

*Universidad Nacional Autónoma de México*

FACULTAD DE ARQUITECTURA



COMPLEJO TURISTICO  
IXTAPA - ZIHUATANEJO

T E S I S   P R O F E S I O N A L  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :  
A R Q U I T E C T O  
P R E S E N T A N :

PATRICIA   FRIAS   RESENDIZ  
ANA PATRICIA   VELAZCO OLIVA

México, D.F.

1987



Universidad Nacional  
Autónoma de México

UNAM



## **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 .

- Prólogo.
- Introducción.
- Investigación.
- Resumen de la Investigación.
- Proyecto Arquitectónico.
  - A. Memoria Descriptiva.
  - B. Aspectos Técnicos.
- Factibilidad Económica.
  - A. Estudios de Preinversión.
  - B. Financiamiento.
  - C. Inversión Hotelera.
- Conclusiones Generales.
- Opiniones Personales.
- Bibliografía.

## PROLOGO

El turismo es ya parte de nuestra economía y de nuestra sociedad, forma parte del estilo de vida contemporáneo, de la cultura de nuestro tiempo. El turismo, es pues, considerado como un factor motriz de primera importancia en el desarrollo nacional.

Hasta hace algunos años el turismo se asociaba exclusivamente con el uso del tiempo libre, esta idea ha cambiado, y en la actualidad debido a la evolución estructural de las sociedades, es reconocido como un fenómeno de masas y se concibe de nuevas dimensiones que rebasan en mucho el simple marco vacacional en que se había -- desenvuelto, de esta forma aparte de la habitual connotación económica propia del turismo, cobra vigencia el enfoque socio-económico que otorga a esta actividad una categoría prioritaria en el esquema de desarrollo del país.

El objetivo de crear un complejo turístico de esta magnitud - en Ixtapa Zihuatanejo, está basado en considerar a la actividad - del turismo como una estrategia basada en dinamismo y capacidad pa - ra generar beneficios que se proyectan a todas las clases sociales, por la utilización de los recursos renovables e ilimitados.

Los beneficios que se obtienen del turismo son principalmente

económicos, lo cual significa, crear en forma acelerada la generación de empleos, y ampliar las oportunidades de inversión para los sectores social y privado, contribuyendo así al crecimiento del - producto interno bruto.

Por lo anteriormente expuesto, consideramos necesario proponer el desarrollo de un complejo turístico de cinco estrellas con todos los servicios que requiere un hotel de esta categoría.

## INTRODUCCION.

La actividad turística ha surgido como un reclamo del ser humano por buscar la tranquilidad. Es en la época contemporánea, -- cuando se ha desarrollado hasta alcanzar las magnitudes que lo -- han convertido en elemento fundamental de muchas sociedades, impulsado principalmente por la revolución tecnológica en las vías de comunicación y transporte.

En solo cincuenta años, el hombre ha logrado volar a velocidades superiores a las del sonido y transmitir imágenes en forma simultánea. Ahora nuestra vida se ve afectada por acontecimientos sucedidos en lugares lejanos y el mundo nos parece tan pequeño que nos transportamos de un lugar a otro con mucha facilidad. Lo que antes era solo ciencia ficción se ha convertido en rutina y vemos con naturalidad los viajes interplanetarios y las estaciones espaciales.

El turismo se identifica con nuestra época, por el aumento de disponibilidad del tiempo libre, en grandes núcleos de las sociedades más desarrolladas y, por las condiciones mismas de la vida moderna, que somete al hombre actual a enormes presiones psicológicas derivadas de la propia complejidad de su existencia y en no

menor grado, al sedentarismo creciente, el turismo se convierte así en casi obligada fórmula de escape y relajamiento.

Actualmente el turismo es fundamental y prioritario en México. El llamado turismo receptivo -turismo internacional- es fuente de riquezas para el país, tanto por la captación de divisas, - como por el contacto con personas de otras latitudes, originando otro tipo de riquezas: las relaciones humanas.

La actividad turística juega un papel de importancia en la - descentralización de la vida nacional: la política de creación de nuevos centros turísticos integrales que lleva a cabo el Gobierno Federal, ha hecho posible la instauración de nuevos polos de desarrollo regional, que en su fase inicial hubiera sido mas difícil- construir apoyado en otras actividades económicas, se obtienen así efectos mas favorecedores y a menor costo sobre la captación de - divisas, la generación de empleos y la elevación de los índices - de bienestar social.

A diferencia de otros recursos, el atractivo turístico sólo requiere de la acción de su "puesta en valor": posterior a ésta - acción puede consumirse simultáneamente por múltiples turistas -- sin deterioro sensible de su valor, ya que el atractivo turístico es un recurso eminentemente imperecedero.

El interés del turismo es igualmente destacado como actividad creadora de empleos y como detonador de nuevos polos de desarrollo, y no de menor importancia que lo anterior, es en su formidable papel de actividad impulsora para la construcción, tanto en lo referente al diseño arquitectónico como a lo estrictamente constructivo y aquellas industrias vinculadas estrechamente con ésta.



## INVESTIGACION.

### El Turismo en México.

El desarrollo turístico del país comprende la explotación adecuada y eficiente de las zonas que por sus características geográficas, naturales, históricas, culturales o típicas, constituyen una constitución significativa de atractivos reales y potenciales comprobada.

El turismo es una actividad de servicios que requiere la participación de prácticamente en todos los sectores productivos y de servicio: es una actividad de cruce, no es una actividad que se pueda reducir solamente a un sector limitado como puede ser la minería o la industria forestal: de ahí que tenga que organizarse una serie de elementos como son: infraestructura, transporte, abasto de alimentos, servicios recreativos de toda índole, en fin una serie de actividades que necesariamente tienen que confluir para que una comunidad o país estén en condiciones de proporcionar servicios turísticos. Requiriendo por ende, a la difusión apropiada, con el objetivo de crear una consciencia nacional, de la importancia para impulsar ésta rama.

En general, es significativa la relevancia de la actividad -

turística dentro de la economía, siendo que esto incide en una amplia gama de cuestiones como son: la captación de divisas, generación de empleos, independencia del crecimiento interno, modernización del país, creación de la infraestructura, aprovechamiento de mercados internos y externos preexistentes, derrama de beneficios vía gastos turísticos, escasa demanda de insumos de importación, equilibrio regional y algunas otras ventajas de jerarquía semejante.

El turismo toma entonces una importante participación en la balanza de pagos y se crea la necesidad de considerarlo como uno de los medios más eficientes para captar divisas, situándolo como una opción más viable para el desarrollo nacional.

#### ESTADO DE GUERRERO.

El desarrollo de Ixtapa Zihuatanejo en el Estado de Guerrero se levanta como un acierto del Gobierno Federal, basada en la política de creación de centros turísticos integrales, inscrita ésta en los objetivos de desarrollo socio-económicos del país.

#### Localización Geográfica.

Ixtapa Zihuatanejo pertenece al denominado corredor No. 4 Acapulco-Playa Azul. Se localiza en la parte Oeste del Estado de Guerrero, sobre la costa a 240 Kms. del Puerto de Acapulco y a --

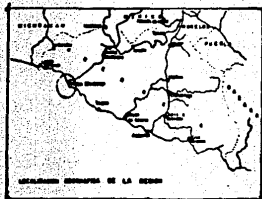
6 Kms. de Zihuatanejo. La localización geográfica es estratégica por su cercanía con las principales ciudades generadoras de turismo, como la Ciudad de México y los Estados Unidos, es de rápido y fácil acceso por avión; 3 hrs. desde la Ciudad de Los Angeles, a 5 hrs. de la Ciudad de Nueva York y a sólo 35 minutos de la Ciudad de México.

Y con la apertura de la carretera México-Toluca-Ciudad Altamirano-Zihuatanejo, se logrará un incremento del turismo nacional de la zona centro de la República.

#### Factores Físico-Naturales.

Ixtapa-Zihuatanejo es un sitio con características propicias para desarrollar un centro turístico, por la igualdad y superioridad en la dotación de atractivos-como Manzanillo o Puerto Vallarta-, las ventajas de su ubicación en cuanto a la posibilidad de lograr un mayor impacto en el desarrollo económico y social de la Región, oportunidad de crecer simultáneamente con Acapulco un producto conjunto y complementario que resultará más atractivo, oportunidad de apoyar la promoción de Ixtapa-Zihuatanejo, sobre todo en su etapa inicial, aprovechando la demanda estacional que se presenta en los servicios turísticos de Acapulco.

Las características climáticas predominantes en el Estado



**USOS DEL SUELO.**

- ZONA HOTELERA I
- ZONA HOTELERA II
- ZONA HOTELERA III
- RESERVA ECOLÓGICA
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA URBANA
- SERVIDOR



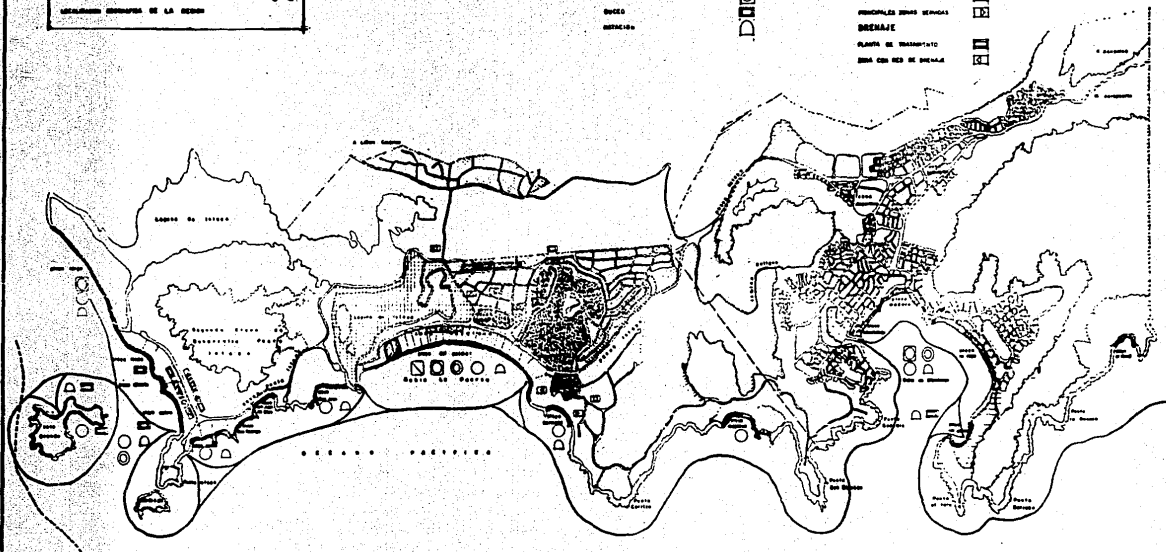
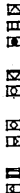
**ATRATIVOS TURISTICOS.**

- PARQUE ESCULTORIL
- ALAMEDA RECREATIVA
- ZONA ESCULTORIL
- GRUPO DE COLS
- PLAZA ESCULTORIL
- MONUMENTOS
- VEHIC
- AGUAS TERMALES
- ESUN
- BOVED
- ESTACION



**INFRAESTRUCTURA**

- AGUA POTABLE
- RED SANEAMIENTO
- TRAMITE MUNICIPAL
- RED DE ALBERGACION
- ELECTRICIDAD
- RED DEPARTAMENTAL
- INTERSECCION TELEFONICA
- TELEFONO
- SEÑAL TELEFONICA
- PRINCIPALES ZONAS SEMAFORAS
- SEMAFORO
- PLANTA DE TRANSFORMADO
- ZONA CON RED DE DRENAJE



**IXTAPA ZIHUA.**

**SIMBOLOGIA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**



**UNAM**



**TECICO PROFESIONAL**

**COMPLEJO TURISTICO**

**IXTAPA**  
**SISTEMA INTERNACIONAL**  
**IXTAPA ZIHUATANGUO S.A.S.**

PLAN RESERVA PATRIMONIO. VELAZCO BLANCO Y PATRIMONIO

de Guerrero corresponden principalmente a climas cálidos, semicálidos, templados y con vientos secos. El clima predominante en la zona, es cálido-subhúmedo, con períodos de lluvias separados por sequías intraestivales, con lluvias abundantes en el verano y escasas en el invierno. La precipitación pluvial determina la coloración característica de la vegetación del sitio. En la época de sequía se da un color pardusco casi uniforme y en la época de lluvias un color verde exuberante. Respecto al asoleamiento, el verano refleja un índice promedio de 571 hrs., para el otoño de 420 hrs. aproximadamente.

Los ríos que escurren de la Sierra Madre Sur, serpentean -- por el Valle de Ixtapa, la vegetación típica del manglar, las abundantes zonas del Palmar las pendientes y los ángulos visuales que proporciona la topografía del lugar, así como el clima agradable casi todo el año, forma el marco natural en donde se desarrolla este nuevo destino turístico.

