



UNIVERSIDAD LA SALLE
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
INCORPORADA A LA UNAM

"Centro de Animacion en Ixtapa Nautico"

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

arquitecto

PRESENTAN
GUADALUPE TERESA PONCE DE LEON LEÑERO
JUAN ANTONIO CACHO PEREZ

300603

35

24



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

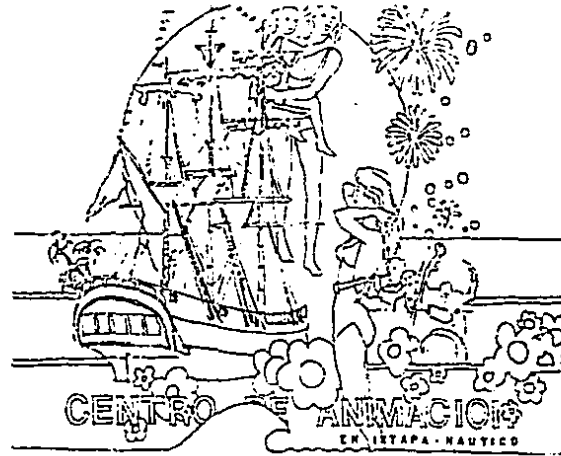
PRESENTACION.

EL FENOMENO DEL TURISMO, ENTENDIDO COMO EL DESPLAZAMIENTO DE VOLUMENES CONSIDERABLES DE PERSONAS CON PROPOSITOS DE UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE, APROVECHA EN LA HISTORIA DEL HOMBRE EN EL ULTIMO SIGLO, IMPULSADO POR LA REVOLUCION TECNOLOGICA EN LAS VIAS DE COMUNICACION Y TRANSPORTE, APROVADO EN FORMA PARALELA POR EL INCREMENTO DE NIVELES DE VIDA REGISTRADOS EN LOS CAMPOS ECONOMICO, SOCIAL, CULTURAL Y EDUCACIONAL DE LAS GRANDES MASAS DE POBLACION.

■ EN MEXICO, EL TURISMO SE CONSIDERA COMO UN FACTOR MOTRIZ DE PRIMERA IMPORTANCIA DENTRO DE LA ESTRATEGIA PARA ALCANZAR LAS METAS DEL DESARROLLO NACIONAL YA QUE SE REQUIERE LA PARTICIPACION DE TODOS LOS SECTORES PRODUCTIVOS Y DE SERVICIOS QUE TIENEN QUE CONFLUIR PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR. ACTUALMENTE CONSTITUYE PARA EL PAIS LA 2ª FUENTE DE INGRESO DE DIVISAS.

■ A FIN DE CONSOLIDAR UNO DE LOS 4 GRANDES CENTROS DE TURISMO INTEGRAL, (CANCUN, IXTAPA, LOS CABOS Y HUATULCO), QUE FORMAN PARTE DE UN PROGRAMA DE DES-CENTRALIZACION NACIONAL Y DE INSTAURACION DE POLOS DE DESARROLLO REGIONAL, HE MUY CONSIDERADO LA CREACION DE UN **CENTRO DE ANIMACION**, CUYAS CARACTERISTICAS, CONDICIONANTES Y OBJETIVOS SON ANALIZADOS EN EL PRESENTE ESTUDIO, MISMO QUE SE

HA DIVIDIDO EN DOS GRANDES CATEGORIAS DE EQUIPAMIENTO PARA SU ANALISIS: EL **ADMINISTRATIVO-COMERCIAL** Y EL **RECREATIVO**.

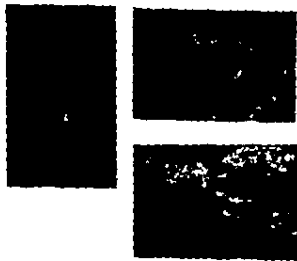


CENTRO DE ANIMACION.

UN CENTRO DE ANIMACION TURISTICA SE DEFINE COMO UN POLO DE CONCENTRACION DE ACTIVIDADES DE TIPO SOCIAL, COMERCIAL, RECREATIVO Y DE SERVICIOS, DENTRO DE UN MARCO DE INTEGRACION FUNCIONAL A FIN DE **DIVERSIFICAR LAS ACTIVIDADES** TURISTICAS EN UN ENTORNO INMEDIATO, PARA AUMENTAR LA FRECUENCIA DE USO, LA OFERTA DE ATRATIVOS Y EQUILIBRAR LA DISTRIBUCION DE HORARIOS, PRODUCIENDO UNA RIQUEZA DE AMBIENTE Y DE NIVELES DE COMUNICACION, MISMO QUE FORTALEZAN EN LA CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

■ EL **CENTRO DE ANIMACION** CONSTITUYE UNA DOTACION DE SERVICIOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS PARA LA RECREACION, LA PRODUCCION DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES, Y AL MISMO TIEMPO PARA LA COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS MARITIMOS REGIONALES.

■ EL CENTRO DE ANIMACION CUMPLE UNA **FUNCION ECONOMICA Y SOCIAL** AL PROPORCIONAR INFRAESTRUCTURA TURISTICA, SERVICIOS AL RESIDENTE, Y CONCENTRAR LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, CULTURALES Y COMERCIALES.



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

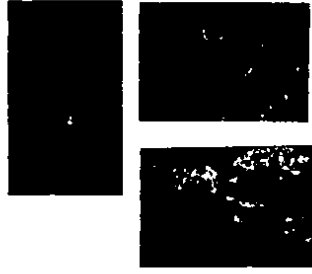
A2.D. INICION

CENTRO DE ANIMACION.

UN CENTRO DE ANIMACION TURISTICA SE DEFINE COMO UN POLO DE CONCENTRACION DE ACTIVIDADES DE TIPO SOCIAL, COMERCIAL, RECREATIVO Y DE SERVICIOS, DENTRO DE UN MARCO DE INTEGRACION FUNCIONAL A FIN DE **DIVERSIFICAR LAS ACTIVIDADES** TURISTICAS EN UN ENTORNO INMEDIATO, PARA AUMENTAR LA FRECUENCIA DE USO, LA OFERTA DE ATRACTIVOS Y EQUILIBRAR LA DISTRIBUCION DE HORARIOS, PRODUCIENDO UNA RIQUEZA DE AMBIENTE Y DE NIVELES DE COMUNICACION, MISMAOS QUE FORTALEZAN EN LA CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

■ EL **CENTRO DE ANIMACION** CONSTITUYE UNA DOTACION DE SERVICIOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS PARA LA RECREACION, LA PROMOCION DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES, Y AL MISMO TIEMPO PARA LA COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS MARITIMOS REGIONALES.

■ EL CENTRO DE ANIMACION CUMPLE UNA **FUNCION ECONOMICA Y SOCIAL** AL PROPORCIONAR INFRAESTRUCTURA TURISTICA, SERVICIOS AL RESIDENTE, Y CONCENTRAR LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, CULTURALES Y COMERCIALES.



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
A2.D. ANIMACION

COMERCIAL, RECREATIVA.

SE PROPONE ESTE EQUIPAMIENTO TURISTICO COMO PARTE DE LOS SERVICIOS INTEGRALES DE **ANIMACION PARA IXTAPA**. AL OBSERVAR LAS CARENCIAS DE UN MERCADO ESPECIALIZADO, Y DE ZONAS RECREATIVAS DE USO FAMILIAR, DONDE TODOS LOS MIEMBROS DE UNA FAMILIA PUEDAN DISFRUTAR DE SU ESTANCIA SIMULTANEAMENTE, PROPORCIONANDO AL TURISTA NUEVOS MEDIOS DE DISTRACCION A FIN DE GENERAR MAS LARGAS ESTADIAS E INCREMENTAR EL GASTO TURISTA.

■ EL PROYECTO DEBERA FACILITAR LA COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EN UN CARACTER DE **RECREACION-CONSUMO**, O BIEN COMO UNA FUNCION INDEPENDIENTE DE ADAPTELERSE.



■ EN LA CREACION DE ESTE CENTRO DE ANIMACION SE PROPONE EL USO DE ELEMENTOS PROPIOS DEL CONTEXTO NATURAL, A FIN DE INTEGRAR LAS ACTIVIDADES A DESARROLLARSE, EN UN **AMBIENTE DE CARACTER PECULIAR**, PROCURANDO QUE EL VISITANTE CONOZCA Y APRENDA SOBRE VEGETACION Y FAUNA MARINA REGIONAL, PROCURANDO ASI CULTURA E INTERES ECOLOGICO EN EL VISITANTE.

■ LA PROPUESTA INCLUYE LA CREACION DE ZONAS VERDES A FIN DE IMPEDIR LA CONCENTRACION DE EDIFICIOS EN LA FRANJA COSTERA PARA PERMITIR UNA VISUAL AL ATRACTIVO NATURAL DEL LUGAR.



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
A3.P. PROPUESTA

COMERCIO, RECREACION. DADO QUE EL COSTO DE LA INVERSION DE UN DESARROLLO NAUTICO ES MUY ALTO, OBIVAMENTE NO PODRA SER ABSORBIDO UNICAMENTE POR LA ZONA HOTELETRA Y RESIDENCIAL, YA QUE ESTO IMPLICARIA UN COSTO MUY ELEVADO DE LOS SERVICIOS, RAZON BASTANTE BUENA PARA ALEJAR AL TURISTA, ESTA CONSIDERACION HACE PENSAR EN UN **POLO DE COMERCIO ESPECIALIZADO**. IXTAPA ZIHUATANEVO NO CUENTA CON LA OFERTA SUFICIENTE DE PRODUCTOS COMERCIALES DE LA REGION, COMO SON FRUTAS, FLORES, ARTESANIAS, PRODUCTOS ACUATICOS Y AUN VIVERES Y ABASTOS COTIDIANOS DESTINADOS A LA ATENCION DE RESIDENTES Y VISITANTES DE IXTAPA NAUTICO, CLUB DE GOLF Y ZONAS HOTELEFAS.

■ POR OTRO LADO, EN IXTAPA EL TURISTA TIENE ACCESO A LAS INSTALACIONES DE LOS HOTELES QUE GENERALMENTE SE LIMITAN AL MAR, ALBERCAS, BARES Y RESTAURANTES, ESTAS ACTIVIDADES SOLO OCUPAN PARTE DE SU TIEMPO Y AL REFETIRSE DIA TRAS DIA, PROVOCAN ESTANCIAS CORTAS, MIENTRAS QUE EL RESIDENTE DE LA ZONA MUCHAS VECES NI SIQUIERA TIENE ACCESO AL MAR, MUCHO MENOS A CUALQUIERA DE LOS OTROS SERVICIOS, EN ESTE CASO, LA CARENCIA DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES QUE ORGANICEN SU OCIO, PROVOCA BASICAMENTE LA DESINTEGRACION FAMILIAR, Y ESTA A SU VEZ PROBLEMAS SOCIALES QUE INFLUYEN EN EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL DESARROLLO TURISTICO. RAZONES QUE JUSTIFKAN LA NECESIDAD DE **DIVERSIFICAR LAS ACTIVIDADES DE RECREACION.**

■ LA UBICACION DEL CENTRO DE ANIMACION SE PROPONE EN UN PUNTO **ESTRATEGICAMENTE TURISTICO**, LOCALIZADO EN EL PUNTO MEDIO ENTRE LOS DOS POLOS DEL DESARROLLO IXTAPA-ZIHUATANEVO: HOTEL CAMINO REAL Y HOTEL MEDITERRANEO, Y TENIENDO EN CUENTA QUE LAS AREAS CIRCUNVECINAS ESTAN EN DESARROLLO, FIDEMOS CONSIDERAR QUE EL CRECIMIENTO Y EVOLUCION DE IXTAPA PARTE DE LOS POLOS ANTES MENCIONADOS HACIA EL PUNTO CENTRAL, CONSIDERADO COMO **IDEAL** PARA EL PROYECTO CENTRO DE ANIMACION.



TURISTICOS.

EL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO TURISTICO IXTAPA-ZIHUATANEJO CONTEMPLA LA CAPTACION DE 1'850,000 VISITANTES PARA EL AÑO - 2000, LA DISPOSICION DE 16,736 HABITACIONES DE HOSPEDAJE Y UNA POBLACION PERMANENTE ASENTADA DE 150,000 HABITANTES.

■ ESPECIFICAMENTE EL DESARROLLO IXTAPA NAUTICO (PRINCIPAL AREA DE INFLUENCIA DE ESTE PROYECTO) PRETENDE LA DISPOSICION DE 1385 CUARTOS DE HOTEL, 2474 CUARTOS DE VILLAS Y CONDOMINIOS Y LA HABITACION DE 325 LOTES RESIDENCIALES, LO QUE ARROJA UNA POBLACION FLOTANTE DE - 7829 HABITANTES.

■ DE ACUERDO A LAS OBRAS ANTERIORES, EL **CENTRO DE ANIMACION** (COMERCIAL Y RECREATIVO), EN IXTAPA NAUTICO, PRETENDE EL **IMPULSO Y CONSOLIDACION** DEL DESARROLLO TURISTICO IXTAPA-ZIHUATANEJO CON EL FIN DE ACRECENTAR LA OFERTA TURISTICA, SOBRE TODO EN SEGMENTOS DEL MERCADO, HASTA

AÑOS	CUARTOS	TURISTAS	EMPLEO GENERADO		POBLACION PERMANENTE
			DIRECTO	INDIRECTO	
1985	5486	600000	4667	9335	14002
1987	6984	770000	5862	11765	17647
1990	9236	1'200000	7765	15410	23115
1992	10736	1'260000	9311	19022	27733
1995	12496	1'434000	11936	23872	35806
1997	14486	1'600000	13296	26512	39808
2000	16736	1'850000	15311	30622	45933

AHORAS NO EXPLOTADOS DEL TODO COMO ES EL CASO DEL **MERCADO NAUTICO**.

■ SE PRETENDE MEDIANTE LA DIVERSIFICACION DE ACTIVIDADES SOCIALES-RECREATIVAS **INCREMENTAR** EL TIEMPO PROMEDIO DE ESTADIA DEL VISITANTE QUE ACTUALMENTE ES DE 3.4 DIAS.

■ ESTE PROYECTO INCORPORARA LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO TURISTICO REQUERIDO NO SOLO AL DESARROLLO IXTAPA-NAUTICO, SINO AL PLAN GENERAL IXTAPA-ZIHUATANEJO, POR EL HECHO DE LOCALIZARSE EN EL PUNTO INTERMEDIO DE LOS POLOS ACTUALES DE DESARROLLO, PROPORCIONANDO NO SOLO UNA **ZONA DE ATRACCION** DEL CRECIMIENTO, SINO UNA **IDENTIDAD** AL LUGAR Y UN **PUNTO DE REFERENCIA** URBANO, EN UN AMBIENTE MARINO DE CARACTER PECULIAR.

SOCIALES.

EL PROYECTO PRETENDE PROPORCIONAR A LOS VISITANTES DE IXTAPA UNA RECREACION Y DOTACION DE ABASTOS Y ENSERES, A FIN DE PROCURAR SU ESTANCIA MAS PLACENTERA Y CON ACTIVIDADES MAS DIVERSIFICADAS, PARA LOGRAR MAS **LARGAS ESTADIAS**.

■ EN EL CASO DEL RESIDENTE DE LA ZONA, SE PROCURARA SU ASISTENCIA A ESTE CEN-

TRO DE ANIMACION, A FIN DE **ORGANIZAR EL OCIO**, FACTOR BASICO, DETERMINANTE DE LA DESINTEGRACION FAMILIAR Y OTROS PROBLEMAS SOCIALES QUE INCIDIRIAN DIRECTAMENTE EN EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL DESARROLLO TURISTICO.

■ EL CENTRO DE ANIMACION PREVEE LA GENERACION DE 750 **EMPLEOS** DIRECTOS Y DE 1500 EMPLEOS INDIRECTOS, DE ACUERDO A TABLAS Y FACTORES MANEJADOS POR PENATUR.

■ SE PRETENDE TAMBIEN LA CREACION DE **POLOS DE REUNION** QUE PROMUEVAN LAS ACTIVIDADES COMUNITARIAS.

ECONOMICOS.

SE PRETENDE CONSOLIDAR EL DESARROLLO TURISTICO ECONOMICAMENTE, NO SOLO MEDIANTE LA **CAPTACION** DEL GASTO TURISTA CORRESPONDIENTE A LAS CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO, SINO A TRAVES DE LA **PROMOCION** DE LOS ATRACTIVOS DE ESTE CENTRO DE ANIMACION POR SI MISMO.

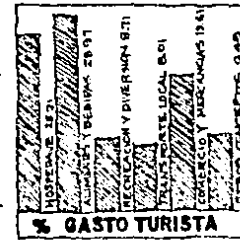
■ EN GENERAL LA **CONSOLIDACION** DEL DESARROLLO TURISTICO IXTAPA-ZIHUATANEVO, LA **GENERACION DE EMPLEOS** Y LA **INCREMENTACION** DEL NIVEL DE VIDA DE LA POBLACION RESIDENTE, ES OBJETIVO ECONOMICO DE CAPITAL IMPORTANCIA, NO SOLO A NIVEL REGIONAL, SINO ESTATAL Y NACIONAL INCLUSIVE.

ECOLOGICOS.

SE PRETENDE ELEVAR LA CALIDAD EN EL ATRACTIVO DEL **PAISAJE URBANO**.

■ EL PROYECTO DE CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO, POR LOCALIZARSE EN EL PUNTO CENTRAL DEL DESARROLLO DE IXTAPA, RESPETARA EL AMBIENTE NATURAL A FIN DE **RESGUARDAR UN PULMON ECOLOGICO**.

■ SE PROCURARA QUE EL PROYECTO FUNCIONE COMO UN PUNTO DE IDENTIDAD, DE REFERENCIA Y DE REUNION A LOS VISITANTES Y RESIDENTES DE IXTAPA, MENORANDO SENSIBLEMENTE EL PENSAMIENTO URBANO, EL CONTACTO CON LA NATURALEZA SE VOLVERA ASI, UN SUCCESO CONTINUO Y UN CONSTANTE RECORDATORIO DE LA IMPORTANCIA DE LA CONVIVENCIA HUMANA Y DE LA **PRESERVACION DE LA NATURALEZA**.



INTRODUCCION.

EN ESTE CAPITULO, SE ABORDARAN LAS ESTADISTICAS Y DETERMINANTES DEL MERCADO QUE EJERZAN DETERMINADA INFLUENCIA EN LOS CRITERIOS BASICOS PARA EL DISEÑO DE UN CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO, AUNQUE CABE CONSIDERAR QUE EN MEXICO NO EXISTE UN PUNTO DE REFERENCIA CON DESARROLLOS DE ESTE TIPO.

■ LA PROYECCION DE LA DEMANDA TURISTICA PARA EL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO QUE NOS OCUPA, SE REALIZA CON BASE EN LA HIPOTESIS DE QUE EXISTE UN MERCADO ESTABLECIDO Y EN QUE CRECIMIENTO, CUYO POTENCIAL ES CONSIDERABLE ADEMÁS DE QUE EL DESARROLLO NO CUENTA CON ESTE TIPO DE EQUIPAMIENTO, PROPORCIONANDO LA POSIBILIDAD DE CAPTAR CASI LA TOTALIDAD DE ESE MERCADO, CONTANDO CON LAS FACILIDADES ADECUADAS Y LAS DEBIDAS MEDIDAS DE PROMOCION.

■ EL VOLUMEN DE CAPTACION DE VISITANTES SE HA PREVISTO DEL ORDEN DE 1'848,000 VISITANTES QUE DEMANDARIAN 18,736 CUARTOS EN IXTAPA PARA EL AÑO 2000 (VER CAPITULO METAS Y OBJETIVOS A.5).

■ SE ESTIMO UN PROMEDIO DE ESTANCIA DE CUATRO DIAS POR PERSONA APROXIMADAMENTE, (VER OBJETIVOS), Y UNA DENSIDAD DE DOS PERSONAS POR CUARTO, Y COMPARADO CON ACAPULCO EN DONDE LA ESTANCIA PROMEDIO ES DE 6 DIAS, ES POSIBLE ESPERAR UN INCREMENTO EN IXTAPA-ZIHUATANEVO, SIEMPRE Y CUANDO AUMENTEN LOS ATRACTIVOS, OBJETO DE ESTE PROYECTO.

ANALISIS DE LA DEMANDA.

LA DIVERSIFICACION DE ATRACTIVOS Y ACTIVIDADES TURISTICAS QUE REQUIERE IXTAPA, AUNADO A SU MODERNA Y FUNCIONAL INFRAESTRUCTURA, Y LAS FACILIDADES PARA EL DESPLAZAMIENTO POR VIA AEREA HACIA ESTE DESTINO DEL TORO PACIFICO, SON FACTORES DECISIVOS PARA EL INCREMENTO DE LA DEMANDA NACIONAL Y EXTRANJERA, ASI MISMO, LOS REDUCIDOS TIEMPOS AEREOS PARA LLEGAR A IXTAPA, DESDE CUALQUIER PUNTO DE LOS MERCADOS TRADICIONALES (VER CAP. 06. COMUNICACIONES), HAN CONTRIBUIDO,

VISITANTES POR ORIGEN			
AÑO	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL
1975	21,000	12,500	33,500
1976	52,000	12,900	64,900
1977	74,600	16,900	91,500
1978	93,200	29,700	122,900
1979	112,100	46,200	158,300
1980	155,400	51,800	207,200
1981	167,800	49,900	217,700
TASA ANUAL DE CRECIMIENTO	41.4 %	25.9 %	36.6 %

PERFIL DEL VISITANTE %		
VARIABLES ANALIZADAS	TURISTA NACIONAL	TURISTA EXTRANJERO
SEXO		
MASCULINO	80.2	63.7
FEMENINO	19.8	36.3
EDAD		
0 A 12	0	0
13 A 20	0	0
21 A 30	4.2	4.2
31 A 40	7.2	7.2
41 A 50	23.0	18.5
51 A 60	15.4	11.3
61 A 70	46.2	18.2
71 A 80	2.2	14.3
81 A 90	2.2	10.0
91 A 100	1.2	2.1
ESTADUALIDAD		
ESTADUNIDENSE	8.8	8.8
OTROS	91.2	91.2
PROFESION		
PROFESIONISTA	32.0	53.0
EMPRESARIO	18.2	11.5
ESTUDIANTE	13.1	9.2
RETIRO	0.8	0.1
AMA DE CASA	19.5	12.3
HOMBRES DE 10,000 PLS. A	1.6	2.0
10,001 A 20,000	2.9	1.2
20,001 A 30,000	12.8	10.5
30,001 A 40,000	61.4	20.2
40,001 A 50,000	11.3	21.8
50,000 Y MAS	0	20.0
1 A 3 DIAS	42.9	88.3
4 A 6	42.9	88.3
7 A 9	19.0	8.4
10 A 12	0	0
13 Y MAS	0	0
VACACIONES	96.0	60.8
REPAROS	0	0
CONFERENCIAS	2.8	0
CULTURALES	0	0
ECONOMICAS	41.4	67.1
COMERCIALES	12.0	12.3
ESTRELLAS	21.1	13.3
OTROS	24.7	4.3
200 PLS.	2.9	0
101 A 400	12.8	11.4
401 A 600	74.8	11.4
601 A 1,000	9.0	96.3
1,001 A 1,500	1.0	35.7
1,501 A 2,000	0.2	14.3
2,001 Y MAS	0	11.1
AGENCIA DE VIAJES	26.4	20.0
REVISTAS Y FOLLETOS	12.2	15.9
RADIO COM. TV.	12.1	22.3
PERIODICOS	15.3	10.0
AMIGOS	20.5	18.0
OTROS	3.8	16.0
AGENCIAS DE VIAJES	4.3	48.1
LINEAS AEREAS	0	0
ASOCIACIONES	0	0
BROKER	0.1	0
UNIVERSARIO	25.4	38.0
OTROS	21.8	22.3
OTROS	2.9	7.9

PARA QUE SE REGISTRE UNA TENDENCIA CREYENTE EN LA AFILIENCIA TURISTICA.

■ EL NIVEL DE ESTADIA REGISTRADO EN IXTAPA ZIHUATANEJO, DEPENDE FUNDAMENTALMENTE COMO EN OTROS DESTINOS TURISTICOS: DEL ORDEN DE LOS TURISTAS, DE SU NIVEL DE INGRESOS, DE LOS MOTIVOS DEL VIAJE ETC., ESTAS Y OTRAS VARIABLES SE ANALIZAN EN EL CUADRO PERFIL DEL VISITANTE. LOS RESULTADOS DE DICHA ENCUESTA SE SINTETIZAN A CONTINUACION:

1. LA PROCEDENCIA NACIONAL ES MAYORITARIAMENTE DEL DISTRITO FEDERAL (75.7%).
2. EN EL TURISMO EXTRANJERO PREDOMINAN LOS NORTEAMERICANOS (93.0%), SOBRESALIENDO TEXAS Y CALIFORNIA.
3. EL NIVEL DE INGRESOS DE LOS VISITANTES NACIONALES ES DE 14,000 PLS/ANUALES, Y DE 10,000 A 50,000 ENTRE EXTRANJEROS (FUENTE: FONATUR 1981)
4. LA MAYORIA DE LOS NACIONALES Y EXTRANJEROS TIENEN UNA ESTADIA PROMEDIO DE 4.6 DIAS.
5. EL PRINCIPAL MOTIVO DEL VIAJE A IXTAPA LO CONSTITUYEN LAS VACACIONES.
6. LOS NACIONALES EN UN 61.4% Y LOS EXTRANJEROS EN UN 67% SE HOSPEDAN EN CATEGORIA 3 ESTRELLAS.
7. EL GASTO PER-CAPITA ALTO, YA QUE EN UN 75% EROSA DE 400 A 800 PLS. DIARIOS POR GRUPO VIAJERO (FUENTE: FONATUR 81)
8. LOS MEDIOS PUBLICITARIOS QUE MAS INFLUYEN EN EL TURISTA NACIONAL SON LOS NO FORMALES (PARIENTES Y AMIGOS)
9. PARA EL CASO DEL TURISTA EXTRANJERO, LOS MEDIOS PUBLICITARIOS QUE MAS INFLUYEN SON EL RADIO Y TELEVISION.
10. EL TURISTA EXTRANJERO UTILIZA EN UN 75% EL SERVICIO DE LAS AGENCIAS DE VIAJES.
11. EN EL 95% DE LOS VISITANTES A IXTAPA ENCONTRAMOS QUE ESTE APARECE COMO SU DESTINO PRINCIPAL.

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
A6. ESTADISTICAS

DEL COMERCIO.

LAS CONSIDERACIONES PARA DESARROLLOS COMERCIALES EN IXTAPA, ESTAN CONTEMPLADAS EN EL PLAN MAESTRO (COMO SE VE EN EL CAPITULO CORRESPONDIENTE), EN EL SE PROPONE LA HABILITACION DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE SUBCENTRO, CONSTITUIDO ACTUALMENTE POR LA ZONA COMERCIAL LA PUERTA CON 2,500 M² CONSTRUIDOS DE AREA RENTABLE, ESTA ZONA COMERCIAL ESTA DEDICADA A LA VENTA DE SOUVENIRS Y A RESTAURANTES, EL PLAN MAESTRO CONTEMPLA ADEMÁS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES ESPECIALIZADOS, DE LOS QUE AUN SE CARECE Y QUE ESTE CENTRO DE ANIMACION PROPONE, CUYO OBJETIVO ENTRE TANTOS OTROS, CONSISTE EN APOYAR EL DESARROLLO IXTAPA NAUTICO, Y LA PLAYA RECREATIVA EN UN AMBIENTE MARITIMO MUY PECULIAR, CONSTITUYENDO ASI UN CENTRO DE ANIMACION INTEGRAL.



■ LA DOTACION DE ZONAS COMERCIALES A UN DESARROLLO TURISTICO TIENE COMO PARAMETRO LA OFERTA DE HABITACIONES, COMPRENDIDA EN IXTAPA POR LOS SIGUIENTES HOTELES: HOTEL CAMINO REAL, HOTEL SHERATON, HOTEL ARISTOS, HOTEL RIVIERA DEL SOL, HOTEL EL PRESIDENTE, HOTEL HOLIDAY INN, HOTEL EL PORADO PACIFICO, HOTEL KRISTAL, HOTEL AGUAMARINA Y HOTEL CASTEL, EN LA PRINCIPAL FRANJA HOTELERA Y HOTEL PLAYA LINDA Y CLUB MED EN EL LADO OUESTO DE PUNTA IXTAPA (VER PLANO RESUMEN), ESTOS HOTELES OFRECEN EN CONJUNTO 4000 HABITACIONES DISPONIBLES (1986).

■ SE OBSERVA QUE UNA DE LAS ACTIVIDADES PREDILECTAS DEL TURISTA EN EL DESARROLLO IXTAPA ES EL PASO POR LA ZONA COMERCIAL, ACENTUADO DURANTE EL HORARIO VESPERTINO, EL ESTUDIO DE LAS DEMAS ACTIVIDADES RECREATIVAS SE DETALLA EN LA INVESTIGACION DE RECREACION, AUNQUE ES PRECISO MENCIONAR QUE ACTUALMENTE EL DESARROLLO DE IXTAPA CARECE DE UNA SALA DE PROYECCIONES, MUY RECURRIDA EN OTROS SITIOS TURISTICOS, Y QUE SE INCORPORARÁ AL DESARROLLO COMERCIAL PROPUUESTO, CON USOS MULTIPLES.

