

2 el
47

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

HOTEL CINCO ESTRELLAS

HOTEL BAHIAS DE HUATULCO, OAX.

**TESIS PROFESIONAL PARA
OBTENER EL TITULO DE**

arquitecto

P R E S E N T A N :

CABRERA ESCOBAR ISRAEL

FIGUEROA CANO VICTOR MANUEL

MORALES A. FELIPE

CARACHISE LAURENCIO

RAMOS CRUZ IGNACIO



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

I N D I C E PAG.

| | | |
|----|-----------------------------|-----|
| 1 | introducción | 9 |
| 2 | turismo | 13 |
| 3 | antecedentes hoteleros | 23 |
| 4 | clasificación de hoteles | 30 |
| 5 | el estado de oaxaca | 35 |
| 6 | bahías de huatulco | 44 |
| 7 | tablas de ponderación | 62 |
| 8 | el hotel en valle de chahue | 67 |
| 9 | análisis de costo | 105 |
| 10 | planos arquitectónicos | 109 |
| 11 | planos de instalaciones | 126 |
| 12 | memoria de cálculo | 134 |
| 13 | planos estructurales | 140 |

1

introducción

SIENDO LA INDUSTRIA TURISTICA, UN FUTURO MUY IMPORTANTE PARA NUESTRO PAIS Y SIENDO EL ESTADO DE OAXACA, EN CONCRETO BAHIAS DE HUATULCO UN PUNTO ADECUADO PARA ESTE FIN, SEGUN ESTUDIOS REALIZADOS POR FONATUR, EL PROPOSITO DEL DESARROLLO DE ESTE PROYECTO ES CONTRIBUIR CON INFORMACION QUE COADYUVE A LOS DIFERENTES PLANES QUE AL RESPECTO SE IMPLANTEN EN LA ZONA, DONDE SUS POSIBILIDADES TURISTICAS SEAN LAS MAS IMPORTANTES, LO CUAL EN EL ULTIMO TERMINO REDUNDARA EN LA GENERACION DE EMPLEOS PARA LA ZONA, ES IMPORTANTE ENFATIZAR QUE ACTUALMENTE DENTRO DE LA PROBLEMATICA ECONOMICA QUE ATRAVIESA NUESTRO PAIS, NUESTROS FUNCIONARIOS HAN CITADO EN REPETIDAS OCASIONES, QUE EL DESARROLLO DE LA INDUSTRIA HOTELERA CONSTITUYE UNA SOLUCION A ESTE PROBLEMA POR SER GENERADORA DE DIVISAS Y EMPLEOS PARA EL PAIS.

LA REGION NORTE, AHORA CONOCIDA COMO LA COSTA FORQUEZA DONDE SE DESARROLLA CONCUN, LA REGION DEL PACIFICO CENTRO, LLAMADA LA COSTA DORADA DEL TRIANGULO DEL SOL, FORMADA POR ACAPULCO, TAXCO Y ZIHUATANEJO, PROYECTANDOSE EN ESTE ULTIMO EL NUEVO DESTINO TURISTICO DE IXTAPA ZIHUATANEJO. LA REGION DE LA BAJA CALIFORNIA EN DONDE SE IDENTIFICARON LOS SITIOS DE LORETO Y SAN JOSE DEL CABO; LA REGION CENTRO O DORADA SE HA ESTIMULADO EN FORMA POR DEMAS DESTACADA, LA INVERSION HOTELERA EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO; Y LA REGION DEL PACIFICO SUR CON LA AFECTACION LITERAL DEL ESTADO DE OAXACA,

ASI SE IDENTIFICARON 5 REGIONES EN LAS CUALES FONATURA HA VENIDO ACTUANDO PARA LOGRAR LA CREACION DE NUEVOS POLOS TURISTICOS.

EN ESTA ULTIMA REGION, PUERTO ESCONDIDO SE IDENTIFICA COMO CABEZA DE PLAYA DE LA DIRECCION TURISTICA:

Y EN EL UNIVERSO DE LARGO PLAZO BAHIAS DE HUATULCO DEBERA ORIENTARSE COMO UN POLO TURISTICO DE LOS MAS DIVERSIFICADOS E IMPORTANTES DEL PAIS, CAPAZ DE RECIBIR EN CONDICIONES OPTIMAS A LA MAYORIA DE LOS SEGMENTOS QUE COMPONEN EL MERCADO TURISTICO NACIONAL.

BAHIAS DE HUATULCO EN ESPECIAL, REPRESENTA UNA MAGNIFICA OPORTUNIDAD DE DAR RESPUESTA ADECUADA A LOS - OBJETIVOS DEL PLAN NACIONAL DE TURISMO PARA PROMOVER CON MAYOR INTENSIDAD EL TURISMO INTERNO SIN DES - CUIDAR EL DEL EXTERIOR Y CONTRIBUIR CON ESPECIAL ENFASIS A LA MEJOR UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE DE LA MAYORIA NACIONAL EN EL DESCANSO CREATIVO Y RECREATIVO.

ESTE PROYECTO OCASIONARA CAMBIOS EN EL AMPLIO RADIO DE ACCION QUE SE DENOMINA MICROREGION, LA MAYOR INFLUENCIA SERA EN LOS ASPECTOS DEL MEDIO NATURAL, DEMOGRAFICO, SOCIOECONOMICO Y PRINCIPALMENTE DE RECREACION TURISTICA.

EL PLAN MAESTRO COMPRENDE LA FRANJA LITORAL DE BAHIA DE STA. CRUZ, CHAHUE, TANGOLUNDA; LAS QUE TIENEN CARACTERISTICAS MAS APROPIADAS PARA LA PRIMERA ETAPA DEL DESARROLLO.

MEDIO RURAL :

EL APROVECHAMIENTO QUE SE PROPONE EN RELACION AL MEDIO NATURAL, LAS TIERRAS POBRES SERAN PARA REGENERACION DE VEGETACION NATURAL; LAS TIERRAS FERTILES, LAS ZONAS AGRICOLAS Y FORESTALES, LAS AREAS PLANAS LAS QUE TIENEN FRENTE AL MAR O BELLEZA DE PAISAJE SON PARA LA HABITACION TURISTICA Y URBANA.

RESERVAS TERRITORIALES :

EL PLAN MAESTRO ESTIMA LA CAPACIDAD DEL MEDIO PARA EL CRECIMIENTO ORDENADO DURANTE LOS PROXIMOS 20 - AÑOS, DETALLANDOSE EL MERCADO TURISTICO Y LOS REQUERIMIENTOS DE HABITACION URBANA EN LOS PROXIMOS 10 AÑOS. SE ESPERA UN CRECIMIENTO ACELERADO DE LA POBLACION, PROPORCIONAL A LOS EMPLAZAMIENTOS TURISTICOS QUE SE REALICEN, POR ESO EL PLAN MAESTRO PREVEE, UNA RESERVA DE TIERRAS DE ACUERDO A PROYECCIONES DE CUARTOS ESPERADOS Y POBLACION GENERADA, OFRECIENDO FLEXIBILIDAD Y DIVERSAS ALTERNATIVAS PARA LAS - ETAPAS SUBSECUENTES.

ESTRUCTURA URBANA :

AL CONJUNTO DE ZONAS QUE FORMAN EL DISPOSITIVO FISICO QUE SE INTERCONECTA POR MEDIO DE LAS COMUNICACIONES VIALES DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA, SE DENOMINA ESTRUCTURA URBANA,

LA ESTRUCTURA URBANA TRATA DE EVITAR QUE LA POBLACION NUEVA ESPERADA SE TRASLADA A GRANDES DISTANCIAS DE SU MARCO DE ACCION, MEDIANTE LA LOCALIZACION CONVENIENTE DE LA ZONA HABITACIONAL, SERVICIO Y HOSPEDAJE - TURISTICO.

LA RED TRONCAL DE VIAS TERRESTRES Y LOS DERECHOS DE VIAS PERMITIRAN ALEJAR LOS TRANSPORTES SUPERFICIALES PROCURANDO QUE LA SECCION DE LAS VIAS SE VAYA ADECUANDO AL AFORO DE VEHICULOS, DE TAL MANERA QUE DURANTE EL CONTINUO DESARROLLO DE LA MICROREGION, EXISTA UNA RESERVA TERRITORIAL PUBLICA SUFICIENTE EN UNA RED - PREVISTA QUE PUEDA ADELANTARSE A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y TURISTICOS, ESTRUCTURANDO EL SOPORTE DE UN CRECIMIENTO ACELERADO.

LA RED PREVEE RESERVAS TERRITORIALES EN LOS CRUCEROS TRONCALES DE LAS VIAS, Y EL PLAN MAESTRO EN FORMA INDICATIVA ESTABLECE AREAS SUFICIENTES PARA QUE ESTAS SE DESARROLLEN A TRAVES DEL TIEMPO.

2

turismo

AUNQUE EL TURISMO ES UNA ACTIVIDAD QUE EL HOMBRE HA REALIZADO DE UNA U OTRA FORMA DESDE SIEMPRE, ES EN LA EPOCA CONTEMPORANEA CUANDO SE HA DESARROLLADO HASTA ALCANZAR LAS MAGNITUDES QUE LE HAN CONVERTIDO EN ELEMENTO FUNDAMENTAL DE MUCHAS SOCIEDADES, TANTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU PRACTICA POR GRANDES MASAS DE VIAJANTES HACIA Y DESDE CASI TODOS LOS PAISES DEL MUNDO, COMO DESDE EL ECONOMICO PARA LOS PAISES RECEPTORES DE ESAS GRANDES MULTITUDES EN CONSTANTE DESPLAZAMIENTO, AL PUNTO TAL QUE EN CIERTOS CASOS, ESPAÑA, - SUIZA, EL CARIBE Y EN CIERTA FORMA MEXICO, ES UNA DE LAS FUENTES PRINCIPALES DE DIVISAS.

SE IDENTIFICA AL TURISMO CON NUESTRO TIEMPO POR DOS RAZONES PRINCIPALES, INDEPENDIENTEMENTE DE SU VOLU-- MEN Y DE SU IMPORTANCIA ECONOMICA: PRIMERO POR LA CRECIENTE DISPONIBILIDAD DE TIEMPO LIBRE DE GRANDES NUCLEOS EN LAS SOCIEDADES MAS DESARROLLADAS PARTE DEL CUAL ES EMPLEADO PARA VIAJAR, ATENDIENDO A LOS MEDIOS CADA DIA MAS SOFISTICADOS PARA HACERLO; EN SEGUNDO LUGAR, POR LAS CONDICIONES MISMAS DE LA VIDA MODERNA QUE SOMETE AL HOMBRE ACTUAL EN FORMA MYY ESPECIAL AL RESIDENTE DE URBE, A ENORMES PRESIONES PSICOLOGICAS, DERIVADAS DE LA PROPIA COMPLEJIDAD DE SU EXISTENCIA Y NO EN MENOR GRADO A SU SEDENTARISMO CRECIENTE. EL - TURISMO SE CONVIERTE ASI EN CASI OBLIGADA FORMULA DE ESCAPE Y RELAJAMIENTO.

LAS ESTADISTICAS MUESTRAN QUE A PARTIR DE LOS AÑOS CINCUENTA SE VIENE MANIFESTANDO UNA AUTENTICA EXPLO -- SION TURISTICA, CON CIFRAS EN CONSTANTE AUMENTO. LAS RAZONES SON TAMBIEN OBIAS: REDUCCION RELATIVA EN - LOS COSTOS DE VIAJES, CON PERIODICAS ALZAS DEBIDAS A FENOMENOS COYUNTURALES, LA AMPLIACION VERTICAL Y HO - RIZONTAL DE LAS FACILIDADES CREDITICIAS PARA VIAJAR: AUMENTO DE LUGARES SUCEPTIBLES DE VISITAR E INCREMEN - TO DE SITIOS RELATIVAMENTE ECONOMICOS. TODO ESTO HA ORIGINADO LO QUE ALGUNOS LLAMAN UNA SOCIALIZACION - DEL TURISMO, QUE HA ALCANZADO A MILLONES DE PERSONAS QUE CON ANTERIORIDAD DIFICILMENTE PODRIAN TRASLADAR - SE INCLUSO A LUGARES RELATIVAMENTE INMEDIATOS A SU RESIDENCIA.

MEXICO, POR CIRCUNSTANCIAS DE SOBRA CONOCIDAS, VARIEDAD CASI TOTAL DE CLIMAS Y PAISAJES; HASTA HACE POCOS MESES CON COSTOS RELATIVAMENTE REDUCIDOS EN COMPARACION CON OTRO SITIO; UNA CRECIENTE INFRAESTRUCTURA TURISTICA; Y, SOBRE TODO, LA VECINDAD CON LOS INVENTORES Y PRINCIPALMENTE USUFRUCTUARIOS DEL TURISMO MODERNO, LOS ESTADOS UNIDOS, HA MANTENIDO UNA LINEA ASCENDENTE EN ESTE CAPITULO DE LA ACTIVIDAD HUMANA, TANTO EN EL PAPEL DE OFERENTE COMO DE DEMANDANTE DE SERVICIOS TURISTICOS.

HACIA 1979 EN MEXICO EXISTIAN 18 MILLONES DE DESPLAZAMIENTOS TURISTICOS, 40 POR CIENTO REPRESENTADOS POR EL TURISMO DE ALTO COSTO, EL RESTANTE 60 POR CIENTO ESTUVO CONFORMADO POR EL TURISMO POPULAR. RESULTA DE SOBRA SABIDO QUE NI EN UN CASO NI EN EL OTRO EL PAIS CUENTA CON SUFICIENTES INSTALACIONES, SOBRE TODO SI SE TOMA EN CUENTA QUE LAS TENDENCIAS PESE A LA ACTUAL CRISIS GENERALIZADA, SON EN GENERAL DE INCREMENTO MAS O MENOS ACELERADA.

ATENDIENDO A ELLO EL SECTOR CORRESPONDIENTE HA ELABORADO PROGRAMAS DESTINADOS A AMPLIAR LA OFERTA TURISTICA EN TODAS SUS VARIANTES, Y EN TAL VIRTUD SECTUR ELABORA DIVERSOS ESTUDIOS DESTINADOS A INSTRUMENTAR LINEAMIENTOS GENERALES PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS, ASI COMO OTROS TRABAJOS MAS QUE DESARROLLEN CRITERIOS ESPECIFICOS PARA CADA TIPO DE INSTALACION TURISTICA.

INDEPENDIEMENTE DE OTRAS CONSIDERACIONES DE CONTENIDO ECONOMICO QUE DESPUES SE TOCARAN, AL HABLAR DEL MEDIO FISICO COMO TAL, CONVIENE HACER ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA ELECCION DEL LUGAR DONDE PIENSA ERGIRSE UN NUEVO DESARROLLO TURISTICO.

EN TERMINOS GENERALES, SON CINCO LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES POR CONSIDERAR:

- SITUACION Y COMUNICACION
- ATRACTIVOS DEL AREA
- EL MEDIO FISICO
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA
- LA TENENCIA DE LA TIERRA

RESULTA POR DEMAS CLARO LA NECESIDAD DE QUE UN SITIO DESTINADO A ALBERGAR UN DESARROLLO TURISTICO CUENTE -

CON VIAS EXPEDITAS DE COMUNICACION ; EN TAL VIRTUD ES RECOMENDABLE QUE ALGUN CAMINO IMPORTANTE O TRONCAL DE CIRCULACION PERMANENTE SE LOCALICE CUANDO MUCHO A UN KILOMETRO DEL SITIO, LA EXISTENCIA DE RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO PERMANENTE ES IGUALMENTE DESEABLE; O BIEN ESTACIONES FERROVIARIAS, MUELLES,ETC:

SIN EMBARGO, TAMBIEN ES OBVIO QUE SI LA RUTA O RUTAS SON DE TRAFICO PESADO, EL SITIO NO DEBERA CONTAR - CON INSTALACIONES DEMASIADO CERCANAS AL AREA RUIDOSA, SE RECOMIENDA CONSTRUIR AQUELLAS EN EL EXTREMO O PUERTO DE LA VIA RUIDOSA.

RESPECTO A LAS POBLACIONES CERCANAS, LA RECOMENDACION MAS DIFUNDIDA, ESTRIBA EN LOCALIZAR EL SITIO A - DISTANCIA NO MAYOR DE 100 KILOMETROS DE ALGUNA POBLACION DE CUANDO MENOS 10 MIL HABITANTES. DOS SON LOS MOTIVOS DE ESTA RECOMENDACION, EL PRIMERO SE REFIERE A LA PROMOCION MISMA DEL DESARROLLO - PUESTO QUE SE BENEFICIARA DE LA RED NACIONAL DE COMUNICACION; EL SEGUNDO PUNTO TIENE QUE VER CON EL - ABASTO DE INSUMOS NECESARIOS PARA LA OPERACION DEL DESARROLLO.

ATRACTIVOS :

NO EXISTE DUDA ALGUNA DE QUE LOS ATRACTIVOS FISICOS Y ECOLOGICOS DE UNA ZONA DETERMINADA SON LOS QUE - CONFIEREN LA RAZON DE SER A CUALQUIER DESARROLLO TURISTICO, POR ESO LA IMPORTANCIA DE MEXICO COMO PAIS POTENCIALMENTE EXCEPCIONAL EN LA MATERIA, SUS PAISAJES, CLIMAS, TRADICIONES, HISTORIA Y OTROS ATRACTI - VOS SON FUENTE INAGOTABLE DE INTERES PARA SUS PROPIOS HABITANTES Y PARA LOS VISITANTES LLEGADOS DE OTRAS NACIONES. PRECISAMENTE EL CARACTER DE LOS ATRACTIVOS ES LO QUE ESTABLECE LA DIFERENCIA FUNDAMENTAL EN - TRE UN DESARROLLO Y OTRO, PUESTO QUE TODA SU PLANEACION, DISEÑO Y POTENCIALIDAD DE MERCADO ESTAN CONDI - CIONADAS AL TIPO DE ATRACTIVO E INTERES QUE LE DE SENTIDO A LA REALIZACION.

ASI POR EJEMPLO CUANDO SE TRATA DE TURISMO SOCIAL, AL CUAL APARENTEMENTE SE PRETENDE DAR UN MAYOR IMPUL - SO, LOS ATRACTIVOS RESULTAN ESPECIALMENTE DECISIVOS, PUESTO QUE SON LA MOTIVACION FUNDAMENTAL PARA QUE LOS USUARIOS SE DECIDAN A EFECTUAR EL DESPLAZAMIENTO. FONATUR HA ESTABLECIDO 4 JERARQUIAS PARA ESCOGER LOS SITIOS PROPUESTOS.

JERARQUIA 3 ATRACTIVO EXCEPCIONAL, CAPAZ POR SI MISMO DE ATRAER UNA CORRIENTE IMPORTANTE DE VISITANTES.

JERARQUIA 2 ATRACTIVOS DE MENOR GRADO DE INTERES, PERO QUE COMBINADOS CON FACTORES CREATIVOS SON SUSCEPTIBLES DE ATRAER IGUALMENTE A GRAN CANTIDAD DE VISITANTES.

JERARQUIA 1 ATRACTIVO INTERESANTE QUE, SIN SER EL MOTIVO PRINCIPAL DEL VIAJE, INCREMENTA EL INTERES DEL VIAJERO DADO ALGUNOS ELEMENTOS QUE CONTENGA.

JERARQUIA 0 ATRACTIVOS SIN MERITO TURISTICO, PERO QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE UNA ZONA DETERMINADA.

CONDICIONES DEL SITIO.

OTROS ASPECTOS QUE DEBEN CONSIDERARSE CON UN CARACTER EXHAUSTIVO, SE REFIEREN AL MEDIO FISICO DEL SITIO Y SU ENTORNO, SOBRE CUYO TEMA ADELANTE SE ABUNDA, EN ESPECIAL DEBERA CONSIDERARSE Y EVALUARSE ADECUADAMENTE LOS ASPECTOS SALUBRES, ASI COMO LOS ASPECTOS CLIMATOLOGICOS. POR OTRA PARTE LA DOTACION DE SERVICIOS RESULTA TAMBIEN PRIORITARIO NO SOLO PARA EL SITIO EN SI, SINO PARA LA REGION DONDE ESTE SE LOCALIZA. LOS SERVICIOS BASICOS QUE TODO SITIO DESTINADO AL DESARROLLO TURISTICO DEBERA COMPRENDER PREVIO A CUAL QUIER PRINCIPIO DE PLANEACION SERAN:

- AGUA
- ELECTRICIDAD
- COMBUSTIBLES
- TELEFONO
- DRENAJE
- DOTACION DE AGUA

ESTOS ELEMENTOS DE APOYO SERAN PRIORITARIOS AL ESCOGER UN SITIO TURISTICO; SU CARENCIA SUPONDRA LA ELIMINACION Y NECESIDAD OBLIGADA DE MIRAR HACIA ALGUN OTRO LUGAR QUE SI CUENTE CON ELLOS, INCLUSO ANTES DE QUE SE PROCEDA A CUALQUIER POSTERIOR INVESTIGACION Y CONSIDERACION DE VIALIDAD, AL IGUAL QUE LOS ATRACTIVOS NATURALES ESTOS ASPECTOS Y LA LOCALIZACION DE LA MISMA, SON EL PUNTO - DE PARTIDA JUNTO CON EL DESEO DE REALIZAR EL DESARROLLO.

TENENCIA DE LA TIERRA.

UN ASPECTO LEGAL DE PRIMER ORDEN EN MEXICO, SE REFIERE AL REGIMEN DE PROPIEDAD O USUFRUCTO A QUE - ESTA SUJETO EL TERRENO DONDE SE PRETENDE EDIFICAR UN DESARROLLO TURISTICO, PREVER ESTA SITUACION - LEGAL ES GARANTIZAR LA INVERSION, A TAL FIN DEBERA EFECTUARSE UNA EXHAUSTIVA INVESTIGACION NOTARIAL Y ANTE LAS AUTORIDADES AGRARIAS Y CATASTRALES, PUESTO QUE EL PREDIO PUDIERA ESTAR SUJETO A DIVERSOS REGIMENES LEGALES DE TENENCIA: PROPIEDAD PARTICULAR, LEGALIZADA O NO SUFICIENTEMENTE LEGALIZADA, - PROPIEDAD O PATRIMONIO COMUNAL, BAJO REGIMEN EJIDAL, NO SUJETO A ENAJENACION, PROPIEDAD DE LA NA -- CION, DE LAS ENTIDADES O MUNICIPIOS, E INCLUSO PODRA ESTAR SUJETA A LITIGIO, Y AUN DE CARECER DE AN Tecedentes legales pudiendo encontrarse en usufructo irregular bajo el dominio pacifico de alguna o algunas personas o instituciones.

EL CASO DE LOS PARQUES NACIONALES, POR EJEMPLO, ES MUY SIGNIFICATIVO, PUESTO QUE EN GENERAL PRESEN- TAN PROBLEMAS CUANDO NO SE HA REALIZADO LA INDEMNIZACION DE SUS PROPIETARIOS ORIGINALES O A LOS EJI DATARIOS BENEFICIADOS CON ALGUNA DOTACION.

SIEMPRE DEBERA DE TENERSE EN CUENTA QUE LA REGULARIZACION LEGAL DE UN PREDIO ES DIFICILMENTE PREDE- CIBLE CUANDO MUESTRA IRREGULARIDADES, PUEDE REGULARIZARSE EN UN CORTO PLAZO O BIEN PROLONGARSE SU - TRAMITACION POR AÑOS. ESTA ULTIMA SITUACION SE PRESENTA CON GRAN FRECUENCIA CUANDO ENFRENTA PROBLE- MAS EJIDALES, SUCESIONES INTESTADAS, LITIGIOS POR ALEGATOS PRESENTADOS POR VARIOS SUPUESTOS PROPIE- TARIOS ETC: DE AHI LA NECESIDAD DE SER EXHAUSTIVOS EN LA INVESTIGACION SOBRE LOS DERECHOS QUE EXIS- TAN SOBRE EL PREDIO.

DECIDIDO YA ASEGURADA LA POSIBILIDAD DE TENENCIA, EL LUGAR DONDE SE PRETENDE REALIZAR EL DESARROLLO -
TURISTICO, DEBERA PROCEDERSE A EFECTUAR LOS ESTUDIOS SOCIOECONOMICOS Y FINANCIEROS QUE CON CIERTO DE-
TALLE SE ABORDAN EN EL SIGUIENTE APARTADO DEL PRESENTE RESUMEN; REALIZADOS SAISFATORIAMENTE LOS -
CUALES, SE ENTRARA DE LLENO EN LOS ASPECTOS DE DISEÑO URBANO, ARQUITECTONICO, DE INGENIERIA, SOBRE -
LOS CUALES SE HABLA TAMBIEN EN CAPITULOS ESPECIFICOS EN LAS PAGINAS SIGUIENTES.

ESTUDIOS DE PREINVERSION.

COMO EN CUALQUIER PROYECTO DE INVERSION ECONOMICA DESTINADA A INCIDIR EN UN AMBITO ECONOMICO DETERMI-
NADO, PARA LA PRODUCCION DE ALGUN BIEN O LA PRESTACION DE ALGUN O ALGUNOS SERVICIOS, CUYO FIN ULTIMO
SEA LA OBTENCION DE UTILIDADES PROPORCIONALES AL CAPITAL A INVERTIR, EN MATERIA TURISTICA LOS ESTU-
DIOS INICIALES PRESUPONEN GRANDES DIFERENCIAS ENTRE SI, ATENDIENDO A SUS COMPONENTES ESPECIFICOS,
MAGNITUD DE LA INVERSION, DISPONIBILIDAD DE INFORMACION, PROCEDIMIENTOS A SEGUIR, CONOCIMIENTO DEL -
MERCADO POR ATENDER, ETCETERA.

LA SIGUIENTE ES LA GUIA MINIMA QUE FONATUR PROPONE PARA TODO ESTUDIO DE PREINVERSION TURISTICA, CON -
EL OBVIO SEÑALAMIENTO DE QUE EN ALGUNOS CASOS PODRA HACER INSUFICIENTE Y EN OTROS EXCESIVA,
EN TODO CASO SE REQUIERE LA EXPERIENCIA DEL COORDINADOR PARA INCORPORAR LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS
SEGUN LAS CARACTERISTICAS DEL MERCADO, LA LOCALIDAD, RESPECTO DE LOS ELEMENTOS COMO EL FINANCIAMIENTO
LA ORGANIZACION Y LOS RESULTADOS PRETENDIDOS,

ES FRECUENTE QUE EN ESTUDIOS TURISTICOS, DADOS LOS CONOCIMIENTOS PREVIOS SOBRE EL PARTICULAR, SOLO SE
REQUIERAN ESTUDIOS DE MERCADO, O DE LOCALIZACION: SOBRE TAMAÑO O SOBRE ASPECTOS DE INGENIERIA DEL -
PROYECTO, FINANCIAMIENTO U OTROS PARTICULARES, SIN EMBARGO, POR LO GENERAL TODO ESTUDIO DEBERA CONTE-
NER COMO MINIMO.

- IDENTIFICACION DEL PROYECTO
- CLASE DE SERVICIOS QUE SE PRETENDEN PRESTAR
- DESCRIPCION DEL PROYECTO
- ESTADO ACTUAL DEL MERCADO, EN TERMINOS MUY GENERALES EN LA ZONA DE INFLUEN -

- CIA DEL PROYECTO
- DESCRIPCION DEL TIPO DE MERCADO QUE SE PRETENDE SATISFACER:

ESTUDIO DEL MERCADO TURISTICO

COMO EN CASI CUALQUIER OTRO CASO, EL ESTUDIO DEL MERCADO COMPRENDE TODA LA INFORMACION RELATIVA A LA OFERTA Y DEMANDA, A LAS FORMAS DE COMERCIALIZACION Y A LAS POLITICAS ECONOMICAS REFERIDAS AL TIPO DE PROYECTO POR CONSIDERAR EN EL CAMPO TURISTICO, SEA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UN NUEVO DESARROLLO O POR LA AMPLIACION DE UNO YA EXISTENTE:

SERAN EXIGENCIAS DE ESTE ESTUDIO, ENTRE OTRAS, EL CUIDADO Y PRECISION, PUESTO QUE ESTAS DETERMINAN LA FACTIBILIDAD, PRIMERO, Y LUEGO, EL TAMANO, LA LOCALIZACION MAS CONVENIENTE Y AUN LA FORMA DE ORGANIZACION, POR ELLO, LA INFORMACION SERA SUFICIENTE PARA ASI PODER IDENTIFICAR PRECISAMENTE LOS SERVICIOS QUE SE PRETENDEN OFRECER, CON UNA CLARA DISTINCION DE LOS EXISTENTES, PARA LOGRAR ESTO, RESULTA ESCLARECERSE EL TIPO DE MERCADO POR ATENDER, DESDE EL PUNTO DE VISTA GEOGRAFICO Y DE CONSUMO, A PARTIR DE UNA CLARA IDENTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL Y DE LAS CARACTERISTICAS O PERFIL DE LOS CONSUMIDORES O USUARIOS POTENCIALES, EL DETALLE DEL ESTADO QUE AGUARDA EL MERCADO ES INDISPENSABLE.

DEFINICION

EL ESTUDIO PARTE DE LA DEFINICION DE LOS SERVICIOS: HOTELES, RESTAURANTES, ALBERGUE, ETCETERA, EN LA FORMA MAS DETALLADA POSIBLE, COMPRENDIENDO LOS SIGUIENTES PUNOS:

- NOMBRE
- CARACTERISTICAS FISICAS (DIMENSIONES, PRESENTACION, PROPIEDADES, GRADO DE CALIFICACION DEL PRESTADOR DE SERVICIOS, UNIDAD DE MEDIDA).
- CLASIFICACION TECNICA; POR SU USO, POR SU CALIDAD, ETC:
- NECESIDADES QUE SATISFACE.

- APRECIACION DEL MERCADO
- SE PRODUCE ACTUALMENTE
- NO SE PRESTA ACTUALMENTE
- SE PRETENDE MEJORAR LA EXISTENTE
- CREARA SU PROPIA DEMANDA
- OTROS

ESTIMACION DE LA DEMANDA

SE TRATA DE UN ASPECTO DETERMINANTE PARA EL ESTUDIO DE PREINVERSION, PUESTO QUE LA ESTIMACION DE LA DEMANDA CORRESPONDE AL CONOCIMIENTO DE LOS POSIBLES USUARIOS Y SU CUANTIFICACION, DEBERA CONTENER SUFICIENTE INFORMACION PARA CONOCER LAS PREFERENCIAS, SUS PATRONES DE CONSUMO, LAS BASES PARA LA IDENTIFICACION, ETCETERA. DE LOS POTENCIALES COMPRADORES DE SERVICIOS, SERAN PUNTOS DESTACADOS:

- CALIDAD DE LA DEMANDA, CON SUS CARACTERISTICAS (NIVEL DE INGRESO, ORIGEN Y DESTINO DE LOS VIAJES, EDADES PROMEDIOS, DURACION DE LOS VIAJES, PROPOSITOS), USOS Y COSTUMBRES, PREFERENCIAS;
- TIPO DE DEMANDA, TOTAL, INSATISFECHA, POTENCIAL, SE DEBERA INVESTIGAR CUALQUIER POSIBILIDAD DE MODIFICACION DEL ESTATUS DE LA POBLACION.
- CUANTIFICACION DE LA DEMANDA
- CUALIFICACION DE LA DEMANDA
- ELASTICIDAD DE LA DEMANDA
- PROYECCION DE LA DEMANDA

ESTIMACION DE LA OFERTA

ESTE APARTADO DEBERA CONTENER INFORMACION SUFICIENTE PARA PERMITIR CONOCER LAS CARACTERISTICAS Y VOLUMEN QUE REVISTE LA OFERTA DE SERVICIOS TURISTICOS IGUALES O SIMILARES A LOS QUE SE PROYECTA OFRECER DEBERA ESTUDIARSE LA EVOLUCION HISTORICA DE LA OFERTA, CON TODAS SUS VARIANTES.

POLITICA ECONOMICA

SE TRATA DE CONOCER LA INFORMACION QUE SE REFIERE A LAS LIMITACIONES LEGALES O LABORALES, LOS AUXILIOS ESTATALES, LOS INCENTIVOS, ASI COMO LA EXISTENCIA DE CONTROLES O LIMITACIONES QUE EVENTUALMENTE AFECTEN AL PROYECTO.

