

2 ej. 296



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

HOTEL DE PLAYA
IXTAPA - ZIHUATANEJO, GRO.

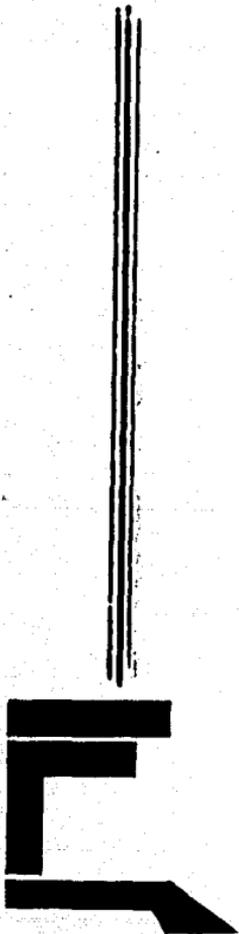
T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
ARQUITECTO
P R E S E N T A

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1989.





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



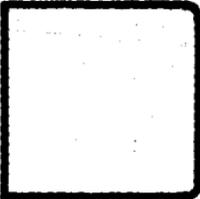
UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

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.

- A. INTRODUCCION**
- B. SINOPSIS**
- C. EL FENOMENO DEL TURISMO**
- D. ANTECEDENTES DEL DESARROLLO TURISTICO**
- E. LOCALIZACION GEOGRAFICA**
- F. ANALISIS CLIMATICO**
- G. ESTUDIO DEL MERCADO TURISTICO**
- H. UBICACION Y DATOS DEL TERRENO PROPUESTO**
- J. PROGRAMA ARQUITECTONICO**
- K. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO**
- L. CRITERIO ESTRUCTURAL E INSTALACIONES**
- M. ANTEPRESUPUESTO GENERAL**
- N. PROYECTO ARQUITECTONICO (planos)**



I N D I C E

A

INTRODUCCION

I N T R O D U C C I O N

En los momentos actuales en que la crisis económica alcanza características casi de desastre nacional, el turismo se alza como una de las alternativas reales a que puede acudir el país para atenuar la sensible baja en los precios del crudo y, por ende, la baja en la captación de divisas. Sólo que para que la industria sin chimeneas alcance el nivel deseado, se debe dar a todas las instancias turísticas el apoyo que requieren y que no es poco.

Finalmente, esta rama de la economía cuenta ya con la infraestructura básica, y ésta no ha costado nada al país: son las playas, las montañas, la arqueología que se extiende por todo nuestro territorio, hasta el punto de convertir a México en un gigantesco museo antropológico. Pero sobre todo, está el sol, que baña casi los dos millones de kilómetros cuadrados del territorio nacional —y los otros dos de su mar patrimonial— durante los casi 365 días del año.

Sólo falta que a esta maravillosa infraestructura natural se le agregue la otra, la que debemos construir cotidianamente y sin descanso, así como los servicios y apoyo que requiere todo desarrollo turístico moderno. Cubierto esto, México se alzará como uno de los países más poderosos en materia turística: Tenemos todo para lograrlo.

TURISMO... LA GRAN PERSPECTIVA
Revista construonoticias

Octubre de 1986

B

SINOPSIS

S I N O P S I S:

Las características muy especiales de crisis por las que atraviesa el país íntimamente vinculadas con la escasez de divisas, han situado al sector turismo en una posición por de más relevante dentro del marco del desarrollo nacional.

Concordantemente, el Plan Nacional de Desarrollo estipula que la importancia del sector turismo en el desarrollo económico y social se explica por su capacidad para captar divisas, generar empleos productivos, contribuir al desarrollo regional equilibrado, estimular a gran parte del resto de los sectores económicos y fortalecer la identidad cultural.

Asimismo, el Plan establece que la política turística - tiene como propósito esencial de corto plazo contribuir a la solución de los problemas nacionales, mediante la captación - de divisas y la generación de empleos, en tanto que la consolidación de ambos aspectos en el mediano y largo plazos, debe rá fortalecer la posición estratégica del sector en el desarrollo nacional.

En particular, vinculado en definitiva con lo previamente señalado, y en forma muy directa, el proyecto propuesto para el desarrollo turístico en Ixtapa-Zihuatanejo, Gro., cuya importancia a nivel nacional resulta ser indiscutible, está fundamentado bajo las bases de los resultados de un estudio - con respecto al polo, y en los objetivos y metas programadas a consolidar el crecimiento turístico y así lograr el máximo aprovechamiento de sus recursos potenciales.

C

EL FENOMENO DEL TURISMO

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 propósito 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 económicos, 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 en la mayoría de los países del mundo.

Hasta hace algunos años el turismo se asociaba exclusivamente con el uso de tiempo libre. Esta idea ha ido cambiando 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 ésta forma aparte de la habitual connotación económica propia del turismo, ha cobrado vigencia el enfoque sociopolítico, que otorga a ésta actividad una categoría prioritaria en el esquema de desarrollo económica y social de muchas naciones.

Por lo anterior, en los planteamientos de desarrollo del turismo, que en forma general se ha 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 de desarrollo socio-económico como un instrumento apropiado de desenvolvimiento regional.

LA PLANEACION NACIONAL DEL TURISMO

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 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 parti-

ciación de todos los sectores productivos y de servicios que necesariamente tienen que confluír para el buen funcionamiento del sector.

Por lo anterior el Gobierno Federal, por medio del sector turismo ha replanteado las bases para el desarrollo de la actividad turística en México y formulado el Plan Nacional del 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 condyuar a la integración socio-económica del país.

El PNT. se estructura sobre la base de cuatro grandes objetivos ; dos básicos de resultados y dos básicos operativos : los primeros son :

- Satisfacer el derecho al descanso recreativo 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 del sector.

C A M P O D E A C C I O N D E F O N A T U R

Debido a la importancia que el turismo ha representado para México como actividad de alta prioridad para su desarro

llo 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 fué 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 fideicomitivo, fusionándose de ésta forma, los dos fideicomisos creados con anterioridad, (FOGATUR) Fondo de Garantía y Fomento al Turismo, constituida en 1956, y Fondo de Infraestructura Turística; (INFPRATUR), constituida en 1969.

FONATUR nace así con los siguientes objetivos :

Promover el desenvolvimiento de la oferta turística mexicana especialmente la de alojamiento : hotelería convencional, albergues, paradores de casas roncantes 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 area metropolitana de la Cd. de México; la península de Yucatán, específicamente la Costa Turquesa del Caribe Mexicano; el Estado de Guerrero, haciendo 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 públicos, privado y social dedica-

das a la actividad turística, básicamente de alojamiento, en
tre ellas de manera especial a Nacional Hotelera S.A. y:

**Fomentar y construir un sistema de instalaciones de aloja -
miento de turismo sociocultural para asegurar el derecho al
descanso de los trabajadores.**

D

ANTECEDENTES DEL DESARROLLO TURISTICO

ANTECEDENTES DEL DESARROLLO
TURISTICO DE IXTAPA - ZIHUATANEJO

A fines de la década de los setentas, el Gobierno de México visualizó la política de creación de Centros Turísticos Integrales en zonas de escasa actividad económica, en donde la actividad turística tendría ventajas comparativas respecto al impulso de otras actividades.

Varias consideraciones generales sirvieron de fundamento a la decisión de desarrollar proyectos turísticos, entre otras las magníficas oportunidades que brindaba el turismo para invertir; el potencial turístico de México para participar en el mercado internacional de servicios turísticos; la captación de divisas para nivelar la balanza de cuenta corriente del país, así como para coadyuvar el financiamiento del desarrollo económico, y la más importante que fué la de establecer nuevos polos regionales: capaces de generar empleos, aprovechar recursos ociosos y hacer viable económica y socialmente el despegue hacia el desarrollo de regiones de mayor atraso relativo. Con base en las consideraciones mencionada se

estudieron diversas alternativas tanto en el Caribe como en el Pacífico, para seleccionar los sitios con características propicias para desarrollar centros turísticos.

En el caso particular de la costa del Pacífico existen tres zonas potencialmente desarrollables ; Zihuatanejo, Manzanillo y Puerto Vallarta. La elección final recayó en "ZIHUATANEJO", lugar localizado a 240 km. aproximadamente al noroeste de Acapulco, en atención a los siguientes criterios :

- a) Igualdad o superioridad en la dotación de atractivos naturales.
- b) Ventajas de su ubicación, en cuanto a la posibilidad de lograr un mayor impacto en el desarrollo económico y social de la región.
- c) Oportunidad de ofrecer simultáneamente con Acapulco un conjunto producto y complementario que resultara más atractivo.
- d) Oportunidad de apoyar la promoción de Ixtapa-Zihuatanejo sobre todo en su etapa inicial, aprovechando la sobre-demanda estacional que se presentaba sobre los servicios turísticos de Acapulco.

El proyecto turístico de Ixtapa-Zihuatanejo; es uno de los pocos de su tipo en el mundo y fué el primero en ser financiado por el Banco Mundial. Este proyecto, fué propuesto a dicho Banco por el Gobierno de México en 1969. Aprobándose en Diciembre del mismo año y firmandose el préstamo con el BIRF en Enero de 1972.

De acuerdo al plan maestro de desarrollo el proyecto turístico de Ixtapa-Zihuatanejo fué planeado para desenvolverse en una superficie total de 4,245 hectáreas de las cuales 2,230 corresponden a la zona de Zihuatanejo y 2,015 a la de Ixtapa. Los usos de suelo definidos, permitieron contar con un destino turístico con diversidad y distintividad en relación a otros centros. De ésta manera se tienen zonas destinadas a la hotelería y condominios, comercios y servicios, recreación y espacios verdes, así como zonas residenciales y vialidades y la existencia de conservación ecológica.

Las principales obras de infraestructura, urbanización y equipamiento turístico urbano, contemplados en el plan maestro de desarrollo al inicio de la obra eran los siguientes ;

- a) Construcción de un aeropuerto internacional con capacidad en una primera etapa, para permitir la operación de aeronaves del tipo DC8 en una pista de 2500 mts. de largo. A futuro se planteó el crecimiento de la pista a 3500 mts. para la operación de jumbos.
- b) Boulevares y caminos perimetrales y secundarios.
- c) Obras hidráulicas; como la construcción de escolleras y un canal para conectar el mar con la laguna de Ixtapa y habitación de una marina.
- d) Construcción de sistemas de drenaje y alcantarillado, incluyendo plantas de almacenamiento y tratamiento de aguas.
- e) Ampliación de las calles principales y en general obras de remodelación urbana en Zihuatanejo.

f) Parte importante del plan maestro fué la construcción de un centro de capacitación hotelera que respondiera adecuadamente a las necesidades que demandaría el desarrollo turístico de la zona.

E

LOCALIZACION GEOGRAFICA

LOCALIZACION GEOGRAFICA

El Estado de Guerrero con una extensión territorial de 63,794 Km². Limita con los Estados de México, Morelos y Puebla al Norte; el Océano Pacífico al Sur; Oaxaca al Este y Mi choacán al Oeste.

El desarrollo turístico de Ixtapa se localiza al 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 la principales ciudades generadoras de turismo en México y Estados Unidos; es de fácil y rápido acceso por avión : 3 Hrs. desde Los Angeles, 5 Hrs. desde Nueva York y a sólo 35 minutos de la Cd. de México.

A su vez, Zihuatanejo es cabecera del municipio teniente Jose Azueta, y se localiza al Noroeste de la Bahía del mismo nombre en el litoral del Pacifico, 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 areas urbanas, el 30.9% al espacio territorial turistico y el 15.2% restante del area total se destina a la conservación.

El desarrollo cuenta con dos areas de playas bien definidas las ubicadas en Bahía de Zihuatanejo y las que comprenden el proyecto turistico de Ixtapa ;incluyendo las pequeñas porciones de Isla Grande.

Las de Bahía de Zihuatanejo tienen una longitud de 2,290 mts. 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 M2. 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 M2. de playas.

Las principales playas, tomando en cuenta su analisis respecto de la extensión, seguridad, orientación, tipo de arena, mareajada e inclinación son las siguientes ; en Zihuatanejo: Playa Zihuatanejo, La Ropa y Las Gatas. En Ixtapa : La Puerta, Las Cuatas, Don Rodrigo, Quieta y Cuachalate.



F

ANALISIS CLIMATICO

TEMPERATURA :

La temperatura promedio anual se forma de la siguiente manera : MINIMA 20.3°C, MEDIA 27.7°C; y MAXIMA 32.7°C, sin cambios extremosos, lo que demuestra que la temperatura del sitio es generalmente confortable.

Asimismo, cuenta aproximadamente con 210 días solendos, 80 nublados y lluviosos 80. Los calores más intensos (mayores de 27°C se registran en los meses de Junio a Noviembre, Julio, Agosto, Septiembre y parte de Octubre son refrescados por abundantes precipitaciones pluviales.

PRECIPITACION PLUVIAL

La época de lluvia de la región de Costa Grande abarca el Verano y el Invierno, las lluvias son menores al 5% de la media anual.

La precipitación media anual para esta región es de 1311 mm aproximadamente.

Para la zona del proyecto turístico de Ixtapa-Zihuatanejo las lluvias se presentan en parte de Junio, Julio, Agosto y Septiembre, su precipitación media es de 1582 mm.

En suma, ésto 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 papel importante, 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 de 4.2 m/seg.

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

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

En esta zona no se han registrado perturbaciones ciclónicas en los últimos quince años, los vientos huracanados máximos han sido de 34.5 m/seg. En general los vientos de esta zona son suaves; algunas corrientes de aire penetran por la topografía montañosa, valles intermontañosos, cordilleras de diversas alturas y es por eso que desciende notablemente su fuerza.

TRAYECTORIAS CICLONICAS

En la pasada década, la actividad ciclónica de esta zona fué mínima, sin perturbar aparentemente el estado climatológico de la región de Ixtapa-Zihuatanejo. Sin embargo, existieron fenómenos meteorológicos importantes de mencionar, como los ciclones AGATHA, ELEANOR, MAJELEINE, ALETTA, ANDRES, CARLOS e IGNACIO.

Cabe mencionar que ninguno de éstos huracanes ha entrado de lleno a la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo ; generalmente las trayectorias de estas perturbaciones atmosféricas se originan en el Sur o Suroeste de Ixtapa-Zihuatanejo para terminar en dirección Noroeste o Norte.

EVALUACION CLIMATICA

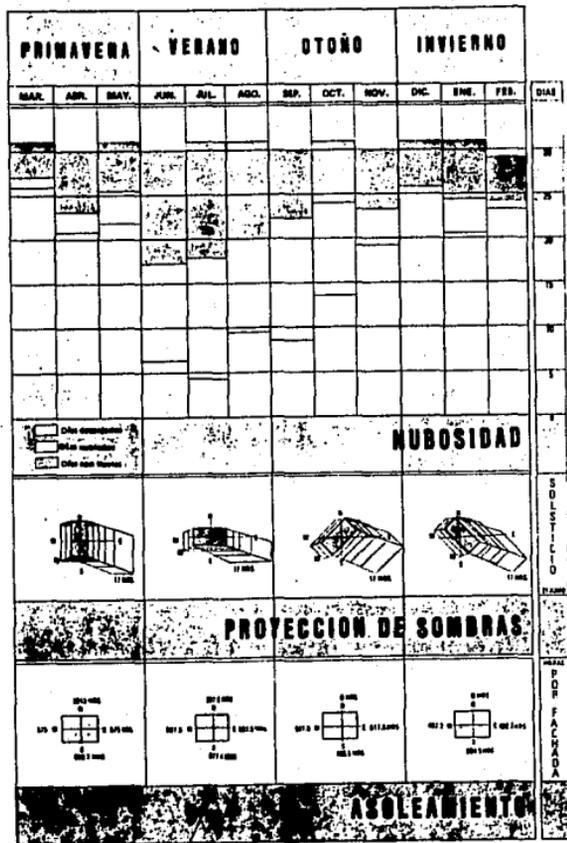
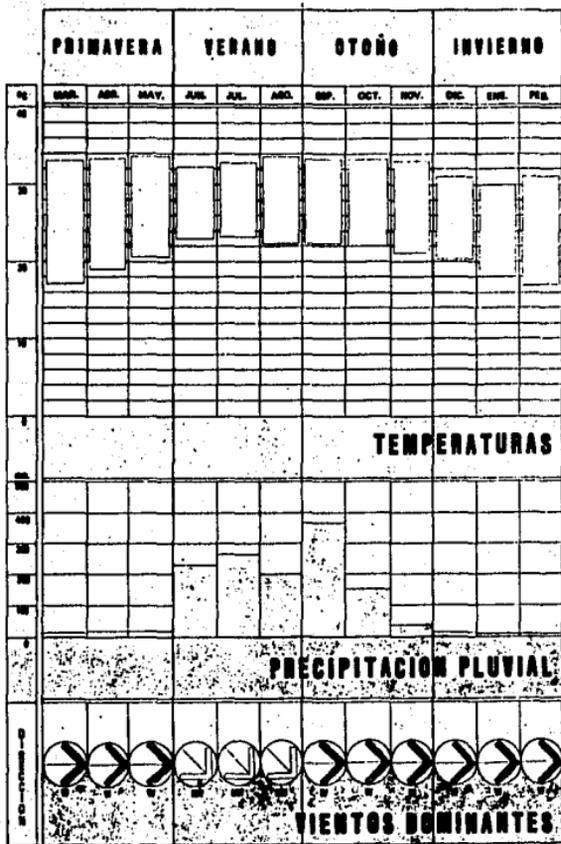
Las características climatológicas predominantes en la totalidad del Estado de Guerrero, corresponden principalmente a climas cálidos, semicálidos, templados y con inviernos secos.

