



Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales

**EVOLUCIÓN TURÍSTICA Y URBANA
DE LOS CABOS, 1990-2004**

Tesis presentada por

José Manuel Orozco Plascencia

Promoción 2003-2005

Para optar por el grado de

Maestro en Estudios Urbanos

Director de tesis

Dr. Luís Jaime Sobrino Figueroa

Lector

Mtro. Valentín Ibarra Vargas

México, D.F.

15 de julio de 2005

***A LA MEMORIA
DE MI PADRE***

ÍNDICE

INDICE GENERAL	i
ÍNDICE DE CUADROS	iii
ÍNDICE DE GRÁFICAS	iv
ÍNDICE DE MAPAS	v
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. DESARROLLO TURÍSTICO EN LOS CABOS	6
1. Fases del desarrollo turístico en México	8
2. Centro Turístico Integralmente Planeado Los Cabos	10
2.1 Factores condicionantes	11
2.2 Determinantes del Mercado	12
2.3 Plan Maestro: Etapa I (San José del Cabo)	13
2.4 Plan Maestro: Etapa II	15
3. Comparativo entre los centros de playa nacionales	16
4. Comparativo entre los centros turísticos Fonatur	17
5. Evolución turística de Los Cabos	19
5.1 Oferta de alojamiento	19
5.2 Arribo, perfil y modo de transporte de turistas	23
5.3 Actividades turísticas	27
CAPITULO II. INVERSIÓN TURÍSTICA Y URBANA EN LOS CABOS	30
1. Inversión del sector público	30
1.1 Inversión de Fonatur en Los Cabos	31
1.2 Capacidad de Inversión Municipal	35
1.3 Inversión pública en la cumbre de APEC	37
1.4 Requerimientos de inversiones públicas futuras	39
2. Inversión privada en Los Cabos	41
2.1 Inversión extranjera en infraestructura turística y urbana	44

2.2 Facilidades normativas a la inversión extranjera turística	47
2.3 El papel de las arrendadoras inmobiliarias	52

CAPITULO III. EXPANSIÓN DEMOGRÁFICA Y DESARROLLO	
URBANO EN LOS CABOS	56
1. Características demográficas de la población	56
1.1 Migración	57
1.2 Población Económicamente Activa	59
1.3 Empleo y salarios	59
2. Expansión de la mancha urbana	61
2.1 Vivienda	63
2.2 Equipamiento urbano	65
2.3 Infraestructura urbana	67
3. Cobertura de agua potable en Los Cabos	70
3.1 Oferta y demanda de agua	71
3.2 Infraestructura de agua potable	72
3.3 Solución potencial al problema de agua	73
4. El futuro urbano de Los Cabos	75
COMENTARIOS FINALES	79
BIBLIOGRAFÍA	84
ANEXO ESTADÍSTICO	87

ÍNDICE DE CUADROS

1. Llegadas internacionales y recepción de ingresos del turismo, 2000	7
2. Evolución de la afluencia turística y la oferta hotelera de los centros de playa, 1993-2003	16
3. Estadísticas de los centros turísticos de Fonatur, 2002	18
4. Los Cabos: Cifras del turismo, 1960-2004	20
5. Los Cabos: Información sobre vuelos, pasajeros y estadías, 1976-2004	25
6. Los Cabos: Reporte de pasajeros que arribaron vía cruceros, 1996-2004	26
7. Los Cabos: Inversión de Fonatur en el desarrollo turístico, 1976-2004	31
8. Fonatur: Inversión en desarrollos turísticos, 2003 (miles de pesos)	33
9. Fonatur: Venta de lotes del desarrollo turístico Los Cabos, 1981-2003	34
10. Distribución por ramas de actividad económica (miles de dólares)	43
11. Inversión Extranjera por país en BCS (miles de dólares)	43
12. Tabla de estímulos a la inversión de empresas nacionales y extranjeras	51
13. Los Cabos: Población por localidades, 1993-2000	57
14. Los Cabos: Uso del suelo en la micro región, 2002	62
15. Los Cabos: plantas de tratamiento para aguas residuales, 2004-2006	73
A-1. Los Cabos: inventario de hoteles y cuartos por categoría, 2004	87
A-2. Desarrollos de tiempos compartidos y unidades de hospedaje, 2004	89
A-3. Los Cabos: relación de condominios y unidades de hospedaje, 2004	90
A-4. Los Cabos: Lista de empresas inmobiliarias, 2004	91
A-5. Los Cabos: población por lugar de nacimiento, 2000	92
A-6. Los Cabos: requerimiento de suelo para vivienda, 2018	93
A-7. Los Cabos: requerimiento de infraestructura urbana, 2018	93

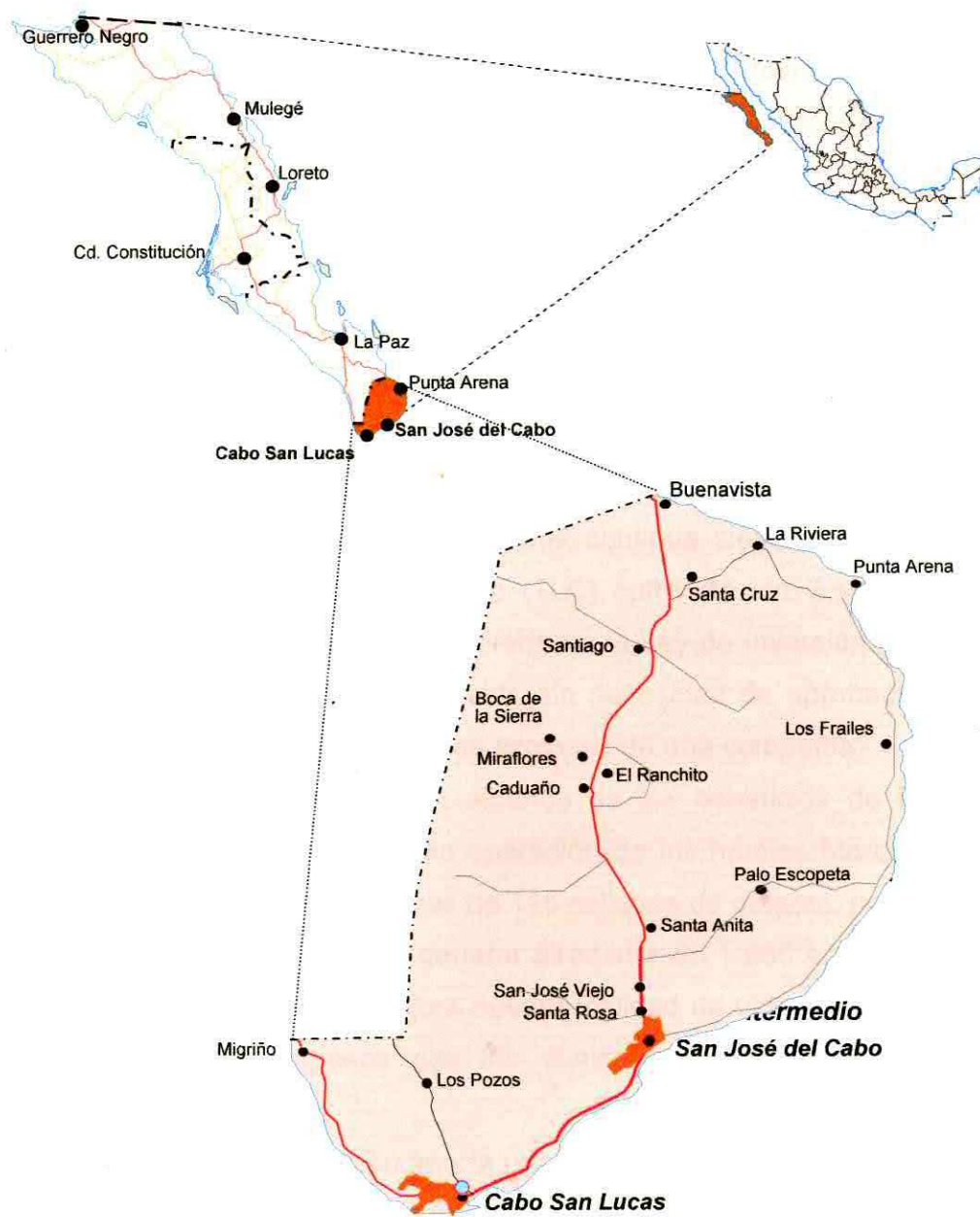
ÍNDICE DE GRÁFICAS

1. Inversión total: escenario 2025	39
2. Programa de Inversiones públicas, 2004-2025 (millones de pesos)	40
3. Baja California Sur: Población, 1990-2000	56
4. Los Cabos: Distribución de la PEA, 2000	59
5. Los Cabos: Porcentaje de población desocupada, 1990-2000	60
6. Los Cabos: Población por rango de ingresos, 1990-2000	60
7. Los Cabos: Porcentaje de población ocupada con tres salarios mínimos	63
8. Los Cabos: Rezagos de cobertura en servicios de vivienda, 2003	63

ÍNDICE DE MAPAS

1. Ubicación geográfica de Los Cabos	vi
2. Los Cabos: Ubicación de la población por localidades, 1995-2003	57
3. Micro región de Los Cabos	64
4. Los Cabos: Sistema de carreteras, 2004	69
5. Los Cabos: Distribución de la población, 2025	76

Mapa 1. Ubicación Geográfica de Los Cabos



Fuente: Proyecto Los Cabos 2025

INTRODUCCIÓN

Los Cabos es un centro turístico en proceso de consolidación regional considerado como uno de los destinos más visitados de México al recibir 255 700 y 1 422 556¹ viajeros en 1990 y 2004, respectivamente. Su tasa de crecimiento promedio anual en este rubro fue 6% durante los últimos 15 años, muy por encima del 3.4% de Cancún.

El balneario sudcaliforniano tiene una característica muy peculiar, pues 85% del total de sus visitantes son de origen extranjero, en su mayoría provenientes de Estados Unidos y Canadá, quienes contribuyeron con un gasto promedio anual por persona de 1 330 dólares y una derrama económica de 1 099 millones de dólares en 2003 (Fonatur, 2004).

Uno de los factores que han impulsado al desarrollo turístico de Los Cabos ha sido la inversión pública y privada; esta última continua siendo estimulada por la aprobación del Tratado de Libre Comercio (TLC) entre México, Estados Unidos y Canadá en 1994 y, en particular, con la reforma a la Ley de Inversión Extranjera en 1993 que permite a los extranjeros adquirir, sin necesidad de aprobación explícita del gobierno mexicano, hasta 100% de las acciones de una compañía.

En esta dirección, se destacan algunos de los beneficios de la inversión extranjera al señalar que “la puesta en operación de los hoteles Marquis y One & Only Palmilla, con una inversión de mas de 115 millones de dólares, permitirá elevar la calidad de la oferta en el destino, generar alrededor de 1 980 empleos, situación que favorece nuestro desarrollo, mejora nuestra calidad de vida y, como municipio, nos permite tener mas ingresos con los cuales otorgar mejores servicios al ciudadano”(Ceseña, 2004)

La inversión pública también aporta una cantidad considerable de recursos al desarrollo turístico de Los Cabos. El Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur) ha invertido 2 572.1 millones de pesos corrientes entre 1976 y 2004, de los cuales, 42% se destinó al rubro de operación y mantenimiento. Dichas inversiones han repercutido favorablemente a la economía local, al generar significativos niveles

¹ Los datos del periodo 1976-2004 representan la suma de turistas que arribaron por vía aérea y marítima.

de ocupación y de salarios, ya que 99.4% de la Población Económicamente Activa (PEA) reportó tener empleo y sólo 0.4% mencionó estar desempleado, mientras que 70.4% declaró recibir más de dos salarios mínimos en 2000 (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI, 2000).

La dinámica de las inversiones ha contribuido a que el municipio sea receptor de ingresos propios elevados. El Sistema Municipal de Base de Datos (Simbad) reconoce la presencia de finanzas públicas estables en la localidad, originada por la recaudación, en promedio, del 50% de recursos propios con relación a los entradas totales entre 1990 y 2002. Como muestra de su fortaleza económica, el ingreso de Los Cabos con respecto al ingreso total de los municipios del estado representó, en promedio, 32% en el periodo 1989-2002.

En Los Cabos existen dos problemas urbanos relacionados con el incremento de la actividad turística que deben ser analizados con mayor detalle: el crecimiento poblacional y la escasez de infraestructura urbana, específicamente de agua potable. Según el Diagnóstico Estratégico de Baja California Sur (2003), la población del municipio representó 13.8% del total estatal en 1990, mientras que en 2000 el porcentaje se elevó 24.8%. En términos absolutos, el número de habitantes se incrementó de 45 690 a 105 250 con base en una tasa de crecimiento media anual de 9.3% entre 1990-2000.

La continuidad de esta tendencia ha ocasionado el nacimiento de nuevas colonias: "en los últimos 20 años, San José del Cabo y Cabo San Lucas han crecido de manera acelerada y descontrolada, la mancha urbana se ha extendido rápidamente incluso a zonas de alto riesgo, la falta de redes de drenaje y la inmigración de más de 6 000 personas por año requieren una atención urgente" (Ceceña, 2003).

Otro de los problemas vinculados al desarrollo turístico, es el déficit de infraestructura urbana, pues 16% de la población carecía de drenaje y 32% de las calles no estaba pavimentada en 2000. Además, la expansión demográfica está rebasando la capacidad de oferta de agua potable del municipio; se prevé que al concluir 2005 habrá un déficit de un millón de metros cúbicos (OOMSAPAS-Los Cabos, 2003).

El crecimiento acelerado del turismo en Los Cabos ha cuestionado la capacidad de los gobiernos estatal y municipal para resolver los problemas que enfrenta una población en constante aumento, lo cual ha generado una serie de economías externas negativas fácilmente perceptibles, tales como una baja calidad de vida para la población residente (Gámez y Montaña, 2003). Por tal motivo, la hipótesis que orienta esta tesis establece que la consolidación turística de Los Cabos, basada en los fuertes niveles de inversión pública y privada, no es congruente con sus propósitos originales, no obstante a mostrar una dinámica económica favorable, ha tenido efectos negativos como el elevado crecimiento demográfico y la escasez de infraestructura que a su vez atentan contra los logros alcanzados y la prosperidad futura.

Con base en lo antes dicho, la presente investigación tiene como objetivo general *conocer las características de la actividad turística en Los Cabos, sus factores de crecimiento e impactos en el desarrollo urbano*. Cabe aclarar que el presente documento, es de carácter monográfico, esto es, se trata de un estudio exploratorio que busca organizar la información dispersa y escasa sobre la actividad turística y los movimientos de inversión pública y privada en Los Cabos. Se es consciente de que no es un estudio analítico, sólo es una primera aportación para indagaciones futuras de mayor envergadura. Por tal motivo, los objetivos específicos son:

- Examinar la evolución de la oferta de alojamiento (hoteles, cuartos, tiempos compartidos y condominios), el número de visitantes, ocupación hotelera, el número de vuelos y cruceros que arriban al destino, las categorías de hoteles y las actividades de mayor atracción en Los Cabos.
- Estudiar la participación de la inversión pública y privada que ha contribuido al desarrollo turístico de Los Cabos.
- Investigar el impacto del crecimiento turístico en el desarrollo urbano, específicamente el relacionado con el crecimiento de la población y escasez de infraestructura urbana.

Para alcanzar los objetivos planteados, el diseño metodológico de la presente tesis comprende dos aspectos fundamentales: a) para efectos de análisis de la evolución turística solo serán consideradas las localidades que conforman el centro

integralmente planeado Los Cabos (Cabo San Lucas, corredor intermedio y San José del Cabo), cuya área representa 10.3% de la extensión total del municipio y concentra 90% de la población del mismo; b) utilizar la información obtenida en trabajo de campo; c) e identificar y desagregar la información de los documentos oficiales revisados previamente.

La tesis comprende tres capítulos. El primero se dedica a explicar cómo ha sido el desarrollo turístico de Los Cabos describiendo las fases históricas de la actividad en México, el inicio de operaciones del centro integralmente planeado Los Cabos, sus factores condicionantes, los determinantes del mercado y el plan maestro. Posteriormente, se realiza un comparativo entre los centros de playa más importantes del país y los destinos Fonatur (Los Cabos, Cancún, Ixtapa Zihuatanejo, Bahías de Huatulco y Loreto). El capítulo termina con el análisis de los indicadores que describen la evolución del turismo en Los Cabos, repasando la oferta de alojamiento, el factor de ocupación, la demanda y el perfil de los turistas, el transporte aéreo y marítimo, y las actividades turísticas de mayor atracción como el golf, la pesca deportiva, el buceo, entre otros.

El capítulo dos hace referencia a los factores que han contribuido al desarrollo de Los Cabos: la inversión pública y privada. La primera se examina a partir del Presupuesto Operativo Anual (POA) ejercido por Fonatur desde 1976 hasta 2004; la inversión municipal, tomando en consideración, la eficiente recaudación de ingresos propios, y; los recursos asignados para organizar la cumbre de APEC en 2002. La privada se examina mediante la inversión extranjera directa ejercida por sectores y países en el rubro de infraestructura turística, específicamente en hoteles. La importancia que la inversión privada ha adquirido se ha debido a los cambios en el marco normativo; al financiamiento del Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y Fonatur que otorgan a las actividades turísticas entre otros, conviene mencionar la Ley de Inversión Extranjera de 1993, los estímulos que ofrece la Ley de Fomento Económico de Baja California Sur de 1996. Adicionalmente se revisa el rol que juegan las inmobiliarias no nacionales en la adquisición de bienes, inmuebles y propiedades en Los Cabos.

El capítulo tres muestra los impactos del crecimiento turístico en el desarrollo urbano de Los Cabos. En este apartado se estudia la dinámica demográfica a partir del proceso de inmigración y se presenta una caracterización general del empleo.

Se analiza el proceso de expansión urbana tomando en consideración algunas características de la vivienda y la distribución de la infraestructura urbana, con la finalidad de destacar el problema del déficit de agua potable. Adicionalmente se describe una prospectiva elaborada por los actores del proceso de planeación urbana en Los Cabos con relación al crecimiento poblacional y los requerimientos futuros de suelo, vivienda y agua.

Finalmente, considero justo hacer un reconocimiento a quienes me apoyaron con sus consejos en la elaboración de la tesis. Agradezco sinceramente a Luís Jaime Sobrino Figueroa por el tiempo brindado para orientarme en el proceso de investigación, a Valentín Ibarra Vargas y Gustavo Garza Villareal por sus revisiones, comentarios y observaciones. También quiero manifestar mi gratitud a las personas e instituciones que proporcionaron información valiosa para el desarrollo de la investigación: Alejandro Polo Lamadrid, Gerente de Estrategia de Desarrollo de Fonatur, Fernando Rivera, Director del Centro de Desarrollo para la Modernización Municipal (Cedemmun-Los Cabos), Miguel Álvarez responsable del centro de información del Organismo Operador de Agua Potable de Los Cabos, y a mis amigos sudcalifornianos Olivía Castro, Carlos Vergara, Sandino Gámez, Miguel Vega y Andrés Castro.

Esta tesis también fue posible en virtud de la información que obtuve de la Secretaría de Turismo, Fonatur, del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), y de la Casa del Estudiante Sudcaliforniano en el Distrito Federal; de la cordialidad que me brindaron las opiniones y datos de los representantes del VIII Ayuntamiento de Los Cabos, la Universidad Autónoma, la Biblioteca del Congreso, el Centro Estatal de Información, la Delegación INEGI, el Diario el Sudcaliforniano y la Revista Alternativa en Baja California Sur.

Finalmente, deseo externar un tributo especial a El Colegio de México, A.C. y al Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales (CEDUA) por otorgarme la oportunidad de formarme en una especialidad que pude cristalizar con la presentación de esta tesis.

CAPITULO I. DESARROLLO TURÍSTICO EN LOS CABOS

El turismo tal y como lo concebimos hoy, es un fenómeno relativamente nuevo que apareció después de la segunda guerra mundial y con una creciente incidencia en la vida económica, social y cultural de numerosos países. Su alcance e importancia se expresan claramente en la Conferencia Mundial celebrada en Filipinas en 1980, de la que se derivó la Declaración de Manila. En esta se establece que “el turismo se ha convertido en nuestros días en una actividad esencial de la vida de las naciones, por sus consecuencias directas para los sectores sociales, culturales, educativos y económicos de las sociedades nacionales, la satisfacción de las necesidades turísticas no debe constituir una amenaza para los intereses sociales y económicos de los pueblos, por el contrario, todos los recursos turísticos pertenecen al patrimonio de la humanidad (Getino,1987:3)

En 2000, se registraron 699 millones de llegadas de turistas a todo el mundo, generando una derrama económica de 475.9 mil millones de dólares. Cabe destacar que en los últimos 25 años los arribos de visitantes internacionales crecieron anualmente en promedio 4.7%, en tanto que el Producto Interno Bruto (PIB) mundial se incrementó 3.5%, es decir, el aumento del turismo fue 35% superior al crecimiento del PIB mundial. Este dato resulta significativo porque muestra como el turismo se está convirtiendo en un sustento económico prioritario para los países en desarrollo. Dicha actividad requerirá mayor atención y promoción en términos de inversión e investigación de nuevos sitios turísticos en el futuro.

Del total de la afluencia global de turistas en 2000, la mayoría tiene como destino Europa con 58%, le sigue América con 18%; Asia Oriental y el Pacífico participan con 16%; África 4%; Oriente Medio 3% y Asia Meridional 1%. (Organización Mundial del Turismo, 2000). Por su parte, México ocupó el octavo lugar en este rubro al recibir 20.6 millones de viajeros (cuadro 1). Este comportamiento forma parte de la dinámica turística nacional de la década de 1990 que permitió recibir y captar 204 millones de turistas y 73 mil millones de dólares entre 1990 y 2000 (Datatur-Sectur, 2000).

En el rubro de llegadas internacionales, México solo esta por debajo de las economías que conforman el Grupo de los Ocho (G8)², a excepción de Japón, Canadá y Alemania, que no aparecen en la lista de los primeros ocho países con mayor afluencia de turistas. Con respecto a la captación de ingresos por concepto de turismo, México ocupó el lugar número 12 con 8 300 millones de dólares recibidos, 14.8% más que en 1999, colocándose como la tercera actividad económica del país en captación de divisas, sólo después del petróleo y las manufacturas. Como se observa hay una disparidad entre la posición que ocupa México en la recepción de turistas y la obtención de ingresos captados, los extranjeros provenientes de países desarrollados llegan atraídos por los bajos costos que les representa viajar a un nación con una paridad cambiaria mas baja a la de sus países de origen. Esto representa una disminución en la competitividad del sector turístico mexicano y por consecuencia, una menor captación de recursos.

Cuadro 1.

Llegadas internacionales y recepción de ingresos del turismo mundial, 2000

Posición	País	Llegadas Internacionales (miles)	Posición	País	Ingresos/ turismo (mmdd)*
1	Francia	73.0	1	EUA	85.2
2	EUA**	48.5	2	España	31.0
3	España	46.8	3	Francia	29.9
4	Italia	36.5	4	Italia	27.4
5	China	27.0	5	Inglaterra	19.5
6	Inglaterra	25.4	6	Alemania	17.8
7	Rusia	21.3	7	China	16.2
8	México	20.6	12	México	8.3

*Miles de millones de dólares

** Estados Unidos de América

Fuente: Organización Mundial del Turismo (2000)

No obstante a lo anterior, la actividad turística en México ha significado en los últimos años una importante oportunidad de crecimiento económico para el país, contribuyendo a elevar la calidad y nivel de vida de los habitantes dado que genera, según estimaciones del INEGI 1.9 millones de ocupaciones, mientras que la

² Las economías desarrolladas que conforman el Grupo de los Ocho (G8) son: Estados Unidos, Canadá, Francia, Italia, Alemania, Inglaterra, Japón y Rusia

participación del PIB Turístico con relación al PIB total nacional representó 8.9% en 2000. Cabe señalar que de los 20.6 millones de turistas receptivos, 10.5 millones correspondieron a turismo recibido al interior y 10.1 millones al turismo fronterizo; de los primeros, 87.2% procedió de Estados Unidos, destacando especialmente aquellos provenientes de Texas y California, los que en conjunto representan 42.8% del mercado estadounidense. Las llegadas provenientes de Canadá significaron 4.5%, las de Europa 3.8% y las de América Latina 1.8%, en tanto que las de otros lugares fueron 2.7%. Como se observa, en la actualidad, la actividad turística representa un factor de desarrollo económico y de generación importante de empleo en el país, pero ¿Cuáles son las fases históricas que explican dicho crecimiento turístico en México? ¿Cómo ha evolucionado Los Cabos con relación a la dinámica turística nacional?

1. Fases del desarrollo turístico en México

El turismo en México tiene una larga trayectoria, iniciando su fase de crecimiento expansivo a partir de la segunda guerra mundial. Tres son las fases que han sido identificadas para explicar su desarrollo histórico en el país. En la primera etapa, 1930-1954, la actividad se empezó a consolidar con capacidad para apoyar el desarrollo de la nación. El fortalecimiento del Estado mexicano en los treinta significó un nuevo marco de desarrollo para la actividad turística. Miguel Guajardo señala: “siendo Secretario de Gobernación, Miguel Alemán se da cuenta de que el auge de los nuevos contratistas y personas de diversa índole, que acumularon fortunas en los Estados Unidos durante la guerra no tienen donde gastar su dinero fuera de la unión americana y que el turismo puede ser una fuente importante de captación de divisas” (Guajardo, 1995: 7).

En el sexenio de Alemán Valdez, 1946-1952, se había establecido como prioridad la captación de divisas a través del turismo, previendo que era necesario establecer un desarrollo de gran importancia y concentró su atención en Acapulco, al cual se le invirtió en construcción de infraestructura hotelera y aérea para convertir al puerto en uno de los destinos de mayor fama internacional en ese momento.

Armando Herrera (1963) menciona que esta fase del desarrollo turístico tuvo dos epicentros: Veracruz con una tradición portuaria mestiza y ondas raíces mexicanas, y Acapulco que era considerada como un destino de alta clase, constituyendo una muestra de la modernidad mexicana. Entre 1948 y 1954 se presentó un desarrollo ascendente de la actividad, pues tenía un lugar señalado en la planeación del desarrollo social y económico del país.

La segunda fase, 1954-1974, es resultado del impulso que otorgó Adolfo López Mateos (1958-1964) a la actividad turística. En este periodo surgió la Secretaría de Turismo (Sectur) y se constituyó el primer Programa Nacional de Turismo (1959-1964), así como el Consejo Nacional de Turismo (CNT)

A partir de la década de 1950 empezó a desatarse una incontrolable fiebre por nuevas y más inversiones hoteleras provocando la inserción de un excesivo número de inversionistas lo que propició la quiebra de algunos hoteles. En palabras de Mario Ojeda (1976): "respecto al caso Acapulco, principal polo turístico en la década de 1950 se comienzan a registrar índices obvios de que el desarrollo tomó una forma hipertrófica, propia de la aglomeración que creció sin planeación alguna, de modo anormal." La situación empeoró con la llegada de Adolfo Ruiz Cortinez (1952-1958) quien implementó una política de austeridad económica en toda su administración, además de no continuar apoyando con recursos al puerto de Acapulco causando ciertas inconformidades.

Fue el Plan Nacional de Turismo, 1963-1968 en donde se reconoció que el crecimiento de Acapulco ya no era suficiente ni adecuado para atender la demanda creciente de viajes hacia México, pues había signos de congestionamiento y una creciente carencia de infraestructura urbana y vial. Por ello, aceptó el apoyo ofrecido tanto por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como por el Banco Mundial (BM) mediante créditos que serían invertidos a nuevos desarrollos como Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Los Cabos, Bahías de Huatulco y Loreto³ con condiciones preferenciales usuales.

