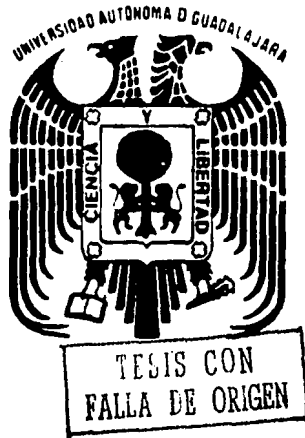


UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA DE ADMINISTRACION, CONTABILIDAD Y ECONOMIA



ANTEPROYECTO DE INVERSION DE UN BALNEARIO
DE AGUAS TERMALES EN EL EJIDO DE AGUA CALIENTE,
BAJA CALIFORNIA SUR

SEMINARIO DE INVESTIGACION

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN ADMINISTRACION

P R E S E N T A

VICTOR ARMENTA SINCEL

GUADALAJARA, JALISCO 1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES.

	PAG.
1.- ORIGEN DE LA IDEA DE INVERSIÓN.	6
2.- OBJETIVOS DEL PROYECTO.	7
3.- METODOLOGÍA UTILIZADA.	8

CAPITULO II

ESTUDIO DE MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN.

1.- OBJETIVOS.	10
2.- EL SERVICIO EN EL ÁMBITO TURÍSTICO.	10
3.- ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.	
A) FACTORES QUE DETERMINAN EL ÁREA DE MERCADO.	11
B) ÁREA DE MERCADO SELECCIONADA.	12
C) FACTORES LIMITATIVOS DE LA COMERCIALIZACIÓN.	12
4.- ANÁLISIS Y COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA.	13
A) CARACTERÍSTICAS DE LOS USUARIOS.	13
B) SITUACIÓN ACTUAL DE LA DEMANDA.	16
C) DEMANDA FUTURA DEL SERVICIOS.	24
5.- PRECIOS.	30
6.- COMERCIALIZACIÓN.	31
7.- ANÁLISIS DE LA OFERTA (*).	31
8.- BALANCE OFERTA - DEMANDA (*).	31

CAPITULO III

ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO.

1.- MACROLOCALIZACIÓN.	32
------------------------	----

2.- MICROLOCALIZACIÓN.	39
3.- TAMAÑO.	40
A) FACTORES CONDICIONANTES DEL TAMAÑO.	
4.- INGENIERÍA DEL PROYECTO.	43

CAPITULO IV

INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.

1.- INVERSIÓN FIJA.	58
2.- CAPITAL DE TRABAJO.	59
3.- INVERSIÓN TOTAL.	60
4.- FINANCIAMIENTO.	61

CAPITULO V

PRESUPUESTOS DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS.

1.- PRESUPUESTO DE VENTA.	63
A) INGRESOS POR SERVICIO.	63
B) OTROS INGRESOS.	63
2.- PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN.	66
3.- PROYECCIÓN DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS. (EDO. DE RESULTADOS.	68
4.- ESTADO DE FUENTES Y USOS.	69

CAPITULO VI

EVALUACIÓN DEL PROYECTO.

1.- FLUJO NETO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACIÓN PRIVA <u>DA</u> DE LA EMPRESA COMERCIAL O DEL PROYECTO.	70
2.- FLUJO NETO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACIÓN PRIVA <u>DA</u> DEL EMPRESARIO.	71
3.- FLUJO NETO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO.	72

4.- EVALUACIÓN PRIVADA DE LA EMPRESA COMERCIAL O DEL PROYECTO.	73
5.- EVALUACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO.	74
6.- EVALUACIÓN PRIVADA DEL EMPRESARIO.	75
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	76
BIBLIOGRAFIA.	80

INTRODUCCION

LA COMPLEJIDAD ALCANZADA POR NUESTRA ECONOMÍA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, HA DETERMINADO UNA PROBLEMÁTICA MUY EXTENSA, REFLEJADA EN LAS TRANSFORMACIONES QUE NECESITA EXPERIMENTAR LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DEL PAÍS PARA SATISFACER LAS DEMANDAS DE UNA POBLACIÓN CRECIENTE QUE SON YA DE TAL MAGNITUD Y LO SEGUIRÁN SIENDO EN EL FUTURO, QUE RESULTA COLOSAL EL ESFUERZO REQUERIDO PARA RESOLVER FAVORABLEMENTE Y EN BENEFICIO DE LAS MAYORÍAS ESTAS IMPOSTERGABLES. LA ESTRATEGIA SEGUIDA POR EL "GOBIERNO DE LA REPÚBLICA" HA CONSTITUIDO EN DISEÑAR UNA SERIE DE ACCIONES QUE PERMITEN JERARQUIZAR LOS OBJETIVOS Y METAS NACIONALES, Y SOBRE TODO CONCERTAR LAS FUERZAS DE LOS DIVERSOS SECTORES DE LA SOCIEDAD. EN EFECTO "EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" 1983-1988 ES UN MOMENTO QUE SISTEMATIZA LA POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL PARA ENCARAR EL RETO QUE EL PAÍS ENFRENTA, NO SOLO EN LA SUPERACIÓN COYUNTURAL DE LA CRISIS SINO TAMBIÉN A MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NACIÓN.

EN PERÍODOS DE CRISIS, CUANDO GRAVES DIFICULTADES FINANCIERAS Y SERIAS LIMITACIONES DE LA OFERTA PRODUCTIVA SE ACÍMAN DESEQUILIBRIOS ECONÓMICOS ESTRUCTURALES Y DESIGUALDADES DEL DESARROLLO REGIONAL, RESULTA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MECANISMOS CAPACES DE LOGRAR LA OPTIMIZACIÓN DE LOS ESFUERZOS DE LOS DIVERSOS SECTORES DE LA SOCIEDAD. ES EN ESE SENTIDO QUE COBRA UNA SIGNIFICACIÓN ESPECIAL LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DEL ANTEPROYECTO **BALNEARIO DE AGUAS TERMALES**, YA QUE A TRAVÉS DEL EMPLEO DE SUS TÉCNICAS ES POSIBLE PROPORCIONAR A LOS INVERSIONISTAS, TANTO PRIVADO COMO DEL SECTOR PÚBLICO Y DEL SOCIAL, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS NECESARIOS PARA IDENTIFICAR AQUELLOS PROYECTOS QUE, ADEMÁS DE SER REDITUABLES,

SEAN ACORDES CON LOS REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS DEL PAÍS.

CAPITULO I

ANTECEDENTES

1.- ORIGEN DE LA IDEA DE INVERSION.

LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, HA SIDO PRIMORDIAL EN SU DESARROLLO ECONÓMICO, CONSIDERÁNDOSE AL MUNICIPIO DE LOS CABOS, SIN LUGAR A DUDA CON VOCACIÓN ALTAMENTE SUFICIENTE PARA LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES EN EL ASPECTO TURÍSTICO.

EL IMPACTO DE LA CRISIS, HA DEBIDO DESARROLLAR UN CAMBIO EN LA POLÍTICA ECONÓMICA DEL ESTADO, DE TAL MANERA QUE EL SECTOR TURISMO HA PASADO A SER PRIORITARIO EN LA JERARQUÍA DE INVERSIONES E INTERESES PARA SOSTENER DICHA POLÍTICA,

LOS EFECTOS DE DICHA CRISIS ECONÓMICA, NO SE HAN MANIFESTADO DE UNA MANERA ALARMANTE DENTRO DEL SECTOR, PUESTO QUE SE HAN MANTENIDO CONSTANTES LOS CUATRO MIL DOSCIENTOS EMPLEOS PERMANENTES DE LA PLANTA PRODUCTIVA ESTATAL. POR OTRO LADO, EL TURISMO EXTRANJERO SE HA INCREMENTADO EN UN 61% EN EL AÑO DE --- 1983 CON RESPECTO AL AÑO DE 1982, SIN EMBARGO EL TURISMO NACIONAL HA DISMINUIDO EN UN 41% EN EL MISMO LAPSO DE TIEMPO; PRINCIPALMENTE POR LA SITUACIÓN CAMBIANTE EN LAS COMPRAS DE IMPORTACIÓN QUE REPERCUTE EN EL COMERCIO LOCAL POR LOS AUMENTOS EN LOS SERVICIOS AEREOS (PRIMORDIALMENTE EN EL ESTADO) Y DE ALOJAMIENTO.

LOS CABOS, ES COMO SE MENCIONÓ ANTERIORMENTE EMINENTEMENTE TU-

RÍSTICO, DONDE LA DEMANDA ES UN 90% DE TURISMO EXTRANJERO, --- PRINCIPALMENTE ESTADOUNIDENSE (FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE TURISMO EN EL ESTADO), ES POR ELLO QUE NOS AVOCAMOS AL PRESENTE ANTEPROYECTO DE INVERSION.

CON LA PUESTA EN MARCHA DEL PRESENTE HABREMOS DE ESTAR EN POSIBILIDADES DE COMPETIR EN EL MERCADO, ADEMÁS DE ASEGURAR Y PROTEGER LA FUENTE DE EMPLEO DE LOS EJIDATARIOS QUE AQUÍ LABORAN.

2.- OBJETIVOS DEL PROYECTO.

- INCREMENTO Y DESARROLLO DE LA OFERTA TURÍSTICA Y DIVERSIFICACIÓN DE LA MISMA.
- LOGRAR UNA MAYOR ESTADÍA DEL TURISTA Y POR LO TANTO UNA OBTENCIÓN MAYOR DE DERRAMA ECONÓMICA.
- PROTECCIÓN A LA PLANTA PRODUCTIVA SECTORIAL Y CREACIÓN DE NUEVAS FUENTES DE TRABAJO.
- PROMOCIONAR TURÍSTICAMENTE LA ZONA DE ESTUDIO Y ASÍ CAPTAR AL TURISMO REGIONAL, NACIONAL Y EXTRANJERO.
- CANALIZAR LOS RECURSOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.
- ESTABLECER UN SISTEMA DE REGLAMENTACIÓN QUE ORIENTA AL DESARROLLO Y REHABILITE LOS ELEMENTOS ACTUALES.
- MANTENER Y FOMENTAR LOS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DEL LUGAR, Y AL MISMO TIEMPO LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES DE LA POBLACIÓN.

3.- METODOLOGIA UTILIZADA.

EL PRESENTE ESTUDIO DE PREINVERSIÓN SE INICIÓ CON UN RESUMEN - DE SU CONTENIDO, EN EL QUE SE DESTACA LOS ELEMENTOS MAS RELEVANTES QUE NOS DAN UNA IDEA DEL PROYECTO Y DE LOS RESULTADOS ESPERADOS.

LA ESTRUCTURACIÓN DE ESTE RESUMEN DEBE CORRESPONDER AL SIGUIENTE FORMATO:

1.- DATOS GENERALES.

- 1.1 NOMBRE QUE IDENTIFICA AL PROYECTO.
- 1.2 NOMBRE DEL BIEN O SERVICIO A PRODUCIR O PRESTAR.
- 1.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO.

2.- CARACTERISTICAS DEL MERCADO.

- 2.1 BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MAGNITUD DEL MERCADO.
- 2.2 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DEL MERCADO Y TIPOS DE USUARIOS QUE SE PRETENDE ATRAER.
 - 2.2.1 LOCAL
 - 2.2.2 REGIONAL
 - 2.2.3 NACIONAL
 - 2.2.4 INTERNACIONAL.
- 2.3 DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE COMERCIALIZACIÓN, CANALES DE DISTRIBUCIÓN Y MEDIOS DE PROMOCIÓN A EMPLEAR.
- 2.4 MERCADO O DEMANDA PROPIA QUE SE ESPERA SATISFACER.
- 2.5 RESULTADOS ESPERADOS POR LA EMPRESA.
 - 2.5.1 VENTAS BRUTAS ANUALES ESPERADAS EN TEMPORADA Y FUERA DE TEMPORADA.

- 2.5.2 INVERSIÓN TOTAL.
- 2.5.3 UTILIDAD BRUTA ANUAL ESPERADA.
- 2.5.4 UTILIDAD BRUTA SOBRE VENTA.
- 2.5.5 UTILIDAD BRUTA SOBRE INVERSIÓN.

2.6 INVERSIÓN POR EMPLEO CREADO.

- 2.6.1 NÚMERO DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES.
- 2.6.2 CAPITAL FIJO.

3.- PRODUCCIÓN.

3.1 MATERIAS PRIMAS O INSUMOS REQUERIDOS PARA BRINDAR -
LOS BIENES O SERVICIOS.

3.2. CAPACIDAD INSTALADA DE SERVICIO.

3.3. INVERSIÓN REQUERIDA, SEPARANDO LOS REQUERIMIENTOS -
INICIALES DE LAS EROGACIONES FUTURAS.

3.3.1 CAPITAL FIJO.

3.3.2 CAPITAL DE TRABAJO.

3.3.3 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

3.3.4 INVERSIÓN TOTAL.

3.4 MATERIA PRIMA Y OTROS INSUMOS.

3.4.1 MATERIA PRIMA DIRECTA (O PRESTACIÓN DEL SER-
VICIO).

3.4.2 OTROS INSUMOS REQUERIDOS POR LA EMPRESA.

3.4.3 DISPONIBILIDAD DE LOS INSUMOS EN EL MERCADO.

3.5 INFRAESTRUCTURA.

3.6 DEPRECIACIÓN.

3.7 MANO DE OBRA.

3.8 TRANSPORTE PARA LA EMPRESA.

3.9 COSTOS DE OPERACIÓN.

C A P I T U L O 11

ESTUDIO DE MERCADO Y COMERCIALIZACION

1.- OBJETIVOS.

EL PRINCIPAL OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO CONSISTE EN DETERMINAR LA POSIBLE DEMANDA DE USUARIOS DE LOS SERVICIOS DE UN BALNEARIO DE AGUAS TERMALES EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS. ANALIZAR EL TAMAÑO DEL MERCADO DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS, LA DEMANDA POTENCIAL DEL PRESENTE PROYECTO, EL ÁREA GEOGRÁFICO O DE INFLUENCIA Y LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS.

2.- EL SERVICIO EN EL AMBITO TURISTICO.

COMUNMENTE LOS BALNEARIOS DE AGUAS TERMALES SON ESTABLECIMIENTOS LOCALIZADOS EN CAÑADAS Y LADERAS DE CERROS. LUGARES EN LOS QUE POR LO GENERAL BROTA LOS VENEROS DE DICHAS AGUAS. -- LAS INSTALACIONES PRINCIPALMENTE CONSISTEN EN ALBERCAS, CHAPOTEADEROS, VESTIDORES, BAÑOS CON REGADERAS, RESTAURANTES, --- ÁREAS VERDES CON PALAPAS, ASADORES, ETC.

LAS AGUAS TERMALES PARA NUESTRO PROYECTO SON DEL TIPO SULFURASAS Y BROTA A UNA TEMPERATURA HASTA DE 50°C Y A LAS CUALES -- SE LES ATRIBUYEN PROPIEDADES CURATIVAS DE REUMATISMO, ARTRITIS Y PROBLEMAS DE LA PIEL, POR LO QUE PODREMOS CONSIDERAR -- ESTE PROYECTO COMO UN PROMOTOR PARA VISITAR LA REGIÓN POR MOTIVOS DE SALUD.

LOS SERVICIOS QUE SE PUEDEN CONSIDERAR COMO SUSTITUTOS Y/O -- SIMILARES SON INSTALACIONES TURÍSTICAS TALES COMO PLAYAS DEBIDAMENTE ADMINISTRADAS Y EQUIPADAS CON PALAPAS Y CON SILLAS DE

SOL, REGADERAS, FUENTES DE SODAS, ETC. (PALAPAS UBICADAS EN - LOS LÍMITES DE LOS HOTELES), ASÍ COMO DIVERSOS LUGARES NATURALES QUE CONTENGAN UN ATRACTIVO TURÍSTICO (MIRADORES EN LA COSTA, PLAYAS DE SURFINGG Y DE BUCEO), MUSEOS, PARQUES NATURALES, ETC.

