



Redefiniendo el modelo de desarrollo regional para Cabo del Este

Impactos Indirectos del Desarrollo

Foro Futuro de Cabo de Este
Marzo, 2025

Dr. Juan Carlos Vargas
Director, GeoAdaptive LLC
Boston, USA



Acerca de este documento

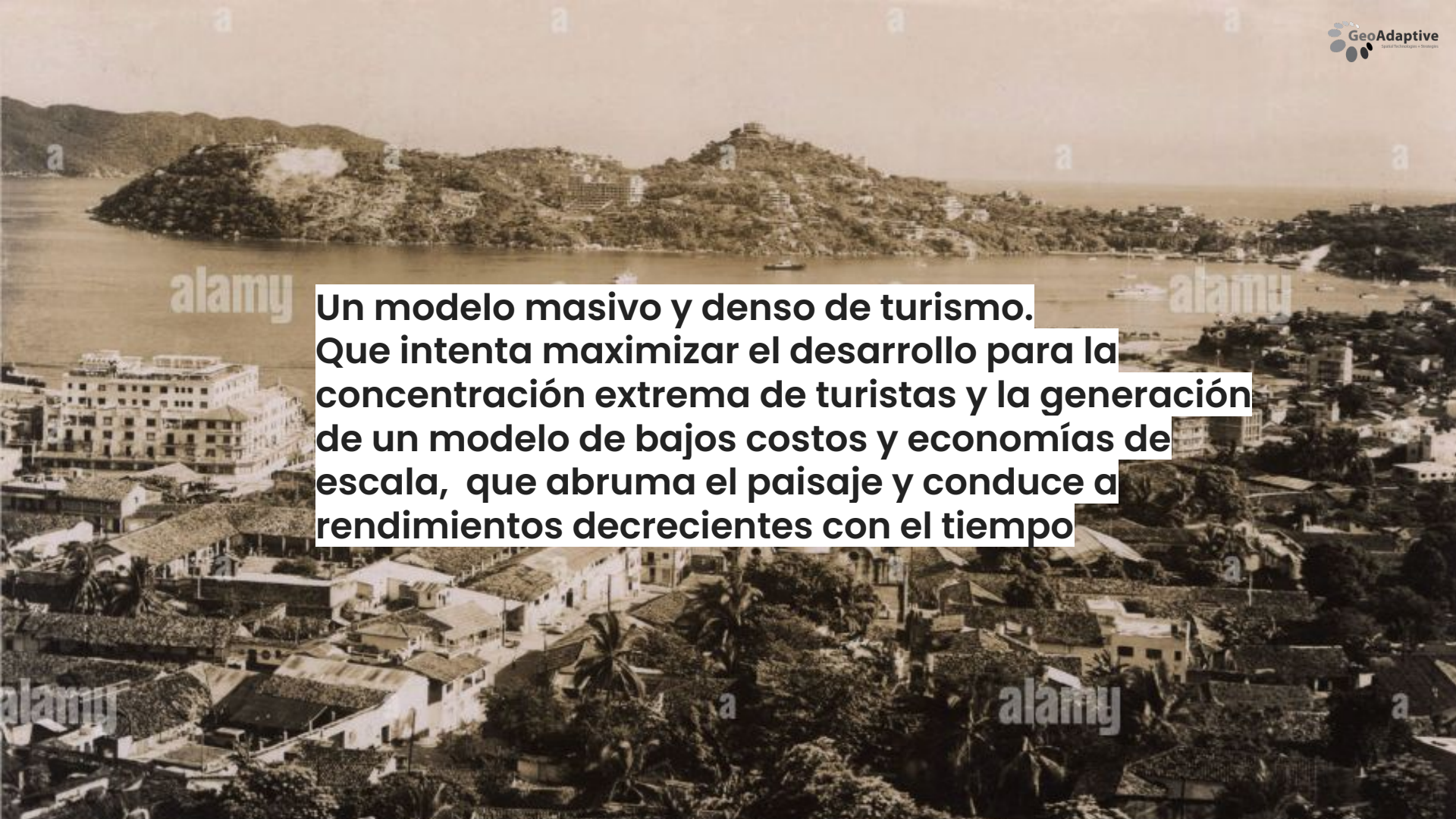
Esta presentación fue desarrollada por GeoAdaptive LLC con el fin de apoyar una presentación de Juan Carlos Varags, en el Foro Futuro Cabo del Este, BCS. El Foo tuvo lugar en marzo de 2025 en Los Barriles, BCS.

Las diapositivas se han desarrollado para respaldar una presentación oral y, por lo tanto, no proporcionan un registro completo del contenido de la investigación o los estudios realizados ni presentan una descripción completa de los hallazgos y recomendaciones hechas por GeoAdaptive. Ninguna parte de este archivo puede circular, citarse o reproducirse para su distribución fuera de su público objetivo sin el consentimiento previo por escrito de GeoAdaptive.

Contacta GeoAdaptive
+1 617-286-6189
info@geoadaptive.com



Cabo del Este es único, debido a paisajes desérticos en costa, la atracción principal son sus playas tranquilas y escasamente pobladas, donde uno puede y relajarse lejos de todo ruido, disfrutar de una auténtica gastronomía local en un paisaje muy único

An aerial photograph of a coastal city, likely San Juan, Puerto Rico. The foreground shows a dense urban area with numerous buildings and palm trees. In the middle ground, a large body of water (San Juan Bay) is visible, with several boats and a large island (Isla Verde) in the background. The island is covered in vegetation and has a prominent structure on top. The overall scene depicts a high-density urban environment adjacent to a natural coastal landscape.

**Un modelo masivo y denso de turismo.
Que intenta maximizar el desarrollo para la
concentración extrema de turistas y la generación
de un modelo de bajos costos y economías de
escala, que abrumba el paisaje y conduce a
rendimientos decrecientes con el tiempo**

Alternativa deseable

Turismo Alternativo

...un turismo que ofrece interacciones más experienciales con la naturaleza, la cultura y a gente que incluyen:



Turismo de Aventura



- Exploración con cierto grado de riesgo
- Requiere habilidades especiales y esfuerzo físico.



Agroturismo



- implica actividades basadas en la agricultura
- Granja o rancho, procesamiento de alimentos (ej. queso)



Turismo Cultural



- compromiso con la cultura de una región
- Estilo de vida de las personas en esos destinos



Ecoturismo



- Visitar áreas naturales frágiles, vírgenes e intactas
- Alternativa a escala que respeta la fragilidad de esos entornos



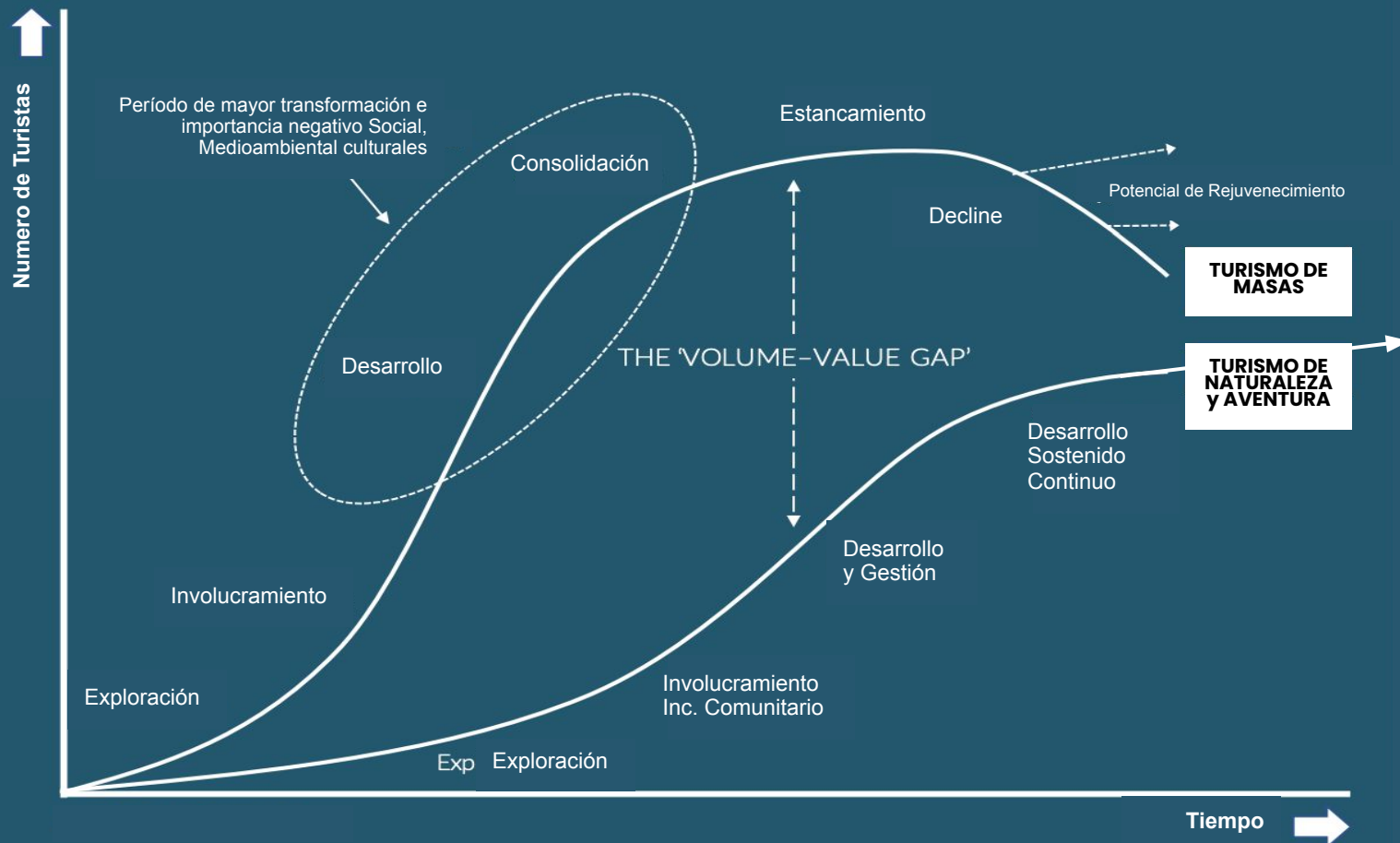
Gastronomía



- Destinos para comidas y bebidas locales
- Rutas gastronómicas

Turismo Masivo vs Turismo Alternativo y Natural

Fuente Ciclo de vida de una Área Turística de Butler's 1980



Nuevos Retos

En la actualidad nos enfrentamos a nuevo reto: el fenómeno de atomización de desarrollos de larga escala bajo un esquema de dispersión cuyo impacto agregado es insostenible financiera, ambiental o socialmente.

Desarrollo fragmentado y disperso. La planificación reactiva no ha logrado seguir el ritmo del desarrollo, sobrecargando los servicios públicos y la infraestructura y desplazando a las comunidades locales.

Esquema de atomización de desarrollos, sin visión ni estrategia rectora regional, que busca rentas cortas y rápidas.

