

1 ejemplar

(31)

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA



HOTEL EN PUERTO VALLARTA EDO. DE JALISCO

RAMON HUMBERTO ESPINOSA LARA

México, D. F.

1979



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.

HOTEL EN PUERTO VALLARTA JALISCO

JURADO:

ARQ. REMIGIO AGRAZ GÜERENA

ARQ. MIGUEL ORTEGA CARDONA

ARQ. RUTILO MALACARA DE LEON

RAMON HUMBERTO ESPINOSA LARA

EXAMEN PROFESIONAL 2º PERIODO

1979.

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

U.N.A.M.

INTRODUCCION

El turismo es en México, un fenómeno de inegable importancia en vista de los beneficios que reporta al país, ya que es una actividad económica de gran importancia.

Siendo esta de gran importancia, ya que es un fenómeno de nuestra época - debido a la necesidad de reposo y cambio de aire, el desarrollo de las bellezas naturales, así como el contacto entre pueblos y medios diferentes de la sociedad, da como consecuencia la expansión del comercio, la pequeña y mediana industria, así como el mejoramiento de los medios de comunicación y transporte.

Es por lo anterior que se procura tomar medidas necesarias para fomentarla e incrementarla, en virtud de que representa una fuente constante de divisas que permite el intercambio socio-cultural no solo entre gentes de las diferentes partes de la República Mexicana, sino también con gente de otros países.

En México existe un constante y marcado interés en la materia, tanto por parte de la iniciativa privada como por las esferas oficiales ya que el desarrollo del turismo como industria da como consecuencia el desarrollo del comercio y otras industrias importantes afines a la primera.

Ahora bien, dentro del Edo. de Jalisco uno de los lugares a los que se les está dando el impulso para incrementar el turismo es Puerto Vallarta.

Puerto Vallarta, recientemente llevado a la categoría de ciudad por el Congreso del Estado, es uno de esos casos esporádicos de vertiginoso desarrollo económico.

A partir de 1960 la corriente turística a crecido notablemente pues en ese año visitaron éste puerto 15,200 personas, y en el año pasado, ésta cifra - aumento a 608,004 personas.

Como prueba del intenso tráfico turístico observamos que en 1970 se transportaron por vía aérea 10,000 turistas, el año pasado lo hicieron aproximadamente 150,754 .

Su clima de 24 a 27°C en promedio durante todo el año y la belleza de sus escenarios naturales, son sus principales atractivos. Otros atractivos de este puerto son: la pesca deportiva, abundante cacería de tigrillos, jabalíes, y otras especies propias de la serranía; deportes acuáticos, restaurantes y clubs nocturnos, y una creciente industria artesanal en la que destacan la manufactura de ropa y calzado, y por último el folklore de la región y sus propias tradiciones.

La temporada de turismo en Puerto Vallarta tiene un gran incremento en -- los meses de Noviembre a Mayo. En éste período predomina el turismo extranjero, del cual una parte procede del Canadá y el resto (la mayor), de los Estados Unidos de norte américa.

Precisamente debido al gran número de visitantes, se origina uno de los problemas que más afectan a este centro turístico que es el déficit de cuartos de hotel, especialmente en los meses de Diciembre, Enero y Febrero, ya que la capacidad de alojamiento de 2,097 habitaciones de diversas categorías, - resulta insuficiente.

En fin, se estima que para cubrir los excedentes en la demanda de cuartos - de hotel, es indispensable ampliar el número de éstos en sus diversas categorías, aún cuando en base a los estudios que se mostrarán posteriormente, se debe, dar mayor énfasis a los cuartos de primera, debido a la gran in---fluencia de turistas extranjeros que cuentan con los medios para pagar dicho hospedaje.

A continuación se mostrarán tablas, tanto de crecimiento turístico anual, - capacidad hotelera actual y tablas para el crecimiento futuro.

CAPACIDAD HOTELERA DE PUERTO VALLARTA
EN PORCIENTOS DE ESTABLECIMIENTOS Y UNIDADES

CATEGORIA	ESTABLECIMIENTOS	%	UNIDADES	%
AAA	1	2.04	250	11.92
AA	5	10.20	560	26.70
A	11	22.48	535	25.51
B	21	42.85	538	25.65
C	11	22.48	165	7.86
T O T A L	49	100%	2,097	100%

NOTA: Esta capacidad esta considerada hasta el año de 1978.

NECESIDADES DE CUARTOS Y CAMAS DEL HOTEL A 1980.

AÑO	No. de turistas	No. de cuartos	No. de camas
1973	271,965	3,524	7,365
1974	338,520	4,300	8,987
1975	403,360	5,227	10,924
1976	493,133	6,390	13,355
1977	608,004	7,879	16,403
1978	753,328	9,762	20,403
1979	938,320	12,159	25,412
1980	1,051,819	13,530	28,487

NOTA: Del número de turistas, cuartos y camas mencionados en la tabla anterior aproximadamente el 10% corresponderá a servicios de primera categoría.

J U S T I F I C A C I O N

De los datos que se han recopilado anteriormente, podemos deducir lo siguiente:

- a) La afluencia turística a Puerto Vallarta, ha venido creciendo en forma por demás vertiginosa, pues si en el año de 1960 arribaron 15,200 turistas, en diez años (1970), aumento en 7.2 veces el número de visitantes ascendiendo a 110,696 y se calcula que para 1980 la afluencia de turistas será de 1'051,819 .

