



T E S I S
para obtener el título de
A R Q U I T E C T O

HOTEL DE LUJO EN COZUMEL

Proyecto de Arquitectura y Urbanismo
Presentado por



Arq. Antonio Recamier Montes
Arq. Carlos Ríos López
Arq. Efraín López Ortega



Asesorado por
Gerardo Miguel Gómez Counahan



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mis papas Loren y Steph,
a mis hermanos Steffie, Maya, Naty y a mi gemelo Loren
y a todos mis amigos

A la Universidad Nacional Autónoma de México

A los Arquitectos: Arq. Antonio Recamier Montes
Arq. Carlos Ríos López
Arq. Efraín López Ortega

INTRODUCCIÓN

La arquitectura contemporánea plantea retos surgidos de las exigencias de una sociedad que muestra un interés creciente por integrar sus edificios al medio ambiente. México en este sentido es un país con una gran oportunidad para desarrollar una serie de construcciones de este tipo que a la vez mantengan uno de los valores claves de la disciplina: funcionalidad.

En Cozumel la creación de espacios de fácil lectura contenidos en la naturaleza surge de la insuficiente cantidad de hoteles y la gran demanda de alojamiento. Los conjuntos turísticos en la zona sur de la isla deben reunir varios requisitos, pues es cada vez mayor el número de personas que buscan destinos vacacionales en los que puedan estar rodeados del medio ambiente. Estos lugares son tan variados como la observación de animales salvajes, excursiones guiadas a través de la selva húmeda y el buceo en las claras aguas del Caribe y sus arrecifes de coral. Por lo tanto se requieren hoteles que ofrezcan aislamiento con respecto a los grandes centros urbanos e instalaciones en las que sus huéspedes logren interactuar con los ecosistemas y realizar actividades que hoy se conocen como ecoturismo. Al mismo tiempo, se busca una arquitectura de bajo impacto ambiental que tome en cuenta el mantenimiento de los recursos naturales limitados como la vegetación (integración de especies nativas) con entornos de lujo y confort: edificios que se introduzcan en el paisaje y limiten el impacto visual de las construcciones.

Desde la década pasada este tipo de viajes en los que se busca interactuar con el medio, comenzó a crecer cuando autoridades, expertos en turismo y ecologistas propusieron el ecoturismo como una manera de suavizar los impactos negativos del vacacionismo tradicional, así como generar ingresos, crear puestos de trabajo y atraer la inversión.

Ecoturismo.- "una manera responsable de viajar a zonas naturales, que conserva el medio ambiente y contribuye al bienestar de los lugareños" Definición de la Sociedad Internacional de Ecoturismo.

100

introducción

Por lo tanto, el objetivo de este trabajo es diseñar un hotel que aproveche a máximo tanto el espacio físico como el medio natural y ofrezca la infraestructura necesaria al usuario para realizar una gran variedad de actividades sin necesidad de desplazarse. El emplazamiento elegido se sitúa frente al arrecife Palancar, segundo mas grande en el mundo, ubicado en Cozumel. Esta propuesta se basa en la investigación y estudio del lugar, de los planes de desarrollo, la demanda de hoteles de este tipo y los condicionantes del ambiente.

I. PRELIMINARES

1.1 METODOLOGÍA	07
1.2 BREVE ESBOZO HISTORICO DE LA ISLA DE COZUMEL	08
1.3 IMPORTANCIA TURISITCA DEL SURESTE MEXICANO Y COZUMEL	12

II. SITIO

2.1 UBICACIÓN	14
---------------	----

2.2 MEDIO NATURAL

2.2.1 CLIMA	15
2.2.2 TOPOGRAFÍA	16
2.2.3 GEOLOGÍA	17
2.2.4 VEGETACIÓN	17
2.2.5 FAUNA	18
2.2.6 MEDIO AMBIENTE	19

2.3 MEDIO ARTIFICIAL

2.3.1 AGUA POTABLE	20
2.3.2 ENERGÍA ELÉCTRICA	20
2.3.3 EQUIPAMIENTO URBANO	20
2.3.4 BASURA	22
2.3.5 COMUNICACIONES	22

2.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

2.4.1 ANALISIS DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y TURISTICA	23
2.4.2 CONCLUSIONES DEL ANALISIS	24

2.5 PLANES DE DESARROLLO

2.5.1 PROGRAMA DE ORDENACION TERRITORIAL	25
2.5.2 REGLAMENTO DE CONSTRUCCION	25

2.6 TERRENO

2.6.1 UBICACION	26
2.6.2 DIMESIONES	27
2.6.3 USO DE SUELO	28
2.6.4 ESTADO ACTUAL	29
2.6.5 LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO	30

004

indice

3. TEMA	
3.1 PROYECTO	34
3.2 ANALOGOS	35
3.3 PROGRAMA ARQUITECTONICO	37
3.4 DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO	46
4 PROYECTO	
4.1 CONCEPTO	50
4.2 PLANOS	
4.2.1 PLANTA DE CONJUNTO	53
4.2.2 LOBBY RESTAURANTE	60
4.2.3 SALON USOS MULTIPLES Y RESTAURANTE DE LUJO	69
4.2.4 CUARTO TIPO	72
4.2.5 SUITE	77
4.2.6 SERVICIOS	84
4.2.7 INSTALACIONES	86
4.3 ANALISIS ECONOMICO	93
5 CONCLUSIONES	96
6.BIBUOGRAFIA	98



hotel de lujo en cozumel

I. PRELIMINARES

I.1 METODOLOGIA

La metodología que se siguió para la elaboración del proyecto constó de cuatro etapas:

1. Etapa Informativa

Como primer paso se hace énfasis en la importancia turística del sureste mexicano y las grandes posibilidades de desarrollo que todavía ofrece Cozumel.

2. Etapa de Análisis

Conocimiento del ambiente en el que el hotel se va a ubicar. Estos datos son esenciales. Los datos climáticos han de analizarse en relación al microclima local

Como parte del estudio para el proyecto se investigan:

- 1) Condicionantes del medio natural y artificial.
- 2) Aspectos socioeconómicos de la isla.
- 3) Plan de desarrollo de la isla de Cozumel.
- 4) Programa de ordenamiento ecológico territorial de la región denominada Isla de Cozumel y área marítima de influencia y de necesidades.

3. Etapa de Síntesis

Una vez que se cuenta con los datos necesarios y se confrontan con las necesidades y características del sitio se procede a realizar el programa arquitectónico de requerimientos y de necesidades.

4. Etapa de Proyecto

Los tres puntos anteriores son base para realizar los diagramas de relaciones y de funcionamiento. A partir de éstos se determina el partido arquitectónico.

1.2. BREVE ESBOZO HISTORICO DE LA ISLA DE COZUMEL

De acuerdo a recientes investigaciones¹ los primeros rastros de poblamiento en la isla (3000 a.C.) corresponden a grupos semi nómadas (caribes o taínos) cuya huella es escasa.

Se puede considerar como ocupación como tal, la de la cultura maya, alrededor del siglo VI a.C. De esta época son los asentamientos de San Gervasio (Tantum: Cuzamil), San Miguel (Xamanha maya) y Aguada Grande, al centro, poniente y norte de la isla respectivamente. También fue un núcleo de intercambio comercial de relativa importancia cuando tres siglos más tarde llegaron grupos mayasputunes. El comercio se desarrolla alrededor de la península hasta Centro América. En este lapso (período clásico), se desarrolla el culto a Ixchel; según las leyendas mayas, la isla fue el hogar del dios Ek Chaac y de la diosa de la fertilidad Ixchel, quien en agradecimiento a los numerosos adoratorios que las mujeres levantaron en su honor, envió a sus pájaros favoritos, de ahí el nombre de Cuzamil o "Tierra de Golondrinas". En este tiempo surgen nuevos centros: Oucib (actualmente Cedral), Buena Vista, el Caracol, Arredifito, El Real, Cinco Puertas y se consolidan los ya existentes. Actualmente se conocen restos de 25 sitios arqueológicos de los cuales el que ha sido mejor estudiado y rescatado es el de San Gervasio situado en el centro de la isla. Actualmente es un parque y cuenta con un importante proyecto de restauración.



fotografía: Fideicomiso Isla Cozumel

¹ VIVAS VALDES, VELIO, "Los movimientos migratorios de la isla de Cozumel"

Cozumel entra en la historia occidental desde 1511 cuando dos españoles, Gonzalo Guerrero y Jerónimo de Aguilar arriban a sus costas como consecuencia del naufragio de la expedición de Francisco Hernández de Córdoba. El 3 de mayo de 1518 Juan de Grijalva visita brevemente la isla y la nombra Santa Cruz por el día de su llegada, y al año siguiente Hernán Cortés comanda la tercera expedición que parte de Cuba. Es la nave capitaneada por Pedro de Alvarado la que llega a la isla y saquea el poblado y santuarios por lo que el capitán Cortés debe realizar una campaña de reconciliación: libera a los indígenas apresados y restituye lo robado. Al mismo tiempo se entera de la existencia de los citados Jerónimo de Aguilar y Gonzalo Guerrero. El primero acepta ser rescatado, y posteriormente se vuelve el intérprete durante la conquista de la zona. Gonzalo Guerrero opta por quedarse entre los mayas y participa activamente en la lucha de resistencia contra la conquista² autorizada por los Reyes de España. Esta guerra la encabeza el Adelantado Francisco de Montejo quien envía a Alonso Dávila a someter Bacalar y Chetumal. Gonzalo Guerrero no sólo lucha contra él sino que prosigue la resistencia maya en la década de 1530.

Durante el virreinato la isla permanece en el olvido a pesar de la intensa actividad que reina en el mar Caribe lo que da como resultado el empobrecimiento de la vida, las epidemias y finalmente el abandono del sitio. Las fluctuaciones de población debidas a las corrientes migratorias del continente son una característica que permeará toda la historia de Cozumel.³

A principios del siglo XVII la isla se transforma en base de filibusteros y piratas entre los cuales sobresalen Juan Lafitte y Henry Morgan.

2 LANDA, DIEGO. Historia de Yucatán

3 Algunos estudios señalan tres etapas migratorias en la isla: la pre-maya en el siglo III a.C, el repoblamiento mestizo los siglos XIX y XX y la oleada actual, iniciada a mediados del siglo pasado y se caracteriza por la diversidad de orígenes y cultural

Cozumel permaneció en esta situación hasta la década de 1840 en que se tienen noticias nuevamente de la isla, ya que sirvió como refugio para familias de toda la península a consecuencia de la guerra de castas. El 30 de julio de 1847 llega un grupo de personas procedentes de Valladolid, Sabán y Chemax, posteriormente arriba un numeroso grupo de mestizos. En el censo de 1850 se contaban 167 hombres y 146 mujeres. No se tomaron en consideración a los niños menores y la calidad de los habitantes fue anotada cuidadosamente, gracias a ello sabemos que se dividían en blancos, morenos, hidalgos e indios. Debido al aumento de habitantes, el 2° de noviembre de 1849 se erige en pueblo el rancho de San Miguel y se integra al partido de Tizimín de Yucatán. A partir de entonces comienza nuevamente el paulatino proceso de repoblamiento, integrándose posteriormente al Territorio de Quintana Roo como la tercera Delegación de Gobierno con aproximadamente 2,200 habitantes situación que se revierte en la tercera década del siglo XX cuando Quintana Roo sufre su desmembramiento como territorio federal, quedando Cozumel nuevamente bajo administración yucateca.

En el gobierno del Gral. Rafael E. Melgar hay una serie de cambios en la Isla. Sobre todo en su crecimiento poblacional que ya es de 4,200 habitantes. Otro importante cambio lo constituye la construcción de una base de apoyo para los aviones norteamericanos (1942) ya que los EUA acordaron proteger la costa mexicana de los supuestos ataques del eje, durante la segunda guerra mundial. El Cuerpo de Ingenieros del ejército americano construyó una pista de aterrizaje y se mantuvo también una base submarina. Una actividad que fue de las más importantes fue la explotación del chicle y la copra (médula del coco). Este tipo de empresas sufrieron una fuerte crisis después de la segunda guerra mundial y el azote de los huracanes de 1950 y 1955. La consecuencia fue positiva pues la isla se abre a lo que será su industria más productiva: el turismo.

Cozumel vuelve a ser parte del Territorio de Quintana Roo por decreto del GraI. Lázaro Cárdenas, que restituye la isla a esta entidad. En esta década la economía local comienza a despuntar sobre todo cuando la isla es conocida mundialmente gracias al documental sobre el mundo submarino realizado por Jacques Cousteau una década después, en 1961, específicamente sobre el arrecife Palancar. En estas aguas el oceanógrafo descubrió el coral negro.

No obstante es hasta los años setenta cuando el turismo empieza a ser considerado como clave para el desarrollo de la isla gracias al Plan Nacional de Turismo⁴; se inician los trabajos de infraestructura y obras de cabecera y construcción de los primeros hoteles en Cancún, que culminan con su posterior consolidación dos décadas después como uno de los destinos turísticos más importantes a nivel mundial.

4 El objetivo de este plan era contribuir al crecimiento del producto nacional, atraer las inversiones del sector privado y la creación de empleos.

1.3 IMPORTANCIA TURÍSTICA DEL SURESTE Y COZUMEL

En el comienzo de la década de los setenta del siglo XX, la vocación turística del territorio de Quintana Roo y en particular de la Isla, se evidencian aún más. El Banco Nacional de México crea el INFRATUR, dentro del cual se establece el Programa Integral de Centros Turísticos. Los dos primeros lugares elegidos para realizar proyectos de infraestructura turística fueron el sureste y Zihuatanejo. Gracias a la elección de la isla de Cancún, el Caribe Mexicano se empezó a popularizar.

Como consecuencia del espectacular despegue del desarrollo turístico en Cozumel y Cancún así como la intensa actividad comercial gracias al perímetro libre de Chetumal en la región sur, el 8 de octubre de 1974 el presidente Luis Echeverría declara la conformación del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.⁵ De esta manera la Isla de Cozumel y parte de la zona continental comprendida entre Playa del Carmen al norte con Tulum al sur integraron el municipio Cozumel con cabecera en San Miguel Cozumel, y con una superficie total de 4,893 km² que representa el 9.62 % del territorio estatal.

Posteriormente el 29 de julio de 1993 por decreto de la Legislatura Estatal, la zona continental del Municipio de Cozumel pasó a integrar el más nuevo y octavo municipio del Estado de Quintana Roo con el nombre de municipio Solidaridad y con cabecera en Playa del Carmen. El municipio se reorienta hacia el turismo. Las playas más populares son la "Buenos Aires", "San Juan", "Santa Pilar" y la laguna de Chan K'anab.

5 Un territorio puede ser elevado a la categoría de estado si cuenta con al menos 80 000 habitantes, genera ingresos suficientes para cubrir los gastos de administración pública y tiene infraestructura económica y educativa entre otras.

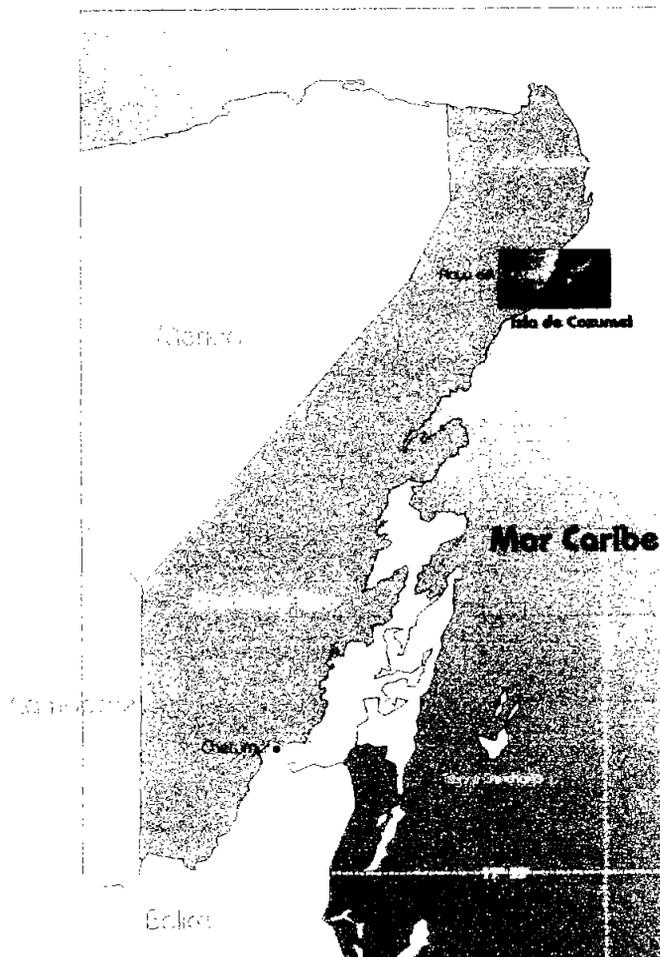


2. ANTECEDENTES : ESTUDIO DE SITIO

2.1 UBICACION

La Isla de Cozumel se sitúa en el estado de Quintana Roo, entre las siguientes latitudes: al norte $21^{\circ}37'$, al sur $17^{\circ}53'$ de latitud norte; al este $86^{\circ}42'$, al oeste $89^{\circ}20'$ de longitud oeste; es la más grande de la República Mexicana, representa el 2.2% de la superficie del país. Pertenece al estado de Quintana Roo cuyo territorio colinda al norte con Yucatán y con el Golfo de México; al este con el Mar Caribe; al sur con la Bahía de Chetumal y Belice; al oeste con Campeche y Yucatán.

El municipio tiene una extensión total de 647.33 km^2 . Comprende Cozumel, islotes y cayos adyacentes, en el continente las instalaciones del CALICA y el parque E. La isla conserva en su mayor parte su estado natural pues se encuentra deshabitada casi en un 90%. La isla tiene 39 Km de largo y una anchura media de $\sim 2.8 \text{ Km}$.



Mapa de Localización

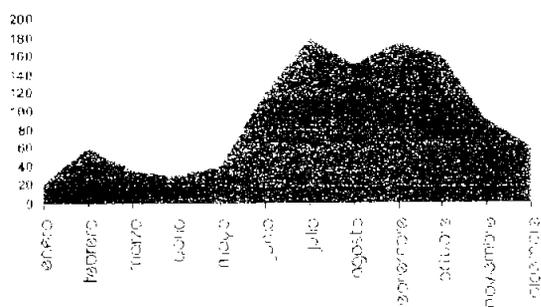
014

sitio

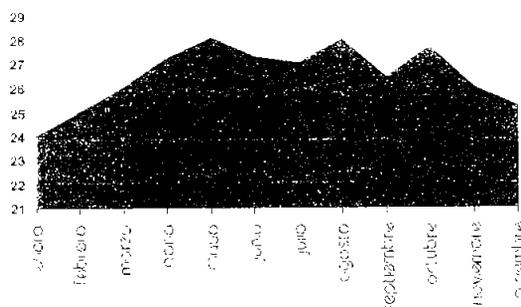
2.2 MEDIO NATURAL.

2.2.1 CLIMA.

Las temperaturas en Cozumel son: mínima promedio de 19.7° C; máxima de 31.7° C. y promedio anual de 27.7° C. El territorio de la isla está dentro de una zona llamada: intertropical de convergencia, y está clasificado como cálido subhúmedo (AW). En cuanto a las lluvias está íntimamente relacionado con los ciclones del Caribe, que generalmente se dan entre los meses de mayo a noviembre. La precipitación media anual es de 1,504.6mm. con una humedad relativa del 70%.



▒ precipitación media anual de la isla de Cozumel. Fuente: INEGI 2005



▒ temperatura promedio en la isla de Cozumel. Fuente: INEGI 2005

Los vientos dominantes tienen una dirección noreste-sureste con una velocidad promedio de 4.0 m/seg

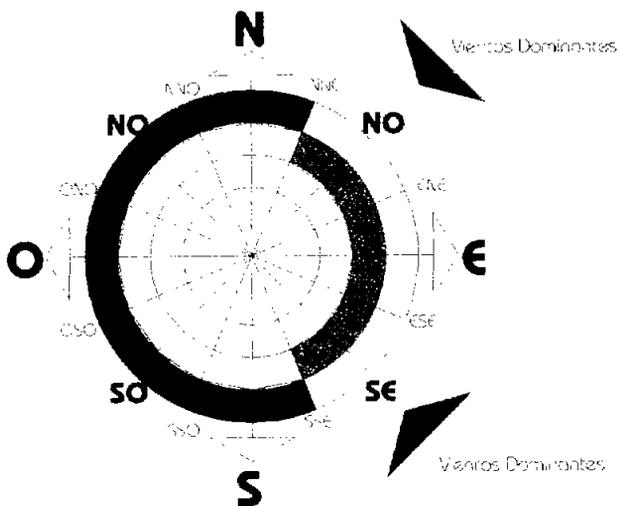


Gráfico de Vientos Dominantes

▒ óptimos
 ▒ bueno
 Fuente: INEGI 2005

2.2.2 TOPOGRAFIA.

Dentro de la topografía existen 3 grandes divisiones:

1. Paisaje de Planicie. Ocupa el 85 % de la Isla, con pequeñas ondulaciones que la altura máxima puede llegar a 10 metros, dentro de esta zona tenemos el recurso acuifero, subterráneo en forma de cenotes.

