

157  
res

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**Facultad de Arquitectura**



**Hotel de Playa en Ixtapa Zihuatanejo, Gro.**

**Tesis que presenta**

**VERONICA OLVERA MORALES**

**Para obtener el título de**

**ARQUITECTO**

**México, D.F.**

**1995**

**MALLA DE OBRAS**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**TESIS SIN PAGINACION**

**COMPLETA LA INFORMACION**

**Dedicatoria:**

**Con cariño a María de la Luz Morales y Mardonio Olvera Mis padres, por su apoyo y comprensión durante todo el tiempo de mis estudios.**

**Gracias**

## INDICE

### Introducción

### Antecedentes

#### Datos Físicos

- Localización
- Climatología
- Relieve
- Vías de acceso

#### Datos Socio Economicos

- Población
- Población P.E.A.
- Actividades productivas
- Demanda y pronostico
- Tiempo de uso del suelo
- Usuarios

#### Estudio Urbano

- Plan maestro de Ixtapa
- Equipamiento urbano
- Infraestructura

#### Proyecto

- Programa arquitectonico
- Memoria descriptiva
- Proyecto
- Instalaciones
- Aspectos

#### Planos

### **Introducción:**

El turismo en México tiene mucha importancia por su contribución a la captación de divisas y por la generación de empleos tanto directos como indirectos, por lo que se hacen grandes esfuerzos por intensificar su crecimiento. El gobierno federal espera que al finalizar el presente sexenio se logren atraer diez millones de turistas al año y se incremente la planta hotelera en 50 mil cuartos.

Uno de los centros turísticos más importantes para el país es Ixtapa Zihuatanejo, al que actualmente se le está dando mucho impulso, se ha creado un plan maestro de desarrollo bajo la óptica de impulsar y complementar la industria turística que ya existe en el lugar.

**Antecedentes:**

El plan maestro creado para Ixtapa Zihuatanejo comprende una superficie de **4,247Ha.** de las cuales Ixtapa cubre **2,017Ha.** incluye varias zonas de desarrollo, la zona hotelera, la zona comercial y la marina Ixtapa, además de lugares para villas, también se tienen zonas de desarrollo a un futuro, como Marina Ixtapa, Punta Ixtapa, Playa Larga y las Supermanzanas IV y V (zona residenciales). Este plan incluye en sus alcances varios proyectos que se piensan desarrollar en los próximos años, por lo que se requieren de proyectos de hoteles, condhoteles, villas residenciales, comercios, etc...

Por esta razón tube la idea de tratar de desarrollar lo más completamente posible el proyecto de un hotel de cuatro estrellas en Playa Larga, ya que los hoteles de más altas categorías tienen mayor demanda.

- **Datos Físicos**

**Localización:**

Ixtapa Zihuatanejo se localiza en el estado de Guerrero, en el municipio Teniente José Azueta, que se localiza en la Costa Grande de Guerrero entre los paralelos **17° 33' y 18° 06'** de latitud norte y los meridianos **101° 08' y 101° 38'** de longitud oeste. Colinda al norte con el Municipio Petatlán, al oeste con La Unión y al Sur con el Océano Pacífico.

Ixtapa se ubica en la Costa del Pacífico a **240 Kms.** al norte de Acapulco y a **6Kms** de Zihuatanejo.



**Climatología:**

**Clima:** El clima predominante en la zona es cálido-subhúmedo con período de lluvias abundantes en verano y escasas en invierno.

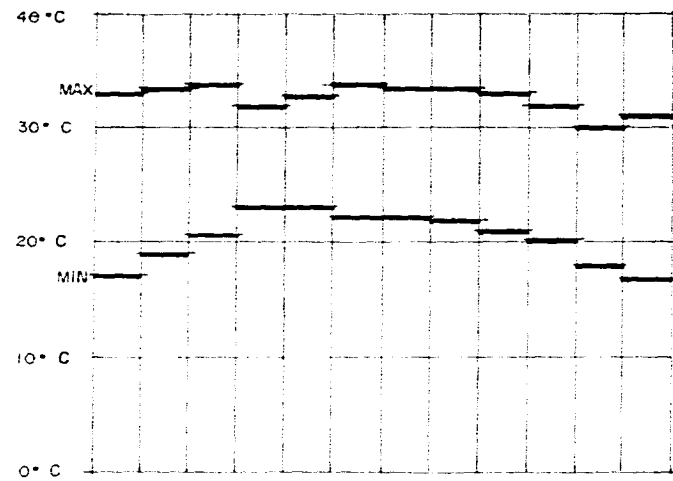
**Temperatura:** La temperatura promedio anual esta formada entre 20 y 30° C mínima, 27 y 70° C. media y la máxima entre 32 y 70° C, sin cambios extremosos, lo que muestra que la temperatura es generalmente confortable.

**Precipitación Pluvial:** La media anual en la región de la Costa Grande es de 1,311mm aproximadamente. La época de lluvias comprende los meses de junio, julio, agosto y septiembre (verano). En el invierno las lluvias son menores al 5% de la media anual.

**Vientos Dominantes:** Estos provienen durante los meses de septiembre a mayo del noroeste con una velocidad máxima aproximadamente de 4.20 mts/seg. Durante los meses de junio, julio y agosto los vientos entran por el oeste, estos son los vientos fuertes de la región. Otros vientos entran suaves soplan del sur o suroeste con velocidades máximas de 3.70 a 2.40 mts/seg. el resto formado por el norte y noroeste sólo alcanzan el calificativo de calmas. Ocasionalmente se presentan ciclones o depresiones tropicales en los meses de agosto y septiembre.

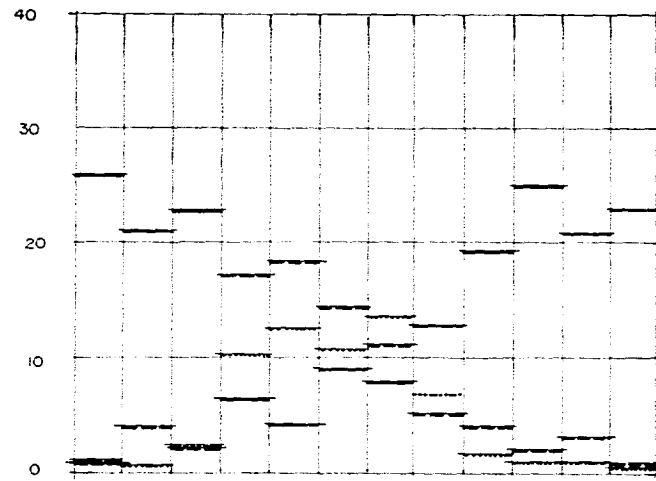
**Asoleamiento:** En verano se refleja un índice promedio de 571 horas para el otoño es de 420 horas aproximadamente.

	MZO	ABR.	MAY	JUN	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE	FEB.
--	-----	------	-----	-----	------	------	------	------	------	------	-----	------



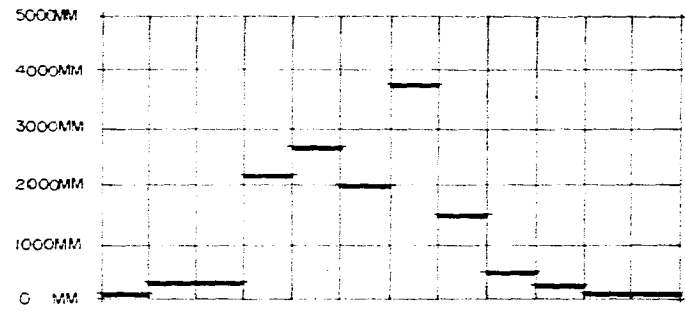
TEMPERATURA.

	MZO	ABR.	MAY	JUN	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE	FEB.
--	-----	------	-----	-----	------	------	------	------	------	------	-----	------

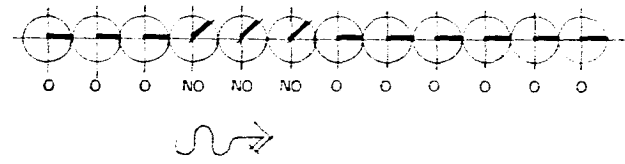


NUBOSIDAD.

— DIAS DESPEJADOS  
 - - - DIAS NUBLADOS  
 ..... DIAS CON LLUVIAS



PRECIPITACION PLUVIAL.



VIENTOS DOMINANTES.

**Relieve:**

**Topografía:** La zona colindante con la planicie costera es angosta de fuertes pendientes y acantilados. La sierra esta cortada por numerosas barrancas y arroyos de fuertes pendientes que escurren hacia el Océano Pacífico. Las pendientes transversales se suavizan hasta convertirse en una planicie que se ensancha notablemente como los Valles de la Puerta Ixtapa.

**Pendientes:** Se presentan diferentes superficies, algunas de tipo montañosos, otras con pendientes ligeras, algunos lomerios y la parte plana que desciende hacia el Océano.

**Vegetación:** Las condiciones climaticas con que cuenta la región permiten que tenga gran variedad de vegetación. La primera es la que nace de la orilla de la playa hacia la cima de la Duna, compuesta por plantas rastreras principalmente, otro grupo crece en la orilla de La Laguna, siendo la más abundante en especie de palmas. La Selva media subdesidua, se presenta en las zonas con temperatura anuales promedio de 20° C la altura de sus especies es de 10 mts y algunas que alcanzan hasta los 15 mts.

**Vías de Acceso:**

**Acceso por vía terrestre:** El viaje por carretera desde la capital implica un trayecto de 433 Km. hasta Acapulco seguidos por otros 289 Kms hasta Zihuatanejo. Otra opción es por la carretera que pasa por Toluca, Temascaltepec y Ciudad Altamirano, que aunque más corta, 475 Kms. total, es más peligrosa. Actualmente con la nueva carretera La Ruta del Sol México - Acapulco. El trayecto se reduce considerablemente y se espera captar mayor número de turistas o visitantes de la capital.

**Acceso por vía aérea:** También se tiene gran demanda para vuelos. Se disponene de 3,045 asientos disponibles por semana en vuelos internacionales y 2,965 asientos por semana en vuelos nacionales dando un total de vuelos a Ixtapa de 6,110 asientos por semana. También al igual que el Servicio Normal, el Servicio Charter, constituye una importante fuente de captación de turistas extranjeros.

**Acceso por vía marítima:** En 1989 se recibieron 47 cruceros anuales, con aproximadamente 30,168 pasajeros. Las embarcaciones privadas para ese mismo año fueron 341 yates con 971 pasajeros

- **Datos Socio - Economicos**

**Población:**

La población total del municipio Teniente José Azueta para 1937 fue de 34,357 habitantes, en Zihuatanejo para 1970 se reportan 4,879 habitantes cifra que aumenta debido al dinamismo de la construcción de hoteles entre 1975 - 1976 a 9,758 habitantes así que para 1980 cuenta con 13,477 habitantes para 1989 hay 56,753 habitantes para un inventario de 4,007 ctos. de hotel cifra que Fonatur estima que para 1995 crecera a 123,564 habitantes

En cuanto a las características socio-económicas para Ixtapa, Fonatur tiene como conclusiones que: en Ixtapa se reune la población con más altos ingresos y un nivel educativo mayor, sus habitantes son mayoritariamente del Distrito Federal en general los habitantes de Ixtapa son jóvenes; un 62.70% del total tiene menos de 24 años, de los cuales el 38.90% tiene menos de 14 años. Los lugares de origen de la población migrante en Ixtapa son Petatlán 25.40%, del Distrito Federal 24.00% y de Acapulco 11.30%.

La población económicamente activa: En 1987 la población mayor de 12 años fue de 22,163 personas, de las cuales el 61.70% era económicamente activa, 13,675 personas que representaba el 1.50% del índice estatal. En cuanto a las actividades productivas el sector primario ocupa el 26.40%, el secundario el 4.90% y el terciario 68.80%.

**Las actividades productivas son:**

**La agricultura.**-Principalmente se cultiva el maíz o cultivos de árboles frutales como el melón y la papaya. En las partes altas se cultiva el café y se produce la copra.

**La ganadería.**- Para 1986 se cuenta con ganado porcino, bovino y equino, aves de engorda y colmenas, para 1989 se nota un incremento en el ganado bovino y las aves de engorda. A pesar de esto la ganadería es insuficiente.

**La pesca.**- Cada día la pesca se desarrolla más, para 1989 se lograron capturar 4,128 toneladas de diversas especies. La pesca se maneja por cuatro grupos de sociedades pesqueras.

**La industria.**Esta actividad es escasa sólo se cuenta con una fabrica de hielo, una planta empacadora de productos del mar y un horno secador de copra, todos en la cabecera municipal, Zihuatanejo.

**El comercio y servicios:** En Zihuatanejo se contabilizaron 2,562 establecimientos dedicados al comercio y a servicios. El comercio representa en Ixtapa la actividad más importante para los pobladores del lugar. Entre los locales más importantes destacan los abarrotes, las tiendas de artesanías, las carnicerías y las salchichonerías.

### **Demanda y Pronóstico**

La demanda de hoteles en Ixtapa: de 1977 a 1983 la oferta de hospedaje creció de 466 cuartos cada año, en este año se detiene el crecimiento, y para 1989 se tienen en operación 4,007 cuartos de hotel. Los hoteles que tienen más demanda como ya se apuntó son los de categorías superiores de los cuales sus cuartos disponibles para 1989 representan el 75.50%. En cuanto a las noches cuarto en 1984 se registrarán 748,000 noches cuarto, de los cuales 323,300 fueron nacionales y 424,700 fueron extranjeros.

Los turistas nacionales en hoteles de cinco estrellas representan la minoría, mientras que en otras categorías representan la mayoría, en cambio los turistas extranjeros representan la mayoría en hoteles de cinco estrellas y la minoría en hoteles de categorías menores. Esto a partir de 1989.

El tiempo compartido en Ixtapa va creciendo constantemente de manera muy significativa en los últimos años. Actualmente se tienen siete proyectos para realizar de tiempo compartido en diferentes partes del desarrollo de Ixtapa. Al igual que los tiempos compartidos los proyectos de tiempo completo tienen muy buena demanda.

Las tarifas hoteleras: En habitaciones sencillas las tarifas fluctúan entre 143.75 nuevos pesos como mínimo y 270.00 nuevos pesos como máximo y en habitaciones dobles fluctúan entre 170.00 nuevos pesos como mínimo y 270 como máximo.

#### **Tiempo de uso del suelo:**

**Estadia:** Por categorías la estadia más larga se presenta en los hoteles de cinco estrellas, siguiendole en importancia los hoteles de cuatro estrellas. Esto se debe a que los hoteles de categorías superiores ofrecen instalaciones que invitan al turista a que darse más tiempo en Ixtapa o también a que estos hoteles manejan un mayor número de paquetes turísticos y descuentos promocionales que obligan a los turistas permanecer determinado número de días.

**Estadia Promedio:** A partir de 1986 la estadia promedio global en los hoteles de Ixtapa se ha incrementado de 4 a 4.9 noches en 1989. Los turistas mexicanos se quedarón 3.3. noches y los extranjeros 5.3 noches. Para 1989 se aumentó la estadia nacional a 3.6 noches y la estadia extranjera a 6.3 noches.

**Estacionalidad:** Existen tres épocas durante el año para la mayor estacionalidad de turistas en Ixtapa; en semana santa, en las vacaciones de verano y las vacaciones de navidad y fin de año. Temporada alta para el mercado nacional, con descensos de turismo en mayo, junio y octubre. Para el mercado extranjero la temporada alta ocurre desde noviembre hasta principios de abril.



### **Usuarios:**

**Visitantes Nacionales.-** Representan el 53% de los visitantes totales, más de la mitad provienen de la capital y después de Guadalajara. Los visitantes por primera vez representan entre el 38 y 42%. Las veces que regresan los turistas es en promedio 3.3 veces. La intención de regresar va disminuyendo ahora es de 64% del total. El promedio de edad de los que lo han hecho es de 35 años. Las personas que visitan Ixtapa por primera vez son más jóvenes que los que lo han hecho con anterioridad. Las ocupaciones principales de los visitantes son: ejecutivos, empresarios y servidores públicos. Los ingresos de los turistas son superiores a 1,450 pesos para el 63% de los visitantes. El placer representa el motivo más importante de los viajes a Ixtapa, después los motivos de negocios. La estancia va disminuyendo con los años hasta 37 días. El 27% y el 37% utiliza paquetes turísticos que incluyen: hospedaje y avión, del 37% al 42% utiliza paquetes que además incluyen: alimentación.