Para las partes planas que rodean 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 periodos de lluvias separados por sequías intrasestivales, con lluvias abundantes en el Verano y escasas en el Invierno.

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

Respecto del asoleamiento, en el Verano éste refleja un índice promedio de 571 horas, y para el Otoño es de 420 hrs. aproximadamente.



G

ESTUDIO DEL MERCADO TURISTICO

ANÁLISIS DE LA OFERTA

OFERTA DE HOSPEDAJE :

El centro turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, surge a partir de 1975 con la puesta en operación del hotel Aristos (226 cuartos) de categoría II, que constituye el primer servicio de hospedaje de categoría de lujo brindado en la zona de Ixtapa Zihuatanejo, el cual duplica en tan sólo un año toda la oferta de hospedaje que había conjuntado Zihuatanejo durante más de 15 años.

A partir de ese momento, la dinámica de crecimiento de Ixtapa adquiere un ritmo sumamente acelerado que en la primera etapa de desarrollo, 1975-1983, se expresa en una tasa de crecimiento del 30% promedio anual, que corresponden a incrementos absolutos del orden de 415 cuartos por año, en contraposición con los incrementos de 16 cuartos ocurridos en el periodo 1960-1974 en donde se pasa de 36 cuartos a 265.

El crecimiento hotelero en ésta primera etapa de desarrollo esté caracterizado por dos elementos principales ;

- 1) El 96 % del crecimiento absoluto de la oferta hotelera ocurre en Ixtapa.
- 2) El 89 % del crecimiento absoluto total corresponde a hoteles de categoría de lujo, ubicados exclusivamente en Ixtapa.

ESTRUCTURA DE LA OFERTA :

La dinámica seguida por el crecimiento hotelero y la respuesta poco significativa observada en el desarrollo de villas y condominios han generado que en la actualidad se tenga una estructura de la oferta real de alojamiento extremadamente concentrada en hoteles, a los que corresponde el 88% de la disponibilidad total en cuartos, es decir más de cuatro mil de los cuatro mil setecientos disponibles.

Considerando la oferta de calidad turística, esto es, no contabilizando los cuartos correspondientes a los hoteles de categoría V, bungalows y casas de huéspedes, la oferta que efectivamente cumple con las normas de calidad exigidas por el turista se reduce a cuatro mil cien cuartos, siendo solo el 14% de villas y condominios.

Si en este análisis se incluye la oferta potencial de cuartos que corresponde a los lotes en venta, la capacidad total estimada es de ochocientos mil cuartos, distribuidos de la siguiente manera : 69% en hoteles, 6% en condominios, 4% en villas y 21% en lotes.

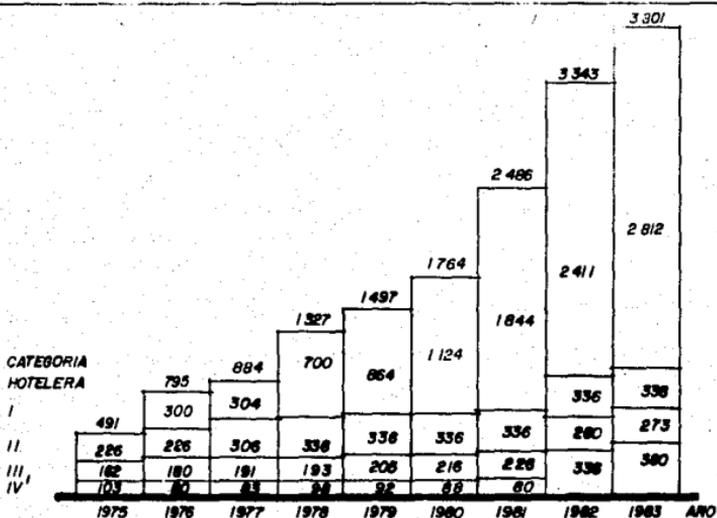
SERVICIOS TURISTICOS :

En el rubro de servicios turísticos de apoyo, Ixtapa-Zihuatanejo cuenta con las instalaciones básicas para el turista : restaurantes, centros nocturnos, bares, discotecas, agencias de viajes, arrendadoras de autos, instalaciones deportivas y establecimientos comerciales; estos servicios tienen la peculiaridad de ofrecerse casi exclusivamente en los hoteles y, principalmente en la planta hotelera de Ixtapa.

Los servicios de restaurantes ubicados fuera de los hoteles se prestan en 51 establecimientos de los cuales sólo 8 son de primera categoría, cuya capacidad es de 760 personas. En este caso sí existe una concentración importante de éste servicio en Zihuatanejo, ya que la mayoría de los servicios de alimentación de Ixtapa se encuentra en los hoteles.

De los servicios disponibles en la zona el 63% de los establecimientos de calidad turística se ubica en Ixtapa; además es evidente que gran parte (73% del total en Ixtapa) de los servicios ofrecidos corresponden a la modalidad de hotelería (agencias, restaurantes, bares, salones para conferencias, y facilidades deportivas), originándose una situación en la que prácticamente no existe diversión de este tipo fuera de los hoteles.

Un atractivo adicional con que cuenta Ixtapa es el campo de golf, el cual, según los expertos, es uno de los mejores diseños del país. Cuenta con 18 hoyos y una superficie de juego de 74 Ha.



cifras en numero de cuartos

I incluye hoteles para turismo sociocultural

FIGURA EVOLUCION DE LA CAPACIDAD DE HOSPEDAJE HOTELERO EN IXTAPA-ZIHUATANEJO POR CATEGORIAS

CATEGORIA HOTELERA	AÑO											tasas de incremento		
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	75-80	80-83	75-85		
I	0.0	37.7	34.4	52.8	57.7	63.7	74.2	72.1	74.0	39.1	35.8	37.7		
II	46.0	23.4	34.6	25.3	22.4	19.0	13.5	10.1	8.8	8.3	0.0	8.3		
III	33.0	23.8	21.6	14.5	13.7	12.3	9.1	7.7	7.2	5.9	6.1	6.7		
IV ¹	16.3	10.1	9.4	7.4	6.2	5.0	3.2	10.1	10.0	1.9	62.8	21.5		
V	4.7	n.s.	-	-	-									
TOTAL	100.0	30.4²	29.2	29.9²										

cifras en porcentajes

¹ a partir de 1982 incluye turismo sociocultural

² no incluye a la categoria V

n.s. no significativo

TABLA DISTRIBUCION HOTELERA EN IXTAPA-ZIHUATANEJO

TIPO DE ALOJAMIENTO	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
HOTEL C. I	-	64.2	48.8	51.0	55.8	65.3	64.0	59.0	57.7
HOTEL C. II	25.8	48.4	51.8	41.7	44.8	54.2	51.1	55.0	57.5
HOTEL C. III	65.8	61.4	58.8	56.4	64.8	75.4	72.2	63.3	58.0
HOTEL C. IV	59.4	60.0	48.4	42.9	50.5	58.5	58.1	48.6	15.7
HOTEL SOCIOCULTURAL	-	-	-	-	-	-	-	35.3	51.2
PROMEDIO HOTELES	42.8	54.3	51.8	48.9	54.2	63.7	64.2	57.1	56.9
CAMPAMENTOS	-	-	-	-	-	-	-	18.7	25.2
TRAILER PARK	-	-	-	-	-	-	-	9.8	51.8

FUENTES : FONATUR, ACTIVIDAD TURISTICA EN IXTAPA , QRO, COLECCION POLOS TURISTICOS , MEXICO.

TABLA COEFICIENTES DE OCUPACION DE LOS DIVERSOS TIPOS DE ALOJAMIENTO EN IXTAPA-ZIMATANEJO

CONCEPTO	ESTABLECIMIENTOS	CUARTOS ¹	LOCALIZACION
HOTELES C I	8	2 612	IXTAPA
HOTELES C II	2	336	IXTAPA
HOTELES TUR. SOCIOG.	1	290	IXTAPA
HOTELES C III	7	273	ZIHUATANEJO
HOTELES C IV	7	130	ZIHUATANEJO
HOTELES C V	9	82	ZIHUATANEJO
BUNGALOWS	15	81	ZIHUATANEJO
CASAS DE HUESPEDES	14	125	ZIHUATANEJO
CAMPAMENTOS	1	50	IXTAPA
TRAILER PARKS	1	50	IXTAPA
<hr/>			
SUBTOTAL IXTAPA ³	11	3 398	
SUBTOTAL ZIHUATANEJO	52	691	
TOTAL ³	63	4 089	

¹ En el caso de CAMPAMENTOS, indica el número de cese de compañía, y en el de TRAILER PARKS el número de espacios equipados para cese rotantes.

³ No incluye campamentos ni trailer parks.

Fuente: FONATUR, Residencia Ixtapa.

TABLA RESUMEN DE INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
EN IXTAPA-ZIHUATANEJO

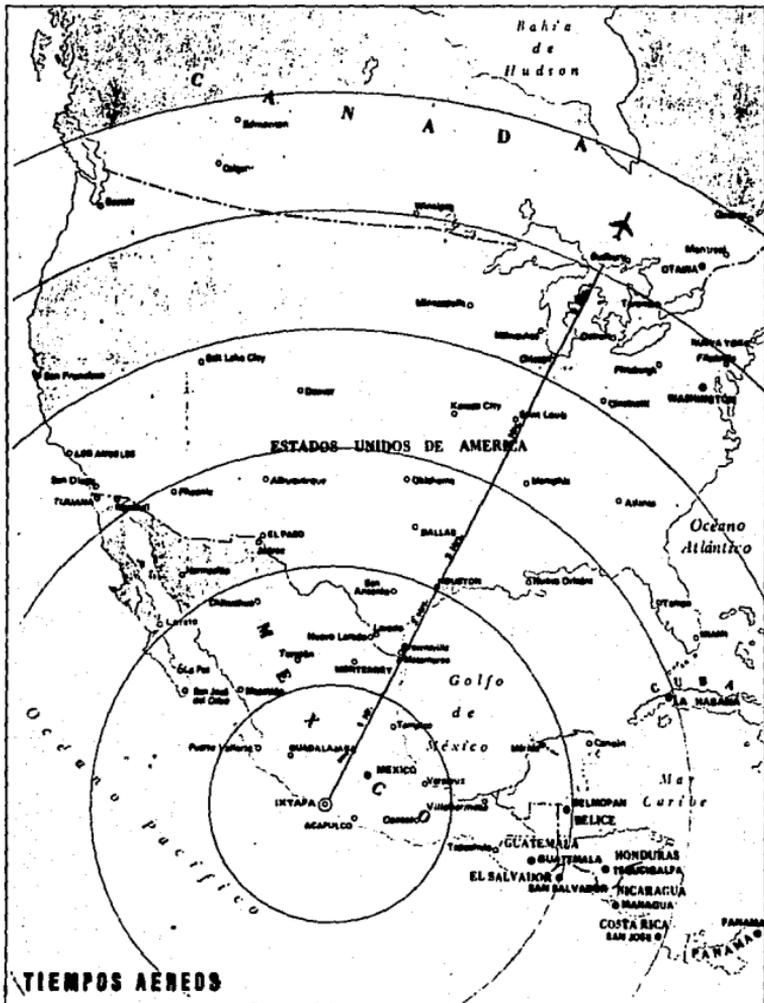
TRANSPORTES Y VIAS DE ACCESO

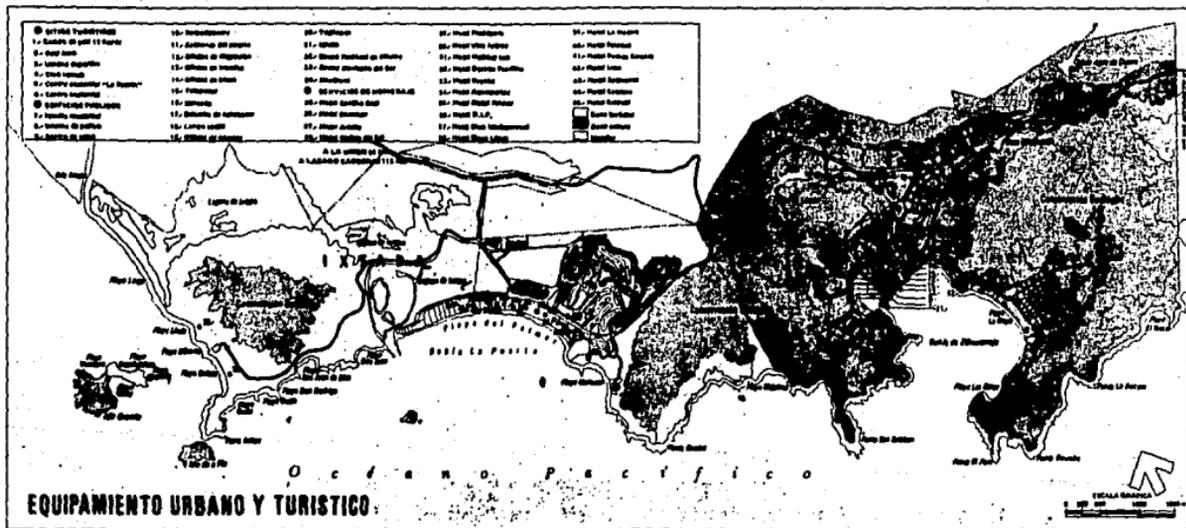
Los modos de acceso al polo turístico, se restringen en la actualidad al aereo y al terrestre; de estos es el primero el que efectivamente contribuye a la transportación de turistas a partir de conexiones directas con cuatro ciudades en el interior del país (Cd. de México, Guadalajara, Monterrey y Puerto Vallarta) y dos en E.U.A. (Los Angeles y Houston).

El total de vuelos semanales (directos y con escalas) es de 305, provenientes de 19 puntos del interior del país y siete puntos de E.U.A., lo cual genera una distribución de frecuencias semanales donde sólo el 20% de estas corresponde a vuelos internacionales; asimismo la disponibilidad de asientos (contabilizando los vuelos con escalas) es de 38 mil plazas correspondiendo el 23% de estas a vuelos internacionales.

Por su parte, el transporte terrestre de acceso no efectúa principalmente a través de la vía Cd. de México-Acapulco-Zihuatanejo que al tener como paso obligado al centro de playa del pacífico más cercano al Distrito Federal, disminuye en gran medida el volumen de visitantes que viajan en automóvil sin embargo dicha situación ha mejorado con la apertura de la carretera Ixtapa-Cd. de México vía Toluca.

El acceso por autobús a Zihuatanejo, puede efectuarse mediante tres líneas distintas que brindan conexiones con los diversos puntos alejados (Michoacán, Oaxaca y Colima) y con el Distrito Federal, a pesar de ello, esta modalidad tiene un carácter más bien regional y casi no es utilizada para fines turísticos.





AFIUCENCIA TURISTICA :

Indudablemente, la respuesta del turismo ante la oferta ofrecida en Ixtapa-Zihuatanejo ha sido favorable, la afluencia de turistas al polo ha pasado de 33 mil visitantes en 1975 a más de 400 mil en 1983; lo cual implica un crecimiento medio anual en el periodo de 37% e incrementos absolutos del orden de 47 mil nuevos turistas por año.

La composición de esta afluencia ha sido predominantemente de visitantes nacionales los que han constituido más del 70% a lo largo de esta primera etapa de desarrollo, exento en el primer año de operación en el que se preservó el patrón histórico con participación de 37% del turismo extranjero. La tasa de crecimiento del volumen cantado de turistas nacionales ha sido de 42% promedio anual (1975-1982), mientras que la de los extranjeros tan sólo del 28%.

La distribución de los turistas en diversas categorías hoteleras obedece al impulso proporcionado al desarrollo de hoteles de lujo. A partir de 1977, más del 60% de los visitantes se hospedó en estas categorías (I y II), recrudesciéndose este patrón desde 1980 donde más del 50% de los turistas utilizaron sólo las instalaciones de categoría I.

Esta estructura ha generado también una desigual distribución del turismo en Ixtapa-Zihuatanejo pues ya desde 1981, la primera concentró más del 75% de la afluencia total.

