

885203

**UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO**  
"EXCELENCIA PARA EL DESARROLLO"

1

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**"HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA"**

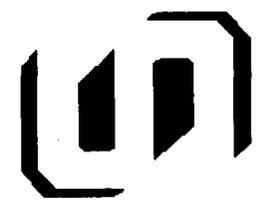
**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

**ARQUITECTO**

PRESENTA

**JOSE FUENTES RENDON**



ACAPULCO, GRO.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

SEPTIEMBRE 2002.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

**SINODALES**

**Arq. Francisco Javier Cabrera Betancourt**

**Ing. Jorge Gallegos Contreras**

**Arq. José de la Borbolla Espinoza**

**Arq. Carlos Morales Conejo**

**Arq. Fernando Parra Ventura**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## AGRADECIMIENTOS

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: José Fuentes Rendón

FECHA: 7.11.02

FIRMA: [Firma]

P.A.

Manuel Rojas C.

Este trabajo se desarrolló gracias a los conocimientos adquiridos en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Americana de Acapulco. Estoy especialmente agradecido con el Arq. Francisco Javier Cabrera Betancourt, Director de la facultad y con el Ing. Jorge Gallegos Contreras.

Agradezco también las valiosas contribuciones y el apoyo recibido para la realización de este documento al Arq. José Ernesto Velasco y León. Así mismo:

A mis papás:

Profra. Eva Julieta Rendón Silva  
Arq. José de J. Fuentes Jiménez

A mi novia:

G. Karina Inman Moreno

A mi hermana:

Lsca. Marahí Fuentes Rendón

A mi tía:

Profra. Flor de María Rendón Silva

A mis sinodales

A todo el personal académico

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<b>PREFACIO</b>	2
<b>INTRODUCCIÓN</b>	4
<b>CAPITULO 1. PRESENTACION DEL TEMA</b>	
1.1. Planteamiento del Problema y Justificación	7
1.2. Objetivos de Investigación	11
1.3. Hipótesis	11
<b>CAPITULO 2. EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD</b>	
2.1. Conceptualización turística	13
2.1.1. Desarrollo sustentable	14
2.2. Turismo : sus implicaciones sociales y económicas	
2.2.1. El Turismo como detonador económico	15
2.2.2. La interacción social en el turismo	15
2.2.3. El Turismo como factor de desarrollo	16
2.2.4. Las implicaciones adversas del turismo	16
2.3. La importancia del desarrollo turístico en la sociedad	17
2.4. Normatividad Turística	
2.4.1. Planificación turística integral	19
2.4.2. Marco jurídico normativo	20
2.4.3. Disposiciones normativas	21
2.5. Programa Municipal de Turismo	22
<b>CAPITULO 3. ANTECEDENTES TURISTICOS</b>	
3.1. Historia y Antecedentes del turismo en México	26
3.2. El desarrollo turístico en Guerrero	28
3.3. El turismo en Acapulco	29

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**CAPITULO 4. TURISMO ACTUAL**

4.1. Rasgos actuales del turismo mundial	33
4.2. El turismo en el siglo XXI	34
4.3. Nuevos mercados del turismo	36
4.4. La visión del turismo del nuevo gobierno	37
4.5. Las perspectivas del turismo	39

**CAPITULO 5. DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA**

5.1. Localización geográfica de Pie de la Cuesta	42
5.2. Aspectos Naturales	43
5.2.1. Hidrología	43
5.2.2. Mareas	44
5.2.3. Clima	45
5.2.4. Flora	46
5.2.5. Fauna	46
5.2.6. Topografía	47
5.3. Contaminación	48
5.3.1. Evaluación de la calidad del agua de la Laguna de Coyuca	49
5.3.2. Interpretación de las estaciones de muestreo	50
5.3.3. Análisis comparativo de las lagunas de Coyuca y Tres Palos	51
5.3.4. Conclusiones	52
5.4. Problemática y potencial turístico de Pie de la Cuesta	52
5.5. Afluencia Turística en Pie de la Cuesta	53
5.6. Actividades Socioeconómicas	55
5.7. Equipamiento Urbano	58
5.8. Vialidades	59

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**CAPITULO 6. HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA**

6.1. Introducción al tema	63
6.2. Justificación del Tema	64
6.2.1. Propuesta de vialidad e imagen urbana	65
6.3. Proyecto análogo "Hotel Parador del Sol"	66
6.4. Clasificación y servicios de los establecimientos de hospedaje	68
6.5. Criterios Básicos de diseño para un Hotel de Cuatro Estrellas	72

**CAPITULO 7. PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

7.1 Localización y características del terreno	84
7.2 Concepto arquitectónico	86
7.3 Memoria descriptiva	88
7.4 Programa arquitectónico	90
7.5 Diagrama de funcionamiento y relación de áreas	95
7.6 Planos arquitectónicos	96
7.7 Criterio constructivo y Planos estructurales	109
7.8 Criterio de Instalaciones	122
7.9 Acabados en áreas principales	139
7.10 Presupuesto	146
7.10.1. Resumen por partidas correspondiente al edificio principal	160
7.10.2. Costo por metro cuadrado en edificio principal	161
7.10.3. Programa de obra y erogaciones económicas	162
7.10.4. Costo por metro cuadrado de construcción en áreas complementarias al conjunto	163
7.11. Costo de inversión	164
7.11.1. Estudio de recuperación económica	165

<b>CONCLUSIONES</b>	169
---------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	170
---------------------	-----



# PREFACIO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## PREFACIO

El turismo en el país es un sector que no ha desarrollado toda su potencialidad, pese a la gran opción económica que representa. El gobierno Federal quizá espera que el sector privado emprenda por su cuenta el vuelo para desarrollar aún más esa importante actividad, pero la iniciativa privada, por su parte, demanda que el turismo sea prioritario, que se instrumente una política gubernamental turística integral de largo plazo para que exista continuidad y que el gobierno, a través de la Secretaria de Turismo, se responsabilice de la capacitación, clasificación hotelera y búsqueda de inversiones.

Lo anterior muestra posiciones encontradas, porque con la política neoliberal el gobierno se ha retirado de muchas actividades que llevaba a cabo, para dejar al desarrollo económico del país en manos de libre mercado, de la libre empresa y de libre comercio, y por su parte, la iniciativa privada propugna por el proyecto neoliberal pero no responde a las expectativas de este modelo económico. Es reconocido, y lo vemos en las peticiones que formulan los empresarios políticos, que la participación estatal, los subsidios y las transferencias son necesarios para impulsar sectores de la economía, como es el caso del turismo.

El turismo en México tiene problemas, pero también un gran abanico de oportunidades. Es momento de instrumentar nuevos conceptos, de fortalecer la identidad de nuestros destinos turísticos, de recuperar y acrecentar la competitividad de los productos que disponemos y de realizar una mejor promoción de los atractivos para enfrentar a sus principales competidores en el continente americano: Estados Unidos, Cuba, Jamaica y República Dominicana, principalmente.

Empero, el impulso sustancial al turismo no es tarea fácil la que tiene el nuevo Gobierno ni la empresa privada, pues a pesar de las cualidades innatas de México para explotar sus riquezas naturales, sin depredar el medio ambiente, hacen falta otros ingredientes como la capacitación de los servidores, una promoción turística agresiva y sobre todo, la realización de proyectos atractivos no solo para los visitantes extranjeros sino también los nacionales.

# INTRODUCCION



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## INTRODUCCION

El turismo es una actividad compleja y fascinante. Su complejidad esta representada por la diversidad de actores y ámbitos que participan en su operación; en ella convergen los sectores público, privado y social. Abarca desde los servicios migratorios hasta las autopistas y los Aeropuertos. Así mismo, participan hoteles, arrendadores de automóviles, casas de cambio, restaurantes y, por supuesto, las agencias de viajes, entre otros muchos agentes.

México es un país rico en atractivos turísticos; sin embargo, hacen esfuerzos en todos los ámbitos, que afectan la calidad en su industria turística. La riqueza del turismo se encuentra en su lado humano, en el contacto de las personas; en el dar al otro la calidez, generosidad y hospitalidad al visitante que lo hagan sentirse en casa.

Más aún, el turismo es siempre búsqueda y encuentro de emociones, sensaciones y sentimientos. El viajero transita con los sentidos y con la mente dispuestos a la experiencia, al conocimiento y a lo desconocido. Todo viaje, así sea al mismo lugar que sea visitado otras veces, es algo nuevo.

Al mismo tiempo el turismo es una actividad con alto potencial económico y social, de manera que puede decirse que gracias a su potencial nuestro país escogió el camino de la apertura turística. Los avances, como se verá en este estudio, han sido muy importantes, pues México cuenta con una infraestructura impresionante que está creciendo. A su vez, el país tiene en la actividad turística una importante fuente de ingresos que puede ser más grande, pero ha venido enfrentando retos muy importantes. A final de cuenta son los retos del propio proceso globalizador.

Nuestro turismo se encuentra ya en las grandes ligas. Somos ahora el décimo país a nivel mundial en materia turística y estamos buscando competir con colosos como Estados Unidos, Brasil o España. En particular, sobresale el caso de España que superó ya a Estados Unidos en recepción de visitantes. México tiene que sacar provecho de esta experiencia y, lo más importante, tiene que promover y poner en práctica una serie de acciones que aseguren un mayor y mejor crecimiento y desarrollo de nuestro sector turístico. Ciertamente, el reto es formidable, pero motiva el saber que hay preocupación por parte de los participantes en la industria por reflexionar y tomar decisiones que estimulen su crecimiento.

Guerrero cuenta con enorme potencial y atractivos de interés turísticos; sus pobladores saben de la riqueza principal que poseen y es ya un reconocido centro de convergencia internacional donde confluyen visitantes de innumerables países del mundo. El turismo, desde hace varias décadas ha sido la actividad más importante de esta entidad de la República Mexicana; en la entidad podemos encontrar tres polos de gran desarrollo turístico nacional

## INTRODUCCION

e internacional: Acapulco, Taxco e Ixtapa-Zihuatanejo, cada uno con características propias, y por la importancia que tienen y representan los recursos turísticos del triángulo del sol, se considera a Acapulco actualmente la ciudad con mayor vocación turística.

Debido a esto, el aumento de la demanda de servicios turísticos y de apoyo al turismo conllevan a la necesidad de crear nuevas opciones de desarrollo. Por lo tanto hemos enfocado nuestro trabajo de investigación en la zona de Pie de la Cuesta con el fin de lograr un destino de mayor impulso turístico, atrayendo nuevos segmentos de mercado y fortaleciendo el desarrollo socioeconómico del lugar, así como oportunidades de empleo para los pobladores como para las comunidades adyacentes a Pie de la Cuesta.

Es importante mencionar que esta investigación ha sido realizada por un equipo de trabajo de tres elementos con objetivos comunes; dirigidos al desarrollo en Pie de la Cuesta, y cada uno, en forma individual, presentaremos proyectos que surjan del análisis de esta investigación.

En este caso, después de presentar una reflexión y de tratar aspectos conceptuales sobre el turismo, así como un diagnóstico del turismo nacional y en específico del estado de Guerrero, analizamos la potencialidad que ostenta en la zona de Pie de la Cuesta en Acapulco y proponemos un proyecto arquitectónico que en este caso consiste en un Hotel de cuatro estrellas, con el fin de ofrecer a los visitantes una nueva opción para ampliar su estadía en esta zona.

# CAPITULO 1 PRESENTACION DEL TEMA



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACION

La naturaleza ha sido pródiga con México, particularmente con el Estado de Guerrero, donde su mar, ríos, montañas, lagunas y planicies al conjugarse con su impresionante bio-diversidad lo han convertido en un rincón del mundo que no es patrimonio exclusivo de los mexicanos, sino del conjunto de la humanidad.

El turismo ha sido desde hace varias décadas la actividad económica más dinámica e importante para el Estado de Guerrero, ya que el 70% del producto interno bruto (PIB) corresponde a esta actividad.<sup>1</sup>

En Acapulco, existen tres zonas turísticas claramente diferenciadas:

**El Acapulco Tradicional**, el cual se desenvuelve en torno al área de las playas Caleta y Caletilla con el desarrollo del Fraccionamiento Las Playas y donde surge este destino turístico hace ya mas de 50 años, dejando prácticamente de crecer a finales de la década de los cincuentas, cuando sus principales hoteles fueron el Mirador, el club de Pesca y el hotel Caleta. En esa época, el Aeropuerto Internacional de Acapulco operaba en Pie de la Cuesta (1946-1954) cuando la carretera Acapulco-Pie de la Cuesta no estaba aún terminada, habiendo partes donde se perdía el trazo de la misma, con tramos intransitables, donde los taxis tenían que ser remolcados por bestias, por lo que se trasladó el Aeropuerto Internacional hacia los Amates, provocando que se expandiera la zona turística que corre del ex hotel Papagayo hasta la Base Naval, con lo que prácticamente se canceló la inversión en esta zona.

**El Acapulco Dorado** se ubica en la media del puerto, y cuenta con servicios más modernos, caracterizándose por altas torres hoteleras, conjuntos de condominios, su equipamiento de recreación y numerosos comercios turísticos, siendo la avenida principal de esta zona turística la Av. Costera Miguel Alemán. El dinamismo de la construcción turística en esta zona, ha tenido lugar de la década de los sesentas a la fecha, propiciando un alto índice de saturación y una baja oferta de tierra, que ha llevado a la apertura del Acapulco Diamante, tercera fase turística del puerto.

