



TALLER DE LA FACULTAD

FACULTAD DE ARQUITECTURA
U. N. A. M.



HOTEL CHICOASEN
JUXTILA GUERRERIZ, CHIAPAS

JESUS PROFESIONAL
QUE PRESENTA:
MARIA DOLORES UGALDE DURAN
PARA OBTENER EL TITULO DE
ARQUITECTO

1986



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 está 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.

I N D I C E

P A G I N A

| | |
|-----------------------------------|------|
| 1) INTRODUCCION ----- | 1.- |
| 2) OBJETIVOS ----- | 4.- |
| 3) ANTECEDENTES ----- | 5.- |
| 4) UBICACION ----- | 9.- |
| a) ASPECTO FISICO ----- | 12.- |
| b) ASPECTO SOCIOECONOMICO ----- | 17.- |
| c) ASPECTO URBANO ----- | 22.- |
| 5) EQUIPAMIENTO TURISTICO ----- | 33.- |
| a) SITUACION DE ALOJAMIENTO ----- | 34.- |
| b) OFERTA DE HOSPEDAJE ----- | 36.- |
| c) DEMANDA DE HOSPEDAJE ----- | 38.- |
| 6) TERRENO ----- | 41.- |
| 7) CONCEPTO ARQUITECTONICO ----- | 47.- |
| 8) DESCRIPCION DEL PROYECTO ----- | 49.- |
| a) FUNCION ----- | 49.- |
| b) UBICACION URBANA ----- | 49.- |
| c) LOS ESPACIOS GENERALES ----- | 50.- |

*I N D I C E**P A G I N A*

| | |
|---|-------|
| d) LOS MATERIALES ----- | 50.- |
| e) LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ----- | 50.- |
| 9) PROGRAMA ----- | 52.- |
| a) TIPO DE HOTEL ----- | 52.- |
| b) SERVICIO A OFRECER ----- | 54.- |
| 10) LISTADO Y ANALISIS DE LOS LOCALES ----- | 61.- |
| 11) DESARROLLO DEL PROYECTO ----- | 111.- |
| 12) CONCLUSIONES ----- | 129.- |
| 13) BIBLIOGRAFIA ----- | 130.- |

No obstante que el estado de Chiapas cuenta con grandes atractivos turísticos como las zonas arqueológicas de Palenque y Bonampak, el cañon del Sumidero, las Lagunas de Montebello, San -- Cristóbal de las Casas y muchísimos más, en la actualidad no se encuentra suficientemente desarrollada, debido principalmente a la carencia de un sistema de comunicaciones y transportes -- eficientes y a la falta de establecimientos de hospedaje y servicios adecuados.

La capacidad de la concentración hotelera y servicios conexos de la entidad en Tuxtla Gutiérrez, Tapachula, San Cristóbal de las Casas y Comitán, forman un obstáculo para el desarrollo de otros polos de actividad turística.

No obstante las dificultades anteriores apuntadas, el flujo de visitantes ha ido en aumento constante, pasando de 384,000 en 1975, casi 700,000 durante 1980, de lo que se estima que un promedio del 60% proviene del extranjero, atraídos por las enormes riquezas arqueológicas y a los inigualables y originales trabajos artesanales elaborados por diversas razas indígenas que tienen -- su asiento en Chiapas.

Ha sido de esta forma como los textiles de Chiapa de Corzo, la jercería y cestería de San Cristóbal de las Casas, las artesanías chamulas y la filigrana de Tuxtla Gutiérrez, han llegado a -- los más lejanos rincones del territorio nacional y a la mayoría de las naciones extranjeras, en -- donde son altamente apreciados.

Son importantes dentro de los atractivos turísticos los municipios de Ocosingo y Palenque por las valiosas zonas arqueológicas localizadas en ellos: Bonampak, Toniná y Yaxchilan, en el primero, y Palenque en el segundo.

Chiapas es la octava entidad en extensión territorial del país y también la tierra que ofrece al viajero desde las extensas y fértiles planicies tropicales hasta las montañas cubiertas de pinos, desde los apacibles lagos de colores y ricos litonales hasta la presencia de sus inquietos y peligrosas selvas vírgenes, donde abundan invariablemente las maderas más preciosas y los animales más variados, en el sitio donde existen las ciudades más progresistas y en contraste, los vestigios más maravillosos de antiguas culturas.

En medio de su contrastante geografía habitan indígenas zoques, tzotziles tzetzales, tojolobales, --chiapas, chamulas, lacandoles y otros, todos ellos dueños de una extraordinaria fuerza de carácter pleno de un profundo sentido de la realidad.

Todo Chiapas es un juego de poblaciones asombrosas y rincones geográficos de gran belleza. De la arquitectura colonial de San Cristóbal de las Casas a las estribaciones del volcán Tacaná en las inmediaciones de Tapachula; de la zona arqueológica de Izapa a Puerto Madero, en fin el visitante puede deleitar sus sentidos y arrobarse ante tanta grandeza.

El nombre de Chiapas significa " EN EL AGUA DE LA CHJA ", que proviene de la palabra Ná--

huatl " CHIAPA" que es agua ciebojo del cerro, aludiendo a que el río Chiapa ó Grijalva, sobre el cual se hallaba la población, a unos cuantos kilómetros al norte se pierde bajo el Sumidero, grandioso acantilado de 900 metros de altura en su punto máximo.

Chiapas es un gran centro de desarrollo para el país y uno de los principales focos de atención del turismo nacional e internacional, ya que tiene joyas arqueológicas del dorado Imperio Maya.

2) OBJETIVOS

4.-

El objetivo es crear un elemento arquitectónico con valores humanísticos, escala, sensibilidad espacial y proporciones humanas, partiendo de un plan primario como lo son todos aquellos basados en la idea de proporcionar un conjunto para dar servicio al turismo nacional e internacional. Se pretende realizar, dentro de los lineamientos definidos de la rama hotelera un conjunto en el que se desarrollen con la elasticidad técnica, la participación de todos aquellos valores de expresión estética, para dar al visitante un servicio adecuado a sus necesidades en esa región, se desarrolla el elemento basándose en un programa completo, en instalaciones y sistemas, resolviendo los aspectos tecnológicos, formales y funcionales con espacios amables e identificables.

Con gran concentración de actividades burocráticas, comerciales, productivas y en especial en lo relativo al campo agrícola y ganadero con que cuenta la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, es muy extensa.

El suelo es un elemento fundamental para el desarrollo urbano, ya que en él se realizan todas las actividades del ser humano mediante su acondicionamiento para la habitación y la obtención de satisfacciones.

Tuxtla Gutiérrez se ha formado como un centro turístico. El área se ha ido modificando de acuerdo a lo trazado en una primera etapa, lo cual sin embargo, ha ocasionado el crecimiento acelerado del área urbana y especulación con el suelo, por lo que se ha implementado una estrategia de crecimiento y regularización de la tierra, en base a los siguientes criterios.

- 53.9 % área urbana
- 30.9 % espacios turísticos
- 15.2 % conservación y reserva ecológica

Evidentemente, hablar de incremento de visitantes al estado, equivale a referirse a la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, la que además de las actividades económicas concentradas acerca de habita-----

ciones en todas las categorías hoteleras de 2 y 3 estrellas en la entidad.

Lo anterior ha venido provocando altos índices de ocupación y muy específicamente extraordinarios negocios para aquellos inversionistas que han canalizado sus recursos en instalaciones hoteleras.

El futuro se sigue antojando muy promisorio y a mediano plazo, no parece haber indicios de que la euforia económica que se vive en la zona deba disminuir, existiendo en múltiples dependencias oficiales muy elevadas cifras de dinero que se tienen programadas para el desarrollo de la infraestructura, viviendas, comunicaciones, comercio y principalmente para todas las actividades relacionadas con la agricultura y ganadería.

Por tanto, seguirán llegando importantes flujos de visitantes, de los cuales cuando menos la mitad demandarán instalaciones de alojamiento.

El análisis particular de la demanda que interesa es el relativo a la que requiere de alojamiento en la ciudad de Tuxtla y que de acuerdo con estimaciones, representa un 60 % del total de visitantes, misma que ha visto duplicada en los últimos cinco años; para 1975 se hospedaron en todos los hoteles un poco más de 382,000 visitantes en tanto que para 1980 éstos llegaron a un promedio de 700,000 visitantes.

En base al estudio realizado del diagnóstico urbano para hoteles se identifican en la ciudad ---

varios usos del suelo con una gran mezcla dentro de la mancha urbana, y son de dos á tres es trellas.

Siendo el Boulevard Belisario Domínguez, la Av. 14 de Septiembre y el Boulevard Angel Albino, - en el eje central de la ciudad y donde se concentra la mayor parte del comercio y que a su vez la divide en dos partes:

La zona industrial se localiza en las dos salidas de la ciudad.

La zona habitacional se encuentra en todas las áreas indistintamente, predominando la vivienda unifamiliar de 40 a 75 m², con un grupo de ingresos bajos y de baja densidad.

La zona recreativa está situada al noroeste y suroeste de la población.

Se observa que la traza y el desarrollo urbano de Tuxtla Gutiérrez se puede considerar regular en su zona centro ó fondo legal pero fuera del fondo la ciudad ha crecido linealmente sin un -- criterio definido de traza y con una orografía muy accidentada.

El sector cuenta con instalaciones de comercio y centros deportivos a un nivel bajo, por lo que se considera en el proyecto realizar un conjunto de locales adecuado a las necesidades de los -- turistas.

Existe una variedad de tránsito bajo bien urbanizado, hasta el terreno objeto del proyecto. En la parte sur del terreno hay una calle que se llama Circuito de las Flores, al este el Boule---

vard Magnolias, al oeste Boulevard La Gloria y el frente Boulevard Belisario Domínguez. Hay una observación que en el proyecto de diseño urbano se consideren las calles que están alrededor del terreno para lograr así un flujo perimetral adecuado para el servicio del hotel.

El sector actualmente cuenta con servicios de agua, aunque no se consideran como zona servida en el estudio del diagnóstico de 1980, se debe tomar en cuenta la existencia de un pozo artesanal en el terreno objeto del proyecto del hotel. No existe sistema de drenaje, según el estudio del diagnóstico urbano de la población del año 1980. Actualmente en el Boulevard Belisario Domínguez se localiza el sistema de drenaje así como el servicio de energía eléctrica.

En el área donde está ubicado el terreno se carece de alumbrado.

Las características de operación de la planta hotelera en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez se desarrolla dentro de conceptos anárquicos de administración, mantenimiento y comercialización, a lo que se añade personal sin la capacitación ni conocimientos mínimos que requiere la atención hacia los turistas contemporáneos que arriban con motivación de negocios, paseos culturales y recreativos.

4) UBICACION

9.-

La ciudad de Tuxtla Gutiérrez capital del Estado de Chiapas forma parte del sistema urbano integrado del Istmo. Formado por los Estados de Oaxaca, Tabasco y Chiapas.

El eje de integración urbana lo forman las ciudades de Oaxaca, Coatzacoalcos, Minatitlán, Villahermosa, Tehuantepec, Tapachula y Tuxtla Gutiérrez.

Es una de las áreas prioritarias del desarrollo turístico-nacional; la elección fue hecha en base de los siguientes criterios.

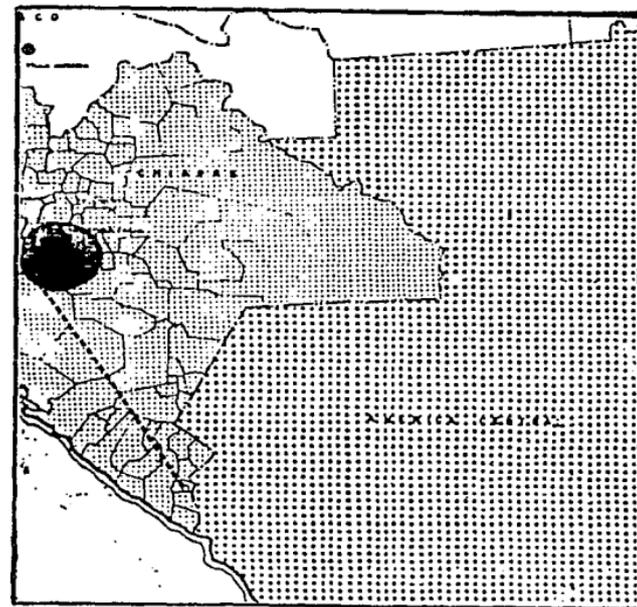
- 1) Por sus atractivos naturales y tipos de clima.
- 2) Ventajas de ubicación, y la posibilidad de lograr un mayor impacto en el desarrollo económico de la región.
- 3) El impulso en la construcción de sistemas de alojamiento de "Turismo Internacional", en éstos de nuevos polos de desarrollo turístico.
- 4) Un plan maestro que lo dota de la siguiente infraestructura: aeropuerto, boulevares y caminos, red hidráulica y drenaje, alcantarillado, remodelación urbana de la ciudad.
- 5) Aprovechar la sobredemanda registrada en Tuxtla Gutiérrez, donde no existe un desarrollo turístico adecuado.



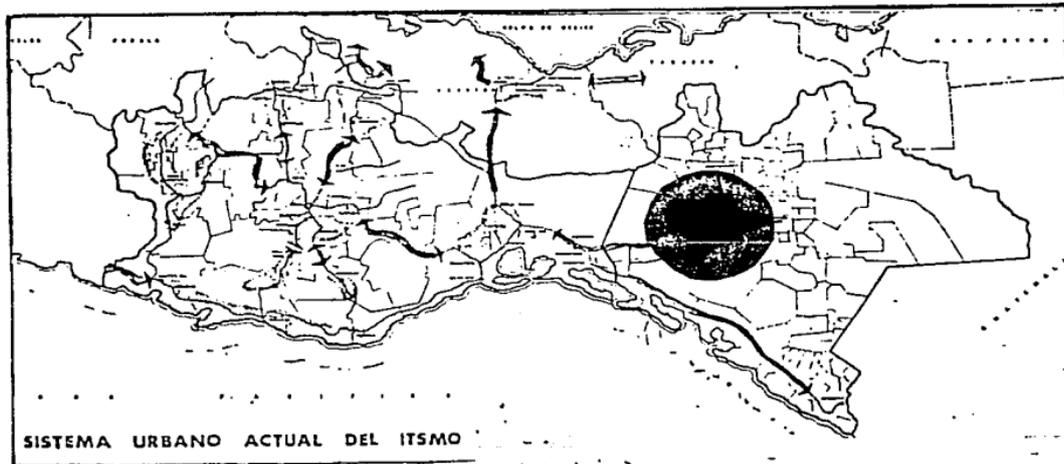
ESTADO

- ⊙ CIUDADES CON SERVICIOS ESTATALES
- CIUDADES CON NIVELES MEDIOS
- ::: SUB-SISTEMAS URBANOS ACTUALES
- ←→ EJES DE INTEGRACION DE SUB-SISTEMAS
- EJES DE INTEGRACION URBANA

ESTUDIO DE LA LOCALIZACION



MUNICIPIO



SITUACION

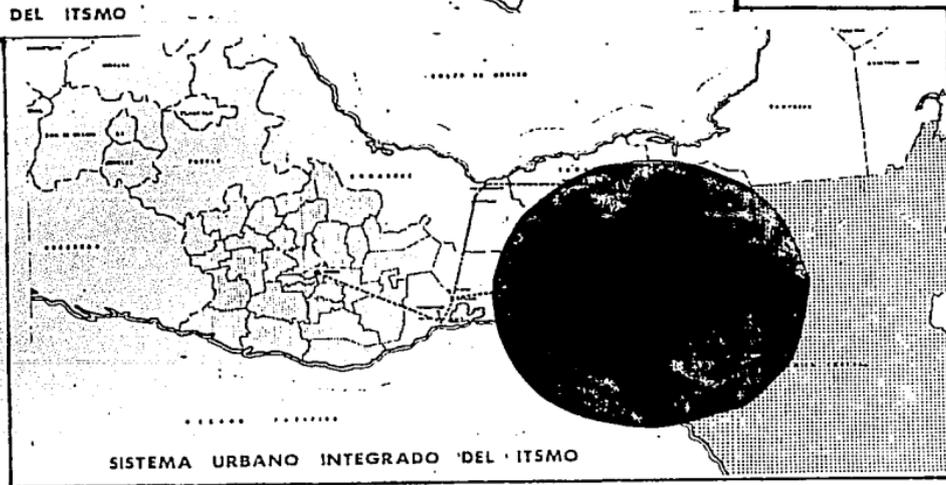
GEOGRAFICA

Cd. Tuxtla Gutiérrez

Latitud N 16° 45'

Long W 93° 10'

Altitud 800 m SNM.



El Estado de Chiapas cuenta con un sistema de carreteras muy amplio aunque la orografía del mismo es muy accidentada y la precipitación pluvial es alta.

La población es de 211,850 habitantes, 103,807 hombres y 108,043 mujeres. Su densidad de población es de 191,760n por km. cuadrado.

La topografía del Estado, está conformada por planicies, valles, lomeríos, terrenos montañosos y terrenos accidentados. Su altura promedio es de 800 mts. sobre el nivel del mar.

Predomina en el suelo la arcilla de poco espesor y es arenosa, generalmente contiene hidrosilicatos.

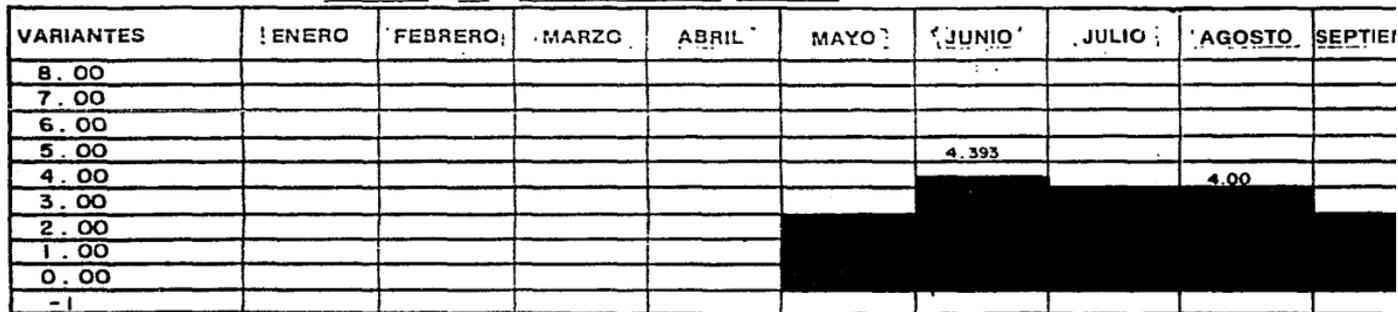
La superficie del Estado es regada por varios ríos por lo que su tierra es generosa y fértil.

La ciudad de Tuxtla Gutiérrez, se caracteriza por un clima cálido-húmedo con una temperatura media anual de 24.4 C°; la cual oscila entre los 35 y 42 C°, en el tiempo de calor, en la temporada de lluvias se verifica entre los meses de Mayo a Octubre; siendo la precipitación media anual 4.393 mm., los vientos reinantes por su parte provienen del Noroeste-Sureste.

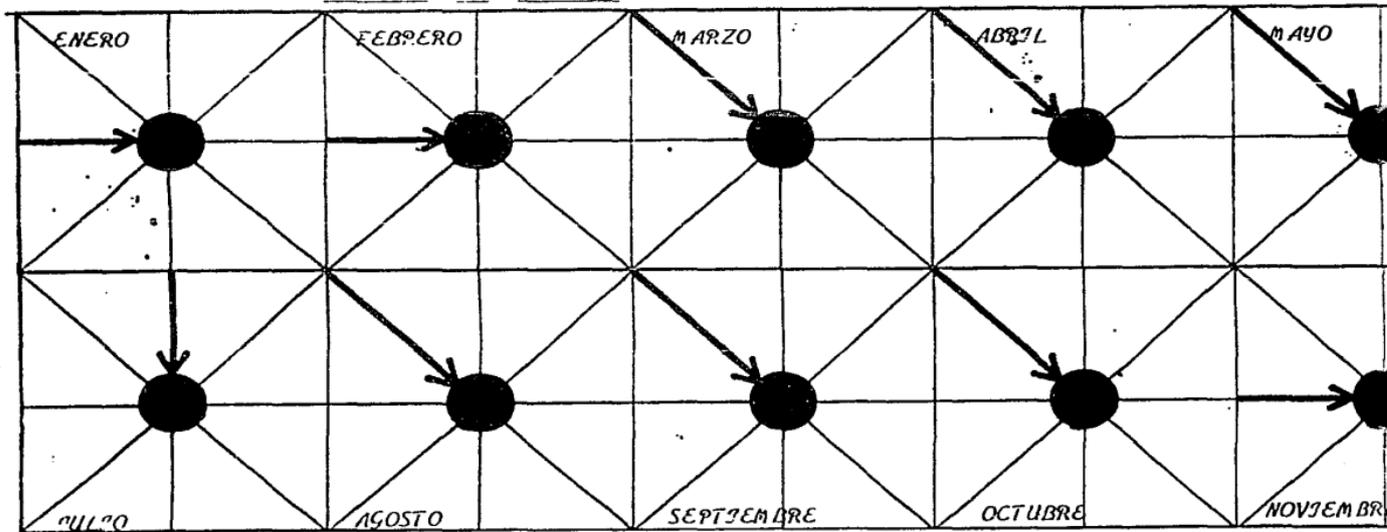
Tuxtla Gutiérrez se localiza a los 16° 45' latitud norte y a los 93° 10' latitud oeste al sureste. Considerando el clima del lugar se proyectará el trabajo arquitectónico con las instalaciones debidas.

- **TEMPERATURA:** Como se mencionó antes, la temperatura media anual es de 42° C, en el mes de mayo, y el mes menos caluroso es enero con una temperatura 1.5° C, por lo que podemos concluir que la temperatura es muy agradable la mayor parte del año. (ver tabla N° 1.)
- **LLUVIAS:** La precipitaciones pluviales se registran prácticamente durante siete meses del año, es decir de mayo a noviembre con la máxima en junio de casi 4.393 mm. Siendo las lluvias por lo general vespertinas, es extraño que llueva varios días seguidos, los cinco meses restantes son húmedos y el ambiente es agradable por la vegetación exuberante que existe. (ver tabla N° 2.)
- **ASOLEAMIENTO:** Los asoleamientos por fachada son principalmente por el sur, es recomendable orientar el edificio al norte, noroeste ó noreste. (ver tabla N° 3.)
- **VIENTOS:** Los vientos son por lo general muy leves y soplan del noroeste al oeste el mayor tiempo del año y en el mes de diciembre sopla del suroeste. (ver tabla N° 4.)

GRAFICA DE PRECIPITACION PLUVIAL (TABLA N° 2)



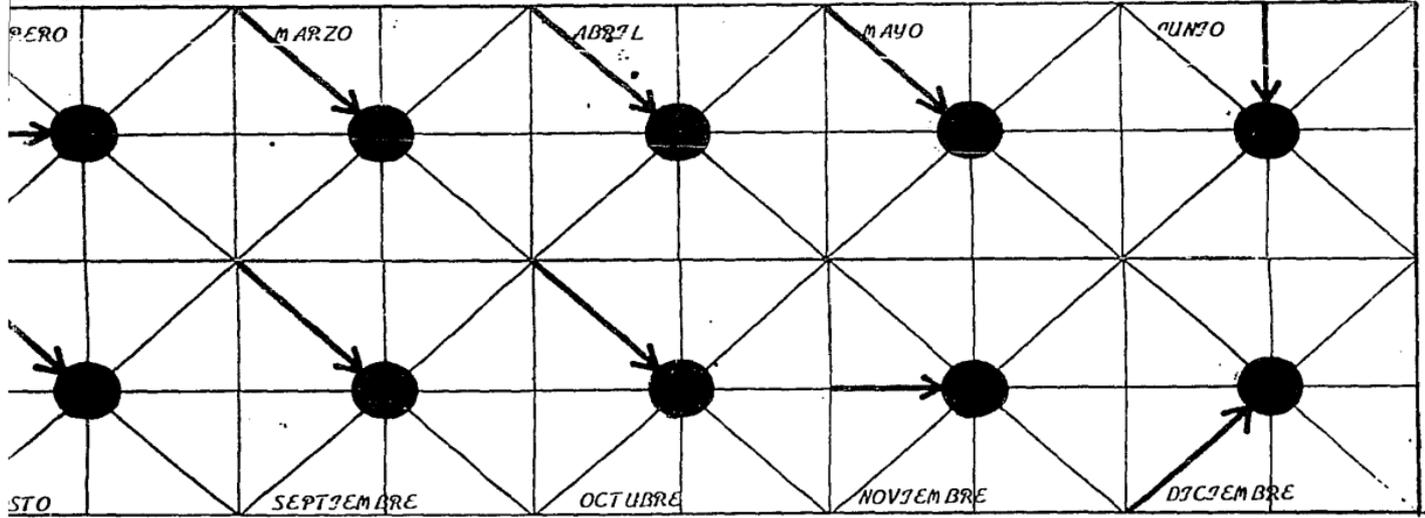
GRAFICA DE VIENTOS (TABLA N° 4)



4 DE PRECIPITACION PLUVIAL (TABLA N° 2)

| FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE |
|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------------|---------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | 4.393 | | 4.00 | | | | |
| | | | | | | | | 1.00 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

5 DE VIENTOS (TABLA N° 4)

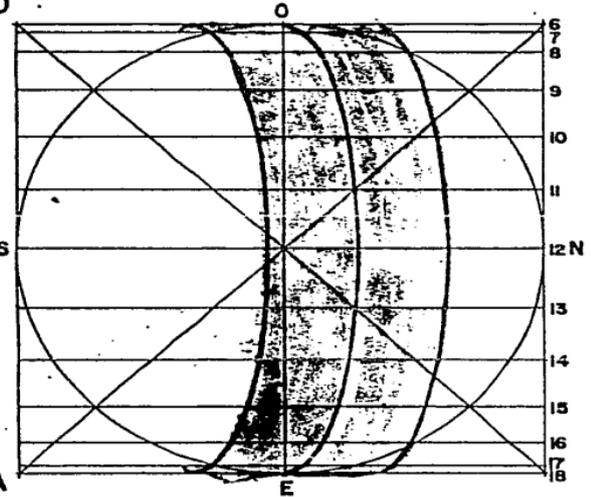


GRAFICA SOLAR

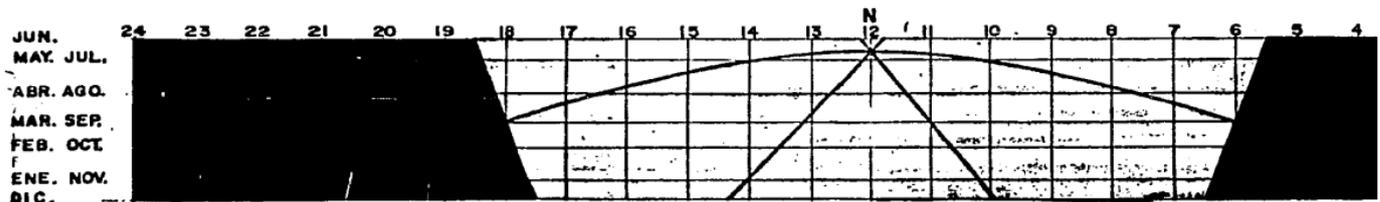
(TABLA N° 3)

LATITUD 17°

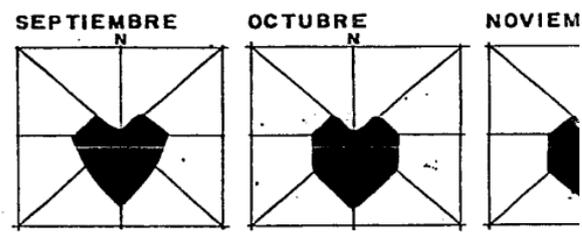
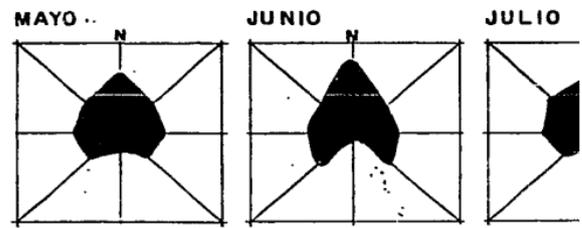
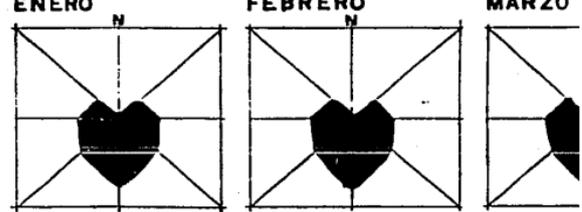
ALZADO



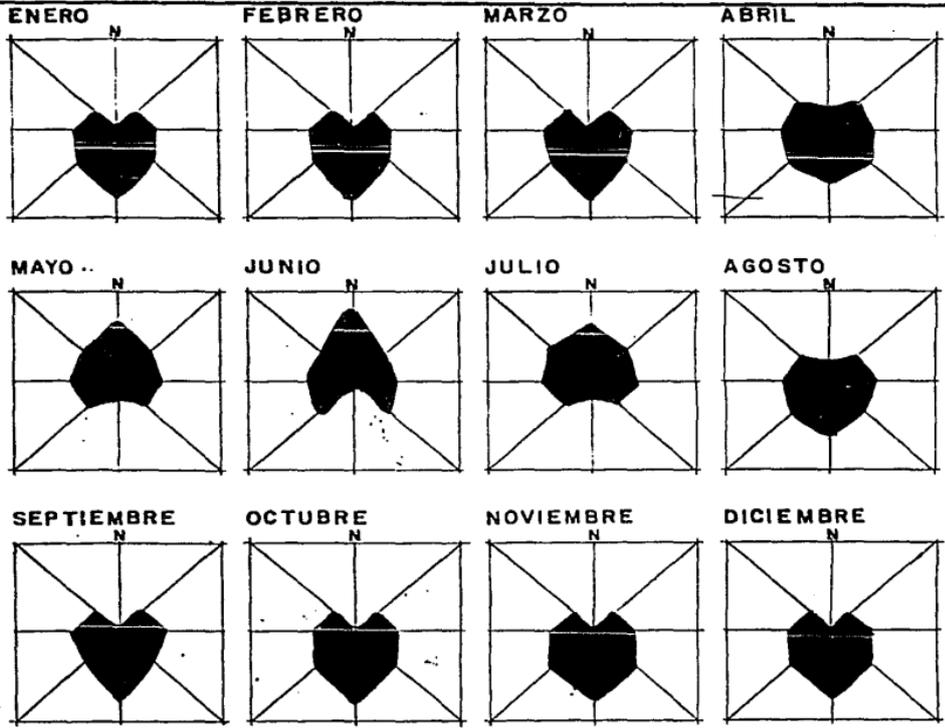
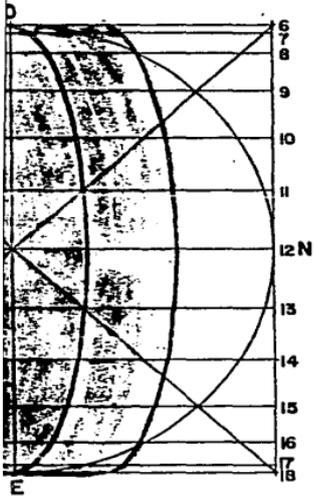
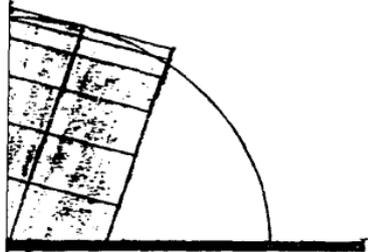
PLANTA



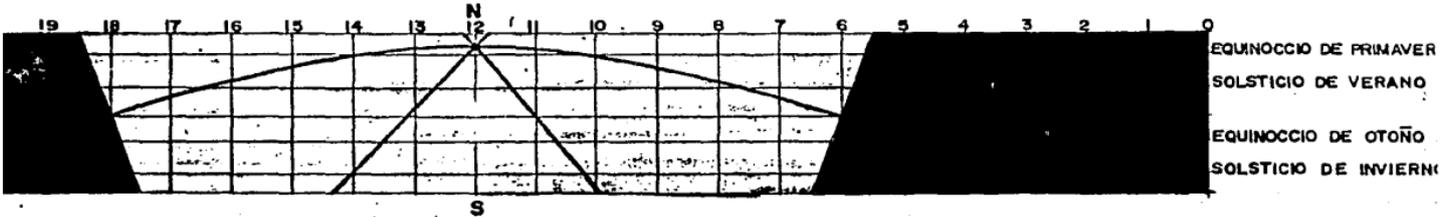
DESARROLLO



DESARROLLO



DESARROLLO DE CARDIOIDES



Se examinó la población total de la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, tomando en cuenta el área urbana continúa y las poblaciones periféricas, que en la actualidad se consideran integradas físicamente.

Asi-mismo, dentro del Plan se estima que la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, cuenta con 211,850 habitantes dentro del límite del área urbana actualmente marcado.

El crecimiento poblacional, debido a las fuertes migraciones de la población rural, ha generado una tasa de crecimiento del 6.7% medio anual en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez; observándose, sin embargo, que en los tres últimos períodos censales, el Estado, ha experimentado una tasa de crecimiento poblacional de 2.58% a 2.82% en el período 60-80. En el mismo período la ciudad de Tuxtla, ha incrementado su tasa de crecimiento de un 5.3% a un 7.7%, lo que indica un desequilibrio con respecto al promedio de crecimiento estatal.

Si se continua con este desequilibrado crecimiento poblacional, en el centro de la población tendremos que para el año 2000, la población fluctuará en 747,645 habitantes; sin embargo, para lograr una regresión en esta tasa, se propone una optimización de la siguiente manera: de 80/83 con la misma tasa, 83/88 con una tasa de 6.7%, de 88/94 con una tasa de 4.7%, y de 94/2000, tratarla de mantener con la tasa media nacional pronosticada por el Plan Nacional de Desarrollo.

(VER TABLA N° 5)

En Tuxtla Gutiérrez la distribución de la población por sexos en el año 1960 era en hombres, el 47.63% del total de la población, y en mujeres, el 52.37%.

En 1970, los hombres representaban el 47.60% y las mujeres el 52.40%.

En 1980, los hombres representaban el 49%, las mujeres el 51%, de lo que se desprende, que la proyección por sexos cambia muy poco en el tiempo, y se espera para el año 2000 una proporción semejante.