Ahora estos turistas, que se han clasificado nacionales y extranjeros, han aumentado sus cifras, pero no en una forma proporcional, sino que día a día son más los turistas extranjeros que visitan este puerto, - se observa por ejemplo que en 1950 el porcentaje de turistas tanto nacionales como extranjeros fue igual, más no así en 1970; ésta cifra ya había variado y se presenta en la siguiente proporción: turistas nacionales 40.92% ; turistas extranjeros el 59.08 % y la proporción para 1980 se estima en turistas nacionales 35% ; turistas extranjeros 65 %. Cabe hacer notar que los turistas de otras nacionalidades, son los que generalmente ocupan los hoteles clasificados con las máximas categorías.

Por último nos resta hacer un análisis de las capacidades y carencias que tiene actualmente Puerto Vallarta.

Dentro de las cifras de equipamiento turístico observamos que en el año de 1970 existían 2,097 unidades ó habitaciones y se requerían para ese año 3,524 cuartos, de lo que se deduce, que hacían falta aún 1,083 unidades, para 1975 se requieren 5,227 cuartos más y que para 1980 el incremento de habitaciones del hotel aumentará a 13,530 cuartos más.

En base a éstas cifras que son las que nos indican actualmente que capacidad deberá tener el hotel y cual debe ser su categoría, la experiencia de personas especializadas en hotelería, indican que se debe tomar aproximadamente una tercera parte de la cifra resultante de la diferencia entre el número de cuartos existentes y el número de cuartos requeridos, lo cual nos da un total de 120 cuartos, considerando que el número de turistas extranjeros aumenta en proporción mayor que el turista nacional y que son aquellos los que van a traer el turismo con mayores recursos, por tanto el hotel se considerará de primera.

T E S I S

HOTEL DE LUJO EN PUERTO VALLARTA

Se propone un hotel de lujo en forma vertical, con 121 cuartos con espacios y dimensiones adecuadas para dar eficacia, funcionalidad y confort, como se plantea en la justificación de este tema como lo óptimo para hacerlo rentable. Cuyo objetivo es dar servicio de primera tanto a los usuarios del hotel (huespedes) como a los visitantes del día.

Uno de los aspectos arquitectónicos que se emplearan es la IMAGEN, que se dará a un hotel tipo moderno, dinámico y confortable, adaptado a su aspecto físico, teniendo en cuenta la zona en la que se ubica, el medio físico que lo rodea como son sus playas y la vegetación existente del lugar.

Dentro de los puntos considerados en el aspecto IMAGEN, se analizarán los siguientes:

- Dinámico.- que en sus características arquitectónicas cuente con flexibilidad para adaptarse a los nuevos elementos técnicos y administrativos, dentro de la industria hotelera para que el hotel se mantenga en constante evolución.
- Moderno.- incluyendo dentro de su equipamiento todos los elementos técnicos, estéticos y funcionales para hacerlo confortable y eficiente, para proporcionar el servicio adecuado al cliente.
- Confortable.- siendo este uno de los factores indispensables en todo ser humano, el hotel deberá de cumplir con los requisitos que un edificio de su género requiere, como son: descanso y comodidad para el huésped así como esparcimiento y diversión para el mismo, dentro de una

área determinada para mantener cautivo al huésped ó cliente.

FUNCIONAMIENTO:

El funcionamiento del hotel puede dividirse fundamentalmente en tres :

- 1) Huespedes
- 2) Empleados
- 3) Visitantes

Debo hacer énfasis en ésta separación, ya que las actividades antes mencionadas al relacionarse entre sí debe de mezclarse lo menos posible, debido a que cada una de las actividades les corresponden características especiales. Debido a esto uno de los espacios más importantes del hotel es el Lobby, ya que además de servir como vestibulo, sirve como vigilancia y control de las zonas y actividades públicas y privadas.

PROGRAMA ARQUITECTONICO Y DE OPERACIONES

El Hotel contará con las siguientes áreas divididas en públicas y privadas:

1. Areas públicas

- 1.1. Lobby
- 1.2. Discoteca
- 1.3. Comedor, fuente de sodas
- 1.4. Salón de Banquetes
- 1.5. Lobby bar
- 1.6. Bar nocturno
- 1.7. Alberca
- 1.8. Area de concesiones
- 1.9. 121 cuartos
- 1.10. Estacionamiento
- 1.11. Motor lobby
- 1.12. Sanitarios públicos

2. Area de Servicios

- 2.1. Registro y oficinas administrativas
- 2.2. Contabilidad, personal, compras de alimentos y bebidas.
- 2.3. Cocina y camaras frias
- 2.4. Almacen general de alimentos y suministros
- 2.5. Cámaras de basura
- 2.6. Baños, vestidores personal
- 2.7. Ropería central y ropería de piso
- 2.8. Casa de máquinas
- 2.9. Oficinas y taller de mantenimiento
- 2.10. Andén de servicio

Además de ofrecer los servicios de alimentos y bebidas, ofrecerá el servicio de teléfono, telex, servicio a cuartos, aire acondicionado en habitaciones y áreas públicas, etc.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

Lobby:

Se buscará una área lo suficientemente grande para contener en determinado momento un número importante de personas que será variable.

Esta será una área de transición y de enlace entre los cuartos, áreas administrativas y áreas de alimentos y bebidas.

El concepto planteado en este caso es el que todas las áreas - esten comunicadas tanto espacial como visualmente de tal manera que permita una sensación de amplitud. El tipo de mobiliario será tipo estancia, contará con una jardinera ó espacio para colocar una escultura ó símbolo que sirva de decoración y/o identificación del Hotel.

Pisos:

De loseta de barro ó material petreo debido al intenso tráfico - al que va a estar destinado.