#### Factores Físico-Artificiales.

El desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, está ligado a la dotación suficiente y oportuna de la infraestructura básica 1.

1. El Dorado Pacífico Ixtapa-Zihuatanejo. FONATUR.

que requiere el moderno complejo urbano, concebido fundamentalmente para satisfacer una demanda creciente de servicios turísticos.

Del nivel de suficiencia de los servicios públicos elementales cuenta con electrificación, agua potable, drenaje y alcantarillado, la comunicación aérea y marítima, la compleja red de vialidades y puentes para el acceso por carretera a Ixtapa-Zihuatanejo, así como las vialidades principales y secundarias, se partió para estimar en base a las perspectivas de crecimiento de la población y la afluencia turística esperada, los requerimientos-futuros de esta materia.

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

Las zonas hoteleras quedan ubicadas principalmente en las zonas de playas o en terrenos con pendientes no mayores del 30%, seleccionando las zonas de acuerdo a la categoría de cada establecimiento; así también esta zona podrá contemplarse con áreas- 1.

1. El Dorado Pacífico Ixtapa-Zihuatanejo. FONATUR.

de recreación y aprovechar las vistas abiertas hacia el mar, la -  
vegetación, el estero y la laguna, auxiliada a la vez por las via-  
lidades primarias y secundarias.

Las zonas comerciales de primera necesidad y especializadas-  
se localizarán en áreas de fácil acceso a las zonas habitacionales  
y hoteleras através de las vialidades primarias, secundarias y las  
circulaciones peatonales.

Las actividades recreacionales abiertas, se desarrollan en -  
las playas y en las zonas de conservación total, por su parte, pa-  
ra la recreación programada en espacios cerrados se cuenta con zo-  
nas de conservación parcial. Una serie de instalaciones, que se o-  
rientan a provocar una mayor y más amena estadía del visitante,--  
conformado por el equipamiento turístico que incluye: servicios de  
hospedaje; de alimentación; comercio y recreación, como sería el-  
campo de golf, la casa club, el centro comercial; y servicios ge-  
nerales de apoyo en el que se engloba el centro de capacitación--  
turística, la clínica de salud, la estación de bomberos, la esta-  
ción de policía y la unidad deportiva. 1.

#### Aspectos del Mercado Turístico.

1. El Dorado Pacífico Ixtapa-Zihuatanejo. FONATUR.

Análisis de la demanda: durante 1981 la afluencia turística a Ixtapa-Zihuatanejo, sumó 217,700 visitantes. El turismo nacional representa el 77.1% y el extranjero el 22.9%. En cuanto a la estimación de visitantes por categoría de hospedaje, el análisis es el siguiente: los que se hospedaron en categoría I y II pasaron de 28,600 en 1976 a 167,700 en 1981, lo que significó un aumento del 486.036%, mientras que las categorías III y IV tuvieron un aumento relativo del 38.3%.

A) Estadía y procedencia.

La estadía registrada en el centro turístico en todas las categorías de hospedaje fué de 4.1 días, dentro de este promedio general, la estancia más prolongada corresponde al turista que se hospeda en hoteles de categoría I con 4.6 días, la estancia de nacionales y extranjeros en general es más prolongada en establecimientos de categoría alta, debido a que son los establecimientos que captan a los visitantes con mayor capacidad económica.

B) Perfil del visitante.

La procedencia del turismo nacional es mayoritariamente del Distrito Federal, que viene siendo el 75.7%, respecto al turismo 1.



extranjero predominan los norteamericanos con el 93.8%. Los nacionales y extranjeros viajan principalmente en grupos de 2 ó 3 personas, la categoría preferida por ambos es la de lujo, que participa con el 64.2%.

Análisis de la Oferta: el desarrollo de la oferta hotelera de Ixtapa-Zihuatanejo, ha observado un impresionante ritmo de crecimiento, sobre todo en los últimos años, con una tasa media anual de crecimiento de 32.1%. Existe una adecuada distribución de establecimientos de hospedaje en todas las categorías.

#### A) Coeficiente de ocupación.

La ocupación promedio de hoteles ha oscilado entre un mínimo de 42.8% hasta un máximo de 64.2%. La categoría I, es la que ha registrado índices de ocupación muy favorables con 65.3% promedio.

#### B) Generación de Empleos.

La hotelería constituye una fuente muy importante en la generación de empleos, dentro de los distintos segmentos que conforman el sector turismo. Generalmente cuando más alta es la categoría del hotel, mayor es la relación de empleados por cuarto. 1.

## RESUMEN DE LA INVESTIGACION

Dos grandes objetivos globales definen la decisión de Gobierno Federal para crear el polo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, -- uno de ellos exclusivamente con fines intrínsecos de esta rama, -- orientado al fortalecimiento y diversificación de la misma en términos nacionales, el otro, tal vez más importante, pero derivado del primero, abocado a coadyuvar principalmente, el logro de las metas económicas y sociales trazadas para el país, a través del desarrollo de regiones que hasta antes de activarlas potencialmente por medio de la actividad turística, se encontraban marginadas del progreso nacional.

La consolidación del proyecto está estimado al año 2000 y las metas contempladas, tanto turísticas como sociales, se orientan a lograr la captación de aproximadamente 1'850,000 visitantes, que dispondrán de 16,750 habitaciones, la generación de 48,000 empleos directos e indirectos y una población permanente asentada en la zona de 150,000 habitantes.<sup>1</sup>

Hay que destacar el ámbito regional de los distintos atractivos con que cuenta equiparando dicho ámbito regional con el deno-

1. El Dorado Pacífico Ixtapa-Zihuatanejo. Fonatur.

minado EL " Triángulo del Sol ", cuyas vertientes son Acapulco-Taxco-Zihuatanejo, denominación que obedece al carácter bondadoso del clima y a la complementación de cada una de las localidades señaladas den atractivos de distinto tipo, categoría y jerarquía.

Aún cuando el Sector Turismo en el gasto público ocupa el último lugar (0.02) es el segundo en cuanto a captación de divisas.

Los recursos naturales de nuestro país son tan bastos, que - permiten darle una explotación a la belleza y equilibrio existente, atrayendo a los turistas nacionales y extranjeros y permitiéndonos darle una importancia tal, como generador de entradas de divisas a nuestro país, apoyando con esto, a la economía nacional.

## MEMORIA DESCRIPTIVA.

### Terreno.

El lote forma parte de la zona hotelera I de Ixtapa, proyecto creado por FONATUR para fomentar el turismo en la República, con objeto de llevar a cabo los planes en la construcción de hoteles de alta categoría, por lo cual la ubicación consta de una infraestructura adecuada para que el turista cuente con los servicios primarios y las vías de comunicación necesarias para una rápida movilidad en la Ciudad, esto coloca al terreno en un lugar importante dentro de la zona hotelera.

Se encuentra ubicado de tal manera, que el norte tenemos una vista hacia la Laguna de Zihuatanejo, -Ixtapa Náutico- y al sur - la Bahía del Palmar dominada por el Océano Pacífico. La forma del terreno es poligonal, donde por ser el último lote, la avenida remata en una gran glorieta formando en una de las esquinas una curva, dándole una dimensión diferente.

Esto hace que el lugar sea rico en movimiento, es decir, no es rígido, cosa importante para el proyecto y que nos hace tomarlo como premisa principal al diseño de curvas, rectas y elementos con los que jugamos en el planteamiento general del complejo turístico.

### Conjunto.

El acceso es por medio de dos rampas, una peatonal y otra vehicular, ambas llevan el vestíbulo del hotel haciendo de éste acceso un bello recorrido. Brindándole al turista una serie de elementos que desde el momento en que entra, empieza a descubrir poco a poco los espacios arquitectónicos, creando un interés continuo en el espectador. En medio de las dos rampas se encuentra un gran espacio verde, ubicado al centro de éste la discotheque, con el objeto de estar independiente del hotel dándole apertura a los visitantes de otros alojamientos de la zona.

La llegada peatonal es una pequeña plaza con unas fuentes, subiendo por una rampa semicubierta por pérgolas y plantas colgantes, teniendo del lado derecho el área deportiva contenida por tres canchas de tenis, y para los espectadores una gran área verde y palapas con servicio del vestíbulo bar. Otro elemento, es una gran área verde y plazas de juegos infantiles destinadas al entretenimiento de los paqueños.

Por otro lado, en lo que respecta a la rampa vehicular, queda igual manera sube un nivel y llega al vestíbulo vehicular, donde es recibido por personal especializado para llevarse el automóvil al estacionamiento y por botones que le da una atención perso

nal al huésped, introduciéndolo al hotel con una cordial bienvenida.

#### Estacionamiento.

Está al exterior, al aire libre rodeado de inmensas palmeras explotando con esto la naturaleza del lugar.

Este se diseñó con 110 cajones para estacionarse, tiene personal adecuado que está al cargo del cuidado y del acomodo del automóvil.

#### Discotheque.

El diseño arquitectónico a diferentes niveles y el manejo de la iluminación hacen del lugar un escenario propio para el baile.

Tiene una capacidad para 275 personas, distribuidas estratégicamente en el área disponible para eso. Cuenta con un vestíbulo y mesa de control de entrada, sala de espera, sanitarios, al fondo como remate la pista de baile, bodega y cuarto de luz y sonido, zona de preparación, barra y cocina, y servicios para el aseo del personal que labora en el lugar.

#### Vestíbulo de Acceso.

Como se puede observar, es un espacio de comunicación importante, dado que está en contacto con cualquier área del hotel. Su diseño es una gran cubierta que realza todo el conjunto. El con-

cepto manejado es de una cubierta helicoidal a base de estructura metálica y con unas pérgolas al centro que llevan la misma forma, utilizando un acrílico para dar una iluminación al centro del interior, dirigido a la fuente, escultura y plantas ubicadas ahí, a sí también a la sala de recepción.

Sirve de acceso al vestíbulo bar, al vestíbulo principal, al salón de fiestas y convenciones, a los locales comerciales al área de exposiciones diversas, a la zona de elevadores y a los diferentes restaurantes.

#### Administración.

Esta es una parte que se manejó como remate del vestíbulo en la planta de acceso para darle al turista un fácil registro de su estancia en el hotel. En ésta sección se maneja lo esencial que se requiere a la llegada del turista, como son: el manejo de habitaciones, las reservaciones, el registro, los botones, el conmutador y cualquier información que el turista necesite a cerca del lugar, tanto del hotel como del exterior. Lo demás que se refiere a éste rubro que es la mayor parte, la encontramos en la planta baja, en donde se encuentran los servicios generales de apoyo.

#### Elevadores.

A un lado de la administración, nos encontramos con los ele-

vadores que tienen vista al exterior, gozando así de la belleza - del lugar y las instalaciones del complejo.

#### Vestíbulo Principal.

Pasando por el vestíbulo de acceso y a un costado de los elevadores, nos encontramos con este espacio en el cual hacemos énfasis en la inmensidad de forma vertical, tenemos anillos de circulación en cada planta que nos conectan a las habitaciones de las tres alas que comprende el diseño arquitectónico del hotel, este vestíbulo es el elemento de liga con todos los elementos que juegan un papel importante dentro del proyecto, remata en la parte superior con un gran domo, del cual se desprenden una serie de figuras escultóricas que llegan a todos los niveles, formando así una serie de elementos vistosos para el huésped. Estando ubicado en cualquier punto del vestíbulo, se tiene una vista panorámica por estar cubierta de vidrio, con el fin de gozar con los atractivos del lugar, ésta envoltura transparente permite que el huésped en la planta del vestíbulo tenga también vista hacia la Playa del Palmar.

#### Mesas de Juegos.

Es un lugar más de dispersión para el huésped, en donde son organizadas competencias entre los turistas, como un medio de dis



tracción brindada. Es en sí, una serie de mesas acondicionadas para juegos de ajedrez, bagamonn, dominó, ..., ofreciéndole los servicios del vestíbulo bar en esta área.

#### Locales Comerciales.

Estos se encuentran enfrente de las mesas de juegos, y de paso al restaurante de 24hrs., siendo una cadena de locales para la adquisición de artesanías regionales y también de diversos artículos necesarios y de moda.

#### Restaurante De Comida Típica.

Da servicio las 24hrs. en mesas y a las habitaciones, la decoración es completamente regional, y ofrece una gran variedad en sus platillos.

Su diseño arquitectónico permite que se abra la perspectiva tanto interior como exterior, desarrollando un juego de elementos volúmenes, que permite participar de igual manera en un área como en otra, dada la cercanía con la alberca y la palapa bar, ofreciendo éste último servicio a los asoleaderos, que son plataformas semicirculares en pendiente, es decir, van bajando medio nivel. De ésta manera apoyamos los elementos de dispersión de descanso y recreación del turista.