3 antecedentes

tes heteros

CON LA APARICION DE LA MONEDA; HACIA EL SIGLO VI. A.C., SE PRODUJO EL PRIMER IMPULSO REAL PARA QUE LAS PERSONAS; COMERCIARAN Y VIAJARAN. ENTONCES AL AMPLIAR SU RADIO DE ACCION DE LOS VIAJEROS, FUE HACIENDOSE MAYOR SU NECESIDAD DE ALOJAMIENTO Y ALIMENTACION.

RECORDAREMOS LA ANTIGUA COSTUMBRE DE OFRECER ESTOS SERVICIOS A LOS PEREGRINOS Y VIAJEROS, EN LA MAYORIA DE LAS OCASIONES, PARA CUMPLIR CON UNA OBRA PIADOSA, QUE ATENDIAN ESPONTANEAMENTE CIERTAS ORDENES MONASTICAS Y ALGUNOS PARTICULARES Y AYUNTAMIENTOS A LO LARGO DE LAS RUTAS QUE CONDUCIAN A LAS GRANDES CIUDADES Y CENTROS RELIGIOSOS. DEBIDO A SU DEMANDA CADA VEZ MAS CRECIENTE, LA COSTUMBRE DEBIO TRANSFORMARSE NECESARIAMENTE EN UN SERVICIO PAGADO, Y APARECIERON LOS ESTABLECIMIENTOS CON FINES LUCRATIVOS, - LOS YA LEGENDARIOS MESONES Y POSADAS, ESTOS DIERON PASO A OTROS ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, CONOCIDOS COMO HOTELES Y RESTAURANTES, EN LOS CUALES, POR EL PAGO CORRESPONDIENTE SE HAN OBTENIDO HOSPEDAJE, ALIMENTACION Y OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

A PARTIR DE LA REVOLUCION INDUSTRIAL Y ENTRE LAS PRIMERAS CONSECUENCIAS QUE DE ELLA SE DERIVARON, SE ADOPTARON PRINCIPALMENTE EN INGLATERRA ALGUNAS INNOVACIONES Y PROGRESO, EN EL NEGOCIO DE LOS ALBERGUES. LOS CUALES ADQUIRIERON ALLA TAL PRESTIGIO DURANTE LA MITAD DEL SIGLO XVIII QUE LLEGARON A CONSIDERARSE EN ESA EPOCA LOS MEJORES DEL MUNDO.



HOTEL

PARA FINES DEL SIGLO XVIII, MIENTRAS EN EUROPA PREVALECIA EL CRITERIO DE PROPORCIONAR SERVICIOS DE LUJO Y CONFORT A LA ARISTOCRACIA, EN LOS ESTADOS UNIDOS. CON UN SENTIDO MAS PRACTICO Y COMERCIAL, CON TARIFAS RAZONABLES Y EN BASE A QUE EL ESTADOUNIDENSE TENIA MAS ARRAIGADO QUE LOS HABITANTES DE OTROS PAISES EL HABITO DE VIAJAR, SUS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EVOLUCIONARON HASTA CONVERTIRSE EN LOS MAS MODERNOS Y AVANZADOS.

ASI SURGIERON, PRIMERO EN NUEVA YORK Y LUEGO EN OTRAS CIUDADES, LOS PRIMEROS EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN AMERICA, A CUMPLIR LOS FINES ESPECIFICOS DE UN HOTEL, OPERADOS POR UNA ADMINISTRACION ORGANIZADA QUE SUPLE LA ETAPA DE ADAPTACION DE CASA PARA ADQUIRIR CARACTERISTICAS UNIDADES TIPO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

EN 1829 SE INAUGURO EN LA CIUDAD DE BOSTON, UN HOTEL, CONSIDERADO EN ESA EPOCA EL MEJOR TANTO EN AMERICA COMO EN EUROPA, POR SER EL PRIMERO DONDE SE OFRECIERON HABITACIONES PRIVADAS, SERVICIO DE BELL BOYS Y OTRAS NOVEDADES.

PARA 1893, CESAR RITZ CONTRIBUYE EN EUROPA AL INICIO DE LA HOTELERIA MODERNA, AL INAUGURAR EN ROMA EL "GRAN HOTEL", PRIMER ESTABLECIMIENTO DONDE MANEJARON LAS QUE AHORA SE CONOCEN COMO RELACIONES PUBLICAS, Y SE OFRECIERON ALGUNOS SERVICIOS MEJORADOS, SENTANDO ADEMAS LAS BASES DE LA OPERACION EN CADENA, YA QUE LA EMPRESA ADMINISTRA EN FORMA SIMULTANEA, VARIOS HOTELES EN EL VIEJO CONTINENTE.

NO CABE DUDA QUE LA CRECIENTE DEMANDA Y COMPETENCIA, OBLIGO A LOS HOTELEROS A CONTINUAR SUPERANDOSE DURANTE TODO EL SIGLO XIX, PERO SOBRE TODO A PRINCIPIOS DEL ACTUAL, EPOCA EN QUE APARECE EN LOS ESTADOS UNIDOS UNA NUEVA ACTIVIDAD COMERCIAL QUE LUEGO COBRA MUCHO AUGE; LA EPOCA DE LOS AGENTES VIAJEROS. LA DEMANDA CRECIENTE DE ALOJAMIENTO EN ESA REPUBLICA, QUE CAUSO LA MULTIPLICADA AFLUENCIA DE AQUELLOS, MOTIVO EN GRAN PARTE QUE SE REALIZARAN IMPORTANTES PROGRESOS, SOBRE TODO EN LO QUE SE REFIERE A SERVI -

CIOS EFICIENTES Y TARIFAS ECONOMICAS.

ATENTO A ESTE MERCADO, ELLSWORTH M; STATLER, ABRIL EL 18 DE ENERO DE 1908 EL HOTEL ^ BUFFALO STATLER^, - QUE FUE CONSIDERADO EL PRIMER HOTEL COMERCIAL MODERNO, SUS INSTALACIONES INCLUIAN INTERRUPTORES DE LUZ - AL LADO DE LA PUERTA, BAÑO PRIVADO CON SERVICIO DE AGUA CALIENTE, ESPEJO DE CUERPO ENTERO Y SE OBSEQUIABAN EN CADA HABITACION UN PERIODICO MATINAL, ESTE HOTEL FUE TOMADO COMO MODELO DURANTE LOS SIGUIENTES - CUARENTA AÑOS Y AUNQUE HUBO UN SERIO RECESO EN LA HOTELERIA DEBIDO A LA PRIMERA GUERRA MUNDIAL, AL TERMINO DE LA MISMA SE REANUDO LA CONSTRUCCION DE MUCHOS HOTELES QUE AUN EN LA ACTUALIDAD SON FAMOSOS, EN 1927 SE CONSTRUYE EN CHICAGO EL ^ STEVENS HOTEL ^ (POSTERIORMENTE HILTON), CON 3 MIL HABITACIONES, - AL POCO TIEMPO, CON MOTIVO DE LA DEPRESION, LA ACTIVIDAD HOTELERA VUELVE A SUFRIR OTRO QUEBRANTO.

EL MOTOR Y EL MOTOR HOTEL

EL INICIO DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL TUVO, ENTRE OTRAS CONSECUENCIAS, UNA QUE AFECTO A LA HOTELERIA, - MOTIVADA POR LOS CIUDADANOS QUE INGRESABAN A LAS FUERZAS ARMADAS, PUESTO QUE TRABAJABAN EN FABRICAS LOCALIZADAS EN POBLACIONES DIFERENTES A LAS DE SU RESIDENCIA HABITUAL, O COMPLIAN MISIONES ESPECIFICAS DE DEFENSA, DIERON LUGAR A LA MAXIMA OCUPACION HOTELERA ALCANZADA HASTA ENTONCES, LO QUE RENOVÓ EL INTERES - POR INVERTIR EN ESTOS ALOJAMIENTOS, Y BUSCAR NUEVAS FORMAS DE SERVICIO ACORDES CON EL MOMENTO. ASI SURGIERON EN LOS ESTADOS UNIDOS, EL ^MOTEL^ Y EL ^MOTOR HOTEL^, TERMINOS QUE DESIGNAN UN SERVICIO ESPECIFICO DE ALOJAMIENTO PARA CLIENTES QUE VIAJAN EN VEHICULOS AUTOMOTORES.

CABAÑAS UBICADAS A LOS BORDES DE LAS CARRETERAS, EN LOS SUBURBIOS DE LAS CIUDADES Y EN LOS LUGARES DE RECREACION DEL CAMPO, DIERON ORIGEN A ESTAS PECULIARES FORMAS DE HOSPEDAJE, QUE CRECIERON NOTABLEMENTE A MEDIADOS DE SIGLO Y MARCARON UNA TENDENCIA NUEVA QUE ELIMINA ENTRE OTRAS COSAS, LOS GRANDES LOBBYS DE LUJO, Y A CAMBIO OFRECE COMODAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS AUTOMOVILES.

EL MOTEL SE LOCALIZO A LO LARGO DE LAS CARRETERAS, EN LOS SUBURBIOS DE LAS CIUDADES Y EN LOS LUGARES DE RECREACION DEL CAMPO. SE CARACTERIZA POR SU CONSTRUCCION HORIZONTAL, MODERNO MOBILIARIO EN HABITACIONES GENERALMENTE ALFOMBRADAS DE PARED A PARED, TELEVISOR EN TODOS LOS CUARTOS, ALBERCA Y RESTAURANTE PARA LOS HUESPEDES, Y UNA PEQUEÑA RECEPCION DONDE ESTOS SE REGISTRAN.

LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTOS PERMITEN A LOS USUARIOS LLEGAR EN SU AUTOMOVIL PRACTICAMENTE HASTA LA PUERTA DE LA HABITACION, CON LO QUE EVITAN ENTRE OTROS GASTOS EL QUE CORRESPONDE A LAS PROPINAS POR MANEJO DE EQUIPAJE.

EL EXITO DEL MOTEL CRECIO RAPIDAMENTE, MIENTRAS ALGUNOS LO VEIAN CON DESPRECIO; PENSANDO QUE TAL INNOVACION PRONTO PASARIA DE MODA. OTROS LO CONSIDERARON UN SERIO COMPETIDOR AL QUE TRATARON DE SUPERAR IDEANDO EL MOTORHOTEL. TAMBIEN CON SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO INTEGRADO, PERO DISPONIENDO VERTICALMENTE SU CONSTRUCCION. RECURSO QUE DISPENSA MAYOR CAPACIDAD DE RECEPCION EN UN TERRENO DE SUPERFICIE MENOR;

PARA SORPRESA DE TODOS, AMBOS TIPOS DE INSTALACION EMPEZARON A PROLIFERAR, NO SOLO FUERA DE LAS CIUDADES SINO DENTRO DE ELLAS MISMAS. LO QUE HA OBLIGADO A LOS HOTELES A PREVEER EN SUS NUEVAS INSTALACIONES LOS ESTABLECIMIENTOS PARA AUTOMOVILES.

NO CABE DUDA QUE LOS MOTELES Y MOTORHOTELES DEBEN SER CONSIDERADOS COMO UN SIGNIFICATIVO AVANCE EN LA EVOLUCION DEL CONCEPTO DE HOSPEDAJE. ORIGINANDO ESTE EN EL USO CRECIENTE DEL AUTOMOVIL PARA VIAJAR.

EL CONDOTEL

OTRO CONCEPTO QUE MERECE ATENCION ES EL DEL "CONDOTEL", QUE SURGE EN LOS AÑOS SESENTAS EN FRANCIA, ITALIA Y ESPAÑA CON LOS NOMBRES DE "EUROTEL", "CONDOMINIUM" O "APARTOTEL".

PARA EXPLICAR, AUNQUE SEA SOMERAMENTE EL FUNCIONAMIENTO DE ESTOS TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y LOS SERVICIOS QUE PRESTAN, MENCIONAREMOS A MANERA DE EJEMPLO LA FORMA EN QUE SE INICIO UNO DE ELLOS, EL DENOMINADO APARTOTEL: ESTE TERMINO SE UTILIZO POR PRIMERA VEZ EN EL AÑO DE 1963, EN TORREMOLINOS, ESPAÑA. PARA DESIGNAR UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS QUE CUENTA CON LOS SERVICIOS DE UN HOTEL RESIDENCIAL. CONSTABA DE 171 UNIDADES QUE EMPEZO A OPERAR BAJO EL NOMBRE DE TORREMAR, MEDIANTE UN NOVEDOSO SISTEMA DE OPERACIONES PROYECTADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTOS TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE. SE OTORGA RON FACILIDADES, A PERSONAS DE MEDIANOS RECURSOS ECONOMICOS, PARA LA COMPRA DE APARTAMENTOS EN CONDOMINIO CON SERVICIO DE HOTEL, CON EL ATRACTIVO PARA EL ADQUIRIENTE DE PODER PARTICIPAR DENTRO DE UN ROL DE RENTAS DE APARTAMENTOS, CUYO SISTEMA LE PERMITE OBTENER SU PARTE CORRESPONDIENTE QUE RESULTEN DE LA OPERACION.

EN MEXICO, APARECE EN LA DECADA DE LOS SETENTAS CON LA DENOMINACION DE "CONDOTEL" Y VINO A REVOLUCIONAR LO QUE HASTA ENTONCES SE HABIA IDEADO PARA LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, YA QUE SE BASA EN EL PRINCIPIO DE COMPARTIR PROPIEDAD, ESPACIO, TIEMPO Y SERVICIO.

EL CONDOTEL OPERA EN DOS FORMAS: COMO EMPRESA UNICA O EN CADENA. LA PRIMERA FORMA PERMITE AL ADQUIRIENTE UTILIZAR LA UNIDAD DE HABITACIONES EN DETERMINADO LUGAR Y OTRO CIERTO TIEMPO. LA SEGUNDA, MAS AVANZADA, LE PROPORCIONA LA POSIBILIDAD DE UTILIZAR UNIDADES EN LOCALIDADES DIVERSAS. POR LAPROS DE TIEMPO - TAMBIEN DETERMINADOS.

4

clasificación

de hoteles

NO OBSTANTE LOS ESFUERZOS REALIZADOS POR LA ORGANIZACION MUNDIAL DEL TURISMO (OMT), Y ALGUNAS OTRAS CORPORACIONES DE CARACTER INTERNACIONAL, HASTA LA FECHA NO SE CUENTA CON UN CRITERIO DE CLASIFICACION UNIFORME, QUE PERMITA IDENTIFICAR EL TIPO DE SERVICIOS Y MODALIDADES DE ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE. POR ESTA RAZON SE ENUNCIAN AQUI ALGUNOS DE LOS CRITERIOS, QUE, SUJETO A LA INTERPRETACION DE CADA PAIS FACILITEN DE CONFORMIDAD CON NUESTROS PROPOSITOS SU CLASIFICACION, EN TERMINOS GENERALES.

SISTEMA DE CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

A) ESTE SISTEMA ESTA DISEÑADO PARA INFORMAR AL USUARIO DEL TIEMPO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS QUE OFRECEN LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

SE EMPLEARON COMO SIGNOS DE CLASIFICACION LAS ESTRELLAS, POR SER ESTA DENOMINACION LA INTERNACIONALMENTE RECONOCIDA. LA MAXIMA CATEGORIA SERA DE 5 ESTRELLAS Y LA MINIMA DE UNA, ESTOS DISTINTIVOS NO PUEDEN SER CAMBIADOS SIN QUE MEDIE AUTORIZACION POR ESCRITO DE LA SECRETARIA DE TURISMO.

| | | |
|-----------|-----|-------------|
| CATEGORIA | I | 5 ESTRELLAS |
| CATEGORIA | II | 4 ESTRELLAS |
| CATEGORIA | III | 3 ESTRELLAS |
| CATEGORIA | IV | 2 ESTRELLAS |
| CATEGORIA | V | 1 ESTRELLA |

ESTE METODO DE CLASIFICACION PERMITE QUE LOS HOTELES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS, PUEDAN A BASE DE MEJORAR SUS INSTALACIONES Y SERVICIOS, ALCANZAR CATEGORIAS MAS ALTAS; AL MISMO TIEMPO OBLIGA A LOS QUE SE ENCUENTRAN EN LAS CATEGORIAS SUPERIORES A QUE DEN UN MANTENIMIENTO OPTIMO A SUS ESTABLECIMIENTOS.

PARA ESTE SISTEMA DE CLASIFICACION SE TOMAN EN CUENTA DIFERENTES FACTORES COMO: LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS, TAMAÑOS DE LAS DIVERSAS AREAS , CONDICIONES DE PULCRITUD, PERSONAL Y SU CAPACIDAD, CALIDAD DE SUS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

CUANDO SE ENCUENTRE LA PALABRA "SELECTA" DEBERA ENTENDERSE MATERIALES DE ALTA CALIDAD, MANO DE OBRA CALIFICADA, FABRICACION ESPECIAL, TERMINADOS DE LUJO O DE PRIMERA, DEPENDIENDO DE LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIERA, TALES COMO: SABANAS, TOALLAS, CORTINAS, ALFOMBRAS, ETC.

CUANDO SE ENCUENTRE LA PALABRA "COMERCIAL" SE ENTIENDE: MATERIALES, MANO DE OBRA, FABRICACION O TERMINADO DEPENDIENDO DE LOS CONCEPTOS QUE SE REFIERA, QUE ESTOS SE PUEDAN ADQUIRIR O CONTAR POR PUBLICO EN GENERAL Y CUYA FABRICACION DE LINEA, PERO DE MEJOR CALIDAD EN SU ESTANDAR.

* ESTABLECIMIENTO QUE PROVEE AL HUESPED DE ALOJAMIENTO UNICAMENTE, NO ES NECESARIO QUE TENGA RESTAURANTE O CAFETERIA, SUS SERVICIOS DE : CAMBIO DE ROPA Y LIMPIEZA DE LA HABITACION DIARIAMENTE, CUENTA CON BAÑO PRIVADO EN CADA HABITACION, CON REGADERA, LAVABO, SANITARIO, SUS MUEBLES SON SENCILLOS, SU PERSONAL DE SERVICIO Y ATENCION AL PUBLICO SE LIMITA A LO INDISPENSABLE.

** ESTABLECIMIENTO QUE PROVEE AL HUESPED DE ALOJAMIENTO : CUENTA CON CAFETERIA O RESTAURANTE A HORAS DETERMINADAS, LIMPIEZA EN LA HABITACION, CAMBIO DE ROPA Y TOALLAS DIARIO, SUS MUEBLES SON SENCILLOS DE CALIDAD ADECUADA, SU PERSONAL DE SERVICIO Y ATENCION AL PUBLICO ES ADECUADA.

*** ESTABLECIMIENTO QUE PROVEE AL HUESPED DE ALOJAMIENTO; CUENTA CON SERVICIO DE ALIMENTACION EN CAFETERIA O RESTAURANTE DE 7 HRS: A 11 HRS: P.M. SUS MUEBLES Y DECORACION SON DE PRIMERA CLASE, SU PERSONAL DE SERVICIOS Y ATENCION AL PUBLICO SON SUFICIENTES.

**** ESTABLECIMIENTOS CON EQUIPO SELECTO, QUE PROVEE DE ALIMENTACION EN UNO O VARIOS RESTAURANTES O CAFETERIAS; CUENTA CON BAR, MUSICA Y ENTRETENIMIENTO; SERVICIO MINIMO A LAS HABITACIONES DE 16 HRS. FACILIDADES DE BANQUETES: PERSONAL DIRECTO Y SUPERVISOR BILINGÜE, PERSONAL DE SERVICIO PERFECTAMENTE UNIFORMADO. CAMBIO DIRECTAMENTE DE ROPA DE CAMA Y BAÑO, SU MOBILIARIO Y DECORACION ES DE CALIDAD COMERCIAL Y SE CONSERVA EN PERFECTO ESTADO.

***** ESTABLECIMIENTO CON EQUIPO SELECTO, QUE PROVEE DE ALIMENTACION EN UNO O VARIOS RESTAURANTES O CAFETERIAS. CUENTA CON UNO O VARIOS BARES, MUSICA Y ENTRETENIMIENTO; SERVICIO A LAS HABITACIONES DURANTE 18 HRS.; PERSONAL DIRECTIVO BILINGÜE O POLIGLOTA EN ESPAÑOL, FRANCÉS, INGLÉS, SU PERSONAL SUPERVISOR BILINGÜE, PERSONAL DE SERVICIO COMPLETO LAS 24 HRS. AL DÍA, PERFECTAMENTE UNIFORMADOS. SU AMUEBLADO, ALFOMBRA, ACABADOS E INSTALACIONES SON DE CALIDAD SELECTA.

- B) LA ESTADIA DEL USUARIO: RESIDENCIA Y COMERCIAL.
- C) EL TIEMPO QUE PERMANECE ABIERTO: DE ESTACION PERMANENTE.
- D) LA LOCALIZACION GEOGRAFICA: DE CIUDAD, DE MONTAÑA, DE CAMPO, DE LAGO Y DE PLAYA .
- E) LAS TERMINALES DE TRANSPORTE Y LAS VIAS DE COMUNICACION A LAS QUE ESTAN PROXIMOS: DE TERMINAL TERRESTRE, DE TERMINAL AEREA, DE TERMINAL MARITIMA O DE NAVEGACION INTERIOR Y DE CARRETERA.
- F) LA DIMENSION: PEQUEÑO, MEDIANO Y GRANDE
- G) LA FORMA EN QUE OPERA Y LAS INSTALACIONES CON QUE CUENTA: TIPO HOTEL Y TIPO EXTRAHOTEL.
- H) SU ORGANIZACION: INDEPENDIENTE Y EN CADENA.

AMPLIANDO UN POCO MAS ESTO DIREMOS QUE :

A) POR LA ESTADIA DEL USUARIO, TENEMOS EL HOTEL RESIDENCIAL; ESTE SIEMPRE DISPONE DE INSTALACIONES Y SERVICIOS QUE TIENDEN A PROVOCAR EN EL USUARIO SU MAYOR PERMANENCIA DENTRO DEL PROPIO HOTEL, Y CUYO LAPSO DE PROMEDIO DE ESTADIA ES GENERALMENTE MAYOR DE UNA SEMANA.

B) POR EL TIEMPO QUE PERMANECE ABIERTO: DE ESTACION OPERA EXCLUSIVAMENTE DURANTE CIERTA EPOCA DEL AÑO.

C) POR LAS TERMINALES DE TRANSPORTE Y VIAS DE COMUNICACION A LAS QUE ESTAN PROXIMAS: DE TERMINAL TERRES - TRE: PROXIMO A LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES Y FERROCARRILES. AEREA: DENTRO O CERCANOS A LOS AEROPUERTOS. - MARITIMA O DE NAVEGACION INTERIOR: SEGUN SU PROXIMIDAD AL MUEBLE DE MAR O AL EMBARCADERO DE UN RIO O UN LAGO. EN CARRETERA: UBICADO A LO LARGO DE LA MISMA.

D) POR LA FORMA EN QUE OPERA O LAS INSTALACIONES CON QUE CUENTA DE TIPO: HOTEL; CUENTA CON UN MINIMO DE 10 HABITACIONES, PROPORCIONA ALOJAMIENTO O EN ALGUNOS CASOS ALIMENTACION Y OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS QUE DEBE PAGAR EL VIAJERO (PUEDE SER HOTEL, MOTEL, MOTORHOTEL, FAMITEL, ETC.). EXTRA MOTEL; ADECUADO PARA DAR FACILIDADES DE ALOJAMIENTO LIMITADAS, OPERA CON TECNICAS POCO ESPECIALIZADAS. DISPONE DE PERSONAL REDUCIDO Y SU ORGANIZACION ES SENCILLA: SUS PRECIOS SON ECONOMICOS, GENERALMENTE (CASAS DE HUESPEDES), APARTAMENTOS AMUEBLADOS, CAMPAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS PARA CASAS RODANTES, CABAÑAS, ALBERGUES, ETC.).

5

el estado

de oaxaca

UBICACION Y LIMITES

EL ESTADO DE OAXACA SE HALLA COMPRENDIDO EN LA REGION SURESTE DE LA REPUBLICA MEXICANA, ORIENTADO MAS AL SUR QUE AL ESTE, ESTA SITUADO ENTRE LOS PARALELOS 15°14'42" Y LOS 18°42'30" DE LATITUD NORTE, Y LOS - MERIDIANOS 93°52'98" DE LONGITUD OESTE CORRESPONDIENTE A GREENWICH.

EL ESTADO DE OAXACA LIMITA AL NORTE Y AL NOROESTE CON EL ESTADO DE PUEBLA; AL NORTE Y NOROESTE CON EL ESTADO DE VERACRUZ; AL ESTE CON EL DE CHIAPAS; AL OESTE CON EL DE GUERRERO; Y AL SUR CON LAS AGUAS DEL - OCEANO PACIFICO. LA LINEA DE LIMITACION CON CHIAPAS Y GUERRERO, Y SOBRE TODO CON VERACRUZ. EN PARTES ES BASTANTE IRREGULAR Y HA DADO MOTIVO A CIERTAS CONTROVERSIAS, PESE A QUE DESDE 1906 EL INGENIERO BRANDA, PRESENTO DICTAMEN DE DELIMITACION. LA EXTENSION TERRITORIAL ES DE 94,211 KMS. CUADRADOS, Y OCUPA EL - QUINTO LUGAR EN EXTENSION EN LA REPUBLICA. ESTA EXTENSION DEL TERRITORIO OAXAQUEÑO ESTA OCUPADA POR UNA POBLACION DE 2'011,946 HABITANTES DE ACUERDO CON EL IX CENSO GENERAL DE 1970. DE LOS CUALES 1'816,959 - SON MAYORES DE 5 AÑOS, DE ESTOS ULTIMOS 722,548 HABLAN ALGUNA LENGUA INDIGENA, SEGUN LA MISMA FUENTE DE ESTADISTICA, 220,015 INDIGENAS NO CONOCEN EL ESPANOL O SEA UN 13% MIENTRAS QUE LOS 502,533 ES DECIR 27% RESTANTES, LO USAN ADEMAS DE SU PROPIA LENGUA. LA CAPITAL DEL ESTADO ES LA CIUDAD DE OAXACA, QUE ESTA - SITUADA EN UN SUAVE DECLIVE DE LA SIERRA MADRE ORIENTAL; LIMITADA AL NORTE POR EL CERRO DE SAN FELIPE - DEL AGUA; AL SUR POR EL CERRO DE MONTE ALBAN; AL ESTE CON EL CERRO DE SAN ANTONIO DE LA CAL Y AL OESTE POR LOS CERROS DEL CRESPO Y DEL FORTIN.

LA PARTE ALTA DE LA CIUDAD, LOCALIZADA EN LAS FALDAS DEL CERRO DEL FORTIN ESTA ASENTADA SOBRE ROCA, EN TANTO QUE LA PARTE SUR SE SITUA EN EL VALLE Y ESTA SOBRE DEPOSITOS DE ALUVION, FORMADOS POR LOS RIOS QUE QUE EN EPOCAS GEOLOGICAS ANTERIORES TUVIERON REGIMENES DIFERENTES QUE PRODUJERON LA CIMENTACION Y LA SEDIMENTACION DE LOS MATERIALES DE ACARREO. POR OTRA PARTE, EN VIRTUD DE QUE LAS AGUAS PROVENIENTES DE LA SIERRA MADRE ORIENTAL, ENCUENTRAN UN LECHO PERMEABLE AL LLEGAR AL VALLE, SE HAN CONSTITUIDO ZONAS DE DEPOSITOS FRIATICOS.

DIVISION POLITICA

POLITICAMENTE Y ADMINISTRATIVAMENTE EL ESTADO DE OAXACA ESTA DIVIDIDO EN 30 DISTRITOS, AUN CUANDO ESTA CATEGORIA QUEDO SUPRIMIDA DESDE HACE VARIOS AÑOS. PERO ESTAS DESIGNACIONES NO HAN SIDO SUBSTITUIDAS POR OTRAS CATEGORIAS, POR LO CUAL LAS SEGUIREMOS EMPLEANDO.

ASIGNAN POLITICAMENTE LAS CATEGORIAS DE CIUDAD, VILLA, PUEBLO, RANCHERIA, RANCHO Y CONGREGACION A LAS CO MUNIDADES DE LA ENIDAD Y ADMINISTRATIVAMENTE EL CARACTER DE LOS MUNICIPIOS, AGENCIAS MUNICIPALES Y AGENCIAS DE POLICIA; LAS CIUDADES, VILLAS Y PUEBLOS TIENEN EL CARACTER DE MUNICIPIOS Y LAS RANCHERIAS, RAN- CHOS Y CONGREGACIONES DE AGENCIAS MUNICIPALES Y DE POLICIA.

DE ACUERDO CON LA DIVISION POLITICA DEL ESTADO DE OAXACA, EDICION 1968, OAXACA CUENTA CON LOS SIGUIENTES NUCLEOS DE POBLACION: 571 MUNICIPIOS Y 633 AGENCIAS MUNICIPALES, 1 348 AGENCIAS DE POLICIA. LA SIGUIENTE RELACION ENUMERA LOS DISTRITOS, CON SU CORRESPONDIENTE NUMERO DE MUNICIPIOS Y AGENCIAS MUNICIPALES Y DE POLICIA, ASI COMO EL NUMERO DE HABITANTES QUE LE CORRESPONDEN.:

| DISTRITOS | MUNICIPIOS | AGENCIAS MUNICIPALES | AGENCIAS DE POLICIA | POBLACION |
|-----------|--------------|-------------------------|------------------------|-----------|
| 1 | CENTRO | 31 | 32 | 159,086 |
| 2 | COIXTLAHUACA | 13 | 18 | 15,795 |
| 3 | CUICATLAN | 20 | 42 | 54,522 |
| 4 | CHOAPAN | 6 | 8 | 28,200 |
| 5 | EJUTLA | 13 | 25 | 34,351 |
| 6 | ETLA | 23 | 26 | 63,055 |
| 7 | HUAJAPAN | 28 | 49 | 85,914 |
| 8 | IXTLAN | 26 | 20 | 39,959 |
| 9 | JAMILTEPEC | 24 | 30 | 103,246 |
| 10 | JUCHITAN | 22 | 32 | 184,638 |
| 11 | JUQUILA | 12 | 17 | 55,878 |
| 12 | JUXTLAHUACA | 7 | 27 | 42,079 |
| 13 | MIAHUATLAN | 32 | 35 | 70,938 |
| 14 | MIXE | 17 | 27 | 5,389 |
| 15 | NOCHIXTLAN | 32 | 26 | 54,675 |
| 16 | OCOTLAN | 20 | 10 | 45,815 |
| 17 | POCHUTLA | 14 | 20 | 79,510 |
| 18 | PUTLA | 10 | 34 | 53,578 |
| 19 | SILACOYOAPAN | 19 | 22 | 35,324 |
| 20 | SOLA DE VEGA | 16 | 13 | 40,985 |
| 21 | TEHUANTEPEC | 19 | 22 | 103,574 |
| 22 | TEOTITLAN | 25 | 38 | 103,365 |
| 23 | TEPOSOLULA | 21 | 17 | 31,346 |
| 24 | TLACOLULA | 25 | 15 | 78,886 |

| DISTRITOS | MUNICIPIOS | AGENCIAS MUNICIPALES | AGENCIAS DE POLICIA | POBLACION |
|---------------|------------|-------------------------|------------------------|-----------|
| 25 TLAXIACO | 35 | 26 | 32 | 85.495 |
| 26 TUXTEPEC | 14 | 34 | 253 | 192.319 |
| 27 VILLA ALTA | 25 | 17 | 8 | 35.590 |
| 28 YAUTEPEC | 12 | 19 | 29 | 27.783 |
| 29 ZAACHILA | 6 | 3 | 12 | 19.327 |
| 30 ZIMATLAN | 13 | 16 | 6 | 40.481 |

A CONTINUACION DESCRIBIREMOS, SEGUN LA DIVISION POLITICA, LOS LUGARES QUE RECIBEN EL NOMBRE DE CIUDADES Y VILLAS.