PREFERENCIA DE LOS USUARIOS: DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN O ÁREA DE ESTUDIO PARA ESTE PROYECTO SE OBSERVA UNA DEMANDA POTENCIAL CONSIDERABLE YA QUE LAS AGUAS TERMALES REPRESENTAN NOVEDAD DENTRO DEL RAMO TURÍSTICO REGIONAL. ACTUALMENTE EL ÁREA YA TIENE CIERTA AFLUENCIA TANTO DE VISITANTES LOCALES COMO DE TURISMO NACIONAL Y EXTRANJERO, SIENDO ELLO UNA DE LAS RAZONES POR LAS CUALES SE PRETENDE LLEVAR A CABO LA INSTALACIÓN CON LOS SERVICIOS ADECUADOS PARA SU EXPLOTACIÓN.

LA CARENCIA DE ESTE TIPO DE SERVICIOS Y SUS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES EN LA ZONA O MEJOR DICHO EN EL ESTADO, FACILITARÁ LA PREFERENCIA DE LOS USUARIOS HACIA DICHO LUGAR.

COMO SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SE CONSIDERAN LAS EMPRESAS TURÍSTICAS DEL RAMO DE LA TRANSPORTACIÓN TERRESTRE, DE LAS AGENCIAS DE VIAJES, LAS ARRENDADORAS DE AUTOS, LA HOTELERÍA DE LA ZONA, ETC., LAS CUALES SON PUNTO DE APOYO PARA EL DESARROLLO DE NUESTRA EMPRESA.

3.- ZONA DE AFLUENCIA DEL PROYECTO.

A) FACTORES QUE DETERMINAN EL ÁREA DE MERCADO.

EL MERCADO DE LOS SERVICIOS DEL BALNERARIO DE AGUAS TERMALES ESTARÁ CONSTITUÍDO PRINCIPALMENTE POR VISITANTES DE ORIGEN -- EXTRANJERO, NACIONAL Y LOCAL (ESTADO). ÉSTOS VISITANTES SON

PERSONAS DE UN NIVEL DE INGRESOS MEDIOS ALTOS, CON TIEMPO DISPONIBLE PARA PRACTICAR EL ESPARCIMIENTO Y EDAD ADULTA.

B) ÁREA DE MERCADO SELECCIONADA.

EL ÁREA DE MERCADO SELECCIONADA ES LA PARTE SUR DEL ESTADO - QUE COMPRENDE LOS MUNICIPIOS DE LA PAZ Y LOS CABOS. ZONAS - QUE CONCENTRAN EL MAYOR NÚMERO DE TURISTAS ANUALES, TANTO DE ORIGEN EXTRANJERO COMO NACIONAL Y LOCAL. SE PRETENDE QUE EL FUTURO ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO CAPTE UN PORCENTAJE DE AFLUENCIA DE LOS TURISTAS QUE RECIBEN AMBOS MUNICIPIOS DEBIDO A - SU LOCALIZACIÓN Y/O UBICACIÓN EN UN PUNTO MEDIO ENTRE LOS DESTINOS ARRIBA MENCIONADOS. ES NECESARIO SEÑALAR QUE SE HA MANEJADO UNA DEMANDA LOCAL DADO EL ALTO GRADO DE FRECUENCIA DE LA AFLUENCIA DE VISITANTES DEL MISMO ESTADO HACIA EL SUR DE LA ENTIDAD EN ÉPOCAS VACACIONALES Y/O EN LOS FINES DE SEMANA.

C) FACTORES LIMITATIVOS DE LA COMERCIALIZACIÓN.

DENTRO DE LA ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA SE DEBE TOMAR MUY EN CUENTA EL FACTOR PROMOCIONAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DEL --- SERVICIO PUES SERÁ EN ELLA EN QUIEN SE SUSTENTARÁ EL ÉXITO -

ASIMISMO SE DEBERÁ CONTAR CON EL APOYO DE LAS AGENCIAS DE VIAJES, DE TRANSPORTADORAS TURÍSTICAS TERRESTRES, ARRENDADORAS - DE AUTOS Y HOTELES COMO CANALES DE PROMOCIÓN DE LA EMPRESA.

OTRO PUNTO O FACTOR QUE DETERMINA EL GRADO DE COMERCIALIZA -- CIÓN SON ACTUALMENTE LAS DIFICULTADES DE ACCESO A LA ZONA EN TEMPORADAS DE LLUVIA, DEBIDO AL GRAN VOLUMEN DE AGUAS QUE SE PRECIPITAN POR LOS ARROYOS ALEDAÑOS A LA UBICACIÓN DEL PROYEC TO Y QUE PROVOCAN LA OBSTRUCCIÓN DE LOS CAMINOS A DICHS LU-- GAR.

ESTE ES UNO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS QUE DEBERÁN SALVARSE PARA QUE EL CENTRO TENGA UN ACCESO LIBRE EN TODAS LAS ÉPOCAS DEL AÑO.

SE DEBERÁ PREVER LA CAPACITACIÓN DEL PERSONAL OPERATIVO DEL - BALNEARIO CON EL PROPÓSITO DE INCREMENTAR LAS VENTAS A TRAVÉS DEL TRATO ADECUADO AL VISITANTE. POR SER ZONA EJIDAL SE DEBE CONCIENTIZAR A LAS PERSONAS QUE CONFORMAN EL NÚCLEO POBLACIONAL EN EL ÁREA PARA QUE ESTOS ACEPTEN Y COOPEREN EN FAVOR DE LA PRESENTE EMPRESA. UNA SITUACIÓN ADVERSA OBSTRUCCIONARÍA - EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE ELLA.

4.- ANALISIS Y COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA.

A) CARACTERÍSTICAS DE LOS USUARIOS.

LOS USUARIOS SERÁN LOS TURISTAS O VACACIONISTAS EN LAS ÁREAS DE LA PAZ Y LOS CABOS (SAN JOSÉ Y CABO SAN LUCAS). COMO TURISTAS PODEMOS DEFINIR A AQUELLAS PERSONAS QUE SE TRASLADAN - FUERA DE SU LUGAR DE RESIDENCIA A OTRA CON EL ÚNICO FIN DE - SOLAZARSE EN EL ESPARCIMIENTO.

EL ORIGEN DE LOS TURISTAS ES NACIONAL Y EXTRANJERO, ESTOS ÚLTIMOS DE LA COSTA OESTE DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA Y CANADÁ, POR LO GENERAL SON DE INGRESOS MEDIOS-ALTOS Y VIAJAN ACOMPAÑADOS DE UNA O DOS PERSONAS. SU ESTANCIA PROMEDIO POR LO GENERAL ES DE TRES DÍAS Y SU GASTO PROMEDIO POR DÍA ES DE \$ 21,898.00 (MONEDA NACIONAL) (VER CUADRO 1). EN SU MAYORÍA LOS VISITANTES UTILIZAN COMO PRINCIPAL MEDIO DE TRANSPORTE PARA ARRIBAR AL ESTADO EL AVIÓN COMERCIAL, AVIÓN PRIVADO, - TRANSBORDADORES, AUTOTRANSPORTE, ETC., Y PARA DESPLAZARSE DENTRO DE LA REGIÓN LA RENTA DE AUTOS, EL TAXI Y LAS TRANSPORTADORAS TURÍSTICAS TERRESTRES. (VER CUADRO 2).

DERRAMA POR CONCEPTO DE TURISMO,
SEGUN ESTANCIA Y GASTO PROMEDIO
DIARIO POR PERSONA.

PERIODO 1981 - 1984

(CUADRO 1)

AÑO	VISITANTES	ESTANCIA PROMEDIO	GASTO PROM. (\$)	DERRAMA TOTAL (MILLONES)
1981	596,453	3.0	2,309	4,132
1982	629,747	3.0	7,112	13,436
1983	760,033	3.5	8,190	21,786
1984	652,492	2.9	21,898	41,440

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.

**AFLUENCIA GENERAL QUE ARRIBO AL ESTADO POR LOS
DIFERENTES MEDIOS DE TRANSPORTE EN 1984.**

(CUADRO 2)

MEDIO DE TRANSPORTE UTILIZADO	NUMERO DE VISITANTES
AVION COMERCIAL	339,745
AVION PRIVADO	19,069
TRANSBORDADOR	284,144
YATES DE PLACER	5,971
AUTOTRANSPORTES	82,416
T O T A L :	731,345

**FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.**

B) SITUACIÓN ACTUAL DE LA DEMANDA.

PARA DETERMINAR CON EXACTITUD TAL SITUACIÓN DE LA DEMANDA DEL SERVICIO ES INDISPENSABLE MENCIONAR QUE EN LA ACTUALIDAD NO EXISTEN EN EL ESTADO OTROS ESTABLECIMIENTOS SIMILARES AL PRESENTE QUE PERMITA OBTENER INFORMACIÓN REFERENTE AL COMPORTAMIENTO DE UNA DEMANDA EN AÑOS ANTERIORES, NI HA SIDO POSIBLE OBTENERLA DE OTROS BALNEARIOS DEL INTERIOR DE LA REPÚBLICA, ESTO ES POR CARECER DE UN CONTROL ESTADÍSTICO OFICIAL DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA A ESTE TIPO DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS. POR LO CUAL SE HA DECIDIDO ANALIZAR EL COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA TURÍSTICA EN LA ZONA SUR DEL ESTADO DE UNA MANERA INTEGRAL, LA CUAL NOS LLEVE A DETERMINAR UNA POSIBLE DEMANDA POTENCIAL DEL SERVICIO EN BASE AL VOLUMEN DE PASAJEROS QUE MANEJAN LAS TRANSPORTADORAS TURÍSTICAS TERRESTRES DEL ÁREA, BASANDONOS EN EL NÚMERO DE EXCURSIONES QUE REALIZAN ESTAS AL SUR DE LA ENTIDAD; DEL VOLUMEN DE TRÁNSITO VEHÍCULAR EN EL TRAMO DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR (LA PAZ-CABO SAN LUCAS), OBTENIDOS DE LOS REGISTROS OFICIALES Y DEL VOLUMEN DE TURISTAS QUE UTILIZAN LOS SERVICIOS DE AUTORENTAS EN ESTA ÁREA, ASÍ COMO PRINCIPALMENTE DEL COMPORTAMIENTO DE LA OCUPACIÓN HOTELERA Y AFLUENCIA DE VISITANTES AL ÁREA.

EN BAJA CALIFORNIA SUR EL TURISMO NACE EN FORMA NATURAL, SUS ATRACTIVOS DE PLAYAS Y MONTAÑAS HAN SIDO LOS FACTORES QUE LE HAN PERMITIDO DESARROLLARSE DESDE LOS TIEMPOS EN QUE LOS QUE ARRIBABAN A LA ENTIDAD ERAN AVENTUREROS O TURISTAS PERTENECIENTES A LAS ALTAS CLASES ECONÓMICA PROVENIENTES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA: SIN EMBARGO, EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LAS COMUNICACIONES PRODUJERON CAMBIOS EN LA ACTIVIDAD PLANTEANDOSE CADA VEZ MAS LA NECESIDAD DE AJUSTAR LA ORGANIZACIÓN DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS A LAS FORMAS DE TRABAJO, ORGANIZACIÓN, CRITERIOS Y A LOS ESTANDARES ECONÓMICOS QUE

PREVALECE EN OTRAS REGIONES TURÍSTICAS DEL PAÍS.

ES ASÍ COMO SE EMPIEZA POR ENCAUZAR UN BUEN NÚMERO DE ACCIONES DE INVERSIÓN HACIA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA TALES COMO AMPLIACIONES EN LA OFERTA DE CUARTOS DE HOTEL Y DIVERSIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TURISMO, CON EL PROPÓSITO DE OPTIMIZAR AL MÁXIMO LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA REGIÓN Y DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.

ACTUALMENTE ESTAN POR CONCLUIRSE DOS IMPORTANTES POLOS DE DESARROLLO TURÍSTICO EN LA ENTIDAD UNA LOCALIZADO AL NORTE EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE LORETO (LORETO-NOPOLÓ-PUERTO ESCONDIDO) Y OTRO AL SUR DE LA PENÍNSULA EN EL POBLADO DE SAN JOSÉ DEL CABO, PROMOVIDOS AMBOS POR EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (FONATUR).

COMO CONSECUENCIA DE TODAS ESTAS ACCIONES DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA ESTATAL SE HA IDO INCREMENTANDO A TRAVÉS DE LOS ÚLTIMOS AÑOS AUNQUE, OBSERVÁNDOSE ALTAS Y BAJAS EN LA AFLUENCIA CON RESPECTO DE UN AÑO A OTRO, PERO MANTENIENDO UN RITMO DE CRECIMIENTO EN EL NÚMERO DE TURISTAS EN EL LARGO PLAZO, TENEMOS ASÍ QUE EN EL PERÍODO 1978 - 84 LA AFLUENCIA DE TURISTAS TANTO NACIONALES COMO EXTRANJEROS A BAJA CALIFORNIA SUR SE FUE INCREMENTANDO A UNA TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO ANUAL DEL 15% (FUENTE COORDINACIÓN FEDERAL DE TURISMO EN EL ESTADO); SIENDO LOS MUNICIPIOS DE LA PAZ Y LOS CABOS LOS QUE CAPTARON EL MAYOR NÚMERO DE VISITANTES EN EL PERÍODO MENCIONADO.

OBSERVANDO QUE LA AFLUENCIA TOTAL DE TURISTAS EN ESTE MISMO PERÍODO FUE DE 4'352,209 VISITANTES, CORRESPONDIENDO A UN PROMEDIO ANUAL DE 621,744 TURISTAS, CIFRA CONSIDERABLE DADA LA RECIENTE INCORPORACIÓN POR ASÍ LLAMARLO DE BAJA CALIFORNIA

SUR AL ÁMBITO TURÍSTICO NACIONAL (VER CUADRO 3).

EN ESTOS ÚLTIMOS SIETE AÑOS LA REGIÓN DE LA PAZ Y LOS CABOS - HAN CAPTADO EL 76% DEL TOTAL DE AFLUENCIA ESTATAL, EN 1984 - EL MUNICIPIO DE LA PAZ RECIBIÓ UN TOTAL DE 292,322 TURISTAS - (TODA AQUELLA PERSONA QUE OCUPA CUARTO DE HOTEL) DE LOS CUALES EL 71% FUERON DE ORIGEN NACIONAL Y EL 29% RESTANTE DE TURISTAS EXTRANJEROS.

EN ESTE MISMO MUNICIPIO EL ÍNDICE MAS BAJO DE OCUPACIÓN OCURRIÓ EN EL MES DE SEPTIEMBRE CON UN PORCENTAJE DEL 43% Y EL ÍNDICE MAS ALTO EN EL MES DE ABRIL CON 66% DE OCUPACIÓN HOTELERA.

EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS SE CAPTÓ UN TOTAL DE 192,296 TURISTAS DE LOS CUALES EL 17% FUE DE ORIGEN NACIONAL Y EL 83% - DE ORIGEN EXTRANJERO. EL MES MAS ALTO DE OCUPACIÓN FUE EN FEBRERO CON EL 70% Y EL MAS BAJO SEPTIEMBRE CON UN 39%. DE LA AFLUENCIA TOTAL ESTATAL DE 1984 AMBOS MUNICIPIOS CAPTARON EL 74% DE LOS VISITANTES REGISTRADOS (VER CUADROS 4,5,6 Y 7).

