



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

HOTEL EN PUERTO ESCONDIDO, OAXACA.

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 A

JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

MEXICO, D. F.

1981



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

	PAGINA
* INTRODUCCION	1
* ANTECEDENTES	2
1 ASPECTOS GENERALES	3
1.1 EL ESTADO DE OAXACA Y PUERTO ESCONDIDO	3
1.2 DATOS FISICOS	4
- Marco Geográfico	
- Topografía	
- Geología	
- Hidrología	
- Climatología	
- Precipitación Pluvial	
- Temperatura	
- Condiciones Atmosféricas	
- Humedad Relativa	
- Vientos	
- Temperatura en la superficie del mar	
- Sismos	
- Ciclones	
1.3 SOCIOECONOMIA	6
- Características de la población	
- Industria	
- Agricultura	
- Ganadería	
- Pesca	
- Empleo	
1.4 INFRAESTRUCTURA	8
- Carreteras	
- Aeropuertos	
- Equipamiento Urbano	
- Agua	
- Drenaje	
- Electricidad	

	PAGINA
2 ESTUDIO DE MERCADO	10
2.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO	10
2.2 HISTORIA HOTELERA	11
- Capacidad de alojamiento	
- Historia hotelera	
- Coeficiente de ocupación	
- Índice de estacionalidad	
- Origen y estadía	
- Personal ocupado	
- Promedio de tarifas	
2.3 MERCADO TURISTICO Y DEMANDA	14
- Turismo esperado en Puerto Escondido	
- Demanda	
- Enfoque	
- Conclusión	
3 PROGRAMA ARQUITECTONICO	19
3.1 PROGRAMA	19
3.2 RESUMEN DE AREAS	21
4 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO EN SUS DIVERSOS ASPECTOS	22
4.1 ARQUITECTONICO	22
4.2 ESTRUCTURAL	28
4.3 INSTALACIONES	30
4.4 PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO	32
4.5 ACABADOS	34
5 ESTUDIO FINANCIERO	35
6 LAMINAS DEL PROYECTO	38

I N T R O D U C C I O N

La República Mexicana ofrece toda clase de riquezas físicas: en su flora y fauna, tiene una amplia variedad de playas que van a lo largo de miles de kilómetros del litoral mexicano, ofrece todo tipo de climas. México tiene un gran legado cultural, único en el mundo. Su gente es amable, afectuosa y sumamente amigable, además con una gran riqueza artesanal.

Del aprovechamiento de estos medios y fuentes, depende el desarrollo del turismo en México.

Es un hecho que el turismo ha adquirido mayor relevancia dentro de las principales actividades económicas de nuestro país. A ello han contribuido las múltiples acciones desplegadas por el Ejecutivo Federal, tales como son: Los estímulos fiscales y crediticios para la actividad turística, la intensificación de las campañas promotoras y publicitarias dentro y fuera del país y la firma de convenios bilaterales con otros países.

Esto se justifica en gran parte, ya que el turismo como promotor del desarrollo regional ofrece para países como México, ventajas comparativas con respecto de otras actividades como son la captación de divisas extranjeras; la gran capacidad de generar empleos durante la construcción y operación de los centros turísticos; además de proporcionar cultura, descanso y recreación, así como la mejor distribución del ingreso.

Los beneficios derivados de dicha actividad han permitido en años recientes una mayor promoción e impulso de nuevos centros turísticos, los cuales en corto plazo se convierten en auténticos polos de desarrollo.

Se espera que durante el año de 1982, el país será visitado por alrededor de 6 millones de turistas extranjeros y que el turismo interno llegará a cerca de 26 millones de paseantes. Este crecimiento constante de las corrientes turísticas plantea la necesidad de incrementar rápidamente la oferta hotelera, la transportación de pasajeros, así como la promoción de nuevos destinos turísticos.

ANTECEDENTES

Considerando el potencial turístico de la costa de Oaxaca, se ha creado el desarrollo turístico de la zona de Puerto Escondido, Oaxaca; con la finalidad de promover la actividad turística incipiente de la zona, generar fuentes de empleo e incrementar los ingresos por este concepto dentro del Estado y del País.

Dicho desarrollo requiere del respaldo que brinda el sector hotelero, por lo que al fomentar la creación de nuevos hoteles se estará siendo congruente con la Política General del desarrollo de la costa oaxaqueña.

Debido a la baja oferta hotelera actual, es que se propone la creación de nuevos hoteles, de donde surge en atención a dicha situación, el tema de la presente Tesis: HOTEL EN PUERTO ESCONDIDO, OAXACA. Siendo éste uno de los cinco polos de desarrollo turístico, creados por FONATUR en la República Mexicana; los cuatro restantes son:

- Cancún, Q. Roo
- Ixtapa - Zihuatanejo, Gro.
- San José del Cabo, B.C.S.
- Loreto, B.C.S.

La costa de Oaxaca también cuenta con las llamadas bahías de Huatulco, que implican un tramo de litoral cercano a los 30 km. de longitud. Lo que significa un área de unas 25,000 has. Es una zona que ofrece condiciones ideales para un desarrollo turístico integrado. La capacidad física calculada sobre la superficie utilizable dentro del área de 15,000 has., es del orden de los 20,500 alojamientos turísticos y para una población superior a los 200,000 habitantes.

Por lo que siendo bahías de Huatulco un proyecto ambicioso a mediano y largo plazo, el desarrollo turístico de Puerto Escondido, es un proyecto conservador a corto plazo, y cuya importancia reside en que una vez que Puerto Escondido sea conocido por el turismo, éste último querrá conocer el nuevo y gigantesco desarrollo turístico "bahías de Huatulco" debido a su cercanía. En otras palabras: Puerto Escondido es el trampolín para desarrollar las bahías de Huatulco, y de esta manera se pondrá a funcionar la plataforma que consolide el arranque hacia el verdadero desarrollo turístico de la costa de Oaxaca.

A S P E C T O S G E N E R A L E S

1.1 EL ESTADO DE OAXACA Y PUERTO ESCONDIDO

Dentro de los atractivos turísticos del Estado, el aspecto arqueológico ocupa un lugar destacado, ya que genera gran parte de la corriente turística al Estado. Las más importantes zonas arqueológicas se encuentran localizadas en las cercanías de la capital y son las de: Mitla, Monte Albán, Yagul y Zoachila.

La ciudad de Oaxaca en sí representa otro fuerte atractivo turístico debido al carácter colonial que aún conserva y la riqueza arquitectónica de sus construcciones, en especial los conventos y templos de entre los cuales destaca el de Santo Domingo, considerado como uno de los más bellos de América.

Otros de los aspectos turísticos importantes son los buenos servicios en hotelería con que la ciudad cuenta, la gran variedad de su cocina y un mercado artesanal muy completo en el que se pueden conseguir todo tipo y clase de objetos elaborados manualmente en las distintas regiones del Estado a precios accesibles.

Para el turismo que prefiere la zona costera se cuentan con lugares como Puerto Escondido, Puerto Angel, y la zona de las Bahías de Santa Cruz Huatulco.

Puerto Escondido se localiza en el municipio de San Pedro Mixtepec, a 261 km. de la ciudad de Oaxaca y a 403 km. del puerto de Acapulco, en Guerrero. Este pueblo que en 1965 tenía 400 habitantes, recibió el nombre de "Puerto Escondido" debido a que solamente algunos pescadores llegaban a él por su abundancia de ostión gigante, langosta, morena y madreperla. Ahora cuenta con 26,000 habitantes y es impresionante contemplar a las mantarrayas asoleándose y brincando cerca de las playas.

Cerca de Puerto Escondido, a menos de media hora se encuentra la Laguna de Manialtepec de fácil acceso bien sea por lancha o carretera, en la que es factible desarrollar actividades turísticas complementarias como el veleo, esquí, natación, etc. Por último, la caza y la pesca deportiva constituyen otro de los atractivos ya que se cuenta con especies codiciadas en toda la zona costera.

Puerto Escondido está constituido como polo turístico en un área de 196 has. en dos etapas, la primera ya terminada y la segunda actualmente en desarrollo, dentro de la cual se ha ubicado la zona hotelera, en la parte denominada "Punta Colorada" que domina perfectamente el Océano Pacífico.

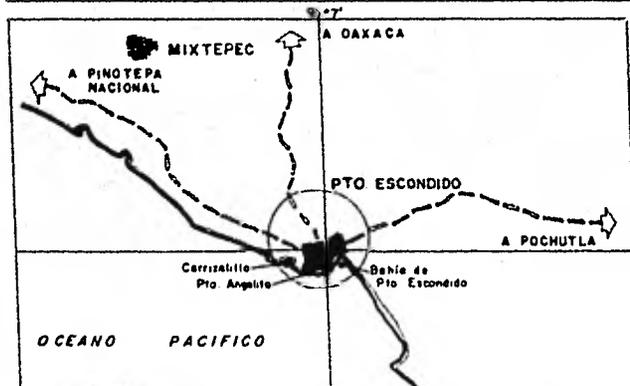
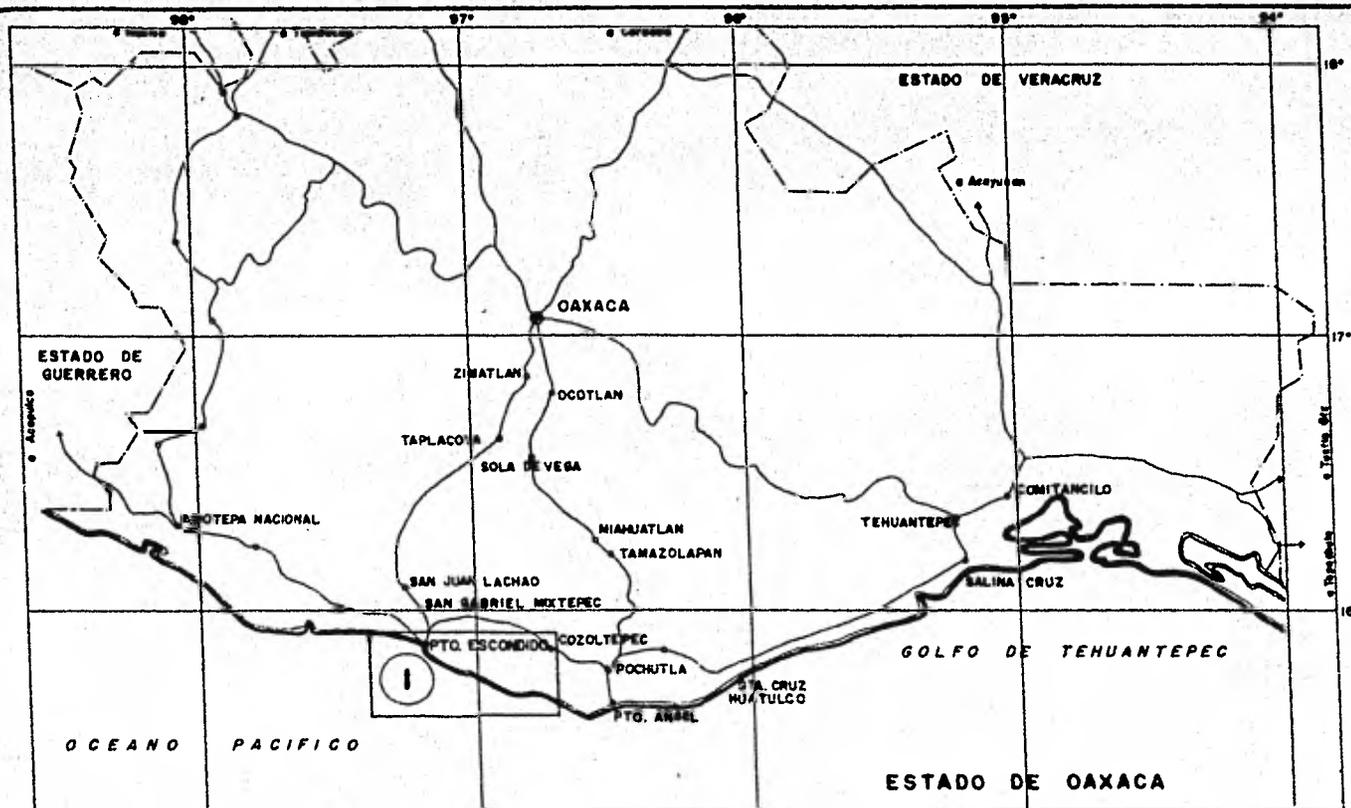
1.2 DATOS FISICOS

MARCO GEOGRAFICO: El área de desarrollo turístico estudiada se encuentra localizada en la porción sureste del Estado de Oaxaca, sobre la planicie costera de la Sierra Madre del Sur. En general la zona está formada por lomeríos con pendiente suave y que en las cercanías al mar, se corta fuertemente con una pendiente variable (40° - 70°) y desciende unos quince metros y da inicio a una parte plana conexas a la zona de la playa.

El área donde se planea el desarrollo se encuentra limitada al norte por la carretera costera del Pacífico que une Puerto Escondido, Oaxaca con Acapulco, Guerrero; al sur con el Océano Pacífico; al este con el aeropuerto y parte de la población; y al oeste con una caleta.

TOPOGRAFIA: En particular, el terreno seleccionado para el desarrollo turístico, está formado por dos plataformas casi planas con pequeña pendiente hacia el mar con un desnivel aproximado de 15 mts. entre cada una, la diferencia de niveles está constituida por una zona en forma de media luna que produce una especie de anfiteatro al océano con una fuerte pendiente.

GEOLOGIA: (Fisiografía y estratigrafía) La zona de Puerto Escondido se localiza en las estribaciones de la Sierra Madre del Sur, en la planicie costera, la cual se caracteriza por ser angosta, con ancho medio de 10 km. En esta planicie afloran formaciones del pleistoceno reciente, integradas por aluvión, materiales de piamonte, travertino, suelos residuales, caliche y depósitos lacustres.



ZONA	LONG.	LAT.
I	97° 7'	15° 53'

LOCALIZACION DEL ESTADO DE OAX.
DENTRO DE LA REP. MEXICANA

LA ZONA



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TALLER "C" INVESTIGACION EN A UNAM



LOCALIZACION
DENTRO DEL MARCO
GEOGRAFICO

PUENTE.

1.1

HIDROLOGIA: El Río Colotepec, fuente actual de abastecimiento a Puerto Escondido, cuenta con un área total de cuenca de 1,725 km² y una longitud total de cauce principal de 75 km. Este río es el que tiene la mayor cuenca de captación y una de las mayores longitudes de recorrido que dan bastante seguridad para suponer que su caudal es importante.

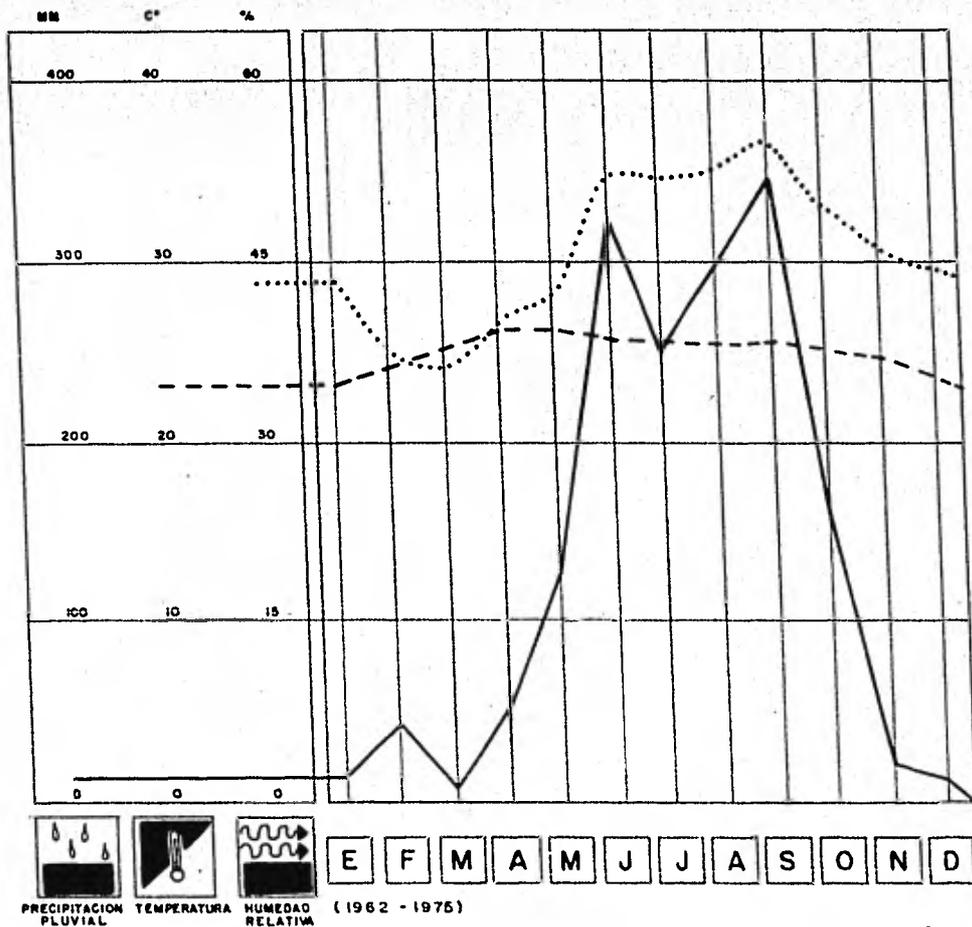
CLIMATOLOGIA: La zona de Puerto Escondido, según la clasificación de Thornthwait, queda comprendida dentro del clima semiseco, cálido con invierno y primavera secos, vegetación característica pastal y sin cambio térmico invernal bien definido.

