

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Tema No. 4.

ARQ. RUTILO MALACARA DE LEON .

ARQ. ENRIQUE MENDIOLA ARCE .

ARQ. CARLOS GONZALEZ CASTILLO.

TEMA.

CENTRO TURISTICO ZIHUATANEJO , GUERRERO.

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO PRESENTA:

ANTONIO TORRES GARCIA.

1983(?)



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.

# I N D I C E

PRESENTACION.

INTRODUCCION.

## 1. PERFIL DE IXTAPA - ZIHUATANEJO.

1.1. LOCALIZACION.

1.2. ATRACTIVOS NATURALES Y CULTURALES.

1.3. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS.

1.4. COMUNICACIONES.

1.5. EL PROYECTO IXTAPA-ZIHUATANEJO.

1.5.1. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

1.5.2. INVERSION Y PLAN MAESTRO.

## 2. LA OFERTA TURISTICA.

2.1. ANALISIS DE LA OFERTA HOTELERA.

2.1.1. TIPOS Y CATEGORIAS.

2.1.2. SERVICIOS Y TARIFAS.

2.1.3. EVOLUCION DE LA CAPACIDAD HOTELERA.

2.1.4. ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS.

2.2. PLANES TURISTICOS.

### 3. LA DEMANDA.

3.1. LA AFUENCIA TURISTICA.

3.2. PROCEDENCIA.

3.3. ESTIMACION Y PRONOSTICO DE VISITANTES.

3.4. PERFIL DEL TURISMO NACIONAL.

3.5. DEMANDA HOTELERA.

3.5.1. LA OCUPACION HOTELERA.

3.5.2. ESTADIA PROMEDIO.

3.5.3. ESTACIONALIDAD.

3.6. MEDIOS DE TRANSPORTE.

### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### 5. INVESTIGACION.

5.0. ORGANIGRAMA GENERAL.

5.1. TURISMO EN MEXICO.

5.1.0. ATRACTIVOS TURISTICOS.

5.1.1. BOSQUEJO HISTORICO.

- 5.2. DESARROLLO TURISTICO.
  - 5.2.0. DATOS GENERALES.
    - 5.2.1. PLAN MAESTRO.
- 5.3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO.
  - 5.3.0. ACTIVIDAD TURISTICA.
    - 5.3.1. PERFIL DEL TURISTA NACIONAL.
- 5.4. ESTUDIO URBANO.
- 5.5. ASPECTOS FISICOS.
  - 5.5.0. MONTEA SOLAR.
    - 5.5.1. ESTUDIOS DE INSOLACION.
    - 5.5.2. VIENTOS.
    - 5.5.3. DATOS CLIMATOLOGICOS.
    - 5.5.4. CONCLUSIONES.
- 5.6. ESTUDIO URBANO.
  - 5.6.0. INFRAESTRUCTURA.
- 5.7. UBICACION DE LA DEMANDA.
  - 5.7.0. CONCLUSIONES Y OBJETIVOS.
- 5.8. TERRENO.
- 5.9. CONCLUSIONES.
- 5.10. MODELOS EXISTENTES.

6. TEMA, CENTRO TURISTICO.

6.0. UBICACION E INFLUENCIA.

6.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.2. CALCULO DE CAPACIDAD DEL CENTRO TURISTICO.

6.3. OBTENCION DEL NUMERO DE USUARIOS.

6.4. PROGRAMA GENERAL.

6.4.1. ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO.

6.5. DESCRIPCION.

6.5.1. HOTEL COLECTIVO.

6.5.2. HOTEL.

6.5.3. VILLAS FAMILIARES.

6.5.4. CLUB DE PLAYA.

6.5.5. ADMINISTRACION Y COMERCIO.

6.6. PROGRAMA ARQUITECTONICO.

6.6.1. PROGRAMA ARQUITECTONICO PARTICULAR DEL EDIFICIO.

6.6.2. ANALISIS DE AREAS.

7. PROYECTO,  
PLANOS,

8. MEMORIA DESCRIPTIVA.

8.0. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO.

8.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ESTRUCTURA.

8.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE INSTALACIONES.

8.2.1. HIDRAULICA.

8.2.2. SANITARIA.

8.2.3. ELECTRICA.

8.2.4. INSTALACION ESPECIAL (ALBERCA).

9. IDEA GENERAL DE COSTO.

(ESTUDIO ECONOMICO).

9.0. VALOR DEL TERRENO.

9.1. COSTO DE CONSTRUCCION.

9.2. GASTOS GENERALES.

9.3. RESUMEN.

9.4. FINANCIAMIENTO.

PRESENTACION.

El hecho de que el presente trabajo sea la respuesta de un requisito académico, no implica que se de como resultado de cumplir por un mero trámite.

Sino además, será la aplicación de lo estudiado y aprendido en el aula, para dar una solución lógica de un caso concreto.

La centralización de la población en las grandes ciudades ha motivado al gobierno federal por medio de la Secretaría de Turismo a la creación de Zonas y Corredores así como Polos de Desarrollo Turístico.

Los focos de Desarrollo Turístico, que vendrán a constituir verdaderos polos de atracción y que beneficiará a la población local con fuentes de trabajo.

Se tendrá que hacer un estudio prioritario de las zonas turísticas con menos grado de riesgo.

La Industria Turística, que actualmente es una de las más importantes, en cuanto a la aportación de divisas, se encuentra en la actualidad apoyada por el gobierno federal y el banco mundial.

Dentro de las dependencias gubernamentales se encuentra FONATUR (Fondo Nacional de Fomento al Turismo), así como FIBAZI (Fideicomiso de la Bahía de Zihuatanejo), ésta a nivel regional.



Estas empresas del gobierno fueron creadas con el fin de promover el turismo, ya sea a nivel nacional como internacional.

Ixtapa-Zihuatanejo es uno de los Centros Turfsticos más apreciados por el turista nacional y extranjero, gracias a la belleza natural y a los atractivos que ofrece.

Dentro de los objetivos primarios a mediano y largo plazo en el plan maestro se encuentran infinidad de metas tan importantes como:

- La de crear un desarrollo turfstico, aprovechando la cercanía con el puerto de Acapulco.
- Crear fuentes de trabajo de todo tipo en una zona de creciente desarrollo.
- La creación de estímulos turfsticos para evitar la salida de divisas.
- Fomentar el turismo nacional e internacional.

Este desarrollo turfstico contempla infinidad de proyectos, algunos en vfas de desarrollo, otros que son los menos ya realizados, y los que no se han explotado aún, como son:

- La creación de un Club Náutico, con servicio de Pensión y alquiler.
- Comercios especializados, en la venta de artículos náuticos.
- Seguir con el programa de construcción de cuartos planeada para la II Etapa del plan maestro.
- Inversiones en conjuntos turfsticos acorde con la zona.
- En la zona comercial de Ixtapa, terminar el centro comercial.

## INTRODUCCION.

El estudio del Desarrollo Turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, comprende el análisis del comportamiento histórico de la oferta hotelera y el movimiento turístico, la identificación de los planes y políticas gubernamentales y privadas en materia turística.

En primer lugar se desarrollará el perfil de Ixtapa-Zihuatanejo, que comprende las características socioeconómicas y culturales de la población, su localización y climatología, infraestructura y planes gubernamentales federales, estatales y municipales que inciden para beneficio del lugar.

En segundo lugar la "Oferta Hotelera" se señalará:

- a) Las características de la oferta hotelera a 1981 en Ixtapa-Zihuatanejo.
- b) La clasificación actual en razón de tipo, categoría y servicios.
- c) Número de cuartos y camas que integran la oferta actual y su comportamiento futuro.
- d) Índices de Ocupación.
- e) Los años de operación y el comportamiento histórico de esta oferta desde 1970 a 1980.
- f) Las políticas gubernamentales en materia de asentamientos humanos para desarrollo hoteleros futuros en la localidad y los planes turísticos para el embellecimiento del lugar y la diversificación de atractivos.

Y por último "La Demanda" en donde se analizará:

- a) Las características de la demanda hotelera por segmentos.
- b) La afluencia turística a la localidad, su desarrollo histórico y procedencia.
- c) La ocupación hotelera 1970-1980.  
En Ixtapa-Zihuatanejo y la estadía promedio.
- d) El gasto turístico en la localidad por procedencia y por conceptos.
- e) La estacionalidad del Turismo en Ixtapa-Zihuatanejo por procedencia.
- f) Los medios de transportación usados por los turistas.

#### Objetivos.

Los lineamientos que guiaron el presente estudio de mercado se basan fundamentalmente en los planteamientos de los siguientes objetivos a alcanzar:

- a) Identificar y cuantificar la demanda potencial de Turismo Social para los productos de playa en Ixtapa-Zihuatanejo.
- b) Identificar el perfil del turista, consumidor potencial de los productos de Turismo Social con la finalidad de corroborar la aceptación de los servicios que ofrecerán los proyectos de desarrollo turístico social, en relación a las expectativas, gustos y preferencias de la demanda.
- c) Diseñar los pronósticos de la demanda real previsible para los desarrollos, y el comportamiento de la oferta.

## 1. PERFIL DE IXTAPA-ZIHUATANEJO.

### 1.1. Localización.

En el Estado de Guerrero a 240 km. por carretera, al noroeste de Acapulco, se localiza el Desarrollo Turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, lugar privilegiado cuya temperatura media anual es de 36° C., con más de 200 días de sol al año, aspectos que lo convierten en uno de los sitios más confortables de la costa del Pacífico.

### 1.2. Atractivos Naturales y Culturales.

Entre los sitios de atractivos naturales destacan las playas de "Las Gatas", "La Ropa" y "La Puerta" en Zihuatanejo y "Bahía del Palmar" y "Playa Quieta" en Ixtapa.

En cuanto a monumentos arquitectónicos, podemos señalar el templo de San Bartolomé del que resta la torre del edificio de siglo XVIII en cuyo interior existen tres estatuas de tamaño natural que datan del año de 1812; la antigua Hacienda de los Galeana y la del Padre Jesús de Petalla cuyos templos tienen gran atractivo por las festividades religiosas que en ellos se celebran.

EnROUTE de Peregrinos entre los Municipios de Zihuatanejo y Petatlán, se localiza una zona arqueológica en donde se cree existió una ciudad con más de 1000 habitantes en la cual aún se conservan restos de pinturas rupestres con marcada influencia purépecha y mexicana que datan de los años 500 y 800 A.C.

### 1.3. Aspectos Socio-Económicos.

La población de Zihuatanejo ha aumentado considerablemente a raíz del naci--

miento del polo turístico ubicado en el lugar. En 1970 registró una población de 4879 habitantes, previéndose que para 1980 esta cifra aumente a cerca de los 21 000 habitantes estimándose una expectativa de crecimiento aún más acelerado en los próximos años en función del intenso ritmo de construcción de hoteles y servicios complementarios que se observan en el desenvolvimiento del centro Turístico de Ixtapa-Zihuatanejo.

Se estima que el 32.2% de su población es económicamente activa, y se encuentra dedicada en un 47% a las actividades terciarias (comercio y turismo), en un 30.3% a las actividades primarias y un 18.4% a la industria.

Las principales emigraciones que ha recibido Zihuatanejo provienen en su mayoría del Estado de Michoacán y del Puerto de Acapulco y en menor escala del Distrito Federal.

El 63.3% de la población es alfabeta de la cual un 19.8% tiene instrucción primaria y superior y un 62.4% recibe instrucción primaria.

Los productos que se cultivan en el Municipio son: palmera (copra en un 33%), maíz, chile y ajonjolí, frutales (plátano y mango) y café.

Desde el punto de vista pecuario sobresalen la cría de ganado porcino y caprino.

En el renglón de la pesca podemos señalar que Zihuatanejo participa en la producción pesquera estatal con un 10% del total, existiendo en este lugar la cooperativa pesquera más antigua del Pacífico y una Planta de embutidos.

En sus costas existen varias especies marítimas como tortuga, camarón, mojarra, guachinango, osetón, lija, pargo, etc.

#### 1.4. Comunicaciones.

En materia de infraestructura de comunicaciones, el Municipio cuenta con la Carretera Federal No. 200 que lo comunica con Acapulco, Gro., y Lázaro Cárdenas, Mich., estando en construcción la Carretera Federal No. 134 que lo comunicará con la Ciudad de México vía Toluca y Cd. Altamirano faltando un tramo de aproximadamente 200 km. de esta Ciudad a Zihuatanejo. Tiene un Aeropuerto Internacional que cubre una área de 578 hectáreas con una pista de 2500 metros de largo por 60 de ancho, dos calles de rodaje de 567 x 23 mts. cada una, una plataforma de operaciones de 210 x 90 mts., una plataforma para avionetas de 150 x 90 mts., un edificio terminal con plantas baja de 5814 mts.<sup>2</sup>, una torre de control de 28 mts. de altura y un estacionamiento con capacidad para 28 automóviles y 8 autobuses. Recibe aviones tipo Boeing 727, DC-9, y Jumbo Jet fundamentalmente.

Istapa-Zihuatanejo gracias al apoyo brindado para su desarrollo y dadas las condiciones anteriormente señaladas ha sido catalogado como un destino turístico de primer orden tanto a nivel nacional como internacional, situación que obliga a realizar los estudios necesarios con la finalidad de aprovechar todos los recursos turísticos y la infraestructura existente, precisando y definiendo todos aquellos elementos de juicio en función de los cuales podemos detectar los potenciales que favorezcan el desarrollo de planes de inversión en materia de Turismo Social.

### 1.5. Antecedentes del Proyecto Ixtapa-Zihuatanejo.

En 1968 el Gobierno de México inició un programa de desarrollo y equipamiento de nuevos centros turísticos, con el fin primordial de establecer polos de desarrollo en zonas de escasa actividad económica, incrementar el ingreso de divisas para nivelar la balanza en la cuenta corriente del país, crear nuevas fuentes de trabajo y elevar el nivel de vida de las regiones seleccionadas para tal fin.

En el caso particular de la costa del pacífico se seleccionó la zona de Ixtapa-Zihuatanejo atendiendo a los siguientes criterios generales:

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

#### 1.5.1. Descripción del Proyecto.

El proyecto consistió en la creación y construcción de la infraestructura básica que se requería para el desarrollo de un nuevo centro turístico. En su primera etapa, que comprende un período de 8 a 9 años, se llevaron a cabo las obras de infraestructura bajo un diseño de apoyo a la construcción y operación de 3.500 cuar



tos de hotel y 500 villas vacacionales.

Las obras incluían también la construcción de un aeropuerto internacional, caminos, calles, sistema de agua y drenaje, energía eléctrica, servicios telefónicos, equipamiento urbano y turístico.

En 1970 Zihuatanejo era una población de menos de 5000 habitantes que en su mayoría eran pescadores, campesinos y unos cuantos comerciantes. La mayoría de sus calles estaban sin pavimentar, existía un pantano sin drenar y altamente contaminado ubicado en el centro del pueblo, tenía una provisión de agua limitada y no había drenaje ni telecomunicaciones. Hoy en día Zihuatanejo es un lugar muy diferente a la pequeña aldea rural de pescadores que era hace poco más de 10 años, ahora vemos como la población original ha sido motivada a adoptar un estilo de vida urbano, proceso que ordinariamente hubiera tomado mucho más tiempo.

Los beneficios sociales resultantes de las inversiones realizadas en el polo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo y del consecuente proceso de urbanización de la población, se pueden palpar claramente cuando vemos como un mayor número de familias han logrado alcanzar mejores niveles de bienestar participando en una actividad económica mucho más dinámica en relación a la que originalmente desarrollarían.

#### 1.5.2. Inversión y Plan Maestro.

Las inversiones destinadas al proyecto de Ixtapa-Zihuatanejo que ascienden a los 2,059.6 millones de pesos, aproximadamente, permitieron concluir casi en su to-

talidad la construcción de infraestructura programada para la primera etapa del Plan Maestro, permitiendo la dotación y regularización de servicios urbanos para la población permanente, asentada en la zona urbana y promover la inversión privada para desarrollar la zona turística que a su vez ha sido polo de atracción de una afluencia turística doméstica cada vez mayor.

El desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo comprende un área de 4.245 hectáreas de las cuales 2,230 corresponden a la zona de Zihuatanejo y 2,015 a la de Ixtapa. Al finalizar 1980, la superficie urbanizada llegó a 634 hectáreas; 38.5% en la zona turística y el 61.5% para el asentamiento humano.

Con el objeto de incentivar la inversión privada, el Fomento Nacional de Fomento al Turismo ha realizado inversiones en hoteles con capital de riesgo, que representaban la suma de 607 millones de pesos adicionales a los orientados a la construcción de la infraestructura y equipamiento y ha terminado el apoyo para el financiamiento de la construcción de cuartos de hotel, mediante el otorgamiento de créditos se eleva a un monto superior a los 840 millones de pesos que han provocado una inversión privada de más de 1.600 millones de pesos.

El proyecto turístico Ixtapa-Zihuatanejo, es de los primeros en su tipo a nivel mundial y el primero en ser financiado por el banco mundial.

## 2. LA OFERTA TURISTICA.

## 2. LA OFERTA TURISTICA.

La oferta turística de Ixtapa-Zihuatanejo a partir de la creación del Desarrollo Turístico ha crecido de manera muy dinámica en el renglón de servicios en especial el de hospedaje, ello ha permitido integrar un producto turístico más adecuado a las necesidades y requerimientos de la demanda que día a día aumenta.

Debemos señalar que el notorio crecimiento de la hotelería, está íntimamente ligado al gran incremento en el flujo de visitantes al lugar, situación que no ha seguido el mismo comportamiento en el renglón de establecimientos de alimentos y bebidas, puesto que en este aspecto encontramos un déficit bastante notorio, demandándose un incremento de restaurantes fundamentalmente. Presentamos en forma de lista los establecimientos de servicios de calidad turística y complementarios que integran la oferta turística de Ixtapa-Zihuatanejo.

El desarrollo de la oferta hotelera de Ixtapa-Zihuatanejo ha observado un impresionante ritmo de crecimiento, sobre todo en los últimos 6 años. En 1960 se -- registraba solamente la existencia de 36 habitaciones, y pasaron 15 años para que dicha oferta se elevara a 491 cuartos, con un crecimiento promedio anual del 19.0%.

### 2.1. Análisis de la Oferta Hotelera.

En la actualidad la capacidad hotelera instalada suma 2486 cuartos, la cual representa un incremento con respecto a 1975 del 506.3% a la vez que registró una - tasa media anual de crecimiento del 32.1% en dicho período.

La oferta mencionada, se encuentra reportada en 18 establecimientos de cuatro categorías básicas: I, II, III, y IV, en donde las dos primeras son consideradas como oferta de calidad turística, debido a la calidad de sus instalaciones y servicios que ofrecen, que satisfacen plenamente las necesidades de los huéspedes.

Existe una 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; seguido por la II con 2 establecimientos y 168 cuartos cada uno; la III con 6 y promedio de 37.6 habitaciones y la categoría IV con 4 unidades y 20 cuartos en promedio.

Como se señaló anteriormente los 18 establecimientos de hospedaje en Ixtapa-Zihuatanejo, suman en conjunto una oferta de 2,486 habitaciones. De ellos 1,844 pertenecen a la categoría I (74.2%); 336 a la II (13.5%); a la III (9.1%) y el resto, 80 cuartos, a la categoría IV (3.2%) (lámina No. 5).

De 1975 a la fecha, como resultado del acelerado crecimiento hotelero del proyecto, se han originado algunas variaciones en la estructura hotelera instalada. Las categorías II, III y IV han perdido participación respecto al número total de cuartos, proporción que ha absorbido la categoría I.

Así, se tiene que en 1975 la categoría II registraba el 46.0% del total de cuartos, la categoría III el 33.0% y la IV el 16.3%. Para 1981, sus participaciones

se redujeron al 13.6%, 9.15 y 3.25 en su orden.

Lo anterior, se constata al observar las tasas de crecimiento promedio - - anual de cada categoría en los períodos de 1976-1981 para la I y 1975-1981 para la - II.

Resalta la categoría I con el 43.8% seguido de la II con el 6.8%; la III - con el 5.7% y la IV que permaneció estancada. (ver lámina No. 5).

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

Se tiene que a la fecha, dentro de los establecimientos hoteleros se han ge- nerado 2,130 empleos, en un total de 2,486 cuartos, existiendo una relación de 0.86 empleos por cuarto, relación que varía según la categoría de los establecimientos, - observándose que es mayor en la II con 0.92, a la I corresponde una relación de 0.87, en la categoría III es de 0.81 y en la IV es menor con 0.40 empleos por cuartos.

Por otra parte, analizando los empleos generados por departamentos se tiene que: para el área de División Cuartos se observó una relación de 0.23 empleos, en el área de alimentos y bebidas se tiene una relación de 0.35, siendo la más alta en com- paración con las demás, atribuyéndose ésto a la existencia de por lo menos un res- taurante en cada hotel, además de que los servicios de ésta área son más amplios, no tándose que, en números absolutos, es el área donde se encuentra mayor concentración de empleos. Para el área de administración se obtuvo una relación de 0.13 siendo - similar a la del resto de departamentos, en donde están incluidos los departamentos

de mantenimiento, de vigilancia y el personal de limpieza de áreas exteriores de los hoteles.

#### 2.1.1. Tipos y Categorías.

Los establecimientos están divididos en cinco categorías, la I con 6 establecimientos y la II con 2 establecimientos, consideradas como de buen calidad, localizándose en la zona de Ixtapa. Las restantes se ubican en la zona urbana de Zihuatanejo, existiéndose una marcada concentración de establecimientos en la categoría III ya que suma 6 unidades y la IV con 4 establecimientos. Hay que hacer notar que en el renglón de habitaciones la situación cambia puesto que el promedio de cuartos es superior cuanto más alta es la categoría, así la categoría I sobresale al tener un promedio de 367 cuartos por establecimiento, la categoría II con 168 cuartos en promedio, la categoría III tiene 37 cuartos en promedio, la categoría IV con promedio de 50 cuartos, y la categoría V con un promedio de 5 cuartos, superando las 2 primeras categorías la media, que es de 100 cuartos por establecimiento. Podemos resumir que las dos primeras categorías tienen más del 60% de las habitaciones con el 30% de los establecimientos y las categorías III y IV alcanzan casi el 20% de cuartos con el 60% de establecimientos.

La distribución de las 2486 habitaciones entre los establecimientos por categorías es la siguiente:

Categoría I	1 844 Habitaciones	74.2%
Categoría II	366 Habitaciones	13.5%

Categoría III	226 Habitaciones	9.1%
Categoría IV	80 Habitaciones	3.2%
Categoría V	55 Habitaciones	

La categoría V a partir de 1976 no se toma en consideración por representar menos de 1.6% del total de cuartos.

Aplicando el criterio acostumbrado de considerar como oferta de calidad turística solo aquellas habitaciones clasificadas entre la categoría I a la III, existen 2406 cuartos adecuados para el alojamiento turístico (96.8%), mientras que las habitaciones de las otras categorías que suman el 3.2% no alcanzan a cubrir los requerimientos básicos de los turistas.

Durante el período 1960-1980 se han detectado algunas variaciones en la estructura hotelera, las categorías III y IV han perdido participación respecto del número de cuartos, así tenemos que en 1960 la categoría III poseía el 22.2% y la categoría IV, la mayor participación con el 61%, situación que cambia en 1981 ya que los porcentajes bajan hasta ser: 14.0% y 5.9% respectivamente.

Aparecen las categorías, II en 1975 con 226 cuartos que actualmente suman 336 habitaciones, y la categoría I en 1976 con 700 habitaciones que a la fecha hacen un total de 1844 cuartos ambas categorías representan más de 80% de las habitaciones con una alta calificación turística que les otorga su calidad como alojamiento de lujo.

Los hoteles que interesarían para el mercado de turismo social están com--



prendidos en las categorías III y IV, desde luego habría que adecuar estas unidades en función de las necesidades y requerimientos de la demanda.

Estos establecimientos integran 10 unidades que representan 306 habitaciones, cifra muy pequeña para el mercado potencial de Turismo Social cuya procedencia principal será la zona centro del país, que es la mayor poblada, que en un buen porcentaje es una población económicamente activa remunerada, lo cual le da un cierto margen económico para participar de la actividad turística social, una vez que se tenga una estructura turística que este al alcance de las posibilidades de estos segmentos.

#### 2.1.2. Servicios y Tarifas.

De conformidad con la información obtenida en la investigación realizada se determinaron los servicios existentes en los establecimientos de hospedaje, según la categoría en la cual se han clasificado.

Los servicios que presentan los hoteles de las categorías I y II no presentan grandes diferencias en este renglón siendo bastante uniforme en su estructura.

Se puede detectar que una de las causas que originan esta situación especial es la ubicación de ambas categorías en la zona hotelera de Ixtapa-Zihuatanejo y la afluencia a este lugar que esta constituida por turistas de ingresos medios-altos y altos, situación que ha provocado el que los hoteleros se vean en la necesidad de proporcionar servicios de buena calidad, modernizar sus sistemas operativos y administrativos en la misma proporción en ambas categorías, para poder satisfacer las

necesidades y requerimientos de los segmentos de mercado hacia los cuales dirigen - sus acciones comerciales que representan la demanda real de los productos turísticos que ofrecen.

Los servicios más generalizados en estas categorías son: Salas de Convenciones, dos o más Restaurantes por hotel, Discoteca, Alberca y Cancha de Tenis, además de los servicios concesionados por los hoteles y complementarios de la actividad turística como son arrendadoras de Autos, Agencias de Viajes, Tiendas de Artesanías y Tabaquería.

Los establecimientos de las categorías III y IV se localizan fundamentalmente en la zona urbana de Zihuatanejo, teniendo marcadas diferencias en cuanto a servicios se refiere, en cada una de las categorías. La clasificación IV se caracteriza por ofrecer en términos generales, servicio de restaurante de comida tipo casera y - en algunos casos solo el servicio de alojamiento. En cambio los establecimientos de la categoría III además de tener una mejor y más adecuada ubicación y mejor capacidad de alojamiento tienen servicios de alberca, restaurante y bar, debemos mencionar que estos servicios son de menor calidad que los de las 2 primeras categorías.

#### Servicios por Categoría.

##### Categoría I.

###### HOTEL PRESIDENTE:

1 Alberca.

1 Tabaquería y Tienda de Artesanías.

1 Discoteca.

3 Restaurantes.

1 Bar.

1 Pool Bar.

1 Arrendadora de Autos.

2 Canchas de Tenis.

1 Sala de Convenciones (600 personas).

**HOTEL HOLIDAY INN:**

1 Alberca.

1 Cafetería.

1 Restaurante de Especialidades.

1 Restaurante de Mariscos.

2 Bares.

1 Discoteca.

1 Sala de Convenciones (400 personas).

**Servicios Concesionados:**

1 Agencia de Viajes.

1 Arrendadora de Autos.

1 Tabacquería.

1 Boutique.

Servicios por Categoría.

HOTEL RIVIERA DEL SOL:

- 2 Albergas.
- 2 Restaurantes.
- 1 Discoteca.
- 1 Sala de Convenciones (150 personas).
- 1 Pool Bar.
- 2 Canchas de Tenis.

Servicios Concesionados:

- 1 Agencia de Viajes.
- 1 Tienda de Ropa.
- 1 Arrendadora de Autos.

Categoría II.

HOTEL ARISTOS:

- 2 Albergas.
- 2 Bares.
- 1 Centro Nocturno.
- 1 Restaurante.

Servicios Concesionados:

- 1 Agencia de Viajes.

- 1 Tabaquería.
- 1 Tienda de Artesanías.
- 2 Salón de Belleza.

**HOTEL VIVA IXTAPA:**

- 1 Restaurante.
- 1 Bar.
- 1 Sala de Convenciones (30 Personas).
- 3 Cancha de Tenis.
- 1 Alberca.

Servicios Concesionados:

- 1 Agencia de Viajes.
- 1 Tabaquería.

**Categoría III.**

**HOTEL POSADA CARACOL:**

- 2 Restaurantes.
- 1 Bar.
- 1 Discoteca.
- 2 Albercas.

**HOTEL CATALINA:**

- 1 Restaurante.
- 1 Bar.