2. Borde Litoral. Presenta salientes rocosos y algunos tramos de playa la altura no es mayores a 5 metros sobre el nivel del mar. Pero en algunas partes de la isla nos encontramos con pequeños acantilados con una altura que no sobrepasa los 20 metros sobre el nivel del mar.

3. Paisaje Lacustre. Se caracteriza por la presencia de lagunas, siendo las más importantes la laguna Ciega y las lagunas de Colombia.



Paisaje Lacustre

Paisaje de Planicie

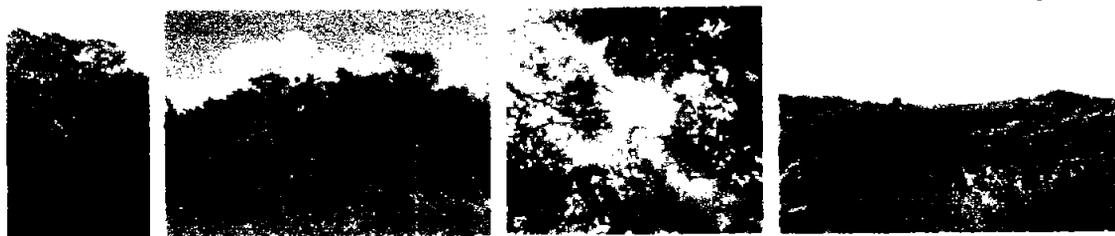
Borde Litoral

2.2.3 GEOLOGÍA

La Isla de Cozumel se encuentra dentro de la unidad geomorfológica llamada Litoral Coralífero, caracterizado por la presencia de piedras calizas postpliocénicas. De acuerdo a la clasificación maya son suelo Tzekel, de color café claro a rojo oscuro. En cuanto a la capa resistente, el sustrato rocoso se localiza comúnmente dentro de los primeros 50 cm.

2.2.4 VEGETACIÓN

El 40% de la Flora de la Isla de Cozumel es la misma existente en la zona continental cercana a dieciséis kilómetros aproximadamente. Presenta comunidades de selva mediana y baja subcaducifolia, manglar y vegetación hidrófila que está compuesta por vegetaciones xerales con especies como el zapote, chacah, y otras. En el litoral norte está el Tular siendo muy característico el tular y el seibal. Por último está la vegetación de las dunas costeras en la costa sudoccidental una barrera arrecifal que constituye Parque Marino Nacional



fotografía MGC

2.2.5 FAUNA

Uno de los grandes atractivos turísticos de la zona es la fauna, una de las más complejas y con mayor diversidad dentro del caribe. Dentro de las especies terrestres habitan mamíferos como tejón, mapache, jabalí, armadillo, reptiles como las tortugas, verde y caguama, actualmente protegidas por las leyes mexicanas.

El mayor grupo de animales se encuentra representado por las aves: fragata, espátula rosa, pelícano café, ibis blanco, pato de flonda, garza melnuda, paloma blanca, garza blanca, garzón, goviotas, golondrinas y zopilotes. Gran parte de estas especies habitan manglares, tulares y selva baja.

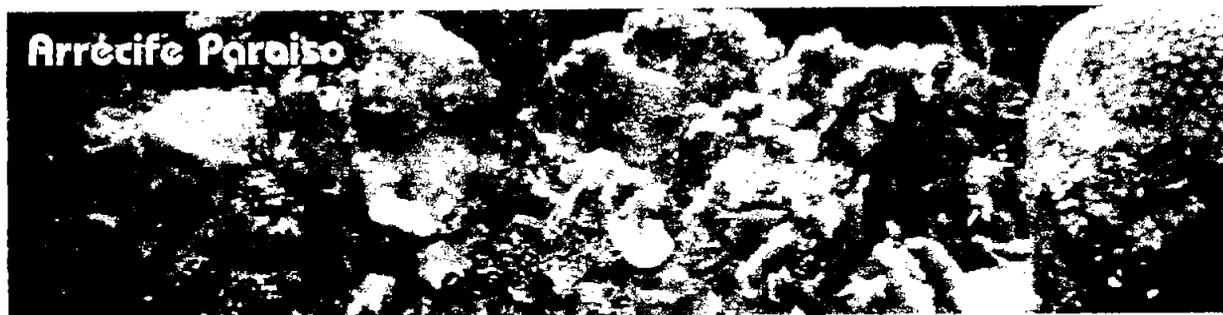


fotografía Luis Gómez Cárdenas



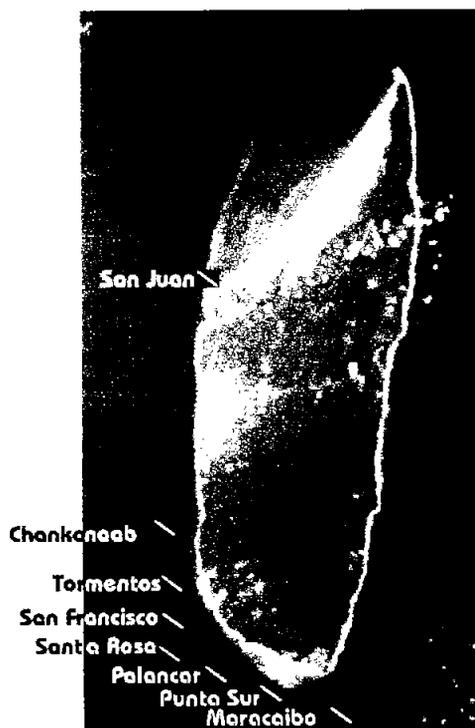
2.2.6 MEDIO AMBIENTE

Los ecosistemas que identifican la isla son los arrecifes y los manglares. La gran cantidad de visitantes ha provocado algunos desequilibrios en el delicado equilibrio ecológico, por lo que la protección a sus recursos naturales es una necesidad.



fotografía Luis Gómez Cárdenas

En 1980 se hace la declaración de la reserva ecológica "Arrecifes de Cozumel", comprende los arrecifes coralinos del litoral suroeste de la Isla. A esta zona se agregan el Parque Natural Chan Kanaab con el fin de proteger flora y fauna silvestre y acuática de este lugar así como el jardín botánico y la Laguna Colombia, situada en el sur de la Isla y sujeta también a conservación ecológica.



FUENTE: Island of Cozumel, Puerto Morelos, 2002

2.3 MEDIO ARTIFICIAL

2.3.1 AGUA POTABLE

La captación de agua potable para la mayor parte de la isla se obtiene gracias a la explotación de los mantos acuíferos del centro de la isla, creando una red que abastece únicamente la zona urbana de San Miguel Cozumel. El resto de la Isla y en particular hoteles utilizan pozos o plantas desalinizadoras.

Existe una red municipal de alcantarillado para el área urbana. El resto de la isla utiliza fosas sépticas que pueden estar conectadas a un pozo de absorción.

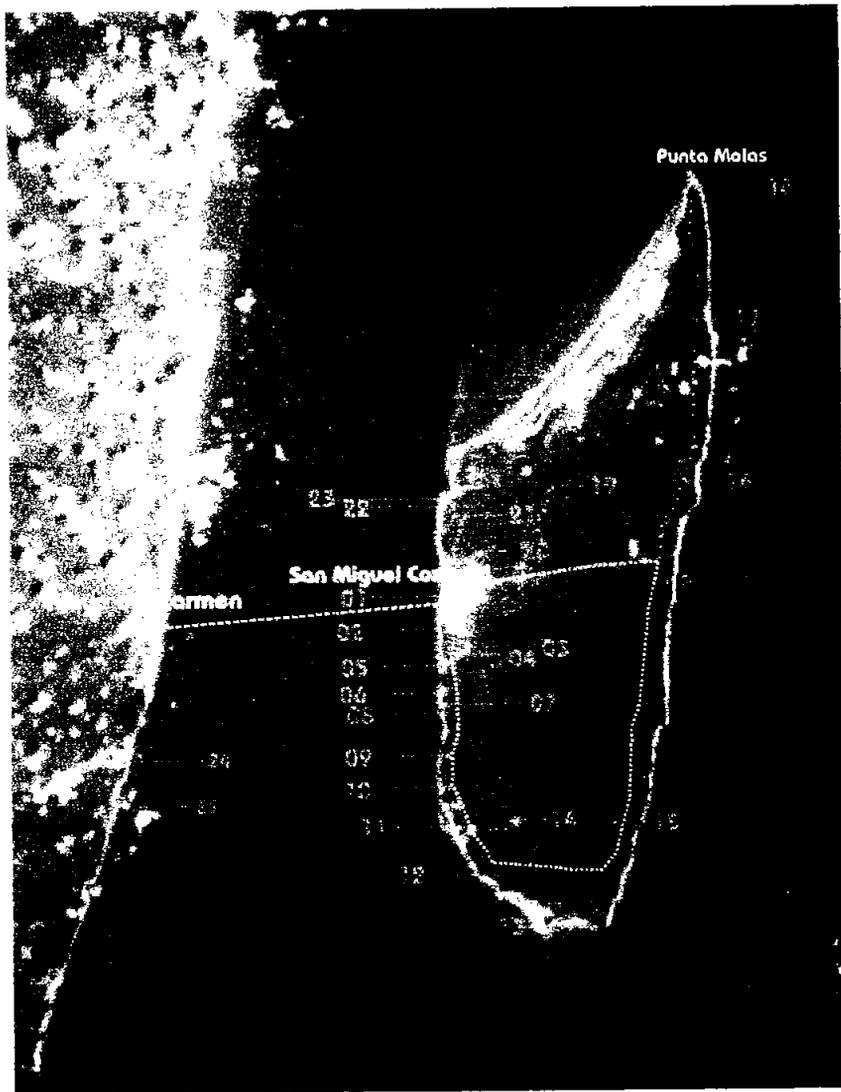
2.3.2 ENERGIA ELECTRICA

La estación eléctrica de Playa del Carmen alimenta el área urbana mediante varios cables submarinos. Los hoteles usan por lo general su propia planta generadora de energía y para el caso de luminarias es común el uso de paneles solares.

2.3.3 EQUIPAMIENTO URBANO

Cozumel cuenta con tres hospitales generales (IMSS, ISSTE, SSA), escuelas, rastro, mercado público, plaza.

Respecto a la infraestructura recreativo y deportivo cultural, cuenta con recursos para el esparcimiento de sus habitantes. De monumentos de tipo arqueológico se encuentran San Gervasio, El Cedral, Miramar, Punta Molos y Cinco Puertas. En la ciudad hay un reloj público de principios de siglo, un museo arqueológico marino, casa de la cultura, biblioteca, cines, y auditorios.



San Miguel Co...

armen

2.3.5 BASURA

En cuanto a este tema, no existe ninguna planta recicladora o similar, sencillamente se entierra en una parte alejada de la isla.

2.3.6 COMUNICACIONES

Para llegar a la Isla de Cozumel uno puede llegar por crucero, contando Cozumel con 5 muelles de nivel internacional, otra manera de llegar es a travez del ferry que sale de la península via playa del carmen, ya dentro de la isla esta cuenta con una carretera perimetral y para llegar a los extremos cuenta con caminos de terraceria, siendo indispensable vehículos de doble tracción por los suelos arenosos.



2.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

2.4.1 Análisis de la actividad económica y turística

La actividad económica del municipio se basa principalmente en las actividades turísticas, otras actividades como ganadería o agricultura se desarrollan a niveles casi domésticos. La industria puede decirse que incluye únicamente a la empresa CALUCA, localizado en la porción continental del municipio y cuya producción anual de 6 millones de toneladas se exporta a los Estados Unidos.

Cozumel recibe aproximadamente el 10% del turismo del estado u ocupa el segundo lugar en cuanto a derrama económica generada, correspondiendo al 14% del total estatal.

El desarrollo económico de la Isla se basa mayoritariamente en el turismo: existen más de 50 establecimientos hoteleros, la mayor parte se clasifican como Gran Turismo. Como consecuencia el nivel de bienestar de la población se ve influenciada directamente por la afluencia de visitantes. Actualmente se están llevando a cabo obras para poder recibir hasta 8 cruceros diarios, con el fin de aumentar los ingresos.

ACTIVIDAD TURÍSTICA EN QUINTANA ROO						
visitantes						
Municipio	nacionales	extranjeros	total	% en relación al total de visitantes del estado	% en relación al total de visitantes nacionales	% en relación al total de visitantes extranjeros
Cozumel	63,534	207,874	271,408	9.10%	7.57%	9.70%
	23.71%	76.59%				
Benito Juárez	487,981	1,492,401	1,980,382	66.38%	58.04%	69.25%
	24.64%	75.36%				
Solidaridad	125,085	381,641	506,726	16.98%	14.88%	17.81%
	24.68%	75.32%				
Quintana Roo	840,739	2,142,636	2,983,375	100.00%	100.00%	100.00%
	28.80%	71.82%				

FUENTE: Anuario estadístico de Quintana Roo, INEGI

2.4.1 Conclusiones del análisis demográfico y económico

El crecimiento demográfico de Cozumel se apoya en el desarrollo económico, dado por las actividades vinculadas al turismo, incluyendo los comercios y servicios afines. Las tendencias internacionales tienen por lo tanto, influencia directa en el nivel de bienestar de la población.

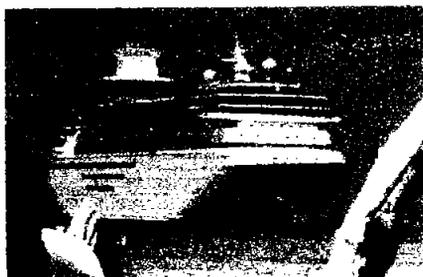
Esta relación causa efecto pone a la población en un estado de dependencia y por lo tanto vulnerabilidad ya que le es imprescindible el continuo flujo de visitantes y su consecuente derrama turística para seguir funcionando. En caso de extinguirse Cozumel como destino turístico se produciría una crisis en la isla.

Afortunadamente gracias a la consolidación de la isla como destino de alto nivel internacional en la práctica del buceo en los últimos años se ha tenido una recuperación de la tasa de crecimiento demográfico con la tendencia a alcanzar un nivel similar o mayor al que se tuvo en la década de los 90's; esto es explicable

Dos factores parecen asegurar el desarrollo turístico de Cozumel: la especialización de sus actividades recreativas pues no tiene competencia con otros destinos en Quintana Roo, lo que asegura a los arrecifes de Cozumel como un lugar en el mercado internacional, y los visitantes provenientes de cruceros, cuyo nivel económico es aún mayor, lo que ha incluso abierto la posibilidad de comercios de lujo en la isla.



Fotografía: Ángel A. Rincón



Fotografía: Federico Isla Cozumel

2.5 PLANES DE DESARROLLO

2.5.1 Programa de ordenamiento ecológico territorial de la región denominada isla de Cozumel y su área marina de influencia.

Publicado por el Periódico Oficial del gobierno de Quintana Roo el 21 de mayo de 2002. Se establece el programa de uso de suelo y el manejo de los recursos naturales para proteger el ambiente y la biodiversidad, tomando en cuenta las características y aptitudes de cada área.

2.5.2. Reglamento de Construcción del Estado de Quintana Roo.

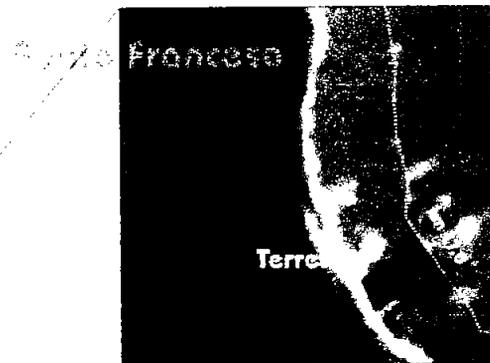
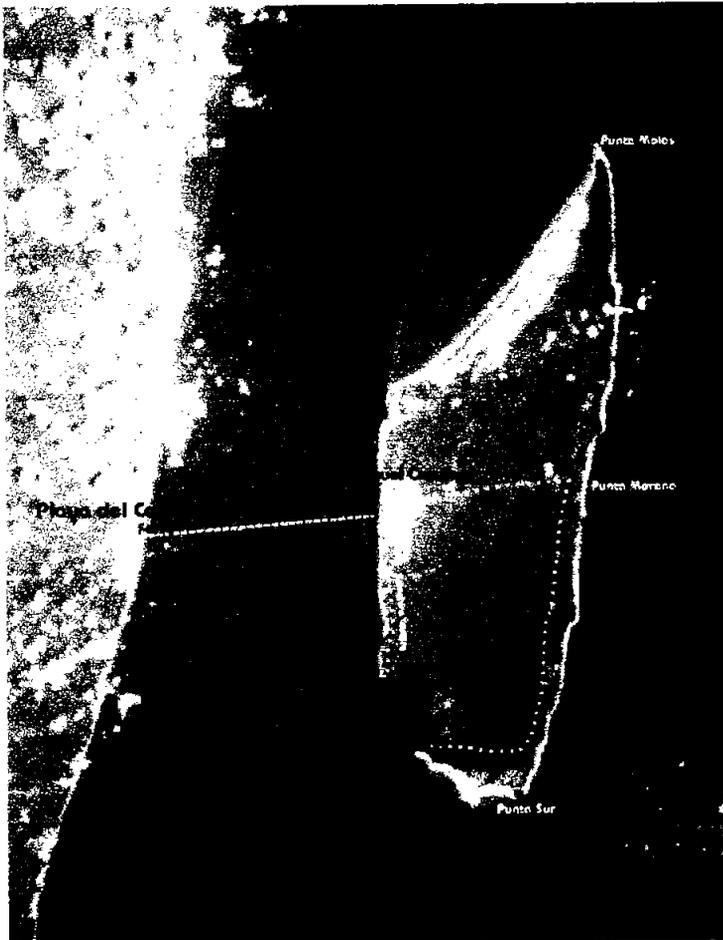
Fue publicado por el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 28 de febrero de 1997, consta de 80 artículos, se utiliza para la realización del proyecto arquitectónico, número de cajones, ocupación de las construcciones, licencias, autorizaciones, corresponsales y directores responsables de obra.

2.6 TERRENO

2.6.1 Ubicación

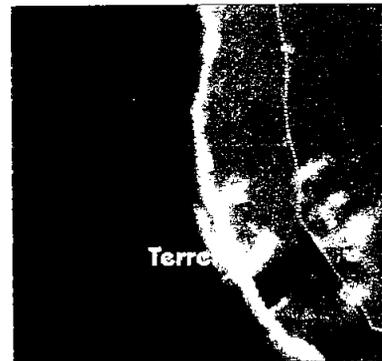
El terreno se localiza en la parte sur de la Isla, en la denominada punta francesa, se ubica sobre el kilómetro 7.6 de la carretera costera de la Isla de Cozumel

El Entorno de nuestro terreno es la naturaleza, sin colindancias visibles, aunque existen hoteles y construcciones vecinas estas pasan desapercibidas debido a la espesa vegetación que existe.



2.6 TERRENO

2.6.2 Dimensiones del Terreno



365.00 m

Terreno Cruzado km 17.5

Acceso

Acceso

Area: 22.83 Hectáreas

228.3000 Ha

617.00 m

671.00 m

027

2.6.3 Uso de Suelo

El 21 de mayo de 2002 aparece en el periodico oficial, el programa de ordenamiento ecológico territorial de la región denominada isla de Cozumel y su área marina de influencia y de acuerdo a este plan nuestro terreno se encuentra en la parte sur occidental de la isla donde se indica lo siguiente:

TURISMO			
TEMAS			
9.2 Densidades Turísticas	Tu	2c	En la UGAL 19 ubicada en la parte sur de la costa occidental de la isla en el polígono colindante al norte con el hotel alegre, al sur con el camino de acceso a punto francés en la franja comprendida entre la línea de costa y la carretera costera sur, se podrán llevar a cabo desarrollos turísticos de bajo impacto, con densidad máxima de 25 cuartos/ha, sobre una propiedad mínima de 1 ha, coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 30%, coeficiente de utilización (CUS) de 0.5
PERIODICO OFICIAL, del gobierno del estado de Quintana Roo, Chetumal Q. Roo, Mayo 21 de 2002, página 26			

2.6.4 Estado Actual

El terreno es actualmente propiedad de FIDECARIBE, anteriormente una pequeña parte de la propiedad fue utilizada como restaurante, el cual se encuentra abandonado por lo que encontraremos una hermosa "plancha de concreto", una palapa y los servicios propios de un restaurante. Es importante señalar que se aprovechara la construcción existente para el desarrollo del proyecto.