**El Acapulco Diamante** se encuentra en pleno desarrollo y se inicia en la Avenida Escénica, alojando hoteles de gran turismo, como Las Brisas, Princess, Pierre Marqués y Vidafel. En esta zona se desarrolla un ambicioso proyecto impulsado por el ex Gobernador del Estado de Guerrero José Francisco Ruiz Massieu, en el que su desarrollo se ha

<sup>1</sup> Gobierno del Estado de Guerrero, Desarrollo con bienestar, Guerrero: Tierra de soluciones, México, 1999, p. 155.

venido dando de manera lenta, pero constante, ya que en los últimos años se aprecia en esta zona la proliferación de restaurantes, discotecas, fraccionamientos residenciales y hoteles que dan servicio principalmente a un turismo elitista.

Acapulco goza de un enorme prestigio internacional, debido a los lugares paradisíacos con los que cuenta. Entre sus principales playas destacan: Caleta y Caletilla, La Isla de la Roqueta, La Condesa, Puerto Marqués, Papagayo, El Revolcadero, la Laguna de Tres Palos, la Laguna de Coyuca, siendo otra de las atracciones turísticas "Pie de la Cuesta", donde es costumbre ir a disfrutar la puesta del sol, así como las olas de gran tamaño. Sin embargo, con el paso del tiempo la población Acapulqueña ha ido creciendo aceleradamente, viéndose saturada la zona del anfiteatro, por lo que el ordenamiento demográfico en su dinámica de crecimiento natural y en su patrón de distribución territorial, ha buscado alternativas de desarrollo en zonas aledañas al puerto, donde podemos señalar como claro ejemplo de éstas, a la zona de Pie de la Cuesta. Además, en esta zona se encuentran colonias vecinas y algunos asentamientos irregulares como el Pedregoso, San Isidro, San Nicolás, Playa Azul y el Jardín, entre otras, cuya población tiene su fuente de empleo en la zona de la bahía, ya que en Pie de la Cuesta, no hay suficiente demanda de mano de obra que les permita tener una estabilidad económica para satisfacer sus necesidades.<sup>2</sup>

La belleza natural de Pie de la Cuesta ha sido elegida como escenario para realizar películas como las de "Tarzán" con Johnny Weiss Muller y "Rambo" con Silvester Stallone, así como para comerciales de coca cola y la corona; además de ser el lugar de descanso elegido por grandes personalidades del ambiente político, social y artístico.

La mayoría de los asentamientos que se localizan en los alrededores de Pie de la Cuesta, carecen de infraestructura adecuada y tienen grandes rezagos en los servicios principales, como agua potable, alcantarillado y drenaje, generando desechos sólidos a cielo abierto que provocan contaminación al medio ambiente.

Esta infraestructura precaria, da a estas comunidades una imagen con características rurales, lo que aparentemente ha degradado parcialmente a Pie de la Cuesta y a la Laguna de Coyuca. Pero al parecer, no tiene un alto índice de contaminación, por lo que es necesario conocer la calidad del agua, sus usos y aprovechamientos principales que se dan actualmente en esta Laguna la cual es otro elemento importante de atracción al turismo, pero teniendo como propósito mantenerla en buenas condiciones ambientales.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Entrevista con el Arq. Juan Farill, Acapulco, Gro., Agosto de 1997.

<sup>3</sup> Ibid., Arq. Juan Farill.

## CAPITULO 1 PRESENTACION DEL TEMA

Lo anterior nos ha llevado a la necesidad de favorecer una mayor integración territorial para eliminar el aislamiento y el congestionamiento vial hacia la zona de estudio y las comunidades que la rodean, por lo que ha surgido la idea, varias veces pospuesta, por parte de las autoridades estatales y municipales de echar a andar proyectos como el de la carretera de cuatro carriles Mozimba-Pie de la Cuesta; proyecto que se inició con la ampliación de la Avenida Calzada Pie de la Cuesta, que funciona como vía de comunicación directa y desfogue del tránsito vehicular de Mozimba al centro de esta ciudad, pero que no ha continuado como fue planeado.<sup>4</sup>

Existe otro proyecto que intentó regular el tráfico de ésta zona que consiste en la construcción del distribuidor vial de Mozimba por ser un nudo conflictivo, ya que en ese punto aunado a la intercepción de la Avenida Ejido con la Calzada Pie de la Cuesta, se localiza una gasolinera y el acceso a la colonia Palomares. También se llevó a cabo la construcción y pavimentación de la "Vía Rápida" sobre los canales de Aguas Blancas. Ésta obra estaba pensada para desahogar el tráfico y facilitar la circulación vial de la costera Miguel Alemán hacia la calzada Pie de la Cuesta, pero no se terminó en su totalidad y sufrió cambios en su diseño, los cuales no solucionaron ningún problema de tránsito.

Existe un proyecto para construir una carretera de cuota que permita librar el paso por el puerto en dirección a Zihuatanejo pasando por el poblado de Paso Texca, Bajos del Ejido y Pie de la Cuesta, dando otra opción a la afluencia vial proveniente de otros estados y que hacen uso de la Autopista del Sol, pero a la fecha sigue sin ejecutarse.

Consideramos, que muchos de estos problemas viales ocasionan que los turistas que desean visitar Pie de la Cuesta, se encuentran con problemas de congestionamiento vial, o en muchos de los casos no encuentran la salida por falta de señalización reduciendo el número de visitantes hacia esa zona, pero ¿Realmente es está una causa de su desarrollo turístico?

Algunos de los visitantes de Pie de la Cuesta tienen una corta estadía, donde hemos observado que turistas nacionales (en su mayoría capitalinos) y de procedencia estadounidense y canadiense, buscando el estado natural de ésta zona, se hospedan en los pequeños hoteles económicos de la franja de Pie de la Cuesta. Otro tipo de turismo, es el que se aloja en el hotel Parador del Sol, con categoría de cuatro estrellas donde sus principales huéspedes son de origen alemán, estadounidense y canadiense de buen nivel económico. ¿Cuál ha sido el resultado de este sitio?

---

<sup>4</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1993-1996, p. 76.

## CAPITULO 1 PRESENTACION DEL TEMA

Los Planes de Desarrollo en sus tres niveles de gobierno, conciben a la actividad turística como la gran alternativa para generar empleos y fuente de riquezas, donde la actividad turística no solo atiende los aspectos recreativos, sino también los de la producción de la población, tanto para los servicios turísticos, como para el bienestar propio. Siendo el turismo la principal palanca del desarrollo económico del estado de Guerrero<sup>5</sup>, tanto el gobierno estatal como el municipal de Acapulco han tenido que plantear estrategias en sus Planes de Desarrollo Económico, cuyo objetivo prioritario sea el de propiciar el crecimiento sostenido de éste sector económico y como principal línea de acción sea lograr el mejoramiento de la estructura urbana y turística existente<sup>6</sup>. Sin embargo, no se tiene claro que tanta incidencia han tenido los programas de desarrollo turístico en éste eje dinamizador de la economía.

Por otra parte; es necesario hacer énfasis en la importancia de la naturaleza, la cual por su gran belleza y diversidad debe tener presente la sustentabilidad y el respeto al medio ambiente en los proyectos que surjan de esta investigación.

El pretender diversificar la demanda turística en la zona de Pie de la Cuesta, obedece, sin lugar a dudas, a que tenemos que prever los cambios que tendrá la actividad turística en el presente siglo en relación a parámetros tales como la modernización y ampliación carretera de esta zona, la multiplicación de destinos turísticos, instalaciones dignas de alojamiento, el aumento de los tiempos destinados al esparcimiento, el incremento de eficiencia y especialización laboral, pues hacen que el consumidor reclame alternativas de distracción en su destino elegido.

Esta investigación pretende ser la base para la realización de proyectos cuyos objetivos tiendan a lograr la regeneración urbana y revitalización de la zona de Pie de la Cuesta, lo cual ganará un destino turístico que ofrezca a sus visitantes una opción más de esparcimiento y, a su vez, el mejoramiento económico de las familias asentadas en esa zona como consecuencia de la generación del empleo suficiente.

Para el caso específico de Pie de la Cuesta, así como de los alrededores de la Laguna de Coyuca, estamos convencidos de que el mejoramiento de la imagen actual debería ser apoyado por un plan Maestro Regulador que estandarice todo tipo de construcción, así como las restricciones necesarias para el empleo de materiales, alturas, anuncios y pavimentos entre otros y, como lo anotamos líneas arriba, lograr un desarrollo que no agreda a la naturaleza como ha sido en la mayoría de los casos.

<sup>5</sup> Gobierno del Estado de Guerrero, Programa Sectorial de Turismo 2000-2005, p. 41.

<sup>6</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1999-2002, p. 15.

## 1.2. OBJETIVOS DE INVESTIGACION

- Elaborar un diagnóstico y analizar el desarrollo y demanda turística de la zona de Pie de la Cuesta.
- Identificar los proyectos desarrollados o en vías de ello que pretenden detonar e impulsar el turismo en esa zona.
- Conocer las formas de coordinación entre las Dependencias Federales, Estatales y Municipales para implementar las políticas de desarrollo turístico en Acapulco y Pie de la Cuesta.
- Analizar el grado de contaminación de la Laguna de Coyuca.
- Analizar el efecto de las vialidades para la afluencia de visitantes a Pie de la Cuesta.

## 1.3. HIPOTESIS

- No ha sido aprovechado el potencial turístico en Pie de la Cuesta debido a la falta de un impulso real contemplado en las políticas de desarrollo turístico.
- La situación actual de las vialidades que llevan hacia Pie de la Cuesta y la precaria infraestructura turística en general son factores que han limitado la visita del turista.
- La contaminación de la laguna de Coyuca no presenta en la actualidad altos índices de contaminación que impidan su explotación racional para actividades turísticas.

# CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

### 2.1. CONCEPTUALIZACION TURÍSTICA

El turismo es el movimiento temporal de personas hacia destinos distintos de sus lugares normales de trabajo y residencia<sup>7</sup>, siendo también un fenómeno dinamizador de la economía.

En fenómeno del Turismo presenta implicaciones en la mayoría de los componentes socio-económicos de un sistema; no es un hecho aislado que solo se reduzca al desplazamiento de personas o grupos de personas para lograr la recreación y que haga referencia al conjunto de bienes y servicios que se ponen a disposición de los visitantes en un lugar determinado; el turismo genera con la derrama económica, el efecto multiplicador de los recursos; de esta forma se dinamiza la economía en todos sus sectores. Estas condiciones sientan la necesidad de entender el fenómeno turístico en su más amplia conceptualización para tomar en consideración todas las variables concurrentes en el proceso de planificación del turismo.

Debemos considerar que la definición de turista que se hace en México a través de la ley federal del turismo es considerada con mayor adaptabilidad a los conceptos de turismo; esto es en relación a lo económico y social.

El turista es la persona que viaja desplazándose temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual y que utilice alguno de los servicios turísticos que se requieran, sin perjuicio de los dispuesto para efectos migratorios de la ley general de población.

El anterior enunciado plasma sin lugar a dudas un sentido más realista en cuanto a la dinamización y diversificación de la economía, ya que desde el punto de vista regional las poblaciones más cercanas puedan interactuar en recreación siendo el principio para la pernocta.

La anterior definición de turista, al no tener condicionantes en temporalidad ni distancia, establece muy claramente la virtual vocación que puede tener una comunidad por pequeño que sea el turismo<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Mathieson Alister, Wall Geoffrey, Turismo, Repercusiones Económicas, Físicas y Sociales, Editorial Trillas, México, 1990, p. 9.

<sup>8</sup> Briseño Hinojosa Jorge José, Determinación y cuantificación de atractivos turísticos e instrumentos económicos del estado de Guerrero, 1994, p.5.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

### 2.1.1. DESARROLLO SUSTENTABLE

El concepto de desarrollo sustentable es de uso reciente, y ha sido producto de la preocupación que a nivel mundial ha provocado el desastre en la naturaleza derivado del desarrollo tecnológico depredador, por lo que "el desarrollo turístico sustentable formula la aspiración de hacer compatible el desarrollo turístico con la naturaleza, teniendo como eje su preocupación por el futuro del ser humano"<sup>9</sup>.

El desarrollo sustentable se define como la capacidad que tienen las generaciones presentes para lograr un ambiente sano y limpio a las generaciones futuras, con recursos naturales suficientes, para enfrentar y cubrir sus propias necesidades de desarrollo y bienestar, donde interviene la educación ambiental como un proceso permanente por el que las personas cobran conciencia de su medio ambiente y adquieren los conocimientos, los valores, las aptitudes, la experiencia y la determinación que les permitirán actuar, individual y colectivamente, para resolver los problemas ambientales presentes y futuros.<sup>10</sup>

Así pues, se deben aprovechar los recursos naturales para satisfacer las necesidades del presente sin comprometer los requerimientos de las generaciones futuras. Es decir, se debe expresar en una concepción de desarrollo turístico armonioso que no altere el medio ambiente, o que en todo caso las alteraciones sean mínimas, de tal manera que puedan revertirse en el tiempo.

En suma el desarrollo sustentable deberá considerar al ser humano como el recurso más valioso, por lo que debe contribuir ante todo a su realización plena.

Creemos firmemente que la lucha contra la contaminación ambiental así como la preservación del patrimonio natural, deben partir del convencimiento de que no hay desarrollo posible sino es compatible con el equilibrio ecológico y la conservación de los recursos naturales, (flora y fauna). De su cuidado depende la calidad de vida de las generaciones actuales y las futuras. Solo podremos hablar de crecimiento económico y verdadero desarrollo social si existe compatibilidad con la protección ambiental y el equilibrio ecológico. De nuestra actuación depende que el crecimiento y la producción no incremente el deterioro medioambiental del planeta.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Jiménez Martínez Alfonso de Jesús, Desarrollo Turístico y Sustentabilidad, Grupo editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1998, p. 89.

<sup>10</sup> Salas Espindola Hermilo, El Impacto del ser humano en el planeta, Edamex S.A. de C.V., México, 1997, p. 25.

