



CAPÍTULO I.

1.1 EL ESTADO DE QUITANA ROO:

1.1.1 LOCALIZACIÓN:

“El estado de Quintana Roo es Chetumal, Quintana Roo tiene una extensión territorial de 50,483 m² y tiene una población de 874963, el territorio de Quintana Roo comprende:”(1).

“**Fracción I.-** La porción oriental de la Península de Yucatán, limitada por una línea divisoria que partiendo de la costa norte del Canal de Yucatán , sigue el meridiano 87° 32”, longitud oeste de Greenwich, hasta cortar el paralelo 21° y allí continúa hasta encontrar el paralelo que pasa por la torre sur de Chemax, veinte kilómetros al oriente de este punto, llega después al vértice del ángulo formado por las líneas que dividen los Estados de Yucatán y Campeche –cerca de Put- , que se localiza en el meridiano 19° 39’ 07” de latitud norte y 89° 24’ 52” de longitud oeste de Greenwich, y desciende al ser hasta el paralelo límite de las Repúblicas de México y Guatemala.” (2).

“**Fracción II.-** Las islas de: Cozumel, Cancún, Mujeres, Blanca y Contoy, situadas en el mar Caribe, y la de Holbox en el Golfo de México, así como las islas, islotes, cayos y arrecifes adyacentes a su litoral.” (3).

(1), (2) y (3) Anuario estadístico de Quintana Roo “
Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.





Constitución Política del Estado de Quintana Roo

Título cuarto

Capítulo Único: del territorio

Artículo 46, fracciones I y II (3)

1.1.2 LA DIVISIÓN POLÍTICA DE QUINTANA ROO ES:

MUNICIPIO	EXTENSIÓN TERRITORIAL
Othón P. Blanco.....	18,760Km ²
Felipe Carrillo Puerto.....	13,806Km ²
José María Morelos.....	6,739 Km ²
Solidaridad.....	4,245 Km ²
Lázaro Cárdenas.....	3,881 Km ²
Benito Juárez.....	1,664 Km ²
Isla Mujeres.....	1,100Km ²
Cozumel.....	474 Km ² (4)

(3) Anuario estadístico de Quintana Roo

Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo y se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.

(4) "ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA

Edición 2000 y se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.





BENITO JUÁREZ:

“Extensión Territorial: 1664 Km²

% de la entidad: 3.2%

Altura Media: 8mts

Población: 419,815

Nacidos en Quintana Roo: 29.8%

Cabecera: Cancún

Población: 397191

Latitud: 21 °09'40”

No. De escuelas: 287

No. De alumnos: 94429

Población que trabaja: 57.2%

Ocupantes por vivienda: 3.92

Unidades médicas: 26

Kms, de carreteras: 290” (5)

1.2 HISTORIA DE LA CIUDAD DE CANCUN:

Hace apenas cuarenta años, Cancún era una isla desierta y pocos sabían de su existencia. Ubicada en la región más abandonada del Caribe, tiene forma de siete, con algunos tramos apenas con 20 m de ancho, separada de tierra firme por dos estrechos canales que conectaban al mar con un amplio sistema de lagunas, como la laguna Nichupte.

(5) "ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA

Edición 2000 se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.





La rivera estaba constituida de ciénagas pantanosas y en general rodeadas de manglares, selva virgen y hermosas playas inexploradas. Su denominación exacta incluso ofrecía dudas ya que era difícil asignar un solo nombre a un lugar tan hermoso y lleno de vida. En algunos mapas se le asigna el nombre como **"Kankun" (un sólo vocablo con la letra "k"), que en maya significa "olla de serpientes" o "nido de serpientes"**. Pero en las primeras actas de Infratur (conocido actualmente como: Fonatur), la designación aparece separada en dos vocablos: Kan Kun y, a veces, Can Cún (quizá ya castellanizado).

1.2.1 CANCÚN COMO UN NUEVO SITIO DE DESARROLLO TURISTICO.

En los años 70's, diagnósticos turísticos de la realidad mundial y del país demostraron la importancia del turismo como fuente captadora de divisas, de sus efectos concretos económicos ya que crean empleos para los habitantes de la zona maya y de su impacto en el desarrollo económico de las regiones que en ese entonces eran poco desarrolladas y con gran escasez.

Como se carecía de una política turística de largo plazo y no operaban planes financieros de fomento y desarrollo de este sector, una de sus prioridades del gobierno mexicano fue fortalecer los destinos existentes como son: (Mazatlán, Puerto Vallarta, Zihuatanejo, Acapulco y Cozumel), diversificar la oferta turística y buscar otras posibilidades en base a una idea de vanguardia: construir ciudades turísticas integrales a partir de la nada. Y así fue como se originó la idea de crear nuevos destinos turísticos.





1.2.2 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA ELECCION DE LA ZONA MAYA:

A pesar de ciertas dificultades como: lejanía de centros de población, comunicaciones deficientes (carretera costera Chetumal-Puerto Juárez inconclusa; aeropuerto lejano); mano de obra escasa y no calificada, y capital local exiguo a pesar de todas estas desventajas había importantes razones para elegir Cancún. Entre las más importantes destacan (además de la belleza natural, la variedad de flora y fauna y su cercanía al esplendor e historia de la cultura maya) la necesidad de competir solventemente en la cuenca caribeña (que recibía en ese entonces un flujo anual de 4 millones de turistas); y disfrutar de las posibilidades de su rico litoral y fortalecer el reciente desarrollo de Quintana Roo.

El Territorio de Quintana Roo estaba unido al resto del país por la carretera Mérida-Valladolid-Puerto Juárez (construida apenas seis años antes); tenía cuatro perímetros libres con estatus de zona fronteriza: Cozumel, Isla Mujeres, Xcalak y Chetumal (ciudad que tuvo cierto auge comercial, debido a la importación), y ofrecía una actividad económica sumamente precaria y poco desarrollada. En estas circunstancias, la creación de Cancún, se presentaba como el detonador económico de la región y como el cauce para reorientar los flujos migratorios principalmente a nivel nacional aunque cuenta en su población con algunos extranjeros que encontraron en Cancún una nueva opción para vivir bien.