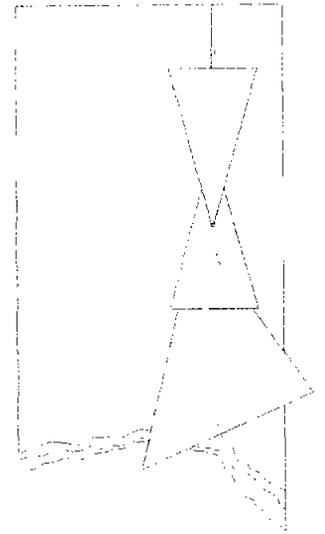


3

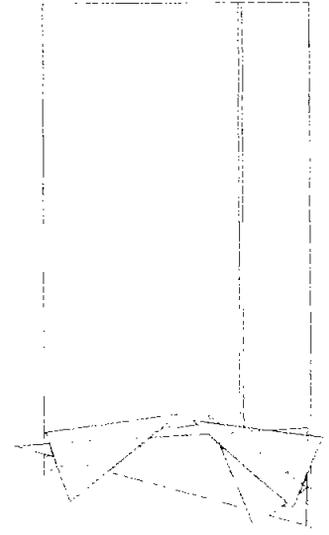


629

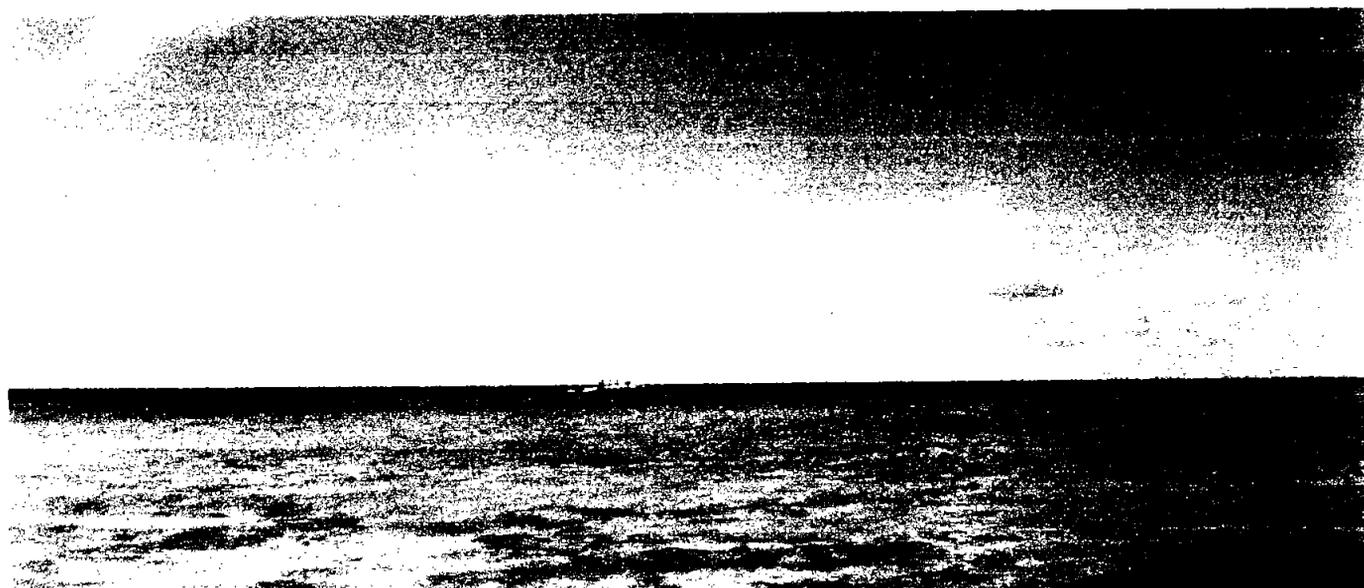
2.6.5 Levantamiento fotográfico



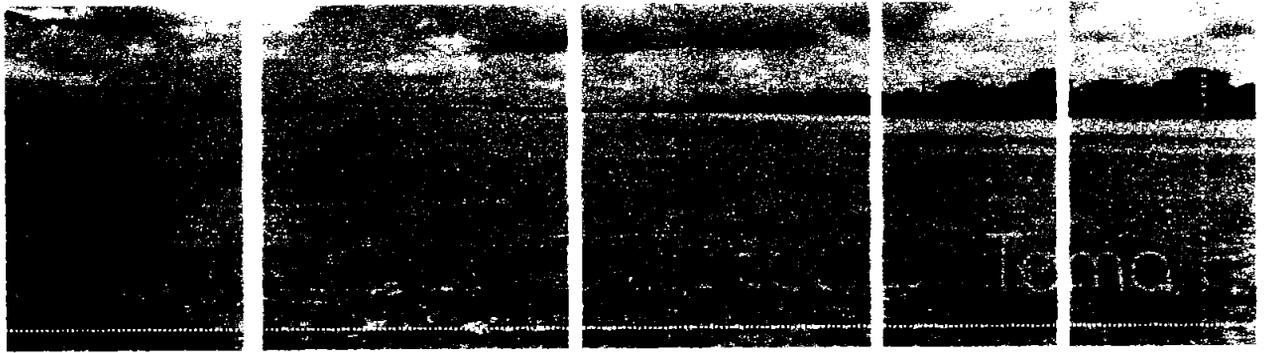
030



031



032



hotel de lujo en cozumel

3.0 TEMA

3.1. Proyecto

Para el desarrollo del hotel de lujo se realizó un programa arquitectónico que fue el resultado de la investigación el estudio de lugar, los planes de desarrollo, entre otros.

El hotel de lujo cuenta con la área de habitaciones: 150 habitaciones, 100 cuartos tipo y 50 suites, con áreas publicas recreativas donde encontraremos lobby, lobby bar restaurante de lujo, restaurante, cafetería, bar, SPA, albercas, de igual forma contara con áreas publicas de servicio estacionamiento, lavandería, subestación eléctrica, planta desalinizadora. Y finalmente las áreas administrativas.

Así el hotel contara con cerca de 10,000 m², sobre un terreno de cerca de 30 hectáreas, haciendo así el medio natural el elemento predominante en nuestro proyecto.

3.1.2 Análogos

Como análogos se eligieron 2 hoteles: el Hotel Iberostar y el Hotel Allegro, se escogieron estos hoteles de análogos ya que están dentro de la isla y por su programa arquitectónico.

Los dos hoteles cuentan con 300 habitaciones, y sus áreas públicas de recreación y de servicio son muy semejantes al hotel que proponemos.

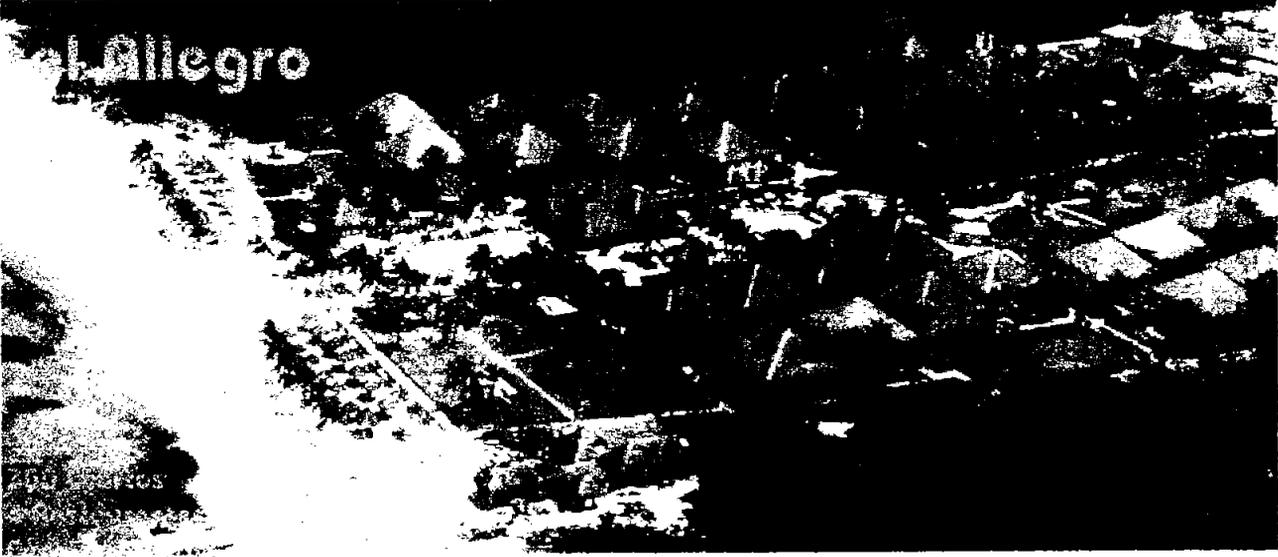
En cuanto al ámbito arquitectónico, al diseño, forma, concepto, no se tomaron en cuenta para nuestro proyecto.



Hotel Iberostar

El Hotel Iberostar es un hotel de 300 habitaciones, con un programa arquitectónico que incluye áreas públicas de recreación y de servicio. El hotel está situado en una zona costera y cuenta con una gran variedad de servicios y comodidades para sus huéspedes.

Hotel Allegro



036

3.2 Programa Arquitectónico

1.0 Área de Cuartos		
1.1	Cuarto Tipo (100)	3400.00 m ²
1.3	Suite (50)	2775.00 m ²
2.0 Áreas Públicas de Servicio		
2.1	Vestíbulo Vial	400.00 m ²
2.2	Estacionamiento	1000.00 m ²
2.3	Lobby- Recepción	560.00 m ²
3.0 Áreas Públicas Recreativas		
3.1	Salón de Usos Múltiples	400.00 m ²
3.2	Restaurante de Lujo	300.00 m ²
3.3	Lobby-Bar	212.00 m ²
3.4	Locales Comerciales	259.00 m ²
3.5	Restaurante	560.00 m ²
3.6	Cafetería	103.00 m ²
3.7	Bar	103.00 m ²
3.8	SPA- Hombres	103.00 m ²
3.9	SPA-Mujeres	103.00 m ²
3.10	Gimnasio	103.00 m ²
3.6	Área de Albercas (10)	1200.00 m ²
4.0 Área Administrativa		
4.1	Oficinas Administrativas	206.00 m ²
5.0 Áreas de Servicios		
5.1	Área de Empleados	140.00 m ²
5.2	Lavandería	206.00 m ²
5.3	Servicios	200.00 m ²
TOTAL		10,813.00 m²

3.3 Análisis de Areas

componente	subcomponente	funciones	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 1: Cuarto tipo						
	Vestibulo y Closet	vestibular y guardar	Closet, ómpara	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	4 m ²
	Baño	aseo personal	W.C. Lavabo, regadera	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica, hidrosanitario y gas	5 m ²
	Aicoba	dormir	Cama, mueble para tv	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	15 m ²
	Terrazo	descanso	mesa, sillas	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	10.0 m ²
componente	subcomponente	funciones	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 2: Suite						
	Vestibulo y Closet	vestibular y guardar	Closet, ómpara	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	5 m ²
	Baño	aseo personal	W.C. Lavabo, regadera	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	7,5 m ²
	Cocina-comedor	Comer, preparación alimentos	cucheta, lavabo, alacena, mesa para cuatro personas	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica, hidrosanitario y gas	10 m ²
	Estar	descanso	Sala	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	12 m ²
	Aicoba	dormir	Cama, mueble para tv	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	16.0 m ²
	terrezo	descanso	mesa, sillas	piso: madera muros: aplanado fino	eléctrica	5 m ²

038

componente	subcomponente	funciones basicas	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 3: Vestibulo Vial						
						400 m ²
• subsistema 4 Estacionamiento						
						1000 m ²
• subsistema 5: Lobby Recepción						
	vestibulo	espera, espera	silla, sillas, mesas	piso: piedra caliza muros: aplomado fino	eléctrico	170 m ²
	botón de recepción	dar informes de cursos y eventos	mostrador, sillas, computadora	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	12 m ²
	registro	registrar al huésped	escritorio, computadora y silla	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	Información	dar informes de cursos y eventos	escritorio, computadora y silla	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	caja de seguridad	guardado de objetos personales	mueble con cajas de seguridad	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	área de teléfonos	realizar llamadas	teléfonos?	piso: piedra caliza muros:	eléctrico, telefónico	10 m ²
	sanitarios	aseo personal	lavabos y wc	piso: piedra caliza muros:	eléctrico e hidrosanitaria	20 m ²
	locales comerciales	información y ventas	caja registradora, estanterias,	piso: piedra caliza muros: vidrio:	eléctrico, telefónico	100 m ²

039

áreas públicas de servicios

componente	subcomponente	funciones básicas	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 6: Salón de Usos Múltiples						
	Salón	exposiciones, eventos culturales	flexible	0	eléctrico	500 m ²
	sanitarios	aseo personal	lavabos y wc	piso: piedra caliza muros	eléctrico e hidrosanitario	20 m ²
subsistema 7: Restaurante de lujo						
	vestíbulo	estar, espera	sala, sillones, mesas	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrico	30 m ²
	caja	cobro, finanzas	caja registradora, mueble, silla estantería	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrico telefónico	9 m ²
	área de mesas	comer, convivir	mesas y sillas	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica	150 m ²
	Cocina caliente	preparación alimento	estufas, hornos	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica, y gas	30 m ²
	cocina fría	preparación alimento	mesa de preparación	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica	30 m ²
	cáccena	guardado de alimento	estanterías	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica	10 m ²
	frigorífico	guardado alimento	refrigeradores	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica, hidrosanitaria	10 m ²
	oficina del chef	trabajos, llamadas	mesa de trabajo, computadora	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica	10 m ²
	área de lavabos	limpieza de alimentos, y del cubierto	lavabos, lavavajillas	piso: piedra caliza muros: aplanado fino	eléctrica, hidrosanitaria y gas	10 m ²
	sanitarios	aseo personal	lavabos y wc	piso: piedra caliza muros:	eléctrico e hidrosanitario	20 m ²

040

áreas públicas recreativas

subistema 11: Bar						
	vestibulo	estor, espera	sala, sillas, mesas	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica	5 m ²
	caje	cajero, finanzas	caje registradora, mueble, silla estanteria	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica telefónica	9 m ²
	cocina fría	preparado alimento	mesa de preparaco	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica	10 m ²
	diacena	guardado de alimento	estanterias	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica	5 m ²
	frigorífico	guardado alimento	refrigeradores	piso: piedra caliza muros:	eléctrica, hidrosanitaria	5 m ²
	área de mesas	comer, convivir	mesas y sillas	piso: piedra caliza muros:	eléctrica	70 m ²
subistema 12: SPA						
	area de masajes	masajes	mesas de masaje, mobiliario	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica telefónica	75 m ²
	baños	limpieza	w.c. Regaderas, lavabos	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica e hidráulica	10 m ²
	sauna	descanso	sauna	piso: madera muros: madera	eléctrica	10 m ²
	vapor	guardado alimento	refrigeradores	piso: piedra caliza muros:	eléctrica, hidrosanitaria	5 m ²
subistema 13: SPA						
	area de masajes	masajes	mesas de masaje, mobiliario	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica telefónica	75 m ²
	baños	limpieza	w.c. Regaderas, lavabos	piso: piedra caliza muros: epianado fino	eléctrica e hidráulica	10 m ²
	sauna	descanso	sauna	piso: madera muros: madera	eléctrica	10 m ²
	vapor	guardado alimento	vapor	piso: piedra caliza muros:	eléctrica, hidrosanitaria	10 m ²

subistema 9: area de abercas						
	ciberca (10)	nodar		según especificado	eléctrico, hidrosanitario	1000 m ²
	osoleocero	preparado cemento	tumbonas, mesas, sombrillas	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	200 m ²
subistema 9: centro de buceo						
	vestíbulo	espera, espera	sala, sillas, mesas	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	30 m ²
	barra de atención	información	barra	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	25 m ²
	bodega de equipo	almacenamiento de material para bucear	anaqueles, estanterías	piso: piedra caliza muros:	eléctrico e hidrosanitario	50 m ²
	sanitarios	uso personal	lavabos, wc, mingitorios	piso: piedra caliza muros:	eléctrico e hidrosanitario	25 m ²

componente	subcomponente	funciones básicas	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 3: área de empleados						
	vestibulo	estar, espera	solo sillas, mesas	piso: piedra caiza muros: aplacado fino	eléctrica	5 m ²
	estar	area de descanso	sillas	piso: piedra caiza muros: aplacado fino	eléctrica	20 m ²
	comedor	Comer	mesa	piso: madera muros: aplacado fino	eléctrica	20 m ²
	cocineta	preparación alimenticia	cocineta, lavabos	madera, aplacado fino	eléctrica, hidrosanitaria y gas	10 m ²
	baños	aseo personal	lavabos, u.c, regaderas	piso: madera muros: aplacado fino	eléctrica, hidrosanitaria y gas	50 m ²
	vestidores	vestir	casilleros	piso: madera muros: aplacado fino		50 m ²
• subsistema 3: Lavandería y tintorería						
	entrega y recepción	estar, espera	barra	piso: piedra caiza muros:	eléctrica	30 m ²
	Zona de lavado	información	estanterias	piso: piedra caiza muros:	eléctrica	25 m ²
	Zona de secado y planchado	secado y planchado	anaqueles, estanterias	piso: piedra caiza muros:	eléctrica e hidrosanitaria	50 m ²
	Zona guardero	almacenamiento de sábanas trapos	estanterias	piso: piedra caiza muros:	eléctrica e hidrosanitaria	25 m ²

Áreas Administrativas

componente	subcomponente	funciones básicas	mobiliario	acabados	instalaciones	área
• subsistema 16: Oficinas Administrativas						
	vestibulo	estar, espera	solo, sillas, mesas	piso: piedra caliza muros: aplomado fino	eléctrico	170 m ²
	oficina gerente general	dar informes de cursos y eventos	mostrador, sillas computacore	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	12 m ²
	oficina gerente ejecutivo	registrar al nuepeo	escritorio, computadora y silla	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	oficina subgerente	actividades propias del subgerente	escritorio, computadora y silla	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	sala de juntas	reuniones	mesa redonda	piso: piedra caliza muros:	eléctrico	10 m ²
	sanitarios	aseo personal	lavabos y wc	piso: piedra caliza muros:	eléctrica e inodoro sanitario	20 m ²

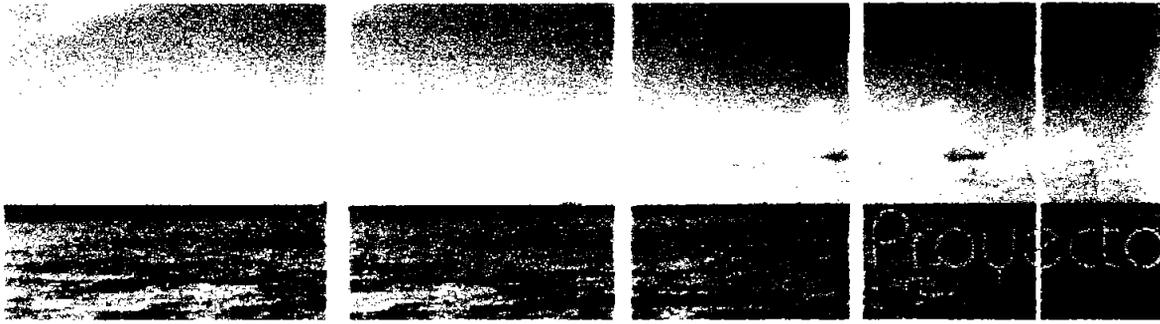
areas administrativas

045

3.4 Diagrama de funcionamiento

areas administrativas

047



hotel de lujo en cozumel

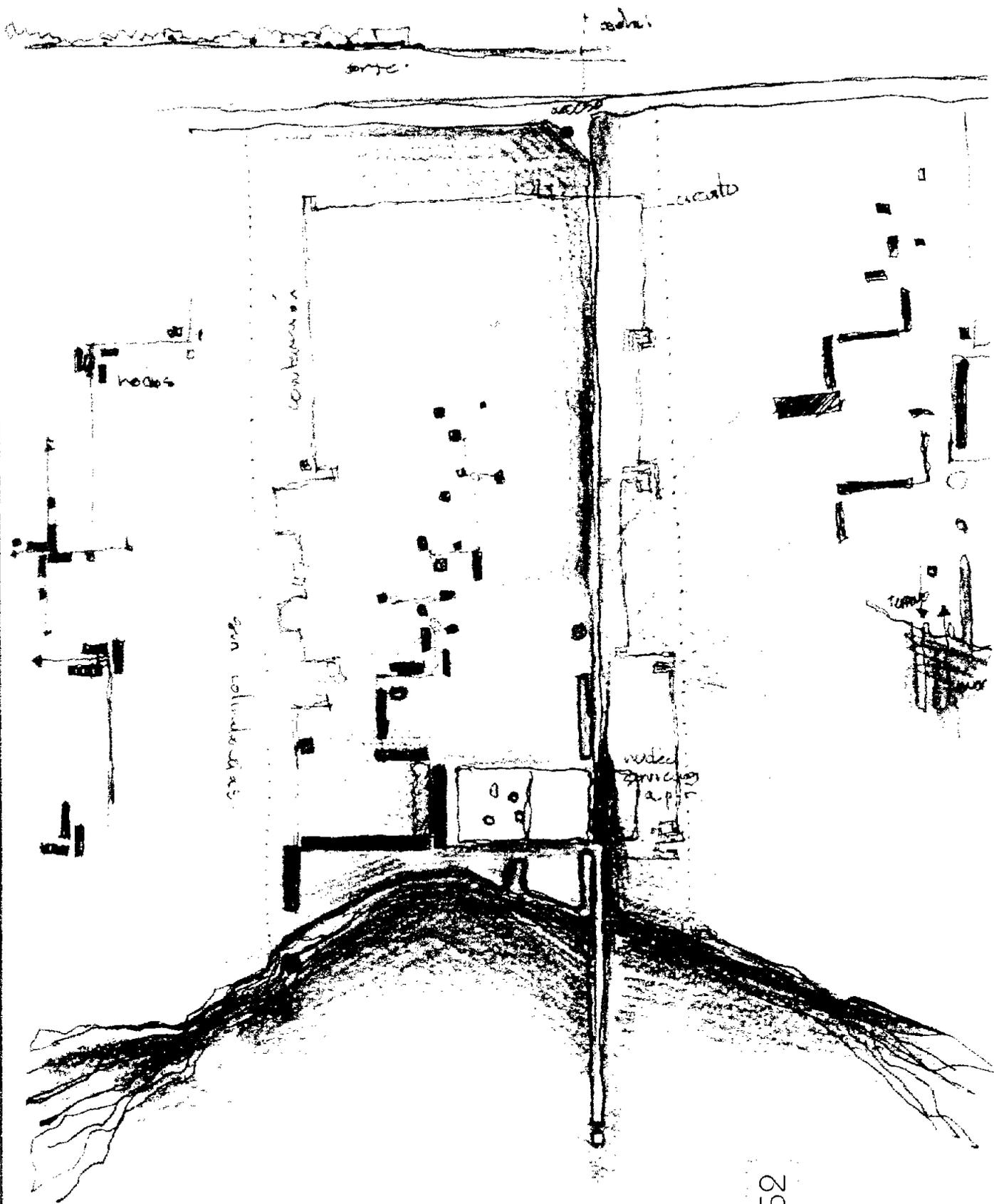
4.0 PROYECTO

4.1.1 Concepto

El proyecto que aquí se presenta parte de del binomio de contraste e integración: Mar, edificio y selva forman la base desde donde paulatinamente el hotel se extiende de las áreas públicas a los espacios privados, es decir que se vuelven a confrontar dos espacios contrarios, lo público y lo privado, plazas y habitaciones. Esta aparente dispersión de los núcleos habitacionales, que en un principio parecen fragmentarios y sin relación entre sí están conectados por caminos, plazas y espejos de agua. Un punto importante a tomar en cuenta es que el proyecto está contenido por una serie de caminos entre la selva, no existen bardas lo que le da ligereza y libertad con un eje recto que atraviesa el hotel y remata el muelle.