La tercera fase, 1974-1980, surgió cuando el gobierno federal instituyó Fonatur en 1974 con el propósito de poner en marcha y otorgar una mayor

³ Estos desarrollos aparecieron durante la década de 1970 denominándose Centros Integralmente Planeados

institucionalidad a los nuevos centros turísticos. Dicho organismo quedó fundamentado en los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 42 de la Ley Orgánica de la Administración Pública (LOAPF) y 26 de la Ley Federal de Turismo. Fonatur emergió con la fusión de dos fideicomisos: el Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (Infratur) y el Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (Fogatur). El organismo sería un fideicomiso público con las funciones de elaborar estudios y proyectos que identifiquen las áreas territoriales y de servicios susceptibles de explotarse, crear y consolidar centros turísticos preservando el equilibrio ecológico y garantizando la prestación adecuada de los servicios, ejecutar obras de infraestructura, organizar y realizar la promoción de sus actividades, así como otorgar créditos, entre otras actividades.

Por tanto, el gobierno federal consideró oportuna la creación de una sola institución que tuviera bajo su responsabilidad el fomento de la oferta turística, que brindará apoyo crediticio a los hoteleros, que participara como inversionista en las instalaciones turísticas, y la creación de apoyo a nuevas zonas de desarrollo.⁴ El surgimiento del centro turístico Los Cabos se ubica en esta tercera etapa, periodo de transición económica nacional donde el paradigma y la descentralización regional establecieron las bases para la construcción de políticas públicas que beneficiaran a las zonas localizadas fuera de la capital del país.

2. Centro Turístico Integralmente Planeado Los Cabos

A partir de 1975, la federación decidió potenciar turísticamente al estado de Baja California Sur, específicamente a Loreto y Los Cabos, provocando en este último un crecimiento anual explosivo de la población de 7.5% entre 1980 y 1990. Entre otras palabras, esto ha sido “efecto de la política de desarrollo turístico que ha implementado el gobierno federal, pues sistemáticamente se han venido destinando recursos para la construcción de obras de infraestructura y el desarrollo de los polos turísticos de Cabo San Lucas y de San José del Cabo” (Reyes Santos, 1992:100)

⁴ Los proyectos elegibles de financiamiento serán: Los que sean congruentes con las prioridades establecidas por el Plan Nacional de Turismo y constituyan potencialmente un polo de desarrollo turístico o un importante fomento a los ya existentes, los que generen un número importante de empleos y divisas, aquellos situados en zonas donde la demanda de los servicios a financiar se encuentre insatisfecha.

Cabe destacar, por otra parte, que fue en 1976 cuando se iniciaron los primeros trabajos para articular el polo turístico de desarrollo-Los Cabos. Sin embargo, fue hasta 1982 cuando en el documento *San José del Cabo. Un desarrollo turístico de cara al siglo XXI*, elaborado por Fonatur (1982), se dieron a conocer los argumentos y los estudios que se elaboraron para poner en marcha el centro turístico. Dicho estudio analiza tres aspectos fundamentales i) factores condicionantes del proyecto, ii) determinantes del mercado y iii) un plan maestro dividido en dos etapas.

2.1 Factores condicionantes

Los factores condicionantes surgieron de una serie de estudios e investigaciones previas elaboradas por encargo de la Presidencia de la República y la Secretaría de Turismo a inicios de la década de 1970. Entre los agentes más importantes se encuentran: la localización geográfica, los factores físico-naturales, físico-artificiales y socioeconómicos, así como los atractivos y valores escénicos de la región de Los Cabos.

Localización Geográfica. La estratégica ubicación de San José del Cabo para el desenvolvimiento de la actividad turística, permitió la configuración de un polo de desarrollo regional. El predio adjudicado comprendió un área total de 1 785 hectáreas más la zona federal circundante del estero de San José, lo que suma un total de 1 953 hectáreas.

Factores físico-naturales. Destacan los arroyos de San José y Santiago que aportaban volúmenes significativos de agua en temporadas de lluvia. Al inicio del proyecto se extraía un volumen de 18 millones de metros cúbicos al año, mediante 92 pozos de explotación con caudales de evaporación que varían desde cinco hasta 140 litros por segundo.

Factores físico-artificiales. La zona del proyecto en general proporcionaba condiciones de infraestructura favorable (energía eléctrica, agua potable, calles pavimentadas) para el desarrollo turístico en 1976, en virtud de que principalmente muchas de las obras de cabeza estaban construidas y que por tanto, no requerían de importantes inversiones adicionales.

Factores socioeconómicos. Según el IX Censo General de Población y Vivienda (1970), la población que habitaba en San José del Cabo era de 6 094 pobladores, de los cuales 2 628 (43.1%) constituían la población económicamente activa. La comunidad era relativamente joven con una escolaridad alta comparada con el medio rural del país. 90% cuando menos había cursado el primer año de primaria y más de 35% había terminado el primer ciclo de educación.

Atractivos y valores escénicos. Aquí fueron considerados los acantilados costeros (arco de Cabo Falso), un clima privilegiado con temperaturas promedio anual de 26 grados centígrados. También se tomaron en cuenta las playas con oleajes y pendientes, las actividades deportivas como la pesca, el buceo, entre otros.

2.2. Determinantes del mercado

Este apartado señala los objetivos y metas para desarrollar el centro turístico, se consideró un modelo analítico de selección del lugar para definir lo que sería la parte urbana y turística del proyecto. En la parte turística se analizaron los costos y los atractivos y en el parte urbana la accesibilidad, la infraestructura, y su cercanía con otros desarrollos turísticos.

Las metas del proyecto fueron orientadas a coadyuvar con la creación y diversificación de la oferta turística del país. El criterio para desarrollar el proyecto consistió en apoyar al extraordinario potencial turístico de la región, a la capacidad física y vocación del suelo del área seleccionada. Esto permitió estimar las metas principales del desarrollo a 1990 tomando en consideración la planta hotelera, otras modalidades de alojamiento, el volumen de visitantes posibles de captar, la permanencia media de los mismos, el nivel de ocupación de la planta hotelera, la creación de empleos y diversificación de las actividades productivas que el polo turístico generaría. El modelo de selección del lugar presentó como ventajas la posibilidad de tener agua potable suficiente para todos los usos del centro turístico, recurso considerado del ojo de agua denominado Estero de San José.

En términos generales, los factores identificados para considerar el desarrollo turístico fueron los costos, la accesibilidad, infraestructura existente, facilidad de urbanización, atractivos, paisajes, playas, posibilidad de integración formal-espacial con los poblados y tenencia de la tierra. Desde un principio dichos

factores consideraron la separación de lo que sería la zona turística y el centro urbano, es decir, la prioridad inicial consistió en proveer de infraestructura a la franja turística y dejar que el poblado creciera a su suerte. Nunca tomaron en cuenta las expectativas de crecimiento que tendría la población. Al cumplirse la fecha de culminación de la primera etapa del proyecto en 1990, tanto Fonatur como el gobierno municipal empezaron a ser rebasados por el crecimiento poblacional y turístico. La oferta de servicios públicos y la falta de reservas territoriales, se convertirían en un futuro cercano, en dos problemas serios a revisar.

2.3 Plan Maestro: primera etapa (San José del Cabo)

La estructura formal de San José del Cabo se definió a partir de condicionantes normativos y criterios de diseño que le confirieron una imagen urbana y que son generados a partir de dos fuentes: situaciones ideales de funcionamiento o de forma que son producto de la experiencia en otros desarrollos de Fonatur, y situaciones que surgen a partir características del lugar: topografía, orientación, vistas, vegetación y cuerpos de agua entre otros. Los criterios de mayor importancia para desarrollar esta primera etapa fueron:

- El estero de San José: representó el pivote principal del proyecto; a partir de este se definió la viabilidad y las diversas zonas de usos y destinos y reservas del plan.
- La estructura vial: se configura en un anillo que envuelve la zona del proyecto.
- Economía de aglomeración: el desarrollo en su primera etapa se localiza a un solo lado del estero.
- Estrecha relación entre el primer campo de golf construido y el estero reforzándose mutuamente en cuanto a actividades complementarias y atractivos.
- Aprovechamiento del cerro del Vigía para la ubicación de vivienda turística.
- La arquitectura propuesta para el lugar, tanto en zonas urbanas como en turísticas, se ha planteado en los siguientes términos: restringir edificios altos, hasta un máximo de cuatro niveles; y conservar la imagen prototipo de la

arquitectura de Baja California Sur; manejo de la quinta fachada y la azotea, las cuales son altamente visibles en el lugar, dada su topografía.

- El Plan Maestro consideraba la realización de un conjunto de obras que constituyen los nexos o soportes de movilidad y del funcionamiento y hacen posible el uso urbano del suelo: el transporte, el saneamiento, el encauzamiento, la distribución de agua y energía eléctrica, y las comunicaciones, el equipamiento para la educación y la vivienda.

Sin duda alguna, el criterio de mayor importancia era representado por el Estero de San José, un ojo de agua dulce que permitió la instalación del centro integralmente planeado Los Cabos, que confirió la fortaleza de contar con agua potable para hacer frente a la demanda de ese momento. La estructura vial también representó una oportunidad de acceso a la zona tanto por carretera como por vía aérea y marítima. Sin embargo, nunca se previeron los alcances e impactos que tendría el crecimiento del turismo. La necesidad de contar con población que atendiera los servicios emanados de la actividad turística ocasionó la llegada masiva de inmigrantes, por tanto, hoy en día una de las carencias principales de Los Cabos contradictoriamente es la falta de calles pavimentadas al interior de las ciudades que se conformaron rápidamente: San José del Cabo y Cabo San Lucas.

La arquitectura de la franja turística y urbana se ha cumplido conforme lo dicta la ley. No existen hoteles, centros comerciales o viviendas que rebasen los cuatro niveles, lo cual resulta positivo porque permite prever y atender oportunamente los peligros naturales como ciclones y sismos que se presentan periódicamente en la zona.

La estrategia de mercado para atraer visitantes a San José del Cabo, se basó en ofrecer los servicios turísticos a precios y tarifas menores a las prevalecientes tanto en el sur de California como en Hawai a efecto de proyectarlo como un centro turístico capaz de brindar oferta competitiva con atractivos propios a un costo relativamente bajo. La estrategia fue muy positiva porque aprovechó la afluencia de turistas estadounidenses y canadienses que había en la década de 1970, la vinculación con este grupo permitió promocionar el destino turístico en sus países de origen. Las oportunidades de apropiarse de terrenos y los bajos costos

en la prestación de servicios turísticos representaron una ventaja para atraer capitales extranjeros y nacionales que han coadyuvado al crecimiento económico local sustentado en la actividad turística.

2.4 Plan Maestro: Etapa II (corredor turístico y Cabo San Lucas)

La segunda etapa del desarrollo turístico buscó complementar la oferta de hospedaje, incrementar la estructura vial primaria de San José del Cabo con dos avenidas. La primera con malecón costero, y la segunda que se dividiera en una zona turística y otra de habitación urbana que formaría una vía costera para integrar a lo largo del litoral, pequeños hoteles y lugares de interés público.

En esta segunda etapa nace el corredor turístico intermedio de 33 kilómetros (espacio territorial entre San José del Cabo y Cabo San Lucas) con el objeto de lograr una explotación diversificada e integrada de los atractivos turísticos existentes. El Plan Maestro contemplaba una unificación del corredor a largo plazo, sobre la base de que todos los productos ofrecidos en el área y los potencialmente comercializables, alcancen un grado óptimo de explotación. En suma, el corredor turístico constituyó una posibilidad real de contribuir a la política de desarrollo regional que perseguía el impulso de las regiones de mayor atraso.

En esta misma fase también se desarrolló Cabo San Lucas, su privilegiada ubicación geográfica ha representado un acceso natural por vía marítima al corredor Los Cabos, al tiempo que significó un destino complementario estratégico principalmente en el aspecto náutico para el turista que visitaba San José del Cabo. En 1976 el gobierno federal constituyó un organismo inscrito en el sector turismo: Fideicomiso Ciudad Turística Portuaria Cabo San Lucas, el proyecto incluía zona hotelera, reacondicionamiento de la terminal del trasbordador y taller de reparación, almacén de remolques, zona de condominios, instalaciones en playa y zona comercial.

Hay que recordar que la primera etapa consistió en desarrollar San José del Cabo, ésta inició en 1975 y concluyó en 1990. La segunda fase empezó a principios de la década de 1980, su objetivo era impulsar el corredor turístico y Cabo San Lucas. San José del Cabo se le conoce como la zona antigua y a Cabos San Lucas como la parte moderna. Ambas etapas han sido concluidas en su tiempo estipulado,

sin embargo, el crecimiento masivo del turismo y de la población ha rebasado las expectativas iniciales, generando, la elaboración de nuevas proyecciones, planes de desarrollo, estrategias de crecimiento, entre otros que consideren las necesidades y la cobertura de servicios públicos a futuro. la falta de reservas territoriales, la escasez de agua, etcétera.

3. Comparativo entre los centros de playa nacionales

El sistema turístico mexicano está formado por los centros de playa tradicionales (Acapulco, Cozumel, La Paz, Manzanillo, Mazatlán, Puerto Vallarta y Veracruz); integralmente planeados (Cancún, Los Cabos, Bahías de Huatulco, Ixtapa-Zihuatanejo y Loreto); tres grandes ciudades (México, Guadalajara y Monterrey); y por los centros turísticos del interior del país. A continuación, se analiza la evolución turística y la oferta hotelera de Los Cabos con respecto a los principales centros turísticos de playa en el periodo 1992-2002.

Los Cabos ocupó la segunda posición en el rubro de visitantes recibidos en 2002 con 538 mil⁵ sólo por debajo de Cancún que se ha consolidado como el principal centro turístico nacional al recibir 2.07 millones de turistas en el mismo periodo (cuadro 2).

Cuadro 2.
Evolución de la afluencia turística y la oferta hotelera de los centros de playa, 1992-2002

Centro de Playa	Visitantes (miles)*	TMCA** 1992-2002	Oferta Hotelera (cuartos)	TMAC 1992-2002
Cancún	3 819	3.4	25 014	3.4
Los Cabos	538	8.4	5 835	6.6
Puerto Vallarta	457	3.0	10 702	1.8
Rosarito, B.C	419	0.0	2 530	0.0
Cozumel	290	3.4	4 385	2.7
Ixtapa Zihuatanejo	284	4.7	4 353	0.9
Acapulco	224	-3.2	16 587	-0.3
Mazatlán	102	-14.4	6 713	-1.6
Manzanillo	51	1.4	3 861	2.9
Loreto	37	6.9	561	9.4
Huatulco	20	-8.8	1 965	-1.0

* Vía aérea, 2002

** Tasa Media Anual de Crecimiento

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

⁵ Visitantes que arribaron al Aeropuerto Internacional de Los Cabos (2000)

Puerto Vallarta y Rosarito se ubicaron en la posición tres y cuatro, mientras que Acapulco, el principal destino turístico en los setenta y ochenta se localizó en el lugar numero cinco al recibir 224 mil turistas.

Al revisarse el ritmo de crecimiento promedio anual de turistas, Los Cabos ocupó el primer lugar con una tasa del 8.4% en el periodo 1992-2002, seguido por Loreto con 6.9%, cabe destacar que estos dos destinos se ubican en el estado de Baja California Sur y que gran parte de su mercado proviene de Estados Unidos y Canadá. Por su parte, Cancún se ubicó en la cuarta posición al crecer 3.4%. Las caídas de mayor relevancia se presentaron en Bahías de Huatulco y Mazatlán al mostrar una tasa -8.9 y -7.1%, respectivamente.

Con respecto a la oferta hotelera, Cancún, Acapulco y Puerto Vallarta son los tres destinos turísticos con la mayor cantidad de cuartos de hotel con 25 014; 16 587; y 10 702, respectivamente. Los Cabos se ubicó en la posición cinco con 5 835 (cuadro 2). Al revisar el crecimiento promedio anual de la oferta de alojamiento, se encontró que Loreto es el que tiene el mayor ritmo de aumento con una tasa de 9.6%, sin embargo, el número de turistas que arriban a este destino era muy reducido (37 mil). Por su parte, Los Cabos presentó la segunda tasa mas alta del país con 6.6%, tal resultado es explicado al ocupar el primer lugar en el ritmo de crecimiento en este rubro. La tercera posición la dominó Cancún con un tasa anual del 3.4%, seguido por Manzanillo, Cozumel y Puerto Vallarta quienes aumentaron en promedio 2.9, 2.7 y 1.8%, respectivamente.

Como se puede observar, Los Cabos presenta una importancia relativa en el rubro de centros de playas nacionales en la última década. No tiene la mayor cantidad de arribo de turistas y de número de hoteles en términos absolutos. Pero si ocupa los primeros lugares en los ritmos de crecimiento medios anuales en dichos rubros. Cancún sigue siendo el destino más importante de México, al igual que Los Cabos, ambos surgieron a mediados de los setenta bajo la supervisión y la visión de Fonatur.

4. Comparativo entre los centros turísticos-Fonatur

Con el propósito de hacer más evidente la importancia que tiene Los Cabos en la trama de los principales centros de playa del país, también se analiza la

participación de Los Cabos en el contexto de los centros integralmente planeados o destinos- Fonatur (Cancún, Los Cabos, Ixtapa-Zihuatanejo, Bahías de Huatulco y Loreto).

La población de Los Cabos en 2002 fue de 139 000 (cuadro 3), cifra que lo ubicó en el segundo lugar de los destinos-Fonatur en este rubro solo por debajo de Cancún (443 855 habitantes). Los Cabos también se posicionó en el segundo lugar con respecto a la recepción de turistas por vía aérea al recibir 538 745 visitantes y en el cuarto lugar en el rubro de inversión acumulada en el periodo 1976-2002⁶ con 447.7 millones de pesos⁷, incluso por debajo de Ixtapa-Zihuatanejo y Bahías de Huatulco que recibieron 792.2 y 5 147.5 millones de pesos, respectivamente, pero con una rentabilidad menor al recibir una baja afluencia de turistas 284 483 en Ixtapa-Zihuatanejo y 134 062 en Bahías de Huatulco.

En relación con el número cuartos de hotel, Los Cabos ocupó nuevamente la segunda posición con 52 hoteles. De esta manera, las cifras arrojan una singular importancia en el crecimiento de Los Cabos mejorando su proceso de consolidación como ciudad turística.

Cuadro 3.
Estadísticas de los centros turísticos de Fonatur (2002)

Destinos-Fonatur	Población (2002)*	Visitas** (2002)	Inversión acumulada (1976-2002) Mdp***	Hoteles (2002)	Cuartos en operación (2002)
Los Cabos	139 000	538 745	447.7	52	5 327
Cancún	443 855	3 819 142	1 470.7	140	25 893
Ixtapa-Zihuatanejo	98 957	284 483	792.2	12	3 277
Bahías de Huatulco	37 383	134 062	5 147.5	23	1 807
Loreto	13 172	19 930	320.9	16	386

* Cálculo proporcionado por la dirección adjunta de desarrollo de Fonatur

** Visitantes por vía aérea

*** Millones de pesos a precios constantes de 2002

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en Datos Básicos, Dirección Adjunta de Desarrollo, Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo y Gerencia de Apoyo Regional de Fonatur.

⁶Inversión aplicada por el gobierno federal a través del Fideicomiso – Fonatur

⁷ A precios constantes de 2002

Datos de la Asociación de Hoteles de Los Cabos (2002) indican que el destino turístico del sur de la península de Baja California presentó una ocupación hotelera de 56.4%, solo por debajo de Cancún que fue de 69.9%. En cuanto a estadía promedio, nuevamente Cancún está a la cabeza con 4.7 días sobrepasando a Los Cabos que solo atrae a los turistas por 3.7 días. El centro virtual de información Datatur de la Secretaría de Turismo es más sensible con los niveles de aceptación de los dos centros turísticos más importantes de Fonatur, debido a que ambos presentaron un grado de satisfacción del cliente o turista de 8.2 con una escala de calificación de 1 a 10.

5. Evolución turística de Los Cabos

La base económica de Los Cabos es la actividad turística; así lo constató el presidente municipal de Los Cabos en su Segundo Informe de Gobierno: en el contexto del gran desarrollo que ha alcanzado nuestro municipio como destino turístico de primer orden a nivel internacional, en el VIII Ayuntamiento reconoce al turismo como la actividad sustantiva en la economía de Los Cabos (Ceceña, 2004).

Cabe señalar que en 2000, la industria hotelera de Los Cabos participó con el 1.1, 13, y 69% de la oferta hotelera nacional, centros Fonatur y estatal, respectivamente. Los Cabos presentó una tasa crecimiento media anual superior a la registrada a nivel estatal, nacional, y de los centros Fonatur durante los últimos 10 años, 6.7 y 5.5% en los periodos 1990-1995 y 1995-2000, respectivamente.

5.1 Oferta de alojamiento

La oferta alojamiento aumentó de 22 a 60 hoteles entre 1990-2004 (cuadro 4), mientras que el número de cuartos se incrementó de 2 531 a 6 814. Se deben añadir los condominios y los tiempos compartidos para complementar la oferta de alojamiento, por ejemplo, en 2004 existían 3 563 condominios con un total de 7 677 cuartos. En San José del Cabo había 1 628 condominios y 2 455 habitaciones; en el corredor turístico intermedio 593 condominios y 896 cuartos, y en Cabo San Lucas 1 342 condominios y 4 326 cuartos, es decir, en San José del Cabo y en el corredor

existen en promedio 1.5 cuartos por cada condominio, mientras que en Cabo San Lucas hay 3.22.

En lo que corresponde a la oferta de tiempos compartidos⁸, actualmente existen 25 desarrollos de este tipo con 3 111 cuartos, de los cuales 56% se encuentran instalados en Cabo San Lucas, 28% en el corredor y 16% restante en San José del Cabo. De esta manera, para 2004 la oferta total de alojamiento de Los Cabos es de 17 602 cuartos distribuidos de la siguientes forma: 38.7% para hoteles; 43.6% para condominios; y 17.6% para tiempos compartidos.

Por su parte, la ocupación hotelera promedio pasó de 49.0 a 57.6% entre 1990 y 2004. Como se observa, los niveles de ocupación han estado aumentando, es decir, los hoteles permanecen con una capacidad superior a 50% durante todos los meses del año, tomando en cuenta que hay temporadas altas donde el flujo de turistas cubre aproximadamente 100% de la capacidad hotelera. El factor de ocupación de Los Cabos es menor del que presentaron Cancún, Hawai y Scottsdale con 69.9, 72.2 y 60.2%, respectivamente, en el mismo periodo.

Cuadro 4.
Los Cabos: Cifras del turismo, 1960-2004

Año	No. Hoteles	No. Cuartos	Ocupación Hotelera (%)	Visitantes (miles)	Visitantes Extranjeros (miles)	Participación de visitantes Extranjeros
1960	8	28	n.d	n.d	n.d	n.d
1970	-	131	n.d	11.7	8.5	73.0
1976	10	544	50.3	34.4	19.6	57.0
1980	12	729	61.9	70.3	39.2	55.8
1990	22	2 531	49.0	255.7	228.0	89.2
2000	44	4 842	59.7	538.7	4 64.2	85.0
2001	46	4 309	55.7	702.9	5 75.1	81.8
2002	52	5 327	56.7	1 136.3	9 65.6	85.0
2003	54	5 722	54.4	1 198.3	10 183	85.2
2004	60	6 814	57.6	1 422.5	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en los Principales Indicadores Turísticos, INEGI.

⁸ Formula de tiempo compartido: son una vía ágil para resolver problemas financieros del desarrollo turístico y han tenido, por esta razón, un rápido crecimiento. El turista compra por adelantado el servicio de hospedaje por un número determinado de días por cada uno de los años siguientes: esto supone una inversión por parte del turista y una inmediata recuperación del capital por parte de la empresa promotora. Al convertirse el turista en inversionista, se logra un flujo más regular de visitas y se crea una mayor fidelidad al lugar. Teniendo las siguientes ventajas: movilizar financieramente al turista ayudando a aliviar la restricción financiera que puede frenar el desarrollo turístico nacional; crea una mayor fidelidad del destino (aprovecha un alto porcentaje de la capacidad)

La oferta de alojamiento⁹ de hoteles conformada por 60 unidades y distribuida en la micro región de Los Cabos se divide en siete categorías (cuadro A-1)¹⁰, 8.3% son de Clase Especial, 10% Gran Turismo, 28.3% Cinco Estrellas, 21.7% Cuatro Estrellas, 15% Tres Estrellas, 10% Dos Estrellas, y 6% Una Estrella. Cabe señalar que 45% de los hoteles se encuentran ubicados en Cabo San Lucas, 26.7% en el corredor turístico y 28.3% en San José del Cabo. Las categorías que concentran la mayor cantidad de hoteles son las de Cinco y Cuatro Estrellas con una participación del 47.2 y 21.6%, respectivamente.

La distribución por hoteles indica que el corredor turístico agrupa 100% de la categoría de Clase Especial: Esperanza Auberge Resort, Las Ventanas al Paraíso, Cabo San Lucas, One and Only Palmilla y Twin Dolphin; 83% de Gran Turismo: Fiesta Americana, Hilton Los Cabos Beach, Marquis, Sheraton Hacienda del Mar y Westin Regina; 11.8% de Cinco Estrellas y 23% de Cuatro Estrellas, no presenta hospedaje en el resto de las categorías. Por su parte, Cabo San Lucas no tiene hoteles de Clase Especial, participa con 17% de Gran Turismo (Finisterra), 53% de Cinco Estrellas (Crowne Plaza, Hacienda Beach, Melía Los Cabos, Presidente Intercontinental, Riu Resort, Royal Solaris, entre otros) 15.4% de Cuatro Estrellas, 88.8% de Tres Estrellas. San José del Cabo no tiene hoteles de Clase Especial y Gran Turismo, concentra 23.5% de Cinco Estrellas, 53.8% de Cuatro Estrellas (Calinda Resort, Fiesta Inn, Costa Real, Tropicana Inn, Misiones Beach, entre otros), 11.2% de Tres Estrellas, 33.3% de Dos Estrellas y 50% de Una Estrella (cuadro A-1).

En referencia al número de cuartos por hotel, la categoría Cinco Estrellas es la que aglutina la mayor cantidad de habitaciones con 3 217, es decir, 47.2% del total. Posteriormente, le sigue Gran Turismo con 1 565 (23%). Los hoteles con más habitaciones son el Riu Resort con 642 (foto 1), se ubica en San José del Cabo y es de Cinco Estrellas; Presidente Intercontinental Los Cabos con 395 habitaciones, instalado también en San José del Cabo, de categoría Cinco Estrellas; Hacienda

⁹ Oferta de alojamiento en Los Cabos (2004): 60 hoteles, 25 desarrollos de tiempos compartidos, 3 563 condominios y 17 602 cuartos

¹⁰ Nota aclaratoria. Los cuadros, gráficas y mapas que formen parte del cuerpo del trabajo serán identificados con números, mientras los que formen parte del anexo se reconocerán con letra A y el número correspondiente.

Beach Resort y Hilton Los Cabos Beach and Golf Resort con 333 y 335 cuartos, respectivamente, el primero se encuentra en San José del Cabo y es de Cinco Estrellas, el segundo esta en el corredor turístico y es de Gran Turismo.