1.2.3 PLAN DE DESARROLLO URBANO:

El proyecto de Cancún fue oficialmente autorizado a partir de 1970, cuando arribaron los primeros técnicos de Infratur. Los objetivos iniciales fueron abrir un camino de Puerto Juárez a la isla, diseñar el plan maestro de desarrollo y construir una aeropista provisional, ya que era la forma más rápida de llegar a esta zona.

“Las pautas básicas de este plan maestro fueron tres: 1) la construcción de una zona turística, sin áreas residenciales permanentes, bajo el concepto de corredor turístico (dada la característica del terreno), con instalaciones hoteleras, centros comerciales, campos de golf y marinas; 2) la construcción de una zona habitacional para los residentes permanentes. Es decir, una ciudad integral, en la parte norte de la reserva territorial, con áreas residenciales y comerciales, vialidades, edificios públicos, escuelas, hospitales y mercados; y 3) la construcción de un aeropuerto internacional, a un costado del tramo carretero Cancún-Tulum (en ese entonces en construcción), en el macizo continental, al sur de la isla.”(6)

“El desarrollo de la Zona Hotelera se dividió a su vez en tres etapas. La primera abarcó toda el área de Bahía de Mujeres hasta Punta Cancún y el litoral abierto del Caribe hasta el límite interior de la Laguna Bojórquez; la segunda comprendía desde la laguna Bojórquez hasta Punta Nizuc, y la tercera de Punta Nizuc hacia el sur, hasta los límites de la reserva territorial.” (7)

(6) y (7) Anuario estadístico de Quintana Roo
Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo y se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.





El diseño y trazo urbano de la ciudad respondió al concepto de "súper manzanas", que arquitectónicamente es conocido como "**diagrama del plato roto**". Conformado por súper manzanas que a su vez esta dividió por varias manzanas que conforman una súper manzana estas están, separadas por grandes avenidas. El primer trazo urbano de Cancún se realizó en torno a la que habría de convertirse en la arteria principal de la ciudad, la avenida Tulum. Dentro de esta zona, se ubicaría, posteriormente, el palacio municipal.

Las primeras obras de infraestructura de agua potable (abrir 16 pozos a 30 Km. para contar con el vital líquido), de drenaje (perforar más de 100 Km. de zanjas para conducir aguas residuales hasta plantas de tratamiento) y de electrificación (traer líneas de conducción desde Tizimín, Yucatán, a 150 Km. de distancia), no se compararon, en dificultad y envergadura, a la obra de ingeniería realizada en la Zona Hotelera.

“En 1974 empezaron a funcionar los primeros hoteles de Cancún (el Playa Blanca, el Bojórquez y el Cancún Caribe); se inauguró el aeropuerto internacional (con 2 mil 600 m de pista y capacidad para operar aviones de cabina ancha) y se fusionaron Infratur y Fonatur para formar el Fondo Nacional del Fomento al Turismo (Fonatur).” (8)

(8) Anuario estadístico de Quintana Roo "

Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo y se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.





Es el mismo año en que el Territorio de Quintana Roo se convierte en estado de la federación, y el proyecto Cancún (perteneciente a la Delegación de Isla Mujeres) pasa a formar parte del municipio Benito Juárez.

1.2.4 MOMENTOS DIFÍCILES EN EL DESARROLLO DE LA CIUDAD:

Se caracterizan cuatro períodos, en el desarrollo de la ciudad de Cancún, cada uno de ellos señalado por el auge y crisis de desarrollo: de 1969 a 1975; de 1976 a 1983; de 1984 a 1989; de 1990 a 2001. Dentro del plan de desarrollo de la ciudad de Cancún se tomo en cuenta la prevención de expectativas poco favorables -la falta de vuelos regulares, la devaluación de 1982, a pesar de algunos desastres naturales como el huracán Gilberto y más recientemente, la escasez del turismo norteamericano a raíz de los atentados del 11 de septiembre trayendo momentos difíciles para Cancún y sus pobladores pero a pesar de todas estas dificultades Cancún ha podido recuperarse de cada una de estas dificultades que se le han presentado.

1.2.5 CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE CANCÚN:

“Para 1976, Cancún se había consolidado como destino turístico: 18 mil habitantes, flujo migratorio estable, más de 5 mil empleos, mil 500 cuartos y más de 100 mil visitantes en la temporada de invierno 76-77.” (9).

(9) Anuario estadístico de Quintana Roo

Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo y se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.





El desarrollo de 1981 (5 mil 700 cuartos de hotel, 70 mil habitantes, Cancún convertida en la ciudad más poblada de Quintana Roo), tubo como consecuencias problemas ambientales graves, ya que se destruyo casi sin control gran parte de zonas de selva y manglares y se tuvieron que tomar medidas importantes para tratar de atenuar los efectos que esto había provocado.

Entre 1983 y 1988, Cancún registró un desarrollo acelerado (más de 12 mil cuartos de hotel y 11 mil en proyecto) y una zona urbana con más de 200 mil habitantes.

1.2.6 MADUREZ Y AUGE DE CANCÚN

A partir de los años 90's a la fecha, Cancún se convertido sin duda alguna en la ciudad con mayor desarrollo del país. Constituye con uno de los más altos porcentajes de divisas turísticas que ingresan a México y participa en forma directa en el producto interno bruto de Quintana Roo. Actualmente, su población permanente asciende a más de 500 mil habitantes. Se ha convertido en el centro turístico más importante del país y a nivel competitivo con el resto del mundo.

