

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA



CONDO - HOTEL
IXTAPA-ZIHUATANEJO, GRO.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
A R Q U I T E C T O
P R E S E N T
DIANA MORENO-BELLO DOUNCE

SENA. DE EDUCACION
PROFESIONALES
Y GRADOS

XAI / M 67. c / 1979

1 9 7 9



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

MEMORIA DESCRIPTIVA

- Desarrollo turístico Ixtapa-Zihuatanejo
- El tiempo compartido
- El proyecto
- Estudio económico
- Análisis de rentabilidad
- Criterio constructivo
- Criterio de instalaciones
- Criterio de acabados

EL DESARROLLO TURISTICO DE IXTAPA-ZIHUATANEJO

Siguiendo una política tendiente a aprovechar los recursos naturales con que cuenta México para promover una mayor afluencia de turismo, se realizó hace algunos años una serie de estudios tendientes a seleccionar las zonas potenciales de mayor atractivo turístico; dichos estudios incluyeron aspectos tales como las diferentes corrientes turísticas existentes, los lugares de origen y destino de turistas nacionales y extranjeros, la incidencia y evolución del transporte aéreo y terrestre y el crecimiento del turismo por áreas geográficas. De esta manera se seleccionaron diversos lugares de las costas del Caribe y del Pacífico, entre las cuales destaca Ixtapa-Zihuatanejo.

LOCALIZACION. Ixtapa-Zihuatanejo se localiza en la región denominada "Costa Grande" del estado de Guerrero, a 241 kms. por carretera de Acapulco en dirección noroeste. Comprende una extensión de 11 249 kilómetros cuadrados de exuberante vegetación, zonas montañosas, acantilados y planicies, esteros, lagunas y playas.

CLIMA. El clima presenta importantes ventajas para el desarrollo de la actividad turística, pues tiene una temperatura estable, sin cambios notables en sus valores máximos y mínimos y con una media de 26.6°C, un promedio anual de 200 días despejados y una temporada de lluvias bien definida que se reduce a 73 días al año en promedio.

ATRATIVOS PRINCIPALES. Ixtapa-Zihuatanejo presenta condiciones favorables para practicar algunos deportes acuáticos debido a la transparencia y temperatura de sus aguas, así como a la existencia de formaciones rocosas submarinas y de especies de la fauna marina tales como el pez vela, el martín, el dorado, etc.

CAPACIDAD HOTELERA DISPONIBLE. Actualmente hay cinco hoteles terminados: El Presidente, Aristos, Famitel, Ixtapa Pacífico y Holiday Inn, con un total de 1 150 habitaciones disponibles, aproximadamente. Todos estos hoteles se encuentran en la zona de alta densidad (165 cuartos/Hectárea), en la Playa del Palmar. Hay además algunos hoteles en construcción, como el Club Mediterrané en la Playa Quieta.

Ixtapa-Zihuatanejo cuenta también con una zona comercial compuesta de locales horizontales para concesiones de venta de ropa de playa, artesanías, bienes inmuebles, etc. Como parte de esta zona se tiene proyectado construir un Centro de Convenciones.

EL TIEMPO COMPARTIDO

El Tiempo Compartido es un concepto utilizado en Europa Occidental y Estados Unidos desde hace varios años, que consiste en dividir las distintas unidades o espacios habitacionales y recreativos de un desarrollo turístico en intervalos de tiempo iguales (semana,

quincena, mes, etc.). Estos intervalos de tiempo son vendidos a personas que desean asegurar una temporada preestablecida de vacaciones en esos desarrollos. Así pues, los diversos compradores se convierten en copropietarios del inmueble durante un período de 99 años, bajo el régimen de condominio.

La propiedad en Tiempo Compartido da derechos de utilización de la unidad o unidades de que se trate por un intervalo anual previamente determinado, con un costo evidentemente inferior al de toda la unidad y por una serie prolongada de períodos anuales. Este sistema da al comprador la seguridad de disponer de un lugar donde él suele vacacionar, a un costo muy inferior del que pagaría en un hotel si se considera todo el período a que tiene derecho en aquel. Además, tiene la opción de ceder, rentar o vender sus intervalos de tiempo, o incluso de intercambiarlos por intervalos de otros desarrollos turísticos del país o del extranjero. En Tiempo Compartido, el ocupante sólo es responsable de la unidad por el período que la utiliza, así como de los gastos proporcionales de mantenimiento, administración, etc.; el resto del año los demás condóminos son los responsables de la propiedad en sus respectivos períodos, así como de los gastos correspondientes.

El Tiempo Compartido está teniendo aceptación en México entre los hoteleros en virtud de que la utilidad por las ventas con este sistema puede exceder de tres veces el capital invertido, lo cual significa una rentabilidad muy elevada; además, las áreas comunes productivas, o sea aquellas que pueden producir alguna utili-

dad como son los locales para bares, restaurantes y discotecas puede reservárselas el promotor del negocio para explotárselas personalmente, conservando los derechos y obligaciones correlativas o, en su caso, puede conceder la explotación de las mismas a la operadora del conjunto turístico. Además, el tiempo no vendido lo aprovecha reñtando las habitaciones como si fuera hotel.

EL PROYECTO

OBJETIVOS. El proyecto aquí presentado persigue varios objetivos, entre los cuales destacan:

- proporcionar una habitación atractiva, confortable y funcional para un máximo de cuatro personas,
- lograr una eficiente iluminación y ventilación naturales en todas las habitaciones
- propiciar la convivencia familiar, creando la mayor cantidad posible de espacios comunes
- que la forma en que se manejen las áreas exteriores cuantitativa y cualitativamente creen la sensación de libertad al estar en contacto con la naturaleza, favoreciendo el esparcimiento al envolver el conjunto,
- que todas las habitaciones tengan vista al mar,
- que la habitación disponga de estancia, recámara, cocineta, comedor o barra y baño
- que el baño sea efectivamente de uso múltiple, permitiendo que el lavabo, la regadera y el excusado puedan ser usados

simultáneamente

- tener dos restaurantes: uno informal, que esté en contacto directo con el medio ambiente, y uno formal
- lograr que la discoteca pueda dar servicio no sólo a los huéspedes del condo-hotel, ubicándola de manera tal que no interfiera con las demás áreas del mismo, que se cree un "colchón" que minimice las molestias a los huéspedes y que se encuentre también rodeada de un medio ambiente adecuado
- ubicar la administración de manera tal que facilite el control de los diversos servicios que se presten en el condo-hotel
- tener suficiente espacio de estacionamiento, protegiendo en lo posible a los vehículos de las condiciones climatológicas
- que el cuarto de máquinas constituya un elemento independiente de los edificios de habitaciones, tal como lo exige el Reglamento de Construcciones de la Zona Hotelera de Ixtapazihuatanejo, así como satisfacer las demás disposiciones del mismo
- aprovechar al máximo la topografía y las características del terreno
- que se disponga de todos los servicios necesarios de un hotel

DESCRIPCION. Con el fin de lograr una mayor claridad, la descripción de los aspectos más importantes del proyecto la he dividido en dos partes:

- el terreno y
- el proyecto en su conjunto.

El Terreno. El terreno que se propone se localiza en la Playa Las Cuatas, en una zona de densidad media (100 habitaciones/hectárea), ocupando una superficie de 1.685 hectáreas; cuenta con playa propia y acceso inmediato a una de las principales avenidas del desarrollo turístico Ixtapa-Zihuatanejo, y se encuentra próximo a la futura zona comercial.

La playa está orientada a 19° del sur, en dirección al poniente y tiene forma convexa, con la convesidad hacia el interior. En ambos extremos de la playa hay formaciones rocosas relativamente pronunciadas, que forman parte de las colindancias con los terrenos vecinos. En el extremo opuesto de la playa se localiza la avenida antes mencionada, con una dirección apenas desviada 19° de la línea oriente-poniente.

El Proyecto en su Conjunto. El conjunto arquitectónico se rige por dos ejes principales de composición, uno paralelo y el otro perpendicular a la avenida.

El elemento rector del conjunto lo constituye la zona habitacional ubicada en la parte central del terreno. Esta zona la

forman dos cuerpos de sección rectangular de ocho niveles cada uno, desfasados entre sí y unidos por un amplio hall donde se localizan los elevadores y las escaleras para los huéspedes. Los ejes longitudinales de estos cuerpos son paralelos a la avenida para orientarlos de frente al mar; su ubicación obedece al mejor aprovechamiento del terreno, de acuerdo con el objetivo de captar el área visual de mayor atractivo desde la zona habitacional.

