

147  
24

**Hotel Gran Turismo  
en Ixtapa Zihuatanejo, Gro.**

# **Tesis Profesional**

Que para obener el título de  
ARQUITECTO  
presenta:

**MARIANO RAMIREZ GERMAN**

## **Facultad de Arquitectura**



México, D. F.

1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**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.

**TALLER JOSE REVUELTAS**

**JURADO**

**PRESIDENTE:** ARQ. JUAN MANUEL DAVILA RIOS

**VOCAL:** ARQ. ROSA MARIA ABSALON MONTES

**SECRETARIO:** ARQ. BENJAMIN BECERRA PADILLA

**SUPLENTE:** ARQ. ANGEL ROJAS HOYOS

**SUPLENTE:** ARQ. GENARO SANCHEZ ZAMUDIO



## **AGRADECIMIENTOS**

**A Dios:**

Por que me concedio culminar estos estudios siendo estos una de mis metas en la vida.

**A Mi Madre :**

Consuelo German Vda. De Ramirez porque ella fue quien con su ayuda y el ejemplo de su trabajo, firmeza, constancia y entereza siempre me ha impulsado a la superación, Y que con este paso que doy para ella representa consolidar una de sus ilusiones.

**A Mis Hermanos :**

Josè Antonio, Alfonso y Guadalupe porque siempre de alguna forma conte con su apoyo, a Pedro, Abelina y Leticia por que con su preseccencia me motivaròn a concluir esta meta.

**A Mis Profesores y Amigos :**

Gracias.

Mèxico, D.F.

1996.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

# HOTEL GRAN TURISMO EN IXTAPA ZIHUATANEJO

## CONTENIDO

1. INTRODUCCION
2. METODOLOGIA DEL DISEÑO
3. AREA TEORICA
  - 3.1. ELECCION DEL TEMA DE TESIS
    - 3.1.1. El Fenomeno del Turismo
    - 3.1.2. La Planificación Natural de Turismo
    - 3.1.3. Lineamientos y Políticas del Plan Nacional de Turismo
    - 3.1.4. Campo de Acción de Fanatur
4. AREA DE DISEÑO
  - 4.1. ESTUDIO DE SELECCION DEL SITIO
    - 4.1.1. Formulación de Alternativas
    - 4.1.2. Mapa de Locación a Nivel Nacional de las alternativas de Selección y Tabla de Ponderación
    - 4.1.3. Conclusiones
  - 4.2. FACTORES CONDICIONALES DEL SITIO ELEGIDO (IXTAPA ZIHUATANEJO, GRO.)
    - 4.2.1. Localización Geográfica

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

**4.2.2. Factores Físico Naturales**

- a) Fisiografía
- b) Topografía
- c) Vegetación
- d) Geohidrología
- e) Pendientes
- g) Playas y Angulos Visuales
- h) Temperatura (Gráficas de Nubosidad y Asoleamiento)
- j) Precipitación Pluvial
- k) Vientos dominantes (Gráficas de Temperatura, Precipitación Pluvial y vientos dominantes).
- e) Trayectorias Ciclónicas
- m) Evaluación Climática

**4.2.3. Factores Físico Artificiales**

- a) Uso original del suelo
- b) Comunicaciones
- c) Electrificación
- d) Fuentes de Abatecimiento de Agua

**4.2.4. Factores Socio-Económicos**

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

4.2.5. Atractivos y Valores

- a) Atractivos de la Región
- b) Atractivos del Sitio

4.3 ASPECTOS DEL MERCADO TURISTICO

4.3.1. Determinantes del Mercado

4.3.2. Análisis de la Demanda

- a) Estadia y Procedencia
- b) Tráfico Aereo
- c) Perfil del Visitante

4.3.3. Análisis de la Oferta

- a) Coeficientes de Ocupación
- b) Estimación de Cuartos Ocupados
- c) Generación de Empleos

4.4. EQUIPAMIENTO URBANO TURISTICO

4.4.1. Campo y Casa Club de Golf

4.4.2 Centro de Capacitación Turística

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

4.2.5. Centro Comercial

4.4.4. Alojamiento

4.4.5. Clínica de Salud

4.4.6. Estación de Bomberos

4.5. EL MERCADO DE MARINAS

4.5.1. Categorías de Marinas

4.5.2. Tipos de Embarcaciones Deportivas

4.5.3. Descripción de los Principales Servicios e Instalaciones de las Marinas

4.5.4. Administración

4.5.5. Mercado de Rentabilidad de las Marinas

4.5.6. Dimensiones de la Marinas

4.6. ESTUDIO DE SELECCION DEL TERRENO

4.6.1. Formulación de Alternativas

4.6.2. Tabla de Ponderación y Mapa de Localización Urbano

4.6.3. Conclusiones

4.7 DESARROLLO DEL PROYECTO

4.7.1. Vocación y Uso del Suelo

a) Pendientes

b) Geología

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



- c) Ventilación
- d) Vegetación
- e) Tenencia de la Tierra
- 4.7.2. Reglamentación
- 4.7.3. Infraestructura
  - a) Agua Potable y Drenaje Sanitario
  - b) Electrificación
  - c) Aeropuerto
  - d) Vialidades y Puentes
- 4.7.4. Criterios de Diseño
- 4.8. PROGRAMA ARQUITECTONICO
  - 4.8.1. Area de Uso al Público
    - a) Zona Pública
  - 4.8.2. Area de Hospedajes
    - a) Zona de Alojamiento
  - 4.8.3. Area de Servicios
    - a) Zona de Servicios Generales
    - b) Zona de Mantenimiento
    - c) Zona de Administración

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

#### 4.9 DIAGRAMAS DE INTER-RELACION

- 4.9.1. Componentes Arquitectónicos
- 4.9.2. Relación de Areas Generales
- 4.9.3. Relación de Areas de Acceso
- 4.9.4. Relación de Areas Públicas
- 4.9.5. Relación de Areas de Habitación
- 4.9.6. Relación de Areas de Servicio
- 4.9.7. Relación de Areas Exteriores

#### 4.10 DESCRIPCION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

- 4.10.1. Proyecto Arquitectónico
  - a) Planta de Conjunto
  - b) Planta de Servicios Públicos
  - c) Planta de Servicios Generales
  - d) Planta de Administración y Restaurante de Especialidades
  - e) Planta de Zona de Juegos y Fuente de Sodas
  - f) Planta tipo de habitaciones
  - g) Planta de Suites
  - h) Planta de Habitaciones
  - j) Cortes de Habitaciones y Suites
  - k) Planta de Alberca y Restaurante de Playa
  - e) Corte Longitudinal

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

- m) Corte Transversal
- n) Fachada de Acceso
- o) Fachada a la Playa
- p) Planta Arquitectónica de Club de Yates (Marina)
- q) Cortes y Fachadas Club de Yates
- r) Cortes Generales de Marinas

#### 4.11 PERSPECTIVAS

- 4.11.1. Perspectiva Aerea
- 4.12.2. Apuntes Perspectivos

#### 5. AREA TECNICA

##### 5.1. DESCRIPCION DEL PROYECTO ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES

###### 5.1.1. Criterio Estructural

- a) Plano Estructural de Cimentación y losas de Entrepiso
- b) Plano Estructural de Columnas, Contratraves y Detalle de Anclaje
- c) Detalles de Cubierta de Tridilosa
- d) Planta Tipo de Escaleras
- e) Plano Estructural de Escaleras

###### 5.1.2. Detalles Constructivos

- a) En Areas Exteriores
- b) Mobiliario Urbano

###### 5.1.3. Acabados

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

- a) Planta Suite
- b) Planta de Habitaciones
- 5.1.4. Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Especiales
  - a) Planta Suite
  - b) Planta de Habitaciones
- 5.2. ESTUDIO DE COSTO - FINANCIAMIENTO
  - 5.2.1. Estudio de Mercado
  - 5.2.2. Las Estrellas en los Hoteles
  - 5.2.3. Estudio Técnico
  - 5.2.4. Estudio Financiero
  - 5.2.5. Estudio de Factibilidad Hotelera
- 5.3. ADMINISTRACION Y ORGANIZACION DE LA OBRA (GENERALIDADES)
  - 5.3.1. Cuadro de Responsabilidades
  - 5.3.2. Sistema de Control
- 6. AREA DE EXTENSIONES UNIVERSITARIAS
  - 6.1. PARTICIPACION CON LA COMUNIDAD Y LA PARTICIPACION DEL ARQUITECTO EN EL SECTOR TURISMO
- 7. C O N C L U S I O N E S
- 8. BIRLIOGRAFIA

**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

## **INTRODUCCION :**

La gran importancia que tiene para nuestro país, el desarrollo turístico en todo el territorio nacional y por las políticas actuales que lleva a cabo el Gobierno Federal, de crear centros turísticos integrales, ha sido posible la instauración de polos de desarrollo regional, de tal forma que actualmente ha cobrado una vigencia Socio-Política, otorgándole una categoría prioritaria, es el esquema de desarrollo económico - social.

En los planteamientos de desarrollo turístico se distinguen dos vertientes : El Turismo Nacional que posee una orientación eminentemente social y el turismo receptivo, cuya connotación básica es económica.

Por ser para México, el turismo como un factor motriz de primera importancia dentro de la estrategia para alcanzar las metas de desarrollo nacional con acciones públicas y privadas, enlazando las políticas de desarrollo urbano y el programa nacional de empleo.

Por todo lo expuesto anteriormente e inclinándonos a estar mejor preparados con proyectos complejos y de gran envergadura me decidí a abordar este tema como tesis, siendo un reto muy importante para mí, dado que me implicó entrar a diferentes áreas de la arquitectura y a otras disciplinas que se interrelacionan con esta actividad del proyecto de tesis la del Hotel Gran Turismo en Ixtapa Zihuatanejo, se decidió por este lugar por contar con terrenos urbanizados para este usos; así como una infraestructura turística que nos determinó un mejor desarrollo del proyecto, otras opciones no menos importantes y con iguales características fueron, la zona de Baja California por el potencial turístico del mar de Cortés y la zona tan importante del Caribe, principalmente Cancún, Cozumel, Isla Mujeres.

Cumpliendo con las condiciones para la elección del sitio se realizó una matriz de ponderación para compararlas con otras artes. Se estudió a detalle la ubicación del proyecto hasta que se llegó a la selección final, que fue en la playa del Palmar por las posibilidades de captación del mercado turístico y por las posibilidades de comunicación terrestre y marítima.

El proyecto está pensado para los visitantes tanto nacionales como extranjeros, de estos principalmente norteamericanos por ser los que más visitan esta zona, así como instalaciones que buscan este tipo de turistas como son : canchas de tenis, discoteque, alberca, tiendas, bar, restaurantes y una marina; en general el proyecto se desarrolló como una torre con 2 edificios que tienen como vista por un lado el mar y por el otro lado la laguna donde estará ubicada la marina.

Estos dos edificios tienen a la vez desde la circulación la vista hacia el centro de los dos edificios, en donde se encuentra ubicado el Lobby Estar, Lobby Bar y el área comercial. Pretendiendo que el visitante pueda encontrar prácticamente todo lo necesario para pasar unas vacaciones placenteras sin tener que salir de las instalaciones del mismo hotel.

**TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## 2.- METODOLOGIA DEL DISEÑO

Pensando que uno mismo es turista que quiere llegar a un lugar totalmente diferente, con la mentalidad de pasarse unos días de vacaciones, con total relajamiento, con un máximo de comodidad entrando a un mundo totalmente diferente.

Las bellezas naturales de esta zona, por sí solas nos dan el marco ideal para lograrlo.

Con los atractivos turísticos que ofrece se materializa, agregándole servicios para dichos atractivos sean disfrutados por los turistas.

Para llegar a concretar este proyecto en primer término se creó un equipo de trabajo para iniciar el estudio de evaluación de los posibles sitios, de las oficinas de sector se obtuvo información de las costas del Pacífico, Baja California y el Caribe. De esa información se seleccionaron varias zonas y dentro de esas varios lugares.

De esta selección, con un estudio de más detalle y una evaluación de las posibilidades físicas y económicas de cada sitio se seleccionaron: en el Pacífico: Ixtapa Zihuatanejo, en el Caribe: Cancún y en Baja California: Cabo San Lucas.

Con esta decisión y con el objeto de cumplir con las condiciones que para la elección del sitio se tienen, se realizó una matriz de ponderación para comparar unas con las otras las tres alternativas arriba mencionadas y elegir adecuadamente el lugar para el proyecto del Hotel.

Asimismo se hicieron consideraciones respecto a la infraestructura urbana en relación al desarrollo hotelero, encontrándose que Ixtapa Zihuatanejo cuenta con terrenos urbanizados para este uso. Así con una infraestructura turística determinante para un mejor desarrollo del proyecto.

Por su localización geográfica es estratégica por su cercanía con las principales ciudades generadoras de turismo en México y Estados Unidos.

Las condiciones climáticas de esta zona y la bondad del clima tropical, propician que este lugar un paraíso.

En cuanto al predio tenemos que en la playa del Palmar, se encuentran los hoteles de más prestigio y de la categoría del hotel a proyectar, por lo cual, la posibilidad de captación del mercado turístico es mayor; el aprovechamiento del valor paisajístico de la zona es complejo, las posibilidades de comunicación terrestres y marítimas son las más importantes del lugar.

Al entrar a lo que es propiamente el proyecto se tomó en cuenta las restricciones de construcción a los linderos del lote.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

A partir de las características físicas particulares del sitio, se definieron criterios de diseño que establecen los parámetros para el Hotel.

Los criterios fundamentales aplicados al proyecto son los siguientes :

A) Imagen Urbana :Se buscò guardar una proporciòn adecuada con el conjunto, de tal manera que su distribución, ubicaciòn tipo, forma, tamaño, altura, volumen, fueran características de el prototipo hotelero encontrado en la zona. Asimismo, se tratò de darle armonía visual para que junto con las otras instalaciones hoteleras sirvièse como hito o punto de referencia.

B) Zonificaciòn : El criterio de zonificaciòn, se deriva de las diferentes categorías y modalidades existentes y del particular comportamiento interno y externos de estas instalaciones, de tal manera que el àrea pública del Hotel es el corazón de la torre; sin que por ello se pierda el atractivo principal, el cual esta representado por el mar y la marina en la parte posterior (proyecto Ixtapa Nautico).

El concepto general del proyecto fue que las areas estuvieran diseñadas para el total confort de los turistas, tanto en el interior como en el exterior. El acceso seria de las dimensiones que requiere la categoría del Hotel, deseando a un lado las areas de servicios (Estacionamiento accesos de servicio).

Contando con una discoteque que no estuviera unida a la torre para que fuese controlada independientemente y que por el mismo genero de actividad que se desarrolla en ella no interfiera con la atmósfera que le pretende dar por las noches de menor agitación en las zonas del lobby. Pero al mismo tiempo de facil acceso a los huéspedes y no tener que recorrer grandes distancias para llegar a este tipo de esparcimiento.

En la zona pegada a la playa, un restaurant de playa que se conformaria de palapas enormes que se ubicaran a un costado de la torre para no obstaculizar la visivilidad al mar, con una alberca como atractivo principal entre la torre y la playa con una serie de sombras creadas por palapas pequeñas que armonizaran con el restaurant.

La zona central de la torre deberia ser de total relajamiento contando con un bar y areas comerciales, semejando con las luces y la decoraciòn, aunque con un toque de mayor refinamiento, a estar en el centro del poblado de Zihuatamejo, el cual podria ser visto desde cualquier punto de la torre lo cual se logro al tener acceso visual desde las circulaciones del area de habitaciones.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

Las habitaciones deberían tener el espacio suficiente para ser confortables, sin descuidar el aspecto estructuras y no siendo demasiado grandes para que no representaran un gasto excesivo, cuidando que las instalaciones hidráulicas y sanitarias fueran concentradas lo mejor posible.

Se logro el objetivo teniendo dos edificios que formaron una torre la cual al ser cubierta formaría las áreas del lobby. En estas al estar unidas por unos puentes y en el centro se ubicaròn los elevadores que al ser panoràmicos tendrían una excelente vista.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



## EL FENOMENO DEL TURISMO

El fenómeno del turismo entendido como el desplazamiento de volúmenes considerables de personas dentro de su propio país y fuera de él, con propósitos de utilización del tiempo libre, aparece en la historia del hombre con el advenimiento del Siglo XX y cobra mayor fuerza a partir de la segunda mitad del mismo, impulsado principalmente por la revolución tecnológica en las vías de comunicación y transportes; apoyado en forma paralela por el incremento en los niveles de vida registrados en los campos económico, social, cultural y educacional de las grandes masas de población de un creciente número de países que se fueron incorporando al proceso de industrialización y modernización de sus sociedades y desde luego, en consecuencia a los importantes avances sociales de la población trabajadora organizada en la legislación laboral de la mayoría de los países del mundo.

Hasta hace unos años, el turismo se asociaba exclusivamente con el uso del tiempo libre. Esta idea ha cambiado y en la actualidad, debido a la evolución estructural de las sociedades, es reconocido como un fenómeno de masas. Y se le concibe dentro de nuevas dimensiones que rebasan, en mucho, el simple marco vacacional en el que se había desenvuelto.

De esta forma, aparte de la habitual connotación económica propia del turismo, ha cobrado vigencia el enfoque socio-político que otorga a esta actividad una categoría prioritaria en el esquema de desarrollo económico-social de muchas naciones. Por lo anterior, en los planteamientos de desarrollo del turismo, que en forma general se han adoptado, se distinguen dos grandes vertientes: el turismo nacional que posee una orientación eminentemente social y el turismo receptivo, cuya connotación básica es económica.

El esfuerzo que realizan las naciones para equilibrar los aspectos mencionados, que no son excluyentes o competitivos entre sí, permite a la actividad turística ser considerada en el proceso de planeación del desarrollo socio-económico como un instrumento apropiado de desenvolvimiento regional.

La actividad turística juega un papel de importancia en la descentralización de la vida nacional; la política de creación de centros turísticos integrales que lleva a cabo el Gobierno Federal ha hecho posible la instauración de polos de desarrollo regional, que en su fase .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

inicial, hubiera sido más difícil construir apoyado en otras actividades económicas. Se obtienen así efectos favorables y a menor costo sobre la captación de divisas, la generación de empleos y la elevación de los índices de bienestar social.

En México, el turismo se concibe como un factor motriz de primera importancia dentro de la estrategia para alcanzar las metas para el desarrollo nacional, ya que requiere la participación de todos los sectores productivos y de servicios que necesariamente tienen que confluír para el buen funcionamiento del sector.

Por lo anterior, el actual gobierno por medio del sector turismo, ha replanteado las bases para el desarrollo de la actividad turística en México, y formulado el Plan Nacional de Turismo, en el cual se señalan los objetivos metas, políticas, estrategias y programas que permitirán desarrollar y cumplir las acciones públicas y privadas para alcanzar el desarrollo turístico nacional y coadyuvar a la integración socio-económica del país.

#### LA PLANIFICACION NACIONAL DEL TURISMO

La reforma social promovida por el actual régimen presidencial, incluye un ambicioso esfuerzo de planeación de las actividades realizadas por el Gobierno Federal dentro de una concepción basada en los valores nacionales de la libertad democrática.

La política sectorial contenida en el Plan Global de Desarrollo, señala los criterios de organización que involucran a los diversos procesos que desembocaron en una reforma administrativa, orientada a adecuar las instituciones a los tiempos actuales; una reforma política, creada para fortalecer y acelerar el proceso de democratización del país y una reforma económica, planeada para promover un crecimiento alto y sostenido, para dotar a la población de los recursos necesarios para el bienestar social.

Con el objeto de dar coherencia a la estrategia planteada, se formuló el Plan Global de Desarrollo 1980- 1982, documento que establece el marco metodológico y los lineamientos de .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

política sectorial, para cumplir con los objetivos generales y para lograr el desarrollo integral del país.

La política sectorial contenida en el Plan Global de Desarrollo, señala los criterios de organización que involucran a los diversos sectores de la sociedad en tanto a que interactúan y se influyen recíprocamente.

El Plan Global contempla los objetivos sectoriales del turismo como propósitos primordiales del desarrollo del sector, en concordancia con las políticas básicas que integran la estrategia general del desarrollo del país.

La estrategia de desarrollo turístico señalada en el Plan Global observa dos propósitos centrales: el primero, se refiere a satisfacer el derecho de los mexicanos a un descanso recreativo y creativo, que a la vez promueva su identificación con el espacio patrio, las tradiciones y la herencia cultural. El segundo, destaca la importancia del sector en la economía nacional, lo que significa crear en forma acelerada el empleo turístico y ampliar las oportunidades de inversión para los sectores social y privado, contribuir al crecimiento del producto interno bruto, lograr la captación creciente de divisas y un desarrollo regional más equilibrado con el consiguiente efecto favorable en la distribución del ingreso.

El desarrollo sectorial señala que el turismo será orientado para que alcance una estructura balanceada del turismo receptivo y del turismo interno. Respecto al primero, el sector buscará un equilibrio conveniente entre los distintos tipos de turistas, mercados y segmentos motivacionales. En relación al turismo interno, se plantea, que sea cada vez más importante respecto al receptivo, como consecuencia de una concepción del turismo asociada al derecho al descanso. Asimismo, el turismo social se considera crecerá ampliamente como resultado de una concepción turística donde el descanso, la recreación y el goce del tiempo libre constituirán un complemento a los mínimos de bienestar que se pretenden para todos los residentes del país.

El desarrollo turístico del país, comprende la explotación adecuada y eficiente de las zonas que por sus características geográficas, naturales, históricas, culturales o típicas, constituyen una concentración significativa de atractivos reales y potenciales comprobada. Para ello, el desarrollo del sector será organizado a partir de planes y programas de protección, .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

conservación, mejoramiento y aprovechamiento de las zonas de interés.

Asimismo, para que el sector turismo logre sus propósitos, es necesario que su desarrollo sea complementado y apoyado con el de diferentes sectores económicos, con los cuales tenga una estrecha relación, como son: el de transportes y comunicaciones, el de la industria de la construcción, el de bienes de capital y con el sector agropecuario.

No menos importante es la estrecha vinculación que el sector turismo alcance en el ámbito institucional. Al respecto, la estrategia del sector se enlaza con las políticas de desarrollo urbano y la de creación de empleos, contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Programa Nacional de Empleo, respectivamente.

El primero fija los objetivos para lograr el ordenamiento del territorio nacional y la consolidación del Sistema Urbano Nacional. Este plan señala acciones específicas para la ubicación y dotación de infraestructura de centros turísticos. El Programa Nacional de Empleo, incluye dentro de sus metas la capacitación y adiestramiento de personal especializado en las diferentes actividades turísticas.

Es necesario resaltar que el sector turismo establece sus objetivos de desarrollo de acuerdo a los lineamientos señalados en el Plan Nacional de Turismo, el cual se complementa con la estructura de desarrollo nacional y sectorial inscritos en el Plan Global de Desarrollo.

#### LINEAMIENTOS Y POLITICAS DEL PLAN NACIONAL DE TURISMO

El Plan Nacional de Turismo (P N T) nace como producto del Sistema Nacional de Planificación Turística diseñado por la Secretaría de Turismo con el fin de establecer una planeación sistemática y coherente en el sector; además, el PNT se alimenta de los lineamientos que en materia de planeación global y sectorial emitió la Secretaría de Programación y Presupuesto.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

El PNT sustenta los objetivos del desarrollo turístico nacional basados en considerar a la actividad turística como estratégica por su dinamismo y capacidad para generar beneficios que se proyectan a todas las clases sociales por utilizar recursos renovables e ilimitados.

Con la elaboración del PNT se considera que, por primera ocasión, la actividad turística recibe orientación integral que cubre con amplitud su problemática técnica, económica, política y social. El Plan considera el papel que debe jugar dentro del Plan Global de Desarrollo, y su interrelación con los demás sectores de la administración pública. Busca asimismo ser congruente con la política global y sectorial.

El PNT se estructuró sobre la base de cuatro grandes objetivos: dos básicos de resultados y dos básicos operativos. Los primeros son: satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de todos los residentes del país y consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo económico nacional. Los segundos se orientan a: alcanzar racionalidad y eficiencia en el funcionamiento turístico y lograr la autonomía tecnológica, financiera y comercial en el sector.

De cada uno de los objetivos básicos, se derivan otros de carácter intermedio que suman en total veintisiete. A continuación se mencionan los más importantes:

- Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de todos los mexicanos, abarca los siguientes:
  - .. Modificar la estructura del turismo en el país, para que el interno represente la parte más importante.
  - .. Modificar la estructura del turismo interno haciendo crecer al social.
  - .. Desarrollar aceleradamente la oferta para el turismo social.
- Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo Económico Nacional.
  - .. Contribuir al crecimiento del producto interno bruto.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

- .. Generar oportunidades de inversión para el sector privado.
  - .. Contribuir al equilibrio de la balanza comercial a través del turismo receptivo de internación y del fronterizo.
  - .. Contribuir a la creación de oportunidades de empleo.
  - .. Contribuir a un desarrollo regional más equilibrado.
- Alcanzar racionalidad y eficiencia en el funcionamiento turístico, comprende:
- .. Organizar y planificar el desarrollo turístico a partir de áreas de concentración de atractivos.
  - .. Alcanzar la armonía de los desarrollos turísticos con el medio natural y cultural.
  - .. Desarrollar aceleradamente la oferta turística nacional y transformar su estructura.
  - .. Hacer la inversión en servicios turísticos, equivalente a la de otros campos de inversión en cuanto a su rentabilidad.
- Lograr la autonomía tecnológica, financiera y comercial en el sector.
- .. Alcanzar la autodeterminación en la comercialización de la oferta turística nacional en el extranjero.
  - .. Alcanzar la autonomía tecnológica en los servicios turísticos.
  - .. Desarrollar los mecanismos de captación y canalización financiera del turismo.
  - .. Mantener el predominio de los inversionistas nacionales en los servicios turísticos.

Para el logro del conjunto de objetivos del desarrollo turístico, el Plan prevé tres grandes etapas. La primera, puesta en marcha de la estrategia cubre el corto plazo y comprende hasta 1982. La segunda que busca la consolidación de la estrategia, representa el mediano plazo .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

y comprende hasta 1985 y la tercera, persigue la consecución plena de los objetivos, cubre el largo plazo y abarca hasta el año 2000. Todas las etapas suponen el inicio inmediato de acciones, pero los efectos se van logrando en las diferentes etapas mencionadas.

Asimismo, los objetivos del PNT se ven apoyados por tres tipos de políticas básicas y sus respectivos lineamientos que son:

LA POLITICA DE PROMOCION Y COMERCIALIZACION, que se aboca a resolver los problemas que se presentan tanto en las actividades promocionales que realizan las entidades públicas y los organismos privados del país, como en los sistemas de distribución y ventas.

LA POLITICA DE DESARROLLO DE LA OFERTA DE ATRACTIVOS TURISTICOS orientada a instrumentar como lineamientos de acción, la puesta en valor de los atractivos, la conservación de los mismos y la creación de nuevos. Sobre la creación de nuevos atractivos, el Plan estima necesario impulsar en los centros turísticos que están llegando al límite de su capacidad soportante.

Finalmente, LA POLITICA ESPECIALIZADA DE DESARROLLO TURISTICO que comprende las Areas Prioritarias donde se concentrarán los esfuerzos del Sector Público Federal, para alcanzar los objetivos y las metas planteadas en el Plan. A fin de determinar las áreas prioritarias, se consideró la distribución geográfica de los atractivos y los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Se partió de los atractivos de mayor jerarquía; se distinguieron dos tipos de áreas de concentración, las que ocupan un área geográfica reducida y en forma lineal que se les denominó corredores y las que abarcan un territorio amplio y no lineal, llamándoseles zonas. Así, se determinaron 22 áreas, 17 zonas y 5 corredores en los que se encuentra el 80% del total de atractivos incluidos en el Inventario Turístico Nacional.

CAMPO DE ACCION DE FONATUR

Debido a la importancia que el turismo ha representado para México como actividad de alta....

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

prioridad para su desarrollo económico y social y dada la necesidad de coordinar en forma efectiva los esfuerzos encaminados a su desarrollo integral, el Gobierno Federal constituyó en - - Abril de 1974, el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR).

FONATUR tuvo su origen en dos instituciones. La primera de ellas fue el Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR), constituida en noviembre de 1956 bajo el control de Nacional - - Financiera, S. A., con el objeto de otorgar créditos para estimular la inversión turística nacional, principalmente en el campo de la construcción y remodelación de cuartos de hotel.

La segunda institución fue el fideicomiso Fondo de Infraestructura Turística (NINFRATUR), que fue instalado en el año de 1969, bajo el control del Banco de México y cuyas funciones se - - orientaron a la promoción y realización de obras de infraestructura, relacionadas con un programa diseñado por el Gobierno Federal, para desarrollar nuevos centros turísticos de importancia y la mejora substancial de otros que habían mostrado su potencialidad como focos de - atracción.

FONATUR fue creado con fundamento en la Ley Federal de Fomento al Turismo y formalizado mediante contrato de fideicomiso celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Nacional Financiera, S. A., como fiduciaria encargada de manejar el patrimonio fideicomitado, fusionándose de esta forma, los dos fideicomisos creados con anterioridad.

FONATUR nace así con los objetivos de asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de promoción, fomento y desarrollo de la actividad turística en el país, a efecto de robustecer y diversificar la oferta.

Dichos objetivos se han cumplido mediante tres acciones fundamentales: la primera de carácter crediticio, consistente en apoyar las inversiones de los sectores público, privado y social en materia de alojamiento turístico y de otros servicios complementarios; la segunda de carácter promocional es la de crear nuevos polos de desarrollo turístico y radica en la construcción de infraestructura para promover la inversión; y la tercera, es la de realizar inversiones directas en empresas públicas o mixtas que operan servicios turísticos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



FONATUR funciona como fideicomiso de promoción y estímulo, mediante el descuento de créditos a prestadores de servicios turísticos que se fincan a través de instituciones de crédito público y privadas denominadas de primer piso y también mediante acciones directas de promoción e inversión.

En este contexto, el Comité Técnico y de Distribución de Fondos, que es el órgano normativo - con que cuenta FONATUR presedido por la Secretaría de Turismo y del cual forman parte las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y Patrimonio y Fomento Industrial, el Banco de México, S. A., Nacional Financiera, S. A. y las cámaras nacionales que organizan la hotelería, aplica sus Reglas de Operación con el fin de difersificar y reorientar los recursos crediticios.

La acción del Fondo ha experimentado una notable evolución en los últimos años, y es posible afirmar que se ha constituido en un verdadero instrumento de desarrollo del sector turismo, ya que su campo de acción abarca desde la promoción y financiamiento de la obra turística nacional, hasta la planeación, la ejecución y operación de nuevos destinos turísticos.

Asimismo, FONATUR a través de la integración de sus diversos polos turísticos, se puede considerar que se ha convertido en un instrumento de política económica que ha coadyuvado especialmente en el desarrollo regional, cumpliendo con los lineamientos de desconcentración y fomento tendientes a equilibrar el desarrollo urbano del país, contribuyendo al mismo tiempo a una mejor distribución del ingreso. Todo ello se logra mediante la construcción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano-turístico, el ingreso de divisas, el empleo y diversos tipos de actividades económicas en forma planeada y programada.

En síntesis, la acción del fondo se ha consolidado en los siguientes aspectos:

- Promover el desenvolvimiento de la oferta turística mexicana, especialmente la de alojamiento (hotelería convencional; albergues paradores de casas rodantes y campamentos), así como otros servicios conexos en toda la república, preferentemente en las cinco zonas señaladas por la Secretaría de Turismo como prioritarias para la concentración de esfuerzos e inversiones: el área metropolitana de la ciudad de México; la península de Yucatán, específicamente la Costa Turquesa del Caribe Mexicano; el estado de Guerrero haciendo ....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

énfasis en el corredor Acapulco- Playa Azul; la península de Baja California y el estado de Oaxaca.

- Impulsar la formación y desarrollo de empresas mexicanas con inversión de los sectores Público, Privado y Social, dedicadas a las actividades turísticas básicamente de alojamiento entre ellas de manera especial a Nacional Hotelera, S. A.
- Fomentar y construir un sistema de instalaciones de alojamiento de turismo sociocultural para asegurar el derecho al descanso de los trabajadores.

Es por lo anterior, que FONATUR, en su calidad de instrumento de desarrollo del sector turismo ha llevado a cabo determinadas acciones que contribuyen en cierta medida, al logro de objetivos medulares que el Gobierno Federal se ha trazado para el mejoramiento de la calidad de vida de los mexicanos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## ESTUDIO DE SELECCION DEL SITIO

### FORMULACION DE ALTERNATIVAS

Se creó un equipo de trabajo para iniciar el estudio de evaluación de los posibles sitios. Se obtuvo en las oficinas de SECTUR una serie de información de las costas del Pacífico, Baja California y el Caribe.

De esta información se seleccionaron sitios primarios, en los que se hizo una evaluación de -- las posibilidades, tomando en consideración condiciones de atractivo turístico, climatológica, cercanía de, infraestructura, posibilidad de ampliar o crear infraestructura, facilidad de transporte, distancias de recorrido, ubicación en zonas con problemas de empleo, competencia posible con desarrollos fuera de México.

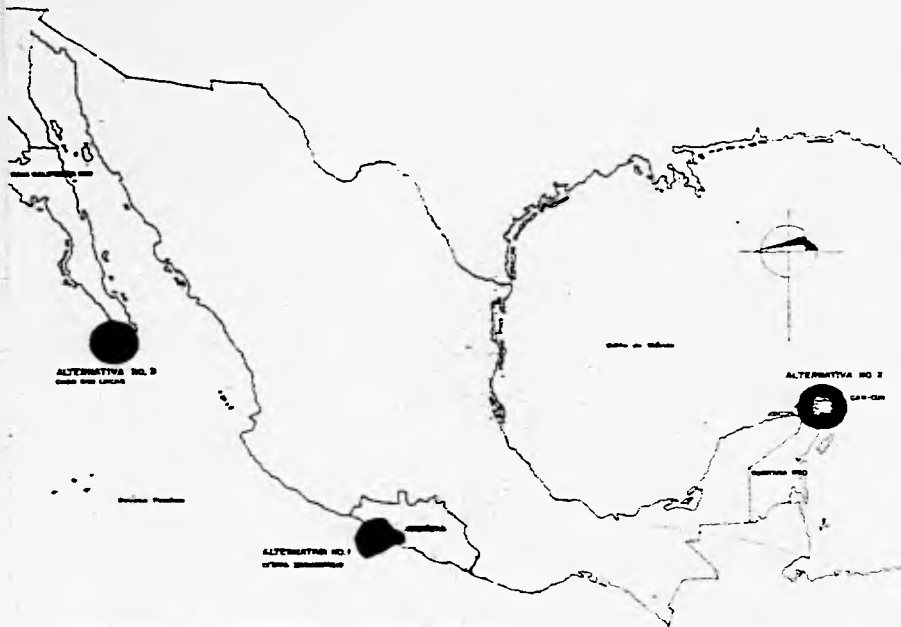
Con estos datos y en varios sitios, se hizo una evaluación primaria y se seleccionaron lugares para ser estudiados en más detalle y para llegar a una posible selección final, o regresar a la evaluación primaria y tomar otros sitios.

De esa evaluación primaria, se seleccionaron varias zonas y dentro de estas varios lugares:

- La zona de Baja California, comprendiendo varios lugares, por la cercanía del mercado internacional más grande y el potencial turístico del Mar de Cortés.
- La zona del Pacífico, comprendiendo la de Mazatlán, Puerto Vallarta, Costa de Jalisco, Chameña, Tenacatitla, Los Careyes, Barra de Navidad, Manzanillo, Zihuatanejo; y al sur de Acapulco, Puerto Escondido y las Bahías de Santa Cruz Huatulco.
- La zona del Caribe, desde Cabo Catoche, Cancún, Isla Mujeres, Cozumel, Akumal hasta la frontera de BÉlice.
- La zona del Golfo, fue desechada desde un principio, salvo una pequeña parte en el norte, en Laguna Madre y en Campecha la zona de Celestun.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



LOCALIZACION DE ALTERNATIVAS REPUBLICA MEXICANA.



ALTERNATIVA SELECCIONADA LOCALIZACION



ALTERNATIVA SELECCIONADA IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

MATRIZ DE PONDERACION DE ALTERNATIVAS SELECCION DEL SITIO

Criterio	Sub-criterio	Ponderación	Alternativas				
			1	2	3	4	5
POSIBILIDAD DE UTILIZACIÓN DE LA TIERRA PARA LA ACTIVIDAD TURÍSTICA	1	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	2	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	3	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	4	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	5	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
POSIBILIDAD DE OBTENER SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN Y LOGÍSTICA	1	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	2	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	3	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	4	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	5	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
POSIBILIDAD DE UTILIZACIÓN DE LA TIERRA PARA LA ACTIVIDAD TURÍSTICA	1	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	2	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	3	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	4	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	5	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM  
TESIS PROFESIONAL

H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

- En la 2a. evaluación, la zona de Baja California se concretó a Cabo San Lucas, San José del Cabo, Puerto Escondido, Loreto, Mulege, Bahía de los Angeles y San Felipe.
- La zona del Pacífico, se decidió por las zonas de Mazatlán, Vallarta, Manzanillo, Ixtapa Zihuatanejo y las Bahías de Santa Cruz Huatulco.
- En la zona del Caribe, Cancún, Cozumel e Isla Mujeres.

De esta selección, con un estudio de más detalle y una evaluación de las posibilidades físicas y económicas de cada sitio se seleccionaron: en el Pacífico: Ixtapa Zihuatanejo, en el Caribe: Cancún y en Baja California: Cabo San Lucas.

Con esta decisión y con el objeto de cumplir con las condiciones que para la elección del sitio se tienen, se realizó una matriz de ponderación para comparar unas con otras las tres alternativas arriba mencionadas y elegir adecuadamente el lugar para el proyecto del Hotel.

#### CONCLUSIONES

Las dificultades que en toda elección se originan en el uso del suelo, derivadas de la tenencia de la tierra, como es el que en Ixtapa Zihuatanejo se encontraron tierras de propiedad privada, tierras ejidales de dudosa delimitación y tierras propiedad de la nación que nos presentan problemas. Se analizó la importancia de una correcta compensación con la tenencia de la tierra, conociendo por otra parte la administración y condiciones de venta de los terrenos en la zona. Asimismo se hicieron consideraciones respecto a la infraestructura urbana en relación al desarrollo hotelero, encontrándose que Ixtapa Zihuatanejo cuenta con terrenos urbanizados para este uso. Así como con una infraestructura turística determinante para un mejor desarrollo del proyecto.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### LOCALIZACION GEOGRAFICA

El Estado de Guerrero con una extensión territorial de 63,794 km<sup>2</sup>, limita con los estados de México, Morelos y Puebla al norte; el Océano Pacífico al Sur; Oaxaca al este y Michoacán al Oeste.

El desarrollo turístico de Ixtapa, se localiza en la parte oeste del estado de Guerrero sobre la costa a 240 km. del puerto de Acapulco, en el meridiano oeste 101°33' y paralelo norte - - 17°38' con una superficie de 2,015 hectáreas aproximadamente y a 6 km. de la Bahía de Zihuatanejo.

Este lugar colinda al norte con los municipios de Coahuayutla, al este con Petatlán, al oeste con La Unión y al sur con el Dorado Pacífico de México, nombre por el cual actualmente se le conoce a la Costa del Pacífico.

Su localización geográfica es estratégica por su cercanía con las principales ciudades generadoras de turismo en México y Estados Unidos; es de fácil y rápido acceso por avión: 3 horas desde Los Angeles, 5 horas desde Nueva York y a sólo 35 minutos de la Ciudad de México.

A su vez, Zihuatanejo es cabecera del Municipio Teniente José Azueta, y se localiza al noroeste de la Bahía del mismo nombre en el litoral del Pacífico, precisamente donde termina la llamada Costa Grande, que se extiende hasta Acapulco.

Ixtapa Zihuatanejo, se desarrolla en una superficie total de 4,245 hectáreas. El 53.9% de ella, corresponde a áreas urbanas; el 30.9, al espacio territorial turístico y el 15.2% restante del área total, se destina a la conservación.

El área del proyecto, como ya se señaló, está situada en la Costa Grande del estado de Guerrero. Comprende la cuenca del río Ixtapa y las de los arroyos La Salitrera, El Rincón, La Puerta y Zihuatanejo.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### FISIOGRAFIA

En la zona de influencia del proyecto se distinguen dos provincias geomórficas entre el mar y la Sierra Madre del Sur. En su desarrollo estas provincias guardan cierto paralelismo con la línea de la costa.

### TOPOGRAFIA

La provincia del sur o sea, la colindante con la planicie costera, es angosta, de fuertes pendientes y acantilados hacia el mar con porciones planas intermedias. De esta provincia se sube paulatinamente a la cadena montañosa, de flancos menos escarpados hacia la costa cuya cima es accidentada y de perfiles irregulares, alcanzando altitudes de 900 a 2,100 metros.

La Sierra está cortada por numerosas barrancas y arroyos de fuertes pendientes, que escurren hacia el Océano Pacífico confluyendo con otras corrientes. Las pendientes de los cauces disminuyen rápidamente formando una red de drenaje superficial muy simple, siendo los cauces inferiores más o menos paralelos entre sí.

Las pendientes transversales se suavizan hasta convertirse en una planicie que se ensancha notablemente, como se observa en los valles La Puerta e Ixtapa. La morfología de la costa es irregular, principalmente por el conjunto de islotes paralelos a ella, que sobresalen de las áreas marinas.

Los productos de erosión de las corrientes se han depositado en las partes bajas de los cauces, formando rellenos de características y constitución variables.

Los cauces, en sus partes intermedias y bajas, son poco profundos y en ocasiones, ligeramente meandriformes. Algunos terminan en esteros o formando lagunas, como la laguna Salada y la de Zihuatanejo.

### VEGETACION

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Las condiciones climáticas de esta zona y la bondad de un clima tropical, propician que en este lugar, la vegetación existente sea de diferentes variedades; principalmente en esta área se tienen diversos tipos de vegetación. La primera es la que nace de la orilla de la playa hasta la cima de la duna compuesta principalmente por plantas rastreras. Otro grupo crece abajo de la cima de la duna hasta la orilla de la laguna, siendo la más abundante en especies tales como; la palma en diferentes variedades (la de coco en la zona de las playas).