**HOTEL ISMA:**

1 Restaurante.

1 Alberca.

**HOTEL SOTAVENTO:**

1 Restaurante.

1 Bar.

**HOTEL CALFELLI:**

1 Restaurante.

1 Alberca.

**HOTEL VILLA DEL SOL:**

1 Alberca.

1 Restaurante.

1 Bar.

**Categoría IV.**

**HOTEL PALACIOS:**

1 Restaurante.

**\* HOTEL PLAYA LA MADERA:**

1 Restaurante.

1 Bar.

**\* HOTEL ZAFARI:**

1 Alberca.

\* Estos hoteles han dejado de funcionar como tales.

HOTEL AVILA:

Ninguno.

R. J. MARIAS:

1 Restaurante.

CLUB ZIHUAMAR:

1 Restaurante.

### 2.1.3. Evolución de la Capacidad Hotelera.

El desenvolvimiento que ha tenido el Centro Turístico de Ixtapa-Zihuatanejo se puede dividir en cuatro etapas de crecimiento, comprendidas de 1960 a la fecha.

La primera etapa comprende el periodo de 1960 a 1965 en donde Zihuatanejo se conocía solo como una colonia de pescadores, los visitantes que llegaban al lugar eran en su mayoría excursionistas que acompañaban en las playas de la bahía, no ejerciendo esta demanda ningún tipo de presión o acción para forzar a los hoteleros a aumentar su oferta, que en 1960 era de 36 cuartos, llegado en 1965 a 75 cuartos de las categorías III y IV.

En la segunda etapa de 1966-1970, se observan un incremento de 7 establecimientos con 83 cuartos adicionales debido probablemente a que la demanda presionó para que se diera este crecimiento.

Sin embargo, aunque el lugar fue evolucionando, su desarrollo fue lento, ya que los hoteles existentes se basaban en administraciones familiares, con servicios

y atractivos poco llamativos para la demanda, este tipo de comportamiento continúa - en forma similar hasta 1974, contando para estas fechas con 299 cuartos dentro de - las categorías antes mencionadas.

La integración en 1975 del proyecto Ixtapa en el polo de desarrollo Ixtapa-Zihuatanejo, marca un impulso definitivo y punto de despegue turístico del lugar. En esta etapa se crean 226 cuartos de hotel comprendidos dentro de la II categoría.

La última etapa del desarrollo se ubica de 1976 a la fecha en la cual ha tenido su más alto crecimiento, ya que en 1975 contaba con solo 491 habitantes de las categorías II a la V, se incrementó la categoría II con 110 cuartos, y se crea la - categoría I con 864 cuartos en total, lo que suma a la fecha 2486 cuartos de hotel.

En este dato ya no se incluyó la categoría V (23 habitaciones).

#### 2.1.4. Coefficientes de Ocupación.

La utilización de la capacidad de hospedaje se obtiene a través de los coefi - cientes que se registran año con año para cada una de las categorías existentes en - el desarrollo.

De los coeficientes registrados en 1970 a 1974 se observa un constante aumen - to, teniéndose un promedio de 62.2% en 1975 se observó un coeficiente por abajo de - promedio de 42.8% debido, por una parte, a la apertura de un establecimiento de cate - goría II, hasta entonces no existente, y por otra parte, a consecuencia de las condi - ciones económicas a que se enfrentó tanto la demanda nacional como extranjera; los - nacionales sufrieron las presiones inflacionarias que, reflejaron aún más sus conse-



cuentas, a finales de 1974 y parte de 1975, provocando un reajuste en el patrón de consumo de los mismos, y en los extranjeros como resultado de la recesión económica sufrida en los Estados Unidos de América.

En 1976, a pesar del incremento en la oferta, se registró un pequeño aumento al alcanzar un coeficiente del 54.3% ocurriendo para 1977 una pequeña disminución - llegando a un 51.6%.

En 1978, se registró el coeficiente más bajo en la historia de este centro - 48.9% debido a la gran diversificación e incremento en la oferta de establecimientos ya que ésta aumentó en un 50.1%, pasando de 884 habitaciones a 1,327.

En 1979 se observó una marcada recuperación al registrarse un coeficiente de 54.2% que para agosto de 1981 se eleva a 68.8% acelerando el ritmo de crecimiento.

#### 2.1.5. 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 evolución más que dinámica de este polo turístico. Lámina No. 5.

Por lo que se refiere a cuartos ocupados por categoría, es la I que destaca enormemente sobre las demás, al registrar una tasa promedio anual de crecimiento de 102.5% entre los años de 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 periodo.

## 2.2. Planes Turfsticos.

Dentro de los planes del Sector *Ablko*, se ha considerado como nivel prioritario, la atención e inversión en el ramo de turismo en Ixtapa-Zihuatanejo, apoyo - que se ha convertido en realidad al convertir este lugar privilegiado en un Desarrollo Turfstico creado por el Gobierno Federal a través del FONATUR, lo cual ha permitido integrar una imagen turfstica de primer orden, armonizando el medio natural y - cultural del lugar para alcanzar la óptima utilización de los recursos y garantizar el buen éxito de las inversiones.

Para el periodo 1980-1982, se tiene previsto continuar con la segunda etapa del proyecto contemplada en el Plan Maestro, que implica aumentar la capacidad para el establecimiento de hoteles hasta cerca de 3,000 habitaciones adicionales y urbanizar terrenos que permitan el asentamiento de por lo menos 6,000 habitantes más.

Preocupación importante ha sido, diversificar más la oferta turfstica, habiéndose previsto para ello, la iniciación de los proyectos náuticos de Ixtapa-Zihuatanejo, que permitan captar un importante mercado de turismo moderno; la pesca, el veleo y el yatismo.

Simultáneamente se prevee abrir a un nuevo mercado el producto playa de Ixtapa-Zihuatanejo, este nuevo mercado es el de Turismo Social, facultando así el - acceso de estos grandes grupos a los centros turfsticos por excelencia que en el caso que nos ocupa es uno de los principales del País.

### **3. LA DEMANDA.**

### 3. LA DEMANDA.

"El Dorado Pacífico de México", se instala como una de las principales - - áreas turísticas del país. Es uno de los centros turísticos más apreciados por el - turista nacional y extranjero gracias a la belleza natural y a los atractivos que - ofrece. Estos factores han colocado a Ixtapa-Zihuatanejo como uno de los puntos más visitados, lo que se confirma a través de la creciente corriente de viajeros que acuden a él en busca de recreación y descanso.

#### 3.1. La Afluencia Turística.

La afluencia real de visitantes de acuerdo a las cifras registradas por la hotelería para 1981 fue de 217,700 turistas, afluencia que se estimaba fuera de - 270,000 turistas, diferencia que se explica primordialmente por el desfase en el alcance de las metas, que provocó el retraso inicial en la construcción de la - oferta hotelera y al hecho de que el acceso por vía aérea y terrestre ha sido insuficiente.

#### 3.2. Procedencia.

El proyecto hotelero Ixtapa-Zihuatanejo se planeó originalmente para un mercado internacional mayoritario (80% turismo internacional y 20% turismo nacional, - aproximadamente), pero en sus primeros años (6) de operación la situación ha sido inversa a lo estimado, ya que ha predominado el turismo nacional. Así vemos como para 1981 se recibieron 217,700 turistas de los cuales solo 49,900 procedían del extran-

jero y 100,000 eran nacionales. La situación continúa en 1980 (agosto).

De los visitantes nacionales que llegan al desarrollo turístico de Ixtapa--Zihuatanejo, de acuerdo al estudio realizado se observó que el 76% son procedentes de la Ciudad de México, el 6.4% proceden de Monterrey al igual que Puebla con 6.4% . El resto proceden de diferentes estados de la república desde luego que en menor escala. Lámina No.6.

PROCEDECIA	%
Guerrero	2.4
Edo. de México	1.6
Baja California	1.6
Guanajuato	0.8
Jalisco	0.8
San Luis Potosí	0.8
Chihuahua	0.8
Querétaro	0.8
Tamaulipas	0.8
Coahuila	0.8
	<hr/>
	11.2%

La afluencia turística ha tenido un crecimiento bastante elevado hasta el año de 1981, y se espera una mayor demanda en los próximos años.

### 3.3. Estimación de Visitantes.

De acuerdo a la evolución que ha tenido la afluencia de Ixtapa-Zihuatanejo, tomando en cuenta la oferta existente a la fecha y a la que se encuentra en proyec-

to, así como la estadia media de los visitantes y los coeficientes de ocupación registrados y estimados según su evolución; se estimó la afluencia de visitantes para el horizonte de 1985 tanto por categoría como por nacionalidad.

Se estimó que para 1985 habría 595.000 de visitantes, de los cuales 338.000 serían nacionales y el resto de nacionalidad extranjera, donde se registraría un incremento del 22.9% respecto a 1981 incremento aceptable ya que la oferta sólo se incrementó en un 12.7%.

Para 1981 se estimaron los aumentos más considerables, teniéndose que los visitantes se incrementarían en un 38.0% mientras que el número de cuartos lo haría en un 64.8% en donde se observan incrementos mayores en la categoría I, es por eso, que también esta categoría concentraría en este año al 6.57% del total de visitantes.

El pronóstico para el turismo nacional se considera que al aumentar el nivel de vida de los habitantes del país, al implementarse las políticas de estabilización de precios a la cada vez mayor necesidades de vacacionar a efecto de restablecer el equilibrio físico y mental, traerán como consecuencia una mayor participación de los mexicanos a la actividad turística.

#### 3.4. Perfil del Turista Nacional.

Los visitantes nacionales que llegan al desarrollo turístico de Ixtapa-Tehuacanaje, de acuerdo al estudio realizado en esa localidad observaron que el 75% son procedentes de la Cd. de México, el resto tiene una procedencia de diferentes -

lugares de la república, como Monterrey (6.4%), Puebla (6.4%) y otros con menor participación.

El 73.0% de los visitantes tomó como principal destino de su viaje a Ixtapa, y solo un 23.8% a Zihuatanejo, observándose con esto que la zona de Ixtapa tiene mayor demanda, además que dentro de los destinos secundarios, éste reportó sólo el 4.8% habiéndose detectado que el 90.5% dijo no tener ningún destino secundario. Lámina No. 6

Los visitantes se caracterizan por ser gente joven con edades que van de los 21 a los 40 años de edad, fundamentalmente son del sexo masculino (73.0% hombres 27.0% mujeres) y en su mayoría tienen el estado civil de casados (73.81%). Por lo general viajan solos o en grupos de 2 a 3 personas. Lámina No. 6.

Las motivaciones por las cuales la demanda decidió viajar a Ixtapa-Zihuatanejo fueron: vacaciones (92.06%), congresos y convenciones (1.59%) y negocios (4.77%). Lo cual nos indica que el mercado es netamente vacacional lo cual concuerda con el producto turístico que está ofreciendo Ixtapa-Zihuatanejo, que es el de un lugar de descanso y vacaciones.

El estatus social de los visitantes es medio y alto reflejado esto en el nivel de estudios e ingresos. Así tenemos que del total el 50.32% tiene un nivel profesional, un 19.52% tiene una carrera técnica y un 20.87% preparatoria. Haciendo referencia a su ocupación actual un 38.1% son Doctores, Ingenieros, Arquitectos, Psicólogos, Profesores, Contadores Públicos y un 24.6% estaban ocupados como Empre-

carrios y Ejecutivos, destacando los empleados públicos con un 19.95%. Lámina No. 6.

El Status referido para estos visitantes se puede confirmar al observar los niveles de ingreso mensual de los mismos, teniendo que el 23.0% tiene un ingreso - de \$ 10,001.00 a \$ 15,000.00, el 21.4% de \$ 15,001 a \$ 20,000.00, el 19.0% de - - \$ 20,001.00 a \$ 30,000.00 el 12.7% de \$ 30,001.00 a \$ 40,000.00 y un 10.32% más de \$ 50,000.00 (datos de 1981) .

El sitio en donde se hospedó el visitante viene a reconfirmar su status social, observándose que el 63.5% se hospedó en hoteles de categoría I, el 9.5% en categoría II el 10.3% en casas particulares y el 16.7% en las otras categorías, por - otro lado, se registró que el 76.4% cubrió sus gastos en efectivo y el 23.0% con tarjeta de crédito, no significando esto, que por la forma de pago vayan a adquirir un status social determinado, ya que por una parte el pagar en efectivo los gastos de - viaje, es una de las características principales de este tipo de visitantes, y por - otro lado, el efectuar el pago con tarjeta de crédito, no identificar plenamente su status social ya que representa solamente una solvencia económica ante instituciones de crédito.

De acuerdo con el ingreso mensual del grupo de visita Ixtapa-Zihuatanejo, se observó que el gasto efectuado dentro del desarrollo, durante su estancia, es bajo \$ 1136.00 diarios, con una estancia de 4.8 días, habiéndose registrado un gasto - de \$ 8,964.00 por persona, por viaje realizado. Lámina No. 5.

Por lo que respecta al medio por el cual el visitante se enteró de la exis



tencia del centro turístico, se observó que el 55.6% fue por medio de amigos y parientes, el 17.5% por la radio y la T.V.; debiéndose tomar esto en cuenta para subsecuentes anuncios publicitarios del lugar, ya que según el estudio, es muy poco lo que se hace por su promoción hacia el turista nacional, por lo que éste se ve precisado a organizar por él mismo sus viajes, observándose que esta forma registró un 64.3% del total investigado y sólo el 24.6% lo organizó por medio de Agencia de Viaje.

Se debe ver con gusto, que este tipo de turista ha venido teniendo preferencia por visitar este lugar a otros que visita con frecuencia y que tienen ya fama nacional e internacional; para ello, se registró que el 62.7% realizó su viaje pensando visitar desde un principio el Desarrollo, el 19.1% sustituyó el Puerto de Acapulco por este sitio, el 5.6% a Cancún y sólo el 2.4% otros lugares del extranjero; sin embargo, sólo el 15.9% del total de visitantes representó el turismo adicional ya que el porcentaje restante visita con frecuencia, en calidad de turista, algún sitio nacional e internacional.

Por último, es agradable saber que para estos turistas, los problemas enfrentados para llegar al lugar son casi nulos, ya que el 17.2% tuvo problemas en la transportación, mientras que el 91.3% no tuvo ninguno; no obstante ya en el Desarrollo se enfrentaron con algunos obstáculos para su mejor esparcimiento, siendo que el 20.6% consideró que al sitio le hacen falta establecimientos de alimentos, el 11.1% consideró que faltan facilidades para la práctica de los deportes acuáticos,

por otro lado, el 34.1% observó que el sitio estaba de acuerdo a sus necesidades y exigencias para poder disfrutar de sus vacaciones durante su estancia.

### 3.5. Demanda Hotelera.

#### 3.5.1. Ocupación Hotelera.

El volumen de ocupación hotelera hasta agosto de 1981 es del 83.85% lo que refleja una evolución dinámica en este polo turístico.

El coeficiente de ocupación más alto se encuentra en la categoría III con un promedio de 81.2% siguiéndolo la categoría I con 70.4% la categoría IV con un 60.1% y por último la categoría II con 59.0%.

La categoría III es la de mayor demanda debido a que los servicios y tarifas que ofrece, son precios adecuados para un status social medio, que en su mayoría integra la demanda real del lugar.

En años anteriores la ocupación hotelera se incrementó más en la categoría I, probablemente esto haya sido porque este tipo de hoteles ampliaron su oferta al máximo y diseñaron sus productos de acuerdo a las características de la demanda real.

La ocupación hotelera alcanzó en este año el más alto índice de ocupación, el turista nacional fue quien apartó el mayor incremento en las cifras de visitantes, de dicho desarrollo, ya que triplicaron el volumen de turistas en relación al turismo extranjero, ya que representó tres tantos más en relación al total de turistas extranjeros.

Del total de cuartos con que cuenta Ixtapa-Zihuatanejo que a la fecha son - 364,536 de los cuales 68.64% fueron ocupados lo cual refleja un aceptable porcentaje de ocupación.

### 3.5.2. Estadía Promedio.

La estadía registrada en Ixtapa-Zihuatanejo, como en otros sitios turísticos; depende de la temporada, del origen de los turistas y de la categoría del establecimiento al que ocurren así como el nivel de ingresos de los mismos; esto explica la diferencia que se observa en los promedios de permanencia de los huéspedes.

En 1981 la estadía más prolongada correspondió al turismo que se hospedó - en la categoría I con 4.6 días, seguida por los hospedados en la II con 4 días; la estadía más corta se operó en las unidades de categoría IV con 2.7 días.

Para las cuatro categorías analizadas, existe una mayor participación de - huéspedes nacionales. En 1981, el 77% del total de turistas hospedados en todas las categorías fue de nacionales.

### 3.5.3. Índices de Estacionalidad.

La estacionalidad observada en el flujo de visitantes a Ixtapa-Zihuatanejo, presenta marcadas temporadas estacionarias. El turismo que penetra a este polo turístico llega en gran volumen durante la temporada de invierno que inicia en noviembre y termina en marzo, observándose en 1981 que el mes de abril alcanzó un promedio de estacionalidad del 6.3% arriba de la media, debido fundamentalmente al asue-

to de Semana Santa.

Hay que considerar también que los meses de julio y agosto logran un promedio de 26.6% y 19.6% respectivamente por sobre la media, caracterizados por ser el periodo de vacaciones escolares.

En la temporada baja que comprenden el resto de los meses del año, destaca el mes de octubre con estacionalidad debajo de la media en 1.2%, siendo el mes más bajo el de septiembre con 24.9%.

Las categorías II y IV observan las estacionalidades más bruscas, la primera con un 48.7% por arriba de la media (febrero) y con 60.6% por debajo de ella (septiembre), la segunda con un 41.8% (enero) por encima de la media y 51.8% (junio) inferior a ella.

En las categorías I y III se ha observado que la estacionalidad sigue un comportamiento semejante en ambos casos, concordando en los periodos más o menos favorecidos con las corrientes turísticas. El periodo favorable se registró en febrero, marzo y diciembre y como caso especial abril, y la temporada más reducida en junio y septiembre.

### 3.7. Medios de Transporte.

Tráfico Aéreo. En 1981, arribaron a Ixtapa-Zihuatanejo, por vía aérea un total de 243,300 pasajeros, cifra superior en 26.1% respecto a la registrada el año anterior, que fue de 190,600 personas. Así mismo, se observa que la participación por vía aérea de la afluencia de visitantes que se hospeda en hoteles de todas las

categorias, 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).

De los pasajeros en vuelos nacionales 215,600 el cual tuvo 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 1991 (31.9%).

Ixtapa-Zihuatanejo esta comunicada por vía aérea con la Ciudad de México en el ámbito nacional y con: Albuquerque, 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 se registraron 60 frecuencias semanales (6 más que en 1980), de las que 49 fueron nacionales y 11 internacionales. Se dispuso de 7,272 asientos semanalmente (6,055 en vuelos nacionales y 1,217 en internacionales), lo que da una media de 121.2 espacios por vuelo y 1,038.9 asientos diarios promedio. Lámina No. 5.

El medio de Transporte más utilizado por turistas nacionales hasta agosto de 1980, es la Vía Aérea con 60.1% y subsecuente; la Terrestre con 49.2 de los visitantes.

El Transporte Terrestre en Ixtapa-Zihuatanejo no ha llegado a su máximo desarrollo debido a que la carretera que llega a este Polo Turístico aún no ha sido terminada en su totalidad, pero se estima que a mediados de 1983 se terminará el tramo que falta de la carretera Federal No. 134 que conectará a la Cd. de México vía -

Toluca hasta Ixtapa. Con ello se espera que la afluencia de visitantes nacionales -  
aumente en un número considerable, y que la participación de otros segmentos del mer-  
cado turístico con menores posibilidades de acceso por otras vías, pueda desplazarse  
a este sitio con mayor facilidad.

#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Se ven varios los indicadores turísticos que se presentan en el estudio de mercado. De su análisis se han definido algunas conclusiones que me permitirían diseñar con más objetividad los servicios turísticos que se deben de ofrecer al sujeto del Turismo Social, disminuyendo el margen de error en el desarrollo de los proyectos para crear la oferta adecuada al mercado.

En el renglón de la oferta hotelera podemos concluir que:

1. Está conformada por 18 establecimientos agrupados en cuatro categorías. Las categorías I y II tienen como rasgo distintivo su calidad turística de lujo, la uniformidad en el tipo y calidad de los servicios que ofrecen, y la misma ubicación en la zona hotelera de Ixtapa. En ambos casos el número de habitaciones por establecimiento es sustancialmente superior al promedio, representando 307 cuartos por establecimientos en la I y 188 cuartos por hotel en la II.

Ambas categorías conjuntan el 87% de las habitaciones con que cuenta el Desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo.

Este potencial les permite, fundamentalmente a la categoría I, lograr un control más fuerte del mercado turístico del lugar, dirigiendo sus esfuerzos comerciales hacia los segmentos de altos recursos económicos y ofreciendo un producto de lujo.

La categoría II se ve en la necesidad de ofrecer un producto semejante para no quedar fuera del mercado, esto desde luego provoca un incremento en los precios



y en consecuencia un desajuste entre estos y el tipo de servicios que ofrecen. Las categorías III y IV presentan diferencia tanto en ubicación como en precios y servicios. La categoría III ubicada en la zona de Zihuatanejo fundamentalmente cerca de las playas, dirige sus esfuerzos de comercialización hacia la clase media aunque las tarifas no guardan el equilibrio adecuado entre los precios y los servicios que se ofrecen. No obstante el visitante tiene que utilizar dichos establecimientos en función de que no existe una diversificación de la oferta que les permita seleccionar el producto que más se adecue a sus necesidades y requerimientos, así vemos como este producto queda fuera de las posibilidades de un turismo familiar, lo cual se corrobora cuando vemos que un alto porcentaje de los visitantes viajan en forma individual y en proporción menor en grupos de 2 a 3 personas.

La categoría IV ubicada en la Zona Urbana de Zihuatanejo, es la que más problemas tiene puesto que su producto turístico día con día es menos competitivo, presentando índices significativos de decadencia, dado que un número cada vez mayor de establecimientos se han visto en la necesidad de cambiar de giro de actividad ocasionando que su participación en la hotelería sea cada vez más difícil y en consecuencia menor. Estos hoteles son los descendientes de los primeros establecimientos de hospedaje de Zihuatanejo, que a través del tiempo han ido modificando sus estructuras, pero esta evolución no ha sido tan dinámica en el cambio, como la demanda. Conservan una organización administrativa -

de tipo familiar, las técnicas operacionales son rudimentarias, lo que ocasiona que no puedan participar en un mercado tan altamente competitivo como lo es el turismo vacacional de playa, por ello un gran número de estos establecimientos han cambiado el giro de actividad siendo arrendados para clubes privados o para otra actividad semejante.

En ambas categorías el número de habitaciones por establecimiento es menor al promedio, así vemos como la categoría III tiene 37 cuartos por hotel y la IV, 18 habitaciones por establecimiento.

2. En lo que se refiere al comportamiento de la oferta hotelera podemos concluir que esta ha sido ascendente, pero no uniforme.

En el lapso comprendido de 1960-1990 registró un crecimiento anual de 20.5%. - La categoría III se desarrolló a una tasa de 19.1% y la IV con 8.1 en promedio anual.

3. Los establecimientos de hospedaje, han manifestado una ocupación promedio, ligeramente por arriba o bajo del 57% de su capacidad, destacando con un índice favorable la categoría III, con promedios mayores a la media. Lo cual significa que existe un potencial de demanda bastante significativo que favorece a las categorías III y IV ya que ambas mantienen índices de ocupación superior al promedio global.

El promedio de ocupación para las dos primeras categorías no es muy alentador - porque significa un desaprovechamiento de las instalaciones existentes, a pesar

de que en los últimos años se ha detectado una mejoría en dichos índices, que - representa para agosto de 1980 un porcentaje de 83.6% de ocupación en términos generales.

4. Los índices de estacionalidad son muy marcados, requiriéndose mayores esfuerzos para aumentar la afluencia turística en los periodos de estacionalidad baja, - a efecto de dar una reactivación estacional a las actividades turísticas especialmente en los meses más bajas como son junio, septiembre y octubre.
5. La estadía promedio es un indicador sumamente importante, que no ha sido muy - favorable a las categorías III y IV que son el marco de referencia del turismo social en este lugar, así tenemos que mientras más alta es la categoría del establecimiento, mayor es la estadía, por la gama de servicios y actividades recreativas que ofrecen. Esta situación es ocasionada por que los hoteles, fundamentalmente de la categoría IV, no ofrecen mayor servicio que el del alojamiento, trayendo como consecuencia que el tiempo de estancia del huésped sea - menor, por tanto es importante señalar que estos establecimientos deben restructurar y ampliar el renglón de instalaciones recreativas y servicios.
6. La demanda que acude a este polo turístico está integrada en su mayoría por segmentos con un estatus social medio y alto. Más sin embargo existe un mercado - potencial muy importante que son los grandes grupos de trabajadores, estudiantes y jubilados que se desplazarían a Ixtapa-Zihuatanejo si se crean facilidades turísticas adecuadas a sus posibilidades económicas y de tiempo.

Actualmente la participación de estos grupos se hace más notoria ya que un 63% de los visitantes se clasifican dentro de los segmentos con ingresos de - - - \$ 10,000.00 a \$ 30,000.00 lo que significa que existe un potencial muy significativo que acudiría a este Centro Turístico, asegurando una afluencia constante.

7. Estos grupos demandan instalaciones hoteleras que los motiven a permanecer buena parte del tiempo dentro del establecimiento, para lo cual se requieren instalaciones que faciliten la realización de actividades recreativas que permitan al visitante disfrutar plenamente en forma organizada y económica su tiempo libre. Con ello se incrementaría la estada y el turista aprovecharía mejor su estancia en el lugar, favoreciendo el que el visitante tenga un autocontrol de su gasto, de tal suerte que se podrían elaborar paquetes turísticos todo pagado que no desquicien la economía familiar del visitante pero que de manera integral ofrezcan las posibilidades de descanso y recreación que se demandan.
8. Se recomienda la diversificación de la oferta de alojamiento que vendrá a reforzar a la que actualmente está sufriendo los cambios del desarrollo tecnológico de la actividad turística, remodelando la existente, mediante la adecuación de esta a las necesidades y requerimientos de un mercado masivo como lo es el turismo social y creando nuevos y mejores planificados centros turísticos diseñados de acuerdo a los requerimientos de esta demanda.
9. Estos Centros Turísticos deberán ofrecer una programación de actividades que -

permitir al turista disfrutar de los atractivos naturales del lugar y sus instalaciones fortaleciendo su espíritu mediante la convivencia familiar y de grupo, integrando con ello una oferta de servicios al alcance de todos los grupos sociales del País y dando participación a todo tipo de empresas que se interesen en este nuevo mercado.

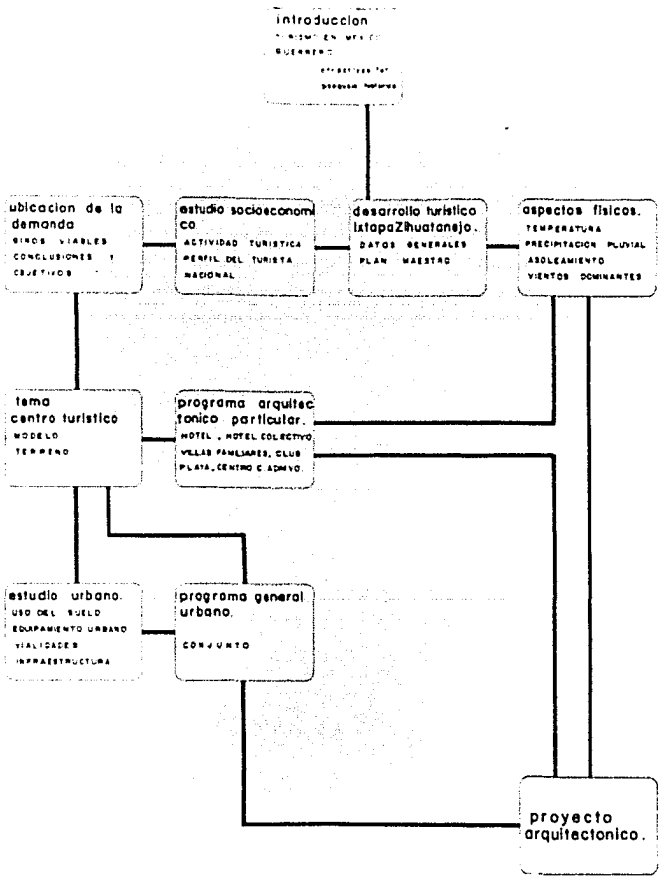
10. La afluencia turística social se verá incrementada por las corrientes turísticas por carretera, que hasta ahora no han sido promovidas por la falta de facilidades de comunicación terrestre, esta situación cambiará a partir del segundo semestre de 1983 con la conclusión de obras en el tramo carretero de Cd. Altamirano a Zihuatanejo, que vendrá a comunicar directamente este Desarrollo Turístico con el Distrito Federal. Creemos que este es el punto medular para poder promover el turismo social hacia este sitio ya que hasta ahora el medio de transporte utilizado por los turistas para llegar a Ixtapa-Zihuatanejo ha sido fundamentalmente el avión, esto ha limitado en función costo a las grandes masas el trasladarse a ese lugar.

