

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado



Diagnóstico de plaza en El Arenal, Jalisco

Elaborado por Softec

Introducción

□ Antecedentes

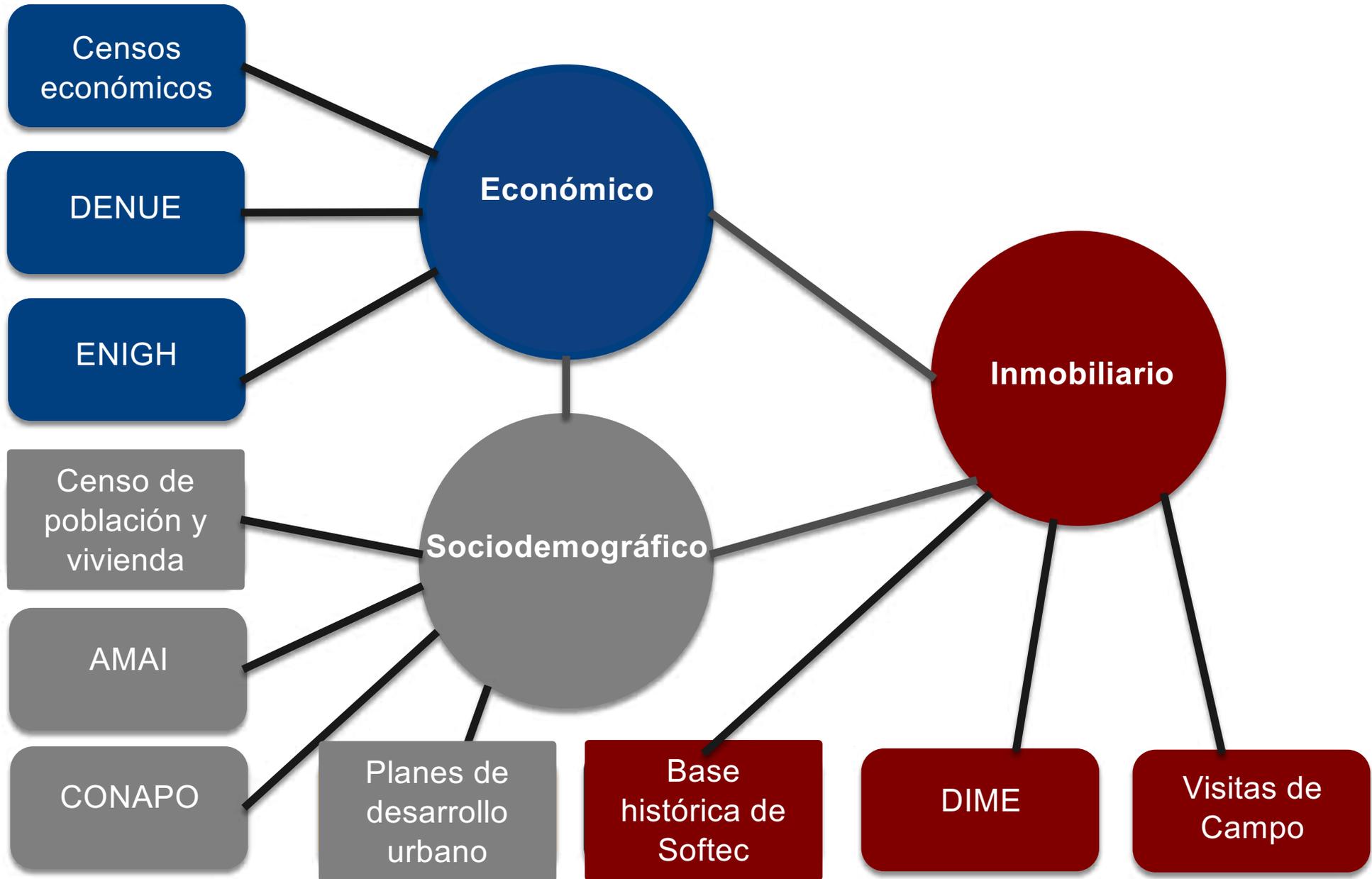
- Se ha solicitado a Softec un diagnóstico de la situación sociodemográfica de los municipios de El Arenal y Tequila, con el fin de conocer el contexto urbano y social, identificando con ello el área de oportunidad para 2 predios ubicados en estos municipios.
- El interés del estudio es una evaluación de los municipios, los cuales se encuentran fuera de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG), para conocer sus crecimientos poblacionales y de vivienda.

□ Objetivo

- Evaluar el potencial sociodemográfico de la zona de influencia
- Identificar el contexto urbano de la zona, así como áreas de crecimiento
- Dar el diagnóstico general del municipio, con el fin de comprender su situación actual y comportamiento futuro

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Fuentes



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Metodología



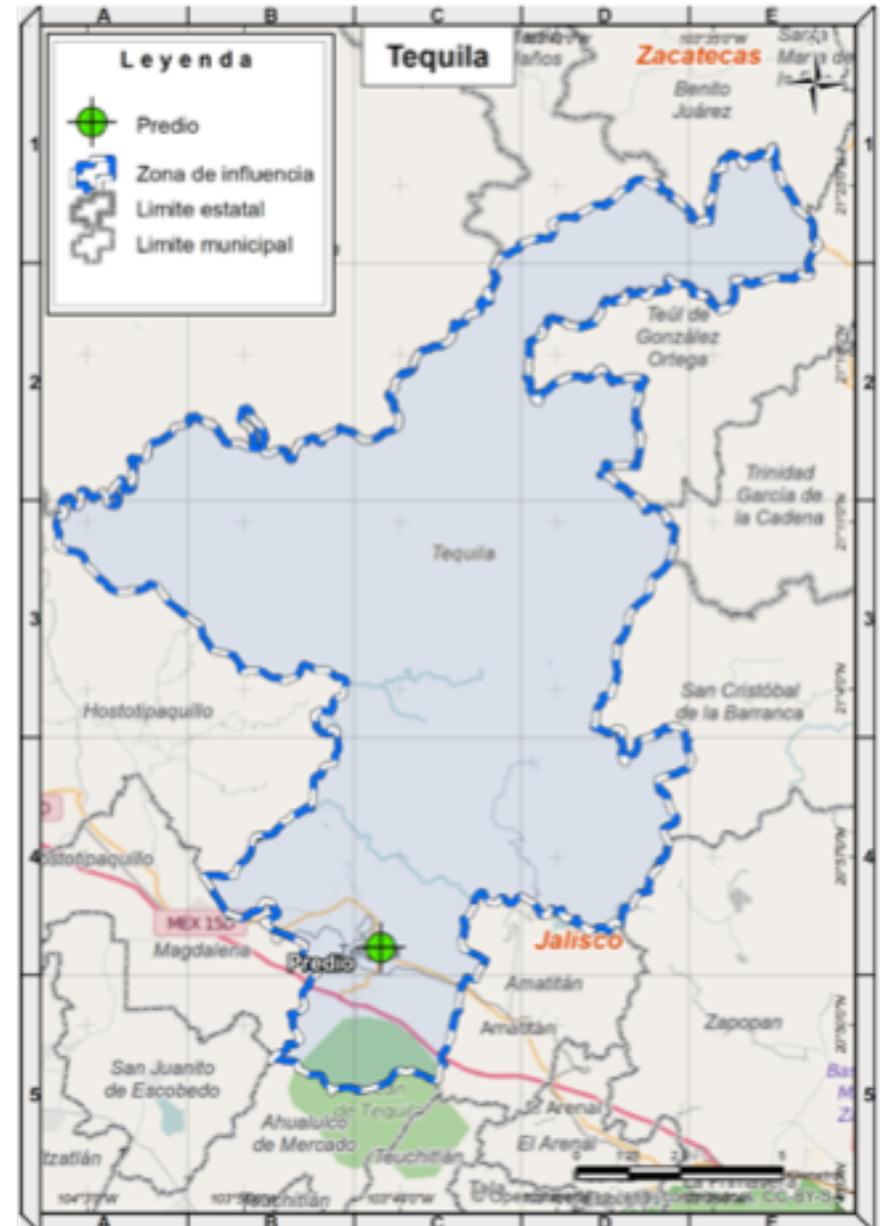
5

Análisis geográfico

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Ubicación Tequila

- El municipio de Tequila, en el estado de Jalisco, queda enmarcado entre los paralelos 20° 47' y 21° 27' de latitud norte y los meridianos 103° 30' y 104° 04' de longitud oeste, este municipio pertenece a la región Valles.
- Colinda al noroeste, con el municipio La Yesca, estado de Nayarit, al norte con el municipio San Martín de Bolaños, en Jalisco, y al noreste con los municipios de Benito Juárez, Teul de González Ortega y Trinidad García, en el estado de Zacatecas. Al poniente limita con Hostotipaquillo, y al este con San Cristóbal de la Barranca, al sur colinda con los municipios de Magdalena, Ahualulco de Mercado, Amatitlán y Zapopan.
- Registra 1,696.2 km², que corresponde al 2% del total del estado.



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

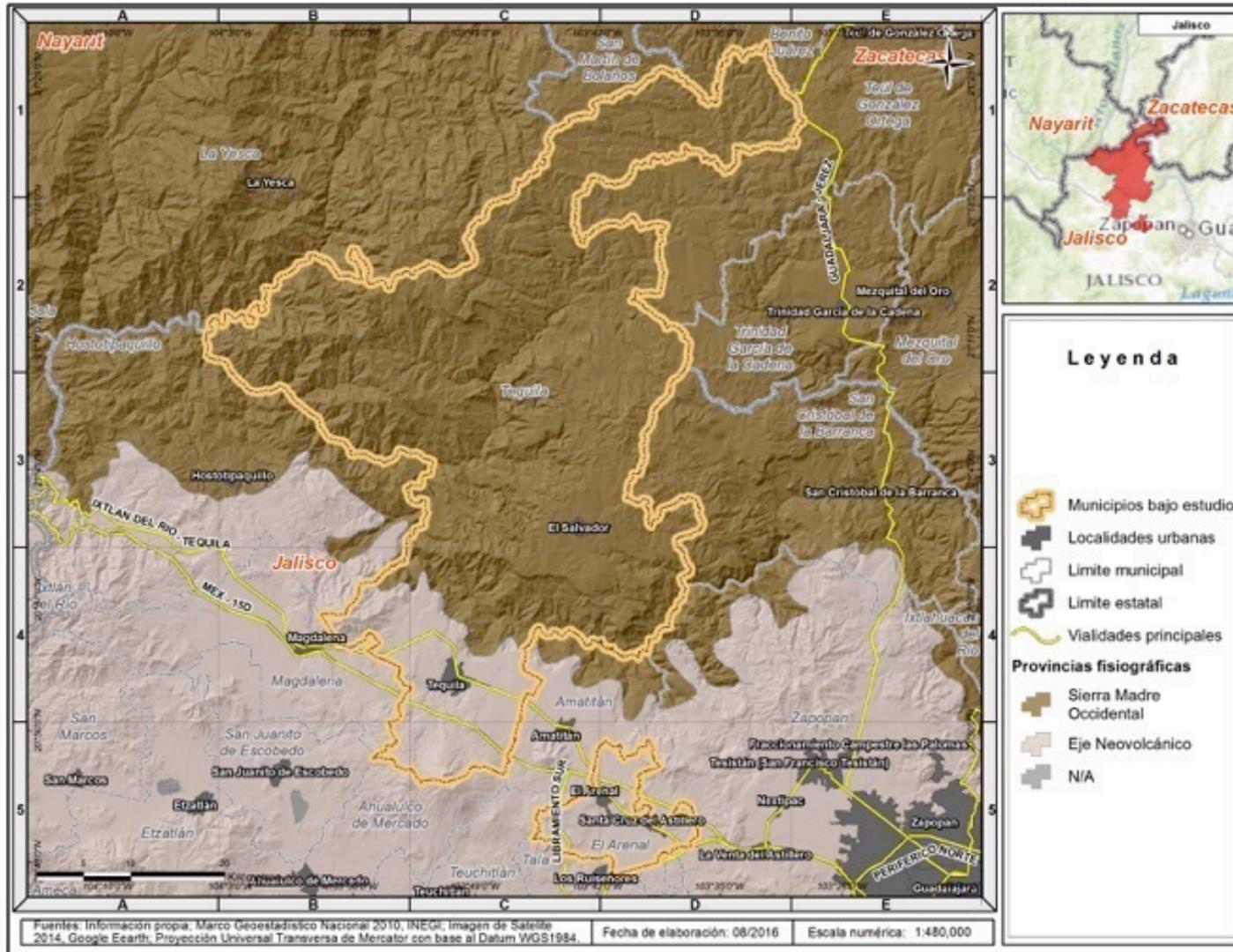
Ubicación El Arenal

- El municipio El Arenal queda comprendido dentro de los paralelos $20^{\circ} 42'$ a $20^{\circ} 52'$, de latitud norte, y de los $103^{\circ} 37'$ a $103^{\circ} 42'$ de longitud oeste, al igual que Tequila, pertenece a la región Valles del estado de Jalisco.
- Limita al norte con el municipio de Amatitlán, al oeste con Teuchitlán, al sur con el municipio de Tala, y al este con Zapopan
- Se extiende en una superficie de 104 km^2 , que representan el 0.1% del total del estado.



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Fisiografía



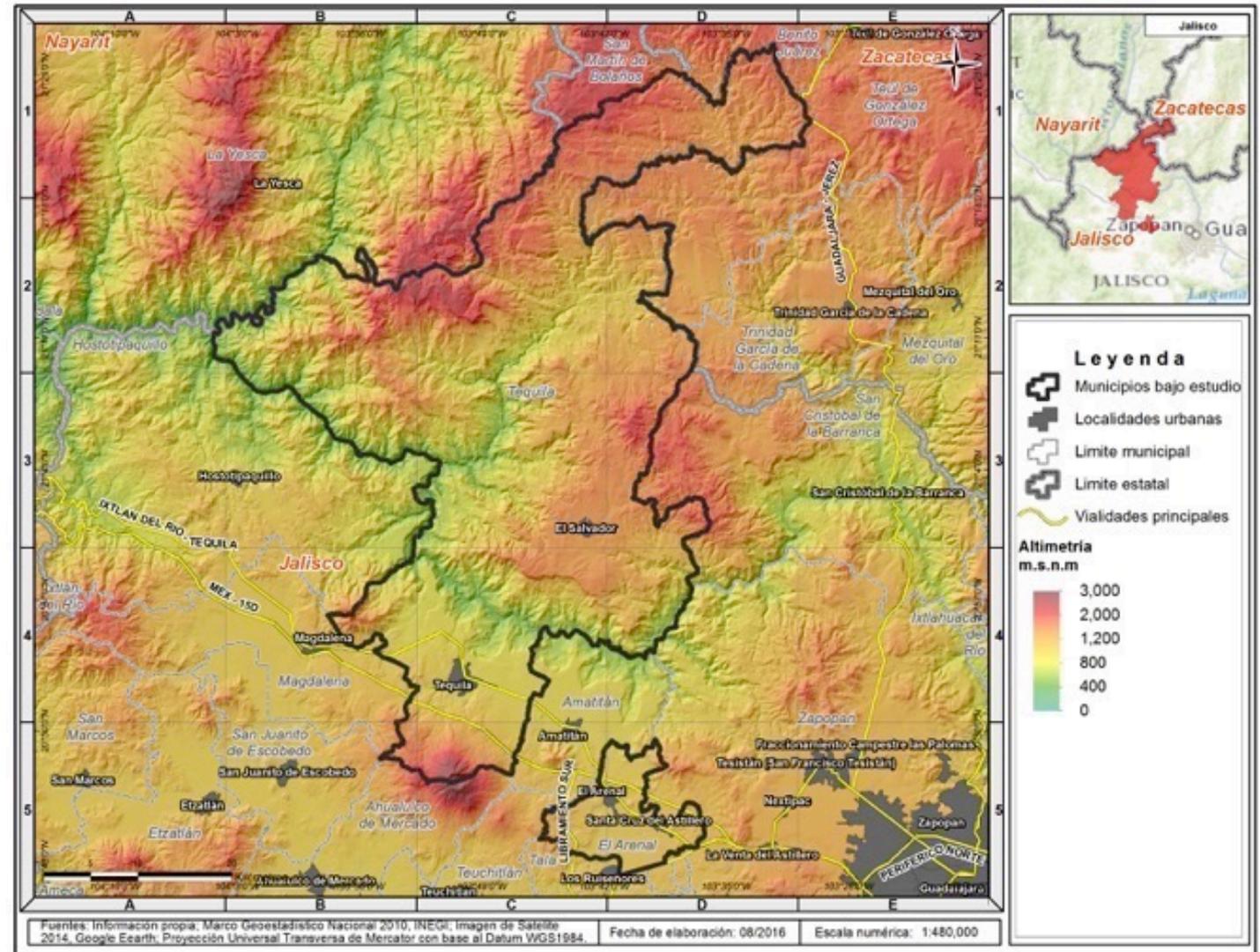
El territorio que comprende los dos municipios analizados se localiza dentro de dos provincias fisiográficas:

- El norte del municipio de Tequila se ubica en la provincia **Sierra Madre Occidental**, que constituye un sistema montañoso conformado por grandes acumulaciones de ignimbritas, su temporalidad es de finales del Mesozoico (Cretácico Tardío) al Cenozoico (Oligoceno-Mioceno).
- El sur de Tequila y El Arenal en su totalidad, se localizan en la provincia del **Eje Neovolcánico Transversal**, que se trata de un sistema montañoso formado por grandes masa de rocas volcánicas, derrames de lava, y otras manifestaciones de ígneas de la era Cenozoica.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

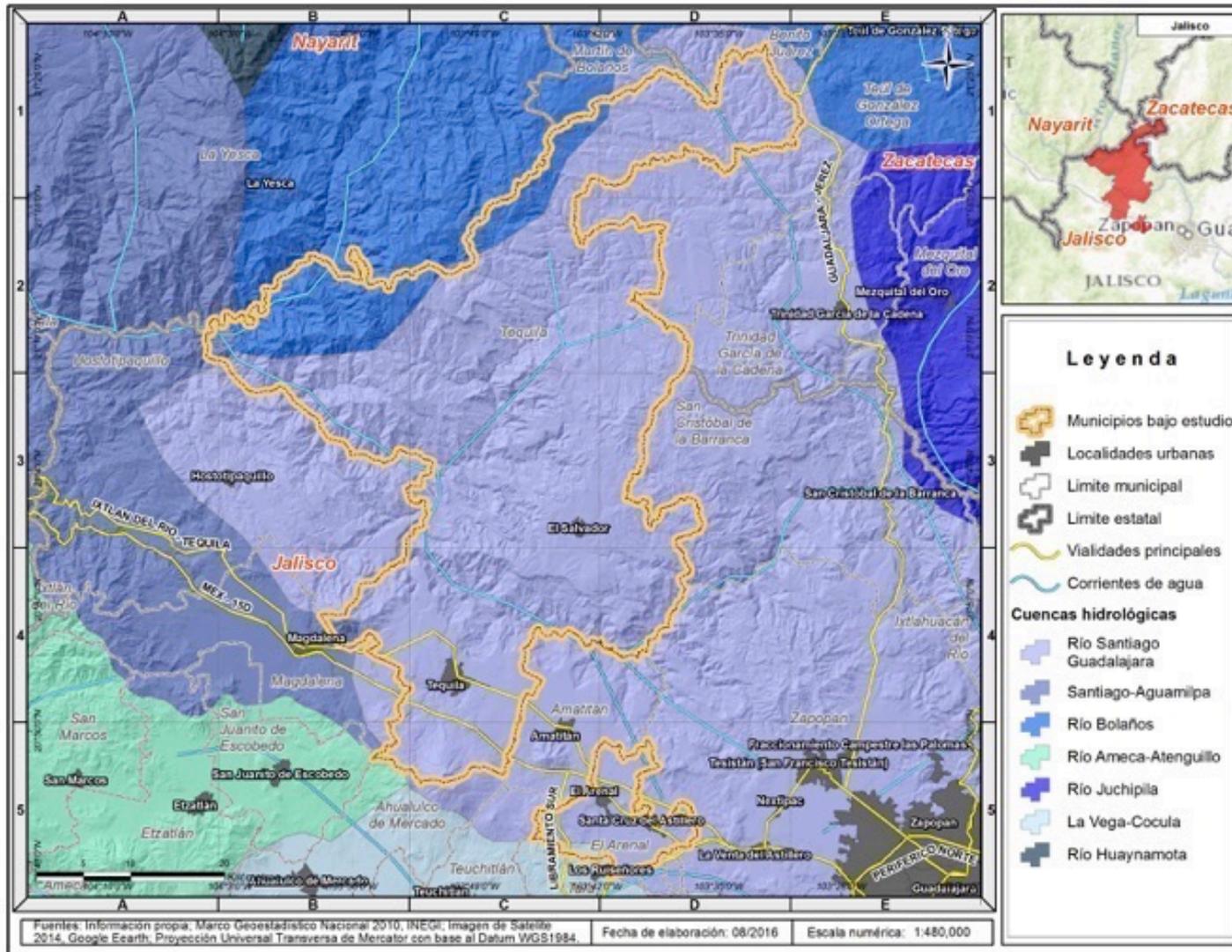
Relieve

- El municipio de Tequila presenta, en el 58% de su territorio un relieve de sierras altas con mesetas, principalmente al norte del municipio; al poniente y sur se localizan cañones, producto de la acción de las corrientes fluviales, finalmente, al sur se observa la presencia de lomeríos y llanuras.
- Por su parte, el municipio de El Arenal, presenta un relieve de sierras volcánicas en el 56% de su territorio, seguido de lomeríos formados de basaltos y tobas, así como mesas basálticas en la porción sur del municipio.
- La elevación más importante es el Volcán de Tequila con 2,949 m.s.n.m.



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Cuencas hidrográficas

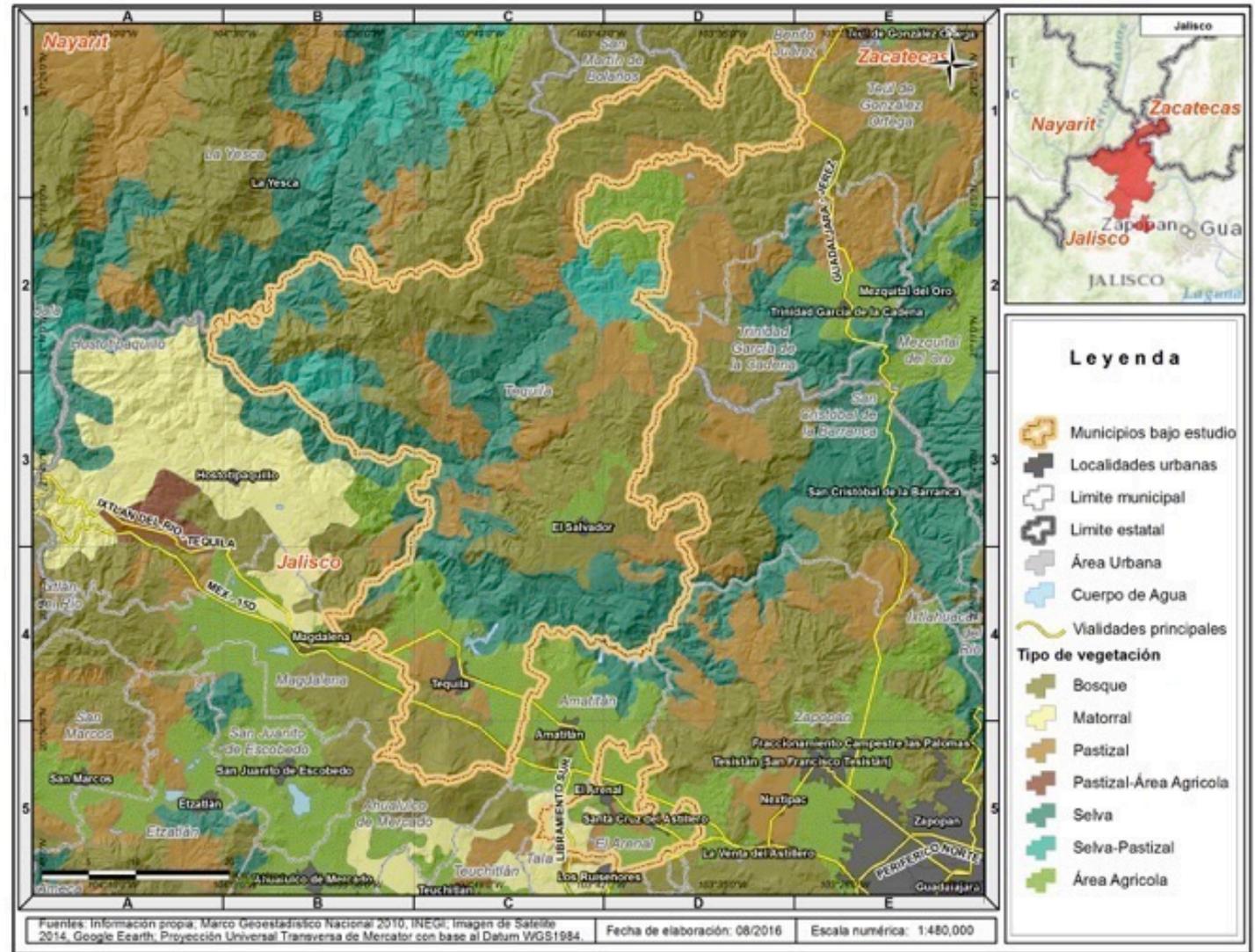


- Ambos municipios analizados, se encuentran comprendidos dentro de la Región Hidrológica del Río Lerma-Santiago.
- Por cuenca hidrológica, los dos municipios registran más del 94% de su territorio dentro de la cuenca del río Santiago-Guadalajara.
- Los principales cuerpos de agua dentro de los municipios analizados son:
 - Laguna Colorada y el río Arenal, en el municipio El Arenal.
 - Los ríos Grande Santiago, Tequesquite, Bolaños y Grande, así como la Presa Santa Rosa se ubican en el municipio de Tequila.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

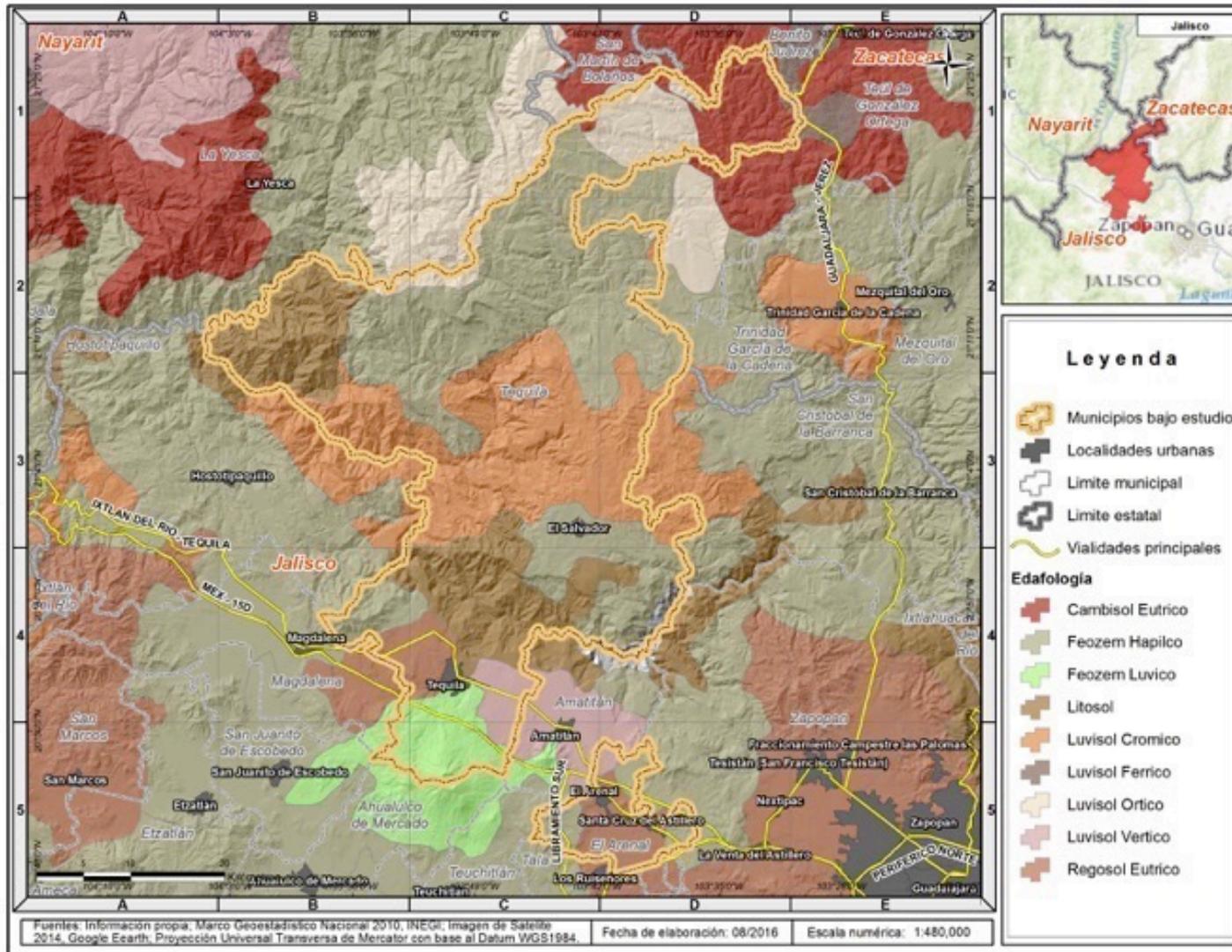
Uso de suelo y vegetación.