ESTACIONALIDAD Y ESTADIA :

La estacionalidad (distribución de la afluencia turística a lo largo del año) del turismo que acude a Ixtapa-Zihuatanejo es bastante marcada, distinguiéndose a lo largo del año temporadas bajas (Junio, Septiembre y Octubre) y altas (Julio, Agosto y Diciembre) que coincide con la época de vacaciones.

El patrón estacional del turismo nacional se encuentra recurrido además por la incidencia semanal de afluencia, ya que esta presenta fuertes picos durante los fines de semana a lo largo de todo el año. Este fenómeno se deriva de las costumbres vacacionales de fin de semana del turismo nacional y, en particular, del turista de la Cd. de México, que es el principal punto de origen de visitantes de Ixtapa.

Por otra parte, la estadía promedio de los turistas huéspedes de hoteles en la zona, tiene características muy uniformes, desde 1979 a 1983 ha fluctuado entre 3.6 y 4.1 días (a nivel anual), observándose una tendencia a incrementarse en los últimos años, pero manteniéndose aproximadamente igual a 4.0 días. Puede observarse asimismo que la estadía del turismo que acude por la vía aérea es ligeramente superior.

AFIJENCIA TURISTICA POR VIA DE ACCESO :

El tipo de turista que visita Ixtapa-Zihuatanejo, se distingue también por la vía que utiliza para acudir al sitio pues to que, debido a su ubicación respecto de los principales mercados, más del 70% de la afluencia global acude por avión

El 90% del turismo extranjero utiliza este modo de transporte hasta el centro turístico ya que la distancia desde sus poblados de origen sumada a la carencia de vías carreteras directas y en buenas condiciones son factores que limitan se veramente la afluencia de turismo norteamericano.

Si bien es cierto que gran parte del turismo nacional acude al polo por la vía aérea (63% en promedio), también cabe observar que su contribución en el total de turistas que acude por la vía terrestre es mayoritaria, siendo su velocidad de crecimiento la más alta de las examinadas, 35% anual en el periodo 1978-1982, nueve puntos porcentuales más allá que la tasa global y once puntos por encima de la tasa de crecimiento de la vía aérea; esto equivale a incrementos anuales de 15 mil nuevos turistas nacionales por la vía terrestre y 21 mil anuales por la vía aérea.

PERFIL DEL VISITANTE :

El perfil del turista nacional que visita el desarrollo turístico de Ixtapa corresponde a personas procedentes en su mayoría del Distrito Federal (76%), con niveles medios y altos de ingreso, y ocupaciones laborales calificadas (33% son profesionistas). Su destino principal del viaje es Ixtapa-Zihuatanejo, siendo su motivación básica la de vacacionar.

Por su parte, el turista extranjero proviene principalmente de los Estados Unidos (predominando los sitios que tienen conexión aérea directa con Zihuatanejo, 47% Texas y 32% California, correspondiendo su nivel ocupacional al de ejecuti -

vos y profesionistas (59% y 8% respectivamente). El motivo del viaje a Ixtapa es el de vacaciones, observandose una integración mínima con otros destinos turísticos del país.

M E T A S D E D E S A R R O L L O

Bajo el señalamiento director de los objetivos, FONATUR propone una estrategia general para el desarrollo de nuevos centros turísticos, lo que en síntesis contempla mantener el apoyo de inversión en los centros turísticos a su cargo (Cancún, Ixtapa, Loreto, San José del Cabo, Puerto Escondido, Oaxaca y Bahías de Huatulco).

Específicamente, para el caso de Ixtapa-Zihuatanejo, la estrategia turística propuesta consiste en :

- 1) Consolidar la infraestructura y el equipamiento urbano y turístico de la primera etapa de desarrollo.
- 2) Realizar campañas publicitarias intensivas en los mercados extranjeros de mayor potencial, tendientes a aumentar el conocimiento del destino y los niveles de afluencia turística.
- 3) Realizar acciones tendientes a mejorar la relación entre el desarrollo turístico y el medio ambiente que lo rodea así como asegurar el uso adecuado de la Isla Grande para preservar el recurso turístico.

A partir de dicha estrategia se establecen los siguientes compromisos:

- a) Contar con los estudios de planeación requeridos por el crecimiento turístico-urbano de Ixtapa.
- b) Elaborar los proyectos arquitectónicos y de ingeniería necesarios para la realización de las obras.
- c) Mantener y operar los servicios públicos de las zonas turística y urbana, buscando una mejor participación de las autoridades locales en la operación de los mismos.
- d) Contar a corto plazo con las principales obras hidráulicas-marítimas de la marina de Ixtapa.
- e) Propugnar por la integración regional del centro turístico.
- f) Mejorar y conservar las condiciones ecológicas del centro.

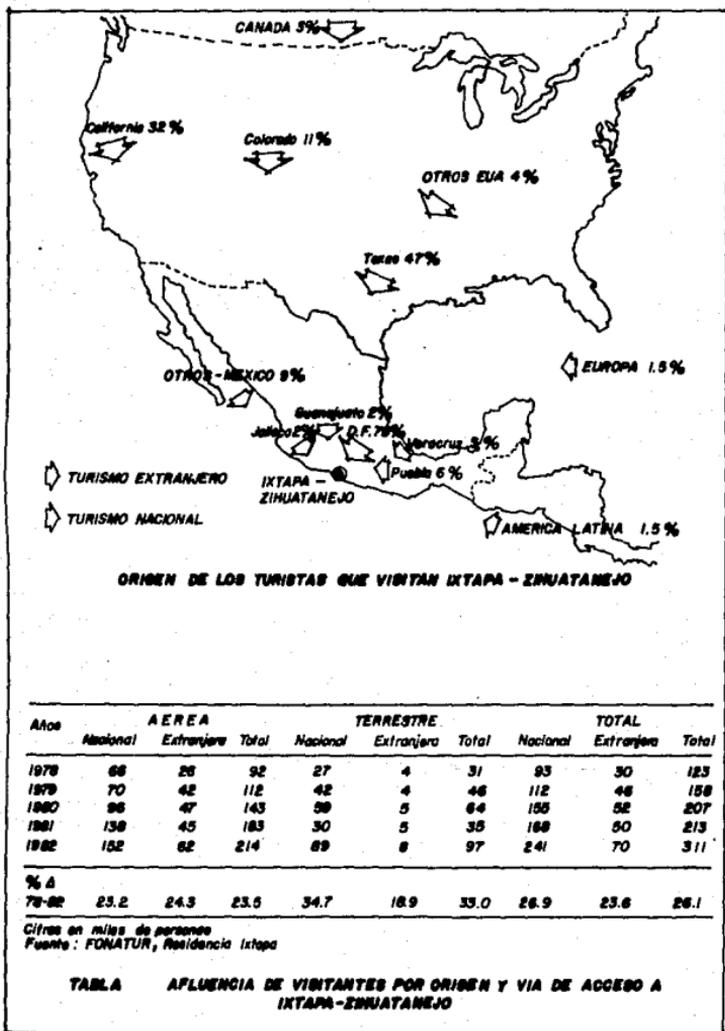
La estrategia indicada se enoja en un conjunto de metas de crecimiento del polo turístico, tanto a lo que se refiere a la oferta como a la demanda, que proponen para 1995 una imagen en la que se tengan casi 9236 cuartos en operación ocupados en un 63% de su capacidad, lo cual redundará en una meta de captación de turistas de 937 mil siendo el 35% de éstos de origen extranjero.

La meta de cuartos hoteleros, corresponde a la construcción de un promedio de 580 cuartos por año, aproximadamente dos hoteles adicionales anuales, que sumara en 165 cuartos al promedio mantenido durante la primera etapa (415 cuartos por año). Por su parte de acuerdo a estas metas, el crecimiento de la afluencia turística se efectúa mediante incrementos absolutos promedio por año de casi 85 mil turistas, casi el doble de lo registrado en el periodo anterior (47 mil turistas anuales) siendo el 31% de turismo extranjero.

TURISMO NACIONAL			TURISMO EXTRANJERO		
PRINCIPAL DESTINO DEL VIAJE					
<i>Ixtapa</i>	-	97%	92%	-	<i>Ixtapa</i>
<i>Acapulco</i>	-	2%	2%	-	<i>Acapulco</i>
<i>Otro</i>	-	1%	3%	-	<i>Cancún</i>
			2%	-	<i>Distrito Federal</i>
			1%	-	<i>Otro</i>
MOTIVO DEL VIAJE					
<i>Vacaciones y descanso</i>	-	98%	100%	-	<i>Vacaciones y descanso</i>
<i>Otros</i>	-	2%	0%	-	<i>Otros</i>
ATRATIVOS QUE MOTIVARON EL VIAJE					
<i>Tranquilidad del sitio</i>	-	90%	84%	-	<i>Tranquilidad del sitio</i>
<i>Belleza natural</i>	-	40%	14%	-	<i>Belleza natural</i>
<i>Deportes</i>	-	5%	1%	-	<i>Deportes</i>
<i>Otros</i>	-	5%	1%	-	<i>Otros</i>
TAMARO DEL GRUPO					
<i>Una persona</i>	-	2%	3%	-	<i>Una persona</i>
<i>Das personas</i>	-	19%	58%	-	<i>Das personas</i>
<i>Tres personas</i>	-	29%	25%	-	<i>Tres Personas</i>
<i>Cuatro personas</i>	-	32%	24%	-	<i>Cuatro personas</i>
<i>Más de cuatro personas</i>	-	18%	10%	-	<i>Más de cuatro personas</i>
FORMA DE CUBRIR LOS GASTOS					
<i>Efectivo</i>	-	74%	70%	-	<i>Efectivo</i>
<i>Tarjeta de crédito</i>	-	25%	18%	-	<i>Tarjeta de crédito</i>
<i>Cheques de viajero</i>	-	1%	12%	-	<i>Cheques de viajero</i>
MEDIO DE PROMOCION					
<i>Agencia de viajes</i>	-	33%	17%	-	<i>Agencia de viajes</i>
<i>Parientes o amigos</i>	-	27%	15%	-	<i>Parientes o amigos</i>
<i>Periodicos</i>	-	14%	7%	-	<i>Periodicos</i>
<i>Radio, cine o T.V.</i>	-	12%	37%	-	<i>Radio, cine o T.V.</i>
<i>Revistas o folletos</i>	-	11%	13%	-	<i>Revistas o folletos</i>
<i>Otros</i>	-	3%	15%	-	<i>Otros</i>
ORGANIZADOR DEL VIAJE					
<i>Usted mismo</i>	-	95%	97%	-	<i>Usted mismo</i>
<i>Agencia de viajes</i>	-	4%	65%	-	<i>Agencia de viajes</i>
<i>Otro</i>	-	1%	1%	-	<i>Otro</i>

Encuesta realizada en 1988

TABLA ASPECTOS RELEVANTES DE LA PROMOCION TURISTICA EN IXTAPA - ZIHUATANEJO

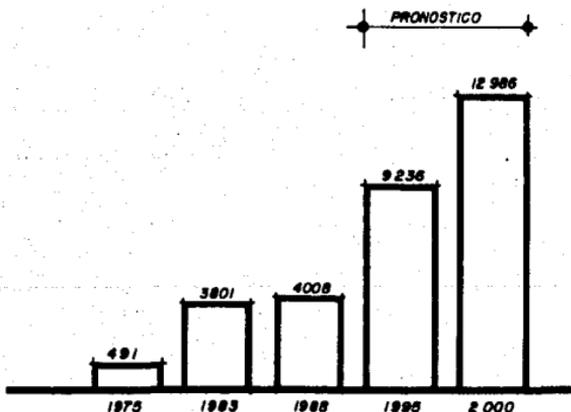


**METAS DE DESARROLLO AL AÑO 2 000
EN IXTAPA - ZIHUATANEJO**

ANOS	No. DE CUARTOS	No. DE VISITANTES	EMPLEO DIRECTO	GENERADO INDIRECTO	TOTAL	POBLACION PERMANENTE
1989	4 736	440 000	3 452	6 905	10 357	39 360
1990	5 486	523 000	4 060	8 120	12 180	45 110
1991	6 236	606 000	4 667	9 335	14 002	51 860
1992	6 986	688 000	5 275	10 550	15 825	58 640
1993	7 736	771 000	5 882	11 765	17 647	65 360
1994	8 486	854 000	6 490	12 980	19 470	72 110
1995	9 236	937 000	7 097	14 195	21 292	79 860
1996	9 986	1020 000	7 705	15 410	23 115	85 610
1997	10 736	1100 000	8 236	16 472	24 708	92 360
1998	11 486	1183 000	8 911	17 622	26 533	99 110
1999	12 236	1268 000	9 586	18 872	28 458	105 860
2000	12 986	1351 000	10 261	20 222	30 483	112 610

Incluye villas y condominios

Fuente : FONATUR, Dirección de Planeación y Desarrollo



H

UBIGACION Y DATOS DEL TERRENO PROPUESTO

UBICACION Y DATOS DEL TERRENO :

El terreno se encuentra ubicado en la zona hotelera de Ixtapa, desarrollo creado por FONATUR, por lo que goza de una adecuada infraestructura y principales vías de acceso.

El terreno seleccionado, está contemplado dentro de los planes de zonificación y uso del suelo para la construcción de hoteles en categoría de lujo, dentro del plan maestro del desarrollo turístico.

Su forma es regular, mide 220 mts. al Norte, 200 mts. al Sur con un fondo lateral de 220 mts. al Este y 210 mts. al Oeste, para una superficie total de 44,600 M². (4.45 Has.).

Sus colindancias son las siguientes :

NORTE : Boulevard principal y Laguna de Ixtapa
SUR : Bahía La Puerta (Oceano Pacifico)
ESTE : Terreno particular
OESTE : Terreno particular

El suelo está constituido por arena compactada y rocas igneas con una resistencia de 4.5 Ton./M².

La capa dura del terreno se encuentra a una profundidad de 9.00 mts. con una resistencia de 12.0 Ton./M²., esto de acuerdo con los datos proporcionados por el estudio de mecánica de suelos.

El nivel de las aguas freáticas se encuentra a una profundidad promedio de 5.0 mts.

La configuración del terreno es uniforme, con una ligera pendiente que desciende del Boulevard hacia la playa a razón del 1 %.

**REGLAMENTO DE USO, ALTURA, AREA Y DENSIDAD PARA LA ZONA
TURISTICA DE IXTAPA-ZIHUATANEJO.**

DENSIDAD :

La densidad en cuartos por hectareas del lote en la zona turística de Ixtapa es la especificada :

ZONA TH - 4 ;

Zona turística de Ixtapa de alta densidad ; 160 ctos./ha.

La densidad final puede ser, como máximo un 10 % arriba o abajo de lo especificado.

PORCENTAJE DE OCUPACION DEL LOTE

Altura de las construcciones	% de ocupación
Más de 18 mts. ó 5 niveles	50 % en planta baja

ALTURA MAXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES :

15 niveles ó 60 metros de altura

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION A LOS LINDEROS DEL LOTE ;

FRENTE : 10 mts. mínimo

LATERALES : 10 mts. mínimo ó 1/3 de la altura del edificio

FONDO : 20 mts. para las construcciones mayores de 3 niveles ó 12 mts. de altura.

Las fajas de terreno que se restringen serán usadas únicamente como jardines ó estacionamiento sin construir.

En ningún caso se invadirán las zonas de restricciones con voladizos o elementos construidos en pisos superiores.

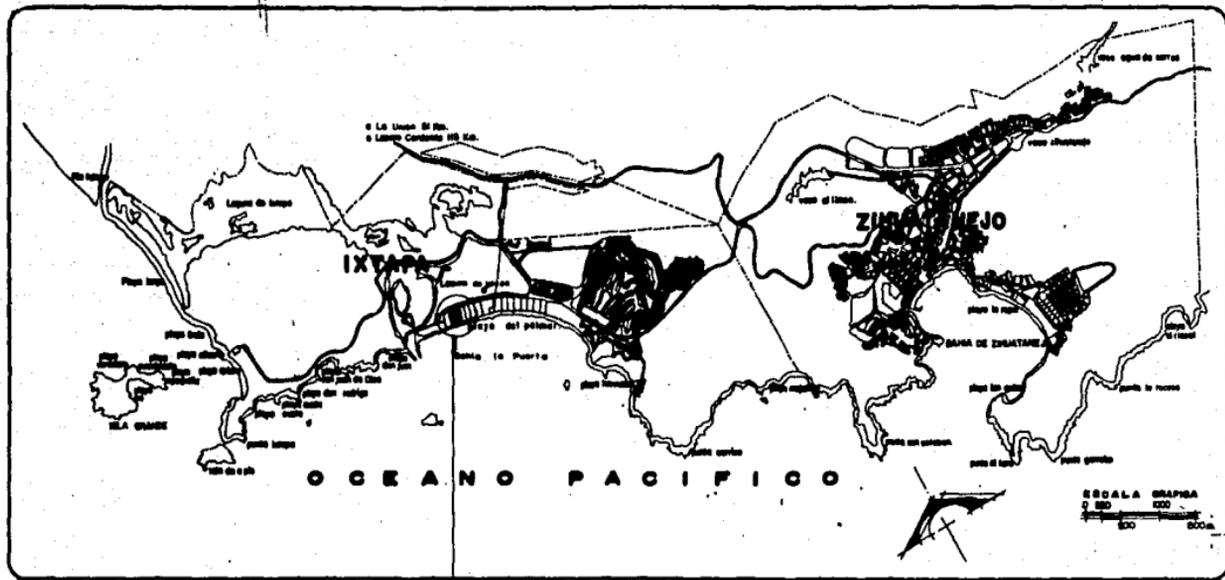
FRENTE DE OCUPACION ;

Para construcciones mayores de 3 niveles o 12 mts. de altura, ocuparán como máximo 60 % del frente total hacia el mar y, 70 % del frente total del lote hacia el boulevard.

