

137
7 29



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE ECONOMIA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO
DE UNA MARINA EN PUERTO VALLARTA, JAL.

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN ECONOMIA

P r e s e n t a

RICARDO FERNANDO SEGURA ENRIQUEZ

México, D. F.

1985



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

	Página
INTRODUCCION	1
I.- SITUACION SOCIOECONOMICA GENERAL DEL ESTADO DE JALISCO.	
1.- Ubicación regional	5
2.- Medio físico	5
3.- Población	10
4.- Recursos de infraestructura	12
5.- Recursos financieros	15
6.- Actividad económica	18
7.- Organización política-administrativa	21
II.- PUERTO VALLARTA Y SU IMPORTANCIA ECONOMICA EN EL ESTADO DE JALISCO.	
1.-Localización geográfica	25
2.- Clima	25
3.- Recursos humanos	28
4.- Recursos financieros	30
5.- Recursos de infraestructura	30
6.- Actividad económica	39
III.- ZONA DE ESTUDIO (RECINTO PORTUARIO)	
1.- Ubicación	44
2.- Medio físico	44
3.- Uso del suelo	47
4.- Servicios de infraestructura	47

5.- Tenencia de la tierra	48
IV.- ESTUDIO DEL MERCADO TURISTICO EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.	
1.- Oferta de establecimientos de hospedaje	50
2.- Oferta de servicios y actividades turísticas	63
3.- Demanda de hospedaje turístico	67
4.- Oferta y demanda de bienes inmuebles turísticos	77
5.- Mercado potencial de embarcaciones	116
6.- Demanda de actividades marítimas	134
V.- ESTUDIO TECNICO DEL PROYECTO DEL DESARROLLO NAUTI- CO INMOBILIARIO.	
1.- Descripción del proyecto	140
2.- Requerimiento del proyecto	140
3.- Zona terrestre	143
4.- Zona marítima	146
5.- Obras de infraestructura marítima	147
6.- Presupuesto	149
7.- Estrategia del desarrollo	149
VI.- ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO	
1.- Recursos financieros para la inversión	152
2.- Análisis y proyecciones financieras	156
3.- Financiamiento	163
4.- Evaluación financiera	164

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

166

BIBLIOGRAFIA

170

I N T R O D U C C I O N .

El presente trabajo titulado " Estudio de factibilidad para el proyecto de una marina en Puerto Vallarta, Jal.", tiene como finalidad analizar la viabilidad técnica, económica y financiera de una marina en uno de los puertos turísticos mas importantes del pacífico, ubicado en el estado de Jalisco, México.

Ya que el término "marina" resulta ser muy ambiguo, - trataré de ampliarlo; marina es una instalación portuaria para embarcaciones deportivas (yates y veleros) que cuenta con las - obras de infraestructura como son: dragados, enrocaminetos o -- rompe olas, muelles para embarcaciones deportivas e instalaciones de apoyo necesarias en tierra, tanto para los botes como -- para sus pasajeros. Estas pueden ser establecimientos de hospedaje como hoteles, condominios o albergues, o de servicio como restaurantes, lugares de recreo, clubes, tiendas de abarrotes, - así como talleres de reparación y mantenimiento, estación de combustible, depósito de agua potable y capacidad de distribución de energía eléctrica. También tiene estacionamientos terrestres para embarcaciones y tiendas de refacciones e implementos para la pesca, buceo, esquí etc., y en general todo lo necesario para la navegación en alta mar.

Las marinas tuvieron su origen en Inglaterra durante - el siglo pasado y se conocieron como club de yates. En la actualidad existen alrededor de 50 marinas en éste país, principalmente en su costa del sur frente al canal de la mancha. En Francia,

hay mas de 40 marinas ubicadas sobre todo en la costa del mediterráneo.

A pesar de su origen Europeo, el lugar donde más éxito han tenido es en E.U.A. Se desconoce el número exacto de marinas, sin embargo se tiene registrado mas de quince mil embarcaciones - en el estado de California, mismas que demandan muelles y demás - instalaciones.

El desarrollo en México de las marinas es algo totalmente nuevo y se debe en gran parte a que la mayoría de la población vive en los valles y altiplanos lejos de las costas. Actualmente existe una marina en San Carlos, cerca de Guaymas en el estado de --- Sonora y existen además una serie de muelles en diferentes puertos que no se consideran como marinas ya que no cuentan con las instalaciones y servicios a que antes nos referimos.

Este trabajo tiene como hipótesis demostrar que es factible realizar una marina en Puerto Vallarta, Jalisco.

En el primer capítulo se analizan las condiciones socio-económicas del estado de Jalisco, que permiten ubicarse en el contexto de este estado. Las estadísticas obtenidas no son tan actualizadas como lo quisieramos pero permiten conceptualizar las varias estudiadas.

El capítulo segundo, presenta el marco socioecómico de - la ciudad de Puerto Vallarta, lugar donde se ubica concretamente -

la marina. En ésta parte se estudian los climas, las actividades económicas de esta ciudad y los recursos humanos y de infraestructura con que cuenta. Esto es con objeto de conocer la posibilidad de realizar el proyecto.

Partiendo de lo general a lo particular se estudia en el tercer capítulo la micro región donde se construiría la marina, el uso del suelo, los servicios y la tenencia de la tierra.

El cuarto capítulo, abarca el mercado turístico, es decir la oferta y demanda de establecimientos de hospedaje, servicios y actividades turísticas, bienes inmuebles e instalaciones marítimas. Este capítulo es quizás el más importante, ya que nos presentará el perfil mercadológico del proyecto. Aquí quisiera hacer hincapié de que es muy difícil establecer parámetros de mercado para desarrollos que, aunque similares, son distintos. El hecho de hablar de condominios frente al mar y frente a un canal para embarcaiones, cambia totalmente el panorama siendo este hecho el que determine el éxito del proyecto: esto es el primer conjunto náutico inmobiliario en la ciudad de Puerto Vallarta con todas las instalaciones de infraestructura turística que ofrece. De ésta manera, el mercado nos puede servir como base inicial aunque, reitero, no hay otro desarrollo igual. Existe un proyecto similar en Nuevo Vallarta, pero no se puede comparar ya que su ubicación no se lo permite.

En el capítulo quinto, se trata la parte técnica del proyecto, la cual abarca la descripción de las obras por realizar, los

requerimientos, y el detalle de las construcciones tanto en el canal como en tierra.

En el sexto y último capítulo del estudio se presentan las proyecciones financieras de la construcción y comercialización del desarrollo, los recursos económicos necesarios, la inversión, el programa de ventas, el financiamiento y la estimación de ingresos y egresos.

Por último, expondré los pros y los contras de las repercusiones del proyecto sobre la actividad turística, el empleo y las conclusiones sobre la viabilidad del proyecto.

I. SITUACION SOCIOECONOMICA GENERAL DEL ESTADO DE JALISCO.

I. UBICACION REGIONAL

El Estado de Jalisco se localiza en la parte centro oeste de la República Mexicana, entre los paralelos 18° 36' y 23° 26' de latitud norte y entre los meridianos 101° y 106° de longitud oeste (fig.1). Colinda al norte con los Estados de Durango, Zacatecas y Aguascalientes; al este por los de Zacatecas, Guanajuato y Michoacán; al sur con este último y con Colima y al oeste por el Océano Pacífico en un línea de 279 Kms y con el Estado de Nayarit. Cuenta con 80,836.00 Kms² que representan poco más del 4% de la superficie total del país. (1)

Las principales poblaciones son: Guadalajara y Tepatitlán en el centro, San Juan de los Lagos y Lagos de Moreno en el noreste, Ciudad Guzmán en el sur y Puerto Vallarta en el occidente.

2. MEDIO FISICO

HIDROGRAFIA: El Estado de Jalisco comprende parte de las regiones hidrológicas siguientes: Lerma-Chapala-Santiago, que abarca la mayor parte del Estado, con 40,213 Kms²; Huicila con 1,431 Kms² en el centro oeste; Ameca en el centro noroeste con 8,880 Kms²; Costa de Jalisco al suroeste con 11,590 Kms²; Armería Coahuayana en el sur del Estado colindante con Colima, con 12,336 Kms²; Alto Río Balsas, ubicada en el sureste con 4,042 Kms² y El Salado, limitado con Zacatecas con sólo 390 Kms².

(1) Síntesis geográfica de Jalisco, S.P.P., coordinación general de los servicios nacionales de estadística, geografía e informática. México, D.F. 1981.

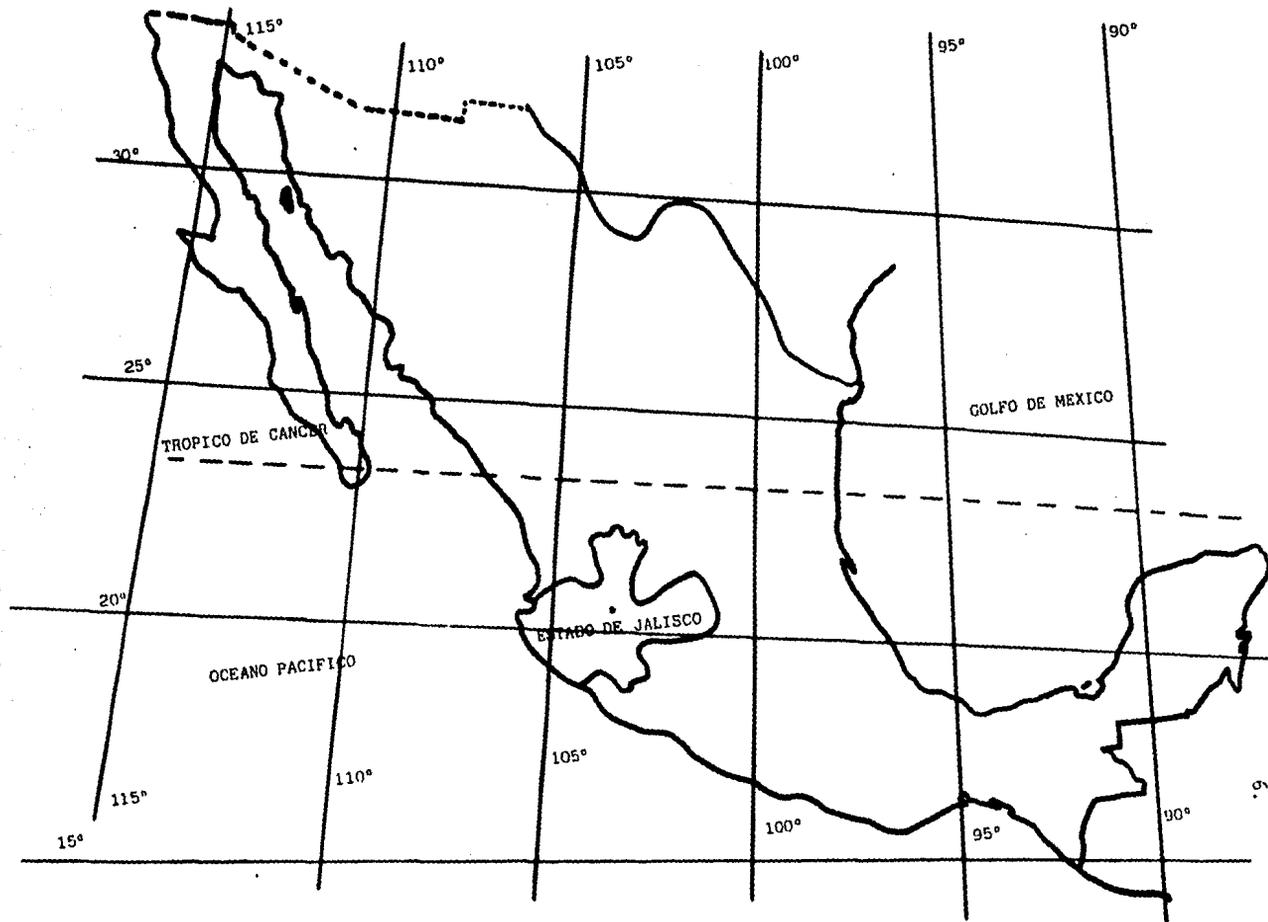


FIGURA N° 1.

OROGRAFIA: Dentro del Estado de Jalisco se encuentran partes de cuatro provincias geológicas: Sierra Madre Occidental, Mesa del Centro, Eje Neovolcánico y Sierra Madre del Sur (fig.2).

La Sierra Madre Occidental abarca la porción Norte del Estado y está limitada al este y al sur por el Eje Neovolcánico; en esta provincia el aspecto más importante es la minería, debido a que se encuentran en actividad dos importantes distritos mineros, el de Bolaños y el de San Pedro Analco. (2)

La Mesa del Centro penetra al Estado por su extremo noreste y limita al sur con el Eje Neovolcánico. Si bien en el pasado la minería tuvo gran relevancia como actividad económica, principalmente en la Sierra de Comanja, actualmente sólo se están explotando las minas "El Horcón" y "El Diamantillo".

El Eje Neovolcánico que se localiza en la parte central del Estado, está constituido en su mayor parte por entidades de origen volcánico; en ésta provincia destacan dos aspectos importantes de la Geología Económica: la Minería y la Geotermia. La primera está constituida básicamente por minerales no metálicos, entre los que destacan los yacimientos localizados en los municipios de Zapotiltic, Etzatlán, Hostotipaquillo, Magdalena y Tequila.

La Sierra Madre del sur abarca la parte occidental del Estado y limita al oeste con el Océano Pacífico y al este y norte con el Eje Neovolcánico. En esta provincia se encuentran un gran número de obras mineras pero sólo unas cuantas están en actividad, siendo las más importantes las localizadas en los municipios de Talpa de Allende y Pihuamo.

(2) Síntesis geográfica de Jalisco, Op. Cit.

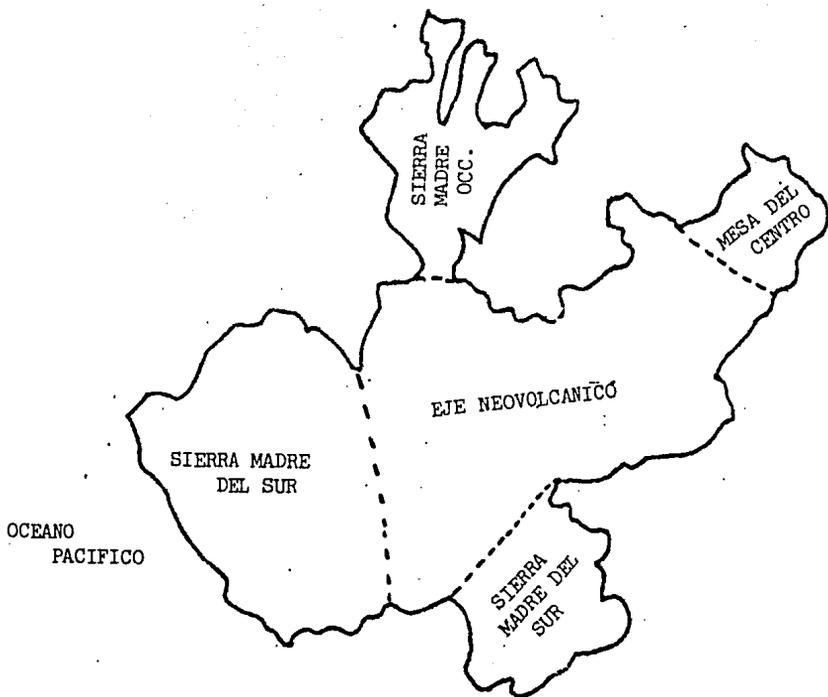


FIGURA No. 2
OROGRAFIA DEL ESTADO DE JALISCO

CLIMA: En esta entidad el clima presenta grandes contrastes debidos a la conformación variada del relieve y a la influencia de masas de agua tanto marítimas como lacustres. Se encuentran variantes de climas semisecos hacia el norte y noroeste, climas templados en las partes altas de las sierra; semicálidas en la zona centro y alrededores de Chapala y cálidos a lo largo de toda la costa. (3)

Los climas cálidos subhúmedos presentan una temperatura media anual de 22°C y una precipitación pluvial media anual que oscila entre 800 y 1,500mm.. Sostienen principalmente comunidades vegetativas como: selva baja, selva mediana, pastizales y bosques de pino y encino. Se localizan principalmente a lo largo de la costera del Estado, extendiéndose al sureste y ocupando una superficie de aproximadamente el 25% del total de la entidad.

Los climas semicálidos presentan una temperatura media anual mayor a los 18°C y precipitación media anual que va de los 700 a 1,200 mm. La vegetación se presenta básicamente en: matorral subtropical, pastizales, selva baja y bosques de tascate. Este clima se presenta en el 42% de la superficie del Estado.

Los climas semisecos ocupan el 15% del Estado, en la parte norte y noroeste, la temperatura media es superior a los 18°C y la precipitación media anual menor a los 700 mm.

Los climas cálidos subhúmedos, se presentan con frecuencias de heladas que van de los 0 a 20 días al año, en el clima templado de 10 a 40 y en el centro y sur del Estado hasta 60 y 80 días al año.

(3) Síntesis geográfica de Jalisco, Op. Cit.

3. POBLACION

En el año de 1980 la población censada de Jalisco fue de 4'293,000 habitantes (cifra preliminar) estimándose actualmente una población que sobrepasa la cifra de 4'400,000., lo que significa una densidad poblacional de 54.43 habitantes por Km².

La población de Jalisco muestra una tasa anual de crecimiento promedio de 2.46% para el periodo 1970-1980, menor que el observado a nivel nacional. La natalidad en el Estado para el año de 1978 fue de 36.8 por mil habitantes y la mortalidad general presenta una tasa de 6.4 por cada mil habitantes.

El crecimiento demográfico de Jalisco, sigue las mismas tendencias del crecimiento poblacional del país, el proceso de centralización económica en la zona metropolitana de Guadalajara ha propiciado la concentración poblacional. Los flujos migratorios de la población rural aunado al crecimiento natural de la Ciudad, han provocado desequilibrios sociales y económicos (nacimientos, desempleo, subocupación y bajos niveles de bienestar).

La mayoría de la población es joven y se debe en gran parte a la disminución en la tasa de mortalidad infantil y al incremento en el índice de la natalidad.

La tendencia a la urbanización es pues una constante en la vida del Estado de Jalisco, desde 1920 la relación población urbano-rural ha cambiado significativamente ya que la población urbana ha

umentado en un 5% anual aproximadamente, lo que deriva en una duplicación de la misma cada 14 años.

La composición de la población urbana fue del 77.1% en 1980; del 69% en 1970, del 58% em 1960 y de sólo 41% en 1940.

Por lo que corresponde a la distribución de la P.E.A. para 1980 (estimaciones hechas en el Estado) se puede apreciar que el total el 28.1% se dedica al sector primario, el 32.4% al secundario y el 39.5% al terciario, mostrándose el crecimiento del sector secundario desde 1969 mucho más dinámico que los demás ya que ha elevado su tasa desde entonces a 1980 en 65.5% en tanto que el terciario lo hizo en casi 43% y el primario en 14.5%.

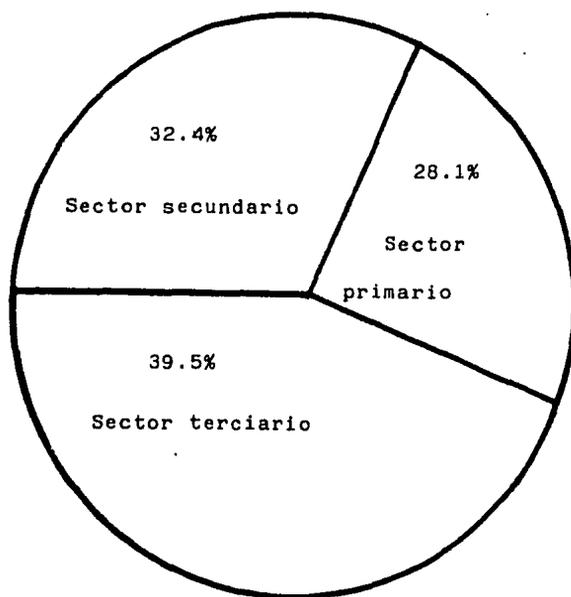


Fig. 3 Distribución de la Población Económicamente Activa por sectores de la Producción.

La P.E.A. para 1980 se calcula en 1'179,775 personas (31.3% mayor que en 1970), de éstas el 75.4%, es decir 880,398 son hombres y el restante (24.6%) mujeres. Asimismo la tasa media de crecimiento anual de P.E.A. para 1980 fue del 3.7%.

4. RECURSOS DE INFRAESTRUCTURA

CARRETERAS: Las obras de infraestructura con que cuenta el Estado de Jalisco, lo han colocado dentro de las entidades privilegiadas de la República; sin embargo hasta 1978 la longitud de sus carreteras eran de 9,018 Kms, lo que representa 11.15% por cada 100 Kms² de superficie estatal, ocupando el 17° lugar en este aspecto.

De los 9,018 Kms de carreteras 3,221 corresponden a caminos pavimentados, 4,370 revestidos y 1,427 a caminos de terracería. La zona de mayor densidad de carreteras se encuentra en la parte noroeste, centro y suroeste de la entidad, coincidiendo con las regiones de mayor actividad económica y concentración humana, quedan aún sin comunicación extensas zonas de un alto potencial productivo, localizadas en las regiones norte, costera y parte sureste de la entidad debido a que las condiciones orográficas e hidrológicas que predominan en ellas.

Red principal de carreteras:

Guadalajara-Mazatlán-Nogales (comunicación con la costa del Pacífico)).
Ciudad Juárez-Lagos de Moreno (carretera Panamericana).

Guadalajara-Zacatecas-Nuevo Laredo (ruta corta a la frontera norte).
 Guadalajara-La Piedad-México (vía corta al Distrito Federal).
 Guadalajara-México (rutas Morelia y León).
 Guadalajara-Manzanillo.
 Guadalajara-Ocotlán-La Barca-México (ruta corredor industrial).
 Puerto Vallarta-Tomatlán-Chamela-Barra de Navidad (carretera costera)
 (ver fig. 4).

VIAS FERREAS: Jalisco cuenta con 969 Kms de vías férreas, el 4% del total nacional; de esta red el 50% fue tendida por Ferrocarriles Nacionales de México, el 24% por Ferrocarriles del Pacífico y el 26% restante está formado por vías auxiliares, patios y escuelas; la mayor concentración se encuentra en Guadalajara, Ameca y Ocotlán, ocupando 272 Kms. (4)

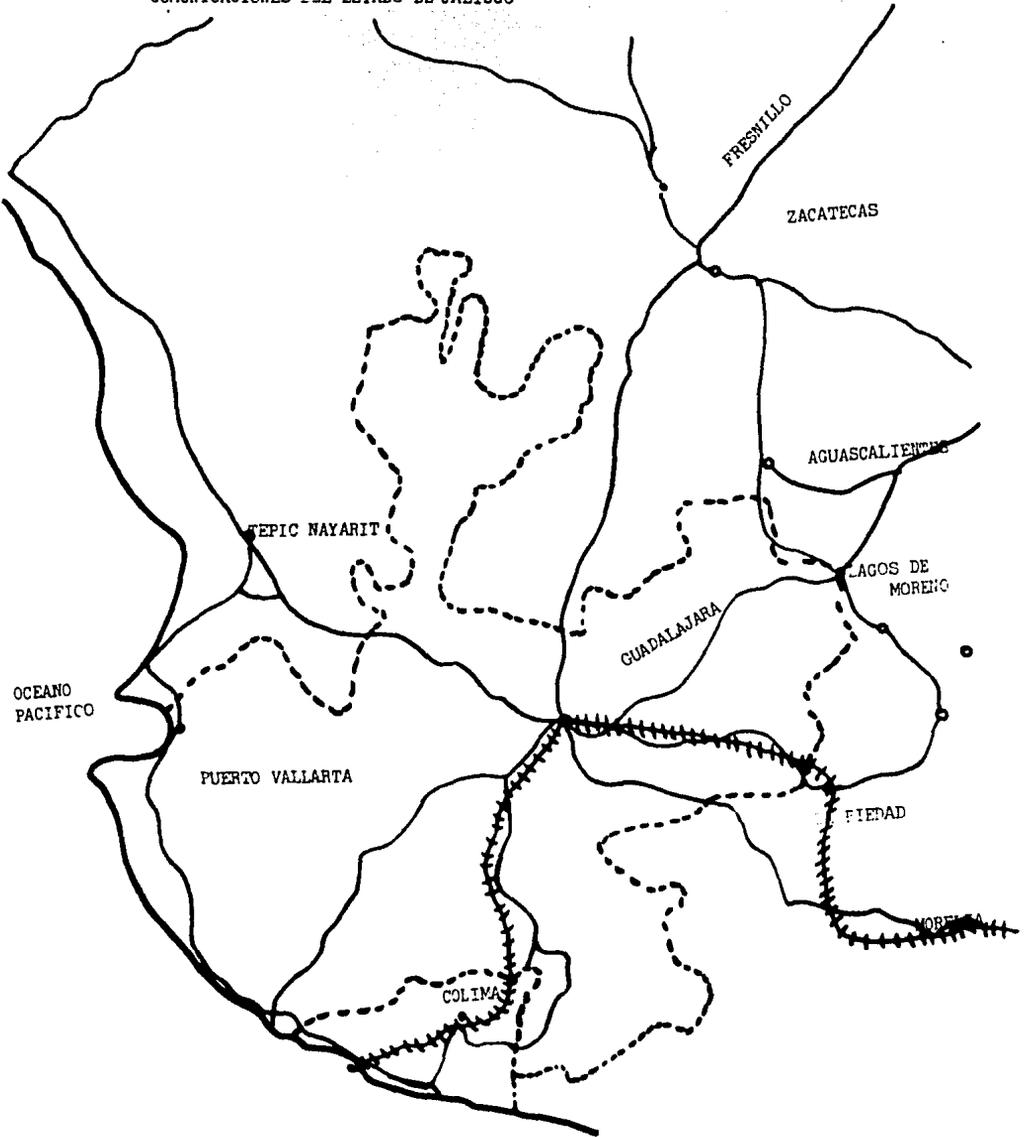
Las principales rutas son: Guadalajara-México y Guadalajara-Manzanillo.

Existen además dos ramales, uno con 52 Kms que comunica con la Ciudad de Ameca y otro con 34 Kms que llega a Etzatlán (ver fig. 4).