En la planta baja de uno de los cuerpos habitacionales se encuentran locales de servicio al público tales como la zona de teléfonos, la enfermería, los locales comerciales concesionados, así como algunos servicios internos (comedor de empleados, lavandería, clasificación de ropa, cocina principal y elevador y escaleras de servicio); en el segundo nivel de este cuerpo se localiza el restaurante formal y una cocina auxiliar, además de los elevadores y escaleras de servicio. Los siguientes seis niveles corresponden a la zona habitacional.

En la planta baja del segundo cuerpo se encuentra el salón de juegos y una amplia área de transición con el medio ambiente exterior; los siguientes siete niveles corresponden a la zona habitacional.

Entre los cuerpos descritos y la avenida se localiza la zona de recepción y administración, formando un núcleo de doble altura que sobresale de los cuerpos habitacionales, enmarcando

perfectamente el acceso y permitiendo un mejor control. Este cuerpo puede considerarse dividido en dos zonas: la primera consta de dos niveles. En el primero se encuentra la recepción, la caja, la caja de valores, la telefonista, el área para guardar equipaje y el control de los "botones" y en el segundo la administración en sí; la segunda zona la constituye el lobby, un pequeño bar, y está concebida como un espacio de doble altura que se puede integrar a las áreas exteriores, con el fin de hacer gozar al público del medio ambiente.

El núcleo de recepción y administración, uno de los cuerpos habitacionales, la avenida y una de las colindancias enmarcan perfectamente el área de estacionamiento de los huéspedes. Junto al estacionamiento y colindando con uno de los terrenos vecinos, al extremo del mismo cuerpo habitacional se encuentra el cuarto de máquinas, que contiene todo el equipo necesario para el funcionamiento del condo-hotel.

En la otra colindancia, y a unos metros del cuerpo habitacional que tiene la zona de transición referida en la planta baja, se localiza la discoteca, la cual constituye un núcleo independiente, aunque integrado en el conjunto. La discoteca se encuentra rodeada de un espejo de agua y de áreas ajardinadas, y cuenta con algunos lugares de estacionamiento propios para la gente que la visite sin ser huésped del condo-hotel.

Entre los cuerpos habitacionales y la playa se creó una zona de convivencia y recreación, formada por amplias zonas ajardinadas, la alberca, los asoleaderos, un bar y el restaurante-palapa, de carácter informal.

S I S T E M A C O N D O - H O T E L

SUBSISTEMA	área (m ²)	COMPONENTE	área (en m ²)	SUBCOMPONENTE	área (en m ²)	ELEMENTO	área (en m ²)		
1.0 HABITACION (104 Habit. Tipo)	10 654	1.1 Habit. tipo	74	1.11 Recámara	15.00				
				1.12 Estancia	26.00				
				1.13 Cocineta y barr.	8.00				
				1.14 Baño	7.50				
				1.15 Vestíbulo	3.00				
				1.16 Terraza	20.00				
		1.2 Servicio	384			1.21 Vest. de piso	70.00	1.211 N.Elev.y Esc.	23.00
						1.22 Circulaciones	248.00	1.212 A. Distribuc.	47.00
						1.23 Vest. Servicio	66.00	1.231 N.Elev.y Esc.	14.00
								1.232 Rop.Aseo,Etc.	52.00
		2.0 RECREACION	9 370	2.1 Zona Descubierta	8 230	2.11 Jardines	5000.00		
						2.12 Plazas	800.00		
						2.13 Alberca	400.00		
						2.14 Asoleaderos	250.00		
2.15 Snack Bar	30.00								
2.16 Espejo de Agua	750.00								
2.2 Zona Cubierta	1 140					2.21 S. de Juegos	390.00	2.211 J. Dinámicos	225.00
								2.212 J. de Mesa, Est	160.00
								2.213 Control	6.00
						2.22 Discoteca	600.00	2.221 Zona Mesas(120)	300.00
								2.222 Pista (15 Par.)	38.00
								2.223 Vestíbulo	50.00
								2.224 Sanit. (8wc,4M, 4 Lab.)	32.00
								2.225 Luz y sonido	30.00
		2.226 Guardarropa	12.00						
		2.227 Bares	40.00						
		2.228 Cocin, Servic.	95.00						

S I S T E M A C O N D O - H O T E L

SUBSISTEMA	área (m ²)	COMPONENTE	área (en m ²)	SUBCOMPONENTE	área (en m ²)	ELEMENTO	área (en m ²)				
3.0 SERVICIOS AL PÚBLICO	5 913	3.1 Rest. Palapa	110.00	2.23 Piano Bar	150.00	2.231 Zona Bar	20.00				
						2.232 Z. Mesas (33)	84.00				
						2.233 Sanitarios	16.00				
						2.234 Vestíbulo	30.00				
		3.2 Rest. Formal	470.00	3.21 Z. Comensales (80 mesas)	260.00	3.22 Sanitarios	30.00	3.221 Sant. Hombres	15.00		
								3.222 Sant. Mujeres	15.00		
		3.3 Serv. Sanitarios	84.00	3.31 Sanitarios área palapa y alberc.	56.00	3.32 Sanitarios área salón juegos	28.00	3.231 Z. Entrega			
								3.232 P. A. Frios			
								3.233 P. A. Calient.			
								3.234 Suministro diario			
								3.235 Fregaderos			
								3.236 Bodega			
		3.31 Hombres(3w,2m)	28.00	3.312 Mujeres(3w,3La)	28.00	3.321 Hombres (2w,2m)	14.00	3.322 Mujeres(2w,2La)	14.00		
		3.4 Atención Médica	12.00	3.61 Enfermería	12.00						
		3.5 Concesiones	200.00	3.51 Ag. Viajes	35.00	3.52 Varios	112.00	3.53 Estética	50.00		
		3.6 Z. Teléfonos	54.00	3.61 Teléfonos Públ.	14.00	3.62 Estancia	40.00				

S I S T E M A C O N D O - H O T E L

S U B S I S T E M A	área (m ²)	C O M P O N E N T E	área (en m ²)	S U B C O M P O N E N T E	área (en m ²)	E L E M E N T O	área (en m ²)
		3.7 Estacionamiento	4 360.00	110 Cajones 2.5 x 5 con circulación incluida	4 360.00		
		3.8 Vestíbulo	70.00	3.81 N. Elev.y Esc. 3.82 Distribución	23.00 47.00		
		3.9 Vest.Acceso	455.00	3.91 Estar 3.92 Lobby Bar 3.93 Zona Libre	88.00 65.00 153.00		
		3.10 Pórtico	100.00				
4.0 ADMINISTRACION	300.00	4.1 Recepción	150.00	4.11 Mostrador 4.12 Caja 4.13 Conmutador 4.14 Equipaje 4.15 Jefe Sección 4.16 Valores 4.17 Sanitarios	54.00 12.00 8.00 12.00 12.00 15.00 12.00	4.171 Homb (1wc,1Lav) 4.172 Muj. (1wc,1Lav)	6.00 6.00
		4.2 Gerencia	150.00	4.21 Director 4.22 Subgerente 4.23 Salon Juntas 4.24 Contaduría 4.25 Recep.y Secret. 4.26 Unid. Servicio 4.27 Sanitarios	20.00 12.00 12.00 21.00 40.00 8.00 12.00	4.271 Homb (1wc,1Lav) 4.272 Muj. (1wc,1Lav)	6.00 6.00