■ RESPECTO A LOS ASPECTOS DEMOGRAFICOS PARA EFECTOS DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL CABE AÑADIR LAS SIGUIENTES ESTADISTICAS ILUSTRADAS EN LA TABLA CORRESPONDIENTE: LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN EL MUNICIPIO DE IXTAPA, AL QUE PUEDE TENERSE IXTAPA EN SU ENTORNO, REPRESENTO EL 25% DEL TOTAL DE LA POBLACION Y ESTE CIRCUNDA EN SU ENTORNO RELEVANTE QUE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES GENERADORAS DE INGRESOS FUERON LOS SERVICIOS QUE ABSORBIAN EL 43.6%, SIGUIENDOLE LAS INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION Y EXTRACTIVAS CON EL 30.5%, EL RESTANTE 17.9% CORRESPONDE

DIO AL COMERCIO, ASPECTOS DE INTERES, SOBRE TODO SI CONSIDERAMOS QUE ZIHUATA - NEVO SE CLASIFICA COMO UNA CIUDAD ALTERNIA CUYO POTENCIAL PRIMORDIAL LO CONSTITUYE SU POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA, COMO FUERZA MOTRIZ DEL DESARROLLO TURISTICO.

■ PDE ULTIMO SE MENCIONA LA IMPORTANCIA QUE ESTADISTICAMENTE EL TURISTA HA BRINDADO A EQUIPAMIENTOS DE COMERCIO SIMILARES. DE ACUERDO AL PROMEDIO DE LA ESTRUCTURA DEL GASTO TURISTA ELABORADO POR FONATUR, PODEMOS OBSERVAR QUE AL COMERCIO Y ADQUISICION DE MERCANCIAS DEL TIPO SOUENIRS, SE DESTINA EL 11.61% SIN INCLUIR ALIMENTOS NI BEBIDAS, LO QUE REPRESENTA DE 60 A 180 DLS DEL GASTO TURISTA, DIA, HECHO CUYOS BENEFICIOS SE ESTUDIARAN MAS A FONDO EN EL CAPITULO CORRESPONDIENTE.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	
TRANSPORTE	1.5
GOBIERNO	1.5
INDUSTRIA EXTRACTIVA	1.7
CONSTRUCCION	2.9
COMERCIO	4.8
INDUSTRIA DE TRANSF.	6.2
SERVICIOS	13.5
AGROPECUARIO Y PESCA	60.2
OTRAS RAMAS	8.1
TOTAL 90	100.0



EDAD CORRESPONDIENTE, FACTORES ANALIZADOS EN EL CUADRO DE NECESIDADES RECREACIONALES POR GRUPOS DE EDAD.

■ POR ÚLTIMO, SE MENCIONA QUE EL TURISTA HA PRESTADO, ESTADÍSTICAMENTE, RELEVANTE IMPORTANCIA A IMPLEMENTOS RECREATIVOS SIMILARES, Y DE ACUERDO AL PROMEDIO DE LA ESTRUCTURA DEL GASTO TURISTA, ELABORADO POR FONATUR, PODEMOS OBSERVAR QUE A RECREACIONES Y DIVERSIONES SE DESTINA EL 0.71 % LO QUE REPRESENTA DE 40 A 110 DLS. DIARIOS DE GASTO TURISTA, HECHO CUYOS BENEFICIOS SE ESTUDIARÁN MÁS A FONDO EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE.



OFERTA Y DEMANDA DE ACTIVIDADES EN IXTAPA	DEMANDA		OFERTA EN PROPORCIÓN AL NÚM. DE CUARTOS AL AÑO 1980 □ CAPACIDAD	REQUERIMIENTO DE LA ZONA
	NACIONALES 100 %	EXTRANJEROS 100 %		
1. ACTIVIDADES ACUÁTICAS	75 %	80 %	85 %	
2. COMPRAS	38 %	100 %	60 %	●
3. DISCOTEQUE	97 %	99 %	98 %	
4. EVENTOS CULTURALES (MUSEOS, ACUARDOS)	50 %	80 %	0 %	●
5. EXPOSICIONES (ARTESANIAS, ETC)	78 %	92 %	15 %	●
6. GOLF	8 %	20 %	30 %	
7. JUEGOS INFANTILES	30 %	20 %	0 %	●
8. JUEGOS MECÁNICOS	30 %	30 %	5 %	●
9. PESCA	6 %	12 %	10 %	
10. PLAYA	95 %	100 %	100 %	
11. TEATRO	70 %	40 %	10 %	●
12. TENIS	75 %	82 %	85 %	

B

SANALISISAN

HISTORICOS REGIONALES. LA COSTA DEL

PACIFICO ES CUNA DEL DESARROLLO TURISTICO MAS IMPORTANTE DE MEXICO, LLAMADO "EL PORADO PACIFICO", Y SOLO UN BREVE ANALISIS A SU HISTORIA Y TRADICIONES, NOS HARA COMPRENDER LA MAGNITUD DE SUS RIQUEZAS.

■ LA CONCHA-PERLA, QUE DESDE LOS AZTECAS ERA UNO DE LOS OBJETOS QUE UNIDOS A OTRAS VARIEDADES DE PIEDRAS PRECIOSAS, SE LES VEIA LUCIR AL EMPERADOR YA LA NOBLEZA. ESTA PRECIADA JOYA ABUNDA EN MUCHOS LUGARES DEL PAIS, SOBRE SAUENDO LAS COSTAS DEL PACIFICO, DE BAJA CALIFORNIA A GUERRERO, DONDE LOS PESCADORES PRIMITIVOS LAS EXTRAIAN.

■ SE SABE ASI MISMO, QUE EN EPOCA PREHISPANICA TAMBIEN, EL REY TUREPECHA-CONVIERTO A ZIHUATANEHO EN UN BALNEARIO REAL, DEBIDO A LOS ATRACTIVOS NATURALES QUE YA SE LE CONOCIAN A LA REGION.

■ DURANTE LA EPOCA COLONIAL, INGLESES, FRANCESES Y HOLANDESES FORMARON BANDAS DE CORSARIOS EN LOS MARES DE LA NUEVA ESPAÑA DESAFIANDO LA VIDA, ASALTANDO BARCOS Y SAQUEANDO PUERTOS, SIENDO LOS DE LA COSTA DEL PACIFICO LOS MAS COTIZADOS, DEBIDO AL COMERCIO NAUTICO MANTENIDO CON CHINA Y FILIPINAS; Y ZIHUATANEHO SIRVIO COMO ESCONDIRITE A INNUMERABLES BANDAS DE PIRATAS, ESPECIFICAMENTE EL 11 DE AGOSTO DE 1624 LA FLOTA CAPITANEADA POR EL HOLANDES JACOBO L'EREMITE SE POSSESIONA DE ZIHUATANEHO, POBLACION QUE JUNTO CON ACAPULCO RECIBIA CARGAMIENTOS EXTRANJEROS PARA SU COMERCIALIZACION, ADEMAS DE PRODUCTOS NACIONALES, COMO LA COCA Y EL PALO DE CAMPECHE.

■ HACIA 1800 ZIHUATANEHO ESTABA YA CONFORMADO COMO UN AUTENTICO PUEBLO DE PESCADORES.

■ EN LA ACTUALIDAD, UNO DE LOS ACONTECIMIENTOS MAS IMPORTANTES RELACIONADOS CON LOS RECURSOS COSTEROS, ES LA FILOSOFIA SOBRE PERECHO DEL MAR, PREDOMINANDO EL ELEMENTO ECONOMICO, QUE SE BAJA EN UN MAS JUSTO REPARTO DE LA RIQUEZA INTERNACIONAL Y EN LA UTILIZACION RESPONSABLE DEL MEDIO MARINO Y SUS ATRACTIVOS NATURALES, CON MIRAS A SU PRESERVACION.



PASEOS COMERCIALES. ES POSIBLE CONSIDERAR COMO PRINCIPAL ANTECEDENTE HISTORICO

DE LOS PASEOS COMERCIALES EN MEXICO A LOS TIANGUIS PREHISPANICOS, QUE SON LA ES-TANPA DE LA ESSENCIA MEXICANA, DE LO ETERNO Y LO SAGRADO DE SU HISTORIA. HASTA EN EL PUEBLO MAS PEQUEÑO DE LA REPUBLICA MEXICANA SE VE AL DESPUNTAER EL ALBA LA LLEGADA DE COMPRADORES Y VENDEDORES. AUN LOS PUEBLOS PREHISPANICOS CONTADAN YA CON ZONAS DESTINADAS A LA COMERCIALIZACION DE SUS PRODUCTOS.



■ DURANTE LA EPOCA COLONIAL, EN LA FLA-ZA DE ARMAS DE LA CAPITAL DE LA NUEVA ESPAÑA, FRENTE AL PALACIO DEL AYUNTA-MIENTO EL VIRREY MARQUES DE CERRALVO, MANDO CONSTRUIR UN EDIFICIO DESTINADO A CUARTEL DE CASALLERIA, POCO DESPUES, ESTE EDIFICIO FUE CONVERTIDO EN UN-MERCADO LLAMADO EL PARIAN, EN DONDE SE COMERCIALIZABA LA MERCANCA TRAJIDA DE FILIPINAS, ESTA FUE QUIZAS LA PRIMERA CONCENTRACION DE COMERCIO ESPECIALIZADO.

■ EN 1524, EL GOBIERNO CONCEDIO PERMISO A LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS PARA CONSTRUIR UN PORTICO FRENTE A SUS RESPECTIVOS COMERCIOS, A FIN DE RESGUARDARSE DEL SOL Y LLUVIA, ENTRE ESTOS PASEOS COMERCIALES DESTACA EL PORTAL DE LOS MERCADERES, EL PORTAL DE LAS FLORES, EL PORTAL DE LA DIVISION, DEL AGUILA DE ORO, ETC.

■ OTRO SITIO PARA EL COMERCIO ESPECIALIZADO YA DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX FUE EL PINTORESCO KIOSKO DE LAS FLORES, CONSTRUIDO CON TECHO DE CRISTAL Y GRANDES DIMENSIONES, UBICADO AL FONTE DE LA CATEDRAL, POSTERIORMENTE ESTE FUE TRASLAPADO AL MERCADO DE LAS FLORES FRENTE A LA ALAMEDA.

■ CON EL AUMENTO DE LA POBLACION FUERON SURGIENDO NUEVOS MERCADOS COMO EL LLAMADO DEL VOLADOR, AUTENTICO PASEO COMERCIAL, EN DONDE SE VENDIA TODO LO IMAGINABLE.

■ HACIA 1878 SE EMPIEZAN A ESTABLECER EN MEXICO LOS PRIMEROS GRANDES ALMACENES CON CAPITAL EXTRANJERO, COMO EL PALACIO DE HIERRO FUNDADO POR J. TRON, LA IMPORTANCIA DE ESTOS ALMACENES RADICA EN EL HECHO DE QUE HACIA LOS AÑOS 20'S, ALMACENES COMO SEARS ESTABLECIERON EN MEXICO GRANDES PASEOS COMERCIALES DE CORTE NORTEAMERICANO,

■ ACTUALMENTE, Y ANOCANDONOS A ZONAS DE PLAYA, PODEMOS PALPAR LA NECESIDAD DE ESTOS CONJUNTOS, EN LOS COMERCIOS TÍPICOS SURSIDOS EN LA PLAYA CONDESA, ACAPULCO, Y DEL MAR LEON DE VERACRUZ.

RECREACIONES.

LOS ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO SOBRE LA RECREACION SE CONCRETAN A SITIOS MUY ESPECIFICOS, COMO CHAPULTEPEC, POSIBLEMENTE EL MAS CONOCIDO Y ANTIGUO.

■ EL CERRO DE CHAPULTEPEC FUE DESCUBIERTO POR LOS TOLTEZAS EN EL AÑO 1122. LOS AZTECAS, EN SU PEREGRINACION DESDE AZTLAN, LLEGAN A ESTE LUGAR EN SU ULTIMA ETAPA, ELLOS MISMOS EFECTUARON SU PRIMERA CONSTRUCCION, LA QUE SIRVIÓ DE SITIO DE RECREO DE SUS MONARCAS.



EL REY AXAYACATL MANDO TENDER UN ACUEDUCTO PARA QUE LLEVARA EL AGUA DE SUS MANANTIALES, HASTA TENOCHTITLAN Y NETZAHUALCOYOTL FUE HUESPED DE LOS MEXICANOS EN ESTE LUGAR.

■ YA CONSUMADA LA CONQUISTA, ALGUNOS VIRREYES DEDICARON A CHAPULTEPEC COMO SITIO DE RECREO.

■ PARA LOS HABITANTES DE MEXICO LOS PASOS Y LAS DIVERSIONES, NUNCA LES HAN FALTADO, O HAN BUSCADO PRETEXTO PARA TENERLOS.

■ YA EN PRINCIPIOS DEL SIGLO XX, LAS FERIAS DE TACUBAYA FUERON MUY CONCURRIDAS POR TODAS LAS CLASES SOCIALES. EL PARQUE LUNA FUNDADO EN LA MISMA EPOCA CERCA DE CHAPULTEPEC FUE UN GRAN CENTRO DE DIVERSIONES, QUE TENIA INCLUSIVE UNA MONTAÑA RUSA.

■ OTROS LUGARES PREDILECTOS ERAN EL LAGO DE NATIVITAS Y EL SALON DE PATINAR - NUEVO MEXICO.

■ ENTRE LOS CENTROS CONTEMPORANEOS DE RECREACION EN MEXICO, CONTAMOS PRIMERAMENTE CON EL NUEVO BOSQUE DE CHAPULTEPEC, INAUGURADO EN 1964 EN UNA SUPERFICIE DE 1'200,000 M² CON 42 JUEGOS MECANICOS, UNA MONTAÑA RUSA, DOS LAGOS ARTIFICIALES, RESTAURANTES, FERROCARRILES, ETC., OTRO PARQUE MUY SIMILAR ES EL REINO AVENTURA CONSTITUIDO EN LAS INMEDIACIONES DEL AVISO EN 1980, Y XOCANDONOS A RECREACIONES EN ZONAS DE PLAYA, PODEMOS MENCIONAR COMO UNICO ANTECEDENTE HISTORICO AL PARQUE PAPAGAYO, EN ACAPULCO, GRO., Y EL CENTRO INTERNACIONAL DE CONVIVENCIA INFANTIL (CICI), CENTRO DE RECREACIONES ACUATICAS, TAMBIEN EN ACAPULCO, GRO.



DESCRIPCION. SE HAN DETECTADO COMO INSTALACIONES SIMILARES MAS APROXIMADA AL CENTRO DE ANIMACION QUE NOS OCUPA LAS SIGUIENTES:

- MAGIC KINGDOM (FLORIDA, U.S.A.)
 - SEA WORLD (FLORIDA, U.S.A.)
 - BUSCH GARDENS (FLORIDA, U.S.A.)
 - REINO ANGIATURA (D.F., MEXICO)
 - CYPRESS GARDENS (FLORIDA, U.S.A.)
 - PARQUE PIRAGANO (ACAPULCO, MEX.)
- DE LOS CUALES HA SIDO ELEGIDO UNO DE ESTOS, PARA SER OBJETO DE ANALISIS, DEBIDO A LAS CARACTERISTICAS PECULIARES QUE PRESENTA, EN RELACION AL CENTRO DE ANIMACION PROPUESTO.

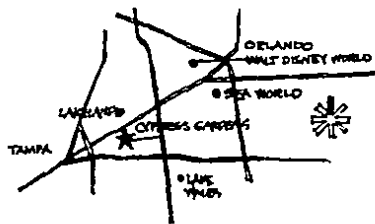
ANALISIS. A CONTINUACION, SE PRETENDE HACER UN BREVE ESTUDIO EN BASE A LOS SIGUIENTES ASPECTOS DE ANALISIS:

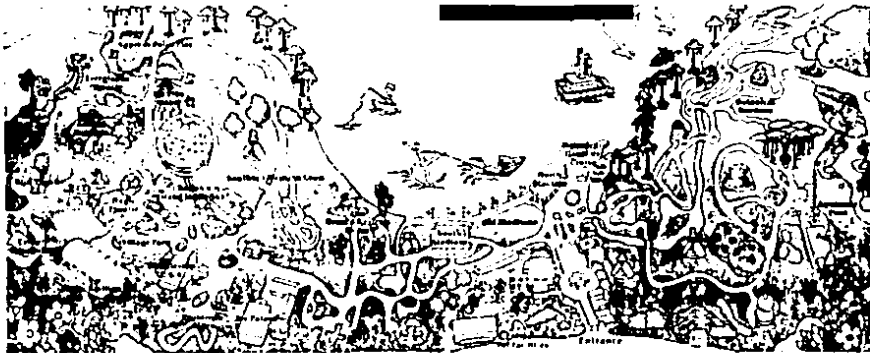
- A. CONCEPTOS GENERALES.
- B. UBICACION EN LA ESTRUCTURA URBANA.
- C. EQUIPAMIENTO INCLUIDO.
- D. MUEBLES Y DESMUEBLES.

CYPRESS GARDENS (FLORIDA, U.S.A.)

A. ASPECTOS GENERALES... LA IDEA BASICA ES EL OFRECER UN ATRACTIVO MAS DENTRO DEL PAQUETE RECREATIVO DE FLORIDA, (WALT DISNEY WORLD, SEA WORLD, BUSCH GARDENS, ETC) TIPO DE UN CARACTER MARINO MUY PEQUEÑO, LOGRADO MEDIANTE LA EXHIBICION DE MULTIPLES SHOWS AQUATICOS. CUENTA ADENAS CON LA PROMOCION MEDIANTE CONCESIONES PRODUCTOS DE PRODUCTOS TAJOS COMO: ALPO PET PRODUCTS, CHRYSLER CORP., KODAK, PERSI, MARINER OUT BOARDS, SONNILAND LAWN CARE, ETC.

B. UBICACION EN LA ESTRUCTURA URBANA. A PESAR DE UBICARSE EN UN ENTORNO RECREATIVO, PRESENTA PERMANENCIA DEBIDO A LO PARTICULAR DE SUS ATRACCIONES.





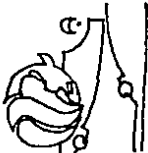
C. EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS - JARDIN BOTANICO CON MAS DE 8000 VARIEDADES, AGUACADE PISCINA PARA EXHIBICIONES, ESTADIO CON PISTA DE HIELO, ZOOLOGICO, TEATROS, ZONAS DE MUSICA, CENTRO COMERCIAL TIPO, TERRENS MINIA TURA, TEATRO DE PAVAJOS, AVIARIOS EXOTI- COS, ETC.

D. ACUERDOS Y DESACUERDOS. - AUNQUE CUENTA CON GRAN DIVERSIDAD DE ATRACTIVOS, ESTOS SOLO SE OCUPAN EN UN HORARIO PES- TRINBIDO DE APROXIMADAMENTE 12 HRS., DURANTE LA NOCHE (DE 9 EN ADELANTE) LA VIDA EN ESTE PARQUE SE TERMINA, POR LO QUE SERIA CONVENIENTE EL PROPONER ACTIVIDADES NOCTURNAS A FIN DE APROVECHAR AL

MAXIMO CADA INSTANTE LAS INSTALACIONES, YA QUE EXISTE ADEMAS LA DEMANDA SUFICIENTE.



Sea World



PARQUE
PAPAGAY

CYPRESS
GARDENS



BUSCH
GARDENS



24.

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

B2.9.1. ALPARES

PROPIETARIO. EL CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO, FORMA PARTE DE LA DOTACION DE SERVICIOS TURISTICOS AL DESARROLLO, Y SU EJECUCION DEPENDE DE EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO **FONATUR**, DENTRO DE SU PROGRAMA FUNDAMENTAL DE INVERSIONES EN OBERTA TURISTICA.



FONATUR

EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO **FONATUR**, ES UN FIDEICOMISO DEL GOBIERNO FEDERAL, CONSTITUIDO EL 10 DE ABRIL DE 1974, CON BASE EN LA LEY FEDERAL DE FOMENTO AL TURISMO. **FONATUR** TUVO SU ORIGEN EN DOS INSTITUCIONES: LA PRIMERA DE ELLAS FUE EL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO AL TURISMO **FOGATUR**, CUYO OBJETIVO FUE ESTIMULAR LA INVERSION TURISTICA, LA SEGUNDA INSTITUCION FUE EL FIDEICOMISO, FONDO DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA **INFRATUR**, QUE SE ORIENTO A REALIZAR Y, PROMOVER OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN CENTROS TURISTICOS.

FONATUR FUE CREADO CON FUNDAMENTO EN LA LEY FEDERAL DE FOMENTO AL TURISMO Y FORMALIZADO MEDIANTE CONTRATO DE FIDEICOMISO CELEBRADO ENTRE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO Y NACIONAL FINANCIERA SA.

FONATUR NACE ASI CON LOS OBJETIVOS DE ASESORAR, PESARROLLAR Y FINANCIAR PLANES Y PROGRAMAS DE PROMOCION, FOMENTO Y DESARROLLO TURISTICO, DICHS OBJETIVOS SE HAN CUMPLIDO BAJO **3 ACCIONES FUNDAMENTALES**:

1. APOYAR LAS INVERSIONES DE LOS SECTORES PUBLICO, PRIVADO Y SOCIAL EN HOTELERIA.
2. REALIZAR INVERSIONES DIRECTAS EN EMPRESAS QUE OPERAN SERVICIOS TURISTICOS.
3. CREAR NUEVOS POLOS DE DESARROLLO TURISTICO E IMPLEMENTAR LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ADECUADOS A FIN DE PROMOVER LA INVERSION.

ASI MISMO, **FONATUR**, ATRAVES DE LA INTERACCION DE SUS DIVERSOS POLOS TURISTICOS SE HA CONVERTIDO EN UN INSTRUMENTO DE POLITICA ECONOMICA QUE HA COADYUVADO ESPECIALLY EN EL DESARROLLO REGIONAL, CUMPLIENDO CON LOS LINEAMIENTOS DE DESCENTRALIZACION TENDIENTES A EQUILIBRAR EL DESARROLLO URBANO DEL PAIS, CONTRIBUYENDO AL MISMO TIEMPO A UNA MEJOR DISTRIBUCION DEL INGRESO; ES POR LO ANTERIOR QUE **FONATUR**, EN SU CALIDAD DE INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISTICO, HA CONTRIBUIDO AL LOGRO DE OBJETIVOS DEL GOBIERNO FEDERAL.

INVERSION. EL PROYECTO TURISTICO IXTAPA-ZIHUATANEHO, ES UNO DE

LOS FONDOS EN SU TIPO, EN EL MUNDO, Y FUE EL PRIMERO EN SER FINANCIADO POR EL BANCO MUNDIAL, A PARTIR DE 1969, SE CRED POR PARTE DEL BANCO INTERNACIONAL DE RECONSTRUCCION Y FOMENTO, Y EL BANCO DE MEXICO, UN FIDEICOMISO AL QUE SE DENOMINO INFRAFUT, OTORGANDOSE EL PRESTAMO HACIA 1972.

EL PROYECTO APROBADO INCLUIE LA CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA Y OTRAS INSTALACIONES BASICAS PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO TURISTICO, COMO SON: LA CONSTRUCCION DE HOTELES, VILLAS VACACIONALES, EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y ZONAS RECREATIVAS, SE INCLUYO TAMBIEN UN AEROPUERTO INTERNACIONAL, ADENAS DE TODA LA URBANIZACION CORRESPONDIENTE.

TOMANDO EN CUENTA LAS NECESIDADES ACTUALES DEL SECTOR TURISMO, Y DE ACUERDO A LA POLITICA ESTABLECIDA POR FONATUR, UN GRAN VOLUMEN DE RECURSOS SE DESTINO DURANTE 1986 A LA CONSTRUCCION DE HOTELES Y ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS DIVERSOS Y DE ACUERDO AL PROGRAMA DE REESTRUCTURACION DE CREDITOS, SE AUTORIZO EN 1985 UN MONTO DE 6,984 MILLONES DE PESOS.

EN EL CASO PARTICULAR DE IXTAPA, LA INVERSION TOTAL ACUMULADA HASTA 1981, SE TOTALIZO EN 2059.6 MILLONES DE PESOS, Y DE DICHA INVERSION SE HAN CANALIZADO A LA ZONA TURISTICA 125.3 MILLONES. EL ACTUAL PROYECTO DE INVERSION EN IXTAPA,

RECURSOS FINANCIEROS CARACTERIZADOS POR FONATUR O CREDITADOS

PROYECTO	1981	1982	1983	1984	1985	1986
ESTADO DE GUATEMALA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE QUERETARO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VERACRUZ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE YUCATAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE CAMPECHE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE TABASCO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE CHIQUIMULA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OAXACA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PUEBLA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE TAMAULIPAS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE COAHUILA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SAN PABLO DEL CAYALFAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE QUINTANA ROO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SONORA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NAYARIT	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE JALISCO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GUANAJUATO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHOACAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE COLIMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MEXICO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MORELOS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE HIDALGO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE TOLUCA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VERMONT	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEW HAMPSHIRE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MASSACHUSETTS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE RHODE ISLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE CONNECTICUT	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VERMONT	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEW YORK	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GEORGIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ALABAMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MISSISSIPPI	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE LOUISIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ARIZONA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEVADA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE IDAHO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MONTANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WYOMING	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE UTAH	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WISCONSIN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ILLINOIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE INDIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHIGAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OHIO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GEORGIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ALABAMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MISSISSIPPI	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE LOUISIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ARIZONA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEVADA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE IDAHO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MONTANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WYOMING	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE UTAH	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WISCONSIN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ILLINOIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE INDIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHIGAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OHIO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GEORGIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ALABAMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MISSISSIPPI	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE LOUISIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ARIZONA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEVADA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE IDAHO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MONTANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WYOMING	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE UTAH	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WISCONSIN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ILLINOIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE INDIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHIGAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OHIO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GEORGIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ALABAMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MISSISSIPPI	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE LOUISIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ARIZONA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEVADA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE IDAHO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MONTANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WYOMING	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE UTAH	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WISCONSIN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ILLINOIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE INDIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHIGAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OHIO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE GEORGIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ALABAMA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MISSISSIPPI	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE LOUISIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ARIZONA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NEVADA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE IDAHO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MONTANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WYOMING	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE UTAH	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE WISCONSIN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE ILLINOIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE INDIANA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MICHIGAN	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE OHIO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE PENNSYLVANIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE MARYLAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE VIRGINIA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE NORTH CAROLINA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ESTADO DE SOUTH CAROLINA	100.0					

SUMANDO UN TOTAL DE \$ 1,006,666.66 DLS. PARA LA REALIZACION DE ESTE CENTRO DE ANIMACION.

POR OTRO LADO, CONSULTORES EN EVALUACION FINANCIERA Y ECONOMICA DEL DESARROLLO OXTAPA-ZIHUATANEHO, CALCULARON PARA EL PERIODO 1975-83, UNA INVERSION DE :

\$ 36,772,000.00 DLS Y DE \$ 25,433,333.00 DLS PARA EL PERIODO 1984-89, CIFRAS QUE COINCIDEN CON LO ANTERIORMENTE EXPOSITO.

■ MAS ADELANTE SE ESTUDIARAN LOS MONTOS GLOBALES REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DE ESTA PROPUESTA DEL CENTRO DE ANIMACION EN OXTAPA.

PROY. INVERSION' 84-88	
CONCEPTO	PRESUPUESTO DLS
1. VIA IXTAPA	4,800,000
2. AGUA	1,400,000
3. DRENAJE	1,250,000
4. SERVICIOS PUBLICOS	800,000
5. EDIFICACIONES	8,040,000
6. COLECCION DE RESERVO	580,000
7. INFRAESTR. HABITACIONAL	10,992,913
8. INFRAEST. COMERCIAL	420,000
TOTAL:	25,433,333

PRESUPUESTO A IXTAPA	
1975-83	1984-89
36,772,000	25,433,333

FUENTE: PLANEACION REGIONAL FONATUR.

COMERCIALIZACION.

LA VENTA DE LOS TERRENOS URBANIZADOS EN TODO PROYECTO TURISTICO, REPRESENTA UN ASPECTO DE SINGULAR IMPORTANCIA, TANTO PORQUE ES LA BASE DE RECUPERACION DE LA INVERSION, Y EN Cierta MEDIDA, EL EXITO DEL PROYECTO. A ESTE RESPECTO, EL PROGRAMA DE COMERCIALIZACION PLANEADO POR IXTAPA-ZIHUATANEHO, HA VENIDO CUMPLIENDOSE EN TERMINOS GENERALES, DE ACUERDO A LAS EXPECTATIVAS PREVISTAS. LA CIERZA TOTAL DE TERRENOS COMERCIALIZABLES EN IXTAPA, LA PODEMOS OBSERVAR EN LA TABLA TERRENOS VENDIDOS DE DONDE SE RESUMEN LAS SIGUIENTES CIFRAS:

CONCEPTO	VENDIDOS:		DISPONIBLE:	
	RESERVA	LOTES	RESERVA	LOTES
1. HOTELEROS	47	18	23	14
2. RESIDENCIALES	90	18	10	1
3. RESIDENCIALES	47	209	53	242
4. LOCALES COMERCIO	100	66	0	0
5. COMERCIALES	0	0	100	18
TOTAL DLS	64	206	20	330

1. IXTAPA DISPONE DE 15096 HAS. COMERCIALIZABLES, DIVIDIDAS EN 641 LOTES.

2. LA DISTRIBUCION ES LA SIGUIENTE: 32 LOTES HOTELEROS, 13 CONDOMINIALES, 301 RESIDENCIALES Y 28 COMERCIALES, Y DE SERVICIOS, ADICIONALMENTE CUENTA CON 66 LOCALS COMERCIALES EN LA ZONA LA PUERTA.