Los manglares se presentan en las orillas de los esteros y desembocaduras de los ríos. La altura de sus especies de de 4 mts. aproximadamente, la especie típica de esta comunidad es --- Phizoporamangle, así como otras especies.

En el interior de la zona, la vegetación predominante es la selva mediana subperennifolia.

La selva media subdecidua, se presenta en zonas con temperaturas anuales promedio de 20°C, la altura promedio de las especies es de 10 mts. con algunos emergentes hasta de 15 mts. de alto; la totalidad de sus componentes pierden las hojas en la época seca del año, desarrollándose en terrenos de ladera y pedregosos, con suelos someros arenosos o arcillosos y con drenaje superficial. Esta selva domina las zonas de la Unión-Zihuatanejo, así como Petatlán-Acapulco en la costa de Guerrero.

#### GEOHIDROLOGIA

La red hidrográfica de la zona está formada por corrientes que se originan en la Sierra Madre del Sur, como el río Ixtapa o en las estribaciones próximas a la planicie costera, constituyendo pequeñas cuencas exorreicas cuyas aguas desembocan en el Océano Pacífico.

Algunas corrientes son de curso corto y muchos de sus afluentes son arroyos efímeros que a veces se pierden en las marismas de la llanura costera.

Cuando se presentan precipitaciones abundantes, las corrientes se desbordan, dando lugar a esteros temporales y lagunas como la de Zihuatanejo y La Salada. Esto sucede especialmente si el producto de la erosión de las corrientes se ha depositado en las partes bajas de los cauces, formando rellenos de potencia y constitución variable que reducen la capacidades de los mismos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



Por otra parte, el análisis de la hidrología subterránea señala que la zona dispone de un volumen anual de infiltración de unos 1,600 millones de metros cúbicos, considerando precipitación, evapotranspiración y escurrimientos. El estudio geológico demostró que las rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias cubren una gran extensión del área y que los acuíferos -- principales se localizan en los sedimentos aluviales que rellenan los valles de las cuencas estudiadas.

#### PENDIENTES

La topografía que conforma la parte de la costa, desde la playa de la Majahua hasta el límite con el río Ixtapa, con una extensión aproximada de 24 km. de litoral que corresponde al desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo se presenta en variadas superficies, algunas de tipo montañoso, otras con ligeras pendientes, algunos lomeríos y la parte plana que descende hacia el océano.

Analizando las condiciones del terreno para determinar las posibilidades de uso, se tiene que mencionar uno de los factores condicionantes en el aspecto topográfico que en el caso particular de Ixtapa, es la costa, con sus formaciones naturales características de un terreno con elevadas pendientes.

La clasificación de las pendientes está basada en dos aspectos fundamentales: en la dificultad física del aprovechamiento del suelo para la infraestructura en general; y la altura sobre el nivel del mar, que dificulta la construcción elevando considerablemente los costos.

#### PLAYAS Y ANGULOS VISUALES

El desarrollo cuenta con dos áreas de playas bien definidas, las ubicadas en bahía de Zihuatanejo y las que comprende el proyecto turístico que conocemos como Ixtapa, que corren de la playa Majahua hasta las de San José Ixtapa, incluyendo las pequeñas porciones de la Isla -- Grande.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Las de Bahía de Zihuatanejo tienen una longitud de 2,290 metros con un ancho promedio de 20 metros que forman la zona federal, lo que proporciona una superficie en playas dentro de la Bahía de 45,800 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Por su parte, la zona de Ixtapa cuenta con una sucesión de playas cuya longitud en el conjunto es de 6,420 metros, los cuales una vez aplicado el factor de anchura promedio de la zona federal, proporciona un total de 128,400 m<sup>2</sup> de playas.

Las principales playas, tomando en cuenta su análisis respecto de la extensión, seguridad, orientación, tipo de arena, marejada e inclinación, son las siguientes: en Zihuatanejo, -playa Zihuatanejo, La Madera, La Ropa y Las Gatas; en Ixtapa, Majahua, La Puerta, Las Cuatas, Don Rodrigo, Quieta y Cuachalalate. Algunas de estas playas fueron seleccionadas por su belleza y atractivo naturales en áreas de vocación natural para el desarrollo de alojamiento (hoteles, villas, condominios y residencias).

Por otra parte, se consideró que el análisis de las vistas naturales constituía un factor muy importante para la distribución del uso de la tierra por el objetivo mismo del proyecto. El análisis de los ángulos visuales fue ponderado atendiendo a la mayor o menor amplitud de los mismos.

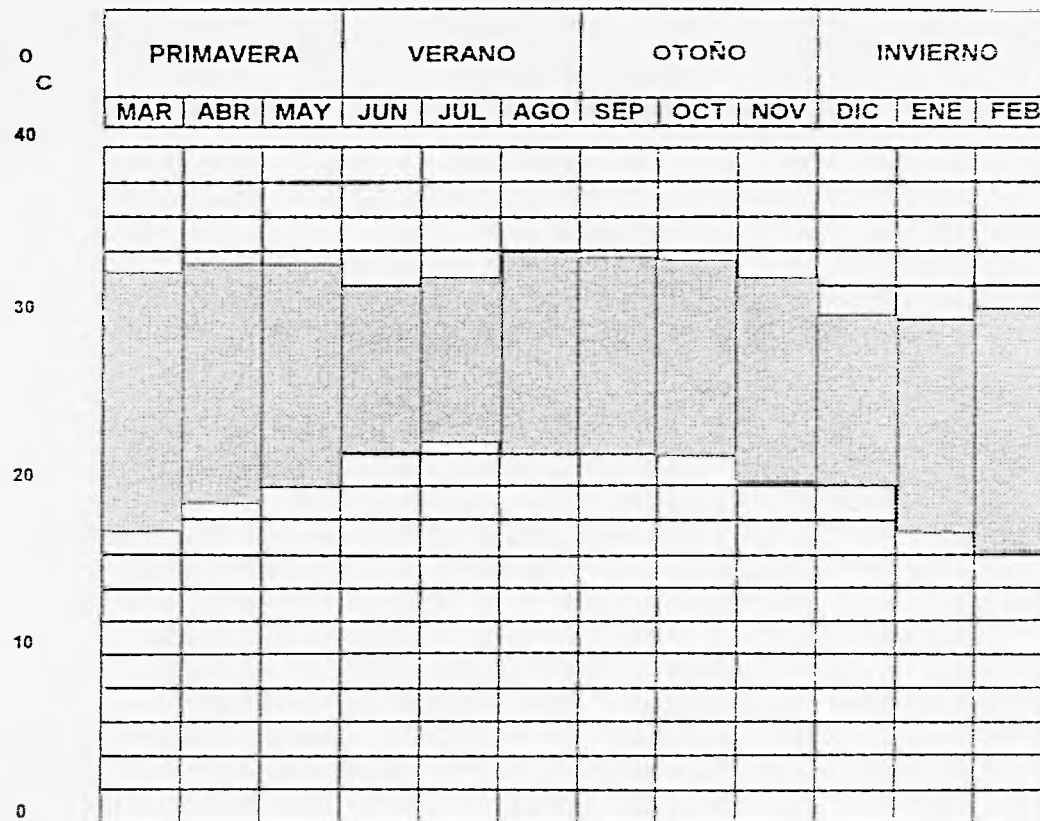
#### TEMPERATURA

La temperatura promedio anual se forma de la siguiente manera: la mínima 20.3°C, la media 27.7°C y 32.7°C la máxima, sin cambios extremosos, lo que muestra que la temperatura del sitio es generalmente comfortable.

Asimismo, cuenta aproximadamente con 210 días soleados, 80 nublados y lluviosos 80. Los calores más intensos (mayores de 27° se registran en los meses de junio a noviembre, julio, agosto, septiembre y parte de octubre son refrescados por abundantes precipitaciones pluviales.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



TEMPERATURAS

TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

### PRECIPITACION PLUVIAL

La época de lluvias de la región de la costa grande, abarca el verano y en el invierno las lluvias son menores al 15% de la medida anual.

La precipitación media anual para esta misma región es de 1,311 mm. aproximadamente.

Para la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo las lluvias se presentan en parte de junio, julio, agosto y septiembre. Su precipitación media es de 1,582 mm.

En suma esto significa que evaluando y comparando con otros centros turísticos similares, nacionales e internacionales, tanto del Pacífico como del Caribe, las condiciones de temperatura y precipitación pluvial, juegan un importante papel, para hacer cómoda y agradable la estancia del turista.

### VIENTOS DOMINANTES

En esta zona los vientos predominantes durante los meses de septiembre a mayo, provienen del noroeste con una velocidad máxima aproximada de 4.2 metros por segundo.

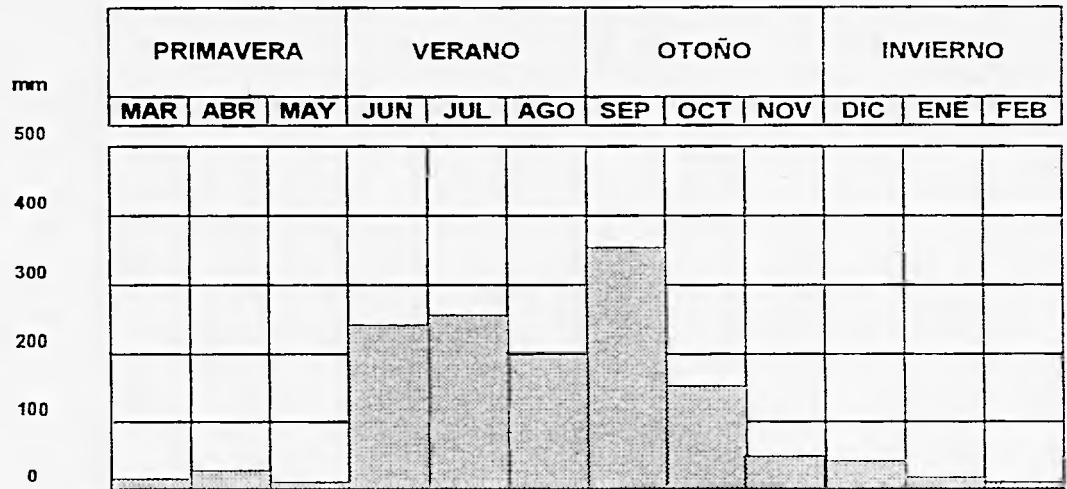
Durante los meses de junio, julio y agosto, los vientos entran por el oeste con velocidad similar a los provenientes del noroeste; éstos conforman los vientos fuertes de la localidad.

Otros vientos suaves soplan del sur y suroeste con velocidades máximas de 3.7 y 2.4 metros por segundo; para el sureste 2.0 metros por segundo; el resto, formado por el norte y el noroeste sólo alcanzan el calificativo de calmas.

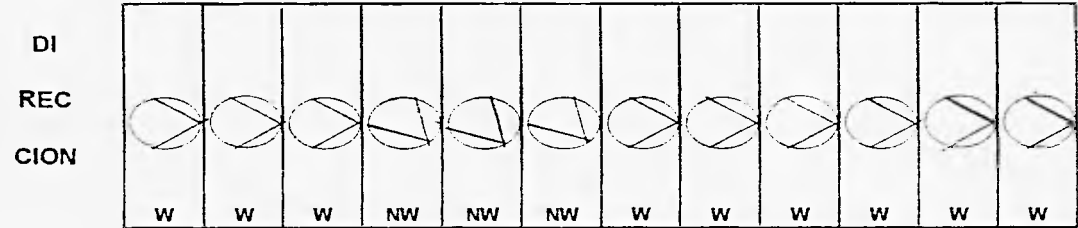
En esta zona no se han registrado perturbaciones ciclónicas durante los últimos quince años; los vientos huracanados máximos han sido de 34.5 metros por segundo. En general los vientos de esta zona son suaves; algunas corrientes de aire penetran por la topografía montañosa,...

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   .   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



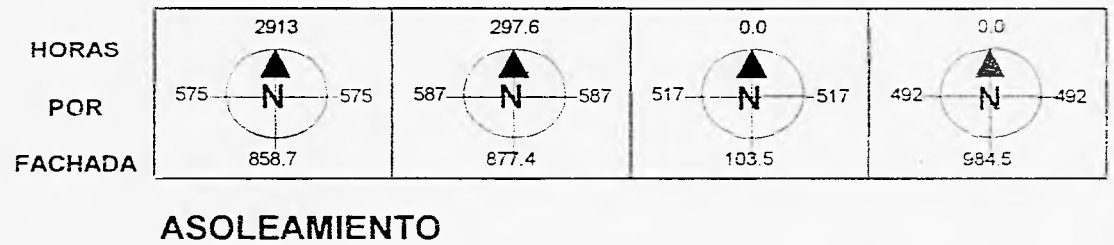
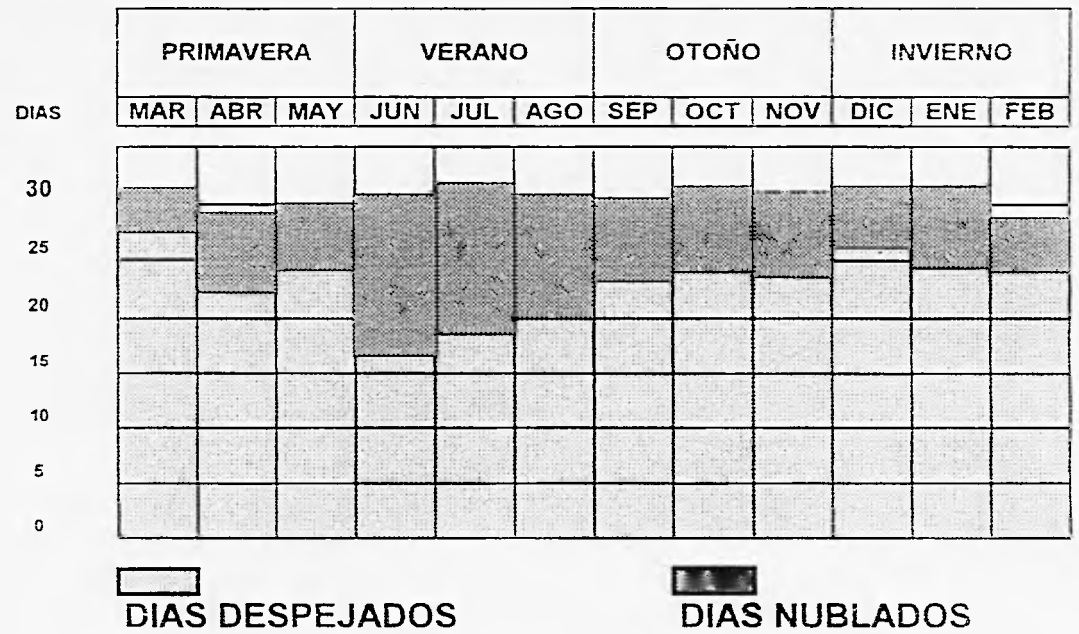
**PRECIPITACION PLUVIAL**



**VIENTOS DOMINANTES**

**TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

valles intermontañosos, cordilleras de diversas alturas y es por esto que descinde notablemente en fuerza.

#### TRAYECTORIAS CICLONICAS

En la pasada década de los setentas, la actividad ciclónica de esta zona fue mínima, sin perturbar aparentemente el estado climatológico en la región de Ixtapa-Zihuatanejo. Sin embargo, existieron fenómenos meteorológicos importantes de mencionar, como los ciclones Agatha, Eleanor, Madeleine, Aletta, Andrés, Carlos e Ignacio.

Cabe mencionar que ninguno de estos huracanes ha entrado de lleno a la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo; el más cercano fue Madeleine en 1976 que penetró a tierra entre el límite de Michoacán y Guerrero. Generalmente las trayectorias de estas perturbaciones atmosféricas se originan en el sur o en el suroeste de Ixtapa Zihuatanejo para terminar en dirección noroeste, o norte.

#### EVALUACION CLIMATICA

Las características climatológicas predominantes en la totalidad del estado de Guerrero, corresponden principalmente a climas cálidos, semicálidos, templados y con inviernos secos.

Para las partes planas que rodean a la Sierra Madre del Sur, así como en la costa, su clima es cálido, en las estribaciones de dicha sierra es semicálido y para las zonas montañosas es templado.

Así pues, el clima predominante en la zona es cálido-subhúmedo, con períodos de lluvia separados por sequías intraestivales, con lluvias abundantes en el verano y escasas en invierno.

La precipitación pluvial determina la coloración característica de la vegetación del sitio. En las épocas de sequía se da un color parduzco casi uniforme y en época de lluvias un verde exuberante.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Respecto del asoleamiento, en el verano este refleja un índice promedio de 571 horas, y para el otoño es de 420 horas aproximadamente.

Finalmente comparando los principales aspectos climatológicos de la zona del desarrollo con respecto a otros destinos nacionales e internacionales, localizados en el Océano Pacífico, resulta lo siguiente: la temperatura media de Ixtapa es de 27.7°C, Acapulco 28.0°C, Honolulu e Hilo registran temperaturas medias de 24.4°C y 22.8°C, respectivamente. Del número de -- días con precipitación apreciable, el balance es favorable a Ixtapa con un promedio de 73 -- días; Honolulu e Hilo por su parte registran 99 y 284 días respectivamente. Por el contrario el balance favoreció a Acapulco, al registrar sólo 62 días con precipitación apreciable.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



## FACTORES FISICO-ARTIFICIALES

La infraestructura existente en la zona al inicio del proyecto constituyó un factor importante que condicionó el desarrollo de Ixtapa Zihuatanejo, ya que del nivel de suficiencia en los servicios públicos elementales (electrificación, agua potable, drenaje y alcantarillado) y la comunicación a la zona (aérea, terrestre y marítima), se partió para estimar, en base a las perspectivas de crecimiento de la población y la afluencia turística esperada, los requerimientos futuros en esta materia.

## USO ORIGINAL DEL SUELO

Predominaban en la zona de Zihuatanejo, las actividades primarias (principalmente la agricultura y la pesca), siguiéndole en orden de importancia el sector servicios (alojamiento temporal, alimentos y bebidas y comercio).

Las actividades urbanas existentes al inicio del proyecto se suman a continuación: comercio, con la presencia de 73 establecimientos, servicios con 154 establecimientos que incluían 15 hoteles pequeños, 11 casas de huéspedes, 30 restaurantes y fondas así como 32 negocios del ramo de la industria de transformación.

## COMUNICACIONES

Las condiciones presentadas al inicio del proyecto en materia de comunicaciones y transportes se pueden sintetizar de la siguiente manera:

El único camino pavimentado dentro de la región era el que une Acapulco con Zihuatanejo, a través de la carretera federal 200, que en ese tramo cuenta con 240 kilómetros; los caminos de terracería que unían a Zihuatanejo con la Unión, Melchor Ocampo e Infiernillo, Mich., no ofrecían condiciones adecuadas para el tránsito regular entre estas poblaciones. De Infiernillo era posible viajar por camino pavimentado hasta la capital de la República. A su vez, Ixtapa se comunicaba con Zihuatanejo por medio de carretera revestida transitable en toda época y con longitud aproximada de 12 km.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

El servicio regular de autotransporte lo prestaban autobuses con servicio directo a la capital, y que efectuaban dos viajes en ambos sentidos por día entre Acapulco y Zihuatanejo.

También Zihuatanejo contaba con un aeropuerto, que permitía la comunicación aérea con la capital con aviones de tipo DC-3 (capacidad aproximada para 25 pasajeros) una compañía aérea nacional efectuaba dos vuelos diarios.

Respecto de la comunicación marítima, Zihuatanejo fue utilizado durante muchos años como puerto de cabotaje para el embarque de maderas finas, minerales y comercio en general, como lugar de escala para los barcos de travesía larga y por la magnífica protección natural que su bahía ofrecía fue puerto de refugio.

Este puerto fue perdiendo importancia debido a que otras vías de comunicación mejoraron, - además sus instalaciones portuarias resultaban insuficientes para el movimiento de mercancías. Actualmente se utilizan sus instalaciones para proporcionar principalmente servicios de lanchas turísticas, pesca deportiva y pesca comercial en pequeña escala.

Otros medios de comunicación como correos y telégrafos funcionaban normalmente. El servicio telefónico presentaba ciertas limitaciones.

#### ELECTRIFICACION

La captación y distribución de energía eléctrica en la zona del proyecto quedó asegurada por el servicio que la propia Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) estaba a punto de proporcionar, mediante una sub-estación reductora que se derivó de la línea de transmisión que corre de la planta de La Villita, ubicada en los límites de los estados de Michoacán y Guerrero, a Zihuatanejo y Acapulco. De acuerdo al proyecto de la C.F.E., de esta estación partieron dos líneas de circuito sencillo, una de las cuales siguió la ruta de la carretera de acceso a la playa de La Puerta, y la otra continuó por el lindero de los terrenos propiedad del entonces INFRATUR. Así pues, puede decirse que la infraestructura eléctrica que existía contaba con la capacidad suficiente para cubrir la demanda prevista en los primeros años de operación del proyecto.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Por otra parte, se encontró que a nivel de distribución domiciliaria del fluido eléctrico - cerca del 70% de las viviendas registradas en 1970 en el área del proyecto, carecían de este servicio.

#### FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

A través de las autoridades competentes, se realizó un estudio en 1971 con el objeto de definir cuales debían ser las fuentes de abastecimiento de agua potable y el tipo de obras de captación para satisfacer las demandas de este líquido que se originarían al llevarse a efecto dicho desarrollo turístico.

Las conclusiones principales de dicho estudio señalaron lo siguiente:

- Se evaluó la necesidad de instalar un equipo de bombeo en el pozo de estudio que se perforó en Zihuatanejo, con objeto de incrementar en 15 l.p.s. la dotación a esta población que ya en 1971, padeció escasez de agua. Esto permitiría suspender la operación de los pozos particulares que abastecían a los hoteles y que estarían aguas contaminadas.
- Se determinó que se podrían perforar otros tres pozos de 20 l.p.s. en el valle, a medida que la demanda así lo fuese requiriendo.
- Dentro del cauce del río Ixtapa se podrían perforar pozos de 24" de diámetro y 50 a 60 m. de profundidad, para abastecer la zona turística. Hacia 1990 se estimó que se estaría utilizando el 11% del potencial de este acuífero lo que permitiría asegurar el abastecimiento de agua a la zona para su pleno desarrollo.

Por otra parte, respecto de los servicios de agua y drenaje para las viviendas existentes en Zihuatanejo y su zona de influencia, el censo general de población de 1970, reflejó que el 39.4% no contaban con agua entubada y el 78% de las viviendas carecían de drenaje.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## FACTORES SOCIO-ECONOMICOS

Respecto al desarrollo demográfico de Zihuatanejo, cabe anotar los siguientes antecedentes: - al constituirse el municipio de José Azueta en diciembre de 1953, le fue designado el Puerto como su cabecera.

En el Censo General de Población de 1960, aparece por primera vez el nuevo municipio, con un total de 9,693 habitantes, de los cuales 1,619 residían en Zihuatanejo; para 1970 estas cifras fueron de 17,843 en el total municipal y 6,600 aproximadamente en el área urbana. Así pues la tasa anual registrada en el período señalado para la zona de Zihuatanejo fue de 15.1% lo que se consideró un indicador optimista de lo que el puerto representaba potencialmente, antes del desarrollo turístico de FONATUR, como centro de atracción demográfica.

La población económicamente activa de 1970 en el municipio José Azueta, representó el 25% del total de la población, cuya distribución por ramas de actividad, reflejó lo siguiente: el 60.2% se dedicaba al sector primario (agricultura, ganadería, caza y pesca), el 10.4% a la industria y el restante 29.4% se ubicaba en los servicios y actividades insuficientemente especificadas.

Por su parte, en el poblado de Zihuatanejo, la población económicamente activa (PEA) representó un nivel inferior al municipal. Las principales actividades generadoras de ingresos fueron los servicios que absorbieron el 43.6% de la PEA, siguiéndole en orden de importancia las industrias de transformación y extractivas, con el 38.5%; el restante 17.9% correspondió al comercio y servicios gubernamentales.

Respecto de la población municipal económicamente activa, compuesta por 4,336 personas, cabe destacar que el índice de desemple resultó marginal, representando tan sólo el 1.6% de dicha población.

La pirámide de edades reflejó que el municipio contaba en 1970 con una población predominantemente joven, ya que cerca del 61% tenía menos de 20 años. La distribución por sexo de dicha población señaló un equilibrio: 50.9% hombres y 49.1% mujeres.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

La distribución del ingreso indicó que el 84% de la PEA, obtenía ingresos inferiores a -- \$1,000.00 y que solamente el 1.4% ganaba más de \$5,000.00 pesos mensuales, lo que señalaba claramente el predominio de la llamada economía de subsistencia.

#### ATRATIVOS Y VALORES ESCENICOS

Como se ha señalado en repetidas ocasiones, la "materia prima" a partir de la cual se visualiza la potencialidad turística que una determinada zona o región tiene, se constituye con los atractivos turísticos que ofrece y cuya puesta en valor se materializa sobre la base de agregar acceso y servicios para que puedan dichos atractivos ser disfrutados por los turistas.

El estado de Guerrero es rico en este renglón tanto en atractivos naturales como culturales.

#### ATRATIVOS DE LA REGION

Se ha querido, en este documento, destacar el ámbito regional de los distintos atractivos con que cuenta, equiparando dicho ámbito regional con el denominado Triángulo del Sol, cuyos vértices lo forman Acapulco, Taxco e Ixtapa Zihuatanejo; denominación que obedece al carácter bondadoso del clima y a la complementariedad de cada una de las localidades señaladas en atractivos de distinto tipo, categoría y jerarquía.

Acapulco representa dentro de la oferta turística del estado de Guerrero y a nivel nacional, una de las localidades más importantes tanto en concentración de servicios, como en participación de los flujos turísticos del país.

Como sucede con la gran mayoría de las poblaciones mexicanas, el topónimo Acapulco tiene su origen en la castellanización del vocablo Nahuatl: Acatl que significa carrizo o caña, pul o pol aumentativo y cu el lugar, es decir Lugar de los Carrizos Grandes.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Acapulco cuenta con una variedad de atractivos que lo colocan como el principal centro turístico internacional de playa con que México participa en el mercado mundial de viajes y es, al propio tiempo, uno de los destinos preferidos del turismo nacional.

La variedad de sus playas, la existencia de diversos islotes y acantilados, la vida nocturna y la importante concentración de servicios de hospedaje, alimentación y recreación, representa el principal soporte turístico del puerto.

Por otra parte, edificaciones como el Fuerte de San Diego (construido en 1617), el Centro Acapulco para Congresos y Convenciones, destacadas obras de arquitectura hotelera como el Hotel Princess y diversos monumentos, como la Diana y la Nao China constituyen parte de la imagen urbana de Acapulco.

La otra localidad turística importante del triángulo del Sol, Taxco, se encuentra situada estratégicamente entre México y Acapulco. Taxco o Tlachco que en Nahuatl quiere decir Lugar -- donde se juega a la pelota, constituye una de las poblaciones con arquitectura colonial más preservadas del país. Sus casas y edificios que conservan el carácter y encanto de una época lejana, parecen sobreponerse unos con otros, sobre la falda de la montaña y sus calles tortuosas y angostas, adoquinadas con piedra de distintos colores, formando diferentes dibujos, dan a Taxco un aspecto pintoresco y una armonía de conjunto arquitectónico difícil de encontrar.

Aunado a su imagen colonial, Taxco es un centro artesanal de fama mundial, en donde producto de sus ricos yacimientos y de la creatividad e ingenio de sus habitantes, se elaboran bellas piezas de filigrana de plata.

Cerca de Taxco, se localizan las Grutas de Cacahuamilpa, impresionante oquedad natural que es admiración, desde hace muchos años, de los visitantes que a ella concurren. Dicha gruta cuenta con los servicios adecuados para la conducción y estadía de los turistas.

#### ATRATIVOS DEL SITIO

Se cuenta que el Rey Purépecha Calzontzin convirtió a Zihuatanejo en balneario real, .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

rodeándolo con un muro de piedra, con el propósito de que los tiburones, que entonces abundaban, no se acercaran a las playas. Hoy este lugar se conoce como Playa Las Gatas, apelativo que se dio a una variedad de pez amistoso.

La Bahía de Zihuatanejo está limitada por tierra firme al noroeste y norte y al sur por la península de Punta Descanso, que se extiende de noroeste a suroeste. Hacia esta última orientación, la profundidad de la bahía - 17 brazas - disminuye hacia el interior, rodeada de una serie de eminencias que la protegen de los vientos. Frente a la entrada se encuentra el islote Roca Negra, de vegetación exuberante, en la que abundan diversas aves marinas.

Por estas características de protección y abrigo, la bahía de Zihuatanejo fue utilizada por mucho tiempo como puerto de embarque, co-o escala o fondeadero de navíos en ruta hacia Europa. Esto explica por que en varios edificios de la ciudad se encuentran artefactos de buques que encallaron o naufragaron en esas aguas, allá por el siglo XVI.

Ixtapa es una zona turística en crecimiento que se localiza en la región denominada Costa Grande del estado de Guerrero de extensión cercana a los 11,249 kilómetros cuadrados que encierran una riqueza poco común en recursos naturales, que se complementan con exquisitos panoramas de acantilados, montañas y fértiles planicies cuyas únicas fronteras son esteros, - lagunas y playas.

El Dorado Pacífico de México hay playas propicias para la práctica del buceo, la natación y pesca. En sus aguas de mil colores abundan las tortugas de mar y numerosas variedades de mariscos que se acercan a las playas donde pueden pescarse fácilmente con las manos, mientras en los alrededores está permitida la cacería de aves, venados y jabalíes.

El litoral está formado de manglares, palmeras y amates; en las estribaciones abundan el chijol, caoba, chicozapote y cedro rojo; en la sierra crecen el encino y el palo blanco y el viajero aspira los agradables aromas de madroño, el copal, el aile, el piñón y las coníferas en severo contraste con otras áreas semidesérticas de mezquites y agaves.

Se trata de una región que generosamente regala de su tierra las plantas medicinales que - - principian a ser agradables tan solo por la euforia de sus nombres: anís, árnica, borraja....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

eucalipto, floripondio, manzanilla, mejorana, pinguica, así como el famoso té de monte, tomillo, toloach o viborilla. Entre las que se emplean para curtir, se conocen el bejuco, el cascalote, la sangre de drago y algunas más. Para la creación de las bellas artesanías de la región se utilizan el carrizo, el palo mulato, el otate y el zayate.

A lo largo de la exótica y abundante sierra se desplazan algunas especies animales: león americano, jaguar, lobo, coyote, gato montés, oso hormiguero, armadillo, ardilla, mapache, venado zorra y puerco espín; también se encuentran águilas, buhos, loros, faisanes, iguanas y la víbora de cascabel.

En las profundidades del mar, aguardan al pescador variadas especies: huachinango, róbalo, mojarra, corvina, pargo, pez espada, pez sierra, salmón, tiburón, sardina, tonina y pulpo.

Otro de los atractivos importantes del sitio lo constituyen, sin lugar a duda, las distintas playas con que cuenta.

Zihuatanejo cuenta con 4 excelentes playas, la primera es la Playa Municipal, localizada frente a la ciudad. Ahí mismo se localiza el muelle del puerto donde se tienen disponibles lanchas en renta para practicar la pesca deportiva.

La playa La Madera es la más pequeña de la zona y debe su nombre al hecho de haber sido el lugar donde en el pasado se embarcaba la madera hacia distintas partes del mundo.

La tercera playa denominada La Ropa, es la playa central de la Bahía y la más grande de todas (1,200 metros de longitud aproximadamente). Su nombre se originó cuando un galeón chino que naufragó en alta mar, encalló cerca de esta playa y su cargamento de ropa y sedas se esparció por toda la playa. Desde entonces los nativos la llaman así.

La última playa del área es la de Las Gatas llamada así porque moraba una variedad de escualo sin dientes e inofensivo que tiene bigotes parecidos a los del gato. En esta playa se encuentra un rompeolas de piedra y gran variedad de corales, que como ya se expresó fue construido por Calzontzin, Rey del imperio Tarasco o Purépecha.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



Por su parte, la zona de Ixtapa cuenta con una sucesión de playas cuya longitud en su conjunto, es de 6,420 metros, divididos en 14 playas distintas, siendo las más importantes: Majahua, La Puerta, San Juan de Dios, Casa Blanca, Las Cuatas, Playa Quieta, Varadero y Cuachalalate.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## DETERMINANTES DEL MERCADO

La proyección de la demanda turística para Ixtapa Zihuatanejo se realizó con base en la hipótesis de que existe un mercado establecido y en crecimiento cuyo potencial es considerable y en crecimiento cuyo potencial es considerable y que al introducir un desarrollo competitivo, es posible captar una parte de ese mercado, contando con las facilidades adecuadas y con las debidas medidas de promoción.

Respecto al mercado turístico del exterior, el de los Estados Unidos sería el segmento principal. Se consideró que se podría captar parte de este mercado, por tres razones básicas:

- La distancia aérea de Ixtapa a los Angeles en el estado de California es de 1,531 millas mientras que la distancia de ésta al destino competitivo de Honolulu es de 2,556 millas.
- Los datos climatológicos indican que las temperaturas son competitivas en el mercado del Pacífico y que el número de días despejados es superior a los observados en Hawaii.
- Los destinos costeros de México, el Caribe y Hawaii guardan condiciones similares con Ixtapa Zihuatanejo en lo referente a belleza natural, playa, mar y deportes relacionados, por lo que se ha considerado que este nuevo centro turístico podría entrar a disputar una porción importante de las corrientes turísticas que fluyen de Norteamérica.

Adicionalmente a las corrientes señaladas, se incluyen otros extranjeros así como a los visitantes nacionales, de tal suerte que el volumen total que se previó para el octavo año de operación del proyecto (1982) fue del orden de 440 mil visitantes que demandarían 3,250 - cuartos de hotel.

Cabe destacar, por otra parte, que el proyecto Ixtapa Zihuatanejo descansa en buena medida en la complementariedad con Acapulco, con lo cual se crean diversos atractivos con una imagen propia que puede considerarse sitio de visita dentro de un circuito o recorrido turístico en la costa del Pacífico.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Asimismo, se estimó un promedio de estancia de cuatro días por persona y una densidad de dos personas por cuarto. La estadía promedio del turismo en Acapulco era de más de seis días, (en 1970) por lo que es posible esperar que en Ixtapa Zihuatanejo vaya ascendiendo conforme aumenten los atractivos.

Las estimaciones sobre la afluencia turística estaban supuestas a concretarse siempre y cuando existieran las instalaciones necesarias y las políticas adecuadas de promoción, distinguiéndose entre los requisitos básicos los siguientes:

- a) Instalaciones e infraestructura de acuerdo con el plan de inversiones. La infraestructura esa esencial y debía cubrir los campos necesarios para la comodidad del turista y prolongar su estadía.
- b) Número mínimo de cuartos de hotel. El sitio debía cubrir un número de cuartos para que hubiera economías de escala, se justificaran los proyectos y hubiera diversidad de oferta hotelera.
- c) Promoción por parte de hoteles, líneas aéreas y organismos relacionados con el desarrollo turístico. La atracción del visitante frente a la competencia nacional e internacional, estaba basada en la promoción y convencimiento de los futuros visitantes a través de -- todos los medios disponibles para lograrlo.
- d) Política de tarifas y de vuelos directos del extranjero, utilizando como co-terminal el aeropuerto de Acapulco. Dicha política era indispensable para comunicar los mercados de origen con el desarrollo; asimismo, se requería negociar tarifas competitivas, relacionadas a otros centros turísticos internacionales. Una primera etapa podría satisfacer las necesidades de transportación en base a vuelos de fletamiento.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## ANALISIS DE LA DEMANDA

Durante 1981, la afluencia turística a Ixtapa Zihuatanejo sumó 217,700 visitantes. El turismo nacional representó el 77.1% con 167,800 personas y el extranjero participó con el 22.9% restante, o sea 49,900 visitantes. En este año se registró un incremento del 5.1% de la afluencia total con respecto al anterior, durante el cual visitaron el proyecto -- 207,200 turistas (75.0% nacionales y 25.0% extranjeros).

Analizando el comportamiento histórico de la afluencia turística a este destino vacacional, sobresale el bajo incremento observado en 1981 (5.1%), en relación al 30.9% registrado en 1980. Esta caída de la corriente de visitantes se debe, entre otros factores, a la situación económica general del país, particularmente al alto índice inflacionario que afecta directamente al turista nacional. Por otra parte y específicamente en lo que se refiere al proyecto, no se han logrado establecer servicios de transportación aérea suficientes, principalmente con el exterior, lo que se ha reflejado en el errático comportamiento del turismo extranjero.

Por otra parte, se estimaba que en 1981, de acuerdo a las metas previstas, arribarían al proyecto 375 mil visitantes, de los cuales el 80% serían extranjeros y el 20% nacionales. Los datos reales muestran como ya se indicó, que para 1981 se registró una afluencia de 217.7 miles de turistas, alcanzándose solamente el 58% de la meta prevista. El rezago se manifestó básicamente en el turismo extranjero, ya que la meta para el nacional se superó en un 124%.

A lo largo del período considerado (1975-1981), se manifiesta una tendencia ascendente de la afluencia de paseantes a Ixtapa. El global de estos, creció durante dicho período a una tasa media anual de 36.6%. El crecimiento más relevante corresponde al sector de los nacionales registrando una tasa media anual del 41.4%, quedando rezagada la afluencia extranjera con una tasa promedio del 25.9%. Es de señalarse que la corriente de extranjeros decreció en 3.7% en el último año con respecto a 1980, al sumar 49,900 visitantes en 1981 contra -- 51,800 en el año precedente.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

En cuanto a la estimación de visitantes por categorías de hospedaje, el análisis es el siguiente: los que se hospedaron en hoteles de categoría I y II pasaron de 28,600 en 1976 a 167,600 en 1981, lo que significó un incremento del 486.0% mientras que los visitantes que utilizaron las categorías IV y V, lo hicieron tan solo de 36,300 a 50,200 huéspedes, con aumento relativo de 38.3%.

#### ESTADIA Y PROCEDENCIA

El nivel de estadía registrado en Ixtapa Zihuatanejo, depende fundamentalmente al igual que en otros destinos turísticos: de la temporada, del origen de los turistas, de sus niveles de ingreso y de la categoría de los hoteles a los que concurren los paseantes; tales elementos explican en gran medida, la diferencia que se observa en los promedios de permanencia de los huéspedes.

Para 1981, la estadía promedio registrada en el centro turístico en todas las categorías de hospedaje, fue de 4.1 días, superior en 20.6% a la observada en 1980 que fue de 3.4 días. Dentro de este promedio general, la estadía más prolongada correspondió al turismo que se hospeda en establecimientos de categoría I con 4.6 días, seguida por los hospedados en la II con 4.0 días; la estancia más corta se presentó en las unidades de categoría IV con 2.7 días.

Es notable el incremento experimentado en los niveles de estadía del centro, tanto general como por categorías. En 1980 el promedio mayor de estancia fue de 3.9 días en la categoría I, seguido del 3.0 días en la II y finalmente 2.1 días que ha venido registrando la categoría IV.

La estadía de nacionales y extranjeros, en general es más prolongada en los hoteles de categoría alta, debido a que son los establecimientos que captan a visitantes con mayor capacidad económica.

Para las cuatro categorías analizadas, existe una mayor participación de huéspedes nacionales. En 1981, el 77.1% del total de turistas hospedados en todas las categorías fue de nacionales.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### TRAFICO AEREO

En 1981 arribaron a Ixtapa, por vía aérea, 243,300 pasajeros, cifra superior en 26.1% respecto de la registrada el año anterior, que fue de 190,600 personas. Asimismo, se observa que la participación por vía aérea en la afluencia de visitantes que se hospeda en hoteles de todas las categorías, es del 111.8%, considerando la relación existente entre el total que arriba por avión (243,300) y el total de visitantes hospedados en hoteles (217,700), esta diferencia se da principalmente por el arribo de pasajeros que tienen como destino final Lázaro Cárdenas - Las Truchas, Mich. El volumen de pasajeros en vuelos nacionales es de 215,600, el cual registró un incremento de 27.1% con respecto a 1980. En el caso de los vuelos internacionales, el total de pasajeros creció de 21,000 en 1980 a 27,700 en 1981 - (31.9%).

Ixtapa está comunicada por vía aérea con la Ciudad de México, en el ámbito nacional; y con Alburquerque, Nuevo México, Houston, Texas y Los Angeles, California en el internacional. Las líneas aéreas que ofrecen dicho servicio son: Aeroméxico y Mexicana de aviación a nivel nacional y Frontier Airlines, Aeroméxico, Texas International y Western Airlines a nivel internacional.

En 1981 (diciembre) se registraron 60 frecuencias semanales (6 más que en 1980), de las que 49 fueron nacionales y 11 internacionales. Se contó con 7,272 asientos disponibles semanalmente (6,055 en vuelos nacionales y 1,217 en internacionales), lo que da una medida de espacios por vuelo y 1,039.9 asientos diarios en promedio.

### PERFIL DEL VISITANTE

Con objeto de determinar el comportamiento y características del turista, tanto nacional como extranjero que visita Ixta Zihuatanejo. FONATUR realizó en diciembre de 1981 una encuesta que incluyó, entre otras, las siguientes variables: lugar de procedencia, número de personas que integran el grupo, escolaridad, profesión y ocupación nivel de ingresos, estadía promedio, motivos del viaje, etc.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

Los resultados de dicha investigación se sintetizan a continuación:

- La procedencia del turismo nacional es mayoritariamente del Distrito Federal (75.7%) dado que es el mercado de mayor concentración de población y en función a la comunicación aérea existente.
- Respecto del turismo extranjero predominan los norteamericanos (93.8%) y de este mercado sobresalen los turistas de los estados de Texas y California que participan con el 46.6% y 31.8% respectivamente.
- Los nacionales y extranjeros viajan principalmente en grupos de una a tres personas. El nivel de ingresos de los visitantes nacionales que es el de \$30,000 pesos mensuales o más destaca al participar con el 80.8%. Por su parte, en el grupo de turistas extranjeros, se nota una participación más o menos uniforme desde los 10 mil hasta más de 50 mil dólares anuales de ingreso.
- Respecto a la estadía promedio del visitante nacional, un 65% permanece entre 4 y 6 días, un 20% permanece de 7 a 9 días y el restante 15% corresponde a una estadía de 1 a 3 días.
- El turista extranjero, por su parte, registra niveles de estadía promedio superiores, ya que el 89% permanece de 4 a 6 días.
- El principal motivo del viaje a Ixtapa Zihuatanejo lo constituyen las vacaciones, tanto para el turismo nacional como para el internacional.
- La categoría de hotel preferida por los nacionales es la de lujo que participa con el 61.5%; los extranjeros manifiestan una predilección similar, ya que el 67% utiliza la categoría I.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

- Por otra parte, relacionando la estadía a la categoría de los servicios utilizados, se tiene que el nivel de gasto realizado por el turista nacional es relativamente alto, ya que un 75% eroga entre 10 mil y 20 mil pesos.
- Entre los medios publicitarios que más influyen para visitar el desarrollo sobresale, en el caso del turismo nacional, la promoción no formal hecha a través de parientes o amigos. Esta variable representó el 30% en orden de importancia le siguen las agencias de viajes (25%) y el radio, cine o televisión (13%).
- Para el caso del turista extranjero, los medios publicitarios que más influyen son el radio, el cine o la televisión que participa con el 25% de los factores motivacionales.
- Respecto de quien organizó el viaje de los turistas entrevistados, se marca un contraste entre el turismo nacional, quien normalmente se las arregla solo, y el turista extranjero que utiliza en un 95.4% los servicios de agencias de viajes.