- El principal uso de suelo en el territorio de Tequila son los bosques de Encino-Pino, que ocupan el 50% de la superficie municipal, 19.5% de la superficie presenta selva baja caducifolia, mientras que otro 19% cuenta con pastizales inducidos, que se trata de una vegetación secundaria de selva; el 10% del suelo se dedica a la agricultura, principalmente se cultiva maíz, agave, sorgo, frijol, naranja, aguacate y calabacita; únicamente el 0.3% se destina a zonas urbanas.
- Como se observa, El Arenal presenta como principal uso de suelo la agricultura de temporal y riego, que representan el 56 % de la superficie municipal,



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Edafología

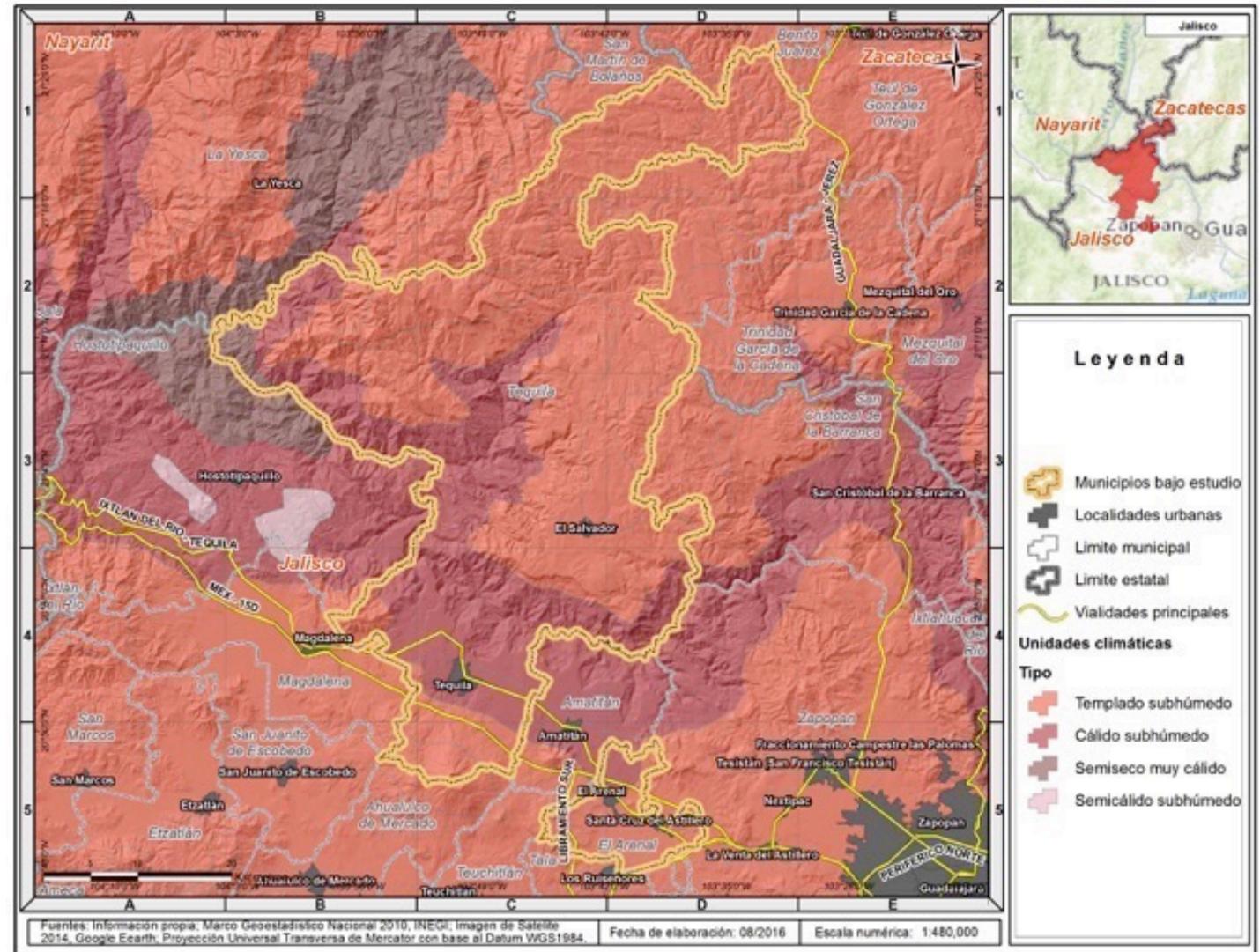


- En el municipio de Arenal el suelo dominante es el Luvisol, que se caracteriza por la acumulación de arcillas, son suelos rojizos o amarillentos, aptos para la agricultura, con susceptibilidad moderada a la erosión.
- Por su parte, el municipio de Tequila, presenta dominancia de suelos Feozem Háplico, que se caracterizan por tener una capa superficial oscura, rica en materia orgánica y nutrientes, son aptos para la actividad agrícola.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Climas

- En el municipio de **El Arenal**, domina el clima templado subhúmedo, este se relaciona con el relieve montañosos y de mesetas que se presenta en el municipio. Entre sus características se encuentran una precipitación media anual entre 700 y 800 mm, mientras que la temperatura media anual se ubica de los 18° C a los 22° C.
- Por su parte el municipio de **Tequila** presenta un clima templado subhúmedo en las porciones altas del territorio, mientras que en la partes bajas, zona en la que se encuentra la cabecera municipal, el clima dominante es el cálido subhúmedo, que registra una temperatura media anual mayor a los 22°C, la precipitación media anual asciende a 910 mm.



14

Análisis demográfico de El Arenal

Introducción

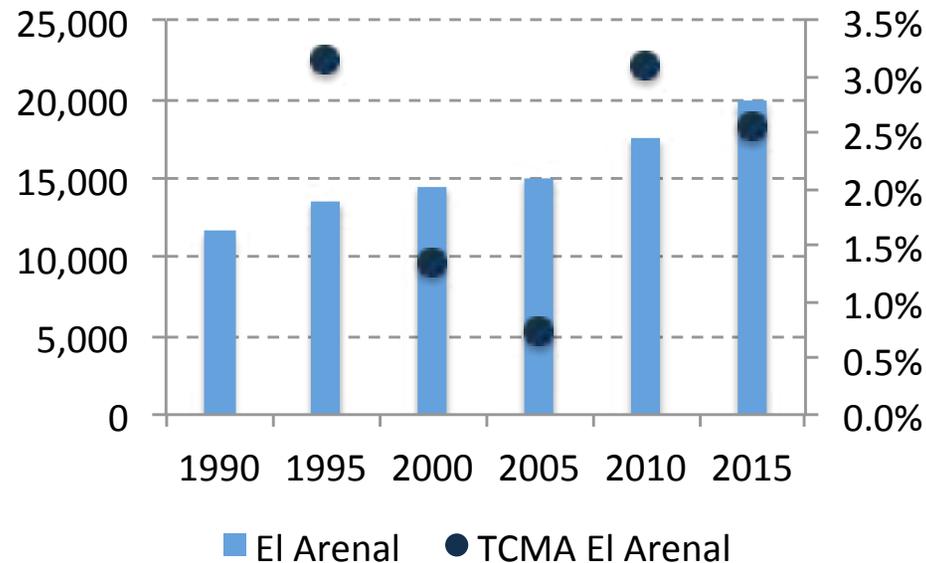
- El siguiente capítulo tiene como objetivo analizar la evolución de la población y vivienda en los municipios de Tequila y El Arenal, para dicho fin se obtendrá información de censos y conteos de población de INEGI para el cálculo de tasas de crecimiento y tendencias que presenten dichas variables, así será posible realizar una proyección de la población y la vivienda.
- De igual forma se analizarán otras variables demográficas para entender la dinámica y estructura de los habitantes y las viviendas de los municipios, entre ellas se encuentra: la estructura de la población por edad, el nivel de ingreso de las familias, la evolución del tipo y clase de las viviendas, así como el número de integrantes en los hogares.

Contexto histórico

- El Arenal ha poseído diversos nombres, destaca que en la época prehispánica se conoció como “Zihuatán”, que significa lugar de mujer; en la conquista se denominó congregación de San Diego; el nombre actual, que significa lugar arenoso, se deriva de las condiciones del terreno.
- El municipio El Arenal se distingue como la puerta de entrada a la comarca de la región agavera.
- Específicamente la población de El Arenal comenzó a establecerse en el periodo colonial, como una ranchería alrededor de algunas haciendas tequileras; como todas las poblaciones tequileras su principal modo de subsistencia fue el cultivo de agave y la elaboración del vino mezcal.
- Se erigió como municipio autónomo en 1923, durante el periodo virreinal dependió, en términos políticos, de la población de Amatlán y la jurisdicción de Tequila.
- En 1925 se inicia la construcción del templo y jardín principal, mientras que la presidencia municipal se erigió hasta 1945.
- La consolidación del núcleo de población sucedió a finales del siglo XIX.
- En su territorio se encuentran importantes sitios históricos tales como la poco explorada ciudad prehispánica de conocida como Guachimontón de Santa Quitería, así como haciendas coloniales de La Parreña, La Providencia, La Calavero ó EL Careño.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

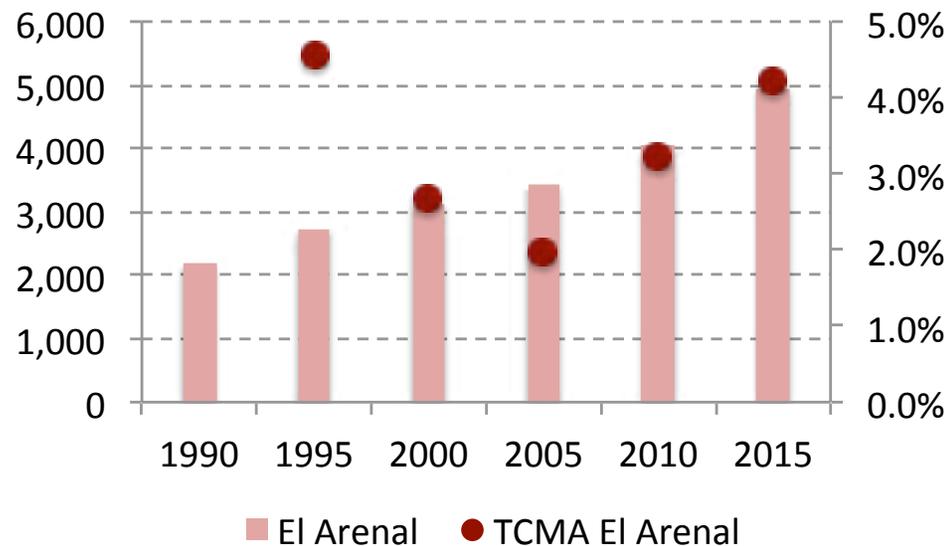
Evolución de la población



- Con base en datos de INEGI, la población del municipio El Arenal ha registrado una evolución positiva en su población, creciendo a una tasa promedio de 2.2% de 1990 a 2015, año en el que alcanzó una población de 19,900 habitantes.
- El periodo de 2010 a 2015 registra el mayor crecimiento al registra una tasa promedio de 3.1%, aumentando en 2,355 habitantes.
- Por el contrario de 2000 a 2005 se registró el menor crecimiento con una tasa de 0.7%, incrementando únicamente 541 habitantes.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución de la vivienda

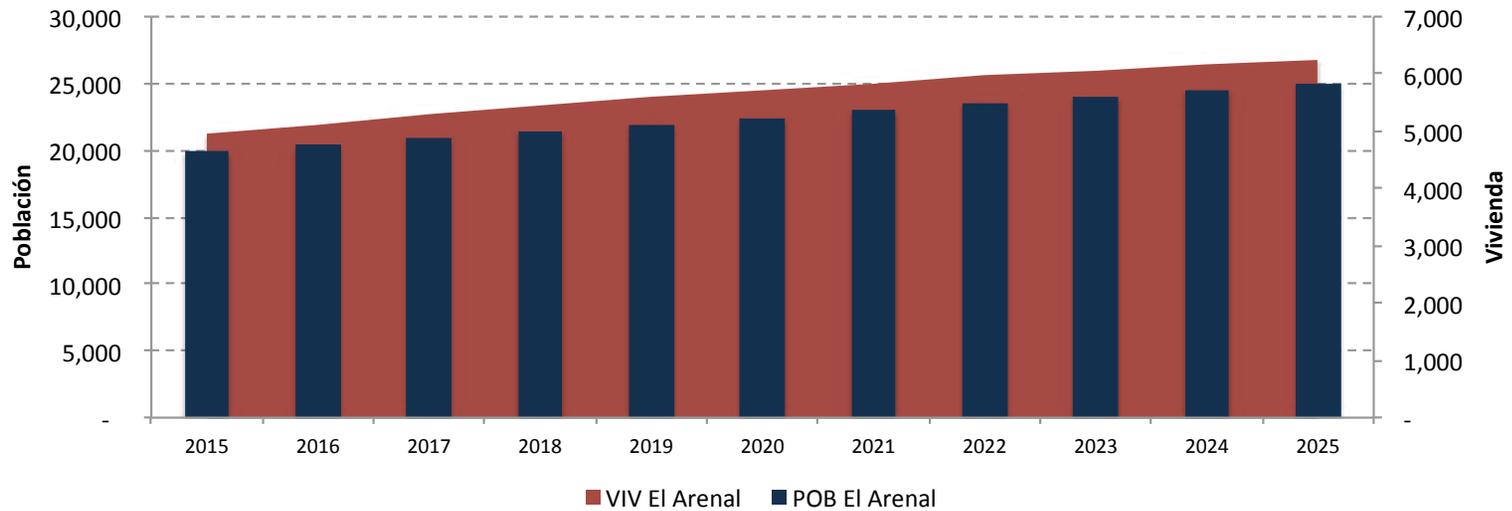


- Respecto a la vivienda, ha mostrado una tendencia positiva, destaca su ritmo de crecimiento es más acelerado que el de la población, registrando una tasa promedio de 3%.
- La tasa más elevada se registra en el periodo 1990-1995 con 4.6% pasando de 2,187.
- Otra tasa de crecimiento alta se presenta de 2010 a 2015, periodo en que la vivienda creció en 924 unidades, esto se explica por la entrada de el fraccionamiento La Cima.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Proyecciones de población y vivienda

Proyección de población y vivienda en El Arenal



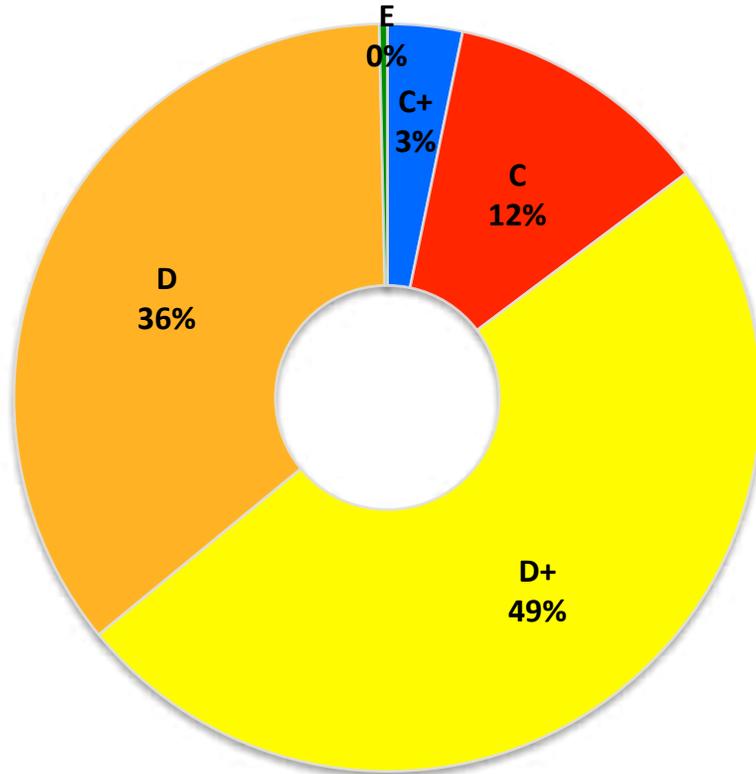
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
POB El Arenal	19,900	20,400	20,904	21,412	21,924	22,439	22,958	23,479	24,003	24,529	25,057
VIV El Arenal	4,955	5,128	5,291	5,444	5,587	5,720	5,845	5,961	6,068	6,168	6,260

- De acuerdo con datos de INEGI, Softec realizó una proyección de población y vivienda. Se puede observar que el municipio El Arenal presenta una tendencia positiva en sus crecimientos de población y vivienda, así la población alcanzará los 25,057 habitantes en 2025, esto significa un aumento de 5,157 habitantes.
- Respecto al parque habitacional presenta un crecimiento de 1,305 viviendas, alcanzando en 2025 6,260 viviendas.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Nivel de ingreso de las familias.

Estructura del nivel socioeconómico por familias.

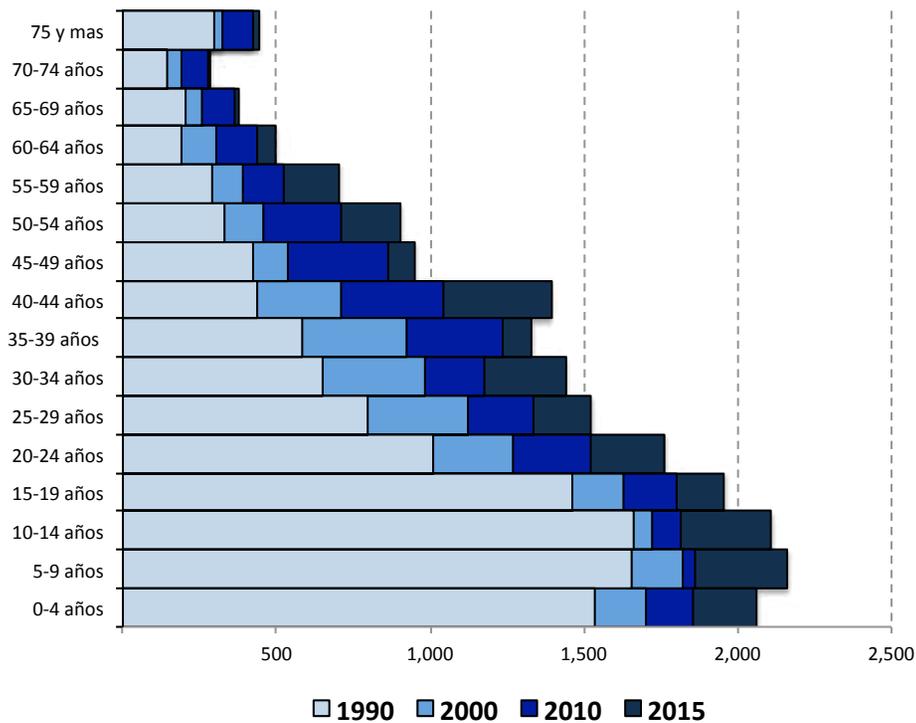


En el municipio de El Arenal, dominan las familias con un nivel socioeconómico D+, representando el 49% del total, sus ingresos van de \$10,311 a \$14,915.

NSE	Rango de ingreso mensual por hogar	Hogares 2015 El Arenal
A/B	>\$119,875	0
C+	\$119,874 - \$48,061	160
C	\$48,060 - \$14,916	571
D+	\$14,915 - \$10,311	2,443
D	\$10,310 - \$3,866	1,763
E	<\$3,865	17
TOTAL DE HOGARES		4,955

Población por grupos de edad

Evolución de la población por grupos de edad.

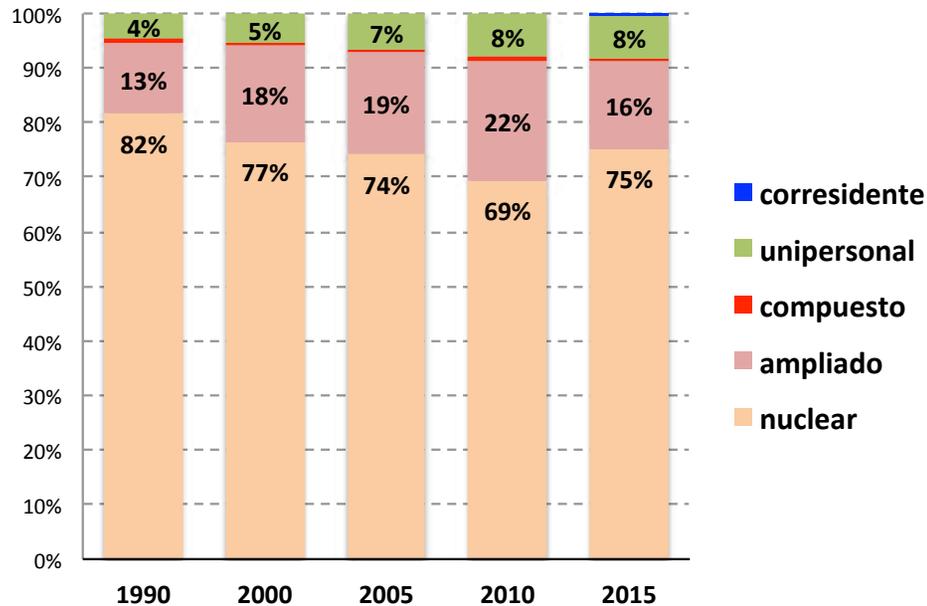


- En general, a partir de la pirámide poblacional, se puede observar que la población del municipio se encuentra en una etapa de transición demográfica, es decir los nacimientos y la mortalidad registran una ligera disminución, aumentando la población joven y adulta, esto se puede notar más marcadamente en el año 2010.
- Destaca un crecimiento importante de la población dentro del rango de 40 a 44 años, en el periodo 2010-2015 creció a una tasa promedio del 6%, llegando a los 1,392 habitantes.
- De igual forma, la población de 30 a 34 años presentó un incremento importante, del, a una tasa media del 4%, llegando a los 1,441 habitantes, es importante mencionar que esta población es la principal fuerza laboral y con poder adquisitivo, por lo que sería la principal demanda de bienes y servicios.

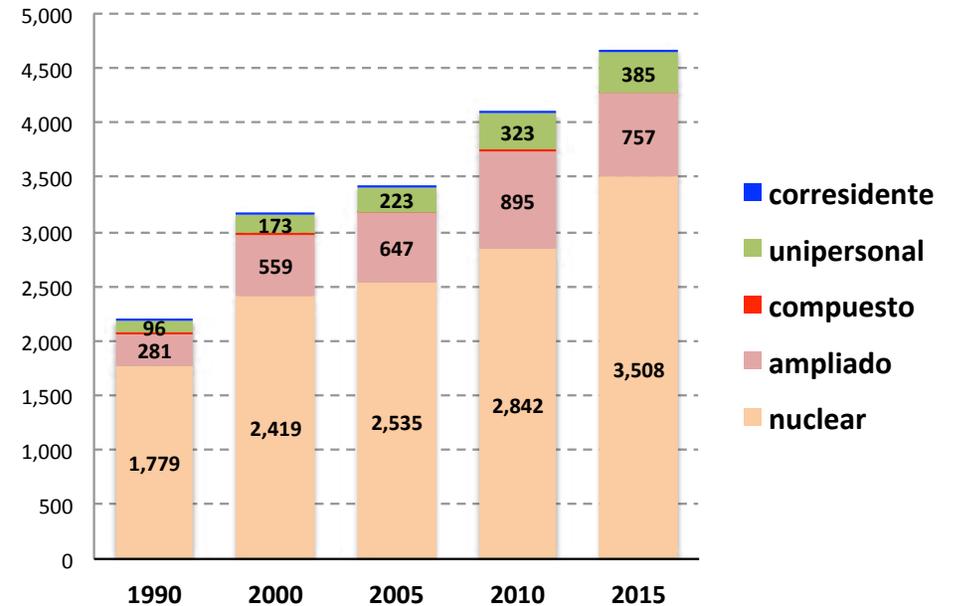
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución de hogares por tipo de vivienda

Evolución del tipo de vivienda.



Evolución del tipo de vivienda.