(TABLA N° 5.)

| AÑO | N° DE HABITANTES | PERIODO | TAZA MEDIA DE CRECIMIENTO | INCREMENTO ABSOLUTO POB. |
|------|------------------|---------|---------------------------|--------------------------|
| 1960 | 44,979 | | | |
| 1970 | 70,999 | 1970/60 | 5.3% | 26,020 |
| 1980 | 166,476 | 1980/70 | 6.5% | 95,477 |
| 1983 | 211,850 | 1983/80 | 7.7% | 45,374 |
| 1988 | 292,989 | 1988/83 | 6.7% | 81,139 |
| 1994 | 385,950 | 1994/88 | 4.7% | 92,961 |
| 2000 | 468,957 | 2000/94 | 3.3% | 83,007 |

FUENTE DE INFORMACION.- Documento del Censo de Población.

En 1960, la población por edades menores de 14, representaba el 36.06% del total, con una población adulta del 63.94%.

Para 1980, la población menor de 14 años representaba el 36.6%, y la mayor de 64 años el 8.5%. Esto demuestra que cerca del 45% de la población, está formada por personas que no son productivas, por lo tanto depende del 55% de la población, que está compuesta por las personas en edad de trabajar y que en su mayoría, desempeñan una actividad productiva, incluyendo el grupo quinquenal de 60 a 64 años. (VER TABLA N° 6).

ASPECTO ECONOMICO.-

Población económicamente activa.- (PEA).

En 1970, sólo 26.91% de la población total, era económicamente activa, en Tuxtla Guatiérrez, lo cual, significó una reducción importante respecto al año de 1960, cuando la población económicamente activa representó el 37.71% respecto a la población total. Existen dos causas fundamentales que provocan la situación anterior, y que permiten preveer además que este porcentaje aumentará para el año 2000, hasta el nivel que tuvo en las décadas anteriores.

-El crecimiento de la población generó una pirámide con amplia base, que representa el 48.51% de la población total que no se incorpora como fuerza de trabajo al mercado.

- Los procesos de proletarianización del campesino, de urbanización de la población y de incrementación de los porcentajes de la PEA en el sector secundario y terciario, generaron una reducción de la población económicamente activa.

Población económicamente activa por sectores.-

De la población económicamente activa total, el 11.73% se dedica a las actividades primarias. --- (Agrícolas y Agropecuarias); el 12.60%, a las actividades secundarias (Industrias de transformación y extractivas); el 36.38%, a las actividades terciarias (Comercio y Servicios); el 38.96% en actividades insuficientemente especificadas, y el 0.33% son desocupados, que nunca han trabajado. (VER TABLA N° 7).

(TABLA N° 6)

GRUPOS DE SEXOS Y EDADES , EN TUXTLA GUTIERREZ.

- Grupo de sexos.-

| POBLACION | 1960 | % | 1970 | % | 1980 | % | 1988 | % | 2000 | % |
|-----------|-------|-------|-------|-------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
| TUXTLA | 44979 | 100 | 70999 | 100 | 166476 | 100 | 292989 | 100 | 468957 | 100 |
| HOMBRES | 21424 | 47.63 | 33798 | 47.60 | 81573 | 49 | 143565 | 49 | 229789 | 49 |
| MUJERES | 23555 | 57.37 | 37201 | 52.40 | 84903 | 51 | 149424 | 51 | 239168 | 51 |

- Grupo de edades.-

| POBLACION | 1960 | % | 1970 | % | 1980 | % | 1988 | % | 2000 | % |
|-------------|-------|-------|-------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| TUXTLA | 34979 | 100 | 71379 | 100 | 166476 | 100 | 292988 | 100 | 468957 | 100 |
| de 0 a 14 | 12956 | 39.92 | 29865 | 41.5 | 60347 | 36.25 | 114910 | 39.22 | 183925 | 39.22 |
| de 15 a 39 | 12510 | 38.93 | 29110 | 41.0 | 70020 | 42.06 | 119129 | 40.66 | 190678 | 40.66 |
| de 40 a 64 | 6108 | 13.58 | 9940 | 14.0 | 21875 | 13.14 | 39759 | 13.57 | 63637 | 13.57 |
| de 64 a más | 3405 | 7.57 | 2484 | 3.5 | 14234 | 8.5 | 19191 | 6.55 | 30717 | 6.55 |

(TABLA N° 7)

| | TOTAL | % DE | SECTOR 1 | | SECTOR 2 | | SECTOR 3 | | NO ESPECIFICADO | |
|------|--------|---------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|-----------------|-------|
| | P.E.A. | LA POB. | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % |
| 1979 | 19107 | 26.91 | 2194 | 11.48 | 4606 | 24.11 | 11086 | 58.02 | 1421 | 7.43 |
| 1980 | 89897 | 54.00 | 10545 | 11.73 | 11327 | 16.60 | 32704 | 36.38 | 35024 | 38.96 |
| 1980 | 114399 | 54.00 | 13419 | 11.73 | 14414 | 12.60 | 41618 | 36.38 | 44570 | 38.96 |
| 1988 | 158214 | 54.00 | 18558 | 11.73 | 19935 | 12.60 | 57558 | 36.38 | 61640 | 38.96 |
| 1994 | 208413 | 54.00 | 24447 | 11.73 | 26260 | 12.60 | 75821 | 36.38 | 81198 | 38.96 |
| 2000 | 253075 | 54.00 | 29686 | 11.73 | 31887 | 12.60 | 92069 | 36.38 | 98598 | 38.96 |

Objetivos Específicos.- Desarrollo Urbano en Tuxtla Gutiérrez (2000).

Orientar el crecimiento de la ciudad hacia un área identificada como reserva territorial.

Proponer cambios en la reglamentación vigente a fin de incorporar los ordenamientos de usos del suelo que surjan de la elaboración de este plan.

Programar una obra construable a corto plazo en sus elementos básicos, aprovechando las características y circunstancias particulares de Tuxtla.

Incorporar a la planeación del proyecto las necesidades planteadas en el Plan Estatal de Desarrollo por los sectores sobre los que pueda tener alguna influencia como son: Turismo, Comercio, Asentamientos Humanos, Salud y Educación.

Alentar y fomentar la inversión privada en obras y servicios que satisfagan los requerimientos de la población.

Realizar un proyecto autofinanciable.

Regular la participación de los agentes (públicos, privados y sociales), que intervienen en el proyecto, para orientar adecuadamente el proceso de desarrollo.

Garantizar la redituabilidad del proyecto, tanto para el gobierno promotor, como para los particulares inversionistas.

Planear el destino de las inversiones de tal forma que permitan la realización de programas so-

ciales mediante la captación de ingresos provenientes de las ventas dirigidas a los niveles económicos más altos.

Hacer del plan un elemento regulador del mercado de tierras y viviendas.

Desarrollar los mecanismos necesarios para impedir la especulación con los terrenos.

Fortalecer la capacidad de inversión del Gobierno del Estado, mediante programas crediticios.

Captar la plusvalía generada por las obras realizadas, a fin de fortalecer la capacidad financiera del proyecto.

Establecer los mecanismos legales, administrativos y financieros que apoyen la realización de los objetivos.

Conseguir la integración del nuevo desarrollo de la ciudad.

Reglamentar la construcción a fin de lograr la armonía espacial.

Eliminar integralmente el riesgo de inundaciones en las zonas a desarrollar.

Cuidar que los proyectos, tanto en su aspecto formal como funcional, en conjunto e individualmente, sean congruentes a las necesidades de la ciudad, proyecciones de la población, características socioeconómicas del Estado, organización interna del proyecto, paisaje urbano, etc.

Optimizar las funciones de cada uno de los espacios que constituyen el proyecto, lograr una adecuada integración entre ellos y el funcionamiento correcto de todo el desarrollo.

Lograr una imagen urbana moderna y de prestigio.

Apoyar la desconcentración del centro de la ciudad, contribuyendo al ordenamiento territorial.

Conseguir una organización interna coherente y funcional, utilizando la vialidad y el transporte como elementos ordenadores.

Reducir la movilidad excesiva y el congestionamiento.

Incrementar los márgenes de seguridad y comodidad, por medio de la planeación y operación de los sistemas de vialidad.

Programar las soluciones de estacionamientos para cada área conforme a la armonía del proyecto para evitar congestionamientos masivos.

Integrar jardines en los cuales existan áreas de agua para el recreamiento de la población. --

Crear una zona cívica formal para diversas funciones.

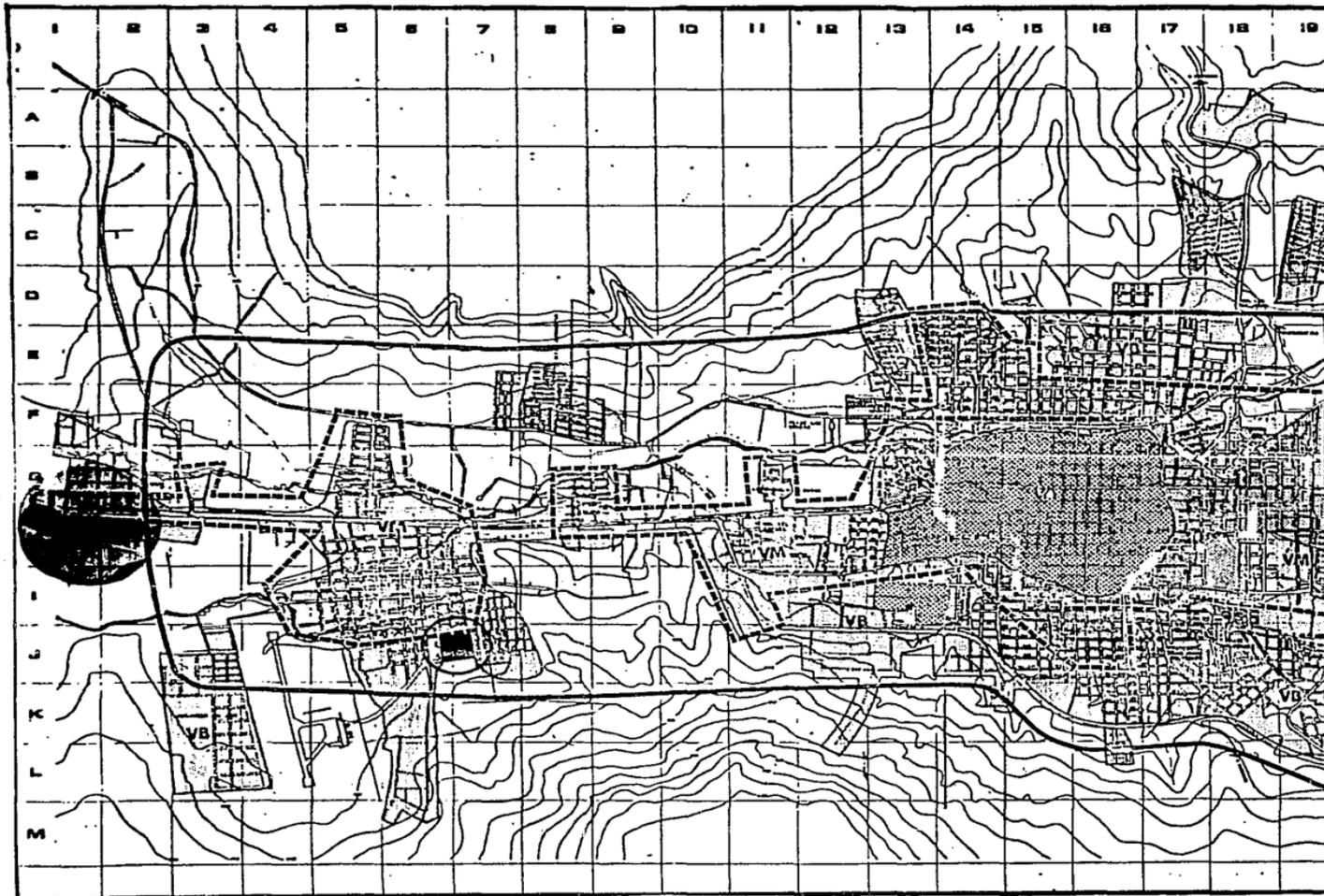
Ampliar las posibilidades recreacionales y culturales de la población y visitantes del Estado.

Facilitar la ampliación y diversificación del sector comercio, consolidando la posición de Tuxtla Gutiérrez como centro regional.

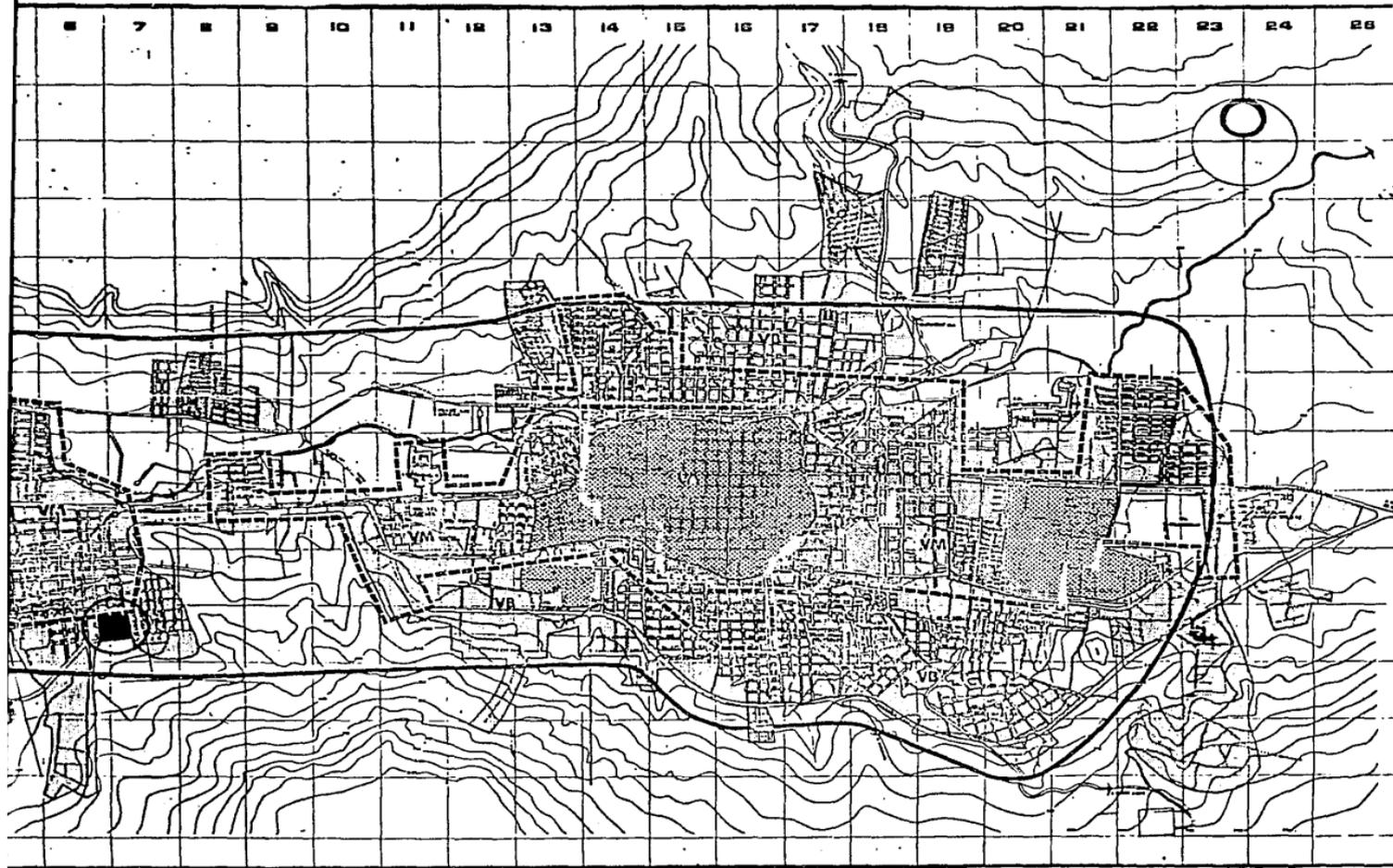
Disminuir el déficit de viviendas que afecta a todos los niveles económicos.

Mejorar las condiciones habitacionales de los estratos mayoritarios de la población, ampliando -- la oferta y mejorando el diseño actual de la vivienda.

USO DEL SUELO Y DENSIDADES.



DEL SUELO Y DENSIDADES.



OBSERVACIONES.

26.-

La superficie estimada del área urbana de Tuxtla Gutiérrez en 1980 es de 1300 Has. aproximadamente y mantuvo una densidad de 93.7 Hab/ha, la recomendación que hace la SEDUE es de reordenar a 156 hab/ha para lograr una máxima utilización del recurso del suelo.

D E N S I D A D

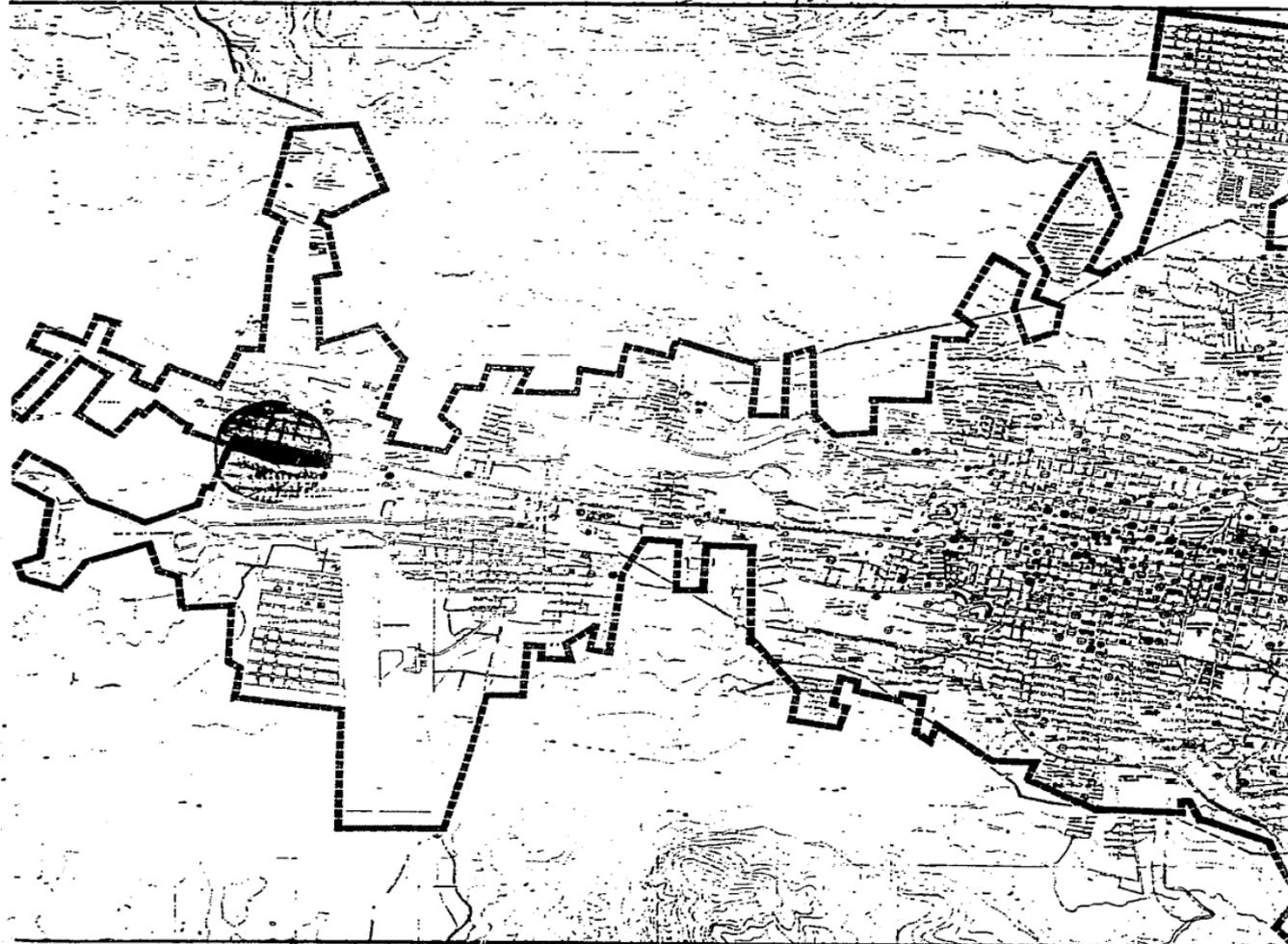
| | |
|--------------------------|--|
| ■■■■ D.A. Densidad Alta | 36-53 viviendas/ha 201.6-296.8 Hab/ha |
| ■■■■ D.M. Densidad Media | 18-26 viviendas/ha 100.8-145.6 Hab/ha |
| ■■■■ D.B. Densidad Baja | 8-14 viviendas/ha 44.8-78.4 Hab/ha |

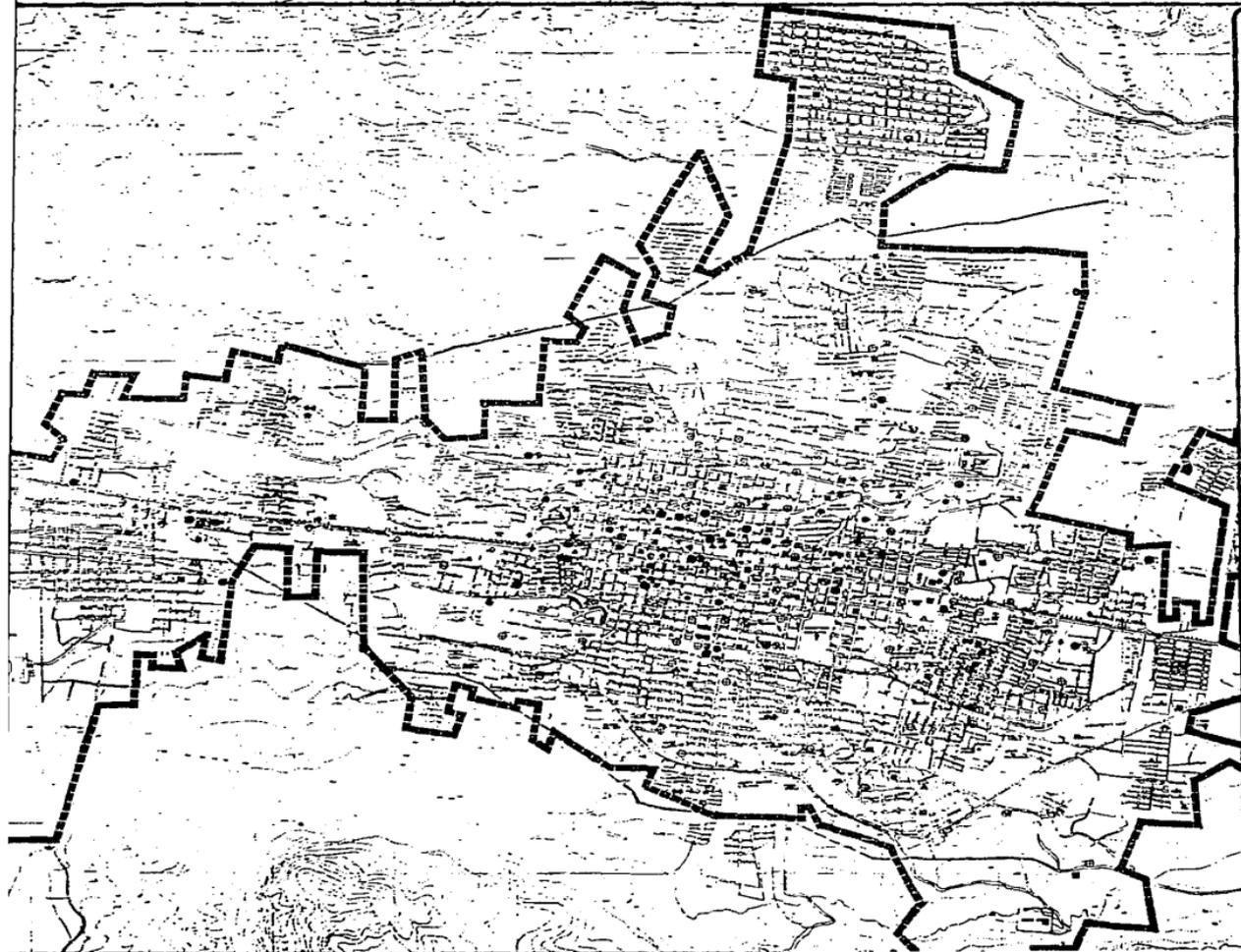
V A L O R E S D E L S U E L O

— Límite de valores de la tierra.

- V.A. Valor Alto más de 8 500/ m²
V.M. Valor Medio entre 8 150 y 500/ m²
V.B. Valor Bajo entre 8 100 y 500/ m²

EQUIPAMIENTO URBANO





SIMBOLOGIA

- | | |
|-------------------|---------------|
| ○ BARRIO | ● HOSPITAL |
| ○ ZONA | ● INFORMACION |
| ● AREA RECREATIVA | ○ CENTRO DE |
| ● CIRCULO METRO | ○ CINE |
| ● CIRCULO DE | ○ CLINICA |
| ● CIRCULO DE | ○ LABORATORIO |
| ● CIRCULO DE | ○ FARMACIA |

CULTURAL

- | | |
|---------------|------------------|
| ■ C. CULTURAL | ■ ASISTENCIA AL |
| ■ BIBLIOTECA | ■ LABORIO DE |
| ■ C. SOCIAL | ■ C. DE ATENCION |
| ■ TEATRO | ■ AREA DE |
| ■ ESTUDIO | ■ C. DE |
| ■ MUSEO | |
| ■ TEMPLO | |

COMUNICACION

- | |
|--------------------|
| ■ TELECOMUNICACION |
| ■ TELEFONO |

RECREACION Y DEPORTES

- | | |
|---------------------|--------------|
| ■ PLAZA Y JARDIN | ■ PISCINA DE |
| ■ ZONAS | ■ CANTINA |
| ■ FORO Y EXPOSICION | ■ ESTACION |
| ■ PLAZA DE TOROS | ■ ESTACION |
| ■ CANCHAL | |

COMERCIO Y SERVICIOS

- | | |
|----------------|----------------|
| ■ C. COMERCIAL | ○ C. COMERCIAL |
| ○ COMERCIO | ○ COMERCIO |
| ○ COMERCIO | ○ COMERCIO |
| ○ COMERCIO | ○ COMERCIO |

ADMINISTRACION PUBLICA

- | | |
|-------------------|-----------|
| ■ OFICINA PUBLICA | ○ OFICINA |
| ■ OFICINA | ○ OFICINA |
| ■ OFICINA | ○ OFICINA |

SERVICIOS PUBLICOS

- | | |
|------------|------------|
| ■ SERVICIO | ○ SERVICIO |
| ■ SERVICIO | ○ SERVICIO |
| ■ SERVICIO | ○ SERVICIO |

LIMITE AREA URBANA



El sector tiene un equipamiento de servicios de primera necesidad con estanquillas, asimismo con unidades deportivas y servicios de comercio pero no a nivel de centros comerciales masivos.

Existe una vialidad de tránsito bajo bien urbanizado, la ubicación del terreno es buena, encontrándose sin pavimentación. El entorno al terreno se encuentra definido por tres calles perfectamente delineadas.

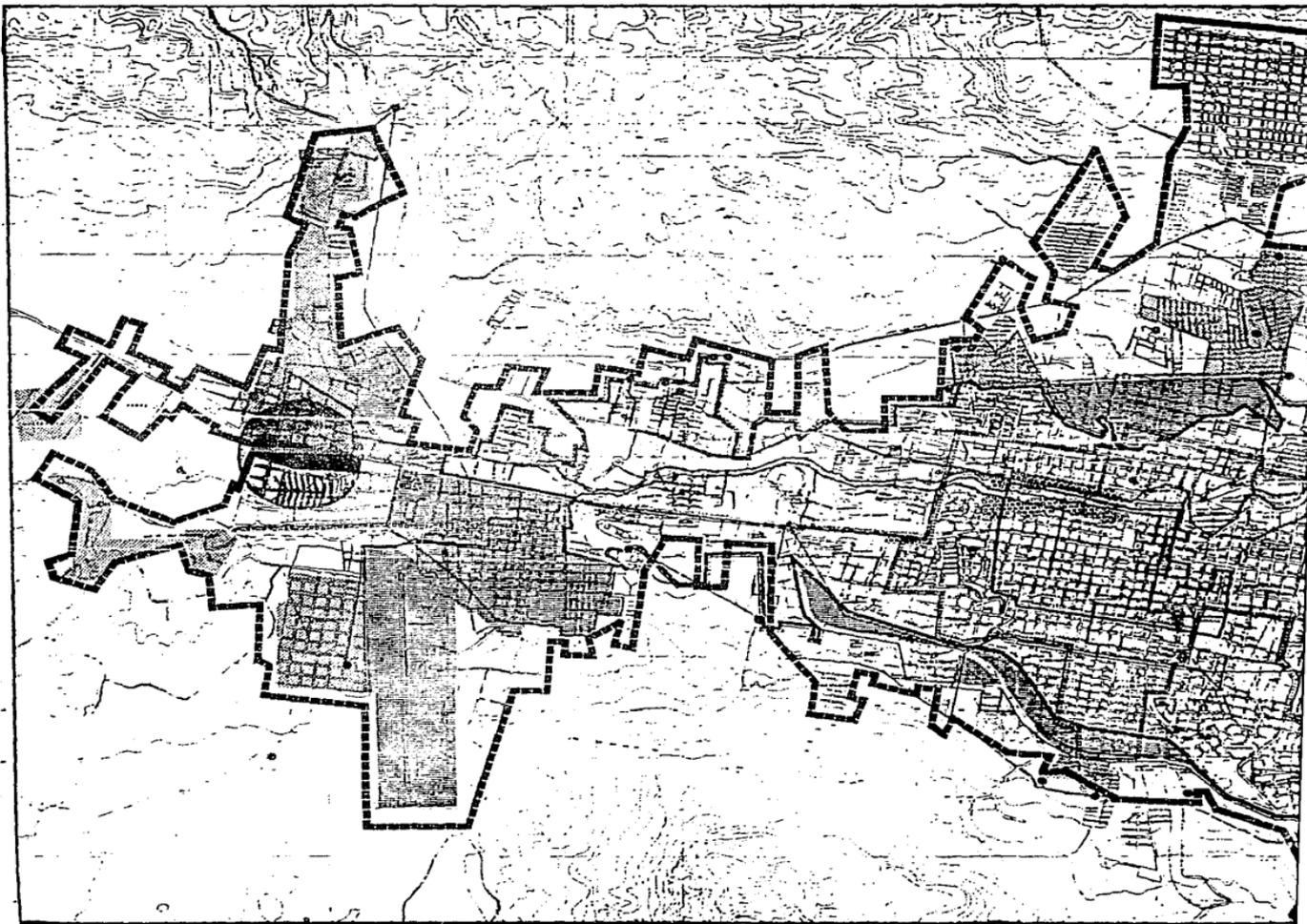
En la zona hay una línea de transporte urbano que transita a 100 metros del terreno con cuatro unidades y con un intervalo de 60 min cada una, además corren sobre el Boulevard cinco líneas de autobuses que circulan cada 10'.

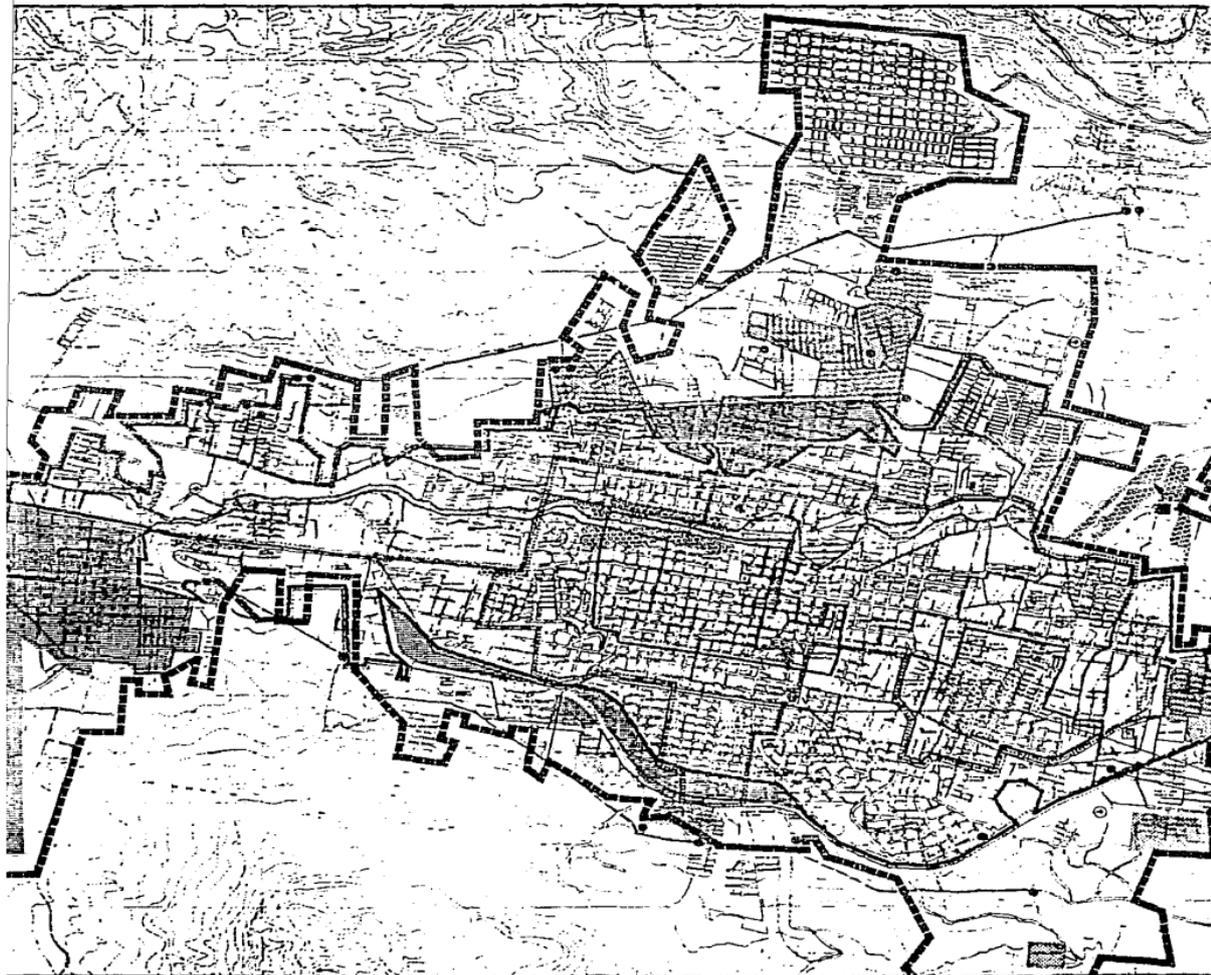
Se recomienda que el proyecto de diseño urbano se considere una calle en la parte sur del terreno para lograr así un tránsito perimetral al conjunto del hotel.