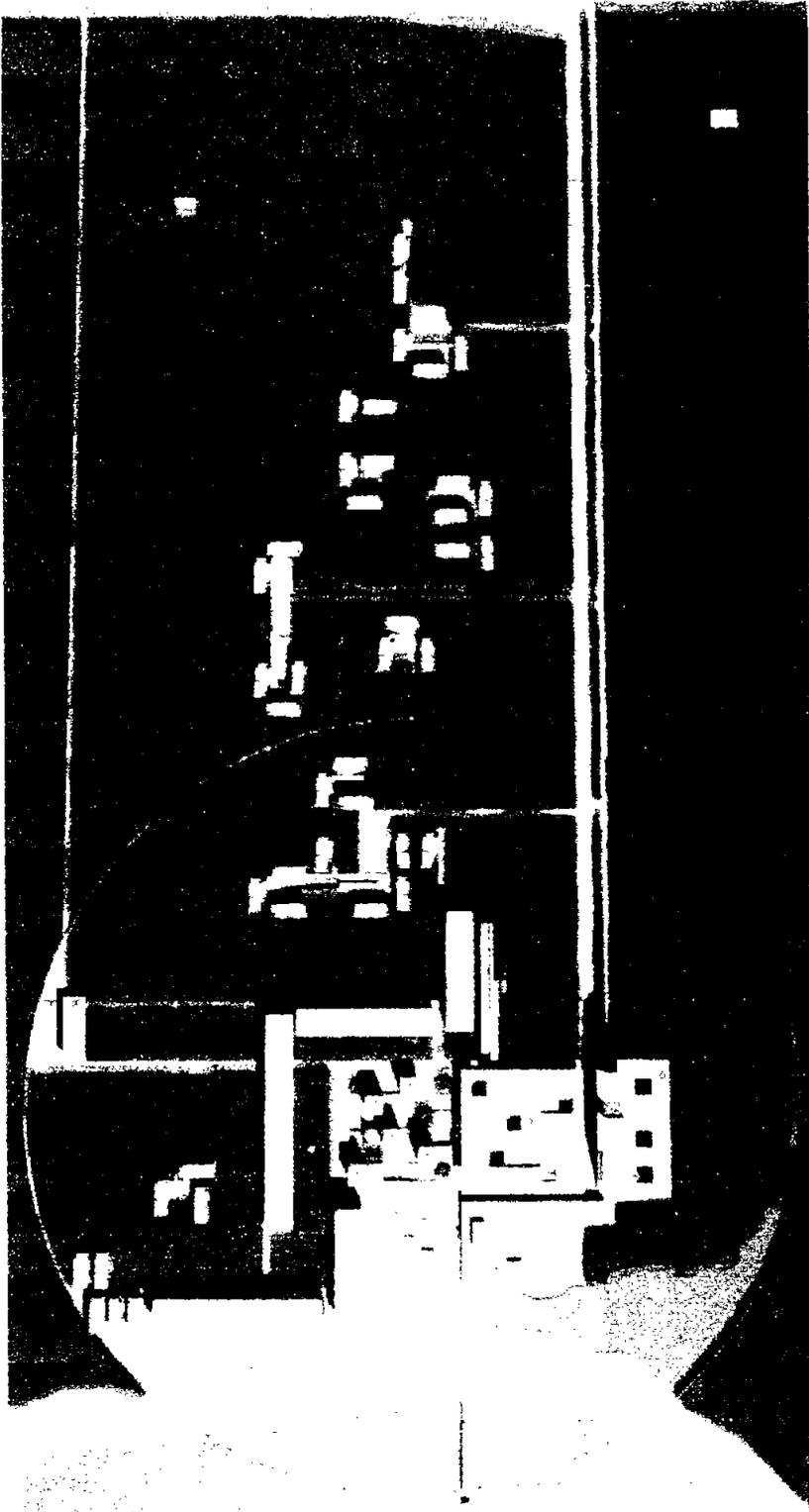
Otro punto importante a tomar en cuenta es la simbiosis entre mar y proyecto que se hizo patente por medio de la geometrización del mar, que se observa en la propuesta de alberco salada con un nivel bajo. La idea de jugar con líneas mixtas se hace patente en la figura de un círculo que inicia el camino dentro de la selva y continua dentro del mar, marcado por boyas y muelle y líneas rectas marcadas por el camino

El último punto importante al momento de crear el proyecto es, de nuevo, jugar con los opuestos, espacios positivos y negativos que se interrelacionan para dar unidad.

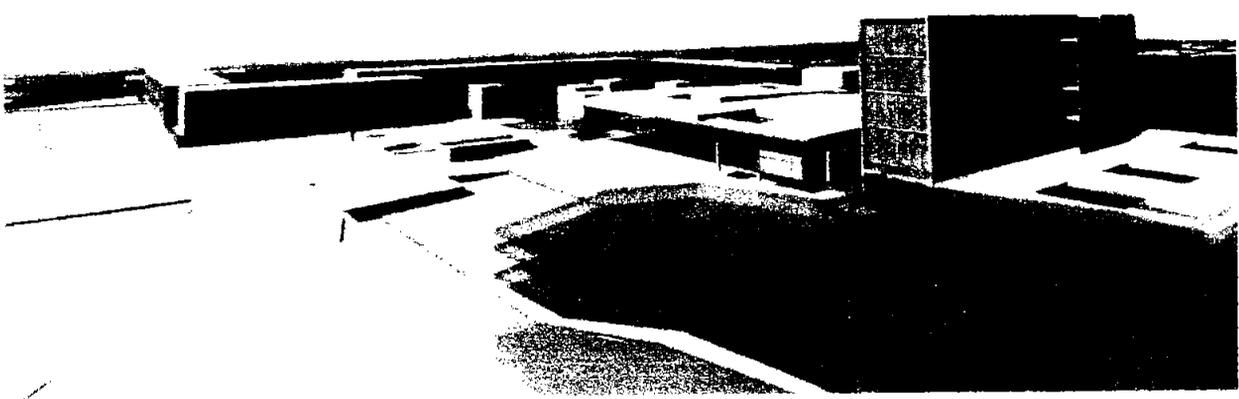


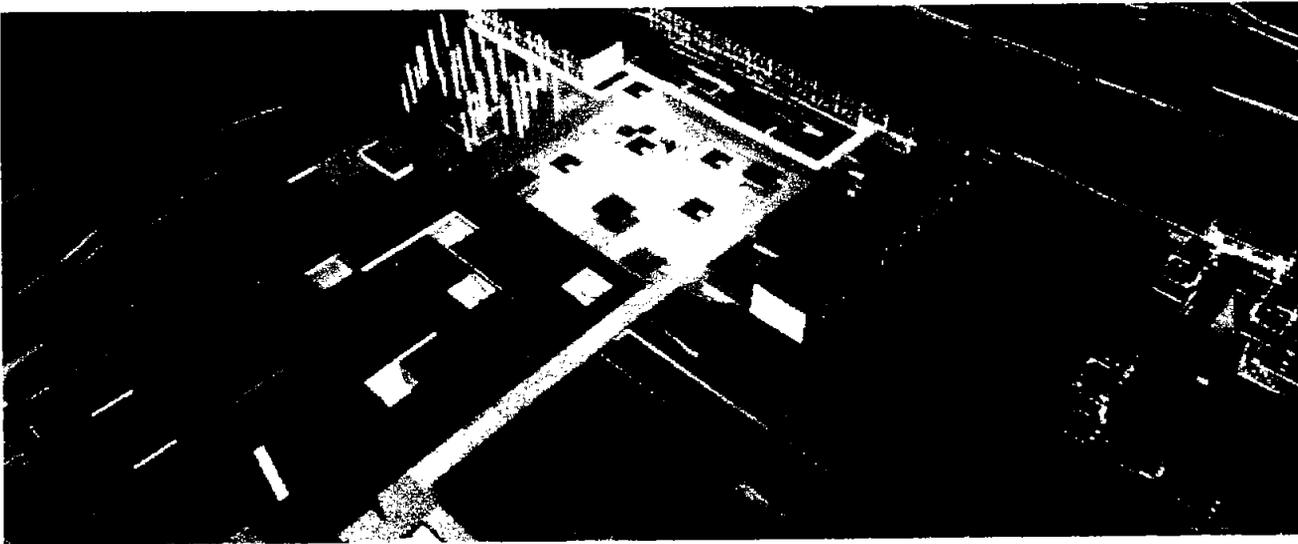
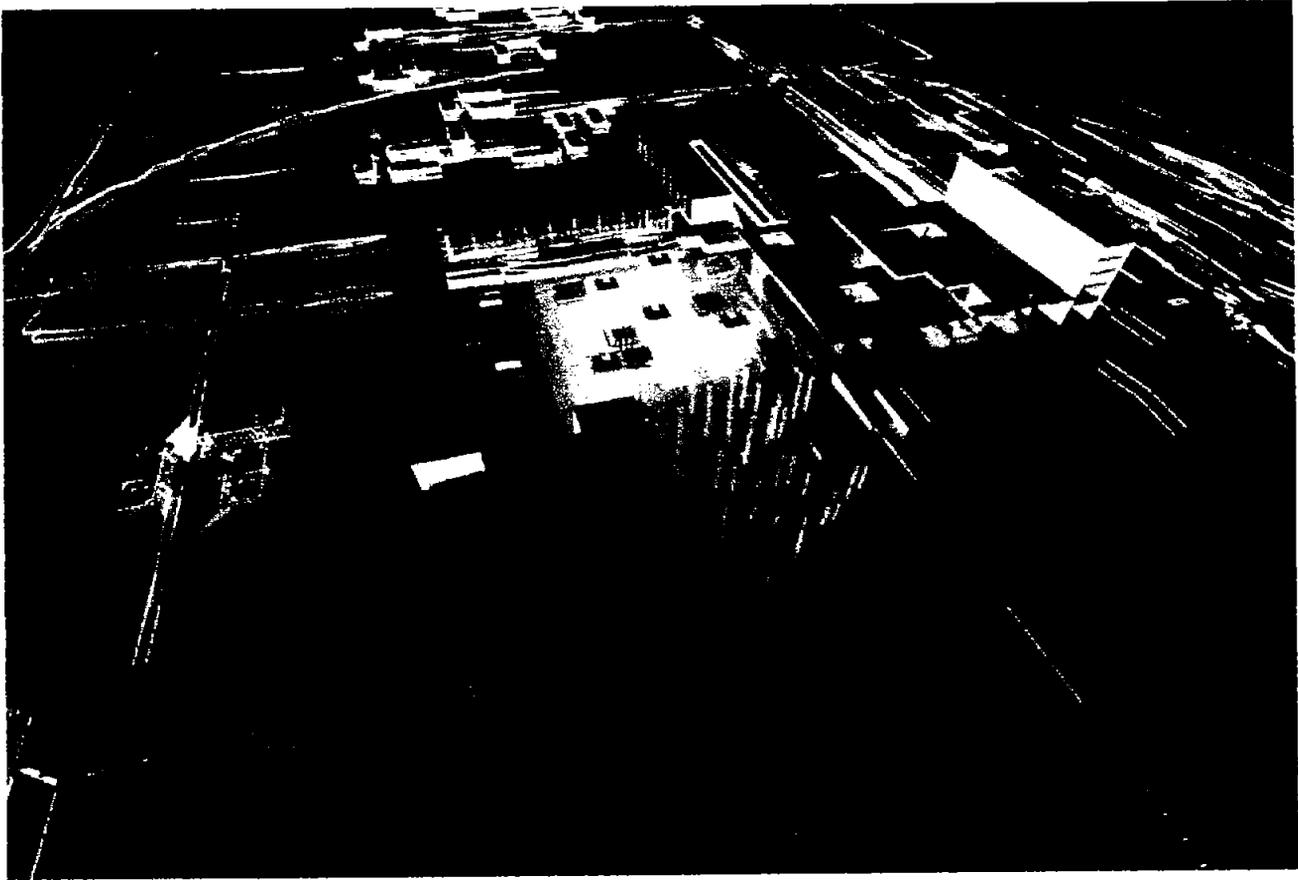
052