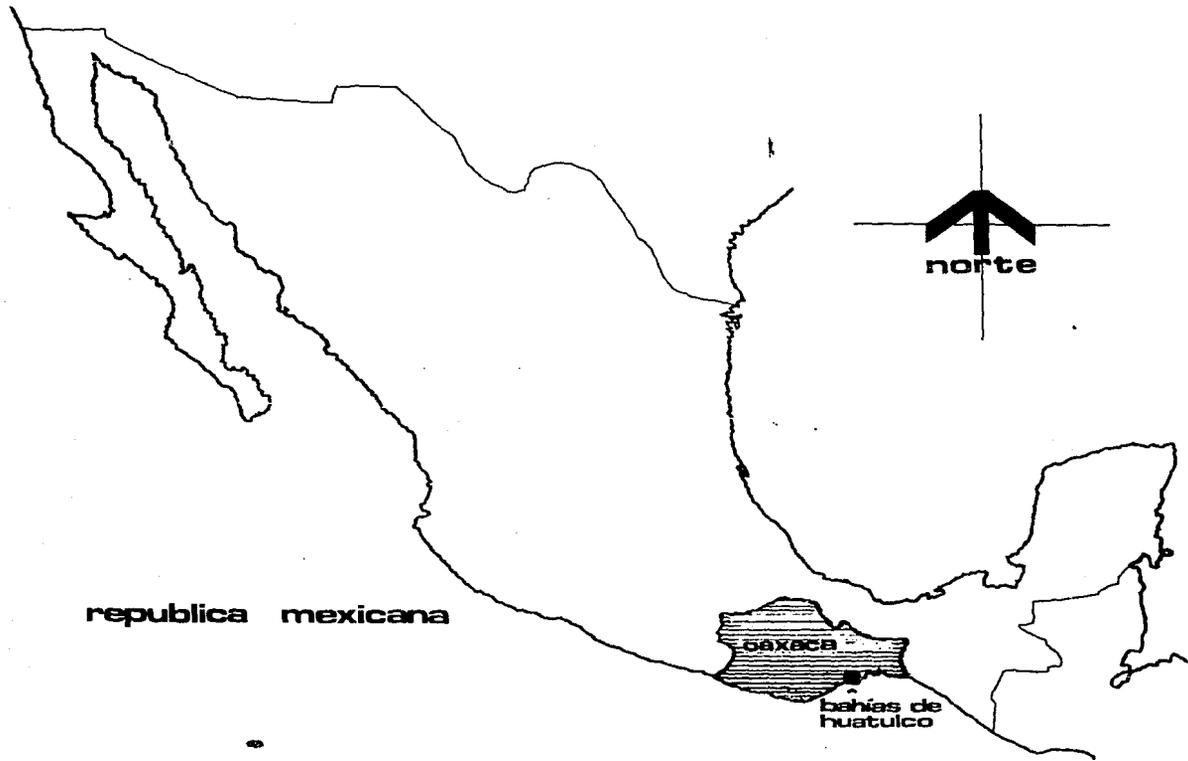
CIUDADES : TIENEN ESTA CATEGORIA LA CIUDAD DE OAXACA, OCOTLAN, JUCHITAN, TLAXIACO, TEHUANTEPEC, EJUTLA SALINAS CRUZ, HUAUTLA DE JIMENEZ, TLACOLULA, TEXTEPEC, HUAJUAPAN, IXTEPEC, MIAHUATLAN.

VILLAS : TIENEN ESTA CATEGORIA VILLA ALTA A LA CUAL PERTENECE EL PUEBLO DE SAN MIGUEL CAJONOS, ETLA, - TEZOATLAN, CACAHUATEPEC, JAMILTEPEC, JUXTLAHUACA, SAN PEDRO TIDAA, POCHUTLA, SOLA DE VEGA, TEOTITLAN DEL CAMINO, TEPOSCOLULA, TEJUPAN, TAMAZULAPAN, MITLA, CHALCATONGO, OJITLAN, YALALAG, ZAACHILA, NOCHIXTLAN, TALEA DE CASTRO, PUTLA, SILACAYOAPAN, ZIMATLAN.

DIVISION REGIONAL.

INDEPENDIEMENTE DE LA ANTERIOR DIVISION POLITICA, EL ESTADO DE OAXACA SE CONSIDERA COMPUESTO POR 7 - REGIONES. DIVISION QUE EN REALIDAD SE HIZO CON EL PROPOSITO DE HOMOGENEIZAR CIERTAS REGIONES EN LAS CUA LES SE HABLA EL MISMO DIALECTO, COSTUMBRES Y EL ASPECTO FOLCLORICO, ESTA DIVISION CONFORMADA EN EL AÑO DE 1927 PREDOMINA HASTA LA FECHA Y COMPRENDE:

- 1 EL VALLE. UBICADO DENTRO DEL ESTADO, COMPRENDIENDO LOS DISTRITOS DE ETLA, TLACOLULA, ZAACHILA, - ZIMATLAN, OCOTLAN, EJUTLA, MIAHUATLAN Y LOS DEL CENTRO.
- 2 LA SIERRA. SE ENCUENTRA EN LA PARTE NORESTE DEL ESTADO ABARCANDO LOS DISTRITOS DE VILLA ALTA, IX-
TLAN Y MIXE.
- 3 LA CANADA. SE SITUA EN EL OESTE DEL ESTADO Y ABARCA LOS DISTRITOS DE CUICATLAN Y TEOTITLAN DEL -
CAMINO Y TIENE COMO LIMITE LAS SERRANIAS DE ESTOS DOS DISTRITOS , Y POR EL ORIENTAL LAS MONTAÑAS DE -
LOS DISTRITOS DE NOCHIXTLAN Y COIXTLAHUACA.
- 4 LA MIXTECA, SE UBICA EN LA PARTE NORESTE DEL ESTADO DE OAXACA Y COMPRENDE LOS DISIRITOS DE TEPOS-
COLULA, TLAXIACO, COIXILAHUACA, NOCHIXTLAN, HUAJUAPAN, JUXTLAHUACA, SILACAYOAPAN.
- 5 EL PAPALOAPAN. SE SITUA EN LA PARTE NORTE DEL ESTADO, Y COMPRENDE SOLAMENTE EL DISTRITO DE TUXTE-
PEC.
- 6 EL ITSMO. SE LOCALIZA EN LA PARTE ORIENTAL DEL ESTADO Y LO COMPRENDE N LOS DISTRITOS DE TEHUANTE-
PEC Y JUCHITAN.
- 7 LA COSTA. SE LOCALIZA EN LA PARTE SUR DEL ESTADO, INCLUYE LA LLANURA COSTERA DE LOS DISTRITOS DE
POCHUTLA JUQUILA Y JAMILTEPEC.

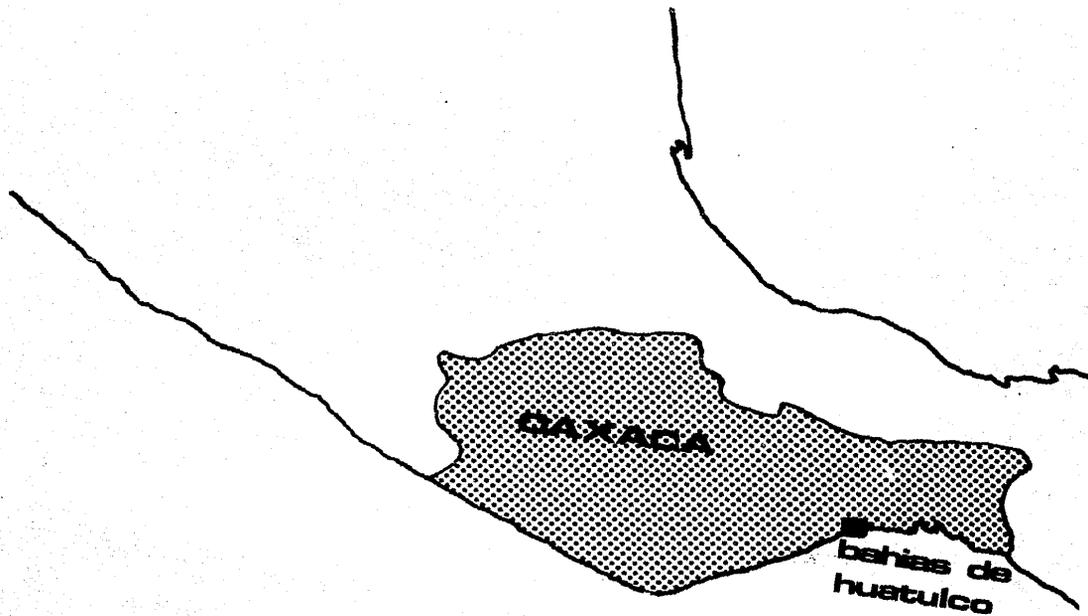


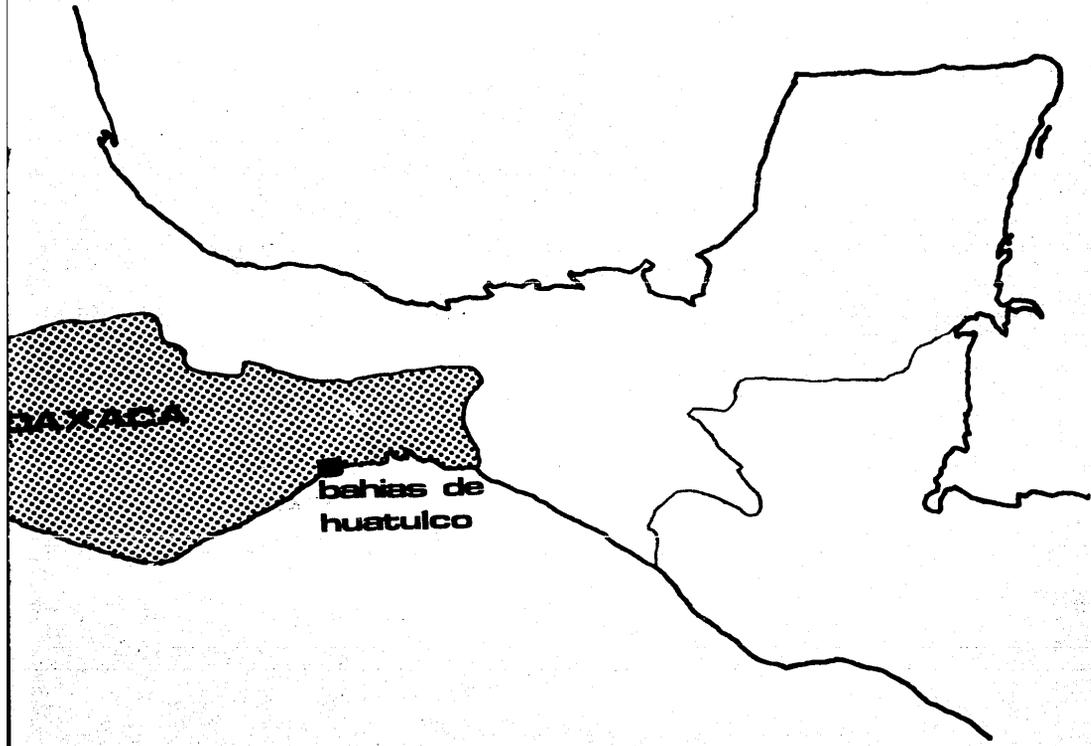
república mexicana

OAXACA

bahías de huatulco

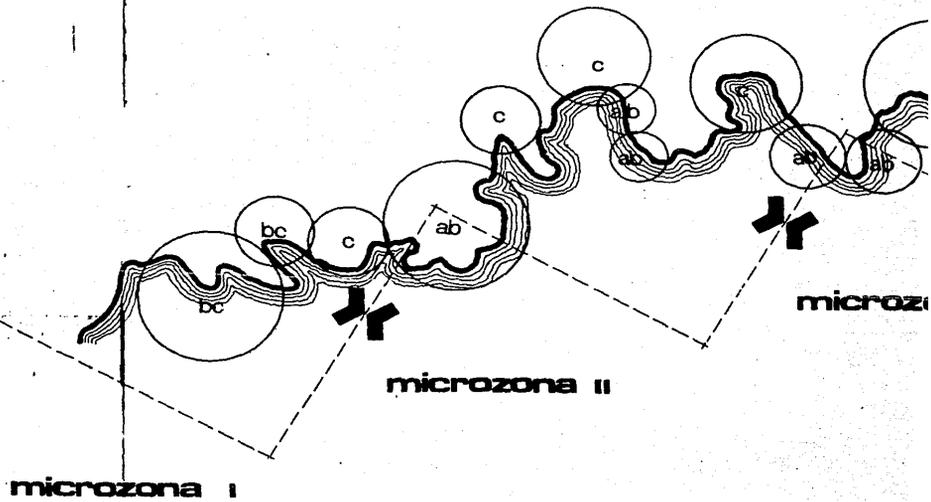
norte

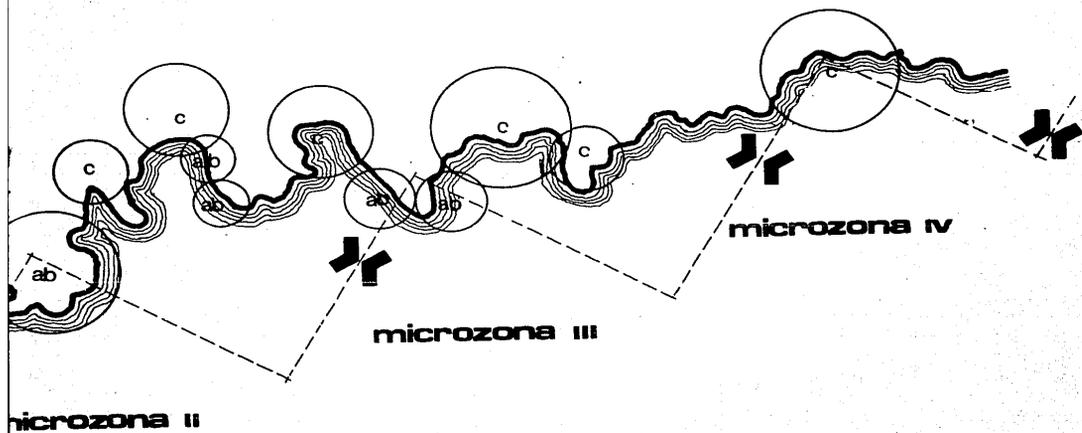




YUCATAN

bahias de
hualtulco





a conservación
b desarrollo parcial
c desarrollo total

6

bahías

de

huatulco

LOCALIZACION DE BAHIAS DE HUATULCO

LA FAJA LITORAL QUE COMPRENDE BAHIAS DE HUATULCO ESTA UBICADO EN EL DISTRITO DE POCHUTLA.

BAHIAS DE HUATULCO SE ENCUENTRA DELIMITADA AL SUR POR EL LITORAL DEL OCEANO PACIFICO; AL OESTE POR EL VALLE DE CALCULTA; AL NORTE DE LA CARRETERA COSTERA POCHUTLA SALINA-CRUZ Y AL ESTE POR EL RIO COPALITA. ESTA LOCALIZADA A 40 KM. DE POCHUTLA Y A 120 KM. DE PUERTO ESCONDIDO. ESTA GRAN ZONA QUE CONVIENE CONTROLAR TANTO EN SU USO, COMO EN SU PRESERVACION ECOLOGICA, COMPRENDE 7,305 HECTAREAS PRIMORIALMENTE DE PROPIEDAD COMUNAL. PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE SANTA MARIA HUATULCO, EN DONDE SOLO SE ENCUENTRA EL POBLADO COSTERO DE SANTA CRUZ HUATULCO, DE UNOS 500 A 600 HABITANTES.

VIAS DE COMUNICACION.

LA FALTA DE COMUNICACIONES EN ESTA ENTIDAD ES EL MAS SERIO PROBLEMA PARA SU DESARROLLO EN TODOS LOS ORDENES, LA SUPERFICIE ALTAMENTE ACCIDENTADA SE OPONE VIGOROSAMENTE A LOS CAMINOS.

LA PRINCIPAL CARRETERA QUE DA ACCESO A BAHIAS DE HUATULCO ES LA DE POCHUTLA SALINA-CRUZ, QUE SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES. EXISTE TAMBIEN UNA PISTA DE ATERRIZAJE PARA AVIONETAS QUE SE ENCUENTRA SITUADA A 15 KM. DE BAHIAS DE HUATULCO: PERO ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE DEBIDO A LA GRAN RELEVANCIA DE ESTE DESARROLLO TURISTICO SE ESTA CONSTRUYENDO UN AEROPUERTO INTERNACIONAL PARA BRINDARLE

AL TURISMO UN MEJOR ACCESO.

ACTIVIDAD TURISTICA

EL DESARROLLO DEL NUEVO CENTRO TURISTICO DENOMINADO BAHIAS DE HUATULCO, IMPRIME CAMBIOS EN EL MEDIO - EN UN RADIO DE ACCION DE LA REGION QUE AQUI SE DENOMINA MICROREGION. A ESTA SE LE HA DETERMINADO COMO LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA, O ES LA MAYOR INTERDEPENDENCIA EN RELACION A LOS ASPECTOS DEL MEDIO NATURAL, DEMOGRAFICO, SOCIOECONOMICO Y PRINCIPALMENTE DE RECREACION TURISTICA.

ZONIFICACION Y USO DEL SUELO

LA ZONIFICACION, INSTRUMENTO BASICO DE LA PLANEACION, ES SIN DUDA UNO DE LOS CONTROLES PARA DAR MEJOR RESPUESTA A LAS NECESIDADES URBANAS. LA ZONIFICACION DIVIDE LA REGION Y A LA CIUDAD EN ZONAS EN LAS QUE SE DEFINEN Y SE DELIMITAN EL USO DEL SUELO EN RELACION CON EL DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES CON DENSIDAD DE POBLACION, ALTURA DE LOS EDIFICIOS, ETC.

LA REGLAMENTACION DEL SUELO DEBERA TENER EL BIENESTAR PUBLICO Y ESTAR EN ESTRECHA RELACION CON EL PLAN MAESTRO, EXCITANDO QUE LAS ACCIONES SOCIORURALES FORMEN ZONAS AISLADAS, PROVOCANDO UN MAL FUNCIONAMIENTO EN UN SISTEMA ORGANICO INTER RELACIONADO.

DADAS LAS CARACTERISTICAS DE NUESTRO DESARROLLO TURISTICO, SE HACE NECESARIA LA REVISION DE LA ZONIFICACION, CUANDO EL USO DEL SUELO PROPUESTO PARA UNA DETERMINADA ZONA PUDIERA EN EL TIEMPO CAMBIAR SUS NECESIDADES.

EN BASE AL CAPITULO CORRESPONDIENTE A VOCACION DEL USO DEL SUELO PROPUESTO PARA UNA DETERMINADA ZONA, SE ELABORO UNA ALTERNATIVA DE ZONIFICACION PARA EL ESTUDIO: SE IDENTIFICAN TRES MICROZONAS, LA DOSIFICACION, DISTRIBUCION DE USOS Y ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS, RECREATIVOS Y URBANOS, ASI COMO LA CAPACIDAD DE HOSPEDAJE TURISTICO Y EL AREA URBANA DE LA POBLACION DE APOYO REQUERIDO.

DEFINICION DE AREAS Y ZONAS PARA EL DESARROLLO TOTAL.

SE HA CONSIDERADO QUE DE ACUERDO AL ANALISIS REALIZADO, QUE EL PREDIO SE SUBDIVIDE EN 8 AREAS DEFINIDAS Y AGRUPADAS EN 3 ZONAS IMPORTANTES. CON EL FIN DE PRESENTAR EN UN MOMENTO DADO UNA MAYOR FACILIDAD DE INTERPRETACION PARA SU EVALUACION CORRESPONDIENTE, Y ASI DETERMINAR LA PRIMERA ETAPA DEL DESARROLLO DEL CONJUNTO GENERAL.

A CONTINUACION SE PRESENTA LA DISTRIBUCION CORRESPONDIENTE:

| AREAS | | MICROZONAS |
|------------|-----|--|
| CACALUTA | I | 1 CACALUTA 2 MAGUEY Y EL ORGANO |
| SANTA CRUZ | II | 3 EL ENTREGO 4 STA. CRUZ HUATULCO 5 CHAHUE 6 TANGOLUNDA |
| COPALITA | III | 7 LOS CONEJOS 8 BARRA COPALITA |

SIENDO LA MICROZONA II EL ENTREGO, SANTA CRUZ HUATULCO, CHAHUE Y TANGOLUNDA; LA PRIMERA ETAPA DEL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO.

MICROZONA I CACALUTA.

ESTA MICROZONA SE PRESENTA DE ORIENTE A PONIENTE, EN PRIMER ORDEN EL VALLE Y LA BAHIA DE CACALUTA. EL VALLE SE DESARROLLA EN FORMA IRREGULAR PRESENTANDOSE PEQUEÑAS PLANICIES FRACCIONADAS Y VERTIDAS EN UNA SIERIE DE ESCURRIMIENTOS. A ESTA ZONA SE LE HA DETERMINADO PARA EL USO AGROPECUARIO, POR SU NIVEL DE APROVECHAMIENTO BAJO AUN CUANDO SU PLATAFORMA DE PLAYA ES AMPLIA, SE RESTRINGE EN SU USO COMO TAL Y DE ALGUNA MANERA CONTAR CON INSTALACIONES TURISTICAS, ENCAMINADAS AL ESPARCIMIENTO COMO PASEOS NATURALES CON RESTRICION EN EL USO DE LA PLAYA.

AREA I CACALUTA

EN ESTA FRANJA COSTERA Y LIGADA A LA PLAYA DEL MISMO NOMBRE, SE HAN PREVISTO INSTALACIONES Y FACILIDADES QUE REQUIEREN GRANDES AREAS, Y QUE ADEMAS NO ES CONVENIENTE UBICAR EN ZONAS DONDE EL COSTO DE URBANIZACION ES MUY ALTO Y DONDE EL APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA ES DE ALTA DENSIDAD SE PROPONEN.

- TRAILER PARK AREA DE CAMPING
- INSTALACIONES DE TURISMO SOCIAL
- RESTAURANTES
- INSTALACIONES DE PLAYA RECREATIVA
- USO RESTRINGIDO DE PLAYA, COMO BALNEARIO
- RECORRIDOS PEATONALES, A CABALLO, EN BICICLETA

EN LA PARTE POSTERIOR A LA FRANJA COSTERA, DADAS LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y FISICAS Y LA RELATIVA CERCANIA TANTO A ESTA ZONA COMO A LA DE CHAHUE, SE SUGIERE COMO ZONA DE :

- ASENTAMIENTO HUMANO EN RESERVA DE DIMENSIONES MEDIAS
- EN EL RESTO DEL VALLE POR SUS CARACTERISTICAS DE USO AGRICOLA Y PECUARIA - SE PROPONE CONSERVAR ESTE USO Y APOYAR SU DESARROLLO COMO ZONA DE ABASTO AGROPECUARIO

AREA 2 EL MAGUEY

PEQUEÑO PLAYON LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA BAHIA DE CACALUTA, DADO QUE ESTA PLAYA CARECE DE VALLE - POSTERIOR Y QUE EL FARALLON QUE LO SEPARA DE LA BAHIA PRESENTA EN SU CORONA UNA RESERVA POTENCIAL PARA LA HABITACION RESIDENCIAL TURISTICA, SE LE HA DETERMINADO INTEGRARLA A LA ESTRUCTURA GENERAL CON UNA RED VIAL SECUNDARIA, PERMITIENDOSE LOS SERVICIOS COMERCIALES DE PLAYA Y ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVAMENTE.

EN ESTA AREA COSTERA SE HA PREVISTO LO SIGUIENTE:

- USO INTENSIVO DE PLAYA RECREATIVA
- NATACION PROTEGIDA
- EMBARCADERO
- RESTAURANTES
- MIRADORES HACIA EL MAR
- RECORRIDO PEATONAL
- RESERVA RESIDENCIAL DE MEDIA Y BAJA DENSIDAD EN LOS CERROS INMEDIATOS

AREA 3 EL ORGANO

ES UNA DE LAS PLAYAS PEQUEÑAS QUE PRESENTA UN VALLE ANGOSTO EN SU RESPALDO, LO QUE PERMITE QUE A LO LARGO DEL DESARROLLO SE PUEDA LOCALIZAR UN PEQUEÑO AGRUPAMIENTO HOTELERO, COMBINADO CON SU CENTRO COMERCIAL PEQUEÑO Y UNA ZONA RESIDENCIAL PARA VILLAS Y CONDOMINIOS, PROCURANDO QUE ESTE CONJUNTO AISLADO PUEDA OPERAR EN FORMA AUTONOMA EN CUANTO A SERVICIOS.

SE PROPONE POR EL VALLE DE RESPALDO PEQUEÑO:

- HOTEL CATEGORIA I (AISLADO)
- CONDOMINIOS Y VILLAS CATEGORIAS I II
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- EMBARCACION
- NATACION PROTEGIDA

MICROZONA II SANTA CRUZ

ESTA SEGUNDA MICROZONA LOCALIZADA EN LA PORCION CENTRAL DEL PREDIO HACIA EL PONIENTE, Y REUNE LOS DOS VALLES MAS IMPORTANTES Y UNO SECUNDARIO, EL CUAL SE LE RESTRINGE EN SU USO POR SER UNA ZONA HISTORICA, ADEMAS DE LAS PLAYAS DE MAYOR BELLEZA DEL CONJUNTO HUATULCO.

AREA 4 LA ENTREGA

DADA SU CONDICION DE PATRIMONIO HISTORICO QUE PRESENTA SU USO RESTRINGIDO PREVEE:

- USO RECREATIVO DE PLAYA
- RESTAURANTE
- NATACION PROTEGIDA
- ACCESO POR VIA MARITIMA
- MIRADOR HACIA EL MAR
- PASEO PEATONAL
- RESERVA URBANA EN UNA ZONA DE COMERCIOS SUAVES

AREA 5 SANTA CRUZ HUATULCO

ACTUALMENTE ES UNA AREA DE ASENTAMIENTO HUMANO, CONFORMADO POR EL PUEBLO DE PESCADORES DEL MISMO NOMBRE, EL PEQUENO VALLE COLINDA CON EL MAR Y POR SU UBICACION PERMITE UN CRECIMIENTO MEDIO DE LA POBLACION.

EL USO PREVISTO EN ESTA AREA ES EL SIGUIENTE:

- CRECIMIENTO URBANO
- CONSERVACION DE LA IMAGEN DEL PUEBLO MEDIANTE REMODELACION DE: FACHADAS, PLAZAS Y ANDADORES;
- PRESERVAR EL USO DEL SUELO ACTUAL DE: COMERCIOS, RESTAURANTES Y ENRAMADAS.
- FACILIDAD DE INSTALACION DE PLAYAS RECREATIVAS
- NATACION MUY PROTEGIDA
- PASEOS Y RECORRIDOS PEATONALES
- PASEOS Y RECORRIDOS CON BICICLETA Y MOTOCICLETA
- EMBARCADERO Y MARINA DE DIMENSIONES REGULARES

- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA Y BAJA DENSIDAD; EN LOS CERROS INMEDIATOS
- CONDOMINIO Y VILLAS EN LA PARTE ALTA DE PENDIENTE REDUCIDA DE LA PENINSULA DEL MISMO NOMBRE
- MIRADORES ESCENICOS PARA EL MAR

SE APLICA EL CONCEPTO DE POBLADO TIPICO, PARA LOCALIDAD ESPERANDO RECIBIR INSTALACIONES DE HOSPEDAJE - PARA CATEGORIA IV Y V EN UN 15% DE LOS 645 CUARTOS QUE SE MENCIONAN EN EL ESTUDIO DE MERCADO O SEA UNOS 100 CUARTOS APROXIMADAMENTE QUE SE UBICARAN EN EL CENTRO TIPICO.

EN ESTE CENTRO TIPICO URBANO, SE DEBERAN CONTEMPLAR LOS SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE ORDEN COMERCIAL. EL COMERCIO DE BARRIO DENTRO DE SUS DIFERENTES MODALIDADES, PARA SATISFACER LAS NECESIDADES PRIMARIAS DEL HABITANTE. TAMBIEN SE PROPORCIONARA SERVICIOS GENERALES DE SEGURIDAD PUBLICA, DE ASISTENCIA, INSTITUCIONALES Y EDUCACIONALES, DEPENDIENDO SUS PROPORCIONES DEL NUMERO DE HABITANTES POR SERVIR, ASI COMO EL AREA DE INFLUENCIA, SE RESPETARAN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSERVANDO EL AMBIENTE NATURAL Y PROCURANDO QUE LAS NUEVAS EDIFICACIONES SE INTEGREN EN UN TODO RESPETANDO EL CONCEPTO DE ARQUITECTURA VIGENTE EN LA ZONA O REGION.

AREA 6 CHAHUE

EL VALLE DE CHAHUE, ELEMENTO BASICO DE SOPORTE DE LA POBLACION DE APOYO, RECIBIRA LOS ASENTAMIENTOS DE LA ZONA URBANA EN NUEVA APERTURA.

EN LA MARGEN DE LA BAHIA Y A LO LARGO DE LA PLATAFORMA DE LA PLAYA, SE PROYECTO EL PRIMER BLOQUE HOTELERO Y EL PRIMER CENTRO DE ANIMACION COMERCIAL TURISTICO DEL PLAN MAESTRO. SE HA DETERMINADO QUE LA PRIMERA ETAPA DEL DESARROLLO QUEDE INTEGRADA POR EL SECTOR DE SANTA CRUZ Y EL CONJUNTO DE CHAHUE, EJE

DE ESTRUCTURA DE SOPORTE DEL SISTEMA DE POLOS AISLADOS.

EN CHAHUE SE PROPONÉ:

- USO COMBINADO DE TURISMO Y POBLACION
- PLAYA TOTALMENTE LIBRE
- BOULEVARD PEATONAL FRENTE AL MAR
- HOTELES CATEGORIA I, II, III, IV, V.
- CONDOMINIOS Y VILLAS CATEGORIAS I, II, III, IV, V.
- USO MIXTO COMERCIAL HOTELERO FRENTE A LA PLAYA
- INSTALACION PARA PLAYA RECREATIVA
- DEPORTES ACUATICOS
- ZONA RESIDENCIAL DE: BAJA, MEDIA, ALTA DENSIDAD
- ZONA COMERCIAL Y CIVICA TURISTICA URBANA
- SERVICIOS CONSTITUCIONALES
- COMUNICACION VIAL Y PEATONAL
- MIRADORES ESCENICOS
- MARINA

EN LAS ZONAS ALTAS INMEDIATAS, SE PREVEE CONJUNTOS AISLADOS DE VILLAS Y CONDOMINIOS RESIDENCIALES DE CATEGORIAS I Y II DE BAJA DENSIDAD.

AREA 7 TANGOLUNDA

EN ESTE ULTIMO VALLE ENCONTRAMOS EL TERCER VALLE IMPORTANTE, VALLE DE TANGOLUNDA, QUE REPRESENTA UN USO RESTRINGIDO POR SU ESTRECHEZ, PROYECTANDOSE EN ESTA ZONA RESIDENCIAL, EN LA MARGEN DE LA BAHIA DEL MISMO NOMBRE, EL CAMPO DE GOLF Y OCUPANDO LA PLATAFORMA DE PLAYA SE PROYECTA LA INSTALACION DEL SEGUNDO -

BLOQUE HOTELERO, PARA HOTELES DE CATEGORIA I Y II.

ES COMUN A LO LARGO DE ESTE DESARROLLO ENCONTRAR INSULAS, EN LAS CUALES SE CONTEMPLAN RESERVAS DE HABITACION TURISTICA, DADAS SUS CARACTERISTICAS DE AMBIENTACION, PENDIENTE, VISTA AL MAR Y FACILIDADES DE ACCESO A PLAYAS PRINCIPALES Y PLAYONES SECUNDARIOS.