S I S T E M A C O N D O - H O T E L

SUBSISTEMA	área (m ²)	COMPONENTE	área (en m ²)	SUBCOMPONENTE	área (en m ²)	ELEMENTO	área (en m ²)	
5.0 SERVICIOS INTERIOS	1 047	5.1 Cocina Central	310,00	5.11 Suministro				
				5.12 Prep. Crudo				
				5.13 Prep. A. Calient.				
				5.14 Prep. A. Fríos				
				5.15 Tren Lav. Loza				
				5.16 Lav. Ollas				
				5.17 Jefe Cocina				
				5.18 Z. Despacho				
		5.2 Bodegas Generales	90,00		5.21 Mobiliario			
					5.22 Refrescos			
					5.23 Jardinería			
		5.3 Lavandería y Ropería	70,00		5.31 Recepción			
					5.32 Clasificación			
5.33 Lavado								
5.34 Secado								
5.35 Planchado								
5.36 Guardado								
5.4 Serv. A Empleados	99,00		5.41 Baños y Vestid.	64,00		5.411 Hombres (3 reg, 2m, 2wc)	32,00	
						5.412 Mujeres (3 reg, 2wc, 2 1a)	32,00	
			5.42 Comedor (12 mes)	35,00				
5.5 Unid. de Servicio (Incl. N. Elev. y Esc.)	30,00							
5.6 Intendencia	8,00							
5.7 Mantenimiento	310,00							
			5.71 Cto. Máquinas	310,00		5.711 Calderas 5.712 Tanques Agua		

S I S T E M A C O N D O - H O T E L

S U B S I S T E M A	área (m ²)	C O M P O N E N T E	área (en m ²)	S U B C O M P O N E N T E	área (en m ²)	E L E M E N T O	área (en m ²)
		5.4 Patio	130.00			5.713 Bombas 5.714 Subestación Elec. 5.715 Torre Enfriam. 5.716 Cisterna	

ESTUDIO ECONOMICO

	CANTIDAD EN M2	VALOR \$/M2	TOTAL \$
TERRENO	16 850	800.00	13,480,000
CONSTRUCCION TIPO A	14 678	4 500.00	66,051,000
CONSTRUCCION TIPO B	1 303	2 000.00	2,606,000
CONSTRUCCION TIPO C	140	800.00	112,000
AREAS EXTERIORES	12 544	700.00	8,780,800
TOTAL			<u>91,029,800</u>

TIPO A: Con Instalación de lujo

TIPO B: Areas de servicio

TIPO C: Palapas

ANALISIS DE RENTABILIDAD

El costo total de edificación, excluyendo las áreas que se reservará la empresa promotora para darlas en concesión (cocinas, restaurantes, bares, discoteca y locales comerciales) es de \$83,907,800.00.

Si suponemos que el condo-hotel se construye en dos años teniendo que invertir \$30,000,000 hoy, que la depreciación del valor de la moneda sea del veinte por ciento anual y que el resto de la inversión se haga en dos pagos iguales al final de los años uno y dos, se tiene que:

$$\$83,907,800 - \$30,000,000 = \$53,907,800$$

$$\text{Pago anual} = 53\,907\,800 \frac{0.20}{1 - \frac{1}{(1 + 0.2)^2}}$$

$$\text{Pago anual} = \$35,291,517$$

o sea,

Primer pago (hoy)	\$30,000,000
Segundo pago (Final del primer año)	35,291,577
Tercer pago (final del segundo año)	35,291,517

Por otra parte, si se suponen doce semanas anuales de mayor auge turístico durante las cuales el precio de la habitación, semana/año es mayor; si se estima que el condo-hotel se venderá en su totalidad durante los tres primeros años en proporciones iguales (incluyendo los dos años de su construcción); si consideramos los ingresos al final de cada uno de los tres años, al igual que los pagos y si, finalmente, suponemos que los precios de la habitación-semana/año serán de \$35,616.95 durante las doce semanas de mayor auge turístico y de \$27,397.65 el resto del año, se tiene que:

Semanas/año		Habitaciones		
12	x	104	=	1248 hab/semana/año
40	x	104	=	4160 hab/semana/año

$\frac{1248}{3} = 416$ habitaciones-semana/año de la época de mayor turismo que se venderán cada uno de los tres años.

$\frac{4160}{3} = 1386.67$ habitaciones semana/año de la época de menos turismo que se venderán cada uno de los tres años.

$$416 (35\ 616.95) + 1386.666 (27\ 397.65) = 52,808.066$$

Ingreso durante cada uno de los próximos tres años = \$52,808.066,
de donde:

$$\$83,907,800 = 52,808,606 \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^3}}$$

$$\underline{\underline{i = 40\%}}$$

o sea que suponiendo únicamente la venta de las habitaciones en las condiciones planteadas, se obtiene una tasa de rentabilidad del cuarente por ciento, la cual es muy superior al interés bancario, por lo que de por sí la inversión es altamente recomendable. Hay que recordar que se tienen ingresos adicionales por la renta de las habitaciones-semana/año no vendidas y por las áreas otorgadas en concesión, lo que incrementa notoriamente la tasa de rentabilidad.

CRITERIO CONSTRUCTIVO

La estructura de las torres del conjunto se mantienen totalmente independientes. La cimentación se resolvió con una zapata corrida perimetral y con contratraveses de liga en los entre-ejes del sentido corto. La superestructura es a base de columnas de concreto armado, muros divisorios exteriores de block y los interiores de tablarroca; en los entrepisos se empleó losa reticular de concreto armado utilizando cusetonos de vitrocimbra de 72 x 72 cm. y se dió un peralte de 40 cm. que incluye la capa de compresibilidad.

En los elementos restantes del conjunto, a excepción del cuarto de máquinas, la cimentación es con zapatas aisladas (que en algunas zonas resultaron pequeñas losas de cimentación) y contratraveses de liga. La superestructura en el caso del lobbyes a base de columnas y traveses peraltados, formando marcos rígidos; se empleó también losa reticular de 72 x 72 cm., (todo ello para salvar un claro de 14 metros) y apoyos en el sentido perpendicular a cada 7 metros.

Se evitó el uso de elementos prefabricados para este claro, para obtener continuidad estructural.

La solución anterior se empleó también en la discoteca, que presenta condiciones similares y en donde hay algunos muros de carga.

En el cuarto de máquinas la cimentación es una losa reticulada que además funciona como cisterna; la superestructura es a base de columnas de concreto armado y losa reticular con blocks de 40 x 40 cms. y los muros son de block.

CRITERIO DE INSTALACIONES

Toda la maquinaria y equipo necesario para la operación del condo-hotel se encuentra centralizado en el cuarto de máquinas.

Para el suministro de agua caliente y fría se propuso el empleo del sistema de hidroneumáticos, debido a que mantienen una presión uniforme y constante en toda la instalación evitando la necesidad de emplear tinacos y a que el servicio de agua caliente en las habitaciones es prácticamente instantáneo. Para calentar el agua, así como para suministrar vapor a la cocina y a la lavandería se propone una caldera con su respectivo tanque de tratamiento de agua.

El aire acondicionado en todo el condo-hotel será con equipos "fan & coil", por lo que se requerirá un hidroneumático de agua helada y una torre de enfriamiento.

Para el suministro de energía eléctrica se necesita una subestación, así como una planta de emergencia.

Todas las instalaciones se llevarán por una trinchera construida para estos efectos. Asimismo, en ella se llevarán las tuberías con las bajadas de aguas negras y pluviales (independientes unas de otras), asilando perfectamente las que se refieren al suministro de energía eléctrica y al cableado telefónico.

Se dispone de un ducto de instalaciones por cada dos habitaciones, por los cuales se les suministra de agua y energía eléctrica, así como del servicio telefónico, y por donde se recogen las aguas negras y jabonosas. Al pie de cada ducto hay un registro donde cada una de las tuberías cambia de dirección para conectarse con las líneas principales.

A fin de llegar a un nivel suficiente al drenaje municipal, se tienen varias salidas del drenaje del edificio.

CRITERIO DE ACABADOS

En los pisos de las áreas públicas se utilizó material de fácil mantenimiento y presentación: en el lobby se colocó mármol de Santo Tomás y en el resto de las áreas públicas interiores, así como en las habitaciones se uniformizó empleando terrazo de 30 x 30 cms. El recubrimiento de los muros, con excepción de los baños, es de tirol planchado, y el de los plafones es de tirol rústico. Los muros de los baños se recubrieron con azulejo de primera, de 11 x 11 cms.

Para el piso de las terrazas de las habitaciones se buscó un material resistente y antiderrapante: baldosín de 10 x 20 cms.

