



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

PROGRAMA DE ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

TURISMO INMOBILIARIO EN MÉXICO

**“EVALUACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENTRO
DEL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT”**

T E S I N A

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

P R E S E N T A:

ARQ. MIRIAM ELIZABETH GARCÍA PULIDO

DIRECTOR DE TESINA:

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central

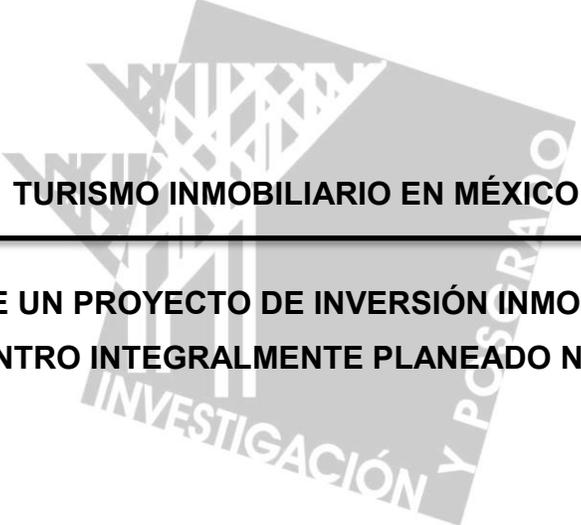


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



TURISMO INMOBILIARIO EN MÉXICO

**“EVALUACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENTRO
DEL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT”**

DIRECTOR DE TESINA:

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

SINODALES PROPIETARIOS:

E.V.I. ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

E.V.I. MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

SINODALES SUPLENTE:

ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA

E.V.I. ING. ARQ. RODRIGO RUBÉN CUESTA ROQUE

AGRADECIMIENTOS

A mis profesores de la Especialidad, porque el conocimiento que nos han transmitido es invaluable y puedo decir que tengo bases sólidas para continuar aprendiendo.

A mis padres y a mi hermana, por su apoyo incondicional en todos los proyectos que decido emprender y por tener fe en mí.

A mis compañeros de la especialidad, porque fue un placer compartir con ustedes, conocimientos, experiencias, desayunos y muchos ratos amenos. Gracias por coincidir!

A Dios, Universo o como cada quien decida llamarlo, por darme la energía y el ánimo para continuar aprendiendo cosas nuevas, siempre con el deseo de crecer personal y profesionalmente.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
Planteamiento del problema	1
Justificación del tema	2
Hipótesis	3
Objetivo general	3
Metodología para el desarrollo del tema	3
1. EL TURISMO EN MÉXICO	5
1.1. Marco Normativo	6
1.2. Panorama general	9
1.3. Inversión identificada en el Sector Turístico	12
1.4. Tipos de turismo	17
2. TURISMO INMOBILIARIO	20
2.1. Definición	21
2.2. Contexto y situación actual en México	21
2.3. El turismo inmobiliario como oportunidad de inversión	22
3. CENTROS INTEGRALMENTE PLANEADOS	24
3.1. Definición	25
3.2. Descripción de proyectos actuales	25
4. CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT	31
4.1. Descripción del contexto urbano, económico y turístico de la región	32
4.2. Planes de Desarrollo Urbano	39
4.3. Plan Maestro de Desarrollo	40
5. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	43
5.1. Análisis de zona de estudio	44
5.2. Usos permitidos de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y con el Plan Maestro del CIP	46
5.3. Características del terreno elegido.	46
5.4. Investigación de mercado de terrenos	47
5.5. Investigación de mercado de residencias turísticas en la zona	48

5.6. Premisas del proyecto	49
5.7. Análisis financiero	50
5.8. Valor máximo a pagar por el terreno	51
5.9. Índices de rentabilidad	52
CONCLUSIONES	58
BIBLIOGRAFÍA	63
ANEXOS	
➤ Anexo A. Evaluación del Proyecto	
➤ Anexo B. Inversión privada por Estado, identificada en el sector turístico	
➤ Anexo C. Tabla de Usos de Suelo permitidos de acuerdo con el Plan Maestro de Desarrollo “El Capomo”	
➤ Anexo D. Conectividad y tráfico aeroportuario	

INTRODUCCIÓN

El tema propuesto tiene su origen en la importancia que tiene nuestro país como uno de los principales destinos turísticos en América y principalmente a la atracción potencial sobre la inversión extranjera que se pretende a través de los proyectos conocidos como Centros Integralmente Planeados (CIP) que promueve Fonatur, en los cuales se integran diferentes proyectos y usos permitidos que van desde el turístico hotelero tradicional, el turístico residencial, comercial, marinas, campos de golf, etc.

En este sentido, se propone el desarrollo de un proyecto de inversión inmobiliaria de uso turístico residencial dentro del Centro Integralmente Planeado Nayarit, con un enfoque de segunda residencia y buscando atraer principalmente al turista extranjero.

Planteamiento del problema

A pesar de las ventajas climáticas y el amplio acervo histórico y cultural que hacen de nuestro país un importante destino turístico, la realidad es que en los últimos años México ha ido perdiendo posicionamiento en el contexto global, esto se debe a varios factores entre los que destacan el bajo nivel de inversión como consecuencia de la falta de incentivos financieros en el sector, la falta de una planificación organizada y sustentable en términos económicos, ambientales y sociales, la ausencia de planes de desarrollo urbano lo suficientemente claros y la gran cantidad de trámites necesarios para llevar a cabo proyectos turísticos.

En términos generales, el sector inmobiliario en nuestro país se ha visto afectado como consecuencia de los problemas políticos y económicos, depreciación del peso, temas de inseguridad, falta de planificación e infraestructura adecuada, accesibilidad, etc. En este sentido, el turismo inmobiliario no se queda fuera de la problemática, sin embargo, una posible ventaja es el mercado al que va dirigido, ya que al tratarse de residencias turísticas se busca atraer al mercado extranjero y una ventaja que tiene este mercado es el posicionamiento del dólar frente al peso,

para un extranjero resulta más viable invertir en una residencia en México que para la población nacional.

Esto podría constituir un área de oportunidad, ya que lo que se pretende a través de estos grandes proyectos planificados por el gobierno a través de Fonatur (CIP) es que se promueva la inversión privada, generando empleos y en general un incremento en la derrama económica del sector.

Justificación del tema

México se ha consolidado como un importante destino turístico debido a sus casi 11 mil km de playas y a que es la cuarta nación con mayor número de ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad, además tiene el primer lugar en zonas naturales protegidas así como en sitios para el ecoturismo.¹

Estas razones, además de factores como la hospitalidad de la gente, la variedad en gastronomía, la arquitectura y la música, hacen del turismo en nuestro país una gran oportunidad de inversión y desarrollo.

Actualmente Fonatur promueve el desarrollo de los Centros Integralmente Planeados, destacando que a la fecha existen 8 proyectos y lo que se pretende es atraer inversión principalmente extranjera, por lo que se fomenta y promueven facilidades de acceso a fuentes de financiamiento.

Dentro de estos Centros, el uso de suelo turístico residencial ha favorecido el desarrollo de proyectos de turismo inmobiliario, mismo que resulta de particular interés entre la población de adultos mayores extranjeros, principalmente de Estados Unidos y Canadá, quienes encuentran en nuestro país un lugar atractivo y accesible en términos económicos para pasar sus años de jubilación. Pero no solamente eligen estos destinos para descansar, muchos encuentran atractivo invertir y establecer negocios en nuestro país, lo que contribuye a la generación de empleos locales.

¹ Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), "Oportunidades de Inversión en el Sector Turístico Mexicano".

De acuerdo con información de Sectur ², principalmente en los destinos de playa y algunas ciudades importantes de la región centro, la inversión turística inmobiliaria ha alcanzado un desarrollo muy importante, rebasando en muchos casos a la inversión hotelera, tanto en número de proyectos como en montos de inversión.

Hipótesis

El desarrollo de proyectos turísticos como los Centros Integralmente Planeados que promueve Fonatur en México, constituye una oportunidad de negocio rentable para un inversionista, por lo que se espera que en los próximos años dichos proyectos atraigan inversión principalmente extranjera que contribuya al desarrollo económico en el sector turístico de nuestro país.

Objetivo general

A partir de los Usos permitidos dentro del Plan Maestro de un Centro Integralmente Planeado (CIP), se pretende llevar a cabo el análisis de un proyecto de inversión en turismo inmobiliario, a través de la construcción y venta de residencias turísticas, con el propósito de determinar la rentabilidad que podría generar un proyecto de esta índole para un inversionista interesado en el sector turístico en México.

Metodología para el desarrollo del tema.

Se eligió como zona de estudio el CIP Nayarit, y a partir del Plan Maestro se eligió un terreno con uso permitido Turístico Residencial densidad media (TRM), el proyecto se desarrollará tomando como base los siguientes lineamientos:

² Secretaría de Turismo (Sectur), Padrón Nacional de Proyectos de Inversión, “Inversión privada identificada en el sector turístico, 1er trimestre 2011”

- ✓ Lo que está permitido construir en función de los parámetros permitidos (intensidad constructiva, número de unidades permitidas, número de niveles permitidos, etc.).
- ✓ Lo que actualmente se está ofreciendo en el mercado, para lo cual se llevará a cabo investigación de mercado de proyectos análogos en la zona de estudio, incluyendo la zona de Puerto Vallarta por ser el destino más reconocido y desarrollado en la región de estudio.

Una vez determinado el proyecto a realizar, mismo que deberá ser técnicamente factible y permitido de acuerdo con la normatividad particular, y habiendo estimando el posible valor de venta (en función de la investigación de mercado), se llevará a cabo un análisis de flujos de efectivo descontados con los siguientes objetivos:

- ✓ Determinar el monto máximo que el inversionista podría pagar por el terreno elegido y comparar si ese monto está acorde con el precio actual en el mercado abierto de terrenos en la zona (terrenos con uso de suelo similar) y con los precios de venta que ofrece Fonatur en estos desarrollos.
- ✓ Determinar la Tasa Interna de Retorno del proyecto y hacer una comparación con otros posibles rendimientos (TREMA).

1. EL TURISMO EN MÉXICO

1.1. Marco Normativo

La actividad turística en nuestro país se encuentra regulada a través de diversos instrumentos, los cuales tienen su origen y sustento a partir del Plan Nacional de Desarrollo.

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo vigente, uno de los objetivos generales de la política pública es lograr un México próspero y para ello se establecen directrices y lineamientos específicos. Dichas acciones están enfocadas en lograr el aprovechamiento del potencial turístico de México para generar una mayor derrama económica en el país.³ Algunas de las principales acciones en este sentido incluyen:

- ✓ Actualizar el marco normativo e institucional del sector turístico.
- ✓ Alinear la política turística de las entidades federativas a la Política Nacional Turística.
- ✓ Fortalecer la investigación y generación del conocimiento turístico.
- ✓ Fortalecer la infraestructura y calidad de los servicios y productos turísticos.
- ✓ Diversificar e innovar la oferta de productos y consolidar destinos.
- ✓ Posicionar a México como un destino atractivo en segmentos poco desarrollados, además del de sol y playa, como el turismo cultural, ecoturismo y de aventura, turismo de salud, deportivo, de lujo, de negocios y reuniones, cruceros, religioso, entre otros.
- ✓ Fomentar la colaboración y coordinación con el sector privado, gobiernos locales y prestadores de servicios.
- ✓ Fomentar y promover esquemas de financiamiento al sector con la Banca de Desarrollo.
- ✓ Incentivar las inversiones turísticas de las micro, pequeñas y medianas empresas.

³ Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018. Objetivo 4.11 del Enfoque transversal México Próspero. Consulta en línea: <http://pnd.gob.mx/>

- ✓ Promover en todas las dependencias gubernamentales de los tres órdenes de gobierno los esquemas de simplificación y agilización de trámites para la inversión.
- ✓ Elaborar un plan de conservación, consolidación y replanteamiento de los Centros Integralmente Planeados (CIP), así como la potencialización de las reservas territoriales con potencial turístico en manos del Estado.
- ✓ Diseñar estrategias de promoción turística internacional para proyectar una imagen de confiabilidad y modernidad.
- ✓ Crear instrumentos para que el turismo sea una industria limpia, consolidando el modelo turístico basado en criterios de sustentabilidad social, económica y ambiental.
- ✓ Crear programas para hacer accesible el turismo a todos los mexicanos.

Programa Sectorial de Turismo (PROSECTOR).⁴

Corresponde a las dependencias de las Administración Pública Federal (APF) la elaboración de los Programas Sectoriales en congruencia con lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018. Dichos programas deben considerar las propuestas de las entidades del sector, gobiernos locales y sociedad.

En este sentido, la Secretaría de Turismo como dependencia de la APF, es quien ejerce la facultad de formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional. Asimismo, de conformidad con el Art. 2 de la Ley General de Turismo, las bases de la política, planeación y programación de la actividad turística en todo el territorio nacional, se deberán establecer bajo criterios de beneficio social, sustentabilidad, competitividad y desarrollo equilibrado de los gobiernos estatales, municipios y distrito federal.

La Secretaría de Turismo trabaja de manera coordinada con los tres órdenes de gobierno y con las demás dependencias y entidades de la APF para impulsar

⁴ Programa Sectorial de Turismo 2013-2018. Consulta en línea a través de la página www.sectur.gob.mx

acciones comunes que beneficien al sector, a través de programas y actividades vinculadas con la Política Nacional Turística.

De esta manera, el Programa Sectorial de Turismo, es el instrumento base de la planeación del Ejecutivo Federal en materia turística en donde se constituyen los objetivos, estrategias, líneas de acción e indicadores concretos del sector.

La visión local del Programa se obtuvo con la participación directa y activa de los gobiernos estatales, en consultas realizadas a través de foros regionales. Asimismo, la Secretaría como coordinadora sectorial consideró las propuestas presentadas por las entidades del sector.

Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit.⁵

Así como existen instrumentos que regulan la actividad turística a nivel nacional, también existen a nivel estatal, tal es el caso de los Planes Estatales de Desarrollo. Específicamente en la zona que se eligió para llevar a cabo el análisis del proyecto, uno de los principales objetivos de desarrollo en cuanto al Turismo y Desarrollo Regional es consolidar al turismo como un motor de la actividad económica, para ello se proponen diversas estrategias entre las que se encuentran:

- ✓ Fortalecer programas de cultura de calidad.
- ✓ Fomentar la actividad turística de manera sustentable, acorde al potencial de las diferentes cadenas productivas.
- ✓ Alinear la normatividad de manera congruente con la preservación del ambiente, equidad y certeza jurídica.
- ✓ Fortalecer las ventajas competitivas de las empresas turísticas.
- ✓ Impulsar el desarrollo de nuevos productos turísticos, no solamente en las zonas de playa, sino también en la zona sierra y otras regiones con

⁵ Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017. Consulta en línea a través de la página www.nayarit.gob.mx

vocación histórica y cultural, así como en zonas con potencial para el desarrollo de turismo de aventura y deportes extremos.

- ✓ Reforzar la cultura y capacitación turística en coordinación con las instituciones educativas.
- ✓ Involucrar a todos los grupos sociales en el desarrollo de proyectos.
- ✓ Desarrollar instrumentos de promoción y comercialización del turismo sobre la base de las fortalezas de Nayarit.

1.2. Panorama general

A nivel mundial, el turismo es un sector en franca expansión con un amplio horizonte de posibilidades de crecimiento en los próximos años, por lo que su papel como motor de desarrollo de las economías es de suma importancia. De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT), de 2000 a 2012, el turismo creció a una tasa promedio anual de 3.6% en el mundo, generó 9 puntos del PIB mundial y uno de cada 10 empleos, y participó con el 6% de las exportaciones mundiales. En el caso particular de México, el turismo representa una de las principales fuentes de divisas, genera el 8.4% del PIB y más de 2.2 millones de empleos.⁶

Sin embargo, el aprovechamiento turístico en nuestro país está por debajo de su potencial, ya que a pesar de las ventajas comparativas asociadas a su ubicación geográfica y amplio inventario turístico, ha perdido participación en el mercado mundial, registrando una pérdida de competitividad frente a destinos de países emergentes. Del 2000 a 2012, otros países registraron tasas de crecimiento medio anual (TCMA) superiores, como por ejemplo Turquía (11.6%), Hong Kong (8.6%), Malasia (7.8%), Japón (4.8%) y Rusia (2.5%), mientras que México creció únicamente en 1.1% en ese mismo periodo.⁷

En la actualidad se han registrado bajas en la llegada de turistas a México, esto ha limitado la creación de empleos y el aprovechamiento de los beneficios del turismo

⁶ Datos tomados del Programa Sectorial de Turismo 2013-2018

⁷ Ibíd

en favor de la población que se dedica a esta actividad, con ello se han visto afectados los polos de desarrollo y bienestar para las comunidades receptoras de turismo.

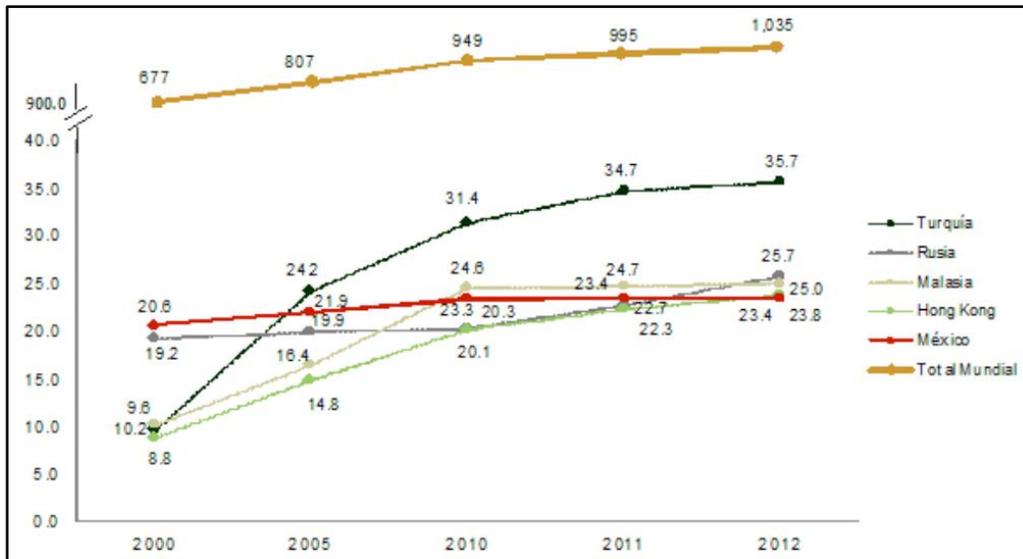
Como se puede apreciar en el siguiente cuadro, a partir de 2006 los ingresos por turismo en México han bajado, haciéndole perder posicionamiento dentro del contexto mundial.

PRINCIPALES DESTINOS EN EL MUNDO EN FUNCIÓN DE SUS INGRESOS POR TURISMO											
2006		2007		2008		2009		2010		2011	
País	Miles de Millones de Dólares	País	Miles de Millones de Dólares	País	Miles de Millones de Dólares	País	Miles de Millones de Dólares	País	Miles de Millones de Dólares	País	Miles de Millones de Dólares
Posición											
Total Mundial	743	Total Mundial	859	Total Mundial	942	Total Mundial	853	Total Mundial	928.0	Total Mundial	1,030
1 Estados Unidos	85.8	Estados Unidos	97.4	Estados Unidos	10.4	Estados Unidos	94.2	Estados Unidos	103.5	Estados Unidos	116.3
2 España	51.1	España	57.6	España	61.6	España	53.2	España	52.5	España	59.9
3 Francia	46.3	Francia	54.3	Francia	56.6	Francia	49.5	Francia	46.6	Francia	53.8
4 Italia	38.1	Italia	42.7	Italia	45.7	Italia	40.2	China	45.8	China	48.5
5 China	33.9	Reino Unido	38.6	China	40.8	China	39.7	Italia	38.8	Italia	43.0
6 Reino Unido	34.6	China	37.2	Alemania	39.9	Alemania	34.6	Alemania	34.7	Alemania	38.8
7 Alemania	32.8	Alemania	36.0	Reino Unido	36.0	Reino Unido	30.1	Reino Unido	32.4	Reino Unido	35.9
8 Australia	17.8	Australia	22.3	Australia	24.7	Australia	25.4	Australia	29.8	Australia	31.4
9 Austria	16.9	Austria	18.7	Turquía	22.0	Turquía	21.3	Macao (China)	27.8	Macao (China)	N.D
10 Turquía	16.6	Turquía	18.5	Austria	21.6	Austria	19.4	Hong Kong (Ch)	22.2	Hong Kong (China)	27.2
11 Canadá	14.6	Tailandia	16.7	Tailandia	18.2	Macao (China)	18.1	Turquía	20.8	Tailandia	26.3
12 Grecia	14.3	Canadá	15.6	Grecia	17.1	Hong Kong (Ch)	16.4	Tailandia	20.1	Turquía	23.0
13 Tailandia	13.4	Grecia	15.5	Macao (China)	16.9	Tailandia	16.1	Austria	18.6	Austria	19.9
14 México	12.2	Malasia	14.0	Canadá	15.7	Malasia	15.8	Malasia	18.3	Malasia	18.3
15 Hong Kong (Chin)	11.6	Hong Kong (Chin)	13.8	Hong Kong (Ch)	15.3	Grecia	14.5	Canadá	15.7	Singapur	18.0
16 Países Bajos	11.3	Macao (China)	13.4	Malasia	15.3	Suiza	14.1	Suiza	15.0	Suiza	17.6
17 Suiza	10.8	Países Bajos	13.3	Suiza	14.4	Canada	13.7	India	14.2	India	17.5
18 Malasia	10.4	México	12.9	México	13.3	Países Bajos	12.4	Singapur	14.1	Canadá	16.9
19 Bélgica	10.3	Suiza	12.2	Países Bajos	11.8	México	11.3	Japón	13.2	Grecia	14.6
20 Macao (China)	9.4	Bélgica	11.0	India	11.8	India	11.1	Países Bajos	12.9	Países Bajos	14.4
21 India	8.6	Suecia	10.9	Bélgica	11.8	Egipto	10.8	Grecia	12.7	Suecia	13.9
22 Japón	8.5	India	10.7	Rusia	11.8	Japón	10.3	Egipto	12.5	Corea	12.3
23 Suecia	8.3	Polonia	10.6	Polonia	11.8	Suecia	10.3	México	11.8	México	11.7
24 Sudáfrica	8.1	Portugal	10.1	Suecia	11.2	Bélgica	10.2	Suecia	11.1	Rusia	11.4
25 Croacia	7.9	Rusia	9.4	Egipto	11.0	Corea, Rep. de	9.8	Bélgica	10.4	Portugal	11.3

(Fuente: Organización Mundial del Turismo)

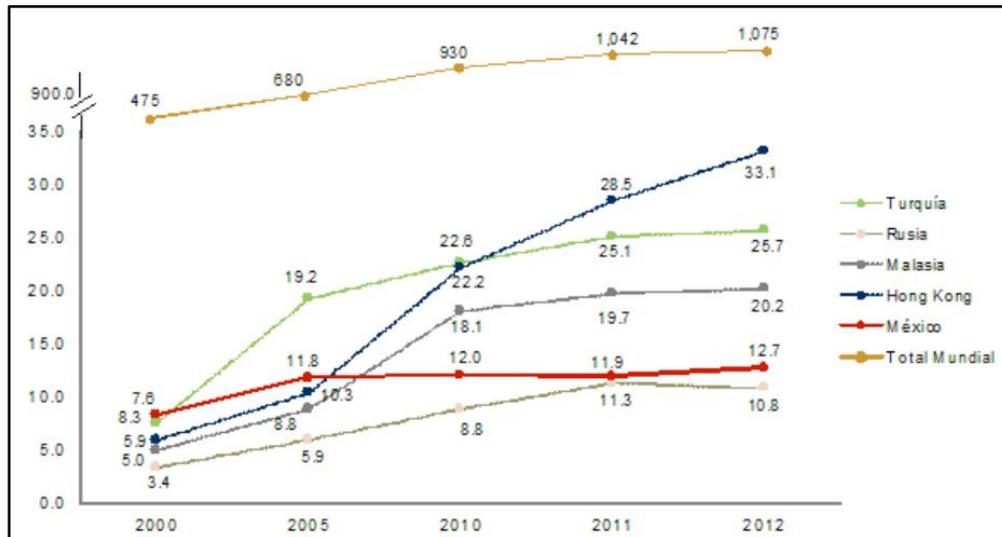
El reto del sector turístico es elevar la competitividad, por ello es importante promover y apoyar el desarrollo de proyectos turísticos que ayuden a incrementar la derrama económica.

Las características del mercado turístico marcan una tendencia hacia la diversificación de la oferta de destinos y productos del sector, con lo cual se abren espacios para una mayor competencia por la atracción de turistas internacionales.



(Llegada de turistas internacionales –millones- a países seleccionados 2000 – 2012. Organización Mundial del Turismo).