Los retornos fiscales impulsados por el turismo han provado ser insuficientes para cubrir los costos públicos necesarios para mantener la calidad ambiental y los servicios comunitarios.

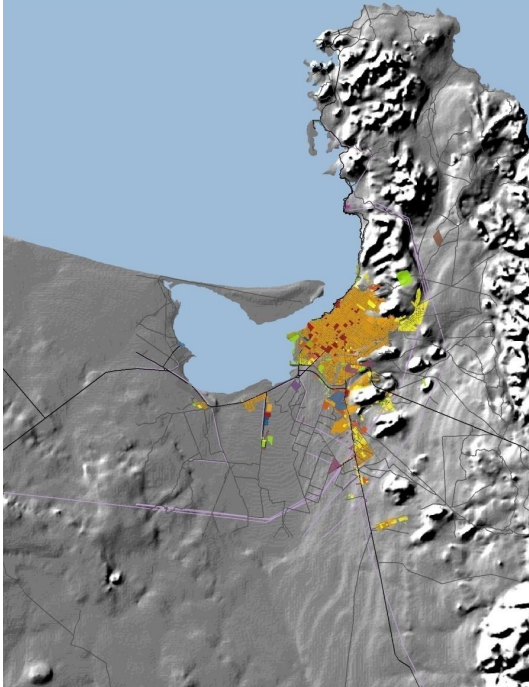
La falta de una estrategia coordinada a nivel regional significa que los impactos acumulativos y localizados siguen sin gestionarse, lo que socava la sostenibilidad y la resiliencia económica a largo plazo.

El crecimiento rápido y no planificado han irreversiblemente impactado los bienes naturales. La sobre-concentración histórica de desarrollos turísticos han provocado una grave degradación ambiental (en particular de los sistemas que sustentan la vida, como el agua).

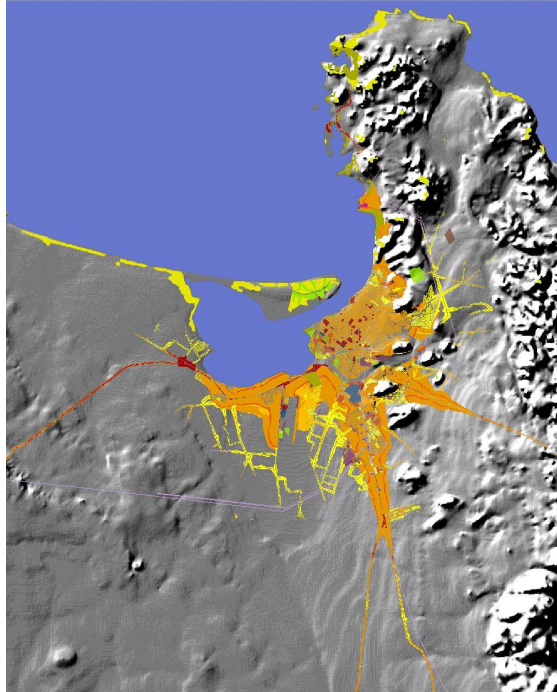
¿Cómo hemos llegado a esta conclusión?

20 años atrás proyectamos el crecimiento de la Paz basado en un escenario de turismo acelerado.

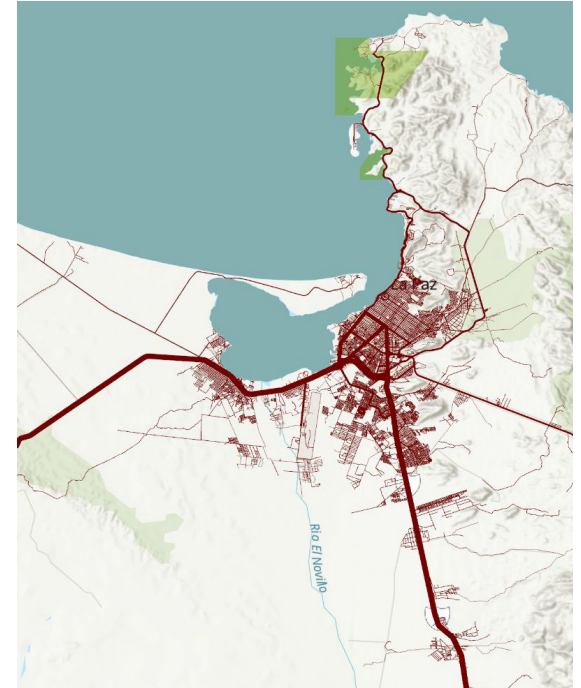
Estudio de Futuros Alternativos para La Paz, Universidad de Harvard 2004



La Paz, 2005



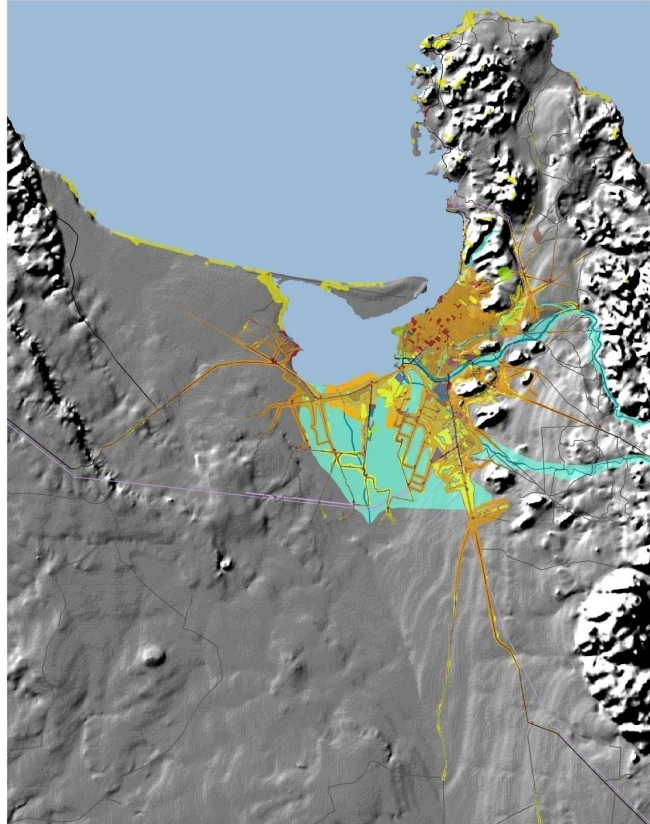
Escenario, 2025



Condition Actual, 2025

Bajo la proyección del peor escenario se daba un incremento de los impactos de las amenazas naturales.

Estudio de Futuros Alternativos para La Paz, Universidad de Harvard 2004

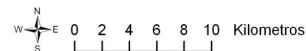


IMPACTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA DEL AGUA SUPERFICIAL: USOS DEL SUELO Y RIESGO DE INUNDACIÓN EN 2020 FUTURO ALTERNATIVO 1

- Riesgo de Inundación - 10 Años
- Riesgo de Inundación - 100 Años

Usos del Suelo

- Asentamientos Urbanos
- Asentamientos Rurales
- Asentamientos Populares
- Asentamientos Residenciales
- Asentamientos Irregulares
- Complejo Turístico
- Gobierno
- Escuelas
- Universidades Y Centros de Investigación
- Parques E Áreas de Deportivas
- Muelles Y Marinas
- Comercio
- Industria E Aeropuerto
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
- Termoeléctrica
- Relleno Sanitario
- Planta Desalinizadora
- Agricultura
- Calles Urbanas
- Calles Rurales
- Carreteras
- Línea de Comunicación O Electricidad

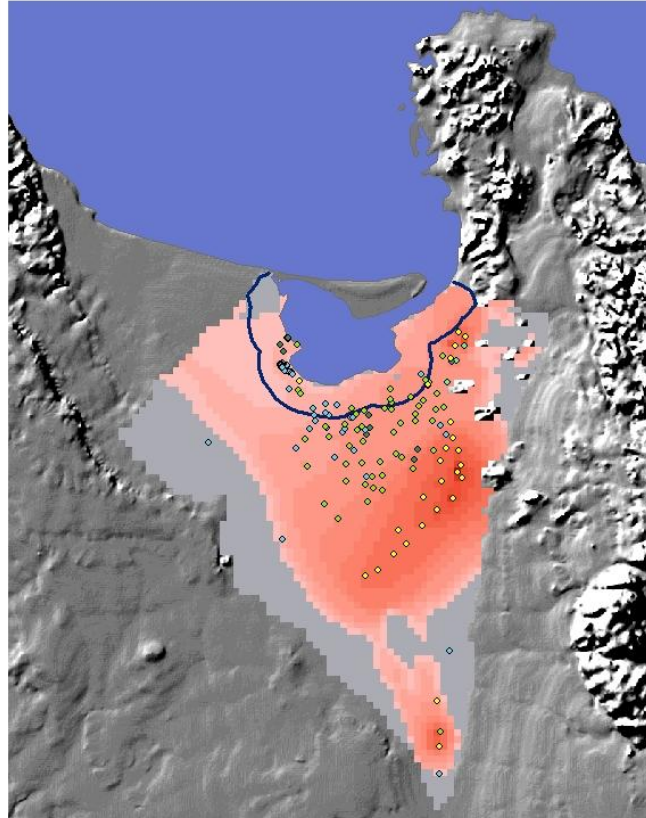


FUTUROS ALTERNATIVOS PARA LA REGIÓN DE LA PAZ, B.C.S., MEXICO



La disponibilidad del agua, debido al agotamiento del acuífero, era otra preocupación central.

Estudio de Futuros Alternativos para La Paz, Universidad de Harvard 2004



HIDROLOGIA DEL AGUA SUBTERRENEA: CAMBIOS EN SU NIVEL E INTRUSION SALINA 2000 - 2020 FUTURO ALTERNATIVO 1



FUTUROS ALTERNATIVOS PARA LA REGIÓN DE LA PAZ, B.C.S., MEXICO



Pero... otra preocupación se centraba en la sostenibilidad de la economía del turismo de masa...

