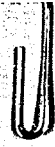


5
24



Facultad Arquitectura

HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO LARTEA • NAYARIT





Universidad Nacional
Autónoma de México

UNAM



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

5
24

**HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA, NAYARIT**

**TESIS PROFESIONAL
ALBERTO ACOSTA HUERTA**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



1992

INDICE

1. INTRODUCCION

2. ANTECEDENTES

2.1 Antecedentes históricos

2.2 Analogías de soluciones existentes

2.2.1 Hotel Condesa del Mar

2.2.2 Hotel Presidente Cozumel

3. ASPECTOS TURISTICOS Y DATOS SOCIOECONOMICOS

3.1 Características del mercado turístico de Puerto Vallarta, Jalisco

3.1.1 Turismo receptivo

3.1.2 Afluencia extranjera a los principales destinos costeros

3.1.3 Visitantes extranjeros

3.1.4 Afluencia nacional a los principales destinos costeros

3.1.5 Evolución de la oferta de hospedaje

3.1.6 Tendencias del crecimiento de Puerto Vallarta

3.1.7 Conformación de las zonas turísticas

3.1.8 Magnitud de capacidad

3.2 Población

3.2.1 Población en el área

3.2.2 Distribución de la población por edad

3.2.3 Población económicamente activa

4. MEDIO GEOGRAFICO

4.1 Ubicación geográfica

4.1.1 EL estado de Nayarit

4.1.2 La zona de Bahía de Banderas

4.1.3 Nuevo Vallarta

4.2 Medio físico

4.2.1 Orografía

4.2.2 Hidrografía

4.2.3 Clima

Temperatura

Precipitación pluvial

Vientos dominantes

Intemperismos severos

Fenómenos físicos

Mareas

4.2.4 Vegetación

5. ESTUDIO URBANO

5.1 Imagen arquitectónica del lugar

5.2 Medios de comunicación

5.2.1 Medios de transporte terrestres

5.2.2 Medios de transporte aéreo

5.2.3 Medios de transporte marítimos

5.3 Servicios existentes en el área

5.4 Uso del suelo

5.5 Plan maestro de desarrollo urbano

6. ASPECTOS ECONOMICOS

6.1 Aspectos financieros

6.2 Estudio de factibilidad económica

7. PROGRAMA ARQUITECTONICO

7.1 Programa general urbano

7.2 Programa arquitectónico particular

8. CONCEPTO ARQUITECTONICO

INDICE

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

9. PROPUESTA ARQUITECTONICA

9.1 Memoria descriptiva del proyecto

9.2 Criterio estructural

9.3 Criterio de instalaciones

9.4 Criterio de acabados

10. PROYECTO ARQUITECTONICO

BIBLIOGRAFIA

1. INTRODUCCION

El turismo considerado como un fenómeno contemporáneo de un desmesurado crecimiento constituye en las últimas décadas un factor fundamental para la economía de nuestro país, razón por la cual, en los últimos años se ha estructurado administrativamente, para convertirlo en un soporte eficaz orientado a la consecución de los objetivos de carácter económico y social propuestos para el sector.

Actualmente en México se están dando una gran gama de elementos generados por la política del Gobierno Federal, tendientes al afianzamiento y consolidación del sector turístico, cuyas manifestaciones más recientes son evidentes, como la modificación de la Ley de Inversiones Extranjeras y en el incremento del presupuesto destinado a la promoción del turismo a nivel internacional.

A través de la asignación de mayores recursos destinados a promover y dar a conocer la calidad y diversidad de los destinos turísticos mexicanos en los que se conjugan, arquitectura, cultura, folklore, recursos naturales, artesanías y la tradicional hospitalidad del pueblo de México, se pretende captar y participar más dinámicamente en el mercado del turismo mundial. De esta forma, se están dando todas las condiciones para alcanzar las metas que en materia de turismo se propone nuestro País; sin embargo, paralelamente a las acciones que se están llevando a cabo en México, en otras naciones también se establecen medidas y periódicamente se ponen a disposición de mercado atractivos destinos turísticos competitivos con los nuestros.

Esta situación queda en evidencia si se analiza nuestra participación en la captación de turismo recreativo a nivel mundial, mercado en el cual México ha logrado mantenerse en una relativa estabilidad.

Hacia esta última concepción del turismo pretende incorporarse el proyecto "Nuevo Vallarta", poniendo a disposición de los turistas nacionales e internacionales una mezcla integral de servicios de calidad en el marco de la impresionante belleza de Bahía de Banderas, dotada de elementos en los que los aspectos ecológicos, culturales, históricos y folklóricos habrán de jugar un papel fundamental en la creación de un producto digno y competitivo a nivel internacional.

Debido a que en la última década el dinamismo de la actividad turística se reflejó positivamente en su actual crecimiento a nivel de participación dentro de la economía nacional, se propone la elaboración de un proyecto turístico en el estado de Nayarit. De esta manera, ayudará al desarrollo turístico de la zona, incrementará los servicios turísticos del estado y generará empleos de forma inmediata.

Será un hotel financiado, en una parte, por una cadena hotelera para la zona de Bahía de Banderas, Nayarit, con un gran potencial turístico, constituido por recursos, tanto naturales como culturales, que no han sido aprovechados adecuadamente debido a diversos factores entre los que destaca:

La ubicación geográfica de Nayarit dentro de un triángulo de polos de mayor recepción turística, constituidos por Mazatlán, Puerto Vallarta y Guadalajara, ante los cuales la calidad de servicios turísticos se encuentra en desventaja.

Nuevo Vallarta, localizado dentro de la zona de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, cuenta con una playa de gran atractivo turístico a lo largo de 5 kilómetros de extensión con 30 metros de ancho, pendiente regular y oleaje suave, temperatura templada y vegetación de palmar en el área de playa, así como escasa contaminación natural.

Nuevo Vallarta cuenta con todos los servicios e infraestructura necesaria para un desarrollo hotelero.

INTRODUCCION

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

Se buscará un esquema de distribución que permita aprovechar al máximo las condiciones topográficas y climatológicas del terreno, procurando un máximo de vistas al mar, tanto para las habitaciones como en las zonas recreativas que es donde el turista pasará la mayor parte del tiempo dentro del establecimiento.

Deberá integrarse adecuadamente, la zona administrativa y área de servicios, al núcleo habitacional para brindar a este último una pronta y eficaz atención y un mantenimiento constante.

La capacidad del hotel dependerá de la oferta y demanda existente en la zona de estudio.

Actualmente se tiene el fideicomiso Bahía de Banderas ofrecido por el ejecutivo Federal para desarrollos turísticos.

En el otorgamiento de financiamiento, FONATUR opera descontando a las instituciones de crédito del País, créditos refaccionarios, aperturas de créditos simple y de habilitación o avío para proyectos turísticos, dando prioridad a los establecimientos de hospedaje y apoyando, según los recursos zona y destino a otro tipo de proyectos relacionados con la actividad turística siendo 100% redituable.

CONCEPTO	RANGOS DE INVERSION EN PORCENTAJES
Terreno	9 - 11 %
Construcción	59 - 62 %
Equipos fijos	12 - 14 %
Mobiliario y decoración	9 - 11 %
Equipos de operación	8 - 10 %
Gastos preoperativos	4 - 5 %
Capital de trabajo	3 - 4 %
Gastos financieros	6 - 11 %

Tabla 1

2. ANTECEDENTES

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Para entender mejor el concepto de hotelería hagamos una definición concreta de hotel:

Hotel:

Establecimiento público especialmente construido o habilitado para dar alojamiento a los viajeros y forasteros, mediante pago.

Los hoteles más antiguos de que se tienen noticia son los que existían en centros como Olimpia y Epidauró a los que acudían gran número de personas, en diversas épocas del año para asistir a las ceremonias religiosas, juegos públicos o importantes mercados.

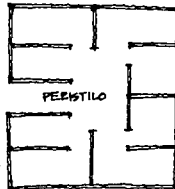
Se alojaban en edificios especiales destinados a este fin y constituidos generalmente por una serie de cámaras separadas, dispuestas en un peristilo rectangular, o sea, una estructura sencilla análoga a la vivienda particular. Los servicios eran también modestos y limitados.

En la Edad Media, junto a las posadas y las hosterías, surgieron por iniciativa de los monasterios y de las autoridades eclesiásticas, hospicio y cenobios, semejantes en cierto modo a las modernas hospederías de los conventos que garantizaban a los peregrinos un albergue tranquilo y decoroso.

GRECIA
CEREMONIAS, JUEGOS



HOSPEDAJE
MULTITUDES



ANTECEDENTES
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



CON SERVICIOS
• ATENCIÓN
• HOSPITALIDAD
• ELEGANCIA



MAYORIA SERVICIOS
• LUJO
• INDUSTRIA REPUTABLE

Más adelante, a partir del año 1000 D.C., empezó a dibujarse la figura del hostelero, que cuidaba especialmente a la clientela de calidad, exponía la muestra sobre su puerta, recibía a los clientes con gran cortesía y ordenaba a los sirvientes que adornasen las habitaciones y preparasen buenas comidas; estos hosteleros o posaderos dieron vida a una corporación o gremio que tuvo sus correspondientes reglamentos.

En el Renacimiento continuó desarrollándose el albergue o posada, a cuya prosperidad económica vino a unirse el gusto por la elegancia, por los buenos modales, así como por la buena mesa y comodidades. No obstante hasta el siglo XVII las clases elevadas preferían la hospitalidad privada; pero más adelante el desarrollo del tráfico, el progreso de los medios de comunicación y la mayor difusión de los viajes favorecieron el nacimiento de la primera industria hotelera, ya en el sentido que hoy día se le da, especialmente eran para ilustres personajes de la política, el arte y del comercio.

En la época actual el moderno hotel de lujo se ha convertido en un lugar elegante, sino también en una industria floreciente, siendo su organización el resultado de una técnica y un arte que se enseñan incluso en escuelas profesionales especializadas.

ANALOGÍA DE SOLUCIONES EXISTENTES

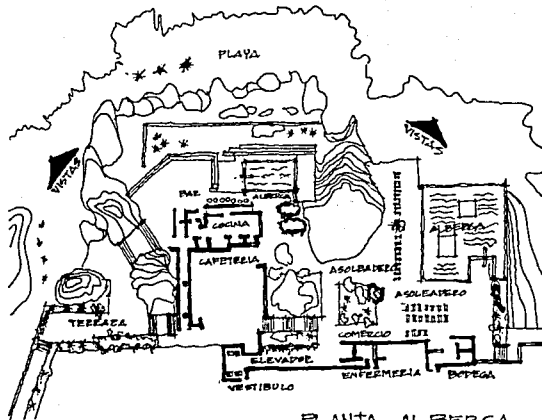
Hotel Condesa del Mar

El hotel Condesa del Mar se encuentra localizado en Acapulco, Guerrero, diseñado por el Arq. Mario Pani y Asociados. En este hotel se tuvo como objetivo fundamental diseñar una estructura que obstruyera al mínimo la vista de la bahía y conservar las características naturales del terreno, orientación del edificio este-oeste, con todas las habitaciones con vista al mar.

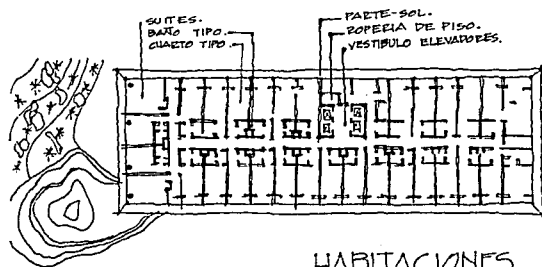
El hotel cuenta con 472 habitaciones, 32 suites y una suite presidencial, dentro de una torre de 16 plantas tipo y un penthouse.

De los primeros tres niveles de la torre se desprende un edificio bajo en el que se alojan los servicios complementarios.

Sin embargo, la insolación máxima que tenía por la orientación oriente-poniente aumentaba los costos del enfriamiento. Se buscó entonces provocar sombra en cada piso del edificio por medio de partesoles. Cuenta con cuatro elevadores para huéspedes con velocidad de 3.5 m/seg, además de dos elevadores de servicio y dos montacargas, equipo de ablandamiento, clorinación y filtración de agua potable; sistema de almacenamiento con capacidad de 400,000 galones; sistema hidroneumático de alimentación de agua potable con dos zonas de presión; calderas para vapor y agua caliente con capacidad aproximada de 1 200 caballos-caldera, tres unidades de absorción para producción de agua helada. Extractor e inyectores de aire, torre de enfriamiento de agua; bombas para circulación y retorno de agua helada y caliente, equipo contra incendio, subestación eléctrica y planta de emergencia que puede absorber el 100% de la carga eléctrica, lavandería, tintorería y cocinas.



PLANTA ALBERCA



HABITACIONES

Hotel Presidente Cozumel

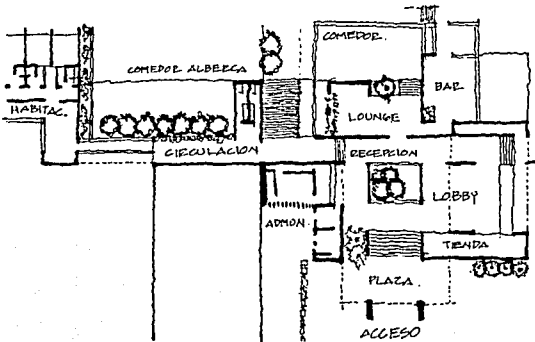
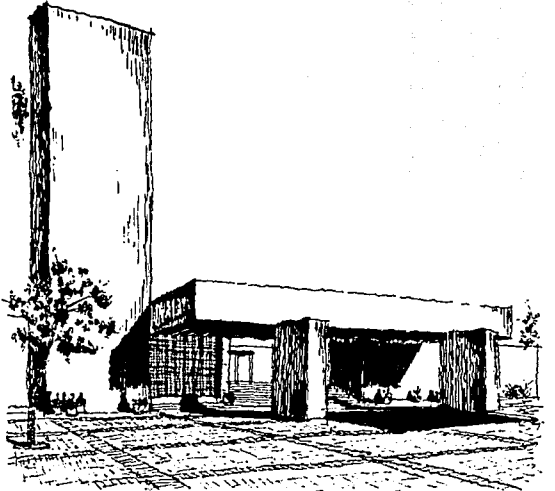
Hotel diseñado por el Arq. Juan Sordo Madaleno en Cozumel.

El hotel cuenta con dos núcleos de habitaciones, uno de ellos tiene 32 habitaciones tipo con vista a las zonas jardinadas. El otro cuenta con 56 con vista predominantemente al mar. El hotel tiene un total de 88 habitaciones tipo y 3 suites.

Al llegar al hotel se remata en la plaza estacionamiento, el vestíbulo semicubierto tiene una zona para concesiones, recepción, gerencia y oficinas generales.

La alberca se localiza al centro de los núcleos de habitación y al frente del edificio de recepción, entre éste y el mar.

El concepto general de diseño está basado en una relación sencilla de los espacios interiores para proporcionar un funcionamiento rápido y ágil en todas sus áreas, así también se manejaron grandes volúmenes en fachada con predominio de macizo sobre vanos. Su desarrollo es de tipo horizontal extendiendo los andadores sobre las zonas jardinadas y terrazas, dando un ambiente abierto y natural en sus diferentes locales.



3. ASPECTOS TURISTICOS Y DATOS SOCIOECONOMICOS

CARACTERISTICAS DEL MERCADO TURISTICO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO

La presente sección pretende establecer cuales han sido las tendencias de evolución en los principales destinos costeros del país, y poner de manifiesto cuál es la posición competitiva que guarda Puerto Vallarta en el contexto nacional.

Turismo receptivo

En 1990, México recibió un total de 6,393,000 visitantes, de los cuáles un 92.8% provinieron de países vecinos, tales como Estados Unidos y Canadá.

Los estados de Texas y California representan más del 50% del turismo norteamericano que visita nuestro país.

