

DE CANCÚN A LA RIVIERA MAYA:

Siempre en

EXPAN

Una de las zonas del país más ricas en inversión, así como en atractivos turísticos y culturales, de mayor crecimiento demográfico en décadas recientes, se ubica en el norte del estado de Quintana Roo, donde desde Cancún a la Riviera Maya se levantan múltiples edificaciones y obras de infraestructura urbana, en un auge incesante del sector de la construcción.



[MAYRA A. MARTÍNEZ

FOTOS: MAM

SIÓN



Cancún y la Riviera Maya son las zonas que registran al año la mayor tasa de crecimiento poblacional en el país, por encima de la media nacional que apenas alcanza un tres por ciento.

Sin duda, Cancún resulta una muestra tangible de un crecimiento poblacional explosivo, fenómeno que trajo aparejado el incremento en la demanda de viviendas y servicios por lo cual ya a finales del 2004 el Consejo estatal de población y el campo reconoció la existencia de 800 mil habitantes en el municipio de Benito Juárez. Sin embargo, en la actualidad, el municipio de Solidaridad es el que registra la tasa más alta de crecimiento en Quintana Roo. En este momento la Riviera Maya crece a 14% y específicamente 23% en Solidaridad, cuya cabecera es Playa del Carmen, la más alta no sólo en el nivel nacional, sino en América Latina. Así, la población tiene una integración preponderantemente urbana, con 95%, en tanto la restante 5% es rural y está compuesto por gente que trabaja, por



De los estudios de mercado a Deconarq

Pocas personas más informadas acerca del sector constructivo, en todas sus especialidades, en Cancún, que Pedro Calderón, quien desde hace cinco años organiza, junto con su socio Javier Murillo, la importante muestra Deconarq, dirigida a compradores mayoristas y público general interesado en la construcción y arquitectura, celebrada del 17 al 19 de mayo del 2006, en el Cancún Center.

En plática para *Construcción y Tecnología*, Calderón explica cómo surgió ese proyecto que, año tras año, gana mayor presencia en la región. "Mi socio y yo nos dedicamos a hacer estudios de mercado y comenzamos a enfocarnos al sector de la construcción y de bienes raíces, uno de los más vitales que empezaban a detonar en Cancún. Así, constatamos la falta de información existente al respecto y la necesidad de organizar un evento que incluyera a los principales exponentes de dicho mercado y, por eso, reunimos la decoración, con la arquitectura y la construcción, englobando todo el proceso de desarrollo de la obra.

"Cabe advertir que en la zona empezaron a llegar empresas y productos no habituales, como los pretensados, metiendo elementos para estructuras más grandes. Entre las primeras estuvo Delta, que traía calizas y morteros, y luego se modernizó cada vez más y ABC Bloques, los cuales abrieron una línea mayor. Por supuesto, respondían a las necesidades de nuevas edificaciones de cierta magnitud, como centros comerciales, corporativos o conjuntos habitacionales, bastante novedosos en la ciudad. Además, el principal detonante para el uso extensivo del concreto fue la construcción de la carretera Cancún-Chetumal, una vialidad de gran dimensión. Otras obras de infraestructura urbana también han incorporado ese material de manera notoria y demandaron cada vez más este tipo de productos. Otro aspecto que propició la demanda de concreto, sin duda, fue el alza del precio del acero en años recientes".

Puntualiza el entrevistado que, además, el concreto es un producto ecológico, de los más adaptables al medio, sobre todo, en el Caribe, donde hay mucho salitre y humedad, por lo que las estructuras metálicas no son muy convenientes para la zona, mientras el concreto sí responde con durabilidad. Y añade que entre los expositores varios han instalado plantas productivas, aunque mucho se trae del centro del país. "No obstante, la tendencia creciente es de abrir fábricas en Cancún, no sólo para cubrir la demanda aquí, sino para aprovecharla como puerta de entrada para la Riviera Maya, el Caribe y Centroamérica, mercados emergentes y de enorme expansión".

Destaca el licenciado Calderón que, por ejemplo, la exposición tiene una característica, no exhiben los distribuidores, sino que contratan espacios los corporativos principales, más interesados en mostrar sus novedades, en posicionarse en el mercado local, y varios ya están poniendo sus plantas, como Texturizados Zimapán, del Bajío, además de CEMEX, Apasco, Delta, Piazur, etc., que cuentan con diversas fábricas, y también se están haciendo aditivos para concreto. "Así mismo, como estado, Quintana Roo dispone de atractivos fiscales superiores a los de otros del país, lo cual incentiva la inversión. Y muchos productos no pagan aranceles, además de la existencia de bastante tierra a precios accesibles en zonas industriales, sin contar la ubicación geográfica que permite una fácil exportación a las regiones antes señaladas.