Alfombras de áreas superpuestas en la zona amueblada.

Muros:

Aplanado rústico de cemento

Plafones:

Falso plafón

Discoteca:

Será un área aislada completamente de las demás, dada la natura-

leza de sus funciones el ambiente que se pretende es moderno, funcional y alegre, está área dará servicio tanto a los huéspedes del hotel como a visitantes; contará con una barra en la cual se dará servicio de bar, área de mesas tipo bar, área de pista de baile a base de parquet de madera, cubículo para instalación del sonido y servicios sanitarios.

Los acabados serán:

Pisos de alfombra en el área de mesas y barra, de parquet en pista, mosaico de terrazo en los servicios sanitarios.

Restaurante-comedor:

La función que se le pretende dar a este espacio como área formal con posibilidad de crecimiento por medio de mamparas ó puertas corredizas hacia la zona de banquetes; constará, de zonas de mesas para albergar aproximadamente al 60% de la capacidad del hotel teniendo el mobiliario lo más adecuado para cumplir con esta función.

Los acabados serán:

Pisos:

baldosín de barro

Muros:

Aplanado rústico y una zona de cancelería con vista hacia la alberca y la playa. Esta área esta comunicada con el área de cocina y la accesibilidad del servicio procedente de esta última debe de ser fluído y cómodo para un buen servicio.

Salón de banquetes:

Esta área tendrá la posibilidad de subdividirse por medio de cancelas corredizas en 2 ó 3 secciones según los requerimientos de la demanda.

Los acabados serán:

Pisos:

De alfombra

Muros:

Pueden ser de diversos (papel tápiz, aplanados rústicos en -
muros fijos etc.) pero de fácil mantenimiento y buena acús-
tica.

Plafones:

Serán de material acústico: contará también con aire acondicio-
nado, iluminación adaptable a diferentes niveles según sea re-
querido, el mobiliario será de tipo apilable que comprende si-
llas y mesas.

La comunicación con la cocina es directa para permitir un ser-
vicio rápido y eficiente.

Alberca:

Se compone de una zona de profundidad media de 1.20 mts. y una -
zona de chapoteadero. Contará con calefacción, filtrado y trata-
miento de agua. Se prevee en esta zona, la ubicación de un peque-
ño bar que dé servicio a la zona de la alberca y los jardines.

Concesiones:

Constará de dos tipos de área, las que están cerradas con cancel,
como son la tabaquería, revistas, farmacia, así como una tienda
de ropa y concesiones de tipo renta autos, agencia de viajes, -
que se ubican prácticamente sobre la zona de lobby y de circula-
ciones para su fácil identificación y localización, los acabados
serán los mismos que la zona de lobby.

Cuartos:

Esta zona comprende la zona de habitaciones, la área de circulaciones verticales y horizontales con la ropería y pequeñas bodegas de limpieza anexo a las circulaciones:

Los cuartos comprenden dos tipos básicamente:

El cuarto tipo tiene dos posibilidades de amueblados, tipo estudio (estudio y cuarto normal) y la posibilidad de intercomunicación entre cuartos y cuartos tipo suite que siguiendo el módulo de los cuartos ocupa 2 cuartos.

Amueblado:

Cuarto tipo:

2 camas con box spring con rodajas de 1.20 de ancho por 2.00 mts. de altura no deberá exceder de 55 cm. del piso.

Un buro

Un triplex (cómoda, tocador maletero)

Un sillón

Un banco ó silla

Una mesa de 60 a 75 por 45 cm. de altura

Un closet de 1.20 de ancho cada puerta con gableiro y entrepaño para almohadas.

Un espejo sobre el triplex

Una lámpara doble sobre el tocador

Una lámpara sobre el triplex.

Estacionamiento:

Estará dividido en dos zonas, una para público en general que hará uso de la discoteca, cafetería y salones de banquetes y la otra para huéspedes del hotel.

Motor lobby:

Area de ascenso y descenso de pasaje cubierto con un techo de concreto para proteger a los huéspedes.

Areas de servicio:

Barra de registro y oficinas administrativas: la barra de registro, es el punto de contacto más importante con el cliente y por consiguiente el punto de seguimiento y de información; estará equipado con todos los elementos necesarios para un eficiente funcionamiento.

Se compone de dos zonas básicas:

Recepción y caja

En las oficinas administrativas se encuentran: Gerencia, Subgerencia, reservaciones, conmutadores telefónicos.

Contabilidad, Personas, compras.

Alimentos y bebidas.

para evitar la circulación de personas que tienen negocios con el hotel, o son sus proveedores con los huéspedes y por las áreas públicas, se ubicaron: contabilidad, personal, compras de alimentos y bebidas en la zona de servicios además de que permite un control más preciso del personal.

Estas áreas estarán bien adaptadas para oficinas con piso de alfombra buena iluminación, aire acondicionado y una adecuada comunicación tanto física como telefónica con las demás áreas del hotel.

Cocina y camaras frias:

Este espacio estará bien equipado para el servicio de alimentos,

contará con el equipo y el espacio para la preparación eficiente, rápida y limpia de las comidas.

La cocina comprende varias zonas primordiales:

Zona de preparación, zona de meseros (donde recogen los platos ya preparados), zona de pastelería zona de lavado (de loza y de ollas) y zonas de camaras frias, que comprende congelación de carnes y mariscos y refrigeración de lacteos y verduras.

Almacen General de Alimentos y Suministros:

El almacen genera de alimentos y suministros está pensado en función de poder contar con un solo bodeguero que despache y reciba todo lo concerniente a alimentos, bebidas y suministros.