El turismo receptivo proveniente de otros países o continentes es significativamente menor y se distribuye de la siguiente manera: América Latina 4.3%, Europa 3% y otros países 0.5%

Los destinos costeros mexicanos captaron el 44% del total de la afluencia extranjera, seguidos por otros destinos del interior de la República y por las grandes ciudades.

Afluencia extranjera a los principales destinos costeros

En la evolución de la afluencia extranjera a los principales destinos costeros, se puede destacar que Cancún es el destino que ha conocido los mayores incrementos durante los últimos doce años. A partir de 1986 este centro turístico capta el mayor número de turistas extranjeros.

En el período de 1980 a 1983, Puerto Vallarta experimentó una tendencia de crecimiento en su afluencia que fue similar a la de Cancún. Sin embargo, a partir de 1984 y hasta 1989 Puerto Vallarta comenzó a registrar bajas en su afluencia extranjera.

Durante el período comprendido entre los años de 1987 y 1991, prácticamente todos los destinos costeros con excepción de Cancún y Huatulco, han registrado bajas importantes en su afluencia extranjera. Este fenómeno parece indicar que los destinos de playa mexicanos compiten por los mismos segmentos del mercado turístico.

En 1991 Puerto Vallarta recibió un total de 291,300* visitantes extranjeros, ocupando el tercer lugar nacional en cuanto a afluencia de extranjeros. No obstante, se registró una disminución del 5.2% con respecto al año anterior.

VISITANTES EXTRANJEROS A CENTROS TURISTICOS COSTEROS SELECCIONADOS

DESTINO	EN MILES DE TURISTAS						
	1976	1980	1983	1987	1989	1990	1991*
CANCUN	27	242	510	761	649	1180	1432
ACAPULCO	678	630	635	662	649	417	328
P. VALLARTA	128	269	497	396	290	307	291
MAZATLAN	155	201	272	271	272	244	221

Tabla 2

* Preliminar

FUENTE: Sector, Estadística Básicas de la Actividad Turística

Afluencia nacional a los principales destinos costeros

En los centros costeros más importantes del país, se puede apreciar que Acapulco en los últimos dos años a recobrado su vitalidad, siendo el destino que mayor afluencia nacional capta.

En 1991, Veracruz y Mazatlán se posicionaron respectivamente en el segundo y tercer destino costero con más afluencia turística nacional.

En ese mismo año Cancún rebasó a Puerto Vallarta, relegando a éste al quinto lugar en afluencia nacional, con un total de 442,000 visitantes.

Puerto Vallarta ha registrado en el periodo de 1989 a 1991 una tasa de crecimiento anual compuesta del 12.7%.

VISITANTES NACIONALES A CENTROS TURISTICOS COSTEROS SELECCIONADOS

DESTINO	EN MILES DE TURISTAS						
	1976	1980	1983	1987	1989	1990	1991*
ACAPULCO	808	754	953	1104	936	1049	1246
VERACRUZ	450	495	498	774	761	809	960
MAZATLAN	313	405	462	545	594	632	655
P. VALLARTA	150	188	193	329	312	381	442
CANCUN	72	218	245	200	300	395	430

Tabla 3

* Preliminar

FUENTE: Sector, Estadística Básicas de la Actividad Turística

Evolución de la oferta de hospedaje en centros turísticos costeros seleccionados

La oferta hotelera en los doce principales centros costeros del país se ha incrementado en 32,948 cuartos durante el período de 1980 a 1991 (casi 3,000 cuartos por año).

Desde 1990 Cancún se posicionó como el destino costero con el mayor número de cuartos, registrando 17,470, seguido por Acapulco con 17,000.

Puerto Vallarta ocupa la tercera posición en cuanto la oferta hotelera de destinos costeros, con un total de 8,646.

Puerto Vallarta ha registrado en los últimos tres años un importante crecimiento, incorporándose en promedio anualmente más de 560 cuartos a su planta. Se espera que para 1991 la planta hotelera de este destino rebase los 10,000 cuartos hoteleros.

OFERTA DE HOSPEDAJE EN CENTROS TURISTICOS COSTEROS SELECCIONADOS

DESTINO	NUMERO DE CUARTOS					
	1976	1980	1983	1987	1989	1990
CANCUN	1,322	3,930	5,709	8,910	15,310	17,470
ACAPULCO	13,800	14,067	16,162	16,729	16,326	17,000
P. VALLARTA	2,667	4,591	5,700	6,958	7,058	8,646
MAZATLAN	3,902	5,238	6,048	7,150	7,673	7,935

Tabla 4

FUENTE: Sector, Estadística Básicas de la Actividad Turística

Tendencias del crecimiento de Puerto Vallarta

La zona de Puerto Vallarta cuenta con excelentes atractivos que le han permitido posicionarse como uno de los principales destinos del país. Se ha desarrollado una infraestructura capaz de albergar un crecimiento de la actividad a largo plazo.

Conformación de las zonas turísticas

La evolución turística de Puerto Vallarta ha dado origen a 6 diferentes zonas de desarrollo:

Zona 1: De Mismaloya a Conchas Chinas. Aquí se localizan los hoteles, desarrollos residenciales y condominiales de más alta calidad. La topografía montañosa de la zona permite que las construcciones cuenten con excelentes vistas.

Zona 2: El poblado. Es el principal centro de actividad y diversión, por concentrarse buena cantidad de comercios, bares, restaurantes y centros nocturnos. Su imagen arquitectónica le da el símbolo distintivo al destino; es la parte más antigua y tradicional de la plaza. Se encuentra hoteles y condominios de precio módico, y en la parte alta, se alojan residencias y condominios vacacionales de diversos niveles de calidad.

Zona 3: Hotelera. Es una zona plana, sobre la cual se localizan la mayor parte de los hoteles modernos y de cadena. La densidad de construcción es alta y sus torres hoteleras contrastan con la imagen colonial del poblado y con la exclusividad del sur.

Zona 4: Marina Vallarta. Se ha desarrollado en esta zona un proyecto con plan maestro. Cuenta con Marina, campo de golf y centro comercial.

Zona 5: Fraccionamientos Nuevo Vallarta y Flamings Vallarta. Esta zona se constituye como la zona más viable para el desarrollo de nuevos proyectos turísticos. Es en esta zona donde se localiza el proyecto propuesto.

Zona 6: Costa Banderas. Desarrollo residencial ecológico de alto nivel localizado en la zona de Punta de Mita, todavía considerado en etapa de gestación.

Magnitud de capacidad

A continuación se hace un estudio de mercado de la zona para saber si existe un déficit de cuartos en Nuevo Vallarta.

A) Demanda de cuartos 1990

$$\frac{688\ 000\ \text{turistas}}{1.8\ \text{pers/cto/noche}} = 382\ 222\ \text{demanda de cuartos al año}$$

B) Cuartos disponibles 1990

$$(7\ 058\ \text{ctos}) (55.1\% \text{ ocup}) = 3\ 889\ \text{cuartos disponibles al año}$$

$$1\ \text{cuarto} = \frac{365\ \text{días}}{4.6\ \text{factor de estadía (noches)}} = 79\ \text{factor rentas/cto/año}$$

$$3\ 889\ \text{cuartos} \times 79\ \text{factor rentas/años} = 307\ 231\ \text{cuartos disponibles al año}$$

C) Déficit

$$(382\ 222\ \text{demanda/ctos}) - (307\ 231\ \text{ctos disponibles al año}) = 74\ 991\ \text{cuartos al año}$$

$$\frac{74\ 991\ \text{ctos al año}}{79\ \text{factor renta}} = 949\ \text{cuartos}$$

$$\text{Ocupación} = \frac{849\ \text{cuartos}}{55.1\% \text{ ocup.}} = 1\ 722\ \text{cuartos}$$

Por tanto el déficit es de 1 722 cuartos *

- * Pero debido a que el desarrollo económico turístico es casi impredecible y a que actualmente está en pleno auge y desarrollo la zona de Nuevo Vallarta, se propone un establecimiento con una capacidad entre 200 y 250 cuartos para satisfacer el déficit.

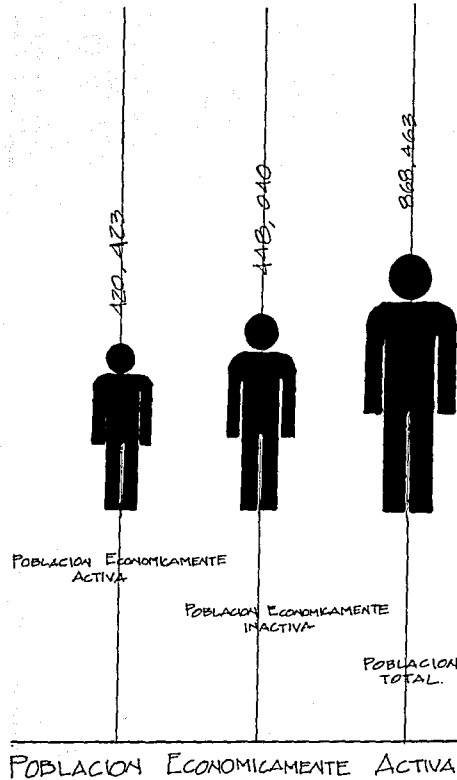
POBLACION

POBLACION EN EL AREA (1990)

MUNICIPIO	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Bahía de Banderas	40,778	20,811	19,977
Compostela	50,796	29,910	29,886
Puerto Vallarta	111,175	55,460	55,715

Tabla 5

FUENTE: Resultados preliminares del XI Censo General de Población y Vivienda.
INEGI



**DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR EDAD
ESTADO DE NAYARIT (1990)**

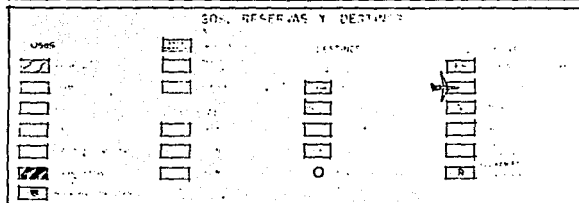
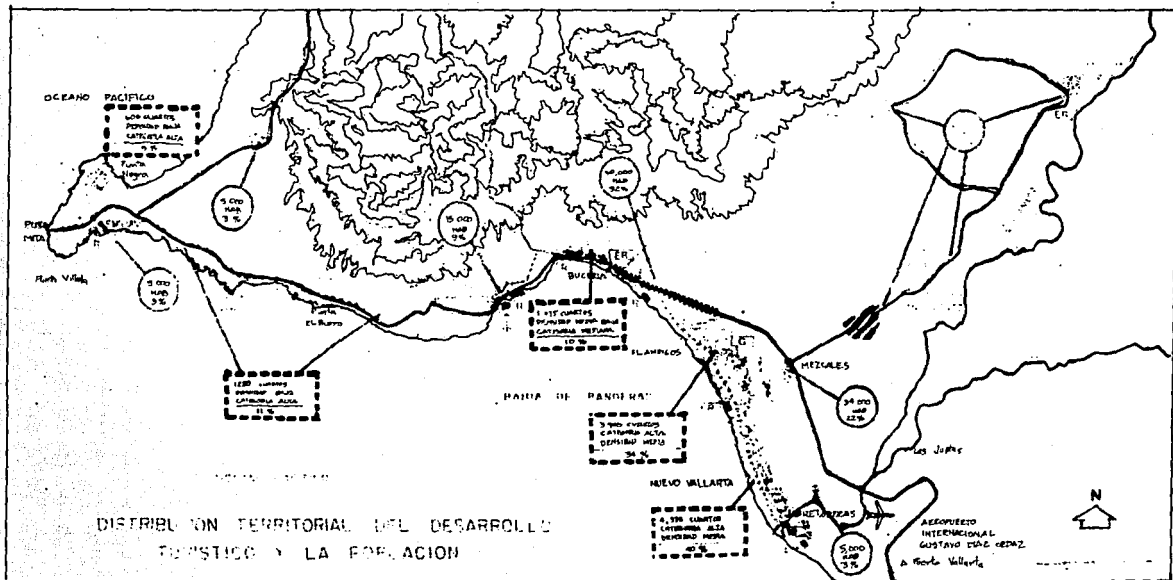
GRUPO DE EDAD	TOTAL
0 - 4	99,783
5 - 9	97,628
10 - 14	109,168
15 - 19	118,081
20 - 24	100,617
25 - 29	73,226
30 - 34	52,276
35 - 39	42,384
40 - 44	36,540
45 - 49	32,037
50 - 54	27,329
55 - 59	22,240
60 - 64	17,961
65 - 69	14,507
70 - 74	10,858
75 - 79	7,106
80 - 84	4,284
85 Y más	2,438
	868,463

Tabla 6

FUENTE: CONAPO: Proyecciones de la población de México y de las entidades federativas

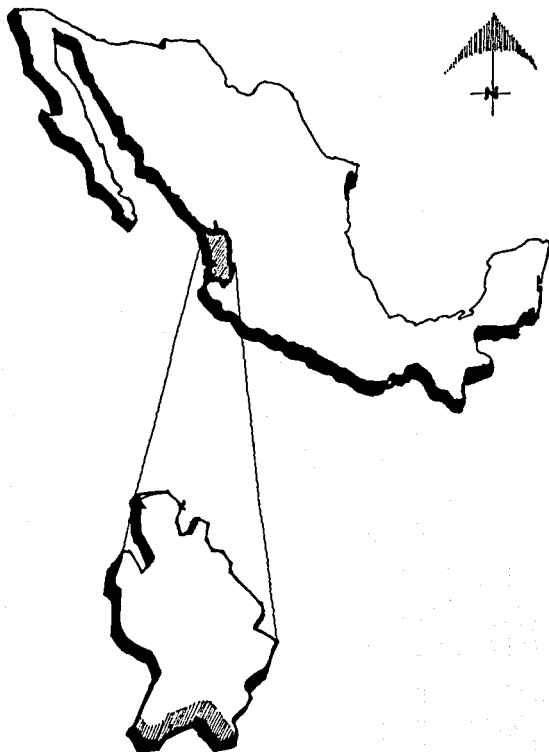
ASPECTOS TURISTICOS Y DATOS SOCIOECONOMICOS

HOTEL CUATRO ESTRELLAS



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO, URBANO Y TURISTICO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.

SECRETARIA DE TURISMO



4.MEDIO GEOGRAFICO

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El estado de Nayarit

El Estado de Nayarit limita al norte con los estados de Sinaloa y Durango, al sur con el Estado de Jalisco, al este con Durango, Jalisco y Zacatecas y al oeste con el Océano Pacífico. Su territorio es alargado con dirección sureste a noreste; se ubica al occidente de la Mesa Central, de modo que desciende desde las cúspides de la Sierra Madre hasta el litoral del Océano Pacífico con una anchura media de 180 km., y una longitud máxima de 277 km., y con una línea de costa de 289 km.

El Gobierno del Estado en su preocupación por establecer alternativas viables para la consecución del desarrollo económico de la entidad, ha centrado su atención en la amplia disponibilidad de recursos humanos, naturales y culturales presente en la zona costera, cuya factibilidad de explotación desde el punto de vista turístico presenta una variada gama de posibilidades.

A través de la Dirección de Turismo y del Fideicomiso Bahía de Banderas, el Gobierno Estatal conjuntamente con la iniciativa privada, están dando un gran impulso al sector estableciendo metas en el corto y mediano plazo para el despegue turístico de la entidad, tomando como base la zona de Bahía de Banderas, en donde pueden concretarse proyectos y fuerzas de la actividad turística.

La Zona Bahía de Banderas



La zona Bahía de Banderas se localiza en la región costera sur del estado de Nayarit y comprende parte de la franja litoral norte del estado de Jalisco, en donde se ubica el desarrollo turístico de Puerto Vallarta.

El clima de Bahía de Banderas es propicio para el turismo, con temperaturas promedio que oscilan entre 21.9 y 29.1 °C, que determinan un promedio anual igual a 26.1 °C; prácticamente en el 90% de los días del año presenta despejados.

Para el goce de los amantes de los deportes náuticos, el viento se presenta a una velocidad prácticamente constante de 6 a 12 nudos, durante todo el año.

El aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, permite a los turistas tanto nacionales como extranjeros, gozar de la Bahía y de sus servicios a través de conexiones directas por la vía aérea, con las principales entidades de la República y con algunas de las más importantes ciudades de los Estados Unidos y Canadá y a través de ellas con diversos destinos de Europa y Asia.

Las carreteras estatales y federales hacen posible las visitas por vía terrestre, en especial para aquellos turistas provenientes desde el interior de los estados de Jalisco y Nayarit y de las entidades vecinas a ellos.

Seis factores fundamentales sustentan el futuro exitoso del turismo de Bahía de Banderas.

- a) Un primer elemento lo constituye la disponibilidad de recursos naturales, en un magnífico marco de increíble belleza, integrado por numerosas playas de aguas cristalinas, de diversas texturas y longitudes, un clima excepcional para la práctica de deportes náuticos y de playa y la sin igual ornamentación natural de su vegetación.

- b) El segundo factor es Puerto Vallarta, localizado en la parte sur de la bahía; este destino ofrece al turismo un ambiente muy particular gracias al paisaje urbanístico que ha logrado conservar, a sus playas, a la conjunción de servicios turísticos integrales y a la facilidad de acceso por vías aérea, marítima y terrestre.

Dispone de una diversidad de restaurantes para proporcionar a los turistas la oportunidad de deleitarse con los más variados platillos de la comida mexicana informal.

La intensa vida nocturna presenta diferentes opciones de diversiones en bares, centros nocturnos y discoteques, que son accesibles en diferentes modalidades de ambientes, íntimos o bulliciosos, formales o informales y para cualquier turista independientemente de su edad.

- c) La fuerza de Puerto Vallarta ha extendido su influencia hacia el norte de la Bahía, en donde un incipiente, pero vigoroso movimiento turístico ha comenzado a generarse con la instalación del desarrollo NUEVO VALLARTA y con el fraccionamiento Flamingos. Esta plataforma del desarrollo turístico del estado de Nayarit constituye el tercer factor.
- d) El cuarto factor lo constituye el hecho de que Nuevo Vallarta es el primer centro náutico de Latinoamérica, con canales navegables a los que se accede desde el mar. Cuenta con un Club de Yates, hoteles y todos los servicios para la recreación y el esparcimiento, que permiten gozar a plenitud Bahía de Banderas y sus bellezas. Paralelamente se han establecido condominios, zonas comerciales y residenciales con excelente funcionalidad.

Nuevo Vallarta

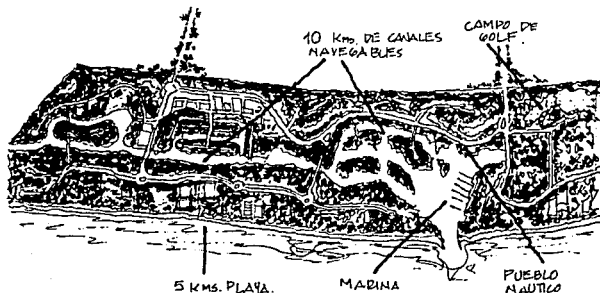
Nuevo Vallarta se ubica en una bahía del Océano Pacífico en el Municipio de Compostela, Estado de Nayarit, a 15 minutos de Puerto Vallarta, Jalisco, y a 7 minutos del aeropuerto Internacional de esta ciudad. Se encuentra en el Km. 166 por la carretera federal 200.

Por mar, numerosos yates internacionales anclan en su imponente marina con capacidad para 270 embarcaciones, y muchas más se pueden anclar a la puerta de exclusivas casas y condominios con embarcadero propio, a lo largo de 10 kilómetros de canales navegables.

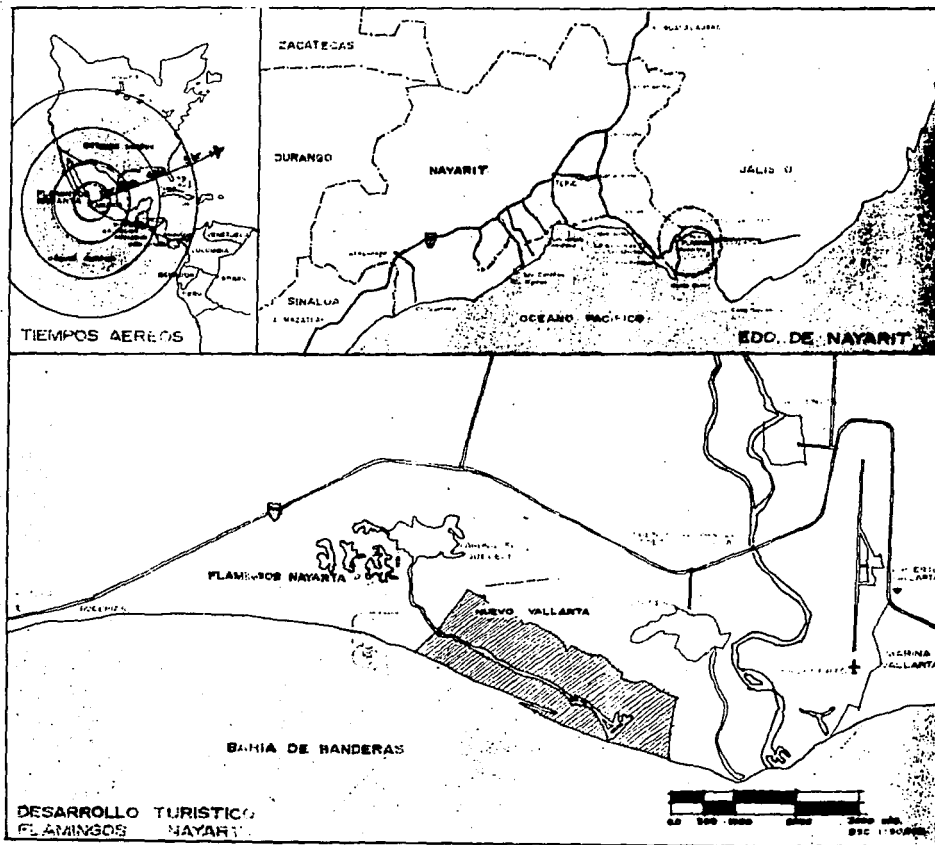
4'400,000 metros cuadrados de superficie total, pero únicamente el 50% destinada para venta, con una de las densidades de población más bajas en fraccionamientos o desarrollos similares.

Nuevo Vallarta cuenta con 5 kilómetros de litoral con tranquilas playas. Un clima, que oscila entre 22 y 28 grados centígrados, con fresca brisa marina y aguas templadas, escasos 20 - 28 días de lluvia al año.

Así también está provisto con instalaciones subterráneas de canalización telefónica, red eléctrica y de alumbrado, red de riego, drenaje, agua potable e instalaciones para telecable. También cuenta con planta de potabilización de agua, planta de tratamiento de aguas negras, emisor submarino de 2.6 kilómetros de longitud que evita la contaminación del mar, avenidas pavimentadas, plantas de ornato, amplias zonas verdes y todos los servicios urbanos.



MEDIO GEOGRAFICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



MEDIOS FISICOS

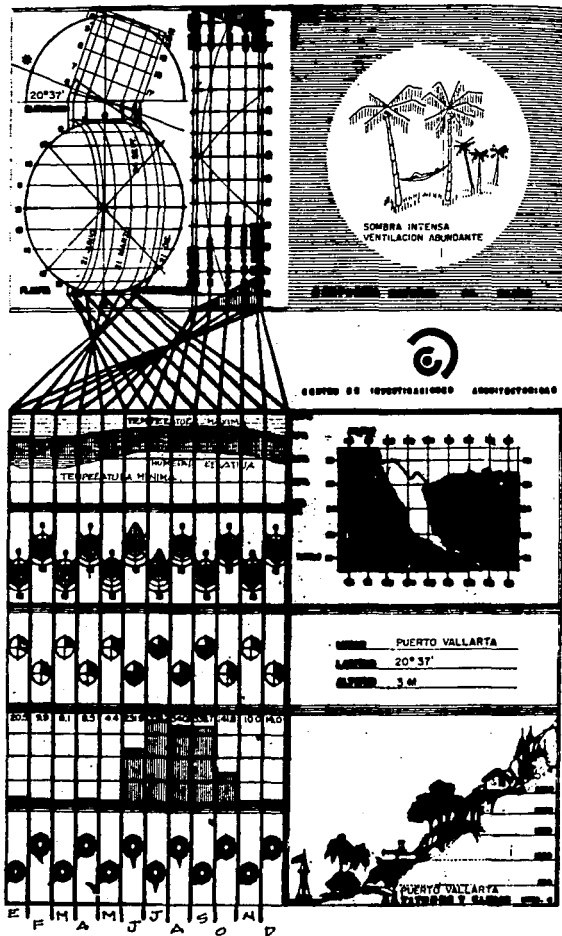
Orografía

El sistema de topoformas que presenta el área de estudio está formado por llanuras situadas en contorno a toda la ciudad y sierras en las partes extremas de la zona; tanto las llanuras como las sierras pertenecen a la provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico y a la subprovincia Sierras Neovolcánicas Nayaritas. Alrededor de la ciudad se encuentran pequeños llanos aislados y en las partes extremas sierras de laderas tendidas. La topografía en el área de estudio no presenta problemas para la urbanización ya que en los alrededores hay pequeñas pendientes de 0 a 10 por ciento.

Hidrografía

En cuanto a recursos hidrológicos, el área cuenta con gran concentración de pozos y esteros y se encuentra dentro de la zona de veda. Cuenta también con algunos manantiales y arroyos, como son el arroyo Compostela, Los Cuales y Los Tingas, así como un acueducto que va a Las Astas.

Nuevo Vallarta en particular cuenta con 10 kms., de canales navegables a lo largo de todo el fraccionamiento, este es el Estero del Chino, y da lugar a una marina de consideración. Así al noreste se encuentran los márgenes del río Ameca.



Clima

Nuevo Vallarta se localiza en la latitud 20° 42' y en la longitud 105° 18'. La región del proyecto presenta el clima cálido subhúmedo tanto en la costa como en los márgenes del río Ameca, con lluvias en verano.

Temperatura

Las temperaturas medias anuales oscilan entre 16.10° y 33.57° grados centígrados de acuerdo con los datos obtenidos por el Servicio Meteorológico Nacional. La tabla 7 presenta la variación de las temperaturas media, máxima y mínima mensuales, así también tiene poca oscilación térmica.

TEMPERATURAS MEDIA, MAXIMA Y MINIMA MENSUALES (°C)

MESES	MEDIA	MAXIMA	MINIMA
ENERO	22.76	26.58	16.80
FEBRERO	22.73	29.53	16.10
MARZO	23.48	29.59	17.43
ABRIL	24.18	29.52	17.95
MAYO	26.20	31.03	21.56
JUNIO	27.54	32.14	22.89
JULIO	28.37	32.32	23.27
AGOSTO	28.28	33.45	23.06
SEPTIEMBRE	28.11	33.26	22.96
OCTUBRE	27.93	33.57	22.37
NOVIEMBRE	25.99	32.12	19.64
DICIEMBRE	24.53	30.88	18.25

Tabla 7

FUENTE: Servicio Meteorológico Nacional

Precipitación Pluvial

La tabla 8 presenta la precipitación mensual promedio y la tabla 9 los días de lluvia apreciables en cada mes. Cabe señalar que la tabla presenta esta información en forma gráfica.

Es necesario saber que a pesar de que Nuevo Vallarta cuenta con una "precipitación anual" baja, en los meses de Junio a Septiembre es demasiado alta.

PRECIPITACION PLUVIAL MEDIA

MESES	mm
ENERO	25.85
FEBRERO	10.86
MARZO	6.61
ABRIL	1.14
MAYO	8.56
JUNIO	230.88
JULIO	405.96
AGOSTO	351.48
SEPTIEMBRE	416.49
OCTUBRE	98.75
NOVIEMBRE	30.21
DICIEMBRE	24.78

Tabla 8

NUMERO DE DIAS CON LLUVIA (VALORES MODALES)

MESES	DIAS
ENERO	2
FEBRERO	0
MARZO	0
ABRIL	0
MAYO	0
JUNIO	11
JULIO	13
AGOSTO	14
SEPTIEMBRE	14
OCTUBRE	6
NOVIEMBRE	1
DICIEMBRE	1

Tabla 9

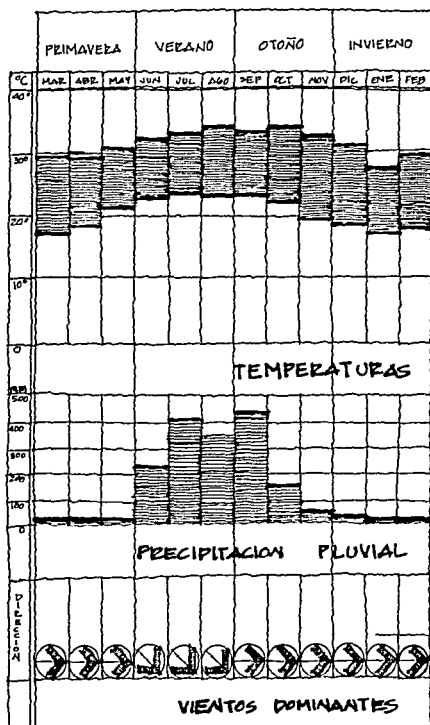
FUENTE: Servicio Meteorológico Nacional

Vientos dominantes

En esta zona los vientos predominantes durante los meses de Septiembre a Mayo, provienen del Noroeste con una velocidad máxima de 4.1 m/seg.

Durante los meses de Junio, Julio y Agosto los vientos entran por el Suroeste con una velocidad similar a los del Noroeste; éstos conforman los vientos fuertes de la localidad.

Otros vientos suaves soplan del Sur y Sureste con velocidades máximas de 3.7 y 2.4 m/seg., para el Sureste 2.0 m/seg, el resto formado por el Norte y el Noreste sólo alcanzan el calificativo de calmas.



En esta zona se han registrado perturbaciones ciclónicas en los últimos años, los vientos huracanados máximos han sido de 34.5 m/seg. En general los vientos de esta zona son suaves; algunas corrientes de aire penetran por la topografía montañosa, valles intermontañosos, cordilleras de diversas alturas y es por eso que desciende notablemente su fuerza.

La tabla 10 presenta la información relativa a los vientos dominantes en el área.

CARACTERIZACION DE LOS VIENTOS

DIRECCION	FRECUENCIA %	VELOCIDAD m/seg
Calma	42.60	0.00
N	1.90	3.10
NNE	1.70	3.10
NE	2.10	3.10
ENE	0.10	4.10
E	0.20	3.10
ESE	0.00	0.00
SE	0.30	6.20
SSE	0.00	0.00
S	1.70	5.10
SSW	13.00	8.70
SW	17.40	6.20
WSW	14.00	6.20
W	2.50	5.10
WNW	0.50	5.70
NW	2.00	3.10
NNW	0.00	0.00

Tabla 10

FUENTE: Aeropuerto de Puerto Vallarta

Intemperismos severos

Por la ubicación del área, los intemperismos severos que llegan a presentarse son tormentas tropicales y ciclones.

Cabe señalar que aún cuando la zona no se ve afectada directamente por los huracanes y tormentas tropicales, Nuevo Vallarta, siente los efectos de los que pasan en sus cercanías. Al respecto la tabla 11 señala algunos intemperismos reportados en la Bahía de Banderas. Las trayectorias que siguieron se muestran en los mapas.