Con respecto a los ingresos por turismo, se alcanzó un nivel record en 2012 a nivel mundial, con un crecimiento real de 4%, en este sentido México registró un comportamiento favorable con una tasa de crecimiento de 7.3% y una participación en el mercado de 1.2%. Sin embargo, esta tendencia positiva también se registra en otros países que están ganando mercado de manera acelerada.⁸



(Ingresos por turismo internacional –miles de millones de dólares- de países seleccionados 2000 – 2012. Organización Mundial del Turismo).

⁸ Datos tomados del Programa Sectorial de Turismo 2013-2018

Como conclusión, México ha crecido en menor proporción respecto a otras naciones, tanto en términos de llegadas de turistas como de ingresos por turismo internacional. Este fenómeno está relacionado con aspectos de recesión económica y la percepción de inseguridad, situaciones que han deteriorado la imagen de nuestro país con los consecuentes efectos negativos para el sector turístico.

Del 2000 al 2009, México bajó del séptimo al décimo lugar en recepción de turistas, actualmente se encuentra fuera del grupo de los 10 más visitados. En el Índice de Competitividad Global, se ubica en el número 53 de 144 países.

Algunos aspectos que han contribuido al estancamiento del sector turístico en México tienen que ver con que actualmente existe una mayor y más innovadora competencia en destinos turísticos con ofertas mejor diferenciadas para los nuevos turistas, además de que la política turística en nuestro país está desadaptada de las nuevas tendencias del sector.⁹ Asimismo, no existe un desarrollo integral, planeado y sustentable de los destinos turísticos.

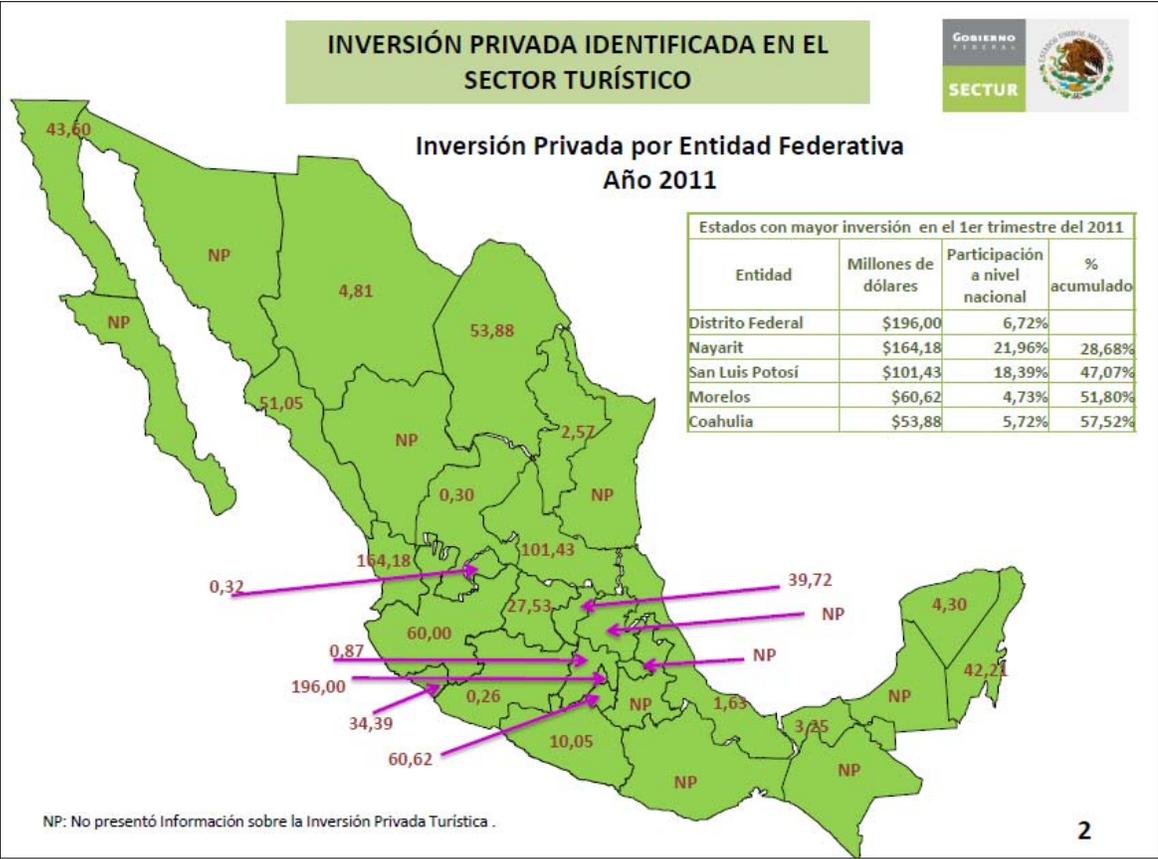
1.3. Inversión Identificada en el Sector Turístico

Como se concluye en el capítulo antecedente, el panorama para el turismo en nuestro país no es muy alentador y en este sentido, es importante plantear líneas de acción para detonar el desarrollo ya que claramente el potencial existe.

Y es justamente como parte de estas estrategias, que los proyectos denominados Centros Integralmente Planeados, a través de Fonatur, buscan atraer inversiones, por lo que se promueven facilidades para la adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos en dichos destinos turísticos.

⁹ Instituto Mexicano para la Competitividad A.C., “Nueva política a turística para recuperar la competitividad del sector y detonar el desarrollo regional”. Octubre de 2013.

De acuerdo con un estudio publicado por Sectur en 2011¹⁰, a nivel nacional, Nayarit fue el segundo estado después del DF con mayor inversión identificada en el sector turístico (164 MM dólares en el primer trimestre de 2011 contra 97 MM dólares en el mismo trimestre de 2010), ello obedece a los proyectos de la Riviera Nayarita (CIP Nayarit). En el siguiente mapa se puede apreciar dicha información.



(Fuente: Sectur, Padrón Nacional de Proyectos de Inversión)

Dicho estudio de Inversión analiza tres aspectos principales:

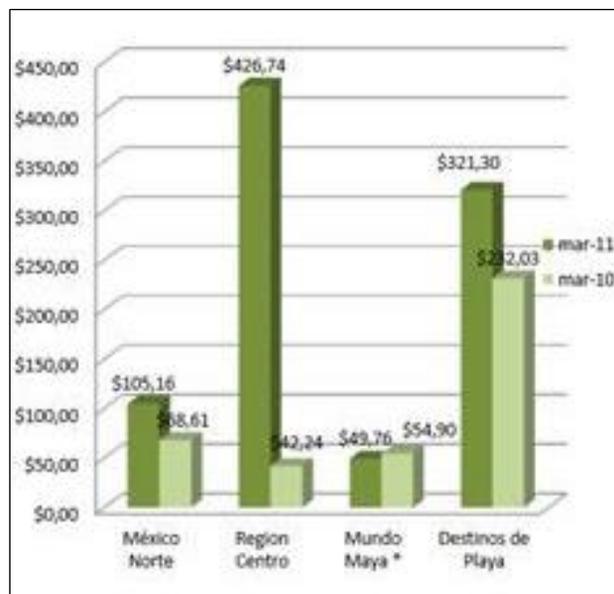
1. Análisis de Inversión por Región del país.
2. Análisis de Inversión por tipo de proyecto
3. Análisis por procedencia de Inversión

¹⁰ Secretaría de Turismo (Sectur), Padrón Nacional de Proyectos de Inversión, “Inversión privada identificada en el sector turístico, 1er trimestre 2011”

Análisis de Inversión por Región del país.

Se llevó a cabo un análisis comparativo de Inversión Privada (2010 vs 2011) por Región del país, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- ✓ México Norte: Baja California, Chihuahua, Coahuila, Durango, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Zacatecas.
- ✓ Región Centro: Aguascalientes, Distrito Federal, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí y Tlaxcala.
- ✓ Mundo Maya: Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco, Yucatán
- ✓ Destinos de Playa: Baja California Sur, Colima, Guerrero, Jalisco, Nayarit, Oaxaca, Sinaloa, Veracruz.



Se observa que la región Centro, que es la que reporta la mayor inversión, tuvo además el mayor incremento en monto comparado contra 2010, esto se debe a algunos proyectos desarrollados en el Distrito Federal. En segundo lugar se encuentran los Destinos de Playa, en los que se observa también un incremento respecto a 2010 aunque más moderado que para la región Centro. Únicamente en Mundo Maya se observa una ligera disminución en inversión contra 2010, esto

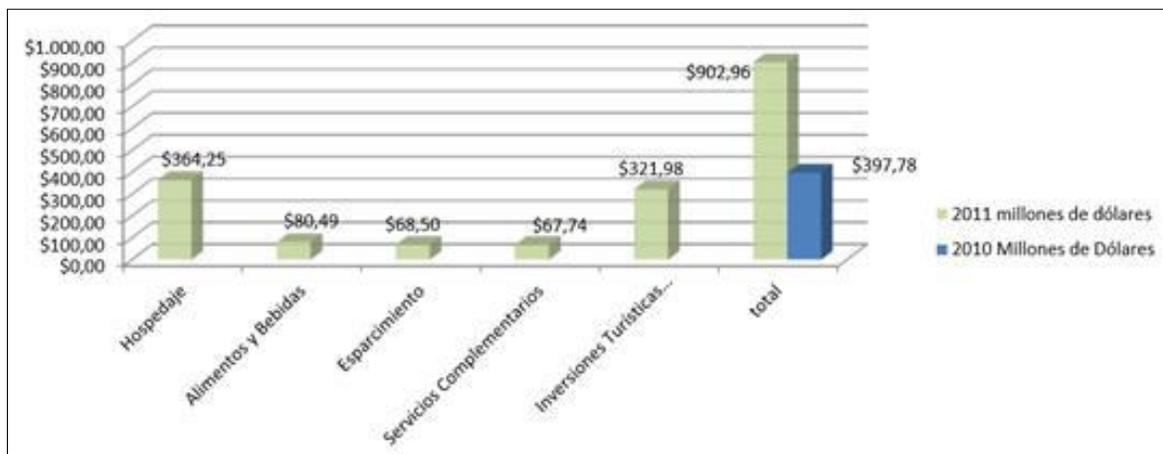
podría significar que es una zona más consolidada y la inversión está buscando nuevos proyectos.

Análisis de Inversión por tipo de proyecto.

Dichos proyectos incluyen:

- ✓ Hospedaje
- ✓ Alimentos y Bebidas
- ✓ Esparcimiento
- ✓ Servicios Complementarios
- ✓ Inversiones Turísticas Inmobiliarias

Tipo de Proyecto	No. Proyectos 2011	MMD invertidos en 2011	No. Proyectos 2010	MMD invertidos en 2010	Diferencia en Monto 2011 vs 2010
Hospedaje	101	\$ 364,25	N/D	N/D	
Alimentos y Bebidas	52	\$ 80,49			
Esparcimiento	24	\$ 68,50			
Servicios Complementarios	24	\$ 67,74			
Inversiones Turísticas Inmobiliarias	71	\$ 321,98			
Total	272	902,96	175	397,78	127%



Como se puede apreciar en los gráficos anteriores, además del turismo tradicional, las inversiones turísticas inmobiliarias representan un importante porcentaje en cuanto a montos invertidos y número de proyectos.

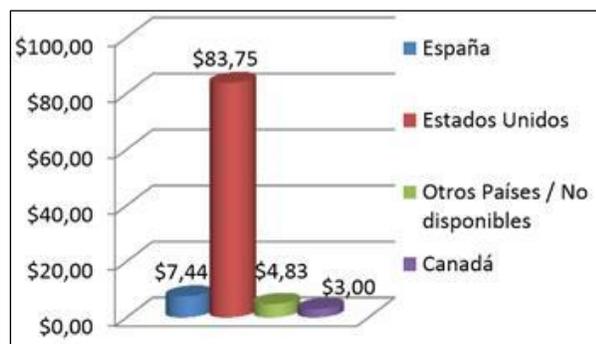
Análisis por procedencia de Inversión.

Básicamente existen dos tipos de Inversión: Nacional y Extranjera. En 2010, el porcentaje de inversión extranjera respecto del total fue del 15.5% aproximadamente, mientras que para 2011 este porcentaje bajó a 10.5% como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Procedencia	2011	% de participación	2010	% de participación
Nacional	\$ 803,94	89,0%	\$ 336,18	84,5%
Extranjera	\$ 94,72	10,5%	\$ 61,58	15,5%
No disponible	\$ 4,30	0,5%	\$ -	0,0%
Total	\$ 902,96	100,0%	\$ 397,76	100,0%

Específicamente sobre la inversión extranjera, se tiene que son los siguientes países principalmente los que han invertido en este tipo de proyectos:

- ✓ Estados Unidos con casi el 85% del total de invertido en 2011
- ✓ España con el 7.5%
- ✓ Canadá con el 5%
- ✓ Otros países, 2.5%



A continuación se describen los Estados con mayor inversión reportada al 2011: (Anexo B)

1. Distrito Federal: \$196 MDD invertidos en un total de 4 proyectos destinados a hospedaje. El origen de la inversión se reporta como nacional.
2. Nayarit: \$164.18 MMD invertidos en un total de 20 proyectos, de los cuales 18 se reportan como proyectos turísticos inmobiliarios y 2 como proyectos

hoteleros. El origen de las inversiones provienen en un 76% de recursos nacionales y un 24% de origen estadounidense.

3. San Luis Potosí: \$101.43 MDD invertidos en 12 proyectos, que incluyen hospedaje, alimentos y bebidas y servicios complementarios. No se reportan proyectos de inversión turística inmobiliaria. El 100% de la inversión es de origen nacional.
4. Morelos: \$60.62 MDD invertidos en un total de 17 proyectos, de los cuales 12 son inversiones turísticas inmobiliarias y 5 son proyectos de alimentos y bebidas. El origen de la inversión es 100% nacional.
5. Coahuila: \$53.88 MMD invertidos en 26 proyectos que involucran hospedaje, alimentos y bebidas, esparcimiento y servicios complementarios. La inversión se compone de recursos nacionales en un 92% y estadounidense en un 8%.

1.4. Tipos de Turismo

Diferentes tipos de turismo

A pesar del panorama poco alentador en materia de turismo que se presenta en nuestro país, México cuenta con maravillosos paisajes naturales, un patrimonio cultural rico en diversidad y un archivo histórico fascinante, además de la calidez de su gente, así como una gastronomía considerada una de las más ricas, variadas y sofisticadas del mundo; todos estos aspectos hacen de nuestro país un lugar con muchos recursos y alto potencial en desarrollo.

Turismo tradicional.

A grandes rasgos, es el turismo que involucra alojamiento por un determinado número de noches y con motivos de esparcimiento. Los turistas que practican este tipo de turismo regularmente presentan hábitos consumistas y demandan servicios sofisticados. Las actividades que por lo general caracterizan este tipo de turismo, de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT), son: la visita a playas,

a ciudades coloniales o de atractivo cultural situadas regularmente en grandes ciudades.¹¹

Turismo alternativo.

Es otra modalidad de turismo que tiene como objeto realizar viajes en los que el turista participa en actividades recreativas de contacto con la naturaleza y las expresiones culturales de comunidades rurales, indígenas y urbanas, respetando los patrimonios natural, cultural e histórico del lugar que visitan. Dentro de esta modalidad se encuentra el turismo cultural, el turismo rural, el agroturismo, el ecoturismo, el turismo de aventura, el turismo cinegético.

Ecoturismo.

Se trata de un nuevo movimiento conservacionista y se define como el viaje responsable a las áreas naturales para conservar el medio ambiente y mejorar el bienestar de la comunidad local¹². Se caracteriza por un elevado código ético y genera un gran flujo de viajeros internacionales. Promueve la educación y esparcimiento mediante la observación y estudio de los valores del lugar, su desarrollo busca generar recursos para la preservación de la cultura y la naturaleza y para la prosperidad de la comunidad donde se realiza. Entre sus principales actividades están el senderismo, el rescate de flora y fauna, observación de ecosistemas y de atractivos naturales, entre otros.¹³

Turismo de aventura.

También se conoce como turismo deportivo o de adrenalina. Entre las actividades que se incluyen en esta modalidad se encuentra el montañismo, rappel, escalada, cabalgata, espeleísmo, ciclismo de montaña y la caminata.¹⁴

¹¹ Reyna Ibáñez e Ismael Rodríguez Villalobos “Tipologías y antecedentes de la actividad turística: turismo tradicional y turismo alternativo”.

¹² Instituto Mexicano para la Competitividad A.C., “Nueva política a turística para recuperar la competitividad del sector y detonar el desarrollo regional”. Octubre de 2013.

¹³ Reyna Ibáñez e Ismael Rodríguez Villalobos “Tipologías y antecedentes de la actividad turística: turismo tradicional y turismo alternativo”.

¹⁴ Ibíd

Turismo de salud.

Es un fenómeno global que consiste en viajar a otra ciudad o país para recibir algún tratamiento médico o simplemente consentirse en un spa.

En México existen algunos destinos especializados en este tipo de turismo en el que convergen prestadores de servicios turísticos y atención médica de la más alta calidad en los cuales se atienden especialidades de oncología, ortopedia, cardiología, cirugía plástica, etc. Además de los tratamientos propios, se cuenta con excelentes condiciones para la recuperación de los pacientes, incluido uno de los mejores climas del mundo, así como destinos turísticos con amplia diversidad y atractivo.¹⁵

Turismo inmobiliario.

A grandes rasgos se puede definir como aquel que practican extranjeros o nacionales que permanecen en un destino turístico por determinado tiempo, el cual usualmente supera en días a un viaje de turismo tradicional y se caracteriza por el hecho de que no utilizan la infraestructura hotelera sino que disponen de algún tipo de residencia en ese destino. (Casa, departamento, villas, town house, etc.).

En el caso particular de nuestro país, dichas residencias turísticas son adquiridas en su gran mayoría por el mercado extranjero y en menor medida por nacionales, quienes las adquieren como segundas residencias o casas de campo.

Este tipo de residencias usualmente están habitadas de forma parcial en el año o únicamente en periodos vacacionales o suelen rentarse a terceros

¹⁵ Consulta en línea: <http://www.visitmexico.com/es/salud>

2. TURISMO INMOBILIARIO

2.1. Definición

El turismo inmobiliario o turismo residencial se puede definir como la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para vacacionar o residir de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual. Esta tipología de turismo responde a nuevos esquemas de movilidad y residencialidad de los países, principalmente los de primer mundo. (Camelo Avedoy y Ceballos Chávez, 2012)

2.2. Contexto y situación actual en México

En capítulos antecedentes, se señalaron los Estados con la mayor inversión identificada en proyectos turísticos al 2011, sin embargo, es interesante analizar cómo se compone dicha inversión y en este sentido, podemos observar que existen destinos, en su mayoría de playa, en los que un considerable porcentaje de dicha inversión se ha destinado para proyectos turísticos inmobiliarios en comparación con los proyectos de turismo tradicional (hoteles).¹⁶

Dicho comportamiento puede apreciarse en el siguiente cuadro:

Estado	Participación porcentual por Número de Proyectos		Participación porcentual por Monto de Inversión	
	Otros	Inversiones turísticas inmobiliarias	Otros	Inversiones turísticas inmobiliarias
Nayarit	10.00%	90.00%	3.42%	96.58%
Morelos	29.00%	71.00%	2.00%	98.00%
Baja California	5.00%	29.00%	69.48%	30.52%
Colima	79.00%	21.00%	81.00%	19.00%
Guanajuato	88.00%	12.00%	27.00%	73.00%
Quintana Roo	60.00%	40.00%	40.00%	60.00%
Sinaloa	22.00%	78.00%	24.00%	76.00%

**Otros: Hospedaje, alimentos y bebidas, esparcimiento, servicios complementarios*

¹⁶ Secretaría de Turismo (Sectur), Padrón Nacional de Proyectos de Inversión, “Inversión privada identificada en el sector turístico, 1er trimestre 2011”

2.3. El turismo inmobiliario como oportunidad de inversión

Existe un importante debate respecto a si esta modalidad deba ser considerada como turismo, ya que quienes adquieren este tipo de residencias no utilizan la infraestructura hotelera y por lo general tampoco tienen los mismos hábitos de consumo que el turista tradicional, lo que implica que su contribución a la generación de ingresos por turismo es mucho menor en comparación al turismo convencional.

Incuso hay quienes cuestionan si se trata de turismo o de un fenómeno de migración extranjera motivado por la búsqueda de una mejor calidad de vida a un costo más bajo.¹⁷ Lo que es un hecho es que se trata de una realidad en aumento y aunque en México el turismo en general se encuentra un tanto estancado, existen varios proyectos de este tipo, algunos consolidados, otros en etapa de desarrollo, y su existencia se justifica porque existe un mercado que así lo demanda.

Factores que motivan el desarrollo de proyectos turísticos inmobiliarios.

➤ ***Existe un mercado que demanda dichos productos***

En México es cada vez más común la migración de adultos mayores de países como Estados Unidos y Canadá principalmente (“baby boomers”) y en menor medida de algunos países europeos, quienes buscan pasar los años de su jubilación en entornos tranquilos y con un clima agradable.

Si bien no existe ningún impedimento para que cualquier persona de nacionalidad mexicana con los recursos suficientes adquiera una residencia dentro de estos desarrollos turísticos, es evidente desde su comercialización, que el mercado objetivo de este tipo de desarrollos inmobiliarios es el extranjero.

¹⁷ Dr. Jaume Font, Profesor de Geografía de la Universidad de Barcelona. Conferencia "Turismo Inmobiliario, ¿Puede ser un turismo sostenible?" Fundación Global Democracia y Desarrollo (FUNGLODE), a través de su Centro de Estudios de Turismo (04 de abril de 2011).

➤ ***Es legalmente viable la adquisición por compradores extranjeros***

En este sentido, de acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, un extranjero no puede adquirir el dominio directo sobre la tierra dentro de la “zona restringida”, que es en una franja a 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las playas¹⁸, sin embargo, dicha adquisición puede llevarse a cabo por medio de un fideicomiso bancario. De esta manera el banco mantiene el título de propiedad del terreno pero el extranjero se queda con los derechos sobre la tierra por determinado tiempo (50 años).

➤ ***Relación calidad de vida – precio.***

Por lo general son extranjeros con altas posibilidades económicas en busca de mejorar su calidad de vida, quienes adquieren este tipo de residencias.

De manera específica en el caso de México, las condiciones climáticas son más amigables y es posible adquirir una residencia a un precio más bajo que en otros países, por lo que resulta un destino atractivo para invertir.

¹⁸ Art. 27 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 27-01-2016.

(Párrafo reformado DOF 02-12-1948, 20-01-1960)

“I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”

3. CENTROS INTEGRALMENTE PLANEADOS

3.1. Definición

Se trata de una modalidad de Desarrollo Turístico en la que el Estado toma la iniciativa para el desarrollo ordenado de un área turística, ello implica desde la adquisición de terrenos, inversión en infraestructura y servicios, elaboración de los Planes Maestros de desarrollo estratégico y la promoción del destino turístico ante la inversión privada. El primero de estos Centros fue Cancún, el cual empezó a desarrollarse a principios de los años 70. (Camelo Avedoy y Ceballos Chávez, 2012)

Fonatur es quien promueve el desarrollo de dichos proyectos y ofrece atractivos esquemas de adquisición de terrenos con la finalidad de atraer la inversión, principalmente extranjera. Dentro de dichos Centros se desarrollan diferentes proyectos que incluyen: proyectos turísticos, inmobiliarios, comerciales, residenciales, de equipamiento, etc.

Las ventajas de invertir dentro de un CIP es que los terrenos cuentan con todos los servicios y urbanización, además de certeza jurídica respecto a la adquisición.

3.2. Descripción de proyectos actuales ¹⁹

En el siguiente mapa se puede observar la ubicación de los proyectos actuales, algunos ya consolidados y otros en desarrollo. (Fuente: elaboración propia)

¹⁹ Los datos descritos para cada uno de los proyectos se tomó de la página www.fonatur.gob.mx



➤ **CIP Cancún**

Es el primer Centro Integralmente Planeado de FONATUR, inició operaciones en 1974 y se ha convertido en una moderna ciudad planificada que constituye actualmente el centro turístico mexicano más reconocido a nivel mundial, con variada infraestructura de servicios de alta calidad para deportes acuáticos, buceo en incomparables escenarios naturales y además cuenta con el segundo arrecife de coral más grande del mundo.

Sus áreas se desarrollan en zonas hoteleras, comerciales y residenciales, donde se encuentran, a lo largo de 23 km, centros de convenciones, el aeropuerto internacional, zonas residenciales, el campo de golf Pok Ta Pok, una red de carreteras, plantas de tratamiento de aguas residuales, líneas de electricidad, telefonía y agua potable.

Entre los proyectos en desarrollo se encuentran los siguientes:

- ✓ Tajamar Cancún, un proyecto urbano que ofrece usos mixtos para oficinas, vivienda y comercio que se desarrollará en una superficie de 69.03 Ha.
- ✓ Puerto Cancún, que contará con una marina, canales de navegación, un campo de golf, una zona hotelera y una zona residencial, así como lotes unifamiliares, dos clubes de playa y una zona comercial.