“Las expectativas hacia el futuro son alentadoras. Al norte de Zona Hotelera, en Puerto Cancún, se prevé la construcción de una marina de lujo con hoteles de bajo impacto; y al suroeste, rumbo al aeropuerto, se proyecta la creación de más hoteles, campos de golf y un moderno hospital. Además, en los 131 Km. del corredor turístico Cancún-Tulum están en puerta importantes desarrollos turísticos” (10)

(10) Anuario estadístico de Quintana Roo “

Edición única

Editado por el gobierno de estado de Quintana Roo

Co- Editado por el Instituto Nacional de Estadística, geografía e Información (INEGI) y el gobierno del estado de Q. Roo y se terminaron de imprimir en Noviembre del 2002.





Cancún surgió en el escenario turístico hace 28 años, desde entonces, su belleza natural y arquitectónica que se extiende por todo el corredor turístico que es de aproximadamente de 30 Km., y que en el podemos encontrar todo lo necesario para divertirse y pasar una hermosas vacaciones.

1.3 POBLACIÓN:

El municipio Benito Juárez es la ciudad de mayor crecimiento poblacional en el país ya que muchos mexicanos de otros estados encuentran en Cancún un nuevo hogar lleno de oportunidades para una mejor calidad de vida, en cuya superficie de 1,664 km² abarca el 3.3% del territorio estatal, se encuentra el destino turístico más importante de nuestro país, Cancún.

“La población municipal, a diciembre de 1998 llegó a 492,258 habitantes, que representa el 51% del total del estado, de los cuales 253,484 son hombres y 238,774 son mujeres.” (11)

“En los períodos de mayor auge migratorio la tasa de crecimiento en Cancún alcanzó un 29% anual; en el ejercicio de 1998 el crecimiento fue del 9% alcanzando una densidad de 296 habitantes por Km.”. (12)

(11) "ATLAS DE QUINTANA ROO"
EDICION UNICA y se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.

(12) "ATLAS DE QUINTANA ROO"
EDICION UNICA
Edición 2000 y se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.





Algunos de los problemas que enfrenta el municipio surgen de la heterogeneidad de su población, la migración más importante hacia Cancún proviene fundamentalmente de los estados de Yucatán, Distrito Federal, Veracruz, Guerrero, Tabasco y Campeche.

Esta corriente migratoria genera problemas estructurales que llegan a convertirse en problemas que se repiten constantemente, teniendo su origen en una causa común, que es la variedad de oferta de empleo que brinda el ramo turístico; las personas que llegan demandan vivienda y todos los servicios básicos e infraestructura a una velocidad mayor a la que las instancias de gobierno son capaces de cubrir. Esto ha provocado, entre otros problemas, asentamientos irregulares en las tierras ejidales, crecimiento acelerado de la mancha urbana, falta de espacios recreativos y culturales, deterioro y destrucción de los ecosistemas de la región, elevados índices de inseguridad, pobreza, zonas marginadas entre muchos otros problemas que esto trae consigo.

El crecimiento poblacional de Cancún ha provocado la extensión de la mancha urbana en casi un 65%, Pasando de 2,068 ha en 1990 a 3097 ha en 1995. Esto ha implicado un incremento de 217 ha por año. El crecimiento de la zona urbana de Cancún se ha dado recientemente hacia el norte y noroeste principalmente.





1.4 ECONOMÍA:

La actividad económica básica del municipio se refiere a los servicios para la atención al turismo ya que muchas familias Cancunenses dependen de estos factores: hoteles, restaurantes, discotecas, agencias de viajes, arrendamientos de autos, transporte turístico, que les prestan sus servicios a las grandes cadenas hoteleras y restauranteras.

Las actividades del sector primario como la agricultura y la ganadería **no resultan tan significativas** ya que el suelo es piedra caliza y la calidad de la tierra es mal y escasa.

En este municipio se encuentra el mayor número de empresas industriales del estado, sin embargo esta no es la actividad más importante. De manera que una gran parte de estos establecimientos son micro o pequeños y orientados a la transformación de alimentos.

El turismo es la actividad principal del municipio, ya que este sector mueve a toda la economía y depende de manera directa el estado si este sector se vendría abajo ya que es un polo turístico y cuando existe una escasez de turismo aumenta la tensión en sus pobladores ya que empieza a ver despidos en sus empleados y a decaer en una manera notoria su economía.

Desde el punto de vista económico en Cancún se presentan cuatro grupos poblacionales distintos:





- 1) **los habitantes de la zona hotelera (podría pertenecer a este sector nuestro usuario)**
- 2) los de zona centro
- 3) los de las colonias populares y
- 4) los profesionistas, pequeños comerciantes y empleados de segundo y tercer Nivel.

En Cancún existe un problema muy notorio, la gente que vive en la ciudad y la que vive en la zona hotelera no tienen un contacto directo, las diferencias económicas son muy notoria y marcadas en toda la ciudad.

Las inversiones de la zona hotelera y del centro tuvieron una fuente clara y firme. Estos fueron los grandes **capitales nacionales y extranjeros** atraídos a este primer centro turístico planeado por organismos federales e instituciones bancarias, mientras que las colonias populares surgen en forma desordenada, convirtiendo a la planeación urbana en correctiva toda esta zona se ha convertido en una zona problemática, ya que además de su mala organización carecen de servicios básicos y esto provoca problemas ambientales y de contaminación.





La economía a nivel mundial demuestra que, el turismo juega un papel cada vez más importante, muchos países están encontrando en esta alternativa una buena oportunidad de brindar a sus ciudadanos mejores niveles de vida y mas fuentes de trabajo, por lo que esta actividad se hace cada vez más competitiva y es necesario capacitar y actualizar a los trabajadores que atienden al sector turístico.

Durante los últimos años el turismo se a convertido para nuestro país en la segunda fuente más importante generadora de divisas, sólo debajo de la industrian maquiladora y superando a las exportaciones petroleras.