PRECIPITACION PLUVIAL: Se puede considerar muy abundante para la zona debido a la cercanía de la Sierra Madre del Sur. En general la lluvia mínima ocurre hacia la zona costera, la máxima hacia la zona media de la región. La precipitación pluvial es mínima en el período de los meses de diciembre a abril; y el otro período se puede considerar de lluvias, donde el período de mayor intensidad ocurre en el mes de junio y se mantiene alto durante julio, agosto y septiembre, y a partir de este mes desciende al mínimo.

Por lo que respecta a los días con lluvia apreciable se observa que se concentra en el período de lluvias de junio a septiembre, en el cual coinciden los picos máximos.

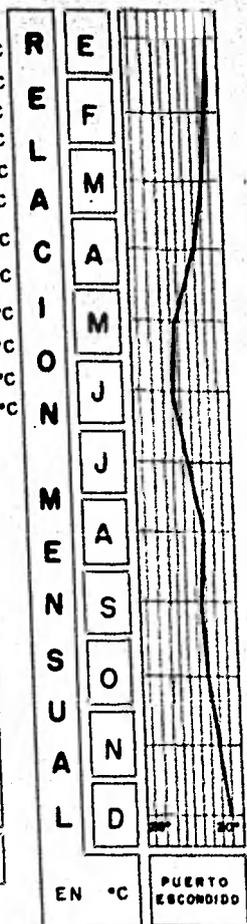
TEMPERATURA: La temperatura promedio anual en la zona oscila entre los 23°C y los 33°C con un mínimo de 21°C en el mes de enero hasta un máximo de 33.4°C en el mes de mayo.

CONDICIONES ATMOSFERICAS: Por lo que respecta a la claridad de la atmósfera, se observa que aproximadamente tres cuartas partes del tiempo se encuentran claros durante el período de noviembre a abril y que en el período de junio a septiembre casi la tercera parte del tiempo permanece nublado.



TEMPERATURA DE LA SUPERFICIE DEL MAR

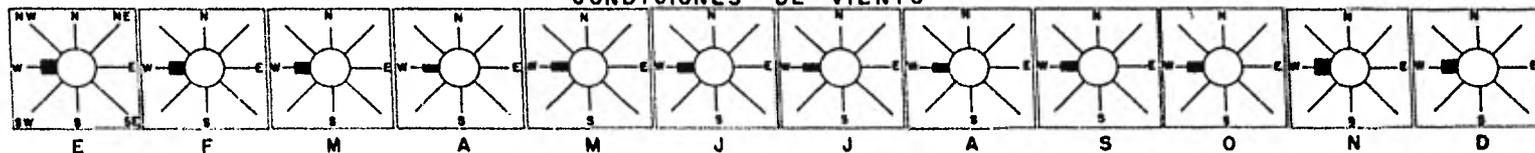
E N E R O	20.0 °C
F E B R E R O	20.5 °C
M A R Z O	21.0 °C
A B R I L	22.0 °C
M A Y O	24.5 °C
J U N I O	25.0 °C
J U L I O	23.5 °C
A G O S T O	22.0 °C
S E P T I E M B R E	22.0 °C
O C T U B R E	21.5 °C
N O V I E M B R E	21.0 °C
D I C I E M B R E	20.0 °C



CLAVE	FUERZA	LIM. EN NUDOS	VELOCIDAD M/S
—	0	1	0-0.2
—	1	1-3	0.3-1.5
—	2	4-5	1.6-3.3
—	3	7-10	3.4-5.4
—	4	11-16	5.6-7.9
—	5	17-21	8.0-10.7

escala de BEAUFORT

CONDICIONES DE VIENTO



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

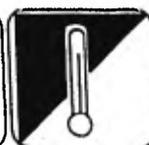
TALLER

°C

INVESTIGACION

ENA

UNAM

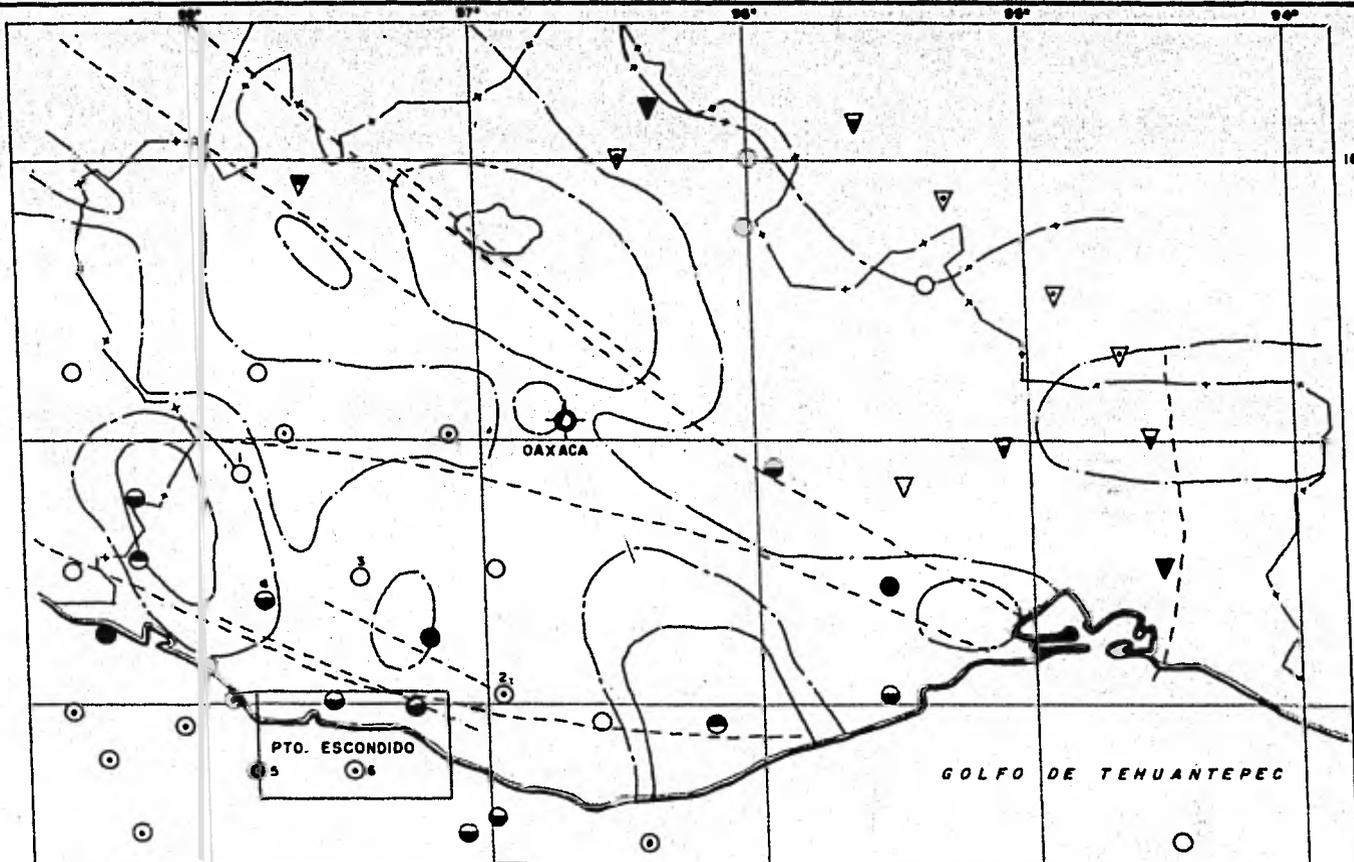


CONDICIONES DE CLIMA

FUENTE

1.2

L. ABINA 89



NO	COORDENAOAS	MAGNITUD	AÑO MES DIA	TIEMPO DE GREENWICH
1	16 797 - 97 934	5.00	74 08 13	11 ^h 07 ^m 17 ^s
2	16 295 - 98 891	5.60	72 07 08	12 10 54
3	16 450 - 97 278	5.00	70 20 09	17 02 42
4	16 367 - 97 800	6.50	68 06 02	14 06 37
5	15 995 - 97 933	5.00	68 08 02	19 19 52
6	15 667 - 97 450	5.20	68 11 01	14 55 29

SIMBOLOGIA			
PROFUNDIDAD		MAGNITUD DE LOS SISMOS	
> 60 KM	< 60 KM	RICHTER	MERCALLI
▽	●	7.8 - 8.5	VII -----
▽	◐	7.0 - 7.7	VIII - - - - -
▽	◑	6.0 - 7.0	IX -----
▽	⊙	5.3 - 6.0	X -----
▽	○	5.0	FALLAS - - - - -



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TALLER "C" INVESTIGACION ENA UNAM



SISMOS

PUENTE

1.5

L. AMBA 89

HUMEDAD RELATIVA: Para la costa oaxaqueña los valores oscilan entre 60% y 70% de humedad relativa.

VIENTOS: Los vientos dominantes provienen del noroeste.

TEMPERATURA EN LA SUPERFICIE DEL MAR: Junio es el mes en que se tiene la máxima lectura, siendo ésta 25°C. Temperatura que prevalece en la mayoría de los centros turísticos más afamados del mundo.

SISMOS: Se considera una zona de alta actividad sísmica, aunque los epicentros sísmicos se localizan frente a las costas de Oaxaca o bien tierra adentro. En otras palabras, la intensidad de los sismos va disminuyendo conforme nos acercamos a la costa, registrando en promedio intensidades de 5.5 en la escala de Richter. Como se puede observar en la lámina respectiva.

CICLONES: El análisis de la frecuencia de ciclones nos indica que a partir del año de 1930 los ciclones vienen siendo menos frecuentes cada vez. No obstante se tiene el dato que en 1974 hubo un ciclón bastante cercano a Puerto Escondido, el cual duró una semana.

1.3 SOCIOECONOMIA

CARACTERISTICAS DE LA POBLACION: La población en el Estado de Oaxaca ha crecido en las décadas 1950-1960 y 1960-1970 con tasas del 2.0% y 1.6% anual, respectivamente, inferior a la tasa de crecimiento nacional en la década de 1960-1970 (3.5%), lo que es indicativo de una

emigración de la población del estado. Los censos de población muestran una mínima tendencia hacia la urbanización ya que en 1960 el 24.4% de la población vivía en comunidades urbanas, y para 1970 este porcentaje ascendió solamente al 27.0%. La composición por edades de la población presenta las mismas características de la población nacional, ya que alrededor del 46% de los habitantes del estado cuentan con menos de 15 años de edad. El número promedio de miembros por familia es de 4.8, ligeramente inferior al promedio nacional de 5.3 miembros por familia. La fuerza de trabajo representa el 60% de la población total y la población económicamente activa -528,135 habitantes- es el orden del 26%, lo que a su vez representa el 42.2% de la fuerza de trabajo. La población económicamente activa se distribuye entre las actividades primarias, secundarias y terciarias con porcentajes del 72%, 10.4% y 17.6% respectivamente. Respecto a la educación, los censos indican que el 39.3% de la población total es alfabeta.

INDUSTRIA: La industria en el estado de Oaxaca participó en el valor de la producción bruta total de la industria nacional con el 0.4% en 1970, en 1965 su participación fue del 0.5%. El valor de la producción industrial (a precios constantes de 1965) de 715 millones en 1970, y de 606 millones en 1965. El capital invertido en la industria del estado hasta 1970 fue de 895 millones de pesos (0.7% del total nacional) y hasta 1965 era de 656 millones de pesos (0.5% del total nacional).

AGRICULTURA: La agricultura está representada en un 95% por agricultura de temporal, pues el único distrito de riego existente en la entidad es el de Tehuantepec en el cual se cosechan anualmente del orden de 30,000 has. La superficie total cultivada en el estado en el año de 1971 fue de 534,000 has. El valor de la producción agrícola del estado al año de 1971 asciende a 1,200 millones de pesos, de los cuales alrededor de 55 corresponden al distrito de riego.

GANADERIA: La ganadería en Oaxaca afronta dificultades para su desarrollo, entre las que se pueden señalar: falta de pequeñas obras hidráulicas para el aprovechamiento de aguas broncas. Malos manejos. Precarias condiciones de sanidad animal. Problemas de tenencia de la tierra, lo que ocasiona restricciones de crédito y frena las inversiones.

El inventario ganadero a 1970 reporta la existencia de 1'144,422 cabezas de ganado bovino. De acuerdo al mismo inventario el ganado porcino fue de 543,174 cabezas, la existencia de ganado ovi-caprino fue de 1'243,378 cabezas. Por lo que toca a la disponibilidad de aves, en el año de 1970 había en el estado 5'432,000 aves.

PESCA: La actividad pesquera representa alrededor del 3% del tonelaje nacional de explotación pesquera y el 7.6% del valor de la misma. La población del Estado de Oaxaca dedicada a la pesca alcanzó en 1968, la cifra de 1,814 personas, lo que representa cerca del 4% de la población dedicada a la pesca en todo el país.

La actividad de industrias conexas a la pesca en Oaxaca estaba representada en 1968 por una planta enlatadora, 3 congeladoras y una reductora, que significaban el 3%, 4.5% y 3% del total nacional de estas plantas respectivamente.

Las especies capturadas más importantes son: Camarón, lisa, corvina, sábalo. De éstas, la pesca camaronera representa más del 60% del tonelaje total capturado.

EMPLEO: Los empleos generados por el desarrollo turístico en el período 1975-1982, alcanzan la cifra de 1,250, de los que dependerá una población de 4,150 personas. La estructura ocupacional experimentará un cambio importante, dado que los empleos generados serán básicamente en actividades terciarias, y no pueden esperarse incrementos similares en actividades primarias y secundarias.

1.4 INFRAESTRUCTURA

CARRETERAS: De los centros generadores de turismo a la zona de desarrollo, que son Oaxaca y Acapulco, se tienen las siguientes vías de acceso:

1. OAXACA - SOLA DE VEGA - PUERTO ESCONDIDO. Ya se encuentra totalmente pavimentada, teniendo como característica principal pendientes fuertes en algunos tramos y muy sinuosa casi en su totalidad, el tiempo promedio de recorrido es de siete horas.
2. OAXACA - MIAHUATLAN - POCHUTLA - PUERTO ESCONDIDO. Por esta ruta el camino es revestido y de trazo sinuoso semejante al descrito anteriormente, aunque con mayores pendientes y tramos más difíciles lo que obliga a circular a una velocidad promedio de 25 km/hr; por lo que el recorrido es mucho más tardado.
3. ACAPULCO - PUERTO ESCONDIDO. Está comunicado por la carretera costera del Pacífico con una distancia de 402 km. en el que se puede circular con bastante seguridad a una velocidad entre 80 y 100 km/hr. El mayor peligro lo constituye el ganado que frecuentemente invade la carretera.

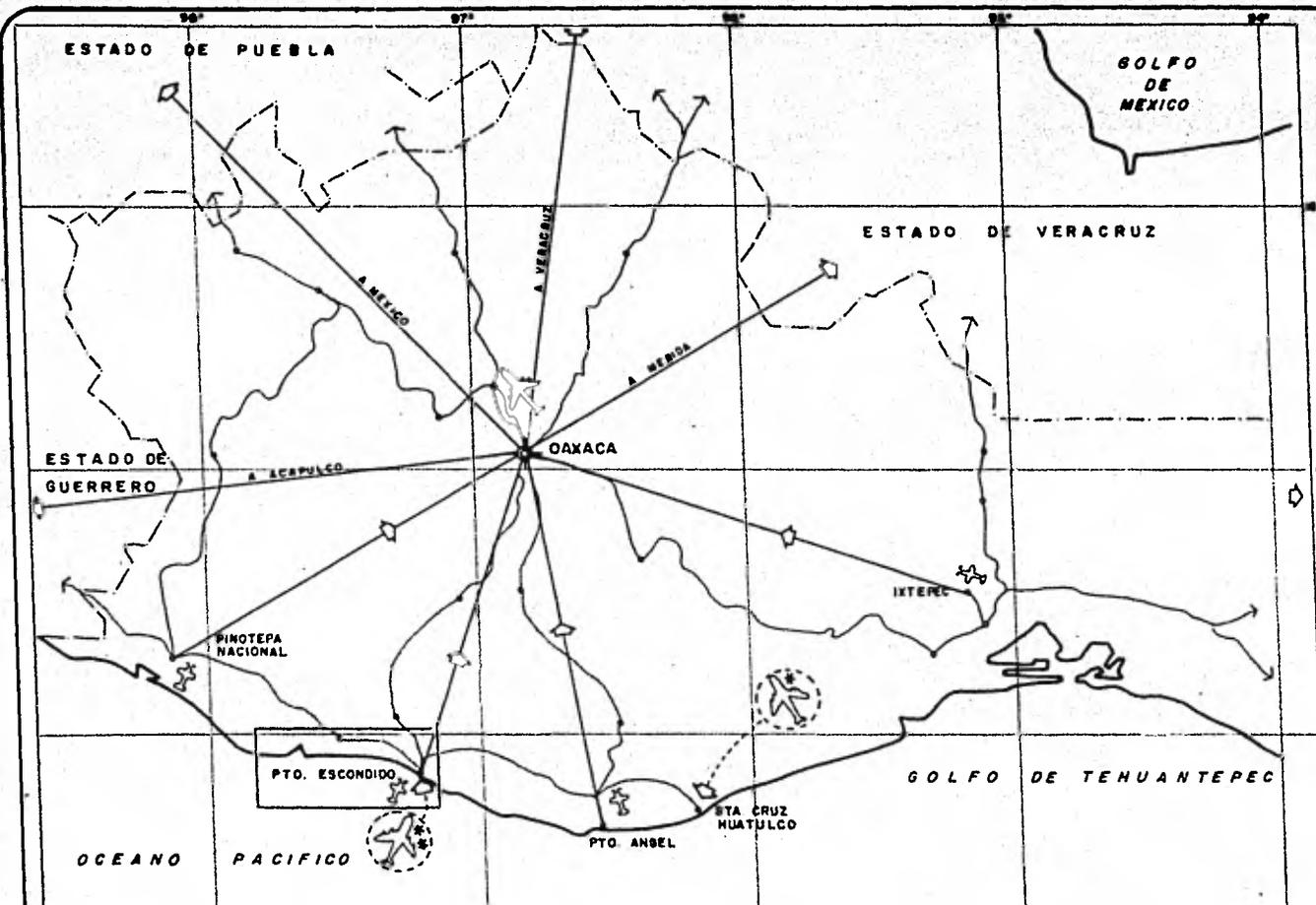
AEROPUERTOS: Puerto Escondido tiene una de las cuatro aeropistas de la zona, las cuales no son capaces de recibir jets, puesto que son de terracería. El aeropuerto de la ciudad de Oaxaca es de tipo nacional, para lo cual se está ampliando en Puerto Escondido un segundo aeropuerto que sí está pavimentado pero que sólo tiene 1,600 mts. de longitud, se pretende ampliarlo a 2,200 mts. para que sea capaz de recibir jets; y así ser un aeropuerto de apoyo al nacional de Oaxaca y sobre todo para impulsar el desarrollo turístico de Puerto Escondido.