## Alberca.

Contamos con dos albercas circulares que se unen por medio de la palapa bar ( también circular ), diseñada con el objeto de brindar un área de descanso con servicios del bar, pudiendo los huéspedes disfrutar al mismo tiempo, del agradable frescura de la alberca y de la arquitectura del hotel. Además, del fácil acceso a otras áreas de entretenimiento como son salas de juegos, zona de juegos infantiles, canchas de tenis, restaurantes, mesas de ping-pong y playa.

## Bar Espectáculos.

Ubicándonos de nuevo en el vestíbulo, del lado derecho estando de frente a la playa, nos encontramos con este lugar, en donde la gente podrá gozar de un magnífico espectáculo de nivel internacional, y de los mejores nacionales. Cuidamos de sobremanera el ambiente familiar y la decoración de lujo. Este puede ser también como de transición al restaurante de comida internacional.

## Restaurante de Comida Internacional.

Al igual que en todo el diseño del hotel, pusimos en extremo cuidado en el proyecto de este restaurante, desde el más mínimo detalle, para que el comensal pase una velada inolvidable, tampoco podemos dejar de mencionar la iluminación y la música del que-

goza, los desniveles y sobre todo la vista hacia el tranquilo y -  
precioso mar que tenemos frente a éste. Es impresindible hacer no  
tar, que parte importante de la velada es disfrutar de una sucu-  
lenta y apetecible cena para que el comensal culmine su estancia,  
cabe también mencionar, el excelente servicio del personal adecua  
do y calificado para la atención del cliente.

#### Habitaciones.

Estando de nuevo en el vestíbulo y tomando los elevadores, -  
pasamos a los pasillos con vista a la playa del Palmar o en su de  
fecto, según sea el caso a la laguna de Ixtapa, llegamos a las ha  
bitaciones, parte importante en lo que respecta al descanso.

Es importante mencionar que el diseño arquitectónico y la de  
coración de las habitaciones. brinda al turista un gran confort y  
tranquilidad, proyectando así, para que funja como agradable zona  
de descanso. Satisfaciendo las necesidades surgidas dentro de ellas  
como baño, vestidor, terraza, estar, televisión con sistema de --  
circuito cerrado, f.m., telefono, prensa, parabólica y en el caso  
de las suites servi-bar, desayunador y sala.

El objetivo principal de este complejo turístico, es propor-  
cionar todas las comodidades, entretenimiento, relajamiento, ser-  
vicios generales al visitante.

## ASPECTOS TECNICOS.

### Criterio Estructural.

De acuerdo al estudio de mecánica de suelos de la zona, el terreno donde se ubica el hotel corresponde a suelos limo-arenoso, con una capacidad de carga de 15 ton/cm<sup>2</sup>, siendo el hotel de 14 niveles la cimentación es a base de pilotes de control, con losas de cimentación aligerada con casetones de poliestireno y con muros de contención perimetrales y con trabes de concreto armadas según especificaciones de memoria de cálculo.

La superestructura de los tres edificios de habitaciones, está resuelta a base de columnas de concreto armado ubicadas a cada 15 metros en los claros largos, y a cada 13 metros en los claros cortos, con sección variable según la altura, los entrepisos son de vigas doble "TT" prefabricadas, a una altura de 3.5 metros entre piso y piso terminado.

En el vestíbulo de acceso el criterio estructural es a base de muros de carga de concreto armado con un entrepiso de losa reticular y en el segundo y último nivel de los muros de carga sostienen una cubierta de forma helicoidal estructurada con armaduras de acero y láminas tipo Romsa de concreto ligero.

El vestíbulo principal de forma cilíndrica, en donde se unen los tres edificios de habitaciones (alas A, B y C) por medio de juntas constructivas está estructurado con columnas de acero y los entrepisos a base de armaduras y vigetas de acero.

La torre de elevadores está construida con muros de concreto con el espesor y armado que indican la memoria y los planos estructurales.

#### Criterio De Instalaciones Hidrosanitarias.

El gasto diario del hotel es de 1'062,000 litros contenidos en dos cisternas con capacidad de 580,000 litros cada una, siendo el gasto diario de los cuartos del hotel de 418,000 lts/día, es decir, la tercera parte del contenido de la cisterna.

El agua se distribuye por la red municipal y se almacena en cisterna de agua cruda, pasa por presuavizadores y se almacena en la cisterna de agua tratada, de ahí se distribuye a los equipos de hidroneumáticos y calderas para alimentar a los cuartos y los servicios de agua caliente y fría.

Se utilizará sistema de bombeo programado combinando la función de las bombas dependiendo de la demanda necesaria ya que existe una afluencia mayor o menor de turistas, dependiendo de la temporada, ya sea alta o baja, según cálculo del especialista.

Sistema de agua caliente: se localiza en el sótano y consta de calderas, red de vapor, retorno de condensadores y tanques de condensados, el agua proveniente de la red municipal se distribuirá a 60°C en general y a 85°C en cocina, el vapor producido en las calderas se aprovechará en cocina y lavandería.

Los baños de los edificios de habitaciones contarán con un ducto vertical fácilmente registrable por piso, para la conducción de todo tipo de instalaciones, desembocando en un ducto horizontal que se encuentra en el nivel más 9.00 mts., para obtener las pendientes necesarias para su mejor funcionamiento.

Las tuberías de suministro y retorno de agua caliente, serán de cobre, aguas pluviales y jabonosas de P.V.C., las tuberías de aguas residuales serán de fierro fundido y de asbesto cemento, estarán fijadas por medio de abrazaderas y soportes metálicos. Todos los baños y sanitarios de servicios contarán con ductos registrables a una distancia mínima de 60cm.

Los inodoros en las habitaciones, áreas públicas y de servicio serán de fluxómetro. El diámetro de los muebles sanitarios será el siguiente: lavabos 40mm ó 1 1/2", inodoros 100mm ó 4", bidets 40mm ó 1 1/2", mingitorios de 50mm ó 2", coladeras 50mm ó 2" y fregaderos 50 ó 70mm ó 2 ó 3".

## Sistema Contra Incendio.

El reglamento de construcción estipula que la reserva de agua para la prevención de los incendios en edificios de más de 10 niveles deberá ser de 40,000 lts. según el reglamento de bomberos deberá ser de 68,000 lts. tomándose como bueno el segundo, que es tará contenido en la cisterna de agua cruda.

Las mangueras deberán estar colocadas en cada nivel del edificio a una distancia máxima de 30 metros con un diámetro de 1 1/2" a 3" con chiflón de niebla.

La red hidráulica que abastecerá a las mangueras será independiente iniciándose en una toma siamesa de 64 mm. ó 2 1/2" de diámetro equipadas con válvulas de retorno a una distancia de 90-mts., la presión será de 2.5 kgs. por cm<sup>2</sup>.

En los lugares de concentración mayor de personas existirá un sistema de alarma y estarán colocados en cada uno de los pisos de los edificios. El cubo de escaleras no deberá estar cubierto en su parte superior para evitar que funcione como tiro de chimeneas, las puertas de salida de emergencia y las escaleras de servi cio deberán estar cubiertas con metal y asbesto, con apertura automática y con una anchura mínima de 1.20 mts.

## Instalación Eléctrica.

El diseño de la iluminación es uno de los factores principales en la decoración del hotel, trabajando a diferentes niveles de luz indirecta bañando muros en lugares de actividad social, -- luz directa en las áreas de servicios generales y reflectores encubierta, jardines y espacios exteriores.

Cuenta con subestación eléctrica transformador, cuarto de medición y planta de emergencia diseñada en base a las normas y especificaciones que la Comisión Federal de Electricidad propone.

La planta de luz de emergencia trabajará automáticamente, -- dando servicio principalmente a elevadores, escaleras, circulaciones y salidas de emergencia. La acometida de alta tensión, será recibida de ductos de asbesto cemento, con registros de concreto-armado a cada 50 mts. dependiendo del cambio de dirección.

Se suministrará la alimentación eléctrica, por los ductos verticales de las habitaciones quedando colocados los tableros, interruptores, equipo y cajas de distribución a una distancia de fácil acceso para el personal de mantenimiento.

## Aire Acondicionado.

Ixtapa Zihuatanejo tiene temperaturas promedio de 26°C. por lo quiere un sistema de refrigeración y de su modificación del ai



re.

Para sus cálculos se tuvieron que considerar los siguientes elementos; el calor transmitido por los materiales a causa de la temperatura exterior, temperatura del aire interior y exterior, - el calor de la radiación, el calor cedido por los ocupantes al medio, el calor transmitido por los aparatos eléctricos que hay en el lugar, calculando aproximadamente 1 ton. de refrigeración por cada 20 m<sup>2</sup>.

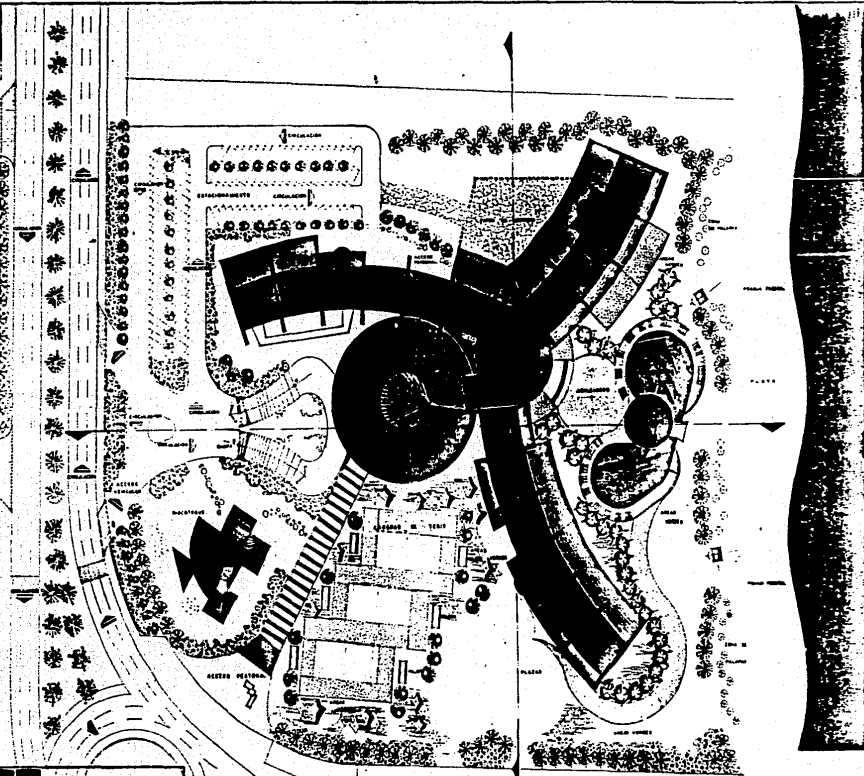
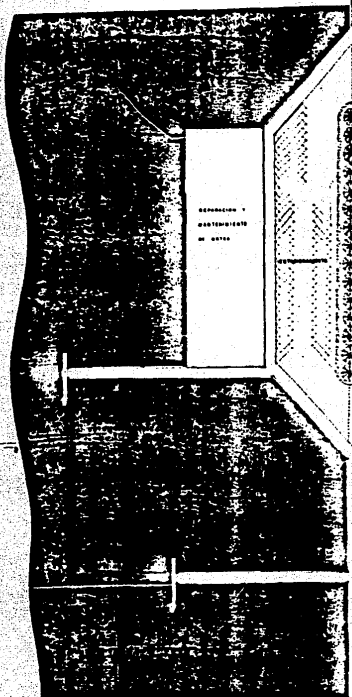
El sistema de refrigeración es el de unidades exteriores para el enfriamiento de líquidos Carrier, enfriadas por aire con capacidad de 100 ton. de refrigeración, colocadas al nivel del suelo o en azoteas, según convenga distribuir el agua helada a una temperatura de 6°C. por la tubería troncal a través de los ductos verticales de las habitaciones.

Las habitaciones tipo, contarán con unidades ventilo-conyector Carrier, modelo horizontal ( fan-colf ), alimentadas por el sistema anterior, tomando aire del exterior enfriado por los serpentines del exterior de refrigeración. El agua helada retorna -- por medio de bombeo a una temperatura de 11°C., siendo regulada la temperatura de confort por termostatos individuales. Se consideró que este sistema era el más indicado por las siguientes razones:

A) Existen temporadas de estancia baja, media y alta teniendo una ocupación parcial en el hotel.

B) Con este sistema se ahorrará en ductos refrigerantes, ya que las zonas ocupadas estarán funcionando con el aire acondicionado, y en las desocupadas estará apagado.