**Visitantes Extranjeros.-** El 88% de los visitantes extranjeros provienen de Estados Unidos, el 8% de Canadá y el 3% de otros países. Aproximadamente el 82% del turismo extranjero son visitantes por primera vez los turistas repetitivos han regresado un promedio de 2.6 a 2.8 veces. Se presenta un porcentaje del 68% de los visitantes que tienen intenciones de regresar a Ixtapa. La edad promedio de los visitantes es de 40 años. Las ocupaciones predominantes de los visitantes extranjeros son Ejecutivos o Empresarios, el nivel de ingresos es de 46%, es decir percibe más de 50,000 de dólares cuando la media de ingresos es de 62,000 dólares, el 90% de los turistas tienen como motivo de viaje el placer y el 6 ó 7% de luna de miel. La estancia de los visitantes es aproximadamente de 6 a 8 días y el turismo repetitivo registra estancias hasta de 8 días. El 82% y el 84% de los visitantes prefieren hospedarse en hoteles de categorías superiores. El uso de paquetes turísticos es muy usado, entre el 58% y el 60% prefieren paquetes que incluyen hospedaje y transporte y el resto paquetes que incluyen alimentación.

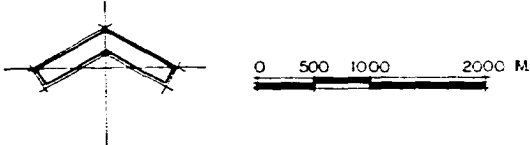
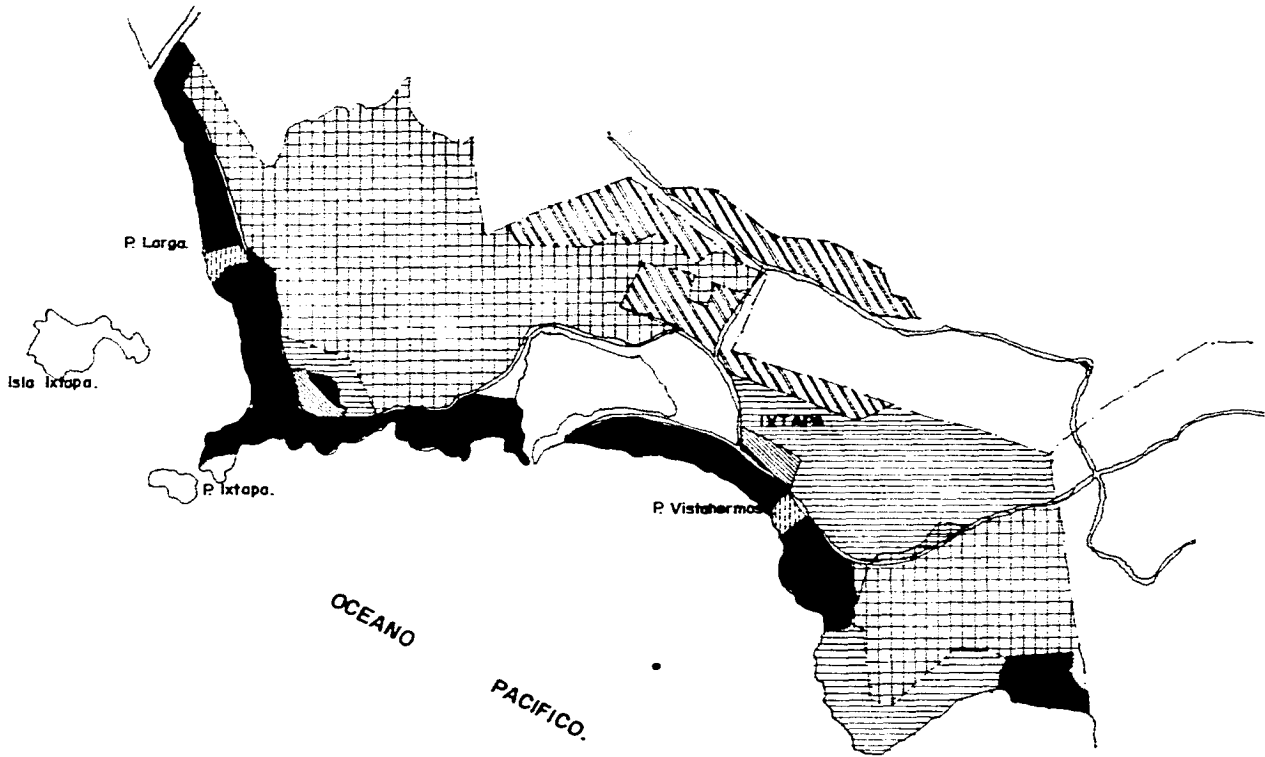
- **Estudio Urbano**

**Plan Maestro de Ixtapa:**

Zonificación: La zona hotelera se ubica frente a la **Bahía la Puerta** (Playa Vista Hermosa) a lo largo de la cual se han construido edificios con altura promedio de 8 niveles que volúmenes masivos de construcción, frente a los predios existen tres zonas. La primera se inicia en el acceso del desarrollo dicha zona comprende un campo de Golf con uso predominantemente residencial y en menor escala, lotes condominiales. En la segunda zona se construyo el Area Comercial que por su extensión (**9Hg**) concentra en su totalidad el comercio del desarrollo turisticos. Hacia el interior y colindante con la propiedad privada se desarrollan las area residenciales II y III. La zona residencial III funciona como zona de transición entre la zona turistica y la residencial, conjungando los usos hoteleros y condhominial. Tanto el campo de Golf como del residencial II. Al norte del desarrollo estan planeadas las supermanzas IV y V, con usos predominantemente habitacionales. La tercera y ultima zona, colindante con el area hotelera de la **Bahía La Puerta**, es la superficie destinada a **Marina Ixtapa** que de hechos tiene su acceso a la Bahía en el extremo poniente de la misma. **La Laguna Ixtapa** desemboca en esta zona. De tal manera que los dos proyectos hoteleros podrian tener frente al canal del acceso y frente a la **Bahía La Puerta**. **Punta Ixtapa** contiene lotes con usos hoteleros y frentes a **Playa Quieta, Playa Cuata y Playa Don Rodrigo**. En la actualidad unicamente operan instalaciones hoteleras en **Playa Quieta** (sección hotelera II). Al poniente de esta playa se localiza **Playa Larga** la cual genera un frente hotelero considerable. Dicho frente tiene amplias zonas de palmeras y esteros de la **Laguna Ixtapa** hasta su límite con la desembocadura del **Río Ixtapa**. En el terreno oriente de la **Bahía La Puerta**, contigua a la **Playa del Palmar** se localiza la prolongación hotelera I. Dicha prolongación tiene un corto frente en Playa Vista Hermonsa saturado por el hotel **Camino Real**, y lotes condominiales que su buena vista y accidentada topografia han dado como resultado interesantes soluciones arquitectónicas como area de reserva turistica se tiene la zona contramar y la fracción que corresponde a Fonatur la **Playa Majahua**. Las areas de conservación se encuentran ubicadas en el **Cerro Hedionda** y **Laguna Ixtapa**. Al poniente del polígono dentro del area de **Punta Ixtapa**, y al oriente entre **Cerro La Puerta**, que forma parte de **Punta Carrizo** o zona contramar.

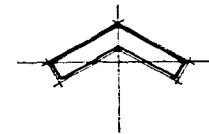
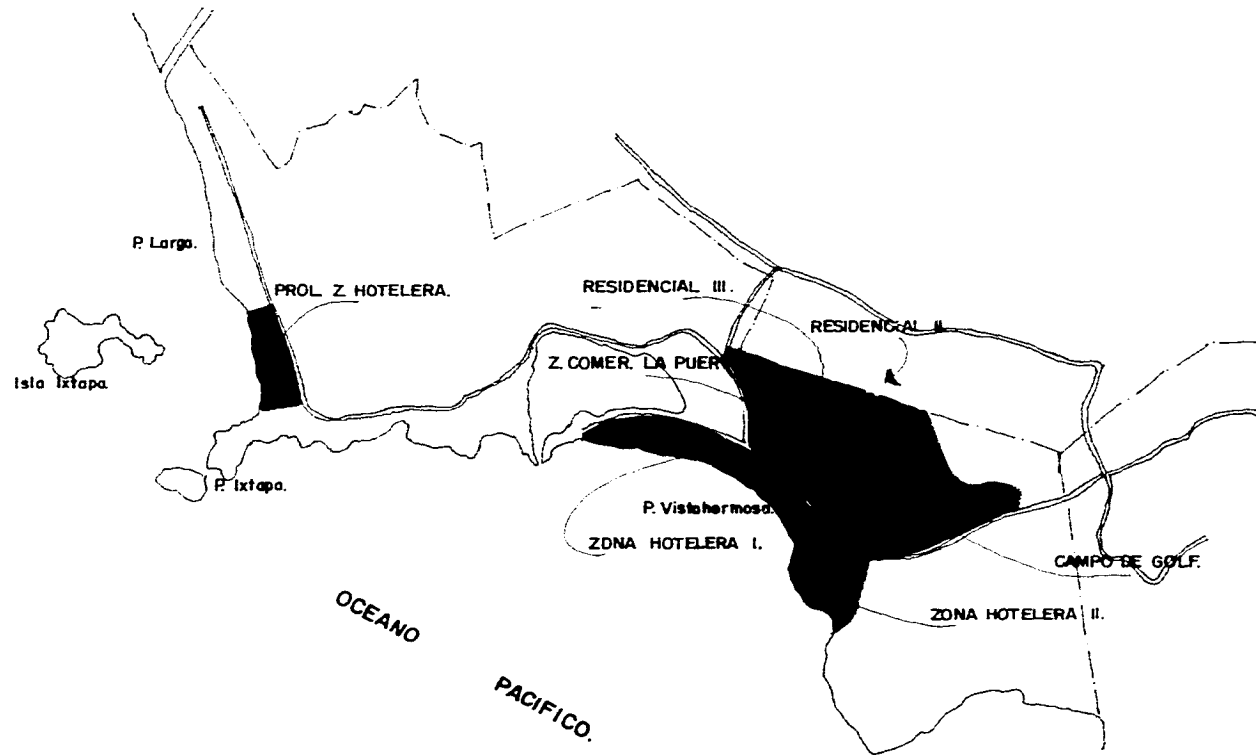
USO DEL SUELO :

-  HOTEL Y CONDHOTEL.
-  VILLAS, RESIDENCIAS Y DEPTOS.
-  HABITACIONAL.
-  COMERCIO.
-  SERVICIOS.
-  RESERVA ECOLOGICA.



AREA URBANIZADA :

● AREA URBANIZADA.

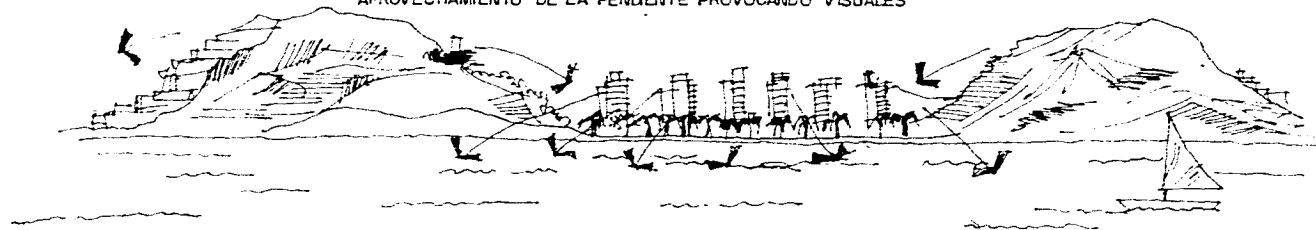


0 500 1000 2000 M.

**IMAGEN URBANA :**

VISTA PROVOCADA POR DISPOSICION ARQUITECTONICA

APROVECHAMIENTO DE LA PENDIENTE PROVOCANDO VISUALES



### **Equipamiento Urbano:**

**La vivienda:** En el municipio, se presenta un déficit. En Zihuatanejo la población crece a un ritmo muy rápido, no así la vivienda, se carece de lugares urbanizados. A diferencia de Zihuatanejo, en Ixtapa existe suelo e infraestructura suficiente para vivienda residencial, existe mucha zona urbanizada y hay poca población.

**El equipamiento educativo:** Representa carencias, principalmente en los niveles medio y medio superior. Para 1988-1989 existían 28 jardines de niños con 2,325 alumnos 96 primarias con 12,864 alumnos, 8 secundarias con 3,209 alumnos y 4 bachilleratos técnicos con 1,621 alumnos. También cuenta con educación a nivel informal a 388 adultos por parte de INEA y un centro de nivel superior con 153 alumnos. En Zihuatanejo se crearon centros educativos CAPIH, CET y CONALEP.

**En el área de salud:** tampoco se cuenta con un centro médico adecuado, ni con personal suficiente para atender todas las necesidades de la población, apesar de que existen clínicas de atención primaria como ISSSTE, IMSS y el Hospital General. Para 1989 existían en todo el municipio 11 centros de salud que eran insuficientes.

**El abasto:** Como fuente de abastecimiento para la población local están: el mercado municipal, las tiendas Conasupo y una tienda ISSSTE. Como la población agrícola es insuficiente para cubrir las necesidades muchos de los artículos de primera necesidad se obtienen del Distrito Federal, Acapulco y Puebla.

**El equipamiento cultural:** La cabecera municipal Zihuatanejo cuenta una biblioteca, cines y centros culturales, para la recreación se cuenta con jardines, parques, playas, parques infantiles, discotecas, etc...

**El equipamiento deportivo:** La actividad deportiva que más se practica entre la población joven es el basquetbol y el futbol, por lo que hay varias canchas en la comunidad, además en Zihuatanejo hay canchas de tenis, voleibol, frontón y squash.

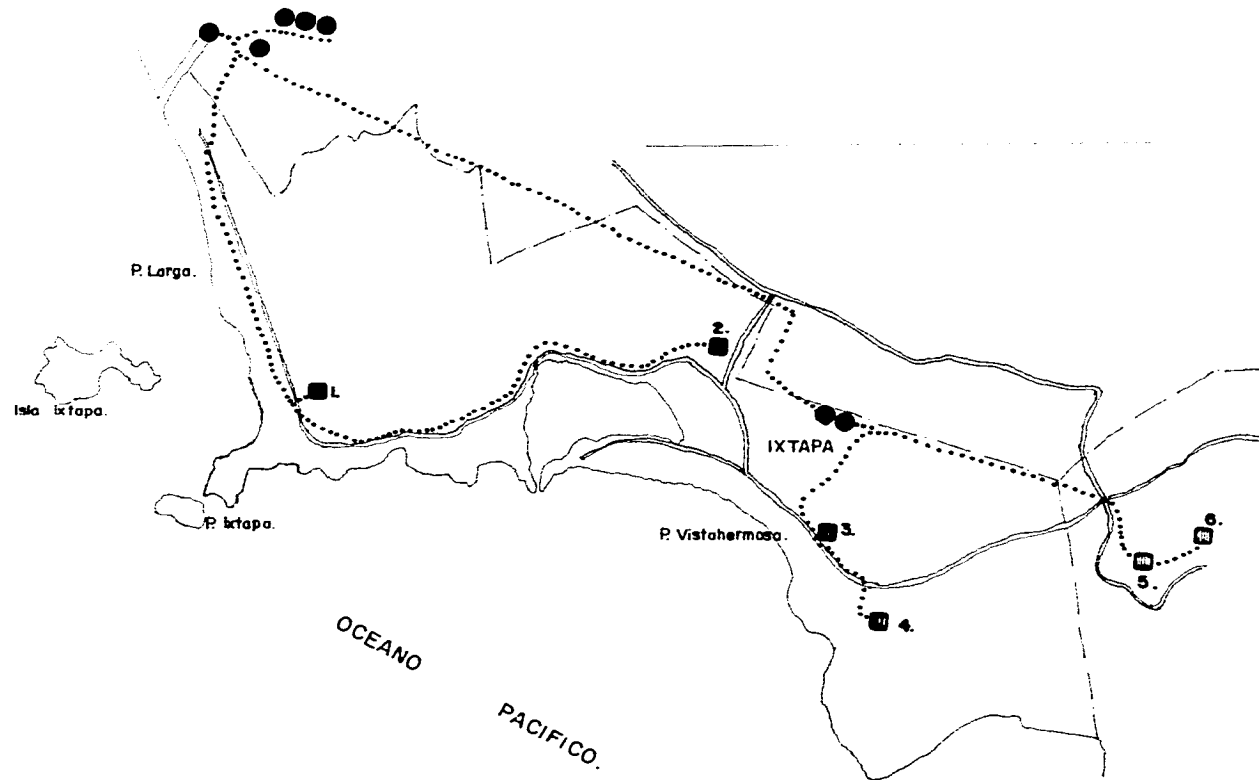
### **Infraestructura:**

**Agua Potable:** La dotación de agua potable cubre la totalidad del área desarrollada y también cubre parte de los requisitos del área de Zihuatanejo. El líquido se extrae de la zona de pozos de captación al poniente del desarrollo, al margen del Río Ixtapa. Las instalaciones acuíferas tienen una capacidad de 380 Lts/seg. El agua se distribuye hacia seis tanques reguladores y el líquido llega con un tratamiento de cloración para su potabilización. Dentro del predio de FIBAZI. Se localizan dos tanques de agua. El resto se ubica en las diferentes zonas del desarrollo de Ixtapa. Estos últimos tienen una capacidad de 3,450 m<sup>3</sup>, además de los 2,000m<sup>3</sup> de los tanques de Zihuatanejo. Se tiene un requerimiento de 259 Lts/seg. y una capacidad de 380 Lts/seg por lo que tienen una utilización del 78%.