Dentro de este marco, el estado de Quintana Roo y en especial la ciudad de Cancún proporcionan más de la tercera parte del monto total de divisas que por turismo recibe el país.

1.5 TURISMO Y MIGRACIÓN

“Su población registrada por INEGI en el CENSO 2000 fue de 419 mil 708 habitantes, aunque la población real supera sin duda los 500 mil habitantes. La capacidad hotelera es más de 25,000 cuartos hoteleros y en 1999 Cancún recibió 2 millones 660 mil turistas, captando más de Mil millones de dólares. Cancún se divide en dos sectores: la ciudad y la zona hotelera. La avenida Tulum es la principal de la ciudad. En ella se ubican el comercio y la presidencia municipal. Hacia el este entronca con la avenida Kukulcán, que conduce hasta la zona hotelera.”(13)

(13) "ATLAS DE QUINTANA ROO"
EDICION UNICA se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.



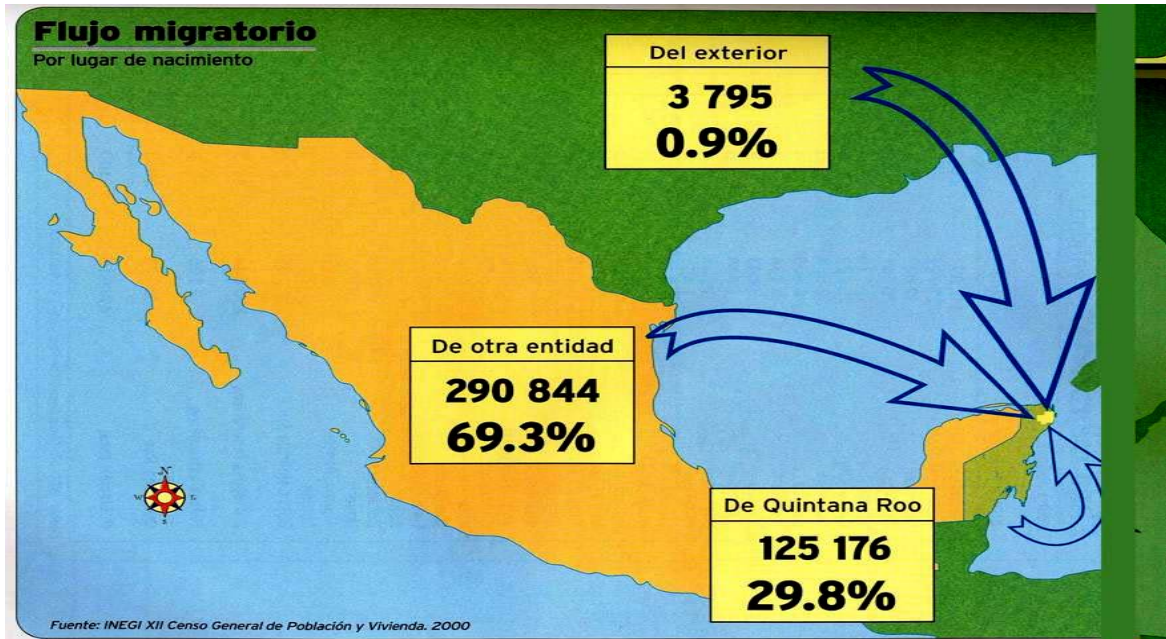


Figura 1 "ATLAS DE QUINTANA ROO"
EDICION UNICA se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.

Estas son algunas de las actividades económicas que se benefician directamente de la derrama generada por el turismo, y mucha gente depende directamente de este sector como son:

1. Hotelería y Alimentos y Bebidas,
2. Esparcimiento, Entretenimiento y Educación,
3. Industrias del Viaje,
4. El Transporte.





“Para 1995, Quintana Roo contaba con 31481 cuartos distribuidos en 351 establecimientos. Para 1999 se reportan 44,025 cuartos en 542 establecimientos, lo que nos indica el continuo crecimiento en la infraestructura de este sector. La llegada de turistas al Estado ha ido en ascenso desde la creación de Cancún, sin embargo, existen períodos de mayor crecimiento. Para 1975 llegaron a este polo 99,500 turistas que diez años después sumaban 779,300. Para 1999 se reportaron 2.819,100 turistas a Cancún, de los cuales cerca del 80% eran extranjeros. La afluencia total de turistas al Estado para 1999 fue de 4.282,959 (Secretaria Estatal de Turismo 2000) siendo Cancún el primer destino y la Riviera Maya el segundo a nivel estatal.”(14)

“De acuerdo con datos estadísticos recabados por el INEGI., el 74% de la población que compone al municipio son nacidos en otra entidad federativa distinta a la de Quintana Roo. La población del municipio procede esencialmente de los Estados de: Yucatán (51%), Distrito Federal (12%), Veracruz (7%) y de Campeche (5%).” (15)

(14) Información obtenida el 6 de Febero del 2004 Pagina Web: <http://www.ugto.mx/figh/memorias/26.htm>

(15) Información obtenida el 31 de Enero del 2004 Pagina Web: <http://www.ugto.mx/figh/memorias/26.htm>





1. 6 CONCLUSIÓN:

Como conclusión, podemos decir que el turismo forma una parte fundamental en el desarrollo y crecimiento no solo de Cancún sino del estado, ya que la cantidad de turismo que maneja la ciudad es muy alto y este turismo trae enormes ganancias al país, es por eso que es necesario cuidar la calidad para que el turismo regrese a Cancún. Por lo anterior podemos decir que el turismo se sitúa entre las cinco primeras exportaciones en ochenta y tres países del mundo, de que proporciona uno de cada diez empleos en el planeta y que represente junto con el sector financiero el área más moderna de la globalización, así que el turismo no solo es importante en Cancún si no es una forma de vivir para ya muchos lugares del mundo.