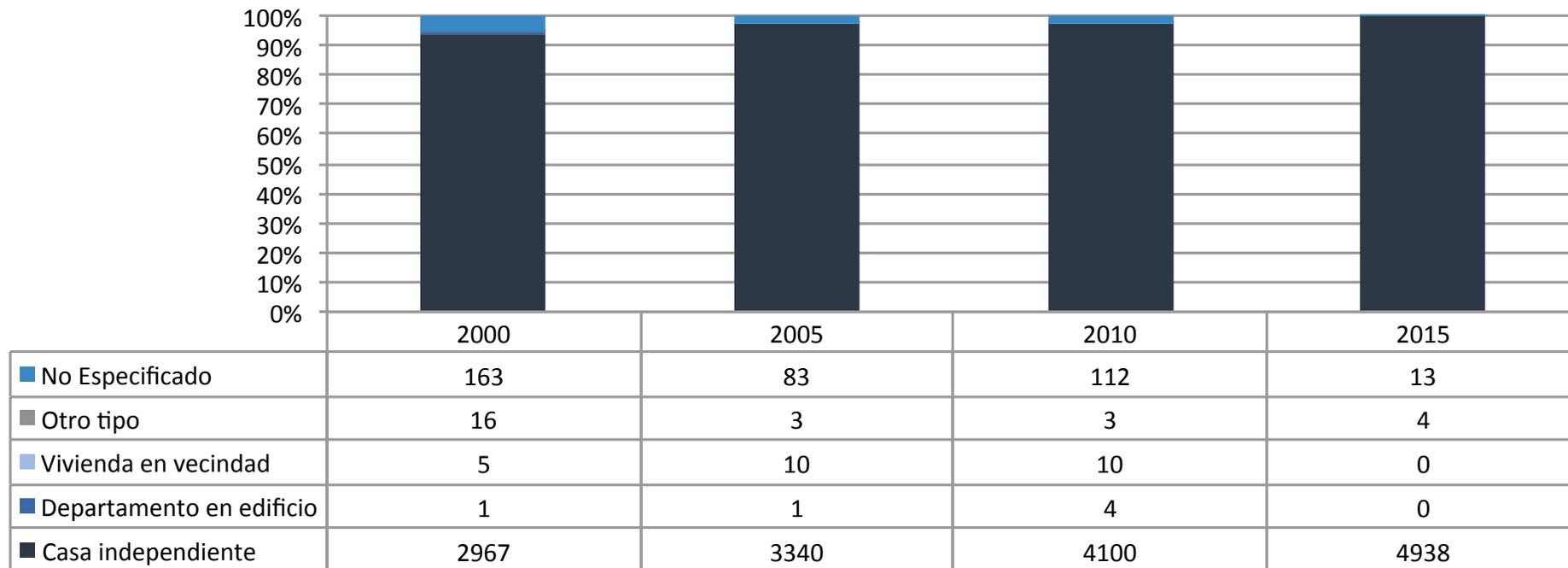


- En el municipio de el Arenal, los hogares nucleares han registrado la mayor participación en el periodo analizado, con un promedio del 75%, para 2015 se registraron 3,508 hogares de este tipo; estos hogares se encuentran compuestos por padre, madre e hijos, o únicamente madre ó padre e hijos.
- Por su parte, los hogares ampliados presentaron una evolución positiva en su participación, que se incrementaba a una tasa media de 3% de 1990 a 2010, no obstante para 2015 la participación se redujo un 25%; este tipo de hogar se compone por un hogar nuclear más otro familiar (tíos, hermanos, suegros, etc).
- Destaca que los hogares unipersonales han presentado un incremento del 100% en su participación, pasando de contribuir con el 4% en 1990 a 8% en el 2015, registrando 385 hogares en este último año, estos hogares son los que se forman por una sola persona.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución de la clase de vivienda

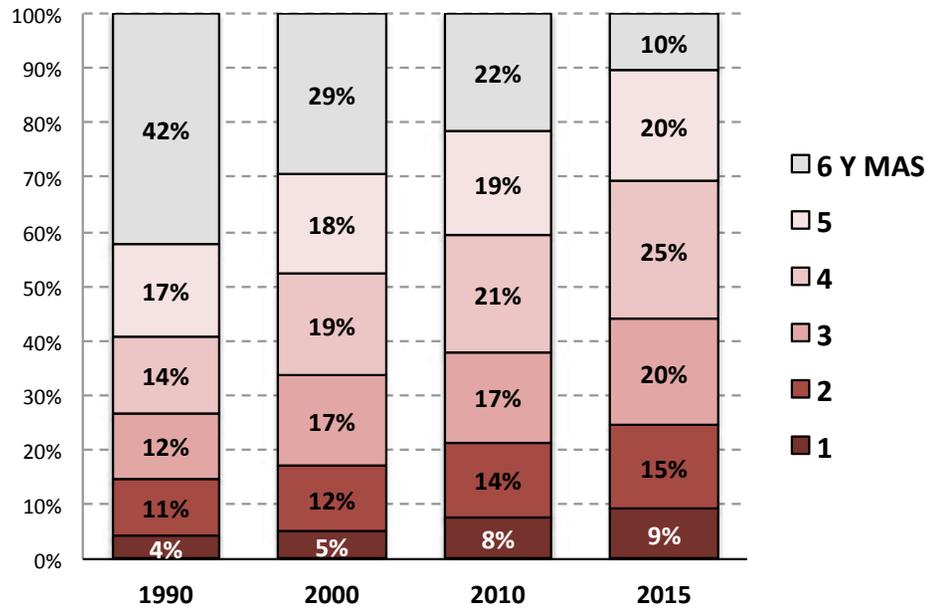
Evolución de la clase de vivienda.



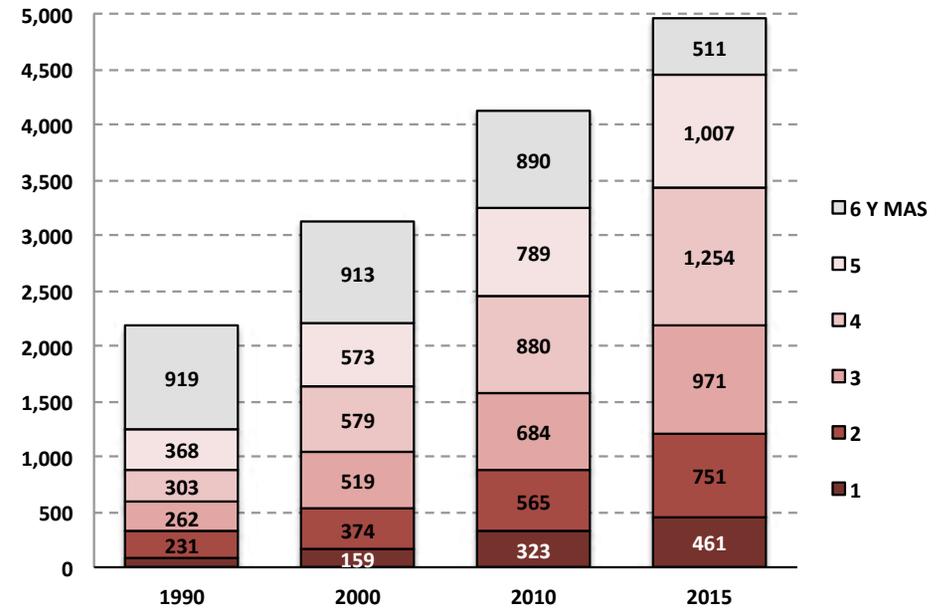
- Se puede observar que en el municipio El Arenal, el tipo de vivienda dominante es la casa independiente que desde el año 2000 participa con más del 90% de las viviendas del municipio, es decir, la población del municipio presenta un arraigo a la vivienda horizontal de autoconstrucción.
- En el periodo de 2000 a 2015 otro tipo de viviendas, dentro de las cuales se encuentran el cuarto en azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil y refugio, participaron con 0.2%

Evolución de ocupantes por hogar

Evolución de los integrantes por hogar.



Evolución de los integrantes por hogar.

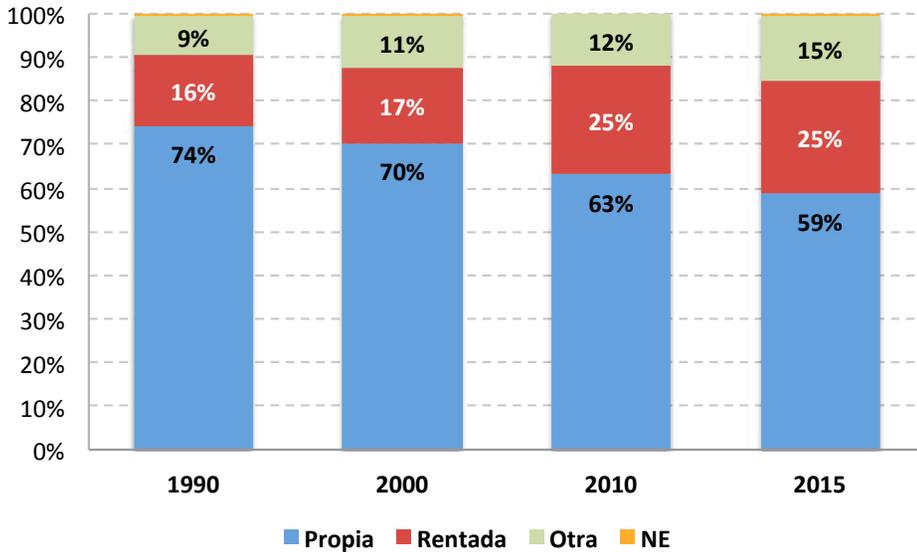


- Se puede observar que los hogares conformados por más de 6 integrantes han registrado una marca contracción en su participación, así en 1990 aportaban el 40% del total de hogares, y para 2015 contribuyen únicamente con el 10%.
- Por otro lado, los hogares conformados por una persona han registrado la mayor tasa de crecimiento promedio con 3%, pasando de participar con el 4% en 1990 a aportar el 9% en 2015.
- Para 2015, los hogares muestran una distribución más homogénea en cuanto a número de integrantes, destacando los hogares de 4 integrantes que participan con el 25%, con un total de 1,254 hogares.

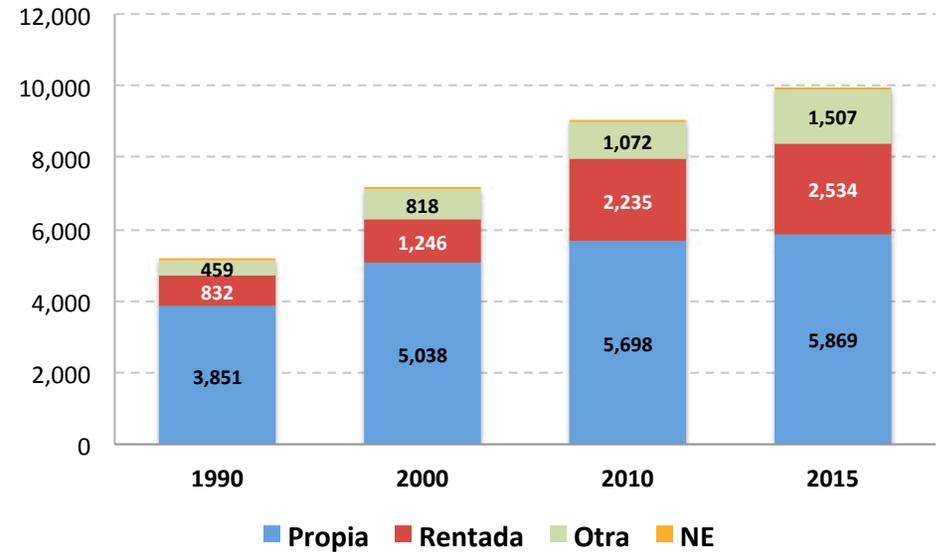
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución en la tenencia de la vivienda

Evolución en la tenencia de la vivienda



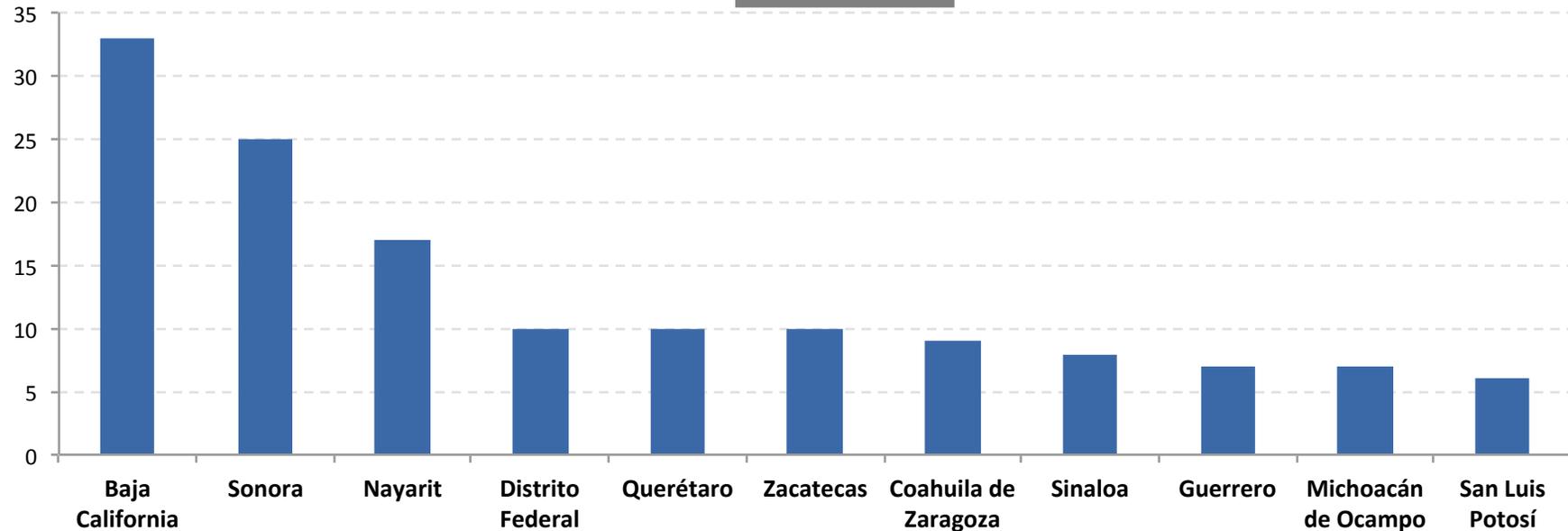
Evolución en la tenencia de la vivienda



- Respecto a la tenencia de vivienda, se observa una tendencia a la disminución de la vivienda propia y el aumento de vivienda en renta y otra situación.
- La vivienda en renta es la que muestra el mayor crecimiento, pasando de 832 viviendas en renta en 1990, que significaban el 16% a 2,534 viviendas en dicha situación en 2015, estas representan el 25%.

Procedencia de inmigrantes

Estados expulsores de población al municipio de El Arenal.

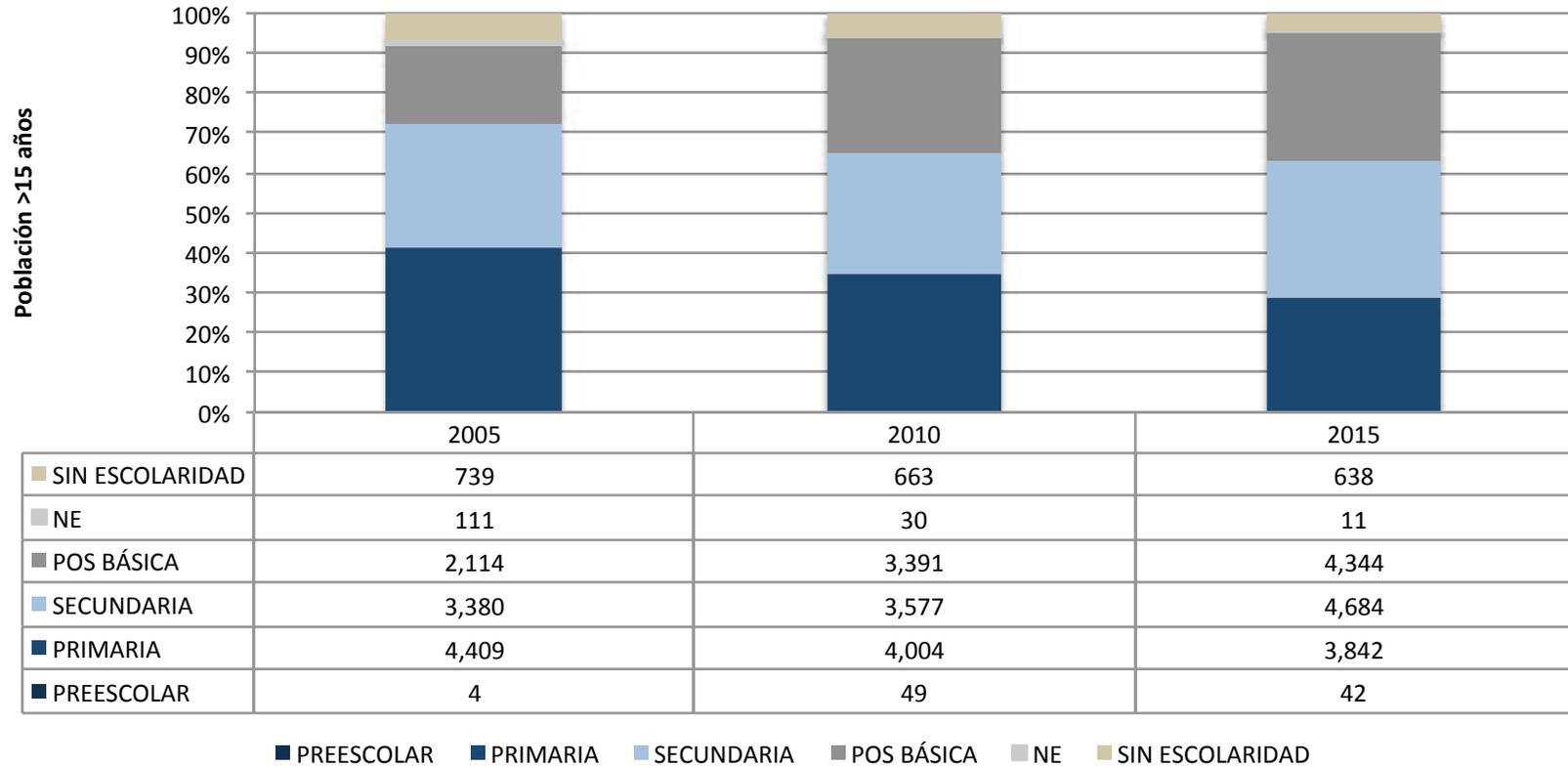


Inmigrantes nacionales a El Arenal 2005-2010	
Estado de procedencia	Inmigrantes
Baja California	33
Sonora	25
Nayarit	17
Distrito Federal	10
Querétaro	10
Zacatecas	10
Coahuila de Zaragoza	9
Sinaloa	8
Guerrero	7
Michoacán de Ocampo	7
San Luis Potosí	6

- Por la vocación agrícola (específicamente el cultivo del agave), así como por procesos migratorios a Estados Unidos, los principales inmigrantes del municipio provienen de los estados de Baja California y Sonora.
- Por su cercanía al estado de Jalisco, también llegaron pobladores nuevos del estado de Nayarit.
- Finalmente, El Distrito Federal, Querétaro y zacatecas también son entidades expulsoras de población hacia el municipio.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución del nivel educativo



- La población del municipio El Arenal ha tenido una evolución positiva en su nivel educativo, en general, se puede observar un aumento de la población que cursa el nivel pos básico, este incluye la educación superior y media superior.
- En 2015, la mayor participación la tuvo la población mayor de 15 años que cursó hasta el nivel secundaria, con 35%, le siguió la población con educación pos básica que representa el 32%, los pobladores que cursaron hasta el nivel primaria contribuyeron con el 28%.

28

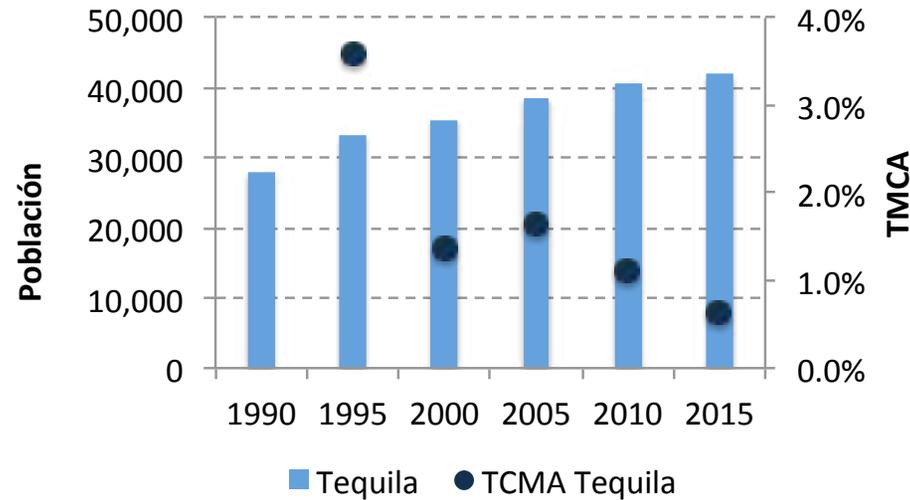
Análisis demográfico de Tequila

Contexto Histórico

- El nombre de Tequillan o Tecuila, se interpreta como lugar en que se corta o lugar de tributos.
- Sus pobladores primitivos pertenecieron a las etnias chichimecas, otomíes, toltecas y nahuatlacas.
- La región fue conquistada en 1530, el 15 de abril de ese año fue fundada la población Santiago de Tequila.
- Tras la represión de una rebelión de los indígenas nativos del lugar, en diciembre de 1541 comenzó la evangelización de la población.
- En 1600 fue instalada la primera fábrica de tequila por Pedro Sánchez de Tagle, quien introdujo el cultivo y destilación del mezcal para la producción del tequila.
- El 27 de marzo de 1824, Tequila se convirtió en cabecera de departamento, por lo que se le concedió el título de villa, desde entonces Tequila existe como municipalidad.
- En el año 2003 recibió la categoría de pueblo mágico, otorgada por la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal
- Para 2006, Tequila fue nombrado por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad, bajo la denominación de Paisaje Agavero y antiguas instalaciones industriales de tequila.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

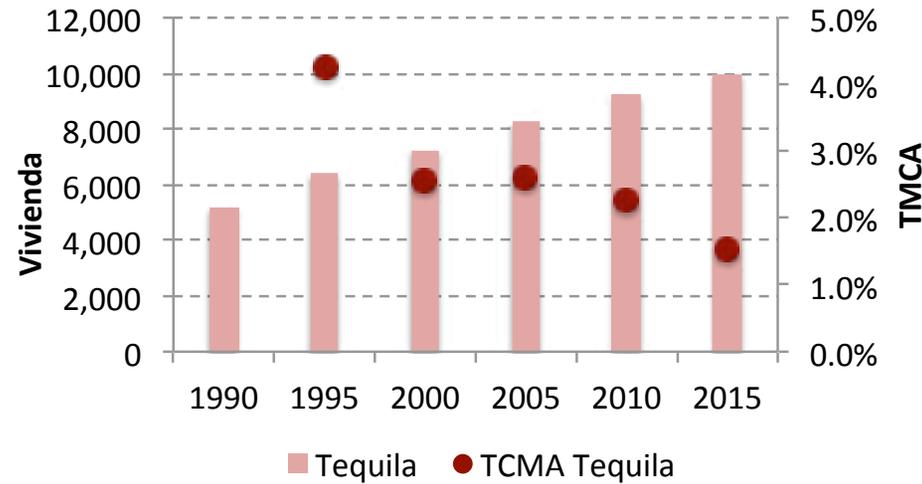
Evolución de la población



- La población del municipio de Tequila muestra una evolución positiva de su población ya que ésta muestra un crecimiento constante a una tasa promedio de 1.7%, en el periodo analizado, no obstante, este crecimiento se ha visto desacelerado.
- La tasa de crecimiento más alta se registró en el periodo 1990-1995 con 3.6%, la población aumentó en 5,341 habitantes.
- Para 2015, la población del municipio alcanzó los 42,009 habitantes.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución de la vivienda

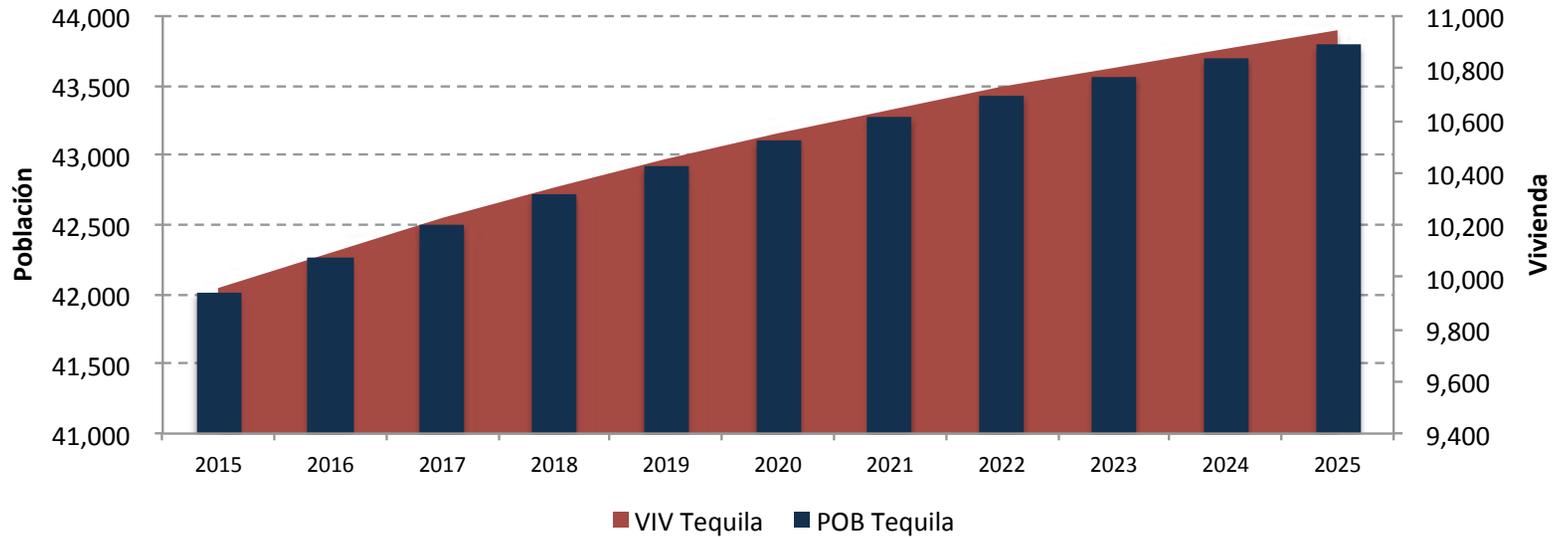


- Al igual que la población, la vivienda también presenta una tendencia positiva en su crecimiento, registrando una tasa de crecimiento promedio de 2.6% en el periodo analizado.
- El mayor crecimiento se registró de 1990 a 1995, con una tasa de 4.3%, aumentando 1,204 viviendas.
- Se puede observar una contracción del 96% en las tasas de crecimiento.
- Para 2015, el parque habitacional registró 9,956 viviendas.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Proyección de población y vivienda

Proyección de población y vivienda en Tequila.



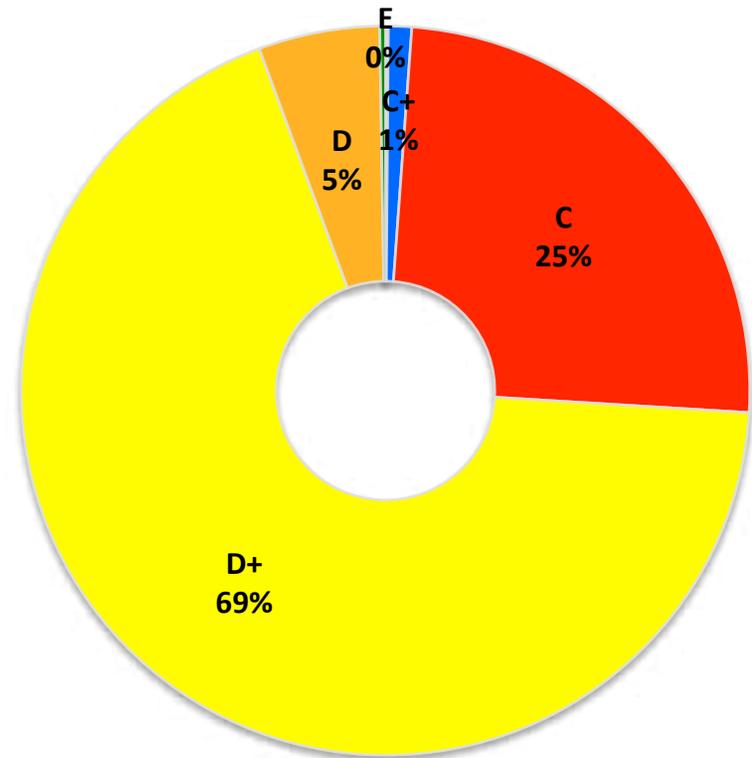
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
POB Tequila	42,009	42,260	42,495	42,714	42,918	43,105	43,276	43,431	43,568	43,689	43,792
VIV Tequila	9,956	10,095	10,224	10,342	10,451	10,551	10,643	10,728	10,805	10,877	10,942

- Con base en datos de INEGI se realizó una proyección de población y vivienda para el municipio de Tequila, así para 2015 la población del municipio alcanzará los 43,792 habitantes.
- Por su parte, el parque habitacional también registra una tendencia positiva en su evolución, alcanzando las 10,492 viviendas en 2025, esta registra una tasa de crecimiento promedio de 1%.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Nivel de ingreso de las familias

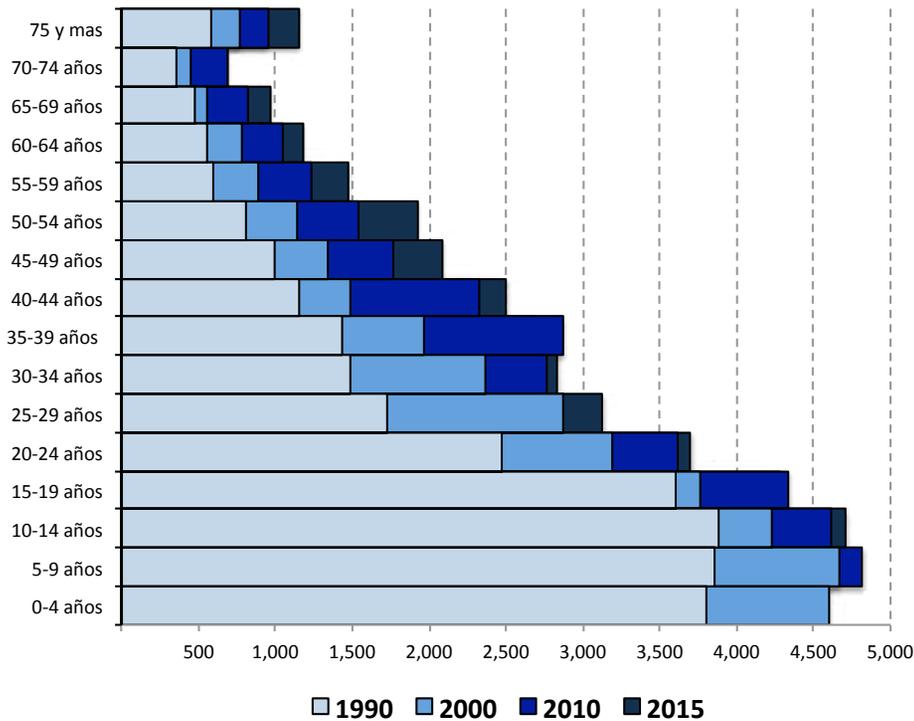
En Tequila el nivel socioeconómico dominante en las familias es el D+ con 69%, seguido por los hogares de nivel C, que representan el 25%, estos niveles de ingresos se explica por la actividad turística e industrial que ahí existe.