SIMBOLOGIA.

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| E. Estacionamiento | T.A. Terminal de Autobuses |
| + Predios Urbanos Banquetas | V. Conflicto Vial |
| P. Conflicto Peatonal | A. Aeropuerto |
| ===. Tránsito Alto | ==. Tránsito Medio |
| ---. Tránsito Bajo | —-. Concreto Hidráulico |
| —-. Empedrado | ===. Terracería |

INFRAESTRUCTURA FÍSICA



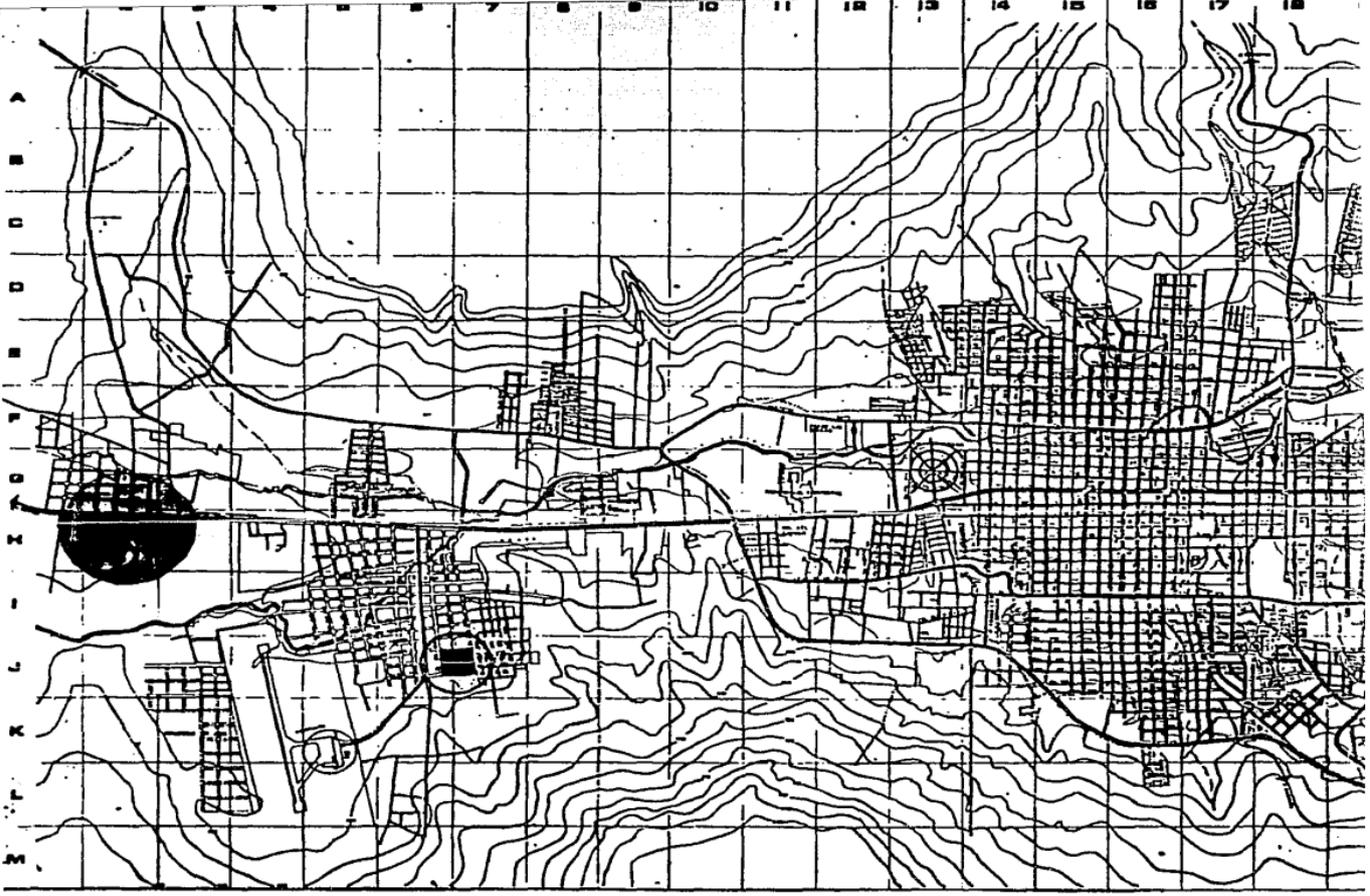


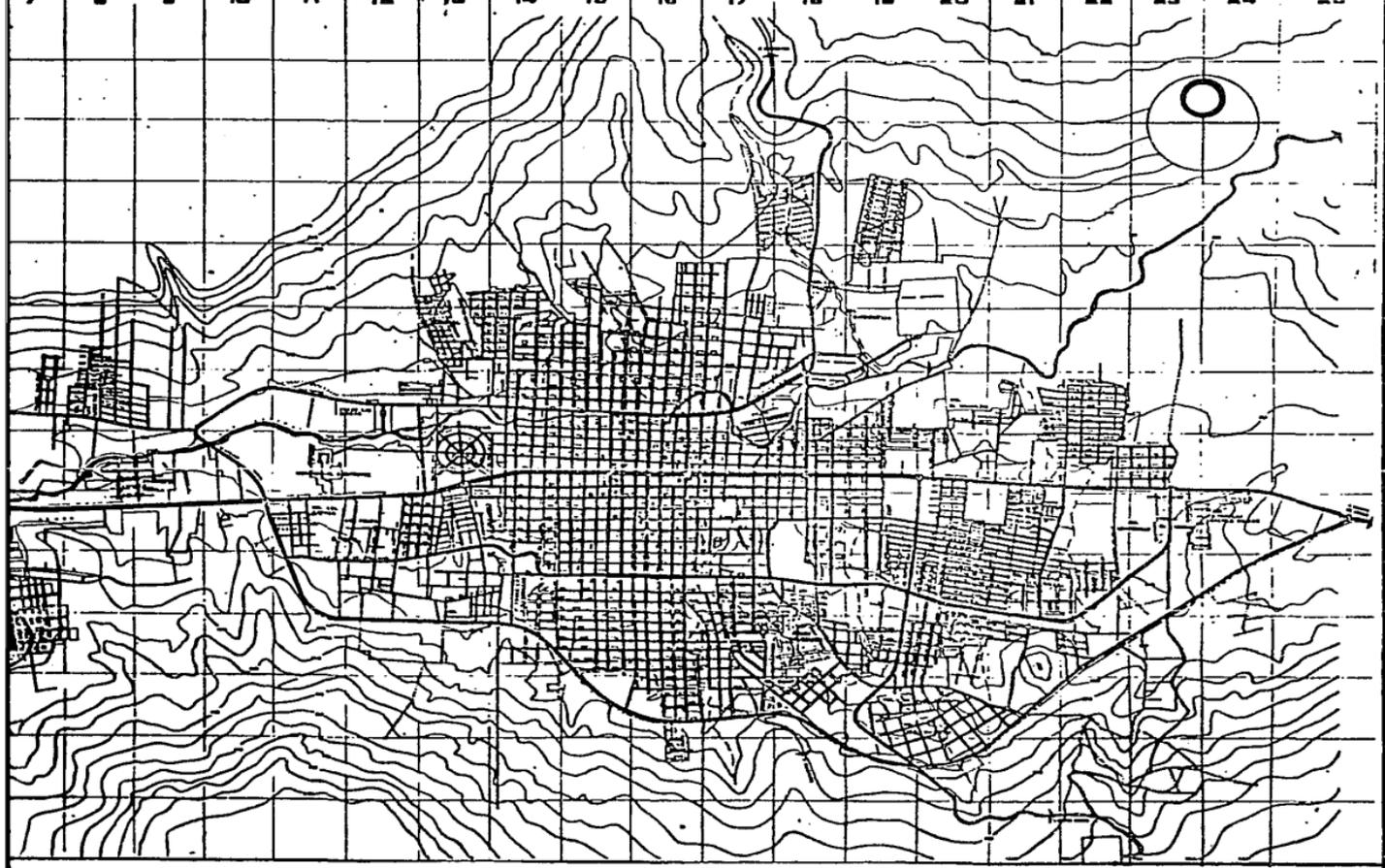
SIMBOLOGIA

- AGUA POTABLE**
- CAPTACIÓN
 - ★ PLANTA POTABILIZADORA
 - ⊙ PLANTA DE BOMBEO
 - ⊙ TANQUE DE ALMACENAMIENTO
 - ⊙ TANQUE DE RESERVA
 - LINEAS ALIMENTADORAS
 - AREA DESALINADORA
 - AREA SOBRESATURADA
- TERMINO DE SERVICIO**
- ALCANTARILLADO**
- ⊙ BOCANAS
 - ⊙ PLANTA DE TRATAMIENTO
 - SELECCION GENERAL
- COMUNICACION**
- LINEAS TELEFONICAS
- ENERGIA ELECTRICA**
- ⊙ SUBSTACION
- LINEA DE ALTA TENSION**
- AREAS SERVIDAS**
- /// AREAS CON CUENTAS CON TODOS LOS SERVICIOS
 - ⊙ AREAS CON CUENTAS DE GAS O GAS SERVIDOR
 - ⊙ AREAS CON TODOS LOS SERVICIOS CON DETECTORIA
 - AREAS QUE NO CUENTAN CON SERVICIO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
 DEL CENTRO DE POBLACIONES DE
 MAYOR SUJETOS CEN

INFRAESTRUCTURA URBANA





OBSERVACIONES.

31.-

La precipitación pluvial en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez es muy alta pero no se aprovecha adecuadamente, habiendo escasez del líquido en los meses que no llueve. Recomendamos que en el proyecto del Hotel, se haga un estudio de captación de agua de lluvia a través de cisterna.

Sería conveniente la reutilización de aguas jabonosas para el uso del W.C. y riego de áreas verdes para lo cual se propondría un sistema adecuado al Hotel.

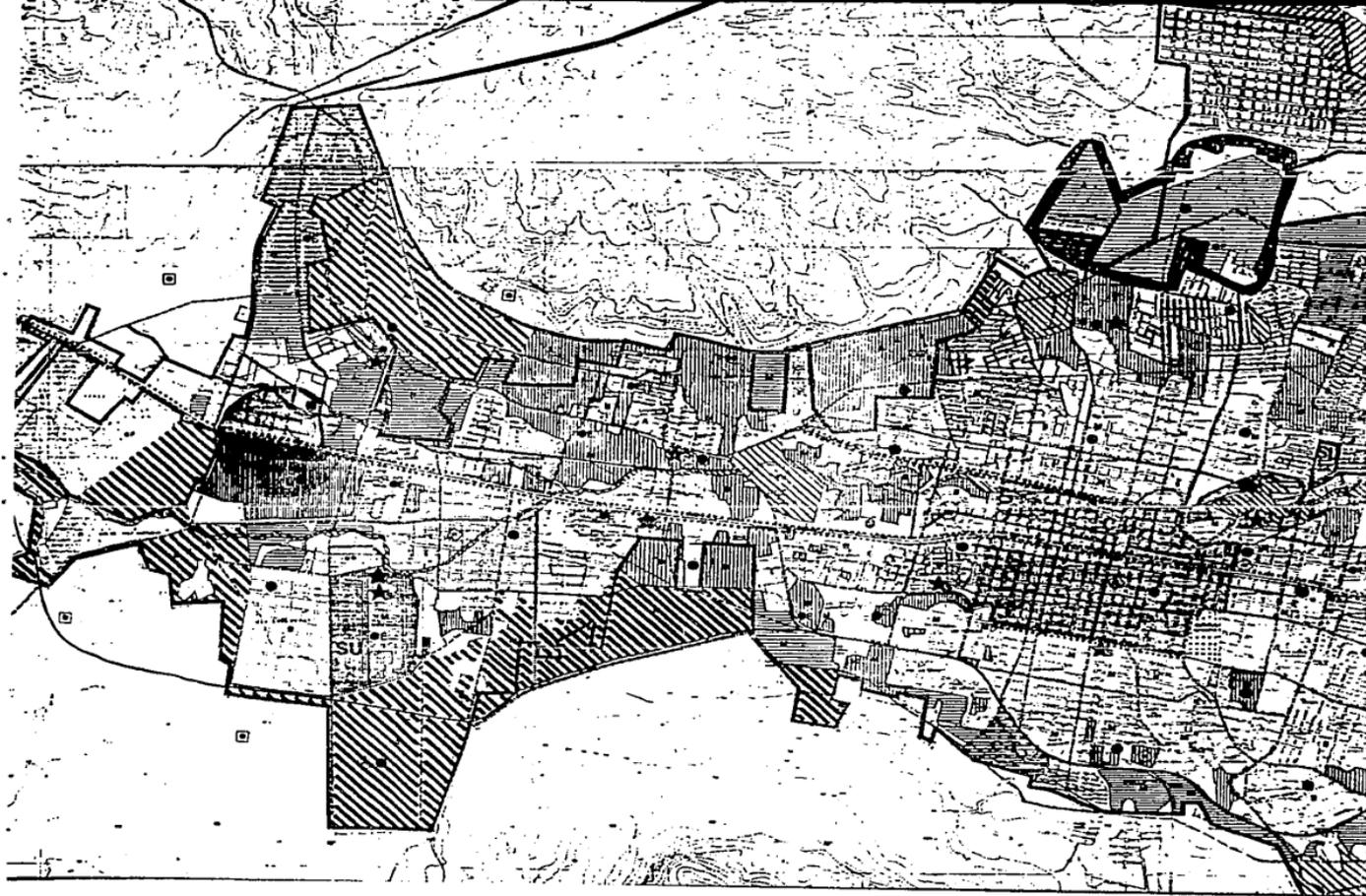
El terreno cuenta con un pozo el cual hay que considerar para el proyecto haciendo los estudios pertinentes para saber su capacidad.

Considerar en el proyecto del Hotel, la ubicación y diseño de alumbrado público.

ZONIFICACION.

Al norte del terreno existe una zona residencial, al sur está ubicado el aeropuerto militar " Emilio Carranza", al noroeste la carretera panamericana que comunica a la ciudad con el aeropuerto " Llano San Juan " y a la Presa Chicoasen, la cual es un atractivo turístico a nivel nacional e internacional.

Al este se encuentra el Palacio de Gobierno, la Catedral, la Plaza de Armas, etc. Al noreste y sudeste hay zonas habitacionales y recreativas.



Es el conjunto de los edificios que proporcionan servicios básicos de transporte, alojamiento, sa lud, los cuales son los siguientes:

- a) Aeropuerto Internacional.- Proyectado para recibir grandes aeronaves como DC. 10.
- b) Alojamientos.- Se cuenta con 16 hoteles principales, casi todos son de dos y tres estrellas, entre los cuales destacan el Hotel Real de Tuxtla (125 habitaciones); --- Flamboyant (140 habitaciones); El Bonampak (115 habitaciones); El --- Gran Hotel Humberto (112 Habitaciones), etc.
- c) Centro Comercial.
- d) Central Camionera.
- e) Clínicas de salud con servicios de emergencia.
- f) Estación de policía.
- g) Estación de bomberos.
- h) Restaurantes típicos.
- i) Agencia de viajes al interior y exterior de la República Mexicana.
- j) Renta de carros para recorrer todo el Estado.

Mercado de los servicios de hospedaje.

La oferta de servicios de hospedaje en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez presenta las siguientes características:

La capacidad de hospedaje es actualmente de 1304 habitaciones correspondientes a 16 establecimientos hoteleros, son únicamente 917 habitaciones correspondientes a 10 hoteles de tres estrellas, que no son competitivos para el proyecto propuesto, puesto que son los establecimientos más calificados en la ciudad y abojan al segmento de huéspedes que pretende servir el proyecto en estudio.

Las principales características de la oferta competitiva son :

- *La dimensión promedio de las habitaciones es de 28 mts².*
- *Dos de los hoteles estudiados se encuentran ubicados dentro de la ciudad.*
- *Cuentan con servicio telefónico, aire acondicionado y servi-bar. Cuentan también con música ambiental dentro de los cuartos.*
- *Los servicios más demandados, según opinión de los hoteleros son el teléfono y el aire acondicionado.*
- *Respecto a los servicios generales, los hoteles ofrecen el servicio de restaurante, bar, dulcería, tabaquería, arrendadora de autos, estacionamientos, albercas, agencia de viajes y disco*

theque.

- *Se encontró que uno de los hoteles afecta su tarifa con descuentos de 10 y 20 % a grupos de agencias de viajes, y del 10 a 15 % a minoristas.*
- *Los coeficientes de ocupación han aumentado en forma sostenida hasta llegar a un promedio anual del 90 % para 1981.*

Relación de hoteles de calidad turística en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chis.

| NOMBRES DEL ESTABLECIMIENTO | CATEGORIA | # DE CUARTOS |
|-----------------------------|-------------|--------------|
| - Hotel Real de Tuxtla | 3 Estrellas | 125 |
| - Flamboyant | 3 Estrellas | 140 |
| - Gran Hotel Humberto | 3 Estrellas | 112 |
| - Bonampak | 3 Estrellas | 120 |
| - Safari | 3 Estrellas | 65 |
| - Lacanjas | 3 Estrellas | 65 |
| - Tuxtlan | 3 Estrellas | 65 |
| - Posada del Rey | 2 Estrellas | 75 |
| - Esponja | 2 Estrellas | 60 |
| - Hotel de Tuxtla | 2 Estrellas | 102 |
| - Alberto | 3 Estrellas | 110 |
| - Lisboa | | 60 |
| - La Hacienda Trailer Park | 1 Estrella | 40 |
| - Anecas | 3 Estrellas | 125 |

37.-

- Palace Inn
- Suites Alpha

2 Estrellas

20

2 Estrellas

20

T O T A L

1,304

Aspectos Cuantitativos:

El perfil de la demanda hotelera se sintetiza en los puntos siguientes:

- *Las motivaciones del viaje a Tuxtla Gutiérrez son fundamentalmente de negocios, placer, culturales y otros.*
- *Los huéspedes que predominan son profesionistas y técnicos así como funcionarios y agentes de ventas.*
- *El promedio de estancia de los turistas que visitan la ciudad menos de un mes es de 4.9 noches y los que permanecen más de un mes es decir tres meses es de 6 noches.*
- *El medio de transporte más utilizado es el avión ya que el principal centro emisor de turistas es la ciudad de México, por la confluencia en esta Cd. de los vuelos internacionales, aunque también llegan visitantes de Centro América por la carretera panamericana.*
- *En 1980, las líneas aéreas que vuelan a Tuxtla Gutiérrez operaron con 59 % de ocupación.*
- *Los conceptos de alimentos y hospedaje presentan un mayor índice de gastos y existe una demanda moderada por servicios de esparcimiento nocturno.*
- *Porcentaje promedio del gasto diario;*

| | |
|------------------|-------------|
| <i>Alimentos</i> | <i>33 %</i> |
| <i>Hospedaje</i> | <i>27 %</i> |
| <i>Bebidas</i> | <i>9 %</i> |

| | |
|------------------------------|-------------|
| <i>Compras</i> | 6 % |
| <i>Transporte Local</i> | 9 % |
| <i>Diversiones Nocturnas</i> | 12 % |
| <i>Varios</i> | 4 % = 100 % |

- Uno de los servicios más demandados es el restaurante debido a la gran captación que se tiene en el desayuno y la cena. Siguiendo en el orden de importancia, los teléfonos, el bar, la alberca y cancha de tenis.

| | |
|----------------------------|------|
| <i>Restaurante</i> | 95 % |
| <i>Bar</i> | 63 % |
| <i>Alberca</i> | 58 % |
| <i>Cafetería</i> | 48 % |
| <i>Discotheque</i> | 42 % |
| <i>Teléfonos</i> | 91 % |
| <i>Room Service</i> | 48 % |
| <i>Sala de Juntas</i> | 22 % |
| <i>Locales Comerciales</i> | 30 % |
| <i>Tabaquería</i> | 40 % |

| | |
|------------------------|------|
| <i>Cancha de Tenis</i> | 9 % |
| <i>Varios</i> | 43 % |

- Una cuarta parte de los turistas llega en la mañana, viéndose que el mayor movimiento de recepción y registro se tiene después del medio día.
- Los huéspedes de los hoteles, categoría de 3 estrellas son en su mayor parte nacionales (80 % promedio), los cuales llegan a Tuxtla Gutiérrez principalmente de grandes ciudades del interior como: México, Guadalajara, Veracruz, Tabasco, etc.

| <i>ORIGEN</i> | <i>PROMEDIO</i> |
|--------------------------|-----------------|
| <i>Norte</i> | 9 % |
| <i>Centro</i> | 16 % |
| <i>Distribo Federal</i> | 46 % |
| <i>Sur</i> | 9 % |
| <i>Europeos</i> | 4 % |
| <i>Norte-Americanos</i> | 11 % |
| <i>Latino Americanos</i> | 5 % |

El Terreno seleccionado para la ubicación del proyecto se localiza a la entrada de la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, saliendo del aeropuerto San Juan, el predio seleccionado se ubica en el Boulevard Belisario Domínguez que se convierte en la primera Avenida, para ir al centro se recorre en automóvil 15'.

La forma del terreno es irregular con un frente al Boulevard, el predio ó terreno es plano con una ligera pendiente de sur a norte del 3 %. El tipo del suelo, según el estudio es arenoso con caliza y arcilla.

Elementos existentes, en la actualidad el terreno cuenta con una zona arbolada la que se sugiere no desaparezca.

Se enuncian las condiciones de clima, viento, temperatura, asoleamiento, precipitación pluvial -- para dar las recomendaciones favorables y que contemple en el diseño la protección de los aspectos que afecten un ambiente de confort.

La vegetación es condicionada por el terreno y el clima, caracterizándose por ser matorrales desérticos y vegetación de dunas.

Ofrecerá un placer estético propio si se integra adecuadamente con la arquitectura.

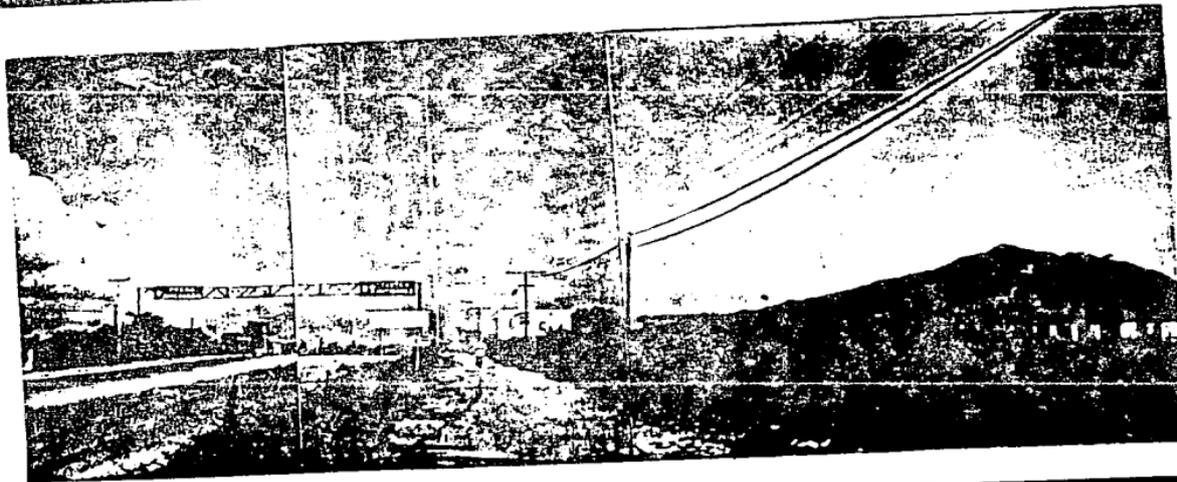
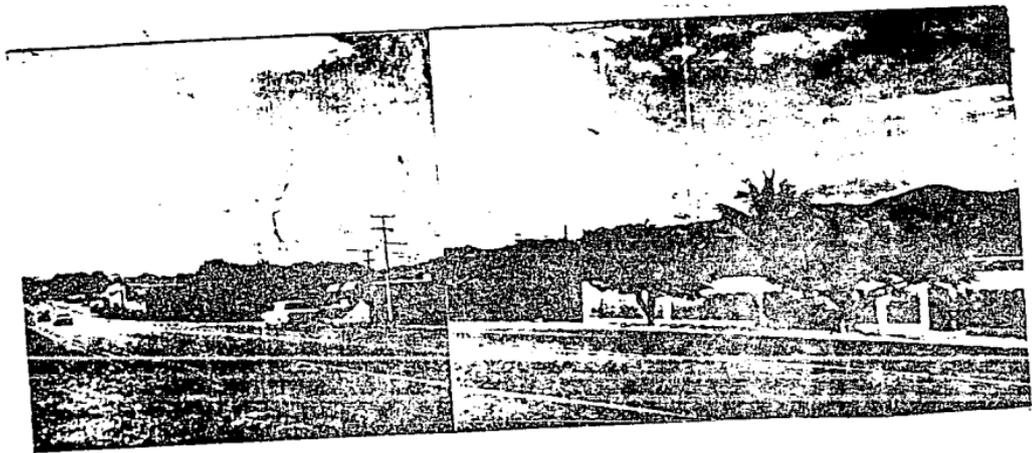
Se distingue la vegetación porque es de baja altura y de hoja caduca, hay matorrales, palmeras y árboles pequeños, hay tonos distintos de verdes, textura fina dada por el tamaño de las hojas,

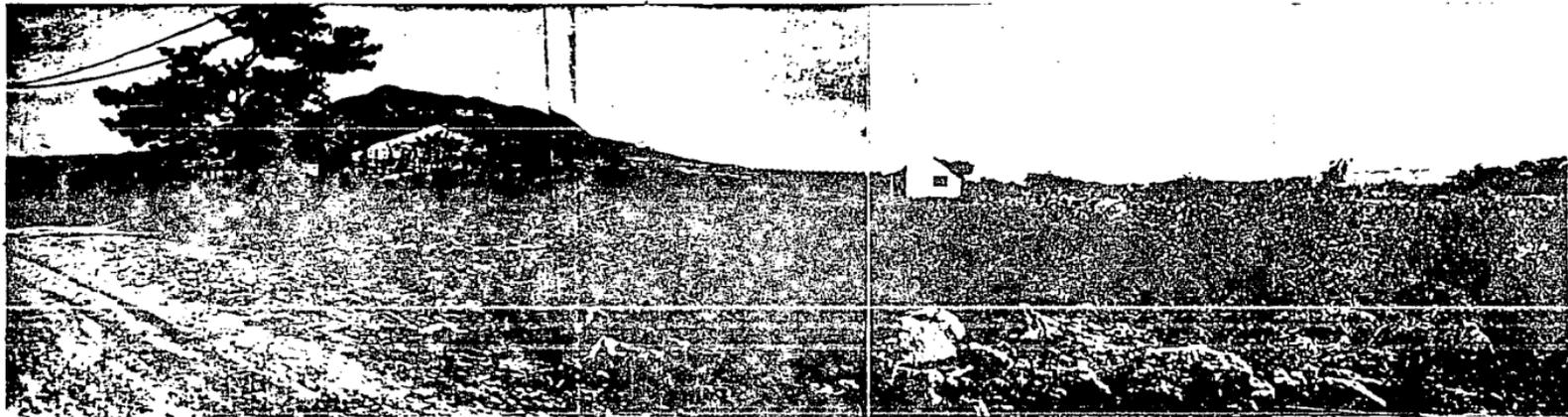
cuyo movimiento no se percibe ampliamente por la poca altura.

El terreno no cuenta con un paisaje de interés excepto al sudeste se contempla un gran cerro llamado "Mactumatzá", que está entre el municipio de Tuxtla Gutiérrez y el ejido de Copoya.

BOULEVARD BELSARZO

DOMINGUEZ

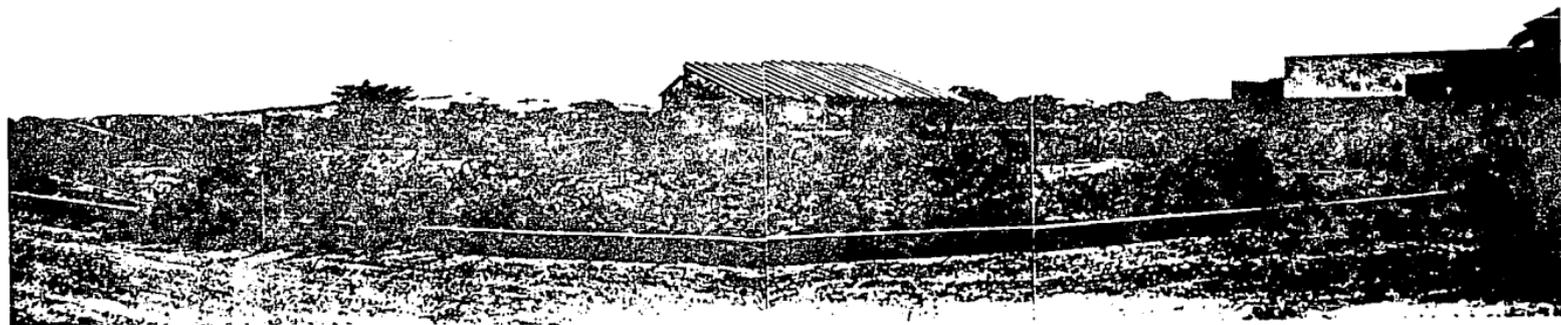
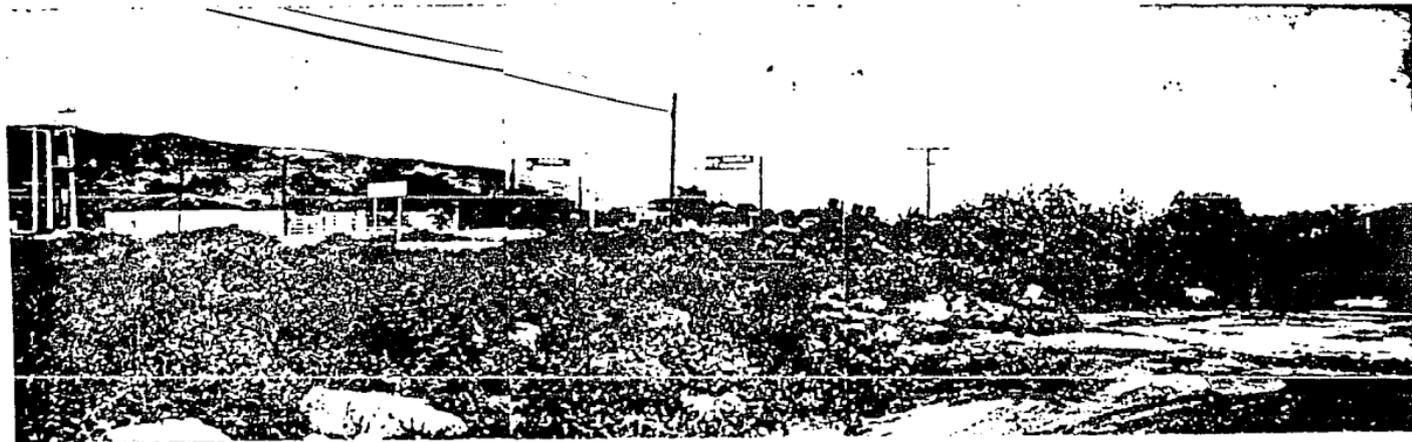


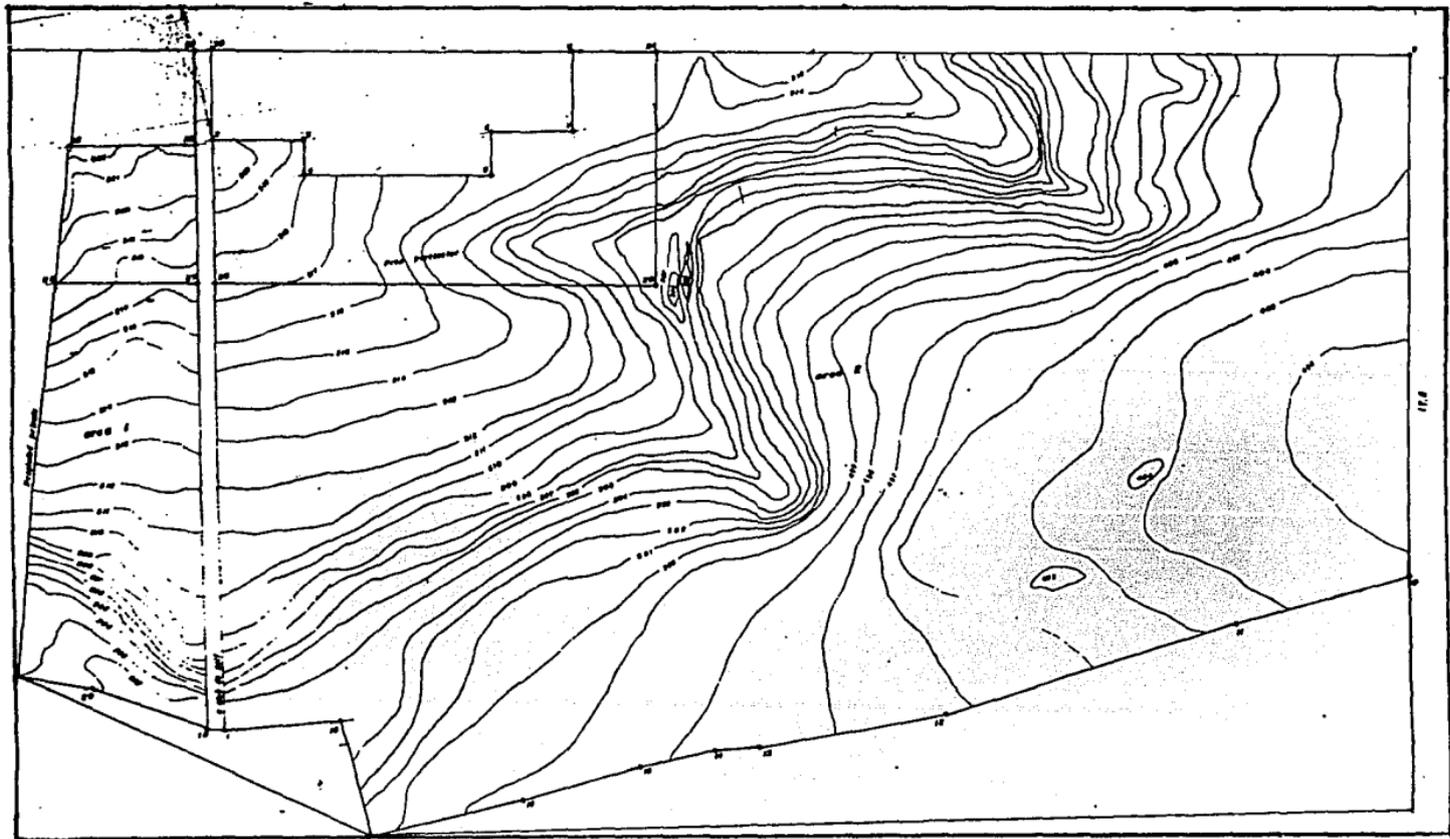


AL SUDESTE DEL TERRENO

SE ENCUENTRA EL CERRO

M ACTUMATZA





Esquema: El espacio arquitectónico típico en un hotel es la habitación, que funciona como punto-receptor del usuario. En segundo orden de importancia están las zonas de uso público; lobby, restaurante, discotheque, etc., en las cuales existe un fuerte movimiento de personas, tanto usuarios como empleados. Por último están las zonas de servicios generales, donde el acceso al público es restringido.