"En nuestro evento más de 40% de los expositores pertenecen al sector del concreto, con pisos decorativos, adcretos, aditivos y otros productos químicos, pretensados, cimbras, prefabricados, cementeras, etc., y en el 2006 se prevén unos 140 expositores, en unos 170 stands. Y paulatinamente confiamos en expandir el evento, acorde con el ritmo de crecimiento de esta ciudad, colocada entre las 25 más reconocidas del mundo y consideramos que en 10 años se posicionará como la sexta más importante de México, tanto en el ámbito turístico como por su capacidad de negocios.

lo cual 62% es Población Económicamente Activa (PEA,) lo que representa más del doble de la media nacional de 29 por ciento.

Otra muestra de esta expansión se observa entre el año 2000 y el 2005, cuando sólo en Cancún se generó una fuerte actividad en la oferta y la demanda de vivienda, que colocó a este sector dentro de los negocios más redituables en el estado. De las operaciones de vivienda media, 80% se realizó a través de crédito bancario y 20% con recursos propios. No obstante, los precios del mercado de Cancún están por debajo de otras plazas de la república mexicana, como Puerto Vallarta, Acapulco o Los Cabos. Sin embargo, al ser Cancún el destino favorito del mercado de Estados

Unidos, se prevé un alza en la plusvalía por arriba de otros mercados.

El mercado residencial turístico es el nicho de del sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento en el país, en conjunto con la vivienda popular.

UNA MIRADA A LA RIVIERA MAYA

El Ing. William Saulceth Conrado Alarcón es director general de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano de Solidaridad, con varios años a cargo de este tipo de gestión en el municipio, lo cual lo ubica como una de las autoridades en la materia y quien en entrevista para *Construcción y Tecnología* explicó cómo se trabaja en la consolidación urbana de este polo de atracción

Además, está tendiendo a segmentar sus ingresos, no sólo sustentado en el turismo, sino como centro financiero y comercial, máxime con el Programa Puebla-Panamá, que está muy avanzado, lo cual reafirma la posición estratégica y luego de Miami estamos en el punto clave para conectar Norteamérica con América Latina”.

Notorio conocedor de lo que sucede en infraestructura en el estado, Calderón advierte que en el aeropuerto ciudadano se está construyendo la segunda pista, la tercera terminal y la de carga, y opina que si en la actualidad hay tantas operaciones, en poco tiempo crecerá en más de cuatro veces, sin contar con la próxima construcción del aeropuerto de la Riviera Maya, en el municipio de Solidaridad, donde el gobierno estatal asentó el ordenamiento urbano de alta, mediana y baja densidad, originando en la transición de un pueblo de 80 mil habitantes a 200 mil actualmente. Nos confirma que se negociaron 950 hectáreas del ejido, 400 de las cuales se pusieron a la venta a desarrolladores acreditados para acelerar el proceso, además de trabajar en la infraestructura de la mancha urbana, y a pocos años de obras se han inyectado 250 millones de pesos para toda la instalación de servicios ≠luz, telefonía, agua, drenaje-, lo que ha permitido la rápida expansión habitación, residencial y comercial de mil 200 casas de mundo Hábitat, del grupo de Moisés El Mann; tres mil viviendas de promotora residencial de Armando Palma; mil 500 de Grupo Sare y cinco mil más de Grupo ARA, así como más de 15 mil en proceso. También, se cuenta con la planeación de proyectos residenciales, como Playa Magna, de 250 lotes, del Grupo Ronac, de Bernardo Romero y Rodolfo Rosas, empresa responsable de la infraestructura urbana”.

Volviendo al tema de la magna expo a cargo de la empresa que representa, sin duda, Deconarq aprovecha la capacidad instalada con la que cuenta Cancún para el desarrollo de eventos y exposiciones de gran altura, el notorio

desarrollo y el auge económico en el estado. Y recuerda cómo surge desde el 2001 la necesidad de crear un foro en donde se ofrecieran todo tipo de productos y servicios en el sector de la construcción, arquitectura, decoración y vivienda.

