

PLANTEAMIENTO PRELIMINAR



ENERO 2012

INTRODUCCIÓN:

El trabajo se basa en un principio lógico consistente en el análisis de las potencialidades de la región en estudio y su diagnóstico situacional. El fin es determinar las variables y alternativas que permitan aprovechar de la mejor manera estas potencialidades y lograr un resultado exitoso en beneficio de la población de la zona y en general de toda Guatemala, en un clima de inversiones modernas, fluidas y globalizadas .

La Primera Parte contiene la descripción de los elementos con que contamos para realizar nuestro cometido, partiendo de responder con claridad a la pregunta

¿Que es lo que tengo?

La Segunda Parte, describe las variables y contenidos propuestos para potencializar nuestras capacidades y así alcanzar las metas establecidas, respondiendo objetiva y concretamente a la segunda pregunta

¿Qué puedo hacer con lo que tengo?

Por lo tanto:

Enmarcados en las recomendaciones de UNESCO para el desarrollo humano y económico de los pueblos; apoyados en su patrimonio natural, su biodiversidad y su riqueza cultural y por sobre todas las cosas respetando y protegiendo su patrimonio, nos empeñamos en potenciar su riqueza, en beneficio social de la población.

*Es entonces que presentamos a consideración un LINEAMIENTO PRELIMINAR DEL ESTUDIO TÉCNICO a desarrollar para convertir el Proyecto del **PARQUE CUATRO BALAM** en una realidad afortunada.*

*Se propone un enfoque moderno, consecuente y respetuoso del inmenso valor patrimonial que se concentra en el corazón del MUNDO MAYA. Este patrimonio, ubicado dentro de la llamada **Biósfera Maya**, actualmente está infra explorado.*

Rodeada de enormes centros turísticos del lado mexicano, la zona maya guatemalteca ha dormido cientos de años a la espera de un impulso valiente que permita su despertar y su ubicación en el lugar que por méritos propios le corresponde dentro de la cultura universal del siglo XXI.



Contenido del Estudio

- i** *Presentación*
- ii** *Antecedentes*
- iii** *Problemática de la Inversión*

1 *PARQUE CUATRO BALAM*

1.01 *Patrimonio*

- 1.01.01 Patrimonio Natural (biodiversidad)
- 1.01.02 Patrimonio Arqueológico
- 1.01.03 Patrimonio Mineral (riqueza del subsuelo)
- 1.01.04 Potencial Turístico

1.02 *Situación Actual Socio Económica e Infraestructura Existente*

- 1.02.01 Datos de Demográficos
- 1.02.02 Infraestructura Actual
- 1.02.03 Situación Cultural
- 1.02.04 Explotación en la Zona
- 1.02.05 Fronteras
- 1.02.06 Exploraciones e Investigaciones Actuales
- 1.02.07 Problemas Cruciales
- 1.02.08 Marco Legal Vigente
- 1.02.09 Gobernabilidad

1.03 *Turismo en El Petén*

- 1.03.01 Desarrollo Actual
- 1.03.02 Potencialidad

2 *EL TURISMO*

Una Alternativa de Desarrollo

2.01 *Concepto e Importancia*

2.02 *Estadísticas Generales del Turismo*

- 2.02.01 Turismo Mundial
- 2.02.02 Turismo en la Ruta Maya
- 2.02.03 México
- 2.02.04 Belice
- 2.02.05 Honduras
- 2.02.06 El Salvador
- 2.02.07 Guatemala

3 MERCADO POTENCIAL

- 3.01 Incorporación de Cuatro Balam al Mercado de Turismo de la Ruta Maya**
- 3.02 Tamaño del Mercado Potencial**
- 3.03 Opciones de Oferta de Atención al Mercado**
- 3.04 Productos Turísticos a Desarrollar**
- 3.05 Proyección de la Evolución del Mercado**
- 3.06 Mercado Inmobiliario como Elemento Fundamental**
- 3.07 Servicios y Operaciones Turísticas.**
- 3.08 Mercado de Convenciones Institucionales**
- 3.09 Comercio y Servicios de Hotelería y Restaurantes**
- 3.10 Diversificación del Turismo**
- 3.11 Financiamiento Vacacional**

4 PLAN MAESTRO DE DESARROLLO

- 4.01 Etapas Priorizadas del Plan**
- 4.02 Estrategia Evolutiva Adaptable a Mercado e Inversión**
- 4.03 Marketing de Ciudades: Concepción de Centros Urbanos del Siglo XXI**
 - 4.03.01 La Marca de Ciudad
 - 4.03.02 La Conciencia Ciudadana