CAPACIDAD DEL HOTEL

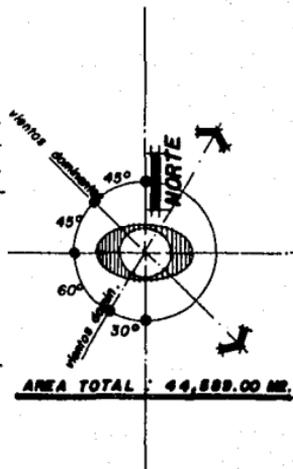
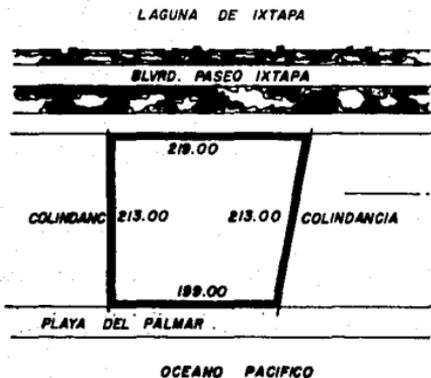
Area del lote ; 4.0 has. x 160 ctos./ha. = 640 Ctos.

640 + 10% = 700 ctos. Capacidad máxima permitida según el reglamento de la zona.



TERRENO PROPUESTO
SUP. 44,589.00 M2.

LOCALIZACION DE TERRENO



TERRENO PROPUESTO

CAPACIDAD DEL HOTEL :

6 SUITES PRESIDENCIALES
 27 SUITES JUNIOR
 27 SUITES MASTER
 330 HABITACIONES DOBLES

TOTAL: 390 HABITACIONES O 486 CUARTOS

HUESPED - CAPACIDAD POR CUARTO : DE 2 o 3 PERSONAS

486 CTOS. X 2 PERS. = 972 PERS.

486 CTOS. X 3 PERS. = 1458 PERS.

TOTAL : CANTIDAD PROMEDIO = 1,140 HUESPEDES

No. DE EMPLEADOS PARA EL HOTEL

NO. DE CTOS. = 486 X 0.67 EMPLEADOS / CTO. = 326.72

= 327 EMPLEADOS

NO. DE EMPLEADOS OCUPADOS :

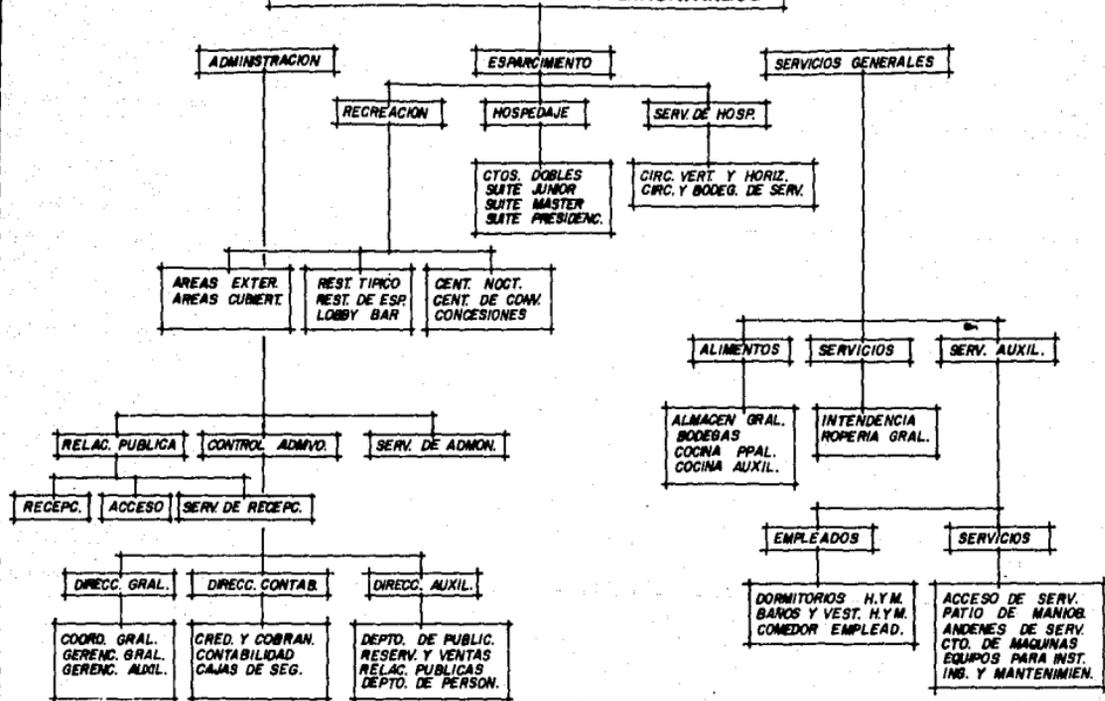
HABITACIONES	53 %	= 131
ALIM. Y BEBIDAS	41 %	= 163
ADMINISTRACION	10 %	= 40
OTROS	16 %	= 63

TOTAL 100 % = 397 EMPLEADOS

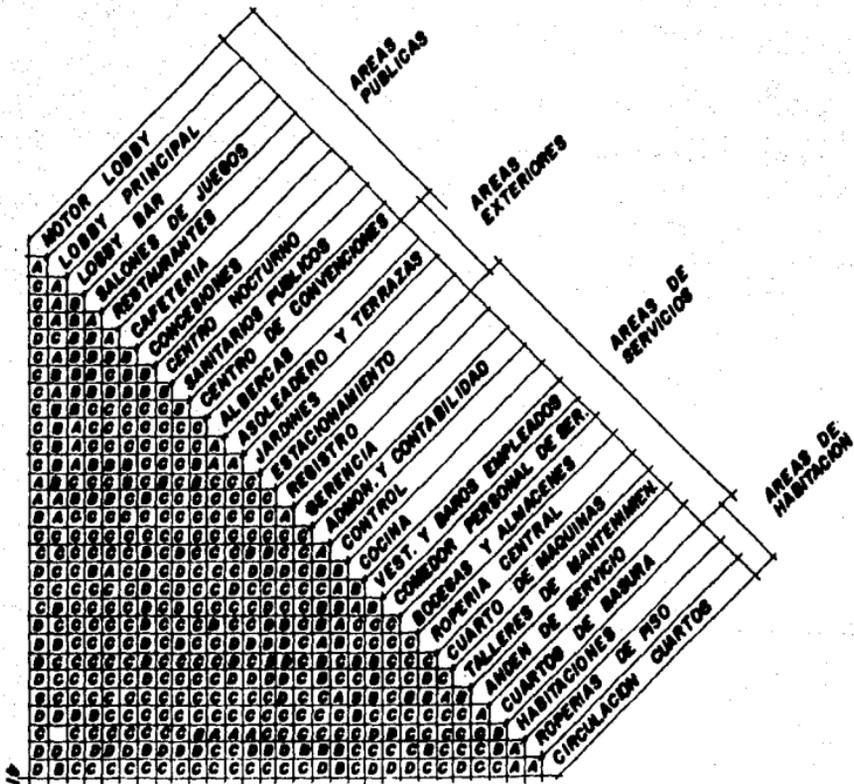
J

PROGRAMA ARQUITECTONICO

HOTEL DE PLAYA IXTAPA-ZIHUATANEJO

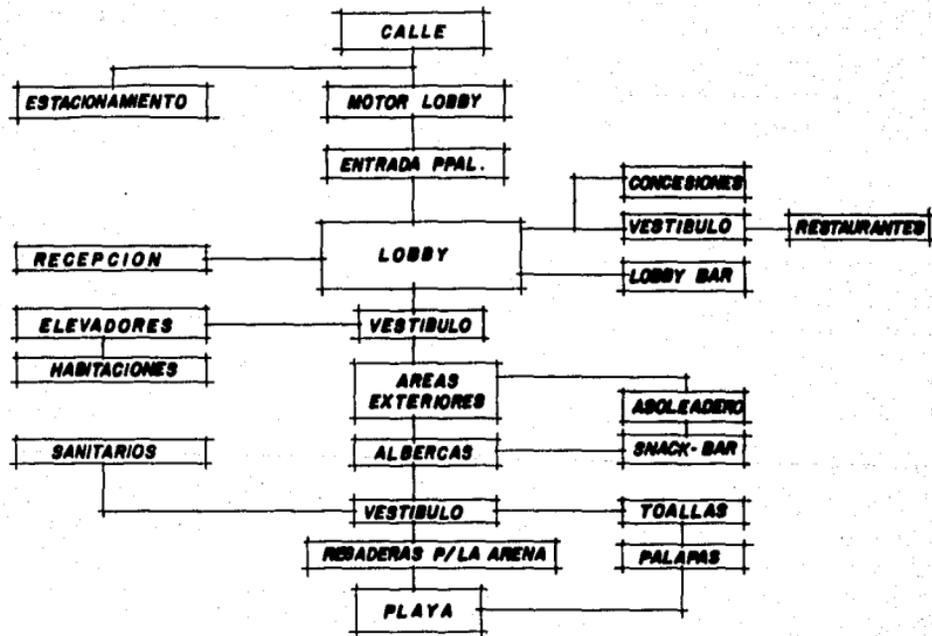


SISTEMA DE ARBOL (PROGRAMA ARQUITECTONICO)

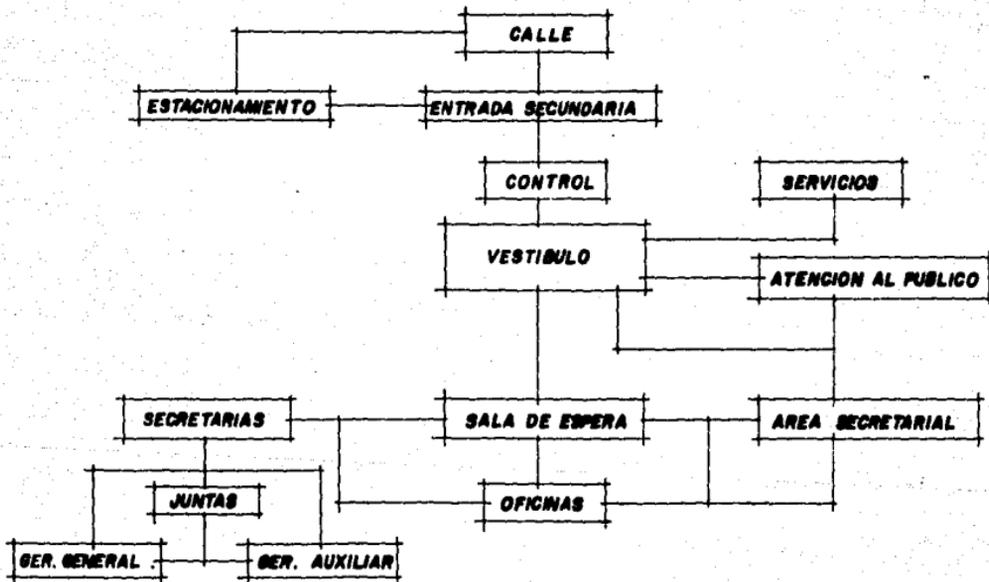


- A** RELACION DIRECTA
- B** RELACION A TRAVES DE OTRO ESPACIO
- C** RELAC. INDIRECTA
- D** NO EXISTE RELAC. OPERATIVA NI CONTACTO FISICO

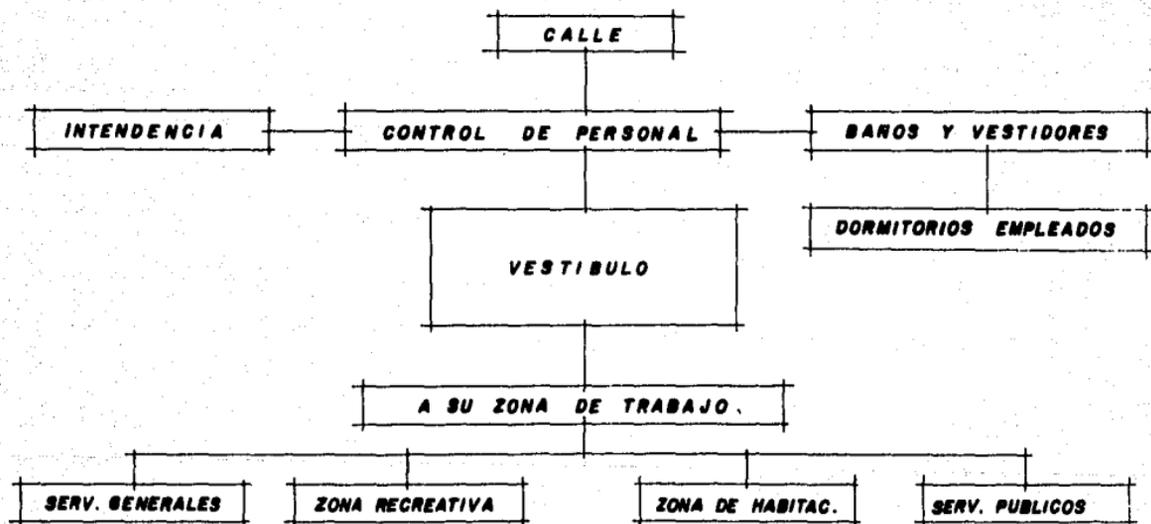
FLUJO DE HUESPEDES



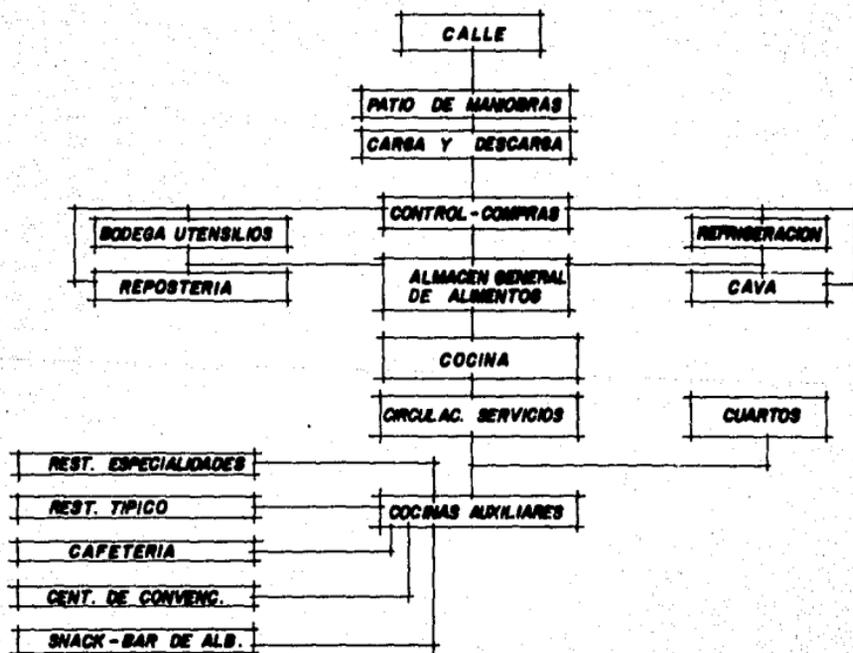
FLUJO DE EMPLEADOS DE ADMON.