#### ANALISIS DE LA OFERTA

El desarrollo de la oferta hotelera de Ixtapa Zihuatanejo, ha observado un impresionante ritmo de crecimiento, sobre todo en los últimos años. En 1960 se registraban solamente 36 habitaciones, y pasaron 15 años para que dicha oferta se elevará a 491 cuartos, con un crecimiento promedio anual de 19.0%

En la actualidad (diciembre de 1981) la capacidad hotelera instalada suma 2,486 cuartos, lo cual representa un incremento con respecto a 1975 del 506.3% y significa, a su vez, una tasa media anual de crecimiento de 32.1% en dicho período.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



La oferta mencionada, se encuentra distribuida en 18 establecimientos de las cuatro categorías básicas (I, II, III y IV). Las dos primeras son consideradas como oferta de alta calidad turística debido a las características de sus instalaciones y servicios que ofrecen, que satisfacen plenamente las necesidades de los huéspedes.

Existe una adecuada distribución de establecimientos de hospedaje en todas las categorías, - aunque se observa que el promedio de cuartos es superior cuanto más alta es ésta. Así la categoría I sobresale al contar con 6 unidades y un promedio de 307.3 cuartos por cada una; seguido por la II con 2 establecimientos y 168 cuartos cada uno; la III con 6 hoteles y un promedio de 37.6 habitaciones y la categoría IV con 4 unidades y 20 cuartos en promedio por unidad.

Como ya se señaló anteriormente, los 18 establecimientos de hospedaje en Ixtapa Zihuatanejo suman en conjunto una oferta de 2,486 habitaciones. De ellas, 1,844 pertenecen a la categoría I (74.2%) 336 a la II (13.5%), 226 a la III (9.1%) y el resto, 80 cuartos a la categoría IV (3.2%).

Por otra parte, las metas previstas originalmente señalaban que a 1981 deberían estar en operación 3,000 cuartos de hotel. En este renglón sólo se ha cubierto el 83% de la meta al registrarse para dicho año una oferta total de 2,486 habitaciones. Sin embargo, en 1982, se superarán las metas, dado que se encuentran en construcción 811 cuartos, mismos que se abrirán a la operación durante ese año, alcanzándose para principios de 1983, 3,656 cuartos, es decir 4.5% superior a la meta prevista, que para 1983, es de 3,500 cuartos.

#### COEFICIENTES DE OCUPACION

Durante el período de 1975-1981, la ocupación promedio en hoteles ha oscilado entre un mínimo de 42.8% en el primer año hasta un máximo de 64.2% registrado en el pasado año de 1981. Cabe señalar que es la categoría III la que registra el índice más alto de ocupación en casi todos los años que abarca el período, seguida por la categoría I.

La categoría I, no obstante que es la que más ha evolucionado en oferta de cuartos, ha ....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

registrado índices de utilización muy favorable en los dos últimos años con el 65.3% y 64.0% promedio, respectivamente.

La categoría II logró su nivel de ocupación más relevante el pasado año de 1981, con el 61.1% y el más bajo, en 1975 que fue del 23.6%.

Por su parte, la categoría III es la que desde 1975 a la fecha ha mantenido un nivel alto de ocupación con promedios anuales no menores al 58.5%. Los coeficientes más altos de esta categoría se han logrado en los siguientes años: En 1980 el 75.4%; en 1981 72.2% y el 64.8% en 1979.

En la categoría IV, los coeficientes de ocupación se han incrementado en los últimos 3 años. Después de caer al 42.9% en 1978, el nivel se recupera a la vez que se incrementa al 50.3% y 58.1% en los años subsecuentes.

Respecto de la meta para coeficientes de ocupación, se previó que en 1981 el promedio anual de todas las categorías sería de 68.5%. La ocupación real registrada fue de 64.2%, manifestándose un leve rezago de 4.2% en este índice.

#### ESTIMACIÓN DE CUARTOS OCUPADOS

Con los datos disponibles de la oferta hotelera y del coeficiente de ocupación, se estimó el número total de habitaciones ocupadas de todas las categorías, durante el período 1975-1981, derivándose un crecimiento medio anual del 38.7%, índice que refleja una dinámica evolución de este polo turístico.

Por lo que se refiere a cuartos ocupados por categoría, la I destaca sobre las demás, al registrar una tasa promedio anual de crecimiento de 102.5% entre los años 1976-1981 y de 40.0% de 1980 a 1981.

La categoría II promedió un crecimiento del 31.9% de 1975 a 1981, siguiéndole en importancia a la I, ya que las categorías III y IV observaron tasas del 7.7% y 8.3% respectivamente en dicho período.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### GENERACION DE EMPLEOS

La hotelería consituye una fuente muy importante en la generación de empleos, dentro de los distintos segmentos que conforman el sector turismo.

En Ixtapa se confirma tal apreciación, ya que en 1981, los establecimientos hoteleros, brindan ocupación a 2,130 personas en un total de 2,486 cuartos, lo que da una relación de 0.86 empleados - cuarto.

Generalmente, mientras más alta es la categoría del hotel, mayor es la relación de empleados por cuarto. En Ixtapa, en 1981, la categoría II superó a la I en ese concepto, al promediar 0.92 empleados-cuarto contra 0.87 de la I; la categoría III registró 0.81 empleados por cuarto; y la categoría IV, 0.40.

Con respecto a la distribución de empleados dentro de las divisiones departamentales de los hoteles, es el renglón de alimentos y bebidas en donde se ocupa más personal. Las tres primeras categorías, utilizan el 41%, 36% y 45% de sus empleados respectivamente en este departamento, seguido por la división de mantenimiento de cuartos. En la categoría IV, la división departamental más sobresaliente es la que corresponde a cuartos, con 0.38 empleados por cuarto.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## EQUIPAMIENTO URBANO TURISTICO

Una serie de instalaciones que se orientan a provocar una mayor y más amena estadía del visitante, conforman el equipamiento turístico que incluye servicios de hospedaje, alimentación, comercio y recreación.

### CAMPO Y CASA CLUB DE GOLF

Este proyecto ya en operación, consiste en un campo de golf de 18 hoyos para el cual se ha destinado una superficie de 70 hectáreas, de las cuales 8,264 m<sup>2</sup> son de largo, trazado sobre colinas vecinas a plantaciones de copra y con vista al mar; una casa club que comprende las instalaciones necesarias tales como oficinas administrativas, restaurante, bar, alberca, cancha de tenis y tienda de artículos deportivos.

El campo de golf fue proyectado por el afamado diseñador Robert Trent Jones, quien incorpora todas las especificaciones técnicas a la belleza del lugar donde está situado (frente a la bahía La Puerta)

Para hacer más ameno el juego, se proyectan veredas o andadores y bancas con techo para el reposo de los jugadores.

Como atractivo adicional del campo, se dragó un estero que en época de lluvias, rompe una barra de arena y se comunica con el mar; el mismo divide el hoy 15 del 16 para comunicarlos se construyeron puentes para el paso de golfistas.

### CENTRO DE CAPACITACION TURISTICA

Como parte fundamental del desarrollo turístico en Ixtapa Zihuatanejo, se consideró necesario dotar al proyecto de una escuela que capacitara al personal que demandaría la .....

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

operación de los servicios de hospedaje y alimentos y bebidas.

El Centro de Adiestramiento para la Industria Hotelera (CAPIH), nació de un proyecto elaborado por la Secretaría de Turismo y FONATUR y forma parte de las obras financiadas por el Banco Mundial.

El CAPIH consta de un conjunto de laboratorios y talleres que permiten simular la operación de una instalación hotelera, a través de un método práctico que proporciona al alumno el conocimiento integral de cada una de las especialidades que requiere la hotelería.

Los cursos que se imparten, con duración de 5 meses, atienden las siguientes especialidades: telefonista, recepcionista, cajero, personal uniformado, camarista, cocinero, cantinero, asistente de comedor, de cocina y de bar, y especialista en mantenimiento.

Este centro de capacitación ha estado funcionando con éxito, operado por el IMSS, desde principios de 1979 con más de 700 alumnos.

#### CENTRO COMERCIAL

Como complemento a las obras de equipamiento turístico se construyó un centro comercial con tiendas y restaurantes alrededor de una atractiva plaza ubicada a lo largo del Boulevard - frente a la zona de los hoteles, del lado opuesto al mar.

Dicho centro cuenta con 8 lugares o edificios intercomunicados por andadores, con dos plazas para acceso, jardín y estacionamiento. Su arquitectura es del tipo colonial mexicano, con acabados típicos de la región; techo a dos aguas sobre el cual se instaló teja de barro rojo y muros aplanados y acabados con pasta de color blanco. En su primera etapa la zona comercial cuenta con una capacidad de 85 locales.

#### ALOJAMIENTO

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

El desarrollo turístico cuenta ya con más de 2,500 cuartos de hotel, la mayoría de ellos de primera categoría.

FONATUR ha contribuido con inversiones directas (capital de riesgo) para la construcción de seis de los 11 hoteles que han surgido producto del desarrollo turístico impulsado por el propio Fondo. Dichos hoteles son El Presidente (304 cuartos), Aristos (226 cuartos), Castel Palmar (110) y el hotel de Turismo Socio Cultural Playa Linda (250 cuartos).

Además se ha puesto en marcha un programa intensivo de construcción de nuevos cuartos por parte de FONATUR, que implica la ampliación del hotel El Presidente, con 156 cuartos más, del Rivera del Sol, con 160 y la construcción del Aquamarina, con una 1a. etapa de 156 cuartos.

El equipamiento urbano que comprende diversas obras y servicios para la comunidad, ha sido concebido con el objeto de mejorar los aspectos asistenciales, educativos, de seguridad y recreativos de la población asentada en Zihuatanejo.

#### CLINICA DE SALUD

Edificada en una superficie aproximada de 160 m<sup>2</sup>; para servicios de emergencia; cuenta con sala de espera, sala de curaciones con unidades de rayos "X", un privado, área de trabajo para las enfermeras, sanitarios y garage para las ambulancias.

#### ESTACION DE BOMBEROS

Se diseñó con estacionamientos para un carro y una unidad-bomba, cuarto dormitorio para 14 bomberos, servicios sanitarios, comedor, cocina, un privado y dos bodegas para equipo y combustible. La superficie que abarca la estación es de 324 m<sup>2</sup>.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### CATEGORIAS DE MARINAS

La primera clasificación general de las marinas se deriva de la razón por la que se construye o sea el servicio que proporcionará. Atendiendo a estos factores se distinguen las siguientes clases de marinas: de abrigo, de escala o de paso, recreativas y clubes de yates. Es frecuente que algunas combinen los servicios de dos o más de los mencionados.

Las marinas de abrigo tienen la función de dar albergue a las embarcaciones pequeñas durante las -- tormentas; los servicios que proporcionan se limitan a los indispensables, como son, además del -- principal que es la protección contra las tormentas, informes para navegación, combustibles y elementos de amarre indispensables.

Las marinas de escala o de paso sirven de estaciones intermedias a lo largo de una ruta marítima y son más necesarias cuanto más pequeña es la embarcación. Los servicios que proporcionan son mínimos, como permanencia para pasar la noche y elementos de amarre temporal para reparaciones y reabastecimientos. Este tipo de marinas daría un excelente servicio si se instalaran en las costas de Guerrero, Jalisco, Colima, Nayarit y sur de Sinaloa para prolongar la "Escalera Turístico-Marítima" de Baja California.

Las marinas recreativas han tenido un auge notable en los últimos 30 años, principalmente en la costa europea del Mediterráneo y en los Estados Unidos. Su desarrollo ha ido más allá de un simple lugar de amarre de embarcaciones y ha llegado a ser un verdadero centro social recreativo, con atractivo, con atractivos tan variados como pesca, esquí, travesías, diversiones, etc.

Este tipo de marinas requiere no sólo de las mejores condiciones de protección marítima, sino también de amplios servicios en mar y tierra. Las marinas de este tipo generalmente son financiadas por organismos gubernamentales debido a la alta inversión necesaria incluyendo el valor del terreno.

El club de yates es en realidad un refinamiento de la marina recreativa en cuanto a las obras y las instalaciones, con la característica de que, generalmente, son de propiedad particular y sólo los miembros del club pueden hacer uso de sus instalaciones y servicios.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Otra clasificación importante de las marinas es la que se refiere a sus características de operación. Existen dos tipos: la marina pública o comercial y la privada.

Las marinas públicas son construídas e instaladas por organismos estatales, quienes designan o conceden su administración. Como institución pública, todas las áreas, las instalaciones y los servicios deben estar a disposición del público en general, desde luego mediante el pago de las cuotas -- establecidas. En nuestro país tenemos dos marinas de este tipo: San Carlos en el Estado de Sonora y Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco.

En las marinas privadas los propietarios son particulares, los equipos y las instalaciones son generalmente de mejor calidad y operan como cualquier negociación cobrando cuotas de acuerdo con los servicios que proporcionan. Los clubes de yates pueden considerarse dentro de este grupo, con la particularidad de que en éstos los servicios son exclusivos para los socios del club. En nuestro país existen tres pequeñas instalaciones de este tipo: en Acapulco, en el Hotel Las Hadas de Manzanillo y en el Hotel Careyes de Jalisco.

#### TIPOS DE EMBARCACIONES DEPORTIVAS.

La preferencia de los aficionados en materia de embarcaciones deportivas está de acuerdo con el tipo y tamaño de la embarcación, porque esas características son derivadas de la travesía que pueden realizar en condiciones de seguridad, de corto, mediano y largo alcance.

De lo anterior se deduce que hay quienes gustan practicar la pesca o pasear los fines de semana, para lo cual usan embarcaciones pequeñas o de corto alcance, que pueden ser hasta de 16 pies de eslora otros prefieren realizar travesías de 4 ó 5 días por lo que necesitarán embarcaciones de mediano alcance, consideradas como las de 16 a 20 pies de eslora y un tercer grupo tendrá preferencia por grandes recorridos con escalas, por lo que requerirá embarcaciones de largo alcance, cómodas y con multitud de servicios, que son las de más de 26 pies de eslora.

Una de las primeras necesidades para la planeación de una marina es la estimación del número de embarcaciones de cada tamaño que serán acomodadas. Por lo tanto se buscó información relativa a la proporción en que existen embarcaciones de diversos tamaños en las marinas de los Estados Unidos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**

**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS MARINAS.

Al mismo tiempo que se determinan los objetivos de una marina, resulta esencial definir el tipo y la categoría de los servicios e instalaciones que se incluirán en el proyecto final.

Para su descripción conviene separar dichos servicios e instalaciones en los cuatro grupos siguientes:

- a) INSTALACION Y SERVICIOS EN EL AGUA
- b) SERVICIOS EN TIERRA
- c) EQUIPO PARA EL MANEJO DE EMBARCACIONES
- d) SERVICIOS MUNICIPALES

Instalaciones y servicios en el agua. Pueden ser exteriores o interiores. Entre los primeros están las boyas, balizas y luces de navegación principalmente, que son elementos de protección. En algunos lugares se requieren estructuras rompedoras de oleaje.

Los segundos, o sea las instalaciones y servicios interiores son, en particular, los sistemas de amarre o anclaje de las embarcaciones.

Existe gran variedad de métodos para fijar una embarcación deportiva dentro de la marina, derivados principalmente de las combinaciones que pueden hacerse con las características fundamentales, como son: con muelle o sin muelle, con muelle y sin pilote o con muelle y pilote, con muelle fijo o flotante, cubiertos o descubiertos; sin faltar los recientemente construidos en San Francisco, Cal., llamados Muelles de Estrella (Star finger berth) y los diseñados más recientemente en Newport Beach, Cal., llamados "Merc-Circu", que son como estrella giratoria.

Sin embargo, lo más generalmente usados, que proporcionan buen servicio, seguridad y costo medio, son los dos tipos siguientes: muelle flotante con muelles subsidiarios perpendiculares (finger pier) y muelle flotante o fijo con pilotes de amarre.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Los muelles flotantes con muelles subsidiarios perpendiculares son ampliamente usados en las marinas de los Estados Unidos; su ventaja principal es la comodidad para embarcar y desembarcar, y la facilidad de amarre. Se construyen para alojar una o dos embarcaciones entre cada dos muelles subsidiarios; generalmente para embarcaciones mayores se diseña el espacio completo.

El sistema de flotación está formado por pontones, los cuales se han construido de gran variedad de materiales, desde concreto reforzado, poliestireno celular, etc., hasta fibra de vidrio. El piso es generalmente de madera tratada o de asbestocemento. Para mantener el conjunto del muelle flotante sin que sufra desplazamientos laterales por el viento y el oleaje, se usan pilotes de concreto convenientemente distribuidos en las orillas del muelle y guías de rodillos fijos al piso. Un método más económico, aunque no muy eficiente de evitar el movimiento lateral de los muelles flotantes es el que tienen en "Marina Mar" del poblado Macuto en la República de Venezuela; consiste en anclar el muelle con cadenas, a distancias de 10M. aproximadamente, con el extremo inferior fijo en el fondo, en una masa de concreto de 5 toneladas.

Los muelles con pilotes de amarre son característicos de la mayor parte de las marinas europeas en el Mediterráneo; su ventaja es la economía, la seguridad en el amarre y el hecho de que se ocupa menos espacio en el agua porque no hay muelle entre dos embarcaciones. Se les señalan como desventajas la incomodidad o peligrosidad para atar un cabo en la argolla de amarre que llevan los pilotes, del lado de la proa y la incomodidad de embarcar y desembarcar por la popa, que es el extremo que queda junto al muelle. En realidad esta última desventaja ocurre sólo en determinados tipos de embarcaciones como los veleros y yates grandes.

En cuanto al muelle en sí, puede ser fijo o flotante. El muelle fijo es recomendado por el Saml - Craft Harbors para variaciones de la marea menores de 1.20 M. y profundidades del agua menores de 6.0M, aproximadamente. El muelle fijo es, en general, más económico que el flotante, se construye con pilotes de madera tratada o de concreto, con piso de madera; todos los herrajes deben ser a prueba de corrosión marina.

- SERVICIOS EN TIERRA.- Una rama esencial en servicios en tierra de toda marina recreativa está formada por establecimientos comerciales, principalmente restaurant y tienda de refacciones marinas. Otros comercios convenientes son los de : abarrotes, vinos y licores, equipos deportivos (esquí, buceo, pesca), equipo electrónico, equipo fotográfico, farmacia, lavandería, venta y alquiler de embarcaciones y oficinas de turismo talleres de reparaciones, etc.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Se considera de gran importancia disponer en una marina, de servicios públicos de sanitarios y baños de regadera para hombres y mujeres, distribuidos convenientemente en las orillas; el Small Craft Harbors recomienda este tipo de instalaciones a intervalos no mayores de 500 pies o, de otra manera, proveer un servicio para hombres y otro para mujeres por cada 20 0-30 embarcaciones de la marina.

No se debe descuidar en el renglón de servicios en tierra, la disposición del área suficiente y bien ubicada para alojar estacionamiento de vehículos. La publicación que se ha mencionado recomienda - en este aspecto, que se proporcionen espacios para estacionar automóviles en la relación de 1.5 por cada espacio de amarre de embarcaciones en marinas comerciales y de 2.5 por cada espacio de amarre en marinas recreativas. Además, en las cercanías de las rampas de botadura debe disponer de espacios suficientes para el estacionamiento de los equipos de remolque.

También es conveniente disponer en los patios exteriores de toda marina de una superficie suficiente para el almacenamiento fuera del agua (dry storage) de pequeñas y medianas embarcaciones deportivas. Este sistema es muy bien recibido por los interesados que desean evitarse la transportación de sus botes por carretera cada vez que los usan, toda vez que el servicio de almacenaje fuera del agua -- es más económico que la renta de una espacio con muelle en la marina y la embarcación se conserva mejor en seco.

Los almacenes son simplemente unos cobertizos, generalmente sin paredes, con entresijos de dos y -- tres niveles, como los de la Marina de Higuerote en Venezuela. Las embarcaciones se colocan sobre armazones ajustables en ancho y largo y luego se estiban con un montacargas especialmente adaptado.

Un servicio indispensable en toda marina, cualquiera que sea su función, es el relativo al suministro de combustibles (gasolina y diesel) y lubricantes para los motores marinos. La disposición general de estas instalaciones es aquella en que los tanques de almacenamiento se encuentran enterrados en una orilla de la marina y las bombas se montan en muelles fijos laterales, ejemplo, La Marina de Misión Bay en San Diego, Cal. Es posible también alojar la bomba en tierra en un muelle fijo a la orilla de la marina, como en la Marina de Higuerote de Venezuela. Cualquier disposición es eficiente y sólo se debe diseñar el espacio y la capacidad en relación con el número de embarcaciones de que disponga cada marina.

EQUIPO PARA EL MANEJO DE LAS EMBARCACIONES.- Se refiere principalmente a los equipos y obras necesarias para botar al agua o para sacar del agua a las embarcaciones. El sistema más simple es una-

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

rampa de concreto o de madera, que partè de la corona del camino o embarcadero y penetra en el -- agua, de manera que la embarcación queda a flote a medida que se desliza; se requiere que un remol que u otro sistema con rodillos sirva de apoyo y baje por la rampa junto con la embarcación, guiado por el automóvil remolcador. Algunas marinas disponen de un tractor con llantas de hule para bajar o halar las embarcaciones en la rampa.

El sistema generalizado en la actualidad para botar o sacar el agua a las embarcaciones es a base de grúas. Existe gran variedad de grúas y se diseñan de acuerdo con el tamaño y peso de las embarcaciones. Las más sencillas consisten en un poste fijo en la orilla y una pluma giratoria; se usan para botes pequeños y medianos hasta de unas 5 toneladas. La mayor variedad entre las grúas la constituye el tipo móvil, que es particularmente útil cuando el patio de maniobras es amplio y se requiere hacer recorridos largos entre el estacionamiento y el agua.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES.- Gran parte del éxito de una marina puede deberse a una eficiente labor administrativa en la que resalte el orden, la seguridad y la limpieza. Aparte de la operación y de las labores de control de costos y contabilidad a cargo de este departamento, le corresponde realizar labores que tienen reflejo, sobre todo en el público visitante y que pueden -- ser la diferencia entre una marina común y una marina sobresaliente. Estas labores son: el mantenimiento, servicio de limpia, primero auxilios, vigilancia, servicio de información meteorológica y de navegación.

Todas las obras e instalaciones de la marina requieren mantenimiento por el desgaste continuo y la acción del intemperismo. Por lo tanto, el mantenimiento también debe ser una labor continua. Se debe disponer de un equipo de operación, con talleres y los materiales y herramientas necesarias.

El servicio de limpia en una marina tiene características particulares. Se requiere un bote amplio o lanchón, provisto de un equipo especial para recolectar el aceite que flota en la superficie del agua; este equipo no es más que una pequeña bomba de succión con mangueras, boquillas, cedazos y -- otras piezas que permiten limpiar el agua de aceite, basura y demás objetos extraños que caen al agua. El servicio de limpia y recolección de basura en tierra también debe ser una labor constante y eficiente.

Los primeros auxilios en las marinas pueden ser muy variados. La mayoría se limita a los indispen-

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

sables como una caseta de la Cruz Roja con personal de planta. Donde se practiquen deportes es esencial disponer de un médico y equipos de primeros auxilios. En lugares estratégicos deben instalarse equipos contra incendio.

Para asegurar el orden, controlar el tráfico y prevenir accidentes es necesario un cuerpo de seguridad. Algunas marinas grandes disponen de una caseta a la entrada para controlar el movimiento de embarcaciones; otras, además, requieren de un bote patrulla. La vigilancia para prevenir accidentes debe incluir una inspección diaria de las embarcaciones estacionadas en la marina, para revisar equipos, puertas, amarres, flotadores, etc.

La información meteorológica es un servicio que dice mucho de una buena marina. En nuestro país, donde no se dispone de estaciones de radio regionales para difundir este tipo de datos, la información personal o en piezarrones que proporcionen las marinas sería de gran valor, así como lagunas de instrucciones para la navegación derivadas de las condiciones meteorológicas.

Los servicios municipales son fundamentales en toda marina. Por lo general no son del todo municipales sino particulares, a menos de que se trate de una marina propiedad del municipio o estado. -- Comprenden agua potable, alcantarillado sanitario, alumbrado, energía eléctrica y teléfono principalmente.

Conviene disponer tomas de agua potable y energía eléctrica en los muelles, de manera que cada toma sirva para un lugar o cuando más para dos lugares de amarre. Con tomas individuales pueden incluirse medidores de consumo para energía eléctrica principalmente.

Los servicios sanitarios se proporcionan en tierra, como se indicó anteriormente, los reglamentos de las marinas prohíben el uso de los sanitarios estando la embarcación dentro de la marina, a menos que sean del tipo que utiliza ciertos productos químicos.

#### ADMINISTRACION.

Una marina, ya sea pública o privada, es un negocio y para que tenga éxito deberá ser administrada como un negocio. Para ello debe empezarse por dotarla de oficinas adecuadas y convenientemente si-

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

situadas y después designar personal idóneo y suficiente.

Las características de los sistemas administrativos de las marinas dependen principalmente del propietario de las obras. En primer término se definirá la política operativa; esto es, condiciones de renta de espacios en los muelles, contratos de prestación de servicios, concesiones a hoteles o empresas de turismo, concesiones comerciales y de servicios, etc. Enseguida se determinan las tarifas y las formas de cobro. Finalmente se planea la propaganda.

Si el propietario de la marina es el estado, la política a seguir la determina una junta directiva dirigida por la autoridad competente; si es particular, la junta directiva la forman los accionistas.

El director ejecutivo de la marina es un Gerente o Gerente General según su magnitud, quien a su vez dispone de un cuerpo de ayudantes técnicos. En el Cuadro se muestra una forma de estructura administrativa, que contiene las principales características de una marina recreativa pública. El número de empleados puede variar de acuerdo con la etapa de desarrollo.

#### MERCADO Y RENTABILIDAD DE MARINAS

El mercado de marinas puede dividirse en los siguientes grupos : renta de espacios para estacionar embarcaciones, renta de embarcaciones (Charter), establecimientos comerciales y de servicios anexos a la marina y mercado de bienes raíces.

- La renta de los estacionamientos para embarcaciones puede ser en el agua o fuera del agua y los arrendadores pueden ser de ocupación permanente o visitantes; para estos últimos se establecen tarifas por día de estancia.

- El mercado de renta de embarcaciones, por lo general es negocio de una empresa. Desde luego que la propia marina puede desarrollarlo como una ampliación de sus fuentes de ingresos, mediante la inversión que representa la compra, operación y mantenimiento de los botes, aunque no es recomendable.

Con más frecuencia se presenta el caso de empresas hoteleras o compañías privadas que establecen es

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

te tipo de negocios, para el cual la marina les concede determinados lugares para alojar sus embarcaciones. Existen muchas empresas de esta clase de negocio llamado servicio charter, que operan en California, Florida, el mar Caribe, el mar Mediterraneo, Hawaii, las Islas Vírgenes y otros lugares.

Se considera que en nuestro país este sistema charter tendría buena aceptación entre el turismo nacional y el extranjero; el primero porque la mayoría no tiene recursos suficientes para comprar una embarcación o no lo desea y el segundo porque, en un alto porcentaje llega en avión.

El amplio mercado de comercios y servicios es tan indispensable como buen productor de ingresos. - Entre los más remunerativos se encuentran los de venta de embarcaciones y motores nuevos y usados, - talleres de reparación y mantenimiento de embarcaciones y remolques y la venta de alimentos y bebidas. En los que generan medianos ingresos se pueden contar la venta de combustibles y los variados comercios de refacciones, equipos de pesca, equipos deportivos, abarrotes, etc.

En la publicación titulada "Marinas", de Donald W. Adied, segunda edición, 1977, se menciona una encuesta realizada en los Estados Unidos, para valuar la proporción de utilidades económicas en sus diversas fuentes; los resultados son los siguientes :

<u>SERVICIO</u>	<u>INGRESO TOTAL OBTENIDO EN %</u>
1.- Renta de espacios en la marina	18.4 %
2.- Venta de botes y motores nuevos y usados	17.7
3.- Servicios mecánicos y de mantenimiento en botes, incluyendo remolcado.	14.8
4.- Renta de espacios para almacenamiento fuera del agua.	12.0
5.- Venta de alimentos y bebidas.	11.8
6.- Venta de refacciones, equipos de pesca, etc.	11.1

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

7.- Venta de combustibles	10.0
8.- Renta de embarcaciones	<u>4.2</u>
	100.0 %

Se puede apreciar en los datos anteriores que la renta de espacios para alojamiento de las embarcaciones genera la mayor parte del ingreso, considerando las dos formas en agua y en seco, el ingreso es de 30.4 %. Otra observación interesante es el menor ingreso por concepto de renta de embarcaciones.

En el caso de marinas nacionales el renglón de renta de embarcaciones seguramente aumentaría su valor a más del 10% y en cambio el de venta de botes y motores bajaría apreciablemente con relación al presentado.

#### DIMENSIONES DE LA MARINA.

Para proponer el dimensionamiento de la marina, expresado en número de embarcaciones, se investigaron las características de amplitud en marinas de la costa occidental de los Estados Unidos y México, recabándose datos e informaciones de administradores, así como de algunos constructores.

El consenso de las opiniones de los entrevistados se puede resumir en la forma siguiente :

A) Una marina con una capacidad menor a 250 embarcaciones, no alcanza su punto de equilibrio en operación.

B) Una marina para más de 500 embarcaciones tiene dos serios inconvenientes : por una parte provoca molestias a los usuarios por las distancias de recorrido entre los sitios de amarre y las diversas zonas de servicios; por la otra, su administración y operación complican, originando, en el grado en que se incrementa su número sobre 500, sobre costos o deseconomías de escala.

Por lo anterior se recomienda iniciar el desarrollo con lugares para 250 embarcaciones o menos, conscientes de que en este último caso posiblemente tendría que subsidiarse su operación y continuar la

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



la marina en etapas según la demanda vaya justificando su crecimiento, hasta llegar a un tamaño de 500 embarcaciones aproximadamente, que señalan como máximo, para no incurrir en los problemas mencionados.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## ESTUDIO DE SELECCION DEL TERRENO

### FORMULACION DE ALTERNATIVAS

Después de conocer los factores condicionantes de el lugar se procedió a la elección de los predios - según el plan maestro del proyecto turístico de Ixtapa Zihuatanejo de FONATUR - son destinados a uso turístico. Se seleccionaron sitios primarios, en los que se hizo una evaluación de las posibilidades, tomando en cuenta condiciones de atractivo visual y turístico, cercanía de infraestructura, facilidad de transporte, vías de comunicación, distancias de recorrido, competencia posible con proyectos similares y tenencia de la tierra.

Con estos datos se realizó una evaluación primaria y se seleccionaron lugares para estudiar más a detalle y para llegar a una posible selección final o regresar a la evaluación primaria y - - plantear otras alternativas.

de esa evaluación primaria se seleccionaron varias zonas y dentro de estas un terreno.

Las zonas hoteleras de:

- Playa del Palmar
- Playa Quieta al norponiente de la Punta Ixtapa
- Punta Ixtapa
- Punta Carrizo
- Playa Mahajua
- Punta San Esteban
- Play Don Juan

De esta selección y con un estudio de más detalle y una evaluación de las posibilidades físicas y de disponibilidad de cada sitio se seleccionaron:

- La zona hotelera de la Playa del Palmar
- La zona hotelera de Playa Don Juan
- La zona hotelera de Punta Carrizo

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

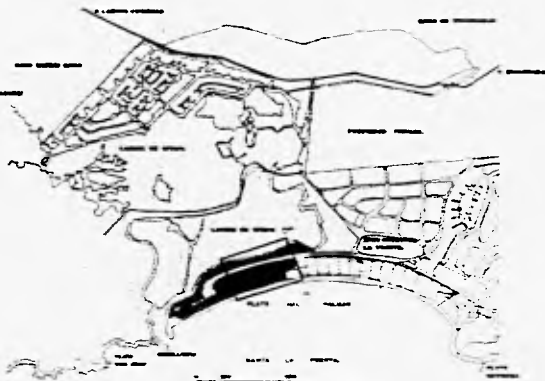
**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



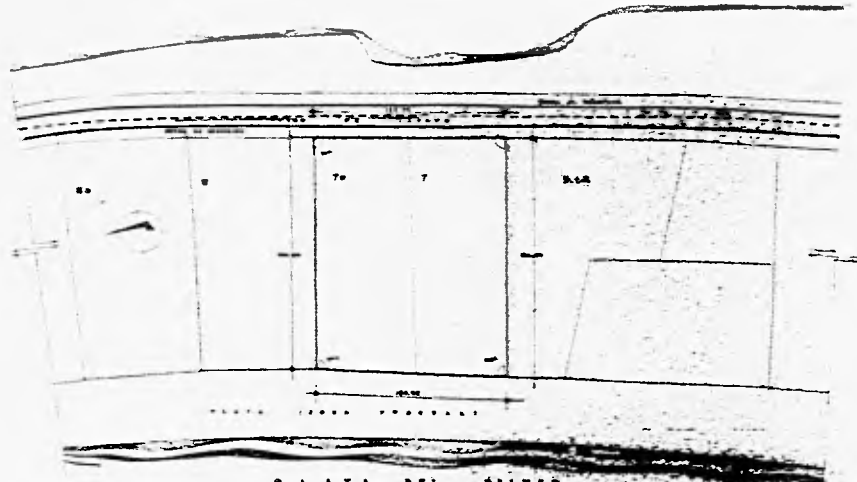
LOCALIZACION DE ALTERNATIVAS BARRA LA PUERTA

SIMBOLOGIA

- 
- 
- 
- 



ALTERNATIVA SELECCIONADA. EDMA HOTELERA DE PLAYA DEL PALMAR.



PLAYA DEL PALMAR

TERRENO ELEGIDO LOCALIZACION DEL PUNTO DE VISTA

MATRIZ DE PONDERACION DE ALTERNATIVAS

CRITERIO	ALTERNATIVA I	ALTERNATIVA II	ALTERNATIVA III
POSSIBILIDADES DE UTILIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA TURISTICA EXISTENTE.	4	3	2
POSSIBILIDADES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACION	4	3	2
POSSIBILIDAD DE UTILIZACION DE LA TIERRA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE TENENOTA.	4	3	2

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

TESIS PROFESIONAL

H O T E L  
G R A N T U R I S M O

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

De esta selección, después de realizar una matriz de ponderación para comparar unas con otras las tres alternativas finales se eligió como el lugar más conveniente para la realización de el proyecto la zona hotelera de Playa del Palmar.

#### CONCLUSIONES

En los predios hoteleros en Playa del Palmar, se encuentran los hoteles de más prestigio y de la categoría del hotel a proyectar, por lo cual, la posibilidad de captación del mercado turístico es mayor; el aprovechamiento del valor paisajístico de la zona es completo, las posibilidades de comunicación terrestres y marítimas son las más importantes del lugar, así como las posibilidades de adquisición del predio, que desde el punto de vista legal son más simples, de tal manera que se eligieron los predios marcados con el 7 y 7A para desarrollar el proyecto -- Hotel Gran Turismo.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

VOCACION DE USO DEL SUELO Y CRITERIOS DE DISEÑO

VOCACION Y USOS DEL SUELO

Con objeto de determinar los principales usos del suelo, se analizó la vocación del suelo de la zona. De este modo, se contemplaron los siguientes aspectos: pendientes, geología, ventilación, vegetación, percepción visual y la tenencia de la tierra.

De estos conceptos resaltan los siguientes:

- Pendientes

El predio se encuentra conformado por zonas sensiblemente planas, con pendientes entre 0.15%. Para la identificación de las vocaciones del suelo se empleó la clasificación siguiente:

- a) Zonas con pendientes de 0.5%, aptas para usos recreativos, urbano, turísticos e institucionales y de gran flexibilidad para el empleo de diversos patrones de diseño; no obstante, es recomendable adecuar las construcciones altas para que no obstruyan visuales importantes.
- b) Zonas con pendientes de 5.20%, aptas para los mismos usos que las de la anterior clasificación, con un grado menor de afinidad, debido principalmente a que implican mayores costos de urbanización. Las calles fueron orientadas para aprovechar vistas interesantes y la brisa refrescante del Noroeste y Oeste, tomándose precauciones para proteger las edificaciones de los vientos huracanados cuya dirección coincide, en cierta medida con la de vientos dominantes.
- c) Zonas con pendientes mayores al 20%, aptas solamente para conservación y en casos excepcionales para usos turísticos de tipo aislado y de categoría alta. En estos lugares se tienen las mejores vistas, pero con costos de urbanización elevados y con severos riesgos de erosión del suelo.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

- Geología

En general los suelos limo-arenosos, las pizarras, localizadas en la zona, son adecuados para el desarrollo urbano y turístico.

- Ventilación

Con respecto a este rubro, se definieron tres zonas: muy ventiladas, ventiladas y poco ventiladas. Las dos primeras son afines para usos turísticos y urbanos, y la tercera para conservación.

- Vegetación

El predio elegido cuenta con zonas de vegetación parcialmente cubiertas, lo cual indica que puede ser empleado para desarrollo turístico.

- Tenencia de la Tierra

El terreno elegido esta ubicado en la zona de playas, de acuerdo a la categoría del establecimiento a proyectar, podrá complementarse con áreas de recreación (cerrada) y aprovechar las vistas abiertas al mar y a la laguna. Los predios incluidos en esta zona a cargo de FONATUR, cuentan con una matriz de afinidad del plan maestro de Ixtapa Zihuatanejo y definen de esta manera a el predio elegido.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## REGLAMENTACION

El propósito básico de la reglamentación de la zona turística, es establecer normativamente las restricciones mínimas indispensables para proteger la salud pública, tener seguridad, luz y aire adecuados; prevenir indebidas concentraciones de población y la sobreocupación de la tierra; proporcionar una distribución de población y usos de la tierra que tiendan a crear condiciones favorables de transporte, protección de la propiedad, actividades cívicas y oportunidades de recreación, educación y cultura y que tiendan a dar economía y eficiencia en el abastecimiento de servicios públicos.

Ambas zonas, la urbana y la turística se dividieron según su uso en: I) Zona residencial, que incluye áreas para vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjuntos; II) Zona comercial, dividida en comercial residencial y comercial general; III) Zona turística hotelera con áreas de diversas densidades (cuartos de hotel por hectárea); IV) Zona recreativa, destinada a los espacios libres y para actividades de esparcimiento; V) Zona de parques y jardines, con áreas comunales y de recreación; VI) Zona de reservas, para cubrir la demanda futura del crecimiento de la localidad.

Según el caso, se determinaron normas que limitan la altura y los niveles (pisos) máximos de las construcciones, el porcentaje de ocupación del lote, restricciones de construcción a los linderos del lote y los usos autorizados.

Los espacios urbanos también se reglamentaron con el objeto de lograr una imagen urbana de poblado típico, compaginando con el paisaje natural de la región.

De esta forma, se estableció la reglamentación de las zonas hoteleras dividiéndose de la siguiente manera:

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

## INFRAESTRUCTURA

### AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

Inicialmente, el sistema de abastecimiento de agua para la zona turística en Ixtapa y el de la ciudad de Zihuatanejo, estaban separados, y se encontraron fuentes adecuadas de agua para abastecer ambos centros de consumo. La principal fuente se constituye por una galería de pozos a lo largo del Río Ixtapa, a 9 km. de la zona turística. Como medida de precaución, sin embargo, se hizo una interconexión con el sistema de Zihuatanejo.

La tubería maestra del agua, la planta de almacenamiento y tratado, así como la red de distribución se terminaron a mediados de 1975.

La línea de conducción de agua potable construida en la zona turística, tiene una capacidad de 200 lts./seg. suficientes para abastecer 8,100 cuartos hoteleros, desarrollada en una longitud de 5 kilómetros. Por su parte, el tanque de almacenamiento de agua potable cuenta con una capacidad de 600 m<sup>3</sup>. Adicionalmente, se construyó el cárcamo de rebombeo para agua potable y un tanque de regulación para una capacidad de 1,500 m<sup>2</sup> como parte de las obras correspondientes a la segunda etapa del desarrollo. ;

La topografía impedía un sistema de drenaje vinculado, para la zona turística de Ixtapa, terminándose una red de drenaje sanitario por gravedad, al mismo tiempo que el sistema de abastecimiento de agua.

La planta de tratamiento sanitario del drenaje, fue diseñada originalmente utilizando pozos de oxidación, pero debido al alto costo de la tierra y del bombeo a una área remota, FONATUR utilizó una planta de tratamiento biológico con ventilación mecánica situada a un kilómetro de la zona hotelera. Las aguas tratadas se utilizan para riego de áreas verdes y la calidad del afluente de la planta cubre todos los requerimientos en materia de protección del ambiente.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



Adicionalmente, se encuentra en proceso de construcción la planta de tratamiento de aguas negras del campo de golf (segunda etapa) para incrementar su capacidad a 100 lts/seg.

#### ELECTRIFICACION

La fuente de energía eléctrica para el proyecto está integrada al sistema nacional de la Comisión Federal de Electricidad; consecuentemente la construcción de la red para la conducción y suministro de la energía eléctrica, se ha realizado en apego a las normas dictadas por dicho organismo.