NSE	Rango de ingreso mensual por hogar	Hogares 2015 Tequila
A/B	>\$119,875	6
C+	\$119,874 - \$48,061	51
C	\$48,060 - \$14,916	1,229
D+	\$14,915 - \$10,311	3,389
D	\$10,310 - \$3,866	267
E	<3,865	12
TOTAL DE HOGARES		9,956

Población por grupos de edad

Evolución de la población por grupos de edad.

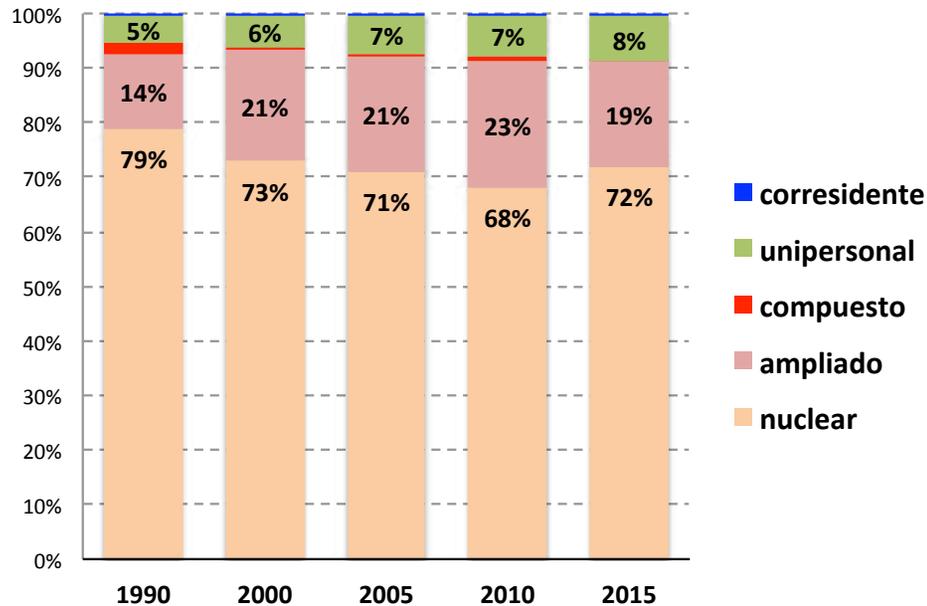


- Al igual que el municipio El Arenal, la población de Tequila se encuentra en una etapa de transición demográfica al disminuir los nacimientos así como la mortalidad, de esta forma se puede observar un crecimiento de la población joven y adulta.
- En el periodo 2010 a 2015, la población de 50 a 54 años registró una tasa de crecimiento media de 5%, pasando de 1,540 habitantes en 2010 a 1,921 en 2015.
- La población de 45 a 49 años también registró un crecimiento importante con una tasa media de 4%, al igual que la población mayor de 75 años.

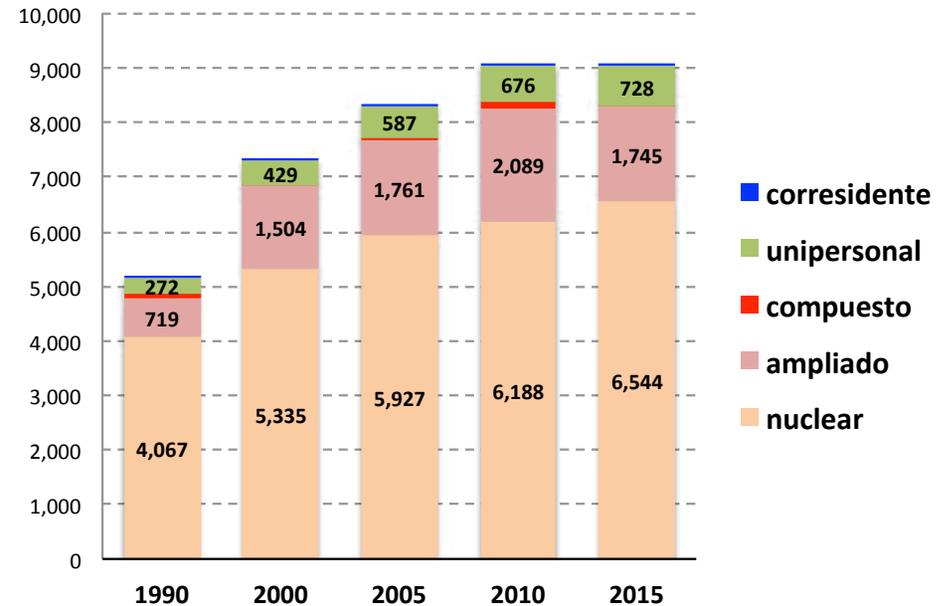
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución de los hogares por tipo de vivienda

Evolución del tipo de vivienda.



Evolución del tipo de vivienda.



- En el municipio de Tequila, los hogares nucleares son los que han registrado la mayor participación a lo largo del periodo analizado, con un promedio de 73%, registrando, en 2015, 6,544 hogares de este tipo.
- Los hogares unipersonales, es decir, conformados por una persona, presentan un incremento en su participación, llegando a aportar el 8% en 2015, que significan 728 hogares.
- Los hogares compuestos y corresidentes no cuentan con una participación importante en el municipio.

Evolución de clase de vivienda

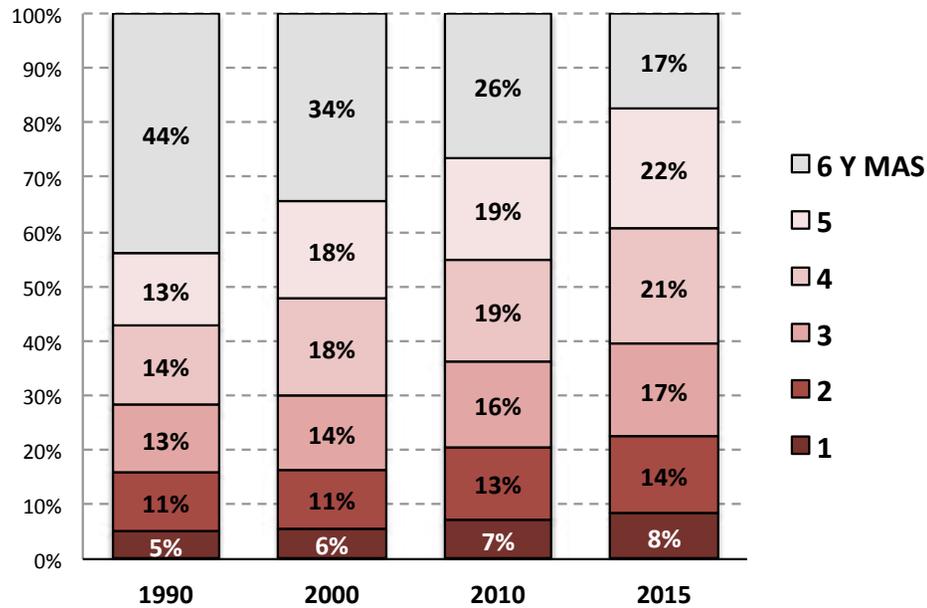
Evolución de la clase de vivienda.



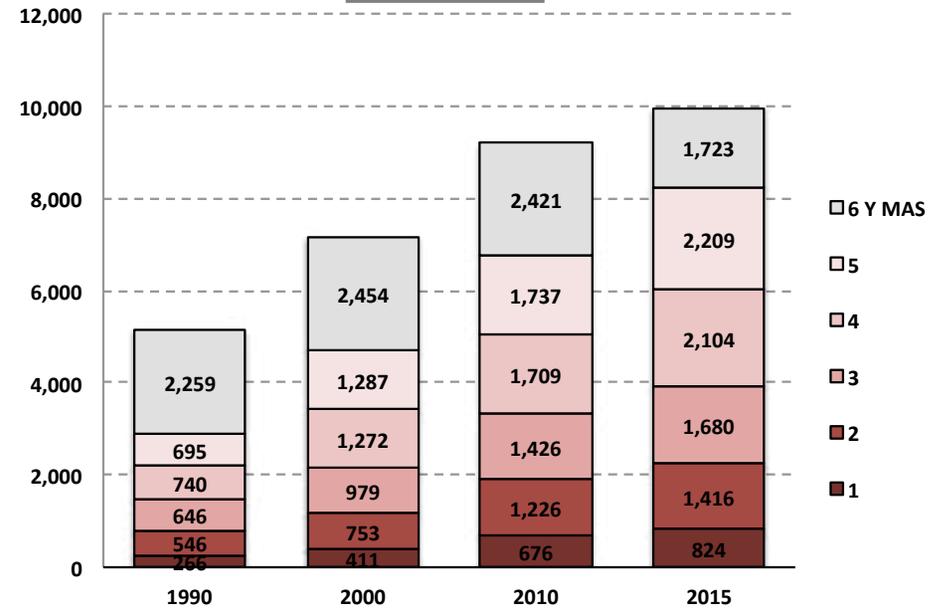
- En el periodo analizado, las casas independientes participan con más del 90% del total de viviendas, éstas presentan un incremento en su participación, pasando de aportar el 93% en 2000 a 97% en 2015.
- En el municipio, la vivienda en vecindad presenta una participación promedio del 2%, en 2015 se registraron 203 viviendas de este tipo.
- Por su parte, la vivienda vertical participa con un promedio del 0.6%, 2010 fue el año en el que se presentaron más viviendas de este tipo con 80 departamentos.

Evolución de ocupantes por hogar

Evolución de los integrantes por hogar.



Evolución de los integrantes por hogar.

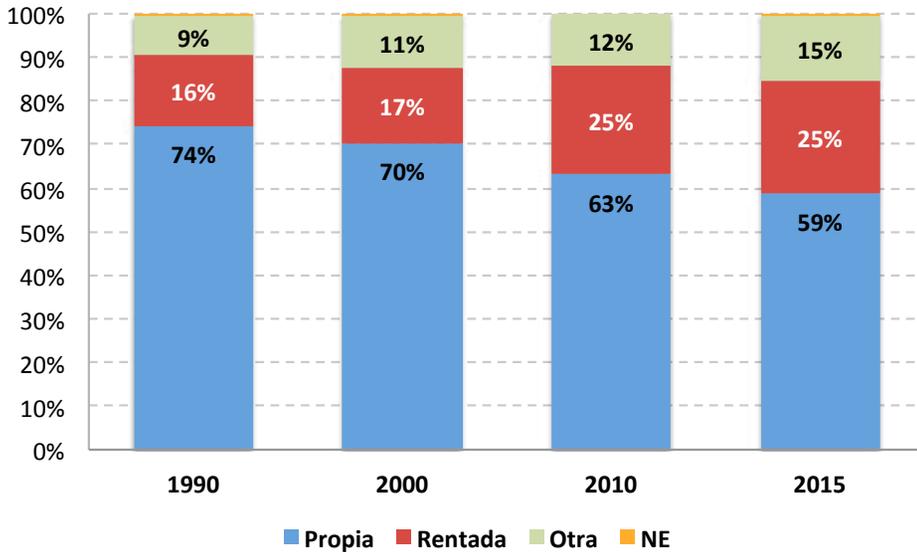


- El municipio de Tequila presenta una marcada disminución en la participación de los hogares conformados por 6 o más integrantes, mismos que representaron el 42% del total en 1990 llegando a aportar el 17% en 2015.
- Por el contrario las familias formadas por 4 ó 5 integrantes han incrementado su participación a una tasa promedio del 2% en el periodo analizado, así para 2015 contribuyen con el 22%, los hogares de 5 integrantes, y con el 21% los de 4 integrantes.
- De igual forma, los hogares conformados por un integrante han aumentado su participación en el municipio, pasando de aportar el 5% al 8% en el periodo 1990-2015.

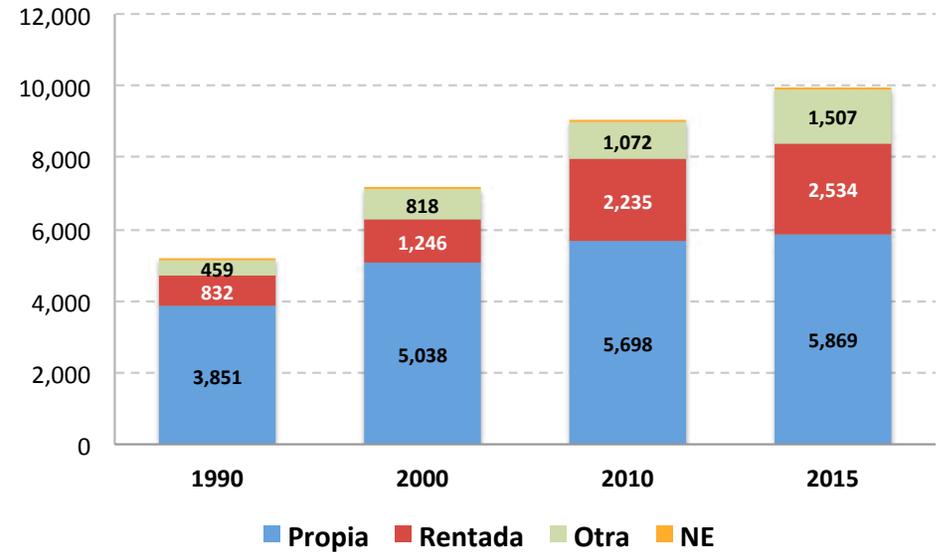
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Evolución en la tenencia de la vivienda

Evolución en la tenencia de la vivienda



Evolución en la tenencia de la vivienda

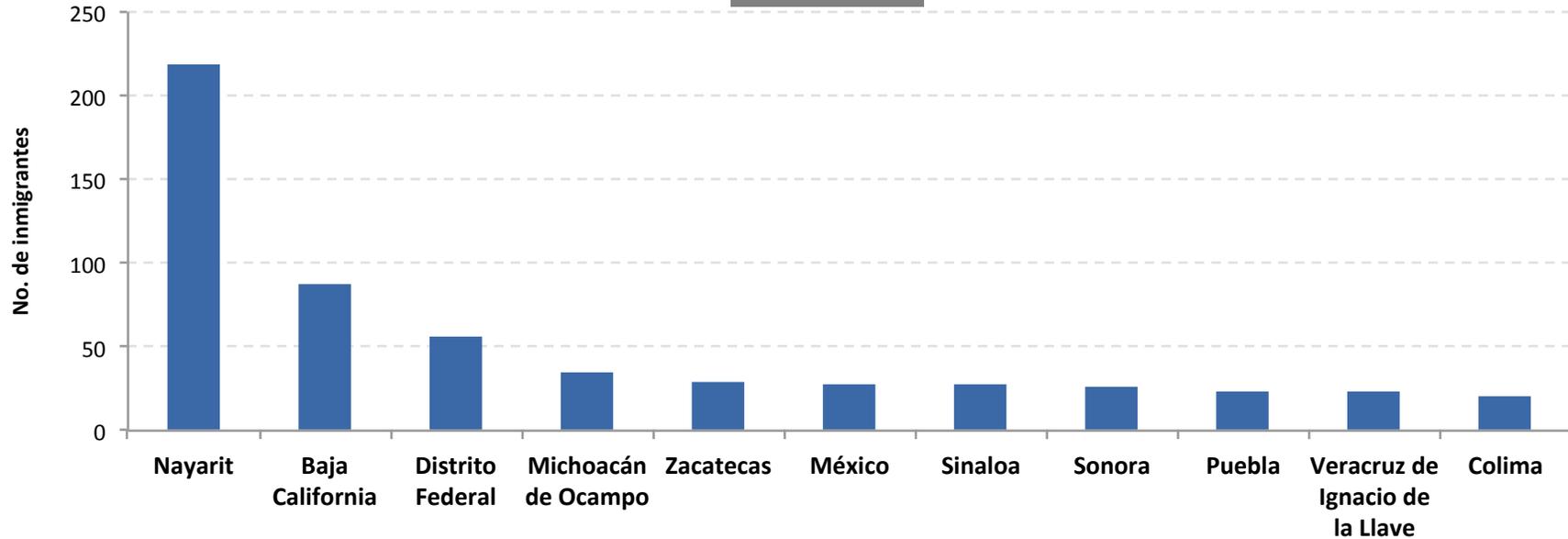


- Destaca la evolución positiva que ha tenido la vivienda en renta incrementando su participación a una tasa media del 2%, pasó de representar el 16% de la vivienda en 1990 a aportar el 25% en 2015, esto se traduce en un incremento de 1,702 viviendas en esta situación; este fenómeno se explica por la poca oferta de vivienda nueva terminada.
- Por su parte, la vivienda propia ha tenido una evolución positiva, sin embargo, su ritmo de crecimiento ha disminuido, por lo tanto su participación también se ha visto reducida de 74% en 1990 a 59% en 2015.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Procedencia de inmigrantes al municipio

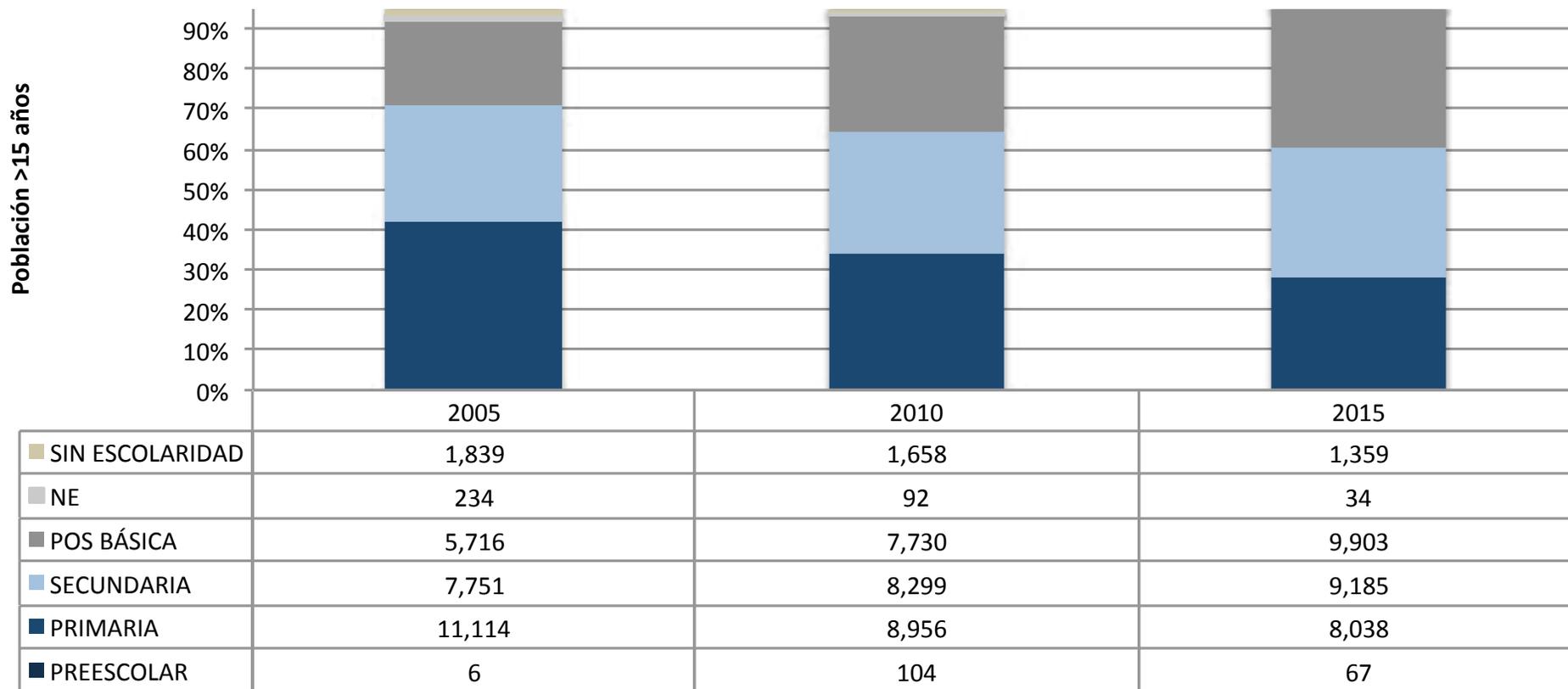
Estados expulsores de población al municipio de Tequila.



Inmigrantes nacionales a Tequila 2005-2010	
Estado de procedencia	Inmigrantes
Nayarit	218
Baja California	87
Distrito Federal	56
Michoacán de Ocampo	35
Zacatecas	29
México	27
Sinaloa	27
Sonora	26
Puebla	24
Veracruz de Ignacio de la Llave	23
Colima	20

- Por su colindancia con el estado de Jalisco, Nayarit es la entidad de donde proceden el mayor número de migrantes nacionales al municipio de Tequila, ya que en 2005, 218 personas habitaban en dicha entidad y en 2010 migraron al municipio.
- Por otro lado, por las actividades económicas y turísticas que ofrece el municipio, población proveniente de Baja California y el Distrito Federal llegaron a Tequila en 2010.

Evolución del nivel educativo



- En general, se puede observar que por el desarrollo económico y turístico que ha presentado el municipio el nivel educativo de sus habitantes se ha elevado, así, la participación de los habitantes con educación pos básica y se ha incrementado, mientras que los habitantes que cuentan con primaria únicamente han disminuido su participación.
- Para 2015, los pobladores mayores de 15 años con nivel educativo pos básico registraron la mayor participación con el 35% del total, es decir 9,903 habitantes cursaron hasta la educación media superior ó superior.

41

Análisis económico

Introducción

- En este capítulo analizaremos el perfil económico de los municipios de Tequila y El Arenal, frente al estado de Jalisco.

- Se estudiarán las siguientes variables:
 - Producción Bruta:
 - Población Económicamente Activa (PEA)
 - Personal Ocupado por sector
 - Unidades Económicas por sector

- Estas variables nos indicarán en que posición competitiva se encuentran estos municipios frente a la economía estatal.

Introducción

□ Glosario

□ Producción Bruta:

- Es el valor de todos los bienes y servicios emanados de la actividad económica como resultado de las operaciones realizadas por las unidades económicas, incluido el margen de comercialización de las mercancías revendidas de las firmas. Incluye: la producción realizada que no salió al mercado porque se encontraba en proceso de producción o en espera de clientes y la producción de activos fijos para uso propio. Valoración a precios productor. Se define como el monto a cobrar por el productor al comprador, menos el impuesto al valor agregado (IVA), facturado al comprador.

□ Población Económicamente Activa (PEA)

- Personas que durante el periodo de referencia realizaron o tuvieron una actividad económica (población ocupada) o buscaron activamente realizar una en algún momento del mes anterior al día de la entrevista (población desocupada)

□ Personal Ocupado:

- Comprende a los trabajadores empleados y obreros, eventuales o de planta, que en el mes de referencia trabajaron bajo control o dirección de la empresa en la entidad federativa o fuera de ésta (es decir en el estado donde se ubica la empresa o en cualquier estado de la República Mexicana) con una remuneración fija o determinada, cubriendo como mínimo una tercera parte de la jornada laboral. Incluye al personal con licencia por enfermedad, vacaciones, huelgas y licencias temporales con o sin goce de sueldo. Excluye al personal con licencia ilimitada, pensionado con base en honorarios, igualas o comisiones.