**Drenaje:** El tratamiento de aguas residuales se lleva a cabo por medio de dos plantas de tratamiento que suman su capacidad de 120 Lts/seg c/u. Es importante señalar que parte del agua tratada se reutiliza en el riego de zonas verdes. Se tiene una capacidad total de 240 Lts/seg y un requerimiento de 207 Lts/seg. por lo que se tiene una utilización de 97%

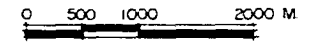
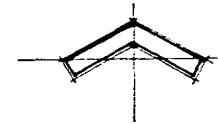
**Energía Eléctrica:** Las zonas desarrolladas cuentan con servicio de energía eléctrica, el cual llega al desarrollo por medio de transmisión de 30,000 kva c/u, la subestación se ubica al norte del desarrollo, tiene una capacidad de 30mv, de aquí se distribuye al servicio. Se tiene un requerimiento de 50mva, por lo que la planta es insuficiente.

**Línea Telefónica:** La zona cuenta con una central telefónica que opera en la actualidad con 1,000 líneas y tiene una visibilidad de ampliarse a 10,000 líneas. La central se ubica en la zona media del desarrollo desde donde se distribuyen las líneas.



**AGUA POTABLE :**

- POSO DE CAPTACION CAP. T.  
380 LTS/SEG.
  - ..... LINEA DE CONDUCCION.
  - TANQUE REGULADOR.
1. 1,500 m<sup>3</sup>.
  2. 600 m<sup>3</sup>.
  3. 350 m<sup>3</sup>.
  4. 1,000 m<sup>3</sup>.
  5. 500 m<sup>3</sup>.
  6. 1,600 m<sup>3</sup>.





**USO DE AGUA TRATADA :**

- a). RIEGO CAMPO DE GOLF.
- b). RIEGO JARDINES HOTELES.

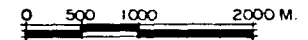
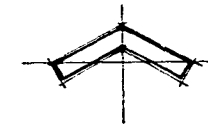
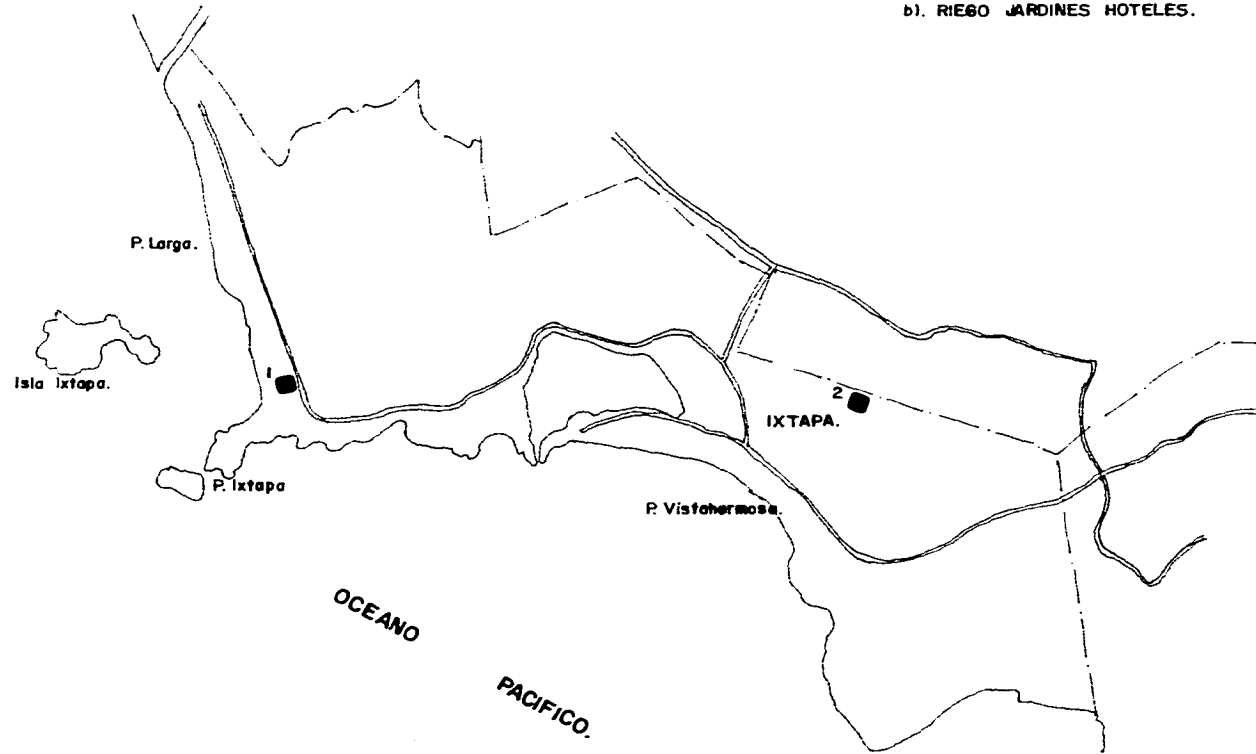
**DRENAJE :**

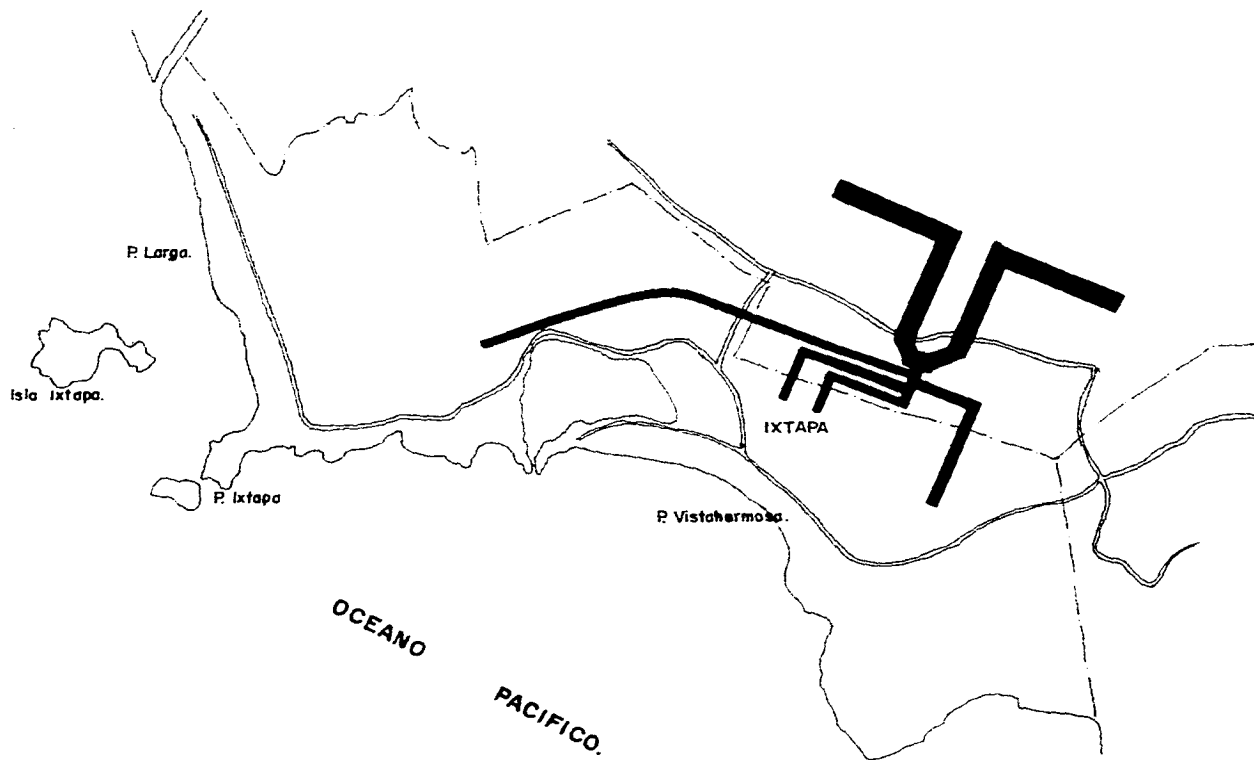
■ PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS.

1. CLUB MED


2. SUPERMANZANA II.


CAP. 120 LTS/SEG. C/U.



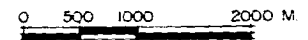


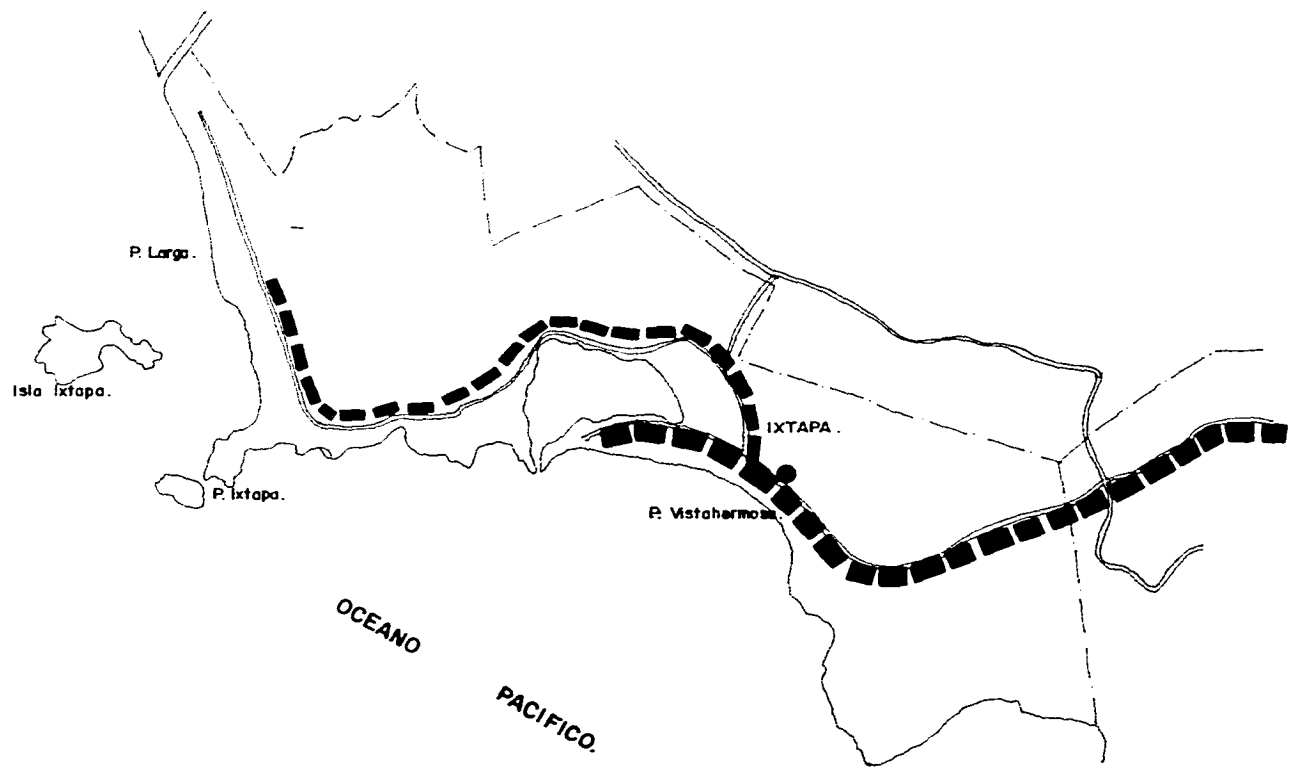
**ENERGIA ELECTRICA :**

 SUBESTACION ELECTRICA  
CAP 30 MV.

 LINEA DE TRANSICION.

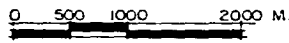
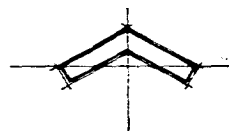
 LINEA DE DISTRIBUCION.





**LINEA TELEFONICA :**

- CENTRAL TELEFONICA CAP. HASTA 10,000 LIN. FUTURAS
- ▬ LINEA DE DISTRIBUCION PRIM.
- ▬ LINEA DE DISTRIBUCION SEC.



♦ **Proyecto**

**Programa arquitectónico:**

**I. Recepción**

1. Portico de acceso y apeadero
2. Lobby 200 m2
3. Lobby - bar 100 m2  
barra  
cava

**II. Administración:**

1. Recepción y registro 25 m2
2. Maletero 8 m2
3. Caja de Seguridad 6 m2
4. Oficina de Gerente 20 m2
5. Oficina de Subgerente 16 m2
6. Contador 16 m2
7. Contabilidad 20 m2
8. Sala de juntas 24 m2
9. Sanitarios 8 m2
10. Papelería 8 m2
11. Archivo 8 m2
12. Sala de espera 24 m2
13. Area Secretarías 20 m2
14. Conmutador 20 m2

### III. Servicios Complementarios.

#### 1. Sanitarios

Sanitarios Hombres	20 m2
Sanitarios Mujeres	20 m2

#### 2. Concesiones

Articulos deportivos y de playa	80 m2
Joyería y artesanias	80 m2
Tabaquería y regalos	80 m2
Agencia de viajes y Renta de autos	48 m2

#### 3. Restaurante (200 personas) 400m2

Comedor  
Vestibulo  
Sanitarios hombres  
Sanitarios mujeres

#### 4. Cocina 300 m2

Control  
Of. Cheft  
Congelador  
Refrigerador

- Almacén General (alimentos)
- Bodega
- Mesa de Servicios
- Lavado y guardado de losa
- Preparación de alimentos
- Cocción
- Adhereso
- Repostería
  
- 5. Salón de Juegos 96 m2
  - Mesa de Billar
  - Mesa de uso múltiple
  
- 6. Salón de Convenciones 280 m2
  - Guardaropa
  - Guarda equipo y mobiliario
  
- 7. Palapa Bar 20 m2
  - Barra de atención dentro de la alberca
  - Sanitario hombres
  - Sanitario mujeres
  
- 8. Área Recreativa
  - Alberca
  - Chapoteadero
  - Asoleadero

Dos canchas de tenis  
Jardines y andadores  
Acceso a playa  
Dos regaderas a nivel playa

#### IV. Servicios Generales

Ropería central:	100 m2
ama de llaves	
area de Trabajo	
Lavandería	60 m2
Intendencia y control	16 m2
Taller de mantenimiento	80 m2
Almacen general:	
control	
Cuarto de máquinas:	100 m2
equipo recirculación	
agua de alberca	
Caldera	
Subestación eléctrica	
Basura:	30 m2
húmeda	
seca	
Comedor de empleados	100 m2
Vestidores de empleados:	100 m2
vestidores y sanitarios hombres	
vestidores y sanitarios mujeres	

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Núcleo de elevadores y escaleras:	
escaleras de emergencia	
elevador de servicio	
Circulación de Areas de servicio	180 m2
Anden de carga y descarga	100 m2
estacionamiento	

#### **V. Area de Habitaciones**

Cuartos Tipo (100	40 m2
baño	
vestibulo	
alcoba	
terraza	
Suite (20)	80 m2
baño	
vestibulo	
estar	
comedor	
alcoba	
terraza	
Circulación de cuartos	540 m2
Roperias de piso (2 por nivel)	22.50 m2
sanitario	



### **Memorias descriptivas:**

Es un sólo edificio horizontal ubicado en la parte media del terreno, dividiéndolo en dos, tiene una orientación norte - sur, el acceso al hotel se encuentra hacia el lado este, a unos 25 mts. de la carretera que viene de la zona hotelera de Ixtapa. Al lado izquierdo se encuentra el estacionamiento público, que tiene zonas verdes y palmeras, a la derecha se encuentra el acceso de servicios y el patio de maniobras a un nivel más bajo que del nivel de acceso al Hotel - al nivel del sótano - a la derecha del patio se encuentra el acceso de servicio de la cocina por donde se recibe el abasto de la misma. El acceso al hotel tiene un portico de acceso donde se recibe a los huéspedes que pueden llegar hasta él en auto y de ahí llevarlo a el estacionamiento. Se entra al lobby que tiene una doble altura con una cubierta de cristal en una parte, a la izquierda se encuentra la zona de oficinas administrativas con dos niveles y la recepción y servicio de botones, al frente el lobby - bar a un nivel más bajo desde donde se tiene una vista del mar, la playa y a la zona recreativa del hotel. A la izquierda del lobby a una medio altura más arriba esta el vestibulo del salón de convenciones.