LOS USOS REQUERIDOS SON :

FRENTE DE PLAYA

- HOTELES CATEGORIA I Y II
- VILLAS Y CONDOMINIOS CATEGORIAS I Y II
- INSTALACIONES PARA PLAYA RECREATIVA
- NATACION PROTEGIDA
- MARINA
- ZONA TURISTICA COMERCIAL
- CAMPO DE GOLF Y CLUB DE TENIS
- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA Y BAJA DENSIDAD
- PASEOS PEATONALES
- PASEOS Y RECORRIDOS A CABALLO
- PASEOS Y RECORRIDOS EN BICICLETA Y MOTOCICLETA
- PASEOS Y RECORRIDOS POR EL MAR

PLAYAS AISLADAS Y ZONAS DE DESARROLLO PARCIAL

- VILLAS Y CONDOMINIOS CON ZONA RESIDENCIAL DE CATEGORIAS I Y II DE BAJA Y MEDIA
- DENSIDAD

- PLAYAS AISLADAS CON USO RECREATIVO EXCLUSIVAMENTE Y COMUNICACION MARITIMA Y TERRESTRE PEATONAL
- MIRADORES ESCENICOS HACIA EL MAR A ISLAS Y VALLES

ZONA III COPALITA

AREA 8 BAHIA DE LOS CONEJOS

ELEMENTO INTERMEDIO ENTRE TANGOLUNDA Y EL RIO COPALITA, PRESENTA UN VALLE REDUCIDO CON UNA LONGITUD DE PLAYA Y PLATAFORMA REGULAR, POR LO QUE PROYECTA EN ESTE SEGMENTO, UNA MARINA DE DIMENSION REGULAR CON UN CONJUNTO DE HABITACION TURISTICA DE ALTO NIVEL, APOYADO POR UN CENTRO COMERCIAL Y UNA ZONA DE HABITACION MEDIA Y RESIDENCIAL.

LOS USOS PROPUESTOS SON :

FRENTE A PLAYA

- HOTELES DE CATEGORIA I: II: Y III (AISLADOS Y CONCENTRADOS)
- VILLAS Y CONDOMINIOS CON CATEGORIAS II Y III
- ZONA COMERCIAL
- ZONA RESIDENCIAL TURISTICA EN DENSIDAD MEDIA
- CAMPO DE TENIS
- RANCHO DE CABALLOS
- CLUB DE TIRO AL ARCO
- STAND DE TIRO
- RECORRIDOS EN BICICLETA Y MOTOCICLETA
- RECORRIDOS NAUTICOS
- PLAYAS RECREATIVAS

- NATACION
- MIRADOR AL MAR
- TRAILER PARK
- ZONA DE CAMPING
- RESERVA URBANA DE DIMENSIONES REDUCIDAS

AREA 9 COPALITA

EN EL VALLE QUE CRUZA EL RIO COPALITA, SE REGLAMENTO LA CONSERVACION TOTAL, DADA SU GRAN CALIDAD EN EL SISTEMA ECOLOGICO LOCAL Y POR PRESENTAR A MEDIANO Y LARGO PLAZO, UNA FUENTE DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA, SIN EMBARGO, YA DE EMPLEARSE COMO AREA RECREATIVA SE PROYECTA INSTALAR UN RANCHO DE CABALLOS, UNA ZONA DE TRAILER PARK E INSTALACIONES DE PLAYA PARA SERVICIO DE RECREACION Y PASEOS NATURALES.

FRENTE DE PLAYA

- PLAYA RECREATIVA
- INSTALACIONES PEQUEÑAS PARA PLAYAS
- MIRADORES ESCENICOS PARA EL MAR
- EMBARCADERO PEQUENO
- NATACION
- PASEOS Y RECORRIDOS POR MAR
- PASEOS Y RECORRIDOS A CABALLO
- PASEOS Y RECORRIDOS EN MOTOCICLETA
- MIRADORES ESCENICOS HACIA LA VEGETACION
- PASEOS Y RECORRIDOS PEATONALES
- SAFARI FOTOGRAFICO

ESTRUCTURA VIAL COMPUESTA POR DOS VIAS PRINCIPALES

- 1 VIA PRIMARIA DE PENETRACION CARRETERA COSTERA-FEDERAL (POCHUTLA-SALINA CRUZ)
- 2 VIA PRIMARIA COSTERA, CORRE PARALELA AL LITORAL, SU FUNCION ENLAZAR CADA UNA DE LAS AREAS Y ZONAS

MEDIANTE UN CAMINO PANORAMICO QUE FUNCIONA EN GRAN PARTE DE SU LOGITUD COMO MIRADOR ESCENICO DE RECORRIDO.

CAPACIDAD DE HOSPEDAJE TURISTICO

EN RELACION A LAS AREAS DE RESERVA RESIDENCIAL TURISTICA QUE EN ESTE CASO, SE PRESENTAN EN FORMA IMPOR - TANTE, OCUPANDO LAS CRESTAS DE LOS ACANTILADOS Y COMERCIOS QUE SE IDENTIFICAN POR SU VISTA DIRECTA AL MAR, A LO LARGO DE LA VIA COSTERA, SE FIJO EN 12 LOTES/HECTAREA: SIENDO EL AREA PROMEDIO 500 m²/LOTE Y TOMANDO EL 60% DEL AREA BRUTA COMO VENDIBLE.

EL MEDIO FISICO

CLIMATOLOGIA GENERAL

LA TEMPERATURA MEDIA ES DEL ORDEN DE LOS 27°6 C. OBSERVANDO QUE LA MAXIMA VARIACION SE PRESENTA EN EL MES DE ENERO CON 25°6 C. Y EN MAYO CON 29°8 C: POR LO CUAL EL CLIMA CALIDO PREDOMINA EN TODA LA ZONA .

PRECIPITACION PLUVIAL

LA PRECIPITACION PLUVIAL ANUAL ES DE 1087.4 MM. PRESENTANDOSE EN EL MES DE ABRIL LA MINIMA (2,4 MM) Y EN EL MES DE JUNIO LA MAXIMA (276.7 MM) SITUACION A PERIODO DE DOS LLUVIAS MAYO-OCTUBRE.

VIENTOS DOMINANTES

EL VIENTO TIENE UNA DIRECCION DE SUR A NORTE PRACTICAMENTE TODO EL AÑO, CON VARIACIONES AL NORTESTE EN EL MES DE MARZO Y NOROESTE EN EL MES DE ABRIL Y DICIEMBRE, SU VELOCIDAD OSCILA ENTRE 5.5 A 7.9 M/S TODO EL AÑO.

ESCURRIMIENTOS

EN RELACION A LAS CONDICIONES HIDROLOGICAS DE LA ZONA, ES NECESARIO MENCIONAR AQUELLOS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL COMPORTAMIENTO DEL TERRENO, DADO QUE LA ZONA SE ENCUENTRA DENTRO DE UN REGIMEN DE LLUVIAS REGULAR:

EN BASE A LO MENCIONADO ENCONTRAMOS QUE EL RIO COPALITA, EL MAS IMPORTANTE Y UNICO QUE AUN EN EPOCAS DE ESTIAJE ACARREA UN GRAN VOLUMEN DE AGUA. DEBIDO PRINCIPALMENTE A LAS CONFIGURACIONES TOPOGRAFICAS, ENCONTRAMOS UN GRAN NUMERO DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES DE TEMPORADA, ALGUNOS DE ELLOS SON CORTOS Y DE GRAN VELOCIDAD PERO CON ESCASO VOLUMEN DE AGUA.

VEGETACION

EL AREA DESMONTADA, ES MUY TOLERANTE AL DESARROLLO Y COMPRENDE EL TERRENO DESNUDO CUBIERTO PRINCIPALMENTE POR MALEZAS SUBARBUSIVAS Y HERBALES ESPINOSOS, SIN NINGUN VALOR PROTECTOR PARA EL TERRENO. EXISTE OCOTILLO Y HUIZACHE CON RANGO DE DESARROLLO TOLERABLE EN LAS PORCIONES CENTRALES LOCALIZADAS EN LOS BANCOS ALUVIALES.

LOS CULTIVOS Y FRUTALES QUE OCUPAN TERRENOS ALUVIALES APROVECHAN LA HUMEDAD SUBALVA PARA SU EXPLOTACION Y NO ES TOLERABLE PARA NINGUN FIN QUE SUSTITUYA LA FUNCION AGRICOLA ESTABLECIDA.

TOPOGRAFIA

LA CONFIGURACION TOPOGRAFICA GENERAL DE LA ZONA ES PLANA, ALDEDE LA ALTIERA MARAL ENTRE 0.00 A 100 MTS. SN

BRE EL NIVEL DEL MAR ENCONTRANDOSE AL OESTE LA ZONA MAS ALTA.

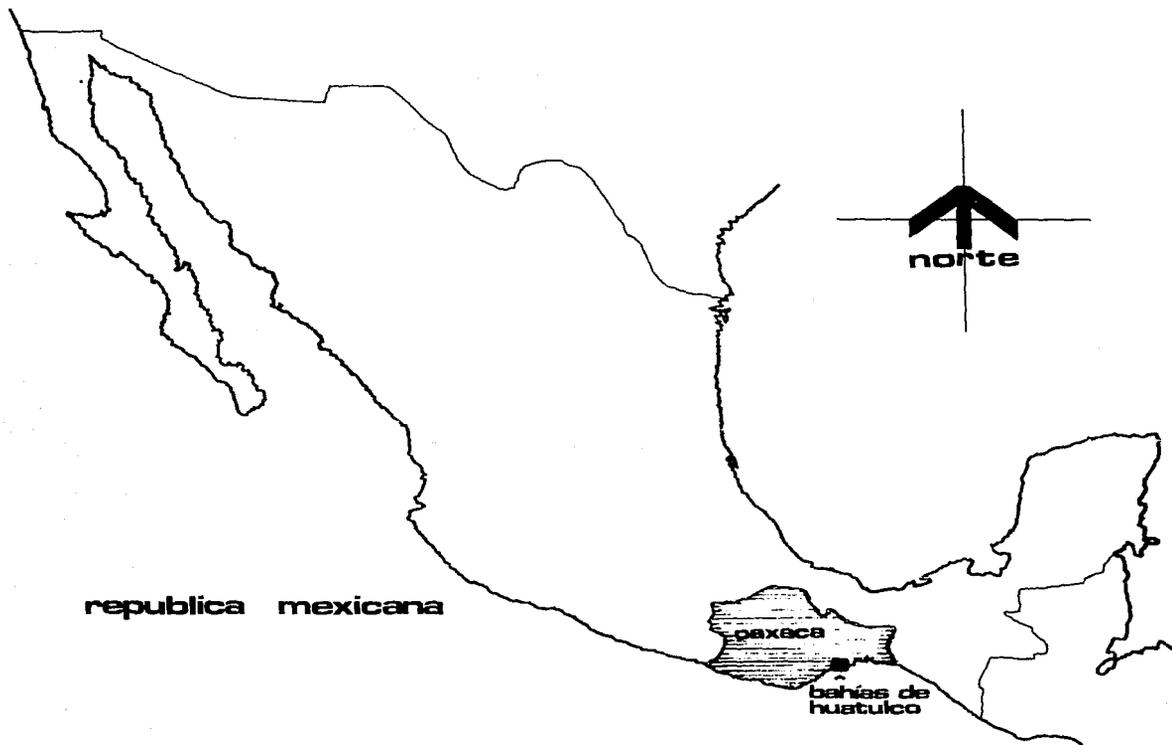
LA CONFIGURACION DEL TERRENO ESTA DEFINIDA PRINCIPALMENTE POR CUATRO DIFERENTES ZONAS.

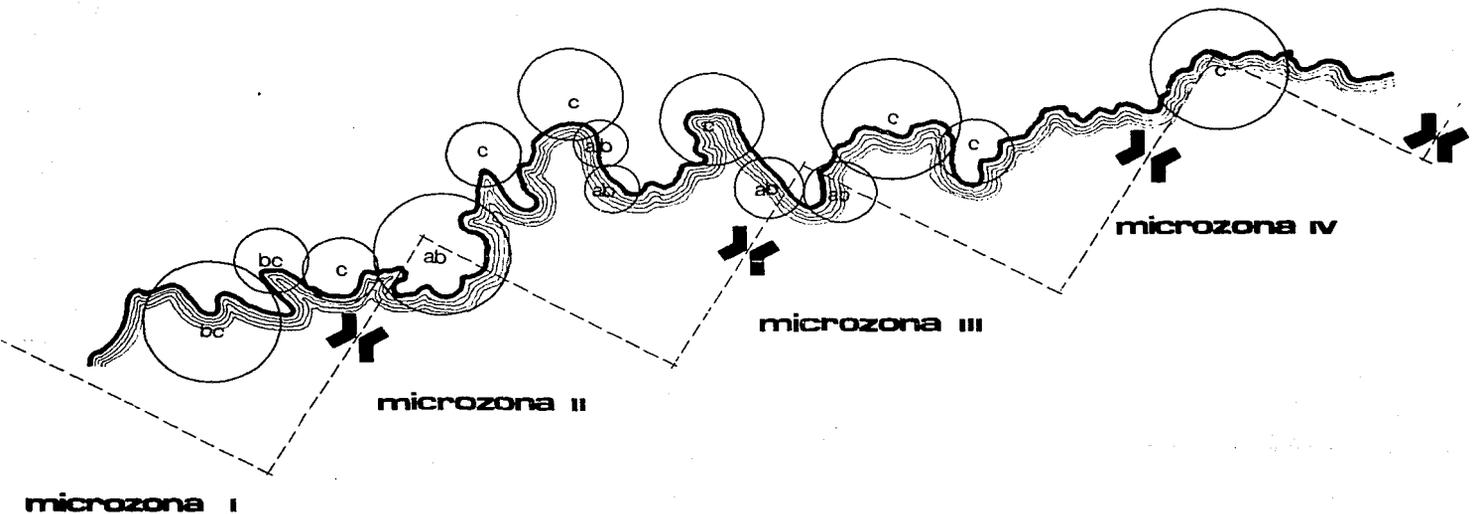
LA PRIMERA DE ELLAS CORRESPONDE; A LAS PLAYAS O FORMACIONES DE MENOR ALTURA, RODEADAS ALGUNAS DE ELLAS POR ANFITEATROS O LOMERIOS.

LA SEGUNDA DE ELLAS LA DEFINEN; LOS ACANTILADOS O FARALLONES LOCALIZADOS A LO LARGO DEL LITORAL.

LOS VALLES DE PENDIENTES SUAVES COMPREDEN LA TERCERA ZONA.

POR ULTIMO; EL LOMERIO CON ALTURA MAXIMA PROMEDIO DE 100 MTS: SOBRE EL NIVEL DEL MAR, DE LA QUE ALGUNOS DE ELLOS OBSERVAN PENDIENTES MAYORES A 45% EN LAS LADERAS Y EL 10 AL 45% EN LA PARTE SUPERIOR.





a conservación
b desarrollo parcial
c desarrollo total

7 tablas de

ponderación

1

| areas | microzonas |
|--------------|--------------------|
| I cacaluta | I cacaluta |
| | maguey y organo |
| II sta. cruz | el entrego |
| | sta. cruz huatulco |
| | chahue |
| III copalita | tangolunda |
| | los conejos |
| | barra copalita |

2

| zonas | area propuesta (has) | area reserva (has) | total |
|---|----------------------|---------------------|----------------|
| hoteles z. t. cacaluta sta. cruz | 13.95 35.15 | 6 17.1 | 19.95 52.25 |
| hoteles z. u. sta. cruz | 22 | 8.16 | 20.16 |
| villas y condominios cacaluta sta. cruz | 4.95 13.45 | 1.06 3.5 | 6.01 16.95 |
| z. residenciales cacaluta sta. cruz | 33.95 66.50 | — — | 33.95 66.50 |

pronostico de visitantes, estado ocupación hotelera y nº de cuartos requeridos en b. de h.

3

| años | visitantes | estado (días) | ocupac % | nº cuartos |
|------|------------|---------------|----------|------------|
| 87 | 93 000 | 2.5 | 50 | 710 |
| 88 | 127 800 | 2.5 | 50 | 970 |
| 89 | 167 200 | 2.5 | 55 | 1160 |
| 90 | 182 000 | 3.0 | 55 | 1500 |
| 91 | 229 300 | 3.0 | 60 | 1750 |
| 92 | 252 232 | 3.0 | 60 | 1900 |
| 93 | 347 000 | 3.0 | 65 | 2400 |
| 94 | 378 800 | 3.5 | 65 | 3100 |
| 95 | 400 000 | 3.5 | 70 | 3500 |
| 96 | 563 000 | 3.5 | 70 | 4300 |

distribución de hospedaje turístico esperado a 10 años de operación

4

| hospedaje | nº de cuartos | poblado sta. cruz | | bahia y valle de chahue | | bahia y valle de tangolunda | |
|------------|---------------|-------------------|-------|-------------------------|-------|-----------------------------|-------|
| | | z. u. | z. t. | z. u. | z. t. | c. golf | z. t. |
| th I | 1228 | — | — | — | 605 | — | 1223 |
| th II | 767 | — | — | 200 | 367 | — | 200 |
| th III | 512 | — | — | 200 | 312 | — | — |
| th IV | 344 | 15 | 35 | 294 | — | — | — |
| th V | 301 | 20 | 30 | 251 | — | — | — |
| v y cond. | 548 | — | — | — | 384 | — | — |
| lotes res. | — | — | — | — | — | 402 lotes | 164 |
| Total | 4396 | 35 | 65 | 744 | 1346 | 402 lotes | 1587 |

5

| microzona I USO | cocaluta | | |
|----------------------|--------------|------------------|------------------|
| | area (has) | densidad ctos/ta | n° de cuartos |
| hotelero z.t. | 13.95 | 80 | 1116 |
| villas y condominios | 4.55 | 80 | 364 |
| z. residencial t. | 33.95 | 12 lot/ha | 406 lot. |
| total | 52.35 | | 1480 ctos |

7

| microzona III USO | copalita | | |
|----------------------|--------------|------------------|------------------|
| | area (has) | densidad ctos/ta | n° de cuartos |
| hotelero z.t. | 19.80 | 80 | 1584 |
| villas y condominios | 7.05 | 80 | 564 |
| z. residencial t. | 29.95 | 12 lot./ha | 339 lot. |
| total | 56.78 | | 2146 ctos |

6

| microzona II USO | sta. cruz. tangolunda | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| | area (has) | dens ctos/ha | capacidad fisica ctos | capacidad n° ctos futuro |
| hotelero z.t. | 35.15 | 120 | 4218 | 2772 |
| hotelero z.u. | 22.0 | 120 | 2640 | 680 |
| villas y condominios | 13.45 | 90 | 1210 | 548 |
| z. residencial t. | 66.50 | 12 lot/ha | 798 lot. | |
| total | 137.10 | | 6428 | 4300 |

8

| microzonas USO | resumen de areas | | |
|----------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | areas (has) | densidad ctos/ta | n° de cuartos |
| hotelero z.t. | 68.90 | 80 - 120 | 7224 |
| hotelero z.u. | 22.0 | 80 - 120 | 2640 |
| villas y condominios | 25.05 | 80 - 90 | 2138 |
| z. residencial t. | 130.30 | 12 lot/hab. | 1563 lot. |
| total | 246.25 | | 12002 ctos. |

resumen de poblacion y area urbana propuesta y en reserva

9

| microzona | capacidad fisica total | | | area urbana (has.) | | |
|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|--------|
| | habitacion turistica | poblacion generada | poblacion esperada | propuesta ler. efapa | reserva | total |
| I | 1 480 ctos | 14 800 hab. | — | — | 50.15 | 50.15 |
| II | 8 374 ctos | 83 740 hab. | 45 000 hab. | 264.65 | 73.20 | 337.85 |
| III | 2 148 ctos. | 21 480 hab. | — | — | — | — |
| total | 12 002 ctos | 120 020 hab. | 45 000 hab. | 264.65 | 123.35 | 387.85 |

nota: a la poblacion esperada a 10 años de operacion se le han adicionado 2,000 habitantes mas considerando el crecimiento del poblado de sta. cruz huatulco.

10

| uso del suelo potencial | resumen de áreas | |
|--------------------------|------------------|--------|
| | area/has. | % |
| recreacion y hospedaje | 115.95 | 1.59 |
| habitacion urbana | 437.35 | 5.98 |
| reserva turistica urbana | 203.50 | 2.78 |
| conservacion | 6548.20 | 89.65 |
| total | 7305.00 | 100.00 |

requerimientos en n° de cuartos por categoria de hoteles en b. de h.

estrellas

11

| años | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|------|------|-----|-----|-----|-----|------|
| 1 | 322 | 184 | 83 | 71 | 50 | 710 |
| 2 | 436 | 252 | 117 | 97 | 68 | 970 |
| 3 | 522 | 302 | 139 | 116 | 81 | 1160 |
| 4 | 675 | 390 | 180 | 150 | 105 | 1500 |
| 5 | 788 | 455 | 210 | 175 | 122 | 1750 |
| 6 | 856 | 494 | 228 | 190 | 132 | 1900 |
| 7 | 1080 | 624 | 286 | 240 | 170 | 2400 |
| 8 | 1583 | 630 | 425 | 245 | 209 | 3100 |
| 9 | 1650 | 693 | 462 | 264 | 231 | 3300 |
| 10 | 2150 | 903 | 602 | 344 | 301 | 4300 |
| % | 50% | 21% | 14% | 8% | 7% | 100% |

clasificacion de playas

12

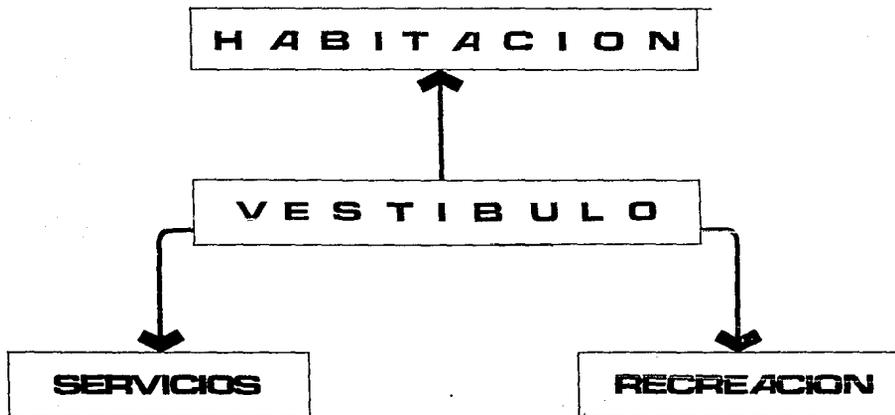
| nombre | long. metros | area m ² | capacidad 20m ² x turista | textura | pend. % | color | orientacion | proteccion | oleaje | acceso mar tierra | clasif. |
|--------------|--------------|---------------------|--------------------------------------|------------|---------|----------|-------------|----------------|------------|-------------------|---------|
| cacaluta | 1150 | 57500 | 2875 | gruesa | 15 | ocre | S | abierta | fuerte | o o | regular |
| el organo | 460 | 13800 | 690 | finas | 5 | beige | SE | muy protegida | muy suave | o o | buena |
| el maguey | 210 | 4200 | 210 | finas | 5 | beige | S | protegida | suave | o o | buena |
| el entrego | 210 | 5250 | 263 | finas | 5 | beige | NE | muy protegida | muy suave | o | optima |
| santa cruz | 453 | 13590 | 680 | finas | 5 | beige | SE | protegida | suave | o o | buena |
| chahue | 565 | 28250 | 143 | semigruesa | 5 y 10 | ocre | SE | semiprottegida | suave | o o | optima |
| tangolunda | 1360 | 54400 | 2720 | finas | 5 | beige | S | semiprottegida | suave | o o | optima |
| los conejos | 1100 | 55000 | 2750 | finas | 5 | beige | SE | semiabierta | semifuerte | o | buena |
| rio copalita | 1420 | 62400 | 3120 | finas | 5 | grisacea | S | abierta | fuerte | o o | regular |

8 el hotel en

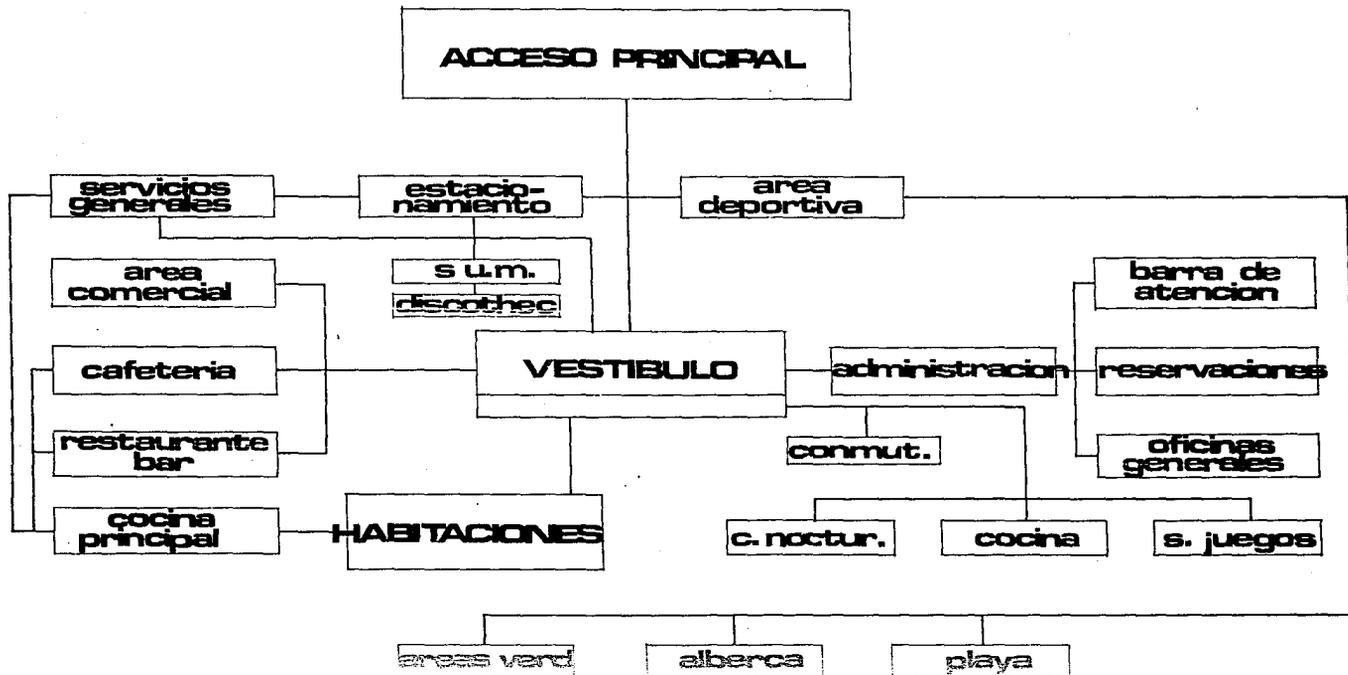
valle de chahue

DIAGRAMA DE ZONIFICACION

hotel bahias de huatulco



organigrama de distribucion



análisis de relación a nivel porcentual de componentes de un hotel

3

capacidad y generos turisticos

| tipo componentes | 10-75 cuartos | | | | 75-125 cuartos | | | | 175 cuartos | | | | 250 o mas cuartos | | | |
|---------------------|---------------|-------|---------|------------|----------------|-------|---------|------------|-------------|-------|---------|------------|-------------------|-------|---------|------------|
| | ciudad | playa | montaña | fronterizo | ciudad | playa | montaña | fronterizo | ciudad | playa | montaña | fronterizo | ciudad | playa | montaña | fronterizo |
| area habitacion | 87.7 | 84.8 | 75.2 | 82.2 | 79.2 | 76.4 | 69.3 | 75 | 59.6 | 37.9 | 65.3 | 71.0 | 60 | 60.3 | 64.4 | 69.9 |
| area social | 59 | 6.1 | 7.0 | 6.6 | 76 | 8.5 | 6.0 | 6.0 | 17.4 | 15.8 | 14 | 13.9 | 17.8 | 14.7 | 15.1 | 15.1 |
| area concesiones | 0.7 | 0.9 | 1.6 | 1.9 | 0.8 | 0.4 | 1.3 | 1.3 | 1.38 | 1.0 | 1.0 | 1.1 | 6.7 | 1.2 | 1.0 | 0.8 |
| servicios generales | 5.4 | 5.2 | 5.4 | 6.0 | 8.9 | 7.0 | 14.0 | 14.5 | 14.8 | 14.1 | 12.1 | 11 | 15.1 | 13.1 | 12.8 | 12.1 |
| areas exteriores | 0.2 | 3.0 | 10.8 | 3.3 | 3.5 | 7.7 | 9.4 | 3.2 | 6.7 | 11.2 | 7.6 | 3.0 | 6.3 | 10.6 | 6.7 | 2.6 |
| | 100 % | | | | 100 % | | | | 100 % | | | | 100 % | | | |

a r e a s o c i a l

| establecimiento de hospedaje | e q u i p a m i e n t o | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|------------------|---------|-----------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| | vestibulo autos | vestibulo hotel | recepccion | bar vestibulo | comedor | cafeteria | conven- ciones | centro nocturno | auditorio cine | baños publicos | salon de juegos | salon de estar tv |
| hotel | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| pension | | | ■ | | ■ | | | | | ■ | | ■ |
| casa de huéspedes | | | | | ■ | | | | | ■ | | ■ |
| motel | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | ■ | | ■ |
| parador | | ■ | | ■ | ■ | ■ | | | | ■ | | |
| albergue | | | | | | | | | | ■ | | |
| villas | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| apartamentos | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | | | | ■ | | |
| estacionamiento para remolques | | | | | | | | | | ■ | | |
| spa-balneario | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

parámetros de uso de áreas en hoteles, índices más usuales por cuarto

5

| capacidad hospedaje | áreas públicas | | | | | | | | suma |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| | vestibulo autos | vestibulo hotel | bar | comedor cafeteria | convenciones | sanitarios | circula- ciones | comercios | |
| cuartos 75 - 125 | 0.50 m ² | 1.00 m ² | 0.60 m ² | 2.00 m ² | 3.75 m ² | 0.50 m ² | 4.50 m ² | 0.50 m ² | 13.75 m ² |
| 75 cuartos | 0.30 m ² | 2.20 m ² | 0.75 m ² | 2.50 m ² | 3.75 m ² | 0.35 m ² | 4.00 m ² | 0.50 m ² | 14.35 m ² |
| 250 cuartos | 0.20 m ² | 3.20 m ² | 0.75 m ² | 3.00 m ² | 3.75 m ² | 0.25 m ² | 5.00 m ² | 0.50 m ² | 16.65 m ² |

DESCRIPCION DEL PROYECTO DEL HOTEL BAHIAS DE HUATULCO, OAXACA.

EL CONJUNTO DEL HOTEL ESTA INTEGRADO POR TRES ZONAS CLARAMENTE DEFINIDAS QUE SON: EL ACCESO, EL EDIFICIO DEL HOTEL Y EL AREA EXTERIOR DE RECREACION.

- A) ACCESO: SE PROPONE UNA VIALIDAD INTERNA A PARTIR DEL RETORNO EXISTENTE DEL BOULEVARD PRINCIPAL DEL PROYECTO, CONTANDO CON UN CAMELLON EN MEDIO CON PALMERAS. AL INICIO DE ESTA VIALIDAD SE ENCUENTRA LA CASETA DE VIGILANCIA O CONTROL DEL CONJUNTO, SEGUIDO POR EL ESTACIONAMIENTO, PARA AUTOS Y AUTOBUSSES; POSTERIORMENTE SE LOCALIZA LA ZONA DEPORTIVA Y AREAS VERDES CONTANDO CON DOS CANCHAS DE TENIS CON ESTACION DE SERVICIOS DE FUENTE DE SODAS Y GRADAS.
- B) EDIFICIO DEL HOTEL: AL HOTEL SE ACCEDE A TRAVES DE UNA RAMPA, TENIENDO UN VESTIBULO EXTERNO A CUBIERTO PARA AUTOS. CUENTA EL EDIFICIO CON UNA PLANTA PRINCIPAL, PLANTA TIPO DE HABITACIONES, PLANTA DE AZOTEAS Y PLANTA SOTANO. A ESTE EDIFICIO SE LIGA POR MEDIO DE UNA PLAZA, EL SALON DE USOS MULTIPLES Y EL ACCESO A LA DISCOTECA CONTANDO ESTOS DOS CON SUS SERVICIOS.
- C) PLANTA PRINCIPAL: CUENTA CON UN GRAN VESTIBULO RECEPCION QUE CONSTITUYE EL CORAZON DEL HOTEL, YA QUE A TRAVES DE EL ACCEDEMOS A LAS DIFERENTES AREAS CON QUE CUENTA EL HOTEL.