<sup>11</sup> Ibid, pp. 23-24.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

### 2.2. TURISMO : SUS IMPLICACIONES SOCIALES Y ECONOMICAS

#### 2.2.1. EL TURISMO COMO DETONADOR ECONOMICO

El funcionamiento de la industria turística precisa ciertas condiciones mínimas, las cuales forzosamente se convierten en requerimientos materiales y humanos, tanto en los inicios como en el desarrollo y auge de un espacio turístico. Así, por ejemplo, en la construcción de infraestructura e inmuebles para el turismo, se consumen bienes y mano de obra, además de crear empleos, lo que tiene como consecuencia incremento en la población, que a su vez requerirá de más bienes y servicios, provocando aumento en el consumo de otros insumos agropecuarios, industriales, etc. Es por esto que el desarrollo del turismo debe planificarse pensando no solamente en la recreación y el servicio al turista, sino también en la economía regional que sirve de soporte a éste.

“El turismo es la fuente de una serie de actos de consumo ya que el turista es un consumidor que viene a sostener y a posibilitar el desarrollo de nuestros sistemas económicos, sujetos cada vez más a la realidad de una demanda en expansión”.<sup>12</sup>

#### 2.2.2. LA INTERACCION SOCIAL EN EL TURISMO

Los casos en que un visitante es recibido y acompañado por un residente interesado en mostrar las cosas interesantes del lugar han creado uno de los principales efectos sociales del turismo. Esto crea por una parte, la inquietud de la población por atender al visitante, o sea una “Conciencia Hospitalaria” o “Vocación de Anfitrión” cuando el flujo de turistas es considerable o constante<sup>13</sup>. Por otro lado, el intercambio de ideas, costumbres y cultura que resulta de la convivencia entre personas de lugares diferentes, genera la diversificación cultural y el acercamiento entre pueblos.

“Por tanto, haciendo a un lado ciertos aspectos específicamente turísticos, quisiéramos indicar que el turismo social puede contribuir al equilibrio económico, tanto en sus relaciones entre sí como en sus relaciones con el mundo exterior”.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Ortuño Martínez Manuel, Introducción al estudio del Turismo, Colección Textos Universitarios, Editorial Porrúa, México, 1966, p.55.

<sup>13</sup> Mathieson, Wall, Op. Cit., p. 176.

<sup>14</sup> Haulot Arthur, Turismo Social, Editorial Trillas, México, 1991, p. 124.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

### 2.2.3. EL TURISMO COMO FACTOR DE DESARROLLO

Dentro de los sectores económicos, el turismo se considera dentro del sector terciario; sin embargo, la diversidad de factores que intervienen en el fenómeno turístico hacen que éste influya en los demás sectores. De esta forma, una población con intensa actividad turística provocará el desarrollo de la agricultura y la ganadería, al tiempo que aumenta la producción industrial para abastecer los diversos insumos que el turismo requiere.

La producción agropecuaria o industrial que el turismo consume puede generarse en la población, pero con frecuencia se requiere transportarla desde poblaciones aledañas o aún más lejanas, de manera que la influencia del turismo en el desarrollo económico puede abarcar un ámbito muy extenso.<sup>15</sup>

### 2.2.4. LAS IMPLICACIONES ADVERSAS DEL TURISMO

El turismo puede generar malestar o a repercutir de manera negativa en el núcleo poblacional, esto puede ser, tanto por la mala aplicación de las políticas de planificación integral como por la misma naturaleza del fenómeno turístico, ya que el aprovechamiento tiende a degenerar los recursos, incluso los turísticos.

Los efectos adversos del turismo se reflejan de distintas maneras: la contaminación ambiental generada por el incremento espontáneo de la población; el deterioro ecológico que causa la construcción de obra de infraestructura, el desequilibrio en el comportamiento de ciertas especies de la fauna por actividades turísticas como la caza, la pesca y la navegación, y la contaminación visual que provocan los asentamientos irregulares muy comunes en poblaciones turísticas. Por otro lado, los efectos sobre la sociedad también pueden identificarse; por ejemplo la transculturización que sufre la población anfitriona, la irregularidad en los servicios de infraestructura por dar preferencia a las áreas turísticas, disminución relativa del poder adquisitivo de la población.

Evitar al máximo estos efectos negativos debe ser uno de los objetivos primarios de una estrategia de planificación turística integral, y por ello se ha de tomar en cuenta para su elaboración a todos los elementos que pueden verse afectados.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Torruco Marqués Miguel, Ramírez Blanco Manuel, Servicios Turísticos, Editorial Diana, México, 1991, pp. 202-203.

<sup>16</sup> Briseño Hinojosa, Op. Cit., p. 6.

### 2.3. LA IMPORTANCIA DEL DESARROLLO TURÍSTICO EN LA SOCIEDAD

El valor del turismo trasciende de los sectores inmediatamente relacionados con él, para convertirse no solo desde el punto de vista económico, sino también desde el social y humano, en un fenómeno de interés nacional, por su parte “el turismo como fenómeno social de masas se ha convertido en los últimos años, para algunos países, en factor importante y aún básico de su economía”.<sup>17</sup>

La corriente turística es la fuente generadora de la actividad económica y es evidente que el turismo es un potente inductor de cambios en la estructura de un país. El turismo es una actividad humana que surge en parte por la circunstancia económica del consumidor. “Al igual que otras industrias, el turismo afecta la economía de las regiones, países o continentes donde se desarrolla. Estos lugares conocidos como destinos turísticos, se convierten en dependientes del turismo para mantener su economía. Esto es muy notorio en los países del tercer mundo, algunos de los cuales son en gran medida o casi totalmente dependientes del turismo”.<sup>18</sup>

La actividad turística pertenece al sector terciario, este se refiere a ciertas necesidades que son atendidas por actividades cuyo producto tiene expresión física. La importancia de este campo de actividades (que comprende transportes, educación, diversiones, justicia) emana una variadísima gama de servicios.

El turismo es una forma de consumir, algo así como un canal que reúne una demanda especial de cualquier tipo de bienes y servicios elaborados por otros sectores, mas el consumo de algunos servicios especialmente diseñados para satisfacer necesidades propias de los viajeros.

“Podemos afirmar que el turismo es un fenómeno contemporáneo en el mundo”.<sup>19</sup> Si bien, el hombre desde siempre ha realizado viajes de un sitio a otro, la actividad viajera en épocas anteriores a la que vivimos era motivada en forma preponderante por razones de índole económica que tendían específicamente a la satisfacción de las necesidades vitales, comercio, guerra, etc.. y solo por excepción y en escasas personas por el deseo de descanso, placer o salud.

<sup>17</sup> Ramírez Blanco Manuel, Teoría General del Turismo, Editorial Diana, México, 1981, p. 1.

<sup>18</sup> Holloway J.C., El Negocio del Turismo, Editorial Diana, México, 1997, p. 70.

<sup>19</sup> Ramírez Blanco, Op. Cit., p. 11.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

En cambio, las características peculiares del mundo en que vivimos, tales como la tecnificación, facilidad, seguridad y rapidez en la transportación, hacen posible que grupos numerosos de personas viajen de un sitio a otro por el simple deseo de placer.

El viajar ya no es una fatiga impuesta por las circunstancias, sino por un verdadero deleite que se espera ansioso como una época grata en la vida. Así mismo, el turismo da al hombre nuevo vigor físico, mayores energías para volver a su trabajo cotidiano, a la intensidad de la monotonía de la vida moderna<sup>20</sup>. El turista desea vivir mejor que en su propio hogar, ansía más comodidades, más perfección, mayor placer en su vida material y a todo esto debe responder el prestador de servicios.

En un ámbito general y social, el turismo permite el encuentro entre hombres de países, continentes, razas, idiomas, culturas, ideologías y religiones diferentes; en este encuentro es donde se entabla la comunicación que hace posible la civilización recíproca. En esta confrontación entre las civilizaciones y las culturas, el turista se convierte en un receptor de experiencias y valores que posteriormente transfiere al patrimonio de su país.

El turismo promueve la integración e identificación, solidifica las tradiciones y la herencia cultural; del intercambio cultural que el turista realiza surgen nuevas formas artísticas y nuevas manifestaciones de la creatividad humana, lo que se denomina aculturación.

Esta actividad económica se ha desarrollado hasta un nivel en el cual se ha convertido en una industria de las más importantes y una de las principales fuerzas para el cambio social y ayuda a la circulación de la riqueza, especialmente en el país receptor; además, no hay que olvidar que el turista internacional aporta al país que visita, divisas, sin que ese país receptor tenga que enviar al extranjero sus propios recursos. Por eso el turismo ha sido en la posguerra para países europeos de vital importancia para poder nivelar sus balanzas de pago y rehacer sus economías nacionales.

El turismo nacional tiene una función económica de significación y trascendencia, ya que hace una derrama de gasto la cual es una forma de redistribución de ingresos de zonas con alto nivel económico a otras que no la tienen. Por otra parte, la corriente turística nacional actúa como complementaria y equilibradora de los servicios turísticos en especial las épocas de ausencia de la corriente turística extranjera.

---

<sup>20</sup> Ibid., p. 15.

## **CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD**

Finalmente, el turismo es un factor poderoso en la actividad de las economías regionales, por el efecto desencadenante que provoca en las actividades comerciales, industriales y agropecuarias, las cuales se convierten a su vez en puntos de apoyo para su desarrollo y supervivencia, ya sea como mercados, proveedores de insumos o como estructuras productoras de servicios complementarios.<sup>21</sup>

La llamada "industria sin chimenea" constituye hoy en día para países como Suiza, Italia y España, una de las actividades de mayor trascendencia para sus respectivas economías nacionales y para nuestro país un componente económico importante.

### **2.4. NORMATIVIDAD TURÍSTICA**

#### **2.4.1. PLANIFICACIÓN TURÍSTICA INTEGRAL**

El turismo, como parte fundamental de nuestra economía nacional, deberá interactuar con los demás entes económicos, participando así de las orientaciones globales que dependen de las estrategias sostenidas, tanto en nuestros Planes Nacionales de Desarrollo, como en los estatales y de carácter municipal, en los cuales se procura el mejoramiento de las condiciones de vida en todos los aspectos, señalando objetivos que tienen implicaciones de naturaleza claramente económica, y en los cuales esta inmerso el turismo. En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se consagran derechos específicos como el del trabajo, la educación, la vivienda y el acceso al cuidado de la salud; precisando objetivos como el del desarrollo rural integral, que implican prioridades en diversos aspectos de estrategia económica.

De acuerdo con lo anterior, es importante contemplar la planificación turística en forma integral, aplicándola indudablemente en la entidad espacial en donde el turista recibe la recreación, que es el municipio. Dicha planificación turística deberá cumplir con el marco jurídico normativo de los diferentes niveles de gobierno, así como con las propuestas ecológicas y los planteamientos para el desarrollo sustentable de una región.

---

<sup>21</sup> Ibid., pp. 115-116.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

Existen planes de desarrollo como una obligación del estado, donde el propósito es mostrar de manera ordenada, el objetivo general en correspondencia con el conjunto de estrategias y acciones que son contempladas dando lugar a objetivos específicos mediante programas sectoriales en materia social, política o económica entre otras.<sup>22</sup>

Dentro del crecimiento económico del país, el Plan Nacional de Desarrollo contempla al turismo como la opción más rápida y viable para el desarrollo de algunas regiones, debido a las ventajas relativas por nuestra vecindad con grandes mercados y, sobre todo, por la singularidad de nuestros recursos.

Por lo anterior, y bajo los auspicios del comité de planeación para el desarrollo del estado de Guerrero, se instalaron las comisiones de trabajo del subcomité sectorial de turismo, que tiene como responsabilidad fundamental la organización, dirección y ejecución de programas que vigoricen la actividad turística.

La elaboración del programa sectorial de turismo se inscribe dentro del marco general de la Planeación del Desarrollo Económico y Social, que nuestro gobierno lleva a cabo a nivel nacional y estatal, a través del cual se expresa el proyecto de nación y de la entidad federativa que deseamos los mexicanos y los guerrerenses, respectivamente.<sup>23</sup>

### 2.4.2. MARCO JURIDICO NORMATIVO

Desde el punto de vista normativo, es en el municipio donde el turista realiza la actividad de recreación, y es precisamente en esta demarcación política en donde aterrizan y pernean todos los resultados y consecuencias de esta actividad económica. Es de vital importancia que toda programación esté sustentada por un marco jurídico normativo, que en primera instancia emane de nuestra Constitución Política, regulando y validando el turismo dentro de nuestro sistema democrático.

En observancia a lo dispuesto por el Artículo 26° de la Constitución General de la República y por el Artículo 5° de la Ley de Planeación, el Poder Ejecutivo Federal tiene la obligación de elaborar y presentar el Plan Nacional de Desarrollo y enviarlo al Honorable Congreso de la Unión para su examen y opinión.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Hernández Díaz Edgar Alfonso, Planificación Turística un Enfoque Metodológico, Editorial Trillas, México, 1991, pp. 17-18.

<sup>23</sup> Programa Sectorial de Turismo, Op. Cit., p. 4.

<sup>24</sup> Poder Ejecutivo Federal, Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, México, p. 78.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

Por otra parte, la ley Federal de turismo, en su Artículo 17º, contempla la elaboración y ejecución de programas de desarrollo turístico local acordes con el programa sectorial turístico del Gobierno Federal, así como el fomento a la inversión en materia turística en la entidad federativa o municipio de que se trate y en general, promover la planeación, programación, fomento y desarrollo del turismo en forma armónica.<sup>25</sup>

### 2.4.3. DISPOSICIONES NORMATIVAS

En lo correspondiente a los aspectos de regulación de la actividad turística, deberán observarse los ordenamientos de los tres niveles de gobierno; y plasmar en las nuevas acciones la observancia de los lineamientos a seguir de la ley federal de turismo en lo que respecta al estado. Asimismo se procurará delinear perfectamente la competencia con el municipio ya que aquí es donde los ordenamientos toman carácter de operativo en el sector.