En ambos lados del lobby se ubica un núcleo de elevadores y escaleras para llegar a la zona de habitaciones a un lado de los elevadores, del lado izquierdo esta la zona de concesiones que tiene una zona central donde hay asientos, jardineras y teléfonos públicos rodeada de locales comerciales de artesanías, joyería, agencia de viajes, renta de autos, tabaquería, regalos y artículos deportivos y de playa, en esta misma zona se encuentran los sanitarios públicos y el salón de juegos de mesa que tiene comunicación con el área exterior a la zona de canchas de tenis, del lado derecho del lobby a un medio nivel más alto se encuentra el restaurante, que tiene vista a la zona exterior y al mar, a un costado del acceso del restaurante se encuentran los sanitarios que dan servicio tanto al restaurante como al salón de convenciones, del lado este del restaurante se encuentra la cocina, con sus almacenes y control de acceso del abasto, junto al elevador de servicio al cuarto, a un lado en este mismo nivel esta el comedor de empleados que tiene comunicación con la planta del sótano donde se encuentran la intendencia, los vestidores y baños de empleados, el taller de mantenimiento, el almacén general, el cuardo de máquinas, la ropería central y la lavandería, así como cuartos para la selección de basura que comunican con el patio de maniobras.

En el lobby frente a los elevadores están ubicadas las salidas a la zona recreativa, se sale a una terraza y se baja a la zona de la alberca y del chapoteadero donde se encuentra una palapa - bar y dos sanitarios, el asoleadero y la zona de sombrillas, en el límite del terreno junto a las salidas a la playa se ubican dos regaderas esta zona comunica a su izquierda con la zona de las canchas de tenis.

En la planta baja (zona de áreas públicas) y la zona de habitaciones, hay un nivel que es donde llegan todas las tuberías de instalaciones se unen y canalizan a los ductos de instalaciones.

La zona de habitaciones consta de cinco niveles de cuartos en cada uno hay veinte cuartos tipo dobles y sencillos), con un baño closet, habitación y una terraza con vista al mar y cuatro suites que se ubican en los extremos de la planta, cada una cuenta con vestíbulos, sala - comedor, habitación, servibar, baño y terraza con vista al mar a un lado de las suites en cada extremo de la planta están las escaleras de emergencias que llegan al exterior del edificio, en la parte central donde están los núcleos de elevadores y escaleras, al lado de cada núcleo están las roperías de piso con un sanitario cada uno y en una llega el elevador de servicio al cuarto, sobre el núcleo de elevadores, en la parte alta se encuentran los tanques elevados.

#### **Memorias descriptivas de instalaciones:**

**Elevadores:** Para un hotel de alta rentabilidad ubicado en un lugar de veraneo la población a servir será 1.75 personas por cuarto 192.5 personas la demanda en 5 min. 12% de la población igual 23.1 personas, el intervalo de espera es de 35 a 50 seg. Se necesitan cuatro elevadores de tracción, con cabinas mod. 500 mca. Amtech. Int. para el público, cabinas de 700 kg, para ocho personas y una velocidad de 0.65 m/seg. Para el servicio se usará un elevador de 700 kg y una velocidad de 0.65 m/seg. Se accionarán con motores de corriente alterna con engranajes con velocidad regulada por reostatos (resistencia variable).

**Piscina:** Equipo de recirculación, filtración y purificación de agua, consta de Boquilla de inyección para la distribución del agua, rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, bomba centrífuga y soportes de material inoxidable y termoendurecidos.

### **Instalación Hidráulica:**

La dotación diaria de agua según el reglamento es de 300 lts/huesped/día considerando dos huéspedes por cuarto, más 5lts/m<sup>2</sup> de jardín/día:

$$\begin{array}{r} 2 \times 120 = 240 \text{ huéspedes} \times 300 \text{ lts/huesped} = 72,000 \text{ lts/día} \\ 5 \times 400 \text{ m}^2 = 2,000 \text{ lts/día} \\ \hline = 2,000 \text{ lts/día} \\ 74,000 \text{ lts/día} \end{array}$$

La capacidad de la cisterna será de dos veces la dotación diaria de agua, más 20,000 lts/para la reserva contra incendio dan un total de 94, 000 lts, 94m<sup>3</sup>.

La distribución será con bomba y gravedad: el agua llega a la cisterna ubicada, al nivel del sótano de donde se bombea hacia dos tanques elevados que se encuentran sobre los dos núcleos de elevadores de los cuales se distribuye el agua a las habitaciones y servicios por gravedad y a la caldera para calentar el agua y distribuirla igualmente.

Otra bomba alimenta la alberca y zonas exteriores, la alberca y chapoteadero cuentan con un equipo de recirculación y purificación del agua que se ubica en el cuarto de máquinas.

**Aire acondicionado:** El sistema de aire acondicionado será por medio de unidades de acondicionamiento separadas marca Mitsubishi Electric. En áreas públicas se usarán unidades de salida en falso plafón, que permiten controlar el flujo de aire en dos, tres ó cuatro direcciones, características aletas automáticas para dirigir el aire, sistema de refrigerante sin necesidad de cargar y es de operación super silenciosa:

Mod. PI/24 FK	Cap. enfriamiento	23,600 BTM/h
	Corriente interna	115 v
	Corriente externa	208/230v
	Dimensiones internas	87x29.53x125.89
	Dimensiones externas	81.92x81.92x25.72
	Tubería refig.	L = 49.99

En cuartos se usarán unidades montadas en la pared, de diseño compactos y operación silenciosa, color blanco, características control remoto inalámbrico, control de velocidad del abanico interior automático, cronómetro de encendido/apagado automático y filtro fácil de sacar en un sólo paso.

Mod. MS/15DN	Cap. enfriamiento	14,500 BTU/h
	Corriente elect. *interna	115 v
	Corriente elect. *externo	208/230v
	Dimensiones internas	100.01 x7x36.04
	Dimensiones externas	85.09x29.05x59.53
	Tubería refig.	L = 14.94
	Peso interno	15.88
	Peso externo	44.91

### **Aspectos Económicos:**

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 de dicho estudio. Al mismo tiempo se debe incitar a la iniciativa privada a inversiones seguras bajo riesgo, con el 40% del capital que pueden generar divisas en la región al prestar servicios hoteleros, el 60% del capital restante se puede negociar con un financiamiento con el Fondo Nacional de Fomento al Turismo FONATUR, siendo amortizable a 15 años.

Existen tres términos o condiciones de crédito para la construcción de hoteles:

1. Pagos de intereses y capital creciente.
2. Pagos parciales de intereses y capital crecientes con tipos de crédito refaccionario, apertura de crédito con garantía de la unidad hotelera, con un apalancamiento máximo de 40% de capital y 60% de crédito, un plazo total del crédito de 15 años y pagos mensuales para el término número 2 se permitirá que como máximo durante los primeros 4 años los acreditados paguen solamente una fracción de los intereses devengados.
3. Pagos iguales de capital .-(método tradicional) con tipos de crédito refaccionario y apertura de crédito con garantía de la unidad hotelera para la construcción, ampliación o remodelación de condominios hoteleros e instalaciones de tiempo compartido y la construcción de establecimientos de alimentos y bebidas con un apalancamiento máximo de 40% de capital y 60% de crédito, un plazo total del crédito de 15 años o 5 años para crédito de habilitación y avío con pagos mensuales tanto de capital como de intereses.

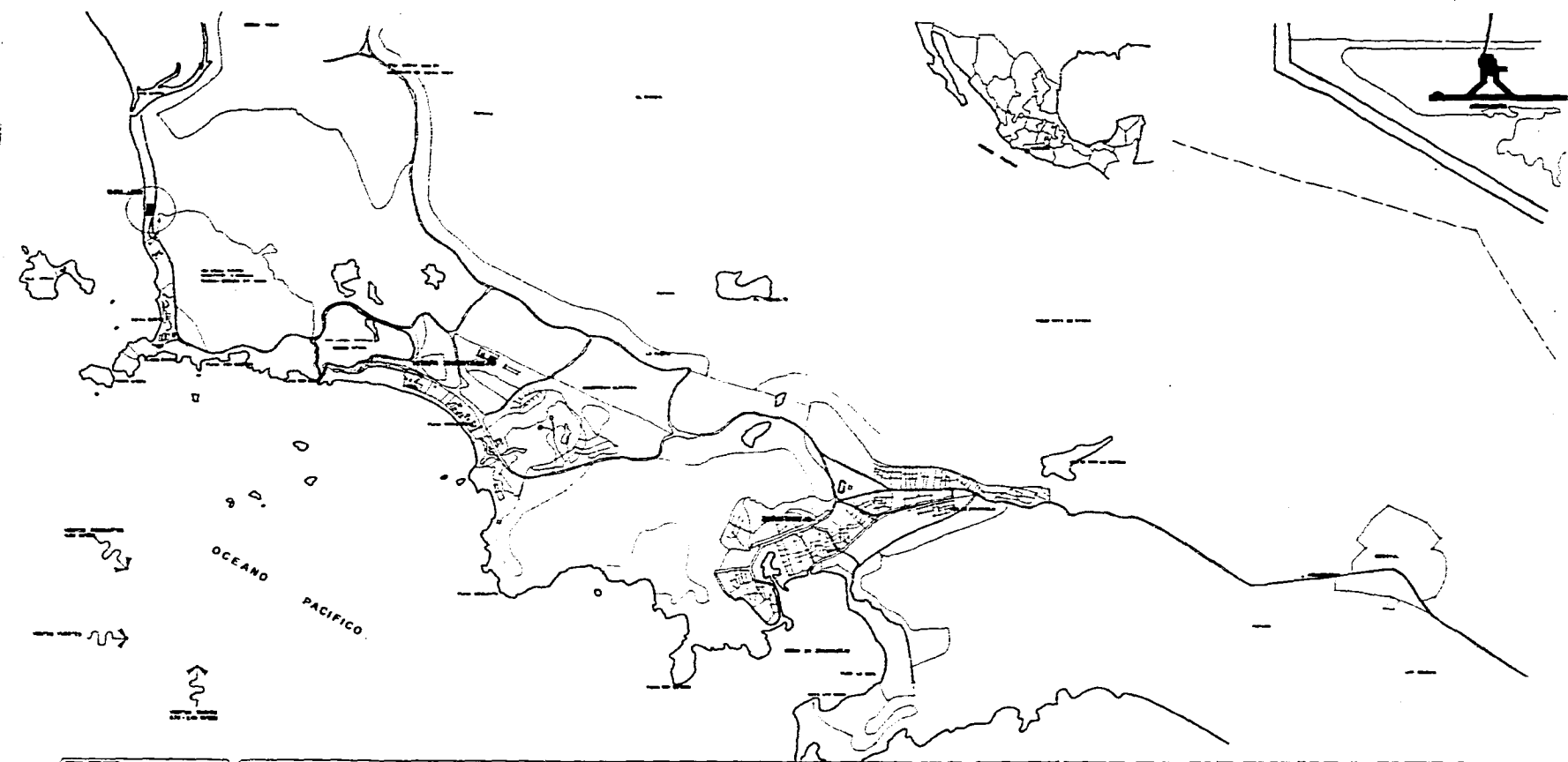
#### **Aspecto Financiero:**

La política del Fondo Nacional de Fomento al Turismo esta orientada a otorgar apoyo crediticio en cualquier lugar del país, siempre y cuando el proyecto que se realice muestre factibilidad financiera y de mercado, asimismo deberá estar diseñado de acuerdo con las necesidades del mismo mercado.

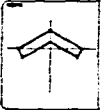
FONATUR opera descontando créditos refaccionarios a las instituciones bancarias del país, de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de habilitación de avío. El monto total de financiamiento a la hotelería que generalmente canalizan las instituciones bancarias de crédito, pueden representar hasta el 60% de la inversión total de este porcentaje, descontando hasta el 80%. El plazo que opera actualmente es de 15 años como máximo, incluyendo años iniciales de gracia en la amortización del capital. Para el financiamiento se propone la formación de un grupo de inversionistas particulares el Area Financiero de FONATUR. La inversión será amortizada con los ingresos de la prestación del servicio de hospedaje, en función a la tarifa establecida por FONATUR para la categoría del Hotel, además de las ventas de alimentos y bebidas, así como también las ventas artesanías, ropa y artículos fotográficos, además de lo que se cobre por el uso de las áreas deportivas, siguiendo el criterio común.

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

<b>PARTIDAS</b>	<b>%MATERIALES</b>	<b>% M.O.</b>	<b>%RESPECTO AL TOTAL</b>
Preliminares	1	99	0.85
Cimentación	65	35	11.90
Estructura	65	35	35.00
Albañilería	58	42	19.00
Cancelería	80	20	4.00
Plafones	37	63	2.00
Carpintería	75	25	4.00
Cerrajería	95	5	0.12
Pintura	38	62	2.45
Limpieza General	2	98	0.72
Muebles de Baño	75	25	3.80
Instalación Hid. y San.	72	28	10.00
Instalación Eléctrica	65	35	6.16
<b>Totales</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>