DENTRO DE LA ZONA O ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO EL TURISMO SE HA DISTRIBUIDO Y MANIFESTADO DESDE LA CIUDAD DE LA PAZ HASTA CABO SAN LUCAS EN SU MAYORÍA, UTILIZANDO LA INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA EXISTENTE (HOTELES, RESTAURANTES, TRAILERS --- PARK, ASI COMO LAS PLAYAS Y PARAJES DE ATRACTIVOS NATURALES - EN AMBAS COSTAS DE LA PENÍNSULA), PARA SU DESPLAZAMIENTO DENTRO DE LA REGIÓN UTILIZAN AUTOMÓVILES PROPIOS O RENTADOS Y EL SERVICIO DE TRANSPORTACIÓN TURÍSTICA TERRESTRE COMO ES EL CASO DE LOS TURISTAS QUE SE HOSPEDAN EN LA CIUDAD DE LA PAZ Y SE DEPLAZAN POR VÍA TERRESTRE A LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS.

AFLUENCIA TURISTICA EN BAJA CALIFORNIA SUR
PERIODO 1978 - 1984
(CUADRO 3)

AÑO	NUMERO DE VISITANTES	VARIACIONES (%)
1978	451,948	
1979	591,857	30.95
1980	669,749	13.15
1981	596,463	- 10.94
1982	629,657	5.56
1983	760,043	20.70
1984	652,492	- 14.15

**FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.**

AFLUENCIA TURISTICA ESTATAL POR MUNICIPIOS.

PERIODO 1978 - 1984

(CUADRO 4)

AÑO	MUNICIPIOS			
	LA PAZ	LOS CABOS	COMONDU	MULEGE
1978	203,540	136,337	60,532	51,539
1979	290,821	167,442	75,244	58,350
1980	330,807	194,803	71,122	73,017
1981	343,103	106,887	82,563	63,910
1982	349,837	124,315	93,445	62,060
1983	311,108	281,199	103,396	64,340
1984	292,322	192,296	109,428	58,446
TOTAL:	2'121,538	1'203,279	595,730	431,662

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.

**AFLUENCIA TURISTICA POR MUNICIPIO,
SEGUN SU ORIGEN
PERIODO 1984
(CUADRO 5)**

MUNICIPIOS	A F L U E N C I A		
	NACIONALES	EXTRANJEROS	TURISTAS
LA PAZ	207,967	84,355	292,322
LOS CABOS	32,652	159,644	192,296
COMONDU	53,251	56,177	109,428
MULEGE	33,188	25,258	58,446
ESTADO	327,058	325,434	652,492

**FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.**

COEFICIENTE DE OCUPACION HOTELERA MENSUAL

MUNICIPIO DE LOS CABOS.

PERIODO 1984

(CUADRO 6)

M E S E S	NO. DE CUARTOS	CAPACIDAD MENSUAL	TOTAL DE CUARTOS OCUP.	% PROM. DE OCUPACION
ENERO	1,261	39,091	21,649	55
FEBRERO	1,261	36,569	15,697	70
MARZO	1,245	38,595	23,859	62
ABRIL	1,245	37,350	16,574	44
MAYO	1,300	40,300	25,094	62
JUNIO	1,300	39,000	21,553	55
JULIO	1,174	36,394	18,590	51
AGOSTO	1,174	36,394	21,054	58
SEPT.	1,067	32,010	12,425	39
OCTUBRE	1,344	41,664	16,417	39
NOV.	1,366	40,968	24,589	60
DIC.	1,366	42,346	25,483	60
TOTAL:	1,262	460,679	252,984	55

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN B.C.S.

COEFICIENTE DE OCUPACION HOTELERA MENSUAL

MUNICIPIO DE LA PAZ.

PERIODO 1984

(CUADRO 7)

M E S E S	NO. DE CUARTOS	CAPACIDAD MENSUAL	TOTAL DE CUARTOS OCUP.	% PROM. DE OCUPACION
ENERO	1,263	39,153	18,625	48
FEBRERO	1,263	36,627	22,049	60
MARZO	1,293	40,083	24,483	61
ABRIL	1,293	38,790	25,779	66
MAYO	1,247	38,657	23,073	60
JUNIO	1,304	39,120	20,105	51
JULIO	1,325	41,075	25,105	64
AGOSTO	1,309	40,579	25,770	63
SEPT.	1,278	38,340	16,478	43
OCTUBRE	1,278	39,618	20,463	52
NOV.	1,276	38,280	20,652	54
DIC.	1,276	39,556	22,761	58
TOTAL:	1,287	469,878	266,343	57

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.

POR ESTE MOTIVO SE ANALIZARÁN EL GRADO DE UTILIZACIÓN DE ESTOS SERVICIOS EN EL SUR DE LA ENTIDAD YA QUE EL PRESENTE PROYECTO SE PRETENDE QUE QUEDE COMPRENDIDO DENTRO DE UN CIRCUITO TURÍSTICO PLANEADO EN DICHA ZONA Y CON LOS RESULTADOS QUE -- ARROJE ESTE ANÁLISIS SE PUEDA IDENTIFICAR UNA DEMANDA FUTURA DEL SERVICIO.

C) DEMANDA FUTURA DEL SERVICIO.

EN PRIMER TÉRMINO SE HARÁ UN ANÁLISIS DEL SERVICIO QUE PRESTAN LAS TRANSPORTADORAS TURÍSTICAS TERRESTRES, LAS CUALES SE HAYAN DISTRIBUIDAS EN EL ESTADO EN UN TOTAL DE 8. SU MAYORÍA 7 OPERAN EN LA CIUDAD DE LA PAZ HACIA EL SUR DE LA ENTIDAD - (VER CUADRO 8). LA CAPACIDAD INSTALADA ES DE 220 PASAJEROS - POR DIA SU OPERACIÓN ES MUY VARIABLE YA QUE ALGUNAS REALIZAN UN VIAJE DIARIO EN SUS UNIDADES Y OTRAS UNO SEMANALMENTE, POR LO QUE ES DÍFICIL DEFINIR SU MOVIMIENTO REAL. LO IMPORTANTE ES LA EXISTENCIA DE ESTE SERVICIO PUES CONSTITUYE UN PUNTO DE APOYO MUY IMPORTANTE EN EL FUNCIONAMIENTO DEL BALNEARIO A FUTURO, YA QUE SE PUEDE CONVENIR INICIALMENTE CON LAS EMPRESAS LA TRANSPORTACIÓN DE TURISTAS A NUESTRAS INSTALACIONES LOS FINES DE SEMANA O DURANTE LAS MISMA, LO CUAL VENDRÍA A DAR AL BALNEARIO UNA AFLUENCIA REGULAR DE PERSONAS SEMANALMENTE.

SIGUIENDO EN ESTE MISMO SENTIDO, PARA INICIO DEL PROYECTO SE PODRÁ CONVENIR CON ESA EMPRESA LA REALIZACIÓN DE DOS VIAJES - SEMANALES AL BALNEARIO (440 PASAJEROS ENTRE SABADOS Y DOMINGOS), LO CUAL NOS ARROJARÍA UNA AFLUENCIA MUENSUAL DE 1,760 - PERSONAS Ó 21,120 AL AÑO; CONSIDERANDO EL NUEVO ATRACTIVO TURÍSTICO QUE REPRESENTARÍA EL BALNEARIO PARA SU FLUJO DE DEMANDANTES ANUALES.

EL SEGUNDO CASO CORRESPONDERÍA A LA CAPTACIÓN DE USUARIOS DE

TRANSPORTADORAS TURISTICAS TERRESTRES ESTABLECIDAS
EN LA CIUDAD DE LA PAZ.

PERIODO 1984

(CUADRO 8)

E M P R E S A S	NO. DE VEHICULOS	CAPACIDAD DE PASAJEROS POR DIA.
CONTRERAS	4*	76
LYBS	3	36
COROMUEL	2	24
BUENDIA OSORIO	2	24
MENDIA CALVO ARTURO	1	12
MENDIA CALVO ROSA MA.	2	24
ESCALERA B.	2	24
T O T A L :		220

(*) INCLUYE AUTOBÚS DE 40 PASAJEROS.

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN EL ESTADO.

LOS TURISTAS QUE SE DIRIGEN A LOS CABOS A TRAVÉS DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR MEDIANTE LA PROMOCIÓN DEL SERVICIO CON CARTELES PUBLICITARIOS A AMBOS LADOS DE DICHA CARRETERA, CONSIDERANDO QUE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES EN SU ÚLTIMO BOLETÍN DE TRANSITO VEHICULAR INFORMA QUE LA RUTA MEX-001 LA PAZ-CABO SAN LUCAS OBSERVA UN TRÁNSITO DIARIO PROMEDIO ANUAL (T.D.P.A.) DE 2,975 VEHÍCULOS DE LOS CUALES EL 92% (2,737) CORRESPONDE A AUTOMÓVILES PEQUEÑOS DADAS ESTAS CIFRAS Y EL ALTO ÍNDICE DE VEHÍCULOS PARTICULARES QUE UTILIZAN ESTE TRAMO PODEMOS CONSIDERAR QUE EXISTE UNA ALTA POSIBILIDAD DE CAPTACIÓN DE USUARIOS POR ESTE MEDIO YA QUE UNA GRAN MAYORÍA DE LA POBLACIÓN DE LA PARTE CENTRO Y NORTE DEL ESTADO REALIZAN SUS VACACIONES ESCOLARES Y DE FIN DE SEMANA A LAS PLAYAS DEL SUR DE LA ENTIDAD, ASIMISMO TOMANDO EN CUENTA A LOS TURISTAS QUE ARRIBAN AL ESTADO CON AUTOMÓVILES PROPIOS PROVENIENTES DEL INTERIOR DE LA REPÚBLICA Y DEL EXTRANJERO (VER CUADRO 9),

CALCULANDO QUE LA EFECTIVIDAD DE LA PUBLICIDAD NOS LLEVE A CAPTAR INICIALMENTE 5 VEHÍCULOS DIARIOS, TENDRÍAMOS ANUALMENTE UN TOTAL DE 1,825 VEHÍCULOS.

SE CONSIDERA EN ESTE CASO, POR SER TURISMO FAMILIAR UN PROMEDIO DE 5 PERSONAS POR VEHÍCULO QUE NOS ARROJARÍA UN TOTAL DE 9,125 PERSONAS POR AÑO.

EL TERCER CONCEPTO A CONSIDERAR ES LA CAPACIDAD INSTALADA DE VEHÍCULOS DE AUTORENTAS Y SU DEMANDA EN LA PARTE SUR DE LA PENÍNSULA QUE NOS PERMITIRÍA ESTIMAR OTRA PARTE DE LA DEMANDA POTENCIAL DEL BALNEARIO, YA QUE ESTAS EMPRESAS PROPICIAN EL DESPLAZAMIENTO DE VISISTANTES DENTRO DE LAS ZONAS TURÍSTICAS.

SEGÚN FUENTES OFICIALES EXISTEN EN EL ESTADO UN TOTAL DE 229

TRANSITO VEHICULAR 02 LA PAZ - CABO SAN LUCAS

RUTA MEX - 001

(CUADRO 9)

LUGAR	KM.		A%	B%	C%
LA PAZ	0.0				
LIMITE ZONA					
URBANA	4.50	3	4,200		
SAN PEDRO	27.90	1	1,360		
SAN PEDRO	27.90	3	1,720		
T. DER. TODOS					
SANTOS	33.10	1	1,665	84	2
T. DER. TODOS					
SANTOS	33.10	3	925		
EL TRIUNFO	54.70	3	2,000		
SAN ANTONIO	61.80	1	1,350		
SAN ANTONIO	61.80	3	900		
SAN BARTOLO	80.50	3	1,100		
LA PALMA	109.90	1	1,325		
SANTIAGO	135.47	1	875		
MIRAFLOES	147.07	3	1,000	92	3
S. ANITA	171.40	3	1,235		
SAN JOSE DEL					
CABO	185.21	1	4,050		
CABO SAN LUCAS	217.50	1	2,975		

FUENTE: DELEGACIÓN DE LA SRÍA. DE
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
EN BAJA CALIFORNIA SUR.

UNIDADES DISTRIBUIDAS EN LA CIUDAD DE LA PAZ Y EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS Y LA DEMANDA DE UNIDADES O RENTA DE VEHÍCULOS ES APROXIMADAMENTE EN UN 100% EN LOS MESES DE TEMPORADA ALTA (DICIEMBRE, ENERO Y FEBRERO) EN AMBOS TIPOS DE TURISMO (NACIONAL Y EXTRANJERO) Y EN LOS MESES DE BAJA TEMPORADA (ABRIL, JULIO Y AGOSTO) LOS ÍNDICE FLUYEN DEL 30 AL 50% (VER CUADRO 10).

ESTOS PORCENTAJES NOS DAN UNAS CIFRAS DE RENTA EN LOS MESES - DE TEMPORADA ALTA DE 20,610 VEHÍCULOS Y EN LOS DE TEMPORADA - BAJA DE 8,427; HACIENDO UN TOTAL DE 29,037 AL AÑO DE UNIDADES RENTADAS APROXIMADAMENTE Y QUE TRANSFORMANDO ESTAS EN TURISTAS CON PROMEDIO DE 3 PERSONAS POR VEHÍCULO NOS ARROJA UNA - CANTIDAD ESTIMATIVA DE 87,111 PERSONAS TRANSPORTADAS POR ESTE MEDIO ANUALMENTE.

CONSIDERANDO LA PROMOCIÓN Y LA ÚNICA EXISTENCIA DE ESTE TIPO DE ATRACTIVO TURÍSTICO EN LA REGIÓN SE ESTIMA QUE SE PODRÍA - CAPTAR EL 10% DEL TOTAL DE TURISTAS QUE SE DESPLAZAN POR ESTE MEDIO OBTENIENDO ASI UN TOTAL DE 8,711 PERSONAS COMO USUARIOS POTENCIALES ANUALMENTE.

DESPUÉS DE HABER ANALIZADO LOS CONCEPTOS ANTERIORES DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA REGIONAL TENEMOS UNA CANTIDAD POTENCIAL DE LOS SERVICIOS DEL BALNEARIO DE 38,957 PERSONAS PARA EL PRIMER AÑO TOMANDO EN CUENTA EL USO DE LAS INSTALACIONES SEMANALMENTE (SABADOS Y DOMINGOS), LO CUAL NOS DA UNA CAPACIDAD INSTALADA DE 1,600 PERSONALES SEMANALES(*); DADO ESTO EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN PARA EL PRIMER AÑO SE ESTIMARÍA EN 46,8% PARTIENDO DE QUE LOS PRONÓSTICOS OBSERVADOS FUNCIONEN NORMALMENTE Y CONSIDERANDO EL AFIANCIAMIENTO DE LA EMPRESA EN EL ÁMBITO TURÍSTICO REGIONAL, ESTIMAMOS QUE PARA EL SEGUNDO AÑO DE OPERACIÓN SE OBTENGA EL 50% DE OCUPACIÓN; AL TERCERO EL 60% EN EL CUARTO 80% Y DEL QUINTO AÑO EN ADELANTE SERÁ EL 100% DE LA CA

EMPRESAS DE AUTORENTAS EN B.C. SUR,

PERIODO 1984

(CUADRO 10)

E M P R E S A	NUMERO DE UNIDADES	DISTRIBUCION
AUTOS SOL	15	LA PAZ - LOS CABOS.
AVIS	50	GRAN BAJA-AEROPUERTO CABO SAN LUCAS.
BERMEJO-BUDGET	49	LA PAZ - LOS CABOS
AUTOS, B.C.S.	20	N. D.
AUTO SERVICIOS TURISTICOS	25	N. D.
HERTZ	47	LA PAZ - LOS CABOS
AMCA	20	LOS CABOS.
JOAQUIN CONTRERAS	3	LOS CABOS
TOTAL:	229	

FUENTE: COORDINACIÓN FEDERAL DE
TURISMO EN B. C. S.