Estudio de Futuros Alternativos para La Paz, Universidad de Harvard 2004

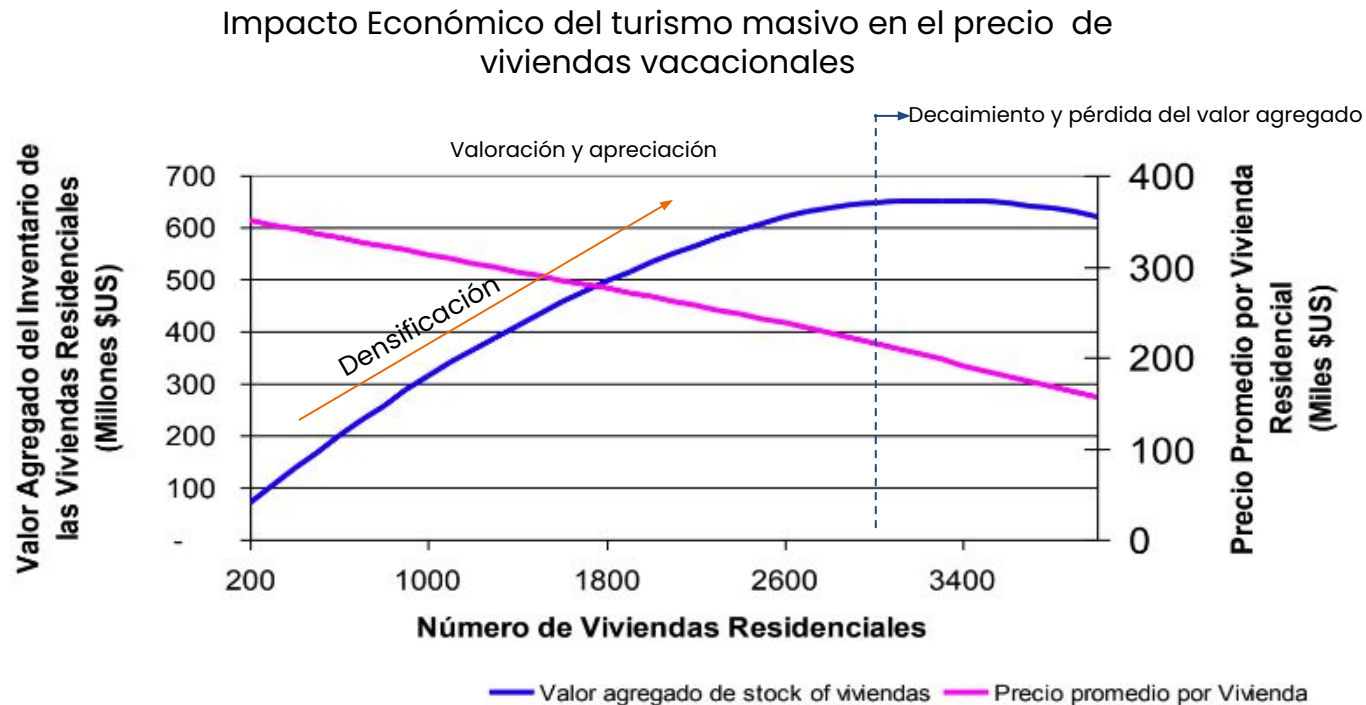
East view - open	East view - obstructed +	East view - obstructed	NONE: I wouldn't choose any of these.
West view - open	West view - obstructed	West view - obstructed	
Road view - regulated	Road view - commercial	Road view - regulated	
Low density	High density	Low density	
\$500,000 ☐	\$250,000 ☐	\$625,000 ☐	

Choice #7

Next

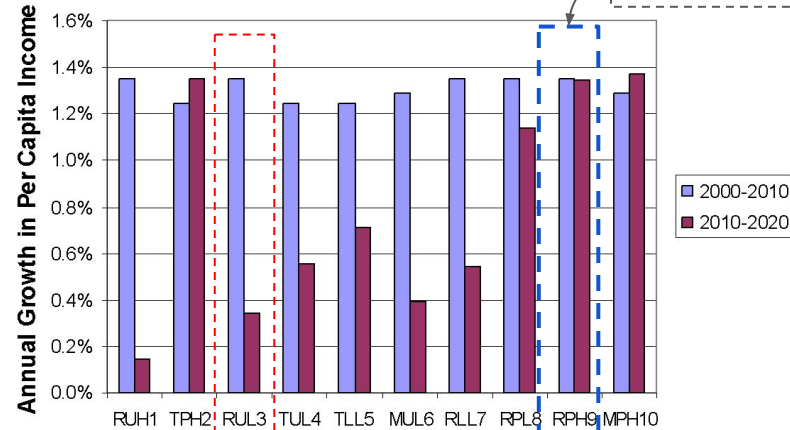
Done Internet

El modelo de desarrollo de turismo de masas, impactaría negativamente los retornos y el valor agregado del stock de viviendas vacacionales

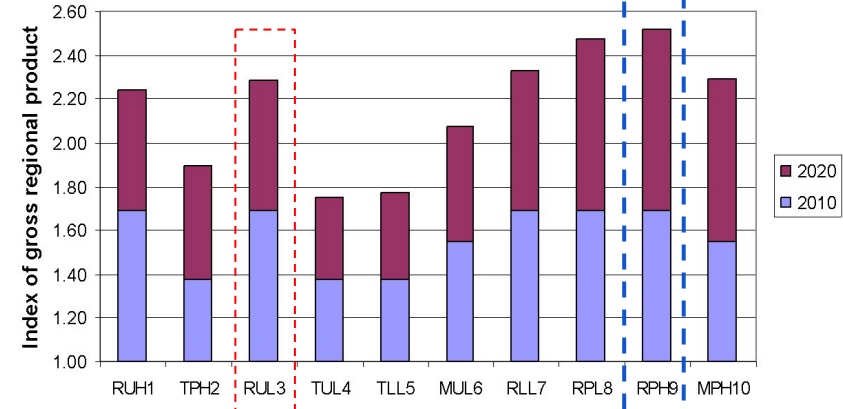


Pero la preocupación principal era en el impacto y el debilitamiento de la producción regional (PRB) y en los efectos en ingresos per capita.

Ingreso per capita



Producto Regional Bruto



Escenario turístico acelerado
(basado en turismo de masas)

Escenario de turismo alternativo

2014

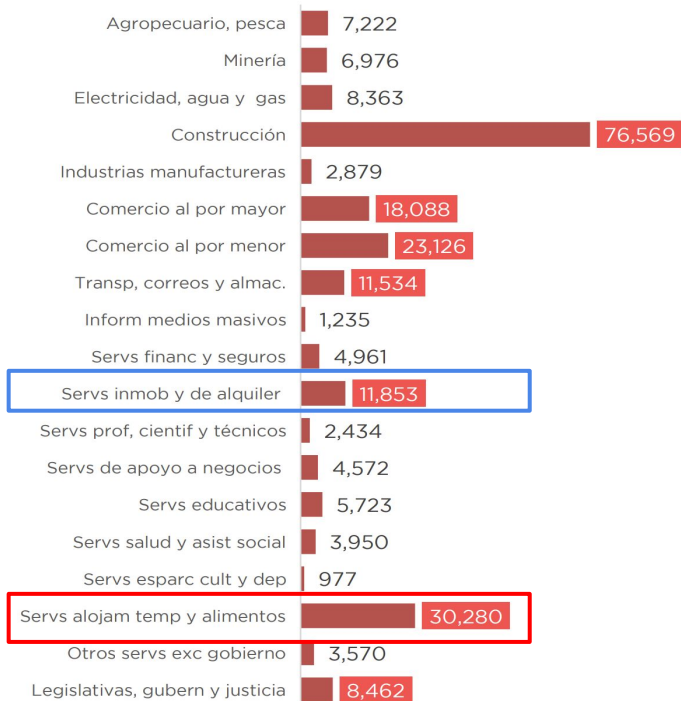
2018



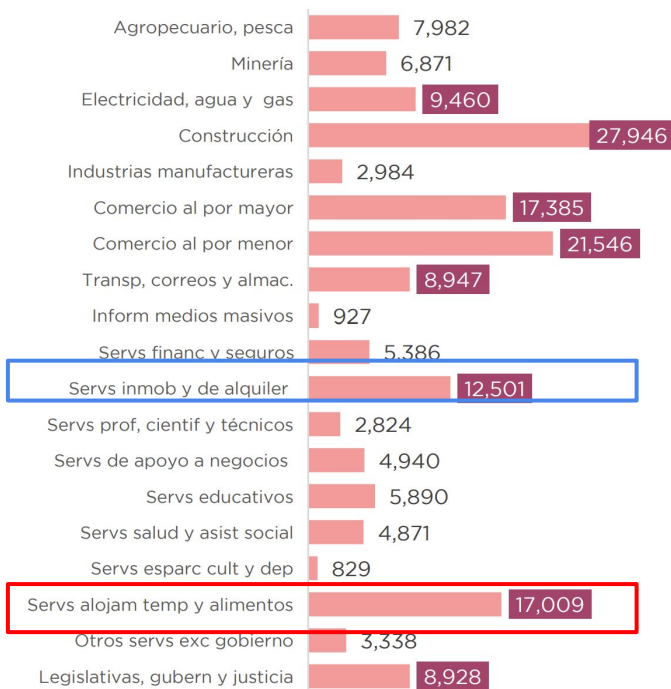
Source: DataMexico

La transformación económica bajo el actual modelo de desarrollo, muestra una continuidad y aceleración de la caída progresiva del sector turismo con respecto al contexto económico (2018-2020)

**Producto Interno Bruto de B.C.Sur por actividad económica, 2018
(millones de pesos)**



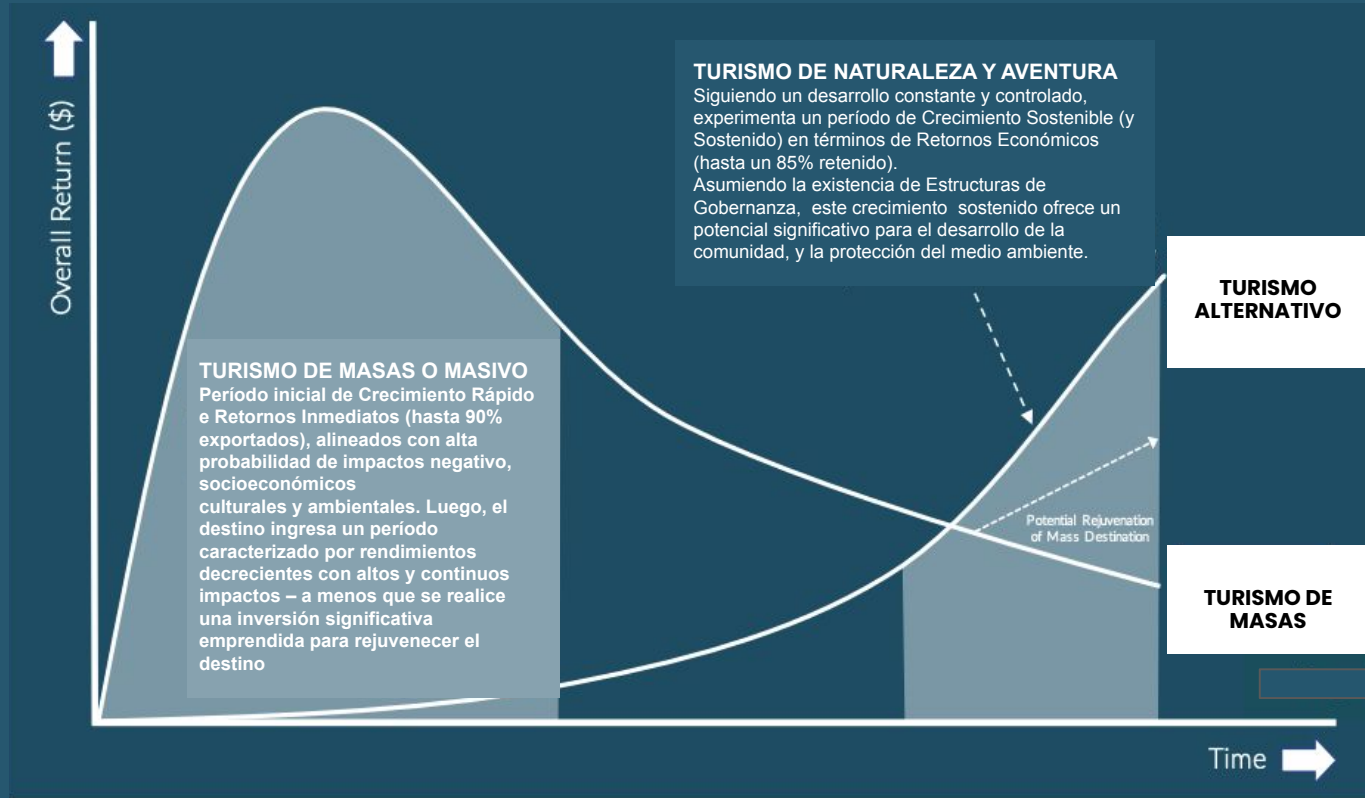
**Producto Interno Bruto de B.C.Sur por actividad económica, 2020
(millones de pesos)**



FUENTE: Elaboración propia con información de INEGI, *Sistema de Cuentas Nacionales, Producto Interno Bruto por Entidad Federativa*. Tabulados.

