



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en urbanismo
División de Estudios de Posgrado
(Campo de conocimiento Desarrollo Inmobiliario)

“Desarrollo de Proyecto Turístico Sostenible en el Estado de Quintana Roo en Puerto Morelos a través del Capital Social”

TESIS

Para Optar por el grado de Maestra en Urbanismo

Presenta

Astrid González Máynez

Tutor

Eduardo Mejía García
Facultad de Arquitectura

CDMX, Noviembre 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ÍNDICE

1.0 Introducción.....	4
1.1 Afectaciones Ecológicas.....	7
1.2 Capital Social.....	13
1.3 Planteamiento del Problema.....	14
1.4 Hipótesis.....	14
1.5 Objetivos.....	15
2.0 Esquema de Turismo Sostenible.....	16
2.1 Capital Social.....	16
2.2 Contexto actual del turismo.....	20
2.3 Turismo Sostenible.....	30
2.4 Consecuencias del turismo.....	34
3.0 Metodología.....	35
3.1 Modelos de inversión entre actores.....	37
4.0 Caso de Estudio.....	38
4.1 Estado de Quintana Roo.....	38
4.2 Problemática actual entorno al modelo de turismo global en zonas de valor ambiental en Quintana Roo.....	46
4.3 Pobreza y Desigualdad en contextos turísticos.....	50
4.4 Desarrollo Económico desequilibrado.....	53
4.5 Situación actual del turismo en el lugar.....	56
4.6 Municipio de Puerto Morelos.....	60

4.7 Condiciones de la Población.....	62
4.8 Contexto Urbano Sociológico.....	62
4.9 Atractivos turísticos en la zona.....	66
4.10 Modelos Turísticos en la Zona de Estudio.....	70
5.0 Desarrollo del Proyecto.....	74
5.1 Análisis del Sitio.....	74
5.2 Tipos de Suelos Dominantes.....	75
5.3 Sitio.....	76
5.4 Vilidades.....	77
5.5 Estudio de Mercado.....	79
5.6 Gestión.....	92
5.7 Marco Jurídico.....	102
5.8 Esquema Financiero.....	113
5.9 Esquema Administrativo.....	119
5.10 Mecanismos de Evaluación.....	120
5.11 Propuesta.....	121
Conclusiones.....	127
Bibliografía.....	129

Introducción

El turismo es considerado como un instrumento de desarrollo socioeconómico capaz de modificar actitudes, aumentar el nivel educativo y económico de la comunidad o crear un sentimiento de identidad colectiva; por lo que se ha planteado como un factor de desarrollo económico de revitalización, particularmente de zonas rurales en crisis y a veces como la única alternativa para la viabilidad de numerosas áreas (García Cuesta). Es decir, como una función de preservación del patrimonio natural y cultural, como una actividad productiva basada en la explotación de recursos endógenos.

El turismo como actividad generadora de empleo y riqueza ha pasado a ser un elemento clave en el actual proceso de terciarización de la economía en cualquier entorno. Así puede entenderse como una composición integrada de varias categorías de recursos, que utilizadas conjuntamente nos permiten alcanzar el objetivo final de progreso permanente de la comunidad o mejora de la calidad de vida. Esto se vuelve parte de la base que impulsa este modelo a través de las diferentes interrelaciones de las partes que lo conforman.

Entre ellas la sostenibilidad (enfocada en un principio únicamente a los factores ecológicos); su aparición se manifiesta en la Conferencia sobre el Medio Humano celebrada en Estocolmo, Suecia, en 1972. Planteada por primera vez por la Unión Internacional sobre la Conservación de la Naturaleza (UICN) en 1980, cuando se dio a conocer la Estrategia Mundial de Conservación, en la cual se concebía la sostenibilidad en términos ecológicos y no se consideraba suficiente los aspectos económicos del desarrollo, siendo esta la razón por la que posteriormente se concibiría la idea de desarrollo sostenible, donde se involucran los aspectos de economía, sociedad, ambiente y cultura.

En 1983 la Organización de las Naciones Unidas crea la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, de acuerdo a la Organización Mundial del Turismo (OMT) concibe al turismo sostenible como “una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacer las necesidades económicas, sociales, y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que sostienen la vida”.

Con base en esta definición, surge la idea de desarrollar un proyecto que establezca la pauta para transitar de los modelos capitalistas de desarrollos turísticos hasta ahora utilizados a un modelo sostenible, vinculante con la población, que preserve el entorno a través de la participación social usando como medio económico el Capital Social.

¿Qué es el Capital Social? Lin, (2001) lo define como el conjunto de recursos insertos en las redes sociales en los que se puede invertir cuando los actores desean aumentar la probabilidad de éxito en sus acciones de inversión. Convirtiéndose en una serie de recursos en los que se invierte para obtener beneficios.

A su vez el Capital Social se encuentra en la cima de una pirámide donde la base es la Participación Social la cual consiste en la agrupación de personas involucradas e interesadas en un fin común, mejorar su situación a través de la formación de sociedades que representen sus intereses; generalmente la Participación Social se forma por la comunidad afectada.

¿Porqué en Quintana Roo?

La Ciudad de Cancún fue uno de los Primeros Centros Integralmente Planeados (CIP) creados por FONATUR, en los años cincuenta el turismo de Sol y Playa en México se desarrollaba exclusivamente en los Estados de Veracruz, Guerrero (Acapulco) y Sinaloa (Mazatlán) destinos que para la década de los setentas estaban envejeciendo, por lo que se decide durante el Gobierno de Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970) en 1969 generar nuevos polos de desarrollo¹, a través de proyectos turísticos de sol y playa creándose los Centros Integralmente Planeados (CIP).

¹ Teoría de los polos de Desarrollo (Perraux: 1955)

El Banco de México fue el encargado de realizar las investigaciones para encontrar lugares donde pudieran llevarse a cabo el desarrollo de estos centros evitando las limitaciones, que tenían en ese entonces las ya existentes zonas turísticas (Acapulco) problemas como su población de apoyo o área de servicio.

Entre las zonas analizadas se encontraba la Ciudad de Cancún en el estado de Quintana Roo, cabecera del municipio de Benito Juárez, la cual se convertiría en el primer Centro Integralmente Planeado (CIP). Para los Centros Integralmente Planeados se planteó el mejoramiento de la calidad de vida de la población en donde se establecerían, ofreciendo al turista no solamente sol y playa, sino la riqueza cultural de la región.

A través de la intervención de organismos internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, siendo este último quien otorgo los fondos 20 millones de dólares (107 millones de dólares para 2018), tramitados a través de la Secretaría de Hacienda.

La encargada de llevar a cabo el desarrollo del proyecto del primer Centros Integralmente planeados fue el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) (creada en 1974) Una vez que los Centros Integralmente Planeados iniciaron su despegue turístico, el gobierno federal continuó invirtiendo en Infraestructura urbana (aeropuertos, puertos, carreteras, marinas, fraccionamientos, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.) y en la medida en que creció la población en estos destinos, aumentó el gasto para abastecer la demanda de sus servicios.

El fomento al turismo ha generado mejorías en el Estado sin embargo actualmente debido al gran éxito ha crecido rápidamente y se ha dejado el desarrollo social de lado, razón que lo impulso. Dándosele prioridad a la generación de gran turismo, mismo que hoy por hoy está creando graves afectaciones ambientales en la zona como las mencionadas mas adelante en el apartado 1.1 justificación de afectaciones ecológicas.

Con base a esta información es que se toma como caso de estudio para la implementación de este proyecto a través del Capital Social el Estado de Quintana Roo, específicamente el Municipio de Puerto Morelos; debido a sus características ecológicas y ubicación geográfica, ya que se encuentra

localizado entre la Ciudad de Cancún y Playa del Carmen ciudades actualmente con gran crecimiento en materia de turismo.

Puerto Morelos es una ciudad con gran potencial para llevar a cabo el desarrollo de este proyecto; debido a gran parte a que su territorio aún no ha sido vendido a desarrolladoras o compañías extranjeras para su explotación turística; la población aún sigue siendo propietarios de las tierras, tierras que hoy en día están consideradas con uso de suelo de área verde; sin embargo carece de desarrollo económico.

Puerto Morelos cuenta con una zona llamada ruta de los cenotes y una zona de humedales (sitio RAMSAR) son estos dos factores ecológicos, las características de la población, su ubicación y la falta de desarrollo económico se decide considerar esta zona como nuestra zona de estudio.

1.1 Justificación de afectaciones ecológicas

Para poder comprender parte de los problemas ambientales que se suceden en la zona se tiene la siguiente información. De modo que pueda dimensionar el problema ambiental y entender el porque de la implementación de nuestro proyecto.

“Innovaciones para preservar el valor de los arrecifes mexicanos” (Riquelme R. 26 de marzo 2018 Q. Roo) Es una iniciativa que lleva cuatro años fomentando la innovación social y el uso de tecnología emergentes para reducir el blanqueamiento y la pérdida de densidad de los corales. Estos fenómenos su ponen la muerte de esta especie, según Roberto Cerda, fundador de la organización.

De acuerdo con la valoración de los servicios ambientales, en términos de protección contra eventos climáticos extremos, el valor económico provisto por los arrecifes tan sólo en las áreas naturales protegidas del Parque Nacional de Arrecifes de Cozumel y en el área de Protección de Flora y Fauna Isla de Cozumel, por citar una de estas zonas con importancia ambiental es de 596 millones de pesos al año, de pérdida por afectaciones ambientales en las zonas a esto hay que sumar 1,500 millones de pesos de pérdidas a la economía local si se dañan las áreas de valor ambiental este sería aproximadamente el costo de perdida económica si el turismo se redujera en un 12% de turistas dejaran de visitar, de continuar la

degradación de los arrecifes. Mantener el arrecife en su mejor estado de conservación tiene un costo de 5, 493 millones de pesos al año si se considera el desgaste que provocan casi 1.8 millones de turistas que visitan la isla de Cozumel cada año. Además, 65% de la población es menos vulnerable a inundaciones y eventos climáticos como tormentas y huracanes debido a la presencia de ecosistemas marino-costeros, que incluyen a los arrecifes y manglares.

De acuerdo con Roberto Cerda, el arrecife ha perdido 75% de su densidad, lo que pone en riesgo a las especies marinas que en él habitan y a las comunidades que se dedican a la pesca, industria hotelera y turística, las cuales son el principal motor de desarrollo económico de Quintana Roo.

No solo el daño a los arrecifes es una problemática ambiental generada por la explotación del territorio la reciente aparición de cantidades excesivas de sargazo a las playas es también una consecuencia no solo de las afectaciones a los arrecifes si no también del cambio climático; ya que al incrementarse las temperaturas la generación de sargazo prolifera y el daño a los arrecifes da paso libre a la llegada de sargazo a las playas.

La Comisión Presidencial para la Atención al Arribo del Sargazo en el Caribe Mexicano estimó que el daño económico generado en 2018 por el alga, ascendió a más de \$5,286 mdp ;durante 2018 se recolectaron al menos 522 mil 226 toneladas de sargazo. El Consejo Técnico Asesor Estatal para el tema del Sargazo, estima un 300% mas para 2019, es decir, un millón 566 mil 678 toneladas de alga. En enero 2019 se registró una recolección de mil 500 hectáreas de sargazo, es decir, mil más comparadas con las recolectadas en el mismo periodo de 2018.

La inversión para 2018 por el Gobierno Federal Estatal y Municipal fue \$332 mdp para atender la contingencia, solo entre junio y diciembre; para este año la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat) y la Secretaría de Gobernación (Segob) prevé una inversión de \$720.5 mdp para este año dividida en 4 fases; se pretende obtener el recurso del Gobierno Federal, Estatal, del fondo de desastres naturales FONDEN; (ver imagen I

distribución de sargazo) se puede observar la distribución del sargazo sobre las playas, que va de bajo a excesivo.

Distribución del Sargazo



Imagen 1, Fuente: SEMARNAT 2018

En la imagen se observan que las zonas marcadas en color rojo son las zonas donde se encontró mayor cantidad de sargazo siendo más del 50% del total de los metros de playa afectados, se indica que las pérdidas económicas se estiman en un 30% menos en arribo de turistas.

En la imagen (ver imagen II) puede observarse de donde provienen los recursos, y como van a ser distribuidos para solucionar el problema; así como la procedencia del sargazo y la ruta que sigue para llegar a costas mexicanas.

El daño a los arrecifes, y el reciente incremento en la aparición del sargazo en las playas son algunas de las afectaciones hasta ahora más graves en materia de ecológica en la zona y las que generan mayores repercusiones económicas ya que es debido a ellas que el turismo se ha visto afectado disminuyendo en algunas temporadas hasta en un 30% lo que a generado la preocupación por parte de las autoridades generándose sistemas y asignándose recursos a resolver esta problemática misma que podría evitarse de manera natural replanteando lo que se oferta actualmente al turismo.

Distribución del Recurso



Imagen 2, Fuente: SEMARNAT 2018

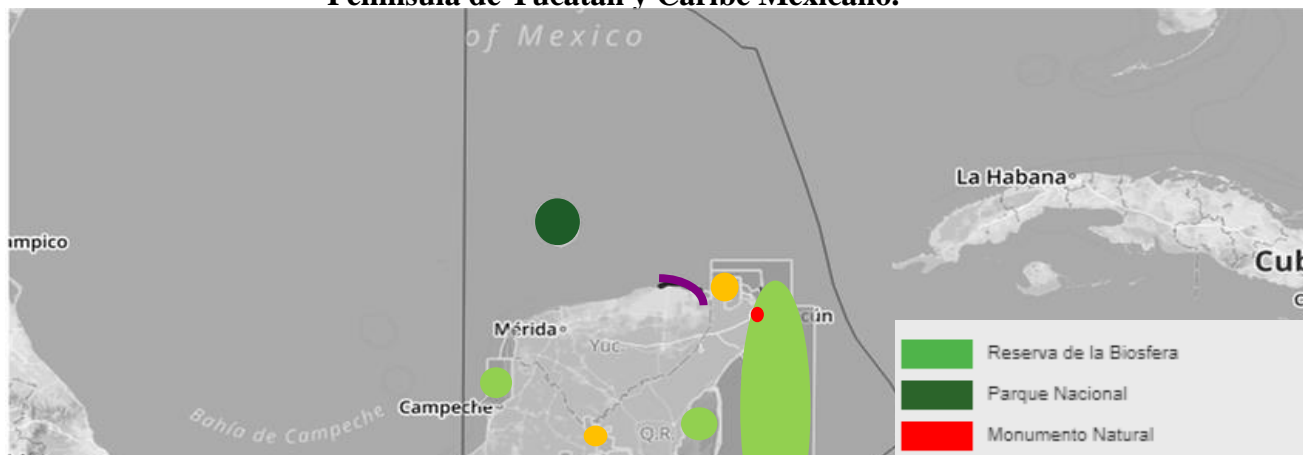
De aquí el interés en que nuestra propuesta de proyecto no solo se preocupe por desarrollar el capital social en la zona; si no también reducir las afectaciones climáticas con un proyecto sostenible amable con el medio ambiente cuyos principios de diseño sean la implementación de energías renovables y el manejo de aguas através de captación y reciclaje; estos dos últimos factores también son determinados en el desarrollo urbano de la zona donde se ubicará nuestro proyecto debido a que por los problemas de distribución de agua y la mala planeación de crecimiento urbano actualmente la zona no cuenta con servicios de red hidrosanitaria ni de energía eléctrica.

Actualmente en la zona donde se ubica el proyecto los servicios llegan únicamente a pie de carretera.

Todos estos factores son los que dan la pauta para proponer otro tipo de turismo; otra forma de evaluar el mercado sin que por ser sostenible o amable con el ambiente y se considere el desarrollo social la propuesta para desarrollar nuestro proyecto deje de ser rentable para los inversionistas.

El siguiente mapa (Ver mapa 1) muestra las áreas protegidas a nivel Federal con las que cuenta actualmente el Estado de Quintana Roo, las cuales debido a la sobre explotación de la zona, y la falta de control ambiental y regulación de permisos para los desarrollos inmobiliarios de gran turismo han generado grandes afectaciones en zonas de arrecifes, mangle, reducción de playas por citar algunos sin mencionar que estos daños a su vez traen consecuencias más grande como la vulnerabilidad en que se deja al estado respecto a los riesgos por huracán.

Áreas Naturales Protegidas de México Península de Yucatán y Caribe Mexicano.

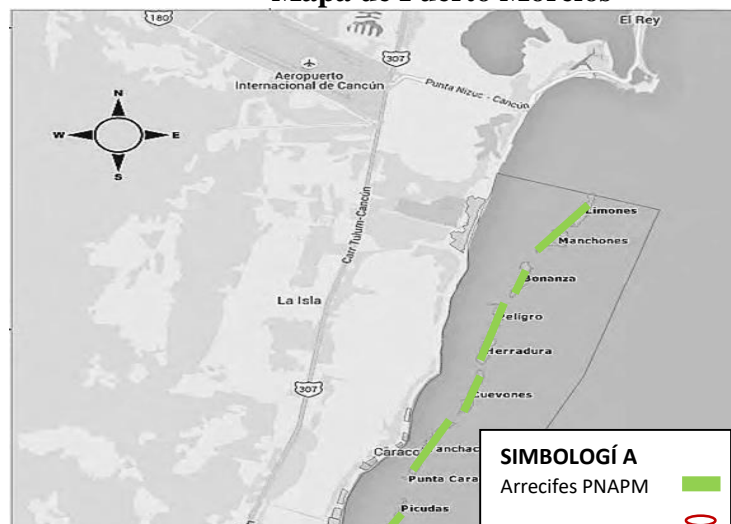



Fuente: SEMARNAT/ CONANP 2018 (Mapa 1)

Actualmente Cancún genera 15 millones de pesos anuales por el pago de tour operadores que realizan excursiones, presentando el mayor ingreso por cobro de derechos, pago que hacen los tours operadores que realizan excursiones turísticas a las Áreas Naturales Protegidas como Punta Cancún y Punta Nizuc, por ello se busca su explotación en materia turística. Estos números son indicadores de que la generación de propuestas turísticas amigables con el medio ambiente y la población pueden generar un ingreso similar al que actualmente se genera por la oferta de gran turismo, teniendo no solo un beneficio económico sino social.

Puerto Morelos se cuenta con el Arrecife de Puerto Morelos zona protegida declarada el 2 de febrero de 1998 (Diario Oficial 2 de febrero 1998 Pág. 42) con carácter de parque nacional convirtiéndose en una zona Ramsa indicada en color verde (ver mapa 2) en nuestro caso la zona más cercana es justo la que se encuentra frente a Pto. Morelos, esta cercanía de nuestra zona de estudio indicada en rojo, (ver mapa 2) a los arrecifes (zona Ramsa) da a la zona de estudio un valor agregado ya que puede utilizarse como parte de la oferta de actividades adicionales a realizar en el proyecto.

Mapa de Puerto Morelos





Fuente: Sig.Conanp.gob.mx 2018(Mapa 2)

Las zonas Ramsar se denominan así a partir de 1971 en la Convención sobre los Humedales efectuada por primera vez en la Ciudad de Ramsar, Irán, donde se genera un tratado intergubernamental cuya misión es “la conservación y el uso racional de los humedales mediante acciones locales, regionales, nacionales e internacionales, como contribución al logro de un desarrollo sostenible en todo el mundo”. (Secretaría de la Convención de Ramsar, 2010. *Evaluación del impacto: “Directrices sobre evaluación del impacto ambiental y evaluación ambiental estratégica, incluida la diversidad biológica.”* Manuales Ramsar para el uso racional de los humedales, 4ª edición, vol. 16. Convención de Ramsar, Gland Suiza).

1.2 Capital Social

El problema de desarrollo económico desequilibrado puede ser aliviado mediante capital social que no es lo mismo que la participación social mismas que definiremos en este apartado siendo la participación social parte de el Capital Social.

Capital Social es una serie de recursos en los que se invierte para obtener beneficios insertos en las redes sociales en los que se puede invertir cuando los actores desean aumentar la probabilidad del éxito en sus acciones (Lin 2001pag.24), implicando una inversión en redes sociales

El Capital Social que producen las redes sociales desempeña un papel crucial en muchas facetas de la vida social política y económica de las sociedades, estimulando en desarrollo

económico; la estructura de las redes es capaz de generar capital para beneficio público y privado en el mediano y largo plazo (Woolcock 1998).

Los recursos disponibles en las redes sociales pueden mejorar el resultado de la acción de los actores que pertenecen a tales redes, proporcionando información útil sobre las redes del mercado, y oportunidades. Además de generar identidad, reconocimiento y confianza dentro de la red. Si una pequeña comunidad forma una red social para comunicar y desarrollar conocimiento en el largo plazo se generará valor no solo para la zona sino también para la sociedad en general.

El desarrollo económico de las sociedades recorre distintas fases y durante ellas varían los tipos de capital, por lo tanto, las formas que adopta el Capital Social también.

Las formas en las que el Capital Social afecta el desarrollo de una región, puede potenciar muchas actividades, lo cual supone una capacidad para un mejor desarrollo. Con la existencia de capital social estas actividades se realizan de una forma más eficaz, al existir confianza y una búsqueda de objetivos comunes, las personas se muestran más dispuestas a cooperar, evitando las reticencias que existen cuando esas acciones deben desarrollarse en entornos con un bajo nivel de capital social, donde las personas actúan en beneficio propio y sin importarles lo que ocurra con los demás. (Portela M. y Neira I 2002).

El Capital Social es la acumulación de flujo de inversión para poder medirse y considerarse dentro del concepto de “Capital” el hecho de que se integre como Capital Social no pretende para la aplicación de este modelo económico ser diferente; ya que lo que se quiere demostrar es la viabilidad financiera que puede tener en un modelo económico para desarrollos turísticos diferentes a los hasta hoy utilizados, haciendo participe a la población, a través del Capital Social generando un flujo a través de un bien material, estableciendo cooperativas con la población de la localidad que se vería afectada de empezar a generarse masivamente los modelos turísticos replicados en Cancún y Playa del Carmen ya que no cuentan con el conocimiento o capacidad financiera para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto que les brinde una remuneración económica, además de integrar el factor ambiente, en este caso porque las características de la zona así lo permiten.

Para entender el Capital Social enunciaremos diferentes definiciones en la siguiente tabla (ver tabla 1) donde todas las definiciones se complementan entre sí para ser tomadas en cuenta para las aplicaciones de este proyecto.

Conceptos de Capital Social		
Autor	Elementos	Beneficios
Bordieu (1985)	Redes permanentes y la pertenencia a un grupo	Aseguran a sus miembros un conjunto de recursos actuales o potenciales.
Coleman (1988)	Aspectos de la estructura Social	Facilitan acciones comunes dentro de la estructura.
Putnam (1991)	Aspectos de las organizaciones sociales, normas, redes, confianza	Permiten la acción y la cooperación para el beneficio mutuo.
Banco Mundial (1998)	Las instituciones relaciones, normas.	Conforman la calidad, y cantidad de interacciones sociales de una sociedad.
OCDE (201)	Las redes, normas, valores, opiniones.	Facilitan la cooperación dentro y entre los grupos
SCGI (Social Capital Interest Group) (1998)	Beneficios potenciales, ventajas y trato preferente resultantes del sentido de la obligación de una persona o grupo hacia otro.	El capital social incluye los beneficios potenciales que tienen sus orígenes en la compasión de una persona y su obligación hacia su propia idealización.
CEPAL (Comisión Económica para América Latina) (2001)	Conjunto de norma, instituciones y organizaciones.	Promueve la confianza y la cooperación entre las personas , comunidades y sociedad en conjunto.

Fuente: Elaboración propia 2019 (Tabla 1)

1.3 Planteamiento del Problema

¿Por qué la importancia del desarrollo económico y social en la implementación de una propuesta de turismo sostenible que incluya el capital social, y otros actores como la iniciativa privada?

¿Cómo a través del Capital social puede crear programas integrales para la comunidad abatiendo los problemas de desigualdad y daño ambiental?

1.4 Hipótesis

A través de un esquema de turismo sostenible se puede lograr un balance entre actores, (inversionistas, habitantes, gobierno local) con la finalidad de evitar la desigualdad y segregación en las zonas turísticas; brindando servicios que involucren a la población, generando equilibrio entre los diferentes intereses que intervienen.

A través de un modelo de negocio en el que intervengan todos los actores (inversionistas, habitantes, gobierno local) a través del Capital Social con el fin de lograr un desarrollo turístico sostenible, demostrando que el modelo convencional turístico hasta hoy utilizado llamado *all inclusive* no es el único modelo utilizable ni mucho menos el más conveniente ya que el gran problema de este tipo de modelos replicado en todas las zonas de potencial turístico no integra del todo a la población; si bien la población se ve beneficiada por las fuentes de empleo que esto genera, el beneficio no es completo ya que se depredan sus localidades creando problemas ambientales, además de la segregación de la población relegada a la zonas de servicios, mismas donde no se reflejan las inversiones ni la gran derrama económica que el turismo genera ya que en su mayoría va a dar a inversionistas extranjeros. Permaneciendo el municipio en el mismo estado o peor ya que se incrementa la población por las fuentes de empleo generadas por el turismo sin mejorar las condiciones del municipio con relación a la habitabilidad, movilidad, servicios etc.

De tal modo que el proyecto a desarrollarse a través del Capital Social pretende demostrar con un análisis económico, y financiero el potencial no explorado de la generación de proyectos sostenibles a través del Capital Social con su debida planeación como modelo económico-productivo y de inversión en la zona de estudio.

1.5 Objetivos

General

Demostrar a través de un proyecto que el turismo sostenible a través del Capital Social puede lograr un balance entre los actores (económico, inversionistas, gobierno local, población) con la finalidad de evitar la desigualdad y segregación en las zonas turísticas brindando

servicios que involucren a la población de la zona de estudio, generando el balance de los diferentes intereses en uno.

Particular

Diseñar una estructura organizacional en donde el Capital Social participe y con ello demostrar que los proyectos y programas planteados a través de un modelo sostenible.

2.0 Esquema turístico sostenible a través del análisis del capital social

2.1 Capital Social a través de la participación social dentro del desarrollo del turismo local

Objetivo Particular: Explicar donde y como surge el Capital Social y como a través de este puede llegar a desarrollarse una zona determinada; utilizando lo más valioso que tiene: el how know de la comunidad. por medio de la aplicación de su conocimiento para el manentimiento en este caso de la selva y como a través de mantener sus propios recursos naturales generar una economía.

Se entiende por participación social a aquellas iniciativas sociales en las que las personas toman parte consciente en un espacio, posicionándose y sumándose a ciertos grupos para llevar a cabo determinadas causas que dependen para su realización en la práctica, del manejo de estructuras sociales de poder. La participación se entiende hoy como una posibilidad de configuración de nuevos espacios sociales o como la inclusión de actores sociales en los movimientos sociales, en organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, o como la presencia en la esfera pública para reclamar situaciones o demandar cambios. (Instituto de Estudios Latinoamericanos Participación Social) Esta

definición se toma como base para la generación de Capital Social mencionada en el apartado 1.2.

Para definir el Capital Social tenemos que considerar la definición de Capital como aquellos recursos que se invierten para obtener beneficios, de acuerdo con las teorías de Smith y Marx. Smith se centra en el capital adquirido por los individuos a fin de obtener beneficios. Es aquí donde se unifica la Participación Social y el Capital para formar el Capital Social ya que debe tenerse en cuenta la acción que genera cambios sociales como las estructuras de interacción que influyen en las acciones de los individuos, siendo a través de ellas que se empiezan a formar grupos con un fin común: la resolución de un problema que afecta a una comunidad o a un grupo determinado de personas.

De acuerdo con la primera definición de Capital Social y con el análisis de que es Capital , y que participación social se tiene que: El capital social es el conjunto de recursos actuales o potenciales relacionados con la posesión de una red durable de relaciones más o menos institucionalizadas de entre conocimiento y entre reconocimiento; o, en otros términos, con la adhesión a un grupo.

Es la posibilidad de mover recursos materiales, financieros, de conocimiento o influencias que pueden movilizarse a través de dichas redes sociales que se formaron con un fin común, la mejora para esa comunidad a través de la integración y participación de sus miembros. Se trata de una manera «sabia» de designar una realidad bien conocida de la vida social (Bourdieu, 1985, p. 2).

Durston (2000) sostiene que existen dos especies de capital social: uno individual y otro comunitario, aunque es importante destacar que esta distinción es puramente analítica. En particular, el capital social comunitario se caracteriza por: la existencia de normas compartidas por los miembros del grupo, creación de confianza entre ellos, cooperación coordinada para realizar tareas, resolución de conflictos por medio de líderes, movilización y gestión de recursos comunitarios, y administración y promoción del trabajo en equipo. Asimismo, C. Grootaert y T. van Bastelaer (2001) sostienen que el capital social se puede clasificar según su forma en capital social cognitivo y estructural. El capital social cognitivo es un concepto subjetivo e intangible, y se refiere a las normas, valores, confianza, actitudes y creencias compartidas. Y el capital social estructural se refiere principalmente a las

organizaciones, formales e informales, y a redes organizacionales y asociativas; es decir no es homogéneo, puede manifestarse de diferentes formas de acuerdo a la región, y sus reglas.

Otros estudios, intentan poner en relieve las ventajas públicas que pueden promover las redes sociales (Woolcock, 1998; Putnam, 1993; 1995; 200; Putnam y Goss 1993; Narayan, 2002). El Capital Social que dichas redes pueden generar desempeñan un papel crucial en muchas facetas de la vida social política y económica de las sociedades, puede reducir los costes por transacción propios de todo intercambio, estimular el desarrollo económico, además de ser un factor clave en la reducción de la delincuencia; o bien puede ser un elemento importante para la erradicación de la pobreza.

Putnam (1993) sugiere la existencia de tres dimensiones para poder medir el capital social:

- Vertical vs Horizontal: las relaciones se pueden desarrollar entre individuos de distinta jerarquía o entre individuos situados a un nivel jerárquico similar.
- Vínculos fuertes vs vínculos débiles: los vínculos fuertes crean mayor solidaridad entre los miembros de la red, pero los vínculos débiles permiten el acceso a un conjunto más amplio y heterogéneo de relaciones.

Woolcock define los siguientes tipos de capital social:

- * Capital social bonding o de cohesión: hace referencia a las relaciones densas y cerradas entre las personas en situaciones similares, como la familia inmediata, amigos cercanos y vecinos. Se dice que es horizontal, se produce entre iguales de una comunidad, y es la forma más fuerte de capital social.
- * Capital social Bridging o que tiende puentes: abarca las relaciones más débiles entre personas o grupos diferentes, tales como amistades lejanas o compañeros de trabajo. Se dice que es vertical, se produce entre comunidades.
- * Capital social linking o de vinculación: normas de respeto y relaciones de confianza entre personas que interactúan a través de gradientes de autoridad o poder en la sociedad. Permite así a los miembros aprovechar una gama mucho más amplia de recursos que están disponibles en la comunidad.

Las redes sociales a través del capital social nos protegen contra diversas patologías sociales tales como la pobreza, potencializando muchas actividades haciéndolas menos costosas, realizándose de manera más eficaz, puesto que al generar confianza y objetivos comunes las personas se muestran más dispuestas a cooperar, lo que ocurre en menor medida cuando las actividades a desarrollar se llevan de manera individual y en beneficio propio, situación que es beneficiosa a corto plazo. De acuerdo con lo propuesto por Zepeda, Leos y Carvallo (2016), se puede establecer que los impactos económicos del Capital Social son:

- Generar más empleo.
- Aportar a la disminución de los niveles de pobreza.
- Generar emprendimiento.
- Producir innovación en los productos y/o servicios.
- Ayudar a la toma de decisiones financieras.

Es aún difícil medir el Capital Social, sin embargo hay varios elementos que pueden considerarse para su medición (ver tabla 2) debido a sus variables y aplicaciones.

El Banco Mundial define las siguientes variables para medirlo; participación en redes, reciprocidad, confianza, normas sociales, proactividad, solidaridad, acción colectiva, cooperación, cohesión social e inclusión, información y comunicación. En la siguiente tabla se describen estas dimensiones.