El que exista una comunicación terrestre directa entre el centro del País y este Desarrollo ofrecerá posibilidades de transporte menos costoso para el turista social facilitando su participación efectiva en la actividad turística de Ixtapa-Zihuatanejo.

## 5. INVESTIGACION



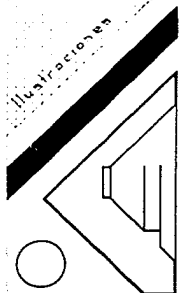
MÉXICO zonas y circuitos de desarrollo turístico

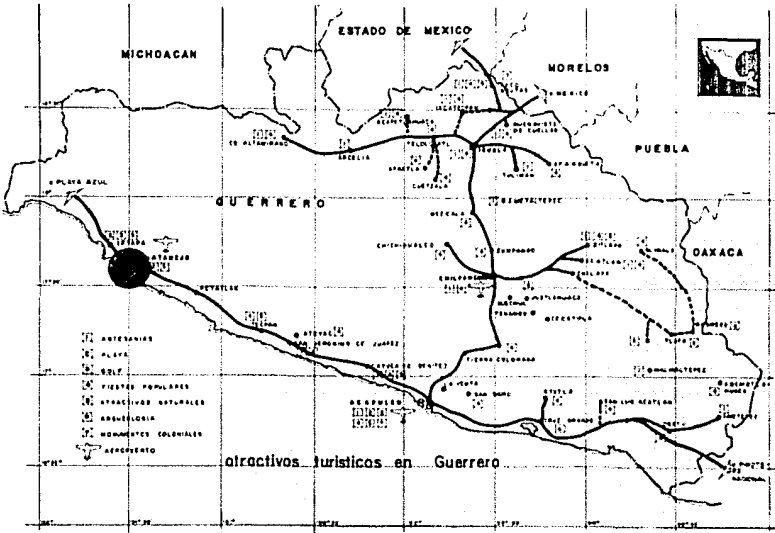


CENTRO TURISTICO  
ZIHUATANEJO GUERRERO

ORGANIGRAMA GENERAL

investigación  
torres garcia antonio





### bosquejo Historico

Guerrero estuvo desde los principios de la era cristiana habitado por grupos que dejaron su huella en pinturas rupestres, en varios estilos como zapoteco, otomano, maya y tlaxcalteca.

En la segunda mitad del siglo XV los mesoamericanos y tlaxcaltecas lucharon por tener o controlar los puercos del territorio guerrerense. Mediante la expansion mexicana, quedaron incorporados varias provincias como Tecoac, Tehuacanquero y Cuicatlan (en Zihuatanejo).

En la conquista, los españoles trataron de establecer bases en las costas del mar del sur, luchando con el fin de que resistieran los mestizajes que se iban dando. En la villa de la Concepcion o posteriormente en 1552, se iniciaron las relaciones comerciales con Pinar y Cuba.

En 1552 se encontraron los primeros yacimientos de plata, necesario para mezclarlos con el cobre y producir bronce para cañones. Los primeros mineros de plata se hallaron en 1578 dando origen a la poblacion de Taxco.

Durante la guerra de Independencia mexicana, el estado fue la cuna de José M. Morales y Pavón, quien recibió el nombramiento de jefe de estado para conducir el levantamiento de las fuerzas independentistas del Sur.

Al vencer la revolución de 1910 se libraron algunos batallas entre las tropas federales y las fuerzas de Emiliano Zapata.

Guerrero fue proclamado en 1947, "Estado de honor en memoria del General Vicente Guerrero, Comandante de la Independencia de México".

Se encuentra en el Sur de la República, sobre el litoral del Océano Pacífico, cuenta con 107 km de costa, bahías, cañones y playas, entre ellas: Acapulco y Zihuatanejo.



CIUDAD DEL VACACION EN ACAPULCO

### turismo en México

México es un país de contrastes y los turistas sorprendentemente disfrutan al realizar en él, placer y relax. En este país, una gran variedad de climas, el encanto del litoral mexicano, el arte y el patrimonio de México, las actividades culturales, el arte, el montañismo de él, el deporte, la arte y el carácter de la población.

#### diferencia de turismo mundial a México



México ocupa el primer lugar mundial en ingresos por el turismo en el 1975, a saber \$225,000 millones de dólares, un promedio de 724 millones de dólares. De cada millón de dólares, 400 millones se devolvieron a México en forma de productos turísticos y 324 millones de dólares se gastaron en el país. El resto de los dólares se gastó en el extranjero.

País	Ingresos (Millones de dólares)
Estados Unidos	100.00
Francia	100.00
Italia	100.00
Reino Unido	100.00
Canadá	100.00
Países Bajos	100.00

En 1960 ingresaron a México 400,000 extranjeros que aumentó a 740,000 en 1967 y a 2,163,000 en 1972. De estos, el 87% fueron internacionales y los extranjeros que ingresaron a México en 1972, 2,163,000, de los cuales 1,400,000 fueron de los Estados Unidos y 763,000 de los demás países.

#### Turismo de EEUU al exterior

País	Millones de visitantes
Francia	6.1
Países Bajos	5.0
Reino Unido	4.9
Italia	4.4
Canadá	4.0
Países Bajos	3.9
Francia	3.8
Reino Unido	3.8
Países Bajos	3.8



LA PLAYA DE ZIHUATANEJO

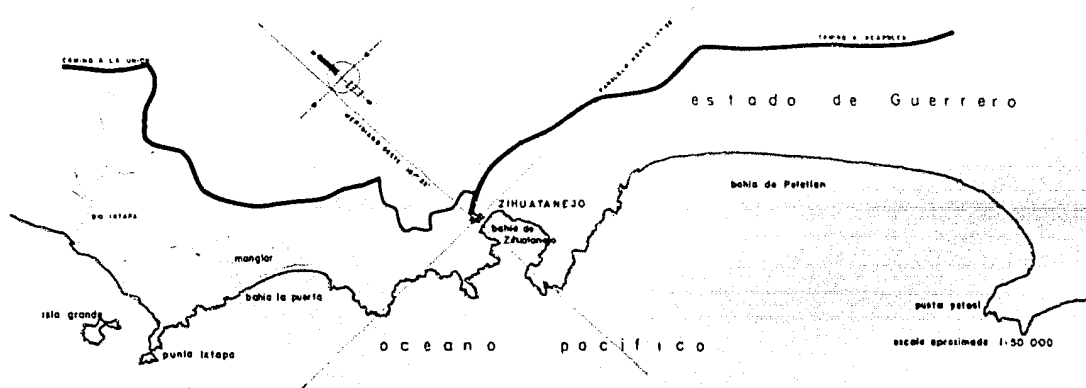
CENTRO TURISTICO ZIHUATANEJO GUERRERO

Integración torres garcia antonio

INTRODUCCION







### datos generales de Ixtapa Zihuatanejo

En el estado de Guerrero a 240 kms. por carretera, al noroeste de Acapulco, se localiza el Desarrollo Turístico de Ixtapa-Zihuatanejo. Lugar privilegiado cuya temperatura media anual es de 23° con más de 200 días de sol al año, aspectos que lo convierten en uno de los sitios más confortables de la costa del Pacífico.

Ciudad con nombre original náhuatl, significó "tierra de mujeres" por haber existido en esta zona un santuario.

Entre los sitios de atractivos naturales destacan las playas de Las Cañas, La Rosa y La Puerta de Zihuatanejo, de Ixtapa, Bahía del Palmar y Playa Guisay.

En cuanto a monumentos arquitectónicos, podemos señalar el templo de San Bartolomé del que resta la torre del año 1522 (piedra de fondo 1523) en cuyo interior existen 3 estatuas de tamaño natural, una datada del año de 1522. La capilla de Placeres de San Agustín y la del Padre Juan de Perilla. Estos templos tienen gran atractivo por las pinturas murales que en ellos se celebran.

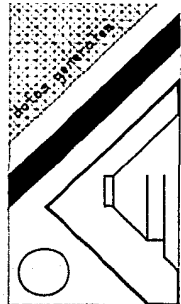
En cuanto a playas podemos señalar las playas de Zihuatanejo y Petatlan, se localizan muy cerca una de la otra. En junio de 1958 existe una ciudad con más de 1,000 habitantes en la cual aun se conservan restos de pinturas murales con marcado influencias prehispánicas y mezcla que datan de los años 500 y 1000 d.C.



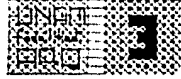
localización geográfica, distancias y horas de vuelo a Ixtapa Zihuatanejo

Ciudades	Distancia (Kms.)	Carretera	Avión	Avión	Avión	Avión	Avión	Avión
Mexico D.F.	1810	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
Acapulco Gto.	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Zihuatanejo	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Guaymas	4	4	4	4	4	4	4	4

de Guaymas S.A. de C.V.

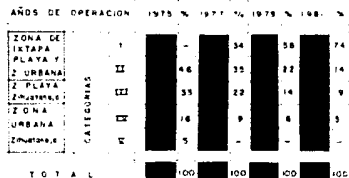


**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO  
 DESARROLLO TURISTICO  
 investigación  
 torres garcia antonio

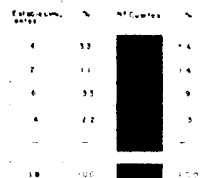




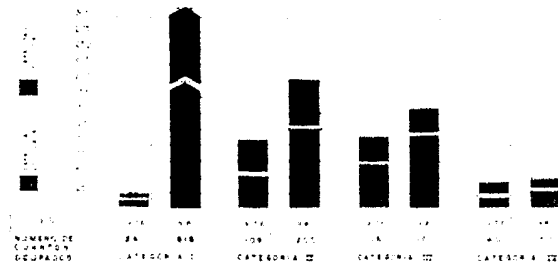
evolucion de la capacidad de hospedaje en Ixtapa Zihuatanejo por categorias



capacidad de alojamiento en I-Z por categorias



coeficiente de ocupacion hotelera



estimacion de visitantes por categorias

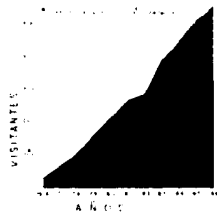
CATEGORIA	I	II	III	IV	V
ESTIMACION	244	244	212	97	100
TOTAL	1266	1772	1866	1166	1000

origen y estadia

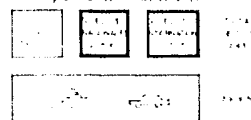
ORIGEN	ESTADIA	TOTAL
I	75.3	1266
II	64.7	1772
III	71.8	1866
IV	64.0	1166
TOTAL	71.8	1000

pronostico de visitantes por origen

ORIGEN	ESTADIA	TOTAL
I	75.3	1266
II	64.7	1772
III	71.8	1866
IV	64.0	1166
TOTAL	71.8	1000



transporte



vuelos directos Ixtapa Zihuatanejo

COMPANIA	PRECIOS	SEMANALES	SEMANALES
AZUL	100	100	100
AMERICAN	100	100	100
DELTA	100	100	100

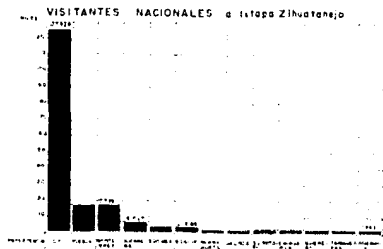
Actividad Turística

CENTRO TURISTICO ZIHUATANEJO GUERRERO

ESTUDIO SOCIO ECONOMICO  
investigacion TORRES GARCIA ANTONIO

ESTADISTICA

5



El proyecto turístico Estado Zihuatanejo de planeación, incluye para un mercado internacional, un mercado RTO (turismo internacional y ZTE turismo nacional, aproximadamente), para el primer año de operación, la situación de este mercado se ha estimado, se ha estimado el turismo nacional.

Se prevé para el primer año de operación 217,700 visitantes de los cuales 100,000 son de procedencia internacional y 117,700 de procedencia nacional. La situación continúa en iguales condiciones para el año de 1982.

**pronostico de operacion Zihuatanejo.**

AÑO	ZONA TURISTICA		ZONA URBANA	
	CUARTO DOBLE	CUARTO SINGLO	HABITACIONES	HABITACIONES
1978	100	100	100	100
1979	100	100	100	100
1980	100	100	100	100
1981	100	100	100	100
1982	100	100	100	100
1983	100	100	100	100
1984	100	100	100	100
1985	100	100	100	100
1986	100	100	100	100
1987	100	100	100	100
1988	100	100	100	100
1989	100	100	100	100
1990	100	100	100	100
1991	100	100	100	100
1992	100	100	100	100
1993	100	100	100	100
1994	100	100	100	100
1995	100	100	100	100
1996	100	100	100	100
1997	100	100	100	100
1998	100	100	100	100
1999	100	100	100	100
2000	100	100	100	100
2001	100	100	100	100
2002	100	100	100	100
2003	100	100	100	100
2004	100	100	100	100
2005	100	100	100	100
2006	100	100	100	100
2007	100	100	100	100
2008	100	100	100	100
2009	100	100	100	100
2010	100	100	100	100
2011	100	100	100	100
2012	100	100	100	100
2013	100	100	100	100
2014	100	100	100	100
2015	100	100	100	100
2016	100	100	100	100
2017	100	100	100	100
2018	100	100	100	100
2019	100	100	100	100
2020	100	100	100	100
2021	100	100	100	100
2022	100	100	100	100
2023	100	100	100	100
2024	100	100	100	100
2025	100	100	100	100
2026	100	100	100	100
2027	100	100	100	100
2028	100	100	100	100
2029	100	100	100	100
2030	100	100	100	100

**PROMEDIO DE TARIFAS EN CUARTO DOBLE**

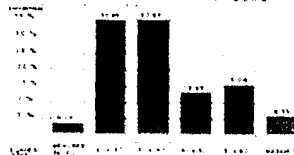
TIPO DE TURISTA	PERMANENCIA	PERMANENCIA	PERMANENCIA
1	2,450	1,749	2,249
12	1,929	1,471	1,726
	1,448	1,229	1,532
	1,333	1,276	1,576

**perfil del turista nacional**

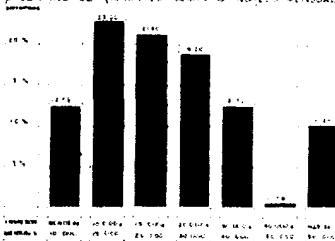
**NUMERO DE MIEMBROS QUE INTEGRAN EL GRUPO**



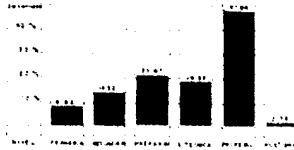
**PORCENTAJE DE VISITANTES SEGUN SU EDAD**



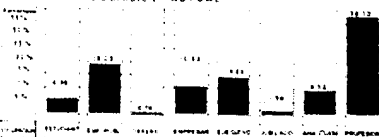
**PORCENTAJE DE VISITANTES SEGUN SU INGRESO MENSUAL**



**GRADO MAXIMO DE ESTUDIOS**



**PROFESION Y OCUPACION ACTUAL**



**GASTO MEDIO DE VISITANTES**

CATEGORIA	PERMANENCIA	PERMANENCIA
1	10,480	10,480
2	8,164	8,164
3	1,148	1,148

**CENTRO TURISTICO ZIHUATANEJO GUERRERO**

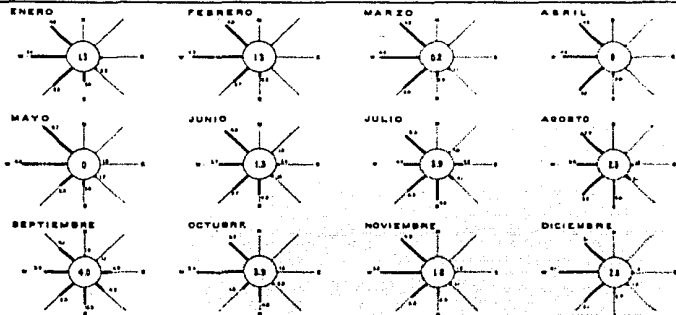
ESTUDIO SOCIO ECONOMICO

Investigacion torres garcia antonio

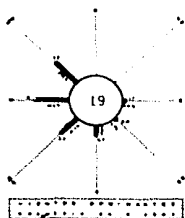




**ROSAS DE VIENTO MENSUALES A LAS 14 HORAS**



**CONCLUSION**



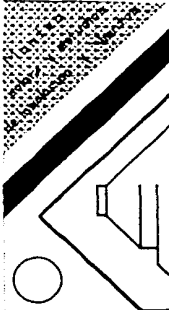
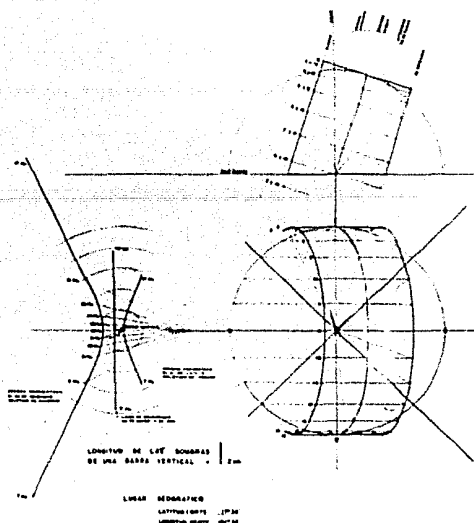
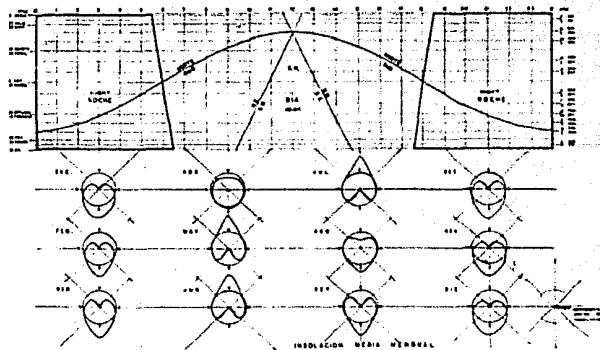
CONCLUSION  
 El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.

**FRECUENCIA DEL VIENTO**

DIR	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
N	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
NE	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
SE	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
S	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
SO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
O	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
NO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

**NOTES**

NOTES  
 1. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 2. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 3. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 4. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 5. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 6. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 7. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 8. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 9. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 10. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 11. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 12. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 13. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 14. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 15. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 16. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 17. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 18. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 19. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.  
 20. El viento predominante es el NOR-OCCIDENTAL con una frecuencia de 19.



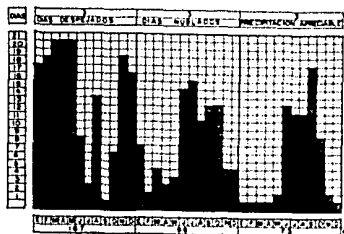
**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

Investigacion  
 torres garcia antonio

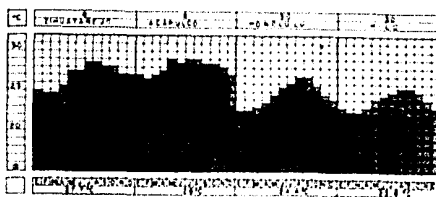
ASPECTOS FISICOS



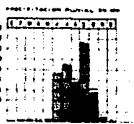
**DÍAS DESPEJADOS Y NUBLADOS EN ZIHUATANEJO.**



**TEMPERATURAS COMPARATIVAS EN LA ZONA DEL PACIFICO**



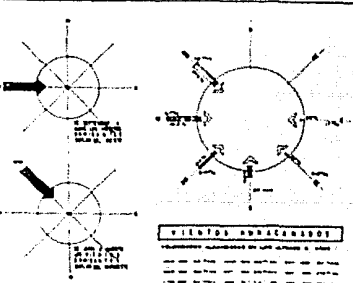
**ESTUDIO DE TEMPERATURA**



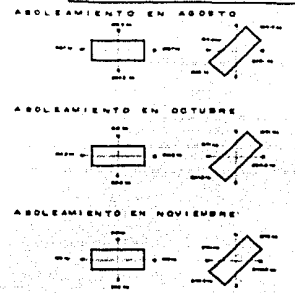
**CONCLUSIONES DE TEMPERATURA**

El clima de Zihuatanejo es templado, con una temperatura promedio anual de 21°C. La precipitación anual es de 300 mm, distribuida de manera irregular a lo largo del año, con un máximo en agosto y un mínimo en diciembre.

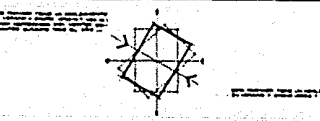
**ESTUDIO DE VIENTOS**



**TIPOS DE ABOLEMIENTO POR TIPO DE Y POR MES**



**ORIENTACION RECOMENDABLE**



**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

investigación  
torres garcía antonio

ASPECTOS FISICOS







**En el renglon de la oferta hotelera, se concluye que:**

1. Esta comparada por 25 establecimientos clasificados en 4 categorías. Las categorías I y II tienen como base sus ventajas de calidad turística y de lujo, la importancia en el tipo y calidad de los servicios que ofrecen, y la buena ubicación en la zona turística de Ixtapa.

Este potencial les permite fundamentar a la larga la idea de operar un centro, más fuera del mercado turístico del lugar, dirigiendo sus esfuerzos comerciales hacia los segmentos de altos recursos económicos y ofreciendo un producto de lujo.

La categoría II se ve en la necesidad de ofrecer un producto semejante para no perder parte del mercado. Esto implica un incremento en los precios y la consecución un desarrollo similar a estos y el tipo de servicios que ofrecen.

La categoría III ubicada en el lugar mejor en la zona de Zihuatanejo fundamentando cerca de las playas, ofrece una experiencia de comercialización hacia la clase media.

La categoría IV ubicada en la zona urbana de Zihuatanejo, es la que más problemas tiene, puesto que su producto turístico día con día es menos competitivo, presentando índices significativos de ineficiencia. Dado que un número cada vez mayor de los establecimientos se han visto en la necesidad de cambiar de ramo de actividades.



4. Se plantea un programa que incluya la oferta de un producto que tienda a satisfacer a los segmentos de alto presupuesto que demandan los servicios turísticos de la categoría turística, manteniendo la eficiencia, mediante la adecuación de esta a las necesidades y posibilidades de un mercado medio clase, de acuerdo al programa de desarrollo de centros turísticos existentes en relación a los segmentos de esta demanda.

5. Estos establecimientos operan con un programa de alto estándar que permiten al turista disfrutar de los servicios que ofrece en su lugar y sus instalaciones comerciales de primera, mediante la promoción familiar en el mismo programa con todo una oferta de servicios al turista, a fin de tener un tipo de empresas que se orienten en este mismo mercado.

6. El segmento turístico social de alto presupuesto que opera en los centros turísticos de categoría media, que opera en un programa de alta de facilidades de categoría turística, esta situación cambió a partir del desarrollo de 1970 con la creación del "Nuevo Programa de Zihuatanejo y Acapulco", que venía a comercializar directamente al segmento turístico social, por este tipo de que hasta ahora el nivel de desarrollo turístico por los turistas para llegar a Zihuatanejo, que no ha alcanzado el nivel de desarrollo en función costo, a las ventajas que se trasladaron a este lugar.

El que exista una comunicación permanente directa entre el centro del país y este desarrollo turístico proporcionando el desarrollo hacia dentro para el turista nacional, facilitando su participación efectiva en las actividades turísticas en Zihuatanejo.

2. La demanda que existe a este polo turístico está expresada en su mayoría por segmentos de alto nivel social, medio y alto. Mas sin embargo existe un mercado potencial muy importante que son las grandes masas de "vacacioneros", este tipo de viajeros que se desplazaban a Zihuatanejo se ve crear facilidades turísticas adecuadas a sus posibilidades económicas.

Actualmente la participación de estos grupos de masas más turística va por un 5% de los visitantes del sector turístico de los visitantes con ingresos de \$ 10,000.00 a \$ 30,000.00, lo que representa más del 50% de los ingresos, muy semejante a lo que ocurre en otros centros turísticos, asegurando una afluencia constante.

3. Estos grupos demandan instalaciones hoteleras que los motiven a permanecer buena parte del tiempo dentro del sector abarcando, para lo cual se requieren instalaciones que faciliten la realización de actividades recreativas que permitan al visitante disfrutar plenamente en forma organizada y económica su tiempo libre. Con ello se incrementa para la estancia y el turista aprovechar mejor su estancia en el lugar, favoreciendo el que el visitante tenga un alto costo de su estadía, de tal suerte que se puedan elaborar paquetes turísticos tipo paquete que mejorara la economía familiar del visitante, pero que de manera integral ofrezca las posibilidades de desarrollo y recreación que se demandan.

**Ubicación de la demanda.**

El volumen de ocupación turística hasta agosto de 1965 es de 48 446, lo que representa una evolución positiva en este polo turístico.

El crecimiento de ocupación por alto en el turismo nacional, se representa en la categoría III con un promedio de 80.25 visitantes la categoría I con 70.44, la categoría II con un 60.22 y por último la categoría II con 35.92.

CATEGORIA	ESTABLECIMIENTOS	OCUPACION	OCUPACION PROMEDIO
I	1	100	100
II	1	100	100
III	1	100	100
IV	1	100	100

La categoría III es la de mayor demanda debido a sus servicios y tarifas que ofrecen un precio excelente para un turista social, medio, que en su mayoría opera la temporada real del lugar.

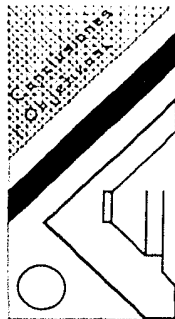
La demanda turística alcanzó en este año el más alto índice de ocupación en el turismo nacional, por lo que el mayor incremento en los gastos de visitantes, se dio en desarrollo, lo que se reflejó en el volumen de turistas en relación al turismo extranjero.

ESTABLECIMIENTOS	OCUPACION	OCUPACION PROMEDIO
1	100	100
2	100	100
3	100	100
4	100	100

Una vez que los indicadores turísticos que se presenten en el sector de mercados, de los análisis se han de tener en cuenta y consideraciones que permitan operar con más libertad los servicios turísticos que se están de operar al turista del tipo social, proporcionando el número de gastos en el desarrollo de los proyectos para crear una oferta adecuada al mercado.

ESTABLECIMIENTOS	OCUPACION	OCUPACION PROMEDIO
1	100	100
2	100	100
3	100	100
4	100	100

La demanda turística en este año de 1965 se representa en el volumen de ocupación de 48 446, lo que representa un 50% de los ingresos, muy semejante a lo que ocurre en otros centros turísticos, asegurando una afluencia constante.