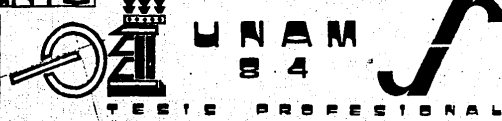




**PLANTA DE CONJUNTO**

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

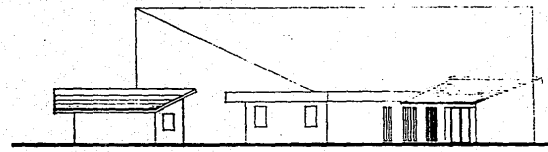
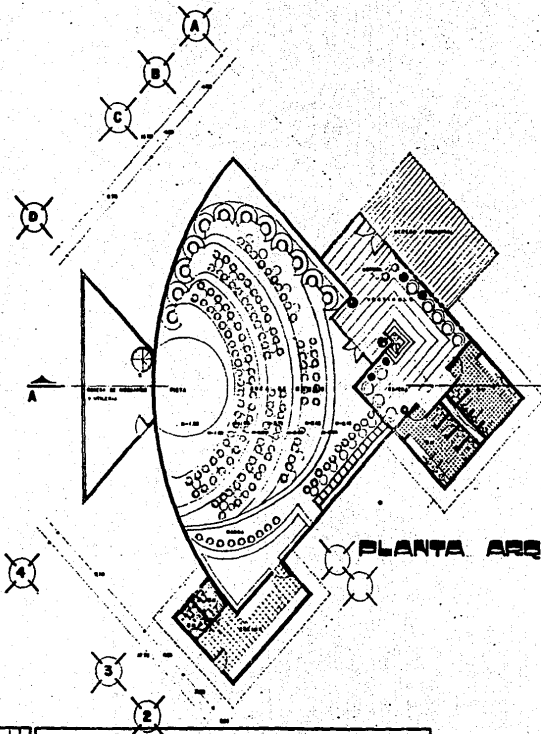


TESTE PROFESIONAL

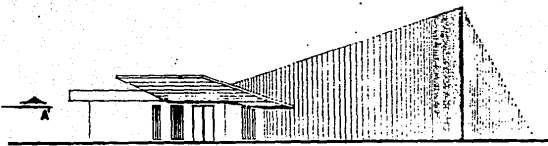
**COMPLEJO TURISTICO Tuxtapa**

TURISMO INTERNACIONAL  
 INTABA SHAWAAJE ORO  
 ARQUITECTONICAS

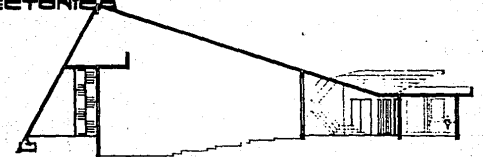
PLAN RESERVA PATRIA, VELLASO OLIVA AND PATRICK



FACHADA PRINCIPAL

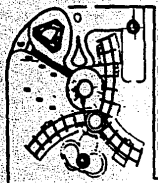


FACHADA POSTERIOR



CORTE A-A'

PLANTA ARQUITECTÓNICA



**BISESTEQUE**  
 SIMBOLOGÍA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



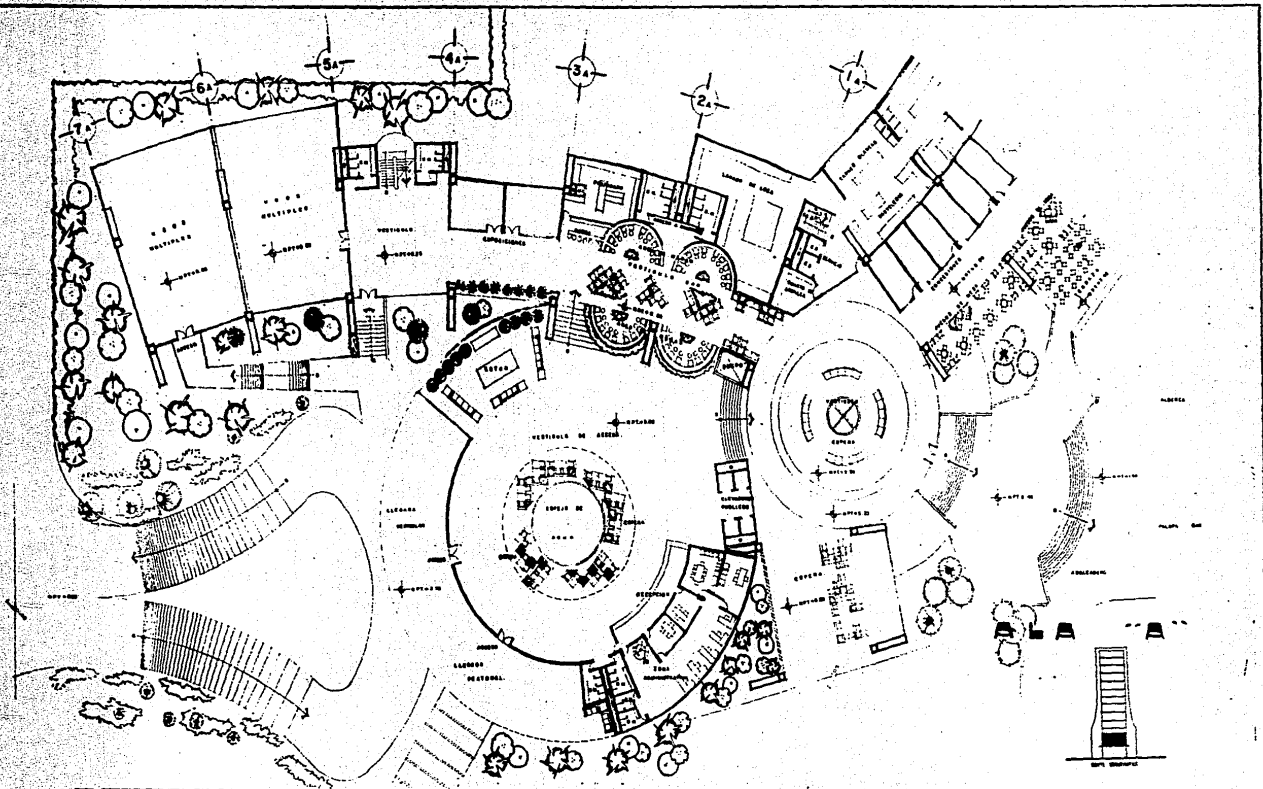
UNAM  
 84



TESIS PROFESIONAL

COMPLEJO  
 TURISTICO  
 TETAPA  
 TURISMO INTERNACIONAL  
 TETAPA ESTADUNIDENSES  
 ARQUITECTONICO

PRIME RESERVA PATRIAL, VOLANDER ALTA Y BAJA PATRIAL.



**SERVICIOS PUBLICOS**

**SIMBOLOGIA**

- SERVICIOS DE ALMACEN
- SERVICIOS DE GUARDIA
- SERVICIOS DE VIGILANCIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIAS
- SERVICIOS DE PRIMEROS AUXILIOS
- SERVICIOS DE FARMACIA
- SERVICIOS DE LABORATORIO
- SERVICIOS DE CLASES
- SERVICIOS DE REUNIONES
- SERVICIOS DE TRABAJO
- SERVICIOS DE ALMACEN
- SERVICIOS DE GUARDIA
- SERVICIOS DE VIGILANCIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIAS
- SERVICIOS DE PRIMEROS AUXILIOS
- SERVICIOS DE FARMACIA
- SERVICIOS DE LABORATORIO
- SERVICIOS DE CLASES
- SERVICIOS DE REUNIONES
- SERVICIOS DE TRABAJO



**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**UNAM**

**84**

**TESTE PROFESIONAL**

**COMPLEJO TURISTICO**

**TURISMO INTERNACIONAL**

**EXHIBICION DE ARQUITECTONIA**

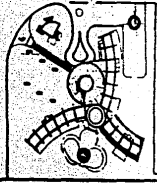
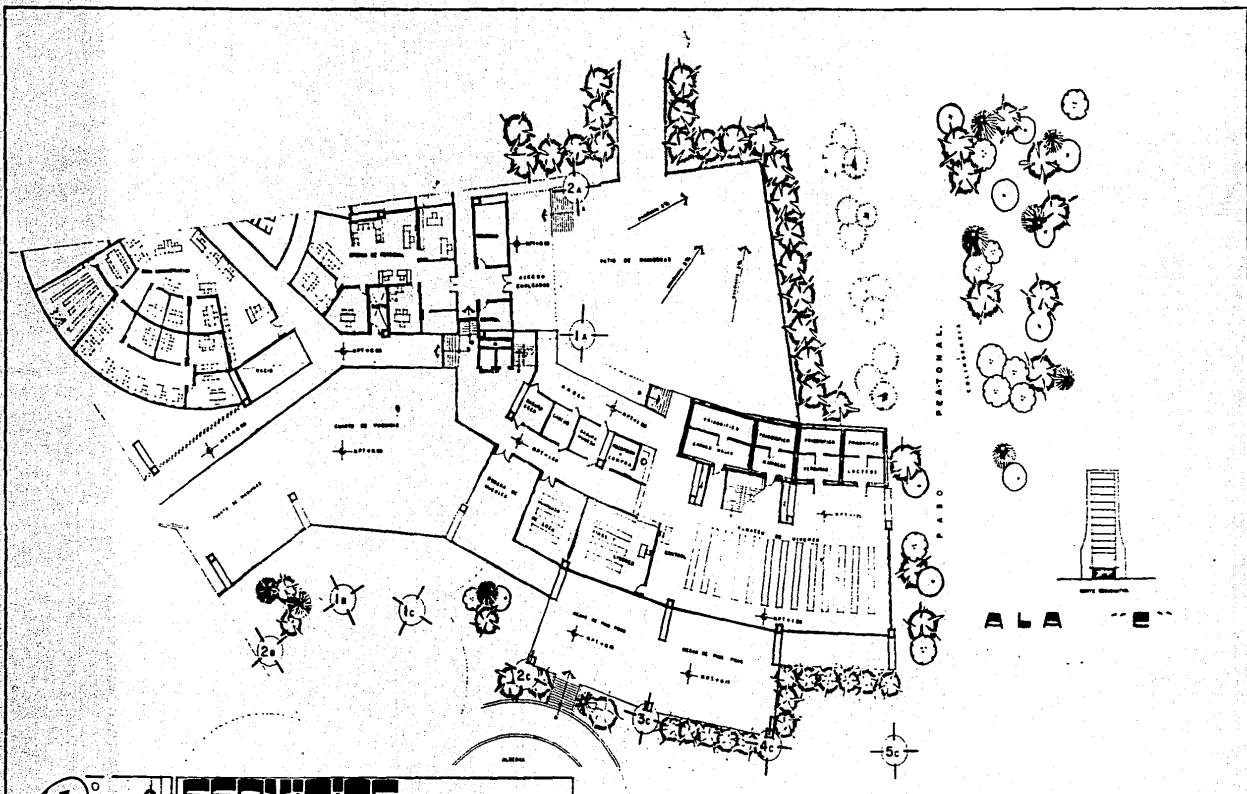
**ARQUITECTONIA**

PROYECTO REALIZADO POR: VICENTE VILLALBA Y OTROS









**SERVICIOS GENERALES**

**GENERAL SERVICES**

**SIMBOLOGIA**

- Edificio de servicios
- Edificio de oficinas
- Edificio de aulas
- Edificio de talleres
- Edificio de biblioteca
- Edificio de laboratorio
- Edificio de museo
- Edificio de restaurante
- Edificio de tienda
- Edificio de vivienda
- Edificio de otros