□ Unidades Económicas:

- Son las unidades estadísticas sobre las cuales se recopilan datos, se dedican principalmente a un tipo de actividad de manera permanente, combinando acciones y recursos bajo el control de una sola entidad propietaria o controladora, para llevar a cabo producción de bienes y servicios, sea con fines mercantiles o no. Se definen por sector de acuerdo con la disponibilidad de registros contables y la necesidad de obtener información con el mayor nivel de precisión analítica.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Producción bruta en Tequila

Producción bruta	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza (sólo pesca y acuicultura animal)	\$420,000	\$147,333,000	0.29%		\$669,821,000			\$256,492,000	0.00%
Minería	\$180,000	\$1,078,382,000	0.02%		\$511,934,000			\$1,538,009,000	0.00%
Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final	\$3,551,000	\$16,376,026,000	0.02%	\$18,291,000	\$39,847,071,000	0.05%		\$5,459,159,000	0.00%
23 Construcción		\$12,649,123,000			\$31,667,541,000		\$18,862,000	\$23,032,850,000	0.08%
- 33 Industrias manufactureras	\$2,226,642,000	\$210,158,600,000	1.06%	\$3,692,513,000	\$300,182,687,000	1.23%	\$4,401,487,000	\$401,012,738,000	1.10%
Comercio al por mayor	\$52,772,000	\$35,448,169,000	0.15%	\$26,828,000	\$40,861,971,000	0.07%	\$20,472,000	\$51,622,140,000	0.04%
Comercio al por menor	\$90,530,000	\$35,539,319,000	0.25%	\$152,545,000	\$47,429,602,000	0.32%	\$183,979,000	\$66,580,831,000	0.28%
- 49 Transportes, correos y almacenamiento	\$49,265,000	\$13,802,839,000	0.36%	\$27,158,000	\$16,582,056,000	0.16%	\$359,000	\$17,111,665,000	0.00%
Información en medios masivos		\$9,091,334,000		\$8,452,000	\$24,317,374,000	0.03%	\$1,315,000	\$26,853,591,000	0.00%
Servicios financieros y de seguros	\$4,494,000	\$2,181,597,000	0.21%	\$6,107,000	\$2,373,327,000	0.26%	\$11,696,000	\$5,498,196,000	0.21%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	\$1,591,000	\$5,284,088,000	0.03%	\$2,883,000	\$7,380,171,000	0.04%	\$3,327,000	\$6,189,574,000	0.05%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	\$1,435,000	\$5,581,146,000	0.03%	\$2,318,000	\$8,424,531,000	0.03%	\$5,811,000	\$9,272,361,000	0.06%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	\$1,975,000	\$10,872,258,000	0.02%	\$4,598,000	\$13,377,327,000	0.03%	\$10,939,000	\$16,223,173,000	0.07%
Servicios educativos	\$2,476,000	\$5,601,332,000	0.04%	\$4,032,000	\$8,221,590,000	0.05%	\$8,162,000	\$10,665,188,000	0.08%
Servicios de salud y de asistencia social	\$7,294,000	\$2,817,402,000	0.26%	\$10,375,000	\$5,127,887,000	0.20%	\$14,007,000	\$8,772,983,000	0.16%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	\$2,964,000	\$1,705,633,000	0.17%	\$2,750,000	\$2,364,573,000	0.12%	\$6,869,000	\$4,521,004,000	0.15%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	\$29,127,000	\$14,110,177,000	0.21%	\$64,213,000	\$21,894,702,000	0.29%	\$87,766,000	\$27,400,250,000	0.32%
Otros servicios excepto actividades del Gobierno	\$14,501,000	\$6,838,974,000	0.21%	\$27,802,000	\$10,311,184,000	0.27%	\$31,915,000	\$12,282,316,000	0.26%

- Tequila genera 4,807 millones de pesos en su producción bruta, lo cual representa el 0.7% del total del estado de Jalisco.
- La mayor proporción de su producción se da en el sector de la industria manufacturera, la cual representa el 91% del total de la producción. La industria manufacturera representa el 1.06% del total en el estado de Jalisco
- Los demás sectores generan una proporción menor al 5%, destaca el comercio al por menor, el cual genera el 3.8% del municipio de Tequila.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

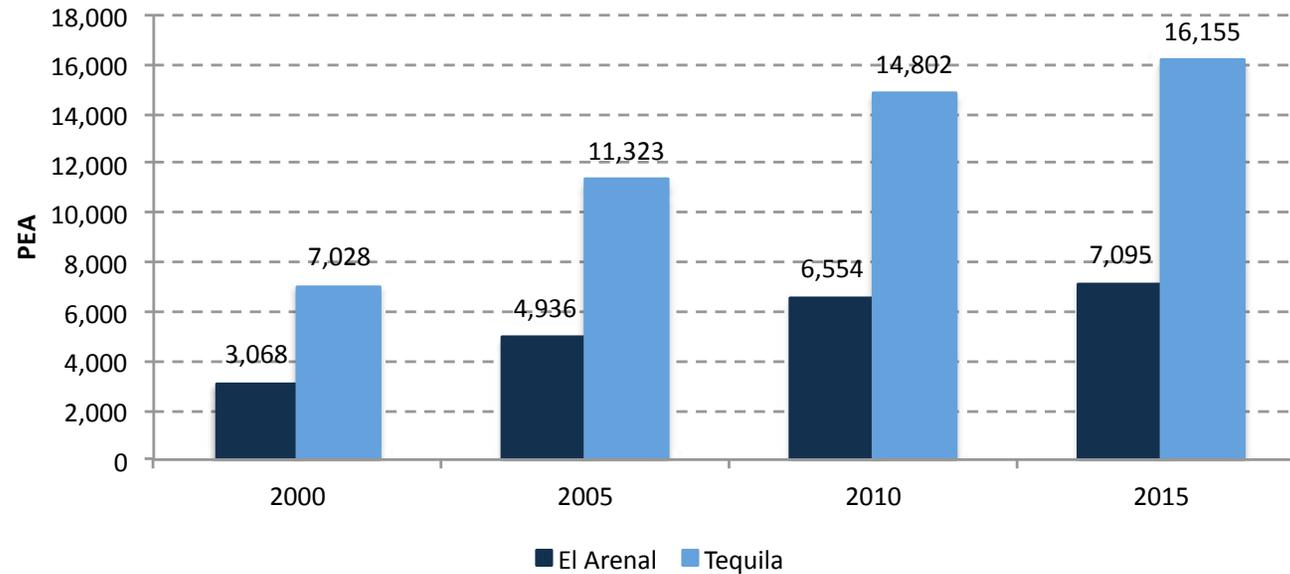
Producción bruta El Arenal

Producción bruta	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción
Minería	\$900,000	\$1,078,382,000	0.08%	\$3,863,000	\$511,934,000	0.75%		\$1,538,009,000	0.00%
Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final	\$1,947,000	\$16,376,026,000	0.01%	\$2,155,000	\$39,847,071,000	0.01%		\$5,459,159,000	0.00%
Construcción		\$12,649,123,000	0.00%	\$292,000	\$31,667,541,000	0.00%		\$23,032,850,000	0.00%
- 33 Industrias manufactureras	\$122,226,000	\$210,158,600,000	0.06%	\$74,874,000	\$300,182,687,000	0.02%	\$90,281,000	\$401,012,738,000	0.02%
Comercio al por mayor	\$1,259,000	\$35,448,169,000	0.00%	\$2,866,000	\$40,861,971,000	0.01%	\$1,893,000	\$51,622,140,000	0.00%
Comercio al por menor	\$31,384,000	\$35,539,319,000	0.09%	\$34,864,000	\$47,429,602,000	0.07%	\$51,167,000	\$66,580,831,000	0.08%
- 49 Transportes, correos y almacenamiento	\$1,852,000	\$13,802,839,000	0.01%		\$16,582,056,000	0.00%		\$17,111,665,000	0.00%
Información en medios masivos		\$9,091,334,000	0.00%	\$2,345,000	\$24,317,374,000	0.01%		\$26,853,591,000	0.00%
Servicios financieros y de seguros	\$2,877,000	\$2,181,597,000	0.13%	\$455,000	\$2,373,327,000	0.02%	\$137,157,000	\$5,498,196,000	2.49%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	\$526,000	\$5,284,088,000	0.01%	\$451,000	\$7,380,171,000	0.01%	\$385,000	\$6,189,574,000	0.01%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	\$1,176,000	\$5,581,146,000	0.02%	\$961,000	\$8,424,531,000	0.01%	\$1,216,000	\$9,272,361,000	0.01%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	\$219,000	\$10,872,258,000	0.00%	\$610,000	\$13,377,327,000	0.00%	\$1,934,000	\$16,223,173,000	0.01%
Servicios educativos	\$397,000	\$5,601,332,000	0.01%	\$489,000	\$8,221,590,000	0.01%	\$1,867,000	\$10,665,188,000	0.02%
Servicios de salud y de asistencia social	\$1,275,000	\$2,817,402,000	0.05%	\$2,266,000	\$5,127,887,000	0.04%	\$1,293,000	\$8,772,983,000	0.01%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	\$2,363,000	\$1,705,633,000	0.14%	\$973,000	\$2,364,573,000	0.04%	\$963,000	\$4,521,004,000	0.02%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	\$15,401,000	\$14,110,177,000	0.11%	\$27,918,000	\$21,894,702,000	0.13%	\$22,356,000	\$27,400,250,000	0.08%
Otros servicios excepto actividades del Gobierno	\$2,168,000	\$6,838,974,000	0.03%	\$4,621,000	\$10,311,184,000	0.04%	\$8,576,000	\$12,282,316,000	0.07%

- El municipio de El Arenal genera 319 millones de pesos, lo cual representa el 0.05% del total del estado.
- Actualmente el sector que genera mayor producción es la de servicios financieros y de seguros. Este sector representa el 43% del total del municipio.
- La industria manufacturera presentaba la mayor participación histórica, hasta el último censo, en el cual su participación en el municipio fue de 28%. Por otro lado el comercio al por menor representa el 28%.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Personal Económicamente Activa (PEA)



- Ambos municipios han tenido crecimientos de la PEA similares. En 2005 la PEA en Tequila ascendía a 11,323, mientras que en El Arenal fue de 4,936. Ambos municipios habían registrado un crecimiento de 61% con respecto a su PEA en el año 2000.
- Para 2010 su crecimiento fue de 33% para El Arenal, mientras que para Tequila fue de 31%.
- En 2015 la PEA en El Arenal fue de 7,095; esto representó un crecimiento de 8% frente a 2010. Mientras que en Tequila fue de 16,155 personas, lo cual significa un crecimiento de 9% frente a 2010.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Personal Ocupado Tequila

Personal Ocupado	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza (sólo pesca y acuicultura animal)	27	3,545	0.76%		4,403	0.00%		4,032	0.00%
Minería	1	2,438	0.04%		1,901	0.00%		2,300	0.00%
Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final	27	9,609	0.28%	30	12,800	0.23%		7,887	0.00%
23 Construcción		61,286			62,609	0.00%	84	42,494	0.20%
- 33 Industrias manufactureras	1,032	325,887	0.32%	1,645	379,187	0.43%	1,855	389,924	0.48%
Comercio al por mayor	91	84,460	0.11%	117	95,844	0.12%	200	118,468	0.17%
Comercio al por menor	1,539	310,512	0.50%	1,832	385,258	0.48%	2,046	395,568	0.52%
- 49 Transportes, correos y almacenamiento	73	42,254	0.17%	31	40,341	0.08%	8	38,086	0.02%
Información en medios masivos		8,112		24	13,977	0.17%	13	20,314	0.06%
Servicios financieros y de seguros	11	5,146	0.21%	26	11,032	0.24%	54	11,152	0.48%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	30	13,151	0.23%	55	17,389	0.32%	78	19,939	0.39%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	31	33,685	0.09%	37	39,440	0.09%	63	42,123	0.15%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	33	69,573	0.05%	76	93,591	0.08%	171	92,368	0.19%
Servicios educativos	45	40,042	0.11%	65	45,030	0.14%	135	57,670	0.23%
Servicios de salud y de asistencia social	115	26,382	0.44%	157	43,190	0.36%	220	48,064	0.46%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	44	12,359	0.36%	95	13,841	0.69%	97	18,225	0.53%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	418	97,990	0.43%	692	135,349	0.51%	952	154,120	0.62%
Otros servicios excepto actividades del Gobierno	213	72,363	0.29%	418	93,670	0.45%	556	98,617	0.56%

- El personal ocupado en Tequila asciende a 6,532 trabajadores en 2015, lo cual representa el 0.3% del estado.
- Los sectores con un mayor número de personas son los de Comercio al por menor y la Industria Manufacturera, los cuales concentran el 31% y el 28% respectivamente.
- Otro de los sectores con participación importante dentro del municipio es el de Servicios de Alojamiento Temporal y Preparación de Alimentos y Bebidas; lo cual representa el 15% del total de municipio.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Personal ocupado El Arenal

Personal Ocupado	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza (sólo pesca y acuicultura animal)		3,545	0.00%		4,403	0.00%		4,032	0.00%
Minería	5	2,438	0.21%	10	1,901	0.53%		2,300	0.00%
Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final	13	9,609	0.14%	18	12,800	0.14%		7,887	0.00%
23 Construcción		61,286	0.00%	4	62,609	0.01%		42,494	0.00%
- 33 Industrias manufactureras	392	325,887	0.12%	405	379,187	0.11%	421	389,924	0.11%
Comercio al por mayor	10	84,460	0.01%	31	95,844	0.03%	20	118,468	0.02%
Comercio al por menor	490	310,512	0.16%	600	385,258	0.16%	600	395,568	0.15%
- 49 Transportes, correos y almacenamiento	30	42,254	0.07%		40,341	0.00%		38,086	0.00%
Información en medios masivos		8,112	0.00%	1	13,977	0.01%		20,314	0.00%
Servicios financieros y de seguros	6	5,146	0.12%	10	11,032	0.09%	29	11,152	0.26%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	14	13,151	0.11%	15	17,389	0.09%	10	19,939	0.05%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	10	33,685	0.03%	20	39,440	0.05%	10	42,123	0.02%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	5	69,573	0.01%	13	93,591	0.01%	25	92,368	0.03%
Servicios educativos	11	40,042	0.03%	18	45,030	0.04%	14	57,670	0.02%
Servicios de salud y de asistencia social	28	26,382	0.11%	33	43,190	0.08%	33	48,064	0.07%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	25	12,359	0.20%	20	13,841	0.14%	14	18,225	0.08%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	111	97,990	0.11%	183	135,349	0.14%	253	154,120	0.16%
Otros servicios excepto actividades del Gobierno	52	72,363	0.07%	92	93,670	0.10%	138	98,617	0.14%

- En el municipio de El Arenal cuenta con 1,567 personas ocupadas. La mayor proporción de estas se encuentra en el sector del comercio al por menor, en el cual se encuentra el 38% del personal.
- Los sectores que, además del comercio, presentan una proporción considerable son los de la industria manufacturera con el 27% y el de servicios de alojamiento temporal, y preparación de alimentos y bebidas, con el 16% del Personal Ocupado.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Unidades económicas Tequila

Unidades económicas	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción	Tequila	Jalisco	Proporción
23 Construcción		928	0.00%		1,318	0.00%	4	1,122	0.36%
31 - 33 Industrias manufactureras	138	24,742	0.56%	206	29,991	0.69%	290	33,609	0.86%
43 Comercio al por mayor	12	7,335	0.16%	24	9,449	0.25%	32	12,036	0.27%
46 Comercio al por menor	640	105,078	0.61%	756	123,990	0.61%	925	139,612	0.66%
48 - 49 Transportes, correos y almacenamiento	7	3,204	0.22%		1,021	0.00%	5	1,175	0.43%
51 Información en medios masivos		513	0.00%	7	686	1.02%	6	582	1.03%
52 Servicios financieros y de seguros	4	982	0.41%	8	1,508	0.53%	13	2,100	0.62%
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	17	2,666	0.64%	25	3,647	0.69%	42	4,723	0.89%
54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	19	5,084	0.37%	21	5,996	0.35%	32	6,998	0.46%
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	15	3,146	0.48%	31	5,697	0.54%	52	6,666	0.78%
61 Servicios educativos	7	2,255	0.31%	14	3,003	0.47%	19	3,466	0.55%
62 Servicios de salud y de asistencia social	47	7,370	0.64%	58	10,210	0.57%	89	13,088	0.68%
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	17	2,731	0.62%	36	3,214	1.12%	54	4,087	1.32%
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	141	19,654	0.72%	201	27,637	0.73%	357	38,288	0.93%
81 Otros servicios excepto actividades del Gobierno	109	28,541	0.38%	217	36,547	0.59%	278	44,983	0.62%

- En Tequila se encontraron 2,198 unidades económicas en el Censo Económico 2014. Estas representan el 0.5% del total del estado.
- La mayor proporción de unidades económicas se encuentra en el sector de Comercio al por Menor, los cuales representan el 42% del total de unidades económicas. Otros sectores con buena participación de unidades económicas son los de Servicios de Alojamiento Temporal y Preparación de Alimentos y Bebidas con el 16%; mientras que la Industria Manufacturera y otros servicios excepto actividades del gobierno cuentan con el 13% de participación cada uno.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Unidades económicas El Arenal

Unidades económicas	Año 2004			Año 2009			Año 2014		
	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción	El Arenal	Jalisco	Proporción
31 - 33 Industrias manufactureras	80	24,742	0.32%	89	29,991	0.30%	108	33,609	0.32%
43 Comercio al por mayor	4	7,335	0.05%	11	9,449	0.12%	11	12,036	0.09%
46 Comercio al por menor	214	105,078	0.20%	244	123,990	0.20%	307	139,612	0.22%
48 - 49 Transportes, correos y almacenamiento	11	3,204	0.34%		1,021	0.00%		1,175	0.00%
52 Servicios financieros y de seguros		982	0.00%	3	1,508	0.20%	3	2,100	0.14%
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	7	2,666	0.26%	7	3,647	0.19%	7	4,723	0.15%
54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	5	5,084	0.10%	7	5,996	0.12%	5	6,998	0.07%
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3	3,146	0.10%	4	5,697	0.07%	13	6,666	0.20%
61 Servicios educativos		2,255	0.00%	3	3,003	0.10%	3	3,466	0.09%
62 Servicios de salud y de asistencia social	12	7,370	0.16%	14	10,210	0.14%	23	13,088	0.18%
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	8	2,731	0.29%	11	3,214	0.34%	13	4,087	0.32%
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	31	19,654	0.16%	56	27,637	0.20%	99	38,288	0.26%
81 Otros servicios excepto actividades del Gobierno	36	28,541	0.13%	62	36,547	0.17%	92	44,983	0.20%

- El municipio de El Arenal cuenta con 684 unidades económicas, las cuales representan el 0.2% del total del estado.
- El comercio al por menor representa el 31% de las unidades económicas del municipio. La industria manufacturera cuenta con una participación del 28% en el municipio.

Parques Industriales

- La mayor proporción de parques industriales se sigue concentrando en el corredor Lázaro Cárdenas.
- En los últimos años se han desarrollado una cantidad importante de parques industriales en el municipio de Zapopan y en la parte norponiente de Guadalajara, dentro de los cuales destacan:
 - Guadalajara Technology Park
 - Parque Industrial El Camichin I
 - Parque Industrial Ferran
 - Parque Industrial El Camichin II
 - Parque Industrial West Park Plaza
 - Parque Industrial San José Astilleros
 - Parque Pinar Empresarial
- Estos parques comienzan a extenderse a los municipios de la parte norponiente y suroriente de la ZMG.
- Las ventajas con las que contarán los municipios de El Arenal y Tequila, será la apertura del Macrolibramiento Sur de Guadalajara, el cual se tiene previsto terminar a finales de 2016 o principios de 2017.

52

Infraestructura y equipamiento principal de El Arenal

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Vías Férreas



- ❑ La cabecera municipal del El Arenal es atravesado por el ferrocarril del Pacífico Guadalajara-Nogales en el tramo de Guadalajara-Tequila-Magdalena,
- ❑ Cabe mencionar que no cuenta con una estación de trenes dentro del municipio.
- ❑ Las vías del ferrocarril cruzan la localidad urbana de norte a sur, siendo uno de los elementos a partir del cual se desarrolló la morfología de la ciudad.
- ❑ De igual forma, la existencia del ferrocarril constituye un elemento clave para el flujo de migrantes en la zona.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales carreteras regionales

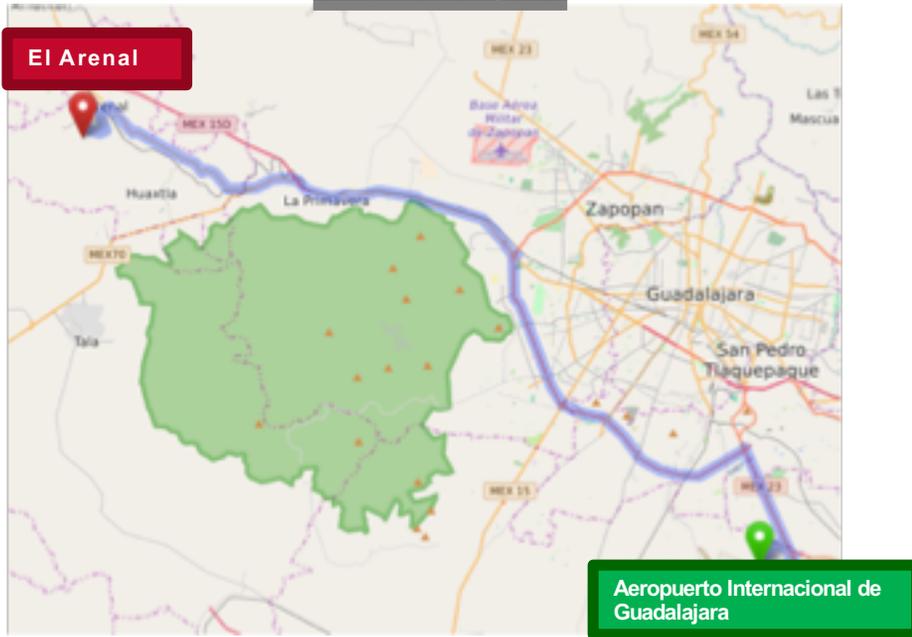
- El municipio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a vías de comunicación, destacando tres carreteras de carácter regional:
 - Carretera Internacional a Nogales, 15 D, de cuota, que conecta con el norte del país
 - Carretera Tepic-Guadalajara.
 - Carretera Amatitlán-El salvador, que conecta las localidades rurales con la cabecera municipal.



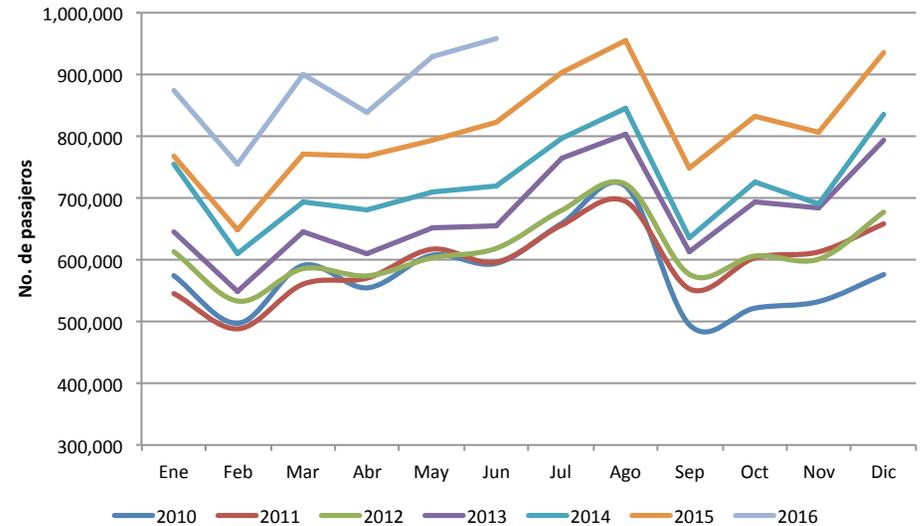
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Distancia a aeropuerto más cercano.

Recorrido El Arenal - Aeropuerto Internacional de Guadalajara



Evolución del tránsito de pasajeros en el Aeropuerto Internacional de Guadalajara



- El Aeropuerto Internacional de Guadalajara Miguel Hidalgo y costilla se encuentra a una distancia de 83 km de la cabecera municipal de Tequila, esto significa un recorrido de 1 hora 30 minutos en automóvil.
- Respecto al tránsito de pasajeros en el Aeropuerto de Guadalajara, se puede observar una evolución positiva en el número de personas que utilizan este medio de transporte, el mayor incremento se presentó en el año 2015, en el cual los pasajeros se incrementaron 12%, alcanzando un total de 8,695,183.
- Dentro del periodo analizado, los meses de Agosto y Diciembre registran la mayor dinámica en cuanto a tránsito de pasajeros por vía aérea, esto se relaciona con los periodos vacacionales de verano y fiestas decembrinas.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

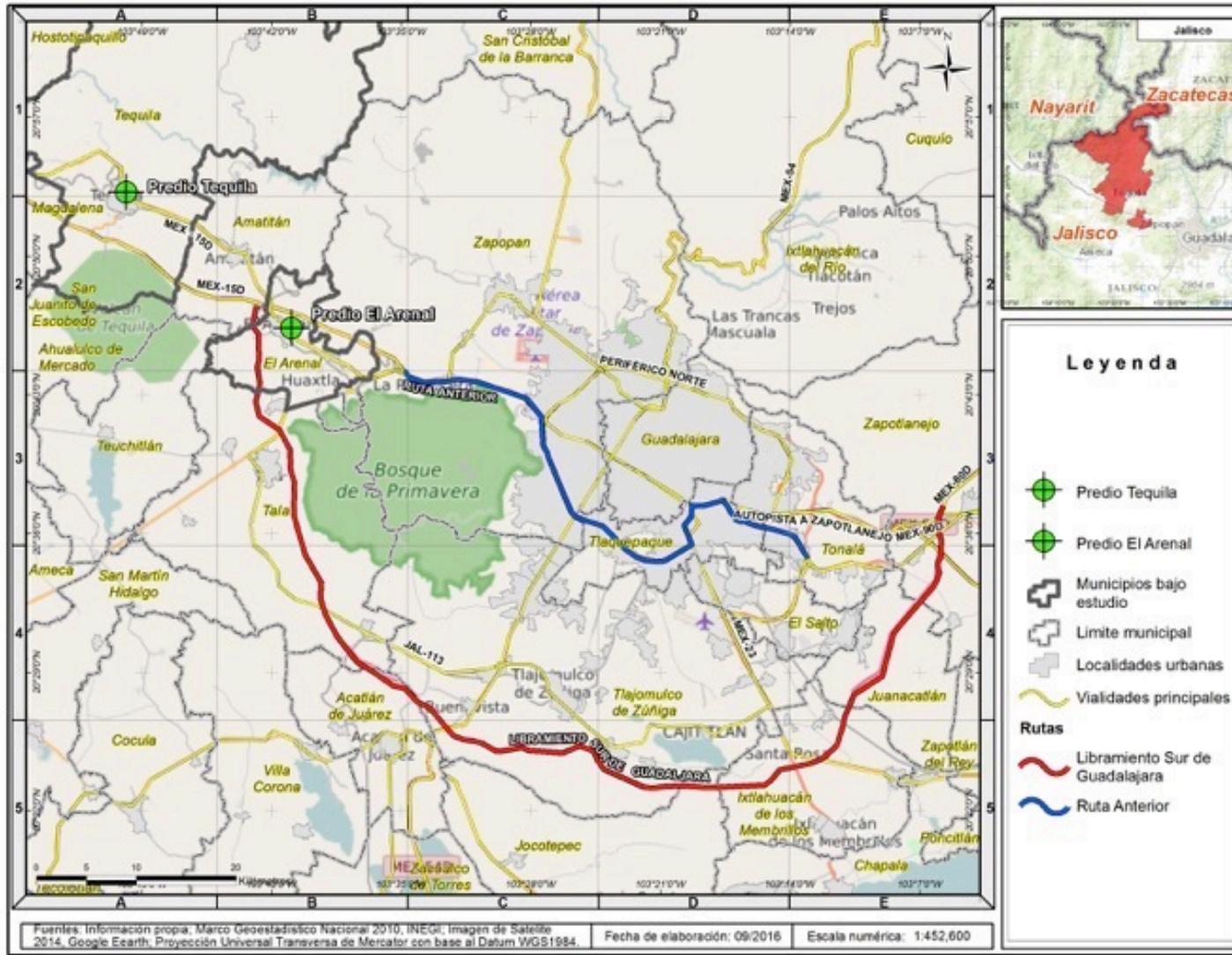
Libramiento Sur de Guadalajara

- Se trata de un proyecto con el objetivo de mejorar la movilidad en la Zona Metropolitana de Guadalajara, evitando el tránsito de vehículos foráneos; unirá las carreteras federales y estatales:
 - Guadalajara-Tepic
 - Guadalajara-Colima
 - Guadalajara-Zapotlanejo
 - Guadalajara-Chapala
- Pretende mejorar en las avenidas Lázaro Cárdenas, López Mateos, Vallarta y Periférico.
- Consiste en una autopista de 111.4 km de longitud, con dos carriles por sentido de circulación; contará con dos casetas de cobro.
- La obra se integra por tres tramos:
 - Zapotlanejo-Chapala
 - Chapala-Santa Cecilia
 - Santa Cecilia-El Arenal



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Libramiento Sur de Guadalajara



El trazo de esta autopista involucra los siguientes municipios:

- Zapotlanejo
- Juanacatlán
- Ixtlahuacán de Membrillos
- Jocotepec
- Tlajomulco de Zuñoga
- Tala
- Amatitlán
- El Arenal

De acuerdo al Plan Nacional de Infraestructura 2006-2012 la inversión fue de 3,400 millones de pesos.

59

Infraestructura y equipamiento principal de Tequila

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Conectividad con el municipio de Tequila

- La comunicación con el municipio de Tequila resulta fácil debido a su cercanía con la Zona Metropolitana de Guadalajara.
- La línea de autobuses Tequila Plus, cuenta con salidas al municipio desde las terminales:
 - Antigua Terminal de Guadalajara
 - Nueva Terminal de Guadalajara
 - Terminal de Zapopan
- El costo del autobús es de \$85 y el tiempo de recorrido aproximado es de 1 hora 20 minutos, las salidas son cada hora de lunes a Domingo a partir de las 5:00 hasta las 21:00.
- En automóvil particular se puede acceder tomando la carretera Guadalajara-Tepic 15 D; la distancia es de 66.7 km, por lo que el tiempo aproximado de recorrido es de 45 min, se debe pagar una caseta con un costo de \$110 que se ubica en la localidad de El Arenal.



Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transporte

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

José Cuervo Express

- Existe una línea de transporte de pasajeros, “José Cuervo Express”, ésta se enfoca a realizar recorridos turísticos de Guadalajara a Tequila.
- Su partida es todos los sábados a las 8:00 am, transportando un promedio de 400 pasajeros en cada traslado.
- Le recorrido consta de 70 km, y el tren viaja a una velocidad promedio de 40 km/hr, por esta razón el recorrido tiene una duración aproximada de dos horas.