Camaras de basura:

Se manejan dos tipos de basura, seca y cartones de papel, hule etc. materiales que no se descomponen y la basura húmeda o de materiales que se descomponen se colocan en una camara refrigerada para evitar su descomposición y la concurrencia de animales mientras es transportada al basurero municipal.

Baños, vestidor personal:

Los baños y vestidores divididos en hombres y mujeres servirán para todo el personal y contendrán:

Regaderas, W.C. Mingitorio, lavabos y gavetas.

Ropería central:

Ropería de piso:

Esta servirá para el depósito en tránsito de la ropa limpia y sucia, la selección y dada de baja de la ropa de blancos en general.

Aquí se entregara a la camarista su dotación de ropa diaria, para que la tenga en su ropería de piso, y se recibirá la ropa sucia de cada turno.

Casa de máquinas:

Aquí se ubican las diferentes máquinas del servicio del Hotel.

Comprende:

Calderas, tanque de agua fria para el aire acondicionado, depósito de combustible etc. la capacidad y dimensión de este equipo se darán de acuerdo al estudio de técnicos especializados de acuerdo a la capacidad del hotel.

Los materiales que se usarán en la casa de máquinas serán de fácil mantenimiento y fuerte resistencia a los combustibles y al uso, además tendrán que ser no combustibles.

Oficina y taller de mantenimiento:

La oficina estará anexa a la casa de máquinas, así como el taller, pues además de facilitar la supervisión constante del comportamiento de las máquinas ayuda al traslado cercano de la herramienta y las partes en caso dado de las máquinas al taller y viceversa.

INVERSION Y FINANCIAMIENTO

El monto total de proyecto estará sujeto a una inversión de total de -
 \$ 76'338,040.00 (SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL -
 ----- CUARENTA PESOS 00/100 M.N) la cual será constituido por
 los siguientes conceptos:

a) Terreno	\$ 7'920,000.00	10.37%
b) Proyecto y estudios trámites	\$ 3'182,520.00	4.17%
c) Construcción	\$ 46'762,320.00	61.26%
d) Mobiliario y - decoración	\$ 6'316,200.00	8.27%
e) Equipo de operación	\$ 5'252,280.00	6.88%
f) Gastos de preapertura	\$ 2'426,160.00	3.18%
g) Capital inicial de - trabajo	\$ 1'386,000.00	1.82%
h) Financiamiento e - imprevistos	\$ 3'092,560.00	4.05%
T O T A L	\$ 76'338,040.00	100 %

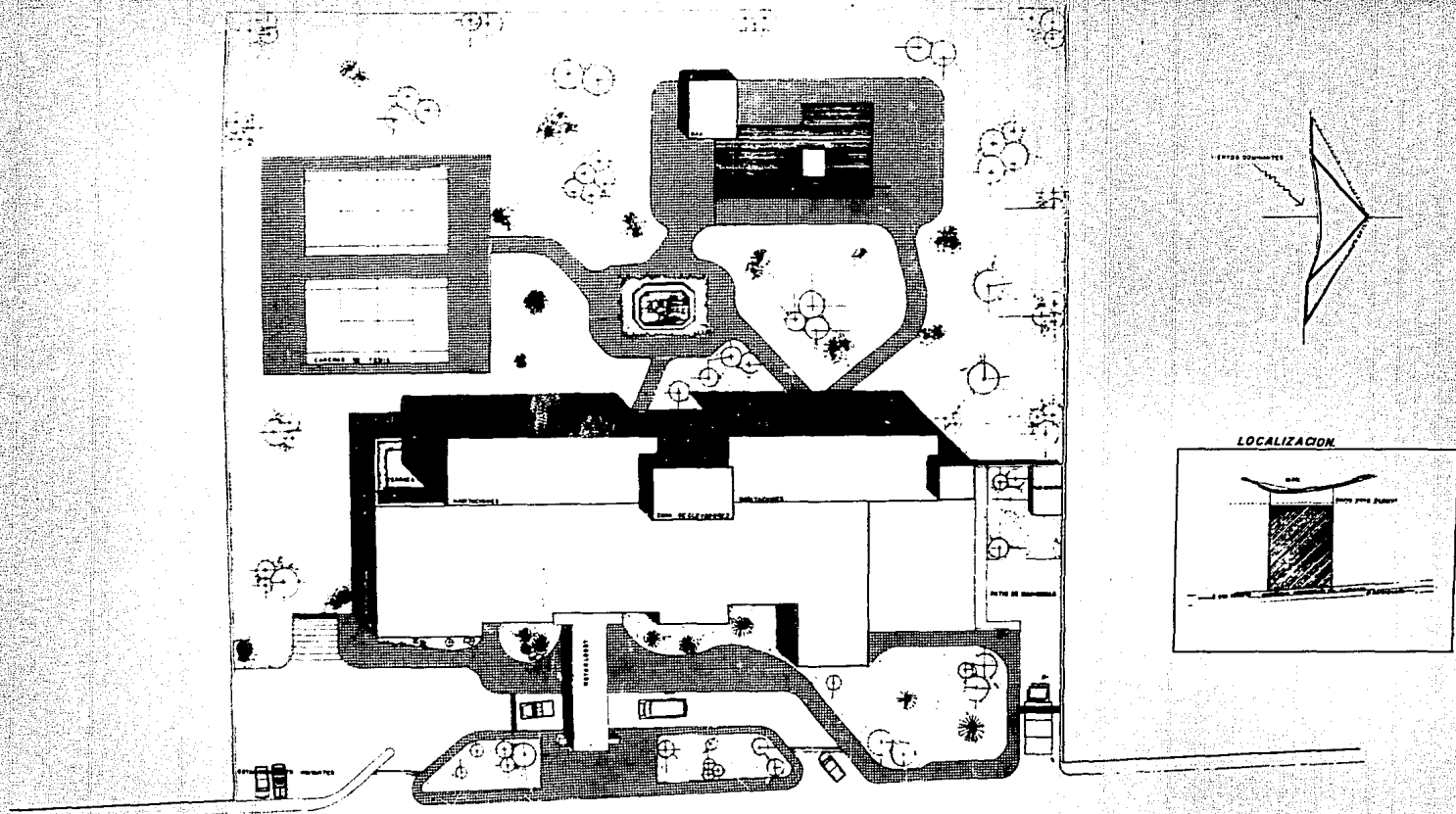
A excepción de terreno y el financiamiento, en cada uno de los demás con--
 ceptos se han incluido un porcentaje para imprevistos y reservas para cu--
 brir, el escalamiento en los precios, de tal manera que el nivel total de
 inversión se considera realista a valores corrientes.