Concepto

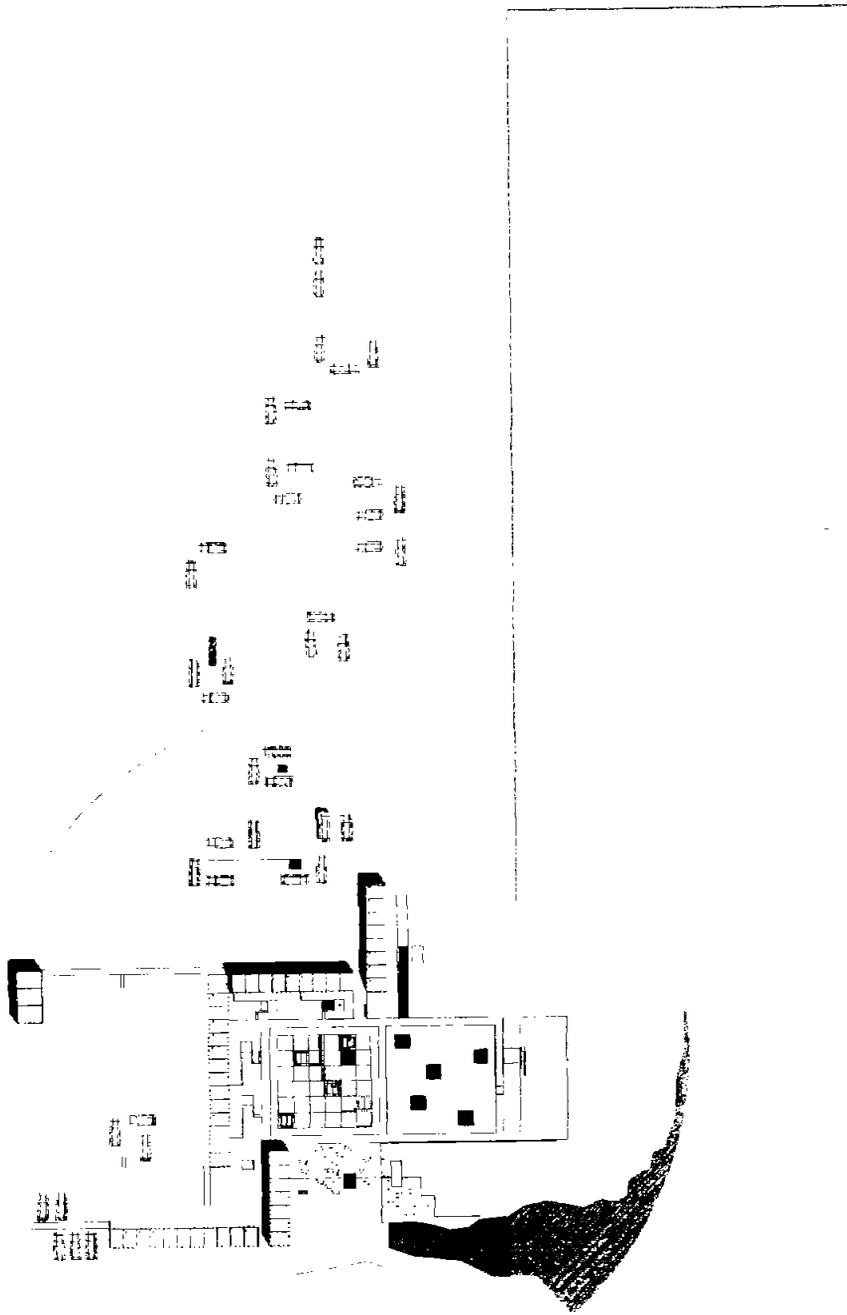


054





056

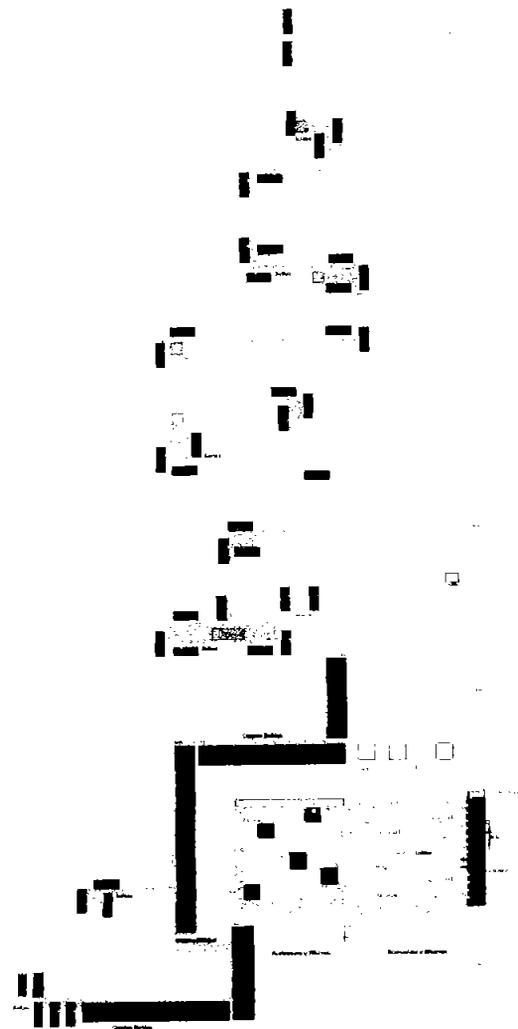


UNR M

U N R M

SECRET

SECRET



SECRET

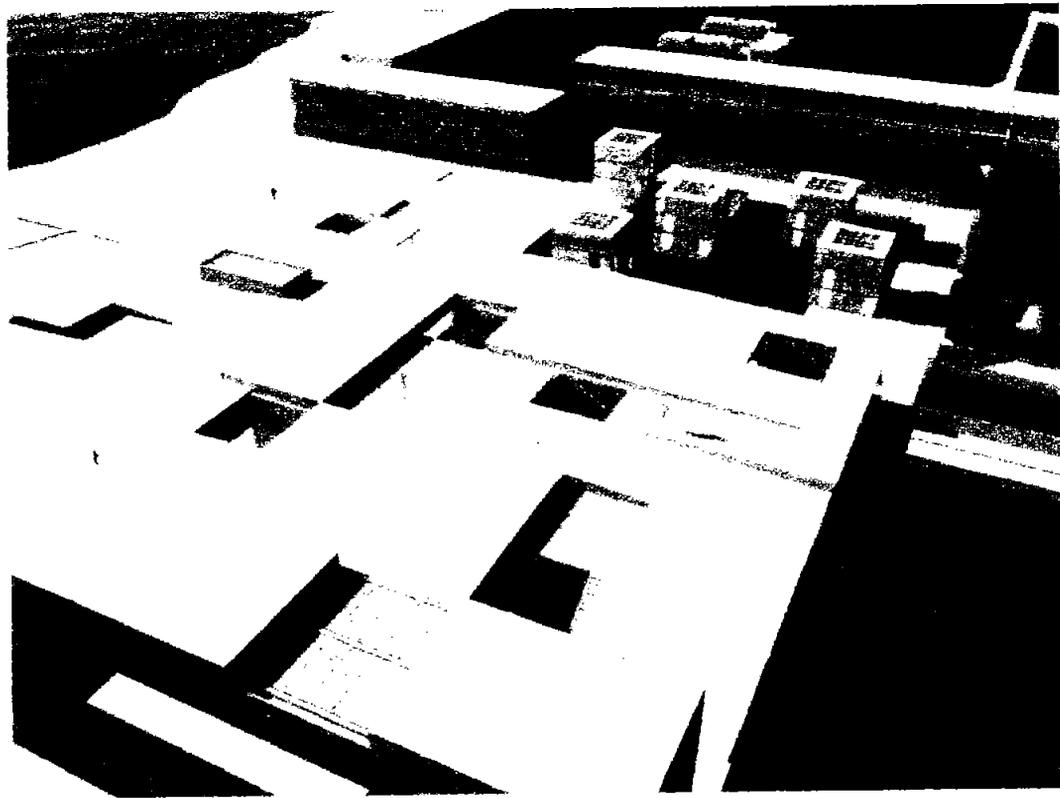
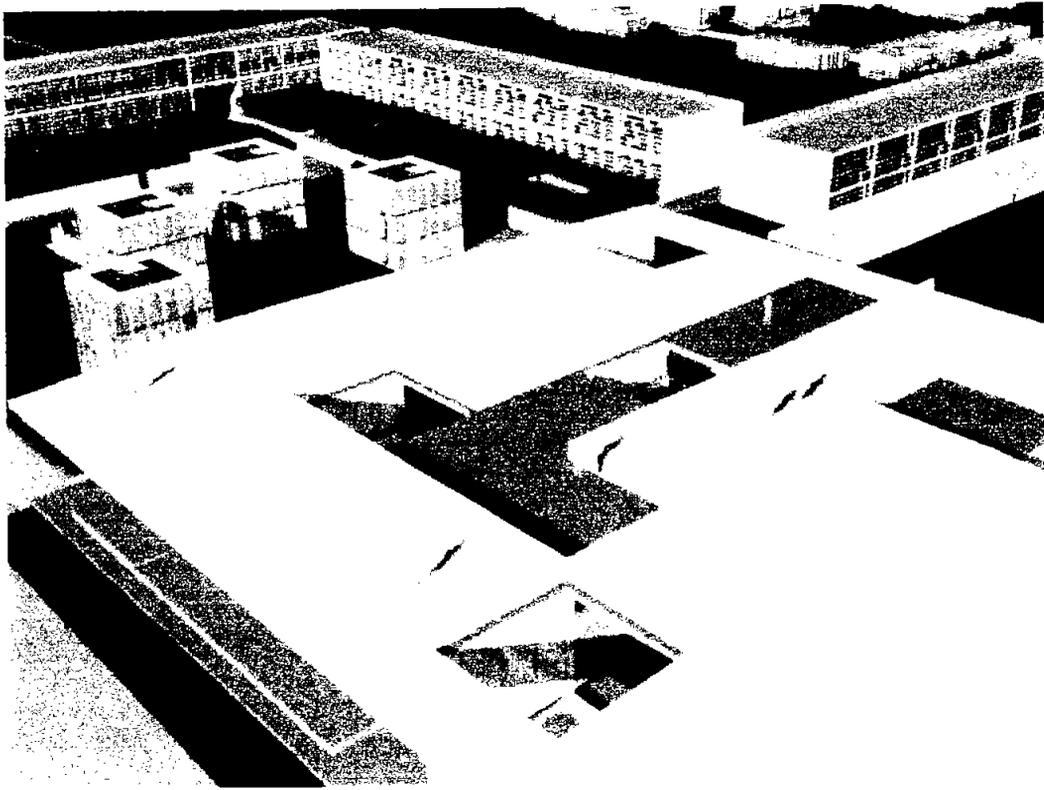
SECRET

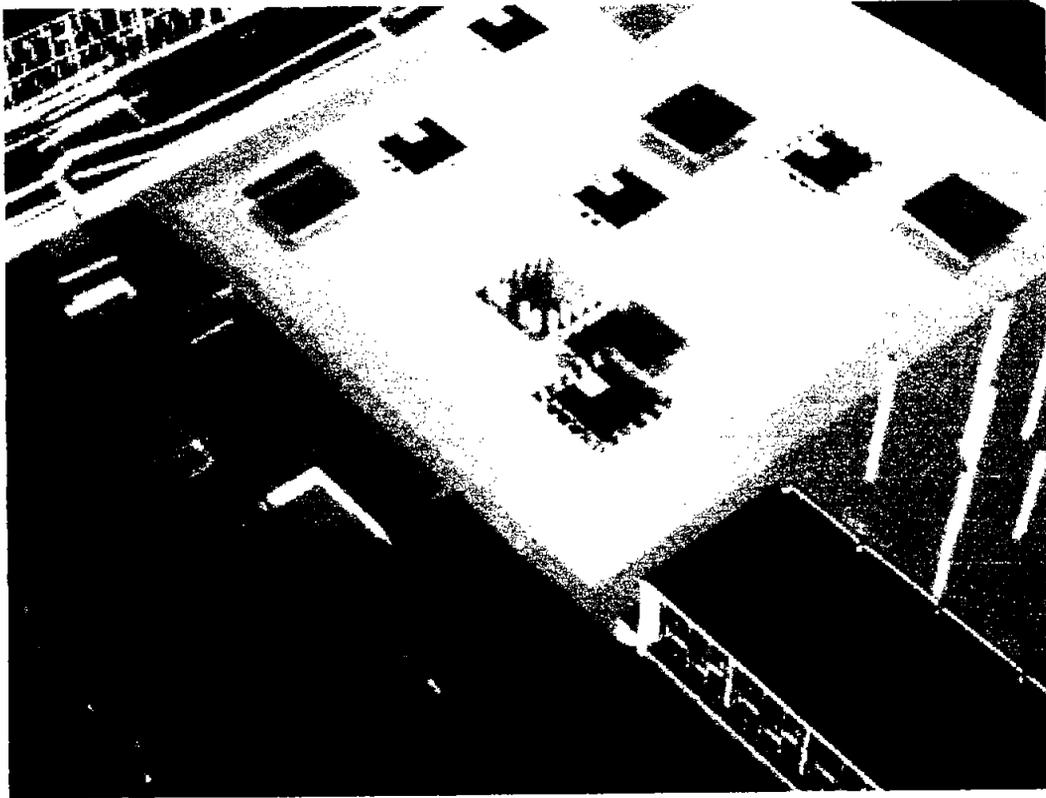
U N A M

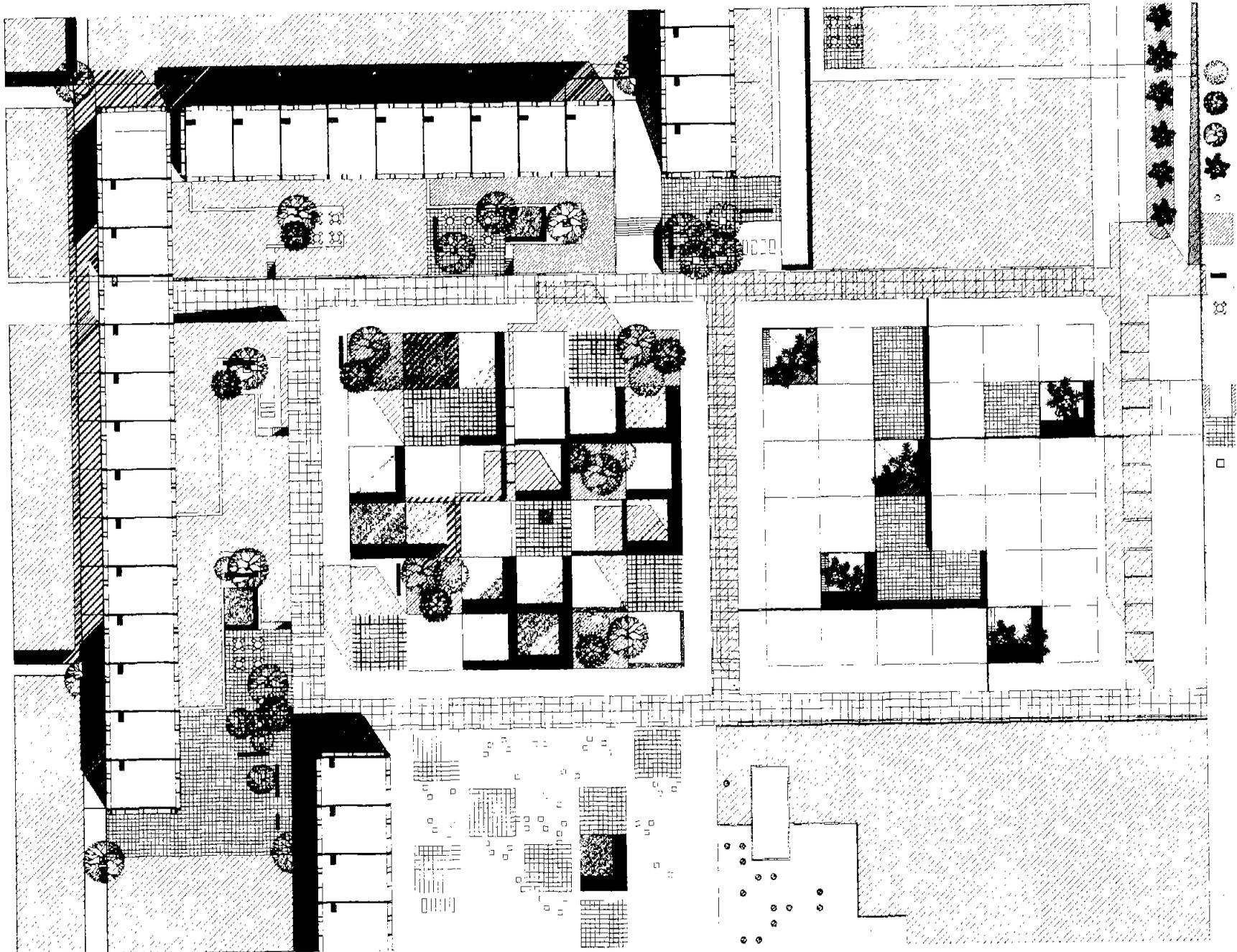


Looby Restaurante

(Áreas Públicas Recreativas y de Servicio)



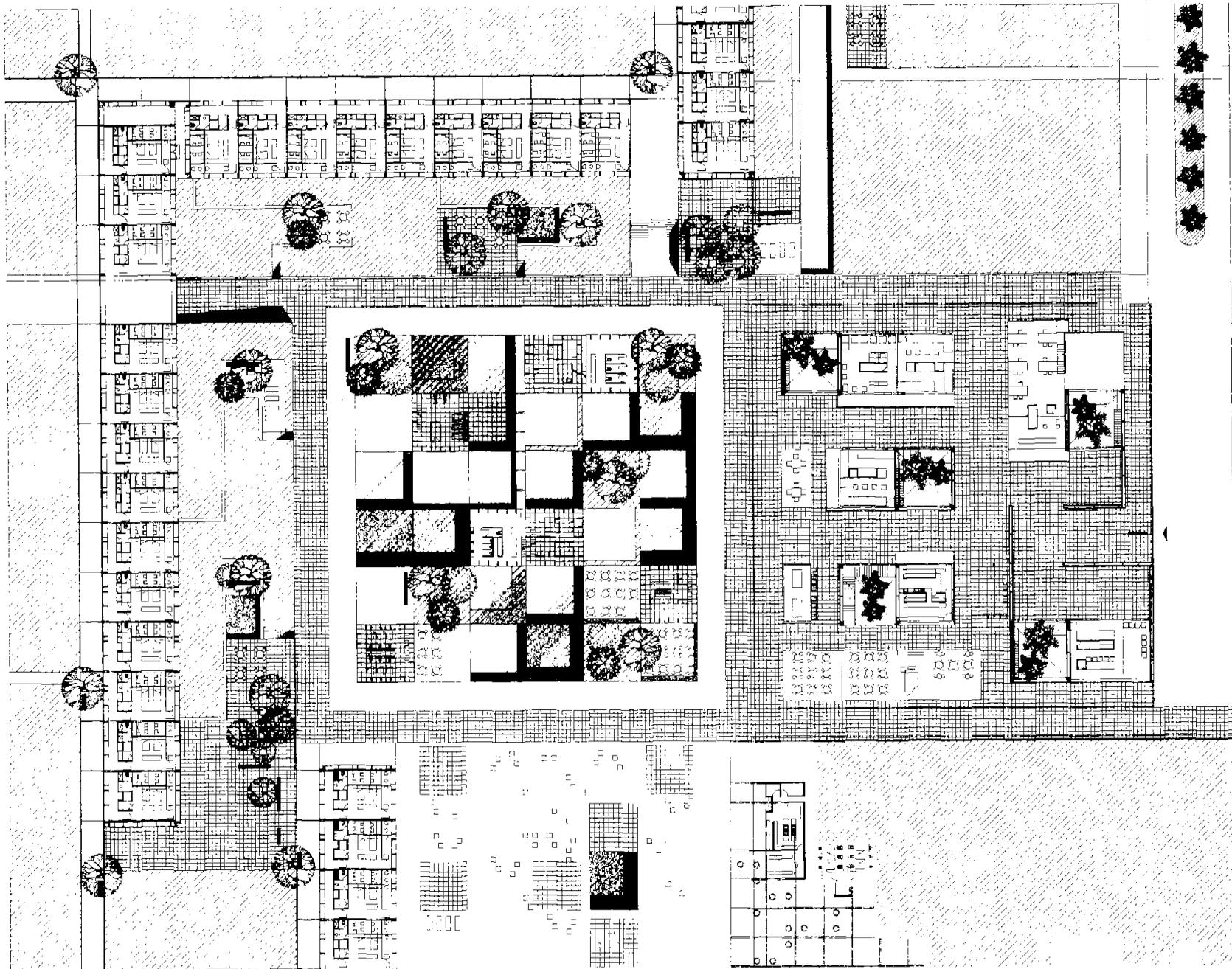




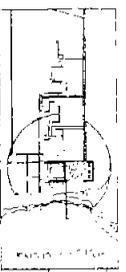
U N A M
 Facultad de Arquitectura

- Arq. Álvaro Ramírez Morales
- Arq. Carlos Hernández
- Arq. Rafael López Ortega
- Gen. de Equipamiento Urbano

UNAM
 Facultad de Arquitectura
 Ciudad de México



Carro del usuario



Detalle del aula

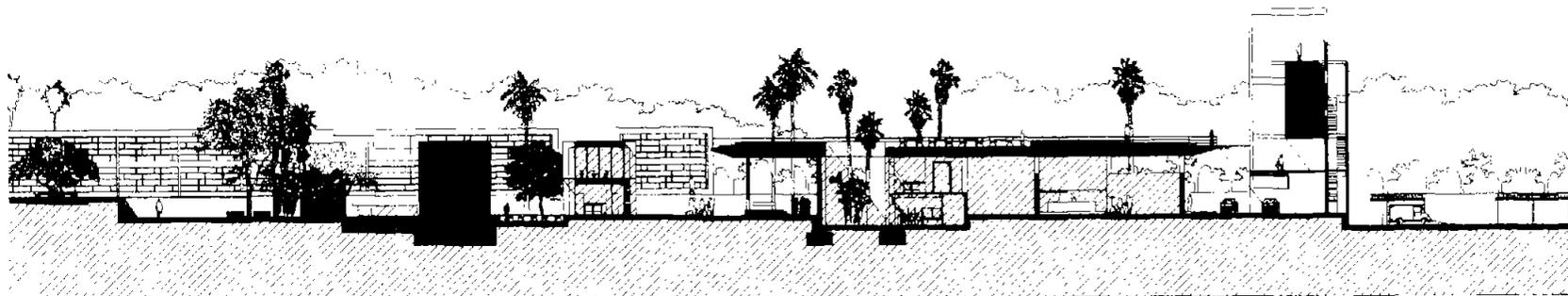
Escala Gráfica



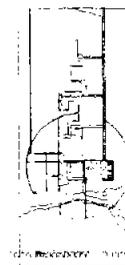
U N A M
Facultad de Arquitectura

Arq. Rafael Ramirez Morales
 Proj. Carlos Rosales
 Proj. Efraim López Ortigoza

UNAM, A.C. 1985

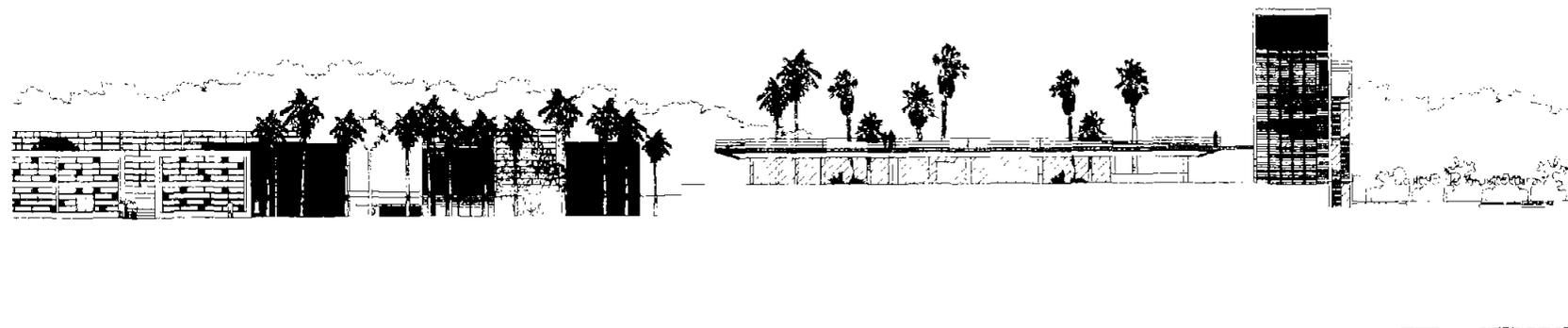


Corte al edificio



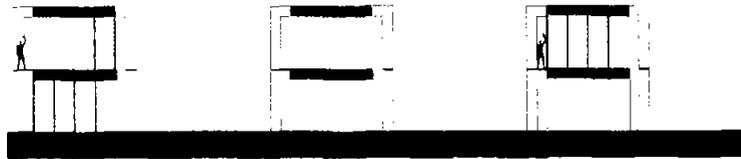
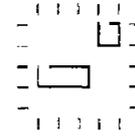
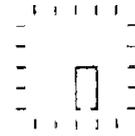
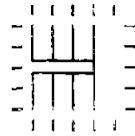
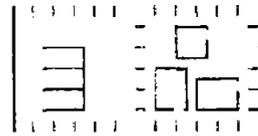
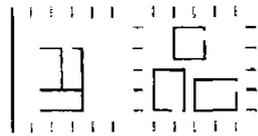
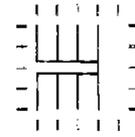
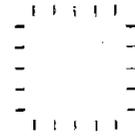
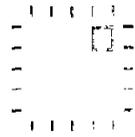
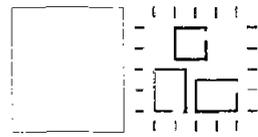
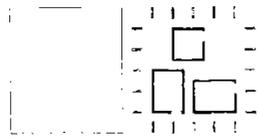
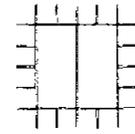
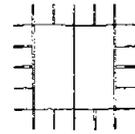
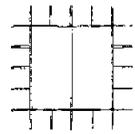
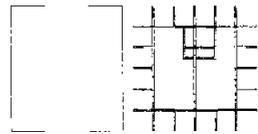
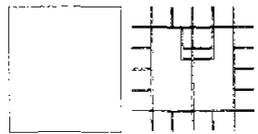
Plan del edificio