PUERTOS: A pesar de que Jalisco cuenta con 250 Kms. de litoral que le permiten condiciones favorables para el desarrollo portuario, tiene como único puerto importante Puerto Vallarta, dedicado principalmente al turismo sin que de hecho se utilice para movimientos de carga. Se desarrolla actualmente la construcción de un gran puerto marítimo en el Estero "El Salado" dentro de la Bahía de Banderas a 5 Kms. de

(4) Síntesis geográfica de Jalisco, Op. Cit.

COMUNICACIONES DEL ESTADO DE JALISCO



la Ciudad de Puerto Vallarta; en general para movimiento marítimo en esta zona del pacífico se utiliza el Puerto de Manzanillo, Col.

AEROPUERTOS: En Guadalajara se localiza el Aeropuerto Internacional "Miguel Hidalgo" que tiene pista de aterrizaje de concreto con capacidad para recibir grandes naves; sus dimensiones son de 60m. por 4,000 m. En Puerto Vallarta se encuentra también otro aeropuerto de carácter internacional, con una pista de 60m. por 2,750m.

En el Municipio de Zapopan se tiene un aeropuerto de menor capacidad que los anteriores, su pista es de asfalto y sus dimensiones son de 46 por 2,000 m., está al servicio de la escuela militar que ahí se localiza. Existen además otras 37 pistas adicionales de poco alcance esparcidas por toda la entidad. Merecen especial mención las localizadas al norte del Estado entre las que se encuentran Huejuquilla en Huejuquilla el Alto; Mezquitic en Mezquitic; San Martín Bolaños y Tuxpan de Bolaños en San Martín de Bolaños y Villa Guerrero en el Municipio del mismo nombre, ya que ésta zona sólo tiene comunicación por vía aérea.

5. RECURSOS FINANCIEROS

Los Recursos Públicos del Estado en 1979, fueron de 10,359 millones de pesos, correspondientes al Ingreso Bruto Estatal y que representaron un 5.3% del total del país. Este ingreso se recaudó de acuerdo a los siguientes conceptos:

INGRESOS BRUTOS ESTATALES (1979)	MILLONES DE PESOS
TOTAL:	10,359
IMPUESTOS	3,516
DERECHOS	455
PRODUCTOS	74
APROVECHAMIENTOS	1,149
DEUDA PUBLICA	20
RESULTADO DE OPERACIONES	31
DISPONIBILIDADES	582
CUENTAS DE ORDEN	4,532

Estos recursos se erogaron como se aprecia en el siguiente cuadro:

EGRESOS BRUTOS ESTATALES (1979)	MILLONES DE PESOS
TOTAL:	10,359
GASTOS ADMINISTRATIVOS	3,565
OBRAS PUBLICAS Y FOMENTOS	30
TRANSFERENCIAS	1,642
DEUDA PUBLICA	417
CUENTAS DE MOVIMIENTO COMPENSADO	4,723

Fuente: Estudio Socioeconómico del Estado de Jalisco.- Miguel de la Madrid. P.R.I.
Coordinación General de Documentación y Análisis 1981.

Por lo que se refiere a la inversión pública federal, en el año de 1980 se ejercieron 11,745 millones de pesos, 2.4% respecto del país y se distribuyeron de la siguiente forma:

SECTORES	%	MILLONES DE PESOS
AGROPECUARIO Y FORESTAL	24.0	2,818.8
PESCA	0.4	46.98
INDUSTRIAL	22.9	2,689.61
COMERCIO	1.0	117.45
TURISMO	2.4	281.88
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	24.6	2,889.27
ASENTAMIENTOS HUMANOS	6.6	775.17
SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL	2.3	270.13
EDUCACION CIENCIA Y CULTURA	3.2	375.84
ADMINISTRACION DE DEFENSA	1.0	117.45
CONVENIO UNICO DE COORDINACION	8.2	963.09
COPLAMAR	3.4	399.33
TOTAL:	100.0	11,745.00

(*)

En cuanto a los Recursos Financieros derivados del ahorro de los particulares, depositados en Instituciones Financieras, en ese entonces privadas, se tiene que para el Estado de Jalisco fueron de 24,181 millones de pesos los depósitos a la vista en el mes de ma-

(*) FUENTE: Estudio socioeconómico del estado de Jalisco. Miguel de la Madrid, PRI Coordinación general de documentación y análisis. 1981.

yo de 1982 y de 10,035 millones de pesos los depósitos de ahorro.
(5)

6. ACTIVIDAD ECONOMICA

El producto interno bruto estatal (PIBE, Jal.) generado durante 1980, alcanzó los 278,918.4 millones de pesos, que representaron el 6.52% del P.I.B. de los Estados Unidos Mexicanos en ese año, lo cual quiere decir que respecto a la participación del tamaño de la población esta proporcionado en cuanto al promedio de P.I.B. per capita, el del estado de Jalisco está por encima al del nacional (ver cuadro No. 1).

CUADRO N°. 1.

PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL ESTADO DE JALISCO EN 1980.

ENTIDAD FEDERATIVA	PRODUCTO INTERNO NACIONAL		POBLACION			P.I.B. PER CAPITA (pesos)	PROMEDIO NACIONAL = 100.
	(millones de PESOS)	%	TOTAL		%		
Estados Unidos Mexicanos	4 276 490.4	100.0	67'382,581		100	63,466	100.00
Jalisco	278 918.4	6.52	4'293,549		6.37	64,962	102.4

FUENTE: Sistema de Cuentas Nacionales de México Producto Nacional Interno Bruto por entidad Federativa 1982 S.P.P. 1982. C.G.S.N.E.G. e I.

En la estructura del Producto Interno Bruto, destaca, según la clasificación de sectores de la Secretaría de programación y Presu

(5) Boletines estadísticos. Comisión Nacional bancaria y de Seguros, Mayo 1982.

puesto, el de la distribución con el 35.77% del total, y le siguen en orden de importancia el sector de industria manufacturera con el 24.53% y el resto de los servicios con un 22.22% (ver cuadro No. 2).

Dentro del sector distribución se encuentran los subsectores de servicios turísticos. El desarrollo de la actividad turística en el estado es incipiente en relación con otros sectores productivos respecto al potencial de que se dispone, ya que se cuenta con los suficientes recursos naturales y con la infraestructura básica de transportación para lograr el incremento de las principales variables que inciden en su desarrollo.

La afluencia turística en el estado registró en 1980, poco más de 9 millones de turistas, siendo la permanencia media de 3.8 días (2.8 para nacionales y 6.0 para extranjeros), lo que representa un incremento del 31% con relación a 1977.

El gasto promedio diario del turista en 1980 ascendió a \$ 370.00, correspondiendo \$331.00 de los nacionales y ----- \$ 561.00 de los turistas extranjeros.

La derrama económica se calcula para 1980 en cifras superiores a los \$ 13,000.000.000.00 (trece mil millones de pesos).

La capacidad de oferta es de 753 establecimientos de hospedaje con 27 487 habitaciones.

CUADRO No. 2

ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL P.I.B. DE JALISCO.

SECTOR	P.I.B. JALISCO (MILLONES DE PESOS)	%
Agropecuario 1)	33,147.7	11.88
Minería	2,642.8	0.95
Industria Manufacturera	68,418.9	24.53
Construcción	11,351.5	4.07
Electricidad	1,629.9	0.58
Distribución 2)	99,761.7	35.77
Resto de los servicios 3)	61,968.9	22.22
TOTAL	278,918.4	100.00

FUENTE: Sistema de cuentas nacionales P.I.B. por entidad federativa
S.P.P. 1980 México, D.F.

1) El sector agropecuario, incluye: a los subsectores agropecuarios, silvicultura y pesca.

2) El sector distribución a los subsectores: Comercio, restaurantes, hoteles, transportes, almacenamiento y comunicaciones.

3) El resto de los servicios a los subsectores: servicios financieros, seguros y bienes inmuebles, servicios comunales, sociales y personales.

7. ORGANIZACION POLITICO-ADMINISTRATIVA.

El territorio del Estado de Jalisco se encuentra dividido en diferentes jurisdicciones político-administrativas: los municipios integrados por sindicaturas y éstas a su vez formados por comisarías. La división municipal del estado de Jalisco ha permanecido estable desde 1950, siendo 124 los municipios que lo conforman y que se presentan en el cuadro No.3.

El poder ejecutivo recae en el Gobernador del Estado, quien es el titular de éste, así como representante de la entidad frente a la Federación, por un periodo de 6 años. El poder ejecutivo estatal comprende del primero de Marzo de 1983 al veintiocho de Febrero de 1989.

El Gobierno municipal recae en un cuerpo electo integrado por el presidente municipal que ostenta al mismo tiempo el cargo de primer regidor. La representación del municipio de índole político-administrativa está a cargo del Presidente Municipal quien permanece en funciones por un periodo de tres años.

CUADRO No. 3

DIVISION MUNICIPAL

El estado de Jalisco ha permanecido estable en su división municipal desde 1950, siendo 124 los municipios que lo conforman:

Acatic	Cihuatlán
Acatlán de Juárez	Ciudad Guzmán
Ahualulco de Mercado	Cocula
Amacueca	Colatán
Amatitán	Concepción de Buenos Aires
Ameca	Cuautitlán
Antonio Escobedo	Cuautla
Arandas	Cuquio
El Arenal	Chapala
Atemajac de Brizuela	Chimaltitán
Atengo	Chiquilistlán
Atenquillo	Degollado
Atotonilco el Alto	Ejutla
Ayoyac	Encarnación de Díaz
Autlán	Etzatlán
Ayo el Chico	El Grullo
Ayutla	Guachinango
La Barca	Guadalajara
Bolaños	Hostotepaquillo
Cabo Corrientes	Huejúcar
Casimiro Castillo	Huejuquilla el Alto
	La Huerta

Ixtlahuacán de los Membrillos	San Cristobal de la Barranca
Ixtlahuacán del Rfo Jalostotitlán	San Diego de Alejandria
Jamay	San Juan de los Lagos
Jesús María	San Julián
Jilotlán de los Dolores	San Marcos
Jccotepec	San Martín de Bolaños
Juanacatlán	San Martín Hidalgo
Juchitán	San Miguel el Alto
Lagos de Moreno	San Sebastián Ex-9 Cantón
El Limón	San Sebastián Ex-10 Cantón
Magdalena	Santa María de los Angeles
Manuel M. Diéguez	Sayula
La Manzanilla de la Paz	Tala
Mascota	Talpa de Allende
Mazamitla	Tamazula de Gardiano
Mexticacán	Tapalpa
Mezquitic	Tecalitlán
Mixtlán	Tecolotlán
Ocotlán	Techaluta
Ojuelos de Jalisco	Tenamaxtlán
Pihuamo	Teocaltiche
Poncitlán	Teocuitatlán de Corona
Puerto Vallarta	Tepatitlán de Morelos
Purificación	Tequila
Quitupan	Teuchitlán
El Salto	Tizapán el Alto

Tlajomulco	Zapotitlán de Vadillo
Tlaquepaque	Zapotitlán del Rey
Tolimán	Zapotlanejo
Tomatlán	
Tonalá	
Tonaya	
Tonila	
Totatiche	
Tototlán	
Tuxcacuesco	
Tuxcueca	
Tuxpan	
Unión de San Antonio	
Unión de Tula	
Valle de Guadalupe	
Valle de Juárez	
Venustiano Carranza	
Villa Corona	
Villa Guerrero	
Villa Hidalgo	
Villa Obregón	
Yahualica Gonzalez Gallo	
Zacoalco de Torres	
Zapopan	
Zapotiltic	

II. PUERTO VALLARTA Y SU IMPORTANCIA ECONOMICA EN EL ESTADO DE JALISCO

Puerto Vallarta es actualmente uno de los centros turísticos más importantes de nuestro país gracias a su arquitectura -- colonial y a la belleza natural de sus playas y a la capacidad de instalaciones turísticas como casas, condominios, hoteles, restaurantes, etc., para turistas nacionales y extranjeros.

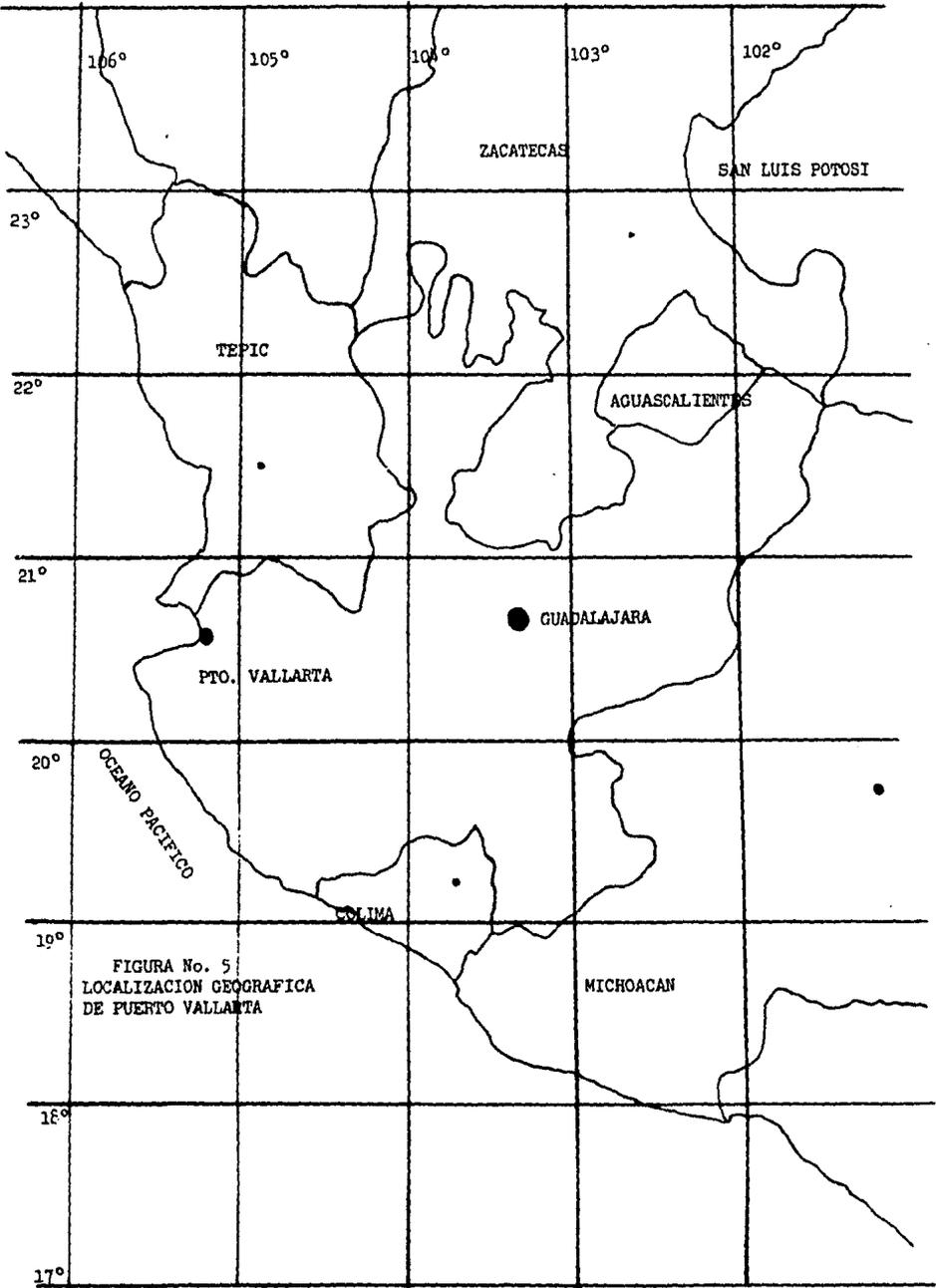
1. LOCALIZACION GEOGRAFICA: PUERTO VALLARTA

Se encuentra sobre la bahía de banderas en la costa del pacífico del Estado de Jalisco, en el municipio del mismo nombre y colinda con los municipios de San Sebastián, Mascota y Talpa de Allende del Estado de Jalisco, así como el de Nayarit. El municipio se localiza entre los paralelos 20°30' y 21° de latitud norte y entre los meridianos 105° y los 105°30' de longitud oeste. Cuenta con una superficie territorial de 1,114 Kms² distribuidos en - 57 localidades de las siguientes categorías: 1 ciudad, 3 haciendas, 41 ranchos y 12 rancherías. La tenencia de la tierra está distribuida en 11 comunidades ejidales y aproximadamente 70 pequeñas -- propiedades agrícolas y ganaderas a 396 Kms al oeste de Guadalajara (ver fig. 5). (5')

2. CLIMA

Puerto Vallarta se caracteriza por tener un clima predomi

(5') FONDEPORT, estudio socioeconómico de Puerto Vallarta, Jal. 1980.



minantemente cálido - húmedo, con una temperatura media anual de 26°C, habiéndose presentado muy ocasionalmente una máxima de -- 46°C y la mínima de 10°C. Los meses más calurosos son de Junio - a Octubre.

En promedio se tienen durante el año 190 días despejados, 71 días medio nublados y 105 de nublado a cerrado. El tipo de nubes predominantes son estratocúmulos, cúmulos y altocúmulos.

PRECIPITACION.

La precipitación media anual es de 1 487 mm, la media -- mensual de 149 mm y la máxima de 24 hrs ha sido de 218 mm. El mes de Julio es el que presenta una precipitación media más alta ---- (358 mm) y el porcentaje de lluvia invernal fluctúa entre el 5 y 10 % del total anual.

VIENTOS

Para el análisis de vientos la principal fuente de infor mación analizada fué la del meteorológico nacional dependiente de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos que opera una estación en Puerto Vallarta, Jal.

El estudio de vientos tiene gran importancia ya que genera corrientes, ejerce empuje sobre las estructuras y genera marcas.

Como en dicha estación no se cuenta con anemocinómetro, las velocidades de vientos dominantes fluctúan entre 1.6 y 5.4 m/seg, siendo la media de 3.5 m/seg, como se observa las velocidades son bajas y no tienen efectos significativos sobre las estructuras.

Frecuencia Anual de vientos (%)

DIRECCION:		(%)
NOROESTE	$30.5/1,200 =$	2.55
SUROESTE	$894.9/1,200 =$	74.58
SUR	$249.0/1,200 =$	20.75
ESTE	$10.0/1,200 =$	0.83
OESTE	$10.0/1,200 =$	0.83

3. RECURSOS HUMANOS

El municipio de Puerto Vallarta -con una población en 1970 de 35,911 habitantes (de la cual 29,276 habitantes era población urbana y 6,635 habitantes, rural) y una estimada para 1982 de 100,000 habitantes aproximadamente, (94,000 habitantes de población urbana y 6,000 habitantes, rural)- siguiendo la característica de la estructura poblacional de todo el país, tiene su concentración demográfica en la población joven. Así, se puede apreciar, que para el año 1950, tomando como base los cinco primeros grupos quinquenales de edad, es decir de 0 a 24 años. El 59.70% correspondía a este grupo, para 1960 era el 63.78 y 23,993 habitantes para 1970, que representaban el 66.81%. (6)

(6) FONDEPORT, estudio socioeconómico de Puerto Vallarta, Jal. 1980.

Para el año de 1977, según estimaciones propias basadas en los incrementos registrados anteriormente, la población joven representaba el 68.67% del total; esto significa que de continuar con la misma tendencia, la población será cada vez más joven y la pirámide de edades más amplia en su base, a lo que hay que agregar que dicha población será urbana casi en su totalidad.

Uno de los principales problemas demográficos concierne a la migración. De acuerdo a una encuesta realizada en 1976 por el Centro de Investigaciones de la Facultad de Economía de la Universidad de Guadalajara, 55% de los habitantes, es decir más de 25,000, son migrantes y de éstos más de la mitad son de origen rural. Solamente por lo que se refiere al periodo (1964 - 1975) se estima una migración de cerca de 15,000 personas. El principal motivo de desplazamiento declarado por los migrantes es la falta de trabajo, mismo que encuentran sobre todo en los servicios turísticos (16%), en el comercio (7%) y en la construcción (6%). El promedio de escolaridad en los migrantes es alto (5 años) en relación con los migrantes a otros centros (2.6 años en los migrantes a Ocotlán; 1.3 a Tepatitlán).

La población flotante, o sea, el turismo está concentrada cerca de la playa de Los Muertos (colonia Emiliano Zapata y parte sur del fundo legal) y al norte de la ciudad, del arroyo de Camarones al actual puerto entre la línea costera y la carretera.

4. RECURSOS FINANCIEROS

El presupuesto de inversión, tanto federal como estatal ascendió a los 315 millones de pesos anuales durante 1980, misma cantidad que se asignó de la siguiente manera:

	(millones de pesos)
Inversión del PIDER	25.8
Inversión del C U C	36.1
Inversión del Estado	195.2
Inversión en obras directas	58.1
INVERSION TOTAL EN 1980	315.2

Por lo que se refiere a los recursos financieros derivados del ahorro de los particulares, depositados en instituciones bancarias en Puerto Vallarta ascendieron a la cantidad de 260.6 millones en Mayo de 1982, representando 2.6% del total en el Estado.

Fuente: Boletines estadísticos de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, 1982.

5. RECURSOS DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura Interurbana:

Aunque la ciudad de Puerto Vallarta es el punto final de miles de turistas, sus comunicaciones terrestres, por su conexión con centros de oferta y demanda de bienes de consumo y de servicios turísticos, hace de éste punto obligado de paso o transbordo.

Carreteras:

En la actualidad existen dos carreteras que comunican regionalmente a Puerto Vallarta: una hacia el norte, con Tepic y otra al sur, con la región costera de Jalisco.

Desde sus inicios, dicho eje carretero, por las dificultades topográficas, ha cruzado por el centro de la población, mezclando caóticamente el tránsito regional con el local. Este problema se agravará por el incremento de la comunicación regional, por la expansión urbana y por el crecimiento del transporte individual y colectivo a nivel local.

Por otro lado, Puerto Vallarta se comunica con el Pitillal, asentamiento ya conurbado con la cabecera municipal a través de un camino que cruza el río del mismo nombre.

Las distancias de la ciudad de Puerto Vallarta a la de México es de 980 Km, a Guadalajara de 396 Km, a Manzanillo de 212 Km, a Mazatlán de 460 Km y a Tijuana de 1920 Km, aproximadamente.

Cabe señalar que no existe a la fecha una central camionera para los autobuses foráneos. Las líneas principales son: Tres estrellas de Oro, Transportes del Pacífico, Transportes Norte de Sonora, Estrella Blanca y Transportes Cihuatlán cubriendo las siguientes rutas:

Puerto Vallarta - Tepic - Guadalajara - México.

Puerto Vallarta - Melaque - Barra de Navidad - Manzanillo.

Puerto Vallarta - Tepic - Mazatlán - Culiacán.

Ciudad Obregón - Mexicali - Tijuana.

Comunicación Aérea:

Actualmente vuelan seis líneas aéreas a Puerto Vallarta y son las siguientes:

Compañía Mexicana de Aviación	12 vuelos diarios
Aeroméxico	3 vuelos diarios
Frontier	1 vuelo semanal
Texas International	3 vuelos semanales
American Airlines	1 vuelo diario
Republic	2 vuelos diarios

con un total de 130 vuelos a la semana.

Los vuelos más frecuentes son a Guadalajara, Ciudad de México, Mazatlán, La Paz, Los Angeles, Denver, Phoenix, Houston, Dallas Y Nueva York.

Existen también los vuelos charter que en 1979 llegaron a la cifra de 159 vuelos anuales y transportaron a 21,625 pasajeros. (ver cuadro 4).

Comunicación Marítima:

El puerto de Puerto Vallarta, se ubica en el estero del salado, donde se ha confirmado mediante dragados y rellenos hasta darles la fisonomía actual.

La transportación marítima de pasajeros cuenta primeramente con un transbordador que recorre por semana, con un cupo de 450 personas. En 1977 llegaron casi 22,000 personas en este medio y el incremento del pasaje es del 17% anual.

Por otro lado, mas de 100 cruceros transportan al año casi

RELACION DE VUELOS CHARTER A PUERTO VALLARTA, JAL. DE ENERO A DICIEMBRE
DE 1979.

Línea aérea	Número de Vuelos	% en relación al total	Número de pasajeros	Procedencia
Canadian Pacific Air	46	32.63	7,056	Montreal - Toronto Canada
N.M. Orient Airline	29	14.04	3,037	Chicago - Illinois
Nerd Air	17	9.93	2,148	Montreal - Canadá
Quebec Air	16	11.07	2,394	Montreal, Canadá
Port of Call	12	5.12	1,108	Denver, USA
Nomads Air	2	1.02	221	Detroit, Mich, EEUU
Ambassar Air	1	0.67	154	Indiana, Ind, USA
Sky Larks Air	2	1.14	247	Atlanta Georgia
Indy Air Lines	1	0.46	99	Indian Ind, USA
Ontario World Air Lines	2	0.80	174	Toronto, Canadá
Air California	5	1.45	314	Los Angeles, Calif.
Ozark Air Lines	2	0.92	200	San Antonio, Texas
Ward Air Canada	2	2.36	511	Montreal, Canadá
Transamerica Air Line	13	14.51	3,136	Seattle - Washington Portland- Oregon.
Pan American Air Line	3	1.57	338	Huston - New-York
Belice Air Ways	2	0.23	50	Miami Florida

Línea aérea	Número de Vuelos	% en relación al total	Número de pasajeros	Procedencia
Club S.A.	1	0.70	150	Indiana, Ind. USA
Pacific Western Air	3	1.38	297	Winipeg, Canadá
T O T A L	159	100.00	21,634	

FUENTE: ASA: Sub Delegación Federal y Delegación Estatal de Turismo, Puerto Vallarta, Jal.

54,000 pasajeros que pasan por Puerto Vallarta.

El movimiento marítimo de carga ha disminuído considerablemente a partir de la construcción de la carretera.

Anteriormente se mobilizan casi 50,000 toneladas y hoy en día sólo cerca de 3,000. (7)

Por lo que corresponde a la zona de la marina, actualmente hay 50 atracaderos para embarcaciones deportivas y por lo general está llena.

Agua Potable:

La fuente de abastecimiento de los ríos Cuale y Pitillal en 5 pozos son suficientes para la población existente y se considera que alcanzará para la población hasta el año de 1955.