El costo total por cuarto se obtiene de dividir el número de cuartos entre
 el monto total de la inversión el cual resulta ser por cuarto de \$ 630,892.90

Capital social pagado	\$ 31'668,768.16	(40.4%)
1) A 15 años con 3 años - de gracia	\$ 34'703,751.72	(44.3%)

2) A 8 años con 1 año de gracia	\$ 11'907,382.08	(15.2%)
Financiamiento total	\$ 46'611,133.80	

NOTA: Los parámetros para establecer la inversión y el financiamiento fueron obtenidos de estudios realizados por la compañía nacional hotelera.



PLANTA DE CONJUNTO esc. 1:250

UNAM
EN A.
TALLER M

HOTEL

ESPINOSA
EXAMEN

PTO.

LARA

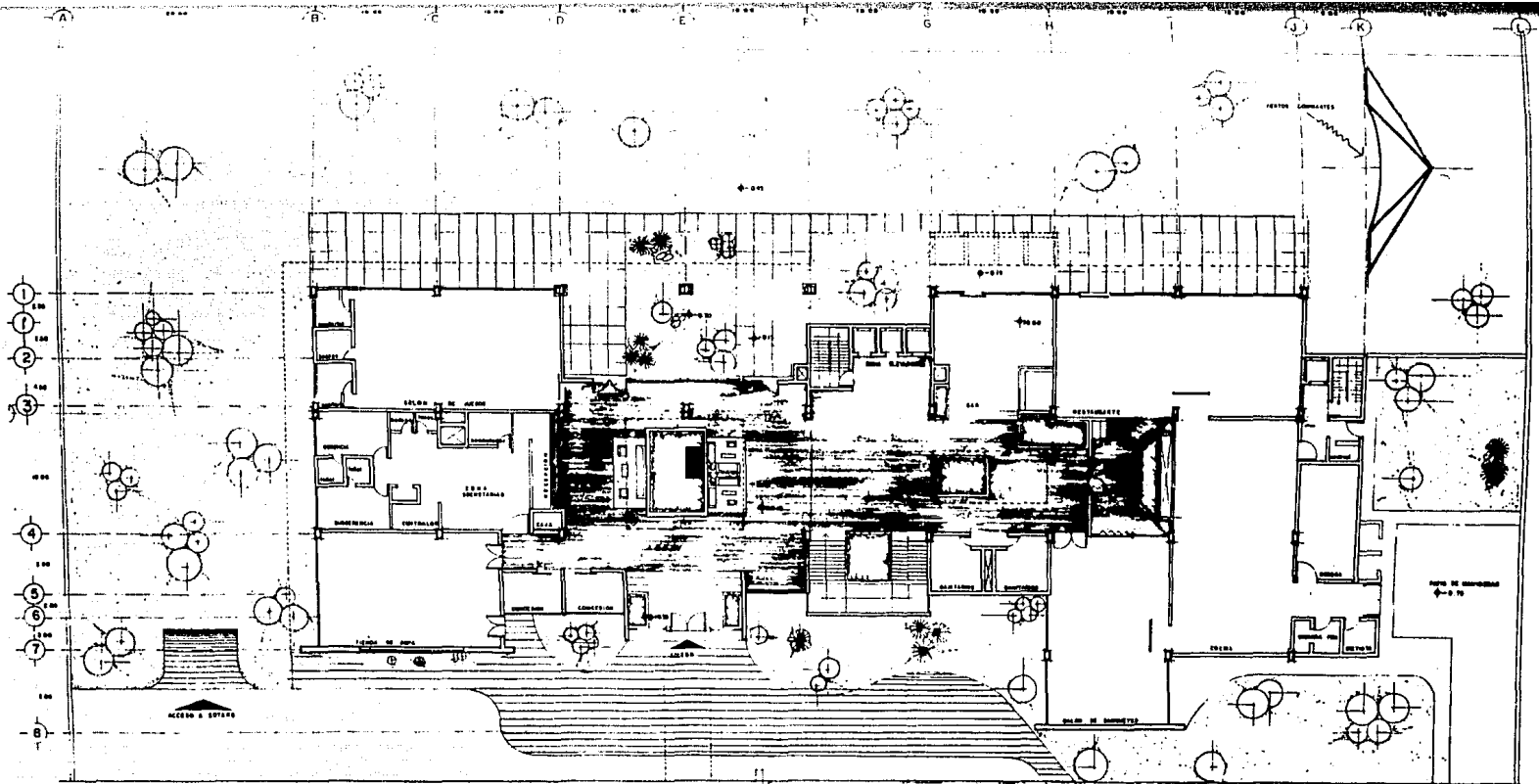
VALLARTA

RAMON H. 6705751-9


JAL.