EQUIPAMIENTO URBANO: Puerto Escondido cuenta con una administración de correos, de igual manera existe una administración de telégrafos, tal como el sistema de teléfonos "Magneto Ericsson" y larga distancia; dispone actualmente de 25 aparatos y 25 líneas telefónicas.

AGUA: La fuente de abastecimiento actual se encuentra en el Río Colotepec, el desarrollo turístico encuentra su abastecimiento en dos pozos construídos para dicho fin.

DRENAJE: Puerto Escondido no cuenta con sistema de drenaje y actualmente se realiza por superficie y con destino al mar, lo que representa peligro de contaminación de la pequeña bahía. El desarrollo turístico sí cuenta con este servicio y también con 2 plantas de tratamiento de aguas negras.

ELECTRICIDAD: Cuenta con una planta recientemente construída por la Comisión Federal de Electricidad con una capacidad instalada de 15,000 kv.



PRONOSTICO DE TRAFICO AEREO A LA CD DE OAXACA

AÑO		COMERCIAL
1973	REAL	82 803
1974	REAL	84 065
* 1975	REAL	96 164
1976	PRONOSTICO	114 371
1977	"	131 052
1978	"	147 732

MES	# 1975	
	COMERCIAL	PARTICULAR
ENERO	7 488	280
FEBRERO	7 618	181
MARZO	8 048	156
ABRIL	7 332	98
MAYO	7 507	72
JUNIO	6 448	76
JULIO	8 102	64
AGOSTO	9 226	30
SEPTIEMBRE	7 387	53
OCTUBRE	8 228	112
NOVIEMBRE	7 934	155
DICIEMBRE	9 829	327
TOTAL	96 164	1 585

PUERTO ESCONDIDO		
FRECUENCIA ANUAL DE VUELOS CON AVIONES DE 90 PASAJEROS 1975	AL 100 %	915
	AL 75 %	1220
	AL 85 %	1407

VUELOS DIRECTOS DE LOS AEROPUERTOS NACIONALES A LA CD. DE OAXACA, OAX.

ORIGEN	DESTINO	TIPO	LINEA AEREA	VECES SEMANA	ASIENTOS OPERADOS GEN.
OAXACA	ACAPULCO	DC-9	AEROMEXICO	4	340 11.31
	MEXICO	727	MEXICANA DE AVIACION	11	1708 36.7
	TUXTLA GTZ.	"	"	4	420 20.4
	VILLAHERMOSA	DC-9	AEROMEXICO	4	340 11.31

AEROPISTAS

NOMBRE	LONGITUD	EQUIPO	ALTITUD DE PISTA	OPERABLE	COMBUSTIBLE
IXTEPEEC	61	1080	DTO	NO	
PINOTEPA NACIONAL	813	800	AVTA	NO	
POCHUTLA	427	828	DYO		
PUERTO ESCONDIDO	81	1600	DC-3	NO	
MENH	MTS				

- PROYECTO AEROPUERTO MEDIANO ALCANCE
- CONSTRUCCION AEROPUERTO LARGO ALCANCE (PARA 1983 UNA PISTA DE 2200 m. EQUIPO OPERABLE "DC-10" 1727/155x200 PASAJEROS)
- DYO
- AVTA



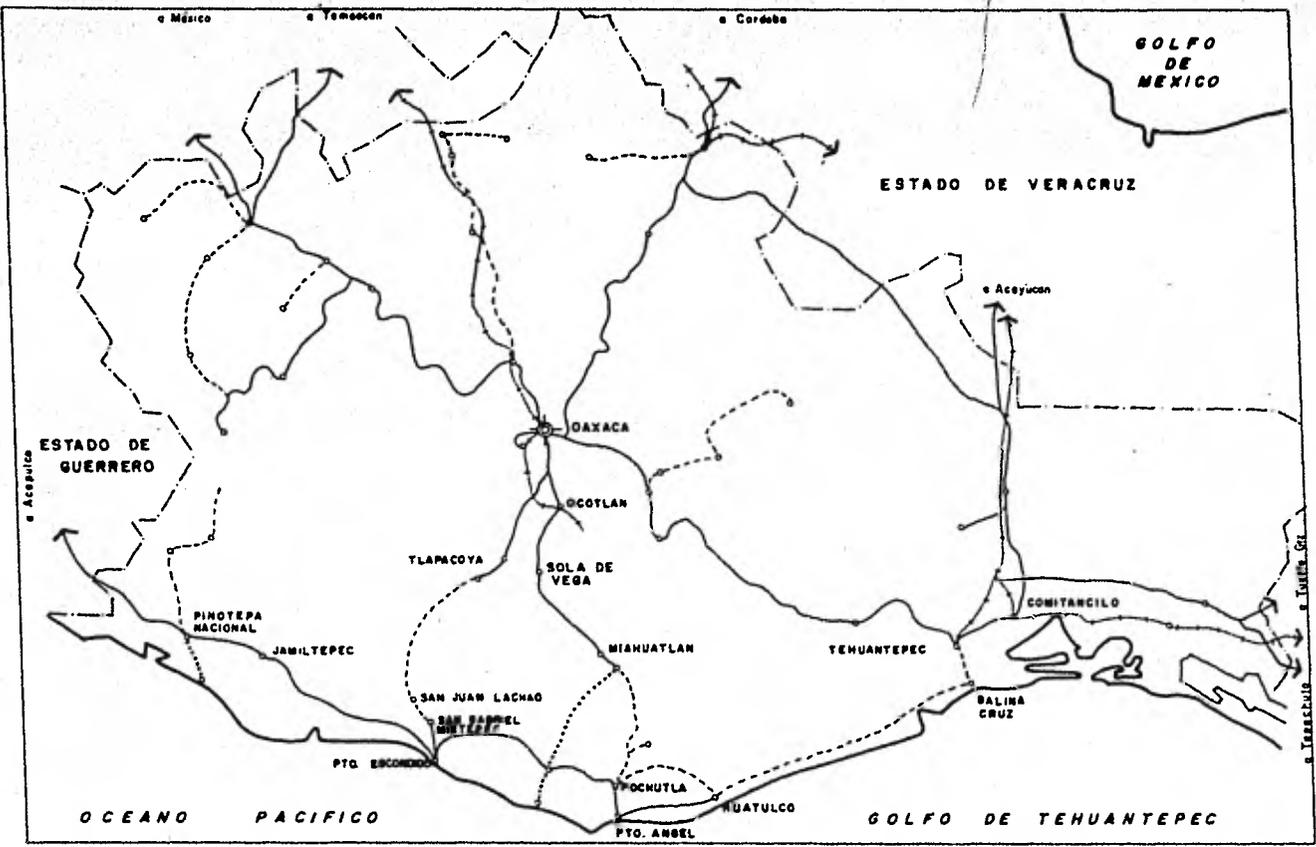
HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TALLER "C" INVESTIGACION ENA UNAM



AEROPISTAS
PUERTO

1.7
LÁMINA NO

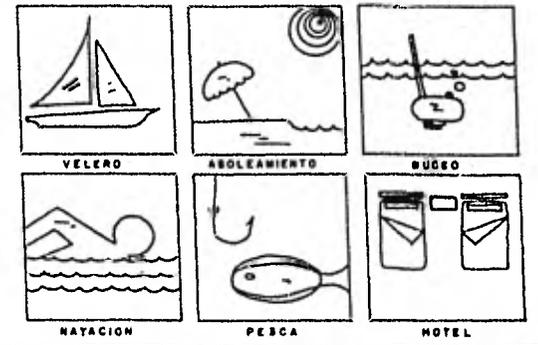


-  COMIDAS Y BEBIDAS TÍPICAS
-  FIESTAS Y FERIAS
-  PARQUES NACIONALES
-  BALNEARIOS
-  ARTESANIAS



RUTAS		DIST.	TIEMPO
DE OAXACA	A SOLA DE VEGA	26 KM	2H 30M
" SOLA DE VEGA	" PTO. ESCONDIDO	24 "	1 "
" OAXACA	" MIANUATLAN	64 "	1 " 40"
" MIANUATLAN	" PTO. ANSEL	19 "	1 "
" OAXACA	" TOTOLAPAN	80 "	1 "
" TOTOLAPAN	" TEQUISISTLAN	92 "	2 "
" TEQUISISTLAN	" TEHUANTEPEC	94 "	30"
" TEHUANTEPEC	" SALINA CRUZ	72 "	18"
" TEHUANTEPEC	" JUCHITAN	52 "	20"
" PTO. ESCONDIDO	" PTO. ANSEL	80 "	1 "

SIMBOLOGIA	
PAVIMENTADAS	—————
REVESTIDAS	- - - - -
TERRACERIAS
BRECHAS	- - - - -
FERROCARRIL	—————

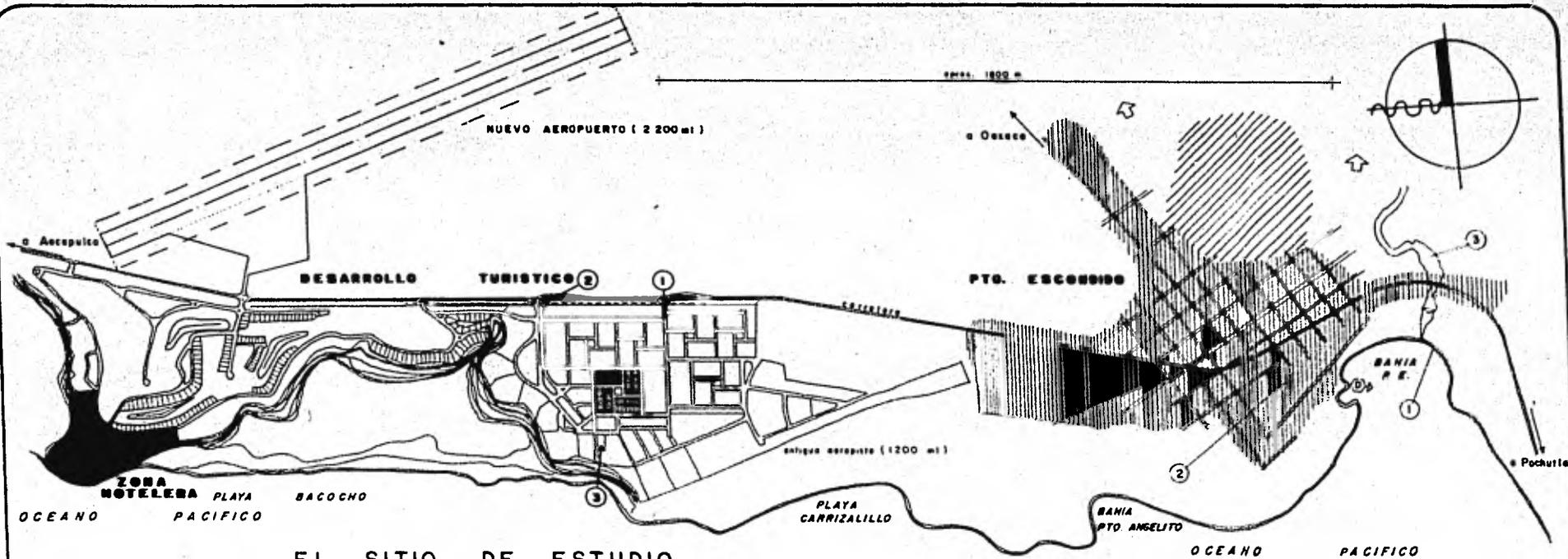


HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

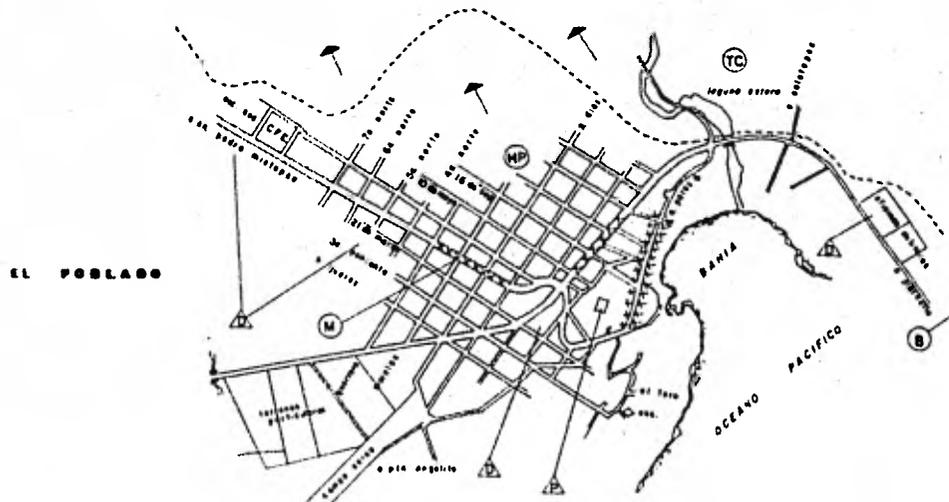


CARRETERAS
PUNTE: _____

1.8



EL SITIO DE ESTUDIO



DESARROLLO TURISTICO

- 1 ACOMETIDA C.F.E. LINEA AEREA DE ALTA TENSION A 132 KV C.F.E.
 - 2 LINEA DE CONDUCCION DE AGUA POTABLE PROCEDENTE DE POZOS # 1 Y 4
 - 3 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDAS
- NO EXISTE ALCANTARILLADO PLUVIAL, SINO UN SISTEMA DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

PUERTO ESCONDIDO

SIMBOLOGIA

	zona comercial central
	vivienda
	habitacion precaria
	plaza (1)
	terrazzo comercial
	parque, jardín, plaza
	mercado público
	seguridad municipal
	estaciones de tratamiento
	zona deportiva
	parque (2)
	industria (2)
	central comercial (2)
(1)	transformación de campo
(2)	recreativo

**INFRAESTRUCTURA
EQUIPAMIENTO URBANO Y
USO DEL SUELO**

PUERTO ESCONDIDO

SIMBOLOGIA

	café
	zona sin red de escurrimiento de agua
	zona con drenaje (1)
	zona no electrificada
	zona inundable (1)
	manejo de drenaje (1)
	lugar de aterrizaje
	estado de la superficie de riego y drenaje
	hidrantes (2)
	pendiente topográfica
(1)	sin información de campo
(2)	recreativo



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TALLER "C" INVESTIGACION EN A U.N.A.M.



EL SITIO DE ESTUDIO
PUENTE
LOPEZ FLORES J. ANTONIO
C. 111 TSS1610 - 8

3.1

ESTUDIO DE MERCADO

2.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente estudio tiene por objetivo estimar el número de cuartos requeridos para un desarrollo turístico en Puerto Escondido, Oaxaca, de acuerdo con su potencial turístico.

Para estimar el potencial turístico de Puerto Escondido se consideró que los visitantes pueden provenir fundamentalmente de dos corrientes turísticas, la de Oaxaca y la de Acapulco. Primeramente, se estimó la corriente proveniente de Oaxaca en base al turismo esperado en esa ciudad, y a la relación que se espera puedan tener Oaxaca y Puerto Escondido. Esta relación se basa en la que existe actualmente entre Mérida e Isla Mujeres. Por otro lado se calcula cuanto puede ser atraído desde Acapulco tomando como base la situación actual de Zihuatanejo.

Anterior a determinar el total de cuartos requeridos y número de visitantes, se llevan a cabo algunas consideraciones acerca de los requerimientos de la historia hotelera.

2.2 HISTORIA HOTELERA

CUADRO No. 1

CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO EN PUERTO ESCONDIDO, OAX.

CATEGORIAS	ESTABLECIMIENTOS	% CUARTOS
II	1	100 *
III	5	149 *
IV	3	71
V	5	70
TOTAL	14	390

* Aplicando el criterio acostumbrado de considerar como oferta de calidad turística sólo aquellas habitaciones clasificadas entre I y III, encontramos que hay 249 cuartos adecuados para el alojamiento turístico.

CUADRO No. 2

HISTORIA HOTELERA

CATEGORIAS	1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	Ctos	%										
II	-		-		-		100	29.9	100	26.9	100	25.6
III	46	47.9	46	37.1	74	38.3	113	33.8	149	40.0	149	38.2
IV	33	34.4	33	26.6	71	36.8	71	21.2	71	19.1	71	18.2
V	17	17.7	45	36.3	48	24.9	50	15.0	52	14.0	70	17.9
TOTAL	96	100.	124	100.	193	100.	334	100.	372	100.	390	100.

CUADRO No. 3

COEFICIENTE DE OCUPACION

	II	III	IV	V	PROMEDIO
1975	*	16.1	23.3	-	19.1
1976	*	16.3	25.0	2.9	13.8
1977	*	29.1	50.1	4.2	34.2
1978	11.8	29.5	53.1	13.9	27.0
1979	35.4	43.2	55.5	12.4	36.6
1980	56.2	51.7	52.5	13.6	40.2

* No existe demanda hotelera en esta categoría.