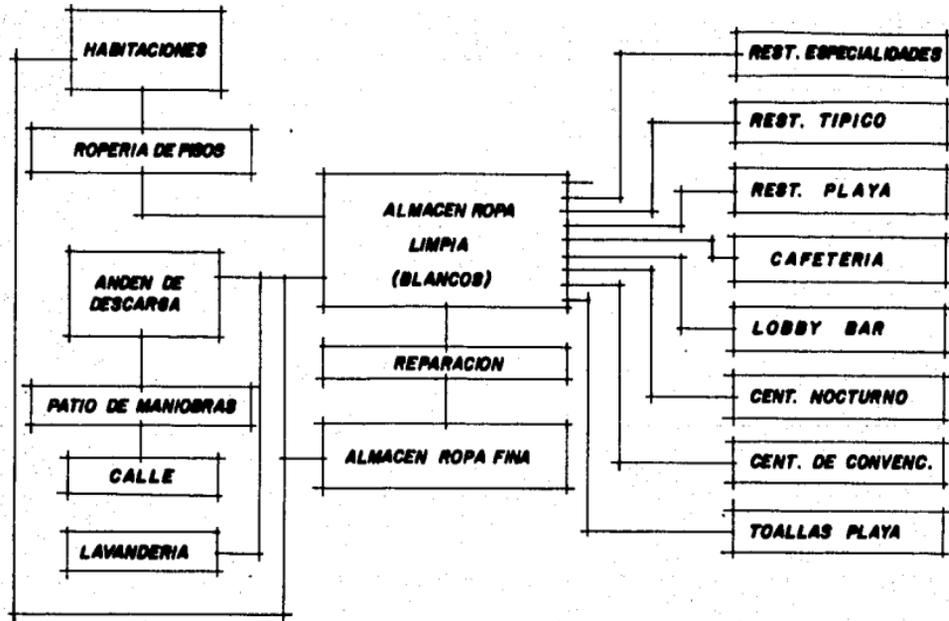
FLUJO DE EMPLEADOS DE SERVICIOS



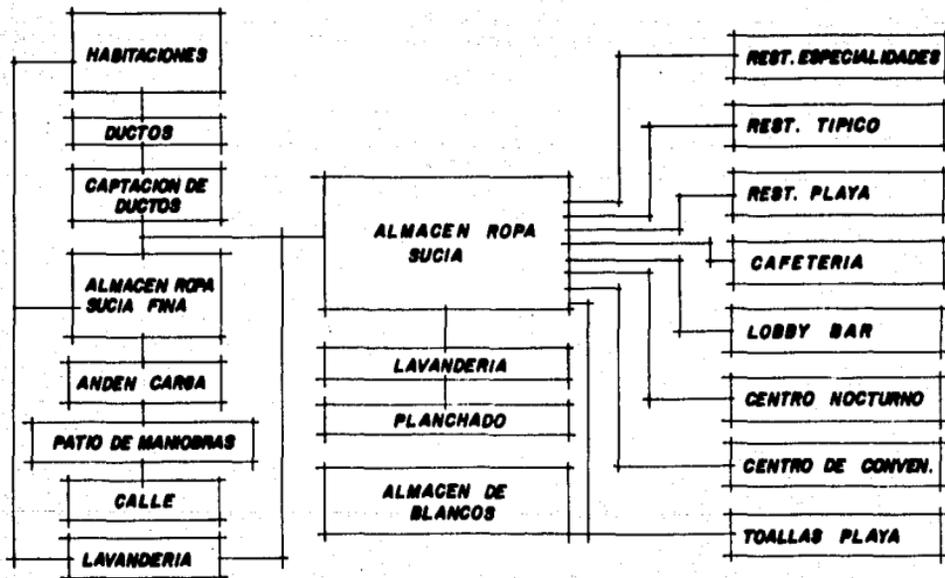
FLUJO DE ALIMENTOS



FLUJO DE ROPA LIMPIA



FLUJO DE ROPA SUCIA



PROGRAMA ARQUITECTONICO

A) AREAS PRIVADAS

A.1 HABITACION DOBLE

Vestíbulo
Baño
Recámara
Terraza

A.2 SUITE JUNIOR

Vestíbulo
Cocina
Estancia
Baño
Recámara
Terraza

A.3 SUITE MASTER

Vestíbulo
Cocina
Estancia
Baño
Recámara
Terraza

A.4 SUITE PRESIDENCIAL

Vestíbulo
Cocina
Estancia
Baño I
Baño 2
Recámara I
Recámara 2
Terrazas

A.5 ROPERIA DE PISO

Elevador de servicio
Bodega
Toilet
Ducto de basura
Ducto de ropa sucia

- A.6 ESCALERAS CONTRA INCENDIO
- A.7 MIRADOR
- A.8 CIRCULACION
 - Elevadores huespedes
 - Vestíbulo de elevadores
 - Espera y descanso
 - Circulaciones hacia las habitaciones

B) AREAS PUBLICAS

- B.1 MOTOR LOBBY
- B.2 VESTIBULO DE ACCESO
- B.3 RECEPCION
 - Recepción
 - Caja principal
 - Cajas de seguridad
 - Area secretarial
 - Conmutador y teléfono
 - Vestíbulo
- B.4 LOBBY PRINCIPAL
 - Areas de descanso
 - Areas de circulación
- B.5 VESTIBULO DE ELEVADORES
 - Elevadores
 - Circulaciones
- B.6 LOBBY - BAR (capacidad 65 personas)
 - Vestíbulo
 - Cocina de apoyo
 - Barra
 - Area de mesas
 - Caja
 - Sanitarios hombres
 - Sanitarios mujeres
- B.7 CAFETERIA (capacidad 80 personas)
 - Vestíbulo
 - Caja
 - Cocina de apoyo
 - Area de mesas

Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres

B.8 SALON JUEGOS DE MESA
Atención al público
Bodega

B.9 SALON JUEGOS ELECTRONICOS
Atención al público
Bodega

B.10 CENTRO NOCTURNO (capacidad 90 personas)
Vestíbulo de acceso
Guardarropa
Zona de mesas
Pistas de baile
Descanso y fumador
Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres
Cocina de apoyo
Bodega
Preparación de bebidas
Cabina de luz y sonido
Circulaciones

B.II ZONA COMERCIAL
Circulaciones
1. Artesanías
2. Tabaquería y regalos
3. Fotografía
4. Joyería
5. Agencia de viajes y renta de autos
6. Librería, revistas y publicaciones
7. Peluquería y estética
8. Farmacia

B.12 CENTRO DE CONVENCIONES
Vestíbulo
Guardarropa
Auditorio I
Auditorio 2
Salones para usos múltiples
Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres
Cocina de apoyo
Bodegas
Sanitarios empleados H. y M.

B.13 RESTAURANT DE ESPECIALIDADES (capac. 96 pers.)

Vestibulo
Caja
Espera
Area de mesas
Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres
Cocina auxiliar

B.14 RESTAURANT TIPICO (capacidad 95 personas)

Vestibulo
Caja
Espera
Areas de mesas
Cocina auxiliar
Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres

B.15 SNACK - BAR DE ALBERCAS

B.16 GIMNASIO

Baños y vestidores hombres
Baños y vestidores mujeres
Bodega de gimnasio
Area de aparatos gimnasticos

C) SERVICIOS GENERALES

C.1 AREAS DESTINADAS A EMPLEADOS DE SERVICIO

Dormitorios hombres
Dormitorios mujeres
Baños y vestidores hombres
Baños y vestidores mujeres
Control y bodega de uniformes
Bodegas

C.2 COMEDOR EMPLEADOS

Area de mesas
Cocina auxiliar

C.3 BODEGAS GENERALES

Anden de servicio
Congelador frutas y verduras
Congelador carnes
Congelador pescados y mariscos

Bodega de economato
Bodega de loza
Bodega cava
Almacén constante
Jefe de almacén constante

- C.4 GARGA Y DESCARGA
Control de almacén
Jefe de almacén
Bodega de servicios técnicos
Basura húmeda
Basura seca
Vidrios rotos
- C.5 CONTROL EMPLEADOS
Vigilancia
Reloj checador
Intendente
Ama de llaves
Jefe de camareros
- C.6 ROPIERIA GENERAL
Bodega ropa limpia
Bodega blancos
Separación de ropa
Maquinas de lavado
Maquinas de secado
Planchado
Reparación y costura
Servicio de valet
Encargado de lavandería
Supervisor de lavandería y tint.
Supervisor de blancos
Bodega de limpieza
Circulaciones
- C.7 COCINA PRINCIPAL
Corredor de servicio
Preparac. comida caliente
Preparac. frutas y verduras
Preparac. pescados y mariscos
Repostería
Almacén utensilios de cocina
Congelador carne cortada
Lacteos y carnes frías
Jefe de cocina
Circulaciones

D) AREAS ADMINISTRATIVAS

D.1 GERENCIA ADMINISTRATIVA

Gerente general
Subgerente
Gerente de alimentos y bebidas
Gerente división cuartos
Sala de juntas
Archivo
Espera
Area secretarial

D.2 GERENCIA DE PERSONAL

Vestíbulo
Area secretarial
Espera
Departamento de personal
Departamento de publicidad
Consultorio médico

D.3 CONTADURIA

Contraloría general
Crédito y cobranza
Contador general
Auditor general
Auxiliar de contabilidad
Area secretarial
Caja de pagos
Espera
Bodega de papel y equipo de oficina

D.4 SERVICIO PARA EMPLEADOS DE ADMON.

Sanitarios hombres
Sanitarios mujeres

E) AREAS DE MANTENIMIENTO

E.1 INGENIERIA Y MANTENIMIENTO

Taller de pintura
Taller de carpintería
Taller de reparación equipo
Taller de herrería
Taller de plomería

Taller de electricidad
 Bodega general de ing. y mto.
 Privado encargado
 Jefe de ingeniería y mantenimiento
 Sanitarios hombres
 Sanitarios mujeres
 Bodega de limpieza

E.2 CUARTO DE MAQUINAS

E.3 ESTACIONAMIENTO (capacidad 50 cajones)

F) AREAS A DESCUBIERTO

F.1 ZONA RECREATIVA

Albercas (3)

Canchas de tenis (3)

Plaza principal de acceso

Jardines

Zona de palapas

F.2 PATIO DE MANIOBRAS

Acceso de servicio a patio de maniobras

Salida de servicio a patio de maniobras

RESUMEN DE AREAS

A)	AREAS PRIVADAS	=	49,717.00	M2.
B)	AREAS PUBLICAS	=	9,287.00	M2.
C)	SERVICIOS GENERALES	=	5,670.00	M2.
D)	AREAS ADMINISTRATIVAS	=	1,640.00	M2
E)	AREAS DE MANTENIMIENTO	=	2,147.00	M2
F)	AREAS A DESCUBIERTO	=	36,122.00	M2
TOTAL DE AREAS		=	CONSTRUIDAS : 68,461.00	M2.
			LIBRES : 36,122.00	M2
SUP. CONSTRUIDA EN P.B.		=	8,467.00	M2 (19% de la sup. total del terreno).

K

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El proyecto tiene por finalidad satisfacer la necesidad de dar servicio a los huéspedes que van en busca de descanso y diversión así como a las personas que realizan una actividad dentro del hotel.

Se dispone básicamente de dos accesos, un acceso formado por la plaza principal para los huéspedes y otro, donde a través de una rampa se llega al patio de maniobras (nivel - 2.50 m.) éste acceso es el de servicios, igualmente la salida es por otra rampa, los dos accesos se realizan en la parte norte del terreno, es decir, en la avenida principal.

El proyecto en su conjunto, consta de tres cuerpos con catorce niveles de altura cada uno, de éstos, doce alojan las habitaciones, un nivel para el cuarto de maquinas de los elevadores y de planta baja de servicios del hotel. Los cuerpos están girados 120° respecto uno del otro. El lobby principal con dos niveles de altura es el cuerpo bajo del hotel, éste sirve como vestíbulo para los tres cuerpos, ya que los elevadores de cada uno se alojan en el, aparte del lobby el cuerpo bajo tiene los servicios de restaurantes y cafeterías así como la zona administrativa y la recepción para los huéspedes.

Los tres cuerpos de habitaciones y el lobby principal tienen un nivel sotano (-2.50 m.) donde se alojan todos los servicios.

Las terrazas de los cuerpos de las habitaciones se forman a través de la manera en que estos se estructuran, ya que las habitaciones se logran mediante módulos estructurales iguales en cada nivel, asimismo las terrazas de cada nivel alojan un mirador común y dos terrazas privadas de las suites.

La orientación de los cuerpos respecto al eje Norte-Sur es de la siguiente manera; un cuerpo orientado al Sur, otro hacia el Noreste y el tercer cuerpo orientado hacia el Noroeste. Este juego de orientaciones es básicamente con la intención aparte de buscar dar al conjunto una belleza estética, aprovechar el paisaje que nos da en la parte Norte la Laguna de Ixtapa, (en esta laguna está proyectado construir la marina de Ixtapa), y el Sur donde tenemos el Océano Pacífico (Playa del Palmar). Con esto logramos entonces que las habitaciones en el conjunto tengan dos vistas; las del norte orientadas a la laguna y las del sur orientadas al mar.

El estacionamiento se encuentra abajo de la plaza principal de acceso en el nivel -7.00 metros con una capacidad para 40 automóviles y 10 autobuses.

El hotel cuenta con una zona de recreación formada por tres canchas de tenis, tres albercas dos de ellas con chapeado y un snack-bar. Toda la zona recreativa se plantea sobre áreas jardinadas.

El conjunto tiene una sola salida a la playa, en éstas se dispone de una area con regaderas y toallas para los huéspedes. Asimismo se cuenta sobre la playa con una zona de palapas.

L

CRITERIO ESTRUCTURAL E INSTALACIONES

CRITERIO ESTRUCTURAL

CIMENTACION

Para los cuerpos de habitaciones, la cimentación se basa en una losa reticular colada en sitio de concreto armado con casetones de poliestireno de 60 x 60 x 40 cm. (Productos de Estireno Prodesa S.A. de C.V.) y contratraveses de concreto armado, que unen el sistema de pilotes de control, los pilotes estarán hincados a una profundidad de 9.00 metros distancia a la que se encuentra la capa dura del terreno, con una capacidad de carga de 12.0 Ton./M².

La superestructura está resuelta con columnas de concreto armado, y entrepisos a base de vigas prefabricadas doble "T" con traveses portantes y traveses de liga también de concreto armado coladas en sitio en claros de 9.00 x 9.00 metros. La altura de los entrepisos será de 3.50 metros.

Para la zona de elevadores y escaleras dado que los muros serán de carga, se resuelve junto con la losa también de concreto armado.

Dadas las dimensiones del edificio, es necesario separar los cuerpos con juntas constructivas, así como donde el esfuerzo de ruptura se incrementa por diferencia de alturas.

El sistema de muros divisorios entre habitaciones, está solucionado a base de paneles de tablaroca con estructura de perfiles galvanizados, con el fin de aligerar el peso del e-

dificio, en el nucleo de baños los muros serán de tabique hueco de barro recocido con castillos ahogados de concreto armado.

Para el cuerpo bajo, la cimentación se resuelve con un sistema de zapatas aisladas unidas con traveses de liga de concreto armado. Las traveses de la superestructura serán también de concreto armado con losas de concreto armado aligeradas con sonotubos de cartón comprimido de 4" de diámetro, la losa tiene un peralte final de 15 Cm.

La estructura espacial del lobby principal está resuelta con traveses estructurales de acero y acrilicos transparentes,

El area del estacionamiento que se encuentra abajo de la plaza principal de acceso en el nivel -7.00 metros, tanto la cimentación como la losa tapa se resuelven a base de un sistema de losas de concreto armado aligeradas con casetones de poliestireno de 60 X 60 X 40 y muros y columnas de concreto armado colados en sitio.

INSTALACION HIDRAULICA

El abastecimiento de agua se hará por medio de líneas de alimentación de la red municipal, ésta se recibe en una cisterna de agua dura, para luego ser tratada (se le rebajan las sales a 50 mg./lt.) para poder pasarla a una segunda cisterna, ésta es la que utilizamos para dar servicio de agua fría a todo el edificio.

Junto a las cisternas, se localiza un sistema de equipo de bombeo programado, en éste equipo se dispone de una combinación de bombas que se programan para satisfacer las demandas de acuerdo con su aumento o disminución.

Se diseña con dos bombas pilotos de 3.5 H.P. que cubren pequeñas demandas y tres bombas grandes de 7.5 H.P. que van entrando a trabajar conforme la demanda va aumentando y van dejando de operar cuando ésta va disminuyendo.

Las redes de alimentación al edificio serán de tubería de cobre tipo M, con válvulas y conexiones del mismo material soldadas con soldadura de estaño 50/50 y 90/10 según agua caliente o fría, y su distribución será por medio de equipos hidroneumáticos.

Para el cálculo de la capacidad de la cisterna se toman los siguientes rangos :

DOTACION DE AGUA

1. Areas habitaciones	1500 lt./cto./día
2. Areas exteriores	5 lt./M2.
3. Areas públicas	25 lt./pers./comida
4. Areas de servicio	150 lt./pers./día
5. Protección cont. incend.	5 lt./M2. de const.
6. Reserva	2.5 días

S I S T E M A D E A G U A C A L I E N T E

Para el suministro de agua caliente, cuya temperatura en salidas debe ser de 40°C. a 60°C. para el edificio en general y de 70°C. a 80°C. en cocinas.

Se resuelve a base de un sistema modular de dos calderas de 100 caballos de fuerza cada una, de tubos de fuego, las cuáles funcionarán con diesel (cuyo tanque de almacenamiento se encuentra en el exterior del edificio) éstas calderas tendrán una chimenea de 50 cm. de diámetro cada una.