En 1981 existían 5,822 tomas instaladas que daban servicio a 65,000 habitantes aproximadamente y la red cubre el 50% de la Zona Urbana. Sin embargo, los sistemas de conducción y distribución son deficientes, existiendo aún áreas urbanas sin ese servicio, principalmente las llamadas colonias populares, en la periferia. (8).

Drenaje:

La conducción de las aguas pluviales fluye a través de las calles en dirección este-oeste, pero debido al crecimiento de la población éste deja de ser aceptable, uno de los sistemas sirva sólo a

(7) Avance al plan de desarrollo urbano de Puerto Vallarta, Jal. SAHOP, 1981

(8) Op. Cit.

un área reducida situada en los márgenes sur y norte del río Cuale y tiene serias deficiencias originadas por la captación indebida de aguas pluviales. Este sistema conduce las aguas a una planta de tratamiento de aguas negras con capacidad de 350,000 L., lo cual resulta suficiente para satisfacer la demanda de la población hasta el año de 1955.

Energía Eléctrica:

El sistema eléctrico para esta población está interconectado con los circuitos nacionales "pacífico-centro" y es considerado aceptable, en cuanto a la distribución. En las zonas de asentamiento humanos irregulares no existe este servicio.

Pavimentación:

El 60% de las calles están empedradas con la llamada piedra bola o de río, lo que sin embargo, le da un aspecto muy típico; la pavimentación todavía no se llega a cubrir el 100% de las calles por lo que existe un plan de desarrollo municipal de las cabeceras y un reglamento de construcción e imagen visual en los cuáles se especifica que las calles deben ser empedradas o adoquinadas.

Alambrado Público:

La zona turística cuenta totalmente con este servicio, pero en las áreas habitacionales sólo cubre el 60%, la deficiencia se presenta en las colonias populares.

Correos:

10 agencias, 8 en la ciudad, 1 en el centro y otra en el aeropuerto.

Telégrafos:

3 oficinas. Aeropuerto, Centro y Col. Emiliano Zapata.

Teléfonos:

No hay central, el servicio proviene de Tepic, Nay., y opera con 8 dígitos y servicio de LADA; la capacidad instalada es de 3,000 líneas con 7,000 aparatos, con esto no se tienen las posibilidades de suministrar el servicio a todos los demandantes.

Telex:

Algunos hoteles lo tienen.

Combustible:

4 gasolineras.

Transpote urbano:

Una línea con varios permisionarios y un servicio sub-urbano con 6 rutas.

Taxis:

Aunque no se cuenta con la información exacta existe una gran cantidad de automóviles que prestan el servicio de taxis y cubre perfectamente la demanda.

Hospitales:

I.S.S.S.T.E., I.M.S.S., 1 Centro de Salud y 2 particulares; es deficiente.

Seguridad Pública:

Existe una dirección la cual emplea 2 casetas a cada lado de la ciudad. Falta equipo y personal.

Educación:

7 escuelas de preescolar
18 escuelas de elemental
4 escuelas media básica
2 escuelas media superior
1 Centro de estudios científicos y técnicos.

Bancos:

7 privados y 2 públicos.

Televisión:

Se captan el 2, 5 y 13 de México y el 4 y 6 de Guadalajara, para tener acceso se contrata con Telecable Vallarta, S. A. sólo en el área urbana que es una empresa transmisora (antena maestra), no llegan las microondas.

Periódicos y revistas:

Llegan de México el Nacional, Esto, Heraldó, Excelsior, Novedades, Uno mas Uno, Estadio y Ovaciones. Revistas de México: Sucesos y Proceso; de Guadalajara, Occidental, Informador y Diario de Guadalajara; Locales, Diario Vallarta Opina, y Aquí Vallarta (semanal).

Vivienda:

De acuerdo a las características del crecimiento poblacional de Puerto Vallarta, la vivienda es un problema no solucionado en la actualidad.

El flujo de inmigrante atraídos por la expectativa de empleos en el sector turístico, aunado al índice de crecimiento natural de la población así como a los costos de construcción, a la creciente plusvalía de los terrenos y al encarecimiento de la mano de obra, han reducido de manera significativa los esfuerzos realizados por los sectores público y privado para satisfacer la creciente demanda de viviendas generada por el acelerado ritmo de crecimiento de la población local.

En Base a las estadísticas de 1977, contenidas en el plan na

cional de vivienda, Puerto Vallarta, Jalisco, ha mantenido una tasa de crecimiento del 8.8% anual representada por un crecimiento urbano del 10.51% anual y un decrecimiento en el área rural de 1.83% anual.

Actualmente, existen 17,000 viviendas de las cuales aproximadamente el 90% se enmarcan en el área urbana y el 10% restante en la rural (*).

La densidad domiciliaria, entendida como la razón de la población con respecto a la vivienda, fue en 1977 de 6 habitantes por vivienda.

Desde el punto de vista cualitativo podemos decir, que el 49% de las viviendas de la localidad disponen de solamente un cuarto y que son las que poseen el 46% de la población total. Las viviendas no aceptables, tanto por el hacinamiento que provocan, como por las condiciones físicas en que se encuentran, representan el 53% respecto al total de viviendas. (9)

El número de colonias y fraccionamientos en la zona urbana asciende a la cantidad de 21.

6. ACTIVIDAD ECONOMICA

De la población total en el municipio que era de 35,911 habitantes según el censo de 1970, únicamente 11,336 desarrollaban alguna actividad económica, es decir 31.57% trabajaron con renumeración a sus servicios. Esto significa que existe una gran dependencia dentro del

(*) Estimación en base al incremento anual 1970-1977 del 9%, de acuerdo al INFONAVIT.
(9) FONDEPORT, OP. Cit.

municipio ya que el 68.43% (dos terceras partes de la población) viven con los ingresos del 31.57% restante, dentro de este grupo dependiente, quedan incluidos los menores de edad, las amas de casa y los estudiantes.

Del total de la población económicamente activa, el 24.8% se dedicaban a las actividades agropecuarias, o sea, 2,811 trabajadores.

El sector industrial ocupó el 21.67% con 2,456 personas empleadas, destacando el subsector construcción.

El sector terciario, vinculado fuertemente al turismo, captó el 47.68% de la población activa con 5,405 habitantes dedicados a este sector, el subsector servicios es el que tiene la mayor participación con un porcentaje del 30.3% con respecto al total del municipio, esto es casi una tercera parte.

Por último, el grupo de personas con actividades no especificadas, muchas veces desempleada o con subempleo disfrazado, representan el 5.84% del total de la población económicamente activa del municipio (ver cuadro No. 5).

Actividad Turística:

Puerto Vallarta es ampliamente conocido como uno de los más agradables centros turísticos del país, tanto para los viajeros nacionales como para el turista extranjero y cuenta con un prestigio, como resultado de sus grandes atractivos naturales y debido también al impulso y promoción suministrados a su actividad, dentro del marco institucional y hotelero, así como a la proximidad geográfica con los --

Estados Unidos de América y con las Ciudades de Guadalajara, Jal. y México, D.F.

En el cuadro 6 se observa el crecimiento sostenido de la actividad reflejado por el número de visitantes hospedados de 1970 a 1982 en hoteles de categoría turística, llegando en este último año a la cifra de 428,000 turistas. En los años de 1974 y 1975, la hotelería sufre un estancamiento, pero ya en 1976 la recuperación es notable. De principios de 1976 a Diciembre de 1978 el incremento en los turistas hospedados es del 36.3% lo que representa un incremento anual de más del 18%.

De 1970 a 1978, el incremento de los turistas hospedados fué del 11% anual. Cifra muy positiva, los pronósticos se bajan un punto para quedar en un 10% anual aproximadamente.

Actualmente existen 53 establecimientos de hospedaje con - 5,593 habitaciones, lo que demuestra la capacidad de oferta de hospedaje.

CUADRO 5

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DE 12 AÑOS Y MAS, POR RAMA DE ACTIVIDAD
Y SEXO PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JAL, EN 1970.

RAMA DE ACTIVIDAD	TOTAL DE LA P.E.A.	HOMBRES		MUJERES	
		CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
AGRICULTURA, GANADERIA, SILVICULTURA, PESCA Y CAZA.	2,811.	2,644.	94.0	167.	6.0
INDUSTRIA DEL PETROLEO	3.	3.	100.0	---	---
INDUSTRIA EXTRACTIVA	28.	22.	78.6	6.	21.4
INDUSTRIA DE TRANSFORMACION	1,182.	911.	77.1	271.	22.9
CONSTRUCCION	1,205.	1,147.	95.2	58.	4.8
GENERACION Y DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA	38.	35.	92.1	3.	7.9
COMERCIO	1,208.	750.	62.1	458.	37.9
TRANSPORTES	435.	404.	92.9	31.	7.1
SERVICIOS	3,435.	1,946.	56.6	1,489.	43.4
GOBIERNO	327.	280.	85.6	47.	14.4
INSUFICIENTEMENTE ESPECIFICADA	664.	418.	63.0	246.	37.0
T O T A L	11,336.	8,560.	75.5	2,776.	24.5

FUENTE: censo general de población. 1970.

CUADRO 6

AÑOS	VISANTES HOSPEDADOS EN PUERTO VALLARTA EN HOTELES DE CATEGORIA TURISTICA					INCREMENTOS %
	CIFRAS EN MILES					
	NALS.	%	EXTRANJEROS	%	TOTAL	
1970	94.9	73.3	34.5	26.7	129.4	0
1972	131.1	66.7	65.5	33.3	196.6	51.9
1975	112.4	50.8	108.8	49.2	221.2	12.7
1976	112.9	50.8	109.2	49.2	222.1	1.0
1977	113.6	44.3	142.8	55.7	256.4	15.4
1978	130.9	44.0	166.6	56.0	297.5	16.0
1979(1)	164.5	49.0	171.1	51.0	335.6	12.8
1980(1)	180.0	49.4	184.4	50.6	364.4	8.6
1981(1)	196.9	49.9	197.6	50.1	394.5	8.2
1982(1)	215.3	50.5	210.8	49.5	426.1	8.0

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección polos turísticos, Cuaderno No.3 FONATUR.

(1) Estimación de la Gerencia General de Planeación y de la Gerencia General de Estudios Especiales de FONATUR.

III. ZONA DE LA REGION DEL PROYECTO.

1. UBICACION

La zona de estudio se encuentra localizada en la Bahía de Banderas, en el municipio de Puerto Vallarta, a 2 Kms del aeropuerto Internacional y a 5 Kms de la ciudad y tiene una superficie de 16 hectáreas aproximadamente.

El predio es de forma más o menos regular con los siguientes linderos:

Al Nororiente con la carretera federal No. 100 y con propiedad particular.

Al Surponiente con el canal principal de la parsena.

Al Suroriente con el arroyo de El Salado y con el terreno de la escuela técnica pesquera.

Al Nor-poniente con propiedad particular.

El terreno es sensiblemente plano con 2 zonas bajas que llegan a inundarse en los extremos Oriente y Poniente, el resto de la superficie tiene una altura promedio de 2.5 mts. sobre el nivel del mar (NNM).

En la zona del canal principal se encuentran los muelles (peines) para embarcaciones deportivas, que están en servicio continuamente. (Fig. 6)

2. MEDIO FISICO

Superficialmente, el área en estudio presenta una formación geológica del reciente, constituida por una secuencia de suelos

AL AEROPUERTO

CARRETERA

A LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA

ZONA NAVAL

TERRENO FONDEPORT

SUP. = 163,540.00 M2.

MURA No. 6

CANAL PRINCIPAL

CANAL PRINCIPAL

PEINES

DARSENA

BAHIA DE BANDERAS

15.

cohesivos y granulares producto de las aportaciones del río Ameca y Pitillal y del escurrimiento superficial de la zona, a la formación de esteros cercanos a la línea de playa y a rellenos aluviales hacia la zona de la desembocadura de los ríos.

A nivel superficial, el terreno es prácticamente plano y se encuentra dividido en 2 partes aproximadamente iguales, de acuerdo al tipo de suelo que se presenta.

Sobre la parte norte y noroeste (N,NW), se observan arcillas oscuras de consistencia inicial muy blanda con presencia de materia vegetal orgánica en varios estados de degradación y una vegetación superficial del tipo manglar. En la parte sur y sureste (S,SE) se observan superficialmente arenas limosas probablemente producto de meteorización de rocas ígneas del tipo del granito y gronodiorita, con diferentes graduaciones en su granulometría.

Dentro del predio existe una red de caminos de acceso sin pavimentar formados con el material areno-limoso que cubre la parte S Y SE del predio. Perimetralmente, sobre la zona SE, se tiene construido un bordo de terracería de 1.5 a 2.0 mts de altura aproximada con 3.0 mts de ancho en su corona, que forma también parte de la red de caminos y que evita parcialmente las aportaciones de material sólido al tramo del canal de acceso, actualmente en operación; este bordo fué formado con un material proveniente de un banco de roca ígnea intrusiva de tipo granítico o grano diorítico, parcialmente alterado.

La estratigrafía del terreno en una profundidad de 0 a 20

mts va de gravas y voleos (material de relleno) luego arenas media y gruesa, arcilla arenosa, arcilla gris, y arena media, fina, gruesa y fina a media, con esto se deduce que el terreno no presentará problemas de capacidad de carga.

Fuente: Dirección de Marinas y Puertos de Abrigo FONDEPORT

3. USO DEL SUELO

El uso del suelo actual de la zona de estudio es definitivamente turístico, a excepción del lado Sur de la desembocadura del río Ameca que es un área destinada al puerto comercial y de la Armada de México. Del lado norte de la desembocadura del río Ameca el uso del suelo es netamente turístico, con la cualidad especial de ser un puerto para embarcaciones deportivas. Actualmente existe un muelle en peine con capacidad para 50 embarcaciones así como un canal de acceso de 120 mts de ancho y 600mts de largo aproximadamente. Los predios colindantes y el canal están sin construcciones pero el uso del suelo de éstos es turístico, de acuerdo a encuestas con sus propietarios se planea hacer una zona hotelera en los terrenos con frente de playa, y una marina con canales al norte del predio en estudio, con club de Golf, y áreas para lotes unifamiliares y multifamiliares (condominios).

4. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

VIALIDAD: La vialidad principal de la zona de estudio la constituye la carretera de asfalto que va del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta a la población misma, tiene 7 Kms de largo y atraviesa por

toda la zona hotelera del puerto.

Esta carretera está planeada para convertirse en una avenida de 50 metros de ancho con un camellón central, cuatro carriles de alta velocidad y carriles de baja velocidad para cada sentido.

AGUA POTABLE: La capacidad de este servicio en la zona de estudio es suficiente para los requerimientos del proyecto.

DRENAJE: El sistema colector de drenaje pasa como a un kilómetro de distancia del terreno propuesto para la marina, por lo que solo es necesario instalar la tubería necesaria al colector.

ELECTRIFICACION: La capacidad instalada de energía eléctrica en Puerto Vallarta, es más que suficiente para los requerimientos de la población, la línea que pasa por la zona de estudio es la que dará este servicio una vez cumplidos los requerimientos de la Comisión Federal de Electricidad.

TELEFONIA: Actualmente existe una línea telefónica en el local de la guardia de la marina, sin embargo, hay insuficiencia de capacidad instalada en todo Puerto Vallarta.

5. TENENCIA DE LA TIERRA

La superficie del terreno en estudio, es propiedad del dieciséisavo Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios (FONDEPORT), el cual fue incorporado a su patrimonio por decreto presidencial, pu

blicado en el Diario Oficial de la federación el 9 de diciembre de 1976. Del área total desincorporada de 150,964.11 m², el fideicomiso otorgó el usufructo de 10,130.31 m² para una escuela técnica pesquera y 17,486.12 m² para instalaciones de la Secretaría de Marina.

Por lo anterior queda un total de 123,347.67 m² disponibles para un desarrollo náutico inmobiliario.

Esta superficie se incremento con la adquisición de -- 35,668.46 m² de terrenos de propiedad de particulares, que se localizan incrustados en la zona propicia para el desarrollo antes mencionado. Estas adquisiciones se llevaron a cabo durante 1980 y 1981, quedando una superficie total de 163,540.65 m².

IV.- ESTUDIO DEL MERCADO TURISTICO EN PUERTO VALLARTA, JAL.

1. OFERTA DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

En la actualidad, Puerto Vallarta cuenta con 53 unidades de hospedaje divididas en 5 categorías básicas, de 1 a 5 estrellas. Las tres últimas se consideran de calidad turística debido a que la localización del hotel, el tipo de las instalaciones y la calidad de los servicios que se ofrecen, tienen las características necesarias para considerarlas como tales, ya que satisfacen los requerimientos de los visitantes. (ver cuadro No. 7)

Del análisis de los cuadros No. 7 y 8, se desprende que no existe una marcada concentración de unidades de hospedaje en las categorías de calidad turística, mismas que absorben el 45.29% del total de establecimientos, con un promedio de 299 cuartos por unidad en la categoría de 5 estrellas, 230 para la de 4 estrellas y 101 para la de 3 estrellas.

En cuanto al número de cuartos, se observa que la categoría de 4 estrellas concentra el 32.8% del total, siguiéndole la categoría de 5 estrellas con el 32.01% y finalmente, la categoría de 3 estrellas con un 18.0% (ver cuadro No. 8 y gráfica No. 1). En suma las categorías de 5, 4 y 3 estrellas tienen en conjunto 4,646 habitaciones, representando el 82.9% del total de éstas, lo que demuestra el tipo de turismo que llega a Puerto Vallarta.

CUADRO No. 7

ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

NOMBRE	CATEGORIA POR ESTRELLAS	No. DE CUARTOS
Bugambilias Sheraton	5	501
Camino Real	5	250
Costa Vida Vallarta	5	160
Fiesta Americana	5	310
Garza Blanca	5	80
Posada Vallarta	5	493
SUBTOTAL	6	1,794
Econhotel Pelicanos	4	203
Holiday Inn	4	230
Las Palmas	4	142
Los Tules	4	352
Playa Conchas Chinas	4	32
Playa de Oro	4	246
Plaza Las Glorias	4	216
Plaza Vallarta	4	420
SUB TOTAL	8	1,841
Delfin	3	160
Eloisa	3	150
Conquistador	3	80
Hacienda del Lobo	3	90
Molino de Agua	3	53
Playa Los Arcos	3	90
Posada del Angel	3	38
Posada Río Cuale	3	20
Rosita	3	111
Tropicana	3	219
SUBTOTAL	10	1,011
Fontana del Mar	2	39
Marsol	2	153
Oceano	2	52
Río	2	48
Mini Hotel Marbol	2	5
SUB TOTAL	5	297

NOMBRE	CATEGORIA POR ESTRELLAS	No. DE CUARTOS
Las Cabañas	1	14
California	1	14
Belmar	1	27
Chula Vista	1	22
Paraiso	1	30
Posada Roger	1	28
Posada Sta. Mónica	1	34
Mesón de Los Arcos	1	50
Lagunita Yelapa	1	23
Villa del Mar	1	35
Azteca	1	23
Motel Elia	1	31
Marlyn	1	25
Posada Ocampo	1	48
Encino	1	54
Linda Sahadi	1	16
Jazmón	1	32
Las Américas	1	15
San Luis	1	18
Janitzio	1	19
Cuatro Vientos	1	16
Central	1	25
SUBTOTAL	22	599
La Siesta	s/c	18
La Gaviota	s/c	43
SUBTOTAL	2	61
GRAN TOTAL	51	5,603

FUENTE: Delegación Regional de FONDEPORT en Puerto Vallarta, Jal. 1982.

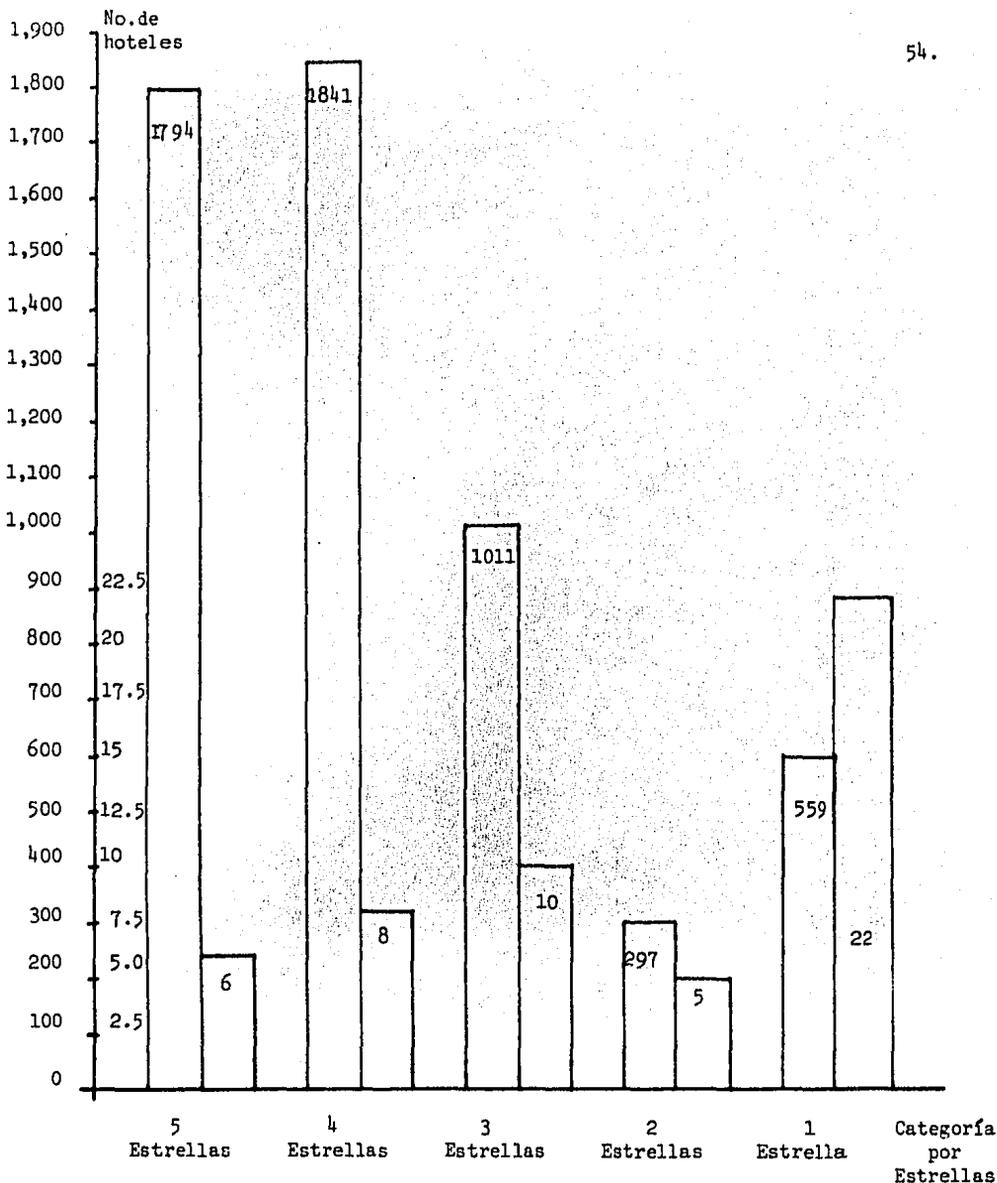
CUADRO No. 8

Resumen de establecimientos de hospedaje y número de cuartos por categoría turística.

CATEGORIA POR ESTRELLAS	ESTABLECIMIENTOS		CUARTOS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
5	6	11.32	1,794	32.02
4	8	15.10	1,841	32.86
3	10	18.87	1,011	18.04
2	5	9.43	297	5.30
1	22	41.51	599	10.69
s/c	2	3.77	61	1.09
T O T A L	53	100.00	5,603	100.00

FUENTE: Delegación Regional de FONDEPORT en Puerto Vallarta, Jal. 1982.

No. de cuartos



54.

GRAFICA 1

ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y NUMERO DE CUARTOS POR CATEGORIA TURISTICA.

HISTORIA DEL CRECIMIENTO DE LA OFERTA HOTELERA

Las características propias del proceso de crecimiento de la oferta, han modificado ligeramente la estructura hotelera a lo largo del periodo 1960 - 1982, en donde la categoría 4 estrellas ha experimentado un dinámico crecimiento en el periodo señalado, con una tasa del 26.74% anual, ya que, en el año de 1960 sólo representaba el 4.3% del total de cuartos, en 1970 el 26.7% y como se mencionó anteriormente, en el año de 1982 tenía el 32.8% de la oferta total, debido a la fuerte participación de esta categoría en la construcción de nuevas unidades.

Le siguen en importancia relativa las habitaciones de categorías 5 estrellas, con el 32.0% de la oferta total en 1982, que experimentó en el período 1965 - 1982, un crecimiento medio anual del 16.21% y la categoría 3 estrellas que aumento en igual periodo, a una tasa media del 9.62% anual.

Estas tres categorías, que conjuntan lo que se ha llamado la calidad turística, ha mostrado una cada vez mayor participación en la oferta a costa de las categorías menores, que año con año ven disminuir su participación en la medida en que sus tasas de crecimiento son también cada vez más y más reducidas, sobre todo la categoría de 2 estrellas. (ver cuadro No.9)

COEFICIENTES DE OCUPACION: La ocupación promedio en Puerto Vallarta fué creciente hasta 1974, a partir del cual se registraron fuertes decrementos en todas las categorías hasta 1977, año en que se obser

va una ligera recuperación, si se toma en cuenta que en el periodo considerando el promedio anual de cuartos ofrecidos en base diaria se incremento en un 18.2%.

Los coeficientes de ocupación de la categoría 5 estrellas, hacen ver que ésta fué la más afectada, al pasar del 84% en 1974 al 59.6% en 1976. sin que prácticamente haya aumentado su oferta. Sin embargo los resultados registrados en el año de 1978 indican que és ta categoría empieza a recuperar el terreno perdido. (ver cuadro No. 10)

La oferta de alojamiento de categoría 4 estrellas experimentó un dinámico crecimiento, del 40.0% en el período 1975 - 1978, lo que motivo la disminución en los coeficientes de ocupación. Para el año de 1978 la oferta se incrementó en un 10% más con respecto al año anterior, con la sorpresa de que la ocupación también fué superior, lo cual es indicio de que hubo una operación eficiente.