De este modo, Deconarq Cancún se ha posicionado como el evento de mejores resultados entre los compradores y profesionales de los sectores de la construcción, arquitectura y diseño, reuniendo la más completa oferta en materiales y servicios de la construcción con una gran calidad de asistentes potenciales para realizar negocios. Es planeado para todos aquellos productos y servicios que deseen lograr un posicionamiento de marca en Cancún, la Riviera Maya y su zona de influencia en Centroamérica y el Caribe. Incluso, en 2006 se incrementó 20% el número de expositores en relación con el anterior evento.

Expo Deconarq 2005 tuvo una participación total de 115 expositores. 67% de ellos pertenecía a empresas foráneas, 14 % a Quintana Roo y 19% de Yucatán. En esta ocasión, el porcentaje de expositores fabricantes o corporativos fue de 66%, mientras que los distribuidores sumaron 22%, los desarrolladores 4%, en tanto 7% correspondió a la industria y 1% al ámbito financiero. El evento contó con una superficie de 2,700 m², suficientes para distribuir con el espacio requerido a los expositores.

Contacto: evenpro1@deconarq.com/
ventas@deconarq.com

WEB: www.deconarq.com

Dirección: Edificio Rubí no. 102, Ave.

Cobá con Palenque SM 30, 7758, Cancún, Q. Roo,

Tel: 01 (998) 8923397/Fax: 01 (998) 8876693.



para tantos mexicanos e, incluso, extranjeros que buscan una opción de vida de mayor calidad y llegan a asentarse de manera masiva.

“Nos hemos dedicado, por política del actual presidente municipal, a construir muchos edificios de asistencia pública. Estamos haciendo dos de atención a la mujer maltratada, creamos una guardería en Tulum y otra en Playa del Carmen –puntualiza el Ing. Conrado-. Iniciamos un programa de parques, donde se está dando prioridad a canchas deportivas para

◀ Ing. William Saulceth Conrado Alarcón,
director general de Medio Ambiente y Desarrollo
Urbano del municipio de Solidaridad.



Arq. María del Consuelo Muñoz Escamilla, directora de Desarrollo Urbano de Solidaridad

los jóvenes y áreas de entretenimiento para los niños, pues la experiencia nos demuestra cuánto se necesitan, tanto para el esparcimiento de las familias como de los adolescentes. Por otro lado, estamos restaurando la primera avenida de Playa del Carmen, que es la Juárez, una obra bastante compleja pues cuenta con una actividad económica significativa y muchas viviendas. Y una cosa es repavimentar una vialidad y otra diferente excavar para renovar toda la tubería, metiendo las líneas subterráneas de energía eléctrica, con registros en concreto armado, prefabricado e hincado luego en la obra, en la cual, por supuesto, no se valora la magnitud de la inversión, pues lo más importante queda bajo tierra, pero después sí se sentirán sus beneficios.

Cuando concluya esa parte comenzaremos a poner las nuevas guarniciones de concreto y las banquetas, de adocreto, mientras los cruceros de algunas intersecciones, como la calle 10 hasta la 45, serán de concreto estampado. Y así estamos trabajando en todos los capítulos.

“En el sector educativo hace poco entregamos dos kinder, para unos 120 cada uno; una

primaria, para 400 alumnos y una secundaria, de seis salones y laboratorio, con capacidad promedio para 400 estudiantes. Así, sólo en los primeros ocho meses de esta administración hicimos más obra que en el primer año de la anterior. ¿Por qué? Pues ya traíamos una inercia de obra y algunas estaban en proceso, y además porque la población hizo peticiones más puntuales, e incluso cabe reconocer la labor del presidente municipal anterior, quien impulsó mucho el mejoramiento de imagen no sólo de Playa del Carmen, sino de Tulum, a la zona maya en general. Y se estableció un compromiso de crecimiento muy fuerte, y nuestro actual presidente era el tesorero, o sea, conocía la problemática social, de obras, económica y no hizo promesas sin sustento, siendo un buen gestor ante el gobierno estatal para recabar fondos e invertirlos con total transparencia.