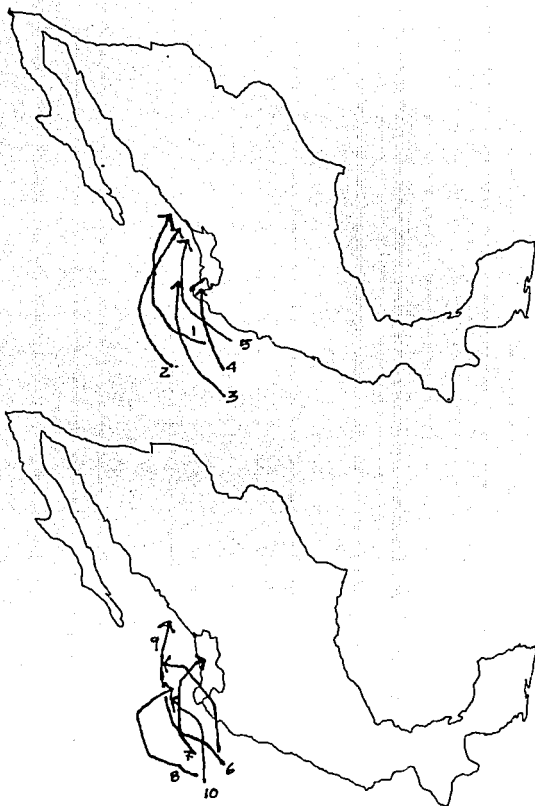
INTEMPERISMOS SEVEROS QUE SE PRESENTARON EN LA ZONA

CATEGORIA	NOMBRE	FECHA EN QUE SE PRESENTARON
	SIN NOMBRE	7-12 DE SEPTIEMBRE DE 1956
CICLON*	BONNY	22-26 DE JUNIO DE 1960
CICLON*	ESTELLE	29 DE JULIO - 8 DE AGOSTO 1960
CICLON*	DIANA	17-19 DE AGOSTO DE 1960
HURACAN	HYACINTH (1)	21-23 DE OCTUBRE DE 1960
HURACAN	VALERIE (2)	24-25 DE SEPTIEMBRE DE 1965
HURACAN	HASHL	23-24 DE SEPTIEMBRE DE 1965
HURACAN	MARGOE (3)	16-19 DE OCTUBRE DE 1966
TORMENTA TROPICAL*	ANNETE (4)	21-22 DE JUNIO DE 1968
HURACAN*	JENNIFER	1-11 DE OCTUBRE DE 1969
TORMENTA TROPICAL	EILEEN (5)	26-29 DE JUNIO DE 1970
HURACAN	LILY (6)	21-28 DE AGOSTO DE 1971
HURACAN*	PRICILLA (7)	6-13 DE OCTUBRE DE 1971
TORMENTA TROPICAL	KATHLEEN (8)	17-19 DE OCTUBRE DE 1972
TORMENTA TROPICAL*	ORLENE (9)	21-24 DE SEPTIEMBRE DE 1974
HURACAN	AGATA	2-8 DE JUNIO DE 1975
TORMENTA TROPICAL*	OLVIA	22-25 DE OCTUBRE DE 1975
	DPREEM	13-18 DE AGOSTO DE 1977

Tabla 11

NOTAS: * AFECTARON SIGNIFICATIVAMENTE LA ZONA EN ESTUDIO (NUM) INDICA EL NUMERO DE TRAYECTORIAS EN LOS MAPAS

FUENTE: Servicio Meteorológico Nacional y Secretaría de Marina. Estudios Físicos realizados en Puerto Vallarta, Jalisco, México



TRAYECTORIAS DE PERTURBACIONES ATMOSFERICAS

Fenómenos sísmicos

Es una región cruzada por varias fallas. A nivel regional, se encuentra en la zona que cruza la falla Zapopan-Acambay que se utiliza como límite entre la zona de alta sismicidad y la zona penisísmica de México.

La tabla 12 presenta la relación de los sismos de magnitud Richter 7 o mayor que se han registrados en el presente siglo con epicentro en la zona en que se ubica el proyecto.

SISMOS EN EL SIGLO XX MAGNITUD RICHTER 7 O MAYORES CON EPICENTRO EN LA ZONA CIRCUNVECINA AL PROYECTO

FECHA	LAT. N	LONG. W	MAG. RICHTER
20 de Enero 1900	20.0	105.0	8.1
16 de Mayo 1900	20.0	105.0	7.6
7 de Junio 1911	19.7	103.7	7.9
30 de Abril 1921	19.7	104.3	7.8
16 de Noviembre 1925	20.4	106.4	7.0
3 de Junio 1931	19.8	104.0	8.4
30 de Noviembre 1934	19.0	105.3	7.2
4 de Diciembre 1948	21.6	106.0	7.0

Tabla 12

FUENTE: Experiencias derivadas de los sismos de septiembre de 1985
Fundación ICA, A.C.
México 1988

Mareas

En la Bahía de Banderas la marea que se registra es de tipo semidiurno con dos desigualdades notables en un día de marea; con una amplitud máxima del orden de 1.86 m., y amplitud de 1 m., con las características señaladas en la tabla 13.

DESCRIPCION DE LA MAREA EN LA BAHIA DE BANDERAS

Pleamar	máxima	registrada	3.060'	0.933 m.
Pleamar	media	superior	1.576'	0.480 m.
Pleamar	media		1.349'	0.411 m.
Nivel medio del mar			0.000'	0.000 m.
Nivel de media marea			0.004'	0.001 m.
Nivel de bajamar	media		-1.278'	-0.390 m.
Nivel de bajamar	media	inferior	-1.723'	-0.525 m.
Bajamar	mínima	registra	-0.034'	-0.290 m.

Tabla 13

FUENTE: Instituto Oceanográfico de Manzanillo
Secretaría de Marina

CORRIENTES

Las corrientes superficiales en el área son generadas por los vientos dominantes.

La dirección dominante de las corrientes es de 205° y 240° referidos al norte magnético con velocidades de 0.12 y 0.11 m/seg, respectivamente.

TEMPERATURA MEDIA DEL MAR EN LA BAHIA DE BANDERA

MESES	TEMPERATURA MEDIA DEL MAR (°C)
ENERO	21.8
FEBRERO	21.5
MARZO	21.1
ABRIL	22.3
MAYO	24.8
JUNIO	27.6
JULIO	29.6
AGOSTO	29.9
SEPTIEMBRE	30.0
OCTUBRE	28.8
NOVIEMBRE	25.5
DICIEMBRE	22.7

Tabla 14
FUENTE: Instituto de Geofísica de la UNAM
Calendario Gráfico de Mareas (1990)

VEGETACION

Nuevo Vallarta se encuentra dentro del eje neovolcánico.

La vegetación que domina en Nayarit es la selva baja caducifolia; se distribuye entre los 700 y 800 M.S.N.M. La frecuencia de sus elementos es baja debido a la gran diversidad de especies, su grado de perturbación es medio. Los elementos más frecuentes son: encino, roble y pino, con un promedio de 605 árboles por hectárea. Los tipos de vegetación que se presentan son bosques de encino, pino y pastizal inducido, incluye una gran variedad de aves exóticas en las que destacan la garza blanca, el pelicano y el martín pescador.

En Nuevo Vallarta la vegetación es exuberante, siendo en la zona de la costera de palmar.

5. ESTUDIO URBANO

IMAGEN ARQUITECTONICA DEL LUGAR



Para la Bahía de Banderas se pretende establecer una imagen formal de acuerdo con las características de la arquitectura de la costa de Nayarit en una combinación que enlaza dinámicamente lo moderno con lo tradicional, contribuyendo a consolidar una arquitectura mexicana de costa. Por eso, el proyecto arquitectónico y urbano se adecúa al entorno natural y al clima de la zona para proyectar una imagen urbana congruente con las formas de vida generadas en el desarrollo.

La arquitectura es de volúmenes macizos, con techumbre inclinada de una o dos aguas, utilizándose terrazas y escalonamientos. El manejo de aleros, muros gruesos y ventanas-hueco, coadyuvan a la ventilación cruzada. En los interiores, destacan patios y corredores, con rica vegetación y arbolamiento, para formar eficaces juegos de luz y sombra de gran calidad formal y ambiental. Los sistemas de construcción son sencillos, se utilizan además colores vivos, en toda la gama de los ocres, para vincular la imagen arquitectónica con los tonos del paisaje.

El proyecto cumple con los requisitos de imagen y con las restricciones que marca FONATUR para este tipo de desarrollos turísticos.

MEDIOS DE COMUNICACIÓN

La zona de estudio se encuentra comunicada por vía terrestre por la carretera federal No. 200 hacia el norte rumbo a la ciudad de Tepic y hacia el sur con Puerto Vallarta y la zona costera del Estado de Jalisco.

En cuanto a comunicación aérea, a 7 kms., de distancia del fraccionamiento Nuevo Vallarta, se localiza el aeropuerto internacional de Puerto Vallarta "Lic. Gustavo Díaz Ordaz".

Por último, por vía marina, en las cercanías del área del proyecto se tiene Puerto Vallarta, el cual cuenta con un muelle de 100 m., de longitud e instalaciones para recibir transbordadores y cruceros turísticos y dentro del mismo fraccionamiento se tiene el desarrollo Marina de Vallarta con atracaderos para yates y veleros de hasta 42.7 m., de eslora.

La marina está comunicada adicionalmente mediante telegrafía y radiotelegrafía, e interconectada a las redes nacionales de microondas para estos servicios; finalmente, la zona de interés también está integrada a la red nacional de correos.

Medios de transporte terrestre

A nivel municipal, se cuenta con 3 líneas de transporte urbano y suburbano, tanto privadas como propiedad municipal y del sector social.

Para la comunicación con el resto del país, existen diversas líneas de transporte de pasajeros que llegan a Puerto Vallarta. Tabla 15

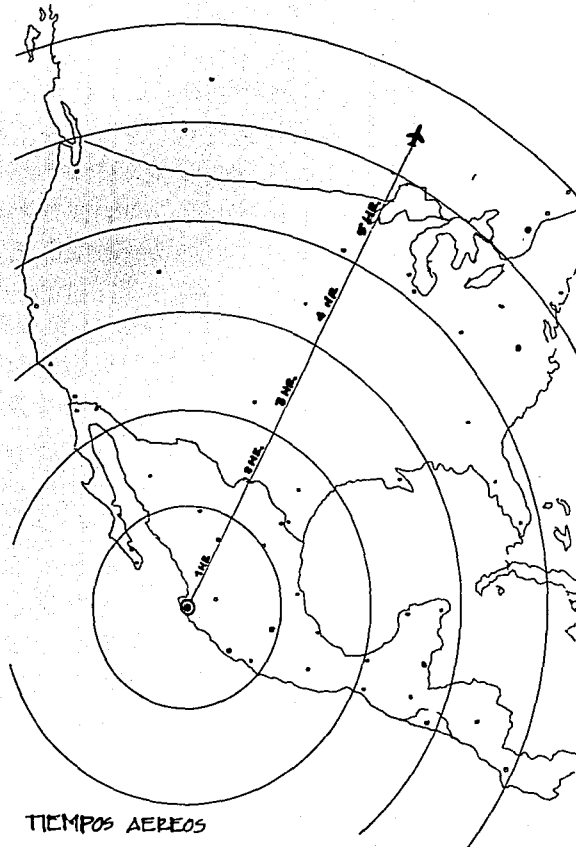
MEDIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE

AUTOBUSES ESTRELLA BLANCA
AUTOTRANSPORTES DEL PACIFICO
AUTOTRANSPORTES TRES ESTRELLAS DE ORO
TRANSPORTES DEL PACIFICO
TRANSPORTES NORTE DE SONORA

Tabla 15

Medios de transporte aéreo

La tabla 16 presenta la relación de las líneas aéreas con vuelos rutinarios a Puerto Vallarta, así como la de aquellas que realizan vuelos de fletamiento.



Líneas aéreas con vuelos rutinarios

AEROMEXICO
ALASKA AIRLINES
AMERICAN AIRLINES
MEXICANA DE AVIACION
DELTA AIRLINES
NORTHWEST AIRLINES
AEROVALLARTA
CONTINENTAL AIRLINES
TRANSPORTES AEREOS DE NAYARIT
TAESA

Líneas aéreas con vuelos de fletamiento

WARDAIR CANADA
CANADIAN PACIFIC SOUTH
PACIFIC WESTERN AIR
AIR CANADA

Tabla 16

Medios de transporte marítimos

En adición a los diversos cruceros turísticos que llegan a Puerto Vallarta, fundamentalmente de septiembre a junio, se cuenta con el transbordador que une Puerto Vallarta con Cabo San Lucas que realiza el recorrido dos veces por semana (martes y sábados).

Así mismo Nuevo Vallarta cuenta con una marina para 270 embarcaciones con abasto de gasolina.

SERVICIOS EXISTENTES EN EL ÁREA

Con el objeto de preservar el paisaje natural del lugar, se ha desarrollado un reglamento de construcción, que se apega a un estilo arquitectónico singular y sumamente agradable a la vista, que además ayuda a conservar el equilibrio ecológico. Pero al mismo tiempo, Nuevo Vallarta cuenta con la infraestructura urbana, residencial y turística más moderna.

- Servicios de agua potable, electricidad y combustible.
- Instalaciones subterráneas telefónicas y eléctricas.
- Planta de potabilización de agua, dos plantas de tratamiento de aguas negras con emisor submarino de 2.6 kilómetros de longitud, que evitan la contaminación del mar.
- Central telefónica, avenidas pavimentadas, alumbrado público, amplias zonas verdes con flores y plantas de ornato.
- Todos los servicios para construcción de locales comerciales, restaurantes, bares, discotecas, bancos, etc., en su singular Pueblo Náutico.
- Seguridad absoluta, tanto por mar, como por tierra.

El desarrollo cuenta ya con un Club de Playa.

Está por iniciarse la construcción de un relajante campo de golf de 18 hoyos, diseñado por especialistas en este deporte, entre los que destaca el conocido profesional Joe Fingers.

Y, a unos minutos, se encuentra el Club de Golf Flamings, otra opción de esparcimiento.

Los deportes acuáticos encuentran un marco perfecto: esquiar, velear, pescar, navegar, bucear, nadar o simplemente flotar.

Actualmente se encuentran en operación el Hotel Marival, que cuenta con 130 acogedora suites, y el Hotel Marina Nuevo Vallarta I con 250 cómodos cuartos.

Y ya han iniciados su construcción dos hoteles más, uno con capacidad de 471 cuartos y otros con 110 villas.

La naturaleza y espectacular belleza del desarrollo capturan la atención de turistas y empresarios de la rama hotelera y restaurantera, que proyectan ya la construcción de hoteles, restaurantes, discotecas, bares, centros comerciales, boutiques y todos aquellos atractivos que redondearán lo que es a el Desarrollo Náutico Turístico Residencial más exclusivo de México.

USO DEL SUELO

Actualmente el fraccionamiento de Nuevo Vallarta está estrictamente normado en el uso del suelo por la tabla 17.

USO DEL SUELO

CONCEPTO	AREA EN M2	%
ZONA FEDERAL	20 mts. AL FRENTE	
AREA LOTIFICABLE	951 806	76.63
AREA DE VIALIDAD	118 473	9.42
AREA DE CANAL	88 506	6.64
AREA DE SERVICIOS	38 339	0.30
AREA DE ZONAS VERDES	49 868	3.96
AREA TOTAL	1 258 468	100

Tabla 17

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO

La creación de servicios turísticos en la costa nayarita de la bahía, proporciona una oportunidad para satisfacer la demanda futura, estimada a partir de los resultados históricos de las afluencias de visitantes hacia la zona.

Sin embargo, el crecimiento de la infraestructura turística, debe planificarse en congruencia con las disposiciones tendientes a la preservación del sistema ecológico, que constituye una de las metas fundamentales del hombre de hoy, situación que plantea el desafío de crecer dentro del marco establecido por la naturaleza misma.

Algunos de los aspectos más relevantes del desarrollo turístico, apuntan a lograr una alternativa viable de crecimiento económico, basada en el sector turismo, bajo dos aspectos: el primero tiene relación con la estructuración de una mezcla de servicios turísticos integrales, competitivos, como las que proporcionan los diferenciadores de carácter innovador, y el segundo, lograr un eficaz y eficiente manejo de los recursos naturales, inserto en un plan de respeto ecológico.

De los antecedentes generales expuestos se definen para la iniciativa de Nuevo Vallarta, los siguiente objetivos:

El proyecto "Nuevo Vallarta" tiene como finalidad detectar, definir e impulsar una alternativa viable, dentro del sector turismo, que contribuya eficientemente al desarrollo económico regional, basada en el aprovechamiento integral de los recursos naturales disponibles en las costas nayaritas de Bahía de Banderas.