PACIDAD INSTALADA.

(*) (PARA FINES DE CÁLCULO).

LAS ESTIMACIONES DE CAPTACIÓN DE AFLUENCIA PARA EL PRIMER CASO SE CALCULÓ DE 4 SEMANAS EL MES POR DOCE MESES AL AÑO. PARA EL SEGUNDO CASO SE CONSIDERARON LOS 365 DÍAS DEL AÑO.

POSIBILIDADES DEL PROYECTO.

DEBIDO A QUE EL MANANTIAL DE AGUAS TERMALES REGISTRA YA DE -- POR SI AFLUENCIA DE PERSONAS DE LA PROPIA LOCALIDAD CABEÑA ASI COMO DE ESTA CAPITAL, SE PUEDE TOMAR LA DETERMINACIÓN DE LO-- GRAR EL ESTABLECIMIENTO DEL BALNEARIO EQUIPÁNDOLO CON TODOS - LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA SU EXPLOTACIÓN; ADEMÁS DE LO AN TERIOR, EL ESTABLECIMIENTO SERÍA UNO DE LOS PRIMEROS Y ÚNICOS EN SU TIPO DADO QUE NO EXISTEN OTROS EN EL ESTADO, CON LAS CA RACTERÍSTICAS TAN PROPICIAS COMO EL QUE NOS OCUPA (*).

5.- PRECIOS.

PARA EL ANÁLISIS DE PRECIOS SE CONSIDERARON EL DE OTROS BAL-- NEARIOS DEL INTERIOR DE LA REPÚBLICA, TOMANDO EN CUENTA LAS - CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL PRESENTE PROYECTO Y HACIENDO LAS COMPARACIONES EN RELACIÓN A LOS SERVICIOS QUE OFRECEN, EL PRE CIO DETERMINADO PARA NUESTRA EMPRESA SE FIJÓ EN \$ 200,00 POR PERSONA QUE LO PODEMOS CONSIDERAR COMO UN PRECIO COMPETITIVO DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS QUE PRESENTAN LOS SERVICIOS QUE OFRECE EL PRESENTE PROYECTO.

(*) CONFORME A LO ANTERIOR NO SE REALIZARÁN EN EL PRESENTE DO

CUMENTO ANÁLISIS DE OFERTA NI BALANCE DE ÉSTE CON LA DEMANDA DEL SERVICIO DE BALNEARIOS.

6.- COMERCIALIZACION.

LOS BALNEARIOS DE AGUAS TERMALES DEL INTERIOR DEL PAÍS COMUNEMENTE UTILIZAN LOS SERVICIOS PROMOCIONALES DE LAS INSTITUCIONES OFICIALES EN ESTE CASO DEL RAMO TURÍSTICO, EN OTROS LA DE AGENCIAS DE VIAJES MAYORITARIAS, CLUVES AUTOMOVILISTAS, GUIAS TURÍSTICAS, ETC. PERO NO SE HA OBSERVADO EL CASO DE UNA PROMOCIÓN DIRECTA POR PARTE DE LAS EMPRESAS YA SEA A TRAVÉS DE FOLLETOS O ALGÚN OTRO MEDIO DE DIFUSIÓN LO CUAL MERMA EN GRAN MEDIDA SUS ESFUERZOS DE VENTA.

PARA EL PRESENTE PROYECTO SE RECOMIENDA LA UTILIZACIÓN DE TODO TIPO DE CANAL DE COMERCIALIZACIÓN TANTO OFICIAL COMO PARTICULAR ENTENDIENDO POR ESTO QUE LA PROPIA EMPRESA REALICE SUS ESFUERZOS DE VENTA.

CAPITULO III

ESTUDIO TECNICO DEL PROYECTO

1.- MACROLOCALIZACION DEL EJIDO AGUA CALIENTE MUNICIPIO DE LOS CABOS.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD.

EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, MUNICIPIO DE LOS CABOS, DELEGACIÓN DE SANTIAGO, SE LOCALIZA LA COMUNIDAD EJIDAL DE -- AGUA CALIENTE. SE ENCUENTRA A 142 KMS. DE LA CARRETERA TRANS PENINSULAR LA PAZ - SANTIAGO Y A 8 KMS. DE TERRACERÍA DE SANTIAGO A LA COMUNIDAD.

SUS COORDENADAS GEOGRÁFICAS ESTÁN POR LOS $109^{\circ}43'$ DE LONGITUD WG Y POR LOS $23-28'$ DE LATITUD NORTE.

COLINDA AL NORTE CON TERRENOS DEL EJIDO SAN JORGE, AL SUR CON TERRENOS NACIONALES DENOMINADOS "ROMERILLAL", AL ESTE CON TERRENOS NACIONALES DESTINADOS PARA LA DOTACIÓN DE EL EJIDO EL ZACATAL Y AL OESTE CON TERRENOS NACIONALES DENOMINADOS "AGUA ESCONDIDA".

CLIMA Y TEMPERATURA MEDIA ANUAL.

SEGÚN LA CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA DE KOPPEN MODIFICADA POR E.- GARCIA, EL CLIMA PREDOMINANTE ES EL SIGUIENTE: BW (h') hww - (E), CLIMA MUY SECO O DESÉRTICO, CÁLIDO CON TEMPERATURA MEDIA

ANUAL MAYOR 22°C Y LA DEL MES MAS FRIO MENOR A 18°C, CON UN RÉGIMEN DE LLUVIAS DE VERANO POR LO MENOS 10 VECES MAYOR CANTIDAD DE LLUVIA EN EL MES MAS HÚMEDO DE LA MITAD CALIENTE DEL AÑO QUE EN EL MES MAS SECO, CON UN PORCENTAJE DE LLUVIA INVERNAL ENTRE 5 Y 10,2 DEL TOTAL ANUAL; EXTREMOSO CON OSCILACIONESTRE ENTRE 7° Y 14°C.

TOPOGRAFIA.

EL TERRENO ES VARIABLE Y ACCIDENTADO, TIPO MONTAÑOSO.

HIDROGRAFÍA:

LA FUENTE PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS LA CONSTITUYE UN MANANTIAL QUE SE ENCUENTRA EN LA LADERA DEL ARROYO A LA ALTURA DE LA CORTINA.

SUELOS:

LOS SUELOS SON DE TEXTURA ARENOSA Y FRANCO ARENOSA, POBRES EN MATERIA ORGÁNICA, SON DE BUENA PROFUNDIDAD Y NO TIENEN PROBLEMAS DE DRENAJE NI DE SALINIDAD.

LOS SUELOS PROVIENEN DE LA DESINTEGRACIÓN DE ROCAS GRANÍTICAS, CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN LAS CUALES PUEDEN CONSIDERARSE COMO SUELOS APTOS PARA LA AGRICULTURA.

POBLACIÓN: TAMAÑO Y COMPOSICIÓN.

ACTUALMENTE EL EJIDO AGUA CALIENTE CUENTA CON UNA POBLACIÓN DE 348 HABITANTES, ÉSTA SE ENCUENTRA CONCENTRADA EN EL RANGO DE 15 - 39 AÑOS CON 153 HABITANTES QUE REPRESENTAN EL 39,5% -

DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN.

AL ANALIZAR EL TOTAL DE LA POBLACIÓN POR SEXO, SE OBSERVA QUE LA POBLACIÓN MASCULINA REGISTRA UN LIGERO PREDOMINIO SOBRE LA POBLACIÓN FEMENINA, YA QUE EXISTEN 188 HOMBRES Y 160 MUJERES REPRESENTANDO EL 54% Y EL 46%, RESPECTIVAMENTE.

EN EL RANGO DE 15 A 39 AÑOS GRAN PARTE DE LA POBLACIÓN ES FLO-TANTE, PUES SALEN EN CIERTAS TEMPORADAS EN BUSCA DE TRABAJO - ADEMÁS DE SALIR A ESTUDIAR.

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

LA PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL EJIDO ES LA AGRICULTURA Y GANADERÍA.

EN LO QUE SE REFIERE A AGRICULTURA SE PRODUCEN GRANDES HORTA-LIZAS Y LA ACTIVIDAD FRUTÍCOLA.

EN LA GANADERÍA EXISTEN RAZAS MEJORADAS Y MAYORMENTE CRIOLLO, ACTUALMENTE SE CUENTA CON ALGUNOS REBAÑOS DE CABRAS, ACTIVI-DAD QUE SE ESTA INTENSIFICANDO.

MÍNIMOS DE BIENESTAR.

LA LOCALIDAD CUENTA CON LOS SERVICIOS MÍNIMOS COMO SALUD, EDU-CACIÓN, VIVIENDA Y NUTRICIÓN SUFICIENTES PARA EL EJIDO.

ASPECTOS COMPLEMENTARIOS.

CONDICIONES NATURALES, GEOGRÁFICAS Y FÍSICAS:

EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, MUNICIPIO DE LOS CABOS, DELEGACIÓN DE SANTIAGO, SE LOCALIZA LA COMUNIDAD EJIDAL AGUA CALIENTE. SE ENCUENTRA A 142 KMS. DE LA CARRETERA TRANSPE--NINSULAR LA PAZ - SANTIAGO Y A 8 KILÓMETROS DE TERRACERÍA DE SANTIAGO A LA COMUNIDAD.

SUS COORDENADAS GEOGRÁFICAS ESTÁN POR LOS 109°43' DE LONGI--TUD WG Y POR LOS 23°28' DE LATITUD NORTE.

CLIMA Y TEMPERATURA: (MEDIA ANUAL)

SEGÚN LA CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA DE KOPPEN MODIFICADA POR E. GARCÍA, EL CLIMA PREDOMINANTE ES EL SIGUIENTE: BW(H') hww(e), CLIMA MUY SECO DESÉRTICO, CÁLIDO, CON TEMPERATURA MEDIA --- ANUAL MAYOR A 22°C Y LA DEL MES MAS FRIO MENOR A 18°C, CON - RÉGIMEN DE LLUVIAS DE VERANO.

TOPOGRAFÍA:

EL TERRENO ES VARIABLE Y ACCIDENTADO, TIPO MONTAÑOSO.

HIDROGRAFÍA:

LA FUENTE PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA LAS ACTI--VIDADES AGRÍCOLAS LA CONSTITUYE UN MANANTIAL QUE SE ENCUEN--TRA EN LA LADERA DEL ARROYO A LA ALTURA DE LA CORTINA DE EL CHORRO.

SUELOS:

LOS SUELOS SON DE TEXTURA ARENOSA Y FRANCO ARENOSA, POBRES - EN MATERIA ORGÁNICA, SON DE BUENA PROFUNDIDAD Y NO TIENEN --

PROBLEMAS DE DRENAJE Y SALINIDAD.

VEGETACIÓN:

EN LA ZONA PREDOMINA LA ASOCIACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS CON ALGUNOS TIPOS DE ZACATES Y CACTÁCEAS. EN LAS LADERAS DEL -- ARROYO DOMINAN PRINCIPALMENTE MATERIALES ARBORESCENTES Y LOS MATORRALES SARCOCAULESCENTE.

FAUNA:

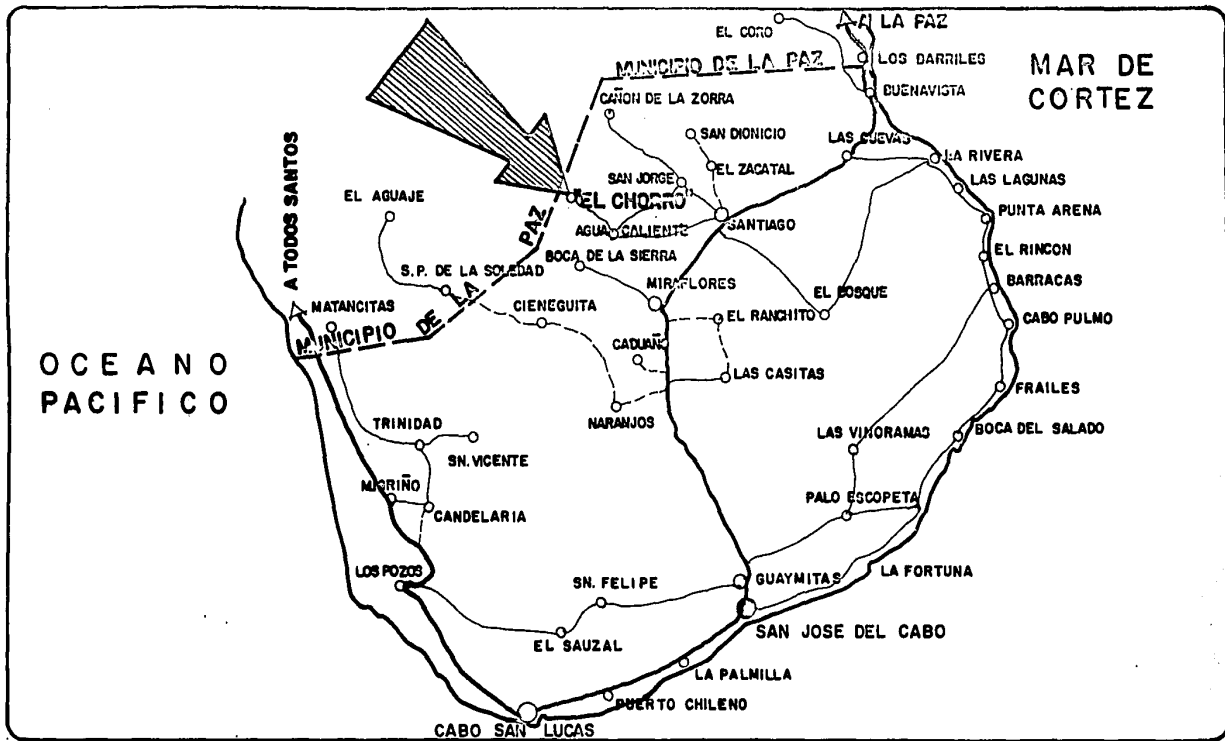
PUEDEN OBSERVARSE DISTINTOS TIPOS DE ANIMALES EN EL RENGLÓN DE LAS AVES SE LOCALIZAN VARIAS ESPECIES DE PATOS, NEGRETA, CODORNIZ, PALOMA, AGUILILLAS, HALCÓN CALIFORNIANO Y ALGUNAS DE ORNATO.

EN LAS ESPECIES DE MAMIFEROS EXISTEN LA LIEBRE "COLA NEGRA", CONEJO, COYOTE, ZORRA, GATO MONTÉS, ARDILLA, RATÓN DE CAMPO, VENADO, ZORRILLO Y OTROS.

EN LO QUE RESPECTA A LA FAUNA INDUCIDA, ESTÁ LA CRÍA DE BOVINOS Y CAPRINOS, ASÍ COMO ALGUNAS ESPECIES DE CORRAL.

ASPECTOS AGRARIOS.

LA DOTACIÓN INICIAL DEL EJIDO AGUA CALIENTE FUE POR RESOLUCIÓN PRESIDENCIAL DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1939, DOTÁNDOSELE A LOS VECINOS DEL POBLADO UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,750-27-50 HECTÁREAS DE TERRENO PROPIEDAD DE LA NACIÓN, HACIÉNDOSE MAS ADELANTE UNA AMPLIACIÓN DE 2,406 HAS Y EN LA ACTUALIDAD SE CUENTA CON 4156-80-50 HECTÁREAS, DEDICADAS A LA ACTIVIDAD -- AGROPECUARIA.



