

# EVALUACIÓN DE LAS CONDICIONES DE COMPETITIVIDAD DE LA PLAZA

---

## OBJETIVO

- Analizar indicadores demográficos, económicos y urbanos que determinan el nivel de atractivo de la plaza para el turismo y la inversión, determinando así su posición competitiva.

## CONTENIDO

- Perfil de la plaza
- Evolución y proyecciones demográficas y del parque habitacional
- Estructura de las familias por nivel socioeconómico
- Sectores económicos predominantes en la plaza
- Situación del mercado turístico
- Ubicación y análisis de las zonas y elementos de atractivo turístico en la plaza
- Principal equipamiento, zonas de servicios y corredores inmobiliarios de la zona
- Peso económico de la ciudad de Mazatlán en el contexto estatal y regional
- Regulación y planeación urbana
- Zonas de la ciudad que presenten riesgos para el desarrollo de equipamiento e inmobiliario
- Tendencias de crecimiento de la zona para equipamiento, comercio, hoteles y asentamientos habitacionales por tipo y segmento
- Situación vial y de transporte de la plaza, actual y proyectada
- Situación competitiva general

## PERFIL DE LA PLAZA

- Por su volumen poblacional, 438 mil habitantes en 2010, Mazatlán se clasifica por INEGI como una ciudad chica, las cuales se caracterizan por contar con una población entre los 100 mil y 500 mil habitantes. Mazatlán es la segunda ciudad más importante de Sinaloa, sólo después de la capital, Culiacán. A la fecha del último Censo, concentró el 16% de la población total y el 4.43% de la extensión del estado.
- La tasa media anual de crecimiento (TMAC) poblacional de Mazatlán para el período 2005 a 2010 fue de 1.7%, similar a la del promedio nacional. En cuanto al crecimiento habitacional, la TMCA de Mazatlán fue del 3.3%, superior al promedio nacional de 2.9% para el mismo período.
- Dentro de la clasificación de destinos turísticos de SECTUR, Mazatlán se ubica entre los destinos tradicionales. Esta clasificación será empleada para el análisis comparativo de la plaza con otros destinos dentro de su misma categoría.
- Mazatlán representa el 72% del turismo estatal y está considerada dentro de los 12 principales destinos turísticos de SECTUR, y dentro de los 10 destinos que más turistas extranjeros recibe.
- La vocación económica de Mazatlán, cuenta con una marcada inclinación hacia el sector servicios y comercio albergando entre ambos sectores, al 88.9% de las empresas y el 76.1% del personal ocupado de la plaza. Destaca que el sector de alojamiento y restaurantes concentra el 16% de los establecimientos y al 11% del personal ocupado de Mazatlán.

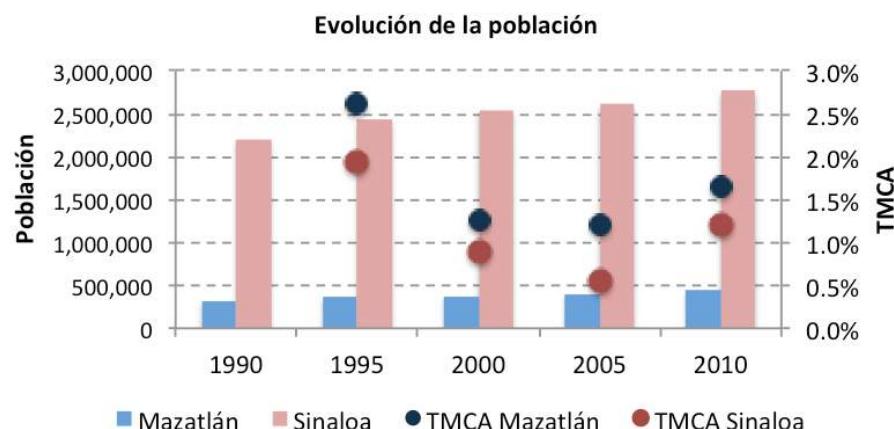
## PRINCIPALES INDICADORES DE DESEMPEÑO DE MAZATLÁN

Mazatlán	2010	2014e	Variación
Población	438,434	468,186	6.8%
Familias	121,946	137,557	12.8%
<b>Población nivel Medio y Alto</b>	<b>38.3%</b>	<b>39.0%</b>	<b>1.7%</b>
Cuartos disponibles	9,111	9,122	0.1%
<b>Porcentaje de ocupación</b>	<b>48.2%</b>	<b>55.2%</b>	<b>14.5%</b>
Estadia promedio	2.89	2.77	-4.2%
Densidad por habitación	2.88	2.91	1.0%
<b>Llegada de turistas</b>	<b>1,603,808</b>	<b>1,921,951</b>	<b>19.8%</b>
<b>Turistas nacionales</b>	<b>1,181,026</b>	<b>1,604,972</b>	<b>35.9%</b>
Turistas extranjeros	422,782	316,979	-25.0%
Establecimientos del sector Primario	279	318	14.0%
Establecimientos del sector Secundario	1,526	1,676	9.8%
Establecimientos Comerciales	7,502	8,585	14.4%
<b>Establecimientos del sector Servicios</b>	<b>5,141</b>	<b>7,521</b>	<b>46.3%</b>
<b>Establecimientos de Alojamiento y restaurantes</b>	<b>1,774</b>	<b>2,519</b>	<b>42.0%</b>

Fuente: 2014e, Estimaciones Softec con base en Inegi, Sectur, Denue.

# EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA 1990 -2010

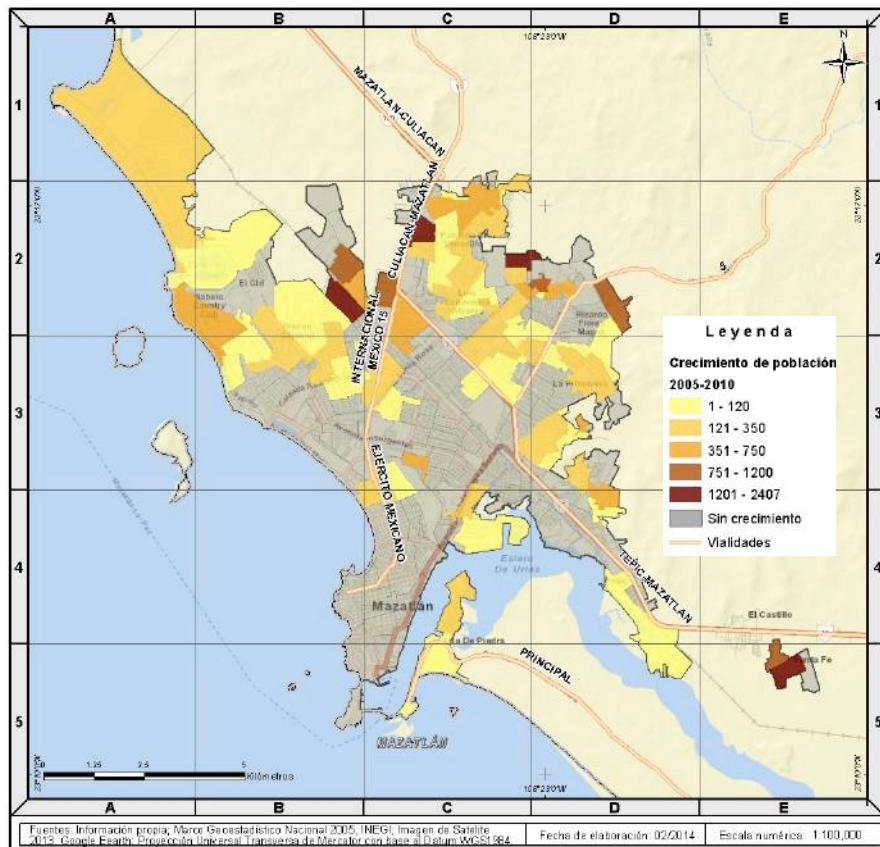
- Mazatlán, con una población censal de poco más de 438 mil habitantes al 2010, se considera como la segunda ciudad más poblada del estado de Sinaloa. Se ubica por debajo de la capital del estado – Culiacán – y por encima de Los Mochis. Además de contar con una tasa media de crecimiento anual (TMCA) superior a la del promedio estatal, para el quinquenio 2005-2010 presentó la TMCA más alta de todas las ciudades del estado en el mismo período.
- El crecimiento poblacional de la plaza en el último quinquenio implica que la plaza cuenta con poco más de 6,900 nuevos habitantes cada año, demandantes de bienes y servicios.
- Ambos indicadores, el volumen de la nueva población de la plaza así como la tasa de crecimiento positiva y por encima del promedio estatal, denotan una posición atractora para Mazatlán.



	Evolución histórica de la población				
	1990	1995	2000	2005	2010
Mazatlán	314,345	357,619	380,509	403,888	438,434
Sinaloa	2,204,054	2,425,675	2,536,844	2,608,442	2,767,761
TMCA Mazatlán			2.6%	1.2%	1.2%
TMCA Sinaloa			1.9%	0.9%	0.6%
					1.2%

Fuente: Cálculos propios con base en Inegi.

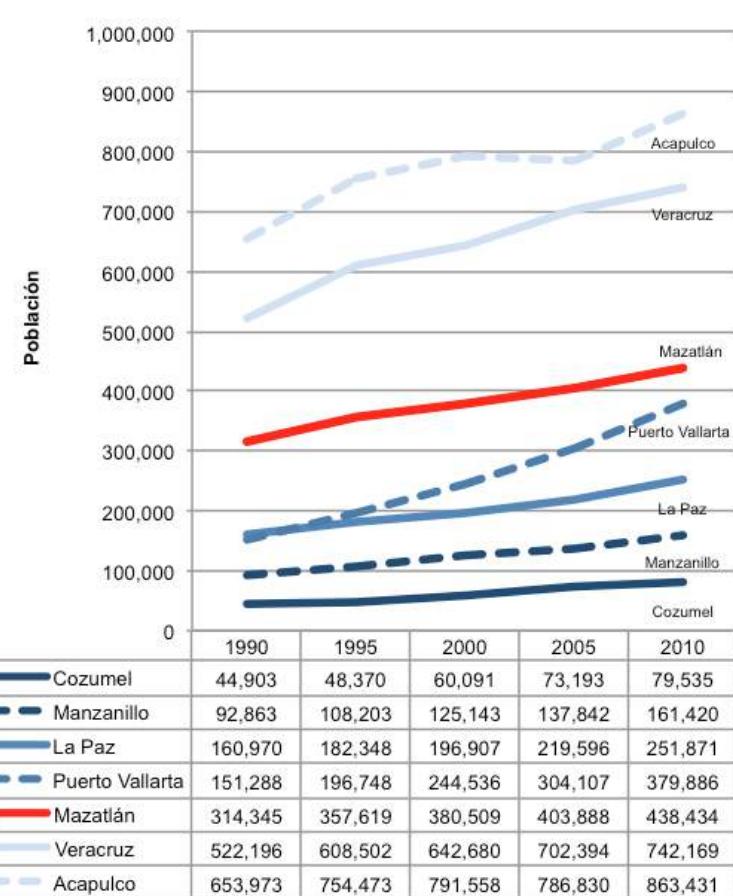
# EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA – ZONAS DE CRECIMIENTO



- El crecimiento poblacional en la ciudad y puerto de Mazatlán se ha desplazado hacia la porción norte y nor poniente de la plaza.
- El mayor volumen de crecimiento se ha presentado en la zona norte, hacia la zona del Venadillo, Santa Rosa, y Ricardo Flores Magón, mientras que en el nor poniente destaca el crecimiento en la zona de Terranova, Prados del Sol, Sábalo Country Club y Cerritos.
- En Santa Fe y El Castillo se observa crecimiento poblacional por el desarrollo de nuevos fraccionamientos de interés social.
- En términos poblacionales, destacan amplias zonas de la ciudad sin crecimiento.

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FREnte A OTROS DESTINOS TRADICIONALES

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL VOLUMEN DE POBLACIÓN EN DESTINOS TRADICIONALES



## EVOLUCIÓN POBLACIONAL 1990-2010

- En el grupo de los destinos tradicionales establecidos por Sectur, Mazatlán ha ocupado el tercer lugar en volumen de población. Se aprecia una importante disparidad de situaciones entre las diferentes plazas que integran este conjunto. Destaca que el alto ritmo de crecimiento en Puerto Vallarta podría ocasionar que en el corto plazo, este destino rebase a Mazatlán en cuanto a cantidad de pobladores.
- El ritmo de crecimiento de la población en Mazatlán, si bien, no ha sido el más bajo entre los destinos turísticos de su misma categoría, se ha ubicado en los niveles bajos.
- La dinámica de crecimiento poblacional ha sido mayor en Manzanillo, Puerto Vallarta, y recientemente en La Paz, que la observada para Mazatlán.

## TASA MEDIA DE CRECIMIENTO ANUAL (TMCA) 1990-2010

PLAZA	TMCA 90-95	TMCA 95-00	TMCA 00-05	TMCA 05-10
Cozumel	1.5%	4.4%	4.0%	1.7%
Manzanillo	3.1%	3.0%	2.0%	3.2%
La Paz	2.5%	1.5%	2.2%	2.8%
Puerto Vallarta	5.4%	4.4%	4.5%	4.6%
Mazatlán	2.6%	1.2%	1.2%	1.7%
Veracruz	3.1%	1.1%	1.8%	1.1%
Acapulco	2.9%	1.0%	-0.1%	1.9%

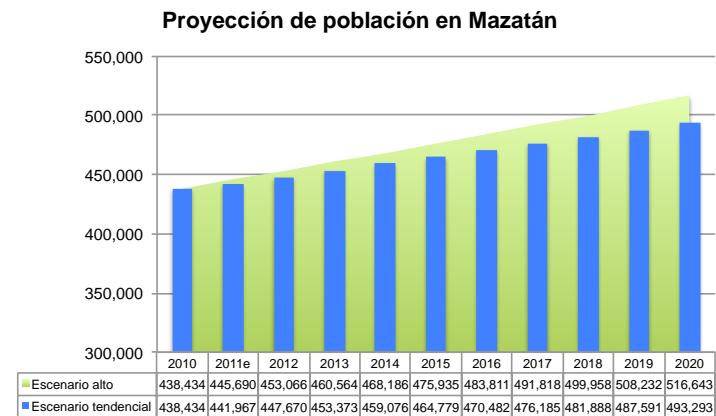
# PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

## ESCENARIO TENDENCIAL

Bajo un escenario tendencial, es decir, estimado por Softec a partir de el comportamiento del crecimiento poblacional desde 1990 a 2010, las estimaciones de población a partir de 2011 muestran que en el 2020, Mazatlán podría contar con una población de 493,293 habitantes. Lo anterior, la seguiría colocando como una ciudad chica, dentro de los parámetros de clasificación de INEGI, de las ciudades según su volumen de población. Dadas las condiciones actuales de bajos niveles de natalidad, y sin el desarrollo de nuevas fuentes masivas de trabajo formal que generen inmigración laboral, este podría ser un escenario que refleje una situación sin cambio radical en las condiciones de la plaza.

## ESCENARIO ALTO

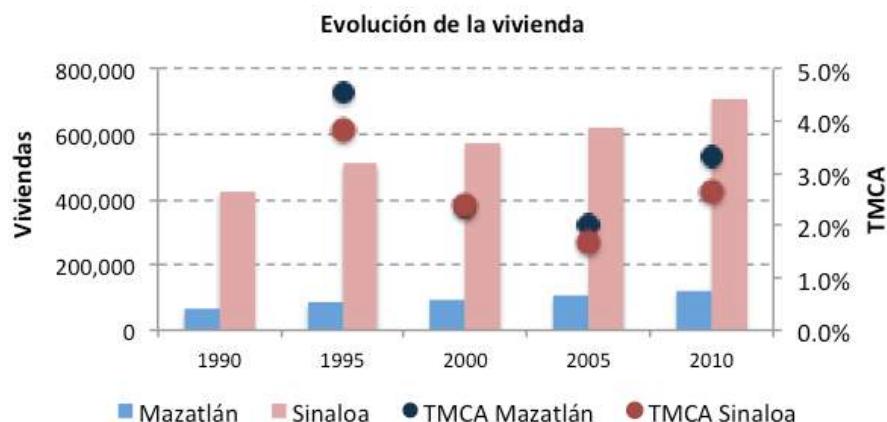
En caso de mejora de las condiciones de empleo, principalmente, la formación de nuevos hogares que detone el crecimiento poblacional podría impulsar parte de este escenario. La otra parte consiste en que en la plaza se incremente importante mente oferta laboral formal que genere inmigración de trabajadores y sus familias a la plaza. Por otro lado, la mejora en las condiciones urbanas y de equipamiento, principalmente salud, servicios urbanos, entretenimiento y seguridad, podrían generar mayor número de jubilados nacionales e internacionales mudándose a la plaza. Bajo este escenario, la plaza en 2019 podría rebasar los 500 mil habitantes y llegar a 516,643 en 2020.



Fuente: 2011e, Estimaciones Softec con base en Inegi

# EVOLUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL 1990-2010

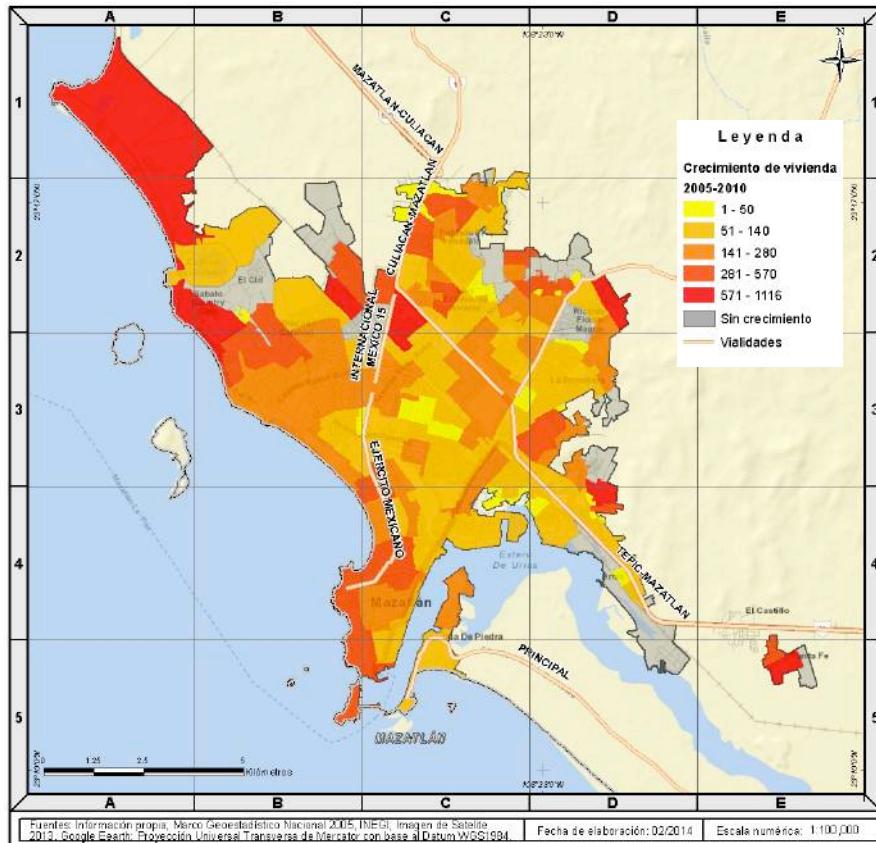
- La vivienda en Mazatlán se comportó de manera similar a la población. La tasa media de crecimiento anual en el año 2010 fue mayor que la estatal, incluso mayor que la TMCA de la población. Durante el periodo analizado, la tasa media de crecimiento promedio anual ha sido del 3.0% siendo el quinquenio 1990-1995 el de mayor crecimiento con tasas de hasta el 4.5%. De 2005 a 2010 la tasa de crecimiento del 3.3% fue de las más altas del Estado.
- Lo anterior implica un crecimiento, entre 2005 a 2010, de alrededor de 3,770 nuevas viviendas cada año, de todos los tipos y segmentos. De acuerdo a la estructura de ingresos en la plaza – como se verá más adelante – y a su calidad de plaza turística, los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus se espera concentren alrededor del 30% al 35% de las nuevas viviendas a construirse en la plaza. Una participación creciente de la nueva vivienda de los segmentos de mayor valor dependerá de la aceleración de los procesos de movilidad inmobiliaria y un mayor volumen de compradores de vivienda nueva del segmento Turístico.



	Evolución histórica de la vivienda				
	1990	1995	2000	2005	2010
Mazatlán	66,772	83,339	93,644	103,534	121,946
Sinaloa	422,242	509,297	572,816	622,422	709,748
TMCA Mazatlán		4.5%	2.4%	2.0%	3.3%
TMCA Sinaloa		3.8%	2.4%	1.7%	2.7%

Fuente: Cálculos propios con base en Inegi.

# EVOLUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL – ZONAS DE CRECIMIENTO



- Las zonas de mayor crecimiento del volumen de vivienda se ubican hacia el nor oriente, oriente y poniente de la ciudad y puerto de Mazatlán.
- Las zonas de mayor crecimiento del parque habitacional en el quinquenio 2005 -2010 son las de Sábalo Country Club, Cerritos, Terranova y Prados del Sol, Santa Fe y El Castillo, Santa Rosa y el Venadillo.
- Al interior de la plaza se aprecia crecimiento moderado en diversas colonias, producto de la densificación de algunas zonas a través de proyectos horizontales y verticales de vivienda.

# PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE HABITACIONAL

## ESCENARIO TENDENCIAL

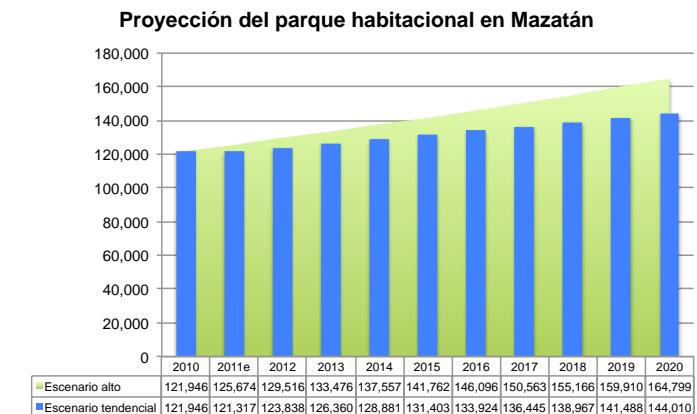
Al igual que en las proyecciones de población, las proyecciones tendenciales de crecimiento estimadas por Softec se realizaron empleando el comportamiento del crecimiento del parque habitacional observado en la plaza desde 1990. Este escenario no contempla cambios de peso en la estructura urbana, financiamiento a la vivienda o incrementos considerables en la cantidad de empleos formales que son los principales generadores de nuevas unidades de vivienda. Lo anterior implicaría que el parque habitacional de la plaza podría llegar hasta las 144,000 unidades en 2020, es decir, un crecimiento promedio anual de 2,200 unidades por año, de todos los segmentos y todos los tipos.

## ESCENARIO ALTO

En caso de mejoras importantes en las condiciones económicas y de desarrollo urbano e inmobiliario en la plaza, la producción de vivienda nueva o la construcción en lote propio podría sustentar este escenario en el que el parque habitacional llegaría de 121,946 unidades en 2010 a un estimado desde 2011 a 164,799 nuevas unidades en 2020. Esto significaría un crecimiento promedio anual de casi 4,300 unidades por año, de todos los segmentos y de todos los tipos.

## SEGMENTOS MEDIO, RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL PLUS

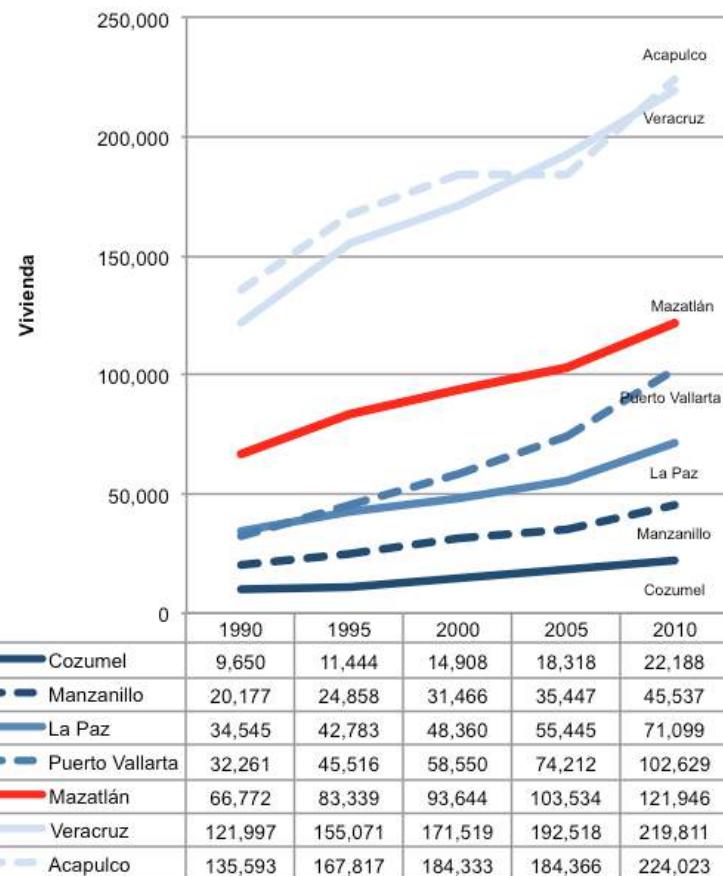
Los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus, podrían incrementar su actual participación, calculada por Softec entre 30% y 35% del crecimiento del parque, en la medida en la que la capacidad de compra de la población mejore, se aceleren los procesos de movilidad en los que se vende la vivienda usada de menor valor para comprar nueva más cara, y se incrementa el atractivo de los turistas para invertir en la plaza comprando vivienda vacacional. La combinación de los tres factores antes descritos podría impulsar la participación de la vivienda M, R y RP hasta un 40% del crecimiento del parque en los años por venir.



Fuente: 2011e, Estimaciones Softec con base en Inegi

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FREnte A OTROS DESTINOS TRADICIONALES

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL VOLUMEN DEL PARQUE HABITACIONAL EN DESTINOS TRADICIONALES



## EVOLUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL 1990-2010

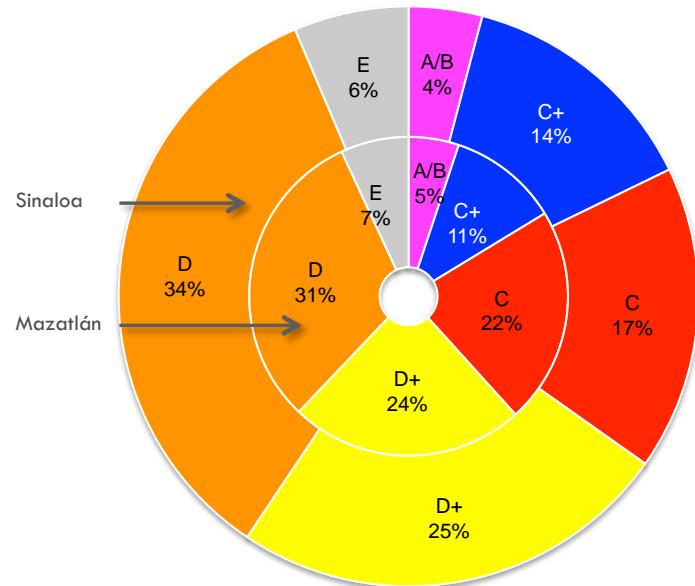
- Comparando a Mazatlán con el resto de las plazas clasificadas por Sectur como destinos Tradicionales, destaca nuevamente su tercera posición en el volumen del parque habitacional.
- Mazatlán sigue contando con un volumen de vivienda superior al de Puerto Vallarta, La Paz, Manzanillo y Cozumel. Destaca, sin embargo, que los ritmos a los que crece el parque de vivienda en Mazatlán son inferiores a los de estas cuatro plazas, por lo que no se debe descartar que en el mediano plazo, al menos Vallarta (Jalisco) alcance y posiblemente rebase a Mazatlán.

## TASA MEDIA DE CRECIMIENTO ANUAL (TMCA) 1990-2010

PLAZA	TMCA 90- 95	TMCA 95-00	TMCA 00-05	TMCA 05-10
Cozumel	3.5%	5.4%	4.2%	3.9%
Manzanillo	4.3%	4.8%	2.4%	5.1%
La Paz	4.4%	2.5%	2.8%	5.1%
Puerto Vallarta	7.1%	5.2%	4.9%	6.7%
Mazatlán	4.5%	2.4%	2.0%	3.3%
Veracruz	4.9%	2.0%	2.3%	2.7%
Acapulco	4.4%	1.9%	0.0%	4.0%

# ESTRUCTURA DE LAS FAMILIAS POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

Estructura de ingresos de las familias

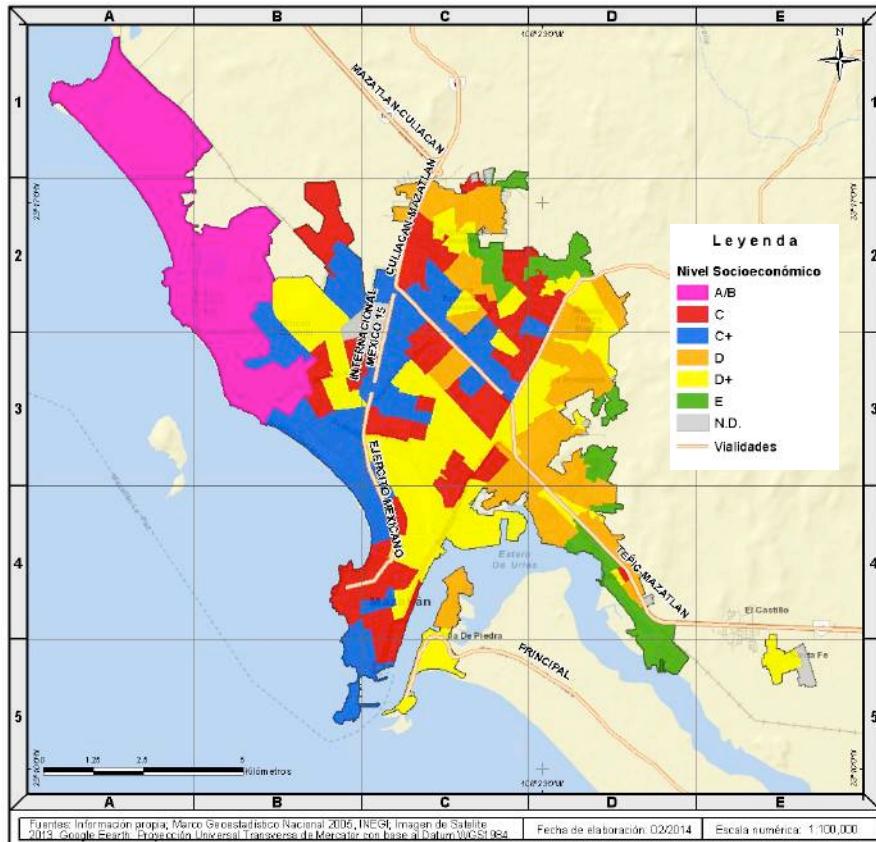


- La estructura de las familias según su nivel socioeconómico en 2010 en Mazatlán demuestra una importante concentración de familias con ingresos medios (C y D+) con 26% y medios bajos y bajos (D y E) con el 38% de los hogares.
- Otro grupo destacable son las familias con ingresos medios altos (C+) y altos (A/B) los cuales representan el 16% de los hogares.
- En el segmento de mayores ingresos (A/B) se concentra el 5% de las familias de Mazatlán. Destaca que esta proporción es un punto porcentual más alta que el promedio estatal dada la naturaleza de plaza turística de Mazatlán.

Segmento	Ingreso familiar mínimo	Ingreso familiar máximo	Hogares en Sinaloa	Hogares en Mazatlán
A/B	>	\$139,000	29,239	6,242
C+	\$55,400	\$139,000	97,700	13,707
C	\$17,000	\$55,400	121,234	26,924
D+	\$11,700	\$17,000	175,433	29,127
D	\$4,300	\$11,700	243,895	37,939
E	<	\$4,300	45,641	8,444

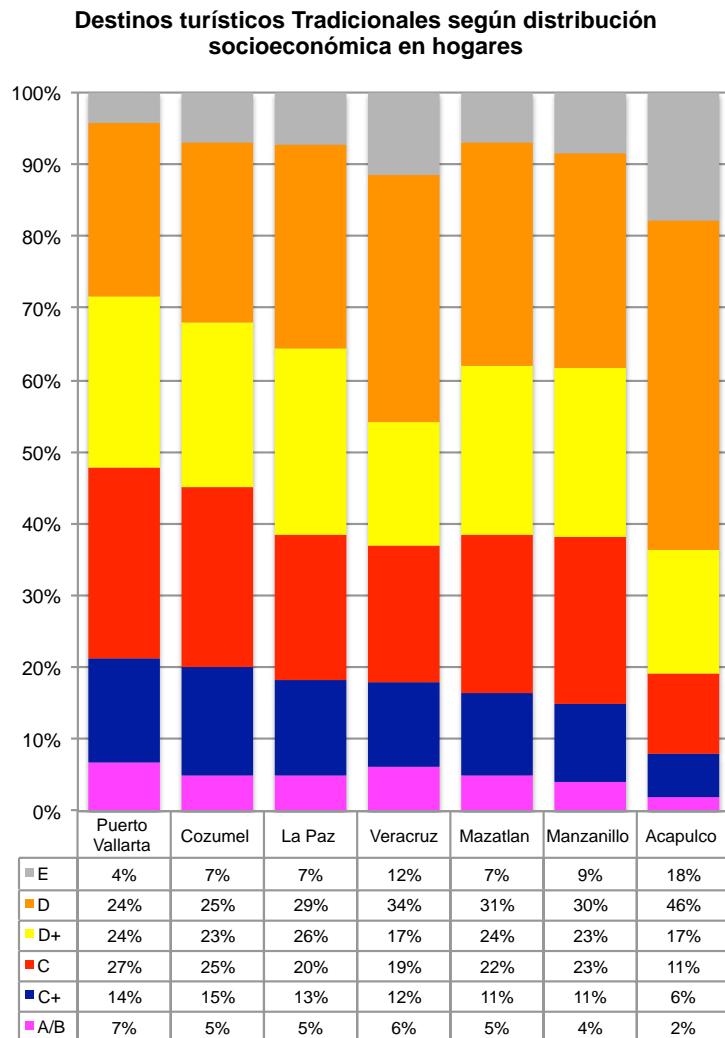
Fuente: Estimaciones Softec con base en Inegi.

# ESTRUCTURA DE LAS FAMILIAS POR NIVEL SOCIOECONÓMICO – UBICACIÓN GEOGRÁFICA



- La distribución geográfica de las familias por nivel socioeconómico en Mazatlán presenta una estrecha relación con la zonificación urbana y la consolidación turística de las diferentes regiones que componen la plaza. En general, el poniente de la plaza muestra una importante concentración de familias de niveles Medio, Medio Alto y Altos. Por el contrario, hacia el oriente, se ubican las mayores concentraciones de familias con ingresos Medio Bajo y Bajos.
- Así, los niveles socioeconómicos muy altos (A/B) de la plaza se presentan en las zonas de desarrollo turístico recientes alrededor de proyectos con campos de golf, marina o acceso y vista al mar. Tal es el caso de Marina Mazatlán, Fraccionamiento el Cid o Sábalos Cerritos hacia el norte de la plaza.
- Las zonas tradicionales o de mayor antigüedad cuentan con familias de menor nivel socioeconómico. La zona de Malecón y Centro cuentan con una concentración mayor de familias de ingresos Medio y Medio alto (C y C+).
- En las zonas de crecimiento, hacia el nor oriente y oriente, como las colonias Renato Vega, Nuevo Cajeme, Invies Loma Bonita y hacia el Aeropuerto, se presenta una mayor concentración de familias con ingresos Medio y Bajos.

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES

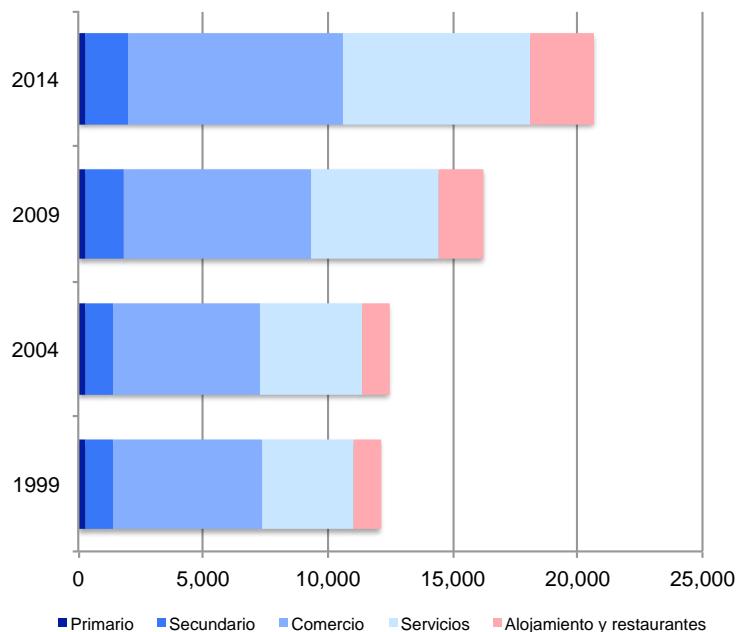


## ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA

- Los destinos Tradicionales con mayor proporción de familias en los segmentos Alto y Muy Alto del mercado son Puerto Vallarta y Cozumel, con al menos 20% de las familias en estos segmentos. Las familias de altos recursos cuentan con un potencial de gasto alto para soportar en las plazas turísticas la existencia de comercio especializado y de lujo, restaurantes y bares por la alta proporción del gasto que este segmento tiene para alimentos y bebidas fuera del hogar. Así mismo, una mayor estructura de población de altos ingresos soporta más y mejores establecimientos de entretenimiento y servicios personales.
- Acapulco, en el otro extremo, presenta un porcentaje de familias con ingresos Medio Bajos y Bajos de poco más del 80%.
- Mazatlán se ubica hacia el extremo bajo del espectro en lo que a proporción de familias de altos ingresos se refiere, sin que su población de bajos recursos rebase el 65%. En Mazatlán, la proporción de familias de Altos y Muy Altos ingresos representa el 16% del total, lo anterior pone a la plaza en una condición comparable a la observada para el resto de las plazas turísticas Tradicionales, con la excepción de Acapulco.

# SECTORES ECONÓMICOS PREDOMINANTES EN LA PLAZA

Establecimientos según sector de actividad



## NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS

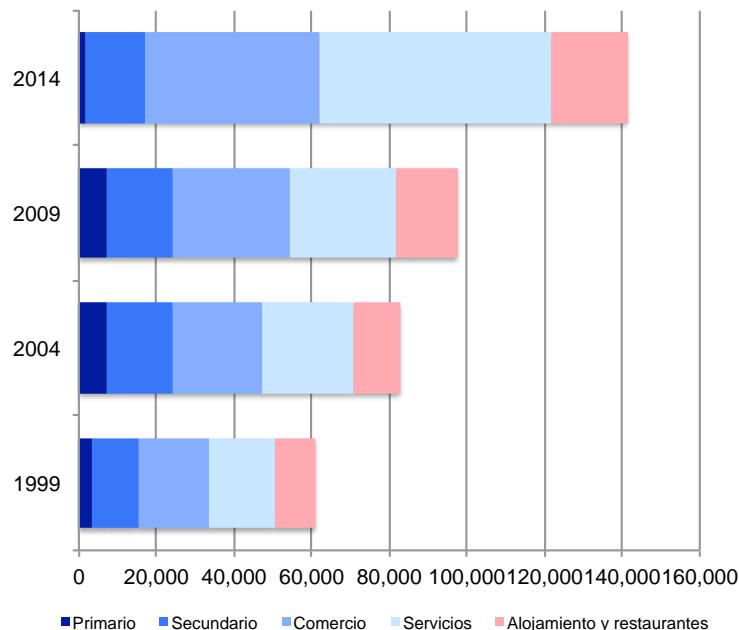
- Mazatlán presenta una marcada tendencia hacia las actividades del sector terciario, especialmente el comercio y la actividad hotelera y turística.
- Las actividades del sector primario, especialmente la pesca, cuentan en la plaza con el menor número de establecimientos operando a la fecha del último censo económico. En el otro extremo, destaca la creciente cantidad de empresas comerciales, principalmente las dedicadas al comercio al menudeo. Las empresas dedicadas al sector servicios han incrementado su volumen de tal forma que también muestran una dinámica positiva al presentar un mayor ritmo de crecimiento de 2009 a 2014.
- Sin embargo, las actividades que mayor dinámica presentaron en cuanto al volumen de empresas es el sector de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas. Este comportamiento de alto crecimiento se presenta principalmente en el período 2004 a 2009 en el que el número de empresas de este sector crece 10% anualmente. Para el último periodo censal, el crecimiento de este sector sigue siendo de los más altos (7%)

Sector	1999	2004	2009	2014	TMCA 99-04	TMCA 04-09	TMCA 09-14
Primario	288	253	279	318	-3%	2%	3%
Secundario	1,142	1,173	1,526	1,676	1%	5%	2%
Comercio	5,890	5,881	7,502	8,585	0%	5%	3%
Servicios	3,736	4,039	5,141	7,521	2%	5%	8%
Alojamiento y restaurantes	1,062	1,115	1,774	2,519	1%	10%	7%
Total	12,118	12,461	16,222	20,619	1%	5%	5%

Fuente: Denue y cálculos propios

# SECTORES ECONÓMICOS PREDOMINANTES EN LA PLAZA

Personal ocupado según sector de actividad



## PERSONAL OCUPADO

- En cuanto a personal ocupado, la vocación de Mazatlán también presenta una amplia inclinación hacia las actividades comerciales y de servicios.
- Además de el número de establecimientos, el personal ocupado total en comercio y servicios concentra al 75% del personal ocupado total estimado al 2014 para Mazatlán.
- El sector de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos que incluye a las actividades turísticas de la plaza, con el 12% del total de establecimientos, concentra a 14% del personal ocupado total, mientras que. Los establecimientos comerciales con el 74% de las unidades económicas emplean al 78% del personal ocupado.
- Con base en la cantidad de personal empleado en los establecimientos de los sectores primario y secundario, se observa que en el sector secundario la cantidad de personal por empresa tiende a ser mayor comparativamente con los giros comerciales y de servicios.
- Para el caso del sector secundario, éste concentra sólo al 8% pero emplea al 10% del personal de la plaza.