Dimensiones del capital social propuestas por el Banco Mundial

Variable	Descripción
Participación en redes	Capacidad de formar Nuevas redes, relacionadas entre individuos y grupos
Reciprocidad	Altruismo a corto plazo e interés personal en el largo plazo.
Confianza	Voluntad de aceptar riesgos. Se espera que las personas respondan de manera que ofrecen apoyo.
Normas Sociales	Quienes conocen estas normas no formales asumen comportamiento en un contexto social dado, obvia la necesidad de acciones legales e institucionalizadas.
Proactividad	Involucramiento activo y reivindicativo de los ciudadanos en comunidad.
Solidaridad	Pensamiento y actitudes de las personas para relacionarse con otros.
Acción colectiva y cooperación	Actividades organizadas en una comunidad para alcanzar metas precisas.
Cohesión social e inclusión	Capacidad y disposición para trabajar juntos en un objetivo común.
	Difusión de la información, fomento del

Fuente: Banco Mundial (Tabla 2)

Hay que dejar claro que el Capital Social no es homogéneo y puede manifestarse de diferentes maneras de acuerdo con la región o las costumbres de la zona haciendo más compleja su medición, sin embargo en la Unión Europea se han realizado diversos estudios para medir la influencia del Capital Social a través de una de las variables que es la confiabilidad demostrando que se tiene una influencia positiva y significativa en el crecimiento económico (Portelo A. Marta 2002) Por lo que la confiabilidad (ver tabla 2) será la unidad de medida del Capital Social para este proyecto.

2.2 Contexto actual del turismo

Según la Organización Mundial del Turismo, durante décadas, el turismo ha experimentado un continuo crecimiento y una profunda diversificación, hasta convertirse en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez en el mundo. El turismo mundial guarda una estrecha relación con el desarrollo y se inscriben en él un número creciente de nuevos destinos. Esta dinámica ha convertido al turismo en un motor clave del crecimiento socioeconómico, mediante la obtención de ingresos por exportaciones, la creación de puestos de trabajo y de empresas y la ejecución de infraestructuras.

Hoy en día, el volumen de negocio del turismo iguala o incluso supera al de las exportaciones de petróleo, productos alimentarios o automóviles. El turismo se ha convertido en uno de los principales actores del comercio internacional, y representa al mismo tiempo una de las principales fuentes de ingresos de numerosos países. Este crecimiento va de la mano del aumento de la diversificación y de la competencia entre los destinos. La expansión general

del turismo en los países industrializados y desarrollados ha sido beneficiosa, en términos económicos y de empleo, para muchos sectores relacionados, desde la construcción hasta la agricultura o las telecomunicaciones. Durante las seis últimas décadas, el turismo ha experimentado una continua expansión y diversificación, convirtiéndose en uno de los sectores económicos de mayor envergadura y crecimiento del mundo. Si en 1950 hubo 25 millones de turistas, se prevé que en 2030 se alcancen los 1.800 millones según la Organización Mundial del Turismo.

La mayor parte de los viajes internacionales se producen dentro de la propia región de los viajeros (turismo intrarregional); tradicionalmente, las economías avanzadas de Europa, las Américas y Asia y el Pacífico han sido los principales mercados emisores de turismo internacional en el mundo. Europa se mantiene a la cabeza siendo la región de turismo emisor más importante del mundo, fuente de casi la mitad de las llegadas internacionales a nivel mundial, seguido por Estados Unidos, el segundo mayor mercado emisor del mundo, aumentó en 13.000 millones de dólares con respecto a 2016 (+9%), lo que supone la mayor subida en términos absolutos entre los principales mercados emisores por gasto. Estos números nos son importantes ya que la mayor parte de entrada de visitantes en nuestra zona de estudio proviene de Estados Unidos.

Las Américas recibieron 207 millones de llegadas de turistas internacionales en 2017, equivalente a un crecimiento del 2.9%, donde la mayoría de los destinos obtuvieron resultados positivos. Sudamérica (6.7%) lideró el crecimiento, seguido de El Caribe y Centroamérica (4.1% y 3.7%, respectivamente), y este último mostró claros signos de recuperación tras los huracanes Irma y María.

En América del Norte se observaron resultados sólidos en México y Canadá, mismos que contrastaron con una disminución en los Estados Unidos, el destino más grande de la región. (Organización Mundial de Turismo, Resultado del Turismo Internacional 2018 y perspectivas 2019)

En la siguiente tabla (ver tabla 3) podemos observar las llegadas que ha habido en el país teniendo un 18%, 8 puntos arriba de Canadá con un 10% ,esto muestra claramente que México cuenta con un gran potencial turístico debido a sus características geográficas.

Llegadas de turistas internacionales e ingresos por turismo internacional por país destino

ZONA	Llegadas de turistas internacionales						Ingresos por turismo internacional			
			(1000)	Variación %		Cuota %	(millones de \$EE.UU.)			Cuota%
	2010	2016	2017	16/15	17/16	2017*	2010	2016	2017	2017*
Las Ámericas	150.432	201,258.00	210,887.00	3.7	4.8	100	215.307	313.705	326.162	100
Ámerica del Norte	99.52	131,458.00	137,030.00	2.8	4.2	65	164.831	244.573	252.408	77.4
Canadá	16.219	19.971	20.798	11.1	4.1	10	15.829	18.021	20.328	6.2
Estados Unidos	60.01	76.407	76.941	-1.8	0.07	36.5	137.01	206.902	210.747	64.6
México	23.29	35.079	39.298	9.3	12	18.8	11.992	19.65	21.333	6.5

Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT-UNWTO) (Tabla 3)

Actualmente se tienen diferentes clasificaciones del turismo que a continuación se enlistaremos de acuerdo a varios factores procedencia, y tipo.

Origen y procedencia

- Doméstico o nacional: residentes de un país que viajan en el mismo país.
- Internacional: residentes de un país que viajan a otro país.

Por tipo

- *Turismo religioso*: actividades turísticas relacionadas con las creencias y prácticas religiosas.
- *Turismo médico o de salud*: vinculación del viaje con la realización de intervenciones quirúrgicas, dentales o tratamientos médicos en países donde las atenciones son mejores o más económicas.
- *Turismo de negocios*: empresarios, ejecutivos, comerciantes y otros profesionales que viajan para cerrar negocios, captar clientes o prestar servicios. Por sus siglas en inglés se conoce como MICE (*Meetings, Incentives, Congresses and Events*). Tiene lugar principalmente en las ciudades, y se relaciona fundamentalmente con las actividades laborales en las que se perfila un conjunto de ellas que alternan con el

turismo y el ocio recreativo. Se subdivide en reuniones y congresos, seminarios y convenciones, viajes de incentivo y *fam trips* (viajes de familiarización con el destino turístico).

Nuevos tipos de turismo para cubrir nuevas demandas, como el *turismo espacial*, *turismo de guerra*, *turismo virtual*, *turismo científico*, o *de experiencias* (turismo donde se recrean situaciones de peligro del cotidiano de algunos países de acuerdo con su tipo de vida)

- *Turismo cultural*: abarca todas aquellas acciones emprendidas con el objeto de viajar o desplazarse motivadas por el interés de la cultura, en el que se utilizan todos los recursos culturales disponibles. Se distinguen algunos subtipos, como el *turismo monumental*, *arqueológico*, *etnográfico*, *literario*, *gastronómico*, *enológico*, *idiomático* o *industrial*.
- *Turismo de sol y playa*: se da en localidades costeras en las que existen playas, y las condiciones climáticas son cálidas. En estas localidades suele haber gran cantidad de hoteles y actividades de ocio y tiempo libre.
- *Turismo activo*: se refiere a aquel cuya motivación consiste en la realización de deportes, principalmente en la naturaleza y que habitualmente precisan para su práctica de un soporte natural determinado. Se denomina activo porque es fundamental la participación directa del turista protagonista y no la mera contemplación de espectáculos deportivos. Dentro de él se pueden incluir *el turismo deportivo* y *el turismo de aventura*.
- *Turismo natural*: Se suele desarrollar en un ambiente natural, ya sea este un medio rural o área protegida, tratando siempre de realizar actividades recreativas en él, pero sin deteriorar el entorno. También se puede encontrar incorporado al área urbana, mediante la contemplación de plantas y animales fuera de sus hábitats naturales, en los jardines botánicos y zoológicos, como parques temáticos de flora y fauna. Dentro de él se incluyen algunos subtipos, como *turismo rural*, *ecoturismo*, *agroturismo*, *agro-ecoturismo*, *ornitológico*, *ictioturismo (de pesca)* o *cinagético (de caza)*.

Para este proyecto se tomarán en consideración el turismo cultural, natural, activo o de aventura, de sol y playa prevaeciente en la zona, además del turismo de negocio que ha servido como complemento en temporadas bajas; Cabe señalar que México cuenta con diferentes activos para formar parte de los principales competidores en el rubro de Turismo. Además de una infraestructura y equipamiento creciente para la atracción de eventos de convenciones, conferencias y seminarios (MICE, por sus siglas en inglés), se cuenta con una actitud de servicio y creatividad por parte de los prestadores de servicios al ofrecer soluciones adecuadas en los diferentes segmentos.

Así, sumado a la proximidad geográfica y las facilidades en temas migratorios y de aduanas, hace del mercado estadounidense una posibilidad real para fortalecer el posicionamiento de México en la región de América del Norte y de América Latina. (SECTUR, “*Visión Global del Turismo en México*” recuperado de www.datatur.sectur.gob.mx)

De acuerdo con información del World Travel Monitor® de IPK International, durante 2016 los residentes en Estados Unidos que viajaron a México por motivo de convenciones, conferencias y seminarios representaron el 9% del total de viajes realizados a nuestro país.

México podría alcanzar durante el presente año un volumen de 43 millones 603,000 turistas internacionales, 5.2% más que en 2018 y obtener una derrama económica estimada en 23,683 millones de dólares, 5.2% superior a la del año pasado, estimó la Secretaría de Turismo (Sectur).

La cuenta de viajeros internacionales reportó que en 2018 se captaron 22,510 millones de dólares por gasto de visitantes internacionales, lo que representa 5.5% más que en 2017.

Lo anterior explica la captación de 20,341 millones de dólares por concepto de gasto de los turistas internacionales, 6.0% más que en 2017, y 2,169 millones de dólares de gasto de los excursionistas internacionales, 0.6% más que el año antepasado.

Asimismo, señaló que el gasto medio de los visitantes internacionales fue de 8.3% más que en 2017; mientras que el gasto promedio de los turistas internacionales fue 0.5% más que en

2017. En tanto que el gasto de los excursionistas internacionales fue de 9.2% más que en 2017.

La Secretaría de Turismo indicó también que la Balanza Turística registró un saldo positivo del orden de 11,209 millones de dólares, es decir, 6.8% más que en 2017.

La Cuenta de Viajeros Internacionales del INEGI consideró que a nivel general los resultados son positivos.

El INEGI, apuntó la Sectur, destacó que los turistas fronterizos siguen en ascenso con un 7.6% de crecimiento, al alcanzar 18 millones 80,000 turistas.

Al analizar el comportamiento de diciembre de 2013 a diciembre de 2018, se aprecia que éstos incrementaron su volumen en 8 millones 492,000 turistas, con 88.6% de crecimiento.

En ese sentido, precisó que el gasto de los turistas fronterizos creció 13%, al alcanzar 1,111 millones de dólares, mientras que de diciembre de 2013 a diciembre de 2018 el gasto se incrementó en 568.5 millones de dólares, un 104.8% más.

Subrayó que de acuerdo con el Sistema Integral de Operación Migratoria (SIOM), reportado por la Unidad de Política Migratoria de la Secretaría de Gobernación (Segob), la llegada de turistas internacionales por vía aérea en 2018 alcanzó un volumen de 18 millones 716,252 personas, 4.6% más que en 2017.

Se reportó que la llegada de viajeros internacionales durante el primer mes de 2018 fue de 8.4 millones, esto es 164 mil viajeros más de los que lo hicieron en 2017, lo que representó un crecimiento de 2.0%. La llegada de turistas internacionales fue de 3.4 millones, superior en 379 mil turistas al observado en enero 2017 y equivalente a un incremento anual de 12.7%. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales ascendió a mil 941 millones de dólares, lo que representa un incremento de 0.7% con respecto a enero de 2017.

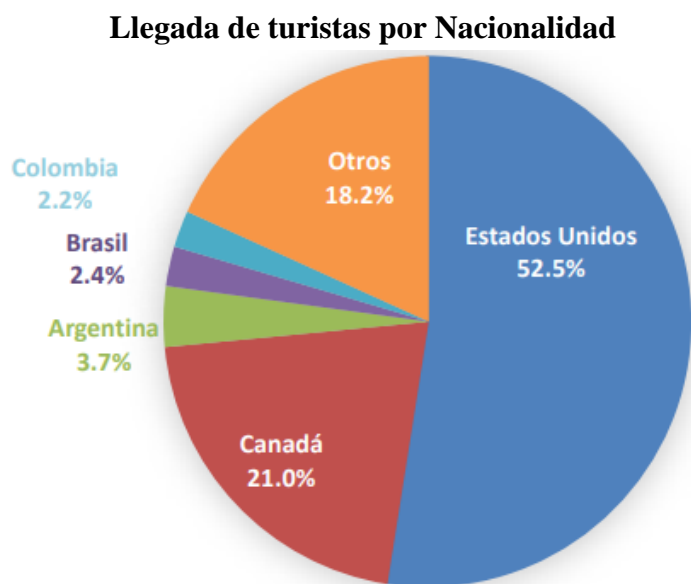
(Banco de México)

Visitantes e Ingresos 2017-2018

Millones de visitantes			Millones de turistas			Millones de dólares		
Enero	Millones de visitantes	Cambio	Enero	Millones de turistas	Cambio	Enero	Millones de dólares	Cambio
2017	8.3		2017	3.0		2017	1,927.1	
2018	8.4	2.0%	2018	3.4	12.7%	2018	1,940.7	0.7%

Fuente: Banco de México (Tabla 4)

Durante el primer mes de 2018 se destaca la llegada vía aérea de visitantes extranjeros residentes en Estados Unidos, al representar 52.5% del total, así como Canadá con un 21%. De la región de América Latina y el Caribe, los países de residencia con el mayor número de llegadas fueron Argentina, Brasil y Colombia con 3.7%, 2.4% y 2.2% del total, respectivamente.



Fuente: Banco de México, Balanza de Pagos. <http://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/VisitantesInternacionales.aspx> (Gráfica 1)

Perfil del Turista Estadounidense

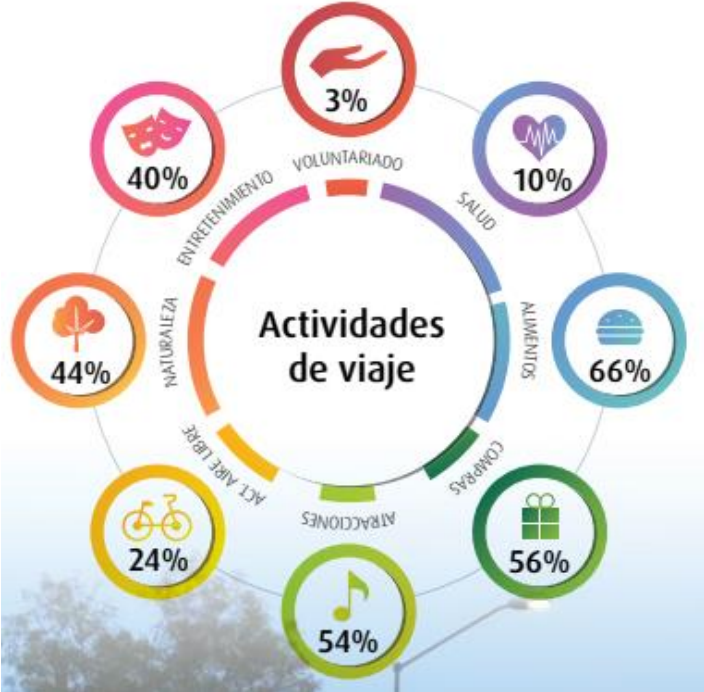
La representación de los turistas residentes en Estados Unidos fue de 62.8% hombres y 37.2% mujeres, en tanto la edad promedio fue de 40 años, siendo más representativo el grupo de edad de 35 a 54 años (45.4%), seguido de 15 a 34 años (38.8%). Los turistas estadounidenses que arribaron a México en 2017 en el segmento MICE, se caracterizaron principalmente por ubicarse en niveles altos de educación (64.3%) y de ingresos (58.6%).

El gasto realizado en el viaje más reciente fue de 3 mil 935 dólares, en el que las formas de pago en efectivo y tarjetas de crédito y débito tuvieron la misma preferencia del 40%.

En cuanto a las razones para elegir un destino, en el último viaje predominaron la riqueza cultural, las actividades a realizar y la gente del lugar. Con una duración promedio de ocho días, los viajes se realizaron preferentemente en familia (56%), seguido de los viajes

individuales (36%) y acompañados de amigos (13%). (SECTUR, “Visión Global del Turismo en México” recuperado de www.datatur.sectur.gob.mx)

Motivos de Viaje



Fuente: SECTUR, “Visión Global del Turismo en México” (Imagen 3)

La llegada total de pasajeros vía aérea para el primer mes del año fue de 5 millones 999 mil pasajeros, lo que representa un incremento de 382 mil pasajeros (6.8%) con respecto a enero de 2017. La llegada de pasajeros en vuelos nacionales durante enero 2018 fue de 3 millones 790 mil pasajeros, lo que representa un aumento de 221 mil pasajeros (6.2%) en relación al observado en enero de 2017. La llegada de pasajeros en vuelos internacionales durante el primer mes del años fue de 2 millones 208 mil personas, lo que representa un incremento de 161 mil pasajeros (7.9%) en relación al observado durante el mismo; mientras que por vía marítima fue durante enero de 2018 de 847 mil pasajeros, superando por 70 mil a los pasajeros registrados en enero de 2017. En enero de 2018 el número de arribos de cruceros alcanzó 336 unidades, lo que representa un incremento de 23 cruceros (7.3%) respecto al mismo mes del año anterior.

Con esto podemos observar que nuestra mayor turismo provienen de Estados Unidos y Canadá, turismo que está acostumbrado a la oferta actual de All Include dependiendo del

rango de edad; siendo la población joven entre 20 -35 años los que buscan turismo de aventura, ecoturismo, etc; aunado a esto podemos observar que el turismo proveniente de la Unión Europea ha ido en aumento siendo este un usuario potencial para el proyecto que quiere implementarse ya que la demanda de turismo para este sector es diferente inclinándose más por el turismo de aventura, ecoturismo, de experiencia, y cultural.

Turismo en el estado de Quintana Roo

La afluencia turística para ese año fue de 5.5 millones de turistas, incluyendo visitantes de Belice y pasajeros de cruceros. El 81 % de los turistas son extranjeros. El principal medio de transporte de los turistas es la vía aérea, en vuelos fletados con destino a Cancún y Cozumel, es importante el arribo de cruceros turísticos internacionales que llegan a Cozumel, Playa del Carmen y Cancún y por último la vía terrestre que utilizan los visitantes de Belice que llegan a Chetumal.

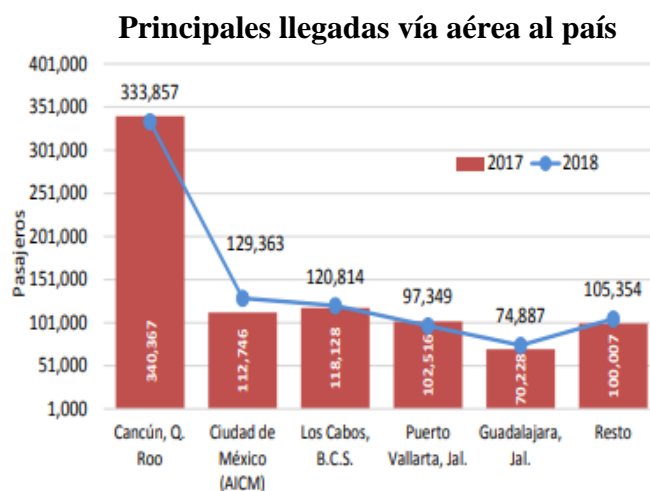
En el 2017 esta entidad registró más 99 mil cuartos, y agregó que en la actualidad se encuentra en construcción una cifra importante, principalmente en los nuevos que pronto se consolidarán, como en el caso de la zona continental de Isla Mujeres. Con ello, la entidad se posiciona como la de mayor infraestructura hotelera en México y el Caribe, con la inversión de miles de millones de dólares y la dotación de miles de empleos de manera directa e indirecta.

La Sedetur informó que a esta oferta hotelera se deben sumar los condominios y residencias que se rentan para recibir turistas y que en la actualidad supera los 10 mil cuartos en el estado, lo cuales comenzaron a operar en el 2017 de manera formal con el pago del impuesto al hospedaje, a través de plataformas como Air b&b. La oferta hotelera del estado representa más del 12%, del padrón total que existe en el todo el país y son sus destinos turísticos los que logran el mayor promedio de ocupación durante el año.

La mayor parte de los servicios y hoteles se localizan en Cancún, seguido de Cozumel, Playa del Carmen y la Riviera Maya; La estadía promedio de Cancún no rebasa 5 días mientras que en la Riviera Maya resulta una estadía mayor. Sin embargo, Cancún a pesar de registrar una estadía menor comparada con la de la Riviera Maya presenta una derrama económica mayor, la cual en el año de 2011 representó 50% de la obtenida en Quintana Roo.

Lo anterior porque existe un mayor gasto anual promedio por visitante en el destino.

En este mismo año, la suma de la derrama económica de estos dos destinos turísticos, representó el 89% de toda la entidad. Como puede observarse el gasto dentro de Cancún ha ido en descenso mientras que en la parte de la Riviera se ha mantenido constante. Lo que nos muestra que el producto a implementar tendrá una demanda constante.



Fuente: Banco de México (Gráfica 2)

En la gráfica se puede apreciar los destinos turísticos con mayor recepción de turistas misma que muestra que Quintana Roo se encuentra a la cabeza. Esto no solo por el impulso que se ha otorgado en materia de turismo al estado sino también a su variada oferta turística cubriendo distintos perfiles de turistas.

Turismo Sol y Playa ofertado en el estado.

Se pueden hacer varias actividades en la playa ya sea caminar sobre el malecón, descansar, paseos en lanchas además de actividades en el mar. Se cuenta con varios hoteles a toda la costa de la playa algunos con el modelo de todo incluido (spas, restaurante, tours, descanso). También puede asistir a diferentes eventos de acuerdo con la temporada del año; concursos de pesca, el carnaval o bien a las fiestas que se realizan en la playa.



Fuente: Visitmexico.com (Imagen 4)

Ecoturismo, turismo de aventura, de experiencia.

Quintana Roo capta alrededor de 10% del mercado ecoturístico del todo el país, se ubica por debajo de Veracruz y Chiapas en este rubro, pero el gasto promedio del visitante que hace uso de los tours disponibles es de 120 dólares por persona, contra los 70 dólares en el resto de los estados. En Quintana Roo hay por lo menos 150 actividades de ecoturismo y aventura, pero a muy pocas se les da la promoción internacional que se debe. Se pueden visitar barreras de arrecife, vista a reservas naturales el estado de Quintana Roo cuenta con varias zonas de reserva donde puede practicarse el ecoturismo; también cuenta con zonas de arrecifes por lo que pueden desarrollarse actividades de snorkel, buceo, recorridos en cuatrimoto por el interior de la selva (observación de fauna y flora), deporte de aventura debido a las condiciones del terreno.



Fuente: Visitmexico.com(imagen 5)

Turismo Cultural

También se cuenta con varias ruinas y vestigios arqueológicos entre ellos se encuentran: Las ruinas de Coba, de Xman-Há, Xcaret, Kohunlich, Chichen Itzá, Tulum.



Fuente: Visitmexico.com (imagen 6)

De acuerdo con los números el turismo es una gran fuente de ingresos para todos los países manteniendo crecimientos en aumento; aun cuando el país presente situaciones que puedan afectarlo, problemas económicos, políticos etc. el turismo se mantiene si bien estos factores pueden generar un crecimiento menor o lento siempre crece y en el peor de los casos se mantiene todo esto genera la sobre explotación de las zonas de manera depredadora.

Conforme avance el siglo XXI, las ciudades enfrentara a retos complejos como el crecimiento de la población urbana, la mejora económica para abastecer las necesidades del país; ante este panorama, las ciudades deben diseñar estrategias para mejorar la planificación, gestión y gobernanza de sus territorios con el objetivo de habilitar su desarrollo sostenible, minimizando los efectos negativos hacia el medioambiente, fomentando el bienestar económico y elevando la calidad de vida de los habitantes. (SECTUR, “*Visión Global del Turismo en México*” recuperado de www.datatur.sectur.gob.mx)

2.3 Turismo Sostenible

Durante las últimas décadas, y con la intención de hacer frente a los efectos negativos del turismo, han aparecido otras formas de turismo más respetuosas con el medio ambiente y mejores desde un punto de vista social y económico. Aparece un nuevo enfoque de turismo

que contribuye al desarrollo sostenible, y que se encuentra integrado en el entorno natural, cultural y humano, que comporta solidaridad, cooperación y respeto.

Principalmente podemos destacar el concepto de turismo sostenible.

En 1988 La Organización Mundial del Turismo se decantó por un turismo sostenible, definido como

“el turismo que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales y culturales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas”

La Organización Mundial del Turismo (OMT) está comprometida para conseguir alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible a través de la promoción del desarrollo de un turismo responsable, sostenible y accesible universalmente. Se trata de adoptar una visión a largo plazo, centrada en la preservación de los elementos que han originado el destino turístico. La protección del medio ambiente puede aportar ventajas a los mercados turísticos, como mayor satisfacción de los consumidores, oportunidades de inversiones futuras, un estímulo para el desarrollo económico y mayor bienestar de la sociedad local. El objetivo de la actividad económica y el objetivo ecológico deben de verse como compatibles.

Según la OMT, las directrices para el desarrollo sostenible del turismo y las prácticas de gestión sostenible se deben aplicar a todas las formas de turismo en todos los tipos de destinos, incluidos el turismo de masas y los diversos segmentos turísticos. Los principios de sostenibilidad se refieren a los aspectos medioambiental, económico y sociocultural del desarrollo turístico, habiéndose de establecer un equilibrio adecuado entre esas tres dimensiones para garantizar su sostenibilidad a largo plazo.

Esto podría analizarse a través de la economía ecológica (S. XIX), cuya visión se sustenta en la necesidad de reconocer la estrecha relación que existe entre los ecosistemas y el sistema económico, pero no bajo una relación de subordinación de la primera frente al segundo, sino orientados hacia la idea de la coevolución que se rige por la equidad; insiste en la relación entre sistema natural y sistema económico como un sistema conexo donde ambos son interdependientes, contabiliza los ciclos de la materia y los flujos de la energía.

El ciclo económico se inicia con la definición y uso de materias primas, se prolonga hasta la generación, manejo de los residuos y desechos –retornos– que podrían reincorporarse en parte al ciclo económico.

Los ecólogos han señalado que, a partir de la ley de entropía, los organismos y ecosistemas sólo pueden mantener un estado altamente organizado y de baja entropía si tienen una entrada continua de energía de alta calidad, capacidad de almacenaje y un medio para disipar dicha entropía. De este modo, en un ambiente altamente competitivo, los sistemas que sobreviven son los que transforman eficientemente la mayor parte de energía en trabajo útil para sí mismos y para los sistemas circundantes con los que se ligan en relaciones de beneficio mutuo.

Con base en lo anterior es que se plantean nuevos proyectos turísticos amigables con el medio ambiente con el fin de preservar la fuente que los genera; planteando el uso de los recursos naturales para la construcción de desarrollos turísticos sostenibles en ciertas zonas y estados del país donde puedan aplicarse con éxito por su bastedad de recurso, turismo, o características territoriales; considerando que el recurso a explotar debe preservarse, generando las condiciones necesarias para que se mantenga; dichas zonas deberán contar con las características necesarias, para su implementación, y aplicación, ya que con la utilización del recurso no solo se quiere lograr la preservación ambiental sino la generación de fuentes de empleo en la región, reducción de costos, preservación del territorio, la integración de los pobladores, de manera que se tenga una recirculación del dinero y permanencia en el país.

No existe un modelo de turismo sostenible aplicable universalmente, ya que el impacto del turismo varía dependiendo de las características de la sociedad anfitriona y de su contexto. Es por eso que este trabajo pretende plantear un proyecto rentable ambientalmente donde no se tenga afectación ecológica o bien esta sea capaz de regenerarse por sí mismo; además de demostrar que es económicamente rentable y atractivo para la inversión y participación de a población local, el gobierno e inversionistas.

Actualmente los modelos turísticos existentes son el todo incluido que como se ha visto a lo largo de esta investigación es un modelo depredador haciéndolos insostenibles a largo plazo, como lo es el turismo masificado, de desarrollos turísticos controlados por agentes foráneos.

Hoy en día el turismo responsable no aparece como un tipo o modelo de turismo específico, sino como un movimiento:

- Que busca establecer modelos de desarrollo turístico sostenibles y específicos para cada zona de destino, para lo que se han de tener en cuenta sus variables sociales, económicas y medioambientales.
- Que denuncia los impactos negativos que el turismo conlleva o puede conllevar en las sociedades anfitrionas, así como la imagen distorsionada que los visitantes pueden hacerse de la realidad que han ido a conocer.
- Que valora y reclama la responsabilidad de turistas, tour-operadores, anfitriones e instituciones públicas a la hora de favorecer modelos turísticos sostenibles.

Por lo tanto, el turismo sostenible debe de acuerdo con la ONU:

- Dar un uso óptimo a los recursos medioambientales, que son un elemento fundamental del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica.
- Respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservar sus activos culturales y arquitectónicos y sus valores tradicionales, y contribuir al entendimiento y la tolerancia intercultural
- Asegurar unas actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes, unos beneficios socio-económicos bien distribuidos, entre los que se cuenten oportunidades de empleo estable y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas, y que contribuyan a la reducción de la pobreza.

El turismo sostenible debe reportar también un alto grado de satisfacción a los turistas y representar para ellos una experiencia significativa, que los haga más conscientes de los problemas de la sostenibilidad y fomente en ellos unas prácticas turísticas sostenibles.

(Esteban, 2003:31).

Según Grifols (Grifols, 2003: 95), el turismo sostenible debería de contener las siguientes premisas:

- a. Ecológicamente aceptable: que sea respetuoso con el entorno y reduzca los impactos negativos
- b. Socialmente justo: que toda la población se beneficie de la actividad turística y se potencien los valores de la población local

- c. Económicamente viable: que sirva para acumular el nivel económico, la creación de empleo y la calidad de vida de la población local
- d. Durable: económicamente viable a largo plazo, planificado y bien gestionado, que implique la no-masificación y un débil impacto
- e. Respetuoso con el medio: adaptado a la capacidad de carga de los espacios naturales y culturales, minimizando los efectos estacionales
- f. Integrado/diversificado: adaptado a la personalidad del sitio, basado en empresas locales y que no exista la mono-funcionalidad turística.
- g. Participativo: con la participación de todos los actores y una implicación de la población local.

2. 4 Consecuencias del turismo

Jurado estudia los mitos del turismo (Jurado, 1992: 18), destacando los siguientes puntos:

a. El turismo como generador de empleo y riqueza: estos fueron motivos que la clase política utilizó para obtener los apoyos suficientes para desarrollar la actividad turística.

A lo largo del tiempo se ha demostrado que los empleos son poco cualificados, y la inflación aparece irremediablemente junto a la eliminación de otras alternativas productivas. El turismo como vía de comunicación cultural: “para la población local, el turista es una fuente de ingresos. El turismo transforma la cultura del pueblo anfitrión en mercancía enlatada para el uso del turista. Puede haber contactos y tropiezos entre turistas y nativos, pero jamás comunicación”

El turismo como vía positiva para la conservación: hace referencia a la vulnerabilidad de los entornos naturales y culturales de las sociedades de destino turístico, que sufren la invasión masiva y constante por parte de los turistas.

El turismo como generador de cambio: según Jurado, “en esto consiste el cambio: ruido, cemento, playas deterioradas, bosques destruidos, urbes congestionadas, colocadas sobre los lugares más bellos del planeta”.

Diferencias sociales entre visitantes y residentes: en algunos países en vías de desarrollo se ha extendido entre la población local un cierto resentimiento hacia el turismo internacional.

Son focos de tensión social la aparición de guetos de gran lujo en lugares dominados por la pobreza, la ocupación de los puestos de trabajo más cualificados por trabajadores extranjeros o la menor retribución salarial de los trabajadores nacionales.