➤ **CIP Ixtapa**

Actualmente Fonatur desarrolla un proyecto de relotificación para el sector Cantiles Contramar, así como diversas urbanizaciones con el fin de constituir reservas inmobiliarias de alta calidad para usos turísticos y residenciales, con densidades medias, diseños vanguardistas y métodos constructivos en estrecho contacto con el entorno.

Entre los proyectos de urbanización destacan los desarrollos de Lomas de Playa Linda, Lomas de las Garzas, Playa Don Juan y Majahua Cantiles, que en conjunto cubren una superficie de 138 ha., y ofrecen una capacidad para 4,294 cuartos y 5,168 viviendas.

Ixtapa ofrece una gran cantidad de lotes para uso comercial, condominal, equipamiento hotelero, multifamiliar, unifamiliar y zonas verdes, además de continuar la búsqueda de nuevas reservas territoriales con alto potencial turístico en la zona.

Para captar un turismo más especializado y de alto nivel, se están diversificando las opciones recreativas mediante la promoción de los segmentos de golf, pesca deportiva, la creación de un muelle de cruceros, hoteles boutique, resort spa, villas, residencias y clubes de playa.

➤ **CIP Loreto**

El Plan Maestro del CIP considera un polígono de 10,205 has., dividido en tres áreas:

- ✓ Loreto, un centro urbano de rico legado histórico-cultural, fundado hace más de 300 años por sacerdotes jesuitas, que abarca 743 ha.
- ✓ Nopoló, con 4.6 kilómetros de playas y un oasis natural denominado Primer Agua, cuenta con 3,467 ha., de las cuales 60% se destinarán a la conservación ecológica.
- ✓ Puerto Escondido, cuenta con una marina natural, ideal para operar como parte de la red de Escalas Náuticas que forman parte del Proyecto Mar de Cortés, cuenta con 6,172 ha., de las cuales aproximadamente el 50% se dedicará a la conservación ecológica.

Puerto Escondido, es un proyecto turístico que abarcará 891.23ha., de las cuales 150 serán vendibles, y estará orientado al mercado náutico, golfístico y turístico residencial, con una oferta de hoteles, villas y condominios, además de contar con campo de golf, un puerto, una marina, una terminal de cruceros y áreas comerciales y de entretenimiento. Se estima que el proyecto contará con una capacidad aproximada de 9,000 cuartos.

➤ **CIP Huatulco**

El plan maestro de este desarrollo contempla actualmente un polígono de 20,972 ha, en el que el 6.35% de la superficie se destina para la zona turística, 3.45% para la zona urbana y 90.19% para la conservación ecológica.

Huatulco se ha consolidado como destino sustentable al obtener por cuarto año consecutivo la certificación de Green Globe, un reconocimiento único en Latinoamérica que garantiza la satisfacción de los visitantes y el éxito de inversiones a través de la concientización ambiental de la población en la región.

De forma paralela, busca complementar su oferta turística a través de diversos proyectos en los que se incluyen una marina turística, campos de golf, un muelle de cruceros, parques ecológicos, rescate de vestigios arqueológicos, así como la

integración de centros comerciales y de animación nocturna como el corredor "Quinta Avenida", Santa Cruz-La Crucecita.

Adicionalmente se comercializarán lotes de grandes dimensiones con servicios, con el fin de atraer a prestigeadas cadenas hoteleras e inmobiliarias para el desarrollo de villas y condominios, un campo de golf, una casa club, hoteles boutique, hoteles 5 estrellas, clubes de playa y comercios.

➤ **Marina Cozumel**

El proyecto cuenta con 1.13 Km de frente al mar, vistas panorámicas y se encuentra frente al segundo arrecife más grande del mundo.

Cuenta con una superficie total de 43.75 Ha, de las cuales 26.03 has, son vendibles, el Plan Maestro contempla 1,622 unidades de alojamiento y 572 cuartos hoteleros.

➤ **CIP Playa Espíritu**

Cuenta con una localización privilegiada que forma parte del Mar de Cortés, se encuentra aproximadamente a una hora del aeropuerto de Mazatlán.

Se pretende desarrollar a largo plazo y contará con 2,380 Has., dentro de las cuales se contempla la generación de 44,013 unidades habitacionales entre cuartos de hotel y residenciales.

La zona en que se desarrollará cuenta con importantes atractivos turísticos que incluyen la arquitectura típica de los templos, casas de cultura y palacios municipales; tradiciones como el juego de pelota y las fiestas locales; sitios arqueológicos y paisajes naturales y una gran biodiversidad de aves migratorias.

➤ **CIP Nayarit**

El centro Integralmente Planeado Nayarit se localiza en la costa sur del estado, en el corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela, al norte de Puerto Vallarta, Jalisco. El CIP Nayarit está compuesto por dos diferentes secciones: El Capomo y la primera etapa Litibú.

Ubicado a tan sólo 2 km al norte de Punta Mita, en la primera etapa se contempla el desarrollo de 167 has. El proyecto cuenta con 2 km de frente de playa y se desarrollarán:

- 4,100 unidades de alojamiento.
- 2,280 cuartos de hotel.
- 910 residencias turísticas.
- Un campo de golf nivel PGA de 18 hoyos, par 72, diseñado por Greg Norman.
- Clubes de playa, centros comerciales y de entretenimiento.

4. CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT

4.1. Descripción del contexto urbano, económico y turístico de la región ²⁰

Características Generales

El Estado de Nayarit se ubica en la región Centro-Occidente de la República, conformada por Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas.

Nayarit está integrado por 20 municipios y su territorio comprende una superficie de 28,073 km², incluyendo las Islas Marías, lo que representa el 1.4% de la superficie nacional.

Estos 20 municipios se agrupan en seis regiones económicas:

1. Centro (incluye Tepic)
2. Costa Norte
3. Costa Sur (Bahía de Banderas y Compostela)
4. Norte
5. Sierra
6. Sur

Población.

La población total del Estado para el 2010 fue de 1.084 millones de habitantes, lo que representa el 0.97% de la población total del país. La tasa de crecimiento promedio anual para la última década (2000-2010) fue de 1.61%, y sobresale el acelerado crecimiento poblacional del municipio de Bahía de Banderas, que en esa misma década duplicó su población.

Demográficamente hablando, la población se concentra principalmente en los municipios de:

- ✓ Tepic [35%]
- ✓ Bahía de Banderas [11.4%]
- ✓ Santiago Ixcuintla [8.6%]

²⁰ La información descrita en este capítulo se consultó en el Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017.

A nivel del Estado existe un interesante fenómeno de migración intra-regional e intra-municipal, de acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo, esto es debido a cambios económicos de tipo turístico en los municipios de Bahía de Banderas y Compostela o Riviera Nayarit (trabajadores de la construcción, mujeres para el trabajo doméstico, personal para servicios turísticos y profesionistas). Este fenómeno explica el crecimiento acelerado de 2000 a 2010 en Bahía de Banderas.

Características Naturales

Orografía:

El estado se conforma por cuatro regiones fisiográficas: Sierra Madre Occidental, Llanura Costera del Pacífico, Eje Neo volcánico y la Sierra Madre Sur, cuenta con elevaciones importantes de hasta 2,760 msnm.

Hidrografía:

Nayarit sobresale por sus importantes recursos hidrológicos, el cual cuenta con 8 cuencas principales que abastecen el 100% del territorio estatal, asimismo cuenta con importantes cuerpos de agua dulce y salada (presas y lagunas).

Clima:

Existe una gran variedad de climas, sin embargo las temperaturas más bajas son de clima templado y se registran al noroeste de la capital, el clima tropical se presenta en toda la costa del pacífico y se clasifica en: cálido subhúmedo (65% de la superficie del estado), semicálido subhúmedo (33%) y templado (2%). En la llanura costera se presentan lluvias importantes durante gran parte del año. La temperatura media anual es de 21°C y la precipitación media anual es de 1,150 mm.

Principales Ecosistemas:

La flora en el estado en su mayoría corresponde al grupo de sabana y bosque tropical, predominando especies como la palmera, el mangle, el cedro, amate, huanacaxtle y caoba.

Las especies más comunes de fauna en el Estado con: venado, jabalí, tigrillo, conejo, armadillo, tejón, mapache, chachalaca, patos silvestres, codorniz, zanates y tordos.

Situación ambiental.

De acuerdo con el Análisis de Competitividad 2010, que lleva a cabo el Instituto Mexicano para la Competitividad A.C., a pesar de que Nayarit es una de las 8 entidades mejor evaluadas en medio ambiente, aún tiene importantes retos que afrontar, entre los que destacan la necesidad de aumentar la tasa de reforestación, disponer de más residuos sólidos en rellenos sanitarios y aumentar el número de empresas certificadas como “limpias”.

En este sentido, se pronostica que dichos problemas serán más intensos con la recuperación del sector turístico e inmobiliario por el impacto que generan. Al respecto, la Secretaría del Medio Ambiente del Estado, ha detectado la siguiente problemática:

- ✓ Dispersión de instancias, programas y proyectos.
- ✓ Poca vinculación entre los sectores involucrados en el desarrollo turístico, regional y sustentabilidad.
- ✓ Falta de promoción adecuada de los amplios recursos naturales de la entidad, así como poco conocimiento y aprecio del patrimonio natural de Nayarit.
- ✓ Poca participación ciudadana en proyectos sustentables y rezago en cultura ambiental.
- ✓ Manejo inadecuado de residuos sólidos urbanos y falta de obras de saneamiento, así como limitada infraestructura (rellenos sanitarios, plantas

de tratamiento, torres de vigilancia de incendios forestales, baja e inadecuada accesibilidad a las playas).

- ✓ Marco regulatorio muy complejo.
- ✓ Cambios de usos de suelo en áreas naturales protegidas.
- ✓ Instrumentos de planeación territorial deficientemente implementados.

Estas condiciones han ocasionado entre otros problemas:

- ✓ Contaminación de aire, cuerpos de agua y suelo, propiciando riesgos en la salud de la población.
- ✓ Conflicto entre los sectores productivos y sociales.
- ✓ Desarrollo de actividades y usos de suelo en áreas inadecuadas.
- ✓ Deforestación, erosión del suelo, pérdida de biodiversidad, altas tasas de incendios forestales.

Infraestructura de comunicación.

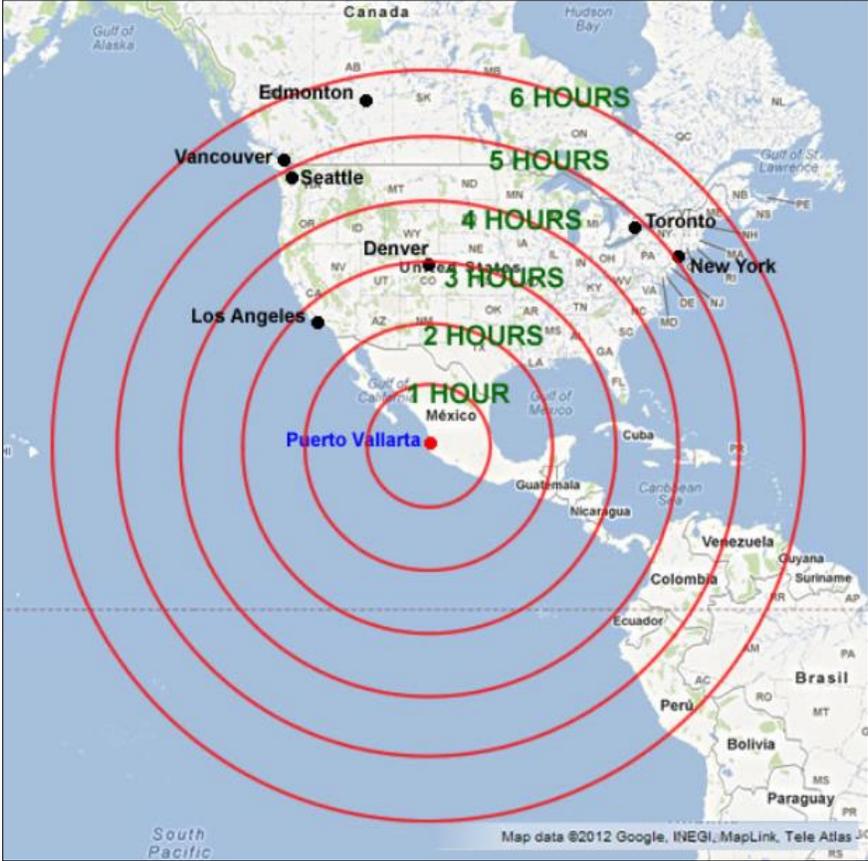
A nivel internacional

Considerando que en esta zona el turismo en general, y particularmente el residencial, está muy enfocado a atraer al comprador extranjero (estadounidense y canadiense principalmente), la conectividad es un aspecto clave, y en este sentido, el único aeropuerto de talla internacional cercano es el de Puerto Vallarta.

A este respecto, de acuerdo con un estudio del tráfico mensual de pasajeros, elaborado por el Grupo Aeroportuario del Pacífico²¹ (al cual pertenece el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta), en febrero del presente aumentó el flujo de pasajeros internacionales en un 12.5% con relación a febrero de 2015, mientras que el flujo de pasajeros nacionales incrementó un 18.9%. Sin embargo, cabe señalar que del total de pasajeros, el 80.7% es extranjero. (El detalle de la información se puede consultar en el Anexo D)

²¹ Consulta en la página www.aeropuertosgap.com.mx/es/puerto-vallarta.html

Debido a la importancia de la conectividad aérea internacional, en el siguiente mapa se pueden observar los radios de alcance en horas de vuelo desde Puerto Vallarta y las principales ciudades que arriban a este Aeropuerto.



(Fuente: GAP, reporte de tráfico aéreo)

Asimismo, en el Anexo D, se incluye un listado de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, tanto nacionales como extranjeras, así como una lista sobre Salidas y Llegadas diarias, a fin de determinar cuáles son las principales ciudades interesadas en arribar a este destino. Con base en dicha consulta se elaboró la siguiente tabla:

Estados Unidos		Canadá	
<i>Procedencia</i>	<i>No. vuelos</i>	<i>Procedencia</i>	<i>No. vuelos</i>
Dallas - Fort	3	Toronto	1
Los Ángeles	3	Edmonton	1
San Francisco	2	Winnipeg	1
Denver	2	Calgary	1
Seattle	2		
Phoenix	2		
Chicago	1		
New York	1		
Houston	1		
Atlanta	1		
Portland	1		

(llegadas internacionales a Puerto Vallarta, consulta 6-abril-2016)

Específicamente en la región de la Costa Sur, en la cual se observa una dinámica de desarrollo turístico internacional, los accesos vía terrestre son limitados, pero su comunicación está favorecida por los accesos de carácter internacional, por la vía marítima a través del Muelle de Cruceros de Puerto Vallarta y por la vía aérea mediante el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta y el Aeropuerto Nacional de Tepic.

A nivel nacional

En materia de conectividad nacional, Nayarit cuenta con carreteras y autopistas que lo comunican con los estados del norte y centro de la República, como la Carretera Internacional 15, la Carretera 200 Tepic–Puerto Vallarta, autopista Tepic–Guadalajara y autopista Tepic–Mazatlán y más recientemente por las carreteras Ruiz-Zacatecas y Tepic-Aguascalientes.

Contexto socioeconómico.

En Nayarit, la principal concentración de riqueza está en las regiones Centro y Costa Sur, fomentada en gran medida por las actividades económicas del comercio y el turismo. Sin embargo, aunque el crecimiento económico del Estado se sustenta principalmente en el turismo, las demás regiones no han logrado verse beneficiadas.

En el contexto nacional, la participación estatal de Nayarit en el PIB para 2010 fue apenas el 0.63%, lo que refleja poco crecimiento económico. Para poder comprender las implicaciones, cabe destacar que son seis estados los que generan el 50% del PIB a nivel nacional: DF, Estado de México, Nuevo León, Jalisco, Campeche y Veracruz.

A nivel Estado, el crecimiento promedio anual del PIB para los años 2006 a 2010 fue del 2.6%, por debajo de la media Nacional de 5.5%.

Con relación a la estructura del PIB, éste se sustenta en 3 actividades económicas. En el siguiente cuadro se puede apreciar dicha estructura de manera comparativa entre el estado de Nayarit y a nivel Nacional:

INEGI. México en cifras. PIB 2006-2010

Actividad económica al 2010	Nayarit	Nacional
Sector Primario (1)	10,11%	3,86%
Sector Secundario (2)	21,81%	31,68%
Sector Terciario (3)	69,10%	68,01%

(1) Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca

(2) Minería, extracción de petróleo y gas, industria manufacturera, electricidad, agua y construcción

(3) Comercio, turismo, transporte, gobierno y otros servicios.

Como se puede apreciar, el sector terciario es el que más desarrollo presenta tanto a nivel Nacional como en el caso particular de Nayarit, cuya actividad está concentrada en Tepic y en el desarrollo turístico de la Riviera Nayarit. Las actividades secundarias están encabezadas por la industria de la construcción, propiciada principalmente por el desarrollo turístico.

Población Económicamente Activa (PEA).

La población ocupada en Nayarit se concentra en actividades del sector terciario con un 62.09% de la PEA (población económicamente activa). En la región centro es donde se concentra la mayor parte de la PEA, seguida por la Costa Sur y la Costa Norte.

En cuanto a la distribución territorial del ingreso, en Nayarit se están generando empresas que proporcionan empleos en regiones específicas, de tal forma que los nuevos empleos generados se están polarizando en la región Costa Sur principalmente debido al desarrollo turístico de la Riviera Nayarit, lo que explica que el número de habitantes en Bahía de Banderas se haya duplicado en el periodo de 2000 a 2010.

Sin embargo, cabe señalar que en gran medida los nuevos empleos generados en esa región están siendo aprovechados por personas provenientes de otros estados, según datos de INEGI, el 64% de la población que habita en dicha región es nacida en otras entidades de la república o en el extranjero, situación poco común para otros municipios del Estado.

4.2. Planes de Desarrollo Urbano

Como se señaló anteriormente, una de las etapas de desarrollo del CIP Nayarit se localiza en la región conocida como El Capomo, la cual forma parte del municipio de Compostela.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela²²

Este instrumento se encuentra alineado con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo y entre sus objetivos particulares se encuentra impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de las actividades económicas que generan riqueza para los habitantes del municipio, considerando a la actividad turística como motor para estimular el crecimiento paulatino de las otras sub-ramas vinculadas al sector de los servicios y el comercio principalmente.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, el proyecto en que se desarrolla el CIP se ubica dentro de una zona con cuatro tipos de uso de suelo:

- ✓ Aprovechamiento Agrícola (AA)

²² Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, marzo de 2011

- ✓ Fomento al Turismo (FT)
- ✓ Reserva Urbana (RU)
- ✓ Preservación Ecológica (PE)

A pesar de que el uso turístico es el que ocupa el menor porcentaje de superficie territorial dentro del municipio de Compostela (0.24%), es uno de los que genera la mayor derrama económica.

El Uso Turístico se ubica en la franja costera, agrupado en la conurbación de La Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos y Los Ayala, zona detonadora de la actividad turística en la micro-región y de la actividad económica municipal.

Entre las playas de gran valor escénico se pueden mencionar entre otras: Playa Platanitos, Chacalilla, Chacala, Playa y Boca del Naranja, Freideras, La Peñita de Jaltemba, Las Cuevas, Los Ayala.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo²³

El Plan Parcial se desarrolla conforme a los lineamientos establecidos en las Estrategias de Desarrollo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, el cual considera los diferentes niveles de planeación: Federal, Estatal y Municipal.

Como parte de las Estrategias Generales de Desarrollo establecidas en dicho instrumento, se determinan los Usos y Destinos específicos del área de aplicación dentro de un Plan Maestro de Desarrollo.

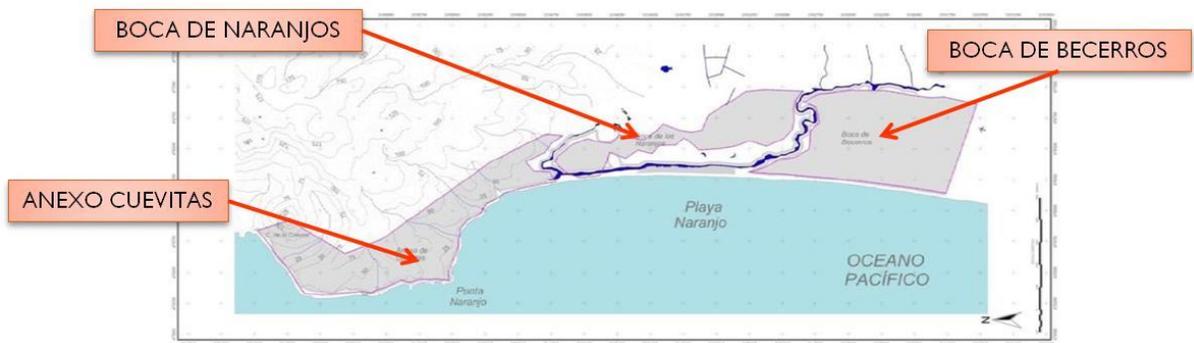
4.3. Plan Maestro de Desarrollo²⁴

Son 3 los predios que conforman el proyecto:

²³ Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo en el Municipio de Compostela, Nayarit. Periódico Oficial. Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, publicado el 6 de mayo de 2009.

²⁴ Dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, se describe con detalle el Plan Maestro de Desarrollo, así como las tablas de Usos Permitidos.

- ✓ Terreno identificado como fracción norte del predio Boca de Becerros, el cual forma parte de los terrenos expropiados para el fideicomiso Bahía de Banderas al ejido El Capomo y Anexos. Con una superficie de 107.67 Has.
- ✓ Terreno denominado Anexo Cuevitas, ubicado en El Capomo Lima de Abajo, del municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie de 106.17 Has.
- ✓ Terreno denominado Boca de los Naranjos, ubicado en el Ejido El Capomo Lima de Abajo del municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie de 53.72 Has.



El proyecto se compone de los siguientes usos: Hotelero, Turístico Residencial, Habitacional Unifamiliar, Campo de Golf, Áreas Verdes, Uso Mixto (comercial con alojamiento) y estructura vial. La superficie total es de 255.25 Has, de las cuales 226.82 Has son superficie vendible y aproximadamente 32.47 Has corresponden a vialidades, equipamiento, mantenimiento y áreas verdes.

Criterios para el Ordenamiento y Edificación del Suelo Urbano.

Los productos turísticos que comprende el proyecto son: 1 campo de golf de 18 hoyos, clubes de playa, centros de entretenimiento y comerciales. Los productos inmobiliarios se integran por un total de 1,209 cuartos hoteleros proyectados, más zonas residenciales con 1,757 viviendas y zonas comerciales.

La densidad bruta promedio es de 23 cuartos por hectárea, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) bruto de 0.19 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.52.

Es importante destacar que los parámetros de ocupación y utilización del suelo, establecidos para el proyecto El Capomo, se encuentran por debajo de los lineamientos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Descripción de cada una de las etapas.

Anexo Cuevitas: Las premisas de diseño para este polígono consideran una menor densidad, destinando la zona principalmente a uso residencial, hoteles boutiques y clubes de playa, aprovechando el gran potencial paisajístico y privacidad. La superficie de esta etapa es de 97.73 Has, y se construirán 778 viviendas y 152 cuartos de hotel. El Anexo Cuevitas cuenta con 3,078 metros lineales de frente con acantilados y 400 metros lineales de playa. (Anexo C. Distribución de Usos de Suelo-Anexo cuevitas)

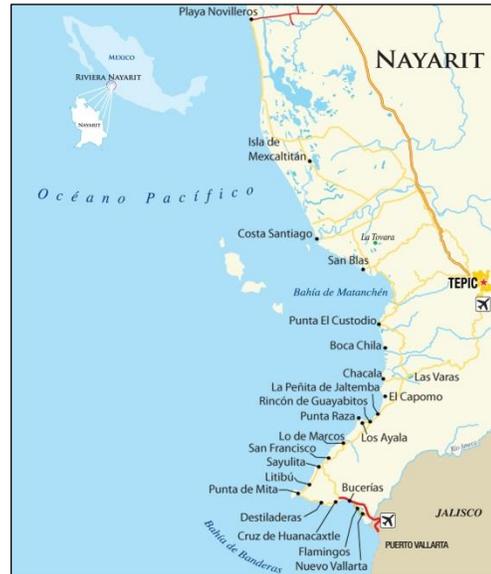
Boca de Naranjos: los criterios de diseño para esta zona son: baja densidad destinada primordialmente al campo de golf y a la localización de actividades de menor impacto (clubes de playa). Boca de Naranjos ocupa una superficie de 51.18 Has y se contempla la construcción de 140 viviendas que tendrán vista al campo de golf y clubes de playa. El frente de mar de Boca de Naranjos está conformado por 2,012 metros lineales de estero. (Anexo C. Distribución de Usos de Suelo-Boca de Naranjos)

Boca de Becerros: en esta etapa el diseño considera media y alta densidad, el mayor porcentaje es de uso hotelero y residencial y cuenta también con equipamiento e infraestructura. La superficie es de 106.62 Has, y se proyecta que albergará 838 viviendas y 1,056 cuartos de hotel. Este polígono cuenta con un frente a mar de 1,636 metros lineales de playa. (Anexo C. Distribución de Usos de Suelo-Boca de Becerros)

5. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

5.1. Análisis de zona de estudio

La Riviera Nayarit es un destino turístico con alto potencial en nuestro país, debido a sus paisajes naturales y hermosas playas, además de una amplia gama de actividades que se pueden realizar, desde turismo de aventura, ecoturismo, avistamiento de ballenas, pesca deportiva, etc. La Riviera se extiende desde Nuevo Vallarta hasta Boca de Teacapán al norte, pasando por Punta Mita, Bahía de Banderas y San Blas.



