

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

1981



**HOTEL EN
IXTAPA-ZIHUATANEJO**

**TESIS PROFESIONAL
PARA OBTENER EL TITULO DE
ARQUITECTO
P r e s e n t a
MANUEL PERDIGON CASTAÑEDA**



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.

O. INDICE.

I N D I C E

I. INTRODUCCION

II. ANTECEDENTES GENERALES

- II.1) Antecedentes Históricos de los Hoteles en México.
- II.2) Atractivos Turísticos de México.
- II.3) Política del Sector Turismo.
- II.4) Mercado Nacional.
- II.5) Inversión Hotelera.

III. PANORAMA TURISTICO DEL ESTADO DE GUERRERO

- III.1) Bosquejo Histórico.
- III.2) Medio Físico.
- III.3) Atractivos Turísticos.
- III.4) Apoyo Financiero a la Hotelería por Fonatur.
- III.5) Conclusiones.

IV. IXTAPA - ZIHUATANEJO, GRO.

- IV.1) Descripción Turística de la Zona.
- IV.2) Oferta y Demanda Hotelera (lámina).
- IV.3) Mercado (lámina).
- IV.4) Uso del Suelo (lámina).
- IV.5) Medio Físico (lámina).
- IV.6) Conclusiones
- IV.7) Estudio de Factibilidad Hotelera.

V. PROGRAMA ARQUITECTONICO

VI. RESUMEN DE AREAS

VII. DESCRIPCION DEL PROYECTO

VIII. CRITERIO ESTRUCTURAL

IX. CRITERIO DE INSTALACIONES

- IX.1) Hidráulica y Sanitaria.
- IX.2) Sistema Contra Incendios.
- IX.3) Eléctrica.
- IX.4) Aire Acondicionado.

X. ANTEPRESUPUESTO DEL HOTEL (resumen).

XI. PROYECTO ARQUITECTONICO (planos).

- AR-1) Planta de Conjunto (pisos).
 - AR-2) Planta de Acceso.
 - AR-3) Planta Nivel + 4.16
 - AR-4) Planta Sótano.
 - AR-5) Planta de Habitación Tipo.
 - AR-6) Planta de Suite Tipo.
 - AR-7) Planta y Cortes a detalle de Habitación Tipo.
 - AR-8) Planta y Cortes a detalle de Suite Tipo.
 - AR-9) Planta de Azotea y Cubierta del Lobby.
 - E-1) Planta de Trazo (Desarrollo Geométrico).
 - AR-10) Corte Longitudinal (Desarrollo).
 - AR-11) Corte Transversal.
 - AR-12) Fachada Norte.
 - AR-13) Fachada Noreste.
- . . .

AR-14) Fachada Sur.

AR-15) Perspectiva.

XII. BIBLIOGRAFIA

I. INTRODUCCION.

I. INTRODUCCION.

La mayor parte de los hoteles turísticos de playa en México, tienden a tener un concepto tradicional de las formas arquitectónicas siendo simples paralelepípedos o pirámides, funcionales pero poco atractivas debido a la falta de imaginación de los arquitectos; creando lamentable similitud de ambientes en los espacios arquitectónicos totalmente cerrados y contaminados visualmente por los servicios. Olvidándose del huésped que viene ávido de libertad en busca del paisaje natural y cansado del enclaustramiento de su trabajo.

Por lo que se pretende aportar un concepto arquitectónico más dinámico de forma circular -caracol marino-, destinado todo el conjunto para el uso del huésped ocultando los servicios y el estacionamiento; independizando la vida pública de la habitación, tratando de aprovechar al máximo la vista hacia el mar y el paisaje natural sin olvidar la privacidad individual y el confort del visitante.

Este proyecto arquitectónico ambiciona revivir el placer por caminar que combinado con el concepto de espacios abiertos, jardines interiores con exuberante vegetación y puentes, logra un ambiente y un carácter arquitectónico especial.

II. ANTECEDENTES GENERALES.

II.1) ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS HOTELES EN MEXICO

La hotelería en México se inicia en la época colonial, en el año de 1525. Siendo los primeros mesones en la Nueva España: el de San Juan de la Villa Rica y el del camino de Medellín a la Villa Rica de la Veracruz.

El primer mesón que se estableció en la ciudad de México y del cual se conoce el acta certificada por el cabildo, fué celebrada el 10. de diciembre de 1525, es decir, cuatro años después de la toma de la gran Tenochtitlán. En la cual constaba que el vecino Pedro Hernández Paniagua solicitaba licencia para establecer dicho mesón, ubicado en lo que, se llamó calle de Mesones.

La mayoría de estos mesones en la Nueva España llevaban nombres del santo patrono del lugar a diferencia de los Europeos del siglo XV y XVI que llevaban nombres como: La Mitra, el Sol, la Cabeza del Rey, etc. Otra característica es que en México nunca formaron corporaciones fuertes, mientras que en Europa se organizaron gremios de albergadores.

Los mesones eran incómodos, oscuros, no entraba luz ni aire; tenían una tosca mesa de pino con las patas enterradas en el suelo y una banca del mismo material, a una distancia incómoda e inmóviles los dos por temor que los viajeros se los llevaran de recuerdo.

Hasta 1828 los albergues carecían de camas y los viajeros dormían en el suelo utilizando petates, sarpes y sus ropas.

En 1830 con el desarrollo comercial de México, la fundación de servicios de las diligencias generales y la apertura de caminos: México-Veracruz, México-Querétaro, Guanajuato-Lagos y Guanajuato-Zacatecas, aparecen los primeros albergues de importancia; dependientes de las empresas de diligencias o por cuenta de otros. Bajando de categoría, los mesones que servían para alojar arrieros, chalanos o indios con sus burros cargados de mercancía.

Viejas casas señoriales amplias y cómodas se convierten en hoteles como: el Hotel Yturbide, Hotel Borda (siglo XVIII), Hotel de la Gran Sociedad (siglo XIX), Hotel Jardín (siglo XX), Hotel Génova, Regis, Hotel Imperial, etc.

Cuando en México comenzaba a desarrollarse la industria hotelera, se efectuaron en el país movimientos políticos que paralizaron el turismo. Después vino la 1.ª Guerra Mundial y se prolongó la situación adversa para estas empresas.

La situación general en México mejoró hasta el año de 1921 con afluencia de viajeros americanos, hombres de negocios, huéspedes del gobierno y turistas en general. Creándose un ambiente favorable para el desarrollo de la industria hotelera, invirtiéndose sumas considerables en la ciudad de México, Tampico, Guadalajara, Veracruz, en la construcción de hoteles nuevos y sobre todo en la transformación y remodelación de hoteles viejos.

II.2) ATRACTIVOS TURISTICOS DE MEXICO

La República Mexicana ocupa la porción sur de América del Norte, es el país más septentrional de América La

tina. Linda al norte con los Estados Unidos, al suroeste con Guatemala y Belice; al este y sur con el Océano Pacífico y al oeste con el Golfo de México.

Su suelo es bastante accidentado, se localizan extensas llanuras, elevadas mesetas, importantes cadenas montañosas y algunas depresiones. Por su ubicación ofrece todo tipo de climas que van desde los tropicales húmedos y templados, a los secos desérticos y esteparios, dando origen a una fauna y flora única en el mundo.

La evolución y el desarrollo cultural e histórico de México permite ofrecer al visitante zonas arqueológicas de la época prehispánica que comprenden las culturas preclásicas (Teotihuacana, Maya, Zapoteca, Totonaca, Mixteca, Tarasca, etc.). Así como arquitectura, escultura y pintura de la época colonial (siglos XVI, XVII, XVIII y XIX en Puebla, Guanajuato, Guadalajara, Michoacán, Yucatán, Estado de México, Guerrero, etc.); Época Neoclásica, artesanías, hilados y tejidos; zonas recreativas como el Caribe y el Océano Pacífico son en conjunto lo que hace de México una potencia turística.

México ocupa el 4o. lugar en el mundo en ingresos recaudados por esta actividad; en 1978, 3,743,000 turistas dejaron un ingreso de 1116.7 millones de dólares. En conclusión por cada millón de pesos invertidos en la actividad turística se genera una fuente de empleo directo y 2.5 empleos indirectos, índice mayor que cualquier cantidad invertida en otra industria.

II.3) POLITICA DEL SECTOR TURISMO

El Gobierno Federal ha dado interés especial al desarrollo turístico por los siguientes puntos:

- a) La actividad turística constituye un factor estratégico en los objetivos de la política económica, especialmente en generación de empleos, captación de divisas y desarrollo regional equilibrado.
- b) El turismo constituye un poderoso factor de conocimiento, de intercambio e integración de los mexicanos entre sí y con el resto de la población mundial, así como un vehículo para satisfacer las necesidades de descanso y esparcimiento de la población.
- c) La actividad turística se concibe no sólo en lo relativo a la necesidad de crear oferta de alojamiento, sino también en enriquecerla y diversificarla con las instalaciones y servicios complementarios, así como alentando la participación del sector privado en la construcción de infraestructura y organización de los diferentes componentes de la oferta turística.
- d) La riqueza humana, cultural, geográfica de nuestro país le otorga una potencialidad turística de gran alcance; la demanda turística está creciendo rápidamente y es necesario ampliar, entre otras, las instalaciones hoteleras que permitan atenderla.
- e) Se han realizado y están en proceso importantes obras de infraestructura turística cuyo aprovechamiento requiere de nuevas y cuantiosas inversiones a efecto de asegurar la eficiencia en la

ampliación de los recursos y una mayor productividad para consolidar el avance.

- f) Se han concedido estímulos fiscales con el fin de promover mayores inversiones de capital privado en el servicio de alojamiento al turismo.
- g) La Alianza para la Producción y los Estados Unidos han efectuado un convenio para la creación de 97 mil cuartos de hotel de 2, 3, 4 y 5 estrellas para finales de 1982.

II.4) MERCADO NACIONAL

El turismo ha tenido una notable evolución a nivel mundial en las últimas décadas: el número de turistas internacionales pasó de 21 millones de 1940 a 260 millones en 1978 y se prevee que al final de este siglo alcance 500 millones. Así, la actividad turística se perfila como uno de los fenómenos socioeconómicos más relevantes del futuro.

Para algunas naciones en desarrollo, México entre ellas, la actividad turística adquiere cada vez mayor importancia, ya que favorece la generación de empleos y la obtención de divisas para financiar el crecimiento de la economía.

El ingreso de divisas por turismo tiene un efecto estimulante sobre el resto de los sectores económicos. Se calcula que el gasto de los turistas internacionales se multiplica cuatro veces en la economía mexicana estimándose que este coeficiente que en sí ya es alto, tiende a incrementarse por las acciones que desarrollan los prestadores de servicios turísticos y el gobierno en materia de instalaciones e infraestructura. Sobre todo en las zonas recreativas y de

placer como son:

El Pacífico (Acapulco, Ixtapa-Zihuatanejo, Manzanillo, Careyes, Vallarta); la zona del noroeste (Mazatlán, Los Cabos, La Paz, Guaymas, San Carlos en Sonora) y finalmente el sureste (Mérida, el Caribe Mexicano, Cancún, Islas Mujeres y Cozumel).

El pronóstico para 1982 es de 6,000,000 millones de turistas extranjeros anualmente y el movimiento de turismo interno será de 26,762,000 millones de visitantes. En el período de 1970-1978 el turismo extranjero aumento a 66.4%; en 1978 se incremento un 15.3% y en 1979 tuvo un crecimiento anual del 20%.

En 1977-82 el crecimiento anual de afluencia turística nacional al interior del país fue de 8.990% anual dando como resultado una estadía promedio de 3.5 noches y una ocupación de 2.2 personas por cuarto.

La afluencia de turistas extranjeros provienen de los siguientes países:

PAIS	1 9 7 4		1 9 7 8	
	(a) NUMERO	(b) GASTOS	(a) NUMERO	(b) GASTOS
Estados Unidos	1,228	395,839	1,628	564,503
Canadá	90	38,087	192	103,461
Europa	103	48,256	197	115,633
América Latina	94	38,750	116	55,895
Otros	30	9,743	35	13,627
TOTAL	1,545	530,675	2,168	853,119
	=====	=====	=====	=====

(Fuente Fonatur)

(a) miles de personas

(b) miles de dólares

II.5) INVERSION HOTELERA

Existe una creciente necesidad de concebir nuevos proyectos hoteleros debido a la gran demanda turística que existe en nuestro país.

La construcción y operación de un hotel es un negocio que debe garantizar la recuperación del capital invertido en un tiempo determinado y un ingreso neto que sumado a la plusvalía de las instalaciones, rindan un retorno mayor del que proporcionaría este capital en un banco.

La industria hotelera consta de dos ramas:

- a) Inmobiliaria hotelera, la cual se encarga de aportar el capital necesario para la construcción del inmueble.
- b) Operación hotelera, tiene a su cargo el manejo del hotel, a través de una cadena hotelera nacional o extranjera. Este tendrá un gran conocimiento operacional para llenar el hotel, produciendo utilidades óptimas, generando empleos, obteniendo divisas para el crecimiento de nuestra economía y desarrollando a su vez, los centros turísticos del país.

Es por esto que el gobierno Federal, los organismos y empresas privadas y en general el sector público apoyan totalmente los financiamientos en la inversión hotelera.

CLASIFICACION SECTORIAL DEL GASTO PUBLICO EN 1979

TOTAL DEL SECTOR PUBLICO	\$ 802,164 millones M.N.
Gobierno Federal	264,138
Sector Turismo	1,187
Organismos y Empresas Privadas	538,026
Turismo	1,435

FUENTE: FONATUR

III. PANORAMA TURISTICO, GUERRERO.

Hacia 1550 comenzó el poblamiento español del puerto de Acapulco y en 1565 quedó establecida la ruta marítima por el Océano Pacífico, iniciando el comercio con Filipinas y China, que duró algo más de dos siglos.

Al galeón que hacia los viajes se le llamó la "Nao de China" o "Galeón de Manila", y fue siempre presa codiciada por los piratas que lograron apresarlo en varias ocasiones. Los ataques que a sus manos sufrió el puerto de Acapulco propiciaron, a principios del siglo XVII, la construcción de un baluarte para rechazarlos.

En otros ataques se recuerda el del corsario, inglés George Auson quien capturó en 1743 el galeón "La Covadonga" después que hubo zarpado.

Cuando llegaba la Nao, Acapulco se animaba con el desembarco de los géneros comerciantes de Oriente y con la feria que se realizaba para su venta. Cuenta la leyenda que a Acapulco llegó, a fines del siglo XVII, una esclava oriental a la que se llamó Catalina de San Juan, que fue la famosa "China Poblana".

Durante la guerra de independencia destacó en el estado de Guerrero la campaña de José María Morelos y Pavón, quien recibió el encargo de Miguel Hidalgo para coordinar el levantamiento de las fuerzas insurgentes en el Sur. Al iniciar su campaña por río Balsas se le unieron, entre otros, los hermanos Juan José, Antonio y Hermenegildo Galeana, Juan Alvarez, Vicente Guerrero y Valerio Trujano.

En septiembre de 1813, Morelos instaló en Chilpancingo el Congreso de Anáhuac y le atribuyó el rango de

"capital de la Nación" para que pudiera reunirse la asamblea de diputados. Allí leyó sus "Sentimientos de la Nación" que inspiraron al Acta de Independencia firmada en 1823.

Agustín de Iturbide procuró ganarse la confianza del general Vicente Guerrero, entonces comandante de las fuerzas insurgentes, y se entrevistó con él en Acatempan para sellar la paz. El 24 de febrero de 1821 Iturbide proclamó el Plan de Iguala y enarboló la bandera de las tres garantías: la religión, la independencia y la unión de todos los americanos.