Escala 0/1/2/4



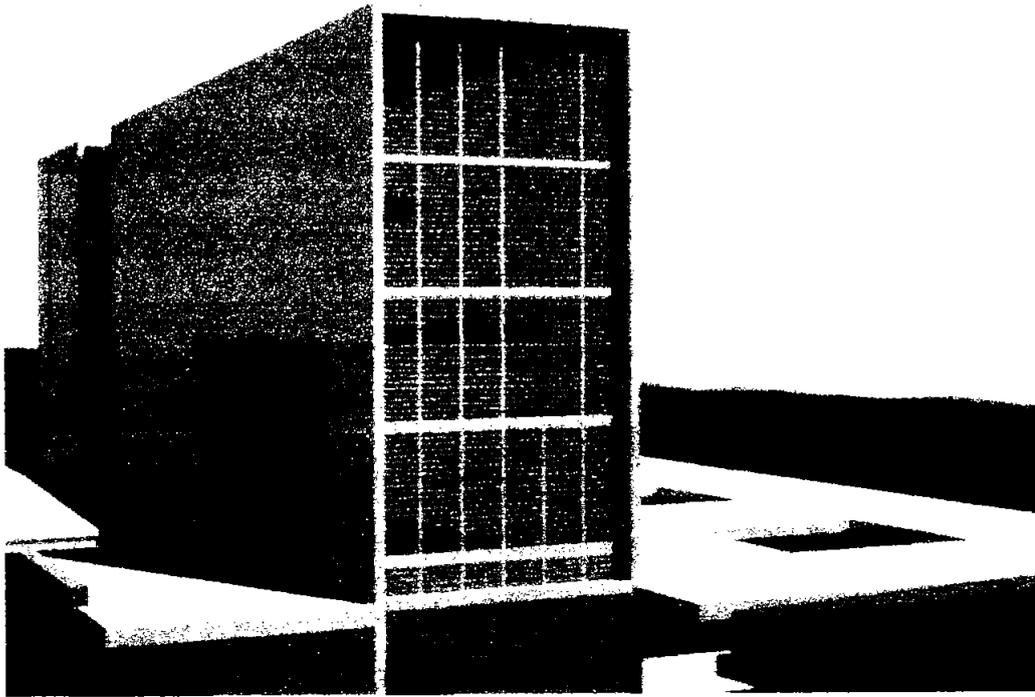
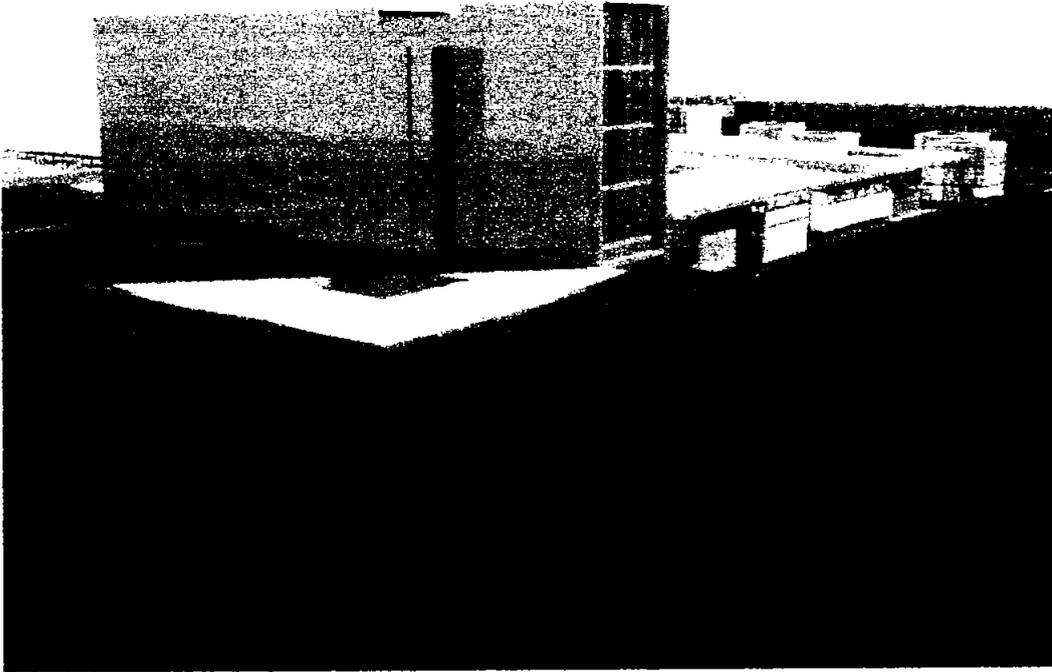
U N A M

Pro: Arquitecto Ricardo Mijangos
 Proj: Carlos Ruiz López
 Fig: Emilio Ambasz Ortega
 Col: M. G. y S. del Tercer

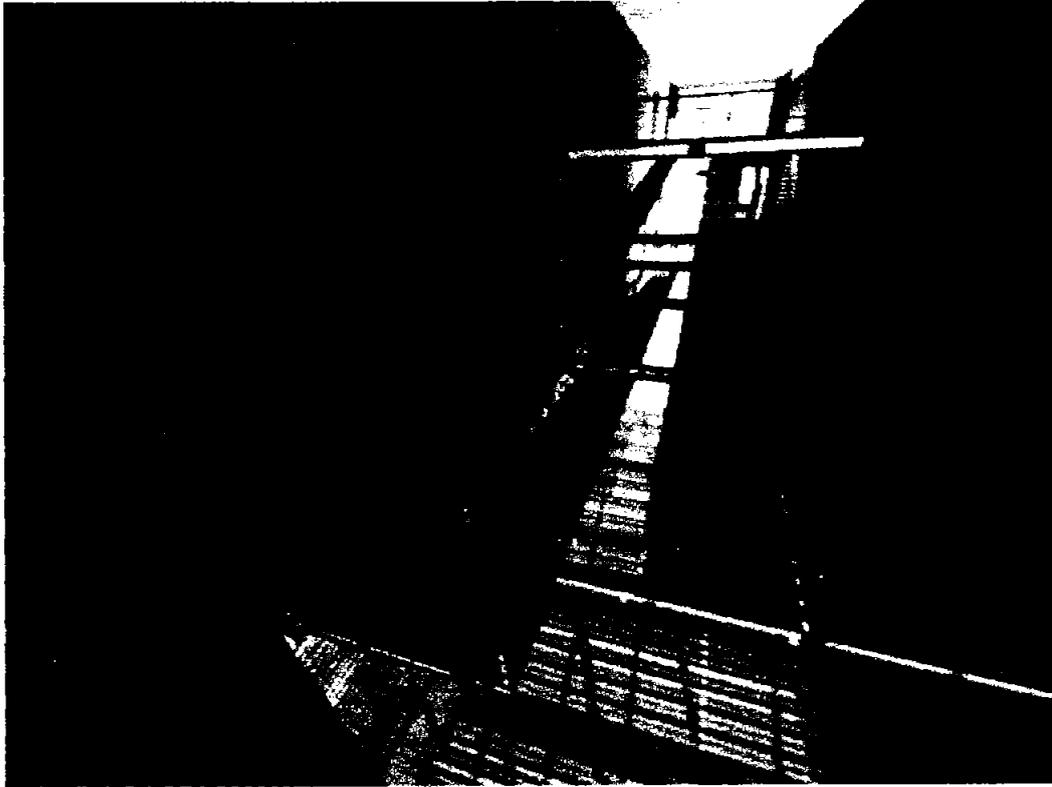
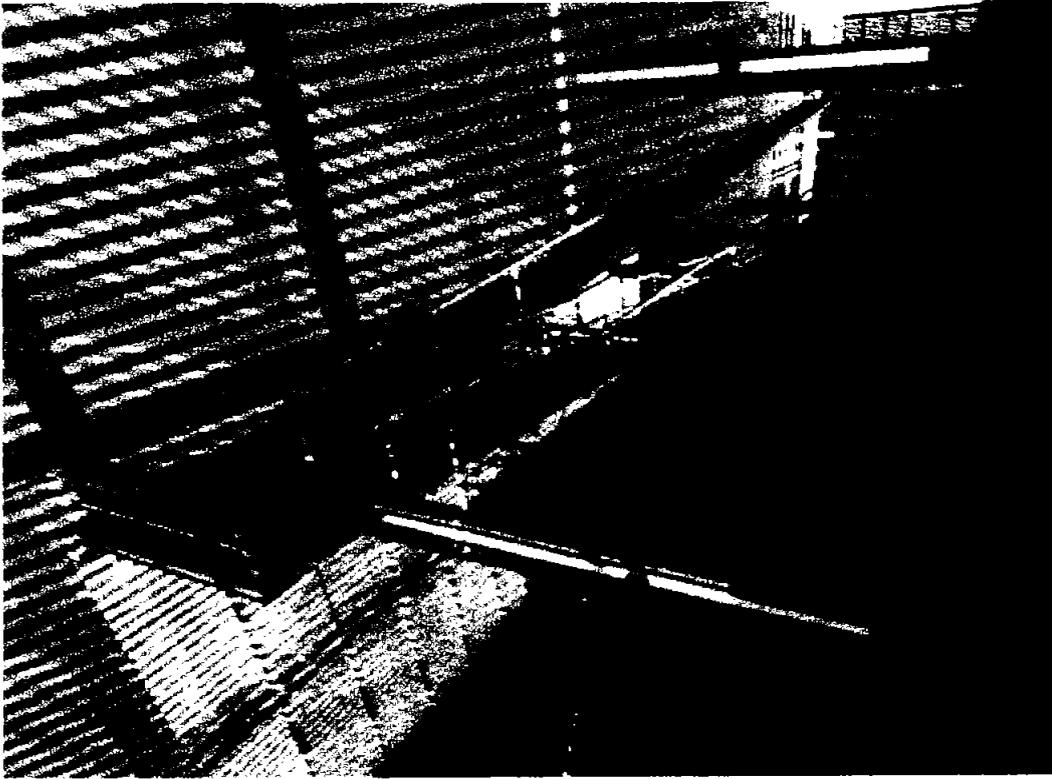


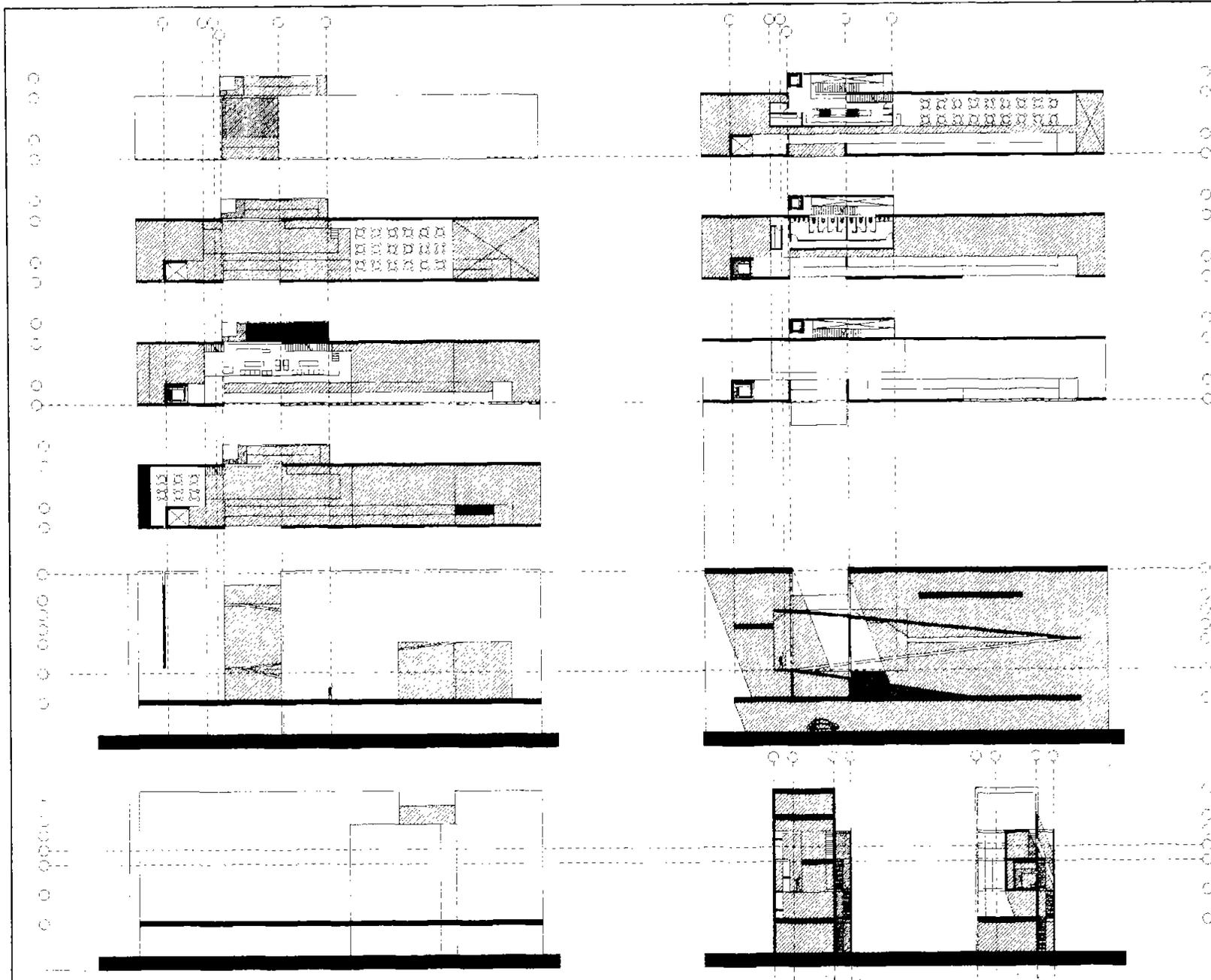
U N R M

**Salón de Usos Múltiples
y Restaurante de Lujo**

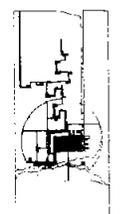


069

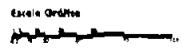




Sección 1-1



Sección 2-2



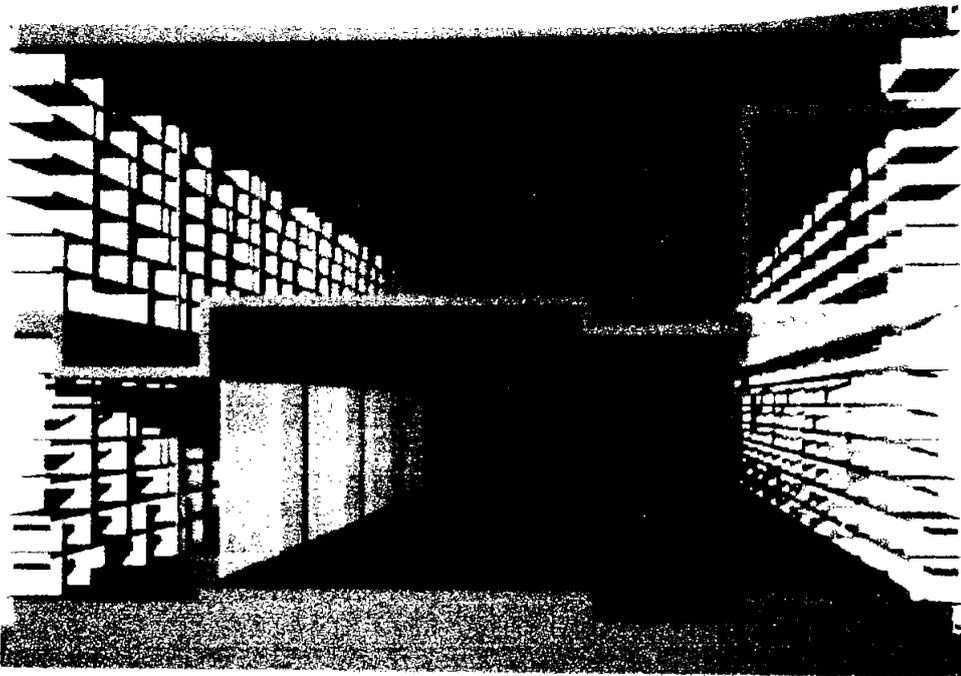
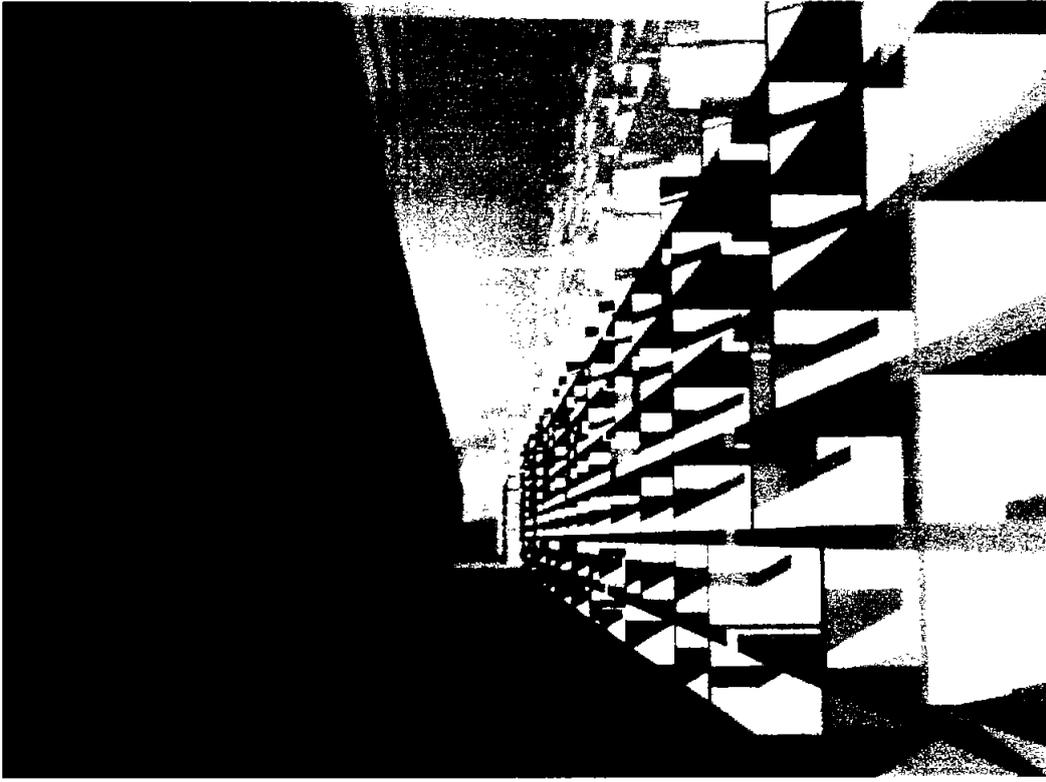
UNAM
 Facultad de Arquitectura

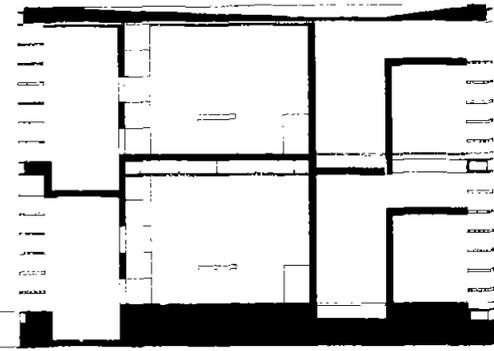
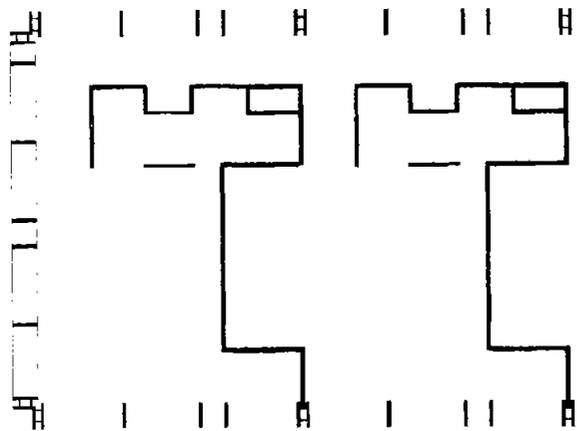
Proj. Antonio Beltrán, Moisés
 Ríos, Carlos Pineda
 Arq. Efraín López Ortigoza
 Gerente: Manuel de Jesús