En gran parte de la región se pueden apreciar resorts de lujo, hoteles boutique y eco-turísticos, campos de golf profesional, destacando El Tigre como uno de los mejores del país y en el cual se celebran eventos de talla internacional.

Desde hace varios años Fonatur, de la mano con la inversión privada ha detonado varios proyectos que incluyen la construcción desarrollos inmobiliarios, hoteles, marinas, campos de golf, etc. Entre estos proyectos se encuentran Punta Mita, que incluye 5 sitios hoteleros, 2 campos de golf, 1,100 unidades inmobiliarias, con la presencia de cadenas como el Four Seasons.



Punta Raza es otro de los desarrollos importantes, se ubica en la zona de Compostela y se encuentra en una fase más temprana, éste proyecto incluye varios lotes hoteleros, residenciales y una marina con capacidad para 226 slips, además de áreas comerciales y de entretenimiento. Otro proyecto reciente es Nahui, un desarrollo ubicado en Bahía de Banderas, entre La Cruz y Punta Mita, el cual contará con un campo de golf, usos residenciales, hoteleros, comerciales e incluso un pueblito. La Tranquila Resorts es otro proyecto en el trayecto de Punta Mita a Sayulita, se trata de un desarrollo bajo el esquema de condohotel y condominio, además cuenta con un campo de golf bajo el auspicio de Fonatur.²⁵

De todos estos proyectos, quizás el único que ha logrado consolidarse es el de Nuevo Vallarta, sin embargo todos se plantean con las mismas características: uso mixto que incluye hoteles, desarrollos residenciales, proyectos comerciales, campos de golf, marinas, etc.

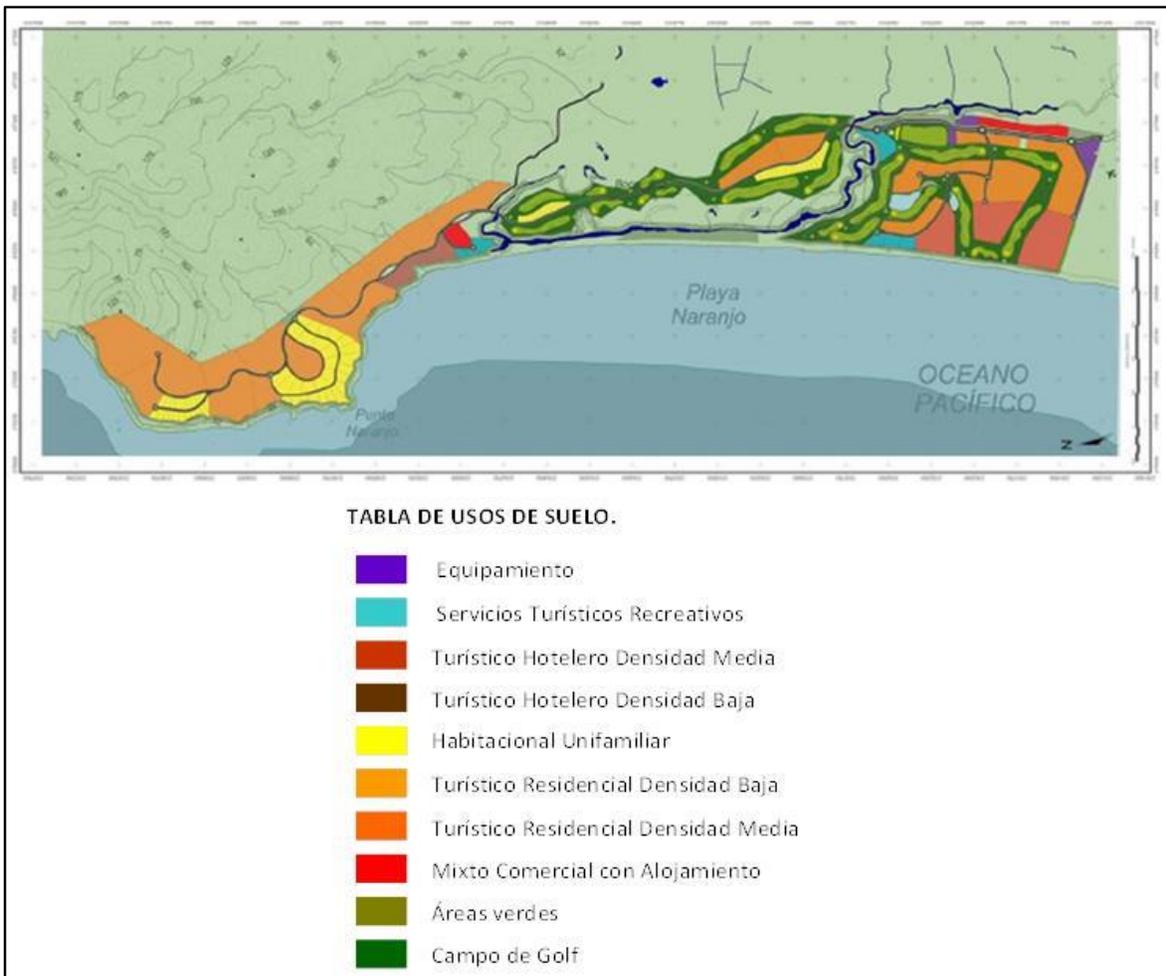


Cabe señalar que casi todos estos desarrollos y proyectos tienen un target muy específico: atraer al mercado extranjero, principalmente de Estados Unidos y Canadá, por lo que dos aspectos clave a considerar son la Conectividad y las amenidades y servicios ofrecidos.

²⁵ Información consultada en la página www.rivieranayarit.com

5.2. Usos permitidos de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y con el Plan Maestro del CIP

En el siguiente plano se pueden apreciar los Usos de Suelo establecidos para los tres polígonos que conforman esta primera etapa del CIP Nayarit.



5.3. Características del terreno elegido.

A partir de los Usos permitidos dentro del Plan Maestro del CIP Nayarit Capomo, se eligió un terreno con las siguientes características:

Datos del terreno.

Ubicación:	Mz. 1, Lt. 1
Superficie Total de Terreno (m2):	55,981.87
Superficie Aprovechable (m2):	45,707.19
Uso de suelo autorizado:	TRM *
C.O.S.:	50%
C.U.S.:	1
Superficie a construir (m2):	55,981.87
Viviendas permitidas:	168
Sup / vivienda (m2):	333.33
Altura máxima:	3 niveles
Superficie de desplante (m2):	27,991



* Turístico Residencial Densidad Media (TRM)

El uso de suelo permitido es Turístico Residencial densidad Media, con un Coeficiente de Ocupación (COS) de 50% y un Coeficiente de Utilización de 1. El número máximo de viviendas permitidas es 168 y con una altura máxima de 3 niveles.

5.4. Investigación de mercado de terrenos

Una vez definido el terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto, se procedió al análisis del posible valor de venta del mismo.

Cabe reiterar que uno de los objetivos del análisis es determinar el Monto Máximo que un inversionista estaría dispuesto a pagar por la adquisición del terreno considerando que el negocio a desarrollar le otorgue la rentabilidad esperada en función de su Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable.

Pero no solamente se trata de determinar un indicador del valor del terreno, también es importante poder compararlo contra el precio actual de mercado, en este sentido, se llevó a cabo una investigación de mercado de terrenos en venta en la zona de estudio y zonas cercanas (Ver Anexo A-1), llegando a un indicador homologado de \$3,000/m2.

De manera adicional se investigaron precios de terrenos en venta que ofrece Fonatur para usos similares (turístico residencial) como parte de sus estrategias

de promoción dentro de los CIP. Dado que para el caso particular de Nayarit no está disponible dicha información, el propósito es comparar con los precios de los otros desarrollos y extrapolar un posible precio de venta a manera de referencia.

En este sentido, al final del ejercicio llegamos a tres posibles indicadores:

- ✓ Monto máximo a pagar en función del proyecto a desarrollar y considerando los índices de rentabilidad que un inversionista estaría dispuesto a aceptar.
- ✓ Precio estimado de mercado.
- ✓ Precio estimado a partir de la comparación con los otros proyectos CIP.

5.5. Investigación de mercado de residencias turísticas en la zona

Con relación al producto que se pretende desarrollar para el análisis, se llevó a cabo una investigación en desarrollos análogos, sobre lo que actualmente se ofrece en la zona de influencia del proyecto. En este sentido, la referencia más cercana y con características similares es el Desarrollo conocido como El Tigre, en Paradise Village Nuevo Vallarta, que se compone a su vez de varios fraccionamientos residenciales, siendo el principal atractivo el campo de Golf de 18 hoyos, diseñado por Von Hagge, Smelek and Baril, quienes han diseñado más de 200 de los mejores campos de golf del mundo. En este sentido, El Tigre se ha distinguido por ser uno de los mejores en el país y ha sido sede de eventos de talla internacional como el Canadian Tour y el Futures Tour.

En este desarrollo se ofrecen tres tipos de productos inmobiliarios: lotes, casas y departamentos. Los beneficios para quien adquiere una propiedad consisten en una membresía social, que les proporciona acceso a todas las instalaciones del club de golf (casa club, club de playa, gym, spa, centros de recreación, etc.), además de beneficios y descuentos en tratamientos en el spa, eventos sociales y deportivos.

En este sentido, la investigación de ofertas se circunscribe a este desarrollo ya que en su concepción original, el CIP Nayarit se planteó con características muy similares.

Con base en dicha investigación (Ver Anexo A-4 y A-5) se determinaron las características para los 2 productos [Casas y Departamentos] que se pretenden desarrollar como parte del proyecto, mismas que a continuación se describen:

	Casas	Departamentos
<i>No. Unidades por tipo:</i>	100	68
<i>Superficie de construcción [m2]:</i>	320	175
<i>Características inmobiliarias:</i>	4 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos, terraza, jardín	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamientos, terraza
<i>Amenidades del conjunto:</i>	Membresía al club de golf, alberca, gym, pistas de jogging, canchas de tenis, salón de usos múltiples, jardines, vigilancia	
<i>Precio de Venta [Usd/m2]:</i>	\$ 1,700	\$ 2,000
<i>Precio por unidad [Usd]:</i>	\$ 544,000	\$ 350,000

El total de unidades se determinó en apego a lo que permite la normatividad: 168 viviendas. En el Anexo A-7, se puede ver el programa arquitectónico a detalle para cada uno de los productos a desarrollar, así como el desglose de las amenidades e instalaciones con que contará el proyecto.

5.6. Premisas del proyecto

Se eligió un periodo de proyección de 3 años, analizado bimestralmente, considerando que el total de unidades puedan venderse dentro de este tiempo. El esquema de ventas se plantea con un enganche inicial de 20%, un 20% adicional en pagos diferidos y el 60% restante contra la entrega del inmueble. (Ver Anexo A-11. Proyección de Ventas)

Considerando el número de unidades por tipo de producto a desarrollar y habiendo estimado el posible valor de venta con base en la investigación de mercado, se tiene un Valor de Venta del negocio de Usd \$78.20 MM.

Para tener una idea general de la estructura de Ingresos y Egresos, se realizó el siguiente análisis Proforma, destacando que aquí todavía no se incluye el Valor del Terreno, el cual se pretende determinar a través de un primer flujo de efectivo.

Concepto	Presupuesto [USD]	% Respecto a Ingresos
INGRESOS		
Ingresos por ventas	\$ 78,200,000	100.00%
COSTOS		
Estudios y Proyectos	\$ 1,214,674	
Permisos, licencias y derechos	\$ 2,458,995	
Construcción	\$ 40,489,134	
Subtotal Costos	\$ 44,162,803	56.47%
GASTOS		
Administrativos	\$ 3,889,939	
Publicidad y ventas	\$ 3,519,000	
Subtotal Gastos	\$ 7,408,939	9.47%
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	\$ 51,571,742	65.95%

El proyecto se llevará a cabo bajo los siguientes supuestos:

SUPUESTOS PARA EL ANÁLISIS DE FLUJOS DE EFECTIVO		
Periodo de análisis	3 años	
Periodicidad	bimestral	
Costo del Financiamiento	4.13% anual	Libor a 3 meses + 350 bps
Productos Financieros	3.76% anual	Cete a 28 días
Impuestos [ISR]	30.00%	sobre flujos positivos
Tasa de Descuento	15.00% anual	

5.7. Análisis financiero

Como se explicó al inicio del documento, el presente proyecto de evaluación tiene dos objetivos principales: 1) determinar el monto máximo que el inversionista podría pagar por el terreno elegido y comparar si ese monto está acorde con el precio actual en el mercado abierto de terrenos en la zona. 2) Determinar la Tasa Interna de Retorno del proyecto y hacer una comparación con otros posibles rendimientos (TREMA).²⁶

En este sentido, se llevaron a cabo dos flujos de efectivo:

²⁶ Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable, TREMA

Flujo de Efectivo 1. (Ver Anexo A-12) Este primer flujo se llevó a cabo considerando los supuestos descritos anteriormente para el proyecto y una Tasa de Descuento del 15%, equivalente a la Tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA) que estimamos sería atractiva para un proyecto de este tipo. No se incluye en los egresos el importe del terreno, puesto que el objetivo precisamente es determinar, a través del método del Valor Presente Neto²⁷, el monto máximo que el inversionista estaría dispuesto a pagar por la adquisición del mismo. Como resultado se tiene que el Inversionista podría pagar por el terreno la cantidad de Usd \$139/m² [\$2,400/m² aprox.].

Flujo de Efectivo 2. (Ver Anexo A-13) Una vez determinado el valor del terreno, se llevó a cabo un segundo Flujo de Efectivo, en el cual se incluye el importe del terreno determinado en el primer flujo, como parte de los egresos del proyecto. El objetivo de este segundo flujo es determinar la Tasa Interna de Retorno²⁸ del proyecto y compararla con la Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable²⁹. Bajo las premisas establecidas e incluyendo el Valor de terreno determinado en el Flujo 1, la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto resulta de 16.18%, ligeramente superior a la TREMA por lo que bajo este escenario el proyecto resultaría aceptable.

5.8. Valor máximo a pagar por el terreno

Una vez analizados los flujos del proyecto se encontró que, bajo los supuestos del escenario descrito, el valor máximo que se podría pagar por la adquisición del terreno es Usd \$139/m², mientras que el valor de mercado estimado a través de la homologación de ofertas en venta sería de Usd \$176/m². Asimismo, y únicamente a manera de referencia, el valor que se estimó a partir de los precios de venta en los otros proyectos CIP que promueve Fonatur (Anexo A-3) sería de Usd \$136/m².

²⁷ El Valor Presente Neto, se define como el valor presente de una serie de flujos de una inversión a lo largo de un plazo determinado. Para efectos del ejercicio el horizonte de proyección es de 3 años.

²⁸ Tasa Interna de Retorno es aquella tasa con la cual el Valor Presente Neto de una inversión es igual a 0.

²⁹ La TREMA es la tasa mínima de rendimiento que esperaría un inversionista por su dinero, y que determinará en función de sus costos de oportunidad o análisis de rentabilidad en proyectos similares.

En el siguiente cuadro se puede apreciar dicha información:

	Dólares [Usd/m2]	Pesos [Mxn/m2]
A) <i>Máximo a pagar mediante flujos de efectivo</i>	\$ 139	\$ 2,371
B) <i>Valor estimado de mercado</i>	\$ 176	\$ 3,000
C) <i>Mediante comparación con otros proyectos CIP</i>	\$ 136	\$ 2,319

(Tipo de cambio: \$17/usd Dic-2015, fecha de la elaboración de las proyecciones)

5.9. Índices de rentabilidad

Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable. (Hinojosa y Alfaro, 2000)

Cualquier proyecto de evaluación económica se basa en comparaciones, es decir, se comparan los resultados del proyecto con los beneficios mínimos que un inversionista estaría dispuesto a aceptar para invertir sus recursos. Existen básicamente tres criterios para determinarla:

1. Rendimiento igual o mayor que la inflación. Este criterio equivale a considerar que el inversionista se conforme con que su dinero por lo menos conserve su poder adquisitivo. En este caso se esperaría obtener un rendimiento real igual a cero, lo que en la realidad sería poco interesante para un inversionista.
2. Rendimiento mayor o igual que el costo de oportunidad de capital. Este criterio se basa en comparar el rendimiento estimado del proyecto de inversión con otras opciones accesibles al inversionista, siendo éstas por lo general más seguras e incluyen: inversiones en mercado de dinero, de capitales, de metales preciosos o incluso el rendimiento obtenido por otro proyecto de inversión. Lo más común es utilizar como comparación los Certificados de la tesorería de la Federación (Cetes) aunque resulta muy bajo por lo que es recomendable comparar con rendimientos de inversiones similares.
3. Rendimiento mayor o igual al costo de capital. El costo de capital es el precio que paga una empresa a las fuentes de financiamiento por el uso de

su dinero, incluye financiamiento bancario o aportaciones de capital de accionistas.

Independientemente del criterio elegido de comparación, es común que un inversionista busque obtener un premio adicional o sobretasa, mismo que es proporcional al nivel de riesgo que implica el proyecto.

Para calcular la TREMA usualmente se toman en cuenta factores como:

- ✓ Riesgo del proyecto.
- ✓ Rentabilidad promedio del sector de negocio.
- ✓ Tasa de inflación del país (el promedio de los últimos 5 años).
- ✓ Tasa libre de riesgo (tasa que paga el Banco Central por operaciones de mercado abiertas al público).
- ✓ Tasa activa bancaria, que es la que cobra un banco privado por préstamo a sus clientes por inversiones a largo plazo.
- ✓ Tasa pasiva bancaria, la que paga el banco privado por inversiones a largo plazo en certificados de depósito del banco.³⁰

Tasa de descuento elegida.

Para estimar el valor del terreno en el Flujo de Efectivo 1, se llevó a cabo el método del Valor Presente Neto, que consiste en traer a valor actual (periodo 0 del flujo) una serie de flujos futuros de una inversión a lo largo de un plazo definido. (Díaz Mata y Aguilera Gómez, 1999)

La tasa de descuento es la que se utiliza justamente para traer a Valor presente dichos flujos. En la práctica, y sobre todo para evaluar diferentes proyectos o alternativas de inversión, es común que la Tasa de Descuento sea equivalente a la Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable (TREMA) que pediría un inversionista, esto tiene la ventaja de que se puede establecer fácilmente y se pueden considerar en ella factores tales como el riesgo que representa un determinado

³⁰ Clase impartida por el M.A Edgardo Castañeda García, Catedrático de Departamento de Finanzas de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Rafael Landívar. Video publicado en www.youtube.com el 10 junio de 2013

proyecto y las tasas de inflación prevalecientes en la economía nacional. (Coos Bu, 2015)

Para el proyecto en particular, la tasa de descuento aplicada fue del 15% anual, misma que se sustenta en el análisis de rentabilidad que se describe a continuación.

Rentabilidad del sector de la construcción.

Ante la dificultad de acceder a información actual sobre los índices de rentabilidad en el sector de turismo, se presenta de manera más general cierta información al respecto para el sector de la construcción, incluyendo desarrolladores inmobiliarios y que sería lo más comparable con un desarrollo turístico inmobiliario.

El objetivo de presentar esta información, aunque desafortunadamente no fue posible obtenerla de forma más actualizada, es tener un parámetro de comparación para sustentar la Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable (TREMA) que pediría un inversionista interesado en el proyecto analizado.

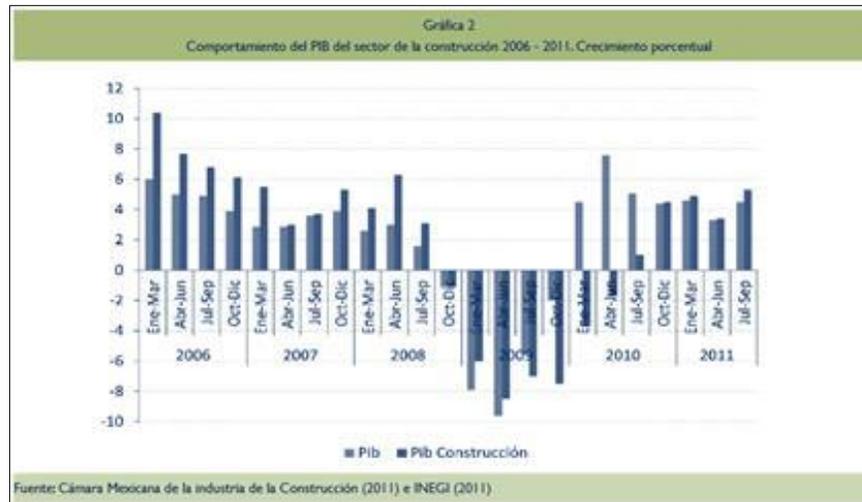
De acuerdo con un artículo encontrado en la revista de Análisis de Coyuntura Económica, sobre la rentabilidad en el sector de la construcción en México (2011)³¹ dicho sector constituye uno de los fundamentales dentro de la actividad económica, participando con un 6.7% del PIB.

³¹ Juvenal Rojas Merced y Ricardo Rodríguez Marcial. “Rentabilidad en el sector de la construcción en México al tercer trimestre de 2011”, Revista trimestral de Análisis de Coyuntura Económica. Publicada por la Universidad Autónoma del Estado de México.



Se considera que la construcción es una de las actividades más importantes dentro de la economía mexicana ya que contribuye a fortalecer los procesos de producción, distribución y comercialización de las empresas, haciéndolas más productivas y competitivas, al crear carreteras, puertos, aeropuertos, además de erigir instalaciones turísticas que permiten el acceso a recursos económico al país y que constituye una de las principales fuentes de ingresos para México. En general, cubre las necesidades de infraestructura necesarias para cualquier proceso productivo o de servicios en el país.

Al igual que otros sectores productivos del país, la construcción no ha estado exenta de los efectos de las crisis, de noviembre de 2008 a julio de 2010, como consecuencia de los efectos de la crisis mundial, presentó una fuerte caída con resultados negativos durante 20 meses, según se puede apreciar en el siguiente cuadro:



En dicho artículo se analiza la rentabilidad que presentaron en ese año las empresas más importantes que conforman el sector de la construcción y que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. Los parámetros de referencia son el margen neto de utilidad, la rentabilidad sobre los activos y la rentabilidad sobre el patrimonio. En el siguiente cuadro se puede observar el comportamiento de 2007 a 2011 en cuando a margen neto de utilidad, que se ha presentado en las diversas empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario en nuestro país:

Margen Neto de utilidad de las empresas del sector de la construcción						
		2007	2008	2009	2010	2011
Construcción de viviendas						
ARA	Consorcio Ara, S.A.B. de C.V.	14.8%	10.6%	10.2%	10.4%	10.2%
GEO	Corporación Geo, S.A.B. de C.V.	9.7%	7.0%	8.2%	8.8%	7.3%
HOGAR	Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V.	-90.9%	-61.5%	-37.0%	-24.0%	n.d.
HOMEX	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.	14.6%	6.5%	9.0%	8.0%	7.8%
SARE	Sare Holding, S.A.B. de C.V.	10.6%	7.0%	7.6%	5.2%	4.1%
URBI	Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.	13.7%	5.4%	11.2%	11.2%	15.7%
Desarrollos inmobiliarios						
DINE	Dine, S.A.B. de C.V.	-4.1%	-2.4%	-36.6%	-18.6%	-43.1%
GMDR	GMD Resorts, S.A.B.	n.d.	-378.8%	-123.5%	-107.8%	-162.4%
Construcción e ingeniería						
CICSA	Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.	2.4%	4.2%	5.7%	3.8%	4.6%
GMD	Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B.	8.7%	-8.9%	-123.5%	-107.8%	4.1%
ICA	Empresas Ica, S.A.B. de C.V.	-5.5%	2.7%	0.3%	3.4%	5.4%
IDEAL	Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.	16.5%	13.1%	6.3%	0.0%	-3.0%
OHLMEX	OHL México, S.A.B. de C.V.	27.1%	17.5%	12.0%	17.2%	20.5%
PINFRA	Promotora y Operadora de Infraestructura, S.A.B. de C.V.	18.0%	14.8%	18.0%	18.1%	24.1%
PYP	Grupo Profesional Planeación y Proyectos, S.A. de C.V.	3.4%	5.3%	-21.8%	0.6%	-58.2%

Fuente. Elaborado con base a informes de las empresas

Se puede observar que en general el comportamiento en este periodo ha ido a la baja y que al último periodo analizado de 2011 no se han podido recuperar los márgenes de rentabilidad anteriores a la crisis de 2008.

Tomando como referencia el margen neto de utilidad, se puede observar en el cuadro que el mayor margen de utilidad para 2011 (considerando únicamente desarrolladores de vivienda) fue de 15.7% y corresponde a la empresa URBI, cuyo negocio está más enfocado al desarrollo de vivienda de interés social a medio.