Foto 1
Hotel Riu Resort de Los Cabos



En cuanto el rubro de tiempos compartidos, actualmente existen 25 desarrollos de esta modalidad con 3 111 cuartos (cuadro A-2). 60% se localizan en Cabo San Lucas; 28% en el corredor turístico; y 12% en San José del Cabo. Solo existen cinco tiempos compartidos de categoría Gran Turismo, hay 15 desarrollos de Cinco Estrellas que significan 60%, del resto, cuatro son de Cuatro Estrellas (16%) y uno de Una Estrella (4%).

Cabe señalar que no existe ningún tiempo compartido de Clase Especial, 80% de los desarrollos de Gran Turismo se encuentran en el corredor turístico (Fiesta Americana Vacation Club, Club Casa Dorada Spa and Resort, Hacienda del Mar y Club Regina Los Cabos); Cabo San Lucas agrupa 73.3% del inventario de Cinco Estrellas (Club Cascada de Baja, Coral Baja Worldmark, Marina Fiesta Resort and Spa, Dreams Los Cabos, Melía Cabo San Lucas, Pueblo Bonito Sunset Beach, Club Solaris Los Cabos, entre otros).

La categoría de Cinco Estrellas reúne 70.2% (2 184) del total de cuartos de la modalidad de tiempos compartidos, Gran Turismo agrupa 22.2% con 691 habitaciones, Cuatro y Tres Estrellas concentran 7.2% de los cuartos restantes, de los cuales, el primero tiene 2 407 y el segundo solo 13 (cuadro A-2).

Con respecto a los condominios, en 2004, existían 50 desarrollos que aglutinaban 3 563 condominios con un total de 7 677 cuartos. San José del Cabo concentraba 62% (Villas Baja, Bugambilias, Nautilus, Aloja, Kasa Sol, California, Baja Turquesa, Palmilla, Mykonos, La Joya, La Concha, La Bamba, entre otros),

Cabo San Lucas tiene 28% (Villas del Sol, Coromuel, Marina del Sol, Plaza Náutica, Terrasol, Plaza Bonita, Gigling Marlin, Santa Fe, entre otros) y el corredor turístico 10% (Casa del Mar, Plaza Calafia, Gardenias, Misiones del Cabo, Condominios Mañana). Los desarrollos con el mayor número de condominios son Coromuel que se ubica en Cabo San Lucas con 416 unidades y 528 cuartos; La Joya esta San José del Cabo, tiene 232 apartamentos y 312 habitaciones, finalmente Casa del Mar ubicada en el corredor reúne 186 condominios y 305 secciones (cuadro A-3).

La mayoría los condominios están conformados de una sola pieza, sin embargo, el promedio de cuartos por condominio es 1.3 debido a la existencia de unidades con dos habitaciones (Lomas del Campanario, Baja Turquesa, El Vigía, Palmilla, Sampaguito, La Concha, Las Palmas, Los Amarantos y Plaza Calaría)

De la revisión de la oferta de alojamiento de Los Cabos se puede destacar que aunque los hoteles se triplicaron en el periodo 1990-2004 al pasar de 22 a 60 unidades, los condominios representan la opción numero uno de hospedaje con 43.6% del total de cuartos ofertados. Lo anterior es resultando de la compra y renta de propiedades a manos de inversionistas extranjeros, producto de las facilidades que les otorga la Ley de Inversión Extranjera Mexicana de 1993.

5.2 Arribo, perfil y modo de transporte de turistas

Con respecto al número de turistas, en 2000 Los Cabos recibió 0.5% del total nacional, 12.9% de los centros integralmente planeados y 62.5% del estatal. La tasa de crecimiento media anual fue de 7.9 y 4.0% entre 1990-1995 y 1995-2000. Los Cabos acogió en términos absolutos 255 700 y 1 422 500 viajeros en 1990 y 2004, respectivamente (cuadro 4), 64% del total de visitantes en 2004 lo hizo vía aérea y 36%¹¹ a través de cruceros. Cabe destacar que la participación de visitantes extranjeros es muy elevada ya que significó 85% promedio del total de turistas que visitaron Los Cabos durante el periodo de estudio, es decir, casi 85 de cada 100 visitantes que arriban a Los Cabos provienen de otro país, en particular, de Estados Unidos y Canadá.

¹¹ No existen datos sobre el número de turistas que arriban por carretera a Los Cabos

Según el documento de trabajo *Los Cabos 2025*, del 90.5% del mercado internacional de turistas que arribaron a Los Cabos 32.5% provino de Los Ángeles, 9.8% de San Francisco, 9.6% de San Diego; 1.4% de Phoenix, 11.2% de Dallas, 1.2% de Houston y 5.0% de Atlanta. En esta etapa de consolidación regional, la promoción y publicidad de Los Cabos no ha sido eficaz para convencer al turista nacional de que visite con mayor afluencia el destino turístico del sur de la península de Baja California, pues 98.5% de su mercado nacional proviene solo de cuatro ciudades: México (66.8%); Guadalajara (19.5%), Mazatlán (8.5%); y Monterrey (3.7%).

Con respecto al perfil del visitante actual, 84.3% es de origen estadounidense, 66.5% tiene ingresos anuales superiores a los 75 mil dólares, 59.7% es mayor de 40 años, la estancia promedio es de 3.7 días, su gasto promedio por visita es de alrededor de 1 330 dólares.

Otra de las variables que demuestran la consolidación de Los Cabos es el aumento progresivo en el número de vuelos que arriban al Aeropuerto Internacional de San José del Cabo, el cual fue construido como parte del proyecto implementado por Fonatur en los setenta. El aeropuerto ha mantenido una tasa de crecimiento en su número de vuelos del 5.0%, de los cuales 71% corresponden a frecuencias internacionales y 21% restante a vuelos nacionales. Los Cabos cuenta con el séptimo aeropuerto más importante del país en términos de flujo de pasajeros totales, y es el quinto en recepción de pasajeros internacionales. (Ceura, 2002)

Los vuelos son divididos en *comerciales* y *charter*. Los comerciales incrementaron de 4 625 a 10 044 entre 1990 y 2004 (cuadro 5), mientras que los charter también aumentaron de 95 a 377 en el mismo periodo, sin considerar que en 2000 arribaron 553, es decir, 176 charter mas que en 2004. Se observa que ambos tipos de vuelos han incrementado notablemente su cobertura, los comerciales aumentaron 50% y los charter casi siete veces en términos absolutos.

Por su parte, el número de pasajeros por vía aérea ascendió de 244 600 a 896 100 entre 1990 y 2004, de los cuales 97.2% en promedio voló en aviones comerciales. El número de pasajeros transportados ha mantenido un tasa de crecimiento del 10.8% siendo los vuelos internacionales los más dinámicos con un crecimiento de 13% en 2000 (Ceura, 2002).

Cuadro 5.
Los Cabos: Información sobre vuelos y pasajeros, 1976-2004

Año	Arribos	Comercial	Charter	Pasajeros (Miles)	Pasajeros Comercial (Miles)	Pasajeros Charter (Miles)
1976	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1980	1 373	1 373	0	50.7	50.7	0
1990	4 625	4 530	95	244.6	233.1	11.5
2000	7 680	7 125	553	699.9	638.1	61.8
2004	10 421	10 044	377	896.1	860.9	35.1

Fuente: Elaboración propia con base en los Principales Indicadores Turísticos, INEGI. La información para el año 2003 fue obtenida del reporte de pasajeros que arriban a Los Cabos, vía área. Fonatur-CIP-Los Cabos

Sin embargo, al contabilizar el número de llegadas comerciales con denominación otros vuelos comerciales no regulares y vuelos privados, se encontró, que en 2004 arribaron 4 717 vuelos este tipo con 15 042 pasajeros, además de 221 vuelos privados, si agregamos ambas cifras al total resultaría que en 2004 arribaron 15 359 vuelos de todos los tipos y 911 812 pasajeros distribuyéndose de la siguiente manera: 65.3% para vuelos comerciales; 4.5% para vuelos charter; 30.7% para vuelos comerciales no regulares; y 1.4% vuelos privados.

Resultado de lo anterior, el gobierno federal y las autoridades municipales se están coordinando para construir un aeropuerto en Cabo San Lucas para que empiece a funcionar a partir de 2006. El aeropuerto tendrá un costo aproximado a los 100 millones de dólares. La intención es ofrecer una alternativa adicional a los viajeros extranjeros. Desde mi punto de vista, no veo útil y factible la instalación de una nueva terminal aérea en Cabo San Lucas. Con la organización de la cumbre de APEC en 2002, el Aeropuerto Internacional de San José del Cabo fue remodelado y ampliado. El nuevo aerodromo le restará importancia y competitividad a San José del Cabo y a la carretera de cuatro carriles que se construyó para conectar a estos dos puntos.

Otro tipo de transporte muy utilizado para movilizar pasajeros es el de los cruceros, según el *reporte de pasajeros que visitan Los Cabos vía cruceros* de 1996 a 2004 atracaron 134 y 286 cruceros con 124 589 y 510 646 pasajeros, respectivamente (cuadro 6). El municipio de Los Cabos es considerado como el puerto de entrada a la región del Mar de Cortés, y es punto de toque obligado para

las rutas de cruceros de la Riviera Mexicana con origen en puertos del Oeste de Estados Unidos como Los Ángeles y San Francisco. Actualmente es el tercer puerto en términos de arribos y visitantes en cruceros con la tasa de crecimiento media anual más alta del país para los últimos cinco años" (Los Cabos 2025, 2005).

De seguir esta tendencia y con la inclusión del Proyecto Mar de Cortés (antes Escalera Náutica) que tiene como propósito principal a traer una gran cantidad de turismo náutico de las costas del sur de Estados Unidos, en el lapso de diez años, Los Cabos se convertirá en el destino número uno en la recepción de turistas vía marítima.

Cuadro 6.
Los Cabos: reporte de pasajeros que arriban vía cruceros, 1996-2004

Año	Arribos	Pasajeros	Pasajeros/ Arribos	Arribos Privados	Pasajeros en arribos privados	Pas/arribos privados	Arribos+arribo s privados (visitantes)
1996	134	124 589	930	1578	7 508	4.8	130 097
1997	125	151 986	1 216	1436	5 835	4.1	157 821
1998	151	187 007	1 238	1603	5 626	3.5	192 633
1999	174	193 686	1 113	1419	6 399	4.5	200 085
2000	181	263 557	1 456	1281	4 907	3.8	268 464
2001	193	275 789	1 429	5725	13 662	2.4	289 451
2002	242	407 464	1 684	n.d.	n.d	-	407 464
2003	240	408 649	1 703	n.d	n.d	-	408 649
2004	286	510 646	1 786	n.d	n.d	-	510 646
Promedio	180	251 625	1 284			3.8	

Fuente: elaboración propia con datos de Fonatur (CIP-Los Cabos), reporte de turistas que visitan Los Cabos, Vía cruceros

Entre 1996 y 2004 arribaron en promedio 180 cruceros por año con un total de 251 625 pasajeros cada año; mensualmente llegaron 16 cruceros con 1 284 viajeros cada uno; También se tiene la presencia de yates privados, pues de 1996 a 2001¹² arribaron 1 578 y 5 525 yates, respectivamente, con una afluencia estimada total de 7 508 y 13 662 pasajeros. Cabe destacar que cada yate privado transporta en promedio cuatro pasajeros. Por ejemplo, durante 2001 arriban 477 yates por mes con 1 139 pasajeros. Las estadísticas indican que aproximadamente 95% de los turistas que viajan en embarcaciones lo hacen a través de cruceros y menos del

¹² Las cifras para yates privados solamente están disponibles para el periodo 1996- 2001

cinco por ciento en yates privados. Por su parte, la derrama económica fue de 26 millones de dólares en 2004, cada pasajero gasta alrededor 70 dólares pues “los cruceros, en su mayoría con turistas de alto poder adquisitivo, pero que solo están por unas horas, gustan de adquirir souvenir, ropa de playa, perfumes, y sobre todo artesanías locales con motivos y materiales regionales” (Collins, 2004).

5.3. Actividades turísticas

Los Cabos es un destino que ofrece una variedad importante de actividades turísticas, por ejemplo, la pesca es uno de los deportes más practicados y de mayor antigüedad en la región, sin embargo, en la actualidad el golf se ha convertido en una de las diversiones más atractivas al contar con ocho campos de calidad internacional. Otros deportes como el buceo, kayak, natación, surfing, paracaidismo, otorgan al turista extranjero en mayor medida y nacional en menor medida, una oportunidad de disfrutar la región.

De tal manera que una de las principales actividades turísticas en Los Cabos es la práctica del golf, según Fonatur, Los Cabos es la capital del golf en México y Latinoamérica. El desarrollo de este deporte ha sido tan fuerte que la revista especializada *Golf Digest* lo catalogó como uno de los 14 mejores destinos en el mundo para practicarlo. Los Cabos cuenta con ocho campos de golf, en los que se juegan entre 150 y 200 mil rondas al año en el marco de 81 torneos

Otro de los atractivos más importantes es la pesca deportiva, la revista *Los Cabos the best of Mexico* (lo mejor de México) considera a Los Cabos la capital mundial del pez marlín debido al prestigio de los torneos mundiales de pesca deportiva. Esta actividad es la que dio inició al desarrollo turístico de la región y sigue siendo uno de los atractivos que genera un alto porcentaje de la afluencia turística. Fonatur (2004) estimó que 17% de los turistas tenían como principal motivo de visita la pesca. Al año se capturan en promedio 40 mil peces, de los cuales, más del 50% son de tipo marlín y, el resto, están distribuidos en dorado, wahoo, pargo y cabrilla, los cuales podrían llegar a pesar más de 1000 libras o 500 kilos aproximadamente. Anualmente existen tres torneos internacionales de pesca deportiva que dejan fuertes sumas de dinero en premios, por ejemplo, esta el Auto-exótica-Bisbee's Black and Blue Marlín Jackpot, se realiza en el mes de octubre y

tienen una de las bolsas más ricas del mundo de la pesca deportiva con más de dos millones de dólares. En 2003 compitieron 873 competidores y 63 equipos de México, Estados Unidos, Canadá, Italia, Tahití y Japón por un premio de 1 896 300 dólares; también está el torneo Los Cabos Billfish en el que participaron 350 competidores por un premio de 500 mil dólares, y el torneo Western Outdoor News Los Cabos Tuna Jackpot en el que asistieron 184 botes por un premio de 425 200 dólares.

El Mar de Cortes proporciona a los que practican buceo un asombroso arraigo de la vida marina que consta de 850 especies de peces. El costo típico por bucear es de 65 dólares por día, los lugares permitidos para practicar este deporte son el Arco, Los Dedos de Neptuno, Roca Anegada, Bahía Gorda, La Punta y Cabo Pulmo. En agosto se lleva a cabo la fiesta anual de buceo cuya duración es de cinco días y que atrae buceadores expertos de todo el mundo.

El surfing se practica en mayor medida en San José del Cabo y el corredor turístico, principalmente en las playas Acapulquito y Costa Azul cerca de Palmilla; el velleo se practica al norte de San José y cerca de los Barriles, son sitios de muchas competiciones al año, el área está ubicada entre los 10 mejores sitios para surfear en el mundo, asimismo, existen 20 playas a lo largo de 50 millas.

Los Cabos también funciona como un importante receptor de eventos *hall mark* que le proporcionan fuertes sumas de dinero en ganancias e inversión, por ejemplo, durante 2003 fue filmada la película estadounidense Troya en las dunas del Faro Viejo de Cabo San Lucas, en cuya producción se invirtieron más de 160 millones de dólares. La derrama económica que dejó esta actividad para el sector turístico, se estimó en alrededor de cuatro millones de pesos, ya que con motivo de esta acción- se rentaron 600 habitaciones y se consumieron alimentos para más de 1 000 personas durante tres meses. También se llevó a cabo la filmación del récord de buceo libre en el que participaron James Cameron, director de la película Titanic y Pipín Ferreras, buceador profesional.

Asimismo, en 2004, el VIII Ayuntamiento de Los Cabos facilitó la presencia del canal de televisión "Wealth", el cual filmará 26 programas en los destinos turísticos más importantes del mundo, siendo Los Cabos el único sitio mexicano seleccionado; el programa que se pasará por cable en todo Estados Unidos representa una gratuita promoción para el municipio.

De igual forma, se realizaron diferentes eventos masivos que constituyeron una atracción turística. Entre estos se destacan: El segundo Maratón Internacional Los Cabos 2004, los torneos de pesca deportiva Billfish, Bisbees y Rolex en sus ediciones 2003, torneos de surf, el Torneo de Golf de Aeromexico (que reunió publicistas de todo Estados Unidos), La 81ª Asamblea-Convención Nacional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP); Semana Nacional del Adulto Mayor; la Segunda Reunión Regional Zona Noroeste, Comisión Permanente de Contralores Estados–Federación, el Campeonato Nacional de Ciclismo, la convención anual de la Asociación Nacional de Ejecutivos de Organismos Empresariales y Profesionales, A.C. la Primera Convención Nacional Hacendaria, entre otros.

CAPITULO II.

INVERSIÓN TURÍSTICA y URBANA EN LOS CABOS

Según la Organización Mundial de Turismo (2000) los viajes y el turismo son considerados como la actividad económica más grande y dinámica del mundo al generar una derrama económica de 455 mil millones de dólares y 192 millones de empleos. En ese orden de ideas, la inversión turística en México fue de cuatro mil millones de dólares en 2004, de la cual 500 millones de dólares fueron invertidos por empresarios extranjeros (McCarthy, 2004).

Los Cabos no está exento al dinamismo de la actividad turística global y nacional, uno de los factores que han contribuido a su crecimiento¹³ ha sido la inversión pública y privada en el rubro de infraestructura turística y urbana. Por ejemplo, la inversión acumulada en Los Cabos en el periodo 1976-2004 fue de 2 572.1 millones de pesos corrientes¹⁴ (Fonatur 2004), mientras que la inversión privada extranjera¹⁵ fue de 410 millones de dólares en 2003 (Secretaría de Economía, 2003). Es decir, los recursos privados ejercidos en un año en Los Cabos son superiores al Presupuesto Operativo Anual (POA) realizado por Fonatur en casi 30 años en dicho centro turístico, aunque no hay que olvidar que la infraestructura urbana y vial fue construida desde un inicio por el organismo federal.

1. Inversión del sector público

La inversión del sector público en Los Cabos a partir de los setenta sigue representando el motor fundamental de su progreso turístico. Se considera que son tres los elementos que han contribuido a tal desarrollo: i) La inversión de Fonatur en el periodo 1976-2004; ii) La inversión municipal en infraestructura urbana entre 1980 y 2004; y iii) La inversión federal para llevar a cabo la cumbre de APEC en 2002.

¹³ Crecimiento turístico sustentado en el incremento de 10 a 60 hoteles, 544 a 17 602 cuartos en operación, 34 mil a 1.5 millones de turistas, 380 a casi 15000 vuelos en el periodo 1976-2004

¹⁴ Lo que equivale a 506.6 millones de pesos a precios constantes de 2002 entre el periodo 1976-2004. Muy por debajo de los recibidos por Cancún, 1 470.7; Bahías de Huatulco, 5 147.5; e Ixtapa-Zihuatanejo, 792.2 millones de pesos, respectivamente, en el mismo periodo.

¹⁵ Según Fonatur, la inversión privada nacional en Los Cabos representa un porcentaje menor al diez por ciento.

1.1 Inversión de Fonatur en Los Cabos

Fonatur fue creado en 1974 como consecuencia de la fusión de los fideicomisos Infratur y Fogatur, su misión ha sido activar las inversiones y el desarrollo de la industria turística de manera sostenida en los cinco centros turísticos diseñados bajo su potestad (Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Los Cabos, Bahías Huatulco y Loreto).

En el periodo 1974-2004 la inversión en infraestructura turística urbana fue cercana a 1 548 millones de dólares en todos los centros turísticos de Fonatur, además de otorgar créditos por la cantidad de 7 506 millones de dólares que han generado una inversión de 14 688 millones de dólares destinados a la construcción de 117 289 cuartos de hoteles y 340 mil empleos (McCarthy, 2004). Es decir, por cada dólar que presta Fonatur se invierte dos dólares de capital privado.

Los Cabos inició operaciones en 1976, luego de las primeras acciones de planeación y desarrollo llevadas a cabo por Fonatur en 1975, las cuales incluyeron la construcción del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo y la urbanización del poblado. La inversión de Fonatur en Los Cabos asignada a través de un POA fue de 506.6 millones de pesos en el periodo 1976-2004 (cuadro 7). Los rubros más importantes de la inversión efectuada han sido la operación y mantenimiento de infraestructura, en la que se ha destinado 42.3% del total de la inversión histórica; las obras de cabeza, la urbanización y los gastos en construcción también han sido actividades fuertemente apoyadas al recibir 19.7, 15.4 y 12.2%, respectivamente.

Cuadro 7.

Los Cabos: inversiones de Fonatur en el desarrollo turístico, 1976- 2004

Concepto	Miles de pesos constantes a precios de 2002	Participación de la inversión histórica (%)
Urbanización	79 228.6	15.5
Obras de cabeza	99 765.1	19.7
Equipamiento turístico y urbano	21 143.5	4.2
Estudios y proyectos	15 452.5	3.1
Planeación	15 039.6	3.0
Operación y mantenimiento	214 229.8	42.3
Gastos de reconstrucción	61 786.4	12.2
Inversión total	506 645.5	100.0

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Dirección Adjunta de Desarrollo, Fonatur (2004)

Cabe destacar que las primeras inversiones del gobierno federal en infraestructura turística han permitido a Los Cabos contar con una importante accesibilidad para el transporte, ofrecer servicios de saneamiento, encauzamiento, distribución de agua, luz y comunicaciones, creando un efecto de atracción y participación de inversionistas interesados en su propio desarrollo (Modernización del Turismo, 2000). Las principales obras construidas desde 1976 han sido:

- Obras de urbanización: 270.6 hectáreas de urbanización, 38.3 kilómetros de vialidades y de la red de agua potable, 23.6 kilómetros de red eléctrica aérea, 14.7 kilómetros de red eléctrica subterránea, 19.6 kilómetros de red telefónica aérea y 18.7 kilómetros de red telefónica subterránea.
- Obras de infraestructura básica: explotación de cinco pozos de agua con capacidad de 259 litros por segundo, 4 240 metros cúbicos para tanques de regularización, 0.1 kilómetros para emisores de aguas negras, una planta de tratamiento de aguas negras con capacidad de 140 litros por segundo, 10.2 kilómetros de canales para protección pluvial, tres kilómetros de líneas de transmisión eléctrica, una planta potabilizadora, tres líneas de transmisión eléctrica, dos subestaciones eléctricas, una central telefónica con 1000 líneas y un aeropuerto con una longitud de pista de 2 200 metros.
- Obras de equipamiento turístico: 26 hectáreas de campos de golf, 600 metros de canales de navegación y obras de protección, 2 500 metros de malecón y obras marginales, 70 mil metros cúbicos para dragado y relleno, una dársena con capacidad de albergar 360 embarcaciones y una terminal marítima, entre otros.

Al elaborarse un análisis del POA de los cinco destinos turísticos Fonatur (cuadro 8) se encontró que en 2003 Los Cabos había recibido el menor monto de inversión de todos los destinos Fonatur, pues se le asignaron solamente 25.5 millones de pesos, es decir, 9.7% del total de los recursos destinados por la instancia federal. Su rubro

más alto fue el de mantenimiento y operación con una inversión de 12.2 millones de pesos. Cancún y Bahías de Huatulco absorbieron la mayor cantidad de recursos de Fonatur al recibir 110.7 y 66.1 millones de pesos, respectivamente, significando 42.1 y 25.1%. No obstante a que Los Cabos recibe menor presupuesto federal, este se mantiene como un centro turístico en ascenso en los rubros de llegadas de visitantes e incremento de la oferta hotelera. No se entiende muy bien como Bahías de Huatulco continua recibiendo un POA exorbitante, las cifras indican que es el destino Fonatur que concentra la rentabilidad más baja, con una tasa de crecimiento media anual de turistas del -8.8%. Mantener un sitio de esta naturaleza representa una pérdida innecesaria de recursos que podrían ser diversificados hacia otras áreas de interés. Los Cabos requiere una mayor inversión en vivienda, en calles pavimentadas y sobretodo que Fonatur le pague el adeudo que tiene por concepto de predial con el municipio desde hace varios años.

Cuadro 8.
Fonatur: inversión en desarrollos turísticos, 2003
(millones de pesos)

Desarrollo	Cancún	Los cabos	Ixtapa-Zihuatanejo	Bahías de Huatulco	Loreto	Total
Urbanización	61.4	6.1	12.9	13.1	5.7	100.1
Obras de cabeza	0.0	4.0	4.1	2.7	3.1	13.8
Equipamiento	0.0	0.1	0.1	8.8	6.9	15.7
Planeación	2.1	0.1	2.3	3.9	2.0	11.3
Estudios y proyectos	4.8	2.2	3.4	5.5	5.8	21.8
Mantenimiento	42.3	12.2	7.0	32.3	5.7	99.5
Contingencias	0.1	0.0	9.6	0.0	0.0	1.04
Total	110.7	25.5	30.8	66.1	29.2	263.1

Fuente: Elaboración propia con base en cifras de la Dirección Adjunta de Desarrollo de Fonatur

Asimismo, se percibe que algunos destinos Fonatur asignaron una mayor cantidad de su POA a gastos de mantenimiento y urbanización. Cancún erogó 55.4% de su presupuesto a gastos de urbanización y 32.2% a gastos de mantenimiento, este mismo comportamiento lo sigue Ixtapa-Zihuatanejo al designar 40.6 y 22.8% de sus recursos a urbanización y mantenimiento, respectivamente, mientras que Los Cabos destinó 47.8% a mantenimiento y 24.1% a urbanización.

Otro tipo de actividad que realiza Fonatur es invertir en la compra, promoción y venta de lotes en cada uno de sus centros turísticos. Las ganancias por la venta

de 135 lotes en Los Cabos entre 1988 y 2003 fueron de 426.6 millones de pesos (cuadro 9)

Cuadro 9.
Fonatur: venta de lotes del desarrollo turístico- Los Cabos (1981-2003)

Uso	Lotes	SJC* (%)	Superficie M2	Importe Histórico***
Comercial	57	77.0	126 494	80 999.2
Condominial	40	87.5	323 772	76 632.6
Equipamiento	1	100.0	261 576	24 504.0
Hotelero	15	60.0	417 284	185 456.2
Multifamiliar	207	100.0	124 175	8 746.6
Serv. Turísticos	9	11.0	34 242	9 961.5
Unifamiliar	803	99.7	277 288	38 744.5
Zona verde	1	100.0	230	138.3
Sin categoría	1	0.0	432.2	1 306.7
Total	1 135	-	1 565 496	426 580.1

* San José del Cabo

** M2: metros cuadrados

*** Pesos constantes a precios de 2002

Fuente: Sistema de terrenos/subgerencia de control patrimonial de Fonatur

Del total de los 1 135 lotes vendidos, 70.7% eran de uso unifamiliar y solo 1.3% de uso hotelero. Cabe señalar que 85% de los lotes vendidos se ubicaban en San José del Cabo. No obstante a que los lotes de uso unifamiliar fueron los mas comprados, solo significaron 9.1% del total de los ingresos, cada lote de este tipo presentó un valor de 139.8 pesos reales por metro cuadrado. En contraste, la venta de lotes hoteleros contribuyó con 43.5% del total de las ganancias, su valor real individual fue 444.4 pesos. Como se puede observar, los bajos precios catastrales de los lotes de Fonatur ocasionan su compra inmediata. Lo anterior favorece a las inmobiliarias estadounidenses instaladas en Los Cabos porque les permite adquirir propiedades y terrenos muy baratos para posteriormente, lucrar y especular con ellos al revenderlos a precios mucho más elevados de su valor original.