Impacto negativo del efecto demostración: puede producir una desculturización del destino, debido a la mercantilización excesiva de las tradiciones locales, despojándolas de su verdadero significado. Impactos del turismo de masas: determinados tipos de turismo, como el turismo de masas no permiten la existencia de un verdadero intercambio cultural entre visitantes y residentes, por lo que favorecen la difusión y permanencia de imágenes estereotipadas sobre determinados países y sus habitantes.

Exclusión social y económica de las comunidades locales del reparto de los beneficios turísticos. El tipo de gestión hotelera de *todo incluido*, mayoritaria en algunos países en desarrollo que ofrecen turismo de sol y playa, va a comportar ventajas fundamentalmente para los elementos más fuertes de la cadena turística, y desventajas para la economía del país, y más particularmente, para las comunidades en las que se enclava. Dichas desventajas se traducen en la aparición de núcleos de infraviviendas Cercanas a los hoteles, y sobre todo, en la exclusión de estas comunidades en la Participación de los beneficios vinculados al gasto de los turistas.

3.0 Metodología

Objetivo Particular: En este capítulo se pretende explicar el porque se aplico una metodología mixta: esto debido a que el proyecto se desarrollara a través de la implementación del capital social y este solo puede medirse a través del grado de satisfacción de la población. El uso de la metodología cuantitativa nos permite medir a través de encuestas la aceptación de la población a que se lleven acabo el desarrollo de proyectos como este en la zona.

Mientras que la utilización de la metodología cuantitativa nos permite medir numéricamente a través de estadísticas el mercado, la oferta, la demandalo que nos permite evaluar como responderá financieramente el proyecto siendo esto indispensable para llevarlo a cabo ya que se necesita no únicamente de la participación de la población para su desarrollo si no de los inversionistas y del Gobierno para su desarrollo.

La metodología a utilizar será Mixta; cuantitativa para analizar los datos duros, llegada de turistas, demanda, oferta, mercado, sitio, gestión, midiendo las cifras de diversos indicadores que nos permitan crear variables que determinen el mejor uso y rendimiento económico en la zona; y cualitativa para medir el Capital Social a través de la confiabilidad, participación e interés en el proyecto, a desarrollar; la confiabilidad en el proyecto de modo que pueda evaluarse el costo beneficio.

Se identificarán si hay organizaciones sociales que representen a la comunidad para dar respuesta a cómo se integrará el Capital Social; se conocerán sus componentes (actores públicos/privados) que tengan relación con el turismo, para esto se realizarán encuestas a los miembros potenciales de la zona (propietarios de terrenos) así como la recopilación de información relativa a sus organizaciones y percepciones con respecto al turismo.

Se llevará a cabo una investigación de gabinete para medir diferentes factores importantes para el caso de estudio como los que se enlistan.

La infraestructura existente; crear o mejorarla; todo aquello que hace más atractiva la ciudad para vivir e invertir; el entorno físico.

Factores inmateriales, de acumulación de conocimientos, de know how tecnológico, la cualificación de los recursos humanos, la cultura de la población, la valorización de los recursos humanos, optimizar, gestionar adecuadamente los recursos humanos de un territorio.

La interacción de los actores, entre las organizaciones y los agentes socioeconómicos, políticos, sindicales. Se requiere del acuerdo y la colaboración de los diferentes agentes locales implicados y de los diferentes niveles institucionales.

Los recursos económicos y financieros; obtención y gestión del recurso para nuestro proyecto, fondos comunitarios, estatales, regionales, locales privados.

Los recursos naturales, nuestro medioambiente. Debe ser un desarrollo sostenible, que satisfaga las necesidades del presente sin perjudicar el desarrollo de las generaciones futuras.

Proyecto			
Sociales		Privados	Publicos
Organizaciones Civiles, Ejidatarios, Habitantes		Hoteleros, Agencias, Tours, Restauranteros	Estatal, Banco Mundial, Municipal

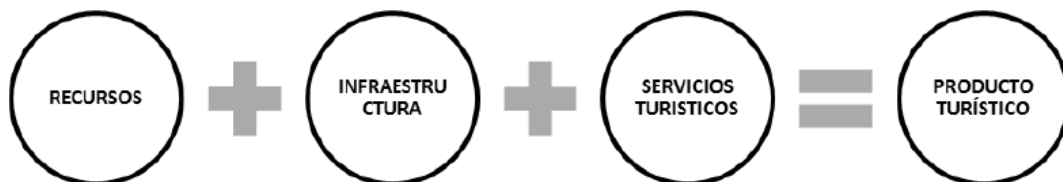
Fuente: Elaboración propia (Tabla 5)

3.1 Modelos de Inversión entre actores

Gestión

Para el funcionamiento óptimo del Capital Social en un desarrollo turístico sostenible es primordial establecer vínculos con actores externos a los destinos (actores gubernamentales, empresas que presten servicios de asesoría, entidades generadoras de conocimiento, entre otros). Por ejemplo, poder vincular el conocimiento de la academia con la gestión que se realiza en los desarrollos turísticos sostenibles.

Elementos que integran un proyecto turístico



Fuente: Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México 2018 (imagen 7)

Actualmente el estado cuenta con diversos programas destinados a proporcionar apoyos de financiamiento de diferentes índoles urbanas entre ellos proyectos para desarrollo económico y medio ambiente sostenible.

En materia de desarrollo económico, los programas están orientados hacia el desarrollo de actividades económicas, mediante acciones enfocadas a la generación de productos que permitan aprovechar las condiciones geográficas y culturales de la región.

En materia de medio ambiente, los apoyos están destinados a la implementación de acciones y obras encaminadas al uso racional de los recursos naturales, así como la protección y conservación del ambiente bajo criterios de sostenibilidad.

PROGRAMAS FEDERALES DESTINADOS A LOS MUNICIPIOS						
RUBRO DE GESTION	PROGRAMA	ORGANISMO	CLASIFICACIÓN			
			Asignación	Aprobación	Recursos	Ejecución
Desarrollo Económico Desarrollo urbano	Banco de Proyectos Municipales (BPM)	BANOBRAS	Indirecto	El estado no tiene que	Sin recursos	Puede ejecutar el municipio

Fuente: BANOBRAS (Tabla 6)

4.0 Caso de Estudio

4.1 Estado de Quintana Roo

Objetivo Particular: Conocer las características particulares del estado de Quintana Roo particularmente el Municipio de Puerto Morelos; su localización, características geográficas, características de la población, posicionamiento en el mercado turístico, entre otras; de modo que se explique porque se determino que fuera en Puerto Morelos donde se desarrollaría el proyecto y no en otro municipio.

El estado de Quintana Roo por su ubicación geográfica y clima es de gran atractivo turístico, además que es el clima el que determina los meses llamados de temporada alta, considerada así por el gran número de turistas que llegan a vacacionar en esta temporada, mismas que generalmente coincide con los periodos vacacionales.

Localización

La entidad se localiza en la Península de Yucatán n el Sureste de la República Mexicana con las coordenadas geográficas extremas al norte 21° 35', al sur 17° 49' de latitud norte; al este

86° 42', al oeste 89° 25' de longitud oeste. Colinda al norte con Yucatán y con el Golfo de México; al este con el Mar Caribe; al sur con la Bahía de Chetumal, Belice y Guatemala; al oeste con Campeche y Yucatán.

Fuente: <http://sigagis.conagua.gob.mx/gas1/sections/Edos/quintanaRoo> (Imagen8)

Clima

Cálido subhúmedo con lluvias en verano A(w) en la parte continental y el clima cálido húmedo con abundantes lluvias en verano A(m) en Cozumel.

Lluvia

Precipitación pluvial anual varía de 1100 a 1500 milímetros como promedio.

Temperatura

Media anual fluctúa entre 26°C como máxima y 10°C como mínima, con extremos de 36°C en los meses más calurosos.

Viento

Dominantes son los alisios que se presentan casi todo el año con dirección del este al oeste o suroeste. En el invierno se presentan vientos del norte con lluvias moderadas y baja temperatura. De septiembre a noviembre es la temporada de huracanes.

Hidrografía

Corrientes de agua subterráneas, con excepción del Río Hondo con una longitud aproximada de 180 Km, una profundidad media de 10 metros y una anchura media de 50 metros, frontera con Belice.

Corrientes superficiales menos importantes son Río Escondido, Arroyo Azul y Arroyo Ucum. Los cuerpos de agua más importantes son las Lagunas de Bacalar, San Felipe, La Virtud, Guerrero, Milagros, Chichankanab, Esmeraldas, Kaná, Noh Bec, Paytoro, Sac Ayin, X Kojoli, Ocom, Chunyaxché, Cobá, Nichupte.

Depósitos subterráneos de agua cenotes o dolinas; con arcillas impermeables formando depósitos conocidos como aguadas.

Tipos de Suelo Dominantes

Los tipos de suelo dominantes corresponden a:

Litosol, Rendzina, Solonchak y Regosol. Litosol y Rendzina ocupan la mayor parte de la superficie del centro de población, son suelos jóvenes poco profundos, de color negro a café oscuro con menos de 20 cm de espesor, yacen sobre rocas calcáreas que afloran frecuentemente. Su drenaje interno y superficial es eficiente, ricos en materia orgánica y son el principal sustrato de la selva mediana subperennifolia. Aptos para construcción urbana por estar consolidados

Zonas inundables: como lagunas, se presenta un tipo de suelo Solonchack, salinos, de color negro parduzco en los horizontes superficiales, y con una gama de gris a gris olivo en los interiores, drenaje interno, superficial lento, con un elevado contenido de materia orgánica, son poco susceptibles a la erosión, tienen un PH ligeramente ácido. No apto para construcción por ser corrosivo y poco consolidado.

Zona de playa: Tipo de suelo Regosol arenoso, sobre yace a una capa dura de sustrato, poco desarrollados, en la zona están constituidos por material suelto calcáreo proveniente de organismos principalmente marinos (arenas biogénicas). No apto para construcción por ser corrosivo y poco consolidado. *Fuente: PDUCP (2014-2030) Cabildo 27 ago.*

Es importante para el desarrollo del proyecto conocer las condiciones geográficas, y climatológicas del estado por la clase de turismo que se tiene en la zona ya que este es turismo estacionario que se corresponde con las llamadas temporadas altas.

Población

Población para el 2015 en el estado 1505 785 habitantes el 1.3% del total del país siendo el 88% urbana y el 12% rural siendo a nivel nacional el equivalente al 78% y el 22% respectivamente.

Nivel de escolaridad 9.6 (poco más de secundaria concluida). El total de habitantes que saben leer y escribir para el año 2010 fue de 800,293 para todo el Estado (INEGI 2015), equivalente al 82.6% del total de población en el estado, para el municipio de Benito Juárez, municipio del cual formaba parte Pto. Morelos hasta el 2015 el número de habitantes con capacidad para saber leer y escribir fue de 397,184 (INEGI 2015) habitantes equivalente al 49.6 % del total de la población que sabe leer y escribir, lo cual es un indicador para determinar que el municipio más poblado es el de Benito Juárez.

Hablantes de lengua indígena de 5 años y más hablante de lengua indígena (quinquenal) 2010 196,060 personas.

Sector de actividad que más aporta al PIB estatal: Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas. Aportaciones al PIB Nacional 1.6%. (INEGI 2015

Indicadores turísticos

La actividad más importante del Estado en participación del PIB es del 11.3 %. La entidad participa con más de la tercera parte de las divisas que por concepto de turismo ingresan al País.

La afluencia turística para ese año fue de 5.5 millones de turistas, incluyendo visitantes de Belice y pasajeros de cruceros. El 81 % de los turistas son extranjeros. El principal medio de transporte de los turistas es la vía aérea, en vuelos fletados con destino a Cancún y Cozumel, es importante el arribo de cruceros turísticos internacionales que llegan a Cozumel, Playa del Carmen y Cancún y por último la vía terrestre que utilizan los visitantes de Belice que llegan a Chetumal.

Banco de México reportó que la llegada de viajeros internacionales durante el primer mes de 2018 fue de 8.4 millones, esto es 164 mil viajeros más de los que lo hicieron en 2017, lo que representó un crecimiento de 2.0%. La llegada de turistas internacionales fue de 3.4 millones, superior en 379 mil turistas al observado en enero 2017 y equivalente a un incremento anual de 12.7%. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales

ascendió a mil 941 millones de dólares, lo que representa un incremento de 0.7% con respecto a enero de 2017. Se destaca la llegada vía aérea de visitantes extranjeros residentes en Estados Unidos, al representar 52.5% del total. De la región de América Latina y el Caribe, los países de residencia con el mayor número de llegadas fueron Argentina, Brasil y Colombia con 3.7% , 2.4% y 2.2% del total, respectivamente.

La llegada de los pasajeros vía aérea con residencia en Estados Unidos registró un crecimiento de 2.1% durante enero 2018, sumando 861 mil 624 pasajeros, la mayoría de los cuales arribó por el aeropuerto de Cancún y de la Ciudad de México. Mientras que la llegada de los pasajeros vía aérea con residencia en Canadá registró un crecimiento del 14.2% durante enero 2018, comparado con el mismo periodo de 2017, al registrar 344 mil 193 pasajeros, la mayoría de los cuales arribó a los aeropuertos de Cancún y Puerto Vallarta.

La llegada total de pasajeros vía aérea para el primer mes del año fue de 5 millones 999 mil pasajeros, lo que representa un incremento de 382 mil pasajeros (6.8%) con respecto a enero de 2017. La llegada de pasajeros en vuelos nacionales durante enero 2018 fue de 3 millones 790 mil pasajeros, lo que representa un aumento de 221 mil pasajeros (6.2%) en relación al observado en enero de 2017. La llegada de pasajeros en vuelos internacionales durante el primer mes del años fue de 2 millones 208 mil personas, lo que representa un incremento de 161 mil pasajeros (7.9%) en relación al observado durante el mismo

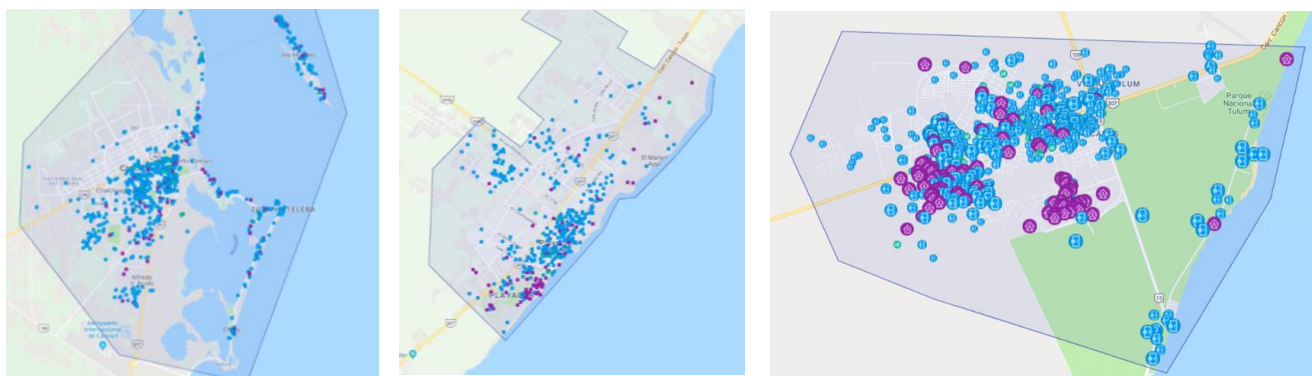
El número de pasajeros en cruceros durante enero de 2018 fue de 847 mil pasajeros, superando por 70 mil a los pasajeros registrados en enero de 2017. En enero de 2018 el número de arribos de cruceros alcanzó 336 unidades, lo que representa un incremento de 23 cruceros (7.3%) respecto al mismo mes del año anterior.

En el 2017 esta entidad registró más 99 mil cuartos, y agregó que en la actualidad se encuentra en construcción una cifra importante, principalmente en los nuevos que pronto se consolidarán, como en el caso de la zona continental de Isla Mujeres. Con ello, la entidad se posiciona como la de mayor infraestructura hotelera en México y el Caribe, con la inversión de miles de millones de dólares y la dotación de miles de empleos de manera directa e indirecta.

La SEDETUR informó que a esta oferta hotelera se deben sumar los condominios y residencias que se rentan para recibir turistas y que en la actualidad supera los 10 mil cuartos en el estado, lo cuales comenzaron a operar en el 2017 de manera formal con el pago del impuesto al hospedaje, a través de plataformas como Air b&b. La oferta hotelera del estado representa más del 12%, del padrón total que existe en el todo el país y son sus destinos turísticos los que logran el mayor promedio de ocupación durante el año.

En las siguientes tablas puede observarse la demanda de oferta de Air b&b para las zonas de Cancún, Playa del Carmen y Tulum, teniendo la mayor ocupación Cancún con un 50% seguido de Playa del Carmen con el 40% y por último Tulum con un 35% siendo este destino el de mayor costo en relación a las tarifas ofertadas para este producto. Para el caso de Puerto Morelos (nuestra zona de estudio) aun cuando se encuentra en una localización privilegiada y a pesar de ubicarse entre Cancún y Playa del Carmen no se ha desarrollado este modelo de hospedaje esto debido a su lento crecimiento, siendo este crecimiento uno más de los factores para considerar la zona para implementar este nuevo tipo de propuesta turística.

Ocupación de Air b&b zonas Cancún, Playa de Carmen, Tulum



Fuente: Plataforma de Air b&b (Mapa 4)

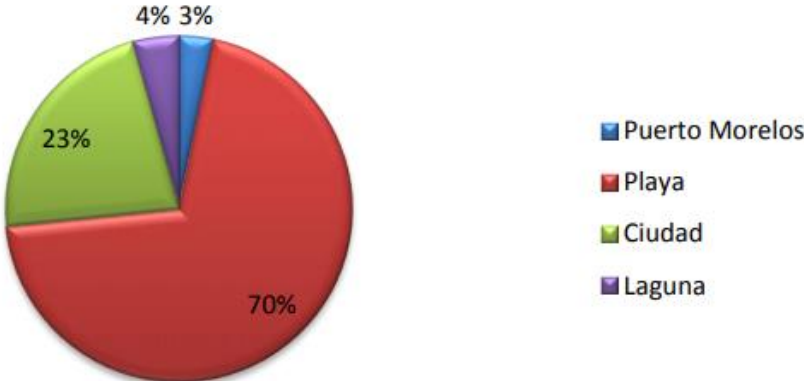
A nivel general los hoteles tienen un tamaño medio de 201 habitaciones, cuatro veces la media nacional y por encima del máximo promedio de tamaño por categoría a nivel país de 190 cuartos en la categoría de “cinco estrellas” (Mora y Moncada, 2008). De acuerdo con la clasificación anterior, la mayor concentración de hoteles se encuentra en la zona de playa, con un 70% del total de los registrados por la Asociación, un 23% en la ciudad y solo un 4% y un 3% en Laguna y Puerto Morelos respectivamente. La alta concentración de hoteles en la zona de playa se debe a la característica del destino como Sol y Playa.

Por categorías, de acuerdo a la SEDETUR, la distribución de los hoteles se concentra en su mayoría en hoteles de 5 y de 3 estrellas, representando cada uno el 23.84% del total, posteriormente los hoteles de categoría de 4 estrellas representan el 19.20%, le sigue la categoría Gran Turismo con un 15.23%, y por último el 8.61% la categoría de 2 y 9.27% la de 1 estrella.

Distribución de hoteles por operación	
Europeo	35
Todo Incluido	42
Solo desayuno	7
Mixto	10
Total	94

Fuente:SEDETUR (Tabla 7)

Distribución de hoteles por zona



Fuente:SEDETUR (Gráfica 3)

Como se puede observar en la gráfica Puerto Morelos (nuestra zona de estudio) aparece con el 3% aun cuando es una zona con playa y con mejor ubicación; esto nos habla de que aún no se encuentra en desarrollo. Por sus características es ideal para implementar el proyecto, medir los resultados, efectividad y funcionalidad contra los modelos tradicionales.

ESCENARIO CON PROYECCIÓN AL 2030 EN LA ZONA HOTELERA		
Cuartos Hoteleros	Unidades de Vivienda	Qmax. Diario
41,318	3,612	757 LPS

Fuente: SEDETUR(Tabla 8)

Como puede observarse en el cuadro la proyección de crecimiento del turismo para el Estado es muy favorable o preocupante si no se resuelven los problemas ambientales, de sobre explotación de áreas naturales, infraestructura y desigualdad económica en la zona.

Problemática

Actualmente se tienen varios factores considerados como problemática en el estado en relación al turismo debido a la a exigencia de mayor crecimiento turístico que provoca una gran presión sobre el patrimonio turístico natural y cultural, además de en la población residente. Lo que nos lleva a replantar el uso del territorio compaginándolo con el patrimonio, natural y cultural.

Entre la problemática actual tenemos diferentes factores:

- Desconocimiento del Índice de rezago social.
- Desconocimiento del Índice de marginación.
- No se tiene una medición del impacto social y productivo en el destino y su encadenamiento al patrimonio físico, natural y cultural.
- Falta de visión compartida que permita articular y equilibrar los programas de gobierno que Inciden en la actividad turística sostenible.
- Falta de la gestión del riesgo de desastres en el sector y en el estado en general por causa del descuido del ambiente.
- No se tienen planes, decretos suficientes, o estudios enunciados para la conservación de espacios territoriales enfocado al turismo para guiar de manera óptima el desarrollo turístico de la región.

- Falta de homogeneidad en los desarrollos turísticos locales y estancamiento de proyectos
- Carecía de enfoques intersectoriales de gestión de riesgo para la planificación y desarrollo de proyectos turísticos.
- Falta de normativas para el manejo de residuos sólidos.
- Falta de infraestructura y equipamiento para el manejo integral de desechos sólidos.
- Desconocimiento del proceso de planificación turística.
- Ausencia de un sistema de información turística genera una sobreexplotación de los recursos naturales, sobre oferta de mano de obra capacitada.
- Riesgo de no cumplir con la demanda de servicios básicos por el aumento de llegadas de turistas y el crecimiento urbano.
- Se tiene un desequilibrio de las necesidades de la población y de los grupos privados para el tratamiento de aguas residuales.
- Que las grandes corporaciones sean los controladores de políticas en beneficio para el destino y no se enfoquen esfuerzos para atender a los nuevos mercados/nichos
- Riesgo de concentrar los esfuerzos de promoción y desarrollo para atraer los mercados masivos y abandonar alternativas de diversificación de mayor gasto y menor impacto ambiental
- Crecimiento de los segmentos de mercado y desarrollo de nuevos mercados por segmentos de población.
- Falta de coordinación entre los tres niveles de gobierno, la sociedad civil y los empresarios
- Migración interestatal
- Aumento en la presión urbanizadora y de servicios públicos
- Recursos públicos destinados solamente los grandes desarrollos turísticos ignorando a los pequeños empresarios y a la población local.
- Falta de promoción turística para pequeños empresarios
- Falta de promoción y comercialización de actividades relacionadas con los atractivos naturales y con los usos y beneficios de los recursos naturales de la selva como tradición ancestral amplía la oferta turística.
- La comercialización masiva utilizando las nuevas tecnologías aumenta la presión sobre los recursos, la capacidad de carga generando un círculo vicioso de pérdida de valor de los

productos turísticos mexicanos en los mercados. (Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México 2018)

La idea de generar estos proyectos es tratar de resolver paulatinamente los problemas que se han generado por la sobreexplotación turística de la zona de modo que se consoliden los mecanismos municipales y estatales de coordinación y planeación para el turismo sustentable, elaborando un sistema de indicadores de sostenibilidad en el turismo. Fortaleciendo la normatividad ambiental para el manejo de residuos sólidos, inversión en infraestructura para el mejoramiento de la calidad ambiental turística.

Se generen igualdad de oportunidades de desarrollo entre mayoristas internacionales, nacionales y locales; se incremente la interlocución entre actores (asociaciones, operadores y desarrolladores, sociedad civil y gobierno).

De modo que al ampliar la participación de agrupaciones minoritarias se reducirá los niveles de sobreoferta y tarifas, se reducirá el impacto ambiental, además de disminuir la brecha económica y el rezago social que se ha ido generando con los modelos turísticos actuales en el estado.

4.2 Problemática actual en torno al modelo de turismo global en zonas de valor ambiental en el Estado de Quintana Roo

El turismo ha afectado zonas de importancia ecológica desde tiempo atrás.

Las Áreas Naturales Protegidas están divididas en Reservas de la Biósfera, Parques Nacionales; Monumentos Naturales, Áreas de Protección de Recursos Naturales; Áreas de Protección de Flora y Fauna y Santuarios. Quintana Roo participa en cuatro de las siete al contar con la Reserva de la Biósfera de Tiburón Ballena; Banco Chinchorro y Sian Ka'an. Los Parques Nacionales son Arrecife de Cozumel; Arrecife de Puerto Morelos; Costa Occidental de Isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc; Isla Contoy; Tulum y Arrecifes Xcalak.

Desde hace 14 años aproximadamente, la Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas (Conanp) ha estado trabajando de manera directa con el gobierno estatal y los municipales para la creación de políticas públicas que estén encaminadas en la aplicación de modelos de conservación, desarrollo y protección de recursos naturales. El Estado de Q. Roo por su alta

cantidad de reserva y bastedad de recurso cuenta con 1.8 millones de hectáreas protegidas; además de manejar esquemas de manejo sostenible de los recursos naturales.

Está entre los primeros cinco estados del país con mayor nivel de conservación y sustentabilidad de sus Áreas Naturales Protegidas después de Chiapas, Chihuahua, Oaxaca, y la Península de Baja California; de acuerdo con los resultados del monitoreo anual que realiza la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas (Conanp) al interior de las 176 áreas naturales se ubican en estas regiones además de en la Península de Yucatán y Caribe Mexicano.

Las expectativas económicas y la especulación del mercado han aumentado, al igual que la demanda turística, lo que lo convierte en una zona en riesgo ambiental por la devastación masiva. Debido a la velocidad en la que se han generado proyectos inmobiliarios turísticos poco regulados en la zona de estudio donde hasta ahora los productos ofertados han dado la espalda al medio que lo circunda sobre explotando los recursos naturales, excluyendo a los pobladores de la zona, lo cual ha creado diferentes problemas ambientales.

Anterior al Gobierno de Luis Echeverría el turismo Nacional se desarrollaba mayormente en los estados de Guerrero (Acapulco) y Veracruz. Sin embargo a partir de las década de los setentas surge el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) cuya función es generar turismo o proyectos de impulso turístico, además de administrar el recurso para mantener las zonas turísticas razón por las que se crean los Centros Integralmente Planeados (CIP); ¿Pero qué es un CIP y que características debe tener? ¿Qué elementos deben generarse para impulsar su desarrollo?

Un CIP como su nombre lo indica es un Centro Integralmente Planeado; lo que implica que antes de llevar a cabo un desarrollo complejo de este tipo debió revisarse el terreno en el cual se desarrollaría; a quien pertenecen, como se adquirirá si es federal o de particulares los aspectos legales de adquisición, si sus características geográficas le permitirán el desarrollo, los costos de manutención, así como lo que ofertará en materia de turismo, el tipo de usuario al que se dirigirá además de pensar en el poblado de apoyo el cual en el caso de los proyectos anteriormente comentados es lo que ha mostrado mayor problema ya que el poblado de apoyo no es tan estrictamente revisado como el Centro Turístico puesto que él no generara un desarrollo económico de la misma magnitud del producido por el CIP.

Para llevar a cabo el proyecto de Centro Integralmente Planeado en la ciudad de Cancún se llevaron a cabo afectaciones a la laguna que existía en la década de los setentas en la zona. Siete mil hectáreas de tierra firme se adquirieron con rapidez; para emprender las obras se rellenó la laguna con arena de playa para ensanchar la isla de 50 a 250 y 300 metros. De once mil hectáreas más de cuatro mil estaban cubiertas por agua, por lo que fueron dragadas y rellenadas. El 80% de la superficie era parte del sistema lagunar Nichupté; esto empezó a ser sepultado para construir la primera etapa del proyecto que consistió en la construcción de los servicios básicos, un aeropuerto internacional, nueve hoteles, un campo de golf, un embarcadero y un centro de convenciones.

Cancún antes y después de la cración del CIP



Fuente: FONATUR(Imagen 8)

A lo anterior se agregaba la zona urbana donde se alojaría la población permanente, así como las zonas comerciales, vialidades, parques, mercados, escuelas, etc. La construcción se definió en 1972 y empezó a operar en 1974. El esquema de diseño general de Cancún se dividió en tres; zona turística, urbana y la zona del aeropuerto; dentro de la zona turística se contempló que contara con además de hoteles zonas residenciales, campos de golf etc., mientras que la zona urbana era básicamente la población de respaldo.

Dr. Pérez Torres D. (s.f). “Centros Integralmente Planeados”.

Poco después de haberse iniciado el proyecto con financiamiento del BID arribaron capitales de Bancomer, Banamex y Banco Comercial Mexicano. el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) financió a dos hoteles de cinco estrellas: Camino Real y Cancún Caribe, debido a que en ese entonces los primeros promotores de Cancún no querían invertir; el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) comprometió el precio de los terrenos a cero si a la terminación de los hoteles no se tenían listos los servicios de infraestructura; además, para garantizar vuelos constantes de Miami a Cancún, el Fondo

pagaba el 60% de los asientos a las líneas aéreas y a los inversionistas extranjeros se les vendieron muy baratos los terrenos. Este gran desarrollo de turismo ha generado diferentes problemáticas. Dr. Pérez Torres D. (s.f). “Centros Integralmente Planeados”.

Un ejemplo es que se continúa arrasando con las características naturales de la localidad. Enrique del Val, director del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) en 1989, dice “que se estaba vendiendo todo. Se construyó incluso en las dunas, cuando se suponía que éstas eran un escudo para los huracanes”.

La planeación anteriormente descrita fue rebasada a causa de una falta de previsión de vivienda, equipamiento e infraestructura para la población que migró a Cancún en busca de mejorar su situación económica. Acentuándose los asentamientos irregulares en la zona, dando origen a gran parte de la problemática actual de la ciudad.

Esfuerzos por parte del gobierno han podido regularizar ciertas zonas, pero persisten problemas de raíz por atender como el de la tenencia de la tierra y el mercado inmobiliario que no han permitido al Gobierno regulación y ordenamiento territorial eficiente. (SECTUR 2015 Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México, Estudio de competitividad turística del destino Cancún)

4.3 Pobreza y Desigualdad en contextos turísticos

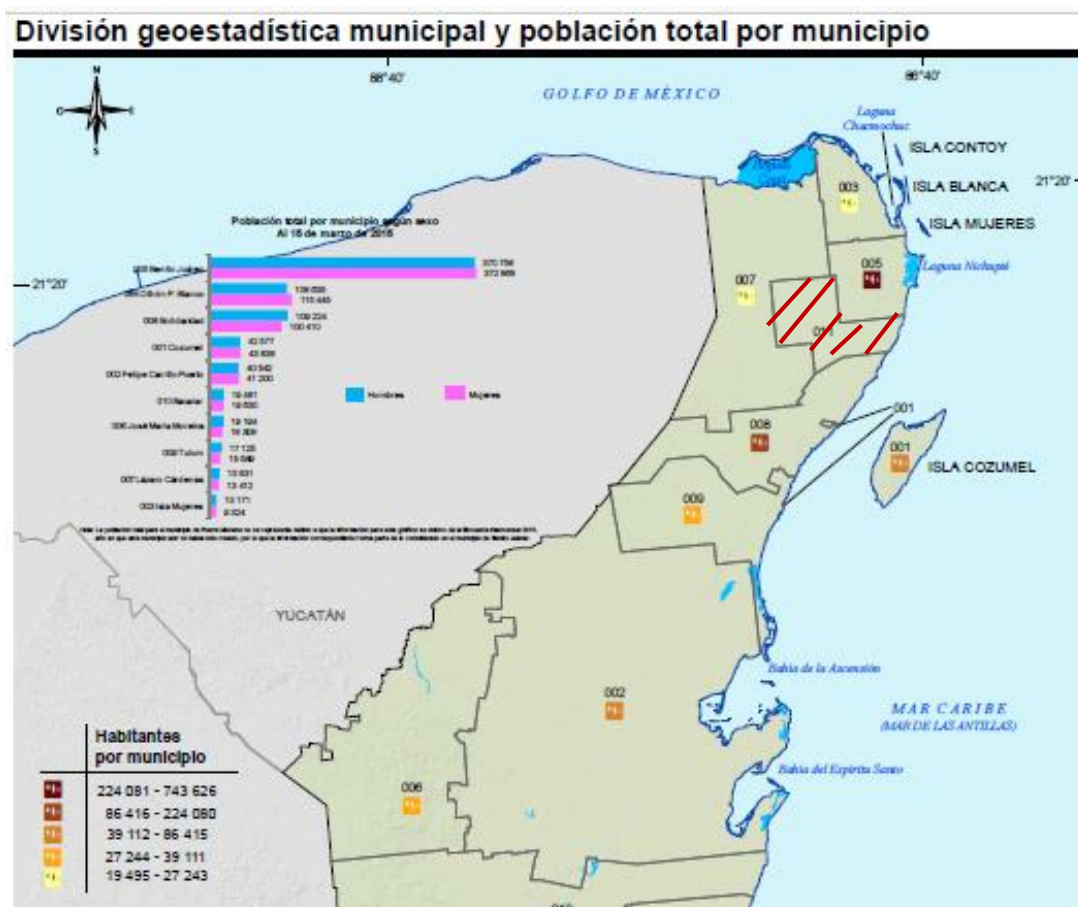
Otro problema es el uso de la técnica comercial del “todo incluido” atrajo el turismo masivo, creció enormemente la ciudad, disminuyó el turismo de alto poder adquisitivo, y aumentaron los problemas sociales y ambientales. A pesar de ello, Cancún siguió creciendo hasta convertirse en el más importante destino turístico de México.