3. HASTA 1981 SE HABIAN COMERCIALIZADO 18 LOTES HOTELEROS, 12 CONDOMINIALES, 209 RESIDENCIALES Y 66 COMERCIALES, ESTO ES EL 56% DE LOS PRIMEROS, EL 93% DE LOS CONDOMINIALES, EL 42.07% DE LOS RESIDENCIALES Y EL 100% DE LOS LOCALS UBICADOS EN LA ZONA COMERCIAL-LA PUERTA.

■ ESTOS DATOS HABLAN POR SI MISMOS DE QUE LA ESTRATEGIA PARA LA COMERCIALIZACION INMOBILIARIA TRAZADA POR FONATUR, AVANZA A LA ZONA DEMUY ALTA DEMANDA, LO QUE CONSOLIDAR LOS PROYECTOS DE INVERSION DESCRITOS CON ANTERIORIDAD.

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
B3.A PROYECTO ECONOMICO

ANALISIS.

PARO QUE LAS CONDI-
CIONES DE LOS LOTES EN IXTAPA NAUTICO SON DI-
FERENTES A LAS DE LOS VENDIDOS HASTA AHORA, Y QUE
SUS ATRACTIVOS PERMITIRAN AUMENTAR LA AFLUENCIA
TURISTICA Y DIVERSIFICAR EL MERCADO, SE HA ESTIMADO
QUE ESTOS LOTES POR REPRESENTAR UN NUEVO PRO-
DUCTO PARA LOS INVERSIONISTAS SE LOGRARAN VENDER -
EN 4 AÑOS, PLAZO EN EL CUAL SE CONSIDERA QUE EL -

AÑO DE OPERAR	NETEL	COSTOS RECIBIDOS	TAXES	ALUFOS	LOCAL R (OPERAR)	OTROS
1	24	30	14	18	28	40
2	30	32	14	18	28	40
3	31	32	14	20	28	40
4	34	34	14	20	28	40
5	33	34	14	22	28	40
6	33	34	14	22	28	40
7	35	34	14	22	28	40
8	35	34	14	22	28	40
9	35	34	14	22	28	40

* INCLUIR: GASTOS DE TURISMO, TRANSPORTES, ETC.

CENTRO DE ANIMACION ESTARIA FUNCIONANDO AL 100%. CABE MENCIONAR A FIN DE ESTABLECER UNA IDEA DE LA COMERCIALIZACION DE IXTAPA NAUTICO, QUE LOS PRECIOS DE TERRENOS SEGUN LA DIR. DE VENTAS FONATUR, FLUCTUAN ENTRE 15 Y 12 DLS./METRO CUADRADO.

■ DENTRO DE LOS BENEFICIOS AL PROYECTO CENTRO DE ANIMACION, NO SOLO SE CONTEMPLAN LOS MARGENES DE UTILIDAD ESPERADOS POR FONATUR (TABLA SUPERIOR), SINO QUE TAMBIEN SE CONSIDERAN AQUELLOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE TERRENOS Y DEL IMPUESTO FISCAL ASOCIADO A ESTOS, POR LO QUE PODEMOS SUPONER QUE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO ES AMPLIAMENTE SATISFACTORIA, Y POR LO TANTO LAS ZONAS TURISTICAS ALDEANAS AL PROYECTO SE VERIAN DIRECTAMENTE BENEFICIADOS AL AUMENTAR LA ATRACTIVIDAD DE ESTE CENTRO.

■ CON RESPECTO A LA ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ANIMACION, SE PROPONE SU COMERCIALIZACION MEDIANTE **CONCESIONES** A PARTICULARES.

■ OTRO PUNTO IMPORTANTE PARA ESTE ANALISIS LO CONSTITUYE LA **GENERACION DE EMPLEOS**, YA MENCIONADO EN LAS METAS Y OBJETIVOS DEL PROYECTO, ESTAS CIFRAS SE HAN CALCULADO DE ACUERDO A UNA TABLA DE INDICES DE FONATUR (GERENCIA DE PLANEACION URBANA). DE ACUERDO A ESTO LOS EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS POR EL CENTRO DE ANIMACION SON:

1. PARA LA ZONA ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL 300, Y 450 PARA LA ZONA RECREATIVA.

2. CONTANDO UN INDICE DE 2.0 PARA EMPLEOS INDIRECTOS GENERADOS, (ABASTOS, TRANSPORTACION, ETC.) TENEMOS APROXIMADAMENTE LA GENERACION DE 1000 EMPLEOS INDIRECTOS.

■ LOS FACTORES ANTERIORES, JUNTO A OTROS COMO LA **DISTRIBUCION DEL GASTO-TURISTA**, ANALIZADO EN UN CAPITULO PASADO, NOS DAN PIE A ESTABLECER UNA BREVE EVALUACION ECONOMICA PARA CADA UNA DE LAS DOS GRANDES ZONAS DEL CENTRO DE ANIMACION.

INSTALACION	EMPL. U.
1. MOQUES	2 CTO
2. VILLAS CONDOMINIOS	5 CTO
3. LOTES RECREATIVOS	1 LOTE
4. CENTROS COMERCIALES	2.5 LOCAL
5. OFICINAS ADMIN.	2.5 PL
6. CENTROS DE RECREACION	15 PL

EVALUACION.

COMO SE HA MENCIONADO EN EL PUNTO ANTERIOR, LA ZONA COMERCIAL, SOLAMENTE SE CONCESIONARA EN SUS AREAS MEDULARES, YA QUE EL PROYECTO CONTEMPLA ADEMÁS UNA ZONA TIPICA A MANERA DE FLAZA, CUYO FIN SERIA EL CONCENTRAR A LOS VENDEDORES AMBULANTES DE IXTAPA, PARA ASI BENEFICIAR LA IMAGEN URBANA, ESTA ZONA, ASI COMO LOS ESTACIONAMIENTOS, MIRADORES Y JARDINES, NO GENERARIAN UTILIDADES DIRECTAS, PERO CONSTITUYEN POR SI MISMAS FOCOS DE ATRACCION TURISTICA.

■ A CONTINUACION SE ESTIMA TENTATIVAMENTE LA INVERSION Y AMORTIZACION PARA LA ZONA COMERCIAL.

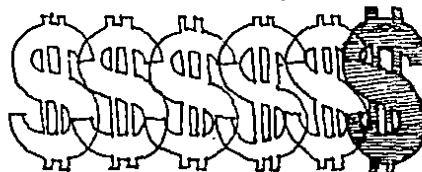
	M ²	COSTO PLS/M ²	SUBTOTAL	
AREAS CUBIERTAS APROX.	1,000	175	315,000	COSTO TOTAL \$ 405,000.00 US.
AREAS DESCUBIERTAS APROX	1,500	60	90,000	
				PRESUPUESTO DISPONIBLE \$ 420,000.00 US.

EGRESOS:

MANTENIMIENTO (5%) → 20,250
 IMPUESTO FEDERAL (0.005) → 2,025
 PAGO PPAL. (5 AÑOS) → 81,000
 INTERES/CAPITAL (4%) → 16,200
 TOTAL → 119,475

INGRESOS:

RENTA = 10 PLS/M² (12 MESES)
 AREA = 1800
 TOTAL → 216,000



UTILIDAD BRUTA:

96,525 DLS QUE REPRESENTA EL 44.70 %, CONTRA EL 45% CONSIDERADO POR FONATUR PARA EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

EVALUACION.

SE PRETENDE QUE EN EL ESPACIO PARA LA ZONA RECREATIVA SE COMPENSEN LAS INSTALACIONES GRATUITAS CON LAS CONCESSIONADAS, ASI COMO LAS QUE REQUIERAN EL PAGO DE UNA TARIFA, LO QUE VA ENCAMINADO A LOGRAR UNA AUTOSUFICIENCIA ECONOMICA DEL PARQUE.

EL TENER ESPACIOS PARA DIFERENTES ACTIVIDADES PROVOCA INTERES EN LOS USUARIOS Y LES BRINDA LA POSIBILIDAD DE ESCOGER, DEBIDO A QUE ALGUNAS INSTALACIONES SON MAS ATRACTIVAS QUE OTRAS, LA PLANEACION DEL PARQUE CONTEMPLA EL UTILIZAR ESTAS COMO POLOS DE ATRACCION QUE SERVIRAN DE APOYO A INSTALACIONES MENOS CONCURRIDAS. EL PLANTEAMIENTO ASEGURA LA UTILIZACION DEL PARQUE Y POR LO TANTO EL CUMPLIMIENTO DE SU FUNCION SOCIAL.

■ A CONTINUACION SE ESTIMA TENTATIVAMENTE LA INVERSION Y AMORTIZACION PARA LA ZONA RECREATIVA.

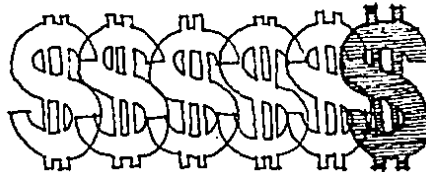
	M ²	COSTO DLS/M ²	SUBTOTAL	
AREAS CUBIERTAS APROX.	2,500	175	437,500	COSTO TOTAL \$ 557,500.00 U.S.
AREAS DESCUBIERTAS APROX.	2,000	60	120,000	
				PRESUPUESTO DISPONIBLE \$ 586,666.66 U.S.

EGRESOS:

MANTENIMIENTO (746) → 39,025
 IMPUESTO FISCAL (2005) → 2,787
 PAGO FISCAL (5 AÑOS) → 111,500
 INTERES/CAPITAL (4%) → 22,300
 TOTAL → 175,612

INGRESOS:

RENTA = 10 DLS/M² X (12 MESES)
 AREA = 2500
 TOTAL → 300,000



UTILIDAD BRUTA:

124,388 DLS. QUE REPRESENTA EL 41.46%, CONTRA EL 40% CONSIDERADO POR FONATUR PARA EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS.

DESCRIPCION.

EL PROYECTO IXTAPA-ZIHUATANEJO, SE ENCAUZO PARA OBTENER UN PRODUCTO TURISTICO DE PLAYA, A TRAVES DEL OPTIMO APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS, BUSCANDO UN EQUILIBRIO ECOLOGICO ENTRE LOS PROPIOS ATRACTIVOS Y LOS USOS Y ACTIVIDADES URBANAS, GENERADOS POR SU EXPLOTACION.

■ PARA TAL EFECTO SE DEFINIO UNA ZONIFICACION Y USO DEL SUELO QUE A PARTIR DE LOS ANALISIS FISICOS, CLIMATICOS, DE MERCADO, INFRAESTRUCTURA, ETC. SELECCIONARA AGUERE LAS ACTIVIDADES Y USOS FACTIBLES NECESARIOS A DESARROLLAR, TODO ELLO EN CONFORMIDAD CON LA IMAGEN URBANA Y LA ARQUITECTURA DEL PAIS QUE DESEADO.

■ EL PROYECTO FUE PLANEADO PARA DESARROLLARSE EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 4245 HECTAREAS Y EN TERMINOS GENERALES -

PRESENTA LA SIGUIENTE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO:

1. ALDAMIENTO TURISTICO; APTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE VILLAS, CONDOMINIOS, HOTELES, LOTES RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ESPECIALES COMO ZONAS PARA CAMPAMENTO Y TRAILER PARK, ARENAS DE LOTES EN LA MARINA.

2. HABITACION; DIVIDIDA EN VIVIENDA DE ALTA, MEDIA Y BAJA DENSIDAD.

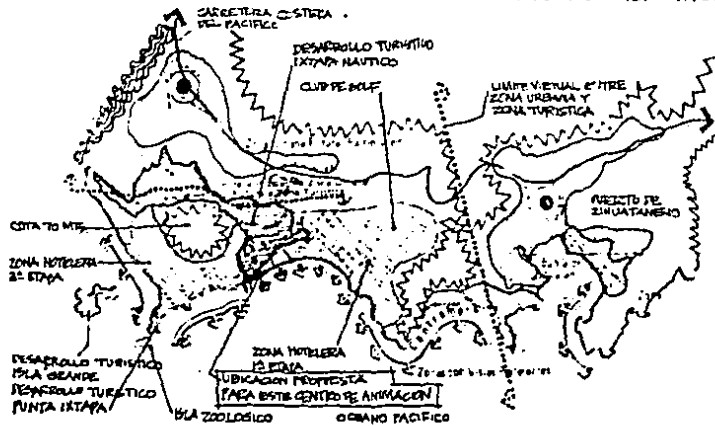
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS TURISTICOS, SE REQUIERE A ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, SUBESTACIONES ELECTRICAS, TANQUES DE REGULARIZACION, ESTABILIZADORES, PLANTAS DE TRATAMIENTO Y EDIFICIOS PARA LA ADMINISTRACION, Y ACTIVIDADES SOCIALES.

4. RECREACION TURISTICA Y URBANA, INCLUYE PLAYAS RECREATIVAS, CENTROS DEPORTIVOS, ZOOLOGICOS, ETC.

5. ESPACIOS ABIERTOS; A ESTE USO CORRESPONDEN LOS CUERPOS DE AGUA, MANGLARES, FARALLONES Y ACANTILADOS, ISLOTES, AREAS DE RESERVA ECOLOGICA, Y AREAS VERDES.

6. VIALIDADES, INCLUYE LOS 3 TIPOS DE VIALIDADES TRADICIONALES: PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y TERCARIAS, DE TAL MANERA QUE SE CUBRAN TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE COMUNICACION INTERNA Y EXTERNA.

ESTRATEGIA	
1	ESTRATEGIA
2	PROGRAMA DE DESARROLLO
3	PLANES OPERATIVOS
4	REGULACIONES
5	DETALLES DEL PROYECTO

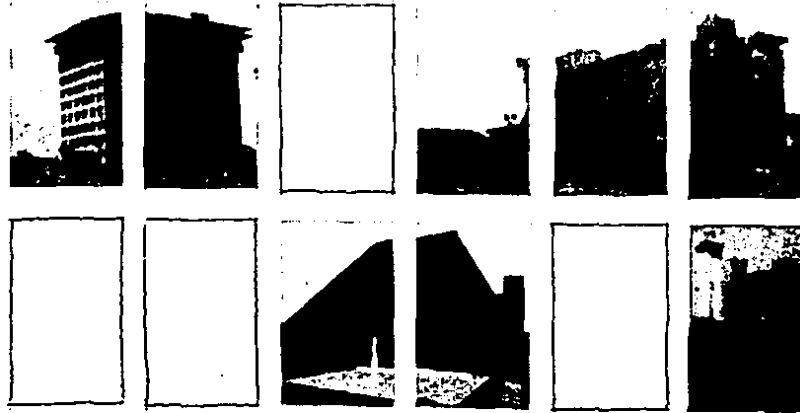


CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
B4.P MAESTRO

ANALISIS. EL PLAN MAESTRO CONTEMPLA 2 TIPOS DE CENTROS O ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, EL LLAMADO DE SUBCENTRO, YA EN FUNCIONAMIENTO, REPRESENTADO POR LA ZONA COMERCIAL LA PUERTA Y EL ESPECIALIZADO, ASÍ COMO AL QUE ESTE PROYECTO SE PRETENDE ENFOCAR.

■ EN CUANTO A LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL, EL PLAN MAESTRO ESTABLECE QUE SU DISTRIBUCION SE LOCALIZARA EN SITIOS ESTRATEGICOS DONDE LA DENSIDAD TURISTICA ES MAYOR, DE TAL SUERTE QUE PERMITA DISMINUIR LOS DESPLAZAMIENTOS DE LOS CONSUMIDORES Y APROVECHAR MEJOR LA CONCENTRACION DE ACTIVIDADES Y DE POBLACION FLOTANTE; ASI MISMO, ESTAS INSTALACIONES ENRIQUEZON EL PAISAJE URBANO POR LA CREATIVIDAD QUE REQUIEREN LAS EDIFICACIONES DE CARACTER COMERCIAL TALES COMO RESTAURANTES, CAFETERIAS, BOUTIQUES, ETC.

■ EL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO, SE DISTRIBUYO EN EL PLAN MAESTRO EN FORMA SIMILAR A LA DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y CON CARACTERISTICAS ESPECIALES DE ACUERDO A LA ZONA PREVISTA PARA OFRECER ESTOS SERVICIOS, A TRAVES DE CENTROS DE REUNION Y CONVIVENCIA SOCIAL.



SELECCION.

LA SELECCION DE IXTAPA-ZIHUATANEJO PARA DESARROLLAR UN NUEVO DESTINO TURISTICO INTERZONAL, EN COMPARACION CON OTROS SITIOS VIAJEROS DE LA ZONA DEL PACIFICO, SE APOYO EN SU LOCALIZACION ESTRATEGICA PARA IMPULSAR LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE LA REGION Y EN LA ALTA CALIDAD DE SUS ATRACTIVOS NATURALES.

■ SU LOCALIZACION ES ESTRATEGICA POR SU CERCANIA CON LAS PRINCIPALES GENERADORAS DE TURISMO EN MEXICO Y ESTADOS UNIDOS, A 2 HORAS DE LOS ANGELES, O DE NUEVA YORK Y, 75 MINUTOS DE LA CIUDAD DE MEXICO (TIEMPOS AEREOS, VEASE CAP. 06 COMUNICACIONES).

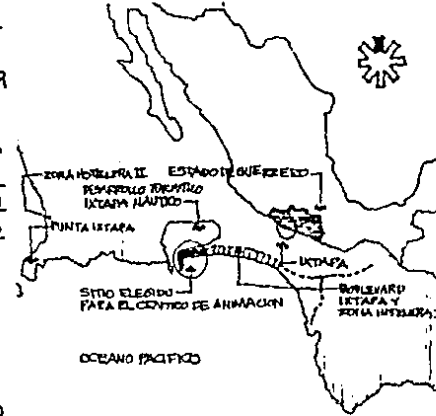
■ IXTAPA SE LOCALIZA EN LA REGION DE LA COSTA GRANDE DEL ESTADO DE QUERETERO, A 240 KM. DEL PUERTO DE ACAPULCO, Y CON UNA SUPERFICIE DE 2015 HECTAREAS, A 0 KM. DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO.

■ LA SUMA DE FACTORES FISICO NATURALES, QUE CONDICIONAN EL AREA DE DESARROLLO DEL PROYECTO IXTAPA, HAN SIDO APROVECHADOS RACIONALMENTE PARA OPTIMIZAR SU EXCEPCIONAL CALIDAD, CON EL PROPÓSITO DE FORTALECER Y INVERSIÓN EN LA ACTIVIDAD TURISTICA DEL PAIS.

■ LA SELECCION DEL SITIO PARA EL CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA, OBEDECE A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

VIALIDAD.

EL SITIO SE LOCALIZA EN EL BOULEVARD IXTAPA AVENIDA PRINCIPAL DEL DESARROLLO, COMUNICADO DIRECTAMENTE CON LA ZONA HOTELERA Y CON EL DESARROLLO NAUTICO. SU UBICACION LE PERMITE TENER DOS FRENTE DE AGUA, HACIA EL MAR Y HACIA LA MARINA IXTAPA-NAUTICO, FACILITANDO LA CAPTACION DE VEHICULOS ACUATICOS, SU SITUACION EN EL ACCESO A LA MARINA, LE PERMITE Y FAVORECE NO SOLO A PROPORCIONAR LOS SERVICIOS PROGRAMADOS EN EL PROYECTO, SINO QUE SE LOGRA ESTABLECER UNA IDENTIDAD EN EL USAR DE CARACTERISTICAS NETAMENTE NAUTICAS. LAS VIALIDADES QUE LE SIRVEN AL TERRENO PROPORCIONAN COMODIDAD AL VISITANTE Y FACILIDAD DE ABASTO.



INFRAESTRUCTURA. EL TERRENO ELEJIDO CUENTA ACTUALMENTE CON AGUA POTABLE, DRENAJE, TELEFONO Y ELECTRICIDAD, FACTORES QUE FACILITAN LA CONSTRUCCION Y OPERACION DEL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO EN IXTAPA (LA DOTACION DE ESTOS SE ESTUDA POSTERIORMENTE).

PAISAJE. SE CONSIDERO QUE EL ANALISIS DE LOS FACTORES NATURALES, - CONSTITUYAN UN FACTOR MUY IMPORTANTE PARA LA SELECCION DEL SITIO.

■ EL TERRENO SE LOCALIZA EN LA PLAYA ESCOLLERAS A FIN DE PROPORCIONAR UNA **VENTANA** AL DESARROLLO TURISTICO, IGUALMENTE ACCESIBLE TANTO AL RESIDENTE COMO AL VISITANTE, ASI MISMO SE HA CONSIDERADO QUE **EL SITIO ES IDONEO** PARA EL DESARROLLO DE ESTE: "**CENTRO DE ANIMACION**", POR LAS POSIBILIDADES QUE IMPLICA EL OFERTAR EL PRODUCTO DE PLAYA DE UNA MANERA PECULIAR, DIVERSIFICANDO LAS ACTIVIDADES QUE USUALMENTE SE DAN EN ELLA.

■ LA TOPOGRAFIA Y SUPERFICIE HAN SIDO CONSIDERADAS COMO APTAS, DEBIDO A LAS CARACTERISTICAS MULTIFUNCIONALES DEL PROYECTO (NEGOS INFANTILES, COMERCIOS, ALBERCAS, OFICINAS, ETC.).

CRITERIOS DE SELECCION DEL SITIO				
CONCEPTO	INDICADOR	CRITERIO	IXTAPA NATALIC	PUNTA IXTAPA
TOPOGRAFIA	7	SEMI PLANO	3	21
		ACCENTUADO	2	
		MUY ACCIDENTE	1	
RELACION CON ZONA TURISTICA	8	BUENA	3	24
		REGULAR	2	
		MALA	1	
RELACION CON ZONA URBANA	9	BUENA	3	24
		REGULAR	2	
		MALA	1	
FACILIDAD DE ABASTECIMIENTO	6	TOTAL	3	24
		REGULAR	2	
		ESCASA	1	
FACILIDAD DE IDENTIFICACION	8	EXCELENTE	3	24
		REGULAR	2	
		INDIFERENTE	1	

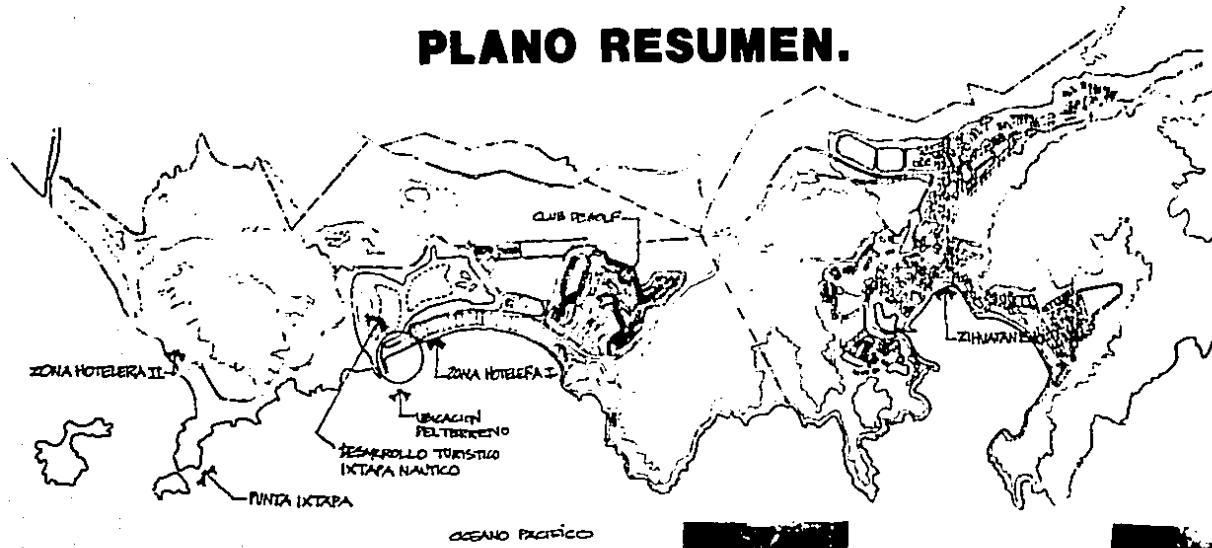
■ POR ULTIMO, PODEMOS ESTABLECER QUE EL SITIO ELEJIDO SE LOCALIZA EN EL PUNTO MEDIO DE LOS DOS POLOS INICIALES DEL DESARROLLO - IXTAPA; (HOTEL CAMINO REAL Y HOTEL MEDITERRANEE), Y CONSIDERAR QUE EL DESARROLLO CRECE HACIA SU ZONA CENTRAL, LUGAR OPTIMO PARA EL CENTRO DE ANIMACION POR LA AMPLITUD DE SU RANGO DE ACCION, SU ACCESIBILIDAD Y SU CONCEPCION COMO UN FUTURO PULMON ECOLOGICO AL DESARROLLO IXTAPA.

■ EL CUADRO ESTABLECE UNA BREVE - COMPARACION CON OTRO SITIO QUE DENTRO DE LA ZONA TURISTICA, PRESENTABA POSIBILIDADES PARA EL PROYECTO.

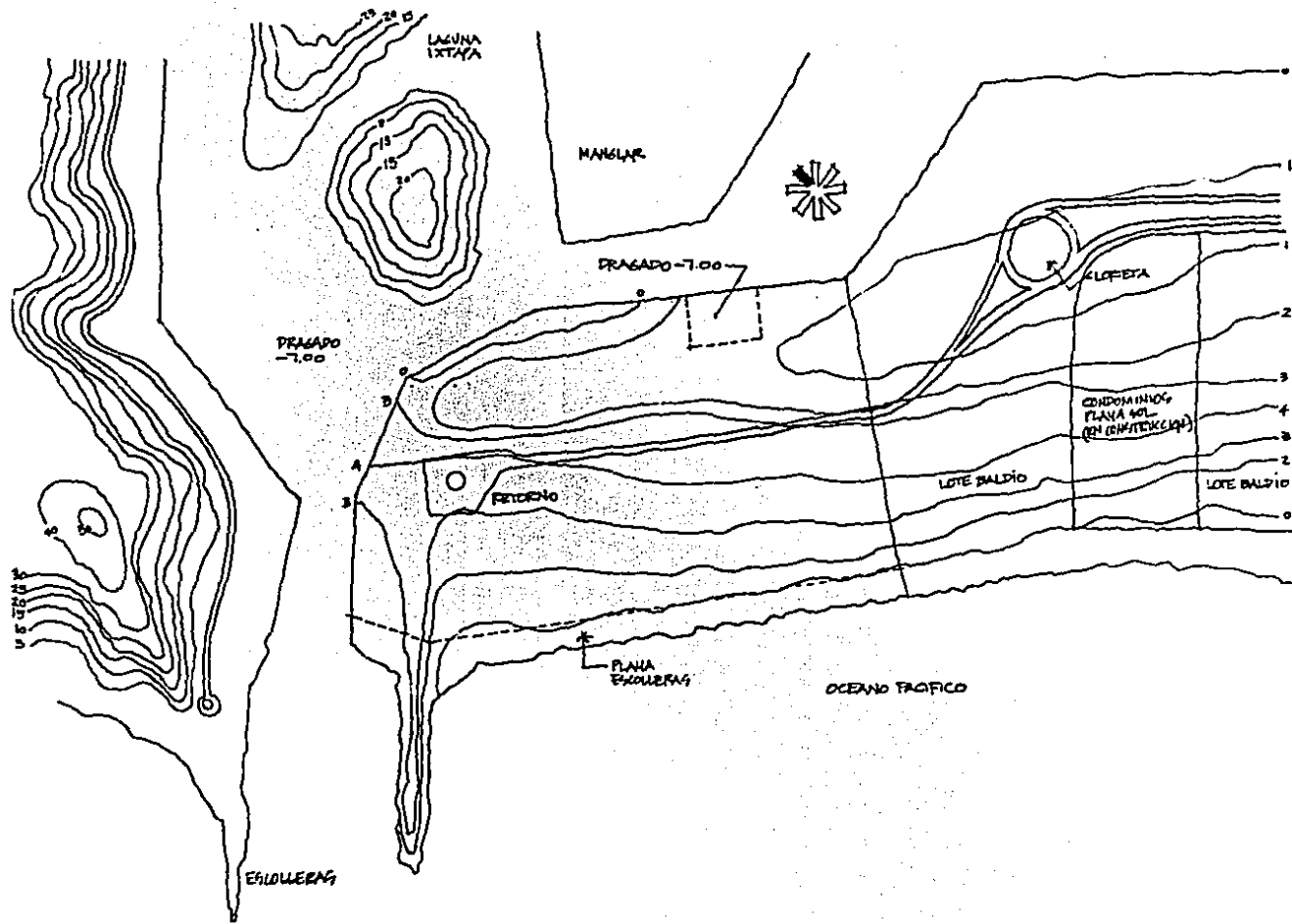
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA - NAUTICO Y RECREATIVO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

C.T.E. SECCION

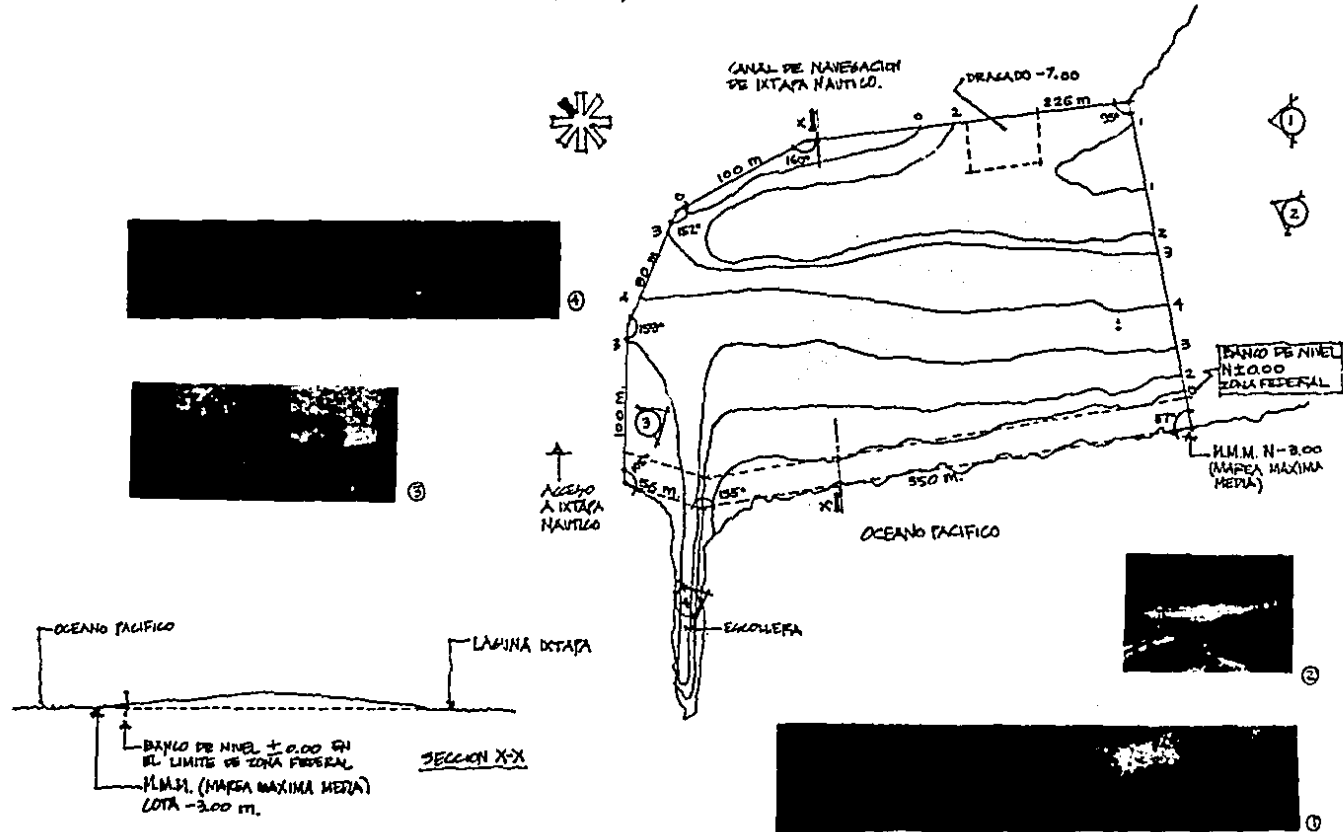
PLANO RESUMEN.