No debemos olvidar que la Secretaría de Turismo y los Organismos Públicos de los estados realizan funciones de promoción y fomento y algunas más que ya se han descentralizado, como la supervisión de los establecimientos y servicios turísticos, por lo que hay que establecer el área de competencia de cada uno de ellos.<sup>26</sup>

Actualmente las disposiciones que nos plantea la ley federal de turismo vienen a ser benéficas a nivel municipal, ya que en ella se sugiere la participación de la comunidad, la creación de los consejos consultivos Municipales de turismo; mientras que en el caso de los planes del estado de Guerrero se plantea la creación de consejos consultivos regionales de turismo, mediante los cuales se pretende impulsar en una región al municipio con mayor vocación turística.<sup>27</sup>

De las opciones que debemos aprovechar es la creación en casi todos los estados de los fondos mixtos de promoción turística, que aunque podríamos decir que se encuentran dentro de otro esquema, deberán ubicarse también como organismos no solamente con el derecho sino como obligación en la organización de la toma de decisiones para normar la actividad turística dentro de un municipio.

<sup>25</sup> Poder Ejecutivo Federal, Ley Federal de Turismo, México, p. 71.

<sup>26</sup> Poder Ejecutivo Federal, Programa de Desarrollo del Sector Turismo, 1995-2000, pp. 1-2.

<sup>27</sup> Ley Federal de Turismo, Op. Cit., p. 3.

### 2.5. PROGRAMA MUNICIPAL DE TURISMO

Históricamente, ya sea un centro turístico desarrollado tradicionalmente o planificado muy poco o casi nada, se ha considerado a la comunidad receptora como partícipe del mismo, por lo que deberá establecerse un documento final en donde la mayor parte de los planteamientos enfocados al desarrollo comunitario en función del turismo, reflejen las condicionantes: social, política y económica.

El Programa de Turismo Municipal debe ser un documento de concertación intersectorial que sirva como instrumento para apalancar todas las iniciativas del municipio a los diferentes niveles o sectores de gobierno que puedan proporcionar los elementos para la consolidación de los proyectos turísticos factibles de realizar, ya que como se expresa anteriormente, fungirá como un documento que servirá como aval de los requerimientos del sector público, además de constituirse como la normatividad de todas las acciones del sector privado que pretenda interactuar en el sector turístico o en la recreación.<sup>28</sup>

Es importante visualizar que tradicionalmente las obras del sector público que se realizan en una comunidad reditúan un beneficio político, pero con otros enfoques y aplicados en el sector de servicios turísticos, redituará en dividendos, elevando así la productividad y la generación de empleos.

Solamente conociendo los programas de cada uno de los municipios estaremos en condiciones de elaborar el Programa de Turismo Estatal, aportando así mayores datos al Proyecto Nacional de Turismo, no sólo desde un punto de vista de planeación democrática sino con un gran apego a la realidad social, con lo que se logrará un sector más congruente con la vida económica del país.

El Programa Municipal de Turismo en Acapulco (1999-2002) está encabezado por el C.P. Zeferino Torreblanca Galindo, y "tiene como objetivo prioritario el desarrollo sustentable de la actividad turística"<sup>29</sup> en un medio ambiente reservado, en beneficio de una sociedad, que aspira a mejores formas de bienestar.

<sup>28</sup> Briseño Hinojosa, Op. Cit., p. 97.

<sup>29</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1999-2002, Op. Cit., p.24.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

Dicho programa esta sustentado en una propuesta que engloba los elementos del desarrollo turístico representado por:

- a) La administración pública, grupos colegiados y la iniciativa privada.
- b) El medio ambiente
- c) Los prestadores de servicios turísticos
- d) El producto turístico
- e) El turista

El trabajo vinculado y coordinado de todos estos componentes permitirá el logro de los objetivos trazados a corto, mediano y largo plazo.

En el Programa Municipal de Turismo de Acapulco se presenta un diagnóstico en el que se destacan los problemas más urgentes por atender<sup>30</sup>:

- Dispersión de esfuerzos institucionales y particulares para satisfacer las expectativas de descanso y esparcimiento de los turistas.
- Desaprovechamiento de potenciales turísticas, ecológicas y arqueológicas.
- Acceso carretero caro, para el perfil promedio de visitantes con automóvil.
- Falta de mantenimiento oportuno a los servicios públicos turísticos (baños públicos, accesos a playa, etc.)
- Problemas de contaminación ambiental.
- Falta de identidad en la imagen y equipamiento urbano.
- Acoso informativo comercial al turista.
- Falta de coordinación y de auténtica superestructura.

Lo anterior nos muestra que se contempla propiciar el crecimiento sustentable de la actividad turística elevando su competitividad logrando una mayor y mejor distribución de sus beneficios en la economía local revalorando el medio ambiente, con resultados de acciones concretas de los involucrados en ella como prestadores de servicios, sociedad y gobierno.

---

<sup>30</sup> Programa Municipal de turismo 1999-2002, p. 7.

## CAPITULO 2 EL DESARROLLO TURISTICO EN LA SOCIEDAD

Partiendo del diagnóstico y el conocimiento de los principales problemas de Acapulco, el Programa Municipal de Turismo contempla objetivos concretos, que se mencionan a continuación<sup>31</sup>:

- Mejorar el medio ambiente físico y social del destino y su área de influencia.
- Capacitar y concientizar a los trabajadores turísticos del destino.
- Aumentar y diversificar los atractivos turísticos del destino turístico.
- Incrementar la ocupación hotelera, el gasto promedio y la estadía del turista en Acapulco.
- Mejorar la seguridad pública en el destino turístico y sus alrededores.
- Profesionalizar los mandos altos y medios de la superestructura turística.

Estos objetivos demuestran, por lo menos en las intenciones, deseos de lograr un desarrollo integral del turismo que reditúe beneficios no solo al turista sino al residente del puerto.

---

<sup>31</sup> Ibid., p. 8.

# CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS

### 3.1. HISTORIA Y ANTECEDENTES DEL TURISMO EN MEXICO

El contexto histórico en el que se ha desarrollado la actividad turística mexicana se ha modificado de manera sustancial.

Los antecedentes históricos del turismo en México, por su forma de evolución se han dividido en tres etapas:

1° ETAPA DE NACIMIENTO de 1920 a 1940.

2° ETAPA DE DESARROLLO de 1940 a 1958.

3° ETAPA DE TECNIFICACIÓN de 1958 hasta nuestros días.

La etapa de "Nacimiento" se caracteriza por el aparecer de las primeras corrientes turísticas extranjeras. De hecho, en esta fase existe el turismo nacional pero con menor impulso y nacen los primeros servicios propiamente turísticos:

La hotelería turística  
Las primeras agencias de viajes  
Los primeros organismos especializados, etc..

El sector público se preocupa desde el principio de la importancia que el desarrollo y fomento del turismo tiene para la economía nacional. Así tenemos que durante el gobierno del General Plutarco E. Calles, se promulga la ley de migración del 15 de enero de 1926, donde por primera vez aparece en nuestra legislación el concepto de turista, considerando así al extranjero que visita la República Mexicana, por distracción o recreo y cuya permanencia en territorio nacional no exceda de seis meses.<sup>32</sup>

Por su parte, la situación política de México hasta 1929 es de guerras internas y de inestabilidad política, la infraestructura de acceso es aún reducida y los transportes, insuficientes. Aunque la crisis económica mundial afecta

<sup>32</sup> Ramírez Blanco, Op. Cit., p. 1.

## CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS

el movimiento de viajeros en la década de 1930, posterior a la crisis nacional, restituirá la movilidad y ampliará las posibilidades de viajar, sentando las bases del turismo internacional moderno que se expande y consolida hasta después de la Segunda Guerra Mundial.<sup>33</sup>

En la segunda etapa que se denomina de "Desarrollo" empiezan a haber cambios en forma muy acelerada en el fenómeno turístico y se cobra gran auge. En materia de servicios se crean los grandes hoteles, se multiplican las agencias de viajes, aparecen los transportes turísticos y los guías especializados.

En 1942 ingresan al país 90 mil turistas, pero una vez firmada la paz terminada la Segunda Guerra Mundial, el turismo reacciona vigorosamente, entrando al país en el año 1946, 250 mil turistas<sup>34</sup>. Surgen entonces los grandes pioneros del turismo, que con su esfuerzo crean las primeras realidades en esta importante actividad. Nacen las primeras promociones, las primeras organizaciones, los primeros servicios y se marcan las metas y los causes fundamentales de lo que mas tarde habría de constituir la industria del turismo. Entre estos hombres destaca sin duda alguna, la figura de Don Lucas de Palacio, como uno de los forjadores del turismo mexicano.<sup>35</sup>

Durante el régimen del Lic. Miguel Alemán, la industria turística tiene un lugar privilegiado en la planeación del desarrollo social y económico del país; el gobierno le concede suma atención, surgen los grandes centros turísticos y México irrumpe con gran pujanza en el mercado mundial del turismo. Así llega a constituirse el turismo como una de las más importantes industrias de nuestra economía nacional.<sup>36</sup>

La tercera etapa, denominada de "Tecnificación", parte de 1958 hasta nuestros días. El desarrollo del turismo había sido espontáneo y se hace necesario analizar desde un punto de vista técnico a este fenómeno.

La importancia que el poder público debe atribuirle al turismo fue reconocida expresamente por el Lic. Adolfo López Mateos. A mediados de los años sesenta el estado tiene una participación moderada, coadyuvando a su desarrollo principalmente con financiamiento propio; emprende una política de mayor intervención diseñando, planificando y desarrollando nuevas ciudades con el sustento de recursos naturales de gran significación

<sup>33</sup> Jiménez Alfonso, Turismo Estructura y Desarrollo, Editorial Mc Graw Hill, México, 1993, p. 17.

<sup>34</sup> Ramírez Blanco, Op. Cit., pp. 4-5.

<sup>35</sup> Guajardo Bonavides Miguel, Relatos y Desarrollo del Turismo en México, Grupo editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1995, p.11.

<sup>36</sup> Ramírez Blanco, Op. Cit., p. 16.

(básicamente playas), orientadas a la recepción del turismo internacional. Hacia mediados de la década de los setentas se incrementa notablemente el crédito a la construcción de hoteles, tomando el estado el papel promotor activo de las instalaciones turísticas y el conglomerado urbano e impulsando con menor éxito otras actividades relacionadas.<sup>37</sup>

A partir de los ochenta –sobre todo a mediados del primer lustro-, el estado inicia una fase de contracción y retroceso en su intervención, derivado del contexto de crisis en la que se encuentra el país en ese momento.<sup>38</sup> Sin embargo, en el segundo lustro "el crecimiento internacional del turismo fue positivo llegando a 425 millones de arribos en 1990".<sup>39</sup> No obstante, han existido cambios en su dinámica que apuntan a una disminución en su actividad de crecimiento.

A partir del proceso de descentralización de la actividad turística iniciada en 1993, los estados de la República Mexicana asumieron diferentes compromisos para fortalecer su estructura administrativa y estar en posibilidades de ejercer las funciones delegadas por la federación en materia turística.

### 3.2. EL DESARROLLO TURÍSTICO EN GUERRERO

El estado de Guerrero cuenta con atractivos de interés turísticos, siendo un reconocido centro de convergencia internacional donde confluyen visitantes de innumerables países del mundo; disfruta y ofrece un clima tropical extraordinario y aglutina, además, a una población caracterizada como elemento humano anfitrión por excelencia. El turismo ha sido, desde hace varias décadas, la actividad más importante en esta entidad de la República Mexicana; aquí podemos encontrar tres polos de gran desarrollo turístico nacional e internacional: Acapulco, Taxco e Ixtapa-Zihuatanejo, cada uno con características propias y también cuenta con riquezas naturales, históricas y arqueológicas. Sin embargo, por la importancia que tienen y representan los recursos turísticos del triángulo del sol, se considera a Acapulco como la principal ciudad para ejercer la actividad turística. Esta actividad dinámica, desde su consolidación en el estado de Guerrero, ha generado empleos y es un centro de atracción para los inversionistas nacionales e internacionales, por lo que se considera a ésta de primera magnitud, debido a la captación de divisas que propicia ya que juega un papel de polo detonante que sirve de apoyo para un desarrollo sustentable de los otros sectores económicos.

<sup>37</sup> Jiménez Alfonso, Op. Cit., pp. 55-56.

<sup>38</sup> Jiménez Martínez, Op. Cit., p. 13.

<sup>39</sup> Jiménez Alfonso, Op. Cit., p. 152.

## CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS

Los últimos gobiernos estatales han implantado políticas encaminadas a afrontar la competencia, actualizar los recursos turísticos, transformar los empleos eventuales en permanentes, dinamizar la inversión pública y privada y *atender de manera integral los factores que inciden en el fenómeno turístico.*<sup>40</sup>

En virtud de los beneficios que esta actividad ha generado para el estado de Guerrero y para el país, el actual gobierno tiene un especial interés en promover su crecimiento, y considerarlo estratégica y prioritariamente para el desarrollo económico y social de Guerrero. La afluencia turística ha originado beneficios tales, como una fuerte derrama económica que se traduce en una importante generación de empleos, en una significativa demanda de bienes y servicios diversos y en una fuente de divisas que apoya al equilibrio de nuestra balanza de pagos.