Vázquez J. 6 de marzo 2018 Cancún Q. Roo a Marzo del 2018, Proponen regular esquema de hospedaje todo incluido. Cancún QR. La comisión de turismo del Senado de la República dio entrada a la iniciativa de la senadora por Quintana Roo, Luz María Beristain Navarrete, mediante la cual propone regular el sistema de hospedaje todo incluido “con el propósito de proteger las micro y mediana empresas “en entrevista aseguro que no se trata de una

prohibición de este esquema de hospedaje, sino de una propuesta para que se generen cadenas de valor entre prestadores de servicios, con el fin de evitar la concentración de la renta que genera el turismo en un solo sector, como el hotelero. La iniciativa propone la modificación de la Ley General de Turismo, “con el objetivo de alcanzar un desarrollo turístico incluyente y equitativo entre los sectores social y privado, garantizando que el desarrollo turístico integre a los diversos sectores en condiciones de equidad. Así como prohibir la concentración estricta de servicios turísticos en un solo prestador”. Asimismo propone facultar a la Secretaría de Turismo para fortalecer y promover a las micro, pequeñas y medianas empresas, garantizando que las condiciones de oferta fomenten una competencia sana e incluyente.

Actualmente el estado de Quintana Roo cuenta con 1 501 562.00 hab. de los cuales 743,626 habitantes equivalentes al 49% del total de la población del estado se localiza en Cancún considerándose la Ciudad más poblada del estado según censos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el 2010.

En el siguiente mapa puede observarse la cantidad de población por Municipio en el Estado, y la dimensión de su territorio observando que es el Municipio de Benito Juárez donde se localiza la Ciudad de Cancún y hasta el 2015 Pto. Morelos concentra casi el 50% de la población total del Estado.



Fuente: Anuario Estadístico de Quintana Roo 2017 INEGI (mapa 5)

Cancún es considerada un destino turístico de nivel internacional, con certificación de la Organización Mundial del Turismo. Cancún es el destino que recibe más turistas internacionales de México, junto con la Ciudad de México y la Riviera Maya. Además el Aeropuerto Internacional de Cancún es el segundo con más movimiento de pasajeros, lo que convierte a Cancún en el principal destino turístico de México.

Crecimiento de la ocupación Hotelera en el Estado

1992	%	Estadia		2004			
		Nacionales	Extranjeros				
Quintana Roo	68.95	3.82	5.22	Quintana Roo	77.50	3.51	5.60
1993				2005			
Quintana Roo	68.33	4.08	5.27	Quintana Roo	76.10	3.40	5.49
1994				2006			
Quintana Roo	66.99	4.10	5.37	Quintana Roo	71.02	3.09	5.55
1995				2007			
Quintana Roo	72.55	4.30	5.45	Quintana Roo	69.49	2.88	5.59
1996				2008			
Quintana Roo	74.29	4.12	5.50	Quintana Roo	69.74	2.84	5.30
1997				2009			
Quintana Roo	76.22	3.87	5.41	Quintana Roo	55.95	2.38	4.83
1998				2010			
Quintana Roo	68.06	3.43	5.35	Quintana Roo	60.76	2.39	5.22
1999				2011			
Quintana Roo	64.52	4.95	5.07	Quintana Roo	62.99	2.48	5.27
2000				2012			
Quintana Roo	71.86	3.85	5.49	Quintana Roo	69.87	2.02	5.32
2001				2013			
Quintana Roo	70.44	3.77	5.28	Quintana Roo	71.17	2.00	5.29
				2014			
				Quintana Roo	75.30	2.52	4.85
				2015			
				Quintana Roo	77.51	2.84	5.10
				2016			
				Quintana Roo	77.95	2.81	4.49

2002			
Quintana Roo	65.38	3.77	5.11
2003			
Quintana Roo	71.43	3.65	5.40

Fuente: SECTUR Crecimiento del turismo en Cancún 1992-2016 (Tabla 9)

La tabla nos muestra el porcentaje de ocupación que se mantiene en la zona desde 1992 hasta 2016 lo que nos muestra que la ocupación es superior al 50% tasa mínima requerida para considerar a la oferta turística una buena inversión de negocio, para 2016 ya se ha llegado hasta un 80% de ocupación. Como puede observarse el crecimiento es constante, esto ha convertido a la zona en un destino de inversión sumamente atractivo para los inversionistas. *Vázquez J. 18 de mayo 2018 Cancún Q. Roo, El Economista “Quintana Roo superó la Barrera de las 100,000 habitaciones hoteleras”* con lo que se consolida como la entidad con la mayor infraestructura turística de todo el país, aseguro Darío Flota Ocampo, director del Consejo de Promoción Turística de Quintan Roo (CPTQ).

La Secretaría de Turismo (SEDETUR) dio a conocer desde principios del 2018 que en los próximos 10 años se construirán principalmente en la Zona norte de Quintana Roo más de 30, 00 habitaciones hoteleras de las cuales al menos 3,000 ya están autorizadas y en proceso de construcción en Cancún.

Vázquez J. 16 de mayo 2018 En Q.Roo, “Al alza la infraestructura turística.” El Economista, p.32. Se tienen consideradas grandes inversiones y un futuro hotelero explotable para el Estado.

En ninguno se contempla el factor ambiental o social bajo el cual se impulsó el desarrollo de ese polo a través del Centro Integralmente Planeado (CIP).

Los desarrollos turísticos proyectados para la zona son en su mayoría de inversión extranjera lo que propicia que la mayor parte de la derrama no permanezca en el país por lo que la pregunta es: ¿realmente se está beneficiando a la población con estos proyectos?

De acuerdo con la Ley General de Turismo: Los procesos que se generan por la materia turística son una actividad prioritaria nacional que, bajo el enfoque social y económico, genera desarrollo regional. (Ley General de Turismo última reforma 2015 CDMX, Art. 1)

Establecer las bases para la política, planeación y programación en todo el territorio nacional de la actividad turística, bajo criterios de beneficio social, sustentabilidad, competitividad y

desarrollo equilibrado de los Estados, Municipios y el Distrito Federal, a corto, mediano y largo plazo. (Ley General de Turismo última reforma 2015 CDMX, Art. 2 frac. II)

Establecer las reglas y procedimientos para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico Sustentable, su operación y las facultades concurrentes que, de manera coordinada, ejercerán el Ejecutivo Federal, los Estados y Municipios, y en su caso el Distrito Federal en dicha Zonas (Ley General de Turismo última reforma 2015 CDMX, Art. 2 frac. VII)

Finalmente, este desarrollo turístico desmedido ha generado el crecimiento desequilibrado entre la ciudad de Cancún y las demás ciudades de Quintana Roo. Por esta razón localidades foráneas a las zonas turísticas padecen por la falta de recursos financieros para su desarrollo en el mediano y largo plazo.

4.4 Desarrollo económico desequilibrado

Alejandro de la Rosa martes 17 de julio 2018 El Economista “*Desarrollo del sureste impulsara al sector hotelero*” La propuesta de desarrollar económicamente el sureste de México es una gran noticia para la industria hotelera porque permitirá elevar los niveles de ocupación. El presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles (AMHM) comento la urgencia de combatir la seguridad, y regulación al hotelería informal y la creciente burocracia para abrir un hote.

Noticias como estas son las que se mencionan en diferentes medios, hablando únicamente sobre el impulso que tendrá el sector hotelero, dejando de lado a la población en las zonas a impulsar, dando por sentado que al aumentar la infraestructura hotelera generara a su vez fuentes de empleo lo cual si bien es un hecho además de un factor importante por el cual se incrementa el apoyo a la infraestructura hotelera , no significa mejoras o reducción de la desigualdad en la zona ya que dichas fuentes de empleo no van de la mano con el desarrollo de la población con relación a infraestructura de transporte, servicios, condiciones de educación, habitabilidad, vivienda etc.

En la actualidad, el turismo se ha posicionado como una de las actividades económicas más importantes en el mundo. Los discursos, tanto de organismos internacionales como de las instancias públicas nacionales y locales, hablan del importante crecimiento que el sector ha

tenido en las últimas décadas y de sus implicaciones para las economías regionales y locales. Las estadísticas reflejan un sector productivo en desarrollo y con un gran potencial.

Por ejemplo, la Organización Mundial de Turismo, en su “Panorama OMT del turismo internacional, edición 2015” sustenta la importancia del turismo con cifras sugerentes donde aparece que, a nivel mundial, dicha actividad es responsable del 9% del PIB, del 6% del comercio internacional y del 30% de las exportaciones de servicios. La expansión y diversificación del sector turístico tiene repercusiones en las ciudades, en su economía, en lo político, en el ámbito cultural, en el ambiental, e incluso en el histórico. En el marco del capitalismo neoliberal, las urbes deben reinventarse para construir y reproducir la oferta turística, deben crear su nicho de mercado.

En consecuencia, se producen una gran variedad de intervenciones que podemos nombrar como arquitectónicas, artísticas, de infraestructura y de imagen urbana, múltiples proyectos que derivan en formas de apropiación de los lugares a partir de la utilización, aprovechamiento o puesta en valor del patrimonio local. Se da cuenta de procesos tales como el hecho de que la población local suele quedar excluida del bienestar social que promete el turismo, o del auge económico y de la posibilidad de hacer suyos los espacios públicos que antaño le pertenecían. Las consecuencias van incluso más allá de la transformación y uso del espacio urbano, se construye la vulnerabilidad y la segregación. Es decir, se fragmenta el tejido social, se incrementan las desigualdades, se acentúan los patrones de inequidad y se forman espacios degradados. (López Levi L. Carrasco M. “*Turismo tematización de la ciudad y urbanismo contrahegemónico*”, Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales Volumen 5 Universidad Autónoma de Almería España 2015, recuperado de www.e-unwto.org/doi/book/).

En las siguientes tablas se puede observar los índices de desarrollo de acuerdo a Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), donde considerando que el índice de desarrollo se mide de 0 -1 aparentemente el Municipio se encuentra dentro de un rango del 0.7 - 0.9 considerado alto y muy alto (Consejo Nacional de Población 2000, Pag. 2) lo cual es buen indicador sin embargo estas tablas solo consideran la población con vivienda particular, sin considerar que 35 201 de estas viviendas se encuentran sin información de ocupantes (DATAUR Anuario Estadístico de Quintana Roo)

Principales indicadores de desarrollo humano en el Estado y municipios
Al 15 de marzo de 2015

Cuadro 3.28
1a. parte 4

Estado y municipios	Índice de agua entubada a/	Índice de drenaje b/	Índice de electricidad c/	Índice de desarrollo humano con servicios d/
Estado	0.9726	0.9669	0.9885	0.8949
Bacalar	0.9768	0.9434	0.9780	0.8720

FUENTE: DATAUR Anuario Estadístico y Geográfico de Quintana Roo 2017 (Tabla 10)

Nota: Pto. Morelos no figura ya que se encontraba dentro del Municipio de Benito Juárez para 2015

A / Se refiere a la proporción de la población en viviendas particulares que disponen de agua entubada, sin considerar la frecuencia con que se suministra. B / Se refiere a la proporción de la población en las viviendas particulares que disponen de algún tipo de drenaje, conectado a la red pública, fosa séptica, con desagüe a grieta o barranca y con desagüe a lago o mar. C / Se refiere a la proporción de la población en viviendas particulares que tienen electricidad. D / Mide las mismas dimensiones que el índice de desarrollo humano con producto interno bruto, sustituyendo la parte de calidad de vida dada por el ingreso con la tasa de habitantes con drenaje, agua y electricidad. E / índice de esperanza de vida general es una medida de la longevidad de las personas la cual se traduce como esperanza de vida al nacer (Anuario Estadístico de Quintana Roo 2017 INEGI).

4.5 Situación actual del turismo en el lugar

En el año 2017 el Estado de Quintana Roo recibió 16 millones 911 mil 163 visitantes, lo que representa un crecimiento de 5.3% respecto de 2016. En cuanto a la generación de derrama económica, se reportan de manera preliminar 8 mil 810.38 millones de dólares, 207.9 millones de dólares más que en 2016. Lo que significa un alza de 2.4%. Con una ocupación promedio de 79.7%, el año pasado, Quintana Roo logró conseguir un mayor número de

turistas hospedados, 3.8% más frente a 2016 ascendiendo a un total de 11 millones 448 mil 690 turistas hospedados y 27 millones 375 mil 679 cuartos ocupados, lo cual se demuestra la competitividad y el liderazgo que mantiene el Estado de Quintana Roo.

En este mismo año se iniciaron operaciones para 16 hoteles, en su mayoría correspondientes a nuevos centros de hospedaje; aunque también se reportan remodelaciones en total 3, 887 cuartos lo que representa un crecimiento de 26%, con respecto de 2016. Por lo que para 2017 se tienen en total 101, 493. (SECTUR Reporte anual de turismo Q. Roo).

Los destinos del Caribe Mexicano y su prestigiada variedad de hoteles, aeropuertos, parques y centros de convenciones arrasaron en la entrega de los World Travel Awards 2017, al recibir más de 40 nominaciones y obtener 25 premios en las categorías México-América Central y México; lo que refrenda al Caribe Mexicano como un destino moderno, competitivo y de alta excelencia y calidad para el viajero nacional e internacional. (SEDETUR reporte anual de turismo Quintana Roo 2017 Pág. 5

INDICADORES TURÍSTICOS

INDICADOR	2016	2017	Crecimiento
Número de visitantes al Estado	16, 065, 321	16, 911, 163	5.3%
Número de turistas en hoteles	11, 186, 645	11, 448, 690	2.3%
Derrama económica generada por turistas y visitantes	8602.48 millones de dólares	8810.38 millones de dólares	2.4%
Número de cuartos ocupados	27, 375, 679	28, 823, 955	5.3%
Porcentaje de ocupación	76.80%	79.70%	3.8%

Fuente: SEDETUR Reporte anual de turismo Quintana Roo 2017 (Tabla 11)

Como puede verse los números y porcentajes de ocupación son los mal altos a comparación con el resto de los destinos turísticos en el país lo que genera grandes especulaciones económicas de parte de los desarrolladores respecto al crecimiento del turismo.

Sin embargo hasta ahora y a pesar de los esfuerzos del estado por implementar nuevos modelos económicos de turismo que no deprede los recursos naturales del estado que son los mismos que mantienen el turismo poco se ha podido hacer al respecto.

OCUPACIÓN HOTELERA

DESTINO TURÍSTICO	OCUPACION ANUAL 2017	OCUPACION ANUAL 2016	OCUPACIÓN 2017 vs 2016
Cancún y Puerto Morelos	81.43	81.81	-0.38
Cozumel	67.08	65.06	2.02
Isla Mujeres	64.83	55.02	9.81
Chetumal	44.7	41.21	3.49
Riviera Maya	82.93	81.03	1.91

Fuente: SEDETUR Reporte anual de turismo Quintana Roo 2017 (Tabla 12)

Como puede verse en el cuadro anterior el crecimiento va en aumento ubicándose a la cabeza Cancún y Pto Morelos; este último nuestra zona de estudio, el cual hasta ahora no ha sufrido las afectaciones que Cancún con relación a infraestructura, desigualdad y depredación de terrenos con importancia ambiental o de zonas ejidales.

Siendo todos estos factores los que nos impulsan a plantear el proyecto dentro de esta zona ya que por estar ubicada entre Cancún y Playa del Carmen, ambas zonas en desarrollo lo convierten en el sitio ideal para la implementación de un nuevo modelo de turismo donde se considere a la población como parte del proyecto de inversión y no solo como población de apoyo.

Al considerar a la población como parte del nuevo proyecto de inversión a través del Capital Social también generamos mayor derrama económica dentro del estado propiciando mayor desarrollo económico evitando la fuga de capital a través de las inversiones de transnacionales.

En la siguiente tabla podemos observar las vías de ingreso y la cantidad de extranjeros que entran al estado, siendo Cancún por vía aérea el que cuenta con la mayor captación de extranjeros con 7,907,295 personas; a estas podemos sumarles las de Pto. Morelos por vía marítima de 633 personas dándonos un total de 7,907,928 entre ambos municipios anualmente; sin considerar al turismo nacional.

EXTRANJEROS QUE INGRESAN AL PAÍS POR DIFERENTES VÍAS

Quintana Roo	15 064 092
Cancún, A. I.	7 907 295
Chetumal (marítimo)	14 324
Chetumal, A. I.	277
Chetumal, Subteniente López (terrestre)	110 315
Chetumal, Subteniente López II, "Chactemal" (terrestre)	400 408
Cozumel, A. I.	206 720
Isla Cozumel (marítimo)	5 050 440
Isla Mujeres (marítimo)	1 358
La Unión (terrestre)	9 863
Majahual (marítimo)	1 357 069
Puerto Aventuras (marítimo)	63
Puerto Juárez (marítimo)	578
<u>Puerto Morelos (marítimo)</u>	<u>633</u>
Punta Venado Calica (marítimo)	4 749

Fuente: SEDETUR Reporte anual de turismo Quintana Roo 2017 (Tabla 13)

Estos números de entradas de turistas y considerando que Pto. Morelos se encuentra a 20 min. del aeropuerto mientras que Cancún se ubica a 40 min; nos da aún más herramientas para evaluar las opciones de desarrollo que tiene la zona misma que aún no han sido valuadas por los inversionistas del gran turismo, generando nuevas opciones de propuestas nuevas de turismo sostenible rentable a la inversión generando un estado de ganar para inversionistas, ejidatarios, población general, y estado por citar algunos.

Se prevee que el tren maya traiga consigo una movilidad de 8 mil turistas diarios a las zonas por donde pasará el Tren Maya; lo cual mejoraría notablemente los números, sin embargo aún no se define en su totalidad si el proyecto se llevará a cabo o no, debido a los problemas que se han venido manifestando desde el anuncio de su construcción.

Ruta planteada para el Tren Maya



Fuente: www.trenmaya.gob.mx (Mapa 6)

Actualmente el turismo dentro del municipio de Pto Morelos presenta:

- Poca propuesta local
- Desaprovechamiento de los recursos naturales.
- Irregularidades sobre el uso de suelo en proyectos turísticos
- Afectaciones ecológicas, reducción de arrecifes y mangle.
- Poco turismo alternativo explotable

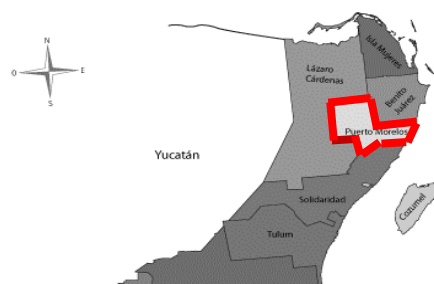
- Baja inversión para propuestas de ecoturismo, turismo de aventura, turismo rural, geo turismo.

Esta propuesta pretende ofrecer un cambio radical al enfoque de la economía convencional; Considerar al sistema natural como parte del sistema económico; sugieren un modelo de producción que opere en concierto con la evolución de los sistemas naturales. Tomando lo anterior como referencias de generar economías renovables es que el tema de investigación se inserta en la Línea de Generación y Aplicación de Desarrollos sostenibles a través del análisis del capital social y el aprovechamiento de recursos naturales mediante el desarrollo sostenible, un campo poco explorado hasta ahora, y con el enfoque de mejorar la habitabilidad de los espacios, plantear el uso racional de la energía abriendo el campo a la implementación de otros productos constructivos.

4.6 Municipio de Puerto Morelos

El municipio de Puerto Morelos es considerado un Puerto Comercial y Pesquero considerado el principal Puerto del Estado cuenta con un transbordaor, mundialmente conocido por su arrecife; es uno de los 11 municipios que integran el estado de Quintana Roo, anteriormente formaba parte del Municipio de Benito Juárez; fue creado por el decreto 342 del Congreso de Quintana Roo, publicado el 6 de noviembre de 2015 en el Periódico Oficial del estado debido a su crecimiento poblacional, esta disposición entró en vigor el 6 de enero de 2016, se encuentra en la zona norte del estado de Quintana Roo, al norte colinda con los municipios de Lázaro Cárdenas y Benito Juárez, al este con el municipio de Benito Juárez y el mar Caribe, al sur con los municipios de Solidaridad y Lázaro Cárdenas, y al oeste con el municipio de Lázaro Cárdenas. Su extensión territorial es de aproximadamente 1043.92 km².³ Su litoral costero mide aproximadamente 17.7 km. Ocupa el 4.91% de la superficie del estado. (Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos Quintana Roo 2009)

Localización Puerto Morelos



Fuente: Elaboración propia (Mapa 7)

Entre las características más importantes de Puerto Morelos está su localización ubicada entre Playa del Carmen y Cancún a 20 minutos del aeropuerto lo que lo deja en una posición bien localizada; además de contar con un sitio Ramsar (Humedales de importancia internacional considerados ecosistemas fundamentales en la conservación y el uso sustentable de la biodiversidad con importantes funciones) el Parque Nacional de Arrecife.

Estas características son de fundamental importancia ya que pueden generar una zona de explotación económica aun no destruida por el crecimiento masivo de modelos turísticos poco sustentables lo que lo convierte en zona apta para la aplicación de nuestro proyecto de turismo sustentable con participación social.

4.7 Condiciones de la población

Cuenta con 32 localidades y una población total de 32 746 habitantes. Por la geografía del entorno de Puerto Morelos (manglares y laguna arrecifales fósil), los asentamientos humanos han quedado divididos por la carretera federal 307. Al asentamiento ubicado en la costa y al oriente de la carretera federal se le conoce como el “Puerto” o “Antiguo Puerto Morelos”. El asentamiento inmediato al oriente de la carretera federal se conoce como “Colonia

Pescadores”, al asentamiento inmediato al poniente de la carretera federal se le conoce como “Colonia Joaquin Zetina Gazca”. Existen nuevas zonas habitacionales al norte y poniente de la Colonia Zetina Gazca que se encuentran en pleno crecimiento poblacional. La zona urbana ejidal “Luis Donald Colosio”, los fraccionamientos Villas Morelos I y II, así como la zona residencial “Bucaneros”.

Tasa de crecimiento poblacional

Periodo	Tasa de crecimiento poblacional por periodo de tiempo		
	CANCUN	ALFREDO V. BONFIL	PUERTO MORELOS
2000 - 2005	5.8%	11.1%	4.2%
2005 - 2010	3.6%	1.5%	52.97%

Fuente: Histórico de localidades INEGI (Tabla 14)

4.8 Contexto Urbano Sociológico

La insuficiencia en el desarrollo urbano sostenible del centro de población de la ciudad (de conformidad con el Art. 30 de la Ley de Asentamientos Humanos) ha traído efectos negativos o consecuencias sobre la ciudad; como el bajo aprovechamiento de las áreas verdes por habitantes, espacios abiertos y áreas verdes inseguros, deterioro de la imagen urbana, falta de una regulación del crecimiento de las reservas territoriales, desaprovechamiento de la infraestructura existente, acelerado deterioro de hábitat de fauna silvestre, afectación a la vegetación, altos niveles de contaminación al acuífero, alto consumo de hidrocarburos, problemas con la capacidad de drenaje y agua para la zona hotelera y por ende para el resto de la ciudad, elevada huella ecológica, problemas de conectividad en la ciudad.

Actualmente se tienen pocos proyectos dentro de los planes de desarrollo que consideren el ambiente.

Proyectos Urbanos de la Estrategia de Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible				
		3.1.1.7.5.1 Valorado el paisaje natural como Patrimonio de la Ciudad	3.1.1.7.5.1.1	Desarrollado un programa que mitigue la erosión de playas y recupere la prestación de servicios ambientales
			3.1.1.7.5.1.2	Puestos en marcha canales de oxigenación de la Laguna Bojórquez hacia el mar
ÁREAS VERDES	crecimiento	4.2.1 Incrementada la proporción de áreas verdes por habitante.	4.2.1.1	Consolidado el Sistema de Parque Urbanos
			4.2.1.1.1	Parque Metropolitano colindante con Zona Continental Isla Mujeres.
			4.2.1.1.2	Parque Ecológico en el ANP Manglares de Nichupté

Fuente: Programa de desarrollo Urbano del centro de población Cancún, municipio de Benito Juárez. Quintana Roo 2014-2030 SEDATU (Tabla 15)

Características Ambientales de la zona

El poblado de Puerto Morelos se localiza en tierra firme a 1.5 Metros hacia el norte de la entrada y está protegido por arrecifes de forma lineal cuya orientación geográfica es de sur a norte en línea paralela la costa, en el puerto existen profundidades de 6.7 a 10 metros, siendo la profundidad mínima de 1.8 metros. Las actividades económicas locales son la pesca y el turismo.

Por su naturaleza y la escasez de suelos, el agua de lluvia se filtra rápidamente a través de la roca caliza hacia el acuífero, por lo que el drenaje es básicamente subterráneo. La acumulación de aguas pluviales en la matriz rocosa de la Península, ocasiona una diferencia de niveles hidrostáticos que determina un flujo subterráneo de tierra al mar.

El clima es cálido sub-húmedo con una temperatura promedio anual de 26.3 °C, un máximo en el verano de 35.5 °C y un mínimo en invierno de 13 °C. El porcentaje de días soleados en un año es del 41 %, de días medios nublados 41% y de días nublados es del 18%. El periodo de vientos alisios dominantes es entre febrero y julio, a ese periodo le sigue una época de transición entre julio y septiembre, para dar lugar a la época de “nortes” que domina en los Meses de Octubre a Enero. La época de huracanes para el Océano Atlántico es del 1° de Junio al 30 de Noviembre, sin embargo los Meses de mayor incidencia son Agosto, Septiembre y Octubre.

En el camino de acceso al poblado, existen algunos miradores al manglar, donde se podía observar la flora y fauna. Pero desde hace algunos años la explosión del turismo en esta zona, ha acabado con muchas especies. En la actualidad casi ya no existe el manglar debido a las grandes empresas turísticas que se establecen sin un sincero proyecto de conservación de la

naturaleza, por el contrario, aprovechan de esta nueva tendencia ecológica para excusar sus verdaderos propósitos devastadores.

Al Caribe Mexicano le pertenecen más de 350 km, de la segunda barrera arrecifal más grande del mundo la cual forma parte del Gran Cinturón de Arrecifes del Atlántico Occidental (también conocida en una parte como "Gran Arrecife Maya", y pertenece al "Sistema Arrecifal Mesoamericano") se extiende hacia el sur por Belice, Guatemala y Honduras logrando una longitud de 1,000 km. El perfil de arrecife que se presenta en casi todo el estado de Quintana Roo, se le conoce como del tipo "bordeante" con tres variaciones: Con un canal bien definido entre la costa y la cresta arrecifal, con un canal incipiente sin canal. De esta forma del litoral hacia mar abierto, sobre el eje morfológico, se presentan tres zonas estructurales: La laguna arrecifal que se forma sobre el canal. La cresta arrecifal que es la parte más somera (o menos profunda) del arrecife. El arrecife frontal, que es la parte más profunda.

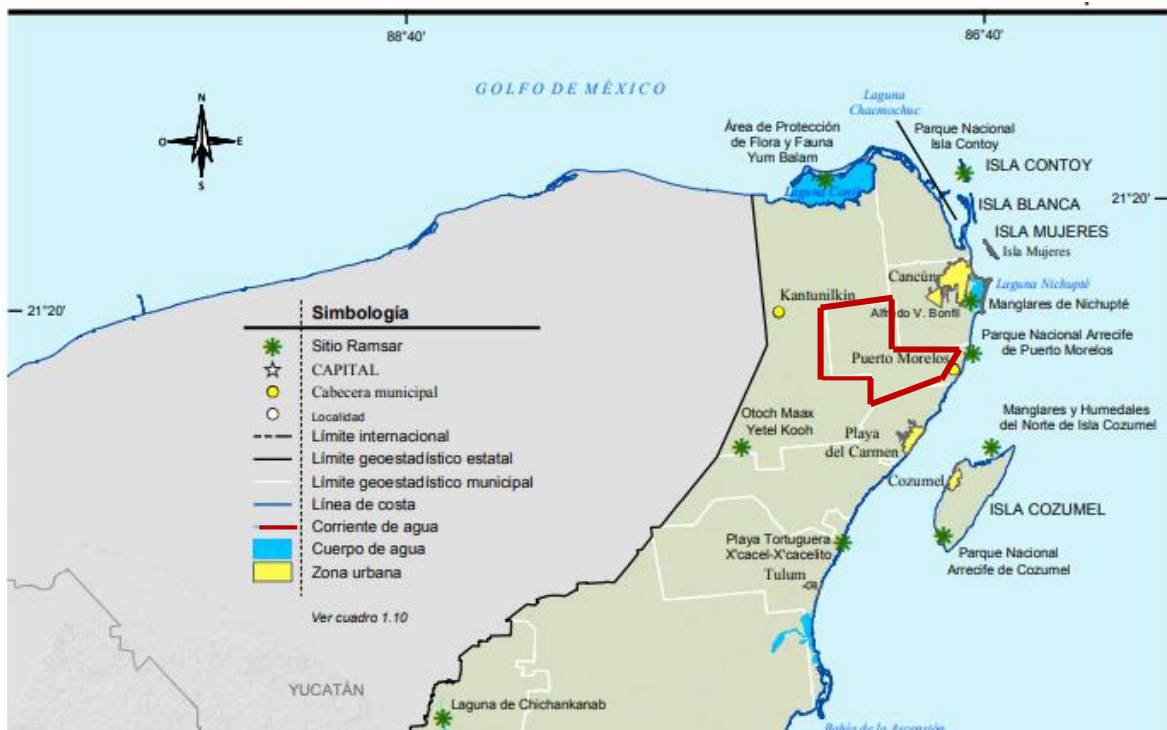
Actualmente en el estado de Quintana Roo se ubican varios sitios Ramsar para el caso de Puerto Morelos nuestra zona de estudio; se tiene un sitio Ramsar mismo que puede aprovecharse para generar ecoturismo de bajo impacto y crear a su vez conciencia en los visitantes.

En el siguiente cuadro se enlistan los sitios Ramsar con los que cuenta el estado y su ubicación.

SITIOS RAMSAR EN QUINTANA ROO			
DENOMINACIÓN	SITIOS	LATITUD NORTE	LATITUD OESTE
Total	13	Grados	Grados
Parque Nacional Isla Contoy	1	21	86
Sian Ka'an	1	19	87
Parque Nacional Arrecifes de Xcalak	1	18	87
Área de protección de flora y fauna Yum Balam	1	21	87
Parque Nacvional Arrecife de Puerto Morelos	1	20	86
Playa Tortuguera X'cacel-X' cacelito	1	20	87
Laguna de Chichankanab	1	19	88
Reserva de la Biósfera Banco Chinchorro	1	18	87
Bala'an K'aax	1	19	88
Parque Nacional Arrecifes Cozumel	1	20	86
Manglares de Nichupté	1	21	86
Otoch Maax Yetel Kooh a	1	20	87
Manglares y Humedales del Norte de Isla Cozumel	1	20	86

Fuente: Cancún agenda 2018 (Tabla 16)

Sitios Ramsar



Fuente: Elaboración propia En el mapa se puede ver el Municipio Puerto Morelos con una zona Ramsar (Mapa 8)

4.9 Atractivos Turísticos en la zona

La importancia turística del Estado se sustenta por sus recursos naturales y atractivos turísticos a nivel nacional y mundial.