**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

UBICACION DE LA DEMANDA

Investigación  
torres garcía antonio



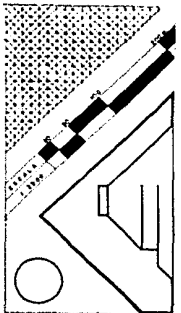
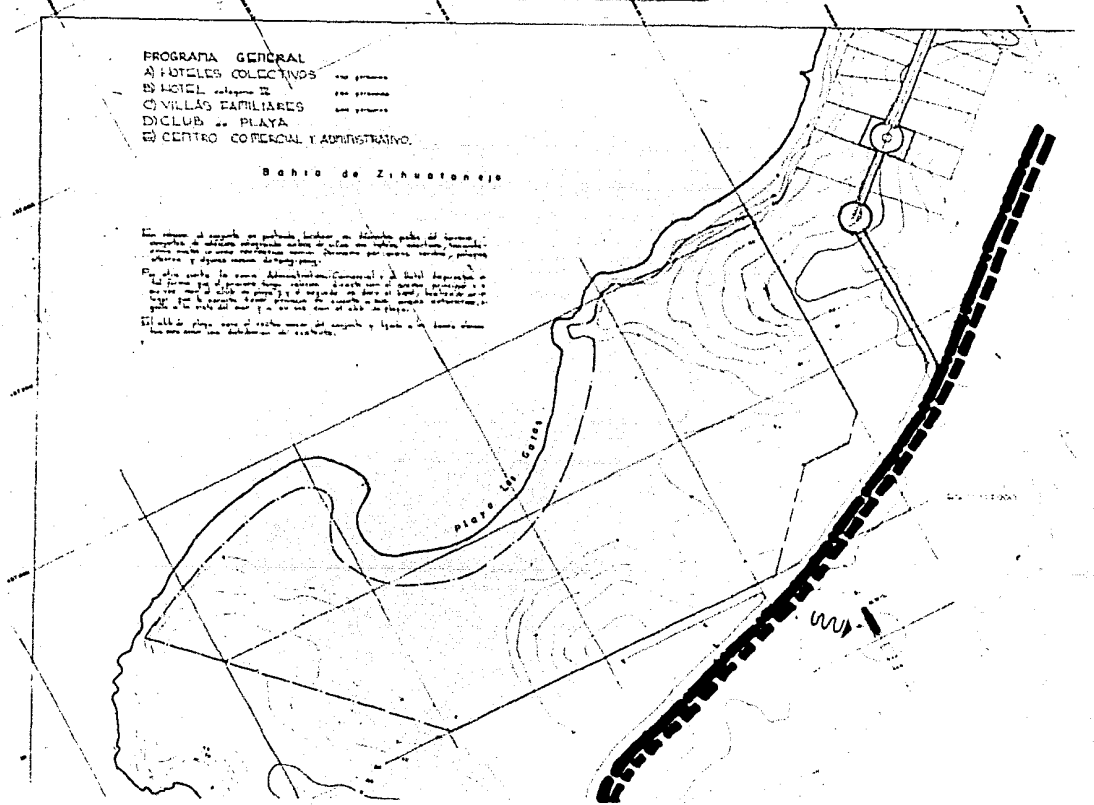
- PROGRAMA GENERAL
- A) HOTELES COLECTIVOS      con piscinas
  - B) HOTEL colectivo II      con piscinas
  - C) VILLAS FAMILIARES      con piscinas
  - D) CLUB de PLAYA
  - E) CENTRO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Bahío de Zihuatanejo

El terreno del proyecto se encuentra limitado en el extremo norte por el terreno perteneciente al edificio perteneciente a la zona de urbanización, en el extremo sur por el terreno perteneciente a la zona de urbanización, en el extremo oeste por el terreno perteneciente a la zona de urbanización y al terreno perteneciente a la zona de urbanización.

Por otra parte la zona Administrativa, Comercial y de Servicios se encuentra en el extremo sur del terreno, en el extremo oeste por el terreno perteneciente a la zona de urbanización y al terreno perteneciente a la zona de urbanización.

El terreno plano, con el terreno del proyecto y tiene un terreno plano con una zona de urbanización en el extremo sur.



<b>CENTRO TURISTICO</b> ZIHUATANEJO GUERRERO		○ TERRENO
Investigación torres garcia antonio		

6. TEMA. CENTRO TURISTICO.

6. TEMA.

CENTRO TURISTICO.

El incremento del desarrollo turístico que actualmente realiza el Gobierno - Federal, así como la iniciativa privada, en muchos polos de desarrollo turístico, - provoca la necesidad de crear diversas obras arquitectónicas especializadas en el - Campo Turístico.

La creación de un Centro Turístico, el cual presento como tema de Tesis, por considerararlo un tema que requiere de diversos elementos arquitectónicos, que tendrán que intervenir en el proyecto, vienen a satisfacer un problema importante dentro del Desarrollo SocioEconómico del Pueblo de Zihuatanejo, ya que actualmente solo se le - ha dado impulso a la Zona de Ixtapa, dejando a la zaga el pueblo de Zihuatanejo.

La demanda que acude a este polo turístico estará integrada en su mayoría - por segmentos con un estatus medio y alto. Más sin embargo, existe un mercado poten- cial muy importante que son los grandes grupos de obreros, estudiantes y jubilados.

Estos grupos demandan instalaciones hoteleras de acuerdo a sus posibilidades sin olvidar que se les debe de motivar para que permanezcan buena parte del tiempo - dentro del Centro Turístico, para lo cual contará con todas las instalaciones que - faciliten la realización de actividades recreativas que permita al turista disfru- tar plenamente y en forma organizada y económica su tiempo de estancia en en lugar.

6.0. Ubicación e Influencia.

El centro turístico estará localizado en la parte Sur de la Bahía de Zihua-

tanejo. En la parte de lo que se llama playa las gatas.

Para esta ubicación se tomó en consideración:

- El Plan Maestro, zona de reserva hotelera.
- Segunda etapa del Plan Maestro en cuanto a la infraestructura.
- Vista a todo lo largo de toda la Bahía.
- La zona en sí por poseer playa natural, que es una de las pocas explotadas.

#### 6.1. Características Generales del Terreno.

El terreno se encuentra localizado en la parte sur de la Bahía de Zihuatanejo que corre de Oeste a Suroeste pasando por el Norte y el Este.

Presenta 3 colindancias, una que es particular y las otras dos que son reserva federal para hoteles, así como una cuarta que es la playa.

El terreno tienen una superficie de 209,000 m<sup>2</sup>.

Presenta una configuración con una pendiente no muy pronunciada pero si destacadada a la vista, de roca ignea casi en su totalidad.

En cuanto a la vegetación, el terreno se encuentra actualmente con gran variedad de ésta, ya que casi es virgen. El paisaje urbano se puede considerar como natural ya que el terreno aunque rocoso se localiza en una zona de vegetación exuberante.

#### 6.2. Cálculo de Capacidad del Centro Turístico.

#### 6.3. (Obtención del número de usuarios).

Año de 1985. 505 000 turistas.

505 000 / 12 meses = 42 083 turistas-mes.

42 083 turistas-mes x 30% incremento de temporada alta = 12 624.99.

42 083 turistas-mes + 12 624.99 = 54 707.99 / 30 días.

1 823 turistas diarios x 4 días promedio estadía turista.

7 292 turistas promedio.

En 1981 visitantes.

I	II	III	IV	TOTAL
130 200	37 300	36 600	13.6	217, 700
70%	13%	12%	5%	100%

En 1985 visitantes.

I	II	III	IV	TOTAL
65 650	50 500	328 250	60 600	505 000
13%	10%	65%	12%	100%

De los cuales según estadísticas podría albergar el Centro Turístico con una estadía promedio de 4 días hasta el 30% del Turismo de la Categoría III y IV con 1300 gentes  
∴ en 4 días prom.

<i>GRUPO I</i>	<i>GRUPO II</i>	<i>GRUPO III</i>
<i>HOTEL COLECTIVO</i>	<i>VILLAS</i>	<i>HOTEL</i>
<i>Estudiantes</i>	<i>Empresario</i>	<i>Profesionales</i>
<i>Empleado público</i>	<i>Ejecutivo</i>	
<i>Obrero</i>	<i>Jubilado</i>	

1981.

26.19%

26.20%

38.10%

1985

34.01%

46.23

19.78%

450 gentes

600 gentes

250 gentes

*HOTEL COLECTIVO*

*VILLAS*

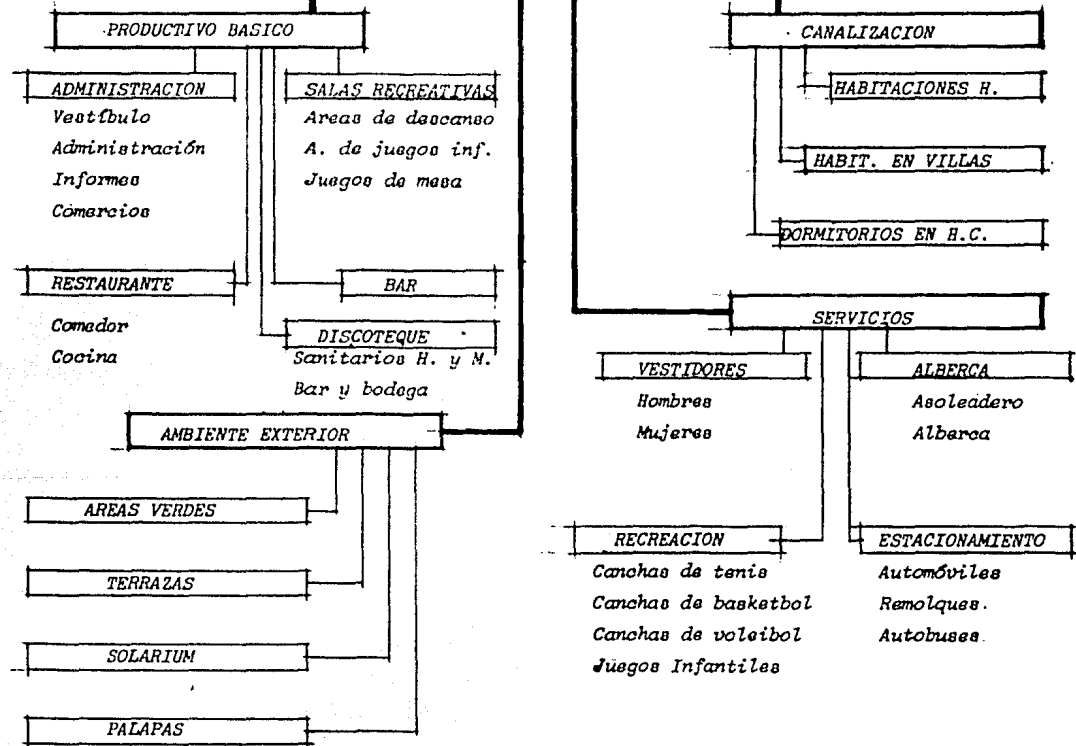
*HOTEL*

#### **6.4. PROGRAMA GENERAL.**

##### **6.4.1. ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO.**



# ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO



6.5. DESCRIPCION.

6.5.1. A) HOTELES COLECTIVOS.

población 450 personas; total módulo  $1,750 \text{ m}^2 \times 4$  7,000  $\text{m}^2$ .

6.5.2. B) HOTEL.

población 250 personas; area total 5,600  $\text{m}^2$ .

6.5.3. C) VILLAS FAMILIARES.

población 600 personas; total módulo  $715 \text{ m}^2 \times 20$  14,300  $\text{m}^2$ .

6.5.4. D) CLUB DE PLAYA.

total construido 390  $\text{m}^2$ . total exterior 3,000  $\text{m}^2 \pm$

6.5.5. E) CENTRO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

administración 220  $\text{m}^2$

comercio 270  $\text{m}^2$

lavandería 190  $\text{m}^2$

680  $\text{m}^2$ .

A) Descripción: Para dar cabida a excursiones de grupo, ya sea de oficina o alguna organización promotora de este tipo de viajes. Se pretende un plan económico a manera de "Albergue dormitorio". Población - 450 personas, dispuestos en 8 edificios para 56 personas/edificio; agrupados en módulos de 2, ligados por los servicios generales (en un nivel).

B) Descripción: Para visitantes de tipo individual, este hotel será auto-suficiente en relación al conjunto. Capacidad para 100 cuartos dispuestos en 3 niveles promedio. Población 2,5 usuarios/cuarto  $\therefore$  250 personas.

C) Descripción: Pequeñas villas o cabañas con todos los servicios, para 6 personas (una familia); con 2 recamaras, estar, baño, cocineta-comedor, con cierta flexibilidad en algunos casos de integrar 2 villas en un solo espacio. Dispuestas en 5 módulo los de 20 villas módulo en 2 niveles.

D) Descripción: Arca o zona recreativa común a todo el conjunto, se pretende ligar todo el conjunto a esta area con respecto a la playa, en esta zona se dará servicio de alquiler de llantas, salvavidas, etc. Contará con un servicio de vestidores, alberca, con una zona de chapoteadero y fosa de clavados, un snack bar ligado a la alberca y por último el solarium o zona de asoleadero, donde se podrán colocar camas para asolearse, como mesas para pequeños bocadillos.

E) Descripción: Edificio que alberga la zona comercial y la zona administrativa - del conjunto y la lavandería que dará servicio a todo el conjunto así como a los usuarios que lo requieran.

6.6. PROGRAMA ARQUITECTONICO.

6.6.1. Programa arquitectónico particular del edificio.

6.6.2. Análisis de Areas.

A) HOTELES COLECTIVOS.

Locales.

Habitaciones (1 para 2 personas) = 4 x 4 = 16 m <sup>2</sup> habitación.	
total edificio	670 m <sup>2</sup>
total módulo	1 340 m <sup>2</sup>
Baños-vestidores. hombres y mujeres	260 m <sup>3</sup>
6 regaderas. WC mujeres 4; lavamanos 3;	
8 regaderas. WC hombres 3; mingitorios 2; lavamanos 3;	
Cuarto de máquinas	49 m <sup>2</sup>
Control y estar o vestíbulo general 12.5 x 12.5	150 m <sup>2</sup>
Total Módulo =	1 750 m <sup>2</sup>

B) HOTEL.

Locales.

Vestíbulo-Lobby	45 m <sup>2</sup>
Zona Administrativa	463 m <sup>2</sup>
recepción	10 m <sup>2</sup>
gerencia/toilet	25 m <sup>2</sup>

contabilidad	100 m <sup>2</sup>	
3 escritorios	10 m <sup>2</sup>	
archivo	15 m <sup>2</sup>	
computador	10 m <sup>2</sup>	
secretaria	5 m <sup>2</sup>	
s. sanit.	12 m <sup>2</sup>	
circ.	10%	
Almacén blancos		61.75 m <sup>2</sup>
Salón de usos múltiples		101.5 m <sup>2</sup>
Bar		70 m <sup>2</sup>
Baños generales		37.5 m <sup>2</sup>
Restaurante		190 m <sup>2</sup>
50% de población. 125 comensales; 1.5 m <sup>2</sup> /usuario = 200 m <sup>2</sup>		
Cocina. 50% de comedor		55 m <sup>2</sup>
Abastecimiento y bodegas		39 m <sup>2</sup>
Comedor		110 m <sup>2</sup>
Habitaciones. 38 m <sup>2</sup> cuarto.		4 145 m <sup>2</sup>
68 m <sup>2</sup>		391 m <sup>2</sup>
	total	4 536 m <sup>2</sup>
	conocid. 3 niveles	1 512 m <sup>2</sup>
Servicios (máquinas, etc.)		120 m <sup>2</sup>
Discoteque-bar		350 m <sup>2</sup>
Total		5 600 m <sup>2</sup>

C) VILLAS FAMILIARES.

Locales.

Vestibulo	10 m <sup>2</sup>
Estar	24 m <sup>2</sup>
Recámaras 18.75 x 2	40 m <sup>2</sup>
Comedor-cocineta	16 m <sup>2</sup>
Baño	10 m <sup>2</sup>
Terraza	25 m <sup>2</sup>
Total villa	143 m <sup>2</sup>
Módulo 5 villas = 143 x 5 =	715 m <sup>2</sup>
Total módulo	715 m <sup>2</sup>

D) CLUB DE PLAYA.

Locales.

Alberca y fosa de clavados	1 516 m <sup>2</sup>
Tenis (4 canchas 11 x 24) 260 x 4	1 040 m <sup>2</sup>
Voleibol (2 canchas 18 x 9), 162 x 3	324 m <sup>2</sup>
Baseketbol (3 canchas 25 x 11) 275 x 3	825 m <sup>2</sup>
Solarium; areas abiertas	6 000 m <sup>2</sup>
Vestidores	290 m <sup>2</sup>
Snack bar	40 m <sup>2</sup>

Sanitarios M - wc-3; lab. 2	40 m <sup>2</sup>
H - 2c-2; ming. 2; lab. 2	20 m <sup>2</sup>
(3) regaderas exterior	3 m <sup>2</sup>
Alquiler	60 m <sup>2</sup>
Total construido	390 m <sup>2</sup>
Total exterior	3400 m <sup>2</sup>

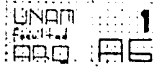
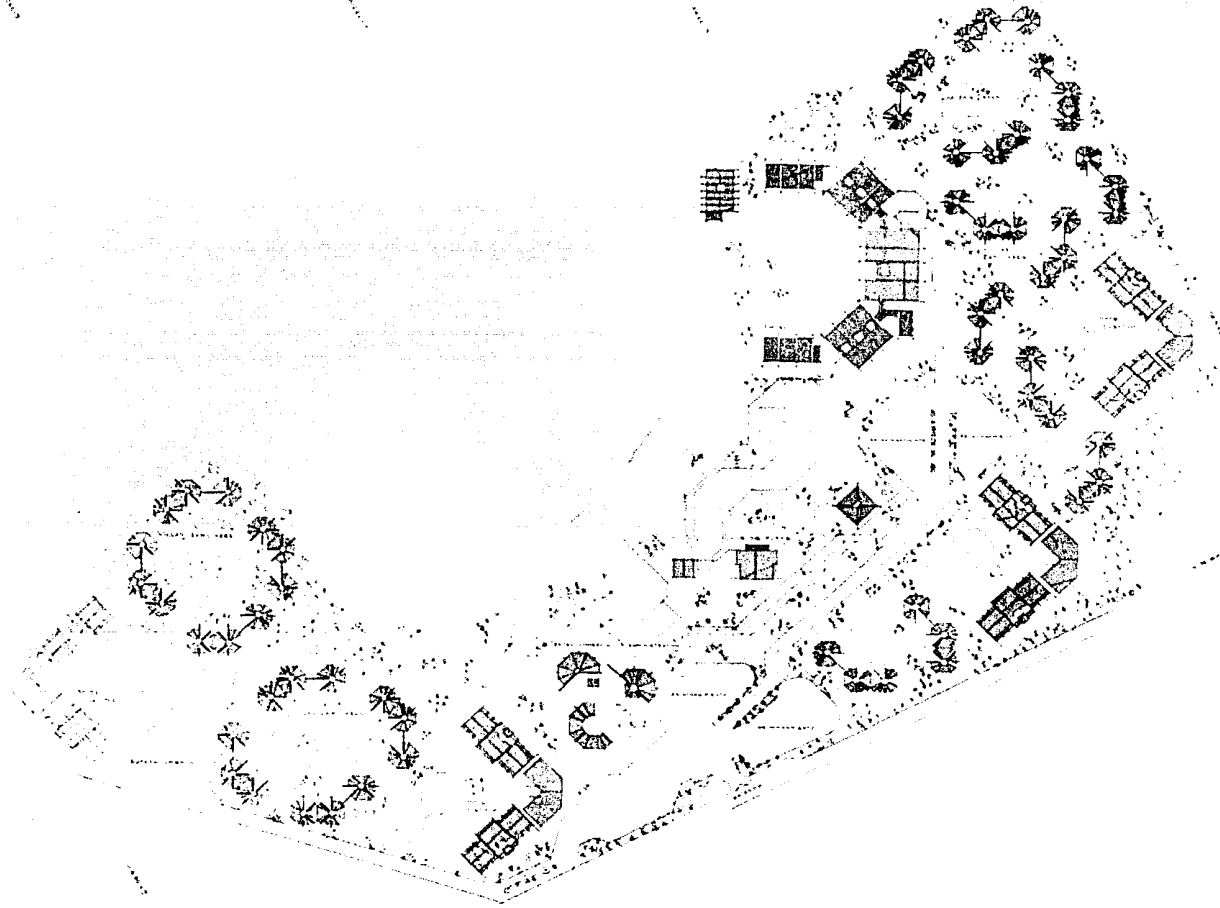
E: CENTRO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Locales.

Administración:	gerente 25 m <sup>2</sup>	
	contabilidad 22 m <sup>2</sup>	
	recepción y vestíbulo 30 m <sup>2</sup>	
	secretarías 29 m <sup>2</sup>	
	mant. personal 30 m <sup>2</sup>	
	archivo 6 m <sup>2</sup>	
	Atención público 15 m <sup>2</sup>	
	cocineta 2 m <sup>2</sup>	
	Total	200 m <sup>2</sup>
Comercio:	cajas 18 m <sup>2</sup>	
	bodegas 18 m <sup>2</sup>	
	frigorífico 8 m <sup>2</sup>	
	artesanías 41 m <sup>2</sup>	
	s. sanitarios 30 m <sup>2</sup>	
	ropa 36 m <sup>2</sup>	
	viveres 72 m <sup>2</sup>	
	lavandería 200 m <sup>2</sup>	
	Total	680 m <sup>2</sup>

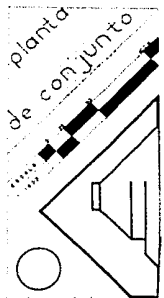
## 7. PROYECTO (planos)

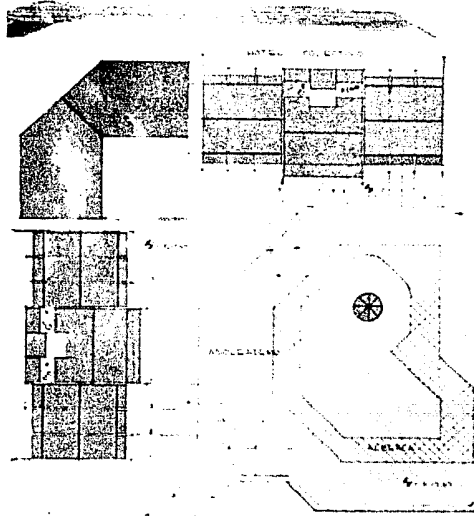




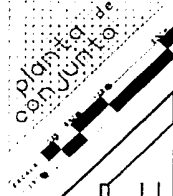
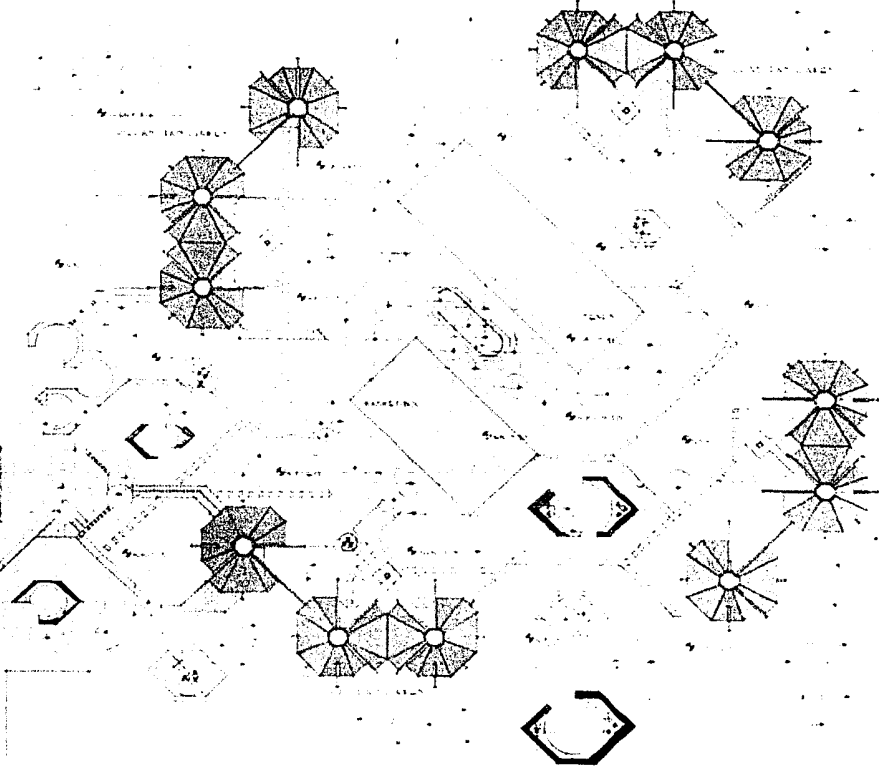
**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

conjunto  
 torres garcia antonio



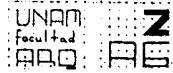


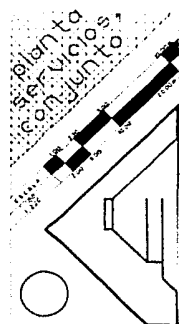
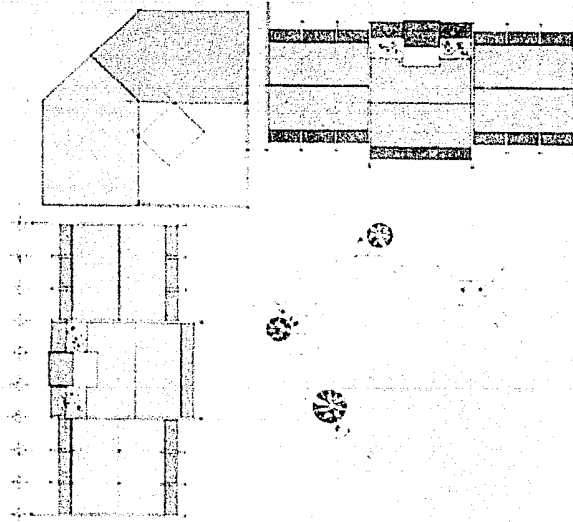
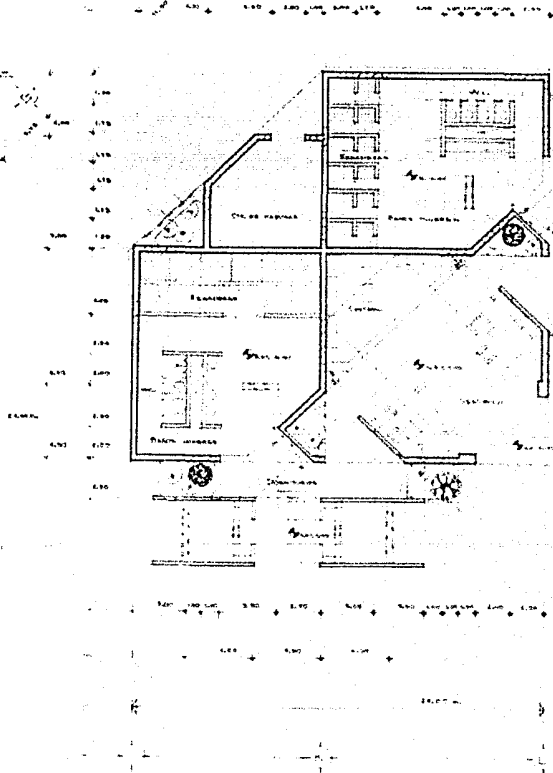
ESTACIONAMIENTO



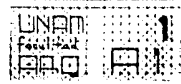
**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

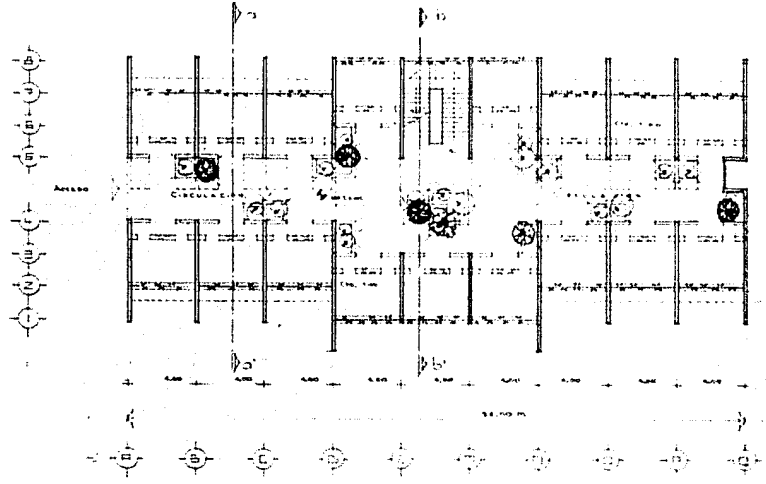
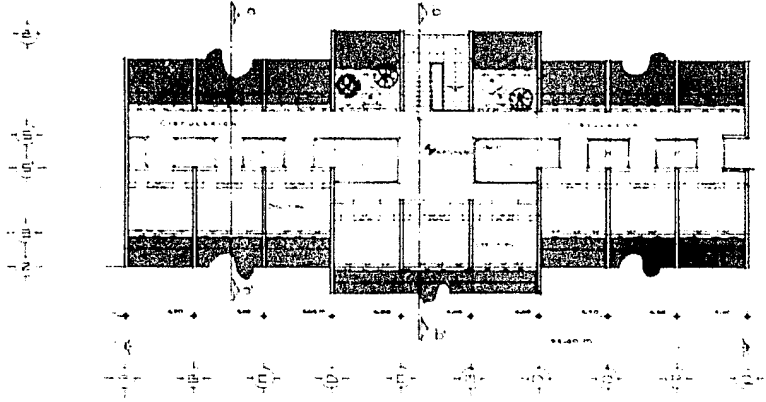
conjunto  
torres garcia antonio