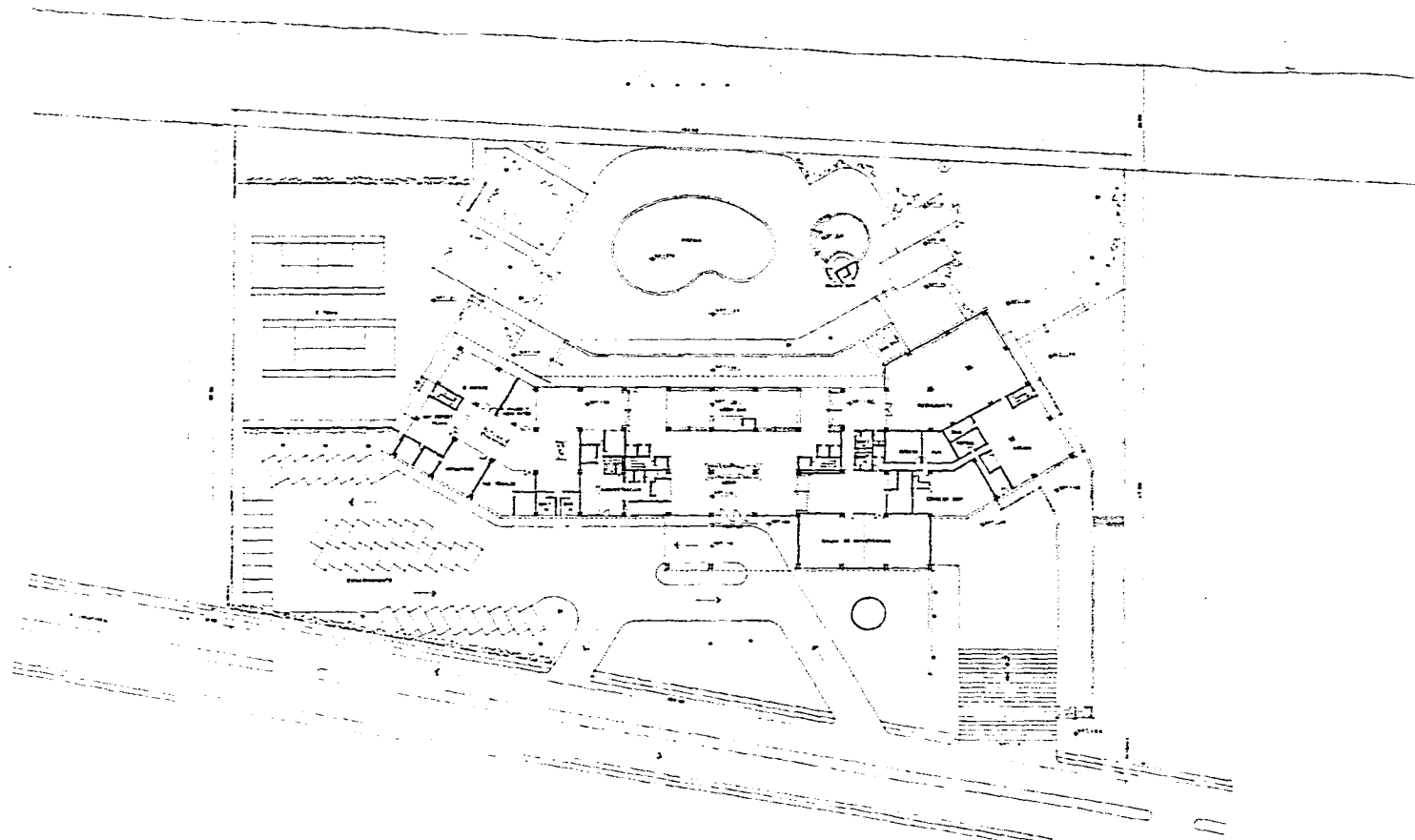


**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO**



LOCALIZACION	
PROYECTO	
CLIENTE	
FECHA	
PLANTA	
SECCION	
COLORES	
LEGENDA	
L-1	

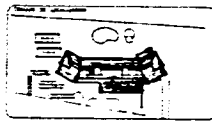
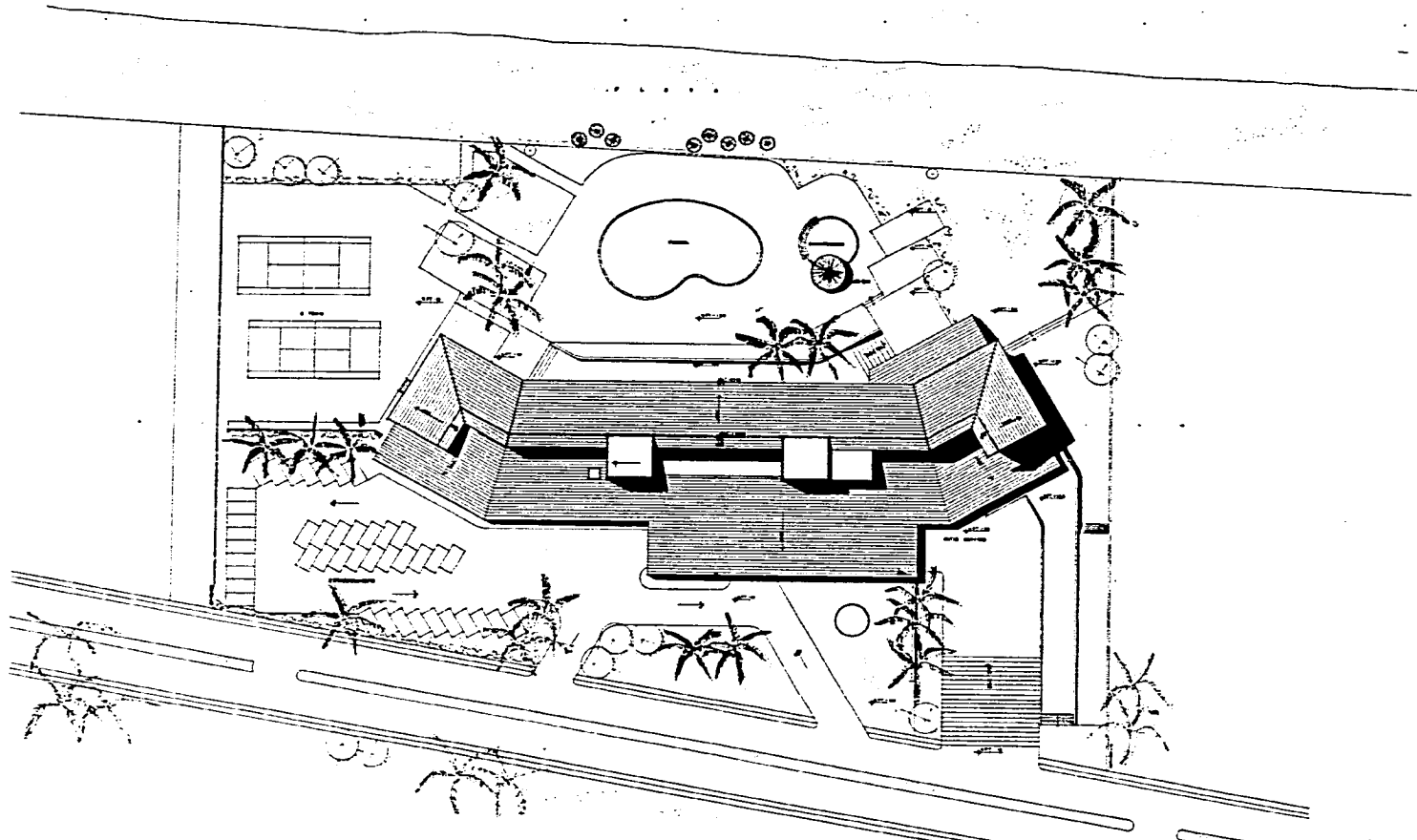




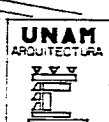
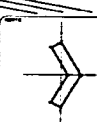
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO



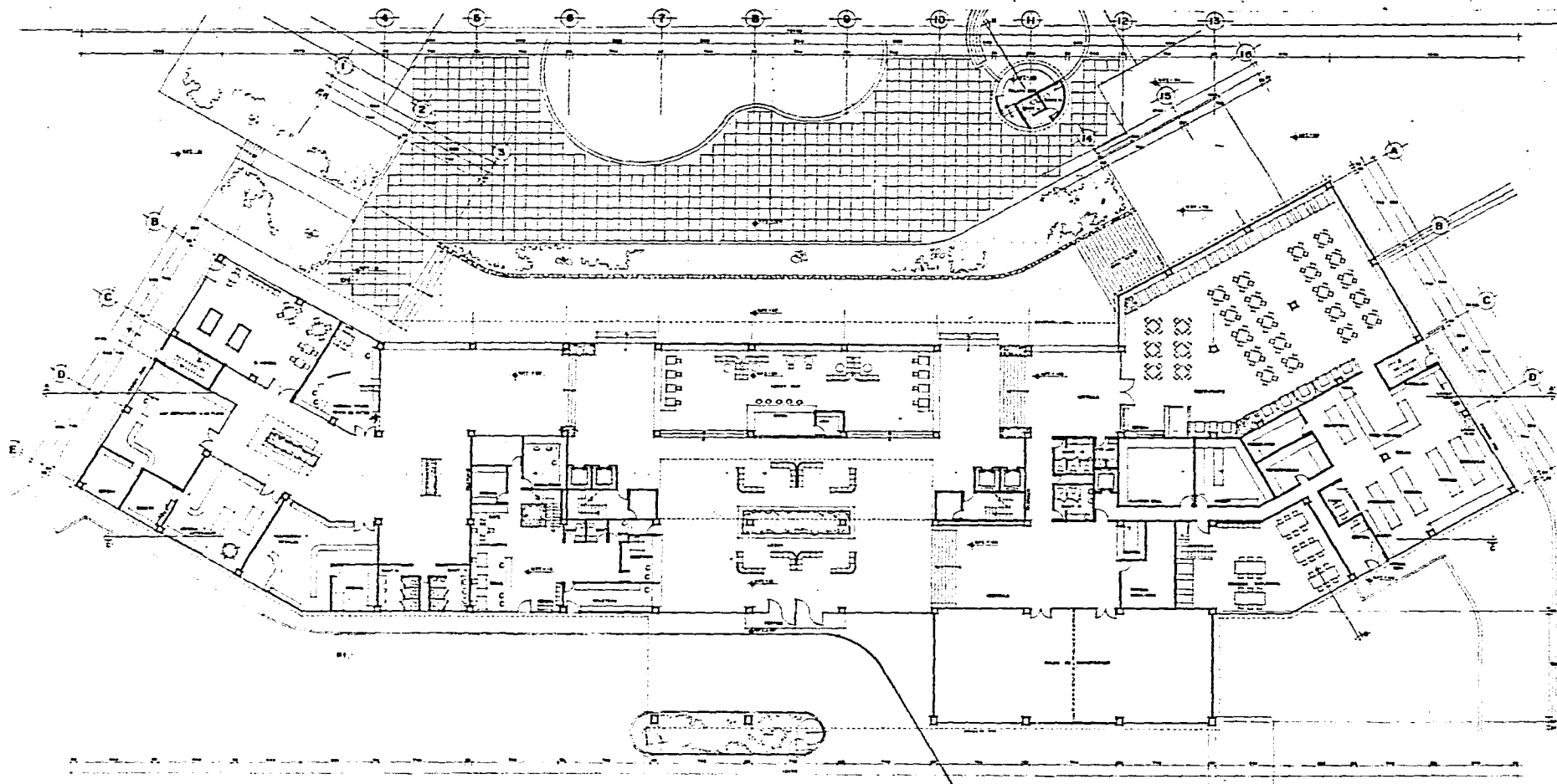
PLANTA DE CONJUNTO	
Escala:	1:100
Fecha:	1970
Proyecto:	Hotel de Playa Ixtapa Zihuatanejo
Arquitecto:	UNAM
Colaborador:	
Estado:	
Hoja:	A-1



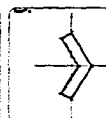
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO



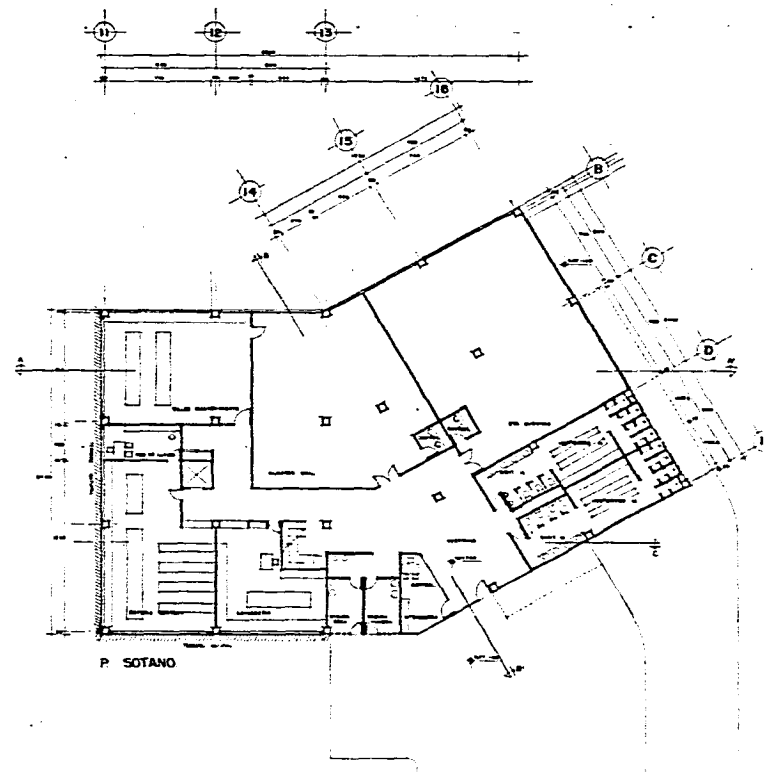
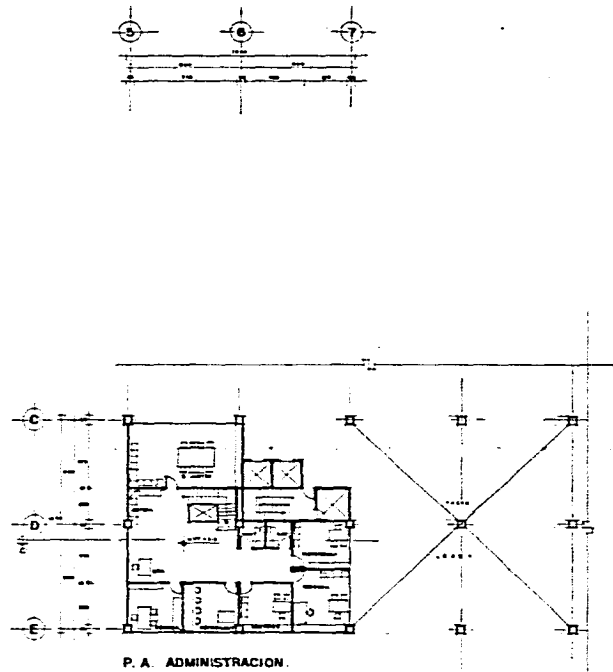
<b>PLANTA DE CONJUNTO</b>	
PROYECTO: HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO	
AUTOR: ARQUITECTO	
FECHA: MARZO 1972	
ESCALA: 1:500	
LUGAR: ZIHUATANEJO, QUINTANA ROO	
PROYECTO: 2011	
A-2	



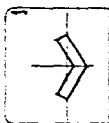
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



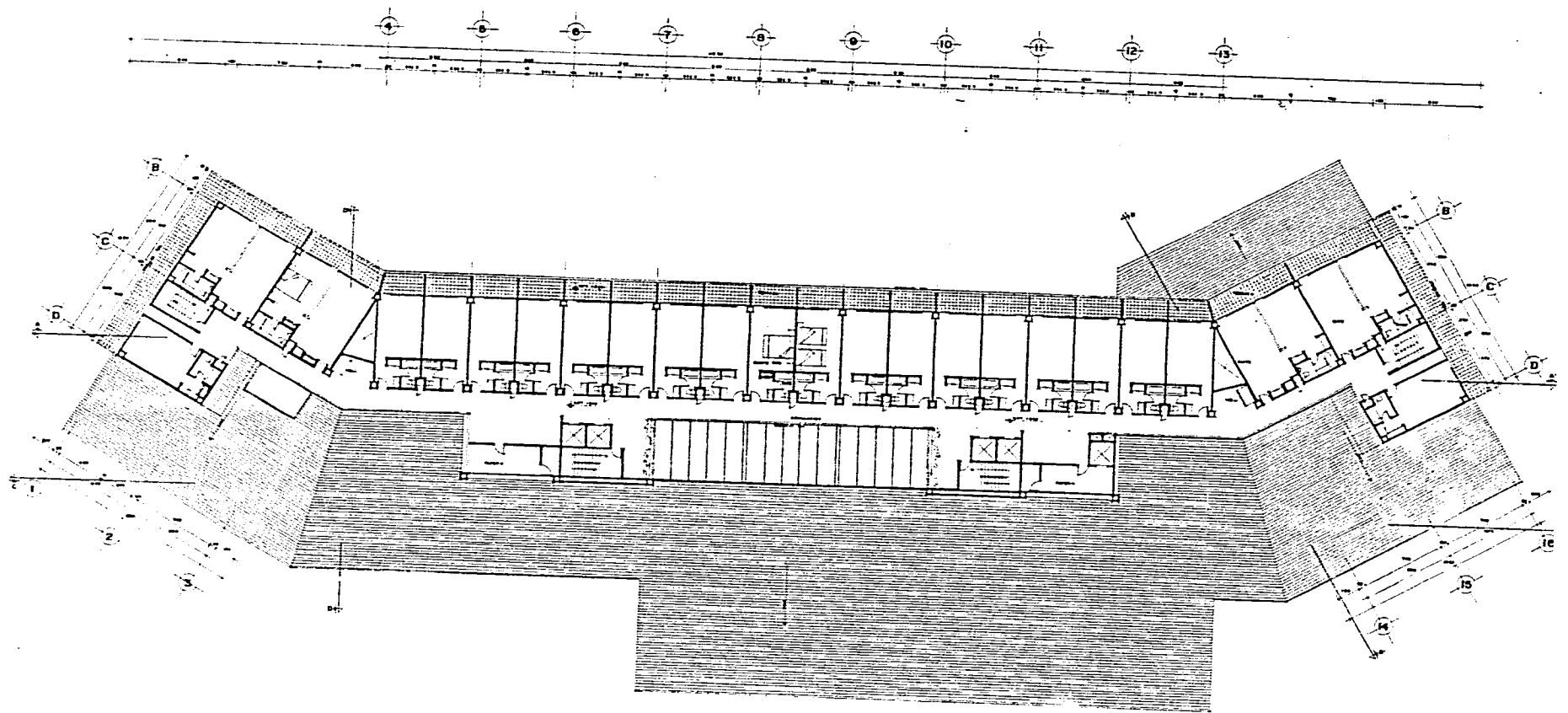
PLANTA AREAS PUBLICAS											
<table border="1"> <tr> <td>PROYECTO</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>FECHA</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	PROYECTO	...	FECHA	...	...	...	<table border="1"> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	...	...	...	...
PROYECTO	...										
FECHA	...										
...	...										
...	...										
...	...										
A 3											



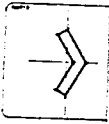
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



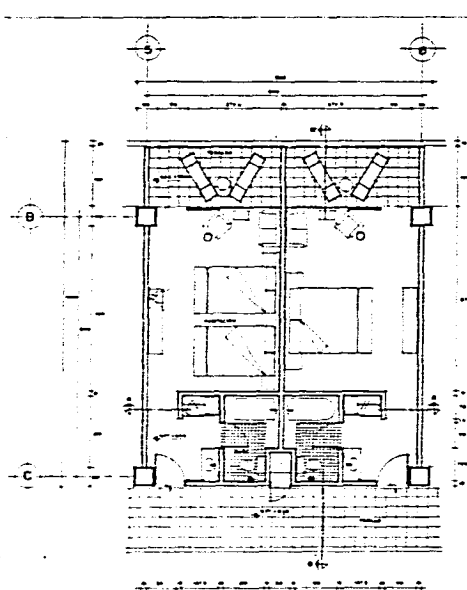
<b>UNAH</b> ARQUITECTURA		<b>PLANTA SOTANO Y ADMIN</b>
<small>         Autor: [ ]          Fecha: [ ]          Escala: [ ]          Proyecto: [ ]       </small>		
		<b>A-4</b>