CUADRO No. 4

INDICE DE ESTACIONALIDAD

	II	III	IV	V	PROMEDIO
Enero	83	93	112	110	96
Febrero	81	89	105	131	93
Marzo	134	105	92	107	110
Abril	112	101	90	103	102
Mayo	83	92	86	107	89
Junio	48	103	102	73	86
Julio	134	113	115	98	118
Agosto	171	100	106	101	120
Septiembre	42	82	89	68	72
Octubre	45	99	90	82	82
Noviembre	84	113	99	84	99
Diciembre	177	103	110	130	126
MEDIA	100	100	100	100	100

CUADRO No. 5

	<u>ORIGEN Y ESTADIA</u>				1975 - 1980 PROMEDIO	
	<u>VISITANTES NACIONALES</u>	<u>ESTADIA</u>	<u>VISITANTES EXTRANJEROS</u>	<u>ESTADIA</u>	<u>VISITANTES %</u>	<u>ESTADIA días</u>
II	85	3	15	4	100	3.2
III	71	2.5	28.4	7.3	100	3.9
IV	82	1.1	18	3.2	100	1.5
V	15	2.0	85	10	100	8.8
TOTAL	63	2.2	36.6	8	100	4.3

CUADRO No. 6

	<u>PERSONAL OCUPADO</u>					No. de <u>CTOS.</u>	EMPLEADOS <u>x CTO.</u>
	<u>CTOS</u>	<u>ALIMENTOS BEBIDAS</u>	<u>ADMINIS- TRACION</u>	<u>OTROS</u>	<u>TOTAL EMPLEADOS</u>		
II	15	15	6	10	46	100	0.46
III	22	19	7	16	64	149	0.43
IV	10	6	4	3	23	71	0.32
V	6	-	4	2	12	70	0.17
TOTAL	53	40	21	31	145	390	0.37

CUADRO No. 7

PROMEDIO DE TARIFAS - EN CTO. DOBLE SIN ALIMENTOS

	<u>TEMPORADA</u>	<u>FUERA TEMP.</u>	<u>PROMEDIO</u>
II	829	829	829
III	638	448	543
IV	208	208	208
V	120	120	120

2.3 MERCADO TURISTICO Y DEMANDA

El potencial turístico de Puerto Escondido se determina por las dos corrientes turísticas que llegan a él, la de Oaxaca y la de Acapulco.

NUMERO DE TURISTAS ESPERADOS EN OAXACA, OAX.

AÑO	TURISTAS EN OAXACA, OAX.
1975	257,482
1980	396,167
1985	689,553

VISITANTES A PUERTO ESCONDIDO, DE LA CORRIENTE DE OAXACA

AÑO	TURISTAS AL AÑO	
1975	7,724	3%
1980	39,617	10%
1985	68,955	10%

DATOS BASE PARA DETERMINAR EL NUMERO DE
CUARTOS DE HOTEL REQUERIDOS.

- * El número de noches promedio es de 3
- * El número de personas por cuarto es 1.8 en promedio
- * Con una ocupación del 70%

NUMERO DE CUARTOS REQUERIDOS

AÑO	ABSORBIENDO LA CORRIENTE DE OAXACA
1975	50 Ctos.
1976	91 Ctos.
1977	120 Ctos.
1978	152 Ctos.
1979	213 Ctos.
1980	258 Ctos.
1985	398 Ctos.

NUMERO DE CUARTOS PARA PUERTO ESCONDIDO

AÑO	ABSORBIENDO LA CORRIENTE DE ACAPULCO
1975	97 Ctos.
1976	105 Ctos
1977	115 Ctos.
1978	126 Ctos.
1979	137 Ctos.
1980	149 Ctos.
1985	229 Ctos.

VISITANTES A PUERTO ESCONDIDO DE LA CORRIENTE DE ACAPULCO

1975	14,870
1980	22,842
1985	35,106

NUMERO ESTIMADO DE CUARTOS REQUERIDOS PARA UN CENTRO TURISTICO EN PUERTO ESCONDIDO, OAX.

AÑO	POR OAXACA	POR ACAPULCO	TOTAL
1975	50	97	147
1976	91	105	196
1977	120	115	235
1978	152	126	278
1979	213	137	350
1980	258	149	407
1985	398	259	627

TURISMO ESPERADO EN PUERTO ESCONDIDO

PROCEDENCIA	1975	1980	1985
NACIONAL	15,816	43,721	67,243
EXTRANJERO	6,778	18,738	28,818
TOTAL	22,594	62,459	96,061

70%

30%

DEMANDAS

PRIMERO: Existe la necesidad de tener los siguientes cuartos de hotel:

AÑO			
1981	-	451	Ctos.
1982	-	495	Ctos.
1983	-	539	Ctos.
1984	-	583	Ctos.
1985	-	627	Ctos.

SEGUNDO: Considerando que existen 249 cuartos de hotel de calidad turística disponibles, se tienen los siguientes déficits.

AÑO	REQUERIDOS		EXISTENTES		DEFICIT
1981	451	-	249	=	202 Ctos.
1982	495	-	249	=	246 Ctos.
1983	539	-	249	=	290 Ctos.
1984	583	-	249	=	334 Ctos.
1985	627	-	249	=	378 Ctos.

INCREMENTO AL TURISMO MEDIANTE EL AEROPUERTO:

	<u>No. DE CTOS.</u>	<u>No. TUR/AÑO</u>	<u>MEDIO DE</u>	<u>%</u>	
	<u>REQUERIDOS</u>		<u>TRANSPORTE</u>		
1985	627	20,000	- Avión	20	
		80,000	- Automóvil	80	(Sin ampliación al aeropuerto)
1985	<u>1,000</u>	80,000	- Avión	50	
		80,000	- Automóvil	50	
		160,000			
1985	1,567	186,660	- Avión	70	
		80,000	- Automóvil	30	
		266,660			

(Para 1,000 y 1,567 ctos. se considera la ampliación del aeropuerto)

PARA UNA OCUPACION DE 1,000 CTOS. EN 1985

$7 \text{ días semana } 7/3 = 2.33 \text{ períodos}$
$3232 \text{ tur.}/2.33 = 1385 \text{ tur./p. de 3 días}$
$1385 \times 1.3 = 1800 \text{ turistas}$
$1800 / 1.8 = 1,000 \text{ cuartos}$

Cada semana llegan 3232 turistas para 1000 cuartos.
50% x avión = 1616

VUELOS COMERCIALES A PUERTO ESCONDIDO EN 1985, GENERANDO UNA DEMANDA DE 1,000 CUARTOS

ORIGEN	LINEA AEREA	FRECUENCIA SEMANAL	TIPO DE AVION	ASIENTOS DISPONIBLES SEMANAL	PORCIENTO %
Acapulco	MEXICANA	2	B-272-100 (155-200)	151	9.4
Cd. de Oaxaca	AEROMEXICO	9	DC-9-30 (160)	847	52.4
Cd. de México	MEXICANA	7	B-727-100 (155-200)	618	38.2
TOTAL		18		1,616	100.0 %

ENFOQUE: Con la consideración de que el aeropuerto participa con un 50% en el flujo turístico de Puerto Escondido, tendremos para 1985 una oferta de 1,000 cuartos de hotel, que es precisamente la meta a lograr del fideicomiso Puerto Escondido a dicha fecha. Por lo que el déficit será: $1,000 - 249 = 751$ cuartos.

Dicho déficit será superado con la construcción de varios hoteles en distintas etapas, por lo que para determinar la capacidad del primer hotel para cubrir el déficit se tomará en cuenta que: el hotel deberá ser semejante a los ya existentes en tamaño para que se adecue al mercado hotelero, pero sin perder de vista que mientras más grande sea, podrá ofrecer mejores servicios.

CONCLUSION

- TAMAÑO: Hotel de 152 habitaciones
- CATEGORIA: "AA"

PROGRAMA ARQUITECTONICO

3.1 PROGRAMA

a. SERVICIOS PUBLICOS

a.1 MOTOR LOBBY 120 m²

a.2 VESTIBULO GENERAL 120 m²

a.3 OFICINAS 310 m²

RECEPCION 160 m²

a.3.1 Mostrador (informes, registro, llaves, mensajes)

a.3.2 Caja

a.3.3 Caja de valores

a.3.4 Teléfonos y conmutador

a.3.5 Reservación de grupos

ADMINISTRACION 150 m²

a.3.6 Gerente de Reservaciones y Ventas.

a.3.7 Conmutador, sonido y telex

a.3.8 Gerente de turno

a.3.9 Gerente de Ventas

a.3.10 Secretarías y espera

a.3.11 Contador

a.3.12 Area de crédito y cobranza

a.3.13 Archivo

a.3.14 Sanitarios

a.4 CONCESIONES 150 m²

a.4.1 Agencia de turismo y renta de autos.

a.4.2 Tabaquería y regalos

a.4.3 Salón de belleza

a.4.4 Peluquería

a.4.5 Farmacia

a.4.6 Vestíbulo de teléfonos

a.5 SANITARIOS PUBLICOS 45 m²

a.5.1 Hombres

a.5.2 Mujeres

b. AREA DE HOSPEDAJE

b.1 CUARTOS DOBLES (144) 5,529 m²

b.1.1 Vestíbulo y closet

b.1.2 Baño

b.1.3 Alcoba

b.1.4 Estar

b.1.5 Terraza

b.2 SUITES (8) 615 m²

b.2.1 Vestíbulo y closet

b.2.2 Estancia

b.2.3 Baño y closet

b.2.4 Alcoba

b.2.5 Terraza

b.3 ESTACION DE SERVICIO 320 m²

b.3.1 Ropería de piso y material de renovación

b.3.2 Cuarto de aseo

b.4 SERVICIO

b.4.1 Ducto de basura

b.4.2 Ducto de ropa sucia

b.4.3 Elevador de servicio

b.4.4 Escalera de servicio

b.4.5 Máquina de Hielo

b.5 CIRCULACIONES 2,960 m²

c. AREA SOCIAL

c.1	LOUNGE	130 m ²
c.2	RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES (capacidad 100 personas)	245 m ²
c.2.1	Vestíbulo	
c.2.2	Mesas	
c.2.3	Estación de servicio	
c.2.4	Sanitarios	
c.3	LOBBY BAR (cap. 43 personas)	144 m ²
c.3.1	Barra y caja	
c.3.2	Bodega	
c.3.3	Mesas bajas	
c.4	BAR ALBERCA	75 m ²
c.4.1	Barra y caja	
c.4.2	Cocina satélite	
c.4.3	Bodega	
c.5	DISCOTEQUE (cap. 60 personas)	240 m ²
c.5.1	Acceso	
c.5.2	Barra y caja	
c.5.3	Mesas bajas	
c.5.4	Pista de baile	
c.5.5	Caseta de luz y sonido	
c.5.6	Bodega	
c.5.7	Sanitarios	
c.5.8	Salida de emergencia	

d. SERVICIOS RECREATIVOS

d.1	ALBERCA	522 m ²
d.1.1	Sanitarios para alberca y guarda de toallas	

d.2 ASOLEADEROS

d.3 CANCHAS DE TENIS (2) 1,296 m²

d.4 AREAS VERDES Y ANDADORES

d.5 MIRADOR

e. SERVICIOS GENERALES

e.1 LAVANDERIA 175 m²

- e.1.1 Recibo de ropa sucia
- e.1.2 Báscula
- e.1.3 Lavadoras
- e.1.4 Centrífugas
- e.1.5 Tómbolas
- e.1.6 Mangle
- e.1.7 Unidad planchadora hotelera
- e.1.8 Ropería central
- e.1.9 Costura
- e.1.10 Guarda de uniformes
- e.1.11 Ama de llaves (Jefa de blancos).

e.2 COCINA 285 m²

- e.2.1 Lavado de loza y ollas
- e.2.2 Area de cocción
- e.2.3 Preparación alimentos fríos
- e.2.4 Mesas de trabajo y tarjas
- e.2.5 Barra de baño maría
- e.2.6 Preparación de café
- e.2.7 Bar de servicio
- e.2.8 Almacén del diario
- e.2.9 Jefe de cocina y Caja
- e.2.10 Refrigerador y congelador
- e.2.11 Fuente de sodas
- e.2.12 Servicio a cuartos
- e.2.13 Comedor de empleados (autoservicio)

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO EN SUS
DIVERSOS ASPECTOS

4.1 ARQUITECTONICO

UBICACION: La zona hotelera se encuentra en la segunda etapa del desarrollo turístico, en la denominada zona "Punta Colorada", privilegiada ésta por su dominio visual del Océano Pacífico.

TERRENO: La zona seleccionada para el desarrollo turístico está formada por dos plataformas casi planas con pendiente de $\pm 3\%$ hacia el mar, con un desnivel aproximado de 15 mts, entre cada una; la diferencia de niveles está constituida por una zona en forma de media luna que produce una especie de anfiteatro al océano con una fuerte pendiente.

El terreno en particular que se escogió es el lote No. 2 en forma de península, con un área aproximada de 28,000 m², a 15 mts. sobre el nivel del mar altura del hombro del talud y una pendiente hacia el mar del 3%. Debido a lo cual el terreno no cuenta con playa propia, por estar en zona de acantilados; no obstante cuenta con una cualidad mucho mejor: es un magnífico mirador natural, por lo que se propuso su posición estratégica en atención al estudio de asoleamiento, vientos dominantes, al ángulo de visión con respecto al mar, de tal manera se determinó que las orientaciones más favorables son Noroeste y Sureste, debiendo tener todos los cuartos vista al mar.

Se contará con dos accesos del fraccionamiento a la playa, el actual es el que lleva al club de playa y uno futuro que llevará a la marina en la caleta.

EL CONJUNTO: Está resuelto en base a dos cuerpos rectangulares desfasados entre sí, pero a su vez unidos en su zona de traslape; teniendo sus niveles de habitaciones colocados en una crujía donde la mitad de los cuartos tiene una orientación Nor-noroeste, y la otra mitad, Sur-sureste, dominando de esta manera tanto el dorado Pacífico como la caleta con su futura marina.

El conjunto está compuesto por: Una zona de acceso, estacionamiento y abasto, el edificio en sí, que en cuanto a altura son dos distintos cuerpos: el alto, que son habitaciones y el bajo, que son áreas públicas y sociales, la alberca con su palapa bar y asoleaderos, zona deportiva con dos canchas de tenis y todo ello rodeado de inmensas zonas jardinadas en donde, debido a su magnitud, se pueden desarrollar tanto juegos infantiles para los niños y un golfito como un mirador y zona con palapas.

ACCESO: El acceso principal está definido por una vialidad central adoquinada y enmarcada con palmeras en el camellón, que comunica, primero al subir con el Motor Lobby y posteriormente con el estacionamiento. Debido a la restricción que existe a los linderos que es de 12 mts. se separó el hotel de la calle y colindancias mediante la ubicación del estacionamiento en ese sitio.

ESTACIONAMIENTO: Se determina su capacidad en base al reglamento vigente para hoteles:

Para los 1°s. 20 cuartos	1 por cada 4 cuartos	= 5
Para los excedentes	1 por cada 8 cuartos	= 17
Comercios	1 por cada 50 m ² rentables	= 3
Canchas deportivas	1 por cada 150 m ²	= 7
		<u>32 autos</u>

El estacionamiento se manejó bajo el concepto de que por ser un aspecto necesario, mas no estético debe ocultarse, ya que no debe formar parte de fachadas o ser observado por el huésped desde los pasillos de habitaciones. Para lo cual se determinó que al acceder al estacionamiento se deberá descender por lo menos 80 cm para ocultar el auto parcialmente y aquél será tratado a su vez con árboles y áreas jardinadas.

LOBBY: Es un vestíbulo amplio inmediato al acceso, su función es recibir al huésped que ha llegado al Motor Lobby en taxi, auto o autobús turístico, y distribuirlo a las distintas partes del hotel. Como característica, esta área tiene doble altura ya que es una zona de transición de la parte externa a la parte interna, y se realza su importancia con la jerarquización que le da el haz de luz producido por la zona cubierta con domos.

La primer impresión que debe llevarse el turista al arriivar al hoteles encontrar lo que va buscando, EL MAR; por lo que se ha dispuesto el lobby de tal manera que le permita tener al turista una magnífica perspectiva del mar a su llegada.

Entrando al lobby tenemos a mano derecha el mostrador de recepción, cajas y área de guarda de maletas. A la izquierda del vestíbulo está el LOUNGE con pequeños grupos de salas de espera y estar. Al frente se pasa al vestíbulo de concesiones y teléfonos, encontrándonos con una escalinata que nos lleva al vestíbulo de elevadores que se encuentra medio nivel más abajo, quedando así el área pública separada en dos niveles distintos. El área de elevadores está compuesta por 3 elevadores de 8 pasajeros cada uno, siendo esta zona tangencial respecto a la salida a la alberca desde donde también se domina visualmente el mar. A la izquierda se accede al restaurant de especialidades y a un lado de dicho paso se encuentra el lobby-bar, el cual tiene un ligero cambio de nivel tamizando la diferencia de actividades.

Los sanitarios se han dispuesto de tal manera que den servicio a las áreas públicas sin enfatizar su localización en la circulación principal, por lo que se ubican en una circulación secundaria que conduce a la discoteque a través de la zona de concesiones.

ADMINISTRACION: Se encuentra ubicada de tal manera que esté inmediata al acceso del Hotel, por ser esta zona donde el huésped se registra al llegar. Cuenta con un mostrador de recepción, oficinas de Reservaciones y Ventas, Caja, Cajas de Seguridad, Reservaciones de grupo y panel de llaves de cuartos. Por la parte izquierda se tiene el acceso de empleados administrativos, siendo éste un pasillo que conduce al área contable, la cual es rodeada por los servicios de conmutador, telex y sonido al igual que por los sanitarios y zona de preparar café; para subir al primer nivel se cuenta con unas escaleras que nos llevan al nivel gerencial, donde tenemos en primer término el área Secretarial, Recepción y Espera, donde se encuentran las oficinas del Gerente de Turno, Gerente de Bebidas y Alimentos, Gerente de Ventas y Contador.