ENTRANDO POR LA PUERTA PRINCIPAL DEL LADO IZQUIERDO SE ENCUENTRA LA BARRA DE ATENCION EN LA QUE EL ~~HUES~~
CUBIERTA POR UN MUEBLE PARA EL SERVIDOR Y UN MUEBLE PARA EL CLIENTE.

ENFRENTE DE LA PUERTA PRINCIPAL DE ACCESO Y EN MEDIO DEL VESTIBULO, SE ENCUENTRAN LOS TRES ELEVADORES PARA HUESPEDES Y ELEVADOR DE SERVICIO, QUE NOS COMUNICAN A LAS HABITACIONES. ADJUNTO A ESTOS SE LOCALIZAN LOS TELEFONOS PUBLICOS, ESTACION DE BELLS BOYS Y UN LUGAR DE GUARDADO .

A ESPALDAS DE LA BARRA DE ATENCION SE ENCUENTRA LA ADMINISTRACION DEL HOTEL CONTANDO CON AREAS PARA - RESERVACIONES, CAJA DE SEGURIDAD, VIGILANCIA, RECEPCION, GERENCIA GENERAL, SUB-GERENCIA EJECUTIVA, GERENCIA NOCTURNA, DEPARTAMENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, DEPARTAMENTO DE CONVENCIONES, CONTADOR, ARCHIVO, SALA DE JUNTAS Y SANITARIOS.

ADJUNTO A LA ADMINISTRACION, PERO CON SU PROPIO ACCESO, SE ENCUENTRAN EL CONMUTADOR, SANITARIOS PUBLICOS Y UN CENTRO NOCTURNO, CONTANDO ESTE PARA SU SERVICIO CON UNA COCINA DE APOYO. (SE UBICA EN ESTA - PLANTA UNA SALA DE JUEGOS EN UNO DE LOS EXTREMOS Y CUENTA CON BILLAR, PING PONG, AJEDREZ, BARAJA Y DOMINO.

ENFRENTE DE LA BARRA DE ATENCION SE LOGRO INTEGRAR UNA ZONA COMERCIAL CONTANDO CON CONCESIONES PARA - RENTA DE AUTOS, ESTETICA, AGENCIA DE VIAJES, ARTICULOS TIPICOS Y DEPORTIVOS Y TABAQUERIA.

EL ACCESO QUE COMUNICA AL AREA COMERCIAL, ES EL MISMO PARA LA CAFETERIA Y EL RESTAURANTE BAR, PASANDO A TRAVES DE UN VESTIBULO; EL RESTAURANTE BAR POSEE ADEMAS, UN ESTRADO Y UN CAMERINO PARA PRESENTACION DE ESPECTACULOS ARTISTICOS.

TANTO EL RESTAURANTE BAR COMO LA CAFETERIA TIENEN ZONA DE TERRAZAS A CUBIERTO CON VISITA A LA PLAYA Y ALBERCA.

INMEDIATAMENTE EL RESTAURANTE SE ENCUENTRA LA COCINA PRINCIPAL QUE SERA LA QUE DARA SERVICIO TANTO A ESTE COMO A LA CAFETERIA, Y A LAS HABITACIONES.

A TRAVES DE LOS ELEVADORES DE HUESPEDES, DE SERVICIO Y ESCALERAS, PODEMOS ACCEDER A LOS PISOS DE HABITACIONES, LOCALIZANDOSE ESTOS CENTRALES EN CADA NIVEL.

CADA PLANTA CUENTA CON 42 HABITACIONES TIPO Y 8 SUITES DE LUJO LOCALIZADAS ESTAS EN AMBOS EXTREMOS TENIENDO UN TOTAL DE 50 HABITACIONES.

A LAS HABITACIONES SE ACCEDE A TRAVES DE UNA CIRCULACION HORIZONTAL, YA SEA A PARTIR DE LOS ELEVADORES, - HACIA EL LADO IZQUIERDO O HACIA EL LADO DERECHO. OTRA POSIBILIDAD DE ACCESO SON LAS ESCALERAS DE SERVICIO QUE SE ENCUENTRAN, UNA AL LADO DE LOS ELEVADORES Y LAS OTRAS DOS EN LOS EXTREMOS DEL EDIFICIO.

TODAS LAS HABITACIONES TIENEN VISTA A LA PLAYA DISPUESTAS EN UN SOLO BLOQUE. CADA PLANTA CUENTA CON DOS ESTACIONES DE SERVICIO LOCALIZADAS A TRAVES DEL PISO EN ZONAS INTERMEDIAS.

TODAS LAS HABITACIONES TIPO CUENTAN CON VESTIBULO DE ACCESO, VESTIBULO INTERIOR, INTERCOMUNICACION, AREA DE DORMIR, SALA, TERRAZA, SERVIBAR, CLOSET-VESTIDOR, LAVABO TOCADOR Y BAÑO.

TODAS LAS HABITACIONES SUITES DE LUJO CUENTAN CON VESTIBULO DE ACCESO, VESTIBULO INTERIOR, INTERCOMUNICACION, SALA, COMEDOR, BAR, COCINETA, TERRAZA, AREA DE DORMIR, SALA, CLOSET-VESTIDOR, LAVABO-TOCADOR Y BAÑO.

EN LA PLANTA DE AZOTEA SE UBICAN DOS TANQUES DE AGUA; UNO CON CAPACIDAD DE 99.000 LITROS PARA LOS SERVICIOS GENERALES DEL HOTEL Y OTRO CON CAPACIDAD DE 66.000 LITROS; EXCLUSIVO PARA EL SISTEMA DE CONTRA INCENDIOS.

PLANTA SOTANO: EN ESTA PLANTA SE UBICAN, EL PATIO DE MANIOBRAS, ACCESO DEL PERSONAL, CONTROL DEL MISMO, JEFATURA DE SEGURIDAD, JEFATURA DE MANTENIMIENTO, CUARTO DE MAQUINAS, CUARTO TABLEROS, CISTERNA, EQUIPO DE AIRE, CALDERAS, TALLERES DE MANTENIMIENTO, LAVANDERIA, AMA DE LLAVES, BODEGAS, SANITARIOS-BAÑOS.Y - VESTIDORES EMPLEADOS.

D) AREA EXTERIOR RECREATIVA: A TRAVEZ DEL VESTIBULO DE RECEPCION, EN DIRECCION A LA PLAYA SE UBICA LA - ALBERCA DEL HOTEL ; LA CUAL POSEE UN CHAPOTEADERO, AREA DE NATACION PARA ADULTOS CON TRAMPOLINES, PALAPA BAR EN SU PARTE CENTRAL, ASOLEADEROS Y AREAS DE SOMBRILLAS A SU ALREDEDOR.

DEL LADO DERECHO DE LA ALBERCA SE LOCALIZA UN RESTAURANTE DE PLAYA, QUE A PROPOSITO SE SACA DEL EDIFICIO PARA CONTRARESTAR CON EL CONJUNTO CREANDO UN AMBITO TROPICAL; Y OBLIGAR DE UNA MANERA INTENCIONAL QUE LA GENTE ACUDA AL RESTAURANTE.

Y POR ULTIMO TENEMOS LA PLAYA QUE SE INTEGRA AL CONJUNTO POR MEDIO DE UNA ZONA DE PALAPAS, DESTINADAS AL ESPARCIMIENTO DE LOS USUARIOS DEL HOTEL, ASI COMO DOS MODULOS CON REGADERAS DE AGUA DULCE.

CONJUNTO TOTAL Y POR SECCIONES, CRITERIOS GENERALES COMPLEMENTARIOS PARA EL DISEÑO. EN ESTE ULTIMO PUNTO CONVIENE DESTACAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS, QUE ASUMEN GRAN INTERES PARA ALGUNAS ZONAS CONCRETAS:

CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

USO DE MATERIALES REGIONALES (REGIONALIZACION DEL DISEÑO)

ECONOMIA DEL DISEÑO (RACIONALIZACION DE RECURSOS)

CONSERVACION DEL PATRIMONIO TURISTICO

COMO EN TODO PROYECTO ARQUITECTONICO, EN LOS CENTROS TURISTICOS DEBERAN PREVALECCER CIERTOS CONCEPTOS BASICOS O FUNDAMENTALES, ALGUNOS DE LOS CUALES YA HAN SIDO ANALIZADOS ANTES, PERO QUE CONVIENE RECORDAR:

LOCALIZACION

ESTUDIAR LA MEJOR DISTRIBUCION DENTRO DEL TERRENO DISPONIBLE PARA CADA UNA DE LAS INSTALACIONES, EVITANDO INNECESARIOS MOVIMIENTOS DE TIERRA (CONSTRUCCION ESCALONADA).

FUNCIONALIDAD

INTERRELACION OPERATIVA DE LAS PARTES, DE ACUERDO A CONCEPTOS ARQUITECTONICOS LOGICOS Y FUNCIONALES.

APROVECHAMIENTO DEL ENTORNO

LOCALIZAR LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS EN FUNCION DE LA ORIENTACION, TOMANDO EN CUENTA LA PROTECCION O BIEN SU APROVECHAMIENTO DE VIENTOS DOMINANTES; ASI COMO EL DISFRUTE PLENO DE PAISAJES.

INTEGRACION

FORMA, COLOR, ESCALA Y TEXTURA. SON TODOS ESTOS, ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE ARMONIZAR CON EL ENTORNO NATURAL Y CULTURAL.

SENCILLEZ

LOGRAR EL DIFICIL ARTE DE LA CALIDAD DEL PROYECTO CON LA ECONOMIA DE ELEMENTOS ARQUITECTONICOS Y DECORATIVOS

COSTO

RACIONALIZAR LA INVERSION, A PARTIR DE LA IMPLEMENTACION DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y LA ADECUADA SELECCION DE MATERIALES Y ACABADOS. SIMPLIFICAR AL MAXIMO LAS INSTALACIONES SIN PERJUICIO DE SU OPTIMO DESEMPEÑO Y FUNCIONALIDAD CON EL MAXIMO AHORRO EN LA OBRA MISMA Y ASPECTO MUY IMPORTANTE, EN SU MANTENIMIENTO POSTERIOR.

SEGURIDAD

EL DISEÑO DEBERA PREVER LA SEGURIDAD FISICA DEL USUARIO COMO UNO DE SUS VALORES PRINCIPALES; LO ANTERIOR NO SOLO EN LA OBRA MISMA SINO EN LA DISTRIBUCION Y POSIBILIDAD DE USO DE SUS ELEMENTOS.

ASPECTO

ALEGRIA, AMABILIDAD Y DIGNIDAD Y NO SIEMPRE UNICAMENTE LUJO, SERAN LOS VALORES DESTACADOS DE UN BUEN DISEÑO TURISTICO.

CRECIMIENTO

UN BUEN PROYECTO Y ADECUADO USO DE ESPACIOS Y ZONAS PREVERA LA POSIBILIDAD FISICA DE AMPLIACIONES FUTURAS HASTA PODER ALCANZAR SU DENSIDAD MAXIMA DENTRO DE LOS VALORES DE COMODIDAD Y OTROS QUE SON INSEPARABLES DE TODO DESARROLLO TURISTICO.

INSTALACIONES

ANTES YA SE ABORDO EN FORMA SUSCINTA EL ASUNTO DE LAS INSTALACIONES, SIN EMBARGO, DEBERAN INSISTIRSE EN LOS FUNDAMENTOS: UN ESTUDIO INTEGRAL Y PROFUNDO DE LAS NECESIDADES, ESPECIALMENTE EN CUANTO A LAS NECESIDADES DE EQUIPOS ESPECIALES O DE MAQUINARIA, MISMOS QUE, EN VIRTUD DE SU ALTO COSTO DEBERA PROBARSE - EXHAUSTIVAMENTE SU NECESIDAD. EN MATERIA DE ELECTRICIDAD, AGUA POTABLE, DRENAJE Y COMBUSTIBLES (ALMACENAMIENTO), LA SOLUCION NO DIFIERE GRAN COSA DE LOS USOS GENERALES, SOLO ADAPTADAS A LAS CONDICIONES CONCRETAS DE CADA SITIO, RESPECTO DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, CONVIENE REPRODUCIR ALGUNAS RECOMENDACIONES CONIENIDAS EN LAS FUENTES QUE SE CITAN AL FINAL.

AIRE ACONDICIONADO

DESTINADOS ESPECIALMENTE A LOS CLIMAS CALIDOS, QUE SON LOS MAS ABUNDANTES EN SITIOS CON VOCACION TURISTICA EN MEXICO, ESTOS SISTEMAS PROVEEN DE GRAN COMODIDAD AL TURISTA, PERO SU ALTO COSTO INICIAL Y DE OPERACION Y MANTENIMIENTO EXIGEN EL MAXIMO CUIDADO EN SU SELECCION, DESTINADOS A LA RENOVACION ADECUADA DEL AIRE, DEBERAN CUMPLIR LOS MISMOS DE BIENESTAR SIGUIENTES:

COCINAS

TOTAL RENOVACION DOS VECES POR HORA.

LUGARES DE REUNION

RENOVACION DE 40 M. DE AIRE POR OCUPANTE Y POR HORA. SE REFIERE, COMEDORES, SALONES DE JUEGO, DE BAILE, BARES, ETC.

DICHAS RENOVACIONES SE PUEDEN OBTENER CON EL EMPLEO DE LOS MISMOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, A PARTIR DE UNA DISPOSICION ADECUADA, QUE PROVOQUEN CIRCULACIONES CRUZADAS DE AIRE DE MAGNITUD SUFICIENTE. - SE BASA LO ANTERIOR EN EL EMPLEO DE FENOMENOS NATURALES COMO EL DE CONVECCION. DONDE NO SEA POSIBLE, DEBERA RECURRIRSE EN PROGRESION ASCENDENTE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES, A SISTEMAS MAS O MENOS SOFISTICADOS: EXTRACTORES O SISTEMAS CENTRALES DE ENFRIAMIENTO DE CIRCULACION Y FILTRADO DE AIRE, - CUYO COSTO SEGUN SEÑALO, DEBERA RESERVARSE A ESTABLECIMIENTOS PARA TURISMO DE ALTO GASTO, OTROS ELEMENTOS QUE HABRA DE CONSIDERAR EL DISEÑO ARQUITECTONICO GENERAL, SE REFIEREN A ELEVADORES, BASUREROS, INCINERADORES, SISTEMA DE ALMACENAMIENTO, CONDUCCION Y EMPLEO DE GAS Y ALGUNOS QUE OTROS SITIOS ESPECIFICOS REQUIERAN EN VIRTUD DE SUS ESPECIALES CARACTERISTICAS. RESPECTO DE LOS ASCENSORES, LAS NORMAS PARA SU DISEÑO TENDRAN QUE SOMETERSE A LAS INDICACIONES DE LOS FABRICANTES EN FORMA POR DEMAS ESTRICTA, COMO ES DEL CONOCIMIENTO DE TODA PERSONA RELACIONADA CON LA CONSTRUCCION.

SEGURIDAD

LOS DISEÑOS DE SITIOS TURISTICOS EXIGEN PONER ESPECIAL ENFASIS EN LAS DIFERENTES CUESTIONES RELACIONADAS CON LA SEGURIDAD DE SUS VISITANTES, EN PRIMER TERMINO, Y DE SU PERSONAL, EN FUNCION DE SUS CONDICIONES DE TRABAJO.

EN PRIMER LUGAR, DEBERA ESTUDIARSE CUALQUIER VECINDAD CON FOCOS POTENCIALES DE CONTAMINACION AMBIENTAL: EMANACIONES DE FABRICAS, RUIDOS, ZONAS INSALUBRES. ANTE LA PRESENCIA DE CUALQUIERA DE ESTOS ELEMENTOS NOCIVOS SE TOMARAN LAS MEDIDAS ADECUADAS ANTES DE PROCEDER A REALIZAR CUALQUIER INVERSION, SI EL GRADO DE PELIGRO ES CONSIDERABLE; Y AUN EN CASO DE NO SER ESPECIALMENTE GRAVE, SIEMPRE DEBERAN TOMARSE MEDIDAS PARA SU ELIMINACION.

RESPECTO DE LA SEGURIDAD FISICA, SU PRESERVACION EXIGE LA ELIMINACION DE EXCESIVAS AUDACIAS EN LOS DISEÑOS QUE PUDIERAN SUPONER ALGUN PELIGRO; O BIEN, EN ASPECTOS MAS PARTICULARES, ESTUDIAR FORMAS, -

MATERIALES Y ACABADOS ADECUADOS, EN ELEMENTOS ARQUITECTONICOS COMO TERRAZAS, ESCALERAS, BALCONES, CANCELES, VIDRIOS CON GRANDES CLAROS; CHIMENEAS, INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS; LINEAS Y DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES. TODO ELLO, INDEPENDIEMENTE DEL OBVIO Y EXHAUSTIVO CUIDADO DE TODO LO QUE SEA ESTRICTAMENTE CONSTRUCTIVO, DONDE NO SE PUEDE PERMITIRSE CONCESION ALGUNA QUE ATENTE CONTRA LA SEGURIDAD. EL CUIDADO CON LOS MATERIALES INFLAMABLES ES EXCESIVAMENTE GRAVE PARA NO SER SOMETIDO AL MAS PORMENORIZADO DE LOS JUICIOS CRITICOS, POR PARTE DE PERSONAL ALTAMENTE CAPACITADO. FINALMENTE DEBERA TENERSE EN CONSIDERACION QUE " UN BUEN DISEÑO ARQUITECTONICO, ENTENDIENDO POR ESTO UN PROYECTO QUE LOGRE LOS MEJORES EFECTOS ESTETICOS, PLASTICOS, FUNCIONALES Y DE EDIFICACION A LOS MENORES COSTOS POSIBLES , LOGRARA PARA EL PROMOIOR BENEFICIOS ECONOMICOS TANTO EN EL DESARROLLO COMO EN LA OPERACION DE LA INSTALACION TURISTICA, RESIDIENDO EN ELLO LA IMPORTANCIA DEL LOGRO DE OPTIMAS SOLUCIONES EN ESTE ASPECTO". POR ULTIMO, DEBE INSISTIRSE EN QUE EL ANTERIOR RESUMEN SOLO PRETENDE ENGLOBALAR EN UN CORTO ARTICULO -- AQUELLOS CONCEPTOS Y ELEMENTOS QUE MINIMAMENTE DEBERA COMPRENDER CUALQUIER ESTUDIO DESTINADO A NORMATR Criterios de Viabilidad sobre un desarrollo turistico, sin haber entrado a considerar los criterios especificos que cada forma o tipo de desarrollo concreto exigen. QUEDARIA PARA PROXIMOS TRABAJOS DE SINTESIS TRATAR SOBRE LAS EXIGENCIAS MINIMAS, DE CADA UNA DE LAS FORMAS QUE EL HORIZONTE TURISTICO PLANTEA, Y DE LAS CUALES AL PRINCIPIO HICIMOS MENCION EN FORMA DESDE LUEGO NO LIMITATIVA.

CRITERIO DE ORIENTACION

LA ORIENTACION DE LOS ESPACIOS Y OBRAS ARQUITECTONICAS DE UN DESARROLLO TURISTICO, COMO EN TODA OBRA DESTINADA A ALBERGAR PARCIAL O TOTALMENTE, TEMPORAL O DEFINITIVAMENTE A NUCLEOS DIVERSOS DE POBLACION, ESTARA DETERMINADA POR LA TEMPERATURA AMBIENTE, EL ASOLEAMIENTO, LOS VIENTOS DOMINANTES, EL PAISAJE Y LAS CONDICIONES TOPOGRAFICAS DEL TERRENO, ASPECTOS TODOS ELLOS QUE SE HAN MANEJADO AL HABLAR DEL SITIO. EN TODO CASO LA MEJOR SOLUCION SERA UNA PONDERACION EQUILIBRADA DE ESOS FACTORES. NO OBSTANTE, EN TERMINOS GENERALES LOS FRENTES SE PREFIERE DIRIGIRLOS AL ORIENTE O SUR, EN EL CASO DE DORMITORIOS Y AREAS SOCIALES; AL NORTE LAS COCINAS Y BANOS, ASI COMO LAS SALAS DE LECTURA. EN CLIMAS FRIOS, EN CAMBIO, LOS FRENTES DEBERAN DAR AL PONIENTE, PARA APROVECHAR EL CALOR VESPERTINO Y ELEVAR LAS TEMPERATURAS DE LOCALES NOCTURNOS. ESTO ADQUIERE CADA VEZ MAS IMPORTANCIA ANTE LA NECESIDAD CRECIENTE DE AHORRAR COMBUSTIBLE.

LOS VIENTOS DOMINANTES SON IMPORTANTES ELEMENTOS A CONSIDERAR EN CLIMAS CALIDOS, APROVECHANDOLOS PARA CREAR CORRIENTES REFRESCANTES. POR EL CONTRARIO, LOS CLIMAS FRIOS OBLIGAN A IMPEDIR SU EMBATE DIRECTO. LOS ASPECTOS TOPOGRAFICOS SERAN IMPORTANTES EN FUNCION DE LAS NECESIDADES DE ENFATIZAR VISTAS AGRADABLES O PAISAJES.

CONSIDERACIONES SOBRE DIVERSAS AREAS

LA LOCALIZACION DE LAS AREAS EN LOS DIFERENTES DESARROLLOS TURISTICOS OBEDECE A LAS NECESIDADES QUE

CADA TIPO DE DESARROLLO PLANTEA EN FORMA CONCRETA; NO OBSTANTE, EXISTEN CIERTAS NECESIDADES QUE SON COMUNES A TODO TIPO DE SITIO TURISTICO, Y SU CONOCIMIENTO PROPORCIONA UNA MEJOR VISION DE CONJUNTO DEL SISTEMA TURISTICO EN GENERAL. ALGUNAS AREAS INDISPENSABLES EN TODO SITIO DEDICADO A RECIBIR VISITANTES EN CALIDAD DE HUESPEDES, SON LAS SIGUIENTES.

ESTACIONAMIENTOS

LA MAGNITUD DE ESTAS AREAS DEPENDEN DEL TAMAÑO Y CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DEL SITIO, ASI COMO DE LOS RESULTADOS QUE SE OBTENGAN AL ESTUDIAR EL PERFIL DEL POSIBLE USUARIO, EN ESPECIAL SOBRE LAS POSIBLES FORMAS DE TRANSPORTACION QUE SEAN EMPLEADAS PARA SU ARRIBO.

EN TODO CASO, LAS MEDIDAS A CONSIDERAR SON:

5.00 M., O BIEN 2.30 X 5.50. EN EL D.F., POR EJEMPLO, SE AUTORIZA EL 40 POR CIENTO DE ESTAS CIFRAS PARA AUTOS COMPACTOS (2.20 X 4.20). GENERALMENTE SE CONSIDERA QUE CADA AUTO REQUIERE DE 25 M². SE CONSIDERA LAS NECESIDADES DE CIRCULACION. POR LO GENERAL EN SITIOS DE TURISMO SOCIAL DEBERA PENSARSE EN EL SISTEMA DE AUTOESTACIONAMIENTO (INCLUSO LA TENDENCIA EN HOTELES DE RELATIVA CATEGORIA, ESTE SISTEMA ESTA SIENDO PREFERIDO).

EN CUANTO AL NUMERO DE CAJONES POR HABITACION, ESTA SUJETO A REGLAMENTACIONES POR ENTIDAD. DEBERA TENERSE EN CUENTA QUE SI EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON SERVICIOS DIVERSOS ABIERTOS AL PUBLICO LOCAL.(DISCOTECAS, BARES, RESTAURANTES), LOS INDICES DE ESTACIONAMIENTO SERAN SUPERIORES A LOS EXIGIDOS POR EL NUMERO DE HABITACIONES. UN EJEMPLO LO CONSTITUYE EL REGLAMENTO DEL D.F.

- 1 CAJON PARA CADA OCHO CUARTOS
- 1 CAJON PARA CADA 4 CUARTOS, SI ESTOS SON MENOS DE 20
- 1 CAJON PARA CADA CUATRO ASIENTOS DE BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES, VENDAN O NO BEBIDAS ALCOHOLICAS.

LOS PISOS DE ESTAS AREAS DEBERAN SER EMPEDRADOS O PAVIMENTADOS. EN ZONAS RURALES, APISONADO O CONSOLIDADO Y RECUBIERTO CON CAPA DE GRAVA FINA, DEBERAN INSTALARSE TOPES DE CONCRETO. LAS RAMPAS SERAN DE 15 POR CIENTO COMO MAXIMO DE PENDIENTE. LA CIRCULACION EXIGE UN ANCHO DE 3.00 M., PARA DOS CARRILES SE REQUIEREN 5.50 M. EL RADIO DE GIRO DE UN AUTOMOVIL ES DE 4.35 A 6.35 M., CAMIONES, DE 9.00 M. COMO MINIMO.

CANCHAS DEPORTIVAS

EN ESTE PUNTO, LA DIFERENCIACION ENTRE EL TIPO DE VISITANTE DE UN SITIO Y EL DE OTRO ES FUNDAMENTAL RESULTA OBVIO QUE EN LUGARES DESTINADOS AL TURISMO DE MAYORES RECURSOS O BIEN DE TIPO INTERNACIONAL Y SIEMPRE QUE EL DESARROLLO LO PERMITA, EL TIPO DE DEPORTES QUE DEBERAN CONTAR CON INSTALACIONES - SON GOLF Y TENIS PRINCIPALMENTE; O BIEN AQUELLOS QUE SE PRACTICAN EN INTERIORES Y SOBRE MESAS, BOLICHE, TENIS DE MESA.

EN SITIOS DESTINADOS AL TURISMO SOCIAL, DEBERA FAVORECERSE LA PRACTICA DE DEPORTES COLECTIVOS, PARA LOGRAR UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO; EN ESA VIRTUD LAS CANCHAS POR CONSTRUIR SERAN LAS DE - LOS DEPORTES MAS POPULARES: FUTBOL, BEISBOL, VOLIBOL Y BASQUETBOL. ES CLARO QUE LAS DOS PRIMERAS SOLO DEBERAN MANTENERSE CON PASTO EN AQUELLOS SITIOS DONDE CREZCA EN FORMA NATURAL, SIN MAYORES GASTOS DE MANTENIMIENTO. LAS DOS ULTIMAS PUEDEN COMBINARSE EN UNA SOLA CANCHA, DADAS LAS MEDIDAS SI - MILARES.

ALBERCAS

CUALQUIERA SEA EL TIPO DE VISITANTE QUE RECIBA UN DESARROLLO TURISTICO, DEBERA PROCURAR CONTAR CON

ALBERCA, POR CUANTO RESULTA UNO DE LOS ATRACTIVOS MAS IMPORTANTES PARA UN VISITANTE POTENCIAL. EN LAS CONDICIONES DE NUESTRO PAIS, EL DISFRUTE DE UNA ALBERCA SE EXTIENDE A TODA SU GEOGRAFIA Y CALENDARIO CASI SIN EXCEPCIONES;

DE TAL SUERTE, LOS SITIOS DE INTERES SOCIAL DEBERAN CASI OBLIGADAMENTE CONTAR CON ATRACTIVOS ACUATICOS A TAL FIN SE BUSCARAN LAS MEJORES CONDICIONES TOPOGRAFICAS PARA REDUCIR LOS COSTOS DE CONSTRUCCION Y DE MANTENIMIENTO Y OPERACION, DE PREFERENCIA SE BUSCARA EVITAR AL MAXIMO GASTOS POR MOVIMIENTO DE TIERRA O REFUERZOS PARA MUROS DE CONTENCIÓN. LAS ALBERCAS EN SITIOS TURISTICOS CUENTAN CON PROFUNDIDADES DE POCO MAS DE UN METRO (DE 1.10 A 1.30 M) EN SU MAYOR PARTE, AUNQUE SU INTERES Y ATRACTIVO CRECERA SI EN UN EXTREMO SE INSTALA FOSO PARA TRAMPOLIN, EN LA SIGUIENTE PROPORCION: PARA 3.00 M. DE ALTURA, 3.50 DE PROFUNDIDAD Y SUPERFICIE LIBRE DE 6.00 M. AL FRENTE Y 2.70 A CADA LADO.

JUEGOS INFANTILES

SOBRE TODO EN HOTELES DE TIPO FAMILIAR, LOS DISPOSITIVOS PARA DIVERSION Y ENTRETENIMIENTO INFANTILES SON ELEMENTOS INDISPENSABLES. EN TAL SENTIDO LA VOCACION TURISTICA DEL SITIO Y SU PROPIO ENTORNO DISTARAN LAS MODALIDADES DE ESTAS INSTALACIONES.

ASI, EN AMBIENTES CAMPESTRES, EL USO DE TRONCOS SERA DOMINANTE EN TODO EL CONJUNTO, AL IGUAL QUE CUERDAS PARA PUENTES, TUNELES, ETC.

LA SEGURIDAD Y LAS MEDIDAS ADECUADAS SERAN FUNDAMENTALES EN EL DISEÑO DE JUEGOS INFANTILES; HABRAN DE EVITARSE SALIENTES Y ARTISTAS. EN GENERAL SE TRATARA DE ADECUAR Y ADAPTAR SITIOS NATURALES YA EXISTENTES, SIEMPRE QUE EXISTA LA POSIBILIDAD.

OBRAS EXTERIORES

LAS OBRAS REALIZADAS EN EL ENTORNO DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES, Y EN FUNCION DEL TIPO DE

DESARROLLO DE QUE SE TRATE, DEBERAN TENDER SIEMPRE A OFRECER AL VISITANTE LA SENSACION DE TRANQUILIDAD AL MISMO TIEMPO QUE DE AMPLIACION DE LA PROPIA NATURALEZA, ESTO ES ESPECIALMENTE IMPORTANTE EN SITIOS CERCANOS A ZONAS URBANAS DE GRAN DENSIDAD; INCLUSIVE EN LUGARES UBICADOS DENTRO DE ZONAS URBANAS DEBERAN EXTENDERSE LAS ZONAS JARDINADAS HASTA LOS LUGARES Y ESPACIOS CON OTROS USOS ESPECIFICOS, COMO EL CASO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, DE FORMA QUE LA SENSACION DEL JARDIN AL MENOS PSICOLOGICAMENTE, DOMINE AL AMBIENTE.

COMO EN TODO EL RESTO DEL DISEÑO, LA VOCACION DEL SITIO DEBERA MARCAR LAS NORMAS PARA QUE EL DISFRUTE DE SUS BELLEZAS ESPECIFICAS SEA MAS COMPLETO PARA EL VISITANTE: EL ACONDICIONAMIENTO DE MIRADORES COMODOS Y SEGUROS; VEREDAS, RIBERAS DE ARROYOS, ESCALERAS Y BARANDALES SON FUNDAMENTALES PARA LOGRAR ESTE AMBIENTE. LA INCORPORACION DE MEDIOS DE LOCOMOCION RECREATIVOS POR SI MISMO DEBERA OCUPAR LUGAR PREFERENTE: CABALLOS, LANCHAS, BICICLEIAS, CARRETELAS, ETC.

MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

DEPENDIENDO COMO EN TODO EL PROYECTO DEL PERFIL DE LOS VISITANTES ESPERADOS, TANTO LOS MATERIALES COMO LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, DEBERAN INCORPORAR AL MAXIMO POSIBLE ELEMENTOS LOCALES, SIEMPRE QUE ELLO NO DEMERITE ASPECTOS DE SEGURIDAD, ECONOMIA, CALIDAD, PRESENTACION Y FACILIDADES PARA LA OPERACION Y MANTENIMIENTO. TRATANDOSE DE SITIOS DESTINADOS AL TURISMO SOCIAL, LO ANTERIOR COBRA ENORME IMPORTANCIA, PUESTO QUE LO CONTRARIO SUPONDRIA ENCARECER LOS COSTOS, EN DETRIMENTO DE SU USO POR EL MAYOR NUMERO POSIBLE DE VISITANTES, QUE ES EL OBJETIVO PERSEGUIDO POR ESTE TIPO DE DESARROLLOS.