Cabe destacar que en 2003 solo existían 32 lotes de Fonatur para su venta, de los cuales, el Cerro del Vigía concentraba 87.5% (Subgerencia de Control Patrimonial de Fonatur, 2003). Dicha lista disminuyó a 13 predios en 2004.¹⁶, su

¹⁶ Según Fonatur, las condiciones de compra de los lotes: si se compra al contado se descuenta un 5% sobre el precio de venta. La comercialización cuando es contado comercial se otorga un 30% de enganche, 2.5% de descuento sobre el precio de venta, el saldo restante será documentado en

precio de venta promedio era 1 103 pesos por metro cuadrado, el más caro oscilaba en 2.3 millones de pesos y era de uso turístico condominial. Las ganancias potenciales por la venta de los lotes que aún permanecían en el inventario de Fonatur son de 9.3 millones de pesos con un precio promedio por lote de 717 mil pesos.

Adicionalmente a la venta de predios, Fonatur también estimula a posibles compradores de propiedades en Los Cabos mediante programas de financiamiento¹⁷, ofrece créditos con tasas competitivas y funge como banca de segundo piso. Por ejemplo, si un inversionista tiene planeado construir un hotel, Fonatur puede financiar hasta 70% de la inversión total (sin incluir terrenos) dependiendo del nivel de endeudamiento de la empresa. Se puede descontar hasta el 100% del financiamiento. Los créditos pueden ser en dólares o pesos con plazos de 12 años con tres de gracia.

1.2 Capacidad de Inversión municipal

La inversión ejecutada por Fonatur en Los Cabos ha permitido que las administraciones ediles puedan eliminar algunos gastos municipales como la limpieza, la recolección de basura, el suministro de agua potable y de drenaje, el mantenimiento y operación de la marina de Cabo San Lucas, la electrificación en la zonas turísticas de San José del Cabo, el corredor turístico y Cabo San Lucas, entre otros.

La erogación de Fonatur tiene como propósito dar mantenimiento, crecimiento y promoción a la franja catastral más cara de Los Cabos “la zona turística”, por lo que se puede inferir que Los Cabos recibe un importante subsidio de Fonatur que le permite contar con una fuerte capacidad de maniobra en el manejo de sus finanzas públicas y en la toma de decisiones de la inversión pública con respecto a la dotación y oferta de servicios públicos.

pagares a 30, 60 Y 90 días sin interés. Se otorgan créditos con 30% de enganche y el saldo a pagar en forma mensual en plazos de uno a cinco años.

¹⁷Por ejemplo, de 1974 a1996 40790 millones de pesos en crédito; 81660 millones en inversión generada; 330 mil empleos generados

Dicha dinámica de gestión del municipio originó que la consultora internacional FitchRatings le asignará una calificación inicial A+(mex)¹⁸ por su excelente calidad crediticia en 2003. Entre los principales factores que fundamentaron la calificación asignada, destacan la sólida estructura de ingresos reflejada en una alta proporción de sus recursos propios que representaron 61.5% de los 373.3 millones de pesos asignados; bajos niveles de endeudamiento y planes de financiamiento adicional manejables; buenos niveles de inversión en términos per cápita; alto dinamismo económico impulsado por el turismo; y bajas contingencias directas en materia de pensiones y jubilaciones (Humberto Panti, 2004).

Asimismo, la firma internacional Standard and Poors ratificó en 2004 el buen manejo de las finanzas públicas de Los Cabos otorgándole la categoría del ayuntamiento mxA+ o fuerte capacidad de pago. El municipio registró ingresos propios por 70.7% de sus recursos operativos en 2004, "cifra muy por encima del promedio del resto de los cabildos calificados por Standard and Poors en México (36.6%). Uno de los factores que apoyan la evaluación es la sólida base económica de la localidad, basada el turismo de altos ingresos" (Vázquez, 2004).

Las entradas totales de Los Cabos en 2003 sumaron 373. 3 millones de pesos, de los cuales, 229.7 correspondieron a recursos locales (70.7%). Dentro de estos últimos destacaron la recaudación del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, los cuales registraron un monto de 51.9 y 61.1 millones de pesos, respectivamente (Sistema Municipal de Base de Datos, 2004). Cabe destacar que los mayores pagos del impuesto predial fueron realizados por la industria hotelera, al cubrir 12.3 millones de pesos en 2004, destacando los pagos del Hotel Marquis (679 644 pesos); Hotel Hilton Beach (894 028 pesos); Hotel Finisterra (1.1 millones de pesos); Hotel Sunset Beach (1.4 millones de pesos); Hotel One and Only Palmilla (1.03 millones de pesos) (Catastro Municipal de Los Cabos, 2004).

¹⁸ De acuerdo con la calificador FitchRatings la alta calidad crediticia A(mex) corresponde a una solida calidad crediticia respecto a otras entidades emisoras del país. Sin embargo, cambios en las condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

De esta manera, es importante señalar que Los Cabos también ha concentrado la proporción de ingresos propios más alta del total de municipios de Baja California Sur. Por ejemplo, en los años 1995, 1999, 2000 y 2001 la proporción fue de 52, 57.5, 58.4 y 51.5%, respectivamente. Asimismo, en el periodo 2001-2002 los impuestos representaron 70.1 y 70.4% del total de lo recaudado por el estado en ese momento, lo que significó que de cada 100 pesos que se obtenían por concepto de impuestos 70 provenían de Los Cabos.

Dicha fortaleza económica, permitió al municipio invertir en obra pública 64.2 millones de pesos en 2003 y promedió 71.5 millones de pesos en los últimos tres años (2000-2002). La inversión en términos per cápita fue equivalente a 535 pesos por persona, comparado favorablemente con la mediana del grupo de municipio analizados por la calificadora Fitchratings (211 pesos per cápita).

Los Cabos recibió 64.4, 73.4, 84.7, 82.2% y 91.1% de la inversión financiera total realizada en Baja California Sur durante 1992, 1993, 1995, 1996 y 1997, respectivamente. Cabe mencionar que los recursos fueron destinados a la construcción de obra pública urbana. Por otra parte, la Capacidad de Inversión Municipal (CIM)¹⁹ de Los Cabos, es decir, su potencial para crear activos u obra pública fue de 11.0 en 2003, es decir, solamente se destinaron 11 de cada 100 pesos para obra pública, nada comparable con la capacidad de inversión municipal de los ayuntamientos de Aguascalientes e Ixtapa-Zihuatanejo, los cuales presentaron un CIM de 39.0 y 35.1.

1.3 Inversión pública en la cumbre de APEC

La inversión pública en la cumbre de APEC²⁰ también benefició al incremento y mejoramiento de la infraestructura turística y urbana de Los Cabos. El evento reunió en el mes de octubre de 2002 a gobiernos e inversionistas de la región Asia-Pacífico. Con el objetivo de brindar una imagen positiva de Los Cabos, la federación invirtió 967.6 millones pesos distribuidos de la siguiente manera:

¹⁹ La relación que existe entre los ingresos propios del municipio y el egreso en gasto de inversión, principalmente el que se hace en el rubro de obra pública

²⁰ Foro de Cooperación Económica en Asia Pacífico, APEC (Asian Pacific Economic Cooperation, por sus siglas en inglés). el propósito de este mecanismo es promover la liberalización comercial y la cooperación con la cuenca del pacífico en los próximos 20 años

- 150 millones de pesos para la ampliación y remodelación del aeropuerto internacional de San José del Cabo
- 100.1 millones de pesos para la construcción de los puentes: Salto seco, Migriño, Elías Calles, El Tule, Cañada de los perros y San Lázaro
- 300 millones de pesos en la construcción del libramiento carretero Aeropuerto Internacional de San José del Cabo- Cabo San Lucas. Agregando una inversión de 52 millones de pesos del derecho de vía
- 400 millones de pesos para el remozamiento, mejoramiento y ampliación de la carretera transpeninsular en el tramo aeropuerto-Cabo San Lucas.
- 17.2 millones de pesos en la construcción del boulevard y libramiento de Cabo San Lucas.

Estas inversiones se deben sumar a las realizadas por las empresas privadas en materia de telecomunicaciones, servicios de apoyo, equipo de oficinas y áreas de vigilancia. El resultado del evento de APEC, fue el mejoramiento y ampliación de la infraestructura, imagen dada al mundo como destino turístico y un desarrollo económico que permite mejorar la calidad de vida de la población en su conjunto. De acuerdo con la publicación *Negocios de México* (2002): Los Cabos, the apec summit: opening boundaries “los mayores beneficios de la APEC fueron un considerable desarrollo en la infraestructura de Los Cabos, lo cual representa 10 años de progreso.”

Por su parte, el gobernador de Baja California Sur, Leonel Cota Montaño (1999-2005) realizó una evaluación sobre la tarea de promoción que sucedió con la presencia de los más de 1 800 medios de comunicación presentes en el evento “esa promoción si la tuviera uno que pagar a precios comerciales, estamos hablando de 2 000 millones de dólares de promoción gratuita que esta recibiendo el estado de Baja California Sur y Los Cabos”.

Sin duda alguna, el evento de APEC significó una magnifica entrada de recursos a la micro región de Los Cabos por concepto de infraestructura urbana-turística y de promoción. Sin embargo, la comunidad local no concibe positivamente la construcción de un libramiento carretero cuyo propósito de seguridad era desviar

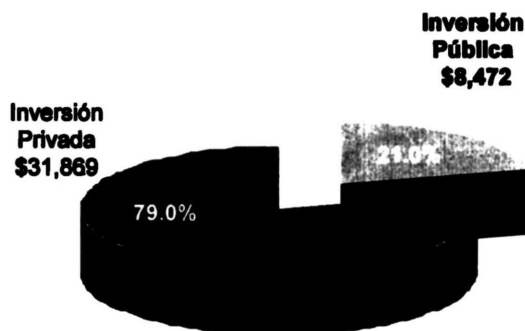
a las comitivas internacionales para no pasar por el centro urbano de San José de Cabo. Sienten que fue un acto segregativo y un gasto innecesario, considerando además que se tiene planeado que este mismo libramiento se extienda desde San José del Cabo hasta Cabo San Lucas, es decir, la población local será confinada a cruzar esta vías, mientras que los turísticos pasarán por la carretera de cuatro carriles que une al corredor turísticos. El resultado, los pobladores ya no podrán transportarse por la zona turística.

1.4 Requerimientos de inversiones públicas futuras

Cálculos de analistas turísticos han llegado a la conclusión que en promedio se requerirán 340 millones de pesos anuales de inversión pública en los próximos 20 años para dar respuesta al ritmo de crecimiento turístico promedio anual de 6% en Los Cabos. Por ejemplo, se tiene previsto que se cuadruplicará la oferta de alojamiento para llegar a 44 mil cuartos y se incrementará 400% la afluencia de turistas para recibir a cuatro millones de visitantes(Los Cabos 2025).

Por tal motivo, el proyecto Los Cabos 2025 ha calificado como pertinente elaborar un programa estratégico que considere las acciones e inversiones requeridas para atender los escenarios a 2025, considerando los impactos previstos en el desarrollo municipal en ese periodo. El programa de acciones e inversiones totalizará un monto de más de 40 mil millones de pesos, de los cuales 79% corresponderá a la inversión privada y 21% a la inversión pública (gráfica 1)

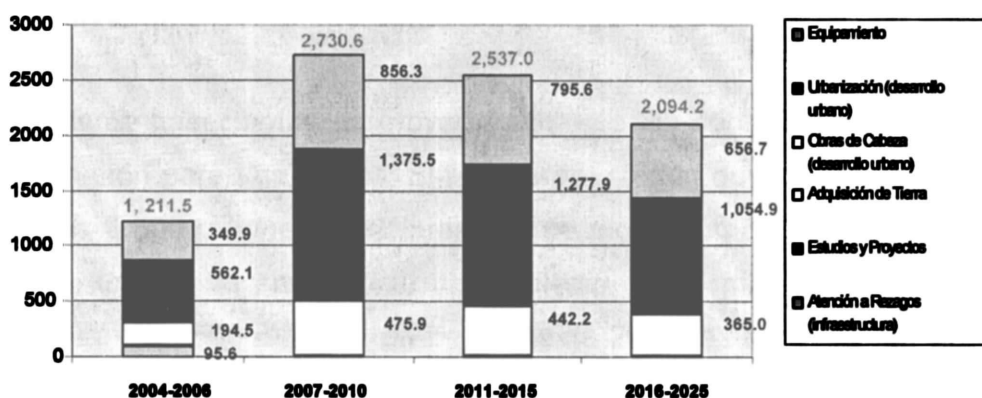
Gráfica 1.
Inversión Total Escenario 2025
\$ 40,341 mdp



Fuente: Estimación FOA Consultores.

La inversión pública requerida en Los Cabos a 2025 será de 8 500 millones de pesos. Dicha inversión coadyuvará a la atención de los rezagos inmediatos, principalmente, aquellos relacionados con la infraestructura turística y urbana. Así mismo y como se anticipó en el escenario de crecimiento, se prevé un periodo de alta inversión en el mediano plazo para atender los impactos del incremento de la oferta en proceso. Por ejemplo, en el periodo 2007-2010 se requerirán en promedio 700 millones de pesos anuales (gráfica 2)

Gráfica 2.
1. Programa de Inversión Pública (mdp) 2004-2025



Fuente: Estimaciones FOA Consultores.

El programa de inversión pública requerido por Los Cabos estará dividido en cuatro etapas²¹. En los tres años de la primera etapa 2004-2006 se solicitarán 1 211.5 millones de pesos que serán distribuidos al rubro de desarrollo urbano (urbanización) con 46.4% de los recursos, seguidos en menor medida por las inversiones en equipamiento, obras de cabeza y atención a rezagos en infraestructura con la asignación de 28.9, 16.1 y 7.9%, respectivamente.

En la segunda etapa 2007-2010 se prevén invertir 2 730.6 millones de pesos. Nuevamente la inversión mayoritaria se destinará al rubro de urbanización con 1 375.5 millones, mientras que las obras de equipamiento y de cabeza recibirán 856.3

²¹ Los montos porcentuales de inversión previstos para las etapas dos, tres y cuatro son distribuidos de la siguiente manera: 54.4% para urbanización, 31.4% para equipamiento y 17.4% para obras de cabeza.

y 475.9 millones de pesos, respectivamente. Cabe señalar que los recursos para equipamiento se duplicarán entre la etapa uno y dos, al pasar, de 349.9 a 856.3 millones.

Los cálculos para la tercera etapa 2011-2015 indican que las exigencias futuras para el sector público serán de 2 537 millones de pesos, distribuidos en 1 277.9 para urbanización, 795.6 para equipamiento y 442.2 para obras de cabeza. Hay pocos movimientos en las designaciones de inversión entre la etapa dos y tres, solo el monto total reducirá de 2 730.6 a 2 537.0 millones de pesos.

La cuarta y última etapa de inversiones públicas 2016-2025 demandará un monto menor a la tercera fase, al pasar de 2 537 a 2 094.2 millones de pesos, destinándose 1 050.9 a urbanización, 656.7 a obras de equipamiento y 365 a obras de cabeza.

Es importante hacer notar las proyecciones que las consultoras realizan en términos de inversión para Los Cabos. Sin embargo, ningún documento dice quién proporcionará los 8 500 millones de dólares que se requerirán de inversión pública para 2025. Fonatur invierte anualmente un promedio de 25 millones de pesos, a este ritmo invertirá solo 500 millones de pesos hasta 2025, es decir, ni siquiera un 10% del monto necesitado. Por su parte, el municipio tiene una fuerte capacidad de inversión municipal que oscila entre los 60 y 70 millones de pesos anuales, pero este solamente representará cuando mucho 10% de la inversión requerida, es decir, hay un faltante enorme de fuentes de financiamiento público. Por su parte, es más factible que los inversionistas privados cubran la cuota de casi 32 mil millones de pesos que se les han proyectado. Anualmente ellos invierten más de 100 millones de dólares en promedio, Es decir, en 20 años podrán destinar más de 2 mil millones de dólares, lo que representa un poco más de 20 mil millones de pesos.

2. Inversión privada en Los Cabos

La inversión del sector privado en infraestructura turística y urbana ha sido el motor fundamental para consolidar el desarrollo turístico en Los Cabos. Dos características han facilitado su dinamismo, i) la inversión de Fonatur en infraestructura turística-urbana (Aeropuerto Internacional de San José del Cabo y una autopista de cuatro carriles Cabo San Lucas-San José del Cabo), y ii) las

facilidades que otorga el Estado a través de Bancomext²², la Ley de Inversión Extranjera y la Ley de Fomento Económico de Baja California Sur cuyo propósito ha sido atraer la inversión extranjera para la adquisición y renta de propiedades de tipo residencial, hotelero y comercial, en la construcción de hoteles, campos de golf, condominios, viviendas propias, entre otras.

En el periodo 1993-2003 la inversión extranjera en Los Cabos fue aproximadamente de 1 290.1 millones de dólares (107.6 millones de dólares en promedio anual). Dichos recursos fueron captados en dos momentos, en el periodo 1993-1998 se ejecutó una inversión de 881.1 millones de dólares y se generaron 7 116 empleos (Chelius Hernández, 2000:), mientras que en el periodo 1999-2003 la inversión de empresas extranjeras en Los Cabos fue de 409.1 millones de dólares²³. Cabe destacar que Los Cabos concentra 63.5% de las 1 322 empresas instaladas en Baja California Sur. Estados Unidos, Canadá e Italia son los países con mayor participación de empresas, 72.1, 11.6 y 3.9%, respectivamente (Secretaría de Economía, 2004). Captar 107.6 millones de dólares promedio anual en el lapso de una década se dice fácil, pero esto ha sido resultado de la intensa promoción internacional que realiza el gobierno federal a través de Fonatur y la Secretaría de Turismo y de las reformas que ha tenido las leyes de inversión y de adquisición de bienes.

De acuerdo con la distribución de la inversión extranjera por sectores, durante el periodo 1999-2003 se observó que 261.8 millones de dólares (64%) son destinados a la rama de hoteles y otros servicios de alojamiento temporal (cuadro 10). Los sectores restantes solo contribuyeron con menos del 10%. El rubro más significativo fue la prestación de servicios profesionales, técnicos y especializados con una inversión 39 millones de dólares, seguido en menor medida por la inversión en la rama de la construcción que significó 3.3%.

²² Otorgar un financiamiento de de 5 078 millones de dólares entre 1990-2001 distribuidos entre 750 empresas siendo beneficiados los centros turísticos de Cancún, Cozumel, Isla Mujeres, Los Cabos, Puerto Vallarta, Bahías de Huatulco y Ciudad de México. apoya a desarrolladores y operadores de la construcción, ampliación o remodelación de hoteles, marinas, campos de golf, tiempos completos y compartidos, y áreas de diversión y esparcimiento.

²³ La IED se integra con los conceptos de nuevas inversiones, reinversión de utilidades y cuentas entre compañías, que se han notificado al Registro Nacional de Inversión Extranjera.

Cuadro 10.
Distribución por ramas de actividad económica
(miles de dólares)

Ramas	Miles de dólares	Participación %
Hoteles y otros servicios de alojamiento	261 769.8	64.0
Otras industrias manufactureras	62 249.9	15.2
Prestación de servicios profesionales,	39 021.9	9.5
Edificación	13 355.7	3.3
Extracción(beneficios de minerales de hierro)	9 723.7	2.4
Otros servicios inmobiliarios	7 992.7	2.0
Comercio de productos no alimenticios al por mayor	5 296.2	1.3
Extracción y/o beneficios de minerales metálicos no ferrosos	3 843.4	0.9
Manufacturas de celulosa, papel y sus productos	1 604.6	0.4
Otras	4 218.4	1.0
Total	409 076.3	100.0

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Subsecretaría de normatividad, inversión extranjera y prácticas comerciales internacionales de la Secretaría de Economía

Estados Unidos es la nación que concentró la mayor cantidad de recursos invertidos en Los Cabos con 307.9 millones de dólares (75.3%), seguido por España con 61.4 millones de dólares (15%) y Canadá con 16.9 millones de dólares (4.1%).

La participación de países como Holanda, Reino Unido, Colombia, Islas Vírgenes, Irlanda, es muy reducida en comparación con los recursos invertidos por Estados Unidos, ya que de cada 100 dólares que se invierten en Los Cabos 75 son provenientes del país norteamericano (cuadro 11)

Cuadro 11.
Inversión Extranjera por país en Los Cabos)
(miles de dólares)

País	Miles de dólares	Participación %
Estados Unidos	307 931.6	75.3
España	61 438.4	15.0
Canadá	16 968.0	4.1
Holanda	9 774.3	2.4
Reino Unido	4 769.1	1.2
Colombia	2 580.4	0.6
Islas Vírgenes	2 233.1	0.5
Irlanda	1 566.4	0.4
Otros	1 815.0	0.5
Total	409 076.3	100.9

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Subsecretaría de normatividad, inversión extranjera y prácticas comerciales internacionales de la Secretaría de Economía

2.1 Inversión extranjera en infraestructura turística y urbana

Debido a la escasez de cifras oficiales sobre la inversión en infraestructura turística en Los Cabos, se ha elaborado un breve registro de los movimientos y la dinámica de inversiones realizada en el periodo 2003-2005. En términos generales, la inversión extranjera en infraestructura ha sido canalizada a dos rubros: i) turístico: compra, renta, reconstrucción, remodelación de la oferta de alojamiento y de los campos de golf, ii) urbano: contribución especial 1.3% y 1% para la construcción y pavimentación de calles²⁴ (duda en contribución)

La primera inversión extranjera en Los Cabos fue realizada en el megaproyecto Hotel Palmilla fundado en 1956 por la familia Rodríguez y por el empresario William Bud Parr (Cummings, 1995). Desde un principio, el hotel Palmilla fue concebido para el servicio de extranjeros ligado a la pesca deportiva, su costo inicial fue de 13 millones de dólares. Sin embargo, en 1986 fue adquirido por Donald M. Koll magnate norteamericano, Presidente de *The Koll Company* y desarrollador inmobiliario de Newport Beach, California. Donald Koll también fue dueño del megaproyecto turístico Cabo del Sol²⁵ (730 hectáreas) donde se construyeron los corporativos trasnacionales Sheraton, Ritz Carlton y Fiesta Americana.

A principios de los noventa, Donald Koll realizó una inversión superior a los 648 millones de dólares, de los cuales, Bancomext otorgó un préstamo de 55 millones de dólares a nombre de The Koll International. No obstante a que este magnate del turismo es uno de los hombres mas ricos del mundo y puede afrontar ese gasto, ello evidencia la actitud del gobierno federal para apoyar la llegada de la inversión extranjera y no así la nacional (Cabral, 1988). Al respecto, Donald Koll afirmó “esperamos que Palmilla y Cabo de Sol sirvan como punto de partida para estimular a otros estadounidenses que inviertan en México, un país que cuenta con un amplio potencial para la inversión extranjera. El profesionalismo y la actitud de nuestros colegas mexicanos demuestran verdaderamente que las puertas del país están abiertas y que el gobierno está dispuesto a hacer todo lo posible por ayudar a

²⁴ Las contribuciones especiales 1 y 1.3% fueron gestionadas por la iniciativa privada ante el ejecutivo federal. Su objetivo es construir infraestructura turística y urbana para mejorar la imagen turística de Los Cabos. Mas adelante se proporcionará una explicación más detallada al respecto.

²⁵ Otros de los proyectos que iniciaron operaciones en la década de 1950.

las empresas extranjeras interesadas en contratar megaproyectos de cualquier tipo en México. (Ortiz, 1998.)

Así como Donald Koll, también existen otros inversores que han dinamizado las inversiones mediante la compra y venta de hoteles tiempos compartidos y condominios. La inversión oscila entre los 702 millones de dólares durante los últimos tres años. Por ejemplo, el Hotel Crown Plaza se sometió a un proceso de renovación con un costo de inversión superior a los 40 millones de dólares antes de abrirse nuevamente en 2003 (Los Cabos, the best of Mexico, 2004); los Hoteles Marquis y One & Only Palmilla iniciaron operaciones en 2004 con una inversión superior a los 115 millones de dólares y una generación potencial de alrededor de 1 980 empleos (Ceceña, 2004)

Por su parte, el Hotel La Querencia fue recientemente comprado en 16 millones de dólares por los inversionistas estadounidenses Roger Kline, Charles Morgan y Jim Womgle. La publicación Los Cabos Home (2005) anunció la construcción del hotel Pueblo Bonito Sunset con una inversión de 200 millones de dólares en su proyecto de 20 hectáreas que incluye hoteles, residencias y dos campos de golf, mientras que el hotel Sheraton Hacienda del Mar gastará 130 millones de dólares para agregar 80 cuartos a su hotel en el corredor. El hotel fue vendido en 68 millones de dólares.

Otros hoteles como Villa del Palmar, Mandarin Oriental, Four Season y Donald Trump están a la venta, mientras que el Hotel Cabo San Lucas fue comprado por David Whilham. El hotel Sunset Beach tiene un valor de 50 millones de dólares (100 unidades). Cabe señalar que 2004 se presentaron algunas de los más interesantes y contrastantes compraventas de hoteles. Tal es el caso de la venta del hotel de lujo "Las Ventanas al Paraíso" ubicado en Cabo San Lucas que actualmente representa el mayor precio pagado (73 millones de dólares), la operación de venta fue realizada por la familia Burillo a la empresa inmobiliaria JTL. Se estimó que pagaron al menos un millón de dólares por suite (Rodríguez Rocha, 2004).

Por otra parte, la inversión en la oferta de alojamiento de *tiempos compartidos* ha dejado importantes retribuciones a los inversionistas extranjeros. Según la Asociación de Sudcalifornianos de Tiempos Compartidos (Asudetico) en

2004 había una ocupación de 3 900 unidades que representaban 41% de la oferta total de alojamiento de Los Cabos. Los clientes de tiempo compartido dejaron una derrama económica de 698 millones de dólares anuales gastando en promedio 323 dólares por día y generando 26 400 empleos. (Ragatz Associates, 2004)

La inversión extranjera directa también ha aportado recursos a la inversión en infraestructura urbana de Los Cabos, dicha inversión aparece y persiste cuando existe una necesidad apremiante de los propietarios hoteleros e inmobiliarios de origen extranjero, cabe señalar que los empresarios privados siempre buscan el apoyo del Estado para realizar coinversiones conjuntas que les abaraten los costos de la infraestructura urbana y que les dejen un mayor beneficio a futuro.

Por ejemplo, en 1994, el sector hotelero presentó a la presidencia de la república un proyecto de inversión denominado “contribución especial del 1.3%” para edificar con financiamiento gubernamental y de la iniciativa privada la ampliación de la carretera de cuatro carriles Aeropuerto-San José del Cabo-Cabo San Lucas. La obra se concretó con el establecimiento de la contribución especial del 1.3% sobre los ingresos netos generados por las actividades industriales, mineras, comerciales y prestación de servicios realizadas por personas físicas y morales dentro de la jurisdicción municipal y para cuya administración de los recursos recaudados se crea un fideicomiso de inversión y administración en el Banco Nacional de Obras (Banobras), que fungía como fiduciario. También se integró un comité técnico conformado por representantes de la federación, el estado, y el municipio, así como los organismos empresariales de la Cámara Nacional de Comercio (Canaco) y la Asociación de Hoteles y Moteles de Los Cabos que dieron seguimiento a los asuntos inherentes de esta contribución.

Esta contribución especial del fideicomiso-carretero reunió en 1995 15.5 millones de pesos que abonó a Banobras por el crédito otorgado para ampliar la cuatro carriles. El monto total de la inversión fue de 90 millones de pesos, repartidos de la siguiente manera: 50% el gobierno federal y 50% los inversionistas, empresarios y prestadores de servicios.

