



INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

He sido testigo de gran parte del desarrollo y transformaciones que ha sufrido Cancún, ya que he vivido en esta ciudad durante 15 años, cuyo crecimiento lo ha convertido en un polo de atracción no solo regional, sino nacional e incluso internacional, con la consecuente demanda de infraestructura y servicios en todos los ordenes, particularmente vivienda y dentro de esta existe un nicho de mercado que he podido detectar y que no se ha hecho lo suficiente para resolverlo de manera satisfactoria, me refiero a la falta de viviendas para altos ejecutivos que trabajan por temporadas en las cadenas hoteleras o comerciales, cuyas soluciones hasta el momento resultan costosas y poco efectivas con gran perdida económica para las cadenas hoteleras, siendo esta necesidad cada día mayor, en especial en la Riviera Maya que esta experimentando un desarrollo explosivo, similar al que vivió Cancún hace veinticinco o treinta años.

Cancún es el resultado exitoso de un proyecto del Estado, el cuál ha gozado de gran aceptación a nivel mundial y hoy por hoy, es el centro turístico mas importante del Caribe, Cancún tuvo un crecimiento explosivo durante los primeros veinte años de su vida como destino turístico, con tasas de crecimiento demográfico de hasta un 23% anual y un desdoblamiento de la mancha urbana cuya superficie se duplicaba cada tres años; afortunadamente esta tendencia ha





disminuido pero se traslado a lo que se denomino la Riviera Maya, que cubre una longitud de poco más de 100 kilómetros de playas, entre Cancún y Tulúa, cuya oferta de cuartos de hotel alcanza la cifra de 25 000, similar a lo ofertado por Cancún y casi todos ellos también de cinco estrellas, pero con un cuidado ecológico más riguroso; esta oferta hotelera ha provocado nuevos problemas y con ellos nuevas necesidades , estos problemas han afectado a sus pobladores y representado un reto para las autoridades que deben atender las demandas de falta de vivienda, transporte, seguridad publica, ordenamiento urbano, así como una mayor demanda de mano de obra para todos estos hoteles, pero en esta tesis nos enfocaremos exclusivamente a dar una solución al problema de la vivienda para los funcionarios o ejecutivos extranjeros o nacionales de alto rango de estos hoteles, que vienen por algunos meses e incluso años, a Cancún y parte de la Riviera Maya.

En el Caso específico de la ciudad de Cancún, la problemática es un poco diferente a la problemática que presenta la Riviera Maya, ya que Cancún a lo largo de sus treinta y cinco años de vida, como destino turístico, ha ido consolidando su infraestructura urbana y de servicios.

Al principio, el desarrollo y crecimiento de la zona hotelera de Cancún experimento una explosiva demanda de recursos humanos calificados en todos los ordenes y niveles, la búsqueda





de recursos humanos para los hoteles se convirtió los primeros doce o quince años, en uno de los retos más importantes, muchos de estos requerimientos se cubrieron con personal nacional, generándose desde entonces una corriente migratoria, que aunque en menor grado, aún persiste; pero también desde entonces algunos hoteles solo contratan a sus altos ejecutivos con personal de la propia cadena ubicados en otros países.

Tal es el caso de la cadena RIU, cuyos ejecutivos de alto rango son principalmente españoles y cuando llegan a la ciudad de Cancún no encuentran con facilidad una residencia que cubra sus expectativas, así que el hotel les asigna una suite temporal en lo que buscan una vivienda que satisfaga los requerimientos de estos, algunos vienen solos y otros con su familia, pero este proyecto únicamente se avocara a resolver el problema de vivienda para los ejecutivos que vienen **solos**, ya sea extranjeros o nacionales que buscan satisfacer sus necesidades de vivienda ya sea de una manera temporal o definitiva .

Seguramente también este proyecto puede ser aplicable con algunas adecuaciones, a otras zonas que tengan este mismo problema como es el caso de la Riviera Maya, donde también se tienen severos problemas de vivienda de todo tipo y en particular para altos ejecutivos o empresarios que pretenden radicar de manera temporal en esa zona.





El objetivo central de esta tesis es proponer una alternativa de vivienda para este nicho de mercado y que este proyecto sirva de modelo para crear vivienda para este tipo de usuarios que requiere una vivienda específica para un problema también específico.