- Se cuenta con un litoral de playas.
- Mar cristalino y colorido, de temperatura agradable
- Pocos peligros de fauna marina.
- Clima cálido

- Barrera arrecifal de coral

En el caso específico de Puerto Morelos se cuenta con un parque marino que ocupa una superficie de 9,066 siendo la comunidad partícipe en el manejo del área natural protegida aportando sus recomendaciones a través del Consejo Asesor del Parque Nacional.

De forma directa o indirecta un gran porcentaje de la población vive económicamente del arrecife. En el poblado existe un Centro de Visitantes que cuenta con un pequeño museo y ofrece atención e información sobre las actividades permitidas y no permitidas para la conservación del arrecife y su entorno. (semar.gob.mx)

Arrecifes en Quintana Roo



Fuente: Visitmexico.com (Imagen 9)

También se cuenta con el Faro como atractivo turístico el cual se encuentra inclinado desde el paso del huracán Beulah en 1967 y es el emblema actual del Puerto.

El Faro Puerto Morelos



Fuente: Fonatur (Imagen 10)

Las playas de Puerto Morelos son de arena blanca, fina y suave; no presentan oleaje alto al estar protegidas por el arrecife y su erosión es mínima. Cuenta con accesos públicos desde la plaza principal y así en cada calle que cruza de oriente a poniente. Actualmente es una de las playas preferidas por los habitantes de Cancún para el esparcimiento, ya que en la zona hotelera los accesos públicos a la playa han sido restringidos a unos pocos cada varios kilómetros.

Vista de las playas de Puerto Morelos



Fuente: Visitmexico.com (Imagen 11)

Se pueden hacer varias actividades caminatas sobre el malecón, paseos en bicicleta, paseos en lancha, snorkelar, kayak, buceo de expedición en zonas de cenotes, recorridos por ruinas arqueológicas además de actividades marítimas. También puede asistir a diferentes eventos de acuerdo con la temporada del año; concursos de pesca, el carnaval o eventos de música que se realizan en la playa.

La zona cuenta con varios hoteles a toda la costa de la playa algunos con el modelo de todo incluido (spas, restaurante, tours, descanso).

Quintana Roo capta alrededor de 10% del mercado ecoturístico del todo el país, se ubica por debajo de Veracruz y Chiapas en este rubro, pero el gasto promedio del visitante que hace uso de los tours disponibles es de 120 dólares por persona, contra los 70 dólares en el resto de los estado. En Quintana Roo hay por lo menos 150 actividades de ecoturismo y aventura, pero a muy pocas se les da la promoción internacional que se debe.

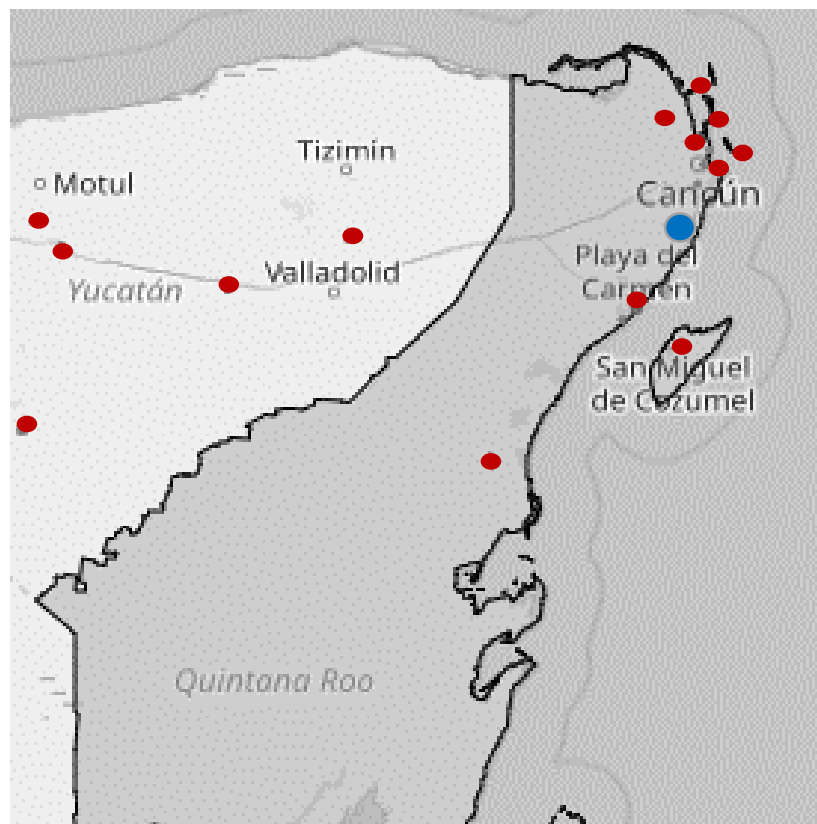
Ecoturismo en la zona



Fuente: Visitmexico.com (Imagen 12)



El estado cuenta con 17 zonas arqueológicas en total, Cancún cuenta con tres, Playa del Carmen con dos y Cozumel con dos, siendo estas las zonas arqueológicas a considerar como parte de la oferta turística que puede utilizarse para ofertar en Puerto Morelos debido a su cercanía. El resto se encuentran distribuidas en el estado. (San Gervasio Cozumel, Caracol Punta Sur Cozumel, Muyil Felipe Carrillo Puerto, Kinichná Othón P. Blanco, Dzibanché Othón P. Blanco, Kohunlich Othón P. Blanco, Calica Solidaridad, Playa Car Av. Paseo Xaman-ha Solidaridad, El Meco Isla Mujeres, Chakanbakan Othón P. Blanco, Chacchoben Othón P. Blanco, Oxtankah Othón P. Blanco, San Miguelito KM. 6.5 Boulevard Kukulkán, El Rey 6.5 Boulevard Kukulkán, Tulum Solidaridad, Xcaret Solidaridad)

Zonas Arqueológicas





SIMBOLOGÍA

-  Puerto Morelos
-  Zonas Arqueológicas

Fuente: http://sic.gob.mx/lista.php?table=zona_arqueologica (Mapa 9)

Zonas arqueológicas turismo cultural



Fuente: Visitmexico.com (Imagen 13)

- Vestigios importantes de la civilización maya y de la época colonial.
- La intención es aprovechar todos los recursos turísticos con los que se cuenta en la región.

4.10 Modelos Turísticos de la Zona de estudio

Actualmente en la zona se cuenta con pocas propuestas turísticas, siendo la mayoría generada de manera local, contando con poca difusión lo que se ve reflejado en un desarrollo económico pobre para la zona.

En el mapa podemos observar el total de la oferta; los cenotes habilitados al turismo con los que hasta ahora se cuenta.

De acuerdo al análisis de suelo la zona cuenta con más cenotes; sin embargo, por los gastos que implica habilitarlos al turismo la oferta es poca.

Con el proyecto se pretende habilitarlos de manera sostenible para inyectar dinero a la zona y hacer atractivo el proyecto a los pobladores de modo que se hagan participes.

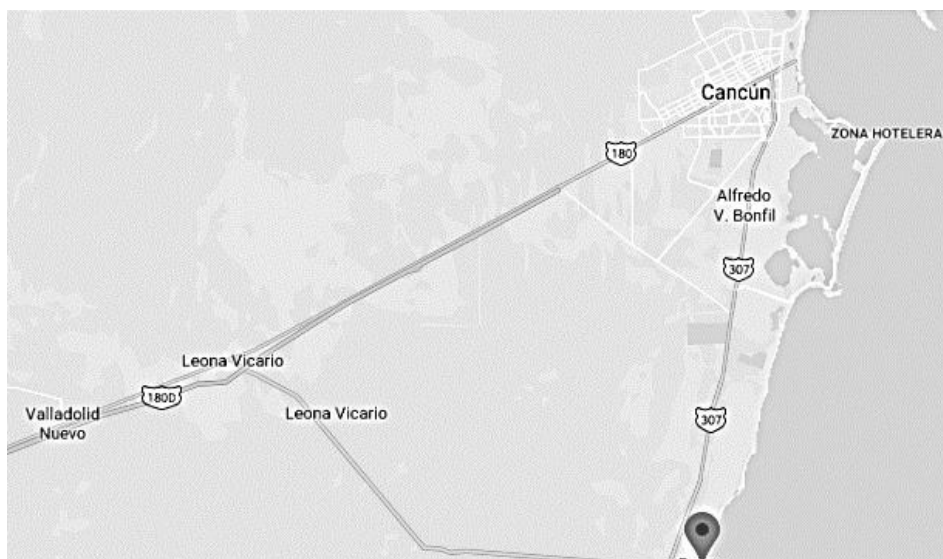
El mapa muestra los servicios complementarios; en su mayoría la oferta no presenta hasta ahora ningún impacto en la zona.

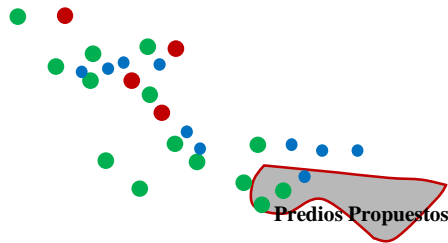
Lo que nos lleva a concluir que se tienen atractivos con poca oferta si consideramos únicamente el turismo de aventura o ecoturismo del área cercana al proyecto.

Nuestro proyecto plantea la posibilidad de una oferta integral ofreciendo además del ecoturismo de la zona y las opciones de turismo que se tienen, la posibilidad de conocer más de las tradiciones locales: preparación de comida típica, conocimiento de la lengua maya; integrando a la población local de forma participativa a través del How Know en el modelo de negocio, generando un mayor flujo de capital para la localidad.

De esta manera se pretende hacer atractivo el proyecto no solo al gobierno si no también a inversionistas privados.

Oferta turística en la zona





SIMBOLOGÍA

- Propuesta hotelera
- Atractivos turísticos (Cenotes)
- Servicios de apoyo

Fuente:Elaboración propia (Mapa10)

De la oferta turística observada en el mapa tenemos 4 modelos en la zona que son los más socorridos por ser los únicos; si bien son ecológicos vemos que no todos cuentan con un paquete integral de propuesta turística, ya que únicamente se oferta el hospedaje y servicios en un área natural de bajo impacto ecológico.

Chaktunche

Sitio que ofrece cabañas cuyo diseño es a base de madera con tratamiento rustico; las cabañas ofertadas son de 24m² y 49m², los precios se ofertan en dólares.

Como servicios complementarios se tiene la alberca, bar además recorridos internos a cenotes y playa.

Interiores Chaktunche



Fuente: www.hoteles.com (imagen 13)

Chéel

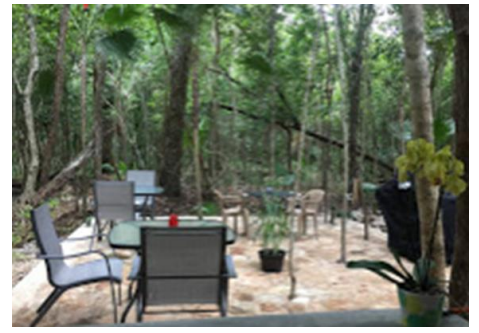
Esta propuesta es el que tiene un menor impacto ecológico, sus habitaciones son tiendas de acampar situadas en plataformas de madera, los sanitarios son compartidos. Es el único de la zona que se anuncia como Pet friendly además de estar ubicado cercano a un cenote.

Sus precios se encuentran en moneda nacional.

Interiores Chéel



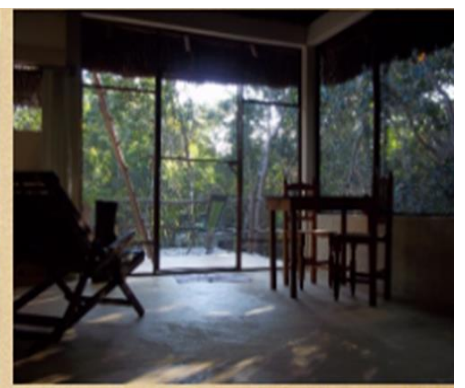
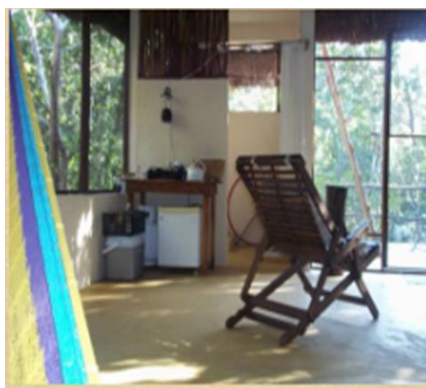
Fuente: www.hoteles.com (Imagen 13)



Project Mayan Encounter

Al igual que el anterior oferta cabañas de madera los precios se encuentran en dólares; el lugar está enfocado al turismo de aventura es el más parecido a la propuesta que se tiene sin embargo no involucra a la población local y se enfoca únicamente en el turismo de aventura.

Interiores Project Mayan Encounter

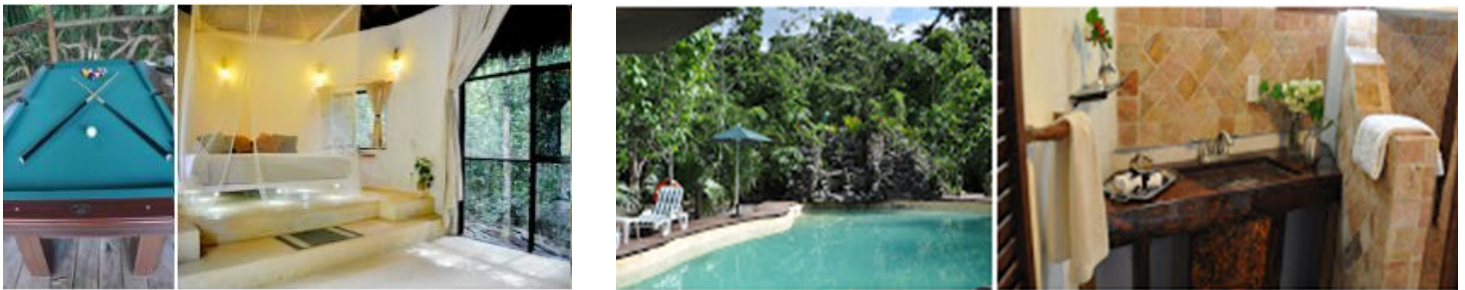


Fuente:www.hoteles.com (Imagen 14)

Jolie Jungle

La oferta de este sitio está más cercana a la de un hotel de o 2 estrellas ya que su propuesta está más enfocada a las ofertas tradicionales, ofrece sala de juegos, bar, piscina, no ofrece recorridos en la zona ni vista a cenotes. Sus precios están en dólares.

Interiores Jungle



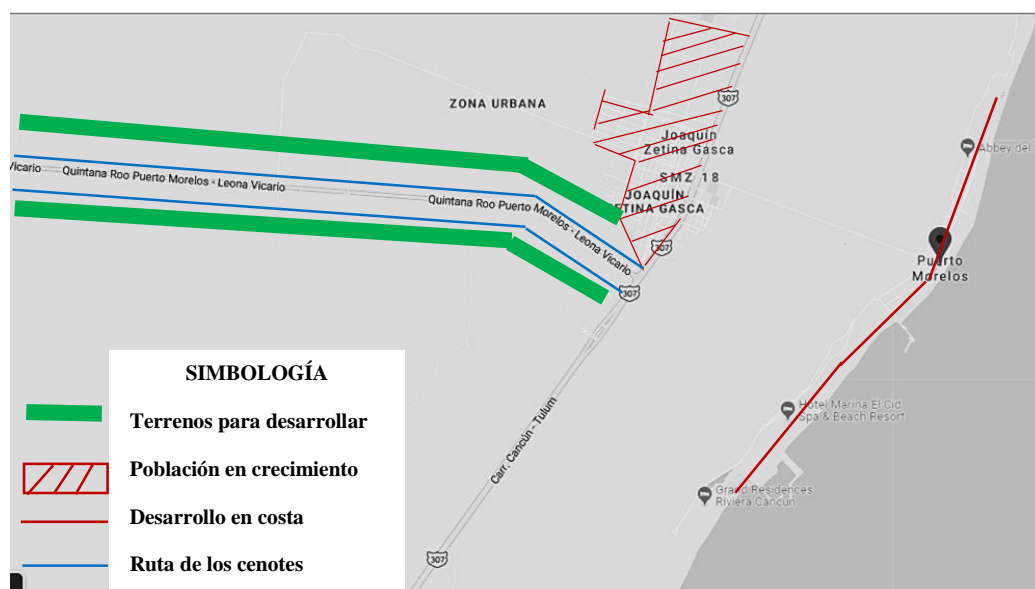
Fuente: www.hoteles.com(Imagen 15)

5.0 Desarrollo de proyecto

5.1 Análisis del Sitio

En el siguiente mapa se puede observar el crecimiento que ha ido teniendo la población mostrando mayor desarrollo hacia la zona norte cercana a la ciudad de Cancún y a la orilla de la playa sin embargo puede observarse que el crecimiento tanto en zona de playa como hacia la parte sur de la carretera Pto. Morelos Leona Vicario parece detenido. Nuestra zona de estudio se encuentra en esta área.

Mapa de Puerto Morelos



Fuente: Elaboración propia (Mapa 11)

La llamada ruta de los cenotes se encuentra sobre la avenida Pto. Morelos- Leona Vicario, marcada en el mapa, nuestra zona de estudio la mayoría de los predios tiene cenotes y son terrenos de ejidatarios algunos de los locatarios están ofertando sus terrenos, algunos otros tienen pequeños proyectos turísticos la idea es potencializar la zona desarrollando un proyecto turístico con un proyecto conjunto.

5.2 Tipos de Suelo Dominantes

Los tipos de suelo dominantes corresponden a: Litosol, Rendzina, Solonchak y Regosol. Litosol y Rendzina ocupan la mayor parte de la superficie del centro de población, son suelos jóvenes poco profundos, de color negro a café oscuro con menos de 20 cm de espesor, yacen sobre rocas calcáreas que afloran frecuentemente. Su drenaje interno y superficial es eficiente, ricos en materia orgánica y son el principal sustrato de la selva mediana subperennifolia. Aptos para construcción urbana por estar consolidados.

Zonas inundables: como lagunas, se presenta un tipo de suelo Solonchack, salinos, de color negro parduzco en los horizontes superficiales, y con una gama de gris a gris olivo en los

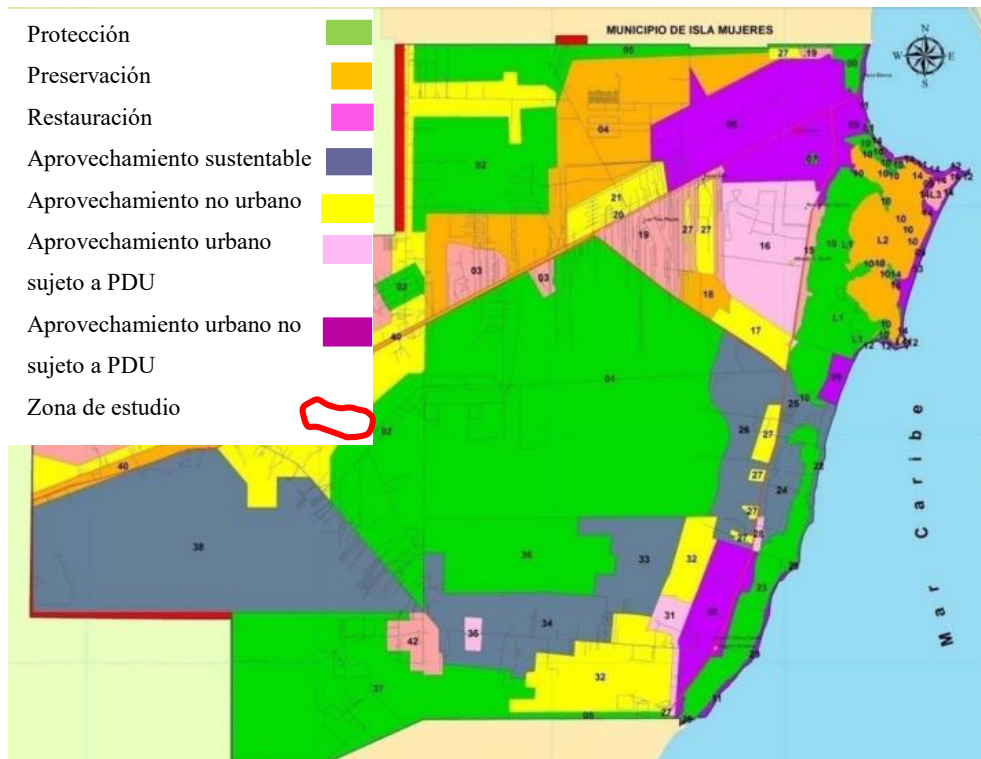
interiores, drenaje interno, superficial lento, con un elevado contenido de materia orgánica, tienen un PH ligeramente ácido. No apto para construcción por ser corrosivo y poco consolidado.

Zona de playa: Tipo de suelo Regosol arenoso, sobre yace a una capa dura de sustrato, poco desarrollados, en la zona están constituidos por material suelto proveniente de organismos principalmente marinos (arenas biogénicas). No apto para construcción por ser corrosivo y poco consolidado.

El Predio se encuentra en Suelo Litosol apto para construcción urbana y a su alrededor tenemos suelo Solonchack debido a eso se tienen cenotes cercanos al predio.

Como puede verse en el mapa nuestra zona de estudio cuenta con dos clasificaciones principalmente en relación a el potencial constructivo se tiene la zona en gris como suelo con aprovechamiento sustentable, una pequeña parte con aprovechamiento urbano sujeto a PDU y otra más con aprovechamiento no urbano; lo que funciona para fines de este proyecto.

Uso de suelo



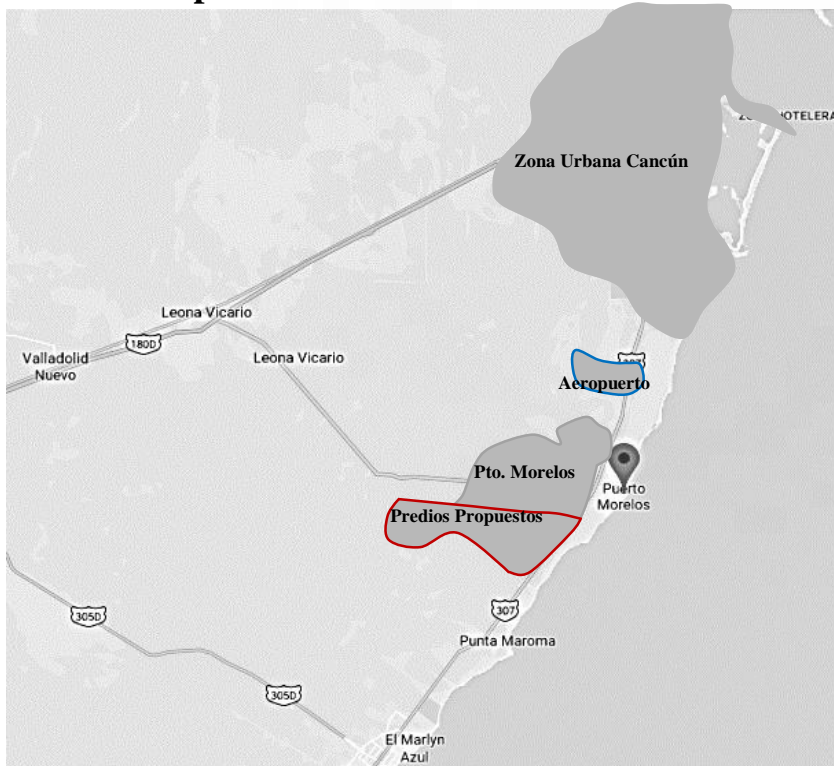


Fuente: Programa de desarrollo urbano Cancún (Mapa 12)

5.3 Sitio

El mapa siguiente se puede ver la ubicación de los predios a utilizar ubicada a diez minutos del centro de Puerto Morelos, y veinte minutos del aeropuerto; mientras que Cancún y Playa del Carmen se encuentran a 40 min.




Mapa de localización de zona de estudio





Fuente: Elaboración propia (mapa 13)

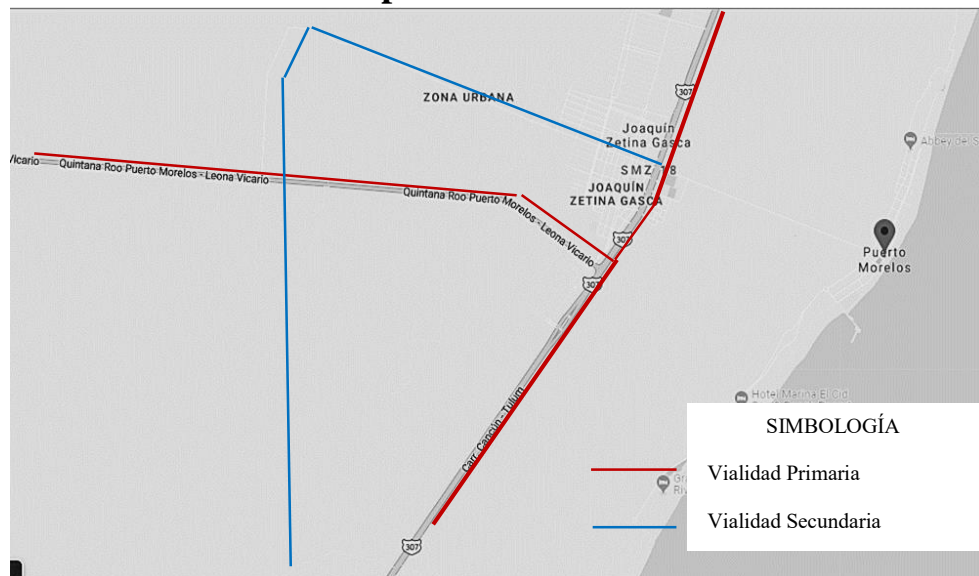
SIMBOLOGÍA

-  Predios Propuestos
-  Aeropuerto
-  Zonas Urbanas

5.4 Vialidades

En el siguiente mapa se pueden observar las vialidades más importantes contando con 3 vialidades primarias de conexión con Tulum, Cancún y Playa del Carmen, además de una vialidad secundaria que conecta la zona internamente con la zona urbana de Puerto Morelos.

Mapa de Vialidades



Fuente: Elaboración propia (Mapa 14)

Vistas de accesos de los predios

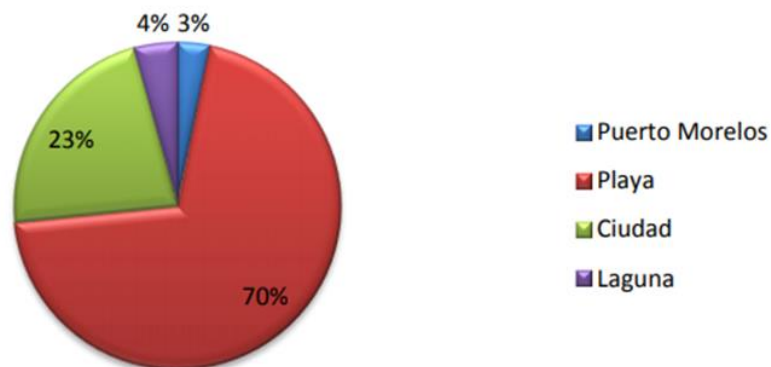


Fuente: Levantamiento fotográfico (Imagen 16)

5.5 Estudio de Mercado

A partir del año 2013 es cuando aparece la demanda para Pto. Morelos en ocupación Hotelera; en este año Pto. Morelos aún sigue formando parte de Cancún sin embargo es importante notar que es a partir de este año que empieza la participación de Pto. Morelos con los modelos turísticos tradicionales el todo incluido y observar el crecimiento.

Distribución de hoteles por zonas



Fuente: SEDETUR (Grafica 4)

Como podemos observar en la gráfica se tiene la mayor demanda hotelera para la zona de playa, seguida por la Ciudad con un 23% y por último la zona de laguna y Puerto Morelos lo que denota que el turismo explotado y demandado por ser lo más conocido a visitar es el de Sol y Playa.

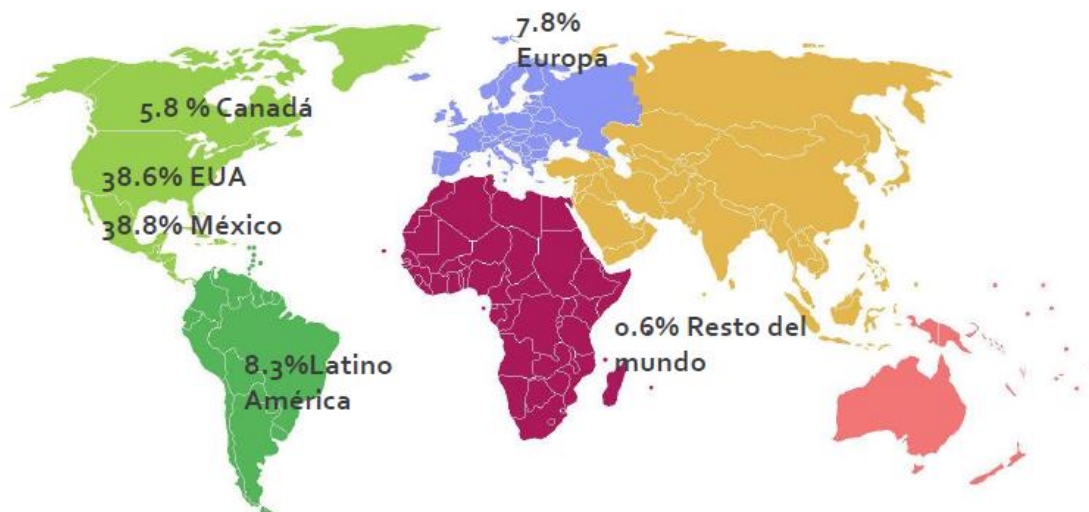
De los turistas que visitaron el destino en 2018 el 16.8% se hospedo en tiempos compartidos mientras que el 80.2% se hospedo en hoteles y el 18.7% de los turistas hospedados en Canvcún pernoctaron por lo menos una noche en la Riviera Maya e Isla mujeres.

La Sedetur informó que a esta oferta hotelera se deben sumar los condominios y residencias que se rentan para recibir turistas y que en la actualidad supera los 10 mil cuartos en el estado, lo cuales comenzaron a operar en el 2017 de manera formal con el pago del impuesto al hospedaje, a través de plataformas como Air b&b. La oferta hotelera del estado representa más del 12%, del padrón total que existe en el todo el país y son sus destinos turísticos los que logran el mayor promedio de ocupación durante el año.

En el siguiente cuadro se puede ver la oferta y demanda por tipo de usuario dividiéndose en nacionales y extranjeros; siendo este último el representante del 79% de la demanda mientras el turismo nacional se encuentra en un 21%.

De acuerdo a un estudio realizado por SEDETUR la procedencia de los turistas que llegan a el Estado de Quintana Roo tiene la siguiente procedencia de acuerdo al mapa siguiente.

Procedencia de turistas por país

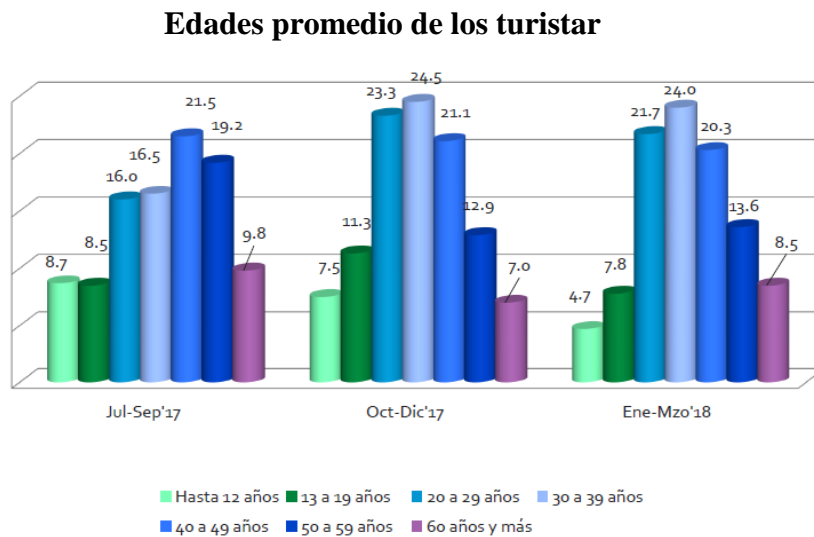


Fuente: SEDETUR (Mapa 15)

Como puede observarse el turismo que prevalece es el Nacional seguido por el turismo proveniente de E.U.A, le sigue Latinoamérica, Europa, Canadá y por último el resto del mundo, los cuales tienen las siguientes características el 55.2% compra paquetes vacacionales todo incluido, el 28.5% compran en agencia tradicionales.