Guerrero fue traicionado y fusilado en 1831.

Al ocurrir la revolución de 1910 se libraron algunas batallas entre las tropas federales y los grupos de Emiliano Zapata.

Actualmente, el auge del estado de Guerrero se ha manifestado sobre todo en el aspecto turístico en Acapulco, Zihuatanejo e Ixtapa y en la hermosa ciudad colonial de Taxco.

III.2) MEDIO FISICO

Se localiza íntegramente en la provincia fisiográfica de la Sierra Madre del Sur. Su extensión es de 63,794 kms. cuadrados. Sus colindancias son: al norte con los Estados de México, Morelos y Puebla; al sur con el Océano Pacífico; al este con Oaxaca y al oeste con Michoacán. En la región oeste sobresalen dos serranías: La Cuchilla (al noroeste) y la llamada Cumbres de la Tentación (al sur y casi paralela al litoral). En la región central están las sierras Campo Morado, Igualatlaco, Tololoapan y Huitzucó; --

destacándose dos valles: el de Iguala al norte y -- Chilpancingo en el centro. En la porción este se encuentra la Sierra de Malinaltepec. La llanura costera del Océano Pacífico es muy angosta; en algunos sitios forman acantilados y bahías, como es el caso de Acapulco y Zihuatanejo. El sistema de drenaje al -- norte de las crestas de la Sierra Madre del Sur pertenece a la Cuenca del Balsas que vierte sus aguas -- al Océano Pacífico. Los afluentes del Río Balsas -- son: el Río Amacuzac, Tepecoacuilco, Cocula, Apaxtla Alhuistlán, San Miguel Amuco, del Oro, Cuajanan, Alu chitlán, Tehuehuetla, Truchas, Atlixnac y Tlapaneco.

En el sur de la Sierra Madre del Sur se originan -- ríos que desembocan en el Océano Pacífico y son: La Unión, Ixtapa, San Jerónimo.

Patatlán, Coyuquilla, San Luis de la Loma, Tecpan, Atoyac, Coyuca, Papagayo, Ayutla, Lopala, Marquelia y el Grande. En la zona del Pacífico se encuentran las lagunas de Coyuca, Tres Palos, Tecomate y la de Chautengo. El clima se divide básicamente en dos -- zonas: en las partes planas que rodean a la sierra el clima es cálido subhúmedo con precipitaciones medias de 1,500 a 1,100 milímetros y temperatura media de 25°C, y en las estribaciones de dicha sierra el clima es semicálido subhúmedo con precipitaciones medias anuales de 1,500 milímetros y 14°C de -- temperatura.

III.3) ATRACTIVOS TURISTICOS

El estado de Guerrero tiene innumerables atractivos -- naturales como ríos, (Balsas, Papagayo, Atoyac, Mixteco, etc.) lagunas (Copala, Tecomate, Papagayo, Mi-

tla, etc.), hermosas playas (Caleta, Caletilla, Hornos, la Condesa, Langosta, Puerto Marqués, Pie de la Cuesta en Acapulco; Las Gatas, la Ropa y las Puertas en Zihuatanejo; Bahfa del Palmar y Playa Quieta en Ixtapa). Y dos centros turísticos de altura Acapulco e Ixtapa reconocidos mundialmente por su servicio, su comida, sus mercados populares, sus deportes acuáticos y su vida nocturna.

Siendo el estado de Guerrero un promotor importante para el desarrollo del sector turismo en nuestro país.

III.4) APOYO FINANCIERO A LA HOTELERIA POR FONATUR.

Durante el período de 1973 a 1977, Fonatur autorizó 25 operaciones de crédito por 571 millones 580 mil pesos. Dicha inversión se destinó al financiamiento de 2,397 cuartos.

En lo que respecta a generación de empleos por medio de la inversión generada y los créditos de Fonatur, se generaron 2,079 empleos directos.

Durante 1978 fueron autorizadas 8 operaciones de crédito por 505 millones de pesos, que sumados a la inversión generada 981 millones 532 mil 400 pesos, hicieron un total de mil 486 millones 532 mil 400 pesos. Dicha inversión fue destinada a la construcción de 813 cuartos y a la remodelación de 245 cuartos, en la zona hotelera de Ixtapa.

Respecto a generación de empleos por medio de la inversión generada y los créditos de Fonatur, se generaron 981 empleos directos.

III.5) CONCLUSIONES

Analizando los centros turísticos del estado de Guerrero, se ha llegado a la conclusión que en Acapulco, no existe la demanda suficiente para incrementar la industria hotelera. A diferencia que en la zona de Ixtapa existe el mercado, la demanda y la infraestructura necesaria para justificar la construcción de nuevos hoteles; considerando este lugar como el más idóneo para la elaboración de la tesis propuesta ya que la oferta hotelera es mínima y la afluencia turística aumenta en un 31% anual esperando que en 1982 lleguen 224,900 visitantes.

IV. IXTAPA - ZIHUATANEJO, GRO.

IV.1) DESCRIPCION TURISTICA DE LA ZONA

IXTAPA-ZIHUATANEJO se encuentra en el estado de Guerrero, a 240 kilómetros por carretera al noroeste de Acapulco. Con una temperatura media de 26°C (80°F) y 200 días de sol al año siendo uno de los lugares más confortables de la costa dorada del pacífico.

Gracias al apoyo brindado por el Gobierno Federal a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, se ha desarrollado este polo turístico; IXTAPA ofrece grandes posibilidades para las inversiones nacionales y extranjeras.

Ixtapa-Zihuatanejo, cuenta con innumerables atractivos naturales, como son las playas de las Gatas, la Ropa y la Puerta, en Zihuatanejo; Bahía del Palmar y Playa Quieta en Ixtapa.

En cuanto a arquitectura y monumentos, tenemos la iglesia de San Bartolomé, de la que resta la torre de la antigua iglesia del siglo XVIII y en cuyo interior existen tres estatuas de tamaño natural que datan del año 1812. La Hacienda de los Galeana y la del padre Jesús de Petalla.

Entre el municipio de Zihuatanejo y Petatlán, en Ocoté de Peregrino, se encuentra una zona arqueológica de 1000 habitantes y en la cual existen pinturas rupestres con influencia tarasca y azteca de 500 a 800 A.C.

Dadas las condiciones anteriores, Ixtapa se ha ubicado como un sitio con destino turístico de primer orden tanto a nivel nacional como internacional, por lo que el presente estudio pretende proporcionar elementos de juicio al inversionista privado, sobre las

posibilidades que a futuro, pueda tener su inversión en la industria hotelera de un polo turístico como - IXTAPA - ZIHUATANEJO.

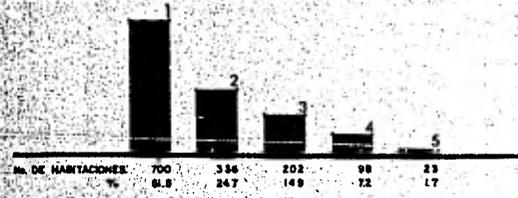
IV.2)

OFERTA Y DEMANDA HOTELERA

OFERTA Y DEMANDA

CONCLUSIONES

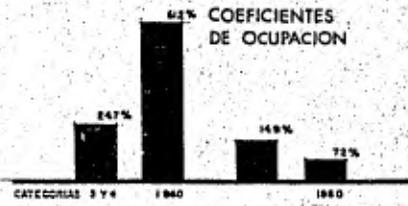
CATEGORIAS



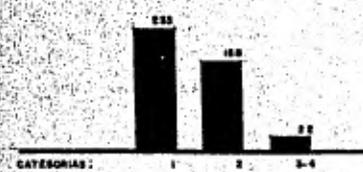
CALIDAD TURISTICA



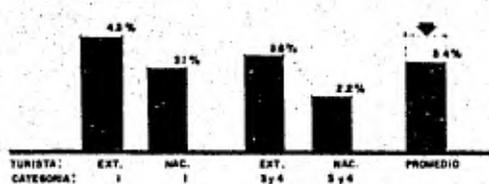
COEFICIENTES DE OCUPACION



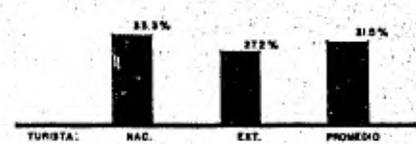
PROMEDIO DE HAB.



ESTADIA



ESTIMACION VISITANTES crecimiento medio anual.



INDICE DE ESTACIONALIDAD



LA GRAFICA DEMUESTRA MAYOR DEMANDA DE MOTILES DE:
RENTABILIDAD BAJA - JUN, SEP, OCT.
 MEDIA - ENE, ABR, FEB, MAR.
 ALTA - JUL, ABR, NOV, DIC.

PRONOSTICO visitantes



- Existen 5 categorías de hoteles de las cuales la categoría I tiene los mejores resultados.
- Las habitaciones adecuadas (1724) concuerdan con la categoría I y II.
- El coeficiente de ocupación de las categorías III y IV han perdido toda participación produciéndose adelantamiento en la categoría I.
- El promedio de visitantes por noche se reduce a 233 habitaciones.
- La estadía mensual disminuye a la mitad una vez que se llega al turista nacional.



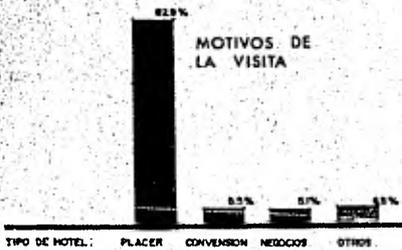
- Los índices de estacionalidad de la temporada I muestran la estacionalidad general indicando la rentabilidad de los hoteles de turismo que tienen una ocupación mínima del 65%.
- Los pronósticos de las llegadas de visitantes a Intern son los siguientes:
 - En 1985 se recibirán 488,000 visitantes que habitarán 3,330 habitaciones adecuadas y recibirán 1056.
 - En 1983 habrá 1230 hot. y 2000 hot. en promedio, teniendo un total de 3230 hot. y se recibirán 428 hot. habiendo un saldo de 1048 habitaciones.
- Pronóstico:
 - El hotel deberá ser un turismo categoría I.
 - La capacidad del hotel será de 200 hot.
 - Debe de tipo I y II.
 - El tamaño del hotel deberá de estar en función de los siguientes factores:
 - Asociación de los capitales.
 - Condición de la demanda.
 - Índice de estacionalidad.
 - Calidad del turismo.

IV.3)

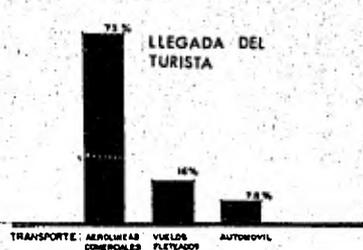
M E R C A D O

MERCADO

MOTIVOS DE LA VISITA



LLEGADA DEL TURISTA



COMPOSICION FORMAL DEL VIAJERO



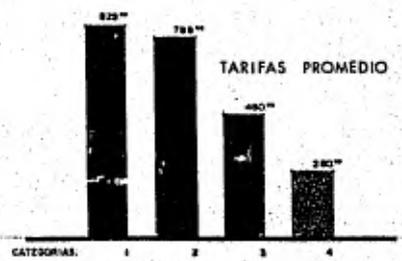
PARAJAS 60% GRUPO DE TRES 27% GRUPOS DE 6 Y MAS 13%

La calidad del servicio y las nuevas cuestiones para viajar en Ixtapa, Zuhuatlan, así como que meta discutida a pagar por habitación (doble), hoy se va a registrar el tipo de hotel, de primer categoría.
 Existe una adecuada presentación de idéntica, (plata, oro y acero), sofisticación y sofisticación, y una gran variedad de instalaciones, para el turista, a nivel nacional y extranjero.
 El incremento de los conceptos de interés originados, en la frecuencia de las visitas, por destino a las zonas de Ixtapa, Zuhuatlan y Soledad.

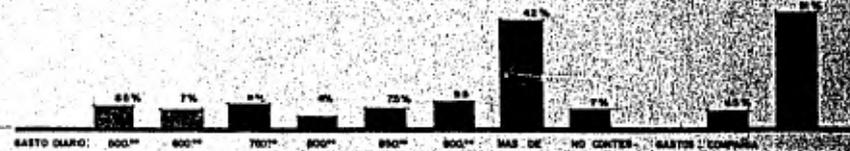
CANALES DE COMERCIALIZACION



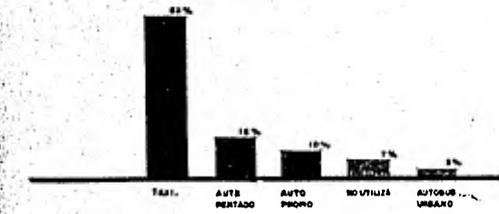
TARIFAS PROMEDIO



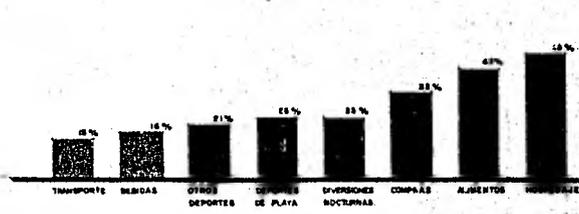
CUANTO ESTAN DISPUESTOS A PAGAR por habitación doble en un hotel de 1...



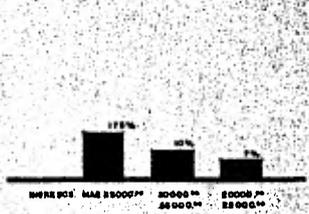
TRANSPORTE UTILIZADO EN IXTAPA



GASTO DIARIO (charter) \$4000.00 p/hab.



INGRESOS DEL TURISTA

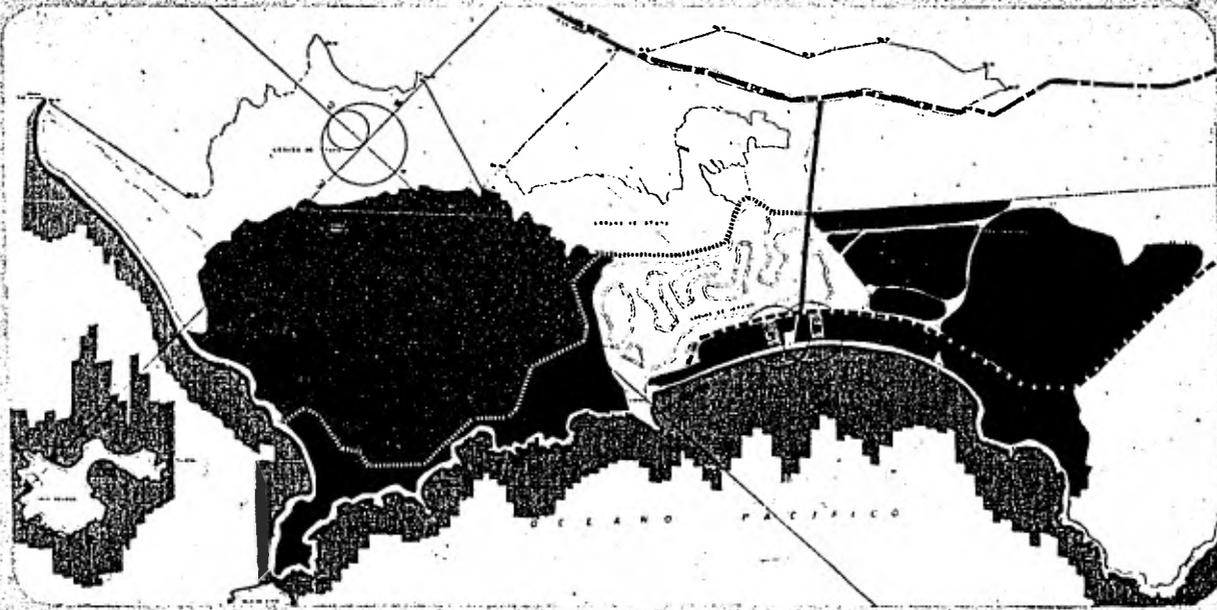


En el inicio de la temporada de la zona de Ixtapa Zuhuatlan, las estadísticas muestran un crecimiento de visitantes de 10% respecto al año anterior, lo que representa un aumento de 10% en el número de visitantes, lo que representa un aumento de 10% en el número de visitantes, lo que representa un aumento de 10% en el número de visitantes.