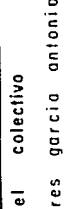


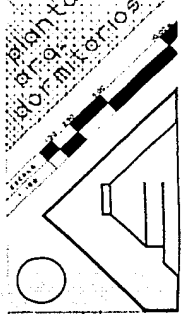


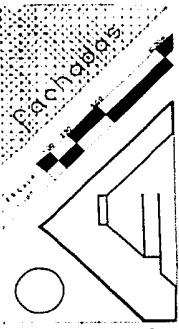
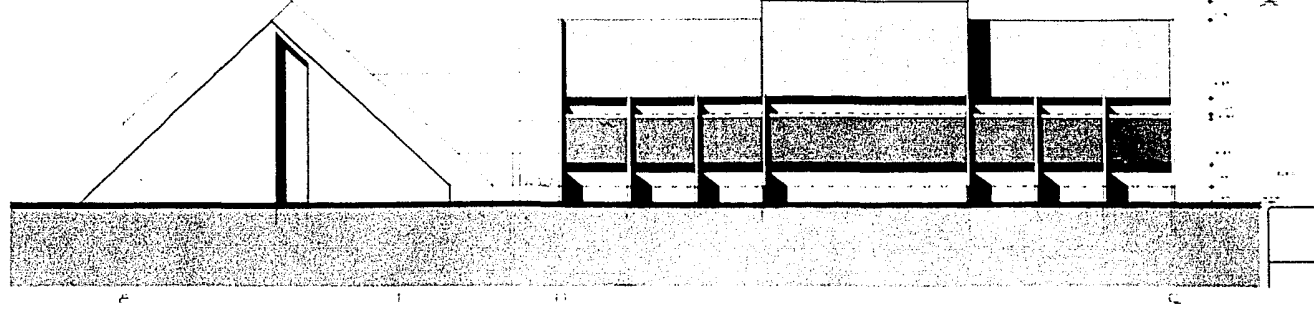
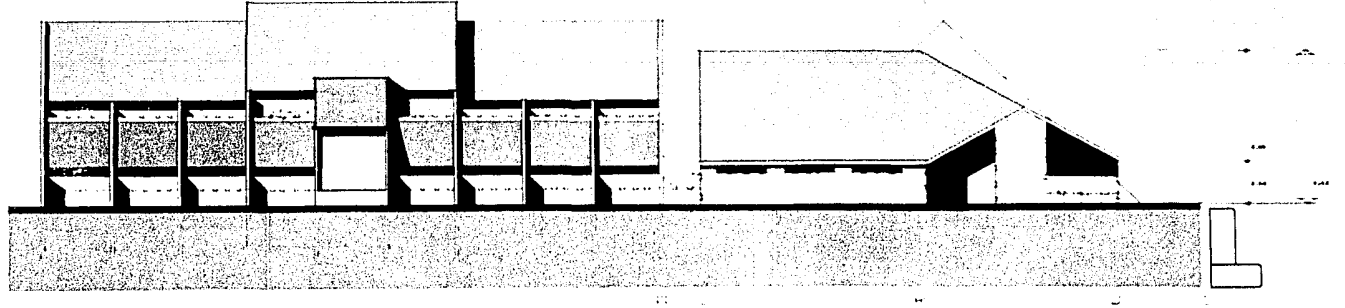
<p><b>CENTRO TURISTICO</b>          ZIHUATANEJO GUERRERO</p>	
<p>hotel colectivo          torres garcia antonio</p>	<p>1960</p>





<p><b>CENTRO TURISTICO</b> ZIHUATANEJO GUERRERO</p>	
<p>hotel colectivo torres garcia antonio</p>	



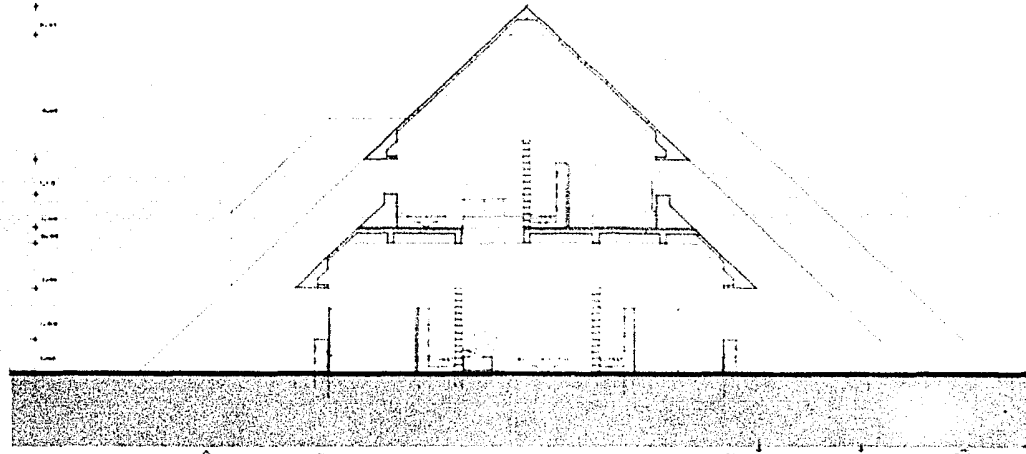
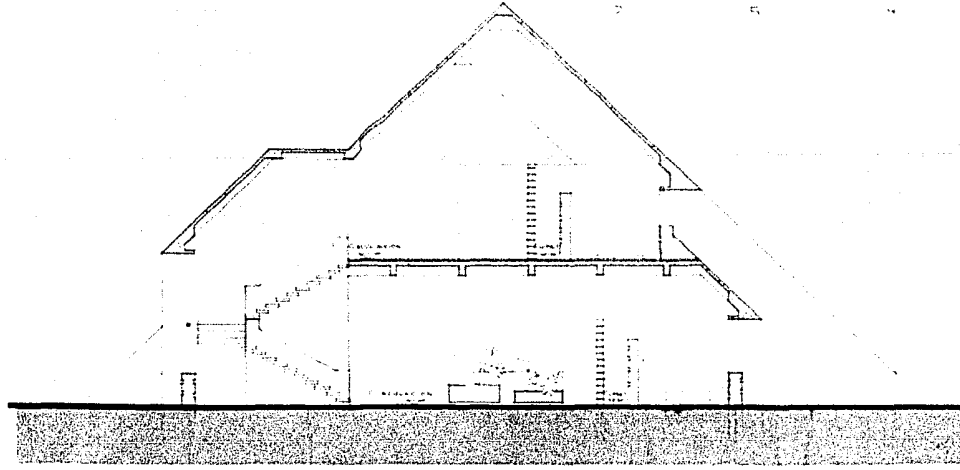


**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO



hotel colectivo  
torres garcia antonio

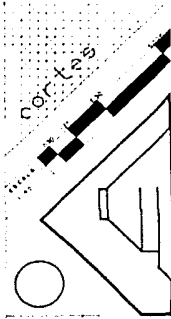


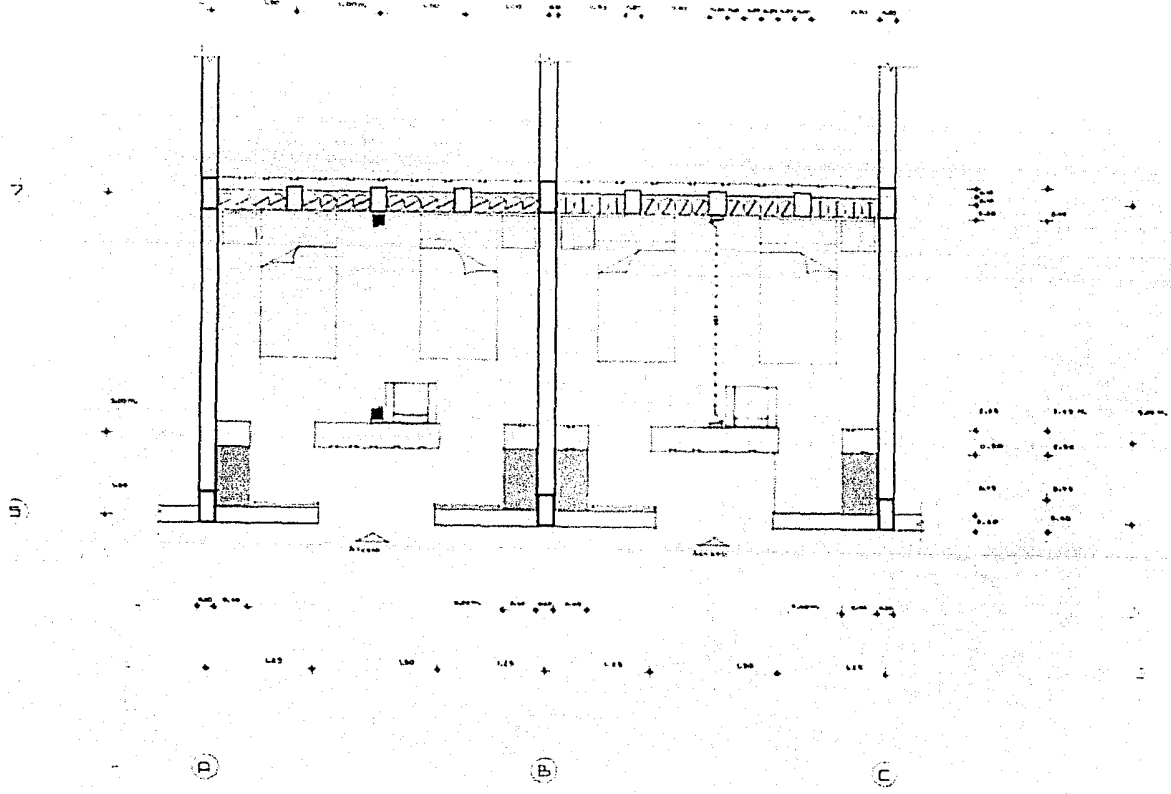


ESTUDIO  
TORRES GARCÍA

**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

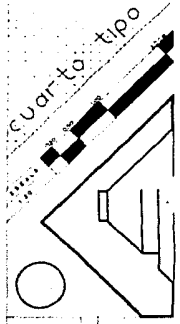
hotel colectivo  
torres garcia antonio

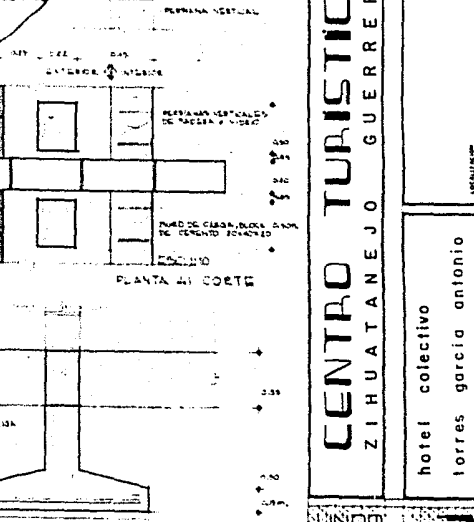
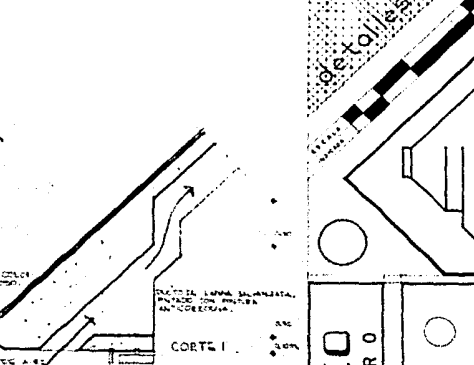
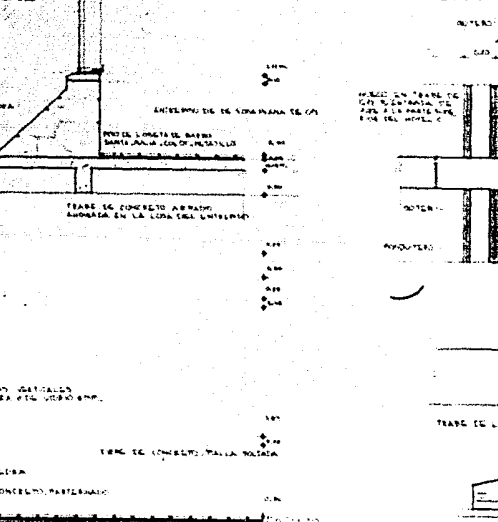
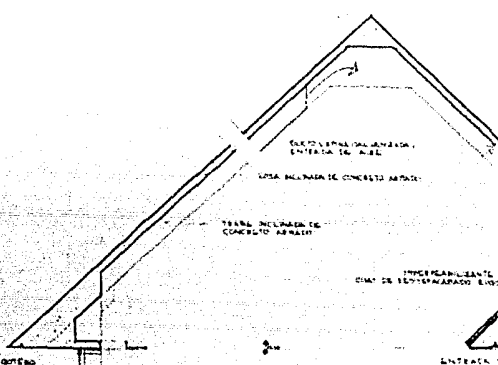
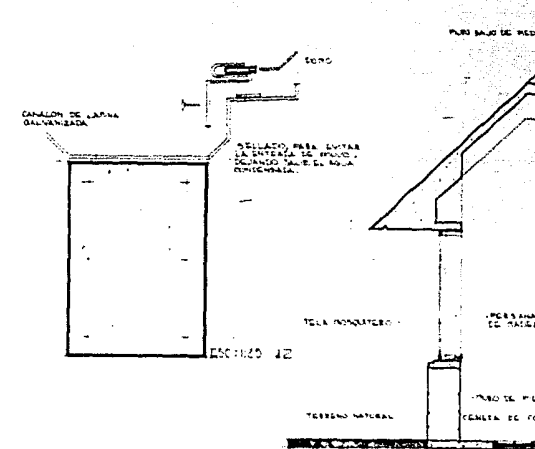
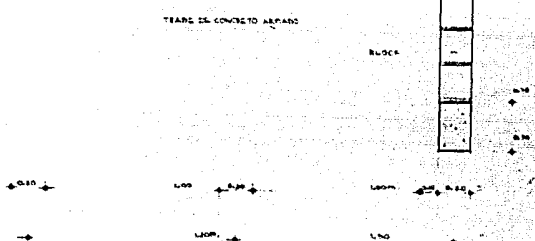
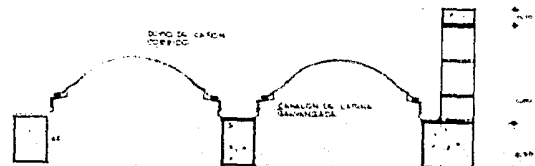




**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

hotel colectivo  
 torres garcia antonio



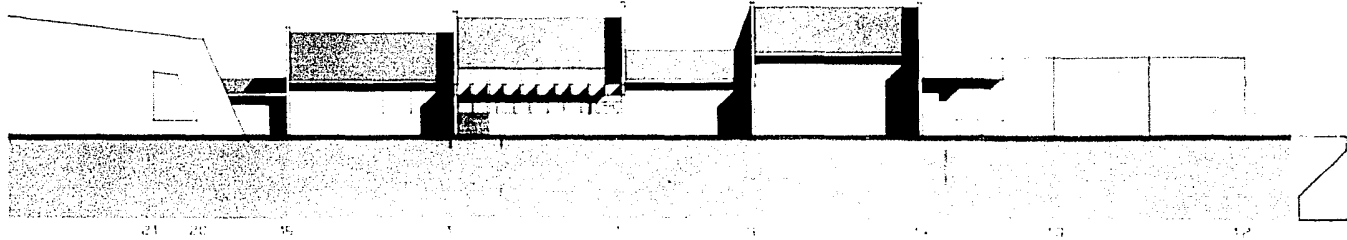


**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO  
 hotel colectivo  
 torres garcia antonio

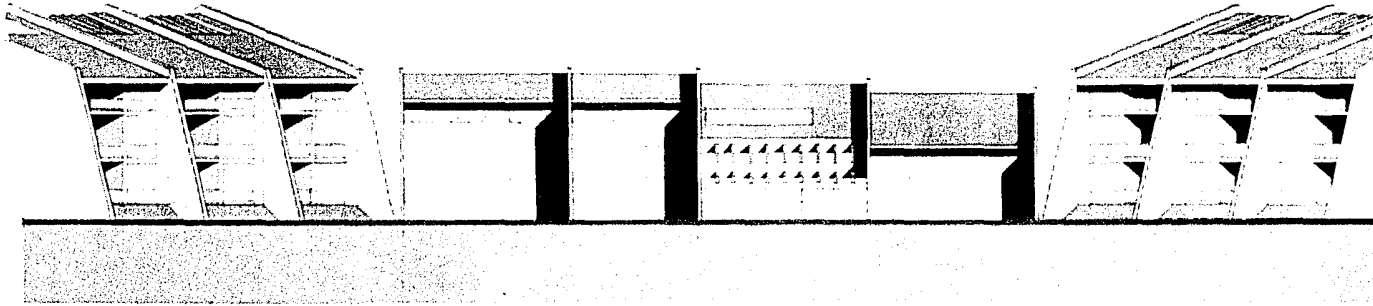
detalles







21 23 25 27 29 31 33 35



37 39 41 43 45 47 49 51

fachadas



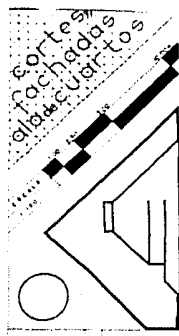
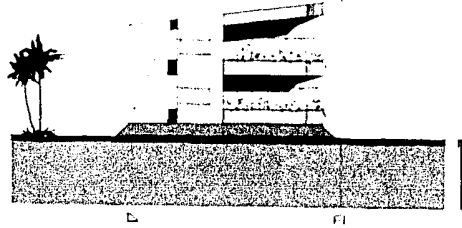
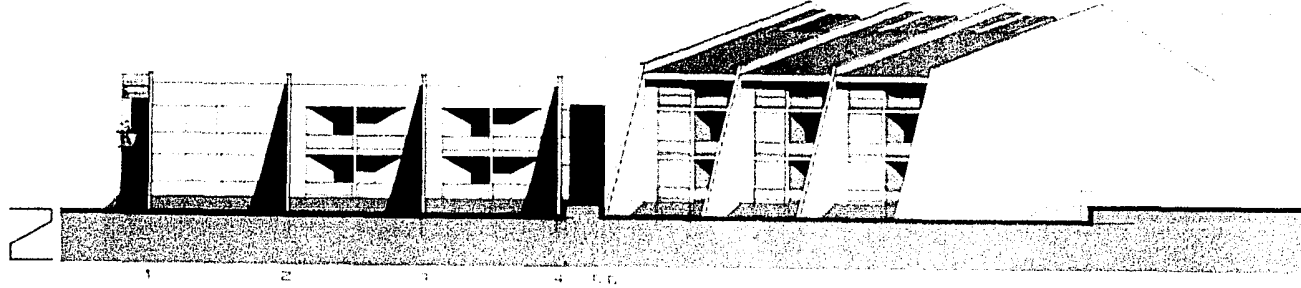
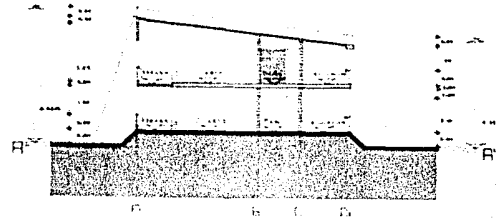
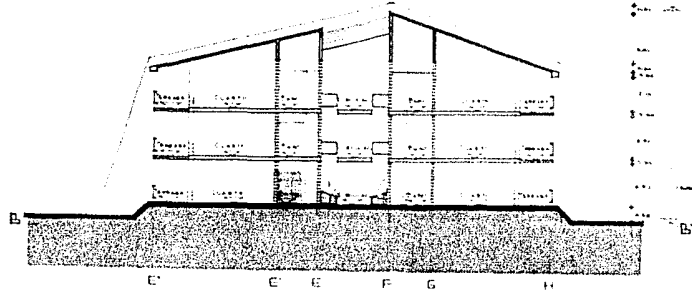
**CENTRO JURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO



hotel  
 torres gisela antonio

DES  
 PL  
 013

01  
 04

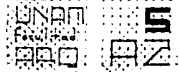


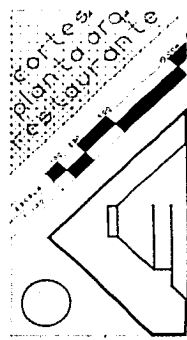
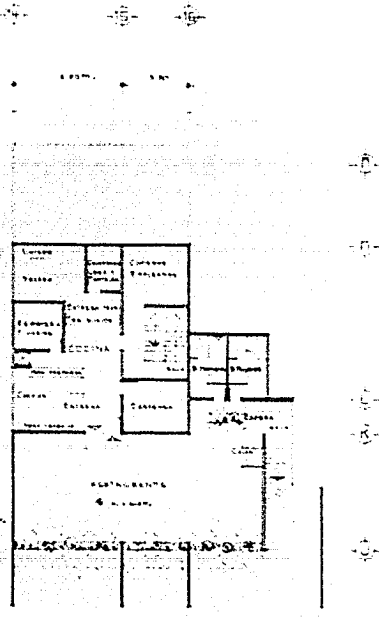
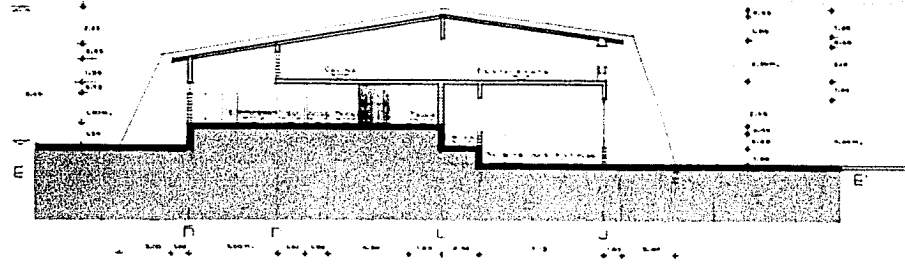
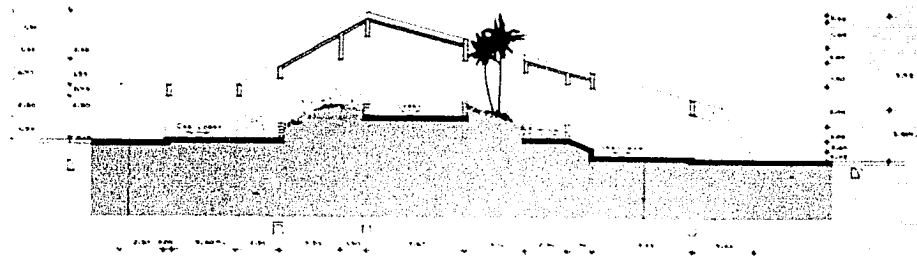
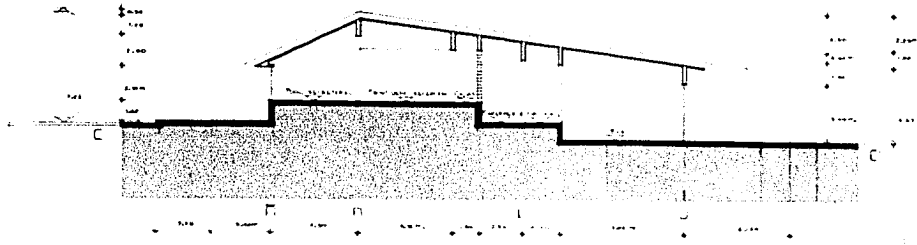
**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

hotel  
 torres garcia antonio



ART. 10/10/10



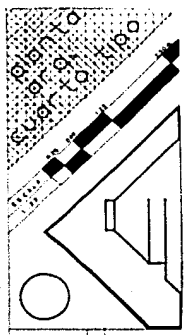
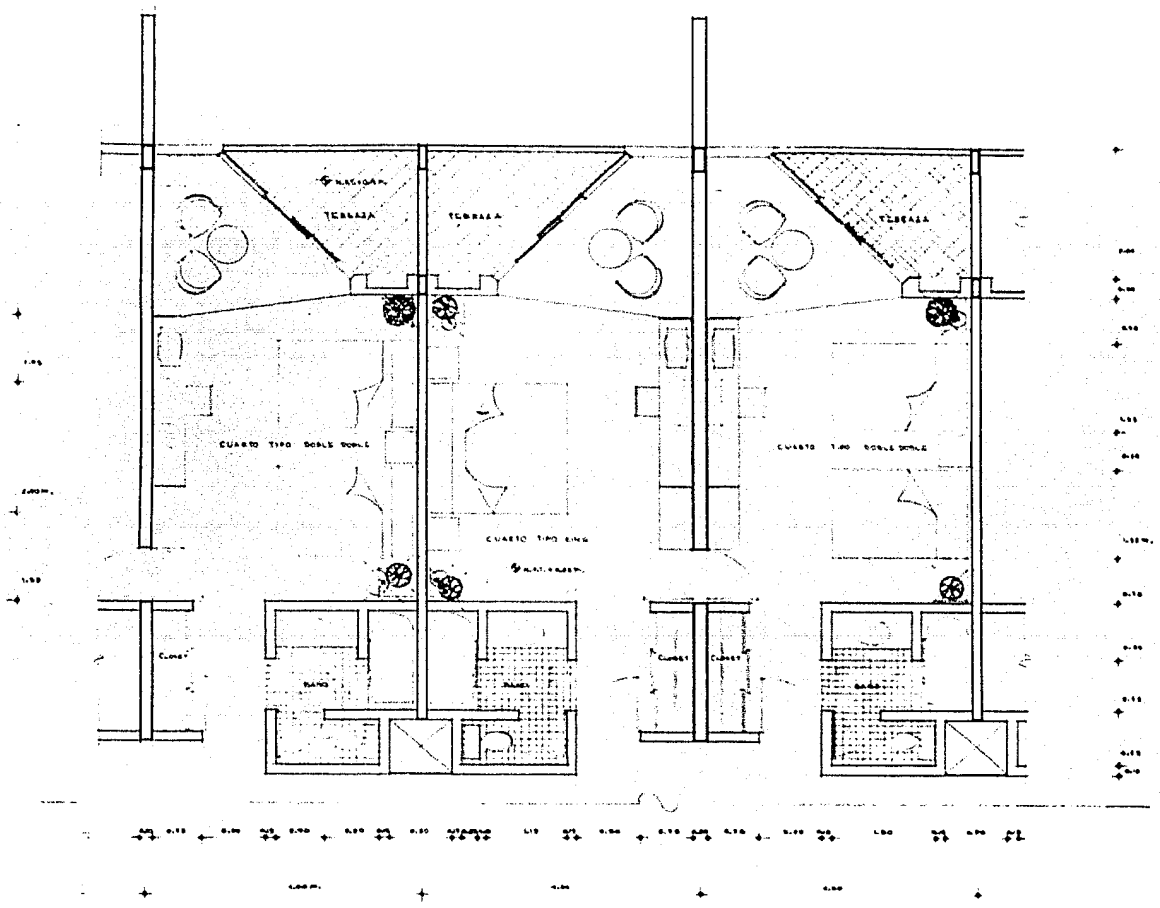