El punto difusor en el esquema es el lobby central de donde se comunican a los diferentes puntos receptores del conjunto. De todo esto se desprende que el edificio más importante tanto en planta como en alzado debe ser el habitacional, pues es el generador de todas las actividades complementarias que lo rodean, así pues los elementos secundarios deben estar alrededor del edificio principal y tener menor altura para servir de marco al mismo. El lobby es un elemento de liga entre las partes y debe destacar el acceso principal como base importante del partido.

Forma: La estructura es un elemento muy importante de la expresión formal, pues limita y contiene las actividades a desarrollar dentro y fuera del edificio, definiendo la dinámica que proyecta éste en sus fachadas.

Las condiciones climatológicas del sitio determinan el aspecto conceptual del proyecto. - Desde el punto de vista formal en conjunto está diseñado de manera que armonice con las

condiciones ambientales como vientos, asoleamientos, etc.

Para aprovechar los vientos dominantes y al mismo tiempo impedir el asoleamiento directo, en planta el edificio se proyectó en forma irregular.

Los elementos formales en fachada tienen su origen en las condiciones del clima existente.

Quizá lo más interesante de la creación arquitectónica, es que sea un conjunto artístico con una problemática a resolver por medio de los conocimientos adquiridos.

a) FUNCIÓN.

El Hotel se ubicará dentro de la categoría de cuatro estrellas.

Está compuesto por cuatro zonas que son las siguientes:

Áreas públicas, áreas habitacionales, áreas de recreación o exteriores y áreas de servicios generales.

b) UBICACIÓN URBANA.

La proposición volumétrica del conjunto se genera dentro de los lineamientos de la arquitectura, mismo que se ubica dentro de una ciudad de imagen moderna y en vías de desarrollo, el manejo de sus espacios, volúmenes y jerarquías pretenden que el conjunto funcione en la medida que el diseño proyecte con mayor claridad y vigor ésta tendrá mayor impacto e influencia en la percepción de los usuarios.

El manejo de los espacios obedece básicamente, a dos conceptos generales que son: Los aspectos de tipo tecnológico-funcional y los aspectos humanos.

En los requerimientos de tipo tecnológico funcional existen instalaciones que no exigen soluciones espaciales definidas así como el uso de materiales específicos.

El aspecto humano es el que interviene en su mayor expresión, creándose espacios abiertos-cerrados, delimitados físicamente pero con una interrelación directa con el exterior, se generan espacios amplios, claros y con identificación plena con el usuario.

d) LOS MATERIALES.

Los materiales empleados en este proyecto presentan ventajas desde el momento de su adquisición, ya que la población cuenta con zonas de producción de los mismos y el abasto y distribución es eficiente dadas las características de desarrollo vial, por lo tanto podemos establecer, que los materiales empleados son propios de la región.

Para la realización de este conjunto se recurrió tanto a sistemas constructivos tradicionales como a sistemas constructivos modernos, en ellos se empleará mano de obra local y especializada, sin que esto presente inconveniente alguno en el momento de su utilización, ya que el desarrollo de la localidad permite el empleo de la misma, poniendo de manifiesto su actualizada capacidad.

A partir del análisis de la investigación de campo y la evaluación de la misma, se determinó el enfoque y servicios del hotel objeto de este estudio:

a) TIPO DEL HOTEL.

Para determinar el tipo de hotel, servicios a ofrecer y el criterio de operación partimos del sector del mercado a captar según la investigación de campo y el análisis del mercado.

El hotel estará enfocado para alojar al turista Norteamericano principalmente que viajará por parejas y muy frecuentemente con su familia (2 adultos y 2 niños).

Es un hotel de destino, no de paso, en el cual se calcula una estadía promedio de 4 días, siendo importante la afluencia de fin de semana.

Los servicios que se ofrecerán serán de clasificación "AA", o sea para un nivel de ingreso medio alto.

Por estudio económico se ha determinado una capacidad de 144 cuartos, en que se alojarán 2 adultos y se proveerá la posibilidad de otra persona adulta o dos niños que se pueden alojar en la misma habitación lo que hace una capacidad promedio de 3 personas por unidad hotelera (432 personas en total).

Es importante considerar que es un hotel de verano para proporcionar servicios más accesibles a las actividades recreativas.

La imagen del mismo es un factor relevante a considerar ya que es una de las inversiones iniciales y marcará la pauta a seguir en el conjunto considerando dos aspectos para determinarla:

- La semejanza de instalaciones similares en los mercados de competencia.*
- Integrarse al paisaje natural que lo rodea, aprovechando los aspectos positivos de lo existente en el medio.*

A partir del tipo y categoría del hotel se enumeran los servicios que se requieren para ofrecer - confort a los huéspedes así como el criterio operacional hotelero para lograr una mayor eficiencia.

1.- AREA HABITACIONES.

° ALOJAMIENTO.- Habitaciones dobles con capacidad adicional para un adulto o dos niños.

- Con vista al exterior para disfrutar del paisaje.
- Proporcionar tranquilidad y descanso.
- Espacio para reposo con privacidad.
- Closet para 4 - 8 días.
- Baño con tocador independiente de regadera y W.C.
- Vestíbulo para lograr mayor privacidad.
- Balcón más que terraza, por razones de viento en la zona.
- El número de suites corresponde al 5% de número de cuartos tipo.
- Es conveniente que la suite esté formada por 2 unidades intercomunicadas y que exista la posibilidad de que se renten independientemente las dos unidades.

° SERVICIOS DENTRO DEL AREA DE HABITACION.

ESTACION DE SERVICIOS.- *Facilidad a la obtención de helos y refrescos por piso.*

- *Ropería de piso para el servicio y cuartos.*
- *Cuarto de aseo para camaristas.*
- *Shuts de basura y ropa sucia como sistema de traslado.*

2.- AREAS PUBLICAS.

° ACCESO DE HUESPEDES AL COMIUNTO.

PORTICO DE ACCESO.- *Area cubierta para el arribo de los huéspedes y su equipaje que viajen solos ó en grupos así como el ascenso y descenso de vehículos — (camiones turísticos, automóviles y taxis).*

Los equipajes de las personas que viajan en grupo serán conducidos — por un acceso independiente al lobby, directamente por las circula— ciones de servicio a cuartos.

° RECEPCION.- LOBBY - *Area de registro, caja, cambios y cajas de seguridad para los huéspedes, así como el área de reservaciones y espera.*

Habrá dos áreas, una destinada para recepción de grupo y otra para huéspedes independientes.

Servirá como control para el acceso a las instalaciones del hotel.

Espacio central con acceso directo al área de habitaciones, públicas y exteriores.

  ALIMENTOS Y BEBIDAS.- Se ofrecerán distintos tipos de menús y ambientaciones para dar cierta variedad y propiciar una estadía mayor en el hotel.

  RESTAURANTE .- Es propósito de la operación en un mismo espacio crear dos zonas diferenciadas en que se sirvan 2 tipos de menús, dos tipos de servicios y como consecuencia distintos equipos de operación, decoración, mantelería, iluminación, etc., para lograr un solo ambiente a ciertas horas - que sea necesario cubrir la demanda con un mismo menú y servicios.
Desayuno - unir los dos espacios y un solo menú para lograr un am---
biente informal.

Comida - separar los ambientes aunque puede ser un solo menú.

Cena - Separar los ambientes ofreciendo diferentes tipos de menús y -

dar servicio a distintos horarios.

Lounge - Bar - Donde se dé servicio de bebidas dejando un área para ofrecer una pequeña variedad, espectáculo informal.

Es aconsejable que en la noche se logre una comunicación entre el restaurante grill y lounge compartiendo el mismo ambiente.

Bar - Grill Alberca - Integrado al área de alberca y cerca de la plaza localizar este comedor: que dé servicio de bebidas a esa zona y ofrezca a la hora de la comida menú de snack, para que absorba la demanda de esa hora.

Ambiente informal e integrado al área exterior. (terrazas y alberca).

Habrá servicio de meseros atendiendo en todas las áreas de comedor.

° COMPRAS .-

Concesiones.

Locales de tipo turístico (excursiones, alquiler de coches, agencia de viajes, confirmación y venta de boletos), integrándolos al lobby.

Locales comerciales para venta de artículos de fotografía, farmacia, - revistas, periódicos y artículos deportivos, artesanías, etc.

Las áreas públicas contarán con los servicios sanitarios necesarios.

3.- AREAS DE SERVICIO.

Estas áreas darán apoyo a los servicios que se ofrecen en las áreas públicas y habitacionales.

° ADMINISTRACION DEL HOTEL.-

Contará con las oficinas necesarias para ello:

- Gerencia
- Subgerencia
- Administración
- Personal
- Gerencia de alimentos y bebidas

° MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL.-

Vigilar la conservación del inmueble y proporcionar el mantenimiento necesario, reposición de equipo, de operación, mobiliario, reparaciones en acabados, etc.

- Taller de mantenimiento (carpintería, plomería y eléctrico).
- Oficina de mantenimiento
- Cuarto de máquinas

° PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS.-

Para las áreas de comedores y bares.

- Cocina núcleo hotel que dará servicio al restaurante grill, cafetería y bar lounge.
- Cocina núcleo alberca dando apoyo al bar grill, en que se ofrece un menú de snack, requiriéndose solo recalentamiento y no preparación de alimentos.

° CONSERVACION Y DESALOJO DE BASURA.-

Proveniente tanto de la cocina, como del mantenimiento de jardinería.

- Cuarto de basura seca.
- Cuarto de basura húmeda.

° ALMACENAMIENTO DE EQUIPO Y PROVISIONES PARA SERVICIOS.-

- Almacén general y del chef (alimentos y bebidas).
- Bodega general (equipo, mobiliario, etc).

° ABASTOS.-

Lugar necesario para el aprovisionamiento del hotel.

- Andén de Descarga.

° CONTROL.-

- Caseta de control.

4.- AREAS EXTERJORES.

° ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE DESCANSO.-

En donde se aprovechen las condiciones del clima e instalaciones especiales para ello.

- Alberca
- Asoleamiento
- Jardines
- Canchas de tenis

° SERVICIO EN EXTERJORES.-

Para todo el conjunto.

- Estacionamiento para huéspedes y empleados del hotel.
- Patio de servicio.

Para determinar las características de cada local se tomó en cuenta la capacidad, mobiliario y equipo necesario de acuerdo al criterio con el que se va a operar y se hicieron las recomendaciones pertinentes.

El análisis de cada local no basta para tener la imagen precisa, es necesario conocer las relaciones entre ellos.

A continuación se presentan las matrices de relaciones de las principales áreas:

- 1.- Accesos al conjunto
- 2.- Areas de habitaciones
- 3.- Areas públicas
 - 3.a. Alimentos
- 4.- Areas de servicio
 - 4.a. Cocina
- 5.- Areas exteriores
 - 5.- Alberca

1.- AREA HABITACIONES.

| | | |
|-------------------|--------------------|---|
| 1.1. Habitaciones | 1.1.1. Cuarto Tipo | <ol style="list-style-type: none"> 1. Recámara 2. Estar 3. Vestibulo 4. Baño 5. Ducto 6. Terraza |
| | 1.1.2. Suite | <ol style="list-style-type: none"> 1. Recámara 2. Baño Recámara 3. Vest. Recámara 4. Estar 5. Vest. Estar 6. Cocineta 7. Ducto 8. Terraza |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| 1.2. Estación de Servicio | 1.2.1. Roperias de piso 1.2.2. Cuarto de aseo 1.2.3. Ducto | 1. Ropa sucia 2. Basura |
| 1.3. Circulaciones | 1.2.4. Area máquina de hielo 1.3.1. Horizontales 1.3.2. Verticales | 1. Públicas 2. Servicio 1. Públicas 2. Servicio |

AREA HABITACIONES.- (1.1.1.) Cuarto tipo.

Capacidad

Personas .- 3.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBLIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|----------------|
| 1. Recámara | <ul style="list-style-type: none"> ° Camas hoteleras (2x1.2) ° Cabecera ° Mesa de noche ° Tocado | |

| | | |
|---------------------|---|--|
| 2. <i>Estar</i> | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 <i>Mesa baja</i> ° 1 <i>Silla</i> ° 1 <i>Hide a bed</i> ° 1 <i>Triplex</i> | 20.0 m ² |
| 3. <i>Vestibulo</i> | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 <i>Maletero</i> ° 1 <i>Closet (4 a 8 días)</i> <i>(cajones, repisas, etc.)</i> | 4.0 m ² |
| 4. <i>Baño</i> | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 <i>Lavabo con espejo</i> ° <i>W.C. y regadera</i> ° <i>Accesorios: cortina,</i> <i>portarrollos, gancho do-</i> <i>ble, wallero múltiple.</i> | 3.0 m ² 4.5 m ² |
| 5. <i>Ducto</i> | <ul style="list-style-type: none"> ° <i>Registrable</i> | 1.0 m ² |
| | <i>AREA TOTAL CONSTRUIDA</i> | 32.0 m ² |
| 6. <i>Terraza</i> | | 3.0 m ² |
| | <u><i>AREA TOTAL</i></u> | 35.0 m ² |

AREA HABITACIONES.- (1.1.2.) Suite.

Capacidad

Personas.- 4.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|-------------------|---|---------------------|
| 1. Recámara | <ul style="list-style-type: none"> ° Camas hoteleras (2x1.20) ° Cabecera ° Mesa baja | 20.0 m ² |
| 2. Baño Recámara | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Tina Regadera ° 1 W.C. ° 1 Lavabo con espejo ° Accesorios | 7.5 m ² |
| 3. Vest. Recámara | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Maletero ° 1 Closet (4 a ' días) | 4.0 m ² |
| 4. Estar | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Mesa alta ° 4 Sillas ° 1 Hide a Bed ° 1 Triplex ° 1 Barra | 20.0 m ² |

| | | |
|----------------|------------------------------|---------------------|
| 5. Cocineta | ° 1 Cocineta | 6.0 m ² |
| 6. Vest. Estar | ° 1 Mesa ° 2 Sillones | 4.0 m ² |
| 7. Ducto | | 1.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL CONSTRUIDA</u> | 64.0 m ² |
| 8. Terraza | | 6.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 70.0 m ² |

AREA HABITACIONES.- (1.2.) Estación de Servicio

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|--------------------|---|----------------------|
| 1. Ropería de piso | ° Anaqueles: Blancos: equipamiento de cuarto ° Carro camarista ° Escalera portátil ° 2 Camas extras | 100.0 m ² |

| | | |
|---------------------|--|----------------------|
| 2. Cuarto de aseo | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Closet guarda utensilios aseo ◦ Tarja vertedero ◦ Teléfono ◦ W.C. Camarista | 50.0 m ² |
| 3. Hielo, refrescos | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Máquina de hielos ◦ Máquina automática Refrescos café | 25.0 m ² |
| 4. Ductos | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Shuts ropa sucia ◦ Shuts basura | 20.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 195.0 m ² |

AREA HABITACIONES.- (1.3.) Circulaciones

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|---|------------------------|
| 1. Horizontales | <ul style="list-style-type: none"> ° Públicas ° De servicio | 1,125.0 m ² |
| 2. Verticales | <ul style="list-style-type: none"> ° Públicas ° De servicio | 352.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 1,477.0 m ² |

NOTA: Es conveniente que los pasillos tengan como mínimo 1.50 si es de una cruzía y 2.00 si es de doble cruzía.

Se recomienda que las circulaciones horizontales permitan disfrutar los espacios interiores y exteriores.

Es conveniente contar con un elevador de servicio.

2. AREAS PUBLICAS.

| | | |
|--------------|--------------------------|---|
| 2.1. Locales | 2.1.1. Pórtico de acceso | <ol style="list-style-type: none"> 1. Zona estacionamiento 2. Zona de recepción |
| | 2.1.2. Lobby | <ol style="list-style-type: none"> 1. Area registro 2. Area de espera 3. Reservaciones 4. Recepción grupo |
| | 2.1.3. Lobby bar | |
| | 2.1.4. Restaurante | <ol style="list-style-type: none"> 1. Area mesas 2. Area servicio |
| | 2.1.5. Vest. Espera | <ol style="list-style-type: none"> 1. Area común 1. Area mesas 2. Barra húmeda 3. Area servicio |
| | 2.1.6. Alberca | |

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| | 2.1.7. <i>Discotheque</i> | 1. <i>Mesas</i> 2. <i>Sillas</i> 3. <i>Barra</i> 4. <i>Area de servicio</i> |
| | 2.1.8. <i>Concesiones</i> | 1. <i>Area comercial</i> 2. <i>Renta de auto</i> 3. <i>Agencia viajes</i> |
| | 2.1.9. <i>Sanitarios</i> | 1. <i>Area Restaurante</i> 2. <i>Areas Públicas</i> 3. <i>Area bar</i> |
| 2.2. <i>Circulaciones</i> | 2.1.10. <i>Horizontales</i> | |

AREAS PUBLICAS. - (2.1.1.) *Pórtico de Acceso.*

Capacidad Personas 80. Camiones.- 2. Autos.- 2 a 4.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 1. <i>Zona de Estacionamiento</i> | <i>° Espacio suficiente para 2 ó 4 coches, 2 autobuses</i> | |

| | | |
|----------------------|---|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Area de recepción y arribo ◦ Circulación libre | |
| 2. Area de Recepción | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Espacio para el libre Ascenso y descenso de huéspedes, en autos y autobuses Area para equipaje | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 378.0 m ² |

AREAS PUBLICAS.- (2.1.2.) Lobby.

Capacidad Personas .- 105

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|---------------------|---|----------------|
| 1. Area de registro | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Front-desk ◦ Pichonera (144 cuartos) ◦ Cajas de seguridad (50) (.15x.15x.30) | |

| | | |
|------------------------|--|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Control bell-boys ° Caja | |
| 2. Reservasiones | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Escritorio ° 3 Sillas ° Archivero | |
| 3. Area de espera | <ul style="list-style-type: none"> ° 25 Sillones ° Mesas bajas ° Teléfonos públicos | |
| 4. Recepción de grupos | <ul style="list-style-type: none"> ° Barra especial ° Registro grupos | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 256.0 m ² |

AREAS PUBLICAS.- (2.1.3.) Lobby bar.

Capacidad Personas.- 64

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|----------------|
| 1. Bar - lobby | <ul style="list-style-type: none"> ° 48 Bancos y sillones | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° 18 mesas bajas ° Equipo operación necesario | 75.0 m ² |
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Área para espectáculos | 15.0 m ² |
| | <u>ÁREA TOTAL</u> | 90.0 m ² |

ÁREAS PÚBLICAS. - (2.1.4.) Restaurante. - (2.1.5.) Vestíbulo. - (2.1.5'.) Terraza.

Capacidad Personas. - 180

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>Á R E A</u> |
|--------------------|---|----------------|
| 2.1.4. Restaurante | <ul style="list-style-type: none"> ° Área mesas ° Cuadradas y/o rectangulares ° Sillas ° Booths ° Área servicios ° Equipo, apoyo y servicio ° Estaciones al servicio | |

| | | |
|------------------|---|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Barra servicio ° Barra y contrabarra de servicio | 166.0 m ² |
| 2.1.5. Vestíbulo | <ul style="list-style-type: none"> ° (Area común) 6 Personas | 10.0 m ² |
| 2.1.5'. Terraza | <ul style="list-style-type: none"> ° Area mesas ° Circulares ° Sillas ° Area servicio ° Estaciones de servicio ° Equipo de apoyo ° Grill | 90.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 256.0 m ² |

AREAS PUBLICAS.- (2.1.6.) Alberca.

Capacidad Personas.- 75

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|----------------------------|--|----------------------|
| 1. Area mesas (64 pers.) | <ul style="list-style-type: none"> ° Mesas 16 ° Sillas 64 ° Estaciones de servicio | |
| 2. Barra húmeda | <ul style="list-style-type: none"> ° Barra húmeda con bancos (Mampostería) | |
| 3. Area de servicio | <ul style="list-style-type: none"> ° Barra y contrabarra de servicio ° Equipo necesario de opera ción ° Grill | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 176.0 m ² |

AREAS PUBLICAS. - (2.1.7.) Discotheque.

Capacidad Personas -- 250

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|---|----------------------|
| 1. Discotheque | <ul style="list-style-type: none"> ° Mesas ° 250 Bancos y/o sillones ° Barra de servicio ° Servicio de música | 196.0 m ² |
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Bodega (sillas, mesas) | 20.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 216.0 m ² |

AREAS PUBLICAS.- (2.1.8.) Concesiones.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|-------------------|--|---------------------|
| 1. Area comercial | <ul style="list-style-type: none"> ° Mostradores ° Anaqueles ° Stands: revistas, libros ° Caja | 50.0 m ² |

| | | |
|----------------------|--|---------------------|
| 2. Renta automóviles | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Escritorio ° 3 Sillas | 6.0 m ² |
| 3. Agencia de viajes | <ul style="list-style-type: none"> ° 1 Escritorio ° 5 Sillas ° Mueble | 6.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 62.0 m ² |

AREAS PUBLICAS.- (2.1.9.) Sanitarios públicos.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|-------------------|--|---------------------|
| 1. Areas públicas | <ul style="list-style-type: none"> ° Hombres 3 W.C. <li style="padding-left: 20px;">3 Mirigitorios <li style="padding-left: 20px;">2 Lavabos ° Mujeres 3 W.C. <li style="padding-left: 20px;">2 Lavabos ° Area de registro | 48.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 48.0 m ² |

3.- AREA DE SERVICIO.

| | | |
|--------------|-------------------|--|
| 3.1. Locales | 3.1.1. Oficinas | <ol style="list-style-type: none"> 1. Gerencia 2. Subgerencia 3. Administración 4. Personal 5. Caja de pagos 6. Archivo de papelería 7. Gerencia de alimentos y bebidas 8. Caseta de control |
| | 3.1.2. Conmutador | <ol style="list-style-type: none"> 1. Conmutador 2. Cuarto de batería 3. Cables |

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| | 3.1.3. <i>Cocina núcleo hotel</i> | <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Area preparación</i> 2. <i>Lavado loza</i> 3. <i>Barra servicio</i> 4. <i>Bar servicio</i> 5. <i>Caja</i> 6. <i>Oficina cheff</i> 7. <i>Cámaras frías</i> 8. <i>Comedor empleados</i> 9. <i>Almacenes</i> |
| | 3.1.4. <i>Cocina núcleo alberca</i> | <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Area preparación</i> 2. <i>Lavado loza</i> 3. <i>Barra servicio</i> 4. <i>Caja</i> 5. <i>Alacena</i> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>3. <u>AREA DE SERVICIO</u></p> <p>3. Locales</p> | <p>3.1.5. Ropería central</p> | <p>1. Ama de llaves 2. Almacenamiento 3. Servicio valet</p> |
| | <p>3.1.6. Baños y vestidores empleados</p> | <p>1. Hombres 2. Mujeres</p> |
| | <p>3.1.7. Bodega</p> | |
| | <p>3.1.8. Mantenimiento</p> | <p>1. Oficina 2. Talleres</p> |
| | <p>3.1.9. Cuarto de máquinas</p> | <p>1. Inst. Hidráulica y sanitaria 2. Inst. Eléctrica 3. Inst. Aire acondicionado 4. Alberca 5. Teléfonos</p> |

3.- AREA DE SERVICIO.

| | | |
|--------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 3. Locales | 3.1.10. Cuarto de basura | 1. Basura seca 2. Basura húmeda |
| | 3.1.11. Andén de servicio | |
| 3.2. Circulaciones | | |

AREAS PUBLICAS.- (3.1.1.1) Oficinas.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|---------------------|
| 1. Gerencia | <ul style="list-style-type: none"> ° Privado Gerente ° 3 Sillas ° 1 Librero ° 1 Escritorio | 12.0 m ² |
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Baño Gerencia ° 1 Lavabo ° 1 W.C. ° 1 Regadera | 6.0 m ² |

| | | |
|-------------------|---|---------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Secretaria ° 1 Escritorio 1 Silla | 6.0 m ² |
| 2. Sub-Gerencia | <ul style="list-style-type: none"> ° Gerente de turno ° 1 Silla ° 1 Escritorio | 10.0 m ² |
| 3. Administración | <ul style="list-style-type: none"> ° Privado Contador ° 1 Escritorio ° 3 Sillas ° 1 Librero | 12.0 m ² |
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Contralor ° 1 Escritorio ° 3 Sillas | 9.0 m ² |
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Auxiliares de contabilidad ° 5 Escritorios ° 5 Sillas | 15.0 m ² |

| | | |
|---------------------------------|--|----------------------|
| 4. Personal | <ul style="list-style-type: none"> ° Jefe de Personal ° 1 Escritorio ° 3 Sillas | 6.0 m ² |
| 5. Caja de pagos | <ul style="list-style-type: none"> ° Cajero ° 1 Mostrador ° 1 Escritorio ° 1 Silla | 5.0 m ² |
| 6. Archivo de papeleria | <ul style="list-style-type: none"> ° repisas | 9.0 m ² |
| 7. Gerencia alimentos y bebidas | <ul style="list-style-type: none"> ° Gerente secretaria ° 2 Escritorios ° 2 Libreros ° 6 Sillas ° 2 Mesas | 14.0 m ² |
| 8. Caseta de control | <ul style="list-style-type: none"> ° Vigilancia | 29.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 133.0 m ² |

AREA DE SERVICIO.- (3.1.2.) Conmutador Telefónico.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|-----------------------|--|---------------------|
| 1. Conmutador | <ul style="list-style-type: none"> ° Mesa con tablero ° 3 Sillas | |
| 2. Cuanto de batería | | |
| 3. Cables y acometida | (Troncales) | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 15.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.3.) Cocina núcleo hotel.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|---------------------|--|----------------|
| 1. Area preparación | <ul style="list-style-type: none"> ° Area caliente ° Area fría ° Repostería | |

| | | |
|----------------------|---|----------------------|
| 2. Lavado loza | ◦ Equipo operación | 170.0 m ² |
| 3. Barra servicio | ◦ Equipo operación | |
| 4. Bar servicio | ◦ Equipo operación | |
| 5. Caja | ◦ Equipo operación | |
| 6. Oficina Chef | ◦ 1 Escritorio ◦ 1 Silla | |
| 7. Cámaras frías | ◦ Refrigeración-Lácteos ◦ Congelación-Carnes | 50.0 m ² |
| 8. Comedor empleados | ◦ Area mesas, sillas ◦ Barra autoservicio | 50.0 m ² |
| 9. Almacenes | ◦ Almacén diario | 8.5 m ² |
| | ◦ Almacén general (secos) | 63.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 350.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.3.) Cocina núcleo alberca.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|---------------------|----------------------------|----------------|
| 1. Area preparación | ◦ Equipo operación | |

| | | |
|-------------------|----------------------------|---------------------|
| 2. Lavado loza | ° Equipo operación | |
| 3. Barra servicio | ° Equipo operación | |
| 4. Caja | ° Equipo operación | |
| 5. Alacena | ° Para un día (entrepaños) | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 40.0 m ² |
| | | 40.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.5.) Ropería central.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|--------------------|----------------------------|----------------------|
| 1. Ama de llaves | ° Incluyendo equipo | 50.0 m ² |
| 2. Ropería almacén | ° Anaqueles | 100.0 m ² |
| 3. Servicio valet | ° Anaqueles | 15.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 165.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.6.) Baños y vestidores empleados.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|---------------------------------|--|----------------------|
| 1. Baño y vestidores hombres | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Lockers ◦ W.C. ◦ Mingitorios ◦ Lavabos ◦ Regaderas | 60.0 m ² |
| 2. Baño y vestidores mujeres | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Lockers ◦ W.C. ◦ Lavabos ◦ Regaderas | 60.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 120.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.7.) Bodegas.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|----------------------------|----------------|
| 1. Bodegas | ◦ Equipo necesario | |

| | | |
|--|--|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Espacio para anaqueles especiales ° Báscula | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 100.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.8.) Mantenimiento.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|---------------------|
| 1. Oficina | <ul style="list-style-type: none"> ° 2 Escritorios ° 3 Sillas ° 2 Archiveros ° 1 Pizarrón | 15.0 m ² |
| 2. Talleres | <ul style="list-style-type: none"> ° Carpintería ° Mesa de trabajo ° Sierra ° Utensilios y herramienta | |

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| | ° <i>Material de trabajo</i> | 30.0 m ² |
| | ° <i>Plomería</i> | |
| | ° <i>Herramientas y utensilios</i> | |
| | ° <i>Material de trabajo</i> | 30.0 m ² |
| | ° <i>Eléctrica</i> | |
| | ° <i>Herramientas y utensilios</i> | |
| | ° <i>Material de trabajo</i> | 30.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 105.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO. - (3.1.9.) Cuarto de máquinas.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|--|--|----------------|
| 1. <i>Instalación hidráulica y sanitaria</i> | ° <i>Calderas</i> ° <i>Bombas-equipo hidroneumático</i> ° <i>Equipo suavizador</i> ° <i>Planta de tratamiento</i> | |

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Cisterna ° Cárcamos aguas negras ° Tableros | |
| 2. Inst. Eléctrica | <ul style="list-style-type: none"> ° Subestación ° Planta de emergencia ° Acometida y tableros generales | |
| 3. Inst. Aire acondicionado | <ul style="list-style-type: none"> ° Torre de enfriamiento ° Equipo | |
| 4. Gas | <ul style="list-style-type: none"> ° Tanque de combustible | |
| 5. Teléfonos | <ul style="list-style-type: none"> ° Acometida y troncales | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 375.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.10.) Cuartos de Basura.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|----------------|
| 1. Basura seca | <ul style="list-style-type: none"> ° Equipo necesario | |

| | | |
|------------------|---|---------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ° Contenedores ° Botes | 10.0 m ² |
| 2. Basura húmeda | | 10.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 20.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.1.11.) Andén de servicio.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|----------------------|--|---------------------|
| 1. Andén de servicio | <ul style="list-style-type: none"> ° Area de estacionamiento para camiones. | 30.0 m ² |

AREAS DE SERVICIO.- (3.2.) Circulaciones.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|---|----------------|
| 1. Verticales | <ul style="list-style-type: none"> ° Escalera y/o rampas para servicio | |

| | | |
|-----------------|--|----------------------|
| 2. Horizontales | <ul style="list-style-type: none"> ° Elevadores de servicio ° Vestibulos de servicio ° Pasillos | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 177.0 m ² |

4. AREAS EXTERJORES.

| | | |
|-------------------------|--------------------------|---|
| 4. 1. Areas Principales | 4.1.1. Alberca | <ul style="list-style-type: none"> 1. Alberca 2. Asoleaderos 3. Servicio |
| | 4.1.2. Patio de servicio | <ul style="list-style-type: none"> 1. Zona hotel 2. Núcleo alberca |
| | 4.1.3. Recreativas | <ul style="list-style-type: none"> 1. Jardineria recreativa 2. Jardineria rustica 3. Cuarto jardineria |

| | | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | | 4. Canchas de tenis |
| | 4.1.4. Estacionamiento | |
| 4.2. Circulaciones | 4.1.5. Andadores | |

AREAS EXTERIORES.- (4.1.1.) Alberca.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|----------------------|
| 1. Alberca | ° Escaleras (área de - barra húmeda del bar) | 225.0 m ² |
| 2. Asoleamiento | ° Tumbonas ° Mesas | 180.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 405.0 m ² |

AREAS EXTERIORES.- (4.1.1.3.) Servicio alberca.

| <u>L O C A L</u> | <u>M O B I L J A R I O Y E Q U I P O</u> | <u>A R E A</u> |
|-----------------------|--|---------------------|
| 1. Caseta de servicio | ° Entrepuestos | |
| 2. Cuarto de máquinas | ° Sillas | |
| | ° Bombas | |
| | ° Filtros | |
| | ° Recirculaciones | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 30.0 m ² |

AREAS EXTERIORES.- (4.1.2.1) Patios de servicio.

| <u>L O C A L</u> | <u>M O B I L J A R I O Y E Q U I P O</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|--|----------------------|
| 1. Zona hotel | | 150.0 m ² |
| 2. Zona Alberca | | 30.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 180.0 m ² |

AREAS EXTERIORES.- (4.1.3.) Jardines.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|--------------------------|---|-------------------------|
| 1. Jardinería Decorativa | <ul style="list-style-type: none"> ° Plantas de ornato ° Elementos de iluminación ° Bancas para exterior | 1,592.0 m ² |
| 2. Jardinería rústica | <ul style="list-style-type: none"> ° Plantas, vegetación que requiera poco mantenimiento | 14,199.0 m ² |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 15,791.0 m ² |

AREAS EXTERIORES.- (4.1.3.3.) Cuarto de jardinería.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------------|--|---------------------|
| 1. Guarda herramientas | <ul style="list-style-type: none"> ° Equipo necesario | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 30.0 m ² |

AREAS EXTERJORES.- (4.1.4.) Estacionamiento.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBLIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 1. Area de estacionamiento | ° Topes | |
| 2. Area de circulación | ° Elementos de iluminación | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 2,250.0 m ² |

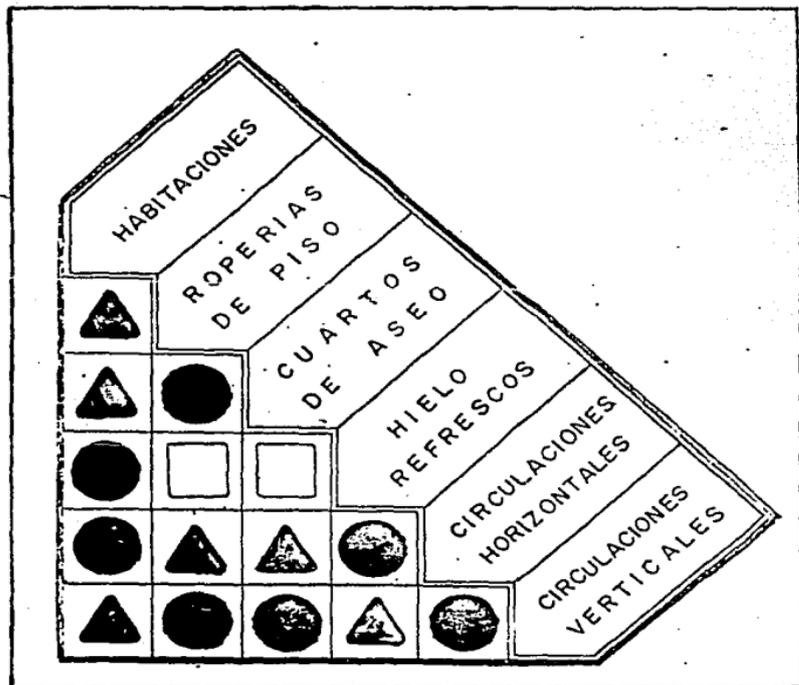
AREAS EXTERJORES.- (4.2.) Circulaciones exteriores.

| <u>L O C A L</u> | <u>MOBLIARIO Y EQUIPO</u> | <u>A R E A</u> |
|------------------|----------------------------|----------------------|
| 1. Andadores | ° Elementos de iluminación | |
| | <u>AREA TOTAL</u> | 175.0 m ² |

RESUMEN DE AREAS.-

Se anexa el cuadro de área correspondiente a habitaciones, áreas públicas, de servicio y exteriores que resultaron del análisis de las necesidades de cada local.

| | | |
|----------------------|-------|--------------------------|
| 1. AREA HABITACIONES | ----- | 7,027.00 m ² |
| 2. AREAS PUBLICAS | ----- | 1,771.00 m ² |
| 3. AREAS DE SERVICIO | ----- | 1,807.00 m ² |
| AREA TOTAL | ----- | 10,605.00 m ² |



El enunciar las relaciones entre los diferentes locales y si éstas son directas o indirectas; nos auxiliar para delimitar el esquema de funcionamiento del hotel.