IV.4)

USO DEL SUELO

USO DEL SUELO

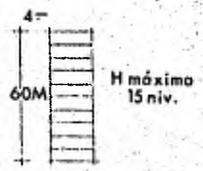


ZONA RESIDENCIAL	Terreno justificado:
ZONA INDUSTRIAL	1.- Construcción de edificios de la residencia de las ciudades, según el plan de desarrollo urbano de la ciudad y del departamento del Distrito.
ZONA DE SERVICIOS	2.- Construcción de edificios adicionales de vivienda de habitación.
ZONA COMERCIAL	3.- Edificios de comercio de altura hasta 15 niveles.
CAMPO DE GOLF	4.- Construcción de edificios de altura hasta 15 niveles de altura, según el plan de desarrollo urbano de la ciudad y según el plan de desarrollo urbano de la ciudad.
RECREO EN ACTIVIDAD	5.- Los edificios de altura hasta 15 niveles.
ALBERGOS TURISTICOS	6.- Los edificios de altura hasta 15 niveles, según la orientación de la ciudad y según el plan de desarrollo urbano de la ciudad.
VIVIENDA COLECTIVA	7.- Los edificios de altura hasta 15 niveles, según el plan de desarrollo urbano de la ciudad.

TERRENO PROYECTO



RESTRICCIONES SEGUN EL REGLAMENTO

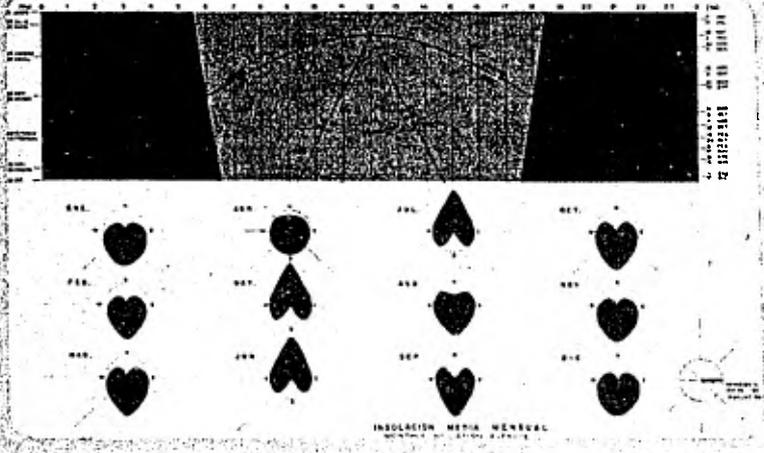


1.- Porcentaje de ocupación del lote en P. U. del área total.
2.- 150 clases, por hectárea
3.- 150 h. x 125 = 330
4.- 15 x 125 = 330
330
330 (total) x 125 = 330

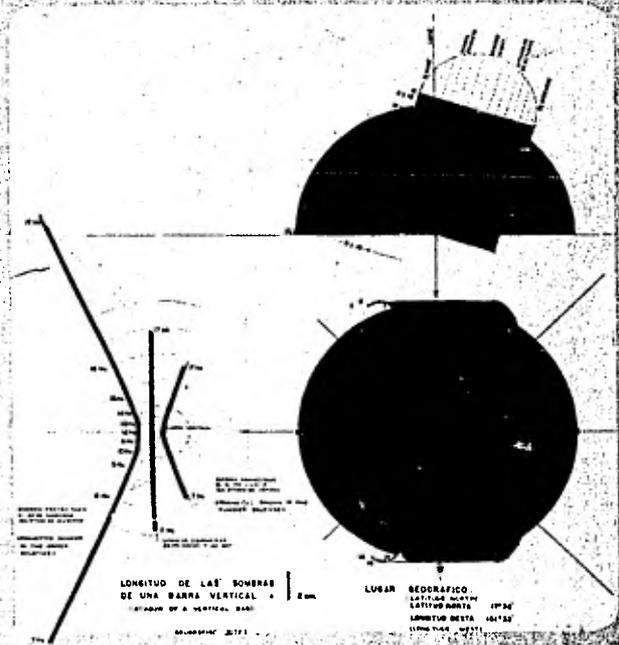
IV.5)

MEDIO FISICO

MEDIO FISICO



TEMPERATURA MEDIA



HORAS DE ASOLEAMIENTO POR FACHADA Y POR ESTACION



TEMPERATURA

MEDIA

Año	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1967	24.9	21.5	22.2	23.0	24.3	27.7	26.0	23.3	22.5	23.3	22.4	21.4
1968	24.2	24.1	24.3	24.3	27.0	26.0	28.0	28.0	28.0	28.0	27.5	26.0
1969	24.0	24.7	24.0	23.0	27.3	26.0	28.5	28.0	28.0	28.0	27.5	26.0
1970	24.7	24.5	24.5	25.0	28.4	24.2	25.1	24.1	27.5	27.0	26.0	24.0
1971	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1972	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1973	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1974	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1975	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1976	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1977	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1978	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1979	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1980	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1981	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1982	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1983	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1984	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1985	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1986	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1987	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1988	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1989	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1990	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1991	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1992	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1993	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1994	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1995	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1996	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1997	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1998	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
1999	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2000	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2001	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2002	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2003	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2004	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2005	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2006	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2007	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2008	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2009	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2010	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2011	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2012	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2013	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2014	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2015	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2016	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2017	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2018	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2019	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2020	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2021	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2022	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2023	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2024	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2025	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2026	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2027	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2028	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2029	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0
2030	24.0	23.7	24.4	24.0	27.8	24.0	28.0	28.0	27.5	27.0	26.0	24.0

VIENTOS

El viento de este tipo se caracteriza por ser cálido con ventanas de 0.40 m² repetidas cada 16 m², en función de la velocidad del viento exterior.

VELOCIDAD DEL VIENTO EN m/s: 1.4 2.3 4.4 6.6 1.7

Presión del aire pasante en: 10 17 27 131 160

m²/min.

IV.6) CONCLUSIONES

- a) Existen 5 categorías de hotel, la categoría I - tiene mayores ingresos generando 1.26 empleos - directos.
- b) Las habitaciones adecuadas pertenecen a la I categoría (700) y II (336) teniendo un total de - 1238.
- c) El coeficiente de ocupación de la categoría III y IV, ha perdido participación produciéndose es tancamiento en su crecimiento.
- d) La estadfa promedio es mayor que la estadfa más alta que tiene el turista nacional.
- e) El promedio de cuartos por hotel de primera es de 200 habitaciones.
- f) Para 1983 habrá un déficit de 1048 habitaciones, existiendo sólo 3238 y una demanda de 4286 cuartos de hotel.
- g). La calidad del turista es óptima ya que el 91% paga su viaje y sus ingresos son altos determinando la necesidad de hoteles de primera.
- h) La construcción de la 2a. etapa de cicarsa provocaría afluencia de visitantes con motivo de - negocios.
- i) Con la apertura de la carretera México-Toluca - ciudad Altamirano-Zihuatanejo se logrará un incremento del turista nacional de la zona centro de la República teniendo un ahorro de 3 a 4 horas.

Para justificar el terreno se tomó en cuenta los siguientes factores:

- 1) Considerar la cercanía de la residencia de los empleados para evitar alojarlos en las instalaciones del hotel, provocando un incremento al costo del mismo.
- 2) Evitar al máximo la construcción adicional de vías de comunicación y acceso.
- 3) Entre mayor es la distancia a las tiendas de abastecimiento mayores serán los almacenes de reserva alimenticia y mayor el costo.
- 4) Los vientos dominantes provienen del sur y suroeste.

IV.7) ESTUDIO DE FACTIBILIDAD HOTELERA.

Para que se determinase la necesidad financiera del hotel propuesto, fue necesario desarrollar un estudio de mercadotecnia. Que contiene básicamente, la demanda, oferta de alojamiento y servicios complementarios.

Su finalidad fue probar si existe un número suficiente que justifique la CONSTRUCCION y OPERACION DEL HOTEL PROPUESTO.

Realizándose un estudio de necesidades presentes y futuras de los cuartos de hotel en la localidad. Esto se basó en la infraestructura, número de vuelos, accesos terrestres, tipo de población; y con esto se determinó el tipo de hotel y su categoría, llegando a la conclusión que el hotel más rentable en la zona es, el hotel turístico de playa y la categoría de 5 estrellas.

PRESTAMOS:

El financiamiento hotelero se puede obtener por medio de Fonatur o directamente con un banco, la diferencia se encuentra en los intereses, ya que Fonatur prestaba al 14% y el banco al 20%.

El préstamo depende del precio del cuarto y puede variar entre un 50 y 60% de la inversión total. Para el otorgamiento del crédito se exige un estudio de factibilidad económica, un proyecto adecuado y un programa de operación.

REDITOS:

Los réditos se cobran en dos partes: el 75% a 15 años con 3 años de gracia al 13% de interés anual sobre saldos insolutos.

El 25% a 8 años con un año de gracia al 15% de interés anual sobre saldos insolutos.

HONORARIOS:

Los honorarios que cobra la operadora son: 5% sobre ingreso neto total más 8% sobre utilidad bruta de operación.

SEGUROS:

Seguros anuales: 0.555% sobre inversión inicial en construcción, mobiliario y equipo de operación, captación de trabajo, depresión y amortización.

IDEA DE COSTO:

Para solicitar el préstamo para el financiamiento de hotel, Fonatur proporciona los porcentajes de costo, los cuales nos darán una idea general del costo del hotel propuesto.

No. de cuartos	=	220
Inversión por cuarto	=	2,000,000.00
T O T A L	=	440,000,000.00

B A S E	%	COSTO
Terreno	10.00	44,000,000.00
Tratamiento del terreno (excavación)	1.50	6,600,000.00
Construcción	50.00	220,000,000.00
Amueblamiento y Equipo	15.00	66,600,000.00
Honorarios	5.00	22,000,000.00
Impuestos Financieros	10.00	44,000,000.00
Gastos Preparatorios	4.00	17,000,000.00
Operación y Equipo	1.50	6,600,000.00
Inventario	1.50	6,600,000.00
Capital de Trabajo	1.50	6,600,000.00

V. PROGRAMA ARQUITECTONICO.

REQUERIMIENTOS

UNIDADES M²

1. LOBBY	1050.00 M ²
1.1) Vestíbulo de Acceso	176.00 m ²
1.2) Recepción	176.00 m ²
a) Mostrador	
b) Caja	
c) Teléfonos	
d) Telex y Conmutador	
e) Estación de Botones y Equipaje	
f) Reservaciones de Grupo	
g) Sanitarios del Personal	
h) Circulaciones	
1.3) Jardín Cubierto y Salas de Estar	433.00 m ²
1.4) Concesiones	265.00 m ²
a) Boutique y Artesanías	
b) Farmacia	
c) Estética Unisex	
d) Agencia de Turismo y Renta Autos	
2. ADMINISTRACION	444.00 M ²
2.1) Recepción	73.50 m ²
a) Gerente de Reservaciones	
b) Oficinas de Reservaciones y Ventas	
c) Recepcionista y Espera	
2.2) Oficinas Administrativas	220.50 m ²
a) Gerente General	
b) Gerente de Ventas	
c) Gerente de Bebidas y Alimentos	

- d) Sala de Juntas
- e) Secretarías y Espera

2.3) Oficinas de Contabilidad 150.00 m²

- a) Contador
- b) Area de Crédito y Cobranza
- c) Archivo
- d) Sanitarios Hombres y Mujeres

3. HABITACION 10,960.00 m²

3.1) Habitación Tipo (190)

51.7 m² x 190 = 9816.00 m²

- a) Vestíbulo y Closet
- b) Baño
- c) Recámara
- d) Terraza
- e) Circulación Exterior

3.2) Suites Tipo (11)

103.4 m² x 11 = 1137.00 m²

- a) Vestíbulo y Closet
- b) Cocineta - Bar
- c) Estancia
- d) Recámara
- e) Vestidor
- f) Baño
- g) Terraza
- h) Circulación Exterior

4. SOCIAL 2668.00 m²

4.1) Restaurante de Especialidades

(cap. 300 personas)

770.00 m²

- a) Vestíbulo
- b) Mesas
- c) Estar

- d) Terrazas
 - e) Sanitarios Hombres y Mujeres
 - f) Estación de Servicio y Barra
- 4.2) Comedor de Alberca (Cupo según Temporada) 200.00 m²
- a) Palapa Bar
 - b) Buffet
 - c) Mesas - Sombrilla
 - d) Control
 - e) Sanitarios Hombres y Mujeres
- 4.3) Lobby - Bar (cap. 100 personas) 160.00 m²
- a) Mesas
 - b) Sillones
 - c) Estrado
 - d) Cocina Auxiliar
 - e) Sanitarios Hombres y Mujeres
- 4.4) Centro de Convenciones 650.00 m²
- a) Mesas
 - b) Estrado
 - c) Cocina Auxiliar
 - d) Sanitarios Hombres y Mujeres
- 4.5) Vestíbulo Bar del Centro de Convenciones 168.00 m²
- a) Sillones
 - b) Snack Bar
 - c) Bodega
 - d) Barra
- 4.6) Sala de Conferencia (cap. 150 - personas) 280.00 m²
- a) Butacas
 - b) Estrado
 - c) Bodega
 - d) Sanitarios Hombres y Mujeres

- 4.7) Discoteque (cap. 200 personas) 460.00 m²
- a) Vestíbulo de Recepción
 - b) Mesas Bajas
 - c) 2 Pistas de Baile
 - d) Caseta de Luz y Sonido
 - e) Mezaninne
 - f) Preparación de Bebidas y Alimentos
 - g) Sanitarios Hombres y Mujeres
 - h) Terrazas
5. RECREACION 9900.00 M²
- 5.1) Alberca
 - a) Alberca de Agua Dulce
 - b) Chapoteadero
 - c) Asoleadero
 - 5.2) Zona de Juegos Infantiles
 - 5.3) Arenero
 - 5.4) Sanitarios Hombres y Mujeres
 - 5.5) Areas Verdes y Circulaciones
6. SERVICIOS GENERALES 3428.00 M²
- 6.1) Cocina Principal 300.00 m²
 - a) Preparación de Carnes
 - b) Preparación de Verduras y Frutas
 - c) Cocina Caliente
 - d) Cocina Fría
 - e) Pastelería
 - f) Cocina del Café
 - g) Cantina
 - h) Lavado de Loza
 - i) Lavado de Ollas
 - j) Despensería y Control