Edad del Turista

Con relación a las edades promedio de los visitantes se puede ver en la siguiente tabla que el 21.6% pertenece a edades de 30-39 años, el 20.3% son para los de 20-29 años, y el 20.96% son de 40-49 años, y por último el 37.13 por ciento restante pertenece a edades menores de 20 y de 50 hasta 60 y más años.



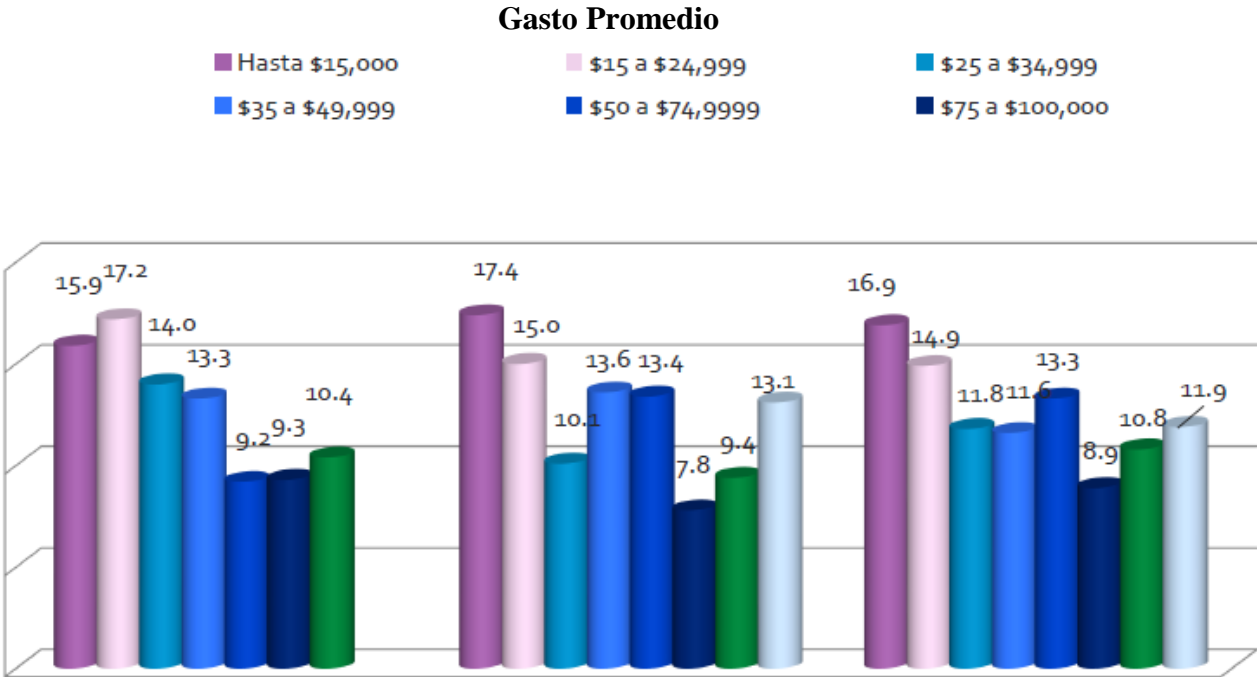
Fuente: SEDETUR (Gráfica 5)

Perfil Sociodemográfico del Turista

En relación al perfil del turista proveniente de E..U.A se tienen que el 62.8% hombres y 37.2% mujeres, en tanto la edad promedio fue de 40 años, siendo más representativo el grupo de edad de 35 a 54 años (45.4%), seguido de 15 a 34 años (38.8%); además de que los turistas estadounidenses que arribaron a México en 2016 en el segmento MICE, se caracterizaron principalmente por ubicarse en niveles altos de educación (64.3%) y de ingresos (58.6%).

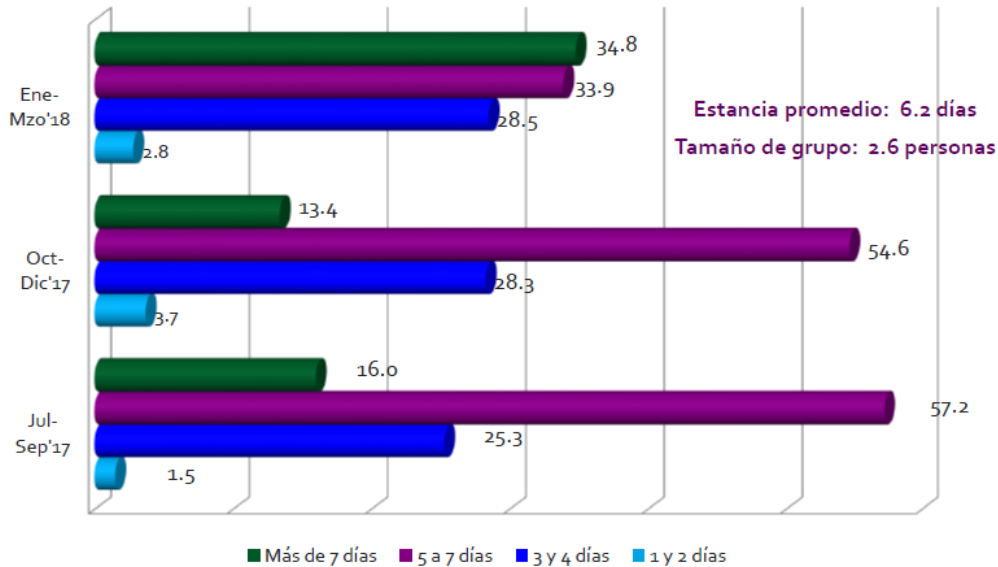
Hoy en día las preferencias de los turista han ido cambiando; la globalización ha generado en en las nuevas generaciones un interés creciente por generar un menor impacto ecológico, por la naturaleza, su interacción con ella, así como su conservación. Por lo que ahora el turista busca experiencias concientes, a través de un turismo más informado, conciente y comprometido con sus acciones y actitudes al viajar; siendo cada vez es más común que el destino se asocie con la aventura y la naturaleza.

Gasto promedio en dólares de acuerdo a investigación realizada por SEDETUR el 16.73% del gasto es hasta \$15 mil dolares, el 15,7% tiene un gasto de \$15-24.99 mil dolares, el 11.96% gasta de \$25 - 34 mil dólares,el 12.83 % realiza un gasdo de 35-49.9 mil dólares, el 13.3% realiza un gasto de 50-74 mil dólares por último el 12% realiza un gasto de 75-100 mil dólares. (ver tabla)



Fuente: SEDETUR (Gráfica 6)

Estancia Promedio



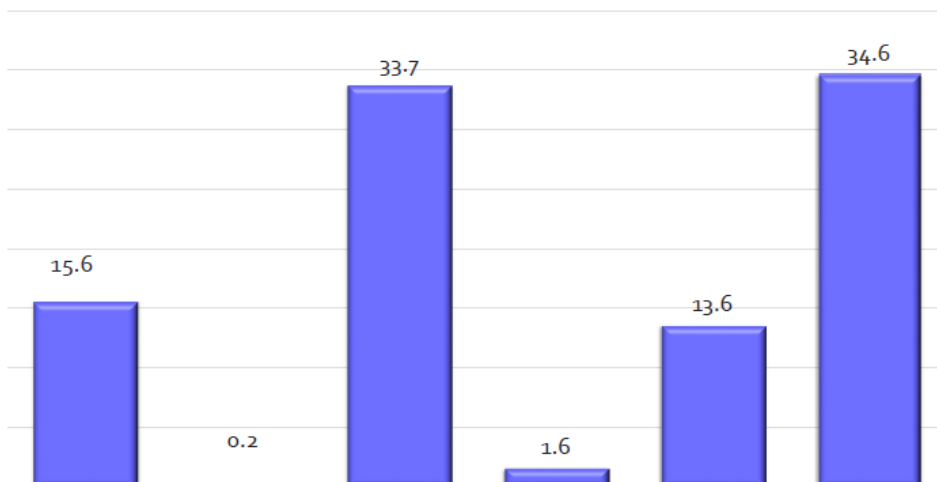
Fuente:SEDETUR (Grafica 7)

Como se puede observar en la gráfica la estancia promedio para el destino es de 6.2 días con un máximo de hasta 3 personas estos números son importantes para determinar las dimensiones de las habitaciones y ocupación que se tendría durante el año.

Es importante observar en la siguiente gráfica la forma en la que el turista decidió realizar su viaje, mostrándonos las preferencias de los usuarios lo que nos ayuda a definir la estrategia de promoción de nuestro producto.

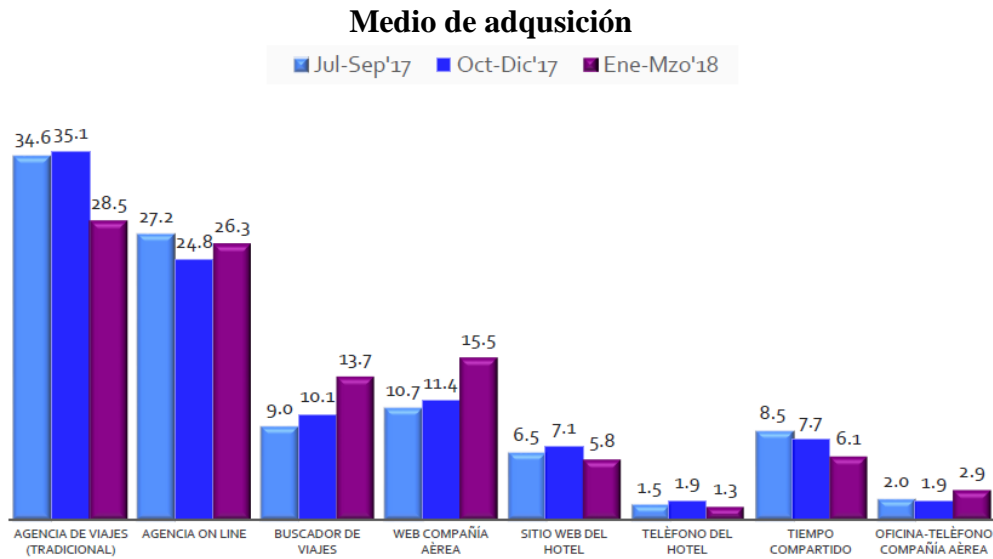
Los más utilizados son aquellos donde se adquiere avión y hospedaje por separado lo que nos da la pauta para insertar nuestro producto difundiendo en las diferentes plataformas de difusión. Esto nos da como resultado que a pesar que el paquete de todo incluido con un 33.7% de uso es remplazado por la adquisición individual de diferentes paquetes.

Transporte utilizado



Fuente: SEDETUR (Gráfica 8)

En la siguiente gráfica podemos ver la forma en que se adquirió el viaje, esta información también nos es de importancia porque será la forma en la que se colocará el producto. Podemos observar que el porcentaje más alto se tiene para agencias de viajes físicas y virtuales.



Fuente: SEDETUR (Gráfica 9)

En la gráfica siguiente observamos las principales plataformas de difusión de los paquetes y las más usadas para la adquisición de los mismos.

Plataformas de difusión

	Jul-Sep'17	Oct-Dic'17	Ene-Mzo'18
BEST DAY	16.5	12.3	13.0
EXPEDIA	13.3	11.4	10.9
MAGNITUR / MAGNICHARTERS	13.9	14.6	9.5
APPLE VACATIONS	3.2	4.3	5.1

Fuente: SEDETUR(Tabla 17)

Por último se muestra la gráfica con la forma de distribución de la derrama económica; teniéndose el gasto más fuerte en transporte con un 27.4% (aviones y transporte terrestre) hospedaje con el 27.2% Compras con un 21.1% y Tours con un 20.5% lo cual nos da los indicadores en los que podemos participar adicionando a los ingresos por hospedaje el ingreso generado por tours teniendo un área de oportunidad en la sección de tours ; al ser una propuesta ecoturística los tours se realizarían dentro del área del hotel lo que nos da un mayor porcentaje de ganancia reduciéndose los gastos de traslado y generando una derrama interna.

CONCEPTO	Distribución del gasto					
	Jul-Sep 2017		Oct-Dic 2017		Ene-Mzo'18	
	% de respuesta*	Dólares por grupo (2.8 personas)	% de respuesta*	Dólares por grupo (2.8 personas)	% de respuesta*	Dólares por grupo (2.8 personas)
TARIFA AÉREA	31.3	\$845	32.1	\$817	32.4	\$808
HOTEL	27.2	\$1,227	28.1	\$1,227	26.8	\$1,320
TRANSPORTE TERRESTRE	23.5	\$143	21.3	\$126	21.7	\$145
RESTAURANTES	17.8	\$325	16.2	\$264	17.3	\$305
BARES	9.5	\$243	7.9	\$232	8.5	\$266
COMPRAS	21.1	\$256	20.8	\$269	20.6	\$273
TOURS	20.5	\$403	19.4	\$375	18.0	\$394

Fuente:SEDETUR (Tabla 18)

Con relación a las preferencias de hospedaje se tiene lo siguiente el 83.73% corresponde a hotel, el 7.8% es para tiempos compartidos, 8.5% para casa de conocidos, 6.3% para Air b&b plataforma cada vez mas utilizada por los turistas, y renta vacacional con un 1,53%. (Ver tabla)

Tipos de hospedaje

	Jul-Sep'17	Oct-Dic'17	Ene-Mzo'18
HOTEL	85.5	85.5	80.2
TIEMPO COMPARTIDO	8.6	8.0	6.8
CASA DE FAMILIARES/AMIGOS	2.6	2.4	3.5
ESPACIO AIRBNB	1.2	1.8	3.3
CASA O CONDOMINIO PARTICULAR	0.8	1.0	2.6
RENTA VACACIONAL	1.3	1.3	2.0
BOOKING			1.2
HOMEAWAY			0.2
ORTRA PLATAFORMA WEB			0.2

Fuente:SEDETUR (Tabla 19)

Entre las actividades realizadas y los tours más adquiridos se tiene lo siguiente de acuerdo con un estudio de SEDETUR, teniendo para parques recreativos un 35.1% , cenotes y cavernas que es parte de nuestra oferta de actividades tiene el 11.3% y un 7.8 % para actividades en la naturaleza; lo cual nos da un 19.1 % totales para el tipo de actividades que se tienen proyectadas a realizar como parte de la oferta del proyecto. A este porcentaje habrá

que añadir las actividades vinculadas a cursos de conocimiento de la selva y respeto por tradiciones de los mayas, que son parte de las actividades propuestas como parte del proyecto de participación de la comunidad.

Gasto por actividad

	Jul-Sep'17	Oct-Dic'17	Ene-Mzo'18
ACTIVIDADES ACUÁTICAS	24.8	27.9	41.1
ZONAS ARQUEOLÓGICAS	38.7	26.4	39.6
PARQUES RECREATIVOS	46.5	23.1	35.7
CENOTES Y CAVERNAS	12.7	8.1	13.1
ACTIVIDADES EN LA NATURALEZA	10.0	6.5	7.0
CIUDADES CERCANAS	3.7	0.8	6.1
ENTRETENIMIENTO	1.8	3.8	1.7

Fuente: SEDETUR 2018 (Tabla 20)

En la siguiente tabla se observa la ocupación que se ha tenido de acuerdo a las características del hotel; observando que la tasa de ocupación se encuentra por arriba del 50% lo cual se considera como ocupación alta; lo que garantiza el éxito de la inversión de los proyectos turísticos; aún para la categoría de una estrella con un 27% de demanda se consideraría dentro del mínimo requerido para garantizar el proyecto.

ACTIVIDAD HOTELERA EN MÉXICO POR CATEGORÍA 2017												
	Promedio 2/	%	Llegada de Turistas			Turistas Noche			Estadía			Densidad
			Ocupación	Total	Nacionales	Extranjeros	Total	Nacionales	Extranjeros	Total	Nacionales	
Quintana Roo	89,991	77.95	15,205,803	3,125,795	12,080,008	63,061,359	8,770,990	54,290,368	4.15	2.81	4.49	2.46
5 Estrellas	67,903	79.61	11,122,960	1,636,880	9,486,080	49,449,836	5,294,508	44,155,328	4.45	3.23	4.65	2.50
4 Estrellas	13,187	79.99	2,639,770	806,139	1,833,630	9,190,295	1,853,856	7,336,439	3.48	2.30	4.00	2.38
3 Estrellas	6,461	68.34	1,098,863	482,904	615,959	3,542,394	1,267,647	2,274,746	3.22	2.63	3.69	2.19
2 Estrellas	1,730	54.42	225,879	108,306	117,572	726,334	242,664	483,670	3.22	2.24	4.11	2.11
1 Estrella	710	26.25	118,331	91,564	26,767	152,501	112,316	40,185	1.29	1.23	1.50	2.23

Fuente: FONATUR (Tabla 21)

Ingresos

La actividad más importante del Estado en participación del PIB es del 11.3 %. La entidad participa con más de la tercera parte de las divisas que por concepto de turismo ingresan al País.

La afluencia turística para ese año fue de 5.5 millones de turistas, incluyendo visitantes de Belice y pasajeros de cruceros, siendo el turismo principal extranjero con el 81 %. El principal medio de transporte de los turistas es la vía aérea, en vuelos fletados con destino a Cancún y Cozumel, es importante el arribo de cruceros turísticos internacionales que llegan a Cozumel, Playa del Carmen y Cancún y por último la vía terrestre que utilizan los visitantes de Belice que llegan a Chetumal.

Productos ofertados

Se estudiaron los productos ofertados en la zona y se hizo un análisis de precio m², amenidades que ofrecían y ocupación promedio para cada oferta encontrada en la zona.

Análisis de la oferta en la zona

COMPETENCIA	PRECIO	PRECIO U.S	OCUPACIÓN	M2
Ben ka-an Minotauro	\$ 2,800.00		2-4 días	
Chaktunche	\$ 1,957.00	\$ 100.00	3-5 días	25-49M2
Cheél	\$ 556.00		1-7 días	
Project Maya Encounter	\$ 1,076.35	\$ 55.00	3-5 días	
Jolie Jungle	\$ 1,535.00		3-5 días	

Fuente: Elaboración Propia (Tabla 22)

En la tabla anterior se muestra la oferta encontrada para la zona; sombreados se encuentran la oferta marcados en azul los que ofrecen algunos de los servicios que se pretenden implementar dentro de nuestro proyecto.

Se observa una variación importante en el costo por noche de casi un 50% debido al tipo de hospedaje que se ofrece en el primero la habitación es una tienda de acampar adaptas mientras que en el segundo son cabañas.

Ocupación aproximado de la Oferta

COMPETENCIA	OCUPACIÓN ALTA 7 MESES	INGRESOS TEMPORADA ALTA	OCUPACIÓN BAJA 5 MESES	INGRESOS TEMPORADA BAJA	INGRESOS ANUAL
Ben ka-an Minotauro	60%	\$ 313,600.00	40%	\$ 224,000.00	\$ 537,600.00
Chaktunche	60%	\$ 273,980.00	40%	\$ 195,700.00	\$ 469,680.00
Cheél	60%	\$ 108,976.00	40%	\$ 77,840.00	\$ 186,816.00
Project Maya Encounter	60%	\$ 150,689.00	40%	\$ 107,635.00	\$ 258,324.00
Jolie Jungle	60%	\$ 214,900.00	40%	\$ 153,500.00	\$ 368,400.00

Fuente: Elaboración propia (Tabla 23)

En la tabla anterior se analizó el ingreso anual para cada producto ofertado en la zona, midiendo el ingreso mínimo (temporada baja) y máximo (temporada alta).

Amenidades con las que cuenta la oferta

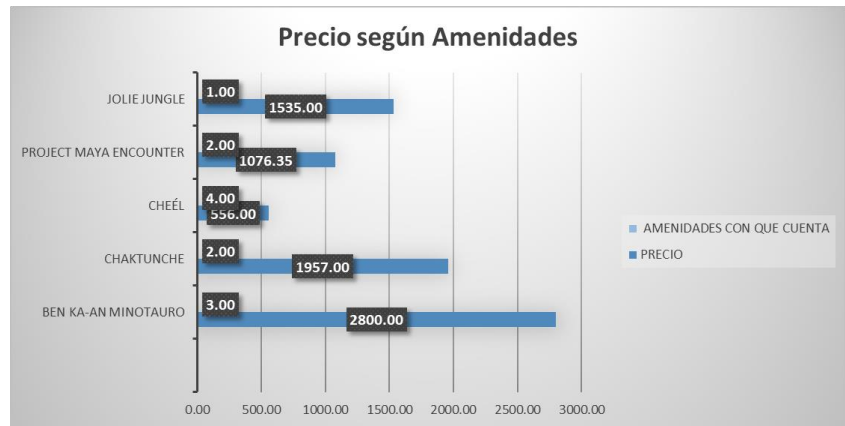
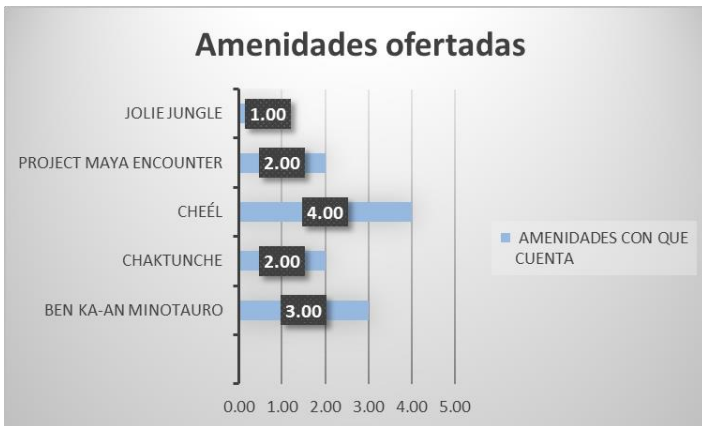
COMPETENCIA	PRECIO	AMENIDADES CON QUE CUENTA	AMENIDADES						Página 4	M2
			Piscina	Restarurante Bar	Turismo de aventura	Spa Temazcal	Pet Friendly	Sanitarios compartido	Sanitario incluido	

OFERTA

Fuente: Elaboración propia (Tabla 24)

La tabla muestra la oferta en la zona de estudio, el precio por noche, el número de amenidades con las que cuenta y tipo de servicios que ofrece así como el tamaño promedio por habitación.

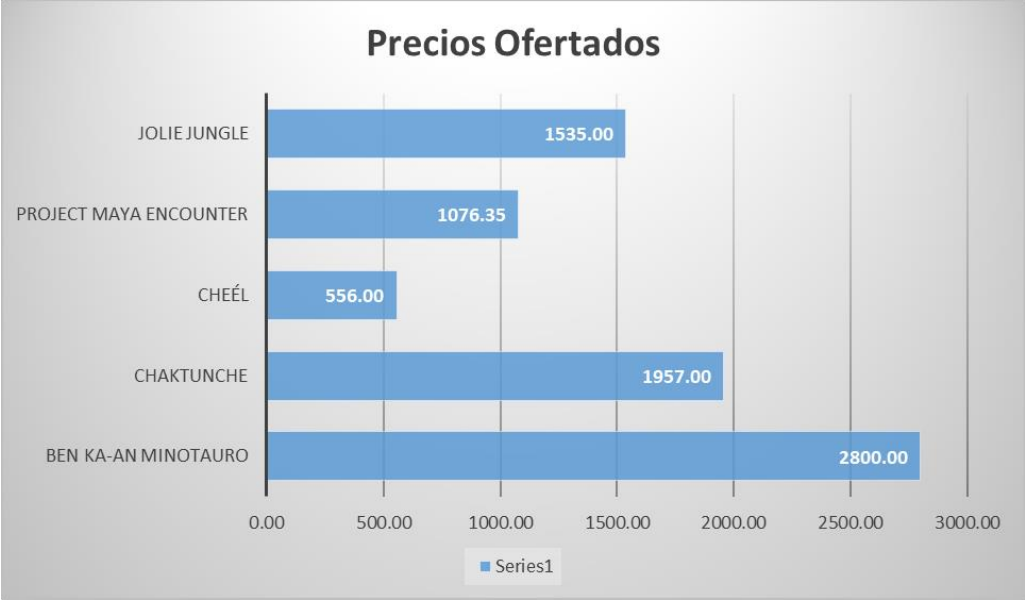
Análisis costo -amenidades



Fuente: Elaboración propia (Gráficas 10 y 11)

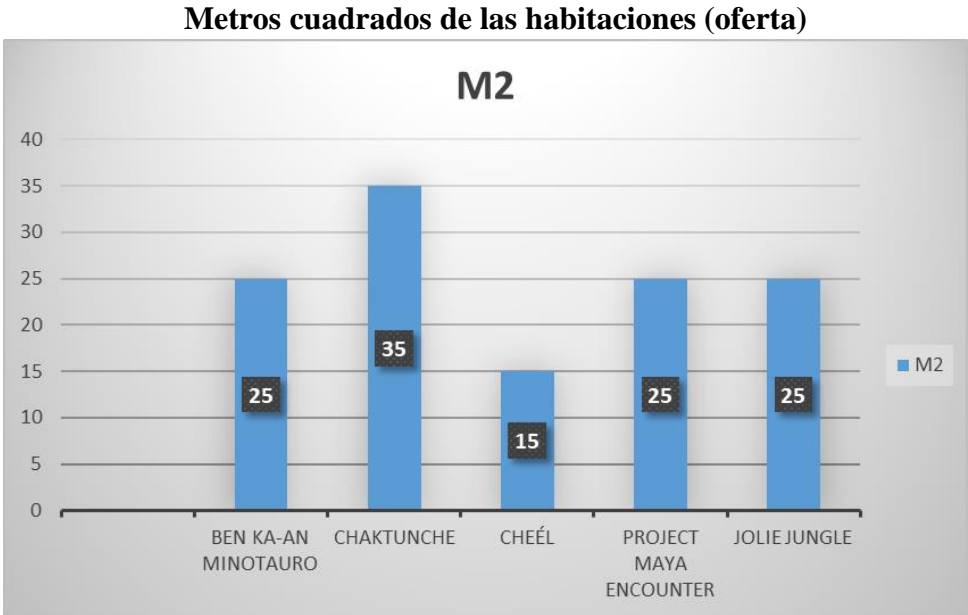
Se analizó las amenidades y se graficó su influencia en costo por noche para cada oferta del estudio.

Se analizó el costo promedio por noche para cada oferta encontrada en la zona, encontrando que el precio mínimo fue de 500.00 pesos y un precio máximo de hasta 2,800.00 pesos por noche.



Fuente: elaboración propia (Gráfica 12)

Se valoraron los metros cuadrados promedio para las habitaciones obteniéndose que la habitación promedio es de 25 m² con un máximo de 35m² y un mínimo de 15m² por habitación de acuerdo a el diseño y si cuenta o no con sanitario incluido dentro de la habitación.



Fuente: Elaboración propia (Gráfica13)

5.6 Gestión

Como parte de la gestión revisaremos los lineamientos de instituciones bancarias sus esquemas de financiamiento, y operación (BANOBRAS). Los principios de ecuador, y la normatividad vigente en el municipio constructiva, urbana y ambiental.

Se revisará si el municipio cuenta con programas de desarrollo y valorar si el proyecto propuesto puede entrar dentro de estos programas de acuerdo a sus características.

En la tabla siguiente se muestra que se cuenta con un programa por parte del gobierno para desarrollo económico y urbano ambos aplicables a nuestro proyecto, la dependencia encargada es BANOBRAS mientras que el programa es a través del Banco de Proyectos Municipales.

Se podrá contar con estos recursos destinados a estos programas siempre y cuando el Municipio haya realizado los trámites necesarios para obtener el recurso federal, las formas de obtención de estos fondos son a través de sus esquemas financieros que son: Programa Banobras-FAIS, Crédito Simple y Reestructuración y Refinanciamiento y Créditos en Cuenta Corriente.

Programas Federales destinados a los municipios

RUBRO DE GESTIÓN	PROGRAMA	ORGANISMO	CLASIFICACIÓN			
			Asignación	Aprobación	Recursos	Ejecución
<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo económico • Desarrollo urbano 	Banco de Proyectos Municipales (BPM)	BANOBRAS	Indirecto	El Estado no tiene que aprobar	Sin recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio

Fuente: <https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/> (Tabla 25)

Actualmente BANOBRAS cuenta con 232 proyectos nuevos 6 de los cuales son de desarrollo inmobiliario y turístico encontrándose en operación 2 proyectos de esta índole. En las gráficas se puede ver el número de proyectos que se tienen por sector, y los estados en los que se llevan a cabo.



Fuente: [https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/\(Imagen 17\)](https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/(Imagen 17))

De los 6 proyectos nuevos 4 se están llevando a cabo es el estado de Q. Roo. En la tabla puede observarse el monto invertido, así como el año de inversión.

Proyectos aprobados

PROYECTO	SECTOR	SUBSECTOR	INVERSIÓN (MILLONES MXN)	TIPO DE CONTRATO	ETAPA	ANUNCIO/ CONVOCATORIA
0285 Recuperación de Playa en la Riviera Maya	Inmobiliario y Turismo	Turismo	874	Prestación de Servicios	Preinversión	2019
0284 Recuperación de Playa Cozumel	Inmobiliario y Turismo	Turismo	511	Prestación de Servicios	Preinversión	2019
0283 Recuperación de Playa en Playa del Carmen	Inmobiliario y Turismo	Turismo	760	Prestación de Servicios	Preinversión	2019
0282 Recuperación de Playa Cancún Norte	Inmobiliario y Turismo	Turismo	813	Prestación de Servicios	Preinversión	2019

Fuente: [https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/\(Tabla 26\)](https://www.proyectosmexico.gob.mx/proyectos/(Tabla 26))

Entre los esquemas financieros que ofrece BANOBRAS los cuales solo aplican para asociaciones Público-Privadas:

- Crédito, Cofinanciamiento y Créditos Sindicados de largo plazo
- Financiamiento de infraestructura a través de Intermediarios Financieros (Programa)
- Garantía Financiera
- Refinanciamiento Garantizado

Para este proyecto podría utilizarse el financiamiento de infraestructura el cual considera lo siguiente:

Beneficios:

El Programa incentiva la participación de los IFs en proyectos de infraestructura que requieren de grandes montos de financiamiento y esquemas de pago a largo plazo.

Permite a los IFs reducir el descalce que dichos créditos generan en sus balances, mitigar los riesgos de liquidez y obtener una mejor valoración de las agencias calificadoras.

Tipo de apoyo que ofrece Banobras:

- Líneas de Crédito Simple y Revolvente

Requisitos:

- Sujetos de Crédito:
 - Bancos Nacionales, con dos calificaciones mínimas de A- (Local a Largo Plazo).
 - Otros IFs no bancarios nacionales, con dos calificaciones mínimas de AA- (Local a Largo Plazo).
 - Bancos Extranjeros con operaciones en México, con dos calificaciones mínimas de BBB- (Global a Largo Plazo).
 - IFs que no cuentan con las calificaciones mínimas requeridas, podrá considerarse la calificación del Banco Nacional/Extranjero garante de la operación.
- Destino de los Recursos: El IF debe dirigir los recursos prestados a financiar proyectos de infraestructura y servicios públicos elegibles para Banobras.

- Proyectos: Los proyectos a fondear deben: i) corresponder Asociaciones Público-Privadas (APPs) o Proyectos de Prestación de Servicios (PPS), ii) contar con una “fuente de pago propia”, iii) contar con una aportación suficiente de capital, acorde con las necesidades del proyecto y iv) cumplir con índices de cobertura mínimos respecto del servicio de la deuda del Crédito.