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales carreteras regionales

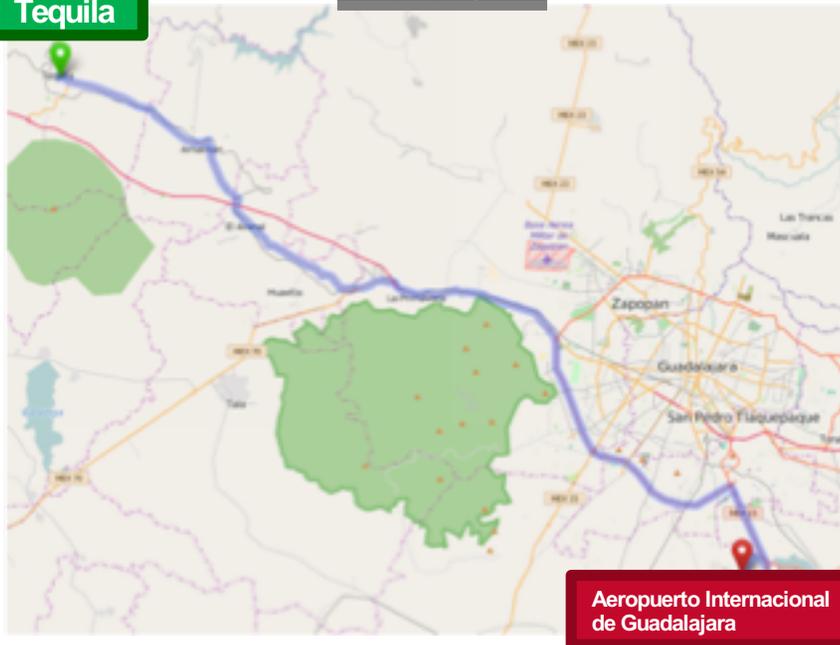
- Al igual que El Arenal, municipio de Tequila presenta una ubicación estratégica en cuanto a vías de comunicación, siendo atravesado por tres carreteras de carácter regional:
 - Carretera Internacional a Nogales, 15 D, de cuota, que conecta con el norte del país
 - Carretera Tepic-Guadalajara.
 - Carretera Amatitlán-El salvador, que conecta las localidades rurales con la cabecera municipal.



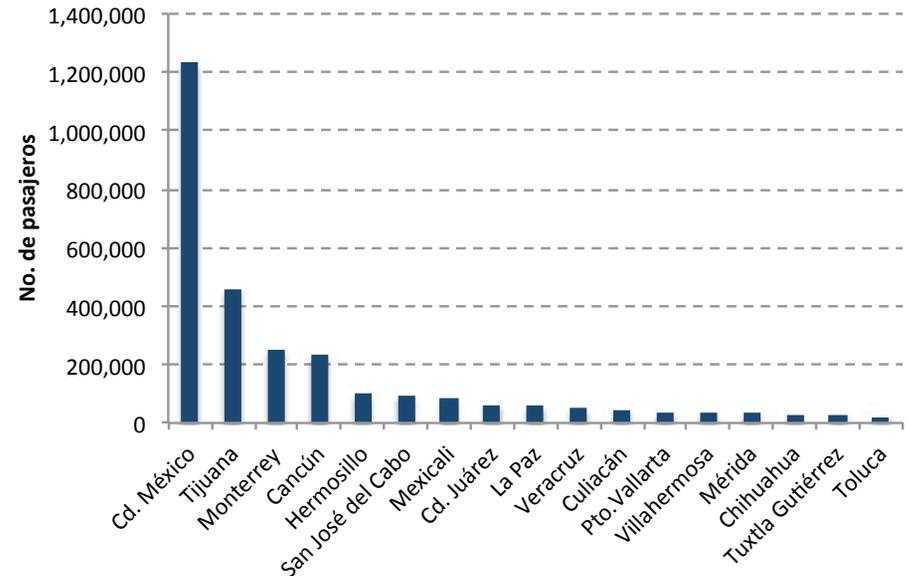
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Distancia a aeropuerto más cercano.

Recorrido Tequila - Aeropuerto Internacional de Guadalajara



Tránsito de pasajeros, por ciudad, al Aeropuerto Internacional de Guadalajara



- El Aeropuerto Internacional de Guadalajara Miguel Hidalgo y costilla se encuentra a una distancia de 83 km de la cabecera municipal de Tequila, esto significa un recorrido de 1 hora 30 minutos en automóvil.
- La Ciudad de México es la que genera el mayor flujo de pasajeros a Guadalajara con un total de 1,230,678 pasajeros en 2015.
- Le siguen Tijuana con 459,162; Monterrey que registró una afluencia de 252,160 pasajeros y Cancún con 233,025.
- Cabe destacar que la mayoría de los pasajeros que se trasladan por avión a Guadalajara desde la ciudad de México lo hacen por motivos de trabajo.

64

Principales atractivos turísticos

Introducción

- En este apartado se describirán los atractivos con los que cuentan los municipios de El Arenal y Tequila.
- En la primera sección de este capítulo examinaremos la ubicación y la descripción de los atractivos turísticos de ambas regiones.
- En la segunda parte veremos los atractivos naturales, las festividades.
- Con esto observaremos el potencial con el que cuentan para el atraer turistas.

Principales atractivos turísticos de El Arenal



- Ex haciendas
 - Hacienda de la Calavera
 - Fue iniciada en 1735, es el primer caserío de El Arenal.
 - Esta ex hacienda producía tequila utilizando un sistema de molienda de agave en tahoma.
 - La Providencia
 - Se estima que gracias a la fábrica de la Providencia la población creció de 1,368 habitantes a 2,386 en un lapso de 20 años.
 - Actualmente esta fábrica se utiliza para eventos sociales.
 - El Careño
 - Estuvo destinada a múltiples funciones productivas, dentro de ellas destacan la ganadería, la agricultura (entre ellos el mezcal tequilero).
 - En los últimos años de producción de tequila usaba el sistema de cocimiento a vapor.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales atractivos turísticos de El Arenal



- Ex haciendas
 - Hacienda de Huaxtla
 - En esta ex hacienda se conserva la casa grande, la capilla y algunas casas de trabajadores
 - La casa principal actualmente se encuentra habitada.
 - La Parreña
 - Esta fábrica se dedicaba a la cría de ganado, el cultivo de productos agrícolas y elaboración de tequila

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales atractivos turísticos de El Arenal



□ Zona central

- En la zona centro de El Arenal destacan:
 - La plaza principal
 - Templo Parroquial de Nuestra Señora del Rosario
 - Presidencia Municipal de El Arenal
- Esta zona se distingue por privilegiar la cantera en su arquitectura.
- No cuenta con una arquitectura definida en sus construcciones, lo cual es otro de sus atractivos.
- Los otros atractivos turísticos destacables son:
 - Centro de interpretación del Paisaje Agavero
 - Museo Antigua destilera La Parreñita
 - Antigua Destilera de La Primavera
 - Arroyo El Arenal

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales atractivos turísticos de Tequila



□ Dentro de los atractivos turísticos en Tequila encontramos:

- Casa Zauza
 - En 1873 esta empresa comienza con la producción de “Vino Mezcal”
- Fábrica la Rojeña (Mundo Cuervo)
 - Es la destilera más antigua de América Latina



□ Por otro lado existen museos, dentro de estos se encuentran:

- Museo Nacional del Tequila
- Museo Los Abuelos

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Principales atractivos turísticos de Tequila



- Además de los ya mencionados, podemos encontrar otros atractivos como:
 - ▣ Parroquia Santiago Apóstol
 - ▣ Cascada Los Azules
 - ▣ Volcán de Tequila
 - ▣ Los Lavaderos de Tequila
 - ▣ Mercado Cleofas Mota
 - ▣ Mirador Chiquihuitillo
 - ▣ El Aguacatillo
 - ▣ Presa Santa Rosa
- Además de contar con el tren de la Ruta del Tequila.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Festividades en El Arenal

- Las principales festividades en El Arenal son:

Fecha	Celebración
25 de enero al 2 de febrero	Fiestas Patronales de la Virgen del Rosario de Talpa
30 de mayo al 6 de junio	Semana cultural
24 de junio	Día de San Juan
29 de junio	Día de San Pedro
14 al 16 de septiembre	Fiestas patrias
12 de diciembre	Fiestas de la Virgen de Guadalupe

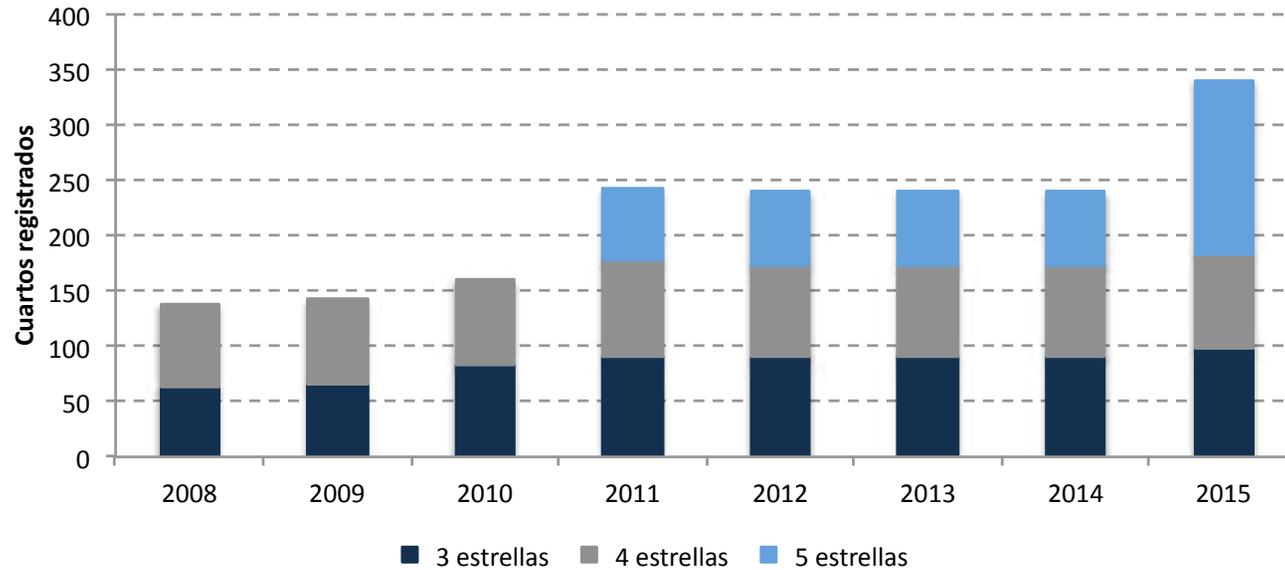
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Festividades en Tequila

- Dentro de las festividades de Tequila:

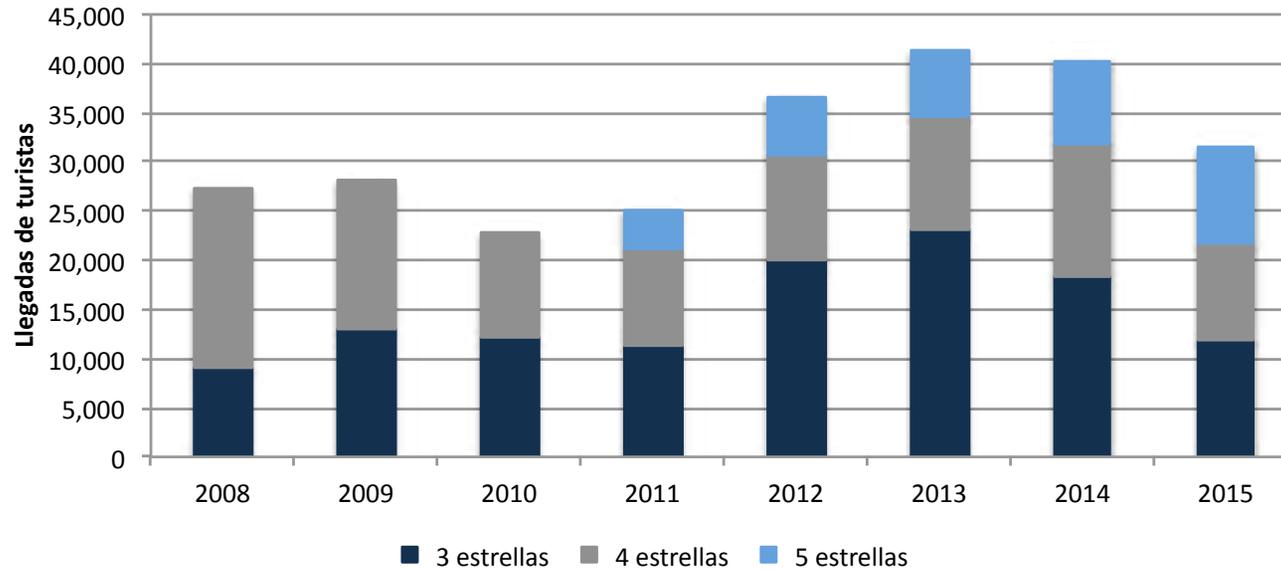
Fecha	Celebración
24 y 29 de junio	San Juan y San Pedro
8 de noviembre	Festejos a Nuestra Señora de la Purísima Concepción
29 de noviembre al 13 de diciembre	Feria Nacional del Tequila
12 de diciembre	Fiesta a la Virgen de Guadalupe

Unidades de hospedaje



- Los cuartos registrados se han mantenido constantes en los segmentos de 3 y 4 estrellas, desde 2011. Presentando 84 llaves los hoteles 4 estrellas, mientras que los hoteles 3 estrellas cuentan con 90 llaves.
- La actividad en los hoteles 5 estrellas ha presentado una variación significativa, ya que hasta 2010 no contaba con cuartos de esta categoría y para 2011 existían 66 habitaciones de este segmento. En 2015 el parque de cuartos hoteleros en el segmento 5 estrellas presentó un incremento, para colocarse en 159 cuartos.

Unidades de hospedaje



- ❑ La llegada de turistas no ha presentado una constancia. Este presenta un comportamiento cíclico, en el cual 2013 presentó la mayor llegada de turistas, principalmente en los hoteles 3 estrellas. Este mismo segmento presentó las mayores caídas en la llegada de turistas, las cuales promedian un descenso de 28% anual en 2014 y 2015.
- ❑ Los hoteles 4 estrellas han presentado una contracción en la llegada de turistas en el último año del 28%, después de presentar un periodo de crecimiento constante.
- ❑ Los hoteles 5 estrellas presentan el mayor crecimiento, el cual en los últimos años ha sido de más del 15% anual.

75

Aspectos claves del Plan Nacional de Desarrollo

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Integración regional

- Acuerdo Estratégico Transpacífico de Asociación Económica (TTP)
 - Australia, Brunei Darussalam, Chile, Estados Unidos, Japón, Malasia, Nueva Zelanda, Perú, Singapur, Vietnam, Canadá y México
- Alianza del Pacífico
 - Chile, Colombia, México y Perú
 - Libre circulación de bienes, servicios y personas por los países involucrados
- Proyecto de Integración y Desarrollo en Mesoamérica
 - Su objetivo es reducir los costos de hacer negocios en la región, además de impulsar la inversión.

77

Aspectos claves del Plan de Desarrollo Urbano de El Arenal

Objetivos del Plan de Desarrollo Urbano

- El Plan de Desarrollo Urbano es el documento encargado de integrar políticas, estrategias y lineamientos para el ordenamiento y regularización del territorio, para la localidad urbana de El Arenal (Distrito Urbano ARL 1) se elaboró en 2010, y este es el que se encuentra vigente.
- Contempla seis ejes importantes:
 - Educación
 - Salud
 - Vivienda
 - Servicios públicos
 - Mejora de las localidades rurales
- Dentro de los objetivos específicos que tendrán impacto en el predio se encuentran:
 - Definir áreas susceptibles a ser urbanizadas, a a partir de la vocación del territorio.
 - Ordenamiento del uso del suelo, evitando incompatibilidades y garantizando la conservación de las actividades productivas.
 - Promover el desarrollo económico, mediante el establecimiento de corredores comerciales y de servicios.
 - Estructurar y ampliar la red vial conforme al crecimiento urbano.
 - Determinar la infraestructura básica necesaria para el adecuado funcionamiento de el área urbana.

Áreas de oportunidad detectadas

- **Condicionantes para el desarrollo urbano**
 - El principal condicionante de las zonas aledañas a la cabecera municipal es que se encuentran dentro de la zona núcleo y de amortiguamiento del Paisaje Agavero por lo que presentan condicionantes moderadas para el desarrollo urbano, ya que las zonas agrícolas dedicadas al cultivo del agave deben ser respetadas.
 - De igual forma son restringidas para su urbanización las áreas con pendientes superiores a los 15°, el cauce de ríos y arroyos, las cimas de cerros y las laderas escarpadas.
- **Ambientales**
 - Incendios forestales
 - Contaminación hídrica por fertilizantes y desechos industriales.
 - Contaminación atmosférica
- **Vialidades**
 - La incisión de la localidad urbana por vialidades regionales provoca cruces conflictivos
 - Calles sin pavimentar, sin banquetas y sin mobiliario urbano.
 - La falta de una terminal de transporte foráneo.
- **Equipamiento**
 - Los pozos de abastecimiento son insuficientes.
 - Red de distribución de agua potable cuenta con tuberías muy viejas.
 - No se cuenta con planta de tratamiento de aguas negras
- **Económicas**
 - Falta de generación de empleo
 - Competencia con otros municipios colindantes con la ZM de Guadalajara.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

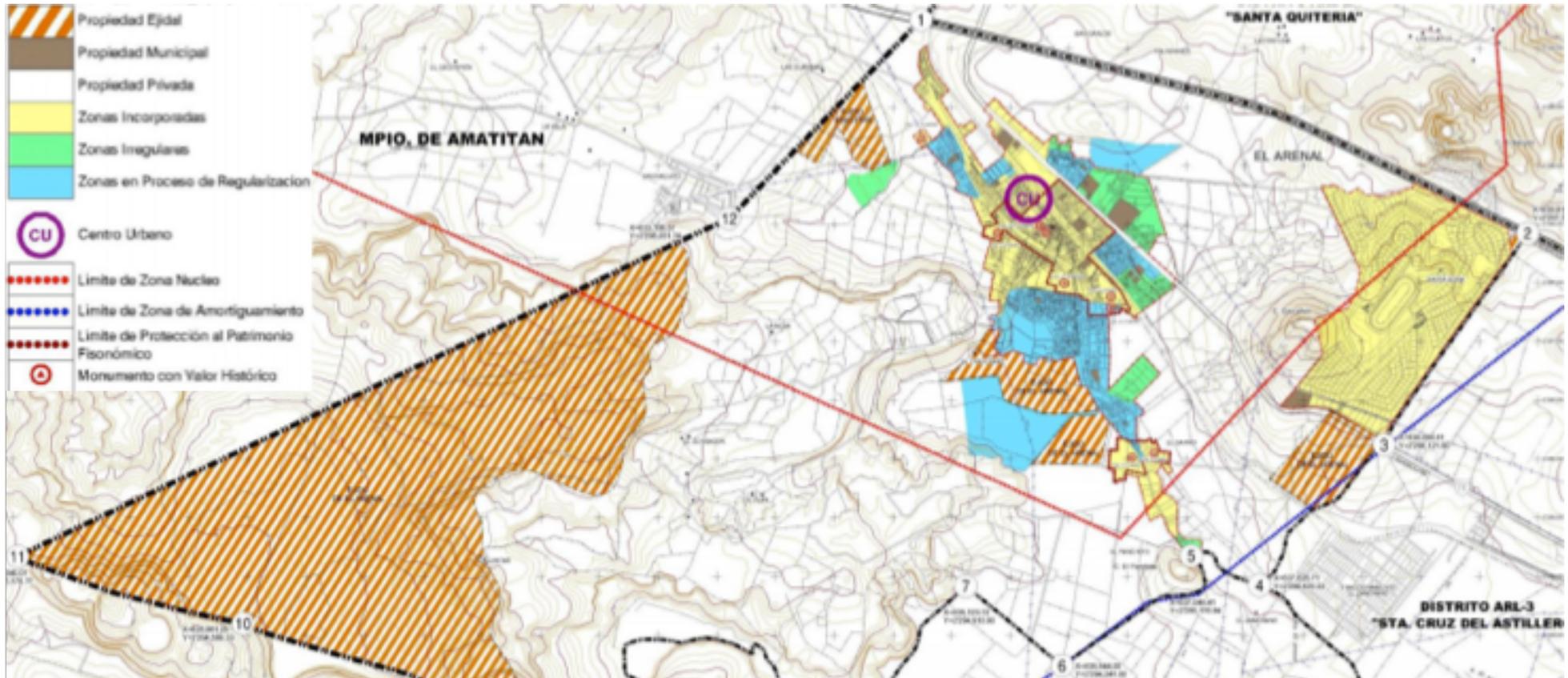
Estructura Urbana

- Existen tres elementos que rigen la estructura urbana de la cabecera municipal, la carretera, la vía del ferrocarril y el cauce del río Arenal; a partir de éstos se ha presentado el crecimiento urbano, además que han definido la morfología de la traza de la ciudad.
- Por otro lado, existe un fenómeno de dispersión urbana, que es evidente con el asentamiento del club campestre Santa Sofía, éste podría representar un eje de crecimiento urbano hacia esa zona.



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Tenencia de la tierra



- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, la propiedad ejidal se estima en 1,065 has, que corresponde al 36% del área de estudio que comprende el plan. Las fracciones ejidales son:
 - Ejido de El Arenal
 - Ejido Amatitlán
 - Sur del fraccionamiento Santa Sofía
- Existen algunos asentamientos irregulares que comprenden una superficie de 49.4 has, es decir, el 8.9% del área urbana..
- De igual forma, hay terrenos en proceso de regularización, éstos suman una superficie de 152.4 ha, que representa el 27.7 % del área urbana.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Valor Patrimonial

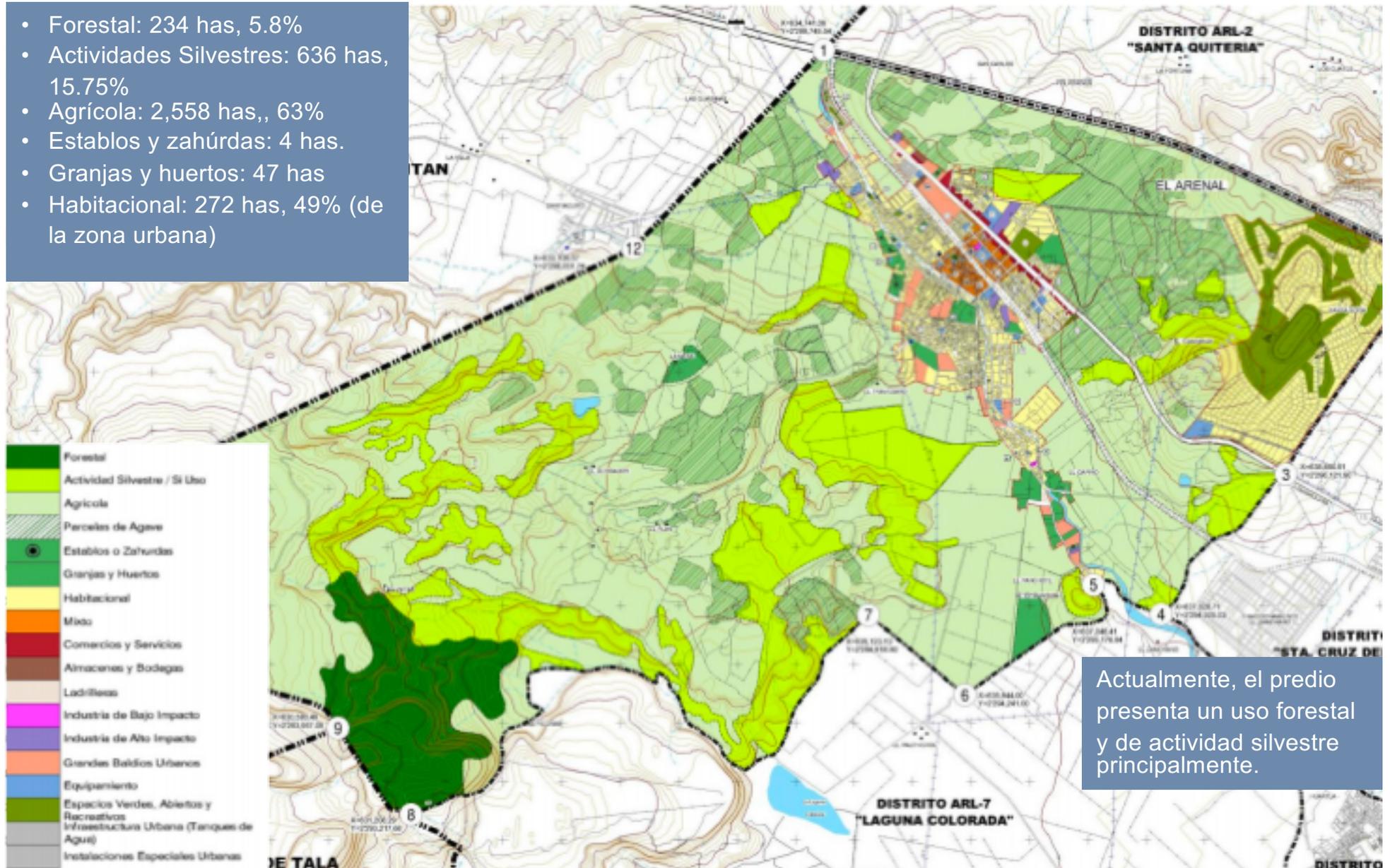
- Un punto a destacar en el plan es el valor patrimonial que presentan las construcciones del municipio.
- La cabecera municipal tuvo su consolidación entre finales del siglo XIX y 1925, año en el que se construyó la plaza de armas, por lo tanto en el plan de desarrollo de 1995, ésta zona central se estableció como susceptible de protección y mejoramiento de su fisonomía.
- Por otro lado, el patrimonio histórico gira entorno a la producción del tequila, destacando las haciendas tequileras y edificios religiosos:
 - Ex Hacienda El Carreño
 - Ex Hacienda El Capiro
 - Ex Hacienda La Parreña
 - Ex Hacienda La Providencia
 - Ex Hacienda La Calavera
 - Ex Hacienda La Fortuna
 - Ex Hacienda La Primavera
 - Parroquia de Nuestra Señora del Rosario (remodelada por el arquitecto Luis Barragán)



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Usos del suelo

- Forestal: 234 has, 5.8%
- Actividades Silvestres: 636 has, 15.75%
- Agrícola: 2,558 has., 63%
- Establos y zahúrdas: 4 has.
- Granjas y huertos: 47 has
- Habitacional: 272 has, 49% (de la zona urbana)



Actualmente, el predio presenta un uso forestal y de actividad silvestre principalmente.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Usos de suelo