- k) Jefe de Cocina
 - l) Almacén del Diario
 - m) Congelador
- 6.2) Cocina Auxiliar 50.00 m²
- a) Preparación
 - b) Zona de Recalentado
 - c) Lavado de Ollas y Loza
 - d) Despensa
 - e) Vinos y Licores
 - f) Fuente de Sodas y Café
 - g) Refrigerador
 - h) Montacargas
- 6.3) Empleados 426.00 m²
- a) Intendencia
 - b) Baños y Vestidores (Hombres y Mujeres)
 - c) Comedor Empleados (Autoservicio)
 - d) Ama de Llaves
 - e) Jefe de Camareros (valet)
- 6.4) Lavanderfa 280.00 m²
- 6.5) Roperfa Central 100.00 m²
- 6.6) Almacenamiento Alimentos Refrigerados 242.00 m²
- a) Preparación y Lavado
 - b) Báscula
 - c) Máquina de Hielo
 - d) Lácteos y sus derivados
 - e) Verduras y Frutas
 - f) Carnes
 - g) Pescaderfa
 - h) Bebidas

6.7)	Alimentos Secos	242.00 m ²
	a) Oficina del Económato	
	b) Almacén de Alimentos	
	c) Almacén General	
	d) Bodega de Loza y Vidrio	
	e) Bodega de Renovación Constante	
	f) Bodega de Sardinería	
6.8)	Ingeniería y Mantenimiento	170.00 m ²
	a) Oficina del Ingeniero	
	b) Talleres	
	c) Bodega	
	d) Areas de Maniobra	
6.9)	Patio de Servicio	160.00 m ²
	a) Patio de Maniobras	
	b) Andén de Carga y Descarga	
	c) Control de Compras	
	d) Basura Seca	
	e) Botellas Vacías	
6.10)	Instalaciones	1458.00 m ²
	a) Cuarto de Máquinas	
	b) Subestación Eléctrica	
	c) Nivel de Instalaciones	
7.	CIRCULACIONES VERTICALES	4266.00 m ²
7.1)	Elevadores	2766.00 m ²
	a) Elevadores Huéspedes (3)	
	b) Elevadores de Servicio (2)	
	c) Vestíbulo de Elevadores	
7.2)	Escaleras	1500.00 m ²
	a) Escaleras de Emergencia (2)	
	b) Escaleras de Servicio (2)	

8. ESTACIONAMIENTO8800.00 M²

- a) Estacionamiento para 100 vehculos
- b) Areas Verdes y Circulación Peatonal
- c) Circulación de Vehculos y Vestíbulo de Autos
- d) Circulación de Vehculos de Servicio

VI. RESUMEN DE AREAS.

A R E A S	SUBTOTAL M ²
1. LOBBY	1,050.00
2. ADMINISTRACION	444.00
3. HABITACION	10,960.00
4. SOCIALES	2,668.00
5. RECREACION	9,900.00
6. SERVICIOS GENERALES	3,428.00
7. CIRCULACIONES VERTICALES	4,266.00
8. ESTACIONAMIENTO	8,800.00
<hr/>	
T O T A L	41,516.00 M ²

VII. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

HOTEL DE 5 ESTRELLAS

Los visitantes en México, según encuestas recientes, aseguran que de todos los atractivos que ofrece el país, la gente es lo más agradable. Respaldaendo así, la repetida expresión sobre la hospitalidad local.

En grado de interés siguió el paisaje, la arqueología, los mercados populares, los objetivos que se compran, los museos, las iglesias y reliquias coloniales, las playas, la vida nocturna, el buen servicio, los teatros, los conciertos, la música, la pesca, la equitación. Sin embargo; las agencias turísticas aseguran que la pregunta más frecuente antes de venir es:

¿CUAL ES LA CALIDAD DE LOS HOTELES Y SU SERVICIO?

Esta es la razón por la cual se propone un hotel de 5 estrellas.

Cuando el turista acude a un hotel de playa, siempre va en busca del personaje principal, EL MAR, acompañado de un escenario que parte del paisaje natural: Plameras, Arboles, Plantas, Rocas, Playa y Sol.

El concepto arquitectónico parte de esta libertad tratando de tener un reencuentro con la naturaleza, es decir la vida misma, el mar. El proyecto arquitectónico es el de un caracol marino donde las formas circulares toman un lugar preponderante, tratando que los elementos más característicos del hotel, LA HABITACION, no se pierda de este personaje principal; pero sin olvidar que la vida interior de las otras partes que conforman el hotel gocen del mismo atractivo para el visitante, a pesar de las diversas actividades que se dan como son;

Administración, Recepción, Social, Recreativa, Servicios y Habitación.

TERRENO.

El lote se encuentra ubicado en la zona hotelera de IXTAPA desarrollo creado por Fonatur, pro lo que goza de una infraestructura adecuada y vfas de acceso principales.

La ubicación lo hace único ya que en su parte norte tenemos vista hacia la laguna de Zihuatenejo y al sur Bahfa del Palmar dominando el Océano Pacífico. Su forma es regular mide 110 mts. de ancho y 200 mts. de fondo, con una pendiente constante de 2.5% hacia la playa y un área total de 22,000 m².

Al norte linda con Boulevard principal, al sur la playa y la Bahfa del Palmar, al este y oeste con colindancia particular y acceso de playa popular.

CONJUNTO.

La realización del conjunto tiende a conducir al visitante a descubrir poco a poco, los espacios arquitectónicos, -- creando un interés continuo al paso del mismo.

El proyecto arquitectónico consta de los siguientes elementos: la torre de habitaciones que desarrolla una curva -- elíptica ascendente rematadas con terrazas bar en sus azoteas; la torre de elevadores, seccionada en formas cilíndricas jugando con diferentes alturas forman volúmenes más esbeltos que se unen a la torre anterior por puentes, dando origen a un espacio semicubierto por gigantescas pérgolas, la cubierta de acrílico que cubre el jardín interior

del lobby principal forma un microclima provocando interés especial para el huésped; y el cuerpo bajo que son los servicios sociales, recreativos y administrativos que complementan las actividades que el visitante desarrolla.

ESTACIONAMIENTO.

El estacionamiento se encuentra oculto para el turista con la finalidad de evitar la contaminación visual que éste -- puede provocar, ocupando su lugar el paisaje natural. Ya que éste se encuentra abajo a nivel de menos 2.50, accediendo por rampas y tomando en cuenta las disposiciones -- que estipula el reglamento de construcción para su mejor funcionamiento, siendo su capacidad de 100 automóviles.

ACCESO PRINCIPAL DEL HOTEL.

La entrada del hotel tiene como finalidad crear en el huésped como primera impresión una valorización estética de -- los espacios y condiciones totales del cuidado del hotel, -- de acuerdo con el estado y aspecto de la entrada, y tasar por este simple hecho el ambiente que se supone reina en el interior. Dejando esta idea perdurable, ya que el pasajero al recordar su estancia tomará el cuadro de la entrada, como la escala con la que mide el conjunto debido a la fuerza derivada de la primera impresión.

LOBBY.

Es el espacio de transición de una zona a otra, está formado por un jardín interior y el vestíbulo principal por el cual se accede a la recepción, concesiones, lobby-bar, vestíbulo de elevadores y restaurante de especialidades.

El jardín interior está formado por terrazas a diferentes niveles, con sus áreas de estar, sus fuentes y una impresionante cubierta de acrílico creando un microclima interior que dará un ambiente de frescura y libertad que se busca en el concepto arquitectónico del conjunto.

La recepción y registro está ubicada de tal forma que tiene un control absoluto de los elevadores, entrada y salida de visitantes.

Su zona de concesiones diseñada con muros bajos y jardinerías para no romper con el espacio interior, cuenta con -- agencia de viajes y rentautos; estética unisex, boutique y ventas de artesanías.

El lobby-bar con capacidad de 100 personas goza de ambiente interior y exterior, siempre en contacto visual con el paisaje natural. Está formado por barra de servicio, mesas pequeñas, grupo de sillones, ubicados de tal forma -- que no se pierda la intimidad personal del huésped.

SOCIALES.

RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES.

Su capacidad es de 300 personas, está formado por terrazas interiores a diferentes niveles. Su ubicación única en el conjunto lo hace ser un elemento importantísimo del hotel; su forma circular afirma la perspectiva visual con el paisaje exterior e interior; dándole un atractivo muy especial. La decoración tiene un papel preponderante en el aspecto del mismo, jugando con la iluminación indirecta reflejándola en plafones de diferente altura y bañando los muros y pisos.

Dará servicio en desayunos, comidas y cenas, su mobiliario será variado para diversificar su funcionamiento para grupos de 2, 4 y 6 personas. Consta de un vestíbulo, dos accesos, zona de espera, sanitarios hombres y mujeres, barra de servicio, estación de servicio.

DISCOTEQUE.

Se encuentra totalmente desligada del control del lobby. - Su acceso es totalmente exterior por la plaza de acceso, - ya que un índice alto de visitantes que acuden al lugar -- proviene del exterior.

Su diseño a diferentes niveles con mezaninne y luz indirecta creando zonas en penumbra dará un ambiente íntimo; consta de vestíbulo con área de espera, dos pistas de baile, - terrazas, caseta de luz y sonido, zona de preparación, sanitarios y su capacidad será para 200 personas.

CENTRO DE CONVENCIONES.

Se encuentra en la parte alta a nivel +416, ascendiendo -- por los elevadores al vestíbulo bar del centro de convenciones con snack-bar y grupo de sillones, de aquí nos distribuimos al centro de convenciones con capacidad de 350 - personas. Su amueblado será variado dependiendo de la actividad o evento que se desarrolle, su decoración interior lo harán atractivo para el solicitante, así como la sala - de Conferencias que será un complemento para los eventos - que se realicen en el hotel; su capacidad es de 100 personas consta de butacas, estrado, bodega de utilería y sanitarios.

ADMINISTRACION.

La Administración está ubicada de tal forma que el huésped nunca se entere de que existe, tiene acceso secundario y está diseñado a base de sistemas abiertos para oficina, mamparas bajas y muebles nol o similar para su mejor funcionamiento.

Su orientación es norte para evitar que las ganancias de calor sean exageradas, y consumir el mínimo de refrigeración. Está formado por cubículos privados, sala de juntas, zona de estar, recepción, archivo y sanitarios de personal.

HABITACION.

El edificio consta de 14 niveles, planta baja y sótano; de los cuales 11 niveles son para habitación, evitando todo tipo de molestias en cuanto a ruido, olores y vistas a servicios. Su forma circular es para obtener el mayor número de cuartos en una área determinada, así como una vista óptima del paisaje tanto en su parte frontal como en las circulaciones interiores.

La disposición de los cuartos es en crujeas teniendo 3 escaleras de servicio a una distancia no mayor de 30 mts. establecida por el reglamento de construcción. El acceso es por elevadores a través de puentes donde se observará desde una altura mayor, la cubierta del jardín del lobby, las plazas de acceso y las fuentes.

Las circulaciones interiores que dan a las habitaciones, por su forma circular se van cortando teniendo continuamente remates con jardineras alternadas y grandes ventanas con

vista exterior. Los elevadores de servicio, ropería, ductos de ropa sucia, basura y aseo se encuentran localizados a un extremo del edificio evitando la vista y la localización de los mismos; las azoteas están aprovechadas al máximo en terrazas a las zonas recreativas con alberca y snack-bar.

HABITACION TIPO.

La crujía consta de 21 habitaciones por piso siendo un total de 190. Todas tienen vista al mar y la zona recreativa, su orientación principal es la sur aunque variando por su forma circular; sus balcones tienen diferente forma y profundidad, las cuales funcionan como marquesinas obteniendo un juego interesante de volúmenes y sombras en fachada sur. Por lo que se aprovechó al máximo los vientos dominantes provenientes del sur y suroeste, logrando así economizar en el sistema de aire acondicionado, colocando un aparato de sistema ventilo-convector (Fan-Coil), por cuarto, que será regulado por el huésped a su gusto y conveniencia.

Las habitaciones están diseñadas para ofrecer el confort necesario para la categoría de hotel y sus visitantes; equipadas con vestíbulo, closet, baño, tocador y recámara. El diseño de interiores se llevará a cabo meticulosamente, así como la selección de los materiales escogidos, control de sonido acústico ambiental, mobiliario y decoración.

SUITES TIPO.

Están localizadas en los dos últimos niveles, por lo que su perspectiva visual aumenta considerablemente; están formadas por dos módulos (habitaciones tipo), con terrazas a diferentes profundidades siendo un total de 11.

Cuentan con vestíbulo, cocineta-bar, recámara, vestidor, -- closet, baño y aire acondicionado; están diseñadas con las mismas características citadas anteriormente.

AREAS RECREATIVAS.

La composición de los espacios abiertos para la recreación individual y colectiva se trabajó combinando las texturas, formas naturales y color para obtener un espectáculo floral dependiendo de la estación en que se encuentre el visitante.

Estos tratamientos exteriores son fundamentales para el aspecto del hotel -olvidándose en nuestra profesión- por lo que la combinación de los estratos arbóreo, arbustivo, herbáceo, rasante y el tratamiento de pisos, fuera realizado en forma natural.

Estas áreas están formadas por albercas, areneros, zonas -- verdes, asoleaderos, juegos infantiles y dos salidas a la -- playa.

ALBERCA.

El diseño de la alberca en forma de amiba está elaborada si milarmente al desarrollo del caracol, para no romper con la armonía del conjunto y lograr una integración total con el espacio y arreglo natural del paisaje. La alberca tiene di ferentes profundidades, para adultos y jóvenes, sin olvidar el chapoteadero; las escaleras de descenso y su palapa-bar.

ASOLEADERO Y JUEGOS INFANTILES.

Se encuentra rondando a la alberca en plazas amorfas, formando grupos y aprovechando la vista al mar, todos los elementos altos como palapa-bar, baños y sanitarios se encuentran ubicados a los costados en forma de pequeños bungalows.

Los juegos infantiles tienen columpios, sube-baja, troncos, lianas, tubos huecos, laberinto, changueros, etc. Además - de contar con un arenero en el que organizarán concursos de figuras de arena que harán la delicia de niños y adultos.

SERVICIOS GENERALES.

Se encuentran localizados en sótano y en el nivel +8.16 sin acceso al visitante.

COCINA GENERAL.

Ubicada en el sótano, dará servicio al restaurante de especialidades, centro de convenciones, comedor de empleados y servicio a cuartos. Con la calidad necesaria para satisfacer la demanda y calidad deseada.

Cuenta con cocina frfa, cocina caliente, pastelería, cocina de café, cantina, almacén del diario, congelador, montacargas, etc. Y la construcción y amueblado deberá seguir las normas que estipulan las cadenas hoteleras que operan el funcionamiento de las mismas.

COCINA AUXILIAR.

Se localizarán entre el lobby-bar y el Restaurante; y junto al centro de convenciones. Su función será de recalentado, preparación y elaboración de alimentos sencillos, contará con: cocina caliente, cocina frfa, refrigeración, lavado de loza y ollas, bodega de vinos, preparación de fuentes de soda y café.

COMEDOR DE EMPLEADOS.

Se encuentra, junto a la cocina principal en el sótano; su

capacidad es de 80 personas y su funcionamiento será de -- auto-servicio, cuenta con barra de servicio, mesas y sanitarios para hombres y mujeres.

ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS REFRIGERADOS Y SECOS.

Está ubicado junto a la zona de carga y descarga, con control absoluto del jefe de compras, la intendencia, y la oficina del economato.

La primera está dividida en: área de lavado y preparación, máquina de hielo, cámaras refrigerantes de lácteos y sus derivados, verduras, frutas, carnes y pescado. La segunda en almacén de alimentos, almacén general, bodega de loza, bodega de renovación constante y bodega de sardinerfa.

SUBESTACION ELECTRICA.

Diseñada según especificación requerida por la Comisión Federal de Electricidad, cuenta con cuarto de medición y planta de luz propia.

CUARTO DE MAQUINAS.