Características del programa:

- Montos de las Líneas: Entre 1,300 - 15,000 millones de pesos (o su equivalente en UDI's o USD).
- Plazo de la Línea de Crédito: Hasta 30 años.
- Fuente de pago: Recursos propios del IF con una fuente de pago alterna y/o garantía.
- Monto de Disposición: Hasta 100% del fondeo de la participación del IF en el crédito de primer piso.
- Disposiciones de la Línea de Crédito: Mediante sub-créditos asociados a los créditos de primer piso en operación o en construcción.
- Tasa de Interés: Fija nominal, fija real o variable y se calcula en función de la calificación de riesgos.
- Margen: En función de la calificación de riesgo del Intermediario Financiero.
- Esquema de amortización: Asociado con los créditos de primer piso.

Proceso para obtener el fondeo:

1. Cotización indicativa
2. Línea de Crédito Revolvente
3. Sub-créditos (Monto Parcial de Disposición).

Principios de Ecuador

Los principios de Ecuador surgen en el 2003 como base de referencia para que las instituciones financieras puedan evaluar el impacto social, y ambiental de sus proyectos tomando decisiones de manera responsable.

Estos son aplicables globalmente en todos los sectores de la industria, y son considerados para determinar si un proyecto es financiable o no según se apegue a sus lineamientos.

Los Principios del Ecuador se aplican en los siguientes productos financieros

1. Servicios de Asesoramiento Financiero de Proyectos, cuando los costes totales de capital del Proyecto asciendan a 10 millones de USD o más.
2. Financiación de Proyectos, cuando los costes totales de capital del Proyecto sean de 10 millones de USD o más.
3. Préstamos Corporativos Vinculados a Proyectos (incluida Financiación a la Exportación en forma de Crédito Comprador), cuando se cumplan los cuatro criterios siguientes:

La mayor parte del préstamo está vinculado a un único Proyecto sobre el que el cliente tiene un Control Operativo Efectivo. El importe total del préstamo es, como mínimo, de 100 millones de USD. El compromiso individual de la EPFI (antes de la sindicación o la reventa) es, como mínimo, de 50 millones de USD. El plazo del préstamo es de dos años como mínimo.

4. Préstamos Puente con un plazo inferior a dos años que vayan a refinanciarse mediante Financiación de Proyectos o con un Préstamo Corporativo Vinculado a Proyectos, que previsiblemente vayan a cumplir los criterios pertinentes antes señalados. Los Préstamos Corporativos Vinculados a Proyectos excluyen la Financiación a la Exportación en forma de Crédito además, los Préstamos Corporativos Vinculados a Proyectos excluyen otros instrumentos financieros que no financian un Proyecto subyacente, como Financiación de Activos, financiación de adquisiciones, cobertura, arrendamiento, cartas de crédito, préstamos destinados a cubrir las necesidades generales de la empresa, y préstamos destinados a cubrir los gastos generales vinculados al capital de explotación, utilizados para mantener las operaciones de la empresa.

Para que un proyecto pueda ser financiable de acuerdo al tratado de Ecuador, debe cumplir con los siguientes puntos de sustentabilidad.

Principio 1: Revisión y categorización; basado en la magnitud de sus posibles riesgos e impactos ambientales y sociales.

Categoría A – Proyectos con potenciales riesgos y/o impactos adversos significativos ambientales y sociales que son, irreversibles o sin precedentes.

Categoría B – Proyectos con potenciales riesgos y/o impactos adversos limitados ambientales y sociales, que son escasos en número, generalmente localizados en sitios específicos, mayormente reversibles y fácilmente abordables con medidas de mitigación.

Categoría C – Proyectos que supongan riesgos y/o impactos ambientales y sociales mínimos o no adversos.

Principio 2: Evaluación Ambiental y Social; para todos los proyectos de las categorías A y B, la EPFI exigirá que el cliente lleve a cabo un proceso de Evaluación para abordar, a satisfacción de la EPFI, los riesgos e impactos ambientales y sociales relevantes del Proyecto propuesto.

La Documentación de la Evaluación debe contener medidas para minimizar, y mitigar los impactos de manera pertinente y adecuada a la naturaleza y a la magnitud del Proyecto propuesto. Los riesgos e impactos ambientales y sociales. Evaluación del Impacto Ambiental y Social. Normas ambientales relativas al emplazamiento, las normas de contaminación, los criterios de diseño o las normas de construcción.

Principio 3: Normas ambientales y sociales aplicables; el proceso de Evaluación deberá, abordar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y permisos del país anfitrión relativos a aspectos ambientales y sociales.

1. En el caso de proyectos ubicados en países no designados, deberá, considerarse el cumplimiento de las Normas de desempeño sobre sostenibilidad ambiental y social del Banco Mundial.

2. En el caso de los proyectos que se desarrollen en países designados, se consideran las leyes, reglamentos y permisos propios del país, relativa a los aspectos ambientales y sociales. Siempre y cuando cumplan con los principios.

Principio 4: Sistema de gestión ambiental, social y plan de sección de los principios del Ecuador; para todos los proyectos de las categorías A y B, la EPFI exigirá al cliente que desarrolle o mantenga un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS).

Principio 5: Participación de los Grupos de Interés Para todos los Proyectos de las Categorías A y B, la EPFI exigirá al cliente que demuestre la participación efectiva de los Grupos de Interés de manera continuada, estructurada y culturalmente adecuada para las Comunidades Afectadas y, en su caso, para Otros Grupos de Interés. En el caso de Proyectos con potenciales impactos significativos adversos en las Comunidades Afectadas, el cliente realizará un proceso de Consulta y Participación Informada. Se consultaran los riesgos e impactos del Proyecto; la fase de desarrollo del Proyecto; las preferencias lingüísticas de las Comunidades Afectadas; sus procesos de toma de decisiones, y a las necesidades de grupos desfavorecidos y vulnerables. Este proceso deberá estar exento de manipulación externa, interferencias, coacciones e intimidación. Para facilitar la Participación de los Grupos de Interés, el cliente, de manera proporcional a los riesgos e impactos del Proyecto, pondrá a disposición de las Comunidades Afectadas y, en su caso, de Otros Grupos de Interés, la correspondiente Documentación de la Evaluación en el idioma local y de forma culturalmente adecuada. El cliente tendrá en cuenta y documentará los resultados del proceso de Participación de los Grupos de Interés.

Principio 6: Mecanismo de quejas Para todos los Proyectos de la Categoría A y, en su caso, de la Categoría B, la EPFI exigirá al cliente, como parte del SGAS, que defina un mecanismo de quejas concebido para recibir y facilitar la resolución de las preocupaciones y las quejas relacionadas con el desempeño ambiental y social del Proyecto. El mecanismo de quejas debe adecuarse a los riesgos e impactos del Proyecto, y las Comunidades Afectadas deben ser sus principales usuarios. Se deberá procurar resolverlas preocupaciones con prontitud, empleando un proceso de consulta comprensible y transparente que sea culturalmente apropiado y de fácil acceso, sin costes, y sin represalia. El mecanismo no debería impedir el acceso a recursos administrativos o judiciales. El cliente informará a las Comunidades Afectadas acerca del mecanismo durante el proceso de Participación de los Grupos de Interés.

Principio 7: Revisión Independiente Financiación de Proyectos Para todos los Proyectos de la Categoría A y, en su caso, de la Categoría B, un Consultor Ambiental y Social Independiente, que no mantenga una relación directa con el cliente, llevará a cabo una Revisión independiente de la Documentación de la Evaluación, incluida la documentación

del PGAS, del SGAS y del proceso de Participación de los Grupos de Interés, para evaluar el cumplimiento de los Principios del Ecuador.

Préstamos Corporativos Vinculados a Proyectos Se requiere una Revisión Independiente, por parte de un Consultor Ambiental y Social Independiente, para aquellos Proyectos con impactos potenciales de alto riesgos;

- Impactos adversos sobre pueblos indígenas
- Impactos sobre Hábitats Críticos
- Impactos significativos sobre el patrimonio cultural
- Reasentamientos a gran escala para otros Préstamos Corporativos Vinculados a Proyectos de la Categoría A y, en su caso, de la Categoría B, la EPFI podrá determinar si es conveniente llevar a cabo una Revisión Independiente o basta con que la entidad financiera realice una revisión interna. Dicha revisión puede incluir, si procede, realizada por una entidad financiera multilateral o bilateral o una Agencia de Crédito a la Exportación de la OCDE.

Principio 8: Compromisos Contractuales Una fortaleza importante de los Principios del Ecuador es la incorporación de compromisos contractuales asociados al cumplimiento. Para todos los Proyectos, el cliente se comprometerá a través de cláusulas incluidas en la documentación de la financiación, a cumplir con todas las leyes, los reglamentos y permisos ambientales y sociales del país anfitrión. Asimismo, para todos los Proyectos de las Categorías A y B, el cliente se comprometerá:

- a) a cumplir con el PGAS y el Plan de Acción de los Principios del Ecuador (si procede) durante la construcción y operación del Proyecto en lo que respecta a todos los aspectos relevantes;
- b) a proporcionar informes periódicos en el formato que se acuerde con la EPFI (la frecuencia de dichos informes será proporcional a la severidad de los impactos o acorde a las disposiciones legales, pero tendrá una periodicidad mínima anual), elaborados por personal interno o expertos externos.
- c) Desmantelar las instalaciones, siempre que sea aplicable y oportuno, de conformidad con un plan de desmantelamiento acordado. Cuando el cliente incumpla sus compromisos contractuales en materia ambiental y social, la EPFI trabajará con el cliente sobre las medidas correctoras para que, en la medida de lo posible, el Proyecto vuelva a cumplirlas. Si el cliente

no restablece el cumplimiento en el período de gracia pactado, la EPFI se reserva el derecho de aplicar las medidas que considere oportunas.

Principio 9: Seguimiento independiente y reporte Financiación a Proyectos Para evaluar si el proyecto cumple con los Principios del Ecuador y garantizar el seguimiento continuo y el reporte tras el Cierre Financiero y durante la vida del préstamo, la EPFI exigirá para todos los Proyectos de la Categoría A y, en su caso, de la Categoría B, el nombramiento de un Consultor Ambiental y Social Independiente.

Principio 10: Presentación de Informes y Transparencia para todos los Proyectos de la Categoría A y, en su caso, B garantizará, como mínimo, que un resumen de la Evaluación de Impacto Ambiental y Social es accesible y está disponible online.

- El cliente informará públicamente de los niveles de emisiones de GEI (emisiones combinadas de Alcance 1 y Alcance 2) durante la fase de operación en el caso de Proyectos que emitan más de 100.000 toneladas anuales de CO2 equivalente.

Normatividad del Municipio

Restricciones por m2 de superficie

Superficie construible; la superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en el artículo 38.

Espacios libres; los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie. La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

En el caso de los apartamentos con operación hotelera y apartamentos de tiempo compartido el área de servicios no deberá exceder del 10% del área total construida; las circulaciones y los volados no deberán exceder del 18% de dicha área.

Clasificación de turismo residencial y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Densidad Neta Cts./Ha	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
							Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Turístico Residencial Unifamiliar	-	300	12	40%	1	3	10	5	5	3 m por lado	TR
	-	600	15	50%	0.7	2	10	5	5	3 m por lado	
	-	800	18	40%	0.7	3	10	5	5	3 m por lado	
Turístico Residencial Condominio de Densidad Baja	29	300	12	30%	1	5	10	5	5	3 m por lado	TRC1

Fuente: Uso de suelos Q. Roo (Tabla 27)

En la tabla se muestran la clasificación según el tipo de desarrollos turísticos, así como los m² de superficie mínima y su densidad de ocupación a considerar.

De acuerdo con la siguiente tabla se muestran las restricciones constructivas para los desarrollos hoteleros de acuerdo a su superficie, así como las restricciones de superficie para los servicios turísticos.

Parámetros y restricciones en función del tamaño de los lotes turísticos hoteleros

Rango Superficie (m ²)	Frente Mínimo (m)	Área Libre	COS	Restricciones (m)			
				Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
menos 1,000	40	60%	40%	10	5	5	5
1,000 - 2,500	40						
2,500 - 5,000	40	50%	50%	10	5	10	5
5,000 - 10,000	60	55%	45%	10	10	10	10
10,000 - 15,000	80			15	15	15	15
15,000 - 30,000	100	60%	40%	15	15	15	15
más de 30,000	130	65%	35%				

Fuente: Uso de suelos Q. Roo (Tabla 28)

Clasificación de servicios turísticos y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
						Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Zona de Servicios Turísticos recreativos de Playa tipo 1	3,500	40	30%	0.3	1	10	5	5	5	SP
Zona de Servicios Turísticos Recreativos de Campo de Golf	300,000	1,000	1%	0	1	10	5	20	10	SG
Zona de Servicios Turísticos Recreativos náuticos del Sistema Lagunar	Variable	*	35%	0.4	3	-	*	*	*	SL
Zona de Servicios Turísticos Recreativos Especiales	Variable	*	*	*	*	*	*	*	*	S

Fuente: Uso de suelos Q. Roo (Tabla 29)

5.7 Marco Jurídico

Predio:

De acuerdo con el programa de Incorporación de suelo Social (PISO) creado en 1996 por el Gobierno Federal como un instrumento para el mejor desarrollo de la ciudad a través de un crecimiento ordenado, además de vigilar y generar una mejor participación y condiciones económicas para los grupos agrarios al incorporar sus predios al uso de desarrollos inmobiliarios,

El predio actualmente ubicado en zona ejidal podrá parcelarse y subdividirse para venta siguiendo los siguientes lineamientos establecidos dentro del programa PISO para poder ejecutar el proyecto dentro de los mismos, con las siguientes modalidades:

- i) Aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria y
- ii) Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas.
- iii) Expropiación por causa de utilidad pública, como acto de autoridad que rebasa la voluntad de la Asamblea ejidal, es otra de las alternativas que la ley contempla para el mismo objetivo.

De acuerdo a la ley agraria en su art. 74, este tipo de superficies están consideradas como inalienables, inembargables e imprescriptibles y tienen sólo una opción para dejar de estar

sujetas al régimen ejidal, consistente en ajustarse a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Agraria.

Art. 75 Ley Agraria

En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

1. La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, de acuerdo con lo indicado en los art. 24 a 28 y 31 de la ley agraria.

2. El proyecto de desarrollo y de escritura social serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.

3. La asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.

4. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

5. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del

ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hac.

6.Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.

7.En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

8.En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquéllas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

El proyecto se formará como una sociedad de responsabilidad limitada, estableciéndose los lineamientos de aporte económico o material para cada socio así como el porcentaje de percepción de ganancia que se medirá en función de la rentabilidad del proyecto. Estableciéndose los tiempos de operación de acuerdo a la corrida financiera.

Asociación Publico Privada

Las asociaciones Publico Privadas surgen por primera vez en México en la década de los noventas sin embargo se ven afectadas por la crisis de 1994 con la que varias de las empresas formadas para realizar proyectos en sociedad con el Gobierno se vieron afectadas iendose a la quiebra siendo rescatadas posteriormente por el gobierno. En 2004 se publica por primera vez en el diario oficial las reglas en las que funcionaran dichas asociaciones; siendo hasta 2012 cuando se publica la primera Ley de Asociaciones Público Privadas (APP)

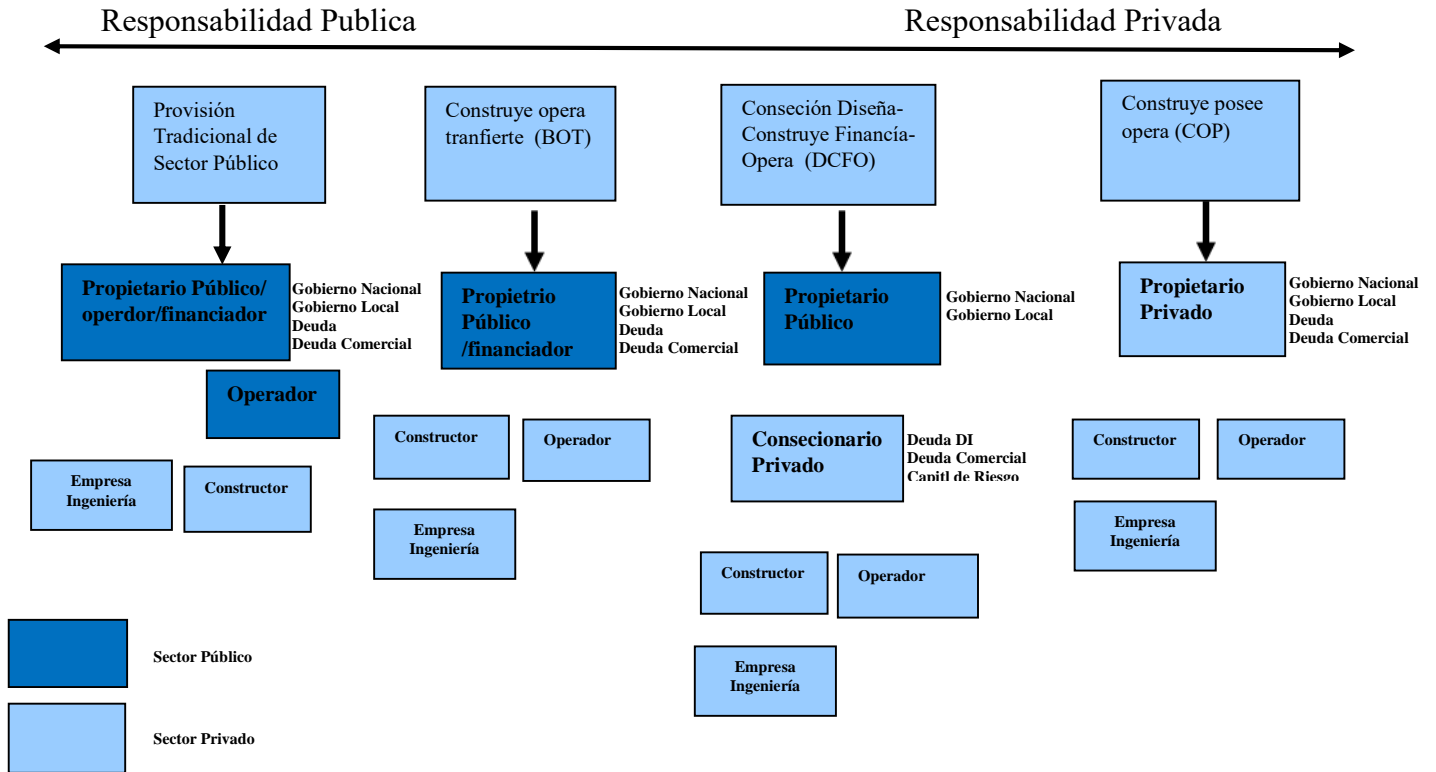
Una Asociaciones Público Privada se caracteriza por ser contratos de largo plazo entre el sector público y el sector privado para la provisión de infraestructura y servicios que le corresponden al primero. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) las definen como acuerdos contractuales de largo plazo entre el gobierno y un

socio del sector privado donde este último típicamente financia y provee un servicio público usando un activo del capital.

Se le puede atribuir a la parte privada el diseño, construcción, financiamiento, operación, mantenimiento y provisión por un período predeterminado de tiempo, recibiendo una compensación de pagos fijos o tarifas a los usuarios.

Hay varias formas de formar una asociación Público Privada en el esquema siguiente se muestran algunas.

Esquema de funcionamiento asociación público privada (APP)



Fuente: Centro de estudios de finanzas públicas (Diagrama 1)

Para nuestro proyecto se considerara la tercera modalidad; creando un fideicomiso para que sea a través de este que sean recaudadas las aportciones de cada participante y a través de este mismo se haga la repartición de las ganancias de acuerdo con el porcentaje de participación en la inversión; entre los socios participantes se contara con tres rubros generales que serán el Socio Propietario (los dueños de los predios) Socio Comercial (inversionistas privados hoteleros, restauraneros y demás desarrolladores turísticos interesados en participar), por último Inversionistas financieros (dependencias gubernamentales)

En lo que conierne a la parte ecológica del proyecto se tiene la siguiente reglamentación a revisar de acuerdo con nuestro proyecto que contempla como propuesta integral el ecoturismo dentro de lo ofertado se deberán revisar las siguientes leyes y normas en lo que compete a el manejo de aguas; Ley de Aguas Nacionales (LAN), recursos forestales; Ley general de desarrollo forestal sustentable (LGDFSO) y recursos silvestres; Ley General de vida silvestre (LGVS) que podrían verse afectados por el desarrollo del proyecto.

Se deberá considerar; si los predios a intervenir son ejidales hasta ahora y por su condición tienen un manejo diferente del tratamiento y consumo de las aguas el cual deberá modificarse al cambiar su modalidad de uso; tramitando la concesión de uso y manejo de aguas según lo establecido en las siguientes normas y revisando los siguientes trámites.

Ley de aguas Nacionales

NOM-001-SEMARNAT-1996.

Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

NOM-002-SEMARNAT-1996.

Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano y municipal.

NOM-003-CNA-1996.

Requisitos durante la construcción de pozos de extracción de agua para prevenir la contaminación de acuíferos.

NOM-004-CNA-1996.

Requisitos para la protección de acuíferos durante el mantenimiento y rehabilitación de pozos de extracción de agua y para el cierre de pozos de general (8/08/97).

Las normas anteriores serán revisadas por el Municipio o Estado, de modo que se harán revisiones de calidad de agua, volumen de consumo.

Entre los permisos a tramitar para cualquier desarrollo ecoturístico que se lleve a cabo serán los siguientes:

Permisos a tramitar

CNA-01-001 Permiso de descarga de aguas residuales.

CNA-01-00 Certificado de calidad de agua.

CNA-01-003 Concesión o asignación de aprovechamiento de aguas superficiales, modalidad A: General.

CNA-01-004 Concesión o asignación de aprovechamiento de aguas subterráneas. Modalidad A: General.

Ley general de desarrollo forestal sustentable

En este caso se tramitarán los permisos de aprovechamiento del recurso, manteniendo la biodiversidad de la zona, tanto animal como vegetal. También debe considerarse hacer el estudio de impacto ambiental. La revisión de estas normas y lineamientos se llevará a cabo a través de la SEMARNAT

CONAFOR-03-001

Solicitud de apoyo para la elaboración del proyecto en el marco del programa para desarrollar el mercado de servicios ambientales por captura de carbono y los derivados de la biodiversidad para fomentar el establecimiento y mejoramiento de sistemas agroforestales. Modalidad A y B.

CONAFOR-03-002

Solicitud de apoyo para la ejecución del proyecto para la protección a la biodiversidad en el marco del programa para desarrollar el mercado de servicios ambientales por captura de carbono y los derivados de la biodiversidad para fomentar el establecimiento y mejoramiento de sistemas agroforestales. Modalidades A y B.

CONAFOR-03-006

Solicitud de apoyo para el acompañamiento para la ejecución de los proyectos en la verificación y/o evaluación de los servicios ambientales de un proyecto o del cumplimiento de la ejecución de los proyectos en el marco del programa para desarrollar el mercado de servicios ambientales por captura de carbono y los derivados de la biodiversidad para fomentar el establecimiento y mejoramiento de sistemas agroforestales. Modalidades A y B.

Presión sobre el recurso Forestal

- Preferencia sobre lugares bien conservados
- Desarrollo de brechas para acceder a lugares más conservados
- Pisoteo de la vegetación cuando no se respetan los senderos
- Reducción de la biodiversidad
- Desplazamiento de la fauna por los cambios de hábitos naturales
- Disposición desordenada de los residuos sólidos.

Ley General de la vida Silvestre

Actualmente nuestro país forma parte de los 12 países que en conjunto cuenta con el 70% de la diversidad biológica del planeta contando con un 10% de la misma se deberá poner especial cuidado en los siguientes aspectos debido a la ubicación del proyecto se considerara que el impacto puede observarse a través de lo siguiente:

Modificación de hábitat en diferentes grados (por ejemplo, desecación y relleno de humedales, contaminación de cuerpos de agua y suelos, cambios de uso de suelo, desmontes, etc.)

Alteración de hábitos alimenticios y reproductivos de la fauna silvestre.

Desplazamiento de especies nativas por introducción de flora y fauna exótica.

Interrupción de corredores biológicos.

Degradación de la cobertura vegetal y de la población de fauna silvestre. Por lo que se tramitará la autorización de aprovechamiento no extractivo (SEMARNAT-08-023 Informe de aprovechamiento de vida silvestre) Informe anual de actividades en UMA de manejo en vida libre (SEMARNAT-08-024-A).

De acuerdo con el art. 106 de la Ley General de Vida Silvestre que establece lo siguiente:

Los propietarios y legítimos poseedores de dichos predios, así como los terceros que realicen el aprovechamiento serán responsables solidarios de los efectos negativos que este pudiera tener en la conservación de la vida silvestre y su hábitat.

Artículo 3 FR. XLVI UMAS

Las unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre son “los predios e instalaciones registrados que operan de conformidad con un plan de manejo aprobado y

dentro de los cuales se da seguimiento permanente al estado del hábitat y de las poblaciones o ejemplares que ahí se distribuyen”.

Artículo 4 FR XXXII

Las UMA'S deben, entre otras cosas, contar con un documento técnico operativo, que describe y programa actividades para el manejo de especies silvestres particulares y sus hábitats y establece metas e indicadores de éxito en función del hábitat y las poblaciones.

El plan de manejo deberá contener lo siguiente:

Objetivos específicos; metas a corto, mediano y largo plazos e indicadores de éxito.

- b) Descripción física y biológica del área y su infraestructura.
- c) Métodos de muestreo empleados.
- d) Calendario de actividades.
- e) Medidas de manejo del hábitat, poblaciones y ejemplares.
- f) Medidas de contingencia.
- g) Mecanismos de vigilancia.
- h) En su caso, los medios y formas de aprovechamiento y el sistema de marca para identificar los ejemplares, partes y derivados que sean aprovechados de manera sustentable.

Art. 122 Prohibiciones y sanciones:

Realizar actividades de aprovechamiento extractivo o no extractivo de la vida silvestre sin la autorización correspondiente, realizar aprovechamiento de fauna que implique dar muerte a ejemplares de fauna, realizar aprovechamientos con especies silvestres en peligro de extinción, o con otro status, realizar acciones en contravención a las disposiciones que regulan la sanidad de la vida silvestre, manejar ejemplares de especies exóticas, liberar ejemplares de vida silvestre a su hábitat natural sin contar con autorización, poseer colecciones de especímenes de vida silvestre sin contar con el registro correspondiente, exportar o importar ejemplares de vida silvestre sin la autorización correspondiente o sin planes aprobados según sea el caso

Entre las sanciones se tiene lo siguiente:

Amonestación escrita, multa, suspensión temporal, parcial o total de las autorizaciones, licencias y permisos que corresponda, revocación, clausura, decomiso de los ejemplares de

vida silvestre y de las herramientas usadas en la infracción, y arresto administrativo hasta por 36 horas.

Responsabilidades

Contar con un programa de manejo sostenible

Contar con un monitoreo de la fauna

Buen manejo a la vida silvestre

Evitar molestar a la fauna

Relaizar un turismo planificado de acuerdo a la NMX—AA-133-SCFI-2006, que habla de los requisitos especificados para obtener un certificado de sutentabilidad del ecoturismo.

Artículo 27 de la Constitución

Se considera como propiedad de la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, y componentes cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos.

Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas.

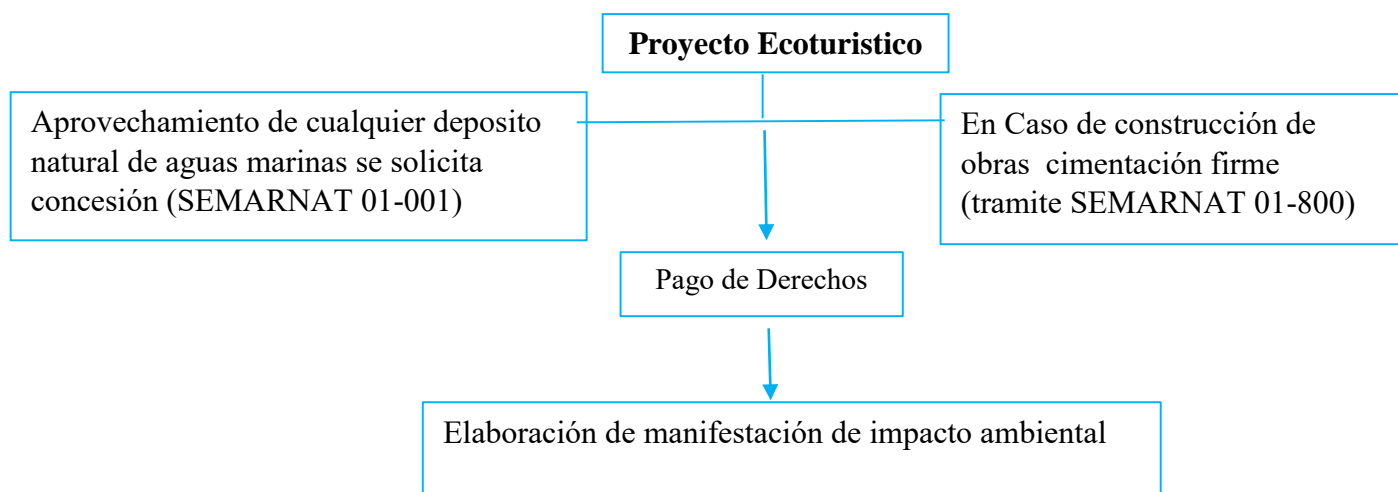
Cualesquiera otras aguas nono fluidas en la enumeración anterior, se considerará como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de las aguas se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones que dicten las entidades federativas.

Inalienable e Imprescriptibilidad del Dominio Nacional

El dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible, el uso o el aprovechamiento de los recursos por los particulares; no podrán realizarse sino mediante Concepción esta, otorgadas por el Ejecutivo Federal,.

Por lo anterior se deberá tramitar un permiso o concesión a través de la SEMARNAT-01 - 001.

El estudio de impacto ambiental solo será requerido en los siguientes casos:



Fuente: Ley de impacto ambiental (Diagrama 2)

Las obras o actividades relacionadas con el turismo que por su ubicación, dimensiones, características y alcances deben sujetarse al proceso de Estudio de Impacto Ambiental (EIA) conforme el artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico Protección Ambiental (LGEEPA) como son: los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros (hoteles, villas, restaurantes, instalaciones de servicios en general), obras o actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales y zonas federales, cuando requiere el cambio de uso de suelo en áreas con vegetación forestal (bosques, selvas y zonas áridas, obras en áreas naturales protegidas competencia de la federación.

El funcionamiento del Hotel se registrará por la legislación vigente de horarios de atención de 24 horas.

5.8 Esquema financiero

Análisis financiero de la competencia

COMPETENCIA	PRECIO		PRECIO U.S	OCUPACIÓN	M2	precio ponderado m2	
Ben ka-an Minotauro	\$ 2,800.00			2-4 días		\$ 280.00	\$ 7,000.00
Chaktunche	\$ 1,957.00		\$ 100.00	3-5 días	25-49M2	\$ 195.70	\$ 4,892.50
Cheél	\$ 556.00			1-7 días		\$ 55.60	\$ 1,390.00
Project Maya Encounter	\$ 1,076.35		\$ 55.00	3-5 días		\$ 107.64	\$ 2,690.88
Jolie Jungle	\$ 1,535.00			3-5 días		\$ 153.50	\$ 3,837.50
Nuestro producto 1	\$ 1,584.87	por noche precio					
Nuestro producto 2	\$ 1,838.45	por noche precio					
COMPETENCIA	MESES ALTOS OCUPACIÓN 7 MESES	INGRESOS TEMPORADA ALTA	OCUPACIÓN BAJA 5 MESES	INGRESOS TEMPORADA BAJA	INGRESOS ANUAL		
Ben ka-an Minotauro	60%	\$ 313,600.00	40%	\$ 224,000.00	\$ 537,600.00		
Chaktunche	60%	\$ 273,980.00	40%	\$ 195,700.00	\$ 469,680.00		
Cheél	60%	\$ 108,976.00	40%	\$ 77,840.00	\$ 186,816.00		
Project Maya Encounter	60%	\$ 150,689.00	40%	\$ 107,635.00	\$ 258,324.00		
Jolie Jungle	60%	\$ 214,900.00	40%	\$ 153,500.00	\$ 368,400.00		
COMPETENCIA	MESES ALTOS OCUPACIÓN 7 MESES	INGRESOS TEMPORADA ALTA	OCUPACIÓN BAJA 5 MESES	INGRESOS TEMPORADA BAJA	INGRESOS TOTLA ANUAL		
Ben ka-an Minotauro	60%	\$ 613,200.00	40%	\$ 89,600.00	\$ 702,800.00		
Chaktunche	60%	\$ 428,583.00	40%	\$ 195,700.00	\$ 624,283.00		
Cheél	60%	\$ 121,764.00	40%	\$ 77,840.00	\$ 199,604.00		
Project Maya Encounter	60%	\$ 235,720.65	40%	\$ 107,635.00	\$ 343,355.65		
Jolie Jungle	60%	\$ 336,165.00	40%	\$ 153,500.00	\$ 489,665.00		
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4			
OCUPACIÓN	55%	65%	75%	85%			
PRODUCTO 1	\$ 4,772,472.79	\$ 11,656,322.63	\$ 13,449,603.04	\$ 16,540,987.06			

Fuente:Elaboración propia (Tabla 30)

En la tabla anterior se hizo un análisis de las propuestas encontradas hasta ahora en la zona, para poder determinar los precios de oferta en el mercado y poder valorar el precio de venta de nuestra propuesta dándonos la media del costo por noche para nuestro producto de modo que estos números nos den los lineamientos de inversión a valorar en nuestra propuesta financiera. Se hizo un análisis del total de ingresos anuales para cada oferta encontrada en la zona para la temporada alta (8 meses al año) y temporada baja (4 meses al año). De la valoración de la información anterior se arroja la información para la tabla a continuación.