La línea de aprovechamiento eléctrico para el proyecto se une al sistema hidroeléctrico entre Acapulco y las plantas generadoras sobre el Rio Balsas (Presas La Villita e Infiernillo). El proyecto se complementa con dos líneas alimentadoras más instalaciones subterráneas, hasta su distribución para proveer de energía eléctrica, calles, viviendas, hoteles, comercios, etc.

#### TELECOMUNICACIONES

Este proyecto quedó a cargo de la empresa Teléfonos de México, S. A. bajo la coordinación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, para proveer a la zona de desarrollo de una central telefónica que comprende la interconexión, a través del sistema de microondas, con el sistema nacional e internacional de larga distancia.

Los mismos conductos subterráneos para la energía eléctrica, se utilizaron para los servicios telefónicos en la zona hotelera.

El conmutador central se localiza en Zihuatanejo, del cual se conecta Ixtapa por medio de una línea aérea que va por la carretera federal. En el entronque de la carretera federal con el Paseo Ixtapa se tiene una estructura de transición de área subterránea donde continúa por el Paseo Ixtapa, bifurcándose a la zona residencial por un ducto de 4 vías y a la zona hotelera y comercial por un ducto de 6 vías.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### AEROPUERTO

En ese entonces, la Secretaría de Obras Públicas a efecto de determinar la ubicación del aeropuerto, estudió cuatro posibles emplazamientos, uno localizado en la bahía de Petatlán, dos en jeronimito y el cuarto en Coacoyul. Se seleccionó el sitio de Petatlán localizado a 18 km. de la zona turística de Ixtapa.

En su primera etapa, el aeropuerto internacional de Zihuatanejo, cuenta con una pista de 2500 metros de longitud con 60 metros de ancho, susceptible de ser ampliada hasta 3,500 metros. Cuenta asimismo, con plataforma para avionetas, zona de maniobras, camino de acceso pavimentado, estacionamientos, edificio terminal (con servicios de migración, sanidad, aduana y salas de espera), torre de control (con equipo meteorológico, control para ayudas visuales, ayudas electrónicas a la navegación, radio, comunicación y plantas de emergencia), almacén de combustibles, estación de bomberos y casa de máquinas.

La plataforma de operaciones, en su primera etapa es para 4 posiciones del tipo de avión B-727-100, o bien 2 posiciones del tipo DC-8. Las dimensiones de esta plataforma son 210 m. de largo por 90 m. de ancho y cuenta con iluminación en la pista, calles de rodaja y plataforma.

### VIALIDADES Y PUENTES

La vialidad principal que comunica la zona turística es el Paseo Ixtapa, el cual se inicia entroncando en la carretera federal por medio de un paso a desnivel comunicando la zona residencial campo de golf, la zona comercial y la zona hotelera bahía La Puerta, para terminar en la Marina.

En los tres primeros kilómetros de dicha vialidad, se tiene un ancho de corona de 10.50 m. y 7.50 m. de carpeta asfáltica para dos carriles. En el siguiente kilómetro entra a una zona de transición y pasa de 10.50 m. a 57.20 m. de ancho, compuesto por 5.00 m. de banqueta por el lado interior; 10.00 m. de banqueta por el lado opuesto que colinda con la zona hotelera y playa, calles laterales en ambos sentidos con ancho de 7.50 m. camellones laterales de 2.50 m dos carriles principales en ambos sentidos de 8.10m y un camellon de 6.00 m.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

### REGLAMENTACION

Restricciones de construcción a los linderos del lote:

Al fondo: 10.00 mts. para ciclopista

A los laterales: 10 mts. para ventanas a la bahía.

Al frente: 25 mts. a la marea más alta

En metros: 50.00

En pisos: 15.00 niveles

Coefficiente máximo de uso del suelo: 50%

Densidad de habitaciones: 150 habitaciones (mínimo por hectárea).

### CRITERIOS DE DISEÑO

A partir de las características físicas particulares del sitio, se definieron criterios de diseño que establecen los parámetros para el Hotel.

Los criterios fundamentales aplicados al proyecto son los siguientes:

- A) Imagen Urbana: Se buscó guardar una proporción adecuada con el conjunto, de tal manera que su distribución, ubicación tipo, forma, tamaño, altura, volumen, fueran características de el prototipo hotelero encontrado en la zona. Asimismo, se trató de darle armonía visual para que junto con las otras instalaciones hoteleras sirviése como hito o punto de referencia.

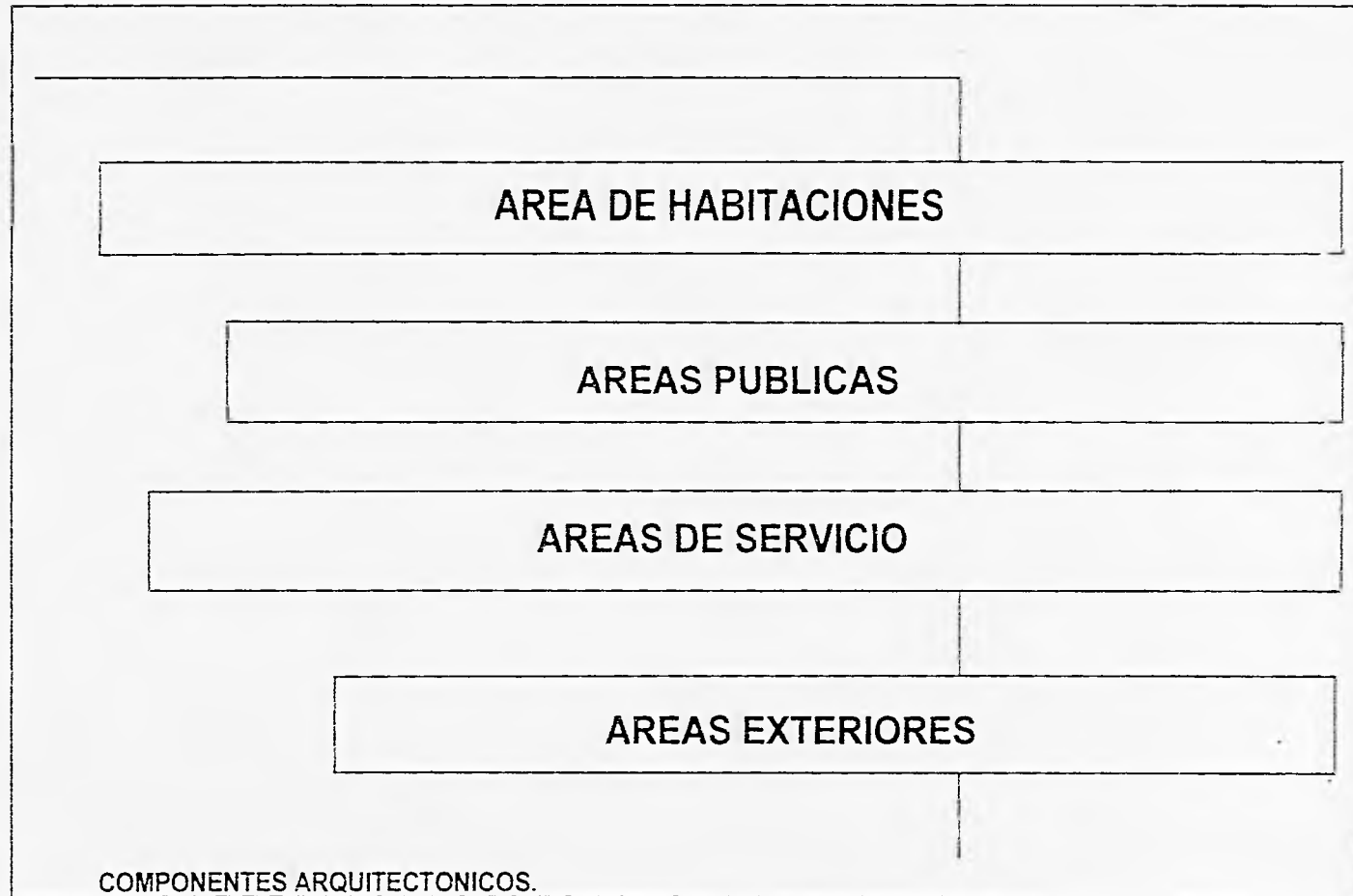
**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

B) Zonificación. El criterio de zonificación, se deriva de las diferentes categorías y modalidades existentes y del particular comportamiento interno y externo de estas instalaciones, de tal manera que el área pública del Hotel es el corazón de la torre; sin que por ello se pierda el atractivo principal, el cual está representado por el mar y la marina en la parte posterior (proyecto Ixtapa Náutico).

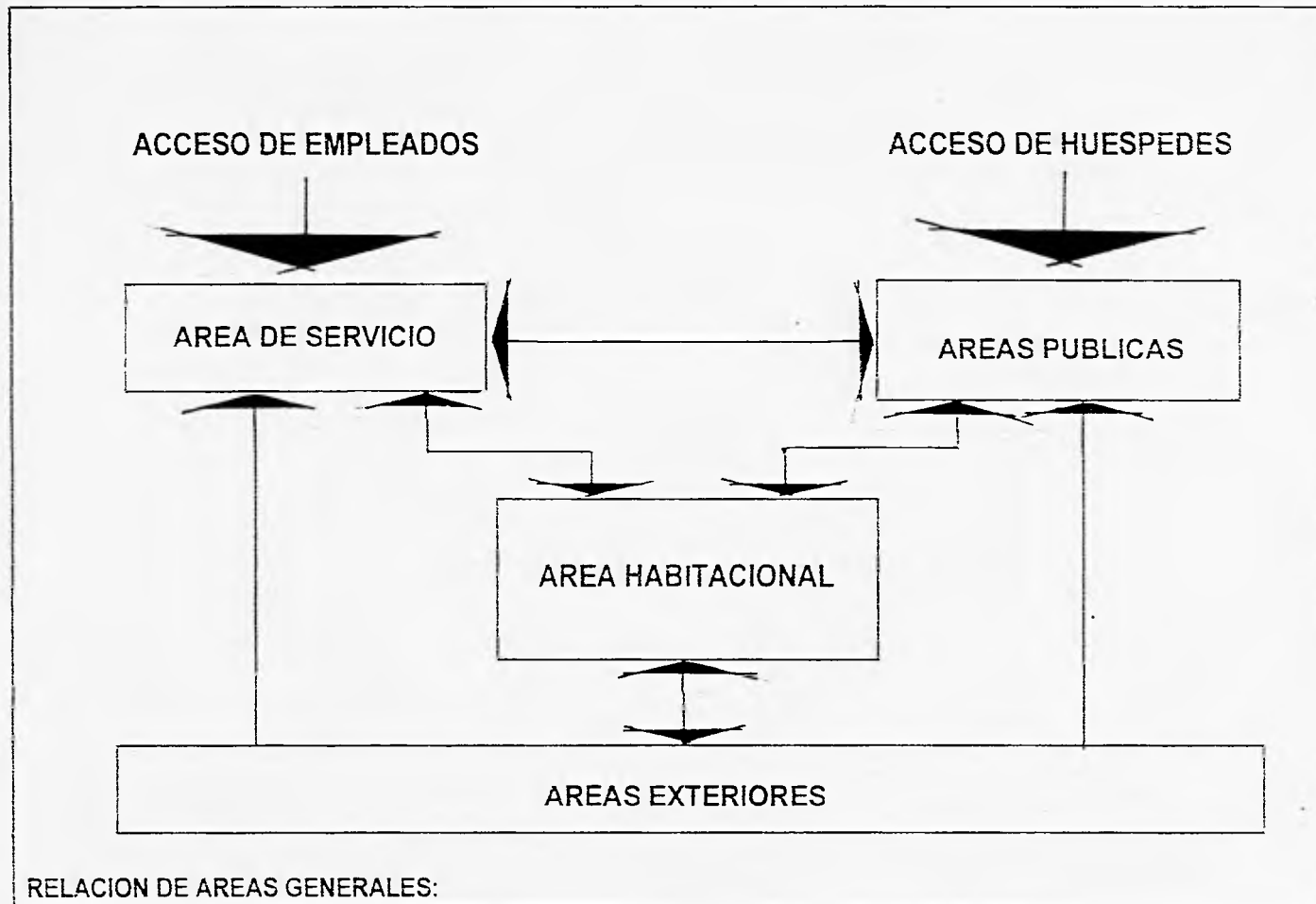
**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



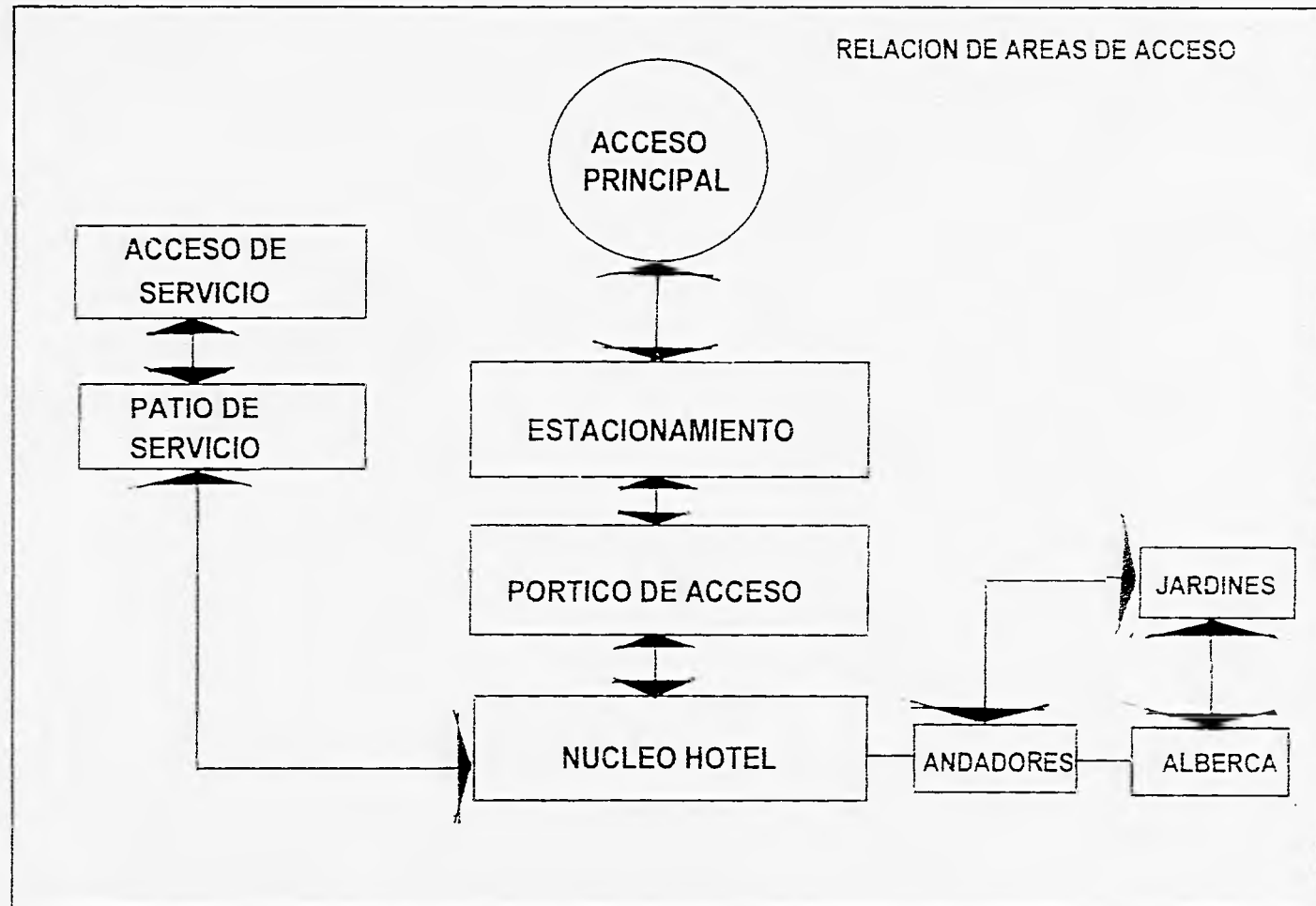
**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



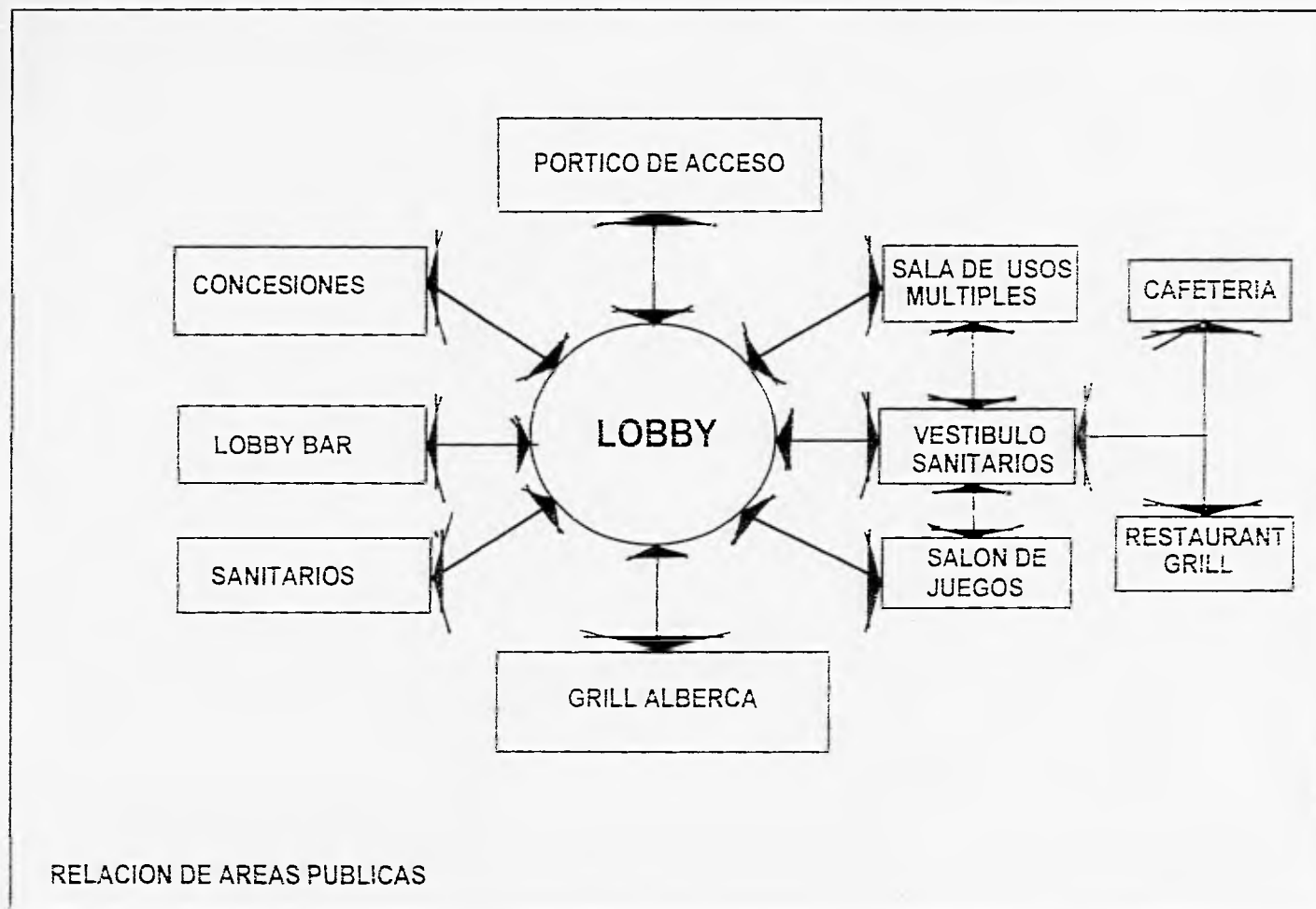
**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

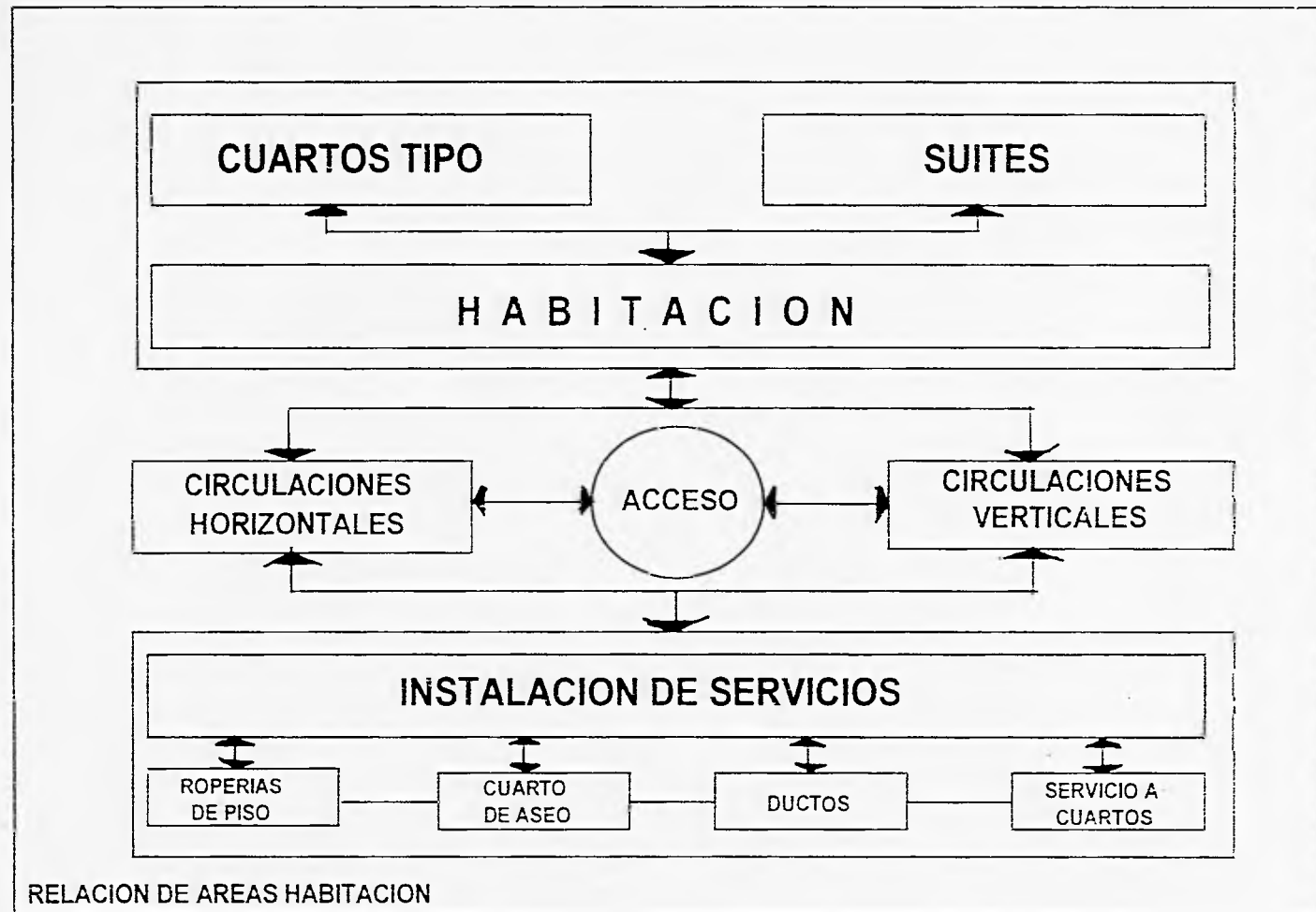
RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



**TESIS PROFESIONAL**  
**HOTEL GRAN TURISMO**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

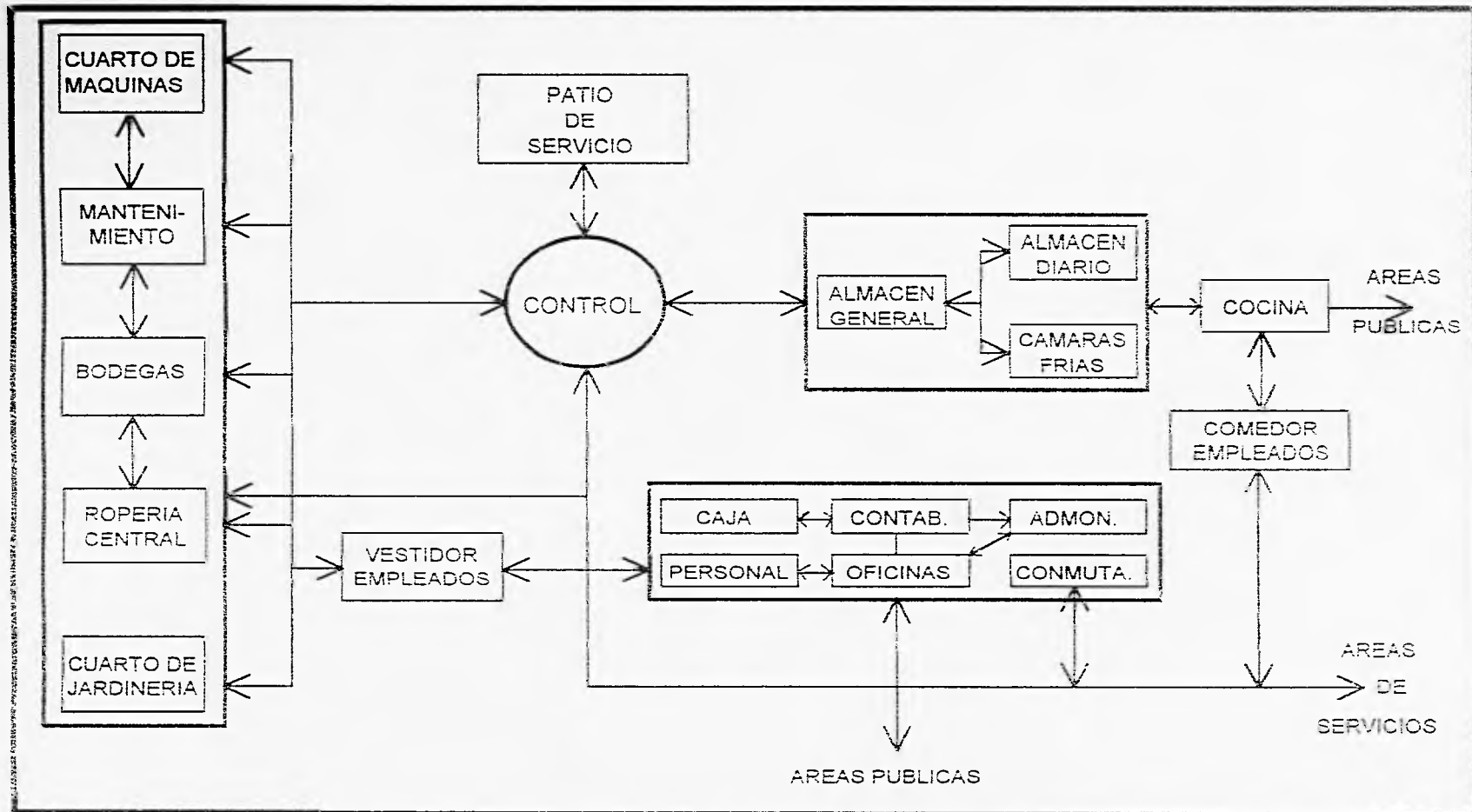




RELACION DE AREAS HABITACION

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

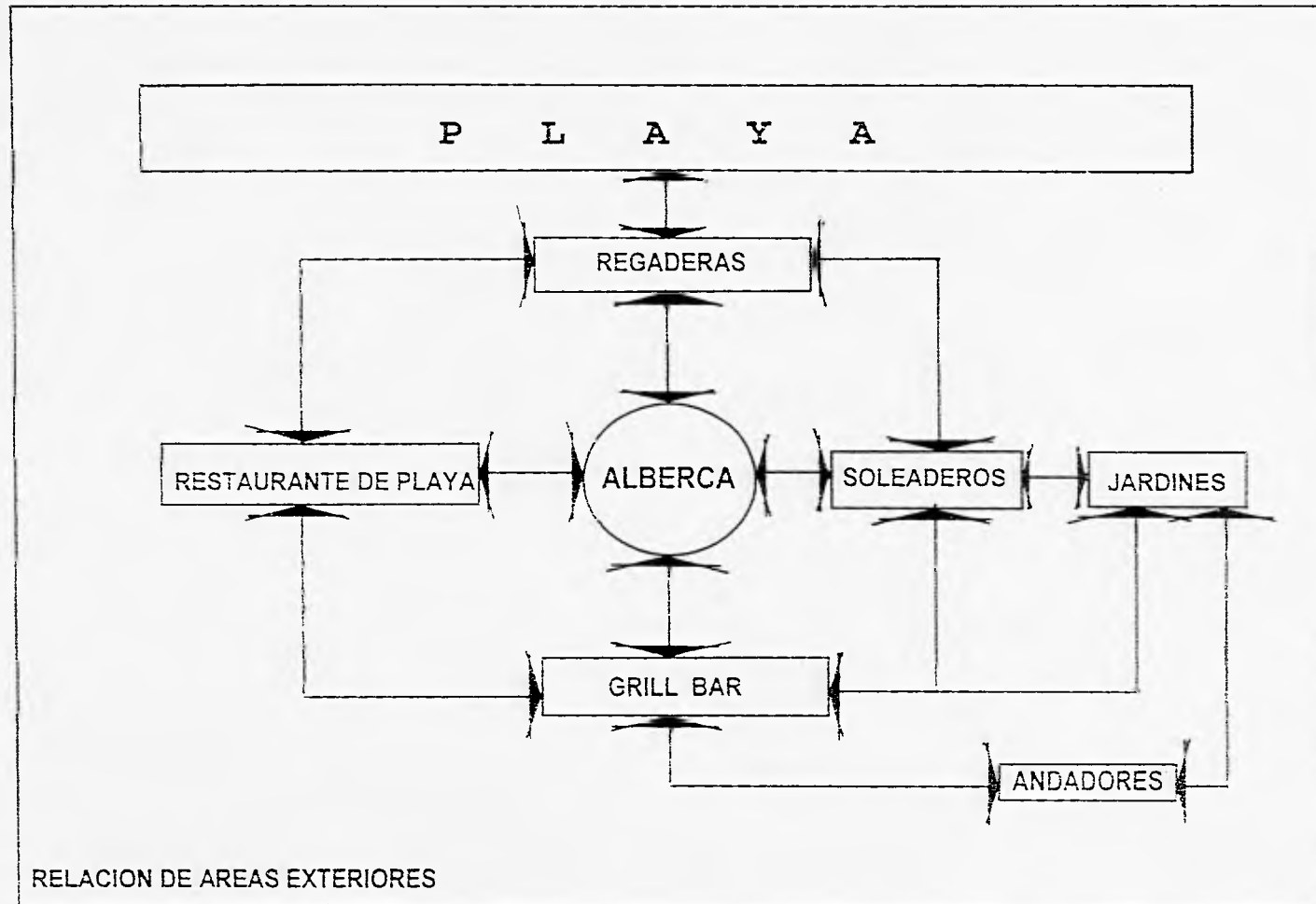
**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



RELACION DE AREAS DE SERVICIOS

TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



RELACION DE AREAS EXTERIORES

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

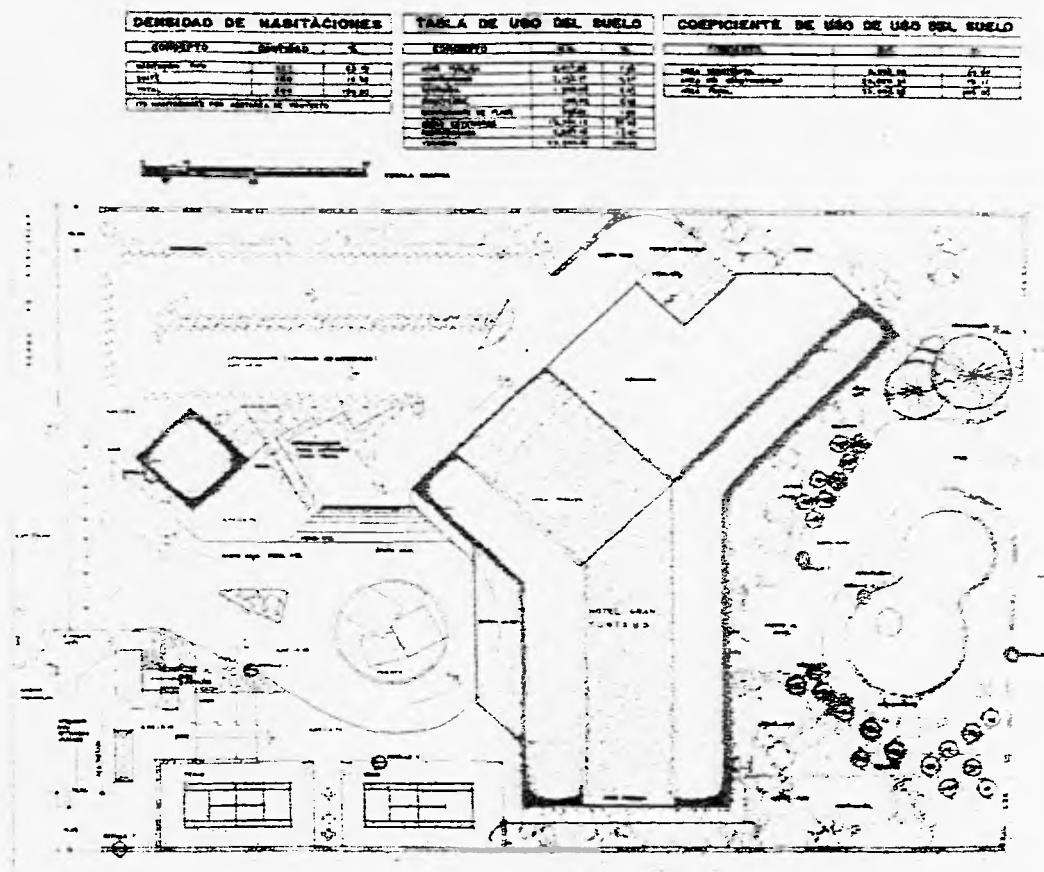
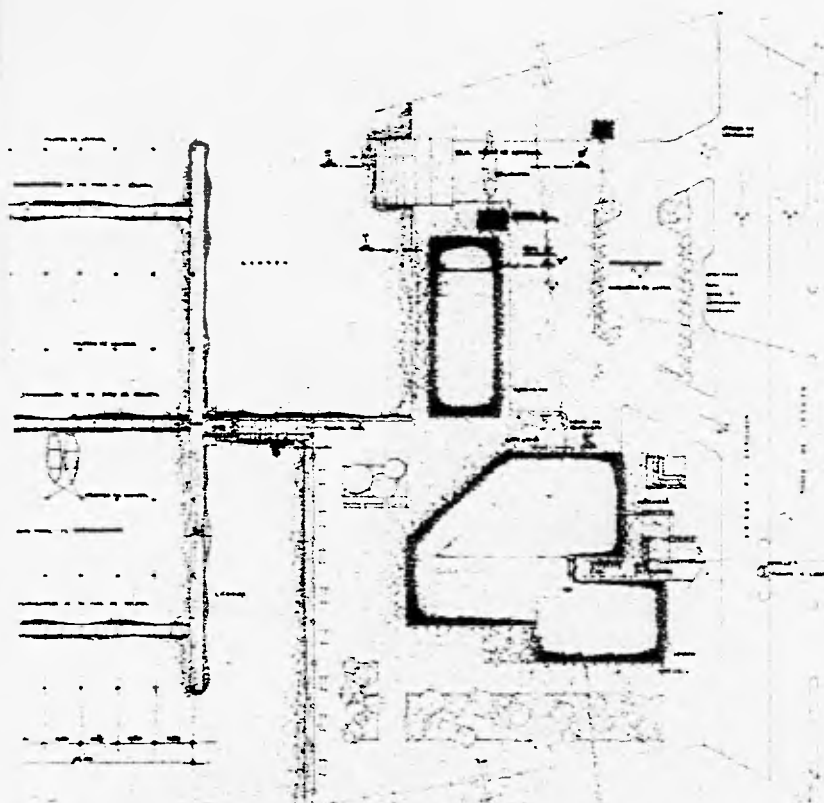
## PROYECTO ARQUITECTONICO

( RELACION DE PLANOS )

- A-1 PLANTA DE CONJUNTO.
- A-2 PLANTA DE SERVICIOS PUBLICOS.
- A.3 PLANTA DE SERVICIOS GENERALES.
- A-4 PLANTA DE ADMINISTRACION RESTAURANTE ESPECIALIDADES.
- A-5 PLANTA DE ZONA DE JUEGOS Y FUENTE DE SODAS.
- A-6 PLANTA TIPO DE HABITACIONES.
- A-7 PLANTA DE SUITES.
- A-8 PLANTA DE HABITACIONES.
- A-9 CORTES DE HABITACION Y SUITES.
- A-10 PLANTA DE ALBERCA Y RESTAURANTE DE PLAYA.
- A-11 CORTE LONGITUDINAL DEL EDIFICIO.
- A-12 CORTE TRANSVERSAL DEL EDIFICIO.
- A-13 FACHADA PRINCIPAL DE ACCESO.
- A-14 FACHADA POSTERIOR A LA PLAYA.
- A-15 PLANTA ARQUITECTONICA DE CLUB DE YATES
- A-16 CORTES Y FACHADAS.
- A-17 CORTES GENERALES DE MARINA.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

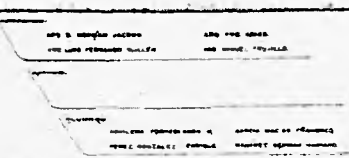


DENSIDAD DE HABITACIONES		
CONCEPTO	SIMBOLO	%
ESTACIONAMIENTO	100	10.0
AREA VERDE	200	20.0
AREA DE SERVICIOS	300	30.0
AREA DE RECREACION	400	40.0
AREA DE ESTACIONAMIENTO	500	50.0
TOTAL		

TABLA DE USO DEL SUELO		
CONCEPTO	AREA	%
AREA DE ESTACIONAMIENTO	1000	10.0
AREA VERDE	2000	20.0
AREA DE SERVICIOS	3000	30.0
AREA DE RECREACION	4000	40.0
AREA DE ESTACIONAMIENTO	5000	50.0
TOTAL		

COEFICIENTE DE USO DE USO DEL SUELO		
CONCEPTO	AREA	%
AREA DE ESTACIONAMIENTO	1000	10.0
AREA VERDE	2000	20.0
AREA DE SERVICIOS	3000	30.0
AREA DE RECREACION	4000	40.0
AREA DE ESTACIONAMIENTO	5000	50.0
TOTAL		

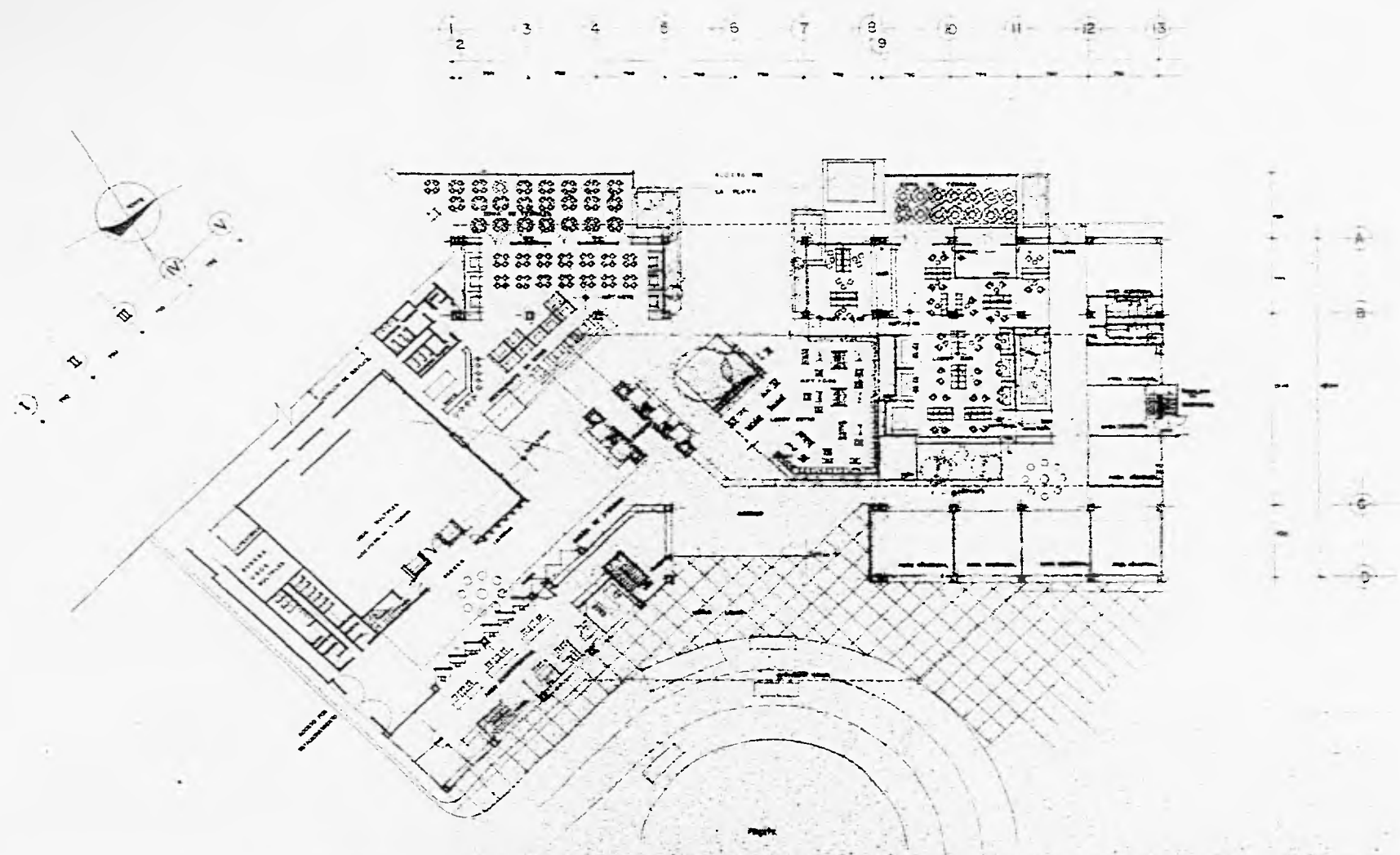
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM  
TESIS PROFESIONAL