Pretende la dignificación de la zona mediante la construcción de un desarrollo turístico, compuesto por instalaciones hoteleras y por unidades en la modalidad de tiempo compartido, para satisfacer las necesidades de recreación, descanso y cultura, de segmentos de mercado seleccionados en el país y en el extranjero.

Diseñar un modelo de servicios turísticos combinados, con características propias, dentro del irrestricto respeto a las consideraciones ecológicas prevalecientes en la zona, observando los lineamientos establecidos por el 'PLAN MAESTRO REGULADOR DEL DESARROLLO TURISTICO ECOLOGICO DE LAS COSTAS NAYARITAS'. Así también los lineamientos del estricto Reglamento de construcción de "Nuevo Vallarta".

6. ASPECTOS ECONOMICOS

ASPECTO FINANCIERO

Para el financiamiento de la construcción de hoteles es indispensable que se realice antes un estudio de mercado, ya que el éxito de este tipo de operaciones dependerá mucho del mismo.

La política del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), está orientada a otorgar apoyo crediticio a los proyectos que muestren factibilidad financiera, y que además estén diseñados de acuerdo con las necesidades del segmento de mercado al que se van a dirigir.

Los sujetos de crédito son personas físicas o morales dedicadas a actividades turísticas o ligadas a éstas,

Los proyectos que apoya Fonatur son:

- Construcción de nuevos hoteles
- Ampliación de hoteles
- Remodelación de condominios hoteleros y empresas de tiempo compartido
- Establecimientos de alimentos y bebidas
- Otros proyectos relacionados con la actividad turística, como arrendadoras de vehículos, agencias de viajes, así como promoción y publicidad en el extranjero

6. ASPECTOS ECONOMICOS

ASPECTO FINANCIERO

Para el financiamiento de la construcción de hoteles es indispensable que se realice antes un estudio de mercado, ya que el éxito de este tipo de operaciones dependerá mucho del mismo.

La política del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), está orientada a otorgar apoyo crediticio a los proyectos que muestren factibilidad financiera, y que además estén diseñados de acuerdo con las necesidades del segmento de mercado al que se van a dirigir.

Los sujetos de crédito son personas físicas o morales dedicadas a actividades turísticas o ligadas a éstas,

Los proyectos que apoya Fonatur son:

- Construcción de nuevos hoteles
- Ampliación de hoteles
- Remodelación de condominios hoteleros y empresas de tiempo compartido
- Establecimientos de alimentos y bebidas
- Otros proyectos relacionados con la actividad turística, como arrendadoras de vehículos, agencias de viajes, así como promoción y publicidad en el extranjero

Los tipos de crédito disponibles son:

- Refaccionario. Se documenta para la construcción y ampliación de hoteles y otros proyectos afines. En este caso el monto máximo a financiar es de \$ 15,800 millones de pesos
- Con garantía de unidad hotelera. Se elabora el contrato para capital de trabajo (pago de salarios, comida procesada, etc.) o para equipamiento (mobiliario de hotel y restaurante, entre otros). En este caso queda garantizado el crédito con la hipoteca del inmueble. El límite para este crédito también es de \$ 15,800 millones de pesos
- Habilitación o avío. Comprende capital de trabajo y para equipamiento. El tope es de \$2,200 millones de pesos

A continuación se muestra una gráfica donde se establecen los porcentajes por ingresos de hoteles de 4 estrellas por servicios hoteleros.

1. Venta de alimentos y bebidas	51%
2. Alquiler de habitaciones	39%
3. Venta de artesanías, ropa y artículos fotográficos	5%
4. Albercas e instalaciones deportivas	3%
5. Otros servicios	2%

100%

Los hoteles que cuentan con otros servicios complementarios como restaurantes bar y áreas deportivas tienen mayores ingresos y funcionan como centros de reunión en la comunidad.

A continuación se establece una gráfica que presenta la división porcentual de los rubros que componen una inversión hotelera.

**RANGO DE INVERSIONES EN PORCENTAJES
SOLUCIONES EN PROYECTO**

CONCEPTO	VERTICAL	HORIZONTAL
TERRENOS	7 - 9	9 - 11
CONSTRUCCION	57 - 59	54 - 61
EQUIPOS FIJOS	10 - 12	11 - 13
MOBILIARIO	8 - 9	9 - 11
EQUIPO DE OPERACION	7 - 9	8 - 10
GASTOS PREPARATIVOS	3 - 4	4 - 5
CAPITAL DE TRABAJO	3 - 4	3 - 4
GASTOS FINANCIEROS	6 - 11	6 - 11

Tabla 18

A continuación se presenta una relación aproximada de las partidas para la ejecución de la construcción del hotel

PARTIDAS	% MATERIALES	% MANO OBRA	% RESPECTO AL TOTAL
PRELIMINARES	1	99	0.85
CIMENTACION	65	35	11.90
ESTRUCTURA	65	35	35.00
ALBAÑILERIA	58	42	19.00
CANCELERIA	80	20	4.00
PLAFONES	37	63	2.00
CARPINTERIA	75	25	4.00
CERRAJERIA	95	5	0.12
PINTURA	38	62	2.45
LIMPIEZA GENERAL	2	98	0.72
MUEBLES DE BAÑO	75	25	3.80
INST. HID. Y SAN.	72	28	10.00
INST. ELECTRICA	65	35	6.16
	56%	44%	100%

Tabla 19

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICA

COSTOS

DATOS

Superficie de terreno	29 140 m ²
Superficie construida	17 710 m ²
Superficie de estacionamiento	3 500 m ²
Superficie de desplante	5 300 m ²
Superficie de áreas verdes	20 340 m ²
Costo de m2 de terreno	N \$ 120.00/m ²
Costo de m2 de construcción	N \$ 1 450.00/m ²
Costo de m2 de área libre	N \$ 300.00/m ²
Costo de m2 de estacionamiento	N \$ 300.00/m ²

Se considera el 8% de honorarios debido a la magnitud del proyecto.

RESUMEN

a) Costo del terreno = N \$ 3 496 800.00

b) Costo de construcción

Construcción	N \$ 25 679 500.00
5% Imprevistos	<u>N 1 283 975.00</u>
	N \$ 26 963 475.00
8% honorarios	<u>N \$ 2 157 078.00</u>
TOTAL	N \$ 29 120 553.00

ASPECTOS ECONOMICOS
HOTEL CUATRO ESTRELLAS

c) Costo de equipo:

Equipo 30%	N \$ 7 703 850.00
5% imprevistos	<u>N \$ 385 192.50</u>
	N \$ 8 089 042.50
8% honorarios	<u>N \$ 647 123.40</u>
TOTAL	N \$ 8 736 165.90

d) Costo de área libre

Area libre	N \$ 6 102 000.00
5% imprevistos	<u>N \$ 305 100.00</u>
	N \$ 6 407 100.00
8% honorarios	<u>N \$ 512 568.00</u>
TOTAL	N \$ 6 919 668.00

e) Costo de estacionamiento descubierto

Estacionamiento	N \$ 1 050 000.00
5% imprevistos	<u>N \$ 52 500.00</u>
	N \$ 1 102 500.00
8% honorarios	<u>N \$ 88 200.00</u>
TOTAL	N \$ 1 190 700.00

f) Gastos administrativos por amortizar

0.05% del total (hasta (e))	N \$ 247 319.43
-----------------------------	-----------------

ASPECTOS ECONOMICOS

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

Inversión

a) Costo del terreno	N \$ 3 498 800.00
b) Costo de construcción	N \$ 29 120 553.00
c) Costo del equipo	N \$ 8 736 165.90
d) Costo de área libre	N \$ 6 919 668.00
e) Costo de estacionamiento	N \$ 1 190 700.00
f) Gastos administrativos	<u>N \$ 247 319.43</u>
INVERSION TOTAL	N \$ 49 711 206.33

Amortización del capital anual

a) 15% del capital invertido	N \$ 7 456 680.95
b) 2% índice de mantenimiento	N \$ 994 224.12
c) 10% depreciación del equipo	<u>N \$ 873 616.59</u>
AMORTIZACION ANUAL	N \$ 9 324 521.66

ASPECTOS ECONOMICOS

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

Ingresos anuales

- | | |
|--|--------------------------|
| a) Por concepto de alojamiento | N \$ 19 622 400.00 |
| b) Por concepto de consumo
130% del concepto de alojamiento | N \$ 25 509 120.00 |
| c) Consumos extras 25% | <u>N \$ 4 905 800.00</u> |

TOTAL CONSIDERANDO AL 100% DE SU CAPACIDAD	N \$ 50 037,120.00
---	---------------------------

INGRESO PROMEDIO ANUAL AL 80% DE SU CAPACIDAD	N \$ 40 029 696.00
--	---------------------------

Costos de operación

- | | |
|---|--------------------------|
| a) Nómina
20% del ingreso promedio anual | N \$ 8 005 939.20 |
| b) Costo de suministros
30% del ingreso promedio anual | N \$ 12 008 908.80 |
| c) Servicios extras (impuestos)
15% del ingreso promedio anual | N \$ 6 004 454.00 |
| d) Pago de amortización anual | <u>N \$ 9 324 521.66</u> |

COSTO TOTAL DE OPERACION ANUAL	N \$ 35 343 824.06
---	---------------------------

ASPECTOS ECONOMICOS

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

Utilidad

a) Ingreso promedio anual	N \$ 40 029 696.00
b) Costo de operación anual	<u>N \$ 35 343 824.00</u>
UTILIDAD NETA PROMEDIO	N \$ 4 685 872.00

Conclusión

La realización de esta obra es factible ya que aún trabajando al 80% de su capacidad, se logra obtener una utilidad libre considerable.

7. PROGRAMA ARQUITECTONICO

PROGRAMA GENERAL URBANO

- A. ZONA DE HABITACIONES:** que satisfaga las necesidades y requerimientos de los usuarios, brindándoles comodidad.
- B. ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** que ayuden tanto al buen funcionamiento del hotel, como a la captación de ingresos externos, ya que éstos darán servicio a los usuarios del hotel y al público exterior.
- C. ZONA ADMINISTRATIVA:** que permita el control eficaz de todas las partes del hotel.
- D. ZONA DE SERVICIOS GENERALES:** que brinde mantenimiento y servicios a todo el hotel.
- E. ZONA RECREATIVA:** alberca y jardines, que ayuden al goce de los aspectos recreativos del lugar.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARTICULAR

A. HABITACIONES	14 038 m²
A.1 CUARTO TIPO (192)	39 m ²
Alcoba	
Baño	
Estar	
Terraza	
Vestíbulo-clóset	
A.2 SUITES (32)	52 m ²
Estancia	
Cocineta	
Baño	
Comedor	
Recámara	
Terraza	
Vestíbulo-clóset	
B. SERVICIOS PUBLICOS	2 558 M²
B.1 MOTOR LOBBY	288 m ²
B.2 VESTÍBULO PRINCIPAL (180 personas)	524 m ²
B.3 LOBBY BAR (67 personas)	282 m ²
Area comensales	
Area grupo musical	
Barra	
Caja	
Preparación y cava	
B.4 RESTAURANTE (116 personas)	328 m ²
Area de comensales	
Cocina auxiliar	
Control y caja	

PROGRAMA ARQUITECTONICO

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

B.5 RESTAURANTE EXTERIOR (116 personas)	120 m ²
Area comensales	
Control y caja	
B.6 AQUA BAR (10 asientos)	15 m ²
B.7 COCINA	328 m ²
Cocina caliente	
Cocina fría	
Cocina semicaliente	
Barra de servicio	
Control de consumo	
Pantry	
Area para mantelería y cubiertos	
Area trastes sucios	
Area lavado ollas	
Area lavado trastes	
Area de secado	
Oficina del chef	
Refrigerador del día	
Refrigerador de reserva	
Congelación	
Almacén general	
Dispensa del día	
Almacén de refrescos	
Area de carros servicio	
Cuarto de basura congelada	
B.8 SALÓN DE CONVENCIONES (150 personas)	393 m ²
Vestibulo	
Area de mesas	
Area de estrado	
Bodega	
B.9 SERVICIOS SANITARIOS	65 m ²
Sanitarios mujeres	
Sanitarios hombres	
B.10 SALÓN DE JUEGOS	132 m ²
B.11 CONCESIONES	240 m ²
Farmacia y artículos fotográficos	
Agencia de viajes y renta de autos	
Tienda de ropa	
B.12 CIRCULACIONES	15%

PROGRAMA ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS

C. ZONA ADMINISTRATIVA	312 m²
C.1 RECEPCIÓN Y CONTROL	65 m²
Recepción	
Cajas	
Cajas de seguridad	
Guarda de equipaje	
Area de botones	
Archiveros	
C.2 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	229 m²
Privado gerente	
Privado subgerente	
Sala de juntas	
Espera	
Area secretarial	
Cómputo y télex	
Contabilidad	
Archivo general	
Sanitario mujeres	
Sanitario hombres	
Enfermería	
C.3 SANITARIOS	19 m²
Sanitario mujeres	
Sanitario hombres	
D. ZONA DE SERVICIOS GENERALES	590 m²
D.1 ROPERÍA	40 m²
D.2 ALMACÉN DE ROPA	65 m²
Control	
Ropa sucia	
Ropa limpia	
D.3 VESTIDOR EMPLEADOS	198 m²
Vestidor mujeres	
Vestidor hombres	
D.4 COMEDOR EMPLEADOS	65 m²

PROGRAMA ARQUITECTONICO

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

D.5 INTENDENCIA	10 M ²
D.6 CONTROL EMPLEADOS	45 m ²
Reloj checador	
Pagaduría - caja	
D.7 TALLER DE MANTENIMIENTO	52 m ²
D.8 BODEGA	52 m ²
Bodega general	
Bodega jardinería	
D.9 CUARTO DE MÁQUINAS	131 m ²
Planta de emergencia	
Calderas	
Aire acondicionado	
Sistema contra incendio	
Sistema de bombeo	
D.10 PATIO DE MANIOBRAS	210 m ²
Andén de carga y descarga	
Almacenamiento de basura	
D.11 ESTACIONAMIENTO (87 cajones)	3 500 m ²
81 cajones para autos	
2 cajones para camiones	
4 cajones para minusválidos	

E. ZONA RECREATIVA

6 800 m²

- E.1 ALBERCA
- E.2 ASOLEADERO
- E.3 ENTREGA DE TOALLAS
- E.4 REGADERAS DE PLAYA
- E.5 JARDINES Y TERRAZAS
 - Zonas de estar
 - Mesas de ping-pong
 - Mesas de uso múltiple
 - Playa y palapas
- E.6 CANCHAS DE TÉNIS
 - 2 canchas
 - Espera

8. CONCEPTO ARQUITECTONICO

Para establecer claramente el partido general del proyecto arquitectónico es necesario subdividir en zonas siguiendo un orden lógico y jerárquico. Las cuatro zonas conceptuales que integran el proyecto son:

1. ZONA DE RECEPCION Y ADMINISTRACION

Esta zona se localiza en el centro del proyecto. Su ubicación es estratégica y cumplirá las funciones administrativas, de recepción de huéspedes y de control. Su integración con las otras zonas del conjunto es esencial.

2. ZONA HABITACIONAL

Esta es la parte característica del conjunto, ya que la función primordial de un hotel es el alojamiento. La composición del conjunto gira en torno a los núcleos de habitaciones, su ubicación deberá estar en la mejor zona del terreno, aprovechando la vista al mar y la vista a la marina, además de ser una zona de fácil acceso, conectándose con las zonas de recepción, servicios y recreación a través de un pasillo a cubierto.

3. ZONA DE RECREACION Y ESPARCIMIENTO

Ubicada también en la parte central del conjunto, frente a la zona de recepción en su gran mayoría, permite tener una vista agradable y un fácil acceso y teniendo buena vista. Ambas partes están ligadas con las otras zonas del proyecto.