Tasa de Rentabilidad de las Inversiones Turísticas

Turismo de Alternativo y Turismo de Masas
Derivado de OMT/PNUMA 2010-16 y Butler 1980



Pero el reto es aún mayor...

Debido a que el desarrollo turismo acelerado se ha venido alejando de los epicentros de desarrollo (como La Paz)... sino se encuentra esparciéndose en la ruralidad de todo BCS.

3 desafíos son clave en este nuevo contexto:

Desafío 1: Cuantificar los efectos regionales acumulativos (*compound effect*)

- Dificultad para medir los impactos acumulativos de múltiples proyectos turísticos a gran escala en recursos naturales, tejido social e infraestructura y servicios.
- Datos de referencia limitados para evaluar la degradación ambiental y socioeconómica a largo plazo.

Desafío 2: Impacto agravante y acelerador de los desarrollos dispersos y atomizados

- El desarrollo disperso y fragmentado crea interdependencias complejas en toda la región, complicando las evaluaciones de impactos y generando un modelo de limitada responsabilidad gubernamental.
- Dificultad para rastrear cómo los proyectos dispersos afectan colectivamente el agua, la energía, el transporte, alimentos y servicios públicos.

Desafío 3: Planificación Regional Inadecuada para la escala y la frecuencia

- Colaboración inadecuada entre las comunidades locales, el gobierno y las partes interesadas privadas conduce a procesos de planificación fragmentada.
- La lenta respuesta institucional y la falta de una gobernanza unificada obstaculizan la creación de estrategias regionales integradas a largo plazo.

TURISMO A GRAN ESCALA EN LA VENTANA

**Un análisis de impacto indirecto del desarrollo turístico
propuesto para 2040**



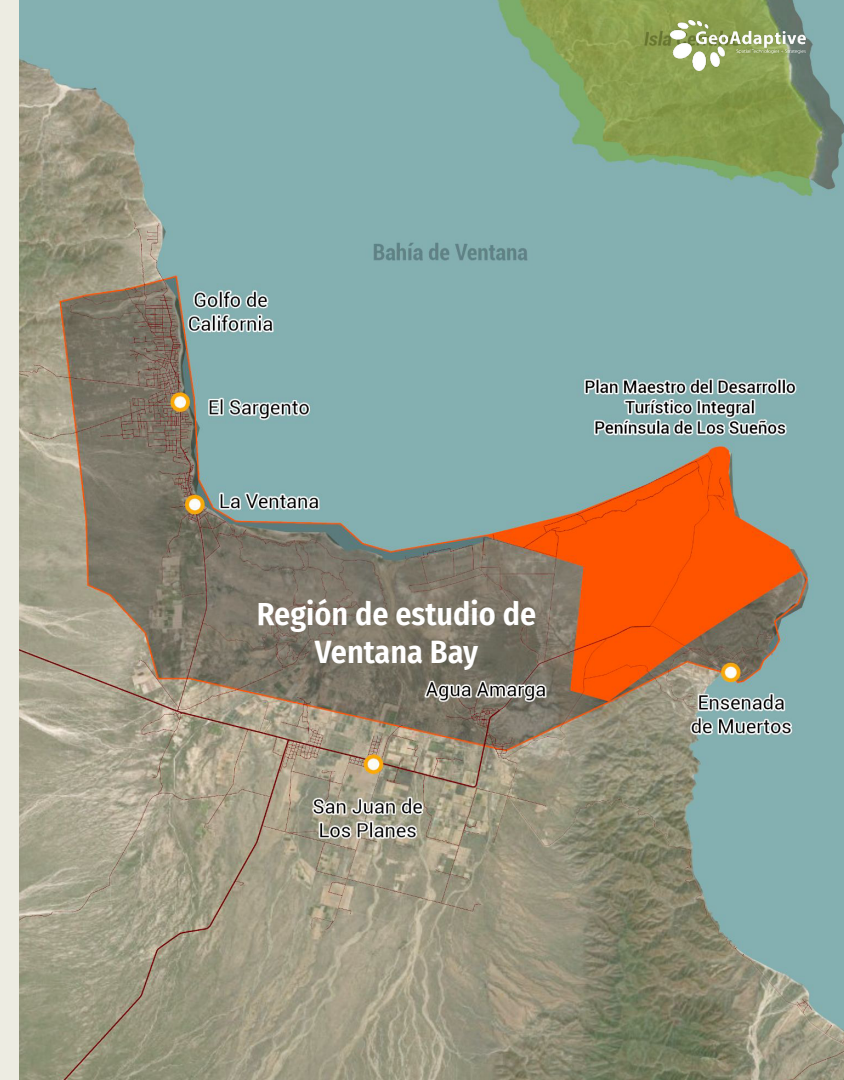
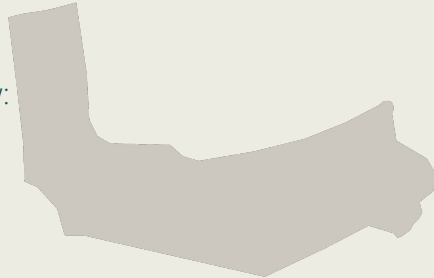
Objetivos de la evaluación:

1. **Analizar el aumento de la demanda de suelo** para el crecimiento del desarrollo indirecto en función de las proyecciones de aumento de la población.
2. **Proyectar donde se producirá el desarrollo indirecto** y qué factores clave atraen y limitan dicho desarrollo.
3. **Calcular los costos de inversión de capital** en función de la prestación de servicios y el desarrollo de infraestructura.
4. **Estimar los impactos clave** en áreas ambientalmente sensibles

Región de estudio de Ventana Bay:

155,57 km²

5.792 personas



¿Qué es el impacto indirecto?

Los proyectos turísticos a gran escala impactan la economía, el medio ambiente y el tejido social de una región.
Las evaluaciones tradicionales a menudo pasan por alto los efectos indirectos sobre las comunidades locales, los cambios demográficos y la actividad económica, y el impacto ambiental regional.

PROMOTORES DEL CAMBIO REGIONAL

**PROYECTOS
TURÍSTICOS**
(A gran escala)



MIGRACIÓN
(Especulación laboral)

IMPACTOS INDIRECTOS

Económico

Costos de salud
Costos educativos
Infraestructura

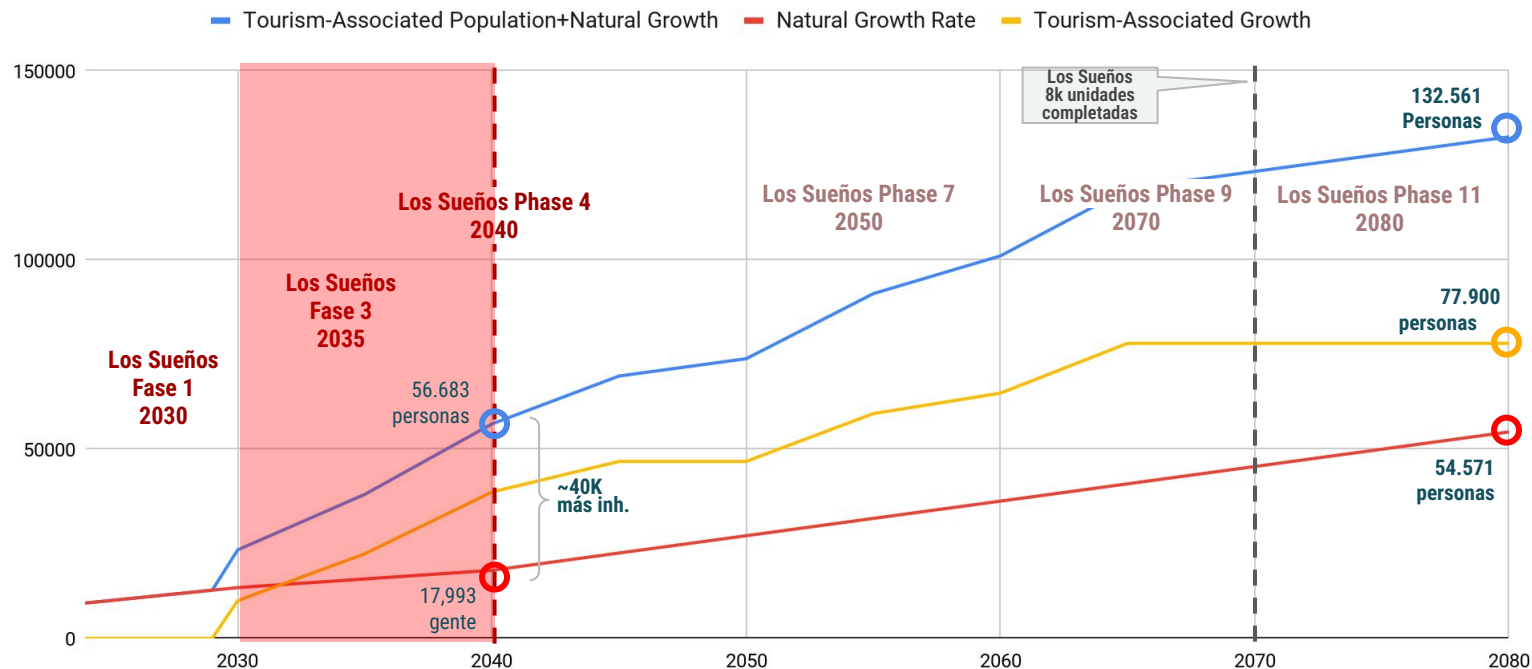
Social

Crecimiento de la
población
Estratificación
social

Ambiental

Demanda de agua
Contaminación y
degradación del suelo.