H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

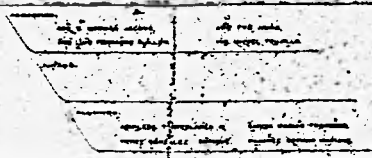


A-1



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

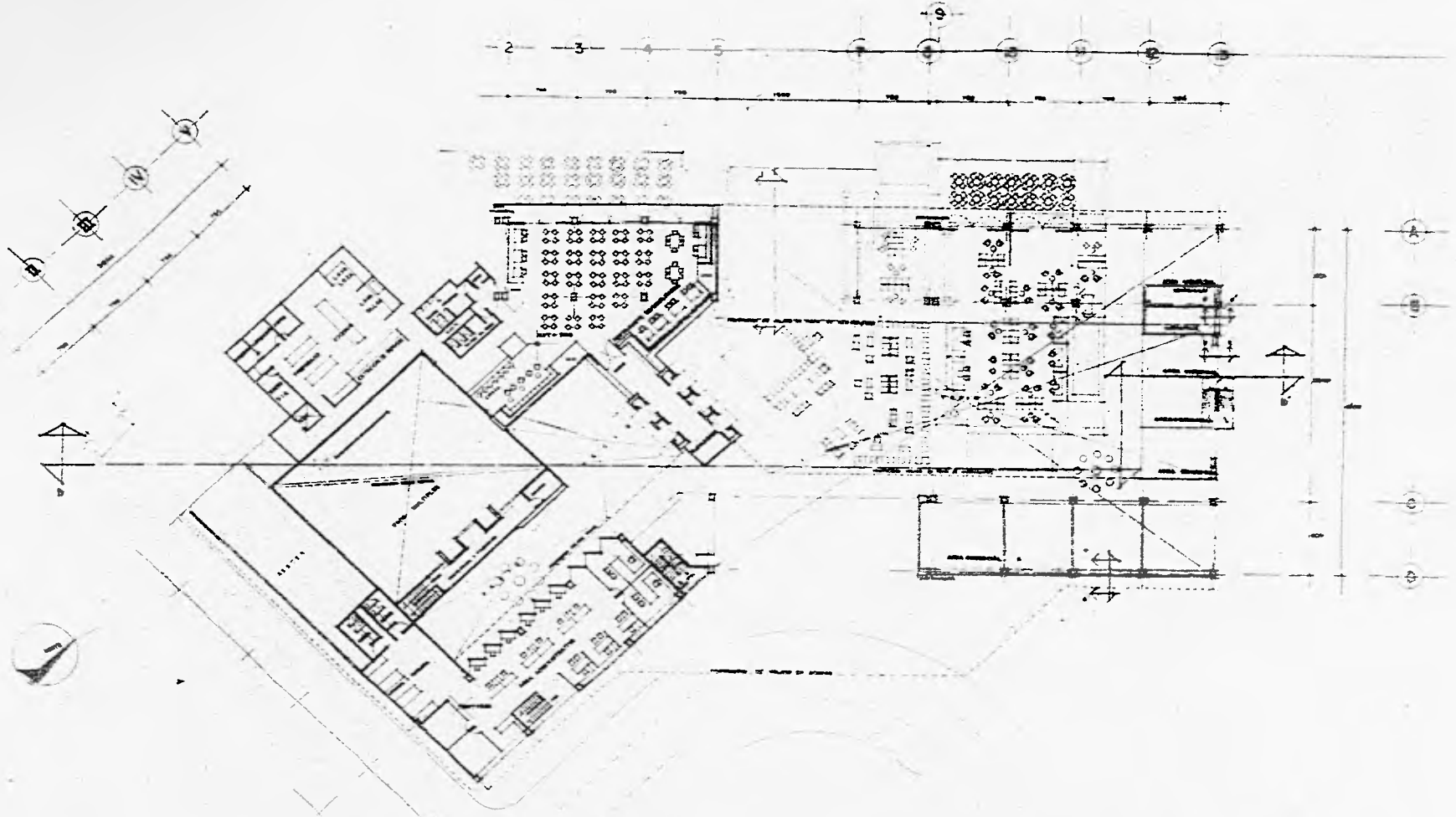


H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



A-2





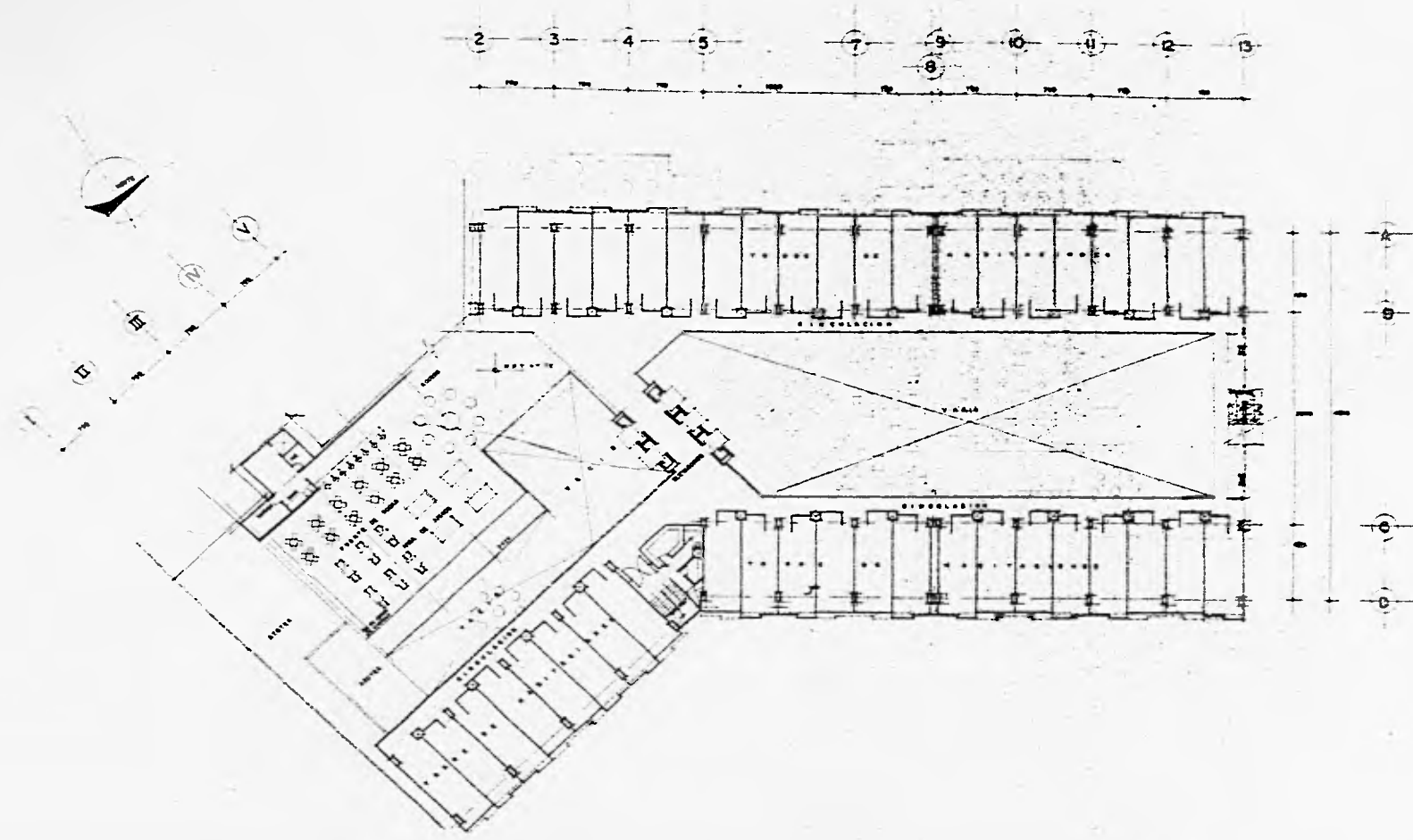
PLANTA NIV. +12.00

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

TESIS PROFESIONAL

<p>H O T E L</p> <p>GRAN TURISMO</p> <p>IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.</p>		<p>A-4</p>
---	--	------------





PLANTA NIVEL + 7.5

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

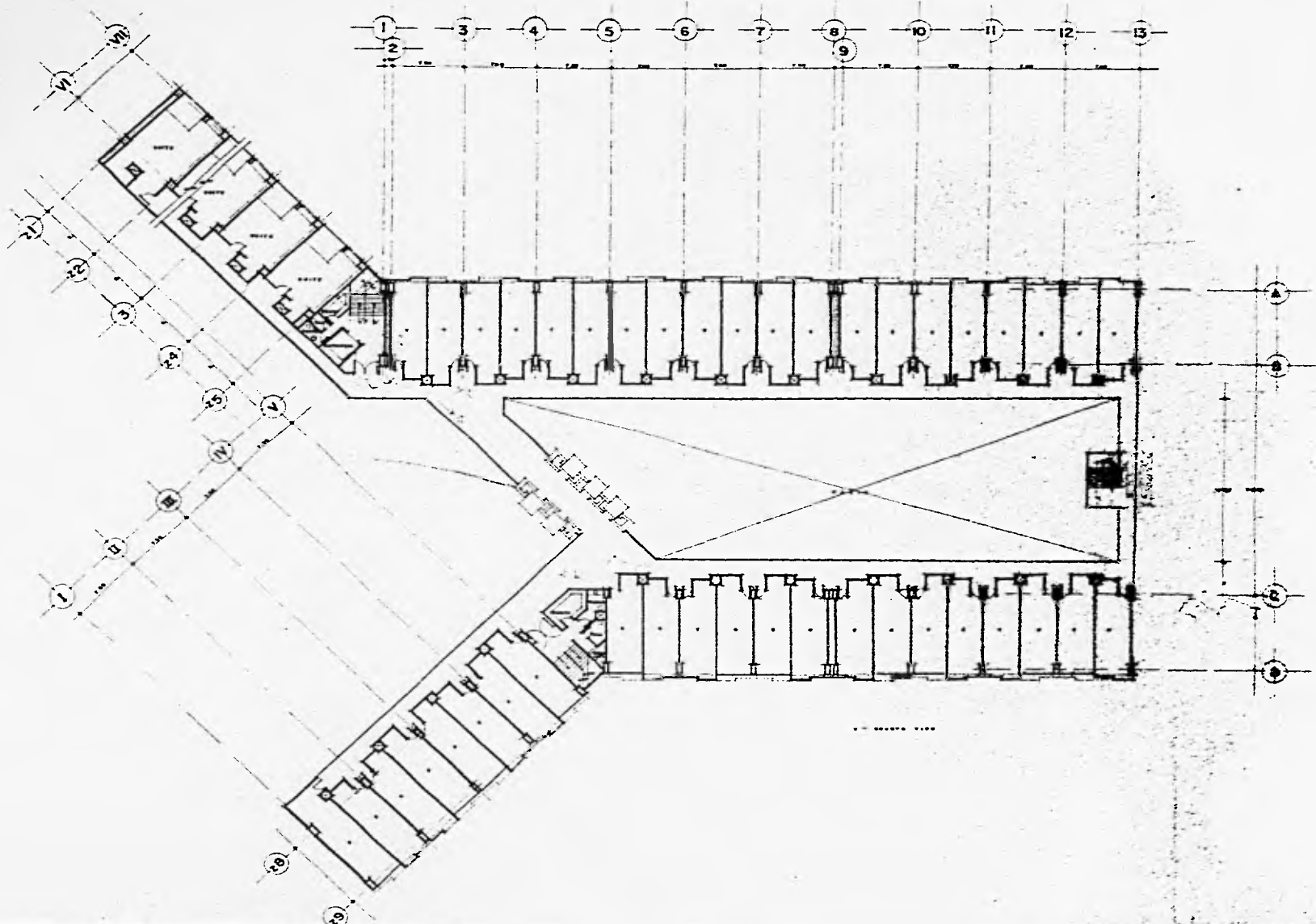
**TESIS PROFESIONAL**

ALUMNO	ALUMNO
ALUMNO	ALUMNO
ALUMNO	ALUMNO

H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GPO.

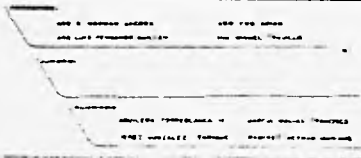


A-3



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

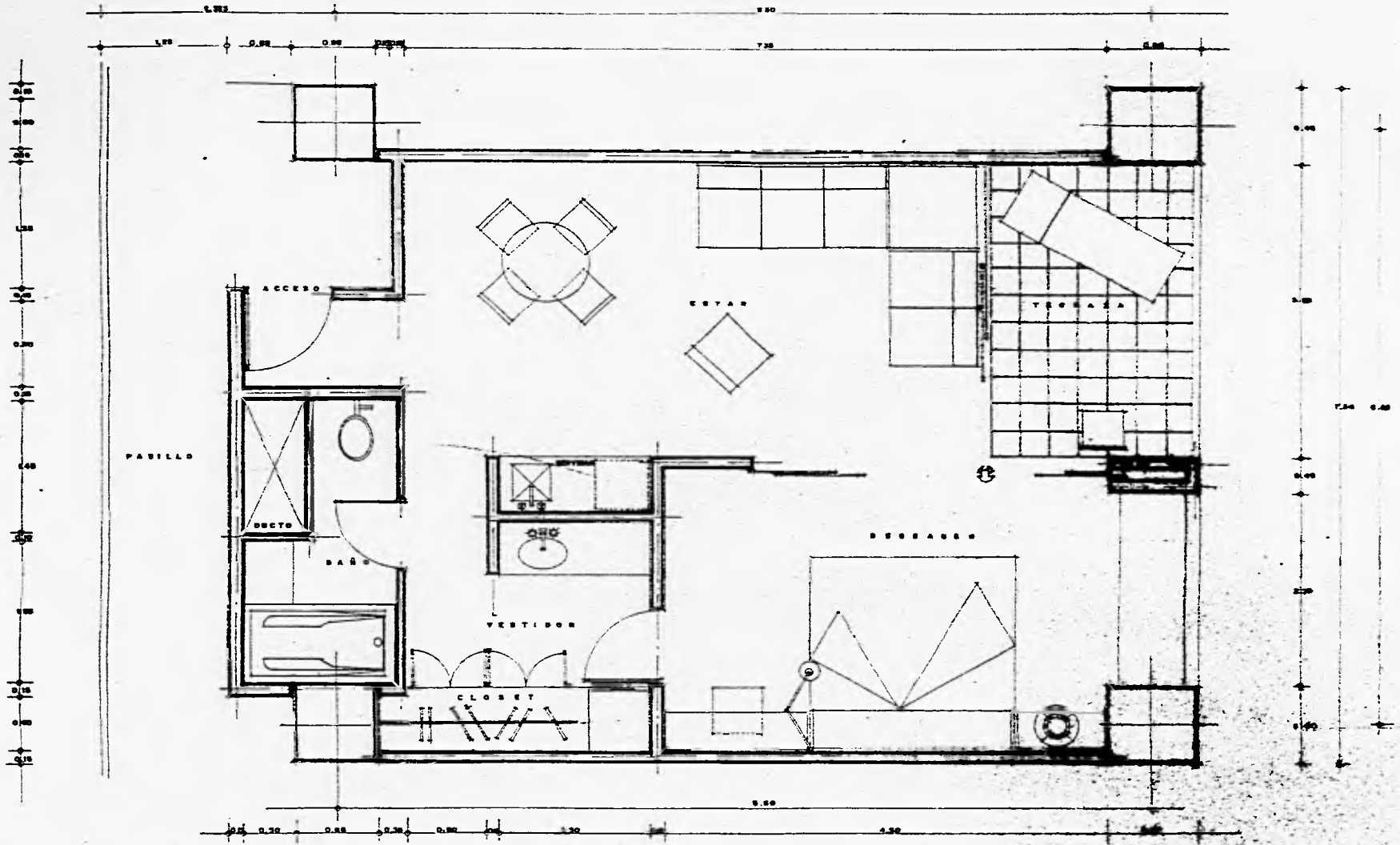
**TESIS PROFESIONAL**



H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



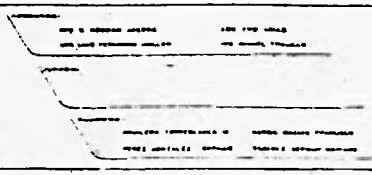
A-8



FACULTAD DE ARQUITECTURA

U N A M

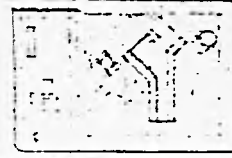
**TESIS PROFESIONAL**



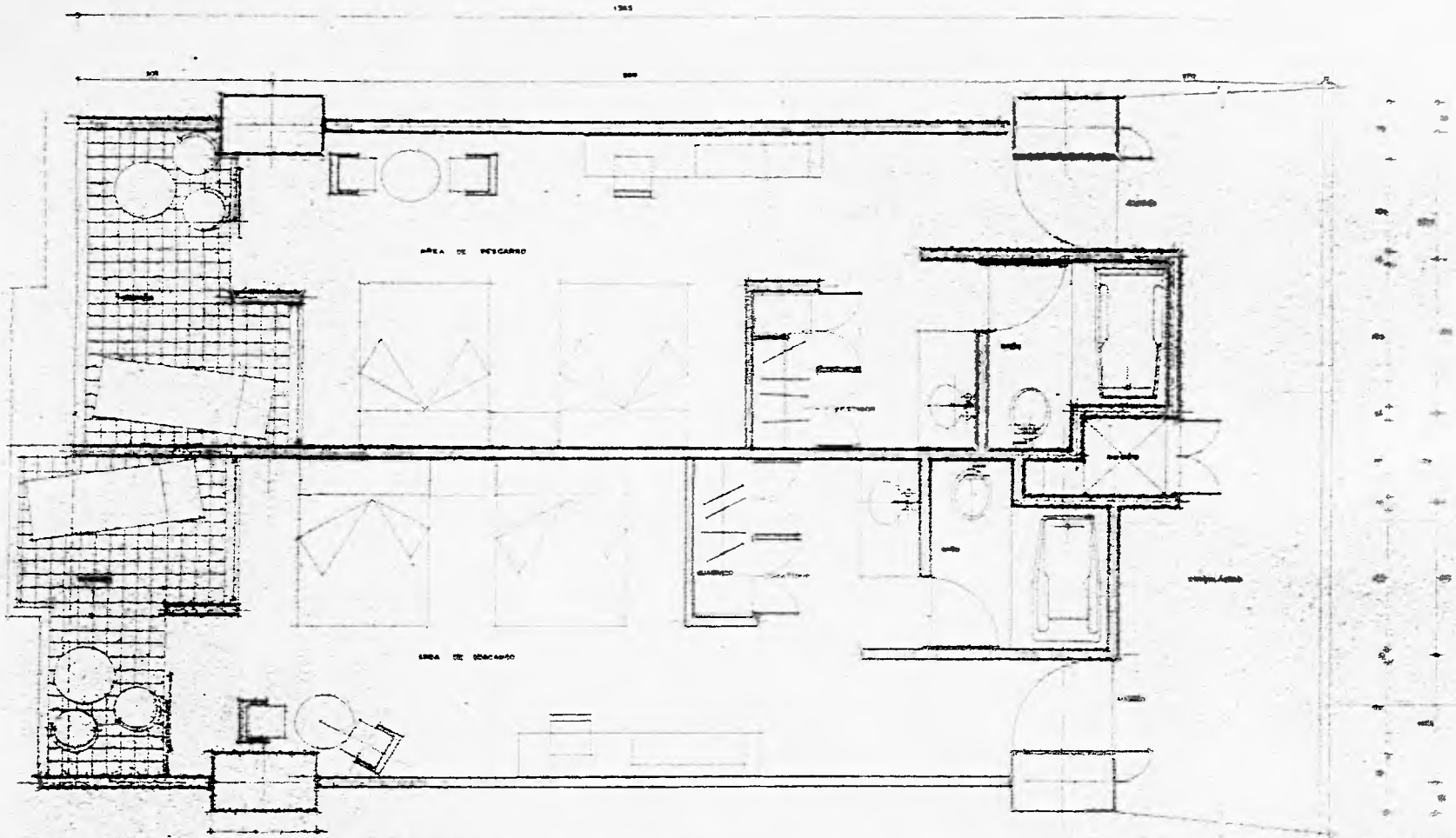
H O T E L

GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



A-7



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

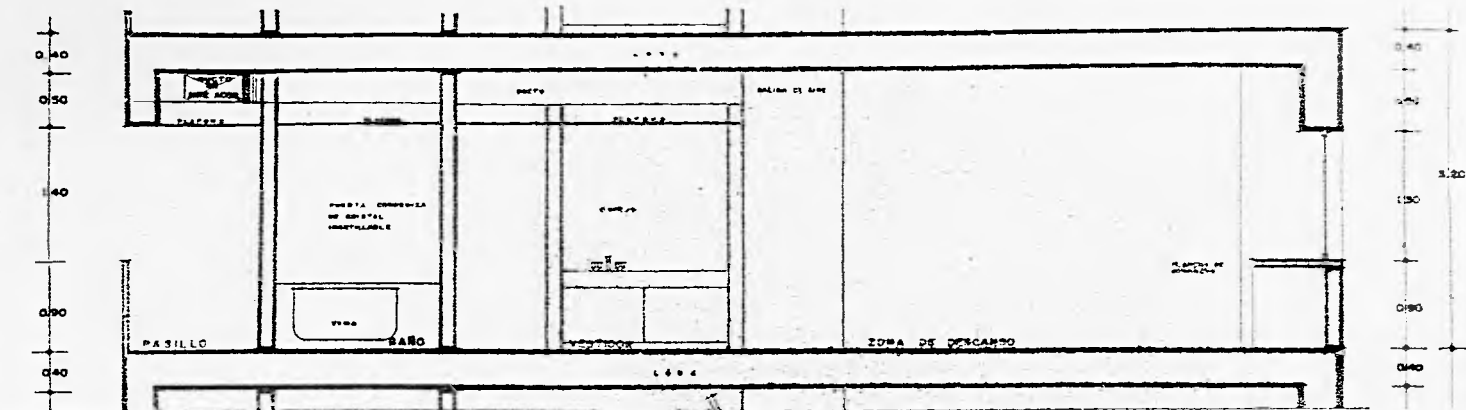
TRABAJO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CARRERAN DE ARQUITECTURA  
CARRERAN DE ARQUITECTURA

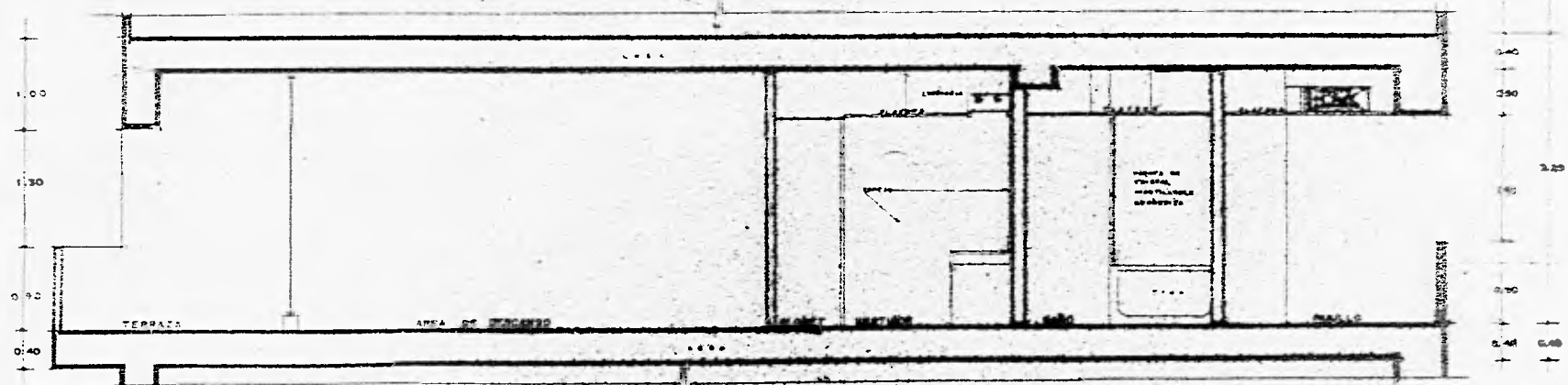
H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



A-3



CORTE LONGITUDINAL e-a' DE SUITE



CORTE LONGITUDINAL b-b' DE CUARTO TIPO

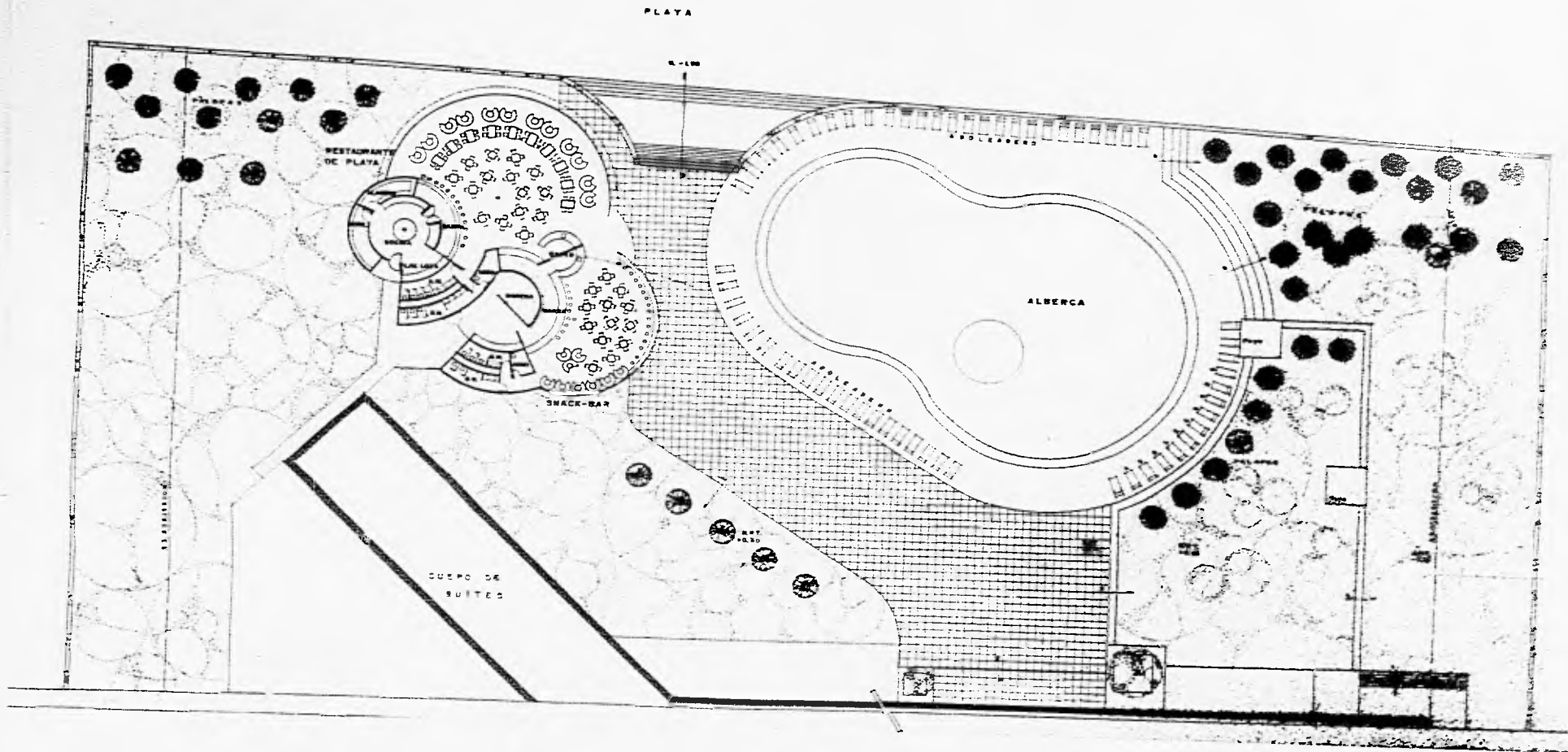
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

TRABAJO PROFESIONAL

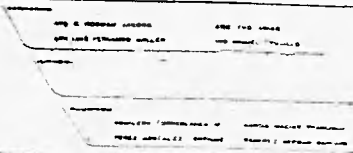
HOTEL  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

A-9



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNAM  
**TESIS PROFESIONAL**

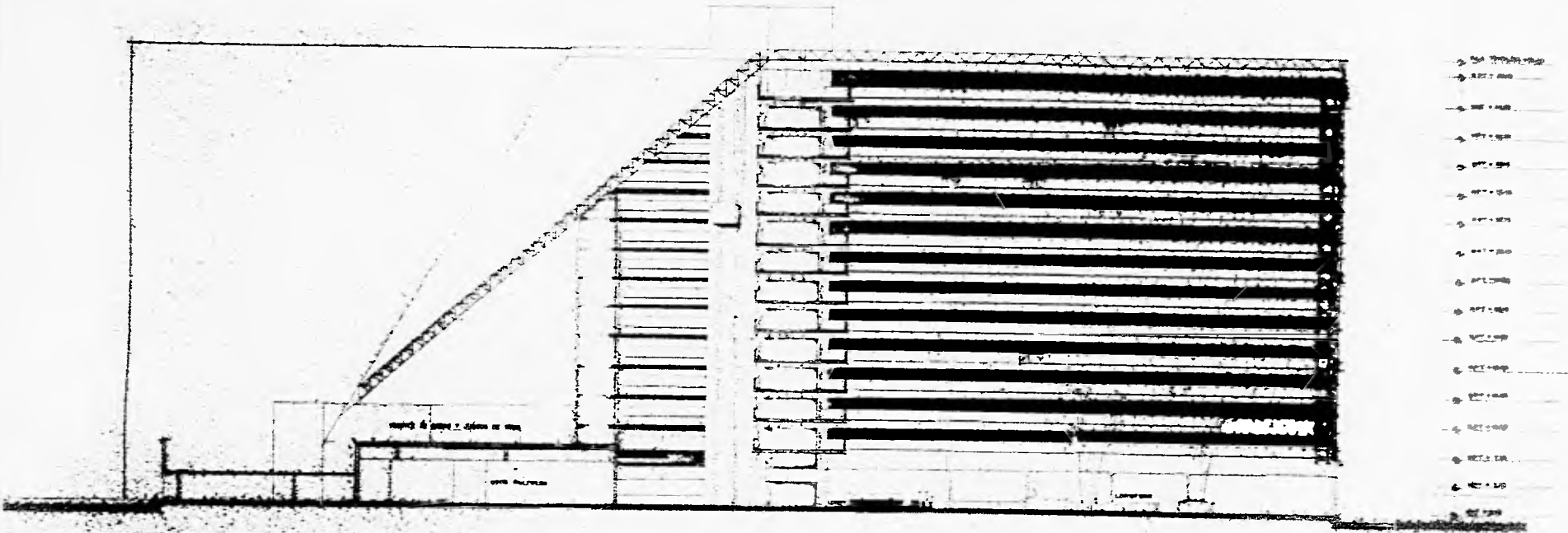


H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



A-10

2 3 4 5 7 8 9 10 11 12 13



- 10.00 m
- 9.00 m
- 8.00 m
- 7.00 m
- 6.00 m
- 5.00 m
- 4.00 m
- 3.00 m
- 2.00 m
- 1.00 m
- 0.00 m
- -0.50 m
- -1.00 m
- -1.50 m
- -2.00 m

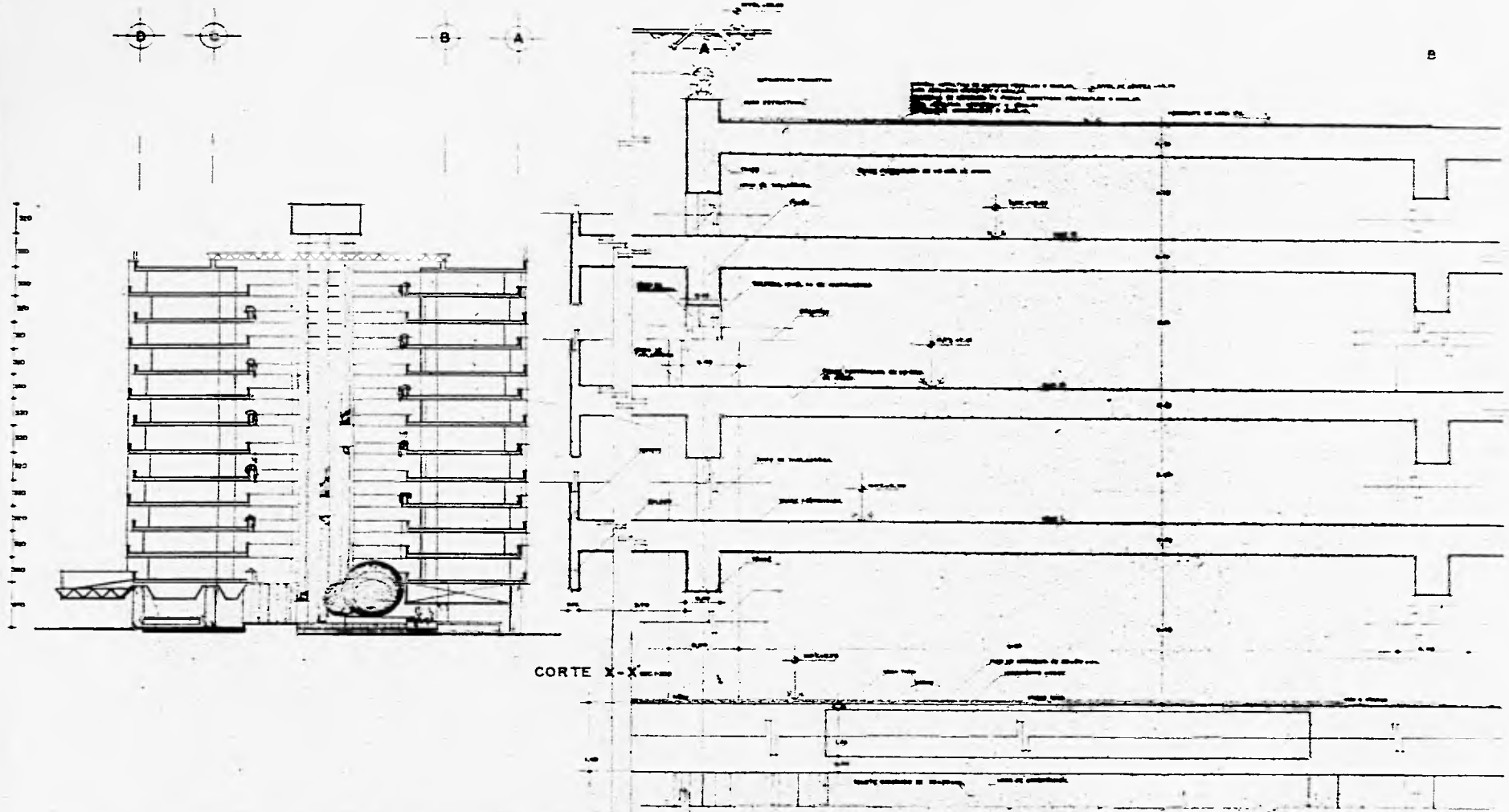
CORTE b-5'

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNAM  
**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



A-11



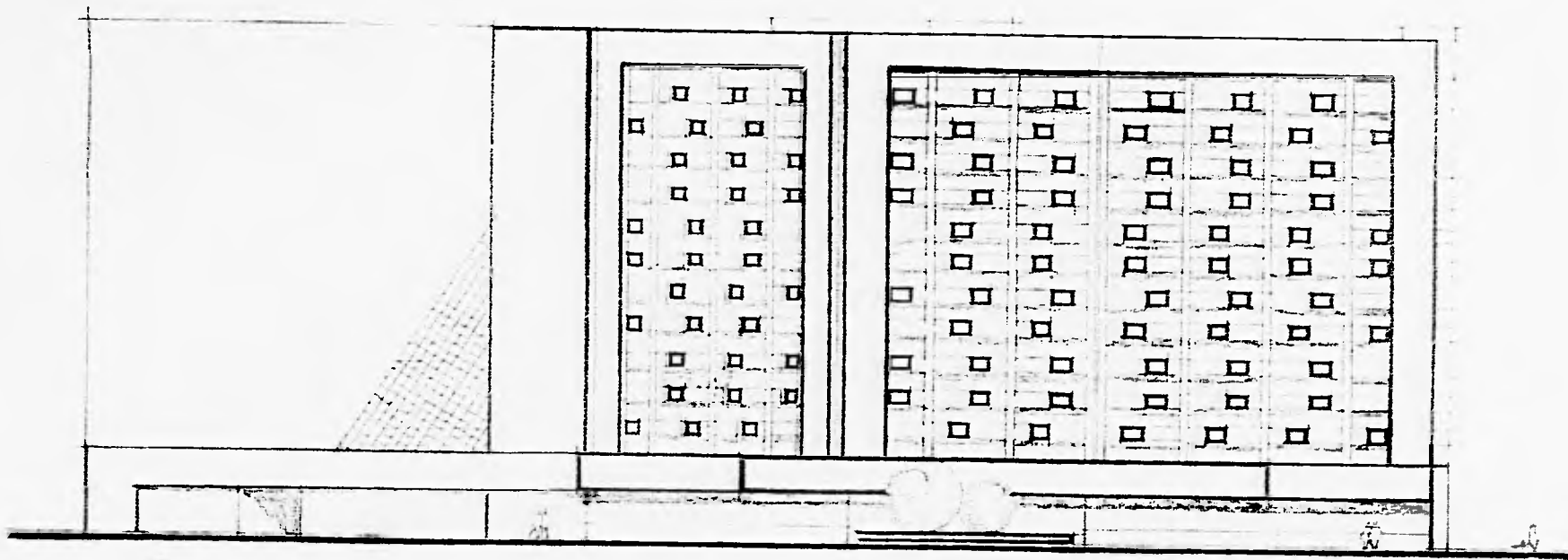
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

A-12





FACULTAD DE ARQUITECTURA

CUNAM

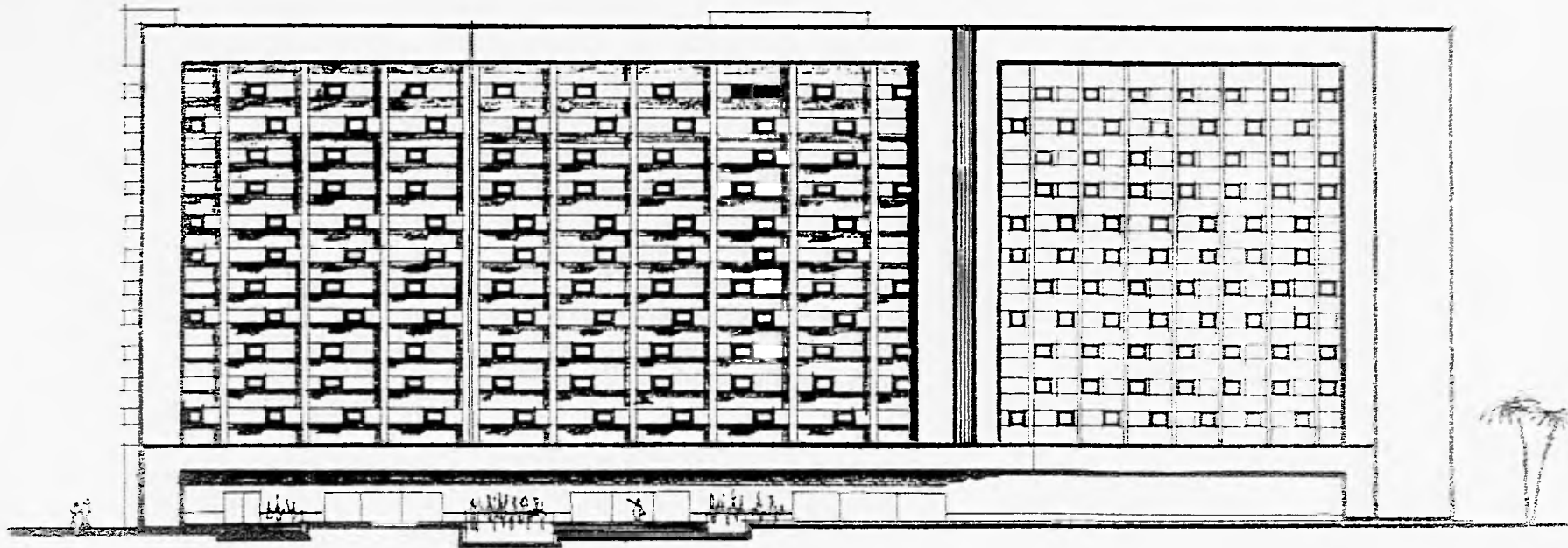
TESIS PROFESIONAL

H O T E L

GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

A-13



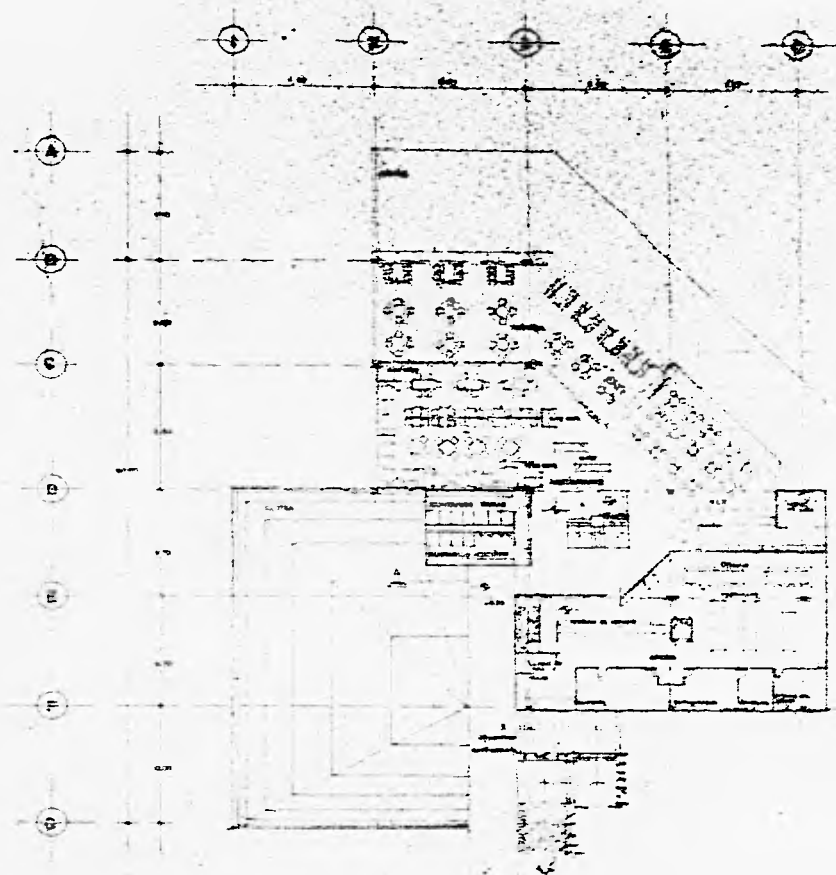
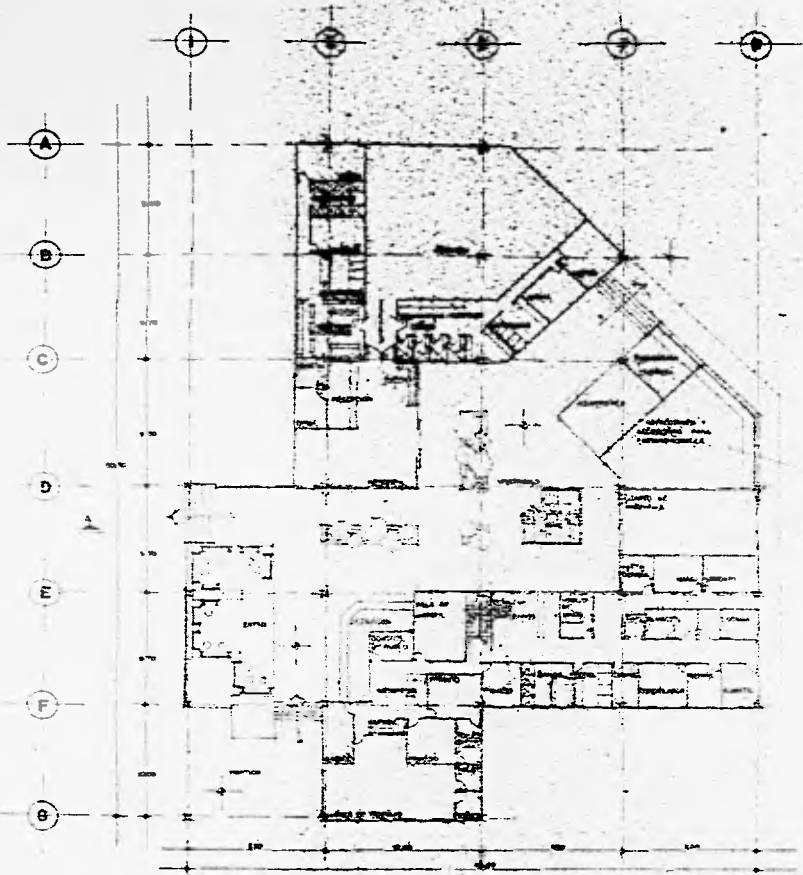
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

TESIS PROFESIONAL

H O T E L  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.