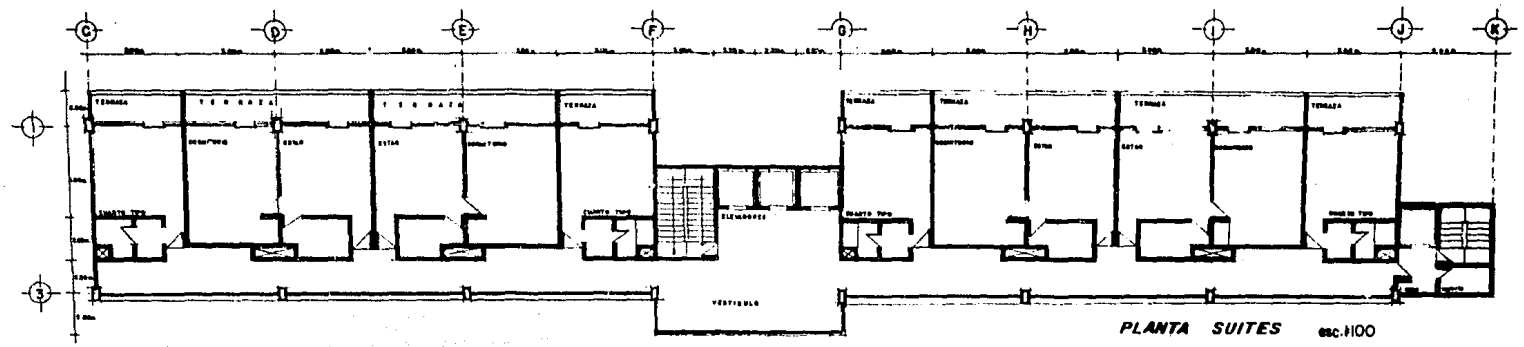
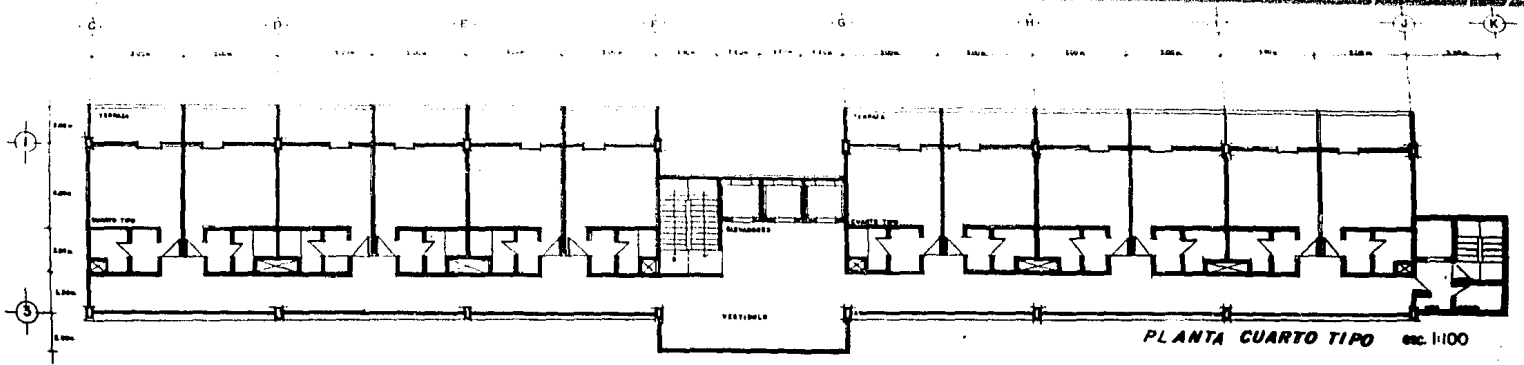
PROFESIONAL