CONCESIONES: Están dispuestas de manera que no ocupen un lugar específico dentro de la zonificación general, sino que se encuentran al paso del transeúnte, quien tiene como destino llegar a un lugar de mayor importancia como es el Restaurant o la Discoteque. Las concesiones son las cinco más requeridas en un hotel, a saber: Agencia de turismo y renta de autos, tabaquería y regalos, salón de belleza, peluquería y farmacia. Por ser esta parte transitada sin ser el paso principal es que se ha escogido para ubicar el vestíbulo de teléfonos públicos.

LOBBY BAR: Es una zona con grupos de asientos para distinto número de personas, empotrados en muros bajos con mesas para recibir servicio del bar. Cuenta con vista al mar y es diferenciado del área pública por un cambio de nivel en el piso, que junto con las jardineras, decoración informal y tipo de iluminación le dan un carácter a esta zona de mayor intimidad. El bar se encuentra en la misma zona y es abastecido directamente del bar de servicio a través de la cocina.

RESTAURANT DE ESPECIALIDADES: Se localiza a un lado del Lobby Bar, de igual manera que en aquel se encuentra rodeado por jardineras de manera que en fachada provocan una agradable vista y una invitación a entrar. Se logró una magnífica vista al mar y a las áreas recreativas. Se tiene un pequeño receso en el acceso, su amueblado y decoración será formal, se dará importancia a la iluminación que irá de acuerdo según la hora y la época, siempre con la intención de dar al comensal un ambiente acogedor. Capacidad para 100 personas, servicio de comidas y cenas formales, con una cocina elaborada e internacional, servicio de la 1 p.m. a la 1 a.m. (varía según temporada).

De manera sutil se ha manejado la zona de sanitarios donde se hace énfasis mediante unos escalones del cambio de área y uso. Se ha logrado un ambiente amable de estos servicios, mediante el uso de una zona jardinada en su vestíbulo.

DISCOTEQUE: Su acceso es por el Lobby a través de la zona de concesiones, su capacidad es para 60 personas, el mobiliario es a base de mesitas bajas con bancos, y la zona de la pista de baile tiene doble altura. Cuenta con sanitarios, bar y área de preparación, bodega, montacargas para el abasto y caseta de control de luz y sonido en alto. Se dará importancia al juego de luces, recubrimientos acústicos y luminosos en muros. La salida de emergencia conduce directamente al exterior. Dará servicio de 7:00 p.m. a 3:00 a.m.

HABITACION: Tenemos 8 niveles tipo con 18 habitaciones por piso (pudiendo ser cuartos sencillos y dobles); y una suite por nivel. Distribuidos en 2 alas, la mitad tiene vista al Océano Pacífico y la otra a la caleta donde se construirá a futuro una marina. A los niveles de habitaciones se llega por elevador, donde en su vestíbulo se tiene un mirador, que mientras se espera el ascensor se puede contemplar el bello mar de Puerto Escondido. Junto a los elevadores se tienen localizadas céntricamente las máquinas de hielo que dan servicio a los huéspedes, con un amplio vestíbulo.

En cada nivel se cuenta con una estación de ropería de piso y material de renovación constante, ductos de basura y ropa sucia, al igual que 2 escaleras de emergencia en los extremos de los pasillos y un elevador de servicio que comunica a los 8 niveles de habitación con la cocina y lavandería.

CUARTOS TIPO: Son 144 en total, se encuentran dispuestos uno remetido y otro salido en forma alternada, para dar mayor juego y movimiento a las fachadas, de esta manera se evita la monotonía provocando un agradable juego de luz y sombra, aspectos que se ven reflejados en el interior mismo

de los pasillos, en donde gracias a este movimiento libre de las habitaciones, se forman tanto espacios abiertos como cerrados; con jardineras, muros ciegos y ventanales, que no le causan cansancio al huésped, ni física ni ópticamente. Aspecto que también será tomado en cuenta al colocar las luminarias transversalmente al sentido de circulación para lograr así un efecto de reducción en el largo de los pasillos. Aprovechando los espacios abiertos, se encuentra al centro de los pasillos un Estar para descanso y lectura.

Cada habitación está diseñada para ofrecer el máximo confort, determinado por la categoría del hotel y del huésped, serán equipadas con aire acondicionado regulable al gusto, vestíbulo, closet, baño, alcoba para 2 camas 'queen', un pequeño estar y terraza con excelente vista al mar.

Un 30% de los cuartos son intercomunicados lo que da la posibilidad de crear un número extra de suites si se gusta, ya que éstas por definición son formadas por 2, 3 ó más módulos de habitación.

En el negocio de la hotelería, a cada cuarto se le llama Llave para efectos contables; por lo que un huésped al ocupar una suite representa 2 llaves.

SUITES: Están formadas por dos módulos de habitación en un extremo del Hotel, desde donde se domina perfectamente el océano. Son 8 suites en total, una por cada nivel, cuentan con las mismas características antes descritas, más aparte una estancia completa, la cual es convertible a camas. Se pondrá especial cuidado en la selección del mobiliario y decoración, todo sobre diseño, creándose en todas ellas un ambiente de privacidad y confort.

ALBERCA: Es de forma irregular a semejanza del terreno, cuenta con una parte de profundidad constante, otra con la profundidad necesaria para clavados con trampolín bajo y otra a manera de chapoteadero. Alrededor de la alberca se genera una plaza donde se encuentran los asoleaderos formando grupos diversos entre los cuales y de manera de dar servicio a la alberca se encuentra el 'Palapa Bar". Tanto para las canchas de tenis como para la alberca se tienen sanitarios que dan servicio al exterior y servicio de toallas. Todo rodeado por exuberante vegetación y palmeras.

COCINA: Localizada a espaldas del Restaurant de Especialidades tiene el mismo nivel de piso terminado para su fácil intercomunicación, al cual le da servicio de comidas y cenas, prepara alimentos para el servicio a cuartos, que por lo general son desayunos, aunque este servicio se brinda mínimo 16 hrs. al día. También abastece al Lobby Bar, Palapa Bar y Bar de Discoteque. Tendrá todo lo necesario para satisfacer la demanda y calidad deseada, contará con: cocina fría, cocina caliente, cocina del café, bar de servicio, lavado de loza y ollas, almacén del diario, zona para mesas de servicio a cuartos, elevador de servicio, oficina del cheff, caja y comedor de autoservicio para empleados.

LAVANDERIA: Se encuentra en el sótano con servicio directo del elevador de servicio y depósito del ducto de ropa sucia, cuenta con 2 lavadoras, 2 centrifugas, 2 tómbolas, un mangle, mesa de trabajo, una unidad hotelera planchadora y la Ropería Central, la cual tiene un área de costura, anaqueles, control y entrega, al igual que el ama de llaves se encarga de entregar los uniformes a los empleados.

ALMACEN DE ALIMENTOS REFRIGERADOS: Se encuentra tangente al andén de abasto, tiene una zona de lavado y preparación donde se reciben los alimentos previo a ser almacenados en las cámaras refrigerantes a diferentes temperaturas según el caso: refrigeración de lácteos y verduras, refrigeración de carne, congelación de carne y congelación de mariscos.

ALMACEN SE SECOS: Se divide en dos: Almacén General, donde se guarda la loza, vidrio y material de renovación como jabones, papelería, etc. y el Almacén de Alimentos, donde se guardan los granos, semillas, latas, etc. y se tiene control sobre las bodegas de vinos, cervezas y refrescos que siempre deben estar dentro del almacén. Todo vigilado desde la oficina del Ecónomo.

EMPLEADOS: El Hotel cuenta con 150 empleados de los cuales 75 son hombres y 75 mujeres, quienes laboran en 3 turnos distintos. Se buscó su acceso de manera independiente al acceso principal, se localiza en la zona de servicios por un andador paralelo al patio de maniobras. En la intendencia cuentan con reloj checador, oficina del Jefe de Personal, pagaduría, baños y vestidores.

TALLERES: Estando en la zona de servicios cuentan con: oficina del Ingeniero, bodega, área de trabajo y almacenes de herramienta de trabajo de: herrería, plomería, carpintería y pintura.

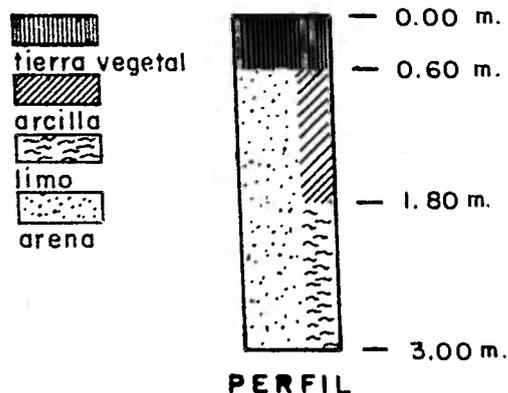
PATIO DE MANIOBRAS: Tiene capacidad para la descarga simultánea de 2 camiones (las bodegas se proveerán una vez por semana), andén de carga y descarga, cuartos de basura seca, basura refrigerada y vidrio (botellas vacías), área para lavado de botes y zona para descarga de diesel.

CUARTO DE MAQUINAS: Tiene una cisterna que abarca la reserva contra incendio, una Plante Luz de Emergencia, depósito de diesel, calderas, tanques de agua caliente, cabezal de vapor, sistema hidroneumático, bombas contra incendio, filtros y bombas de alberca.

4.2 ESTRUCTURAL

ESTRATIGRAFIA

El hotel está ubicado en un terreno donde los sondeos de GEOTEC, S.A., determinaron que existe un estrato de arena fina limosa en estado suelto; bajo este estrato existe otro de arena fina media arcillosa color café rojizo de compacidad de media a alta; subyaciendo este estrato se encontró otro constituido por arena fina y media poco limosa, color café amarillento cuya compacidad es alta y un contenido natural de agua del 8%. Finalmente entre 7.40 m. y 9.40 m. de profundidad se encontró un estrato fuertemente cementado con carbonatos de calcio que fue necesario muestrear con barril y broca de diamante.



FACTOR DE SEGURIDAD

La resistencia del terreno se determinó en base al criterio semiempírico de Terzaghi, la cual resultó ser de 38 ton/ m².

Sin embargo, dada la naturaleza sísmica de la zona, es conveniente limitar la presión de contacto "suelo - estructura" a 20 ton/m² como máximo.

Debido a que el terreno se encuentra en zona sísmica y expuesto a ciclones por estar en la costa, se considerará esto para tomar las precauciones debidas contra sus efectos.

El conjunto está compuesto en su volumetría por dos cuerpos rectangulares desfasados unidos por la parte en que se traslapan, siendo ésta la parte más alta - la zona de habitaciones con 8 niveles; y otros cuerpos más bajos conteniendo las áreas públicas.

Debido al desarrollo tan largo del hotel (82 mts), es que se hace necesaria la utilización de 2 Juntas Constructivas, las cuales lo dividen en 3 cuerpos distintos que trabajarán independientemente cada uno.

CIMENTACION

Estará resuelta en base a zapatas corridas en 2 sentidos de concreto armado, con contratra-bes que a la vez que trabajan como tensores reparten la carga a la zapata. Dichas contra-trabes se considerarán con un empotre de 25 cm. por nivel, para lograr una mayor adherencia al terreno, estabilidad y por efectos de sismo.

El edificio alto con mayor carga, tendrá una mayor área de cimentación y las partes bajas por consiguiente, debido a su menor peso tendrán menor área de cimentación. La parte techa-da del Motor-Lobby debido a su función y peso será la única que tendrá zapatas aisladas de concreto armado unidas con cadena de liga.

SUPERESTRUCTURA

Está resuelta con columnas de concreto armado que ayudan a librar claros de 8 x 10 mts. Te-niendo una misma sección desde la base del edificio hasta el último nivel, generando entre-pisos de 3.05 mts. de altura.

ENTREPISO

El entrepiso se sostiene en apoyos modulados a 8 x 10 mts. en un trazo reticular. El sistema es un entrepiso con Losa Nervada, lo que viene a ser un sistema tradicional de losa y trabes, con la característica de que aquella -la losa, es reforzada por nervaduras en 2 sentidos que se arman como pequeñas trabes, contando también con las trabes perimetrales que llegan a un capitel para así transmitir las cargas a los apoyos verticales.

La ventaja de este sistema es que se logra una mejor distribución de las cargas de la losa a las traveses y una reducción del peralte del entrepiso, logrando así un espacio libre bajo éste que permite el paso de instalaciones que serán protegidas con falso plafond.

La estructuración del entrepiso, traveses y apoyos se calculará de tal manera que formen marcos para efectos de sismo.

4.3 INSTALACIONES

A lo largo de la vialidad de penetración se localiza la Berma de Servicios, es subterránea y de aquí se conectará el agua potable, electricidad y líneas telefónicas. Todas las tuberías que suban por ductos verticales, o plafón, deberán ser registrables y se les diferenciará con sus colores reglamentarios según el fluido que conduzcan; tendrán uniones flexibles cuando pasen de un cuerpo a otro en las juntas constructivas y se sujetarán a la estructura anclando la soportería con taquetes de expansión.

INSTALACION HIDRAULICA. La acometida de la tubería llegará a la cisterna donde se encuentra incluida la reserva de agua contra incendios (de acuerdo con lo especificado por el Departamento de Bomberos). Para la red de alimentación a cuartos y a las diversas áreas se contará con equipo hidroneumático de agua fría y caliente; toda la tubería de la red de distribución será de cobre rígido tipo "M". La red de agua caliente contará con retornos y tendrá aislamiento térmico, recubriéndose con fibra de vidrio. La red de riego será de P.V.C. y deberá quedar enterrada a una profundidad mínima de 30 cm abajo del nivel del jardín.

El sistema contra incendio está diseñado con encendido automático al primer indicio de incendio. Consta de una bomba eléctrica y una bomba de gasolina con motor de combustión interna (V.W.). En caso de que falle alguna, automáticamente entra en función la otra. Tendrá toma siamesa para bomberos, 2 gabinetes con mangueras de neopreno de 30 mts. de longitud en cada nivel y extintores de polvos químicos ABC, dispuestos en todo el edificio.

INSTALACION SANITARIA. Todas las tuberías que bajan desde muebles a registros, serán de fierro fundido, exceptuando los desagües que serán de cobre cuando el diámetro sea menor de 51 mm. Las tuberías de ventilación serán de P.V.C. tipo sanitaria con acoplamiento anger para absorber dilataciones. Los baños en el edificio de habitación contarán con ductos verticales registrables en cada piso. En los sanitarios de áreas públicas y servicios, los muebles serán accionados por fluxómetros y se dejarán ductos horizontales, registrables y que permitan el paso de un hombre en caso de reparación. Cuando los sanitarios no contasen con ventilación natural, se equiparán con extractores de aire. Los diámetros de las tuberías varían de acuerdo al número y a la distribución de los muebles sanitarios que desaguan en ellas.

El sistema de drenaje del Conjunto está dividido en 2 redes, las cuales al llegar al terreno se unen para ser conducidas a la Planta de Tratamiento de Aguas Negras con cuyas aguas regeneradas será regado el Club de Golf de 9 hoyos.

INSTALACION ELECTRICA. El lote del hotel en proyecto, forma parte de la zona hotelera del fraccionamiento y desarrollo turístico Puerto Escondido; por lo que en su etapa de urbanización e infraestructura se previó dotar a cada lote con su acometida propia, habiéndose encargado del manejo de las líneas de Alta Tensión.

La Planta de Luz de Emergencia es de encendido automático (con una capacidad de la tercera parte del suministro total). Se destinará energía eléctrica de emergencia principalmente en los elevadores y circulaciones.

DISTRIBUCION. La red de alimentación a cuartos y demás áreas, subirá por un ducto vertical paralelo al cubo del elevador de servicio, se contará con tableros de controles generales y parciales, interruptores, equipos y cajas de distribución; logrando así, en caso de alguna falla, que ésta quede aislada y permita que el resto del sistema funcione normalmente. Todos los conductores irán ocultos por plafón y en donde sea necesario serán ahogados en losas o muros.

AIRE ACONDICIONADO. Dadas las condiciones climáticas de la zona, se requiere de un acondicionamiento del ambiente, que para el caso particular debido a las temperaturas tan altas consistirán en -refrigeración y deshumidificación del aire-. Lo cual se llevará a cabo en todas las áreas públicas y en las habitaciones.

El sistema consiste en tener máquinas de refrigeración en azotea y un evaporador enfriado por aire llamado 'WATER CHILLER'. Producen agua helada que se distribuye por tuberías troncales

bajando por ductos verticales sanitarios a toda la zona de habitación. Cada habitación cuenta con una unidad de Ventilador-Convector (Fan & Coil), los que toman aire de la habitación y del pasillo, el cual es enfriado por los serpentines de refrigeración. El agua helada retorna a azotea por medio del bombeo a una temperatura más elevada. La selección del grado de confortabilidad, es regulable al gusto del huésped por medio de termostatos individuales por habitación.

En las áreas públicas el agua helada baja de azotea del 'WATER CHILLER' se recibe en el nivel de instalaciones (arriba del nivel de acceso), pasándola a la Unidad Manejadora de Aire (filtra y refrigera), por la cual se dará servicio a dichas áreas por medio de difusores. En el caso de áreas de servicio, no habrá climatización, sólo extracción.