“También, entre los principales proyectos está la pavimentación de la colonia Colosio, la mayor después del Ejido, donde las banquetas son de concreto, en un alto volumen. En la colonia Ejido ya se está pavimentando una sección y de igual modo en otra nueva colonia, El Pedregal, y de hecho rescatamos una prolongación de una avenida, que era un basurero, donde ya tenemos trazos de guarniciones y banquetas. Así, vamos avanzando para mitigar el rezago de infraestructura urbana dado el enorme crecimiento de la región, por encima de cualquier expectativa demográfica. Playa del Carmen sigue creciendo de manera acelerada, pero con orden, pues los nuevos desarrolladores privados no pueden construir si no aseguran la infraestructura, o sea, si no tienen agua, energía eléctrica subterránea, alumbrado público, pavimentación, etc”.

Añade el Ing. Conrado que, además, se están construyendo, por parte de la SCT, puentes peatonales sobre la carretera federal, uno a la entrada de Playa del Carmen y otro entre Akumal y Puerto Aventuras. “En verdad, para nosotros lo importante no es quién haga las obras, sino que se hagan, esa es la directriz, aunque casi todas las obras urbanas están a cargo del municipio, salvo las de la Comisión de Agua

Plan maestro de Puerto Cancun



Potable, que realiza las suyas. Por supuesto, hay inversión municipal, estatal, otros en combinación de éstos y el gobierno federal, hay una mezcla de recursos. En el caso de la ampliación de la carretera Cancún-Chetumal corresponde a la SCT. Hay una primera etapa de Playa del Carmen a Xpu-há, y luego debe continuar hasta Tulum, de ahí más hacia el sur y también una ampliación hasta Cobá”.

UN DETONADOR POBLACIONAL

Otro proyecto de gran magnitud para la región es el del aeropuerto de la Riviera Maya, del gobierno federal y previsto con inversiones privadas. Por tal motivo, considera el Ing. Conrado que de todos modos deben prepararse para los requerimientos que se derivarán de uso del suelo, licencias de construcción, así como prever la posible llegada de mucha gente y planificar la infraestructura urbana necesaria. “Sin duda, será un factor adicional al incremento poblacional y, por eso, Tulum requiere de mayor atención, dentro de su Programa Director de Desarrollo Urbano, que exigió de ciertos cambios dada la construcción del aeropuerto, el cual se convertirá en una gran fuente de empleo y de auge económico.

“Un buen ejemplo de afluencia de personal para la zona se da cuando se construye un hotel. Está comprobado que vienen unos 400 nuevos habitantes y de esos muchos son jóvenes, encuentran un mejor trabajo, más prosperidad y la mayoría decide instalarse de modo definitivo. Y si bien no construimos vivienda debemos dar las facilidades para los desarrolladores, e incluso nos han criticado por autorizar casas de 30 m², pero pensamos que si uno compra un auto pequeño es por no contar con dinero para adquirir uno mayor, y peor sería no disponer de algún organismo financiero capaz de darle la oportunidad de hacerse de una vivienda, aunque chica en principio, con posibilidades de crecer y en un terreno propio, totalmente urbanizado y legal, muy diferente a la clásica palapa insegura, vulnerable ante los huracanes y, por lo general, en un sitio irregular”.

Puerto Cancún, la ciudad dentro del paraíso

Uno de los proyectos revitalizadores y de superior impacto para Cancún se está construyendo en 327 hectáreas, próximo al mismo centro de la ciudad, y se trata de un mega desarrollo urbano y turístico, que reunirá cinco áreas principales, una marina con servicios portuarios de primera clase, dique seco y capacidad mayor a 300 embarcaciones de más de 200 pies de eslora; una zona residencial, con unas 435 viviendas de alto nivel y 2100 departamentos frente al mar, algunos con muelle privado, así como una zona hotelera, con capacidad máxima de 4288 cuartos, y otra comercial. Y para constatar la magnitud de esta obra, generará 10 mil empleos directos y 25 mil indirectos, con una inversión calculada en 127 millones de dólares durante los próximos cuatro años, sólo en infraestructura básica, a lo cual se sumarán unos dos mil millones de dólares en edificación en 10 años.