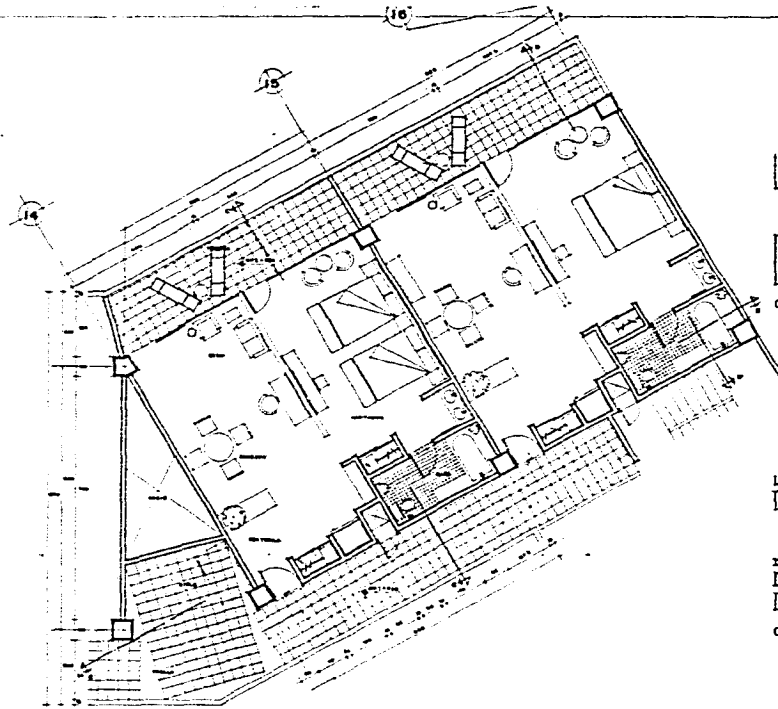
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



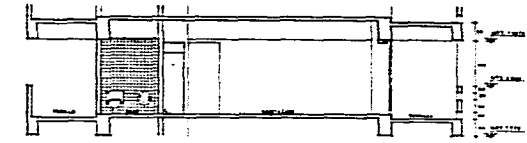
PLANTA TIPO CUARTOS.	
Escala:	1:100
Fecha:	1960
Autores:	Arq. Carlos L. Chávez, Arq. Juan C. Rodríguez
Revisado:	Arq. Juan C. Rodríguez
Proyecto:	Hotel de Playa Ixtapa
Hoja:	A 5



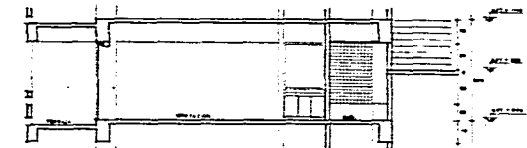
PLANTA CUARTO TIPO



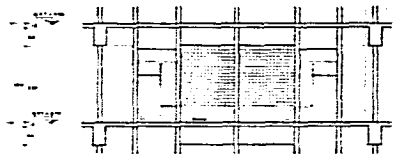
PLANTA SUITES



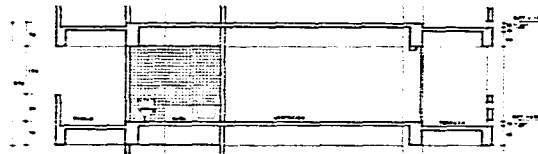
CORTE C-C'



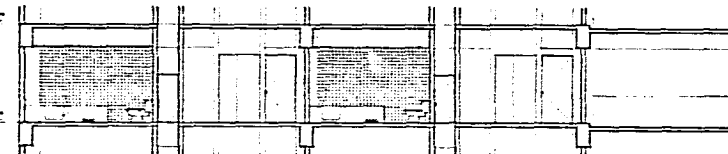
CORTE D-D''



CORTE A-A'



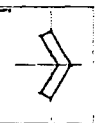
CORTE B-B''



CORTE E-E''



HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO

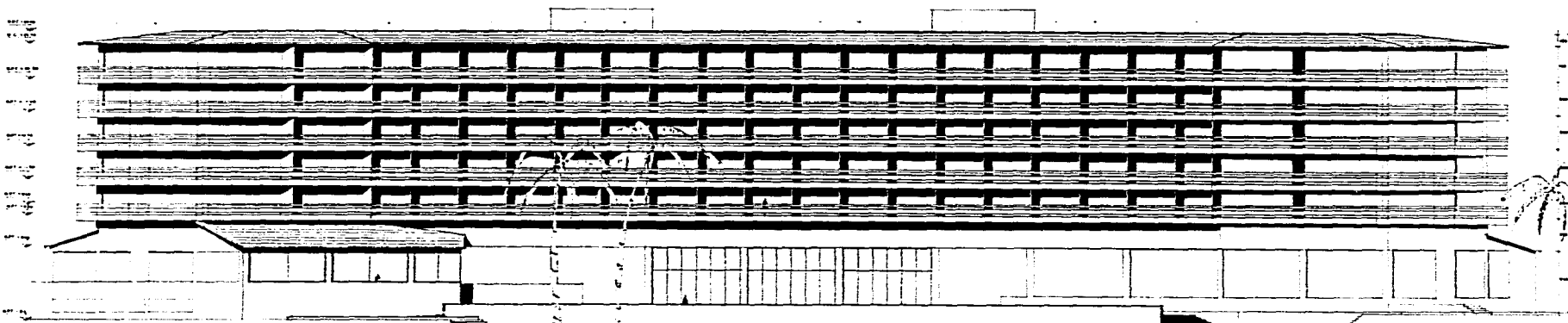
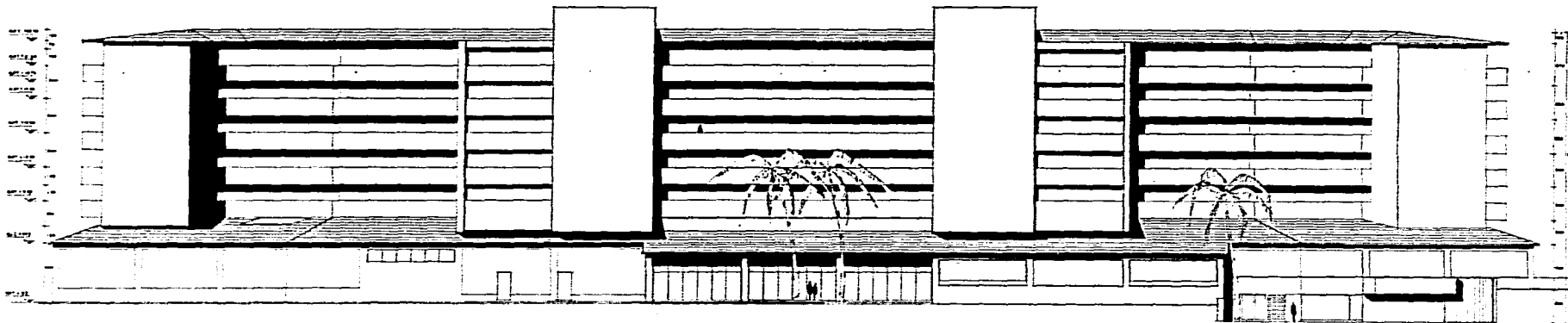


UNAM  
ARQUITECTURA



CUARTO TIPO Y SUITES.

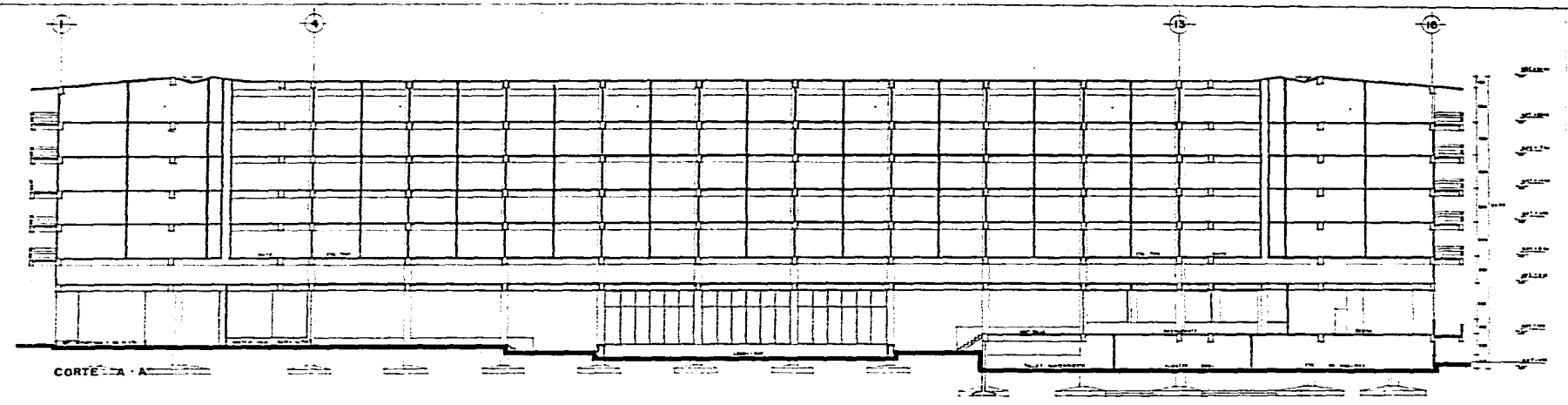
PROYECTO	CUARTO TIPO Y SUITES
CLIENTE	SECRETARÍA DE TURISMO
PROYECTADO POR	UNAM - ARQUITECTURA
FECHA	1977
ESCALA	1:50
HOJA	A-6



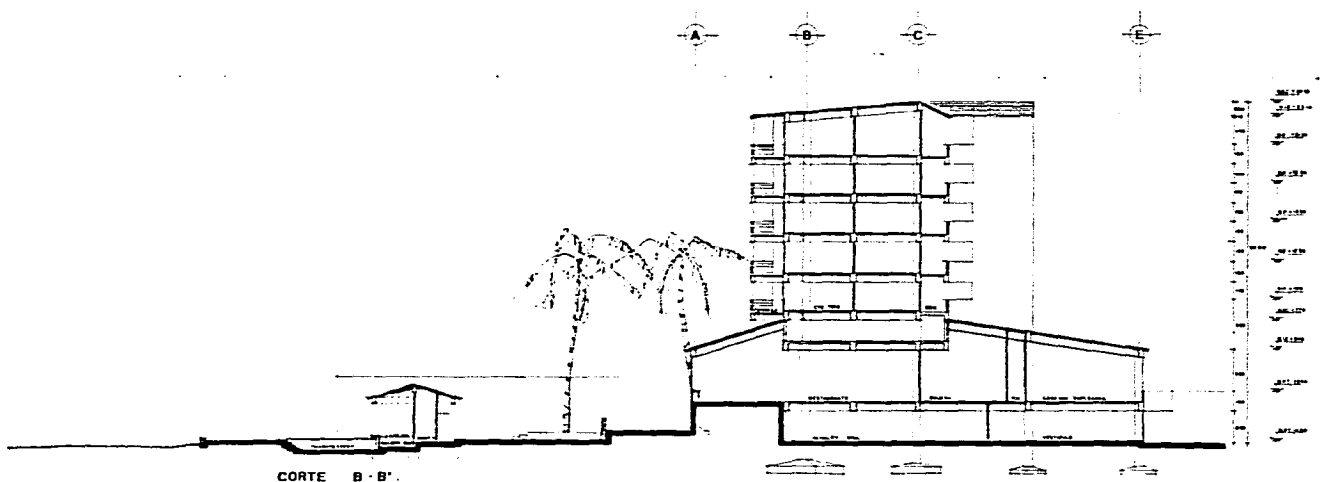
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



FACHADAS	
PROYECTO	
FECHA	
ARQUITECTO	
ESCALA	
OTROS DATOS	
A 7	



CORTE A-A



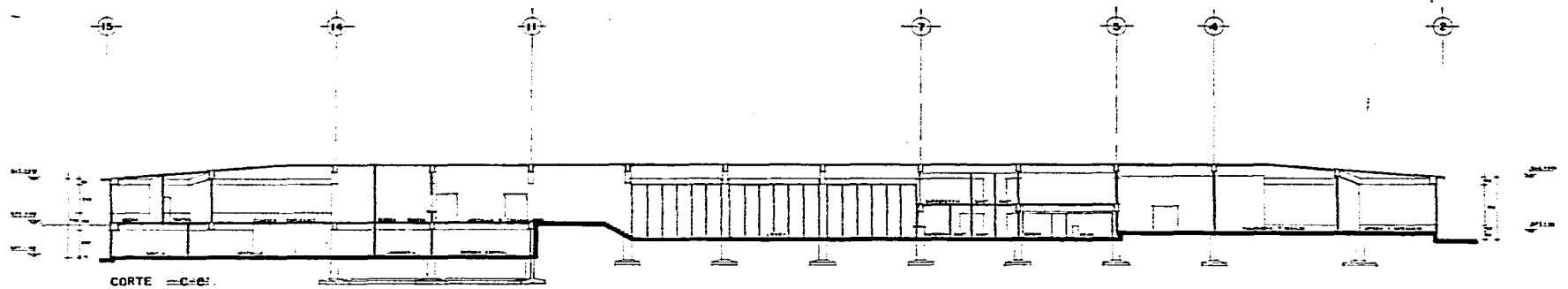
CORTE B-B'



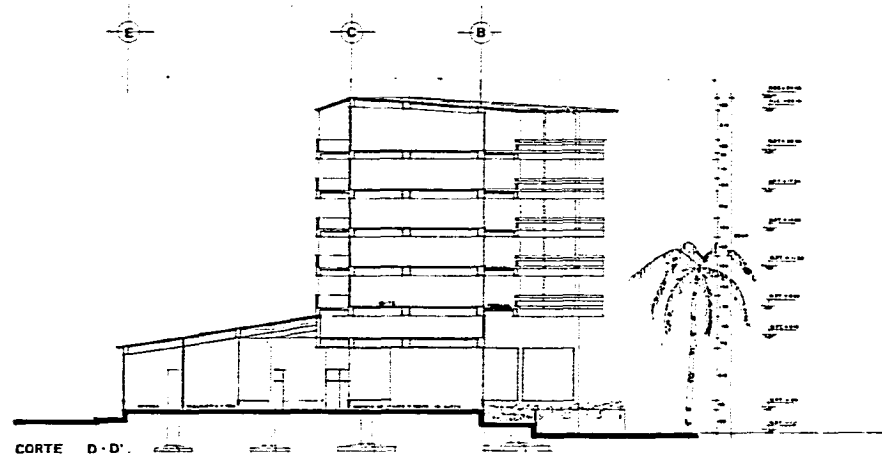
**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.**

	CORTES	
	<small>                 Autor: [ ]                  Fecha: [ ]                  Escala: [ ]                  Proyecto: [ ]             </small>	
		<b>A 8</b>





CORTE --C-C--



CORTE D-D'

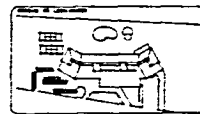
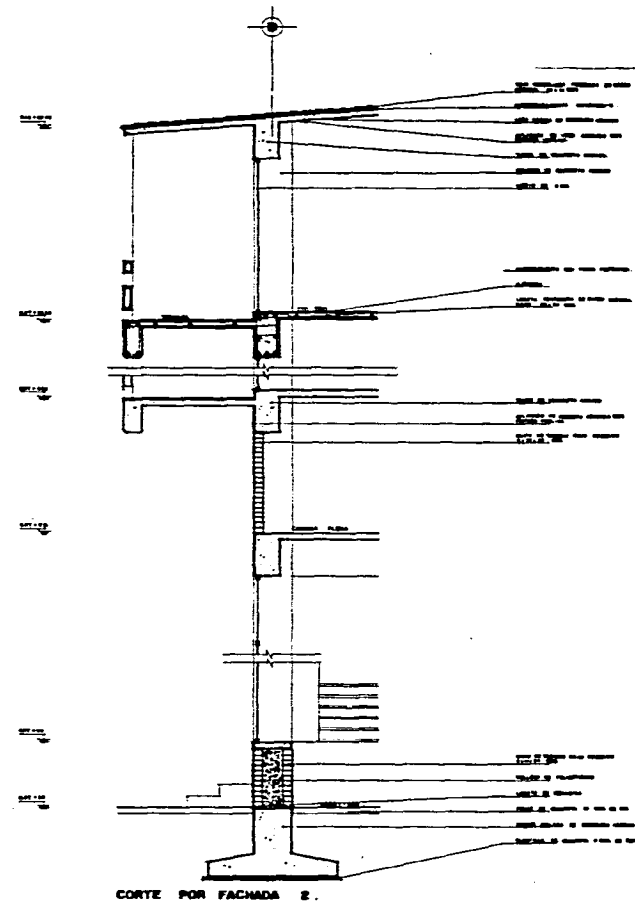
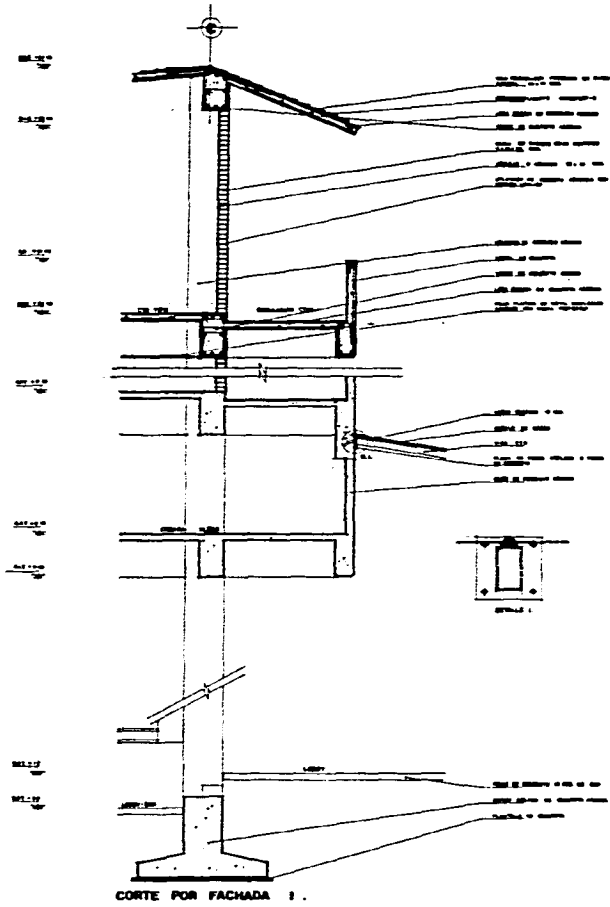


HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.