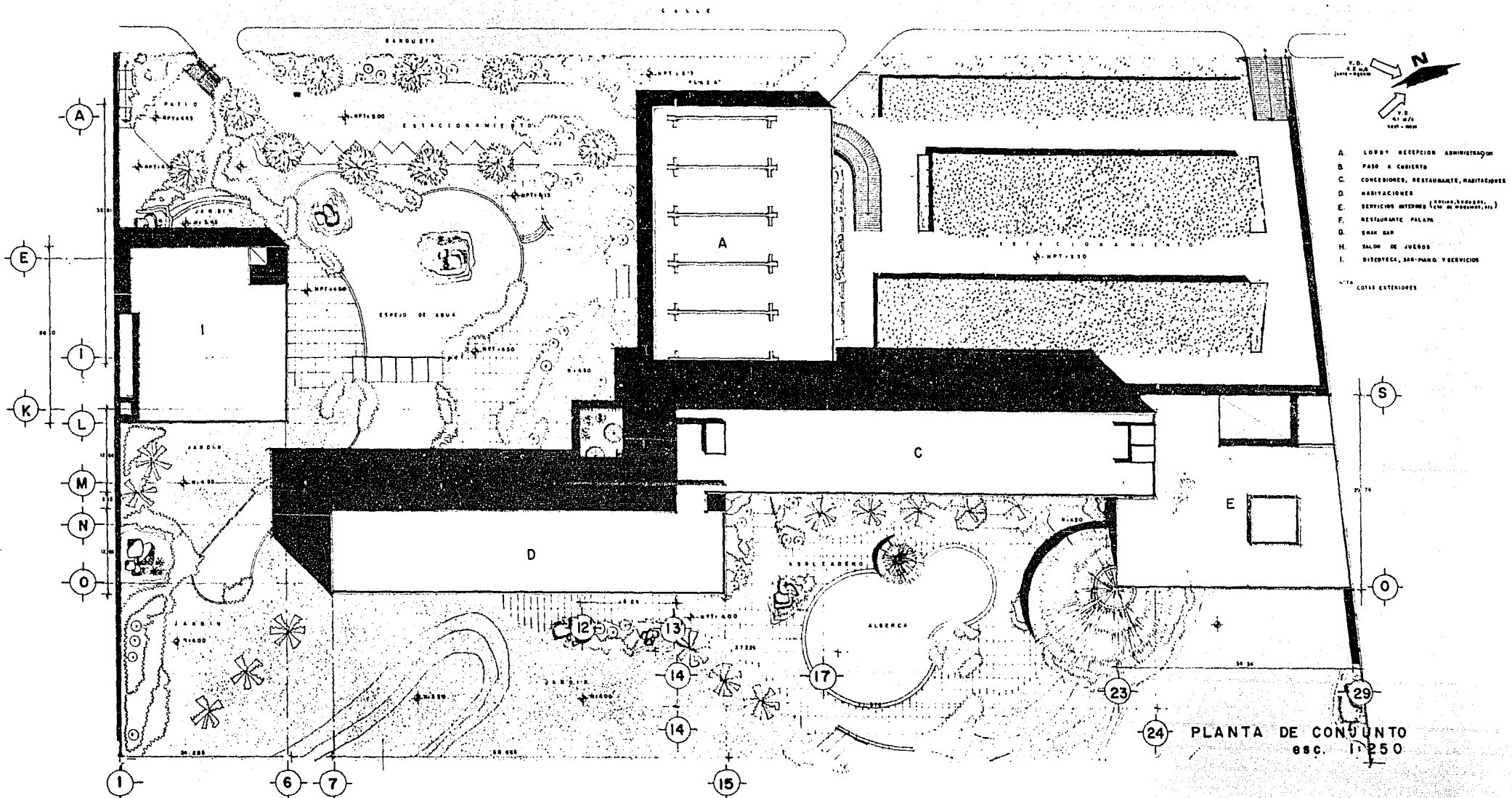
La cancelería es de aluminio anodizado natural por durabilidad y resistencia a la oxidación. El vidrio empleado es de 6 mm. para resistir vientos de hasta 180 kms/hora.

En las zonas de servicio, los materiales seleccionados para pisos y recubrimientos de muros fueron económicos y de fácil limpieza: azulejo de tercera, aplanado de mezcla y pintura de aceite, según sea el caso, en los muros, y pisos de loseta de pasta.

En los pavimentos exteriores se buscó una buena presentación y resistencia. Se uniformizó con adoquín natural.

Las áreas de circulación de vehículos y estacionamiento estarán asfaltadas.

El acabado exterior del edificio es con repellado de mezcla acabado rústico y pintura vinílica, contrastando con algunos paños terminados con recubrimiento sintético.

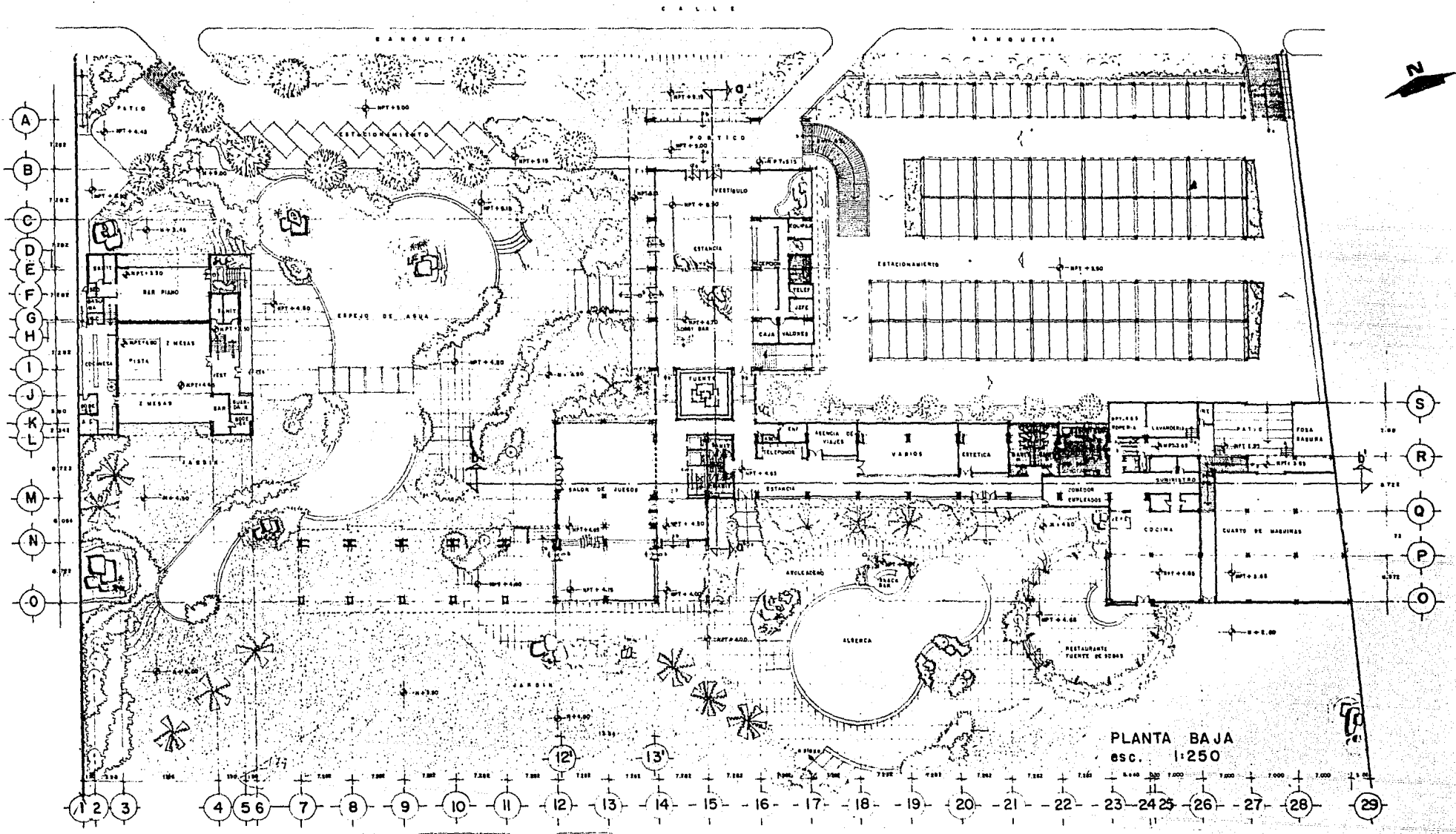


- A. LOBBY RECEPCION ADMINISTRACION
- B. PASO A COBERTO
- C. CONCESIONES, RESTAURANTE, HABITACIONES
- D. HABITACIONES, RESTAURANTE, HABITACIONES
- E. SERVICIOS INTERIORS (CORRIDOR, VESTIBULO, ...)
- F. RESTAURANTE PALAM
- G. BRAN BAR
- H. SALON DE JUEGOS
- I. DISCOTECA, BAR-PANOR. Y SERVICIOS