Cabe destacar que se trata de la última región sin desarrollar en Cancún. Ubicado en la Bahía de Isla Mujeres, Puerto Cancún se encuentra a un lado del centro y de la zona hotelera en un trecho de dos km de terreno frente al mar. Más informes: Yahaira Gaviria/ ygavidia@guiarp.com





MÁS PLANEACIÓN Y CONTROL

Pocas personas son más asediadas para que conceda una cita que la joven arquitecta María del Consuelo Muñoz Escamilla, directora de Desarrollo Urbano de Solidaridad, siempre al pendiente de sus múltiples responsabilidades, que incluyen llevar a cabo la planeación urbana y sus reglamentos. Otro punto importante consiste en otorgar todos los permisos de uso de suelo y licencias de construcción en el municipio, desde Tulum a la colindancia con el municipio de Benito Juárez, a la altura de Rancho Viejo, hacia el norte, con parte en la zona maya hasta el poniente. Así, están Tulum, Puerto Aventura, Chemuyil, Akumal y Playa del Carmen como principales centros de población y sus áreas aledañas.

En plática para *CyT* explica cómo “el desarrollo constructivo en Playa del Carmen sigue adelante y no se ha frenado ni con el embate de los huracanes. En el caso de la vivienda hay fraccionamientos muy importantes en proceso, y destacan la empresa inmobiliaria CAME, que hace vivienda de interés social, así como ARA, Sare y Promotora Residencial. De igual forma están los desarrollos turísticos, hay varios hoteles en construcción, como el Gala Gran Esmeralda, la ampliación del Caracol Village y del Barceló, el magno proyecto Mayakobá, el Mayan Plalace, el Iberostar, el Bahía Príncipe, el Sirenas, el Valentín Playa del Secreto, y si bien todavía hay bastante terreno para construir casi toda la superficie disponible ya tiene algún proyecto. Además, se están desarrollando dos plazas comerciales de gran dimensión, Las Américas y Maya.

“Por otra parte, hay mucha obra en predios pequeños, y las zonas habitacionales ocupan la mayor cantidad de licencias otorgadas. Incluso, hay dos fraccionamientos en realización, de tipo residencial, el Playa Magna, de CAME, y Selva-

mar. Hay otros, como el Campestre, con los lotes vendidos en su totalidad. En cuanto al concreto, tanto CAME como ARA lo emplean en todos sus conjuntos habitacionales, colado en sitio, en tanto Sare construye con block de concreto. Por otra parte, se emplea en todas las construcciones hoteleras, ya sea con prefabricados, colado en sitio o con block, y se prefiere estructuralmente por el alto nivel de humedad y salitre de la región. Para hacerse una idea del monto de concreto que se está aplicando en la actualidad en la Riviera Maya baste recordar que sólo durante los meses transcurridos del 2006 hay en proceso de obra 8900 cuartos, y seguirá un año más, de un total de 13 hoteles.

“A su vez, hay dos grandes fraccionamientos habitacionales iniciando en el 2006, el Misión Villamar, de ARA, y Tumbenká, desarrollado en el ejido Tulum, que entre ambos sumarán unas 2,400 casas. Tenemos reportadas que en el año en curso se terminarán unas 4050 viviendas y si nos remitimos a los dos últimos años suman unas siete mil. Y en cuanto a la infraestructura, en todos los casos, desde hace varios años, se exige que cada empresa nos la entregue terminada para autorizarles la edificación de los conjuntos habitacionales. O sea, dentro de la licencia de fraccionamiento las empresas se comprometen a hacer toda la infraestructura del predio.

Respecto a la expansión de Playa del Carmen concluye la entrevistada que está regulado de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano publicado el 1 de abril del 2002, donde se delimita su área de crecimiento, con los usos y densidades de suelo en cada zona, “y en verdad la mayoría de las edificaciones son horizontales, mientras de tipo vertical hay pocos y se hacen en el centro o colindantes con la zona federal, en tres niveles o máximo de 12 metros de altura.

“Y la planeación, prevista a 25 años, está cumpliendo con los objetivos. Además, en los años recientes se ha logrado que la población participe y cumpla más con las normas, los permisos, y un modo de evitar las invasiones de terreno o la venta de lotes sin servicios se basa en establecer los máximos controles”.

Agradecemos el apoyo brindado para la realización de este reportaje por el Fideicomiso de la Riviera Maya/ www.rivieramaya.com/info@rivieramaya.com/pr@rivieramaya.com/Tels: 01 (984) 8592170/8730003. Así mismo, reconocemos la atención del Hotel Lunata www.lunata.com, lunata@playadelcarmen.com; 5ª Ave. el 6 y 8, Playa del Carmen. Tel.: 01(984) 8730 884. También, al Lic. Pedro Calderón, por la información brindada sobre el sector de la construcción. Más datos: www.deconarq.com.