Asimismo, se observa que la ocupación ascendió en 1977 y 1978, probablemente a raíz de la paridad del peso. Este fenómeno se vuelve a presentar en 1983, aunque sin estadísticas confiables. Se habla de una tasa de ocupación superior al 90% en los hoteles de 4 y 5 estrellas y se debe precisamente al tipo de cambio de casi \$ 150.00 por dolar (*).

Por su parte, la categoría de 3 estrellas fué la única que sufrió, en 1977, una disminución en el coeficiente de ocupación, del orden del 5.5 puntos en relación a 1976. Esto podría haber sido por

(*) En temporada alta, Diciembre 1982-Abril de 1983.

causa de una inadecuada administración y poco interés en promover estos hoteles, o a su vez debido a la baja en el poder adquisitivo de los turistas nacionales, a causa de la devaluación de 1976. Sin embargo, para 1978 es la categoría que alcanza un mayor incremento en su promedio de ocupación (15 puntos), lo que podría ser indicio de un saludable cambio de políticas de comercialización y promoción.

ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

Con datos sobre la oferta hotelera y coeficientes de ocupación para el periodo considerado, se estima el número de cuartos ocupados, los que observaron un crecimiento del 17% anual en el periodo 1968 - 1978.

Al respecto destaca la categoría 5 estrellas que tuvo un crecimiento del 20.3% en ese lapso aunque en los años de 1975 - 1976 se enfrentó a dos decrementos, uno del 6.1% y el otro del 17.4% respectivamente, incrementándose en 2.6% en 1977.

Por otra parte, la categoría 4 estrellas registró una tasa media de crecimiento anual del 18.4% y la categoría 3 estrellas observó un alza del 11.8%. Esta deriva de la tendencia normal de la hotelería de construir unidades de mayor tamaño y que ofrezcan un servicio más completo, en busca de una mayor contabilidad al manejar turismo masivo.

CUADRO No. 9

HISTORIA DE CRECIMIENTO DE CUARTOS HOTELEROS EN PUERTO VALLARTA, JAL.

	1960		1965		1970		1975		1978		1982		T 1962/60	M.C.A. %		
	CUARTOS	%		1962/65	1962/70	1962/78										
5	-	-	138	20.3	536	33.5	630	23.5	785	22.7	1,794	32.0	-	16.21	10.50	22.95
4	10	4.3	150	22.1	427	26.7	1,094	40.7	1,540	44.4	1,841	32.9	26.74	15.89	12.95	4.56
3	154	66.4	212	31.2	334	20.9	517	19.2	643	18.6	1,011	18.0	8.93	9.62	9.70	11.96
2	14	6.0	94	13.8	181	11.3	266	9.9	308	8.9	297	5.3	14.90	7.00	4.21	(0.91)
1*	54	23.3	85	12.6	120	7.6	180	6.7	187	5.4	660	11.8	12.06	12.81	15.26	37.07
TOTAL	232	100.0	679	100.0	1,598	100.0	2,687	100.0	3,463	100.0	5,603	100.0	15.57	13.22	11.02	12.78

T.M.C.A. = tasa media de crecimiento anual

* Abarca sin categoría

FUENTE: FONATUR, OP CIT E Inv. Directa, Delegación FONDEPORT, Puerto Vallarta, Jal. en 1982.

La metodología para obtener la T.M.C.A., es en base a la siguiente fórmula de logaritmos:

$$T.M.C.A. = \text{Antilogaritmo} \left(\frac{\log y - \log x}{n-1} \right) - 1 \quad \times 100$$

y = último año x = primer año n = número de años

CUADRO No. 10
 COEFICIENTE DE OCUPACION EN HOTELES DE CATEGORIAS 5, 4 y 3
 ESTRELLAS EN PUERTO VALLARTA, JAL.

AÑO	CATEGORIA POR ESTRELLAS			PROMEDIO
	5	4	3	
1968	60.0	62.0	58.0	60.0
1969	50.0	65.0	59.0	59.0
1970	50.0	66.0	59.0	58.0
1971	67.0	66.0	59.0	65.0
1972	76.0	67.0	66.0	70.0
1973	81.0	67.0	69.0	72.0
1974	84.0	71.0	70.0	75.0
1975	72.9	61.6	70.5	68.8
1976	59.6	58.6	60.7	59.2
1977	62.0	61.3	55.2	60.1
1978	74.5	68.0	70.6	70.2

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección Polos Turísticos, cuaderno No. 3

FONATUR. 1979.

En resumen encontramos que la capacidad hotelera en Puerto Vallarta aumentó en 254.2% y el número de cuartos ocupados un 379% durante el periodo 1968 - 1978, lo que indica que ambos conceptos han evolucionado paralelamente al no originarse un descenso en la ocupación motivado por la expansión de la oferta. (ver cuadro No. 11)

INDICE DE ESTACIONALIDAD.

En relación a la estacionalidad del flujo turístico observado en Puerto Vallarta, se define como temporada alta la de invierno que se inicia en el mes de diciembre y termina en la segunda quincena de abril, los meses de febrero y marzo son los de estacionalidad más alta, con un 28.6% y 21.5% respectivamente por encima de la media. Los índices más bajos se encuentran en los meses de junio, con 28,9% y septiembre con un 34.1% por debajo de la media.

La estacionalidad es menos acentuada en las categorías 5 y 4, lo que muestra que mantienen un volumen importante de visitantes en los meses considerados bajos, a base de mejores técnicas de promoción y comercialización. Por otro lado, la fuerte estacionalidad que se observa en la categoría 3 con un 43.3% por arriba de la media en enero y un 42.4% por debajo de ella en octubre, impiden que el coeficiente de ocupación pueda ser más elevado. (ver cuadro No. 12)

CUADRO No. 11

ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS EN PUERTO VALLARTA, JAL.

(BASE DIARIA - PROMEDIO ANUAL).

CATEGORIA	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	T.M.C.A (%) 1968-1978
3 E	83	134	268	358	409	441	490	460	380	390	527	20.3
4 E	184	237	280	348	461	505	593	550	666	829	1000	18.4
5 E	143	154	197	205	265	299	309	360	352	326	436	11.8
TOTAL	410	525	745	911	1135	1245	1392	1370	1398	1545	1963	17.0

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección Polos turísticos, Cuaderno No. 3.

FONATUR. 1979.

CUADRO No. 12

INDICE DE ESTACIONALIDAD EN HOTELES DE PUERTO VALLARTA, JAL.,
POR CATEGORIAS (1972 - 1978).

	C A T E G O R I A S			PROMEDIO
	5 E	4 E	3 E	
Enero	112.5	105.9	143.3	120.5
Febrero	128.7	122.7	139.8	130.4
Marzo	112.4	121.5	133.9	122.6
Abril	101.7			
Mayo	105.0	97.5	108.9	103.8
Junio	72.1	70.8	70.5	71.1
Julio	91.9	95.7	90.0	92.5
Agosto	107.7	106.1	102.3	105.4
Septiembre	66.7	67.5	61.6	65.3
Octubre	82.8	81.6	57.6	74.0
Noviembre	107.5	99.4	69.9	92.3
Diciembre	110.8	130.0	111.8	117.5

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección polos turísticos, cuaderno No. 3

FONATUR. 1979.

2. OFERTA DE SERVICIOS Y ACTIVIDADES TURISTICAS

En esta parte de la investigación, hablaré de la capacidad de oferta de servicios y actividades turísticas que existen en la Ciudad de Puerto Vallarta como apoyo a las demás actividades turísticas que se desarrollan en ese puerto. Es importante mencionar que estas actividades y servicios son vitales en lugares como Vallarta, ya que permiten un crecimiento paralelo del turismo en general.

SERVICIOS TURISTICOS COMPLEMENTARIOS: Puerto Vallarta cuenta con:

- 12 Agencias de Viajes.
- 9 Arrendadoras de autos con 339 vehículos.
- 3 Compañías de transporte turístico, que ofrecen sus servicios en 9 autobuses, 3 minibuses y 2 combis.
- 2 Establecimientos arrendadores de equipo deportivo.
- 38 Guías de turistas.

El Departamento de Turismo del Estado considera que Puerto Vallarta cuenta con los siguientes atractivos: playa, buceo, pesca, mirador, paisaje, navegación, caza y folklore.

Por su parte, la infraestructura comercial para 1980, según la CANACO, se conformaba de la siguiente manera:

G I R O	No. de Establecimientos
Ropa típica, boutiques y bazares	51
Zapaterías, almacenes de ropa y calzado	42
Tienda departamental	1
Artesanías, joyería y curiosidades	87

G I R O	No. de Establecimientos
Mercado de artes	1
Centro comercial	1
Farmacias, ópticas y artículos fotográficos	27
Dulcerías	7
Vinos y licores	19
Supermercados	10
Frutas y Legumbres	4
Abarrotes	5
Carnicerías	11
Distribuidores de leche	1
Distribuidores de productos del mar	1
Mueblerías, artículos para el hogar y varios	99
Ferreterías y materiales para construcción	31
Distribuidora de autos	8
Gasolineras	4
Refaccionarias	12
Talleres	34

En lo que corresponde a los establecimientos de alimentos y bebidas, Puerto Vallarta cuenta con excelentes y suficientes lugares, para su mejor comprensión, se han agrupado por categorías en el cuadro No. 13 que a continuación se presentan:

CUADRO No. 13
ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN
PUERTO VALLARTA POR CATEGORIAS.

CATEGORIA POR ESTRELLAS	RESTAURANTE BAR	RESTAURANTE	BAR	CENTRO NOCTURNO	CAFETERIA Y NEVERIA
5	7	4	4	9	3
4	39	7	11	4	3
3	27	13	5	2	1
2	9	15	1	-	-
1	5	7	-	-	-
TOTAL	87	46	21	15	7

FUENTE: Delegación Regional FONDEPORT en Puerto Vallarta, Jal. 1982.

ACTIVIDADES TURISTICAS LOCALES:

- a) Navegación: Se cuenta con un muelle para yates con capacidad para 50 embarcaciones, servicio de electricidad, agua potable y combustible. Estas instalaciones se incluyen en los eventos de yates entre California y México
- b) Paseos en lancha: Hay aproximadamente 18 embarcaciones que ofrecen este servicio, siendo el más popular el de la Bahía Tropical de Yelapa y el de Bahía de Banderas. En cuanto a calidad turística son:

Categoría:	"A"	"B"	"C"	"D"	"E"
No. de Barcos:	3	3	5	6	1

- c) Cena y baile: Los principales hoteles tienen excelentes restaurantes con vista al mar. Además de éstos, Puerto Vallarta cuenta con 20 restaurantes donde se puede disfrutar de una amplia variedad de comida, ambientada con música. La mayoría de los principales hoteles ofrecen música en vivo para bailar. Existen también discotecas abiertas hasta las primeras horas de la madrugada.
- d) Pesca: En las aguas costeras de Bahía de Banderas y en el Océano Pacífico hay más de 600 especies, incluyendo pez vela, marlín, atún, dorado y sierra. En Puerto Vallarta existen aproximadamente 25 lanchas de alquiler con capacidad para 5 a 20 personas. Anualmente, se desarrolla un torneo internacional de pesca a principios de noviembre.
- e) Golf: Aproximadamente a 1/2 hora de camino a Puerto Vallarta, Jal., dentro del Estado de Nayarit, hay un campo de golf denominado "Los Flamings" con un par de 72 y un recorrido de 5,798.00 mts.
- f) Cacería: En las montañas de la localidad o en las marismas al norte de la ciudad, se puede cazar venado, pato, ganso y codorniz.
- g) Deslizadores aéreos y esquí acuático: Se cuenta con unas 14 lanchas que brindan este servicio.
- h) Buceo: En Islas Marietas, Los Arcos, Conchas Chinas y Mismaloya, las aguas son ideales tanto para buceo como para "Snorkeling".

- i) Tiendas: Hay muchas tiendas, boutiques y bazares con una amplia variedad de mercancía de todos los tipos.
- j) Natación: Este deporte (con los baños de sol) es el más popular de toda la región, los hoteles principales tienen albercas de agua dulce, sin embargo, las playas y el mar son el atractivo principal.
- k) Tenis: En los hoteles principales, existen 14 canchas, hay dos clubes con 12 canchas en las que se puede practicar este deporte.
- l) Giras y paseos: Además de tener excursiones a mar abierto de Puerto Vallarta a Cabo San Lucas, se organizan paseos populares en camión que recorren la ciudad y principales playas.
- m) Instalaciones para convenciones: Aún cuando no existen locales expresamente acondicionados, los hoteles pueden en forma individual, recibir hasta un máximo de 800 personas.

3. DEMANDA DE HOSPEDAJE TURISTICO

ESTADIA Y PROCEDENCIA: La estadía observada en Puerto Vallarta está en función de la temporada del origen del visitante y de la categoría del establecimiento en que se hospedan, lo que provoca que los hoteles registren promedios diferentes en la permanencia de sus huéspedes.

De acuerdo a las investigaciones realizadas por FONATUR se desprende que la estadía más prolongada, corresponde a extranjeros en la categoría 4 estrellas, con 7.6 días, y la más baja de 2.8 días para los nacionales en la categoría 3 estrellas, teniendo en promedio 5.8 días para los extranjeros y 3.3 días para los nacionales en todas

las categorías.

La estructura de la demanda contempla al turismo nacional y al extranjero, de éste último, que representa el 52% de la afluencia total en promedio durante los últimos años, el 75% corresponde a la Unión Americana, el 10% a Canadá, el 5% a Europa, el 3% a Centro y Sud América y el 3% al Oriente. Del total correspondiente a los Estados Unidos, el 10% proviene del Estado de Arizona, el 23.7% de California, el 29.1% de Texas, el 5.2% de Illinois, el 8% de Nueva York y el 27% de otros estados. (10)

Cabe mencionar que aunque estos porcentajes son de años anteriores no creo que se hayan modificado mucho en su estructura.

De los turistas nacionales no hay estadísticas confiables en relación a su procedencia, pero se estima que la mayor parte son de Guadalajara, Monterrey, Distrito Federal y otras ciudades del bajío.

ESTRUCTURA MOTIVACIONAL: De acuerdo a las demandas motivacionales presentadas por los turistas en Puerto Vallarta durante 1980, las cuales fueron investigadas por la Subdelegación Federal y la Delegación Estatal de Turismo, se configuró el siguiente perfil:

Descanso y placer	50.0%
Diversión y recreación	31.0%
Salud y otros	12.0%
Negocio y trabajo	5.3%
Cultura	0.5%
Visitas familiares o amistades	1.2%
T O T A L	100.0%

(10) El triángulo turístico -Guadalajara-Puerto Vallarta-Manzanillo. Junio 1978. Estudio especial para la Cámara Americana de Comercio de México. Oficina de Guadalajara.

GENERACION DE EMPLEO: El empleo generado por la actividad turística en Puerto Vallarta aumentó en 12.6% de acuerdo al siguiente cuadro.

CUADRO No. 14

AÑO	EMPLEOS DIRECTOS	%	EMPLEOS INDIRECTOS	%	TOTAL	%
1977	3,155	-	10,382	-	13,497	-
1978	3,508	12.6	11,695	12.6	15,203	12.6

FUENTE: Estadísticas Básicas del Turismo 1977- 1979.

Departamento de Turismo del Gobierno del Estado de Jalisco.

De estos durante 1978, 2,451 empleos directos fueron generados por los hoteles de calidad turística, representando el 69.8% del total, observándose más elevada es la categoría, mayor resulta la relación de empleados por cuarto. Esto es muy lógico, ya que cuanto más lujoso es un hotel mejor servicio y atención deben prestar a los usuarios. (ver cuadro No. 15)

Como se puede apreciar en el cuadro 15, son los hoteles de 5 y estrellas los que originan mayor empleo por cuarto, y en especial, es giro de alimentos y bebidas el que concentra más empleos, ya que, en estos donde se demanda mayor intensidad de mano de obra y atención personal al visitante.

CUADRO No. 15

PERSONAL OCUPADO EN HOTELES DE CATEGORIA TURISTICA EN
PUERTO VALLARTA, JAL., EN 1978.

CATEGORIA POR ESTRELLAS	CUARTOS	ALIMENTOS Y BEBIDAS	ADMINIS- TRACION	OTROS	TOTAL	NUMERO DE HABITACIONES	EMPLEADOS POR CUARTO
5	256	418	177	269	1,120	785	1.427
4	303	412	191	215	1,121	1,540	0.728
3	72	74	47	17	210	643	0.327
TOTAL	631	904	415	501	2,451	2,968	0.826

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección polos turísticos, cuaderno No.3

FONATUR, 1979.

Cabe destacar que el número de empleos varía en relación a las temporadas de afluencia, ascendiendo el promedio de empleados en un 20% aproximadamente en la temporada alta. (diciembre - abril).

DERRAMA ECONOMICA: Según investigación directa realizada por el Departamento de Turismo, para 1979 la derrama económica registrada en Puerto Vallarta ascendió aproximadamente a 3,500 millones de pesos, y se estima que para 1980 esta cifra pasó de los 6,000 millones de pesos.

De la derrama registrada durante 1979, aproximadamente - 2,600 millones de pesos provinieron del turismo extranjero, en tanto que los 900 millones de pesos restantes corresponden al turismo nacional.

Para 1980, la derrama económica del turismo extranjero ascendió a 4,400 millones de pesos, en tanto, que la parte correspondiente al turismo nacional fué de 1,750 millones de pesos aproximadamente.

Para 1979, la derrama por turista fué de: \$ 3,190.51 y para 1980, de acuerdo a las estimaciones aludidas, fué de \$ 4,361.60. Tomando en consideración que la estancia promedio por turista para 1979 fué de 5.7 días, se calcula que para el gasto diario por turista fué de \$ 559.73 para 1980, de acuerdo a las estimaciones en la que la estancia promedio por turista es de 6.6 días, el gasto diario por turista sería de \$ 660.84 .

La distribución del gasto de los turistas en Puerto Vallarta estimada para 1980 de acuerdo a la misma fuente tuvo la siguiente estructura:

Hospedaje	28.9%
Alimentación	30.3%
transportación	11.7%
Diversiones	15.2%
Artesanías	11.2%
Otros gastos	2.7%
TOTAL	100.0%

VISITANTES HOSPEDADOS: En el transcurso de 1978, Puerto Vallarta registra 297,500 visitantes hospedados en hoteles de calidad turística, correspondiendo el 44% a turistas nacionales y el 56% a extranjeros, y representando una tasa de crecimiento del 10% anual en el periodo - 1970 - 1978 . (ver cuadro No. 16 y gráfica No. 2)

A continuación se presenta el cuadro No. 16 con la estimación de visitantes que se hospedaron en hoteles de categoría 5, 4 y 3 estrellas en Puerto Vallarta, Jal., ya que estos son considerados como de calidad turística.

CUADRO No. 16

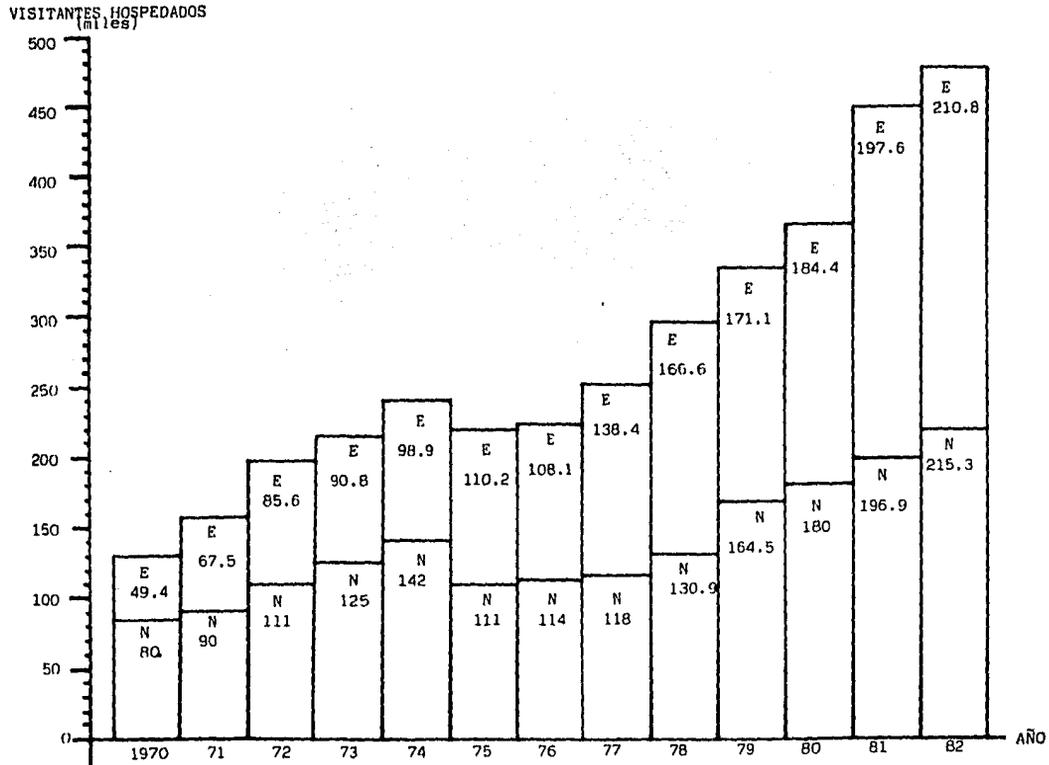
VISITANTES HOSPEDADOS EN ESTABLECIMIENTOS DE CATEGORIA TURISTICA
MILES DE PERSONAS.

CATEGORIA POR ESTRELLAS				
AÑOS	5	4	3	TOTAL
1968	13.6	31.8	26.8	72.2
1969	22.0	41.0	29.8	92.8
1970	44.0	48.4	37.0	129.4
1971	58.7	60.3	38.5	157.5
1972	67.2	79.7	49.7	196.6
1973	72.5	87.2	56.1	215.8
1974	80.5	102.5	57.9	240.9
1975	76.6	69.1	75.5	221.2
1976	64.0	87.2	70.9	222.1
1977	69.9	132.0	54.5	256.4
1978	77.1	159.8	60.6	297.5
Tasa media de crecimiento anual (%)				
	18.9	17.5	8.5	15.2

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.,

FONATUR colección Polos Turísticos, cuaderno No. 3.

GRAFICA N° 2.
VISITANTES NACIONALES Y EXTRANJEROS HOSPEDADOS EN HOTELES DE CATEGORIA TURISTICA.



Fuente: "La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.
FONATUR, Colección polos turísticos, cuaderno N° 2.

los datos de 1979 a 1982 son estimados.

En este cuadro se observan situaciones muy diferentes para cada categoría, sin embargo globalmente el índice de crecimiento anual es impresionante, ya que alcanza la cifra del 15.2% en diez años. Para la categoría 5 tiene la tasa de crecimiento más alta 18.9% anual en el período, pero también se nota que la afluencia en 1978 no supera a la registrada en 1974, mientras que en 1975 y 1976 hay un decremento consecutivo en la afluencia respecto a 1974, esto debido probablemente a los precios de la época y a problemas políticos internacionales, sobre todo con los EEUU de Norteamérica, lo que provocó una disminución de turistas americanos en nuestro país.

Para la categoría 4, se presenta el mismo fenómeno, pero sólo en el año de 1975, recuperando terreno en 1976 y mucho mejor en 1977 y 1978 rebasando fácilmente la cifra de 1974.

Por lo que toca la categoría 3, es bastante distinto el panorama, pues en los años de decremento de la afluencia en otras categorías (1975), en ésta hay un incremento y para los años de 1976 y 1977, éste último de auge para las otras categorías. En ésta hay decrementos y al igual que en la categoría 5, la afluencia en 1978 no supera la de los años anteriores como la de 1975 por ejemplo.

La demanda de hospedaje para las categorías 5 y 4 es principalmente ejercida por turistas extranjeros, mientras que para la categoría 3 es por nacionales.

PRONOSTICO DE VISITANTES: Con base en el número de visitantes hospedados tanto nacionales como extranjeros en hoteles de las categorías estudiadas, en el periodo 1968 - 1978 el FONATUR elaboró un pronóstico de visitantes en Puerto Vallarta para el periodo 1979 - 1982.

Este pronóstico se basó en las estadísticas antes mencionadas y en segundo en el presupuesto de la recuperación de la economía norteamericana y en el mejoramiento de los niveles de ingreso de los turistas demandantes de este tipo de hospedaje. (ver cuadro No. 17)

CUADRO No 17

ESTIMACION DE AFLUENCIA DE TURISTAS HOSPEDADOS (MILES)

AÑO	NACIONALES	%	EXTRANJEROS	%	TOTAL	%
1978 (1)	130.9	-	166.6	-	297.5	-
1979 (2)	164.5	25.6	171.1	2.7	335.6	12.8
1980 (2)	180.0	9.4	184.4	7.7	364.4	8.2
1981 (2)	196.9	9.3	197.6	7.1	394.5	8.2
1982 (2)	215.3	9.3	210.8	6.6	426.1	8.0
1983 (3)	215.3	0.0	252.9	20.0	468.2	9.8
1984 (3)	226.0	5.0	290.9	15.0	516.9	10.4
1985 (3)	239.6	6.0	334.5	15.0	574.1	11.0
1986 (3)	256.4	7.0	384.7	15.0	681.1	11.6

FUENTE: La actividad turística en Puerto Vallarta, Jal.

Colección Polos Turísticos, cuaderno No.3, FONATUR 1979.

- (1) Año base con datos reales. Fuente: FONATUR.
- (2) Estimaciones de FONATUR.
- (3) Estimaciones del exponente.

Como se puede apreciar la estimación es muy distinta para los turistas nacionales que para la de los extranjeros. La razón principal se debe al comportamiento de la economía nacional en los dos últimos años, y como consecuencia, las devaluaciones del peso en 1982. A raíz de éste acontecimiento.

La llamada industria sin chimenea se ha visto fortalecida durante los primeros meses de 1983, debido a lo económico que resulta para los turistas extranjeros venir a México, y Vallarta no es la excepción, considerando que con las medidas adoptadas por el Gobierno en materia económica de reducir el gasto público, limitar el endeudamiento externo y controlar los precios de los bienes y servicios para los turistas entre otros; se puede esperar que la afluencia de extranjeros supere conservadoramente a los trescientos ochenta mil turistas en 1986.