Los propietarios hoteleros realizaron una propuesta muy similar en 1999. Los empresarios de Los Cabos manifestaron su plena disposición para aportar 1% del total de sus ingresos para llevar a acabo un programa de pavimentación acelerada,

se instituyó la contribución especial de mejoras sociales para obras de infraestructura y equipamiento urbano misma que fue aprobada por el congreso del estado el 13 de enero de 2003. Con la seguridad que brindaba contar con fuentes de recursos financieros provenientes de ambas contribuciones, el gobierno estatal contrato dos líneas de crédito, una por 120 millones de pesos, que se destinarían al programa de pavimentación de Los Cabos y otra por 98 millones de pesos para llevar a cabo obras adicionales de infraestructura.

Una modalidad interesante para el manejo de estos recursos fue la constitución de dos fideicomisos que administraban los ingresos provenientes del impuesto sobre nomina y de la contribución especial 1%, conducían también los créditos contratados previamente para construir las obras, definiendo las acciones a realizar y garantizando que los recursos fiscales obtenidos se destinarán de manera exclusiva a la amortización de los empréstitos mencionados. (Hernández Vincent, 2003:344)

2.2 Facilidades normativas a la inversión extranjera turística

El actual modelo turístico mexicano ha recurrido a varios mecanismos normativos para incrementar la importante suma de recursos que llegan a Los Cabos por concepto de inversión en infraestructura. Asimismo, la dinámica participación y fluidez de la información de las agencias inmobiliarias estadounidenses instaladas en Los Cabos, son también un mecanismo adicional que apoya la atracción inmediata de inversionistas extranjeros. Sin embargo, considero que la inversión en la venta y compra de infraestructura urbana-turística en Los Cabos es desmida y se ha salido de control de la esfera gubernamental, basta mencionar que todo el corredor turístico que corre de San José del Cabo a Cabo San Lucas es propiedad de extranjeros.

Hay una apropiación del litoral mexicano, en particular, el peninsular, es un hecho cotidiano e incluso promovido por las políticas internas de México, poniendo en entredicho la validez de los principios soberanos territoriales del Estado mexicano (Holguín, 2005:34), al respecto, Tim Warner (2003) opinó “slowly but surely, acre by acre, Mexico’s Baja Peninsula is becoming an American Colony...(lenta pero firmemente, hectárea por hectárea, la península de Baja

California se esta convirtiendo en una colonia), dicho comentario, discurre profusamente en la evidente realidad de que cada día mas y mas territorio se encuentra en poder de manos extranjeras, por no decir estadounidenses.

Para que un extranjero pueda hacerse de un inmueble en Los Cabos debe necesariamente recurrir a un *fideicomiso inmobiliario*, cuyo concepto radica en un instrumento jurídico por el cual, una persona, fideicomitente, transmite y destina determinado patrimonio (en este caso un bien inmueble) a una institución de crédito fiduciaria, encomendándole la realización de ciertos fines lícitos y determinados en beneficio de una tercera persona fideicomisaria, en este caso un inversionista extranjero (Holguín, 2004).

La figura del fideicomiso esta regulada por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que en su artículo 381, reformado el 13 de junio de 2003 señala "en virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o mas bienes o derechos, según, sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria"

Dado que los extranjeros no pueden obtener la propiedad de un inmueble en zona prohibida, necesariamente un banco actuará en su nombre como parte de la negociación. En el fideicomiso inmobiliario participarán una compañía de bienes y raíces o el propietario del bien en cuestión, el banco, el extranjero y un notario público. Todo contrato de fideicomiso deberá ser sometido a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) para que ésta determine si la institución de crédito puede adquirir, como fiduciaria, el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades turísticas en fronteras y costas, como esta establecido en el texto de la iniciativa de la Ley de Inversión Extranjera en 1973.

De acuerdo con Ley de Inversión Extranjera (publicada 27 diciembre de 1993)²⁶ y las normas del Registro Nacional de Inversión Extranjera (2004) las inversiones extranjeras pueden participar en cualquier proporción en el capital social de empresas; invertir mediante la constitución de sociedades mexicanas y en sociedades sujetas a regulación específica adquiriendo acciones especiales de

²⁶08 septiembre de 1998 apareció el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera.

empresas a instituciones emitidas por instituciones fiduciarias. Por ejemplo, se puede presentar una compra venta-directa en donde el inversionista adquiere 100% de las acciones y Fonatur participa como fondeador por medio de créditos de segundo piso otorgados por Bancomext. A continuación se enuncian algunos de los artículos de la Ley de Inversión Extranjera (1993) que benefician directamente la apropiación de un inmueble en manos de un extranjero:

Artículo 2. Determina quienes podrán ser fideicomisarios en este tipo de instrumentos jurídicos.

Artículo 3. Equipara la inversión mexicana con la que efectúen los extranjeros en el país con calidad de inmigrados.

Artículo 4. Señala que la inversión extranjera podrá participar en cualquier proporción en el capital social de sociedades mexicanas, adquirir activos fijos, ingresar a nuevos campos de actividad económica o fabricar nuevas líneas de productos, abrir y operar establecimientos, y ampliar o localizar los ya existentes, salvo por lo dispuesto en esta ley.

Artículo 10. Señala que las compañías mexicanas pueden adquirir directamente bienes raíces en la zona restringida de la república mexicana definidas en el artículo 27 de la Constitución Política Mexicana como "el área comprendida dentro de los 100 kilómetros de la frontera y 50 kilómetros de la costa", siempre que la propiedad sea adquirida para otros fines que no sean residenciales y que la compra sea registrada por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Artículo 11. Es más explícito ya que estipula que las corporaciones mexicanas con participación extranjera, entidades de negocios y personas físicas extranjeras, pueden, con la aprobación de la SRE adquirir indirectamente bienes raíces en las zonas restringidas para propósitos residenciales a través de un fideicomiso establecido a 50 años, renovable, con una institución nacional de crédito como fiduciaria. Y que las sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros como personas físicas y morales podrán ser fideicomisarios de bienes e inmuebles ubicados dentro de la zona restringida.

Artículo 12. Señala que se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes e inmuebles ubicados en la zona restringida los derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos, y en general

cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.

Cabe destacar que con la aprobación del Tratado de Libre Comercio en 1994, las regulaciones de la inversión extranjera se simplificaron y fueron integradas en la nueva Ley de Inversión Extranjera reformada para tales fines en 1993. Ahora los inversionistas extranjeros pueden adquirir sin necesidad de aprobación explícita del gobierno mexicano hasta 100% de las acciones de una compañía mexicana, siempre que no este restringida y que el valor de sus activos no exceda la cifra determinada anualmente por la comisión de inversión extranjera.

De esta suerte, los fideicomiso para bienes y raíces se define como una transacción entre un banco mexicano y una persona extranjera, física o moral, que invierte en las zonas restringidas, siendo el banco el fiduciario o poseedor legal de la propiedad y el inversionista el fideicomisario o beneficiario legal quien retiene el uso exclusivo y control de la propiedad. Solo los bancos mexicanos pueden fungir como fiduciarios. En su carácter de fiduciario, el banco actúa a nombre del beneficiario en transacciones que involucren a la propiedad mantenida en fideicomiso. Sin embargo, el fideicomiso o beneficiario controla y toma las decisiones con respecto a la propiedad, incluyendo la decisión de transferir, asignar o disponer de otro modo su interés en la misma. Esto puede incluir la decisión de transferir dicha propiedad a otro inversionista ya sea nacional o extranjero (Fonatur, 1995).

En ese sentido, los grandes proyectos turísticos son los rectores de la actual estructura turística de Los Cabos, estos ocupan grandes porciones del suelo, que bajo el instrumento jurídico de fideicomiso se hallan, en su mayoría, en manos de la propiedad privada extranjera; ésta, tras cubrir ciertos requisitos de carácter administrativo, decide con mucho facilidad sobre la distribución en el uso del suelo, el cual se caracteriza por una complejidad en la oferta de espacios destinados a la construcción de uno o varios campos de golf, hoteles, condominios privados y en tiempo compartido. Los megaproyectos son de creación reciente y, a partir de la invención del fideicomiso en zonas prohibidas del litoral, se han incrementado con rapidez. (López, 2001)

Resulta casi imposible saber cuántos y a nombre de que cadenas hoteleras transnacionales operan los fideicomisos, ya que las actas constitutivas refieren a la persona física o moral fideicomisaria que no necesariamente corresponde con el nombre comercial de la empresa trasnacional. Sin embargo, en una investigación realizada por Cabral (1998) fueron detectados en Los Cabos 395 fideicomisos, de los cuales 372 están registrados a nombre de una persona o de una pareja de extranjeros y 23 están registrados con compañías, entre las que se presupone quedan incorporadas las cadenas transnacionales, que pueden ser las propietarias finales del predio ejerciendo como corporativos de bienes y raíces. (Cabral, 1998: 22)

No obstante a los beneficios que recibe la inversión extranjera por parte de Fonatur y de la Ley de Inversión Extranjera, los propietarios hoteleros también se pueden ver favorecidos por la Ley de Fomento Económico del Estado de Baja California Sur que entró en vigor el 01 de enero de 1996 enmarcando una serie de estímulos, beneficios y apoyos a todas aquellas empresas que generen empleos permanentes y que propicien el impulso a la producción. Los inversionistas recibirán beneficios que van desde condonación del impuesto sobre nomina (cuadro 12), reducción del impuesto predial, del impuesto sobre adquisición de inmuebles, etc.

Cuadro 12.

Tabla de estímulos a la inversión de empresas nacionales y extranjeras

Estímulo Fiscal	Producción sin proceso de transformación	Producción con proceso de transformación	Productoras de bienes de capital
Impuesto sobre nómina	Condonación 2 años	Condonación 3 años	Condonación 3 años
Impuesto predial	Reducción 50%	Reducción 50%	Reducción 50%
Adquisición de inmuebles	Reducción 30%	Reducción 30%	Reducción 70%
Inscripción de la sociedad	Devolución 100%	Devolución 100%	Devolución 100%
Inscripción incremento capital social	Condonación 100%	Condonación 100%	Condonación 100%
Inscripción contrato de crédito	Condonación 100%	Condonación 100%	Condonación 100%
Inscripción personas morales extranjeras	Condonación 100%	Condonación 100%	Condonación 100%
Licencias de construcción	Reducción 30%	Reducción 50%	Reducción 70%
Conexión de agua potable, alcantarillado	Reducción 30%	Reducción 50%	Reducción 70%
Adquisición de bienes inmuebles del gobierno estatal o municipal	Reducción 30%	Donación, venta, permuta. Arrendamiento o comodato	Donación, venta, permuta. Arrendamiento o comodato

Fuente: elaboración propia con datos de la Secretaría de Promoción y Desarrollo Económico del Gobierno de Baja California Sur. -.

Para efectos de homologar el esquema, la inversión en hoteles se considera una actividad productiva sin proceso de transformación, es decir, los beneficios que pueden recibir esta actividad son: condonación de dos a tres años del impuesto sobre nómina, una disminución del 50% del impuesto predial, una disminución del 30% en la adquisición de bienes inmuebles, devolución de 100% de la inscripción de la sociedad, condonación del 100% (inscripción en el incremento del capital social). Condonación del 100% en la inscripción del contrato del capital, condonación del 100% en la inscripción de personas morales extranjeras, disminución entre 30 y 70% en la licencia de construcción y en la conexión de agua potable y alcantarillado. Cabe señalar que cualquier extranjero que este inscrito en los esquemas de fideicomisos inmobiliarios se pueden hacer acreedores a estos beneficios sin ninguna dificultad.

Con estos beneficios públicos, resulta evidente las necesidades y la emergencia que tiene el estado de Baja California Sur por captar recursos de la forma que sea posible. Si bien es cierto que la ley favorece a los inversionistas nacionales, la realidad es que los que se aprovechan son los extranjeros. El Fideicomiso inmobiliario concentra muchos bemoles que deben ser revisados a fondo. No es posible que un extranjero tenga las mismas garantías que un nacional. Le tiene que costar más explotar el territorio mexicano.

2.3. El papel de las arrendadoras inmobiliarias

En la década de 1970 era muy común que los inversionistas extranjeros, especialmente los estadounidenses se preguntarán si era posible tener una propiedad en Los Cabos o en general en México. Actualmente, es muy usual que conozcan la información histórica de las transformaciones que han sufrido las leyes mexicanas para promover y atraer la inversión al interior del país. Las agencias inmobiliarias (real state) han sido las encargadas de difundir dicha información.

Por ejemplo, Marcos Klient (2005), un corredor de bienes y raíces en Los Cabos explica previamente a los interesados en comprar una propiedad como se han venido transformando las leyes mexicanas para facilitar la entrada de capitales foráneos a México. En los setenta existía una confusión en la constitución mexicana para adquirir una propiedad que prohibía la apropiación del territorio dentro de las

primeras 30 millas de la zona costera. Sin embargo, algunos extranjeros violaron dicha ley mediante contratos de arrendamiento negociados con los propietarios mexicanos, o en su defecto, comprando la propiedad a nombre de nacionales mexicanos pagándoles una pequeña cuota del valor de la propiedad.

Con el crecimiento de la deuda externa mexicana y la disminución de los precios en los ochenta, el Estado empezó a concertar esfuerzos para motivar el turismo y la inversión en propiedades, expresó la posibilidad de promover la inversión como se hacía Hawai, es decir, poner la propiedad en responsabilidad de un fideicomiso, permitiendo a los extranjeros apropiarse de la tierra nacional mediante un solo precio de compra, y realizar cualquier transacción con el edificio (revender, rentar, remodelar, etcétera), sin molestarlos hasta que concluya el fideicomiso cuya duración sería de 30 años con renovación de otros 30 años.

Posteriormente, el 15 de mayo de 1989, el gobierno del presidente Carlos Salinas (1988-1994) anunció nuevas reglas de inversión para los extranjeros: se cambiaron las regulaciones para permitir a los inversionistas apropiarse de sus negocios sin la restricción requerida a un compañero mexicano; renovación automática del fideicomiso por 30 años adicionales y con una perpetuidad o extensión de 30 años mas. Aunado a estos beneficios, la puesta en vigor del Tratado de Libre Comercio (1994) originó apoyos adicionales a los inversionistas extranjeros, por ejemplo, los banqueros se hicieron dueños de los bancos mexicanos, mientras que los términos del fideicomiso se extendieron de 30 a 50 años con renovación o perpetuidad.

Cabe destacar que el mercado inmobiliario de Los Cabos está conformado por 191 agentes y corredores. En 2004, las transacciones locales tuvieron una ganancia por encima de los 60 millones de dólares, de los cuales 65% se realizaron a través de corporaciones de bonos, aseguradoras y notarías públicas. Los agentes inmobiliarios están inscritos en la Lista de Servicios Múltiples (MLS, pos sus siglas en ingles), la cual, ofrece un inventario de todas las propiedades actualmente disponibles en Los Cabos. Inmobiliarias como Prudential California Realty/Cabo Gold, Dreams Homes of Cabos, Realty World Baja Realtors, Land's End Realty, entre otros (cuadro A-4) dominan ampliamente este mercado y facilitan la adquisición de propiedades mexicanas por inversionistas extranjeros.

De acuerdo con Reyna Houston (2005)²⁷ existen seis reglas de oro que deben seguir los compradores potenciales para hacerse propietarios de terrenos en Los Cabos.

1. Siempre poner el dinero en una cuenta bancaria
2. Obtener una escritura del fideicomiso
3. Archivar el valor real del inmueble.
4. Conseguir un seguro
5. Tratar con un profesional, establecido en una compañía inmobiliaria miembro de las AMPI o mutualista.

Cabe señalar que la mayoría de los inversionistas potenciales en bienes y raíces en Los Cabos prefieren primero rentar o arrendar mientras encuentran una localización ideal para comprar su casa. El incremento en la demanda de vivienda ha provocado un mayor interés por la adquisición de propiedades en renta. Por ello, los inversionistas pueden pagar todo en efectivo, usar fondos de sus cuentas o incluso negociar con el vendedor un financiamiento que establezca ganancias sólidas a largo plazo. Los contratos de renta pueden ser simples o contener una cláusula de arbitraje. (Linda Neil y Raul Padilla, 2005)

De acuerdo con Fabiola Thebaud, agente inmobiliario de Prudential RB Allen Real State Services, existen dos formas de adquirir una propiedad en Los Cabos:

1. Cuota Simple (escritura directa): se puede adquirir una propiedad excepto cuando este localizada en una zona restringida (50 kilómetros o 31 millas de la costa) o 100 kilómetros de la frontera. Las propiedades comerciales o no residenciales pueden ser compradas en la zona restringida pagando una cuota simple con el 100% de capital extranjero, sin la necesidad de un fideicomiso.
2. Las propiedades residenciales localizadas en toda la península de Baja California, en la costa o en las áreas de la frontera dentro de la zona restringida puede ser adquiridas a través de un fideicomiso (Mexican Bank

²⁷ Reyna Houston es parte del MLS board of Directors, National Association (NAR), The Mexican Association of real State Professionals (AMPI) y the International Real State Federation (FLABCI)

Trust). El banco cobra por concepto de un servicio anual entre 300 y 400 dólares, sirve como un fideicomiso que sostiene el título legal de la propiedad por 50 años. El costo por permitir establecer un fideicomiso es menor a los a mil dólares. El extranjero debe primero registrarse ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para que le permita establecer los fideicomisos, al recibirse el permiso el banco que funcionara como fideicomisario enviará instrucciones a un notario quien preparé la escritura para los derechos legales. Se tiene que pagar un impuesto de 2% en el precio de compra para que la escritura sea archivada en la municipalidad local

Marco Kleint también explica una tercera forma de cómo pueden invertir en propiedades en renta sin tener que pagar ningún impuesto del capital ganado. Si hay equidad en las propiedades que se tienen en Estados Unidos se puede refinanciar o asegurar una segunda hipoteca. Con ello, se pueden invertir esos fondos (refinanciados o hipotecados) en propiedades en renta de Los Cabos. Los intereses sobre el préstamo serán deducibles (sujetos a ciertos límites), es muy frecuente obtener prestamos a largo plazo con bajas tasas de interés sobre propiedades compradas en México. Existen algunas ventajas para aquellos extranjeros que tienen su residencia permanente en México basadas en las ganancias por empleo o auto empleo, si pagas impuestos mexicanos sobre tus ganancias puedes usar aquellos impuestos como créditos contra cualquier impuesto adeudado a la oficina de rentas de Estados Unidos o de las mismas ganancias para evitar duplicar impuestos sobre el mismo ingreso.

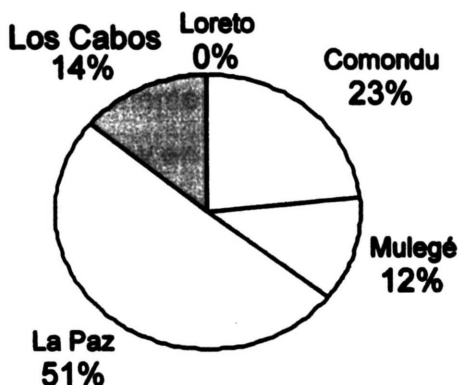
CAPITULO III. EXPANSIÓN DEMOGRÁFICA Y DESARROLLO URBANO EN LOS CABOS

Los Cabos se ha posicionado en los últimos 25 años como un destino exitoso y de calidad internacional. Su ubicación geográfica e infraestructura han asegurado un perfil al desarrollo del turismo²⁸, constituyéndose éste en el motor de la actividad económica local. Empero, dicho proceso turístico ha generado un desmedido aumento de la población local que alcanzó un crecimiento medio anual de 10% entre 1990 y 2003, cifra que rebasa las expectativas del proceso de planeación urbana y que cuestiona la capacidad de las autoridades para resolver los problemas que enfrenta su dinámica de población: "surgimiento de nuevas colonias, crecimiento acelerado de la mancha urbana, falta de redes de drenaje, escasez de agua potable, migración, déficit de vivienda, asentamientos irregulares, entre otros" (Ceseña, 2004).

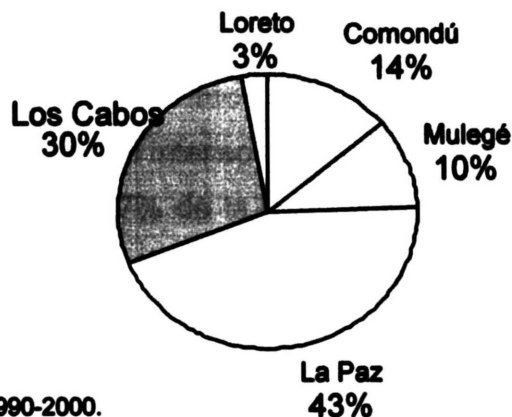
1. Características demográficas de la población

La población de Los Cabos se incrementó de 43 920 a 147 760 entre 1990 y 2003, es decir, creció a razón de 6 128 habitantes por año (Plan Municipal de Desarrollo, 2002-2005). La población del municipio representó 14% del total de Baja California Sur en 1990, mientras que en 2003, este porcentaje aumentó a 30%. (gráficas 3A y 3B).

Gráfica 3A.
Población de Baja California Sur en 1990
317,764 habitantes



Gráfica 3B.
Población de Baja California Sur en 2003
493,535* habitantes



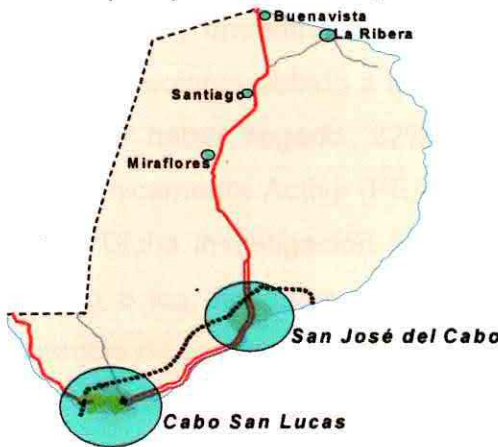
Fuente: INEGI. XI y XII Censos General de Población y Vivienda, 1990-2000.

²⁸ Los Cabos es el destino mexicano con el mayor gasto promedio por viaje en 2003 con 1 330 dólares por turista.

La Paz, el municipio de mayor población y sede de la capital de la entidad perdió participación al disminuir de 51 a 43%, mientras que Comondú fue la municipalidad que mostró la reducción más drástica al bajar su porcentaje de 23 a 14%, producto de la crisis agrícola de la región y de la expulsión de migrantes a Los Cabos.

Por otra parte, las localidades de Los Cabos que presentan la mayor tasa de crecimiento media anual²⁹ son Cabo San Lucas (12.1%) y San José del Cabo (8.4%). En términos absolutos, el primero creció más que el segundo debido a que sus poblaciones pasaron de 32 101 a 80 019 y de 22 842 a 43 653 habitantes, respectivamente, durante el periodo 1995-2003 (cuadro 13 y mapa 2).

Mapa 2.
Los Cabos: ubicación de la población
en principales localidades, 1995-2003



Cuadro 13
Los Cabos: población por localidades, 1995-2003

LOCALIDAD	1995	2000	2003a	TMCA 03/95
Cabo San Lucas	32,101	53,527	80,019	12.1%
San José del Cabo	22,842	32,260	43,653	8.4%
La Ribera	1,182	1,527	1,800	5.4%
Miraflores	1,125	1,324	1,470	3.4%
Santiago	749	783	806	0.9%
Buenavista	579	693	778	3.8%
Resto	12,453	15,355	19,234	5.6%
TOTAL	71,031	105,469	147,760	9.6%

Fuente: Proyecto Los Cabos 2025

Fuente: FOA Consultores, S.A. de C.V.

1.1 Migración

Uno de los componentes que han originado el explosivo crecimiento demográfico en Baja California Sur y en el municipio de Los Cabos ha sido el intenso movimiento de flujos migratorios a la zona. Se observa que en 2000, 65.7% de la población total nació en la entidad y 32.5% en otro estado. Hidalgo, Sinaloa, Distrito Federal y Jalisco son las principales entidades federativas que expulsaron población a Baja

²⁹ La tasa de crecimiento medio anual histórica en el periodo 1970-1995 para San José del Cabo fue de 8.9% y para Cabo San Lucas 12.3%.

California Sur con una participación de 15.6, 12.2, 9.2 y 7.5%, respectivamente (cuadro A-5)

Del total de los 137 928 inmigrantes que arribaron a la entidad en 2000, Los Cabos absorbió 35.7% (49,266), cifra que representó 46.7% de su población total. Los estados con el mayor flujo de migrantes a Los Cabos fueron: Hidalgo, Sinaloa, Distrito Federal y Jalisco con una participación de 24.3, 14.6, 9.7 y 7.2%, respectivamente. Asimismo, más del 50% de los inmigrantes de Chiapas, Estado de México, Puebla, Quintana Roo y Tlaxcala que arribaron a Sudcalifornia se encuentran en Los Cabos.

Al respecto, Antonio López (2001) realizó un estudio³⁰ sobre la inmigración a Los Cabos y encontró que el fenómeno migratorio al municipio en su fase masiva era muy reciente debido a que la mayoría de los entrevistados no tenían más de 10 años de haber llegado. 82% del total de inmigrantes se ubicó en la Población Económicamente Activa (PEA), de los cuáles 50% eran personas entre los 18 y 40 años. Dicha investigación arrojó que 40% de la población destinaba casi todo su salario a los alimentos y que la calidad de vida no era la deseable debido a la carencia de servicios públicos

Con referencia a la situación socioeconómica y laboral de los inmigrantes, existen tres grandes tipos de flujos migratorios a Los Cabos que están fuertemente correlacionados con el nivel formal de educación y lugar de procedencia. Se encuentra un grupo de inmigrantes con poder adquisitivo limitado, es el conjunto de personas más copioso que proviene de múltiples lugares de origen (sureste de México), la mayoría se emplea como albañiles, taxistas, recamareros, jardineros, herreros, entre otros.

Un conjunto menos numeroso es el de mediano poder adquisitivo representado por la población de nivel medio bajo (técnicos en mantenimiento de aire acondicionado, capturistas, oficinistas, auxiliares de contabilidad, meseros, etcétera), y profesionistas calificados (administradores de empresas, contadores, chef y publicrelacionistas) que emigraron de ciudades grandes del país como México, Guadalajara, Monterrey, Hermosillo, así como del extranjero. La mayoría de estos

³⁰ Aplicó 81 encuestas a residentes e inmigrantes de Los Cabos entre 1997 y 2000

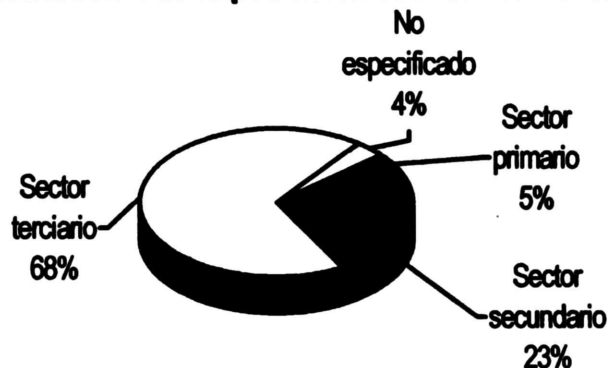
inmigrantes llegan contratados con antelación o por recomendaciones familiares, no consideran suficiente su salario debido al nivel de gasto tan elevado y, además, los trabajadores mexicanos ganan menos que los extranjeros, aunque el trabajo sea el mismo.