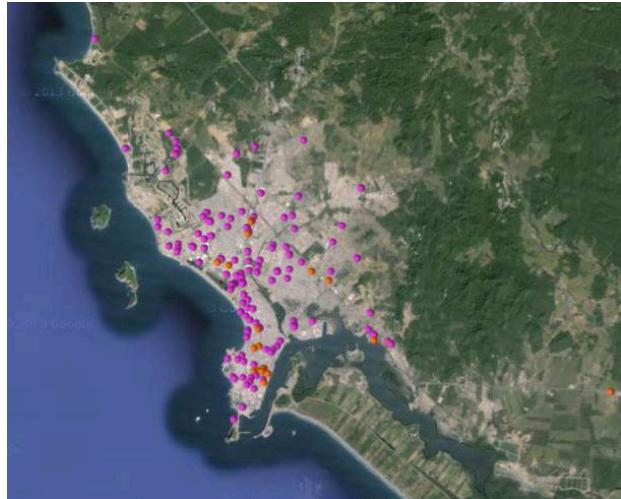
Sector	1999	2004	2009	2014	TMCA 99-04	TMCA 04-09	TMCA 09-14
Primario	3,389	7,365	6,921	1,708	17%	-1%	-24%
Secundario	11,784	16,577	17,268	15,262	7%	1%	-2%
Comercio	18,428	23,107	30,076	45,217	5%	5%	8%
Servicios	16,810	23,535	27,695	59,708	7%	3%	17%
Alojamiento y restaurantes	10,563	12,144	15,469	19,351	3%	5%	5%
Total	60,974	82,728	97,429	141,246	6%	3%	8%

Fuente: Denue y cálculos propios

# UBICACIÓN DE EMPRESAS MEDIANAS Y GRANDES EN MAZATLÁN CON MÁS DE 50 EMPLEADOS

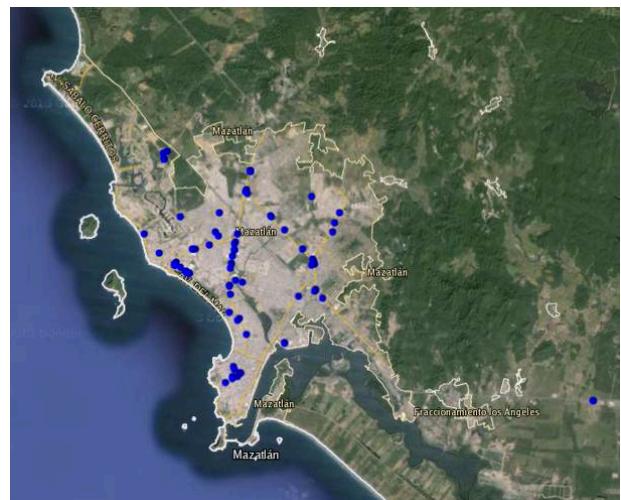
## SECTOR SERVICIOS:

En prácticamente toda la plaza.



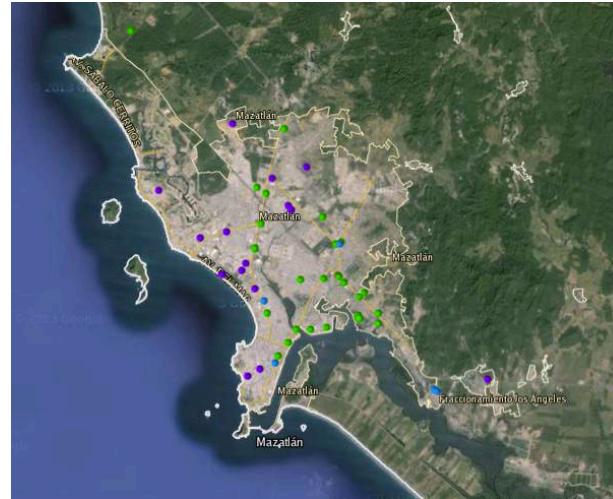
## COMERCIO:

Sobre corredores viales y urbanos principales



## SECTOR SECUNDARIO:

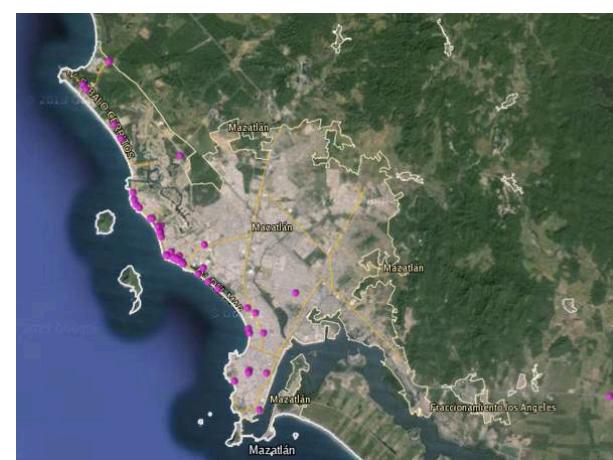
En zonas consolidadas preferentemente al sur y oriente de la ciudad



## ALOJAMIENTO Y ALIMENTOS:

Sobre corredores turísticos – malecón y costera.

Hacia las nuevas zonas de crecimiento al poniente



## **PANORAMA DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO HOTELERO DE MAZATLÁN**

---

- Mazatlán ha mantenido prácticamente estable la cantidad de oferta en número de cuartos disponibles. Lo anterior ha generado que la ocupación presente una ligera tendencia a la alza, producto de una creciente cantidad de turistas nacionales (principalmente) y extranjeros llegando a la plaza.
- El porcentaje de ocupación de la plaza iba en ascenso hasta 2007, y por efectos de la crisis económica de Estados Unidos, 2008 a 2012 presentaron un promedio anual descendente. A partir de 2013 y notablemente en 2014, la ocupación hotelera general ha crecido, principalmente en los hoteles de mayor clasificación.
- La estadía promedio de los turistas se ha mantenido constante y en 2014 promedia 2.7 y una densidad de 2.9 personas por cuarto.

# PANORAMA DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO HOTELERO DE MAZATLÁN

Mazatlán	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Cuartos disponibles promedio	8,150	8,123	8,252	8,623	8,994	9,111	9,143	9,217	9,086	9,122
<b>5 estrellas</b>	3,224	3,185	3,307	3,548	4,159	4,064	4,087	4,167	4,020	4,055
<b>4 estrellas</b>	2,749	2,759	2,757	2,848	2,564	2,775	2,783	2,778	2,787	2,788
<b>3 estrellas</b>	1,045	1,046	1,051	1,052	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112
<b>2 estrellas</b>	590	591	594	633	732	733	733	733	734	734
<b>1 estrella</b>	541	541	541	541	427	427	428	427	433	433
Llegadas de turistas	481,039	1,253,854	1,238,991	1,296,849	1,473,545	1,603,808	1,548,300	1,591,233	1,743,575	1,921,951
<b>5 estrellas</b>	137,792	372,635	412,483	411,466	578,263	811,998	792,482	838,670	903,243	988,662
<b>4 estrellas</b>	186,833	496,053	440,515	487,284	497,586	420,747	402,232	407,057	455,809	523,909
<b>3 estrellas</b>	105,341	256,559	250,784	237,087	257,716	255,425	250,049	237,795	274,793	276,307
<b>2 estrellas</b>	24,404	60,959	67,887	83,389	81,485	67,829	61,188	60,892	62,047	60,954
<b>1 estrella</b>	26,669	67,648	67,322	77,623	58,495	47,809	42,349	46,819	47,683	72,119
Porcentaje de ocupación	49.77	58.16	59.43	56.91	51.74	48.17	47.36	47.53	50.55	55.16
<b>5 estrellas</b>	57.53	68.04	68.86	62.88	55.66	55.42	54.19	53.68	60.44	68.29
<b>4 estrellas</b>	50.46	58.94	58.98	56.49	51.93	44.57	44.93	46.99	49.53	52.38
<b>3 estrellas</b>	48.32	55.85	58.5	56.22	55.53	49.77	49.92	48.36	48.29	50.98
<b>2 estrellas</b>	34.45	36.1	43	53.01	39.28	30.97	28.79	28.12	23.25	17.24
<b>1 estrella</b>	20.6	24.71	25.71	27.48	27.52	26.41	23.2	22.8	16.21	25.64
Estadia promedio	2.98	3.37	3.5	3.41	3.06	2.89	3	2.87	2.73	2.77
<b>5 estrellas</b>	5.16	5.78	5.5	5.66	4.41	3.64	3.78	3.4	3.3	3.46
<b>4 estrellas</b>	2.57	2.77	3.05	2.76	2.46	2.4	2.51	2.65	2.58	2.42
<b>3 estrellas</b>	1.44	1.74	1.81	1.78	1.72	1.65	1.67	1.75	1.57	1.62
<b>2 estrellas</b>	2.44	2.62	2.76	2.78	2.58	2.57	2.57	2.56	2.18	1.79
<b>1 estrella</b>	1.16	1.27	1.32	1.24	1.28	1.36	1.34	1.25	1.03	1.12
Densidad de ocupación	2.34	2.45	2.46	2.53	2.68	2.88	2.95	2.86	2.83	2.91
<b>5 estrellas</b>	2.57	2.73	2.82	2.98	3.29	3.54	3.73	3.51	3.32	3.4
<b>4 estrellas</b>	2.28	2.32	2.27	2.31	2.32	2.26	2.22	2.26	2.34	2.38
<b>3 estrellas</b>	1.97	2.09	2.03	1.95	1.95	2.09	2.06	2.11	2.2	2.17
<b>2 estrellas</b>	1.92	2.05	2.01	1.94	2.03	2.1	2.05	2.06	2.17	2.37
<b>1 estrella</b>	1.82	1.76	1.75	1.76	1.67	1.58	1.56	1.64	1.92	1.99

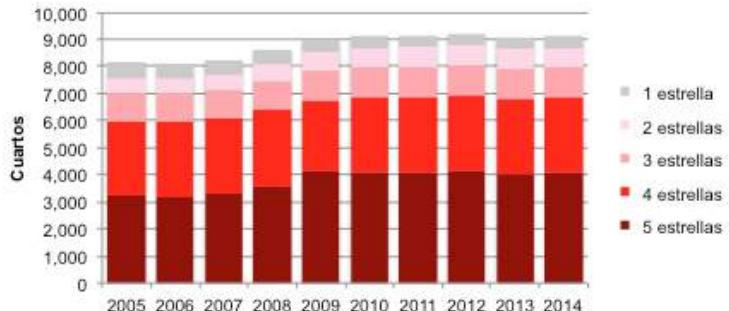
Fuente: Sectur

# ACTIVIDAD HOTELERA EN MAZATLÁN SEGÚN CATEGORÍA

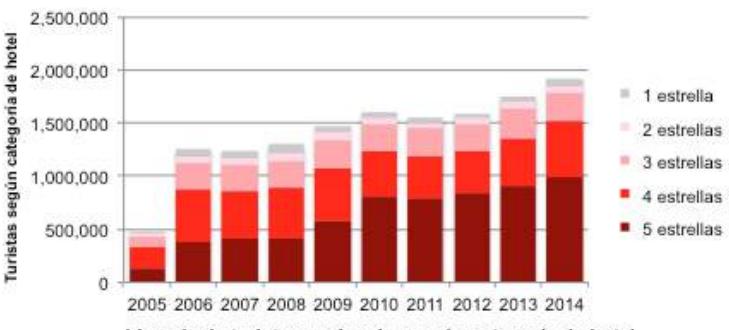
- Desde 2009, la cantidad de cuartos disponibles promedio, es decir, el número de cuartos o habitaciones que se encuentran en servicio, entre el número de días que comprende el periodo de análisis, se ha mantenido prácticamente en el mismo nivel.
- El pequeño incremento de cuartos disponibles promedio en la plaza se atribuye al incremento presentado en la categoría 5 estrellas en 2009, principalmente. Esta categoría fue la que más cuartos disponibles aportó el periodo analizado con 831 cuartos, seguido del segmento de 2 estrellas con 144 y 3 estrellas con 67.
- En cuanto a la llegada de turistas a las diversas categorías de hoteles, destaca el ascenso sostenido de huéspedes a los hoteles 5 estrellas. En 10 años la proporción de visitantes hospedados en esta categoría de hoteles pasó del 30% al 50%.
- Destaca enormemente esta tendencia entre los visitantes extranjeros que prácticamente sólo usan este segmento para hospedarse en Mazatlán.

Fuente: Sectur

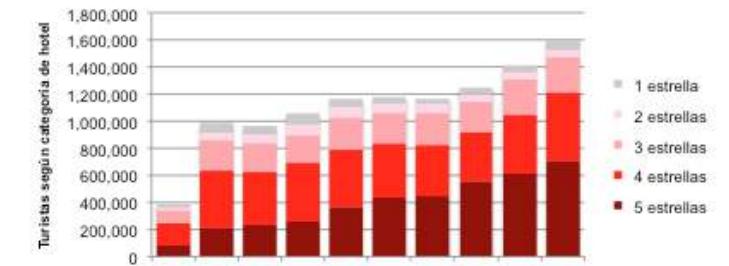
Cuartos disponibles promedio según categoría de hotel



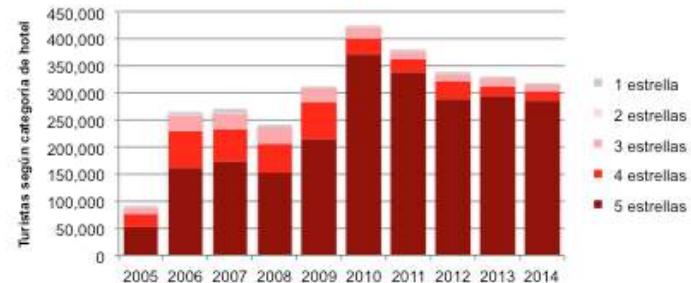
Llegada de turistas totales según categoría de hotel



Llegada de turistas nacionales según categoría de hotel



Llegada de turistas extranjeros según categoría de hotel

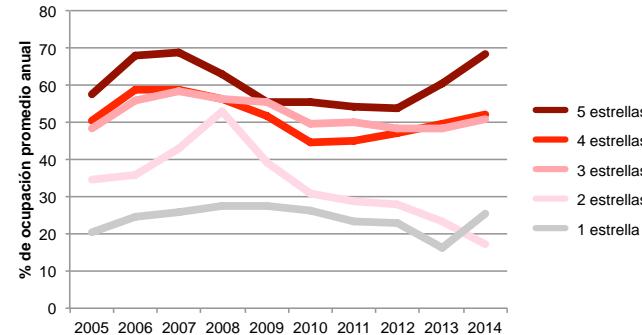


# ACTIVIDAD HOTELERA EN MAZATLÁN SEGÚN CATEGORÍA

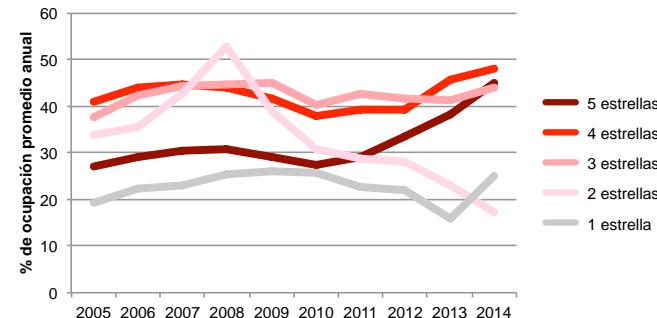
- Aunque en los segmentos de hoteles de mayor categoría – 5, 4 y 3 estrellas – la ocupación se ha ido incrementando desde el año 2010, los hoteles de 2 y 1 estrella han ido disminuyendo su nivel de ocupación de forma importante.
- El primer grupo mencionado oscila entre un 50% y 70% de ocupación, siendo el más alto para el segmento mayor. Para los hoteles de menor categoría, la ocupación no rebasó el 25% en 2014.
- Por tipo de visitante, destaca que el grueso de la ocupación la generan los visitantes nacionales en todas las categorías. Este segmento de visitantes ha generado una tendencia ascendente en la ocupación de los hoteles de mayor categoría, en los cuales el valor del indicador rondó el 45% en 2014.
- Para el caso de la ocupación hotelera proveniente de visitantes extranjeros, la plaza ha visto decrecer este indicador desde 2007 y hasta 2012 e incluso 2013 para los hoteles de menor segmento.
- En todas las categorías el indicador de ocupación por extranjeros podría empezar a recuperarse en los años por venir, toda vez que las condiciones económicas en Estados Unidos sigan mejorando.

Fuente: Sectur

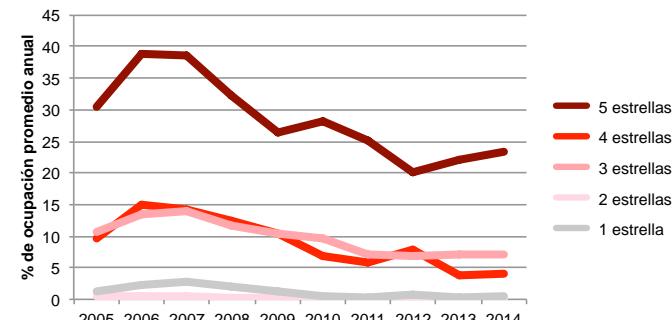
## OCCUPACIÓN TOTAL EN HOTELES SEGÚN CATEGORÍA DE HOTEL



## OCCUPACIÓN VISITANTES NACIONALES EN HOTELES SEGÚN CATEGORÍA DE HOTEL



## OCCUPACIÓN VISITANTES EXTRANJEROS EN HOTELES SEGÚN CATEGORÍA DE HOTEL



# ACTIVIDAD HOTELERA EN MAZATLÁN SEGÚN CATEGORÍA

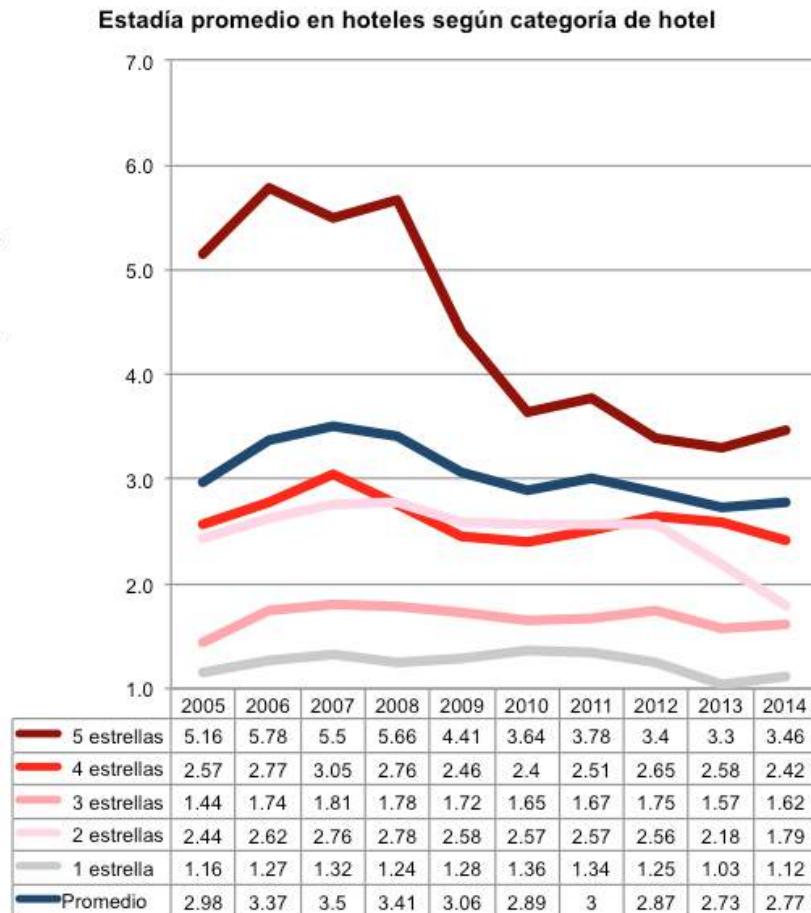
- La categoría cinco estrellas es la que ha aportado el mayor número de nuevas habitaciones al mercado hotelero de la plaza. El número de nuevas habitaciones de cinco estrellas ascendió a 17% de 2008 a 2009. Lo anterior tuvo un impacto negativo de 11% en la ocupación promedio de esta categoría. Se observa un periodo de ajuste de al menos tres años para que la ocupación ascendiera nuevamente. Sin embargo, cabe aclarar que 2009 fue de los años en los que el impacto de la crisis estadounidense fue mayor. Actualmente el segmento presenta las mayores tasas de ocupación del mercado hotelero de Mazatlán por lo que podría asumirse que un incremento de oferta en esta categoría, podría mantener, al menos, el índice de ocupación en 60%.
- Desde 2007, las categorías de 4 y 3 estrellas han presentado decremento en el nivel de ocupación que se ha ido revirtiendo a partir de 2012 para los hoteles 4 estrellas y sólo a partir de 2014 para los hoteles 3 estrellas. Este decremento no se relaciona con un mayor nivel de oferta, sino con un cambio de preferencias de los demandantes. Dado el comportamiento observado en los niveles de ocupación de las categorías superiores, comparativamente con la de 3 estrellas, podría suponerse que los demandantes prefieren hoteles de mayor clasificación.