Para el agua caliente tomamos el agua de la segunda cisterna (con 50 mg./lt. de sales) y la suavizamos para que pueda entrar a las calderas.

Se dispone de un tanque acumulador de agua caliente de 21,000 lts. en total, consideramos que únicamente el 75% del agua almacenada se aprovecha.

El ramaleo del agua caliente se logra através de un ramal horizontal de distribución en la parte inferior del edificio (trincheras) de donde parten a los ductos verticales y regresan por el mismo a la trinchera donde se localiza el ramal de retorno a calderas cerrando el circuito.

Las calderas nos permiten igualmente la obtención de vapor necesario para el trabajo de cocinas y lavandería.

INSTALACION SANITARIA

Las redes para la instalación sanitaria serán de fierro fundido (Fo. Fo.) y sus conexiones serán del mismo material.

El drenaje de las aguas pluviales y de las aguas negras serán totalmente independientes, descargandose las aguas negras a la red de drenaje municipal y las aguas pluviales al mar.

Las bajadas de aguas negras dentro del edificio se ubicarán en los ductos comunes de las habitaciones, conectandose a un colector general ubicado en trinchera con registros. Se conectarán a diversos tubos de concreto que descargarán en un cárcamo y este a su vez a la red principal de drenaje municipal.

El cárcamo cuenta con un sistema de bombeo, (para mandar las aguas negras a la red municipal) esto debido a que el terreno tiene pendiente hacia el mar y parte del edificio se encuentra ubicado abajo del nivel de la calle y por lo tanto la pendiente de drenaje de ésta sección resulta contraria a la natural ocasionando que la salida sea más baja.

S I S T E M A D E A I R E A C O N D I C I O N A D O

Para las áreas públicas, se instalarán manejadoras de aire que darán servicio a cada una de las áreas seleccionadas ejemplo : restaurantes, oficinas, centro nocturno, centro de convenciones, etc., y la inyección de aire se hará a través de los ductos aislados térmicamente y difusores o rejillas que descargarán el aire o lo retornarán a las áreas respectivas, éstas manejadoras de aire, tendrán serpentinas de enfriamiento y de calefacción a base de agua helada o agua caliente que serán alimentadas con tubería de fierro negro aisladas térmicamente para evitar la condensación y la temperatura se controlará a base de termostatos y válvulas de tres vías o mototroles.

Para los cuartos de huéspedes, se han seleccionado unidades tipo serpentín ventilador (Fan & Coil) en cada uno de los cuartos, para poder controlar y mantener la temperatura individualmente en cada uno de ellos, éstas unidades también se alimentan con agua helada y agua caliente, y su control también será automático, además del manual de tres velocidades para el motor.

El sistema de extracción, funcionará en todas las áreas que lo requieran como son : cocinas, baños, etc., contará con sigtemas forzados de extracción de aire, que se llevarán al exterior po medio de ductos y ventiladores de tipo centrifugo.

A G U A H E L A D A

La distribución de agua helada se logrará através de un ramal horizontal situado en la trinchera de donde serán llevadas a los montantes por medio de tuberías e impulsadas por bombas de tipo centrífugo y regresan al ramal de retorno para cerrar el circuito al llegar a las maquinas refrigerantes

E Q U I P O C O N T R A I N C E N D I O

El equipo contra incendio se resuelve a base de un sistema de hidrantes con mangueras de 30 metros de largo ubicadas estratégicamente dentro de todo el edificio, las mangueras tendrán un diámetro de 1.5" a 2", además se contará con extinguidores de auxilio.

La red hidraulica que abastecerá los hidrantes será independiente y directa del sistema de bombeo (bombas tipo cebadas o autocebantes), y la presión deberá ser de 2.5 Kg./Cm².

Las tomas siamesas serán de 64 mm. ó 2.5" de diámetro. La reserva de agua para este sistema está contemplado en el cálculo de la capacidad de la cisterna.

En los lugares de concentración de mayor número de personas existirá un sistema de alarma y deberán estar colocados en cada uno de los pisos del edificio.

INSTALACION ELECTRICA

El servicio electrico se proporcionará a través de una subestación compacta de 1000 Kva. a 220/127 V. con un transformador de 350 Kva., localizado en el cuarto de máquinas del hotel y con la acometida de la calle con cuatro tubos de concreto de 4" y un registro de 1.0 x 1.0 x 1.0 mts. de profundidad.

De la subestación se tendrá un tablero de transferencia y un gabinete para los tableros necesarios de los circuitos, tanto de iluminación, fuerza y alumbrado de obras exteriores.

En cada piso habrá un tablero con interruptores de 2 x 30 amperes de acuerdo a los circuitos necesarios por piso.

Toda la tubería será oculta con tubo conduit pared gruesa y tubería galvanizada cedula 30.

El sistema contará con una planta de emergencia de 150 Kva. generada por motor de combustión interna de diesel para dar servicio a un sistema de emergencia de alumbrado en áreas de habitaciones, pasillos, escaleras, motores de elevadores y áreas comunes, así como el equipo contra incendio.

ELEVADORES

Se colocarán en cada cuerpo del edificio 2 elevadores panorámicos de 900 Kgs. cada uno y un elevador destinado para servicio de 1500 Kgs.

En total tendremos : 6 elevadores panorámicos de 900 Kgs. cada uno y 3 elevadores de servicio de 1500 Kgs. cada uno.

INSTALACION DE SONIDO

Las instalaciones de sonido se lograrán con un equipo centralizado y un amplificador de poder con sintonizador con tornamesa, las bocinas de las habitaciones serán de 8" con potenciómetro. Dentro de todas las habitaciones se contará con aparatos de televisión conectados a un sistema de circuito cerrado dentro del hotel que contará con una antena parabólica.

INSTALACIONES DE TELEFONO

El proyecto de instalaciones telefónicas, será a base de un conmutador tipo multilinea con operadoras.

La red de teléfonos partirá de una caja de distribución a unos ductos de instalación de cables subterráneos del tipo cuatro vías hacia el conmutador, de éste saldrán todas las

redes que tendrán una caja de registro en todos los niveles y de ahí se derivarán a todas las habitaciones por ductos secundarios que pasarán ocultos por los plafones.

Cada habitación tendrá una extensión telefónica con llamada local automática e interconectada a todos los servicios y lugares del hotel por medio de extensiones.

INSTALACIONES DE DIESEL Y GAS

Las instalaciones de diesel serán para generar la energía térmica de las calderas, tendrán un tanque de almacenamiento construido de fierro debidamente impermeabilizado y protegido, su capacidad será de 25,000 Lts., suficientes para el consumo semanal del equipo térmico del hotel.

Las instalaciones de gas, se harán con tubería de cobre tipo L en interiores y tubería de fierro galvanizado cedula 40 en exteriores, tendrá un tanque de 5,000 Lts. de tipo estacionario, y contará con todos sus accesorios, como son; válvulas, manómetros, sistema regulador de presión, válvula de seguridad y válvula de alivio.

INSTALACIONES PARA LAS ALBERCAS

Del tanque acumulador de agua caliente (cuya capacidad es de 21,000 litros), tomamos el agua necesaria para templar el agua de las albercas, éstas contarán con un sistema de re circulación que pasará por el filtro en gravas de piedra de río de diferentes diámetros, así como a un tanque dosificador en el que se purificará el agua con hipoclorito, éste filtro tendrá también una trampa de cabellos y fibras, y el sistema se conectará a una bomba para el barrido hacia una tubería de desague, que contará con dos coladeras para evitar la succión en un sólo punto.

En la superficie y a todo el perímetro, se construirá un rebosadero y un sistema de desnatador.

Para el uso nocturno de las albercas, éstas contarán con unidades de iluminación de cuarzo.

M

ANTEPRESUPUESTO GENERAL

ANTEPRESUPUESTO GENERAL

Para solicitar el préstamo para el financiamiento del hotel FONATUR, proporciona los siguientes porcentajes -- los cuales nos darán una idea general del costo del hotel -- propuesto:

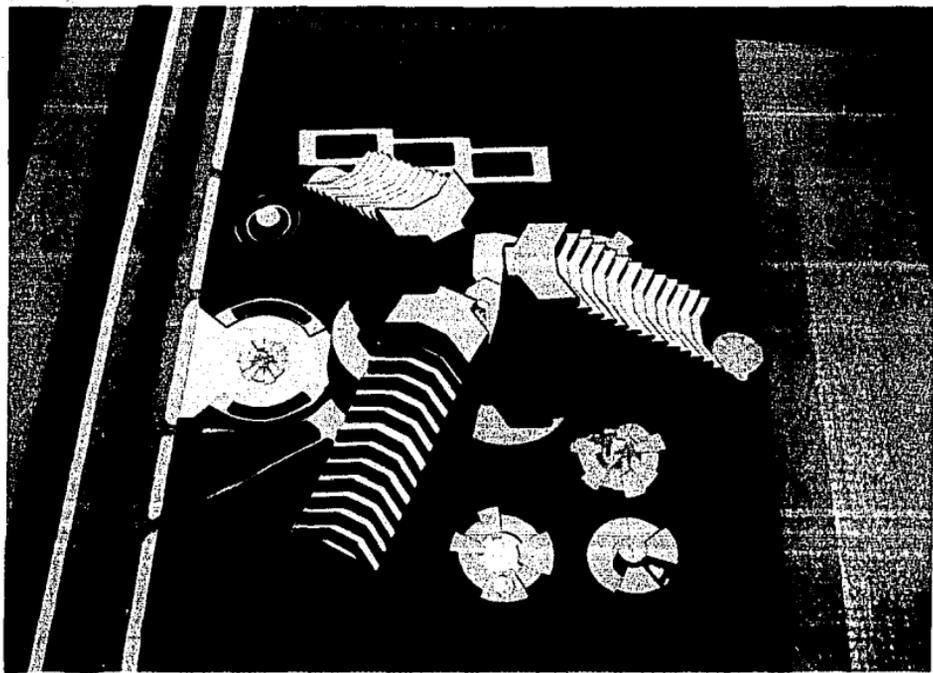
No. DE CUARTOS = 456.
 INVERSION POR
 CUARTO. = 150'000,000.00
 T O T A L =68,400'000,000.00

BASE	%	COSTO
TERRENO	10.00	6,840'000,000.00
TRATAMIENTO DE TERRENO (excavación)	1.50	1,026'000,000.00
CONSTRUCCION	50.00	34,200'000,000.00
AMUEBLAMIENTO Y EQUIPO	15.00	10,260'000,000.00
HONORARIOS	5.00	3,420'000,000.00
IMPUESTOS FINANCIEROS	10.00	6,840'000,000.00
GASTOS PREPARATORIOS	4.00	2,736'000,000.00
OPERACION Y EQUIPO	1.50	1,026'000,000.00
INVENTARIO	1.50	1,026'000,000.00
CAPITAL DE TRABAJO	1.50	1,026'000,000.00
T O T A L	100.00	68,400'000,000.00

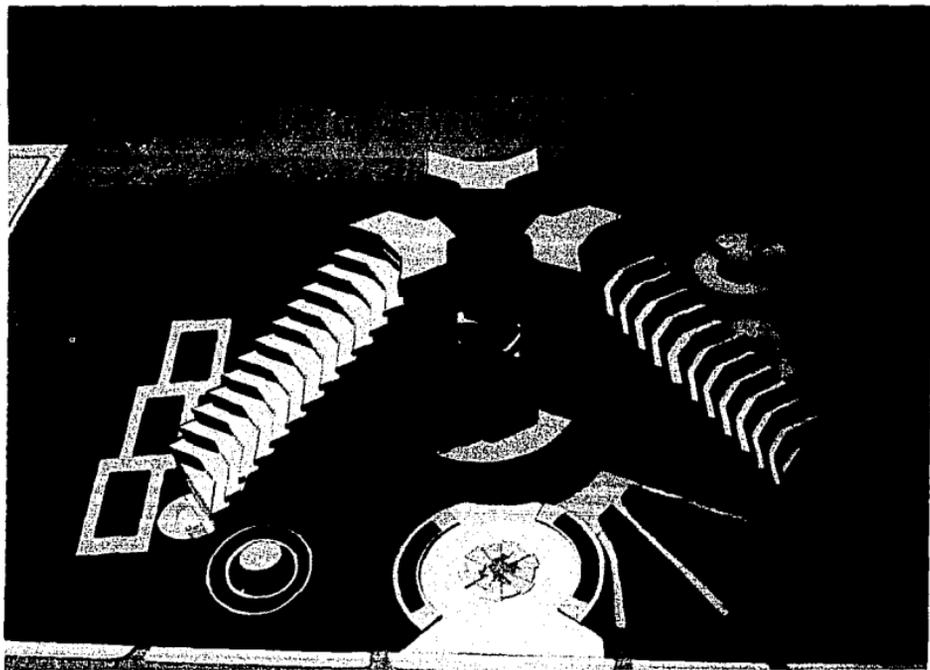
ANALISIS DEL COSTO; MAYO DE 1989.

N

PROYECTO ARQUITECTONICO

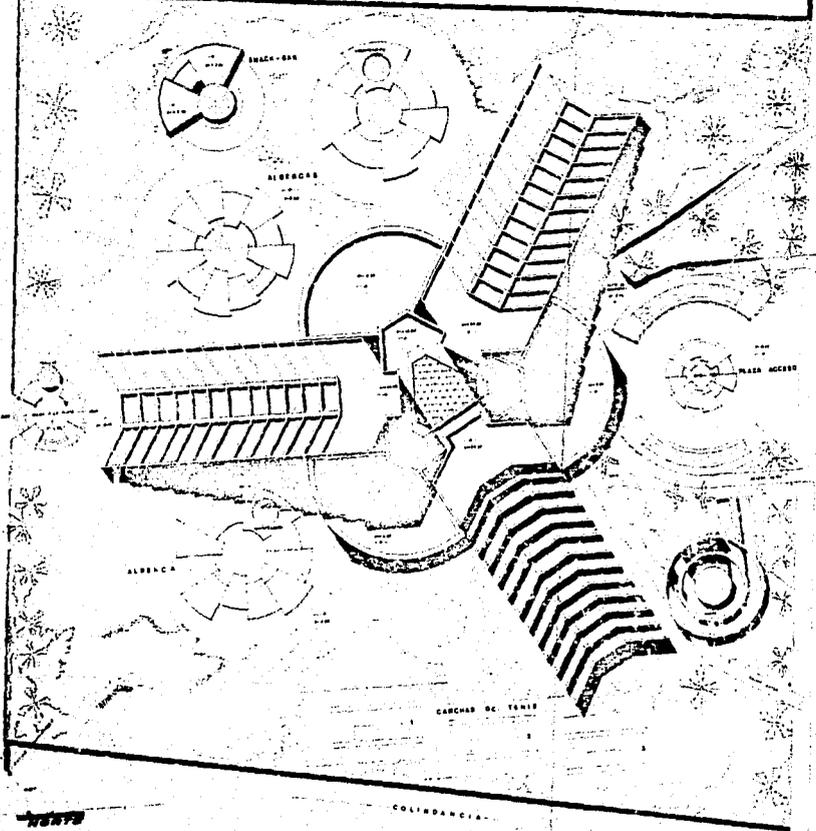


ASPECTO DE CONJUNTO : *vista poniente*

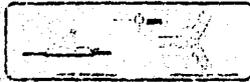


FACHADA NORTE : acceso principal

COLINDANCIA



PLANTA DE CONJUNTO 1/500

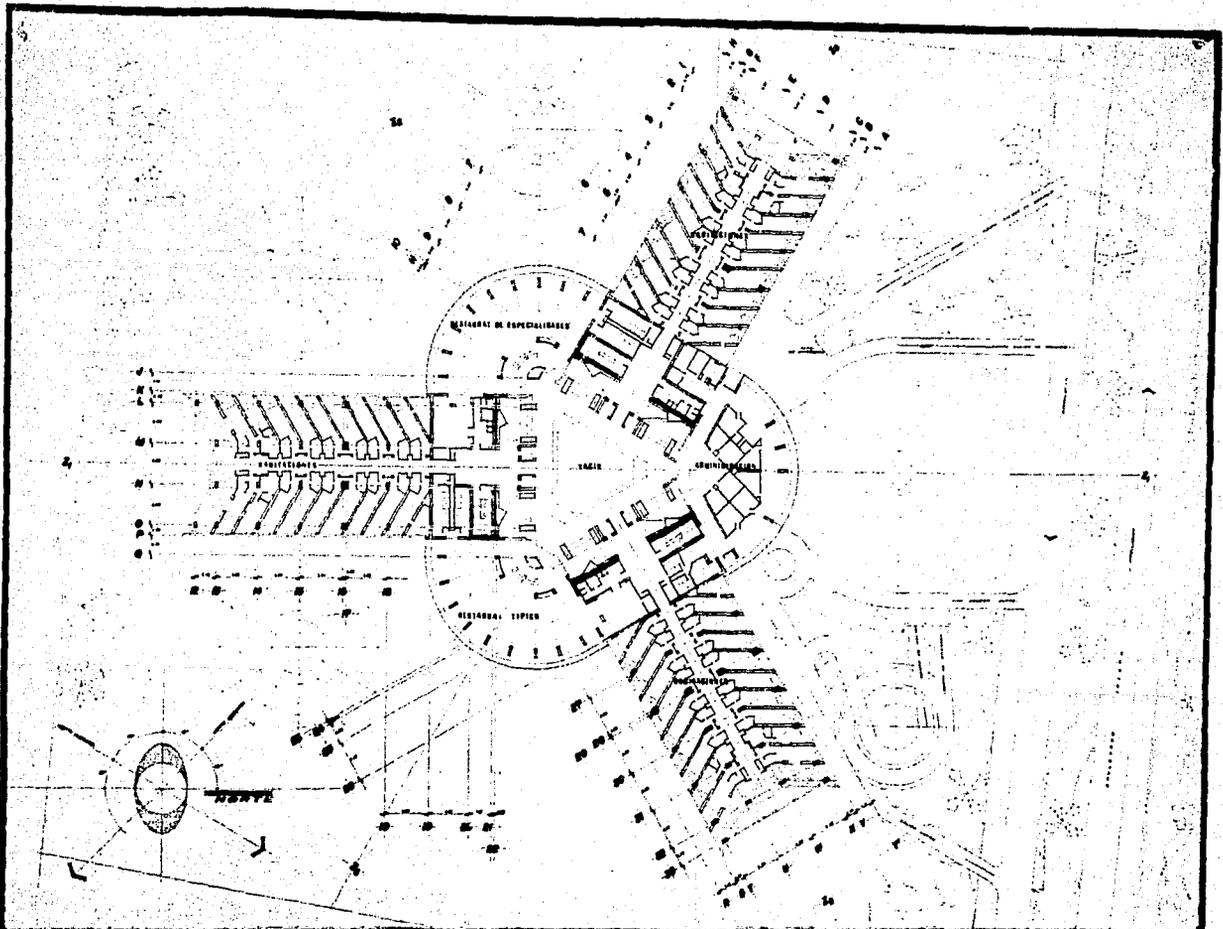


HOTEL DE PLAYA
 XTAPA - ZIMUTANEJO
 QRO.