El tercer grupo identificado, es la población de alto poder adquisitivo, asociada con puestos de mando en diferentes empresas hoteleras, arrendadoras de transportes, tour operadoras, publicidad. Se trata de inmigrantes extranjeros y, en forma secundaria, nacional que fungen como representantes de negocios. La mayoría viene de Estados Unidos y Canadá y en menor grado de Europa y algunas ciudades mexicanas. Asimismo hay una gran cantidad de inmigrantes foráneos que tienen negocios pequeños asociados al turismo, galerías, restaurantes, tiendas de ropa, y artesanías (López, 2001:304).

1.2 Población Económicamente Activa

La PEA de Los Cabos significó 62% (46 402 personas) de la población en edad de laborar en 2000, de los cuales 68% se dedicó a trabajar en el sector terciario (gráfica 4), particularmente en las actividades de comercio, turismo y servicios; el segundo sector más importante fue el secundario donde 23% de la población ocupada estaba empleada en la industria manufacturera y la construcción de hoteles y viviendas. El sector primario solo representó 5%.

Gráfica 4.
Los Cabos: distribución de la población económicamente activa, 2000

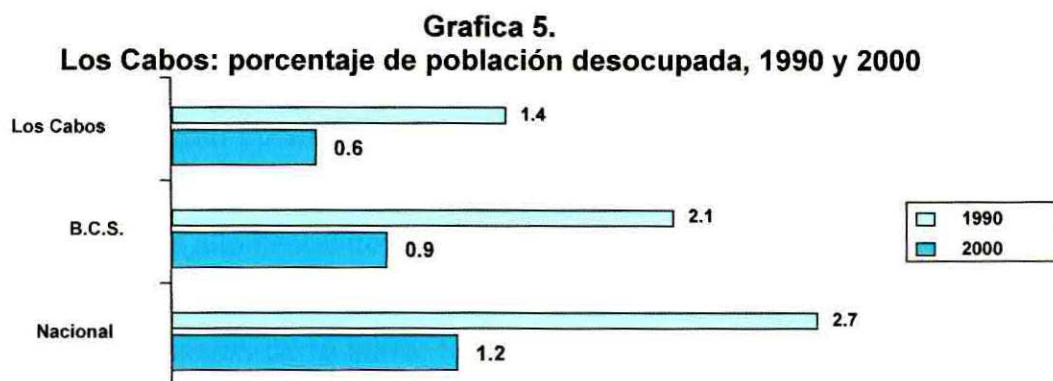


Fuente: INEGI, 2000.

1.3. Empleo y salarios

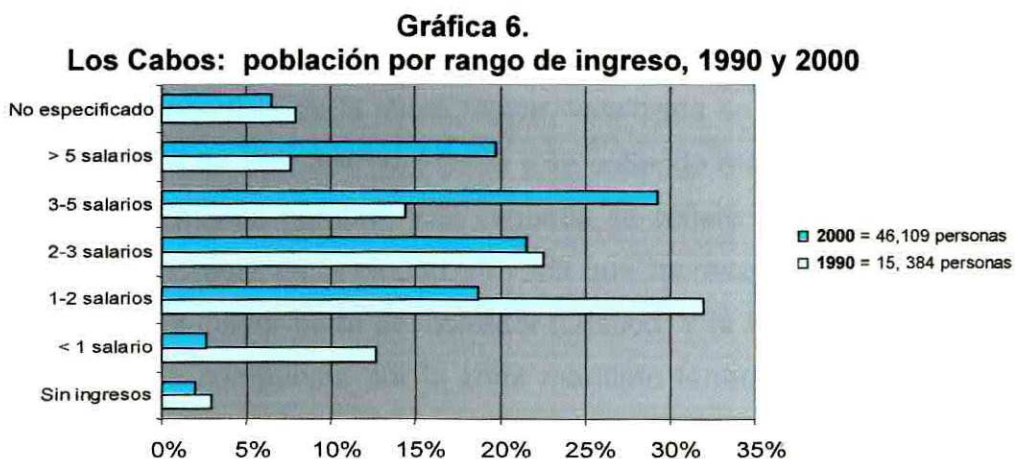
Entre 1980 y 1990 el crecimiento promedio anual del empleo en Los Cabos fue de 10.5%, en 2000, 99.4% de la PEA reportó tener un empleo y solo 0.6% declaró

estar desempleado. Esta tasa de desocupación es mínima, especialmente si se le compara con el índice nacional (1.2%) o el Baja California Sur (0.9%), es decir, representó un nivel de desocupación 30% más bajo que el estado y 50% que el promedio nacional durante 2000 (gráfica 5).



Fuente: INEGI, XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000.

En términos salariales, más del 30% de la población de Los Cabos percibía entre uno y dos salarios mínimos en 1990, y este era el rango de ingreso más importante. Para 2000, el nivel de ingreso con mayor proporción de población era de tres a cinco salarios mínimos, con casi 30% de la población, pero más de 50% remuneraba entre dos y cinco salarios mínimos (gráfica 6).



Fuente: INEGI, XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, INEGI, Estados Unidos Mexicanos.

2. Expansión de la mancha urbana

El espacio urbano de Los Cabos también se ha visto afectado por el crecimiento de la actividad turística “el vertiginoso incremento de turistas y población residente en Los Cabos ha provocado una continua expansión física de las localidades que lo componen” (López, 2001: 285), de tal manera que en los últimos 20 años, San José del Cabo y Cabo San Lucas, las principales ciudades del municipio, han crecido de manera acelerada y descontrolada; la mancha urbana se ha extendido rápidamente incluso a zonas de alto riesgo donde actualmente existen 13 colonias con alto grado de irregularidad, sin nombre de calles oficiales, sin la totalidad de los servicios, con problemas de posesión de la tierra. Son alrededor de 14 000 predios y cerca de 8 000 familias las que se encuentran dentro de dichas colonias, considerando que el municipio no cuenta con reservas territoriales para el crecimiento urbano (Programa de Modernización Catastral, 2004:3). La irregularidad de las colonias no significa que todos sus predios estén en esa situación, algunos tendrán el problema de la posesión, otros no tienen calles o servicios. Sin embargo, se reconoce que son muchos las familias que se encuentran afectadas, casi representan 25% de la población total de la micro región de Los Cabos.

Con base en la problemática anterior, se tiene previsto elaborar un análisis de algunos de los componentes más importantes de la estructura urbana de Los Cabos. Por ejemplo, la tenencia de la tierra se divide en ejidal, privada y federal. La *Ejidal* ocupa 33% de la superficie de la micro región, localizada en dos zonas: la primera corresponde al Ejido de San José del Cabo y se extiende más allá del área urbana de la localidad del mismo nombre; y la segunda se refiere al Ejido de Cabo San Lucas, ubicado al noreste de la ciudad. *Privada* que representa 62% del centro de población y ocupa la mayor parte del corredor turístico. Y la *Federal* domina 5% del resto de la tenencia compuesta por la zona marítimo terrestre, los cauces de los arroyos, el río San José y el Aeropuerto Internacional de San José. La densidad ocupacional promedio en 1994 fue de 24.4 habitantes por hectárea, mientras que en 1998 fue de 32.1 habitantes. Como se puede observar, más de la mitad de la tenencia de la tierra en Los Cabos es de carácter privado, situación que favorece la compra de propiedades y la especulación de estas por las agencias inmobiliarias.

En lo que corresponde a los usos del suelo, existe una superficie de 35 168.3 hectáreas, de las cuales, 77.7% son utilizadas como reserva ecológica y de conservación de playas, dunas, escurrimientos, montes, cerros, y del estero de San José (cuadro 14), mientras que 33% es utilizado con características habitacional, de alojamiento turístico, mixto (corredor urbano), baldío, equipamiento urbano, vialidad, agrícola y agropecuario. (Plan Director de Desarrollo Urbano, 1998: 40)

Cuadro 14.
Los Cabos: uso de suelo en la micro región*, 2002

Tipo de área	Uso de Suelo	Superficie (has)	Participación (%)	Participación/total del uso del suelo (%)
Área Urbana (22.3%)	Área habitacional	1 284.6	16.4	3.6
	Alojamiento turístico	3 373.6	43.1	9.6
	Baldío	1 018.9	13.0	2.9
	Industrial	6.3	0.1	0.0
	Equipamiento urbano	936.6	11.9	2.7
	Vialidad primaria y regional	1 197.9	15.5	3.4
	Total área urbana	7 810.1	100	22.3
Área de Conservación (77.7%)	Playas	361.1	1.3	1.1
	Escurreimientos	203.7	0.7	0.0
	Montes y cerros	2 051.7	7.4	5.8
	Esteros de San José	450.8	1.6	1.3
	Uso agrícola	24 290.8	89.0	69.1
	Total área de conservación	27 358.2	100	-
Total Área urbana y de conservación		35 168.3	100	77.7

* La micro región de Los Cabos se compone de las localidades de San José del Cabo y Cabo San Lucas, ambas ocupan aproximadamente 10% de la superficie total del municipio

Fuente: Elaboración propia con cifras de Ceura, S.A de C.V. 2002

De las 7 810.1 hectáreas que componen el área urbana del municipio, 43.1 y 16.4% corresponden a uso de suelo para alojamiento turístico y habitacional con 3 373.6 y 1 284 16 hectáreas, respectivamente. De estas últimas, 13.5% corresponde a San José del Cabo y 86% a Cabo San Lucas. Se puede observar que el área de conservación ocupa la mayor parte de los usos de suelo en Los Cabos, siendo la parte agrícola la de mayor extensión. Por su parte, un poco menos de la mitad del total área urbana es destinada para alojamiento turístico, siendo Cabo San Lucas, la localidad que contiene la mayor proporción de este tipo de suelo.

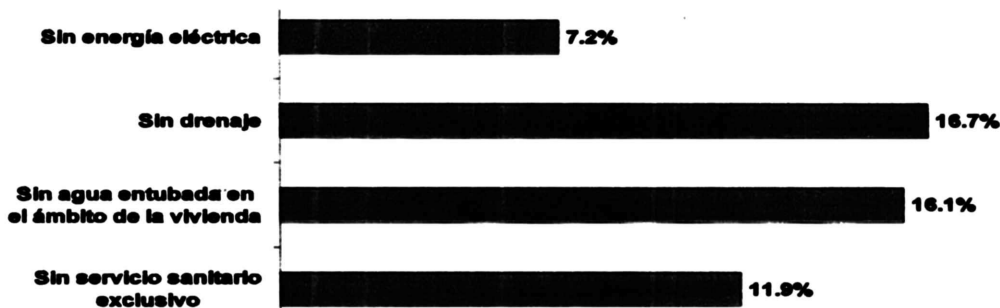
2.1 Vivienda

El crecimiento turístico también han influido en el incremento de las viviendas. En los periodos 1990,1995 y 2000 existían 11 017, 18 454 y 26 983 viviendas, respectivamente. El ritmo de crecimiento medio anual fue de 11.7 y 10.3% entre 1990-1995 y 1995-2000.

Cabe destacar, que Los Cabos concentró 25.5% del total de viviendas e Baja California Sur en 2000, de las cuales 99.9% eran particulares con 3.9 ocupantes. En 1990, 80.4% de las viviendas eran propias, disminuyendo esta cifra en 2000 a 69.2% ya que aumentó el numero de casas rentadas en 30.8%. La habitación es un elemento de la estructura urbana que presenta "un déficit del 20% en el parque actual (3000), además, la falta de reservas para el crecimiento de casas de manera oportuna ha generado que las zonas habitacionales se hayan desarrollado sobre la carretera transpeninsular sin una estructura clara dentro del esquema urbano" (Los Cabos 2025, 2005).

En lo que corresponde a la cobertura de servicios públicos, en Los Cabos existe un rezago de 7.2% viviendas sin energía eléctrica, 16.7% carece de drenaje, 16.1% de agua entubada y 11.9% no cuenta con servicio de sanitario exclusivo (gráfica 7). Si lo comparamos con Cancún, se observa que 2.7% de las viviendas carecen de electricidad, 4.8% de drenaje, 6.2% de agua entubada y 10.1% del servicio de sanitario exclusivo. El destino turístico de la Península de Yucatán ofrece una mejor cobertura de servicios públicos que Los Cabos, es muy posible que dicho resultado se deba a la intensa promoción e inversión que Fonatur ejerce en la región

Gráfica 7.
Los Cabos: rezagos de cobertura en servicios de vivienda, 2000

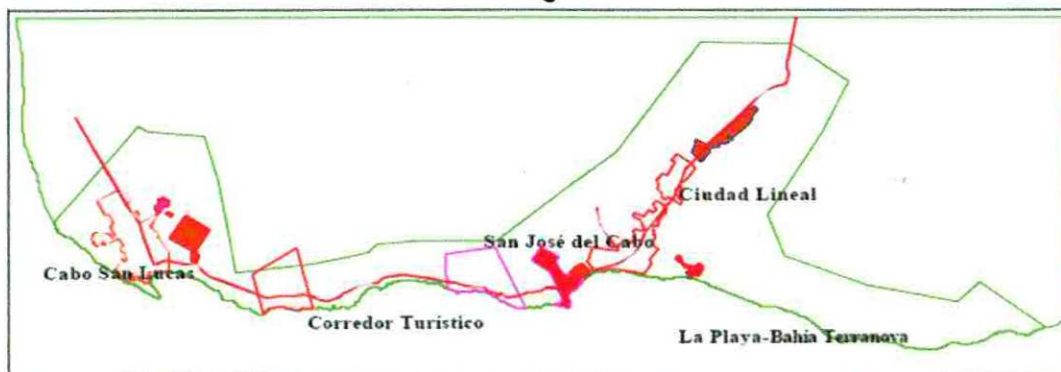


Fuente: Datos obtenidos en el XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Por otra parte, existe un predominio de la vivienda de tipo popular que se encuentra rodeando prácticamente las zonas centrales de Cabo San Lucas y San José del Cabo, con una tendencia marcada sobre las áreas de crecimiento (mapa 3). En segundo lugar se encuentra la vivienda de tipo medio, que cuenta con un esquema más consolidado, localizándose predominantemente en tres zonas: al noroeste de la zona centro de San José del Cabo, la segunda rodeando el cerro El Rodadero y la última al suroeste de la colonia Lomas del Sol sobre la carretera transpeninsular. La residencia de altos ingresos predominantemente se ubica en el Corredor Turístico y en las siguientes zonas: la primera corresponde al desarrollo de Fonatur denominado "Supermanzana X" en San José del Cabo y en Cabo San Lucas, El Pedregal, Balcones y Del Oro, entre otras. Existen pequeños conjuntos de vivienda de interés social, tales como Infonavit en San José del Cabo, Jazmines, Arcoiris y Firett en Cabo San Lucas.

Las zonas de vivienda precaria bordean la parte oeste de los poblados de la Ciudad Lineal como San José Viejo, Zacatal y Guaymitas, en los cauces de río San José y de los escurrimientos pluviales en San José del Cabo y en Los Cangrejos cercano al cerro El Pedregoso en Cabo San Lucas. Cabe hacer mención del nivel de riesgo que implica la localización de estos asentamientos durante la época de precipitación pluvial intensa en la temporada de huracanes y ciclones. Por último, existe un deterioro grave de la vivienda localizada en las partes más antiguas de las localidades que conforman San José del Cabo- Ciudad Lineal, que requerirán un programa de reposición o reciclamiento de vivienda (Plan Director de Desarrollo Urbano, 1998:1-56)

Mapa 3.
Micro región de Los Cabos



2.2. Equipamiento urbano

Existen tres problemas fundamentales relacionados con el equipamiento urbano: concentración del equipamiento prioritario en los centros urbanos tradicionales (San José del Cabo y Cabo San Lucas), lo que hace que no se integren las necesidades de toda la población; anárquica ubicación de otra parte del equipamiento que no satisface el requerimiento de las zonas aledañas a éste, y carencia de equipamiento en los poblados que conforman a la Ciudad Lineal, en las colonias de reciente creación y en la periferia del centro de población.

El equipamiento urbano³¹ está conformado por los rubros de educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transportes, áreas verdes, deportivas y espacios abiertos, entre otros. El propósito de este apartado es revisar el estado actual y los requerimientos de los componentes del equipamiento urbano dentro del siguiente contexto territorial: equipamiento vecinal, de barrio, centro urbano, regional

Actualmente, el rubro de *educación y cultura* es un subsistema que cuenta con dos escuelas de educación especial, 31 jardines de niños, 36 primarias, 27 secundarias, una tele secundaria, dos escuelas de capacitación para el trabajo y cinco escuelas de educación media superior. Los centros educativos se encuentran en su mayoría, en la parte central de San José del Cabo y Cabo San Lucas, siendo su radio de influencia de cobertura limitada. Existen tres bibliotecas, una en San José del Cabo y dos en Cabo San Lucas; dos casas de la cultura, una en cada centro urbano; siete iglesias y; un museo en San José del Cabo.

En cuanto a *salud y asistencia social*, en términos generales, el nivel de atención es aceptable con una cobertura de 88%, su ubicación es equilibrada (cinco elementos en San José del Cabo, cinco en Cabo San Lucas y dos en la Ciudad Lineal), además de dos unidades de atención de la Cruz Roja, una en cada localidad de la micro región. Actualmente el elemento de mayor capacidad es el hospital general de 23 camas del instituto de salud del estado que depende de la Secretaría de Salud y Asistencia Pública Federal. Con respecto a la *asistencia*

³¹ Los Cabos forma parte del Programa Nacional 100 ciudades de Sedesol, cuyo propósito es cubrir las necesidades básicas e intermedias que benefician a las localidades del municipio.

social, existen cuatro guarderías, dos en San José del Cabo y las restantes en Cabo San Lucas, un centro de integración juvenil A.C y un velatorio público.

El *Comercio y Abasto* de bienes de primera necesidad se realiza en términos generales en forma satisfactoria, a excepción de los núcleos humanos dispersos asentados en los lugares más alejados de los centros tradicionales. El comercio se estructura con base en dos mercados públicos uno en Cabo San Lucas y el otro en San José del Cabo.

En el rubro de *comunicaciones y transportes*, la micro región de Los Cabos cuenta con un aeropuerto internacional recientemente remodelado, ubicado en San José del Cabo y siete aeropistas de corto alcance repartidas a lo largo de la carretera transpeninsular. En tanto el servicio terrestre cuenta con tres rutas principales: la suburbana que corre de Santa Anita a Cabo San Lucas en la colonia Ejidal; la foránea con dos líneas, una que viene de la ciudad de La Paz hasta San José del Cabo y la otra que parte de San José del Cabo y regresa a la ciudad de La Paz pasando por Cabo San Lucas denominada "vía corta", cabe señalar que las terminales de autobuses foráneas, una en San José del Cabo y la otra en Cabo San Lucas necesitan reubicarse fuera de las ciudad y; hay dos conexiones urbanas, una que recorre todo la micro región de Los Cabos con cuatro líneas y que actualmente se suma la concesión de autobuses urbanos Suburcabos, con diez nuevas unidades. También existe el transporte por taxis considerado por la mayoría de los usuarios como muy costoso.

Las *áreas verdes, deportivas y los espacios abiertos* representan el déficit más considerable en materia de equipamiento urbano. La concentración de estos servicios se da en la cercanía con las escuelas en algunos casos y en otros cercanos a las oficinas administrativas, se destacan dos unidades deportivas, una junto a la delegación en Cabo San Lucas y otra frente en San José del Cabo. Por su parte, la oferta de *servicios públicos*³² cuenta con cinco estaciones de gasolina dos en Cabo San Lucas, una en el Corredor Turístico, una en San José del Cabo y otra en la Ciudad Lineal; una unidad de bomberos, correos, telégrafos y de policía se

³² Cabe señalar que toda la infraestructura de servicios públicos es obsoleta y que los principales conflictos son la falta de nuevos panteones, rellenos sanitarios cercanos a Cabo San Lucas, nuevas plantas potabilizadoras, plantas tratadoras de agua y desaladoras, además de nuevas unidades de seguridad pública y turística. Actualmente se estima una cobertura en este subsistema del 53%.

encuentra en la marina de Cabo San Lucas y otra cercana a las oficinas del Ayuntamiento en San José del Cabo; existen dos plantas de tratamiento de aguas negras, una en cada centro tradicional, sin embargo no está funcionando al 100% debido a que existe un alto porcentaje de la población que utiliza el sistema de fosa séptica. Cabe hacer mención que en lo referente al sistema de limpia, se compone de la recolección de los generadores comerciales y domiciliarios, el barrido de calles y jardines. Este sistema está concesionado a una empresa privada.

Para la disposición de residuos sólidos, hasta hace poco tiempo, se venía utilizando varios terrenos como depósitos de desechos sólidos; sin embargo, recientemente fue habilitado como relleno sanitario un terreno localizado en la Subdelegación de Palo Escopeta, a 21 kilómetros de la carretera transpeninsular, disponiéndose diariamente en el un promedio de 90 toneladas de basura.

El Plan Director de Desarrollo Urbano (1998) estableció los siguientes requerimientos de equipamiento urbano. Para el *área vecinal* se necesita un jardín de niños, una primaria, seis tiendas institucionales, una plaza cívica, juegos infantiles, y modulo deportivo. *El equipamiento de barrio* requerirá cinco talleres para la capacitación del trabajo, 30 aulas para secundaria, una tele secundaria, una secundaria, un tianguis, un centro de salud urbano, un mercado público, un parque de barrio, un salón deportivo, entre otros.

Los centros urbanos de San José del Cabo y Cabo San Lucas necesitarán una biblioteca pública central, museo local, casa de la cultura, administradora de correos, tutelar para menores infractores, agencia del ministerio público federal, una oficina de hacienda municipal, etcétera. Finalmente, el equipamiento regional carece de un centro de capacitación del trabajo, una secundaria técnica, una preparatoria general, un colegio de bachilleres, un instituto tecnológico del mar, una biblioteca pública central, un museo del arte, un teatro, un auditorio municipal, una unidad de urgencias, etcétera.

2.3 Infraestructura urbana

Un segundo aspecto que se analiza en este apartado es el relativo a la *infraestructura urbana*. Se aclara que el rubro de agua potable será estudiado como un punto aparte debido a la problemática que enfrenta en sus requerimientos

actuales y futuros. Por tanto, solo serán mencionadas las complicaciones que presenta la cobertura de drenaje, sistema de alcantarillado, electrificación y transporte.

En lo que corresponde al sistema de drenaje y alcantarillado, INEGI (2000) señaló la existencia de un rezago del 16.7% en la cobertura de este servicio del total de las 26 983 viviendas en la micro región de Los Cabos en 2000, es decir, 4 506 hogares o 18 025 personas carecían de drenaje durante este periodo. Las zonas más afectadas eran las colonias San José Viejo, Colonia Buenos Aires, Santa Rosa, Colonia La Esperanza, Colonia Primero de Mayo, San Bernabé, Buenos Aires, Las Veredas, Pablo L. Martínez, Vista Hermosa y Ampliación Zacatal en San José del Cabo, mientras que en Cabo San Lucas, los mayores déficit se presentan en las colonias Mesa Colorada, Lagunitas I y II, Los Cangrejos, el Arenal y Lomas Altas (Plan Municipal de Desarrollo, 2002-2005). Cabe señalar que 84% de las viviendas cuentan con esta infraestructura y, es claro, que las principales actividades beneficiadas son las que están relacionadas en forma indirecta con el turismo. Las viviendas que no tienen drenaje cubren sus necesidades a través de fosas sépticas, letrinas, superficie del terreno, entre otros.

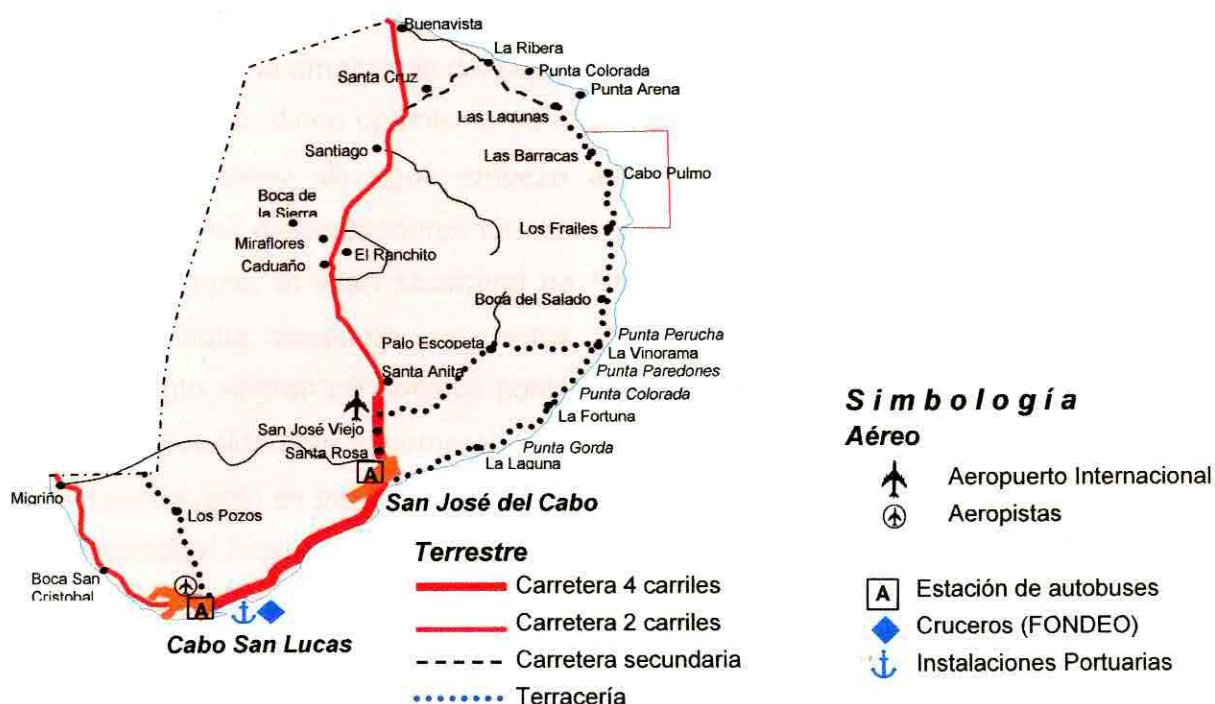
En lo que respecta a la infraestructura de electricidad, esta proviene del municipio de La Paz a través de una línea de transmisión de alta tensión que es recibida en una subestación reductora que se encuentra en San José del Cabo, a partir de la cual se distribuye en el corredor (Fonatur, 1996). La energía eléctrica es el único elemento que penetra a mayores sectores de Los Cabos. Se ha logrado cubrir 92.8% del servicio particular en colonias registradas por catastro municipal (INEGI, 2000), mientras que el servicio de pavimentación y banquetas es el que presenta el mayor rezago, solo algunas calles tienen cinta de asfalto o cemento, hay un déficit de 68% en este rubro, comparado con 62% que tiene Puerto Vallarta y 58% Cancún, se observa que los faltantes en este tipo de infraestructura son muy similares.

En lo que toca a las vías de comunicación, la construcción del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo facilitó el acceso por aire a la zona, y las operaciones en las aeropistas privadas se redujeron considerablemente. Las carreteras del municipio son: la *transpeninsular*, principal vía de comunicación del

municipio (mapa 4) que va desde Cabo San Lucas a La Ribera, concentra la autopista Cabo San Lucas- Aeropuerto de San José del Cabo que mide aproximadamente 40 kilómetros, es una carretera de cuatro carriles con cuerpos separados cada uno de 7.20 metros de ancho; el segundo tramo es la carretera federal a La Paz, el ancho es de 6.50 metros, su estado en general es bueno.