El triángulo del sol, en el año 1999 registró una afluencia de 6 millones 935 mil 333 turistas, los cuales se distribuyeron, de la siguiente manera: Acapulco recibió 4 millones 931 mil 173 turistas, Ixtapa-Zihuatanejo, 1 millón 125 mil 266 y Taxco de Alarcón 878 mil 894 turistas, para el periodo de 1993-1999, la afluencia general aumentó a un ritmo de crecimiento anual de 12.4 por ciento. Y para la demanda de visitantes en los tres destinos turísticos tuvo un ritmo de crecimiento medio de 7.9 por ciento en Acapulco, 27.2 por ciento en Ixtapa-Zihuatanejo y en Taxco de Alarcón el 41.1 por ciento.<sup>41</sup>

### 3.3. EL TURISMO EN ACAPULCO

La ciudad de Acapulco constituye todavía uno de los centros turísticos más importantes del mundo. "La actividad turística es el eje de la economía local que ha desplazado a las restantes".<sup>42</sup>

A partir de 1535, Acapulco es el punto de partida de muchas exploraciones y el centro de reunión de los navegantes. Sin embargo, por obra del destino el puerto se habría convertido en el centro del comercio de todo el reinado de España en el mundo, por acontecimientos que sucederían catorce años más tarde.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Programa Sectorial de Turismo, Op. Cit., p. 4.

<sup>41</sup> Ibid., p. 6.

<sup>42</sup> Ramírez S. Juan Manuel, Turismo y Medio Ambiente: El caso de Acapulco, Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1986, p. 1.

<sup>43</sup> R. Escudero Francisco, Origen y Evolución del Turismo en Acapulco, Universidad Americana de Acapulco, México, 1998, p. 33.

## CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS

En 1564 se construyeron dos grandes naves, que bajo el mando militar de Miguel López de Legaspi, salen del puerto de Navidad y con la proa vuelta hacia la inmensidad del océano Pacífico, van a cambiar por siempre la historia de Acapulco. Fue costoso encontrar la ruta de regreso, mas las cartas de navegación hechas por Andrés de Urdaneta marcaron una ruta comercial entre Acapulco y Filipinas, que con la famosa Nao de China, duró más de 250 años. La llegada de la Nao al puerto servía para festejar con una feria a la que asistían comerciantes de todo el país y de regiones tan alejadas como el Perú.<sup>44</sup>

Algunos viajeros pernoctaban en sus barcos, pero la gran mayoría llegaba por tierra con bestias de carga y se alojaban prácticamente donde podían como, patios de las casas, corredores, playas y edificios públicos.<sup>45</sup> La llegada de los mercaderes se anticipaba a la de la Nao lo que dio lugar a una costumbre de Acapulco recibir huéspedes, abriéndose el primer mesón en el siglo XVII. Posteriormente surgieron otros mesones en distintas partes de Acapulco, y en las calles donde existieron mesones, luego casas de huéspedes y los últimos hoteles, estaban dentro de lo que hoy llamamos centro.<sup>46</sup>

Sin embargo, el Acapulco moderno se inicia en la década de 1930, pues aunada la carretera que se abrió en el año de 1927, que une a la ciudad de México con el puerto, surge la aviación comercial y llega el agua potable, construyéndose de un hotel a otro siendo cada vez mejor al anterior y el próximo tratará de mejorarlo, creándose así una competencia que se le puede denominar el liderazgo en la industria nacional que Acapulco no perderá por muchos años.

“En 1950 Acapulco empezaba a extenderse hacia Pie de la Cuesta, área que parecía ser la de su expansión natural, pero el plan no prosperó y una nueva tendencia de ocupación hacia Puerto Marqués acabó por consolidarse”.<sup>47</sup> El aeropuerto en Pie de la Cuesta opera como tal durante ocho años del 1 de Septiembre de 1946 al 20 de Diciembre de 1954. Una vez establecida en Acapulco la Junta Federal de Mejoras Materiales, se procede a pavimentar la mayoría de las calles del centro. La Comisión dividió la costera en tres tramos el primero de Icacos al hotel Las Hamacas y se llamaría Paseo del Morro; el segundo de las Hamacas al Tlacopanocha, que hoy se llama avenida del Nao; y la tercera desde la Tlacopanocha hasta Caleta, actualmente llamada Avenida Caleta. Se dijo entonces que se le pusiera de nombre Nicolás Bravo a la Costera, pero aunque él habría logrado muchos méritos no olvidaban que el que vino a

<sup>44</sup> Ibid., p. 34.

<sup>45</sup> Ibid., p. 35.

<sup>46</sup> Ibid., pp. 38-39.

<sup>47</sup> Álvarez Noguera José Rogelio, Arquitectura Frente al Mar, UNAM, UAA, Facultad de Arquitectura, México, 1993, p. 133.

## CAPITULO 3 ANTECEDENTES TURISTICOS

defender las costas fue Vicente Guerrero.<sup>48</sup> Años después, se cambió por el de Costera Miguel Alemán, ya que actualmente se debe al impulso que recibió durante el gobierno del presidente de la república Miguel Alemán Valdez, debido a que en éste tiempo la ciudad instrumentó una infraestructura turística diversificada y moderna, haciendo una gran difusión turística a nivel nacional e internacional. El joven y visionario político Miguel Alemán Valdez pudo observar que distinguidas personalidades de la época: artistas famosos, de la alta sociedad, de la realeza, en fin, de la sociedad internacional, encontraban en Acapulco un puerto maravilloso por la configuración de sus bahías, tanto la principal, como la pequeña de Puerto Marqués, y con esa visión pensó en que se convierta a Acapulco en un importante destino turístico.<sup>49</sup>

En esa época dio principio el auge de las visitas de las grandes personalidades que venían al puerto y que ya encontraban una capacidad de recepción adecuada. Así comenzaron a edificarse un sinnúmero de residencias tan importantes como hermosas en toda la península de las playas y surgió así el Acapulco turístico en esa parte de la bahía.

En 1952, Mario Pani, en colaboración con Enrique del Moral, proyectó el Aeropuerto de Plan de los Amates, esa construcción sustituyó a la que se había hecho en Pie de la Cuesta<sup>50</sup>, ya con características muy avanzadas técnicamente y que es hasta la fecha el aeropuerto internacional de Acapulco. Es también en esa época donde trabaja con gran celeridad el presidente de la República, debido al enorme cariño que tenía para Acapulco, no obstante que era Veracruzano y que había sido gobernador de su estado pero sabiendo muy bien que en Veracruz, que es uno de los más ricos estados de la República Mexicana, el turismo no era lo más importante para su economía<sup>51</sup>. En cambio, Acapulco era estrictamente un puerto turístico y así, con esa mentalidad, lo planea y para su desarrollo ordena que se efectúen obras importantísimas. Así fue como surgió el Acapulco Dorado.

Desafortunadamente, debido a la competencia mundial en el desarrollo turístico, al surgir otros puntos de atracción en el extranjero como en los Estados Unidos y en Europa e internamente Cancún, Puerto Vallarta, Manzanillo, y otros, así como por el desprestigio que se ha propagado de Acapulco, producto de los malos servicios, la inseguridad, la contaminación de la bahía y por los movimientos sociales, el Puerto ha tenido una fuerte decadencia en la última década.

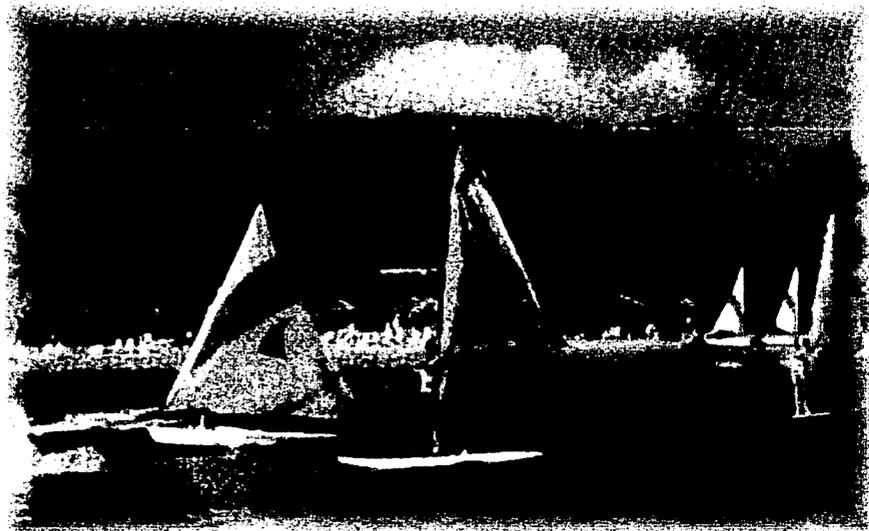
<sup>48</sup> R. Escudero, Op. Cit., p. 154.

<sup>49</sup> Guajardo Bonavides, Op. Cit., p. 14.

<sup>50</sup> Álvarez Noguera, Op. Cit., p. 133.

<sup>51</sup> Guajardo Bonavides, Op. Cit., p. 19.

# CAPITULO 4 TURISMO ACTUAL



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 4.1. RASGOS ACTUALES DEL TURISMO MUNDIAL

A partir de la Segunda Guerra Mundial como producto del tiempo libre y el ingreso disponible en las sociedades de mayor desarrollo relativo, el turismo se convirtió en una actividad masiva<sup>52</sup>. Durante 1995 representó un movimiento internacional de casi 569 millones de turistas, con un crecimiento en el flujo de turistas de 2.8 por ciento y un gasto de 403 mil millones de dólares, que representaron un incremento en los ingresos captados por los países de 14.3 por ciento respecto al año anterior.

Las últimas estadísticas disponibles mostraron que al cierre de 1999, el movimiento internacional de turistas fue de casi 657 millones, con un gasto de 455 millones de dólares. Estas cifra significan que el flujo mundial de turistas aumentó, entre 1995 y 1999 a un ritmo promedio anual de 3.7 por ciento, mientras que el gasto se incrementó a una tasa promedio de 3.1 por ciento. Estas cifras no dejan de ser relevantes, porque la organización mundial de turismo (OMT) ha realizado proyecciones que indican que el total de turistas internacionales alcanzará la cifra de 680 millones en el presente año y 937 millones en el año 2010, lo que significa que crecerá cincuenta por ciento en la presente década.<sup>53</sup>

En los últimos años, el escenario en el cual se desarrolla el turismo mundial experimentó transformaciones notables, al generarse nuevas características en las motivaciones y estilos de vida de los turistas, así como en la industria de los viajes. En términos generales, los principales cambios en las características de las corrientes turísticas mundiales han sido<sup>54</sup>:

- a) La reducción de la tasa de crecimiento poblacional y el consecuente incremento de los estratos de edades medias y avanzadas; la reducción del tamaño de las familias y la creciente participación económica de la mujer. Factores que se han expresado en mayores ingresos y disponibilidad de tiempo libre y por lo tanto en mayores posibilidades de desplazamiento.
- b) La globalización económica se ha manifestado no solo en la integración de los procesos comerciales, sino también en los gustos y preferencias donde los viajes internacionales tienden a ser cada vez más frecuentes.

<sup>52</sup> Holloway, Op. Cit., p. 51.

<sup>53</sup> Pineda O. Miguel, García Z. Gabriela, Certeza Económica, Los 1001 Problemas y Oportunidades del Turismo, Edición Especial N.22, Octubre del 2000, p. 22.

<sup>54</sup> Ibid., p. 26.

- c) También han pesado los intensos avances tecnológicos, que han incidido en el proceso de administración del turismo, manifestándose principalmente en el desarrollo de sistemas computarizados de reservaciones, el papel de Internet, como vehículo de información, promoción y comercialización de los destinos turísticos y el desarrollo tecnológico de la aviación y nuevos productos.
- d) Los turistas actuales se caracterizan por ser consumidores más espontáneos y experimentados, que planean sus vacaciones con menor tiempo de anticipación, toman vacaciones con más frecuencia pero cada vez más cortas, son más independientes y demandan mayor calidad, cuentan con mayor conciencia de la relación valor-producto-servicio y buscan mayor flexibilidad en la oferta turística transitando hacia la demanda de productos a la medida.

Estos aspectos han hecho del Turismo una actividad más dinámica y versátil creciendo su potencialidad en el mundo y constituyendo un componente fundamental en el desarrollo económico.

### 4.2. EL TURISMO EN EL SIGLO XXI

El turismo se encuentra inscrito dentro de la economía como parte del sector terciario en la producción de servicios. Si entendemos al turismo como una actividad de servicio, tenemos que reconocer que involucra además la participación de prácticamente todas las actividades productivas; es esencialmente una actividad de cruce que no puede reducirse a lo que exclusivamente pudiera llamarse un "sector", es decir, no es una actividad intrínseca o en sí misma, tiene relación con una serie de elementos como: infraestructura, transporte, abasto de alimentos, servicios recreativos, etc.

En una estrategia de desarrollo el turismo debe ser considerado como un factor motriz de primera importancia del desarrollo nacional y, sobre todo, del desarrollo regional, y también como una actividad especialmente significativa en la generación de empleos, captación de divisas, y también debe ser considerado dentro de una estrategia de desarrollo social y no sólo de crecimiento económico.

En los países en vías de desarrollo, el sector de servicios es responsable del 40 por ciento del Producto Interno Bruto, mientras que en economías desarrolladas o industrializadas, es responsable de más del 65 por ciento del PIB.<sup>55</sup>

<sup>55</sup> C.Cooper, et all, Turismo Principios y Práctica, editorial Diana, México, 1997, p. 129.

El turismo como elemento importante en la economía de servicios ha sido aplaudido por algún tiempo por su crecimiento rápido y sostenido. El gasto del turista es tan real como cualquier otra forma de consumo, y el gasto internacional de los turistas puede observarse como una exportación visible del país receptor, mientras que el turista doméstico puede considerarse como una exportación entre las regiones locales y, tal vez, un sustituto de importaciones para la economía nacional.