Claramente se trata de negocios sustancialmente distintos, ya que el que se analiza como parte del presente trabajo es un desarrollo residencial turístico enfocado principalmente al mercado extranjero, lo que podría considerarse una ventaja ya que el poder adquisitivo de este mercado no se ha visto afectado por el tema de la paridad cambiaria, sin embargo, el mercado extranjero de nivel medio alto (al que está enfocado el proyecto) si es más sensible a temas de inestabilidad económica, por lo que su interés en adquirir una propiedad en un desarrollo de este tipo en nuestro país podría verse disminuido.

En este sentido, podría considerarse que en función de los riesgos implícitos de un proyecto como el que nos ocupa, obtener una TREMA de hasta el 15% sería razonable y es la que se consideró para fines de comparación en la evaluación del proyecto.

CONCLUSIONES

Pros y contras del turismo inmobiliario.

Se puede hablar de ventajas en términos económicos, ya que una adecuada planeación e inversión en proyectos turísticos genera valor agregado a los destinos, lo que a su vez fomenta la generación de empleos y con ello se contribuye a elevar la calidad de vida de las poblaciones receptoras de dichos destinos turísticos.

Los desarrollos turísticos inmobiliarios generan un considerable número de empleos en el corto plazo, durante la etapa de construcción, y un menor número de empleos a largo plazo, ya que a diferencia del turismo tradicional, el turista “residencial” no utiliza la infraestructura hotelera ni tiene los hábitos de consumo usual que el turista tradicional. Sin embargo, si demandan servicios, ya que el perfil de comprador para residencias en destinos de playa, generalmente está acostumbrado a cierto nivel de amenidades, que van desde contar con todos los servicios municipales, hasta las comodidades propias de estos fraccionamientos: campos de golf, casa club, gym, spa, canchas de tenis, marinas, etc.

Oportunidad de inversión vs riesgo de sostenibilidad.

Considerando las implicaciones en materia de infraestructura y servicios que los desarrollos de este tipo demandan, así como el impacto ambiental, social y cultural que se genera en las poblaciones receptoras, una Planificación adecuada es determinante para el éxito o fracaso de un proyecto.

En un escenario ideal, el desarrollo de estos grandes proyectos (CIP), deberían ser el resultado de un trabajo conjunto entre el Gobierno, la planificación urbana, los investigadores en materia de sustentabilidad ambiental y al mismo tiempo debería contar con la participación social de la de las comunidades receptoras y

de la inversión privada. Y de manera importante también, contar con instancias que se encarguen de dar seguimiento una vez que se consoliden los proyectos.

Desafortunadamente en nuestro país, la mayoría de los proyectos no se llevan a cabo de manera planificada, es decir, de tal forma que se asegure la dotación de los servicios para estos crecimientos de la población y al mismo tiempo se preserve el equilibrio de los ecosistemas de la zona, por lo que se corre el riesgo de romper el equilibrio ambiental y acabar con el atractivo natural y cultural de muchos destinos, los cuales son en primer lugar los que motivan la movilidad y el interés por la adquisición en dichos desarrollos turísticos.

Asimismo es de suma importancia considerar el impacto a nivel social, la mayoría de estos proyectos se diseñan sin considerar la operación cotidiana y no resuelven aspectos como la movilidad o la vivienda de la gente que va a ir a trabajar en estos grandes desarrollos, el precio de la tierra se ve incrementado por la plusvalía y se vuelve poco accesible para la población local. Por lo general, en la planeación de estos grandes proyectos no se incluye el desarrollo y promoción de los centros de población de las zonas receptoras, desaprovechando con ello el atractivo turístico y cultural que para el extranjero resulta muy interesante.

Incluso en el caso de que un proyecto tenga éxito, las ventajas económicas, en realidad serían para el desarrollador y promotor inmobiliario, ya que el gobierno es quien provee la infraestructura y dota de los servicios necesarios, revalorizando con ello el precio del suelo, mismo que es absorbido por el desarrollador a través del precio de venta de sus productos.

Riesgos para el inversionista.

Bajo las condiciones actuales que prevalecen en el país: inestabilidad económica, inseguridad, falta de planificación adecuada, incapacidad de los municipios para dotar de servicios, infraestructura y conectividad a los desarrollos, además del recurrente tema de la corrupción que pone en riesgo el equilibrio ambiental, hacen

que invertir en este tipo de proyectos conlleve un muy elevado riesgo de fracaso. En este sentido, es importante destacar que los principios básicos que busca cualquier inversionista son:

- Seguridad y confiabilidad
- Reducción de riesgo
- Estabilidad política
- Leyes transparentes, claridad en los derechos de propiedad

Por tales razones, el interés de la inversión privada en proyectos turísticos en nuestro país se ha visto disminuido.

Turismo Responsable

Para lograr atraer y asegurar la inversión en estos grandes desarrollos “integralmente planeados”, es importante considerar varios aspectos sobre el turismo responsable:

- Debe ser rentable económicamente y sostenible en aspectos ambientales, sociales y culturales.
- Debe procurar el equilibrio entre el desarrollo económico de la zona y la dotación y cobertura de servicios e infraestructura.
- Debe considerar los costos sociales en cuanto a saturación de servicios públicos, elevación de los costos de vida de las comunidades receptoras, exclusión social de los habitantes locales, etc.
- Debe apostar por la reconversión de proyectos turísticos más antiguos y más consolidados que ya cuentan con infraestructura y servicios y que representarían un gasto público menor, al mismo tiempo que se tiene la oportunidad de revalorizar estos destinos.
- Debe ser incluyente en el sentido de considerar los posibles impactos a nivel social, si bien se generan empleos con el desarrollo de estos

proyectos, se debe procurar resolver temas de accesibilidad, transporte y vivienda de la gente que trabajará en dichos destinos.

- El turismo responsable debe apostar por el desarrollo de sus comunidades. México tiene muchas ventajas competitivas para incrementar la actividad turística y que rara vez son correctamente aprovechadas, como en los llamados “Pueblos Mágicos”, cuenta con un amplio acervo a nivel cultural, en arquitectura, gastronomía, música, festividades, etc. En la medida en que se invierta en desarrollar estas ventajas, el sector turístico puede verse ampliamente beneficiado.

A continuación se resumen los puntos principales de las conclusiones a manera de un análisis tipo FODA:

FORTALEZAS

- ✓ El proyecto es técnicamente factible y cumple toda la normatividad aplicable.
- ✓ Económicamente viable, existen proyectos análogos consolidados en la zona de la Riviera Nayarita.
- ✓ Existe un mercado identificable de posibles compradores.
- ✓ Ofrece atractivas amenidades a precios competitivos en la zona de influencia.
- ✓ El proyecto se encuentra en una zona de gran atractivo natural y paisajístico.

OPORTUNIDADES

- ✓ La Riviera Nayarit cuenta con gran potencial de desarrollo económico debido a sus atractivos naturales y culturales.
- ✓ El Estado elabora los Planes Maestros para el desarrollo ordenado de los destinos turísticos, incluyendo dotación de servicios e infraestructura.
- ✓ Los proyectos se promueven a través de Fonatur y se cuenta con certeza jurídica y facilidades de adquisición.
- ✓ Una adecuada planificación coordinada entre el Estado y la inversión privada, genera valor agregado a los destinos turísticos.

DEBILIDADES

- ✓ El proyecto no ofrece un plus o una diferencia en cuanto a amenidades con relación a lo que existe en el mercado.
- ✓ De acuerdo con el análisis económico, el precio que pagaría un inversionista por el terreno, de tal forma que el negocio le resulte rentable (en función de la TREMA establecida), se encuentra por debajo del precio de mercado.
- ✓ La zona en que se ubica el proyecto no cuenta con adecuada accesibilidad y conectividad (tanto aérea como terrestre), dificultando la comercialización del producto.

AMENZAS

- ✓ Deficiente infraestructura y conectividad, débil promoción de los destinos, inestabilidad económica e inseguridad social son factores que disminuyen el interés por invertir en este tipo de proyectos.
- ✓ Generalmente no se asegura la dotación de servicios necesarios, ni se toma en consideración el impacto a nivel económico, ambiental y social.
- ✓ Riesgo de acabar con el equilibrio de los ecosistemas y por ende con el atractivo natural y cultural de los destinos.

BIBLIOGRAFÍA

- 1) Coss Bu. “Análisis y evaluación de proyectos de inversión”. Editorial Limusa 2015
- 2) Alfredo Díaz Mata y Víctor Manuel Aguilera Gómez. “Matemáticas Financieras”. 1999 Tercera Edición. McGraw-Hill.
- 3) Jorge Arturo Hinojosa y Héctor Alfaro. “Evaluación Económico-Financiera de Proyectos de Inversión”. Editorial Trillas 2000.
- 4) José Octavio Camelo Avedoy y Luz Angélica Ceballos Chávez “Desarrollo, sustentabilidad y turismo: una visión multidisciplinaria”, Universidad Autónoma de Nayarit. 1ª. Edición Octubre de 2012
- 5) Raúl González Meléndez. “Costos Paramétricos”, Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos (IMIC). Octubre de 2015
- 6) Apuntes de la especialidad en Valuación Inmobiliaria del Posgrado de Arquitectura de la UNAM. Matemáticas Financieras, impartida por el Ing. Manuel García Córdova. Ciclo escolar 2010-2011.

Publicaciones Oficiales del Gobierno.

- 7) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 27-01-2016
- 8) Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018. Gobierno de la República
- 9) Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017
- 10) Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, marzo de 2011
- 11) Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo en el Municipio de Compostela, Nayarit. Periódico Oficial. Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, publicado el 6 de mayo de 2009.
- 12) Programa Sectorial de Turismo 2013-2018

Estudios y artículos de revistas

- 13) Secretaría de Turismo (Sectur), Padrón Nacional de Proyectos de Inversión, “Inversión privada identificada en el sector turístico, 1er trimestre 2011”
- 14) Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), “Oportunidades de Inversión en el Sector Turístico Mexicano”.
- 15) Juvenal Rojas Merced y Ricardo Rodríguez Marcial. “Rentabilidad en el sector de la construcción en México al tercer trimestre de 2011”, Revista trimestral de Análisis de Coyuntura Económica. Publicada por la Universidad Autónoma del Estado de México.
- 16) Dr. Jaume Font, Profesor de Geografía de la Universidad de Barcelona. Conferencia "Turismo Inmobiliario, ¿Puede ser un turismo sostenible?" Fundación Global Democracia y Desarrollo (FUNGLODE), a través de su Centro de Estudios de Turismo (04 de abril de 2011).
- 17) Reyna Ibáñez e Ismael Rodríguez Villalobos “Tipologías y antecedentes de la actividad turística: turismo tradicional y turismo alternativo”.
- 18) Instituto Mexicano para la Competitividad A.C., “Nueva política a turística para recuperar la competitividad del sector y detonar el desarrollo regional”. Octubre de 2013.

Páginas web

www.rivieranayarit.com.mx

www.fonatur.gob.mx

www.sectur.gob.mx

www.eltigregolf.com

www.aeropuertosgap.com.mx/es/puerto-vallarta.html

www2.unwto.org/es (World Tourism Organization)

www.visitmexico.com/es/salud



ANEXOS

Anexo A. Evaluación del Proyecto

Anexo B. Inversión privada identificada por Estado, en el sector turístico

Anexo C. Tabla de Usos de Suelo permitidos de acuerdo con el Plan Maestro de Desarrollo “El Capomo”

Anexo D. Conectividad y tráfico aeroportuario

ANEXO A-1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Terrenos en Venta

	Oferta 1	Ubicación:	Paseo de los Cocoteros, Lote 40, Nuevo Vallarta, Bahía de Banderas, Nayarit.		
	Características:	Con frente a playa, zona de condominios, hoteles de media densidad			
	Superficie:	2,256	Frente:	30	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	75	
	Configuración:	regular	Topografía:	pendiente ligeramente ascendente	
	Informes:	www.avanterrarealty.com	Teléfono:	01 (726) 266 1312	
	Precio de venta:	\$	31,640,400	\$/ m2:	\$
	Oferta 2	Ubicación:	Bahía de Banderas, Costa Nayarit		
	Características:	Terreno a 90 metros de la playa, muy cerca del proyecto Litibu. Cerca del Four Seasons			
	Superficie:	4,787	Frente:	n/d	
	Uso permitido:	turístico residencial	Fondo:	n/d	
	Configuración:	irregular	Topografía:	irregular	
	Informes:	Airtouch Real Estate	Teléfono:	(322) 226-2550	
Precio de venta:	\$	9,359,350	\$/ m2:	\$	1,955.16
	Oferta 3	Ubicación:	Playa de Litibú, Higuera Blanca, Bahía de Banderas a 2 km de Punta Mita, Nayarit		
	Características:	Terreno con frente de playa, cerca de importante proyecto de Fonatur (Capomo). 453 m2			
	Superficie:	987	Frente:	20	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	50	
	Configuración:	regular	Topografía:	sensiblemente plana	
	Informes:	particular	Teléfono:	3331070634	
Precio de venta:	\$	10,200,000	\$/ m2:	\$	10,334.35
	Oferta 4	Ubicación:	Bahía de Banderas		
	Características:	Terreno a 50 mts de la playa, vista panorámica al mar			
	Superficie:	4,574	Frente:	n/d	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	n/d	
	Configuración:	irregular	Topografía:	ascendente	
	Informes:	particular	Teléfono:		
Precio de venta:	\$	19,000,000	\$/ m2:	\$	4,153.91
	Oferta 5	Ubicación:	Bahía de Banderas		
	Características:	Terreno con frente a la playa de Sayulita, junto al hotel Playa Escondida			
	Superficie:	6,000	Frente:	n/d	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	n/d	
	Configuración:	irregular	Topografía:	ascendente	
	Informes:	particular	Teléfono:		
Precio de venta:	\$	20,000,000	\$/ m2:	\$	3,333.33
	Oferta 6	Ubicación:	Bahía de Banderas, Nuevo Vallarta		
	Características:	Terreno con frente a canal para muelle, cercano al club de playa de Nuevo Vallarta			
	Superficie:	7,906	Frente:	n/d	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	n/d	
	Configuración:	irregular	Topografía:	irregular	
	Informes:	particular	Teléfono:		
Precio de venta:	\$	33,800,000	\$/ m2:	\$	4,275.23
	Oferta 7	Ubicación:	Bahía de Banderas, Sayulita		
	Características:	Terreno con frente a la playa de Sayulita, cuenta con un pequeño hotel en operación			
	Superficie:	5,479	Frente:	52	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	139	
	Configuración:	irregular	Topografía:	irregular	
	Informes:	particular	Teléfono:		
Precio de venta:	\$	37,670,000	\$/ m2:	\$	6,875.34
	Oferta 8	Ubicación:	Bahía de Banderas, Sayulita		
	Características:	Terreno con vista al mar en lo de Marcos, con todos los servicios			
	Superficie:	7,000	Frente:	n/d	
	Uso permitido:	turístico-residencial	Fondo:	n/d	
	Configuración:	irregular	Topografía:	irregular	
	Informes:	particular	Teléfono:		
Precio de venta:	\$	11,300,000	\$/ m2:	\$	1,614.29

ANEXO A-2. HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS

T. cambio \$ 17.00

Homologación de terreno.

Datos del sujeto.

Superficie (m2): 55,981.87

Frentes: 1

Forma: Irregular

Ubicación: Sin frente a playa

Uso permitido: Turístico Residencial Densidad Media (TRM)

Homologación.

Oferta	Ubicación	Fte a playa	No. Ftes	Forma	Uso
1	Nuevo Vallarta	si	2	regular	turístico residencial
2	Cerca Litibú	no	1	irregular	turístico residencial
3	Litibú	si	2	regular	turístico residencial
4	Bahía de Banderas	no	1	irregular	turístico residencial
5	Playa Sayulita	si	2	irregular	turístico residencial
6	Nuevo Vallarta	no	2	irregular	turístico residencial
7	Playa Sayulita	si	2	irregular	turístico residencial
8	Sayulita	no	1	irregular	turístico residencial

Caso	Oferta	F. Neg.	Oferta Negociada	Superficie	V.U. (\$/m2)	F. Ubicación	F. Frentes	F. Superficie	F. Forma	F. Uso	F. Resultante	V.U. Homologado (\$/m2)
1	\$ 31,640,400	0.90	\$ 28,476,360	2,256	\$ 12,623	0.83	0.91	0.81	0.91	1.00	0.46	\$ 5,800.98
2	\$ 9,359,350	0.95	\$ 8,891,383	4,787	\$ 1,857	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.82	\$ 1,517.69
3	\$ 10,200,000	0.90	\$ 9,180,000	987	\$ 9,301	0.83	0.91	0.80	0.91	1.00	0.46	\$ 4,232.30
4	\$ 19,000,000	0.90	\$ 17,100,000	4,574	\$ 3,739	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.82	\$ 3,051.91
5	\$ 20,000,000	0.90	\$ 18,000,000	6,000	\$ 3,000	0.83	0.91	0.82	1.00	1.00	0.56	\$ 1,691.58
6	\$ 33,800,000	0.90	\$ 30,420,000	7,906	\$ 3,848	1.00	0.91	0.83	1.00	1.00	0.74	\$ 2,837.05
7	\$ 37,670,000	0.90	\$ 33,903,000	5,479	\$ 6,188	0.83	0.91	0.82	1.00	1.00	0.56	\$ 3,477.54
8	\$ 11,300,000	0.95	\$ 10,735,000	7,000	\$ 1,534	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.83	\$ 1,265.21
V.U. Promedio:												\$ 2,984.28

Factores.	Castigo o premio
Frente a playa	20%
No. Frentes	10%
Regular	10%
Uso	10%

Ponderación.

Caso	V.U. Homologado (\$/m2)	Ponderación	Aplicable
1	\$ 5,800.98	13%	\$ 725.12
2	\$ 1,517.69	13%	\$ 189.71
3	\$ 4,232.30	13%	\$ 529.04
4	\$ 3,051.91	13%	\$ 381.49
5	\$ 1,691.58	13%	\$ 211.45
6	\$ 2,837.05	13%	\$ 354.63
7	\$ 3,477.54	13%	\$ 434.69
8	\$ 1,265.21	13%	\$ 158.15

100%

V.U. ponderado en números redondos: \$ 3,000.00

ANEXO A-3. OFERTAS DE TERRENOS PARA USOS TURÍSTICO-RESIDENCIAL POR CIP

Fuente de Información: FONATUR (actualizada 2015)

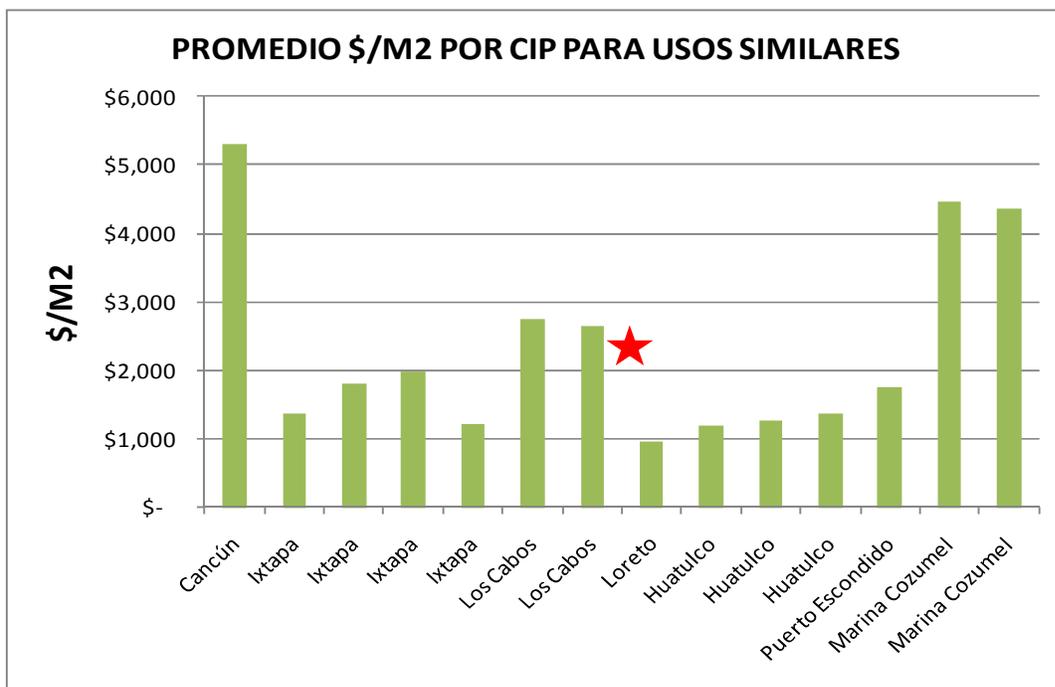
Moneda: **Pesos Mxn**

CIP	Uso	Superficie promedio m2	Precio / m2
Cancún	Multifamiliar Densidad Baja	5,807	\$ 5,312
Ixtapa	Turístico Hotelero Condominal	5,157	\$ 1,375
Ixtapa	Multifamiliar Turístico Residencial Condominal	1,615	\$ 1,795
Ixtapa	Unifamiliar Turístico Residencial	1,297	\$ 1,995
Ixtapa	Unifamiliar Densidad Baja	540	\$ 1,211
Los Cabos	Condominal Turístico Residencial	2,113	\$ 2,747
Los Cabos	Unifamiliar Turístico Residencial	450	\$ 2,648
Loreto	Unifamiliar Densidad Media	240	\$ 956
Huatulco	Residencial Turístico Multifamiliar densidad Baja	14,165	\$ 1,200
Huatulco	Residencial Turístico Multifamiliar densidad Baja	19,878	\$ 1,270
Huatulco	Unifamiliar Densidad Baja	450	\$ 1,370
Puerto Escondido	Corredor Urbano Habitacional Comercial	7,700	\$ 1,760
Marina Cozumel	Hotelero Turístico Densidad Media	21,006	\$ 4,463
Marina Cozumel	Unifamiliar Residencial Turístico Unifamiliar	1,024	\$ 4,358

Promedio directo [Mxn/m2]: \$ 2,318.55

En Usd/m2: \$ 136.39

(Tipo de cambio: \$17.00)

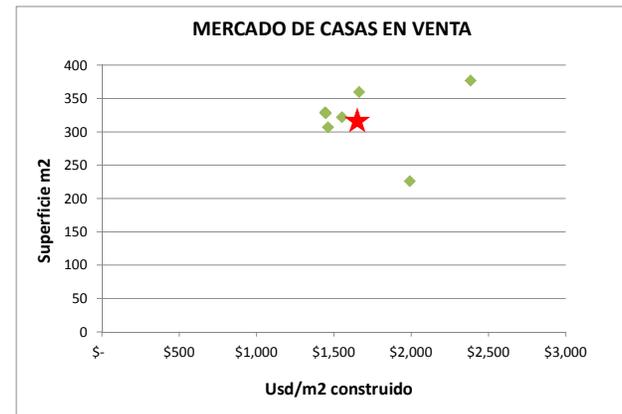


ANEXO A-4. ESTUDIO DE MERCADO DE CASAS EN CONDOMINIOS EN VENTA
Ubicación: Nuevo Vallarta

T.Cambio: 17.00
Moneda: Dólares Usd

Oferta	Promotor	Nombre del Conjunto	Superficie construida	Edad	Niveles	Características	Amenidades del Conjunto	Precio Oferta USD	Usd/m2
	Tropicasa Realty	Villa Las Fuentes, El Tigre	377	Nuevo	2	4 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos, Estudio	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 898,500	\$ 2,383
	Via Capitale	Campo de golf El Tigre	329	3	2	3 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 475,000	\$ 1,444
	Grupo Inmobiliario Bambú	Campo de golf El Tigre	328	1	2	4 recámaras, 5 baños, 2 estacionamientos, Estudio	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 475,000	\$ 1,448
	No disponible	El Tigre, Nuevo Vallarta	226	Nuevo	1	3 recámaras, 3.5 baños, 2 estacionamientos, Estudio	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 450,000	\$ 1,991
	Invest	El Tigre, Nuevo Vallarta	322	8	2	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamientos, Estudio	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 500,000	\$ 1,553
	Carpe Diem Real Estate	El Tigre, Nuevo Vallarta	360	4	2	3 recámaras, 4 baños, 4 estacionamientos	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 599,000	\$ 1,664
	Grupo Inmobiliario Bambú	El Tigre, Nuevo Vallarta	307	5	2	4 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos	Dentro del campo de Golf El Tigre, membresía social, spa, gym, alberca, jardines, vigilancia	\$ 449,000	\$ 1,463
Promedios			321.3				Promedio \$ 1,707		

PRODUCTO 1. CASAS	
Superficie construida [m2]:	320
Precio de venta [Usd/m2]:	\$ 1,707
Características:	4 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos



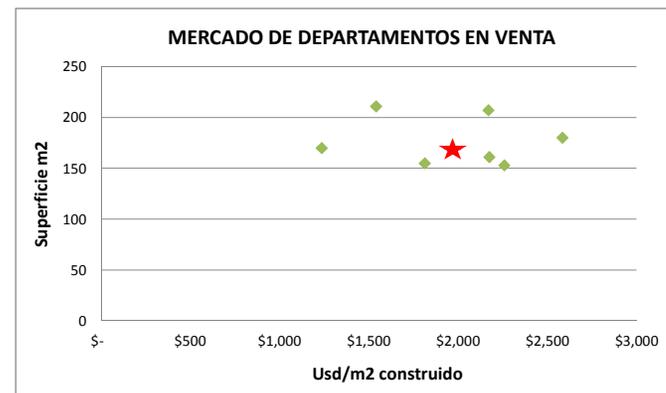
ANEXO A-5. ESTUDIO DE MERCADO DE DEPARTAMENTOS EN VENTA

Ubicación: Nuevo Vallarta

T.Cambio \$ 17.00
Moneda: Dólares Usd

Oferta	Promotor	Nombre del Conjunto	Superficie construida m2	Edad	Niveles	Características	Amenidades del Conjunto	Precio Oferta USD	Usd/m2
	No disponible	Mayan Palace	161	7	1	3 recámaras, 3 baños, 1 estacionamiento	Incluye membresía para campo de golf y amenidades del Mayan Palace Island	\$ 350,000	\$ 2,174
	Via Capitale	El Tigre, Nuevo Vallarta	207	3	1	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamientos,	Dentro de campo de Golf el Tigre, membresía social, alberca, canchas de tenis, gym, salón de usos múltiples	\$ 449,000	\$ 2,169
	Luxury Beach	Peninsula Golf PA1	155	2	1	3 recámaras, 2 baños, 2 estacionamiento	Membresía para campo de golf El Tigre, alberca, salón de usos múltiples, vigilancia	\$ 281,000	\$ 1,813
	Casas y Condos	Isla Palmares, El Tigre	170	5	1	2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos	Membresía para campo de golf El Tigre, alberca, salón de usos múltiples, vigilancia	\$ 210,000	\$ 1,235
	Frava / Grupo Krone	Luma, Paradise Village Resort	180	3	1	2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos	acceso al campo de golf el Tigre, albercas, canchas, salón de usos múltiples, restaurante, gym, marina privada	\$ 465,000	\$ 2,583
	La Costa Realty Coldwell Banker	El Tigre, Nuevo Vallarta	211	5	1	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamiento	Membresía para campo de golf El Tigre, casa club, spa, gym, alberca, club de playa.	\$ 325,000	\$ 1,540
	Paradise Village Real Estate	Playa Royale	153	1	1	2 recámaras, 2 baños, 1 estacionamiento	Membresía social al club de golf el Tigre, club de yates, marina, alberca, frente a playa, vigilancia, gym, usos multiples	\$ 345,586	\$ 2,259
Promedios			177					Promedio \$ 1,968	

PRODUCTO 2. DEPARTAMENTOS	
Superficie construida [m2]:	175
Precio de venta [Usd/m2]:	\$ 2,000
Características:	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamientos



ANEXO A-6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO ELEGIDO.