Análisis de la propuesta

Hotel Eco turístico				
Categoría	4 Estrellas			
Bungalos	70			
Costo por Cuarto	\$ 4,892.50			
Superficie de Terreno	21,163.04			
Superficie de construcción	16,279.26	m2		
Total	\$79,646,287			
	Construcción		\$79,646,287.08	
	Terreno		\$4,232,608.00	
Total de la obra			\$83,878,895.08	
Tarifa			1584.87	\$/noche
Inflación	7%	Anual		
Años	año 1	año 2	año 3	año 4
Ocupación	60%	70%	80%	85%
Apalancamiento	30%	Capital	\$ 25,163,668.52	
	70%	Crédito	58,715,227	
	Plazo	10	años	
	Intereses bancario	19%	anual	
	Interés socios	10%	anual	
	Tasa de interés ponderada	16%	anual	

Fuente: Elaboración propia (Tabla 31)

La categoría para nuestro proyecto será de 4 estrellas y las habitaciones se diseñarán como bungalos distribuidos en una superficie de 21,163.04 m² contando con 70 bungalos como primera inversión con una superficie de construcción de 16,279.26m². Considerando un costo de construcción por m² de \$4,892.50.

El terreno no se considerará como gasto ya que serán los propietarios los que estén aportando en especie el uso del mismo.

Se considera un 30% de capital inicial de inversión además de los terrenos, 62% restante se considerará como inversión de terceros, gobierno 32% y el 30% restante será inversión privada (hoteleros, restauranteros,)

Se consideró como periodo de recuperación de la inversión 10 años.

De acuerdo al estudio de mercado el costo promedio por noche sera de \$ 1,859.00 por habitación.

En la siguiente tabla podemos ver la distribución de los gastos para cada rubro que intervendrá en el desarrollo del proyecto que nos genere un costo, de acuerdo a el estudio de mercado de la zona.

Estado de resultados

C O N C E P T O	Parametro	Unidades	Costo/unidad	Base para calculo	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	1.00%			\$ 1,462,015.97	47,725
Fiscal					
Tecnicos Preliminares					0
TERRENO					
Adquisicion		21,163.04	\$ 200.00		\$ 4,232,608.00
Escrituración	6.00%		\$ -	sobre el valor del terreno	\$ 253,956.48
Predial/Imptos		21,163.04	\$ 85.90		\$ 1,817,905.14
ESTUDIOS Y DISEÑOS					
				sobre costo de construccion	\$ 2,110,565.76
LICENCIAS Y PERMISOS		2,712.00	\$ 500.00	parametro 500 a 800/m2	\$ 1,356,000.00
CONSTRUCCION					\$84,422,630.24
SP Cia de luz		5.0%		estimado por gestor	\$ 125,000.00
Demolición		0.00	\$ 300.00	presupuesto (BATO)	\$ -
Estacionamiento Semisotano		0.00	\$ -	presupuesto de conurso	\$ -
Edificacion		16,279.26	\$ 4,892.50	pesos por m2	\$79,646,287.08
Circulac. V y H		1,627.93	\$ 391.40	pesos por m2	\$ 637,170.30
Imprevistos de Obra	5.00%			sobre costo de construccion	\$ 4,014,172.87
COSTO TOTAL					94,241,390
GASTOS					
C O N C E P T O	Parametro	Base de calculo	Observaciones	PRESUPUESTO	
Administracion Central	3.00%	sobre Ventas Totales		\$ 143,174.18	
Comisiones de Venta	4.00%	sobre ventas totales	incluye Iva de comisiones	\$ 661,639.48	
Publicidad y Gastos de Venta	1.00%	sobre ventas totales		\$ 47,724.73	
Prima Promotor	1.00%			\$ 165,409.87	
Admin.Edificio	0.20%			\$ 9,544.95	
GASTOS TOTALES	9.20%			\$ 1,027,493.21	

Fuente: Elaboración propia (Tabla 32)

En el estado de resultados podemos apreciar el porcentaje de utilidad neta que se tiene y nos arroja una tasa del 35% .

Proforma

ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA			
Ventas		146,201,597	100.00%
Costos		94,241,390	
Preliminares	\$	47,724.73	0.03%
Terreno	\$	6,304,469.62	4.31%
Diseños	\$	2,110,565.76	1.44%
Licencias	\$	1,356,000.00	0.93%
Construcción	\$	84,422,630.24	57.74%
Gastos		1,027,493	
Administración	\$	143,174.18	0.10%
Ventas	\$	661,639.48	0.45%
Publicidad	\$	47,724.73	0.03%
Admon. Edificio	\$	9,544.95	0.01%
Prima Promotor	\$	165,409.87	0.11%
Utilidad antes de Impuestos e Intereses		50,932,714	34.84%
Gasto Financiero		0	
Contratación		0	
Intereses		0	
Utilidad Neta		50,932,714	34.84%

Fuente: Elaboración propia(Tabla 33)

Análisis de financiamiento del Proyecto

HOTEL 4 Estrellas

Estado de Resultados

2019

Numero de Cuartos	70
Costo por Cuarto	\$ 4,893
Costo Total Hotel	\$ 99,501,492

Apalancamiento:

Credito	\$ 59,700,895	60%
Capital	\$ 39,800,597	40%
Tasa de Interes	16%	
Plazo Años	10	

Costo Terreno	\$ 4,232,608	20%
Costo Construcción	\$ 95,268,884	80%

Tarifa por noche	\$ 1,838
Inflacion Annual	7%

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ocupación	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

Fuente: Elaboración Propia(Tabla 34)

El siguiente estado de resultado muestra los porcentajes de ocupación del hotel siendo el 4 año donde se logre la estabilidad de ocupación manteniéndose en un 85% de acuerdo al estudio de mercado analizado previamente con la ocupación promedio reflejada en la zona durante los últimos años. (ver tabla).

Tasa de Interés

HOTEL 4 Estrellas

Estado de Resultados

2019

Monto	\$ 59,700,895
Tasa Interes	16%
Plazo	10

AÑO	CAPITAL	INTERESES	BALANCE
1	\$ 5,970,089	\$ 9,432,741	\$ 53,730,805
2	\$ 5,970,089	\$ 4,298,464	\$ 47,760,716
3	\$ 5,970,089	\$ 3,820,857	\$ 41,790,626
4	\$ 5,970,089	\$ 3,343,250	\$ 35,820,537
5	\$ 5,970,089	\$ 2,865,643	\$ 29,850,447
6	\$ 5,970,089	\$ 2,388,036	\$ 23,880,358
7	\$ 5,970,089	\$ 1,910,429	\$ 17,910,268
8	\$ 5,970,089	\$ 1,432,821	\$ 11,940,179
9	\$ 5,970,089	\$ 955,214	\$ 5,970,089
10	\$ 5,970,089	\$ 477,607	-\$ 0
	\$ 59,700,894.93		

Fuente: Elaboración propia (Tabla 35)

En la siguiente tabla se observa el funcionamiento del manejo del financiamiento a lo largo del período del préstamo.

Se observan los diferentes tipos de ingresos que se tendrán para la amortización del préstamo a considerar del proyecto que son: cuartos, alimentos y otros (tours, y actividades de tradición y de educación ecológica.)

Se aprecia el incremento de tarifa en el tiempo, por los factores de inflación considerada para este proyecto del 7%, se considero el 30% de los ingresos destinados al pago de impuestos, dando la utilidad final para el proyecto.

Análisis de financiamiento

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
SUPUESTOS										
Cuartos	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Inflacion	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Tarifa	\$ 1,838	\$ 1,967	\$ 2,105	\$ 2,252	\$ 2,410	\$ 2,579	\$ 2,759	\$ 2,952	\$ 3,159	\$ 3,380
Ocupacion	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
INGRESOS										
Cuartos	\$ 28,183,426	\$ 35,182,310	\$ 43,022,940	\$ 48,911,704	\$ 52,335,524	\$ 55,999,010	\$ 59,918,941	\$ 64,113,267	\$ 68,601,196	\$ 73,403,279
Alimentos y Bebidas	35% \$ 9,864,199	\$ 12,313,809	\$ 15,058,029	\$ 17,119,097	\$ 18,317,433	\$ 19,599,654	\$ 20,971,629	\$ 22,439,643	\$ 24,010,419	\$ 25,691,148
Otros	15% \$ 4,227,514	\$ 5,277,347	\$ 6,453,441	\$ 7,336,756	\$ 7,850,329	\$ 8,399,852	\$ 8,987,841	\$ 9,616,990	\$ 10,290,179	\$ 11,010,492
TOTAL INGRESOS	\$ 42,275,139	\$ 52,773,466	\$ 64,534,409	\$ 73,367,557	\$ 78,503,286	\$ 83,998,516	\$ 89,878,412	\$ 96,169,901	\$ 102,901,794	\$ 110,104,919
COSTOS Y GASTOS	60% \$ 25,365,084	\$ 31,664,079	\$ 38,720,646	\$ 44,020,534	\$ 47,101,971	\$ 50,399,109	\$ 53,927,047	\$ 57,701,940	\$ 61,741,076	\$ 66,062,951
UTILIDAD BRUTA OPERACION	\$ 16,910,056	\$ 21,109,386	\$ 25,813,764	\$ 29,347,023	\$ 31,401,314	\$ 33,599,406	\$ 35,951,365	\$ 38,467,960	\$ 41,160,717	\$ 44,041,968
OTROS GASTOS										
Intereses Credito	\$ 9,432,741	\$ 4,298,464	\$ 3,820,857	\$ 3,343,250	\$ 2,865,643	\$ 2,388,036	\$ 1,910,429	\$ 1,432,821	\$ 955,214	\$ 477,607
Depreciacion	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075	\$ 4,975,075
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 14,407,816	\$ 9,273,539	\$ 8,795,932	\$ 8,318,325	\$ 7,840,718	\$ 7,363,110	\$ 6,885,503	\$ 6,407,896	\$ 5,930,289	\$ 5,452,682
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	\$ 2,502,240	\$ 11,835,847	\$ 17,017,832	\$ 21,028,698	\$ 23,560,597	\$ 26,236,296	\$ 29,065,861	\$ 32,060,064	\$ 35,230,429	\$ 38,589,286
IMPUESTOS	30% \$ 750,672	\$ 3,550,754	\$ 5,105,350	\$ 6,308,609	\$ 7,068,179	\$ 7,870,889	\$ 8,719,758	\$ 9,618,019	\$ 10,569,129	\$ 11,576,786
UTILIDAD DESPUES IMPUESTOS	\$ 1,751,568	\$ 8,285,093	\$ 11,912,482	\$ 14,720,089	\$ 16,492,418	\$ 18,365,407	\$ 20,346,103	\$ 22,442,045	\$ 24,661,300	\$ 27,012,500

Fuente: Elaboración propia (Tabla 36)

Obtención de la TIR

FLUJO DE CAJA												
Utilidad Despues Impuestos		\$ 1,719,375	\$ 2,462,644	\$ 3,277,197	\$ 3,883,854	\$ 4,237,846	\$ 4,609,296	\$ 4,999,254	\$ 5,408,829	\$ 5,839,199	\$ 6,291,611	
Depreciacion		\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	
Amortizacion Capital		\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	\$ 1,125,000	
FLUJO DE CAJA		-\$ 7,500,000	\$ 1,344,375	\$ 2,087,644	\$ 2,902,197	\$ 3,508,854	\$ 3,862,846	\$ 4,234,296	\$ 4,624,254	\$ 5,033,829	\$ 5,464,199	\$ 5,916,611

TIR	35%
TIR con Valor de Rescate	39%
TIR del Proyecto	24%

Fuente: elaboración propia (Tabla 37)

En la tabla anterior podemos analizar la TIR obtenida del modelo financiero realizado arrojándonos una TIR del proyecto del 24% una TIR de valor de rescate del 39% para obtener una TIR final del 39% lo cual nos da como indicador que es un proyecto rentable.

Aun el proyecto por si mismo con una TIR del 24%, se considera por encima de la mínima en un 9% para considerarse un buen modelo de inversión.

Ruta crítica de período Pre-operativo																
CONCEPTO	MONTO MNX	MESES														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
PRELIMINARES																
Jurídicos	\$ 1,462,015.97															
TERRENO																
Escrituración /Prediales	\$ 6,304,469.62															
ESTUDIOS Y DISEÑO																
Estudiso de diseño	\$ 2,110,565.76															
LICENCIAS Y PERMISOS																
	\$ 1,356,000.00															
CONSTRUCCIÓN																
	\$ 84,422,630.24															
VENTAS																
ventas	\$ 827,049.35															
PUBLICIDAD																
	\$ 47,724.73															

Fuente: Elaboración propia (Gráfica 14)

5.9 Esquema Administrativo

Proyecto		
Sociales	Privados	Publicos
Organizaciones Civiles, Ejidatarios, Habitantes	Hoteleros, Agencias, Tours, Restauranteros	Estatal, Banco Mundial, Municipal
Capital Fuerza de Trabajo Suelo Inversionistas	Funcionamiento Capacitación Inversionistas	Financiamiento

Fuente: Elaboración propia (Tabla 38)

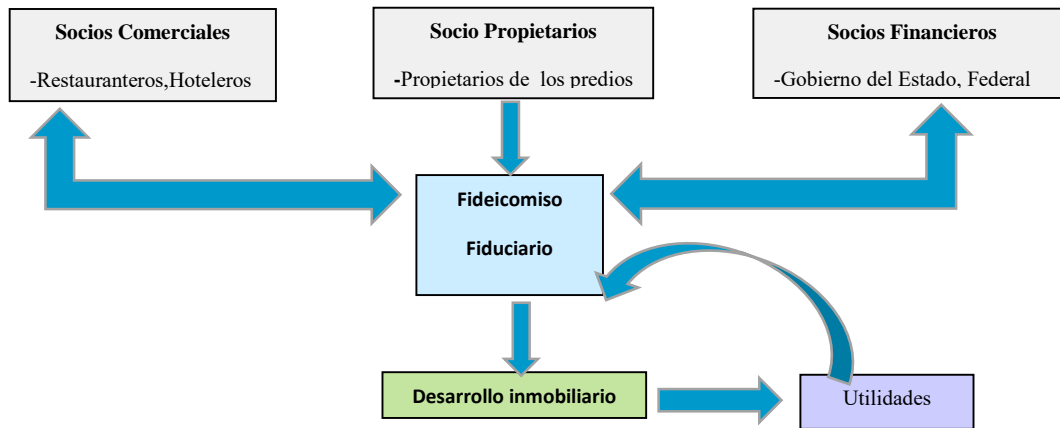
El manejo del proyecto se integrado por tres grupos de inversionistas o socios. **45%** **30%** **25%**

Socio Propietario: los dueños de los terrenos en este caso los pobladores de la zona quienes se encargaran de la operación, el mantenimiento de las áreas naturales y preservación del territorio asi como el manejo de la zona natural de los predios.

Socio Comercial: Inversionistas de la industria proivada (hoteleros , restaurnteros etc.) quienes tndrán a asu cargo la operación financiera; además de que a su cargo estará la capacitación de los socios propietarios para que una vez desarrollado el proyecto y puesto en marcha sean ellos quienes puedan llevar acabo el desarrollo administrativo del proyecto; una vez superado el tiempo de recuperación de la inversión para cada participante.

Socio Inversionista: El sector público (gobierno federal, estatal , SECTUR) será el encargado de invertir capital para desarrollar el proyecto constructivo; su ingerencia y participación en el desarrollo del proyecto será de acuerdo con la forma de operación seleccionada al formarse como asociación público privada (APP).

Funiconamiento Administrativo de la Sociedad



Fuente: Elaboración propia (Diagrama 3)

5.10 Mecanismos de Evaluación

Análisis estratégico de destino

Este análisis debe estar dirigido a la realidad actual de los componentes del sector turístico. Los métodos y técnicas empleadas en cada punto deben ser las más adecuadas.

Análisis interno:

- Inventario y evaluación de recursos turístico patrimoniales Análisis estratégico territorial
- El entorno socioeconómico.
- Estructura empresarial y RRHH.
- Análisis de la política turística actual y posible
- Análisis de la gestión turística.
- Análisis de la competencia en productos y modelos turísticos
- La comercialización y distribución de productos y servicios

Análisis externo:

- Análisis de mercados próximos y remotos
- Análisis de la competencia en producto-destino
- Coordinación con los planes de la SGT

Análisis de posicionamiento:

- Análisis de la imagen de destino
- “Know-how” del conjunto del personal técnico y de gestión de los recursos públicos y privados
- Análisis de la calidad de producto y servicio

5.11 Propuesta

De acuerdo al Programa de desarrollo urbano para la ciudad de Cancún nuestro proyecto pertenece a Turístico Residencial de densidad media de acuerdo con la siguiente tabla y deberá contar con las características en dimensiones al perímetro según lo establecido.

Parámetros de intensidad de construcción Clasificación de Turismo Residencial

Descripción	Densidad Neta Cts./Ha	Superficie del lote (m ²)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
							Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Turístico Residencial Unifamiliar	-	300	12	40%	1	3	10	5	5	3 m por lado	TR
	-	600	15	50%	0.7	2	10	5	5	3 m por lado	
	-	800	18	40%	0.7	3	10	5	5	3 m por lado	
Turístico Residencial Condominio de Densidad Baja	29	300	12	30%	1	5	10	5	5	3 m por lado	TRC1
Turístico Residencial Condominio de Densidad Media	75	600	15	50%	0.8	3	10	5	5	3 m por lado	TRC2
Turístico Residencial Condominio de Densidad Alta	90	800	18	40%	1	2	10	5	5	3 m por lado	TRC3
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja	75	300	12	50%	1	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Media	180	600	15	40%	1.2	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM1
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Alta	270	800	18	35%	2.5	*10	10	5	5	3 m por lado	TRCM2

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún, Municipio de Benito Juárez Quintana Roo (2014-2030) (Tabla 39)

Superficie construible.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en el **artículo 38**.

Espacios libres.

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie. La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

Estos lineamientos son los indispensables requeridos para el desarrollo de un conjunto urbano, nuestro proyecto por ser sostenible deberá cumplir otros lineamientos entre ellos los indicados en la Ley general de desarrollo forestal sustentable, la Ley General de Vida

Silvestre y la Ley de Aguas Nacionales citadas en este documento en el 4.4 correspondiente al Marco Jurídico.

Parámetros y restricciones en función de tamaño de los lotes Turísticos Hoteleros

Rango Superficie (m ²)	Frente Mínimo (m)	Área Libre	COS	Restricciones (m)			
				Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
menos 1,000	40	60%	40%	10	5	5	5
1,000 - 2,500	40						
2,500 - 5,000	40	50%	50%	10	5	10	5
5,000 - 10,000	60	55%	45%	10	10	10	10
10,000 - 15,000	80			15	15	15	15
15,000 - 30,000	100	60%	40%	15	15	15	20
más de 30,000	130	65%	35%				

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún, Municipio de Benito Juárez Quintana Roo (2014-2030) (Tabla 40)

En la tabla anterior se indica el área libre que deberá considerarse en el proyecto así como las restricciones constructivas a los perímetros del predio.

Construcciones por encima de la altura.

Algunos de los lineamientos constructivos y restricciones en lo relacionado a las instalaciones que pueden colocarse en el nivel de azotea y las características con las que debe cumplir; las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y, en uno u otro caso, sólo se permitirán instalaciones todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

En el caso de nuestro proyecto las azoteas de los bungalos serán cubiertas por paneles solares para proveer de energía tanto a la habitación como al conjunto en sus áreas exteriores. Además de no exceder los 6mts de altura de construcción.

Lineamientos constructivos zonas de servicios turísticos recreativos

Descripción	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
						Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Zona de Servicios Turísticos recreativos de Playa tipo 1	3,500	40	30%	0.3	1	10	5	5	5	SP
Zona de Servicios Turísticos Recreativos de Campo de Golf	300,000	1,000	1%	0	1	10	5	20	10	SG
Zona de Servicios Turísticos Recreativos náuticos del Sistema Lagunar	Variable	*	35%	0.4	3	-	*	*	*	SL
Zona de Servicios Turísticos Recreativos Especiales	Variable	*	*	*	*	*	*	*	*	S

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del centro de población Cancún, Municipio de Benito Juárez Quintana Roo 2014-2030 (Tabla 41)

Se tomarán los dos últimos lineamientos restrictivos para uestro proyecto siendo estos los aplicables por sus características.

Programa Arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PRELIMINAR			
ZONAS	AMBIENTES	UNIDADES	PORCENTAJE
HABITACIONES	Bungalo sencillo	20	25%
	Bungalo doble	50	
SERVICIOS	Administración		12%
	Lobby		
	Andenes de carga		
	Cocina		
	Almacén		
	Estacionamientos		
	Baños		
	Restaurante		
	Tratamiento		
	Estación de energía		
PÚBLICA	Circulaciones		2%
	Plazas		12%
	Áreas Verdes		49%
			100%

Fuente: Elaboración propia (Tabla 42)

El programa arquitectónico planteado es enunciativo de modo que pueda observarse el porcentaje de importancia que tendrá cada zona del proyecto; en particular nuestro proyecto está enfocado a mantener la mayor cantidad de áreas verdes posibles sin afectación urbana ya que será dentro de estas mismas donde se llevarán parte de las actividades del turismo de aventura y ecoturismo.

Si bien se hará una propuesta ambiental para crear las sendas de paso y zonas de actividades ecoturísticas y deporte de aventura para las áreas verdes.

Las propuestas siempre estarán diseñadas con apego a la ley general de desarrollo forestal sustentable y la ley general de vida silvestre aplicable para proyectos ecoturísticos.

Imagen

Los materiales constructivos a utilizar para el proyecto serán de origen natural o local siendo el bambú, tabiques de sargazo, adobe, o bambú o algún otro material utilizado en la zona; previa valoración de sus características además del costo beneficio del material siempre y cuando se ajuste a los lineamientos financieros que fueron analizados y establecidos para la rentabilidad del proyecto de acuerdo a nuestro análisis de costo de construcción con el cual se desarrolló la propuesta financiera.



Fuente: bio-construccion (Imagen 18)

Propuesta formal del diseño de bungalos a base de bambú como material general para el diseño; como puede apreciarse se pretende que las cubiertas de los espacios sea con paneles solares como se muestra en la imagen de la izquierda.



Fuente: bio-construccion (Imagen 19)

Propuesta formal para el diseño de los bungalos debio a las características de los p neles solares.

6.0 Conclusiones

Como se ha podido observar con lo expuesto en el documento, los modelos turísticos hasta hoy utilizados llamados *all inclusive* han depredado y dañado muchas zonas naturales, causando diferentes afectaciones ecológicas, sociales, y urbanas; generando transformaciones importantes en el Estado y particularmente en las Ciudad de Cancún y ahora expandiéndose a las ciudades cercanas, Playa del Carmen, Tulum, Puerto Morelos (nuestra zona de estudio); en el caso de las afectaciones ecológicas se ha construido sobre zonas de mangles, y territorios de reserva, afectando la vegetación y la fauna Silvestre; manifestado a lo largo del tiempo con las apariciones excesivas de sargazo en las costas, el cierre de zonas turísticas de arrecifes para su recuperación, además de la reducción del área de playa en la costa entre otros muchos.

En lo concerniente a las afectaciones sociales a habido un crecimiento importante en la población, generando desigualdad, y marginación de las poblaciones originarias relegándolas, principalmente por la migración de la población.

En lo que respecta al impacto urbano; debido a la gran cantidad de fuentes de empleo que genera el sector turístico y el gran atractivo económico que proyecta invertir en estos desarrollos se ha ido expandiendo la zona turística desplazando a la población de apoyo para dicha zona a la periferia; donde no se cuenta con algunos servicios de saneamiento, y de agua si no también ha generado problemas de insuficiencia de transporte; la población ha crecido tanto y tan rápido que a sobrepasado la planeación que se tenía para la ciudad, creando así los problemas que se tienen ahora.

Si bien en sus orígenes la Ciudad de Cancún fue creada como un polo de desarrollo para impulsar el crecimiento del estado de Quintana Roo cuya finalidad era insentivar el turismo, y la inversión extranjera, dando beneficios fiscales a las inversionistas para que estos a su vez generaran fuentes de empleo para la población activando al estado económicamente. El proyecto tuvo gran éxito cumpliendo con su finalidad; sin embargo el impacto negativo tanto social, urbano y ecológico que ha tenido nos hace replantearnos los modelos de diseño que se tienen para incentivar la economía en esta región. Priorizando las zonas con potencial

turístico que aun no han sido afectadas procurando su conservación como lo es nuestra zona de estudio en el Municipio de Puerto Morelos.

Siendo aquí donde se inserta nuestro proyecto; si bien los actuales modelos turísticos hasta ahora ofertados en la zona tienen un gran éxito económico respaldados por las estadísticas económicas puesto que la derrama económica que generan tiene un gran impacto en el PIB y sigue incrementándose; también se ha expuesto la manifestación de los turistas por nuevos modelos, ofertas diferentes a las que hoy en día se desarrollan; las nuevas generaciones buscan algo más, la sociedad evoluciona y cambia constantemente haciéndose conciente de su entorno, buscando nuevas alternativas de turismo que no dañen el medio ambiente.

Con lo que se demuestra que un proyecto de desarrollo sostenible como el que se plantea en el documentos tiene gran potencial de aceptación entre la población además de que los análisis financieros y los estudios de mercado demuestran que el proyecto es económicamente redituable generando los mismos ingresos económicos que los *all inclusive* hasta hoy utilizados.

Sin mencionar que el proyecto genera mayor derrama económica interna al ofertar servicios producidos por la población de la zona, integrándola y haciéndola paertícipe del proyecto administrándolo permanenciando así el dinero dentro del país generando fuentes de empleo y capacitación de la población desarrollando la economía e incrementando el nivel de educación, al capacitarlos. Son todos estos factores lo que genera que se mantega por si mismo; ya que es la población quien se encarga de cuidar los recursos naturales.

Además de que el diseño del proyecto tiene como finalidad ser lo menos invasivo utilizando materiales de la región creando un bajo impacto ecológico, respetando el territorio,y la naturaleza.

7.0 Bibliografía

- Lin, N. (2001). Social capital. A theory of social structure and action. Cambridge: Cambridge University Press.
- Woolcock, M. (1998). Social Capital and Economic Development: Toward a Theoretical Synthesis and Policy Framework. *Theory and Society* 27 (2), 151-208.
- José I. García-Valdecasas Medina “Una definición estructural de capital social” *Revista hispana para el análisis de redes sociales* Vol.20,#6, Junio 2011 <http://revista-redes.rediris.es>
- INEGI 2015, México En Cifras Quintana Roo. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas>.
- INEGI 2015, Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos José María Morelos, Quintana Roo. Recuperado de http://www.beta.inegi.org.mx/contenidos/app/mexicocifras/datos_geograficos/23/23006.pdf
- DATAUR 2016 Anuario Estadístico y Geográfico. Recuperado de www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF_Docs/QROO_ANUARIO_PDF.pdf
- Instituto de Estudios Latinoamericanos Participación Social. Recuperado de www.lai.fu-berlin.de/es/e_learning/projekte/frauen_konzepte/projektseiten/index.html (sobre la participación social)
- SECTUR 2015 Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México, Estudio de competitividad turística del destino Cancún recuperado de www.sectur.gob.mx/)
- Comisión Nacional Población índices de Desarrollo Social 2000 recuperado de <http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/1342/1/imagenes/03Indicedesarrollo.pdf>

- Secretaría de la Convención de Ramsar, 2010. Evaluación del impacto: Directrices sobre evaluación del impacto ambiental y evaluación ambiental estratégica, incluida la diversidad biológica. Manuales Ramsar para el uso racional de los humedales, 4ª edición, vol. 16. Secretaría de la Convención de Ramsar, Gland (Suiza). Recuperado de www.ramsar.org/sites/default/files/documents/pdf/lib/hbk4-16sp.pdf
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Diario Oficial febrero 2 1998 Pag.42.
- López Levi L. Carrasco M. “*Turismo tematización de la ciudad y urbanismo contrahegemónico*”, Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales Volumen 5 Universidad de Almería España 2015) recuperado de www.e-unwto.org/doi/book/
- Portela M. y Neira I, “*Capital Social: concepto y estudio econométrico sobre el capital social en España*” Estudios económicos del desarrollo internacional AEEADE Vol. 2 2002 Universidad de Santiago de Compostela).
- COLLIER, P.(1998). “Social Capital and Poverty” The World Bank: Social Development Family, Environmentally and Socially Sustainable Development Network. Social Capital Initiative. Working Paper N° 4. November 1998.
- Portelo A. Marta Capital Social: concepto y estudio econométrico sobre el
- **INAFED** El Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/Resource/335/1/images/guia25_la_participacion_social.pdf

https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/participacion_social.pdf

- Vaquero, Morales Diego “Planificación Estratégica en el Marco del Trismo en el Desarrollo Local Modelo Teórico y Experiencia Práctica”

- J.M. Naredo, “Fundamentos de la economía ecológica”, ponencia presentada en el Cuarto Congreso Nacional de Economía, Desarrollo y Medio Ambiente. Sevilla, 1992.
- Molina E. Sergio, Rodríguez A. Sergio; *Planificación Integral del turismo un enfoque para Latinoamérica*; Edit. Trillas.
- Regalado Pezua Otto; *Planificación estratégica sostenible en turismo; Conceptos modelos y pautas para gestores turísticos.*, Cenage Learning ESAN.
- Vera Rebollo José Rebollo, *Análisis territorial del turismo, planificación de destinos turísticos*; 1ª Edición, 1ª impresión 03/2016.
- Elizondo Torres Rodolfo, Cárdenas Sosa Carolina, Solis Trejo Ma. Teresa; *Elementos para evaluar el impacto económico social y ambiental del turismo de naturaleza en México*; Sector Diciembre 2007, UAM.
- Medina Hernández Urbano, *Gestión Financiera de Actividades Turísticas*, Editorial Pirámide.
- Llorente Olor J. Ignacio, *Análisis de viabilidad empresarial*, Editorial Centro de Estudios Financieros; 1ª Edición 2013
- Portela M. y Neira I, “*Capital Social: concepto y estudio econométrico sobre el capital social en España*” Estudios económicos del desarrollo internacional AEEADE Vol. 2 2002).
- Portelo A. Marta *Capital Social: concepto y estudio econométrico sobre el capital Social en España*, Estudios económicos del desarrollo internacional AEEADE Vol. 2 2002 pag.48

Periódico

Riquelme R. 26 de marzo 2018 Q. Roo “*Innovaciones para preservar el valor de los arrecifes mexicanos*” El Economista.

Internet

<http://www.inifap.gob.mx/SitePages/centros/cirse.aspx>

<http://www.inecc.gob.mx/>

<http://www.gob.mx/semarnat>

<http://www.gob.mx/sectur/>

<http://www.inegi.org.mx/>

<https://www.puertomorelos.gob.mx/> pagina ayuntamiento