- 4.03.03 Lemas y Filosofía Social
- 4.03.04 Seguridad y Sociedad
- 4.03.05 La Cultura y el Medio

4.04 Marco Jurídico

- 4.04.01 Actualización del Marco Jurídico
- 4.04.02 Normativas y Reglamentaciones

4.05 Modelos de Organización y Asociación

- 4.05.01 Certeza legal para Inversionistas
- 4.05.02 Consolidación del Modelo Propuesto

5 PROMOCIÓN Y MERCADEO DE UN AMBICIOSO PLAN

- 5.01 Comunicación y Promoción Interna**
- 5.02 Promoción Internacional, Mercados Especializados**
- 5.03 Medios digitales: Web Page, Redes Sociales, Centro de Información y Noticias**

6 ESTUDIOS TÉCNICOS INICIALES

- 6.01 Programa de Trabajo**
- 6.02 Inversión a realizar en Estudios Preliminares**

ANTECEDENTES

*El Proyecto **CUATRO BALAM** es una iniciativa del Estado Guatemalteco que se ha tratado de impulsar en repetidas ocasiones, sin lograr el resultado esperado. Parte de esto se debe a:*

- *lo complejo y ambicioso del plan*
- *la enorme extensión del parque, que abarca unos 22,000 km², aproximadamente el 13 % del total del territorio nacional y comparativamente, es una superficie mayor a la de El Salvador.*

Si bien es la región menos poblada de Guatemala, tiene una enorme extensión selvática fronteriza con México y Belice, hecho que la hace difícil de proteger y vulnerable a contrabando, depredación de los recursos naturales, invasiones y a narcotráfico.

*No menos cierto es que ésta zona contiene la mayor riqueza de biósfera de Guatemala y una de las más importantes del mundo, **Declarada Patrimonio Natural** por UNESCO.*

En la **Biósfera Maya** se encuentran diseminados más de 117 sitios arqueológicos (al menos 73 ya son reconocidos por **UNESCO**), siendo la mayoría ciudades mayas propias de los períodos Preclásico y Clásico. Dentro de estas ciudades destaca **Tikal**, el sitio más conocido en la actualidad, declarada Patrimonio Cultural y Natural de la Humanidad por UNESCO. No menos importante es la ciudad de del Preclásico **El Mirador**, la cual alberga la pirámide de **La Danta**, la estructura más grande y una de las más altas del mundo antiguo a nivel mundial. Connotados investigadores han hecho su vida científica alrededor de la investigación de El Mirador. Tal es el caso del **Dr. Richard Hansen**, que por mas de 20 años ha llevado a cabo investigaciones y restauraciones arqueológicas. El Dr. Hansen considera que la zona es el corazón del Mundo Maya y que alberga los orígenes de esta maravillosa cultura.

Otras zonas hermosísimas y no menos importantes, permanecen protegidas por la selva, como **Piedras Negras** y **Río Azul**.

*Emprender el enorme reto de trabajar en la **conservación y rescate de estos importantísimos recursos naturales y culturales** y las **ingentes necesidades de la población** que ha estado poco o nada atendida y que presenta cuadros crudos de pobreza, se confronta con el no hacer nada, ignorar el ya crítico deterioro que amenaza con perder éstas riquezas y **asumir entonces la responsabilidad histórica de ser negligentes.***

*Se plantea entonces un **esquema de ganar-ganar**, donde todos participan y todos mejoran. Esto requiere de compromiso, entrega, determinación y liderazgo.*