Crecimiento demográfico proyectado para 2024-2080



Los Sueños Desarrollo

2030	997
2035	1239
2040	1633
2045	809
2050	200
2055	1263
2060	541
2065	1317
2070	0
2075	0
2080	0

La tabla anterior se refiere a adiciones no acumulativas.
(Se supone un cronograma de desarrollo acelerado)

54.571

Número total de personas para 2080
asumiendo una tasa de crecimiento natural

7,999

Nuevas unidades hoteleras in the Los Sueños site by 2070

132.561

Número total de personas para 2080, suponiendo un crecimiento natural constante y un multiplicador de crecimiento turístico asociado de 1:10

Desarrollo futuro

Vías de acceso

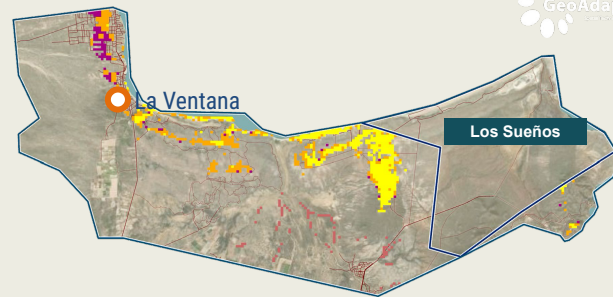
enfrentarán un intenso desarrollo de viviendas comerciales y de valor medio-alto.

Las viviendas informales se encuentran principalmente junto a los arroyos, fuera de las zonas con un fuerte interés privado.

Hasta el 37% del crecimiento proyectado ocurra fuera de los límites del Área de Estudio.

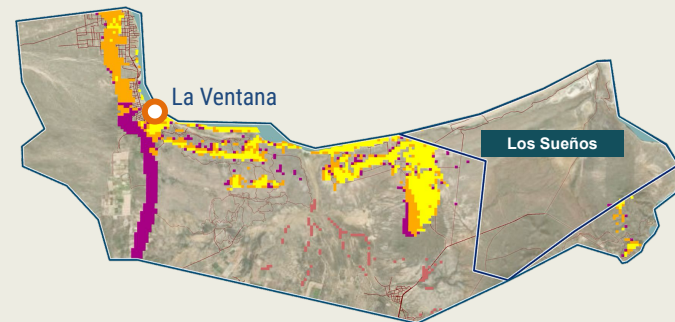
2030

Población: 16.563
En asentamientos informales: 1.626



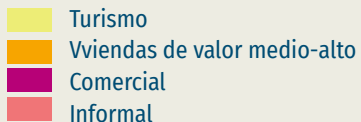
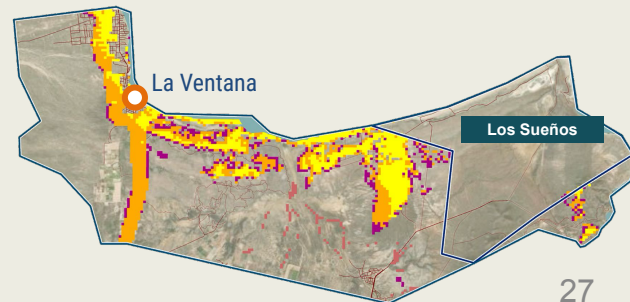
2035