**CENTRO TURISTICO**  
**ZIHUATANEJO GUERRERO**

hotel  
 torres garcia antonio

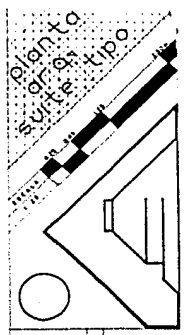
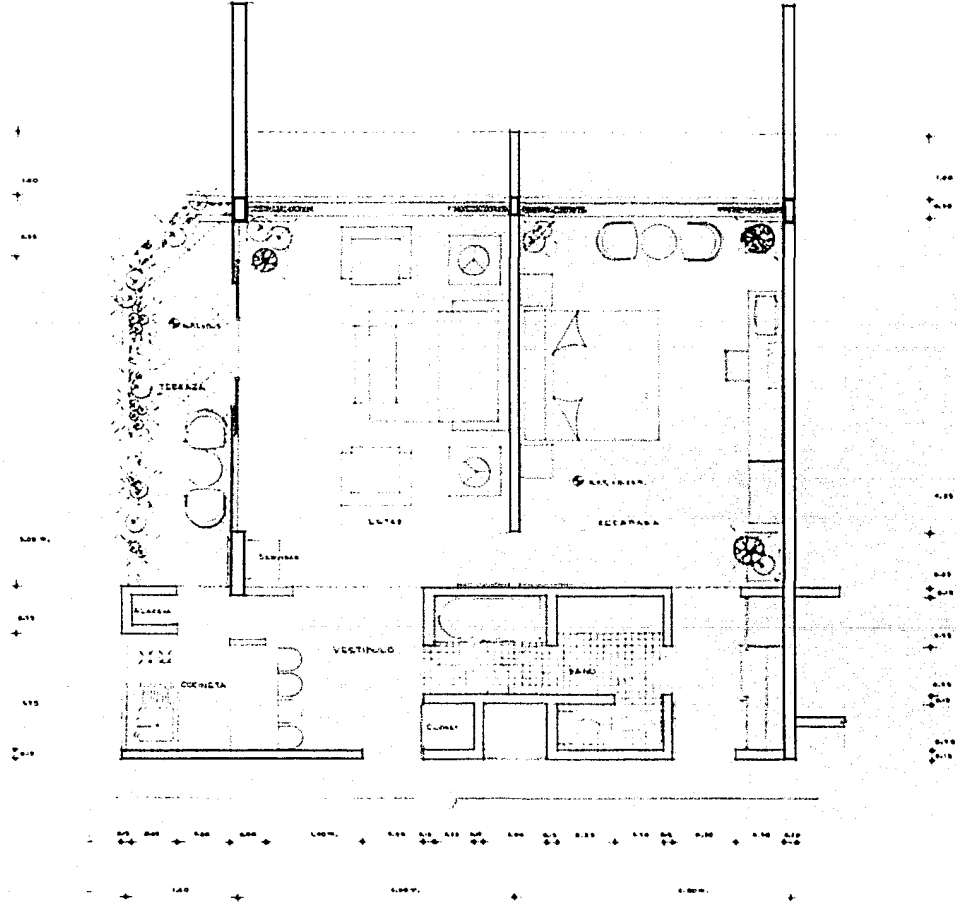
torres garcia antonio

torres garcia antonio



<b>CENTRO TURISTICO</b>	
ZIHUATANEJO GUERRERO	
hotel	torres garcia antonio

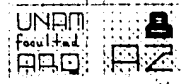


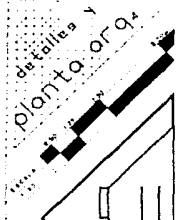
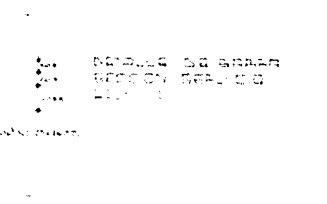
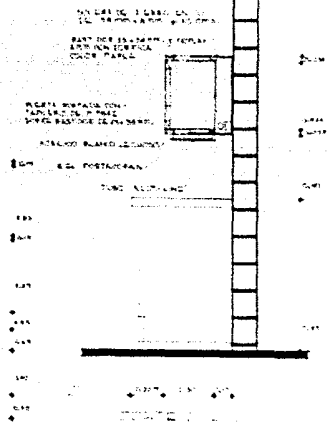
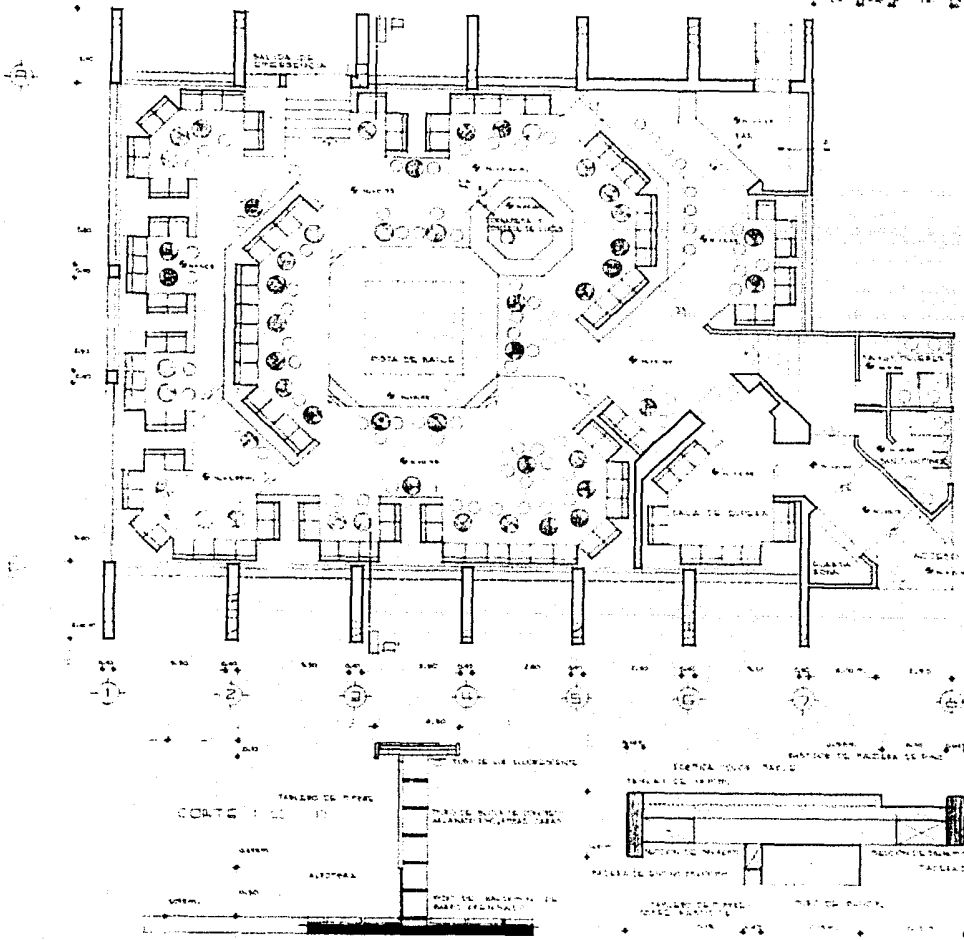


**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO



hotel  
 torres garcia antonio

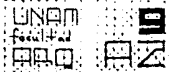


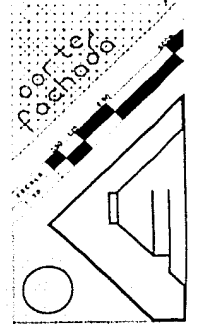
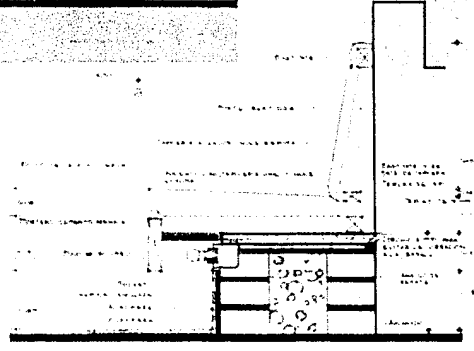
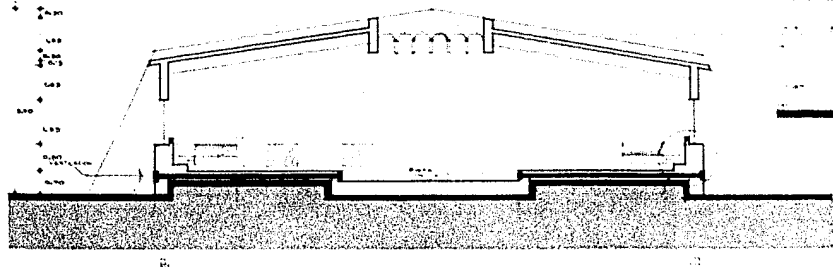
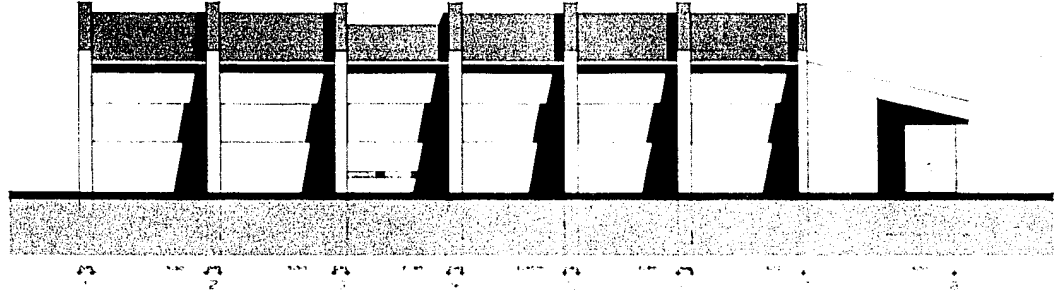


**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

hotel  
torres garcia antonio

discoteque





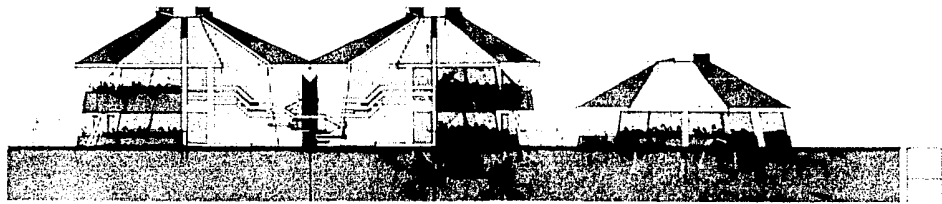
**CENTRO TURISTICO**  
**ZIHUATANEJO GUERRERO**

hotel  
 discoteque  
 torres garcia antonio



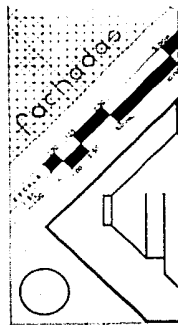
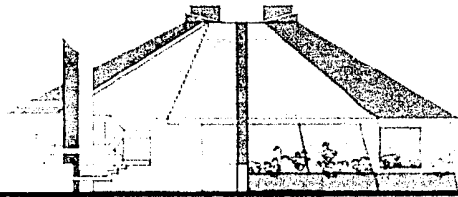
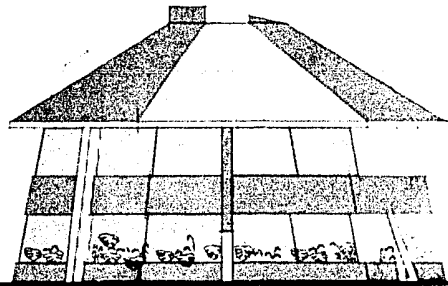
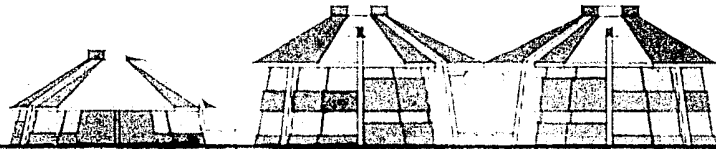






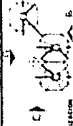
11

12

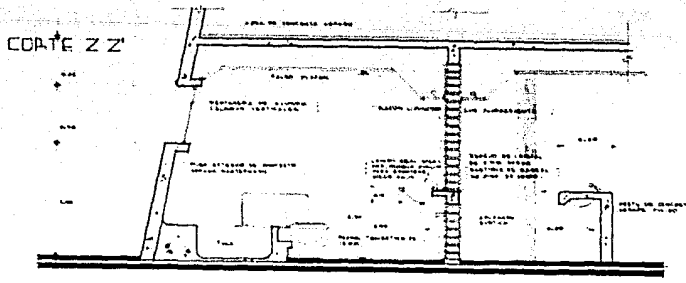
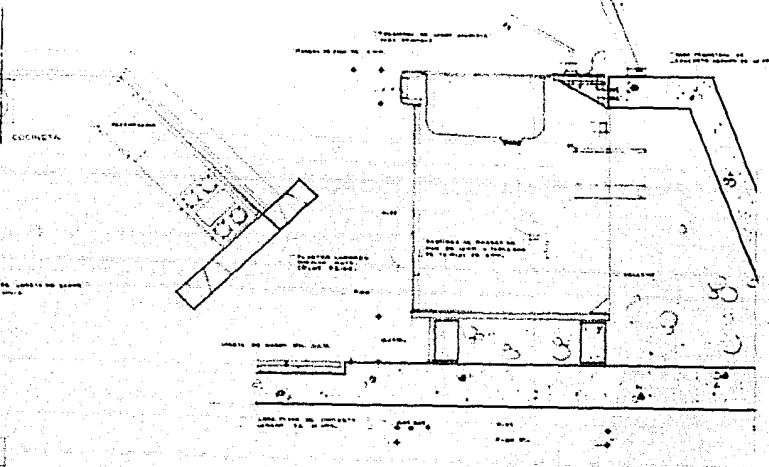
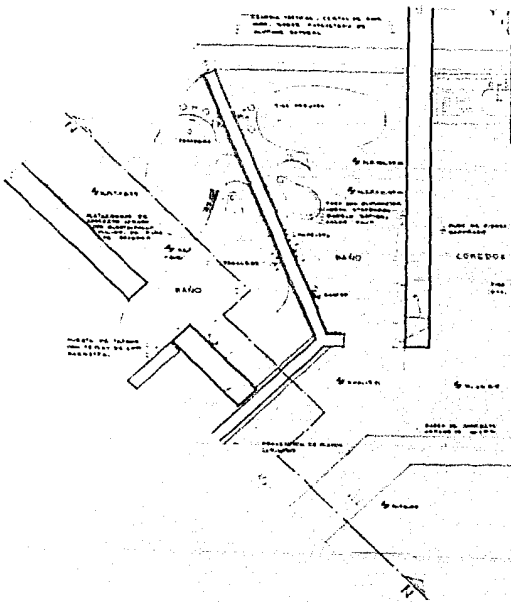


CENTRO TURISTICO  
ZIHUATANEJO GUERRERO

villas familiares  
torres garcio antonio

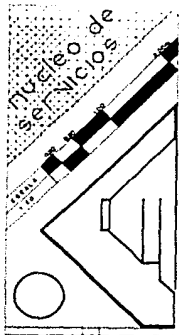






COATE Y

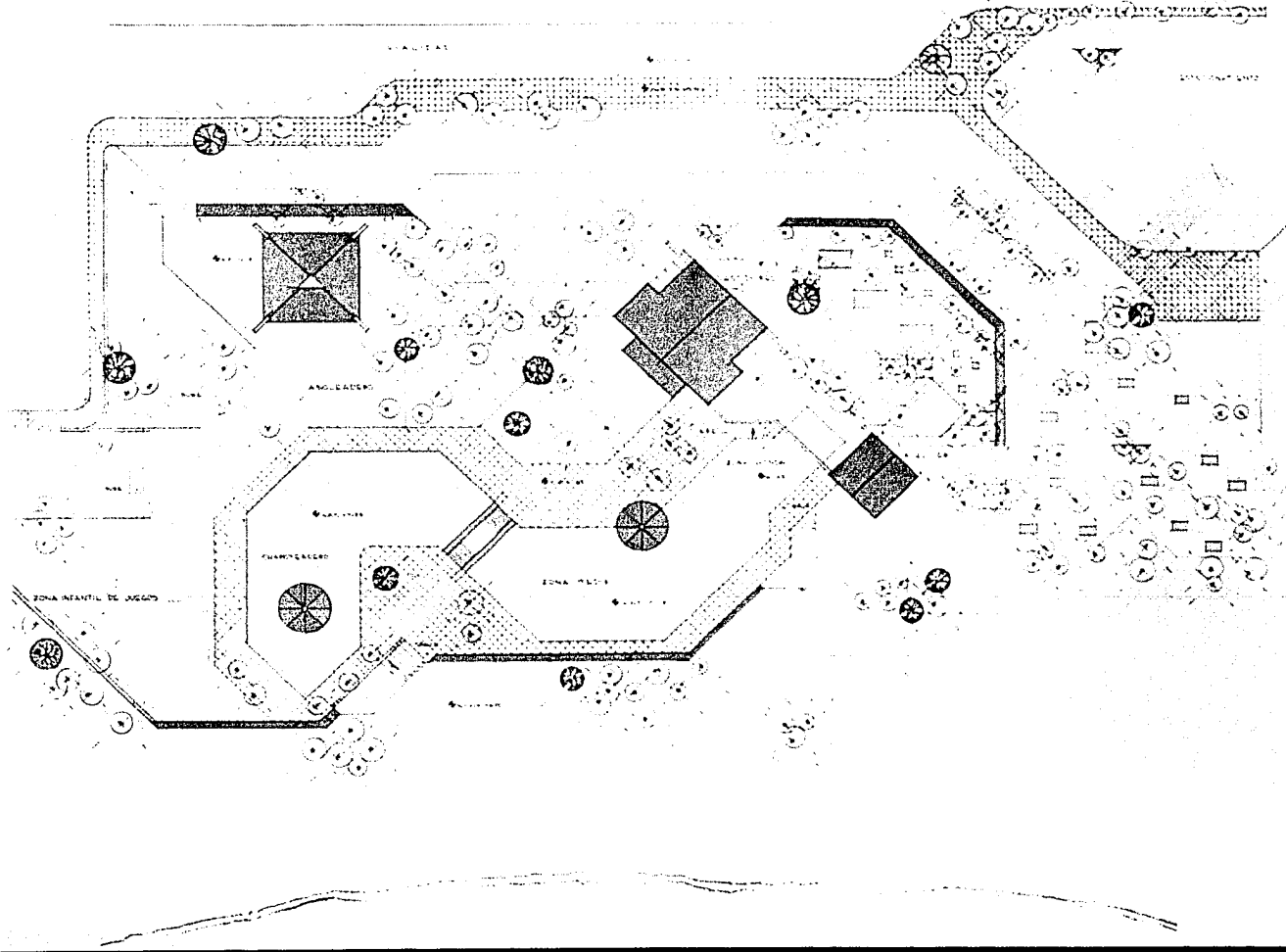
COATE Z Z'



**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO  
 villas familiares  
 torres garcia antonio







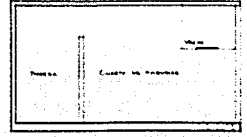
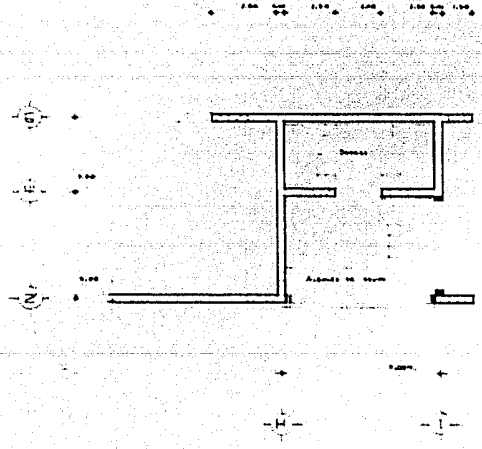
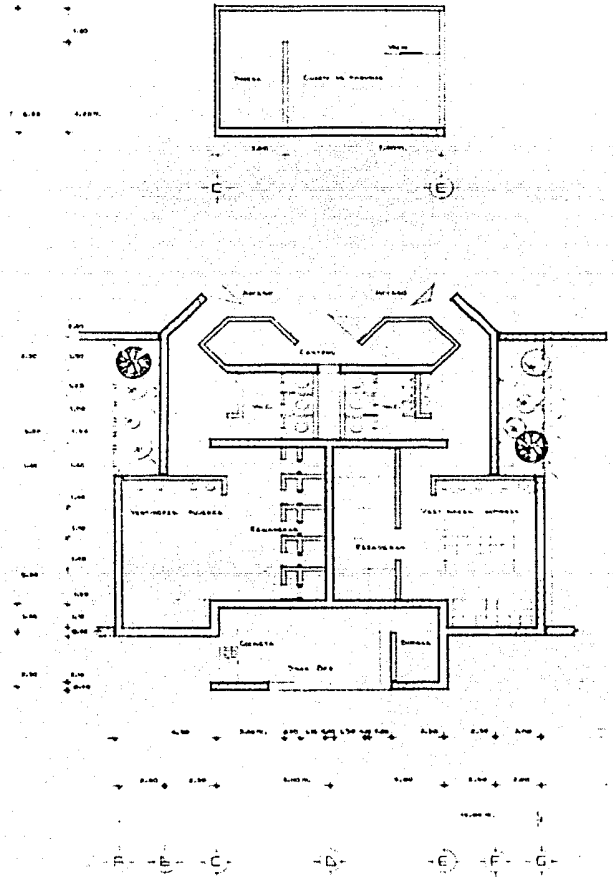
**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

club de playa  
 torres garcio antonio

planta de  
 con Jumbo



1:50

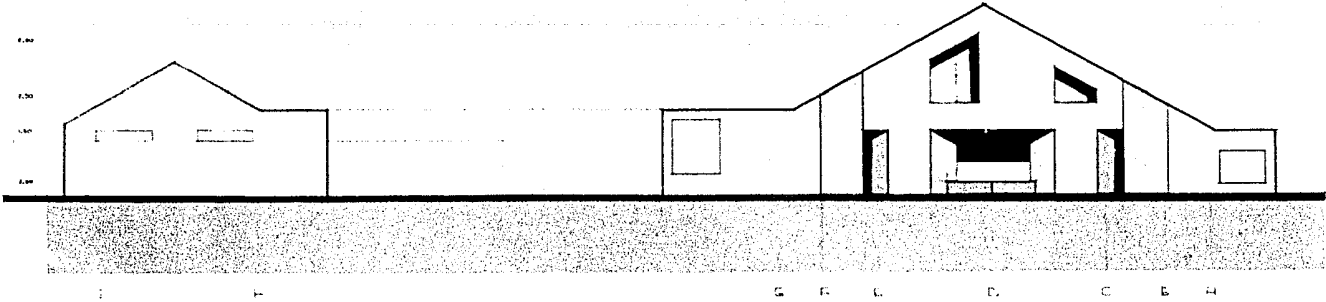
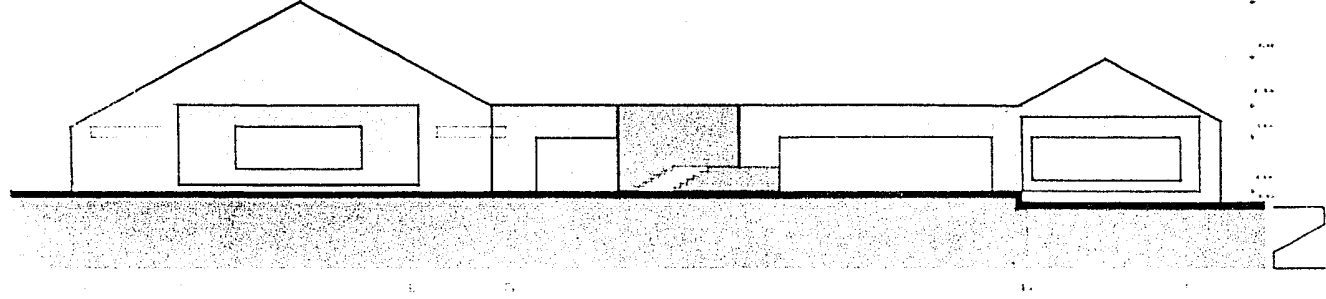


al por  
alquiler  
de las  
edificios

**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

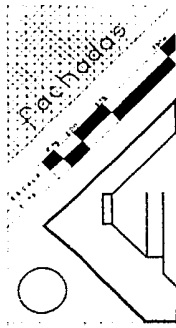
club de playa  
torres garcia antonio



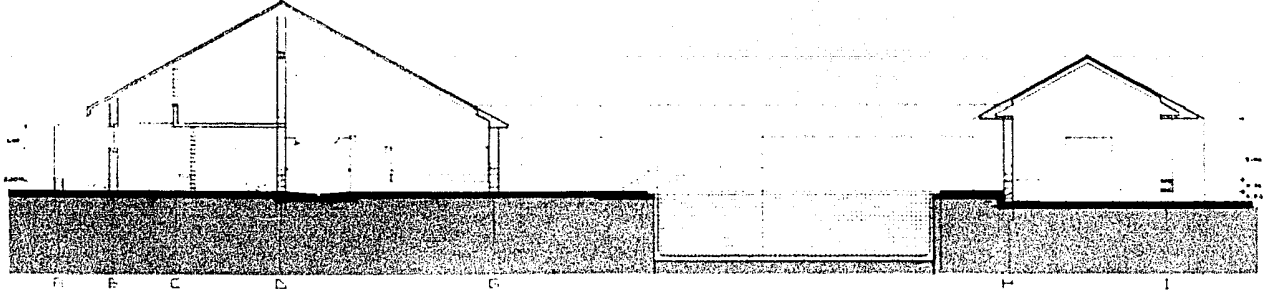
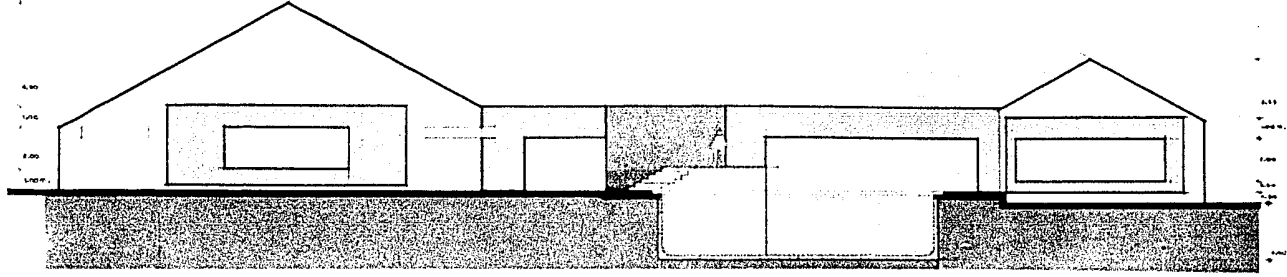


**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

club de playa  
 torres garcia antonio





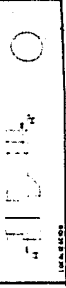
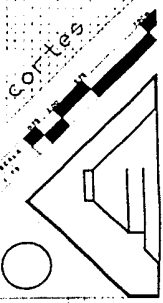


**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

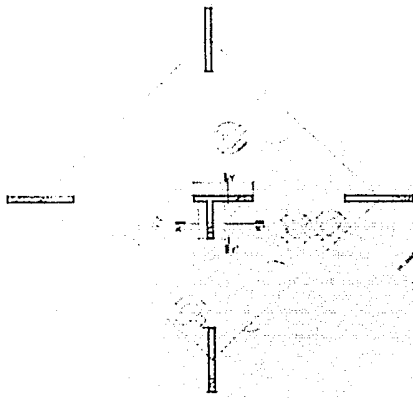
torres garcia antonio

UNIVERSIDAD  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA

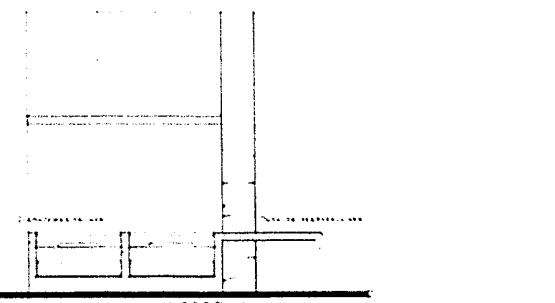
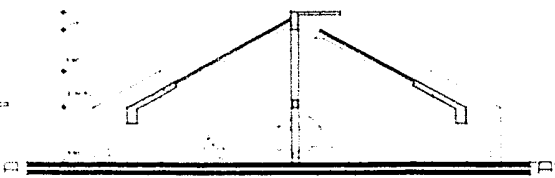
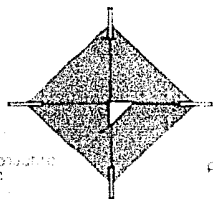
1970





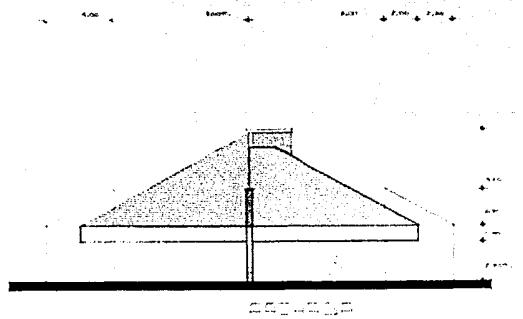


PLANTA CONJUNTO  
E.S.E. - N.O.O.