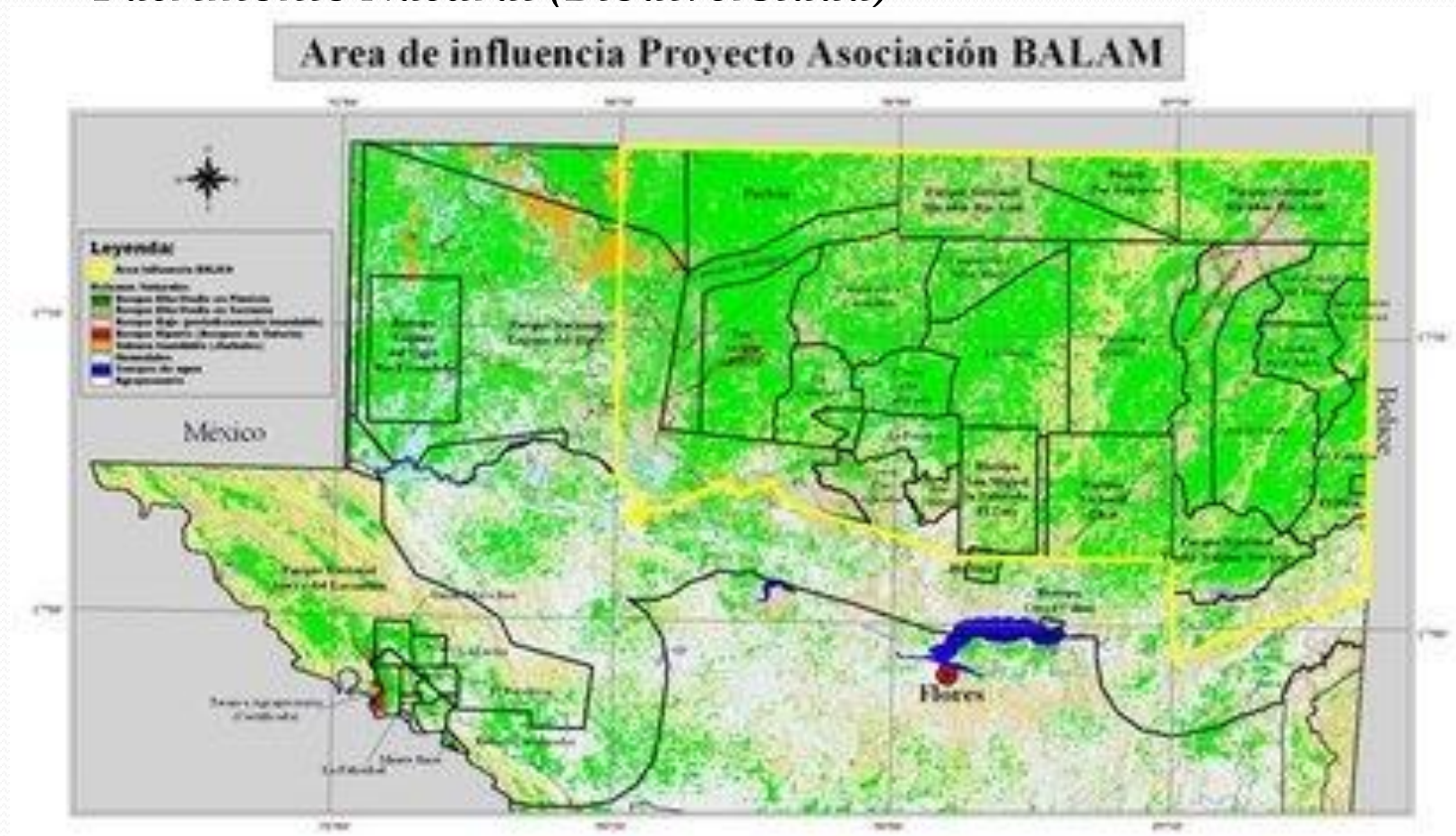
Se necesita ganar biósfera, rescatar aéreas depredadas, proteger el patrimonio nacional, poner en valor los sitios arqueológicos, mejorar las condiciones socioeconómicas de la población, ofrecer posibilidades de empleo y mejoras económicas para toda Guatemala.

PROBLEMÁTICA DE LA INVERSIÓN

*Pensar en lograr inversiones sin determinar su rentabilidad es irreal. No es posible soñar sin tener los pies sobre la tierra, **todo inversionista necesita saber cual es el producto de su inversión.***

*Un proyecto de esta naturaleza requiere de un importante esfuerzo financiero y económico. Debe haber un atractivo retorno de la inversión en términos ambientales, culturales, sociales y económicos. Además de considerar los beneficios de orden nacional y social, la propuesta debe ser atractiva a los capitales de inversión para que se interesen por participar sin necesidad de recibir dádivas o regalos mal entendidos **-el proyecto debe ser rentable-**.*

Patrimonio Natural (Biodiversidad)





- **Patrimonio del Subsuelo**

En la zona de estudio han sido identificados yacimientos petroleros que hasta la fecha no representan importantes explotaciones.

Es necesario realizar un estudio más profundo de las existencias de recursos minerales y recursos naturales no renovables existentes en el subsuelo, para con ello determinar las futuras acciones a tomar en éste campo.

- **Patrimonio Turístico Potencial**

La Biósfera Maya es visitada del lado mexicano al Norte y al Occidente por millones de turistas; al Oriente, Belice participa con una importante cuota de turistas y del lado guatemalteco Tikal y otros centros reciben una cuota importante.