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
C2.T.P. ARENO



DESLINDE. EL TERRENO PROPUESTO PARA EL CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 57,570 M² (VEASE TAMBIEN CAPITULO C3, DESCRIPCION)



ENTORNO.

ES INDUBITABLE QUE CUANDO SE PIENSA EN UN LUGAR TURISTICO PARA VACACIONAR, DE INMEDIATO VIENEN A LA MENTE LAS IMAGENES DE PALMERAS, SOMBRILLAS PARA EL SOL, TRAJES DE BAÑO, MAR, ETC.

■ TURISTICAMENTE HABLANDO, EL LUGAR ES CONSIDERADO EL SEGUNDO MAS CARO EN LA REPUBLICA, PERO IXTAPA RECOMPENSA CUALQUIER ESFUERZO -- VIAJAR A ESTE CENTRO VACACIONAL ES COMO UNA III VERSION EN UNO MISMO.

■ EN LA ZONA TURISTICA SE LOCALIZAN INSTALACIONES DE GRAN TURISMO Y DE CINCO ESTRELLAS, ENTRE ESTOS URMOS SE ENCUENTRA EL CLUB MEDITERRANEE, EL PRESIDENTE, EL RIVIERA Y EL HOLIDAY INN; CON LA CLASIFICACION DE GRAN TURISMO ES POSIBLE ELEJIR ENTRE EL SHERATON, EL DOGARD, EL KRYSYAL Y FINALMENTE EL CAMINO REAL, TODOS ELLOS OFRECEN SERVICIOS DE RESTAURANTE PISCINA, BAR Y TODAS LAS COMODIDADES DE UN GRAN HOTEL. (VER PLANO RESUMEN).

■ PARA COMER EN IXTAPA SON RECOMENDABLES EL RESTAURANT DETOS AND QUIQUES, PARA MARISCOS, EL VILLA SAURA PARA COMIDA ORIENTAL, EL BOVAS PARA COMIDA ITALIANA Y PARA COMIDA MEXICANA EL RESTAURANT LOS MANDILES.

■ EN CUANTO A LA VIDA NOCTURNA, IXTAPA CUENTA CON 4 DISCOTEQUES: CHRISTINE, CONSIDERADA LA DE MENOR AMBIENTE, JOY, LA ESFERA DEL CAMINO REAL Y LA ZANCA DEL HOTEL SHERATON, ALGUNOS HOTELES ORGANIZAN CADA VIERNES Y SABADO LAS LLAMADAS NOCHES MEXICANAS, FESTIVOS MUY ANIMADOS Y CON GRAN DEMANDA.

■ EN EL CAPITULO ESTADISTICAS SE ABORDAN CON MAYOR DETALLE LAS ACTIVIDADES PREFERIDAS EN IXTAPA, COMO SE PUEDE OBSERVAR, EL ENTORNO QUE ROPEA EL SITIO ELEJIDO PARA UN CENTRO DE ANIMACION ES DE CARACTER NETAMENTE TURISTICO Y CUYO EQUIPAMIENTO Y CARACTERES ESTAN ENFOCADOS A BRINDAR MAYOR COMFORT Y SERVICIO A LA ACTIVIDAD TURISTICA.

TERRENO.

EL SITIO ELEJIDO PARA EL PROYECTO DE UN CENTRO DE ANIMACION PRESENTA LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

■ LOCALIZADO EN LA PARTE CENTRAL DE IXTAPA, LIMITADO POR EL CAMINO REAL Y EL HOTEL CLUB. MED EN SUS EXTERNIOS, POR UNA ZONA DE RESERVA ECOLOGICA QUE AQUI SE



PROYONE AL NORTE Y AL SUR POR EL OCEANO PACIFICO.

■ SE UBICA EN LA PLAYA ESCOLLERAS, PROLONGACION DE LA PLAYA EL PALMAR, SITIO DEL - EMPLAZAMIENTO DE LA 1ª ETAPA HOTELERA, CONSTITUYENDO ASI LA PLAYA MAS CONCU - RRIADA DE IXTAPA.

■ SU LOCALIZACION ES ESTRATEGICA NO SOLO POR SERVIR A LA PRIMERA Y SEGUNDA FRONTERA HOTELERA, SINO ADEMAS POR ENCONTRARSE DENTRO DEL AREA IXTAPA NAUTICO.

■ SU POSICION LE PERMITE AL CENTRO DE ANIMACION SER UN ELEMENTO PRIMORDIAL - EN EL PAISAJE URBANO DE IXTAPA, Y UN PUNTO DE REFEREN - CIA, NO SOLO POR ESTAR FRENTE AL MAR, SINO POR ENCONTRARSE EN EL PUNTO DE REMATE VISUAL MAS IMPOR - TANTE DEL BLV. IXTAPA (PRINCIPAL AV. COSTERA).



■ EL TERRENO PRESENTA LAS SIGUIENTES COLINDANCIAS: AL NORTE CON LA LAGUNA IXTA - PA (DESARROLLO IXTAPA NAUTICO), AL SUR CON EL OCEANO PACIFICO (PLAYA ESCOLLERAS), AL ORIENTE UN LOTE BALDIO (2 HAS) Y AL PONIENTE LAS ESCOLLERAS DE ACCESO A IXTAPA NAUTICO.

■ EL TERRENO CUENTA CON UNA LINEA DE PALMERAS DE APROXIMADAMENTE 7000 M² EN SU PARTE MEDIA SUPERIOR.

■ COMO PUEDE APRECIARSE EN EL PLANO, SU TOPOGRAFIA ES ELEVADA AL CENTRO.

■ PARA LA VEGETACION Y OTROS ASPECTOS DEBERAN CONSULTARSE LOS CAPITULOS DE CLIMATOLOGIA/INFRAESTRUCTURA, TERRENO, ETC.



EVALUACION. LAS CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS -

PREDOMINANTES EN LA TOTALIDAD DEL ESTADO DE GUERRERO, CORRESPONDEN PRINCIPALMENTE A CLIMAS CALIDOS, SEMICALIDOS, TEMPLADOS Y CON INVIERNOS SECOS; EL CLIMA PREDOMINANTE EN LA ZONA DE IXTAPA ES CALIDO SUB-HUMEDO, CON PERIODOS DE LLUVIAS SEPARADOS POR SEQUIAS INTRAESTIVALES, CON LLUVIAS DE VERANO.

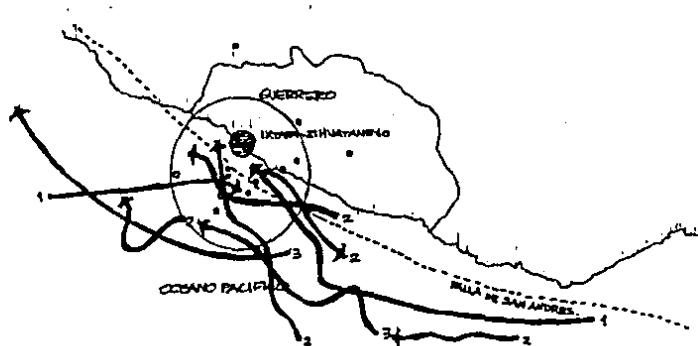
■ LA PRECIPITACION PLUVIAL DETERMINA LA COLORACION CARACTERISTICA DE LA VEGETACION DE EL SITIO, EN LAS EPOCAS DE SEQUIA SE DA UN COLOR PARDUZCO Y EN EPOCAS DE LLUVIA UN VERDE PAVIDERANTE.

■ RESPECTO AL ASOLEAMIENTO, EN EL VERANO ESTE REFLEJA UN INDICE PROMEDIO DE 571 HORAS Y, PARA EL OTORO DE 420 HORAS, APROXIMADAMENTE.

■ COMPARANDO LOS PRINCIPALES ASPECTOS CLIMATOLOGICOS DE LA ZONA CON RESPECTO A OTROS DESTINOS NACIONALES E INTERNACIONALES LOCALIZADOS EN EL OCEANO PACIFICO, RESULTA LO SIGUIENTE: LA TEMPERATURA MEDIA DE IXTAPA ES DE 27.7° C, ACAPULCO 28°C, HONOLULU E HILO REGISTRAN UNA TEMPERATURA MEDIA DE 24.4°C Y 22.8°C RESPECTIVAMENTE, DEL NUMERO DE DIAS CON PRECIPITACION PLUVIAL, HONOLULU E HILO REGISTRAN 99 Y 264 DIAS RESPECTIVAMENTE, IXTAPA REGISTRO 78 DIAS, Y ACAPULCO REGISTRO 62 DIAS DE PRECIPITACION.

■ COMO SE HA OBSERVADO EN ESTA COMPARACION TENEMOS QUE EL BALANCE ES FAVORABLE PARA IXTAPA EN TODOS LOS CASOS.

SISMOS Y CICLONES.

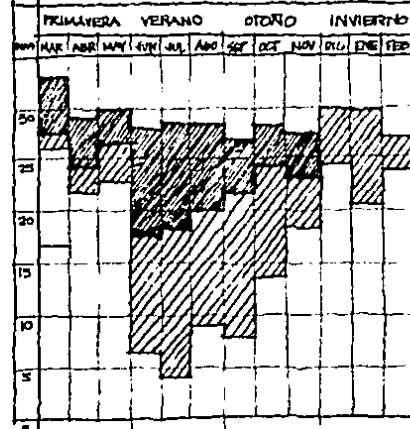


• EFICIENTES SISMICOS DE MAYO 1971
A MAYO 1980

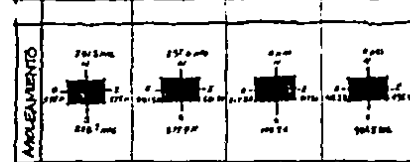
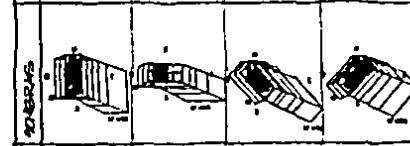
1. TROPICACION TROPICAL
2. TORMENTA TROPICAL
3. HURACAN



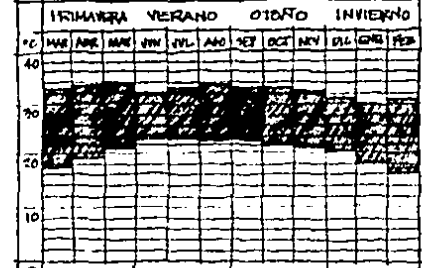
NUBOSIDAD



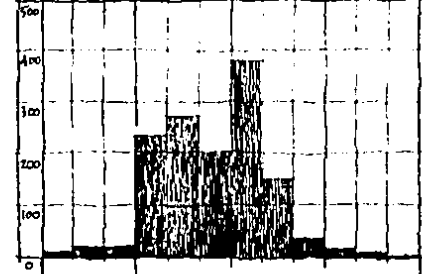
ASOLEAMIENTO



TEMPERATURA



PRECIPITACION

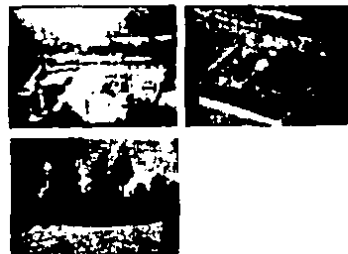


VIENTOS



AGUA. INICIALMENTE, EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA LA ZONA TURISTICA DE IXTAPA, Y EL DE LA CIUDAD DE ZIHUATANEJO ESTABAN SEPARADOS, Y SE ENCONTRARON FUENTES ADECUADAS PARA ABASTECER AMBOS CENTROS DE CONSUMO. LA PRINCIPAL FUENTE SE CONSTITUYE POR UNA GALERIA DE POZOS A LO LARGO DEL RIO IXTAPA, A 9 KM. DE LA ZONA TURISTICA HACIENDO UNA INTERCOMUNICACION CON EL SISTEMA DE ZIHUATANEJO. LA TUBERIA MAESTRA DEL AGUA, LA PLANTA DE ALMACENAMIENTO Y TRATAMIENTO, ASI COMO LA RED DE DISTRIBUCION SE TERMINARON A MEDIADOS DE 1975.

LA LINEA DE CONDUCCION PARA LA ZONA TURISTICA, TIENE UNA CAPACIDAD DE 200 LITROS/SEG. PARA ABASTECER 8100 CUARTOS HOTELEROS, CON UNA LONGITUD DE 5 KM., Y CUYO TANQUE DE ALMACENAMIENTO TIENE UNA CAPACIDAD DE 600 M³, ADICIONALMENTE CUENTA CON UN TANQUE DE REGULACION CON CAPACIDAD DE 1500 M³. EL TERRENO PROPUESTO PARA EL CENTRO DE ANIMACION CUENTA YA CON LA LINEA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE INSTALADA.



DRENAJE. LA PLANTA DE TRATAMIENTO SANITARIO DEL DRENAJE FUE DISEÑADA ORIGINALMENTE UTILIZANDO POZOS DE OXIDACION, PERO DEBIDO A COSTOS DEL TERRENO Y AL TIPO DE SISTEMAS DE BOMBEO REQUERIDOS, FOMATUR INSTALO UNA PLANTA DE TRATAMIENTO BIOLOGICO CON VENTILACION MECANICA, SITUADA A UN KM. DE LA ZONA HOTELERA. LAS AGUAS TRATADAS SE UTILIZAN PARA RIEGO DE AREAS VERDES Y LA CALIDAD DEL AFLUENTE DE LA PLANTA CUBRE TODOS LOS REQUERIMIENTOS EN MATERIA DE PROTECCION DEL AMBIENTE.

CONCRETAMENTE EL TERRENO QUE NOS OCUPA CUENTA CON LAS LINEAS DE DRENAJE, INSTALADAS Y LA VALIADAD CORRESPONDIENTE CON EL SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL Y POZOS DE VISITA YA EN FUNCIONAMIENTO.

ELECTRICIDAD. LA FUENTE DE ENERGIA ELECTRICA PARA EL PROYECTO CENTRO DE ANIMACION, ESTA INTEGRADA AL SISTEMA NACIONAL DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD. LA LINEA SE UNE AL SISTEMA HYDROELECTRICO ENTRE ACAPULCO Y LAS PLANTAS GENERADORAS SOBRE EL RIO BALSAS (LA VILLITA

E INFIERNILLO), EL PROYECTO SE COMPLEMENTA CON DOS LINEAS ALIMENTADORAS, MAS INSTALACIONES SUBTERRANEAS.

PARTICULARMENTE EL TERRENO PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL CENTRO DE ANIMACION QUE SE PROPONE, CUENTA YA CON LA ELECTRIFICACION ADECUADA, E INCLUSIVE CON AUMBRADO PUBLICO.

OBRAS MARINAS. SE CONSTRUYERON 2 ESCOLLERAS PARA PROTECCION EN EL ACCESO DE EMBARCACIONES, CONSTRUIDAS DE ROCA Y ANILADORES DE CONCRETO EN LA CORDONA, SE COMPLEMENTAN ESTAS OBRAS CON UN CANAL, PRODUTO DEL DRAGADO EN EL INTERIOR DE LA LAGUNA IXTAPA PARA EL ACCESO DE EMBARCACIONES Y COMUNICAR EL MAR CON LA LAGUNA, SITIO DEL DESARROLLO IXTAPA NAUTICO Y PUERTA DE ACCESO A UNO DE LOS DOS FRENTES DE AGUA DE ESTE CENTRO DE ANIMACION.



■ EN ESTE CAPITULO SE ESTUDIARAN LAS FACILIDADES DE COMUNICACION Y ACCESO - QUE EJERCEN UNA INFLUENCIA DIRECTA EN EL EXITO DE ESTE **CENTRO DE ANIMACION** EN IXTAPA, COMO SE HA MENCIONADO, LA LOCALIZACION DE IXTAPA EN EL ESTADO DE GUERRERO, CUYA POTENCIALIDAD ES NETAMENTE TURISTICA, PROPORCIONA LA POSIBILIDAD DE LOGRAR UN MAYOR IMPACTO EN EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA REGION, APENAS DE OFRECER SIMULTANEAMENTE CON ACAPULCO, UN PRODUCTO **CONJUNTO Y COMPLEMENTARIO** A FIN DE APROVECHAR LA SOBRE DEMANDA ESTACIONAL EN LOS SERVICIOS TURISTICOS DEL ESTADO, POR LO QUE ESTE BREVE ANALISIS PARTE DE LAS GENERALIDADES DEL ESTADO DE GUERRERO.

TELECOMUNICACIONES.

RADIO. EL ESTADO CUENTA CON 16 RADIODIFUSORAS COMERCIALES AM. Y FM.

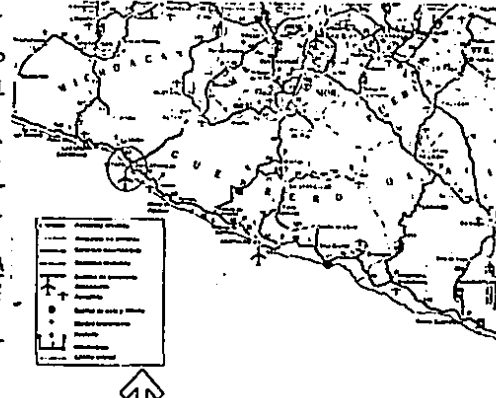
TELEVISION. EL ESTADO RECIBE LA SEÑAL DE EMISORAS DE LA CD. DE MEXICO POR MICROONDAS Y LAS DIFUNDE A LAS DISTINTAS LOCALIDADES, ENTRE LAS CUALES, - IXTAPA ZIHUATANEHO RECIBE SOLAMENTE EL CANAL 2.

CORREOS. EN 1975, EL ESTADO DE GUERRERO CONTÓ CON 279 OFICINAS DE CORREOS.

TELEGRAFOS. LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DE TELEGRAFOS PROPORCIONA UN SERVICIO SIGNIFICATIVO EN EL ESTADO, ACTUALMENTE TRABAJAN 46 ADMINISTRACIONES TELEGRAFICAS.

TELEX. EL ESTADO CUENTA CON UNA CENTRAL TELEX, LOCALIZADA EN ACAPULCO, DE LA CUAL DEPENDEN 78 ABONADOS.

MICROONDAS Y CORRIENTES PORTADORAS. A TRAVES DE LA PU-



LOCALIZACION GEOGRAFICA DE LA REGION

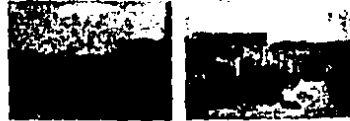
TA 18, QUE COMPRENDE CHILCHIMETZIN - ACAPULCO, ESTAN ENLAZADAS EN EL RESTO DEL SISTEMA 6 LOCALIDADES: TAXCO, IGUALA, CHILPANCINGO, CHILAPA, ACAPULCO E IXTAPA.

TELEFONOS. SE ENCUENTRAN INSTALADAS 70 OFICINAS QUE PROPORCIONAN SERVICIO A TODOS LOS SECTORES, CUENTA CON 26,352 LINEAS Y 54,857 APARATOS, DE LOS CUALES APROXIMADAMENTE EL 5% CORRESPONDEN A COSTA GRANDE, EMPLAZAMIENTO DE IXTAPA.

TRANSPORTES.

CARRETERAS. LA RED CARRETERA PAVIMENTADA SE COMPONE DE 1618 KM., TENIENDOSE EN LA ACTUALIDAD POR CADA KILOMETRO DE RED TRONCAL 5 KM. DE CAMINOS ALIMENTADORES.

CAMINOS REVESTIDOS. CUENTA CON 5,758 KM. QUE CONTRIBUYEN AL DESARROLLO SOCIOECONOMICO DE LAS REGIONES MARGINADAS DEL ESTADO.



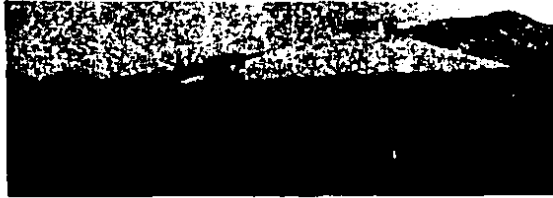
VIAS FERREAS. EL ESTADO CUENTA CON 553 KM. DE VIAS FERREAS, CORRESPONDIENTES AL TRAMO DE RUTA MEXICO - IGUALA A BALSAS, LOCALIZADA EN LA SUBREGION NORTE, ESTA VIA CRUZA POR 13 LOCALIDADES DEL ESTADO.

RED PORTUARIA. EL ESTADO CUENTA CON 3 PUERTOS, ACAPULCO Y ZIHUATANEHO, QUE SON PUERTOS DE ALTA Y CABOTAJE Y EL PUERTO DE PAPANOA O PUERTO ESCONDIDO EN LA COSTA GRANDE, CUENTA ADEMÁS CON LAS BAHIAS DE TEQUEPA, EN PAPANOA MUNICIPIO DE TELPAN, LA DE POTOSI CON SERVICIOS DE CABOTAJE, LA DE ZIHUATANEHO CON BOCA NA CERRADA, LA DE SN. JUAN DE DIOS, FORMADO POR LAS PUNTA DE MAJAHUITA E IXTAPA Y LA DE PETACALCO QUE TIENEN ATRACAPERO MARITIMO.

SERVICIOS PORTUARIOS. ACAPULCO CUENTA CON 3 MUELDES, DE CABOTAJE, FISCAL Y DE PASAJEROS, ZIHUATANEHO ESTA CONSIDERADO PUERTO DE CABOTAJE, YA QUE EL MOVIMIENTO DE CARGA ES REGIONAL Y DE ESCASA CANTIDAD.

AEROPUERTOS. EL ESTADO CUENTA CON DOS AEROPUERTOS INTERNACIONALES; EL AEROPUERTO JUAN N. ALVAREZ DE ACAPULCO Y EL AEROPUERTO DE IXTAPA ZIHUATANEHO, ESTE ULTIMO QUE NOS OCUPA PERMITE LA OPERACION DE AVIONES TIPO DOUGLAS, DC9 Y BOEING B-727-200, EN DISTANCIAS EQUIVALENTES A VUELOS DIRECTOS DE LOS ANGELES, MERIDA, HOUSTON, Y ACTUALMENTE PROPORCIONA UN VE-

LO IXTAPA-MEXICO-PARIS, ESTE AEROPUERTO TIENE CAPACIDAD PARA ATENDER 1400 PASAJEROS/HORA.
EL ESTADO CUENTA ADemás CON DOS AEROPUERTOS DE COMUNICACION LOCAL, CHIL PANUNSO Y ZACACONUCA, 3 AEROPUERTOS DE CORTO ALCANCE Y 33 AEROPISTAS.



48

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
C6.C. COMUNICACIONES

ESTUDIO.

A SOLICITUD DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, (FONATUR), GEOTEC S.A. EFECTIVO EN EL AREA DE MANGLAR DE LA LAGUNA IXTAPA, SITIO DEL DESARROLLO TURISTICO IXTAPA NAUTICO EL ESTUDIO DE SUELO. ESTA AREA SE HA DELIMITADO PARA SU ESTUDIO POR EL BULEVAR IXTAPA, EL PASO DE LAS GARZAS, EL PASO PUNTA IXTAPA Y EL NACIDO FULCOSO SITUADO AL PONIENTE. -

■ EL ESTUDIO TIENE POR OBJETO CONOCER EL ESPESOR Y PROPIEDADES DE LOS SUELOS QUE EXISTEN EN LA LAGUNA, ESTABLECER LA ZONIFICACION DE LOS MISMOS, Y SUS IMPLICACIONES EN OBRAS DE TIPO INMOBILIARIO Y NAUTICO, COMO INFORMACION PARA CONSIDERAR EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL AREA. DESDE EL PUNTO DE VISTA **GEOLOGICO**, LOS DEPOSITOS SUPERFICIALES QUE PREDOMINAN EN EL AREA SON DEL TIPO DE PANTANO DE LAGUNA COSTERA, CONSTITUIDOS POR TURBA Y SUELOS CON ALTO CONTENIDO DE MATERIA ORGANICA, QUE HACEN GOBRE SEDIMENTOS MARINOS Y CONTINENTALES. YACEN BAJO ESTOS DEPOSITOS ROCAS METAMORFICAS DE ORGEN SEDIMENTARIO, DEL TIPO DE ARGILITAS Y METAGRAUVACAS, QUE PRESENTAN DIFERENTES GRADOS DE INTemperISMO, DANDO LUGAR A SUELOS RESIDUALES. ATENDIENDO A SU **SISMICIDAD**, IXTAPA SE UBICA EN LA ZONA 3, LA DE MAYOR ACTIVIDAD EN EL PAIS. LAS ACELERACIONES MAXIMAS PROBABLES DEL TERRENO PARA PERIODOS DE RECURRENCIA DE 50, 100, Y 500 AÑOS SON DE 190, 210, Y 440 cm/s^2 RESPECTIVAMENTE.

■ EL ESTUDIO SE REALIZO CON LA EXPLORACION DE 160 SONDEOS, (70 DE PENETRACION ESTANDAR, 10 MIXTOS Y 80 DE PENETRACION CON CONO DINAMICO) DISTRIBUIDOS EN EL AREA SEGUN UNA RETICULA DE 100 M X 100 M

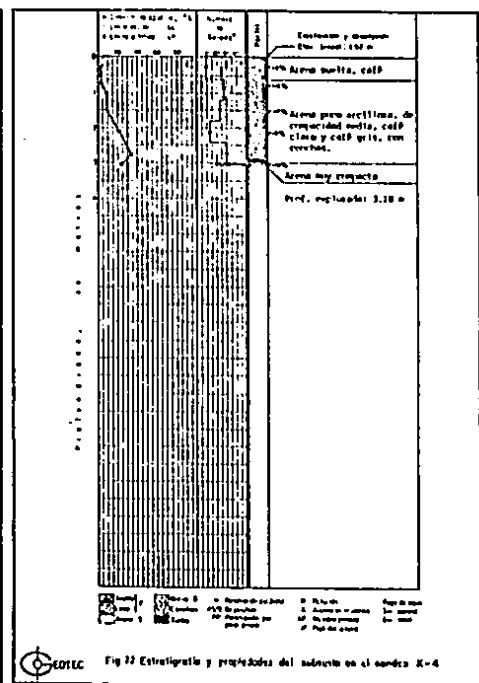
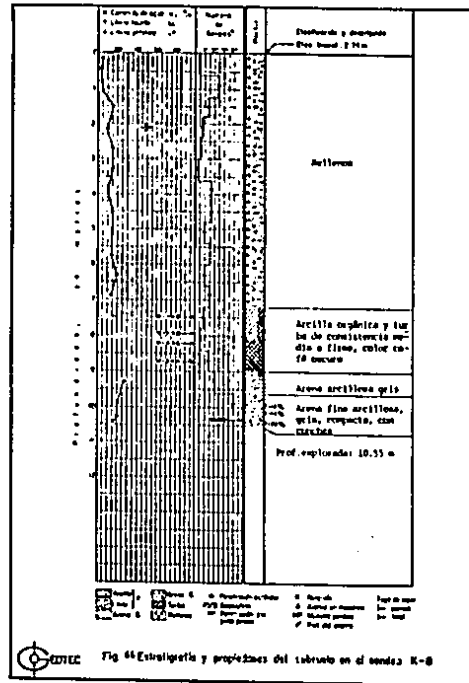
■ COMO **RESULTADO** DE ESTOS ESTUDIOS EL AREA SE DIVIDIO EN 3 ZONAS A SABER; ZONA I O FOCOSA, ZONA II O DE TRANSICION Y ZONA III O DE LAGUNA. EL TERRENO QUE NOS OCUPA SE LOCALIZA EN LA ZONA II O DE TRANSICION, REPRESENTADO POR LOS SONDEOS K3, LOCALIZADO EN LA ZONA COMERCIAL DE ESTE PROYECTO Y EL K4, EN LA ZONA RECREATIVA.