— — — — — Camino

— — — — — Camino de acceso

— — — — — Camino de salida

— — — — — Camino de servicio

— — — — — Camino de transporte

— — — — — Camino de drenaje

— — — — — Camino de agua

— — — — — Camino de electricidad

— — — — — Camino de gas

— — — — — Camino de agua fría

— — — — — Camino de agua caliente

— — — — — Camino de saneamiento

— — — — — Camino de ventilación

— — — — — Camino de calefacción

— — — — — Camino de refrigeración

— — — — — Camino de iluminación

— — — — — Camino de sonido

— — — — — Camino de televisión

— — — — — Camino de telefonía

— — — — — Camino de datos

— — — — — Camino de otros

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**UNAM**

**84**

**TESIS PROFESIONAL**

**COMPLEJO TURISTICO**

**TUTAPSA**

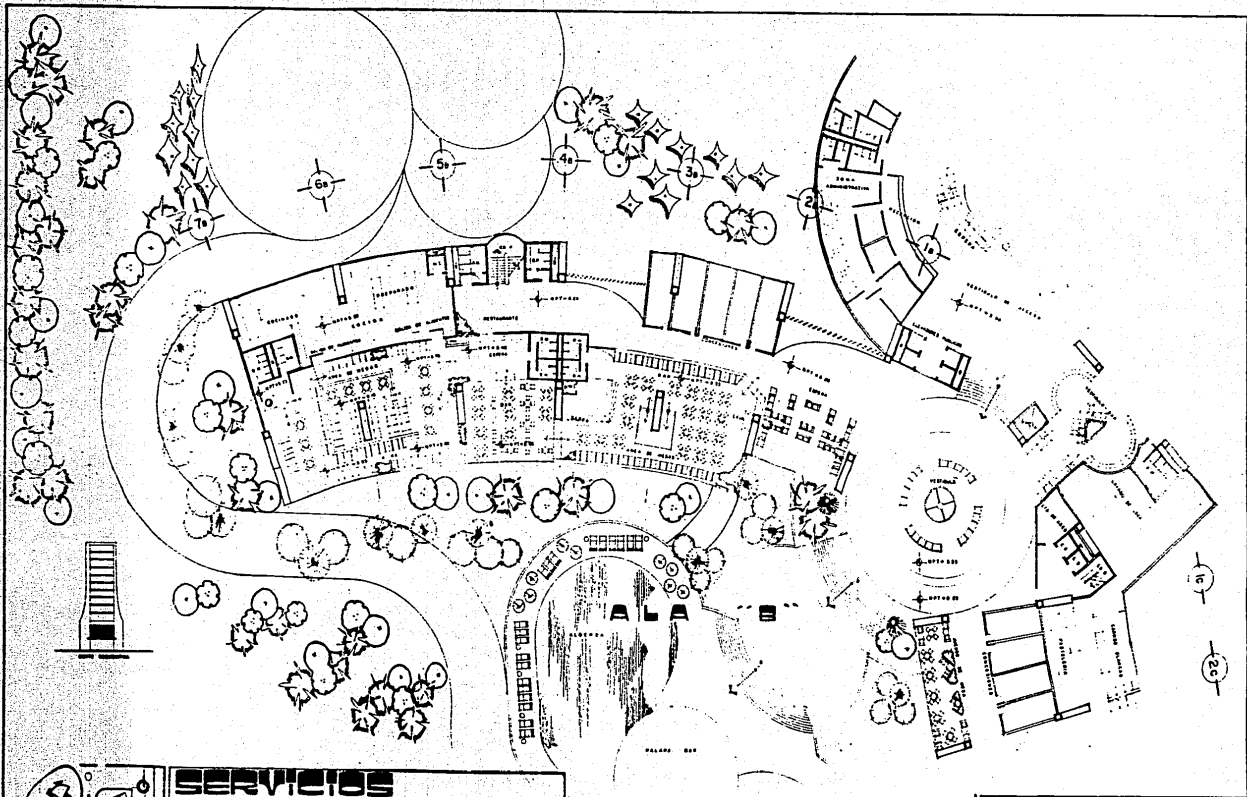
**TURISMO INTERNACIONAL**

**TUTADA ZHUTANEJO S. DE RL. DE CV**

**ARQUITECTONICOS**

MIAS RESENDI PATRICIA VELASCO OLIVERA PATRICIA

1:200



**SERVICIOS PUBLICOS**

**SIMBOLOGIA**

- |       |                     |     |                      |
|-------|---------------------|-----|----------------------|
| ES    | ESQUEMA DE SERVICIO | S-1 | SERVICIO COMERCIAL   |
| ES-1  | ESQUEMA DE SERVICIO | S-2 | SERVICIO DE PROYECTO |
| ES-2  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-3  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-4  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-5  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-6  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-7  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-8  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-9  | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |
| ES-10 | ESQUEMA DE SERVICIO |     |                      |

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

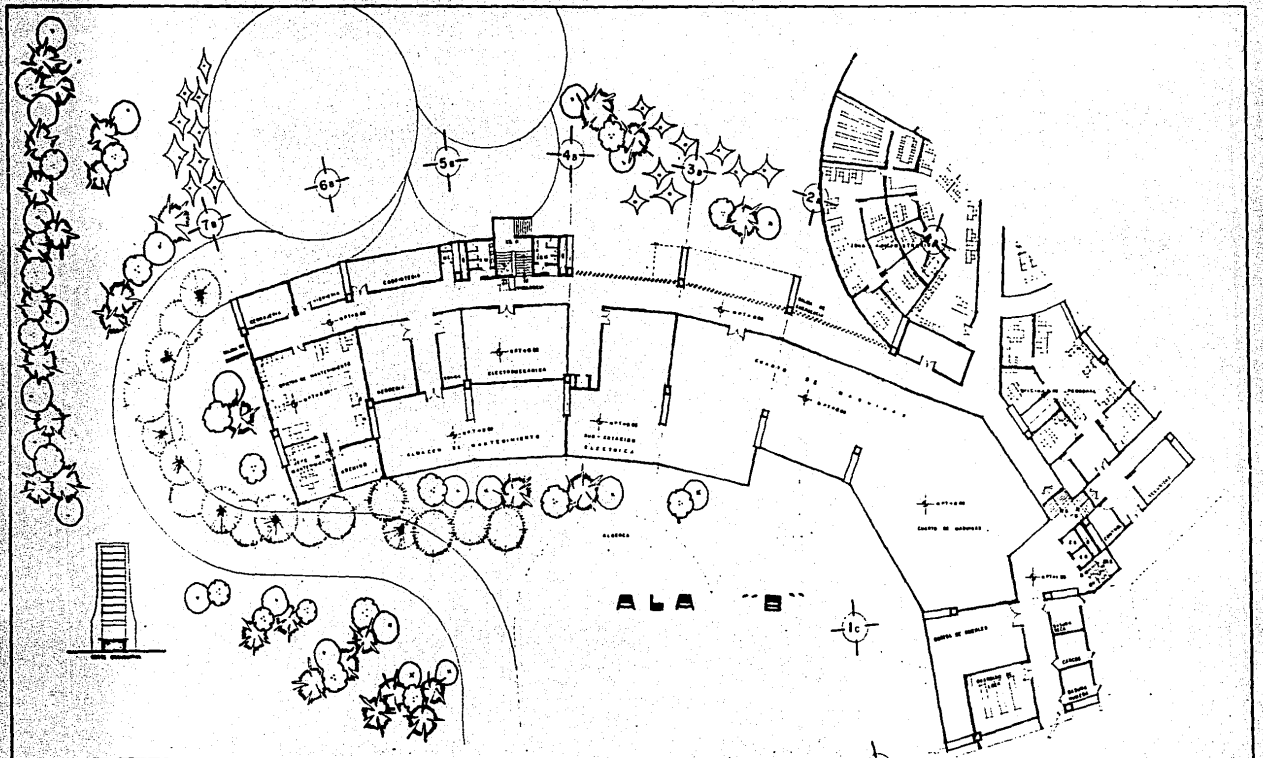


**TESIS PROFESIONAL**

**COMPLEJO TURISTICO**

**TUTAPA**  
**TURISMO INTERACCIONAL**  
**NETAPA SHAWANEJO SRS**  
**ARQUITECTONICAS**

PHOTO REPOSICION PATRICIA VELARCO OLIVERA PATRICIA



**SERVICIOS  
GENERALES**

**SIMBOLOGIA**

01	PLANTONES DE BOMBO	11	SEÑALES DE BOMBO
02	SEÑALES DE BOMBO	12	SEÑAL DE PASADIZO
03	SEÑALES PUBLICAS		
04	SEÑAL CAMINO		
05	SEÑAL		
06	SEÑAL		
07	SEÑAL		
08	SEÑAL		
09	SEÑAL		
10	SEÑAL		

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**



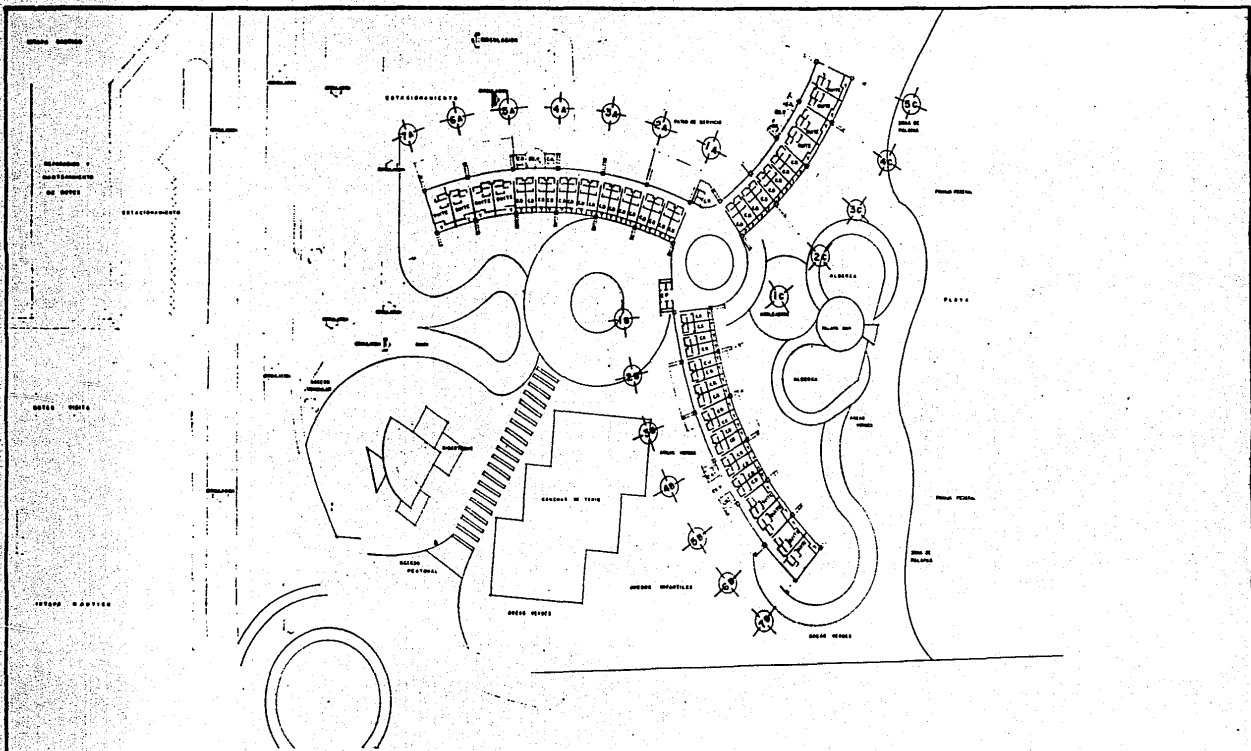
**UNAM**  
84



**TECIS PROFESIONAL**

**COMPLEJO  
TURISTICO  
TETAPA**  
**TURISMO INTERNACIONAL**  
**TETAPA SHAWANEJS CEB**  
**ARQUITECTONICAS**

ESTE SERVICIO PRESTADO POR EL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TURISTICOS DE LA UNAM



# PLANTA TIPO

- SIMBOLOGIA**
- CD CALLE Doble
  - CA CALLE UNILATERAL
  - SPRINTE
  - PL PLANTACIONES PUBLICAS
  - LS SERVICIOS DE SERVICIO
  - SP SERVICIOS PUBLICOS
  - SE SERVICIOS DE SERVICIO
  - CA CALLE DE BICICLETAS
  - CA CALLE DE SERVICIO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

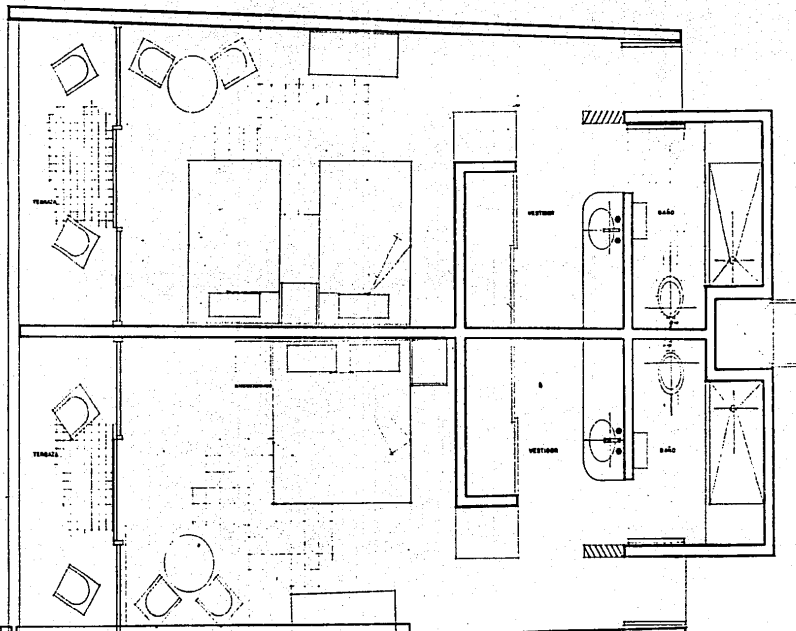
UNAM  
84

TECIS PROFESIONAL

COMPLEJO  
TURISTICO  
INTERNACIONAL  
TURISMO INTERNACIONAL  
TURISMO INTERNACIONAL  
TURISMO INTERNACIONAL  
ARQUITECTONICOS