4. ZONA DE SERVICIOS O ZONA COMPLEMENTARIA

Su integración y ubicación con respecto a las demás zonas deberá ser óptima, además deberá ser una zona que no sea tan fácil de percibir, de modo tal que cumpla su función de apoyo, sin interferir en las funciones primarias del proyecto

El concepto arquitectónico general está basado en crear espacios y ambientes lo demasiado agradables y acogedores, que provoquen en el huésped la mayor permanencia dentro del conjunto. Así, de esta manera se tendrá una mejor percepción de ingresos.

Sin olvidar el reglamento existente y la imagen urbana del fraccionamiento se propone un CONJUNTO predominantemente HORIZONTAL. Por otra parte, al ser el terreno escogido de forma y topografía regular y uniforme, se buscó un eje de composición sencillo y regular, un EJE DE SIMETRIA que no rompiera con el terreno natural.

La ubicación de los edificios de habitaciones es en "V", teniendo en su vértice el edificio de servicios. Así, la "V" formada abraza la zona de recreación y esparcimiento. Para esta planeación de conjunto no se olvidaron los elementos funcionales y climáticos, siendo necesarios los estudios de asoleamiento orientaciones, vientos dominantes, vistas, densidad de construcción y relaciones funcionales.

Las habitaciones al ser elemento característico del conjunto se procuró tuvieran vista al mar o en su defecto a la marina.

9. PROPUESTA ARQUITECTONICA

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

Para establecer claramente la disposición del conjunto es necesario, de nueva cuenta, definir en zonas primordiales el proyecto:

- A. ZONA DE HABITACIONES:** que satisfaga las necesidades y requerimientos de los usuarios, brindándoles comodidad.
- B. ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS:** que ayuden tanto al buen funcionamiento del hotel, como a la captación de ingresos externos, ya que éstos darán servicio a los usuarios del hotel y al público exterior.
- C. ZONA DE SERVICIOS GENERALES:** que brinde mantenimiento y servicios a todo el hotel.
- D. ZONA ADMINISTRATIVA:** que permita el control eficaz de todas las partes
- E. ZONA RECREATIVA:** alberca, canchas de tenis y jardines, que ayuden al goce de los aspectos recreativos del lugar.

El proyecto está formado por 3 edificios. El primero de ellos es el de servicios; que incluye administración, servicios públicos y servicios generales. El segundo y tercer edificio son las habitaciones.

El hotel va a trabajar con 224 cuartos de los cuales 192 son cuartos tipo y 32 son suites. También poseé dos restaurantes, un lobby-bar, un salón de usos múltiples y, por último, sus servicios complementarios.

El acceso al conjunto es conforme a un eje sugestivo que remata con el pórtico de acceso y se comunica con el estacionamiento con capacidad para 87 cajones totales, de los cuáles 81 son para automóviles, 4 para minusválidos y 2 para autobuses.

En el acceso primordial al vestíbulo se cierra en forma de embudo (función de control de acceso) que, al llegar al lobby principal se abre a un espacio más amplio para provocar al visitante una sensación de amplitud. El lobby va a ser parte primordial de distribución y en él se encuentra la recepción y administración. Por otra parte, y de forma atractiva, las concesiones que incluyen: tienda de ropa, farmacia y artículos fotográficos y agencia de viajes con renta de autos. Enfrente del lobby se tiene el lobby-bar que aprovecha una vista agradable al mar y a la zona de albercas.

En planta sótano y de forma imperceptible se encuentran los servicios complementarios que no requieren de relación con el visitante. En esta planta tenemos la cocina principal, comedor de empleados, vestidor de empleados, cuarto de máquinas, ropería y bodega de mantenimiento. De esta planta se generan todos los servicios y necesidades para abastecer las torres de habitaciones y las áreas de esparcimiento.

Al llegar a la planta alta del edificio nos encontramos con el vestíbulo alrededor del cual tenemos el salón de usos múltiples, salón de juegos, sanitarios generales y el restaurante que aprovecha su vista total al mar.

El paso a las habitaciones es a través de un pasillo porticado cubierto con vista a los jardines y terrazas. Se llega entonces a la parte característica del proyecto, el área destinada a las habitaciones.

El edificio de habitaciones lo conforman cuatro niveles, existiendo un núcleo principal de elevadores y escaleras y 2 escaleras secundarias que conectan con el área de albercas y esparcimiento.

Abrazados por las habitaciones tenemos la alberca, rodeada de asoleaderos y terrazas. A través de la alberca se accede por medio de andadores jardinados y palmeras bañadas de sol.

CRITERIO ESTRUCTURAL

De acuerdo al cálculo de bajada de cargas y a sus factores, como son las cargas muertas, cargas vivas y a la resistencia del terreno, que es de 12 ton/m², se llegó a la conclusión de que la cimentación para el edificio de habitaciones fuera a base de zapatas corridas de concreto armado $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y $f_y = 4\ 200 \text{ kg/cm}^2$. Toda la cimentación se desplantará sobre terreno sano que garantice las 12 ton/m² y llevará plantilla de concreto pobre $f_c = 100 \text{ kg/cm}^2$.

La estructura es a base de muros de carga de block hueco modular 20x20x40 cms., con refuerzo vertical de castillos ahogados a cada 3.5 m., de separación máxima y refuerzo horizontal de escalerilla a cada 3 hiladas.

Las losas de entrepiso serán de concreto armado de 30 cms., de peralte total, aligerada con casetones de poliestireno de 25 cms., de peralte y de 60x60 y 40x40 cms. Estos casetones no serán recuperables.

Para la losa de azotea se utilizarán losas aligeradas con el mismo criterio arriba mencionado. También se utilizará losa maciza de concreto en azotea.

Los muros que dividen a los cuartos en cada piso, serán muros de paneles de yeso meramente divisorios. Estos muros serán de 10 cms., y 15 cms., de ancho para dar el aislamiento acústico suficiente para cada tipo de local dividido. Estos paneles contendrán colchonetas de fibra de vidrio o lana mineral para dar mayor aislamiento acústico.

Al ser el edificio de más de 40 mts., de longitud en su masa, se consideraron las juntas constructivas, que coinciden con las diferentes etapas de construcción.

CRITERIO DE INSTALACIONES

Se ha previsto las instalaciones adecuadas para proporcionar los servicios siguientes:

- Energía eléctrica
- Agua potable
- Desalojo sanitario
- Aire acondicionado
- Protección contra incendio
- Teléfono, radio y televisión

Instalaciones eléctricas

ACOMETIDA

La energía eléctrica la suministrará la C.F.E., a una tensión (primaria) de 13.2KV., por línea subterránea hasta la subestación que consta de dos transformadores trifásicos de 750 KVA., cada uno para una tensión de operación (secundaria) de 440 - 220 volts.

DISTRIBUCION

Posteriormente la energía se entregará a los transformadores tipo seco trifásicos con voltajes de operación 440 - 220/127 de donde los circuitos distribuirán la energía a los diversos servicios.

PLANTA DE EMERGENCIA

Para los casos de falla, el suministro de energía eléctrica se instalará una planta generadora de operación totalmente automática, con capacidad de 225 KW operando en servicio continuo y 250 KW en servicio de emergencia, la cuál alimentará al tablero general de emergencia a 440 volts, desde donde se alimentarán los diferentes tableros derivados y equipos que lo requieran.

SISTEMAS DE TIERRAS

Para proteger debidamente a todos los empleados en general, todos los contactos motores y gabinetes de equipos eléctricos estarán conectados a tierra, formando una red completa de protección.

Instalaciones hidráulicas

SUMINISTRO

El agua (cruda) se recibirá directamente desde la red municipal y se almacenará en la cisterna en su celda para agua cruda.

TRATAMIENTO

Para asegurar las condiciones de pureza, transparencia y dureza máxima aceptable, toda el agua para los servicios del hotel es sometida al tratamiento de clorinación primaria, clarificación, eliminación de materia orgánica, eliminación de olores, eliminación de sabores y clorinación secundaria, para posteriormente almacenarla en la cisterna en su celda para agua tratada.

DISTRIBUCION

El agua fría tratada llegará a todos los puntos de demanda por medio de un sistema de bombeo programado de acuerdo al volumen de la demanda.

AGUA CALIENTE

Se genera a 50 °C, con un calentador automático que operará con gas L.P., combinado con un tanque de almacenamiento de 7000 litros de capacidad y un recirculador de agua caliente entre calentador y tanque.

DISTRIBUCION

Se distribuirá el agua caliente a todos los servicios del hotel, por medio de una red de tuberías convenientemente aisladas, con un sistema de retorno de agua caliente desde los puntos más alejados de la red de distribución.

Instalaciones sanitarias

EVACUACION

Las aguas negras del edificio de habitaciones se conducirán hasta la planta baja por medio de una red de tuberías que bajarán por los ductos de instalaciones integrando los colectores principales para descargar por gravedad, hasta el pozo de visita de la red municipal.

Las aguas negras de las zonas públicas y de servicios también se descargarán por gravedad hasta otro pozo de visita de la red municipal.

Aire acondicionado

El acondicionamiento se hará de varias formas dependiendo de las necesidades y condiciones de las diferentes áreas.

PROPUESTA ARQUITECTONICA

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

SUITES

Se hará con unidades ventilador-serpentin (Fan & Coil), alimentados con agua helada de 44 °F que será suministrada por el sistema central a través de una red de tuberías.

ZONAS PUBLICAS

Se hará con unidades Fan & Coil o con manejadoras de aire (UMAS) dependiendo del tamaño del local, alimentados también por el sistema central.

El sistema central ubicado en la casa de máquinas generará el agua helada a 44 °F, para ser bombeada hasta los Fan & Coil y las manejadoras de aire.

BAÑOS Y HABITACIONES

Tendrán extracción mecánica (60 PCM), que serán succionados por la puerta del cuarto para suministrar el aire exterior de ventilación requerido.

SERVICIOS

Se tendrá extracción mecánica por medio de ventiladores conectados a un sistema de rejillas y ductos, para proporcionar el número de cambios por hora necesarios para las necesidades de cada local.

Protección contra incendios

Para la protección interior de todas las construcciones del conjunto, se diseñó un sistema a base de gabinetes y mangueras estratégicamente ubicados, los cuáles se alimentarán con los volúmenes de agua a las presiones estipuladas por el reglamento de construcción del Distrito Federal (aplicable en el lugar del hotel).

Para esto se dispondrá de una bomba con motor de combustión interna y otra similar pero acoplada a motor eléctrico, ubicadas en el cuarto de bombas anexo a la cisterna de agua cruda. Ambas bombas dispondrán de un almacenamiento de 125 000 litros de agua, exclusivo para este objeto y serán de operación automática, de acuerdo a la presión de la red.

Para el servicio del Departamento Municipal de Bomberos, se dispondrá de una toma siamesa ubicada de tal forma que permita fácil acceso al personal y equipo de bomberos.

Teléfono, radio y televisión

Teléfonos

Teléfonos de México entregará 50 pares telefónicos, vía ductos, que llegarán hasta el cuarto del conmutador en la parte posterior del front desk, de donde se llevarán las extensiones a las habitaciones y a las diferentes áreas, previendo una extensión a cada suite con aparato telefónico.

La red alimentará a un conmutador con capacidad media para 30 líneas troncales y 100 extensiones, instalado en el cuarto previsto.

El equipo telefónico permitirá el manejo, control, registro y facturación de las llamadas hechas.

Se tiene planeado que el manejo se hará desde la consola instalada en el front desk.

Televisión y radio

La instalación proyectada está basada en la recepción de las señales transmitidas por satélites por medio de antenas parabólicas, bajo el planteamiento siguiente:

- Se instalarán 3 antenas parabólicas.
 - * La primera captará seis canales decodificados para el satélite GALAXIE G1 (WGN,CNN, ESPN, TMC, HBO y TDCH).
 - * La segunda captará cuatro canales libres para el satélite MORELOS M1 (2 y 5 de Televisa, 13 de Univisión y 15 de Telemax);
 - * La tercera captará cuatro canales decodificados para el satélite SATCOM F1 (ABC, NBC, CBS y CNN).

Además se seleccionarán 2 canales de música ambiental

Haciendo un total de 14 canales de televisión y 2 canales de música ambiental.

CRITERIO DE ACABADOS

Para el desarrollo turístico de Nuevo Vallarta se pretende establecer una imagen formal de acuerdo con las características de la arquitectura de la zona. Es por esto que los acabados que a continuación se proponen son congruentes con las formas de vida generadas en el desarrollo.

PISOS

1. Para entrepisos se utiliza loza de concreto armado de 30 cms., de peralte total, aligerada con casetones perdidos de poliestireno de 25 cms., de peralte y de 60x60 y 40x40 cms. Este tipo de entripiso es utilizado en la zona de habitaciones y fue seleccionado por sus características acústicas y de rigidez.
2. Cama de grava compactada al 90% (10 a 20 cm.)
3. Adocreto de 20x20 con relleno de juntas con arena.
4. Loza maciza de concreto de 10 cms., de peralte.
5. Firme de concreto con un $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ para dar una correcta nivelación en los acabados.
6. Alfombra y bajoalfombra sintético.
7. Loseta cerámica 30x30, antiderrapante asentada con pegamento crest.
8. Adoquín de concreto de 10x10 cms., para exteriores.
9. Loseta de barro natural de 30x30 cms.

10. Escalones y repiones de concreto martelinado.
11. Rampa de concreto armado con peraltes forjados en tabique.
12. Piedra bola asentada con mortero cemento-arena en los caminos irregulares, ya que su forma causaría problemas con los despieces de los materiales.

MUROS

1. Muros de block hueco modular 20x20x40 cms., con refuerzo vertical de castillos ahogados y refuerzo horizontal de escalerilla a cada 3 hiladas.
2. Muros de tabique recocido de 14 cms., de espesor.
3. Muros de concreto armado $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$
4. Muros divisorios de 10 y 15 cms., de espesor a base de paneles de yeso de 12.7 mm., y postes y canales de acero galvanizado.
5. Zoclos de loseta cerámica 15x30 cms.
6. En exteriores se utiliza el acabado cemento granzón y arena, con un agregado de 1/4"
7. Aplanado rústico de cemento y arena proporción 1:5.
8. Aplanado de tirol planchado
9. Para baños y cocinas se utilizará azulejo de talavera de 10x10 cms., asentado con pegazulejo Crest.

10. Pinturas vinílicas en muros. En remates de circulaciones y en nichos se hacen cambios de color en la pintura de los muros, como aspecto decorativo y para evitar monotonías.