Esto ha propiciado entre otros problemas, asentamientos irregulares en las tierras ejidales, ocupación de viviendas de manera clandestina “los paracaídas” llamados así porque son familias o personas que ocupan inmuebles que nos les pertenece, crecimientos explosivos de la mancha urbana, falta de espacios recreativos y culturales, deterioro de los ecosistemas y destrucción de el entorno así como elevados índices de inseguridad entre muchos otros problemas y que es necesario que el gobierno del estado y municipales tomen acciones inmediatas para resolver de la manera mas pronta y efectiva esta problemática que ha estado afectando a el estado de Quintana Roo.



Empleo Benito Juárez

Indicadores básicos

	Totales	%
Población total	419 815	100
Menores de 12 años	123 178	29.3
Mayores de 12 años	296 637	70.7
Mayores de 12 años	296 637	100
Población económicamente activa	183 024	61.7
Población económicamente inactiva	113 613	38.3
Población económicamente activa	183 024	100
Población ocupada	180 961	98.9
Población desocupada	2 063	1.1

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000

Población ocupada Por rama de actividad

Benito Juárez

	Totales	%
Población ocupada	180961	100
Agricultura y similares	1 267	0.7
Industria extractiva y eléctrica	905	0.5
Industria de transformación	10 134	5.6
Construcción	10 315	5.7
Comercio	36 735	20.3
Servicios	96 633	53.4
Comunicaciones y transportes	19 905	11.0
Gobierno	5 067	2.8

Fuente: INEGI, Anuario Estadístico Quintana Roo 2000.

Tabla 1 "ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.

Salarios mínimos Registro histórico

Comparativo Quintana Roo (Zona C) y resto de México

VIGENCIA		Zona A	Zona B	Zona C
De	A			
Pesos diarios				
Enero 1, 1988	Febrero 29, 1988	7 765	7 190	6 475
Marzo 1, 1988	Diciembre 31, 1988	8 000	7 405	6 670
Enero 1, 1989	Junio 30, 1989	8 640	7 995	7 205
Julio 1, 1989	Diciembre 31, 1989	9 160	8 475	7 640
Diciembre 4, 1989	Noviembre 15, 1990	10 080	9 325	8 405
Noviembre 16, 1990	Noviembre 10, 1991	11 900	11 000	9 920
Noviembre 11, 1991	Diciembre 31, 1992	13 330	12 320	11 115
Nuevos pesos diarios				
Enero 1, 1993	Diciembre 31, 1993	14.27	13.26	12.05
Enero 1, 1994	Diciembre 31, 1994	15.27	14.19	12.89
Enero 1, 1995	Marzo 31, 1995	16.34	15.18	13.79
Abril 1, 1995	Diciembre 31, 1995	18.30	17.00	15.44
Diciembre 4, 1995	Marzo 31, 1996	20.15	18.70	17.00
Pesos diarios				
Abril 1, 1996	Diciembre 2, 1996	22.60	20.95	19.05
Diciembre 3, 1996	Diciembre 31, 1997	26.45	24.50	22.50
Enero 1, 1998	Diciembre 2, 1998	30.20	28.00	26.05
Diciembre 3, 1998	Diciembre 31, 1999	34.45	31.90	29.70
Enero 1, 2000	Diciembre 31, 2000	37.90	35.10	32.70
Enero 1, 2001	Diciembre 31, 2001	40.35	37.95	35.85
Enero 1, 2002		42.15	40.10	38.30

Fuente: Comisión Nacional de los Salarios Mínimos

Tabla 2"ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.



Tasa de desempleo abierto
Por cada 100 empleos

Periodo	General	Hombres	Mujeres
1996	2.8	2.5	3.5
1997	1.8	1.4	2.7
1998	1.4	1.4	1.6
1999	1.1	1.2	1.0
2000	1.3	1.1	1.7

Fuente: INEGI: XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Población económicamente inactiva
Por actividad principal

	Totales	%
Población económicamente inactiva	112 658	100
Estudiantes	31 185	27.7
Personas dedicadas al hogar	57 332	50.9
Jubilados y pensionados	1 711	1.5
Incapacitados permanentes	752	0.6
Otros	21 678	19.3

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Tabla 3"ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA

se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.

Población ocupada Por actividad
Benito Juárez

	Totales	%
Población ocupada	180 961	100
Empleados y obreros	141 065	77.9
Jornaleros y peones	1 967	1.1
Patrones	6 323	3.5
Trabajadores por su cuenta	25 714	14.2
Trabajadores sin pago	2 264	1.3
Otros	3 628	2.0

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Población ocupada Por ingreso
Benito Juárez

	Totales	%
Población ocupada	180 961	100
No recibe ingresos	3 683	2.0
Un salario mínimo o menos	7 433	4.1
De 1 a 2 salarios mínimos	41 703	23.1
De 2 a 3 salarios mínimos	39 440	21.8
De 3 a 5 salarios mínimos	45 035	24.9
De 5 a 10 salarios mínimos	24 118	13.3
Más de 10 salarios mínimos	12 733	7.0
No especificado	6 816	3.8

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Población ocupada Por género
Benito Juárez

	Totales	%
Población ocupada	180 961	100
Hombres	123 681	68.3
Mujeres	57 280	31.7

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Tabla 4"ATLAS DE QUINTANA ROO"

EDICION UNICA se terminaron de imprimir en septiembre del 2000 en los talleres gráficos del INEGI, en Aguascalientes, Méx.





1. 7 ESTUDIO DE MERCADO:

La viabilidad financiera de este proyecto, depende de que exista una demanda real de las villas.