Diseñado en base a las especificaciones dadas por el especialista; cuenta con: cisterna de agua dura, cisterna de agua purificada, sistema de bombeo programado, calderas, -- tanque de agua caliente, tanque de condensados y bombeo para el sistema contra incendios. Y ducto horizontal que es el nivel +8.16 para conducir el ramaleo de todas las instalaciones, así como su registro con las pendientes que necesiten.

VIII. CRITERIO ESTRUCTURAL.

La capacidad de carga de la zona de IXTAPA es de 10 ton/m^2 existiendo tres formas de solucionar la cimentación: muros de confinamiento, pilas y pilotes.

Los muros de confinamiento son muy caros y lo hacen anti-económico; Pilas, se necesita mayor resistencia del terreno y éste se encuentra en una fuerte zona sísmica.

Los pilotes de control son los más adecuados ya que los últimos hoteles construidos en Ixtapa se han cimentado con este sistema que será rectificado o ratificado por un estudio de mecánica de suelos.

El proyecto arquitectónico está formado por dos elementos altos de 14 niveles, un cuerpo bajo de dos niveles, 12 puentes preesforzados y una cubierta de acrílico con estructura de acero, la torre de habitaciones de forma elíptica ascendente está seccionada en tres partes hasta la cimentación, con 2 juntas constructivas con una separación según cálculo.

La cimentación se basa en pilotes de control, unidos con contratrabe y muros de contención perimetral armados según especificaciones de planos estructurales. La superestructura está resuelta con columnas de concreto armado y entre piso de losa reticular a base de casetón de estireno de $50 \times 40 \times 35$ (Productos de Esfireno Prodesa, S. A., de C. V.) en claros de 8.50×9 , 8.50×10.60 a una altura de 3 metros; la torre de elevadores está construida con el mismo sistema anterior con la diferencia de que los muros serán de concreto armado con el espesor y el armado que especifiquen los planos estructurales.

Los puentes serán elementos prefabricados preesforzados RB 20/50, sustentados por la torre de habitaciones por medio

de empotramiento y rótula; y simplemente apoyados con rótula y patín a la torre de elevadores.

El cuerpo bajo está seccionado en dos partes, con una junta constructiva de 5 cms. de espesor a una distancia de 30 mts. Su cimentación estará a base de zapatas aisladas de concreto armado, trabes de liga y muros de contención perimetrales armados según planos estructurales.

La superestructura consiste en columnas de concreto armado y un entrepiso de losa reticular a base de casetón de estireno (50x40x35), cubriendo claros de 9.40x9 y una altura de 3 mts.

IX. CRITERIO DE INTALACIONES.

IX. 1) HIDRAULICA Y SANITARIA.

El gasto diario de agua del hotel es de 531,000 litros contenidos en dos cisternas con capacidad de 290,000 lts. -- (dos módulos de segmento circular con una profundidad de 4 metros), siendo el gasto diario de los cuartos de hotel -- 209,000 litros/día, es decir, la tercera parte del contenido de la cisterna.

El agua se distribuye por la red municipal y se almacena en la primera cisterna de agua cruda, pasa por presuavizadores y se almacena en la segunda cisterna de agua tratada; de aquí se distribuye a los equipos de hidroneumáticos y calderas para alimentar a los cuartos y los servicios de agua caliente y fría.

Se utilizará sistema de bombeo programado combinando la -- función de las bombas dependiendo de la demanda necesaria ya que existe una afluencia mayor o menor de turistas dependiendo de la temporada ya sea baja o alta, según cálculo del especialista.

Sistema de agua caliente.- Se localiza en sótano consta -- de tanques de agua caliente, calderas, red de vapor, retorno de condensados y tanque de condensados, el agua proveniente de la red municipal se distribuirá a 60°C en general y a 85°C en cocina; el vapor producido por las calderas se aprovechará en cocina y lavandería.

Los baños de la torre de habitaciones contarán con un ducto vertical fácilmente registrable por piso para la conducción de todo tipo de instalaciones, desembocando al ducto horizontal nivel +8.16 para obtener las pendientes necesarias para su mejor funcionamiento.

Las tuberías de suministro y retorno de agua caliente serán de cobre, agua fría y aguas pluviales de P.V.C.; las tuberías residuales serán de fierro colado y de asbesto cemento; estarán fijadas por medio de abrazaderas y soportes metálicos.

Todos los sanitarios y baños de servicio contarán con ductos registrables a una distancia mínima de 60 cms. libres. En los casos en que éstos no cuenten con ventilación natural se utilizarán extractores.

Los inodoros en las áreas públicas y de servicio serán de fluxómetro y en las habitaciones de tanque con el fin de evitar al máximo el ruido posible.

El diámetro de los muebles sanitarios será el siguiente: lavabos 40 mm. ó 1 1/2"; inodoros 100 mm. ó 4"; bidets 40 mm. ó 1 1/2"; mingitorios 50 mm. ó 2"; tinas con regadera 50 mm. ó 2"; coladeras 50 mm. ó 2" y fregaderos 50 a 70 mm. ó 2" - 3".

El desalojo de aguas residuales se captará en un cárcamo que posteriormente será enviado al exterior por un sistema de bombeo.

IX. 2) SISTEMA CONTRA INCENDIO.

El Reglamento de Construcción estipula que la reserva de agua para la prevención de incendios en edificios de más de 10 niveles deberá ser de 40,000 litros; por cálculo según el reglamento de bomberos deberá ser de 68,000 litros, tomándose como bueno el segundo que estará contenida en la cisterna de agua cruda.

Las mangueras deberán estar colocadas en cada nivel del edificio a una distancia máxima de 30 metros con un diámetro de 1.5" a 2" con chiflón de niebla.

La Red Hidráulica que abastecerá a las mangueras será independiente; iniciándose en una toma siamesa de 64 mm. ó 2.5" de diámetro equipadas con válvulas de retorno a una distancia de 90 mts. lineales; la presión deberá ser de 2.5 Kg/cm².

En los lugares de concentración mayor de personas existirá un sistema de alarma y deberán estar colocados en cada uno de los pisos del edificio.

El cubo de escaleras no deberá estar cubierto en su parte superior para evitar que funciones como tiro de chimenea; las puertas de salidas de emergencia y escaleras de servicio deberán estar recubiertas con metal y asbesto, con apertura automática y con una anchura mínima de 1.20 mts.

IX. 3) INSTALACION ELECTRICA.

El diseño de iluminación es uno de los factores principales en la decoración del hotel, trabajando plafones a diferentes niveles y luz indirecta bañando muros en lugares de actividad social; luz directa en las áreas de servicios generales y reflectores en cubierta, jardín interior y espacios exteriores.

Cuenta con subestación eléctrica, transformador, cuarto de medición y planta de luz de emergencia diseñada en base a las normas y especificaciones que la Comisión Federal de Electricidad propone.

La planta de luz de emergencia trabajara automáticamente dando servicio principalmente a elevadores, escaleras, circulaciones y salidas de emergencia. La acometida de alta tensión será recibida de ductos de asbesto cemento, con registro de concreto armado a cada 50 mts. dependiendo del cambio de dirección.

Se suministrará la alimentación eléctrica por los ductos verticales de las habitaciones quedando colocados los tableros, interruptores, equipos y cajas de distribución a una distancia de fácil acceso para el personal de servicio.

IX. 4) AIRE ACONDICIONADO.

IXTAPA-ZIHUATANEJO tiene las siguientes temperaturas promedio: máxima 32.7°C, media 26°C y mínima 20.4°C, por lo que requiere de un sistema de refrigeración y deshumidificación del aire.

Para su cálculo se tuvo que tomar en cuenta los siguientes elementos: calor transmitido por los materiales a causa de la temperatura exterior; temperatura del aire interior y exterior; calor por radiación; calor cedido por los ocupantes al medio; calor transmitido por los aparatos eléctricos que hay en el lugar. Calculando aproximadamente 1 tonelada de refrigeración por cada 20 mts².

El sistema de refrigeración escogido es el de unidades exteriores para enfriamiento de líquidos Carrier, enfriadas por aire con capacidad de 100 toneladas de refrigeración colocadas a nivel del suelo o en azotea según convenga. Distribuirá el agua helada a una temperatura de 6°C por la tubería troncal a través de los ductos verticales de las habitaciones.

Las habitaciones tipo contarán con unidades ventilo-convector Carrier, modelo horizontal (Fan-Cofl), alimentadas por el sistema anterior; tomando aire del exterior enfriado - por los serpentines de refrigeración. El agua helada retorna por medio de bombeo a una temperatura de 11°C siendo regulable la temperatura de confort por termostatos individuales.

Se consideró que este sistema era el más indicado por las siguientes razones:

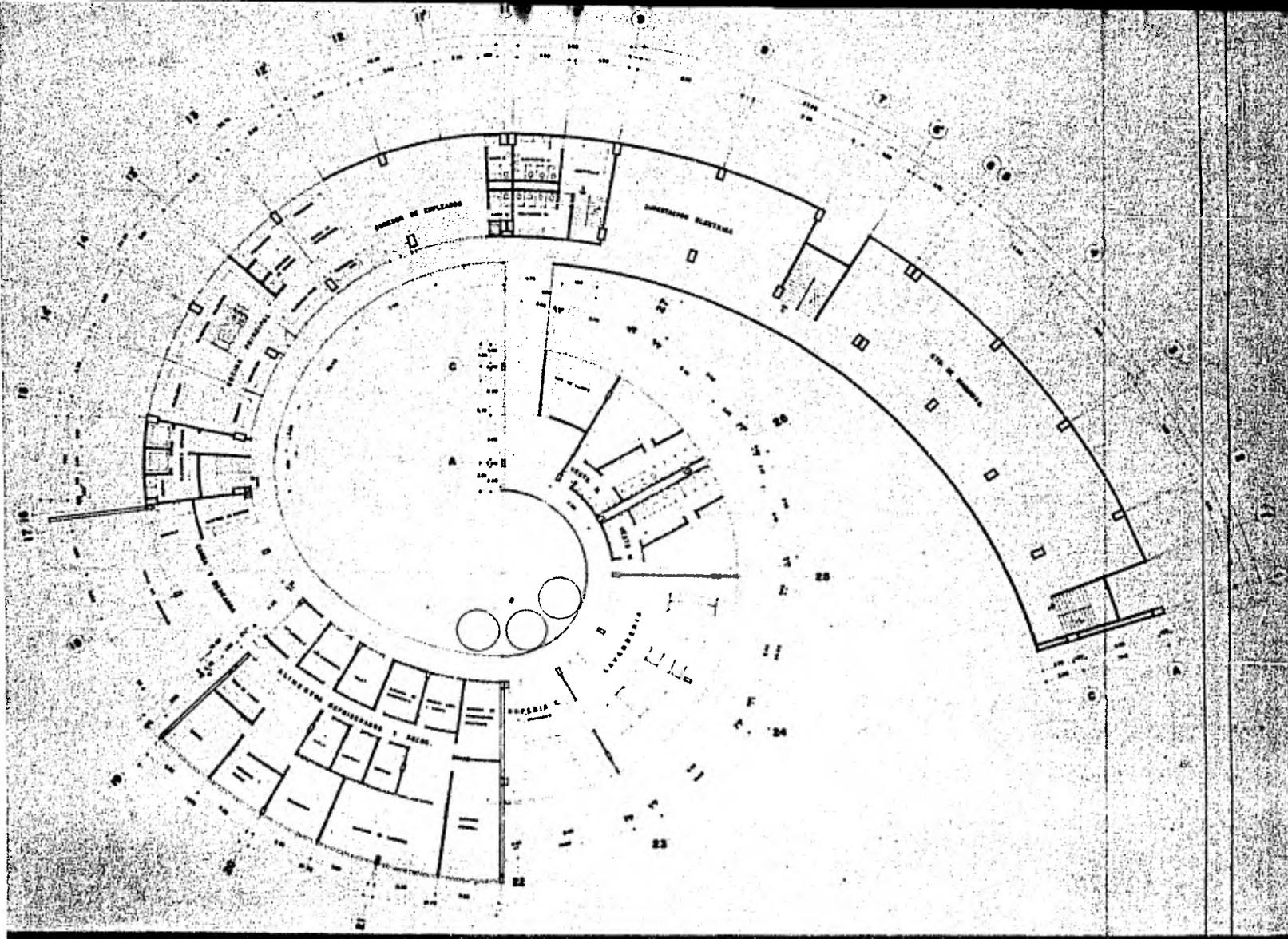
- a) Por la forma circular de las habitaciones, la orientación va variando, así como sus ganancias de calor, por lo que se necesitará una variación en la refrigeración por habitación.
- b) Existen temporadas de estacionalidad baja, media y alta teniendo una ocupación parcial en el hotel.
- c) Con este sistema se ahorrará en ductos y refrigerantes, ya que las zonas ocupadas estarán funcionando el acondicionamiento del aire y las desocupadas estarán apagadas.

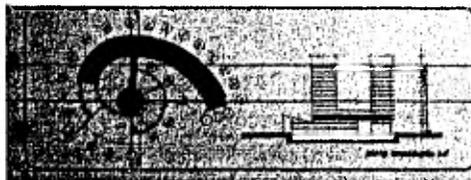
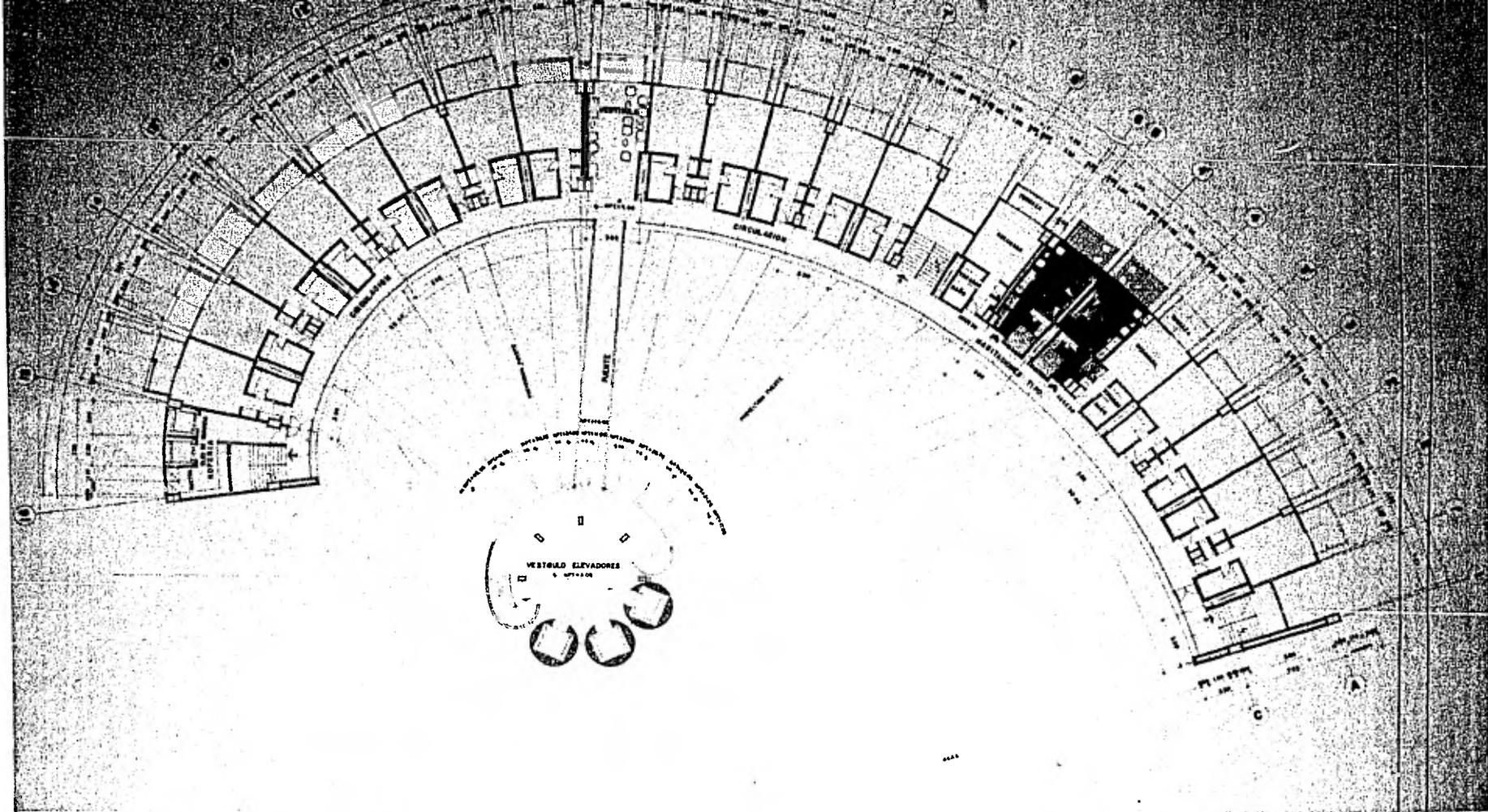
Áreas Públicas.- Se utilizarán manejadoras de aire unisonas, variando la temperatura de 3 a 8°C dependiendo de la actividad y la permanencia en el local con 50% de humedad. En el caso de cocinas, lavanderías y sanitarios habrá sólo extracción.