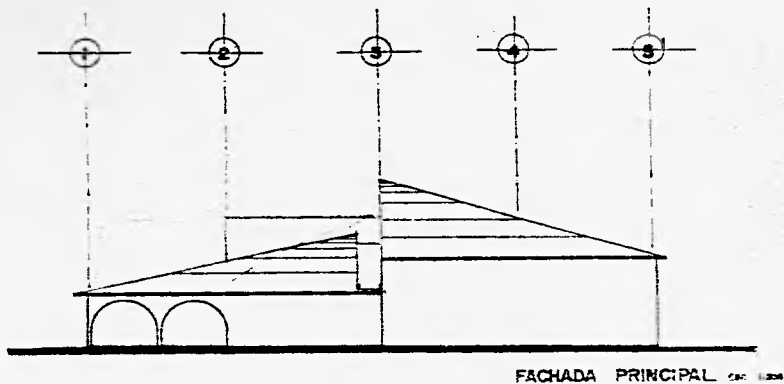
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

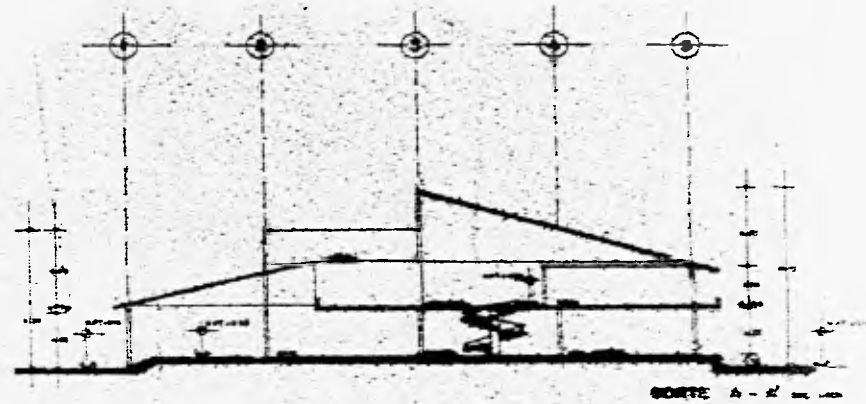
H O T E L  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

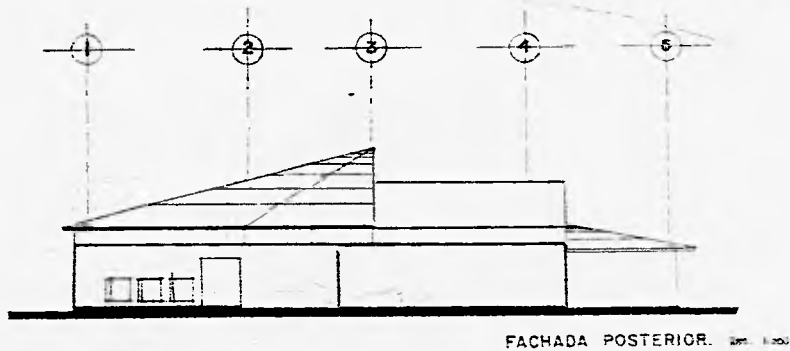




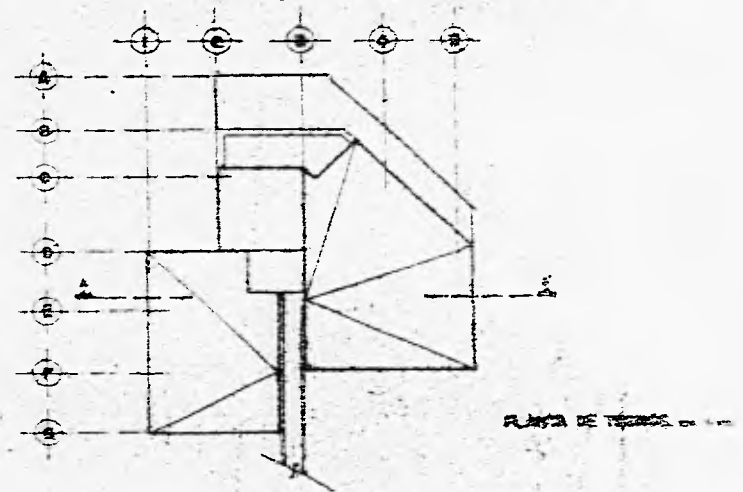
FACHADA PRINCIPAL. ESC. 1:200



CORTE A-A. ESC. 1:200



FACHADA POSTERIOR. ESC. 1:200



CORTE B-B. ESC. 1:200

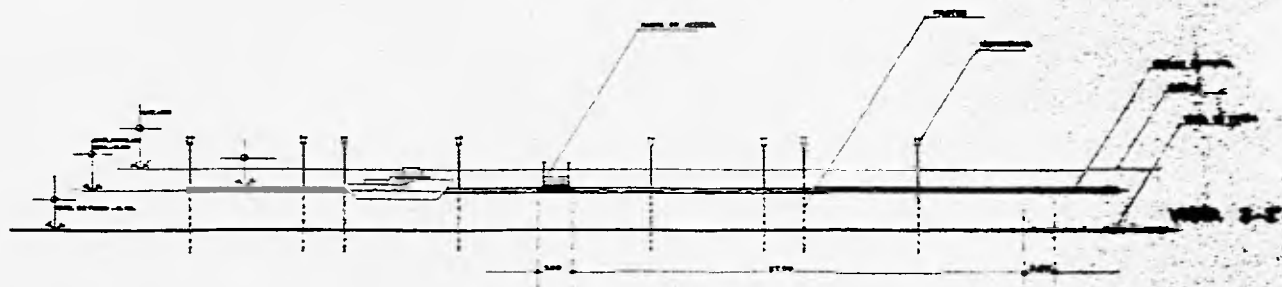
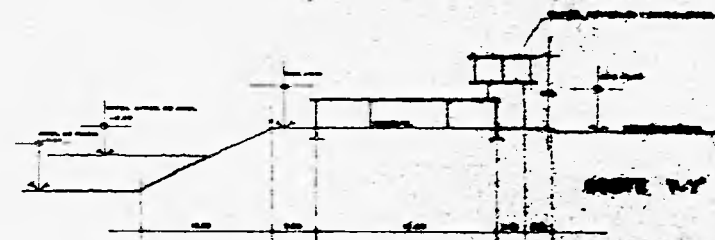
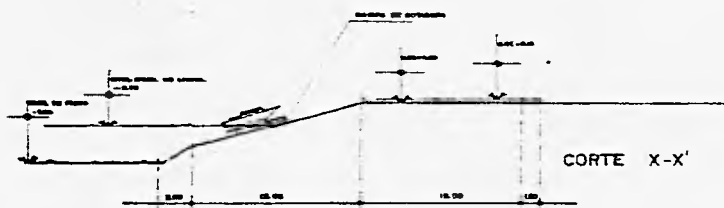
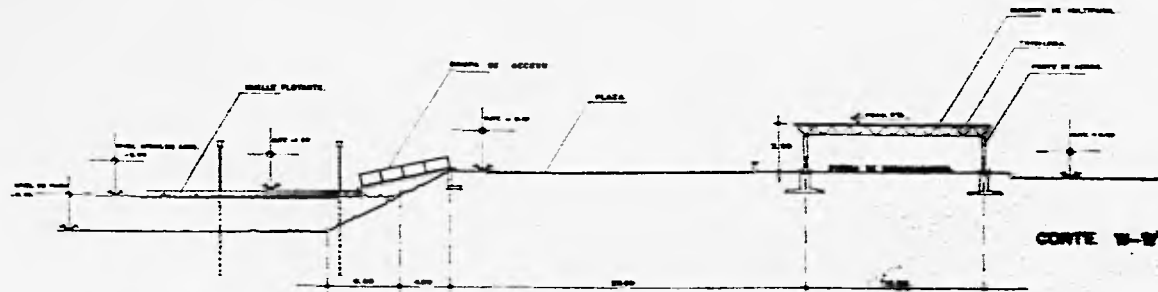
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.





FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

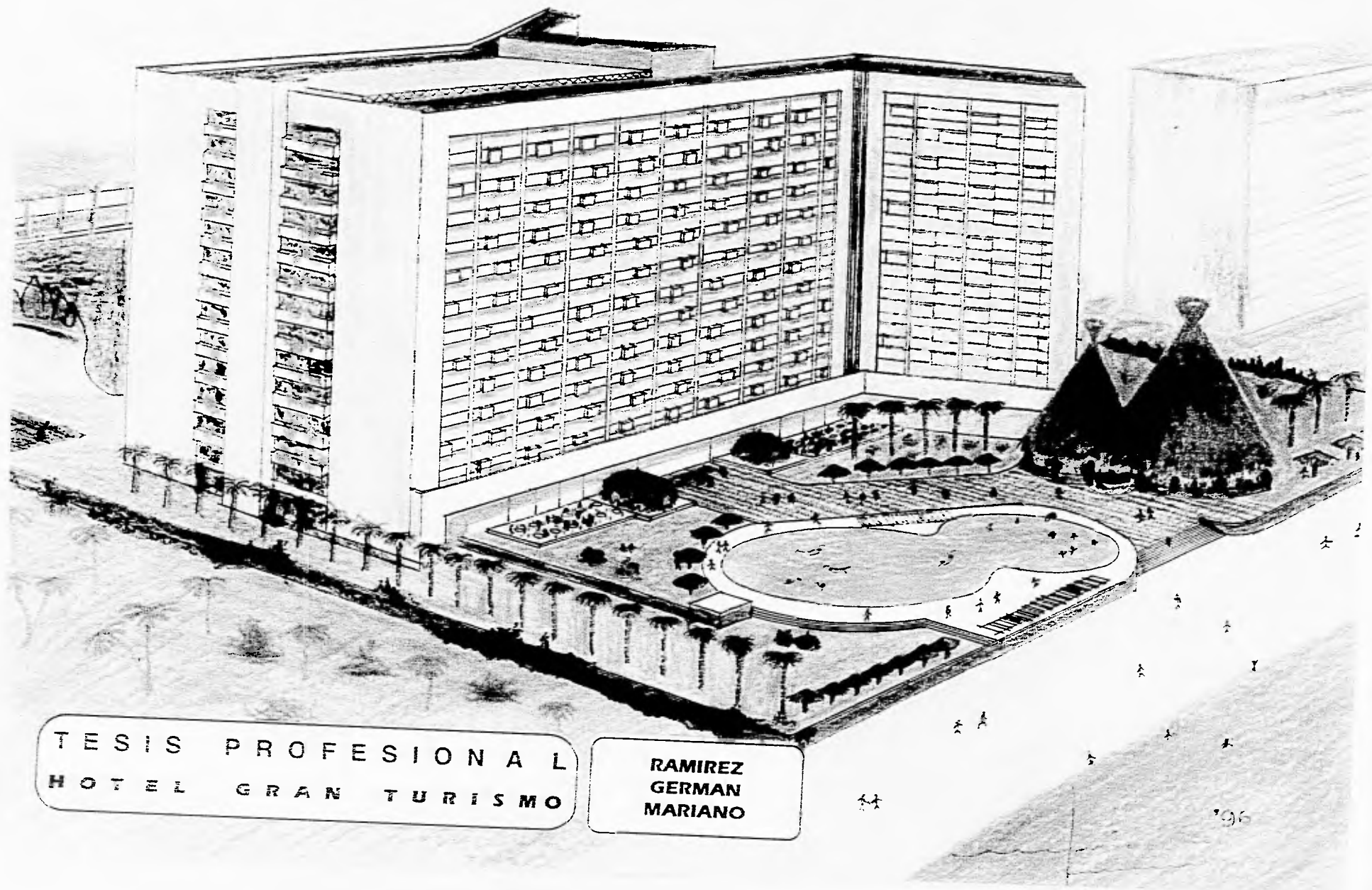
**TESIS PROFESIONAL**

TITULO DE LA TESIS  
 AUTOR  
 ASESOR  
 FECHA DE ENTREGA

H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

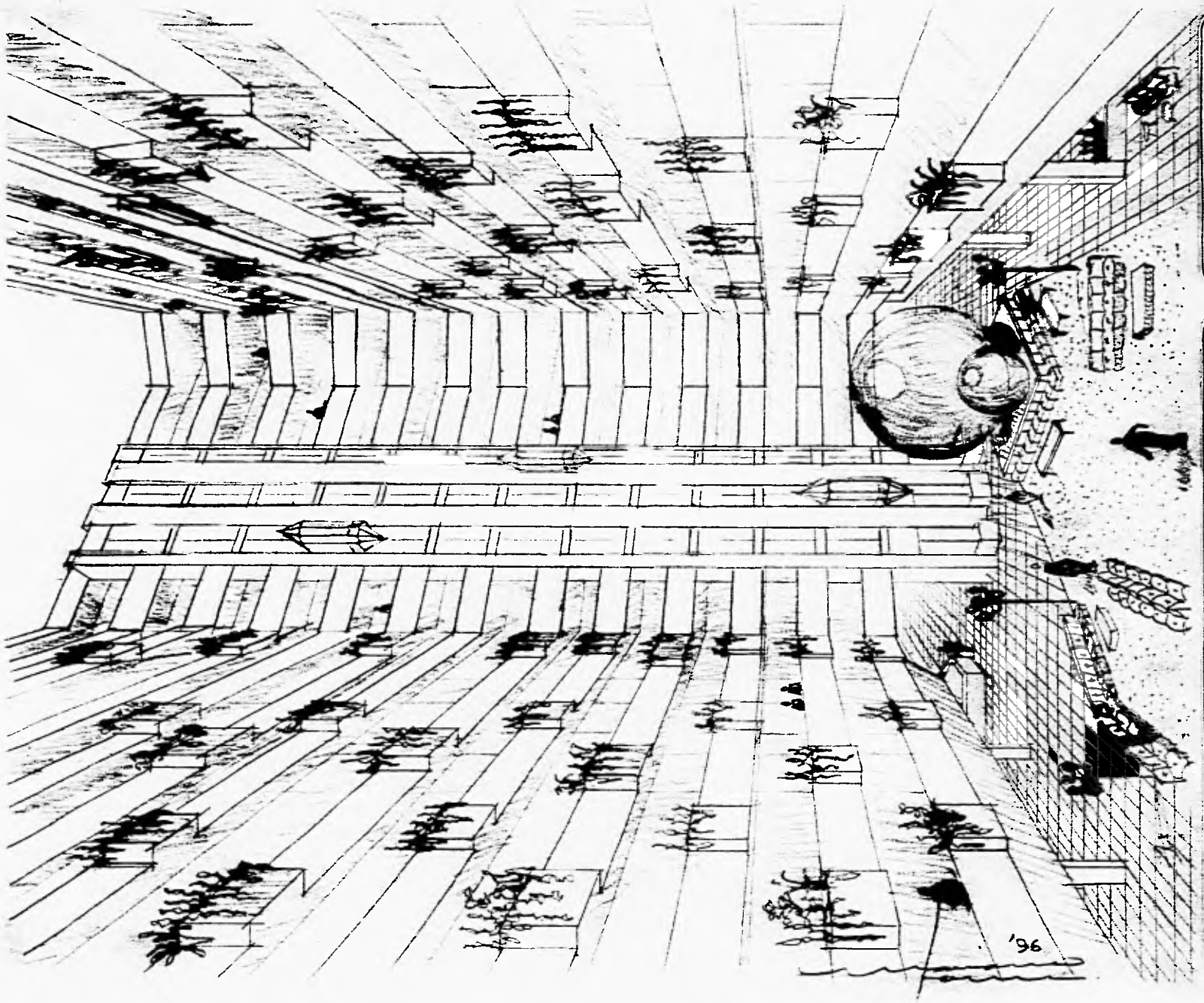


A-17



TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

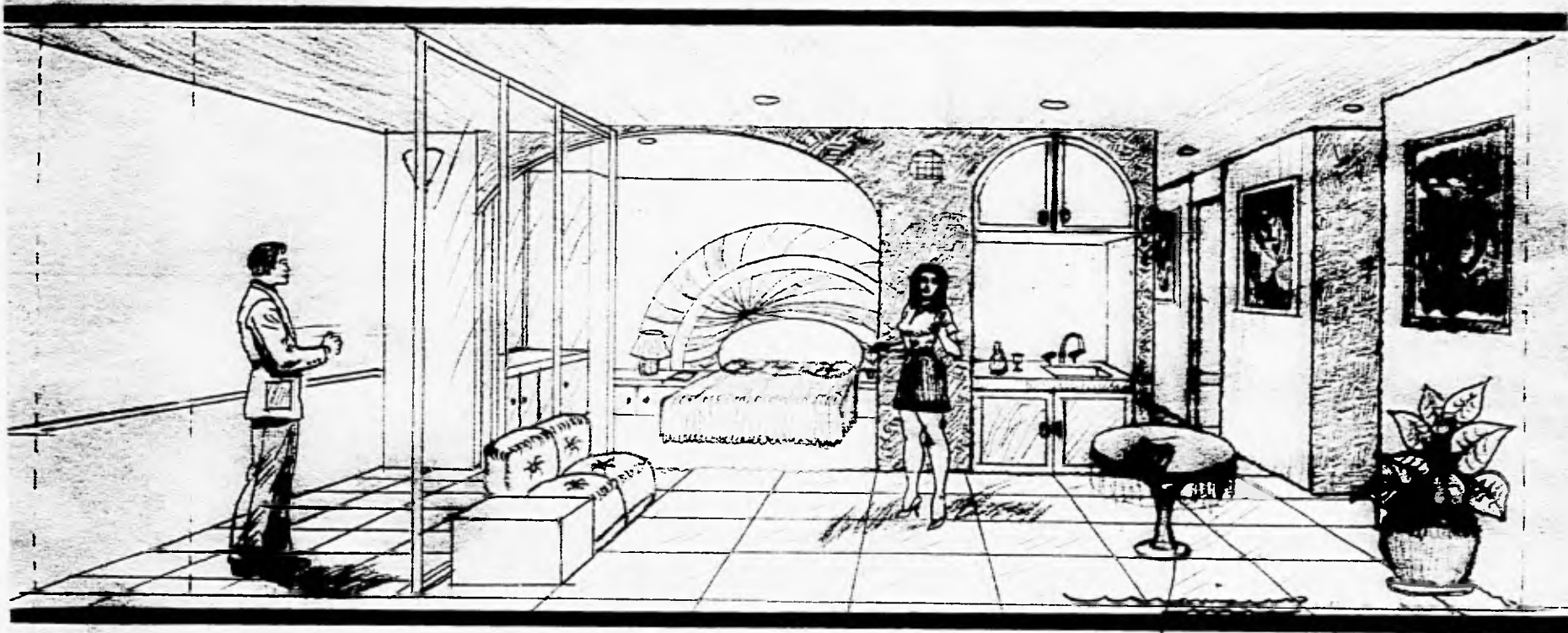
RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

'96



INTERIOR SUITE

TESIS PROFESIONAL  
HOTEL GRAN TURISMO

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



# **PROYECTO ESTRUCTURAL**

**E-1 PLANO ESTRUCTURAL DE CIMENTACION Y  
LOSAS DE ENTREPISO.**

**E-2 PLANO ESTRUCTURAL DE COLUMNAS, TRABES Y  
ANCLAJES.**

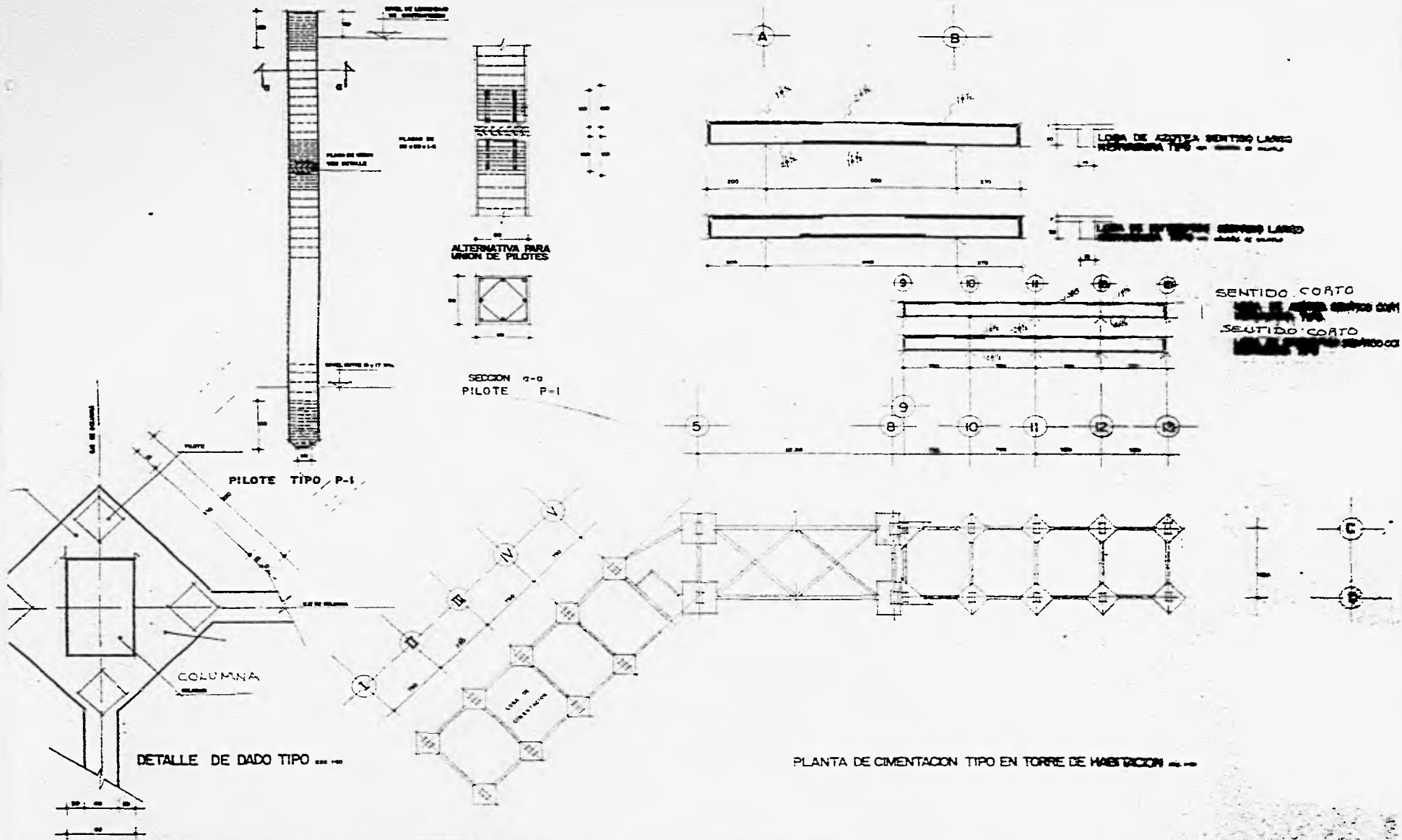
**D-2 DETALLES DE CUBIERTA DE TRIDILOSA.**

**D-5 PLANTA TIPO DE ESCALERAS.**

**E-3 PLANO ESTRUCTURAL DE ESCALERAS.**

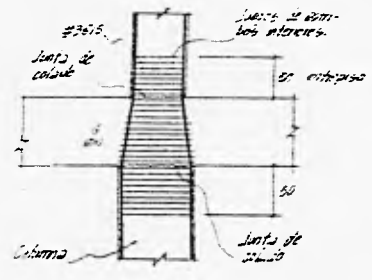
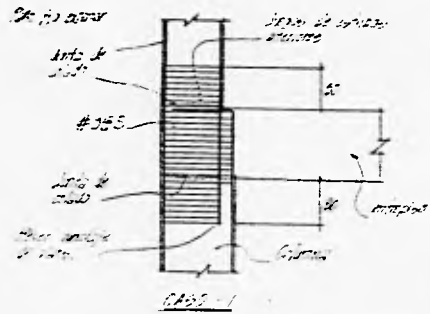
**T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

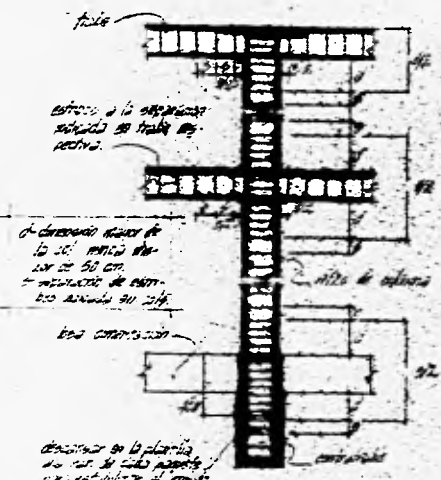
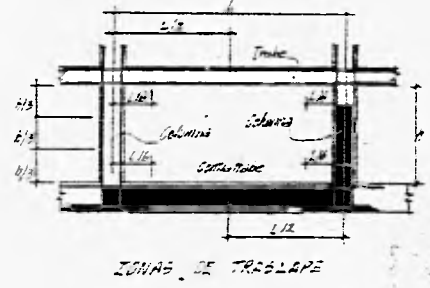


FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNAM  
**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L GRAN TURISMO IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.		<b>E-1</b>
--	--	------------



DETALLE DE ANCLAJE EN CASO DE SECCION DE VIGA



DETALLE DE ANCLAJE Y BASTONES ADICIONALES EN SOLA

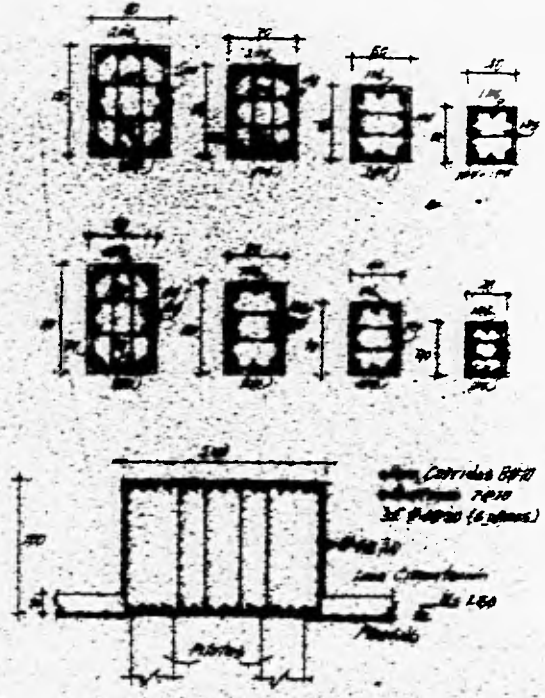
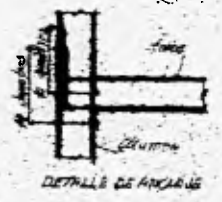


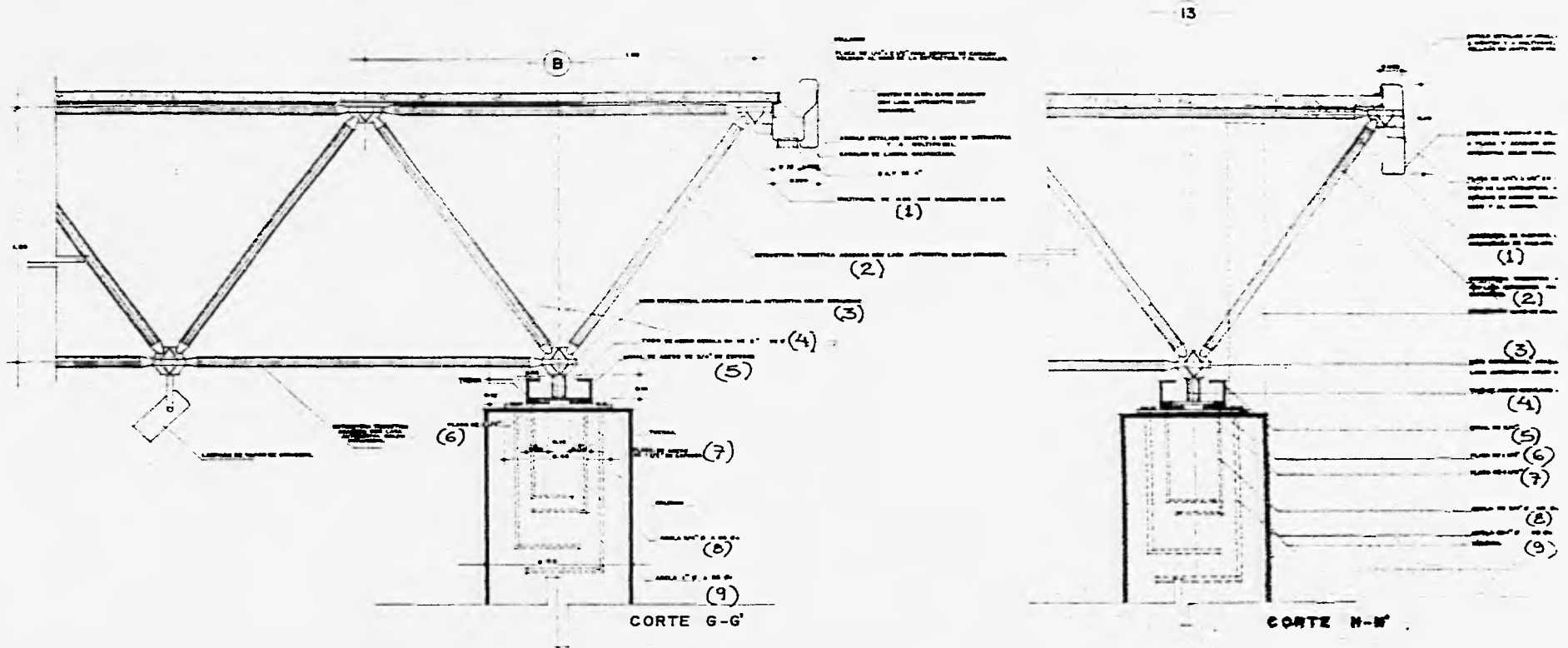
Tabla de Columnas

	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	TRAMO 4
TRC				
C-1				
C-2				

NOTAS GENERALES

1. Verificar que el diseño de la columna sea adecuado para el momento y la fuerza axial que se le aplican.
2. El diseño de la columna debe ser adecuado para el momento y la fuerza axial que se le aplican.
3. El diseño de la columna debe ser adecuado para el momento y la fuerza axial que se le aplican.

TRAMO	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	TRAMO 4
TRC				
C-1				
C-2				



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

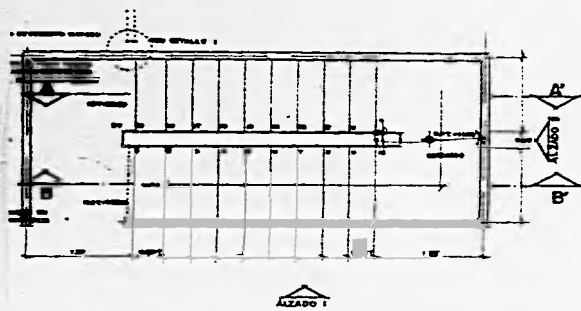
**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L

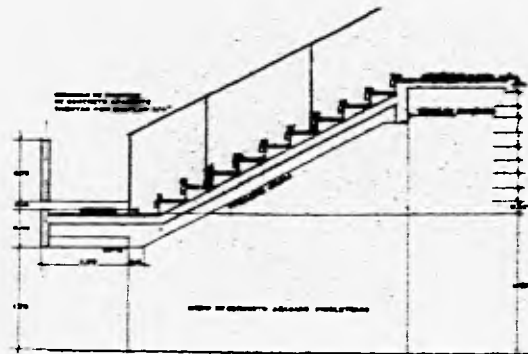
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

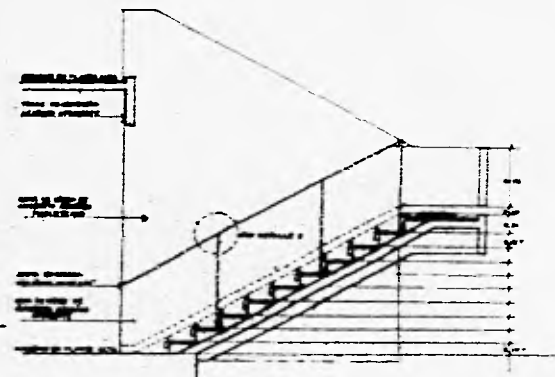
D-2



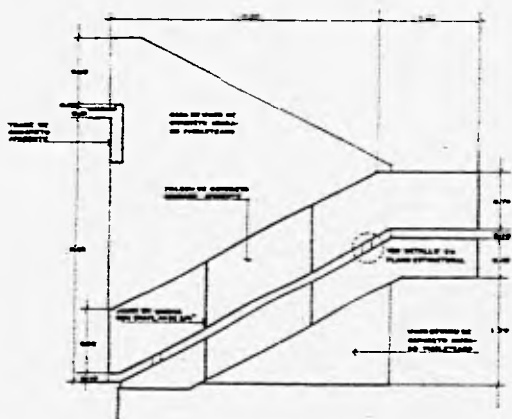
PLANTA



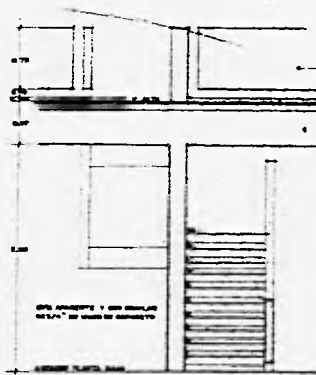
CORTE A-A



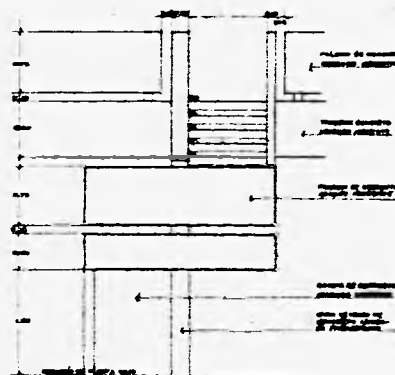
CORTE B-B



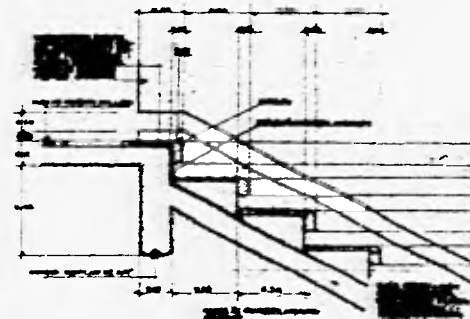
ALZADO 1



ALZADO 2



ALZADO 3



DETALLE 1

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM  
TESIS PROFESIONAL

TITULO HOTEL GRAN TURISMO	LUGAR IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.		D-5
---------------------------------	----------------------------------	--	-----



## **DETALLES CONSTRUCTIVOS**

**D-3 CORTES POR FACHADAS DEL EDIFICIO.**

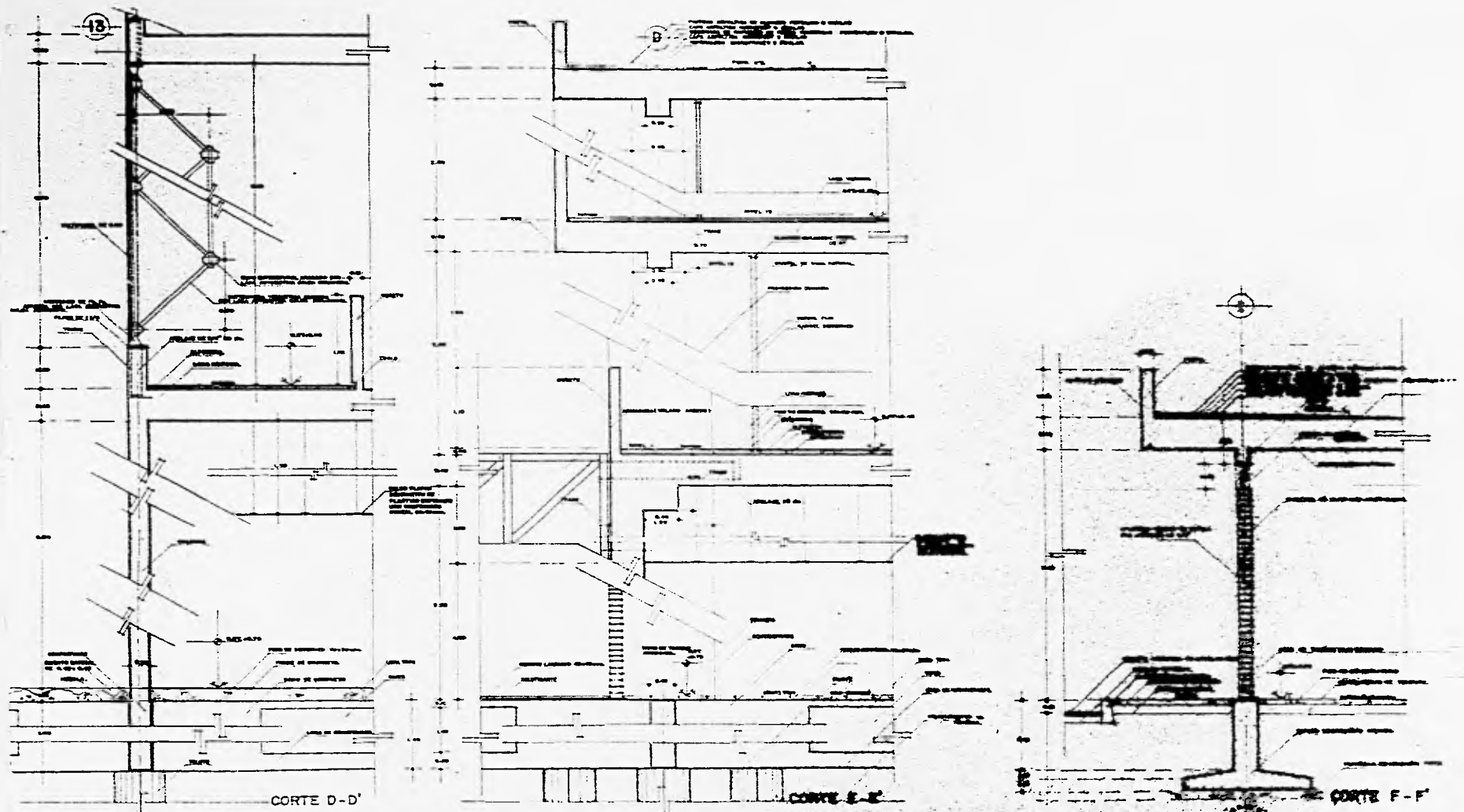
**D-7 DETALLES CONSTRUCTIVOS GENERALES.**

**D-6 DETALLES EN AREAS EXTERIORES.**

**D-8 MOBILIARIO URBANO.**

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

AL. A. GARCÍA GARCÍA      AL. F. GARCÍA  
 AL. L. GARCÍA GARCÍA      AL. H. GARCÍA  
 AL. M. GARCÍA GARCÍA      AL. I. GARCÍA  
 AL. N. GARCÍA GARCÍA      AL. J. GARCÍA  
 AL. O. GARCÍA GARCÍA      AL. K. GARCÍA  
 AL. P. GARCÍA GARCÍA      AL. L. GARCÍA  
 AL. Q. GARCÍA GARCÍA      AL. M. GARCÍA  
 AL. R. GARCÍA GARCÍA      AL. N. GARCÍA  
 AL. S. GARCÍA GARCÍA      AL. O. GARCÍA  
 AL. T. GARCÍA GARCÍA      AL. P. GARCÍA  
 AL. U. GARCÍA GARCÍA      AL. Q. GARCÍA  
 AL. V. GARCÍA GARCÍA      AL. R. GARCÍA  
 AL. W. GARCÍA GARCÍA      AL. S. GARCÍA  
 AL. X. GARCÍA GARCÍA      AL. T. GARCÍA  
 AL. Y. GARCÍA GARCÍA      AL. U. GARCÍA  
 AL. Z. GARCÍA GARCÍA      AL. V. GARCÍA