PRONOSTICO DE HABITACIONES: Una vez realizada la estimación de turistas que se hospedan en establecimientos de categoría turística, procederé a elaborar el pronóstico de cuartos que se requerirán durante 1983, 1984, 1985 y 1986, en base a las siguientes consideraciones: una ocupación conservadora del 65%, un promedio de 1.8 personas por cuarto y una estadía media de 5.1 días.

CUADRO No. 18

ESTIMACION DE LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO EN PUERTO VALLARTA.

AÑO	NUMERO DE TURISTAS (MILES)	TOTAL DE HABITACIONES DEMANDADAS	OFERTA ACTUAL (1982)	NECESIDAD DE HABITACIONES ADICIONALES*
1983	468.2	5,591	4,646	945
1984	516.9	6,173	4,646	1,527
1985	574.1	6,856	4,646	2,210
1986	641.1	1,656	4,646	3,010

NOTA: La estimación es sobre las categorías de 5, 4 y 3 estrellas

* Acumuladas cada año.

4. OFERTA Y DEMANDA DE BIENES INMUEBLES TURISTICOS.

En esta parte de la investigación, trataré de exponer la si tuación que presenta el mercado de terrenos urbanizados de los fraccionamientos más importantes que existen en el corredor turístico Manzanillo - Puerto Vallarta.

Los datos que se presentan en el cuadro No.19, son el resul tado de investigaciones directas hechas personalmente por el exponen- te en toda el área de estudio en Julio de 1982.

Los precios se presentan en precios corrientes de 1982.

OFERTA DE LOTES EN FRACCIONAMIENTOS EN EL CORREDOR TURISTICO
MANZANILLO - PUERTO VALLARTA

FRACCIONAMIENTO	LOTE TIPO SUPERFICIE EN M ²	PRECIO M ² POR (PESOS)	MESES DE INICIO DE LAS VENTAS	NUMERO DE DE LOTES VENDIDOS	LOTES POR VENDER	% DE LOTES POR VENDER
Las Hadas *	400/600	7,000.	60	346	15	4.1
Punta las Hadas *	800/1200	15,400.	60	60	60	50.0
La Audencia	250	3,000.	48	155	20	11.4
Club Santiago *	420/720	7,000.	140	300	84	21.9
Pueblo Nuevo	200/320	1,500/3,500.	60	1,000	200	16.6
Careyes **						
Conchas Chinas	900	1,500.	60	132	40	23.3
Nuevo Vallarta	600	2,000.	5	40	190	82.6
Rincón de Guayabitos	500	1,000.	108	790	64	7.5

* Precios con base en \$ 70.00 por dólar.

** No se obtuvo la información.

FUENTE: investigación de campo.

FRACCIONAMIENTO "LAS HADAS"

UBICACION:

Se localiza al norte de la ciudad de Manzanillo, sobre la carretera que va al aeropuerto, aproximadamente a 15 Km.

DESCRIPCION:

Este fraccionamiento de lotes para residencias está enclavado en la península de Santiago, y es parte de un desarrollo turístico que fué promovido por el grupo "Casolar" de Monterrey, N.L. Además del fraccionamiento, existe el hotel Las Hadas, los condominios Playa Sol Las Hadas, las quintas Colimán, Villas del Palmar, Palmote y Burgos Audiencia. Existe un campo de golf de 18 hoyos y marina para 100 embarcaciones de 22 pies de eslora en promedio.

La mayoría de los lotes son con pendientes variables ya que se encuentran en terrenos accidentados, y tienen una vista excepcional a las bahías de Manzanillo y Santiago.

El fraccionamiento es de primera con todos los servicios, calles empedradas con piedra de bola, red de agua potable, alcantarillado, alumbrado público, electrificación, líneas telefónicas.

En cuanto al número de casas construidas no se pudo obtener el dato pero se estima que aproximadamente un 15% de los lotes vendidos están edificados.

NUMERO DE LOTES:

Dispone de 361 lotes con tamaños desde 400 M² a 700 M². Este fraccionamiento cuenta en total con 80 hectáreas (Las Hadas, condominios, el hotel, etc.).

PRECIOS Y CONDICIONES:

Al momento de la investigación sólo se hacían operaciones en dólares siendo el precio más barato de 25,000 Dlls. y el más caro de 85,000 Dlls., si esto lo convertimos al tipo de cambio actual de 70 pesos por dólar obtenemos un precio promedio de \$ 7,000.00 M.N. por M².

Enganche mínimo: 20%

Plazo máximo : 120 mensualidades (10 años).

Interés: 18% anual sobre saldos insolutos.

AVANCE DE LAS VENTAS:

Se inició la comercialización en 1977 y se estima que se han vendido 346 lotes, lo que representa el 95% del total aproximadamente. El 55% de clientela es extranjera y el resto nacional.

La organización de ventas funciona con personal bien entrenado, y a través de publicidad en revistas locales para turistas y en oficinas de ventas localizadas en México, D.F.; Guadalajara, Jal.; Puebla, Pue.; Manzanillo, Col.; León, Gto.; Monterrey, N.L.; Houston, Tex.; Estados Unidos y San José, Costa Rica.

FRACCIONAMIENTO "PUNTA LAS HADAS"

UBICACION:

Se encuentra en la península de Santiago, Manzanillo, Col., al igual que el fraccionamiento "Las Hadas".

DESCRIPCION:

Fraccionamiento residencial de primera, es uno de los más exclusivos y sofisticados de México. Las vistas panorámicas son excelentes así como la urbanización.

NUMERO DE LOTES:

120 con tamaños de 800 M² a 1500 M².

PRECIOS Y CONDICIONES:

Al igual que el fraccionamiento antes mencionado las ventas al momento de la visita se formalizaban en dólares con las siguientes características:

Precio más bajo: 140,000 dólares.

Precio más alto: 285,000 dólares.

Se estima que el precio promedio es de 220 dólares por M².
Toman \$ 70 pesos por dólar tenemos \$ 15,400 M.N. por M².

Enganche mínimo: 20%

Plazo máximo: 120 mensualidades

Interés: 18% sobre saldos insolutos.

La tasa de interés es variable de acuerdo a como se mueva el prime rate que es la tasa que se maneja en el país vecino del norte.

AVANCE DE VENTAS:

La comercialización se inició en 1977 y se estima que se han vendido a la fecha el 50% aproximadamente de los lotes, la mayoría de los compradores son extranjeros, principalmente norteamericanos.

FRACCIONAMIENTO "LA AUDIENCIA"

UBICACION:

Se encuentra en la parte noreste de la península de Santiago a 15 Km., aproximadamente al norte del centro de Manzanillo.

DESCRIPCION:

Fraccionamiento habitacional de primera, el terreno es muy accidentado pues se encuentra en una montaña, la vista es un atractivo importante pues los lotes dan a la bahía de Santiago y al campo de golf de Las Hadas. La urbanización cuenta con calles adoquinadas, servicio de agua potable que se abastece con 2 pozos profundos dentro del mismo desarrollo y un tanque de captación y almacenamiento de 800,000 litros de capacidad, red de drenaje sanitario con descargas individuales para cada lote, que descarga a su vez en planta de tratamiento de aguas; red de energía eléctrica y alumbrado público a base de lámparas de vapor de sodio.

El fraccionamiento cuenta también con un club de playa en la bahía de Santiago.

NUMERO DE LOTES:

Dispone de 175 lotes, en la primera etapa de 11 has., con 250M² de superficie en promedio. En la parte más alta en una superficie de 29has., existe un conjunto de departamentos en condominio también del mismo grupo un área reservada para un centro comercial y para la segunda etapa del fraccionamiento.

PRECIOS Y CONDICIONES:

Precio por M² de \$ 2,500 a \$ 3,500.00

Enganche mínimo: 30%

Plazo máximo de pago: 12 meses (1 año).

Interés: 32% flotante.

AVANCE DE LAS VENTAS:

El fraccionamiento se comenzó a desarrollar hace 4 años y medio y se habían vendido 155 lotes al mes de agosto de 1982 por lo que se estima que ya se vendieron todos los lotes. Los adquirientes son en 75% mexicanos y en un 25% americanos y canadienses.

La publicidad se hace a través de anuncios en el aeropuerto y en revistas locales para el turismo.

FRACCIONAMIENTO " PUEBLO NUEVO "

UBICACION:

Se localiza en Jalisco a 60 Km de Manzanillo por la carretera a Puerto Vallarta.

DESCRIPCION:

Se proyecta como un conjunto náutico inmobiliario con áreas residenciales, hoteleras y comerciales sobre una superficie plana de 40 hectáreas.

La urbanización es de primera con calles adoquinadas, alumbrado público, instalaciones subterráneas de agua potable, electricidad y alcantarillado.

Este fraccionamiento cuenta ya con el hotel "Cabo Blanco" y tres canales interiores de aproximadamente 30 metros de ancho y 250 metros de largo.

NUMERO DE LOTES:

1200 residenciales de 180 M², 206 M² y 340 M² de superficie en promedio.

1 lote hotelero

1 lote comercial

PRECIOS Y CONDICIONES:

Los lotes normales cuestan: \$ 1,750.00/M² y los que dan al canal \$ 3,500/M².

Enganche mínimo: 30%

Plazo máximo: 36 mensualidades (3 años)

Interés: Está en función del plazo.

12 meses 17% anual.

24 meses 25% anual.

36 meses 34% anual.

Las tasas de interés no son flotantes.

AVANCE DE VENTAS:

La comercialización se inició en 1977 y se estima que se han vendido aproximadamente 1000 lotes al mes de agosto de 1982, lo que representa un 83.33%. Las ventas están a cargo del grupo inmobiliario "Corporación Internacional". Los folletos de ventas son de regular calidad y se hace publicidad en la salida del aeropuerto de Manzanillo y en revistas locales para turistas. Los compradores son principalmente nacionales de Guadalajara y el Distrito Federal.

" FRACCIONAMIENTO CLUB SANTIAGO "

UBICACION:

Se encuentra a 20 Km al norte del centro de Manzanillo sobre la carretera que va al aeropuerto.

DESCRIPCION:

El terreno donde está enclavado el Club Santiago cuenta con una superficie actual de 156 has. y con el nuevo proyecto (marina) se incrementará hasta sumar 219 has. La topografía es plana y con una altitud promedio de 2 metros sobre el nivel del mar. A la fecha se ha desarrollado la primera etapa en 48 hectareas con urbanización de primera que consiste en calles empedradas con piedra de bola, servicio de energía eléctrica, agua potable, sistema de alcantarillado que da a fosas sépticas en cada lote y alumbrado público.

NUMERO DE LOTES:

384 para casas. Con distintos tamaños que van de los 400 M², 700 M² (considerados de tipo) y de más de 1000 M².

Existe en el fraccionamiento un conjunto de condominios que funcionan como hotel con 72 habitaciones, 103 casas construidas y 48 condominios, además de 120 condominios en construcción.

PRECIOS Y CONDICIONES:

En base a la ubicación de los lotes depende su precio:

Lotes con vista al campo de golf	\$ 178.58 D11s/M ²
Lotes normales	100.00 D11s/M ²
Lotes con frente al mar	220.40 D11s/M ²

Al momento de la visita las ventas eran únicamente en dólares, si se toma a \$ 70.00 por dólar los precios por M² serían de \$ 12,500.60/M², \$ 7,000.00/M² y \$ 15,428.00/M².

Enganche mínimo: 20%

Plazo máximo: 120 mensualidades (10 años)

Interés: 18% anual flotante de acuerdo al prime-rate.

AVANCE DE LAS VENTAS:

El fraccionamiento es muy antiguo en comparación a los antes mencionados pues se comenzó en 1970 y se estima que se han vendido el 75% de los lotes al mes de agosto de 1982. Los clientes son en su mayoría extranjeros de los Estados Unidos.

Su programa de publicidad incluye anuncios en revistas - especializadas para los turistas, así como folletos. Las agencias de ventas se ubican en Manzanillo y en Denver Colorado.

FRACCIONAMIENTO " RINCON DE CAREYES "

Al momento de la visita no había personal que diera información del fraccionamiento. A simple vista se puede decir que es un complejo turístico importante y de primera categoría. El acceso de la carretera al hotel Careyes y el Club Mediterráneo de Playa Blanca es un camino empedrado con piedra de bola y cuenta con los servicios de urbanización como agua potable, energía eléctrica y drenaje.

En la oficina de México, se nos informó que las ventas están por el momento suspendidas y respecto a su programa de comercialización dijeron que no se había llevado a cabo de acuerdo a sus estimaciones preliminares.

FRACCIONAMIENTO " CONCHAS CHINAS "

UBICACION:

Se ubica al sur de Puerto Vallarta, a 4 Km del centro, por la carretera a Manzanillo.

DESCRIPCION:

Fraccionamiento residencial de primera, ubicado en terrenos accidentados con mucha vegetación, vistas panorámicas excelentes del mar y de Puerto Vallarta. Puede considerarse que está en la mejor zona residencial del área. Lotes con pendientes variables, algunos casi planos, urbanización terminada de buena calidad, calles empedradas con piedra bola, dos muy buenos accesos, vialidad adecuada en ancho en pendientes, alumbrado público en estilo colonial, agua potable, no cuenta con drenaje.

NUMERO DE LOTES:

Cuenta con 172 de tamaños desde 500 M² hasta 1800 M². La mayoría de los lotes tienen una superficie de 900 M² en promedio.

PRECIOS Y CONDICIONES:

El precio es de \$ 1,500.00 M²

Enganche mínimo: 20%

Plazo máximo: 120 mensualidades (10 años)

Interés: 30% anual.

AVANCE DE VENTAS:

La comercialización se inició en 1977. Se estima que se han vendido 142 lotes al mes de agosto de 1982, o sea, el 82.5% del total. El fideicomiso Puerto Vallarta es el que está a cargo de la promoción. En cuanto a su publicidad, se puede decir que es casi nula y no existen en la población anuncios ni señalamientos del desarrollo.

FRACCIONAMIENTO " NUEVO VALLARTA "

UBICACION:

Se localiza en el estado de Nayarit, al norte de Puerto Vallarta, cruzando el río Ameca, aproximadamente a 12 Km de Puerto Vallarta por la carretera a Tepic.

DESCRIPCION:

El terreno, es en su mayoría plano, cuenta con más de 300 Has. comercializables bajo un concepto náutico. El Plan Maestro abarca el siguiente uso del suelo:

- a) Zona hotelera.
- b) Zona de condominios.
- c) Residencias unifamiliares sobre lotes de 800 M², con acceso a canal navegable.
- d) Marina para 300 embarcaciones.
- e) Centro comercial.
- f) Restaurantes.
- g) Club de yates, etc.
- h) Clubes de playa y de tenis.

Cuenta con servicios de agua potable, drenaje y cableado telefónico, así como calles pavimentadas y alumbrado público.

NUMERO DE LOTES:

Cuenta con 230 lotes con superficie de 600 M² en promedio y lotes hoteleros de hasta 40 000 M² sobre 5 Km de playa.

PRECIOS Y CONDICIONES:

Los precios varían de acuerdo a la ubicación de los lotes de la siguiente manera:

Frente al mar: \$ 3,500/M²

Lotes interiores: \$ 1,785.00/M² y \$ 2,200.00/M²

Lotes junto al canal: \$ 2,750.00/M²

Plazo máximo: 60 mensualidades (5 años)

Interés: 37.5% anual sobre saldos insolutos.

AVANCE DE VENTAS:

No se pudo determinar el número de lotes vendidos a la fecha, ya que ésta información no la proporcionaron los agentes entrevistados, sin embargo, comentaron que las ventas eran buenas.

FRACCIONAMIENTO " SOL NUEVO - RINCON GUAYABITOS ".

UBICACION:

Se localiza a 72 Km al norte de Puerto Vallarta por la carretera a Tepic, en el estado de Nayarit.

DESCRIPCION:

Sobre una superficie de 183 hectáreas, se proyecta como una unidad completa con áreas residenciales, hoteleras y comerciales de la siguiente manera:

854 lotes residenciales de 500 M² c/u.

119 lotes hoteleros.

20 lotes comerciales.

La urbanización es de tipo colonial mexicano, calles adoquinadas, faroles de iluminación con luz mercurial, instalaciones subterráneas de alumbrado, agua, electricidad, alcantarillado, gas y teléfono.

PRECIOS Y CONDICIONES:

Precio por M²: \$ 800.00, \$ 1,000.00 y \$ 1,200.00

Eganche mínimo: 30%

Plazo máximo: 60 mensualidades (5 años).

Tasa de interés: 37% anual sobre saldos insolutos.

AVANCE DE VENTAS:

Las ventas se iniciaron en 1973 y de los 119 lotes hoteleros y 20 comerciales se han vendido todos. Con respecto a los 854 lotes residenciales se estima que se han vendido el 92% al mes de agosto de 1982.

COMENTARIOS:

La mayoría de los compradores son nacionales, 94,3%; mientras que el 5.7% son extranjeros americanos y canadienses (la mayoría de California, U.S.A.).

En el cuadro No. 20, se presenta la situación del mercado de condominios en abril de 1976. Esta información, aunque antigua, sirve para conocer históricamente el comportamiento tanto de los pre cios como de la oferta y demanda de los mismos.

Estos datos se obtuvieron del " estudio de mercado y opciones de desarrollo de un terreno en Puerto Vallarta", elaborado por el despacho "EDUARDO MILES Y ASOCIADOS", en mayo de 1976.

Los condominios están vendidos en 100% a la fecha.

CUADRO NO. 20
OFERTA DE CONDOMINIOS EN PUERTO VALLARTA

<u>Condominios</u>	R E S U M E N						
	<u>Precio X Depto.</u>	<u>Precio X m2 (1)</u>	<u>Meses inicio ventas</u>	<u>No. Depts. vendidos</u>	<u>Depts. venta mes</u>	<u>Depts. X vender(2)</u>	<u>% por vender</u>
PUESTA DEL SOL	\$ 350,000/812,500	\$ 6,576	6	10	1.7	70	87.5
PLAYASOL JACARANDAS	340,000/1,250,000	5,412	24	31	1.3	5	14
PLAYA GIRASOL	385,000/1,040,000	7,545	22	135	6.1	57	30
POSADA VALLARTA	900,000	5,000	12	16	1.3	8	33
SOLAMAR PLAYA VENADOS	922,000/1,000,000	7,061	18	15	0.8	11	43
VILLA TIZOC	368,750/ 687,500	5,052	+36	16	0.4	8	33
LA HERRADURA	587,500/ 687,500	4,090	12	0	0	4	100
PLAYA LINDA	349,500/ 719,500	4,163	6	1	0.2	3	75

(1) No incluye mobiliario ni decoración

(2) Sólo se consideran las unidades ya contruidas, y no las que tienen en proyecto los constructores para el futuro.

FUENTE: EDUARDO MILES Y ASOCIADOS; "Estudio de mercado y opciones de desarrollo de un terreno en Puerto Vallarta. 1976. p.p.27.

1. Condominios PUESTA DEL SOL

Ubicación: Calle Josefa Ortiz de Domínguez No. 313 esquina con Matamoros, en Puerto Vallarta.

Situado a la altura del centro de la ciudad, pero en la parte alta, a 3 cuadras del Paseo Díaz Ordáz o sea la Costera.

Descripción:

Se trata de un desarrollo en 5 edificios, de 4 pisos cada uno, con 4 departamentos o suites por piso, resultando 16 unidades por edificio y un total de 80 en todo el proyecto.

Aunque los edificios no tienen elevadores la conformación del terreno permite que de los estacionamientos no se suba o baje más de 2 niveles para llegar a cualquier departamento.

Los departamentos varían en áreas y distribución, como sigue:

	Superficie M ²
- De 1 recámara, 1 baño (Jr. Suite)	53.82
- De 1 recámara, 1 baño (estándar)	74.74 "
- De 1 recámara, 1 baño (grande)	78.99 "
- De 2 recámaras, 2 baños (estándar)	108.12 "
- De 2 recámaras, 2 baños, cuarto de servicio (grande)	117.27 "

Todos tienen además estancia-comedor, cocina y terraza.

Por lo elevado del terreno y su desnivel, casi todos los departamentos tienen muy buena vista, que mejora en los pisos superiores. Se cuenta con estacionamiento para 40 automóviles,

jardines agradables y una alberca pequeña, que será insuficiente - cuando se tenga ocupación total.

Los departamentos se vendían sin muebles ni cocina.

Precios:

El rango de precios por cada departamento es como sigue:

	<u>Precio Total</u>	<u>Precio por M² área aprovechable</u>
- Jr. Suite, 1er. nivel	\$ 350,000.-	\$ 6,503.-
- Estándar, 1 recámara, 1er nivel	437,500.-	
- Grande, 1 recámara, 1er nivel	462,500.-	
- Grande, 1 recámara, 2do. nivel	487,500.-	6,170.-
- Grande, 1 recámara, 3er. nivel	500,000.-	6,329.-
- Grande, 1 recámara, 4to. nivel	525,000.-	6,645.-
- Estándar, 2 recámaras, 2do. nivel	750,000.-	6,938.-
- Estándar, 2 recámaras, 3er. nivel	762,500.-	7,052.-
- Estándar, 2 recámaras, 4to. nivel	750,000.-	7,283.-
- Grande, 2 recámaras, 1er nivel	787,500.-	6,395.-
- Grande, 2 recámaras, 2do. nivel	775,000.-	6,608.-
- Grande, 2 recámaras, 3er. nivel	787,500.-	6,715.-
- Grande, 2 recámaras. 4to. nivel	812,500.-	6,928.-

Total de M² a vender: 7,375 M².

Precio total de ventas : \$ 48,500,000.-

Precio promedio por M²: \$ 6,6576.- por M²

Cargo mensual de mantenimiento del condominio: \$ 1,000.-

Condiciones de pago:

Enganche mínimo: 25% de contado.

Plazo máximo: 180 mensualidades (15 años)

Interés: 13% anual sobre saldos insolutos

Tipo de moneda: dólares americanos

2. Condominios PLAYASOL

Ubicación: Al sur de Puerto Vallarta, aproximadamente a 8' Km por la carretera a Manzanillo sobre la Playa Las Gemelas.

Descripción: La empresa Playasol ha desarrollado varios edificios en esta zona, en los últimos años, ya vendidos. En 1976 ofreció departamentos en el edificio "JACARANDAS" que se acaba de terminar de construir, y en el edificio "GIRASOL-VALLARTA".

Las características de los edificios son:

"JACARANDAS"

12 pisos, con área aprovechable de 387 M² por piso, 2 elevadores, todos los departamentos con vista al mar.

En cada piso se ofrecen desde 2 a 4 departamentos, dependiendo de si tienen 1, 2, 3 ó hasta 4 recámaras, como sigue:

<u>Tipos de departamentos</u>	<u>superficie aprovechable</u>
De 1 recámara, "A"	71 M ²
De 1 recámara, Centro	82 "
De 1 recámara, "B"	88 "
De 2 recámaras, esquina	152.50 M ²
De 3 recámaras, A + B	159 M ²
De 4 recámaras, esquina	234.50 M ²

Total de departamentos: 36

El otro edificio, "GIRASOL-VALLARTA" es de 14 pisos, con 16 módulos en cada piso formando 160 departamentos de 1 recámara de 32 de 2 recámaras. Los módulos pueden combinarse horizontal

o verticalmente, para formar departamentos de 2 ó más recámaras, sala, comedor, cocina y baños.

Cada módulo tiene 46.50 M² aprovechables, y todos tienen una terraza con vista al mar. Se venden totalmente amueblados y decorados con buen gusto.

Al pie de cada edificio hay una alberca de tamaño mediano, - jardines bien arreglados, estacionamientos y acceso directo a las playas y al mar.

Precios:

"Jacarandas"

Los precios fluctuaban desde \$ 340,000.- a \$ 1,250,000.- dependiendo de las áreas aprovechables y la altura dentro del edificio.

Por M², los precios van desde \$ 4,788.- a \$ 6,460.- con un promedio en todo el edificio de \$ 5,412.- por M².

"Girasol-Vallarta"

Los precios fluctuaban desde \$ 385,000.- a \$ 1,040,000, dependiendo de las áreas y el nivel de piso. Por M² los precios van desde \$ 8,280.- a \$ 10,297.-, siendo el promedio \$ 9,050.- por M², pero debe tenerse en cuenta que esto incluye todo el mobiliario y la decoración completa. Estimando el valor mobiliario en \$ 70,000.-, los precios por M² disminuyen a --- \$ 6,774.- y \$ 8,910.-; promedio \$ 7,545.- por M² aprovechable.

Condiciones de pago:

Enganche mínimo: 25%

Plazo máximo: 24 mensualidades, sin intereses.

Descuentos: pago de contado - 12% descuento

Pago Total en 6 meses	-	9%	"
" " " 12 "	-	6%	"
" " " 18 "	-	3%	"

3. Condominios POSADA VALLARTA

Ubicación: Dentro de los terrenos del Hotel Posada Vallarta, al Norte de la ciudad de Puerto Vallarta, cerca del puerto y los terrenos de Marinas Mexicanas.

Descripción: El proyecto es de 84 departamentos de 150 M² aprovechables, de 2 recámaras, sala, comedor y cocina, distribuidos en 5 edificios de 3 niveles, sin elevador; una alberca de buen tamaño, y rodeado de jardines bien atendidos. Todo el conjunto se integra perfectamente al Hotel actual, y uno de los atractivos que ofrece es que se cuenta con todos los servicios del Hotel, en cuanto a servicio de bebidas, comidas, atención a los cuartos, etc. Asimismo, el Hotel ofrecerá los cuartos en renta en las temporadas que lo desee el dueño.

El diseño de los departamentos permite rentarlos como 2 unidades: 1 recámara con baño, y 1 Jr. suite con cocineta y sala-comedor, ya que tienen entradas separadas.

La arquitectura es muy atractiva en un estilo colonial elegante, y el mobiliario y decoración, que están incluidos en el precio, son de muy buena calidad y gusto, a la altura de lo mejor que se pueda desear.

Todos los departamentos tienen aire acondicionado central, lo cual los distingue de cualquier otro condominio en la zona.

Por su ubicación dentro de los terrenos del Hotel, tienen acceso a la playa y al mar en forma directa, sólo atravesando los jardines.

En 1976, sólo se habían construido los 2 primeros edificios (con 24 departamentos en total) y la alberca.