ALGUNAS RECOMENDACIONES DE FONATUR AL RESPECTO PARA SITIOS DESTINADOS AL TURISMO SOCIAL DESTACAN LA CONVENIENCIA DEL EMPLEO DE CONCRETO APARENTE; DE MATERIALES PETREOS, TABIQUE Y BARRO -

COMPRIMIDO PARA ESTRUCTURAS, PISOS, TECHOS Y MUROS; ALUMINIO Y PERFILES TUBULARES EN VENIANAS Y PUERTAS; SOLO OCASIONALMENTE EN LOS INTERIORES SE RECOMIENDA EMPLEAR MADERA PARA CANCELERIA, PARA ESOS MISMOS DESARROLLOS, TAMBIEN SE INSISTE EN QUE EL DISEÑO DEBERIA EVITAR LA FRAGILIDAD DE LAS SECCIONES CON DEJALLES Y PERFILES ANGUSTOS, DADA SU FRAGILIDAD RELATIVA. EN RESUMEN, RECOMIENDA EL ORGANISMO PROMOTOR DEL TURISMO SOCIAL, DEPENDIENTE DE ESA SECRETARIA, QUE ES "PREFERIBLE DISEÑAR SECCIONES ROBUSTAS Y ELIMINAR INGLETES Y PUNTAS... NO OBSTANTE QUE LA INVERSION INICIAL RESULTE SUPERIOR, A LARGO PLAZO, MEDIANTE UNA OPERACION Y UN MANTENIMIENTO MAS ECONOMICOS, LA RECUPERABILIDAD TERMINARA SIENDO MAS ACELERADA".

LOS MISMOS PRINCIPIOS DEBERAN APLICARSE AL MOBILIARIO DE HOTELES FAMILIARES, CAMPAMENTOS O CABANAS Y ALBERGUES TURISTICOS, SIN EMBARGO LAS NECESIDADES EN LOS DIFERENTES TIPOS DE DESARROLLO TURISTICO DETERMINARAN, MEDIANTE UN ESTUDIO PORMENORIZADO, LAS CARACTERISTICAS DE CADA MUEBLE, DE ACUERDO A SU FUNCION Y AL LUGAR DONDE SE LOCALICE.

INSTALACION ELECTRICA

EL CRITERIO QUE SE SIGUIO PARA EL PROYECTO DE LA INSTALACION ELECTRICA FUE EL SIGUIENTE
LA COLOCACION DE LA SUBESTACION ELECTRICA SE UBICO EXTERIORMENTE A UNA DISTANCIA NO MAYOR DE 5 MTS.
DEL ACCESO PRINCIPAL, ESTO ES DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

EN LA PLANTA SOTAKO EN EL AREA DEL CUARTO DE MAQUINAS, SE UBICA UN CUARTO DE TABLEROS DE DISTRIBUCION GENERAL, QUE RECIBEN LA ENERGIA DE LOS TRANSFORMADORES UBICADOS ESTOS EN LA SUBESTACION, PARA DISTRIBUIRLOS A LAS AREAS NECESARIAS:

EL SISTEMA DE ILUMINACION QUE SE PROYECTO FUERON DE DOS TIPOS

DIRECTO E INDIRECTO UTILIZANDO PARA ESTO LUMINARIAS FLUORESCENTES TIPO SLIM LINE DE 2 X 38 WATTS, O, INCANDESCENTES DE LA MARCA LIGHTOLIER RESPECTIVAMENTE, SU UBICACION CORRESPONDIO PARA LAS FLUORESCENTES EN ZONAS DE TRABAJO COMO ADMINISTRACION, COCINA, TALLERES, SANITARIOS, LAVANDERIA, BODEGAS Y CIRCULACIONES EN AREAS DE SERVICIO.

PARA LAS LUMINARIAS INCANDESCENTES SU UBICACION CORRESPONDIO EN AREAS PUBLICAS COMO VESTIBULO, CAFETERIA, RESTAURANTE, SALON DE CONVENCIONES, SALA DE JUEGOS Y HABITACIONES.

LA INSTALACION SERA OCULTA LLEVADA POR PLAFOND FALSO MUROS Y PISO MEDIANTE EL EMPLEO DE TUBERIA CONDUIT GALVANIZADA, CONDULETS PARA LOS RECEPTACULOS, ASI COMO CONDUCTORES ELECTRICOS APROPIADOS.

PARA SINTETIZAR PODREMOS DECIR QUE LA INSTALACION SE DIVIDIO EN DOS DE LAMPARAS Y DE CONTACTOS.

PROYECTO DE ACABADOS

PLANTA PRINCIPAL SE UTILIZARAN PISOS COMO MATERIALES SELECTOS TALES COMO MARMOL EN VESTIBULO, ZONA COMERCIAL Y CIRCULACIONES, ALFOMBRA EN ZONA ADMINISTRATIVA Y RESTAURANTE Y CAFETERIA, PARQUET DE MADERA EL SALON DE CONVENCIONES, MOSAICO DE GRANITO EN AREA DE SERVICIO.

EXTERIORMENTE SE USARAN EN ANDADORES LOSETA DE BARRO PRENSADO VITRIFICADO.

EN MUROS SE UTILIZARAN ACABADOS RUSTICOS Y CANCELERIA DE TABLAROCA EN AREA ADMINISTRATIVA.

EL PLAFOND SERA FALSO A DOBLE ALTURA DE YESO CON METAL DESPLEGADO.

PLANTA TIPO DE HABITACIONES SE UTILIZARAN PISOS DE MATERIALES COMERCIALES COMO MARMOL EN CIRCULACIONES Y EN LAS HABITACIONES ALFOMBRA, EN LAS TERRAZAS SE COLOCARAN LOSETA DE BARRO PRENSADO VITRIFICADO Y MARMOL DE BANOS.

EN MUROS SE USARAN RECUBRIMIENTOS DE LAMBRINES DE MADERA COMERCIAL EN EL AREA DE HABITACION Y LAMBRINES DE MARMOL EN BANOS.

EL PLAFOND SERA A BASE DE METAL DESPLEGADO ACABADO CON TIROL PLANCHADO DE YESO Y TERMINADO EN PINTURA VINILICA.

EN LA PLANTA SOTANO LOS PISOS SERAN A BASE DE CEMENTO PULIDO, LOSETA VINILICA, AZULEJO RANURADO Y LOSETA DE MARMOL.

LOS MUROS SERAN DE TABIQUE Y TABLAROCA Y EL PLAFOND SERA FALSO A DOBLE ALTURA EN CUARTO DE MAQUINAS
TABLAROCA 60 X 1.22

PROGRAMA ARQUITECTONICO

A: PLANTA PRINCIPAL

VESTIBULO ACCESO AUTOS

RECEPCION

SALA DE ESTAR

BARRA DE ATENCION AL PUBLICO

REGISTRO DE HUESPEDES

INFORMACION

CAMBIO DE MONEDA

CAJA

COMUTADOR

ESTACION DE BELL BOYS

GRUPOS Y CONVENCIONES

BODEGA MALETAS

ADMINISTRACION DEL HOTEL

RECEPCION GENERAL

SALA DE ESPERA

GERENCIA GENERAL

SUBGERENCIA EJECUTIVA

GERENCIA NOCTURNA

ARCHIVO

CANTADOR

JEFATURA DE CONVENCIONES

SANITARIOS
SALA DE JUNTAS
ELEVADORES HUESPEDES
ELEVADORES DE SERVICIO
ESCALERA DE SERVICIO Y SEGURIDAD
TELEFONOS PUBLICOS
FUENTE DE SODAS

AREA DE MESAS
MAQUINAS TRAGAMONEDAS
SERVICIO DE SODAS
BARRA DE SERVICIO

CENTRO NOCTURNO

AREA MESAS
ESTRADO ORQUESTA
BARRA DE SERVICIO
SANITARIOS
SALA DE ESPERA
GUARDARROPA
CAJA
CAMERINOS
SANITARIOS
BODEGA
COCINA

INCINERADOR DE BASURA
CAMERAS GENERALES DE REFRIGERACION DE CARNE, PESCADO, LACTEO Y VERDURAS
COCINA CALIENTE (ESTUFAS, MARMITAS, PARRILLA Y COCEDORES DE VAPOR)
COCINA FRIA (REFRIGERADORES, NIEVE, PASTELERIA)
SECCION LAVADO DE LOZA

SALON DE JUEGOS

PING PONG
BILLAR
AJEDREZ, DOMINO Y BARAJAS
CONTROL

AREA COMERCIAL

ARTICULOS DEPORTIVOS
AGENCIA DE VIAJES
CURIOSIDADES
RENTA DE AUTOS
ESTETICA
FARMACIA, TABAQUERIA Y REVISTAS

CAFETERIA

RECEPCION
ESTRADO PIANO
AREA DE MESAS
TERRAZA
BARRA DE SERVICIO
COCINA

SANITARIOS
CAJA
RESTAURANTE BAR
FOYER
GUARDARROPA
ESTRADO ORQUESTA
CAMERINOS
MESAS
CAJA
TERRAZA
BARRA
SANITARIOS
COCINA

ALMACEN
INCINERADOR DE BASURA
CAMARAS GENERALES DE REFRIGERACION DE CARNE, PESCADO, LACTEOS Y VERDURAS
COCINA CALIENTE (ESTUFAS, HARMITAS, PARRILLA Y COCEDORES DE VAPOR)
COCINA FRIA (REFRIGERADORES, NIEVE, PASTELERIA)
SECCION LAVADO LOZA

CONTROL
BARRA DE MESEROS
COMEDOR DE EMPLEADOS
BODEGA
SERVICIO DE TOALLAS

DISCOTECA

RECEPCION

GUARDARROPA

MESAS

FISTA DE BAILE

ESTRADO

BARRA

BODEGA DE VINOS

MAQUINA HIELO

ALIMENTOS

SANITARIOS

CASETA LUZ Y SONIDO

B. PLANTA HABITACIONES

HABITACIONES TIPO

HABITACIONES SUITE DE LUJO

ESTACIONES DE SERVICIO

ELEVADORES HUESPEDES

ELEVADORES DE SERVICIO

MAQUINA DE HIELO

DUCTO DE ROPA SUCIA

DUCTO BASURA

CIRCULACION GENERAL

PLANTA AZOTEA

TANQUE ELEVADO

ESCALERA DE SEGURIDAD
CASETA DE ELEVADORES

PLANTA SOTANO

SEGURIDAD

RECEPCION
JEFATURA
BODEGA GUARDADO

RELOJ CHECADOR

MANTENIMIENTO

JEFE DE DEPARTAMENTO
RECEPCION
CIRCUITO DE MAQUINAS

CALDERAS
TANQUES AGUA CALIENTE
PLANTA TRATAMIENTO DE AGUA
EQUIPO AIRE ACONDICIONADO
SUBESTACION ELECTRICA
BOMBAS Y TANQUES HIDRONEUMATICOS
CISTERNA
TANQUES DE COMBUSTIBLE
EXTINGUIDORES DE INCENDIO

TALLERES DE MANTENIMIENTO

CARPINTERIA
TAPICERIA



MECANICA
CERRAJERIA
BODEGA MUEBLES
ELECTRICIDAD
PLOMERIA

LAVANDERIA

JEFE DE DEPARTAMENTO
RECEPCION
JEFE DE VALETS
RECEPCION ROPA SUCIA
LAVADORAS
SECADORAS
PLANCHADORAS
MESAS DE DOBLADO
COSTURA
ENTREGA DE ROPA

AMA DE LLAVES

SERVICIOS SANITARIOS, BAROS, VESTIDORES EMPLEADOS

CONTROL
LAVABOS
MINGITORIOS
EXCUSADOS
VESTIDORES
GLOCFERS

REGADERAS
ELEVADORES
ELEVADORES DE SERVICIO
ESCALERAS DE SERVICIO Y SEGURIDAD
BODEGA GENERAL
AREAS EXTERIORES
SALON DE USOS MULTIPLES
BODEGA
COCINA
SANITARIOS
GUARDARROPA
CUARTO DE PROYECCIONES
RESTAURANTE DE PLAYA
SALA DE ESPERA
CAJA
AREA DE MESAS
TERRAZAS
BARRA
SANITARIOS
COCINA
CAMARAS GENERALES DE REFRIGERACION
COCINA CALIENTE
COCINA FRIA
SECCION LAVADO LOZA

AREAS EXTERIORES DE RECREACION

ALBERCA

CHAPOTEADERO

BAR-ALBERCA

ASOLEADEROS

ZONA DE SOMBRILLAS

ZONA DE PALAPAS

CANCHAS DE TENIS

ESTACION DE SERVICIO FUENTE SODAS

CANCHAS DE VOLEY-BALL

JARDINES

AREAS EXTERIORES DE SERVICIO

CASETA DE VIGILANCIA

PATIO DE MANIOBRAS DE SERVICIO

ESTACIONAMIENTO AUTOMOVILES

AVENIDA INTERIOR DE ACCESO

| | No. DE CUARTOS PROMEDIO | CIUDAD | FLAYA |
|--------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| HABITACION | | 200 CUARTOS | 200 CUARTOS |
| CUARTO TIPO (BAÑO-DUCTO) | | 29,81 M2 | 32,33 M2 |
| CIRCULACION HORIZONTAL | | 4,14 M2 | 6,00 M2 |
| | S U M A | 33,95 M2 | 38,33 M2 |
| | VESTIBULOS AUTOS | 130,00 M2 | 158,30 M2 |
| | VESTIBULO HOTEL | 320,00 M2 | 264,00 M2 |
| | BAP VESTIBULO | 65,00 M2 | 60,00 M2 |
| | BAR | 145,00 M2 | 122,20 M2 |
| AREA SOCIAL | COMEDOR | 245,00 M2 | 200,00 M2 |
| | CAFETERIA | INCLUIDO | 160,00 M2 |
| | CONVENCIONES | 375,00 M2 | 260,00 M2 |
| | CENTRO NOCTURNO | 300,00 M2 | 250,00 M2 |

| | | |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| AUDITOPIO (U OTRO) | 250,00 M2 | 170,00 M2 |
| BAÑOS PUBLICOS | 80,00 M2 | 85,00 M2 |
| S U M A | 1.910,00 M2 | 1.789,50 M2 |
| INDICE 9,6 M2/CUAPTO | | INDICE 8,9 M2/CUAPTO |
| TIENDA DE PEGALOS | 75,00 M2 | 80,00 M2 |
| AGENCIA DE VIAJES | 30,00 M2 | 15,00 M2 |
| RENTA DE AUTOS | 25,00 M2 | 10,00 M2 |
| OTROS/LANCHAS | 15,00 M2 | 20,00 M2 |
| S U M A | 145,00 M2 | 125,00 M2 |
| INDICE 0,73 M2/CUAPTO | | INDICE 0,62 M2/CUAPTO |
| COCHINA: BODEGA, CUAPTO, BASURA | | |
| CAMARAS, OFICINA, COMEDOR, | | |
| EMPLEADOS | 330,00 M2 | 620,00 M2 |

CONCESIONES

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|----------------------|
| SERVICIOS | CUARTO DE MAQUINAS (MANTENIMIENTO Y SUBESTACION) | 326,00 M2 | 250,00 M2 |
| LAVANIEPIAS | AMA DE LLAVES, ROPEPIA, BODEGA | 255,00 M2 | 190,00 M2 |
| | BANCOS Y VESTIDORES EMPLEADOS | 150,00 M2 | 125,00 M2 |
| | ANDEN Y VESTIDORES (SIN CUBIPI) | 135,00 M2 | 90,00 M2 |
| | CIRCULACION VERTICALES (ELEVADORES, ESCALERAS, ROPEPIA ETC.) | 190,00 | 185,00 M2 |
| ADMINISTRACION | | | |
| OFICINAS GERENTE Y CONTABILIDAD, ETC: | | <u>230,00 M2</u> | <u>180,00 M2</u> |
| | S U M A | 1.636,00 M2 | 1.630,00 M2 |
| | INDICE 8.1 M2/CUARTO | | INDICE 2.2 M2/CUARTO |

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------|----------------------|
| | ALBERCA | 148,00 M2 | 600,00 M2 |
| | CHAPOTEADERO | 42,00 M2 | 120,00 M2 |
| | TERRAZA ALBERCA | 150,00 M2 | 200,00 M2 |
| TERRAZA BAR | | 115,00 M2 | 145,00 M2 |
| TERRAZA COMEDOR | CAFETERIA | 175,00 M2 | 185,00 M2 |
| | BAÑOS PUBLICOS-ALBERCA | 20,00 M2 | 90,00 M2 |
| | EQUIPO MAQUINA | | 30,00 M2 |
| | S U M A | 650,00 M2 | 1.370,00 M2 |
| | INDICE 3,3 M2/CUAPTO | | INDICE 6,9 M2/CUAPTO |

9 analisis de

costo

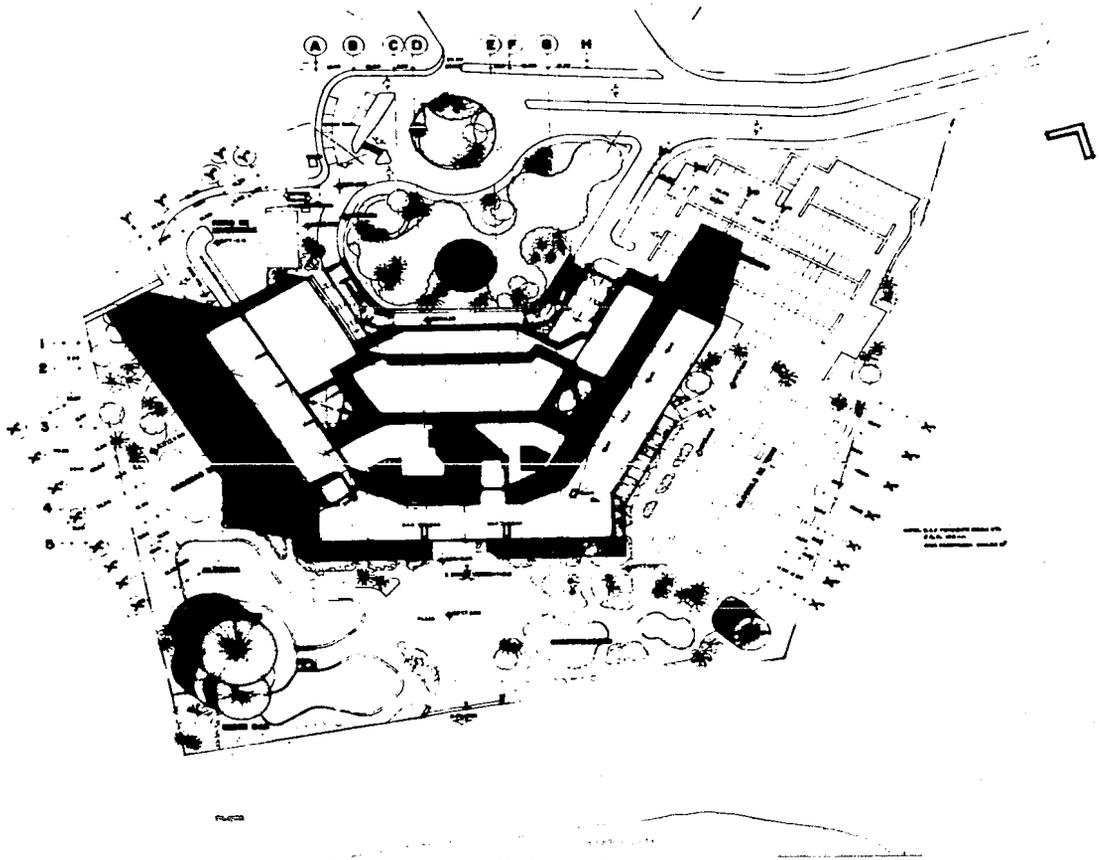
| CONCEPTO | M2 | PRECIO UNITARIO M2 | COSTO TOTAL |
|--|--------|-----------------------|----------------|
| A) TERRENO | 43,200 | \$ 12,500 | \$ 540,000,000 |
| B) CUARTO CON BAÑO Y CLOSET INCLUYENDO CIRCULACIONES, ELEVADORES, ESTACIONES DE SERVICIO Y ESCALERAS | 14,560 | 68,000 | 990,080,000 |
| C) AREAS DE SERVICIO | | | |
| 1 SALA DE CONVENCIONES | 789 | 62,500 | 49,000,000 |
| 2 VESTIBULO PRINCIPAL | 896 | 62,500 | 56,000,000 |
| 3 ADMINISTRACION | 603 | 51,000 | 30,753,000 |
| 4 CONCESIONES COMERCIALES | 378 | 51,000 | 19,278,000 |
| 5 VESTIBULO DE AUTOS | 1,568 | 40,800 | 63,974,400 |
| 6 CAFETERIA | 480 | 55,250 | 26,520,000 |
| 7 RESTAURANTES | 1,848 | 55,250 | 102,102,000 |
| 8 RESTAURANTE DE PLAYA | 1,089 | 55,250 | 60,167,250 |
| 9 FUENTE DE SODAS | 210 | 62,500 | 13,125,000 |
| 10 SANITARIOS PUBLICOS | 77 | 89,250 | 6,872,250 |
| 11 COCINA PRINCIPAL | 630 | 58,500 | 37,485,000 |
| 12 COCINA DE APOYO | 210 | 59,500 | 12,495,000 |
| 13 TALLERES DE MANTENIMIENTO | 324 | 42,500 | 13,770,000 |
| 14 CUARTO DE MAQUINAS | 645 | 42,500 | 27,412,500 |
| 15 CUARTO DE TABLEROS | 140 | 42,500 | 5,950,000 |
| 16 BODEGA | 288 | 42,500 | 12,240,000 |
| 17 VESTIBULO GRAL. DE SERVICIO | 187 | 46,750 | 8,742,250 |
| 18 SANITARIOS, BAÑOS Y VESTIDORES | 405 | 80,000 | 32,400,000 |
| 19 LAVANDERIA | 294 | 42,500 | 12,495,000 |
| 20 PATIO MANIOBRAS | 925 | 3,400 | 3,145,000 |
| 21 ESTACIONAMIENTO | 5,750 | 3,400 | 12,750,000 |
| 22 ACCESO | 525 | 5,000 | 2,625,000 |

| CONCEPTO | M2 | PRECIO UNITARIO M2 | COSTO TOTAL |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------|
| D) AREAS DE RECREACION | | | |
| 1 | AREAS DEPORTIVA Y AREAS VERDES | | |
| 2 | ALBERCA Y CHAPOTEADERO | 25,000 | 3,825 |
| 3 | DISCOTECA | 1,600 | 21,250 |
| 4 | SALON DE JUEGOS | 405 | 55,250 |
| 5 | ANDADORES | 392 | 55,250 |
| | | 3,200 | 5,000 |
| | | | 95,625,000 |
| | | | 34,000,000 |
| | | | 22,376,250 |
| | | | 21,658,000 |
| | | | 16,000,000 |
| E) INSTALACIONES ESPECIALES | | | |
| 1 | SUBESTACION Y TRANSFORMADOR | | 9,528,500 |
| 2 | TABLEROS GENERALES | | 4,795,000 |
| 3 | PLANTA DE EMERGENCIA | | 9,707,000 |
| 4 | SWITCH TRANSFER | | 4,479,500 |
| 5 | LUMINARIAS | | 14,152,500 |
| 6 | ELEVADORES | | 36,405,500 |
| 7 | EQUIPO DE BOMBEO | | 6,392,000 |
| 8 | CALDERAS | | 13,659,500 |
| 9 | CONTRAINCENDIO | | 4,479,500 |
| 10 | EQUIPO ALBERCA | | 2,176,000 |
| 11 | INSTALACION GAS | | 1,827,500 |
| 12 | ENFRIAMIENTO DE AGUA | | 65,424,500 |
| 13 | MANEJADORAS | | 807,500 |
| 14 | COMPUTADOR, CABLEADO Y TRONCAL LES | | 33,218,000 |
| 15 | INSTALACION DE SONIDO | | 5,440,000 |
| 16 | EQUIPOS COCINA Y MUEBLES | | 34,450,500 |
| 17 | EQUIPO LAVANDERIA | | 7,500,000 |
| 18 | COMPACTADOR DE BASURA | | 977,500 |
| 19 | MOBILIARIO | | 50,000,000 |

RESUMEN DE LA INVERSION

| | |
|--|------------------|
| TERRENO | \$ 540.000.000 |
| CONSTRUCCION | 1.789.040.900 |
| INSTALACION, EQUIPO Y MOBILIARIO | 305.420.500 |
| HONORARIOS | 77.500.000 |
| | ----- |
| | \$ 2.711.961.400 |
| | |
| INCREMENTO DEL 50% POR CONCEPTO DE INFLACION DE PRECIOS | \$ 4.067.942.100 |

10 planos arquitectonicos



HOTEL

5

ESTRELLAS



**CENTRO DE
OAXACA**

felipe mendez a.
ingeniero arquitecto
luis alfonso ortiz
ingeniero civil
vicente m. figueroa e.

**plano
planta de
conjunto**

ubicacion



UNA A N.

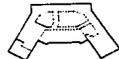
HOTEL 5 ESTRELLAS

BAHAS DE
MIATLACO
OAXACA

felipe montes a.
ingeniero arquitecto
ignacio serras cruz
ingenieros electricos
victor m. figuras a.

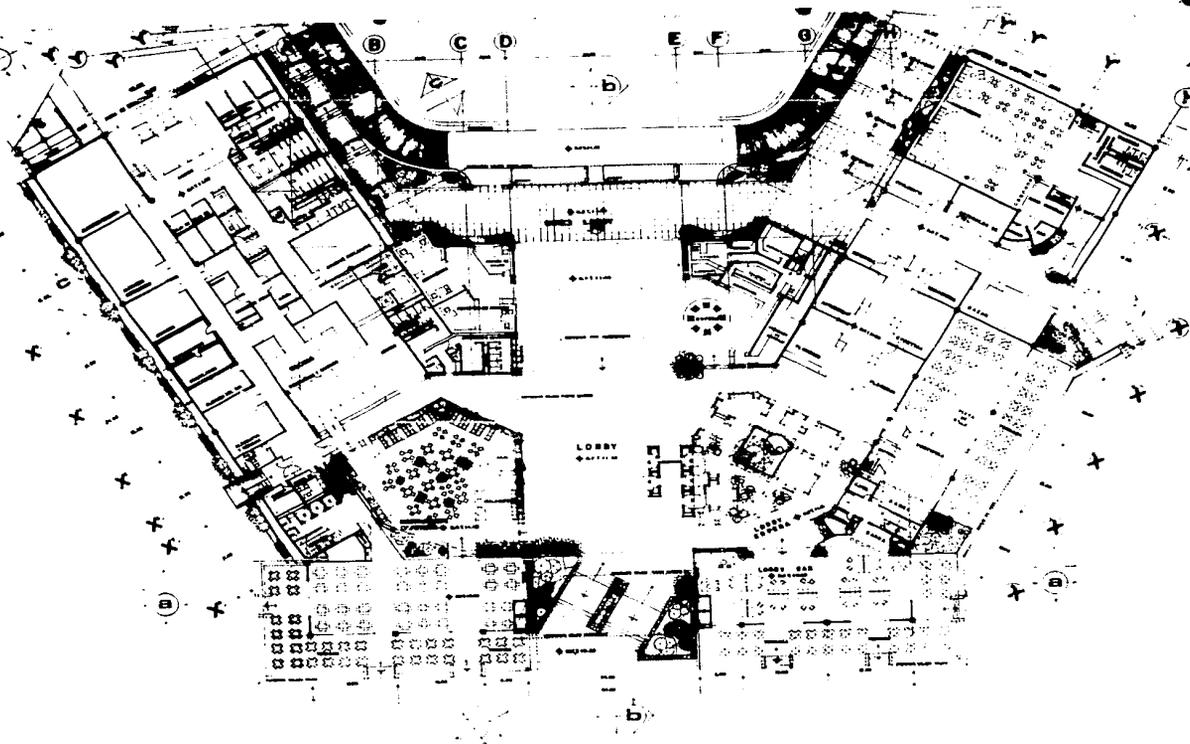
plano
planta baja
lobby

ubicacion



plano n.
A.2

UNAM



HOTEL

5

ESTRELLAS

BAJAS DE
HUATILCO
OAXACA

todos derechos reservados
licencia comercial
trata cultura e
Victor M. Figueroa C.