Al Sur, El Salvador y Honduras incorporan áreas turísticas de importancia como Joyas de Cerén y Copán.

*Abrir al turismo mundial un destino de las dimensiones e importancia que significa **CUATRO BALAM** permite pensar que ningún turista podrá considerar la visita a la Ruta Maya sin conocerlo.*

Desarrollar complejos turísticos que doten de las facilidades, servicios y la conectividad necesaria, promete ser una operación con éxito asegurado.

Turismo en La Ruta Maya

TURISMO DE LA
RUTA MAYA
EN MEXICO



PARQUE
CUATRO BALAM

TURISMO DE
LA RUTA MAYA
EN BELICE

TURISMO DE
LA RUTA MAYA,
EN GUATEMALA

TURISMO DE
LA RUTA MAYA,
COPAN HONDURAS

TURISMO DE
LA RUTA MAYA EN
EL SALVADOR

SITUACIÓN ACTUAL

- ***Datos de población***
- ***Infraestructura actual***
- ***Situación Cultural***
- ***Explotación en la zona***
- ***Fronteras***
- ***Exploraciones e investigaciones actuales***
- ***Problemáticas cruciales***
- ***Legislación Vigente***
- ***Gobernabilidad***

Se incluirán datos actualizados dentro de las posibilidades y descripción concreta de los aspectos referidos.

TURISMO EN EL PETÉN

Características del turismo actual y volúmenes del mismo

- **Desarrollo Actual**

Descripción de las características de los operadores turísticos en la zona.

- **Potencialidad**

Se insistirá en las enormes posibilidades de explotación mediante la mejora de la conectividad, la habitabilidad y gobernabilidad.

EL TURISMO

UNA ALTERNATIVA DE DESARROLLO

CONCEPTO E IMPORTANCIA

Descripción del concepto de turismo y la importancia en el desarrollo de los pueblos como fuente de ingreso de divisas y motor del desarrollo.

ESTADÍSTICAS GENERALES DEL TURISMO

- *Turismo Mundial*
- *Turismo en la Ruta Maya*
- *Guatemala*
- *México*
- *Belice*
- *Honduras*
- *El Salvador*

MERCADO POTENCIAL



**LA OPORTUNIDAD DE INCORPORAR CUATRO BALAM, AL
MERCADO DEL TURISMO DE LA RUTA MAYA**

DIMENSIÓN DEL MERCADO POTENCIAL

OPCIONES DE OFERTA PARA ATENCIÓN AL MERCADO

**PRODUCTOS TURÍSTICOS A DESARROLLAR / EVOLUCIÓN
PROYECTADA DEL MERCADO**

- ***Ciudad Mítica***
- ***Cultura***
- ***Distracción y entretenimiento***
- ***Amenidades para todas las edades***

*(Concepto a desarrollar dentro de las áreas deterioradas por rescatar
con ubicaciones adecuadas)*

- ***Mercado inmobiliario***

Elemento Fundamental para el desarrollo

Hotelería

Desarrollo inmobiliario residencial:

Segunda casa

Tiempo compartido

Pool de rentas

Condominios, etc.

- ***Servicios y Operaciones de turismo***

Transporte

Conectividad

Operación de excursiones

Grupos, otras formas de turismo

Rutas de Paseos y demás entretenimientos

- ***El Mercado de las Convenciones***
 - *El Comercio y Servicios de Hotelería y Restaurantes*
Taxis, tiendas libres, etc.
 - *Diversificación del Turismo*
 - *Turismo Popular*
 - *Turismo Infantil*
 - *Turismo de Retirados*
 - *Turismo educacional y estudio*
 - *Financiamiento Vacacional, una opción para fortalecer el turismo local*

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO



UNA HERRAMIENTA DE PLANIFICACIÓN ORDENADA Y CONSISTENTE; FLEXIBLE, ADAPTABLE AL MERCADO Y SUS CIRCUNSTANCIAS

- **ETAPAS PRIORIZADAS DEL PLAN**
- **ESTRATEGIA EVOLUTIVA, ADAPTADA AL MERCADO Y LA INVERSIÓN**
- **EL MARKETING DE CIUDADES, ENFOQUE MODERNO PARA LA CONCEPCIÓN DE CENTROS URBANOS DEL SIGLO XXI**
 - *La Marca de Ciudad*
 - *La Conciencia Ciudadana*
 - *Lemas y Filosofía Social*
 - *Seguridad y Sociedad*