Población: 26.663
En asentamientos informales: 1.794



2040

Población: 35.669
En asentamientos informales: 1.951



Área actual



Ensenada de Muertos

San Juan de los Planes

Los Sueños Tourism Development



Punta Arena



La Ventana

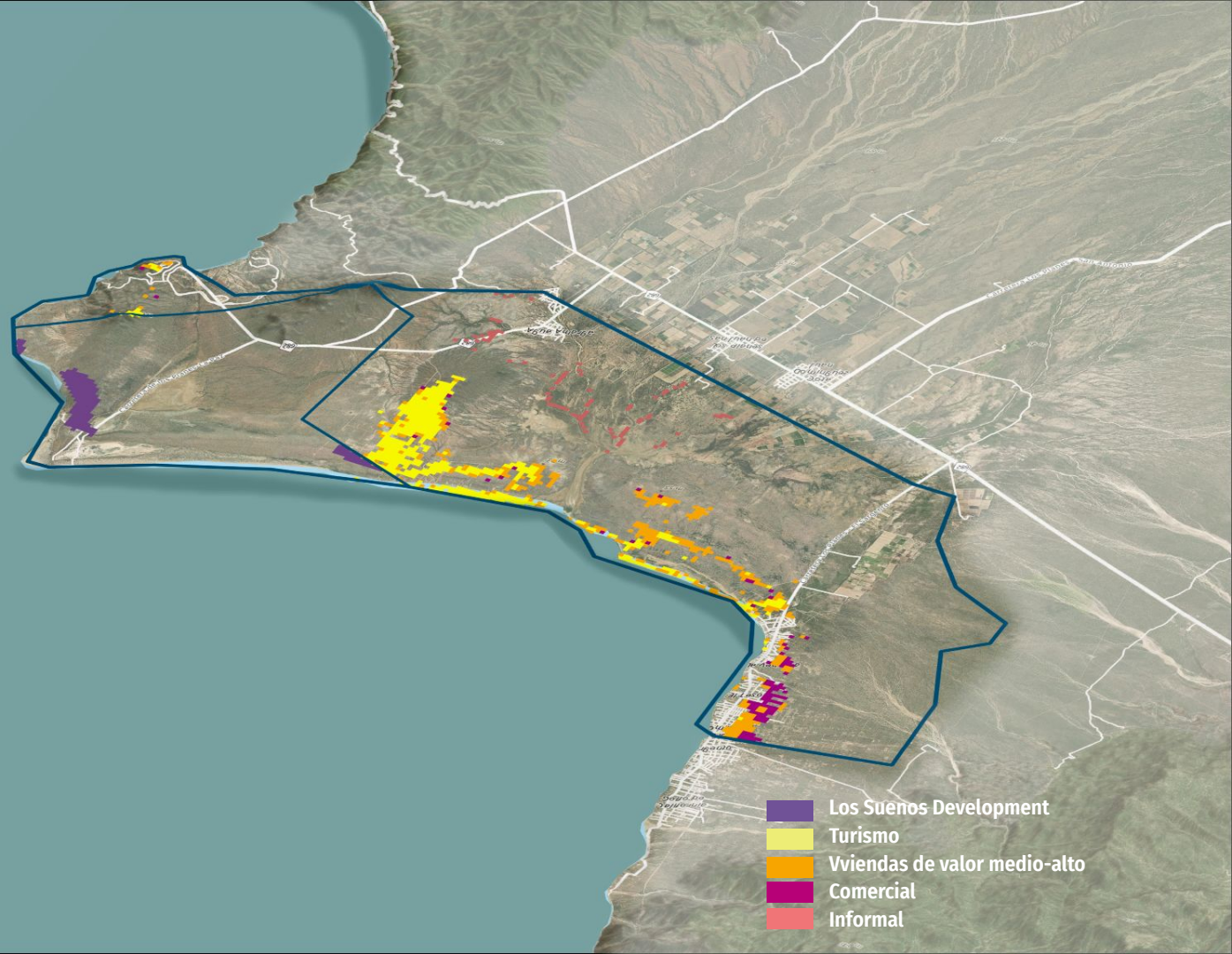


El Sargento

2030

Población: 16.563

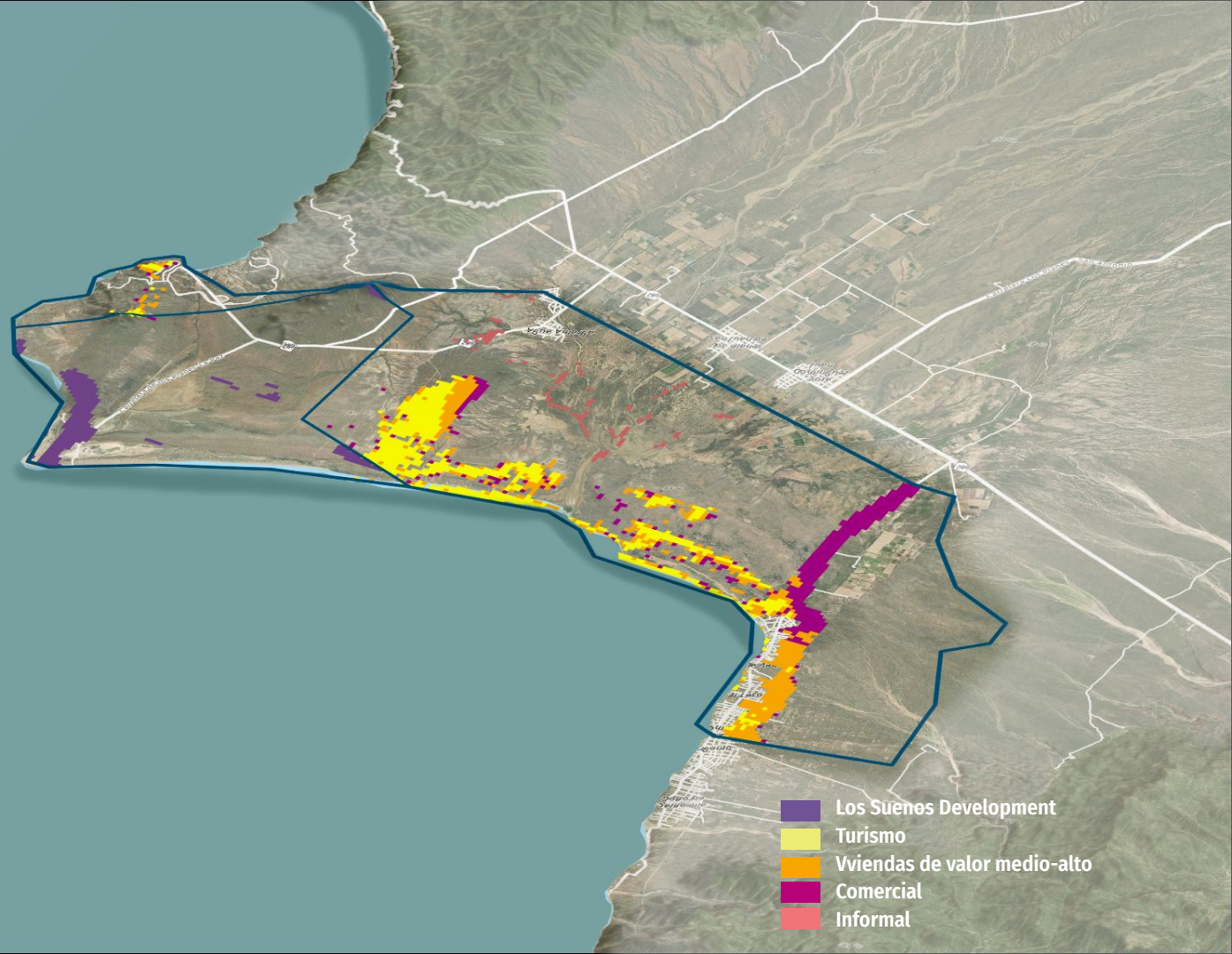
Nuevas unidades: 997



2035

Población: 26.663

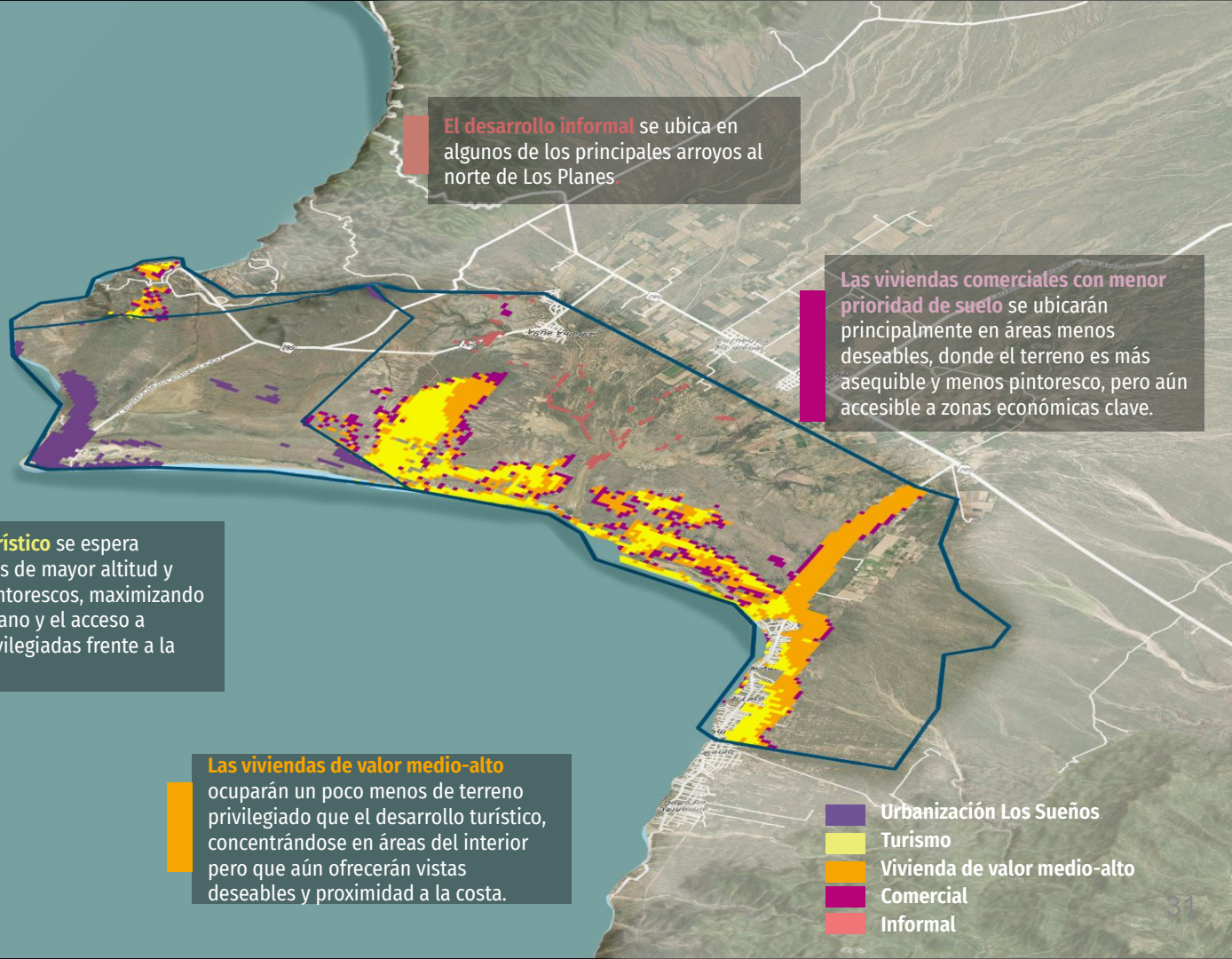
Nuevas unidades:
2,236



2040

Población: 35.669

Nuevas unidades: 3.869



Para el 2040, Las Ventanas surgirá como un nuevo polo de crecimiento de desarrollo que expandirá y cambiará toda la región.

La Paz (2020)

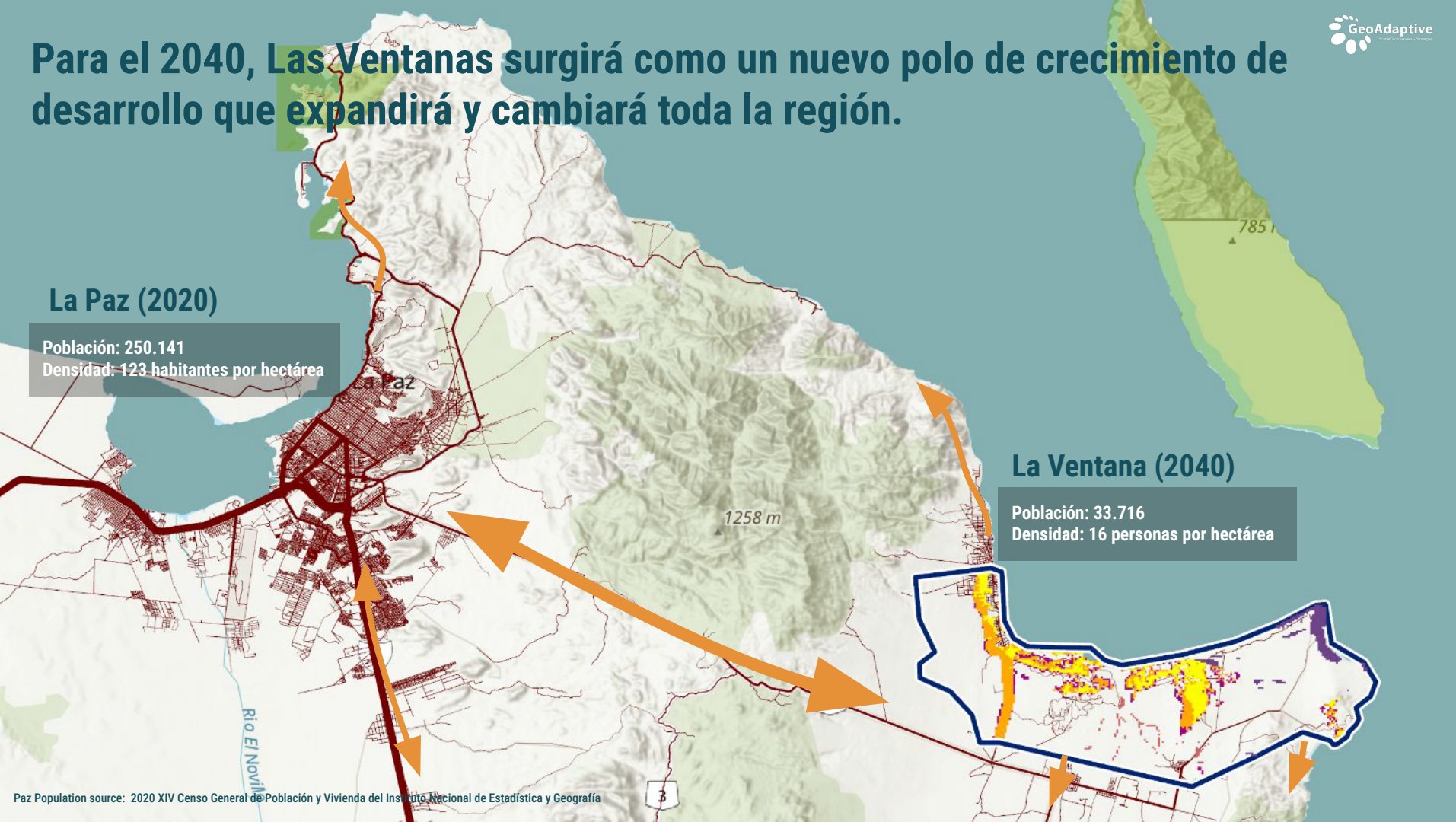
Población: 250.141

Densidad: 123 habitantes por hectárea

La Ventana (2040)

Población: 33.716

Densidad: 16 personas por hectárea



¿Cuáles son los impactos indirectos clave para 2040?

AMBIENTE

20,3% pérdida promedio de

principales características del ecosistema

\$34,664 MXN valor promedio de servicios ecosistémicos perdidos por hectárea al año



EDUCACIÓN

8 escuelas requerido

\$189,213,603 MXN costo de construcción.



ENERGÍA

39,8 kilómetros de líneas de distribución necesarias

\$88,880,474 MXN inversión necesaria para nuevas líneas de distribución



AGUA

5.530.241 m3/año

aumento del uso de agua residencial y hotelera.

Los acuíferos se agotarán a este rápido ritmo de consumo.



SALUD

8 establecimientos de salud requerido

\$213,314,839 MXN costo de construcción.



DESECHOS SÓLIDOS

43 toneladas/día producido

\$19,481,054 MXN/año en costes de recaudación anuales





AGUA - AUMENTO DE LA DEMANDA DEL SERVICIO

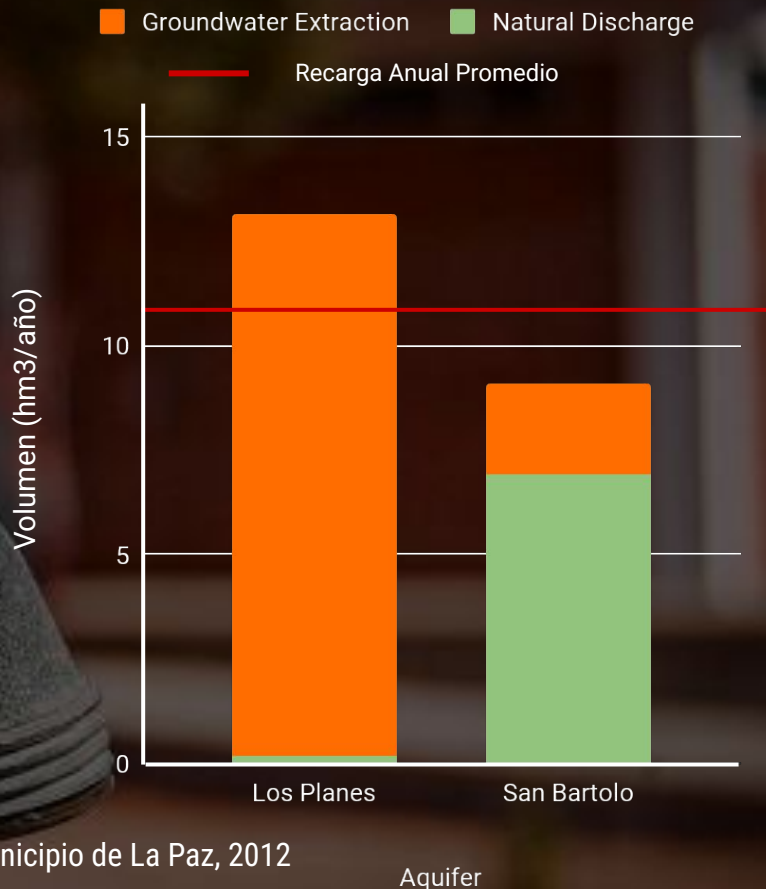
Disponibilidad de agua:

Los Planes: -2,337,570 m³/year: DEFICIT

San Bartolo: 1.787.376 m³ /año: SIN DEFICIENCIA

El déficit actual en Los Planes plantea grandes retos para la futura extracción de aguas subterráneas.