BALNEARIO "EL CHORRO"
 EJIDO AGUACALIENTE

MUNICIPIO DE LOS CABOS

ECONOMÍA EXTERNA EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO:

- INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE DE MATERIA DE -----
CONSTRUCCIÓN:
 - * LA EXISTENCIA EN OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO -
Y LA MAQUINARIA DE LA LOCALIDAD DE SANTIAGO, S.A.R.H.,
CONAZA Y CONAFRUT.

- EQUIPO:
 - * DE LAS DEPENDENCIAS FEDERALES ESTABLECIDAS.
 - CORTINA DEL REPRESO EN EL MANANTIAL,
 - CANAL DE RIEGO DEL EJIDO AGUA CALIENTE.

- INSUMOS:
 - * AGUA TERMAL PARA EL USO DEL PROYECTO.
 - * PIEDRA Y ARENA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CIVIL
DEL BALNEARIO.

- SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y ENTRENAMIENTO DE MANO
DE OBRA:
 - * SERVICIOS DEL PROGRAMA HIDRÁULICO Y PROGRAMA DE CON--
DUCCIÓN, RECURSOS Y USOS DEL AGUA, S.A.R.H.

- MEDIOS DE COMUNICACIÓN:
 - * LOS ESTABLECIDOS EN LA LOCALIDAD DE SANTIAGO.
 - CORREOS, TELÉGRAFO, TELÉFONO, TRANSPORTE TERRESTRE.
 - CAMINO DE TERRACERÍA HASTA LA ZONA DEL PROYECTO.

- **URBANIZACIÓN:**

- * EN LA ZONA DEL PROYECTO NO EXISTE.
- * LA QUE EXISTE EN EL CENTRO DE LA POBLACIÓN DE AGUA CALIENTE.

VIVIENDA:

- * NO HAY DISPONIBILIDAD.

SANIDAD:

- * SERVICIOS MÉDICOS DE LA S.S.A.

EDUCACIÓN:

- * EL NIVEL PRIMARIO EN EL CENTRO DE LA POBLACIÓN DE --- AGUA CALIENTE.

SERVICIOS FINANCIEROS:

- * BANCOMER, BANAMEX Y BANRURAL EN SAN JOSÉ DEL CABO.

2.- MICROLOCALIZACIÓN.

UBICACIÓN DEL PROYECTO:

EL BALNEARIO PROPUESTO SE PRETENDE CONSTRUIR EN LA ZONA LLAMADA "EL CHORRO", DONDE SE ENCUENTRAN LOCALIZADOS LOS ESCU--RRIMIENTOS DE "AGUAS TERMALES" A UNOS 4 KILÓMETROS DE LA --ZONA URBANA DEL EJIDO AGUA CALIENTE.

HABITANTES:

EN ESTE LUGAR EXISTEN UN TOTAL DE 9 VIVIENDAS DISTRIBUIDAS -

EN LA ZONA.

EQUIPAMIENTO PARA LOS SERVICIOS:

SE CUENTA CON LOS SERVICIOS MAS ELEMENTALES COMO SON: ENER--
GÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE, LA CUAL ES ABASTECIDA DE UN --
POZO A CIELO ABIERTO CERCA DE LOS ASENTAMIENTOS DEL LUGAR. -
EN LO QUE SE REFIERE A SALUD Y EDUCACIÓN ESTOS SERVICIOS -
SON ATENDIDOS TANTO EN EL EJIDO COMO EN LA LOCALIDAD DE SAN-
TIAGO,

COMUNICACIÓN:

ACTUALMENTE ESTE LUGAR SE COMUNICA A TRAVÉS DE UN CAMINO DE
TERRACERÍA QUE EN ÉPOCAS DE LLUVIA SE ENTORPECE LA COMUNICA-
CIÓN POR EL CRECIMIENTO DEL ARROYO DE SANTIAGO.

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

LA PRINCIPAL ACTIVIDAD DE LA ZONA DE EL CHORRO ES LA GANADE-
RÍA ENCONTRANDO UN TOTAL DE 300 CABEZAS DE GANADO.

ASIMISMO, EXISTEN EN LA ZONA ALGUNAS ÁREAS PARA LA AGRICULTU
RA PRINCIPALMENTE FRUTAS Y HORTALIZÁS COMO MANGO, AGUACATE,-
GUAYABA, CIRUELA, NARANJA, TORONJA, MAÍZ, TOMATE, CHILE, CE-
BOLLA, CALABAZA Y OTROS.

3.- TAMAÑO.

A) FACTORES CONDICIONANTES DEL TAMAÑO:

- MERCADO ACTUAL Y FUTURO: AL CONTEMPLAR LA SITUACIÓN QUE --

GUARDA LA DEMANDA EN LOS SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL SUR DE LA ENTIDAD SE DETECTA QUE NO SE PUEDE CONSIDERAR AL MERCADO COMO UNA LIMITANTE DEL TAMAÑO, YA QUE EXISTE UNA DEMANDA CRECIENTE E INSATISFECHA DE LOS SERVICIOS EN LA QUE SE DETECTA UNA TENDENCIA ASCENDENTE DADA LA CARENCIA DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS QUE PROLONGUEN LA ESTANCIA DEL TURISTA EN ESTA ZONA.

- LIMITACIONES DE MATERIAL PRINCIPAL E INSUMOS AUXILIARES: - EN EL ÁREA DEL PROYECTO SE CUENTA CON LOS MATERIALES SUFICIENTES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS FÍSICAS COMO SON PIEDRA, ARENA, GRAVA, CEMENTO, VARILLA, ETC., LO CUAL NO REPRESENTA PROBLEMA ALGUNO.

LA ZONA TIENE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA HASTA LA MISMA UBICACIÓN DEL PROYECTO.

EL SUMINISTRO DE AGUA NO REPRESENTA PROBLEMA ALGUNO, YA QUE EL PROYECTO SE INSTALARÁ EN EL MISMO NACIMIENTO DE UN MANANTIAL DE AGUAS TERMALES.

RESTRICCIÓN DE TECNOLOGÍA: EN LA CONSTRUCCIÓN DEL BALNEARIO DEBIDO A LAS CONDICIONES NO MUY PROPICIAS DEL TERRENO Y A LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES, SERÁ NECESARIA LA UTILIZACIÓN DE MAQUINARIA PESADA PARA EXCAVACIÓN Y NIVELACIÓN DEL TERRENO.

DENTRO DE LOS POSIBLES FACTORES QUE SE PUEDEN CONSIDERAR COMO LIMITANTES DEL TAMAÑO, ESTÁ LA DISPONIBILIDAD DEL TERRENO, PUESTO QUE EN EL CASO DE ESTE PROYECTO EL VOLUMEN DE LA OBRA CONSTITUYE EL TOTAL DE LOS TERRENOS DISPONIBLES, SERÁ UN FACTOR LIMITATIVO A FUTURAS AMPLIACIONES (A MENOS QUE SE LLEGUE A ALGÚN ACUERDO CON LOS PROPIETARIOS EJIDALES DE LOS TERRE-

NOS ALEDAÑOS AL ESTABLECIMIENTO),

DISPONIBILIDAD DE MANO DE OBRA: LAS NECESIDADES DE MANO DE OBRA REQUERIDA POR EL PROYECTO PUEDEN SER CUBIERTAS EN SU TOTALIDAD POR LOS RECURSOS HUMANOS DISPONIBLES EN EL EJIDO O DEL ÁREA CIRCUNVECINA, POR LO CUAL ESTE FACTOR PUEDE NO SER UNA LIMITANTE PARA LLEVAR A CABO LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO. POR OTRA PARTE, SE HA MANIFESTADO UNA BUENA DISPOSICIÓN POR PARTE DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES A COLABORAR DE LA MEJOR MANERA POSIBLE, PRESTANDO SERVICIOS PERSONALES DIRECTOS O HACIENDO USO DE LA CAPACIDAD DISPONIBLE DE RECURSOS EXISTENTE EN EL ÁREA.

ALTERNATIVAS DE TAMAÑO: EN BASE A LOS DATOS OBTENIDOS DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE, REVISTAS DE CAMPAMENTOS Y BALNEARIOS, SE HA DETECTADO QUE DADOS LOS VOLÚMENES DE AGUAS TÉRMICAS QUE BROTRAN DEL MANANTIAL DEL CHORRO, LOS TAMAÑOS CONVENIENTES DE ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS SEAN CON CAPACIDAD DE 500 A 1000 PERSONAS DIARIAS.

DADO QUE EL TURISMO EN LA ZONA DE LOS CABOS ES ESTACIONAL O SEA QUE OBEDECE A LA AFLUENCIA TURÍSTICA A CIERTOS PERÍODOS (MESES), ES CONVENIENTE TENER COMO TAMAÑO MÍNIMO RENTABLE DE LA CAPACIDAD DEL BALNEARIO DE 800/PERSONAS/DÍA, PARA QUE EN TEMPORADA BAJA DE TURISMO REGISTRE INGRESOS SUFICIENTES PARA SUFRAGAR LOS GASTOS QUE IMPLIQUE EL MANTENIMIENTO DEL MISMO.

ASIMISMO, PODEMOS COMENTAR QUE SE HA ELEGIDO DICHA CAPACIDAD CONSIDERÁNDOLA MAS VIABLE DADO QUE ES UN PROYECTO NUEVO DEL QUE NO SE PUEDE PREVER UNA DEMANDA REAL DEL SERVICIO. LAS AMPLIACIONES ESTARÁN SUJETAS A LA SITUACIÓN DE UNA DEMANDA FUTURA Y A LAS DISPONIBILIDADES DEL TERRENO.

4.- INGENIERIA DEL PROYECTO.

DEFINICIÓN DEL SERVICIO:

ESTE ESTARÁ CONSTITUIDO POR ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS DE AGUA TERMALES SULFURASAS, SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, VESTIDORES, REGADERAS, SANITARIOS Y ÁREAS DE ASOLEADERO.

EL REQUERIMIENTO DE MOBILIARIO, EQUIPO Y SU DISTRIBUCIÓN EN LAS DIFERENTES ÁREAS ES EL SIGUIENTE:

EL ÁREA DE SERVICIOS COMUNES CONTARÁ CON REGADERAS, WC, LAVABOS, ESPEJOS Y EXTRACTORES PARA BAÑO, ETC.

EL ÁREA DE COBRO Y VIGILANCIA CONTARÁ CON SILLA GIRATORIA Y SUMADORA ELÉCTRICA.

LA FUENTE DE SODAS (SUJETA A CONCESIÓN) DISPONDRÁ DE MUEBLERÍA, SILLAS, MESAS, HIELERAS ELÉCTRICAS Y REFRIGERADORES, -- ETC., PROPORCIONADAS POR LAS COMPAÑÍAS RELACIONADAS CON EL - RAMO.

REQUERIMIENTO DE PERSONAL Y FUNCIONES: EL BALNEARIO PARA SU OPERACIÓN REQUERIRÁ DE CUATRO TRABAJADORES DENTRO DE SU PERSONAL DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

ADMINISTRACIÓN: SE REQUERIRÁ DE UN ADMINISTRADOR CON CONOCIMIENTOS DE INGLÉS, QUE DESARROLLARÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES: ATENDER LA OPERACIÓN ADECUADA DE LAS DIFERENTES ÁREAS DEL -- BALNEARIO Y AL PÚBLICO CUANDO ASÍ SE REQUIERA, LLEVAR LA CONTABILIDAD, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD, COMPRAS DE LA EMPRESA, -- CONTROL DE PERSONAL, VIGILANCIA Y CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

COBRO Y VIGILANCIA: SE REQUERIRÁ DE UNA PERSONA PARA REGISTRAR Y COBRAR LA CUOTA DE ESTANCIA Y VIGILANCIA DE ESTACIONAMIENTO, ATENDER AL PÚBLICO, ETC.

OTROS: EN ESTE APARTADO SE CONTEMPLAN LAS FUNCIONES DE UN CHOFER, MISMAS QUE PODRÁN SER CUBIERTAS POR EL ADMINISTRADOR DEL BALNEARIO DADO LAS FUNCIONES DE COMPRAS, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD, ETC. QUE TIENE A SU CARGO (VER CUADRO COSTO DE MANO DE OBRA).

ANÁLISIS DE COSTOS: COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN FÍSICA: ----
CONSTRUCCIONES DE OBRAS FÍSICAS.

TERRENO: PARA ESTE CONCEPTO SE HA TOMADO LA DECISIÓN DE DARLE UN COSTO ESTIMATIVO PARA FINES DE CÁLCULO ÚNICAMENTE, YA QUE EN LA REALIDAD SE ESTARÁN OCUPANDO DICHS TERRENOS GRATUITAMENTE CON EL AVAL DE LOS EJIDATARIOS. EL COSTO ESTIMADO POR EL CONCEPTO DE TERRENOS ES DE \$ 500,000.00

OBRA CIVIL: EL MONTO QUE REPRESENTA LA CONSTRUCCIÓN DE TODAS LAS OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL ASCIENDE A UN TOTAL DE --- \$ 21'675,000.00 QUE INCLUYE CONSTRUCCIÓN DE BORDO DE MAMPOSTERÍA, MURO PERIMETRAL, ALBERCAS, VESTIDORES, SANITARIOS, CASITA DE COBRO, CERCO PERIMETRAL Y PALAPAS (VER CUADRO DE RESUMEN DE PRESUPUESTO DE OBRAS FÍSICAS).

COSTO DE EQUIPOS Y MÁQUINAS:

- ELECTRIFICACIÓN Y EQUIPO ELECTROMECAÁNICO	\$ 5'000,000.00
--	-----------------

SE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE EQUIPO DE BOMBEO, FILTROS, --

ETC. PARA LA OPERACIÓN DE LAS ALBERCAS DEL BALNEARIO.

- EQUIPO DE TRANSPORTE.	\$ 1'200,000.00
- EQUIPO DE OFICINA (INCLUYE EQUIPO ADICIONAL Y MOBILIA RIO),	74,794.00

COSTO DE MANO DE OBRA

Núm.	PERSONAL	DÍA	MES	AÑO(*)
1	ADMINISTRADOR	1,650	49,500	807,840
1	CAJERO	1,250	37,500	612,000
2	INTENDENTES	1,250	75,000	1'224,000
	TOTAL		162,000	2'643,840

(*) APORTACIÓN DE LA COMUNIDAD EJIDAL, CONSIDERANDO UN PERÍODO HASTA LA OBTENCIÓN DE LAS UTILIDADES FINANCIERAS DEL PROYECTO. EN LAS ESTIMACIONES SE CONTEMPLAN LAS PRESTACIONES DE LEY.

COSTO DE LOS SERVICIOS Y OTROS INSUMOS.

DENTRO DE ESTE APARTADO SE CONSIDERAN LOS COSTOS POR CONCEPTO DE CONSUMO DE ENERGÉTICOS DE LA UNIDAD DE TRANSPORTE, EL CONSUMO DE ENERGÉTICOS DE LA UNIDAD DE TRANSPORTE, EL CONSUMO QUE SE DERIVA DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y OTROS INSUMOS AUXILIARES PARA EL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LAS ALBERCAS, SANITARIOS Y DEL LOCAL EN GENERAL.