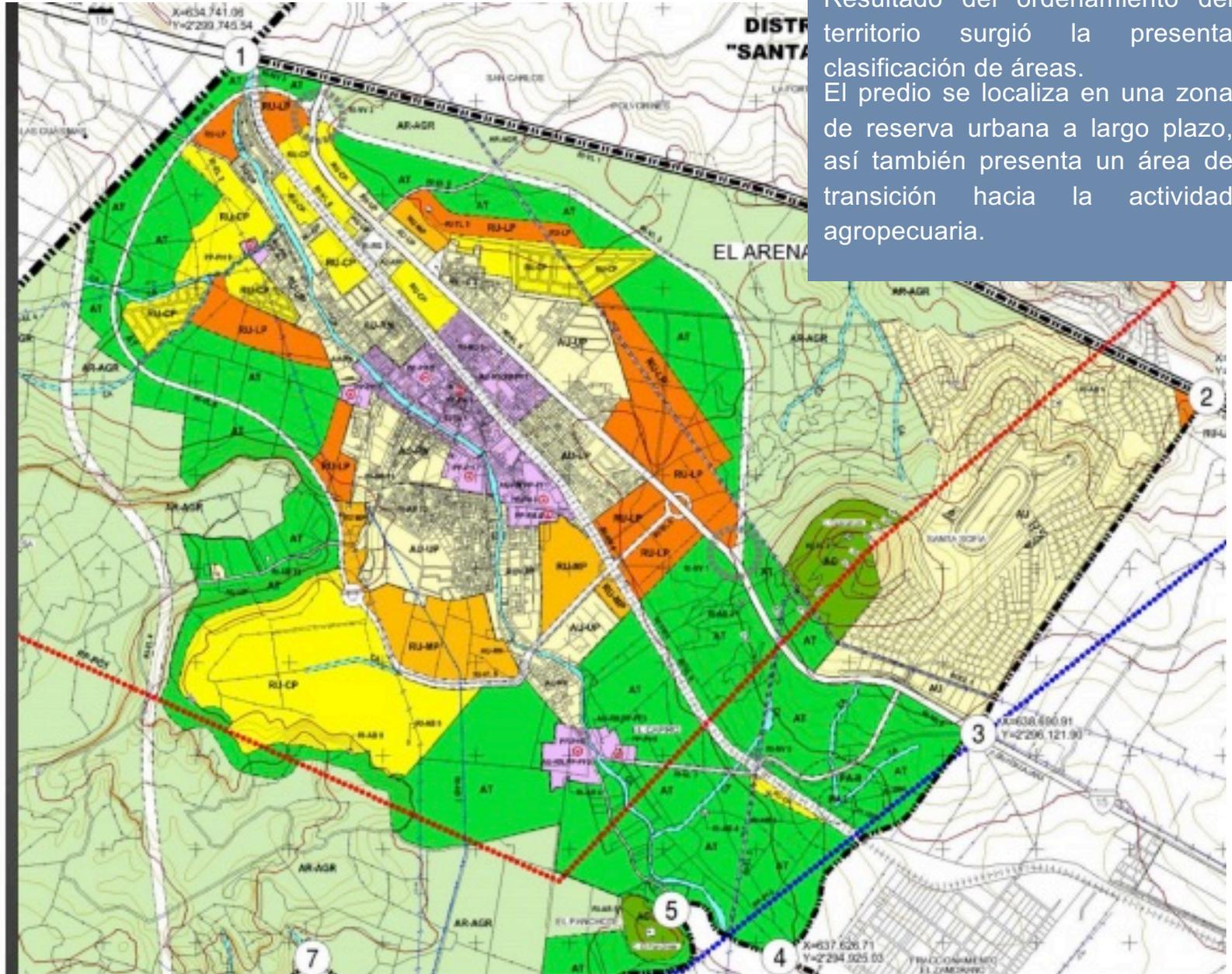
- Además de los usos de suelo citados anteriormente en el mapa, existen otros que ocupan una menor superficie, sin embargo en el ámbito urbano son de gran importancia:
 - Uso Mixto: se localiza en el centro histórico de la población y en avenidas como el Blvd. Lázaro Cárdenas, se trata de una mezcla de uso habitacional, comercio y servicios.
 - Comercial: se presenta principalmente en el Blvd. Lázaro Cárdenas y presenta giros como restaurantes, bares, tiendas con venta de tequila y artesanías; en general se observan establecimientos enfocados a cubrir la demanda de turistas que pasan por la zona.
 - Almacenes y bodegas: se cuenta dentro de este giro la bodega de productos agropecuarios de la Asociación de Ejidatarios.
 - Industria de bajo impacto: se representa por una empacadora de carnes frías,
 - Industria de alto impacto: la actividad preponderante es la fabricación de tequila, existen 15 fábricas, también se han encontrado 72 ladrilleras, ubicadas dentro de la industria pesada.
 - Baldíos urbanos: comprenden 26.9 has, se definen como áreas subutilizadas.
 - Equipamiento: instalaciones educativas, de cultura, salud, asistencia social y administración pública; ocupan 10.5 has aproximadamente.
 - Espacios verdes: plaza cívica del centro, dos lienzos charros, unidad deportiva, campo de golf Santa Sofía y otras plazas y áreas verdes de fraccionamientos, suman 86 has.
 - Infraestructura e instalaciones espaciales:



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Clasificación de áreas

AREAS URBANIZADAS	
AU	Incorporadas
AU-UP	De Urbanización Progresiva
AU-RN	de Renovación Urbana
AREAS DE PROTECCION	
PP-PH	Al Patrimonio Histórico
PP-PC	Al Patrimonio Cultural
PP-PF	A la Fisonomía Urbana
AREAS DE RESERVA URBANA	
RU-CP	a Corto Plazo
RU-MP	a Mediano Plazo
RU-LP	a Largo Plazo
AREAS DE RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES	
RI-FR	Ferrovias
RI-RG	Instalaciones de Riesgo
RI-LB	Agua Potable
RI-EL	Electricidad
RI-TL	Telecomunicaciones
RI-VL	Vivienda
RI-NV	Vivienda
AREAS AGRICOLAS	
AGR	Agricultura
AREAS DE TRANSICION	
Tr	de Transición
AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA	
AE	de Conservación Ecológica
AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	
CA	De Protección a Cauces y Cuerpos de Agua
AREAS DE PROTECCION AL ACUIFERO	
PA-I	Áreas Directas de Protección al Acuífero
PA-II	Áreas Inmediatas de Protección al Acuífero



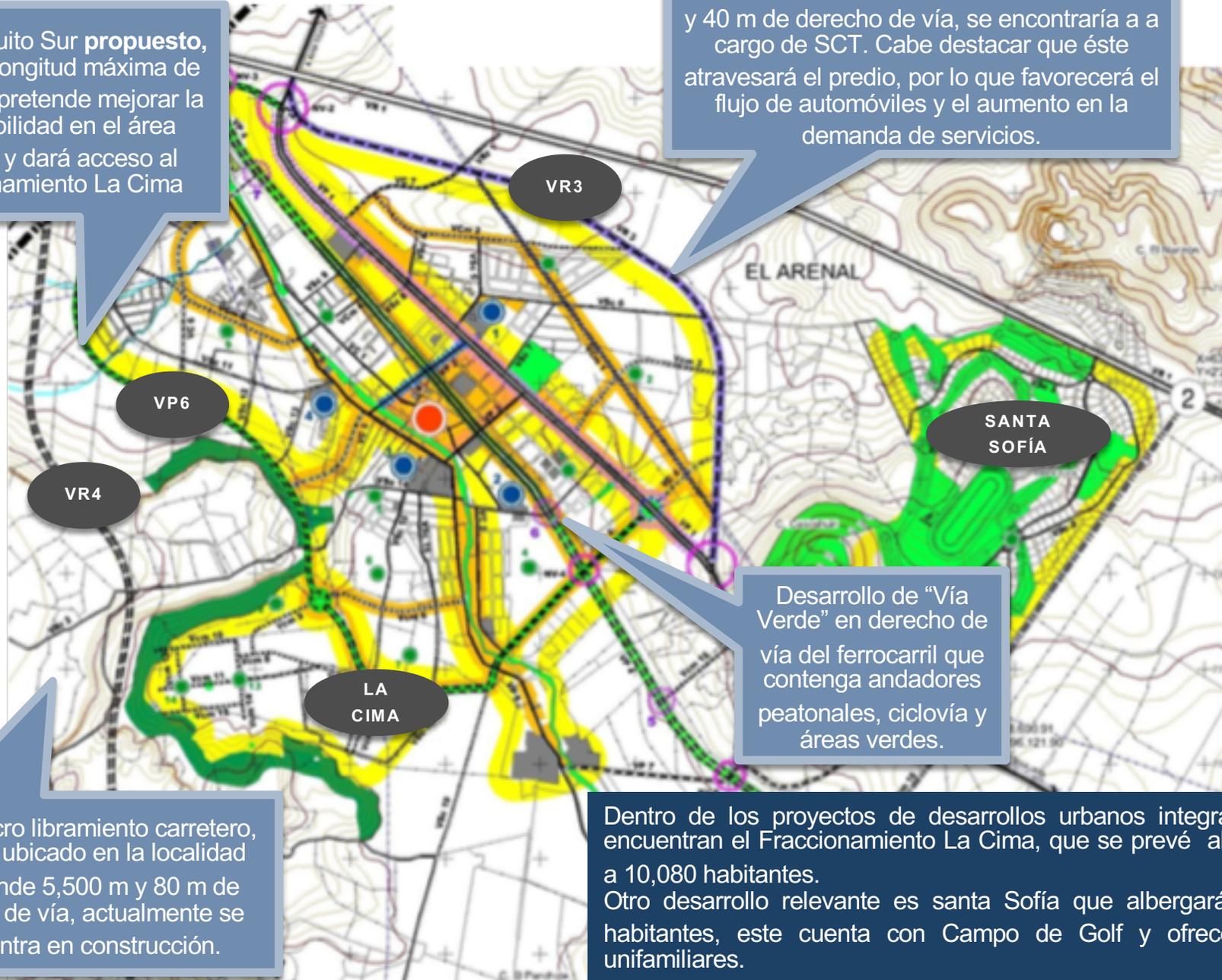
Resultado del ordenamiento del territorio surgió la presente clasificación de áreas. El predio se localiza en una zona de reserva urbana a largo plazo, así también presenta un área de transición hacia la actividad agropecuaria.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Proyectos, Planes y Acciones

VP6: Circuito Sur **propuesto**, con una longitud máxima de 6,500 m, pretende mejorar la accesibilidad en el área urbana y dará acceso al fraccionamiento La Cima

VR3: Libramiento Carretero **propuesto**, presentará una longitud máxima de 3,900 m y 40 m de derecho de vía, se encontraría a cargo de SCT. Cabe destacar que éste atravesará el predio, por lo que favorecerá el flujo de automóviles y el aumento en la demanda de servicios.



Desarrollo de "Vía Verde" en derecho de vía del ferrocarril que contenga andadores peatonales, ciclovia y áreas verdes.

VR4: Macro libramiento carretero, el tramo ubicado en la localidad comprende 5,500 m y 80 m de derecho de vía, actualmente se encuentra en construcción.

Dentro de los proyectos de desarrollos urbanos integrales se encuentran el Fraccionamiento La Cima, que se prevé albergue a 10,080 habitantes. Otro desarrollo relevante es santa Sofía que albergará 1,370 habitantes, este cuenta con Campo de Golf y ofrece lotes unifamiliares.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Fraccionamiento La Cima



- El Fraccionamiento La Cima se localiza al sur de la localidad urbana de El Arenal, la forma más fácil de acceder a éste es por la Av. Salvador Allende.
- Cabe destacar que se proyecta la construcción de la vialidad **Circuito Sur**, que rodeará la localidad urbana y hará más fácil el acceso al fraccionamiento.

Fraccionamiento La Cima



Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Características principales del fraccionamiento

- ❑ Segmento: Social
- ❑ Unidades totales: 2,035
- ❑ Unidades vendidas: 1,181
- ❑ Inventario: 854
- ❑ Absorción promedio: 19.7 unidades mensuales

Tipo	Prototipos	Superficies	Precios
Departamentos	Planta Baja	43.1 m ²	\$280,000
	1 er Nivel	43.1 m ²	\$260,000
	2º Nivel	43.1 m ²	\$240,000
Casas	2 recámaras	56.8 m ²	\$346,400
	3 recámaras	68.7 m ²	\$396,000

Año	Créditos otorgados
2012	146
2013	120
2014	199
2015	340
2016	376
Total	1,181

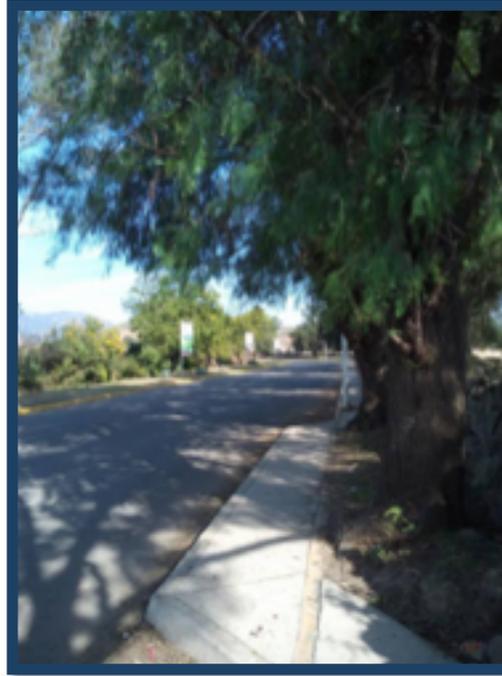


Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Fotografías del fraccionamiento

□ Dentro de los servicios y amenidades con las que cuenta el desarrollo se encuentran:

- Áreas verdes
- Caseta de vigilancia
- Zona comercial
- Ruta de transporte público
- Juegos infantiles
- Canchas deportivas



Líneas de acción

Líneas de acción

- La principal estrategia llevada a cabo por el gobierno del municipio es el impulso al desarrollo ordenado y sostenible de las actividades económicas, que genere mejor calidad de vida a los habitantes.
- Ponderación de la actividad comercial, servicios, turismo y agropecuaria.
- Promover la consolidación de áreas urbanas existentes, así como el aprovechamiento de las zonas subutilizadas.
- Incrementar la infraestructura y equipamiento de acuerdo con el crecimiento de población
- Organizar la estructura vial mediante jerarquías, para mantener una integración de la zona urbana con el reto del municipio, de esta forma, la red vial definirá la morfología y estructura urbana.
- Rescate de zonas y monumentos de valor patrimonial, así como la conservación de áreas de valor natural, a fin de aprovecharlos como atractivos turísticos.

Impacto en el predio

- El ordenamiento y estudio del territorio brindará los elementos para conocer la vocación del predio, tomando en cuenta sus aspectos naturales y socioeconómicos
- Dentro de las acciones ponderadas en el plan de desarrollo se encuentra el impulso a las actividades comerciales y de servicios, por lo que éstas actividades significan un área de oportunidad.
- Las mejoras en infraestructura y vialidades dotarán al predio de mejores accesos y comunicación con otras zonas de la región.
- La necesidad de crear un parque industrial para llevar a cabo dicha actividad de forma ordenada, se presenta como un nicho de mercado para el predio bajo análisis.

Aspectos claves del Plan de Desarrollo Urbano de Tequila

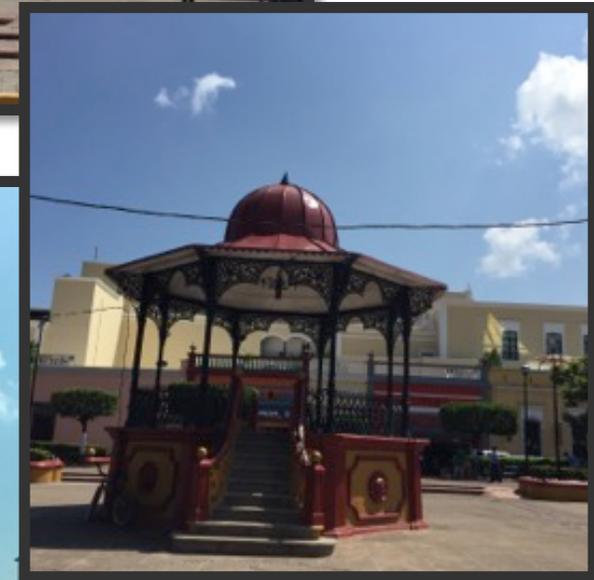
Objetivos del plan de desarrollo

- Para el caso del municipio de Tequila, el Plan de Desarrollo Urbano hace referencia al centro de población, se realizó en el año 2012 y es el que continúa vigente. Se trata de las políticas, lineamientos, estrategias y normas para promover el desarrollo sustentable del territorio.
- Dentro de los objetivos más relevantes y que generarán un impacto en el predio se encuentran:
 - Realizar estudios de procesos de urbanización para orientar a una mejor distribución de la población y actividades económicas de acuerdo a la vocación del territorio.
 - Establecer normas para el control de los usos de suelo y el crecimiento urbano (zonificación y regulación de usos).
 - Controlar el crecimiento horizontal mediante políticas de densificación.
 - Determinar las obligaciones de los propietarios de predios, así como regular la urbanización y edificación específica.
- El plan se rige por cuatro ejes estratégicos:
 - Competitividad y desarrollo local sustentable
 - Crecimiento y mejora del hábitat humano
 - Gestión de la calidad del medio ambiente y control de la contaminación
 - Mecanismos de gobernanza y fortalecimiento institucional

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Patrimonio Cultural de la Humanidad

- Tequila fue declarado como Pueblo Mágico del día 5 de junio de 2003.
 - ▣ Este programa pretende reconocer a las poblaciones que habitan lugares de importancia histórica, cultural y turística, y que han protegido y guardado su riqueza.
 - ▣ Como parte del programa, se realizan acciones en busca de un aprovechamiento turístico sustentable, éstas por parte del sector público privado y social.
- La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), declaró en 2006 al Paisaje Agavero y sus antiguas instalaciones industriales como Patrimonio Cultural de la Humanidad; éste comprende:
 - ▣ Campos de cultivo del agave azul.
 - ▣ Asentamientos urbanos de Tequila, Arenal y Amatitán.
 - ▣ Zonas de vestigios arqueológicos.
- Las justificaciones para la declaratoria de Patrimonio Cultural son las siguientes:
 - ▣ Constituye la principal región productora de tequila, bebida conocida mundialmente.
 - ▣ Respuestas culturales a la producción de Tequila que generan identidad.
 - ▣ La producción de tequila da testimonio de la fusión de tradiciones.



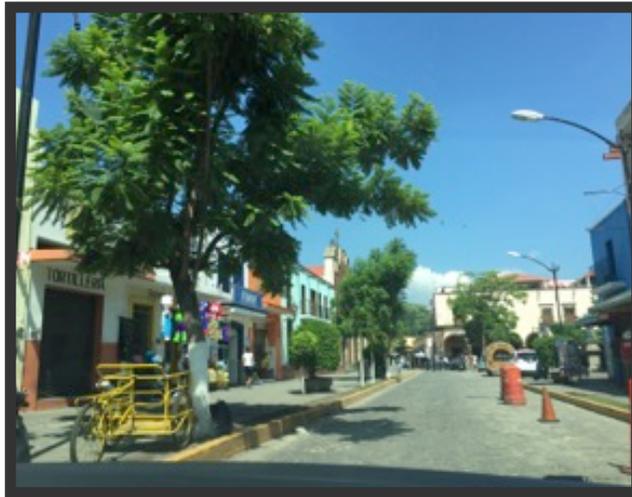
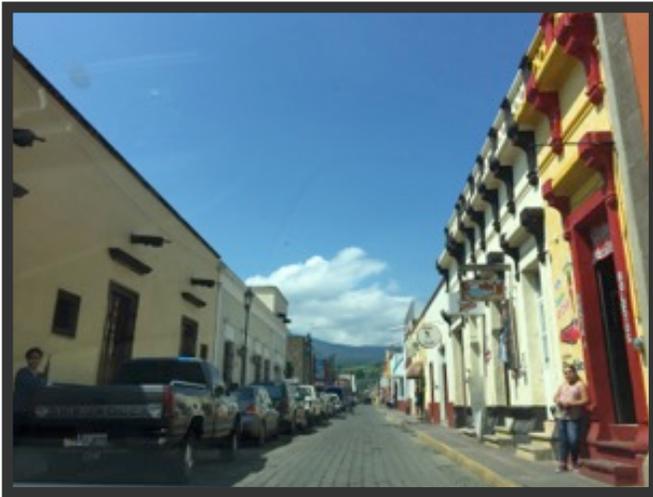
Áreas de oportunidad detectadas

- Condicionantes del desarrollo urbano
 - Pendientes pronunciadas > 15°
 - Zonas de protección ecológica decretadas, así como las zonas susceptibles de protección ecológica: cerro la Saavedra y volcán de Tequila
 - Zonas susceptibles de protección patrimonial y de la fisonomía, principalmente en el centro de la localidad.
- Ambientales
 - Contaminación de arroyos por aguas residuales de vivienda e industria
 - Tiradero de basura al noreste de la localidad
 - No existe red de drenaje pluvial
- Vialidades
 - Puntos de conflicto vial en las intersecciones de las calles locales y la carretera Guadalajara-Nogales.
 - Vehículos pesados que abastecen a las tequileras transitan por el centro de la ciudad.
- Equipamiento
 - Falta de agua potable y drenaje en algunas colonias
 - Zonas sin electricidad ni alumbrado público
 - Existen calles, sobretodo en la periferia, sin pavimentar.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Estructura urbana

- La ciudad se constituye dentro de 407.8 ha de las, y presenta una densidad bruta promedio de 71.59 habs/ha.
- El centro de población está constituido por 8 centros barriales y un centro urbano.
- La jerarquía vial existente se compone de:
 - Sistema vial primario: carretera Guadalajara-Nogales y entronque con la autopista de cuota.
 - Sistema vial secundario: se compone de tres ejes, calle Sixto Gorjón, calle San Martín, calle Francisco I. Madero.
 - Vialidades primarias y calles peatonales.
- En general, la morfología y estructura de la ciudad responde a dos factores principales, el centro histórico, a partir del cual se conformó la ciudad y que actualmente experimenta un proceso de reestructuración; y el auge de la actividad turística.



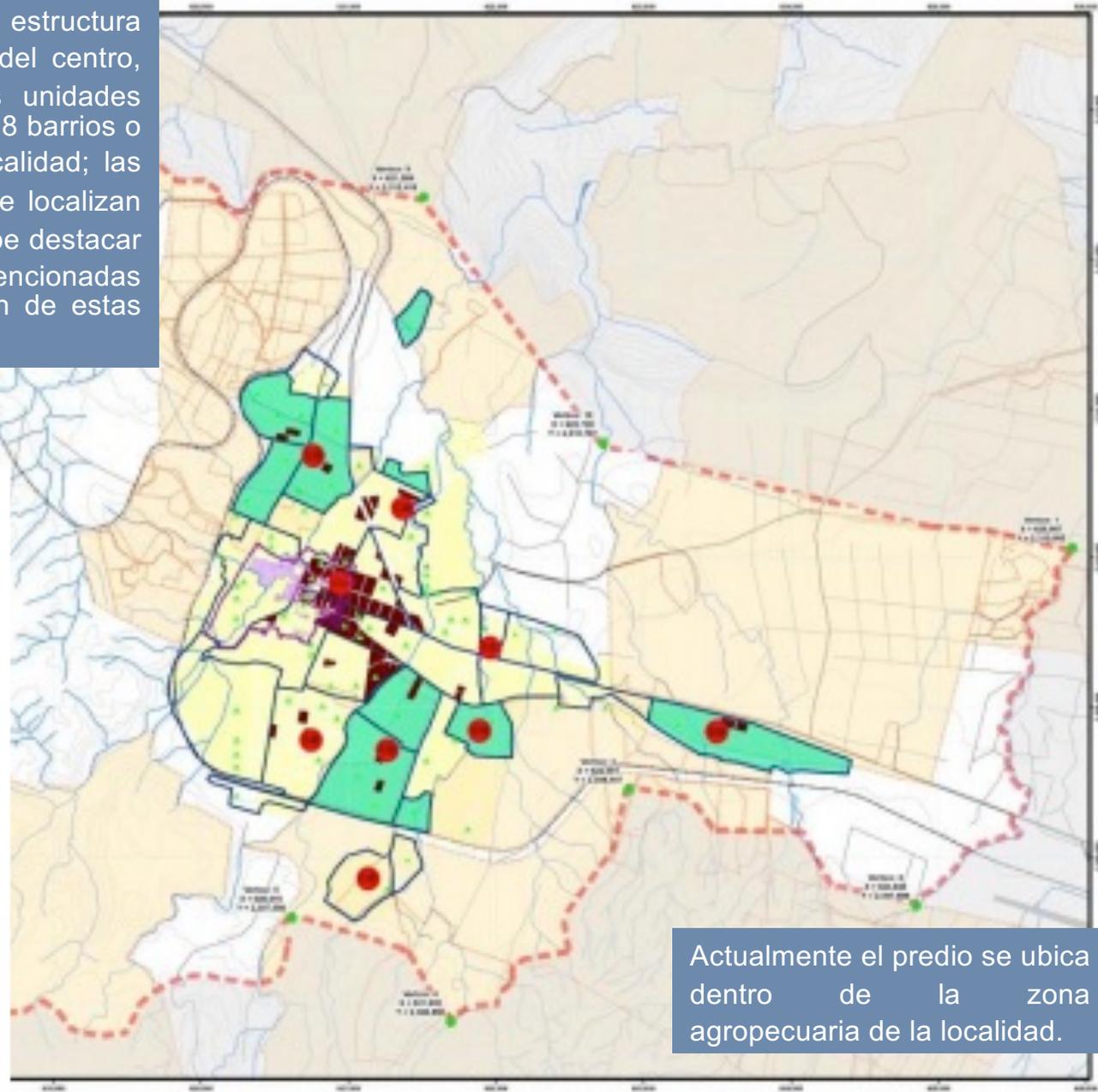
Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Estructura Urbana

Se puede observar que la estructura urbana se desarrolla a partir del centro, en donde se concentran las unidades económicas, de ahí surgen los 8 barrios o colonias que conforman la localidad; las zonas irregulares (en verde) se localizan en la periferia de la ciudad, cabe destacar que una de las estrategias mencionadas en el plan es la regularización de estas áreas.

SIMBOLOGÍA

- ◉ LIMITE DE AREA DE APLICACIÓN (línea roja discontinua)
- AREA URBANA (color amarillo)
- REGISTRO AGRARIO NACIONAL (color naranja)
- ▲ PROPIEDAD PUBLICA EN PEQUEÑA SUPERFICIE (triángulo verde)
- AREA DE VALOR FISIONÓMICO (línea morada)
- AREA DE VALOR PATRIMONIAL (línea rosa)
- INMUEBLES DE VALOR HISTÓRICO (color morado)
- LIMITE DE COLONIAS O BARRIOS (línea azul)
- ZONAS IRREGULARES (color verde)
- CENTRALIDAD POR UNIDADES ECONÓMICAS (color rojo)
- CENTRALIDAD POR EMPLEOS (color rojo oscuro)
- CENTRO BARRIAL (círculo rojo)
- CENTRO URBANO (círculo rojo oscuro)



Actualmente el predio se ubica dentro de la zona agropecuaria de la localidad.