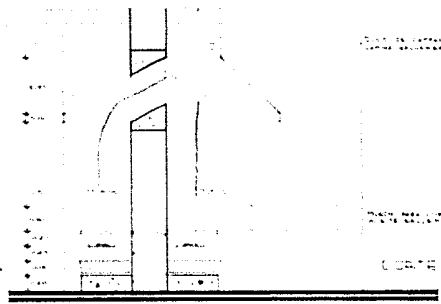


CORTE Y-Y

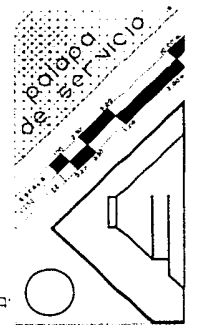
CORTE X-X



CORTE Z-Z

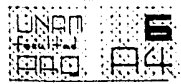


CORTE X-X

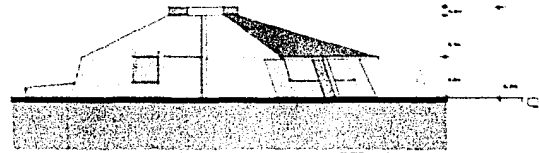
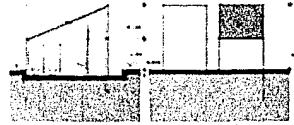
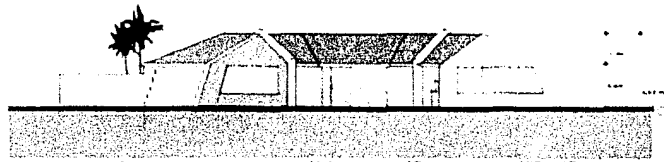
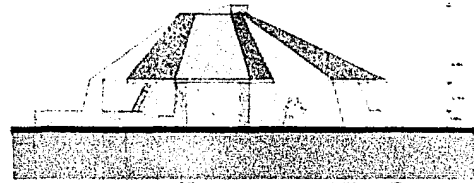
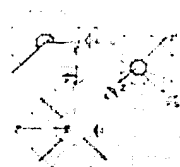
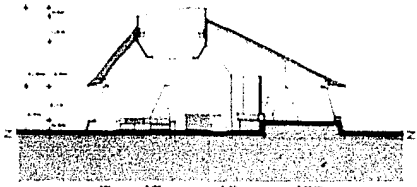
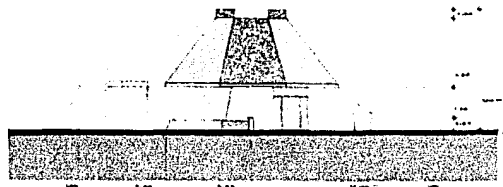


**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

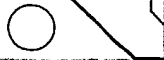
club de playa  
torres garcia antonio







PROYECTO  
ARCHITECTONICO

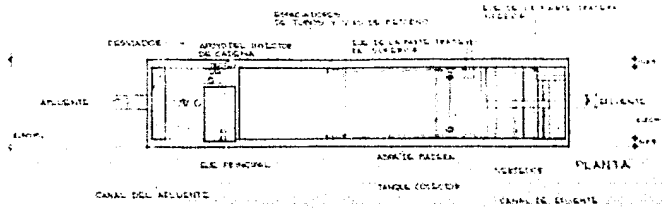


**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

administración y comercio  
torres garcia antonio

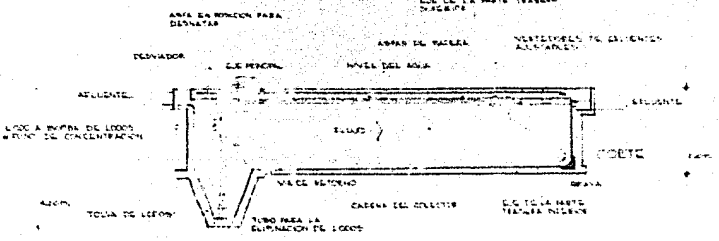


PLANTA A LA PARTE TRATADA  
Y TANGUE DE AQUECER



TANGUE DE SEDIMENTACION  
230.000

Tratamiento de las aguas residuales (primario)

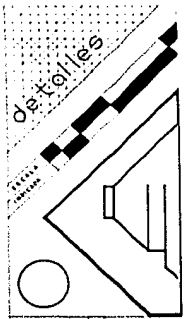
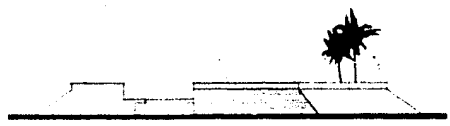
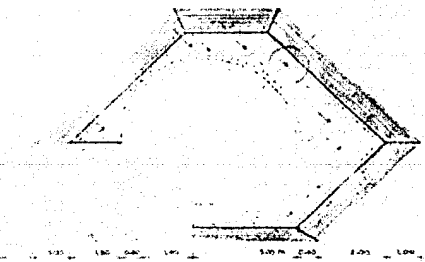
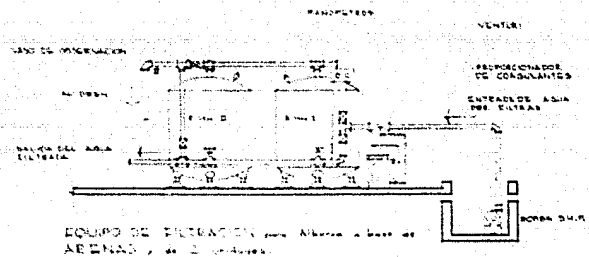


LARGO DE 15.00m



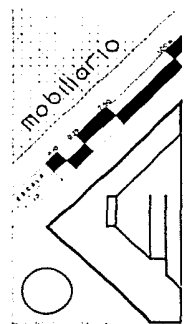
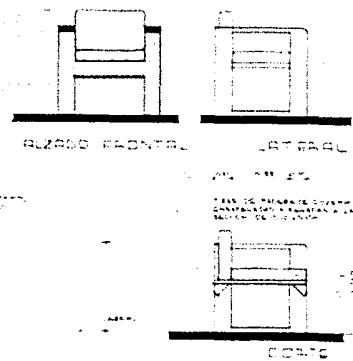
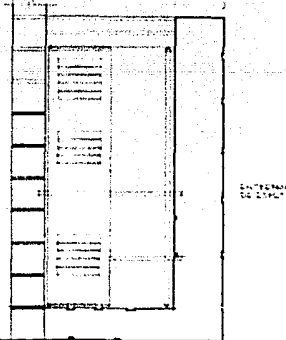
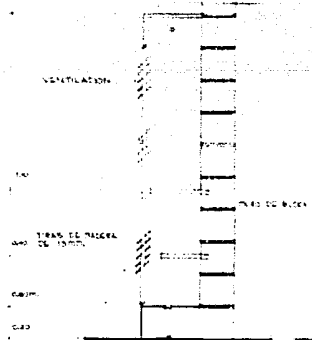
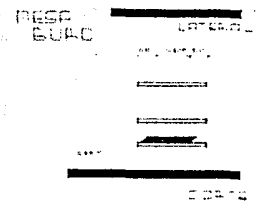
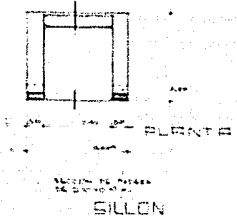
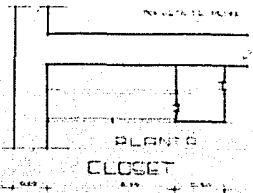
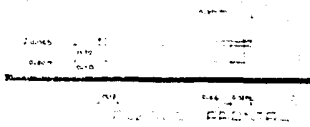
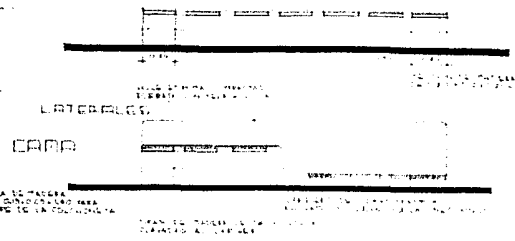
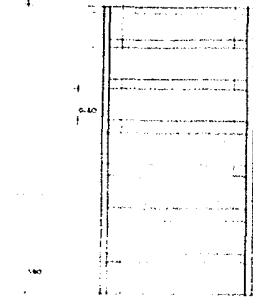
ALUMBRADO EXTERNO  
CON UNO DE 150W y  
OTRO UNO DE  
300W EN EL PASADIZO

PLAN DEL ABL



**CENTRO TURISTICO**  
ZIHUATANEJO GUERRERO

conjunto  
torres garcia antonio



**CENTRO TURISTICO**  
 ZIHUATANEJO GUERRERO

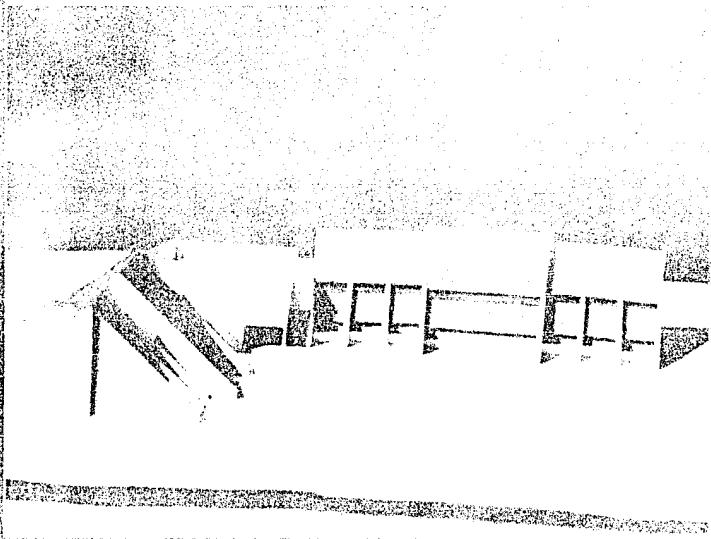


hotel colectivo  
 torres garcia antonio

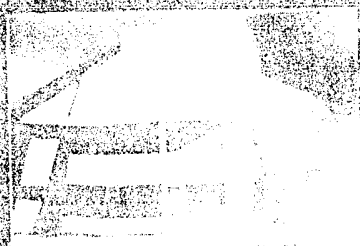


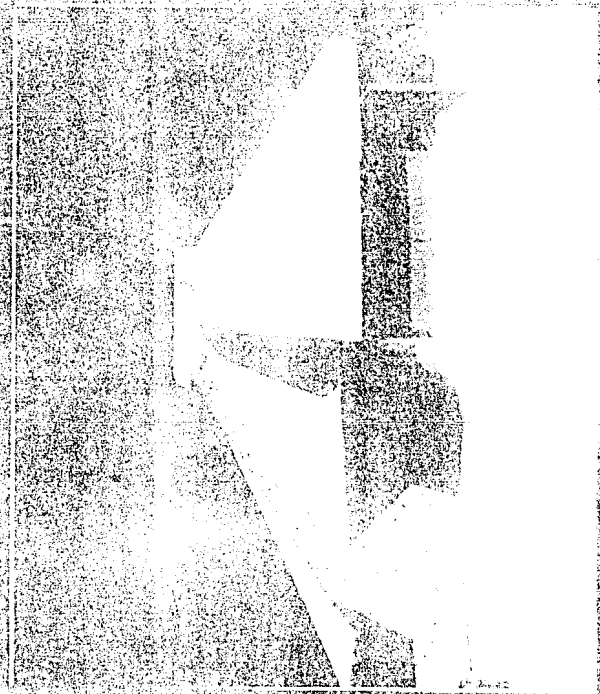
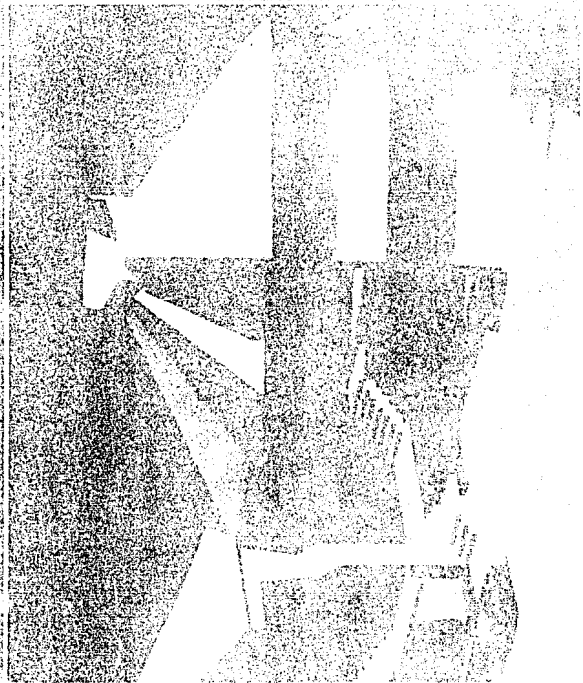




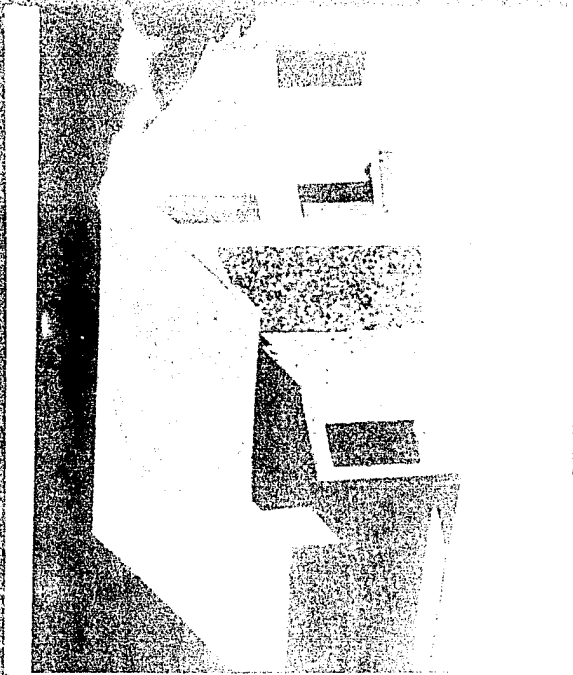


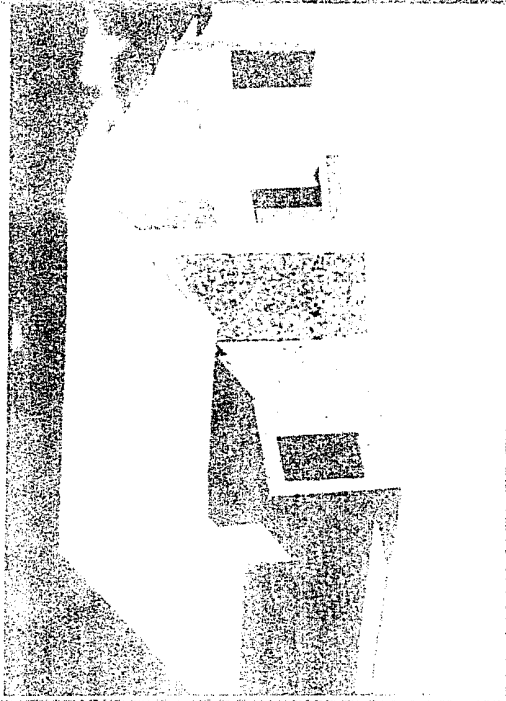












**8. MEMORIA DESCRIPTIVA.**



8. MEMORIA DESCRIPTIVA.

8.0. Características generales del proyecto.

En relación al conjunto se pretende localizar en diferentes puntos del terreno, conjuntos de edificios integrando núcleos de villas con hoteles colectivos, - teniendo como núcleo un área recreativa común formada por áreas verdes, palapas, al barca y algunas masas de ping-pong.

Por otra parte la zona administrativa-comercial y el hotel dispuestas de tal forma que el primero tenga relación directa con el acceso principal y a su vez con el club de playa; y el segundo, es decir el hotel, localizado en un lugar que le permita tener privacidad en cuanto a sus áreas exteriores, ligado a la vista del mar y a su vez con el club de playa.

El club de playa será el centro común del conjunto y ligado a los demás elementos para crear una distribución a la playa.

Por lo que toca a lo arquitectónico será acorde al lugar utilizando los materiales constructivos ahí existentes.

Existirá un manejo libre de volúmenes; jugando con la inclinación en las techumbres y utilizando muros anchos de remate de piedra propia del lugar.

El manejo de los espacios interiores de los diferentes locales será creando un ambiente de tipo informal, formada por dobles alturas, patios interiores, ambientes pretiles, huecos en las techumbres, etc.

### 8.1. Características generales de la Estructura.

El cálculo se realizará por bajada de cargas, y esto se hará en el eje 3 en el caso del Hotel Colectivo, que es la zona de cuartos; en las villas familiares se analizará el eje 5 por ser la parte más crítica de la estructura, en cuanto al club de playa, se seleccionó el eje D que corresponde a la zona de los vestidores.

#### 8.1.0. Descripción de las construcciones.

8.1.1. En el Hotel Colectivo, se cuenta con planta baja y planta alta en la zona de cuartos.

Las villas familiares, se encuentran agrupadas en núcleos, un núcleo integra 5 villas, 4 villas en 2 niveles, ligadas en una villa por un muro bajo, ésta será de un nivel.

En los vestidores del club de playa, todo se desarrolló en un nivel, excepto el cuarto de máquinas que se localiza en el eje 6 y 4 y el eje C y E de la zona semi-húmeda de los vestidores.

8.1.2. La cimentación se hará a base de zapatas corridas con trabes de liga.

8.1.3. La estructura estará soportada por muros de carga de block de cemento (20 x 20 x 40) tipo A mediano, así como de trabes y columnas de concreto armado (en los hoteles colectivos).

En las villas y el club de playa la estructura estará soportada por muros de carga de piedra propia del lugar, (traza ignea blanca) sobre zapatas corridas y trabes de concreto armado.

8.1.4. Especificación de los materiales.

Los materiales que se usarán deberán cumplir con las siguientes características:

Concreto.

En cimentación se usará  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ .

Acero de refuerzo.

$f'y = 4000 \text{ kg/cm}^2$

Block.

Resistencia a la compresión  $f'c = 140 \text{ kg/m}^3$

Mortero.

$f'a = 1265 \text{ kg/cm}^2$ .

Los valores nominales se formaron del Reglamento de Construcciones del D.F.

(Art. 233).

De acuerdo con el citado artículo y para mayor seguridad de la estructura en este caso que se ve afectada por los vientos y sismos se emplearon los valores máximos siendo estos los siguientes:

Material:

Peso Volumétrico  $\text{kg/m}^3$ :

1. Piedras naturales  
granito
2. Suelos.  
arena bien graduada seca

3 200

1 900

3. Piedras artificiales.

Concreto simple con agregado	2 200
Concreto reforzado	2 400
Blocks de concreto	300 kg/m <sup>2</sup>
Vidrio plano	3.10 /m <sup>3</sup>
Recubrimientos.	
Azulejo	15 kg/m <sup>2</sup>
Loseta barro	30 kg/m <sup>2</sup>
Yeso y tirol	22 kg/m <sup>2</sup>
Cargas vivas.	
Azotea	100
cuartos entrepiso	300
escaleras	150
Losa de Azotea.	
Impermeabilizante	20
Losa de concreto armado	240
Tirol	22

HOTEL COLECTIVO.

AZOTEA.

Cargas.

Impermeabilizante	20 kg/m <sup>2</sup>
Losa c/a 0.10 x 2400	240 kg/m <sup>2</sup>

Yaco tipo 1 0.015 x 1500	32 kg/m <sup>2</sup>
	<hr/>
u.t. carga muerta	382 kg/m <sup>2</sup>
u.t. carga viva	100 kg/m <sup>2</sup>
	<hr/>
	382
u.t. azotea	400 kg/m <sup>2</sup>

### ENTREPISO.

#### Cargas.

Loseta barro 2.02 x 1500	30 kg/m <sup>2</sup>
Mortero c/arena 0.015 x 2000	30 kg/m <sup>2</sup>
Losa de c/a 0.15 x 2400	360 kg/m <sup>2</sup>
Muro Block 0.20 x 1500	300 kg/m <sup>2</sup>
Muro bajo piedra .10 x 1500	150 kg/m <sup>2</sup>
	<hr/>
u.t. carga muerta	870 kg/m <sup>2</sup>
u.t. carga viva	300 kg/m <sup>2</sup>
	<hr/>
	970 kg/m <sup>2</sup>
	<hr/>
u.t. entrepiso	1000 kg/m <sup>2</sup>

### EJE 3.

#### Area tributaria techo.

$$AT = 4.00 \times 13.6 = 54.4 \text{ m}^2$$

#### Area tributaria entrepiso.

$$AT = 4.00 \times 15 = 60.00 \text{ m}^2$$

W.t. azotea	400 kg/m <sup>2</sup>	Area trib.	54.4 m <sup>2</sup>
W.t. entre-	$\frac{1000 \text{ kg}}{\text{m}^2}$	" "	$\frac{60.0 \text{ m}^2}{114.40 \text{ m}^2}$
Piso	1400 kg/m <sup>2</sup>		

$$114.40 \text{ m}^2 \times 1400 \text{ kg/m}^2 = 160.16 \text{ toneladas.}$$

$$160.16 \text{ T/5.000 ton.} = 32.03 \text{ m}^2 \quad \text{AREA ZAPATA.}$$

$$\text{Ancho} = \frac{32.03 \text{ m}^2}{23} = 1.39 \quad 1.40 \text{ m.}$$

### VILLAS FAMILIARES.

#### AZOTEA.

##### Cargas.

Impermeabilizante	20 kg/m <sup>2</sup>
Losa c/a 0.10 x 2400	240 kg/m <sup>2</sup>
Yeso y tirol 0.015 x 1500	<u>22 kg/m<sup>2</sup></u>
W.t. carga muerta	282 kg/m <sup>2</sup>
W.t. carga viva	<u>100 kg/m<sup>2</sup></u>
W.t.	382 =
W.t. total azotea	400 kg/m <sup>2</sup>

#### ENTREPISO.

##### Cargas.

Loseta de Barro 0.02 x 1500	30 kg/m <sup>2</sup>
Mortero c/arena 0.015 x 2000	30 kg/m <sup>2</sup>

Losa c/a 0.18 x 2400	360 kg/m <sup>2</sup>
Rec. Yeso Tírol Planchado	
0.015 x 1800	<u>30 kg/m<sup>2</sup></u>
U.t. carga muerta	450 kg/m <sup>2</sup>
U.t. carga viva	<u>300 kg/m<sup>2</sup></u>
U.t.	750 =
U. total entrepiso	750 kg/m <sup>2</sup>

EJE 5.

Area Tributaria Techo.

$$AT = \frac{(5 + 1.3) 4.80}{2} = 15.12 \text{ m}^2$$

$$wt = 0.5 \times 15.12 = 1.5 \text{ ton/m}$$

+ p. propio 0.30

U. total 1.80 ton/m

$$\text{Reacción 1 } R_1 = 1.8 \times 5.1 = 9.18 \text{ ton. } ^4$$

$$\text{Viga borda } 0.7 = 0.8/2 \times 2.4 \times 5.0 = 3.36 \text{ ton. } ^4$$

$$\text{Anillo de Compresión } 4.2 \times 0.1 \times 1.3 \times 2400 = 1.31 \text{ ton. } ^4$$

Area Tributaria Entrepiso.

$$A = \frac{(5.3 + 3.0) 2.65}{2} = 11 \text{ m}^2$$

$$\text{Carga } 11 \text{ m.} \times .750 \text{ kg/m} = 8.25 \text{ ton/m} \quad ^*$$

$$\text{Trabes } 6.5 \times 0.4 \times 0.2 \times 2.4 = 12.5 \text{ ton/m} \quad ^*$$

$$\text{Faldon } 1.10 \times 0.10 \times 2.4 \times 5.3 = 1.4 \text{ ton/m} \quad ^*$$

$$\text{Muro piedra } \frac{(1.5 + 3.5 \times 4)}{2} \times 0.3 \times 2 = 6 \text{ ton/m} \quad ^*$$

$$\text{Area Trib. azotea} = 15.12 \text{ m}^2$$

$$\text{Area trib. entrepiso} = \frac{11.00 \text{ m}^2}{26.12 \text{ m}^2}$$

$$\text{w.t. azotea } 400 \text{ k/m}^2 \quad 26.12 \text{ m}^2 \times 1150 \text{ k/m}^2 = 30.03 \text{ ton.}$$

$$\text{w.t. entrepiso } \frac{750 \text{ k/m}^2}{1150 \text{ k/m}^2}$$

$$^* \text{ Suma techo } 8.18 + 3.36 + 1.31 = 13.85 \text{ ton.}$$

$$^* \text{ Suma entrepiso } 8.25 = 12.5 = 14. + 6 = 16.90 \text{ ton.}$$

$$30.75 \text{ ton.}$$

$$\frac{30.75 \text{ ton.} + 4.61 \text{ ton.}}{5} = 7.07 \text{ m}^2$$

5

$$\text{SECCION NORMAL DE LA ZAPATA AISLADA} = 7.07 \text{ m}^2$$

$$\text{ANCHO} = \frac{7.07 \text{ m}^2}{4.70} = 1.50 \text{ m.}$$

CLUB DE PLAYA.

AZOTEA.

Cargas

Impermeabilizante

20 kg/m<sup>2</sup>



Losas 2/a 0.10 x 2400	240 kg/m <sup>2</sup>
Yeso y tirol 0.015 x 1500	<u>22 kg/m<sup>2</sup></u>
w. t. carga muerta	262 kg/m <sup>2</sup>
w. t. carga viva	<u>100 kg/m<sup>2</sup></u>
w. t.	362 =
w. total azotea	<u>400 kg/m<sup>2</sup></u>

Area Tributaria 1 = 3.

$$AT_1 = 7.2 \times 3.8 = 27.36 \text{ m}^2$$

$$27.36 \text{ m}^2 \times 400 \text{ kg/m}^2 = 10.94 \text{ ton.}$$

$$\text{Carga muro de piedra } 4.00 \times 4.00 \times 1500 \times .40 = \underline{9.6 \text{ ton.}}$$

$$\text{w. total} \quad 20.54$$

$$+ \text{ peso propio cimiento } 15\% \text{ del total} \quad \underline{3.08}$$

$$\text{w. total} \quad 23.62$$

$$A = \frac{23.62}{5} = 4.72 \text{ m}^2$$

5 ton.

Sección Normal de la zapata Eje D.

$$\text{Ancho} = \frac{4.72 \text{ m}^2}{4.00 \text{ m}} = 1.18 \text{ m.}$$

Area Tributaria 2.

$$AT_2 = 4.5 \times 3.8 \times 2 = 34.20 \text{ m}^2$$

$$34.20 \text{ m}^2 \times 400 \text{ kg/m}^2 = 13.68 \text{ ton.}$$

Carga mano de piedra  $8.00 \times 4.00 \times 1500 \times .4 = \underline{19.20 \text{ ton.}}$

w. total 32.89 ton.