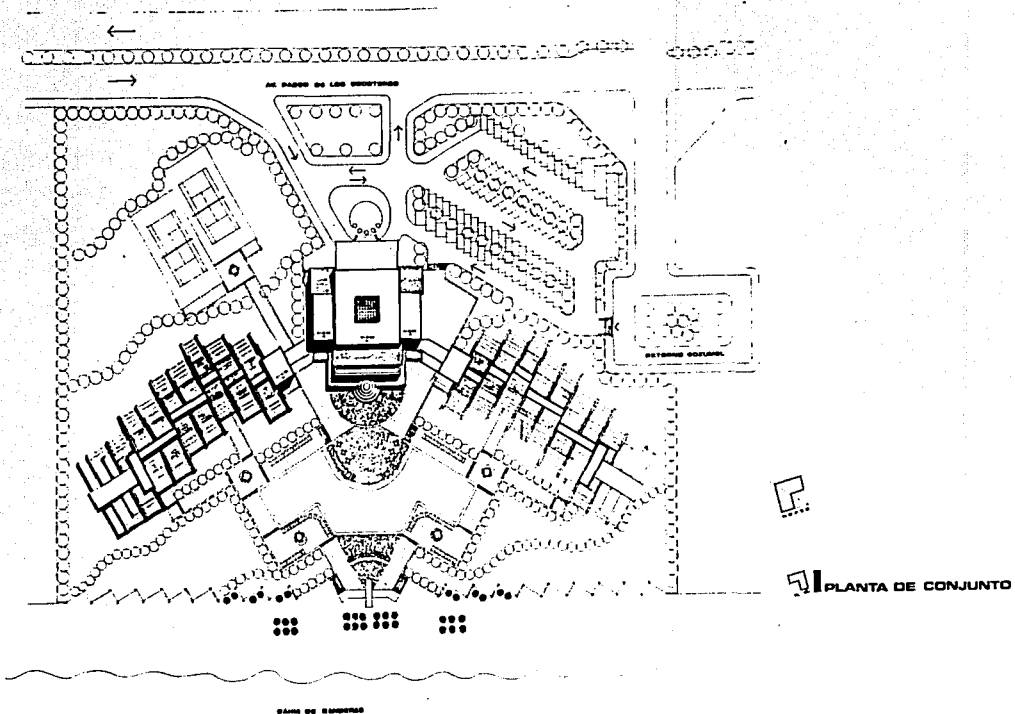
TECHOS

1. Loza maciza de concreto armado de 10 cms., de espesor.
2. Techo inclinado a base de loza de concreto aligerada con casetones perdidos de poliestireno de 25 cms., de espesor.
3. Plafones de yeso tiroleado
4. Falso plafón de paneles de yeso con suspensión oculta.
5. Aplanado rústico de cemento arena.
6. Teja de ladrillo de barro de 2x14x28 cms., asentado con mortero-cemento-arena
7. Impermeabilizante integral.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

10. PROYECTO ARQUITECTONICO

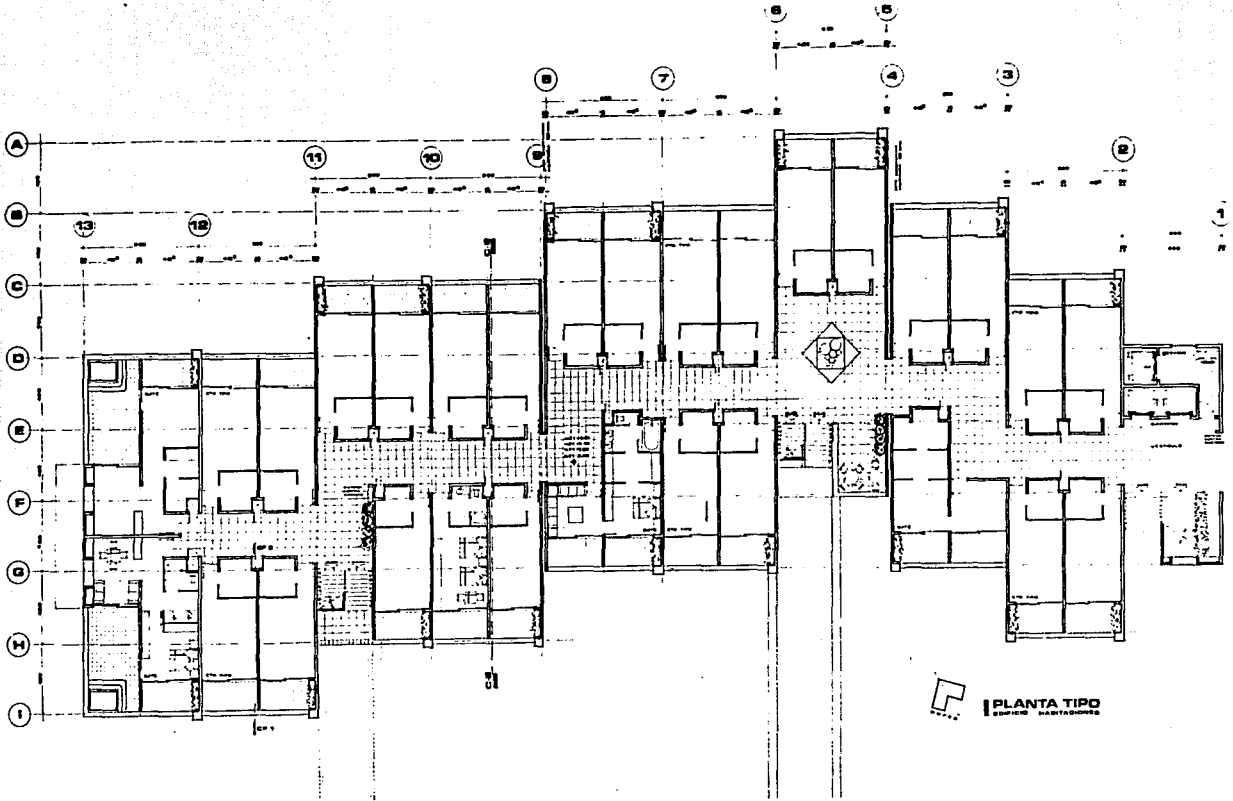
PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL

PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS

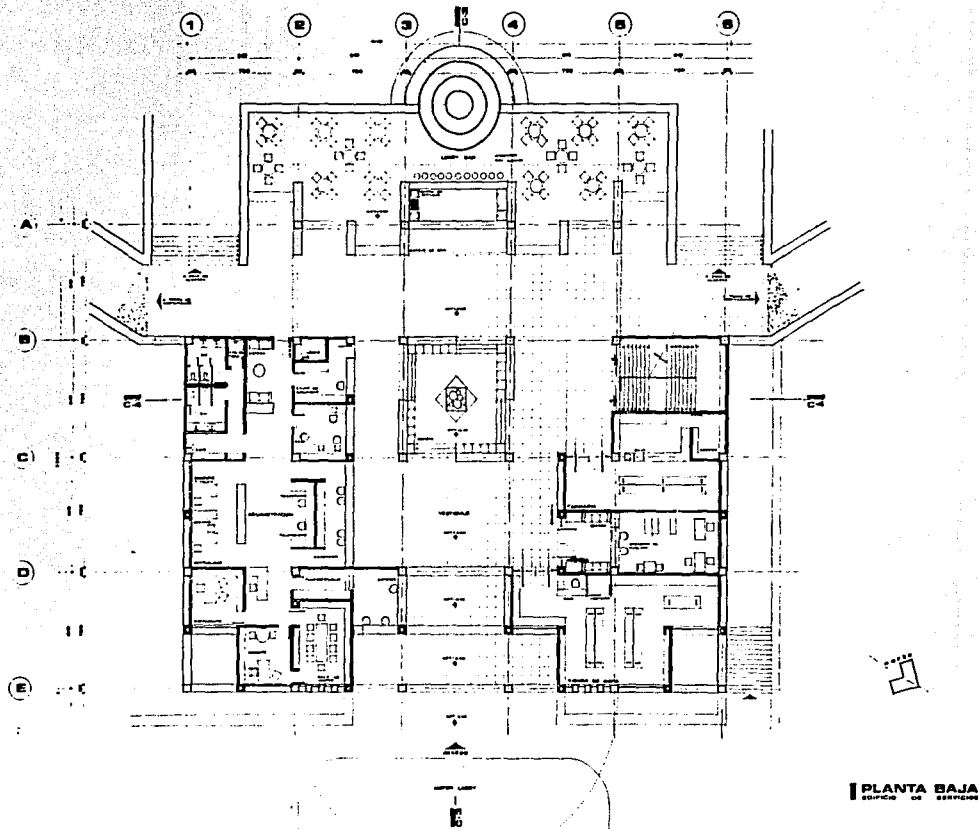


HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



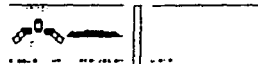
PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



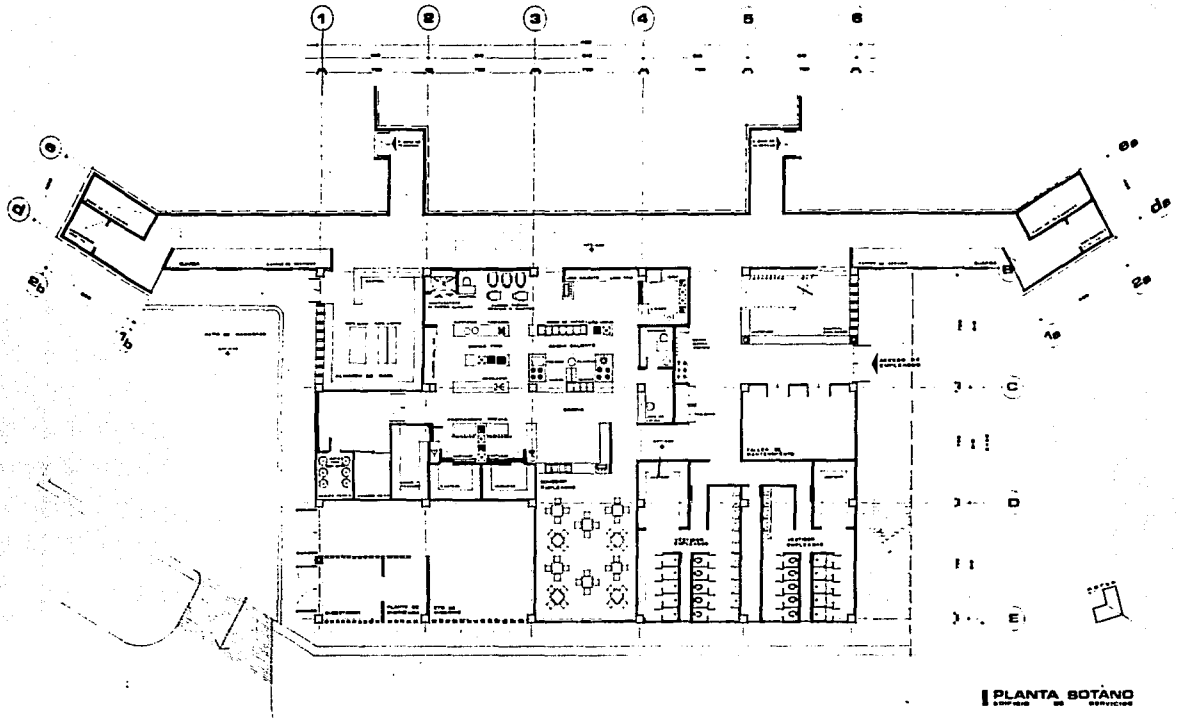
PLANTA BAJA
SERVICIO DE SERVICIOS

**HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT**

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



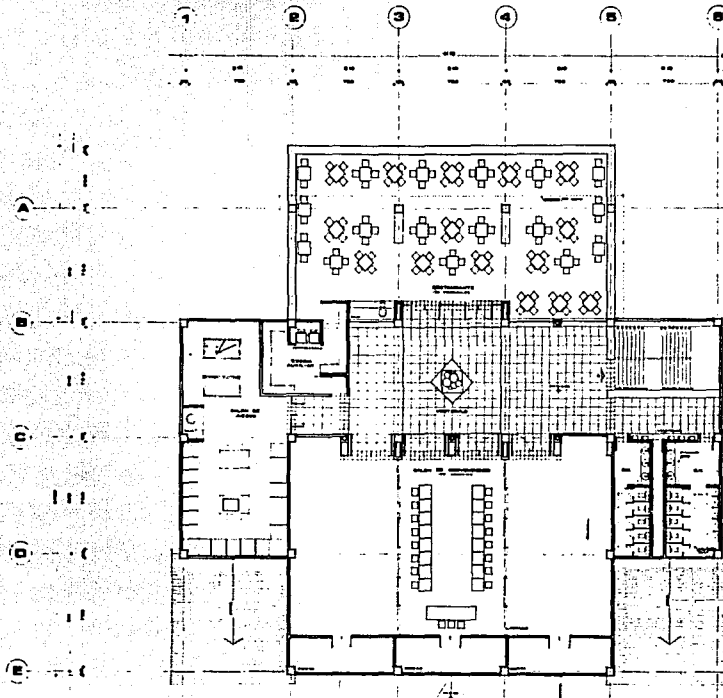
HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA • NAYARIT

ALBERTO • ACOSTA • HUERTA • TESIS • PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO

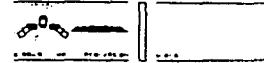
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



PLANTA ALTA

HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

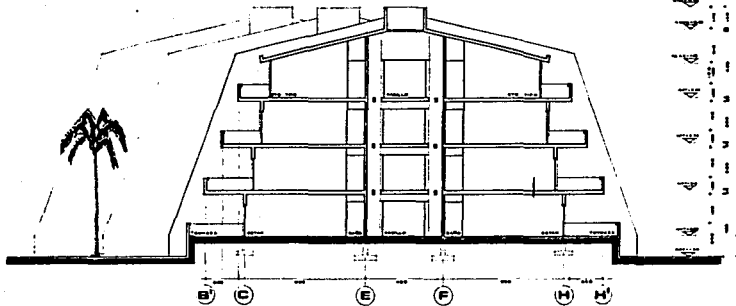
ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



CORTE 1



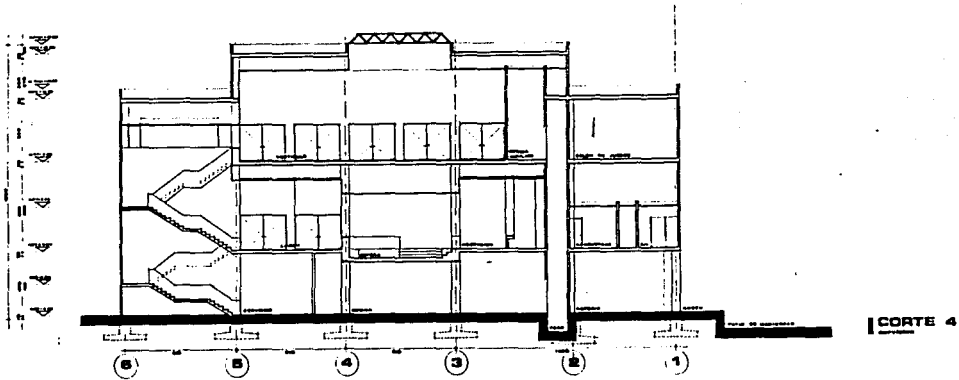
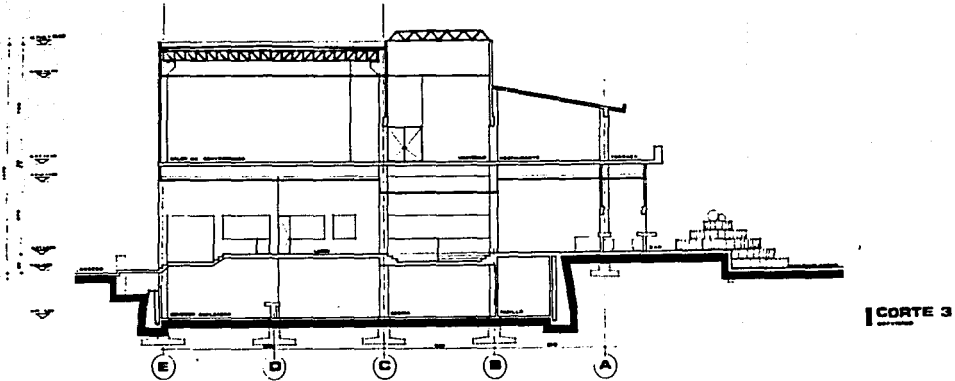
CORTE 2

HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA • NAYARIT

ALBERTO • ACOSTA • HUERTA • TESIS • PROFESIONAL

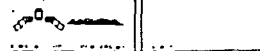


PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS

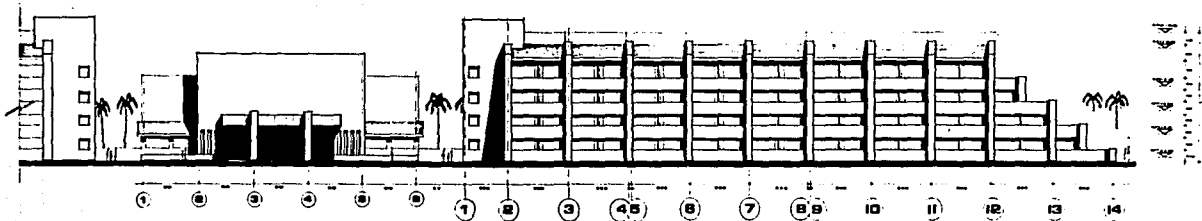


HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

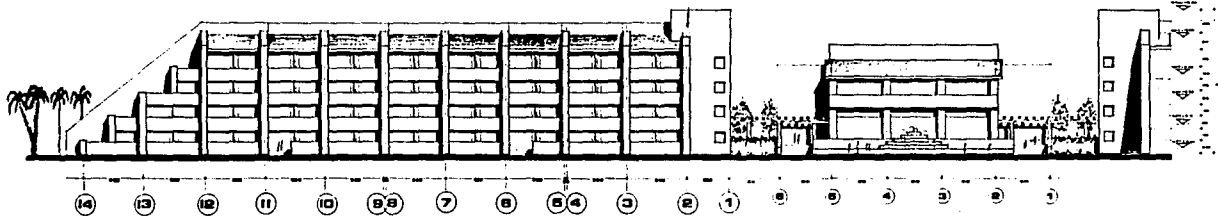
ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