EL REFERENTE AL CONSUMO DE ENERGÉTICOS, TENEMOS CÁLCULADO EL RECORRIDO DE LA UNIDAD DE TRANSPORTE DE 50 KILÓMETROS DIARIOS --- (MOTOR CC) CON RENDIMIENTO EN COMBUSTIBLE DE 10 KMS POR LITRO, NOS DÁ UN MONTO ANUAL DE \$ 100,375.00 (5 LITROS/DÍA X 363 X --- 55,00). LO RELACIONADO A SU MANTENIMIENTO, OBTENIENDO UNA CANTIDAD DE \$ 26,700.00 ANUALES QUE REPRESENTA UN CAMBIO DE ACEITE CADA DOS MESES ASI COMO UNA AFINACIÓN MENOR.

EL COSTO QUE REPRESENTA EL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA DEL BAÑERIO SE HA ESTIMADO EN UN MONTO TOTAL ANUAL DE \$ 84,153.80, PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUIPO E INSTALACIONES SE ESTIMA UN COSTO ANUAL DE \$ 112,193.75.

CONSIDERANDO LIMPIEZA DE ALBERCAS, SANITARIOS, VESTIDORES Y -- PEQUEÑAS REPARACIONES DE LAS OTRAS EDIFICACIONES. GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN TENDRÁN UN COSTO ANUAL APROXIMADO A --- \$ 145,858.00. ESTOS COSTOS DEBEN CONSIDERARSE CON LA DEBIDA RESERVA PUESTO QUE SU ESTIMACIÓN ESTA HECHA EN APROXIMACIONES.

DEPRECIACIONES

CONCEPTO	VIDA UTIL (AÑOS)	TASA FIS. CAL (%)	VALOR ORI GINAL (\$)	CARGO ANUAL (\$)	VALOR DE RECUP. (%)
OBRA CIVIL.	33	3.03	21'657,000	459,391	6'497,100
ELECTRIFICACIÓN	10	10.	5'000,000	425,000	750,000
VEHÍCULOS	5	20.	1'200,000	192,000	240,000
TOTAL:			27'857,000	1'076,391	7'487,100

CRONOGRAMA DE INSTALACION Y PUESTA EN MARCHA

ACTIVIDADES	M E S E S											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ELABORACIÓN DEL ESTUDIO.	X											
COMPRA Y PREPARACIÓN DEL TERRENO.		X	X									
OBRA CIVIL.				X	X	X	X	X	X			
ADQUISICIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO.								X				
ADQUISICIÓN DE VEHÍCULO.											X	
ADQUISICIÓN DE MUEBLES Y ENSERES.												X
PUESTA EN MARCHA.												X

BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. DE LOS CABOS

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE OBRAS FISICAS

1.	BORDO DE MAMPOSTERÍA,	\$ 9'594,000.00
2.	MURO PERIMETRAL	1'033,000.00
3.	ALBERCAS,	4'035,000.00
4.	ELECTRIFICACIÓN Y EQUIPO ELECTROMECAÁNICO,	5'000,000.00
5.	VESTIDORES,	3'270,000.00
6.	CASETA DE COBRO Y VIGILANCIA,	400,000.00
7.	CERCO PERIMETRAL,	950,000.00
8.	PALAPAS,	2'275,000.00

T O T A L :

\$ 26'657,000.00
=====

BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. LOS CABOS
BORDO DE DEFENSA
PRESUPUESTO

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- EXCAVACIÓN PARA DESPLANTE DE ESTRUCTURA EN SECO.				
1.1. EN MATERIAL 1	151	M ³	300,00	45,300,00
1.2. EN MATERIAL 2	151	M ³	450,00	67,950,00
1.3. EN MATERIAL 3	76	M ³	2,000,00	152,000,00
2.- SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE CONCRETO PARA PLANTILLA, F C = 100 Kg/cm ²	54	M ³	20,000,00	1'080,000,00
3.- PLANTILLA APISONADA CON MATERIAL 1 y/o 11	54	M ³	900,00	48,600,00
4.- RELLENO COMPACTO CON CAPAS DE 20 CM DE ESPESOR CON AGUA, CON MATERIALES 1 y/o 11	2000	M ³	800,00	1'600,000,00
5.- FORMACIÓN DE BORDO CON PIEDRA BRAZA UNIDAD CON MORTERO DE CEMENTO ARENA 1:5, INCLUYE LA ESTRACCIÓN DE ROCA Y SU ACARREO, EL SUMINISTRO DE CEMENTO Y LA DEL MORTERO,	528	M ³	12,500,00	6'600,000,00
				<u>9'593,850,00</u>
6.- MURO PERIMETRAL DE DEFENSA UBICADO EN LA LADERA IZQUIERDA,				
6.1 EXCAVACIÓN MATERIAL	20	M ³	300,00	6,000,00
6.2 EXCAVACIÓN MATERIAL	20	M ³	450,00	9,000,00
6.3 EXCAVACIÓN MATERIAL	10	M ³	2,000,00	20,000,00
6.4 FORMACIÓN MURO	75	M ³	13,000,00	975,000,00
6.5 RELLENO COMPACTO	25	M ³	800,00	20,000,00
				<u><u>\$ 1'030,000,00</u></u>

BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. LOS CABOS

ALBERCAS

PRESUPUESTO

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- EXCAVACIÓN PARA DESPLAN- TE DE ESTRUCTURAS EN SECO.				
1.1. EN MATERIAL 1	493	M ³	300.00	147,900.00
1.2. EN MATERIAL 2	494	M ³	450.00	222,300.00
1.3. EN MATERIAL 3	247	M ³	2,000.00	494,000.00
1.4. PLANTILLA APISONADA -- CON MATERIALES 1 Y/O 11.	58	M ³	900.00	52,200.00
2.- RELLENO COMPACTO EN CAPAS - DE 30 CM. CON MATERIALES -- 1 Y/O 11.	282	M ³	800.00	225,600.00
3.- MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIE- DRA BRAZA JUNTEADA CON MOR- TERO CEMENTO ARENA 1:3 IN-- CLUYE LA EXTRACCIÓN Y ACA-- RREO DE ROCA, EL SUMINISTRO DEL CEMENTO Y LA FABRICACIÓN Y COLOCACIÓN DEL MORTERO.	114	M ³	13,500.00	1'539,000.00
4.- FABRICACIÓN Y COLOCACIÓN -- DE CONCRETO PARA LOSA DE - PISOS EN ESTANQUES. INCLUYE EL SUMINISTRO DEL CEMENTO - Y DE LOS AGREGADOS VIBRADO Y CURADO.	52	M ³	26,000.00	1'352,000.00
				4'033,000.00
5.- ELECTRIFICACIÓN Y EQUIPO - ELECTROMECAÁNICO,	1	LOTE	5,000.00	\$ 5'000,000.00

BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. LOS CABOS

VESTIDORES

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- EXCAVACIÓN PARA DESPLANTE DE ESTRUCTURAS EN MATERIAL 1.	30	M ³	800.00	24,000.00
2.- RELLENO COMPACTADO.	11	M ³	800.00	8,800.00
3.- FABRICACIÓN Y COLADO DE CONCRETO F = 200 KG/CM., INCLUYE EL SUMINISTRO - DEL CEMENTO Y AGREGADOS.	13	M ³	26,000.00	338,000.00
4.- FABRICACIÓN DE CIMBRAS - DE MADERA.	74	M ³	2,500.00	185,000.00
5.- SUMINISTRO Y HABILITADO DE ACERO DE REFUERZO -- F = 4,200 KG/CM.	660	Kg.	260.00	171,600.00
6.- MUROS DE TABIQUE ROJO - DE 7 X 14 X 28 CM. INCLUYE EL MORTERO CEMENTO ARENAS 1:3	110	M ²	3,600.00	396,000.00
7.- SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PUERTAS METÁLICAS.	7	Pzas.	15,000.00	105,000.00
8.- SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE VENTANAS CON MARCO METÁLICO Y VIDRIO SENCILLO.	8	Pzas.	9,000.00	72,000.00
9.- SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA HIDRÁULICA Y SANITARIA, MUEBLES PARA BAÑO Y JUEGO DE LLAVES -- PARA SANITARIO Y REGADERAS.	1	LOTE	300,000.00	300,000.00
10- AZULEJO EN ZONAS.	15	M ²	4,000.00	60,000.00
11- LIMPIEZA GENERAL.	1	LOTE	30,000.00	30,000.00
		TOTAL		<u>\$ 1'690,400.00</u>

BALNEARIO AGUA CALIENTE
CASETA DE COBRO Y VIGILANCIA

PRESUPUESTO

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- EXCAVACIÓN A MANO PARA - DESPLANTE DE ESTRUCTURAS				
EN MATERIAL I.	6.50	m ³	800.00	5,200.00
EN MATERIAL II.	6.50	m ³	950.00	5,320.00
2.- RELLENO COMPACTADO,	9.0	m ³	800.00	7,200.00
3.- FABRICACIÓN Y COLADO DE - CONCRETO F = 200 KG/CM ² , INCLUYE SUMINISTRO DE --- CEMENTO,	4.0	m ³	26,000.00	104,000.00
4.- CIMBRAS DE MADERA EN LO-- SAS INCLUYE HABITACIÓN Y DESCIMBRADO,	29	m ²	2,500.00	72,500.00
5.- SUMINISTRO HABILITADO Y - COLOCACIÓN DE ACERO DE RE FUERZO 3/8 Ø,	230	Kg.	260.00	59,800.00
6.- MUROS DE TABIQUE ROJO RE- COCIDO 7 x 14 x 28 CM, -- JUNTEADO CON MORTERO CE-- MENTO ARENA 1:3	22	m ²	3,600.00	79,200.00
7.- SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PUERTA METÁLICA,	1	Pza.	15,000.00	15,000.00
8.- SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE VENTANAS Y CON MARCO METÁ- LICO Y VIDRIO SENCILLO,	2	Pzas.	9,000.00	18,000.00
9.- LIMPIEZA GENERAL,	1	LOTE	20,000.00	20,000.00
10- PINTURA,	1	LOTE	30,000.00	30,000.00
			TOTAL	<u>\$ 397,220.00</u>

BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. LOS CABOS

CERCO PERIMETRAL

PRESUPUESTO

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- CERCO PERIMETRAL DE MALLA CICLONICA DE 2.0 M. DE -- ALTURA CON POSTES ESQUINE ROS DE F.G. DE 3 Ø, POS-- TES INTERMEDIOS DE F.G. - ZONTAL SUPERIOR E INFERIOR DE F.G. DE 1 3/4, BAYONETA Y 3 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS; CON RODAPIE DE CON- CRETO SIMPLE F C = 100 - KG/CM ² ; INCLUYE EL SUMI- NISTRO Y HABILITACIÓN DE LA TUBERIA DE F.G., LA -- MALLA, EL ALAMBRE Y LA FA BRICACIÓN Y COLADO DEL - CONCRETO	100	M.	9,500.00	\$ 950,000.00
			TOTAL	<u>\$ 950,000.00</u>

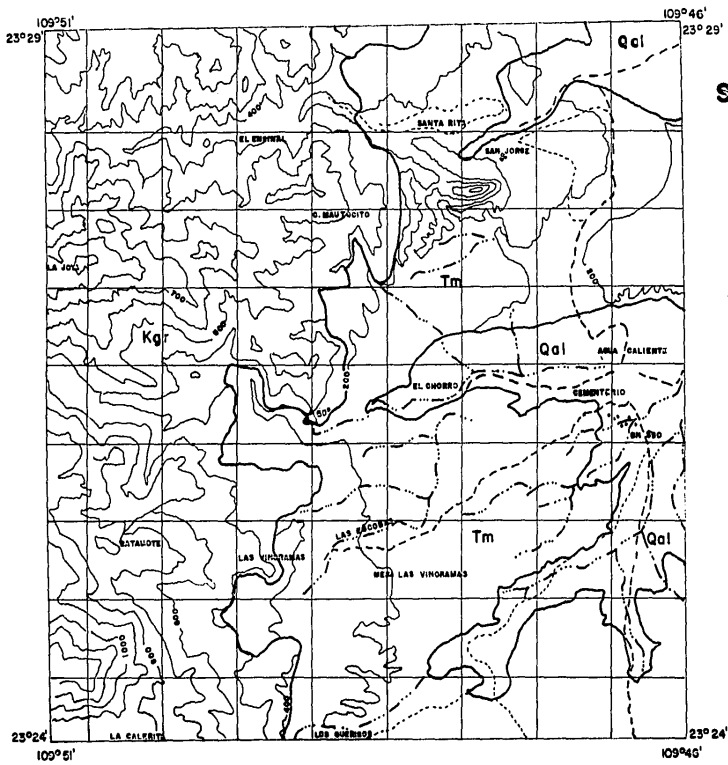
BALNEARIO AGUA CALIENTE, MPIO. LOS CABOS

P A L A P A S

PRESUPUESTO

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
1.- PALAPA DE 9 M.Ø, CON -- BARROTE DE 4 X 4, LAR-- GUEROS DE 2 X 4 Y FAJI- LLA DE 1 X 4 CON TECHO DE PALMA DATILERA.	1	PALAPA	900,000.00	900,000.00
2.- PALAPAS DE 5 M Ø, CON - BARROTES DE 4 X 4, LAR- GUEROS DE 2 X 4 Y FAJI- LLA DE 1 X 4 CON TECHO DE PALMA DATILERA.*	5	PALAPA	275,000.00	1'375,000.00
		TOTAL		<u>\$ 2'275,000.00</u>

* INCLUYE EL SUMINISTRO DE LOS BARROTES, LA HOJA DE PALMA PARA LA CUBIERTA Y UNA LOSA DE CONCRETO SIMPLE DE 8 CM, DE ESPESOR.



SIMBOLOGIA :

- Qal ALUVION Y SUELOS.
- Tm MIOCENO SUP. CONGLOMERADOS Y ARENISCAS.
- Kgr CRETACICO: GRANITOS
- CONTACTO GEOLOGICO
- MANIFESTACION TERMAL
- ARROYO
- BRECHA
- POBLADO



**MAPA GEOLOGICO
ZONA DE AGUA CALIENTE
LOS CABOS.**

COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD

GERENCIA DE PROYECTOS GEOTERMoeLECTRICOS SUBGERENCIA DE ESTUDIOS DEPARTAMENTO DE EXPLORACION

FUENTE MANANTIALES TERMALES

PROFUNDIDAD _____

Derivaciones	C O N C E N T R A C I O N E S E N M I L I G R A M O S P P C R L I T R O S																	Acididad pH			
	H ₂	K ⁺	Li ⁺	Ca ⁺⁺	Mg ⁺⁺	Fe	Al ⁺⁺⁺	Re ⁺	Ce ⁺	As	SiO ₂	Cl ⁻	SO ₄ ⁼⁼	HCO ₃	CO ₃	NO ₃	B ⁻		F ⁻	Br ⁻	I ⁻
W	7.725	380	5.15	1.360	326	-	-	1.01	3.20	-	1.20	10.556	696	79.2	-	-	2.1	-	-	-	7.3
#	440	21.5	0.54	22.2	4.6	-	-	<0.01	<0.01	-	69.8	415	226	224	3.0	-	5.3	-	-	-	4.33
#	1.860	83.5	1.66	418	4.8	-	-	0.43	0.24	-	131	3.655	147	43	-	-	3.5	-	-	-	25
W	37.8	2.4	0.01	37.0	33.0	-	-	0.02	<0.01	-	71	54	<5	238	2.8	-	<1	-	-	-	4.32
#	46.9	2.7	0.01	39.4	33.6	-	-	<0.01	<0.01	-	77	40	<5	264	-	-	<1	-	-	-	4.65
#	158	2.9	0.11	5.8	0.52	-	-	0.05	0.05	-	71	118	65	49	2.6	-	<1	-	-	-	1.55
#	53.8	0.76	0.03	2.0	0.14	-	-	0.02	<0.01	-	35	24	3.0	74	23	-	<1	-	-	-	2.21
#	142	13	0.1	58	70	-	-	-	-	-	95	111	38	232	-	-	3.3	-	-	-	-
#	246	4.6	-	55	35	-	-	-	-	-	35	273	75	396	-	-	0.3	0.3	-	-	-
#	103	0.5	-	117	30	-	-	-	-	-	89	199	13	239	-	-	0.6	<1	-	-	-
#	116	1.4	-	43	15	-	-	-	-	-	87	114	24	304	-	-	2.4	0.3	-	-	-
#	44	8.0	-	46	18	-	-	-	-	-	64	191	28	293	-	-	2.1	<1	-	-	-
#	85	8.0	-	28	20	-	-	-	-	-	74	64	57	282	-	-	<1	-	-	-	-
#	436	59	0.3	23	7.0	-	-	-	-	-	25	458	234	268	-	-	2.4	30.4	-	-	-
#	350	50	0.1	16	6.5	-	-	-	-	-	104	308	146	271	-	-	1.7	6.6	-	-	-

CAPITULO IV

INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

LAS INVERSIONES NECESARIAS PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO SERÁN TODAS AQUELLAS EROGACIONES INCLUIDAS DENTRO DE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS: INVERSIÓN FIJA, DIFERIDA Y DE CAPITAL DE TRABAJO.