Precios:

Cada departamento valía \$ 900,000.-, que resulta en \$ 6,000.- por M² aprovechable.

Estimando el costo de mobiliario y decoración en \$ 100,000.- y el aire acondicionado en \$ 50,000.- por unidad, el precio sería de \$ 750,000.- ó sea \$ 5,000.- por M².

Condiciones de pago:

Enganche mínimo: 20%

Plazo máximo: 60 mensualidades

Intereses: 14% sobre saldos insolutos.

4. Condominio SOLAMAR - PLAYA VENADOS

Ubicación: En Playa Venados, a 4Kms. al Sur de Puerto Vallarta, sobre la carretera a Manzanillo.

Descripción: Se trata de un edificio de 9 pisos con un total de 26 departamentos, como sigue:

	<u>Superficie</u>
16 departamentos de 2 recámaras, 2 baños, sala-comedor y terraza, en un piso.	122 M ² c/u
8 departamentos de 2 recámaras, 2 baños, sala comedor y terraza, en 2 pisos.	131 " "
2 penthouses de 3 recámaras.	254 " "

Todos los departamentos tienen vista panorámica al mar.

Está ubicado sobre la playa, por lo que hay acceso a ella. Aprovechando el desnivel entre la carretera y la playa el estacionamiento y el acceso son a la altura del 4to. piso del edificio. A este mismo nivel existe una alberca de mediano tamaño, jardines y lugar para asolearse. Todos los departamentos tienen aire acondicionado a base de aparatos individuales. Se venden totalmente amueblados y decorados, con muy buen gusto y calidad.

El estacionamiento tiene cupo para 25 vehículos, o sea uno por departamento. Existe una lavandería para uso de los residentes con 2 lavadoras y 2 secadoras de ropa y un equipo para elaborar hielo en cubos. No hay servicio de restaurante ni bar en el conjunto.

Se cuenta con una administración de tipo hotelero para los dueños que desean rentar sus departamentos, aunque no funciona a base de "pool", sino que se llevan cuentas individuales a cada dueño.

Precios:

Son como sigue, e incluyen el mobiliario completo:

	<u>Precio Total</u>	<u>Precio por M²</u>
- De 2 recámaras en 1 piso, de	\$ 922,500.- a \$ 987,500.-	\$ 7,561.- a \$ 8,094.-
- De 2 recámaras en 2 pisos, de	970,000.- a \$ 1,000,000.-	7,348.- a 7,576.-
- Penthouse, de 3 recámaras,	2,055,000.-	8,094.-

Estimando un costo del mobiliario y decoración de \$ 80,000.- por departamento, los precios por m² resultan de \$ 7,024.-, \$ 6,856.- y \$ 7,303.- respectivamente. (Se consideró \$ 200,000.- de mobiliario, etc. en los penthouses), o sea promedio de --- \$ 7,061.-

Condiciones de pago:

Enganche mínimo: 30%

Plazo máximo: 72 meses (6 años)

Intereses: 14% anual sobre saldos insolutos

Descuentos: 10% por pago de contado

5. Condominios VILLA TIZOC

Ubicación: Al sur de Puerto Vallarta, en los límites de la zona urbana, sobre la carretera a Manzanillo, a 2 Km del centro.

Descripción: es un conjunto de edificios que conforman 24 departamentos, distribuidos sobre un promontorio de mucho desnivel, lo que da buenas vistas panorámicas a todas las unidades. La arquitectura es colonial mexicana agradable y la distribución no es uniforme, siendo cada departamento distinto de los demás. Para facilitar el acceso a los departamentos se ha instalado un funicular de riel para 5 personas. No hay acceso a la playa, ya que la carretera separa los condominios de esa zona. Existen 3 albercas pequeñas distribuidas en el conjunto, así como pequeños rincones jardinados.

Los departamentos son de 1 y 2 recámaras, con área de estancia, y una superficie aprovechable desde 68 M² hasta 126 M² por departamento.

Existe una administración local, que renta los departamentos para los dueños, si así lo desean.

Precios:

	<u>Area</u>	<u>Precio Total</u>	<u>Precio por M²</u>
- Estudio, 1 baño y cocineta	68 M ²	\$ 368,750.-	\$ 5,423.-
- 1 recámara. sala, comedor, 2 baños	102 "	562,500.-	5,514.-
- 2 recámaras, 2 baños, sala, comedor	126 "	687,500.-	5,456.-

Condiciones de pago:**Enganche mínimo: 25%****Plazo mínimo: 60 mensualidades (5 años)****Intereses: 14% sobre saldos insolutos**

6. Condominios LA HERRADURA

110.

Ubicación: Al Sur de Puerto Vallarta, a 300m. a la izquierda de la carretera que va a Manzanillo, a unos 2½ Km del centro de la ciudad.

Descripción: Se proyectó un conjunto de 3 edificios de 3 niveles cada uno para un total de 13 departamentos. Actualmente se ha contruido el primer edificio de 4 departamentos, en cada piso, con un estacionamiento cubierto al nivel de calle. Existe una alberca agradable de tamaño mediano para todo el conjunto, siendo de estilo colonial mexicano. Los departamentos sonde 2 recámaras, sala, comedor y cocina equipada, terraza. Superficie aprovechable en cada departamento 137.75 m² más 18.89 m² en la terraza, ó sea un total de 156.64 m² sin contar el estacionamiento y una pequeña bodega para cada unidad.

No hay acceso a playa, ya que está distante unos 800 m en línea recta, del mar. La zona es agradable, siendo la más apreciada para vivir.

Precios:

Los precios fluctuaban desde \$ 587,500.- a \$ 687,500.- por departamento, según la vista que tienen. Por M² aprovechable, incluyendo terraza, resultan desde \$ 3,750.- a \$ 4,389.- promedio \$ 4,090.- po M².

Condiciones de pago:

Enganche mínimo : 20%.

Plazo máximo: 24 mensualidades.

Intereses: 14% sobre saldos insolutos.

7. Condominio PLAYALINDA en Rincón de Guayabitos

Ubicación: En el Fraccionamiento SOL NUEVO - Rincón de Guayabitos, a 68Km al Norte de Puerto Vallarta, por la carretera a Tepic.

Descripción: Es una construcción de 3 niveles, estilo colonial mexicano, ubicado sobre la playa en una zona de palmeras muy agradable.

Consta de 4 departamentos de 1, 2, 3 recámaras, sala, comedor, cocina, baños y amplias terrazas.

Las áreas aprovechables en cada caso son:

	<u>Superficie en M²</u>
- De 1 recámara, pequeña	89 m ²
- De 1 recámara, grande	98 "
- De 2 recámaras	119 "
- De 3 recámaras	165 "

La arquitectura es colonial mexicana, muy simple de acabados corrientes. No existe alberca para uso de los residentes.

<u>Precios:</u>	<u>Superficie</u>	<u>Precio Total</u>	<u>Precio por M²</u>
- De 1 recámara	89 M ²	\$ 349,500.-	\$ 3,927.-
- De 1 recámara	98 "	419,737.-	4,283.-
- De 2 recámaras	119 "	485,937.-	4,083.-
- De 3 recámaras	165 "	719,500.-	4,360.-

Precio promedio por M²: \$ 4,163.-

Condiciones de pago:

Enganche mínimo: 10 años

Intereses: 11% por pago de contado

4% si el enganche es de 50%.

En investigación directa con una casa de bienes raíces, quien informó sobre la situación del mercado de condominios al despacho Eduardo Milles y Asociados, Comentaron que de los 166 condominios que quedaban de vender en Junio de 1976, se habían vendido todos para diciembre de 1978 por lo que se puede tener un promedio de 5.3 condominios vendidos por mes, ésto sin considerar los nuevos conjuntos residenciales de condominios.

Otro elemento que puede servir de base para evaluar el mercado, es el conjunto de condominios "Los Tules", que se encuentra anexo al hotel Fiesta Americana en la mejor zona de playa de Puerto Vallarta. Este desarrollo consta de poco mas de 300 condominios, que ya están vendidos en su totalidad; su construcción se inició en 1978 con 46 unidades y se vendieron durante los últimos 8 meses del año teniendo un promedio de ventas de 5.75 condominios por mes - y así sucesivamente con las demás etapas.

Los precios de venta en 1983 fluctuaban entre 8 y 12 millones de pesos según el tamaño con un precio promedio de \$ 70,000. M². La forma de pago era al contado con 5% de descuento o 40% de enganche y el saldo a 6 años con interes hipotecario del 37% ajustable trimestralmente.

Los propietarios han colocado los condominios en un "pool" de ventas, administrado por la compañía especializada y con supervisión de la promotora del desarrollo. Del ingreso bruto por renta, el 75% se asigna al "pool" y el 25% restante es para el propietario de la unidad rentada.

Según los datos estadísticos se tuvo una ocupación del 60% en 1980, 75% en 1981 y 65% en 1982.

En la referente a los condominios del conjunto denominado "Nuevo Vallarta", ubicado en el Estado de Nayarit, como a 20 Kms. de distancia de Puerto Vallarta, se tenían construidos 20 condominios para Septiembre de 1982 con un precio de venta de \$ 100,000 M² los que contaban con vista al canal. La forma de pago era al contado con un 10% de descuento o el 30% de enganche y el saldo a 5 años con interes hipotecario del 37.5% ajustable trimestralmente.

Para diciembre 1983 se habían vendido todos los consominios con un promedio de 1.3 unidades al mes. La lentitud de ventas en este desarrollo se atribuye a su distancia de Puerto Vallarta y a que el fraccionamiento no cuenta con todas las instalaciones y servicios que ofrecen en sus campañas publicitarias.

Por último cabe mencionar que el mercado de condominios en zonas de playa, abarca varios centros turísticos del país como Acapulco, Zihuatanejo, Manzanillo, Mazatlán, La Paz, Cozumel y -- Camún entre otros.

Como conclusión de ésta parte se puede decir que el mercado de condominios ha estado muy activo durante los últimos 10 años con índices de crecimiento altos. Sin embargo, el mercado -- específico de condominios en marinas no existe en México.

5. MERCADO POTENCIAL DE EMBARCACIONES

Con base en el estudio denominado "BAJA CALIFORNIA, EVALUACION DEL MERCADO POTENCIAL DE UN SISTEMA DE MARINAS Y PUERTOS DE ABRIGO EN SUS LITORALES", pude obtener información relativa al número de embarcaciones existentes en los ocho condados del sur de California, (Imperial, Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino, San Diego, Santa Bárbara y Ventura).

Con éstos elementos se tratará de evaluar el mercado potencial de embarcaciones para Puerto Vallarta.

El mercado norteamericano de propietarios de embarcaciones recreativas se divide en dos segmentos, el integrado por los propietarios de embarcaciones de menos de 26 pies de eslora, que en la gran mayoría de los casos se mantienen en tierra cuando no están en uso y susceptibles de transportarse sobre remolques o en la parte superior de un automóvil, y el integrado por los propietarios de embarcaciones de 26 pies o más de eslora, que usualmente se mantienen en el agua y de las que en un gran porcentaje son capaces de realizar travesías en alta mar.

El primero de los segmentos del mercado, el de las embarcaciones "remolcables", representa un porcentaje superior al 90% del total de las embarcaciones recreativas registradas en los Estados de California y Arizona. Este segmento se caracteriza por su fácil movilidad por tierra y por su reducida autosuficiencia en la navegación.

El segundo segmento es notorio y significativo a pesar de que solo representa un reducido porcentaje (menos del 10% del mercado total), la mayoría de estas embarcaciones son aptas para la navegación oceánica, excluyendo únicamente a los llamados "Runabouts" y a los "Daysailers" que representan un porcentaje de aproximadamente el 19.0%.

ESTRUCTURA DEL SEGMENTO DE EMBARCACIONES MAYORES DE 26'.

En 1977 existían alrededor de 16,800 embarcaciones registradas con la guardia naval costera correspondientes a los condados del sur de California y que se integran de acuerdo al cuadro No. 21.

C U A D R O N o . 21.
EMBARCACIONES DE 26' DE ESLORA Y MAYORES

TIPO	NUMERO	PORCENTAJE
Daysailers y veleros de competencia	2,921.	17.42
Con rango de autonomía menor de 100 millas	3,108.	18.54
Oceánicas	10,737.	64.04
T O T A L	16,766	100.00

(*)

De este gran total, sólo las embarcaciones oceánicas constituyen el mercado potencial efectivo para la marina de Puerto Vallarta.

MAGNITUD DEL SEGMENTO:

Las embarcaciones "Oceánicas" constituyen el mercado poten

(*) FUENTE: DEPLAN, Baja California, evaluación del mercado potencial de un sistema de marinas y puertos de abrigo en sus litorales. México. 1978.

cial efectivo para el sistema de Marinas y Puertos de Abrigo que se contempla y se agrupan según su eslora y tipo, tal como se indica a continuación:

	ESLORA	NUMERO	PORCENTAJE
GRUPO 1	26'-39'	9,065	84.43%
GRUPO 2	40'-64'	1,629	15.17%
GRUPO 3	65' y más	43	0.40%
TOTAL		10,737	100.00%

Fuente: Deplan Op. Cit..

	VELEROS		MOTONAVES		TOTALES	
	No.	%	No.	%	No.	%
GRUPO 1	4,632	51.10	4,433	48.90	9,065	84.4
GRUPO 2	588	36.10	1,041	63.90	1,629	15.2
GRUPO 3	8	17.50	35	82.50	43	0.4
T O T A L	5,228	100.00	5,509	100.00	10,737	100.0

Fuente: Deplan Op. Cit.

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL SEGMENTO:

Para evaluar la efectividad del mercado potencial integrado por las embarcaciones oceánicas se agruparon éstas, de acuerdo con su origen geográfico, en embarcaciones localizadas en condados lejanos o en condados próximos a la frontera mexicana (ver cuadro 22). Se consideran como lejanos a los condados de Santa Bárbara y Ventura en los que de acuerdo con la información estadística, se localizan aproximadamente el 7.9% de las embarcaciones registradas en los ocho condados del sur del Estado de California.

CUADRO No. 22

V E L E R O S

ESLORA	CONDADOS LEJANOS		CONDADOS PROXIMOS		TOTAL	
	No.	%	No.	%	No.	%
26' A 39'	366	7.00	4,264	81.59	4,630	88.59
40' A 64'	47	0.90	542	10.37	589	11.27
65' Y más	1	0.02	6	0.12	7	0.14
T O T A L	414	7.92	4,812	92.08	5,226	100.00

N O T O N A V E S

ESLORA	CONDADOS LEJANOS		CONDADOS PROXIMOS		TOTAL	
	No.	%	No.	%	No.	%
26' A 39'	350	6.35	4,085	74.11	4,435	80.46
40' A 64'	82	1.49	959	17.40	1,041	18.89
65' Y más	3	0.05	33	0.60	36	0.65
T O T A L	435	7.89	5,077	92.11	5,512	100

FUente: DEPLAN Op. Cit.

Con objeto de poder determinar el mercado potencial de embarcaciones para la Marina de Puerto Vallarta, se propone elaborar un cuadro en base a la información obtenida en el estudio antes mencionado, tomando el universo como las embarcaciones oceánicas, el cuadro esta elaborado de acuerdo a la teoría de conjuntos sobre porcentajes correspondientes con las especificaciones siguientes:

Sea "U" el conjunto de embarcaciones potenciales que pueden arribar a Puerto Vallarta.

A = el conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no se han internado por aguas marinas.

B = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no se han internado por aguas mexicanas.

C = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios han navegado por aguas mexicanas pero no desean volver.

D = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios han navegado por aguas mexicanas y desean volver hacerlo.

E = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios han navegado por aguas mexicanas y desean volver, pero el rango de autonomía no les permite arribar a Puerto Vallarta.

F = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios han navegado por aguas mexicanas, desean volver y el rango de autonomía les permite arribar a Puerto Vallarta.

G = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas, pero que mostraron disposición para hacerlo.

H = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas pero que mostraron disposición para hacerlo, sin embargo el rango de autonomía no les permite arribar hasta Puerto Vallarta.

I = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas pero que mostraron disposición para hacerlo, y el rango de autonomía, sí les permite arribar a Puerto Vallarta.

J = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas y mostraron indecisión para hacerlo, pero el rango de autonomía no les permite arribar a Puerto Vallarta.

K = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas y mostraron indecisión para hacerlo, pero el rango de autonomía no les permite arribar a Puerto Vallarta.

L = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas y mostraron indecisión para hacerlo, y el rango de autonomía sí les permite llegar a Puerto Vallarta.

M = conjunto de embarcaciones cuyos propietarios no han navegado por aguas mexicanas y no desean hacerlo.

Donde:

U = A B	F D	I G
A B =	D = E F	G = H I
A = B'	B = A'	K J
A = C D	B = G J M	L J
E D	H G	J = K L

Por tanto, la afluencia de embarcaciones demandantes se puede definir como el conjunto de embarcaciones cuyos propietarios se encuentran considerados por la siguiente expresión:

$$N = F \cup I \cup L = 28.47\%$$

Si consideramos que los elementos integrantes de cada conjunto definido están expresados en términos relativos, con base en el estudio de mercado realizado en el sur de California aplicando los cuestionarios respectivos a una muestra representativa, el con-

junto N, se podría definir por analogía como el porcentaje de las embarcaciones del mercado total real, cuyos propietarios son demandantes potenciales de marinas e instalaciones complementarias en Puerto Vallarta, según en el diagrama de Venn, (cuadro No. 23)

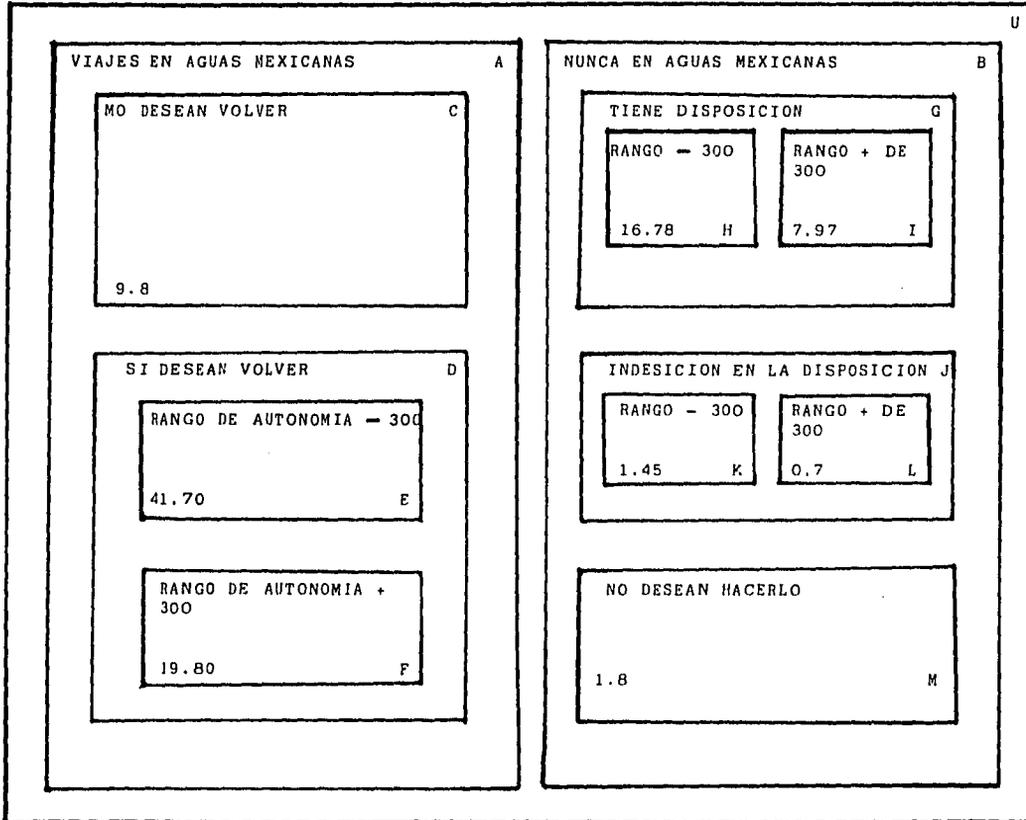
TIPO Y PROCEDENCIA DE LAS EMBARCACIONES OCEANICAS CON CAPACIDAD PARA VIAJAR A PUERTO VALLARTA.

Continuando con la técnica de la teoría de conjuntos y de acuerdo al estudio de mercado, se especifica en porcentajes, la procedencia por tamaño de eslora, características que a continuación se presentan: (ver cuadro No. 24).

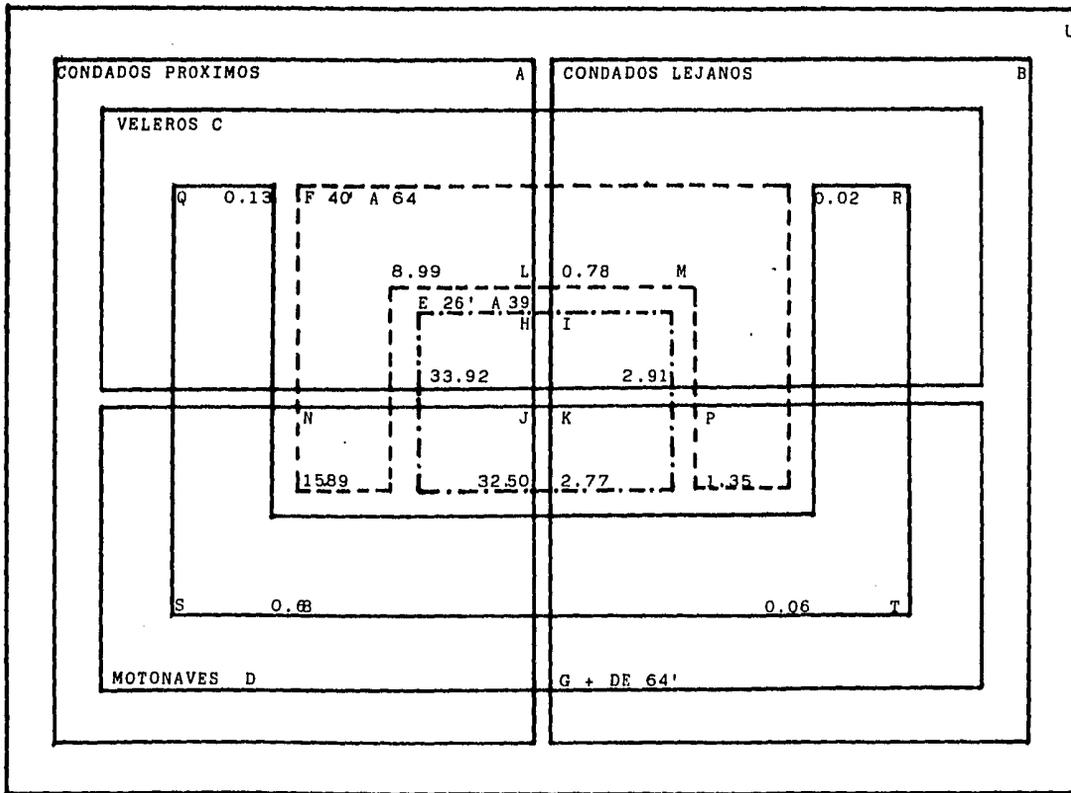
- A = conjunto de embarcaciones que provienen de condados próximos del sur de California.
- B = conjunto de embarcaciones que provienen de condados lejanos del sur de California.
- C = conjunto de veleros que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- D = conjunto de motonaves que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- E = conjunto de embarcaciones de 26' a 39' de eslora que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- F = conjunto de embarcaciones de 40' a 64' de eslora que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- G = conjunto de embarcaciones de más de 64' de eslora que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- H = conjunto de 26' a 39' de eslora provenientes de condados próximos del sur de California y que pueden llegar a Puerto Vallarta.

- I = conjunto de veleros de 26' a 39' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California y que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- J = conjunto de motonaves de 26' a 39' de eslora provenientes de condados próximos del sur de California que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- K = conjunto de motonaves de 26' a 39' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California y que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- L = conjunto de veleros de 40' a 64' de eslora provenientes de condados próximos del sur de California y que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- M = conjunto de veleros de 40' a 64' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California y que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- N = conjunto de motonaves de 40' a 64' de eslora provenientes de condados próximos del sur de California que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- P = conjunto de motonaves de 40' a 64' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California que pueden llegar a Puerto Vallarta.
- Q = conjunto de veleros de más de 64' de eslora provenientes de condados próximos del sur de California que pueden arribar a Puerto Vallarta.
- R = conjunto de veleros de más de 64' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California y que pueden llegar a Puerto Vallarta.

EMBARCACIONES QUE PURDEN LLEGAR A PUERTO VALLARTA



TIPO Y PROCEDENCIA DE NAVES CON CAPACIDAD PARA VIAJES A PUERTO VALLARTA



S = conjunto de motonaves de más de 64' de eslora provenientes de - condados próximos del sur de California y que pueden arribar a Puerto Vallarta.

T = conjunto de motonaves de más de 64' de eslora provenientes de condados lejanos del sur de California y que pueden arribar a - Puerto Vallarta.

DURACION Y FRECUENCIA DE TRAVESIAS POR TEMPORADAS:

Se ha tratado de tipificar el tipo de travesías que de - acuerdo al estudio de mercado, realizan los propietarios de embarcaciones oceánicas del sur de California, en función de la estación - en que se realizan sus viajes, tipo de embarcación, frecuencia y du - ración en días; su presentación, para una mejor interpretación, es de acuerdo a la teoría de conjuntos. (ver cuadro No. 25)

Donde:

Sea U el conjunto de indicadores que tipifican las travesías del mercado potencial de las embarcaciones registradas en el sur de California que podrían arribar a Puerto Vallarta.

A = conjunto de travesías que realizan las embarcaciones del merca - do potencial de Puerto Vallarta durante el verano.

B = conjunto de travesías que realizan las embarcaciones del merca - do potencial de Puerto Vallarta durante el invierno.

C = conjunto de veleros que efectúan travesías.

D = conjunto de motonaves que efectúan travesías.

E = conjunto de travesías que realizan frecuentemente las embarca -

ciones del mercado potencial de Puerto Vallarta.

F = conjunto de travesías que realizan ocasionalmente las embarcaciones del mercado potencial de Puerto Vallarta.

G = conjunto de travesías de 8 a 14 días de duración que realizan las embarcaciones del mercado potencial de Puerto Vallarta.