Ya que son muy pocos los proyectos que existen, que más o menos responden a este nicho de mercado el estado de Quintana Roo, pero ningún proyecto enfocado de manera expresa en resolver este problema. Aunque como ya señalamos antes, en el caso de la Riviera Maya la problemática es mayor, ya que se necesita no solo viviendas para altos ejecutivos sino también para trabajadores de todos niveles que requieren una vivienda cerca de su área de trabajo.

Es necesario darle una solución pronta a este problema, ya que cada año los hoteles pierden cantidades importantes al destinar entre cinco y diez cuartos del hotel a sus ejecutivos por la escasez de vivienda, y requieren de un proyecto que este enfocado a dar solución a este problema por lo que se estima que este proyecto es totalmente rentable, como más adelante demostraremos.





JUSTIFICACIÓN DEL TEMA:

Cancún ha tenido un crecimiento acelerado durante toda su vida, pero muy particularmente durante los primeros veinticinco años. Su zona hotelera tiene poco más de 26000 cuartos de hotel, casi todos de cinco estrellas además de centros comerciales y entretenimiento y por que no reconocerlo, muy pocos espacios culturales.

Aunque existe un gran número de hoteles con una importante oferta de cuartos, la demanda sigue creciendo, por esa razón se siguen construyendo nuevos hoteles, que en su mayoría son inversiones extranjeras y últimamente de España, como son el grupo Oasis, Palace y Riu entre otros, todas estas cadenas hoteleras traen a sus altos ejecutivos, principalmente del país de origen de estas, lo que representa un gasto importante para el hotel, ya que necesitan destinar algunas de sus habitaciones a este tipo de empleados y naturalmente al hotel no le conviene ocupar sus cuartos con sus propios trabajadores, pero al no tener otra alternativa de solución para ellos, el hotel se ve obligado a destinar algunos de sus cuartos para dar solución de vivienda temporal a sus trabajadores de alto rango, esto representa pérdidas importantes para la empresa hotelera, en la zona de la Riviera Maya este problema es aún más grave, ya que sus cuartos no sólo son ocupados por altos ejecutivos sino también por empleados como son mantenimiento y entretenimiento





entre otros, también se incrementan sus costos porque requieren de transporte, chóferes, seguros, gasolina, alimentos y la lista puede continuar , este problema es grave en esta zona, pero nos enfocaremos en dar una solución en la ciudad de Cancún.

En la ciudad de Cancún este problema no es tan grave, pero eso no lo hace menos importante, por lo que es necesario crear viviendas para ejecutivos de alto nivel, ya que no existen ningún proyecto que resuelva este problema en forma específica, de ahí que es importante atender este problema, analizarlo y darle una solución; se considera también que con un proyecto rentable como el que se propone, dado que la mayoría de los hoteles tienen este problema, se estaría atendiendo una problemática hasta ahora no resuelta satisfactoriamente.

Este tipo de usuario requiere una casa que le haga sentir que es su hogar y no solo un cuarto proporcionado por el hotel, además de que le brinde comodidad y confort, que tenga espacios recreativos y de descanso y con todas las comodidades que una casa debe tener y que este usuarios requiere.

Este proyecto pretende disminuir los gastos de las empresas hoteleras con respecto a la vivienda de sus trabajadores de alto rango, ya que con este proyecto disminuirá sus gastos sustancialmente, como ejemplo señalaremos que una suite sencilla cuesta entre \$3200 y \$4500, lo que , representa entre \$22,400 y \$31,500 semanales, si consideramos una ocupación promedio del 70%, que es la que reporta la Asociación de Hoteles de Cancún, tenemos que un hotel deja de





vender entre \$672,000 y \$945,000 mensuales, eso sería de un cuarto, si consideramos que pueden ser asignados hasta diez cuartos a este propósito, los ahorros para estas cadenas hoteleras resultaría muy significativa, sin contar también la disminución de la capacidad de hospedar a sus huéspedes, ya que esos cuartos son usados por sus propios trabajadores.

Con base en lo anterior se concluye que este proyecto, además de ser innovador, ayudará a resolver un problema para los ejecutivos hoteleros disminuyendo considerablemente la fuga de divisas para los hoteles, puede ser una buena oportunidad para quien desee realizar inversiones en el ramo inmobiliario.





IMPORTANCIA DEL TEMA:

Considero que este tema es importante, principalmente porque va a dar una solución a una necesidad real y creciente de los hoteleros y sus ejecutivos, además es un proyecto que nadie ha hecho anteriormente y será un proyecto innovador para quienes están en el mercado inmobiliario y no han explotado este nicho de mercado, con lo cual ganan hoteleros, ejecutivos de estos y los propios inversionistas inmobiliarios.