El análisis de cada local no basta para tener la imagen precisa es necesario conocer las relaciones entre ellos.

A continuación se presentan las matrices de relaciones de las principales áreas.

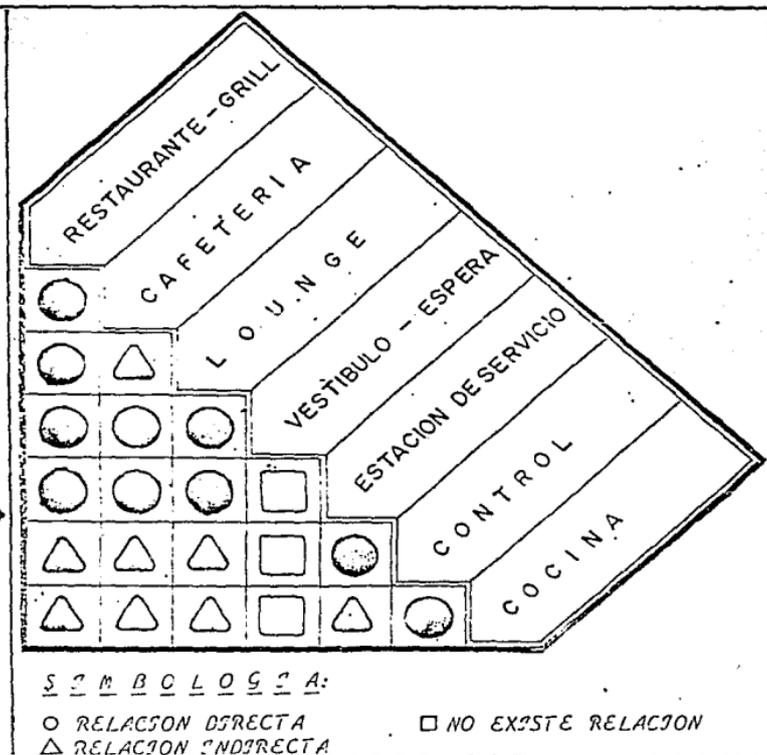
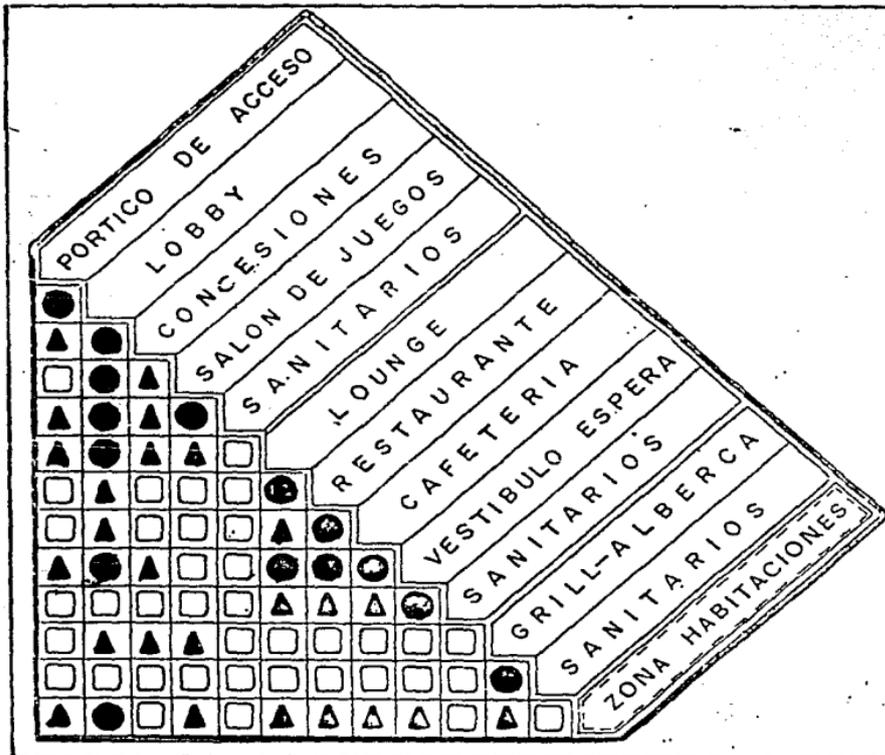
- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Área de habitaciones. | 3. Áreas de servicios. |
| 2. Áreas públicas. | 4. Áreas exteriores. |

ÁREAS DE HABITACIONES.-

- S I M B O L O G Í A:
 ○ RELACION DIRECTA
 △ RELACION INDIRECTA
 □ NO EXISTE RELACION

AREAS PUBLICAS -

AREAS PUBLICAS ALIMENTOS



AREAS DE SERVICIO

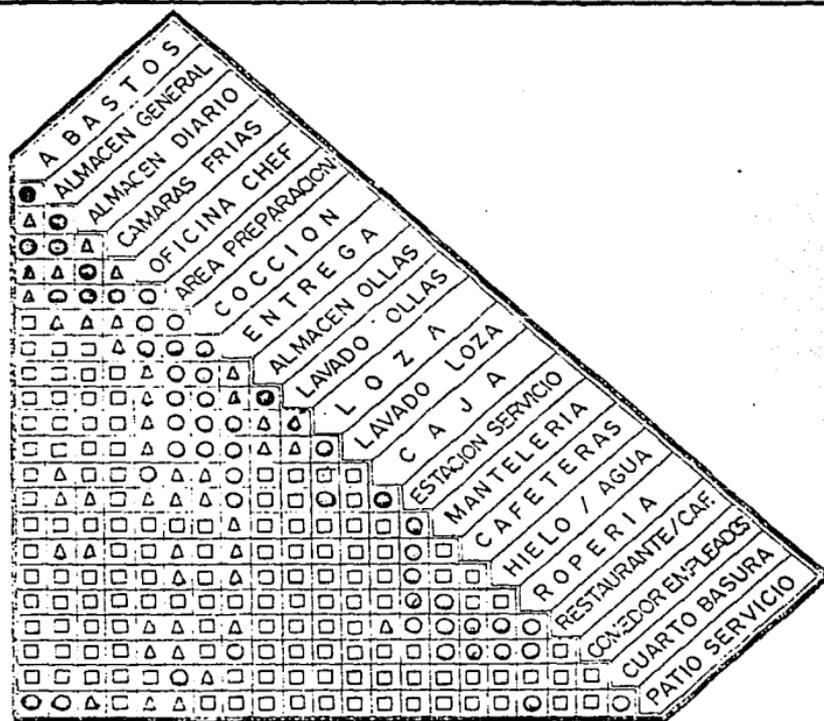
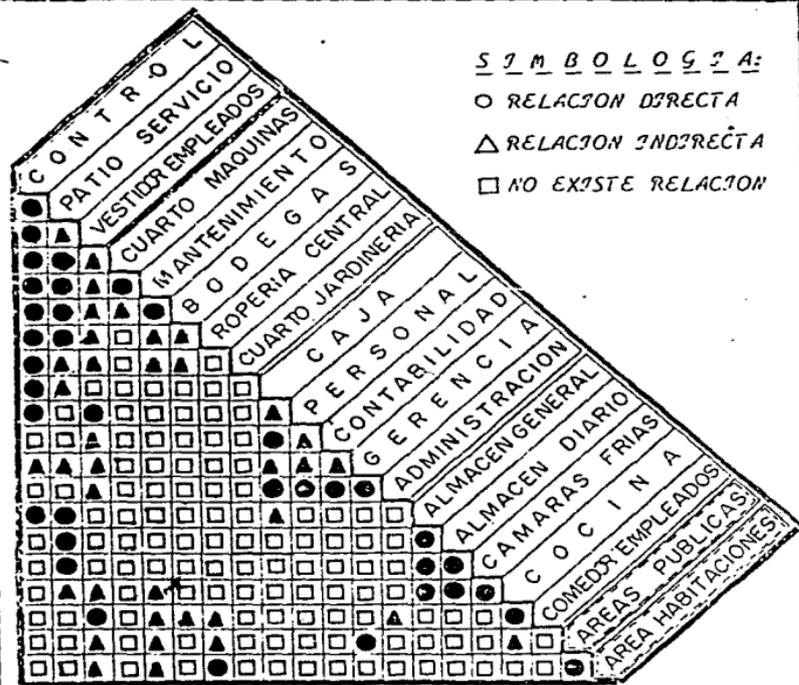
AREAS DE SERVICIO COCINA

S I M B O L O G I A:

○ RELACION DIRECTA

△ RELACION INDIRECTA

□ NO EXISTE RELACION

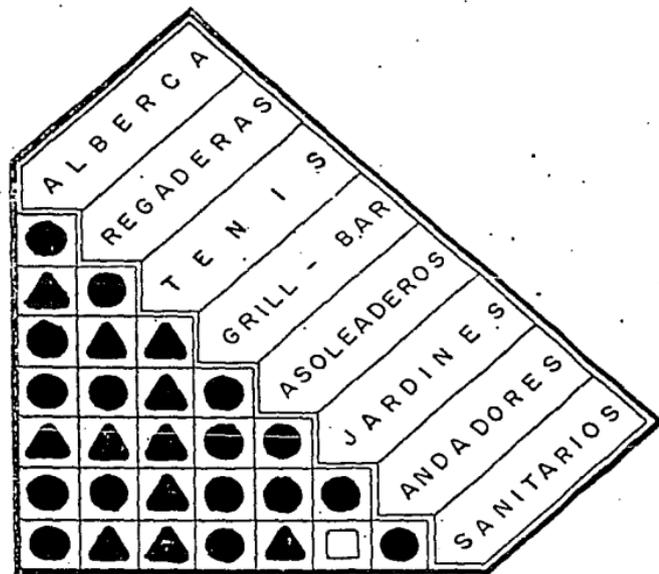
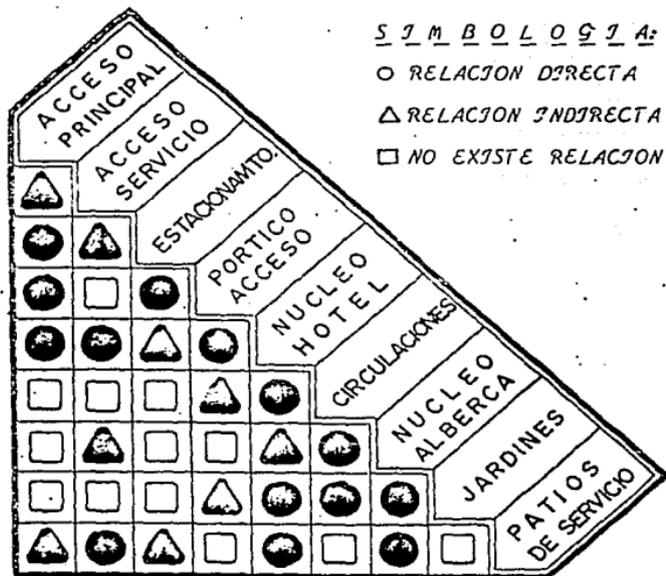


AREAS EXTERIORES

AREA DE ALBERCA

S I M B O L O G I A:

- RELACION DIRECTA
- △ RELACION INDIRECTA
- NO EXISTE RELACION



Los siguientes diagramas operacionales tienen como propósito de ilustrar las relaciones de los distintos locales, que son necesarias para una mejor eficiencia en la operación.

1. Relación de áreas - (habitación, públicas, servicios y exteriores.)

1.a. Accesos al conjunto.

2. Area habitaciones.

3. Areas públicas.

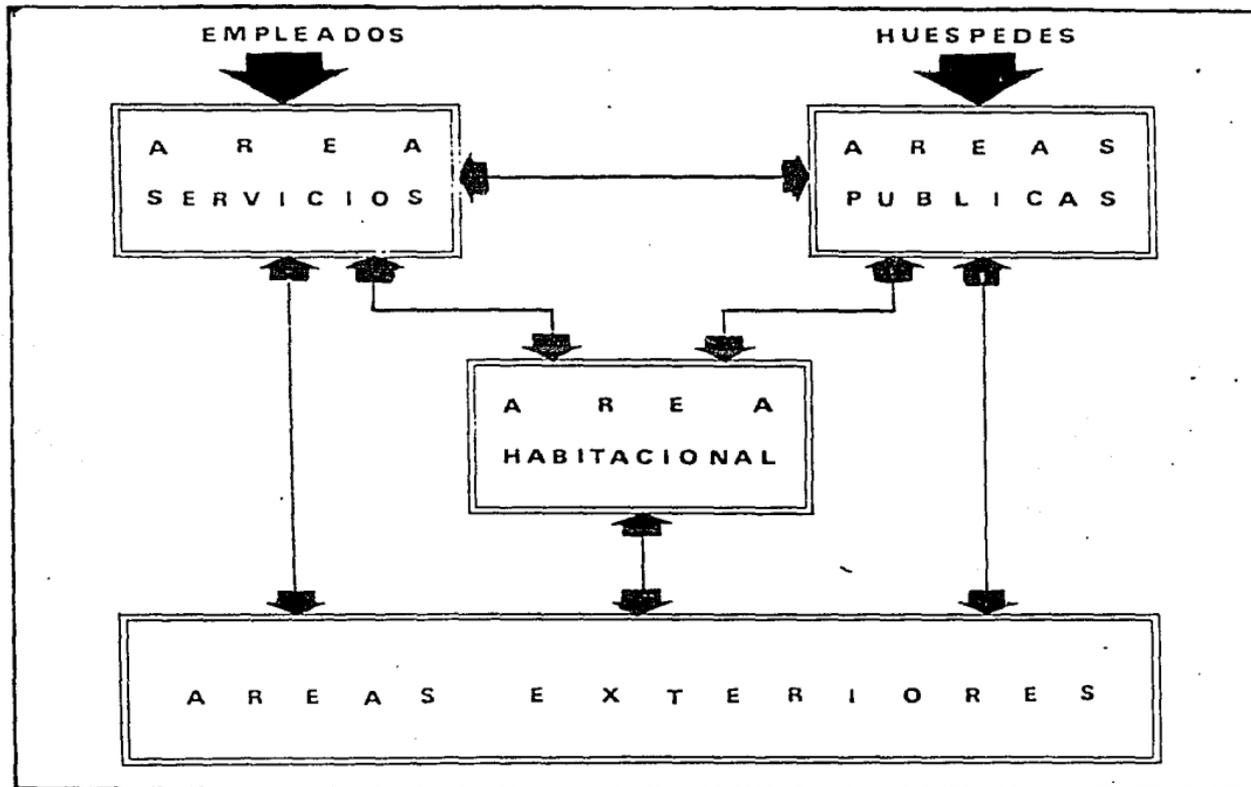
3.a. Area comedor.

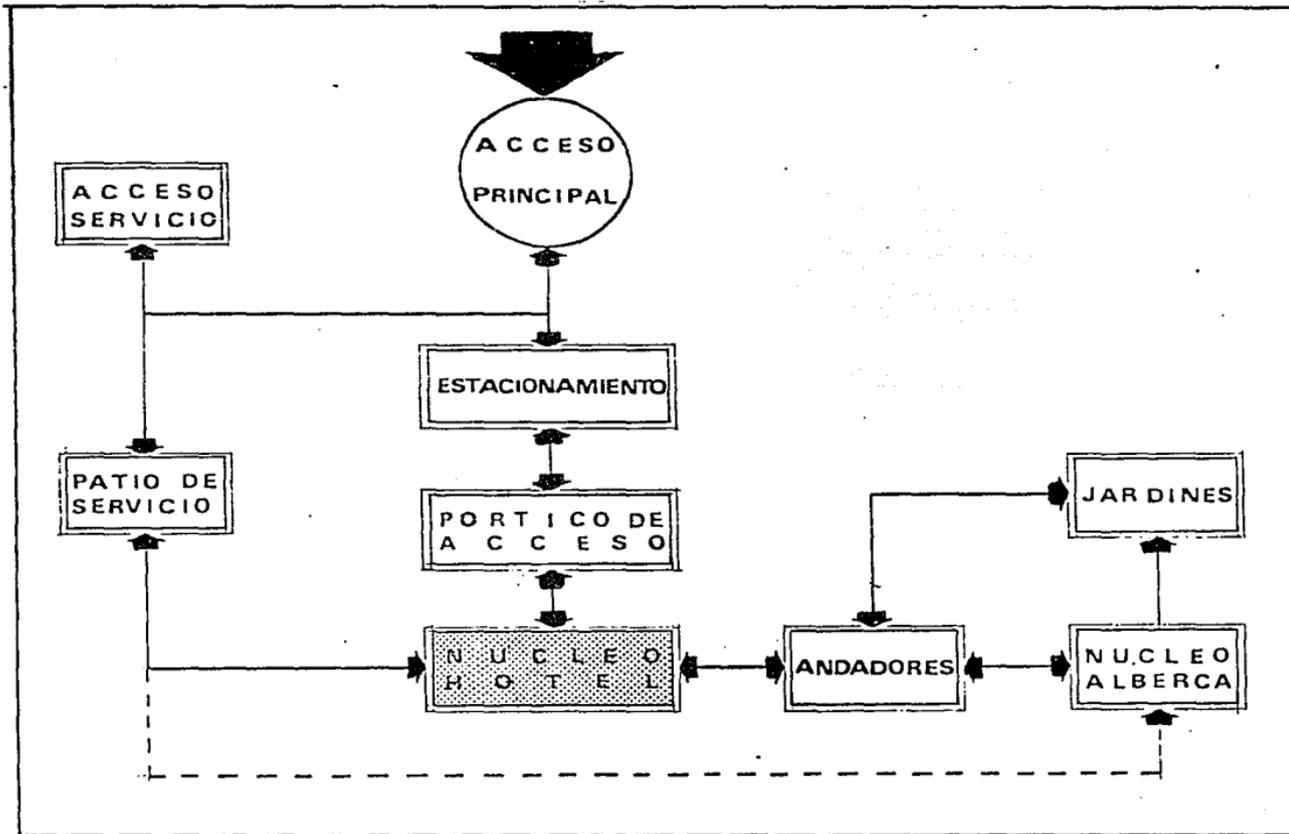
4. Areas servicio.

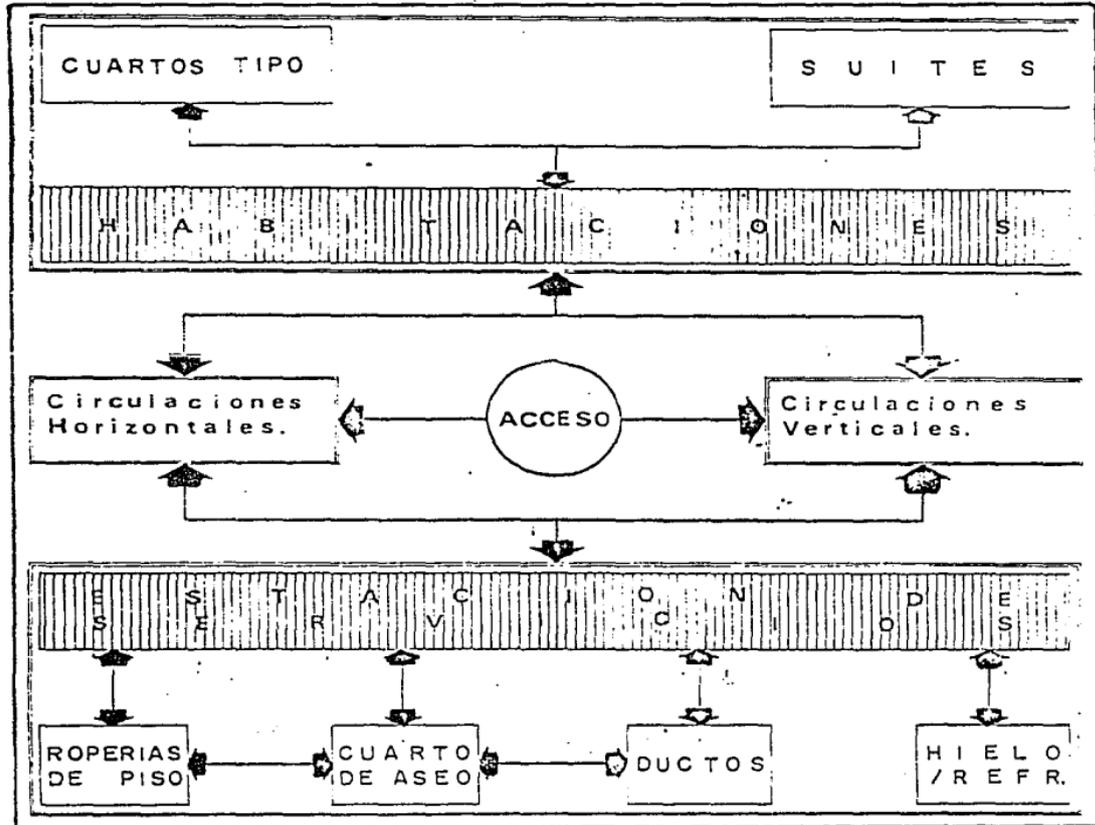
4.a. Cocina.

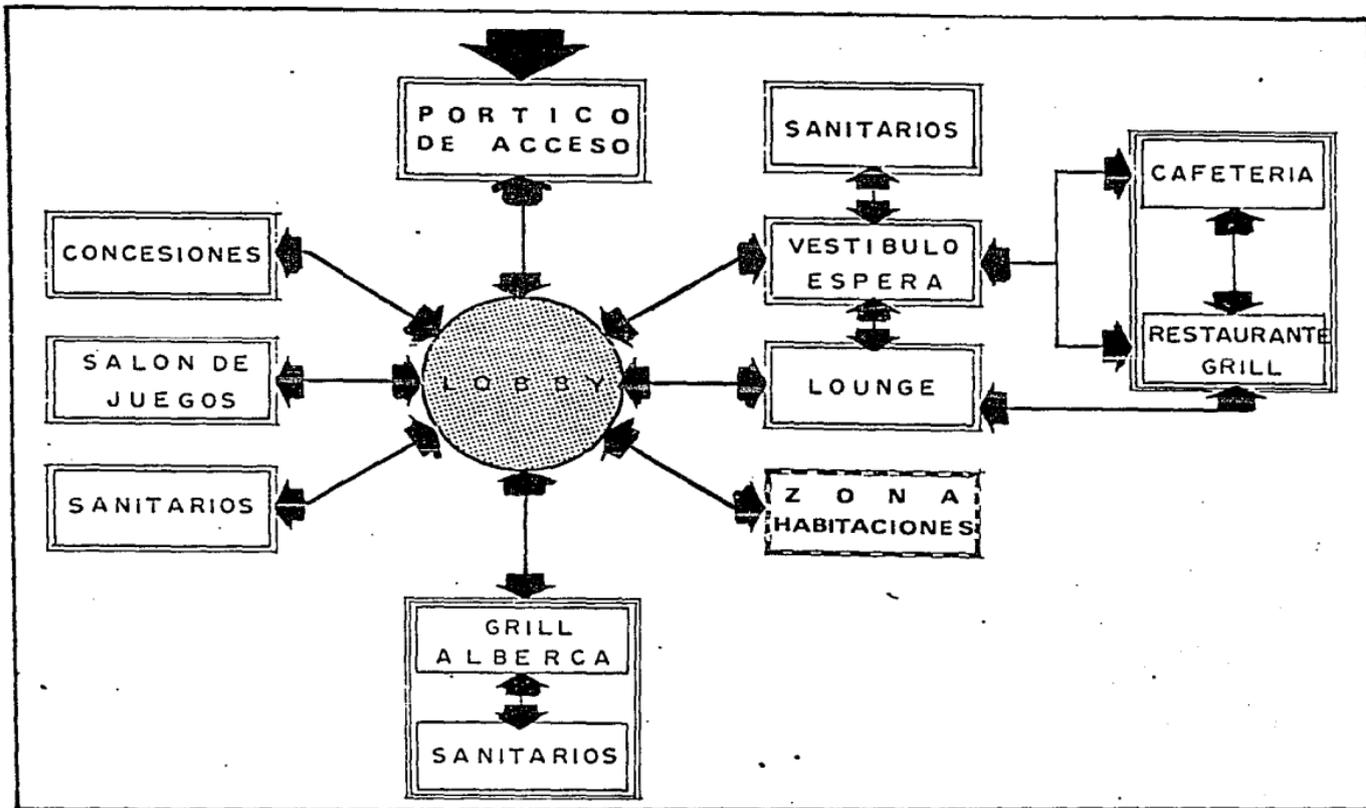
5. Areas exteriores.

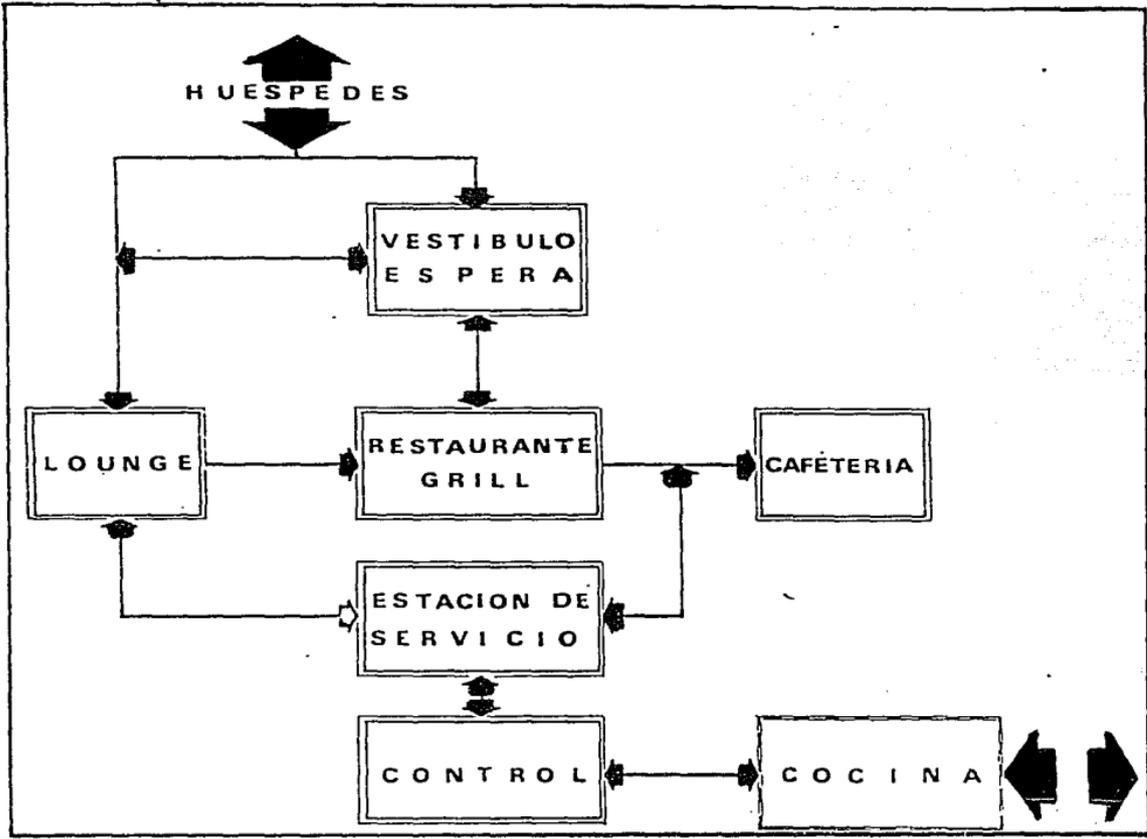
Para determinar las características de cada local se tomó en cuenta la capacidad, mobiliario -- y equipo necesario de acuerdo al criterio con el que se va a operar y se hicieron las recomendaciones pertinentes.