Hotel de Lujo en Cozumel

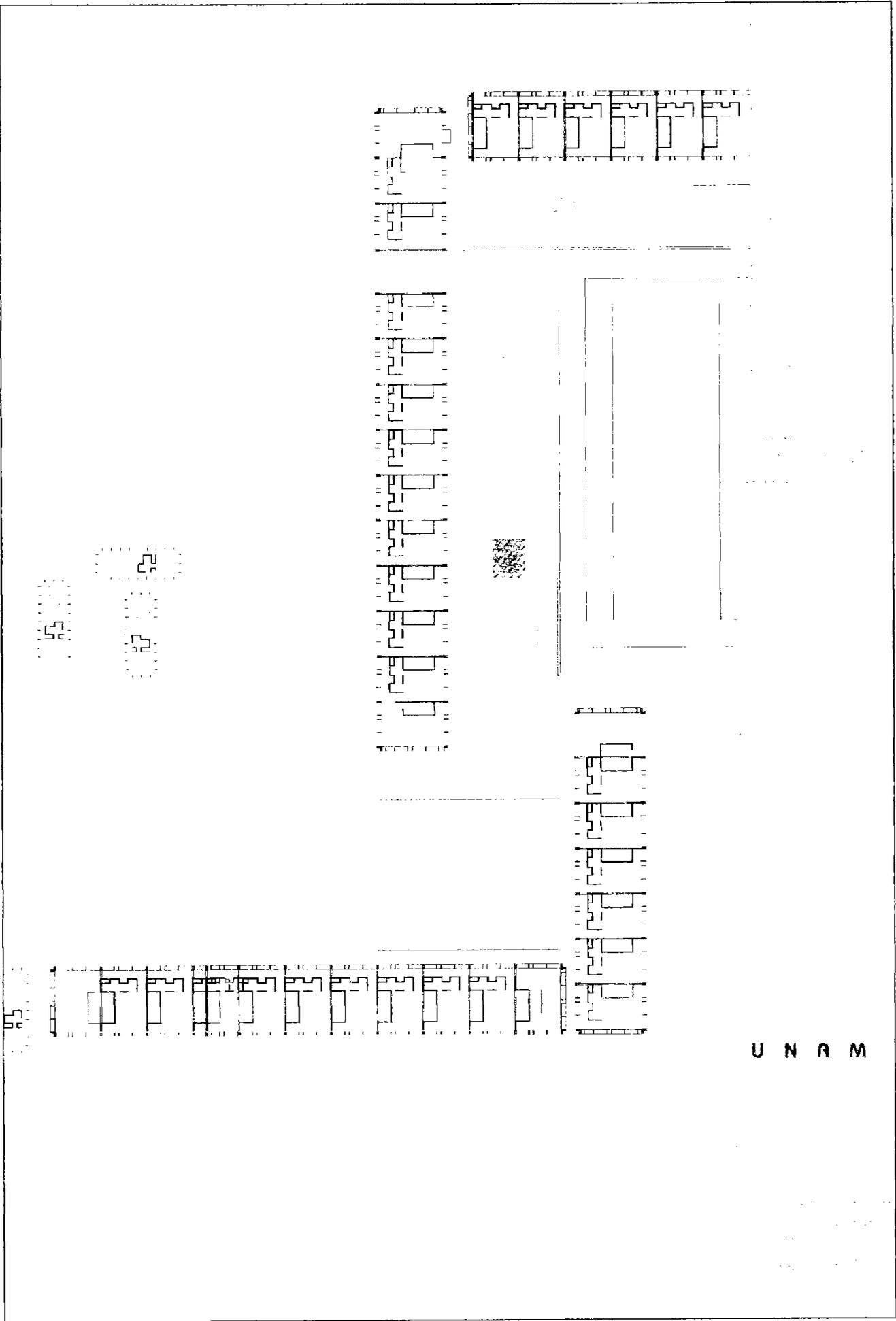


Carto Tpo

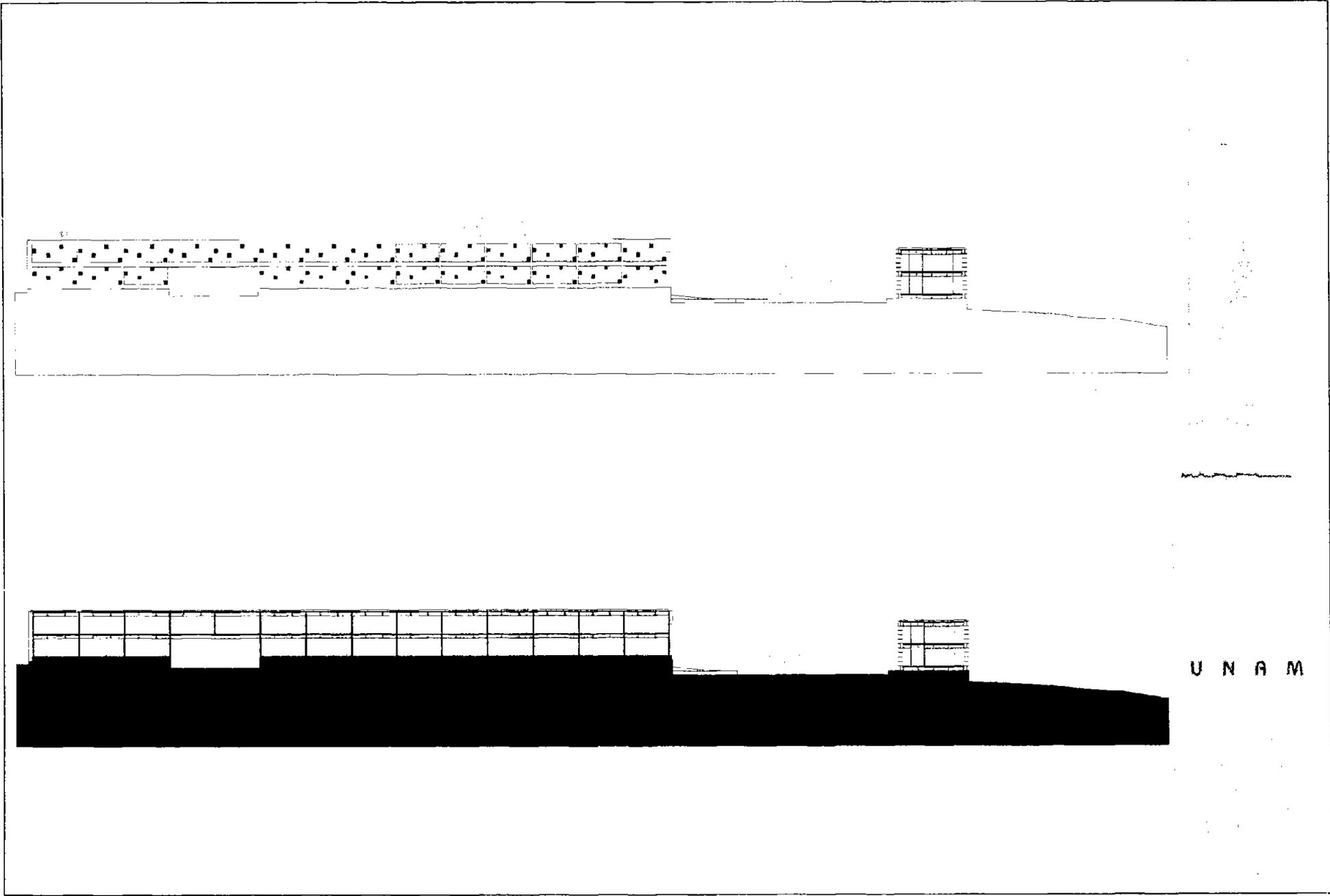




U N A M



U N A M



U N A M

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

05.16.17

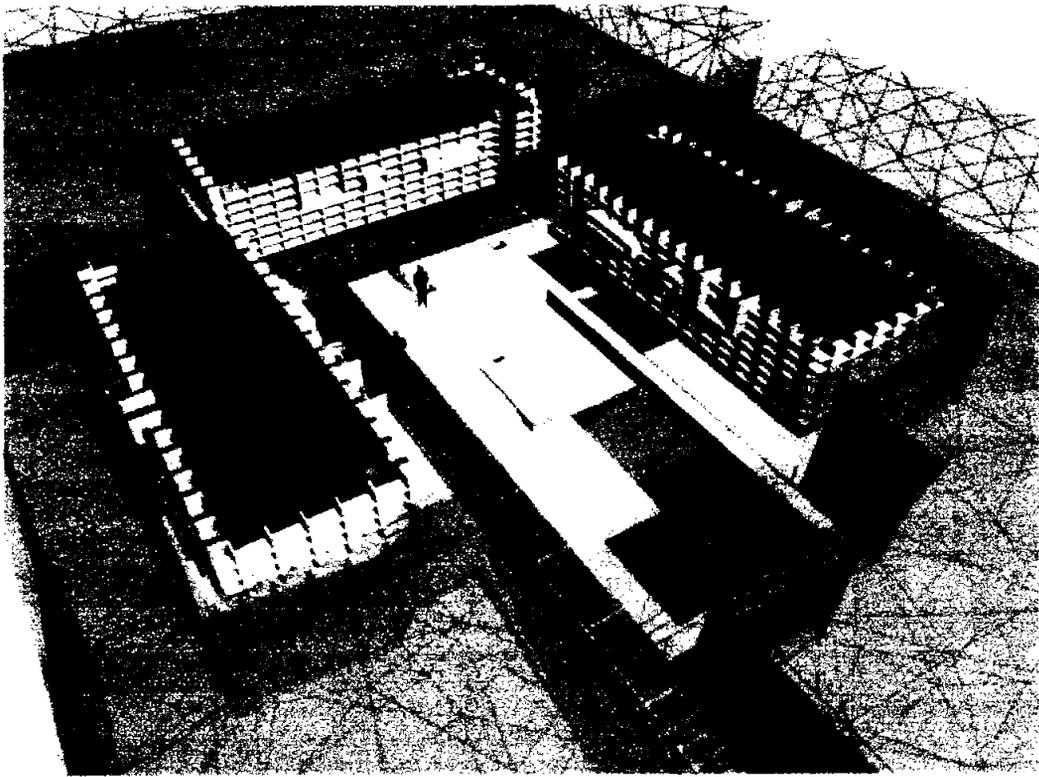
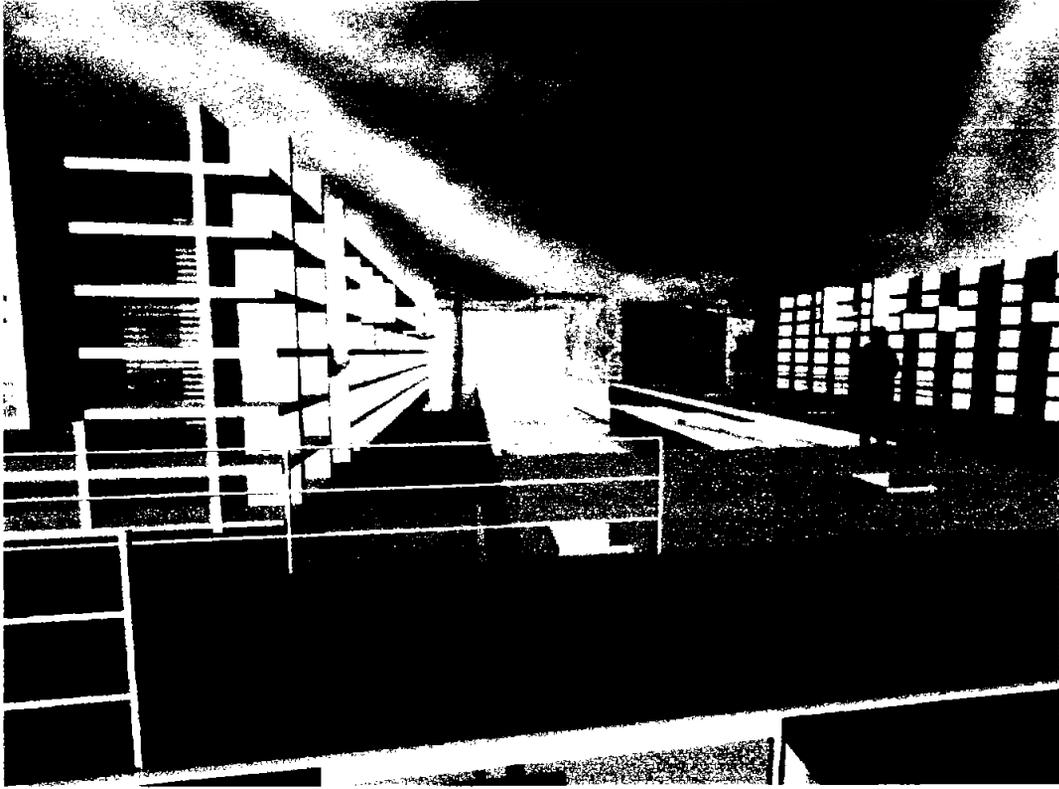
05.16.17

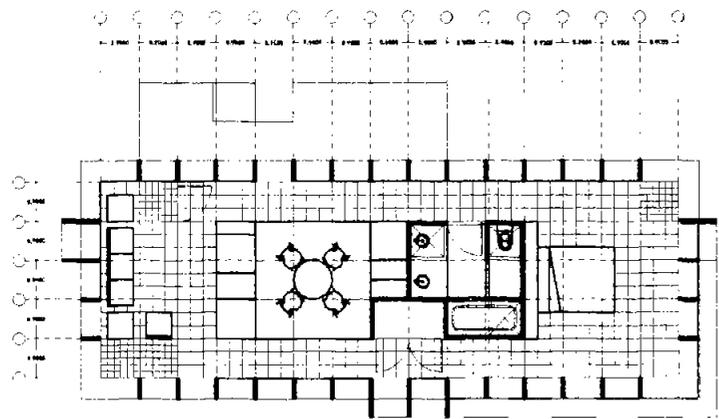
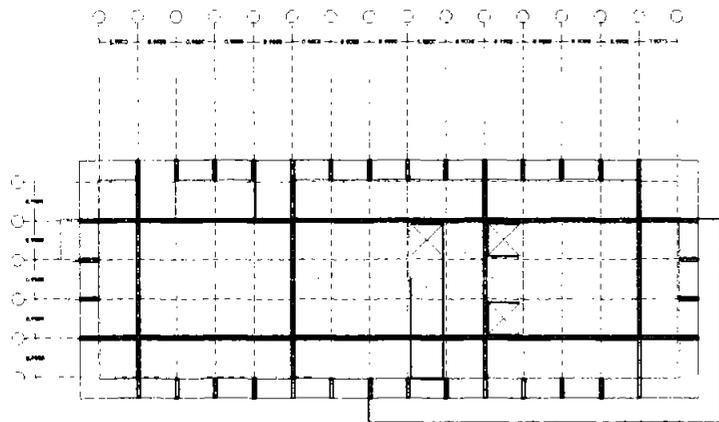
05.16.17

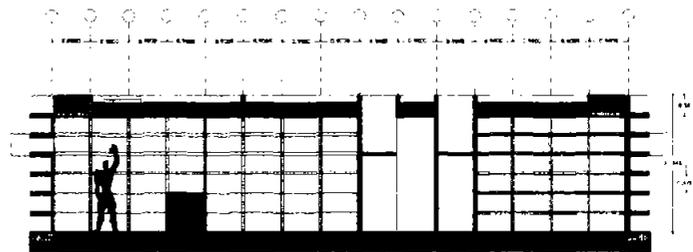
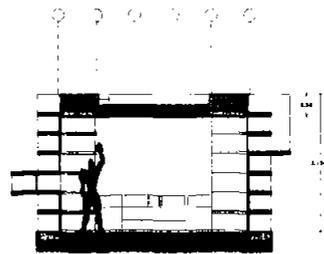
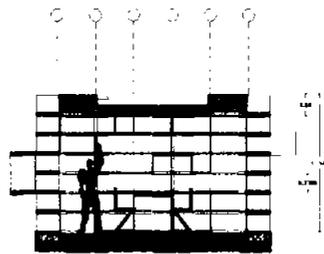
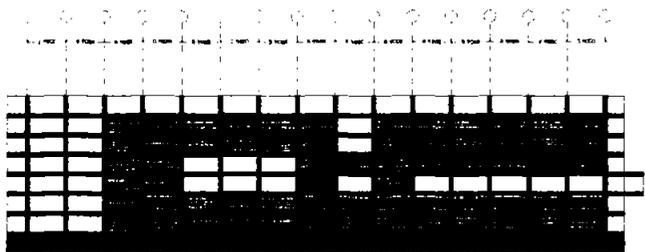
05.16.17

05.16.17

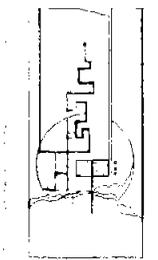
Suite



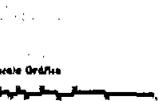




Plan de localización



Plano de Sitios



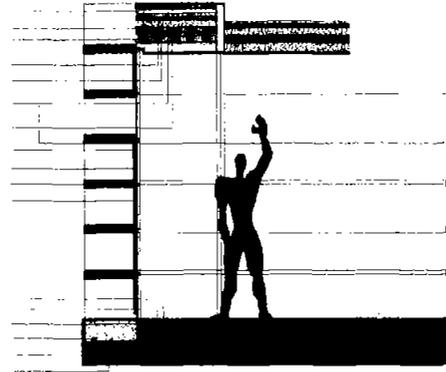
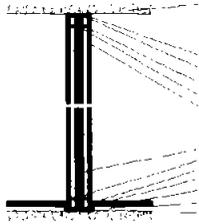
Escala Gráfica

UNAM
 Facultad de Arquitectura

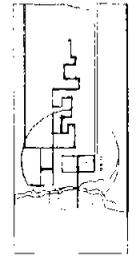
Arq. Antonio Ríos Martínez
 Pro. Carlos Ríos López
 Pro. Esteban López Ortega

Centro de la Ciudad Universitaria

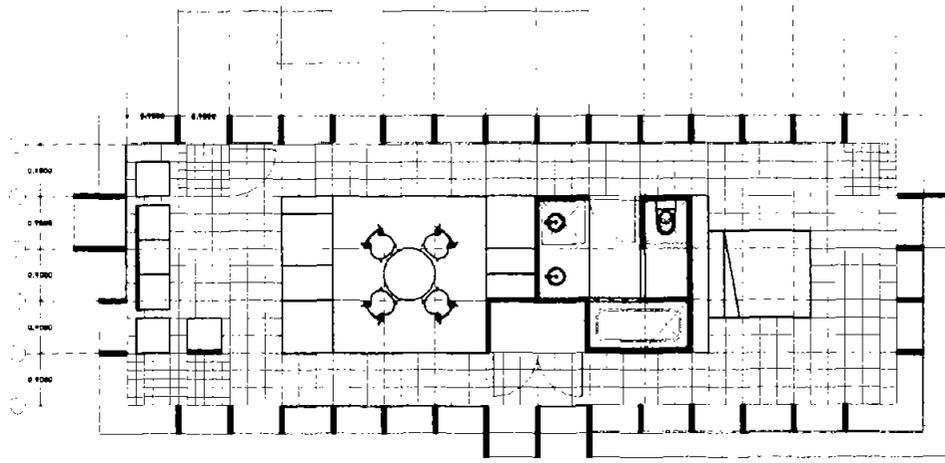




Plano de Situação



Plano de Planta

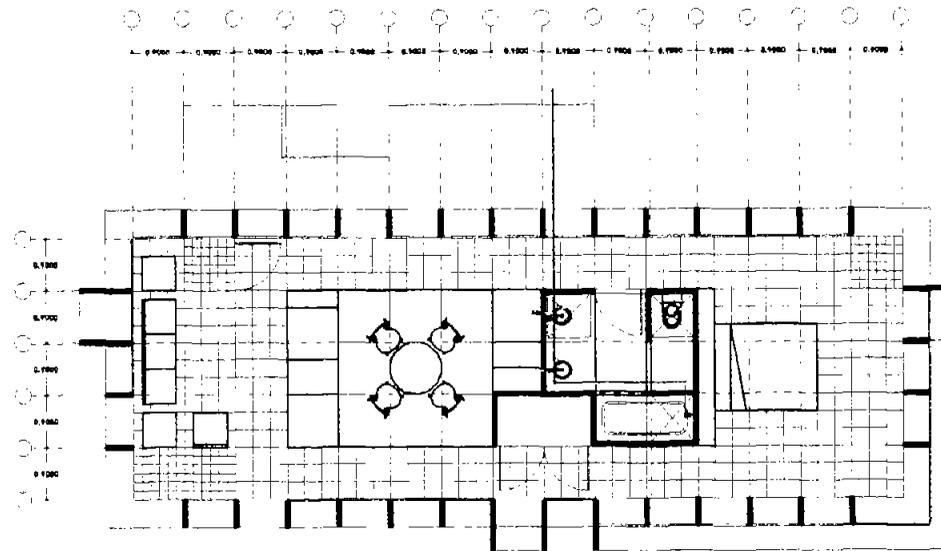
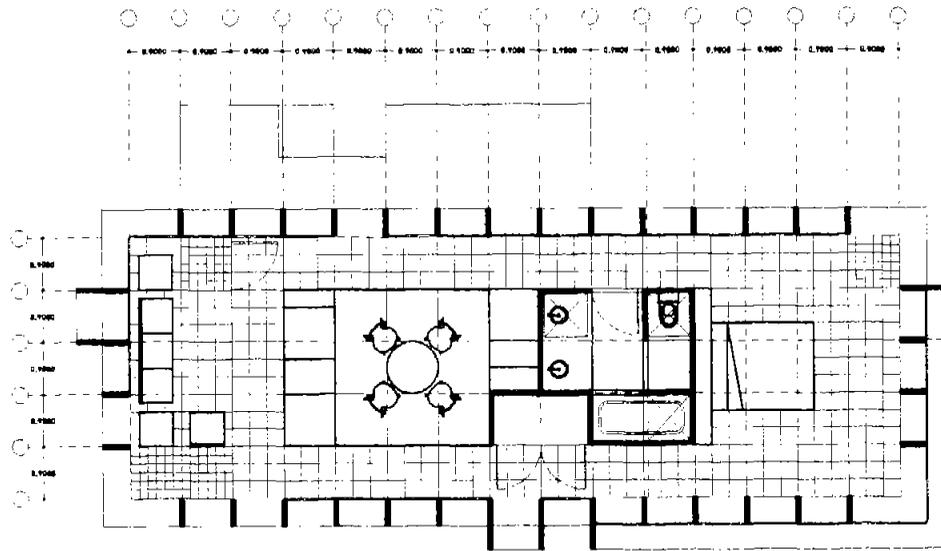


Escola Grafica

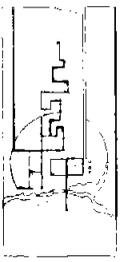
UNAM
Faculdade de Arquitectura

Eng. António Albuquerque - Nantes
Eng. Carlos Rosal Lopez
Eng. Paulo Lopes Cordeiro

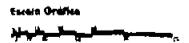
Faculdade de Arquitectura - Unam



Sección transversal



Sección transversal



UNAM
Facultad de Arquitectura

Prof. Rafael Ramírez Martínez
Arq. Carlos Ríos López
Arq. Clah López Ortega

Tercer Nivel, 2000 m. s.n.m.