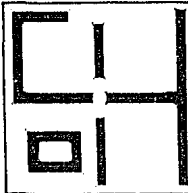
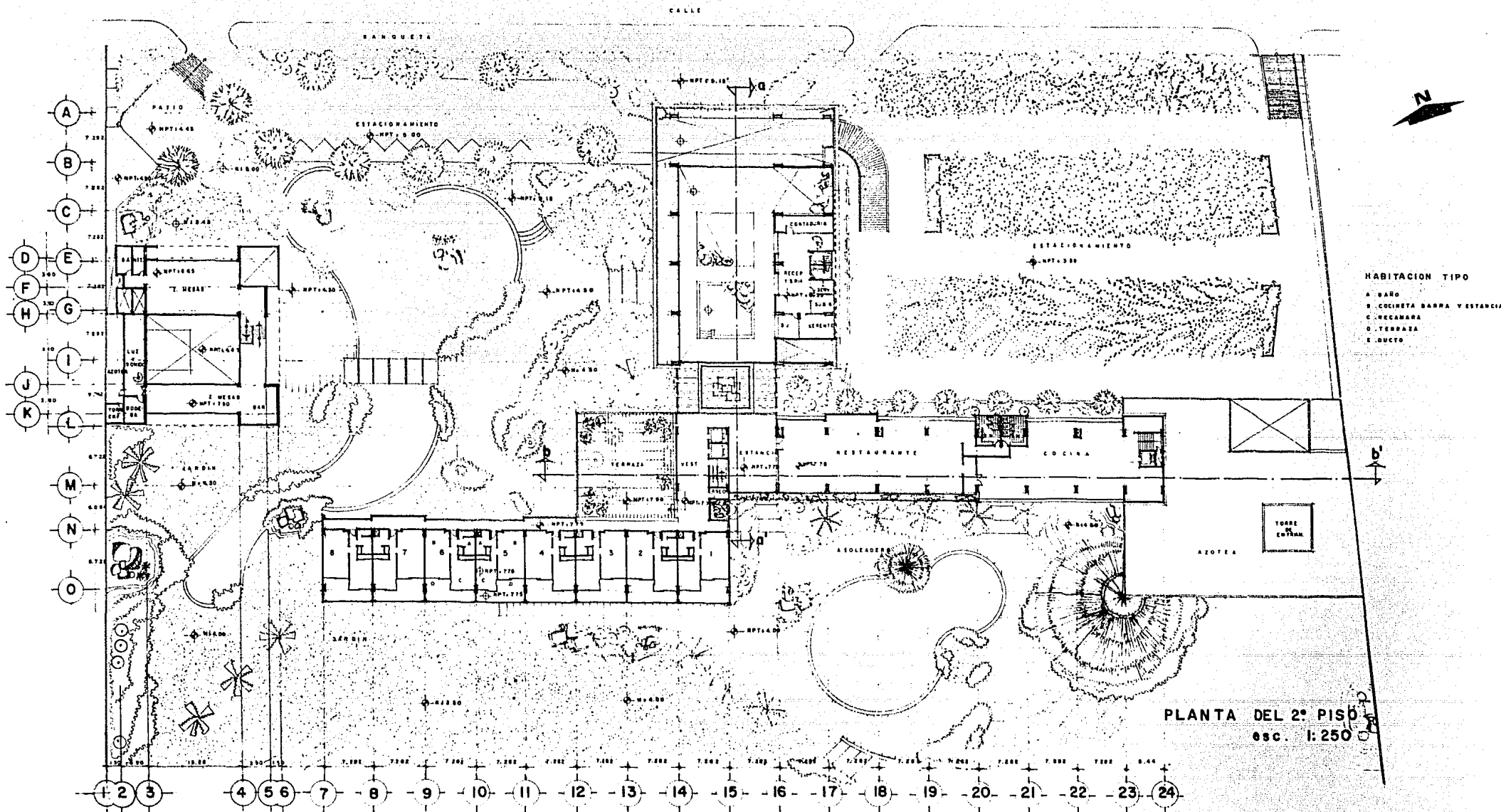
NOTA: COTAS EXTERIORES

24 PLANTA DE CONJUNTO
esc. 1:250

	CONDO - HOTEL	PLANO NUM.
	IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO	1
EXAMEN E.N.A.	PROFESIONAL UNAM	DIANA MORENO - BELLO D. 6902584-2



	CONDO - HOTEL	PLANO NUM.
	IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO	2
	EXAMEN PROFESIONAL ENA UNAM	DIANA MORENO - BELLO D. 6 9 0 2 5 8 4 - 2



CONDO - HOTEL

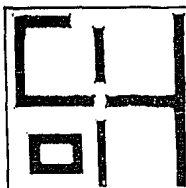
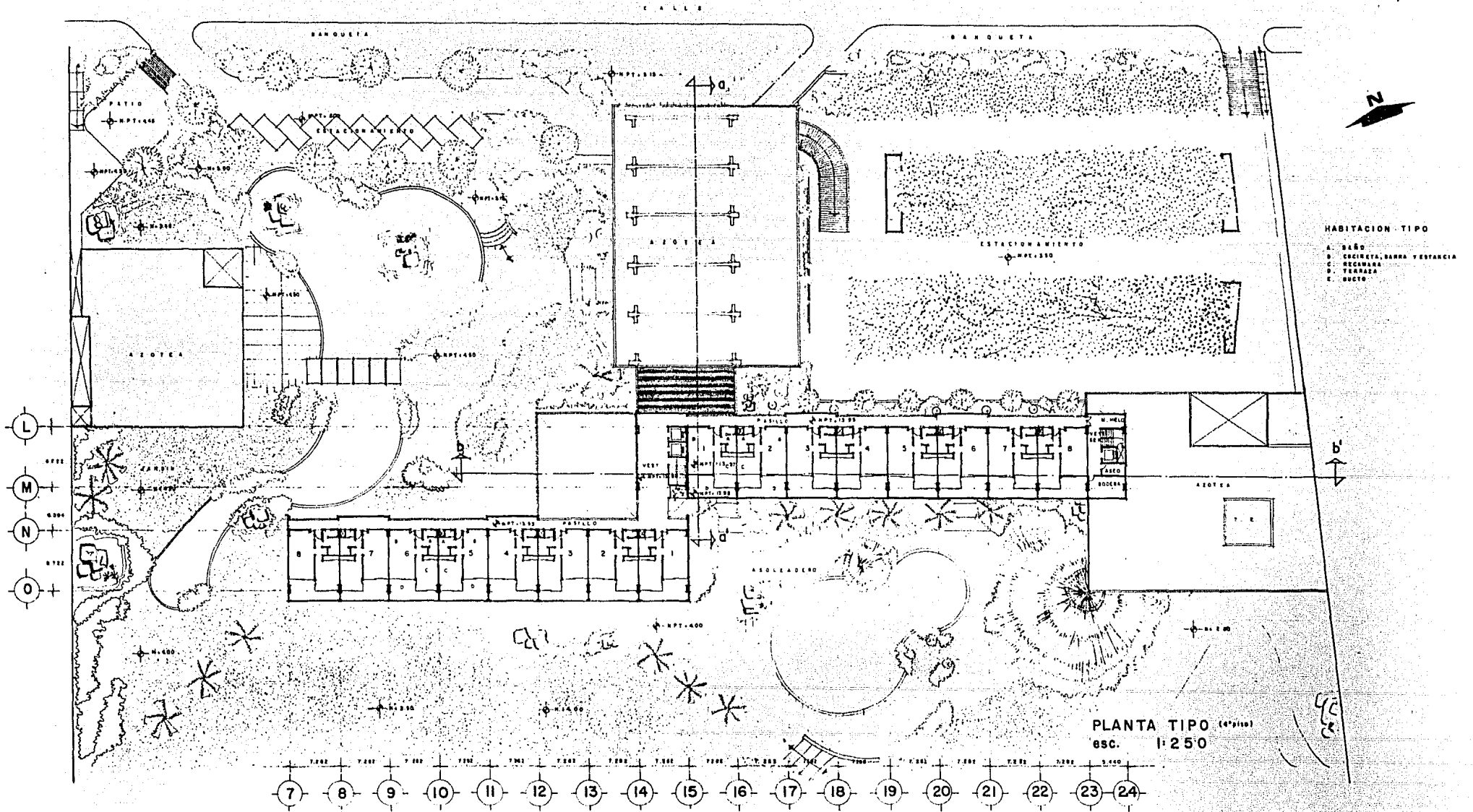
IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO

PLANO NUM.