UNAM  
ARQUITECTURA

CORTES.

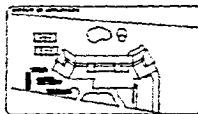
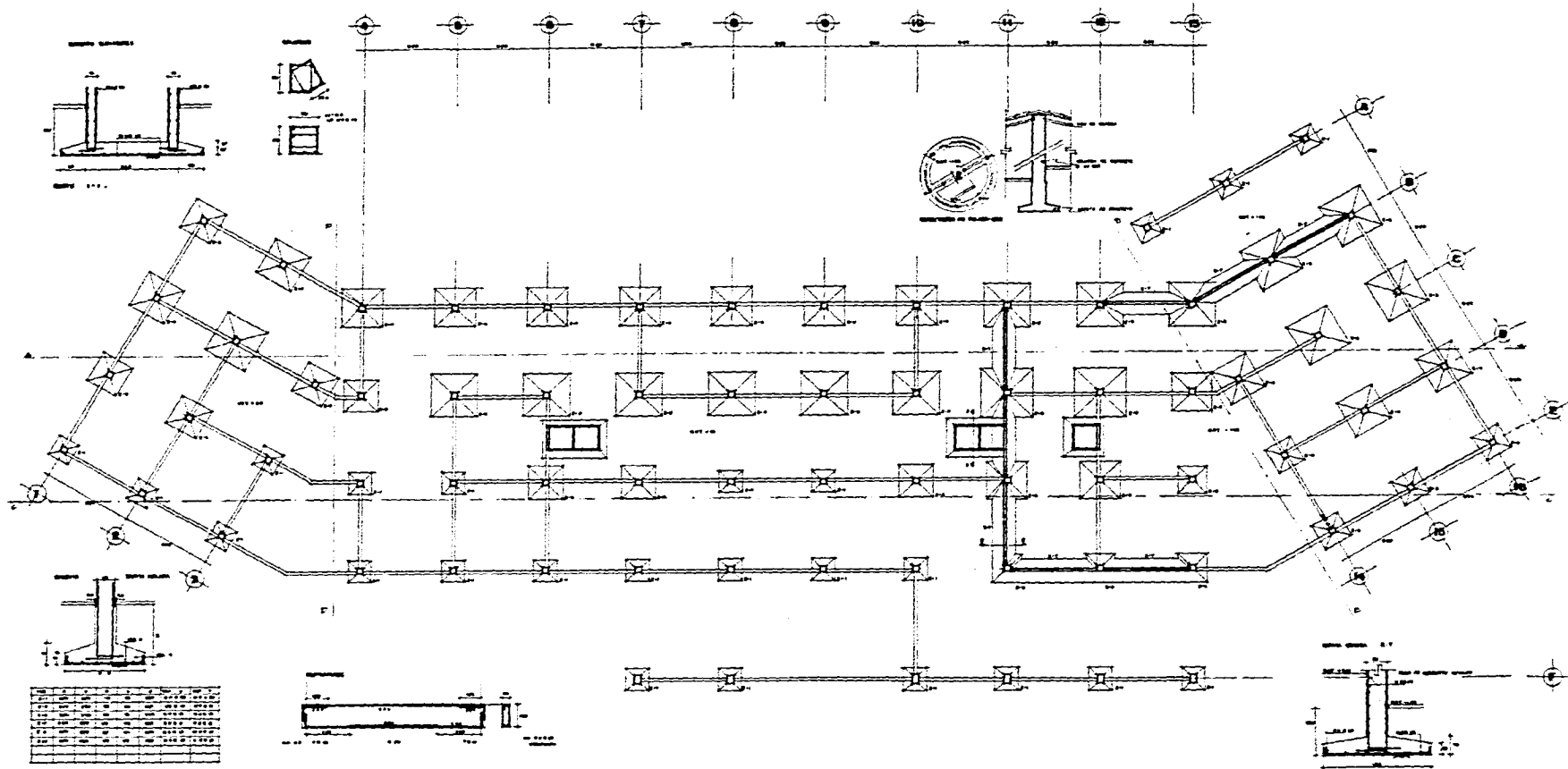
A 9



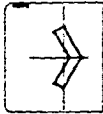
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



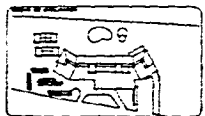
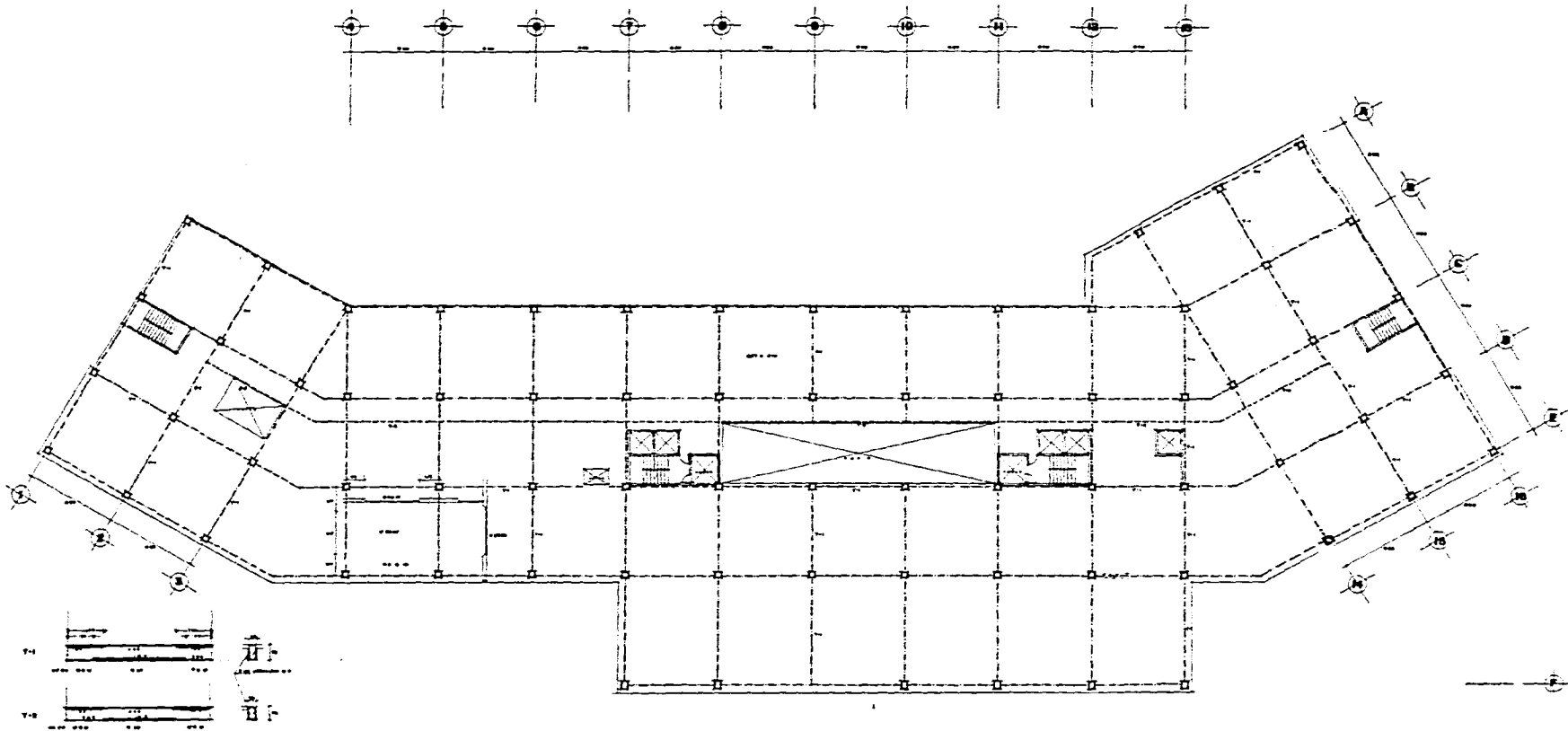
<b>UNAH</b> ARQUITECTURA S. de R. L. C. A.	<b>CORTES POR FACHADA</b> <small>PLAN DE CORTES POR FACHADA</small> <small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small> <small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small>	
	<small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small> <small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small>	
	<small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small> <small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small>	
	<small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small> <small>NO. DE CORTES POR FACHADA</small>	
		<b>A10</b>



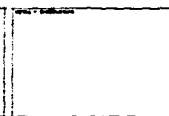
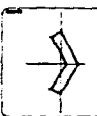
**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.**



PLANTA DE CIMENTACION.	
Author	
Date	
Scale	
Sheet	E-1

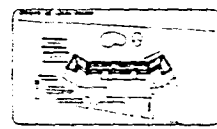
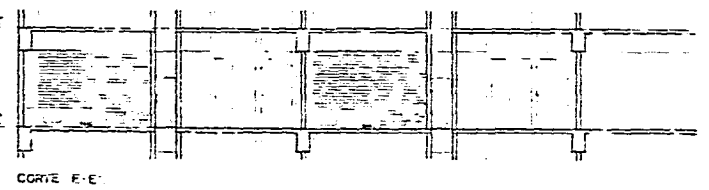
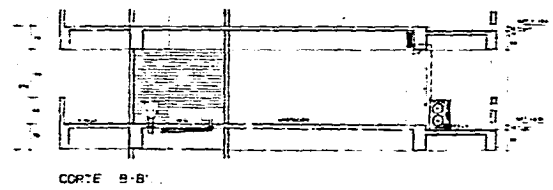
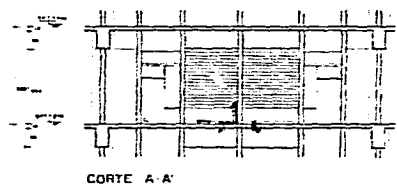
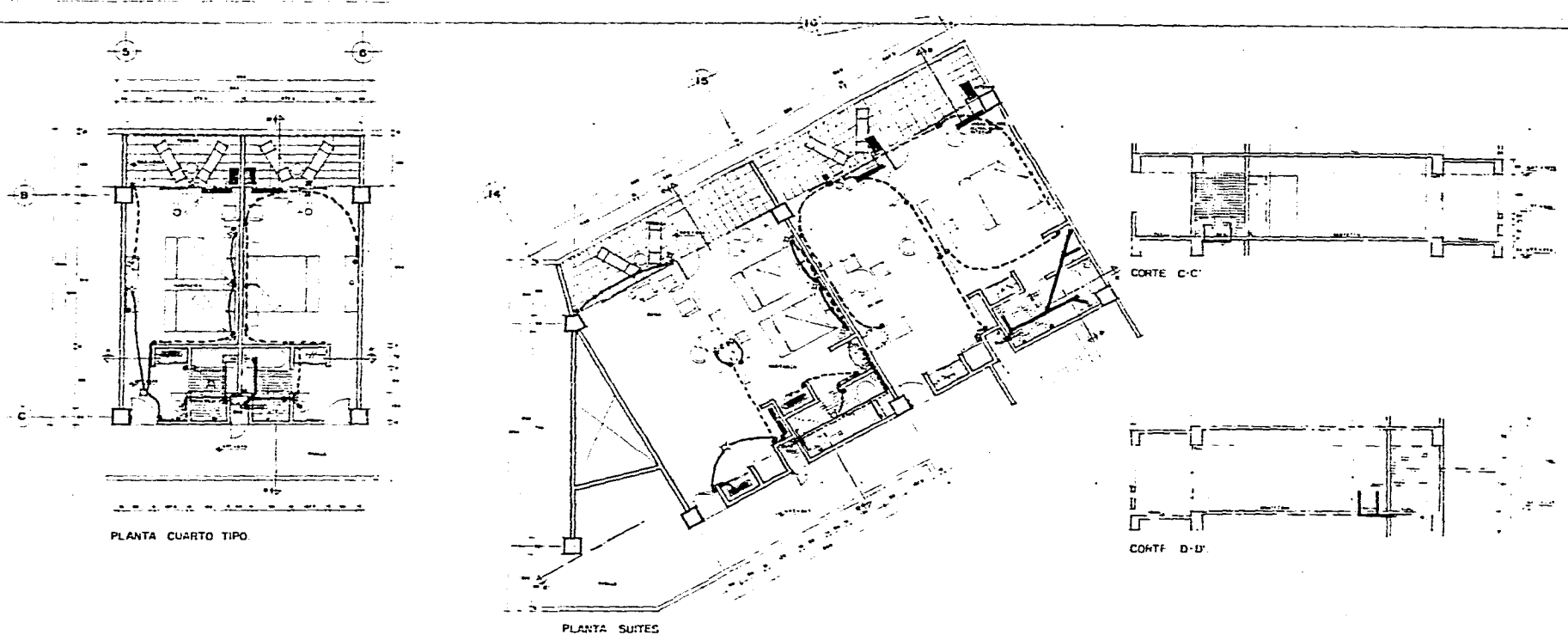


HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.

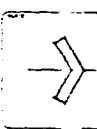


**UNAH**  
ARQUITECTURA

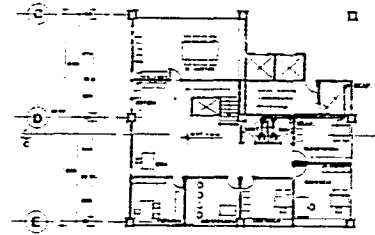
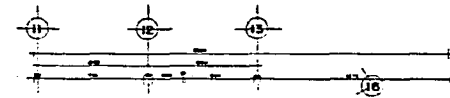
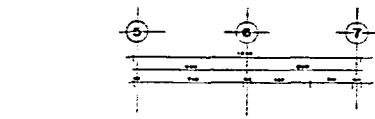
PLANTA ENTREPISO.  
E-2



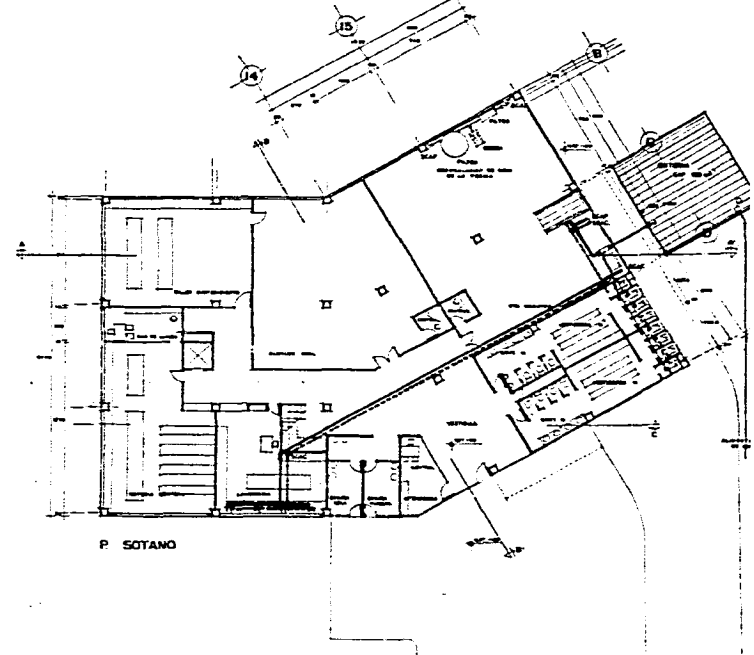
**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.**



<p>UNAM ARQUITECTURA</p>	<p>CUARTO TIPO Y SUITES INSTALACION PORCELANICA Y ELECTRICA</p>
	<p>INSE-1</p>



P. A. ADMINISTRACION.



P. SOTANO



HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.