CONCLUSIONES

■ EN ESTE TERRENO (SITIO DEL PROYECTO CENTRO DE ANIMACION) SON PREVISIBLES CIMENTACIONES SOMERAS, FORMADAS POR ZAPATAS AISLADAS PARA EDIFICACIONES LIGERAS E EQUIVALENTES A UNA ALTURA NO MAYOR DE DOS NIVELES. PARA EDIFICACIONES HASTA DE CINCO NIVELES SE PREVEN CANONES DE CIMENTACION.

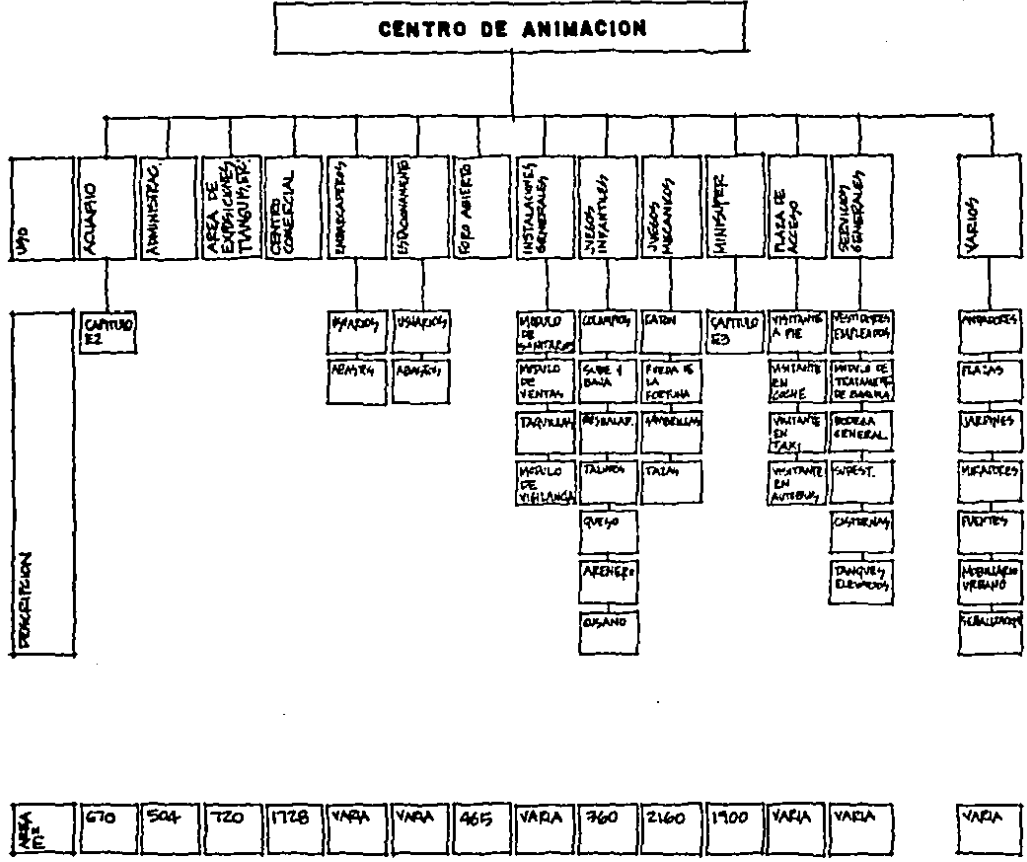
■ ESTA ZONA DE TRANSICION ESTA CONSTITUIDA POR SUELOS ALUVIALES, RESIDUALES Y CONVENCIONALMENTE SUELOS LACUSTRES DE ESPESORES DE 1 M.

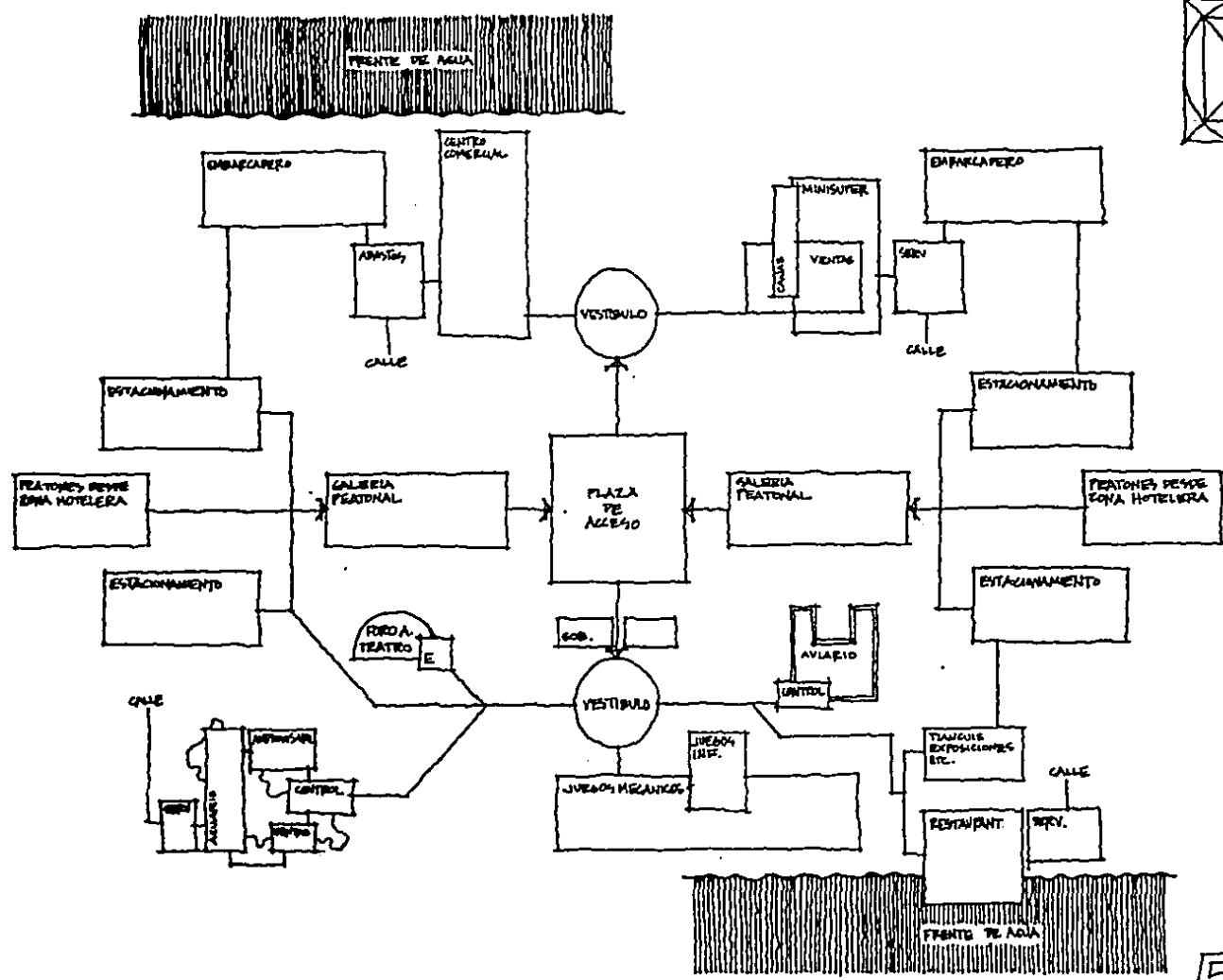
«EDIFICACIONES MAJORES A 5 NIVELES DEBERAN APOYARSE EN PILOTES DE FUNTA, ASIMISMO EDIFICACIONES EN SITIOS DONDE EL GRAN ESPESOR DE RELENOS IMPLICAN ASENTAMIENTOS INTOLERABLES.
 « LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE ESTUDIO ES UTIL PARA ORIENTAR LOS PROGRAMAS DE EXPLORACION. ESTUDIO REALIZADO EN MARZO DE 1985.



D

ISPREMISASPI





CRITERIOS

USO	AREA m ²	CUBO O COMENSALES	MUEBLES EN SANITARIOS	CAJONES EST.	CRITERIO EST.	OBS.
AQUARIO	670	200	1 BXC 3 MIN 2 LAV	2 EXC 2 LAV	12.50	1 X C/16 PER
ADMINISTRACION	504	---	2 MIN 1 EXC 1 LAV	2 EXC 1 LAV	12.00	1 X C/40 m ²
AREA EXPOSICIONES, TIANGUIS, ETC.	720	---	VER MODULO		14.40	1 X C/50 m ²
AVIARIO	864	50	VER MODULO		3.12	1 X C/16 PER
CENTRO COMERCIAL	1728	---	4 MIN 2 EXC 2 LAV	4 EXC 2 LAV	57.60	1 X C/50 m ² *SE CONSIDERA SOLO AREA DE VENTAS
FORO ABIERTO	465	150	1 EXC 3 MIN 2 LAV	2 EXC 2 LAV	18.75	1 X C/8 PER
JUEGOS MECANICOS	2160	216	VER MODULO		12.50	1 X C/16 PER NO SE CONSIDERA AREA CONSTRUIDA
MINI SUPER	1900	---	1 EXC 3 MIN 2 LAV	2 EXC 2 LAV	38.00	1 X C/50 m ² *SE CONSIDERA SOLO AREA DE VENTAS
RESTAURANT	1124	600	4 MIN 4 EXC 2 LAV	4 EXC 2 LAV	85.71	1 X C/7 PER
MODULO SANITARIOS	150	---	4 EXC 3 MIN 4 LAV	5 EXC 4 LAV	---	---

TOTAL AREA CONSTRUIDA 8,135

256.18

RESULTADOS

AREA DE TERRENO = 57,570 m²
 ∴ AREA CONSTRUIDA = 15 %
 DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA DE CONSTR = 20 %

256 AUTOS REQUERIDOS X REGLAMENTO
 + 30% INCREMENTO EN ESTE PROYECTO = 333 AUTOS G.
 SE CONSIDERARAN LANCHAS = 23% AUTOS = 78 LANCHAS

OTROS

AREA DISPONIBLE PARA CRECIMIENTO FUTURO: 2878.50 m ² (5%)	NUMERO MAXIMO DE NIVELES: 2	DENSIDAD EN PLAYA FORTALE: 10-20 m ² /PERSONA EN ESTE PROYECTO = 13 m ² /PER	
---	-----------------------------	--	--

54

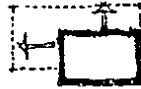
PREMISAS DE DISEÑO.

PARA EFECTOS DE PROYECTO, SE HAN CONSIDERADO LAS PRESENTES PREMISAS DE DISEÑO A MANERA DE CONCLUSION DE LOS FACTORES ANALIZADOS ESTADISTICOS, HISTORICOS, ECONOMICOS, CLIMATOLOGICOS, ETC.

DIVERSIFICAR LAS ACTIVIDADES A FIN DE MANTENER LOS HORARIOS EN UN USO CONTINUO.



SE DEBERA CONSIDERAR UNA AMPLIACION-FUTURA EN TODO MOMENTO.



EN TODO MOMENTO SE PROMOVERA LA MAYOR AREA SOMBREADA EN PROTECCION AL USUARIO.



EL PROYECTO RESPETARA A TODA COSTA LAS TRADICIONES QUE A SU CARACTER CORRESPONDAN.



LA PROTECCION DE LOS ESTANOS PROMOVERA SIEMPRE LA MEJOR DE LAS VISTAS AL MAR.



SE CONSIDERARA COMO PARTE INTEGRAL DEL PROYECTO AL MOBILIARIO URBANO.

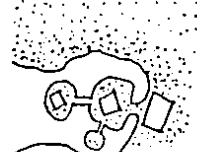
LAS PALMERAS QUE ESTAYAN EXISTENTE HABRAN DE RESERVARSE.



OFERTAR EL TRANSITO VEHICULAR PARA EN TANTO CONGESTIONAMIENTO EN EL CENTRO SE ANIMACION TURISTICA.



LA VENTILACION EN TODOS LOS CASOS DEBERA SER CRUZADA NATURAL.



EL ASPECTO AGUA DEBERA CONSIDERARSE ELEMENTO DE IDENTIFICACION PRODUCTIVO.



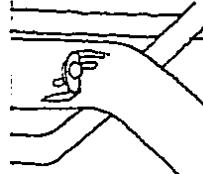
EVITAR LA CONTAMINACION VISUAL, REBLAMENTANDO EL DISEÑO DE CARTELES COMERCIALES.



EL PROYECTO DEBERA CONSTITUIRSE COMO UN PUNTO DE IDENTIDAD EN EL DESARROLLO IXTAPA-IZHUATANEHO.

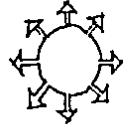
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

D4C INCLUSIONES



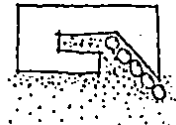
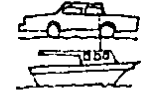
EL PROYECTO DEBERA CONSIDERAR TAMBIEN AL **MINUSVALIDO**.

EN TODO MOMENTO SE DEBE DAR PRIORITY AL **PEATON** DENTRO DEL CONJUNTO.



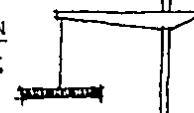
ES CONVENIENTE **CONCENTRAR** TODA LA AFLUENCIA DE VISITANTES EN UN **NUCLEO** DE DISTRIBUCION.

EL VISITANTE **TURISTA** O RESIDENTE, PODRA **USAR** LA TIERRA O AGUA.



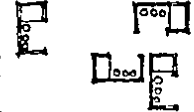
LA **JARDINERIA**, FORMARA PARTE INTEGRAL CON LOS EDIFICIOS.

ES DESEABLE QUE, **ADEMAS** DE RECREACION Y SERVICIO, EL CENTRO DE ANIMACION TENGA UN ENFOQUE **CULTURAL**.



SE DEBERA **PREVER** EN TODO MOMENTO EL USO DE ELEMENTOS **ESTRUCTURALES PRECOLADOS**.

ASI MISMO, DEBERAN **TIPIFICARSE** LOS NUCLEOS DE SERVICIOS.



EL **PAISAJE NATURAL** SE APROVECHARA COMO TELON DE FONDO AL PROYECTO.

DEBERA **PROCURARSE** AL PROYECTO DE LOS EDIFICIOS UN **CARACTER** DE PLAYA.



ES CONVENIENTE **CONTAR** CON ACTIVIDADES DIARIAS A TODOS LOS **NIVELES ECONOMICOS**.

EL PROYECTO CENTRO DE ANIMACION, DEBERA **INVESTIRSE** DE UN ESPACIO DE **FIESTA**.



E

PROYECTOPI

GESTACION.

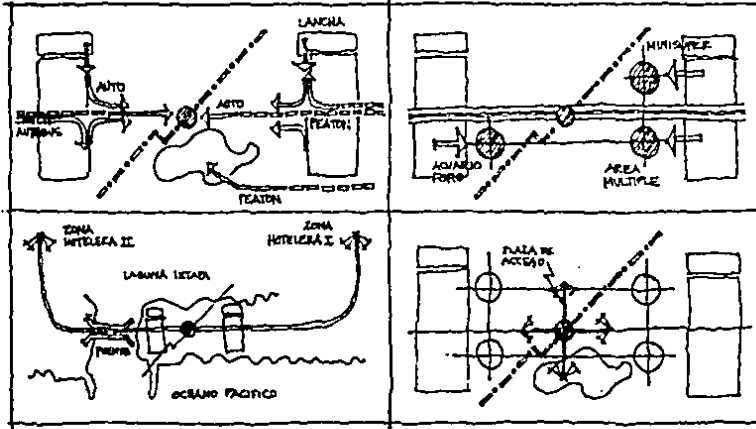
EL PROYECTO PRETENDE CONFORMAR UNA UNIDAD MEDIANTE LA RESOLUCION SIMULTANEA DE LAS EXIGENCIAS DEL CONJUNTO, A CONTINUACION SE DESCRIBEN BREVEMENTE ESTAS CONDICIONANTES QUE SUMADAS A LAS NORMAS Y PREMISAS DE DISEÑO CONSTITUYEN LAS BASES PARA LA GESTACION DE ESTE PROYECTO.

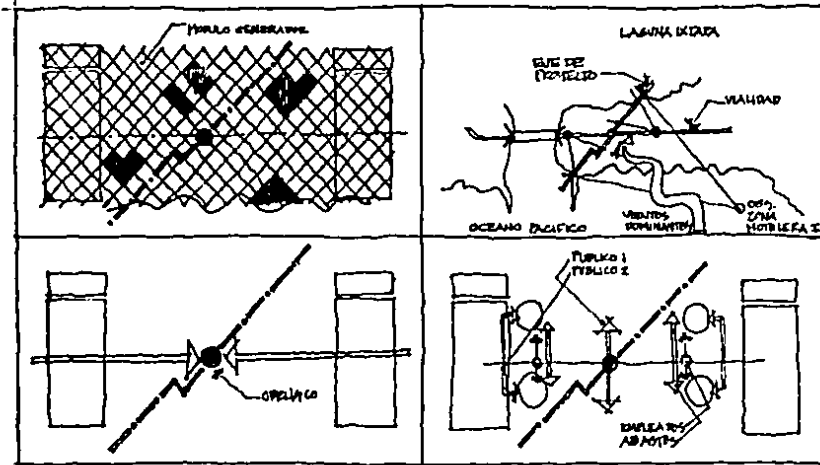
FUNCIONALES. LA FUNCION ES INDUDABLEMENTE LA CONDICION PRIMERA DE UNA OBRA ARQUITECTONICA, EN ESTE RENCION EL PROYECTO CONTEMPLA PRIMERAMENTE, LA VARIEDAD EN LOS MEDIOS DE LLEGADA, TAXI O AUTOBUS TURISTICO, AUTOMOVIL, VELERO O LANCHAS, AUTOBUS URBANO Y A PIE POR LA BANQUETA O POR LA PLAYA, SE PREVEE TAMBIEN LA POSIBILIDAD DE ACCESO INDEPENDIENTE A LOS EDIFICIOS QUE POR SU USO LO PUDERAN REQUERIR, COMO SON: TEATRO AL AIRE LIBRE, AQUARIO, MINISUPER Y AREA DE EXPOSICIONES, FERIAS O TIANGUIS. ASI MISMO, SE PROPONE MEDIANTE UN PUENTE, COMO PROLONGACION DE LA AV. COSTERA, CERRAR EL CIRCUITO QUE RODEA LA LAGUNA, Y DE ESTA MANERA COMUNICAR DIRECTAMENTE LAS ZONAS HOTELERAS I Y II. YA EN EL CONJUNTO, SE CONCENTRA AL VISITANTE EN UN GRAN VESTIBULO O PLAZA DE ACCESO DESDE DONDE SE REPARTE, A FIN DE HACER MAS CLARA SU DISTRIBUCION HACIA

LAS DISTINTAS ZONAS.

SE PROPORCIONA SIEMPRE PRIORIDAD AL PEATON Y SE HAN CONSIDERADO INSTALACIONES ESPECIALES PARA MINUSVALIDOS. SE CONSIDERA TAMBIEN UNA RUTA DIRECTA Y CORTA PARA LOS EMPLEADOS, LOS ABASTOS Y LOS SERVICIOS, SE PREVEE UN TRATAMIENTO PARA LA BASURA, UN VIVERO DE REGENERACION PARA LA VEGETACION Y AREAS DE CRECIMIENTO FUTURO A LOS EDIFICIOS.

FORMALES. EL PROYECTO SE RIGE POR UN EJE DE COMPOSICION A PARTIR DEL CUAL SE DESARROLLA UNA PANTALLA EN DONDE SE HA TRAZADO TODO EL CONJUNTO, ESTE EJE PERMITE PRESENTAR UN FRENTE COMUN DEL PROYECTO HACIA LA FRANJA HOTELERA I, RECIBIR LOS VIENTOS DOMINANTES EN FORMA PERPENDI-





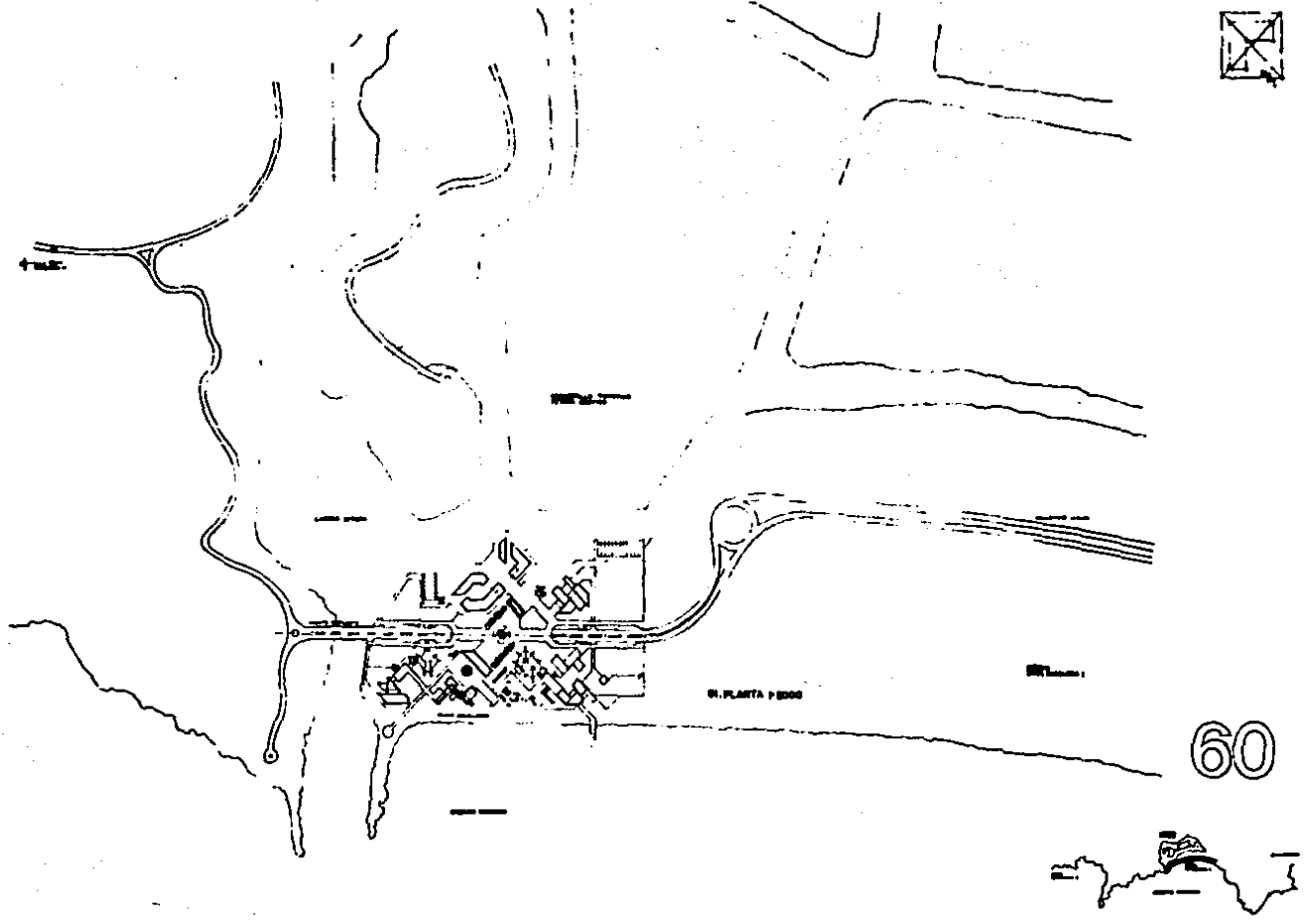
OCULAR, OFRECER UNA PERSPECTIVA MAS LIBRE A QUIEN CIRULA POR LA AVENIDA (S) TERA, SALVAR LAS CONDICIONANTES TOPOGRAFICAS, ABRIR UNA VISUAL ENTRE LA ISLA Y LOS HOTELES, ETC.

LA PLAZA DE ACCESO, NUCLEO DEL PROYECTO SE IDENTIFICA CON UN OBELISCO CUYA DIRECCION ENFATIZA EL EJE PRINCIPAL Y QUE AL DIVIDIRSE EN DOS SE ALIGERA VISUALMENTE PERMITIENDO AL MISMO TIEMPO ALOJAR - LAS CIRCULACIONES VERTICALES, ESTE PUNTO ES ARENAS EL ULTIMO REMATE DE LA AV. COZ TERA. POR ULTIMO, LOS EDIFICIOS SE PROPONEN COMO UNA INTEGRACION A LAS CARACTERISTICAS FISICO CLIMATICAS DEL LUGAR, Y LOS COLORES PARA SUS FACHADAS VERDE Y AZUL SON UNA ALUSION AL MAR Y TIERRA DEL

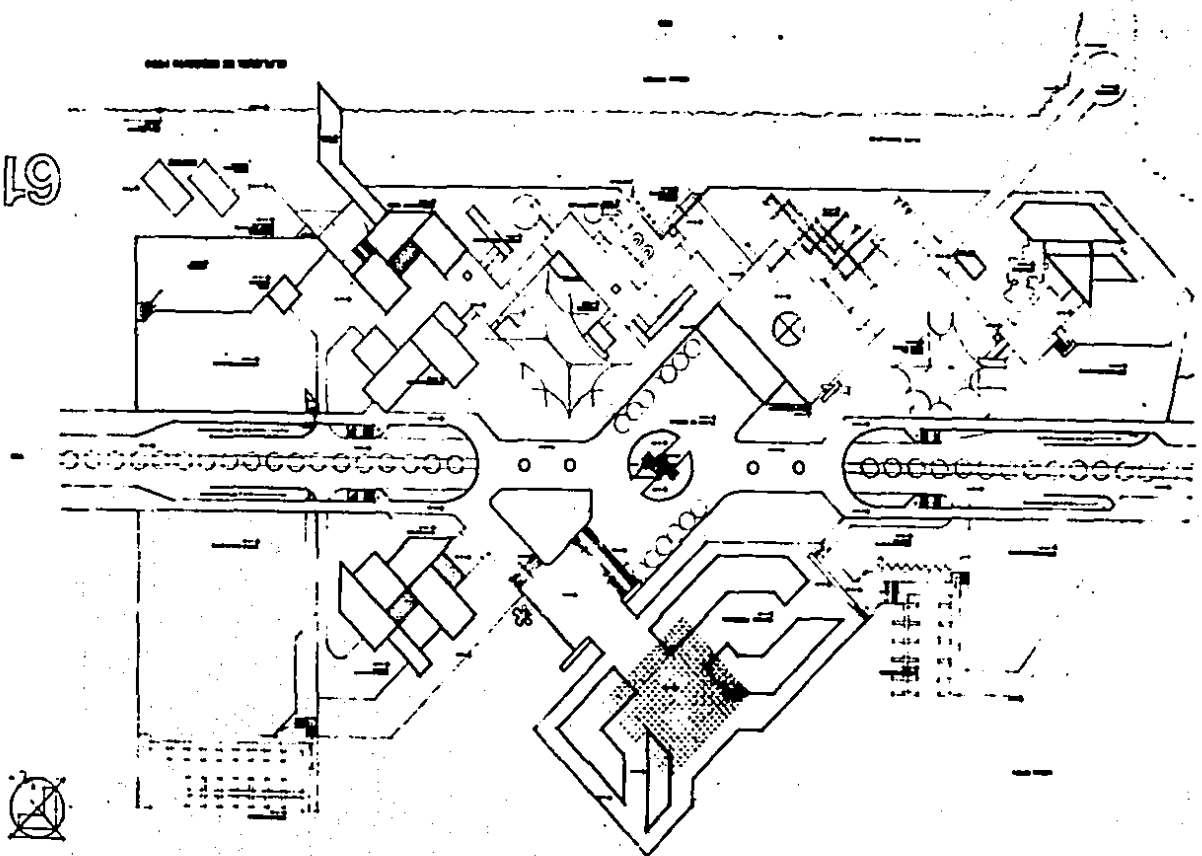
LUGAR, A FIN DE INTEGRARSE Y MIMETIZARSE CON EL CONTEXTO.

SOCIALES. EL CENTRO DE ANIMACION SE PROPONE DE ENTRADA LIBRE CON COSTOS EN DIFERENTES ESCALAS PARA LOS DIFERENTES EVENTOS, A FIN DE NO CERRAR LAS PUERTAS AL RESIDENTE DEL LUGAR, PERMITIR DIVERSION AL TURISTA NACIONAL Y ENFOCARLO TAMBIEN AL TURISTA EXTRANJERO.