EL CAPOMO																	
MZ	LT	SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	SUPERFICIE APROVECHABLE DEL LOTE	CLAVE	USO DE SUELO	Densidad Bruta Viviendas/Ha	Capacidad		COS	m2 de desplante	CUS máx.	m2 construidos /Viv.	m2 construidos	Altura máx.	Restricciones		
						Cuarto/Ha.	Viviendas	Cuartos							Fronte	Fondo	Lateral
1	1	55,981.87	45,707.19	TRM	Turístico residencial densidad media	30	168		50%	27,990.94	1.00	333.33	55,981.87	m 3 niveles	10	10	10

DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CAPOMO.

Datos del terreno.

Ubicación:	Mz. 1, Lt. 1
Superficie Total de Terreno (m2):	55,981.87
Superficie Aprovechable (m2):	45,707.19
Uso de suelo autorizado:	TRM *
C.O.S.:	50%
C.U.S.:	1
Superficie a construir (m2):	55,981.87
Viviendas permitidas:	168
Sup / vivienda (m2):	333.33
Altura máxima:	3 niveles
Superficie de desplante (m2):	27,991

* Turístico Residencial Densidad Media (TRM)



Descripción del Proyecto.

Producto a desarrollar	Unidades	Superficie	Características	Usd/m2	Usd/unidad	Valor de Venta
Casas	100	320	4 recámaras, 4 baños, 2 estacionamientos	\$ 1,700	\$ 544,000	\$ 54,400,000
Departamentos	68	175	3 recámaras, 3 baños, 2 estacionamientos	\$ 2,000	\$ 350,000	\$ 23,800,000
	168				\$	\$ 78,200,000

ANEXO A-7. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Programa de necesidades viviendas.

Concepto	Cantidad	m2 / unidad	Superficie total m2
Estacionamiento	2	20.0	40
Jardín	1	50.0	30
Vestíbulo	1	9.0	9
Estancia / comedor	1	50.0	50
Baño visitas	1	3.0	3
Cocina	1	20.0	20
Circulaciones verticales	1	15.0	15
Recamara principal	1	40.0	40
Vestidor	1	10.0	10
Baño de Rec. Principal	1	10.0	10
Recamara secundaria	3	25.0	75
Baño	2	10.0	20
Bar	1	5.0	5
Terraza	1	25.0	25
Sala Familiar	1	25.0	25
Estudio	1	25.0	25
Cuarto de lavado	1	10.0	10
Jardín posterior	1	40.0	25
Bodega	1	3.0	3
Total construido:			320
Total exterior:			120
Sup. Desplante:			160
Sup. Total de terreno:			280

Programa de áreas comunes.

Concepto	Cantidad	m2 / unidad	Superficie total m2
Salón de usos múltiples	2	90	180
Palapa / asador	2	30	60
Alberca	9	150	1,350
Gym	1	90	90
Pista Jogging	3	300	900
Canchas de tenis	1	600	600
Estacionamiento visitas	50	13	625
Caseta de vigilancia	10	6	60
Baños / vestidores	9	24	216
Circulación peatonal	1	2,799	2,799
Circulación vehicular	1	5,598	5,598
Cuarto de máquinas	9	6	54
Contenedor de basura	9	6	54
Oficina administración	1	12	12
Total áreas comunes:			12,598
Total construido:			666
Total exterior:			11,932

Programa de necesidades departamentos.

Concepto	Cantidad	m2 / unidad	Superficie total m2
Vestíbulo	1	4.0	4
Estancia / comedor	1	25.0	25
Baño visitas	1	3.0	3
Cocina	1	18.0	18
Recamara principal	1	30.0	30
Vestidor	1	4.0	4
Baño de Rec. Principal	1	5.0	5
Recamara secundaria	2	20.0	40
Baño	2	5.0	10
Bar	1	6.0	6
Terraza	1	15.0	15
Sala Familiar	1	15.0	15
Estudio	0	15.0	0
Estacionamientos:	2	12.5	25
Áreas de circulación:	10%		18
Total construido:			175
Total exterior:			43

Cuantificación de áreas para la tabla de Inversión

Concepto	Superficie (m2)
Urbanización	55,982
Edificación habitacional	43,900
Áreas exteriores privativas	14,890
Edificación de áreas comunes	666
Palapa y pista	960
Áreas verdes	13,193
Alberca	1,350
Cancha de tenis	600
Circulaciones peatonales, vehiculares, estacionamientos p/visitas	9,022

ANEXO A-8. ESTRUCTURA DE INVERSIÓN (SIN CONSIDERAR VALOR DEL TERRENO)

T. Cambio \$ 17.00

INGRESOS POR VENTAS.

Tipo de Producto	No.	Superficie m2	Usd/m2	Precio de venta Usd/unidad	Venta Total (Usd)
Casas	100	320	1700	\$ 544,000.00	\$ 54,400,000
Departamentos	68	175	2000	\$ 350,000.00	\$ 23,800,000
Totales	168				\$ 78,200,000

COSTOS Y GASTOS.

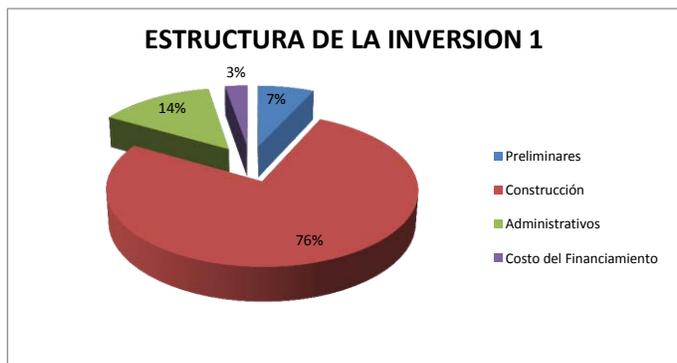
Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Observaciones	Importe en pesos	Importe en Usd	Incidencia sobre Inversión total
Preliminares							
Adquisición del terreno	m2	55,982			\$ -	\$ -	0.00%
Escrituración	%	7.0%		sobre precio de adquisición	\$ -	\$ -	0.00%
Avalúo		0.0005		0.5 al millar sobre precio de adquisición	\$ -	\$ -	0.00%
Permisos, licencias	%	6.0%		sobre importe de construcción	\$ 41,138,079	\$ 2,419,887	4.71%
Régimen de condominio		168	\$ 3,000	por unidad condominal	\$ 504,000	\$ 29,647	0.06%
Estudios y Proyecto	%	3.0%		sobre importe de construcción	\$ 20,569,040	\$ 1,209,944	2.35%
Total Preliminares:					\$ 62,211,119	\$ 3,659,478	
Construcción							
Limpieza y acarreo	m2	55,982	\$ 150	limpieza del terreno	\$ 8,397,281	\$ 493,958	0.96%
Urbanización	m2	55,982	\$ 500	sobre m2 de terreno	\$ 27,990,935	\$ 1,646,526	3.20%
Edificación habitacional	m2	43,900	\$ 14,000	sobre m2 construido	\$ 614,600,000	\$ 36,152,941	70.35%
Áreas exteriores privadas	m2	14,890	\$ 1,200	sobre m2 construido	\$ 17,868,000	\$ 1,051,059	2.05%
Edificación áreas comunes	m2	666	\$ 6,500	sobre m2 construido	\$ 4,329,000	\$ 254,647	0.50%
Palapa y pista de juego	m2	960	\$ 1,200	sobre m2 construido	\$ 1,152,000	\$ 67,765	0.13%
Cancha de tenis	m2	600	\$ 300	sobre m2 construido	\$ 180,000	\$ 10,588	0.02%
Áreas verdes	m2	13,193	\$ 350	áreas libres de construcción	\$ 4,617,439	\$ 271,614	0.53%
Alberca	m2	1,300	\$ 5,000	sobre m2	\$ 6,500,000	\$ 382,353	0.74%
Total Construcción:					\$ 685,634,655	\$ 40,331,450	
Gastos Administrativos							
Supervisión de obra	%	2%		sobre importe de construcción	\$ 13,712,693	\$ 806,629	1.57%
Armado Negocio y Cierre	%	0.35%		sobre valor de venta del negocio	\$ 4,652,900	\$ 273,700	0.53%
Comisión por venta:	%	2.50%		sobre valor de venta del negocio	\$ 33,235,000	\$ 1,955,000	3.80%
Publicidad	%	2.00%		sobre valor de venta del negocio	\$ 26,588,000	\$ 1,564,000	3.04%
Atención al cliente	%	1.00%		sobre valor de venta del negocio	\$ 13,294,000	\$ 782,000	1.52%
Varios / Imprevistos	%	5%		sobre importe de construcción	\$ 34,281,733	\$ 2,016,573	3.92%
Total Gastos Administrativos:					\$ 125,764,326	\$ 7,397,902	
INVERSIÓN TOTAL:					\$ 873,610,099	\$ 51,388,829	100.00%

FINANCIAMIENTO E IMPUESTOS.

Concepto	Unidad	Cantidad	Observaciones	Bimestral
Costo del financiamiento:	%	4.13%	Libor a 3 meses + 3.5 bps (www.global-rates.com consulta: abril de 2016)	0.69%
Productos financieros:	%	3.76%	Cete a 28 días (Banco de México, abril de 2016)	0.63%
ISR	%	30.00%	Sobre flujo positivo	
Tasa de descuento	%	15.00%	TREMA propuesta (justificación en documento)	2.50%

ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN 1

	Importe Usd	Incidencia %
Preliminares	\$ 3,659,478	6.9%
Construcción	\$ 40,331,450	76.3%
Administrativos	\$ 7,397,902	14.0%
Costo del Financiamiento	\$ 1,440,510	2.7%
Total	\$ 52,829,339	100.0%



ANEXO A-9. PROFORMA

RESUMEN DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

[Sin considerar Valor del Terreno, mismo que será determinado mediante Flujo de Efectivo 1]

Concepto	Presupuesto [USD]	% Respecto a Ingresos
INGRESOS		
Ingresos por ventas	\$ 78,200,000	100.00%
COSTOS		
Estudios y Proyectos	\$ 1,209,944	
Permisos, licencias y derechos	\$ 2,449,534	
Construcción	\$ 40,331,450	
Subtotal Costos	\$ 43,990,928	56.25%
GASTOS		
Administrativos	\$ 3,878,902	
Publicidad y ventas	\$ 3,519,000	
Subtotal Gastos	\$ 7,397,902	9.46%
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	\$ 51,388,829	65.71%

ANEXO A-10. PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN

Periodo de construcción: 3 años
 Periodicidad: bimestral

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Totales	
Inflación anual		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Factor de escalación		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Limpeza y acarreo	\$ 493,958	\$ 493,958																			100%
Urbanización	\$ 1,646,526	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653	\$ 164,653										100%
Edificación de viviendas	\$ 36,152,941		\$ 1,807,647	\$ 1,807,647	\$ 2,169,176	\$ 2,169,176	\$ 2,530,706	\$ 2,530,706	\$ 2,892,235	\$ 2,892,235	\$ 2,892,235	\$ 2,892,235	\$ 2,892,235	\$ 2,892,235	\$ 2,530,706	\$ 1,807,647	\$ 1,446,118	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Áreas exteriores privativas	\$ 1,051,059		\$ 52,553	\$ 52,553	\$ 63,064	\$ 63,064	\$ 73,574	\$ 73,574	\$ 84,085	\$ 84,085	\$ 84,085	\$ 84,085	\$ 84,085	\$ 84,085	\$ 73,574	\$ 52,553	\$ 42,042	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Edificación áreas comunes	\$ 254,647				\$ 17,825	\$ 17,825	\$ 22,918	\$ 22,918	\$ 22,918	\$ 20,372	\$ 20,372	\$ 20,372	\$ 17,825	\$ 17,825	\$ 17,825	\$ 15,279	\$ 15,279	\$ 5,093	\$ -	\$ -	100%
Palapa y pista de jogging	\$ 67,765															\$ 20,329	\$ 20,329	\$ 27,106			100%
Áreas verdes	\$ 271,614														\$ 81,484	\$ 81,484	\$ 54,323	\$ 54,323			100%
Alberca	\$ 382,353															\$ 114,706	\$ 114,706	\$ 152,941			100%
Total Construcción	\$ 40,320,862	\$ 658,610	\$ 2,024,853	\$ 2,024,853	\$ 2,414,718	\$ 2,414,718	\$ 2,791,851	\$ 2,791,851	\$ 3,163,891	\$ 3,161,344	\$ 3,161,344	\$ 2,996,692	\$ 2,994,145	\$ 2,994,145	\$ 2,703,590	\$ 2,091,998	\$ 1,692,797	\$ 239,463	\$ -	\$ -	\$ 40,320,862

ANEXO A-12. FLUJO DE EFECTIVO 1
(Para encontrar el Valor Máximo del Terreno)

Horizonte de Análisis: 3 años
 Periodicidad: bimestral

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Totales
INGRESOS																			
Ingresos por ventas	\$ -	\$ 178,800	\$ 323,360	\$ 738,480	\$ 937,520	\$ 1,298,160	\$ 1,554,720	\$ 2,255,920	\$ 2,834,160	\$ 4,000,240	\$ 4,289,520	\$ 5,156,880	\$ 5,424,400	\$ 5,546,440	\$ 5,940,653	\$ 6,114,733	\$ 6,755,213	\$ 24,850,800	\$ 78,200,000
EGRESOS																			
<i>Preliminares</i>																			
Adquisición de terreno	\$ -																		
Escrituración	\$ -																		
Avalúo	\$ -																		
Permisos, licencias y derechos	\$ 2,419,887																		
Régimen de condominio	\$ 29,647																		
Estudios y Proyectos	\$ 1,209,944																		
Construcción	\$ 658,610	\$ 2,024,853	\$ 2,024,853	\$ 2,414,718	\$ 2,414,718	\$ 2,791,851	\$ 2,791,851	\$ 3,163,891	\$ 3,161,344	\$ 3,161,344	\$ 2,996,692	\$ 2,994,145	\$ 2,994,145	\$ 2,703,590	\$ 2,091,998	\$ 1,692,797	\$ 239,463	\$ -	\$ 40,320,862
Gastos administrativos																			
Supervisión de obra / gerencia de proyecto	2.00%	\$ 13,172	\$ 40,497	\$ 40,497	\$ 48,294	\$ 48,294	\$ 55,837	\$ 55,837	\$ 63,278	\$ 63,227	\$ 63,227	\$ 59,934	\$ 59,883	\$ 59,883	\$ 54,072	\$ 41,840	\$ 33,856	\$ 4,789	\$ -
Armado Negocio y Gestión Inmob.	0.35%	\$ -	\$ 626	\$ 1,132	\$ 2,585	\$ 3,281	\$ 4,544	\$ 5,442	\$ 7,896	\$ 9,920	\$ 14,001	\$ 15,013	\$ 18,049	\$ 18,985	\$ 19,413	\$ 20,792	\$ 21,402	\$ 23,643	\$ 86,978
Comisión por ventas	2.50%	\$ -	\$ 4,470	\$ 8,084	\$ 18,462	\$ 23,438	\$ 32,454	\$ 38,868	\$ 56,398	\$ 70,854	\$ 100,006	\$ 107,238	\$ 128,922	\$ 135,610	\$ 138,661	\$ 148,516	\$ 152,868	\$ 168,880	\$ 621,270
Publicidad	2.00%	\$ -	\$ 3,576	\$ 6,467	\$ 14,770	\$ 18,750	\$ 25,963	\$ 31,094	\$ 45,118	\$ 56,683	\$ 80,005	\$ 85,790	\$ 103,138	\$ 108,488	\$ 110,929	\$ 118,813	\$ 122,295	\$ 135,104	\$ 497,016
Atención al cliente	1.00%	\$ -	\$ 1,788	\$ 3,234	\$ 7,385	\$ 9,375	\$ 12,982	\$ 15,547	\$ 22,559	\$ 28,342	\$ 40,002	\$ 42,895	\$ 51,569	\$ 54,244	\$ 55,464	\$ 59,407	\$ 61,147	\$ 67,552	\$ 248,508
Varios / Imprevistos	5.00%	\$ 32,931	\$ 101,243	\$ 101,243	\$ 120,736	\$ 120,736	\$ 139,593	\$ 139,593	\$ 158,195	\$ 158,067	\$ 158,067	\$ 149,835	\$ 149,707	\$ 149,707	\$ 135,179	\$ 104,600	\$ 84,640	\$ 11,973	\$ -
Total Egresos	\$ 4,364,191	\$ 2,177,052	\$ 2,185,509	\$ 2,626,949	\$ 2,638,593	\$ 3,063,223	\$ 3,078,231	\$ 3,517,334	\$ 3,548,437	\$ 3,616,652	\$ 3,457,397	\$ 3,505,413	\$ 3,521,063	\$ 3,217,308	\$ 2,585,966	\$ 2,169,005	\$ 651,405	\$ 1,453,772	\$ 51,377,500
FLUJO OPERATIVO (Ingresos - Egresos)																			
Acumulado	(\$4,364,191)	(\$1,998,252)	(\$1,862,149)	(\$1,888,469)	(\$1,701,073)	(\$1,765,063)	(\$1,523,511)	(\$1,261,414)	(\$714,277)	\$383,588	\$832,123	\$1,651,467	\$1,903,337	\$2,329,132	\$3,354,687	\$3,945,729	\$6,103,808	\$23,397,028	
Costo del financiamiento	0.69%	(\$30,040)	(\$43,795)	(\$56,613)	(\$69,612)	(\$81,321)	(\$93,470)	(\$103,957)	(\$112,640)	(\$117,556)	(\$114,916)	(\$109,188)	(\$97,821)	(\$84,719)	(\$68,687)	(\$45,596)	(\$18,436)	\$0	\$0
Productos financieros	0.63%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21,466	\$ 168,088
FLUJO ANTES DE IMPUESTOS																			
Acumulado	(\$4,394,231)	(\$2,042,047)	(\$1,918,761)	(\$1,958,081)	(\$1,782,394)	(\$1,858,533)	(\$1,627,468)	(\$1,374,054)	(\$831,833)	\$268,672	\$722,935	\$1,553,646	\$1,818,618	\$2,260,445	\$3,309,091	\$3,927,293	\$6,125,274	\$23,565,116	
ISR	30.00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 659,572	\$ 7,069,535
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(\$4,394,231)	(\$2,042,047)	(\$1,918,761)	(\$1,958,081)	(\$1,782,394)	(\$1,858,533)	(\$1,627,468)	(\$1,374,054)	(\$831,833)	\$268,672	\$722,935	\$1,553,646	\$1,818,618	\$2,260,445	\$3,309,091	\$3,927,293	\$5,465,703	\$16,495,581	\$18,034,582

Tasa de Descuento 2.50%
VPN \$7,806,576 Precio máximo a pagar por el terreno
 superficie terreno 55,981.87

 \$139.45 Usd/m2
 \$2,370.62 Pesos/m2

ANEXO A-13. FLUJO DE EFECTIVO 2
 (Para determinar la TIR del Negocio)