Fuente: Sectur



# ESTADÍA PROMEDIO EN HOTELES DE MAZATLÁN

Días de estadía promedio por cuarto



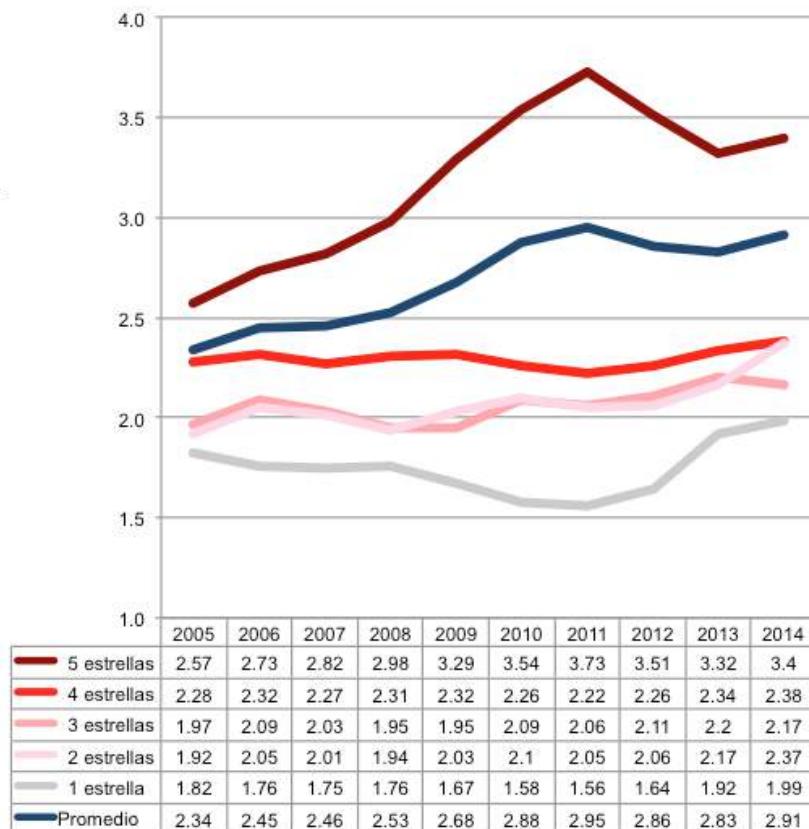
- En general, el periodo bajo análisis muestra que los hoteles de mayor clasificación cuentan con un nivel de estadía superior. Destaca el caso de los hoteles 5 estrellas con una amplia distancia entre los días de estadía en hoteles de esta clasificación y el resto de las categorías, muy por debajo.
- En promedio, los días de estancia de los huéspedes de los hoteles en Mazatlán, han decrecido desde 2007 que alcanzaron su mayor nivel. De estar en 3.5 días promedio en 2007, el indicador llegó a los 2.77 días de estadía promedio por visitante en los hoteles de Mazatlán en 2014.
- En el caso específico de los hoteles de 4 y menos estrellas, el comportamiento de la estadía promedio de los visitantes sigue un patrón parecido al del promedio de la plaza, mostrando descensos en el número de días de estadía en los hoteles de la plaza a partir de 2007 y en 2008.

Fuente: Sectur 1993-2014

# DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN HOTELES DE MAZATLÁN

Personas por cuarto

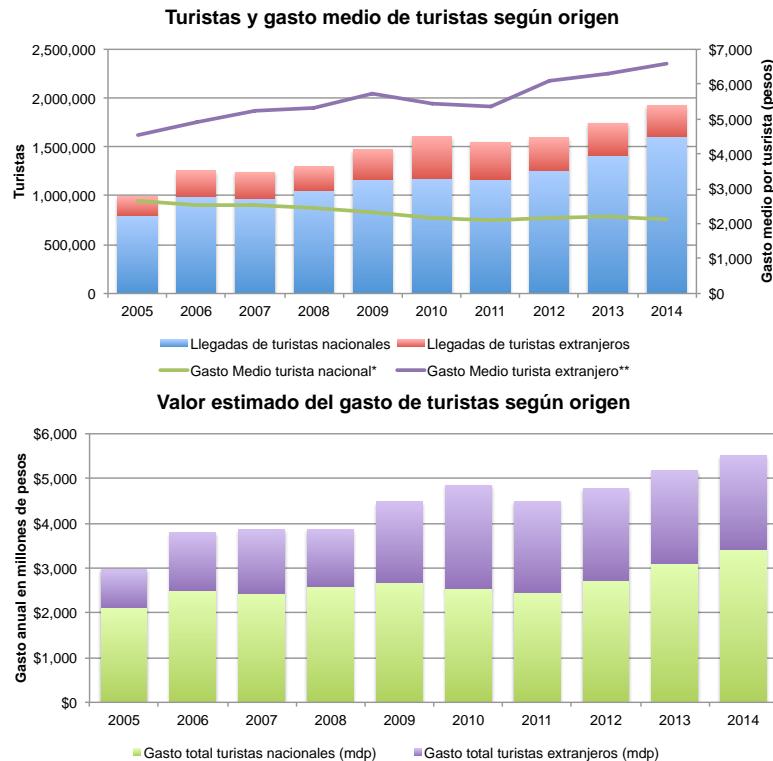
Densidad de ocupación en hoteles según categoría de hotel



- Hasta 2011 se aprecia un ascenso en la cantidad de personas por cuarto (densidad) en los hoteles en Mazatlán. El indicador promedio alcanzó un nivel de hasta 2.95 personas por cuarto, y en fechas recientes muestra un descenso ligero, ocasionado principalmente por la baja en los hoteles de 1 estrella.
- La categoría de 5 estrellas es la que muestra los mayores niveles de densidad, alcanzando su mayor nivel en 2011 con 3.73 huéspedes por cuarto, para luego descender a 3.3 en 2013 y finalmente ubicarse en 3.4 en 2014.
- El resto de las categorías de hoteles iniciaron un ascenso paulatino en la cantidad de personas por cuarto a partir de 2011 y hoy los niveles de este indicador son los más altos de los últimos 10 años..

Fuente: Sectur 1993-2014

# GASTO MEDIO POR ESTANCIA ESTIMADO PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS



## Gasto por estancia de turistas nacionales y extranjeros

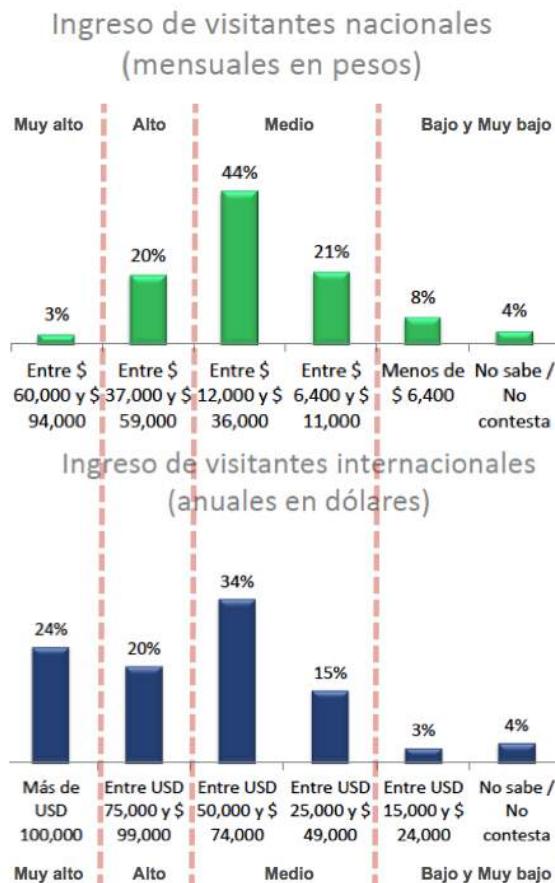
- En las estimaciones del Banco de México sobre turismo internacional, el gasto estimado de los turistas internacionales ha ido en aumento continuo y de forma más acelerada, desde 2011.
- Para el turista nacional, los cálculos del Gasto Medio por estancia, a partir de la Encuesta Nacional de Gasto Turístico en los Hogares 2013, arrojan un ligero decremento, dada la menor estadía promedio en la plaza.

Turistas y gastos estimados para Mazatlán	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Llegadas de turistas nacionales	798,168	987,609	968,114	1,056,085	1,161,858	1,181,026	1,169,676	1,255,020	1,415,063	1,604,972
Llegadas de turistas extranjeros	190,500	266,245	270,877	240,764	311,687	422,782	378,624	336,213	328,512	316,979
Llegada de turistas totales	988,668	1,253,854	1,238,991	1,296,849	1,473,545	1,603,808	1,548,300	1,591,233	1,743,575	1,921,951
Gasto Medio turista nacional*	\$2,645	\$2,526	\$2,516	\$2,447	\$2,310	\$2,149	\$2,098	\$2,164	\$2,187	\$2,127
Gasto Medio turista extranjero**	\$4,530	\$4,885	\$5,243	\$5,317	\$5,736	\$5,433	\$5,338	\$6,084	\$6,301	\$6,576
Gasto medio ponderado por turista	\$3,008	\$3,027	\$3,112	\$2,979	\$3,034	\$3,015	\$2,891	\$2,993	\$2,962	\$2,861
Gasto total turistas nacionales (mdp)	\$2,111	\$2,495	\$2,436	\$2,584	\$2,683	\$2,538	\$2,454	\$2,716	\$3,095	\$3,414
Gasto total turistas extranjeros (mdp)	\$863	\$1,301	\$1,420	\$1,280	\$1,788	\$2,297	\$2,021	\$2,046	\$2,070	\$2,084
Gasto total turistas (mdp)	<b>\$2,974</b>	<b>\$3,796</b>	<b>\$3,856</b>	<b>\$3,864</b>	<b>\$4,471</b>	<b>\$4,835</b>	<b>\$4,476</b>	<b>\$4,762</b>	<b>\$5,165</b>	<b>\$5,498</b>
Densidad promedio por cuarto	2.34	2.45	2.46	2.53	2.68	2.88	2.95	2.86	2.83	2.91
Gasto ponderado por cuarto	\$7,040	\$7,417	\$7,656	\$7,538	\$8,132	\$8,683	\$8,527	\$8,559	\$8,383	\$8,325

\*Cálculos propios con base en Encuesta Nacional de Gasto Turístico en los Hogares, 2013 (Sectur e Inegi)

\*\* Cuadro 3.1 Compendio Estadístico del Sector Turismo de 2013, Sectur, Turistas internacionales

# NIVELES DE INGRESO FAMILIAR ESTIMADO PARA LOS TURISTAS EN MAZATLÁN



## Perfil y Grado de Satisfacción del Turista - Reporte de Mazatlán\*

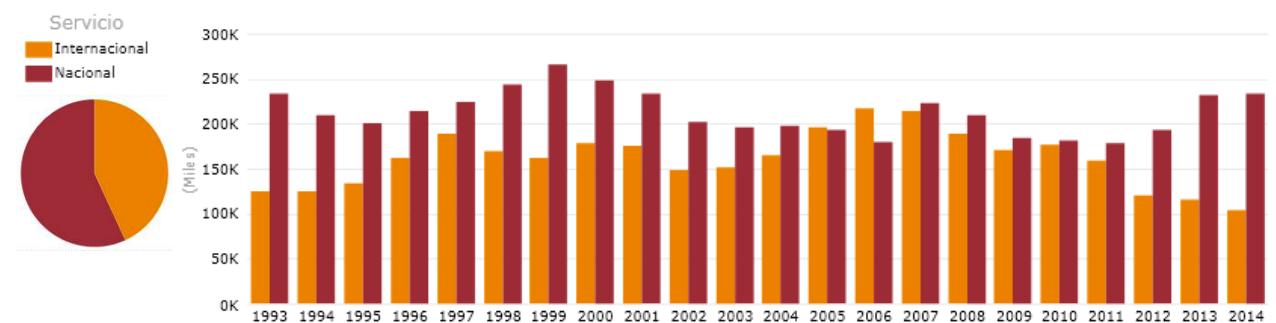
- De los últimos estudios realizados por Sectur a través del Centro de Estudios Superiores de Turismo, destaca el estudio de Perfil y Grado de Satisfacción del Turista para Mazatlán, realizado de octubre a Diciembre de 2010 en Mazatlán.
- Especificamente el estudio reporta la opinión de turistas en diversos puntos de concentración de la plaza acerca de la satisfacción de servicios turísticos recibidos, la intención de regresar y recomendar a la plaza, y para ello, el estudio realiza una perfilación socio demográfica de los turistas entrevistados donde concluye que los turistas.
- El estudio concluye que el 3% de los turistas nacionales se ubican en un rango de ingreso Muy Alto, mientras que este nivel de ingreso se refleja en el 24% de los turistas extranjeros.
- En un rango de ingresos Altos se ubica el 20% de los entrevistados nacionales y 20% de los extranjeros.
- En los niveles medio se ubica el 65% de los nacionales y 49% de los extranjeros, mientras que en el segmentos Bajo y Muy Bajo se ubica el 12% de los entrevistados nacionales y el 7% de los extranjeros.

\*400 entrevistas a turistas y mayores de 18 años de edad que hayan tenido contacto con los servicios del destino (al menos deben haber estado 1 noche en el lugar), mediante una Encuesta Personal (cara a cara). Muestreo probabilístico sistemático en puntos de afluencia y al menos un punto de salida. Nivel de confianza del 95% y un error del 5% respecto a la variable de satisfacción.

# ACTIVIDAD DEL TRANSPORTE AÉREO EN MAZATLÁN

- La plaza muestra un decremento paulatino a partir de 2008 en la cantidad de pasajeros internacionales arribando por vía aérea a Mazatlán. Los pasajeros nacionales, sin embargo han mostrado una importante recuperación al cierre de 2014 haciendo que los dos últimos periodos, los pasajeros en servicios nacionales se ubiquen en niveles de 2001.
- Poco más del 55% de los viajeros que arriban por vía aérea a Mazatlán provienen de servicios aéreos nacionales. El restante proviene de servicios internacionales. Si suponemos que una parte de la ocupación de asientos en vuelos nacionales transporta extranjeros en conexión, la proporción de visitantes extranjeros podría aumentar.
- La plaza presenta una marcada estacionalidad y en los meses de abril a septiembre baja el turismo internacional y sube el nacional. En los meses de septiembre a diciembre, vuelve también a subir el arribo de pasajeros por servicios nacionales.

## ARRIBO DE PASAJEROS VÍA AÉREA

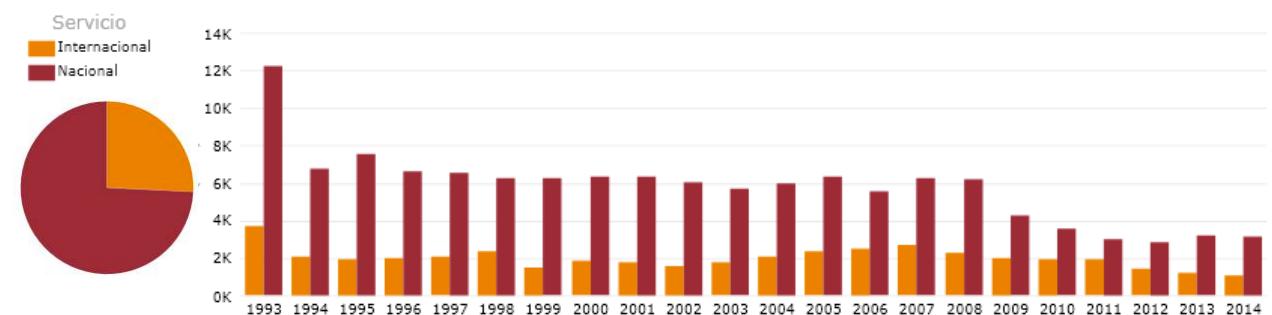


Fuente: Sectur 1993-2014

# ACTIVIDAD DEL TRANSPORTE AÉREO EN MAZATLÁN

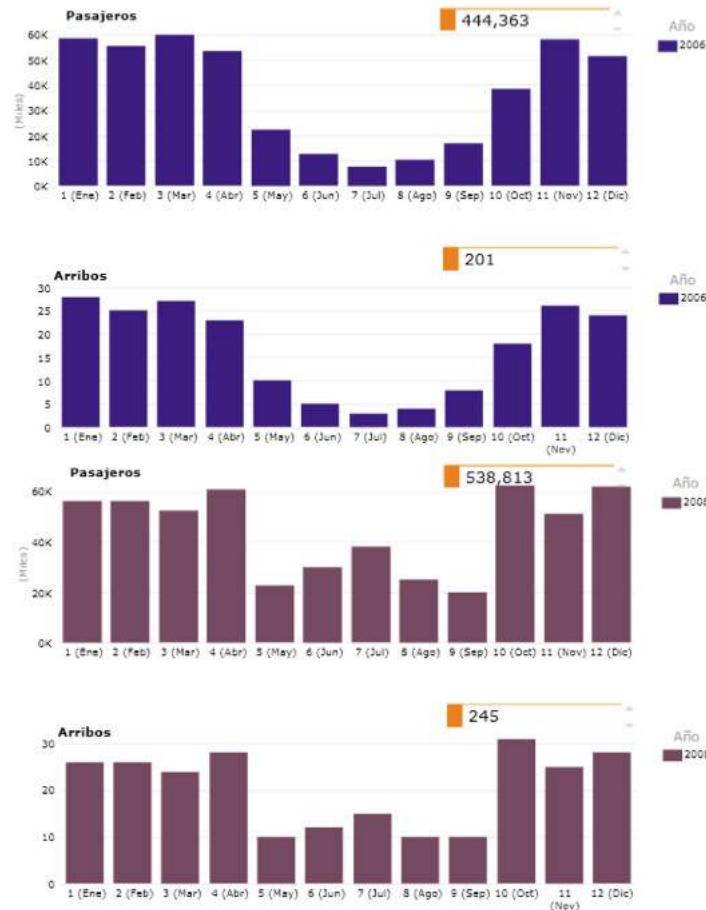
- Al cierre de 2014, la cantidad de vuelos principalmente nacionales ha disminuido desde 2008 y mantiene niveles bajos comparativamente a 1993 que llegó a su nivel más alto.
- Para los vuelos nacionales se aprecia un ligero repunte en vuelos en 2013 y las cifras al cierre de 2014 apuntan a un panorama de recuperación en ambos indicadores. Para el segmento internacional, el volumen de vuelos no ha revertido la tendencia descendente iniciada en 2007.
- Delta, American Airlines, US Airways y Alaska Airlines, Sun Country Airlines, Sunwing Airlines y WestJet (Canadá) son algunas de las principales líneas internacionales con vuelos regulares directos a Mazatlán.

ARRIBO DE VUELOS POR VÍA AÉREA



Fuente: Sectur 1993-2014

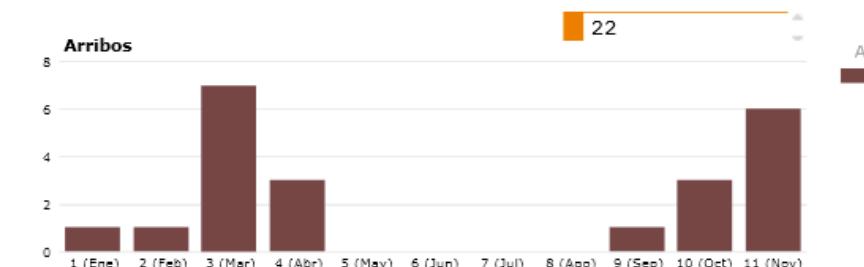
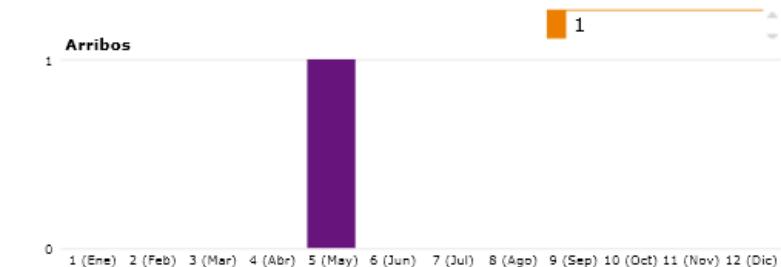
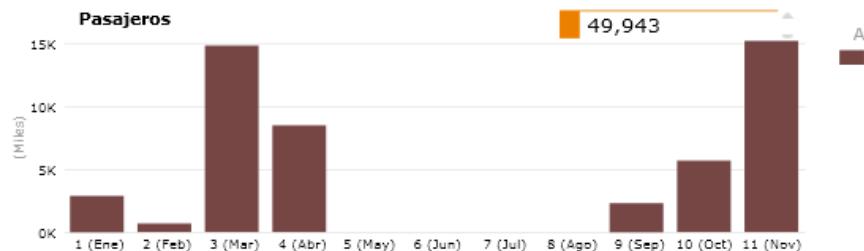
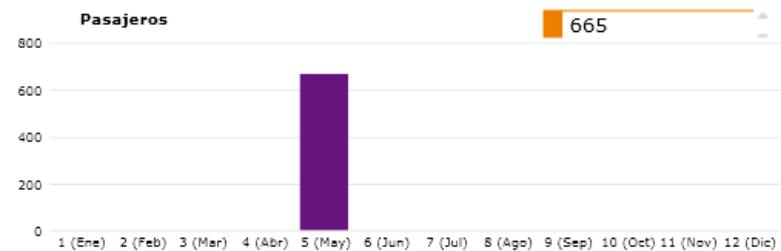
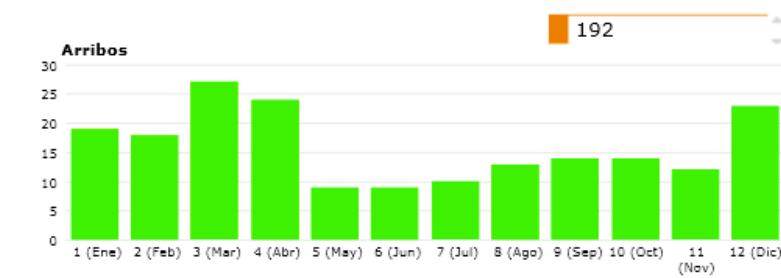
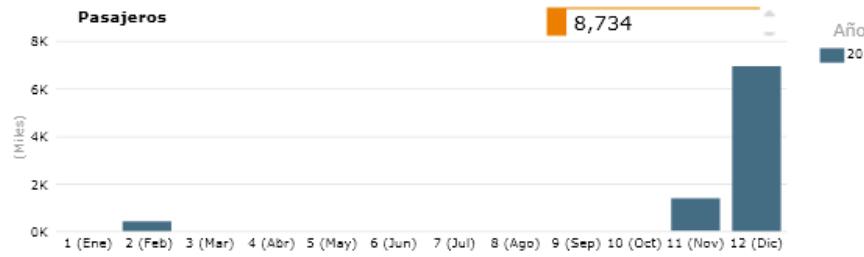
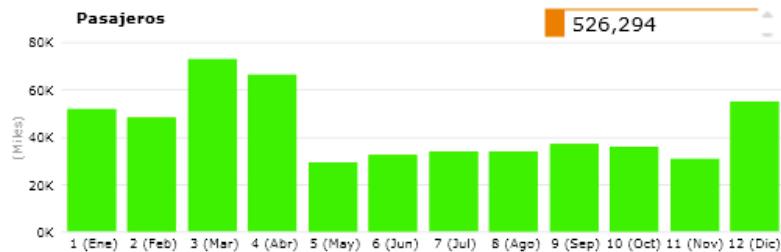
# ARRIBO DE PASAJEROS EN CRUCEROS



Fuente: Sectur 2004-2014

- Los pasajeros que llegan a Mazatlán en crucero constituyen una gran oportunidad de exposición para la plaza. Debido a los itinerarios de múltiples llegadas que algunos cruceros tienen, estos pasajeros cuentan con la posibilidad de hacer comparaciones en un mismo viaje de varios destinos. De ahí la importancia de que la plaza, como un todo, ofrezca una buena experiencia al turista a fin de despertar su interés para que regrese en otra ocasión.
- El arribo de cruceros y pasajeros ha mostrado vaivenes importantes para Mazatlán.
- Hasta 2010 este indicador mostró un comportamiento positivo y ascendente, sin embargo a partir de 2011 y hasta 2013, el arribo de cruceros se detuvo.
- 2014 muestra síntomas de recuperación ya que en sólo 4 meses, se han contabilizado más de 26 cruceros, el triple de todos los que arribaron en 2012.