ECONOMICAS. EL MODULO EMPLEADO EN EL PROYECTO DE CONJUNTO, AYUDA A TIPIFICAR LA ESTRUCTURA PARA LOS EDIFICIOS QUE MEDIANTE EL EMPLEO DE ELEMENTOS PREFABRICADOS ABATIRIA LOS COSTOS DE CONSTRUCCION, LAS AREAS PERSONALES SURGEN COMO PROPUESTAS PARA FAVORECER EL CONSUMO Y LOS ACABADOS PROPUESTOS REQUIEREN DE UN MANTENIMIENTO MINIMO, LOS SANITARIOS Y TAQUILLAS SON MODULOS TIPO, TAMBIEN SE HA DISEÑADO UNA PIEZA TIPO, PRECOLADA, CON LA CUAL SE FABRICARIA EL MOBILIARIO URBANO.

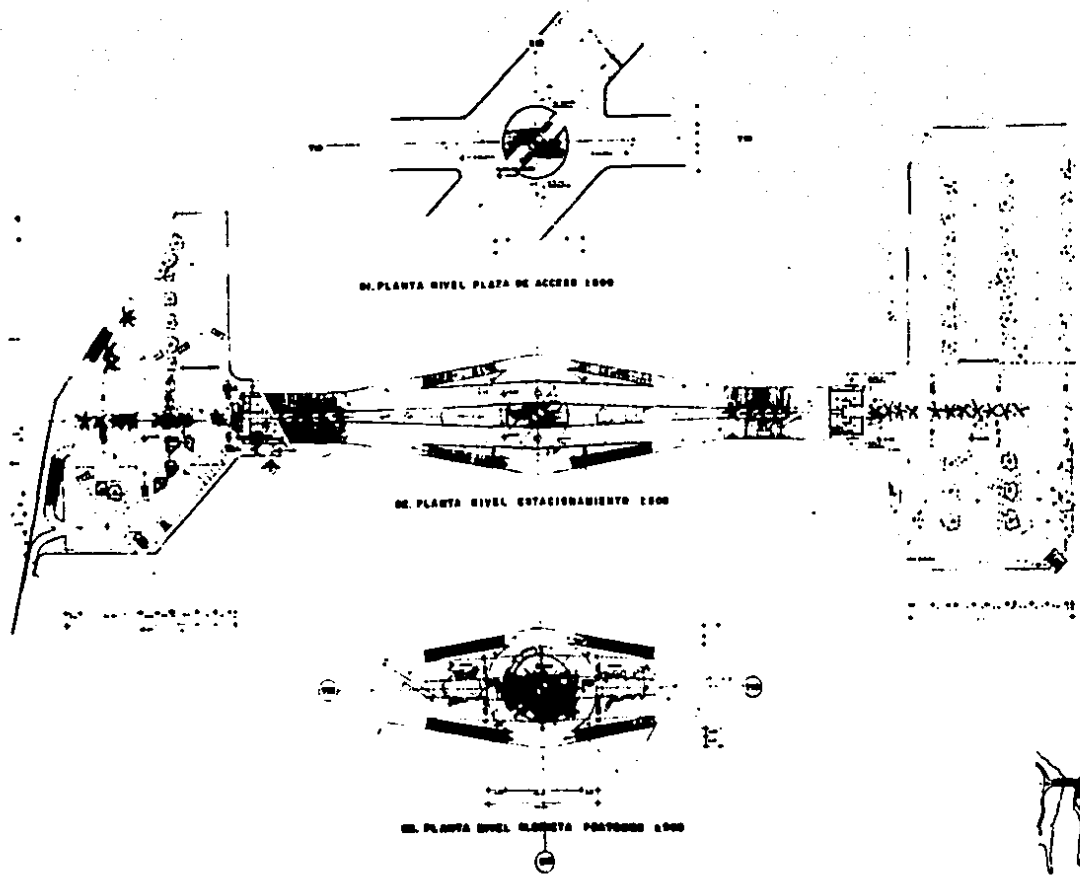


CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO
 TRAZADO PROFESIONAL
 ARQUITECTONICO-A03
 paises de la federacion

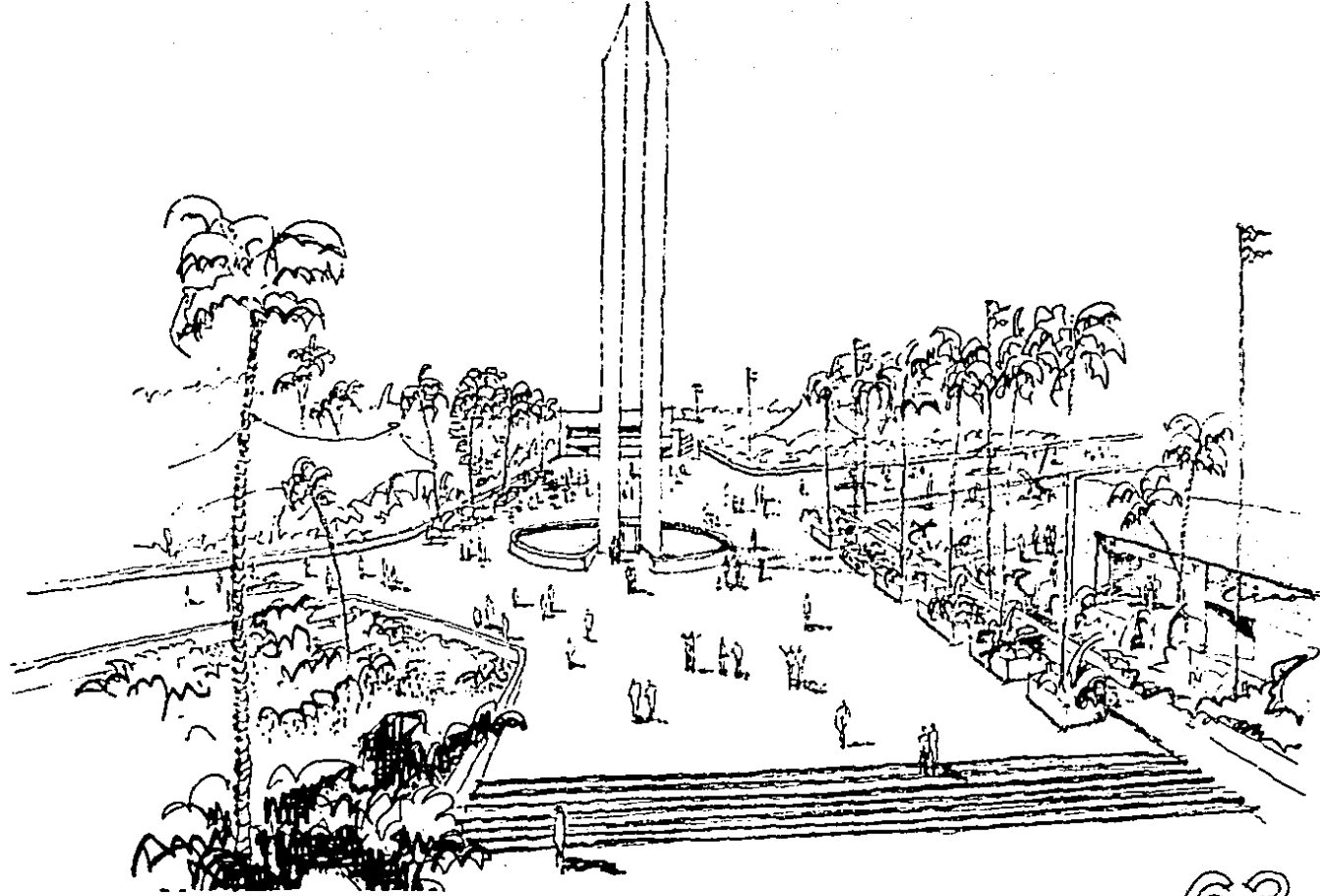


91

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO
ARQUITECTONICO A01
PARRALES Y RECREATIVOS
pones de leña
casas



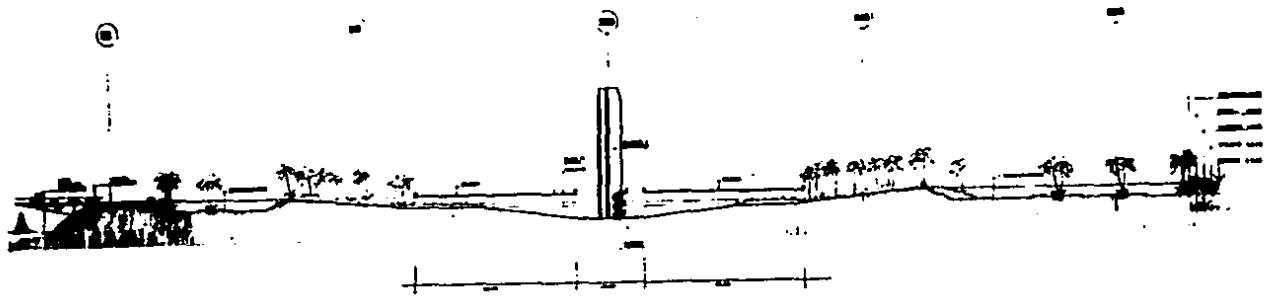
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO
 ARQUITECTONICO-A02
 pence de leon
 1968



63

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

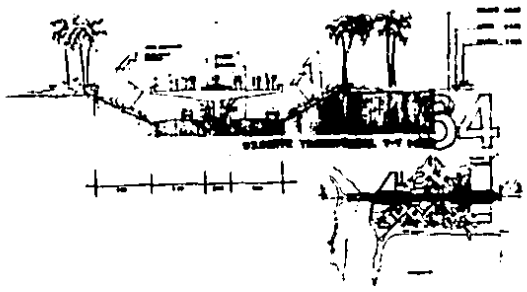
E1.C. JUNTO



01 CORTE LONGITUDINAL L-L 1-000

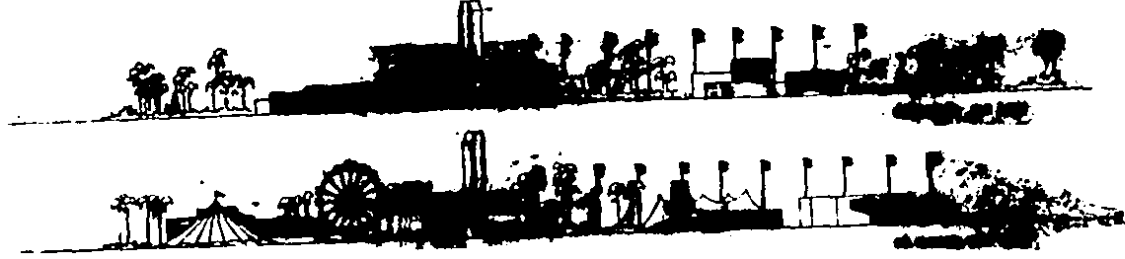


02 CORTE LONGITUDINAL L-L 1-000



03 CORTE LONGITUDINAL L-L 1-000

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y RECREATIVO
CONJUNTO
 ARQUITECTONICO-A04
 pense de lado cache



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO . COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO

ARQUITECTONICO-A05

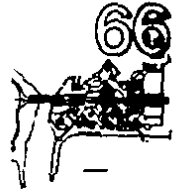
pence de la en
caso



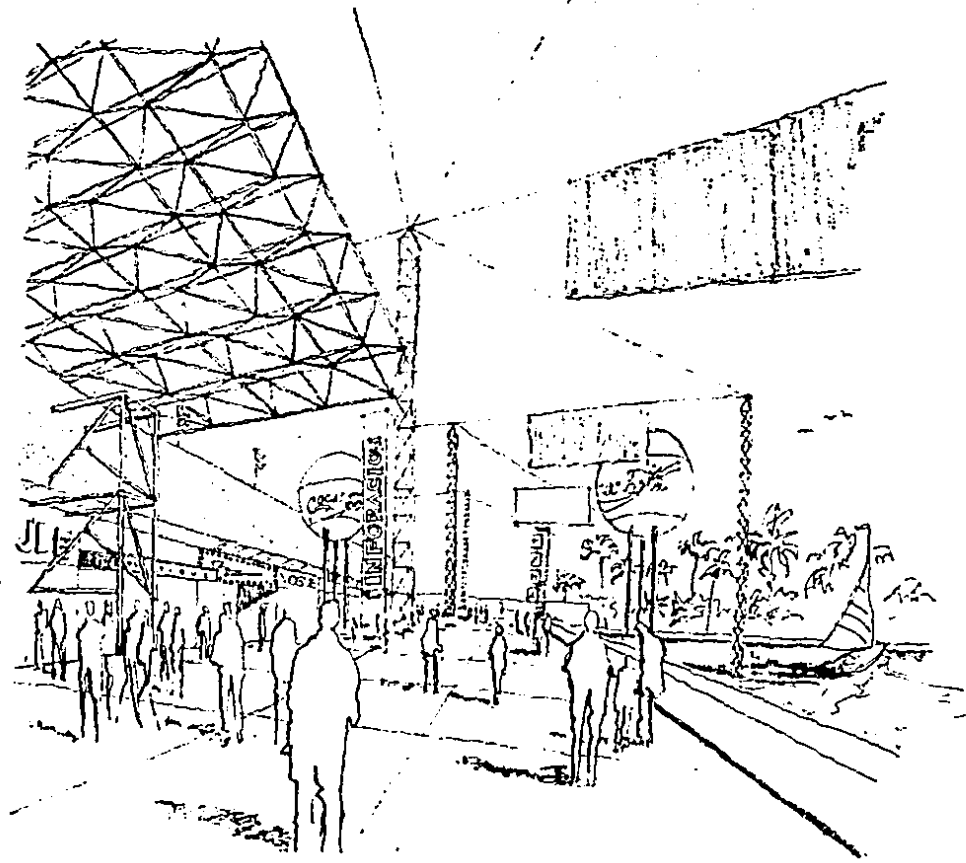
EL PLANTA NIVEL + 0.00 1989



EL VISTO LATERAL 1989



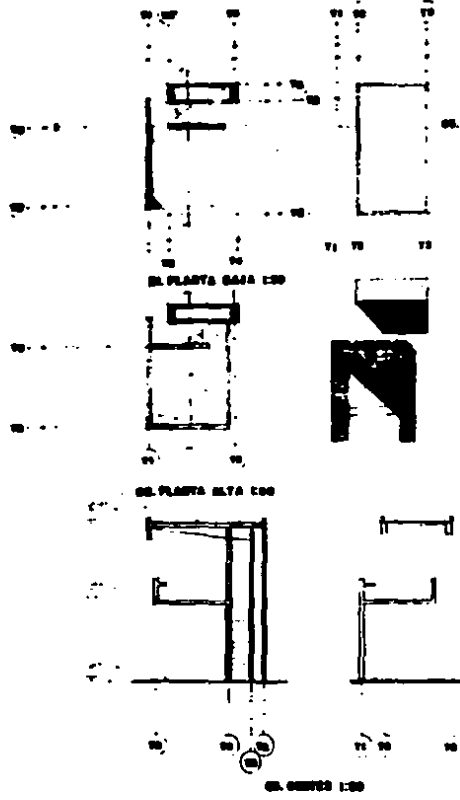
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO . COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO
 ESTADIOS PROFESIONALES
 PLAZA DE ACCESO A08
 Banco de Ixtapa
 S.A.



67

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

E1.C. JUNTO



06. PLANTA AZOTEA 1:50

07. PLANTA 1:50

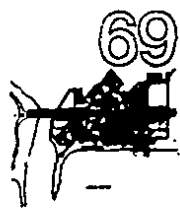
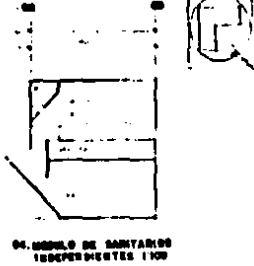
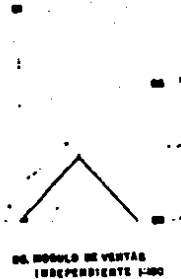
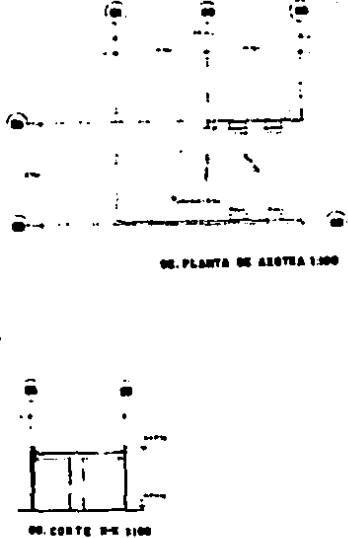
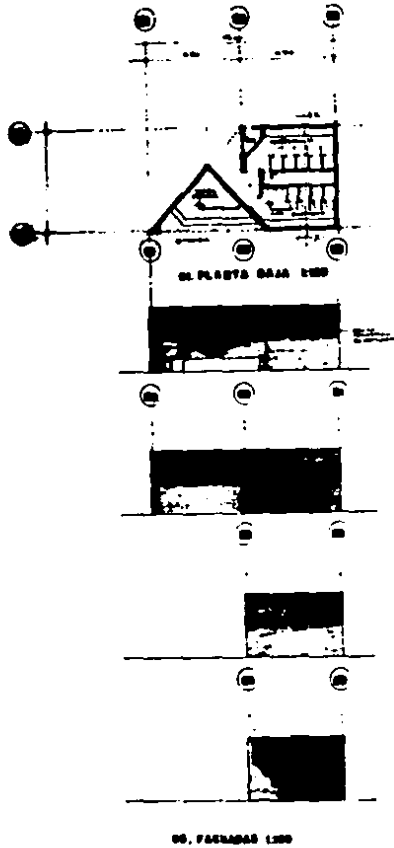
08. PLANTA 1:50

09. PLANTA 1:50

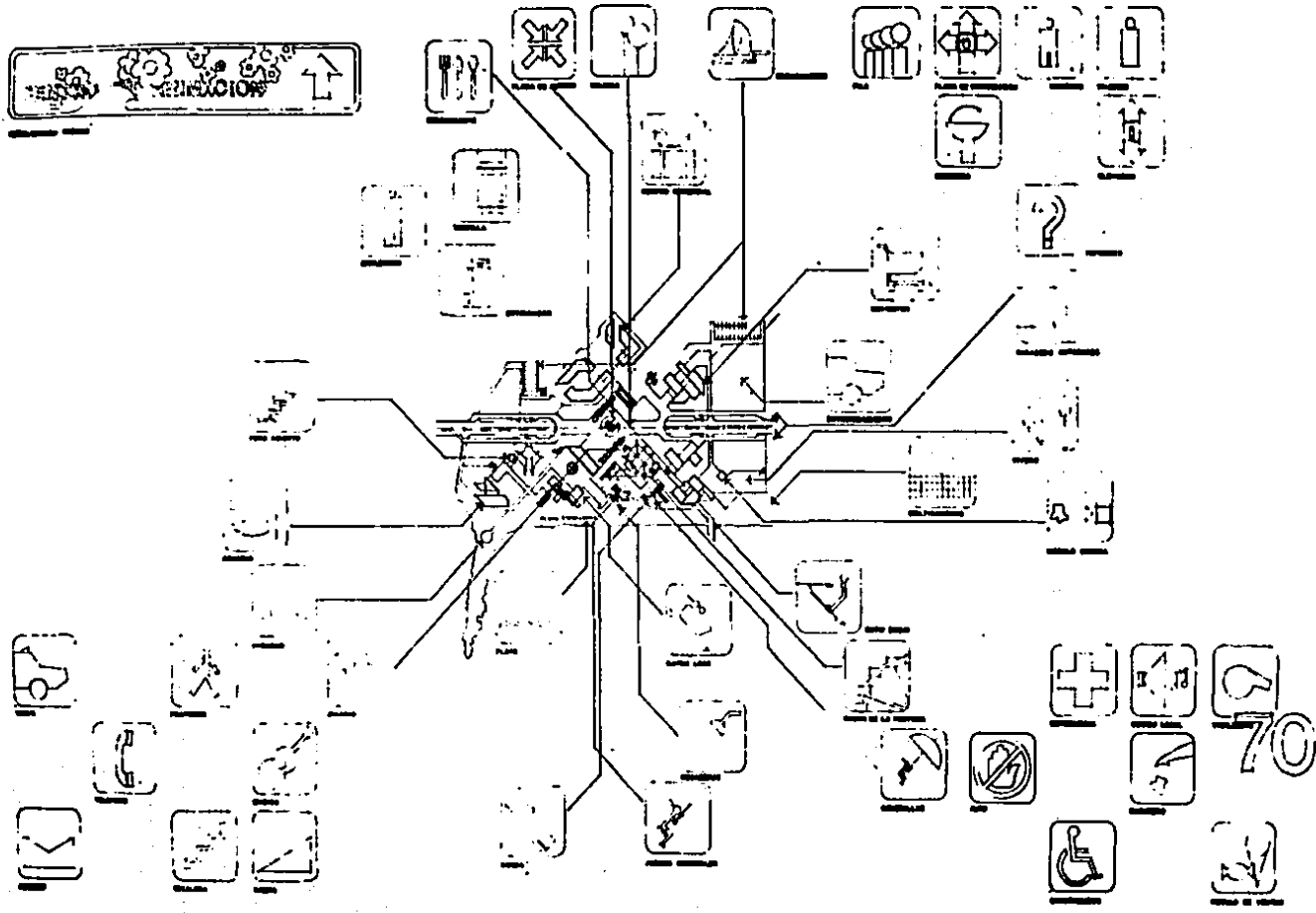
04. FACHADAS 1:50



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
CONJUNTO
 TAQUILLAS-A17 ponce de leon orsano



CENTRO DE AFILIACIONES EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
CONAJUNTO
 69
 SANITARIOS TIPO-AIG
 pence de toda obra



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
 CONJUNTO

SEÑALIZACION-SOI

pones de Isidro
 Gachón



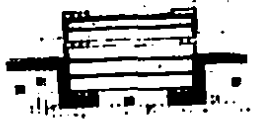
OLIMPIA TPO 1-02



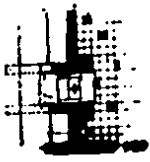
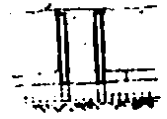
OLIMPIA TPO 1-02



OLIMPIA TPO 1-02



OLIMPIA TPO 1-02



71

INTRODUCCION. EL CONOCIMIENTO DEL MAR ES DE SUMA IMPORTANCIA, YA QUE CONSTITUYE UN ELEMENTO VALIOSO DEL ACERVO CULTURAL Y UNA FUENTE INAGOTABLE DE RECURSOS PARA LA HUMANIDAD.

■ INTIMAMENTE LIGADOS CON LOS FACTORES CULTURAL Y ECONOMICO, ENCONTRAMOS EL **FACTOR TURISTICO**, YA QUE LOS TURISTAS, AUNQUE EN GENERAL PERSIGUEN LA DIVERSION Y EL DESEMPEÑO, BUSCAN TAMBIEN LA ADQUISICION DE CONOCIMIENTOS (VER: CAP. ESTADISTICAS) UNOS POR LA SATISFACCION DE ADECUENTAR SU CULTURA Y OTROS CON FINES UTILITARIOS PARA SUS ACTIVIDADES COMERCIALES O INDUSTRIALES.

CONSIDERACIONES. LAS PRINCIPALES CONSIDERACIONES TOMADAS PARA EL PROYECTO ACUARIO DEL CENTRO DE ANIMACION SE DESCRIBEN A CONTINUACION BREVEMENTE:

DENSIDAD DEL AGUA DE MAR. EL AGUA DE PEZERAS DEBERA TENER UNA DENSIDAD MEDIA DE 1.020, NUNCA MAJOR DE 1.022, NI MENOR DE 1.017, EXCEPTO EN CASOS ESPECIALES EN QUE LA ESPECIE LO REQUIERA. DEBIDO A LA EVAPORACION NATURAL, LA SALINIDAD TIENDE A AUMENTAR, POR LO QUE ES NECESARIO ADESGAR AGUA DULCE PARA LOGRAR LA DENSIDAD REQUERIDA.

TEMPERATURA. LOS PEZES DE ZONAS FRIAS VIVEN EN UNA TEMPERATURA DE 20° A 13°C, LOS PEZES DE ZONAS TEMPLADAS DE 13° A 20°C, Y LOS DE ZONAS TROPICALES VIVEN EN UNA TEMPERATURA QUE VARIA ENTRE LOS 20° Y LOS 22°C.

ILUMINACION. LOS PEZES DE AGUA SALADA REQUIEREN MENOS LUMINOSIDAD QUE LOS DE AGUA DULCE. LA LUZ ARTIFICIAL ES PREFERIBLE A LA NATURAL, SE RECOMIENDA LA FLUORESCENTE QUE HAYE QUEEREMAS LENTAMENTE A LA FLORA MARINA, HACIENDO MAS FACIL SU CONTROL. AUNQUE DEBERA CONSIDERARSE ESTA ILUMINACION PARA LA EXPOSICION Y AMBIENTACION, SERA NECESARIO ILLUMINAR CONVENIENTEMENTE MENTE LAS AREAS VECINAS COMO SON VESTIBULO 150 LUXES/M², CORRIDORES 60 LUXES/M², AUDITORIO 40 LUXES/M², OFICINAS 150 LUXES/M².

AERREACION. SE RECOMIENDA EL USO DE ESPECIES DE LA FLORA MARINA, DEL TIPO ALGA VERDE O OLLA, CLOROPHORA, ETC., QUE SON UTILES PRODUCTORAS DE OXIGENO, SE RECOMIENDA EL USO DE UN TUBO MEZCLADOR DE AIRE A PRESION, INYECTADO A LA PEZERA CON EL AGUA TRATADA Y FILTRADA.

FILTRACION. EL AGUA DE LA ACOMETIDA PASA A UNA CISTERNA, LA PARTE CORRESPONDIENTE A PEZERAS SE FILTRARA PRIMERAMENTE EN UN FILTRO DE 4 ETAPAS, DE -

AQUI SE DISTRIBUYE DIRECTAMENTE A PECERAS DE AGUA DULCE, PARA LAS PECERAS DE AGUA SALADA PASARA DEL FILTRO INICIAL A UN SALINIZADOR Y DE AQUI A UNA PRUEBA DE AGUA, TIPOS PTT, NITROGENO Y PH.

UNA VEZ EN LA PECERA SE RECIBE EL AGUA TRATADA DULCE O SALADA, DONDE SE REALIZA EL SIGUIENTE CICLO: FILTRO DE CARBON FHEIM ALTO GRADO, BOMBA, MICROBICIDA ULTRAVIOLETA AQUANETICS, TERMOSTATO, PECERA; Y DE LA PECERA VUELVE AL FILTRO DE CARBON DONDE SE REINICIA EL CICLO, ESTA AGUA ES PESADOVADA AL MENOS UNA VEZ CADA TRES SEMANAS.

TRANSPORTE. DEBIDO A LA ESCALA DE LOS PESES QUE PRETENDEN MANEJARSE EN ESTE ACUARIO, SU TRANSPORTE SE REALIZARA EN RECIPIENTES DE VIDRIO Y PLASTICO DE DIMENSIONES NO MAYORES A 20x40 x 20 CM., CONDUcido EN UNA MESA DE SERVICIO HORIZONTALMENTE Y EN UN MONTACARGAS VERTICALMENTE.

ALIMENTACION. PRACTICAMENTE TODOS LOS PESES SON CARNIVOROS, 2 VECES A LA SEMANA ES CASI SIEMPRE SIFICIENTE PARA ALIMENTARLOS, SE DEBERA PROVEER UN LUGAR ESPECIAL PARA LA PREPARACION DE LOS MISMOS.

ENFERMEDADES. EL ACUARIO DE MONACO REPORTA QUE UNA VEZ ACLIMATADOS LOS PESES VIVEN DE DOS A DIEZ AÑOS, LAS ENFERMEDADES MAS COMUNES SON HONGOS, ANTIPOFOBIA, ASFIXIA, BACTERIAS, HEDIDAS, ENTRENIMIENTO, INDIGESTION, CRUSTACEOPARASITOS, HIDROPESIA, TIRAMATODES, SAPROLEGNIA, GASES Y PROTOZOARIOS; ES INDISPENSABLE AISLAR A LOS PESES QUE SE ENCUENTREN ENFERMOS.

AREAS. SEGUN ESTADISTICAS (A.6) OBTENIDAS DE LOS INDICES DE LA GERENCIA GENERAL DE PLANEACION ECONOMICA URBANA DE FONATUR, SE HA OBSERVADO QUE EL 90% DE LOS VISITANTES EXTRANJEROS Y EL 50% DE LOS NACIONALES SE INTERESAN EN ACTIVIDADES DEL TIPO CULTURAL, SI EL NUMERO DE VISITANTES ANUALES PARA EL AÑO 2000 ES DE 1'850,000, ESTO ARROJA 5068 VISITANTES/DIA, Y 422 USITANTES/HORA (EN UN HORARIO DE 12 HRS), SI TOMAMOS COMO PROMEDIO MINIMO DE VISITANTES AL 60%, TENDREMOS 250 VISITANTES/HORA AL ACUARIO, QUE SE REPARTIRAN EN VISITAS GUIADAS CADA 10 MINUTOS EN EQUIPOS DE 40 PERSONAS. POR OTRO LADO, LA DENSIDAD DE FLAJA PROGRAMADA POR FONATUR ES DE 10 A 20 M²/PERSONA, SI CONSIDERAMOS UNA DENSIDAD MEDIA DE 15 M²/PERSONA, EL ACUARIO DEBERA TENER UN AREA DE APROXIMADAMENTE 15 M² X 40 PERS = 600 M².