Otra carretera importante es la *costera del pacífico*, principal comunicación del municipio por la costa del Océano Pacífico y el camino mas utilizado para trasladarse a la Paz, sólo requiere la construcción de algunos acotamientos, mejoramiento de los alineamientos horizontal y vertical en algunos sitios y complementar la señalización. La tercera vía en importancia es la carretera *costera del Golfo de California*, es una de siete metros de corona, sólo están pavimentados 25 kilómetros entre el entronque con la carretera transpeninsular en Las Cuevas y El Rincón, el resto del camino es una brecha en condiciones regulares, dañada en los cruces con los arroyos, por las lluvias y escurrimientos.

Mapa 4.
Los Cabos: sistema de carreteras, 2004



Existe otra vía de comunicación de menor importancia, este es la carretera San José del Cabo–Palo Escopeta–Las Vinoramas. Es una línea de seis metros de corona, está pavimentado un tramo entre la carretera transpeninsular y Palo Escopeta, está en muy mal estado, pudiendo operarse hasta a 50 kilómetros por hora. Es el acceso directo de San José del Cabo al centro de la costa del golfo, requiere reconstruirse, en particular en la zona cercana a Palo Escopeta y pavimentar las terrecerías hacia la costa (Los Cabos 2025, 2005)

3. Cobertura de agua potable en Los Cabos

Uno de los factores condicionantes que permitieron la creación del centro turístico Los Cabos en 1976 fue el acceso inmediato al recurso de agua dulce en el estero San José. Según Fonatur (1982) el liquido vital representaba un agente favorable para el progreso turístico de la micro región en los ochenta, ya que las reservas de agua sostendrían un elevado ritmo de crecimiento turístico (Lopez, 2001); En ese mismo sentido, el V Ayuntamiento de Los Cabos (1990) estimaba que las reservas de agua permitirían la ampliación del sector turismo durante mucho tiempo.

Sin embargo, dicho optimismo ya no apareció en el transcurso de la década de 1990. La escasez de agua empezó a convertirse en el principal tema de discusión entre los desarrolladores turísticos y los planeadores urbanos en el corto plazo. Por ejemplo, el Plan Municipal de Desarrollo 1993-1999 señalaba que el problema del agua constituía uno de los grandes retos a vencer en esta última década del siglo, el gran crecimiento poblacional que se ha registrado en Los Cabos ha traído un considerable incremento en la demanda del preciado liquido, “el ritmo de substracción solo se puede mantener hasta los primeros años del siglo XXI, pues las necesidades locales de San José del Cabo y Cabo San Lucas son mucho mayores (Plan de Desarrollo Urbano, 1994:286).

Por su parte, el Plan Municipal de Desarrollo 1996-1999 destacaba que el suministro de agua era insuficiente e irregular en todo el municipio, pero de manera especial en las zonas urbanas, esta situación se presentó debido a la sobreexplotación de los mantos acuíferos, así como las limitaciones de los conductos y redes existentes y la falta de capacidad de plantas potabilizadoras. De la misma manera, el Plan Municipal de Desarrollo 2002-2005 refería al hecho de

que el crecimiento demográfico y urbano ha incidido fuertemente en la demanda de agua potable, generando escasez, dado que el volumen suministrado al consumo ya se encuentra en niveles muy cercanos al de la recarga y sobre explotación de los acuíferos de San José y Santiago.

3.1 Oferta y demanda de agua

Considerando la producción de agua subterránea actual, el sistema operador de agua potable solo es capaz de ofrecer 20.2 millones de litros cúbicos³³ anuales de manera constante hasta 2018. Se estima que con base en el ritmo de crecimiento poblacional y turístico, la demanda será de 21 millones de metros cúbicos en 2005, lo que significará un déficit de un millón de metros cúbicos. Esta carencia incrementará progresivamente a 10 y 18 millones de metros cúbicos en 2010 y 2018, respectivamente (Surco, 2004)³⁴.

De acuerdo con el Organismo Operador de Agua Potable de Los Cabos³⁵, actualmente las fuentes de abastecimiento producen 719 litros por segundo, de los cuales se entregan 618 (86%) a la población, reconociéndose que existen necesidades por 300 litros (Ceceña, 2003). 67% de los 618 litros cúbicos de agua son suministrados a la población que percibe entre 5 y +10 salarios mínimos. Por su parte, la red de drenaje es escasa en las colonias populares³⁶, existe una baja cobertura de este servicio, se estima que del total de usuarios conectados, solamente 53% descargan sus residuos al drenaje municipal. Hay una insuficiente capacidad instalada para el tratamiento de aguas residuales. Actualmente se tratan del orden de los 417.5 litros por segundo (147 en Cabo San Lucas, 159 San José del Cabo, y 111.5 en el Corredor Turístico).

³³ Sin embargo, solamente se facturó 68%, el resto no se contabilizó por problemas de fugas, tomas clandestinas, errores en la micro medición, entre otros.

³⁴ La consultora Servicios Urbanos y Construcción, S.A. de C.V (Surco) elaboró una investigación denominada "Estudio de diagnóstico y planeación integral del organismo operador municipal del sistema de agua potable, alcantarillado y saneamiento de Los Cabos, Baja California Sur (2004).

³⁵ Su costo de operación y mantenimiento fue de 58 millones de pesos en 2004, pero se estima que en 2010 será de 47 millones de pesos por año.

³⁶ Las colonias con servicio parcial de alcantarillado son: Las Veredas, San Bernabé, San José Viejo, El Zacatal, Santa Rosa, Guaymitas, Pablo L. Martínez, La Choya, La Playa, el Rincón. Las tomas domiciliarias representan la instalación más débil debido a que se eliminan del orden de 2700 fugas al año.

3.2 Infraestructura de agua potable

El sistema de agua potable se compone de fuentes de abastecimiento que aprovechan las aguas subterráneas del acuífero de Santa Anita, existen 13 pozos que proporcionan 20.2 millones de metros cúbicos de agua al año, la cual se descarga en dos acueductos que corren paralelos a la planta de bombeo Palmilla, sitio donde se unen. Cabe señalar que solo cinco de estos pozos suministran 52% del caudal ofertado total.

El Acueducto I fue construido en 1976 y se compone de cinco pozos, mide 49.9 kilómetros, su fuente es Cabo San Lucas y tiene un caudal promedio de 1 971 litros por segundo. El Acueducto II fue construido en 1990 y se forma de nueve pozos, mide 23.2 kilómetros, su fuente es Palmilla, presenta un caudal promedio de 3 491 litros por segundo.

Asimismo, existen 17 tanques de almacenamiento que abastecen a las colonias y fraccionamientos urbanos de la micro región, hay una longitud total de redes de distribución que superan los 300 kilómetros de distancia. Las conductos son de tres y seis pulgadas.

Con respecto al saneamiento, existen 28 plantas de tratamiento para aguas residuales con un nivel de tratamiento total de 420.6 litros por segundo. La planta con mayor capacidad actual es la de Fonatur-San José del Cabo, trata del orden de 150 litros por segundo. El reuso de esta líquido es para el riego de aguas verdes y campos de golf. Actualmente esta planta recibe en promedio 100 litros por segundo al día.

La segunda planta con mayor capacidad de tratamiento es la que comparte Fonatur Cabo San Lucas y el desarrollo Cabo del Sol con 100 litros por segundo (cuadro 15). Las plantas hoteleras Ravens Country Club y Palmilla tratan alrededor de 30 litros por segundo. Los desarrollos turísticos Cabo de Sol, Cabo Real, Miramar y el Hotel Westin Regina presentan una producción de 15 litros por segundo. La mayoría de los hoteles en Los Cabos tienen plantas de tratamiento con una capacidad promedio de dos litros por segundo, habría que revisar si estas cantidades son suficientes para cubrir las necesidades que tienen estas instalaciones, lo importantes es que las aguas residuales que producen son tratadas por su misma infraestructura.

Cuadro 15
Los Cabos: plantas de tratamiento para aguas residuales

Ubicación	Operador	Capacidad actual (lps)
Cabo San Lucas	Fonatur-Cabo del Sol	100.0
	Ravens Country Club	30.0
	Pueblo Bonito Sunset Beach	2.0
	Desarrollo Miramar	15.0
	Subtotal	147.0
Corredor Turístico	Hotel Los Patios	2.0
	Costco	2.0
	Villas Neptuno	2.0
	Amalfi (Pueblo Bonito)	2.0
	El Tezal	2.0
	Misiones del Cabo (2)	4.0
	Cabo Bello	2.0
	Esperanza Resort	2.0
	Punta Ballena	10.0
	Desarrollo Cabo del Sol	15.0
	Hotel Twin Dolphin	2.0
	Hotel Calinda	1.5
	Hotel Cabo San Lucas	2.0
	Cabo Real	15.0
	Hotel Gran Marquiz	3.0
	Hotel Westin	15.0
	Desarrollo Palmilla	30.0
	Subtotal	111.5
San José del Cabo	Condominios La Joya	2.0
	Fonatur	150.0
	Infonavit Las Veredas	5.0
	Aeropuerto Internacional	2.0
	Subtotal	159.0
Delegaciones	Miraflores	3.1
	Santiago	
	La Ribera	
	Subtotal	3.1
Sumas		420.6

Fuente: Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Los Cabos, B.C.S. junio de 2004.

3.3 Solución potencial al problema del agua

El Plan Municipal de Desarrollo 2003-2005 ha programado una solución potencial de cobertura de agua potable a partir de dos vertientes. La visión de corto plazo que busca solucionar los problemas más urgentes para mantener en operación todo el sistema. Tiene proyectado perforar cinco pozos, tres en Cabo San Lucas y dos en San José del Cabo, así como la rehabilitación de redes y la ejecución de obras para la protección de pozos y acueductos; la visión de largo plazo planea una solución integral para los próximos 15 años, dentro de los cuales se proyecta la construcción

de una planta desaladora³⁷ con capacidad de producir siete millones de litros cúbicos al año, y la planeación de otras plantas desalinizadoras de agua de mar para que cubran la demanda de agua que a partir de 2005 presentará un déficit. La producción potencial deberá considerar 10 y 18 millones de metros cúbicos en 2010 y 2018.

El Programa Integral de Manejo del Agua (PIMA) es el encargado de organizar la instalación y operación de la planta desaladora que proporcionará una solución estructural al problema de abasto de agua en Cabo San Lucas. Para tal efecto se lanzó un proceso de licitación donde participaron 14 empresas³⁸, resolviéndose el contrato de adjudicación en octubre del 2004 a la empresa española Inima Servicios Europeos de Medio Ambiente S.A. El costo de la obra será de 485 millones pesos, bajo el esquema de coinversión entre la empresa ganadora de la licitación (que aporta 70% de la inversión) y el gobierno federal (con la aportación del 30% restante).

La planta tendrá una duración de 20 años, producirá 200 litros por segundo mediante una red de 60 kilómetros, asimismo beneficiará a 40 mil usuarios domésticos de las colonias Mesa Colorada y Los Cangrejos I, II y III, El Caribe Alto, Medio y Bajo, El Progreso, El Caribe INVI, Tierra y Libertad, así como de Las Palmas y otras colonias. Será la obra de mayor impacto social y económico para Los Cabos y un proyecto pionero en su tipo a nivel nacional (Cristóbal Jaime, 2005)³⁹. El proceso burocrático concluyó en septiembre del 2004 con la firma del contrato entre el Banco Nacional de Obras (Banobras), el gobierno de Baja California Sur, el municipio de Los Cabos y la empresa Inima-OHL México-España, la etapa de construcción debió iniciar en noviembre del 2004, pero las elecciones

³⁷ La planta desaladora consiste en proporcionar los servicios de extracción, tratamiento de desalación de agua de alimentación, su potabilización, almacenamiento, conducción y entrega en los puntos definidos en la ciudad de Cabo San Lucas de 200 litros por segundo;

³⁸ Las empresas participantes en el proceso de licitación de la planta desaladora en Los Cabos fueron: Viviendi Water System, México; Invicta Group Limited, Bahamas; Tecnologías en Sistemas Ambientales, S.A de C.V. Monterrey, NL; Vazlu, S.A, Tijuana, Baja California; Earth Tech Mexico, S.A, Monterrey; Desarrolladores Urbanos Rine, S.A. Gómez Palacio, Durango; Ionics Mexicano S.A. de C.V., Odeco Regrement, S.A.de C.V. Abengoa México, S.A. de C.V, Desarrollo y Construcción S.A. de C.V. México; Blosky, S.A de C.V. Los Cabos (Pueblo Bonito); Tinep, S.A de C.V. México; Tecnología en Agua y Cogeneración de RL. México; e Inima, Servicios Europeos de Medio Ambiente, S.A de C.V. España.

³⁹ La planta desalinizadora de Los Cabos es un proyecto pionero a nivel nacional desde el punto de vista de la gestión municipal.

locales y el cambio de administración municipal en abril del 2005 retrasaron el comienzo de la obra. De acuerdo a Finfra-Banobras, una de las partes que conforman el proyecto de la desaladora, para el mes de julio del 2005 se tiene previsto iniciar los trabajos de construcción.

4. El futuro urbano de Los Cabos

La prospectiva a 2018 da cuenta de los requerimientos futuros que tendrá la micro región de Los Cabos por concepto de suelo para vivienda, infraestructura y agua potable de acuerdo con el crecimiento turístico y poblacional esperado. Las necesidades están plasmadas en estudios de planeación urbana elaborados por consultorías privadas y agencias gubernamentales.

Con una población estimada⁴⁰ de 164 mil habitantes en 2005; 220 mil en 2010; 375 mil en 2018, se requerirán 5 121.1 hectáreas de suelo para vivienda para cubrir las 93 803 habitaciones que se necesitaran en 2018, es decir, 7 216 viviendas por año a partir de 2005 (cuadro A-6). Cabe señalar que estos faltantes están calculados con base en la PEA y el nivel de ingresos de la población proyectada en 2018 y en un factor de 3.9 habitantes por hogar obtenido del Censo de Población (2000). Por ejemplo, 43% de la población considerada con nivel medio bajo (dos a cinco salarios mínimos) necesitará 29.4% de la superficie total estimada. El grupo con el nivel socioeconómico alto (ingresos superiores a los diez salarios mínimos) que representa 2% de la población total exigirá 4.6% de la extensión total. En ese mismo sentido, del total de habitaciones requeridas 51.1% deberán destinarse a interés social y habitación popular, 40.3% a urbanización progresiva, 3.9% a residencial e interés medio, y 1.7% a residencial alto (cuadro A-6).

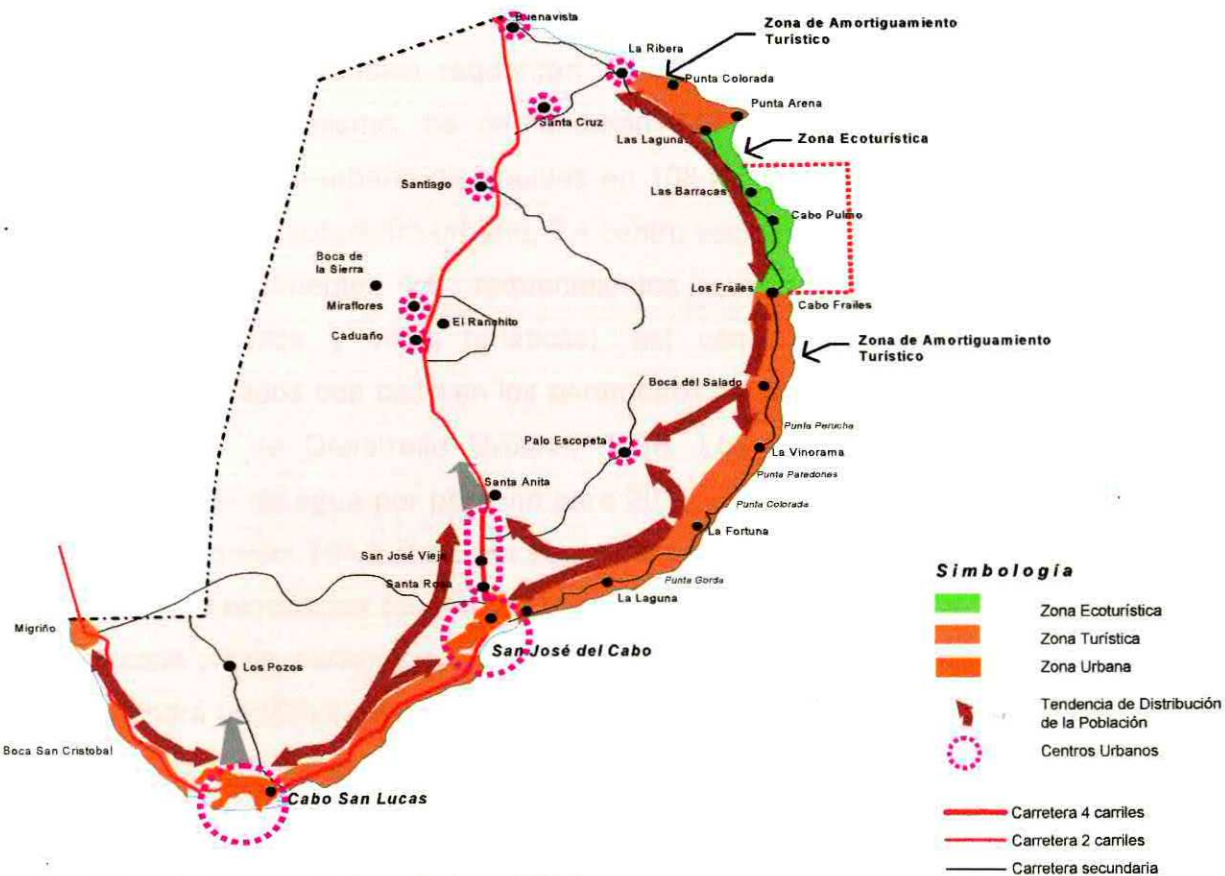
No obstante a las necesidades planteadas de vivienda con base en las proyecciones del ritmo de crecimiento poblacional y turístico, el Proyecto Los Cabos 2025 indica que en la actualidad no existen reservas territoriales en la micro región de Los Cabos para hacer frente a las más de 200 hectáreas que se necesitará anualmente a partir de 2005, reconoce esta carencia como un indicador de

⁴⁰ Los cálculos sobre las poblaciones estimadas fueron promediados y tomados del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (1994), Plan Director Municipal de Desarrollo Urbano (1998), Ceura, S.A de C.V.(2002); Surco, S.A. de C.V.(2004), Proyecto Los Cabos 2025 (2005)

desarrollo urbano que se encuentra en riesgo debido a una insuficiente planeación territorial integral.

Al respecto, el municipio ha desarrollado una estrategia de mediano plazo que consiste en la adquisición de reservas territoriales mediante la incorporación ordenada de la propiedad ejidal al desarrollo urbano. Se encuentra elaborando un plan de crecimiento ordenado cuya expresión físico-territorial se instale en un programa municipal de desarrollo. El documento establece las estrategias para el crecimiento controlado en términos de una zonificación primaria y secundaria del territorio municipal con base en los principales usos de suelo. Los elementos de este componente espacial incluirán una estructura interna de ciudades, un sistema de infraestructura y transportes, un sistema de equipamiento y la imagen del destino. A continuación se muestran el esquema general para la distribución de la población y el número de viviendas proyectados (mapa 5)

Mapa 5.
Los Cabos: distribución de la población en 2025



Fuente: Proyecto Los Cabos 2025

Como se puede observar, la estrategia municipal para controlar las tendencias de la distribución de la población en los próximos 20 años consiste en desplazar el desarrollo hacia las zonas costeras y el centro-norte de la región mediante el impulso de nuevos centros urbanos. La adquisición de reservas territoriales y la expropiación de terrenos ejidales se presentará en el Océano Pacífico, particularmente las comunidades del Migrifño y Boca San Cristóbal; en el corredor turístico extremo (a un costado de San José del Cabo), en las localidades de La Laguna, La Fortuna, y Las Vinoramas; también se tiene considerado desarrollar Punta del Este, Cabo Pulmo y Cabo Frailes; por la parte centro-norte se integrarán los pueblos de Santa Anita, Palo Escopeta, Caduaño, Miraflores, Santiago, Santa Cruz, La Rivera y Buena Vista.

De manera particular, Cabo San Lucas, con una proyección de 233 791 habitantes en 2018, requerirá 58 447 viviendas (62.3%) y 3 190.8 hectáreas (62.3%), mientras que San José del Cabo tendrá una población estimada de 141 422 personas, las cuales requerirán 35 356 viviendas (37.7%) y 1 930.3 hectáreas (37.7%). Asimismo, se demandarán 745 hectáreas de suelo adicionales para equipamiento urbano distribuidas en 108.2 para el centro vecinal, 139.8 centro de barrio, 41.9 subcentro urbano, 9.4 centro vecinal y 445.8 el centro regional

Finalmente, los requerimientos que tendrá la oferta de alojamiento (condominios y villas turísticas), así como la población residente han sido considerados con base en los parámetros de la normatividad establecida en el Plan Director de Desarrollo Urbano, 1998. Los Cabos demandará 992.6 litros por segundo de agua por persona para 2012 y 1 660 en 2024, deberá considerar tratar en promedio 794.3 litros por segundo de aguas residuales, es decir, 80% del agua total suministrada (cuadro A-7). Los requerimientos del vital líquido significan una seria preocupación para las autoridades locales. A partir de 2005, la oferta de agua tendrá un déficit de un millón de metros cúbicos hasta llegar a 20 millones en 2020. En la actualidad no existen nuevos hallazgos o reservas que complementen la dotación del recurso, la estrategia de implementar la primera planta desalinizadora en Cabo San Lucas proporcionará una solución mediática y a corto plazo porque solo cubrirá la carencia de agua por un espacio de cuatro o cinco años. Se requiere establecer nuevos mecanismos de búsqueda de mantos acuíferos, incrementar los

porcentajes de tratamiento de aguas residuales, aunque se tiene planeado la construcción de mas plantas desaladoras en el futuro, consideró que primero deben ser analizados los resultados arrojados por la planta en construcción, pues para su aprobación, esta requirió de una serie de estudios, de una licitación internacional que provocó el aplazamiento de su instalación por los procedimientos burocráticos que se tuvieron que cubrir. Existen dudas e incertidumbre de lo que pueda ocurrir si se escasea el abastecimiento de agua potable en Los Cabos, el desarrollo turístico alcanzado puede ser afectado con esta situación.

COMENTARIOS FINALES

La evolución económica de Los Cabos puede ser explicada por un doble proceso que contrasta entre sí: un éxito de la actividad turística basado en visitantes extranjeros y en una fuerte inversión hotelera e inmobiliaria; así como en un crecimiento poblacional que rebasa el proceso de planeación con consecuencias adversas para el desarrollo urbano, es decir, existen dos ciudades en una sola micro región, la zona turística con prosperidad y cobertura eficiente de servicios públicos; y la franja urbana-suburbana carente de infraestructura y equipamiento.

La visión estratégica del gobierno federal para crear el centro turístico integralmente planeado Los Cabos en una región aislada e incomunicada de la península de Baja California ha tenido resultados favorables y consecuencias negativas. No obstante a que fueron considerados detalles peculiares como la presencia de arroyos, infraestructura urbana, paisajes escénicos, un clima favorable, costos de accesibilidad, facilidades de urbanización, entre otros, no se previeron los impactos que generaría el crecimiento turístico en el espacio urbano, circunstancia que cuestiona la capacidad de los gobiernos estatales y municipales para resolver los problemas que enfrenta una población en constante aumento.

La aparición del turismo en Los Cabos ha generado una creciente incidencia en la vida económica y social de la región, una importante oportunidad de crecimiento económico a pesar de su dependencia con el turismo extranjero que arriba a la zona, ya que 85%, proviene de Estados Unidos y Canadá, en particular de los estados de California y Texas. Son visitantes que gastan en promedio 1 330 dólares durante su estancia en Los Cabos, que tienen salarios anuales por encima de los 75 mil dólares y que dejan una derrama económica anual aproximada de dos mil millones de dólares.

Los Cabos se ha consolidado como un lugar importante en el sistema turístico mexicano, pues en la última década ocupó el segundo sitio en el arribo de turistas con 1.5 millones, solo por debajo de Cancún que recibió cuatro millones, presenta la tasa de crecimiento medio anual de turistas mas alta del país con 8.4% y segundo lugar en número de cuartos, destacando que los hoteles se triplicaron de 22 a 60 entre 1990 y 2004. Se realizan 15 539 vuelos aéreos y llegan más 286

cruceros al año; 75% de la oferta de alojamiento es de lujo, compuesta por hoteles de Clase Especial, Gran Turismo y Cinco Estrellas; la mayoría de los turistas son atraídos por actividades como el golf, la pesca deportiva y el buceo.

Las inversiones ejercidas en Los Cabos juegan un doble rol en su desarrollo. La inversión pública crea las condiciones óptimas para atraer la privada. En esa dinámica, la participación de Fonatur ha sido fundamental porque otorga créditos, promociona internacionalmente el destino, vende lotes a precios bajos y proporciona infraestructura urbana a la zona turística. La instancia federal también ha beneficiado a las administraciones locales al ejercer un presupuesto operativo anual de 2 572.5 millones de pesos corrientes, dichos ingresos han funcionado como un subsidio permanente que sirve para facilitar el mantenimiento de la zona catastral de mayor precio (turística), del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo y vialidades principales.

La inversión del sector público representa el motor fundamental del progreso económico de Los Cabos, de los inversionistas y de la eficiencia administrativa municipal fortalecida por el subsidio que le confiere indirectamente Fonatur y por los altos ingresos propios que obtiene por concepto del impuesto predial hotelero, situación que le ha merecido el reconocimiento de las calificadoras Fitchratings y Standard and Poors por su alta calidad crediticia y fuerte capacidad de pago.

Por su parte, la inversión privada promedio que oscila en 107 millones de dólares anuales, es producto de un intenso movimiento financiero en la compra, venta, remodelación y arrendamiento de hoteles, tiempos compartidos, y condominios; y de una participación bipartita con la federación para instaurar contribuciones especiales con el propósito de mejorar el acceso de vialidades y construir obras de infraestructura.

La industria inmobiliaria estadounidense instalada en Los Cabos ha contribuido con la venta masiva de propiedades a extranjeros. Su política es que cada comprador potencial conozca las reformas a las leyes mexicanas en esta materia y los requisitos a seguir para convertirse en propietarios de un terreno. En ese sentido, la forma mas sencilla de adquirir una propiedad es participando en un fideicomiso, instrumento que permite a través de un banco que funciona como fiduciario apropiarse del inmueble por 50 años, con otra cantidad similar para su

renovación. La existencia aproximada de 500 fideicomisos solo representa una forma de apropiación irracional del territorio peninsular en manos de inversionistas extranjeros.

El crecimiento turístico sustentado en los montos ejercidos de inversión pública y privada ha generado efectos considerables en el desarrollo urbano de Los Cabos. La población se ha triplicado en 15 años para llegar a 147 760 habitantes en 2003, consecuencia de la afluencia masiva de 6 000 inmigrantes promedio al año que requieren un espacio donde habitar y la cobertura elemental de servicios públicos.

Existe una polarización marcada entre los inmigrantes que llegan a trabajar a Los Cabos, hay un flujo migratorio que arriba en grandes cantidades, obtiene una ocupación rápidamente, pero es de mano de obra barata que se emplea como albañil, taxista, jardinero o peón y que habitualmente se instala en asentamientos irregulares. Por otra parte, existe un reducido grupo que viene contratado con antelación, con un buen salario, y que se ubicará en los puestos de mando en los hoteles; regularmente son extranjeros.