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022168-2

CLASIFICACION PROFESIONAL
 CATEGORIA
 NOMBRE
 NOMBRE

plano no.
1

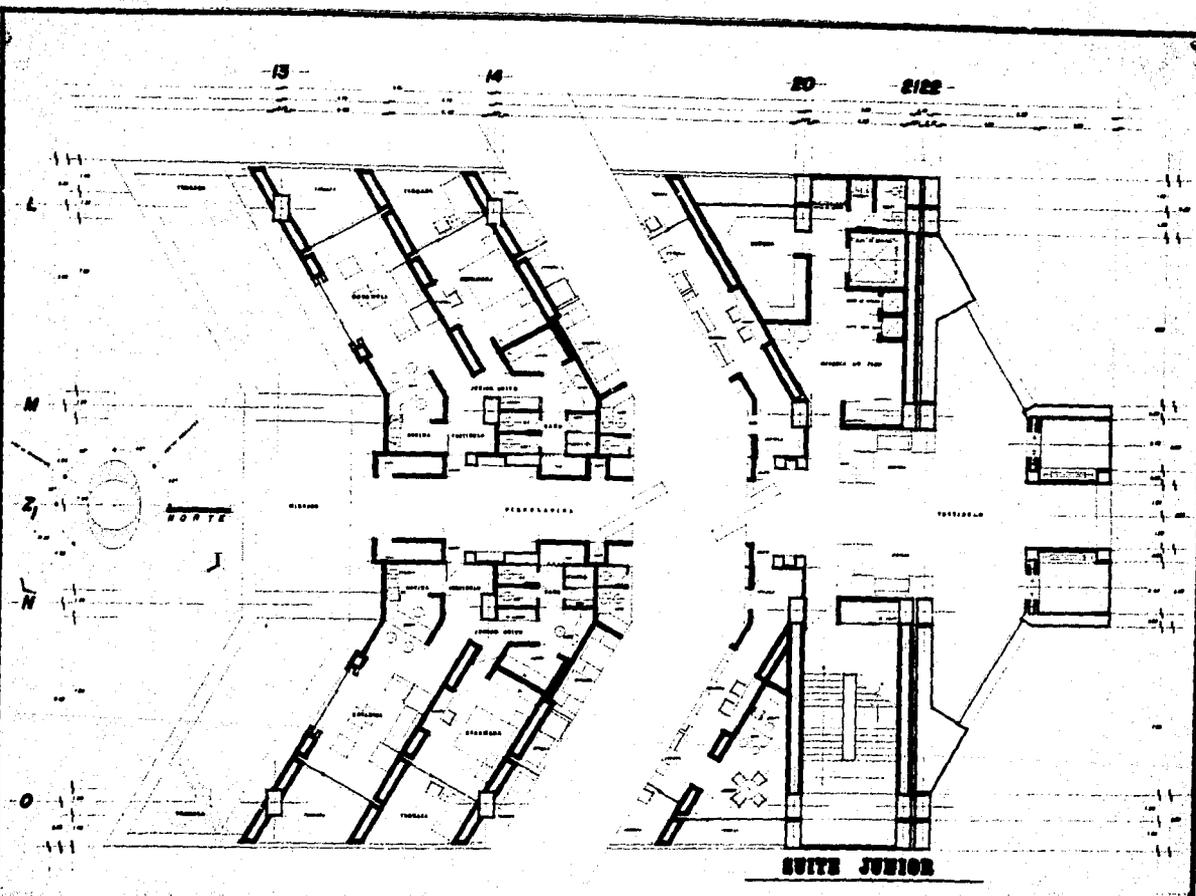


HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA-ZIHUATANEJO
 SRO.
 RAYMONDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 9822185-2

ARQUITECTO
 RAYMONDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA
 CARRILLO DE LA VILLA 100
 IXTAPA-ZIHUATANEJO, GRO.

PLANTA NIVEL +4.00
 ESCALA 1:500

51200 mm
4



SUITE JUNIOR

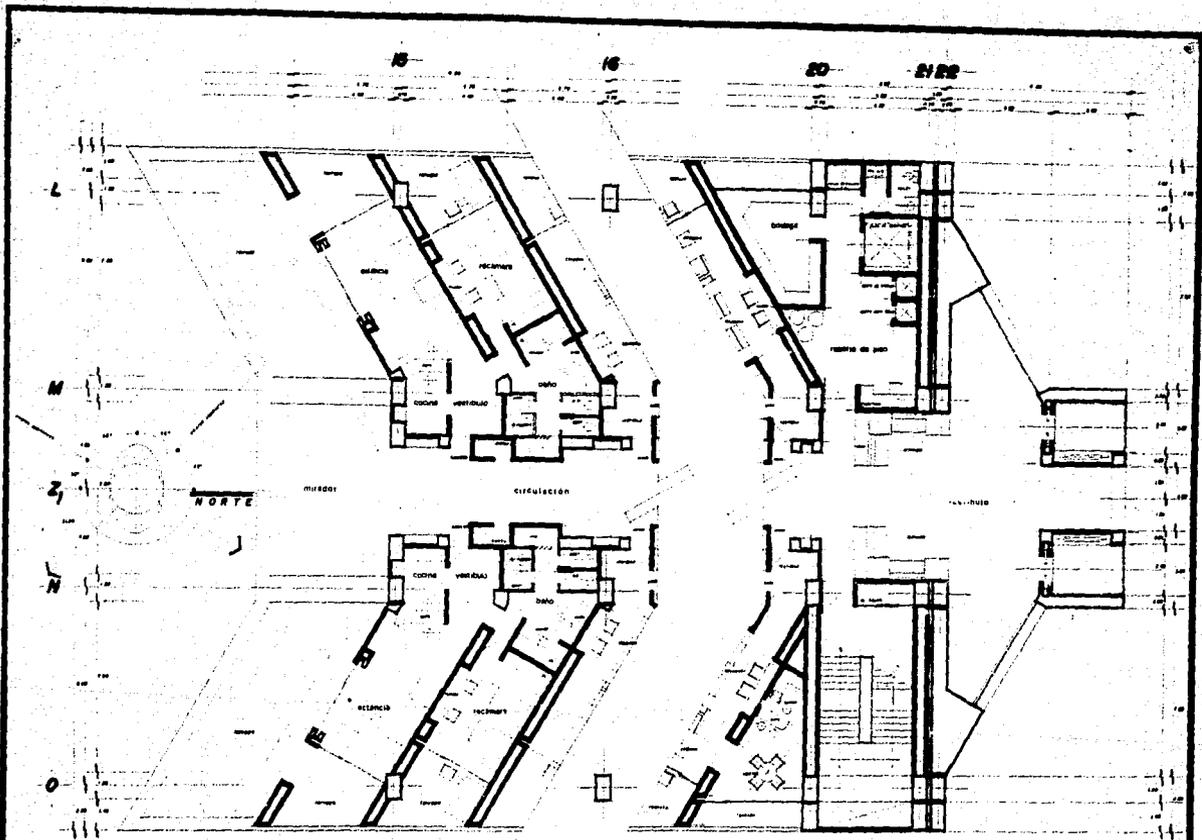


HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA-SIQUETANEJO
 CRO.
 RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022185-2

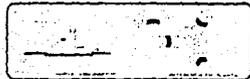
U.S.A.M.A. Profesionales
 ARQUITECTOS
 CARRANZA
 AV. MEXICO 1000
 C.P. 06000 MEXICO D.F.

PLANTA JUNIOR SUITE

plano no.
7



SUITE MASTER



HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA-ZIMUATANEJO
 QRO.

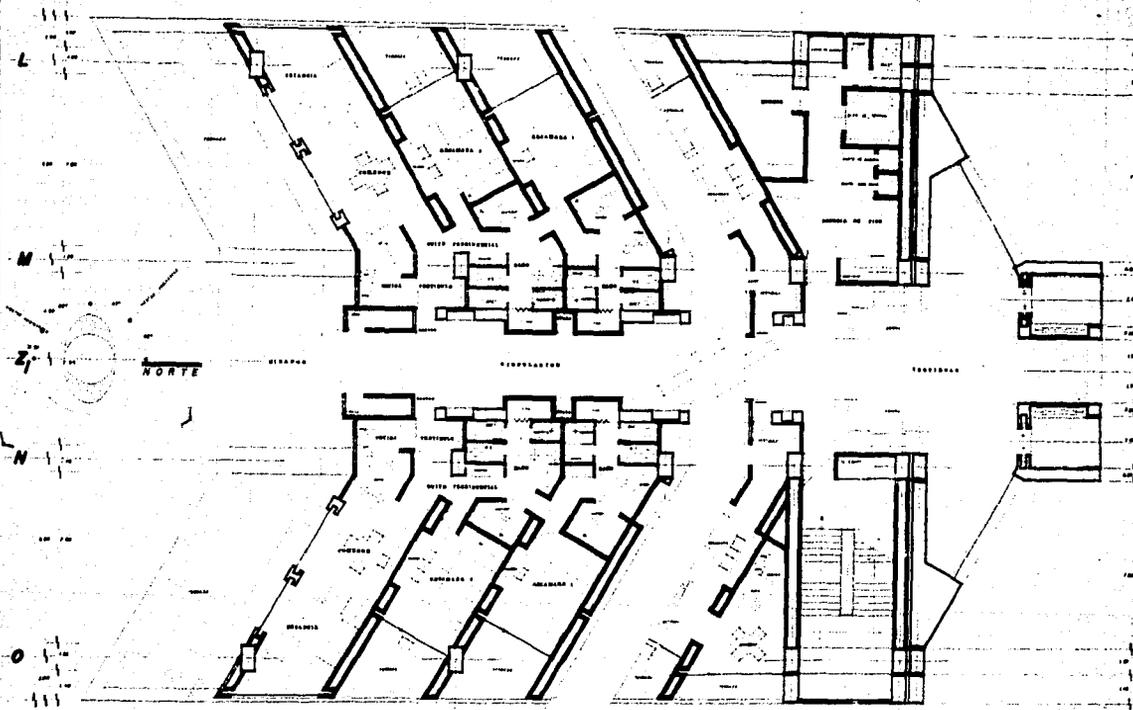
RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022185-2

PROYECTO DE ARQUITECTURA
 1960

PLANTA MASTER SUITE
 1/4" = 1'-0"

plano no.
8

17 18 19 20 2122



SUITE PRESIDENCIAL

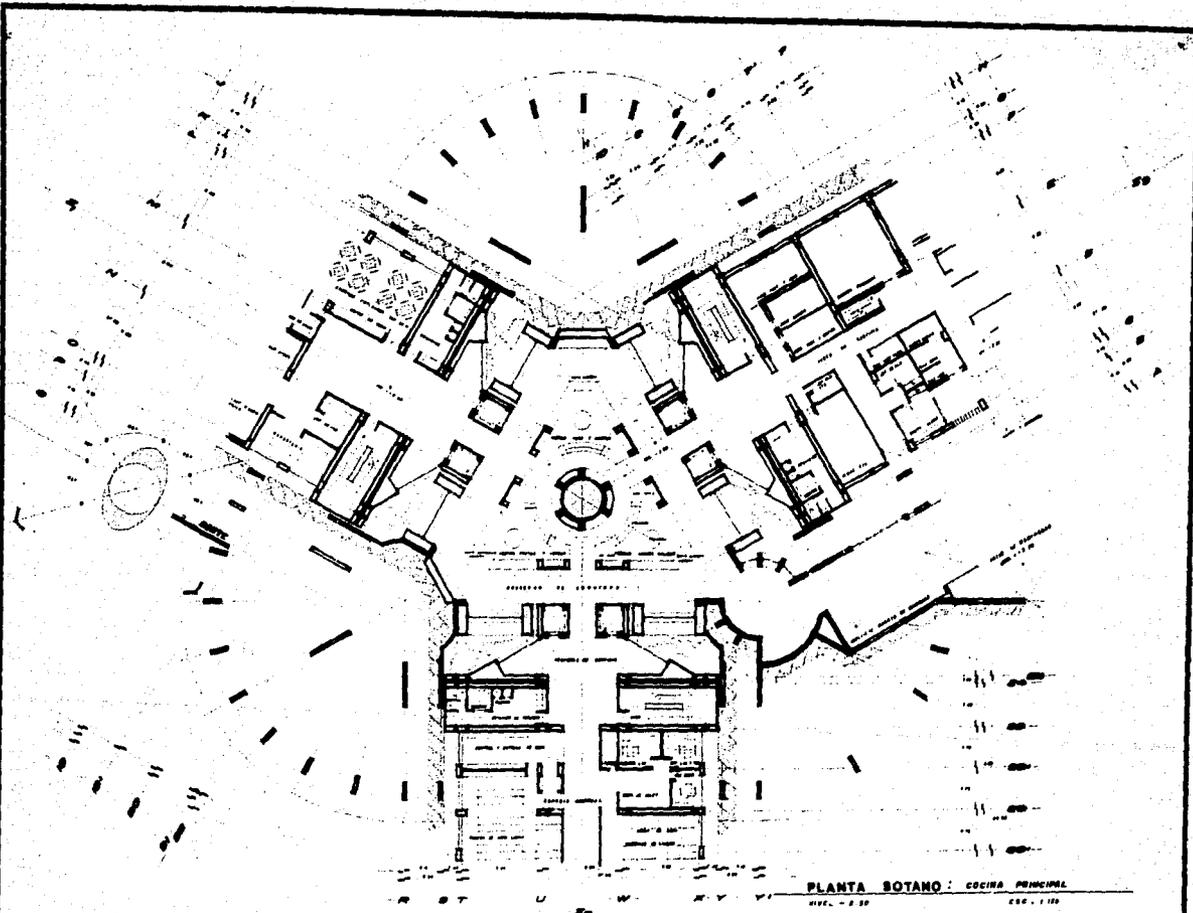
HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA - ZIHUATANEJO GRO.