4.4 PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO

La obra será de tipo convencional y será realizada en sitio; el tiempo estimado para su terminación será de dos años. La ejecución de los diferentes conceptos de trabajo deberá sujetarse a las especificaciones y normas de construcción que marquen los reglamentos oficiales (SAHOP, CFE, SARH) y los existentes en la zona. Se descarta la posibilidad de utilizar prefabricados por la problemática de su transportación y su alto costo por flete. Con esto se determina el criterio de utilizar materiales que respondan a las características físicas del lugar como son: concreto, tabique, block, todo tipo de material pétreo, canteras, arena y demás materiales del lugar. La mano de obra se contratará en la localidad.

En general el proceso constructivo será el siguiente:

TRABAJOS PRELIMINARES. Primeramente se instalará el campamento y las bodegas de materiales; se dejará el terreno libre de cortezas, basuras o raíces; se compactará e inmediatamente se procederá al trazo general y de ejes interiores.

CIMENTACION. Se excavarán los ejes dando el ancho y profundidad correctos a las zapatas corridas, se revisará cuidadosamente el armado de las contratrabes y se colará con concreto premezclado para controlar al máximo la calidad y resistencia.

ESTRUCTURA. Será a base de columnas y Losa Nervada que se cimbrarán, armarán y colarán de concreto premezclado. Se facilitará la elevación de los materiales con ayuda de una torre grúa.

ALBAÑILERIA Y ACABADOS. Los muros serán únicamente divisorios y no formarán parte de la estructura, con objeto de que la transmisión de fuerzas sísmicas sea mínima. Para evitar agrietamientos se dejarán juntas de neopreno entre los muros y la estructura. En su generalidad, los muros serán de tabique de barro prensado 7 x 14 x 28 y siporex de 12.5 cm. Los pisos y acabados serán de diversos materiales, empleando el procedimiento indicado por el fabricante, procurando lograr belleza y funcionalidad. Se dará impermeabilización asfáltica a todas las zonas que tengan mayor contacto con la humedad como sótanos y azoteas.

OBRAS EXTERIORES. La vialidad principal se compactará al 90% para colocar posteriormente el adoquín. Todas las áreas destinadas para jardines se rellenarán con una capa de tierra vegetal de 30 cm. de espesor y contarán con sistema de riego. La zona de estacionamiento, la vialidad secundaria y el patio de maniobras, serán recubiertos con carpeta asfáltica.

HERRERIA. Todas las ventanas y puertas exteriores serán a base de perfiles de aluminio extruido, fijadas con taquete y tornillo, quedarán además selladas por el exterior. Se permitirán holguras en sentido vertical y horizontal de 3 mm. como máximo; los elementos verticales deberán quedar a plomo y los horizontales a nivel.

YESERIA. Se aplicará en los lugares indicados en planos, procurando que las superficies por enyesar estén limpias y libres de partículas extrañas. El aplanado se ejecutará a "reventón" en plafones y en muros será a plomo y regla.

CARPINTERIA. Toda la madera a utilizarse será de pino de primera y segunda clase; se instalará con taquetes de plomo blanco y tornillos ocultos con tlabacotes.

VIDRIERIA. Toda será de cristal flotado del país, con un espesor de 5 mm.

LIMPIEZA. Se hará la limpieza necesaria en muros y pisos, así como el acarreo de escombros fuera de la construcción.

4.5 ACABADOS

PISOS. En el AREA HABITACIONAL, todos los cuartos tendrán alfombra de lana y fibra sintética; en las terrazas, loseta de barro rojo natural; en baños y circulaciones, parquet de mármol blanco rayado Durango.

Al lobby áreas públicas y circulaciones, se les recubrirá con parquet de mármol tipo travertino Puebla, exceptuando el restaurant formal que contará con alfombra para hacerlo más acogedor; en las oficinas administrativas se usará loseta vinílica.

Las áreas de servicio, como son los vestidores de empleados, lavandería y circulaciones, tendrán fayensa de cerámica, acabado antiderrapante; la cocina loseta industrial ácido resistente; el cuarto de máquinas, cemento con colorante acabado antiderrapante.

En áreas exteriores y la vialidad principal, tendrá adocreto basáltico de forma hexagonal; el patio de maniobras vialidad secundaria y estacionamiento, serán pavimentados; las áreas destinadas a jardín, se sembrarán con pasto Carpet Grass, y pasto inglés a vaceo (1 kg/40 m²).

MUROS. En las habitaciones se tendrá tirol planchado color blanco, los baños y en general, todas las zonas que tengan contacto con el agua serán recubiertas con diversos materiales como: azulejos, losetas esmaltadas o vitricotas. En las áreas públicas se combinarán diversos materiales como: plásticos, tapices, lambrines de madera, bambú, etc. En las áreas de servicio se dará aplanado de mezcla y pintura de esmalte.

PLAFONES. Las habitaciones tendrán aplanado de mezcla con pintura vinílica al lecho bajo de losa y en baños y vestíbulo falso plafón, con paneles de tabla-roca suspendidos sobre estructura metálica galvanizada. En áreas públicas y de servicio plafón de tabla-roca y de malla galvanizada respectivamente.

E S T U D I O F I N A N C I E R O

5.1 CRITERIO DE COSTO

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	T O T A L
TERRENO	28,000 m ²	\$ 716.00	\$ 20'064,000.00
CONST. A CUBIERTO	12,315 m ²	\$ 10,470.00	\$ 128'942,000.00
AREAS EXTERNAS	23,700 m ²	1,400.00	\$ 33'394,000.00
T O T A L			\$ 182'400.000.00

C O N C E P T O	Porcen- taje	INVERSION TOTAL
1 Terreno	11 %	\$ 20'064,000.00
2 Gastos Generales	7 %	\$ 12'768,000.00
3 Construcción	51 %	\$ 93'024,000.00
4 Instalaciones Especiales	8 %	\$ 14'592,000.00
5 Mobiliario	8 %	\$ 14'592,000.00
6 Equipos Especiales	6 %	\$ 10'944,000.00
7 Equipos de operación	3 %	\$ 5'574,000.00
8 Gastos de Operación	6 %	\$ 10'944,000.00
T O T A L	100 %	\$ 182'400.000.00

INVERSION POR CADA CUARTO DE HOTEL = \$ 1'200,000.00

* "Guía para la Presentación de Proyectos", Ed. Siglo XXI, México, 1977
Capítulo 8, Estudio Financiero.

5.2 RECUPERACION DE LA INVERSION

- Hotel de 152 cuartos, "AA"
- Tarifa promedio por cuarto \$1,200.00
- Porcentaje de ocupación promedio anual:
 - 1° y 2° años = 50% - 60%
 - 3er. año en adelante = 60% - 80%

ESTRUCTURA DE INGRESOS

- Cuartos	60.0%
- Alimentos	24.0%
- Bebidas	14.5%
- Otros	1.5%
	100.0%

	CUARTOS		TARIFA		DIAS		
1° y 2° años	90	x	\$1,200.00	x	365	= \$ 39'420,000.00	= 60%
	(60% ocup.)					\$ 65'700,000.00	= 100%
3er año en adelante	152	x	\$1,200.00	x	292	= \$ 52'560,000.00	= 60%
					(80% ocup.)	\$ 87'600,000.00	100%

AÑO	INGRESOS BRUTOS
1°	\$ 65'700,000.00
2°	\$ 65'700,000.00
3°	\$ 87'600,000.00
4°	\$ 87'600,000.00
5°	\$ 87'600,000.00
6°	\$ 87'600,000.00
7°	\$ 87'600,000.00
8°	\$ 87'600,000.00
9°	\$ 87'600,000.00
TOTAL	\$ 744'600,000.00

5.3 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La inversión se llevará a cabo por medio de la Banca Privada Mexicana, a través de FONATUR; quien concederá un préstamo por el 50% de la inversión total otorgando 2 años de gracia en el pago y una tasa de interés del 22% anual.

FACTIBILIDAD

\$ 182'400,000.00 $\left\{ \begin{array}{l} - \$ 91'200,000.00 \text{ INICIATIVA PRIVADA} \\ - \$ 91'200,000.00 \text{ FONATUR} \end{array} \right.$

INGRESOS
BRUTOS EN
9 AÑOS

(744'600,000.00)

INVERSION EN LA
CONSTRUCCION Y LOS
INTERESES A 9 AÑOS

(576'900,000.00)

GASTOS POR
MANTENIMIENTO
EN 9 AÑOS

= 167'700,000.00

INICIATIVA PRIVADA	\$ 90'000,000.00
27% INTERES, 9 AÑOS	\$ 218'700,000.00
FONATUR	\$ 90'000,000.00
22% INTERES, 9 AÑOS	+ \$ 178'200.000.00
	<u>\$ 576'900,000.00</u>

GASTOS ANUALES POR
MANTENIMIENTO Y
FUNCIONAMIENTO.
(20% de los ingresos brutos)

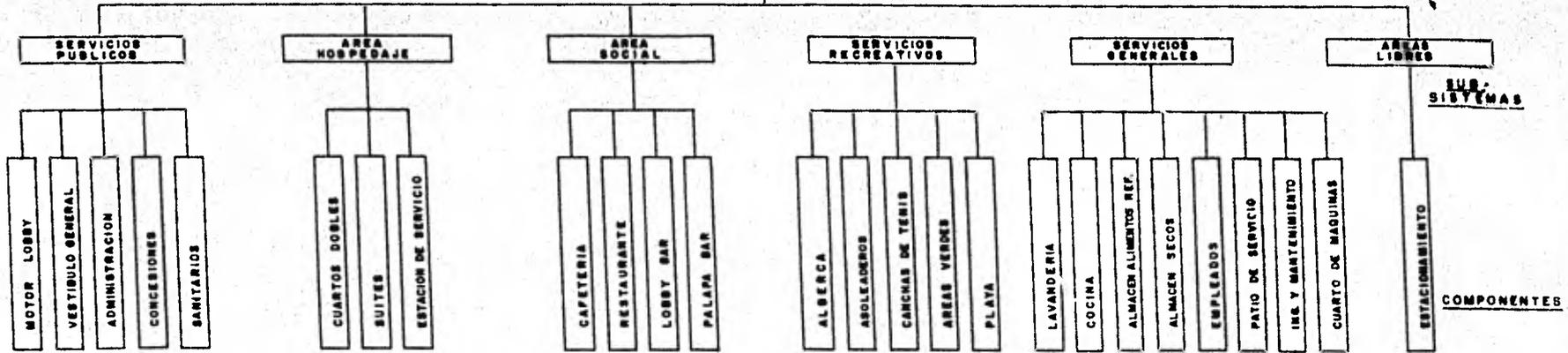
1°	\$ 13'177,080.00
2°	\$ 13'177,080.00
3°	\$ 17'640,000.00
4°	\$ 17'640,000.00
5°	\$ 17'640,000.00
6°	\$ 17'640,000.00
7°	\$ 17'640,000.00
8°	\$ 17'640,000.00
9°	\$ 17'640,000.00
	<u>\$ 149'834.160.00</u>

UTILIDAD ANUAL DEL HOTEL

\$ 87'600,000.00	(INGRESO BRUTO ANUAL)
- \$ 17'640,000.00	(GASTO MANT. ANUAL)
<u>\$ 69'600,000.00</u>	UTILIDAD

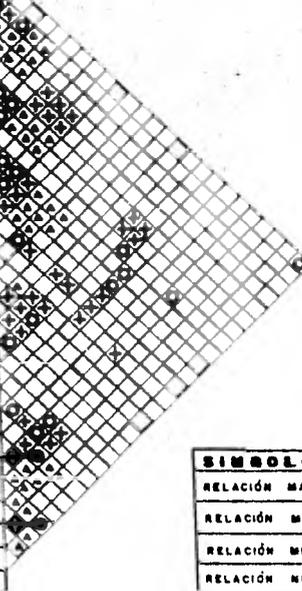
ORGANIGRAMA

CONSEJO DIRECTIVO SISTEMA



SERVICIOS PUBLICOS	MOTOR LOBBY
	VESTIBULO GENERAL
	ADMINISTRACION
	CONCESIONES
AREA HOSPEDAJE	SANITARIOS
	CUARTOS DOBLES
	SUITES
AREA SOCIAL	ESTACION DE SERVICIO
	CAFETERIA
	RESTAURANTE
	LOBBY BAR
SERVICIOS RECREATIVOS	PALAPA BAR
	DISCOTEC
SERVICIOS GENERALES	ALBERCA
	ABOLEADEROS
	CANCHAS DE TENIS
	AREAS VERDES Y ANADADORES
	PLAYA
AREAS LIBRES	LAVANDERIA
	COCINA
	ALMACEN DE ALIMENTOS REFRIGERADOS
	ALMACEN DE SECOS
	EMPLEADOS
	PATIO DE SERVICIO
	INGENIERO Y MANTENIMIENTO
CUARTO DE MAQUINAS	
ESTACIONAMIENTO	

MATRIZ DE RELACION



SIMBOLOGIA	
RELACION MÁXIMA	○
RELACION MEDIA	+
RELACION MÍNIMA	△
RELACION NULA	

MATRIZ DE INTERACCION

SERVICIOS PUBLICOS						
AREA HOSPEDAJE						
AREA SOCIAL						
SERVICIOS RECREATIVOS						
SERVICIOS GENERALES						
AREAS LIBRES						
1						
2	0.5					
3	1.0	1.0				
4	0.5	0.5	0.5			
5	0.0	0.0	0.5	0.0		
6	1.0	0.0	0.0	0.0	0.5	
	1	2	3	4	5	6

SIMBOLOGIA	
RELACION IMPORTANTE	(VALOR 1.0)
RELACION SECUNDARIA	(VALOR 0.5)
RELACION INDEPENDIENTE	(VALOR 0.0)



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TALLER "C" INVESTIGACION EN A UNAM

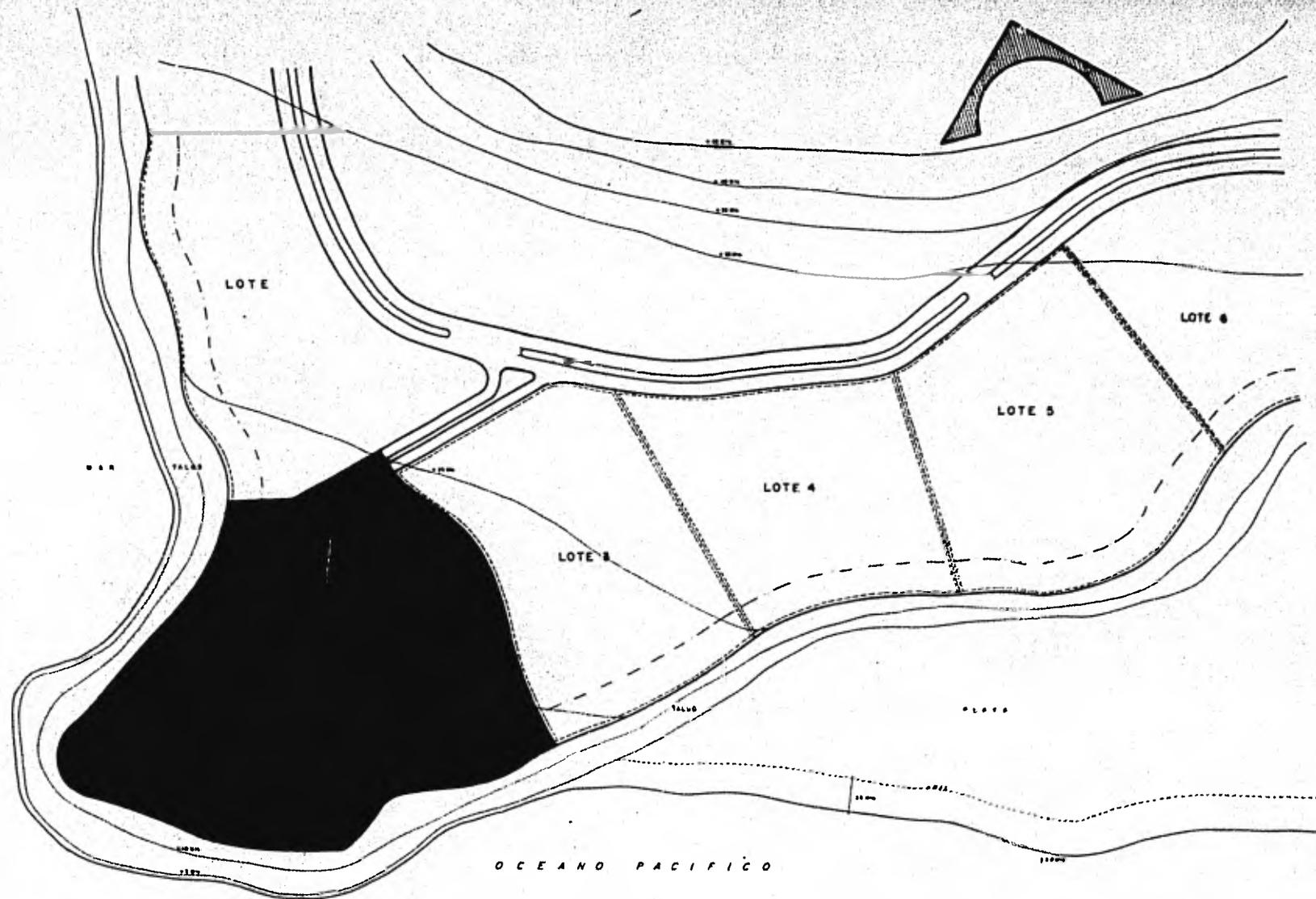
ORGANIGRAMA

FUENTE
LOPEZ FLORES J ANTONIO
No. 40 7321615 - 5

6.1

L A M I N A S D E L P R O Y E C T O

	<u>ESCALA</u>
1. Planta de localización	1: 1000
2. Planta de conjunto	1: 500
3. Planta arquitectónica del nivel de acceso	1: 125
4. Planta arquitectónica del nivel tipo	1: 125
5. Planta tipo habitación	1: 50
6. Planta arquitectónica del nivel sótano	1: 125
7. Planta arquitectónica del nivel de instalaciones	1: 125
8. Corte longitudinal	1: 125
9. Corte transversal	1: 125
10. Fachadas	1: 200
11. Perspectiva de conjunto	s/escala