+ peso propio cimiento 15% del total 4.93 ton.

w. total 37.81 ton.

$$A = \frac{37.81 \text{ ton.}}{5 \text{ ton.}} = 7.56 \text{ m}^2$$

Sección normal de la zapata Eje D.

$$\text{Ancho zapata} = \frac{7.56 \text{ m}^2}{7.56 \text{ m}^2} = 1.0 \text{ m.}$$

## 8.2. Características Generales de las Instalaciones.

### 8.2.1. Hidráulica.

Cálculo Hotel Colectivo.

Capacidad de la Cisterna:

Se requieren 450 lts. persona x día en hoteles.

Considerando un uso simultáneo y 2 turnos seguidos nos da:

14 regaderas x 2 turnos = 28.

28 x 450 lts. = 12600 litros.

(1) Total de Hotel Colectivo 12 600 lts.

(2) Total de núcleos villas 67 500 lts.

80 100. lts.

Total de gasto 80,100 lts.  $\times$  1.5 días almacenamiento.

Capacidad de la Cisterna = 150,250 lts.

Area de la Cisterna = 11 m.  $\times$  8 m.  $\times$  1.5 m. de profundidad.

Gasto por unidad mueble.

	U.M.	Total
7 wc.	10	70
2 mingitorios	5	10
6 lavabos	1	6
14 regaderas	2	<u>28</u>
		168 u.m. total H.C.
5 núcleos de villas		<u>600 u.m.</u> total villas.
		768 u.m.

Total de unidades mueble 768 u.m.

Gasto por segundos G. =  $768 = \frac{27.71}{2.3} = 12.04$  lts./seg.

constante 2.3

Cálculo de bombas:

Tenemos  $Q = 12$  lts./seg. lo que nos da 2 bombas de capacidad de succión de 6 lts./seg. c/u. 3 bombas (emergencia).

Cálculo de presión.

Carga estática 7 m. Carga de Succión 1.50 m.

Carga de altura 3.50 m. Pérdida de fricción 10.00 m.

H.P. =  $\frac{22 \text{ mts.} \times 6 \text{ lts./seg.}}{3.8} = \frac{132}{3.8} = 3.47$  H.P.

const. 76  $\times$  eficiencia 0.5 3.8

Lo que nos da: 3 bombas de 5 H.P. con un gasto de 6 lts./seg. y una presión de 22 mts.

Capacidad del Tanque Hidroneumático:

Gasto máximo 12 lts./seg. x .60 = 720 lts.

720 lts./min. x 6 min. = 4,320 lts.

Capacidad del tanque hidroneumático = 4,500 lts.

Capacidad del tanque agua caliente H.C.

Mueble	consumo	total
28 regaderas	x 280 lts.	7,840 lts.
	de las villas	+ 3,650 lts.
		11,490 lts.

Factor de demanda 0.3

11,490 lts. x 0.3 = 3447 lts.

Factor de almacenamiento 1.25 x 3.447 lts. = 4,308 lts. ∴ capacidad tanque  
agua caliente = 4 500 lts.

Zona templada 15° C. elevarla a 55° C. = 40° C. diferencia.

4500 lts. x 4° C. = 180,000 k. cal/hr. ∴

se requieren 2 generadores de calor Clayton \* modelo E-16 de 19.4 caballos  
caldera.

\* Especificaciones de los generadores de calor.

Presión máxima de operación del vapor	10.5 kg/cm <sup>2</sup> .
Suministro neto de calor	139.19 k. cal/hr.
Consumo combustible	18.5 lts/hr.
Contenido de agua en operación normal	11.00 lts.
Motor eléctrico	1 H.P.

Volumen del Horno (cámara de combustión)  
Superficie de calentamiento

.034 m<sup>3</sup>  
4.55 m<sup>2</sup>

Dimensiones aproximadas de la caldera:

Largo	1.22. m.
Ancho (Generador y tanque de condensados)	1.68 m.
Altura	1.34 m.

Capacidad del tanque de almacenamiento de combustible será de 10,000 lts.

Se consideró que como los recorridos de la tubería de agua caliente son muy largos del Hotel Colectivo a Las Villas, se instalará por cada núcleo de villas un calentador de capacidad de 500 litros marca Hesa, tipo interperite.

Cálculo del Club de Playa. Zona Vestidores.

Capacidad de la Cisterna:

Se requieren 500 lts. x persona x día en clubs.

Considerando un uso simultáneo y 2 turnos seguidos nos da:

14 regaderas x 2 turnos = 28

28 x 500 lts. = 14 000 lts.

Para jardines y alberca = 5- lts. x salida y llave

Alberca 6 salidas.

Jardines 4 llaves = 10 llaves x 50 lts = 500 lts.

Total gasto: 14 500 lts. x 1.5 días almacenamiento.

Capacidad de la Cisterna: 21000 lts.

Area de la cisterna 5 m. x 5 m. x 1 m. de profundidad.

Gasto por unidad mueble.

	U.M.	Total
6 w.c.	10	60
3 mingitorios	3	9
15 lavabos	1	15
1 fregadero	3	3
14 regaderas	2	28
10 llaves	2	<u>20</u>
		total 135 u.m.

Gasto por segundo  $G = 135 = \frac{11.61}{60} = 5.05 \text{ lts./seg.}$

$K = 2.3$

Cálculo de la Bomba.

Tenemos  $Q = 5.05 \text{ lts./seg.} \therefore 1 \text{ bomba capacidad de succión de } 6 \text{ lts./seg.}$

Capacidad del tanque hidroneumático:

Gasto máximo  $5 \text{ lts./seg.} \times .60 = 300 \text{ lts.}$

$300 \text{ lts./min.} \times 6 \text{ min.} = 1800 \text{ lts.}$

Capacidad del tanque H. = 1800 lts.

Capacidad del tanque agua caliente.

Mueble	Consumo	Total
14 regaderas	330 lts.	4 620
1 fregadero	80 lts.	<u>80</u>
		Total 4 700 lts.

4 700 lts.  $\times$  0.3 factor de demanda = 1410 lts.

1410 lts.  $\times$  factor almacenamiento 1.25 = 1 763 lts.

Capacidad tanque agua caliente 2000 lts.

Zona templada 15° C. elevarla a 55° C. = 40° C. diferencia, 200 lts.  $\times$  -  
40° C = 30 000 k. cal/hr.

Se requiere de un generador de calor Clayton \* modelo E-16 de 19.4 caballos caldera.

### B.2.2. Sanitaria.

La instalación sanitaria estará dividida en diferentes redes de captación -  
siendo estos:

a) Aguas claras, captarán las aguas pluviales que se precipiten por las azoteas, hacia la B.A.P. y pavimento, ésta correrá a través de drenes de asbesto cemento.

b) Aguas jabonosas, captarán las aguas de regaderas, lavamanos y fregaderos, este incluye una trampa para grasa, correrán a través de drenes de asbesto cemento.

c) Aguas negras, captarán las aguas de los w.c. y mingitorios a través de -  
drenajes de Fo.Fo.

Todas las redes de drenaje tendrán registros a cada 11 m. como máximo, la -  
pendiente de las tuberías será del 15% y se conectarán a una planta de tratamiento -

primario de aguas negras, para de ahí, procesar el agua, y por medio de bombas recircular el agua tratada a las diferentes zonas exteriores, donde se regarán las zonas verdes.

Contará esta planta de tratamiento primario, con una cisterna para almacenamiento, para cuando exista demasiado gasto, como precaución habrá una red general de salida, hacia el colector municipal, en dado caso que la planta de tratamiento de aguas negras esté llena a su máxima capacidad.

d) Ventilación, los muebles sanitarios estarán conectados a una red de ventilación de fierro galvanizado.

#### PRINCIPIO PARA EL PROYECTO DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO PRIMARIO DE AGUAS NEGRAS.

Condicionantes:

1. Que el flujo a través del tanque de sedimentación sea uniforme.
2. Que no existan corrientes que interfieran con la sedimentación de las partículas.
3. Y que el periodo de flujo o velocidad de sedimentación de superficie para un tanque, es el volumen de flujo en una unidad de tiempo por unidad de área de tanque.

Usualmente se expresa por litros por día .09 m<sup>2</sup> de área de tanque.

$$S = \frac{180 (\text{profundidad de tanque} / .3048)}{\text{retención en horas.}}$$



$$S = \frac{180 (2.80/.3048)}{4.1 \text{ hrs.}}$$

$$S = \frac{180 \times 8.53}{4.1 \text{ hrs.}} = 374.48 \times 3.785 \text{ litros}$$

$$S = 1417.43 \text{ litros.}$$

$$1417.43 \times .09 \text{ m}^2 = 127.56 \text{ litros /m}^2$$

$$127.56 \times .3048 \text{ m}^2 = 38.88 \text{ m}^2$$

$$\text{Area tanque rectangular de } 3 \text{ m.} \times 13 \text{ m.} = 39.00 \text{ m}^2.$$

Aguas negras promedio en un día 80 100 litros, para una capacidad de la planta de tratamientos de  $3.00 \text{ m}^2 \times 2.60 \text{ m.} = 101.4 \text{ m}^3 = 104,400$  litros.

### 8.2.3. Eléctrica.

La acometida de corriente eléctrica, estará conectada de la Comisión Nacional de Electricidad (13.2 kwts. línea de alta tensión) a una subestación general - (que se encontrará en el Hotel, localizada en el cuarto de máquinas), la cual le reducirá el voltaje a 2.20/127 volts por ser este un voltaje de fácil manejo, de ahí, se distribuirá a una subestación de paquete (que se localizará en el Hotel Colectivo, cuarto de máquinas). De esta subestación de paquete se distribuirán las redes que se han limitado por zonas de máxima carga.

Cada local contará con los circuitos y contactos necesarios, de acuerdo a su dimensión y tipo de actividad que en él se desarrolle. El número de circuitos -

estará dado por el cálculo y correrá por tuberías conduyt.

#### *Iluminación.*

Las lámparas irán en función del nivel de iluminación requerida por el local.

#### *Cálculo de Iluminación.*

#### *Iluminación general difusa.*

Habitaciones para Hotel 150-300 lux.

E = Nivel de Iluminación en lux.

F = Flujo luminoso en lúmenes.

A = Área o superficie en m<sup>2</sup>.

fc = factor de mantenimiento 0.70

cu = coeficiente de utilización en tablas 1.00

$$F = \frac{EA}{fc \cdot cu} \quad F = \frac{300 \text{ lux} \times 3.8 \times 2.70}{.70 \times 1.00} = 4397.14 \text{ Lúmenes.}$$

$$\frac{4397.14}{15} = 2198 \text{ lúmenes} \times \text{luminaria.}$$

2 luminarias

15 lúmenes = 1 watt

$$\frac{2198}{15} = 146 \text{ watts.}$$

1 luminaria incandescente de 150 watts.

#### *8.2.4. Instalación Especial (alberca).*

La construcción de la alberca será con muros de contención de 0.15 m. de espesor, con doble armado en acabado de mosaico veneciano, y una impermeabilización de

0.07 m. de espesor.

Chapoteadero	$675 \text{ m}^2$	$\times .50 \text{ m. de h.}$	$=$	$337 \text{ m}^3$	vol.
Nivel medio	$505 \text{ m}^2$	$\times 1.10 \text{ m. de h.}$	$=$	$552 \text{ m}^3$	vol.
Posa	$339 \text{ m}^2$	$\times 2.50 \text{ m de h.}$	$=$	$847 \text{ m}^3$	vol.
Area total	$1516 \text{ m}^2$			volumen	$1736 \text{ m}^3$ .

En base a la temperatura promedio anual en Zihuatanejo y según estudios realizados por los especialistas de "Larver" se suprime el uso de calderas, y sólo se tendrá equipo de filtrado modelo 2106-190 con un diámetro de 1.06 m.; altura de 1.96 m.; tubería frontal de .76 mm. y un área filtrante de  $2.65 \text{ m}^2$  que funciona a base de arenas.

El proceso del filtrado es el siguiente:

EL agua es recogida por los desmatadores y coladera de fondo que desembocan en el cuarto de máquinas, a un sistema de válvulas, las cuales llegan a un maneral, dando paso a una salida común, que pasa a través de una trampa hacia una bomba de 5 H.P. con un gasto de 719 .P.M. que alimenta al filtro, y de ahí, al hipoclorador.

Una vez realizada esta operación, el agua se regresa a la alberca por la tubería de retorno ( $\phi$  4") la cual, según el área consta de 13 boquillas de retorno de 1"  $\phi$  :

7 reflectores de 300 w. c/u.

Trampolín de 12" 3.00 m.

Escalera de 3 pases de tubo de latón de 40 mm. de  $\phi$ , exterior.

Succión de barredora p/vaciado de agua siendo enviada al tanque de sedimentación.

• 9. IDEA GENERAL DE COSTO,  
(ESTUDIO ECONOMICO).

CLAVE

DESCRIPCION

UNIDAD CANTIDAD

P.U.

IMPORTE

9.0

Valor del Terreno.

1. Area del terreno 209,000 m<sup>2</sup>
2. Valor por metro cuadrado \$ 1,000.00

Costo del Terreno \$ 209' 000,000.00

Nota: El costo del terreno comercialmente es de \$ 4,500 m<sup>2</sup> -  
pero dado que la compra de éste, se efectuara por medio  
del FIDEICOMISO BAHIA DE ZIHUATANEJO-VIA FONATUR, el -  
costo del terreno sera de \$ 1,000.00 m<sup>2</sup>.

9.1

Costo de Construcción.

Superficie construida cubierta.

HOTEL COLECTIVO.

1.

ESTRUCTURA.

1.0.

Trabajos preliminares.

1.1.

Limpieza del terreno natural.

M<sup>2</sup>

4 489

16.80

75,415.20

1.2.

Trazo y nivelación

M<sup>2</sup>

4 489

48.85

219,287.65

1.3.

Tablaestacado de madera 6 cm. de espesor. Excavación a mano  
en cepas incluye traspaleo a orilla de cepa y afino de fondo  
y talud (tipo II)

M<sup>3</sup>

132

403.11

53,210.52

Cimentación.

1.4.

Zapatas corridas de concreto hecho en obra f'c 200 kg/cm<sup>2</sup>, -  
reforzado con 50 kg/m<sup>3</sup> de acero f'y 400 kg/cm<sup>2</sup>, cimbrado, ela-  
boración de concreto, vaciado, vibrado, descimbrado y curado  
con traves de estructura de concreto hecho en obra f'c 200 -  
kg/cm<sup>2</sup>

M<sup>3</sup>

198.24

14,292.70

2' 833, 384. 85

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
1.4.1.	Impermeabilización integral y exterior	M <sup>3</sup>	198.24	540	107,049.60
1.5.	Losa plana de concreto hecho en obra f'c 200 kg/cm <sup>2</sup> reforzado con 120 kg/m <sup>3</sup> de Acero f'y 4 000 kg/m <sup>2</sup> , incluye habilitado de cimbra y acero, cimbrado, trazo, acarrecs, vaciado, vibrado, curado y descumbrado, acabado común, paralte 15 cms. y con gotero.	M <sup>2</sup>	1666.25	2,271.00	3' 784,053.75
1.5.1.	Trabes en area de dormitorios de .50 x 132 m. de concreto - hecho en obra f'c 200 kg/cm <sup>2</sup> , reforzado con 120 kg/ m <sup>3</sup> de acero f'y 4 000 kg/cm <sup>2</sup> .	M <sup>3</sup>	66	9,511.00	627,726.00
1.5.2.	Trabes en zona de vestidores y control con la especificación anterior de 40 x 1.00 x 66	M <sup>3</sup>	26.40	9,511.00	251,090.40
1.5.3.	Impermeabilización en azotea, colorcoat de fester.	M <sup>2</sup>	1152	450	518,400.00
	<i>Columnas.</i>				
1.6.	Columna de .20 x .40 m. de concreto hecho en obra f'c 200 kg/cm <sup>2</sup> , reforzado con 170 kg/m <sup>3</sup> de acero f'y 4 000 kg/cm <sup>2</sup> - incluye habilitado de cimbra y acero, armado, cimbrado, descumbrado y curado con acabado común.	M <sup>3</sup>	41.12	9,210.00	378,715.20
1.6.1.	Columna de .40 x .80 especificación igual a la anterior	M <sup>3</sup>	4.48	9,210.00	41,260.80
	<i>Muros.</i>				
1.7.	Muro de carga de block de cemento tipo mediano de 20 x 20 x 40, reforzado a cada metro verticalmente y a cada dos metros horizontalmente, asentado con mortero, proporción 1:5	M <sup>2</sup>	4,902.40	1,026.65	5' 033,048.96
1.7.1.	Muro de piedra propia del lugar, mamposteada, labrada aparente, dos caras, de 0.30 m. de espesor, asentada con mortero-cemento-arena, proporción 1:5, junta a hueso	M <sup>2</sup>	596.30	1,675.00	998,802.50

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P. U.	IMPORTE
1.7.2.	Rellenos con desperdicio de blok	M <sup>2</sup>	405.80	175.67	72,504.29
2.	Albañilería y Acabados.				
2.1.	Muros.				
2.1.1.	Tirol planchado terminado con pintura vinílica blanca	M <sup>2</sup>	9,804.00	192.90	1,891,191.60
2.1.2.	Aplanado rústico (arena, grava y cemento) en proporción, acabado con pintura vinílica P.H. sburgh	M <sup>2</sup>	939.20	374.58	351,805.54
2.1.3.	Lambrin de Asulejo de IIXII marca "Ideal Standart" o similar color beige.	M <sup>2</sup>	189.00	2087.34	394,507.26
2.2.	Plafones.				
2.2.1.	Tirol rústico acabado con pintura vinílica	M <sup>2</sup>	1,679.80	108.93	182,980.61
2.2.2.	Pintura vinílica de aceite en plafond, de zona de baños y vestidores.	M <sup>2</sup>	390	132.66	51,737.40
2.3.	Pisos.				
2.3.1.	Firme de Concreto f'c 150 de 8 cms. de espesor en proporción con impermeabilizante integral.	M <sup>2</sup>	1,375.00	454.42	624,827.50
2.3.2.	Firme de concreto armado reforzado con malla de 68-1010 de 10 cms. de espesor f'c 150 kg. colocada en cuadros, con juntas de dilatación.	M <sup>2</sup>	49	832.10	40,772.90
2.3.3.	Loseta vinílica de 20 x 20.	M <sup>2</sup>	36.12	665	24,023.12
2.3.4.	Loseta de 10 x 20 antiderrapante (baldosin).	M <sup>2</sup>	70.35	1566.36	110,193.42
2.3.5.	Loseta de barro de 30 x 15 cms. tipo santa julia colocación petatillo sobre firme de c/a.	M <sup>2</sup>	121.32	1237.74	1,486,921.80
2.4.	Detalles de Albañilería.				

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
2.4.1.	Boquilla de trabes con cemento, arena en proporción de 1:6 - acabado con pintura vinílica.	ML	288.00	183.19	52,760.16
2.4.2.	Escaleras de concreto incluye colado de losa y escalones con antiderrapante (Ver especificaciones).	N <sup>2</sup>	30	3500	105,000.00
3.0.	Instalaciones.				
3.1.	Instalación Hidráulica y Sanitaria.				
3.1.1.	Suministro y colocación de tubería con accesorios de marca - "Ideal Standard", modelo olímpico, , fluxómetro "Ideal - Standard".	Salida	7	21,000.00	147,000.00
3.1.2.	Suministro y colocación de tubería con accesorios y mueble - mingitorio, marca "Ideal Standard" modelo niágara clave 1247	Salida	2	21,000.00	42,000.00
3.1.3.	Suministro y colocación de tubería accesorios y muebles lavabos, marca "Ideal Standard" clave 01124	Salida	6	21,000.00	126,000.00
3.1.4.	Suministro y colocación de tubería con accesorios, regaderas.	Salida	14	21,000.00	294,000.00
3.1.5.	Suministro y colocación de tuberías y accesorios, fregaderos.	Salida	2	21,000.00	42,000.00
3.2.	Instalación Eléctrica.				
3.2.1.	Suministro y colocación de tuberías y accesorios para lámparas.	Salida	64	2,800.00	179,200.00
3.2.2.	Suministro y colocación de tuberías y accesorios contactos.	Salida	107	2,129.60	227,867.20
3.2.3.	Suministro y colocación de tuberías y accesorios en áreas - exteriores luminarias.	Salida	13	3,126.80	40,648.40



CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
4.0	Complementos.				
	Pisos.				
4.1.	Areas exteriores.				
4.1.1.	Piedra de la región.	M <sup>2</sup>	424	747.90	317,109.60
4.1.2.	Firme de concreto 10 cms f'c= 100 kg/cm <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup>	941	306.99	289,184.58
4.1.3.	Firme de concreto acabado pulido de 10 cm. de espesor - f'c 100 kg/cm <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup>	442	414.43	183,178.06
4.1.4.	Loseta antiderrapante 0.10 x 0.30	M <sup>2</sup>	424	1090.00	462,162.00
4.1.5.	Jardín de ornato (regional) incluye preparación de la tierra y compactación.	M <sup>2</sup>	4548.15	450.00	2'046,667.50
4.1.6.	Alberca, incluye, excavación, cimbrado, colado, acabado final, (ver especificación).	M <sup>2</sup>	442	3405.00	1'505,010.00
4.1.7.	Cisterna, incluye excavación, cimbrado, colado y acabado final (ver especificación).	M <sup>2</sup>	8	3200.00	281,600.00
4.1.8.	Suministro y colocación de poste de tubo galvanizado de 4" ø ahogado en una base de concreto f'c 200 kg/cm <sup>2</sup> .	psa.	12	4032.00	48,384.00
4.2.	Cancelería.				
4.2.1.	Cancelería de aluminio anodizado natural de secciones comerciales.	M <sup>2</sup>	389.8	8500.24	3'304,893.30
4.2.2.	Colocación en obra de cancelería	M <sup>2</sup>	447.12	250.00	111,760.00

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
4.3.	Carpintería y Cerrajería.				
4.3.1.	Closet de cedro 2.40 h. x 1.50 x 0.70	pza.	104	11,790.00	1'226,160.00
4.3.2.	Pasamanos de 3" de cedro	ML.	7.60	1,470.00	11,172.00
4.3.3.	Barandales de 3" x 3" de cedro	ML.	121	950.00	114,950.00
4.4.	Accesorios de ornato.				
4.4.1.	Jardineras, acabados con aplanado rústico.	pza.	14	2,000.00	28,000.00
4.5.	Vidriería.				
4.5.1.	Vidrio de 6 mm. de espesor transparente.	M <sup>2</sup>	447.12	2,500.00	1'117,800.00
4.6.	Limpieza de la Obra.				
4.6.1.	Limpieza general de la obra incluye pisos, vidrios, lambrines accesorios.	M <sup>2</sup>	4,489	27.00	121,203.00
4.6.2.	Limpieza durante la ejecución de la obra incluye retirar <u>caja</u> cajo fuera de la obra.	m <sup>2</sup>	4,489	17.00	76,313.00
9.2.	Gastos Generales.				
1.0	Licencias				148,302.00
1.1.	Vigilancia.				177,639.00
1.2.	Supervisión técnica				1'776.852.00
1.3.	Imprevistos				207,207.00

CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
9.3.	RESUMEN				
	Area construída 1750 m <sup>2</sup>				
	Honorarios profesionales por proyecto y paquete de planos - ejecutivos.				2'310,000.00
1.0	Estructura.				14'983,952.00
2.0	Albañilería y acabados.				5'316,719.10
3.0	Instalaciones.				1'098,715.60
4.0	Complementos.				11'245,566.00
	Costo Total				34'964,950.00
	Hotel Colectivo				34'964,950.00
	Costo hipotético de 4 hoteles colectivos:				139'859,800.00
	Hotel.				
	A. Total 5,600 m <sup>2</sup>				
	A. Discoteque 350 m <sup>2</sup>				
	Vestibulo Lobby	M <sup>2</sup>	45	15,000.00	675,000.00
	Zona administrativa	M <sup>2</sup>	463	19,000.00	8'797,000.00
	Almacén de blancos.	M <sup>2</sup>	62	7,000.00	434,000.00
	Salón de Usos múltiples	M <sup>2</sup>	102	10,000.00	1'020,000.00



CLAVE

DESCRIPCION

UNIDAD

CANTIDAD

P.U.

IMPORTE

Alcoba-estar.

M<sup>2</sup>

24

Recamaras.

M<sup>2</sup>

40

Comedor cocineta.

M<sup>2</sup>

16

Baño

M<sup>2</sup>

10

Terraza.

M<sup>2</sup>

28

1 villa.

2'436,637.00

5 villas (1 módulo)

12'183,185.00

20 módulos

Total.

243'663,000.00

Honorarios profesionales por proyecto y paquete de planos.

12'183,150.00

Costo total.

255'846,150.00

Club de Playa.

A. Total 390 m<sup>2</sup>M<sup>2</sup>

390

16,804.37

6'553,704.00

Areas exteriores. zonas recreativas y ext.

M<sup>2</sup>

6000

8,000.00

48'000,000.00

Jardines, estacionamientos y circulaciones

M<sup>2</sup>

22,000

4,000.00

88'000,000.00

Total.

142'553,704.00

Honorarios profesionales por proyecto y paquete de planos.

7'127,685.20

Costo total.

149'681,389.00

CLAVE

DESCRIPCION

UNIDAD

CANTIDAD

P.U.

IMPORTE

Centro Comercial y Administrativo.

A. Total 700. m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	700	16,805.00	11'763,500.00
------------------------------	----------------	-----	-----------	---------------

Honorarios profesionales por proyecto y paquete de planos.				1'293,985.00
--	--	--	--	--------------

Costo total.				13'057,485.00
--------------	--	--	--	---------------

GRAN TOTAL

658'520,460.00

## RECUPERACION DE LA INVERSION.

1300 gentes para albergar en el centro turistico x coeficiente de ocupación hotelera 72.2% x 40.00 coeficiente ocupación en el centro turistico = 29% /total.

1300 gentes diarias x 29% = 377 gentes/diarias.

377 x 30 días = 11 310 gentes en un mes.

9 meses x 11 310 ..... 101,790 gentes al año.

3 meses x 11 310 x 1.30 incremento en temporada alta.

3 meses x 14,703 ..... 44,109 gentes al año.

TOTAL 145,899 gentes al año.

Promedio anual de tarifas categoria III y IV

por persona por día \$ 1,034.80 \$ 575.90

CLAVE

DESCRIPCION

UNIDAD

CANTIDAD

P.U.

IMPORTE

∴ \$ 805.35 por persona día.

145 899 gentes al año x \$ 805.35 =

Total 117'499,000.00 anual.

Discoteque para 100 personas.

100 personas diarias x 72.4% coeficiente de ocupación en -  
centros de diversión.

73 gentes diarias.

73 x 30 días = 2190 gentes en un mes.

9 meses x 2190 = 19 710 gentes al año.

3 meses x 2190 x 1.30 incremento en temporada alta.

3 meses x 2847 = 28 251 gentes al año.

Total 28 251 gentes al año.

Promedio anual de gasto del turista en centros de diversión

731.50 por persona por noche.

28,251 x 731.50 = 20' 665,806.00

SUMA TOTAL 138'164,600.00 anual

658'520,460.00 inversión = 4.76 años.

138'164,600.00 recuperación anual

En 4 años 9 meses se recuperaría la inversión.

CLAVE

DESCRIPCION

UNIDAD

CANTIDAD

P.U.

IMPORTE

9.4.

*Financiamiento.*

*Este Centro Turístico será financiado por la Secretaría de Turismo, a través de FONATUR, la cual ha creado el FIDEICOMISO BAHIA DE ZIHUATANEJO, la cual, aportará el 75% del costo total del Centro Turístico, dando un máximo de 10 años para la recuperación de la inversión, el otro 25% será financiado por el grupo CASOLAR, consorcio completamente mexicano, que mantiene relaciones con importantes compañías norteamericanas.*

*Con la creación de este Centro Turístico se generarán fuentes de trabajo, elevando el nivel socioeconómico del pueblo de Zihuatanejo, que actualmente se concentra en la zona de Ixtapa.*

*Nota: El presupuesto se elaboró considerando costos del mes de enero de 1983.*