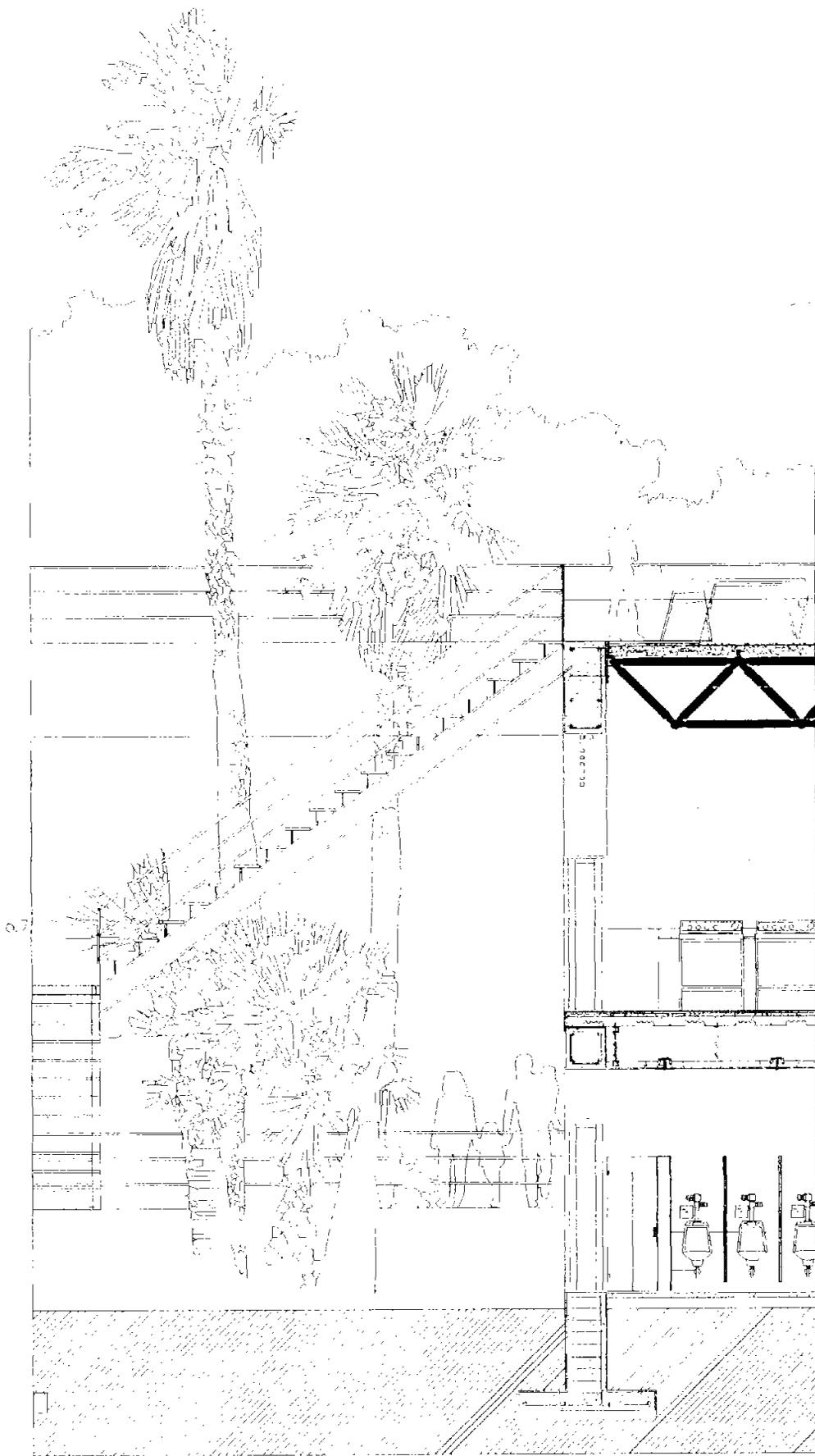


Servicios

Instalaciones

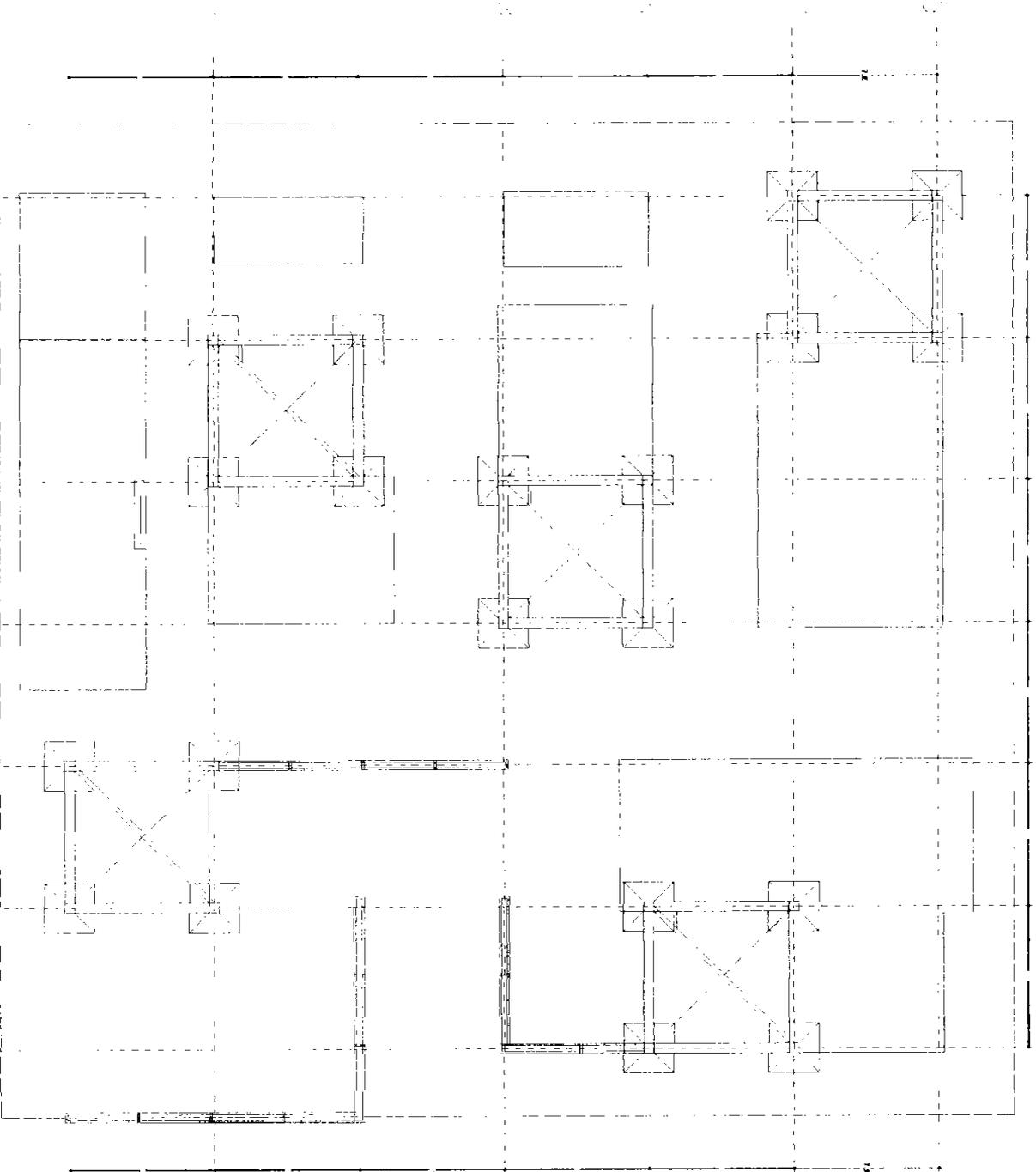


Plano de ubicación



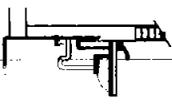
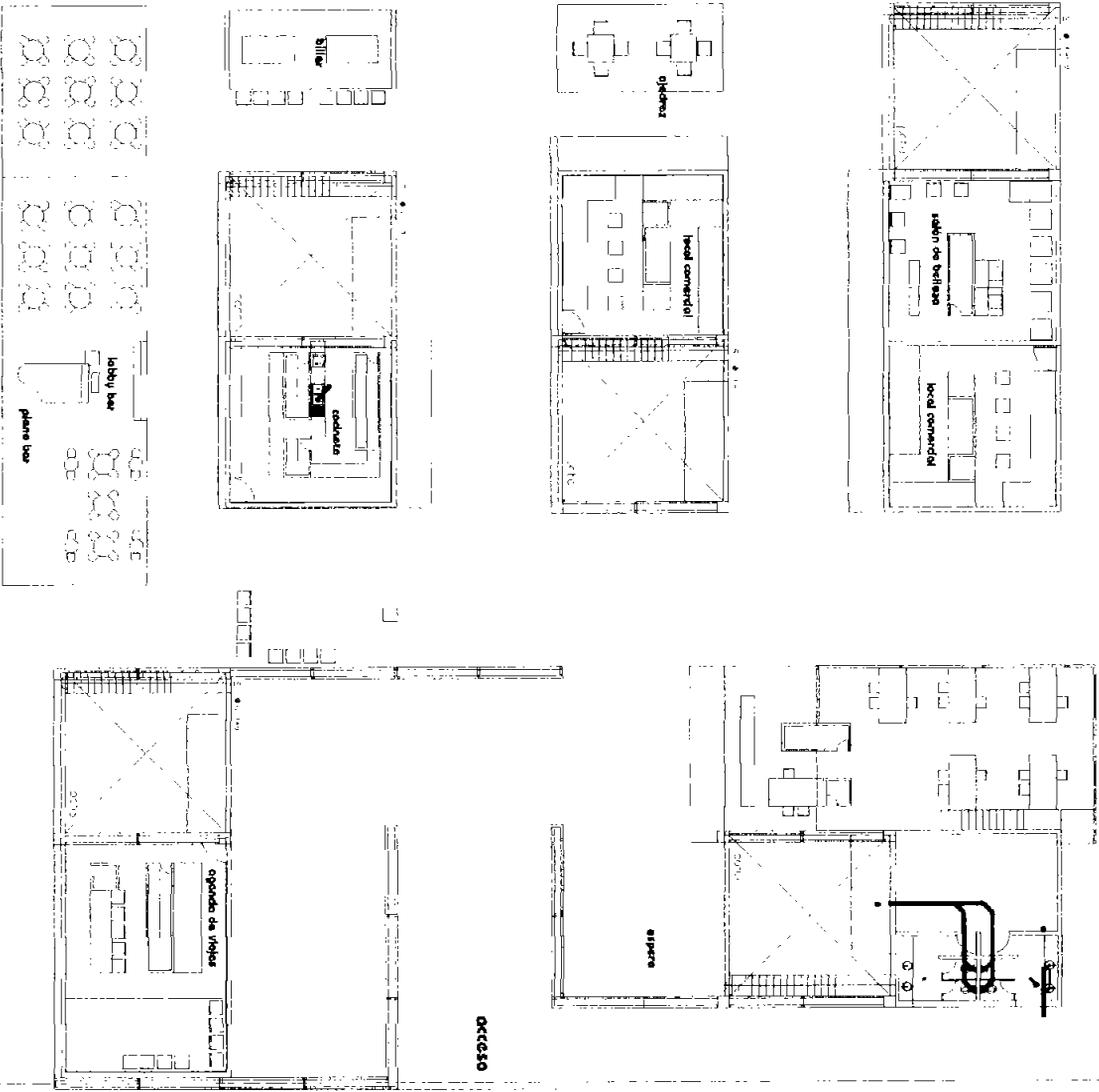
UNAM
Instituto de Arquitectura

Arq. Efraín López Ortega
Arq. Antonio Ramírez
Arq. Carlos Ros López
Luisa Magaña y otros



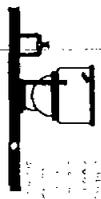
U N R M
 Fachhochschule Sigmaringen

Proj. Johannes Pfeufferer / Alex
 Brg. Cornelia Hils / Sabine
 Tipl. Erwin / Marc / Oliver /
 Sven / Max / Oliver / ...



Seção de elevação 3-3 (cm)

Escala: 1:50
 Autor: [illegible]
 Data: [illegible]
 Projeto: [illegible]
 Local: [illegible]

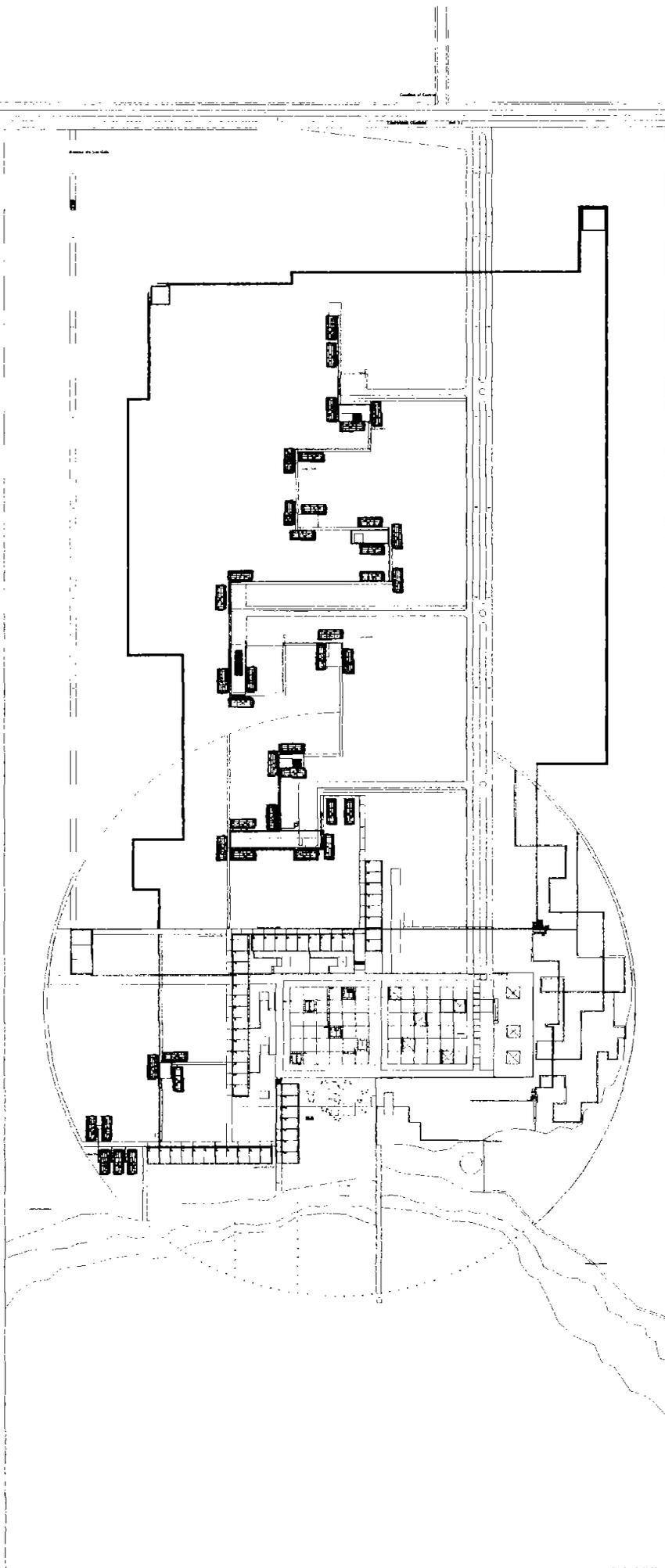


Seção de elevação 4-4 (cm)

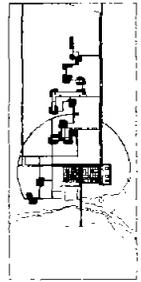
Escala: 1:50
 Autor: [illegible]
 Data: [illegible]
 Projeto: [illegible]
 Local: [illegible]

UNRAM
Instituto de Arquitetura

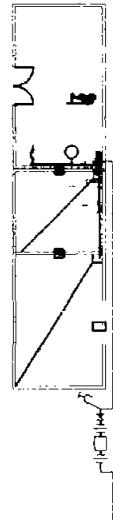
Rua Francisco Rêgo, 47 - Alto
 Pinheiro - Curitiba - Paraná
 Fone: (41) 333-0100
 Site: www.unram.com.br



Grupo de edificios



Detalle de planta



U N A M
 Estudio de Arquitectura

Dra. Efraín López Ortega
 Dra. Antonia Pacheco
 Dra. Carlos Ruiz López

Arquitecto Miguel Ángel González

4.3 Analisis Economico

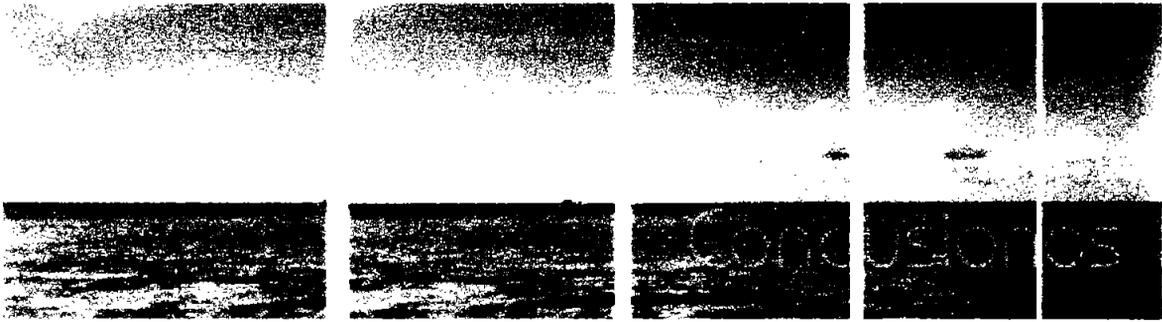
Para el desarrollo del proyecto se

Fidecaribe Es la institución encargada del desarrollo de los terrenos en Quintana Roo disponibles para su comercialización. Dado que esas tierras se hallan bajo esa forma jurídica, fidecaribe se formó en 1974, cuando el gobierno federal entregó enormes extensiones de terreno, hasta ese momento públicas para su urbanización.

Así la principal función de fidecaribe es:

- Promover el desarrollo de esta zona; crear empleos e incrementar los ingresos por turismo
 - Canalizar la inversión extranjera y mexicana.
 - Comercializar los terrenos para impulsar el desarrollo turístico y residencial.
 - Establecer compañías dedicadas al turismo a lo largo de la franja costera y cozumel, mismas que se encuentran bajo control de fidecaribe.
 - Identificar terrenos aptos para futuros desarrollos

El fideicomiso consiste en un banco mexicano que interviene y retiene el título de propiedad "en confianza" a favor del comprador. Éste es el único y absoluto beneficiario de todos los derechos que reporta el título; lo cual significa que el comprador puede usar la propiedad como crea conveniente, sin interferencia del banco. El comprador puede vivir en ella, alquilarla, hacerse mejoras, usarla como aval o incluso venderla. Los fideicomisos son para 50 años, perpetuamente renovables y sus beneficios (o sea la propiedad) se pueden testar.

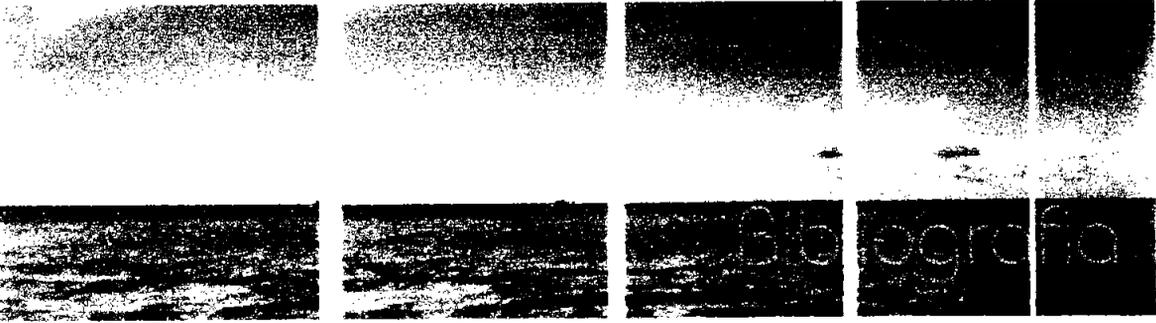


hotel de lujo en cozumel

CONCLUSIONES

- 1.- El hotel responde a la necesidad de alojamiento y creación de empleos
- 2.- El proyecto puede inscribirse en lo que todavía está por definir como bioarquitectura, ecoarquitectura, arquitectura sustentable pues la estructura de acero está cubierta por una piel de madera (árboles de la región como el zapote), los sistemas de distribución de agua salen de plantas de agua desalinizadoras y los deshechos

Construir infraestructura en armonía con el medio ambiente, es decir, minimizar el uso de combustible, conservar flora y fauna local y administrar correctamente los recursos naturales tanto como sus residuos



hotel de lujo en cozumel

Bibliografía

Ching, E. *Arquitectura: forma, espacio y orden*, Gustavo Gilli, México 1999

Landa, Diego, *Historia de Yucatan*

Neufert, Ernst. *Arte de Proyectar Arquitectura*. Ed. Gustavo Gilli, S.A. España 1993

Serra Josep Ma. *Elementos Urbanos: mobiliario y micro arquitectura*. Gustavo Gilli, México, 1996

Vivas Valdes, Velio, "Los movimientos migratorios de la isla de Cozumel"

Island of Cozumel, editorial Kukukan, 2002

Periódico Oficial, *Ordenamiento Ecológico de la Isla de Cozumel y su área de influencia*, Mayo 2002

El Croquis, de arquitectura y diseño, Tadao Ando 1989/1992, Año XII, Madrid, 1993