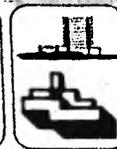


LOCALIZACION - ZONA HOTELERA



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TESIS PROFESIONAL



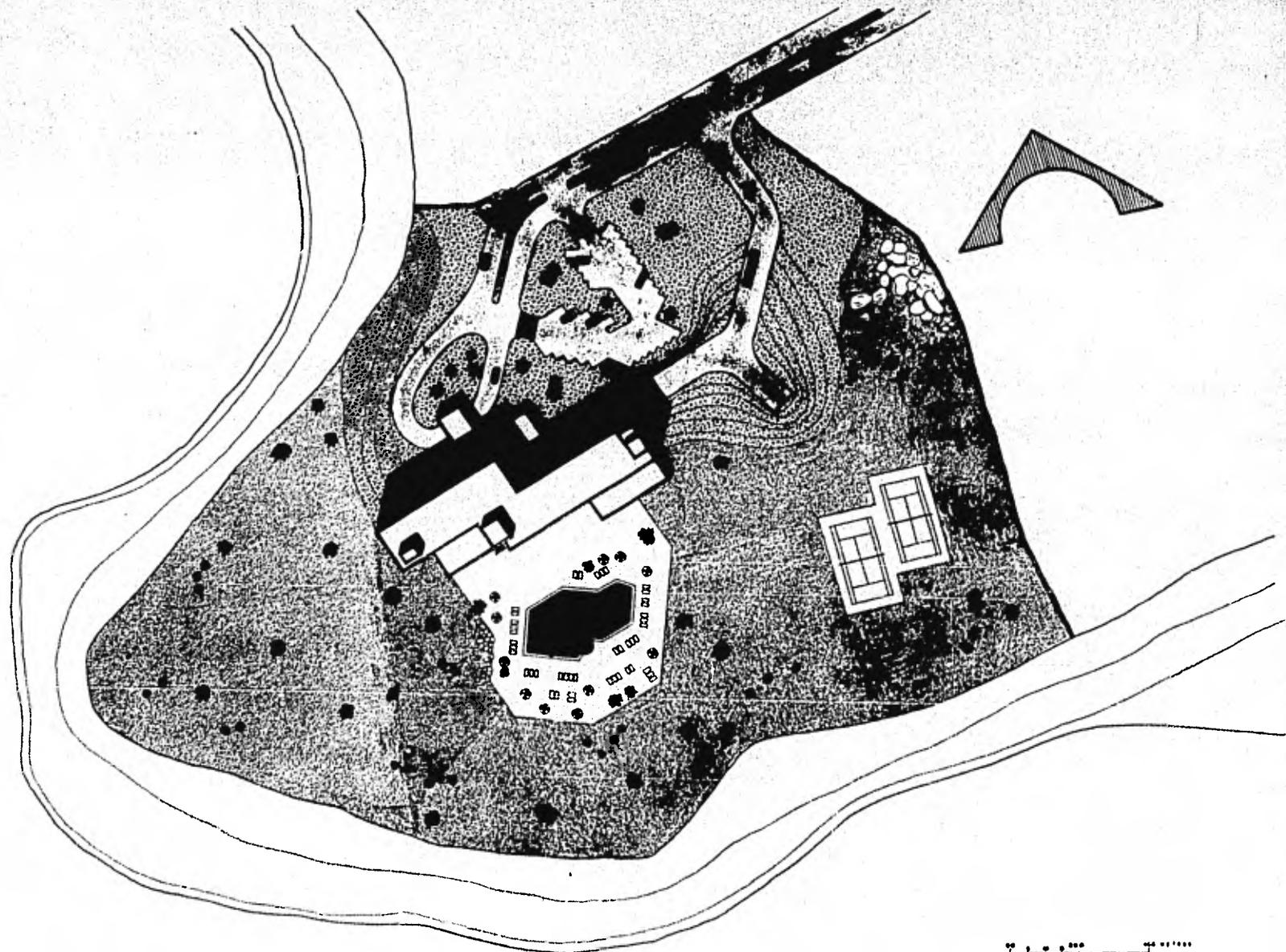
PLANO TOPOGRAFICO

JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

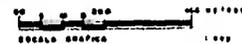
1

PLANO



OCEANO PACIFICO

PLANTA DE CONJUNTO



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAH.

TRABAJO PROFESIONAL



PLANTA DE CONJUNTO

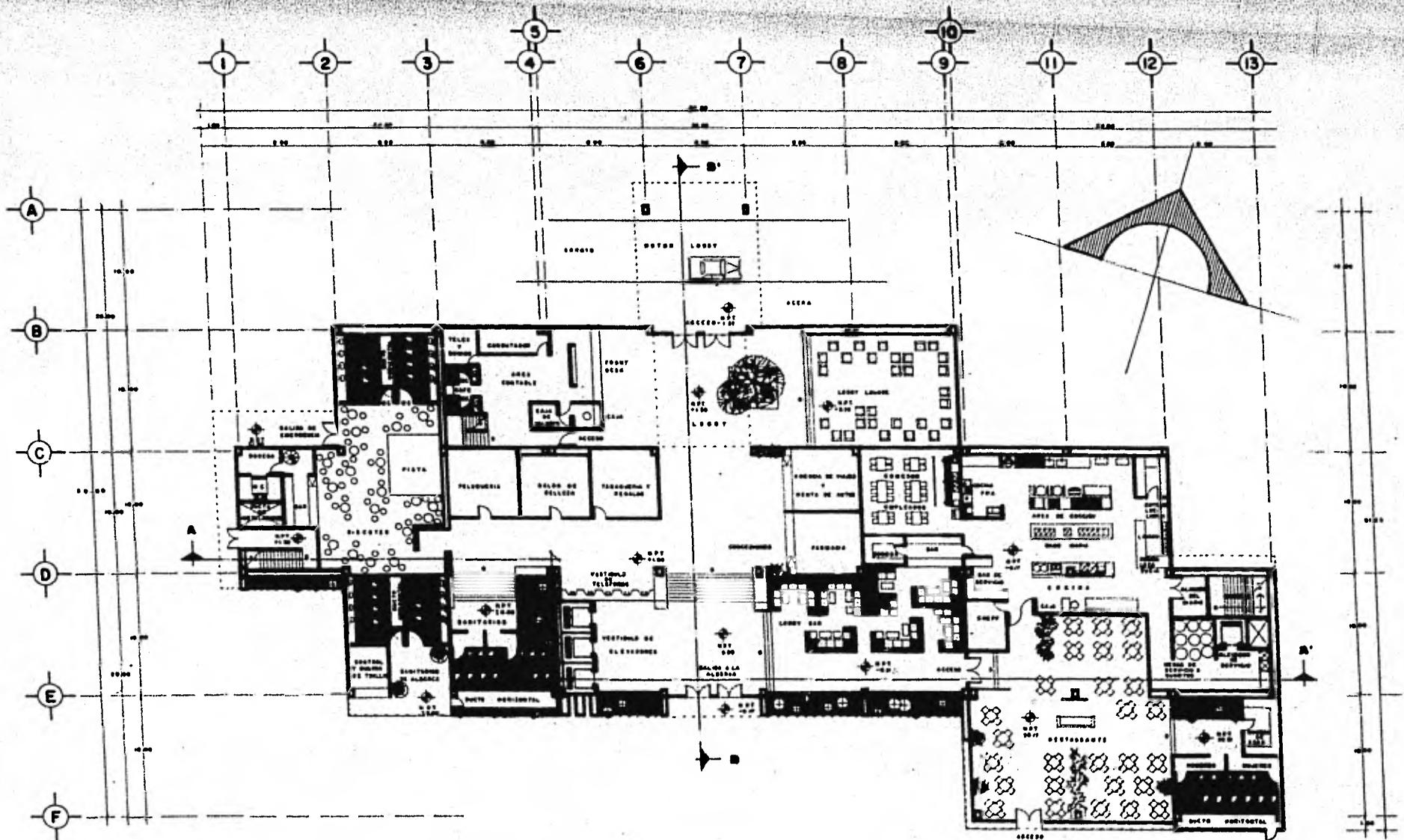
JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

7 2 2 1 3 3

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

2

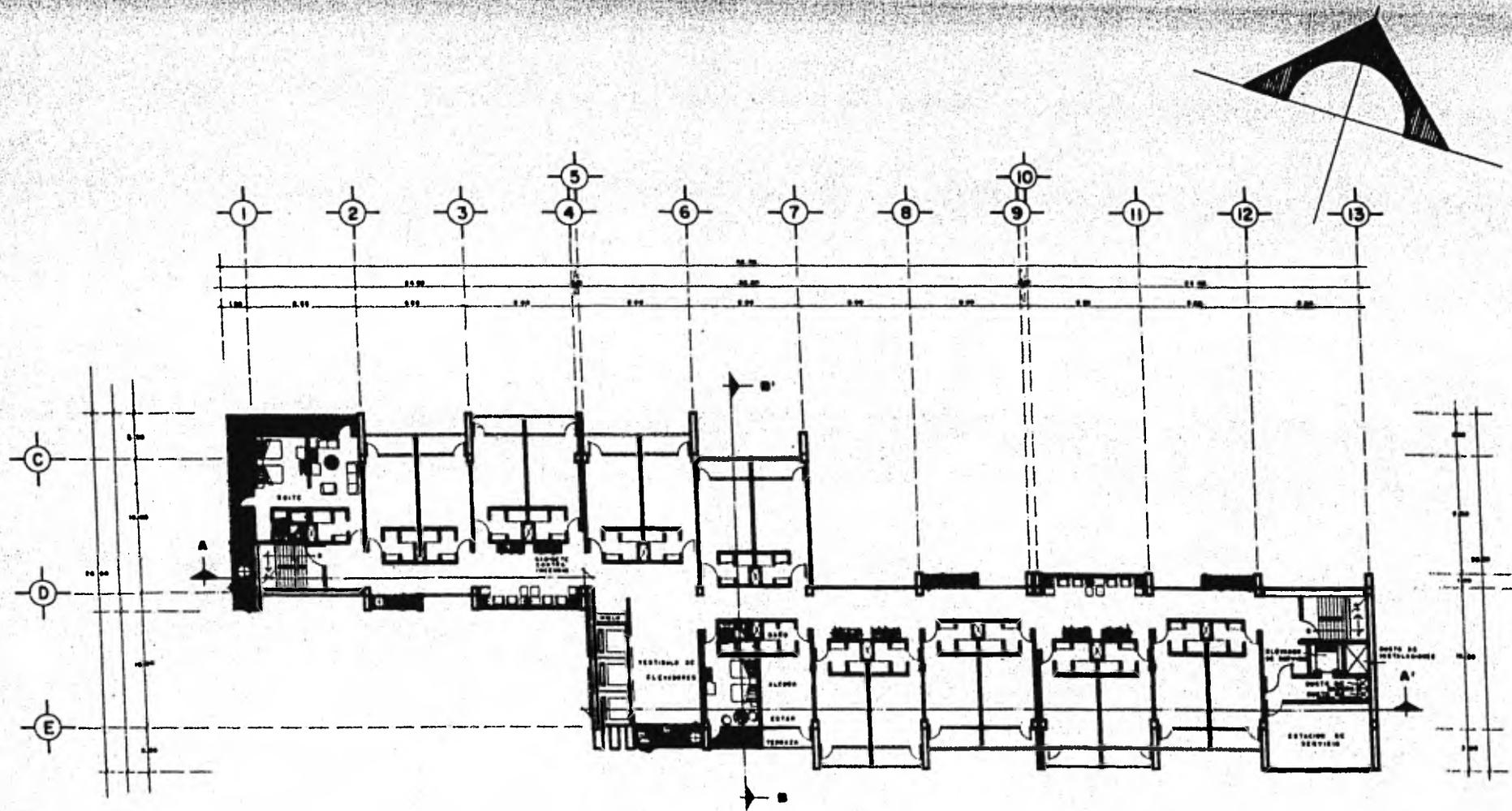
PLANO



PLANTA BAJA



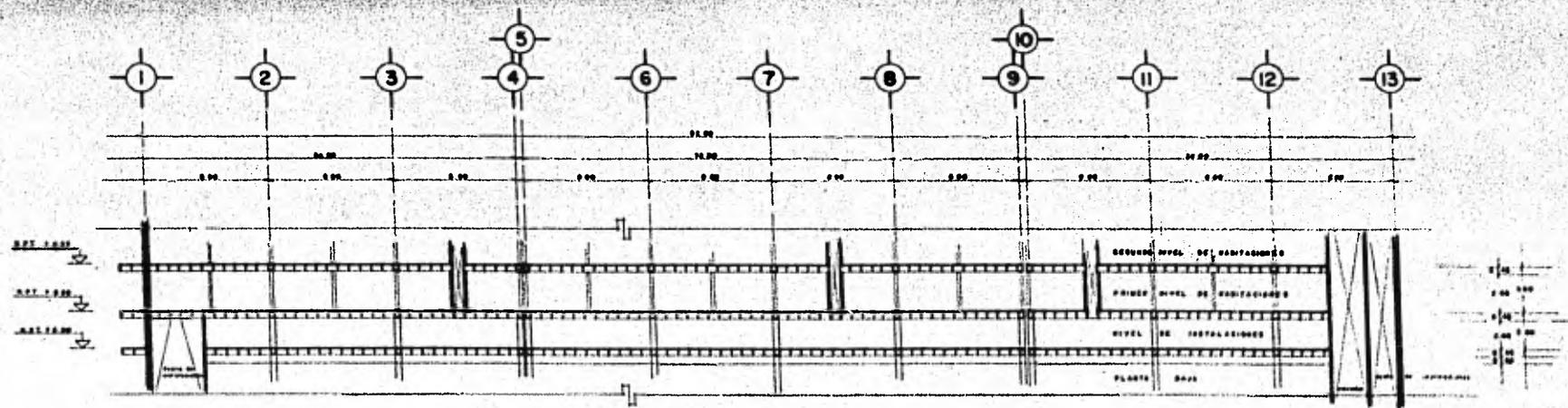
	<p>HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAH.</p> <p>TERCERA PROFESIONAL</p>		<p>PLANTA BAJA</p> <p>JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES</p> <p>ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA</p>	<p>3</p> <p>PLANO</p>
---	--	---	--	-----------------------



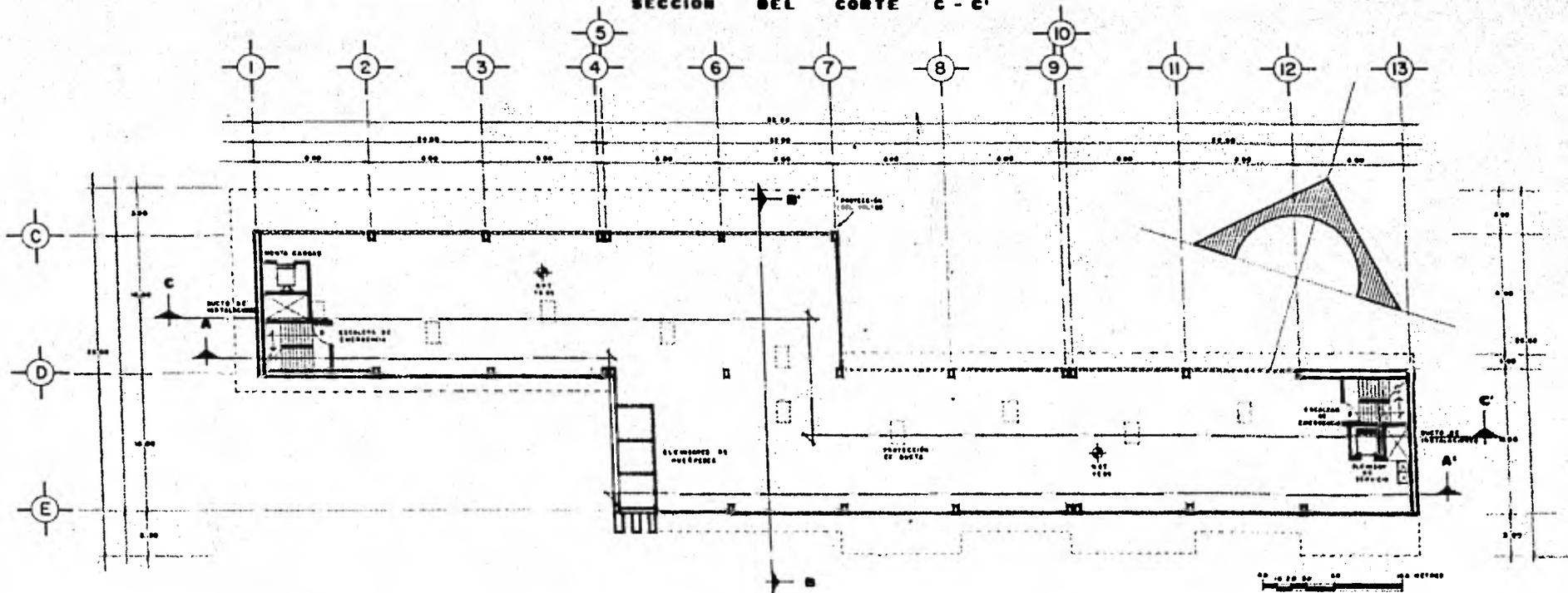
PLANTA TIPO



	NOTEL EN PTO. ESCONDIDO, ORN.		PLANTA TIPO	4
	<small>DESIGNADO</small> <small>PROFESIONAL</small>		<small>JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES</small>	
	<small>ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA</small>		<small>PLANO</small>	



SECCION DEL CORTE C - C'