H = conjunto de travesías de más de 14 días de duración que realizan las embarcaciones del mercado potencial de Puerto Vallarta.

I = conjunto de travesías ocasionales realizadas por veleros durante el verano y con duración de 8 a 14 días.

J = conjunto de travesías ocasionales realizadas por veleros durante el verano y con duración de más de 14 días.

K = conjunto de travesías frecuentes realizadas por veleros durante el verano y con duración de 8 a 14 días.

L = conjunto de travesías frecuentes realizadas por veleros durante el verano y con duración de más de 14 días.

M = conjunto de travesías que se efectúan en velero durante el invierno en forma frecuente y tienen una duración mayor a los 14 días.

N = conjunto de travesías que se efectúan en velero durante el invierno en forma frecuente y tienen una duración de 8 a 14 días.

P = conjunto de travesías que se efectúan en velero durante el invierno en forma ocasional y que tienen una duración de 8 a 14 días.

Q = conjunto de travesías que se efectúan en velero durante el invierno en forma ocasional y que tienen una duración mayor a los 14 días.

R = conjunto de travesías que se efectúan en motonave durante el ve

rano en forma ocasional y que tienen una duración mayor a los 14 días.

S = conjunto de travesías que se efectúan en motonave durante el verano en forma ocasional y que tienen una duración de 8 a 14 días.

T = conjunto de travesías que se efectúan en motonaves durante el verano en forma frecuente y que tienen una duración de 8 a 14 días.

V = conjunto de travesías que se efectúan en motonaves durante el verano en forma frecuente y que tienen una duración de 8 a 14 días.

W = conjunto de travesías que se efectúan en motonave durante el invierno en forma frecuente y que tienen una duración mayor a los 14 días.

X = conjunto de travesías que se efectúan en motonave durante el invierno en forma frecuente y que tienen una duración de 8 a 14 días.

Z = conjunto de travesías que se efectúan en motonave durante el invierno en forma ocasional y que tienen una duración mayor a los 14 días.

$$U = A \cup B = C \cup D = E \cup F = G \cup H$$

$$A = B' = 61.18\% \quad \text{Temporada alta}$$

$$B = A' = 38.82\%$$

$$A \cap B = \emptyset$$

$$C = D' = 47.11\%$$

$$D = C' = 52.89\%$$

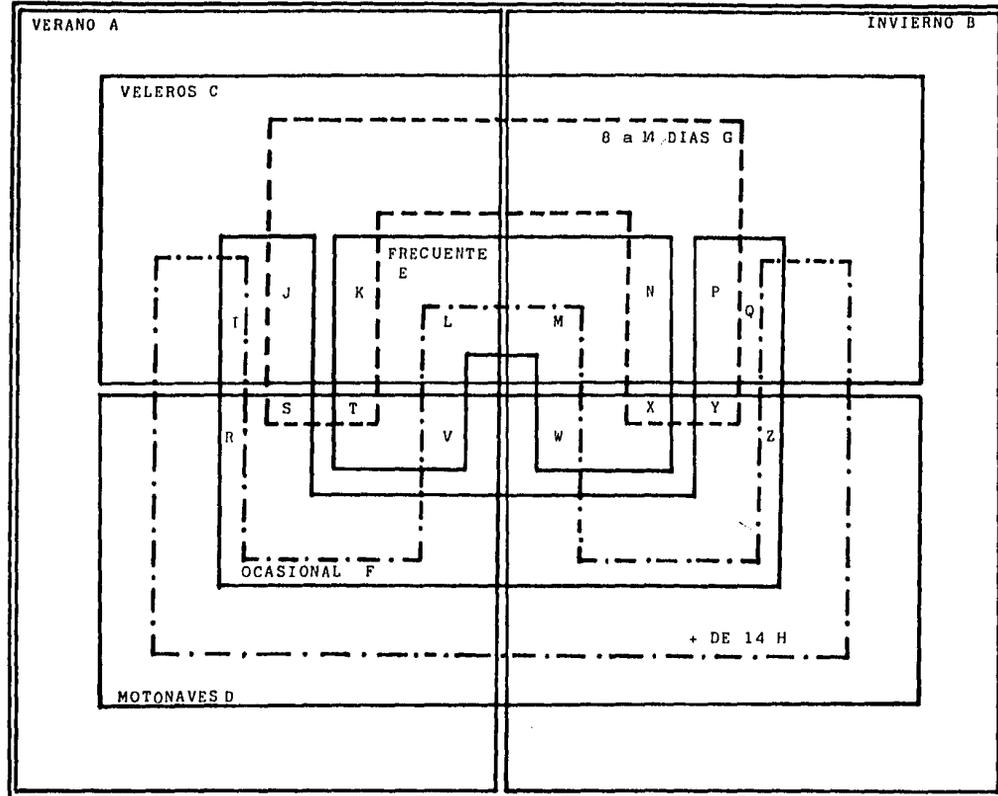
$$C \cap D = \emptyset$$

E	=	F'	=	11.99%
F	=	E'	=	88.01%
E	∩	F	=	∅
G	=	H'	=	51.63%
H	=	G'	=	48.37%
G	∩	H	=	∅
I	=	A ∩ C ∩ F ∩ H	=	12.30%
J	=	A ∩ C ∩ F ∩ G	=	13.86%
K	=	A ∩ C ∩ E ∩ G	=	2.02%
L	=	A ∩ C ∩ E ∩ H	=	0.61%
M	=	B ∩ C ∩ E ∩ H	=	0.35%
N	=	B ∩ C ∩ E ∩ G	=	0.79%
P	=	B ∩ C ∩ F ∩ G	=	7.65%
Q	=	B ∩ C ∩ F ∩ H	=	9.53%
R	=	A ∩ D ∩ F ∩ H	=	13.16%
S	=	A ∩ D ∩ F ∩ G	=	14.59%
T	=	A ∩ D ∩ E ∩ G	=	2.05%
V	=	A ∩ D ∩ E ∩ H	=	2.59%
W	=	B ∩ D ∩ E ∩ H	=	1.85%
X	=	B ∩ D ∩ E ∩ G	=	1.73%
Y	=	B ∩ D ∩ F ∩ G	=	8.94%
Z	=	B ∩ D ∩ F ∩ H	=	7.98%

C U A D R O N º 25.

130.

DURACION Y FRECUENCIA DE LAS TRAVESIAS POR TEMPORADA



CONBUSTIBLE:

De los propietarios encuestados (551) el 23.23% son embarcaciones pequeñas y el 76.77% de embarcaciones mayores, de los cuales en general el 59.53% utilizan gasolina y el 40.47% Diesel, las respuestas quedaron tabuladas de la siguiente manera:

C U A D R O N o . 26.

Embarcaciones	Gasolina	%	Diesel	%	TOTAL
Pequeñas	123	22.32	5	0.91	23.23
Mayores	205	37.21	218	39.56	76.77
		59.53			

551 propietarios encuestados.

INGRESO ANUAL FAMILIAR DE LOS DEMANDANTES:

A continuación las contestaciones obtenidas, en el estudio de mercado realizado a los propietarios de embarcaciones, tanto pequeñas como mayores:

C U A D R O N o . 27.

INGRESO ANUAL	GLOBAL		EMB. MAYORES		EMB. MENORES	
	Personas	%	Personas	%	Personas	%
menor de 15,000	18	3.3	14	3.4	4	3.3
15,000 a 19,999	23	4.3	18	4.4	5	4.1
20,000 a 24,999	35	6.6	22	5.3	13	10.6
25,000 a 29,999	50	9.4	33	8.0	17	13.8
30,000 a 34,999	57	10.7	35	8.5	22	17.9
35,000 a 39,999	58	10.9	42	10.2	16	13.0
40,000 a 44,999	41	7.6	32	7.8	9	7.3
45,000 a 49,999	37	6.7	28	6.8	9	7.3
50,000 a 54,999	38	7.1	35	8.5	3	2.4
55,000 a 59,999	22	4.1	16	3.9	6	4.9
60,000 a 64,999	26	4.9	20	4.9	6	4.9
65,000 a 69,999	7	1.3	6	1.5	1	0.8
70,000 a 74,999	11	2.1	10	2.4	1	0.8
75,000 a 79,999	12	2.2	10	2.4	2	1.6
80,000 a 84,999	10	1.9	8	1.9	2	1.6
85,000 a 89,999	10	1.9	8	1.9	2	1.6
90,000 a 94,999	3	0.5	3	0.7	-	-
95,000 a 99,999	5	0.9	5	1.2	-	-
+ de 100,000	72	13.6	67	16.3	5	4.1
T O T A L	535	100.0%	412	100.0%	123	100.0%

* Datos en dólares

FUENTE: DEPLAN Op. Cit.

TIPO Y FRECUENCIA DE ACTIVIDADES NAUTICO - DEPORTIVAS:

La frecuencia con la cual los propietarios practican otro tipo de deportes, es como a continuación se detalla:

C U A D R O N o . 28.

DEPORTE	Total contesta- ciones	Frecuente		Ocasional		Nunca	
		No.	%	No.	%	No.	%
Buceo superficial (sin equipo)	531	78	14.7	246	46.3	207	39.0
Golf	533	58	10.9	143	26.8	332	62.3
Pesca deportiva	541	225	41.6	199	36.8	117	21.6
Buceo profundo (con equipo)	536	58	10.8	145	27.1	333	62.1
Esqui acuatico	529	47	8.9	198	37.4	284	53.7
Natación	536	271	50.6	198	36.9	67	12.5
Tenis	530	98	18.5	150	28.3	282	53.2
Carreras de lan- chas de motor	533	10	1.9	26	4.9	497	93.2
Regatas de vele- ros	532	102	19.2	130	24.4	300	56.4
Equitación	531	20	3.8	153	28.8	358	67.4
Caza	536	51	9.5	141	26.3	344	64.2
Surfing	506	26	5.2	116	22.9	364	71.9
Paracaidismo acuático	533	44	8.3	131	24.6	358	67.1

FUENTE: DEPLAN Op. Cit.

6. DEMANDA DE ACTIVIDADES MARITIMAS

AFLUENCIA DE EMBARCACIONES:

De acuerdo a las estadísticas formuladas por la superintendencia de Operación Portuaria, para el periodo del año 1970 a 1981, Puerto Vallarta tuvo una afluencia de 5,481 embarcaciones que transportaron 17,188 pasajeros, lo que nos da un promedio de 456.75 embarcaciones anuales y 3.14 pasajeros por embarcación. Del análisis del cuadro No. 29 cabe destacar que de 1970 a 1974 hay un incremento sostenido en la afluencia mientras que en 1975 empieza a decrecer en 1.85% y para 1976 en un 23.2%, cifras que demuestran los malos años en general para el sector turístico en México, sin embargo a partir de 1980 empieza otra vez un auge por las actividades marítimas en Puerto Vallarta.

También se nota un estancamiento a excepción del año 1978 y esto se debe probablemente al hecho de que las instalaciones de muelles no se han incrementado por lo que al estar llena la actual marina, los yatistas no se arriesgan a dejar sus naves en la bahía y prefieren no venir.

Promedio de pasajeros por embarcación: De acuerdo a los datos proporcionados por la Superintendencia de Operación Portuaria para el periodo de enero a noviembre de 1980, se obtuvo un promedio de 3.46 pasajeros por yate; para el año de 1979, de 4.6 pasajeros por yate; para 1978, el promedio fué de 2.6; para 1977 de 2.66 y en 1976 de 2.57 pasajeros por yate.

CUADRO No. 29.

AFLUENCIA DE EMBARCACIONES A VALLARTA

AÑO	NUMERO DE YATES	INCREMENTO %	NUMERO DE PASAJEROS	PROMEDIO DE PASAJEROS POR EMBARCACION	INCREMENTO %
1970	159	0	790	4.97	0
1971	298	87.43	1481	4.97	87.47
1972	503	68.80	1346	2.68	-9.11
1973	504	0.20	1490	2.96	10.70
1974	540	7.15	1271	2.36	-14.96
1975	530	-1.85	1353	2.56	6.46
1976	407	-23.20	1043	2.57	-22.91
1977	399	-1.96	1061	2.66	1.73
1978	733	83.71	1906	2.61	79.65
1979	483	-40.24	2213	4.59	16.11
1980	451	0.46	1560	3.46	-30.81
1981	474	5.10	1674	3.54	7.31
1982 *	394	-	1480	3.76	-

* De enero a junio.

FUENTE: Superintendencia de Operación Portuaria de la S.C.T. en Puerto Vallarta, Jal.

Tomando en cuenta el periodo de enero de 1976 a diciembre de 1980, podemos determinar como promedio general 3.18 pasajeros por embarcación.

Tipos de servicios complementarios demandados: En base al estudio de mercado realizado por Turgocal se determinaron los servicios complementarios que en orden de importancia, demandan los propietarios de las embarcaciones. "El combustible, agua y reparaciones" es considerado como un servicio indispensable por el 95.1%. En lo que respecta a "tiendas de abarrotes y vinaterías" dentro de las inmediaciones el 59.5% lo marca como importante, los "vestidores y regaderas" en los muelles o cerca de éstos, es considerado importante por el 46.9%, los "servicios médicos" resultan indispensables para un 46.8% de los entrevistados, y el servicio de "lavandería" cercano a los muelles para un 33.6% es importante; éstos servicios complementarios se consideran indispensables en cualquier marina.

Otro tipo de servicios complementarios demandados así como el porcentaje de importancia para los entrevistados, son los siguientes:

Avíos de Pesca	27.0%
Acceso por carretera	25.2%
Restaurantes y bares	21.4%
Aeropuerto o pista de aterrizaje	17.3%
Tiendas y visitas organizadas a los lugares de interés	13.0%
Hoteles y moteles	12.2%

Los servicios complementarios demandados de menor importancia son los de "equipo y suministro de buceo", "renta de automóviles", "lugares de esparcimiento" y "actividades nocturnas", "pesca deportiva", "tenis", "albercas", "campos de golf" y "casas de departamentos para alquiler".

Panorama actual en la marina (costos): Junto al recinto portuario, se encuentra localizada la marina, la cual cuenta con 2 peines. Uno de los peines tiene capacidad para 42 embarcaciones con un promedio de 6 mts., de manga, la cual es utilizada para embarcaciones particulares; el otro peine cuenta con 30 lugares y es utilizado para embarcaciones de servicios turísticos y de la cooperativa.

En cuanto a la disponibilidad de atraque en dicha marina, encontramos que tiene una demanda bastante elevada. El 80% de los lugares de atraque son de renta fija y corresponden a embarcaciones que llevan de 6 a 10 años, por lo que la mayoría de las veces se trabaja con reservaciones anticipadas hasta de 3 meses.

Las tarifas al mes de noviembre de 1982, se encuentran divididas de la siguiente manera:

Tarifa diaria por metro de eslora (3.28 pies).

EMBARCACIONES RESIDENTES.

- Matrícula extranjera	\$ 32.00
- Matrícula local	\$ 16.00

EMBARCACIONES VISITANTES.

- Temporada baja	\$ 16.00
- Temporada media	\$ 32.00
- Temporada alta	\$ 64.00

El peine para embarcaciones particulares, cuenta con suministro de agua potable y energía eléctrica, teniendo cada lugar sus tomas directas correspondientes.

Asimismo, se cuenta con alumbrado nocturno y vigilancia las 24 horas de los 365 días del año, las instalaciones están cercadas; únicamente tienen dos accesos.

Respecto al suministro de combustible en la marina, se dispone de una bomba de abastecimiento de diesel, la cual se localiza sobre el peine destinado a embarcaciones turísticas, sin embargo, se cuenta con dos tanques con capacidad de 10 litros cada uno, actualmente se trabaja con el tanque de diesel únicamente en razón de que el 90% de las embarcaciones que llegan a este lugar utilizan este tipo de combustible.

En el lugar se cuenta con personas especializadas en dar mantenimiento preventivo a las embarcaciones.

También se dispone de personal especializado para efectuar reparaciones menores, pero no se cuenta con varadero o algún sistema para sacar la embarcación a tierra, por lo que es necesario desplazarse hasta Manzanillo o Mazatlán en donde existen varaderos que operan en forma rudimentaria.

Existe en Puerto Vallarta un sólo negocio de venta de refacciones para las embarcaciones.

V. ESTUDIO TECNICO DEL PROYECTO DEL DESARROLLO NAUTICO INMOBILIARIO

En este capítulo se presenta el proyecto general del Desarrollo Náutico Inmobiliario, la forma en que una empresa lo llevaría a cabo, sus requerimientos, los usos del suelo, el presupuesto, y el tiempo que se tardaría la ejecución de todas las obras e instalaciones.

1. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Ya que se tienen considerados todos los elementos básicos para elaborar un proyecto de inversión, se puede pasar a la fase del proyecto mismo. Hasta ahora se ha estudiado la factibilidad del desarrollo náutico inmobiliario en su primera etapa, es decir, a nivel socio-económico, en donde se vió que existen todos los elementos necesarios como las comunicaciones, el clima, la mano de obra, una población de apoyo, servicios urbanos, etc. Por otro lado, hay una gran infraestructura hotelera y turística que permiten considerar a Puerto Vallarta como un lugar apto para desarrollar una marina. Siguiendo con el análisis del trabajo se desprende que hay un mercado potencial muy importante tanto de compradores de condominios como para turistas que demandan habitaciones hoteleras, y propietarios de embarcaciones demandantes de atracaderos en los muelles de la marina.

Ahora bien, en esta parte me propongo exponer como podría formarse la empresa que llevaría a cabo el proyecto. De hecho, ya existen gran parte de los ele-

mentos para lograrlo.

Como se vió con anterioridad, hay un terreno propiedad del Fideicomiso Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios (FONDEPORT), el cual está destinado por el Gobierno Federal al Fideicomiso para implementar ahí una marina.

A su vez, existe un grupo de inversionistas de la Ciudad de Guadalajara, Jal., quienes están muy interesados en participar en el desarrollo de este proyecto. Para esto, han manifestado directamente su interes a través de escritos en los que proponen una coinversión entre ellos y FONDEPORT.

Considerando este antecedente, se propone para éste proyecto la constitución de un nuevo Fideicomiso que se podría llamar Fideicomiso Marina Vallarta, el cual estaría constituido por FONDEPORT y por los inversionistas de Guadalajara.

La aportación de FONDEPORT consistiría en el terreno, las obras del dragado y enrccamiento del canal interior, así como la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y drenaje a pié de lote.

Los inversionistas privados participarían con la ejecución de las obras de urbanización interior del terreno, la construcción de los condominios, los atracaderos y demás instalaciones complementarias. El Fideicomiso se encargaría pues de comercializar estas instalaciones así como el terreno destinado para la construcción de un hotel 4 estrellas.

2. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO

Los requerimientos que se tomaron en cuenta para la elaboración del proyecto constituyen las premisas para el diseño y describen la esencia del mismo, y nos permitirán evaluar aspectos cuantitativos del proyecto. A continuación se presentan las necesidades más importantes del desarrollo:

- La Marina de Puerto Vallarta, formada por sus atracaderos, hoteles, plazas y servicios complementarios, deberá constituir el centro de atracción de la zona, debido a sus características físicas y a las actividades que en ella se realizarán.
- La Marina deberá proporcionar protección a los yatistas contra los fenómenos climatológicos, tanto para las embarcaciones locales como para las que se encuentran en tránsito.
- La profundidad de los canales será tal que las embarcaciones puedan transitar y flotar libremente para cualquier estado de la marea previéndose un adecuado dragado de mantenimiento si este fuera necesario .
- El espacio de maniobras es un requisito esencial, debiéndose prever para cualquier posible situación futura que se pueda presentar.

La provisión de combustible es un motivo de principal preocupación por parte de los yatistas, por lo que se prevee una estación de servicio de combustibles y lubricantes.

- Se deberá dotar a los muelles con tomas de agua potable, electricidad y drenaje.
- Señalamiento marítimo mínimo necesario.
- Seguridad por medio de la capitanía de puerto y del desarrollo.

3. ZONA TERRESTRE

De acuerdo a los requerimiento en el área terrestre para la marina de Puerto Vallarta, se tiene el siguiente proyecto:

En base a la planeación general del puerto que ha elaborado la Secretaría de Comunicaciones y Transportes a través de la Subdirección de Puertos y Marina Mercante, se ha destinado un área de 16 has., aproximadamente, colindantes con el canal de acceso a embarcaciones deportivas, para un desarrollo náutico inmobiliario que permita apoyar a la zona de la marina en servicios de hospedaje, comerciales y para las embarcaciones en reparaciones.

El área para este desarrollo en zona terrestres abarca más de 16 has., que son propiedad del Gobierno Federal.

USO DEL SUELO

En base al estudio de mercado, a las necesidades de la marina y al anteproyecto arquitectónico elaborado por el despacho Gómez Vázquez Aldana, Asociados^(*), se ha zonificado la superficie total de la siguiente manera:

- ZONA DE LA ISLA	30,000 M2.
- Zona hotelera	15,000 M2.
- Zona condominal y plaza pública	15,000 M2.

(*) Gómez Vázquez Aldana, Asociados. Memoria Descriptiva del desarrollo náutico turístico Puerto Iguana, Puerto Vallarta, Jal., noviembre de 1981. Guadalajara, Jal.

- Zona de la carretera		93,000 M2.
- Zona condominal	68,000 M2.	
- Club de playa	5,000 M2.	
- Servicios terrestres de la marina.	20,000 M2	
- Zona del canal interior		40,000 M2.
- Area del canal	27,000 M2.	
- Zona federal marítima 3 metros	13,000 M2.	

El ingreso principal al desarrollo se tiene localizado al centro de gravedad del terreno, ligándose a la carretera por medio de un acceso de doble carril.

Los servicios de los yates se localizan:

- Al centro del área del lado de la carretera y con frente al canal se ubican el área comercial, cafés, bares y restaurantes, teniéndose dos plazas y un paseo al frente del canal, siendo esta una zona pública. Sobre estas construcciones se mantendrán condominios con vista al canal interior.

En el lado oriente y poniente se ubican condominios, éstas áreas se tratarán como zonas privadas.

En el extremo sur-oriente se localiza el club de playa.

Por último en la zona de la isla con una superficie de 3 has. aproximadamente, se localiza en el lado norte, el área destinada al hotel de 300 cuartos con categoría de 4 estrellas, y en el lado sur la gran plaza central con área comercial alrededor y condominios en los niveles superiores; también se tiene en la isla en el extremo sur oriente el club de yates.

Dentro de esta zonificación se tiene el programa de usos del suelo que contempla lo siguiente:

a) SERVICIOS DE LA MARINA

- Areas de reparación y mantenimiento de lotes.
- Equipos para botar y jalar embarcaciones (fijo y movable).
- Rampas.
- Almacén temporal de yates en tierra.
- Estación de combustible.
- Renta y venta de motores y reparaciones.
- Area para secado de velas.
- Estacionamiento para remolques.
- Limpia de pescado y fotos.

b) AREAS HABITACIONALES.- 514 condominios y villas con la siguiente clasificación:

Apartamentos de 3 recámaras	15%	77 condominios
Apartamentos de 2 recámaras	20%	102 condominios
Apartamentos de 1 recámara	40%	207 condominios
Apartamentos tipo estudio	25%	128 condominios
T O T A L	100%	514 condominios

Terreno urbanizado para hotel de 4 estrellas con 300 habitaciones.

Areas jardinadas

Restaurante

Bar

Discoteca, etc.

c) AREAS SOCIALES

Club de yates

Club de playa que es indispensable para un desarrollo de este tipo, este club quedará un poco alejado del sitio de la marina pero se podrá arribar con embarcaciones especiales para este efecto.

d) AREAS DE APOYO

- Oficinas administrativas
- Areas comerciales
- Restaurantes
- Bares
- Cafés
- Plazas
- Estacionamientos
- Canchas deportivas
- Albercas

e) Areas de servicios.

- Oficina postal - teléfono
- Servicio médico
- Vigilancia
- Servicio de bomberos
- Oficinas de la marina
- Oficinas de migración y aduanas
- Oficinas de apoyo al turista.

4. ZONA MARITIMA

El proyecto de la marina en Puerto Vallarta se encuentra en el recinto portuario de la localidad, el que cuenta con una serie de obras marítimas y portuarias que permiten la entrada a embarcaciones mucho más grandes de las que llegarán a la marina, por lo que para este proyecto en la zona marítima se limita a las siguientes obras:

- Se partió de la definición del trazo de los canales dentro del terreno todos con ancho de 40 metros en su base. Estos canales interiores tendrán una pro-

fundidad de 3.75 metros respecto del nivel medio del mar (NMM) con lo que se rán aptos para permitir la navegación de botes de moto y veleros. El canal principal al frente del terreno que se comunica con la dársena, se terminará en una profundidad de 4.50 metros.

Estos canales delimitan una isla dentro del terreno que tendrá una superficie de 3.0 hectáreas aproximadamente. Los canales interiores y principal, tendrán que ser enrocados con piedra para su buen funcionamiento. (*)

5. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MARITIMA

- Dragado en el canal principal y su ampliación hasta la cota menos 4.50 metros, lo que representa dragar 335,000 M3.
- Dragado y excavación en el canal interior hasta la cota menos 3.75 metros, lo que representa 195,000 M3., aproximadamente.
- Dragado en la continuación perpendicular al canal principal en el lado noroeste hasta la cota menos 3.75 metros, lo que representa 45,000 M3., aproximadamente.
- Rellenos en el área noroeste del terreno por un volumen de 50,000 M3., aproximadamente.
- Enrocamiento alrededor de las superficies que colindan con los canales principal e interiores, lo que representa un volumen de 22,500 M3., aproximadamente.
- Muelles flotantes en peine sobre el canal principal con capacidad para 100 embarcaciones así como muelles flotantes en el canal interior con capacidad para 350 embarcaciones.

(*) FONDEPORT. DGMFA Estudios previos para la construcción del canal interior 1982.

SISTEMAS COMPLEMENTARIOS.

SUMINISTRO DE AGUA: El agua es conducida normalmente por afuera de los pasillos principales de los muelles en líneas sujetas debajo de la cubierta, fijadas al sistema flotante. Se recomienda usar tubería de P.V.C.; ya que el uso de tubería metálica presenta el problema de la corrosión.

SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA: El sistema de electricidad en el área de los muelles servirán tanto para la iluminación como para la corriente eléctrica de los muelles.