1.- INVERSIONES FIJAS.

TERRENO: EL ÁREA DONDE SE ESTABLECERÁ EL BALNEARIO PERTENECE - AL EJIDO DE AGUA CALIENTE; SIENDO ÉL MISMO EL BENEFICIARIO DIRECTO DE ESTA OBRA. EL COSTO POR ESTE RUBRO SE ESTIMA DE ---- \$ 500,000.00 Y SOLO CON FINES CONTABLES, YA QUE SE HA CONSIDERADO COMO APORTACIÓN DIRECTA DE LOS EJIDATARIOS.

OBRA CIVIL: CONSISTENTE EN BORDOS, PALAPAS, ALBERCAS, SANITARIOS, VESTIDORES, ÁREAS VERDES, ETC. TIENE UN VALOR DE ----- \$ 21'657,000.00

EQUIPO PRINCIPAL CON UN MONTO DE \$ 5'000,000.00

ADQUISICIÓN DE VEHÍCULOS CON UN MONTO DE \$ 1'200,000.

MUEBLES Y ENSERES DE OFICINAS: SE REQUIERE DE UNA INVERSIÓN DE \$ 74,794.00

ACTIVOS O CARGOS DIFERIDOS: ESCRITURAS Y ORGANIZACIÓN Y ENTRENAMIENTO DEL PERSONAL CON UNA INVERSIÓN DE \$ 289,809.00

CAPITAL DE TRABAJO: EL CAPITAL DE TRABAJO COMO EFECTIVO NECESARIO PARA LOS PRIMEROS MESES DE OPERACIÓN EN CUESTIÓN DE SUELDOS Y SALARIOS, INSUMOS Y SERVICIOS AUXILIARES, GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, ETC. SE HA CALCULADO SOBRE LA BASE DE TRES MESES DE OPERACIÓN. EL MONTO REQUERIDO SE ESTIMA EN \$ 601,097.00

INVERSIÓN TOTAL: EL MONTO DE LA INVERSIONES DEL PROYECTO ASCIENDEN A \$ 29'322,700.00.

CAPITAL DE TRABAJO*

CONCEPTOS	MONTO (\$)
SUELDOS Y SALARIOS**	486,000.00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	36,466.00
CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .	21,038.00
ENERGÉTICOS (ACEITES Y COMBUSTIBLES)	29,545.00
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	28,048.00
TOTAL :	601,097.00

* PARA TRES MESES DE OPERACIÓN.

** APORTACIÓN DE LOS EJIDATARIOS, CONSIDERANDO UN PERÍODO HASTA UTILIDADES FINANCIERAS.

RESUMEN DE INVERSIONES

DESCRIPCION	MONTO (\$)
1. INVERSIONES FIJAS:	
A) TERRENOS*	\$ 500,000
B) OBRA CIVIL	21'657,000
C) EQUIPO PRINCIPAL	5'000,000
D) ADQUISICIÓN DE VEHÍCULOS*	1'200,000
E) ADQUISICIÓN DE MUEBLES Y ENSERES DE OFICINA*	74,794
SUBTOTAL:	28'431,794
2. CARGOS DIFERIDOS**	
ESCRITURACIÓN, ORGANIZACIÓN Y CAPACITACIÓN DE PERSONAL	173,885
SUBTOTAL:	289,809
3. CAPITAL DE TRABAJO***	
A) SUELDOS Y SALARIO	486,000
B) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	36,466
C) CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	21,038
D) CONSUMO DE ENERGÉTICOS	29,545
E) INSUMO Y AUXILIARES Y MANTENIMIENTO	28,048
SUBTOTAL:	601,097
TOTAL DE LAS INVERSIONES:	\$ 29'322,700 =====
<p>* APORTACIÓN DIRECTA DEL EJIDO.</p> <p>** APORTACIÓN DIRECTA DEL EJIDO.</p> <p>*** APORTACIÓN DIRECTA DEL EJIDO.</p>	

4. FINANCIAMIENTOS:

EN RELACIÓN A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL Y TOMANDO EN CUENTA SU ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS AL PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA OFERTA TURÍSTICA, SE OBSERVA UNA AFECTACIÓN DE LOS RECURSOS EN UNA PROPORCIÓN DE HASTA EL 90% DE INVERSIÓN FEDERAL DEL TOTAL DEL PROYECTO Y SIN LIMITACIONES EN CUANTO AL FINANCIAMIENTO DE CONCEPTOS DE INVERSIÓN FIJA Y DEL 10% RESTANTE COMO APORTACIÓN DIRECTA DE LOS BENEFICIARIOS, YA SEA ESTA EN ESPECIE (MANO DE OBRA) O EN APORTACIONES EN EFECTIVO.

PARA EL PRESENTE PROYECTO SE PRETENDE FINANCIAR CON APORTACIÓN FEDERAL LOS SIGUIENTES CONCEPTOS: OBRA FÍSICA, DOS ALBERCAS -- CONSTRUIDAS CON MATERIAL DE LA REGIÓN, DOS BORDOS DE CONTENCIÓN DELIMITANDO EL ÁREA DEL BALNEARIO Y UTILIZANDO ASIMISMO LOS MATERIALES DE LA REGIÓN (PIEDRA, ARENA, GRAVA), ETC., CERCO PERIMETRAL CON MALLA CICLÓNICA, VESTIDORES, SANITARIOS Y PALAPAS,

EQUIPO PRINCIPAL: TENDIDO DE RED ELÉCTRICA, EQUIPO DE BOMBEO Y FILTROS DE AGUA, LO CUAL HACE UN MONTO DE \$ 26'657.000.00

ASI TAMBIÉN LOS CARGOS DIFERIDOS POR CONCEPTOS DE ESCRITURAS Y ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA Y ENTRENAMIENTO DEL PERSONAL POR UN MONTO DE \$ 289.809.00.

EL 10% DE APORTACIÓN DIRECTA DE LOS BENEFICIARIOS CORRESPONDE -- RÍA A LOS SIGUIENTES CONCEPTOS DE INVERSIÓN FIJAS, CAPITAL DE -- TRABAJO Y CARGOS DIFERIDOS; TERRENO O ÁREA DEL BALNEARIO CON -- UNA EXTENSIÓN DISPONIBLE DE 7,000m² Y QUE PERTENECEN A TERRENOS DEL EJIDO AGUA CALIENTE, ADQUISICIÓN DE UN VEHÍCULO (O UTILIZACIÓN DE UNA UNIDAD DEL EJIDO); MUEBLES Y ENSERES DE OFICINA ---

(SILLA GIRATORIA, SUMADORA ELÉCTRICA PARA CASETA DE COBRO); CAPITAL DE TRABAJO PARA TRES MESES DE OPERACIÓN QUE INCLUYE LOS - CONCEPTOS DE: SUELDOS Y SALARIOS, GASTOS ADMINISTRATIVOS EN GE NERAL, PAGO DE CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, COMBUSTIBLES, VE-- HÍCULOS Y LOS INSUMOS AUXILIARES Y DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO EN LAS ÁREAS DE ALBERCAS, SANITARIOS Y ÁREA DEL BALNEARIO EN GE NERAL CON UN MONTO DE \$ 2'375,891,00.

C A P I T U L O V

PRESUPUESTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

A) PRESUPUESTO DE VENTAS

- INGRESOS POR SERVICIOS:

LA AFLUENCIA DE PERSONAS O TURISTAS AL BALNEARIO SE HA ESTIMADO SEAN PARA EL PRIMER AÑO DE 38,957 VISITANTES QUE REPRESENTAN EL 46.8% DE LA CAPACIDAD INSTALADA, TOMANDO COMO BASE LOS FINES DE SEMANA (SABADOS Y DOMINGOS) 1,600 PERSONAS Y PARA EL SEGUNDO AÑO SE ESPERA OBTENER UNA OCUPACIÓN DEL 50% SEMANAL; - EN EL TERCER AÑO DE 60% EL CUARTO 80% Y DEL QUINTO EN ADELANTE EL 100%.

LA CAPACIDAD INSTALADA SERÁ DE 800 PERSONAS DIARIAS 1,600 SEMANALES (SABADOS Y DOMINGOS), LA ESTIMACIÓN ANUAL SE CALCULÓ EN BASE A 52 SEMANAS O SEA 93,200 PERSONAS (VER CUADRO DE INGRESO POR VENTA DEL SERVICIO).

B) OTROS INGRESOS:

BAJO ESTE CONCEPTO SE CONSIDERARÁ LA RENTA O CONCESIÓN DE LA FUENTE DE SODAS QUE SE CONTEMPLA EN EL PROYECTO. SE HA ESTIMADO UNA RENTA MENSUAL DE \$ 125,000.00 DESPUÉS DE HABER CONSULTADO CON PERSONAS RELACIONADAS CON ESTE TIPO DE EMPRESAS Y CONSIDERANDO ESTA RENTA CONSTANTE DURANTE LA VIDA ÚTIL DE LA EMPRESA (VER CUADRO DE INGRESOS TOTALES).

INGRESOS POR VENTA DEL SERVICIO
(CUOTA DE INGRESO AL LOCAL)

AÑO	PORCENTAJE DE OCUPAC. SEMANAL	NO. DE TURISTAS ANUALES	TARIFA POR PERSONA (\$)	TOTAL DE INGRESOS ANUALES.
1	46,8	38,957	200.00	\$ 7'791,400.00
2	50	41,600	200.00	8'320,000.00
3	60	49,920	200.00	9'984,000.00
4	80	66,560	200.00	13'312,000.00
5 - 10	100	83,200	200.00	16'640,000.00

OTROS INGRESOS

CONCEPTO	MENSUAL (\$)	ANUAL (\$)
RENTA DEL LOCAL PARA FUENTES DE SODAS.	125,000	1'500,000

RESUMEN DE LOS INGRESOS TOTALES

CONCEPTOS	1	2	A Ñ O 3	S 4	5-10
INGRESOS POR VENTAS (CUOTAS POR ACCESO AL LOCAL)	7'791,400	8'320,000	9'984,000	13'312,000	16'640,000
RENTA DEL LOCAL PARA FUENTE DE SODAS	1'500,000	1'500,000	1'500,000	1'500,000	1'500,000
TOTAL DE INGRESOS:	9'291,400	9'820,000	11'484,000	14'812,000	18'140,000

PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS

- COSTOS DE OPERACION

C O N C E P T O	IMPORTE MENSUAL (\$)	IMPORTE ANUAL (\$)
MANO DE OBRA (DIRECTA)*	75,000.00	1'224,000.00
MANO DE OBRA (INDIRECTA)*	37,500.00	612,000.00
INSUMOS AUXILIARES Y SER- VICIOS.	26,952.00	323,423.00
DEPRECIACIONES.	81,699.00	980,391.00
T O T A L :	221,151.00	3'139,814.00

* SE INCLUYEN LAS PRESTACIONES DE LEY.

GASTOS DE OPERACION

C O N C E P T O	IMPORTE MENSUAL (\$)	IMPORTE ANUAL (\$)
SUELDO PERSONAL ADMINISTRATIVO*	49,500.00	807,840.00
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN,	12,155.00	145,863.00
DEPRECIACIONES**	8,000.00	96,000.00
T O T A L :	69,655.00	1'049,703.00

* SE INCLUYEN PRESTACIONES DE LEY.

** SE CONSIDERÓ EL 50% PROPORCIONAL EN EL USO DEL VEHÍCULO.

TOTAL DE COSTOS Y GASTOS DE OPERACION DEL AÑO:

1 AL 10

**COSTOS Y GASTOS DE
OPERACIÓN AL AÑO.**

\$ 4'189,517.00

=====

**PROYECCION DEL ESTADO DE
PERDIDAS Y GANANCIAS O DE RESULTADOS**

CONCEPTOS	1	2	A 3	Ñ 4	0 5	S 6	7 - 10
INGRESOS TOTALES.	9'291,400.	9'820,000.	11'484,000.	14'812,000.	18'140,000.		
COSTOS Y - GASTOS DE OPERACIÓN.	4'189,517.	4'189,517.	4'189,517.	4'189,517.	4'189,517.		4'189,517.
UTILIDAD O PÉRDIDA -- BRUTA.	5'101,883.	5'630,483.	7'294,483.	10'622,483.	13'950,483.		
REPARTO DE UTILIDADES (10%)	510,188.	563,048.	729,488.	1'062,248.	1'395,048.		
UTILIDAD O PÉRDIDA - NETA.	4'591,695.	5'067,435.	6'565,035.	9'560,235.	12'555,435.		
RESERVA - LEGAL (5%)	229,585.	253,372.	328,252.	478,012.	627,772.		

**ESTADO DE FUENTES Y USOS
VIDA UTIL DEL PROYECTO (AÑOS)**

CONCEPTOS	0	1	2	3	4	5 - 10
FUENTES:						
SALDO DEL AÑO ANTERIOR			2'926,449.	4'408,451.	5'860,812.	8'009,713.
APORTACIÓN DE LOS SOCIOS,	2'665,700.					
APORTACIÓN P.D.R.	26'657,000.					
INGRESOS POR VENTAS,		9'291,400.	9'820,000.	11'484,000.	14'812,000.	18'140,000.
TOTAL DE FUENTES	29'322,700.	9'291,400.	12'746,449.	15'892,451.	20'672,812.	26'149,713.
USOS:						
INVERSIONES,	29'322,700.					
COSTOS Y GASTOS DE OPERACION*		3'113,126.	3'113,126.	3'113,126.	3'113,126.	3'113,126.
REPARTO DE UTILIDADES (10%)		510,188.	563,048.	729,448.	1'062,248.	1'395,048.
RESERVA LEGAL (5%)		229,585.	253,372.	328,252.	478,012.	627,772.
TOTAL DE USOS:	29'322,700.	3'852,899.	3'929,546.	4'170,826.	4'653,386.	5'135,946.
FUENTES (-) USOS:		5'438,501.	8'816,903.	11'721,625.	16'019,426.	21'013,767.
DIVIDENDOS:		2'926,449.	4'409,451.	5'860,812.	8'009,713.	10'506,883.
SALDO AL SIGUIENTE:		2'926,449.	4'408,451.	5'860,812.	8'009,713.	10'506,883.

(*) **NO SE INCLUYEN CARGOS DE AMORTIZACIÓN
Y/O DEPRECIACIÓN.**

CAPITULO VI

EVALUACION DEL PROYECTO

1. FLUJO NETO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACION PRIVADA DE LA EMPRESA COMERCIAL (E.C.) (O DEL PROYECTO).