15500

PROF. RESEMBE PATRICIA, VELAZCO RUTH AND PATRICIA



ÁREAS

ÁREA DE HABITACION	18.00
ÁREA DE TERRAZA	8.00
ÁREA DE VESTIDO	4.95
ÁREA DE BAÑO	3.30
ÁREA DE DUCTO	0.80
ÁREA DE CIRCULACION	4.30
ÁREA TOTAL	44.35



**CUARTOS TIPO**

SIMBLOGETA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



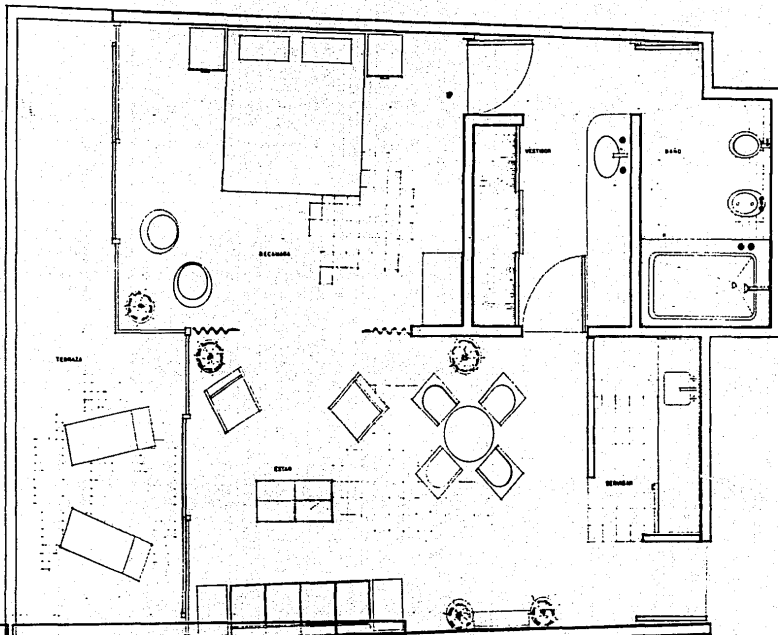
UNAM  
84



TRABAJO PROFESIONAL

COMPLEJO  
TURISTICO  
TUTAPA  
TURISMO INTERNACIONAL  
CIUDADA ZINATANEJO ERB  
**ARQUITECTONICOS**

PLAZA BOBACAY PATONIA, VILLASOL OLIVE AND PATONIA



AREA N.º 5	
AREA DE HABITACION	20.91
AREA DE TERRAZA	16.80
AREA DE ESTAR	23.43
AREA DE SERVIDOR	4.42
AREA DE VESTIDOR	6.28
AREA DE BANO	7.43
AREA DE DUEÑO	6.80
AREA TOTAL	83.97



**SUITE TIPO**

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



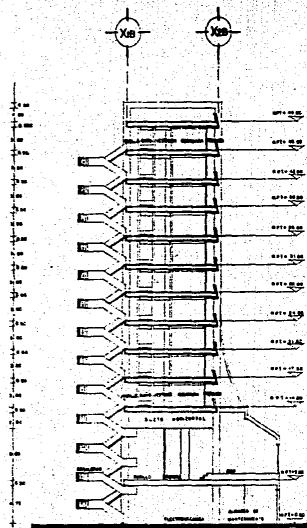
**UNAM**  
84



TESIS PROFESIONAL

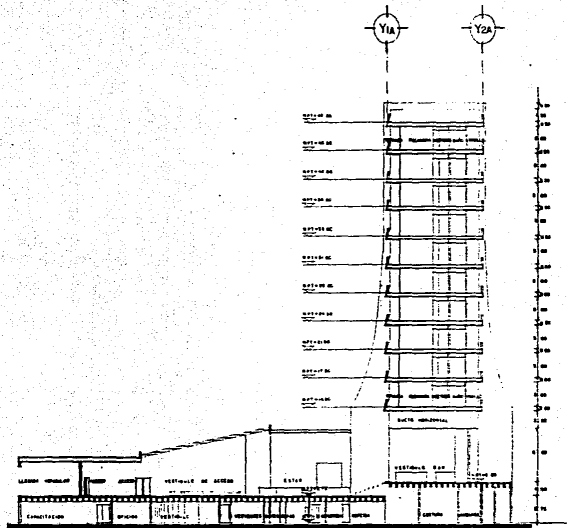
COMPLEJO  
TURISTICO  
TUTAPA  
TURISMO INTERNACIONAL  
HOTEL SUAREZ  
ARQUITECTONICO

PLAZA REVENDEZ PATRONA, VELASCO OLIVE AND PATRONA



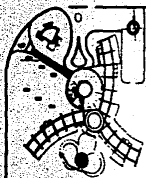
**CORTE POR RESTAURANTE**

**ALA "B"**



**CORTE POR VESTIBULO DE ACCESO**

**ALA "A"**



**CORTES**

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**UNAM**  
84



TESTS PROFESIONAL

**COMPLEJO**  
**TURISTICO**

**IXTAPA**

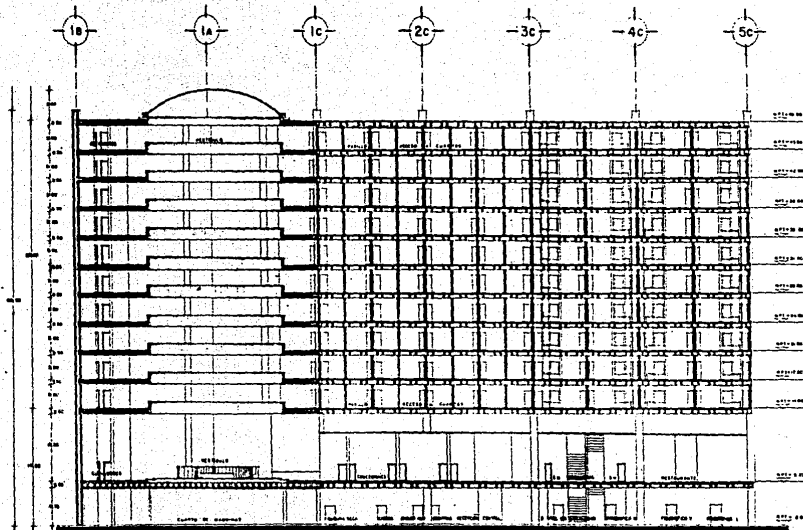
**TURISMO INTERNACIONAL**

**IXTAPA SHUTTLE BUS**

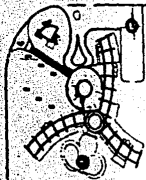
**ARQUITECTONICO**

PROB. RESERVA PSYCHIC. VELAZCO OLINA ANA PATRICIA

1:200



**CORTE POR VESTIBULO  
ALA "C"**



**CORTE**

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**UNAM  
84**



TESIS PROFESIONAL

**COMPLEJO  
TURISTICO**

**TUTABA**

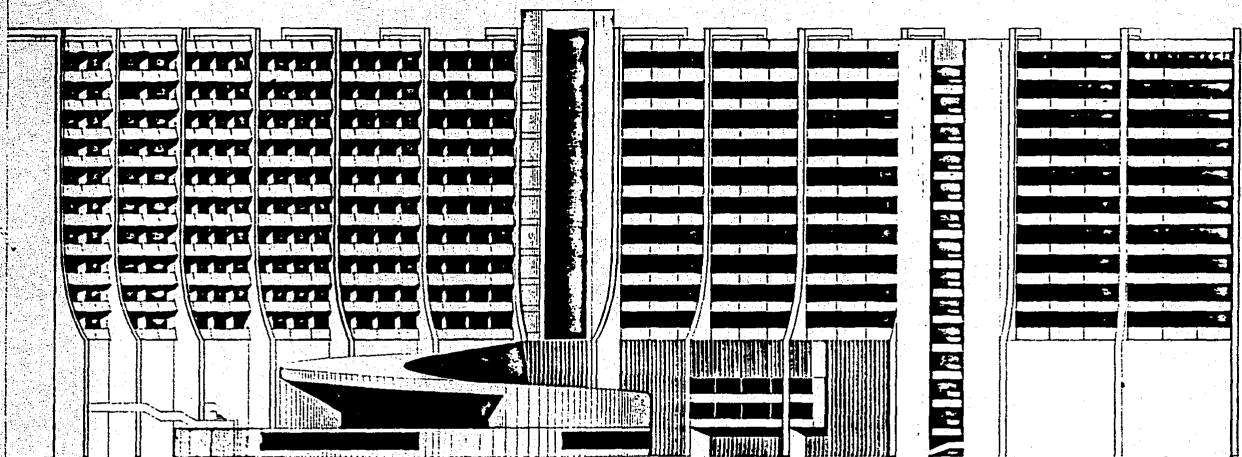
**SISTEMA INTERNACIONAL**

**OTORA EMULACIONES**

**ARQUITECTONICAS**

PAIS RESERVA PATRIA. VELAZO OLIVE AND PATRIA





FACHADA NORESTE

VISTA A IXTAPA NAUTICA



FACHADAS

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



UNAM  
84



TESTE PROFESIONAL

COMPLEJO

TURISTICO

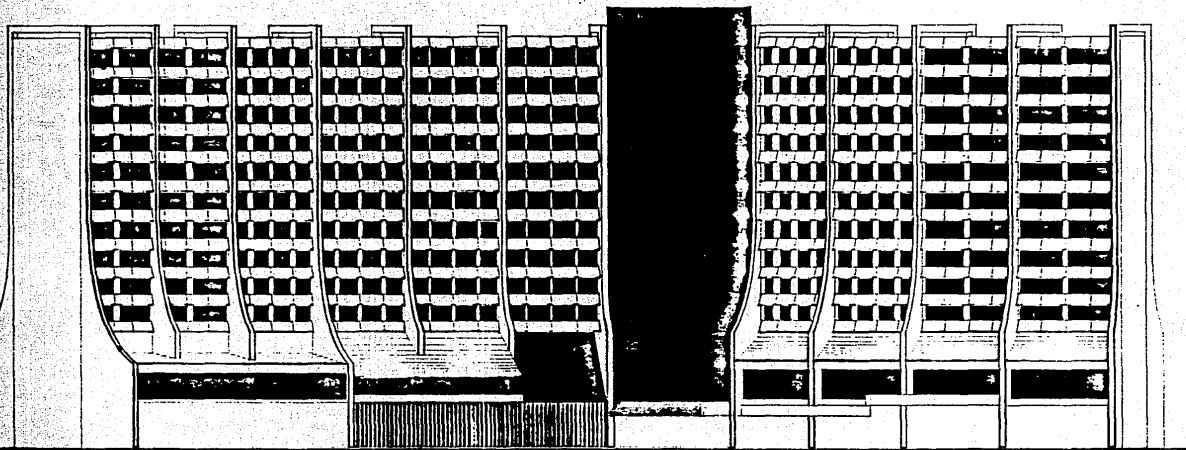
I XT A P A

TURISMO INTERNACIONAL

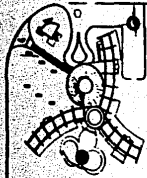
IXTAPA SHAWANEJO S.R.L.