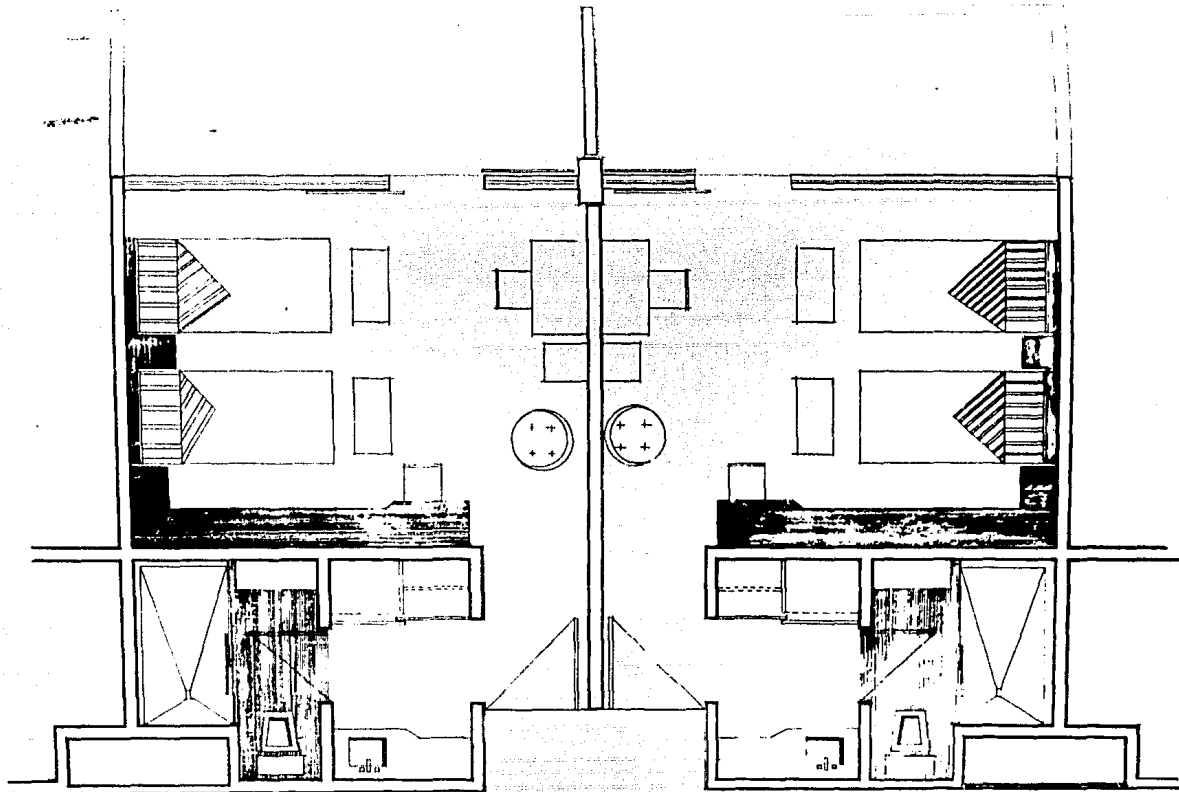


PLANTA DE ACCESO esc. 1:150

U. N. A. M.	HOTEL	PTO.	VALLARTA	JAL.
E. N. A.	ESPINOSA	LARA	RAMON H.	6 7 0 5 7 5 1 - 9
TALLER M	EXAMEN	PROFESIONAL		



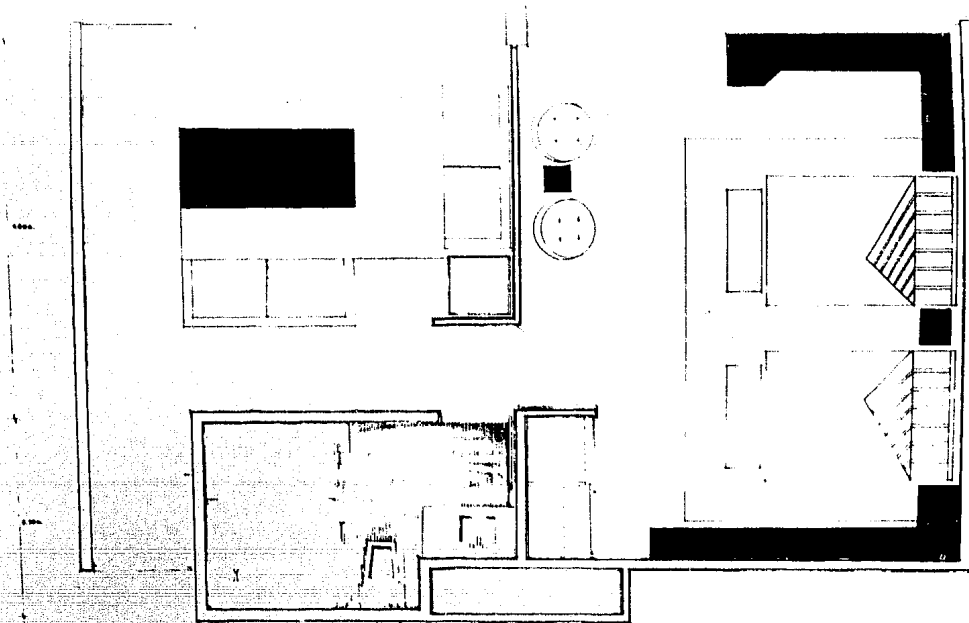
UNAM E. N. A. TALLER M	<p style="text-align: center;">HOTEL PTO. VALLARTA JAL.</p> <p style="text-align: center;">ESPINOSA LARA RAMON H. 6705751-9</p> <p style="text-align: center;">E X A M E N P R O F E S I O N A L</p>	
------------------------------	---	--



PLANTA CUARTO TIPO ESC:1:20

U. N. A. M.	HOTEL	PTO.	VALLARTA	JAL.
E. N. A.	E S P I N O S A	L A R A	R A M O N H.	6 7 0 5 7 5 1 - 9
TALLER M	E X A M E N		P R O F E S I O N A L	