# ARRIBO DE PASAJEROS EN CRUCEROS



## ARRIBO DE PASAJEROS EN CRUCEROS

- Los cruceros confirmados para arribo a Mazatlán en 2015 suman 80 cruceros, que en estimaciones de la Administración Portuaria de Mazatlán S.A. De C.V. Representarían el arribo a la plaza mediante este medio de transporte de aproximadamente 240,000 pasajeros y tripulantes.
- Las confirmaciones en 2016 del arribo de 95 cruceros, con una proporción similar de pasajeros podría incrementar a poco más de 280 mil pasajeros y tripulantes.
- En 2015, las confirmaciones de cruceros que arribarían a Mazatlán se extienden incluso hasta 2019. Sumados a los cruceros que pudieran confirmar en años posteriores, se esperaría que los pasajeros y tripulación de esas embarcaciones siga incrementándose.
- Nuevas y adicionales confirmaciones requerirán de que las condiciones de atractivos turísticos en la plaza se mantengan e incluso mejoren, especialmente frente a los principales competidores: Vallarta y la Riviera Nayarit y Los Cabos.

2015	
Línea Naviera	Cantidad de Cruceros
Carnival	23
Holland America	12
Norwegian Cruise Line	19
Princess Cruises	26
Total	80

2016	
Línea Naviera	Cantidad de Cruceros
Carnival	21
Holland America	12
Norwegian Cruise Line	30
Princess Cruises	32
Prestige Cruise	0
Total	95

2017	
Línea Naviera	Cantidad de Cruceros
Carnival	14
Holland America	6
Norwegian Cruise Line	25
Princess Cruises	15
Azamara	1
Total	61

2018	
Línea Naviera	Cantidad de Cruceros
Carnival	14
Holland America	0
Norwegian Cruise Line	1
Princess Cruises	0
Total	15

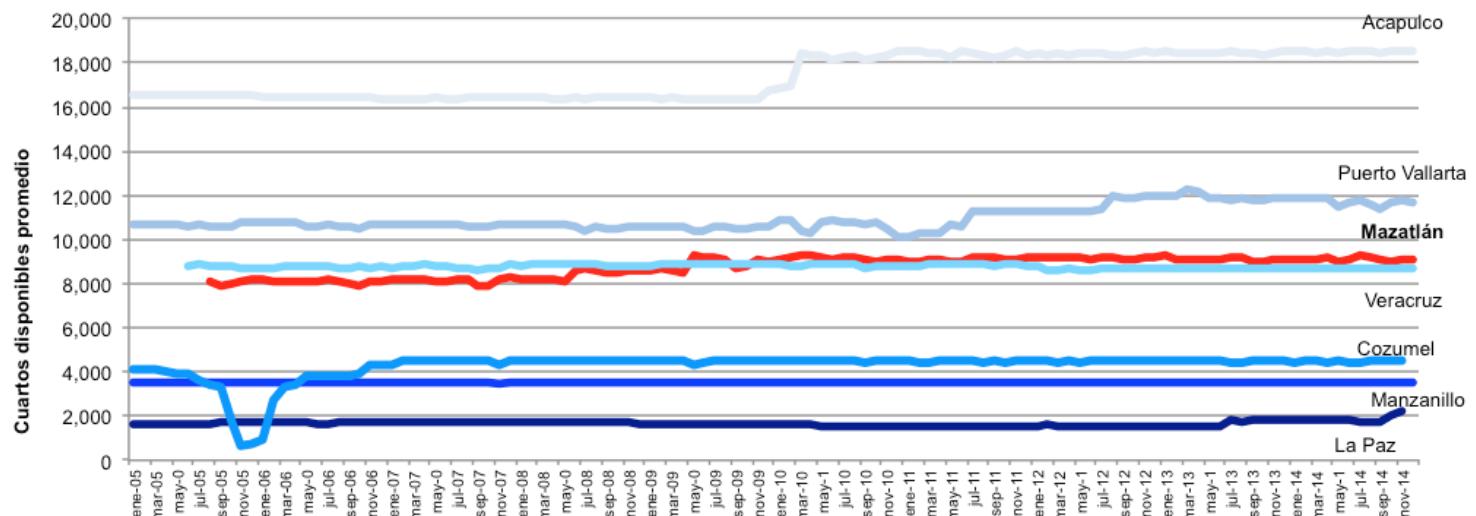
2019	
Línea Naviera	Cantidad de Cruceros
Carnival	1
Holland America	0
Norwegian Cruise Line	17
Princess Cruises	0
Total	18

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

## CUARTOS DISPONIBLES PROMEDIO

- Comparando a Mazatlán con el resto de las plazas clasificadas por Sectur como destinos Tradicionales, se aprecia una posición favorable ya que se ubica en la parte alta de la tabla comparativa con una cantidad de cuartos disponibles promedio creciente de forma conservadora.
- Mazatlán cuenta con un volumen de cuartos disponibles promedio superior al de Veracruz, La Paz, Manzanillo y Cozumel. En todas estas plazas se aprecia un ritmo de crecimiento de cuartos disponibles conservador.
- Acapulco se ubica en el primer lugar en cuanto al número de cuartos disponibles, con poco más de 18 mil. Vallarta (Jalisco) cuenta con 12 mil, mientras que Mazatlán, en tercer lugar con 9.1 mil cuartos disponibles promedio.
- Ante esta situación, la oferta hotelera de Mazatlán presenta mayor variedad tanto en conceptos como en asequibilidad, atrayendo a una mayor cantidad de turistas potenciales que destinos como Cozumel, Manzanillo o La Paz, con menor cantidad de cuartos.

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES ACTIVIDAD HOTELERA

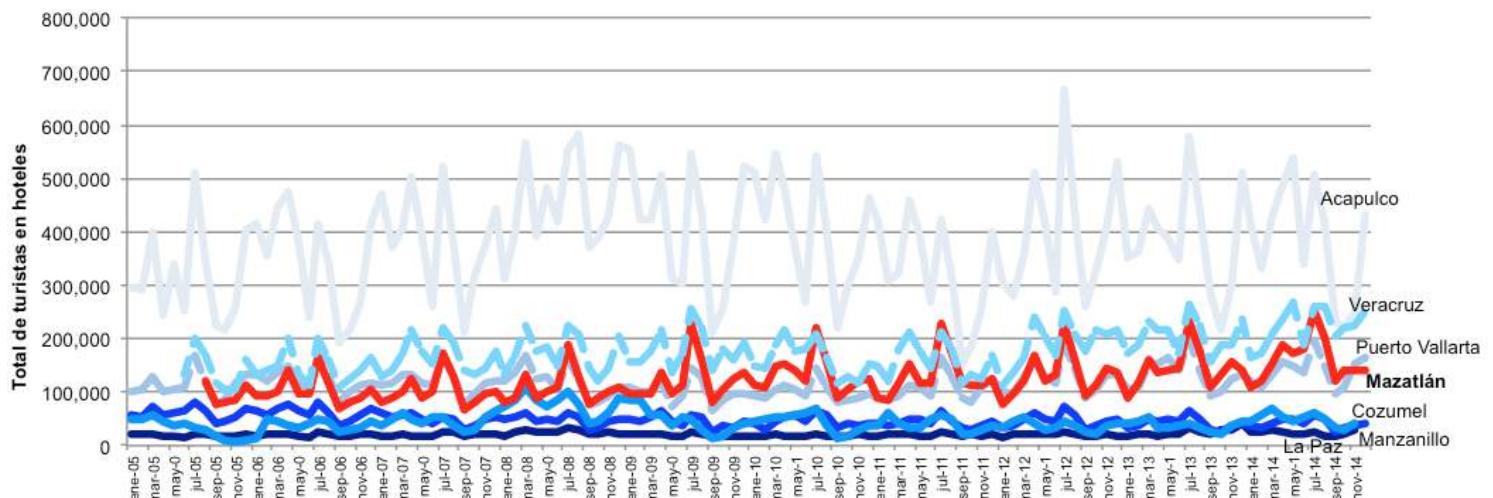


# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

## LLEGADA DE TURISTAS A HOTELES

- Los 100 mil a 200 mil turistas por mes que arriban a los hoteles de Mazatlán, ubican a la plaza en el punto medio de la tabla comparativa de los destinos Tradicionales establecidos por Sectur. En el primer lugar se ubica Acapulco con una alta estacionalidad que ocasiona que la cantidad de turistas oscile entre 200 mil a 600 mil visitantes por mes, promediando 400 mil turistas.
- El resto de los destinos cuentan con un volumen de visitantes por debajo de los 200 mil turistas. Destaca la tendencia creciente en el volumen similar de turistas en Veracruz, Puerto Vallarta y Mazatlán, que han permitido que el volumen de turistas rebase en los meses pico los 200 mil visitantes.
- La tendencia observada para Cozumel, Manzanillo y La Paz muestra poco crecimiento y niveles de visitantes por debajo de los 75 mil visitantes por mes.

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL VOLUMEN DE TURISTAS TOTALES EN HOTELES DE DESTINOS TRADICIONALES



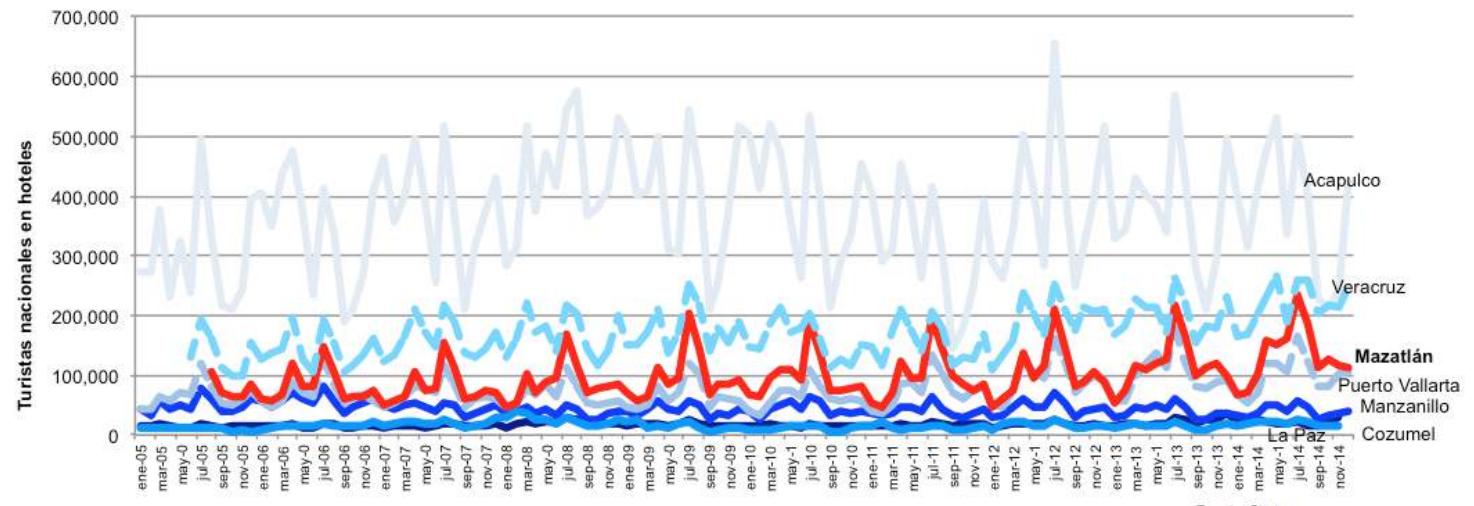
Fuente: Sectur

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

## LLEGADA DE TURISTAS NACIONALES

- Mazatlán cuenta con una alta estacionalidad de visitantes nacionales de tal manera que el volumen de estos oscila entre los 50 mil a 200 mil visitantes por mes. Esta cantidad ubica a la plaza en un tercer lugar por debajo de Acapulco y Veracruz y por encima de Puerto Vallarta, Manzanillo, Cozumel y La Paz. Estos destinos cuentan con un rango de visitantes entre 200 mil a 550 mil visitantes por mes para el caso de Acapulco y entre 100 mil a casi 250 mil – recientemente – para el caso de Veracruz.

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL VOLUMEN DE TURISTAS RESIDENTES EN HOTELES DE DESTINOS TRADICIONALES



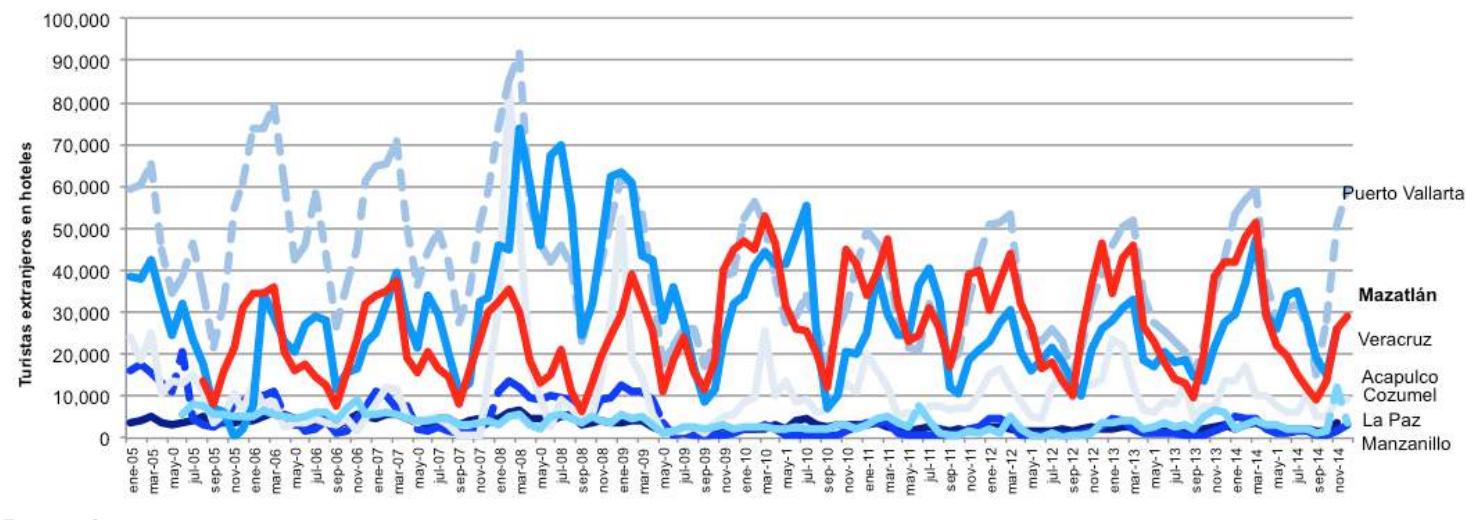
Fuente: Sectur

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

## LLEGADA DE TURISTAS EXTRANJEROS

- En todas las plazas que componen el grupo de destinos Tradicionales se observa una alta estacionalidad en la cantidad de turistas extranjeros. Destaca el caso de Puerto Vallarta que cuenta con los niveles más altos de turistas extranjeros, que hasta 2008 llegó a alcanzar niveles de hasta 90 mil turistas por mes.
- Hasta 2008 Puerto Vallarta mantuvo preponderancia en la cantidad de visitantes extranjeros entre las plazas que se clasifican como destinos tradicionales. Posterior a esta fecha y debido a la crisis económica en Estados Unidos, el volumen de extranjeros bajó paulatinamente y en plazas como Cozumel y por corto tiempo en Acapulco, se incrementó el volumen de extranjeros visitantes, hasta 2009.
- Mazatlán ha visto incrementarse paulatinamente el volumen de visitantes extranjeros a partir de 2010 alcanzando incluso a Puerto Vallarta y rebasando en 2011 a Cozumel. Hoy, dependiendo de la estacionalidad, Mazatlán recibe entre 10 mil a 50 mil visitantes extranjeros por mes y la tendencia de estas cifras muestra un comportamiento ascendente.

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL VOLUMEN DE TURISTAS EXTRANJEROS EN HOTELES DE DESTINOS TRADICIONALES



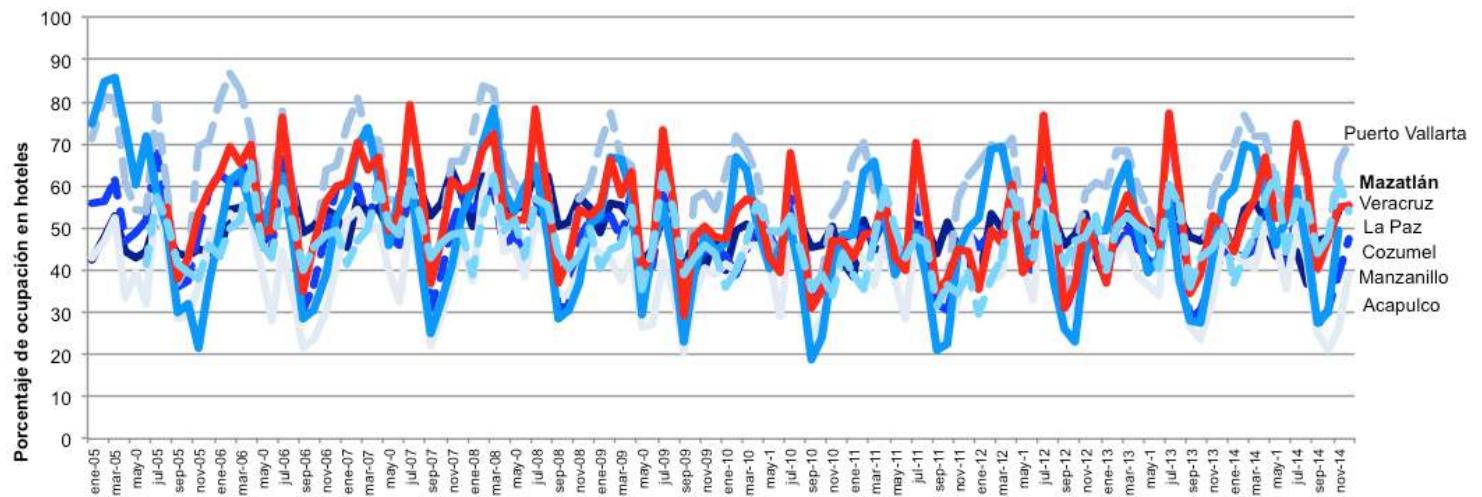
Fuente: Sectur

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

## PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

- En las plazas clasificadas como destinos Tradicionales, se aprecia una tendencia descendente en los porcentajes de ocupación hotelera y una alta estacionalidad en prácticamente todas las plazas. Desde mediados de 2008 Mazatlán aporta elevados índices de ocupación estacional que en los meses de mejor desempeño, ya se ubican en primer nivel dentro del conjunto de destinos tradicionales.

## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN EN HOTELES DE DESTINOS TRADICIONALES



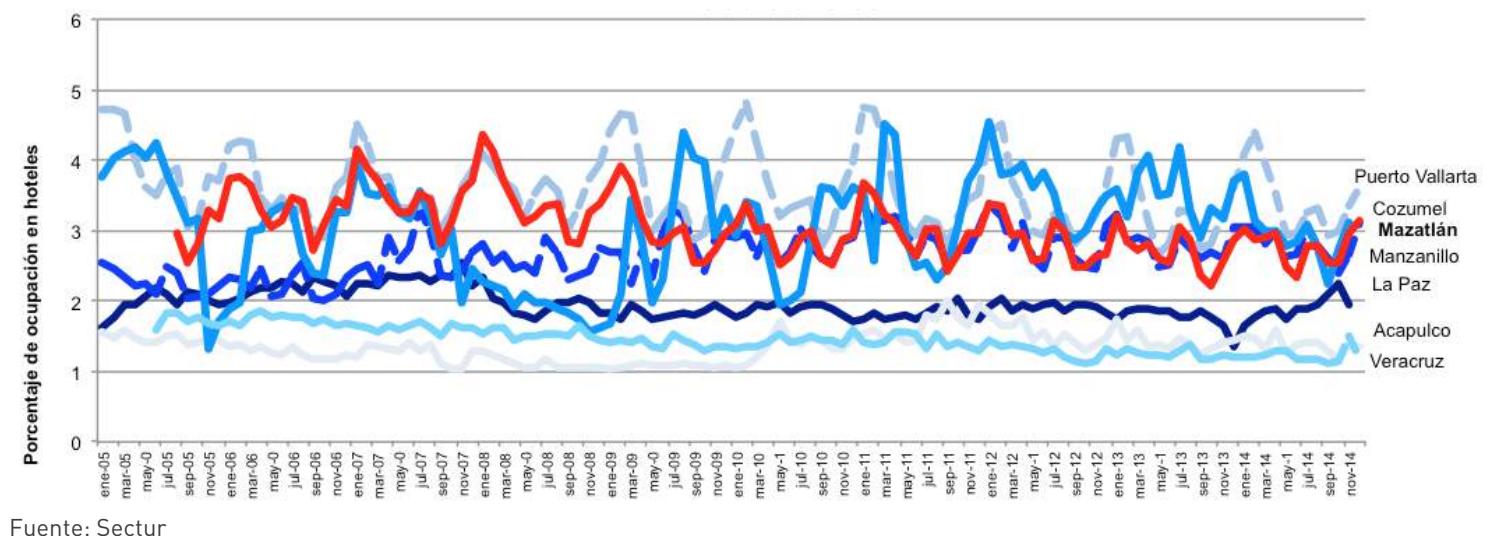
Fuente: Sectur

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – ACTIVIDAD HOTELERA

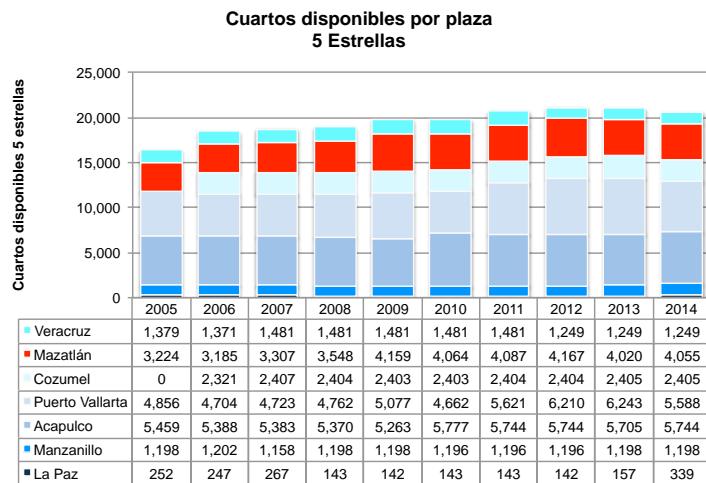
## DÍAS DE ESTADÍA PROMEDIO

- En general, las plazas clasificadas por Sectur como Destinos turísticos Tradicionales muestran una ligera tendencia a la baja en el número de días de estadía promedio.
- Mazatlán se ha ubicado entre los primeros lugares, solo debajo de Puerto Vallarta y recientemente de Cozumel, promediando 3 días.
- A diferencia de estas dos plazas, Mazatlán presenta rangos cortos entre los días máximos y mínimos de estadía, lo que le confiere mayor estabilidad comparativamente.
- De acuerdo a la información disponible sobre el gasto medio de los visitantes internacionales al país, el Banco de México estima el gasto medio por estancia de los extranjeros que llegaron en 2014 en un promedio de USD\$490 por visitante. Los meses de enero a marzo presentaron un gasto medio por estancia más alto, al alcanzar los USD\$547 en promedio.

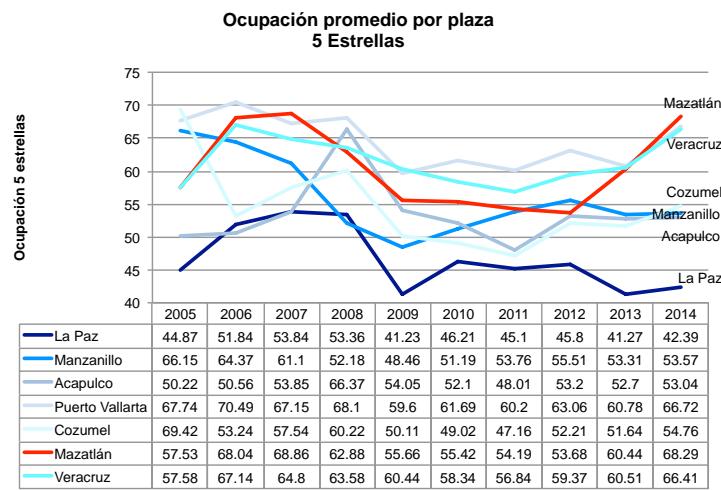
## EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE LOS DÍAS DE ESTADÍA PROMEDIO EN HOTELES DE DESTINOS TRADICIONALES



# DESEMPEÑO POR PLAZA PARA EL SEGMENTO 5 ESTRELLAS - DEMANDA Y OFERTA



- Mazatlán cuenta con el tercer puesto en cuanto a número de cuartos disponibles de la categoría 5 estrellas, con poco más de 4 mil cuartos. Arriba se ubican Puerto Vallarta con 5,588 y Acapulco, con 5,744 cuartos 5 estrellas.
- Sin embargo, Mazatlán contó en 2014, con la más alta proporción de ocupación de la categoría 5 estrellas al alcanzar un 68.29% de ocupación. Lo anterior fue posible por la tendencia creciente en la ocupación que ha experimentado Mazatlán desde 2012.



# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – EVOLUCIÓN HOTELERA

Plaza	Cuartos disponibles promedio			Porcentaje de ocupación		
	jun-10	jun-14	Variación	jun-10	jun-14	Variación
Cozumel	4,491	4,466	-0.6%	45	53	16.3%
Manzanillo	3,506	3,542	1.0%	43	39	-9.3%
La Paz	1,525	1,799	18.0%	45	42	-5.4%
Puerto Vallarta	10,843	11,726	8.1%	44	56	25.7%
Mazatlán	9,126	9,129	0.0%	39	53	33.1%
Veracruz	8,856	8,662	-2.2%	49	44	-9.5%
Acapulco	18,107	18,490	2.1%	29	35	21.8%

Fuente: Sectur

## CUARTOS DISPONIBLES PROMEDIO

- Comparando a Mazatlán con el resto de las plazas clasificadas por Sectur como destinos Tradicionales, se aprecia una posición favorable ya que se ubica en la parte alta de la tabla comparativa con una cantidad de cuartos disponibles promedio creciente de forma conservadora.
- Mazatlán cuenta con un volumen de cuartos disponibles promedio superior al de Veracruz, La Paz, Manzanillo y Cozumel. En todas estas plazas se aprecia un ritmo de crecimiento de cuartos disponibles conservador. Ante esta situación, la oferta hotelera de Mazatlán presenta mayor variedad tanto en conceptos como en asequibilidad, atrayendo a una mayor cantidad de turistas potenciales que destinos como Cozumel, Manzanillo o La Paz, con menor cantidad de cuartos.

## PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

- En las plazas clasificadas como destinos Tradicionales, se aprecia una tendencia descendente en los porcentajes de ocupación hotelera y una alta estacionalidad en prácticamente todas las plazas. Desde mediados de 2008 Mazatlán aporta elevados índices de ocupación estacional que en los meses de mejor desempeño, ya se ubican en primer nivel dentro del conjunto de destinos tradicionales.

# SITUACIÓN COMPARATIVA DE MAZATLÁN FRENTE A OTROS DESTINOS TRADICIONALES – TURISTAS

Plaza	Total de llegadas de turistas			Estadía promedio		
	jun-10	jun-14	Variación	jun-10	jun-14	Variación
Cozumel	62,581	52,759	-15.7%	2.00	2.85	42.5%
Manzanillo	45,369	41,857	-7.7%	2.71	2.66	-1.8%
La Paz	17,158	19,829	15.6%	1.82	1.90	4.4%
Puerto Vallarta	92,740	137,434	48.2%	3.32	2.98	-10.2%
Mazatlán	119,821	180,291	50.5%	2.64	2.33	-11.7%
Veracruz	181,803	190,349	4.7%	1.42	1.18	-16.9%
Acapulco	270,100	341,540	26.4%	1.44	1.39	-3.5%

Fuente: Sectur

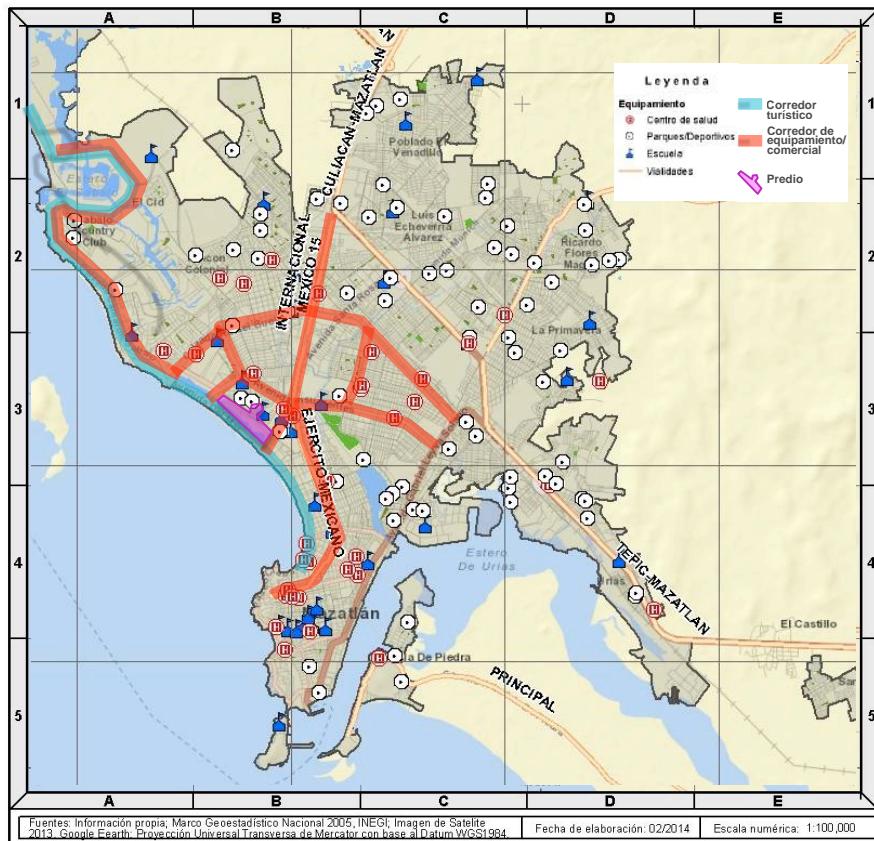
## LLEGADA DE TURISTAS A HOTELES

- Los 100 mil a 200 mil turistas por mes que arriban a los hoteles de Mazatlán, ubican a la plaza en el punto medio de la tabla comparativa de los destinos Tradicionales establecidos por Sectur. En el primer lugar se ubica Acapulco con una alta estacionalidad que ocasiona que la cantidad de turistas oscile entre 200 mil a 600 mil visitantes por mes, promediando 400 mil turistas.

## DÍAS DE ESTADÍA PROMEDIO

- En general, las plazas clasificadas por Sectur como Destinos turísticos Tradicionales muestran una ligera tendencia a la baja en el número de días de estadía promedio. Mazatlán se ha ubicado entre los primeros lugares, solo debajo de Puerto Vallarta y recientemente de Cozumel, promediando 3 días.
- A diferencia de estas dos plazas, Mazatlán presenta rangos cortos entre los días máximos y mínimos de estadía, lo que le confiere mayor estabilidad comparativamente.
- De acuerdo a la información disponible sobre el gasto medio de los visitantes internacionales al país, el Banco de México estima el gasto medio por estancia de los extranjeros que llegaron en 2014 en un promedio de USD\$490 por visitante. Los meses de enero a marzo presentaron un gasto medio por estancia más alto, al alcanzar los USD\$547 en promedio.

# PRINCIPAL EQUIPAMIENTO, ZONAS DE SERVICIOS Y CORREDORES INMOBILIARIOS



- La plaza cuenta con una consolidación urbana y de servicios bastante amplia por lo que prácticamente cualquier necesidad podría atenderse en la plaza.
- Existen zonas de crecimiento y mejora que han permitido la renovación e introducción de nuevos servicios: comercio, entretenimiento, salud, educación.
- La plaza cuenta con diversas zonas que permiten separar las actividades económicas y turísticas.

# PRINCIPAL EQUIPAMIENTO, ZONAS DE SERVICIOS Y CORREDORES INMOBILIARIOS EN MAZATLÁN

Escuelas y universidades	Establecimientos	Pertenecientes a empresas nacionales/regionales
Guarderías privadas	57	
Guarderías públicas	33	
Escuelas privadas preescolar-preparatoria	80	3
Escuelas públicas preescolar-preparatoria	281	
Universidades y técnicas superiores privadas	17	2
Universidades y técnicas superiores públicas	24	
Servicios financieros y notariales	Establecimientos	Pertenecientes a empresas nacionales/regionales
Bancos y cajeros	116	116
Aseguradoras	8	8
Notarías públicas	21	
Servicios Médicos	Establecimientos	Pertenecientes a empresas nacionales/regionales
Hospitales y clínicas privados	22	2
Hospitales y clínicas públicos	11	
Servicios de ambulancias	2	
Laboratorios clínicos privados	79	

Fuente: Denue y observación realizada en campo

## **ATRACTIVOS TURÍSTICOS EN MAZATLÁN**

La zona de Mazatlán cuenta con cobertura para los servicios turísticos en la plaza, de los cuales predominan los siguientes:

- Malecón
- Centro Histórico
- Acuario Mazatlán
- Plazuela Machado
- Parque Acuático Mazagua
- Isla de la Piedra
- Museo Arqueológico
- Basílica de la Purísima Concepción
- Teatro Ángela Peralta
- Jardín Botánico de Amatlán
- Faro de Mazatlán

<b>Servicios Turísticos y de Entretenimiento</b>	<b>Establecimientos</b>	<b>Pertenecientes a empresas nacionales/regionales</b>
Agencias de viajes	27	2
Campos de golf	4	
Clubes deportivos del sector privado	9	1
Jardines botánicos y zoológicos del sector público	2	
Museos	3	
Parques acuáticos, balneario, de diversiones privados	4	
Cines	8	4

Fuente: Denue y observación realizada en campo

# PESO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN EN EL CONTEXTO ESTATAL Y REGIONAL

Variable 2014	Mazatlán	Culiacán	Los Mochis	Tepic*	Durango	Puerto Vallarta
Población	468,186	929,147	442,262	471,776	624,760	454,497
Familias	137,557	251,645	122,146	133,068	166,585	128,404
<b>Población nivel Medio y Alto</b>	<b>39.0%</b>	<b>38.4%</b>	<b>33.6%</b>	<b>36.3%</b>	<b>35.0%</b>	<b>38.3%</b>
Cuartos disponibles	9,122	2,469	1,281	2,860	1,724	11,718
<b>Porcentaje de ocupación</b>	<b>55.2%</b>	<b>45.5%</b>	<b>43.1%</b>	<b>45.5%</b>	<b>55.8%</b>	<b>63.5%</b>
Estadía promedio	2.77	1.30	1.49	1.90	1.69	3.43
Densidad por habitación	2.91	1.76	1.63	2.08	1.41	2.12
<b>Llegada de turistas</b>	<b>1,921,951</b>	<b>543,276</b>	<b>218,923</b>	<b>528,000</b>	<b>293,746</b>	<b>1,675,516</b>
<b>Turistas nacionales</b>	<b>1,604,972</b>	<b>533,963</b>	<b>215,325</b>	<b>359,040</b>	<b>284,080</b>	<b>1,196,668</b>
<b>Turistas extranjeros</b>	<b>316,979</b>	<b>9,313</b>	<b>3,598</b>	<b>168,960</b>	<b>9,666</b>	<b>478,848</b>
Establecimientos del sector Primario	318	165	226	14	10	7
Establecimientos del sector Secundario	1,676	3,390	1,830	2,076	2,640	854
Establecimientos Comerciales	8,585	14,431	7,079	8,824	11,011	5,822
<b>Establecimientos del sector Servicios</b>	<b>7,521</b>	<b>13,612</b>	<b>6,596</b>	<b>8,025</b>	<b>9,345</b>	<b>4,633</b>
<b>Establecimientos de Alojamiento y restaurantes</b>	<b>2,519</b>	<b>3,969</b>	<b>2,028</b>	<b>3,556</b>	<b>3,408</b>	<b>2,300</b>

Fuente: Estimaciones propias para los datos de población, vivienda y nivel socioeconómico. INEGI-Denue en los datos de empresas por sector . Sectur para datos de actividad hotelera. Para el caso de Nayarit, los datos de desempeño hotelero se estimaron con base en el reporte del Periódico Oficial del Estado de Nayarit-Agosto de 2009.

# PESO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN EN EL CONTEXTO ESTATAL Y REGIONAL

- Regionalmente, las ciudades que por ubicación y distancia se analizarán para fines de comparación del peso económico de la ciudad de Mazatlán son las más importantes del estado de Sinaloa y las que por cercanía, como Tepic y Durango cuentan con una relación regional de importancia con Mazatlán. Puerto Vallarta se incluye como la plaza turística dentro de la región occidente/pacífico de mayor peso en la zona.
- Al respecto, Mazatlán se perfila como la cuarta plaza de mayor población pero la tercera en volumen de familias. En ambos indicadores Culiacán y Durango se perfilan como las plazas de mayor peso. Destaca que en la variable de porcentaje de población de nivel socioeconómico Medio y Alto pone a Mazatlán en el primer lugar del comparativo.
- Los indicadores del sector turístico también colocan a Mazatlán en los primeros lugares de desempeño, especialmente en la densidad por habitación, llegada de turistas y llegada de turistas nacionales. En la variable de estadía promedio, turistas extranjeros y porcentaje de ocupación, aunque Mazatlán no ocupa el primer lugar, si se ubica dentro de los tres primeros.
- Para los indicadores económicos en cuanto al número de establecimientos Mazatlán sólo destaca en el número de empresas del sector primario. Para los sectores comercio, servicios y alojamiento y restaurantes, la plaza ocupa el tercer lugar. En el número de empresas del sector secundario, Mazatlán ocupa el quinto lugar.

Lugar	Población	Familias	Población nivel Medio y Alto	Cuartos disponibles	Porcentaje de ocupación	Estadía promedio	Densidad por habitación	Llegada de turistas	Turistas nacionales	Turistas extranjeros	Establecimientos del sector Primario	Establecimientos del sector Secundario	Establecimientos Comerciales	Establecimientos del sector Servicios	Establecimientos de Alojamiento y restaurantes
1	Culiacán	Culiacán	Mazatlán	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Mazatlán	Mazatlán	Mazatlán	Puerto Vallarta	Mazatlán	Culiacán	Culiacán	Culiacán	Culiacán
2	Durango	Durango	Culiacán	Mazatlán	Durango	Mazatlán	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Mazatlán	Los Mochis	Durango	Durango	Durango	Tepic
3	Tepic	Mazatlán	Puerto Vallarta	Tepic	Mazatlán	Tepic	Tepic	Culiacán	Culiacán	Tepic	Culiacán	Tepic	Tepic	Tepic	Durango
4	Mazatlán	Tepic	Tepic	Culiacán	Culiacán	Durango	Culiacán	Tepic	Tepic	Durango	Tepic	Los Mochis	Mazatlán	Mazatlán	Mazatlán
5	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Durango	Durango	Tepic	Los Mochis	Los Mochis	Durango	Durango	Culiacán	Durango	Mazatlán	Los Mochis	Los Mochis	Puerto Vallarta
6	Los Mochis	Los Mochis	Los Mochis	Los Mochis	Los Mochis	Culiacán	Durango	Los Mochis	Los Mochis	Los Mochis	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Puerto Vallarta	Los Mochis

# **REGULACIÓN Y PLANEACIÓN URBANA**

---

## **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MAZATLÁN**

Los objetivos del programa comprenden:

- Atender el rezago habitacional
- Mejorar la calidad de la vivienda y su entorno
- Promover la movilidad sustentable
- Gestión del suelo
- Desarrollo regional sustentable y ordenamiento territorial

## **COMPONENTES**

- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa establece que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano estará constituido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Territorial.
- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano aborda problemas de crecimiento de la ciudad de Mazatlán, la protección al medio ambiente, el desarrollo económico, la movilidad que de diseño físico espacial, los asentamientos irregulares y el marco jurídico institucional.
- El Programa de Ordenamiento del Territorio trata los asuntos del medio ambiente y de desarrollo e integración regional, así como el sistema de asentamientos lo que detona los proyectos de protección al ambiente, desarrollo económico e infraestructura equipamiento.