3

EXAMEN PROFESIONAL
CNA UNAM

DIANA MORENO - BELLO D.
6902584-2



CONDO - HOTEL

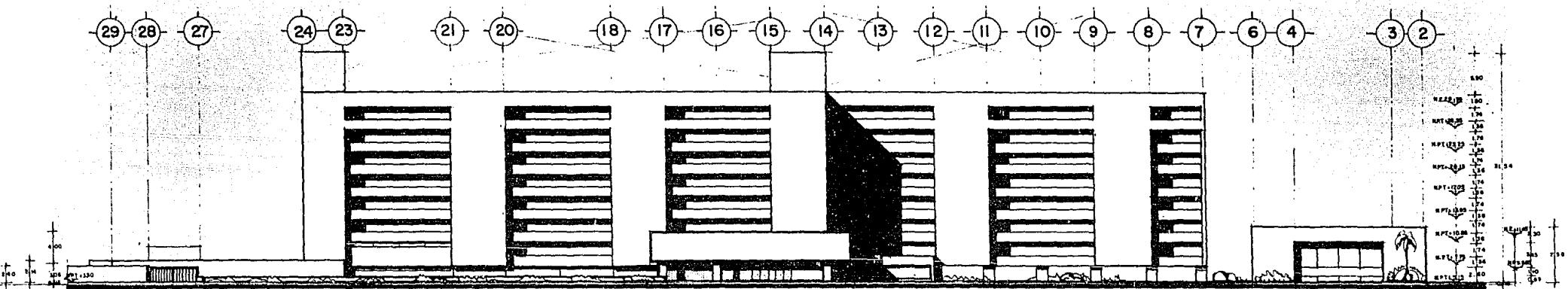
IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO

PLANO NUM.

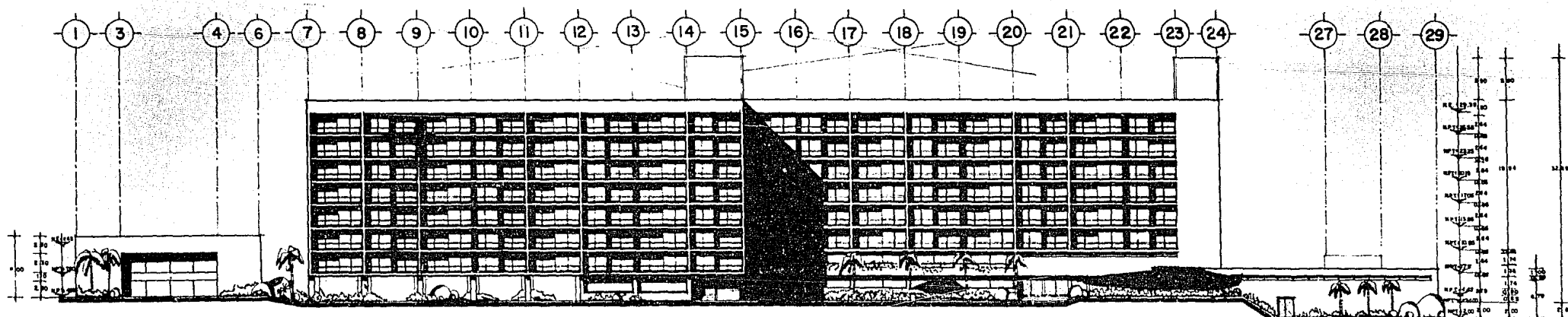
4

EXAMEN PROFESIONAL
E.N.A. UNAM


DIANA MORENO - BELLO D.
6902584-2



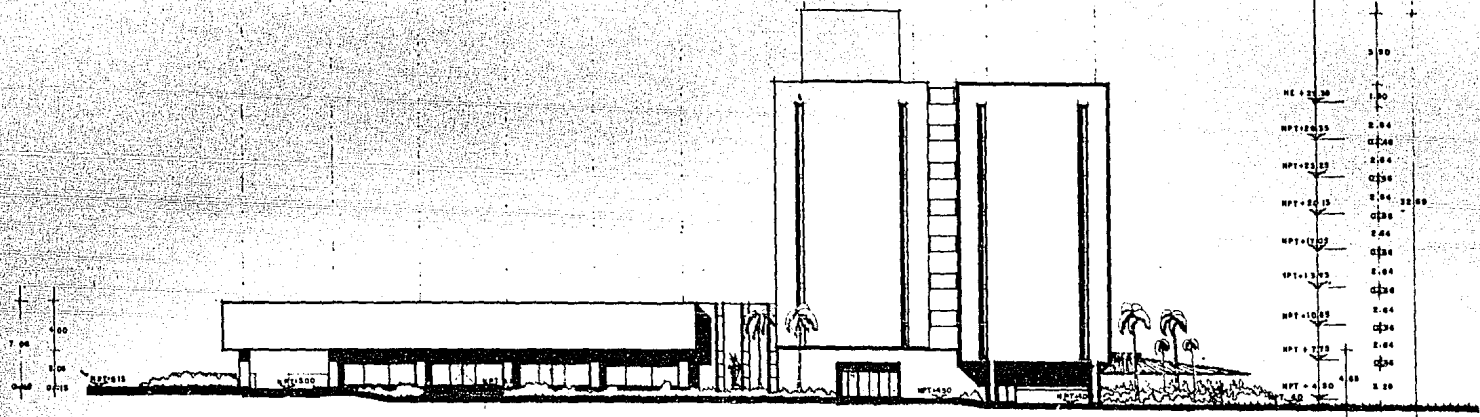
FACHADA NORORIENTE
esc. 1:250



FACHADA SURPONIENTE
esc. 1:250

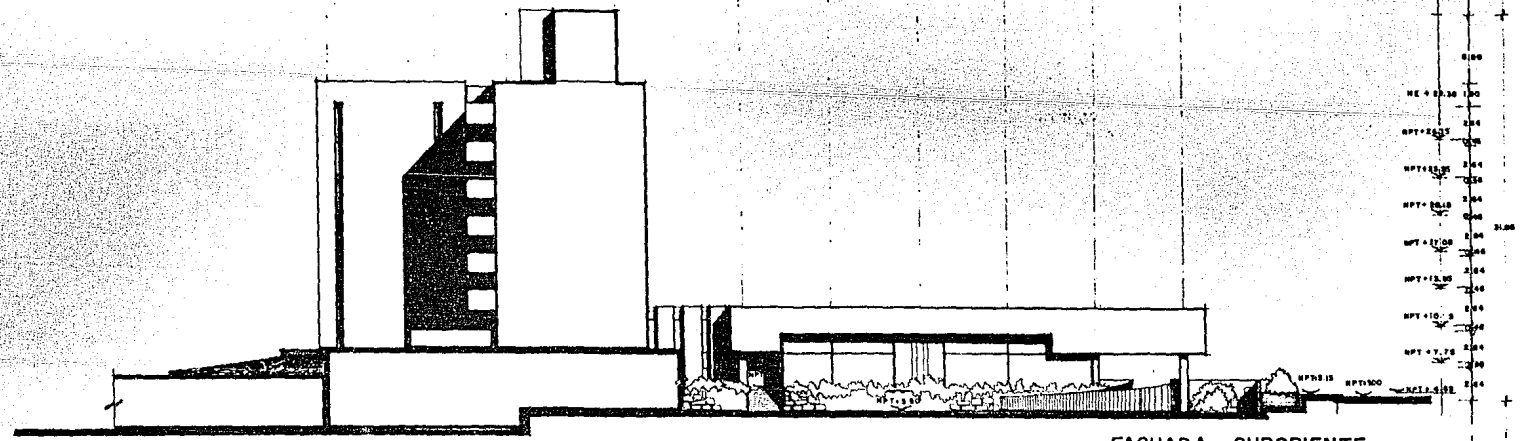
	CONDO - HOTEL	PLANO NUM.
	IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO	5
EXAMEN E.N.A	PROFESIONAL UNAM	DIANA MORENO - BELLO D. 6 9 0 2 5 8 4 - 2