El crecimiento medio de los ingresos por turismo internacional en los últimos años ha superado al de las exportaciones mundiales de servicios comerciales. Pero esta tendencia no es nueva, ya que desde 1994 el gasto por turismo internacional representó 8 por ciento de la exportación mundial de bienes y 31 por ciento del total mundial de exportación de servicios. Las últimas cifras disponibles a 1998, mostraron que el proceso del turismo se había elevado de manera significativa, pues en dicho año contribuyó con 12.76 por ciento del total de las exportaciones de servicios. Así mismo, en 1995 la actividad turística contribuyó con 10.9 por ciento del producto interno bruto (PIB) mundial y con 2.1 por ciento del total de impuestos pagados. Se estima que para el año 2005 su participación alcanzará 2.4 por ciento del PIB y 2.6 por ciento de los impuestos. El turismo genera una de cada nueve plazas de trabajo en el mundo (231 millones de empleos) y se considera que para el periodo 1995-2005 habrá creado más de 136 millones de empleos. En materia de inversión, se espera que el turismo participe en el año 2005 con 2.8 por ciento del PIB.<sup>56</sup>

La actividad turística ocupa el tercer lugar internacional en aportación de divisas y se considera que en poco tiempo podría sobrepasar a la industria petrolera y a la automotriz, incluidas partes y accesorios. Según estimaciones de la OMT, en general el turismo internacional se ha mostrado poco sensible a las fluctuaciones económicas. De hecho, sólo se registraron reducciones de la tasa de crecimiento de turismo internacional en 1991 como resultado de la guerra del golfo Pérsico, y en 1993 por causas de la recesión económica de los países industrializados que son los principales generadores de turismo.<sup>57</sup>

<sup>56</sup> Pineda O., García Z., Op. Cit., pp. 11-12.

<sup>57</sup> Ibid., p. 13.

### 4.3. NUEVOS MERCADOS DEL TURISMO

El turismo ha tenido un crecimiento vertiginoso y "más de 650 millones de personas de todo el mundo viajan al extranjero cada año, y por lo menos seis veces la misma cifra hace un recorrido que dura cuatro noches o más, dentro de sus propios países".<sup>58</sup>

México, que tiene una extensión territorial superior a la de la mayoría de los países que reciben el mayor volumen de turistas, ocupa el primer lugar en captación de turismo (incluyendo los visitantes fronterizos) y el decimocuarto por ingresos en este renglón, según datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT)<sup>59</sup>. Un mercado tan grande, como podría ser el internacional ¿Por qué no crece más?. El gran problema a este respecto es que todavía no tenemos una idea precisa de lo que puede ser atractivo para el turista extranjero, algo que sea diferente a lo que puede encontrar en otras partes del mundo.

Encontrar y dar a conocer esa particularidad, ese interés especial que podríamos despertar en los extranjeros y que seguramente está tan vinculado con nuestra historia como de nuestra geografía.

"Antes de finalizar el milenio se estimó que la inversión privada en la actividad turística llegaría a casi 1.4 millardos de dólares, 22 por ciento superior a la que hubo en 1998 (\$12.2), y fue provista principalmente por las cadenas hoteleras que abrieron hoteles en el país"<sup>60</sup>. Las oportunidades de negocio que pueden significar para las diversas ramas que conforman la industria sin chimeneas, hoteles, desarrolladores turísticos, clubes de tiempo compartido, líneas aéreas, restaurantes y bares, taxis, renta de autos, etc., podrían ser mejor aprovechadas.

Nuestro país requiere mayor promoción internacional de sus recursos turísticos en los principales mercados internacionales para generar más afluencia de visitantes e incluso adentrarse en países (nuevos mercados) en los que no haya realizado labor de difusión. México participa en ferias turísticas mundiales y en tianguis nacionales invirtiéndose cerca de 9 millones de dólares en el país y en América Latina más de 20 millones de dólares.<sup>61</sup>

<sup>58</sup> Holloway, Op. Cit., p. 65.

<sup>59</sup> Organización Mundial del Turismo.

<sup>60</sup> Pineda O., García Z., Op. Cit., pp. 10-11.

<sup>61</sup> Ibid.

Considerando que en España las Administraciones Públicas de diferentes municipios "se movieron" desde hace algún tiempo y que concretaron con empresas privadas varios acuerdos para impulsar el turismo podemos encontrar innumerables ejemplos sobre la promoción que realizan las oficinas de turismo españolas en las ferias internacionales y de las relaciones de colaboración que efectúan éstas con diversas empresas privadas, esquemas, como patrocinios, son empleados para elevar la calidad de los destinos turísticos. La conjunción de esfuerzos, la colaboración pública y privada en innumerables actividades turísticas, son esquemas muy viables para alcanzar un objetivo común "y queda mucho por hacer, ya que en España también se quejan de que falta promocionar más sus recursos turísticos".<sup>62</sup>

En cuanto a los factores que ayudarían a impulsar el turismo en México, hay aspectos como los beneficios fiscales aplicados a las labores de promoción desarrolladas por las propias cadenas en beneficio de los destinos. También existen incentivos fiscales para la construcción de desarrollos hoteleros por tiempos determinados (por ejemplo, durante los primeros años de operación), y otros aplicables a costos generados por el levantamiento de nuevas propiedades y que llegan a ser muy elevados, como el tratamiento de aguas, bombeo y transportación del agua, que podrían compensarse con mecanismos fiscales. Además deberá efectuarse la simplificación administrativa para reducir el tiempo de espera para el otorgamiento de permisos relativos a la construcción y operación de destinos turísticos.

#### 4.4. LA VISION DEL TURISMO DEL NUEVO GOBIERNO

El gobierno de Vicente Fox tiene en sus manos iniciar una segunda etapa cualitativa en los destinos y productos turísticos del país, impulsando la creación de nuevos conceptos para atraer y retener al turista nacional y extranjero.

Algunas de las acciones para incrementar el turismo en el actual gobierno son:

**Reforzar la seguridad.** Desde su perspectiva, la receta para incrementar el turismo se debe semejar al caso de Río de Janeiro quien superó sus problemas de inseguridad mediante una campaña que incluyó el convencimiento de toda la población, el fortalecimiento de los cuerpos de seguridad y el reconocimiento hacia ellos y su labor. Actualmente se hace un trabajo de difusión importante para que los turistas se comporten adecuadamente y no lleven a las playas objetos valiosos y eviten las zonas de peligro.<sup>63</sup>

<sup>62</sup> Ibid., p. 16.

<sup>63</sup> Entrevista a Vicente Fox realizada por Joaquín López Dóriga, Radio Fórmula, México D.F., Noviembre del 2000.

**Calidad por cantidad en la promoción.** El presupuesto para difusión de la ciudad que es de 6 millones de dólares al año, se invierte exclusivamente en promoción a través de la producción de folletería, el reforzamiento de su sitio en Internet e invitaciones a periodistas y operadores mayoristas, lo que significa que no se hace publicidad.

Las principales peticiones del sector turístico para Vicente Fox son: considerar una tasa cero para congresos y convenciones, desarrollo de proyectos ambientales, integración de comunidades locales, deducibilidad en restaurantes y reembolso del IVA a extranjeros. Sin embargo, dicen que para lograrlo es necesaria una continuidad política en la SECTUR y consideran al turismo una prioridad nacional. Representantes de las áreas conocidas como turismo de negocios, juvenil, de aventura y ecoturismo, así como de los hoteleros, empresarios, Cámara de Diputados, Consejo de Promoción Turismo de México y de la SECTUR misma, expresaron sus demandas para que sean tomadas en cuenta por el próximo secretario de Turismo.

Vicente Fox se comprometió a fortalecer el turismo desde los estados del país y a poner en marcha un agresivo plan de crédito. Posteriormente, aseguró que el diseño de una política turística integral de largo plazo figuraba ya entre las propuestas de su plataforma de gobierno. Además, pide que el IVA sea reembolsado a los visitantes foráneos y de esta manera se pueda fomentar un turismo de compras, como se hace en Estados Unidos, Canadá y Francia, solo que gran parte del turismo no lo aprovecha.

La meta que propone para el turismo de aumentar hasta 5 veces la balanza en la materia (de 3,050 a 15,500 millones de dólares) se puede lograr, pero podría llevarse más de un sexenio; hasta diez o doce años, en opinión de integrantes del sector. El presidente admitió que muy pocos países tienen una riqueza cultural y una naturaleza tan diversa como México; pese a ello, su crecimiento en los últimos diez años ha sido inferior al promedio de las naciones agrupadas en la Organización Mundial del Turismo. Dicha situación puede profundizarse en un mercado de enorme competencia si no tomamos las medidas correctivas y de aliento que exige esta actividad.<sup>64</sup>

La meta de Fox Quezada es hacer crecer a la industria sin chimeneas a un ritmo similar al de la tendencia mundial, lo que significaría obtener dos veces su actual contribución al PIB nacional (47,000 millones de dólares, si se incluye la actividad interna del ramo). Asimismo ha dicho que si se corrige el rumbo, se cuadruplicarían los ingresos

---

<sup>64</sup> Ibid.

por divisas extranjeras (de 7,587 millones de dólares a 28,000 millones), lo que traería como consecuencia el incremento hasta en cinco veces del saldo de la actual balanza turística y así aumentar los casi 20 millones de paseantes que cada año visitan el país, hasta 31.5 millones.

Mas aún, en la opinión del Presidente, debe ser una herramienta para elevar el nivel de vida de la población, por lo que resulta imprescindible promover el desarrollo armónico de los destinos turísticos, de modo que crezcan, pero que también lo haga la población que en éstos se ubica. "Por ello será necesario que el gobierno federal apoye a los municipios en la creación de infraestructura básica que apoye la expansión del sector: agua, drenaje, electricidad, vivienda digna, centros de salud y escuelas".<sup>65</sup>

Así mismo, debemos asegurarnos que los recursos fiscales que se captan para su promoción (2 por ciento de impuesto al hospedaje y el derecho para la internación de los no inmigrantes) se inviertan en su totalidad en tener una presencia fuerte y profesional en el mercado turístico, con planes y programas de largo plazo concertados con el sector privado, que respondan a los segmentos y mercados estratégicos de México.<sup>66</sup>

### 4.5. LAS PERSPECTIVAS DEL TURISMO

La intensificación de una política pública de fomento a la calidad de los servicios turísticos es una necesidad derivada de la intensa competencia internacional. La expansión del turismo mundial obliga a los países a redefinir sus políticas y estrategias para mantener y, de ser posible, incrementar su participación en el mercado.

El desarrollo de la competitividad es un concepto que puede representar los importantes retos que enfrenta este sector, y la calidad de los servicios es un componente insustituible de la competitividad. Otros países, competidores nuestros, como España y Brasil, están implantando políticas de largo plazo de fomento a la calidad turística y están obteniendo resultados aceptables. El cliente-turista apreciará y reconocerá este esfuerzo. Estos buenos resultados los están logrando por medio de un trabajo conjunto de los sectores público y privado, en el que el apoyo del estado, mediante la asignación de recursos presupuestales, ha permitido iniciar y desplegar los programas correspondientes.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Ibid.

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Pineda O., García Z., Op. Cit., p.73.

México tiene grandes atractivos turísticos y su potencial para generar nuevos destinos y productos es alto. Esta actividad puede ser una importante palanca para el desarrollo económico y social del país en el siglo 21. La inversión en calidad, que finalmente es inversión en capital humano, es mucho más rentable de lo que pensamos. Acapulco todavía cuenta con grandes posibilidades de atraer turistas nacionales y extranjeros mediante una imagen de calidad y vocación turística; donde resurja el aprovechamiento de las reservas territoriales con potencial turístico.

En éste estudio, hemos notado que Pie de la Cuesta es una reserva territorial con potencial turístico, en donde su principal atractivo es su belleza natural, misma que al ser complementada con políticas de promoción turística, equipamiento e infraestructura puede transformarse en un desarrollo desatando una intensa competencia nacional e internacional.<sup>68</sup>

El turismo representa hoy en día un fenómeno de extraordinaria importancia, expresado en sus aspectos de movilidad económica y social por promover el desarrollo de la comunidad, la comunicación y convivencia y el conocimiento de las culturas tradicionales de los pueblos. "Hay algunas proyecciones en donde se estima que del año 2000 al 2020, esta actividad crecerá a una tasa de cinco por ciento anual a nivel mundial, lo que significa que pasarán de 657 millones de turistas que actualmente viajan en el orbe, a mil 600 millones".<sup>69</sup>

Por su parte, la OMT ha estudiado el comportamiento y la evolución de esta actividad económica a la luz de las condiciones y los requerimientos contemporáneos en todos los continentes. Sus conclusiones muestran, en términos generales, que las preferencias, hábitos y perspectivas de los visitantes se han diversificado notablemente.

Una de las conclusiones a destacar, es que a los viajeros con el paso del tiempo les resultará insuficiente el atractivo de sol y playa, cuyos destinos han sido sustento tradicional de la actividad turística mexicana durante los últimos 30 años. A contrapelo de esto, algunos países del Caribe, competidores naturales del nuestro, han desarrollado un mayor dinamismo para adecuar su oferta a los requerimientos de los nuevos mercados, poniéndose en ventaja comparativa en apenas dos o tres lustros. Así, han privilegiado la complementación de atractivos, introduciendo variantes de entretenimiento, culturales o ecológicos para los turistas de mayores ingresos, quienes constituyen el principal foco de atención por el volumen de recursos que representan y por la duración de sus estadias.

<sup>68</sup> Entrevista realizada al Arq. Ernesto Velazco y León, Octubre del 2000.

<sup>69</sup> Pineda O., García Z., Op. Cit., p. 64.

# CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

### 5.1. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE PIE DE LA CUESTA

Dentro de la zona urbana de Acapulco, Pie de la Cuesta esta ubicada en los alrededores de la laguna de Coyuca, a lo largo de la franja costera de Pie de la Cuesta y La Barra de Coyuca, aproximadamente a 10 kilómetros al noroeste de Acapulco, en el Estado de Guerrero, con una superficie total de 16 528 Ha., donde la Laguna de Coyuca cuenta con casi el 19% del territorio del área de estudio.

NOMBRE	AREA (Ha)
1.- Playa-Barra (franja litoral)	1,150
2.- Laguna	3,463
3.- Islas	
a) Montosa	30
b) Pelona	5
4.- Llano	8,170
5.- Valle	2,260
6.- Lomeríos	1,450
TOTAL:	16,528 Ha

El área de estudio geográficamente se localiza en los 16° 50' a 17° 1' de latitud norte y 99° 58' a los 100° 09' de longitud oeste.

La Laguna de Coyuca de Benítez, colinda al este con la Ciudad y Puerto de Acapulco; al norte con la Sierra Madre del Sur; al oeste con el Río de Coyuca y al sur con el Océano Pacifico.<sup>70</sup>

<sup>70</sup> Plan Parcial Bajos del Ejido, Acapulco, Guerrero, 1997, p. 37.

### 5.2. ASPECTOS NATURALES

Por aspectos naturales se entiende todo aquello que existe en la naturaleza y que el hombre aprovecha: el aire, el suelo, la vegetación, los minerales, la fauna silvestre, el clima, entre otros muchos, que proveen la alimentación, habitación, vestido y otras necesidades<sup>71</sup>. Pero paralelamente a la satisfacción de necesidades básicas, no se debe olvidar que se tiene otro tipo de necesidades fundamentales para disfrutar plenamente la vida; las que sirven de recreación o para satisfacer el sentido estético.

Así la playa, el bosque, el lago, el volcán, la nieve, entre otros recursos naturales, el hombre los ha valorado como recursos para la recreación, es decir, los ha jerarquizado como recursos naturales turísticos. Es aquí donde se encuentra la comunicación entre los recursos naturales y el turismo.

"La ciudad de Acapulco, que se extiende por uno de los más atractivos y famosos entornos naturales del continente, cuenta con gran abundancia de algunos recursos y la calidad de puerto natural de la bahía, la riqueza visual y las bondades climáticas de la región han sido los estímulos de su expansión"<sup>72</sup>.

Pie de la Cuesta a pesar de tener algunas problemáticas de planeación, sigue despertando el interés incluso en el medio turístico internacional, ya que sus aspectos naturales, en especial el paisaje y el clima han contribuido de una manera definitiva; esto se demuestra mediante la afluencia de visitantes a esta zona, en donde la mayoría asisten a ver la ya internacionalmente conocida puesta de sol y en invierno asiste en gran medida turismo proveniente de lugares con clima frío como Alemania, Canadá y Estados Unidos.

#### 5.2.1. HIDROLOGIA

Esta micro-región alberga a 29 comunidades, entre rurales y ribereñas; así como zonas y unidades habitacionales (que en su mayoría están relacionadas directa o indirectamente con este cuerpo de agua).

La Laguna de Coyuca, forma parte de un sistema hidrológico compuesto por la Laguna de Mitla-Estero del Carrizal-Río Coyuca-Laguna de Coyuca, siendo este sistema provisto de agua por los escurrimientos pluviales y

<sup>71</sup> Gutiérrez Roa Jesús, et al, Recursos Naturales y Turismo, Editorial Limusa, México, 1986, p. 14.

<sup>72</sup> Álvarez Noguera, Op. Cit., p. 11.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

fluviales por la Laguna de Mitla-Coyuca, la cuenca del Río Coyuca, cuenca del Río El Conchero y cuenca de la Laguna de Coyuca; donde así mismo, estos dependen de la precipitación que se presente en la región, ya que son de régimen estacional a excepción del Río Coyuca, que presenta escurrimientos permanentes durante todo el año, el cual queda retenido casi todo el año por el cierre de la Barra de Coyuca y por diferencias de niveles se distribuye a los diversos cuerpos de aguas que integran el sistema hidrológico. Presenta además una zona de marismas casi al centro de la Laguna de Coyuca, y en la terminación del vaso de la Laguna al suroeste de la misma, en donde, además, hay una porción salina, que por la acción solar y la bajamar de la Laguna crea este fenómeno, el cual es aprovechado por los habitantes de este lugar.

En el extremo suroeste de ésta zona se ubica la boca de La Barra, situado también el Poblado de La Barra de Coyuca, donde cada año en épocas de avenidas esta barra es abierta de manera natural por corrientes pluviales y fluviales, permitiendo el intercambio de la dinámica de las masas de aguas y así mismo el establecer la sustentabilidad de dicho cuerpo de aguas y ecosistemas adyacentes. La Laguna de Coyuca, presenta una profundidad media de 2.5 metros, alcanzando hasta 3.05 metros como máxima y 1.10 metros como mínimo.<sup>73</sup>

La captación hidrológica que tiene la Laguna de Coyuca obedece a origen pluvial como por el encause de las cuencas del río Coyuca, el Conchero y la Laguna de Mitla, con lo que se permite que mantenga un nivel de agua óptimo para llevar a cabo actividades recreativas y de pesca durante todo el año, además de ofrecer un gran espectáculo natural al abrirse la barra y conjugarse con el mar llamando la atención de gran número de turistas.

La hidrología de la zona de estudio es rica debido a que cuenta con agua dulce (Laguna de Coyuca) y agua salada (franja del Océano Pacífico), propiciando la reproducción de diversas especies marítimas y lagunares.

### 5.2.2. MAREAS

La línea de costa paralela a la Laguna de Coyuca, presenta una extensión de 21 kilómetros con características arenosa y no presenta una gran elevación, por lo que hace a esta, una línea de costa con perturbación de fenómenos naturales.

<sup>73</sup> Departamento de Calidad, Rehúso del Agua e Impacto Ambiental, Estudio de la Clasificación de la Laguna de Coyuca, Acapulco, Guerrero, 1997, pp. 9,10.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

Las olas que predominan en el área de estudio son de tipo gravitacional, y de acuerdo a la relación entre la longitud de onda y la profundidad del agua, las olas predominantes en el día se clasifican como olas cortas, esto quiere decir, que se presenta una relación de 8 olas pequeñas (de 1.5 a 3 metros, generalmente) a 3 olas grandes (de 4 a 6 metros, generalmente). Esto se definió en base a observación de campo durante 4 días continuos<sup>74</sup>. Las olas son parte del atractivo turístico de Pie de la Cuesta, pero debido a que es mar abierto, no se recomienda llevar a cabo actividades recreativas en esta costa.

### 5.2.3. CLIMA

El clima del área de estudio, se clasifica como sub-húmedo. La temperatura máxima es de 35° C, siendo julio y agosto los meses más calientes, enero y febrero los más fríos. Se registra una temperatura mínima de 19° C. La temperatura media anual es de 27.5° C. La precipitación anual que se presenta es de aproximadamente 1,230 mm. El máximo de precipitación corresponde al periodo de junio a octubre (verano-otoño), el cual se encuentra asociado a la influencia de fenómenos ciclónicos. La precipitación mínima se registra de noviembre a abril (invierno-primavera).<sup>75</sup>

El número de días despejados, es un parámetro asociado con la poca humedad en el ambiente; siendo aproximadamente 75 los días nublados al año, los cuales en su mayoría se presentan de junio a septiembre.

Los vientos dominantes son de dirección oeste-suroeste de enero a junio, con velocidades medias de 3.53m/seg.; y de octubre a diciembre dominan los provenientes del este con 2.24m/seg. como velocidad media; los vientos ciclónicos que se han presentado alcanzan velocidades de hasta 70 km/h aproximadamente. A lo largo del periodo anual es común que se presente un promedio de 4 a 5 fenómenos naturales como: tormentas tropicales, huracanes y ciclones. Estos se presentan en los meses de junio a noviembre, aunque por lo general no ocasionan grandes desastres. Este tipo de fenómenos se presentan con graves consecuencias en un ciclo de 4 a 5 años. En los últimos años, 3 de ellos causaron daños mayores (Calvin, Boris, y más reciente, Pauline).<sup>76</sup>

El clima de Acapulco es el mismo con el que cuenta la zona de estudio; sin embargo debido a que Pie de la Cuesta no se encuentra saturado por grandes edificios y por su constitución topográfica plana permite el paso del aire, generando un mayor factor de viento y contrarrestando de manera parcial el clima predominante.

<sup>74</sup> Plan Parcial, Op. Cit., p. 42.

<sup>75</sup> Ibid., p. 46.

<sup>76</sup> Álvarez Noguera, Op. Cit., pp. 41-42.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

### 5.2.4. FLORA

La vegetación dominante de la región es la siguiente: lomeríos donde la vegetación ha sido substituida en gran parte del área de estudio, por el desarrollo de la agricultura quedando aún vegetación de selva baja caducifolia, cuyos dominantes poseen una altura máxima de 15 metros, presentándose para el resto vegetación arbórea con altura de 4 a 5 metros, siendo las especies dominantes ceiba sp, lysiloma divaricata, bursera glabrilofia, boutelova sp.

En el valle la afectación de la selva natural presenta un cierto grado de perturbación dando lugar a vegetación secundaria, con predominio de cultivos: coco nucifera, manguífera indica. En el llano la vegetación natural ha sido substituida por vegetación de cultivo coco nucifera (coco de agua) y manguífera indica (mango), desarrollándose vegetación secundaria con predominio de leguminosas en las áreas no cultivadas.

En la franja litoral se encuentra el pastizal halófilo, plantas herboreas, predominando ipomoea percaprae y también predominan plantas arbustivas como la diospyros acapulcesis, malpighia glabra y acacia cochliacantha.

En la Laguna de Coyuca prevalece el lirio acuático (Eichornia sp.) y las semiacuáticas son las presentadas por carrizos (arundo sp.) y tule (Scirpus sp.), así como el mangle rojo (rizophora mangle), mangle blanco (Conocarpus erectus), que se distribuyen en los márgenes de la Laguna y principalmente en el canal meándrico y vegetación halófila en zonas salinas, pastizal halófilo de marismas en zonas de extracción de sal y bosque de galería en los alrededores del río.<sup>77</sup>

Sin embargo, la flora predominante de Pie de la Cuesta son las palmas de coco, ya que su fruto genera gran demanda tanto por los turistas como de los locatarios del lugar, y se dan en las orillas de la Laguna de Coyuca, así como en la playa de Pie de la Cuesta. Sobre la Laguna de Coyuca predominan los manglares y el lirio acuático, caracterizando a dicha Laguna como un lugar atractivo llamando la atención de sus visitantes.

### 5.2.5. FAUNA

En la Laguna de Coyuca y en sus inmediaciones se denota una gran diversidad de especies silvestres y domésticas, que van desde pequeños insectos, reptiles, anfibios, aves y mamíferos, además, con un potencial

<sup>77</sup> Estudio de la Clasificación de la Laguna de Coyuca, Op. Cit., p. 10.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

productivo en especies e ictiofaunísticas. Como datos estadísticos tenemos que se encuentran 56 especies de reptiles en la zona, 52 especies de mamíferos, 42 especies de peces, 28 especies de anfibios, 67 especies de aves, 7 especies de crustáceos y 2 especies de moluscos.

Las especies predominantes en la Laguna son crustáceos, como la jaiba (*callinectes bellicosus*), cangrejos (*cardisona* sp.), camarón chacal (*macrobrashium tenellum*), camarón de castilla (*panacus vannamel*), y en especies de escamas como el popoyote (*dormitator latrifons*), lisa (*mogil* sp.), cuatete (*galiechtys caurulences*), robalo (*centropomus* sp.), pargo (*lujganus* sp.) tilapia (*orocharonis aureus*), potetes (*posilia* sp.), charras (*ciehlasoma trimaculatum*), en cuanto a las aves acuáticas endémicas en la zona se tiene el pato buzo (*phalacrocarax olivaceus*) y la garza blanca (*casmerodius albus*).<sup>78</sup>

Entre las especies acuáticas con las que cuenta Pie de la Cuesta son de agua dulce (Laguna de Coyuca) y agua salada (Océano Pacífico), donde la mayoría de éstas son de consumo humano, teniendo gran demanda por los visitantes del lugar. Algunas de estas especies se encuentran en cautiverio para su estudio y reproducción.

La fauna que tiene mayor atracción hacia los turistas son las diversas especies de aves que tienen su hábitat en la Laguna de Coyuca, donde estas especies son observadas por los turistas en los recorridos en lancha sobre la Laguna.

### 5.2.6. TOPOGRAFÍA

De acuerdo a la técnica de regionalización (Dirección General de Normatividad y Regularización Ecológica, de SEDESOL de 1983), y así mismo la estructura de los niveles jerárquicos o unidades ambientales, tenemos que el área de estudio se ubica en zona de trópico seco, correspondiente a la provincia de la Costa del Sur, con un sistema terrestre con las siguientes topoformas: lomeríos, lomas, llanuras, playas o barras y valles; formando así unidades de paisajes.

Encontramos localidades ubicadas en pie de montes, como parte del poblado de Pie de la Cuesta, San Isidro, Pedregoso, Cerrito de Oro, Bajos del Ejido, Brasilia, El Bordonal, Rancho El Santo, Lázaro Cárdenas y Coyuca de Benítez.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Ibid., p. 10.

<sup>79</sup> Dirección General de Normatividad y Regularización Ecológica, SEDESOL, 1993, p. 12.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

En lo que corresponde a la franja turística de Pie de la Cuesta-Barra de Coyuca la topografía es plana favoreciendo el desplazamiento de los turistas y la comunicación directa entre el mar y la Laguna.