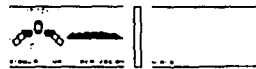
FACHADA PRINCIPAL
SERVICIOS



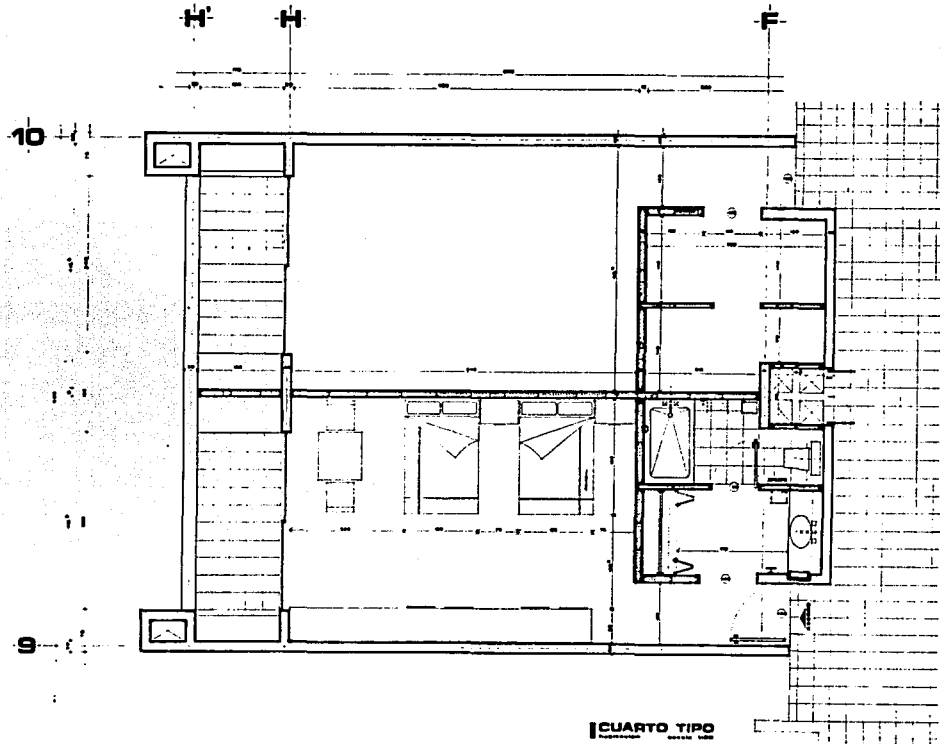
FACHADA POSTERIOR
SERVICIOS

HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA • NAYARIT

ALBERTO • ACOSTA • HUERTA • TESIS • PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS

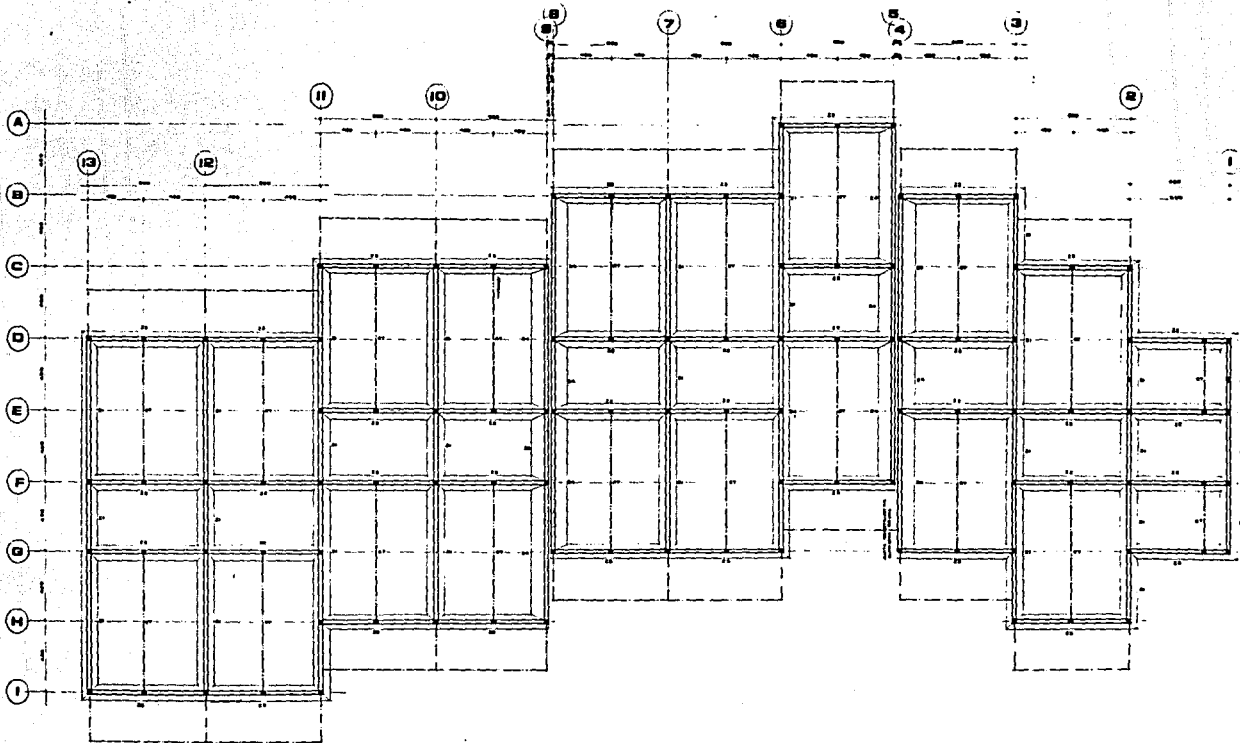


HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA • NAYARIT

ALBERTO • ACOSTA • HUERTA • TESIS • PROFESIONAL



PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



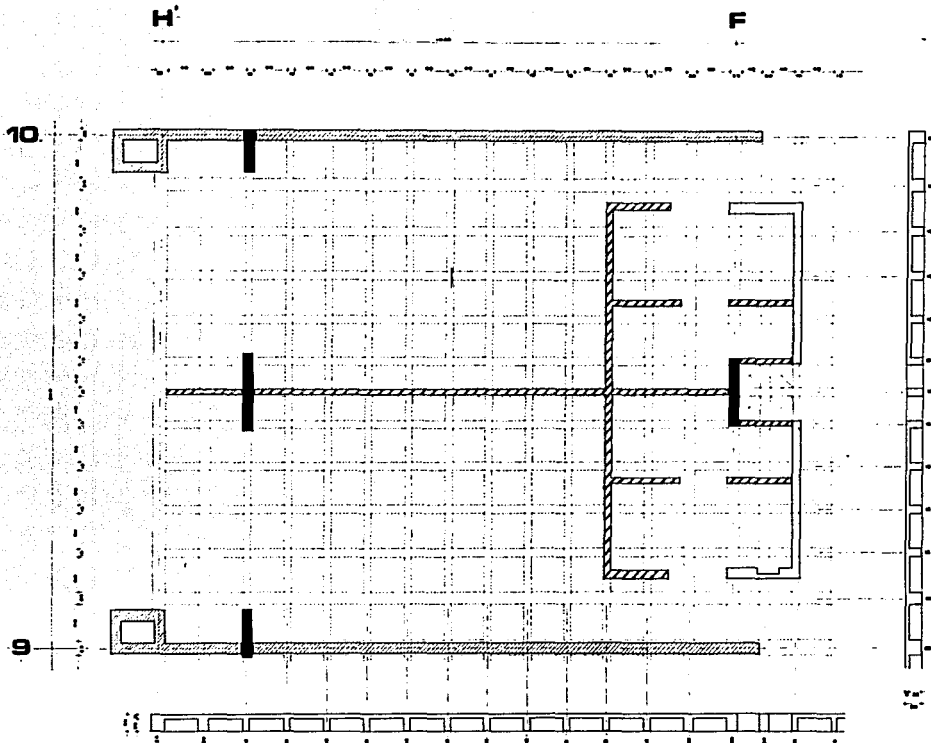
PLANTA DE CIMENTACION

HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



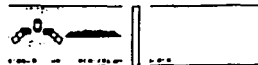
PROYECTO ARQUITECTONICO
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



CUARTO TIPO
100

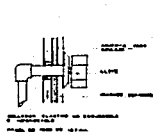
HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL

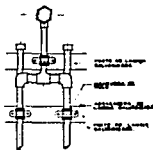


PROYECTO ARQUITECTONICO

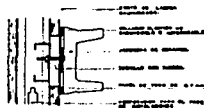
HOTEL CUATRO ESTRELLAS



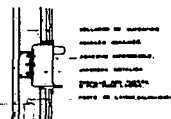
D.A. SALIDA DE PLOMERIA



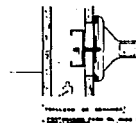
D.B. SUJECION DE REGADERA



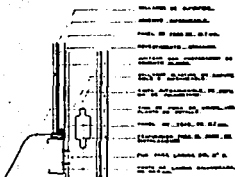
D.C. SUJECION DE JABONERA



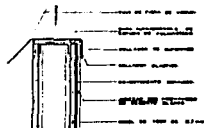
D.D. SUJECION DE JABONERA



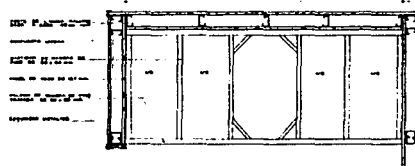
D.E. TOALLERO



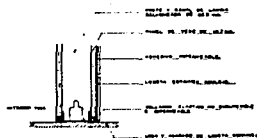
D.F. TINA DE BAÑO



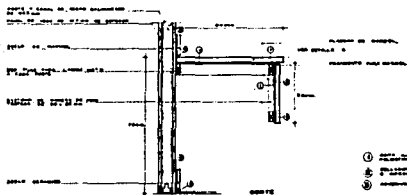
D.G. MURETE EN TINA



D.H. CUBIERTA DE MARMOL

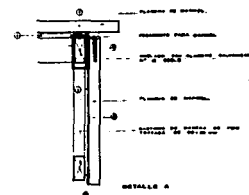


D.I. MURETE EN TINA



D.J. SUJECION DE PLACA MARMOL

- ① MURETE EN TINA
- ② PLACA DE MARMOL
- ③ MURETE EN TINA

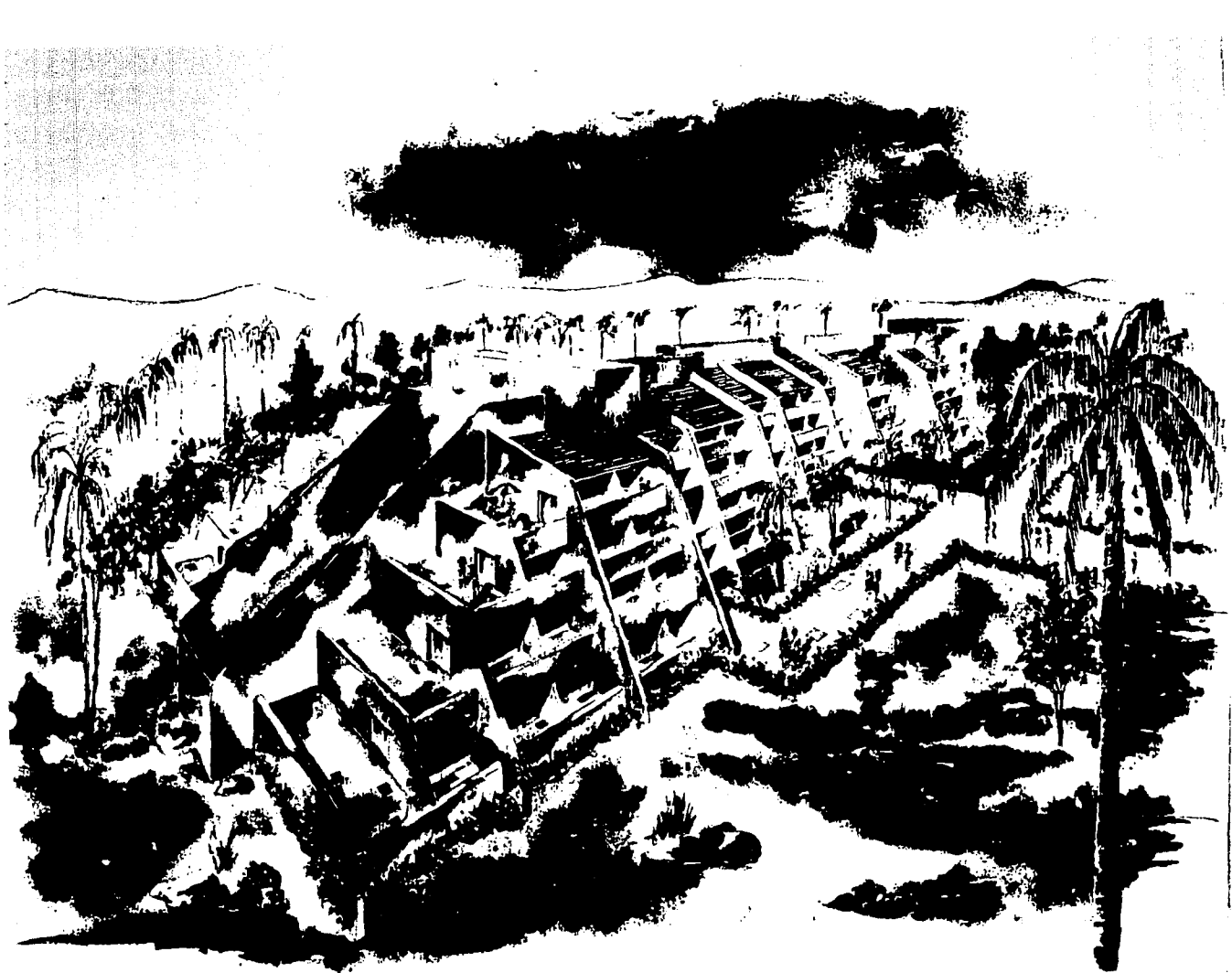


D.K. DETALLE A (MARZ)

DETALLES

**HOTEL CUATRO ESTRELLAS
NUEVO VALLARTA · NAYARIT**

ALBERTO · ACOSTA · HUERTA · TESIS · PROFESIONAL



BIBLIOGRAFIA

Nayarit Cuaderno de Información para la Planeación
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática

Soleamiento, Climas y Edificaciones
Francisco J. Serrano
Universidad Nacional Autónoma de México

Criterios Básicos de Diseño para un Hotel de Cuatro Estrellas
Fonatur

Programa de Financiamiento a la Actividad Turística
Fonatur

Plan de Ordenamiento ecológico, urbano y turístico de Bahía de Banderas, Nayarit

Plan Maestro y Reglamentos Nuevo Vallarta, S. A.

Materiales y Procedimientos de Construcción
Barbará Zetina
Ed. Herrero

BIBLIOGRAFÍA

HOTEL CUATRO ESTRELLAS

El Concreto Armado en las Estructuras
Pérez Alamá, Vicente
Ed. Trillas

Instalación en los edificios
Gay-Fawcett-Macguinness-Sten
Ed. Gustavo Gili

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
Departamento del Distrito Federal

Tesis Profesional Hotel Cuatro Estrellas
Bahía Chahue, Huatulco
José Manuel González Dueñas

Tesis Profesional Hotel Cuatro Estrellas
Flemings, Bahía de Banderas, Nayarit
Gabriel Zesati Martínez