A B C E G I L M N O



FACHADA NORPONIENTE
esc. 1:200

O Q N R M L I G E C B A



FACHADA SURORIENTE
esc. 1:200



CONDO - HOTEL

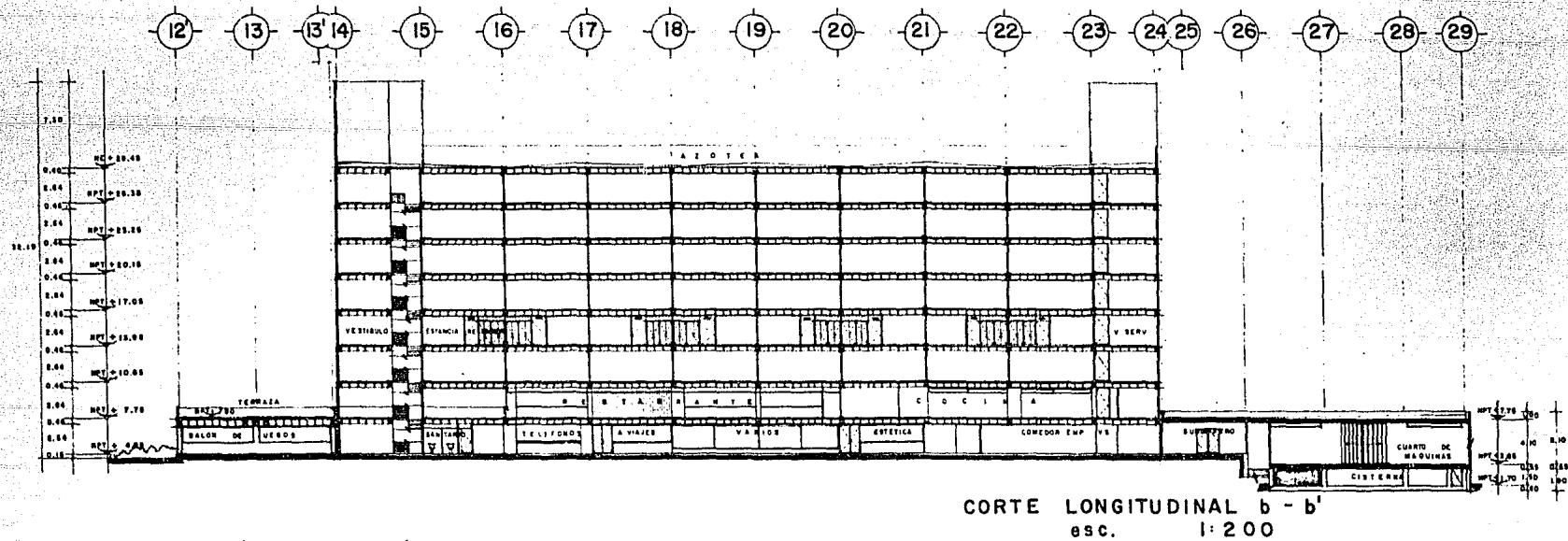
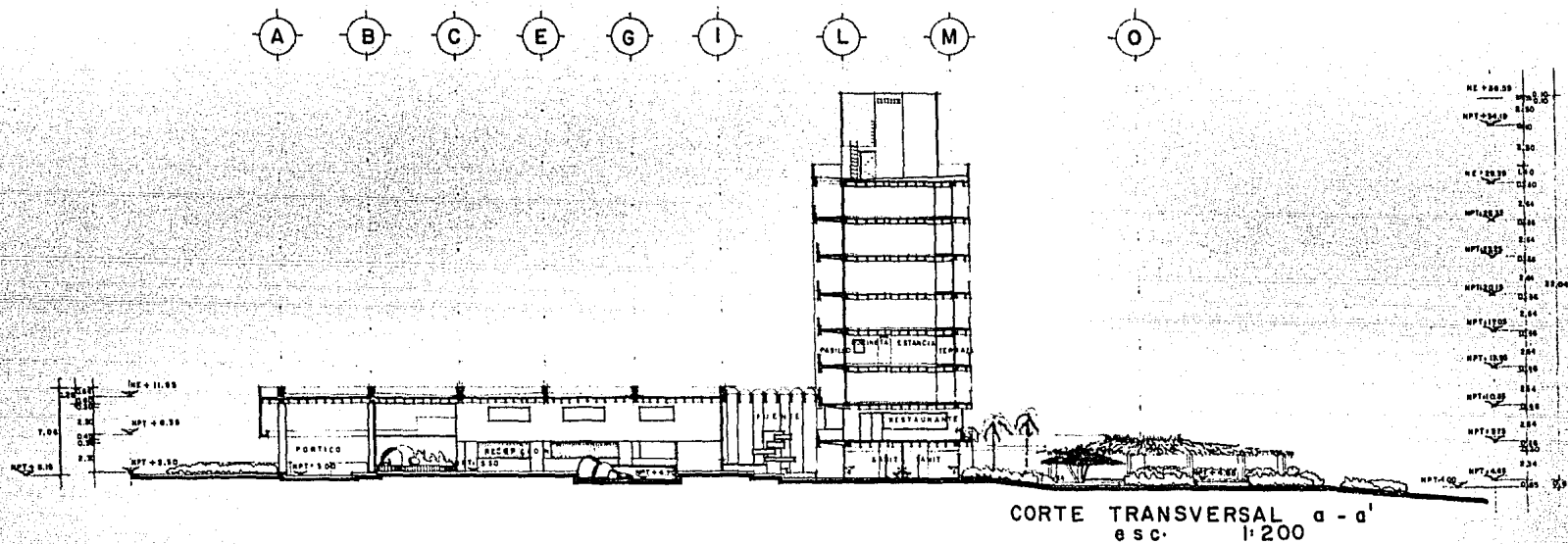
PLANO NUM.

IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO

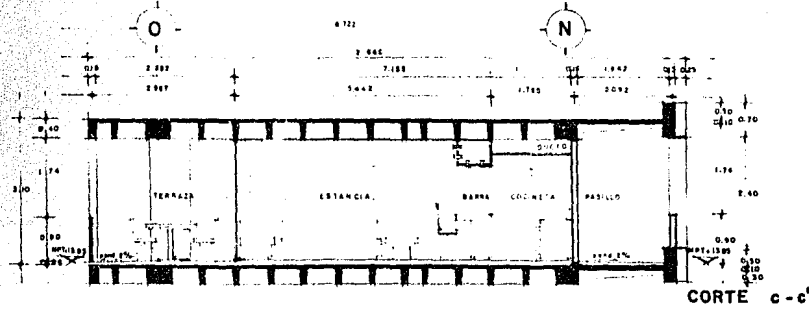
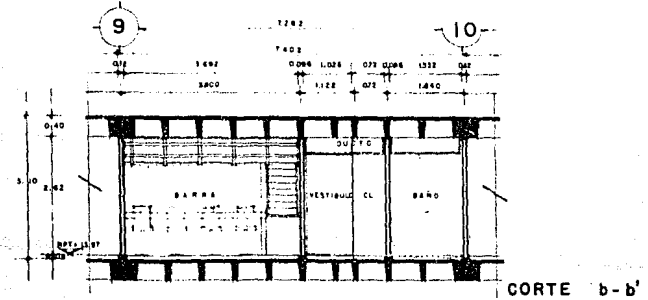
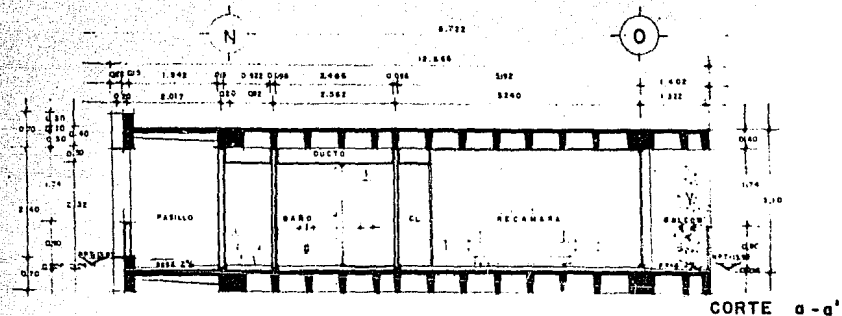
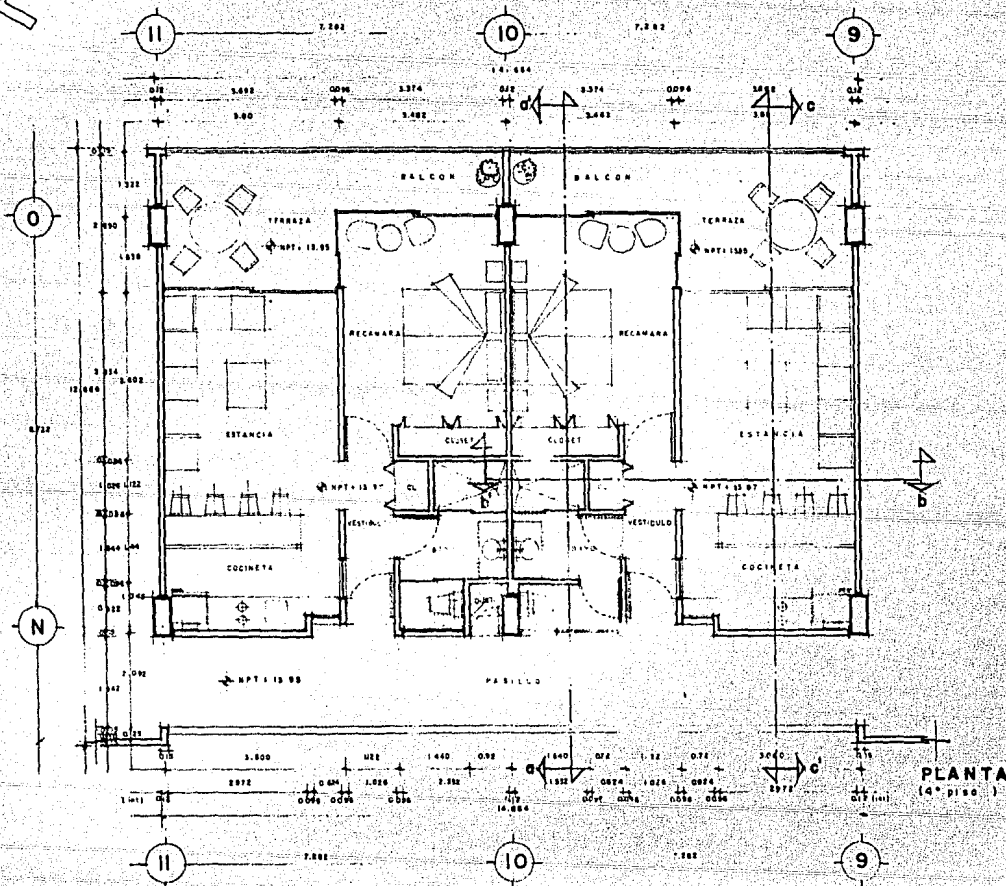
6

EXAMEN PROFESIONAL
ENA UNAM

DIANA MORENO - BELLO D.
6902584-2

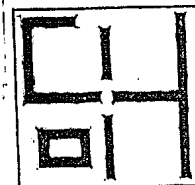
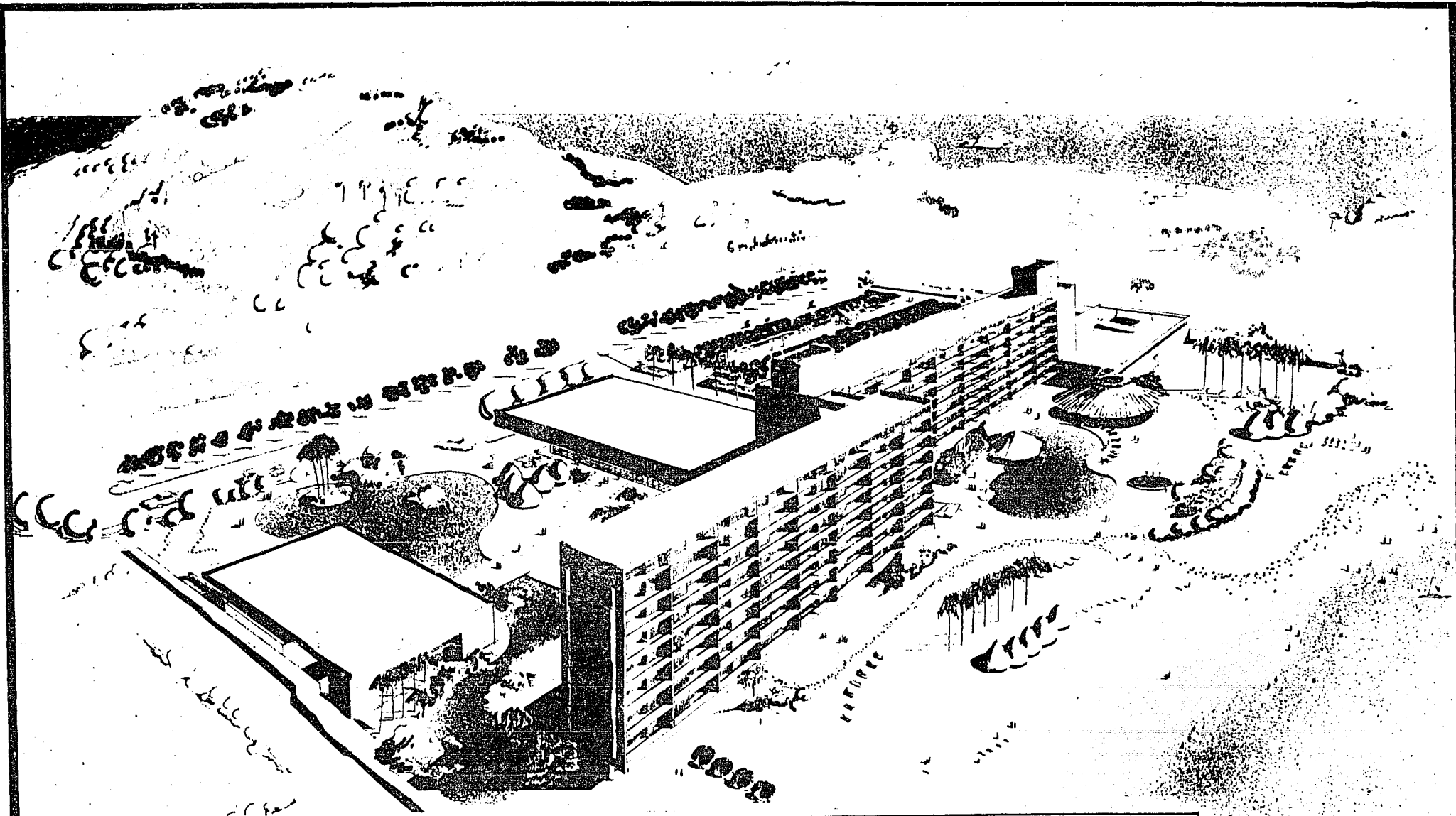


	CONDO - HOTEL	PLANO NUM.
	IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO	7
EXAMEN E N A	PROFESIONAL U N A M	DIANA MORENO - BELLO D. 6 9 0 2 5 8 4 - 2



DETALLE DE HABITACION TIPO
85C. 1:50

	CONDO - HOTEL	PLANO NUM.
	IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO	8
EXAMEN ENA	PROFESIONAL UNAM	DIANA MORENO - BELLO D. 6 9 0 2 5 8 4 - 2



CONDO - HOTEL

IXTAPA - ZIHUATANEJO, EDO. DE GUERRERO

PLANO NUM.

9

EXAMEN PROFESIONAL
CNA UNAM

DIANA MORENO - BELLO D.
6902584-2

FAM DE

ORIGEN.

SERVICIOS DE
MICROFINANCIACIÓN.