ARQUITECTONICO

PLAZA RESERVA PATRICAL VELASCO OLIVERA PATRICAL



FACHADA SUR  
VISTA A LA PLAYA



**FACHADAS**

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**UNAM**  
84



TESIS PROFESIONAL

COMPLEJO

TURISTICO

IXTAPA

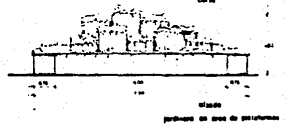
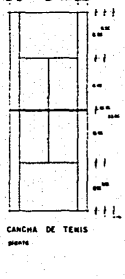
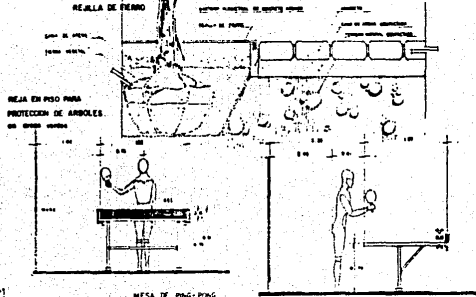
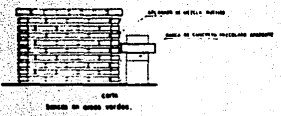
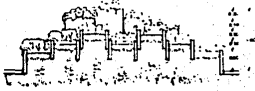
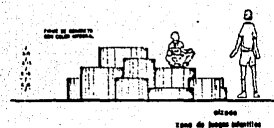
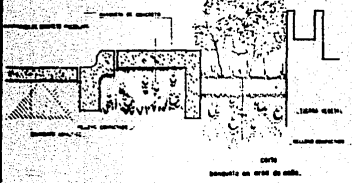
TURISMO INTERNACIONAL

OTAZA SERRANO S DE C

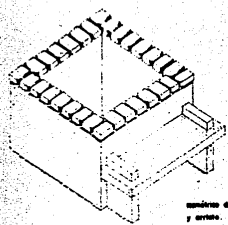
ARQUITECTOS

1:200

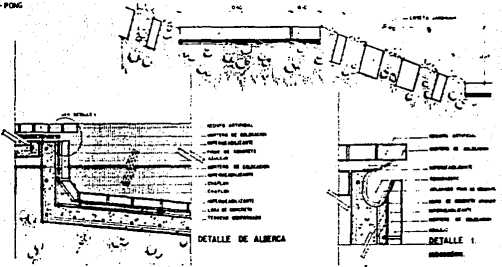
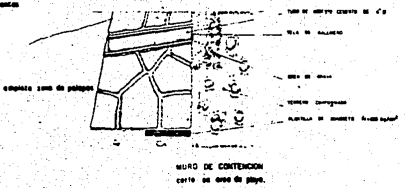
PROF. ROBERTO PATRICIO VELAZCO OLIVERA PATRICIA



CORTA  
 DETALLE DE ACCESO PEATONAL



CORTA DE MADERA  
 Y CORTA



# EXTERIORES

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



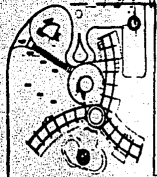
UNAM  
84

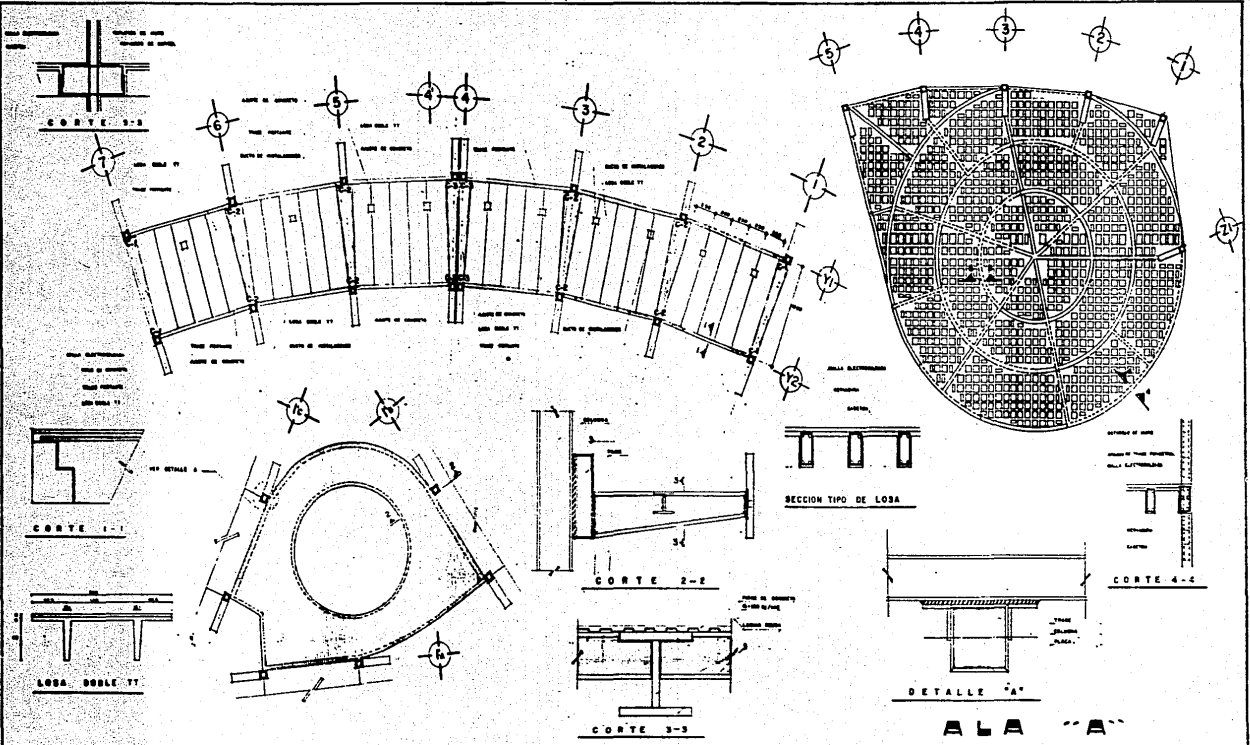


TESIS PROFESIONAL

COMPLEJO  
 TURISTICO  
 TETAPAPA  
 TURISMO INTERNACIONAL  
 CIUDAD SIMULTANEAS ERB.  
**ALBAÑILERIA**

PROF. RESERVA PATRICIA. VELASCO OLIVERA PATRICIA





**P. LOSA TIPO**

**SIMBOLOGIA**

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**UNAM**  
84



**PERIC PROFESIONAL**

**COMPLEJO TURISTICO TETAPAJA**  
**TURISMO INTERNACIONAL**  
**TETAPAJA S.M. DE C.V.**  
**ESTRUCTURAL**

PROF. RESEMBE PATRINO, VELARCO OLIVO AND PATRINO.



SECCION TIPO DE LOSA



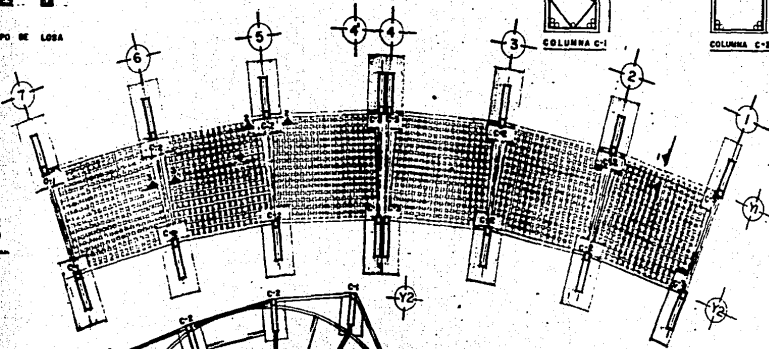
COLUMNA C-1



COLUMNA C-2



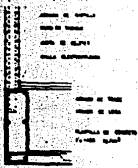
COLUMNA C-3



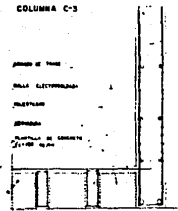
SLAB B-1



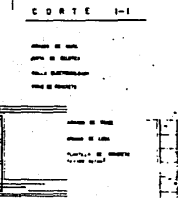
SLAB B-2



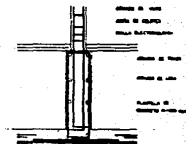
CORTE 6-6



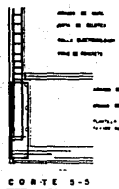
CORTE 2-2



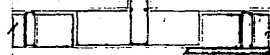
CORTE 1-1



CORTE 4-4

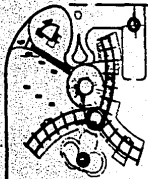


CORTE 5-5



CORTE 3-3

ALA "A"



P. LOSA TIPO

SIMBOLOGIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



UNAM  
84



TESIS PROFESIONAL

COMPLEJO

TURISTICO

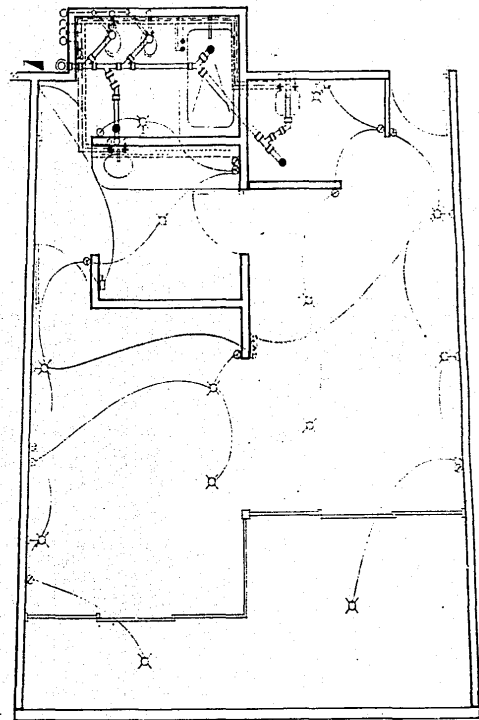
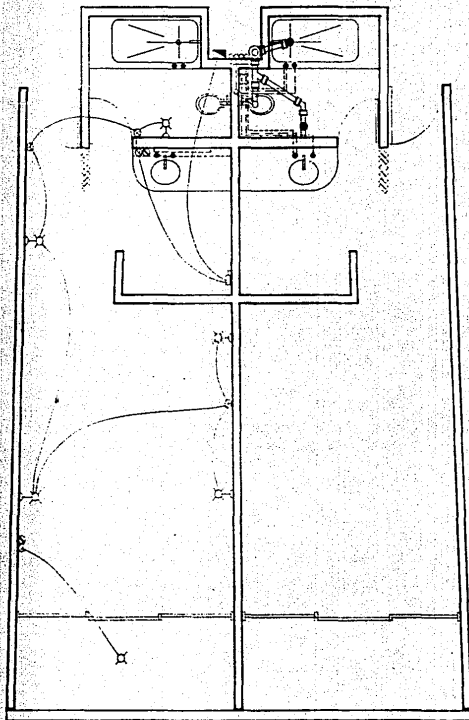
TXTAPA

TURISMO INTERNACIONAL

INDUSTRIA SIMULTANEA S.A.S.

CIMENTACION

PROF. ROBERTO PATRICIA, VILLARDO OLIVERA Y PATRICIA



## ETD. Y SUITE TIPO

### SIMBOLETA

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p>INSTALACION ELECTRICA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ SWITCH</li> <li>○ INTERRUPTOR</li> <li>○ CONTACTO</li> <li>○ ANCLAJER SENCILLO</li> <li>○ ANCLAJER DE ESCALERA</li> </ul> | <p>INSTALACION HIDROSANITARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— LINEA DE AGUA FRIA</li> <li>— LINEA DE AGUA CALIENTE</li> <li>— RETORNO DE AGUA CALIENTE</li> <li>— LINEA DE VENTILACION</li> <li>— SALVALLA DE COMPUERTA</li> <li>○ COLADERA HELVER</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ BARRIDA DE AGUAS RESIDUALES</li> <li>○ BARRIDO DE AGUAS PLUVIALES</li> <li>○ BARRIDO DE VENTILACION</li> <li>○ COLUMNA DE AGUA FRIA</li> <li>○ COLUMNA DE AGUA CALIENTE</li> <li>○ COL. RETORNO DE AGUA CAL.</li> </ul> |
|---|--|--|

FACULTAD DE ARQUITECTURA



UNAM  
84



TESIS PROFESIONAL

COMPLEJO  
TURISTICO  
MEXICANO  
TURISMO INTERNACIONAL  
PARA ESTADIANOS GRUPO  
INSTALACIONES

PROF. ROBERTO PATRICIA, VELARCO OLIVERA PATRICIA

## FACTIBILIDAD ECONOMICA.

### Estudios de Preinversión.

Como en cualquier proyecto de inversión económica destinada a incidir en un ámbito económico determinado para la producción de un bien o la prestación de algún o algunos servicios, cuyo fin último sea la obtención de utilidades proporcionales al capital por invertir, en materia turística los estudios iniciales presuponen grandes diferencias entre sí, atendiendo a sus componentes específicos: magnitud de la inversión, disponibilidad de información, procedimiento a seguir, conocimiento del mercado por atender, etc.

### Financiamiento.

Debido a la importancia que el turismo ha tenido para México y dada la necesidad de coordinar en forma efectiva los esfuerzos encaminados a un desarrollo integral, el Gobierno Federal constituyó el Fondo Nacional de Turismo ( FONATUR. ) en 1982.

FONATUR nace con los objetivos de asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de promoción, fomento y desarrollo de la actividad turística del país a efecto de robustecer y diversificar la oferta, dichos objetivos se cumplen mediante tres acciones fundamentales.

La primera de carácter crediticio, consiste en apoyar las in versiones de los sectores público, privado y social en materia de alojamiento turístico y de otros servicios complementarios.

La segunda de carácter promocional, es la de crear nuevos po los de desarrollo turísticos y radica en la construcción de la in fraestructura para promover la inversión.

La tercera es la de realizar inversiones directas en empresas públicas o mixtas que operan servicios turísticos.