Horizonte de Análisis: 3 años
 Periodicidad: bimestral

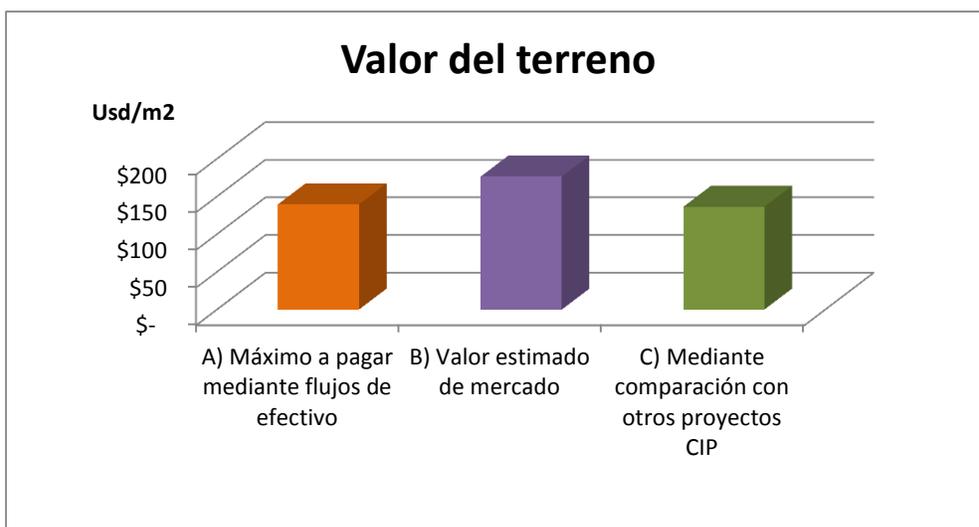
CONCEPTO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Totales
INGRESOS																				
Ingresos por ventas		\$ -	\$ 178,800	\$ 323,360	\$ 738,480	\$ 937,520	\$ 1,298,160	\$ 1,554,720	\$ 2,255,920	\$ 2,834,160	\$ 4,000,240	\$ 4,289,520	\$ 5,156,880	\$ 5,424,400	\$ 5,546,440	\$ 5,940,653	\$ 6,114,733	\$ 6,755,213	\$ 24,850,800	\$ 78,200,000
EGRESOS																				
<i>Preliminares</i>																				
Adquisición de terreno		\$ 7,806,576																		
Escrituración	7.00%	\$ 546,460																		
Avalúo	0.5	\$ 3,903																		
Permisos, licencias y derechos		\$ 2,419,887																		
Régimen de condominio		\$ 29,647																		
Estudios y Proyectos		\$ 1,209,944																		
Construcción		\$ 658,610	\$ 2,024,853	\$ 2,024,853	\$ 2,414,718	\$ 2,414,718	\$ 2,791,851	\$ 2,791,851	\$ 3,163,891	\$ 3,161,344	\$ 3,161,344	\$ 2,996,692	\$ 2,994,145	\$ 2,994,145	\$ 2,703,590	\$ 2,091,998	\$ 1,692,797	\$ 239,463	\$ -	
<i>Gastos administrativos</i>																				
Supervisión de obra / gerencia de proyecto	2.00%	\$ 13,172	\$ 40,497	\$ 40,497	\$ 48,294	\$ 48,294	\$ 55,837	\$ 55,837	\$ 63,278	\$ 63,227	\$ 63,227	\$ 59,934	\$ 59,883	\$ 59,883	\$ 54,072	\$ 41,840	\$ 33,856	\$ 4,789	\$ -	
Armado Negocio y Gestión Inmob.	0.35%	\$ -	\$ 626	\$ 1,132	\$ 2,585	\$ 3,281	\$ 4,544	\$ 5,442	\$ 7,896	\$ 9,920	\$ 14,001	\$ 15,013	\$ 18,049	\$ 18,985	\$ 19,413	\$ 20,792	\$ 21,402	\$ 23,643	\$ 86,978	
Comisión por ventas	2.50%	\$ -	\$ 4,470	\$ 8,084	\$ 18,462	\$ 23,438	\$ 32,454	\$ 38,868	\$ 56,398	\$ 70,854	\$ 100,006	\$ 107,238	\$ 128,922	\$ 135,610	\$ 138,661	\$ 148,516	\$ 152,868	\$ 168,880	\$ 621,270	
Publicidad	2.00%	\$ -	\$ 3,576	\$ 6,467	\$ 14,770	\$ 18,750	\$ 25,963	\$ 31,094	\$ 45,118	\$ 56,683	\$ 80,005	\$ 85,790	\$ 103,138	\$ 108,488	\$ 110,929	\$ 118,813	\$ 122,295	\$ 135,104	\$ 497,016	
Atención al cliente	1.00%	\$ -	\$ 1,788	\$ 3,234	\$ 7,385	\$ 9,375	\$ 12,982	\$ 15,547	\$ 22,559	\$ 28,342	\$ 40,002	\$ 42,895	\$ 51,569	\$ 54,244	\$ 55,464	\$ 59,407	\$ 61,147	\$ 67,552	\$ 248,508	
Varios / Imprevistos	5.00%	\$ 32,931	\$ 101,243	\$ 101,243	\$ 120,736	\$ 120,736	\$ 139,593	\$ 139,593	\$ 158,195	\$ 158,067	\$ 158,067	\$ 149,835	\$ 149,707	\$ 149,707	\$ 135,179	\$ 104,600	\$ 84,640	\$ 11,973	\$ -	
Total Egresos		\$ 12,721,130	\$ 2,177,052	\$ 2,185,509	\$ 2,626,949	\$ 2,638,593	\$ 3,063,223	\$ 3,078,231	\$ 3,517,334	\$ 3,548,437	\$ 3,616,652	\$ 3,457,397	\$ 3,505,413	\$ 3,521,063	\$ 3,217,308	\$ 2,585,966	\$ 2,169,005	\$ 651,405	\$ 1,453,772	\$ 59,734,440
FLUJO OPERATIVO (Ingresos - Egresos)		(\$12,721,130)	(\$1,998,252)	(\$1,862,149)	(\$1,888,469)	(\$1,701,073)	(\$1,765,063)	(\$1,523,511)	(\$1,261,414)	(\$714,277)	\$383,588	\$832,123	\$1,651,467	\$1,903,337	\$2,329,132	\$3,354,687	\$3,945,729	\$6,103,808	\$23,397,028	
Acumulado		(\$12,721,130)	(\$14,719,382)	(\$16,581,531)	(\$18,470,000)	(\$20,171,073)	(\$21,936,136)	(\$23,459,647)	(\$24,721,062)	(\$25,435,339)	(\$25,051,751)	(\$24,219,628)	(\$22,568,161)	(\$20,664,824)	(\$18,335,692)	(\$14,981,005)	#####	(\$4,931,468)	\$18,465,560	
Costo del financiamiento	0.69%	(\$87,564)	(\$101,318)	(\$114,136)	(\$127,135)	(\$138,844)	(\$150,994)	(\$161,481)	(\$170,163)	(\$175,080)	(\$172,440)	(\$166,712)	(\$155,344)	(\$142,243)	(\$126,211)	(\$103,119)	(\$75,959)	(\$33,945)	\$0	
Productos financieros	0.63%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 115,718
FLUJO ANTES DE IMPUESTOS		(\$12,808,694)	(\$2,099,570)	(\$1,976,285)	(\$2,015,604)	(\$1,839,917)	(\$1,916,056)	(\$1,684,992)	(\$1,431,578)	(\$889,357)	\$211,148	\$665,411	\$1,496,123	\$1,761,094	\$2,202,922	\$3,251,568	\$3,869,769	\$6,069,863	\$23,512,746	
Acumulado		(\$12,808,694)	(\$14,908,264)	(\$16,884,549)	(\$18,900,154)	(\$20,740,071)	(\$22,656,127)	(\$24,341,120)	(\$25,772,697)	(\$26,662,054)	(\$26,450,906)	(\$25,785,495)	(\$24,289,372)	(\$22,528,278)	(\$20,325,356)	(\$17,073,788)	#####	(\$7,134,156)	\$16,378,590	
ISR	30.00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,913,577
FLUJO NETO DE EFECTIVO		(\$12,808,694)	(\$2,099,570)	(\$1,976,285)	(\$2,015,604)	(\$1,839,917)	(\$1,916,056)	(\$1,684,992)	(\$1,431,578)	(\$889,357)	\$211,148	\$665,411	\$1,496,123	\$1,761,094	\$2,202,922	\$3,251,568	\$3,869,769	\$6,069,863	\$18,599,169	\$11,465,013

Tasa Interna de Retorno: 2.70% bimestral
16.18% anual

ANEXO A-14. RESUMEN DE ESTIMACIÓN DE VALORES PARA EL TERRENO

	Dólares [Usd/m2]	Pesos [Mxn/m2]
A) <i>Máximo a pagar mediante flujos de efectivo</i>	\$ 139	\$ 2,371
B) <i>Valor estimado de mercado</i>	\$ 176	\$ 3,000
C) <i>Mediante comparación con otros proyectos CIP</i>	\$ 136	\$ 2,319

(Tipo de cambio: \$17.00)



ANEXO A-15. ESTRUCTURA DE INVERSIÓN (INCLUYENDO VALOR DEL TERRENO)

T. Cambio \$ 17.00

INGRESOS POR VENTAS.

Tipo de Producto	No.	Superficie m2	Usd/m2	Precio de venta Usd/unidad	Venta Total (Usd)
Casas	100	320	1700	\$ 544,000.00	\$ 54,400,000
Departamentos	68	175	2000	\$ 350,000.00	\$ 23,800,000
Totales	168				\$ 78,200,000

COSTOS Y GASTOS.

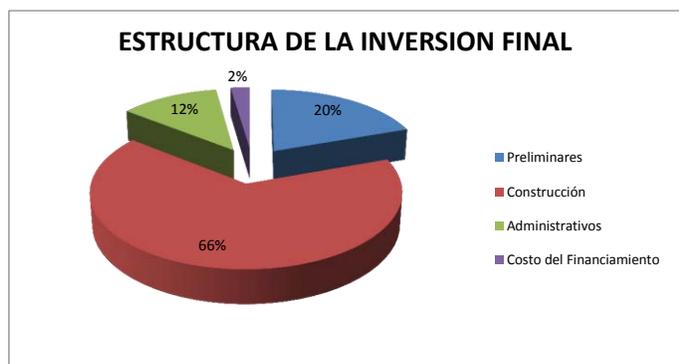
Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Observaciones	Importe en pesos	Importe en Usd	Incidencia sobre Inversión total
Preliminares							
Adquisición del terreno	m2	55,982	\$ 2,371		\$ 132,711,793	\$ 7,806,576	13.07%
Escrituración	%	7.0%		sobre precio de adquisición	\$ 9,289,826	\$ 546,460	0.91%
Avalúo		0.0005		0.5 al millar sobre precio de adquisición	\$ 66,356	\$ 3,903	0.01%
Permisos, licencias	%	6.0%		sobre importe de construcción	\$ 41,138,079	\$ 2,419,887	4.05%
Régimen de condominio		168	\$ 3,000	por unidad condominal	\$ 504,000	\$ 29,647	0.05%
Estudios y Proyecto	%	3.0%		sobre importe de construcción	\$ 20,569,040	\$ 1,209,944	2.03%
Total Preliminares:					\$ 204,279,094	\$ 12,016,417	
Construcción							
Limpieza y acarreo	m2	55,982	\$ 150	limpieza del terreno	\$ 8,397,281	\$ 493,958	0.83%
Urbanización	m2	55,982	\$ 500	sobre m2 de terreno	\$ 27,990,935	\$ 1,646,526	2.76%
Edificación habitacional	m2	43,900	\$ 14,000	sobre m2 construido	\$ 614,600,000	\$ 36,152,941	60.51%
Áreas exteriores privadas	m2	14,890	\$ 1,200	sobre m2 construido	\$ 17,868,000	\$ 1,051,059	1.76%
Edificación áreas comunes	m2	666	\$ 6,500	sobre m2 construido	\$ 4,329,000	\$ 254,647	0.43%
Palapa y pista de juego	m2	960	\$ 1,200	sobre m2 construido	\$ 1,152,000	\$ 67,765	0.11%
Cancha de tenis	m2	600	\$ 300	sobre m2 construido	\$ 180,000	\$ 10,588	0.02%
Áreas verdes	m2	13,193	\$ 350	áreas libres de construcción	\$ 4,617,439	\$ 271,614	0.45%
Alberca	m2	1,300	\$ 5,000	sobre m2	\$ 6,500,000	\$ 382,353	0.64%
Total Construcción:					\$ 685,634,655	\$ 40,331,450	
Gastos Administrativos							
Supervisión de obra	%	2%		sobre importe de construcción	\$ 13,712,693	\$ 806,629	1.35%
Armado Negocio y C	%	0.35%		sobre valor de venta del negocio	\$ 4,652,900	\$ 273,700	0.46%
Comisión por venta:	%	2.50%		sobre valor de venta del negocio	\$ 33,235,000	\$ 1,955,000	3.27%
Publicidad	%	2.00%		sobre valor de venta del negocio	\$ 26,588,000	\$ 1,564,000	2.62%
Atención al cliente	%	1.00%		sobre valor de venta del negocio	\$ 13,294,000	\$ 782,000	1.31%
Varios / Imprevistos	%	5%		sobre importe de construcción	\$ 34,281,733	\$ 2,016,573	3.38%
Total Gastos Administrativos:					\$ 125,764,326	\$ 7,397,902	
INVERSIÓN TOTAL:					\$ 1,015,678,074	\$ 59,745,769	100.00%

FINANCIAMIENTO E IMPUESTOS.

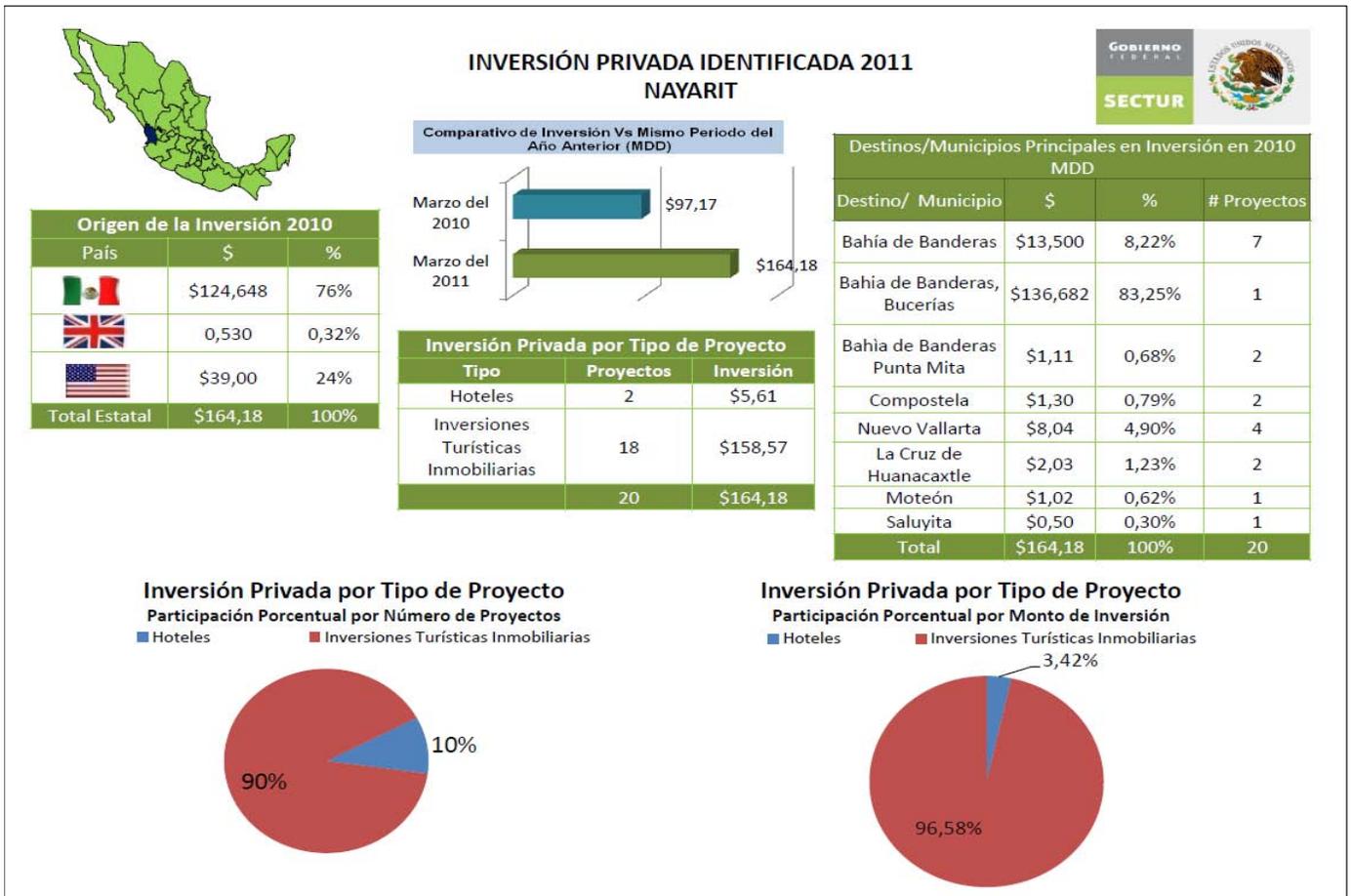
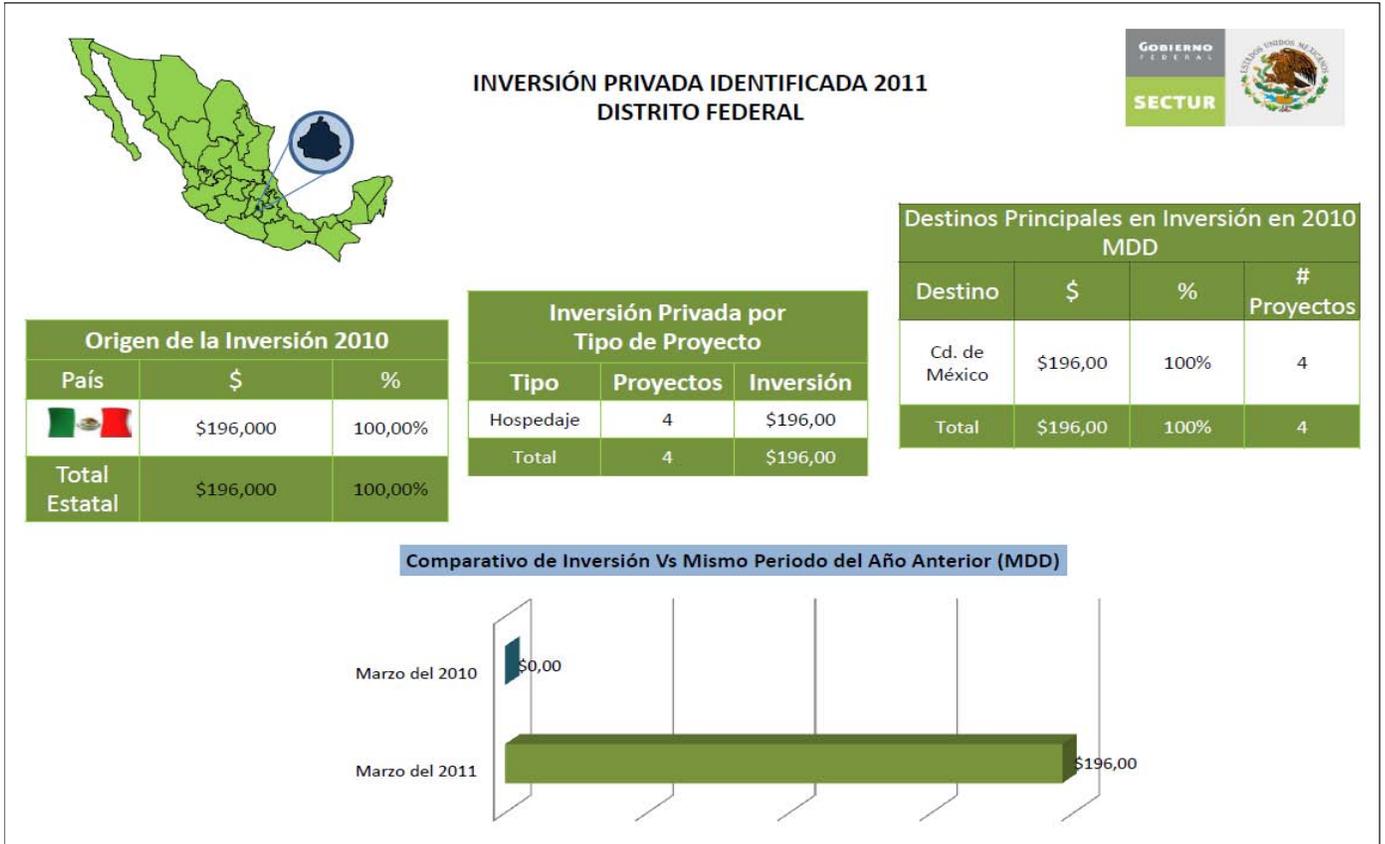
Concepto	Unidad	Cantidad	Observaciones	Bimestral
Costo del financiamiento:	%	4.13%	Libor a 3 meses + 3.5 bps (www.global-rates.com consulta: abril de 2016)	0.69%
Productos financieros:	%	3.76%	Cete a 28 días (Banco de México, abril de 2016)	0.63%
ISR	%	30.00%	Sobre flujo positivo	
Tasa de descuento	%	15.00%	TREMA propuesta (justificación en documento)	2.50%

ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN FINAL

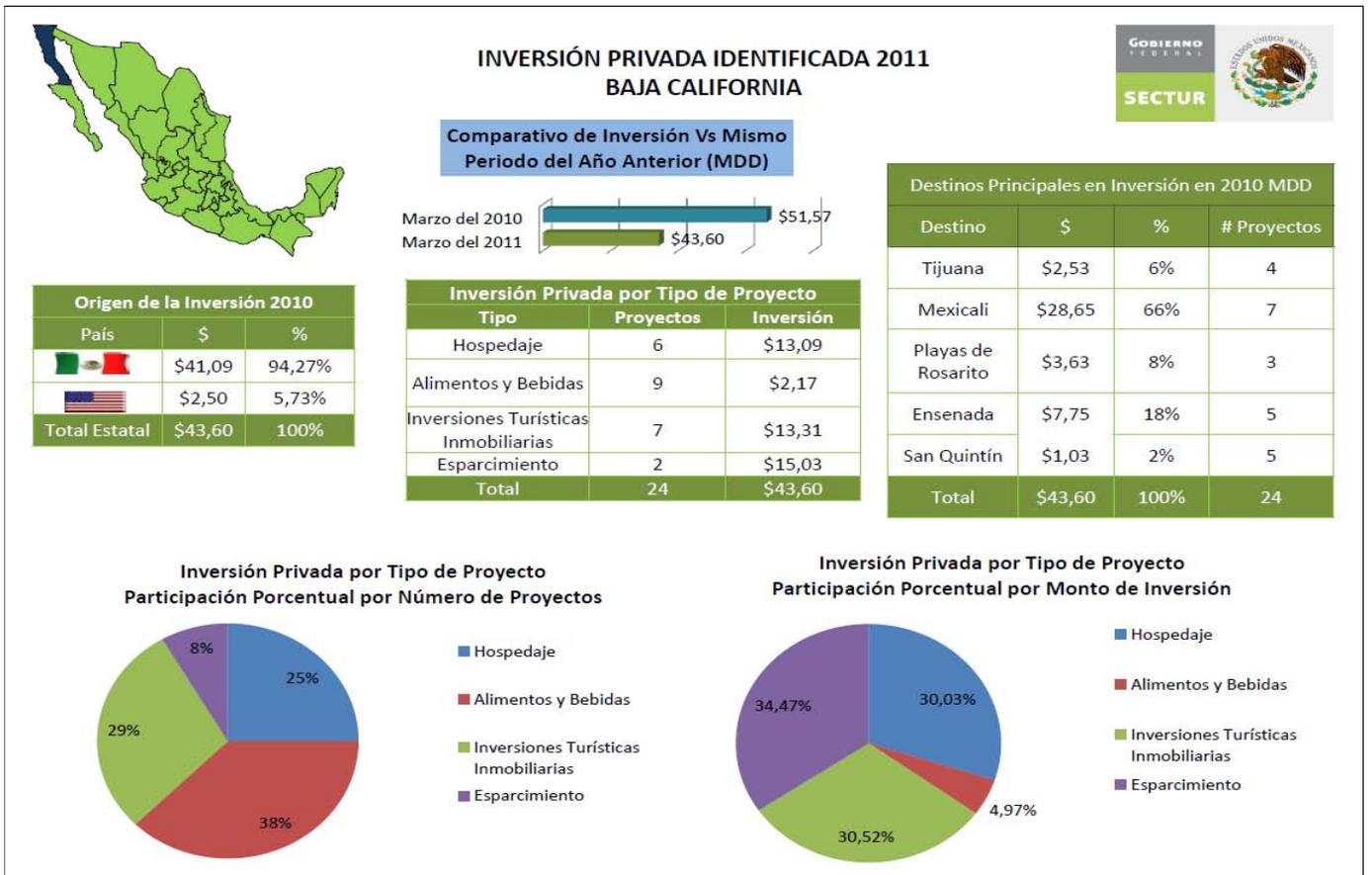
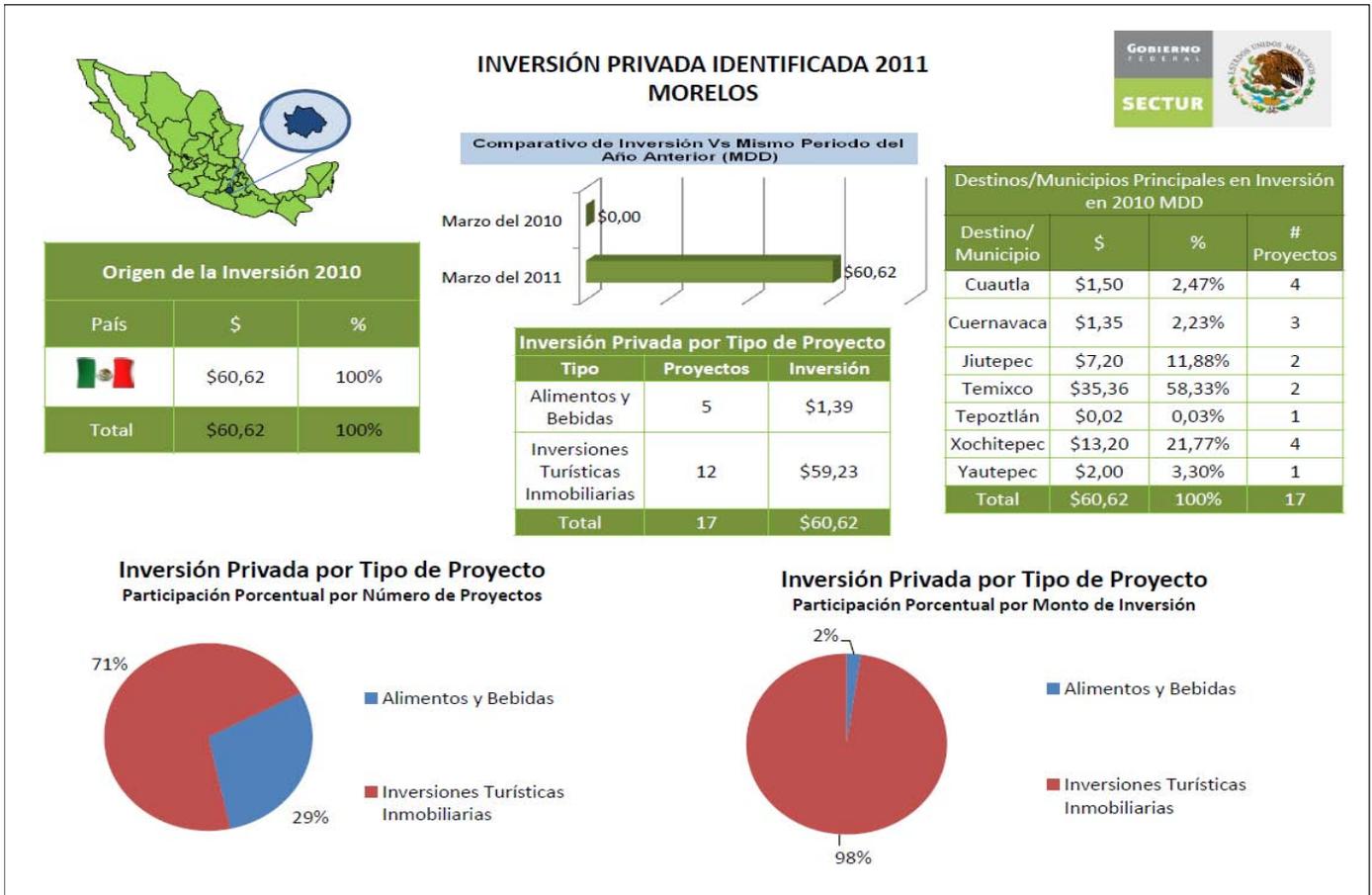
	Importe Usd	Incidencia %
Preliminares	\$ 12,016,417	19.6%
Construcción	\$ 40,331,450	65.9%
Administrativos	\$ 7,397,902	12.1%
Costo del Financiamiento	\$ 1,440,510	2.4%
Total	\$ 61,186,279	100.0%