Cabe destacar que la población económicamente activa en Los Cabos sigue la misma tendencia de terciarización de las ciudades turísticas del país, 68% de su población se instala en el sector terciario. Existe una tasa promedio anual de empleo del 10% durante los últimos 15 años y un Producto Interno Bruto per cápita por encima de los 15 000 dólares anuales que avalan esta tendencia.

Uno de los principales problemas en Los Cabos es que cuenta con muy poco espacio urbano, 77.7% de su territorio es de conservación y solamente 22.3% es área urbana (7 810 hectáreas), de las cuales, 43% se destina para alojamiento turístico y 16% al uso habitacional. La falta de reservas territoriales ha generado que las zonas habitacionales se hayan desarrollado sobre la carretera transpeninsular sin una estructura clara dentro del esquema urbano; hay un predominio de vivienda tipo popular en los centros de San José del Cabo y Cabo San Lucas; la vivienda de altos ingresos se instala en corredor turístico, Supermanzana y el Pedregal de Cabo San Lucas, mientras que las zonas de hogares precarios se establecen en la Ciudad Lineal, el Zacatal, Guaymitas de San

José del Cabo. Se observa una clara segregación en la ubicación de la vivienda, producto de las disparidades en los ingresos y costos catastrales.

Los problemas de infraestructura urbana que requieren ser atendidos con mayor urgencia son la cobertura de drenaje y alcantarillado que actualmente presentan un déficit de 16% en el parque actual de vivienda de Los Cabos. Dichas carencias se cubren con el uso de fosas sépticas, letrinas o desalojos a la superficie que atentan contra el medio ambiente y la salud de los habitantes. Lo cierto es que la prioridad en la cobertura de servicios es para la zona turística, luego para los centros urbanos y finalmente para las colonias periféricas, asentamientos irregulares y localidades cercanas donde viven más de 8 000 familias. Sumado a lo anterior, existe una carencia total para el manejo de aguas pluviales, solo hay una capacidad para tratar 30% de las aguas negras, existe un déficit del 32% en la pavimentación de calles y banquetas, servicio que presenta el mayor rezago.

El arribo de turistas seguirá creciendo, el ritmo de aumento poblacional se estabilizará hasta después de 2020. Con estas proyecciones la oferta actual de agua potable no podrá hacer frente a la demanda que se avecina en el corto plazo, se espera que en 2005 ya exista un déficit de un millón de litros cúbicos, mientras que para 2010 será de 10 millones. El manto acuífero de Los Cabos solamente tiene capacidad para abastecer 20.2 millones de metros cúbicos anuales, mismos que fueron demandados en 2004.

Claro está que la actividad turística y la población que percibe entre cinco, diez y más salarios mínimos, quien recibe 67% de los 618 litros por segundo que suministra el organismo de agua potable, no se encuentra en riesgo de carencia del recurso, pues ante cualquier eventualidad será considerada como prioridad. El problema se suscita para la población que reside en las colonias irregulares o de reciente creación y para los centros y subcentros urbanos que ya empiezan a sufrir la escasez del vital líquido. La respuesta de las autoridades ha sido construir una planta potabilizadora y desalinizadora de agua de mar en Cabos San Lucas, sitio donde se carece con frecuencia de agua, así como programar la instalación de más plantas de este tipo que sirvan como complemento del suministro actual de agua

subterránea con el propósito de cubrir una oferta de 50 millones de metros cúbicos adicionales que se demandarán en los próximos años.

La primera planta desalinizadora ya esta en construcción, tendrá una capacidad de 200 litros por segundo y su costo será aproximadamente de 500 millones de pesos. 70% de la inversión es de carácter privado y 30% lo asigna Banobras. La desalinizadora es resultado de un proceso de licitación internacional donde participaron 14 empresas, saliendo beneficiada Inima Servicios Europeos de Medio Ambiente, tendrá una duración de 20 años, producirá 200 litros por segundo mediante una red de 60 kilómetros y beneficiara a 40 mil personas de Cabo San Lucas (colonias Mesa Colorada, Los Cangrejos, El Caribe, El Progreso, entre otras).

Como se puede notar, los problemas del sistema de agua potable y alcantarillado en el destino turístico Los Cabos son complejos y variados que van desde su infraestructura hasta la carencia o déficit del recurso en el corto plazo. De manera particular, no se concibe la política que existe para mitigar el déficit de agua con el implemento de plantas desaladoras, aunque se reconoce que el proyecto es pionero en su tipo a nivel de gestión municipal y que puede complementar la oferta de agua, no deja de ser una intención que costará muchos recursos económicos. Por ello, considero que una de las opciones alternativas es incrementar la eficiencia y porcentaje de aguas tratadas que apenas es del 30%.

Finalmente, en su carácter monográfico, la tesis dio cuenta de la evolución turística y urbana de Los Cabos, precisó algunas variables como el número de turistas que arriban a la región, ya que la mayoría de las fuentes solamente informan sobre los visitantes que llegaron vía aérea y no los que arriban por cruceros y vía terrestre que cada vez significan más. El objetivo de esta tesis se cumple porque permitió conocer las características de la actividad turística de Los Cabos, sus factores de crecimiento como la inversión pública y privada, así como algunos de los impactos en el desarrollo urbano.

BIBLIOGRAFÍA

- Asociación de Hoteles en Los Cabos (2004), *turismo receptivo*. México
- Cabral, M. (1998), La soberanía y el fideicomiso de inmuebles para extranjeros en Baja California Sur, en Antonio López (2001), *Análisis de la organización territorial del turismo de playa en México, 1970-1996. El caso Los Cabos, BCS*. México, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
- Centro Nacional de Desarrollo Municipal (1993), *Información básica de los municipios de México*. México, Secretaría de Gobernación.
- Centro de Urbanismo y Arquitectura, S.A de C.V. (2002), *Apoyo para la identificación de nuevas reservas territoriales en el desarrollo Los Cabos, BCS*. México,
- Ceseña Montaño Ulises Omar (2003), *I informe de Gobierno*. H. VIII Ayuntamiento Constitucional de Los Cabos, México.
- _____ (2004), *II Informe de Gobierno*. H. VIII Ayuntamiento Constitucional de Los Cabos. México.
- Cummings, J. (1995) Cabo Hand Book, en Antonio López (2001), *Análisis de la organización territorial del turismo de playa en México, 1970-1996. El caso Los Cabos, BCS*. México, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
- Felipe Ochoa y Asociados, S.A de C.V. (2005), *Proyecto Los Cabos 2025*. Fondo Nacional para el Fomento del Turismo (1996-2003), *Datos básicos, Los Cabos, BCS*.
- Fondo Nacional para el Fomento del Turismo (2004), *Centros Integralmente Planeados*, (D.E, 05 de julio: www.fonatur.gob.mx)
- _____ (2004), *Los Cabos: un auténtico santuario natural patrimonio de la humanidad (inversión con buen destino)*. México.
- _____ (2003), *Datos básicos, Los Cabos, BCS*. México. Dirección Adjunta de Desarrollo y Subdirección de Proyectos y Estrategias de Desarrollo. México.
- _____ (2003), *Los Cabos. Una Inversión naturalmente rentable, un auténtico santuario natural, patrimonio de la humanidad*.
- _____ (1988), *La modernización de México a través del turismo. Los Cabos. evolución de los centros Fonatur*.
- _____ (1982) *San José del Cabo. Un desarrollo turístico de cara al siglo XXI*.
- Gámez Vázquez, Alba Eritrea (1993), *Desempeño y Perspectivas del Polo Turístico de Los Cabos*, Universidad Autónoma de Baja California Sur, México.
- Gámez, Eritrea y Montaño Bertha (2003), "Diagnóstico estratégico del sector turismo en Baja California Sur", en Antonina Ivanova y Manuel Angeles, *Diagnóstico estratégico de Baja California Sur*. México. Universidad Autónoma de Baja California Sur, Secretaría de Educación Pública
- García Villa, Adolfo (1992), *La planificación de centros turísticos en México*. México. Editorial Limusa.
- Getino, Octavio (1987), *Turismo y desarrollo en América Latina*. México. Editorial Limusa
- Guajardo Miguel (1995), *Relatos y desarrollo del turismo en México*. México. Editorial Miguel Ángel Porrua
- H. VII Ayuntamiento Constitucional de Los Cabos (1999), *Plan director de desarrollo urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, Baja California Sur*

- Hernández Chelius, Jaime (2000) *Análisis del modelo neoliberal en México y Baja California Sur a través de las políticas de descentralización de los polos planificados de desarrollo turístico*. México, Universidad Autónoma de Baja California Sur.
- Hernández Vicent, Miguel Ángel (1999), *Desarrollo, Planificación y Medio Ambiente en Baja California Sur*, Universidad Autónoma de Baja California Sur, México
- Herrerías Armando (1963), *La industria turística: sus factores fundamentales*. México, Instituto Mexicano de Investigaciones Turísticas. Editorial Acuarimántina.
- Holguin González, Oscar (2004), *Análisis sobre la propiedad territorial extranjera en sudcalifornia*. Revista Alternativa, No. 50
- Houston, Reyna (2005), *Luxury real state: Hello destino HOME Magazine*
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (1986), *Baja California Sur. Cuaderno de Información para la planeación*. Gobierno del estado de Baja California Sur.
- _____. (1989), *Baja California Sur. Resultados oportunos Definitivos. Censos Económicos*.
- _____. (1990), *Baja California Sur. Resultados Definitivos. Datos por localidad*. XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Aguascalientes, Aguascalientes.
- _____. (1991), *Baja California Sur. Resultados Definitivos. Datos por localidad*. XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Aguascalientes, Aguascalientes.
- _____. (1992), *Baja California Sur. Perfil Sociodemográfico*. XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Aguascalientes, Aguascalientes.
- _____. (1993), *Baja California Sur. Síntesis de Resultados*. XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Aguascalientes, Aguascalientes
- _____. (2001), *Baja California Sur. Tabulados Básicos*. XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Aguascalientes, Aguascalientes.
- _____. (2001), *Cuaderno estadístico municipal de Los Cabos*. Gobierno del estado de Baja California Sur.
- _____. (2001), *Finanzas públicas estatales y municipales de México (1998-2001)*. Aguascalientes, Aguascalientes.
- _____. (2002), *Anuario estadístico del estado de Baja California Sur*
- _____. (2002), *Finanzas públicas municipales*, Sistema municipal de base de datos (Simbad). México.
- Ivanova Antonina, Ángeles Villa Manuel (Edit.) (2003), *Diagnóstico estratégico de Baja California Sur*. México, Universidad Autónoma de Baja California Sur, Secretaría de Educación Pública.
- Jaime, Cristóbal (2004), *La desalinizadora será la obra de mayor impacto social y económico para Los Cabos*. México, (D.E, 10 de noviembre: www.loscabos.gob.mx)
- Klein Marco (2005), *Capital Gains in Mexico, Los Cabos*. México (D.E, 07 de abril: www.marcoklein.point2homes.biz.html)
- Ley de Fomento Económico de BCS (1996), *Estímulos a la inversión de empresas nacionales y extranjeras*. México, Secretaría de Promoción y Desarrollo Económico de Baja California Sur
- López, Antonio (2001), *Análisis de la organización territorial del turismo de playa en México, 1970-1996. El caso Los Cabos, BCS*. México, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
- McCarthy John (2004) "creció este año 39% la inversión turística" México (D.E. 21 de octubre: www.noticabos.mx)

- Neil Linda y Raul Padilla (2005), *Enjoying income from rental properties*, México. Los Cabos Home.
- Ojeda, Mario (1976), *Alcances y límites de la política exterior de México*. México, El Colegio de México.
- Organización Mundial del Turismo (2004), cifras del turismo mundial, (D.E, 05 de octubre: www.world-tourism.org/espanol)
- Ortiz, T. (1998), "Los Cabos: invasión silenciosa". *La Tijereta*. Num.1, La Paz, BCS, Antonio López (2001), *Análisis de la organización territorial del turismo de playa en México, 1970-1996. El caso Los Cabos*, BCS. México, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
- Panti, Humberto (2004), *FitchRating asignó la calificación de A(mex) a la calidad crediticia de Los Cabos*. Monterrey, Nuevo León (D.E, 11 de agosto: www.fitchmexico.com)
- Plan Municipal de Desarrollo 1996-1999 (1996), *Desarrollo económico y turismo*. México, H. VI Ayuntamiento Municipal de Los Cabos.
- Plan Municipal de Desarrollo 2002-2005 (2002), *Desarrollo económico y turismo*. México, H. VIII Ayuntamiento Municipal de Los Cabos.
- Programa Nacional de Turismo, (1963-1968), el desplome de Acapulco. México. Oficina de Turismo
- Reyes Santos, Marco Sergio (1992), *Desarrollo regional y políticas públicas en Baja California Sur, 1970-1990*. México. El Colegio de la Frontera Norte.
- Rodríguez Rocha, Enrique (2004) "grandes contrastes en la compra venta de hoteles. "
- Secretaría de Turismo (2004), *Compendio estadístico del turismo en México*. México.
- _____ (2001), *Programa Nacional de Turismo (2001-2006)*. México.
- _____ (2004), *Datatur: importancia del turismo en la economía Mexicana*. México (D.E, 21 de abril: www.datatur.sectur.gob)
- _____ (2000), "el turismo mexicano en el largo plazo. Memoria del Encuentro Nacional de Turismo. La perspectiva 2020. México, Centro de Estudios Superiores de Turismo
- Secretaría de Economía (2003), *Inversión privada extranjera*. México, Secretaría de normatividad, inversión extranjera y políticas comerciales
- Servicios Urbanos y Construcción, S.A. de C.V. (2004), *Estudio estratégico y planeación integral del Organismo Operados Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos*. México.
- Thébaud Fabiola (2005) *Buying real state in Mexico*. EUA. Revista Best's Golden Guide To Los Cabos (Oficial Guide Los Cabos Trust)
- VIII Ayuntamiento de Los Cabos (2004), *Cobertura de agua potable y alcantarillado*. Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, O.O.M.S.A.P.A.S-Los Cabos. México.
- _____ (2005), *Programa de Modernización Catastral*, México. Oficina de Catastro Municipal de Los Cabos
- Vázquez Arana, Teresa (2004), *Alcanza Los Cabos 70.7% de ingresos propios sobre operativos*, (D.E, 24 de noviembre: www.organizados.org/articulo.php?a=2257)
- Warner, Tim (2003) "Americans stake in a Baja Land Rush. EUA, New York Times.

ANEXO ESTADÍSTICO

Cuadro A-1.
Los Cabos: inventario de hoteles y cuartos por categoría, 2004

Nombre del hotel	Categoría*	Ubicación	# de cuartos	Cuartos por categoría
Esperanza Auberge Resort	CE	Corredor	56	CLASE ESPECIAL (415)
Las Ventanas al Paraíso	CE	Corredor	61	
Cabo San Lucas	CE	Corredor	76	
One and Only Palmilla	CE	Corredor	172	
Twin Dolphin	CE	Corredor	50	
Fiesta Americana Grand Los Cabos	GT	Corredor	290	GRAN TURISMO (1 565)
Finisterra	GT	San Lucas	187	
Hilton Los Cabos Beach and Gold Resort	GT	Corredor	335	
Marquis Los Cabos	GT	Corredor	240	
Sheraton Hacienda del Mar	GT	Corredor	270	
Westin Regina Golf and Beach Resort	GT	Corredor	243	
Casa del Mar	5*	Corredor	56	CINCO ESTRELLAS (3 217)
Casa Natalia	5*	San José	16	
Crowne Plaza Los Cabos	5*	San José	333	
Hacienda Beach Resort	5*	San Lucas	115	
Marina Fiesta Resort and Spa	5*	San Lucas	58	
Melia Cabo Real Convention Center Beach and Golf Resort	5*	Corredor	302	
Melia Cabo San Lucas	5*	San Lucas	150	
Melia Los Cabos	5*	Corredor	160	
Presidente Intercontinental-Los Cabos	5*	San José	395	
Pueblo Bonito Rose	5*	San Lucas	30	
Pueblo Bonito Sunset Beach	5*	San Lucas	60	
Solmar	5*	San Lucas	44	
Riu Resort	5*	San Lucas	642	
Royal Solaris Los Cabos Resort and Spa	5*	San José	300	
The Grand Baja Resort and Spa Los Cabos	5*	San José	252	
Villa del Palmar Cabo Beach Resort and Spa	5*	San Lucas	176	
Villas la Estancia	5*	San Lucas	128	
Cabo Surf	4*	San José	16	CUATRO ESTRELLAS (913)
Calinda Resort Cabo San Lucas	4*	Corredor	125	
Casa Rafael's	4*	San Lucas	10	
Fiesta Inn All Inclusive Resort	4*	San José	153	
La Jolla Los Cabos	4*	San José	27	
Misiones Beach Resort	4*	Corredor	42	
Park Royal Los Cabos	4*	San José	56	
Costa Real Cabo San Lucas	4*	San Lucas	157	

B.W. Posada Real Los Cabos	4*	San José	148	
Marbella Tezal Suites	4*	San Lucas	27	
Marbella Suites	4*	Corredor	40	
Suites Las Palmas	4*	San José	72	
Tropicana Inn	4*	San José	40	
Condo Hotel Bahía	3*	San Lucas	63	TRES ESTRELLAS (499)
B.W. Cabo Las Flores	3*	San Lucas	103	
El Encanto Inn	3*	San Lucas	26	
Los Patios	3*	San Lucas	76	
Mar de Cortez	3*	San Lucas	90	
Santa Fe	3*	San Lucas	46	
Seven Crown	3*	San Lucas	41	
Vista Azul	3*	San Lucas	28	
Villa La Paloma	3*	San Lucas	26	
Dos Mares	2*	San Lucas	40	DOS ESTRELLAS (149)
El Dorado	2*	San Lucas	37	
Las Margaritas Inn	2*	San Lucas	15	
Marina Cabo San Lucas	2*	San Lucas	21	
Palmita	2*	San José	16	
Posada Terranova	2*	San José	20	
CECI	1*	San José	12	UNA ESTRELLA (56)
Colli	1*	San José	12	
Los Milagros	1*	San Lucas	12	
Operadora Siesta Suites	1*	San Lucas	20	
TOTAL	-	-	6814	

* Categoría de hoteles: CE (Clase Especial), GT (Gran Turismo), 5* (Cinco estrellas), 4* (Cuatro estrellas), 3* (Tres estrellas), 2* (Dos estrellas), 1* (Una estrella)

Fuente: Elaboración propia con datos del inventario de cuartos y hoteles por categoría de Fonatur -Los Cabos

Cuadro A-2.
Los Cabos: desarrollos de tiempos compartidos y unidades de hospedaje, 2004

Tiempos compartidos	Categoría*	Ubicación	Cuartos	Cuartos/ Categoría
Fiesta Americana Vacation Club	GT	Corredor	94	GRAN TURISMO (691)
Finisterra	GT	San Lucas	99	
Club Casa Dorada Spa y Golf Resort	GT	Corredor	40	
Hacienda del Mar	GT	Corredor	172	
Club Regina Los Cabos	GT	Corredor	286	
Club Cascadas de Baja	5*	San Lucas	110	CINCO ESTRELLAS (2 184)
Coral Baja WorldMark the Club	5*	San José	136	
Los Cabos Golf Resort	5*	San Lucas	74	
Marina Fiesta Resort and Spa	5*	San Lucas	99	
Melia Cabo Real Convention Center Beach and Golf Resort	5*	Corredor	47	
Melia Cabo San Lucas	5*	San Lucas	37	
Dreams Los Cabos	5*	Corredor	148	
Playa Grande de Cabo San Lucas	5*	San Lucas	264	
Pueblo Bonito Los Cabos	5*	San Lucas	147	
Pueblo Bonito Rose	5*	San Lucas	227	
Pueblo Bonito Subset Beach	5*	San Lucas	225	
Solmar	5*	San Lucas	150	
Club Solaris Los Cabos	5*	San José	96	
Villa del Palmar Cabo Beach Resort and Spa	5*	San Lucas	282	
Villas La Estancia	5*	San Lucas	142	
Cabo Villas	4*	San Lucas	40	
La Jolla de Los Cabos	4*	San José	21	
Misiones de Baja California	4*	Corredor	33	
Costa Real Cabo San Lucas	4*	San Lucas	129	
CondoHotel Bahía	3*	San Lucas	13	

* Categoría de tiempos compartidos: GT (Gran Turismo), 5* (Cinco estrellas), 4* (Cuatro estrellas), 3* (Tres estrella)

Fuente: Elaboración propia con datos del inventario de desarrollos de tiempos compartidos y unidades de hospedaje de Fonatur -Los Cabos

Cuadro A-3.
Los Cabos: relación de condominios y unidades de hospedaje, 2004

Nombre	Total de Condominios	No. Cuartos	Ubicación	Cuartos/Condominio
Villas Baja	27	47	SAN JOSE DEL CABO (1 628 cuartos)	1.7
Bugambilias	38	58		1.5
Laguna Vista	145	166		1.2
La Mansión	58	100		1.7
Misiones de San José	81	143		1.8
Nautilus	58	80		1.4
Aloja	25	30		1.2
Club La Costa	97	97		1
El Conquistador	21	31		
Miramar	12	18		1.5
Kasa Sol	27	36		1.3
Vista del Mar	11	20		1.8
California	6	9		1.5
Condominios Viva	48	48		1
Lomas del Campanario	20	40		2
Baja Turquesa	84	172		2
Las Lilas	8	10		1.2
El Vigía	84	172		2
Coral Baja	81	107		1.3
La Jolla	232	312		1.3
Mykonos	112	146		1.3
Mira Vista	39	42		1.1
Palmilla	64	158		2.5
Sampaguita	14	39		2.8
Cabo Azul	18	18		1
Peninsula	132	198		1.5
La Concha	6	12		2
La Bamba	10	15		1.5
Amarantos	18	39		2.2
Marmolejo	48	84		1.7
Casa del Mar	186	305	CORREDOR TURÍSTICO (593 cuartos)	1.6
Plaza Calafia	79	158		2.0
Misiones del Cabo	167	228		1.4
Gardenias	120	160		1.3
Condominios Mañana	41	45	CABO SAN LUCAS (1 441 cuartos)	1.1
Villas del Sol	22	42		1.9
Coromuel	416	528		1.2
Marina del Sol	126	224		1.7
Bahía	95	100		1.1
Marina Cabo Plaza	63	63		1
Plaza Náutica	116	Nd		1
Roca Vista	44	44		1
Terrasol	151	244		1.6
The Place at Cabo	179	Nd		1
Le Yatch Club	147	Nd		1
Plaza Bonita	14	14		1
Gigling Marlin	7	9		1.3
Condominios Yolanda	16	29		1.8
Santa Fe	45	45		1
Total estimado	3 430	4 326		1.3

Fuente: Elaboración propia con datos de la relación de condominios del Proyecto Los Cabos

Cuadro A-4
Los Cabos: Lista de empresas inmobiliarias, 2004

Century 21 Paradise Property	Property Solutions	La Costa Condominiums
Rionda and Knapp	Querencia Properties	Bahía Real Estate
Prudential California Realty/Cabo Gold	Esperanza	Remax Cabo San Lucas
ICS Vantage Realty	Ogden Gutiérrez	Procabos
Baja Land Délas	Realty World Baja Realtors	Chilson and Assoc. Internacional R.E.
Familia Real Estate	Cabo San Lucas Properties	Inmobiliaria Sueños del Sol S.A. de C.V.
Los Cabos Real Estate	Desierto Verde de Los Cabos	Puerta del Sol
Condos y Casas	Cabo Vacation Home	Grupo Afimex, S.A de C.V.
Cabo Residencial Real Estate	Sea Sun and Land Real Estate	Cabo Linda Real Estate Sales
CaboRealty	Costa Realty	Snell Real Estate
Dreams Homes of Cabo S.A. de C.V.	Callimaya Bienes Raíces	Land's End Realty
Zoe Real Estate and Development	Vista del Mar	Villa La Estancia
Paraiso California	Los Cabos Properties	Vista Encanto
B.S.A. Pacific S.A. de C.V.	Baja Properties	Cape Realty Associates
ReMax Los Cabos	Coldwell Banker Riveras Realtors	Coastal Realty
Pisces Real Estate	For Sale by Owner Realty Services	Las Olas Condominiums
East Capes Homes	Fine Line Cosntruccion	Valuaciones Montana Verde

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Lista de Servicios Múltiples de Los Cabos, MLS (Multiple Listing Services por sus siglas en ingles)

Cuadro A-5.
Los Cabos: población por lugar de nacimiento, 2000

Lugar de Nacimiento	B.C. S.	Los Cabos	% del Estado.
En la entidad	278675	53294	19.1%
En otra entidad	137928	49266	35.7%
Aguascalientes	376	71	18.9%
Baja California	9317	1774	19.0%
Campeche	198	32	16.2%
Coahuila	2065	466	22.6%
Colima	893	261	29.2%
Chiapas	1897	1268	66.8%
Chihuahua	2757	497	18.0%
Distrito Federal	12694	4769	37.6%
Durango	6489	1041	16.0%
Guerrero	5814	1117	19.2%
Hidalgo	16822	11996	71.3%
Jalisco	10275	3528	34.3%
México	3151	2053	65.2%
Michoacán	8564	1467	17.1%
Morelos	771	338	43.8%
Nayarit	3966	1502	37.9%
Nuevo León	588	169	28.7%
Oaxaca	8083	2887	35.7%
Puebla	2979	1838	61.7%
Querétaro	580	259	44.7%
Quintana Roo	247	170	68.8%
San Luis Potosí	947	263	27.8%
Sinaloa	21511	7191	33.4%
Sonora	7286	1433	19.7%
Tabasco	347	108	31.1%
Tamaulipas	732	183	25.0%
Tlaxcala	342	177	51.8%
Veracruz	4705	1564	33.2%
Yucatán	247	90	36.4%
Zacatecas	2354	314	13.3%
En otro país	3113	1497	48.1%
No especificado	4325	1412	32.6%
TOTAL	424041	105469	24.9%

Fuente: Elaboración propia con cifras del INEGI

Cuadro A-6.
Los Cabos: requerimiento de suelo para vivienda, 2018

Nivel Socioeconómico	Salario*	%	Habitantes**	No. Viviendas***	Superficie Requeridas (has)
Bajo	Hasta 1	9	33769	8842	394.1
Bajo	1.1-2	32	120068	30017	1401.4
Medio bajo	2.1-5	43	161342	40335	1506.4
Medio	5.1-10	14	52530	13132	1095.5
Alto	+10	2	7504	1876	234.7
Total		100	375,213	93,803	5121.1

* Según Ceura, esta es una situación deseable a largo plazo del nivel de ingresos

** Estimación de equilibrio poblacional a 2018

*** Indicador propuesto por Ceura a largo plazo con base en el comportamiento registrado en el periodo 1990-1995

Fuente: Elaboración propia con datos de la consultora Ceura, S.A de C.V.

Cuadro A-7.
Los Cabos: requerimientos de infraestructura, 2018

Año	Tipo	Escenario moderado	Escenario Tendencial	Escenario Acelerado
2001	Agua potable (lps*)	510	510	510
	Drenaje y tratamiento (lps)	408	408	408
	Energía eléctrica (miles de KVA)	110	110	110
	Teléfonos (miles de líneas)	13	13	13
2012	Agua potable (lps)	873	970	1135
	Drenaje y tratamiento (lps)	699	776	908
	Energía eléctrica (miles de KVA)	181	201	235
	Teléfonos (miles de líneas)	25	27	32
2024	Agua potable (lps)	1442	1560	1978
	Drenaje y tratamiento (lps)	1154	1248	1582
	Energía eléctrica (miles de KVA)	294	317	403
	Teléfonos (miles de líneas)	42	46	58

Lps: litros por segundo

Fuente: Ceura, S.A. de C.V. (2002)