6. PRESUPUESTO

En esta parte del estudio me propongo mostrar el monto total de la inversión que se tendría que realizar para llevar a cabo el proyecto del desarrollo náutico inmobiliario antes visto. Los precios manejados son de mediados de 1982 y se utilizaron así en todo el estudio financiero, ya que la mayoría de la información en cuanto a costos se obtuvo en esa fecha y no se han actualizado, ya que con las variaciones del tipo de cambio y el índice de inflación nacional se tendrían que estar actualizando cada mes.

PRESUPUESTO GENERAL	(MILLONES DE PESOS)
- Obras de infraestructura interior del terreno (123,000 M2. a \$ 480.00 M2.)	59.0
- Construcción de 514 condominios habitacionales y comerciales. (42,700 M2. a \$ 20,800.00 M2.)	888.2
- Construcción de la marina dragado y enrocamiento del canal interior (*)	69.9
- Instalación de 450 atracaderos a \$ 320,000 cada uno.	144.0
T O T A L	<u>1,161.1</u>

7. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO:

Una vez firmado el contrato de conversión en Fideicomiso, se ha pensado en construir el desarrollo en 6 etapas, cada una tendrá una duración aproximada de 18 meses y sus inicios serán con 12 meses de separación, salvo que las condiciones del mercado indicaran otra estrategia, las etapas se ejecutarían de la siguiente forma:

(*) Información obtenida de FONDEPORT.

1A. ETAPA.- Comprende la construcción del canal interior y la instalación de los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica a pie de lote, la construcción de 70 condominios con una superficie de 5,500 M2., y un área comercial con una superficie de 1,000 M2., en la zona de la isla, estacionamiento para 60 autos, 50 atraques y el puente.

2A. ETAPA.- Comprende las obras de urbanización a continuación de la 1a. etapa en la zona de la isla, la construcción de 65 condominios con una superficie de 5,000 M2. y 850 M2. de área comercial, estacionamiento para 130 autos y 60 atraques.

3a. ETAPA.- Comprende la construcción de 90 condominios con una superficie de 6,600 M2., un área comercial con superficie construída de 1,350 M2. 80 atracaderos y estacionamiento para 85 autos. En esta etapa se construirá el club de playa en los terrenos ganados al mar en la zona del lado norte del canal de ingreso a la dárcena, este club de playa contiene los servicios de estacionamiento, casa club, albercas, canchas de tenis, etc.

4A. ETAPA.- Comprende la construcción de 97 condominios con una superficie de 7,500 M2., y un estacionamiento para 15 autos. Así como 90 atracaderos

5A. ETAPA.- Comprende la construcción de 70 condominios con una superficie de 5,500 M2, y 70 atracaderos

6A. ETAPA.- Comprende la construcción de 122 condominios con una superficie de 9,400 M2., y un estacionamiento para 240 autos y 100 atracaderos.

VI. ESTUDIO FINANCIERO:

Todos los datos necesarios para llevar a cabo esta proyección, fueron obtenidos del Estudio de Mercado y del Estudio Técnico, los cuales fueron el resultado de la investigación de campo y documental realizada para la formulación y elaboración de este análisis.

Las cifras proyectadas en este estudio observan las siguientes consideraciones.

1o. El monto de las inversiones fué determinado de acuerdo a la información obtenida del despacho "Gómez Vázquez Aldana, Asociados", y del Fideicomiso Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios (FONDEPORT).

2o. Los precios manejados para todo el estudio financiero corresponden a precios corrientes de julio-agosto de 1982 y no se han actualizado en virtud de todo el movimiento de precios y las devaluaciones del peso mexicano.

ESTUDIO FINANCIERO

1. RECURSOS FINANCIEROS PARA LA INVERSION

Miles de Pesos

1.1 Necesidades de Capital:

- Terreno 163,540.65 m2., a \$400 m2. según avalúo de julio de 1982 de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. (1)	65,400
- Estudios y proyectos del canal interior. (1)	4,060
- Construcción canal interior	69,900
- Obras de infraestructura alcantarillado. (1)	7,500
- Agua potable. (1)	1,340
- Electrificación. (1)	290
- Obras de reinstalación. (1)	110
- Proyecto arquitectónico condóminos y atracaderos. (2)	54,000
- Urbanización interior (123,000 m2., a \$ 480.00 m2.) (2)	59,040
- Construcción de 514 condóminos habitacionales y comerciales (42,700 m2., a \$ 20,800 m2). (2)	888,160
- Construcción de la marina (450 atraques a \$ 320,000 cada uno). (2)	144,000
	<hr/>
TOTAL	1'293,800
	=====

(1) FUENTE: Dirección de Marinas y Puertos de Abrigo, FONDEPORT.

(2) FUENTE: Memoria descriptiva del desarrollo náutico turístico "Puerto Iguana", Puerto Vallarta, Jal., del despacho Gómez Vázquez Aldana, Asociados. Nov. de 1981, con precios actualizados a julio de 1982.

VI. ESTUDIO FINANCIERO.

1. Recursos financieros para la inversión.

1.2 CAPITAL DISPONIBLE.

Antes de presentar el cuadro respectivo, quiero volver a mencionar que la ejecución del proyecto estaría a cargo de una sociedad de dos empresas, una privada y un Fideicomiso del Gobierno Federal. La primera es parte de un grupo de empresarios muy importantes de la Ciudad de Guadalajara, que manejan giros como la siderurgia, la hotelería y la construcción. Dentro de los proyectos de este grupo como antes lo he mencionado esta el de participar en la Marina y han manifestado que cuentan con capital propio para esta empresa, el monto del que han hecho mención asciende a 360 millones de pesos de 1982 y es el que se incluye dentro de esta parte del estudio financiero.

Por lo que se refiere a las aportaciones de FONDEPORT, se tomaron en cuenta los presupuestos autorizados para el desarrollo del programa de marinas en Puerto Vallarta y el valor del terreno según el avalúo de julio de 1982 de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

ESTUDIO FINANCIERO

1.2 CAPITAL DISPONIBLE

(MILES DE PESOS)

CAPITAL REALIZADO A CORTO PLAZO:

- CAPITAL DISPONIBLE DE LA EMPRESA. (1)	360,000
- APORTES EN BIENES DE CAPITAL: TERRENO (2)	65,400
- APORTES DE RECURSOS PRESUPUESTARIOS DE FONDEPORT: PRESUPUESTO DE INVERSION. (2)	83,200

TOTAL DE CAPITAL DISPONIBLE : 508,600
=====

CAPITAL DISPONIBLE POR ETAPAS

	1a.	2a.	3a.	4a.	5a.	6a.	TOTAL
REALIZABLE A CORTO PLAZO:	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	360,000
BIENES DE CAPITAL:	65,400	-	-	-	-	-	65,400
RECURSOS PRESUPUESTARIOS:	83,200	-	-	-	-	-	83,200
T O T A L	208,600	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	508,600

(1) FUENTE: Desarrollos Turísticos Recreacionales Panamericanos, S.A. de C. V. 1982. Escritos dirigidos a FONDEPORT.

(2) FUENTE: Dirección de Marinas y Puertos de Abrigo. FONDEPORT, 1982.

ESTUDIO FINANCIERO

1.3 CALENDARIO DE LAS INVERSIONES POR ETAPAS

(MILES DE PESOS)

C O N C E P T O	1a.	2a.	3a.	4a.	5a.	6a.	TOTAL
TERRENO	65,400						65,400
ESTUDIOS Y PROYECTOS CANAL INTERIOR	4,060						4,060
CONSTRUCCION CANAL INTERIOR	69,900						69,900
ALCANTARILLADO A PIE DEL LOTE	7,500						7,500
AGUA POTABLE A PIE DEL LOTE	1,340						1,340
ELECTRIFICACION A PIE DEL LOTE	290						290
OBRA: DE REINSTALACION	110						110
PROYECTO ARQUITECTONICO CONDOMINIOS Y ATRACADEROS	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	54,000
URBANIZACION INTERIOR	8,974	8,088	10,982	10,391	7,616	12,989	59,040
CONSTRUCCION 42,700 M2.	135,200	121,680	165,360	156,000	114,400	195,520	888,160
CONSTRUCCION 450 ATRACADEROS	16,000	19,200	25,600	28,800	22,400	32,000	144,000
T O T A L	317,774	157,968	210,942	204,191	153,416	249,509	1'293,800

VI. ESTUDIO FINANCIERO

2. ANALISIS Y PROYECCIONES FINANCIERAS.

En esta parte del estudio se han considerado tres factores importantes, uno los precios de venta de los condominios y atracaderos, la estimación de ventas por mes y las condiciones de venta.

Los precios de venta se determinaron en función de los precios existentes en el mercado y de la actualización de los mismos presentados en la memoria descriptiva del "Desarrollo Náutico Turístico Puerto Iguana" en Puerto Vallarta, Jal., elaborada por el despacho Gómez Vázquez Aldana Asociados, en noviembre de 1981.

La estimación de ventas está obtenida del mismo documento y tiene como base una encuesta realizada en Puerto Vallarta y en San Diego, California, Estados Unidos de América.

Esta proyección es bastante optimista en función de que sería el primer desarrollo turístico, ubicado en Puerto Vallarta con un canal interior para embarcaciones deportivas y condominios con acceso directo a sus embarcaderos.

Las condiciones de venta son las que rigen para ese período en distintos conjuntos habitacionales turísticos.

Por último mencionaré que para los concepto de administración, publicidad y ventas se han considerado los siguientes factores:

Administración el 8% del importe de las ventas que se utilizarán para pagar el personal encargado de operar y administrar las ventas durante un período de 74 meses, que incluyen los 14 meses de las ventas por etapa y los 5 años para el pago del saldo.

Publicidad. el 3% del importe de las ventas durante los 14 meses que dura esta actividad.

Ventas. El 9% de comisión del importe de las ventas para el equipo de vendedores. Esto también durante los 14 meses de venta de cada etapa.

2. ANALISIS Y PROYECCIONES FINANCIERAS

158.

ESTUDIO FINANCIERO

2.1 PROGRAMA DE VENTAS POR ETAPAS

ETAPA	CONCEPTO	UNIDADES	AREA M2.	PRECIO X UNIDAD	IMPORTE TOTAL DE LA VENTA (MILES DE PESOS)	40% DE EN GANCHE (MILES DE PESOS)	CARTERA GENERADA (MILES DE PESOS)
1a.	COND. HAB.	70	5,500	64,400	354,200	141,680	212,520
	COND. COM.	12	1,000	75,100	75,100	30,040	45,060
	ATACADEROS	50	-	858,500	42,925	17,170	27,755
	TOTAL:				472,225	188,890	283,335
2a.	COND. HAB.	65	5,000	64,400	322,000	128,800	193,200
	COND. COM.	6	850	75,100	63,835	25,534	38,301
	ATACADEROS	60	-	858,500	51,510	20,604	30,906
	TOTAL				437,345	174,938	262,407
3a.	COND. HAB.	90	6,600	64,400	425,040	170,016	255,024
	COND. COM.	13	1,350	75,100	101,385	40,554	60,831
	ATACADEROS	80	-	858,500	68,680	27,472	41,208
	TOTAL				595,105	238,042	357,063
4a.	COND. HAB.	97	7,500	64,400	483,000	193,200	289,800
	ATACADEROS	90	-	858,500	77,265	30,906	46,359
	TOTAL				560,265	224,106	336,159
5a.	COND. HAB.	70	5,500	-	354,200	141,680	212,520
	ATACADEROS	70	-	-	60,095	24,038	36,057
	TOTAL				414,295	165,718	248,577
6a.	COND. HAB.	122	9,400	-	605,360	242,144	363,216
	ATACADEROS	100	-	-	85,850	34,340	51,510
	TOTAL				691,210	276,484	414,726
TOTAL	COND. HAB.	514	39,500	-	2'543,800	1'017,520	1'526,280
	COND. COM.	31	3,200	-	240,320	96,128	144,192
	ATACADEROS	450	-	-	386,325	154,530	231,795
	TOTAL				3'170,445	1'268,178	1'902,267

2.2 . PROGRAMA DE VENTAS MENSUALES POR ETAPA A PARTIR DEL INICIO DE LA COMERCIALIZACION DE LA MARINA EN PUERTO VALLARTA, JAL.
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

160.

	MESES												TOTAL		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
3 A ETAPA															
No. de condominios habitacionales	3	5	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	1	1	90
M2. vendidos	219	365	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	88	88	6600
Importe de la venta	14103.6	23506.0	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	37609.6	5667.2	5667.2	425040
% de enganche	5641.4	9402.4	15043.9	15043.9	15043.9	15043.9	15043.9	15043.8	15043.8	15043.8	15043.8	15043.8	2266.9	2266.9	170016
Cartera	8462.2	14103.6	22565.7	22565.7	22565.7	22565.7	22565.8	22565.8	22565.8	22565.8	22565.8	22565.8	3400.3	3400.3	255024
No. de condominios comerciales	1	2	2	2	2	2	2								13
M2. vendidos	150	200	200	200	200	200	200								1350
Importe de la venta	11265	15020	15020	15020	15020	15020	15020								101385
% de enganche	4506	6008	6008	6008	6008	6008	6008								40534
Cartera	6759	9012	9012	9012	9012	9012	9012								60831
No. de atracaderos	3	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	2		80
Importe de la venta	2575.5	4292.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	6009.5	1717.0		68680
% de enganche	1030.2	1717.0	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	2403.8	686.8		27472
Cartera	1545.3	2575.5	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	3605.7	1030.2		41280
4 A ETAPA															
No. de condominios habitacionales	3	5	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	6	3	97
M2. vendidos	232	366	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	468	234	7500
Importe de la venta	14940.8	24858.4	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	39799.2	30139.2	15069.6	483000
% de enganche	5976.3	9943.4	15919.6	15919.6	15919.7	15919.7	15919.7	15919.7	15919.7	15919.7	15919.7	15919.7	12055.7	6027.8	293200
Cartera	8964.5	14915.0	23879.6	23879.6	23879.5	23879.5	23879.5	23879.5	23879.5	23879.5	23879.5	23879.5	18083.5	4041.8	289800
No. de atracaderos	2	4	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	4		90
Importe de la venta	1717.0	3434.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	6868.0	3434.0		77265
% de enganche	686.8	1373.6	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	2747.2	1373.6		39966
Cartera	1030.2	2060.4	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	4120.8	2060.4		46599

ESTUDIO FINANCIERO

2.3 FLUJO DE CAJA ANUAL DEL PROYECTO DE LA MARINA EN PUERTO VALLARTA, JAL.

(Cifras en Miles de Pesos)

162.

INGRESOS	TOTAL	AÑOS															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
Asignación presupuestaria FONDEPORT	83,200.0	83,200															
Capital Desarrollos Turísticos	360,000.0	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Enganche condominios y atracaderos	1'268,178.0	19,853.9	192,824.8	179,454.3	227,717.1	230,319.2	176,777.4	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2	230,319.2
Pagos documentos y productos financieros	4'235,167.0	-	105,134.5	223,530.3	375,496.2	526,730.0	643,914.3	711,115.8	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3	251,231.3
Enganche terreno hotel	12,000.0	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo terreno hotel	28,657.8	-	-	14,328.9	14,328.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T O T A L	5'987,202.8	163,053.9	369,959.3	477,313.5	677,542.2	807,049.2	880,691.7	962,347.1	623,497.7								
E G R E S O S																	
Estudios y Proyectos canal interior	4,060.0	4,060.0															
Estudios y Proyectos condominios	54,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0	9,000.0
Obras de alcantarillado pie de lote	7,500.0																
Obras de agua potable pie de lote	1,340.0	1,340.0															
Obras de electrificación pie de lote	290.0	290.0															
Obras de reinstalación	110.0	110.0															
Urbanización interior	59,940.0	8,974.0	8,088.0	10,982.0	10,391.0	7,616.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0	12,989.0
Construcción canal interior	69,900.0	69,900.0															
Construcción condominios	888,160.0	90,133.3	126,185.7	150,800	159,120	128,266.7	168,480	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3	65,173.3
Construcción atracaderos	144,000.0	16,000.0	19,200.0	25,600.0	28,800.0	15,000	15,000	15,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Organización	90,000.0	10,000.0	15,000	15,000	15,000	92,414.5	88,120.5	112,225.3	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1	35,004.1
Administración, publicidad, ventas	634,089.0	9,116.3	63,140.3	68,272.7	91,547.3												
T O T A L	1'952,489.0	226,423.6	240,615.0	279,654.7	313,858.3	274,697.2	325,589.5	182,398.6	35,004.1								
S A L D O		-63,369.7	129,344.3	197,658.8	363,683.9	532,352.0	555,102.2	779,948.5	588,493.6	442,201.3	298,715.3	188,772.4	21,811.2	21,811.2	21,811.2	21,811.2	21,811.2
FINANCIAMIENTO																	
PAGO FINANCIAMIENTO		0.0	38,619.5	38,619.5	38,619.5												
SALDO TOTAL			90,724.8	159,039.3	325,064.4	532,352.0	555,102.2	779,948.5	588,493.6	442,201.3	298,715.3	188,772.4	21,811.2	21,811.2	21,811.2	21,811.2	21,811.2

3. FINANCIAMIENTO

Del análisis del flujo de caja, se observa que para el inicio de la construcción se requiere de un financiamiento adicional que se puede obtener a través del Fondo Nacional para Desarrollos Turísticos (FONATUR) estimándose pagar en tres años y con una tasa de interés preferencial que es la que opera ese Fideicomiso del Gobierno Federal, sin embargo para efectos de este estudio se ha considerado manejar una tasa de interés del 37.5% que es la misma utilizada en el programa de condiciones de venta de los condominios y terreno del hotel.

Como se aprecia en el flujo de caja el financiamiento no representa una erogación fuerte para la empresa que haría la marina y se puede considerar como factible el que se le diera este préstamo sin ningún problema.

FINANCIAMIENTO	\$ 63'369,700
INTERES	37.5% anual ssi
PERIODO DE PAGO	TRES ANOS
PAGOS ANUALES	\$ 38'619,500

4. EVALUACION FINANCIERA

La demostración de la viabilidad financiera del proyecto y el examen de su sensibilidad a las probables variaciones de las magnitudes que conforman su planteamiento básico, se hacen con instrumentos de análisis financieros que el documento del proyecto debe presentar. (*)

Estos son básicamente los siguientes:

- .- Tasa interna de retorno
- .- Cosiente de ventas a costos
- .- Período de recuperación de la inversión.

Para esta evaluación tomaremos los siguientes indicadores:

CONCEPTO	MILES DE PESOS
Inversión inicial	508,600.0
Financiamiento	63,369.7
Ventas brutas (sin intereses)	3'200,445.0
Costo total (sin financiamiento)	1'952,489.0
Ingreso bruto (sin intereses)	1'638,667.2
Tasa de interés anual	37.5%

La tasa interna de retorno es aquella tasa que aplicada a la actualización de la inversión y de los ingresos netos - o sea, las diferencias entre ingresos y gastos de cada período de la vida útil del proyecto -, igual a los valores actualizados. (**)

(*) ILPES, "Guía para la presentación de proyectos". México, Siglo XXI, 1979.

(**) ILPES, ORCIT

Para el proyecto en estudio, estamos considerando una tasa de interés del 37.5% y la tasa interna de retorno obtenida es del 37.9%, lo que quiere decir que el proyecto es viable. Se tomó esta tasa del 37.5% en función de lo siguiente:

- a) Realizar un desarrollo náutico inmobiliario, bajo la coinversión del Gobierno Federal y una empresa privada.
- b) Crear un polo de desarrollo, generando empleos y actividades nuevas.
- c) Promover la captación de divisas a través de las ventas de condominios y atracaderos a extranjeros, así como durante la vida útil de las zonas habitacionales en la renta de las habitaciones a los turistas.

En cuanto al cosiente de ventas a costos éste resulta en: 1.63/1

El período de recuperación de la inversión es de 5 años tres meses.

En función de la información antes expuesta se considera financieramente viable el proyecto para el desarrollo de una marina en Pto. Vallarta, Jal.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme a la información analizada anteriormente en cada uno de los capítulos, se han generado una serie de consideraciones, que a continuación se presentan:

En términos generales el estado de Jalisco cuenta con recursos de infraestructura suficientes para apoyar la realización del proyecto de la marina.

La ciudad de Puerto Vallarta, cuya principal actividad -- económica es el turismo goza de todos los elementos necesarios para el desarrollo del proyecto. Ampliando esta ideas cabe mencionar que el clima de este puerto es ideal para la recreación, ya que la temperatura media anual es de 26°C y el promedio de días despejados es de 190 al año. Las tasas de crecimiento de los establecimientos de hospedaje durante los últimos 10 años, incluyendo los condominios-con servicios de hotel, respaldan el estudio de mercado de éstas - instalaciones.

La situación económica por la que atraviesa México, incluyendo una relación desventajosa para su moneda (peso), permite la mayor afluencia de extranejeros a sus lugares de interes y descanso. Este hecho se ha comprobado a partir de la devaluación del peso - en diciembre de 1982, incrementandose el flujo de turistas a niveles nunca antes vistos, llegándose a tener tasas de ocupación del 90% en los hoteles de categoría turísticas, durante la temporada de

invierno. Tan es así, que el turismo está considerado como la segunda fuente mas importante captadora de divisas. Si bien es cierto que el auge del turismo puede ser coyuntural, lo es también como una de las actividades que ha tenido un crecimiento a partir de la crisis de 1982, y se puede aprovechar al máximo con una política bien definida y en competencia con otros países.

Es conocido por ejemplo, el éxito de ésta actividad en España, país con grandes atractivos naturales, siendo los turistas los principales generadores de divisas e ingresos a su economía.

Resumiendo creo que en cuanto al mercado se trata, la realización de la marina para 450 embarcaciones, 540 condominios y el hotel de 300 cuartos con categoría de 4 estrellas, es totalmente factible.

Desde el punto de vista técnico, se ha visto la viabilidad del proyecto, al no encontrarse problemas en la zona de dragado del canal, mismo que dividirá el terreno en 2 partes, quedando una isla conectada por un puente. Esto es muy importante ya que le permite al proyecto realizarse como se tenía pensado, instalando muelles alrededor del canal. Esto, le da un atractivo único a éste conjunto y será una gran base para el éxito esperado. La ejecución del proyecto, influirá positivamente sobre el nivel de empleo. Se estima que -- durante la construcción se generaran alrededor de 1300 empleos ---- anuales, y en la operación casi 700 empleos directos fijos.

En cuanto a la captación de divisas, se estima que una vez operando los condominios y hotel, se dispondrá de 1030 cuartos, que ocupados a 75% y con la mitad de extranjeros con un gasto promedio de 80 dólares diarios, se podrían captar alrededor de 22.5 millones de dólares americanos al año. Con éstas consideraciones quedaría demostrada la factibilidad económica y social de éste proyecto.

Por lo que se refiere al estudio financiero se puede concluir que una vez analizados el monto de la inversión, la aportación de recursos propios, las fuentes de financiamiento, el tiempo de construcción, los ingresos correspondientes por la comercialización de los condominios y atracaderos, la realización del proyecto de la marina en Puerto Vallarta, Jalisco, es factible.

Ya que el turismo es una actividad que depende en gran parte de la calidad de los servicios que se prestan, se propone una serie de medidas para promover el buen desarrollo de la marina durante su vida útil:

- 1.- Crear una conciencia de lo que representa la actividad turística así como mantenerla a niveles de crecimiento mayores al de la población, capacitando al personal empleado en dichas actividades y concientizando de ésta manera las personas directamente involucradas.

- 2.- Establecer normas que requieran de ésta actividad, es decir, determinar una serie de elementos que forman parte del turismo, como podría ser las tarifas de hoteles, transportación, restau-

rantes, etc., así como informar a través de oficinas gubernamentales éstas disposiciones.

3.- Promover la realización de regatas a Puerto Vallarta y otros puertos del pacífico para utilizar al máximo las instalaciones de la marina.

BIBLIOGRAFIA

Cámara Americana de Comercio de México. El Triángulo Turístico Guadalajara--Puerto Vallarta--Manzanillo. México 1978.

Censo General de Población 1970.

Comisión coordinadora para el desarrollo turístico del Golfo de California. (TURGOCAL), Baja California; evaluación del mercado potencial de un sistema de marinas y puertos de abrigo en sus litorales. DEPLAN. México, 1978.

Comisión bancaria y de seguros, boletines estadísticos. México mayo 1982.

Consejo nacional de turismo, memoria anual, México 1978.

De la Madrid, Miguel. Estudio socioeconómico del Estado de Jalisco. México. 1981.

Derek Head, MARINAS, Water recreation and Harbour Design, viewpoint publications England, 1974.

Eduardo miles y asociados. Estudio de mercado y opciones de desarrollo de un terreno en Puerto Vallarta. México, 1976.

FONATUR, la actividad turística en Puerto Vallarta, Jalisco. Colección polos turísticos, cuaderno No. 3. México 1979.

FONATUR, indicadores turísticos. México, 1980.

FONDEPORT, estudio socioeconómico de Puerto Vallarta, Jalisco. México, 1980.

FONDEPORT, diversos informes y estudios de la dirección general de marinas y puertos de abrigo. México, 1980 a 1982.

Gomez Vazquez Aldana, asociados. Memoria descriptiva del desarrollo náutico turístico, Puerto Iguana, Puerto Vallarta, Jal. Guadalajara Jal., 1981.

I.L.P.E.S. Guía para la presentación de proyectos. Siglo XXI, México, 1979.

Organización de naciones unidas. Manual de proyectos de desarrollo económico. Nueva York, U.S.A., 1972.

Secretaría de asentamientos humanos y obras públicas. Avance al plan de desarrollo urbano de Puerto Vallarta, Jal. México, 1981.

Secretaría de asentamientos humanos y obras públicas. Plan regional de desarrollo urbano, zona prioritaria de la desembocadura del río Ameca. Versión abreviada. México, 1979.

Secretaría de programación y presupuesto. Anuario estadístico de los Estados Unidos Mexicanos, 1977-1978. México, 1980.

Secretaría de programación y presupuesto. Estadísticas básicas del Estado de Jalisco. México, 1981.

Secretaría de programación y presupuesto. Síntesis geográfica de Jalisco. México 1981.

Secretaría de programación y presupuesto. Sistema de cuentas nacionales. México, 1980.