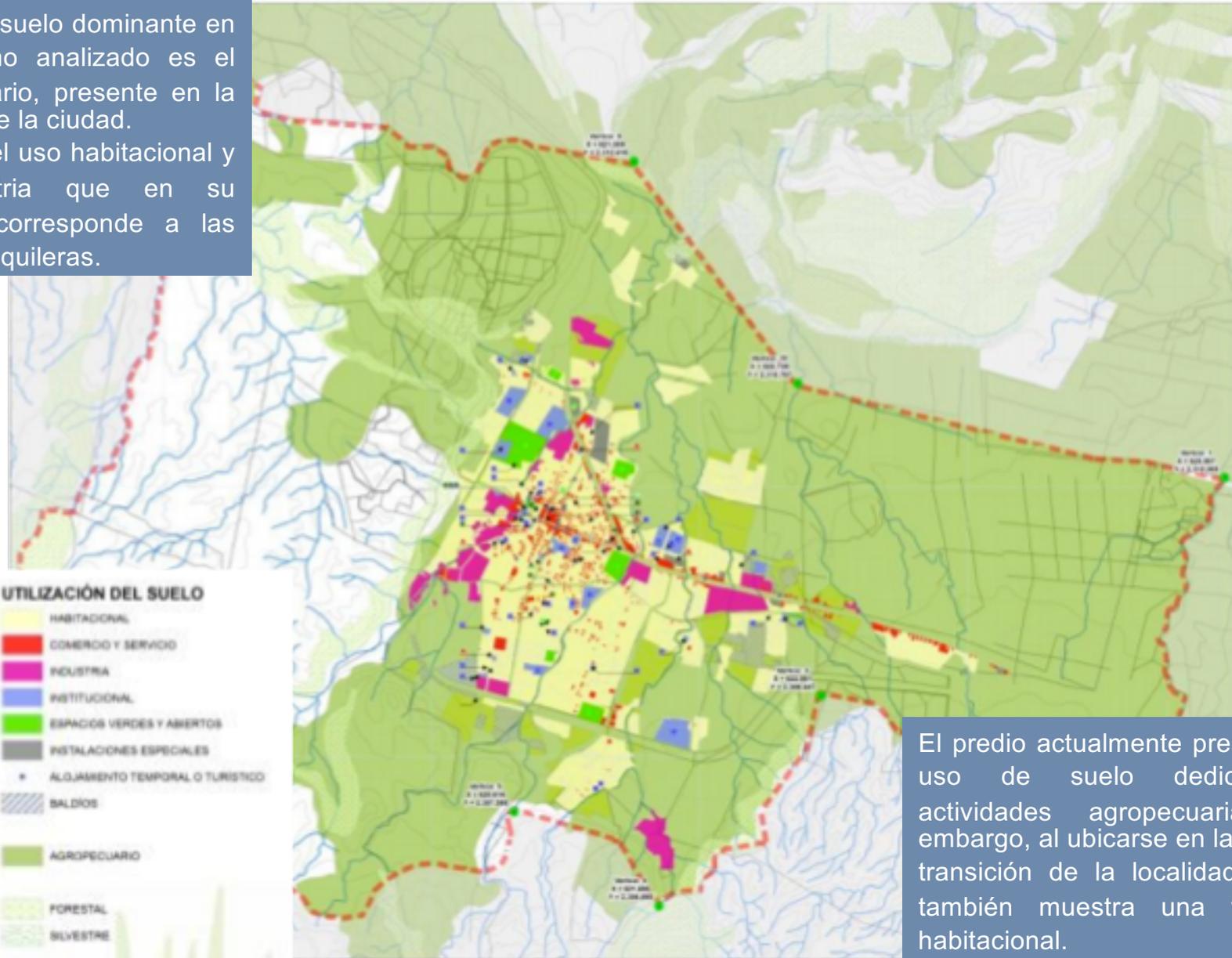
Tenencia del suelo

- El área de propiedad ejidal se localiza al norte, sur y este de la cabecera municipal.
- Propiedad pública
 - La conforman la plaza principal, el palacio municipal, el cementerio, dos unidades deportivas, DIF, casa de cultura, parque de juegos infantiles, dos mercados, el rastro, tres pozos de agua, terrenos de fraccionamientos del Infonavit.
- En total, la localidad urbana ocupa una superficie de 494 ha.
 - Zonas irregulares: 32%, es decir 160 ha.
 - Áreas de valor fisonómico, 43 ha.
- Vacíos urbanos 6.8 has
- El suelo habitacional ocupa una superficie de 364 has.
 - Existen 7,835 predios, de los cuales, el 43% presenta una superficie entre 150 y 200 m², mientras que 400 predios registran una superficie mayor a 1,000 m².
 - El 98% de los predios cuentan con 1 - 2 niveles de construcción.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Usos de suelo

El uso de suelo dominante en el polígono analizado es el agropecuario, presente en la periferia de la ciudad. Le sigue el uso habitacional y la industria que en su mayoría corresponde a las fábricas tequileras.



El predio actualmente presenta un uso de suelo dedicado a actividades agropecuarias, sin embargo, al ubicarse en la zona de transición de la localidad urbana también muestra una vocación habitacional.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Usos de suelo (de acuerdo al DENUE)

De acuerdo con las unidades económicas presentes en la localidad, el uso de suelo dominante es el dedicado a las actividades comerciales (en rojo), distribuidas principalmente en el centro de la localidad.

Le siguen los servicios (en amarillo), enfocados al sector turístico en su mayoría, y la industria (en morado).

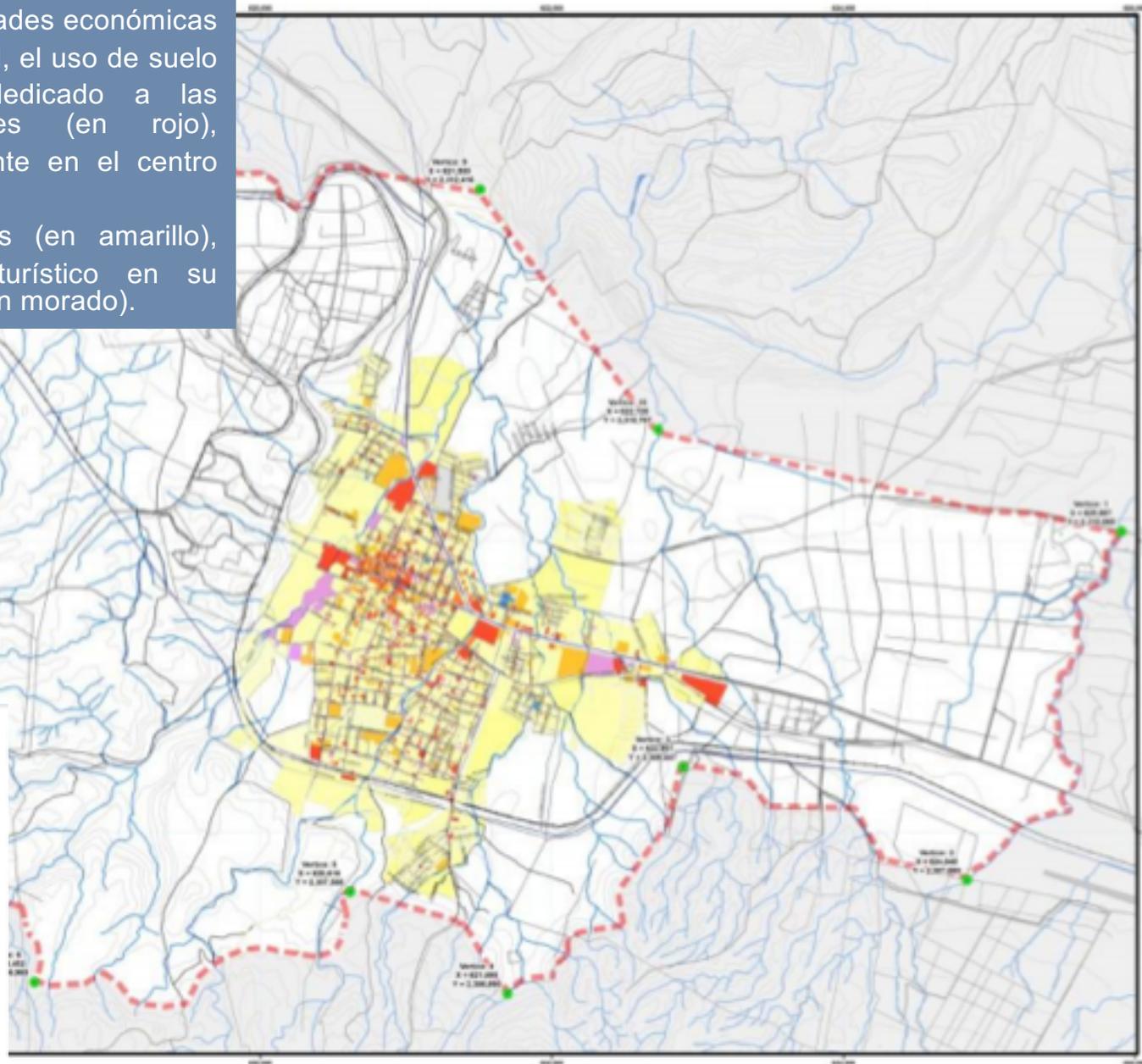
SIMBOLOGÍA

LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
3,385-46-22 hectáreas

USOS DEL SUELO DENUE

- HABITACIONAL
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- INDUSTRIAL
- MIXTO
- SERVICIOS

ALQUILAMIENTO TEMPORAL O TURÍSTICO

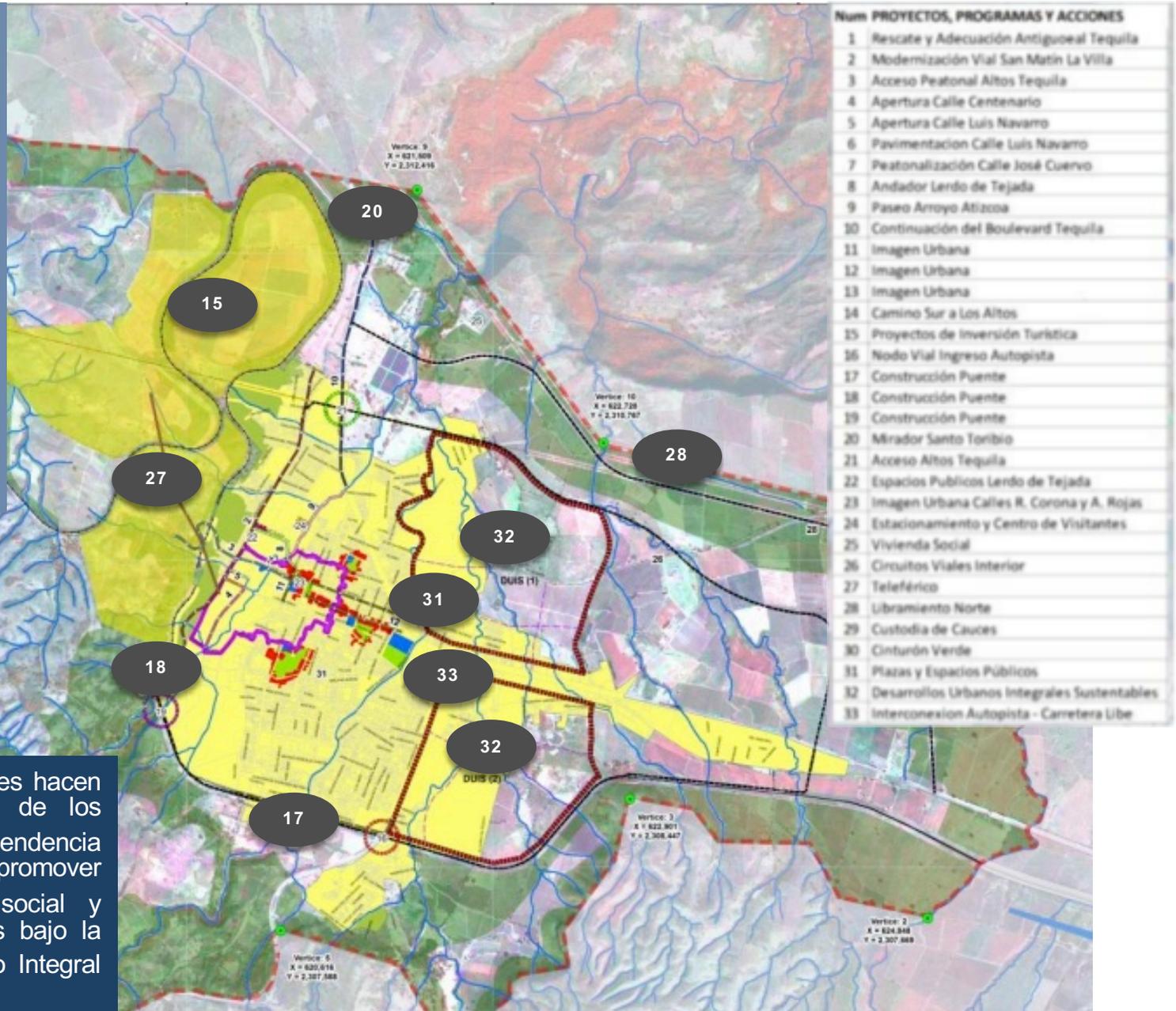


Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Proyectos Programas y Acciones

Dentro de las principales acciones que impactarán al predio el se encuentran:

- Libramiento Norte
- Proyectos de inversión turística (15)
- Plazas y espacios públicos (31)
- Teleférico (27)
- Mejoramiento de la imagen urbana
- Mirador Santo Toribio (20)
- Desarrollos urbanos integrales (localizados en el predio, 32)

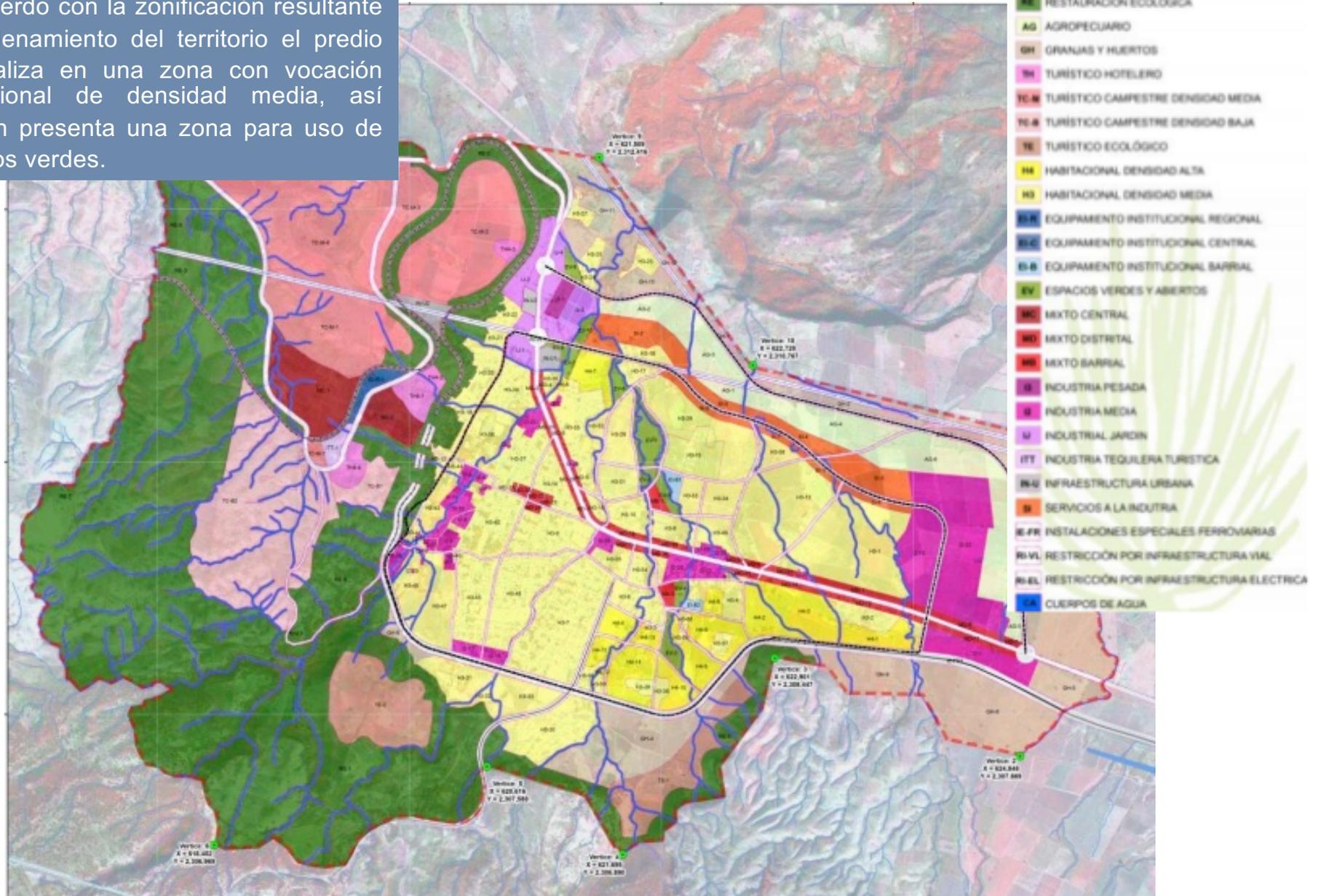


Los desarrollos urbanos integrales hacen referencia al aprovechamiento de los recursos locales sin generar dependencia tecnológica o cultural. Se busca promover la construcción de vivienda social y búsqueda de incentivos fiscales bajo la modalidad de Desarrollo Urbano Integral sustentable.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Zonificación

De acuerdo con la zonificación resultante del ordenamiento del territorio el predio se localiza en una zona con vocación habitacional de densidad media, así también presenta una zona para uso de espacios verdes.



Líneas de acción

Líneas de acción

- Ordenar el territorio de acuerdo a una clasificación de zonas, buscando la mejor aptitud de cada una.
- Fomentar las inversiones para incrementar el turismo, asociado a la marca Tequila.
- Inversiones para el establecimiento de una “Ciudad Salud”, y por ende, el fomento al turismo médico.
- Mantenimiento de la actividad agropecuaria, asociada a la producción agavera, y establecimiento del Programa de Restauración Forestal e Hidrológica.
- Control del crecimiento urbano, así como actualización de los instrumentos de planeación.
- Rescate y mejora de espacios públicos.
- Incremento en el tratamiento de aguas
- Manejo adecuado de residuos urbanos e industriales
- Fomentar la más activa participación de los sectores social y privado, así como su corresponsabilidad en el desarrollo sustentable.

Impacto en el predio

- Mediante el ordenamiento del territorio, se determinará la mejor vocación del predio.
- Se incrementará la demanda de servicios asociados a la actividad turística, así como la vivienda que cubra las necesidades de la población empleada en dicho sector, o vivienda de fin de semana.
- La mejora en la infraestructura de transporte mejorará la accesibilidad al predio, así como su omunicación con otras zonas de la localidad y el estado.
- La mejora de la imagen urbana incrementará as inversiones en la actividad turística así como el flujo de turistas a Tequila, por lo que se abren nichos en el mercado de servicios de apoyo al turismo tales como hoteles o salones de eventos.

Análisis de las principales variables del desarrollo inmobiliario

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Introducción

- En esta sección se realizará un comparativo del sector inmobiliario.
- En la primera parte del capítulo se observarán los créditos ejercidos en Infonavit.
- Observaremos la evolución de los créditos por organismo que los otorgó.
- Por último se ubicarán los ejes de crecimiento inmobiliario en ambos municipios.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Créditos Infonavit en El Arenal

Créditos Infonavit por oferente en el municipio de El Arenal

Año	Veces el Salario Mínimo					Total
	Menor a 2.6	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	
2016						
Inmboliaria Tango S.A. de C.V.	103	80	16	19	3	221
Mercado Abierto		2				2

2015	Veces el Salario Mínimo					Total
	Menor a 2.6	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	
Inmboliaria Tango S.A. de C.V.	188	99	24	27	2	340
Mercado Abierto	1					1
Desherman S.A de C.V			1			1

2014	Veces el Salario Mínimo				Total
	Menor a 2.00	De 2.00 a 3.99	De 4.00 a 10.99	De 11.00 y más	
Inmboliaria Tango S.A. de C.V.	73	90	36		199
Mercado Abierto		1	1		2

2013	Veces el Salario Mínimo				Total
	Menor a 2.00	De 2.00 a 3.99	De 4.00 a 10.99	De 11.00 y más	
Inmboliaria Tango S.A. de C.V.	8	55	51	8	122
Mercado Abierto				2	2

2012	Veces el Salario Mínimo				Total
	Menor a 2.00	De 2.00 a 3.99	De 4.00 a 10.99	De 11.00 y más	
Inmboliaria Tango S.A. de C.V.	14	58	71	3	146
Mercado Abierto	1	1	1		3

Demanda Potencial de créditos Infonavit

Demanda potencial de Créditos Infonavit						
2016	Menor a 2.6	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	Total
El Arenal	339	44	1	10	3	397

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Créditos de vivienda en El Arenal

Créditos otorgados		Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total Anual
2010	CFE	2	2				61
	FOVISSSTE	1		1			
	INFONAVIT	1		1			
	PDZP SEDESOL	57			57		
2011	BANJERCITO	45	45				106
	CONAVI	49	49				
	FOVISSSTE	1		1			
	INFONAVIT	10	2	8			
	ISSFAM	1	1				
2012	BANJERCITO	110	110				399
	CONAVI	113	113				
	FOVISSSTE	2		2			
	INFONAVIT	154	146	3	5		
	PDZP SEDESOL	20			20		
2013	BANCA (CNBV)	23	20	2		1	253
	BANJERCITO	37	37				
	CONAVI	38	38				
	FOVISSSTE	2		1	1		
	INFONAVIT	142	121		21		
	SHF (FONDEO)	11			11		
2014	BANCA (CNBV)	7	7				403
	BANJERCITO	26	26				
	CONAVI	139	139				
	INFONAVIT	217	200	1	16		
	ISSFAM	2				2	
	SHF (FONDEO)	12			12		
2015	BANCA (CNBV)	9	8			1	464
	BANJERCITO	8	8				
	CFE	1				1	
	CONAVI	73	73				
	FOVISSSTE	1			1		
	INFONAVIT	366	342		24		
	ISSFAM	5				5	
	SHF (FONDEO)	1			1		

Créditos otorgados en El Arenal

- Analizando los créditos Infonavit que se han otorgado observamos un crecimiento, con cúspide es 2015.
- En ese año se otorgaron 342 créditos a vivienda nueva. Más del 99% fueron otorgados por Inmobiliaria Tango S.A de C.V, la cual presentó el proyecto de “La Cima Fraccionamiento”.
- Este mismo comportamiento se ha dado desde 2012 hasta 2016, en los cuales el proyecto La Cima se ha mantenido vigente.
- Observando los créditos por las diferentes organismos, sigue siendo el Infonavit quien presenta la mayor participación. Esto desde que La Cima entró al mercado.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Créditos Infonavit en Tequila

Créditos Infonavit por oferente en el municipio de Tequila

Año	Veces el Salario Mínimo					Total
	Menor a 2.60	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	
2016						
Mercado Abierto	3	3	4	11	4	25

2015	Veces el Salario Mínimo					Total
	Menor a 2.60	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00	
Mercado Abierto	12	6	7	13	8	46
Venegas González Moises					1	1

2014	Veces el Salario Mínimo				Total
	Menor a 2.00	De 2.00 a 3.99	De 4.00 a 10.99	De 11.00 y más	
Mercado Abierto	2	8	25	3	38
Venegas González Moises			1		1

2013	Veces el Salario Mínimo				Total
	Menor a 2.00	De 2.00 a 3.99	De 4.00 a 10.99	De 11.00 y más	
Mercado Abierto	5	13	27	3	48
Venegas González Moises		1			1

Demanda Potencial de créditos Infonavit

Demanda potencial de créditos Infonavit						
2016	Hasta 2.6	De 2.6 a 4	De 4 a 5.0	De 5.1 a 10	Mayor a 10.00	Total
Tequila	933	249	73	184	65	1,504

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Créditos de vivienda en Tequila

Créditos otorgados		Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total Anual
2010	CFE	2			1	1	717
	CONAVI	1		1			
	FONHAPO	36	26		10		
	INFONAVIT	17	1	14	1	1	
	PDZP SEDESOL	661			661		
2011	FONHAPO	13			13		227
	FOVISSTE	6	4	2			
	INFONAVIT	24	1	19	4		
	ISSFAM	2	2				
	PDZP SEDESOL	182			182		
2012	CFE	1		1			61
	CONAVI	1		1			
	FOVISSTE	4	4				
	INFONAVIT	54	2	42	10		
	ISSFAM	1	1				
2013	BANCA (CNBV)	18	11	7			161
	CFE	1	1				
	FOVISSTE	7	2	4		1	
	INFONAVIT	106		49	57		
	SHF (FONDEO)	29			29		
2014	BANCA (CNBV)	18	13	3		2	269
	CFE	2	1	1			
	FONHAPO	160			160		
	FOVISSTE	15	1	14			
	INFONAVIT	57		39	18		
	SHF (FONDEO)	17		1	16		
2015	BANCA (CNBV)	9	4	3		2	139
	CFE	8	3	3		2	
	FONHAPO	3	2		1		
	FOVISSTE	7	1	5	1		
	INFONAVIT	98		47	51		
	SHF (FONDEO)	14			14		

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Créditos otorgados en Tequila

- Dado el análisis del otorgamiento de créditos en Tequila. Observamos que en el municipio no se han generado vivienda nueva.
- La mayor participación la tiene el Infonavit, quien en general otorga más del 50%.
- Sin embargo al observar hacia que producto se destinan estos créditos, la mayor participación la tiene la vivienda usada.

Factores detonantes del desarrollo inmobiliario

- El predio ubicado en el municipio de El Arenal cuenta con la ventaja de tener salida tanto a la autopista Tepic-Guadalajara, como a la carretera a Tepic.
- Por otro lado se encuentra a 3 kilómetros del libramiento Sur de Guadalajara, con lo cual lo colocará en un punto estratégico para los que desean rodear la Zona Metropolitana de Guadalajara. Sin embargo se tiene contemplada una vialidad que cruzará la parte media del predio, la cual se denomina “Libramiento Carretero Norte”.
- Se observan áreas de oportunidad en los planes de desarrollo del municipio, en los cuales está dentro de sus prioridades el desarrollo económico a través de la generación de empleo, por lo cual las posibilidades de inversión de este predio son altas, dada su ubicación. Así como el crecimiento industrial que se está dando hacia la zona norponiente de la ZMG.
- Las zonas industriales se encuentran creciendo sobre la carretera Guadalajara-Tepic, donde actualmente se pueden identificar 5 parques sobre la vialidad. En el largo plazo se prevé que este corredor sea uno de los más importantes de la ciudad, quitando participación a la Zona Industrial de Guadalajara (ubicada en la Av. Lázaro Cárdenas).
- El crecimiento de los parques industriales hasta la zona de El Arenal será en el largo plazo. En el mediano plazo se espera que se realicen más proyectos en Zapopan, sobre la carretera Guadalajara-Tepic.

Factores detonantes del desarrollo inmobiliario

- El municipio del El Arenal presenta un crecimiento de vivienda alto, ya que este es de 4.2% anual. Este incremento de vivienda se da principalmente por el proyecto La Cima, el cual cuenta con una absorción de casi 20 unidades mensuales. Este proyecto en 2016 desplazó 376 unidades, mientras que en 2015 se vendieron 340 unidades.
- Se analizó la elasticidad con la que cuenta la entrada de proyectos de vivienda nueva al municipio. Observamos que la demanda responde a la oferta de manera positiva, por lo cual nuevos proyectos de vivienda atraerán a los compradores potenciales.
- Se observa potencial para vivienda de interés social, en el segmento Económico principalmente, el cual genera las ventas en la zona.

Factores detonantes del desarrollo inmobiliario

- El predio se encuentra del lado contrario a la zona con mayor concentración turística y comercial de Tequila. El lado oriente de la carretera presenta aún tierra desarrollable, esta es un eje de crecimiento natural para la zona urbana de Tequila al no contar con relieves o barreras físicas.
- Se encuentra ubicado a 250 metros de la carretera a Tepic, por lo cual es de fácil acceso. Sin embargo algunas vialidades no se encuentran pavimentadas.
- La zona central de Tequila no ha contado con proyectos de vivienda nuevos para las familias residentes de la zona, por lo cual esta parte de la infraestructura falta por desarrollar en Tequila. El Plan de Desarrollo de Tequila impulsa el crecimiento ordenado del municipio, por lo cual un predio intraurbano es óptimo para este fin.
- Otra de las variables a las cuales se enfocará el impulso es la infraestructura turística y comercial, en la cual buscan atraer inversiones, para crecer la marca “Tequila” y presentar un mayor reconocimiento.

Los valores mostrados son ficticios, no corresponden a ningún estudio de mercado

Factores detonantes del desarrollo inmobiliario

- La zona cercana al predio no cuenta con una concentración importante de comercio para la gente local, en esta variable se observa un área de oportunidad.
- El sector turístico no ha sido un rubro que no ha presentado aumento significativo en los establecimientos de hoteles. Por ello se observa un área de oportunidad en este rubro. Es importante recordar la contracción en el número de turistas que llegaron a Tequila en 2015.
- La vivienda Residencial, para el perfil de “retirados” también presenta una oportunidad de mercado, ya que Tequila es uno de los 111 Pueblos Mágicos.



Periférico Sur, Núm Exterior 4249,
Piso 1, Col. Jardines en la Montaña.
Del. Tlalpán. C.P. 14210, México, D.F.

www.softec.com.mx