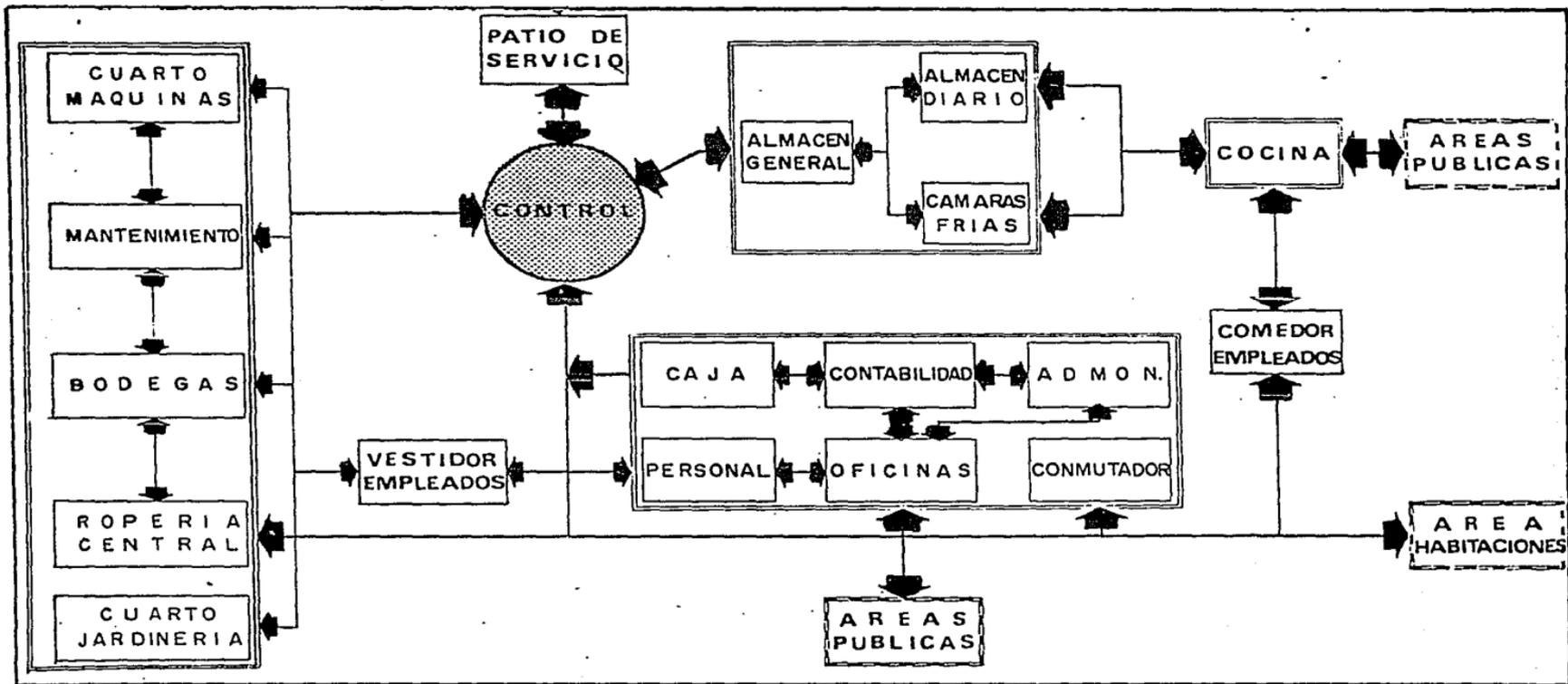


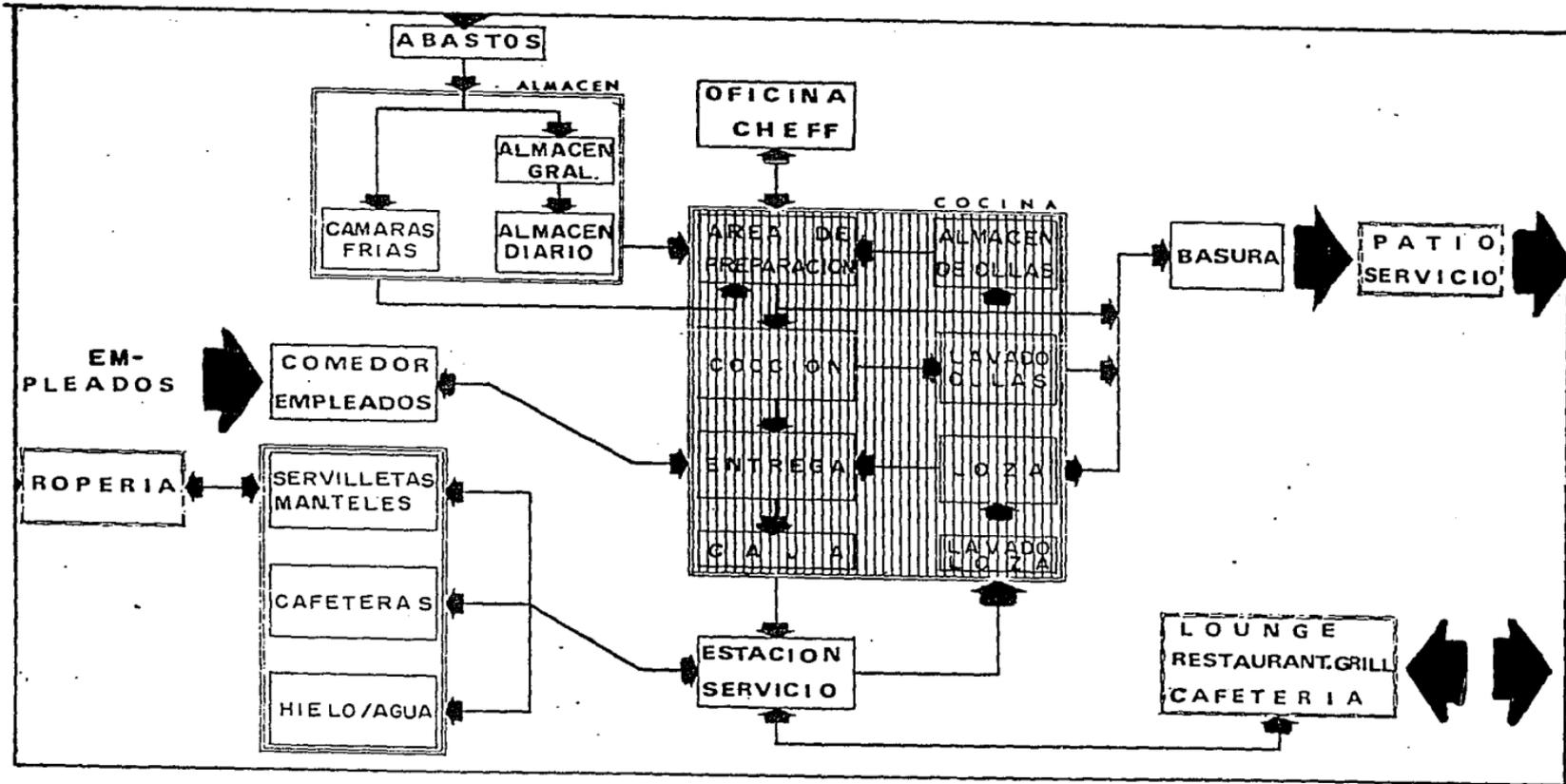


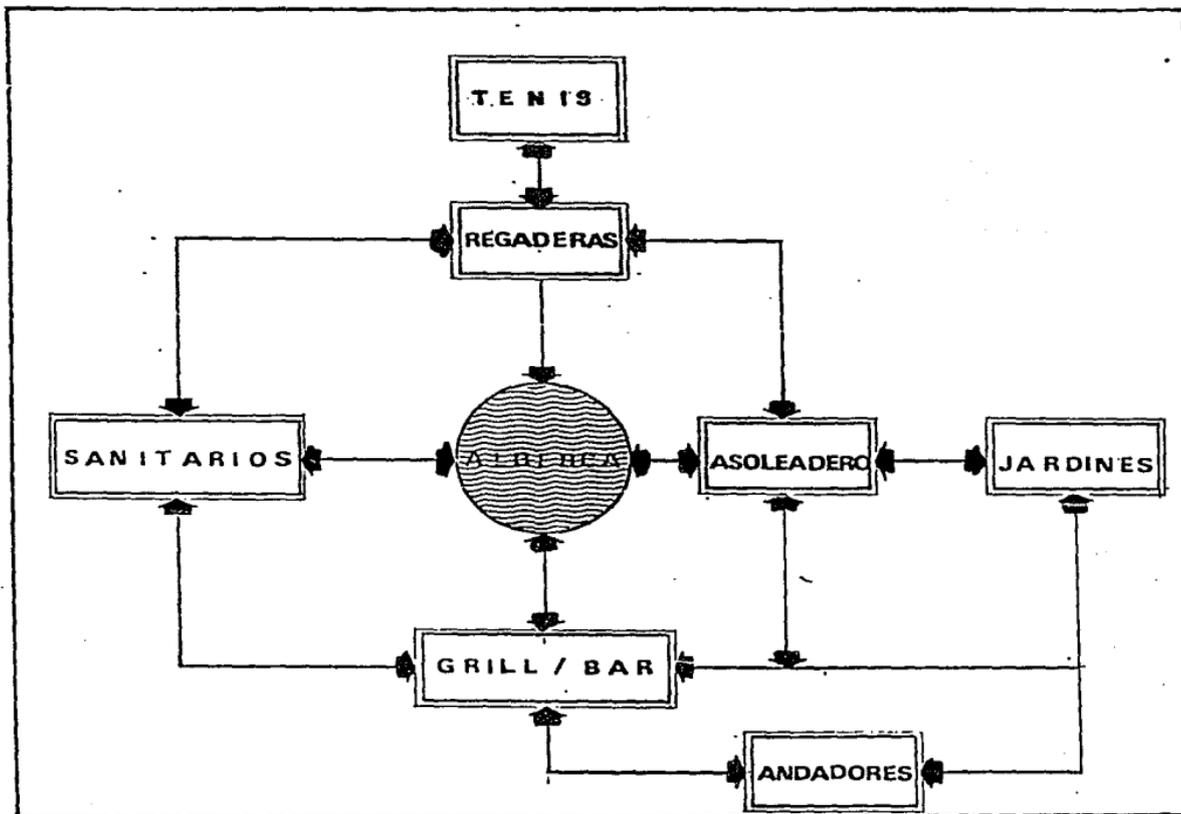




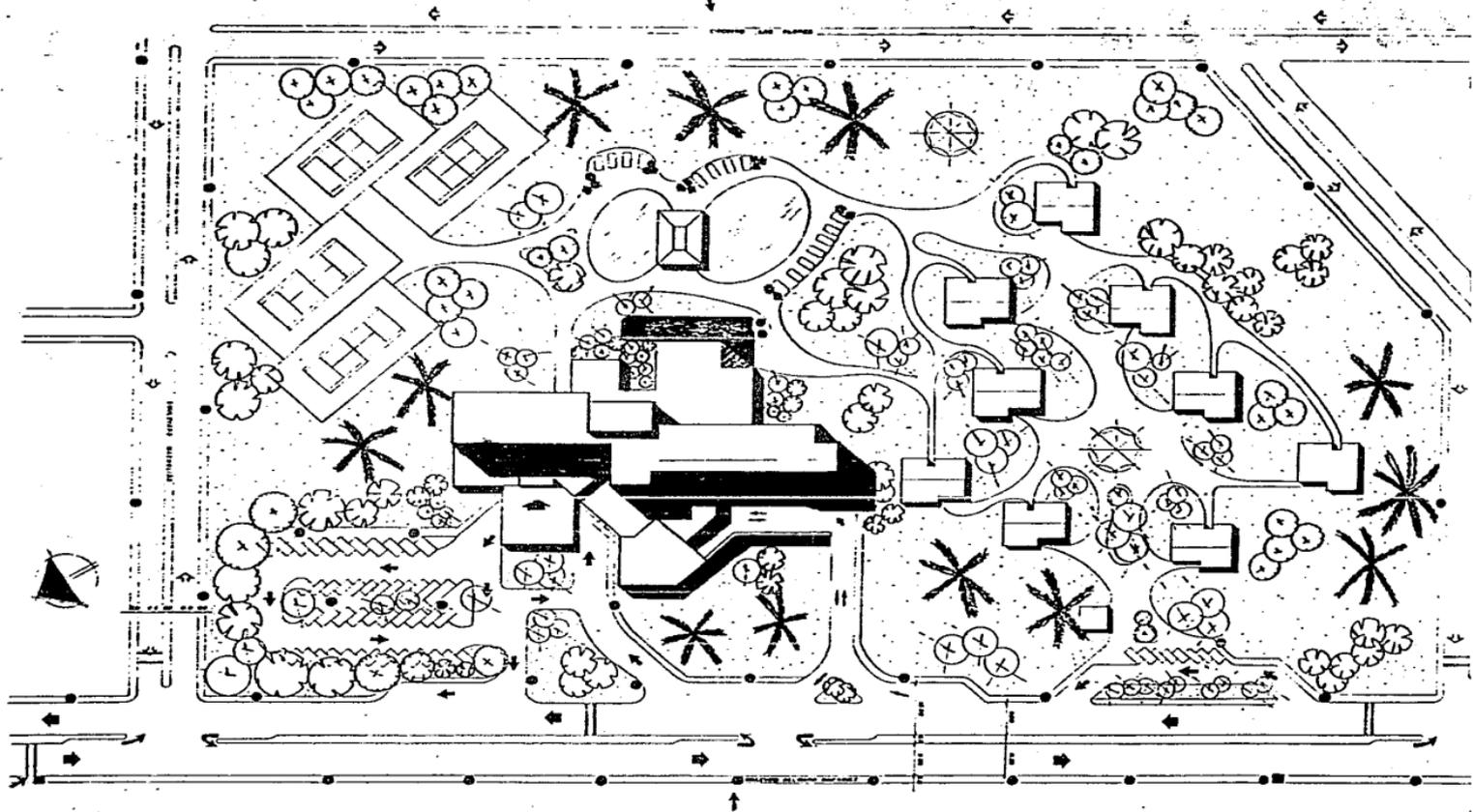




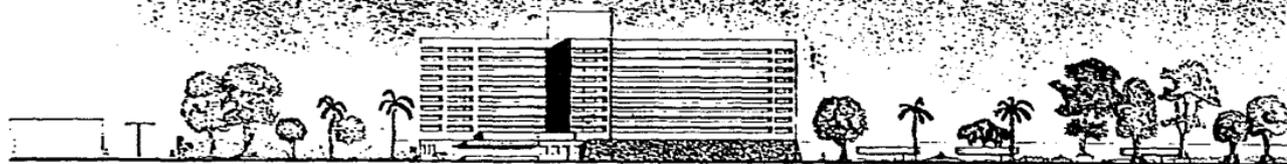




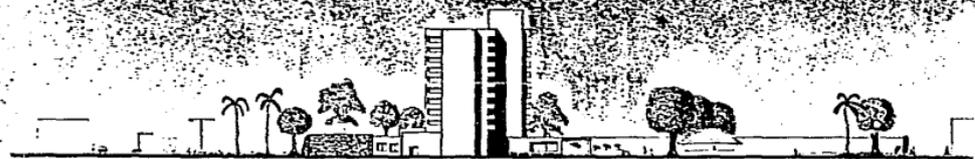
- 1.- *Planta de conjunto.*
- 2.- *Fachada de conjunto.*
- 3.- *Planta arquitectónica planta baja.*
- 4.- *Planta arquitectónica planta tipo.*
- 5.- *Fachada principal.*
- 6.- *Fachada poniente.*
- 7.- *Corte Y-Y'.*
- 8.- *Corte X-X'.*
- 9.- *Cuartos suite/king tipo.*
- 10.- *Planta bungalow.*
- 11.- *Detalles constructivos.*
- 12.- *Contes en detalles de ejes.*
- 13.- *Contes en detalles.*
- 14.- *Detalles de domos.*
- 15.- *Detalles de escaleras.*
- 16.- *Perspectiva de conjunto.*
- 17.- *Perspectiva lobby.*



HOTEL CHICOASEN



FACHADA DE CONJUNTO PRINCIPAL



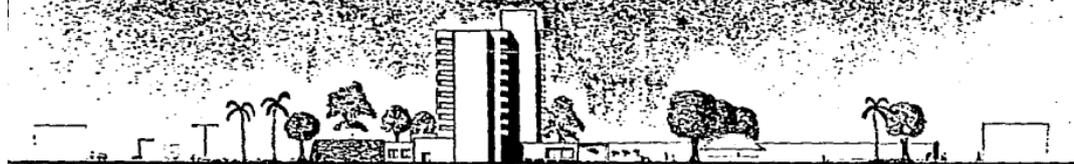
FACHADA DE CONJUNTO PONIENTE



HOTEL CHICOASEN



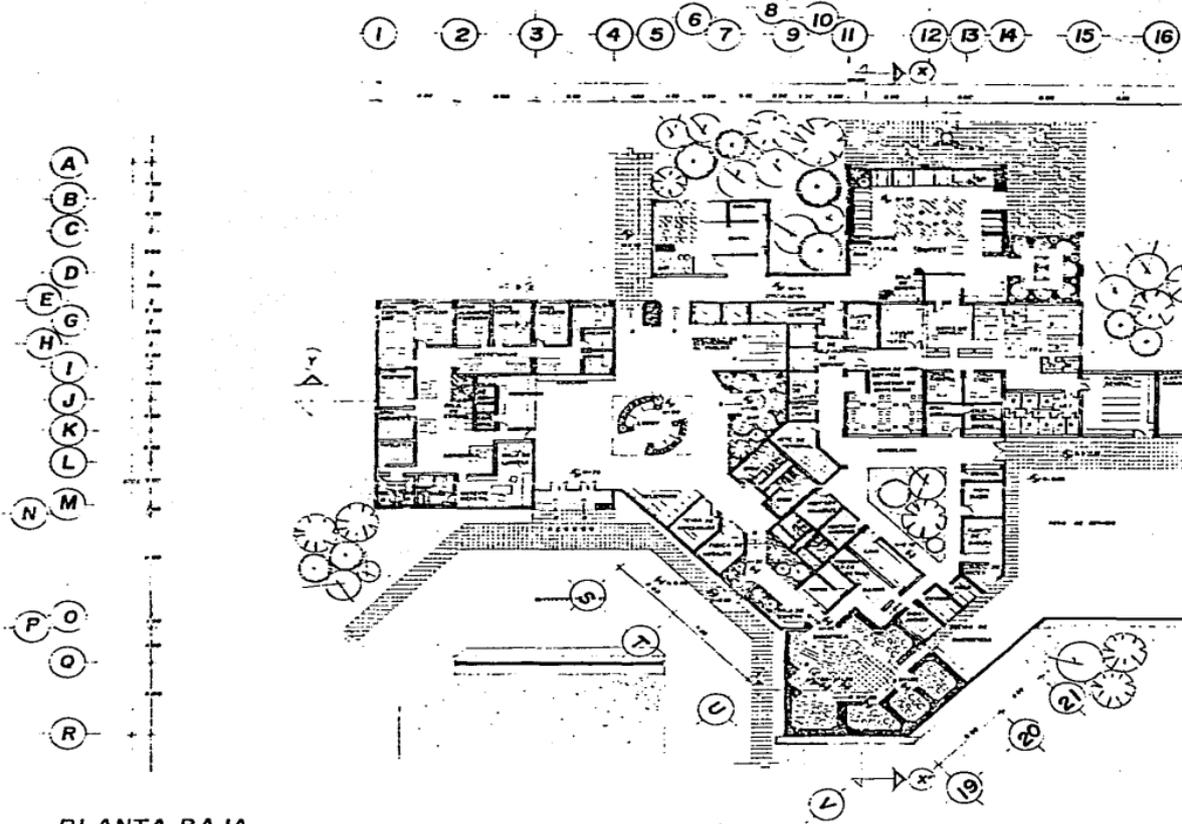
DE CONJUNTO PRINCIPAL



A DE CONJUNTO PONIENTE

OTEL CHICOASEN

| | |
|---|--|
| <small>Proyecto</small> FACHADAS CONJUNTO | |
| <small>Diseño</small> M. DOLORES UGALDE DUFAN | |
| <small>En Hojas</small> 2 | <small>En P. Linea</small> 1.500 |
| <small>TESIS PROFESIONAL</small> | |



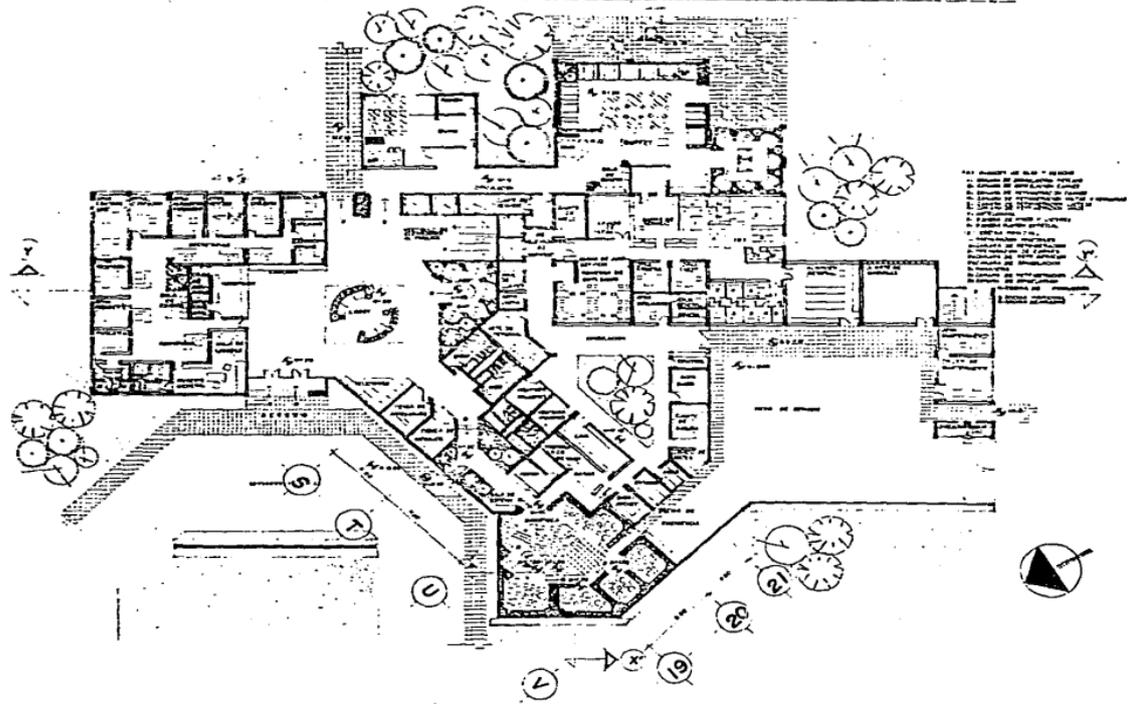
PLANTA BAJA



HOTEL CHICOASEN

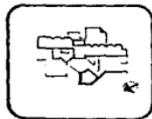
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

114.-



AJA

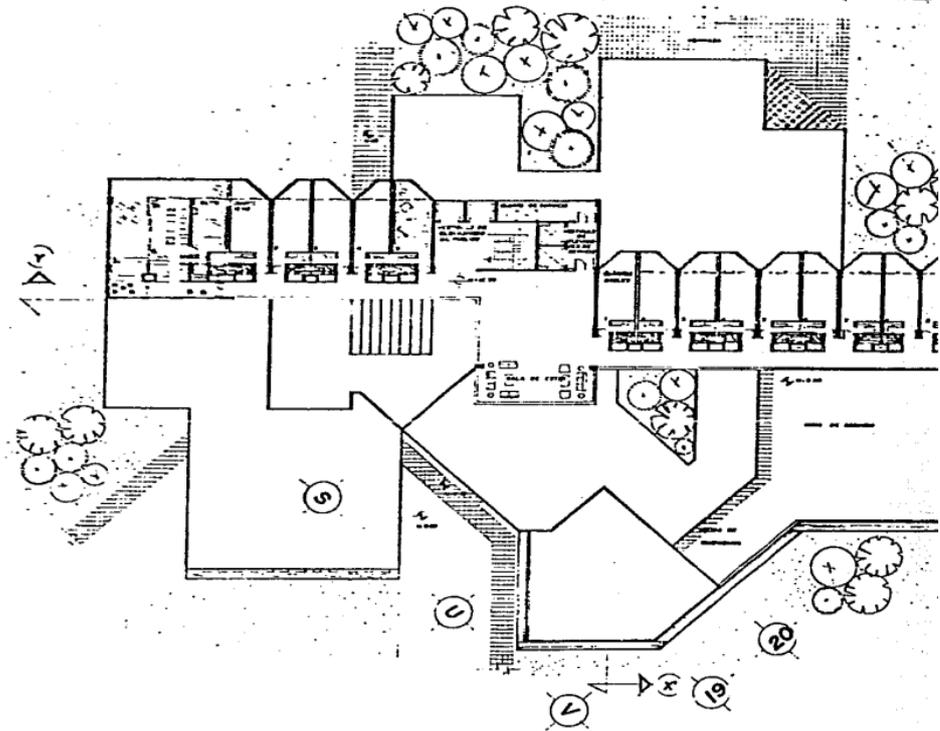
HOTEL CHICOASEN



| | |
|-------------------|------|
| PLANO | |
| ARQUITECTONICO | |
| AUTOR | |
| MADDOLORES UGALDE | |
| DURAN | |
| TESIS | 3 |
| PROFESIONAL | 1300 |

A
B
D
E
G
H
I
J
K
L
M
O
P
Q
R

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

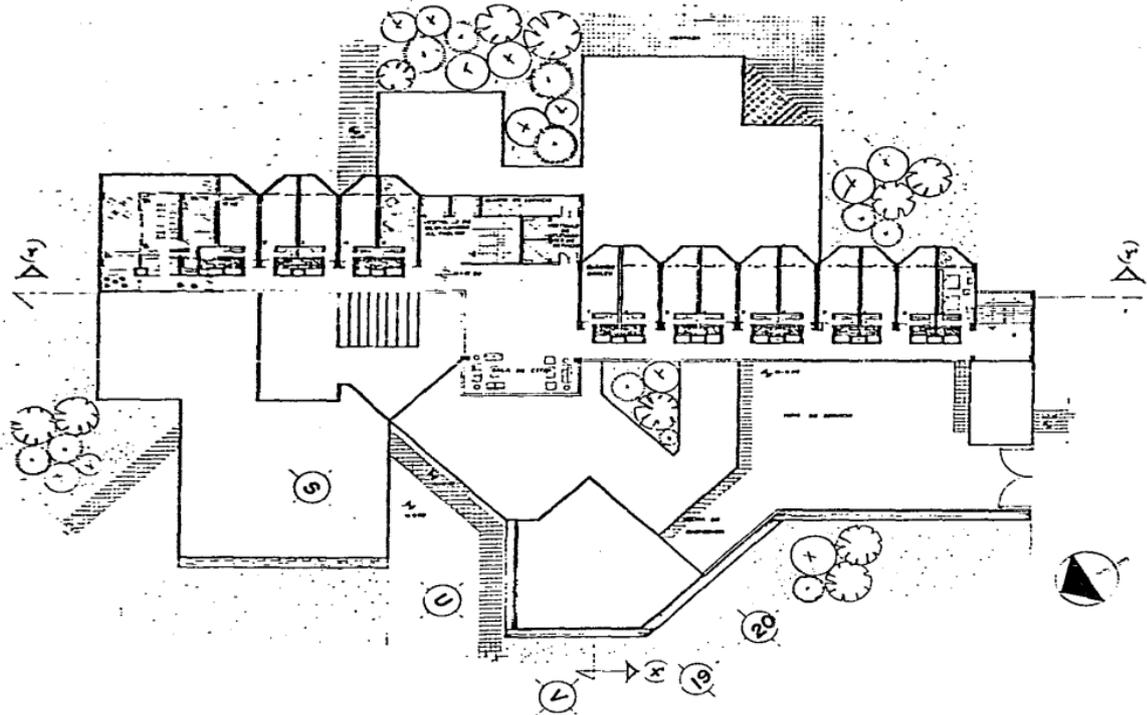


PLANTA TIPO

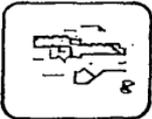


HOTEL CHICOASEN

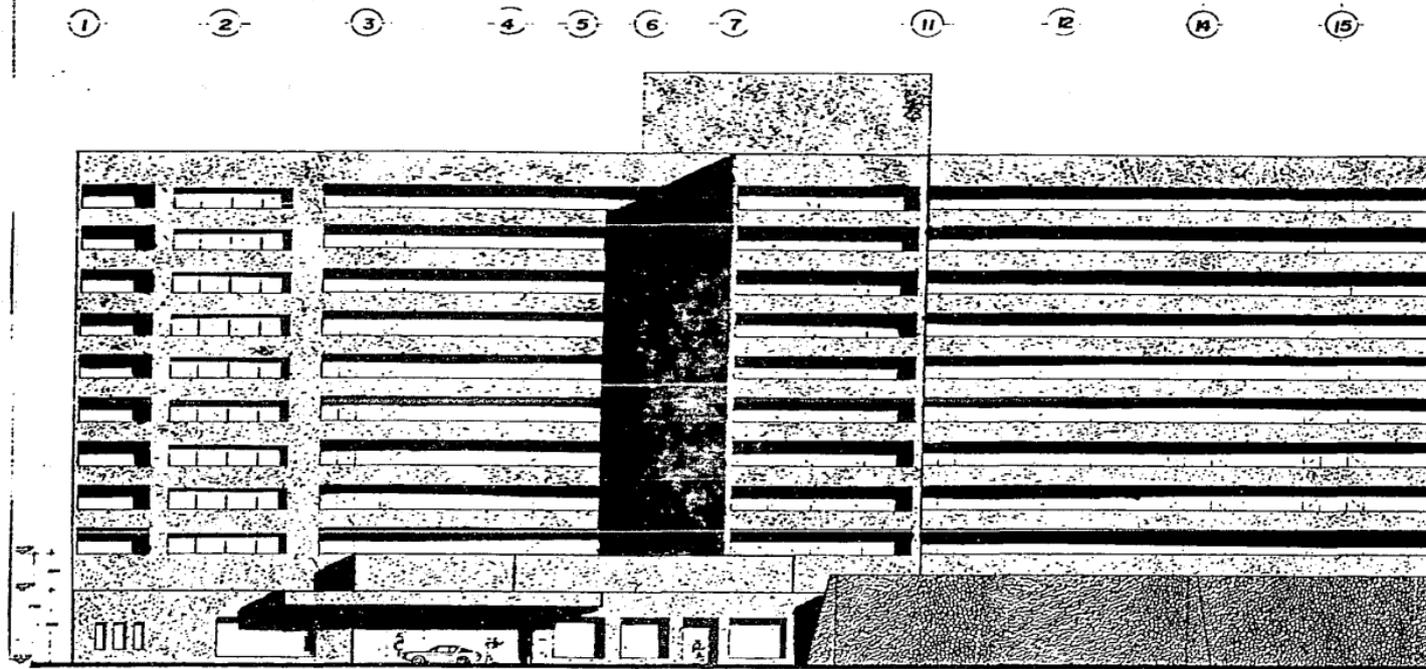
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18



OTEL CHICOASEN



ARQUITECTONICO
 MA. DOLORES UGALDE
 DURAN
 TESIS PROFESIONAL
 1.200

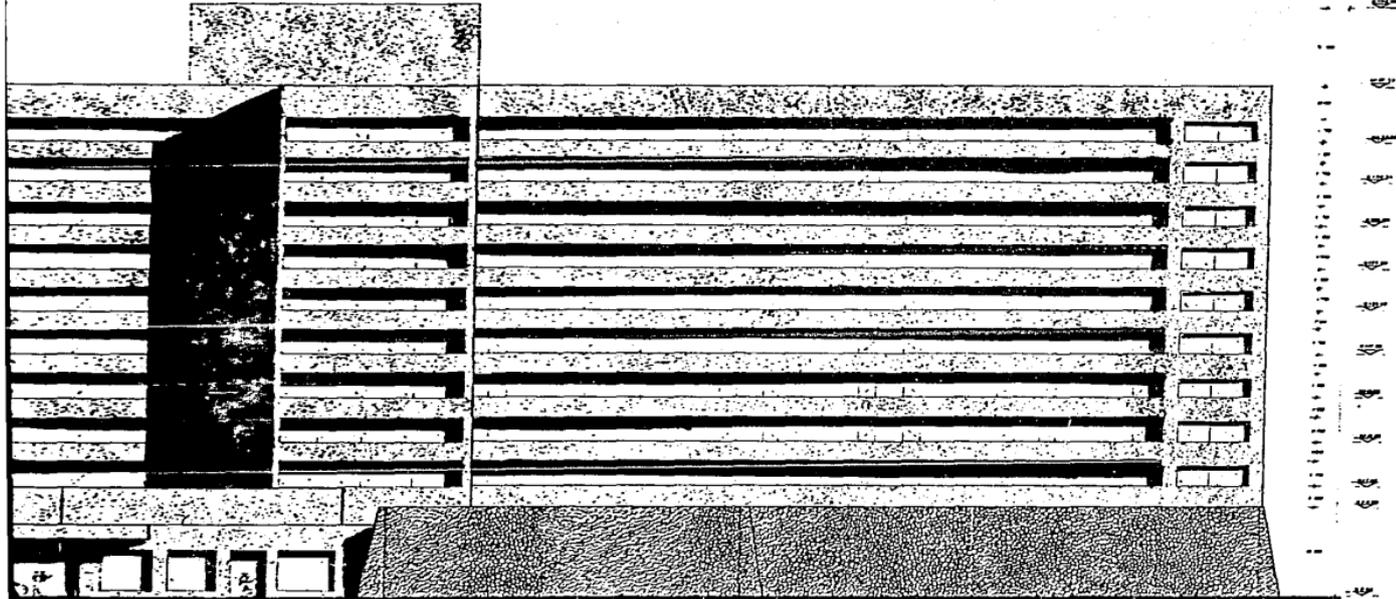


FACHADA PRINCIPAL



HOTEL CHICOASEN

4 5 6 7 11 12 14 15 16 17 18



TEL CHICOASEN



| | |
|-------------------|------|
| PACHADA | |
| MA DOLORES UGALDE | |
| DURAN | |
| TEMS | 5 |
| PROFESIONAL | 1000 |

R

Q

N

M

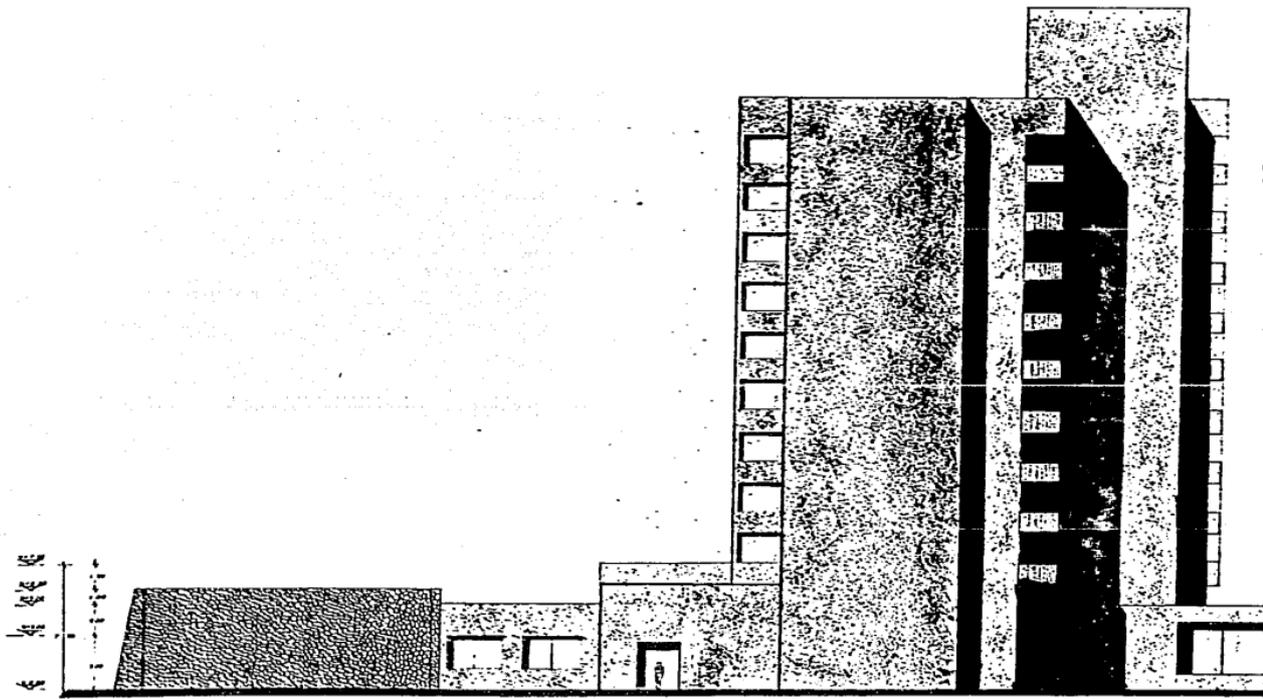
L

L

J

I

E



FACHADA PONIENTE



HOTEL CHICOASEN

Q

N

M

L'