X. ANTESUPUESTO DEL HOTEL.

RESUMEN (PARTIDA)	COSTO
OBRAS PREVIAS	472,247.56
OBRAS EXTERIORES	2,070,432.69
ALBAÑILERIA	160,242,025.66
PINTURA	6,000,529.00
YESERIA	1,475,760.00
CANCELERIA	25,419,360.00
CARPINTERIA	7,033,995.00
CERRAJERIA	228,640.88
VIDRIERIA	7,600,215.08
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	10,700,142.00
ELECTRICA	3,480,822.05
JARDINERIA	1,223,350.50
VARIOS	585,675.00
SUBTOTAL	226,529,211.54
10% IMPREVISTOS	22,652,921.15
HONORARIOS PROYECTO	9,006,374.69
HONORARIOS SUPERVISION Y ADMON. 7%	17,442,749.24
COSTO DEL TERRENO (1000.00 m ²)	22,000,000.00
ACABADOS	27,849,183.00
MOBILIARIO Y DECORACION 15%	37,377,320.00
EQUIPO DE OPERACION 8%	19,000,000.00
EQUIPO DE APERTURA 7%	17,442,749.00
TOTAL	399,345,408.34
VALOR POR CUARTO	1,815,206.40

XI. PROYECTO ARQUITECTONICO.





HOTEL IXTADA-ZIHUATANEJO, G.D.O.

TESIS PROFESIONAL UNA M. T. P. E. I.

ALUMNO: PERDIGNO CASTAÑEDA MANUEL
7 1 9 3 5 0 1 5

TÍTULO DE PLANO

PLANTA DE HABITACIONES TIPO.

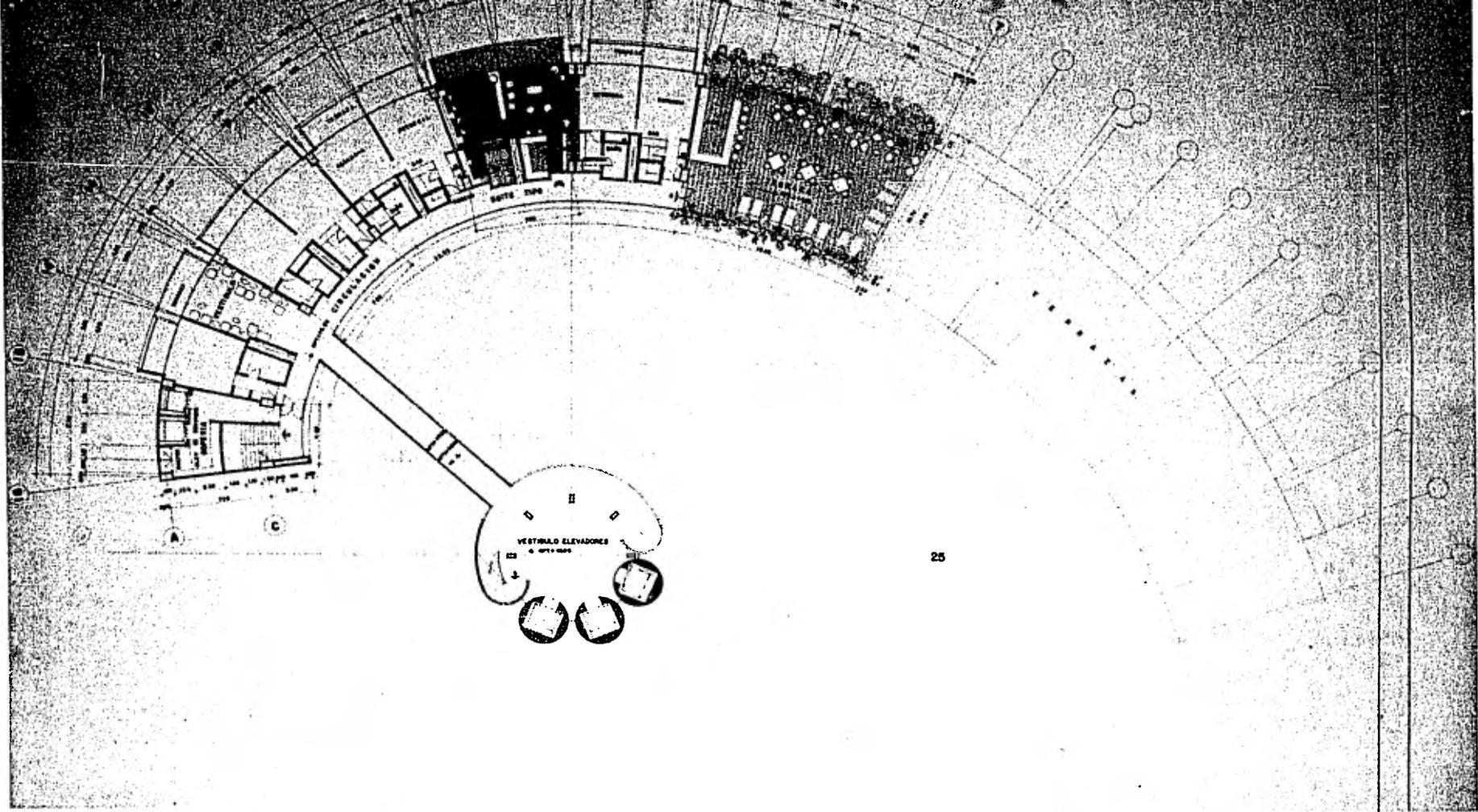
ESCALA: 1:100

FECHA: 21-ABRIL-51

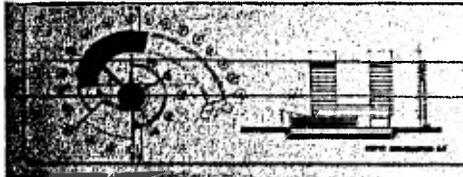
FORMULARIO
DE EXAMEN DE GRADUACIÓN
DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE GUATEMALA

AD.

5.



25



HOTEL IXTADA-ZIHUATANEJO, GRO.

TESIS PROFESIONAL UNAM 1981

ALUMNO: FERRIGNO CASTAÑEDA MANUEL
F 1 9 2 3 0 - 3

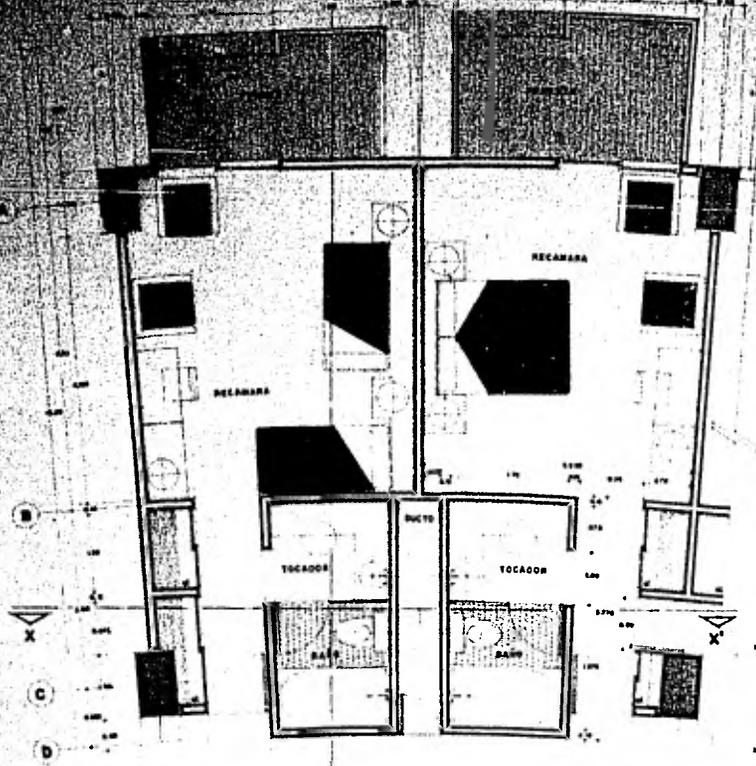
TIPO DE PLANO: PLANTA DE SUITES TIPO Niv. + 45.06.

ESCALA: 1:100
FECHA: 01-08-1981

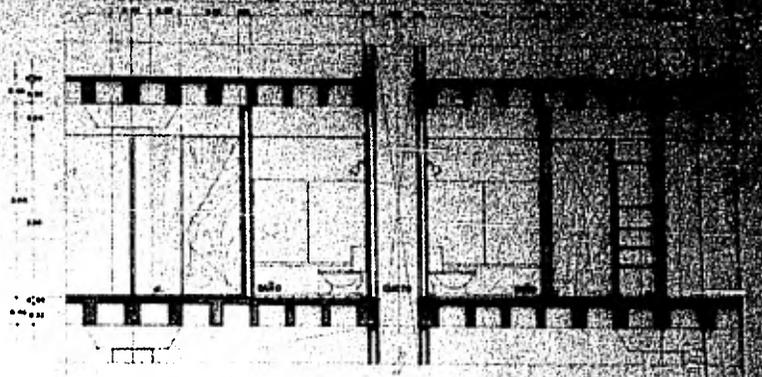
PROFESOR:
DR. CARLOS SANTO BALLEA
DR. ALFREDO GARCÍA RODRÍGUEZ
DR. PEDRO SÁENZ GONZÁLEZ

AD. 6.

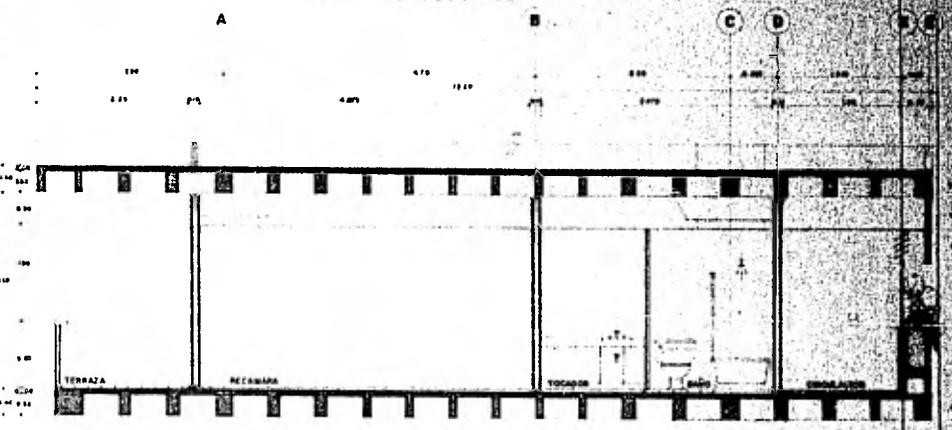




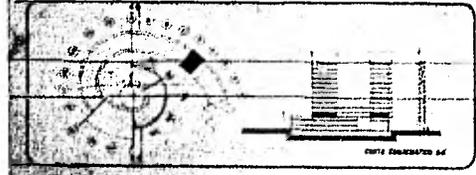
PLANTA TIPO HABITACION



CORTE X-X'



CORTE Y-Y'



HOTEL IXTADA-ZIHUATANEJO, GRO.
 TESIS PROFESIONAL UNAM 1981

ALUMNO: PERDIGON CASTAÑEDA MANUEL
 7 1 1 9 2 5 0 - 5

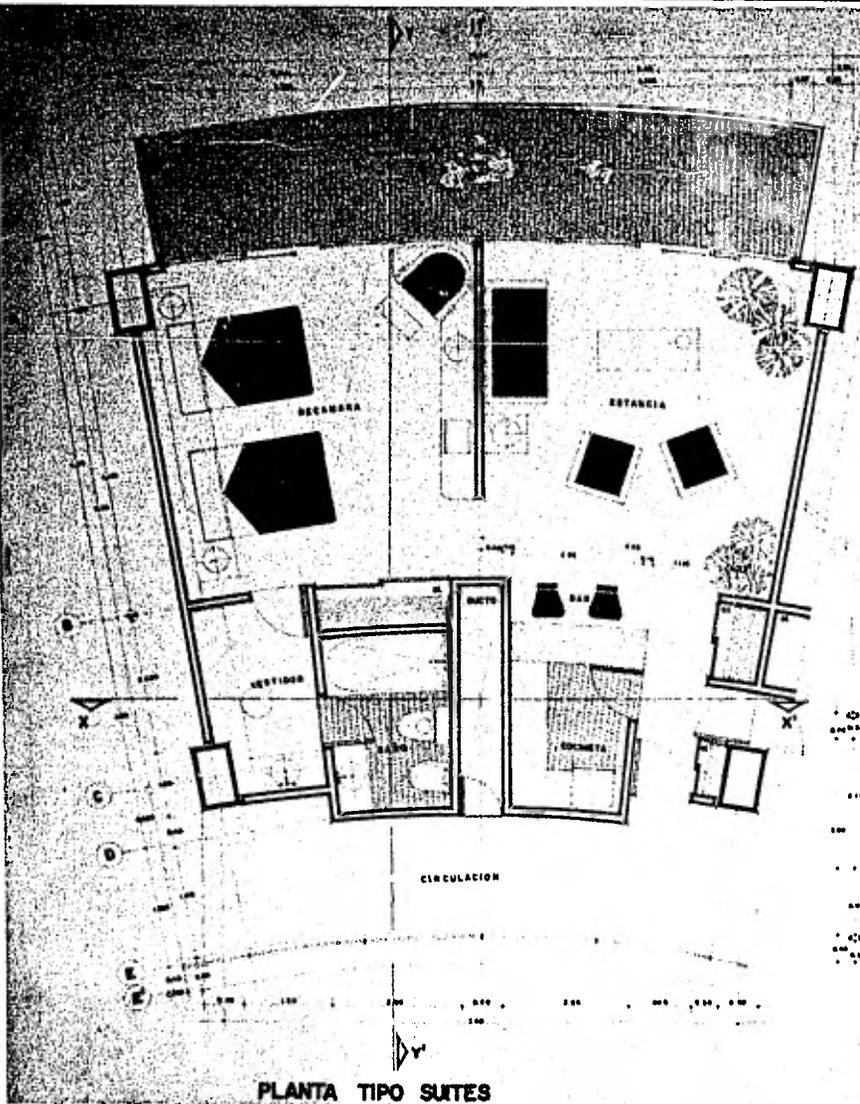
TITULO DE ALUMNO: PLANTA Y CORTES, HABITACION TIPO.