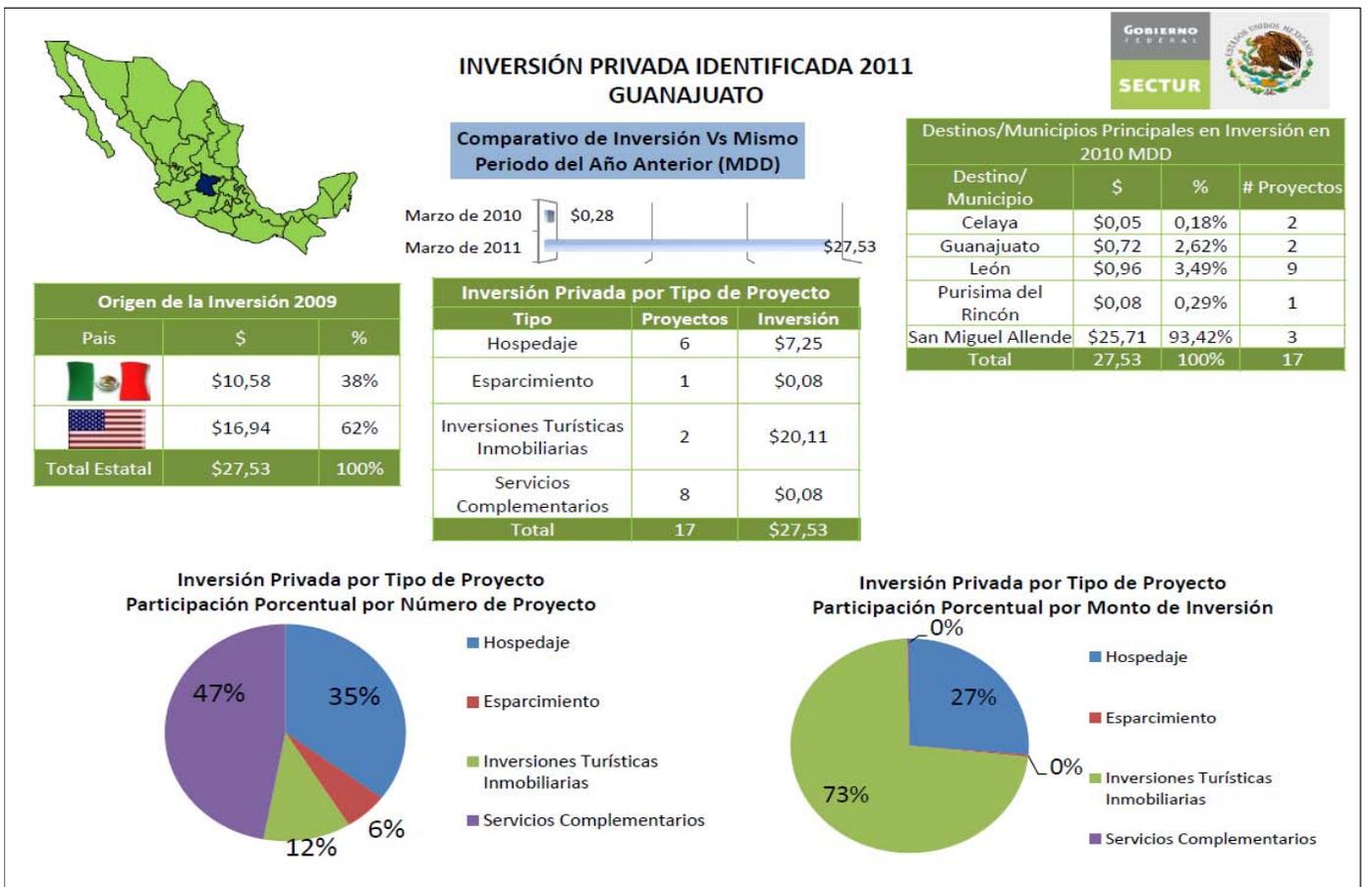
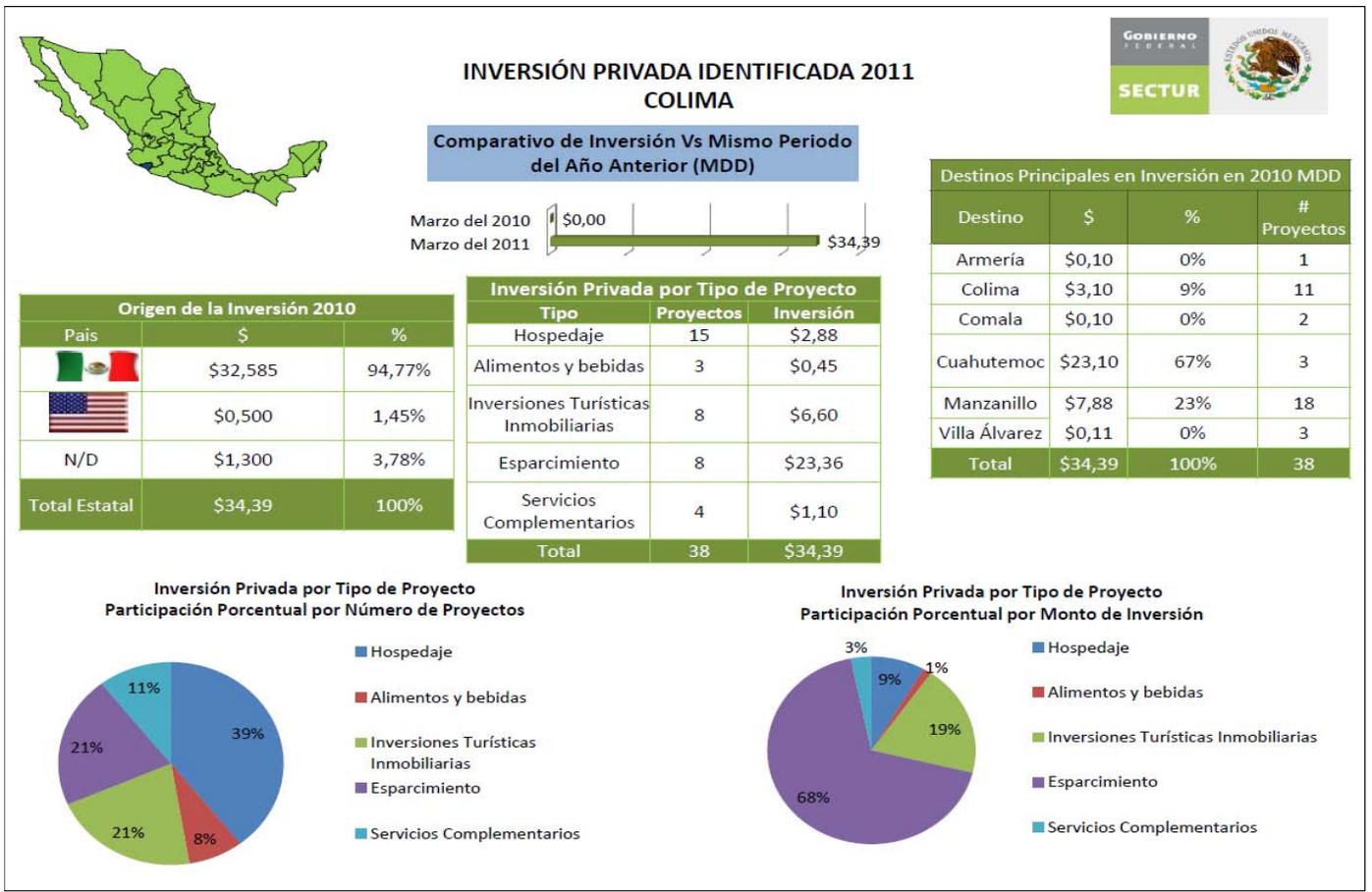
Anexo B. Inversión privada identificada en el sector turístico por Estado



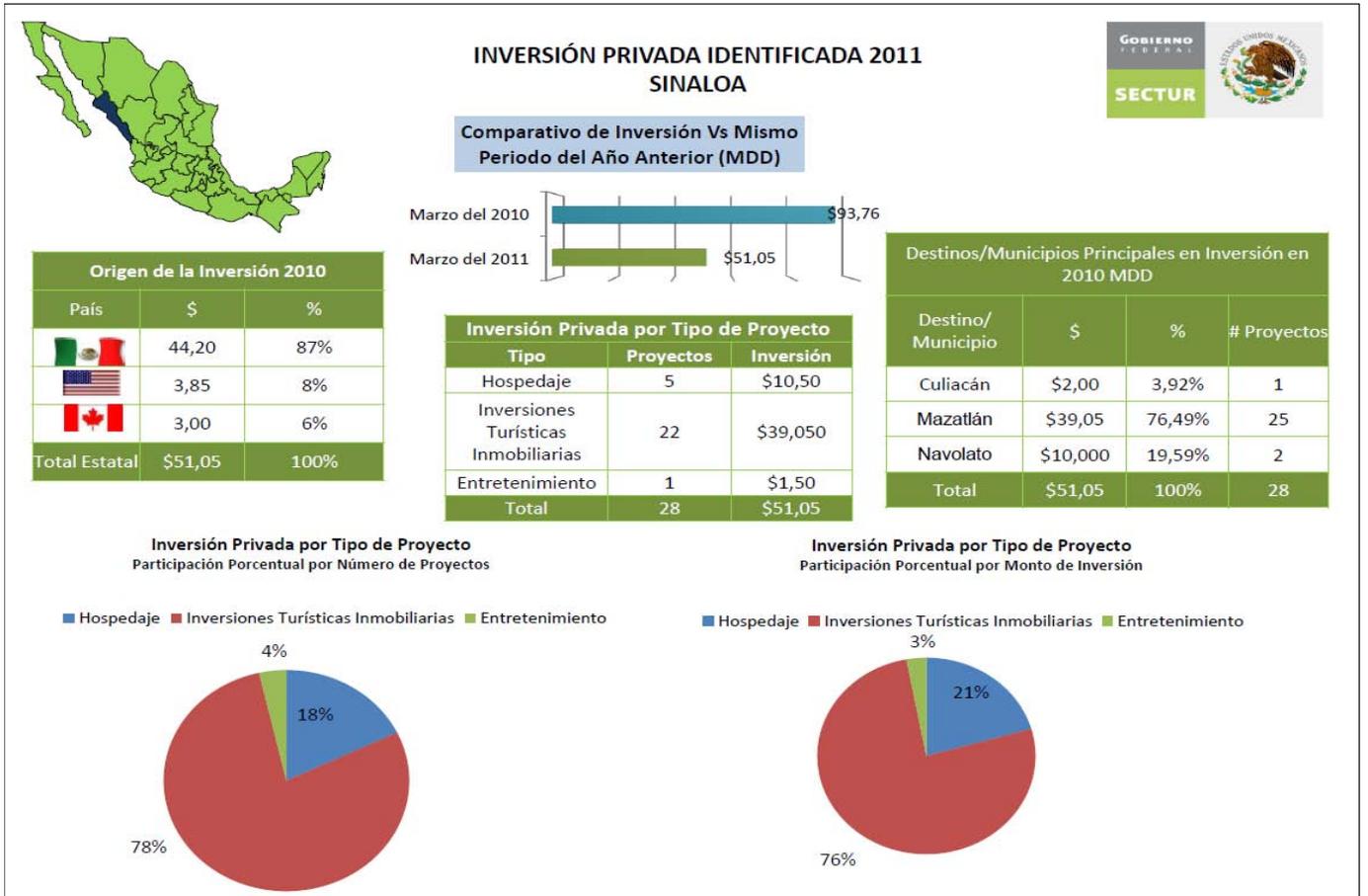
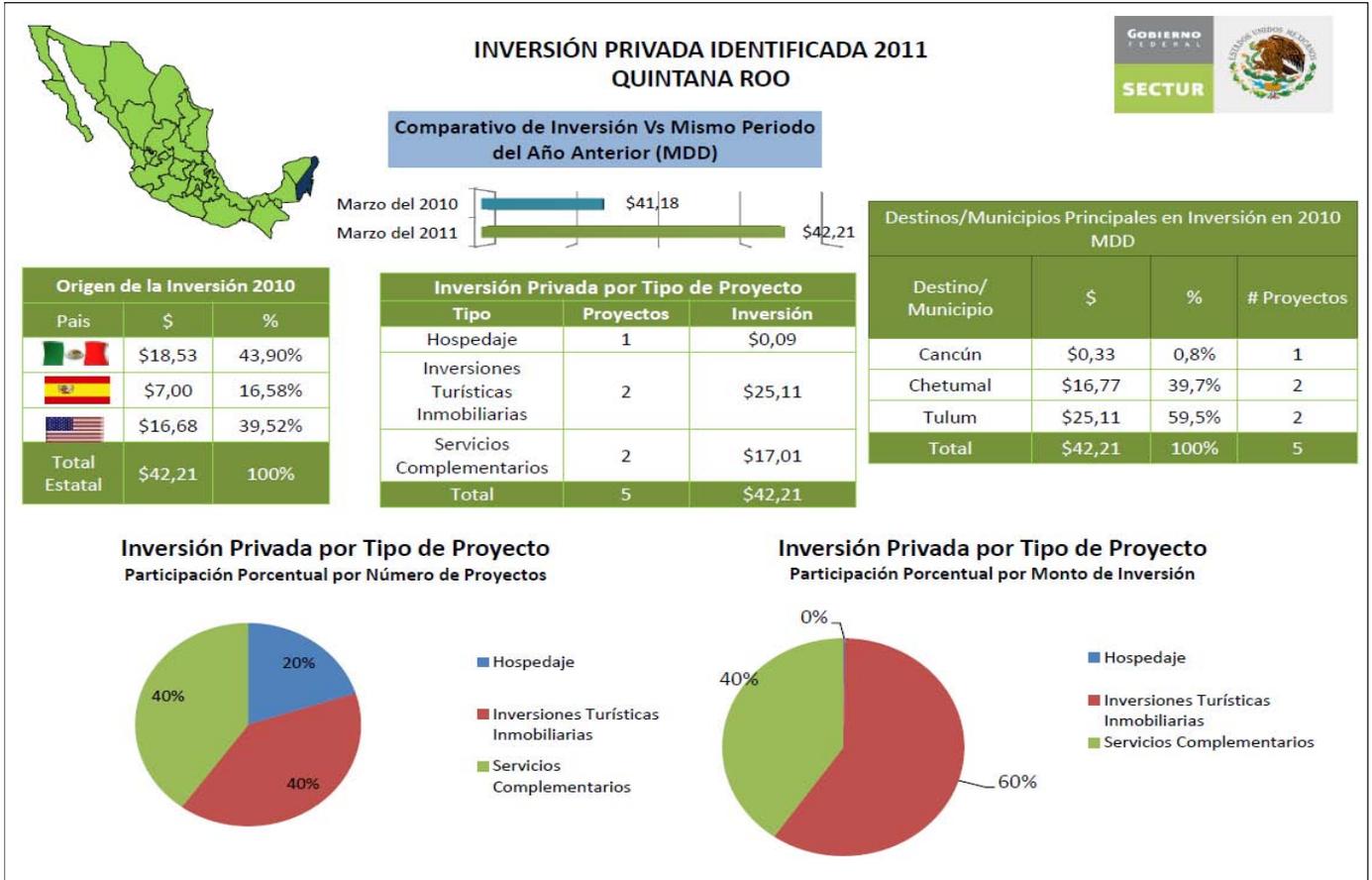
Anexo B. Inversión privada identificada en el sector turístico por Estado



Anexo B. Inversión privada identificada en el sector turístico por Estado



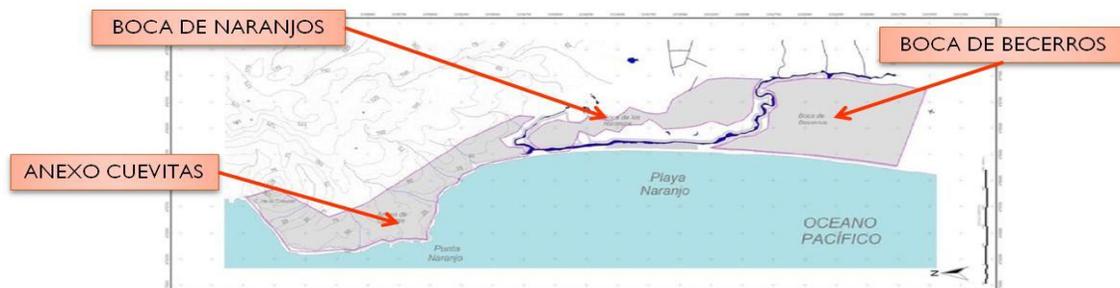
Anexo B. Inversión privada identificada en el sector turístico por Estado



Anexo C. Tablas de Usos de suelo en los predios que componen el proyecto

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO "EL CAPOMO"

No. de lotes por tipo de Uso de suelo autorizado en los 3 predios que componen el proyecto.



Anexo Cuevitas

USO	CLASIFICACIÓN	NÚMERO DE LOTES
Habitacional Unifamiliar	H1U1	48
Turístico Residencial Densidad Baja	TRB	4
Turístico Residencial Densidad Baja 1	TRB1	4
Turístico Residencial Densidad Baja 2	TRB2	6
Mixto Comercial con Alojamiento	MC	1
Turístico Hotelero Densidad Baja	THB	2
Servicios Turísticos Recreativos	STR	3
Equipamiento y Servicios Turísticos	EQ	1
Áreas Verdes	AV	3
TOTAL		72

Boca de Naranjos

USO	CLASIFICACION	NÚMERO DE LOTES
Habitacional Unifamiliar	H1U1	31
Turístico Residencial Densidad Baja	TRB	2
Campo de Golf	CGOLF	2
TOTAL		35

Boca de Becerros

USO	CLASIFICACION	NÚMERO DE LOTES
Turístico Residencial Densidad Media	TRM	11
Mixto Comercial con Alojamiento	MC	4
Turístico Hotelero Densidad Media	THM	3
Servicios Turísticos Recreativos	STR	4
Equipamiento y Servicios Turísticos	EQ	4
Campo de golf	CGOLF	2
Áreas verdes	AV	2
TOTAL		30

Anexo D. Conectividad y tráfico aeroportuario.
Grupo Aeroportuario del Pacífico

Aerolíneas que arriban al Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta

CANADÁ	
Vuelos directos (Actualizado Jun. 28, 2015)	
Abbotsford	WestJet Airlines
Calgary	Air Canada - Air Transat - WestJet Airlines
Comox	WestJet Airlines
Edmonton	Air Transat - WestJet Airlines
Kelowna	Air Transat - WestJet Airlines
Montreal	Air Transat
Prince George	WestJet Airlines
Quebec	Air Transat
Regina	Air Transat - WestJet Airlines
Saskatoon	Air Transat - WestJet Airlines
Toronto	Air Canada - Air Transat - WestJet Airlines
Vancouver	Air Canada - Air Transat - WestJet Airlines
Victoria	Air Transat - WestJet Airlines
Winnipeg	Air Transat - WestJet Airlines
EE.UU.	
Vuelos directos	
Atlanta	Delta Air Lines
Chicago	Aeroméxico - American Airlines - United - US Airways
Cincinnati	Delta Air Lines
Dallas-Fort Worth	American Airlines - Sun Country Airlines - US Airways
Denver	Frontier Airlines - Southwest - United
Detroit	Delta Air Lines
Honolulu	American Airlines
Houston	Southwest - United
Los Ángeles	Alaska Airlines - Delta Air Lines - United
Memphis	Delta Air Lines
Mineapolis/St. Paul	Delta Air Lines - Sun Country Airlines
Nueva York	Aeroméxico - Delta Air Lines - United (Newark/Liberty)
Orange County (Santa Ana)	Alaska Airlines - Southwest
Phoenix	American Airlines - US Airways

Portland	Alaska Airlines - American Airlines
Saint Louis, MO	Frontier Airlines
Salt Lake City	Delta Air Lines
San Diego	Alaska Airlines
San Francisco	Alaska Airlines - United - Virgin America
Seattle	Alaska Airlines - American Airlines - Delta Air Lines
MÉXICO	
Vuelos directos	
Aguascalientes	TAR
Cabo San Lucas	Aéreo Calafia
Durango	TAR
Guadalajara	Aeroméxico - Interjet - TAR
La Paz	Aéreo Calafia
León	Interjet - TAR
Mazatlán	Aéreo Calafia
Ciudad de México	Aeroméxico - Delta - Interjet - Magnicharters - VivaAerobus - Volaris
Monterrey	Magnicharters - TAR - VivaAerobus - Volaris
Querétaro	TAR
Tijuana	Aeroméxico - Volaris
Toluca	Interjet

Reporte de vuelos diarios (consulta al 6 de abril de 2016)

Llegadas a PUERTO VALLARTA desde **Cualquier Procedencia** con aerolínea **cualquier aerolínea** y con hora programada **cualquier hora**.

Fecha: 06/04/16 Ordenar por: Vuelo

Nota: Puede dar click en el número de vuelo para ver más detalles

Página 1 de 2 [Siguiente](#) [Último](#)

Vuelo	Fecha	Hora	Procedencia	Aerolínea	T.
4O 2761	06/04/2016	12:45:00	MEXICO CITY	INTERJET	
4O 3765	06/04/2016	11:20:00	MEXICO CITY	INTERJET	
4O 763	06/04/2016	16:10:00	TOLUCA	INTERJET	
AA 2191	06/04/2016	11:45:00	DALLAS-FORT	AMERICAN	
AA 2261	06/04/2016	14:36:00	DALLAS-FORT	AMERICAN	
AA 339	06/04/2016	13:17:00	DALLAS-FORT	AMERICAN	
AA 440	06/04/2016	17:14:00	PHOENIX	AMERICAN	
AA 554	06/04/2016	13:30:00	PHOENIX	AMERICAN	
AM 138	06/04/2016	13:44:00	MEXICO CITY	AEROMEXICO	
ASA206	06/04/2016	15:30:00	SEATTLE	ALASKA	
ASA224	06/04/2016	16:10:00	PORTLAND	ALASKA	
ASA250	06/04/2016	15:47:00	LOS ANGELES	ALASKA	
ASA254	06/04/2016	14:05:00	LOS ANGELES	ALASKA	
ASA288	06/04/2016	15:10:00	SEATTLE	ALASKA	
DAL397	06/04/2016	13:21:00	ATLANTA	DELTA	
DAL758	06/04/2016	15:29:00	LOS ANGELES	DELTA	
FFT068	06/04/2016	12:40:00	DENVER	FRONTIER	
LCT432	06/04/2016	12:15:00	QUERETARO	TAR	
LTO140	06/04/2016	09:33:00	MEXICO CITY	AEROMEXICO	
LTO142	06/04/2016	18:17:00	MEXICO CITY	AEROMEXICO	
SCX531	06/04/2016	16:05:00	MINNEAPOLIS	SUN CONTRY	
TAO4422	06/04/2016	11:50:00	GUADALAJARA	AEROMAR	
TAO4424	06/04/2016	15:40:00	GUADALAJARA	AEROMAR	
UA 1212	06/04/2016	14:50:00	SAN FRANCISCO	UNITED	
UA 1686	06/04/2016	13:40:00	CHICAGO	UNITED	
UA 1944	06/04/2016	14:15:00	DENVER	UNITED	
VX 270	06/04/2016	15:30:00	SAN FRANCISCO	VIRGIN	
WJ 2152	06/04/2016	12:50:00	VANCOUVER		
WJ 2204	06/04/2016	16:37:00	EDMONTON		
WJ 2246	06/04/2016	20:38:00	CALGARY		
WJ 2454	06/04/2016	10:58:00	WINNIPEG		
WJ 2650	06/04/2016	14:33:00	TORONTO		
WN 108	06/04/2016	13:35:00	HOUSTON		
WN 514	06/04/2016	13:10:00	DENVER		
WN 763	06/04/2016	15:20:00	SANTA ANA		
Y4 550	06/04/2016	20:29:00	TIJUANA	VOLARIS	