Para evitar la intrusión de agua salada se debe dejar intacto el 10% de la capacidad del acuífero





AGUA - AUMENTO DE LA DEMANDA DEL SERVICIO

Incremento del Uso Residencial:

2030 | ,96 hm³/año

2035 | 1,78 hm³/año

2040 | 2,45 hm³/año



Aumento del uso hotelero:

2030 | ,79 hm³/año

2035 | 1,78 hm³/año

2040 | 3,08 hm³/año



Incremento de la demanda de agua 5,5 hm³/año o 5.530.241 m³/año al 2040.

El Acuífero de San Bartolo sólo tiene disponibles para concesión 1.787.376 m³/año, mientras que el Acuífero de Los Planes ya se encuentra en déficit.

-Déficit de 3.742.865 m³/año

Riesgos de explotación del agua

- **Una crisis del agua será segura.** La región enfrenta el riesgo de una grave crisis hídrica, donde la infraestructura existente tendrá dificultades para satisfacer las necesidades tanto de la población local como de la industria turística, dejando a las comunidades y los ecosistemas cada vez más vulnerables.
- **Los acuíferos se agotarán.** La sobreexplotación de los acuíferos corre el riesgo de sufrir daños a largo plazo, incluidos el hundimiento de la tierra y la intrusión de agua salada en los suministros de agua dulce.
- **El modelo turístico será insostenible.** Es probable que este déficit empeore a medida que se expanda el turismo, a menos que se tomen medidas significativas para reducir el consumo o aumentar la oferta.
- **La desalinización se convertirá en la opción preferida, causando impactos sustanciales.** La desalinización es una solución propuesta en el Plan Parcial, pero crea un subproducto dañino (la salmuera) que puede dañar los ecosistemas marinos cuando se vierte al océano.

¿Pero que pasa cuando ponemos este desarrollo en un contexto mas amplio?

El efecto de acumulación acelerara un proceso urbanistico acelerado, transformando a la region en un territorio muy diferente a la actuales

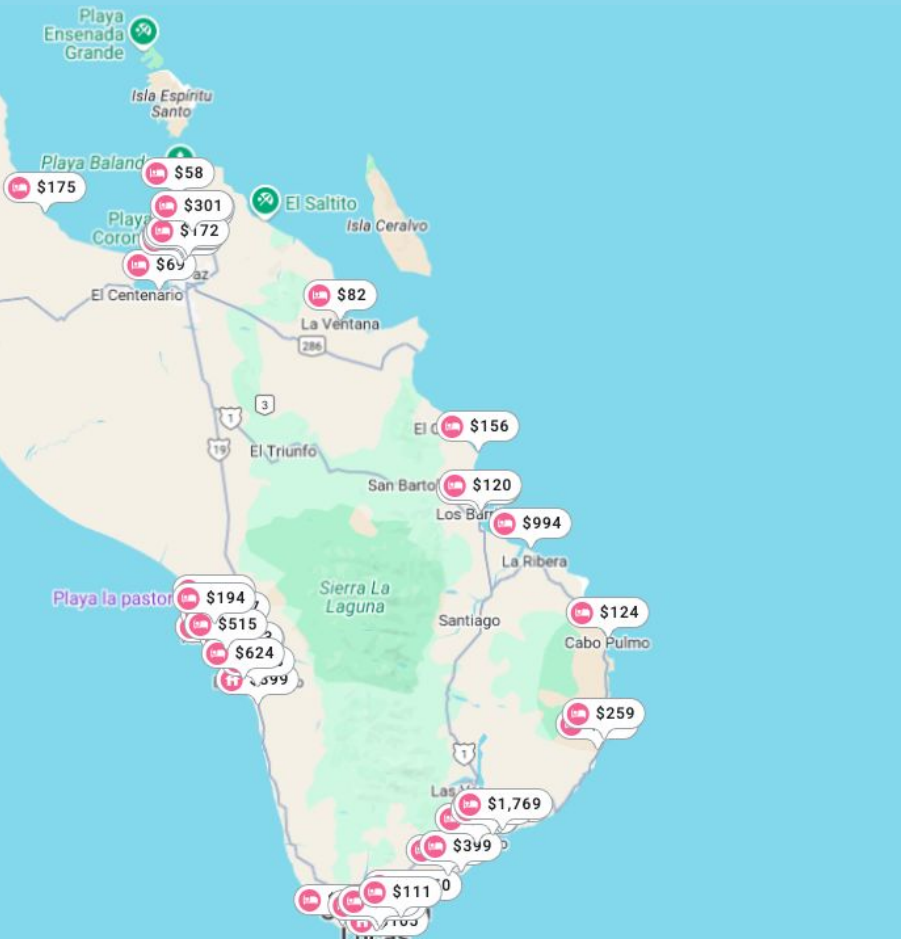


Proyecto turístico-inmobiliario
"Kuni"

Proyecto turístico-inmobiliario
"Los Sueños"

Crecimiento Historico de:
La Paz y
Enclaves de Cabo de Este

La oferta de rentas cortas (airbnb) se comienza a comportar como un desarrollo de larga escala.



Cabo San Lucas: ~7,100 propiedades

La Paz: ~2,400 propiedades

El Centenario: ~100 propiedades
que refleja un segmento más pequeño

Total Baja California Sur: 9,600 listings aprox.

Enclave	# of Listings
Los Barriles	140
La Ribera	40
La Ventana	180
Cabo Pulmo	68
Buena Vista	90
Otros sitios	+ ~200
Total	~718

¿Qué se puede hacer para atender este reto?

Vision y Planificacaion Estratégica Regional de Destinos Turísticos

Es un enfoque integral y prospectivo que guía el desarrollo turístico en un territorio buscando armonizar el crecimiento económico con la protección ambiental, la conservación cultural y la equidad social mediante la coordinación del uso del suelo, la infraestructura, las inversiones y las aspiraciones comunitarias a escala regional.

Articulación de Objetivos Públicos y Privados a Escala Regional

Facilita la coordinación entre gobierno, sector privado, comunidades y actores ambientales para alinear el desarrollo turístico con las capacidades del territorio y objetivos comunes.

Optimización del Retorno Económico con Protección de Activos Naturales, Sociales y Culturales

Impulsa modelos de turismo alternativo y sostenible (naturaleza, cultura, agroturismo) que minimizan los impactos negativos y maximizan la retención de valor económico en las comunidades locales

Gestión de Impactos Acumulativos y Dispersos

Proporciona herramientas para medir y mitigar los efectos combinados de múltiples desarrollos turísticos

Planificación Proactiva de Infraestructura y Servicios

Permite anticipar y dimensionar necesidades en agua, energía, movilidad y vivienda mediante modelos de crecimiento y escenarios

Requiere una Estructura de Gobernanza Regional Eficiente

Requiere de una gobernanza multiescalar e intersectorial que permita la toma de decisiones integradas, seguimiento de impactos, resolución de conflictos y la implementación coordinada de políticas públicas.

Implementación de Instrumentos Financieros Diversificados

Implementa mecanismos financieros innovadores y combinados (fondos públicos, inversión privada, financiamiento verde y social, pagos por servicios ecosistémicos) que reduzcan riesgos y fomenten inversiones de largo plazo.