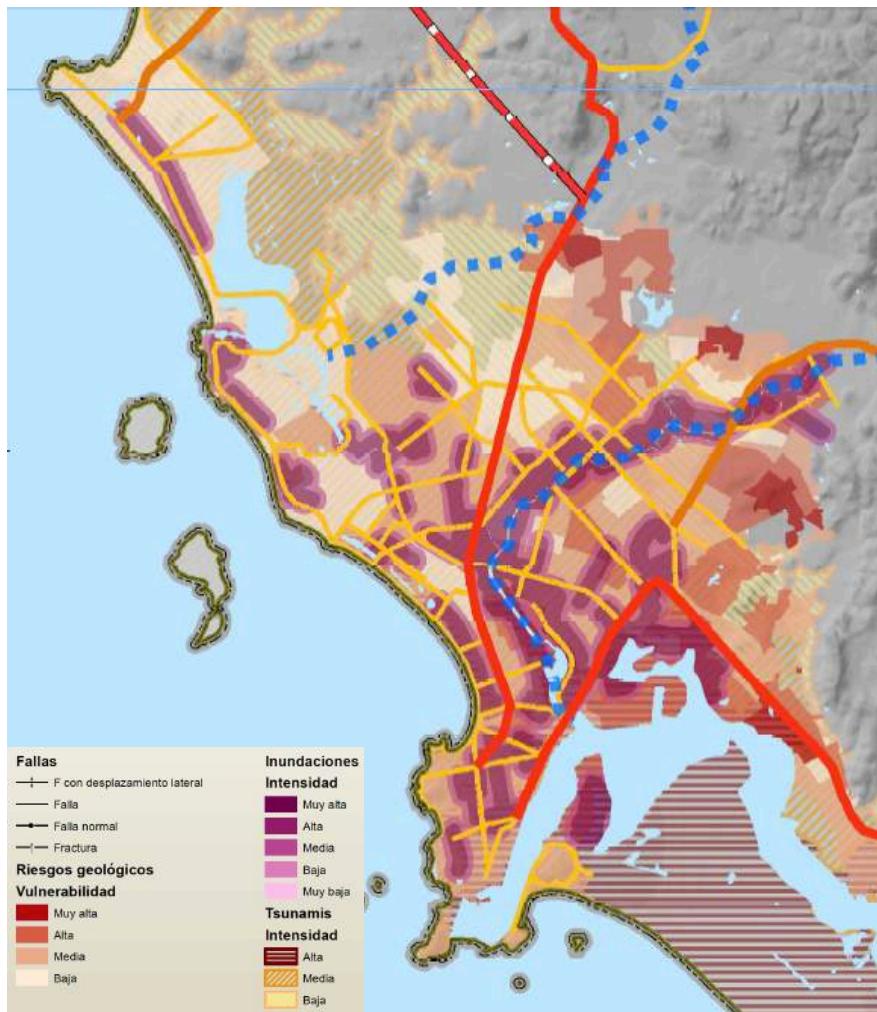
## **ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO URBANO**

- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establece estrategias que contemplan el crecimiento inteligente, mediante el re aprovechamiento de áreas urbanas o crecimiento hacia el interior, las áreas de expansión o crecimiento hacia el interior y las zonas de protección y conservación ecológica.

# REGULACIÓN Y PLANEACIÓN URBANA

E.2. Estrategia para el Desarrollo Urbano													
Subestrategia	Línea de Acción	Descripción de la Acción	Cantidad	Unidad de medida	Costo Unitario	Monto Total	Prioridad	Fuentes de Financiamiento	Dependencias que intervienen	Plazo de Ejecución	Estatus	Factibilidad	
E.2.1 Crecimiento Inteligente	E.2.1.1 Resprovechamiento de áreas urbanas o crecimiento hacia el interior	E.2.1.1.a Asignación de costos a predios (predios sin construcción)	1	Decisión Pública	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales	*Instituto Catastral del Estado de Sinaloa (ICES) * Instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa (INVES) * Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra * Tesorería Municipal * Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable *IMPLAN Mazatlán	Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.b Restricciones a los derechos de desarrollo de predios baldíos o subutilizados	1	Decisión Pública	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.c Incentivos a la construcción en predios baldíos o subutilizados en la zona con potencial de aprovechamiento	1	Paquete de incentivos	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.d Definición sobre usos y límites mínimos y máximos de intensidad constructiva	1	Lineamientos	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.e Obrigar facilidades administrativas para la producción de vivienda	1	Programa	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.f Facilidades fiscales para la producción de vivienda	1	Programa	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.g Estímulos especiales y facilidades a la vivienda plurifamiliar	1	Programa	\$ 40,000	\$ 40,000	1	Recursos públicos estatales y municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.h Asignar costos por la subutilización de predios ubicados en zonas para redesarrollo	1	Decisión Pública	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.i Crear condiciones administrativas y financieras para zonas de redesarrollo	1	Programa	\$ 40,000	\$ 40,000	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.j Definir polígonos de actuación para zonas de redesarrollo	1	Declaratoria	\$ 0	Deberá incluirse en el Plan Director	2	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.k Impulsar la densificación en zonas potenciales en coreas de mercancía o grandes espacios abiertos	1	Decreto	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Mediano	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.1.l Modificaciones o remodelaciones a edificaciones susceptibles para densificación	1	Programa	ND	ND	1	Recursos públicos municipales		Mediano	Propuesta del Programa	Factible	
E.2.1.2 Áreas de expansión o crecimiento hacia el interior	E.2.1.2.a Polígonos de actuación para expansión	E.2.1.2.a Polígonos de actuación para expansión	1	Has	\$ 0	Deberá incluirse en el Plan Director	2	Recursos públicos municipales	*Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable *IMPLAN Mazatlán	Mediano	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.2.b Normas de desarrollo para la expansión	1	Paquete de Normas	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.2.c Normas de diseño	1	Paquete de Normas	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.2.d Administración de derechos de desarrollo	1	Programa	\$ 70,000	\$ 70,000	1 (junto con el Plan Director)	Recursos públicos estatales y municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
E.2.1.3 Zonas de Protección y Conservación Ecológica	E.2.1.3.a Normas y lineamientos de aprovechamiento	Reificación de normas y lineamientos para el polígono del centro histórico	1	Paquete de normas	\$ 30,000	\$ 30,000	1	Recursos públicos estatales y municipales	*Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas *Instituto Catastral del Estado de Sinaloa (ICES) * Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable *IMPLAN Mazatlán	Mediano	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.3.b Mecanismos de compensación por el servicio ambiental o cultural prestado	1	Decisión pública	\$ 0	\$ 0	2	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	
		E.2.1.3.c Sanciones a la violación de las normas de protección	1	Decisión Pública	\$ 0	\$ 0	1	Recursos públicos municipales		Corfo	Propuesta del Programa	Factible	

# ZONAS DE LA CIUDAD QUE PRESENTEN RIESGOS PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO E INMOBILIARIO

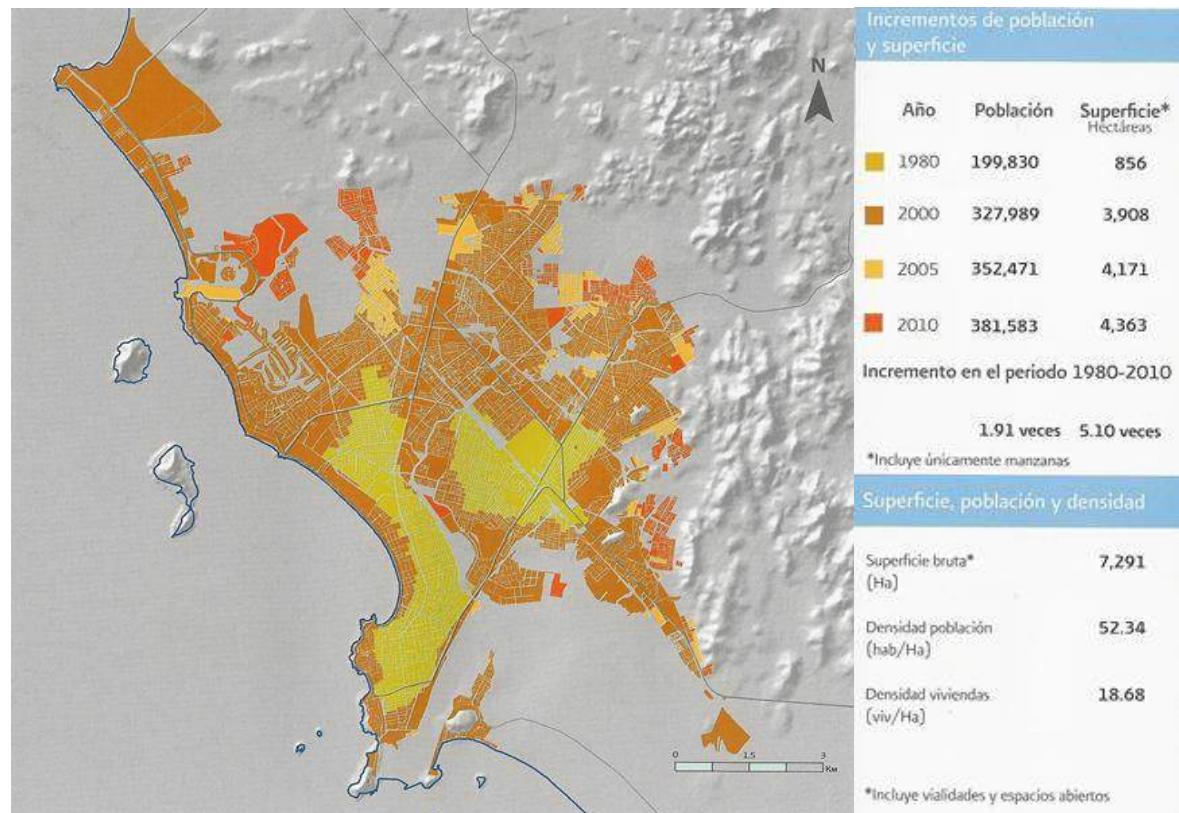


- Los principales riesgos al desarrollo de equipamiento e inmobiliario en la ciudad de Mazatlán se agrupan en cuatro grupos principales:
  1. Fallas
  2. Riesgos geológicos
  3. Inundaciones
  4. Tsunamis
- En la zona central de la ciudad y hacia el nor oriente, se presentan riesgos de inundaciones.
- Sólo la porción sur oriente en una zona acotada presenta riesgos altos de tsunami. El resto de la zona costera está catalogada como de riesgo bajo y medio a los tsunamis.

# ZONAS DE LA CIUDAD QUE PRESENTEN RIESGOS PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO E INMOBILIARIO

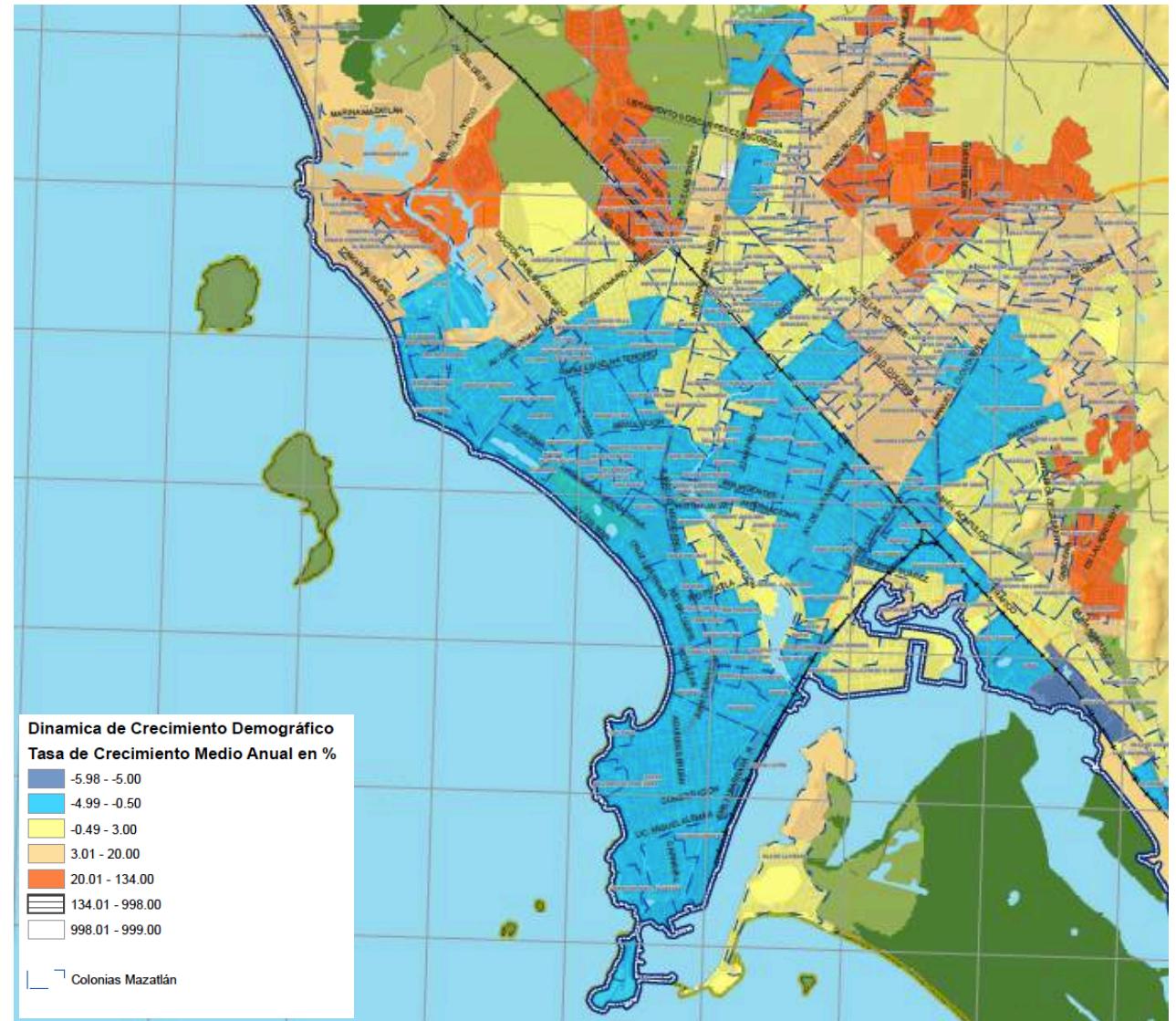


# TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DE LA ZONA PARA EQUIPAMIENTO, COMERCIO, HOTELES Y ASENTAMIENTOS HABITACIONALES POR TIPO Y SEGMENTO



- El crecimiento y expansión de la ciudad de Mazatlán se ha dado alrededor de la zona del Centro Histórico y en la zona centro oriente, dirigida por las actividades portuarias e industriales en las que descansaba principalmente la actividad económica de la plaza.
- Hasta el año 2000 el crecimiento cobra un alto dinamismo respecto la situación de 1980.
- La expansión de la ciudad y el crecimiento poblacional en el período 1980 a 2000 permitió incrementar en 3.5 veces la extensión de la ciudad, dado cabida a una mayor variedad de equipamiento y actividades económicas comerciales, de servicios y turísticas.
- En años posteriores, asentamientos habitacionales al norte de la ciudad en las zonas periféricas se establecen para contener el crecimiento poblacional local de la plaza.

## TENDENCIAS DE CRECIMIENTO



# SITUACIÓN VIAL Y DE TRANSPORTE DE LA PLAZA, ACTUAL Y PROYECTADA



# SITUACIÓN VIAL Y DE TRANSPORTE DE LA PLAZA, ACTUAL Y PROYECTADA



## **SITUACIÓN COMPETITIVA GENERAL**

- A nivel local, la plaza ha mantenido – y en algunos casos superado – su posición histórica poblacional y socio económica.
- Aunque aún destaca su vocación primaria por el gran peso de la pesca, el desarrollo comercial se ha incrementado importantemente, brindando a la plaza más opciones de crecimiento que si sólo fuera una plaza turística, como Vallarta o Cozumel, por ejemplo. Lo anterior le permitirá a la plaza mayor estabilidad en cuanto a la generación de empleos y crecimiento económico se refiere, sobretodo en la comparativa con las restantes plazas turísticas.
- En términos de desempeño turístico, la situación de Mazatlán es favorable, toda vez que el componente de visitantes nacionales en aumento le confiere mayor estabilidad al sector turístico. En cambio, plazas con un mayor componente de visitantes extranjeros se exponen más a vaivenes.
- Aunque en términos generales se aprecia un crecimiento moderado en la oferta de cuartos de alojamiento en la plaza, se aprecia un mejor desempeño en los segmentos altos del mercado de alojamiento. Lo anterior posibilita la entrada de nuevos jugadores en los segmentos de 4 y 5 estrellas.



**DEFINICIONES DE SEGMENTACIÓN  
Y ZONAS DE INFLUENCIA PARA EL  
DESARROLLO DEL EQUIPAMIENTO  
CULTURAL Y TURÍSTICO**

# SEGMENTACIÓN DEL LA OFERTA HOTELERA

Clasificación	Características
1 Estrella	Establecimiento que provee al huésped alojamiento únicamente, sus servicios se limitan a cambio de blancos y limpieza de habitación diariamente. Baño privado en cada habitación con regadera, lavado sanitario, sus muebles son sencillos. Su personal de servicio se limita a la limpieza de las habitaciones.
2 Estrellas	Establecimiento que provee al huésped alojamiento, cuenta con cafetería a horas determinadas, limpieza de la habitación, cambio de blancos y toallas diario. Baño privado en cada habitación con regadera, lavado y sanitario, sus muebles son sencillos, su personal de servicio y atención al cliente se limita a la limpieza de la habitación y la recepción del huésped.
3 Estrellas	Establecimiento que provee al huésped alojamiento, cuenta con servicio de restaurante-cafetería, generalmente de 7 am a 11 pm, sus muebles y decoración son de tipo comercial, su personal de servicio y atención al cliente es necesario en algunos casos son bilingües.
4 Estrellas	Establecimiento que provee al huésped alojamiento, alimentación en restaurante-cafetería, cuentan con lobby-bar, servicio de alimentos a la habitación mínimo de 16 hrs, facilidades de banquetes, personal directivo y supervisor bilingües, personal uniformado, cambio diariamente de blancos y suministros del baño, su mobiliario y decoración es de calidad comercial.
5 Estrellas	Establecimiento que provee de alimentación en uno o varios restaurantes o cafeterías, cuenta con bar, música y entretenimiento, servicio de alimentos a las habitaciones durante 16 hrs, locales comerciales, áreas recreativas, salón de banquetes y convenciones, perfectamente uniformado, mobiliario decorado, instalaciones y suministros son de estilo exclusivo.
Gran Turismo	Establecimiento que provee de alimentación en uno o varios o cafeterías, restaurante de especialidades, cuenta con uno o varios bares con música y entretenimiento, centro nocturno o similar, uno o varios salones de banquetes y convenciones, servicio de alimentos las 24 hrs, perfectamente uniformados, mobiliario decorado, instalaciones y suministros de diseño exclusivo.
Clase Especial	Establecimiento que por su ubicación, arquitectura, tipo y número de servicios o valor histórico, no pueden ser contemplados en las categorías anteriores, sin embargo, por sus características especiales representan un atractivo para el turista. Es así que se pueden encontrar establecimientos de clase especial, que por su belleza arquitectónica o por su valor histórico se encuentran protegidos e inventariados por el INAH, considerados como monumentos coloniales, o en su caso, establecimientos que en su conjunto ofrecen un mayor número de servicios similares a los que contemplan establecimientos de categoría Gran Turismo.

En la actualidad la clasificación en estrellas es asignada a los hoteles por las asociaciones de la industria hotelera junto con organizaciones como la Organización de Calidad Mexicana Certificada.

# SEGMENTACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA

Segmento	Valor de la vivienda		Características del producto
	Mínimo	Máximo	
Mínima	<\$114,000	\$114,000	1 a 2 cuartos. Generalmente sin pisos, electricidad y en ocasiones con agua y drenaje. Mayormente autoconstrucción.
Social	>\$114,000	\$303,000	Cocina, sala-comedor, 1 a 2 recámaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento. Todos los servicios. Casas y departamentos.
Económica	>\$303,000	\$569,000	Cocina, sala-comedor, 1 a 3 recámaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento. Todos los servicios. Casas y departamentos.
Media	>\$569,000	\$1,422,000	Cocina, sala-comedor, 2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños, 1 a 2 cajones de estacionamiento, todos los servicios. Casas y departamentos.
Residencial	>\$1,422,000	\$3,170,000	Cocina, cuarto de T.V., sala-comedor, 3 a 4 recámaras, 3 a 4 baños, 2 cajones de estacionamiento. Cuarto de servicio, todos los servicios. Casas y departamentos.
Residencial Plus	>\$ 3,170,000	>\$3,170,000	Cocina, cuarto de T.V., sala-comedor, 3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños, 2 cajones de estacionamiento. Cuarto de servicio, todos los servicios. Casas y departamentos.

Segmentación del mercado de vivienda nueva terminada

- De acuerdo con la metodología de Softec, la clasificación de la vivienda está asignada con base en su precio de venta, tomando, como referencia y unidad de medida las Veces Salarios Mínimos (VSM) mensuales equivalentes al precio. Esta segmentación es empleada como base para la generación de información comparable.
- La siguiente tabla muestra los segmentos de vivienda a emplear en esta investigación.