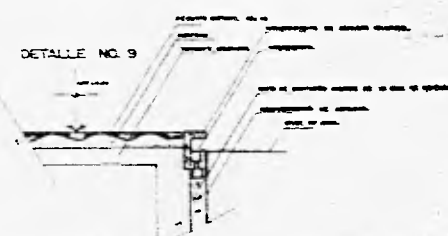
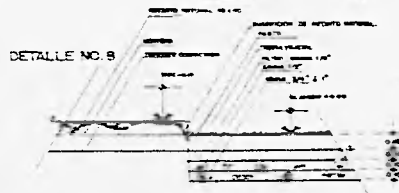
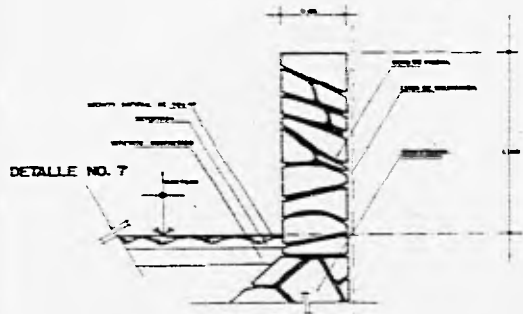
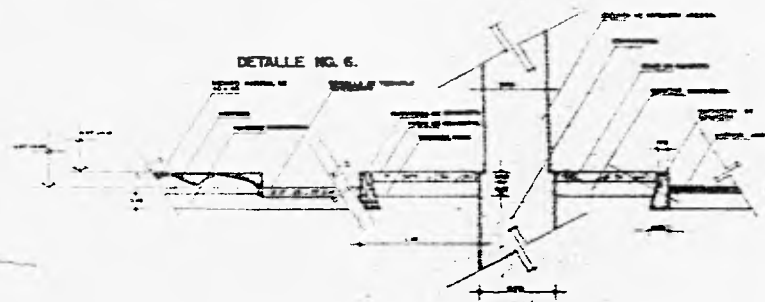
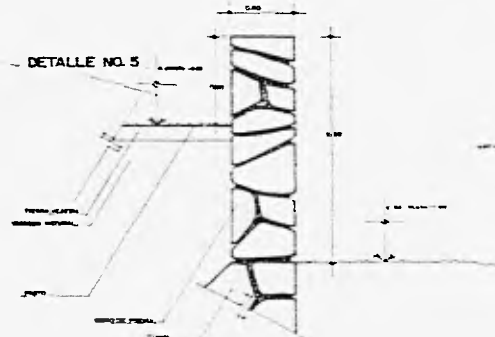
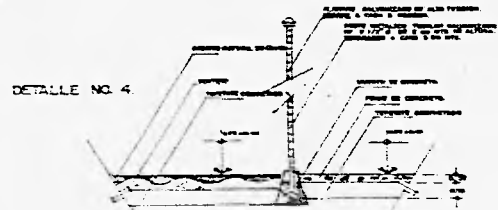
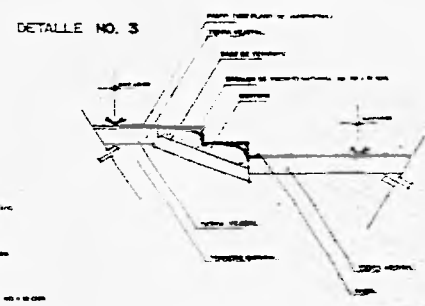
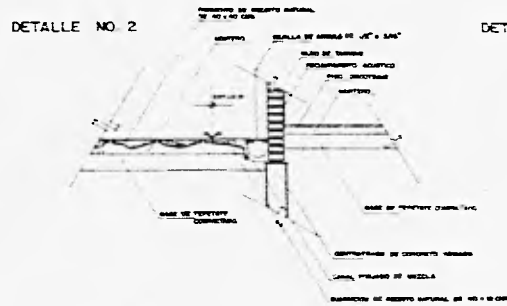
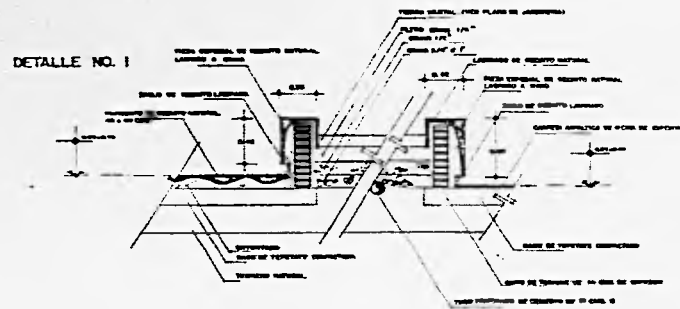
H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



D-3







FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

TESIS PROFESIONAL

PROYECTO DE ARQUITECTURA  
DE UN HOTEL EN IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.  
AUTORIA: [NOMBRE]  
TITULO: [TITULO]

H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



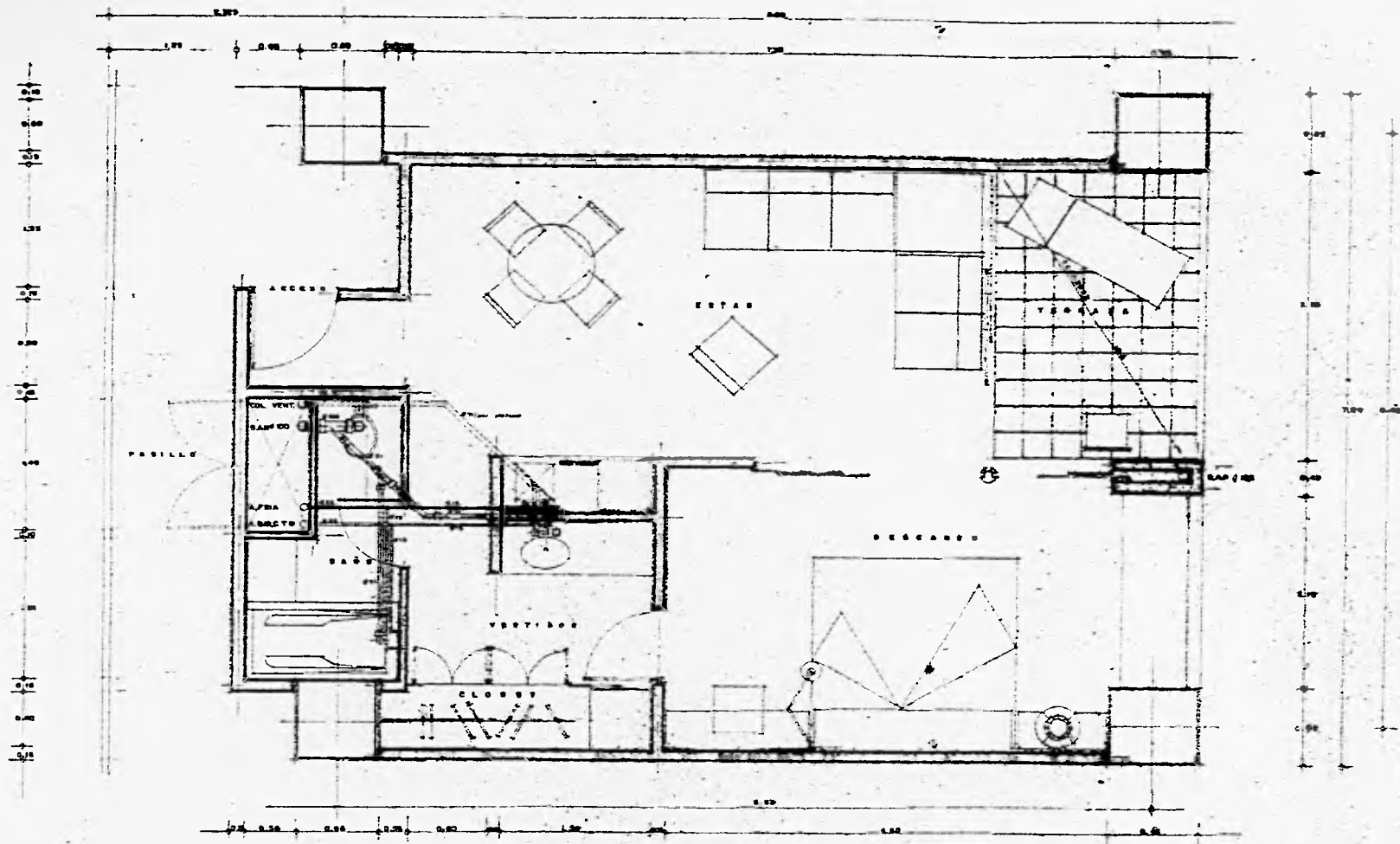


## **PROYECTO DE INSTALACIONES**

- **INSTALACION HIDROSANITARIA PLANTA SUITE.**
- **INSTALACION ELECTRICA PLANTA SUITE.**
- **INSTALACIONES ESPECIALES.**
- **INSTALACION HIDROSANITARIA PLANTA HABITACIONES.**
- **INSTALACION ELECTRICA PLANTA HABITACIONES.**
- **INSTALACIONES ESPECIALES PLANTA HABITACIONES.**

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

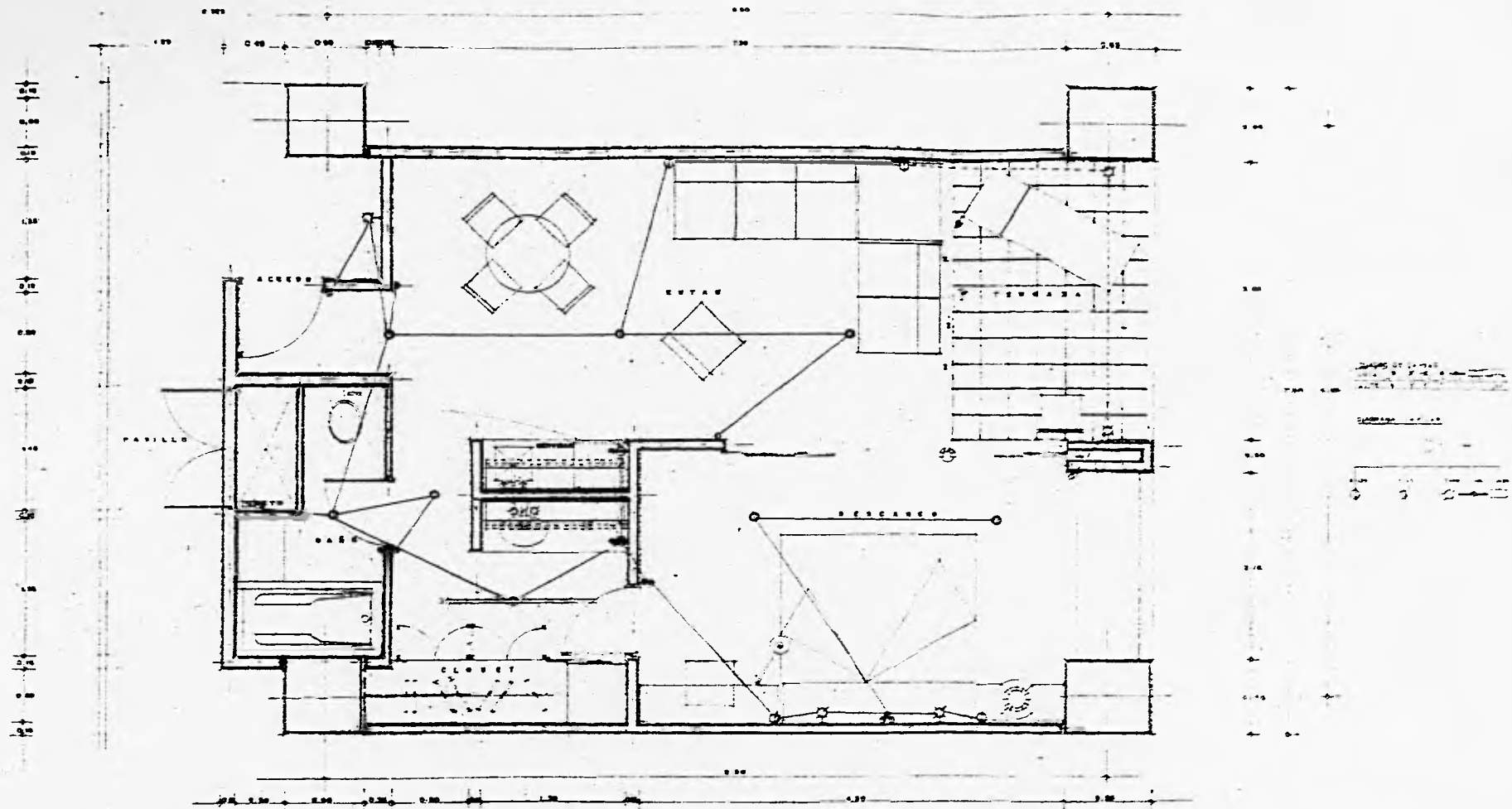
**TESIS PROFESIONAL**

INGENIERO EN ARQUITECTURA  
 INGENIERO EN ARQUITECTURA  
 INGENIERO EN ARQUITECTURA  
 INGENIERO EN ARQUITECTURA

H O T E L  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

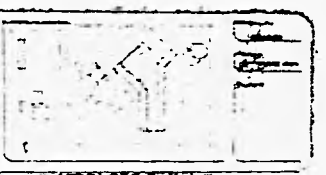


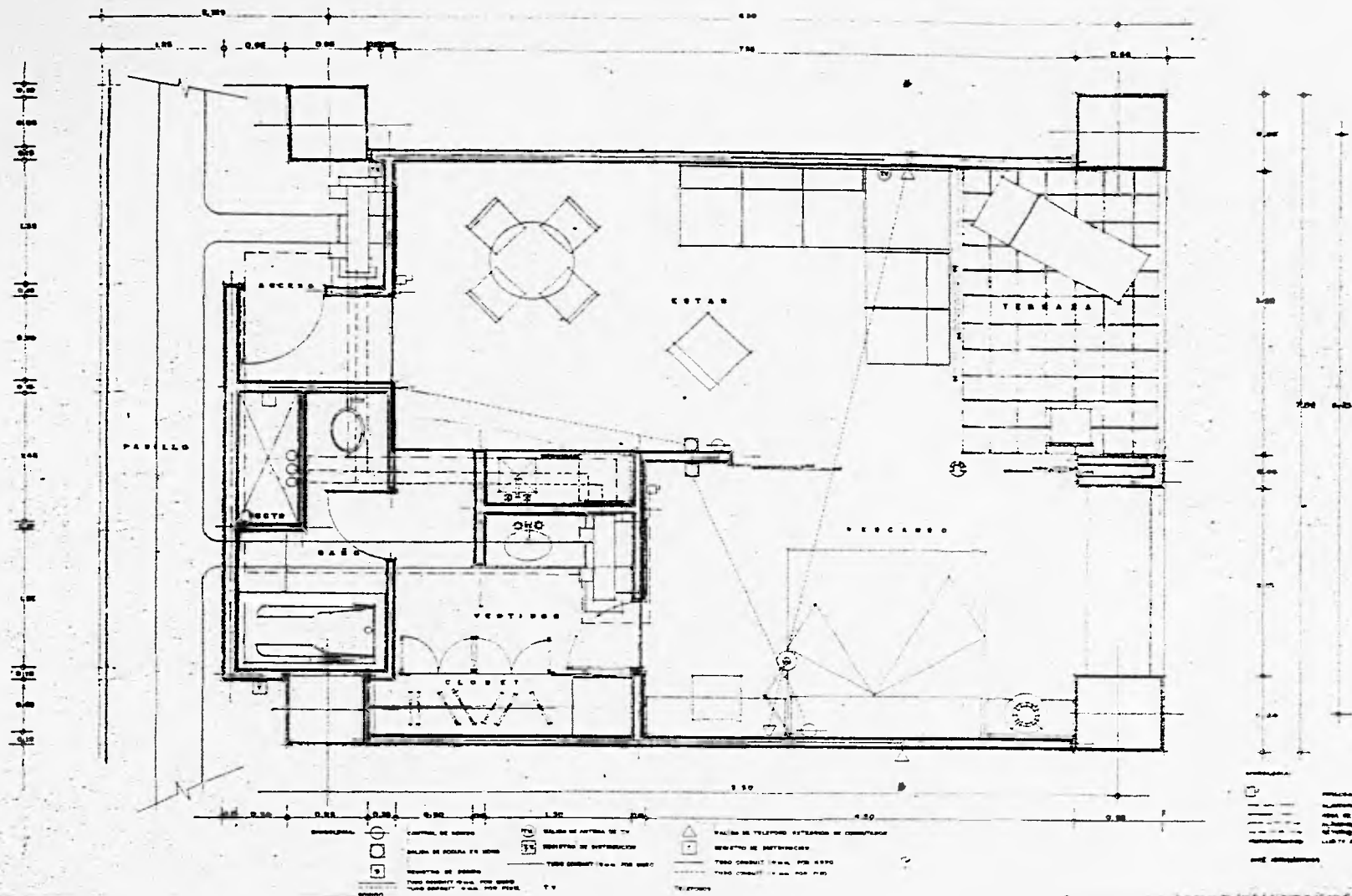


FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNAM  
**TESIS PROFESIONAL**

UNAM  
 UNAM  
 UNAM  
 UNAM

H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

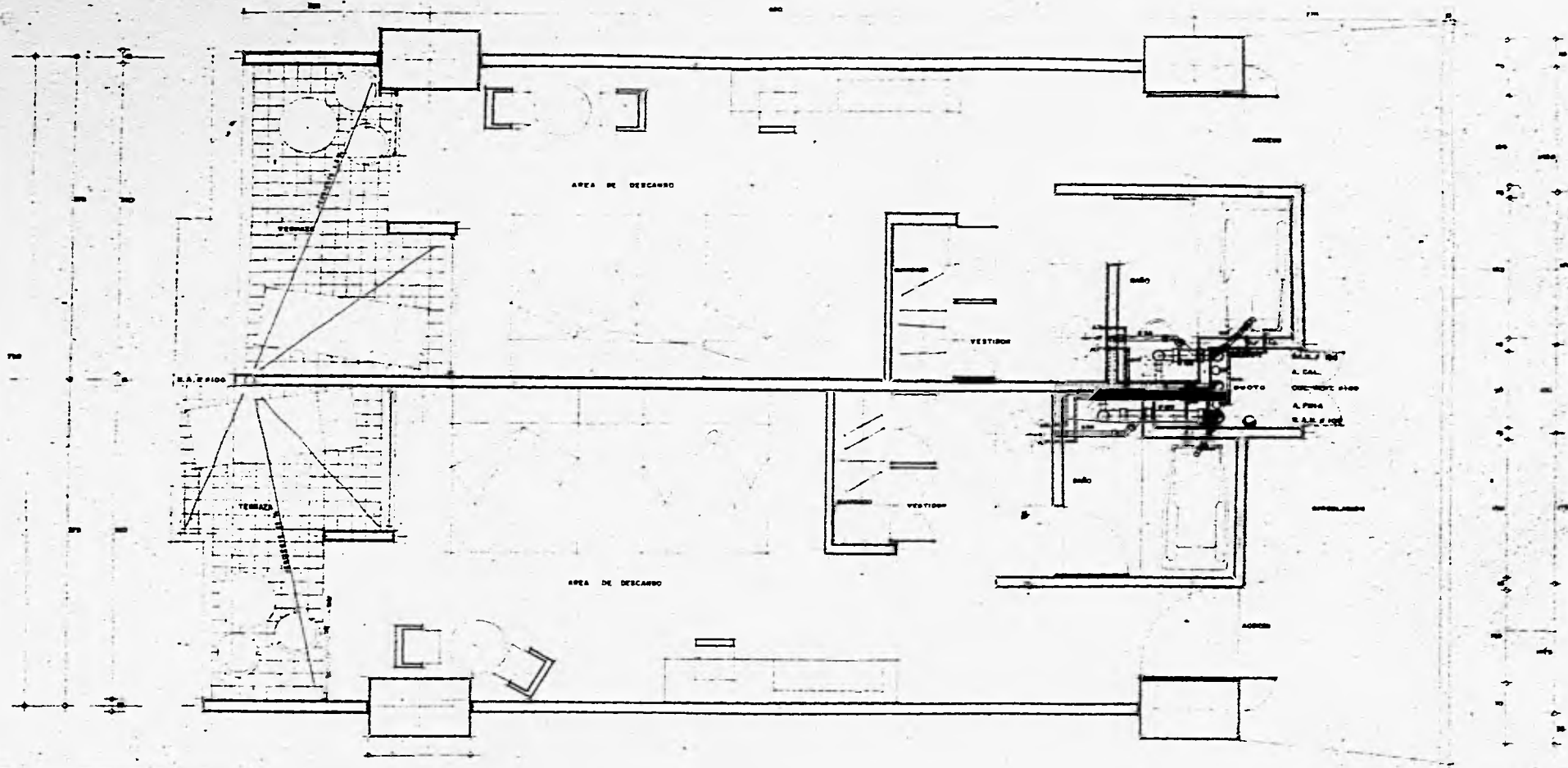




FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**TESIS PROFESIONAL**

H O T E L  
GRAN TURISMO  
IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.

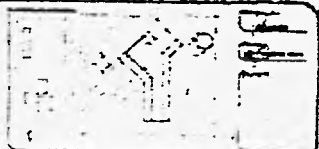


FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

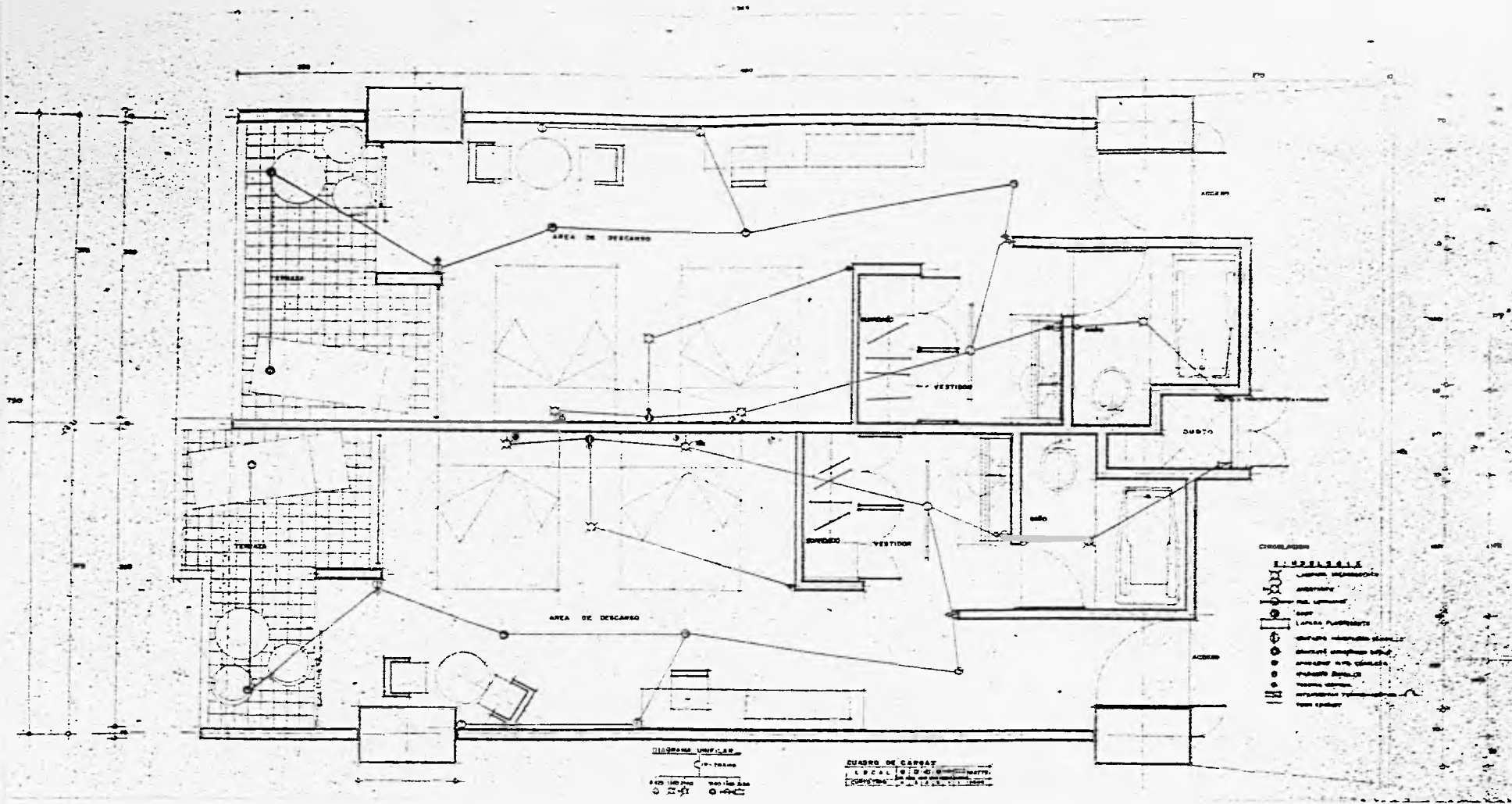
**TESIS PROFESIONAL**

TITULO: \_\_\_\_\_  
 AUTOR: \_\_\_\_\_  
 ASESOR: \_\_\_\_\_  
 FECHA: \_\_\_\_\_

H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.





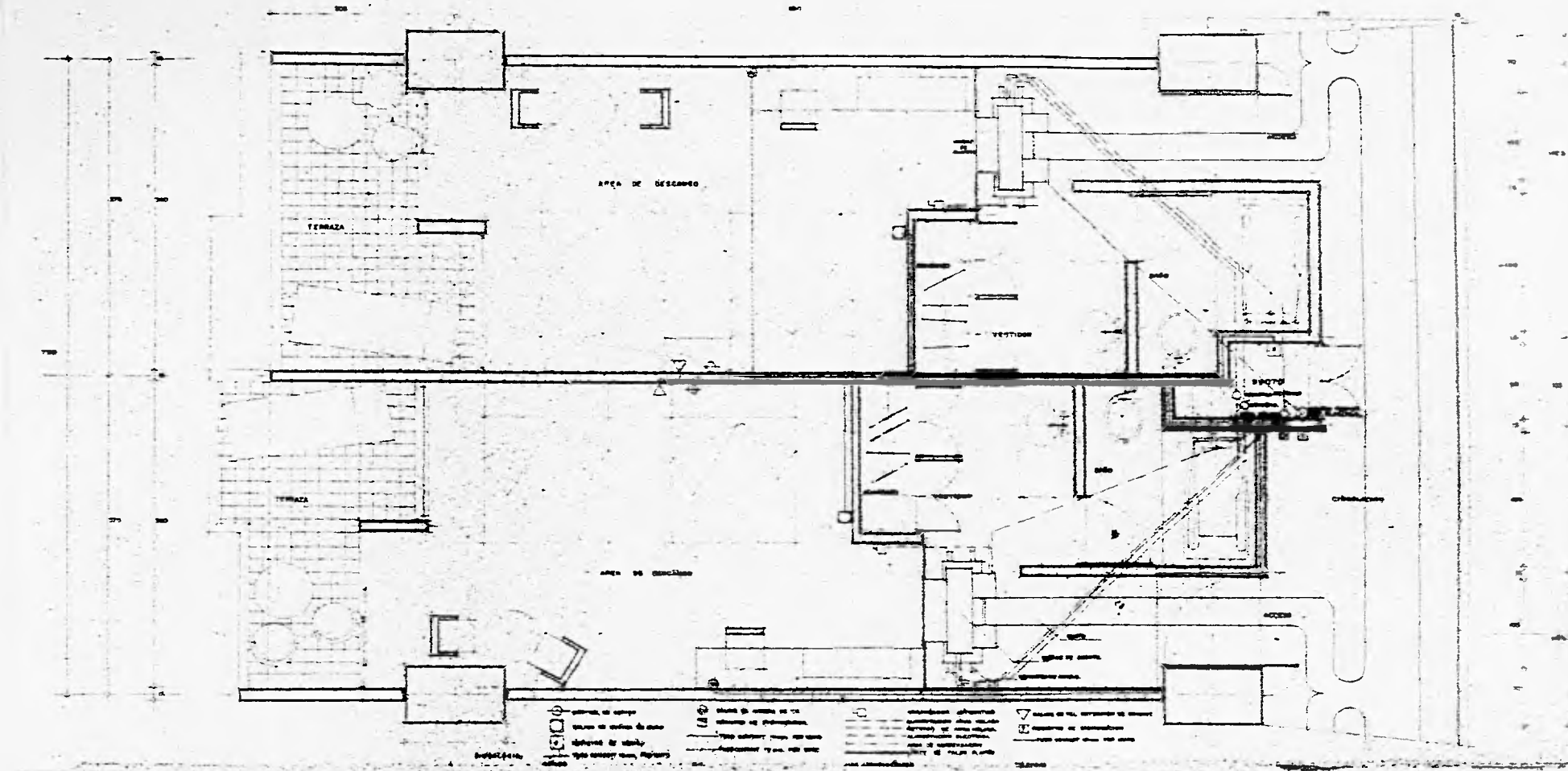


FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNAM  
**TESIS PROFESIONAL**

PROFESOR TUTOR: DR. J. GARCÍA GARCÍA  
 ALUMNO: JUAN CARLOS GARCÍA GARCÍA  
 TÍTULO: TESIS PROFESIONAL DE GRADO DE ARQUITECTO

H O T E L  
 GRAN TURISMO  
 IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.





ACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM

**FESIS PROFESIONAL**

H O T E L  
GRAN TURISMO

IXTAPA ZIHUATANEJO GRO.



CALCULO DE ELEVADORES

EDIFICIO DE 14 NIVELES 4 P. B.  
3117.05 m<sup>2</sup> POR PLANTA  
150 PERSONAS (APROX.) POR PLANTA

$$\begin{array}{rcl} 150 \text{ PERSONAS} & - & 3117.05 \text{ m}^2 \\ X & - & 10.00 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$X = 0.48 \text{ PERSONAS}$$

C = 10% PORCENTAJE DE POBLACION POR PISO A DESALOJAR EN 5 MIN.

$$14 \text{ NIVELES} \times 3117.05 \text{ m}^2 = 43,638.70 \text{ m}^2$$

$$10.00 \text{ m}^2 \cdot 0.48 \text{ PERSONAS}$$

$$43,638.70 \text{ m}^2 - X$$

$$X = 2094 \text{ PERSONAS}$$

$$C = 2094 \text{ PERSONAS} \times 10\% = 209 \text{ PERSONAS A DESALOJAR EN 5 MIN.}$$

CAPACIDAD DE ELEVADOR

$$P = \frac{Ci}{300} \quad C = \text{POBLACION A DESALOJAR EN 5 MIN.}$$
$$i = \text{INTERVALO}$$

$$P = \frac{209 (30)}{300} = 209 = 21 \text{ PASAJEROS}$$

INTERVALO

$$I = \frac{300 P}{C} = P = \text{CAPACIDAD DEL ELEVADOR}$$
$$C = \text{POBLACION A DESALOJAR EN 5 MIN.}$$

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

$$I = \frac{300 (21)}{209} = 30.14 \text{ SEGUNDOS}$$

TIEMPO

$$T = \frac{300 P (n)}{C}$$

$$T = \frac{300 (21) n}{209} = 30.14 n$$

CALCULO DE NUMERO DE ELEVADORES

N	T
1	30
2	60
3	90
4	120
5	150
6	180

N = N° DE ELEVADORES  
T = VELOCIDAD (SEG.)

----- 5 ELEVADORES CON VELOCIDAD DE 150 MTS./SEG. C/U

TIEMPOS DE RECORRIDO EN SEGUNDOS PARA ELEVADORES CON ITINERARIO AUTOMATICO.

CAPACIDAD 1,800 Kgs. 21 PASAJEROS

N° DE PISOS	VELOCIDADES EN MTS./SEG.						
	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	5.0
5	122	110	104	100	90	92	90
10	182	159	142	136	126	122	118
14	216	187	166	161	145	141	136
15	225	195	173	168	150	146	141
20	266	227	200	191	172	167	161
25	-	-	225	215	191	186	179

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

PARA 14 NIVELES DE VALOR MAS APROXIMADO DE LA TABLA ES:  
145 SEG. A UNA VELOCIDAD DE 3 MTS/SEG.

INTERVALO REAL

$$I_r = \frac{T_t}{N}$$

T<sub>t</sub> = TIEMPO DE TABLAS  
N = N° DE ELEVADORES

$$I_r = \frac{145}{5} =$$

29 SEGUNDOS = 30.14 SEGUNDOS

COMPROBACION

$$\text{COMP.} = \frac{300 P (N)}{T_t} = C$$

P = CAPACIDAD DEL ELEVADOR  
N = N° DE ELEVADORES  
T<sub>t</sub> = TIEMPO DE TABLAS  
C = POBLACION A DESALOJAR EN 5 MIN.

$$\text{COMP.} = \frac{300 (21) (5)}{145} =$$

217.24 PERSONAS = 209 PERSONAS

RESULTADO:

5 ELEVADORES CON CAPACIDAD DE 21 PERSONAS CADA UNO Y CON UNA VELOCIDAD DE 3 MTS/SEG.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## ESTUDIO DE COSTO Y FINANCIAMIENTO

### INTRODUCCION.-

Existe una creciente necesidad de concebir y justificar, sobre bases firmes, los nuevos proyectos hoteleros.

Por tanto resulta imprescindible la realización de estudios de factibilidad hotelera - basados en estudios de mercado, técnicos y financieros - para llegar a una evaluación económica y de mercado que permita determinar la dirección y grado de los efectos netos del proyecto en cuestión.

La construcción y operación de un hotel es un negocio como cualquier otro. Para ser tal, debe - garantizar la recuperación del capital invertido en un tiempo determinado y un ingreso neto, que - sumado a la plusvalía de las instalaciones, rindan un retorno mayor del que proporcionaría ese -- capital depositado en un banco.

Para lograr estos objetivos es necesario el estudio de factibilidad económica previo a la toma de una decisión.

ESTUDIO DE MERCADO.- Para poder determinar la necesidad financiera de un hotel, lo primero es - hacer un estudio de mercadotecnia.

Basicamente debe contener el análisis de las fuerzas de la demanda y de la oferta de alojamiento hotelero y servicios complementarios, lo que resulta clave en la determinación de las posibilidades de realización del proyecto.

La finalidad del estudio de mercado consiste en probar si existe o no un número suficiente de consumidores que justifican la construcción y operación del hotel.

" Se hace una investigación de las necesidades presentes y futuras de los cuartos en la localidad donde se piensa instalar el hotel. Esto se basa en la infraestructura local; número de vuelos, - ocupación de los mismos; accesos terrestres; aspectos demográficos, tipo de población; actividades actuales y futuras en la industria, el comercio y el turismo; hoteles existentes, sus ocupaciones tanto sencillas como dobles y sus respectivos costos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

" Con ello se determina si será un hotel turístico, comercial, de destino, o de tránsito, ya que cada uno llena requisitos diferentes".

Al hotel comercial se va por negocios y la estancia es normalmente de dos o tres días. En el de turismo son estancias de placer de cinco a siete días.

El hotel comercial tiene cuartos más pequeños, la ocupación doble es del 25 al 50%, en cambio en el turístico es del 80 al 90%.

" Si el mercado necesita nuevos cuartos, hay que ver de qué tamaño es conveniente el hotel y de qué costo se está hablando.

Partiendo de las características generales del mercado, y conociendo el comportamiento de la oferta y la demanda inmediata y futura, se definen los servicios hoteleros del proyecto en cuestión, de tal manera que se pueda identificar plenamente el segmento del mercado al que se orientará el hotel, sin llegar al estudio técnico.

Las estrellas en los Hoteles. La Secretaría de Turismo Sectur, ha elaborado un cuestionario para la autoclasificación de establecimientos de hospedaje, que de acuerdo a sus características permite establecer un nivel y una tarifa.

Intervienen cinco capítulos, desglosados, cada uno tiene una puntuación y de acuerdo a la suma de puntos obtenidos, de una escala se obtiene la categoría del hotel clasificado.

Este sistema está diseñado para informar al usuario del tipo de instalaciones y servicios que ofrecen los establecimientos de hospedaje.

Se emplean como signos de clasificación las estrellas, por ser esta denominación la internacionalmente reconocida, la máxima categoría será de cinco y la mínima de una.

Este método permite que los hoteles, en base a mejoras en sus instalaciones y servicios, puedan alcanzar categorías más altas. Al mismo tiempo obliga a los que se encuentran en las categorías superiores a que den un mantenimiento y servicio óptimo en sus instalaciones.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

A un mismo nivel de clasificación habrá hoteles con características distinguidas por su ubicación, - tal es el caso de un hotel de playa y uno de montaña.

Al definir la categoría de un hotel prácticamente se tiene el programa arquitectónico.

Estudio Técnico.- Comprende la definición y explicación del proyecto como su negociación, ejecución y operación, su localización específica la organización para la construcción y su calendario y subsecuentemente la operación del hotel, las estimaciones de costos de inversión y operación del mismo.

Dentro de las estimaciones de costos entran :

- Los costos de inversión, terreno, proyecto, licencias de construcción, decoración, mobiliario, equipo hotelero, gastos de preapertura y gastos financieros.
- Los costos de operación que a su vez se dividen en directos, como: insumos, empleados y otros e indirectos, como : administración, promoción y publicidad, mantenimiento, -- agua, luz y fuerza, asistencia técnica y otros.

De estos costos se obtiene la utilidad bruta de operación.

- Gastos del propietario: impuesto predial, prima sobre algunos seguros, intereses sobre crédito hipotecario y depreciación. Con ellos se deduce la utilidad neta de operación.

Es muy importante diferenciar el negocio inmobiliario hotelero y el de operación hotelera, son dos cosas totalmente diferentes.

Se puede ser el dueño de un hotel y dárselo a una cadena hotelera para que lo opere, -- tanto nacional como puede ser Nacional Hotelera, Econohoteles Viva, Hacienda Real o -- trasnacional como Hilton, Sheraton, Camino Real, Holiday Inn, Club Mediterrané, etc.

" Los inversionistas privados invierten en un inmueble porque creen en la productividad hotelera. El operador es un ente que normalmente tiene un gran conocimiento y eficiencia operacional, y la capacidad para llenar un hotel a través de un nombre que ya es conocido y sistemas de reservación. Entonces el dueño compra un gerente, quien muchas veces es determinante en la factibilidad económica.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



"Si el estudio de factibilidad dio muy buen resultado, y se tiene un gerente mediocre, se producirán menos utilidades".

Estudio Financiero.- Se realiza un análisis de factibilidad de la inversión de el proyecto. ejemplificando : Si hablamos de el hotel con 604 Cuartos con una inversión por uno de : - - - -  
\$ 15'259,273.29 se llega a un total de : \$ 9,216'601,066.66

Dentro del hotel, en adición a los cuartos el segundo ingreso de más importancia es el de alimentos y bebidas, posteriormente los demás servicios como compras de galería, telefono, lavandería, - etc.

Con estos datos se obtienen los groesos de ingresos por operación con los costos normales que junto con los gastos de operación, gastos fijos, etc. se obtiene la utilidad bruta de operación.

Dentro de este análisis intervienen una serie de conceptos como: la construcción, el terreno, el mobiliario y equipo de operación, el capital de trabajo, los gastos de preapertura, el capital propio, el apalancamiento y los gastos financieros. "Desde el terreno hasta el apalancamiento es donde se desglosa el costo de un hotel"

Por ejemplo el personal se empieza a entrenar tres o cuatro meses antes de abrir el hotel. Esto va a gastos de preapertura, los de apalancamiento son los financieros, es decir los intereses que se pagan por el dinero que se recibe en crédito.

"Hasta principio de año los préstamos hoteleros de Fonatur ascendían normalmente al 50% del monto total de la inversión.

"Fonatur opera como bando de segundo piso, es decir financía a través de un banco de primer piso; si uno no paga, Fonatur le cobra al banco.

"El préstamo se puede obtener directamente con un banco, la ventaja es que Fonatur trabaja con intereses más bajos.

Desde luego, para el otorgamiento de cualquier crédito se exige un estudio de factibilidad, un proyecto adecuado y un programa de operación.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Normalmente, los bancos no aceptan que el costo del terreno sea mayor del 12% del monto total de la inversión. Lo más saludable es entre un 8 y un 12%, la construcción entre un 60 y 65%, decoración y mobiliario entre un 10 y un 15%, equipo de operación del hotel entre 5 y 8% y equipo de preapertura máximo un 7%.

La utilidad bruta de operación se obtiene al restar a los ingresos del hotel, todos los gastos de operación, que no incluyen depreciaciones, impuestos prediales y financiamiento.

En el ejemplo que estamos mencionando tenemos un financiamiento del 50% del monto total del cual el 75% es a 15 años con 3 años de gracia si no se puede pagar el capital, se pagan solamente los intereses, al 13% de interés anual sobre saldos insolutos.

El 25% restante se destina a equipo de operación y mobiliario, con un año de gracia al 15% de interés anual sobre saldos insolutos.

Después están los impuestos prediales de la inversión Inicial, cuánto se paga de seguros y de requisitos, las depreciaciones y amortizaciones en construcción (3% anual), mobiliario y equipo (10%), equipo de operación y preapertura (10%).

También se agrega lo que se le va a pagar a la operadora, en este caso es un 5% del ingreso bruto y un 8% de la utilidad bruta de operación.

Todos estos datos se integran y se llega a un resultado probable a 10 años. En nuestro caso la utilidad neta en el primero y segundo año es negativa, en el tercero empieza a ser positiva.

Sin embargo en la utilidad neta acumulada desaparece la pérdida hasta el quinto año, y en el décimo año, este hotel está ganando \$ 13 milloes de pesos anuales.

"Por medio de este tipo de estudios se conoce cuánto tiempo necesitan para recuperar su inversión y cuánto ganarían anualmente; las pérdidas muchas veces son compensables con el flujo de caja, -- que permite utilizar el dinero en otros términos".