“Sabemos que en Cancún y la Riviera Maya en Quintana Roo, hay más de 50 000, cuartos de hotel , de los cuales casi un 90% son de categoría cinco estrellas y gran turismo , Así mismo, un gran número de los hoteles se agrupan en grandes cadenas internacionales de hoteles, donde entre el 95 % y 100% de sus altos ejecutivos son extranjeros o residentes de otras latitudes, los cuales durante ciclos de entre uno y tres años trabajan en una plaza antes de ser transferidos a otra, de la misma cadena hotelera o de otra competidora.” (16)

Para realizar la investigación nos redujimos a tres grupos importantes de hoteles, dos cadenas de capital extranjero, grupo OASIS y grupo RIU y otra de capital nacional del grupo PALACE.

En las dos primeras, que es por cierto quienes tienen a casi la totalidad de sus ejecutivos extranjeros, tienen asignados algunos cuartos de hotel para hospedarlos, con los altos costos que esto representa, especialmente en lo que es la Riviera Maya, ya que no existe un pueblo de apoyo como en Cancún, donde casi la totalidad de estas cadenas han logrado conseguir para sus ejecutivos casas y departamentos en la propia zona hotelera de Cancún o en la ciudad.

(16) Fuente Asociación de Hoteles de Cancún y asociación de Hoteles de la Riviera Maya.





En muchos casos los hoteles tienen asignado un presupuesto que denominan “ayuda de renta” y que oscila entre \$ 2500 USD y \$ 3000 USD, dependiendo del rango del ejecutivo, se presenta también el caso, especialmente en la Riviera Maya, que algunos hoteles han financiado

la compra de zonas habitacionales, las cuales prestan a sus ejecutivos medios como una prestación y así evitar que viajen diariamente desde Cancún, como ocurre con un gran número de empleados de esta zona que son trasladados diariamente en transporte pagado por los hoteles, ya que como se ha dicho no existen pueblos de apoyo, siendo las poblaciones más cercanas Tulum, Playa del Carmen, Puerto Morelos y Cancún, siendo esta última ciudad considerada como ciudad dormitorio para aproximadamente un 60% de los trabajadores de la Riviera Maya.

De los más de 100 hoteles de estas categorías, con promedios de entre 7 y 12 ejecutivos que requieren de casas o departamentos de buen nivel, se infiere que existe una demanda real de aproximadamente 1000 viviendas, cuyo desarrollo pudiera pensarse en 7 o 10 módulos situados estratégicamente en los poco más de 100 Km. De playas que tiene la Riviera Maya y Cancún.

Estas viviendas deberán cubrir necesidades de espacio y confort para ejecutivos que son solos o con su pareja, hasta ejecutivos que son acompañados de esposa e hijos.

(17) Fuente Asociación de Hoteles de Cancún y asociación de Hoteles de la Riviera Maya.





1. 8 INFRESTRUSTURA HOTELERA EN CANCÚN Y UBICACIÓN DE LA ZONA

HOTELERA DE LA CIUDAD DE CANCÚN:

“Conseguir una habitación en la zona hotelera de Cancún es prácticamente imposible, aún para quienes pagan en dólares.

Como cada año durante la temporada vacacional decembrina, esta localidad está prácticamente al "tope": turistas procedentes de todas partes del mundo, que llegan a este destino

Este destino turístico cuenta con un total de 20 mil 682 cuartos, de los cuales 18 mil 665 se localizan en la zona playera y la laguna Nichupté; de esos, cinco mil 574 corresponden a la categoría de Gran Turismo, siete mil 867 son de cinco estrellas, tres mil 695 de cuatro y mil 529 de tres estrellas. La zona urbana de Cancún cuenta con dos mil 17 habitaciones, siendo 864 de cuatro estrellas, 558 de tres, 435 de dos y 160 de una estrella” (18)

(18)(<http://www.larevista.com.mx/ed372/nota4.htm>)





1.8.1 CALSIFICACIÓN DE ALGUNOS HOTELES DE LA ZONA HOTELERA:

HOTELES TRES ESTRELLAS

Imperial las Perlas

Club Verano Beat

Cancun Marina Club

Imperial Laguna Hotel

Margaritas Cancún

Gran Royal Lagoon

HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS

Calina Viva Cancún

Maya Caribe Hotel

Calinda Beach Cancún

Miara mar Misión Cancún

Costa Real Cancún

Flamingo Cancún resort & Plaza

Radisson Centro

Oasis Cancún

Park Royal Pirámides





Sol y mar Cancún

Calinda América Cancún

HOTELES DE CINCO ESTRELLAS

Hayatt Regency Cancún

Kristal Cancún

Sheraton Cancún Resort

Presidente Inetr- Continental

Melia Turquesa

Fiesta Americana Cancún

Continental Villas Plaza

Grand Oasis Resort Cancún

Omni Cancún

Villas Tacul Hotel

HOTELES DE GRAN TURISMO (GT)

Hyatt Cancún Caribe

Camino Real Cancún

Westing Regina Resort





Fiesta Americana Condesa

Fiesta Americana Coral Beach

Casa Turquesa Cancún

Gran Caribe Real

Hilton Cancun Beach & golf resort

Le Meriden Cancun

Marriot Casa Magna Resort

Melia Cancún Beach & Spa resort

Ritz Carton Cancún.

DE TODOS ESTOS HOTELES, SOLO CONSIDERO COMO POTENCIALES CLIENTES A LOS HOTELES DE CINCO ESTRELLAS Y GRAN TURISMO, YA QUE SON LOS HOTELS QUE MAS INVIERTEN EN EL BIENESTAR DE SUS ALTOS EJECUTIVOS Y QUE PAGAN ENTRE 2500 Y 3000 USD PARA VIVIENDA DE SUS ALTOS EJECUTIVOS Y EMPRESARIOS.

En la presente tesis, solo se enfocara en tres hoteles, que requieren de este servicio, como son: el Oasis, Place y los RIU aunque cabe señalar que solo son algunos de los hoteles que requieren este servicio existen muchos otros que aunque no son mencionados requieren de este servicio en especial los de cinco estrellas y gran turismo.