L

J

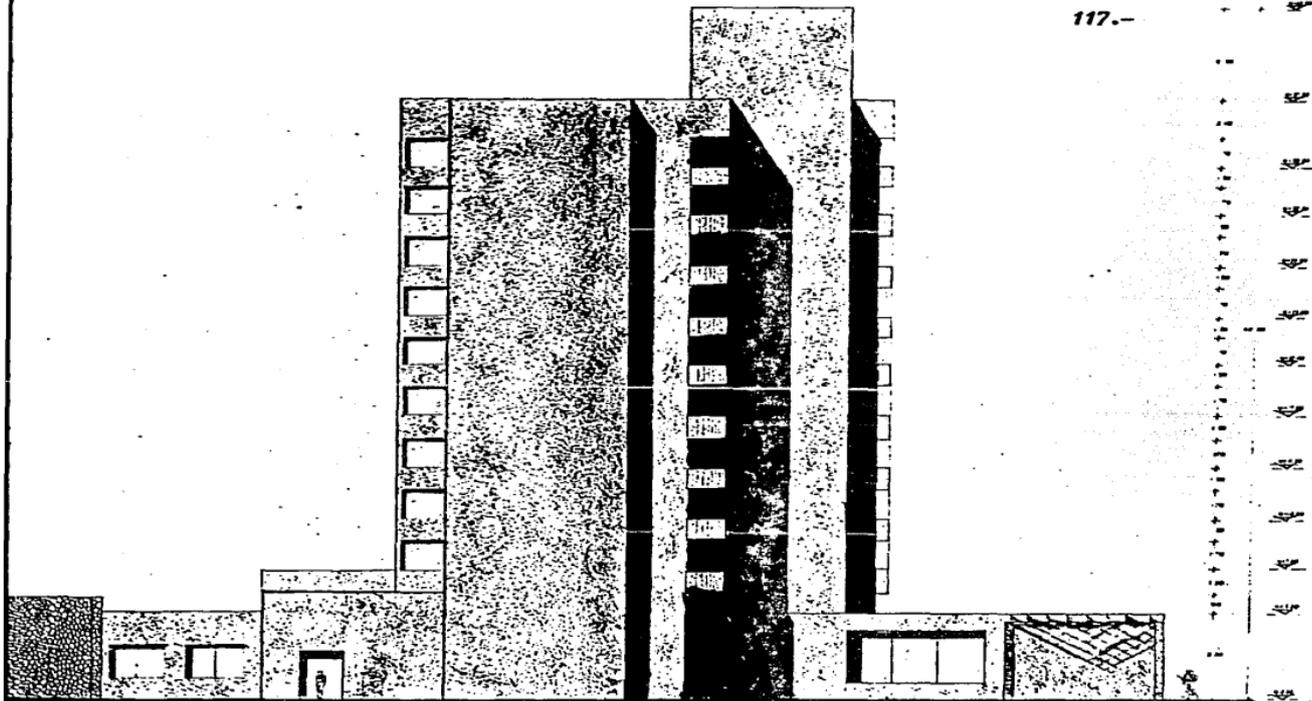
I

E

C

A

117.-



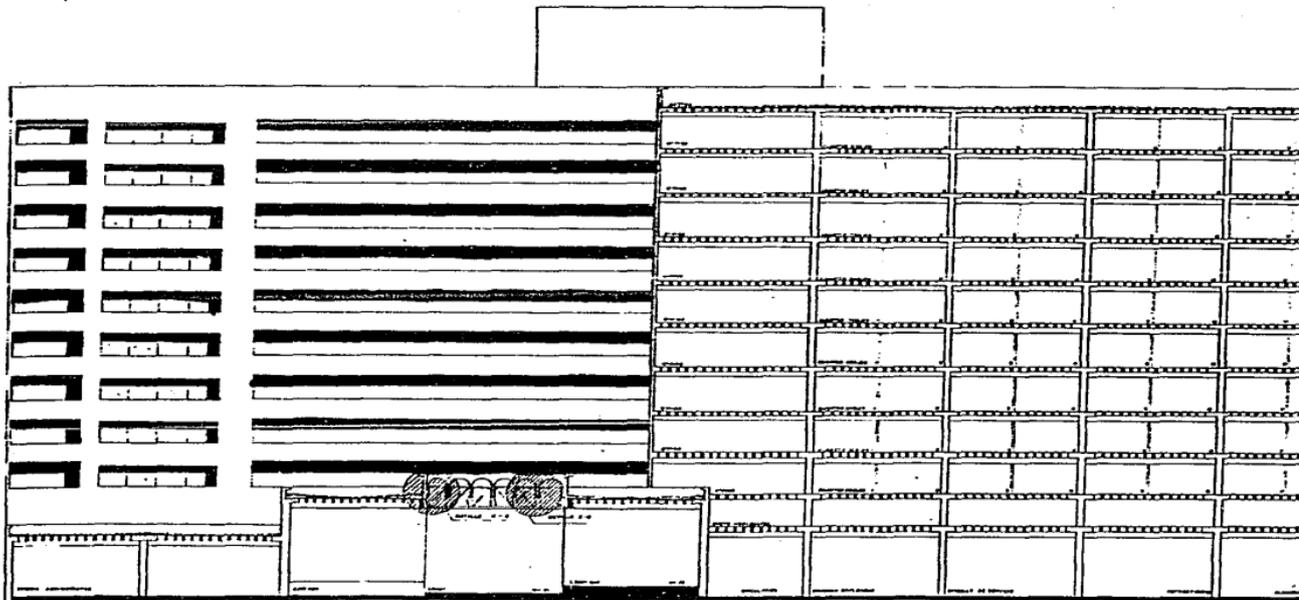
NTE

TEL CHICOASEN



| | |
|--------------------------|-------|
| FACHADAS | |
| MA. DOLORES UGALDE DURAN | |
| TÉR. PROFESIONAL | 6 |
| | 1/100 |

1 2 3 4 6 7 11 12 14 15

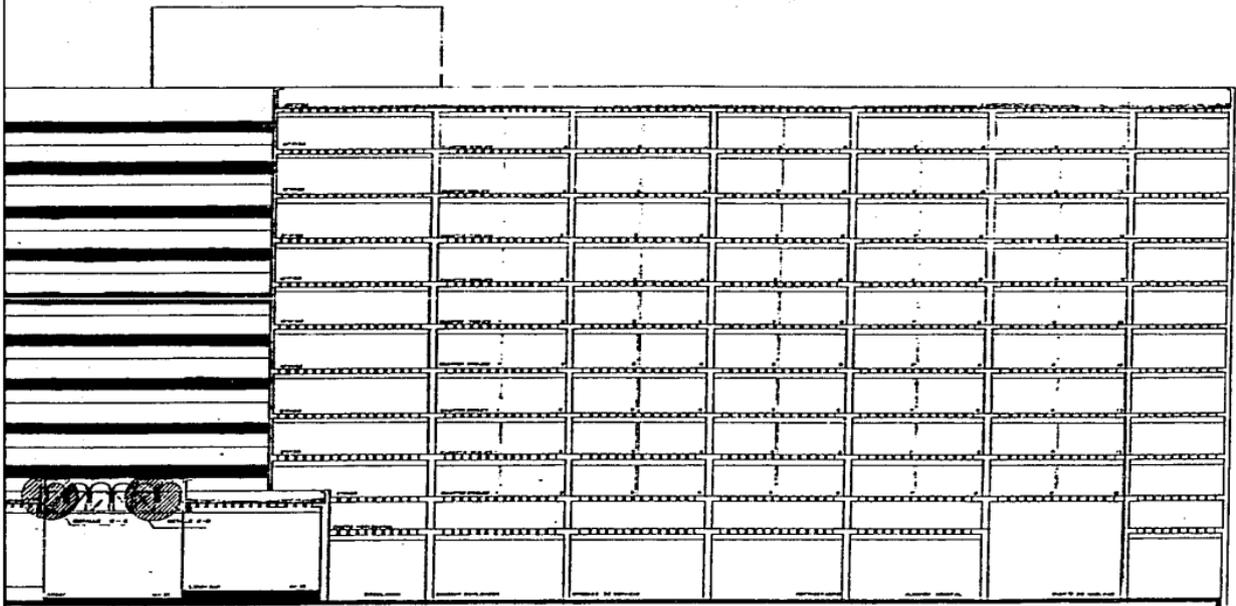


CORTE Y-Y



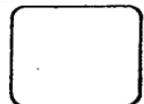
HOTEL CHICOASEN

4 6 7 11 12 14 15 16 17 18



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

EL CHICOASEN



| | |
|-------------------|------|
| CORTE | |
| MA DOLORES UGALDE | |
| DURAN | |
| FECHA | 7 |
| PROYECTO DONDA | 1/20 |

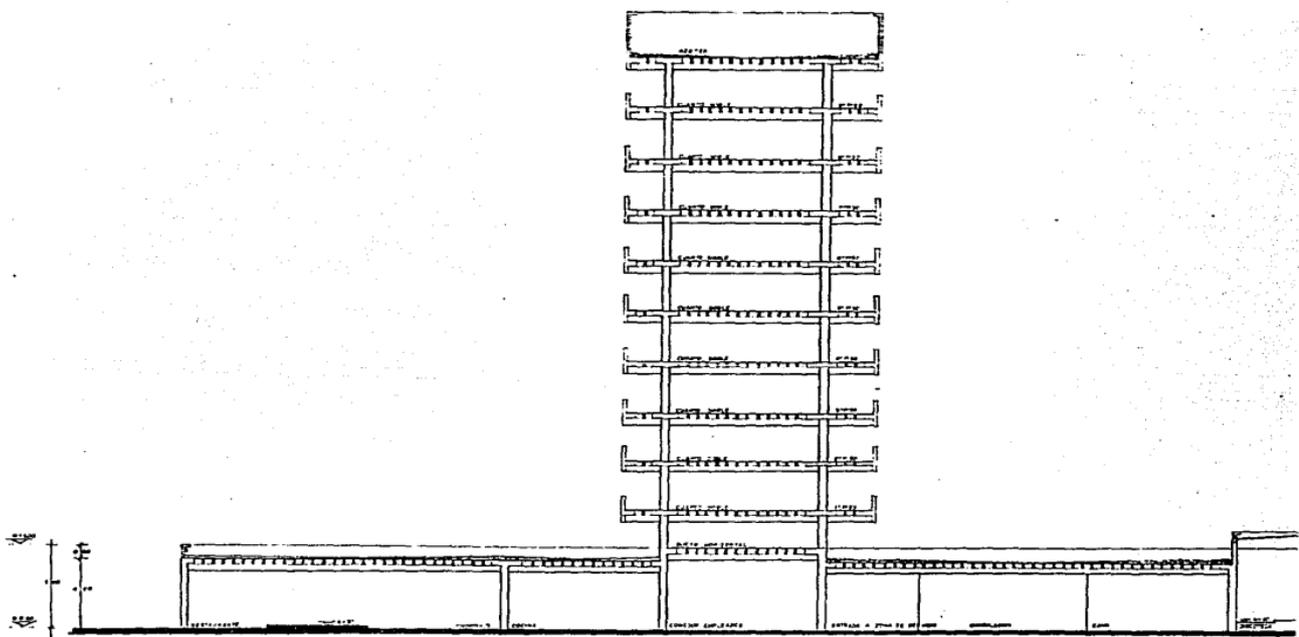
A

E

I

K

P



CORTE X-X'



HOTEL CHICOASEN

E

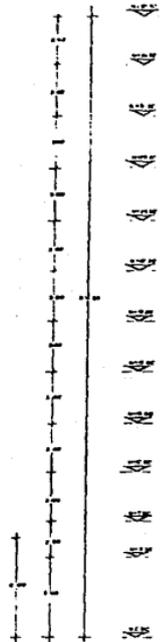
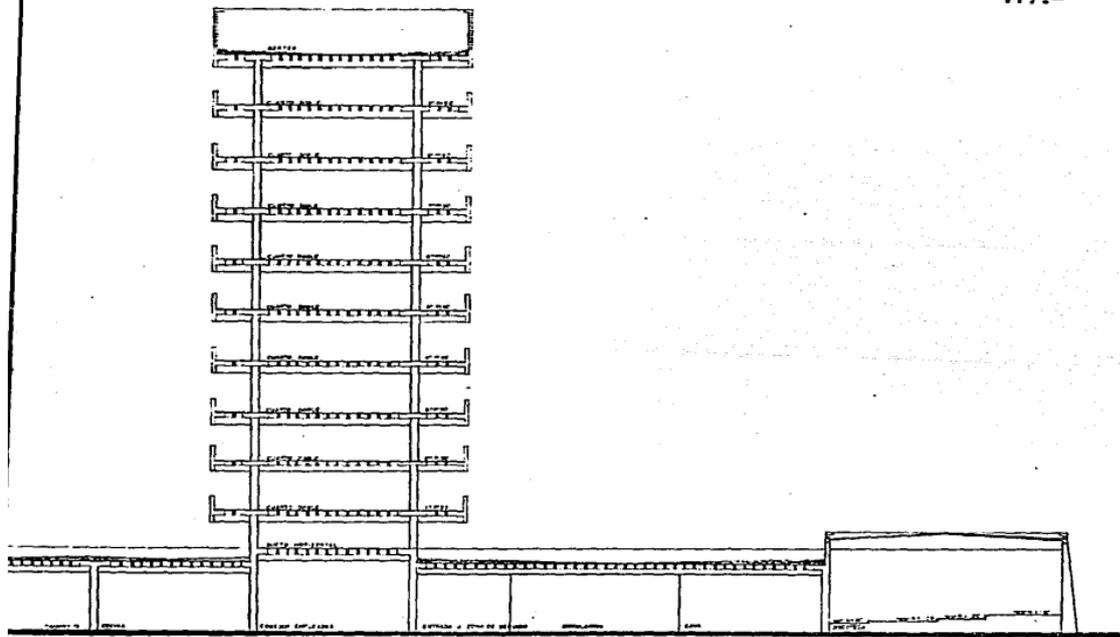
I

K

P

R

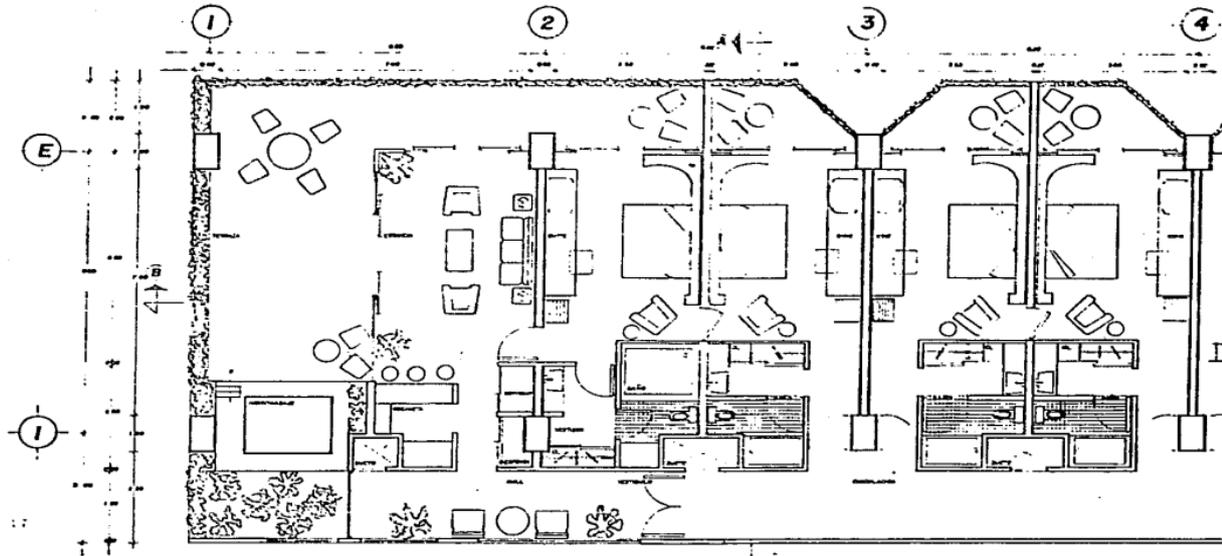
119.-



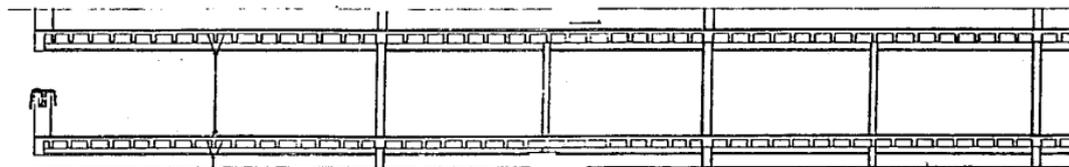
TEL CHICOASEN



| | |
|----------|-------------------------|
| PLANO | CORTE |
| PROYECTO | MADDOLORES UGALDE DURAN |
| TIPO | PROFESIONAL |
| NO. | 8 |
| ESCALA | 1:100 |



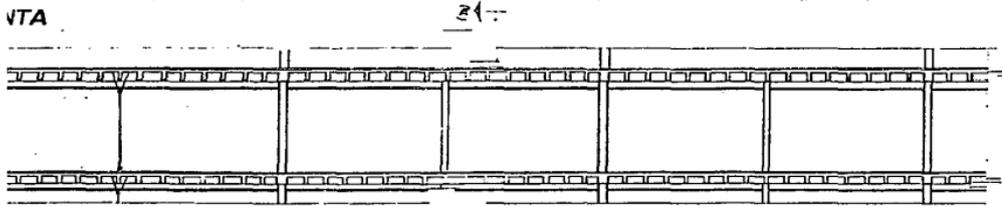
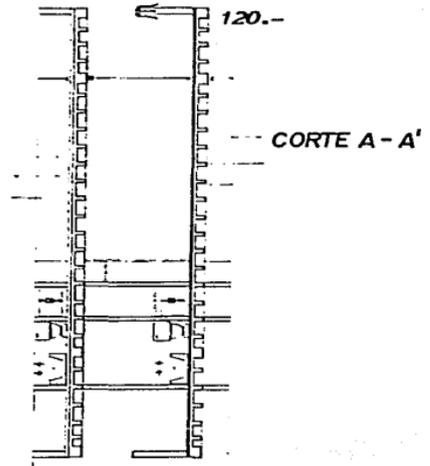
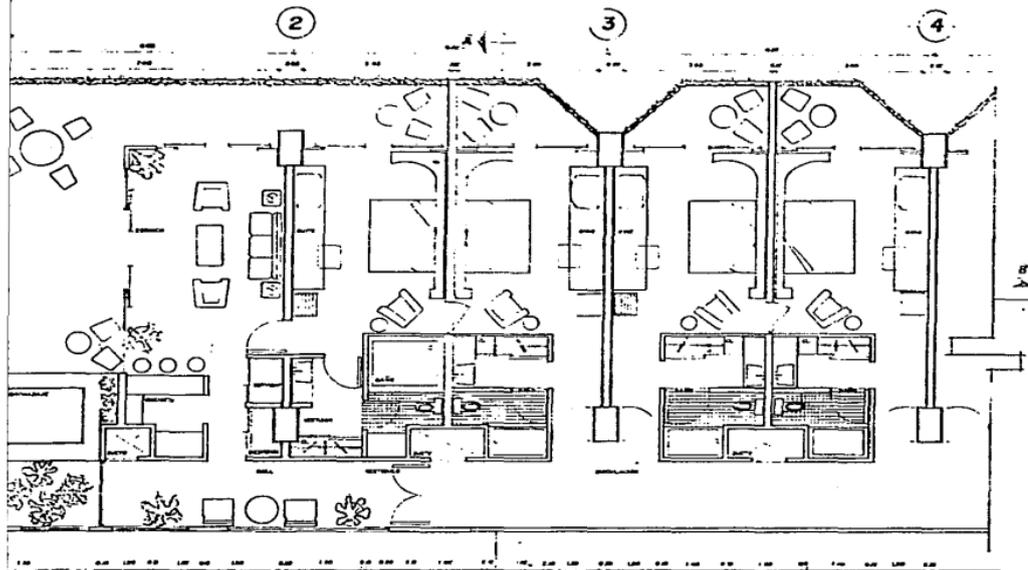
PLANTA



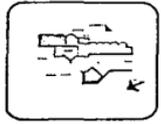
CORTE B-B'



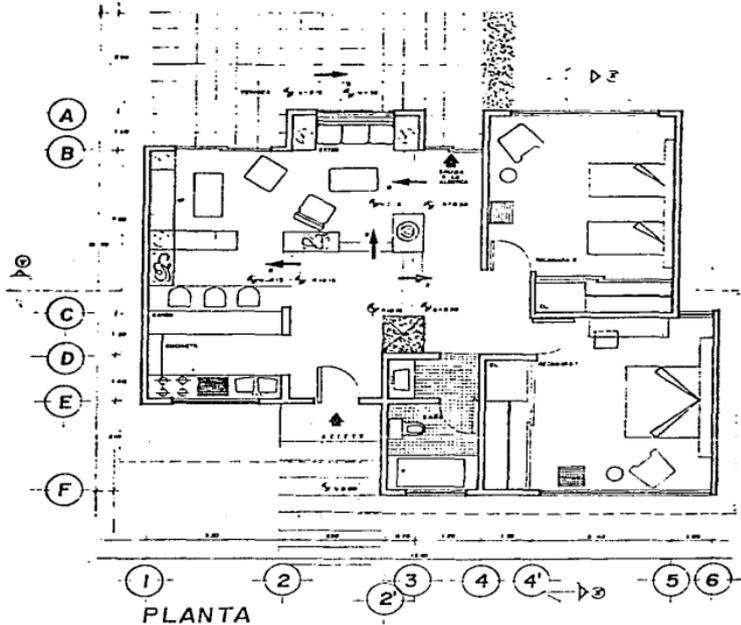
HOTEL CHICOASE



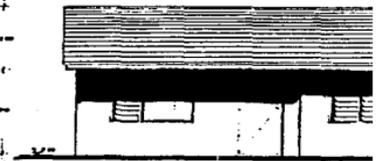
HOTEL CHICOASEN



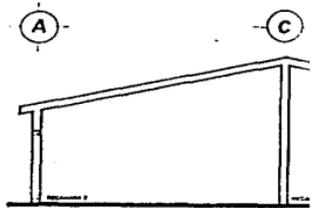
| | |
|-------------|--------------------------|
| Projecto | OTOS SUITE / KING |
| Arquitecto | MA DOLORES LEGALDE DURAN |
| FECHA | 9 |
| PROFESIONAL | T.S.O. |



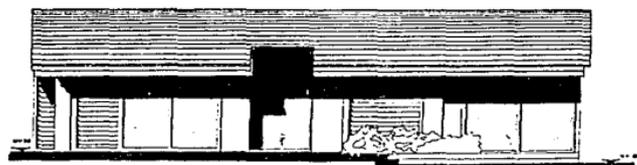
PLANTA



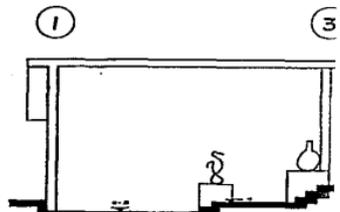
FACHADA PRINCIPAL



CORTE X-X'



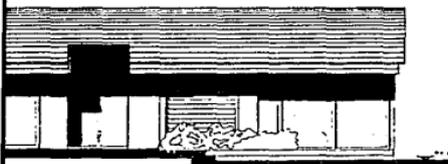
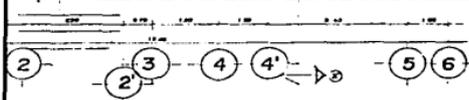
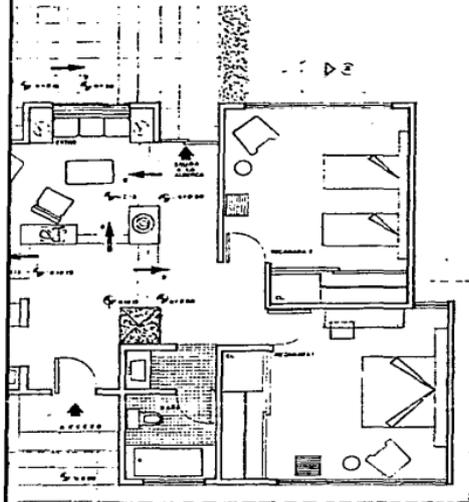
FACHADA ALBERCA



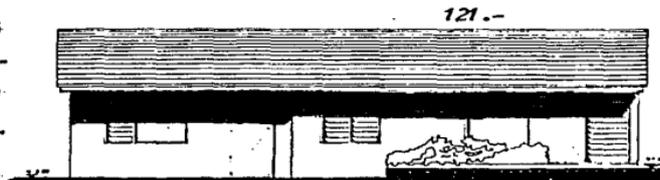
CORTE Y-Y'



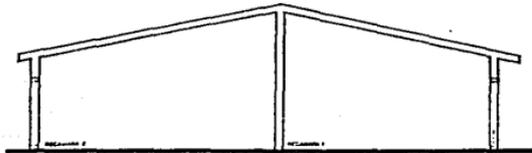
HOTEL CHICOASEN



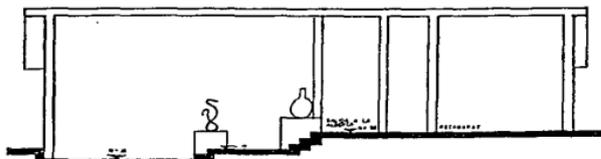
ALBERCA



FACHADA PRINCIPAL



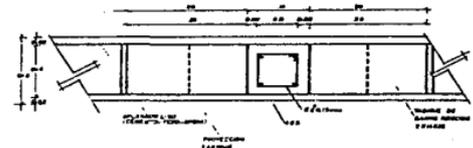
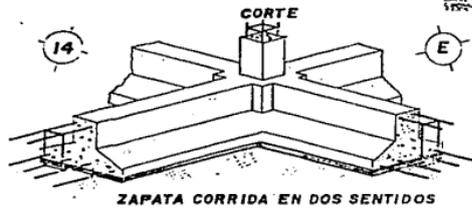
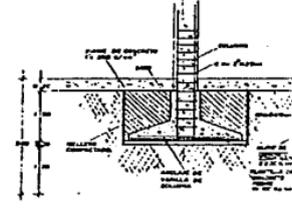
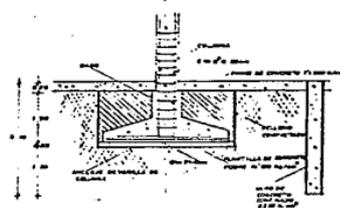
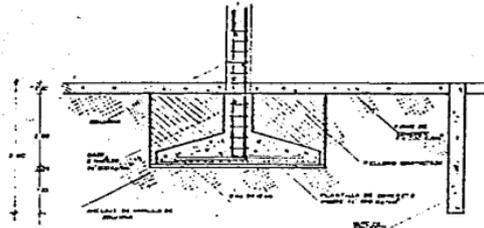
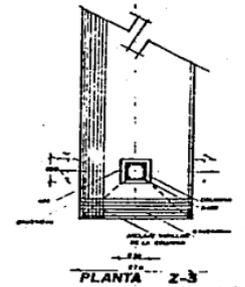
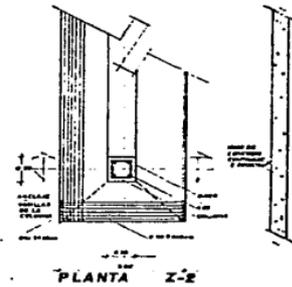
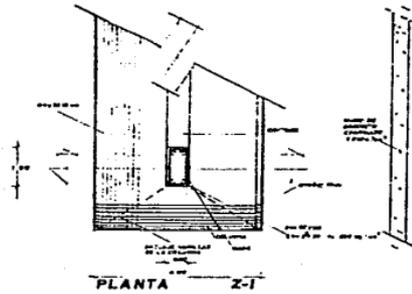
CORTE X-X'



CORTE Y-Y'

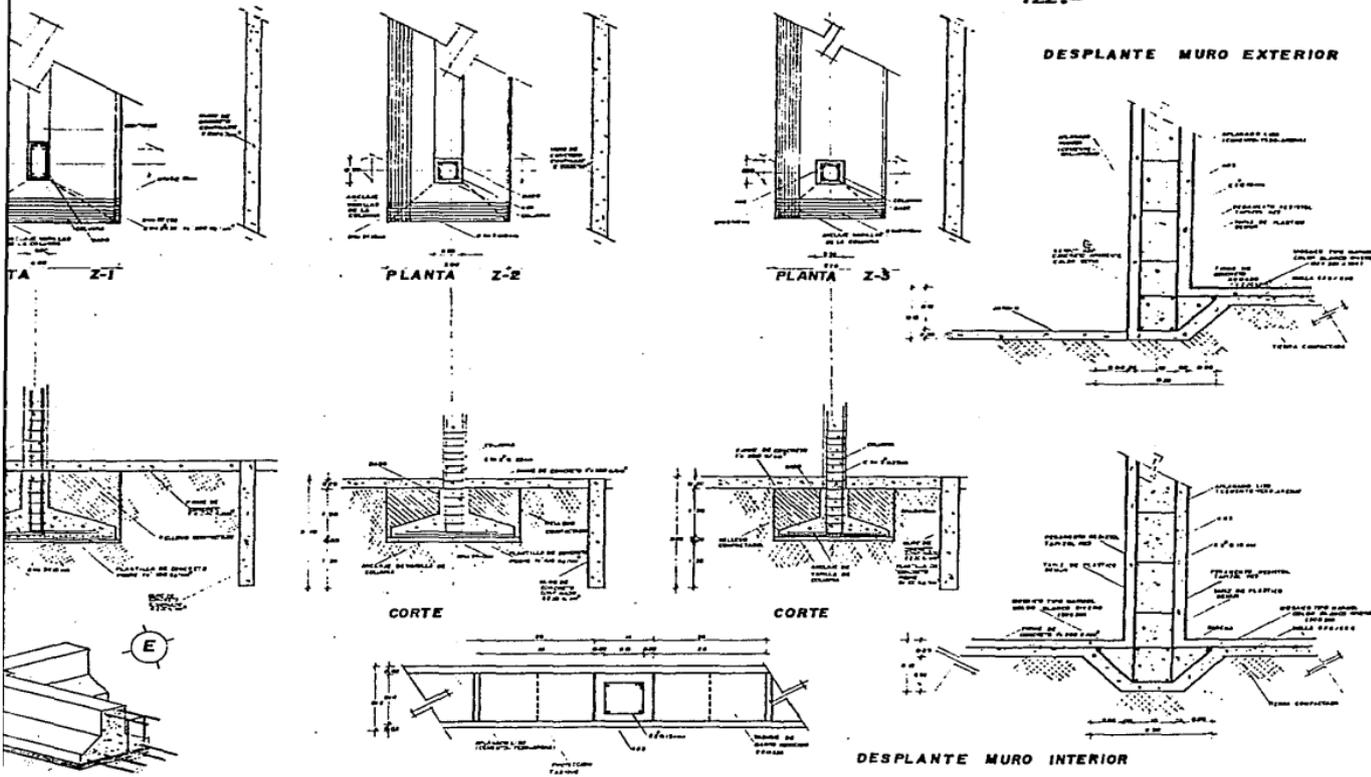
OTEL CHICOASEN

| | |
|-------------------|--|
| N.º de Proyecto | |
| BUNGALOW | |
| Autora | |
| M. DOLORES UGALDE | |
| DISEÑADA | |
| Tesis Profesional | |
| 10 | |
| F.º | |



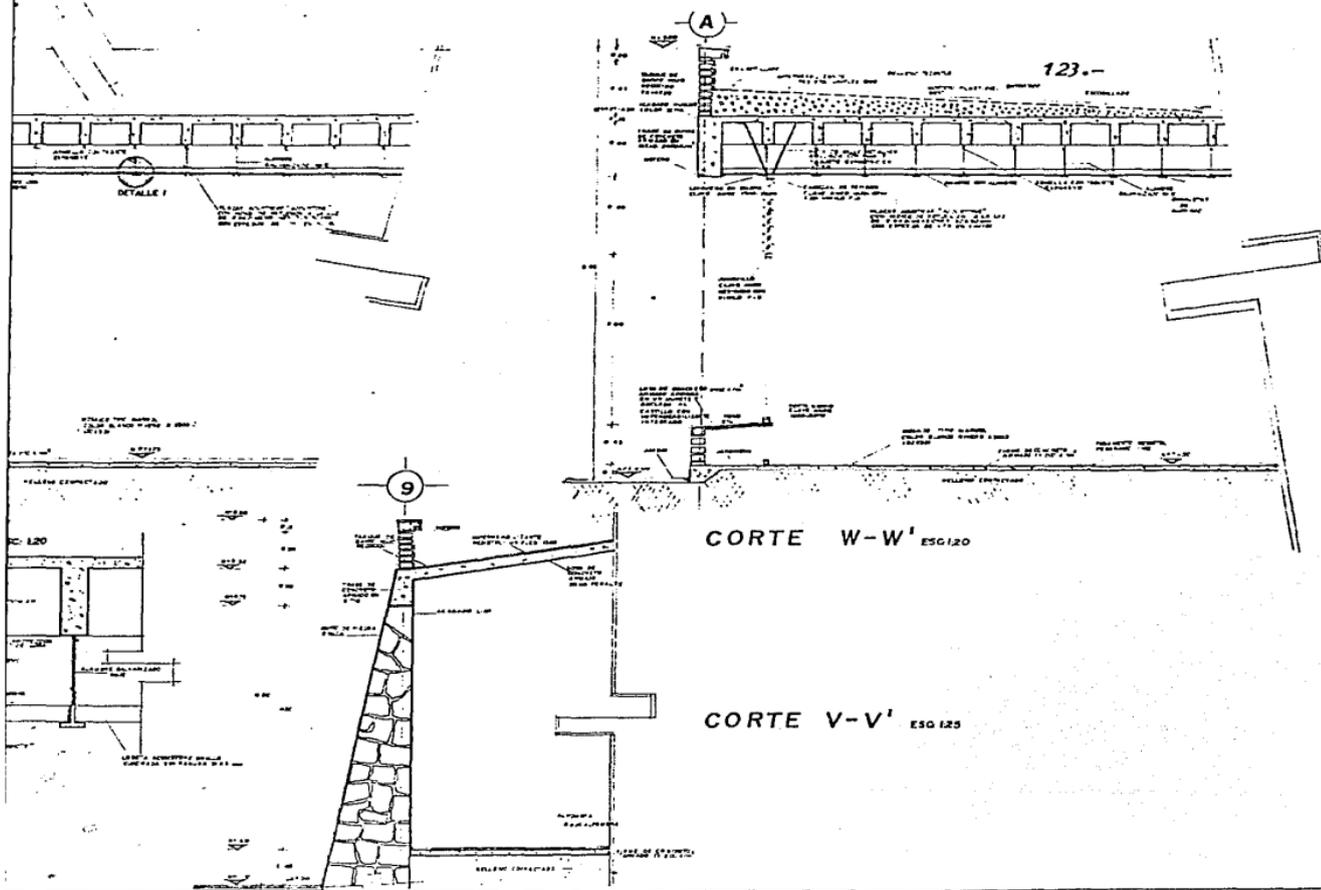
HOTEL CHICOASEN

DESPLANTE MURO EXTERIOR



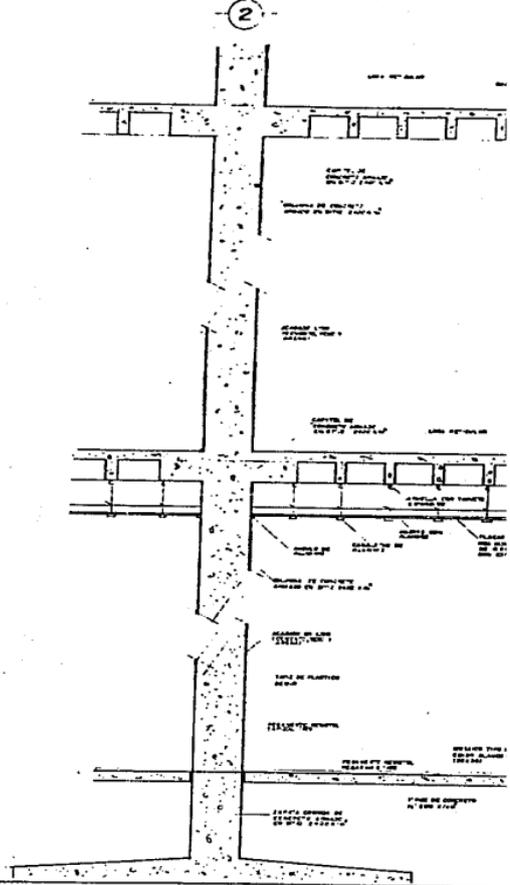
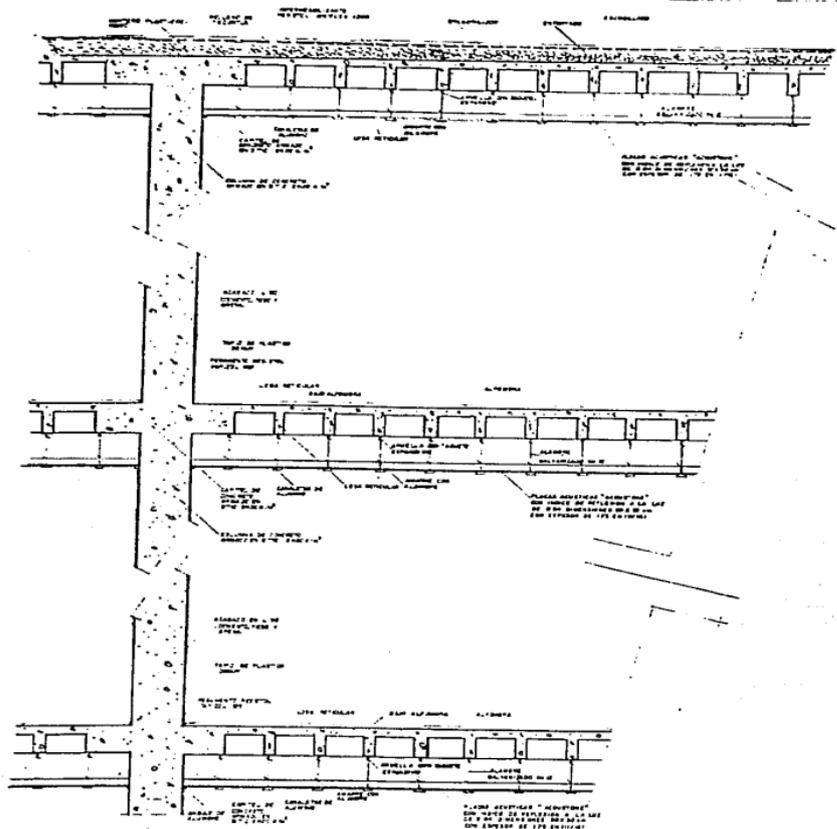
TEL CHICOASEN