CONCEPTO	VIDA UTIL (AÑOS)					
	0	1	2	3	4	5-10
INVERSIÓN (29'322,700)						
UTILIDAD NETA		4'591,695.	5'067,434.	6'565,035.	9'560,235.	12'555,435
DEPRECIACIONES		1'076,391.	1'076,391.	1'076,391.	1'076,391	1'076,391.
FLUJO NETO DE EFECTIVO (29'322,700)		5'668,086.	6'143,826.	7'641,426.	10'636,626.	13'631,826

2. FLUJO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACION PRIVADA DEL EMPRESARIO (E) (\$).

CONCEPTO	IMPLEMENTACION		HORIZONTE DEL PROYECTO VIDA UTIL'			
	0	1	2	3	4	5 - 10
INVERSIONES (2'665,700)						
DIVIDENDOS	2'926,449.	4'408,451.	5'860,812.	8'009,713.	10'506,883	
FLUJO NETO (2'665,700)						
DE EFECTIVO.	2'926,449.	4'408,451.	5'860,812.	8'009,713.	10'506,883	

3. FLUJO NETO DE EFECTIVO PARA LA EVALUACION SOCIAL DEL PROYECTO.

CONCEPTO	AÑOS		VIDA UTIL'			
	0	1	2	3	4	5-10
INVERSION (29'322,700)						
CONCEPTO:						
FLUJO NETO DE EFECTIVO DEL PROYECTO.	5'668,086,	6'148,726,	7'641,426,	10'636,626,	13'631,826	
MANTENIMIENTO DE OBRA.	2'643,840,	2'643,840,	2'643,840,	2'643,840,	2'643,840	
FLUJO NETO DE EFECTIVO. (29'322,700)	8'311,926,	8'787,666,	10'285,265,	13'280,466,	16'275,665	

4. EVALUACION PRIVADA DE LA EMPRESA (E.C.)
O DEL PROYECTO.

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO	FACTORES DE DESC. AL 25%	PRODUCTO (\$) (1) X (2)	FACTORES DE DESC. AL 30%	PRODUCTO (\$) (1) X (3)
	(1)	(2)		(3)	
0	(29'322,700)	1,0000	(29'322,700)	1,0000	(29'322,700)
1	5'668,086,	,8000	4'534,469,	,7692	4'359,892,
2	6'143,826,	,6400	3'932,049,	,5917	3'635,302,
3	7'641,426,	,5120	4'356,762,	,3501	3'478,377,
4	10'636,626,	,4096	4'356,762,	,3501	3'723,883,
5-10	13'631,826,	1.2089	16'479,514,	,9253	12'613,529,
			3'892,504.		(1'511,717)
RENDIMIENTO ECONOMICO INTERNO:			$25 + 5 \frac{(3'892,504)}{5'404,221} = 28,6\%$		

5. EVALUACION SOCIAL DEL PROYECTO.

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO (1)	FACTORES DE DESC. AL 36% (2)	PRODUCTO (\$) (1) X (2)	FACTOR DE DESC. AL 39% (3)	PRODUCTO (\$) (1) X (3)
0	(29'322,700)	1,0000	(29'322,700)	1,0000	(29'322,700)
1	8'311,926,	,7352	6'110,928,	,7194	5'979,600,
2	8'787,666,	,5406	4'750,612,	,5175	4'547,617,
3	10'285,266,	,3975	4'088,393,	,3723	3'829,205,
4	13'280,466,	,2923	3'881,880,	,2678	3'556,509,
5-10	16'275,666,	,6810	11'083,729,	,5914	9'625,429,
			592,840,		(1'784,340)
SOCIAL: $36 + 3 \left(\frac{592,840}{2'377,182} \right) = 36,7 \%$					

EVALUACION PRIVADA DEL EMPRESARIO (E)

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO (1)	FACTOR DE DESC. AL 140% (2)	PRODUCTO (\$) (1) X (3)	FACTOR DE DESC. AL 150% (3)	PRODUCTO (\$) (1) (3)
0	(2'665,700)	1,0000	(2'665,700)	1,0000	(2'665,700)
1	2'926,449,	,4166	1'219,159	,4000	1'170,580,
2	4'408,451,	,1736	765,307,	,1600	705,352,
3	5'860,812,	,0723	423,737,	,0640	375,092,
4	8'009,713,	,0301	241,092,	,0256	205,099,
5-10	10'506,883,	,0212	222,746,	,0169	177,566,
			206,341,		(32,061)
<p style="margin: 0;">RENDIMIENTO ECONÓMICO INTERNO: $140 + 10 \left(\frac{206,341}{239,402} \right) = 148,6\%$</p>					

RESUMEN Y CONCLUSIONES.

EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE AL ANÁLISIS DE MERCADO SE HA -- REALIZADO UNA VALORACIÓN DE TRES CONCEPTOS COMPONENTES DE LA - ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO DEL BALNEARIO. CONCEPTOS QUE CONSIDERAMOS INDISPENSABLES ESTUDIAR PARA PODER DETERMINAR UNA DEMANDA POTENCIAL AL NUEVO SERVICIO TURÍSTICO QUE SE PRETENDE CREAR.

EN EL PRIMER TÉRMINO SE HA REALIZADO UN BREVE ANÁLISIS DEL SIS- TEMA DE TRANSPORTACIÓN TURÍSTICA TERRESTRE EN LA ZONA, EL CUAL NOS MUESTRA UNA CAPACIDAD INSTALADA DE TRANSPORTACIÓN DE 220 - PASAJEROS DIARIOS Y SU PRINCIPAL DESTINO TURÍSTICO LO CONSTITU- YE LA PARTE SUR DEL ESTADO. ACTUALMENTE DE LAS SIETE EMPRESAS QUE OPERAN EN EL MERCADO SOLO TRES DE ELLAS LO HACEN REGULAR- MENTE POR LO QUE CREEMOS QUE LA CREACIÓN DE NUEVAS INSTALACIO- NES TURÍSTICAS CONTRIBUIRÁ A AUMENTAR LA OFERTA DE ATRACTIVOS EN LA REGIÓN; (LA MAYORÍA OPERA DE LA CIUDAD DE LA PAZ HACIA - EL SUR DE LA PENÍNSULA Y CON LO CUAL AUMENTARÁ DECIDIDAMENTE - LA DEMANDA DE LOS SERVICIOS QUE DICHAS TRANSPORTADORAS OFRECEN, CREÁNDOSE CON ELLO UNA COMPLEMENTARIEDAD O APOYO ENTRE TODAS - ESTAS EMPRESAS QUE INTEGRAN LA ACTIVIDAD TURÍSTICA REGIONAL Y QUE COMO RESULTANTE DE ESTA ACCIÓN SE PUEDA ESTABLECER UNA RE- GULARIDAD EN SUS OPERACIONES.

EL SEGUNDO Y TERCER CASO DE ANÁLISIS CORRESPONDIENTES A MEDIO DE TRANSPORTES QUE UTILIZAN LOS TURISTAS PARA DESPLAZARSE DEN- TRO DE LA REGIÓN YA SEA EN AUTOMÓVIL PROPIO O EN AUTOMÓVIL DE RENTA, EN AMBOS CASOS EL MÉTODO MAS ADECUADO PARA CAPTAR SU -- ATENCIÓN HACIA LOS SERVICIOS DEL BALNEARIO CONSIDERAMOS, SERÍA

LA PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD DEL MISMO, ESTO ES MEDIANTE CARTELES PROPAGANDÍSTICOS EN LAS INMEDIACIONES DEL ÁREA DEL PROYECTO, - EN LOS ACCESOS A LA REGIÓN Y UTILIZANDO CANALES DIRECTOS DE -- PROMOCIÓN EN LOS HOTELES EXISTENTES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA.

SE CUENTA EN EL ÁREA CON UN TOTAL DE OCHO ARRENDADORAS DE AUTO MÓVILES CON UNA OFERTA DE SERVICIO DE 220 VEHÍCULOS DISEMINADOS EN LA CIUDAD DE LA PAZ, SAN JOSÉ DEL CABO Y CABO SAN LUCAS. SU DEMANDA SE ESTIMA EN UN 100% EN TEMPORADA ALTA DE TURISMO; - Y CON UNA BAJA CONSIDERABLE EN ÉPOCA DE VERANO DE UN 30 - 40 % DEL TOTAL DE SU CAPACIDAD INSTALADA.

EL CASO CORRESPONDIENTE AL TRÁNSITO VEHICULAR EN LA RUTA LA -- PAZ-CABO SAN LUCAS, SE HA RECADADO LA SIGUIENTE INFORMACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE LA S.C.T.: SE TIENE UN TRÁNSITO DIARIO PROMEDIO ANUAL (T.D.P.A.) DE 2,975 VEHÍCULOS DE LOS CUALES EL 92% - (2,737) CORRESPONDE A AUTOMÓVILES PEQUEÑOS; EL 3% A AUTOTRANSPORTES DE PASAJEROS Y EL 5% RESTANTE A VEHÍCULOS TRANSPORTADORES DE CARGA PESADA.

EN BASE A ESTOS ANÁLISIS SE HA ESTIMADO QUE LA DEMANDA POTENCIAL DE USUARIOS DEL BALNEARIO SEA PARA EL PRIMER AÑO DE OPERACIÓN DE 39,957 TURISTAS QUE REPRESENTARÍA EL 46,8% DE UTILIZACIÓN DEL TOTAL INSTALADO PUESTO QUE EL TAMAÑO DEL PROYECTO TENDRÁ UNA CAPACIDAD ANUAL DE 83,200 TURISTAS (1,600 PERSONAS CONSIDERANDO SÓLO SABADOS Y DOMINGOS), (PARA FINES DEL CÁLCULO -- ANUAL SE TOMÓ COMO BASE LA AFLUENCIA CONSIDERADA EN 800 PERSONAS POR DÍA EN SABADOS Y DOMINGOS).

PARA EL SEGUNDO AÑO SE ESPERA OBTENER UNA OCUPACIÓN ANUAL DEL 50%, EN EL TERCER AÑO DE 60%; AL ACUARTO AÑO 80% Y DEL QUINTO AÑO EN ADELANTE DEL 100%.

LA INVERSIÓN TOTAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALBERCAS, VESTID--
RES, SANITARIOS, ÁREAS VERDES, FUENTE DE SODAS, ETC., ASCIENDE
A \$ 29'322,700; CON UN FINANCIAMIENTO DEL 90% DE APORTACIÓN --
DEL GOBIERNO FEDERAL VÍA PROGRAMA DE DESARROLLO RURAL (PDR),
UNA APORTACIÓN DIRECTA DE LOS BENEFICIARIOS AL 10% DE LA INVER
SIÓN TOTAL.

LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTAS Y OTROS VAN DE \$ 9'291,400
EN EL PRIMER AÑO, A \$ 18'140,600 DEL QUINTO AÑO EN ADELANTE Y
LOS COSTOS DE OPERACIÓN ANUALES SE ESTIMAN EN \$ 4'189,517.00 -
QUE INCLUYE PAGO DE SUELDOS Y SALARIOS, MANTENIMIENTO DEL EQUI
PO DE ALBERCAS Y LIMPIEZA EN GENERAL LO CUAL NOS PERMITE TENER
UNA UTILIDAD EN EL PRIMER AÑO ESTIMADA EN \$ 4'591,695 Y AL --
QUINTO AÑO EN \$ 12'555,435.

EL RENDIMIENTO ECONÓMICO INTERNO DE LA EMPRESA NOS RESULTA EN
UN 28 Ó 29% Y QUE COMPARATIVAMENTE CON LAS TAZAS DE INTERÉS EN
INVERSIONES EN LA BANCA COMERCIAL RESULTA BAJA, PERO ES NECESA
RIO TOMAR EN CUENTA LA PÉRDIDA DE VALOR QUE SUFRE EL DINERO A
TRAVÉS DEL TIEMPO Y COMPARATIVAMENTE CON EL AUMENTO DE VALOR -
DE LOS BIENES DE ACTIVO FIJO (EDIFICIOS, TERRENOS, ETC.), EN -
EL MISMO CONCEPTO, SE DEBE CONSIDERAR ADEMÁS EL PROPÓSITO DE -
BENEFICIO SOCIAL DEL PROYECTO Y DEL PROGRAMA FEDERAL QUE LO -
APOYA, PARA QUE SE LLEVE A CABO SU ESTABLECIMIENTO SIGUIENDO -
ESTE CRITERIO Y CONTINUANDO CON LOS CONCEPTOS DE EVALUACIÓN DE
LA EMPRESA, LA TASA O EL RENDIMIENTO ECONÓMICO PARA LOS BENEFI
CIARIOS ES DEL 148% Y EL SOCIAL DE 37%.

POR ÚLTIMO ES NECESARIO CONCLUIR EN LO SIGUIENTE, EL ESTABLECI
CIMIENTO DE LA EMPRESA CONSTITUYE UN ESFUERZO DE BIENESTAR SO
CIAL PARA LA COMUNIDAD RURAL POR LO TANTO ELLA DEBE ESTAR PLE-

NAMENTE IDENTIFICADA CON LA MISMA.

LA CAPACITACIÓN DE LOS OPERARIOS O BENEFICIARIOS ES INDISPENSABLE DADO EL CARÁCTER EXTRAORDINARIO DE LA EMPRESE EN ESE MEDIO.

LOS ESFUERZOS DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD SERÁN DETERMINANTES -- PARA SU ÉXITO INMEDIATO ASI COMO LA CALIDAD DE LAS INSTALACIONES.

**ESTA VES NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

B I B L I O G R A F I A :

FONDO NACIONAL DE
ESTUDIOS Y PROYECTOS:
(FONEP)

"GUIA PARA LA FORMULACIÓN Y
EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE
INVERSIÓN.

FONDO NACIONAL DE
ESTUDIOS Y PROYECTOS:
(FONEP)

"ALGUNOS ASPECTOS GENERALES
DEL PROYECTO DE INVERSIÓN".

FONDO NACIONAL DE
ESTUDIOS Y PROYECTOS:
(FONEP)

"SEMINARIO Y APUNTES SOBRE -
FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE
PROYECTOS DE INVERSIÓN".

SOLIS MANZANO ADOLFO ING.
TECNICO DE LA OEA
ASIGNADO A (FONEP)

"APUNTES SOBRE ASPECTOS TÉCNI-
COS DE PROYECTOS" OEA, --
PROGRAMA DE PROYECTOS PARA
EL DESARROLLO", 1981

"ANOTACIONES SOBRE MATEMÁTI-
CAS FINANCIERAS" OEA, 1975.

"TEMAS PARA LA CÁTEDRA DE --
EVALUACIÓN DE PROYECTOS OEA,
1975.

SECRETARIA DE TURISMO:

"LINEAMIENTOS PARA LA PLANEA-
CIÓN DE DESARROLLO TURÍSTI-
COS".

GOBIERNO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR:

"DATOS BÁSICOS, SECRETARÍA -
DE DESARROLLO", 1985.

"PLAN ESTATAL DE DESARROLLO

DEL ESTADO DE BAJA CALI -
FORNIA SUR", DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN Y URBANISMO-
DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

**GOBIERNO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR:**

"PLAN MUNICIPAL DE DESARRO-
LLO URBANO DE LOS CABOS, -
BAJA CALIFORNIA SUR", DI--
RECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y
URBANISMO DEL GOBIERNO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

**SECRETARIA DE PROGRAMACION
Y PRESUPUESTO:**

"CENSOS GENERALES DE PUBLI-
CACIÓN Y VIVIENDA, S.P.P.
MÉXICO, 1980.