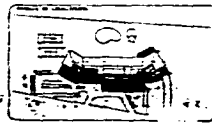
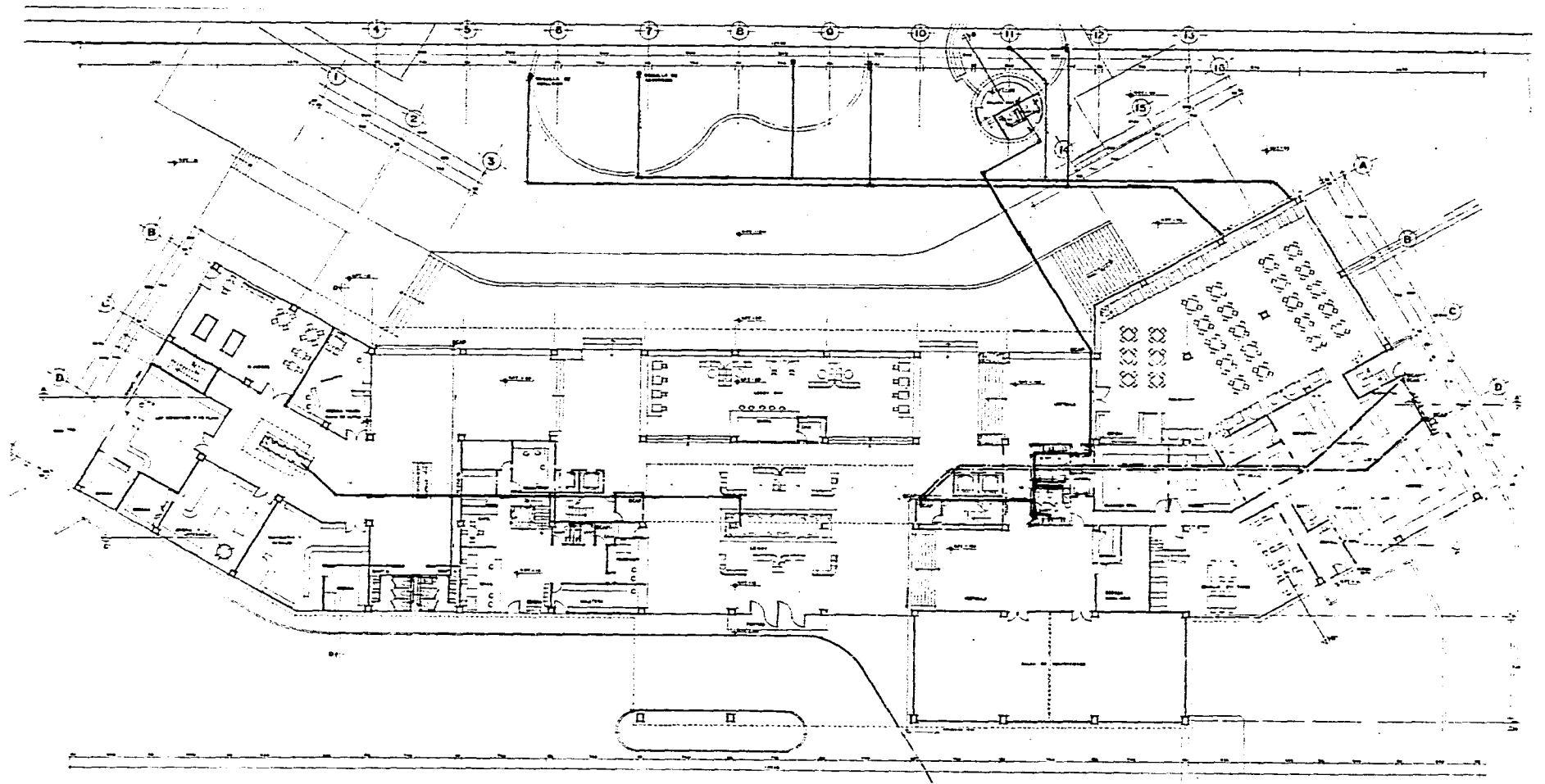


- 1.000
- 2.000
- 3.000
- 4.000
- 5.000
- 6.000
- 7.000
- 8.000
- 9.000
- 10.000
- 11.000
- 12.000
- 13.000
- 14.000
- 15.000
- 16.000
- 17.000
- 18.000
- 19.000
- 20.000

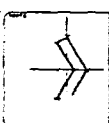
**UNAM**  
ARQUITECTURA



<b>PLANTA SOTANO Y ADMON.</b>	
METALACION MECANICA	
AUTOR: [ ]	
PROYECTO: [ ]	
FECHA: [ ]	
LUGAR: [ ]	
Escala: 1:100	
Hoja: 11-1	



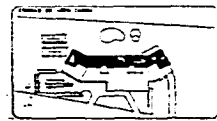
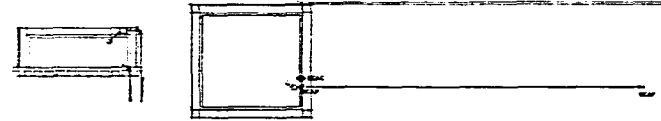
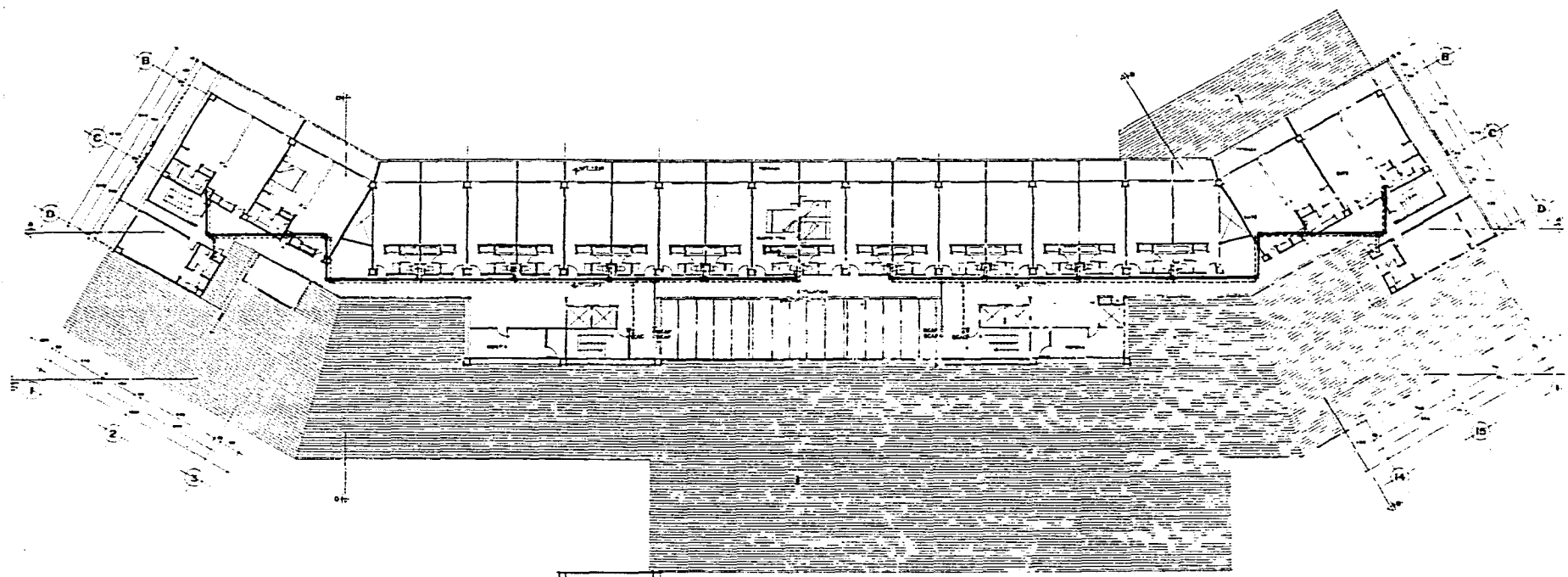
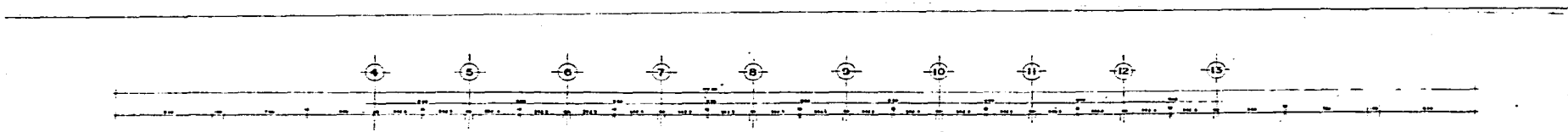
**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO**



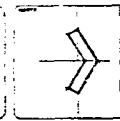
Escala: 1:500 Fecha: 1960 Autor: [illegible] Proyecto: [illegible]
---



<b>PLANTA AREAS PUBLICAS</b> <b>INSTALACION RESERVA</b> No. de Proyecto: [illegible] No. de Hoja: [illegible]	<b>IH-2</b>
--	-------------



**HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.**



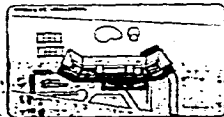
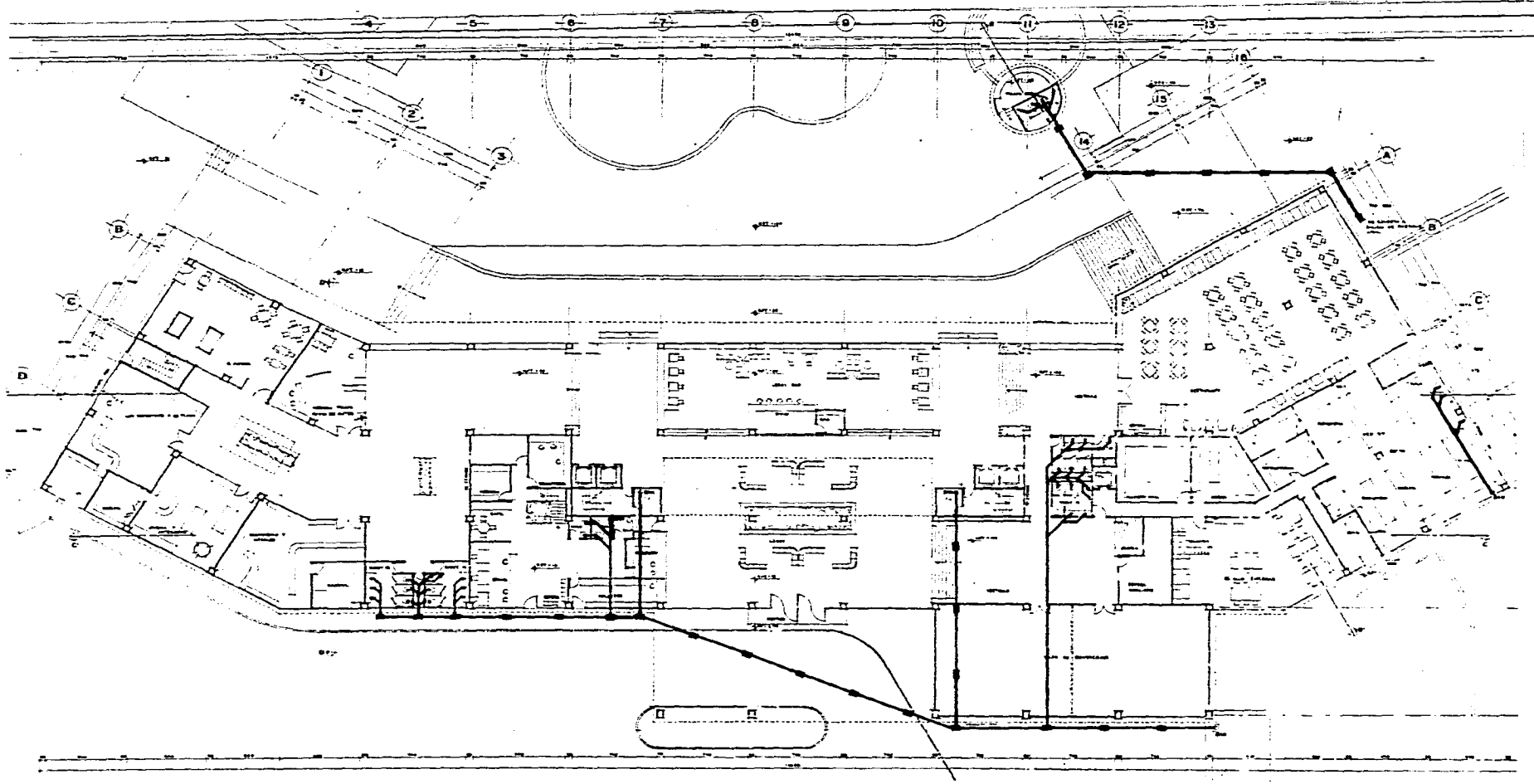
LEGENDA --- MUR --- PUERTAS --- VENTANAS --- MOBILIARIO --- PLANTAS
--

**UNAM**  
ARQUITECTURA

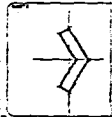
<b>PLANTA TIPO CUARDEC</b> INSTALACION HIDRAULICA Autor: [illegible] Fecha: [illegible] Escala: [illegible] Hoja: <b>113</b>
---







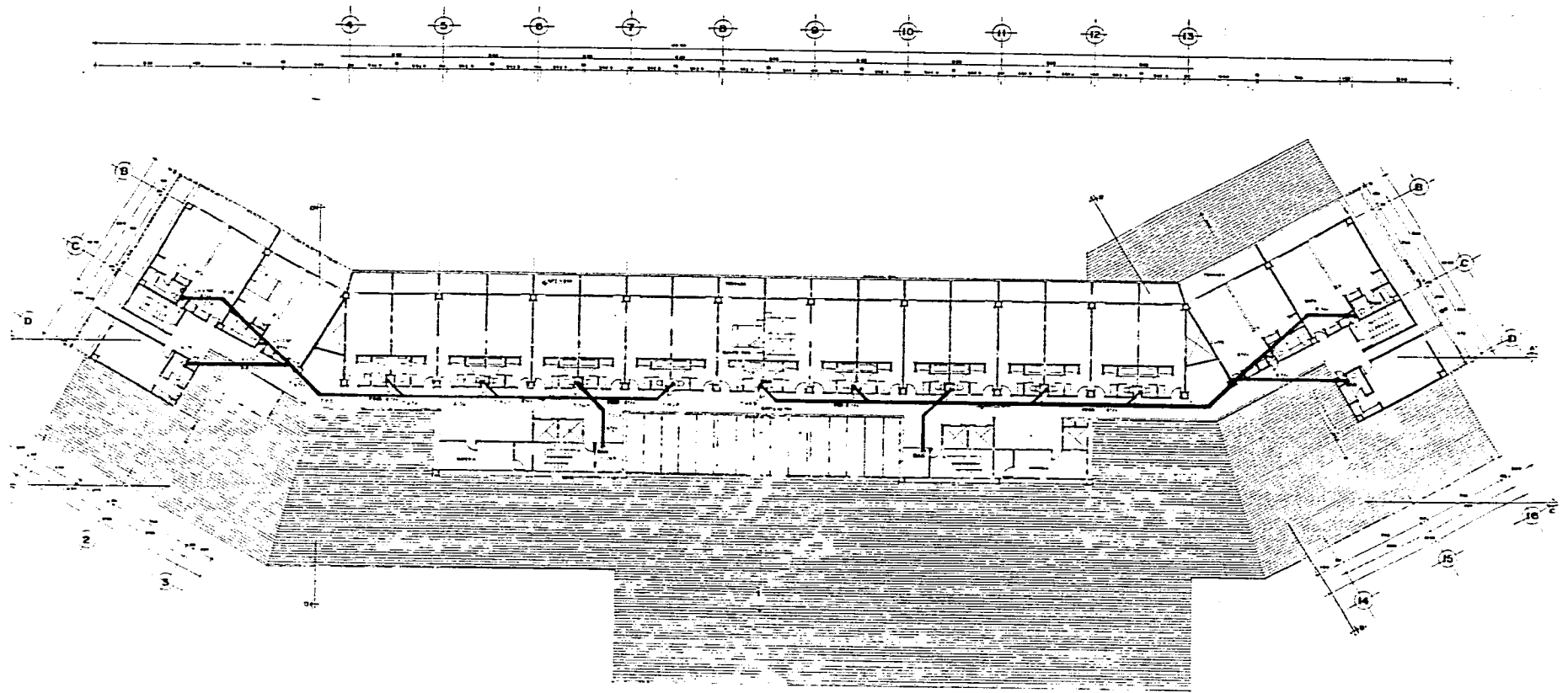
HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



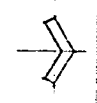
© 1964 by the author  
 All rights reserved  
 Printed in Mexico



PLANTA AREAS PUBLICAS	
INSTALACION SANITARIA	
Autor: [illegible]	
Diseño: [illegible]	
Ejecución: [illegible]	
Escala: 1:500	
Fecha: [illegible]	
Lugar: [illegible]	
IS 2	



HOTEL DE PLAYA IXTAPA ZIHUATANEJO.



Escala	1:100
Material	Acero inoxidable
Color	Blanco
Forma	Rectangular



PLANTA TIPO CUARTOS.	
INSTALACION SANITARIA	
Proyecto	Hotel de Playa Ixtapa Zihuatanejo
Arquitecto	Ing. Carlos A. Méndez C.
Escala	1:100
Fecha	1970
IS3	