PLANO
DETALLES
 ALABRADO
 MA. DOLORES LIZALDE
 DURAN
 TESIS
 PROFESIONAL
 NO. PLANO
12
 TIT.
 2/30

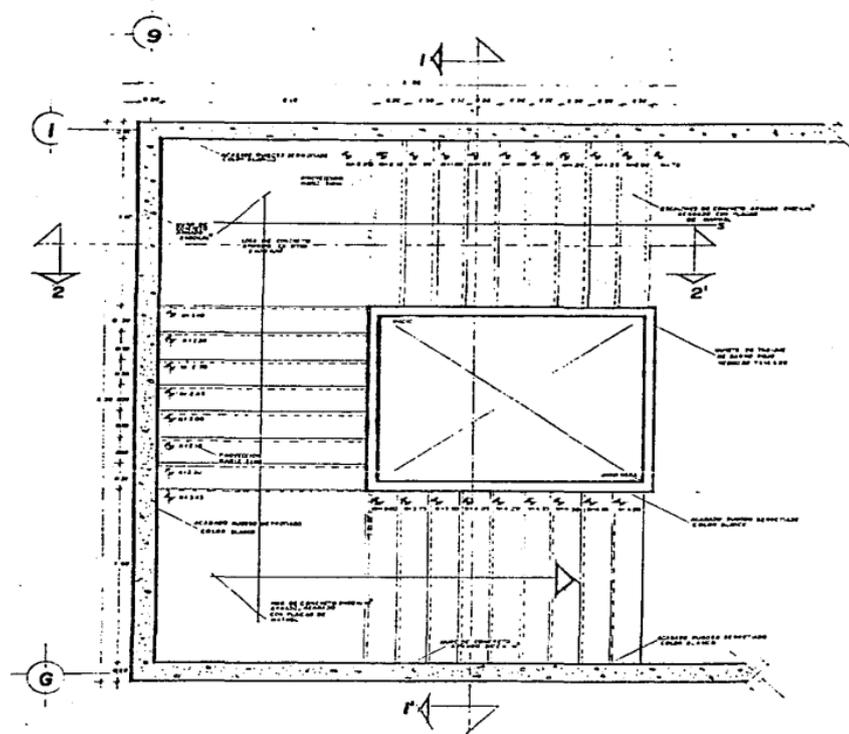


OTEL CHICOASEN

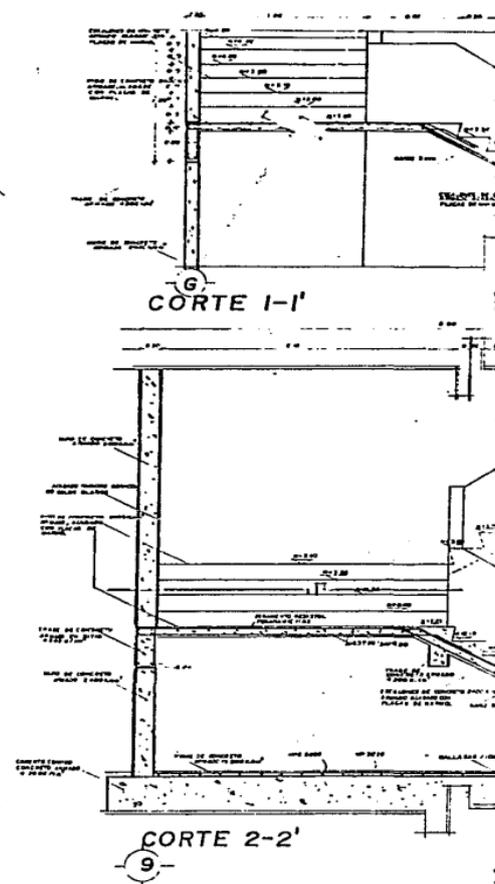
| | |
|---|---|
| AUTOR CORTES | |
| ENCARGADO MADDOLORES UGALDE DURAN | |
| TIPO DE TESIS PROFESIONAL | NÚMERO 41 PÁGINAS 116 VARIOS |



HOTEL CHICOASEN



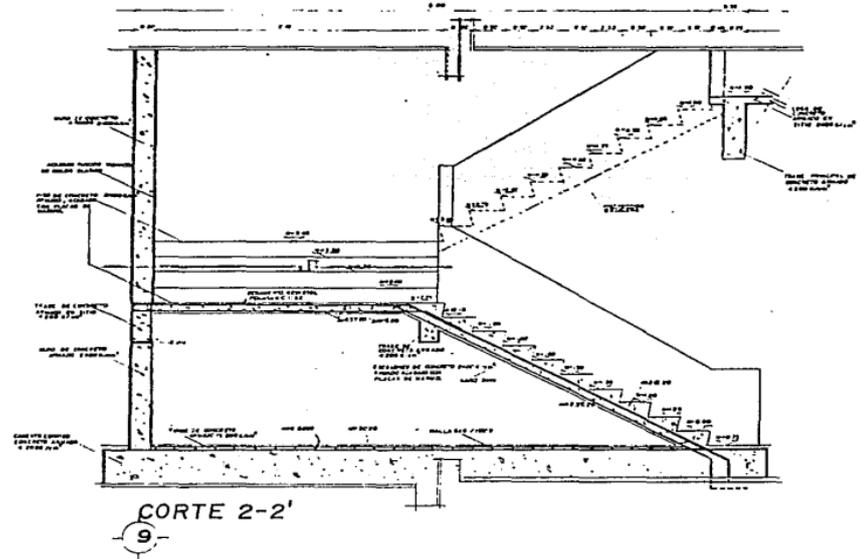
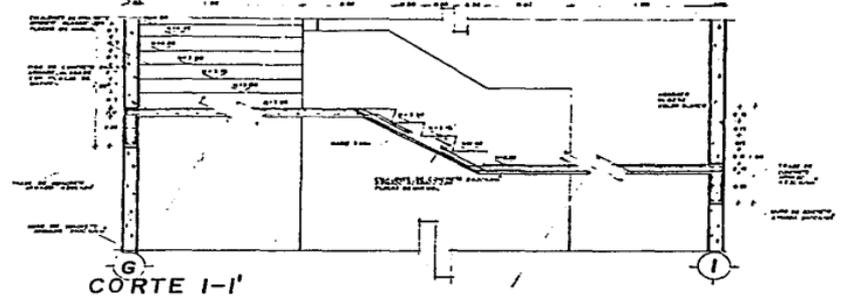
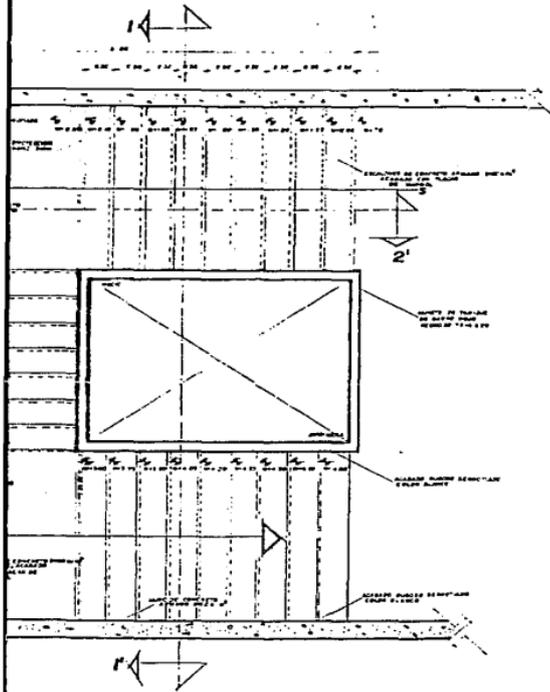
PLANTA



CORTE 2-2'



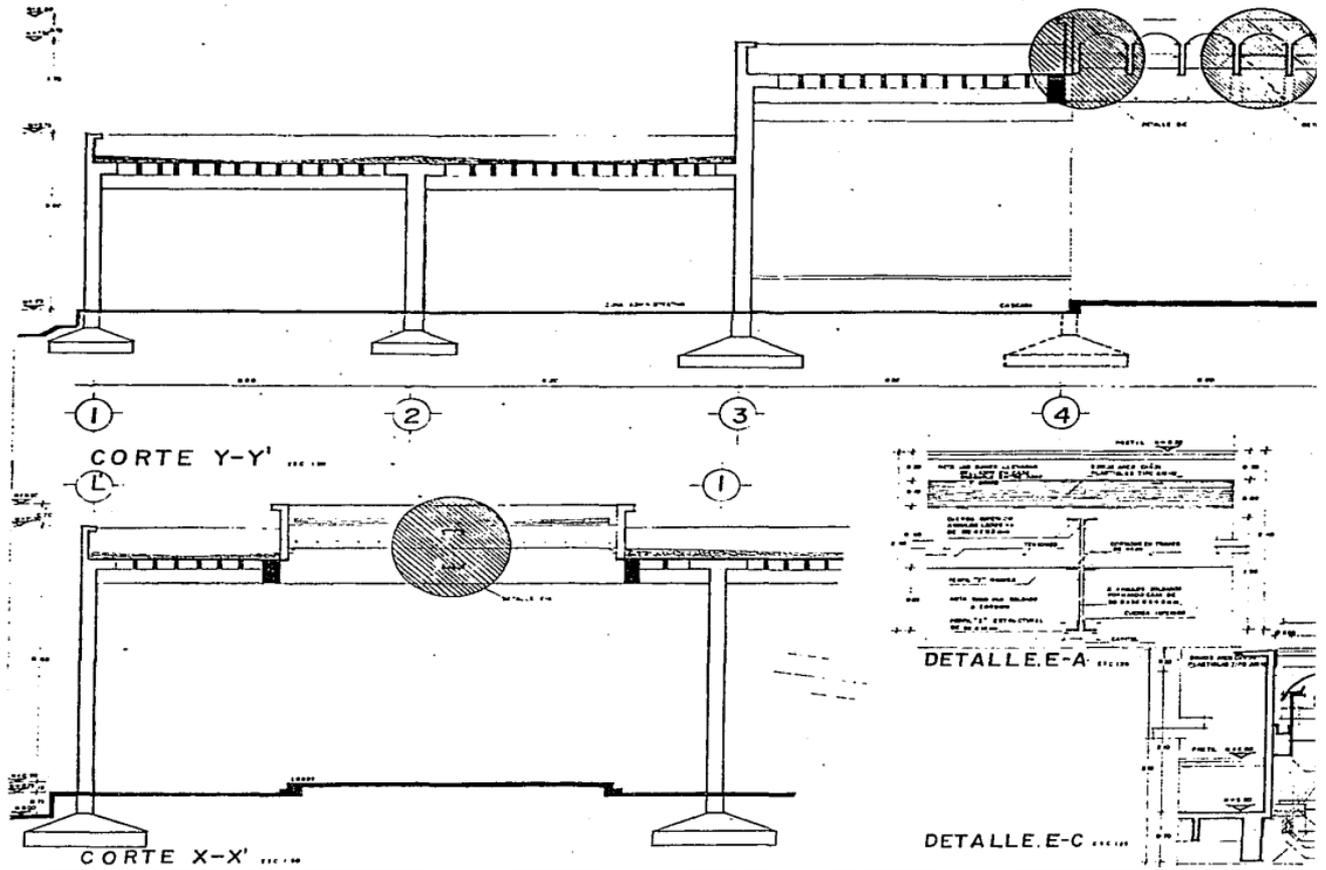
HOTEL CHICOASEN



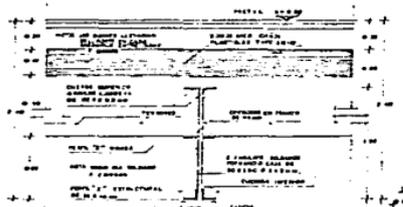
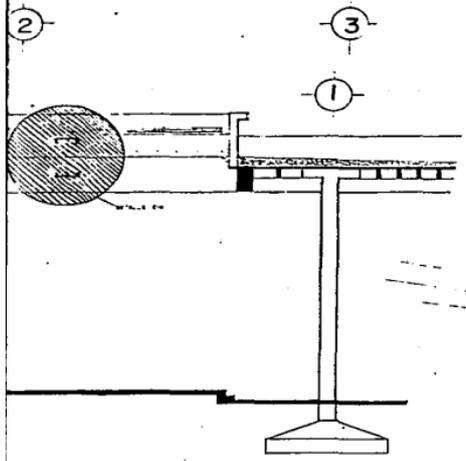
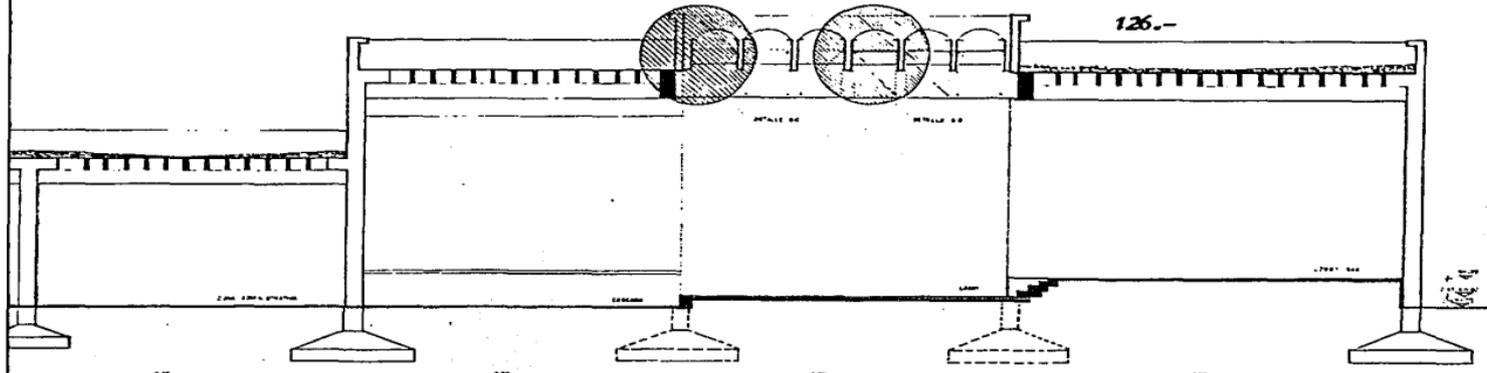
OTEL CHICOASEN



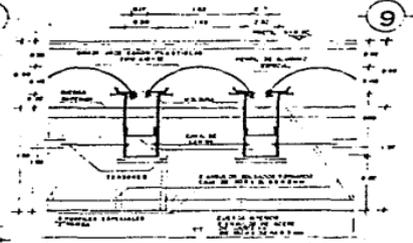
| | |
|-----------------|------|
| PLANO | |
| ESCALERAS | |
| ALABRE | |
| MADDOLES UGALDE | |
| DURAN | |
| TESS | 44 |
| PROFESIONAL | 1°20 |



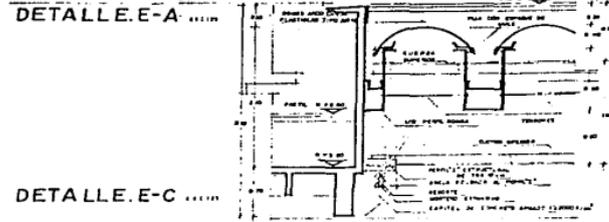
HOTEL CHICOASE



DETALLE E-A



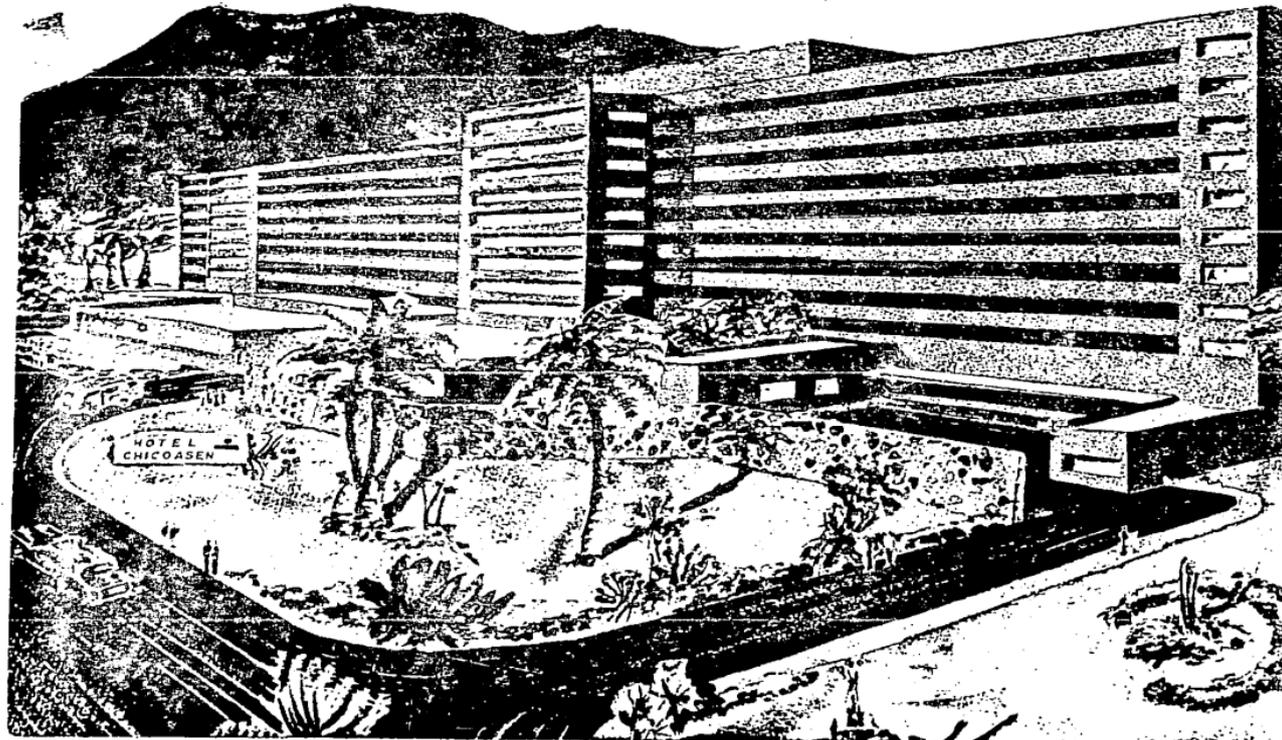
DETALLE E-B

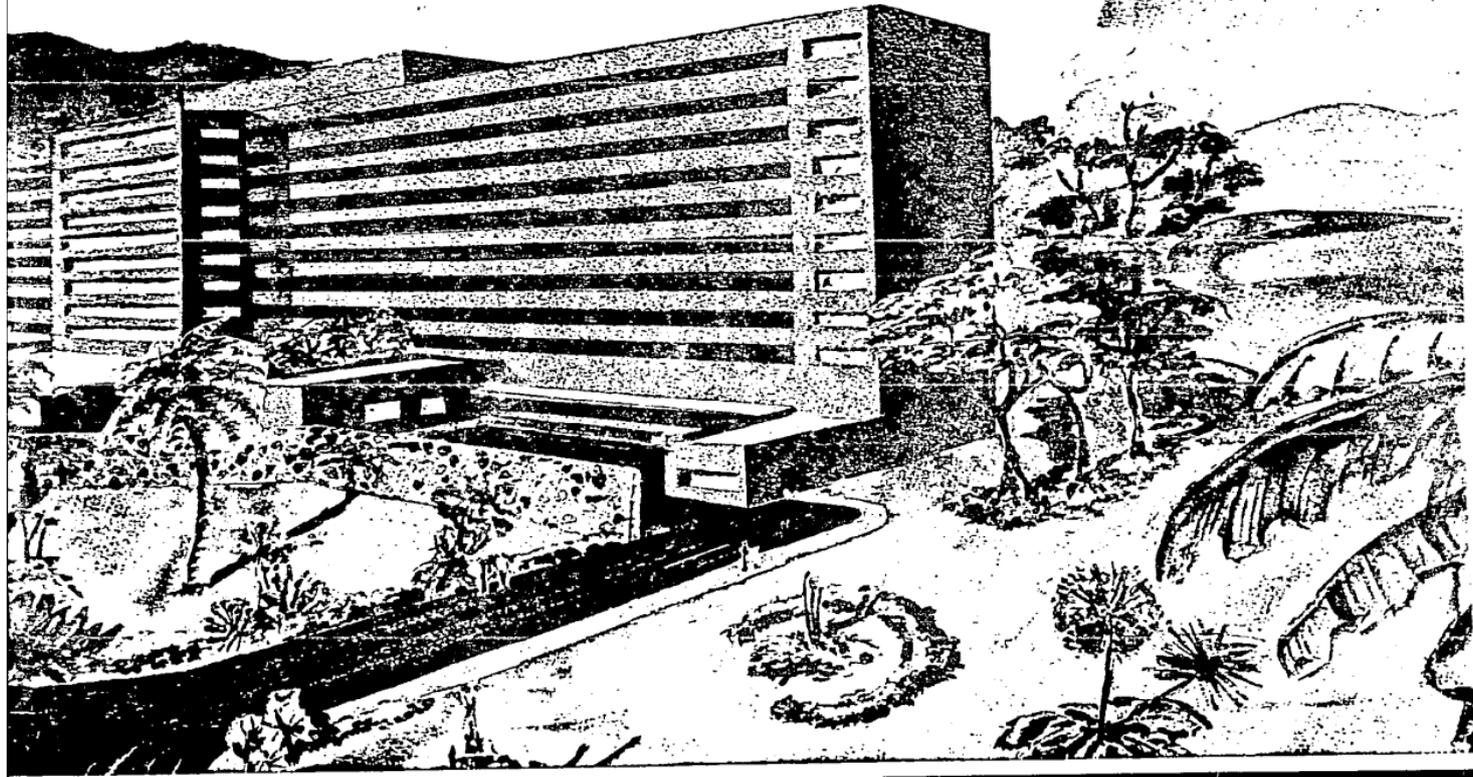


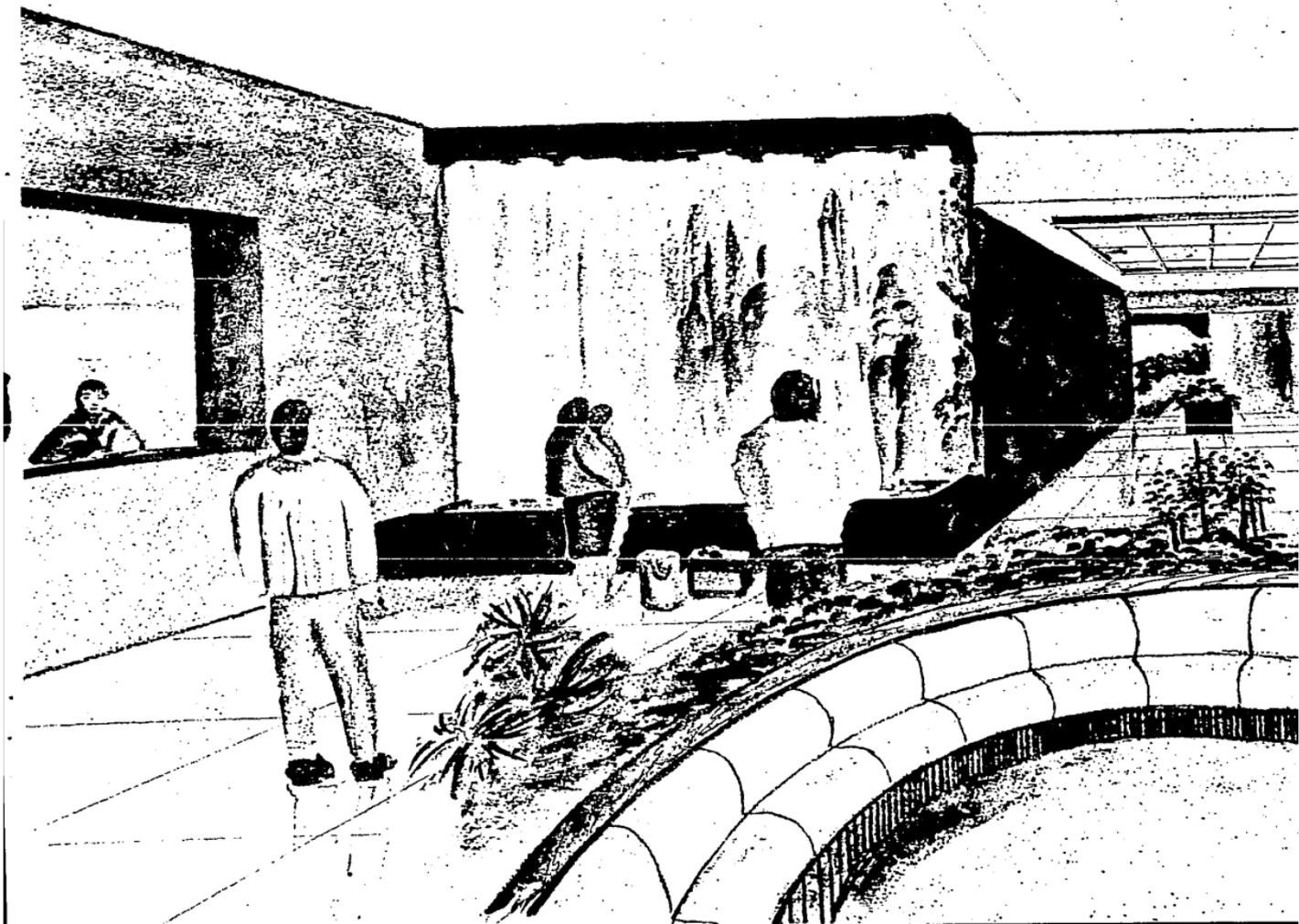
DETALLE E-C

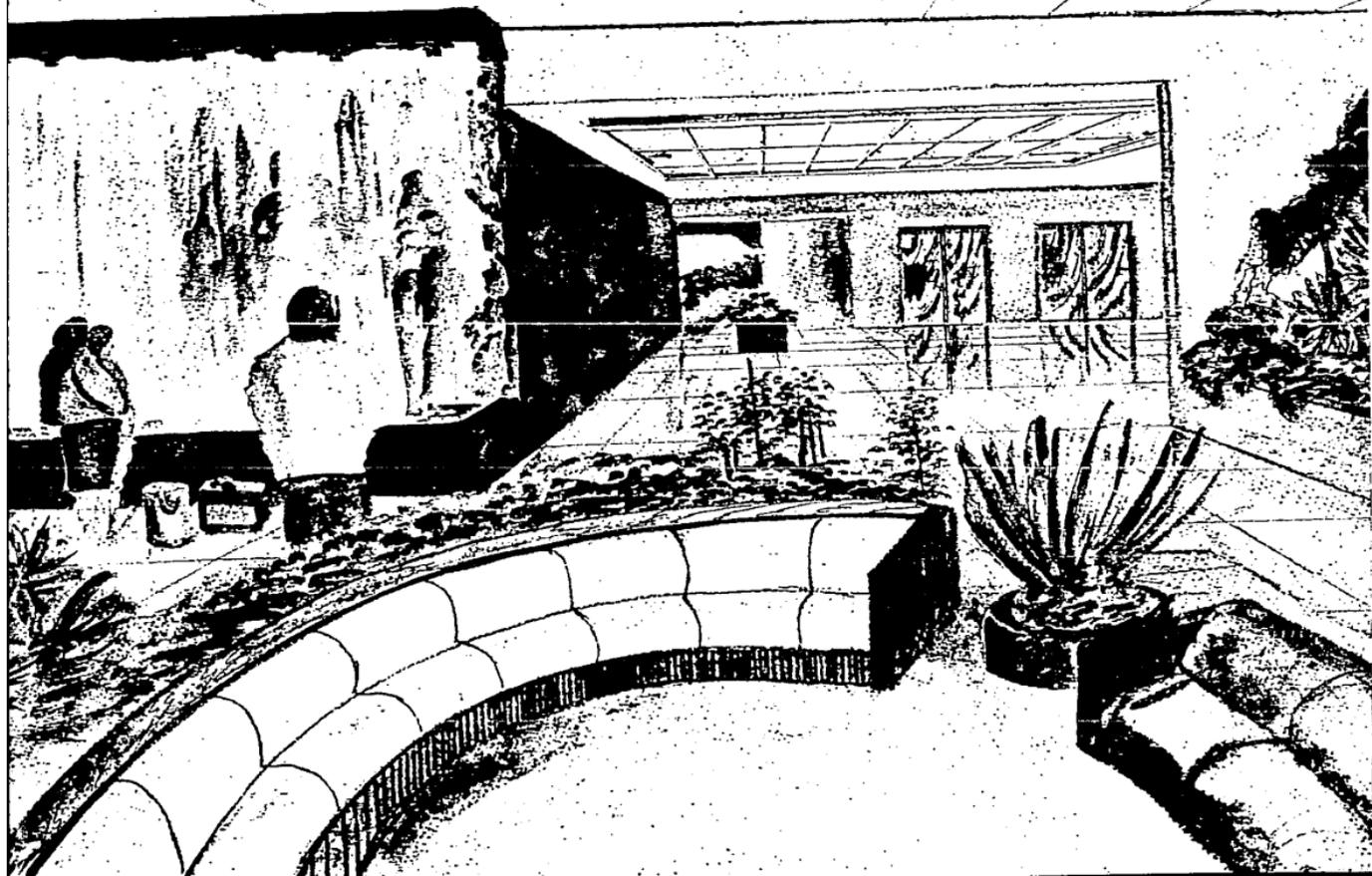
OTEL CHICOASEN

| | |
|--|---|
| | DETALLES MA. DOLORES UGAL DE DURAN TITULO PROFESIONAL 43 1958 |
|--|---|









En la medida que el proyectista solucione las premisas que se plantee, el edificio cumplirá con los propósitos para los cuales fue edificado.

Si bien sabemos que es imposible hacer una obra perfecta, el grado de utilidad que se obtenga, por mínimo que sea, será una experiencia que es progreso en su labor profesional.

El carácter formal del edificio y los materiales elegidos fueron principalmente determinados en base a las características climatológicas.

- 1.- Representación del Gobierno del Estado de Chiapas.- VOL. 61 año 1984.
- 2.- Compendio Cultural de Chiapas 4a. edición año 1981.
- 3.- FONATUR. año 1984.
- 4.- Otto Mayr y Fritz Hierl. Construcción de Hoteles 8a. edición año 1982.
- 5.- Vicente Pérez Alamá. Concreto Armado en las Estructuras. año 1977.
- 6.- J.T.C. Informaciones Técnicas para la Construcción 12a. edición año 1983.
- 7.- Apuntes en revistas especializadas en hoteles europeos.
- 8.- Eduardo Saad y Carlos Castellanos. Equipo para transporte vertical en edificios.
- 9.- Arq. Ramón Pruneda Padilla. Planeación Físico-arquitectónica de instalaciones para el ---
turismo masivo.
- 10.- Arqs. Héctor Meza y Humberto Ricalde. Proyecto Hotel México Plaza Holiday Inn.
- 11.- Proyecto arquitectónico del Hotel Camino Real Cancún.
- 12.- Hotel Galería Plaza, Zona Rosa.
- 13.- Juan de Cusa. Piscinas proyectos constructivos. 15a. edición 1975.
- 14.- Ing. Becerril L. Diego Onésimo. Instalaciones Eléctricas, Hidráulicas y Sanitarias. 6a. edi
ción. año 1983.