Por las razones antes expuestas, se considera que este proyecto es de suma importancia ya que en esta tesis se analiza y estructura bien una solución para este problema específico de vivienda para ejecutivos empresariales, principalmente turísticos, ya que este proyecto podría aplicarse como solución para Cancún y la Riviera Maya en el Estado de Quintana Roo





OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS DE LA TESIS:

OBJETIVO DE ESTUDIO

El objetivo de este trabajo, se orienta fundamentalmente a atender la demanda habitacional de un nicho de mercado que aquí se denomina “vivienda para ejecutivos hoteleros en la Ciudad de Cancún”, dado el alcance propuesto solo se investigara todo lo relacionado a los ejecutivos de alto rango, nacionales o extranjeros que requieren una vivienda ya sea de manera temporal o definitiva en la ciudad de Cancún, de esta manera se buscara que cada villa resuelva su problema de vivienda en forma satisfactoria.

El estudio pretende que cada villa cumpla y satisfaga las necesidades básicas de una vivienda, pero al mismo tiempo que transmita una sensación cosmopolita , ya que el usuario lo es, sin renunciar al concepto caribeño que corresponde a la región, lo que permitirá que el usuario se identifiquen rápidamente con su vivienda, que sea bonita y cómoda, pero sobre todo que sea un hogar para ellos y esto se lograra a través de la distribución de espacios, ventilación eficiente, materiales, colores y la forma de las villas, además que estas villas formen un conjunto arquitectónico armonioso al interior de esté, pero fundamentalmente con el entorno ecológico.

Así mismo, el proyecto pretende dar atención especial a las áreas de esparcimiento y descanso como son las zonas ajardinadas, alberca, canchas de tenis, áreas para caminar etc. Que en su conjunto sea confortable y agradable para cada uno de sus usuarios.





FORMULACION DE OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES:

- . El proyecto pretende servir como prototipo o propuesta que ayude a disminuir el problema de la vivienda para ejecutivos hoteleros, no solo en la ciudad de Cancún sino también en lo posible en la Riviera Maya que es más agudo este problema.
- . Cada villa ofrecerá todas las comodidades y cubrir las expectativas de sus habitantes, ya que sabemos este tipo de usuario es muy exigente en cuanto a la comodidad y el confort de sus espacios, así como en la calidad de sus acabados.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- . Que cada villa cuente con todos los espacios funcionales que nuestro usuario demanda, dichos espacios deben ser amplios, en especial la recámara principal, el vestíbulo funcionaria como una chimenea eólica, ya que como se sabe, Cancún es una zona de clima tropical (caliente y húmedo), con temperaturas que oscilan entre los 30 °C y 35 °C en verano, por lo que es necesario que se seleccione cuidadosamente su orientación para favorecer que las villas sean frescas, así mismo, deben estar construidas con materiales térmicos que no absorban el calor, ya que si las villas son calientes se requerirá de la





operación continua de aires acondicionados, con el consecuente incremento en los costos de operación de las villas, de lo contrario dejarían de ser cómodas, es muy importante mantener una temperatura máxima entre los 24 y 26 grados centígrados dentro de cada villa, en especial las noches del verano, que es la temporada de mayor calor.

. El proyecto arquitectónico contemplara grandes espacios verdes, así como áreas recreativas como son: alberca, asadores, cancha de tenis, una pequeña zona para caminar ya que el objetivo de este proyecto no es solo resolver el problema de la vivienda sino también de que el espacio sea agradable y de descanso para los usuarios.

. Tomaremos como fuente de inspiración de este proyecto un caracol; considerando que la forma domine la función, esto es que la forma nos guiara para organizar los espacios, ya que se considera que el entorno ecológico donde se desarrollaría este proyecto, la forma de caracol se integra perfectamente al ambiente y sería una forma de romper con elementos tan rígidos como los que tradicionalmente se construyen, pero siempre respetando el contexto en el que se desenvuelve el proyecto.





ALCANCES DEL TRABAJO:

En esta tesis solo se pretende dar solución al problema a que nos hemos venido refiriendo en la ciudad de Cancún, aunque su modelo se puede repetir a lo largo de toda la Riviera Maya, dadas sus grandes necesidades de este tipo de producto, previos estudios de localización de proyecto, por lo que el alcance de este trabajo solo se limita a proponer soluciones de vivienda ya sea de manera temporal o definitiva a los ejecutivos de alto rango de los hoteles de la Zona Hotelera de Cancún específicamente.