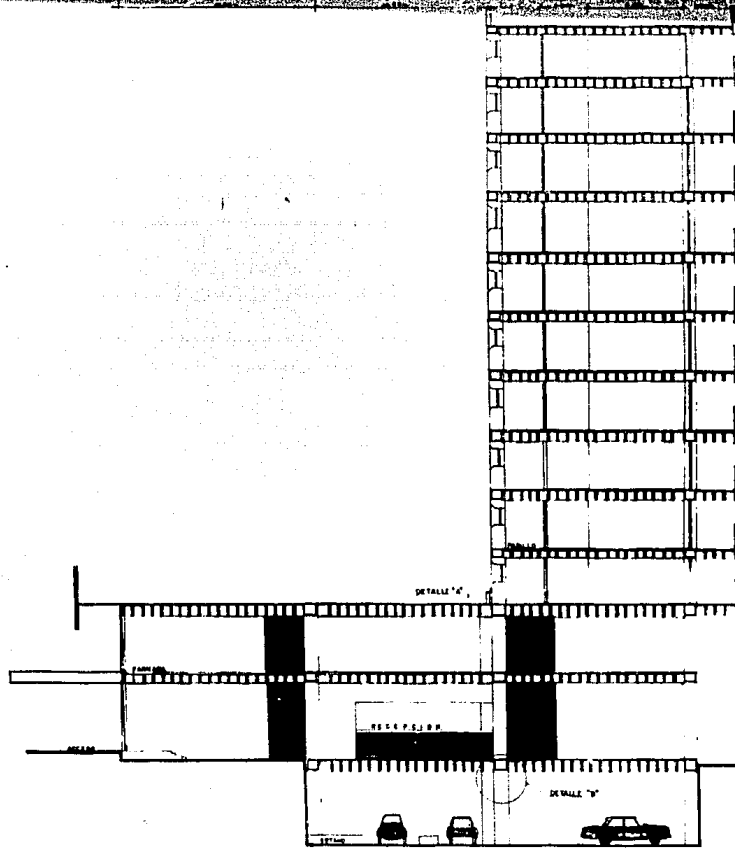




PLANTA SUITE esc. 1:20

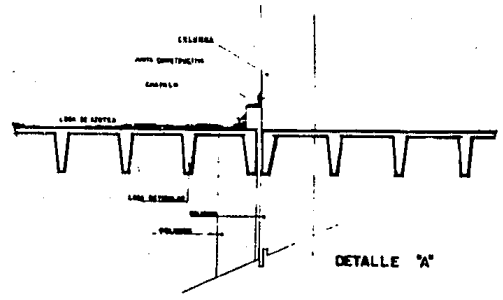
U N A M	H O T E L	P T O.	V A L L A R T A	J A L.
E N A	E S P I N O S A	L A R A	R A M O N H.	6 7 0 5 7 5 1 - 9
T A L L E R M	E X A M E N		P R O F E S I O N A L	



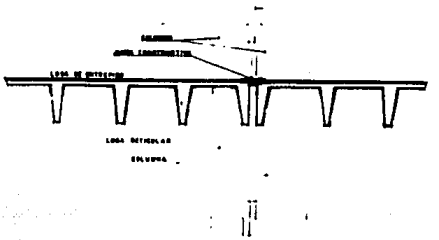


CORTE TRANSVERSAL A-A' esc. 1:100

0+11.00
0+10.50
0+10.00
0+09.50
0+09.00
0+08.50
0+08.00
0+07.50
0+07.00
0+06.50
0+06.00
0+05.50
0+05.00
0+04.50
0+04.00
0+03.50
0+03.00
0+02.50
0+02.00
0+01.50
0+01.00
0+00.50
0+00.00

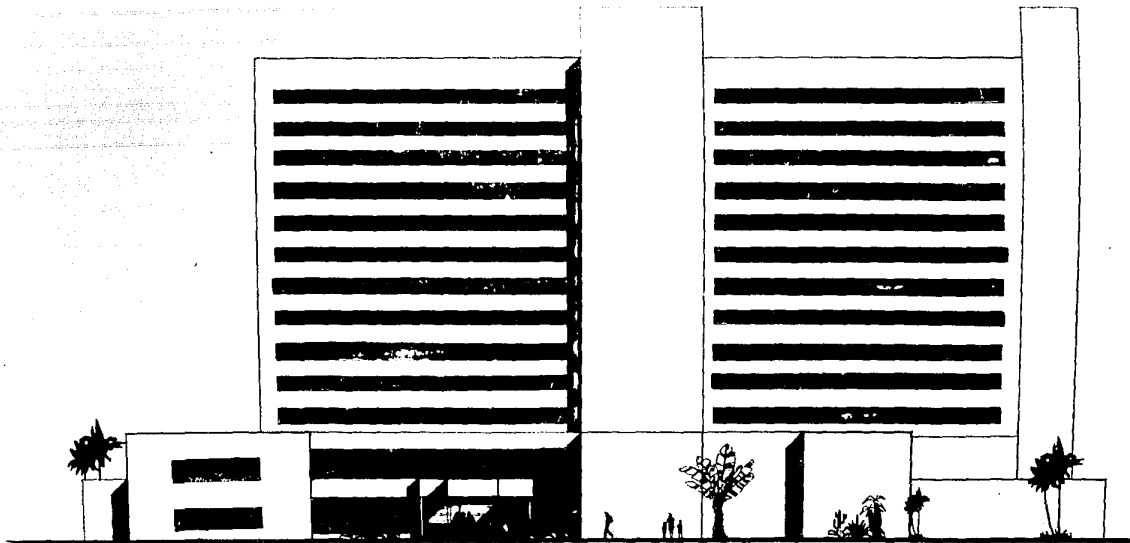


DETALLE "A"




DETALLE "B"

U. N. A. M. E. N. A. TALLER M	HOTEL ESPINOSA E X A M E N	PTO. L A R A	VALLARTA R A M O N H. 6 7 0 5 7 5 1 - 9 P R O F E S I O N A L	JAL.	
-------------------------------------	---	------------------------	--	-------------	--



FACHADA DE ACCESO

U. N. A. M. E. N. A. TALLER M	HOTEL ESPINOSA LARA EXAMEN	PTO. LARA EXAMEN	VALLARTA RAMON H. 6705751-9 PROFESIONAL	JAL. EXAMEN	
-------------------------------------	----------------------------------	------------------------	---	----------------	---



FACHADA POSTERIOR.

UNAM
E. N. A.
TALLER M

HOTEL

P.T.O.

VALLARTA

JAL.

ESPINOSA LARA RAMON H. 67057519

EXAMEN PROFESIONAL