- ***La Cultura y Medio Ambiente Como Modo de Vida***
 - *Ciudad verde, un concepto irrenunciable.*
 - *Toda planificación deberá partir de la conservación ambiental, el uso racional de los recursos básicos, conservación del agua, el reciclaje de las aguas servidas, el manejo adecuado de desechos, el uso de energía renovable,*
 - *El respeto a la naturaleza deberán ser normas de vida y actitudes empresariales.*

MARCO JURÍDICO

- ***Actualización del Marco Jurídico***
- ***Normativas y Reglamentaciones***

MODELOS DE ORGANIZACIÓN Y ASOCIACIÓN

Instrumentos legales que garanticen certeza legal a los inversores y consoliden el modelo propuesto

PROMOCIÓN Y MERCADEO DE UN AMBICIOSO PLAN

- *SOCIALIZACIÓN Y PROMOCIÓN INTERNA*
- *PROMOCIÓN EN FERIAS TURÍSTICAS Y MERCADOS ESPECIALIZADOS*
- *PÁGINA WEB, REDES SOCIALES, CENTRO DE INFORMACIÓN Y NOTICIAS*

PRIMEROS ESTUDIOS TÉCNICOS

*Deberá conformarse un equipo técnico de alta calidad, con especialistas de experiencia en las diferentes disciplinas que intervienen, con una eficiente coordinación, que permita obtener resultados concretos y efectivos en un término de **seis meses**.*

- **Programa de Trabajo**

Se preparará un programa de trabajo que permita lograr las metas específicas en el tiempo establecido

- **Costos de Primeros Estudios Técnicos**

Se preparará un costo estimado de inversión de los primeros estudios a manera de poder entregar los resultados concretos a seis meses.

RESULTADOS ESPERADOS

Describirá los productos que se obtendrán al finalizar la etapa inicial de estudios técnicos; material con lo que se espera dar inicio formal al proyecto en el año 2012.

COMENTARIO FINAL

- Si consideramos que:
 - La zona arqueológica maya mexicana recibe más de 20,000,000 de turistas anuales y de ellos, al menos el 25% se interesan por el turismo arqueológico.
 - Nuestro objetivo inicial es atraer este mercado hacia la zona maya de mayor riqueza arqueológica localizada en **Cuatro Balam**. Del punto anterior, se infiere que se cuenta con un mercado potencial inicial de 5,000,000 de turistas arqueológicos.
 - El Turismo de aventura y exploración es además, un mercado en franca expansión que podrá atraer en una primera etapa un 25% adicional de turistas (2,500,000 turistas)
 - Se dispone así de un mercado potencial de 7,500,000 visitantes.
- Estimando 3 días promedio por visitante, el mercado es de 22,500,000 días-turismo.- anual.
- La OMT (Organización Mundial de Turismo) considera una media de gasto de \$150.00/ día- turismo, significa esto que estaríamos iniciando ante un mercado turístico potencial de \$ 3,375 millones de dólares anuales, equivalentes a **25,317.5 millones de quetzales anuales**