México, a través de la Secretaría de Hacienda, tiene incentivos fiscales muy importantes para los inversionistas hoteleros. Por ejemplo, la amortización de lo que se pagó por el IVA durante la construcción y la depreciación acelerada de acuerdo con las áreas de interés turístico.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

Para efectos fiscales la depreciación normal es más o menos 3.3% anual.

En edificios ubicados en zonas de interés turístico primordial, llega hasta el 8% anual.

Otro aspecto por ejemplo, es que si no conviene tomar la depreciación porque deprecie al capital a cero en un tiempo muy corto, el gobierno permite utilizar parte como depreciación y parte en certificado de tesorería.

"Es todo un curso añade desgraciadamente el 80% de los hoteleros no utilizan estos incentivos por desconocimiento".

Cualquier proyecto terminado es producto de tres actividades entrelazadas: diseño, planeación y ejecución, donde el propietario toma las decisiones a través de un sistema de comunicación que es la gerencia de proyectos. Por medio de su experiencia acumulada, técnicos especialistas y sistemas de control, la gerencia de proyectos ejerce, desde el inicio de estas hasta la entrega final, un control de costos, tiempo, eficiencia y calidad.

De acuerdo al presupuesto base se consigna el comportamiento de la construcción en relación a un futuro y posteriormente su hotel.

"Mensualmente se elaboran cuadros comparativos de las erogaciones planeadas y las reales.

"El dato histórico de cuando lleva gastado el cliente en un momento dado se lo puede dar un contador, pero cuánto le va a costar, no.

Se lo tiene que dar alguien que tenga el suficiente conocimiento para saber el comportamiento del mercado de manera que si por algún motivo nosotros nos desafamos en una cantidad muy importante el propietario tiene a tiempo la información, ya sea para modificar su proyecto o prepararse financieramente".

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO.

1. TERRENO

SUPERFICIE DEL TERRENO : 33,384.22 M2.  
COSTO ESTIMADO POR M2. DE TERRENO \$ 16,466.00  
( DATO PROPORCIONADO POR LA CADENAHOTELERA  
CAMINO REAL ).  
COSTO TOTAL DEL TERRENO : \$ 330'486,799.99

II. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

T O T A L : 42,213.44 M2.

III. COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION

SE ESTIMA EL M2. DE CONSTRUCCION A : \$ 131,000.00

T E S I S P R O F E S I O N A L  
H O T E L G R A N T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

PORCENTAJE DE COSTO POR CONCEPTO DE OBRA EN M2. DE CONSTRUCCION

<u>C O N C E P T O</u>	<u>%</u>	<u>TOTAL EN \$</u>
1. PRELIMINARES	3.75	4,912.00
2. CIMENTACION	24.75	32,422.00
3. ESTRUCTURA	15.60	20,432.00
4. INSTALACION ELECTRICA	7.40	9,694.00
5. INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA	4.40	5,764.00
6. INSTALACIONES ESPECIALES	6.17	8,082.70
7. E L E V A D O R E S	5.66	7,414.00
8. ACABADOS	14.40	18,864.00
9. TRIDILOSA	9.22	12,078.20
10. OBRAS EXTERIORES	6.85	8,973.50
11. AREAS VERDES	4.80	6,288.00
	<u>100.00</u>	\$ <u>181,000.00</u>

OBSERVACIONES : SE TOMO COMO BASE INFORMACION OBTENIDA DEL HOTEL CRISTAL IXTAPA EN FEBRERO DE  
1984.

INVERSION TOTAL :

42,213.44 M2. CONSTRUIDOS x 131,000 = \$ 5,529,960,640.00

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

EL CONCEPTO DE CONSTRUCCION REPRESENTA EL 60% DE LA INVERSION TOTAL.

IV. DESGLOSE DE INVERSION TOTAL.

T E R R E N O	\$	552'996,064.00	6 %
CONSTRUCCION		5,529'960,640.00	60 %
EQUIPOS FIJOS		1,290'324,149.33	14 %
MOBILIARIO Y DECORACION		645'162,074.67	7 %
EQUIPO DE OPERACION		552'996,064.00	6 %
GASTOS PREOPERATIVOS		368'644,042.67	4 %
CAPITAL DE TRABAJO		376'498,032.00	9 %
	\$	<u>9,216'601,066.66</u>	<u>100 %</u>

V. COSTO POR CUARTO.

N° DE CUARTOS : 604  
9,216'601,066.66 ÷ 604 = \$ 15'259,273.29

VI. TARIFA POR CUARTO.

15'259,273.29 ÷ 1,000 = \$ 15,259.27

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD FINANCIERA.

Nº DE HABITACIONES	TARIFA	INDICE DE OCUPACION	INGRESO DIARIO
604	15,10.27	65 %	5'990,789.40

GRUESO DE OPERACION DE INGRESOS.

C O N C E P T O	\$	%
1. HABITACIONES	S 5'990,789.40	48.2
2. BARRA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	5'816,783.07	46.8
3. TELEFONO	236,151.45	1.9
4. LAVANDERIA Y SERVICIO DE CTO.	149,148.28	1.2
5. CLUB DEPORTIVO Y ALBERCA	24,858.05	0.2
6. CONCECIONES	74,574.14	0.6
7. ESTACIONAMIENTO	136,719.26	4.1
TOTAL DE INGRESO :	S 12'429,023.65	100.00

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

COSTO DE VENTA.

C O N C E P T O.	\$	%
- HABITACIONES.		
1. BARRA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	\$ 1'379,621.63	11.1
2. TELEFONO	4'238,297.07	34.1
3. LAVANDERIA Y SERVICIO CTO.	335,583.64	2.7
4. CLUB DEPORTIVO Y ALBERCA	99,432.19	0.8
5. CONCESIONES	24,858.05	0.2
6. ESTACIONAMIENTO	37,287.07	0.3
TOTAL DE COSTO	\$ 5'990,789.40	48.2

COSTO DE OPERACION.

C O N C E P T O.	\$	%
1. ADMINISTRACION EN GENERAL.	\$ 621,451.18	5.0
2. PUBLICIDAD Y PROMOCION	372,870.71	3.0
3. MANTENIMIENTO Y UTILERIA	870,031.66	7.0
TOTAL DE GASTOS DE OPERACION	\$ 1'864,353.55	15.0

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**



4. TOTAL DE GASTOS DE OPERACION Y VENTA	\$ 7'855,142.95	63.2
5. GRUESO DE UTILIDADES	4'449,590.47	35.8

GASTOS FIJOS.

1. SEGUROS	\$ 37,287.07	0.3
2. IMPUESTO PREDIAL	1'342,334.56	10.8
TOTAL DE GASTOS FIJOS	\$ 1'379,621.63	11.1
UTILIDAD NETA DE LA CASA	3'069,968.84	24.70

OTROS INGRESOS

1. COMPRAS DE GALERIA	\$ 621,451.18	5.0
2. DISCOTEQUE	24,858.05	0.2
TOTAL DE OTROS INGRESOS	\$ 646,309.23	5.2
UTILIDAD NETA DE LA CASA MAS OTROS INGRESOS :	\$ 3'716,278.07	29.9

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

## CUADRO DE RESPONSABILIDADES

ETAPAS	CONCEPTO	PROPIETARIO	GCIA. PROYEC	DISEÑADORES	CONTRATISTAS
PLANEACION	PROGRAMA ARQUITECTONICO	A	C	C	C
	ESTIMADO DE COSTO	A	C	C	C
	PROGRAMA PRELIMINAR	A	C	C	C
DISEÑO	ARQUITECTONICO	A	E	D	C
	ESTRUCTURAL	A	E	D	C
	INSTALACIONES	A	E	D	C
	DECORACION	A	E	D	C
EVALUACION	PRESUPUESTO BASE	A	D		
	PROGRAMA RUTA CRITICA	A	D		
	PROGRAMA EGRESOS	A	D		
CONTRATACION	DE CONSTRUCTORES Y	A	D		
	PROVEEDORES	A	D		
EJECUCION	ORGANIZACION Y DIRECCION	A	D		C
	SUPERVISION DE OBRA	A	D	C	C

A    APRUEBA    C    COLABORA    D    DESARROLLA    E    EVALUA

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

# SISTEMAS DE CONTROL

	CONTROL DE EFICIENCIA	CONTROL DE COSTOS	CONTROL DE TIEMPO
PLANEACION	PROGRAMA ARQUITECTORNICO	ESTUDIOS DE MERCADO ESTIMADO DE COSTOS	PROGRAMAS PRELIMINARES EJECUCION EGRESOS
DISEÑO	COORDINACION DE DISEÑOS	CONTROL DE CRITERIO DE COSTOS	PROGRAMA DE DISEÑOS
EVALUACION	REVISION Y EVALUACION DE DISEÑOS	PRESUPUESTO BASE PARA PLANEACION Y CONTROL	PROGRAMA RUTA CRITICA
CONTRATACION	VERIFICACION DE PROYECTO Y ESPECIFICACIONES	REVISION DE: PRECIOS UNITARIOS CUANTIFICACIONES SELECCION DE CONTRATISTAS FORMULACION DE CONTRATOS RECOMENDACION AL PROPIETARIO	PROGRAMA DE EGRESOS
EJECUCION DE OBRA	DIRECCION, SUPERVISION Y REPORTE DE OBRA	CONTROL DE ESTIMACIONES CONTROL PRESUPUESTAL SUMINISTRAR INFORMACION ADMINISTRATIVA AL PROPIETARIO	CONTROL Y REPORTE DE AVANCES

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

## LA PARTICIPACION DEL ARQUITECTO EN EL SECTOR TURISMO

El Turismo es un fenómeno masivo de nuestra época y se encuentra ligado a las conquistas laborales que han establecido tanto del derecho al trabajo como a la recreación; es además de gran importancia para el avance tecnológico de los sistemas de transporte.

Se sitúa al turismo como una de las actividades que tienden a un crecimiento más acelerado hacia dentro, y por tanto, de máxima importancia en lo económico, en lo social y en lo cultural; además de lo que representa el turismo internacional cuyo incremento, pese a los comportamientos críticos y cíclicos que normalmente presenta, se facilitará en el futuro en la medida que se descubran y comercialicen energías alternativas a las derivadas del petróleo.

Es alrededor de 1950, cuando en nuestro país se inicia el impulso turístico a nivel nacional, mismo que se consolida en la década de los 70s fecha en que empieza una segunda época, al crearse nuevos instrumentos de fomento; al abrirse mejores posibilidades financieras, al experimentarse novedosas fórmulas para el aprovechamiento de nuestros recursos y el desarrollo de nuevos polos turísticos; al abrirse nuevos cauces que crean instituciones turísticas y propician su coordinación sectorial, y al aplicarse esfuerzos más importantes de planeación y legislación de indudable trascendencia.

En cuanto a nuestra disciplina arquitectónica, parece todavía no alcanzar el nivel de desarrollo - normativo, instrumental, estratégico, programático y ejecutivo capaz de dar respuesta más eficientes, distintivas y diversificadas para mejorar el concurso del arquitecto en los grupos multidisciplinarios que implica la realización de proyectos turísticos. Sin embargo, justo es reconocer que en los últimos 10 años se ha caminado aprisa en este sentido, e incluso, México ha logrado situarse en un prestigiado lugar en relación con otros muchos países.

La actual política turística señala con claridad los derroteros por donde deberán encaminarse los esfuerzos de la colectividad. Las clases mayoritarias del país requieren de soluciones que hagan realidad el derecho al descanso creativo y recreativo. La imaginación del arquitecto debe contribuir y concebir los diversos tipos de oferta turística que permita el acceso a nuestros recursos naturales, puestos adecuadamente en valor a todas las capas de la población. Debemos aportar también, soluciones que utilicen nuestros mejores valores arquitectónicos y den autenticidad nacional a nuestro equipamiento turístico. Es necesario que atendamos nuestros grandes asentamientos humanos, haciendo posible sociocultural familiar y para la juventud y, en suma, es importante que nues

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

tro gremio cobre conciencia de que nuestro país está urgido de imaginación creativa y esfuerzos - dedicados a ampliar el beneficio del desarrollo de toda su población, y que la capacidad formativa y cultural que el empleo del tiempo libre implica, nos da a los arquitectos entre otras, esa - oportunidad de participación y aportación.

Actuemos, unidos todos los arquitectos mexicanos ahora que vivimos tiempos difíciles y de severos retos, pero también de renacimiento y renovación, en ampliar nuestra presencia en la solución de los problemas nacionales y mejorar nuestra actuación técnica, profesional y gremial, en cualquiera de las trincheras en que nos esforzamos en nuestro quehacer cotidiano.

#### LA INFRAESTRUCTURA TURISTICA

Desde el punto de vista del desarrollo turístico de una región o un lugar específico, la infraestructura turística puede dividirse en dos grandes grupos: en el primero cabe mencionar aquellas instalaciones que son necesarias para sustentar a un desarrollo turístico, pero que forman parte de sistemas que rebasan al desarrollo mismo y que se integran de manera regional o nacional; su existencia puede ser motivada por el proyecto turístico mismo o ser condición previa para llevarlo a cabo.

Tal es el caso de la infraestructura del transporte y las comunicaciones, como pueden ser aeropuertos, puertos, carreteras, redes de telecomunicación, energía eléctrica, sistemas regionales de captación y conducción de agua, etc. En cuando al segundo grupo, se consideran las obras originadas, planeadas, diseñadas, construídas y operadas dentro del desarrollo turístico y que forman parte de él. Su realización depende del primer grupo y presupone necesariamente la existencia de: red de caminos de acceso, vialidad interna, suministro de agua:

- Para uso doméstico, hoteles y restaurantes
- Para combatir incendios
- Para usos recreativos y albercas
- Para limpieza y riego

También se incluye la o las plantas de tratamiento para ablandar y potabilizar el agua, su conducción, distribución y suministro a los distintos usuarios.

Drenaje : pluvial, superficial y subterráneo.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

**Recolección y disposición de desechos sólidos.**

**Electricidad :**

- Generación
- Conducción
- Subestaciones y transformadores y
- Distribución aérea o subterránea.

**Telecomunicación :**

- Teléfonos
- Télex
- Televisión
- Centrales y retrasmisoras.

**Combustibles :**

- Suministros de gasolina, diesel y gas.
- Almacenamiento y
- Métodos de distribución.

**Alustrado Público :** mobiliario urbano, y finalmente: obras de protección (bordos, canales, contenciones, etc.)

Es importante tener en cuenta que la labor del arquitecto es cada vez menos individual; en el caso de los desarrollos turísticos se trata de una acción totalmente interdisciplinaria, donde se trabaja en estrecha colaboración con profesionistas de otras áreas; el papel del arquitecto es el de un miembro de un equipo del cual no necesariamente y por tanto no siempre, es el líder.

En la primera fase del proceso de integración de un desarrollo turístico, se detectan los sitios más adecuados y se determina la viabilidad del proyecto en las disponibilidades de su aprovechamiento; en este sentido, la participación del arquitecto es importante al tener una perspectiva globalizadora del proyecto, determinando así el mejor aprovechamiento del recurso turístico.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**

**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

En la elaboración de planes maestros los arquitectos colaboran con los distintos especialistas - participantes, para definir los requerimientos de la infraestructura, sus capacidades y características. Asimismo orientan los diseños definitivos con el objeto de proteger al medio natural - (componente fundamental del recurso turístico), no sólo en aquellos componentes cuyo diseño está a su cargo, sino de manera muy especial los que dependen de otros profesionistas, como el caso - del diseño de ingeniería.

Finalmente, en las fases de ejecución y operación de los sistemas de infraestructura, la labor - del arquitecto reviste importancia por la supervisión que efectúa para que dichos sistemas se -- lleven a cabo y se utilicen dentro de las normas previamente establecidas.

La experiencia nos demuestra que en la formación del profesional en arquitectura existen lagunas, especialmente en los temas relativos a las infraestructuras; aunque no sea de nuestra competencia la ingeniería de estos sistemas, es importante conocerlos a mayor detalle y entender claramente - su funcionamiento, para que la labor del arquitecto no sea marginada.

#### EL DESARROLLO DEL EQUIPAMIENTO TURISTICO.

El elemento fundamental del turismo es el sitio, el edificio construído donde se hospedarán los - turistas, sea hotel, albergue, residencia o campamento. Es por tanto objetivo primordial del - - equipamiento, hay que saber recibir a los huéspedes y hospedarlos adecuadamente con atención y -- confort. De aquí que el programa arquitectónico de un hotel, debe estar orientado hacia esa gen- til y artística ciencia.

Los programas hoteleros pueden ser tan amplios como se desee, dependiendo de los recursos econó - micos, y de los lugares donde sean proyectados pues no es lo mismo el equipamiento hotelero urbano obviamente restringido, que aquellos que se desarrollan en áreas nuevas y vírgenes. Son éstas úi - timas, las que presentan amplias opciones para el futuro próximo del turismo en México, y en el - cual el arquitecto y los grupos interdisciplinarios preparados en calidad e imaginación, tienen - y tendrán mucho que decir y hacer en ese imprescindible futuro de desarrollo.

Es donde el equipamiento turístico puede plantearse como un "ideal" posible, dado que se presenta como un "todo de urbanismo, de infraestructura, de arquitectura impregnados de una nueva atmósfe- ra, quizás hasta podríamos hablar de un neomodernismo tursítico, que se pudiera cimentar en 4 pi- lares : 1) Libertad, 2) Creatividad, 3) Ilusión y 4) Tradición.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

Conste que hablar de nuevas tierras vírgenes, que están allí para ser violadas, ha de ser, eso sí con un gran respeto, una enorme devoción a la armonía de la naturaleza misma. ¿Cómo no habríamos de pensar en la necesidad de los arquitectos-paisajistas, de los biólogos y botánicos, allí donde está la flora y la fauna; de expertos en las corrientes marinas, del movimiento de las arenas -- en las playas, de los ríos, para manejarlos en beneficio del hombre en marinas y puertos de refugio?.

Nosotros pensamos que México está necesitando mucho este tipo de profesionales, de este apoyo -- técnico imprescindible, para lograr el desarrollo turístico del futuro.

#### DISEÑO DEL EQUIPAMIENTO EN LOS HOTELES.

México por sus características de ubicación geográfica, clima, litorales y herencia histórico -- cultural tiene mucho que ofrecer en el medio turístico.

La participación del arquitecto en esta actividad es prioritaria, ya que el clima, el paisaje, -- la playa o la selva por sí mismas son incapaces de brindar al turista el bienestar integral que busca. Son las instalaciones, proyectadas e integradas a la fisonomía del paisaje, las que proporcionan el bienestar deseado.

La arquitectura para el turismo es una especialidad y requiere de una capacitación por parte del arquitecto, quien debe participar en un equipo interdisciplinario en el que cada uno de los elementos que lo forman tienen que aportar conocimientos técnicos y experiencia para lograr la arquitectura para el "hombre turista" que cumpla y satisfaga sus expectativas físicas y emocionales.

El "yo" turista está ávido y expectante de saber lo que va a recibir por su dinero y desearía platicar sobre una experiencia de vida agradable al regresar a su lugar de origen.

Si pudiera resumir su pensamiento sería el de expresar que estuvo en un lugar hermoso, funcional y que gastó lo que tenía pensado.

Existen tres factores que el arquitecto, en su función creativa, debe considerar para lograr el equilibrio en el diseño.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO



No podemos continuar con las obsesiones de los modernistas de la "casa Máquina", ni ensartar las declaraciones que en 1928 hiciera a Evelyn Waugh, el doctor Silenus (alias Walter Gropius): "La única construcción perfecta debe ser la fábrica porque está construída para artefactos caseros, no para hombres, no creo que la arquitectura doméstica sea bella aunque estoy haciendo lo posible, todos los males vienen del hombre, por favor dígales eso a sus lectores..." pues el hombre nunca es bello, nunca es feliz, excepto cuando se convierte en canal de distribución de las fuerzas mecánicas..." Ciertamente el Siedlung de Gropius (desarrollo habitacional para trabajadores 1928 en Dessau), tenía los techos de 6 pies y 2 pulgadas de alto, según él, era el espacio libre que necesitaba un trabajador alemán promedio.

Creemos que el mejor equipamiento, el que podemos ofrecer como arquitectos, quizás el básico, es convertir nuestra arquitectura, nuestro urbanismo, en objetos de turismo y no sujetos de turismo.

¿Qué animó a los hombres del pasado a edificar maravillas?... diversas y variadas causas, por supuesto; pero hoy se viaja, cientos, miles de kilómetros porque los hombres a todas latitudes quieren universalizarse, viendo lo que otros hicieron y así funciona la interrelación humana y el valor de los pueblos y las civilizaciones, con sus vicios y virtudes irreversibles.

El hotel, producto de turismo, adquiere la atracción por sí mismo, no sólo se utiliza sino que además se disfruta, se convierte en objeto de prestigio-talismán, atrayente motivo por ser de turismo y de peregrinación, sus valores eminentemente plásticos y ambientales producen consecuencias de tipo económico inmediatas, plusvalías aledañas y radiales, y posibles influencias estilísticas en el área geográfica del desarrollo. (Alhambra).

Y ya que hablamos del prestigio-talismán, en el hotel, albergue, o en los colectivos habitacionales como un atractivo, como joyas, no debería interpretarse como una explosión de lujo, dispendios y derroches, cuanto que las más de las veces, esto produce mal gusto y cursilería; no a lo-  
grar en los huéspedes, "la distensión de la psiquis, el shock de mundos diferentes, de tal manera que en ello pueda complementarse la amplitud y libertad de su espíritu, es de ahí que la arquitectura y el paisaje han de ser factores fundamentales que produzcan.

Y naturalmente que la labor estará en el trabajo interdisciplinario, a veces ante importante -- proyecto de desarrollo turístico deberíamos sentar junto a nosotros, no solamente a los economistas, técnicos, operadores, etc., sino también a músicos y poetas, pintores y escultores, ya que nuestra responsabilidad se cargará el peso de la historia.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## LA FUNCION, LA FORMA Y EL COSTO.

Una arquitectura funcional que le de validez a la forma, una forma plástica que responda a la función y la economía, disciplinando a ambas conforme a parámetros marcados por los propietarios y -- por los operadores. Al hablar de equipamiento en un hotel nos referimos a todo aquello que, como en un barco, habiendo terminado el casco va a permitir que navegue a la velocidad y con el confort que solicitaron los dueños y los operadores. Desde el aire acondicionado y elevadores hasta la -- ubicación de la computadora en el área de reservaciones, desde el mobiliario, equipo, cuartos y -- áreas públicas, hasta las cocinas, lavandería, oficinas, incluyendo, desde luego, instalaciones -- deportivas, marinas e instalaciones especiales.

Estamos fuera de mercado, la infraestructura, las instalaciones y el servicio son superiores en Es tados Unidos por el mismo dinero o más barato. Nos estamos quedando con nuestro clima extraordi nario, nuestros hermosos litorales, nuestro folklore y nuestras zonas arqueológicas, pero lo peor, ni siquiera para que los mismos mexicanos de otros estratos socio-económicos puedan disfrutarlas- ya que no tenemos ni hemos proyectado una hotelería adecuada.

Mientras en Francia una cadena como Arcade con 13.5 M2. por habitación con un diseño eficiente, - funcional y atractivo maneja conceptos y planteamientos adecuados a la categoría 2 estrellas; en - México difícilmente surgen cadenas de operadores que manejen turismo 3 estrellas a nivel nacional- y en forma organizada.

## PRESERVACION Y MEJORAMIENTO DE LOS AMBITOS URBANO - TURISTICOS

### EL CONCEPTO DE MEDIO AMBIENTE.

Al hablar de los problemas de conservación y mejoramiento ambiental, conviene primeramente, preci- sar un poco lo que se entiende por "medio ambiente", ya que la expresión se presta a simplifcacio- ciones y definiciones parciales diversas (por ejemplo, interpretaciones exclusivamente desde el -- punto de vista físico, ecológico, sociológico, turístico, o paisajístico, etc.)

Seguendo a Pascal ACOTE Iván Restrepo, una definición integral de "medio ambiente" debería abar- car al menos tres subconjuntos de fenómenos diversos :

- a) El medio ambiente natural
- b) El medio artificial construido por el hombre ("Tecnoestructuras")
- c) El medio social.

De acuerdo con la definición de "medio ambiente" antes señalada, los problemas de conservación y - mejoramiento del mismo, no pueden ser estudiados adecuadamente sin considerar simultáneamente los-

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

ni siquiera para que los mismos mexicanos de otros estratos socio-económicos puedan disfrutarlas ya que no tenemos ni hemos proyectado una hotelería adecuada.

Mientras en Francia una cadena como Arcade con 13.5 M2. por habitación con un diseño eficiente, - funcional y atractivo maneja conceptos y planteamientos adecuados a la categoría 2 estrellas; en México difícilmente surgen cadenas de operadores que manejen turismo 3 estrellas a nivel nacional y en forma organizada.

Como arquitectos podemos y debemos atender al turismo nacional en forma masiva. Es nuestra responsabilidad crear hoteles que puedan ser rentables con tarifas mucho más bajas que las actuales.

Profundizar en el diseño de la habitación tipo, con mobiliario y equipo adecuado, estructuras más sencillas, ciertos elementos prefabricados, en fin, aprovechar la tecnología moderna en el diseño - de instalaciones turísticas para que éstas se encuentren al alcance de las grandes mayorías.

#### PRESERVACION Y MEJORAMIENTO DE LOS AMBITOS URBANO - TURISTICOS

##### EL CONCEPTO DE MEDIO AMBIENTE.

Al hablar de los problemas de conservación y mejoramiento ambiental, conviene primeramente, precisar un poco lo que se entiende por "medio ambiente", ya que la expresión se presta a simplificaciones y definiciones parciales diversas (por ejemplo, interpretaciones exclusivamente desde el -- punto de vista físico, ecológico, sociológico, turístico, o paisajístico, etc.)

Siguiendo a Pascal ACOTE Iván Restrepo, una definición integral de "medio ambiente" debería abar - car al menos tres subconjuntos de fenómenos diversos :

- a) El medio ambiente natural
- b) El medio artificial construido por el hombre ("Tecnoestructuras")
- c) El medio social.

De acuerdo con la definición de "medio ambiente" antes señalada, los problemas de conservación y - mejoramiento del mismo, no pueden ser estudiados adecuadamente sin considerar simultáneamente los-

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

tres aspectos mencionados (medios natural, artificial y social), ya que se trata de fenómenos interactuantes en interdependientes. De lo contrario, se corre el riesgo de caer en interpretaciones incompletas o parciales, o, peor aun, acciones inadecuadas con efectos imprevisibles que pueden resultar incluso opuestos a los objetivos buscados en cualquiera de los tres factores.

#### EL MEDIO AMBIENTE COMO RECURSO BASICO EN DESARROLLOS URBANO-TURISTICOS.

En el caso de los desarrollos urbano-turisticos, y a diferencia de lo que sucede en otros tipos - de desarrollo urbano (ciudades industriales, centros de servicios, puertos comerciales, etc.), el medio ambiente constituye sin duda el recurso fundamental en que se basa el desarrollo. Así, las ciudades o sitios que presentan atractivo o potencial turístico, son precisamente aquellas que - presentan una alta calidad e interés en uno o más de los tres factores que componen su medio ambiente.

De hecho, los centros turísticos, suelen ser designados comúnmente y clasificados en función de - sus características ambientales (naturales, construídas o sociales) más relevantes. Por ejemplo, las poblaciones costeras con playas aptas para actividades recreativas y deportes acuáticos y náuticos, son designadas en general como "Centros Turísticos de Playa", destacando ese valor natural; las poblaciones que cuentan con cascos urbanos dotados con una arquitectura popular de alta calidad, son designadas "pueblos típicos" o "Tradicionales", haciendo énfasis en el atractivo de su medio construído; y las poblaciones habitadas por grupos minoritarios autóctonos que conservan su tradición, costumbres y forma de vida originales, son llamados "pueblos indígenas", subrayando - su interés sociocultural.

Siendo, pues el medio ambiente, el recurso más relevante de las ciudades de tipo turístico, su -- conservación y mejoramiento se vuelven particularmente importantes, ya que de la calidad del medio dependen en gran medida las posibilidades de desarrollo.

#### LA PROBLEMATICA AMBIENTAL EN LOS AMBITOS URBANO-TURISCOS DEL PAIS

En el corto tiempo disponible no es posible llevar a cabo un análisis a fondo de la problemática - ambiental de los centros turísticos del país. Sin embargo, conviene señalar algunos de los problemas básicos existentes, con el objeto de ubicar en ese contexto la participación histórica y - potencial de los arquitectos.

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
H O T E L   G R A N   T U R I S M O

RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO

En general, podría decirse que la problemática ambiental de los centros turísticos del país presenta los siguientes aspectos básicos.

MEDIO FISICO NATURAL :

PROBLEMA BASICO : Deterioro o destrucción de la riqueza ecológica y paisajística del medio natural.

ASPECTOS PRINCIPALES : - Destrucción de sistemas ecológicos relevantes (ejemplo típico: Sistemas playa duna-estero).

- Desforestación (ejemplo: selvas tropicales).
- Manejo inadecuado de desechos sólidos que afectan la salud pública.
- Contaminación de aguas y alteración de cursos o cauces de ríos.
- Destrucción, empobrecimiento o erosión de suelos.
- Modificación del microclima y contaminación atmosférica.
- Destrucción o desplazamiento de fauna silvestre.

MEDIO FISICO CONSTRUIDO :

PROBLEMA BASICO : - Conformación de medios urbanos conflictivos y de escasa calidad, o deterioro de ámbitos urbanos preexistentes.

ASPECTOS PRINCIPALES :

- Escasa calidad, paisajística (caso típico: hoteles-torre de playa).
- Conflictos funcionales (ejemplos: centros urbanos).
- Deficiencias de infraestructura y servicios (por ejemplo : servicios básicos en poblaciones de apoyo).
- Escasa variedad de oferta de vivienda turística (hoteles medios-zonas de campamento).
- Escasa oferta de vivienda para población residente (sector popular y precarista).

MEDIO SOCIAL

PROBLEMA BASICO : Crecimiento demográfico acelerado y estructura socioeconómica.

ASPECTOS PRINCIPALES:-

- Alta inmigración .
- Rompimiento de estructuras sociales tradicionales.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

ESTA TESIS DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- Escases de empleo.
- Distribución altamente desequilibrada del ingreso.
- Condiciones deficientes de higiene en sectores de bajo ingreso.
- Alto costo de la vida.

Como podrá apreciarse, los tres aspectos componentes del medio ambiente en centros turísticos, presentan en general problemas fundamentales graves, si bien como veremos en diversos grados en cada caso. Sin embargo, debe subrayarse que todos ellos deben ser considerados en la determinación del papel del arquitecto, ya que una visión integral de la problemática requiere, como decíamos, la -- consideración de todos sus factores.

#### EL PAPEL DEL ARQUITECTO EN EL PROCESO DE DESARROLLO DE CENTROS URBANO-TURISTICOS

Los arquitectos, urbanistas y planificadores urbanos juegan actualmente diversos papeles en el proceso de desarrollo urbano, tanto en lo tocante al área específica en que actúan como en lo referente a la parte del proceso en que participan. En términos generales, podrían distinguirse al menos cuatro tipos de modos de participación básicos, de acuerdo con el sector y grupo social en que se ubiquen:

- a) Administración Pública
- b) Investigación y Enseñanza
- c) Diseño, planeación y restauración.
- d) Promoción y construcción.

La participación de los arquitectos a través de estos roles básicos es cada vez más significativa en el desarrollo de todo tipo de ciudades, pero en el caso de los ámbitos de tipo urbano-turístico puede decirse que su participación es particularmente importante (especialmente en lo que toca a -- los medios natural y construido). tanto por su grado de decisión como por la relevancia de las -- acciones que se les encomiendan (urbanización, restauración, equipamiento, hoteles, vivienda, etc.

#### LA ACTUACION HISTORICA DE LOS ARQUITECTOS EN LOS DESARROLLOS DE TIPO URBANO - TURISTICO

La actuación histórica de los arquitectos en la conformación del medio ambiente de los centros -- turísticos del país, presenta los mismos ejemplos positivos que negativos.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

En general, puede decirse que los principales ejemplos positivos corresponden a los siguientes tipos de acciones :

SECTOR PUBLICO :- Elaboración de planes y normas de desarrollo (ejemplos: Nuevo Vallarta, Nopoló, Huatulco; Plan Nacional Turismo).

DISEÑO : - Restauración y remodelación de algunos centros histórico (Oaxaca, Guanajuato, - Querétaro, etc.).

Obras Urbanísticas y arquitectónicas aisladas (Las Brisas en Acapulco, Camino - Real en Cancún, Posada Puerto Vallarta, Mercado Municipal de Vallarta, etc.)

En cuanto a las acciones negativas, la lista sin embargo es más larga y significativa:

a) ADMINISTRACION PUBLICA.

- Inicio tardío de legislación y planeación ambientales
- Desarticulación entre los niveles de planeación y los de ejecución.
- Falta de control efectivo de las acciones del sector privado.
- Escaso desarrollo de una filosofía socio-ambiental específica.
- Identificación, protección y aprovechamiento de sitios con valor natural.

b) DISEÑO ARQUITECTONICO Y URBANO.

- Planeación física inadecuada de nuevas zonas de desarrollo turístico (Ixtapa, -- Cancún.
- Diseño Urbano deficiente.
- Diseño arquitectónico pobre e inadecuado al contexto natural y urbano (edificios en condominio, hoteles, vivienda).
- Destrucción o deterioro de elementos patrimoniales (cultos y populares) urbanos- y arquitectónicos (Mérida, ciudad de México, San Luis).
- Deterioro del paisaje urbano y natural (Puerto Angel, Zacatecas) (Unidad, escala, anonimato, etc.)
- Actitudes individualistas, narcistas y ególatras de los diseñadores.

c) INVESTIGACION Y DOCENCIA

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

- Carencia de técnicos preparados (arquitectos paisajistas, planificadores ambientales, diseñadores urbanos, ecólogos, etc.)
- Papel secundario en la formación académica de los arquitectos de los cursos relativos a medio ambiente.
- Falta de investigación en el campo.

d) PROMOCION Y CONSTRUCCION

- Escasa atención a sectores medios y populares de la demanda turística.
- Utilización de tecnologías constructivas y materiales inadecuados.
- Destrucción o deterioro del medio natural y del paisaje.
- Escasa atención a problemas de las poblaciones de apoyo.

Como podrá verse, debe por tanto concluirse, a manera de balance general que, a pesar de los aciertos observables (incluso algunos muy notables), los casos de participación negativa resultan mucho más numerosos, variados e importantes, particularmente en el sector privado y en las acciones más significativas y evidentes.

CAUSAS DE LA ACTUACION HISTORICA DEL ARQUITECTO EN LOS CENTROS URBANO-TURISTICOS

Las principales causas que pueden mencionarse son las siguientes :

- a) Falta de preparación y desconocimiento de la problemática ambiental, lo que lleva a errores y efectos imprevistos.
- b) Falta de compromiso y conciencia politico-social, que lleva al sometimiento a intereses económicos particulares o actitudes indiferentes e irresponsables.
- c) Actitud e intereses del gran turismo "industrial" de esquema capitalista, generalmente transnacional, que genera los problemas característicos, y la aparición de modelos urbanos y arquitectónicos inadecuados que propician la anonimia, pérdida de escala, etc.
- d) Deficiencias estructurales de la sociedad y el Estado mexicano, incluyendo problemas socioeconómicos, organizacionales, burocráticos, de participación política enseñanza y capacitación, coordinación sectorial, corrupción, etc. etc.

ALGUNAS RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS BASICAS.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**



Ante este panorama, ¿Qué puede hacerse y cuáles deben ser sus prioridades al respecto del problema de la conservación y el mejoramiento de los ámbitos urbano-turísticos?

Quizá las acciones básicas factibles requeridas podrían bosquejarse en los siguientes cuatro puntos fundamentales:

1.- CONTRA LA FALTA DE CONOCIMIENTO.

- Promover las actividades dirigidas a la difusión de información pertinente, la enseñanza - cursos y seminarios de actualización, apoyo a nuevas carreras universitarias y de posgrado), las publicaciones especializadas, los estímulos (concursos, premios, reconocimientos), y la elaboración de directorios profesionales.

2.- CONTRA LA INCONCIENCIA PROFESIONAL.

- Formulación de un código de ética ambiental profesional para la protección del medio ambiente.
- Promover la toma de conciencia en grupos y sectores relacionados (hoteleros, turistas, inversionistas, promotores, etc.).
- Promover la formación de organizaciones profesionales (colegiadas o no) y sociales interesadas por los problemas ambientales.
- Apoyar la formación de una conciencia social ambiental entre las nuevas generaciones de arquitectos.

3.- CONTRA LOS ESQUEMAS TRANSNACIONALES.

- Gestión y asesoría jurídica ante autoridades competentes en casos de intromisión de arquitectos extranjeros.
- Promoción de leyes y reglamentos específicos, tales como el estudio de impacto ambiental - como requisito para licencias.

4.- CONTRA LAS DEFICIENCIAS ESTRUCTURALES.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

- Coadyuvar a la formulación de políticas ambientales y turísticas ante el sector público.
- Promover la conciencia ambiental entre los grupos sociales que participan en la transformación del medio ambiente urbano-turístico.
- Promover la participación política de los arquitectos (en forma individual y como colegio).
- Promover la participación del gremio especializado y con preparación adecuada en los procesos de desarrollo urbano-turístico, mediante la integración de directorios, listados de consultores, concursos, etc.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**

## **7.- CONCLUSIONES**

Como arquitectos nuestra función es preservar el medio ambiente, desarrollar una planeación turística integral y coherente con nuestra geografía, economía e idiosincrasia, crear y proyectar ciudades turísticas para el esparcimiento del hombre, pero también es tarea primordial del arquitecto empezar por el hombre para diseñar, el mueble en el que se ca a dormir, sentar o asolear, el mostrador en el que se va a registrar, crear la atmósfera que lo va a rodear cuando vaya con su familia al restaurante o cafetería del hotel, prever e inclusive diseñar la misma carta del menú, proporcionar un dosis de emoción de luz y sonido en la discoteque; prever y proyectar con todo detalle las instalaciones deportivas conforme a ciertos horarios y edades, y si el programa operacional lo requiere, generar instalaciones para grupos que deseen combinar sus vacaciones con seminarios o convenciones. Es decir una arquitectura de interiores, de diseño de detalle, de equipos y facilidades de funcionamiento y operación que simplemente provoque en el huésped su deseo de regresar nuevamente de una experiencia agradable de vida.

Se necesitan arquitectos para el proyecto de las instalaciones y desarrollos turísticos, que mediante un cambio de actitud tomen las determinaciones y utilicen su ingenio a fondo. La superficialidad y la falta de investigación y análisis en el diseño, repercute en el encarecimiento de las instalaciones hoteleras.

Como arquitectos podemos y debemos atender el turismo nacional e internacional. Es nuestra responsabilidad crear hoteles que puedan ser rentables con tarifas más bajas que las actuales.

Profundizar en el diseño de la habitación tipo, con mobiliario y equipo adecuado, estructuras más sencillas, ciertos elementos prefabricados, en fin, aprovechar la tecnología moderna en el diseño de instalaciones turísticas para que éstas se encuentren al alcance de las grandes mayorías.

Ahora que se acortan las distancias de las naciones de todo el mundo y se popularizan los conocimientos la ciencia y la técnica.

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

Ahora que se acortan las distancias de las naciones de todo el mundo y se popularizan los conocimientos la ciencia y la técnica.

Me parece importante expresar, que nuestro futuro como profesionistas depende en gran medida de la formación que hemos tenido, y que si queremos ser mejores tenemos que ver la gran cantidad de posibilidades que pudieran existir para desarrollar un proyecto y entre mas conocimientos tengamos sobre el tema en particular, detectando los errores de otras experiencias, con un mucho de creatividad mas imaginación y todo nuestro esfuerzo el trabajo que tendremos como resultado será el mejor.

Para quien se interese en leer esta tesis espero que le sirva para motivarlo a ser mejor y dar mas de si, para que a su vez su experiencia pase a otro para ser siempre mejores.

La conformación de este trabajo ha sido la parte culminante de un importante paso que he dado, la licenciatura que empecé hace mucho tiempo cuando apenas era un niño y el haberla cursado me dejó, y me sigue dando, una grata, hermosa y enorme satisfacción.

La conformación de este trabajo ha sido la parte culminante de un importante paso que he dado en mi formación profesional, el haber cursado la carrera de arquitecto me ha dado, y me sigue dando una grata, hermosa y enorme satisfacción...

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ**  
**GERMAN**  
**MARIANO**

8. B I B L I O G R A F I A

- 8.1. PLAN MAESTRO DEL PROYECTO TURISTICO DE IXTAPA ZIHUATANEJO, GRO. FANAFUR.
- 8.2. PLAN NACIONAL DE TURISMO DE TURISMO SECTUR.
- 8.3. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL EDO. DE GUERRERO.
- 8.4. REVISTA OBRAS SEPTIEMBRE 1980.
- 8.5. REVISTA INTERNACIONAL DE LUMINOTECNICA ILR. AÑO 32 N° 1/1981 HOLANDA.
- 8.6. REVISTA INTERNACIONAL DE LUMINOTECNICA ILR. AÑO 31 N° 3/1980 HOLANDA.
- 8.7. PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DEL AEREA DE PUERTO MARQUES ACAPULCO, GRO.
- 8.8. LA ESTABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES ARQ. JOSE CREIXELL MJ - UNAM -  
EDITORIAL CONTINENTAL, S.A. FEB. DE 1977.
- 8.9. EL CONCRETO ARMADO EN LAS ESTRUCTURAS  
ARQ. VICENTE PEREZ ALAMA  
EDITORIAL TRILLAS, MEXICO 1980
- 8.10. CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL CONCRETO REFORZADO  
OSCAR M. GONZALEZ CUEVAS                      ROGER DIAZ DE COSSIO  
FRANCISCO ROBLES F.U.                      EDITORIAL LIMUSA - MEXICO 1980  
JUAN CASILLAS G. DE L.
- 8.11. INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS.  
GAY-VAN FAWCEIT.- MC. GUINES-STEIN  
EDIT. GUSTAVO GILI.
- 8.12. DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA ARQUITECTURA CONTEMPORANEA  
ESTUDIO PAPER BACK  
EDIT. GUSTAVO GILI

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**  
**H O T E L   G R A N   T U R I S M O**

**RAMIREZ  
GERMAN  
MARIANO**