ESCALA: 1/20
 FECHA: 21-ABRIL-81

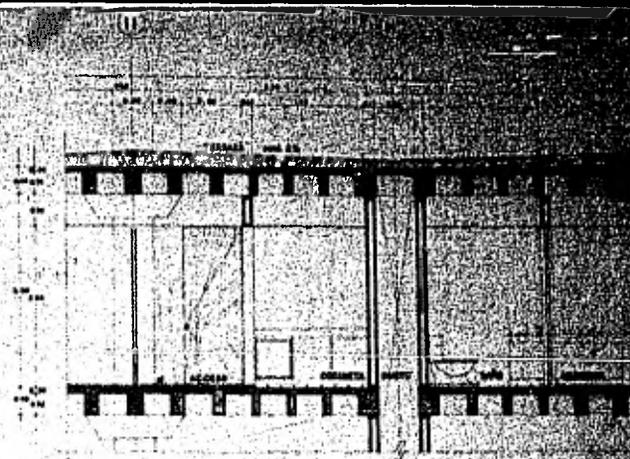
PROFESOR: DR. CARLOS GARCIA SUELA
 DR. JUAN CARLOS HERRERA
 DR. PEDRO SANTI DOMESTICO

ELABORADO POR: AD. 7.

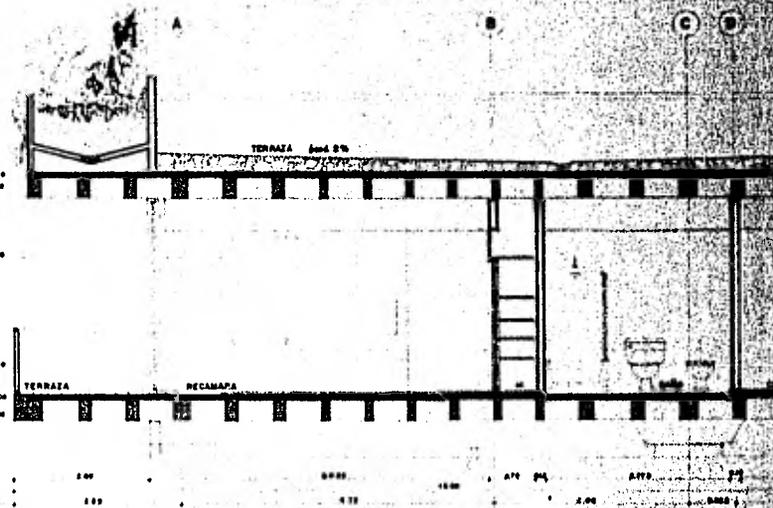




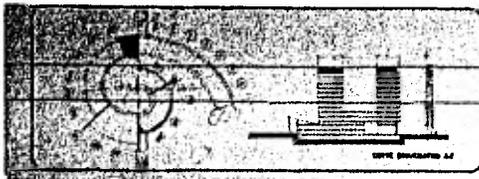
PLANTA TIPO SUITES



CORTE X-X'



CORTE Y-Y'



HOTEL IXTADA-ZIHUATANEJO, GRO.

TESIS PROFESIONAL UNAM 1951

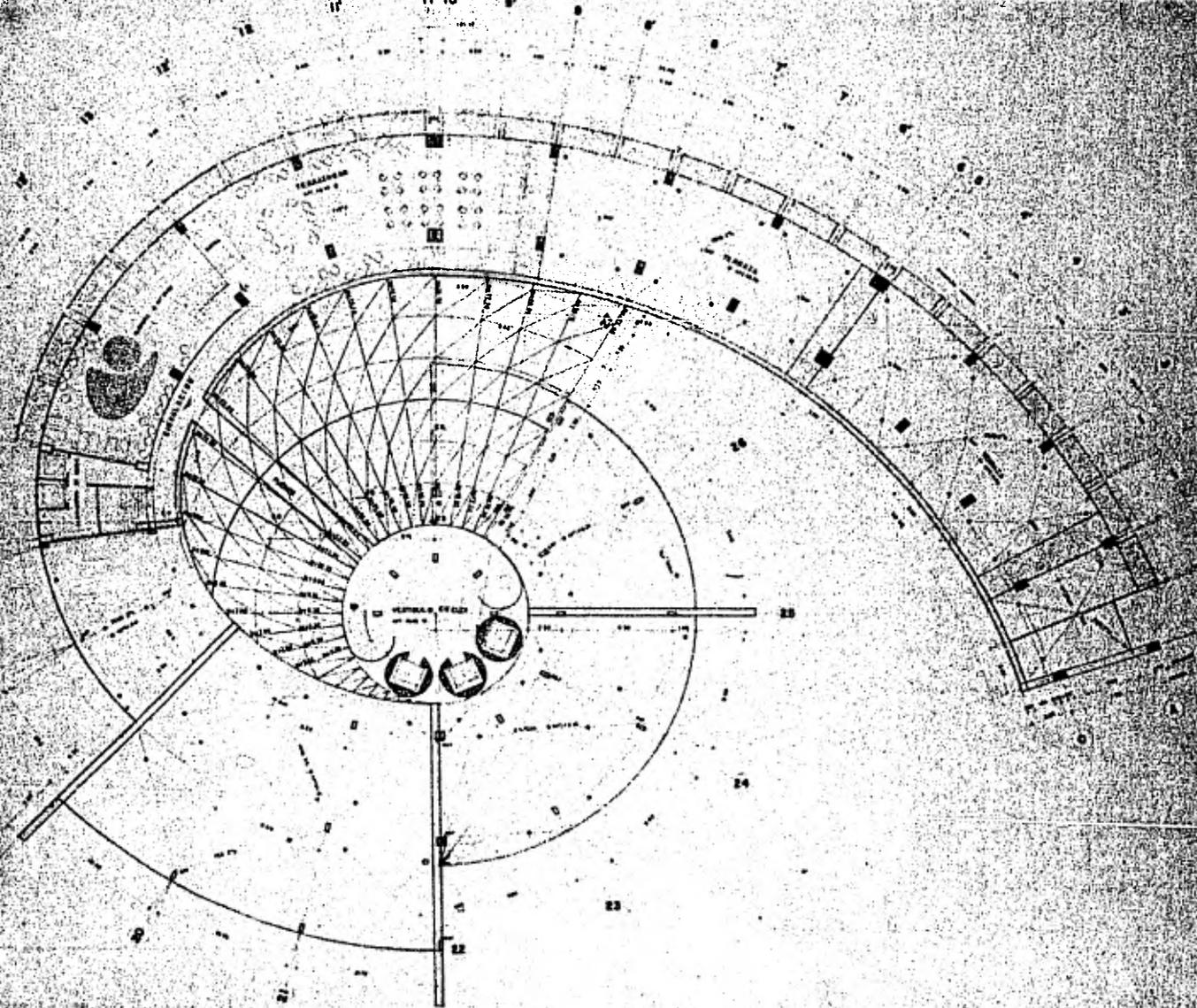
ALUMNO: PEDRIGON CASTAÑEDA MANUEL
7119250-5

TITULO DE PLANO: PLANTA Y CORTES, DE SUITE TIPO.

ESCALA: 1:50
FECHA: 8-ABRIL-50

AD. 0.

Architectural drawing details and notes.



HOTEL IXTADA-ZIHUATAHEJO, G.D.O.
 TESIS PROFESIONAL UNAM 1991

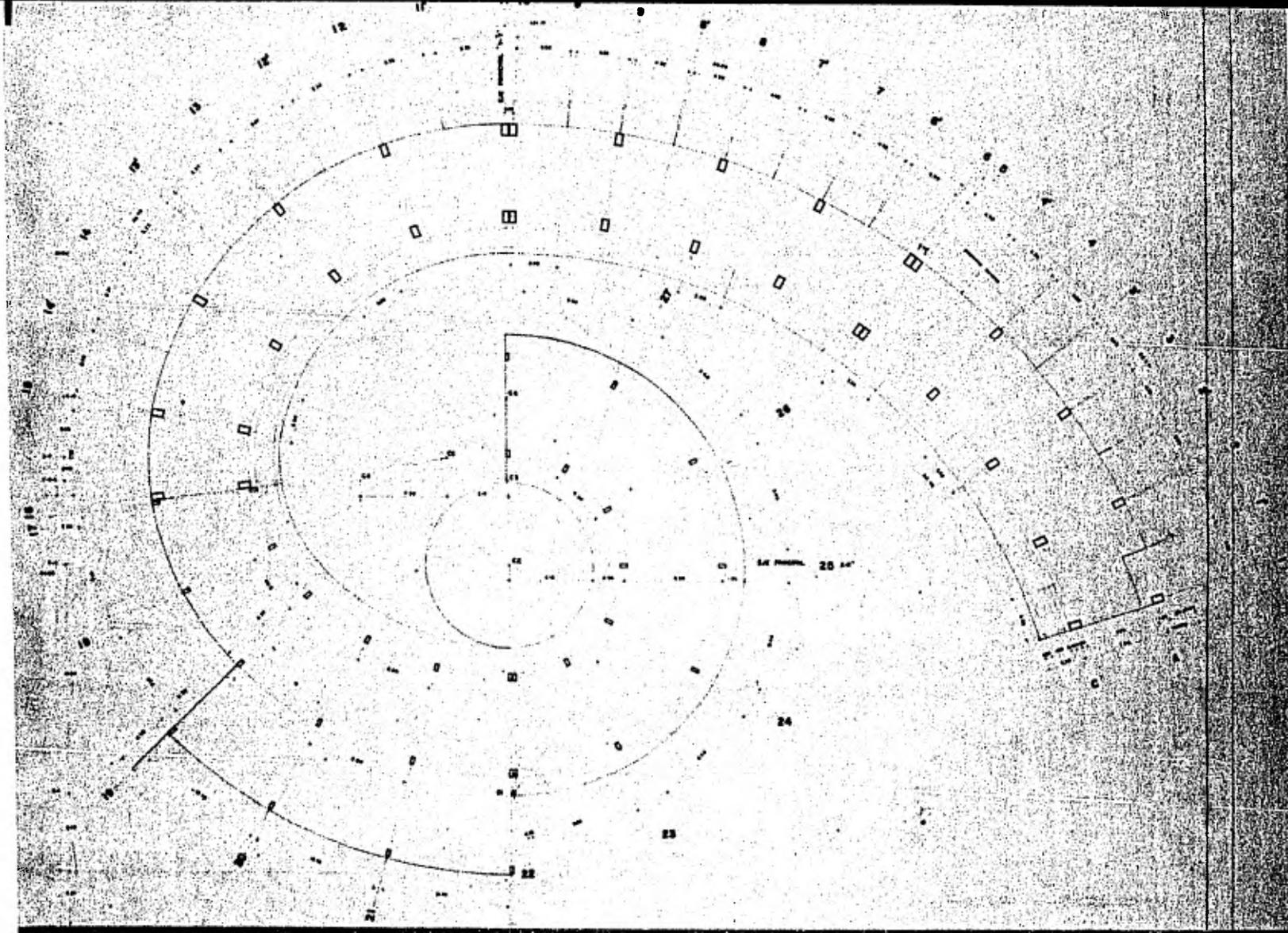
ALUMNO: **PERDIGN CASTAÑEDA MANUEL**
 7119260-5

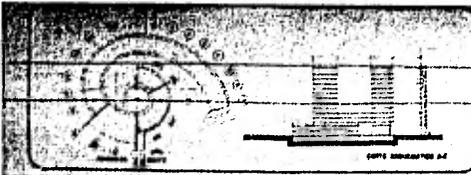
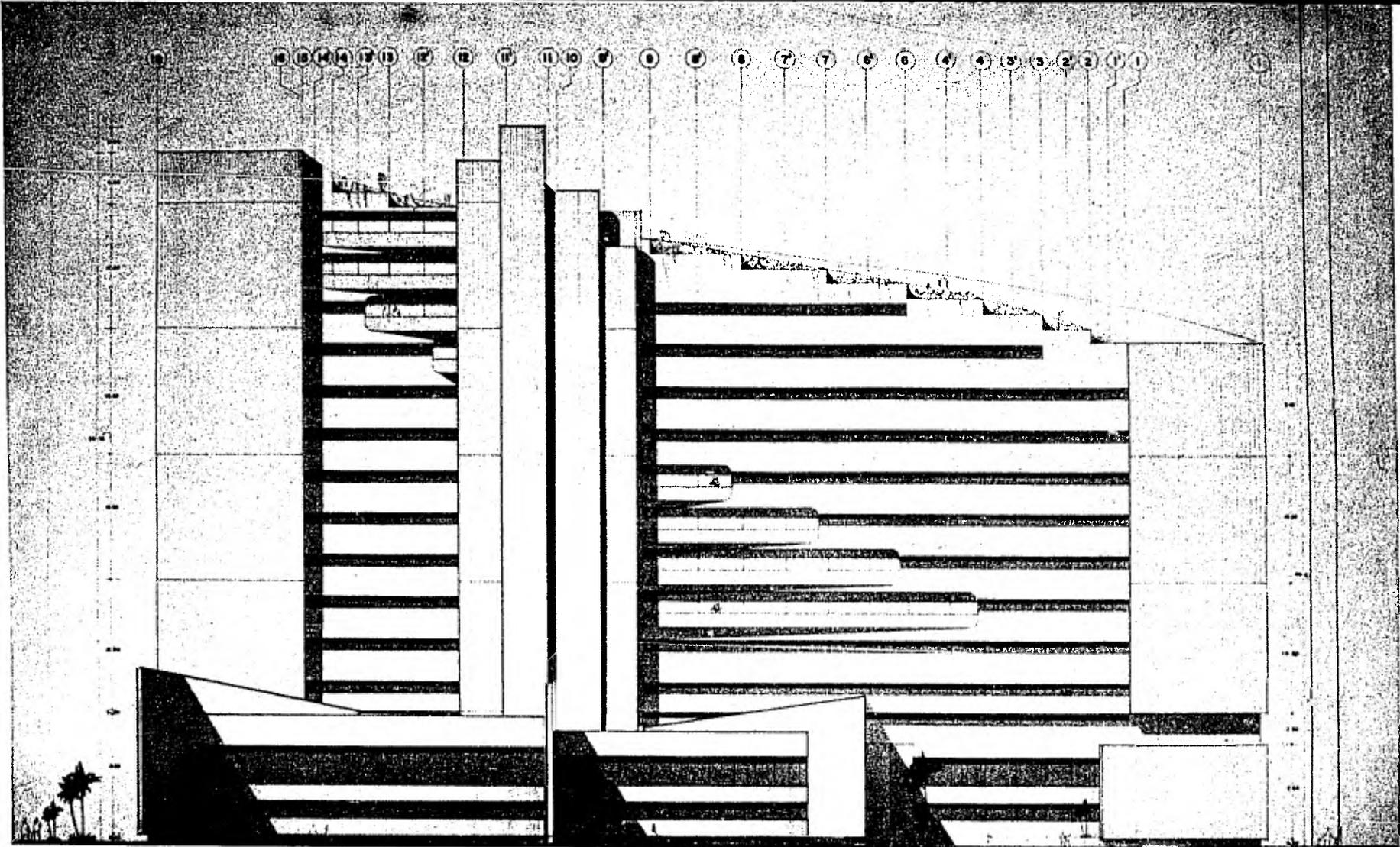
TÍTULO DE PLANO: **PLANTA DE AZOTEA NIV. +4B.46, CUBIERTA.**

ESCALA: **1/20**

AD. 9.