PLANTA NIVEL DE INSTALACIONES



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TESIS PROFESIONAL



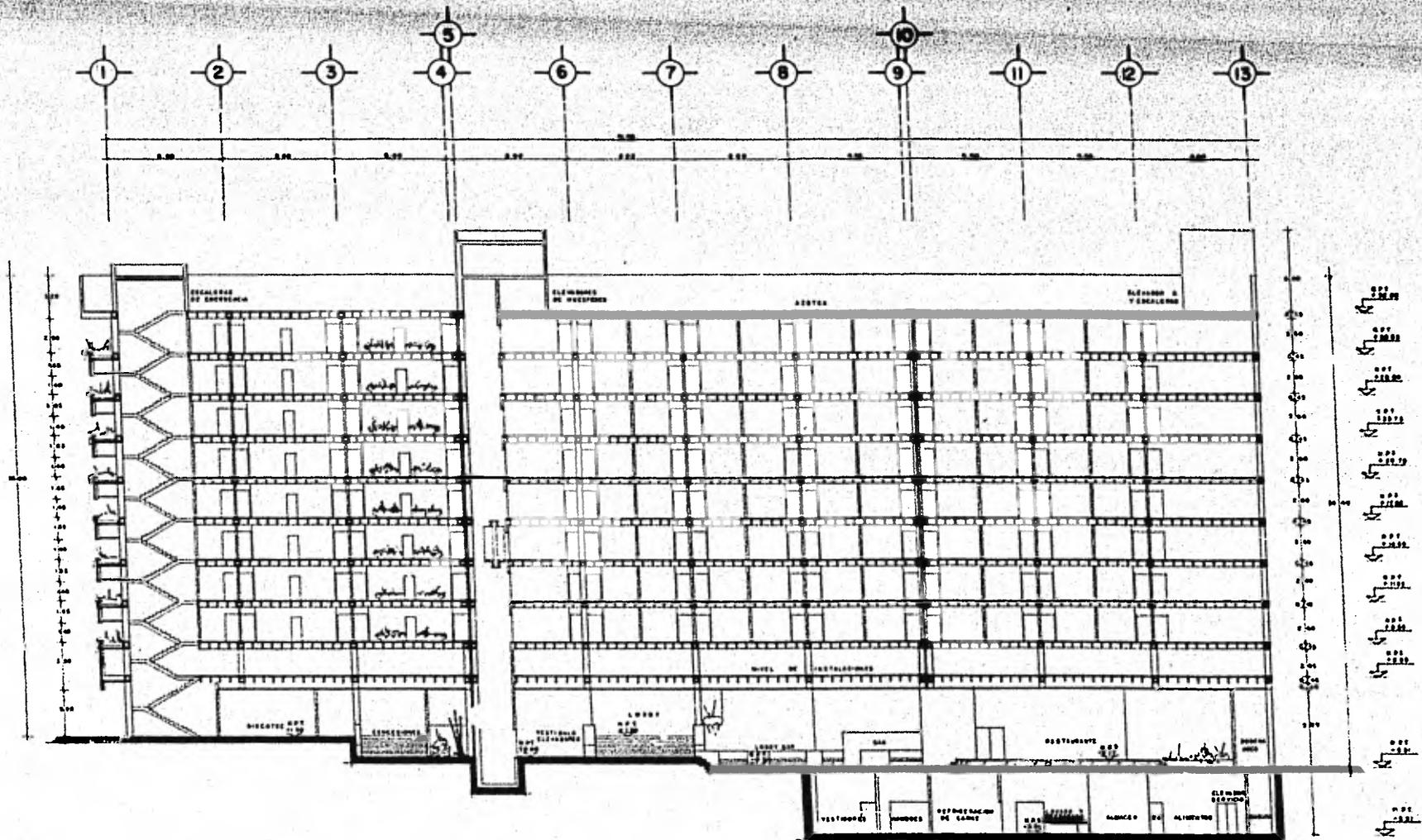
P NIVEL DE INSTAL.

JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

6

PLANO



CORTE A - A'

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METROS
ESCALA GRAFICA 1:100



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TESIS PROFESIONAL



CORTE A-A'

JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

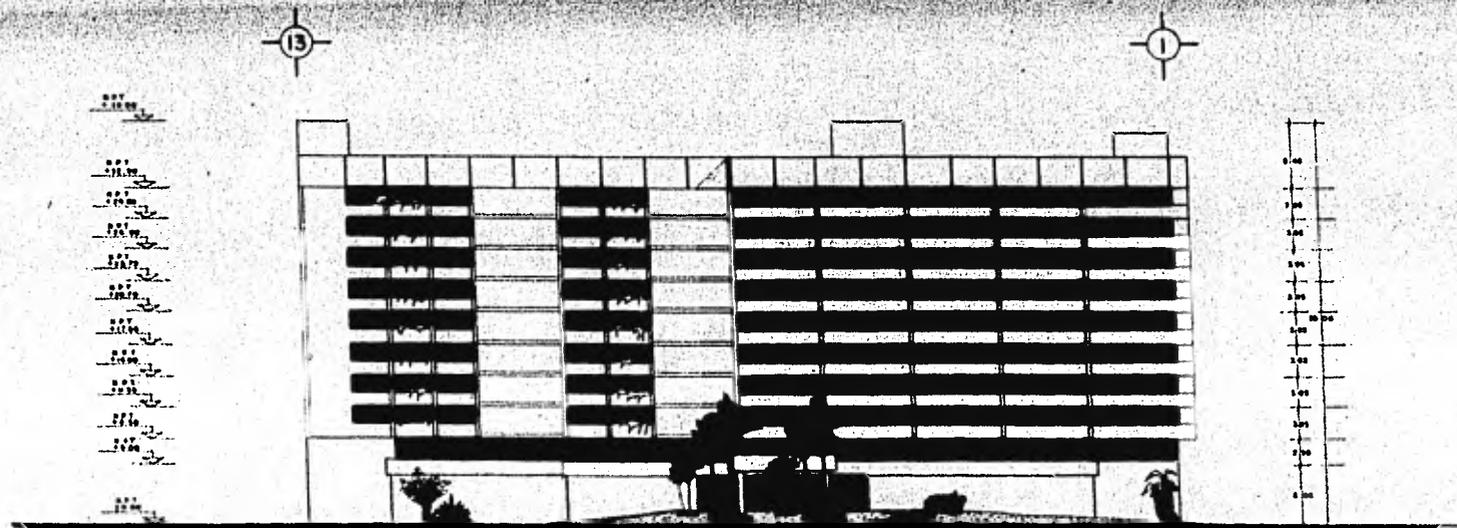
7 5 7 1 5 1 5 5

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

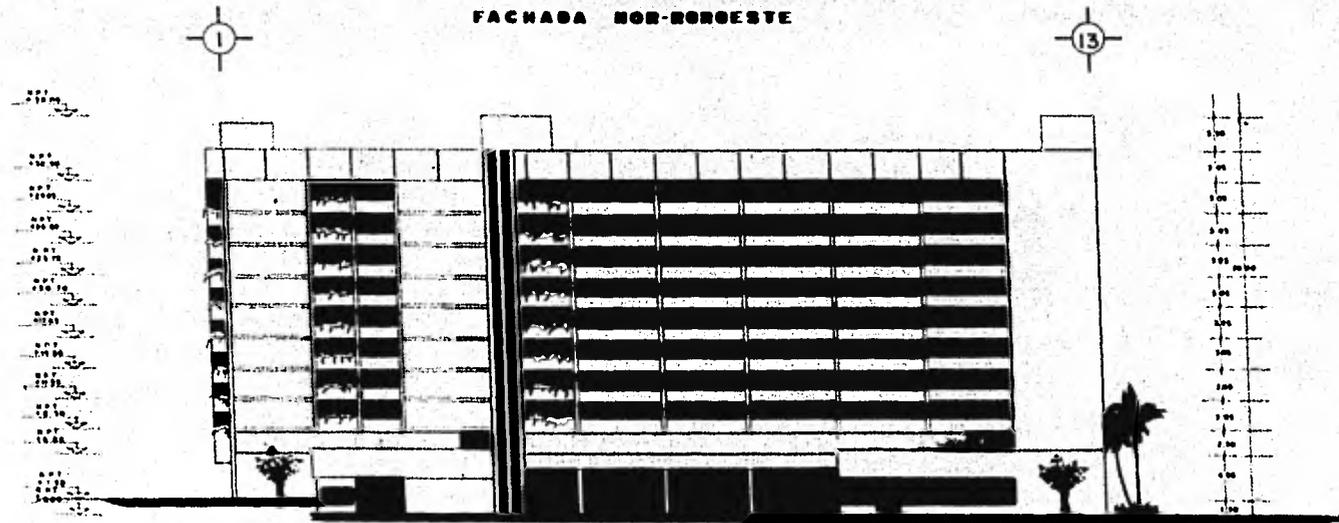
M H S M

8

PLANO



FACHADA NOR-NOROESTE



FACHADA SUR-SURESTE

1:500
ESCALA GRÁFICA



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, OAX.

TESIS PROFESIONAL



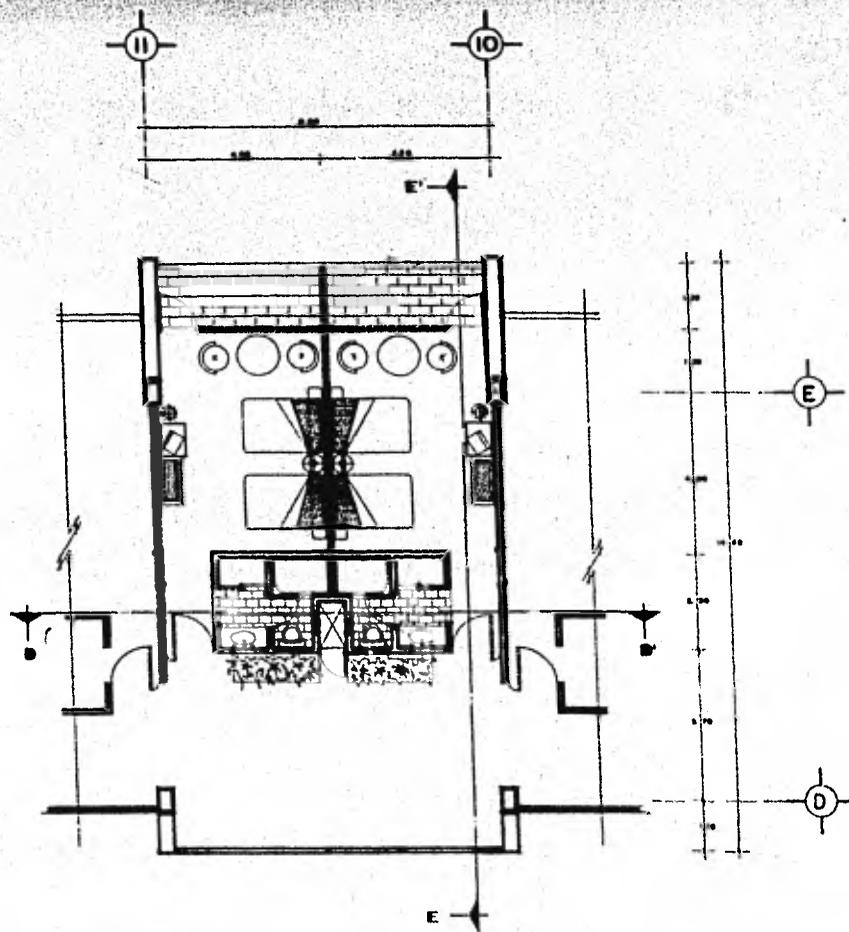
FACHADAS

JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

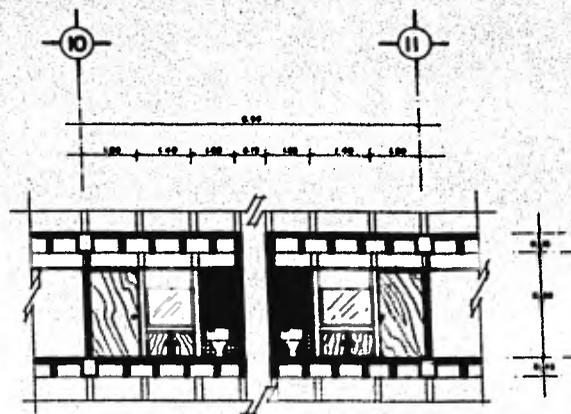
ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

10

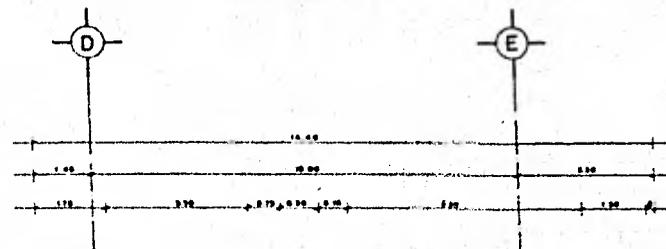
PLANO



PLANTA TIPO HABITACION



CORTE B-B'



CORTE E-E'



HOTEL EN PTO. ESCONDIDO, ORN.

TRABAJO PROFESIONAL



PLANTA TIPO HABITACION

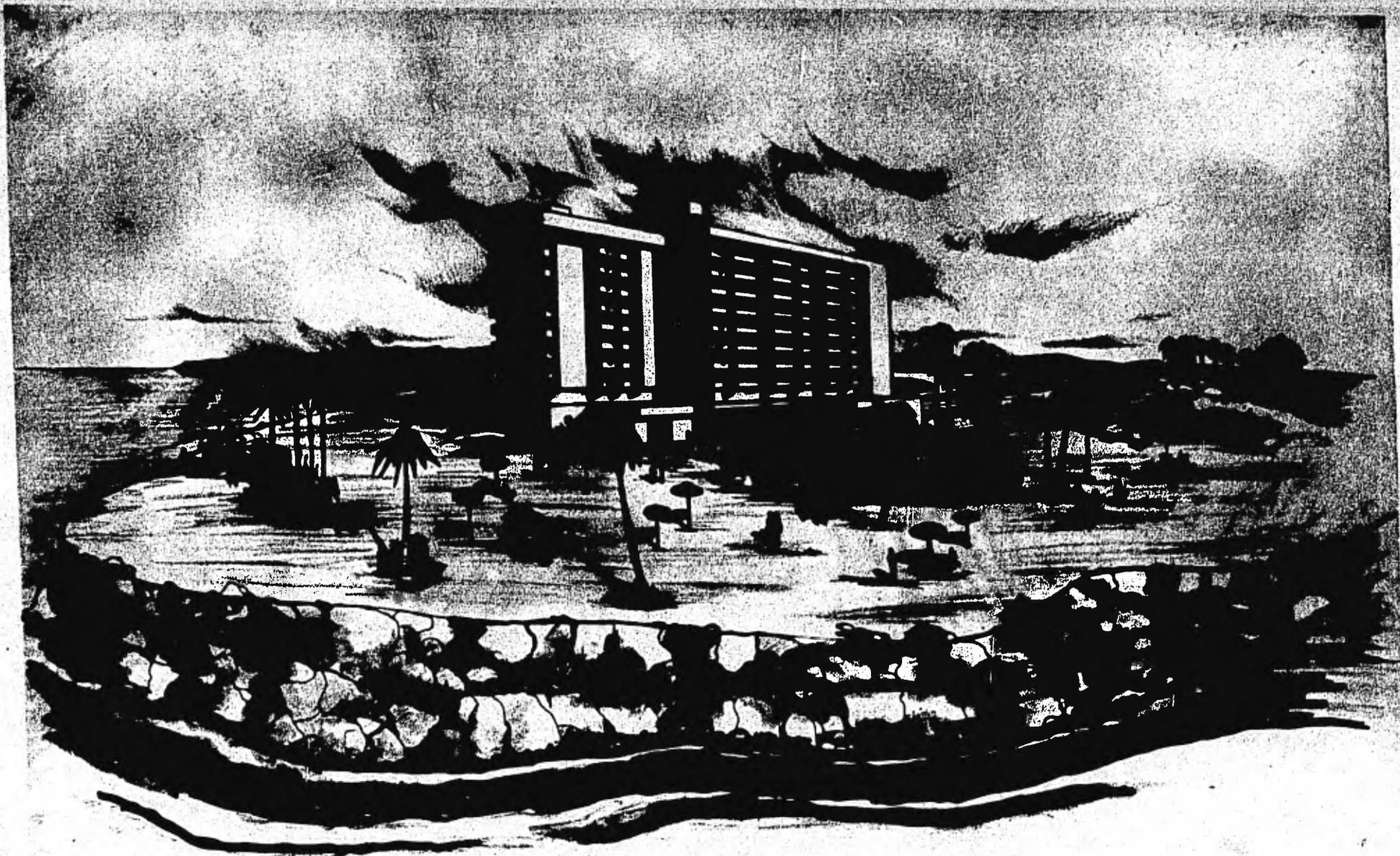
JOSE ANTONIO LOPEZ FLORES

ARQUITECTO

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

11

PLANO



HOTEL EN PTO. ESCOBEDO, ORH.

CIBO PROFESIONAL



PERSPECTIVA

1968 ANTONIO LOPEZ FLORES

ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTOS

17

PLANO

B I B L I O G R A F I A

"PUERTO ESCONDIDO, OAXACA"

Estudio socio-económico

FONATUR

México, 1978

"INDICADORES TURISTICOS"

Gerencia General de Planeación Económico-Urbana

FONATUR

México, 1980

"CONSTRUCCION DE HOTELES"

Otto Mayr Fritz Hierl

Ed. C.E.C.S.A.

México 1980

"HOTELES ANALISIS METRICO Y FUNCIONAL"

Gorostizaga, J.M.

Ed. Blume

España 1976

"HOTELES Y COLONIAS VERANIEGAS"

Paulhans Peters

Ed. Gustavo Gili

España 1974

"PLACES FOR PEOPLE"

Jeanne M. Davern

McGraw-Hill Book Company

New York, New York

"GUIA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS"

ILPES

Ed. Siglo XXI

México 1977