1.8.2 MAPA DE LA ZONA HOTELERA DE CANCÚN:



Figura 2 obtenida el 32 de Diciembre del 2003 de la página Web: www.planodecancun.com



Map Index in Alphabetical Order

13 Aquamarina Beach	41 Fiesta Americana <input type="checkbox"/> olare	28 Playa Tortugas
59 Aristos	87 Fiesta Americana Condesa	45 Plaza Caracol
5 Blue Bay Village	52 Fiesta Americana Coral Beach	46 Plaza La Fiesta
94 Caesar Park <input type="checkbox"/> olare	66 Flamingo	43 Plaza Lagunas
17 Calinda Beach	67 Flamingo Plaza	6 Plaza Las Glorias
40 Calinda Viva	58 Girasol	11 Plaza Las Velas
53 Camino Real	96 Holiday Inn Crown Plaza	8 Plaza Nautilus
47 Cancún Clipper Club	32 Holiday Inn Express	39 Plaza Quetzal
21 Cancún Marina Club	69 Hotel Beach Palace	30 Pok-Ta-Pok Golf Course
82 Cancún Palace	64 Hyatt <input type="checkbox"/> olare Caribe	37 Presidente Intercontinental
97 Cancún Playa Oasis	54 Hyatt Regency <input type="checkbox"/> olare	92 The Royal Caribbean
7 Caribbean Solares Resort	35 Imperial Laguna <input type="checkbox"/> olare	93 The Royal Islander
73 Caribbean Village	1 Imperial Las Perlas	91 The Royal Mayan
57 Carisa & Palma	49 Interplaza/Convention Center	78 Royal Sands <input type="checkbox"/> olares <input type="checkbox"/> cial <input type="checkbox"/> olares
10 Carrousel	80 Jack Tar Village Resort	98 Royal <input type="checkbox"/> olares Caribe
3 Casa Joven Youth Hostel	38 Kin Ha	56 Salvia Condominiums
23 Casa Maya	55 Krystal	72 Sheraton
77 Casa Turquesa	75 Kukulcan Plaza	63 Sierra Cancún
68 Club <input type="checkbox"/> olare	12 Lagoon Inn	99 Solymar
18 Club <input type="checkbox"/> olares <input type="checkbox"/> cial <input type="checkbox"/>	34 Laguna Real	100 Suites Brisas
22 Club Lagoon	31 Laguna Verde Suites	14 Suites Marbella
2 Club Las Perlas	44 La <input type="checkbox"/> olares	36 Suites Sina
9 Club Las Velas	83 Marriott Casa Magna	104 Sun Palace
106 Club Med	42 Mayfair Plaza	62 Sunset
51 Club Nautico	84 Melia Cancún	24 Sunset Lagoon
26 Club Tropical Mayan	84 Melia Cancún Golf Course	50 Terramar Plaza
4 Club Verano Beat	70 Melia Turquesa	50 Terramar Plaza Suites
101 Condos Cancún Plaza	102 Mexhotel	79 The Ritz-Carlton
65 Continental Villas Plaza	61 Miramar Mision	76 Tucan Cun Beach
16 Costa Real	88 Oasis Cancún	74 Villas Marlin
27 Dos Playas	33 Ocean Club	25 Villas Tacul
48 El Parian	90 Omni Cancún	105 Westin Regina Resort
95 El Pueblito	71 Piramides Cancún Resort	107 Wet n Wild
15 Embarcadero Cancún	19 Playa Langosta	103 Yalmakan Cancún

Tabla 5 obtenida el 32 de Diciembre del 2003 de la página Web: www.planodecancun.com





1.9 EJEMPLOS DE ALGUNOS HOTELES QUE REQUIEREN DE ESTE SERVICIO:

A continuación explicaremos algunos grupos que requieren de un servicio de hospedaje para sus ejecutivos.

CADENA RIU

En la zona hotelera de Cancún, se inauguró recientemente un nuevo hotel de cinco estrellas con más de 1000 cuartos de inversión española, mismo que se localiza en el kilómetro 8.5 del bulevar Kukulcan de la zona hotelera de Cancún; el hotel RIU hace poco menos de un año entro en operaciones, formando dos conjuntos hoteleros, el primero más grande, de cinco estrellas y el segundo más chico pero más lujoso con categoría Gran Turismo, ambos hoteles tienen albercas, estacionamientos, zona de entretenimiento, restaurantes, áreas ajardinadas, salones para banquetes, bar, entre muchos otros servicios; el costo de hospedaje de ese hotel es aproximadamente entre \$1500 y \$ 3000 la noche, dependiendo de la sección del hotel que se elija y la temporada vacacional, este hotel necesita gran cantidad de empleados (según la Asociación de Hoteles, por cada cuarto se requieren entre 1.7 y 2 empleados), la gran mayoría son personas ya radicadas en Cancún o que llegaron de alguna ciudad de la península de Yucatán, principalmente, pero en el caso de los altos ejecutivos o de las cabezas directivas del hotel, son de procedencia europea, especialmente española.

Los ejecutivos de este hotel y del recientemente adquirido por la misma cadena el Hotel Gran caribe Riu, con cerca de 800 cuartos, les brinda hospedaje temporal en lo que el





Hotel les consigue una vivienda también temporal o definitiva para ellos, muchos de estos ejecutivos vienen con su familia y algunos otros vienen solos, esta cadena hotelera, que también esta extendiendo sus operaciones hacia la Riviera Maya, es un buen mercado para este tipo de proyecto que se esta proponiendo.