PROGRAMA. A CONTINUACION SE ENUNCIAN LAS DISTINTAS ZO-

NAS Y SUS RESPECTIVAS AREAS, PARA EL PROYECTO ACUARIO:

AREA PUBLICA.	496 m ²
VESTIBULO	50 m ²
AUDITORIO 40 PERS.	54 m ²
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	24 m ²
EXHIBICION PECEs AGUA DULCE INCLUYE REGISTROS	128 m ²
EXHIBICION PECEs AGUA SALADA INCLUYE REGISTROS	240 m ²
AREA SERVICIOS.	174 m ²
CUARTO DE MAQUINAS	32 m ²
CHECADOR, BAÑOS Y VESTIDORES EMPLEADOS	39.5 m ²
BODEGA	8 m ²
LABORATORIO	12 m ²
CRIAPIERO	18.5 m ²
ANDEN DE ABASTOS	10 m ²
ESTANQUE EN INTERIOR	60 m ²
AREA TOTAL.	670 m ²

DESCRIPCION.

COMO SE HA MENCIONADO, LA LLEGADA AL ACUARIO PRESENTA DOS ALTERNATIVAS: DESDE LA PLAZA DE ACCESO AL CENTRO DE ANIMACION, ENFOCADO ESTO AL VISITANTE COMUN QUE PUDIERA INTERESARSE EN VISITARLO, O BIEN DIRECTAMENTE DESDE EL ESTACIONAMIENTO, A FIN DE QUE PERSONAS, QUE TENGAN COMO UNICO OBJETO VISITAR EL ACUARIO PARA INVESTIGAR, CONSULTAR, TOMAR UNA CONFERENCIA, ETZ., PUEDAN HACERLO INDEPENDIENTEMENTE A TODO EL MOVIMIENTO DEL CONJUNTO.

■ UNA VEZ EN LA PLAZA DE ACCESO DEL EDIFICIO, SE PRESENTA AL VISITANTE UN PREAMBULO DE LO QUE VERA AL ENTRAR, MEDIANTE UN ESTANQUE AMBIENTADO CON ELE-

74

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA • NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

E2. ACUARIO

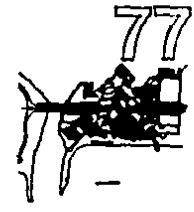
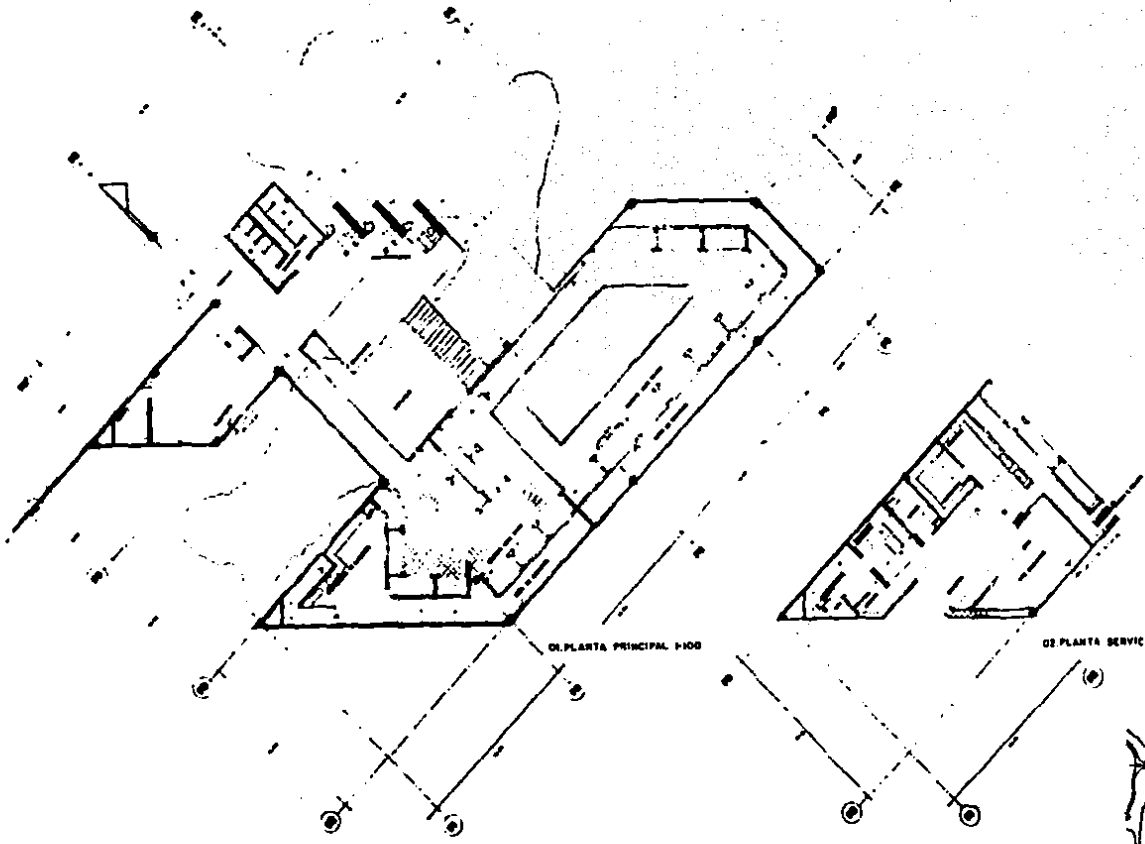
MIENTOS NATURALES, DONDE CONTEMPLARÁ Peces del tipo JAPONES DE COLORES, LOS MAS INDICADOS PARA ESTAS CONDICIONES.

■ EN EL FUNCIONAMIENTO COTIDIANO SE PROFUNDEN VISITAS GUIADAS POR LO QUE YA EN EL EDIFICIO TENEMOS, EN PRIMER TERMINO UN **AUDITORIO** INFORMAL CON CAPACIDAD PARA 40 PERSONAS, DONDE SE PRESENTAN AUDIOVISUALES SOBRE EL MAR, SU FAUNA Y SU FLORA; AL SALIR, EL VISITANTE ES CONDUcido POR UNA RAMPA ELECTRICA AL NIVEL SUPERIOR, EN SU RECORRIDO CONTEMPLA HACIA ABAJO EL ESTANQUE DE ACCESO QUE - AQUI HA PENETRADO AL EDIFICIO, RODEADO DE PALMERAS Y DEMAS VEGETACION, Y CONFINADO TODO ESTO POR UNA ESTRUCTURA TRIDIMENSIONAL QUE PERMITE VER EL CIELO, LA VEGETACION PROPORCIONARA AREAS DE SOMBRA.

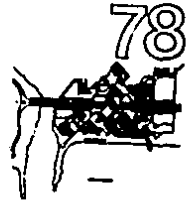
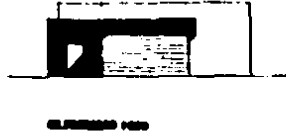
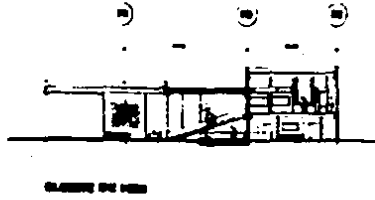
■ EL NIVEL SUPERIOR NOS MUESTRA UNA SELECCION DE **PECES DE AGUA DULCE** EN CINCE PECERAS, ESTA ZONA PRESENTA UNA OSURIDAD MEDIA CON LA QUE SE CONSEGUIRAN EFECTOS DETERMINADOS EN LAS PECERAS, AL FINAL DE ESTE RECORRIDO EL VISITANTE RECUPERA EL NIVEL INFERIOR MEDIANTE OTRA RAMPA ELECTRICA, HACIA SU REQUIERDA VOLVERA A CONTEMPLAR EL ESTANQUE, A SU DERECHA ABAJO UNA SERIE DE VOLUMENTES TRANSPARENTES Y ESCULTORICOS CONTENIENDO PECES EXOTICOS, Y A SU DERECHA AERIBA SE ESTARAN PROYECTANDO FLASHES DE DIAPOSITIVAS CON MOTIVOS ACUATICOS, ABAJO EN CONTRA LOS **PECES DE AGUA SALADA** EN DIEZ PECERAS, DESPUES DE ESTO, ES CONDUcido EN UN PUENTE A NIVEL SOBRE EL ESTANQUE PARA TERMINAR EN UNA **ZONA DE VENTA** DE RECORDEROS, LIBROS, TARJETAS, ETC.

■ PERO LAS CONDICIONES TERMOGRAFICAS ES POSIBLE ALOJAR LOS **SERVICIOS** EN UN MEDIO SOTANO, DONDE ENCONTRAMOS LLEGADA DE ABASTOS, FILTROS, BOMBAS, VESTIDORES Y BAÑOS DE EMPLEADOS, PREPARACION DE ALIMENTOS, CRIADEROS, REGISTROS Y VENTA - CARGAS, LAS **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** SE LOCALIZAN EN EL PRIMER NIVEL Y TENDRAN UN CARACTER ABIERTO.

75



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
AGUARZANO
ARQUITECTONICO-A20
pence de ledrn
cacha

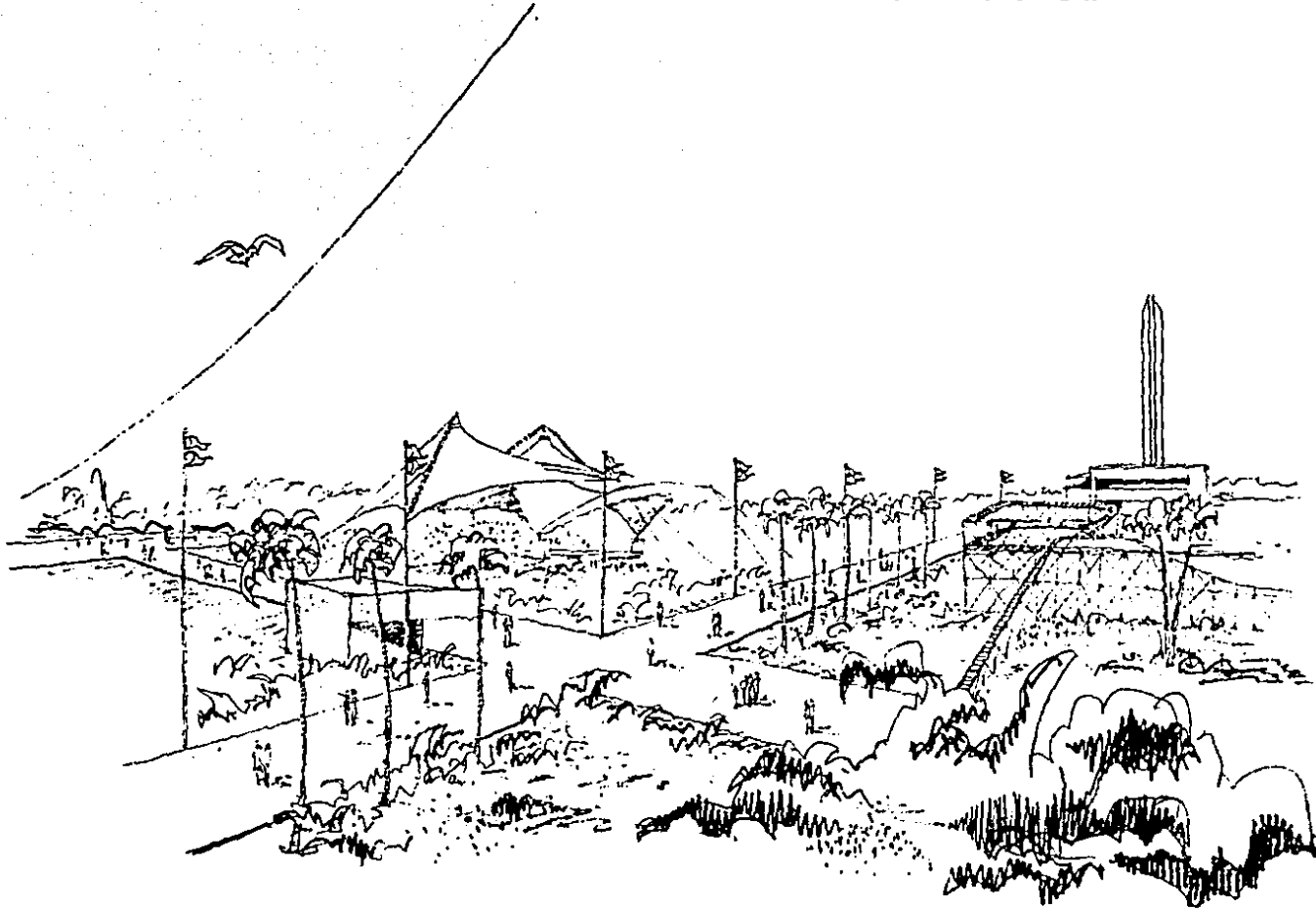


CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO · COMERCIAL Y RECREATIVO
 ERNESTO PATRICIO GARCIA
ACUARIO

ARQUITECTONICO-AOB

pones de los
 años

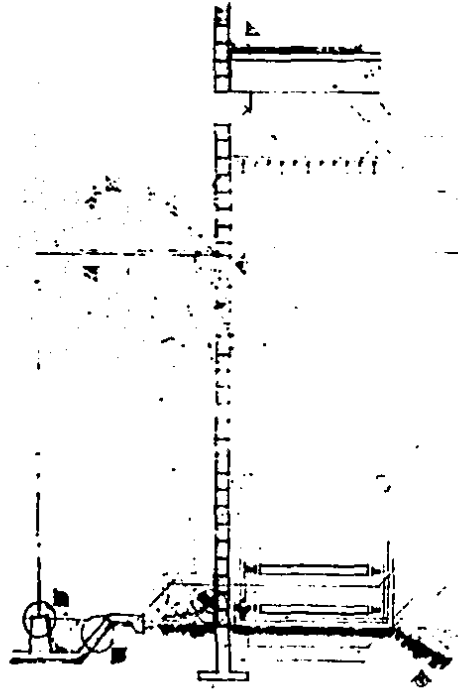
ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



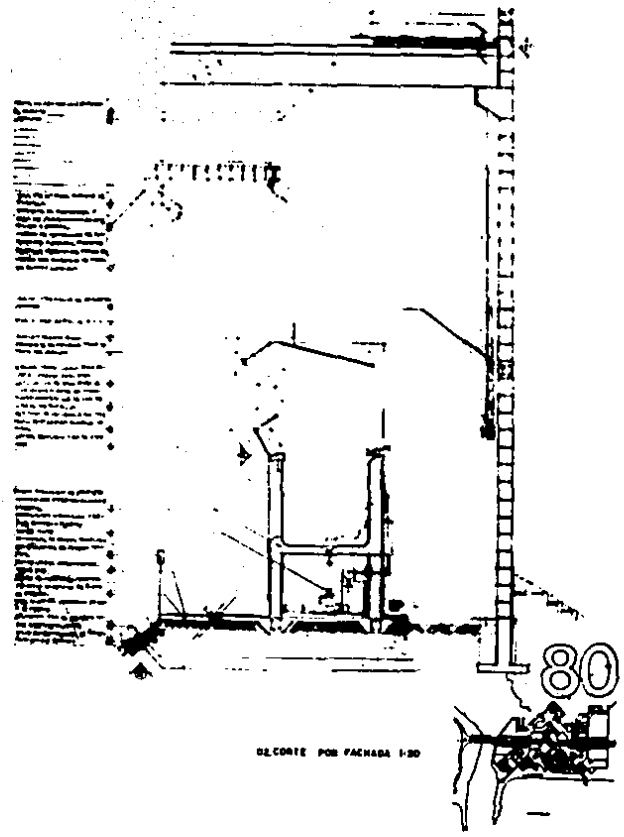
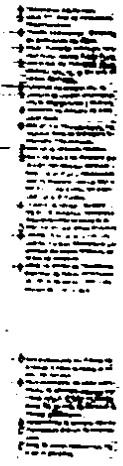
79

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

E2. A JARIO



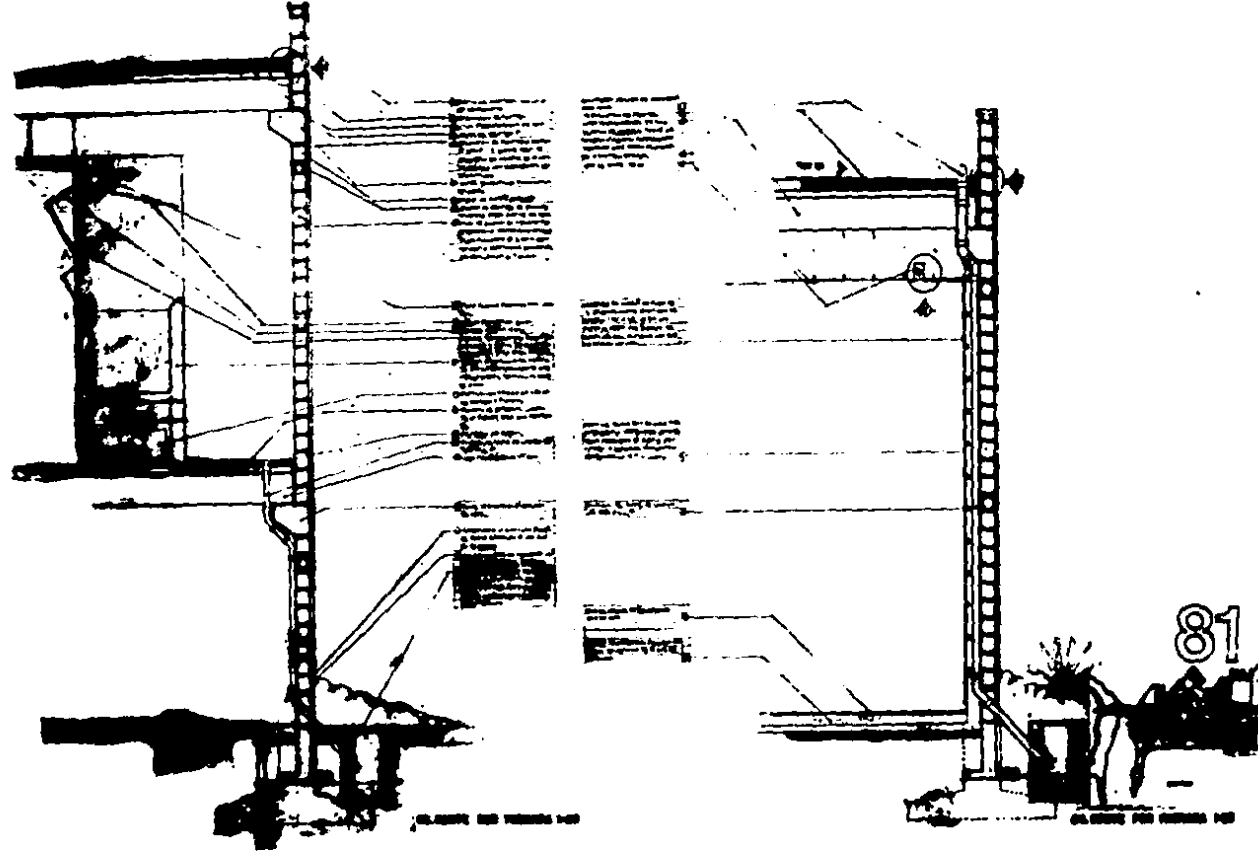
01. CORTE POR FACHADA 1-20



02. CORTE POR FACHADA 1-20

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
ACUARPIO
 Ponce de Leon
 CORTES POR FACHADA-CXFOI

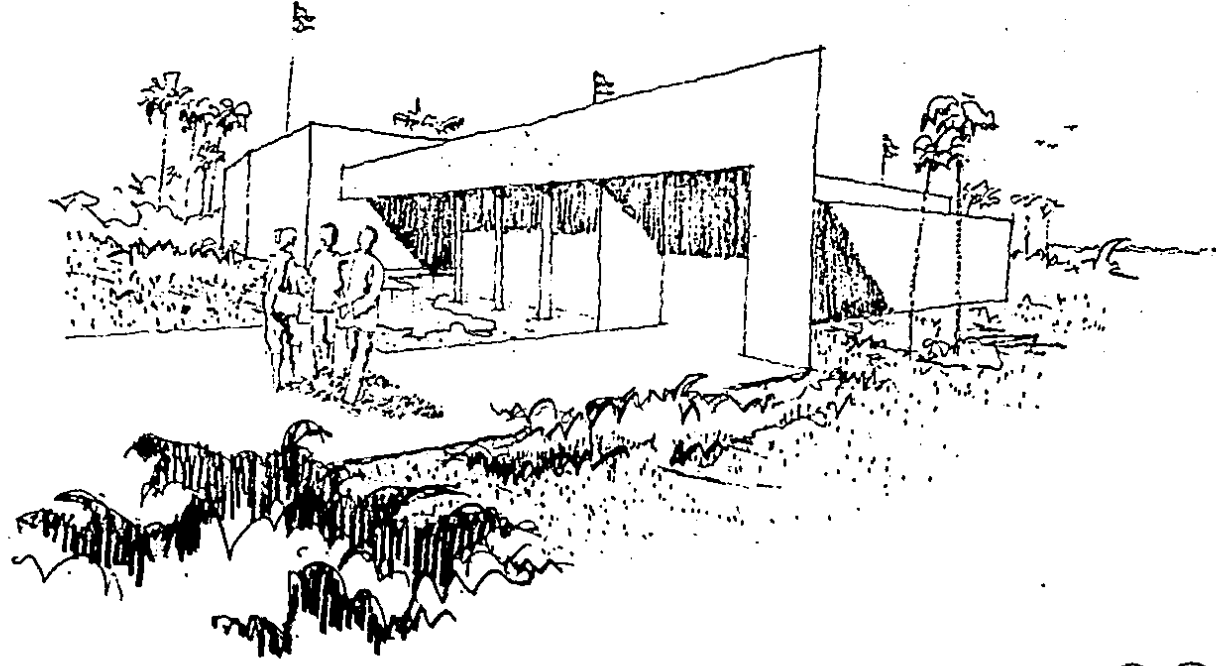
Ponce de Leon
 CORTES POR FACHADA-CXFOI



CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO . COMERCIAL Y RECREATIVO
 ACUARIO

CORTES POR FACHADA C/XFO3

prensa de legajo
02/01/68



82

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

E2. A JARIO

E2. A JARIO
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA. NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

03

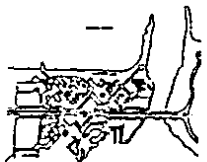
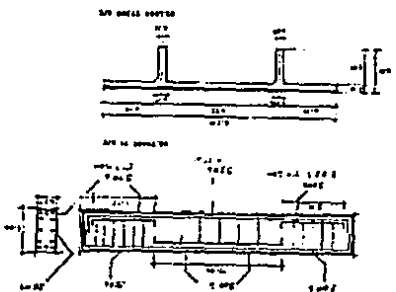
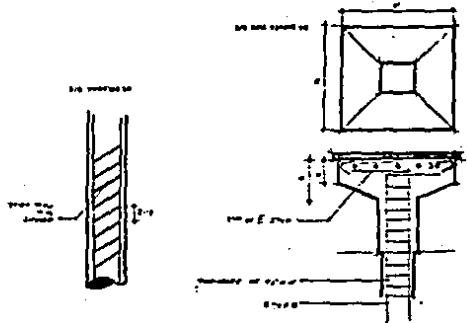
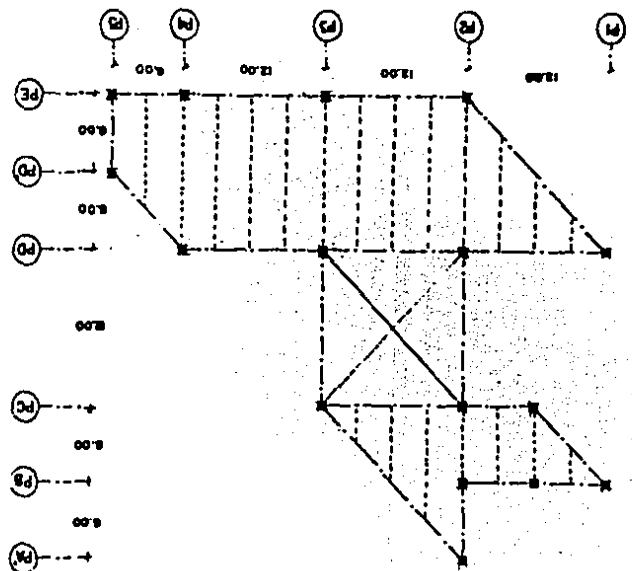
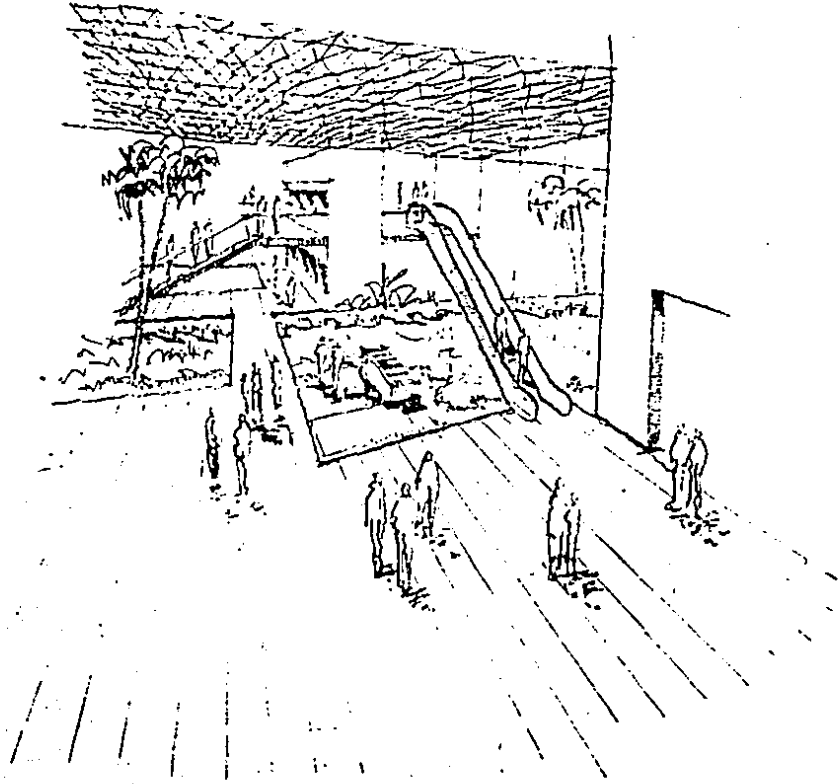


TABLA DE EQUIPAMIENTO	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96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



01. LOSA H400





84

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO

E2.A. JARIO

INTRODUCCION.

EL PEQUEÑO SUPERMERCADO REPRESENTA LA CIMA ACTUAL EN LA EVOLUCION DE LOS ANTIGUOS MERCADOS, QUE SIN HABER PERDIDO SU FUNCION INICIAL HAN ADOPTADO LAS NUEVAS MODALIDADES DE COMERCIALIZACION, EL SUPERMERCADO SEVE CARGADO DE VALOR SIGNIFICATIVO COMO HITO URBANO, Y POR ELLO ES CAPAZ DE ALOJAR **ACTIVIDADES COMUNITARIAS PRIMORDIALES.**

■ EL DESTINO DEL MINISUPER PRETENDE UN DOBLE ENFOQUE, HACIA EL RESIDENTE QUE LLEGARA A ABASTECERSE CON CIERTA REGULARIDAD, Y HACIA EL TURISTA QUE ENTRE SUS OBJETIVOS DE DESCANSO, DIVERSION Y CULTURA, PODRA SATISFACER SUS NECESIDADES DE VIVERES Y ENSERES EN UNA FORMA FACIL Y ACCESIBLE, SIN ALEJARLO O DISTRAERLO DEL CENTRO DE ANIMACION A FIN DE CAPTARLO EL MAYOR TIEMPO POSIBLE.

CONSIDERACIONES.

LAS PRINCIPALES CONSIDERACIONES TOMADAS PARA EL MINISUPER SE DESCRIBEN BREVEMENTE A CONTINUACION:

ACCESOS. DADO SU PARTICULARIDAD DE SERVIR AL VISITANTE DEL CONJUNTO, COMO AL RESIDENTE EN GENERAL, ES NECESARIO EL CONSIDERAR UNA ENTRADA DIRECTA, Y OTRA INDEPENDIENTE, A FIN DE EVITAR QUE LA PERSONA QUE UNICAMENTE DESEA COMPRAR AQUI, NO SE MEZCLE CON LOS VISITANTES A LAS DEMAS AREAS.

ABASTOS. ES IMPORTANTE CONSIDERAR UN ABASTECIMIENTO DIRECTO, EL ANDEN DE ABASTOS REQUERIRA DE OLS CAMIONES POR CADA 50 M² DE AREA DE VENTAS.

TEMPERATURA. LA TEMPERATURA RECOMENDADA PARA ESTE TIPO DE ECIFICIOS ES DE 20° A 22° C, CON PERMANENCIAS EN EL LOCAL DE 1 A 3 HRS., ESTE RANGO, SE PROPORCIONARA CON UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO.

ILUMINACION. PARA EL AFEA DE VENTAS SE REQUIERE UNA INTENSIDAD DE 500 LUXES, MEDIANTE EL USO DE LUZ FLUORESCENTE.