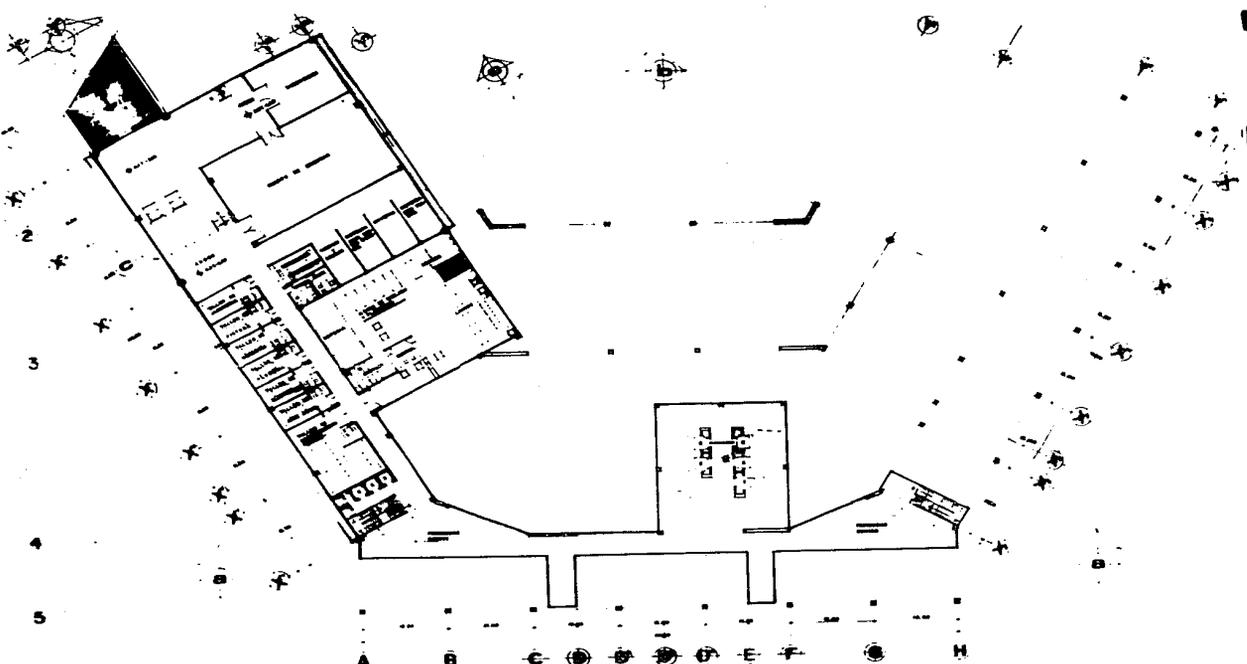
plano
planta
sotano

ubicacion



10 00 00 00

112



PLANTA SOTANO

HOTEL 5 ESTRELLAS

BAJAS DE
HUATLACO
OAXACA

folios numerados A
Inserción confor
Inserción confor
Inserción confor
Inserción confor

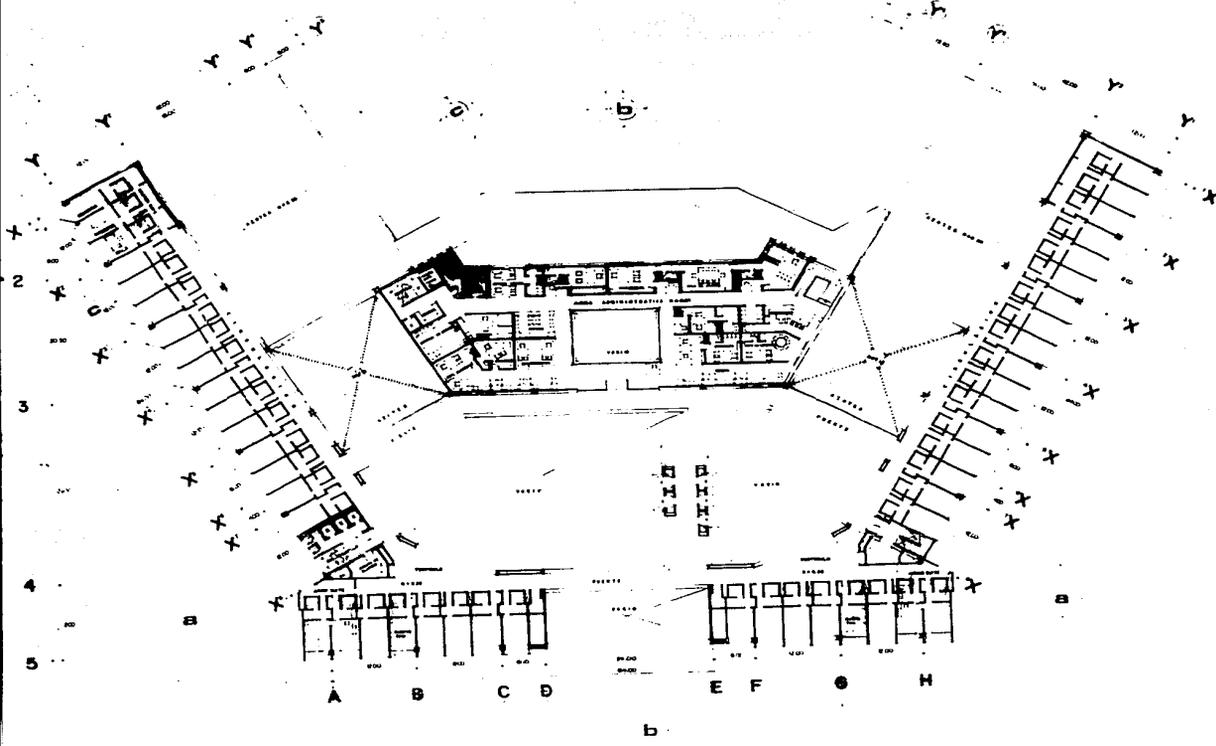
plano
por nivel
administración

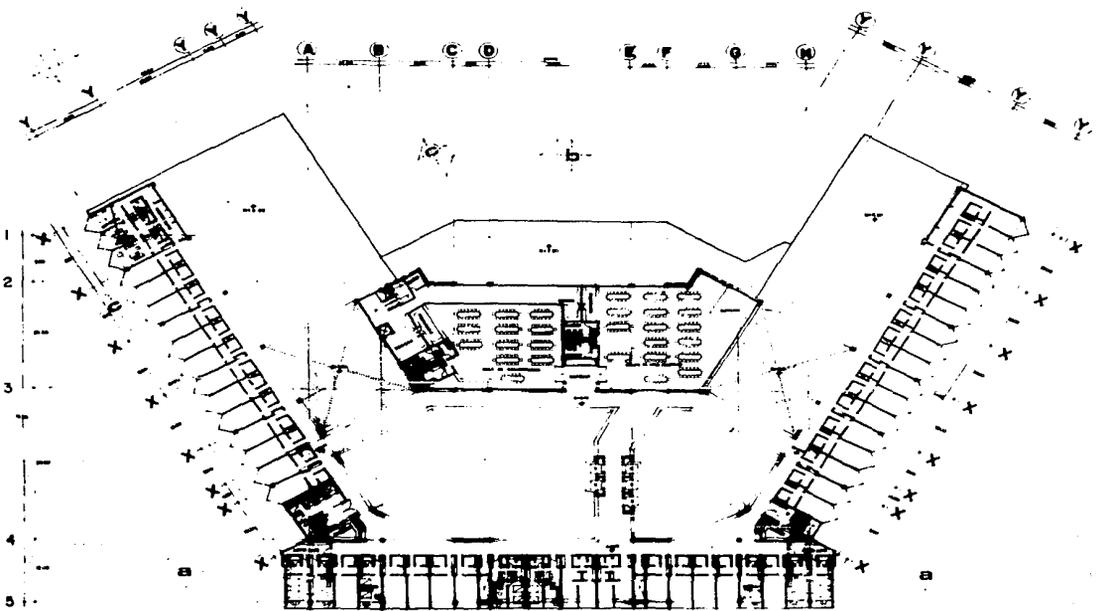
ubicación



plano n.
A-4

UNAM





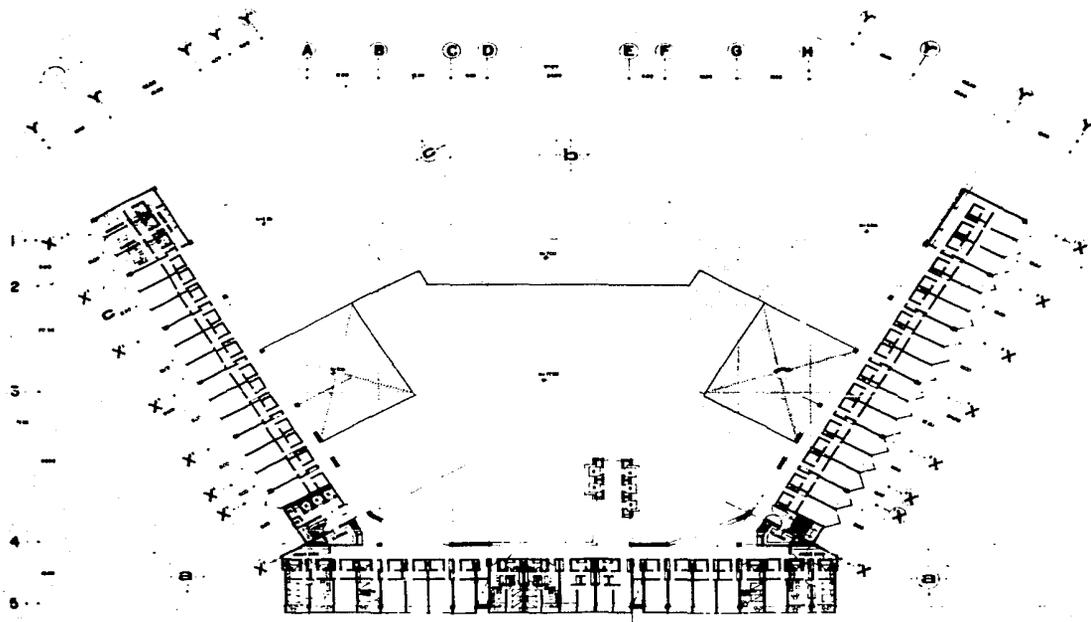
**HOTEL
5
ESTRELLAS**



Este edificio es
propiedad de
la Secretaría de Turismo
del Estado de Oaxaca
y se encuentra en
el Centro de Oaxaca.

plano
2do nivel
convenciones





HOTEL
5
ESTRELLAS



RAMAS DE
QUATULCO
OAXACA

Hotel completo
 completo completo
 completo completo
 completo completo
 completo completo

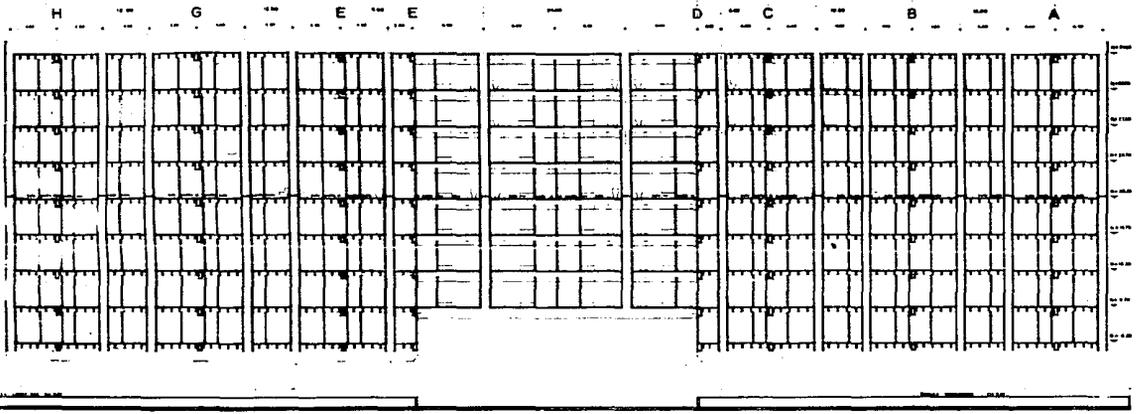
plano
 niveles tip
 3 al 6

ubicacion



CEAM

1975



CORTE A - A

HOTEL
5
ESTRELLAS

BARRAS DE
HUATLCO
OAXACA

felipe morales e
luis rodrigo castro
luis rodrigo castro
luis rodrigo castro e
victor m. figueroa c.

plano
CORTE 5-A

ubicacion



U N A M
110

HOTEL

5

ESTRELLAS

**BANAH DE
HUATULCO
OAXACA**

felipe morelos a.
luzencio castañeda
ignacio sanos cruz
israel castro e.
victor m. figueroa c.

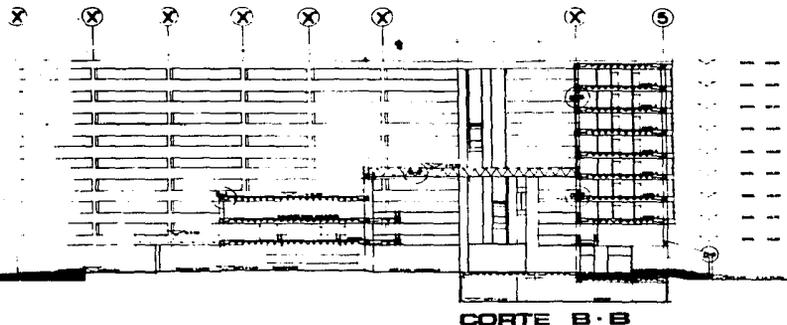
plano
corte b-b
corte c-c

ubicacion

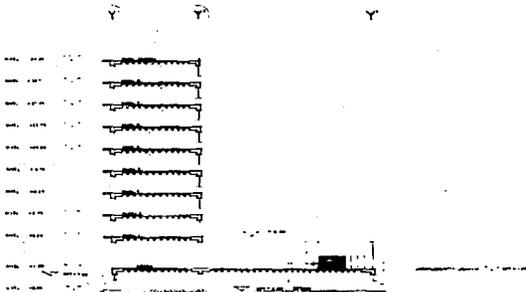


plano
A-B

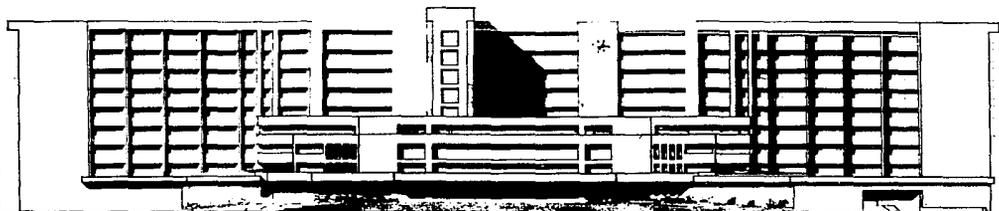
UNAM



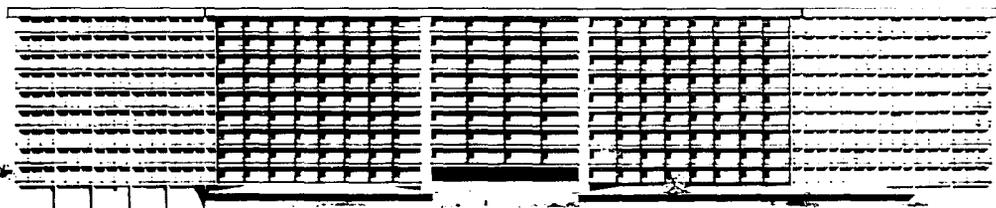
CORTE B-B



CORTE C-C



fachada anterior



fachada posterior

HOTEL
5
 ESTRELLAS

RAMAS DE
 HUATLILCO
 OAXACA

felipe montiel a.
 lucrecio castañeda
 ignacio sanos ortiz
 iratí cabrera e.
 victor m. rodríguez e.

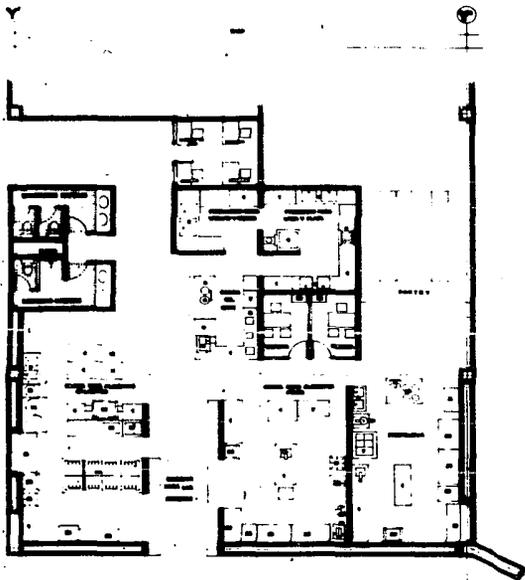
plano
 fachadas

ubicación

plano n.
A·B

UNAM

1963



- 1. Oficina de Tránsito
- 2. Oficina de Llave
- 3. Oficina para el personal de limpieza (Cuarteros)
- 4. Oficina para el personal de mantenimiento
- 5. Oficina para el personal de seguridad
- 6. Oficina para el personal de recepción
- 7. Oficina para el personal de cocina
- 8. Oficina para el personal de limpieza
- 9. Oficina para el personal de mantenimiento
- 10. Oficina para el personal de seguridad
- 11. Oficina para el personal de recepción
- 12. Oficina para el personal de cocina
- 13. Oficina para el personal de limpieza
- 14. Oficina para el personal de mantenimiento
- 15. Oficina para el personal de seguridad
- 16. Oficina para el personal de recepción
- 17. Oficina para el personal de cocina
- 18. Oficina para el personal de limpieza
- 19. Oficina para el personal de mantenimiento
- 20. Oficina para el personal de seguridad
- 21. Oficina para el personal de recepción
- 22. Oficina para el personal de cocina
- 23. Oficina para el personal de limpieza
- 24. Oficina para el personal de mantenimiento
- 25. Oficina para el personal de seguridad
- 26. Oficina para el personal de recepción
- 27. Oficina para el personal de cocina
- 28. Oficina para el personal de limpieza
- 29. Oficina para el personal de mantenimiento
- 30. Oficina para el personal de seguridad
- 31. Oficina para el personal de recepción
- 32. Oficina para el personal de cocina
- 33. Oficina para el personal de limpieza
- 34. Oficina para el personal de mantenimiento
- 35. Oficina para el personal de seguridad
- 36. Oficina para el personal de recepción
- 37. Oficina para el personal de cocina
- 38. Oficina para el personal de limpieza
- 39. Oficina para el personal de mantenimiento
- 40. Oficina para el personal de seguridad
- 41. Oficina para el personal de recepción
- 42. Oficina para el personal de cocina
- 43. Oficina para el personal de limpieza
- 44. Oficina para el personal de mantenimiento
- 45. Oficina para el personal de seguridad
- 46. Oficina para el personal de recepción
- 47. Oficina para el personal de cocina
- 48. Oficina para el personal de limpieza
- 49. Oficina para el personal de mantenimiento
- 50. Oficina para el personal de seguridad
- 51. Oficina para el personal de recepción
- 52. Oficina para el personal de cocina
- 53. Oficina para el personal de limpieza
- 54. Oficina para el personal de mantenimiento
- 55. Oficina para el personal de seguridad
- 56. Oficina para el personal de recepción
- 57. Oficina para el personal de cocina
- 58. Oficina para el personal de limpieza
- 59. Oficina para el personal de mantenimiento
- 60. Oficina para el personal de seguridad
- 61. Oficina para el personal de recepción
- 62. Oficina para el personal de cocina
- 63. Oficina para el personal de limpieza
- 64. Oficina para el personal de mantenimiento
- 65. Oficina para el personal de seguridad
- 66. Oficina para el personal de recepción
- 67. Oficina para el personal de cocina
- 68. Oficina para el personal de limpieza
- 69. Oficina para el personal de mantenimiento
- 70. Oficina para el personal de seguridad
- 71. Oficina para el personal de recepción
- 72. Oficina para el personal de cocina
- 73. Oficina para el personal de limpieza
- 74. Oficina para el personal de mantenimiento
- 75. Oficina para el personal de seguridad
- 76. Oficina para el personal de recepción
- 77. Oficina para el personal de cocina
- 78. Oficina para el personal de limpieza
- 79. Oficina para el personal de mantenimiento
- 80. Oficina para el personal de seguridad
- 81. Oficina para el personal de recepción
- 82. Oficina para el personal de cocina
- 83. Oficina para el personal de limpieza
- 84. Oficina para el personal de mantenimiento
- 85. Oficina para el personal de seguridad
- 86. Oficina para el personal de recepción
- 87. Oficina para el personal de cocina
- 88. Oficina para el personal de limpieza
- 89. Oficina para el personal de mantenimiento
- 90. Oficina para el personal de seguridad
- 91. Oficina para el personal de recepción
- 92. Oficina para el personal de cocina
- 93. Oficina para el personal de limpieza
- 94. Oficina para el personal de mantenimiento
- 95. Oficina para el personal de seguridad
- 96. Oficina para el personal de recepción
- 97. Oficina para el personal de cocina
- 98. Oficina para el personal de limpieza
- 99. Oficina para el personal de mantenimiento
- 100. Oficina para el personal de seguridad

HOTEL
5
ESTRELLAS

BAÑAS DE HUATULCO OAXACA

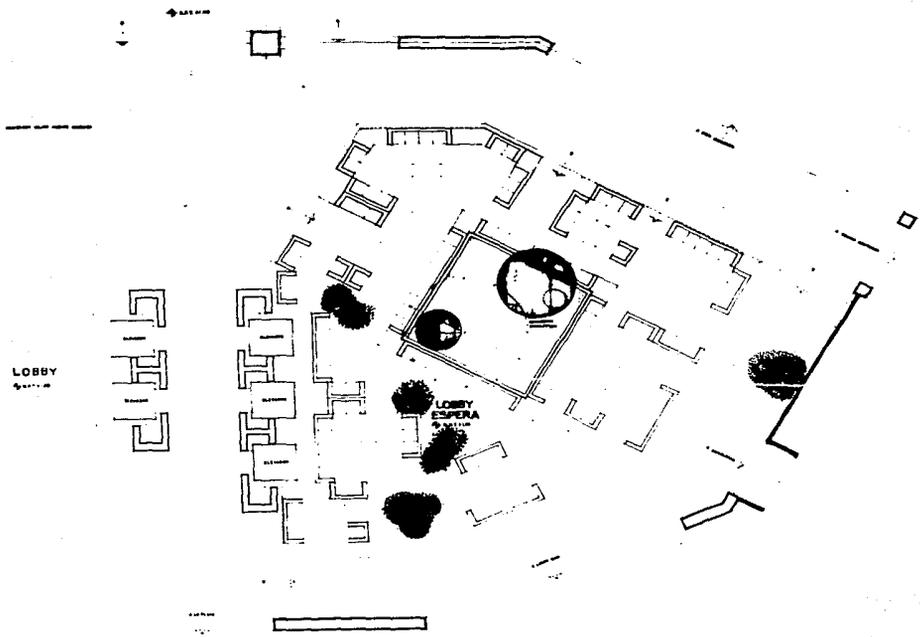
teléfono monedas a.
Bureaucracia Oaxaqueña
Ignacio Arreola Cruz
Irenez Calderón e.
Victor M. Figueroa e.

plano
cocina

libreria

plano n.
A-10

1972 A 20



HOTEL
5
ESTRELLAS



BAHAS DE
MIATLÁN
OAXACA

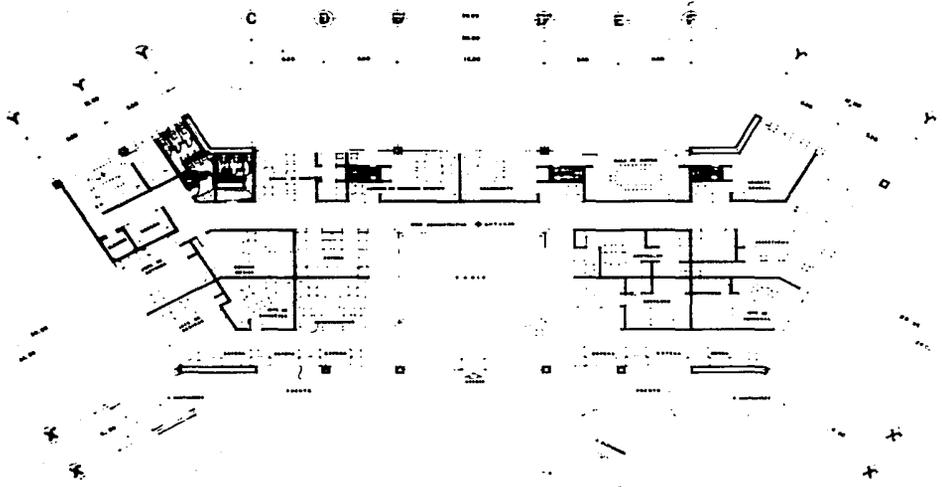
felipe montiel
 laurencia castañeda
 ignacio sanjurjo
 laral castro
 victor m. aguilar

plano
lobby

ubicación
 0



UNAM



HOTEL
5
ESTRELLAS

BARBAS DE
PIJATULCO
OAXACA

Indice muestra A
 tamaño completo
 grande como original
 tamaño completo
 Víctor M. Figueroa S.

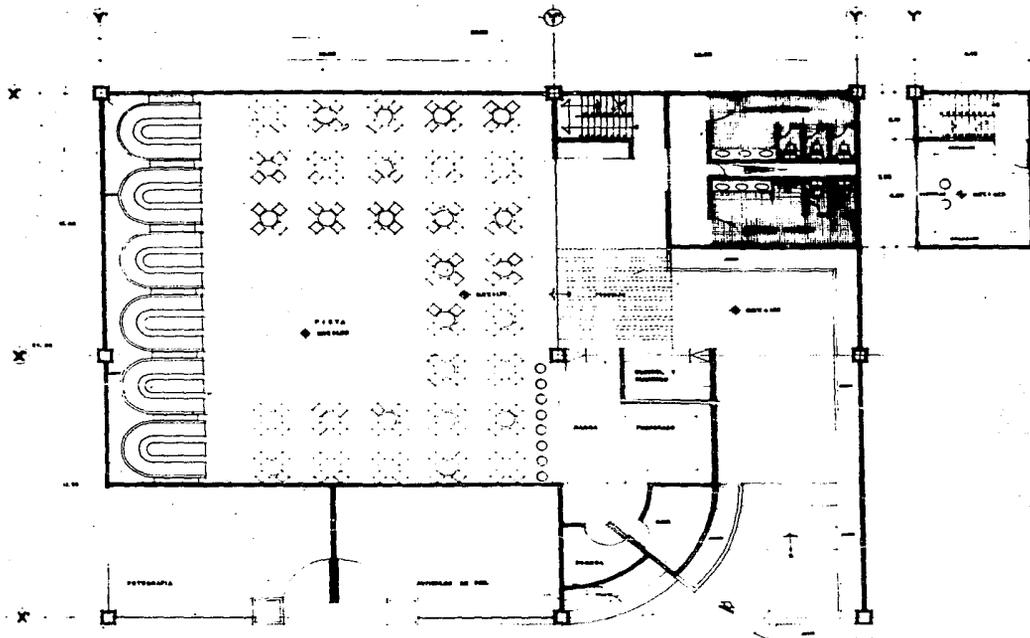
plano
administración

ubicación



UNAM

1970



DISCOTHEQUE P.B

HOTEL
5
ESTRELLAS

BARRAS DE
HUATULCO
OAXACA

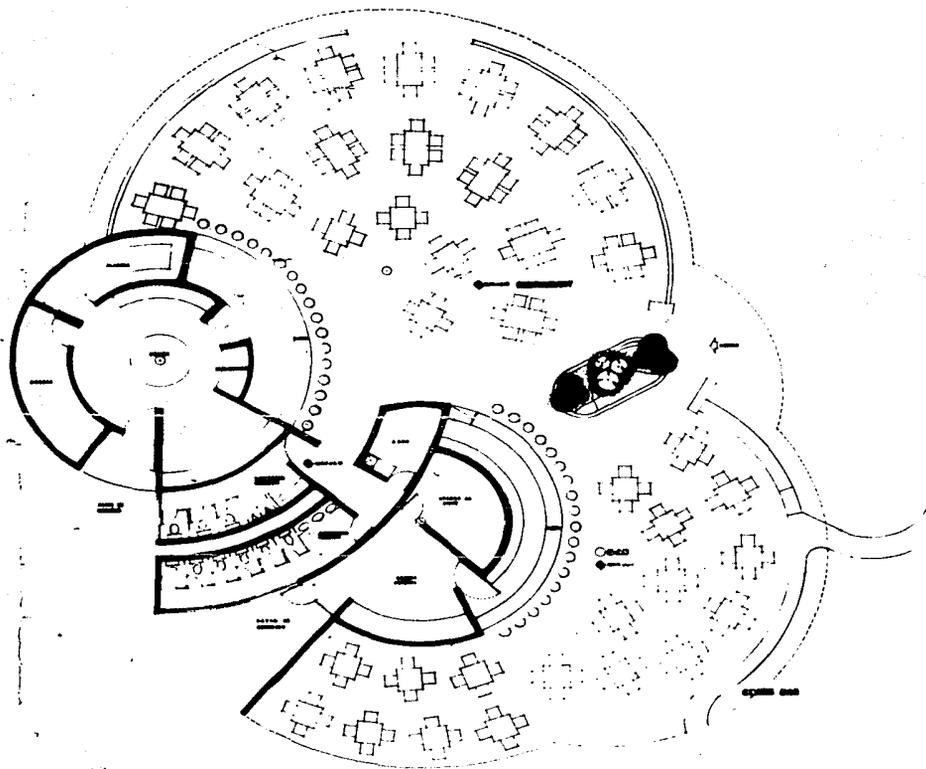
felipe montes a.
luis alonso castro
ignacio miras cruz
luis castro a.
vicente m. figueroa c.

plano
discoteque

ubicacion

plano n°
A-13

U N A M
122



HOTEL
5
ESTRELLAS

RAMAS DE
HUATULCO
OAXACA

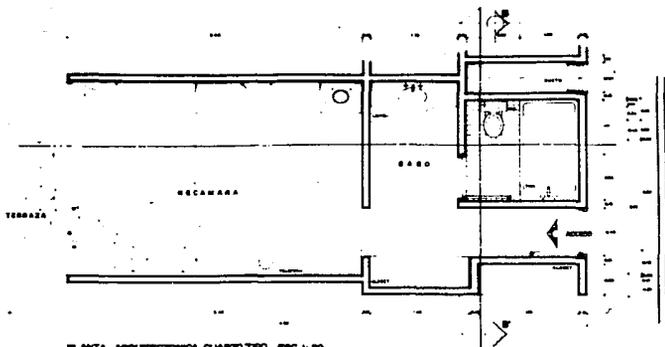
teléfono número 4
 la dirección correspondiente
 queda en el centro de
 la ciudad en la calle
 número 10, esquina con
 la calle número 10.

plano
 restaurant
 bar

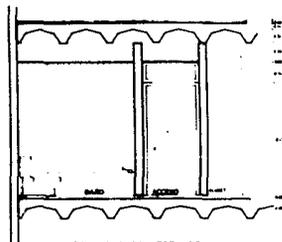
ubicación

plano
 A-14

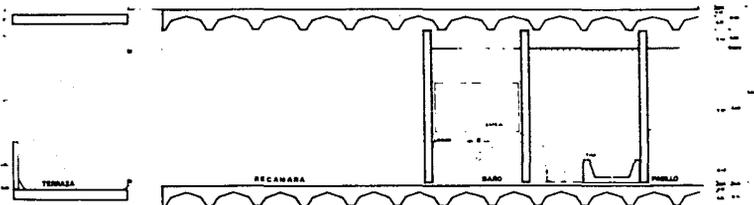
UNAM



PLANTA ARQUITECTÓNICA CUARTO TIPO ESC. 1:20



CORTE B-B' ESC. 1:20



CORTE A-A' ESC. 1:20

HOTEL
5
 ESTRELLAS

SANAS DE
 HUATILCO
 OAXACA

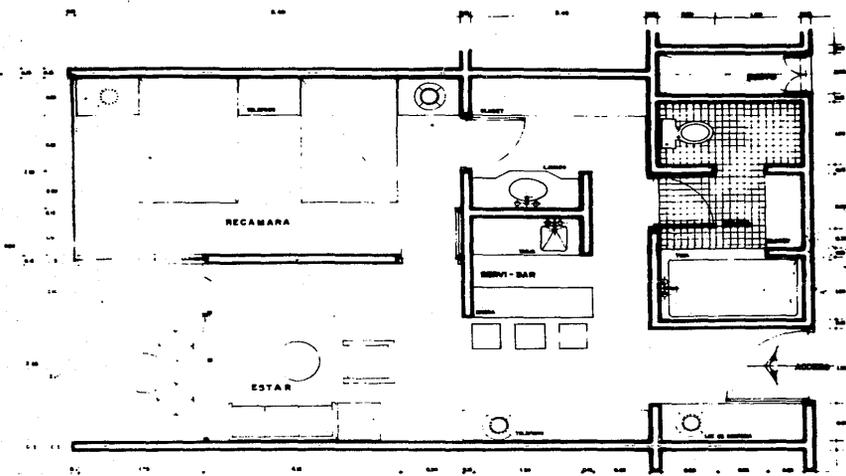
Elpa morales A.
 Invarco constructores
 Ignacio Araya Cruz
 Leonel Cabrera G.
 Victor M. Figueroa G.

plano
 CUARTOS
 tipo

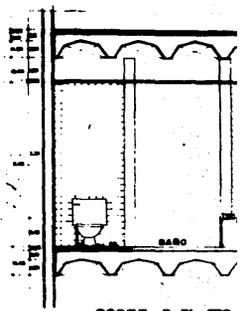
ubicación



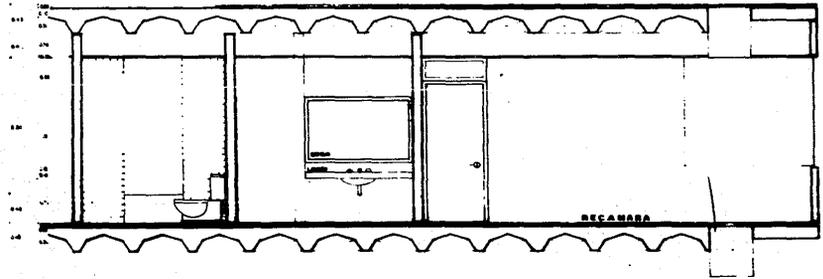
U N A M



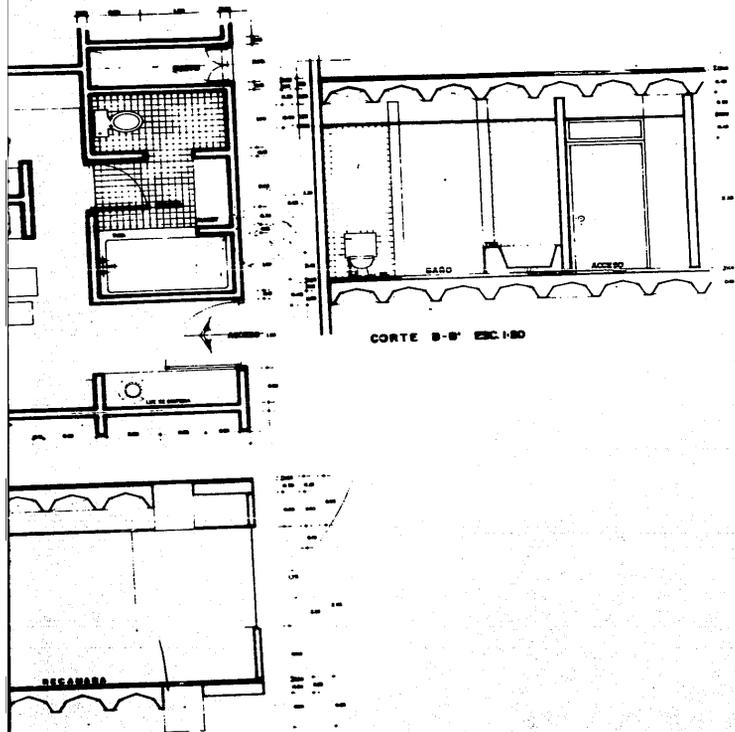
PLANTA ARQUITECTONICA SUITE TIPO ESC. 1-20



CORTE B-B' ESC.