# SEGMENTACIÓN DE CENTROS COMERCIALES

Tipo de Centro Comercial		NSE	Concepto		Superficie Rentable		Anclas		Zona de Influencia
					Rentable	Terreno	Número	Proporción	
Super Regional	SR	AB, C+, C, D+	Mercancía General, Moda, Entretenimiento	Cerrado	Más de 80,000m2	Más de 20Has.	3 o más	60% a 70%	8km a 50km
Regional Mall	RM	AB, C+, C, D+	Mercancía General, Moda, Entretenimiento	Cerrado	40,000m2 a 80,000m2	De 15Has. a 20Has.	2 o más	60% a 70%	8km a 25km
Community Center	CC	C, D+, D	Mercancía General, Moda, Conveniencia, Entretenimiento	Abierto, Cerrado	20,000m2 a 35,000m2	De 4Has. a 15Has.	2 o más	50% a 60%	5km
Power Center	PC	AB, C+, C, D+	Anclas Dominantes	Abierto	25,000m2 a 60,000m2	De 10Has. a 20Has.	2 o más	75% a 100%	3km a 15km
Outlet	OC	C+, C, D+	Tiendas de Fabricantes, Saldos y Productos de Descuento	Abierto, Cerrado	25,000m2 a 60,000m2	De 5 Has. a 10Has.	n/a	n/a	desde 20km
Neighbourhood Center	NC	AB, C+, C, D+, D	Conveniencia	Abierto, Cerrado	3,000m2 a 15,000m2	De 1Has. a 6Has.	1 o más	50% a 70%	3km
Strip Center	SC	AB, C+, C, D+, D	Conveniencia	Abierto	250m2 a 3,000m2	De 500m2 a 5,000m2	desde ninguna	30% a 50%	1km
Life Style Center	LS	AB, C+, C	Moda Nivel Alto, Entretenimiento, Restaurantes	Abierto	15,000m2 a 40,000m2	De 4Has. a 10Has.	2 o más	0 a 50%	n/a
Specialty Center	TM	AB, C+	Especialidades	Abierto, Cerrado	5,000m2 a 25,000m2	De 2Has. a 6Has.	n/a	n/a	n/a

# SEGMENTACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LAS FAMILIAS

Segmento	Valor en Salarios Mínimos Mensuales	Ingreso familiar mínimo	Ingreso familiar máximo	Ingreso familiar promedio
A/B	> 65	\$139,000	\$275,000	\$210,000
C+	26 - 65	\$55,400	\$139,000	\$97,200
C	8 - 26	\$17,000	\$55,400	\$36,200
D+	5.5 - 8	\$11,700	\$17,000	\$14,350
D	2 - 5.5	\$4,300	\$11,700	\$8,000
E	< 2	\$2,120	\$4,300	\$3,200

## NIVEL SOCIOECONÓMICO

- El nivel socioeconómico permite identificar el ingreso promedio familiar que se emplea para calcular su capacidad de compra de bienes y servicios.
- Dependiendo del nivel socioeconómico de las familias, el impacto del gasto en bienes y servicios suntuarios cuenta con una proporción variable. Entre mayor sea el ingreso monetario de las familias, el porcentaje de gasto en bienes básicos será menor y el gasto en bienes suntuarios será mayor.

# SEGMENTOS OBJETIVO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y EVALUACIÓN DE OPORTUNIDADES DE MERCADO PARA EL PROYECTO

---

## MERCADO HOTELERO

- Para el análisis del mercado hotelero y dada la actual evolución del mercado en Mazatlán, el segmento objetivo para el potencial desarrollo hotelero en el proyecto Parque Central se ubica en las categorías de 4 y 5 estrellas. Cabe señalar que la zona inmediata cuenta con hoteles 3 estrellas que serán mencionados sólo en el inventario del mercado de la zona.

## MERCADO HABITACIONAL

- Dado el alto nivel de consolidación urbana, las mejoras de la infraestructura vial y el crecimiento del volumen, variedad y calidad del equipamiento en la zona inmediata al proyecto Parque Central, el mercado habitacional objetivo se enfocará a los segmentos Medio Alto cuyos precios de venta por unidad parten de \$1 millón de pesos, pero principalmente a los segmentos Residencial y Residencial Plus cuyos precios de venta por unidad parten de \$1.6 millones y \$3.5 millones respectivamente.
- Por el concepto mixto del proyecto, adicionalmente cabe aclarar que el mercado bajo estudio para el desarrollo residencial se refiere a vivienda nueva terminada, fabricada por desarrolladores profesionales, preferentemente en formato vertical e incluso Highrise (más de 10 niveles).

## MERCADO COMERCIAL

- Parque Central Mazatlán, como centro de atracción turística y cultural, complementará su oferta de espacios públicos con espacios comerciales que ofrezcan bienes y servicios en locales formales en proyectos integrales, dentro de conceptos Lifestyle o Strip Centers que permitan la continua interacción de los visitantes con los atractivos turísticos.

# SEGMENTOS OBJETIVO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y EVALUACIÓN DE OPORTUNIDADES DE MERCADO PARA EL PROYECTO



**MERCADO HOTELERO**  
Categorías de 4 y 5 estrellas



**MERCADO COMERCIAL**  
Conceptos Lifestyle o Strip Centers



**MERCADO HABITACIONAL**  
Segmentos Medio Alto ( $\rightarrow$  MX\$1 millón), Residencial ( $\rightarrow$  MX\$1.6 millones) y Residencial Plus (MX\$3.5 millones)  
Vivienda nueva terminada, fabricada por desarrolladores profesionales, preferentemente en formato vertical e incluso Highrise (más de 10 niveles)

# DEFINICIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA

## VARIABLES QUE DETERMINAN LA CONFORMACIÓN Y EXTENSIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA

La observación directa en campo fue esencial para la delimitación del mercado objeto y la zona de influencia, la visita para este análisis se llevó a cabo en el mes de Enero de 2015, los puntos de análisis fueron:

- Distancia: Uno de los criterios de mayor importancia en la determinación de la zona de influencia es la distancia desde el predio hacia diversos puntos de interés, el tiempo y forma de trayecto.
- Condiciones geográficas de la plaza (zona de análisis): Tales como la superficie y relieve del proyecto y entorno, la población inmediata al proyecto, los ejes de crecimiento que presenta la plaza y la zona inmediata al predio, el tipo de vegetación y el clima.
- Equipamiento e infraestructura: La cercanía a los servicios como los atractivos turísticos, centros y plazas comerciales, principales zonas de actividades y los tiempos de trayecto desde el predio hacia estos servicios.
- Vialidades: Las vialidades y sus sentidos constituyen en este caso las principales variables a tomar en cuenta para el proyecto. Este punto es esencial ya que nos permite observar y delimitar la extensión de la zona de influencia que tendrá el proyecto, extendiéndola a su nivel máximo hacia los diferentes puntos cardinales y ejes de crecimiento de la ciudad según los tiempos de desplazamiento.
- Entorno: En este punto se busca la homogeneidad en los diferentes giros bajo análisis, especialmente en comercio, en conjunto con el criterio de vialidades. El polígono formado por las vialidades principales, cuenta con características de mayor compatibilidad urbana y socio económica, para efectos del análisis del mercado para el proyecto bajo estudio.
- Ubicación de la oferta del mercado inmobiliario en los diferentes giros de análisis. Como último criterio para delimitar el mercado que se analizó y la zona de influencia que tendrá el proyecto y tomando como base sus características, producto y concepto, se observó, cuantificó y ubicó la oferta de los diferentes giros inmobiliarios a analizar.

# DEFINICIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA PARA LOS GIROS HOTELERO Y HABITACIONAL

---

## ZONA DE INFLUENCIA PARA EL MERCADO DE HOTELES

- Dada la ubicación en avenida principal y como eje de comunicación primario de la ciudad, es atractivo atraer a usuarios que se hospedan en la ciudad por motivo de placer o negocios y cuyo radio de acción se ubique en la zona central turística de la ciudad de Mazatlán. Sin embargo, no se descarta competir con los desarrollos turísticos en la zona nor poniente en Sábalo Camarón o Sábalo Cerritos.

## ZONA DE INFLUENCIA PARA EL MERCADO RESIDENCIAL TURÍSTICO – DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO

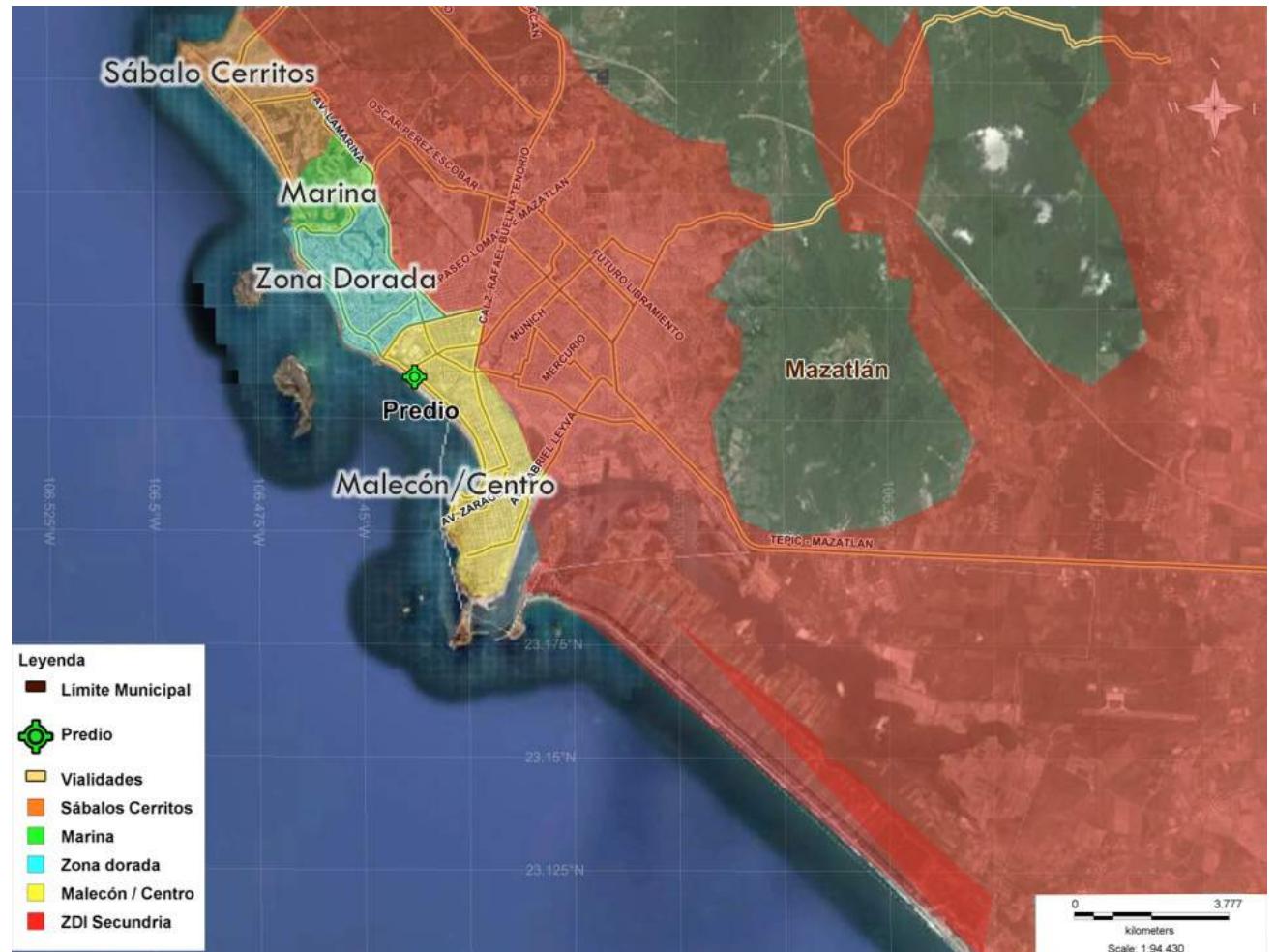
- En la visita inicial se consideraron todos los proyectos habitacionales nuevos de los segmentos Medio Alto, Residencial y Residencial Plus, en congruencia con el nivel socioeconómico inmediato al predio bajo estudio. Principalmente el desarrollo vertical y en términos de precios, producto, concepto y equipamiento.
- Lo anterior implica que en toda la ciudad de Mazatlán, es especial en sus corredores turísticos, se levantó la información de los proyectos vigentes y se realizó el análisis reciente del mercado.

## ZONAS DE ANÁLISIS

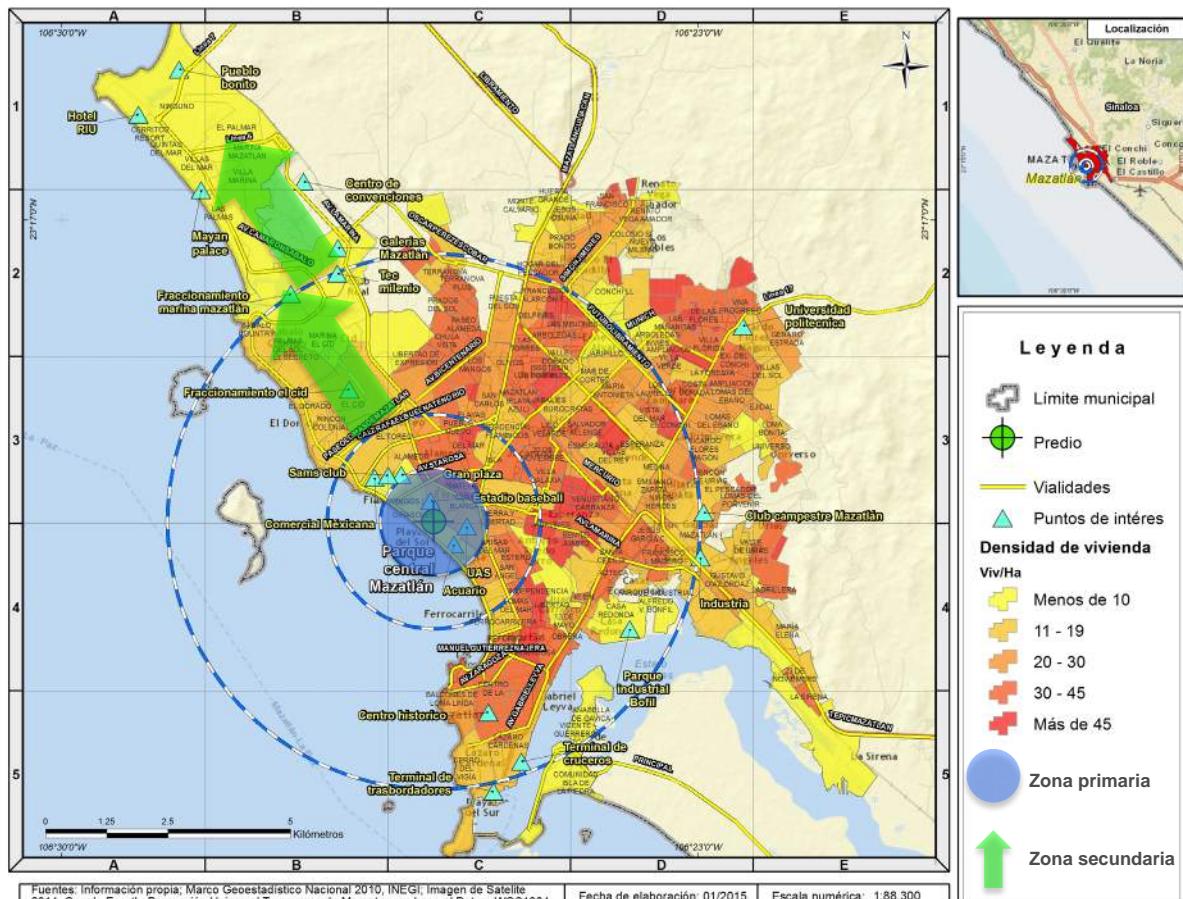
En términos generales se identificaron dos zonas de análisis:

- Zona de Influencia Primaria (ZIP): Zonas consolidadas y turísticas determinadas con base en similitudes respecto a la ubicación del predio referentes al equipamiento, transporte, servicios, vialidades, niveles socioeconómicos y oferta inmobiliaria y turística identificada como principal competencia de lo que pudiera desarrollarse para el predio. En esta zona primaria se agrupan los mercados de la zona Malecón/Centro, Zona Dorada, Marina y Sábalo Cerritos.
- Zona de Influencia Secundaria (ZIS): Esta zona se compone por el resto del Municipio de Mazatlán. Para el caso de hoteles, la zona secundaria se ubica al sur oriente de donde termina la zona Malecón Centro, sobre las cercanías a la zona costera.

# DEFINICIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA PARA LA OFERTA DE LOS GIROS HOTELERO Y HABITACIONAL

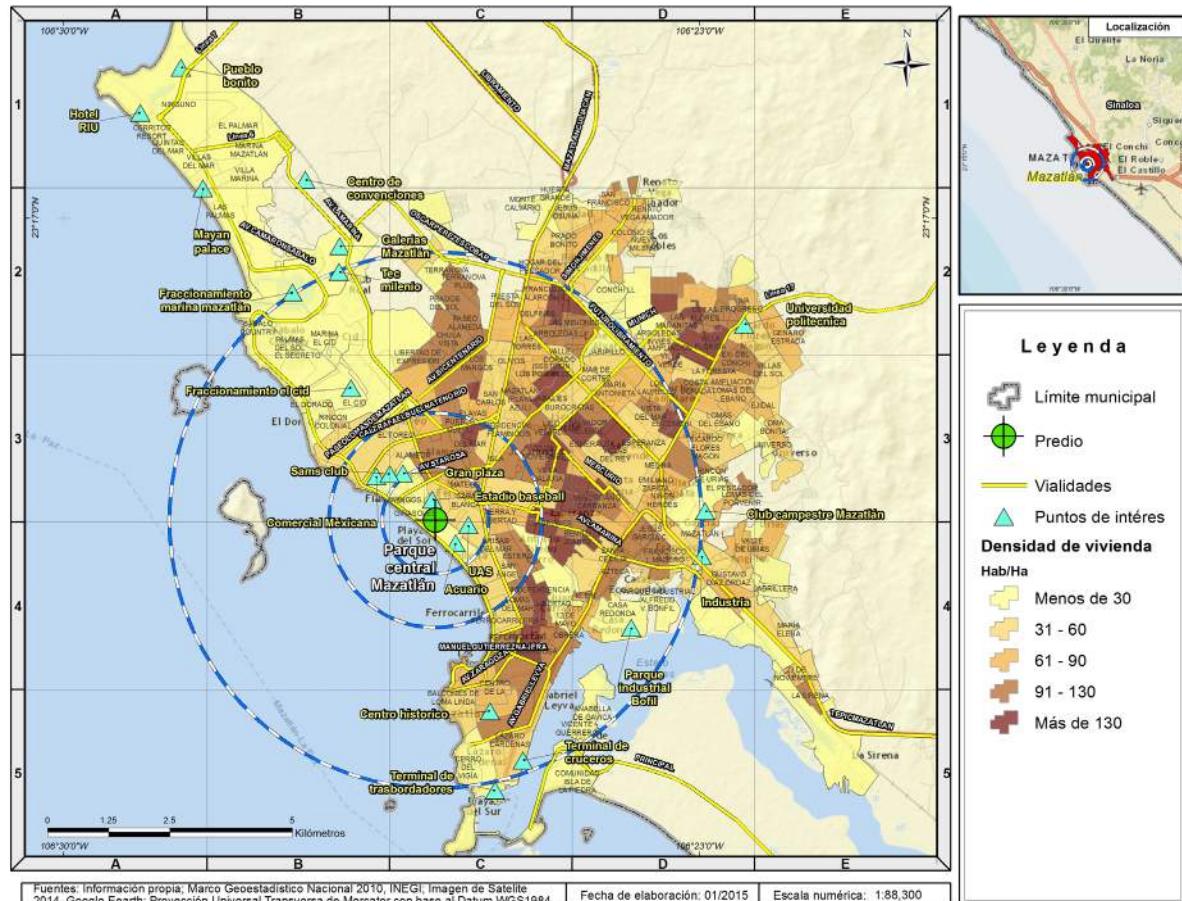


## DEFINICIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA PARA LA OFERTA COMERCIAL



- La zona de influencia para evaluar el inventario de establecimientos comerciales y de servicios se ubica en un radio de 1 kilómetro a la redonda del predio Parque Central Mazatlán – Círculo azul central en el mapa
  - Adicionalmente se evaluarán conceptos comerciales destacables en las zonas de crecimiento hacia la Marina Mazatlán y Sábalo Cerritos que constituyen los principales polos de innovación inmobiliaria – Flechas verdes en el mapa

# DEFINICIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA PARA LA DEMANDA COMERCIAL



- La zona de influencia para la estimación de la demanda de bienes y servicios en espacios comerciales a desarrollarse en el predio, se realizará tomando en cuenta diferentes niveles de atracción sobre el gasto de las familias locales a 1, 2 y 5 kilómetros de distancia.
- Adicionalmente se estimará el gasto de la población flotante de la zona, constituida principalmente por los turistas de los hoteles de la plaza.
- Otro grupo a estimar proviene de otros visitantes de ciudades accesibles vía terrestre que visitan la plaza y por los residentes en desarrollos turísticos que arriban por otros medios.