FONATUR resolverá sus problemas de falta de recursos para apoyar el financiamiento a la hotelería en 1985 mediante los créditos otorgados por el Banco Internacional de desarrollo y el Ban co Mundial.

El monto total del financiamiento de la hotelería que generalmente canalizan las instituciones de crédito pueden representar - hasta el 60%, al plazo al que opera es de 15 años como máximo, in cluyendo tres años de gracia en la amortización del capital. La - tasa de interés con que opera, varía de acuerdo al monto del crédito otorgado fluctuando del 46.4% al 58.00% anual, en comparación con el 68.00% de la tasa comercial actual.

#### Inversión Hotelera.

En este punto se comprenden todos los montos en valor que se



deben realizar en el proyecto en su conjunto, presentados en la forma en que pueden coordinarse al desarrollo del programa o programas con los aspectos financieros de acuerdo a métodos de agrupación suficientemente operativos.

#### Presupuesto de Inversión.

En síntesis, es el registro contable anticipado de los movimientos que se espera, sucedan al poner en marcha el proyecto. -- Comprende los gastos iniciales para efectuar el proyecto, la etapa de ejecución, los gastos preoperativos, así como los gastos de organización de apertura. De una manera general, se considera el costo promedio de una habitación y se multiplica por el número de habitaciones del hotel y así obtenemos el costo total del hotel:

Para hacer el estudio de inversión, es necesario conocer el ingreso total del hotel. Por lo que consideramos el costo diario de hospedaje por cuarto, multiplicado por el número de cuartos y por 365 días, el resultado representa el 56% del ingreso de ocupación durante todo el año. Con estos datos partimos para hacer una tabla de estudio de inversión, que nos dará como resultado el tiempo de amortización, para lo que consideramos lo siguiente:

#### Estudio de Inversión.

A) Ingresos totales: es el 100% del ingreso de cuartos, bebi

das y alimentos, sin descontar ningún gasto.

B) Egresos totales: es el 80% del ingreso total y se divide en lo siguiente:

B.1) Gastos departamentales; representan el 38% los que generan el sueldo del personal que se dedica exclusivamente a los departamentos de: cuartos, alimentos y bebidas, más los gastos de suministro a cuartos, alimentos y bebidas a restaurantes y bares.

B.2) Gastos generales; representan el 16%, son los gastos indirectos, que sirven para la operación del hotel en conjunto y comprenden la administración, publicidad, mantenimiento y reparación y abasto de alimentos.

B.3) Gastos financieros; son el 26%, incluyen impuestos locales a bebidas, predial, Seguro Social, intereses sobre crédito, impuesto sobre la renta, reparto de utilidades, depreciaciones y amortizaciones.

c) Utilidad neta: representa el 20% de ingreso total y se divide en :

C.1) Utilidad de operación; es el 46% del ingreso total menos los gastos departamentales (38%) y los gastos generales (16

%), resultando un total del 8%.

C.2.) Utilidad financiera; representan el 38% del ingreso total menos el 26% de gastos financieros, nos da como resultado - el 12%. 1.

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Concepto	Porcentaje	Monto (en millones)
Terreno	10.00	333.500
Tratamiento de terreno		
Excavación y Terr.	1.50	50.025
Construcción	50.00	1'667.500
Amueblado, Equipo y		
Accesorios	15.00	500.250
Honorarios	5.00	167.750
Impuestos y Financiamiento	10.00	333.500
Gastos Preoperatorios	4.00	133.400
Operación y Equipo	1.50	50.025
Inventario.	1.50	50.025
Capital de Trabajo	1.50	50.025
Total de la inversión	100.00	3'335.000 <sup>1</sup>

1. Constru-Noticias International. Febrero de 1982.

## ESTUDIO DE INVERSION

Concepto	%	1°,2°,3°	4°,5°,6°	7°,8°,9°	10°,11°,12°
Porcentaje de ocupación		40%	59%	60%	70%
<b>Ingresos totales</b>					
Cuartos	56	592.76	740.95	889.14	1'037,33
Alimentos y bebidas	44	465.74	582.17	698.61	815.04
Ingreso total	100	1'058.50	1'323.12	1'587.75	1'852.37
<b>Utilidad Bruta de Oper.</b>					
Utilidad Bruta de Oper.	62	656.27	820.33	984.40	1'148.47
Gastos Departamentales	38	402.23	502.78	603.34	703.90
Gastos Generales	16	169.36	211.70	254.04	296.38
Utilidad Financiera	38	402.23	502.78	603.34	703.90
Gastos Financieros	26	275.21	344.01	412.81	481.62
Egresos Totales	80	846.80	1'058.49	1'270.20	1'481.90
Utilidad Neta	20	211.70	264.62	317.55	370.47
<b>Utilidad Neta Acumulada</b>					
	1°	211.70	4° 899.72	7° 1'746.51	10° 2'752.08
	2°	423.40	5° 1'164.34	8° 2'064.06	11° 3'122.35
	3°	635.10	6° 1'428.96	9° 2'381.61	12° 3'493.02

La inversión se recupera en 12 años.

## CONCLUSIONES GENERALES.

No existe duda alguna que los atractivos físicos y ecológicos de una zona determinada son los que confieren la razón de ser a cualquier desarrollo turístico, por eso la importancia de México como país excepcional en la materia.

Analizando los centros turísticos del Estado de Guerrero, se ha llegado a la conclusión que en Acapulco, a pesar de la creciente población turística, no ha cubierto la demanda que refleje el apoyo a este sector de la economía nacional. Considerando que en la zona de Ixtapa-Zihuatanejo existe el mercado, la demanda y la infraestructura necesaria para justificar la construcción de nuevos hoteles. Vislumbrando entonces, este lugar como el más idóneo para la elaboración de la tesis propuesta, ya que la oferta hotelera es mínima y la afluencia turística aumenta en un 31% anual.

Por lo tanto podemos observar que el turismo es ya parte de nuestra economía y de nuestra sociedad, forma parte ya del estilo de vida contemporáneo de la cultura de nuestro tiempo.

El turismo es considerado como factor motriz de primera importancia en el desarrollo nacional.

Por lo cual, el Gobierno Federal se ha preocupado y por medio

del sector turismo, ha replanteado las bases para el desarrollo de ésta actividad en México y ha formulado el Plan Nacional de Turismo ( P.N.T. ), en que se señalan las políticas, estrategias y programas que permitirán desarrollar y cumplir las acciones públicas y privadas para alcanzar el desarrollo turístico nacional y coadyuvar a la integración socio-económica del país hacia el año 2000.

El P.N.T. sustenta los objetivos de desarrollo turístico nacional basados en considerar a ésta actividad, como estrategia -- por el dinamismo y capacidad, generador de los beneficios que se proyectan a todas las clases por utilizar recursos renovables e ilimitados.

Por tóde esto, en cuanto a los planteamientos progresivos -- del turismo que en forma general se han adoptado, podemos distinguir dos grandes vertientes.

#### 1. Turismo Social.

El objetivo de éste, es satisfacer el desarrollo de los mexicanos al descanso creativo y recreativo, que a la vez promueva su identificación con el espacio patrio, las tradiciones nacionales y toda nuestra herencia cultural.

#### 2. Turismo Internacional.

Su connotación básica es económica, lo cual significa -esto-

nos confirma nuestra propuesta- crear en forma acelerada el empleo turístico y ampliar las oportunidades de inversión para los sectores social y privado, contribuir al crecimiento interno bruto, lograr la captación creciente de divisas y un desarrollo regional más equilibrado, con el consiguiente efecto favorecedor en la distribución del ingreso.

Podemos ver, según estadísticas realizadas por el P.N.T., -- que México no explota sus recursos al máximo, del total del turismo internacional entran solamente al país del 1 al 2%, por lo que se justifica el implementar polos turísticos a este nivel, -- donde el factor costo-beneficio llegaría por ende a subsidiar al turismo social.

En fin, concluimos nuestras investigaciones y nuestro proyecto en cuanto a fundamentos muy importantes como son, el ayudar a la economía de nuestro país haciendo un balance de la siguiente manera:

A) Con la entrada de divisas, generado por la visita del extranjero logrando un equilibrio de las que salen por las exportaciones.

B) Generación de empleos: en cuanto a la construcción del -- complejo turístico, que por su magnitud sería, tanto en su parti-



da meramente construcción como a lo que se refiere a aquéllas industrias vinculadas a ésta, y no terminando aquí las adquisiciones puesto que el mantenimiento que se le da posteriormente, supone una renovación o cualquier ampliación, más o menos periódica - de diferentes rubros que tienen que ver con todo este tema, lo -- cual se puede ver que es una fuente de consumo permanente. En cuanto al personal que atiende al visitante es otro punto, al igual - de todo el que está a cargo de la administración, englobando en ella toda la estructura restante.

C) Por considerar un polo de desarrollo regional en cuanto a la industria proveedora de elementos constructivos y de industrias conexas, por lo cual hace que su influencia económica se extienda en un radio geográfica más o menos amplio de tal forma que se produce una cadena de turismo-construcción-impulso económico regional y nacional-atracción de mano de obra-derrama de salarios y gastoturístico-ampliación de la demanda-inversiones para satisfacer esta demanda habitacional y todo lo que abarcaría este complejo urbano, en cuanto que se refiere a la edificación de vivienda, hospitales, escuelas, centros recreativos, centros deportivos, prestación de servicios y muchos más.

En conclusión podemos resumir todo este capítulo antes men--

cionado, que nos llevó a diseñar un hotel de gran turismo enfocado a satisfacer las necesidades prioritarias de la demanda anteriormente expuesta, con el siguiente programa arquitectónico:

- 520 Habitaciones y 60 Suites de lujo.
- Un Restaurante de Comida Típica.
- Un Restaurante de Comida Internacional.
- Un Bar con Espectáculos.
- Dos Salones de Fiestas y Convenciones.
- Dos Salas de Exposiciones.
- Once Locales Comerciales.
- Un Vestíbulo Bar.
- Un Club de Juegos de Mesa.
- Cuatro Mesas de Ping-Pong.
- Tres Canchas de Tenis.
- Un Area de Juegos Infantiles.
- Una Palapa Bar.
- Dos Albercas.
- Una Discotheque.
- Una Amplia Area de Estacionamiento.
- Torre de Cuatro Elevadores.

## OPINIONES PERSONALES,

El haber realizado una tesis con el tema de turismo internacional nos ha dejado grandes experiencias: la primera es el conocimiento adquirido durante la investigación, sobre lo que significa la explotación de la actividad turística, como fuente de riquezas para un país como el nuestro en vías de desarrollo; la segunda, y no de menor importancia, es saber que después de los años - de aprendizaje académico y experiencia profesional adquiridos, somos capaces de desarrollar un complejo turístico de esta naturaleza, en el cual se aplican los conocimientos teóricos, en lo que - se refiere al haber logrado la conjunción de dos grandes corrientes arquitectónicas, como son el funcionalismo y el formalismo, y como resultado de éstas, consideramos que los aspectos técnicos y de diseño están bien resueltos.

Por lo tanto, exhortamos a los estudiantes universitarios, - que estén en visperas de desarrollar su tesis, a explotar la investigación realizada para el fundamento de su documento, y a dedicar todo el tiempo posible a su realización, pensando que es el único legado que dejamos a esta nuestra Máxima Casa de Estu -

Así mismo queremos expresar la saitsfacción que sentimos al haber elaborado la presente tesis y de esta manera concluir con nuestros estudios profesionales.

## BIBLIOGRAFIA .

1. Lineamientos para la planeación de desarrollos turísticos.  
SECTUR, México, 1980.
2. Turismo social.  
SECTUR, México, 1980.
3. El fenómeno turístico.  
Barcelona, 1960.
4. Constru-Noticias.  
Constru-News international, 1982.
5. Visitas y entrevistas a el hotel Camino Real.  
Personales, México, D.F. 1983-84
6. Siporex.  
Siporex de México, S.A. Edo. de México.
7. Ixtapa-Zihuatanejo, Un desarrollo turístico en el dorado pacífico.  
FONATUR, 1982.
8. Premesa.  
Preesforzados de México, S.A.
9. Construcción de hoteles.  
Otto Mayr y Fritz Hierl.

10. Places for people.

Edited by, Jeanne M. Davern, Hon. Ala, An  
Architectural Record Book.

11. Servicios de mantenimiento de hoteles y residencias

Rosemary Hurst.

12. Ocio y turismo.

Biblioteca Salvat de Grandes Temas.

13. Conjuntos residenciales.

H. Deilmann, G. Bickenback, H. Pfeiffer.

14. Cubiertas.

Poy E. Owen.

15. Auxiliares de ambientación.

José Luis Marín de L'Hotellerie.

16. Neufert

Ernest Neufert.

17. Instrumentos de investigación.

Lic. Guillermina Baena Paz.

18. Metodología y técnicas de investigación en ciencias sociales.

Felipe Pardinás.