ALMACENAMIENTO. LOS ALIMENTOS NO REFRIGERABLES DEBERAN CONTAR CON UN AREA DE ALMACENAMIENTO IGUAL AL 15 % DE SU AREA CORRESPONDIENTE DE VENTAS.

REFRIGERACION. LOS ALIMENTOS REFRIGERABLES DEBERAN CONTAR CON UN AREA DE ALMACENAMIENTO DEL 10 % DE SU AREA DE VENTAS, ES INDISPENSABLE SEPARAR PESCADOS, CARNES, LACTEOS, Y VERDURAS, A FIN DE EVITAR CONTAMINACIONES ENTRE SI.

AREAS. DE ACUERDO A TASAS E INDICES DE LA GERENCIA GENERAL DE PLANEACION ECONOMICA URBANA DE FONATUR, ESTE TIPO DE COMERCIO (NO ESPECIALIZADO) CONTARA CON UN AREA IGUAL A 0.12 DEL NUMERO DE CUARTOS, YA QUE LOS ESTIMADOS AL AÑO 2000 SON DE 16,736, EL AREA TOTAL PARA VENTAS SERA DE 2000 M² APROXIMADAMENTE, Y SEGUN ESTUDIOS Y EXPERIENCIAS DE CADENA DE TIENDAS DE AUTOSERVICIO S.A., LAS PROPORTIONES RECOMENDABLES PARA SUPERMERCADOS SON LAS SIGUIENTES:

ARTICULOS DE MAXIMA DEMANDA:	
CARNES Y PESCADOS	15%
FRUTAS Y VERDURAS	11%
LACTEOS	8%
ARTICULOS DE REGULAR DEMANDA:	
ABARROTES NO PERECEDEROS	15%
ABARROTES PERECEDEROS	30%
VINOS Y LICORES	10%
ARTICULOS DE BAJA DEMANDA:	
LIBROS Y REVISTAS	3%
DISCOS Y CASSETTES	4%
ARTICULOS FOTOGRAFICOS	4%

PROGRAMA. A CONTINUACION SE ENUNCIAN LAS DISTINTAS ZONAS Y AREAS PARA EL PROYECTO MINISUPER:

AREA DE VENTAS.	1900 m ²
VESTIBULO	60 m ²
PAQUETERIA	24.5 m ²
FOTOGRAFIA	15 m ²
VINOS Y LICORES	94 m ²
ARTICULOS PARA TOCADOR	68 m ²
ABARROTES PERECEDEROS	400 m ²
SALCHICHONERIA	56 m ²
LACTEOS	105 m ²
QUESOS	145 m ²

86

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA • NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
E3.MINISUPER

CARNES Y PESCADOS	54 m ²
LIMPIEZA Y PREPARACION DE CARNES Y PESCADOS	160 m ²
VERDURAS	85 m ²
REFRESCOS Y CERVEZAS	34 m ²
ARTICULOS DE PLAMA	82 m ²
ABARROTES NO PERECEROS	260 m ²
LIBROS Y REVISTAS	56 m ²
DISCOS Y CASSETTES	62 m ²
AREA DE CAJAS	150 m ²
JARDIN INTERIOR	120 m ²
AREA SERVICIOS.	294 m²
BODEGA A	30 m ²
BODEGA B	8 m ²
FRIGORIFICO LEGUMBRES	4.5 m ²
FRIGORIFICO LACTEOS	4.5 m ²
FRIGORIFICO CARNES	10.5 m ²
FRIGORIFICO PESCADOS	10.5 m ²
BANOS VESTIDORES EMPLEADOS	90 m ²
ANDEN ABASTOS	60 m ²
FRENADO ADMINISTRACION	16 m ²
AREA TOTAL.	2134 m²

DESCRIPCION. AUNQUE LA LLEGADA AL MINISUPER PRESENTA HASTA TRES ALTERNATIVAS, DESDE EL ESTACIONAMIENTO, DESDE LOS EMBARCADEROS Y DESDE LA PLAZA DE ACCESO AL CENTRO DE ANIMACION, SE HA DADO PRIORIDAD A LA LLEGADA DIRECTA DESDE EL ESTACIONAMIENTO Y EMBARCADEROS, A FIN DE PERMITIR LA POSIBILIDAD DE LLEGAR A EL DIRECTA E INDEPENDIENTEMENTE.

■ YA EN LA PLAZA DE ACCESO DEL MINISUPER, EL VISITANTE ENCONTRARA UNA ZONA DE ESTAR ENTRE ARBOLES, BANCAS Y PALMERAS, CON UNA VISTA HACIA LA LAGUNA Y SUS ENDOX

CAPEROS, ENTRE ESTA PLAZA ABIERTA Y EL EDIFICIO EN SI, ENCONTRAMOS UN ESPACIO DE TRÁNSITO CUBIERTO SOLO POR UNA ESTRUCTURA TRIDIMENSIONAL, DESDE AQUI UN GRAN CRISTAL PERMITIRA OBSERVIAR EL FUNCIONAMIENTO INTERNO DEL EDIFICIO, EN ESTA ZONA ENCONTRAMOS TAMBIEN UN LOCAL DE **PAQUETERIA**, SU UBICACION NO OBSTACULA EL ACCESO AL EDIFICIO.

■ EL ESQUEMA GENERAL DE FUNCIONAMIENTO ESTA DETERMINADO POR UNA SERIE DE INDICADORES (FUENTE: AUBREYER 1986) QUE SE REFIEREN A LA FRECUENCIA DE USO PARA LAS DISTINTAS ZONAS, LOS ARTICULOS DE MAXIMA DEMANDA DEBERAN LOCALIZARSE AL FONDO DE LA TIENDA, A FIN DE PROPORCIONAR LOS DE MENOR DEMANDA QUE SE LOCALIZAN AL ENTRAR Y LOS DE MEDIANA DEMANDA, LOCALIZADOS EN LA FRONTERA CENTRAL.

■ UNA VEZ EN EL EDIFICIO ENCONTRAMOS EN PRIMER TERMINO EL AREA DE **ARTICULOS FOTOGRAFICOS**, POSTERIORMENTE EL VISITANTE SE ENCONTRARA CON EL AREA DE **VINOS Y LICORES**, DONDE ADENAS SE PRESENTA EN LA PARTE SUPERIOR UNA PANTALLA GRANDE DE VIDEO QUE PERMITIRA LA EXHIBICION DE CAMPAÑAS ESPECIALES, PROMOCIONALES, SOBRE QUESOS Y VINOS, ETC., HACIA EL LADO IZQUIERDO ENCONTRAMOS **ARTICULOS DE TOCADOR**, Y COMO REMATE EN ESTA CIRCULACION SE LOCALIZARA UN JARDIN INTERIORE A FIN DE PROPORCIONAR UN AMBIENTE DE CARACTER ESPECIAL, ADENAS DE ESTE REWESO PARA INTEGRAR EL MEDIO NATURAL AL EDIFICIO, ALGUNAS CIRCULACIONES ESTRATEGICAS REMATARAN EN VENTANILLAS DIRIGIDAS A UNA SERIE DE VISTAS DEL PASEO, A FIN DE PROPORCIONAR UN DESCANSO MENTAL AL CONSUMIDOR Y Prolongar SU ESTANCIA, POSTERIORMENTE ENCONTRARA LOS **ARTICULOS NO PERECEDEROS**, Y EN LOS MUROS CONTIGUOS A LA PARTE POSTERIOR, LOCALIZAMOS TODOS AQUELLOS ALIMENTOS QUE NECESITAN REFRIGERACION, EN PRIMER TERMINO **QUESOS**, EN UNA ISLA, **SALCHICHONERIA** Y **LACTEOS** AL MURO, **CARNES Y PESCADO** JUNTO A SUS AREAS DE LIMPIEZA Y PREPARACION Y POR ULTIMO **VERDURAS**, QUE ADENAS DE SU PREPARACION, PRECISAN DE UN ROCIADO DOS VECES AL DIA. A SU REGRESO **ABARROTES PERECEDEROS**, Y NUEVAMENTE JUNTO AL JARDIN INTERIORE ENCONTRARA LOS **ARTICULOS DE PLAYA**, QUE CON EL FONDO DE PALMIERAS Y DEMAS VEGETACION, SE PRESTARA LA CREACION DE UN BUEN ESCAPARATE, PARA ESTOS ARTICULOS QUE EN ESTE CASO SON DE PRIMERA NECESIDAD.

■ POR ULTIMO ENCONTRAMOS **LIBROS Y REVISTAS**, CUYA FINALIDAD ES ENTRETENER A LA GENTE PROXIMA A LAS CAJAS, Y AL MISMO TIEMPO, VENDERLE. LAS **CAJAS** PRESENTAN TRES CLASIFICACIONES, 2 FUNCIONARAN COMO CAJAS RAPIDAS, 3 PARA PAGOS EN EFECTIVO Y 2 PARA PAGOS EN EFECTIVO Y TARJETAS DE CREDITO. LOS **SERVICIOS** SE LOCALIZAN EN LA PARTE POSTERIOR, COMO BOFEGAS, FRIGORIFICOS Y BAÑOS-VESTIDORES PARA EMPLEADOS, Y LOS PRIVADOS ADMINISTRATIVOS, PADO SUS REQUERIMIENTOS SE LOCALIZAN EN EL NUCLEO DE SERVICIOS.

88

ESTRUCTURA.

ESTRUCTURACION. EL PROYECTO ARQUITECTONICO SE HA ENFOCADO A LA UTILIZACION DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES ESTANDARIZADOS PARA TODAS LAS EDIFICACIONES, DESDE LA OBRERA HASTA LAS RECOMENDACIONES EMISAS EN EL CAPITULO DENOMINADO MECANICA DE SUELOS, SIN DETENERSE PARA LOMAS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CONCRETO PRETENSADO, SECCION T T, CON ANCHO DE PATA DE 200 MTS. Y LARGITUD DEL LC. DE MTS. ARMADAS PORQUE TRABAJO PERMITIDO DE CONCRETO PRETENSADO EN CON ESTADOS DE 12.00 Y 24.00 MTS. LAS COLUMNAS DEBEN DE CONCRETAR ARMADO CON LA OBRERA Y LOS MARES DE PROMETEN DE BLOQUE PUNTO DE CONCRETO 10 ACC A ACC LA OBRERA DEBEN DE EMPILAS, ASLADAS, CALLO DE EMPILAS, JONKADAS.

ESFUERZOS Y COEFICIENTES DE CALCULO.

CONCRETO [C = 160 KG/CM ²]	W = 0.07	CARAM EN LOMAS
EN LOMAS Y TRABO	C = 1.2 KG/CM ² = 0.26	AZULEJA
CONCRETO [C = 250 KG/CM ²]	TR. COLONIAS Y CANTON	LESA = 800.0 KG/CM ²
EFECTOS VIBRACION Y CARGAS	RT = 2.00 TON/MT ²	RELAZADO = 160 KG/MT
ACERO DE REFUERZO	MECANA A TRABAJO PLASTICO	CARA TUBA = 150 KG/MT
f _y = 4200 KG/CM ²	CLASE #1	W 27.4 AZULEJA = 220.0 KG/MT
ACERO DE PRETENSADO	FALDE # 1.9	
f _{ps} = 5700 KG/CM ²	22.50 MTS C = 0.40	D. ENTRENDO
Q = 16.55	FORMA (LESA) A EFECTOS VIB.	LESA = 240.0 KG/MT
f _s = 2000 KG/CM ²	MULTIPLICADO C = 4	PRO = 160 KG/MT
f _c = 112.00 KG/CM ² DES. VENT.	DES. COEF. BALANCE =	CRETA VENT. 250 KG/MT
n = 16	C = 2.0	M 27.4 ENTRENDO = 220.0 KG/MT

REACCIONES:
 $P = 148.1 \times 2.50 = 370.25 \text{ T}$
 $M = 148.1 \times 1.25 = 185.125 \text{ T.M}$

TRABAJO:
 $M = 185.125 \text{ T.M}$
 $V = 148.1 \times 1.25 = 185.125 \text{ T}$

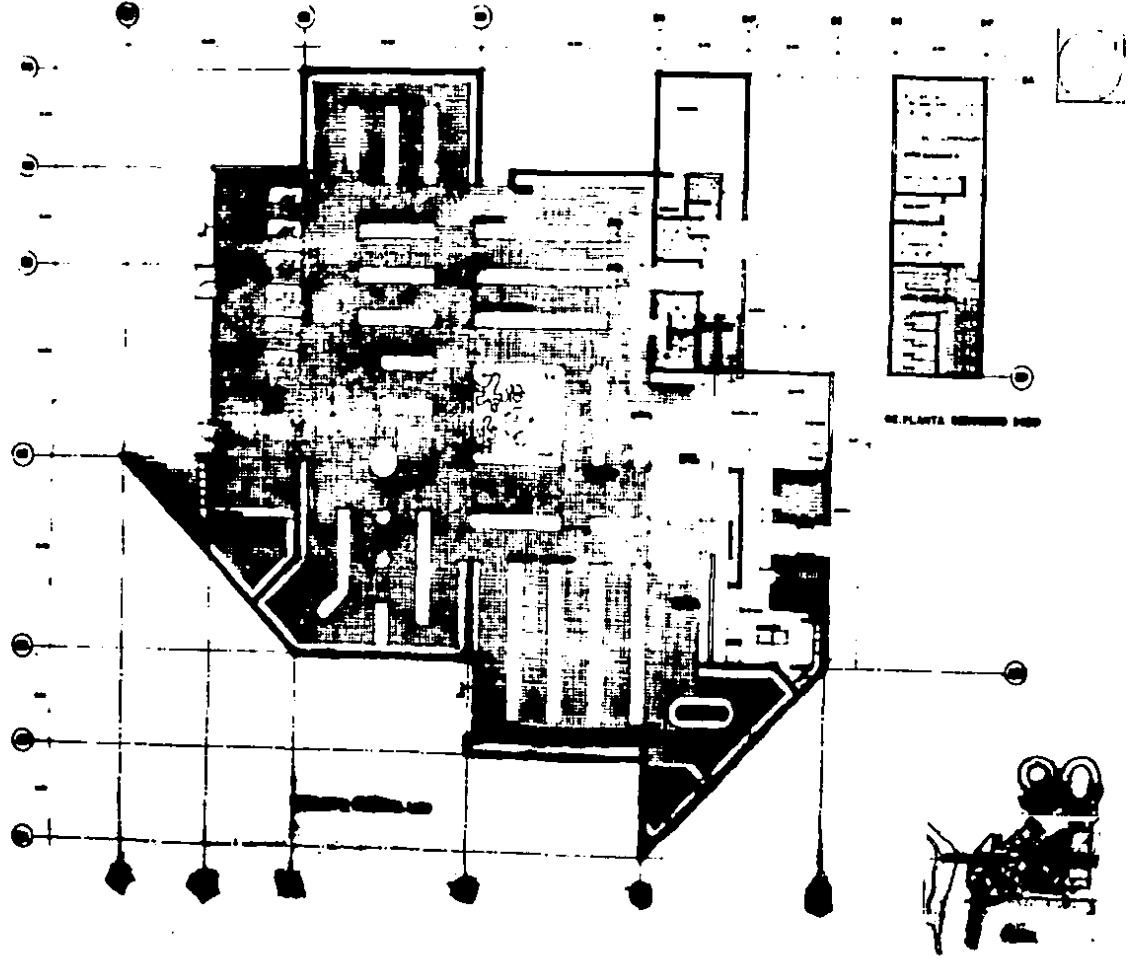
CONCRETO:
 C = 160 KG/CM²
 W = 0.07
 C = 1.2 KG/CM² = 0.26
 TR. COLONIAS Y CANTON
 RT = 2.00 TON/MT²
 MECANA A TRABAJO PLASTICO
 CLASE #1
 FALDE # 1.9
 22.50 MTS C = 0.40
 FORMA (LESA) A EFECTOS VIB.
 MULTIPLICADO C = 4
 DES. COEF. BALANCE =
 C = 2.0

ACERO:
 f_y = 4200 KG/CM²
 ACERO DE PRETENSADO
 f_{ps} = 5700 KG/CM²
 Q = 16.55
 f_s = 2000 KG/CM²
 f_c = 112.00 KG/CM² DES. VENT.
 n = 16

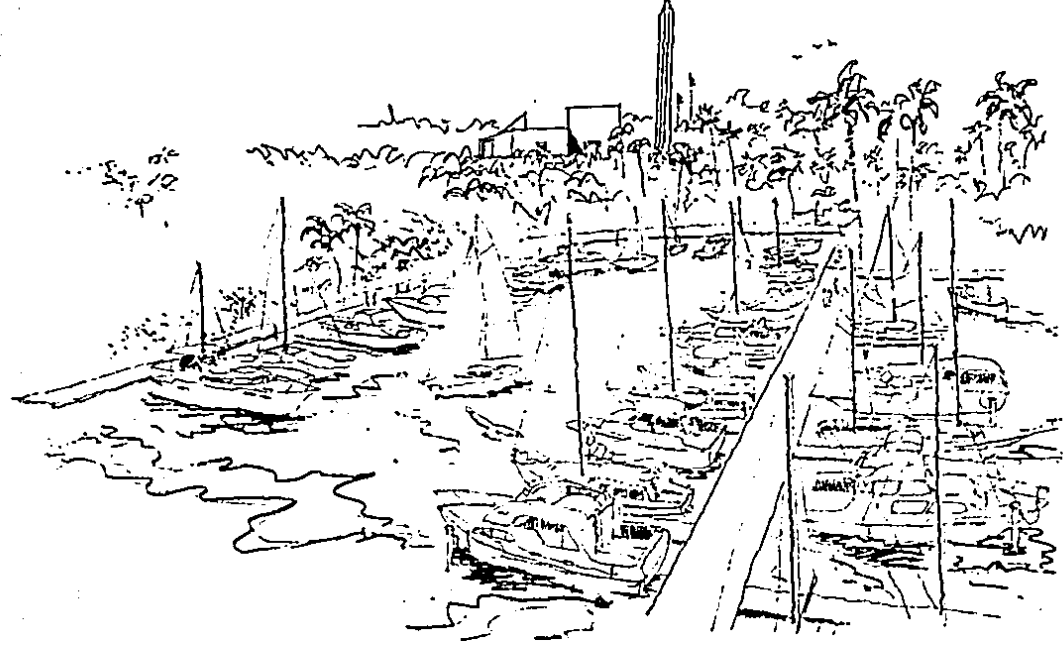
SECCION T T:
 A = 1.00 x 1.00 = 1.00 MT²
 I = 0.0833 MT⁴
 W = 0.0833 MT³

SECCION RECTANGULAR:
 A = 0.30 x 0.40 = 0.12 MT²
 I = 0.0016 MT⁴
 W = 0.0016 MT³

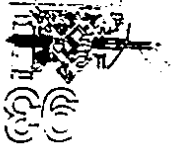
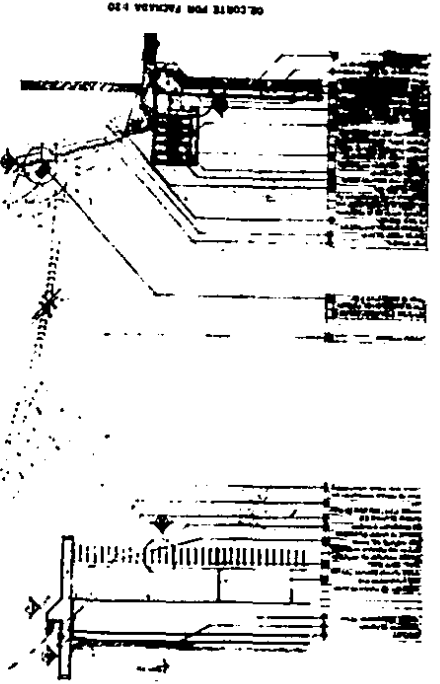
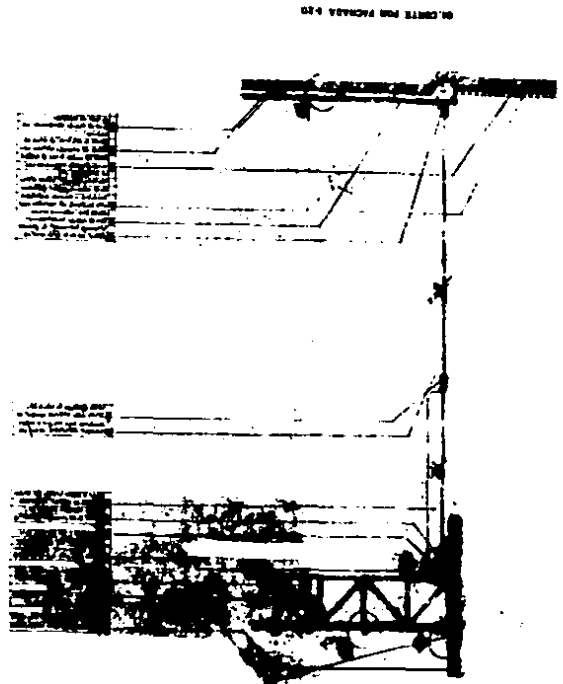
LESA:
 LE = 800.0 KG/CM²
 RELAZADO = 160 KG/MT
 CARA TUBA = 150 KG/MT
 W 27.4 AZULEJA = 220.0 KG/MT



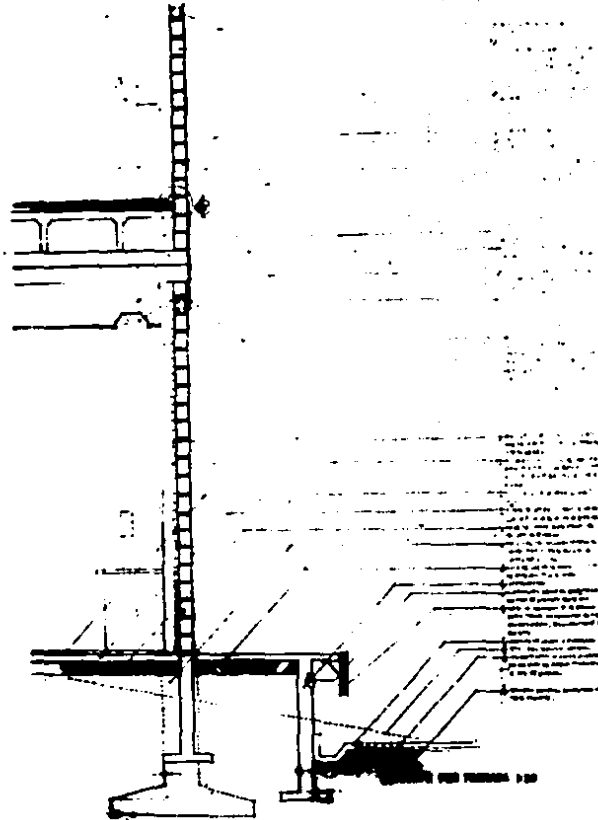
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
MINIO PER
planes de obra
ARQUITECTONICO A21



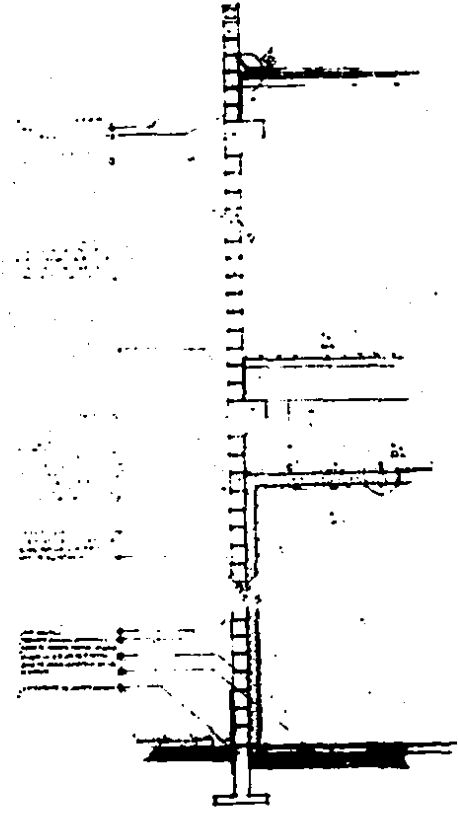
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
E3.MAR SUPER



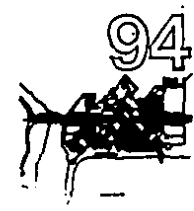
CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
MININGO PAPER
 CORTES POR FACHADA-CXFOS
 PROFESIONALES
 pan de azúcar
 dulce



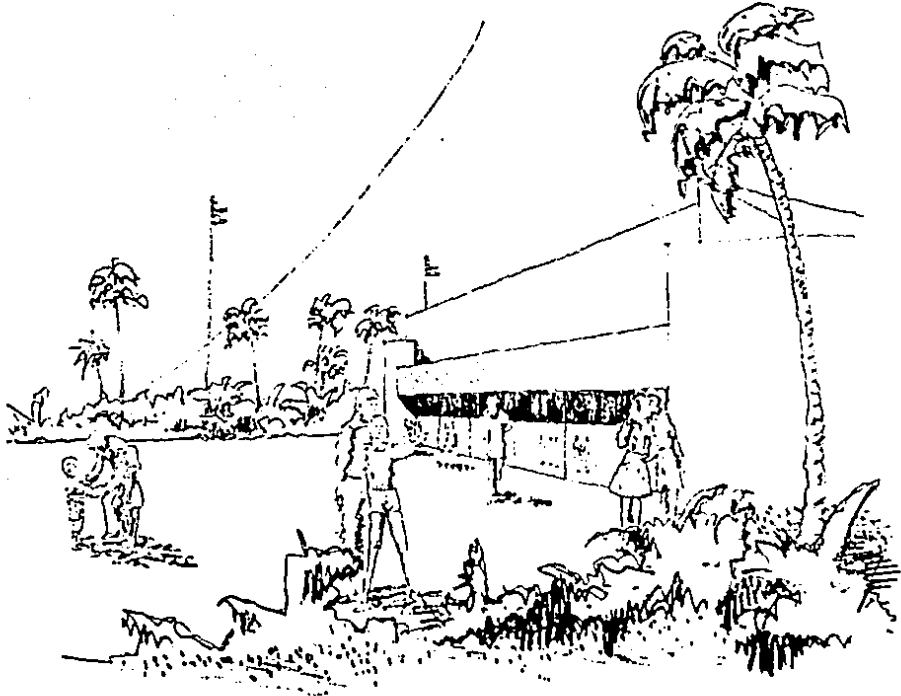
CORTE POR FACHADA 1-20



CORTE POR FACHADA 1-20

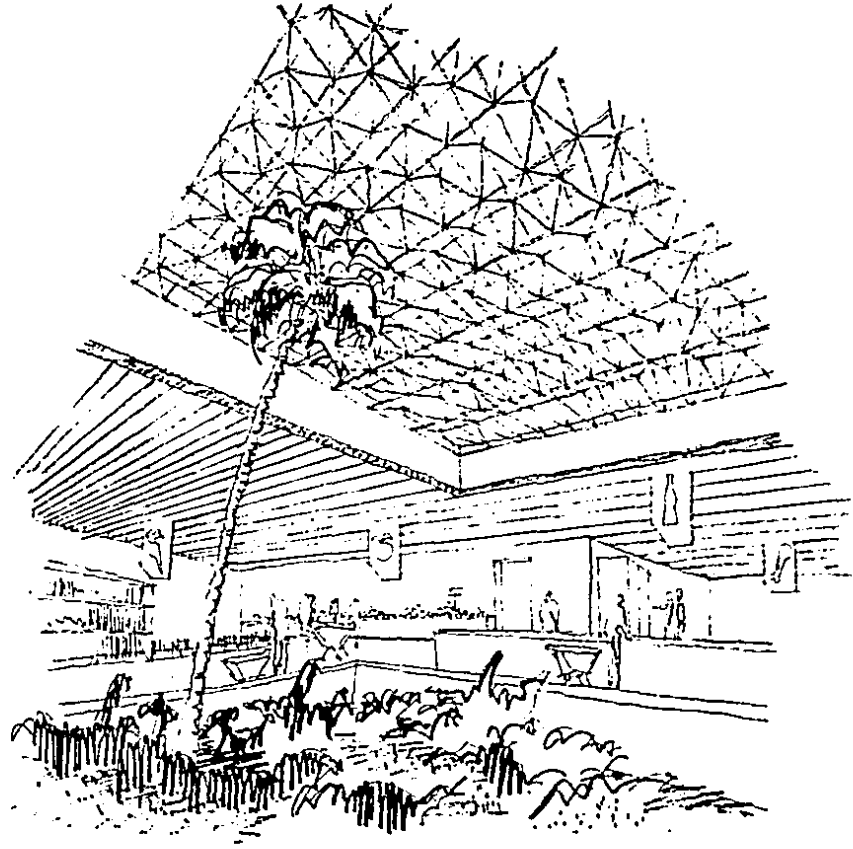


CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA NAUTICO
 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y RECREATIVO
MINICORPER
 Cortes por Fachada CXF06
 Anexo de la obra



95

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
E3.M. SUPER



97

CENTRO DE ANIMACION EN IXTAPA · NAUTICO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO COMERCIAL Y RECREATIVO
E3.M. SUPER

"YO PIENSO QUE LA DIVERSION ESTA EN
CONSTRUIR ALGO, EN TRAER NUEVAS CO
SAS A LA VIDA Y NUNCA HACER LO MIS
MO DOS VECES, DESPUES DE QUE HEMOS
TERMINADO UN TRABAJO, MIRAMOS EN
OTRA DIRECCION SIEMPRE
ABRIENDO NUEVAS PUERTAS."

WALT DISNEY