FOTOS DEL HOTEL Y SU UBICACIÓN:

UBICACIÓN

the Gran Caribe Real Resort and Spa)
Blvd. Kukulcán, Km 5.5, Edif. C, Loc. 6, Zona Hotelera



Cancún 77500
México



Figura 3. Fotografía del hotel Gran Caribe Real imagen obtenida el 8 de enero del 2004 de la página Web: <http://www.riu.com/>





Figura 4 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina Web: <http://www.riu.com/> Alberca del Hotel **RIU**



Figura 5 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina Web: <http://www.riu.com/> Vista aérea de la alberca del Hotel **RIU**



Figura 6 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina Web: <http://www.riu.com/> Recepción del Hotel **RIU**



Figura 7 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina web: <http://www.riu.com/> Gimnasio del Hotel **RIU**





Figura 8 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina Web: <http://www.riu.com/>
Bar de la alberca del Hotel RIU



Figura 9 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina web:<http://www.riu.com/>
Suite duplex



Figura 10 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina Web: <http://www.riu.com/>
Suites del Hotel de lujo



Figura 11 fotografía obtenida el 8 de enero del 2004 de la pagina web:<http://www.riu.com/>
Salones de usos múltiples



Riu Palace		Travel Dates	3 night stay	4 night stay	7 night stay
	Mar	\$969 pp	\$1019 pp	\$1199 pp	
	Apr	\$839 pp	\$839 pp	\$1089 pp	
	May	\$869 pp	\$999 pp	\$1459 pp	
	June	\$889 pp	\$999 pp	\$1389 pp	
	July-Aug	\$899 pp	\$1129 pp	\$1529 pp	
	Rating 6 - Deluxe		All inclusive plan - All your meals, drinks, tips are included		

Figura 12 fotografía obtenida el 9 de enero del 2004 de la página Web: <http://www.tocancun.com/>




Villas Para Altos Ejecutivos

Riu Cancun	Travel Dates	3 night stay	4 night stay	7 night stay
 <p>Click here for more pictures and info</p>	Mar	\$699 pp	\$809 pp	\$1059 pp
	Apr	\$769 pp	\$769 pp	\$1029 pp
	May	\$679 pp	\$769 pp	\$1049 pp
	June	\$669 pp	\$769 pp	\$979 pp
	July-Au	\$659 pp	\$819 pp	\$999 pp

Figura 13 fotografía obtenida el 9 de enero del 2004 de la página Web: <http://www.tocancun.com/>





HOTELES PALACE:

La cadena de los Hoteles Palace, al igual que la cadena hotelera antes señalada y muchas otras que operan en Cancún y la Riviera Maya, se están fusionando con otras grandes cadenas, formando lo que en la economía mundial se ha dado en llamar globalización, promueven la mayor parte de su operación a través de los paquetes de viaje denominados ALL INCLUSIVE, que ofrecen al turista por precios sumamente bajos, (\$ 1000 USD desde Europa, con avión, traslados, hotel de cinco estrellas, alimentos y bebidas, durante una semana), lo que les permite mantener coeficientes de ocupación de más del 70% anual para Cancún y casi el 90% para la Riviera Maya, con temporadas más o menos especializadas y para todos los gustos, desde paquetes familiares, para parejas de luna de miel, personas mayores que van a descansar, para gente joven como el conocido SPRING BREAK, que son jóvenes, principalmente de USA y Canadá; que abarrotan prácticamente las principales playas y centros de diversión; incluso algunos hoteles suelen manejar ciertas tendencias de especialización con programas de paquetes como el ya mencionado all inclusive, por ejemplo el hotel Moon Palace es para turistas que están con todo pagado, el caso del hotel Xpu-ha palace, es para el ecoturismo, el hotel Palace Resort es para personas adultas, así que esta cadena hotelera especializa su turismo y lo asigna al hotel que va con el perfil que le corresponde, como podemos observar la ocupación hotelera es muy alta, y no le conviene al hotel ocupar sus cuartos para sus empleados.





Esta cadena hotelera tiene varios hoteles en la ciudad de Cancún, pero siguen en expansión y también se ubican algunos de ellos en la Riviera Maya y como hemos dicho antes el problema de la vivienda para los altos ejecutivos es mucho mayor en esta zona por la lejanía de los poblados como son Cancún, Puerto Morelos, Tulum, Playa del Carmen etc. Y los hoteles buscan vivienda para sus ejecutivos y empleados en poblaciones con infraestructura y servicios para ellos en las ciudades o poblados más cercanos al hotel donde estos trabajan; a continuación se muestran algunas imágenes de los hoteles de la cadena Palace.



Sun Palace

Figura 14 Fotografía del Hotel Sun Palace el 19 de enero del 2004 de la página Web:

www.sunpalace.com





Aventura Palace Resort

Figura 15 Fotografía del Hotel Sun Palace el 19 de enero del 2004 de la página Web:

www.sunpalace.com



Xpu-Ha Palace Resort

Figura 16 Fotografía del Hotel Sun Palace el 19 de enero del 2004 de la página Web:

www.sunpalace.com



HOTEL OASIS:

En el caso de los hoteles de la cadena Oasis, la mayoría de sus hoteles son también de categoría 5 estrellas o gran turismo, cuentan con todos los servicios de un hotel de gran lujo, esta cadena hotelera también tiene hoteles fuera de la ciudad de Cancún, algunos ubicados en la Riviera Maya, con las mismas características y problemas que la cadena Palace, como se puede observar en la fotografía es un gran conjunto hotelero, con hermosos espacios y que requiere de mucha mano de obra y servicios.

También esta cadena Hotelera requiere vivienda para sus empleados de alto rango, actualmente estas cadenas hoteleras rentan viviendas en Cancún para resolver la necesidad de sus empleados, pero no ha cubierto todas sus demandas en esta materia.



Figura 17 Fotografía del Hotel Oasis Playa el 19 de enero del 2004 de la página Web:

www.oasiscancun.com.mx