HOTEL IXTADA. ZIHUATANEJO, GRO.

TESIS PROFESIONAL UNAM 1981

ALUMNO
PERDIGON CASTANEDA MANUEL
7 1 9 2 5 0 - 3

TÍTULO DE PLANO
FACHADA NORTE

ESCALA 1:100
FECHA 2 AGOSTO 81

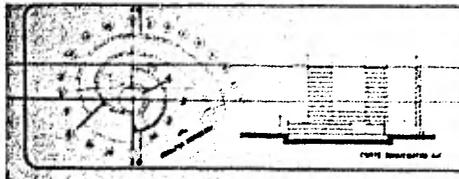
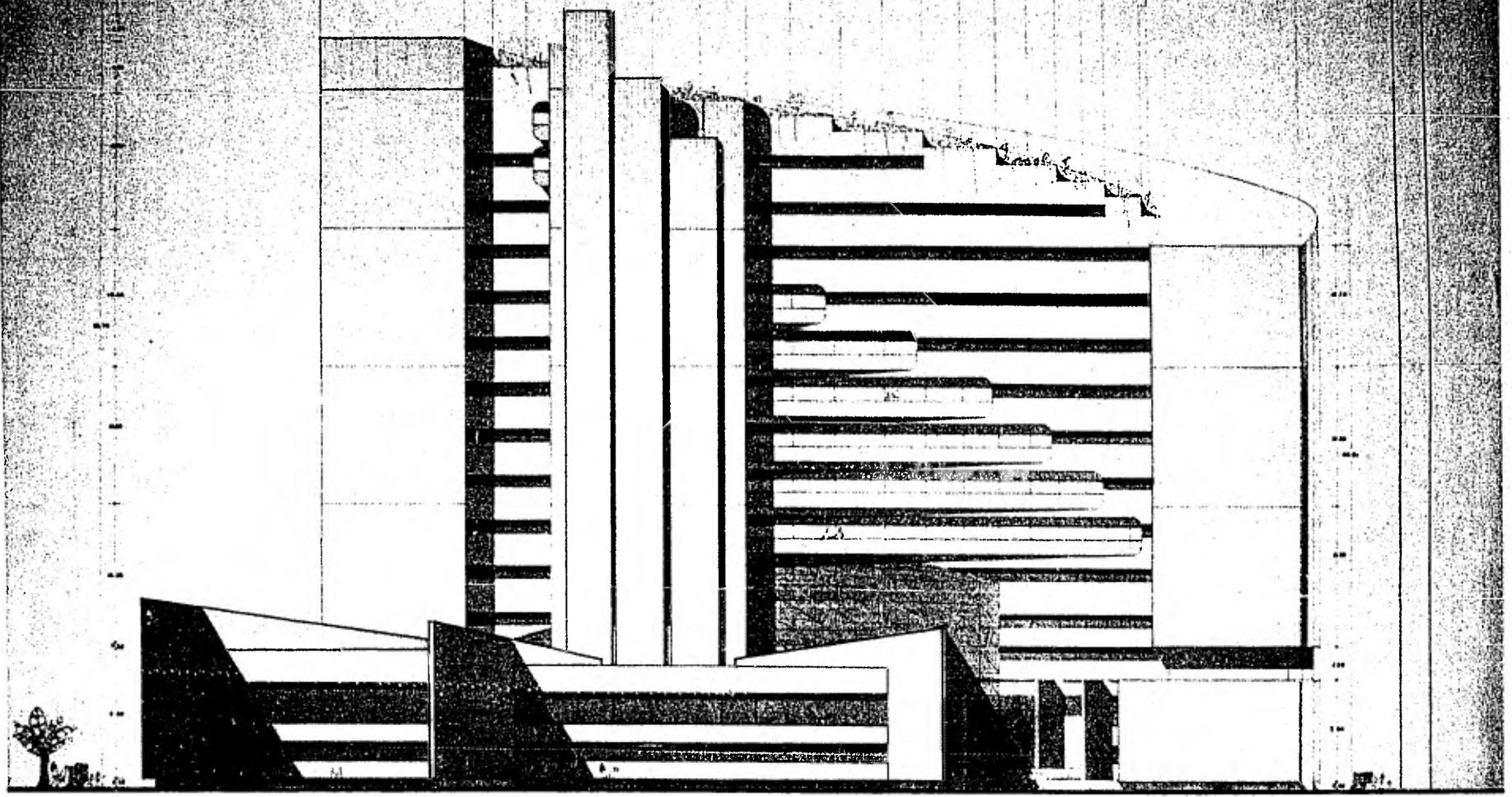
PROFESOR
DR. CARLOS GARCÍA BULLA
DR. JUAN LUIS ROMÁNTEZ
DR. JUAN LUIS ROMÁNTEZ

GRUPO
AD. 12.

ESCALA GRÁFICA



16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



HOTEL EXTADA - ZIHUATANEJO, GRO.
 ESTUDIO PROFESIONAL UNAM 1981

ARQUITECTO: **PERDIGON CASTAÑEDA MANUEL**
 7119230-3

TÍTULO DE PLANO: **FACHADA NOROESTE (ACCESO).**

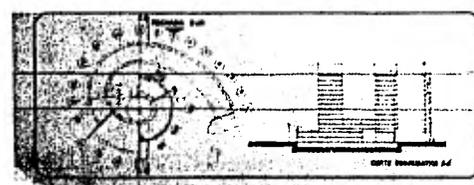
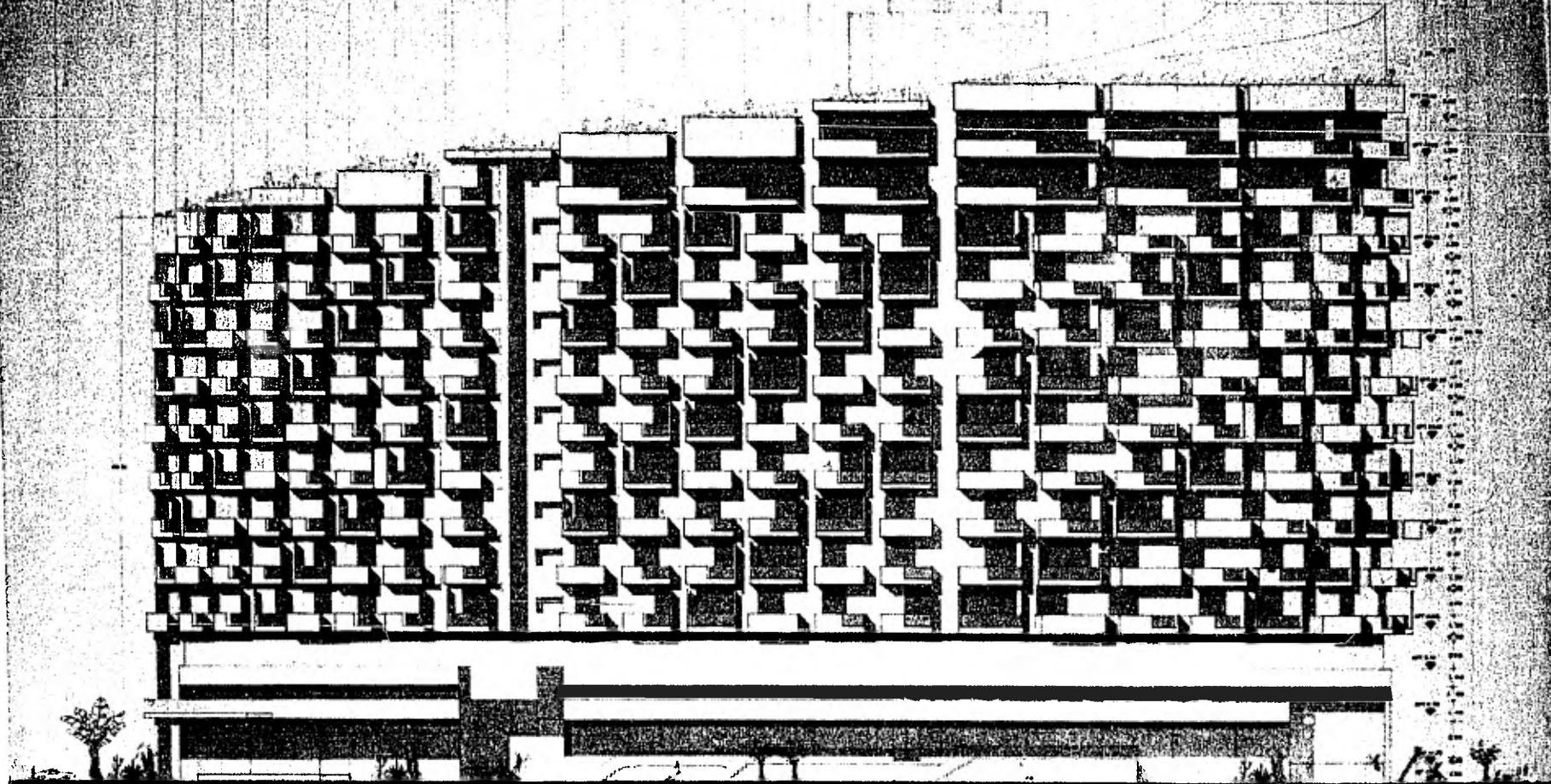
ESCALA: 1:500
 FECHA: 21 AGOSTO 81

BOVENALES
 DR. CARLOS CASTO BOLA
 DR. ALFREDO OTTE BERNARDINI
 DR. PEDRO ARCE Y ESPINANTES

PLANO: **AD. 13.**



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16



HOTEL IXTADA-ZIHUATANEJO, GRO.
 YESIS PROFESIONALES UNAM 1981

ARQUITECTO PERDIGON CASTAÑEDA MANUEL
 7 1 1 9 2 3 0 - 3

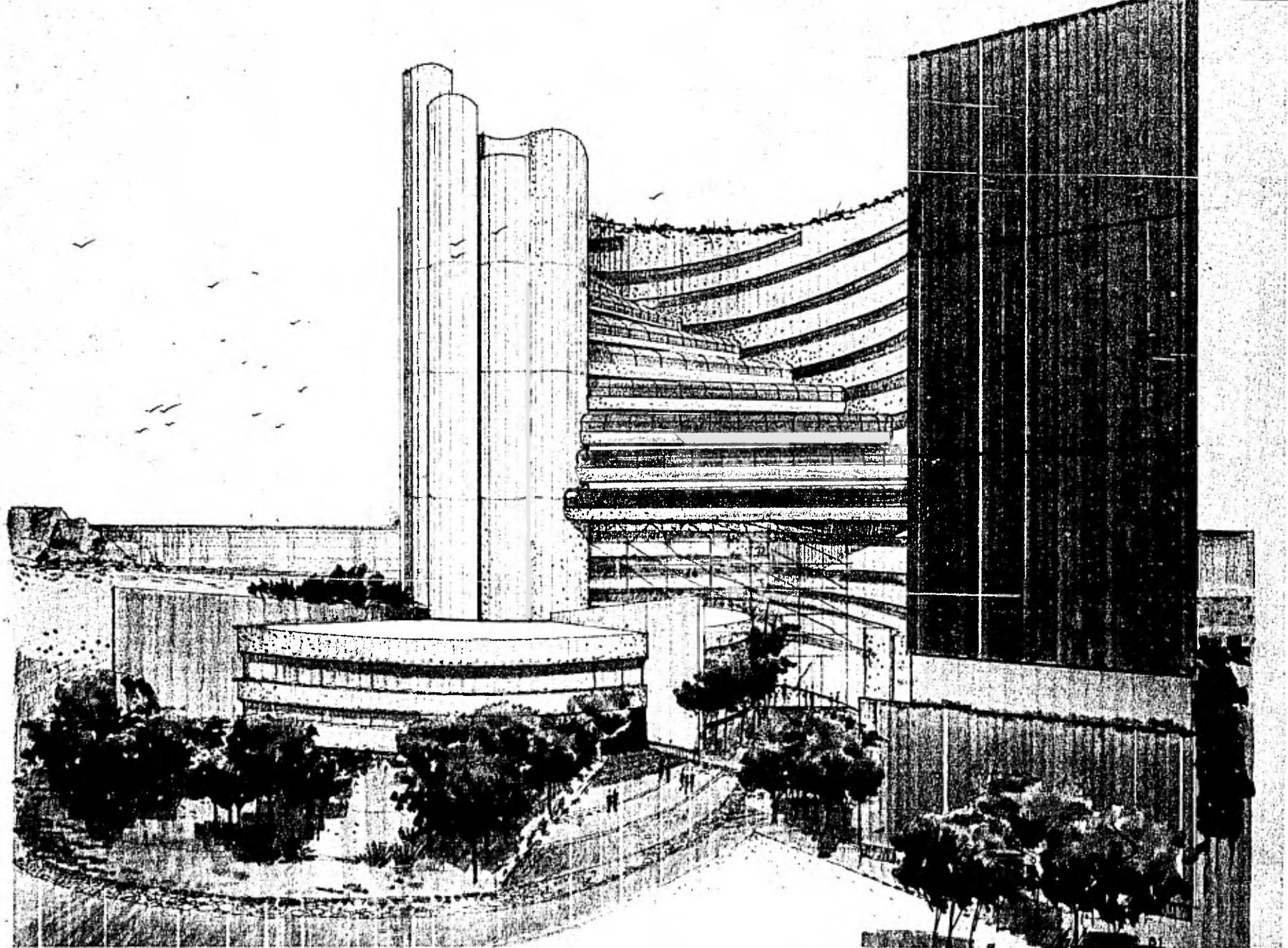
FACHADA SUR

ESCALA 1:100
 FECHA 21-ABRIL-81

PROYECTADO POR
 ING. CARLOS TARTU BOLLA
 ING. JAVIER OTTE MORANFIERRO
 ING. PEDRO SANCHEZ MARTINEZ

ESCALA 1:100





XII. BIBLIOGRAFIA.

XII. BIBLIOGRAFIA

1. Turismo de México y el Mundo del Mundo y México
Revista del CAM-SAM, enero-junio 1969.
2. Estadísticas Básicas del Turismo
Publicación anual editada por el Depto. de Estudios Económicos del Banco Nacional de México, S. A.; Institución Privada y Banca Múltiple (Banamex). Diciembre 1979.
3. Datos Estadísticos de: Oferta, Demanda, Mercado, Composición formal del turista, Vuelos internacionales, Socioeconómicos y del Medio Físico.
Fuente Fonatur, diciembre 1979.
4. Guía para el Diseño Arquitectónico de Hoteles
Fidetur, junio 1978.
5. Estudio de Factibilidad Hotelera
Revista Obras, septiembre 1980.
6. Construcción de Hoteles
Otto Mayr y Fritz Hierl
Editorial Continental, junio 1975.
7. Análisis Métrico y Funcional del Núcleo de Habitaciones
Edes, Empresas de Estudios y Proyectos Técnicos, S. A.
Editorial Blume. Barcelona 1976.
8. Escaleras de Seguridad y Salidas de Emergencia
Compañía de Luz y Fuerza del Centro, S. A., Centro de Seguridad e Higiene.

9. Hoteles y Cabañas Veraniegas
Paulhans Peters
Editorial Gustavo Gil. 2a. Edición.
10. Colección de Detalles Constructivos y Dibujo sobre Hoteles
Yozo Shibata
Editorial Matsuda, Hirata y Sakamoto, Sep. 1983.
11. Interiores 20. Libro de Hoteles.
Henry End
Editorial Whitney Library of Design
1a. Edición 1978.