Ejemplos de desarrollo coordinado de destinos regionales

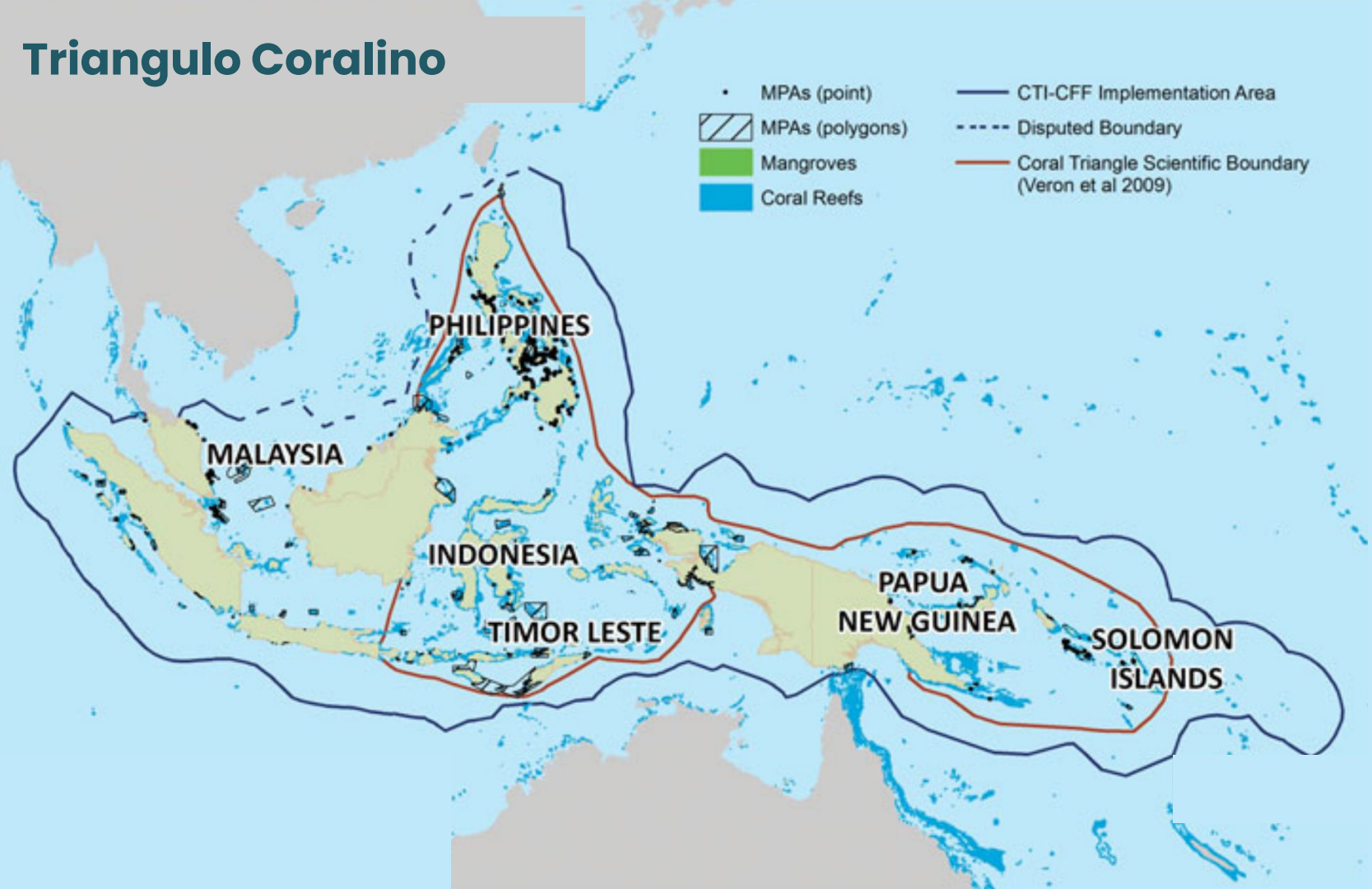


Destino	Inversión Pública	Inversión Privada	Modelo de gobernanza	Resultados clave (5 a 10 años después del lanzamiento)	Lecciones aprendidas
Bilbao (País Vasco, España)	270 millones de euros para el Museo Guggenheim + infraestructura frente al mar	Más de mil millones de euros en hoteles, comercio minorista, alimentación y bebidas y remodelación urbana	Agencia multiactor “Bilbao Ría 2000” (junta pública + privada)	• Visitantes que pernoctan ↑ 225% • Ingresos anuales por turismo ↑ 1,2 mil millones de euros • Desempleo ↓ 11% → 7%	Ícono cultural ancla + creación de lugares cataliza la inversión indirecta
Costa Dorada (Queensland, Australia)	1.400 millones de dólares australianos para tren ligero, ampliación del aeropuerto y centro de convenciones	3.200 millones de dólares australianos en parques temáticos, complejos turísticos y zonas de entretenimiento	Asociación de destino Gold Coast liderada por el estado	• Gasto de los visitantes ↑ 47 % (9.300 millones de dólares australianos → 13.700 millones de dólares australianos) • Crecimiento del turismo de negocios +60%	El transporte integrado y las convenciones de talla mundial estimulan la demanda durante todo el año
Marina Bay (Singapur)	SGD8B para recuperación, ampliación del MRT y paseo marítimo	SGD20B en complejos turísticos integrados, hoteles de lujo y comercio minorista	Planificación maestra centralizada por parte de la Autoridad de Reurbanización Urbana	• Llegadas de turistas ↑ 110% (2009–19) • Ingresos MICE ↑ 150%	La planificación holística de los distritos alinea la marca de la ciudad con los intereses de los desarrolladores privados
Whistler (Columbia Británica, Canadá)	Actualizaciones de infraestructura/elevación de grado olímpico CAD150M	Ampliaciones de estaciones de esquí por 500 millones de dólares canadienses, alojamiento de lujo	Empresa conjunta público-privada (Whistler Blackcomb + municipio)	• Visitas de invierno ↑ 80% • PIB regional ↑ CAD 1.000 millones anualmente	Las inversiones heredadas en megaeventos anclan el posicionamiento del destino a largo plazo
Costa Rica (Centroamérica)	Ampliación de áreas protegidas por 50 millones de dólares y	USD400M albergues de ecoturismo, operadores de aventura	Instituto Nacional de Turismo + Consejo de Certificación Verde	• PIB turístico ↑ 150% • Participación del ecoturismo	La marca sostenible atrae a segmentos premium; Una certificación clara impulsa la

El Triángulo Coralino, Sureste Asiático y de Oceanía,



Triangulo Coralino



Valor Actual y Previsto del Turismo Alternativo y Aventura (2015 vs. 2035) en el Triángulo Coralino

REGION/ SCALE	Estimated Value in 2015			Forecast to 2035*		
	Total Tourism Market (US\$)	Nature & Adventure-based Tourism		Total Tourism Market (US\$)	Nature & Adventure-based Tourism	
		20% Share (US\$)	25% Share (US\$)		35% Share (US\$)	45% Share (US\$)
Global	\$1,246 billion	\$249 billion	\$311.5 billion	\$2,214 billion	\$775 billion	\$996 billion
Asia Pacific	\$377 billion	\$75.5 billion	\$94.3 billion	\$670 billion	\$234.5 billion	\$301.5 billion
Coral Triangle (CTI-CFF Countries)	\$98.7 billion	\$19.7 billion	\$ 24.7 billion	\$454.3 billion	\$159 billion	\$204.4 billion
© 2015 2iis Consulting						

3.19X

8.27X

**Pero no se trata de hacer planes.. Sino de
instrumentalizar las acciones y generar una
governanza regional de destino**

Factores centrales de éxito de estrategias regionales

La inversión público-privada deliberada y coordinada a escala regional puede transformar lugares de bajo rendimiento en motores turísticos altamente rentables y sostenibles.

1. Anclas estratégicas

- Iconos culturales y bienes únicos, eventos (Olimpiadas de Whistler), recintos emblemáticos (Marina Bay).

2. Infraestructura integrada

- Transporte público, aeropuertos y carreteras fluidos: reducir el riesgo de la inversión privada y ampliar la duración de la estancia de los visitantes.

3. Gobernanza colaborativa

- Organismos público-privados formales que alinean la planificación estratégica, el financiamiento, el marketing y las operaciones bajo un mismo paraguas.

4. Marketing impulsado por la marca

- Posicionamiento claro del destino aprovechado a nivel mundial (por ejemplo, la marca de sostenibilidad “Pura Vida” de Costa Rica).

5. KPI medibles y responsabilidad

- Seguimiento regular del desempeño (gasto de los visitantes, duración de la estadía, estacionalidad) que orienta la inversión adaptativa.

Instrumento / Modelo	Estructura y descripción	Mitigación de riesgos para el sector privado	Características de los incentivos a la IED	Ejemplo
Concesiones de Asociaciones Público-Privadas (APP)	Contratos de concesión a largo plazo (20 a 40 años) para infraestructura (aeropuertos, puertos deportivos, centros turísticos)	El gobierno conserva la propiedad de los activos; garantiza ingresos/tráfico mínimos; monitoreo del desempeño	Estabilidad del marco contractual; garantías soberanas; repatriación de beneficios	Tren ligero de Gold Coast (Australia)
Vehículos financieros combinados	Agrupar subvenciones públicas/préstamos blandos + deuda comercial/capital en un único fondo	El tramo de primera pérdida absorbe el riesgo de las primeras etapas; El capital concesional reduce el WACC combinado.	Las IFD internacionales coinvierten; Las métricas de impacto en el desarrollo atraen a inversores ESG	Fondo Costa Rica de Turismo Sostenible
Financiamiento para la brecha de viabilidad (VGF)	Subvención de capital única del gobierno para cubrir el déficit financiero del proyecto	Reduce el período de recuperación del capital; reduce el umbral de TIR requerido	Aplicación transparente; Niveles de subsidio predeterminados para ofertas internacionales.	Los circuitos turísticos integrados de la India
Bonos de infraestructura turística	Bonos exentos de impuestos o con incentivos fiscales emitidos por autoridades regionales	Las mejoras crediticias (garantías estatales) reducen el rendimiento; la negociabilidad mejora la liquidez	Vacaciones fiscales sobre los ingresos por intereses; Beneficios de la calificación crediticia soberana	Bonos de Desarrollo Turístico de Colombia
Captura de valor de la tierra (LVC)	Captar el aumento incremental del valor de la tierra (impuesto de mejora, distritos de evaluación especial)	La provisión pública de infraestructura desbloquea el valor del suelo; desarrollador paga parte proporcional	Estructura de costos predecible; La valoración transparente atrae capital extranjero.	Esquema LVC de Marina Bay de Singapur
Distritos de Mejoramiento Turístico (TID)	Las cuotas especiales autoevaluadas del distrito se reinvierten en marketing/infraestructura	Tarifas proporcionales a los ingresos; exposición de responsabilidad limitada	Presupuestos promocionales dedicados; oportunidades de marca compartida	Centro de Convenciones de San Diego HORA
Facilidades de Garantía de Crédito	Garantías parciales de crédito proporcionadas por organismos multilaterales (MIGA, IFC)	Mitiga los riesgos cambiarios, políticos y comerciales hasta entre el 50% y el 75% del valor del préstamo	Mejora los términos de la deuda; facilita el acceso a financiación local	Fondo de Garantía para Pymes de Turismo de Vietnam
Financiamiento de Incremento Fiscal (TIF)	Aumentos futuros de ingresos fiscales destinados a pagar la deuda de infraestructura	Riesgo asumido por el flujo de ingresos incrementales, no por los impuestos base	Retorno de la inversión predecible a través de flujos de ingresos delimitados	Distritos TIF del Centro de Convenciones de EE. UU.
Fondos de coinversión de renta variable	Vehículos de inversión conjunta (LP públicos + privados) dirigidos a activos turísticos	La propiedad compartida diluye el riesgo de un solo inversor; gestión de fondos profesional	La gobernanza institucional atrae a los fondos sociales y de pensiones	Fondo de Turismo de Blackstone-Malasia
Bonos de impacto verde y social	Bonos vinculados a objetivos ESG (reducción de carbono, beneficio comunitario)	Pagos basados en resultados; Los mecanismos de sanción alinean los intereses.	Acceso a grupos ESG globales; impulso de marca para inversores	Bono de Turismo Sostenible de Aruba

Conclusiones para la planificación de inversiones regionales



La escala importa: Se necesita una visión regional compartida de los principios para el conjunto competitivo de la región.



Riesgo compartido: infraestructura catalizadora de reducción de riesgos con fondos públicos; El capital privado ofrece excelencia operativa.



Visión a largo plazo: la mayoría de los ejemplos requirieron entre 5 y 10 años para obtener el retorno de la inversión (ROI) por completo.



Integración intersectorial: El éxito del turismo depende de alinear las estrategias de transporte, uso del suelo, medio ambiente y desarrollo económico.



Hay que instrumentar. Proviendo herramientas e instrumentos que acuerpen una gobernanza representativa del gobierno, el sector privado y las comunidades.

Gracias

Juan Carlos Vargas

Socio-Director

GeoAdaptive. Boston USA

jcvargas@geoadaptive.com

+1-617-832-5396



Contacto

Dr. Juan Carlos Vargas
Director ejecutivo | GeoAdaptive EE.UU.
jcvargas@geoadaptive.com | +1-617-832-5396
LinkedIn

Acerca de GeoAdaptive

GeoAdaptive es una firma global de consultoría, estrategia y tecnología de planificación del desarrollo. Se especializa en resolver problemas económicos, ambientales y sociales complejos en una variedad de industrias y escalas utilizando tecnologías y análisis territoriales avanzados. Al integrar análisis de datos de localización, econometría espacial, enfoques de diseño y planificación, creamos estrategias para nuestros clientes en todo el mundo, reduciendo su riesgo y maximizando sus oportunidades de crecimiento inclusivo y sostenible.

GeoAdaptive LLC
Sede de Estados Unidos
399 Boylston St F6, B
oston, MA 02116, United States

Para más información:
<http://www.geoadaptive.com/>
info@geoadaptive.com