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022185-2

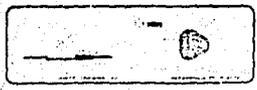
ESTUDIO
 PROFESIONAL

PLANTA SUITE

CARRO NO.
9



PLANTA BOTANO: COCINA PRINCIPAL
 ESC. - 1/20

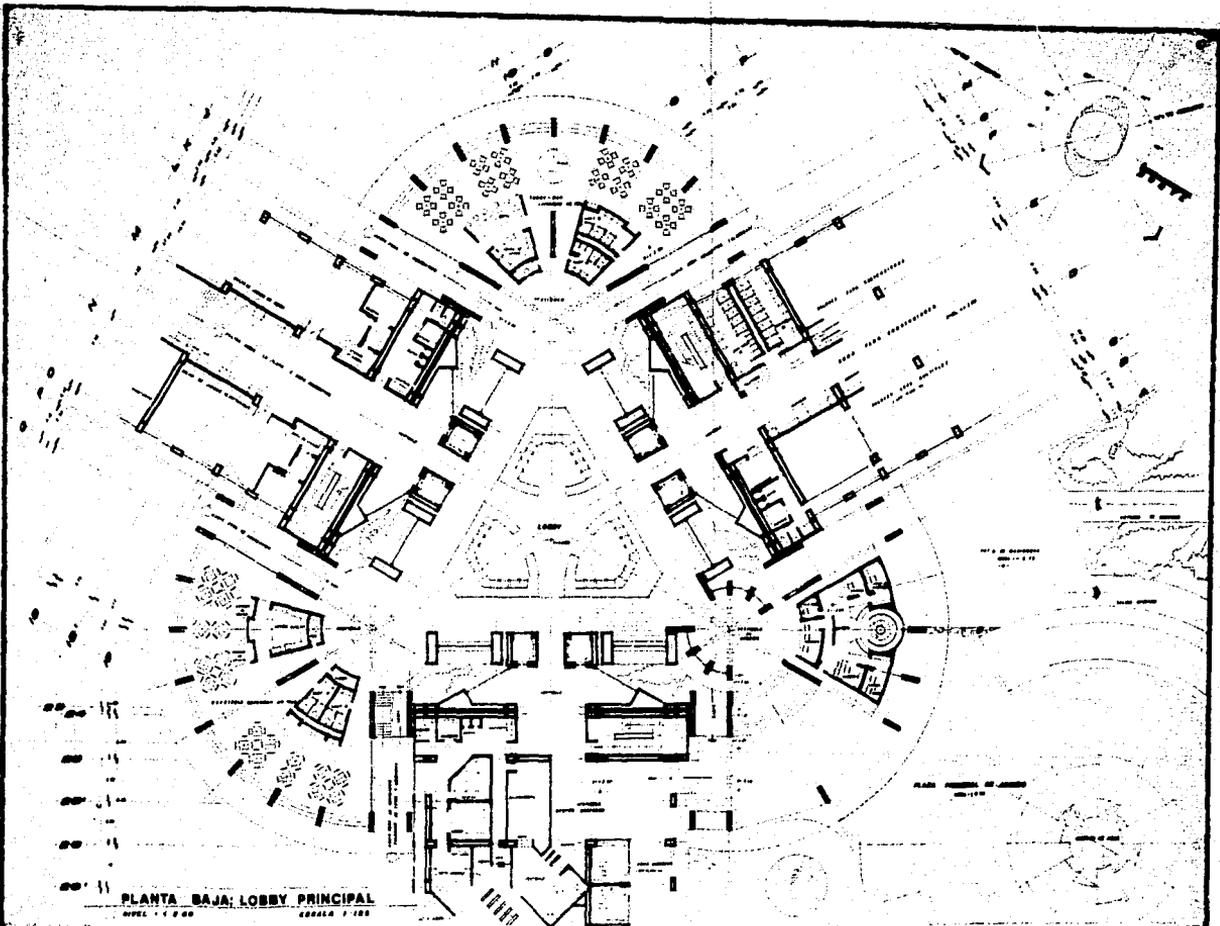


HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA - ZIHUATANEJO DGO.
 RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8032185-2

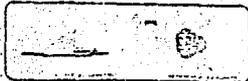
OLAMEN
 Profesional
 JUNIADA
 JUNIADA
 JUNIADA

PLANTA BOTANO HP-20
 JUNIADA
 JUNIADA
 JUNIADA

PLANO NO.
10



PLANTA BAJA: LOBBY PRINCIPAL
HOTEL DE PLAYA
CORONA 1-122

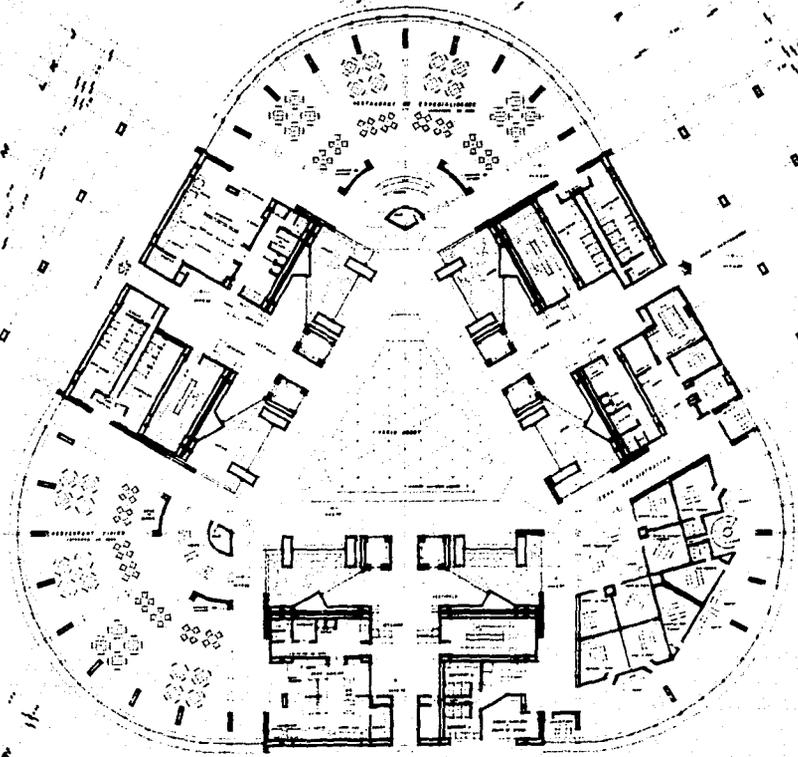


HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA - SIQUATANEJO GRC.
 RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022188-2

ALOMOS
 Profesionales
 JUNIATA
 1968

PLANTA LOBBY PRINCIPAL
 HOTEL DE PLAYA
 JUNIATA
 1968

plano no. 11



PLANTA MEZZANINE
 VITEL - 2.00 20000 - 1.00

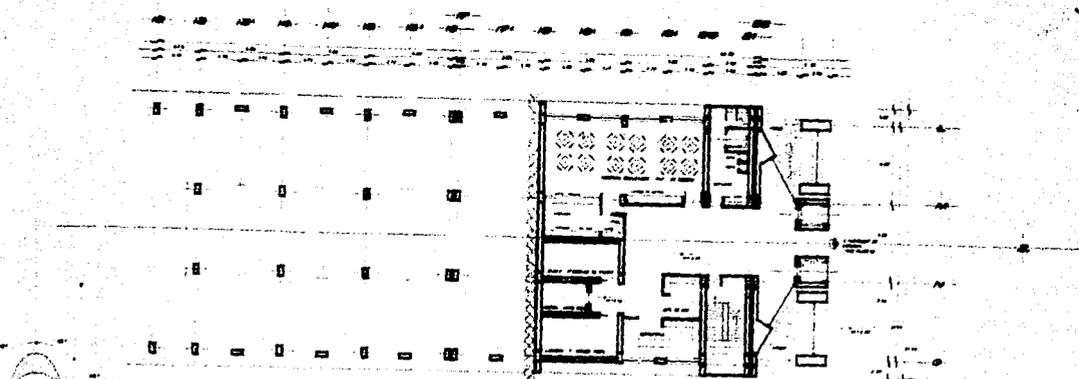
HOTEL DE PLAYA
 XTAPA - ZIMUATANEJO GRO.

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLARUEVA 8022185-2

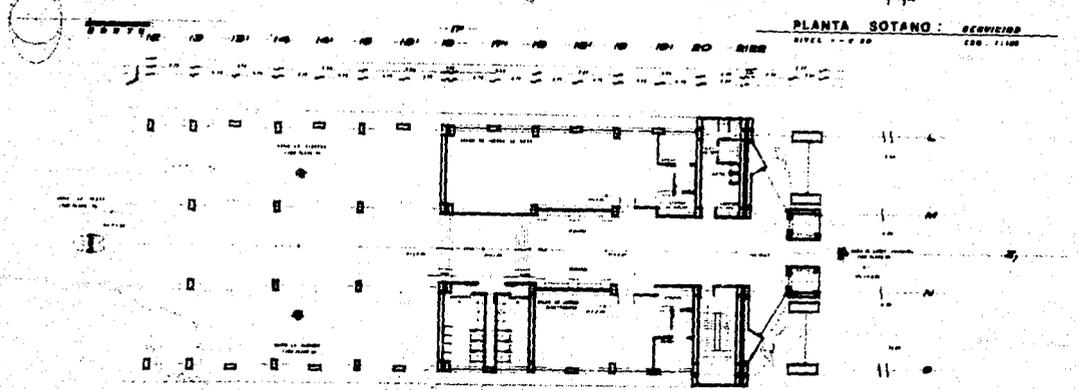
PROYECTO
 PROFESIONALES
 ARQUITECTOS

PLANTA MEZZANINE
 VITEL - 2.00 20000 - 1.00

plano no.
12



PLANTA SOTANO : SERVICIO
 NIVEL - 0.00
 E.S.D. 1:100



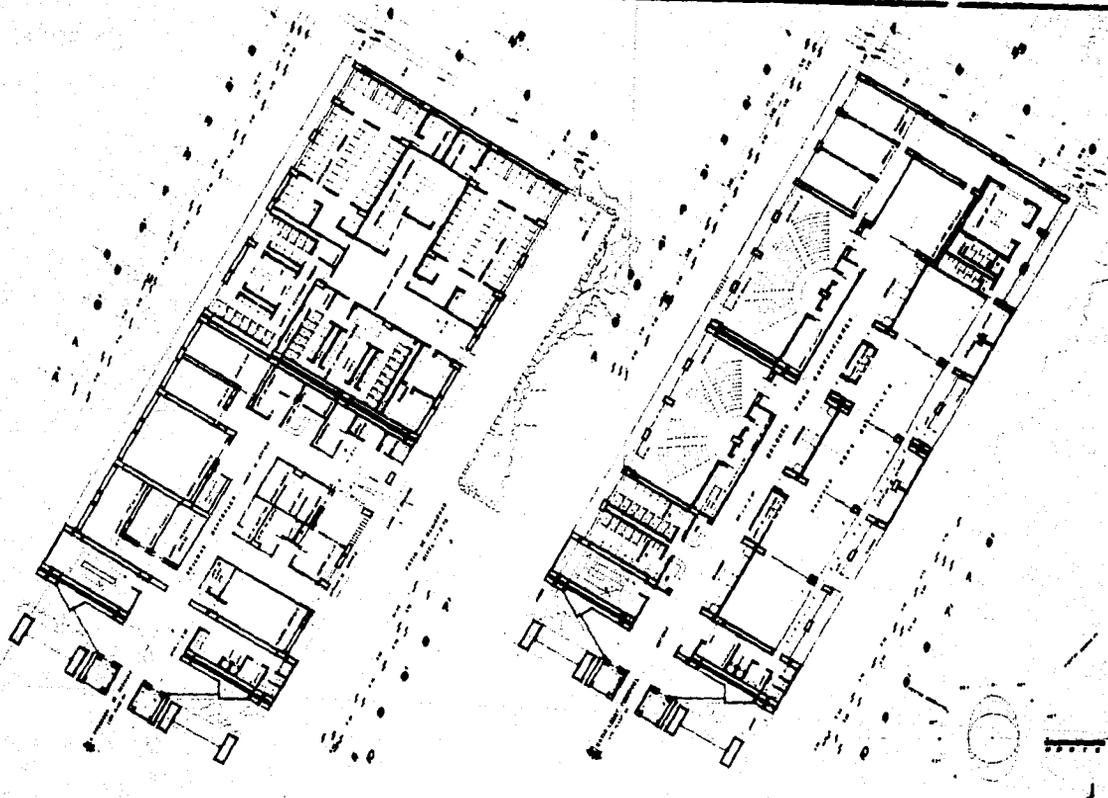
PLANTA ALTA : SALONES DE JUEGO
 SALIDA HACIA LA PLANTA
 NIVEL + 0.00
 E.S.D. 1:100

HOTEL DE PLAYA
 TETAPA - ZIHUATANEJO QRO.
 RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022188-2

INGENIERO PROFESIONAL

PLANTA SOTANO
 PLANTA ALTA

Diagrama No. **13**



PLANTA SOTANO; SERVICIOS

HOJAS 1-4-88

ESCALA 1:100

PLANTA BAJA; CENTRO DE CONVENCIONES

HOJAS 5-9-88

ESCALA 1:100

HOTEL DE PLAYA

TETAPA - TINUYANEJO QRO.

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022185-2

INGENIERO
Profesional

PLANTA SOTANO HOJAS 1-4-88
PLANTA BAJA HOJAS 5-9-88

PROYECTO DE ARQUITECTURA
CALLE DE LA UNIDAD 1000
C.P. 76100 TETAPA, QRO.

plano no.

14

PLANTA SOTANO: INGENIERIA GENERAL
PROYECTO Y MANTENIMIENTO
HOTEL -- 2 80 C.A.C. 1 125

PLANTA BAJA: INGENIERIA GENERAL
PROYECTO Y MANTENIMIENTO
HOTEL -- 2 80 C.A.C. 1 125

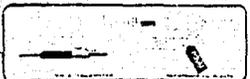
HOTEL DE PLAYA
IXTAPA - ZIHUATANEJO
GRO.

RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 8022185-2

SE UMBR
PROFESIONALES

PLANTA SOTANO: 001-2 80
PLANTA BAJA: 001-2 80

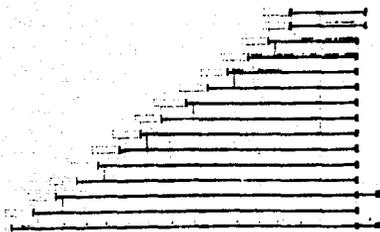
plano no. **15**





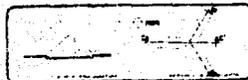
CORTE LONGITUDINAL : B - B'

ESC. 1 : 200



CORTE LONGITUDINAL : C - C'

ESC. 1 : 200



HOTEL DE PLAYA

IXTAPA - ZIMUATANEJO

GRUPO

RAYMURDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA

8022305-2

CONSEJO REGULADOR

DE OBRAS PÙBLICAS

ESTADO DE GUATEMALA

SECRETARÍA DE OBRAS PÙBLICAS

AV. 10 DE ENERO, 10

GUATEMALA

CORTE LONGITUDINAL

B-B'

ESC. 1 : 200

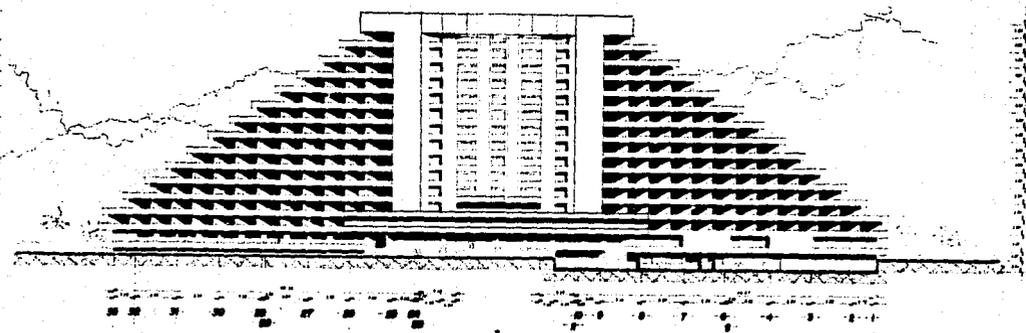
PROYECTO

FECHA

PROYECTANTE

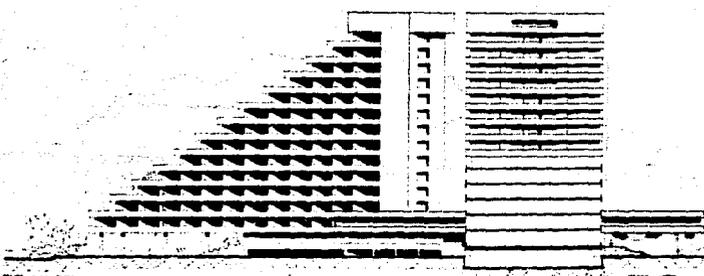
5:000 00

16



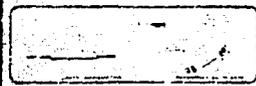
FACHADA NORTE : ACCESO PRINCIPAL

ESCALA 1:500



FACHADA ESTE Y CORTE TRANSVERSAL D-D'

ESCALA 1:500



HOTEL DE PLAYA
 IXTAPA-ZINUATANEJO
 GRO.
 RAYMUNDO RAFAEL SALAZAR VILLANUEVA 5022185-1

COMERCIAL
 Profesional
 INGENIERO EN ARQUITECTURA
 INGENIERO EN DISEÑO INDUSTRIAL

PROYECTO FACHADA NORTE Y ESTE
 DISEÑO Y DIBUJO
 ESCALA 1:500

PLANO NO.
17