RECAMARA



HOTEL
5
ESTRELLAS

RANAS DE
HUATLCO
OAXACA

felipe montes a.
 laurencio carachure
 ignacio sereno cruz
 ernst cuberes e.
 victor m. figureroa c.

plano
suites
tipo

ubicacion

plano n°
A-16

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

11

planos

de

instalaciones

HOTEL
5
ESTRELLAS

BAHIAS DE
HUATULCÓ
OAXACA

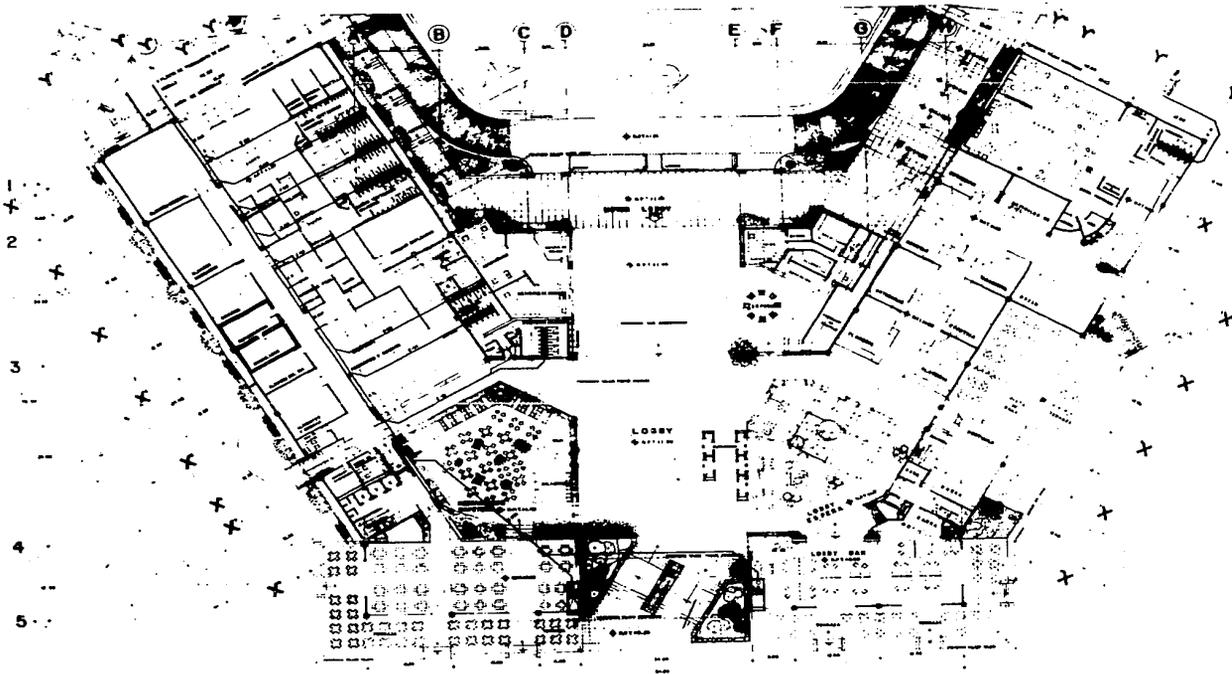
helpo morales a
laurencio carochura
ignacio ramos cruz
osvaldo cabrera e
victor m. figuras c.

plano
inst. sanit.
p. lobby

ubicacion

plano n.
18-1

UNAM



HOTEL 5 ESTRELLAS

BAÑAS DE
HUATULCO
OAXACA

felipe morales a.
laurencio castañeda
luis rodrigo vences castañeda
luis alfonso castañeda e.
victor m. figueroa g.

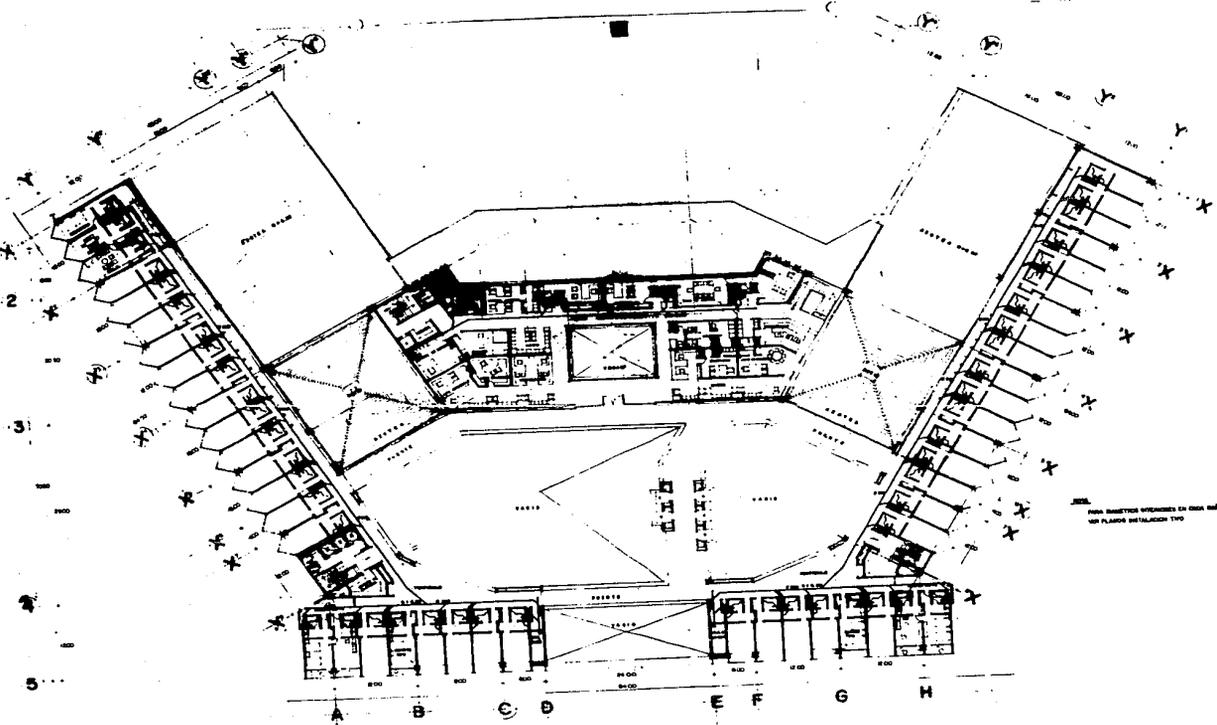
plano
inst. sanit.
1er nivel

ubicación



plano IT
18-2

UNAM



PLANO BAÑAS ESTERILIZADAS EN CHOCOLATE
DE PLÁSTICO METALIZADO TPO

HOTEL
5
ESTRELLAS

RAMAS DE
HUATULCO
OAXACA

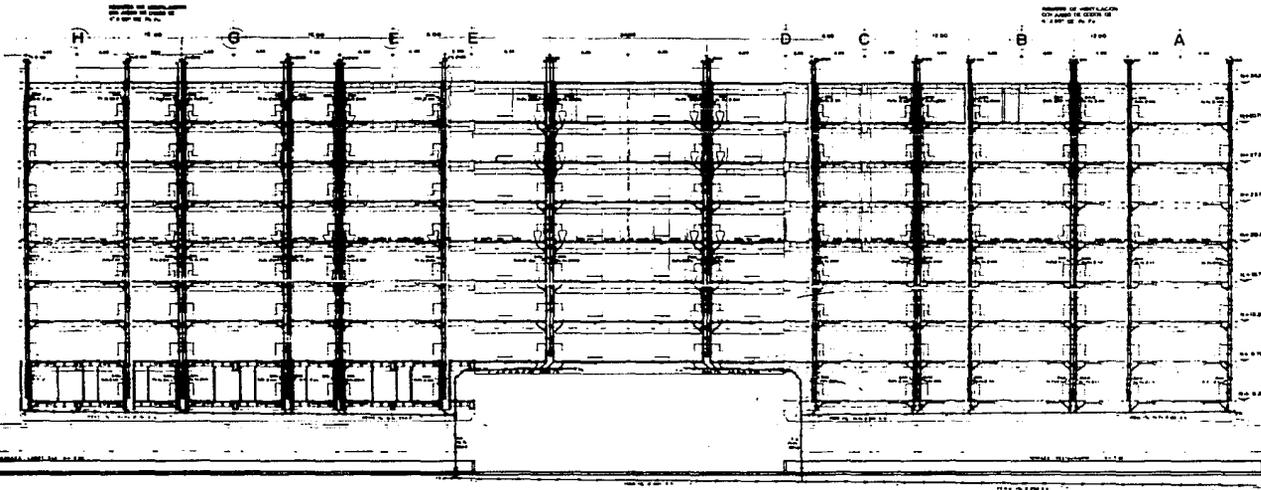
felipe morales a.
laurencio carochura
ignacio serros cruz
serafin cuberos e
victor m. figuras o.

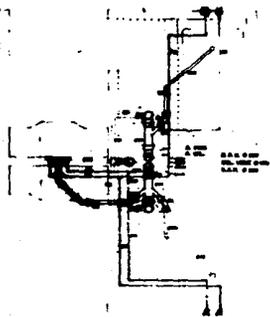
plano
corte a-a
inst. sanit.

ubicacion

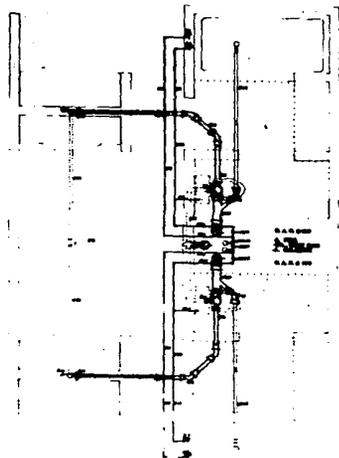


UNAM





INSTALACION EN CUARTOS TIPO



INSTALACION EN SUITES TIPO

HOTEL
5
ESTRELLAS

BANHAS DE
HUATLACO
OAXACA

teléfono número 4
servicio restaurante
gran sala de
comida número 4
victor m. figueroa e.

plano
cuartos
inst. sanit.

ubicacion

plano n.
18-4

1970

HOTEL 5 ESTRELLAS

RAMAS DE
HUATULCO
OAXACA

felipe monreal a.
luis hernandez
ignacio hernandez
fernando castaños e.
victor m. riquelme c.

plano
p. tratam.
agua negra

ubicacion

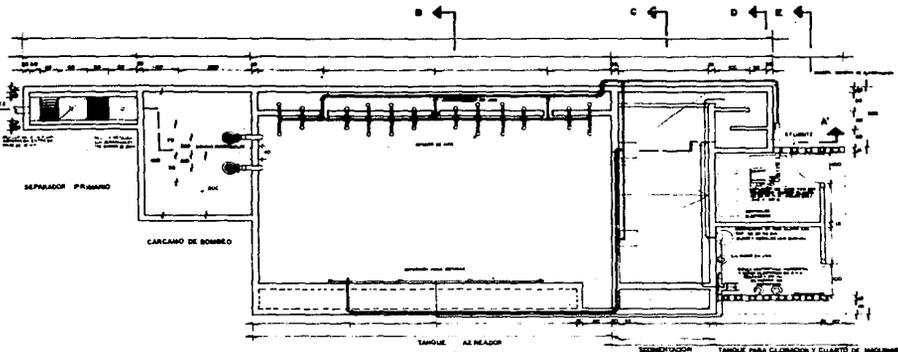


plano n.
18-5
UNAM

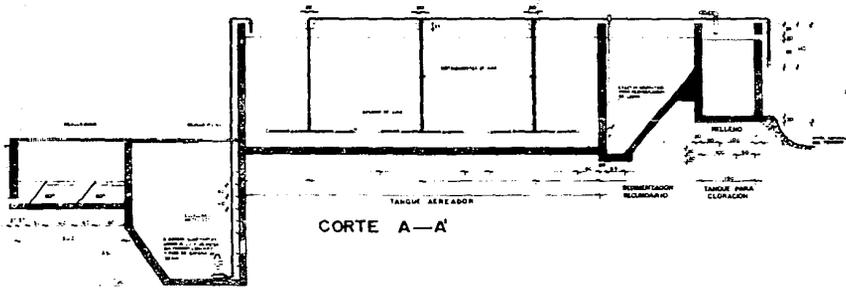
DATOS DE PROYECTO

BASTO MEDIO
BASTO MAX INSTANTANEO
PROCESO
EFICIENCIA
CARGA ORGANICA
ELEMENTOS DE PROCESO

LOZOS ACTIVADOR
TANQUE ZONAS EXTENDIDA
BOMBA
CUBIERTO PIEL LINDA
AREJADO - TOP SYSTEM
CLASIFICACION - SEBOSH
BOMBA
DESINFECCION CLORO



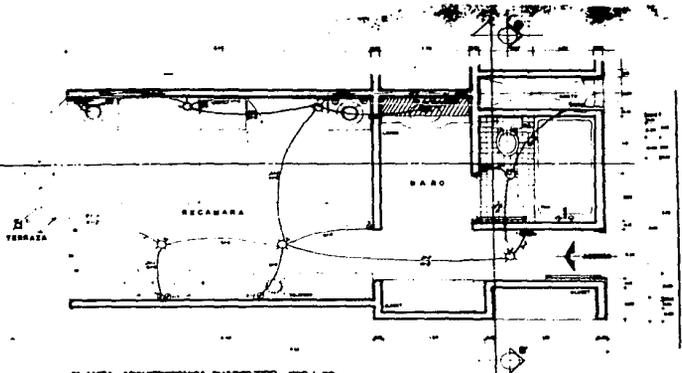
PLANTA GENERAL



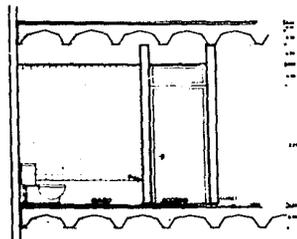
CORTE A—A'



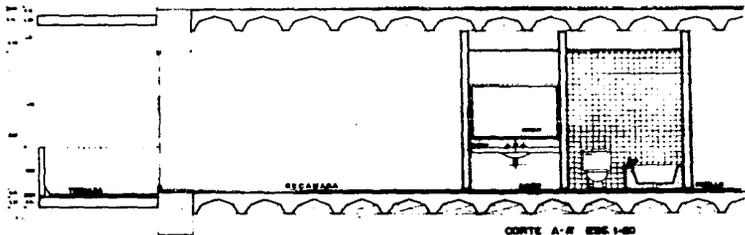
1: OMBRO
2: BOMBA
3: CLASIFICACION
4: SEBOSH
5: DESINFECCION



PLANTA ARQUITECTONICA CUARTO TIPO ESC 1:20



CORTE B-B' ESC 1/20



CORTE A-A' ESC 1/20

-  SALIDA A PLAFON LAMINADO
-  ANILLOS DE 3 VAS
-  CONTACTO DAPLUM ET V
-  ANILLOS BORNILLO
-  LAMINAS INCANDESCENTE 40 W DE EMISOR
-  ANILLOS INCANDESCENTE 40 W
-  ANILLOS INCANDESCENTE 40 W TPO INTENSIVO
-  TUBERIA CONDUCIT PVC FOR PLAFON O MURO
-  TUBERIA CONDUCIT PVC FOR PVC

HOTEL
5
ESTRELLAS

BANHAS DE
HUATULCO
OAXACA

telas y mallas e-
sistemas de
plafón y otros
material eléctrico e-
material de plomería o.

plano
cuartos
inst. elec-
trotécnico

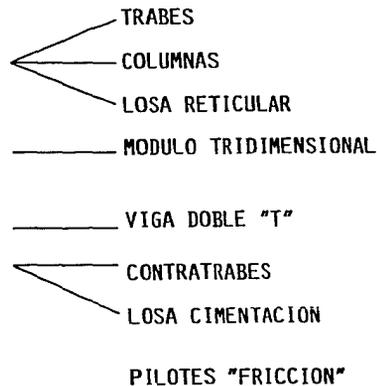
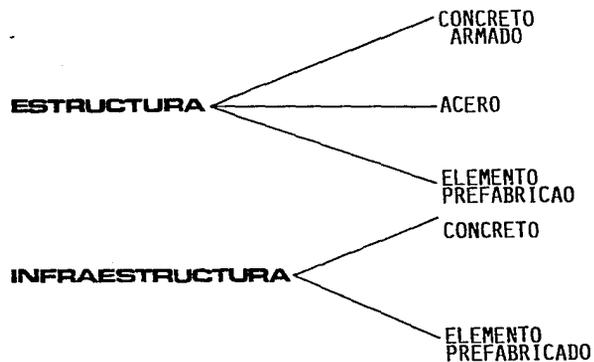
plano
IE-1

UNAM

12 memoria de

cálculo

MEMORIA DESCRIPTIVA:



CONSTANTES DE CALCULO:

$$f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$$

$$f'y = 4200 \text{ kg/cm}^2$$

$$n = 12$$

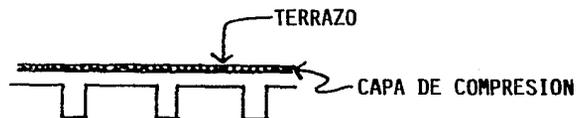
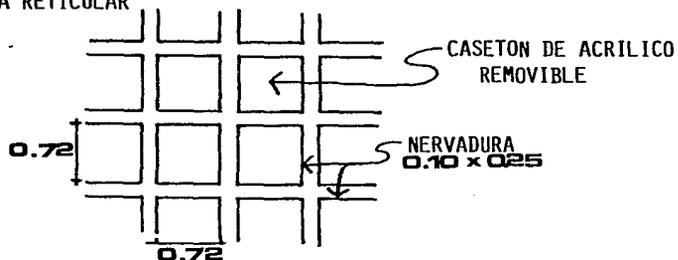
$$j = 0.85$$

$$k = 0.43$$

$$\alpha = 25$$

- ANALISIS DE CARGA (NIVEL 5 y 6):

LOSA RETICULAR



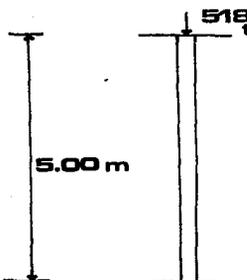
| | | | |
|---|---|-------|----|
| - CARGA VIVA X CUADRO = $0.72 \times 0.72 \times 200$ | = | 104 | Kg |
| - PISO ALFOMBRA | = | 5 | Kg |
| - MORTERO CEMENTO | = | 201 | Kg |
| - PESO NERVADURA = $0.14 \times 0.30 \times 2400 \text{ Kg}(2)$ | = | 201 | Kg |
| | | <hr/> | |
| | | 334 | |

$$\text{CARGA X M2} = \frac{334 \text{ Kg}}{0.72 \times 0.72} = 644 \text{ Kg/M}$$

- PESO PROPIO TRABE (0.35×0.70) = 588 Kg/M2

CARGA TOTAL = 922 kg/M2

COLUMNA: (C-2) (70 x 70) NIVEL (1 y 2)



1 FACTOR DE REDUCCION
 $R = 1.07 - 0.008 \frac{H}{R}$ 1

$R = 0.66$

2 CARGAS DE DISEÑO

$P = 0.85 AG (0.25 F'c + F's (PG))$

$PG = 1.10$

$As + PG \times PG = 83.72 \text{ cm}^2 \text{ ó } 12 \text{ o } \# 8$

$\text{CORTANTE SISMICO} = 0.06 \times 518.000 = 31.000$

H = LONG DE COLUMNA

R = RADIO DE GIRO

$R = \frac{I}{A} = 2.30$

TRABE

TIPO (T-1)

1 SUMA DE MOMENTO DE ACUERDO AL MARCO RIGIDO ANALIZADO
 $19.63 + 4.76 = 14.52$

2 MOMENTO POSITIVO (PERALTE)
 $D = \frac{1.420.000}{20 \times 30} = 49.14 \text{ cm}$ 55 + 5 RECUB = 60 cm

3 AREA DE ACERO

$As = 7.49 \text{ cm}^2 \text{ ó } 2.80 \text{ PZA. ó } 3 \text{ o } \# 6$

$As = 14.37 \text{ cm}^2 \text{ ó } 5.38 \text{ PZA. ó } 6 \text{ o } \# 6$

4 CORTANTE

$V = 14.500$ 2 = 4.03 3.25
30 x 60

5 DISEÑO DE ESTRIBOS

$$S = \frac{2 (0,71) (0,50) (1400)}{14,520} = 6,84 \text{ cm.}$$

6 ADHERENCIA

$$= \frac{14,520}{6 \times 6 \times 0,85 \times 60} = 7,90 \quad 25 \quad \text{OK}$$

LOSA RETICULAR

c.c. = 12
cl = 12

cl/c.c = 1

1 MOMENTOS (NEPVADUPAS)

$$\begin{aligned} \blacktriangle M(+) &= 0,25 \times 900 \text{ Kg/M}^2 \times 12^2 = 42768 - \\ \blacktriangleright M(-) &= 0,25 \times 900 \text{ Kg/M}^2 \times 12^2 = 32400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle M(+) &= 32400 \times 0,60 = 19,440 \\ M(-) &= 42768 \times 0,60 = 25,660 \end{aligned}$$

2 AREA DE ACEPO

$$A_{SA} = 4,56 \text{ cm}^2 \quad 6 \text{ U } \# \text{ 4}$$

$$A_{SB} = 3,45 \text{ cm}^2 \quad 6 \text{ Z } \# \text{ 4}$$

3 CONSTANTE:

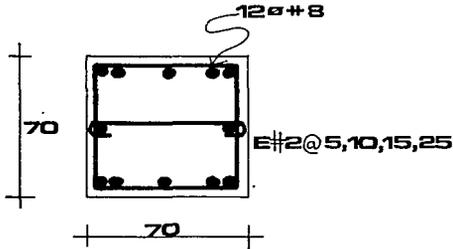
$$W/A = 0,81 \times 900 \text{ Kg/M}^2 = 729 \text{ Kg/M}$$

$$W/B = \frac{729 \times 0,60 \times 12}{2} = 2624 / 4 \times 100 = 624 < 3,95$$

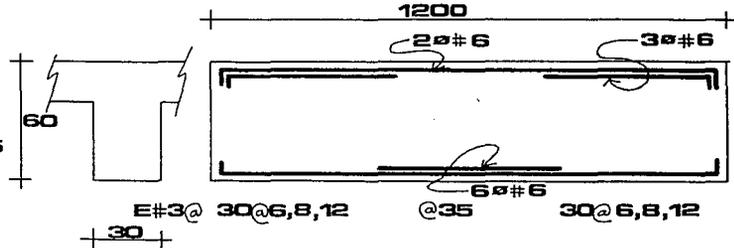
4 ADHERENCIA

$$\mu = \frac{2624}{3 (0,30) (0,85 \times 45)} = 2,63 < 35 \quad \text{OK}$$

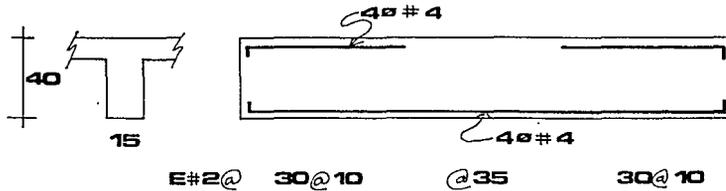
COLUMNA C-2 NIVEL 1 y 2



TRABE TIPO T-1



NERVADURA TIPO



anclajes mínimos
en nervaduras

$$\frac{f_s \sigma}{4 \times 25} = 27.94 = 30$$

13 planos es
estructurales

HOTEL
5
ESTRELLAS

BAHÍAS DE HUATULCO OAXACA

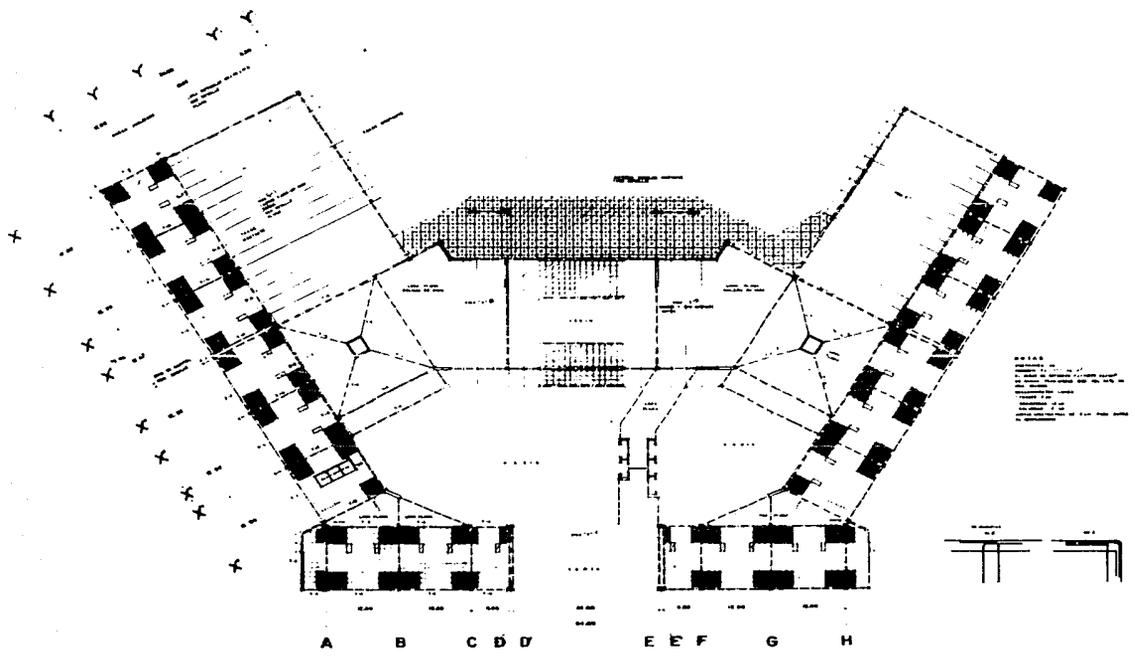
felipe montes a
 laurencio cardenas
 ignacio serras cruz
 ronald castro e
 victor m. figueroa c.

plano
p. tipo
iosa

ubicacion

plano n°
E-1

UNAM



HOTEL 5 ESTRELLAS

BAHIAS DE
HUATULCO
OAXACA

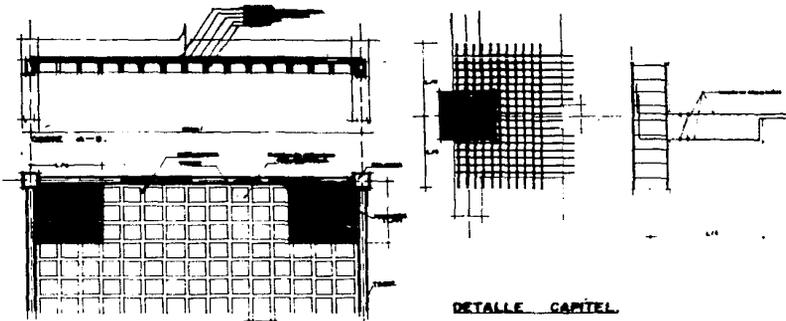
felipe montes a.
ingeniero en obra
ignacio hernandez
ingeniero en obra
victor m. figueroa c.

plano
detalles

ubicacion

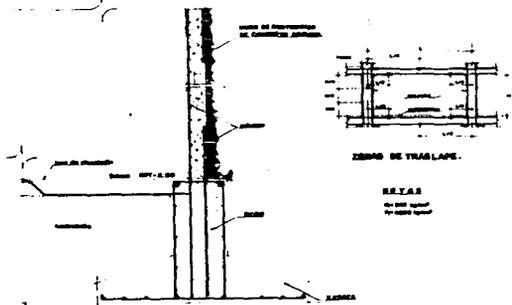
plano IV
E-2

UNAM



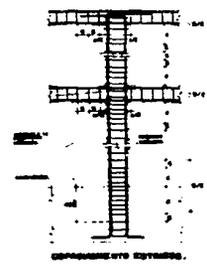
LORA RETICULAR

DETALLE CAPITEL

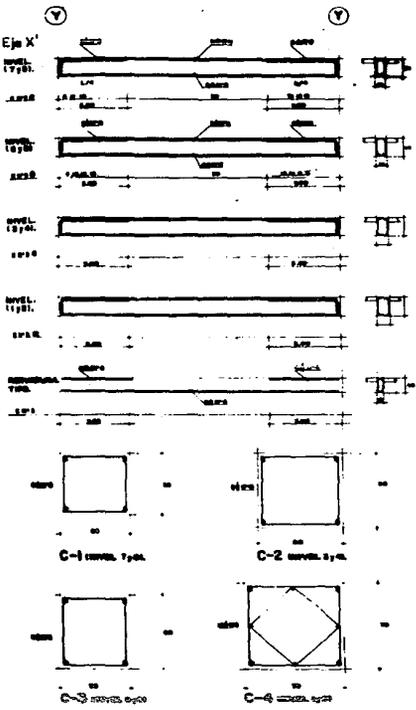


ZONAS DE TRASLAPES

REJAS



COLUMNAS DE CONCRETO

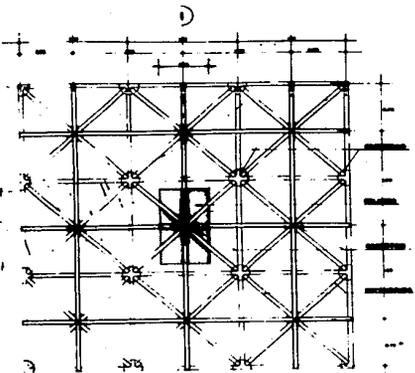


C-1

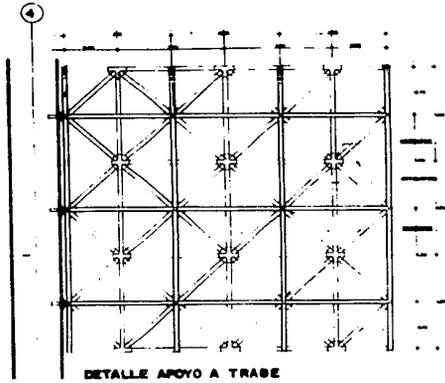
C-2

C-3

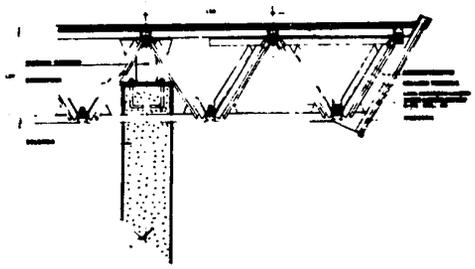
C-4



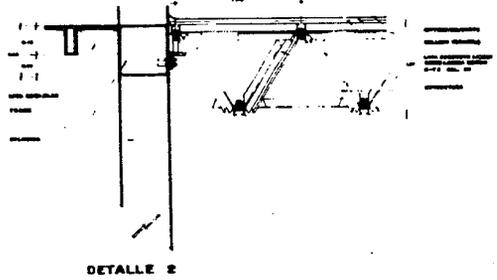
DETALLE APOYO A COLUMNA
PLANTA esc. 1:20



DETALLE APOYO A TRABE
PLANTA esc. 1:20



DETALLE 1



DETALLE 2

HOTEL
5
ESTRELLAS



BAHIAS DE
HUATULCO
OAXACA

felipe montes a.
laurencio carachure
ignacio ramirez cruz
luis castro e.
victor m. rigoberto o.

plano
detalles

ubicacion



plano n.
E-3

UNAM

HOTEL

5

ESTRELLAS



CANAL DE
OAXACA

Este estudio de
terreno muestra
grande interés en
localización de
vivienda tipo E-4

plano
detalles

ubicación



U N A M