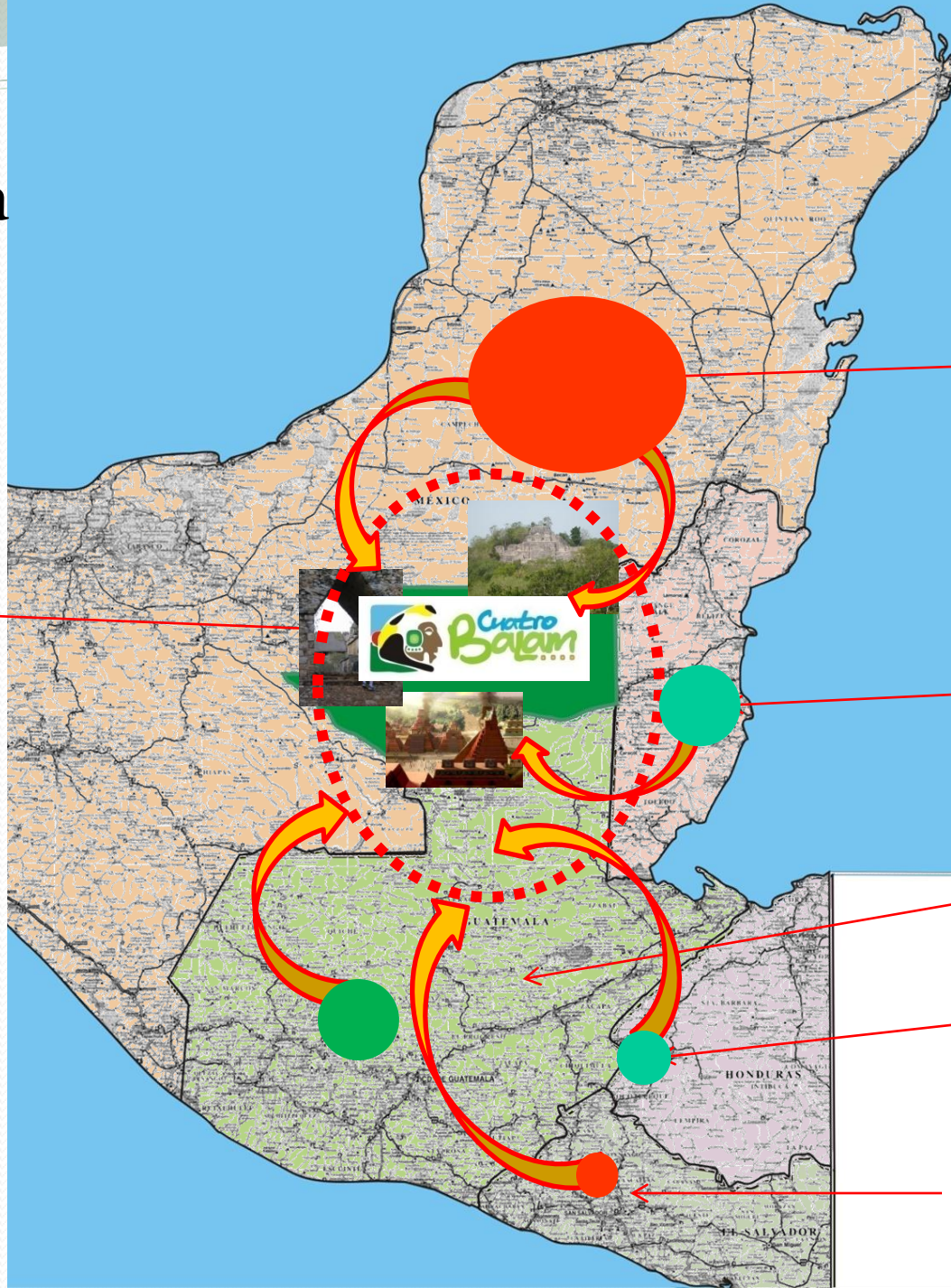
Turismo en La Ruta Maya

La zona maya cuenta
con mas de 27.3
millones de visitantes,
todos, alrededor.

PARQUE CUATRO BALAM

Captando inicialmente
el 25% del mercado
actual,
6.8 millones de
visitantes, tenemos un
mercado inicial de
3,071.25 millones de
dolares

 Se consideran 3 dias
promedio de visita por
turista, y un gasto de \$
150 dolares/dia



TURISMO MAYA Y
COSTA EN MEXICO,
MAS DE 22 MILLONES
DE VISITANTES

TURISMO MAYA Y
COSTA EN BELICE,
MAS DE 3.5 MILLONES
DE VISITANTES

TURISMO MAYA Y
AVENTURA
GUATEMALA, MAS
DE 1.5 MILLONES

TURISMO MAYA
COPAN, 200,000

TURISMO MAYA EL
SALVADOR 100,000

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO CUATRO BALAM

UNA PROPUESTA DE RESERVA FORESTAL, ARQUEOLÓGICA; ZONA DE TURISMO SUSTENTABLE Y CULTURAL

- **CONCEPCIÓN**
 - *Visión formal*
 - *Visión legal*
 - *Oportunidades de operación y negocios*
- **LAS CIUDADES TURÍSTICAS**
 - *Centros de aprovisionamiento y atención turística*
 - *Conectividad*
 - *Rescate y aprovechamiento de zonas depredadas*
- **OBJETIVOS**
 - *Desarrollo económico sustentable de la zona*
 - *Generación de riqueza para el departamento de El Petén y de Guatemala*
- **OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS**
 - *Participación de inversión extranjera*
- **REGLAS CLARAS**
 - *Definiciones legales sólidas*
- **CERTEZA DE NEGOCIOS**
- **ORGANIZACIÓN**
- **PARTICIPACIÓN DE DIFERENTES INVERSIONISTAS**
- **DETERMINACIÓN DE ETAPAS Y PRIORIDADES**