Asimismo, se denotan algunos lomeríos de regular altitud, como por ejemplo: al noroeste de Pie de la Cuesta, y al suroeste de San Isidro, en la Comunidad de Lázaro Cárdenas, se ubica una elevación topográfica de 100 metros sobre el nivel del mar, por igual y con mayor elevación hasta los 200 metros, sobre el nivel del mar, tenemos cerca del poblado El Bordonal y el Rancho El Santo. El área que abarca el tramo del panteón a la Base Aérea Militar cuenta con pendientes del 10%.<sup>80</sup>

### 5.3. CONTAMINACION

La baja densidad de población en la región, así como el uso preponderantemente agrícola, han servido para que la falta de drenaje no haya ocasionado un grave daño a la Laguna de Coyuca, por el acarreo de desechos biológicos. Sin embargo hoy en día ya se instalan redes sanitarias en dicha franja.<sup>81</sup>

Para que no se degrade el agua y el suelo al incrementar la actividad turística, es indispensable que localidades como el Pedregoso, San Isidro, El Conchero, Bajos del Ejido, El Embarcadero y Pie de la Cuesta, cuenten con sus redes y plantas de tratamiento, sin olvidar el grave problema de contaminación que origina la colonia El Jardín, con sus aguas negras vertidas directamente al Océano Pacífico. No obstante la Laguna aun no tiene grave contaminación, como se demostrará en el estudio que se realizó y que presentaremos a continuación.

<sup>80</sup> Plan Parcial, Op. Cit., p. 43.

<sup>81</sup> Estudio de la Clasificación de la Laguna de Coyuca, Op. Cit., p. 11.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

### 5.3.1. EVALUACIÓN DE LA CALIDAD DEL AGUA DE LA LAGUNA DE COYUCA

Los usos y aprovechamientos actuales en la Laguna de Coyuca, es principalmente la pesca y el uso recreativo en el área de Pie de la Cuesta, Embarcadero, Varadero y Barra de Coyuca, así como practicas acuáticas y en menor grado la pesca deportiva.

El nivel de calidad del agua en la Laguna de Coyuca de acuerdo a los criterios ecológicos, se obtuvieron los resultados para cada una de las cinco estaciones de muestreo que se presentan a continuación.<sup>82</sup>

LAGUNA DE COYUCA					
ESTACIONES DE MUESTREO					
PARAMETRO	P. DE LA CUESTA	LOS MOGOTES	LA BARRA	ISLA MONTOSA	EMBARCADERO
TEMPERATURA (grados centígrados)	28.5	28	27.8	29	28.5
COLOR U. HELIGE	>70	>70	>70	>70	>70
OLOR	ALGAS	ALGAS	ALGAS	ALGAS	ALGAS
TURBEDAD U. HELIGE	2.9	2	2.2	2.7	2.7
PH	8.8	8.4	8.3	8.8	8.8
COND. ELÉCTRICA MMDS/CM	5.000	1.875	610	4.500	2.175
OXIGENO DISUELTUO MG/L	5.7	5.4	4.9	5.7	5.9
NITRATOS MG/L	0.6	0.59	0.5	0.64	0.56
FOSFATOS MG/L	0.45	0.35	0.72	0.5	0.52
CLORUROS MG/L	1.675	937	796	1.702	1.881
SALINIDAD D/100.S.	2.9	1.6	1.4	3	3.3
DBO MG/L	2.8	3.6	4.8	3.4	6.2
DETERGENTES MG/L	0.04	0.01	0.01	0.01	0.01
COLIFORMES T. NMP/100	1.700	200	980	900	1.315
COLIFORMES F. NMP/100	847	150	760	500	1.200
DQO MG/L	27	12	18	16	24
R. SUSPENDIDOS MG/L	8	5	11	8	9
NUBOSIDAD	6	5	5	5	5

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>82</sup> Ibid., p. 22.

### 5.3.2. INTERPRETACION DE LAS ESTACIONES DE MUESTREO

Con respecto a la temperatura del agua se tiene en promedio un valor de 28.4°C, y una variación de +/- 1.2°C. Esto indica una variación mínima de éste parámetro en las diferentes estaciones de muestreo.

El color y el olor no presentan variación. En ninguna de las estaciones de muestreo se detectó un olor fétido u otro. El olor a alga indica el tipo de flora predominante y casi homogénea existente en ésta área.

La turbiedad presenta una variación de +/- 0.9 u/Hellige, lo que indica una homogeneidad en los puntos de muestreo.

Con base en los parámetros físicos anteriormente mencionados existe una similitud en los diferentes puntos de muestreo que conforman la barra de Coyuca. Lo que indica poca alteración aparente y una distribución homogénea de la calidad de agua que circula por estos puntos.

La variación de PH es de 0.5 y se tiene en promedio en PH de 8.6, lo que indica que se tiene un PH alcalino que favorece a la supervivencia de las especies acuícolas salobres y marinas (flora y fauna).

La conducción eléctrica es muy variable en los diferentes puntos de muestreo y se tiene en promedio un valor de 2,832 mmos/cm. Este parámetro nos indica la dureza del agua, por lo que tiene un agua dura en algunos puntos, lo que limita el crecimiento de la vegetación acuática.

Con respecto a la salinidad se tiene en promedio un valor de 2.44 y un rango de 1.6. Esta variación permite una diversidad de especies que conforman la flora y la fauna acuática.

La concentración de fosfatos y cloruros también se encuentra relativamente alta.

La concentración de oxígeno disuelto es esencial para las funciones metabólicas de las especies. Este parámetro indica una concentración en promedio de 5.52 mg/l, lo que permite el crecimiento de micro organismos facultativos, especies acuáticas y vegetales que conforman el hábitat y la cadena alimenticia.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

La concentración de detergentes en promedio es de 0.02 mg/l, lo que indica una baja o nula contaminación por aguas negras.

La concentración de DQO y DBO nos indica también una baja o nula contaminación por aguas negras.

Con respecto a la presencia de coliformes totales y coliformes fecales, nos indica una contaminación existente por materia orgánica principalmente por heces fecales. Con base a esta concentración el agua no es apta para abasto público por no cumplir con los parámetros microbiológicos permitidos por la S.S.A.<sup>83</sup>

### 5.3.3. ANALISIS COMPARATIVO DE LAS LAGUNAS DE COYUCA Y TRES PALOS

Haciendo un comparativo de un estudio que realizó la SEMARNAP de acuerdo a las estaciones de muestreo, la Laguna de Coyuca no presenta un grado de contaminación alarmante como se presenta en la Laguna de Tres Palos.

Así pues, observamos que en la Laguna de Coyuca los parámetros de concentración de DQO y DBO nos indican que es baja o nula la contaminación por aguas negras. En contraposición detectamos que en la Laguna de Tres Palos estos índices se presentan de forma alarmante, la cual se debe principalmente a que en dicha laguna existe una planta de tratamiento de Aguas Residuales, que desemboca en este cuerpo de agua.

En la Laguna de Tres Palos también observamos altos índices de contaminación en los parámetros de concentración de detergentes, coliformes totales y coliformes fecales. Debido a esto la única solución para elevar la calidad de agua en esta laguna es a base de tratamientos con sustancias químicas.

Así pues, podemos notar que en la Laguna de Coyuca no es necesario el uso de tratamientos químicos. De acuerdo a especialistas una solución para evitar la contaminación que se presenta en la Laguna de Coyuca es la de limitar el pastaje de ganado que defeca en las cercanías de la laguna, así como también construir instalaciones sanitarias adecuadas que impidan que los pobladores y los visitantes defecuen en letrinas o al aire libre.<sup>84</sup>

<sup>83</sup> Análisis realizado por la Química-Biólogo Zoe Acevedo Alarcón, Universidad Autónoma Metropolitana, 1998.

<sup>84</sup> Ibid.

### 5.3.4. CONCLUSIONES

Con base en los parámetros analizados se puede decir que la laguna de Coyuca cumple con las características físico-químicas y microbiológicas permisibles para un buen desarrollo de la flora y la fauna acuática existente en ese hábitat, aunque presenta una contaminación microbiológica de mediana intensidad por materia orgánica, principalmente por materia fecal que puede ser perjudicial para el hombre y que limita su uso como área recreativa o como abasto público. No así, para las especies existentes dentro de esta laguna (mariscos), aunque sean comercializadas (o consumidas) por los pobladores.

### 5.4. PROBLEMÁTICA Y POTENCIAL TURISTICO DE PIE DE LA CUESTA

Con motivo de esta investigación y las visitas realizadas a Pie de la Cuesta, se han percibido algunas anomalías que causan una preocupante problemática, la cual causa consecuencias graves que degradan a la zona. Esto provoca que a pesar de contar con un gran potencial, la demanda turística no es tan favorable y, a su vez, afecta a la economía local.

Dentro de los principales problemas, notamos que los asentamientos irregulares en la franja turística y en los poblados circunvecinos generan una imagen con características rurales, propiciada por construcciones inconclusas que albergan a una población de bajos recursos económicos, lo cual también es causa de la propagación de la delincuencia, considerándose como una zona peligrosa.

Ante toda esta problemática detectamos la falta de atención por parte de las autoridades municipales y estatales, puesto que no han llevado a cabo obras de interés público que faciliten el acceso vial a Pie de la Cuesta, mismo que podría dar servicio a los destinatarios de Zihuatanejo. Existen también carencias en las principales redes de servicios públicos, como agua potable, drenaje y alcantarillado, así como una infraestructura pobre en aspectos generales.

Por otra parte, observamos una imagen urbana incongruente entre sí, debido a que no existen reglamentos de la autoridad con acuerdos internos entre los vecinos que determinen el empleo de materiales, pavimentos, texturas y colores entre otros, un mobiliario urbano que enriquezca la uniformidad de letreros, paradas de autobuses, bancas y botes de basura; solucionando así la contaminación visual existente.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

La falta de equipamiento urbano en conjunto con esta problemática, han hecho de Pie de la Cuesta un lugar de paso, puesto que es visitado por turistas que se alojan en la zona del anfiteatro, con lo que se pierde el interés de los inversionistas<sup>85</sup>. Como hemos mencionado, Pie de la Cuesta cuenta con una problemática que la afecta considerablemente, pero sin embargo, consideramos que sus atractivos naturales seguirán atrayendo grandes masas turísticas, debido a que cuenta con características únicas. Como ejemplo de ellas podemos mencionar la franja turística como vialidad primaria, misma que colinda a sus costados con el Océano Pacífico y con la Laguna de Coyuca.

Las actividades que se llevan a cabo en esta zona están dentro del desarrollo de deportes acuáticos, ya que las aguas de la Laguna lo permiten, puesto que generalmente son serenas; algunos de estos deportes son: ski acuático, jet ski, veleo y pesca entre otros. También se llegan a organizar carreras de lanchas y espectáculos de alto riesgo (acrobacias en motocicletas y autos) en terrenos dispuestos para éste tipo de actividades, así como el traslado en lancha a las islas la Montosa y la Pelona.

Por el lado del mar, aunque no es recomendable bañarse debido a su fuerte oleaje, se da una estancia agradable en la que se pueden rentar caballos y cuatrimotos, contemplar delfines que en ocasiones se acercan a la orilla y al atardecer el principal atractivo, la puesta del sol, que genera un gran número de espectadores.

Por otro lado, la gastronomía que se da a todo lo largo y ancho del área, complementa de manera eficaz los atractivos de la zona, ofreciendo gran variedad de platillos.

### 5.5. AFLUENCIA TURISTICA EN PIE DE LA CUESTA

La afluencia de turistas en Pie de la Cuesta fue determinada mediante el porcentaje promedio manejado por las principales agencias de viajes, y que es del 28% del total de los visitantes que llegan a Acapulco.<sup>86</sup>

Para este estudio acudimos al Hotel "Parador del Sol", el cual utiliza todas las ventajas naturales que se ubican en esta zona. Este hotel tuvo en el año de 1998 y 1999, hasta el mes de Octubre, un promedio del 70% de ocupación y, de este dato se encontró que la mayor afluencia fue la de tipo extranjero, predominando en estos, los de origen alemán.

<sup>85</sup> Arq. Ernesto Velazco, Op. Cit.

<sup>86</sup> Excursiones Aca-Tours, Expoturismo, Turismo Caleta, Sol y Luna, Acuario Tours y FW4.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

En este análisis se tomaron en cuenta dos meses del año de 1998, Diciembre y Junio, el de mayor y menor afluencia respectivamente:

	Diciembre	Junio
Afluencia total en Acapulco(nacional y extranjera) En 1998: 4,262,236 visitantes		
Afluencia total del mes de:	450,056 visitantes	297,361 visitantes
Un 28% de los turistas en Acapulco Visitan Pie de la Cuesta:	126,016 visitantes	83,262 visitantes
Visitantes al día: visitantes al mes/30 días:	4,200 visitantes al día	2,776 visitantes al día
Visitantes al día/78 establecimientos:	54 visitantes	36 visitantes
Visitantes al día/10 horas:	420 visitantes por hora	277 visitantes por hora
Visitantes por hora/78 establecimientos:	6 visitantes	4 visitantes

Este análisis sirve para determinar la afluencia turística en Pie de la Cuesta, donde se puede apreciar que el número de visitantes es considerable a pesar de la falta de equipamiento turístico, donde los establecimientos ahí localizados tienen demanda aún en temporada baja.

En las dependencias de gobierno asignadas al turismo, no se tienen datos concretos para este lugar. La información ha sido proporcionada por las principales agencias de viajes que laboran en el Puerto de Acapulco (Excursiones Aca-Tours, Expoturismo, Turismo Caleta, Sol y Luna, Acuario Tours y FW4), así como también del sondeo realizado en los establecimientos ubicados alrededor de la zona de estudio.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

El turismo receptivo de la zona de Pie de la Cuesta, accede del Puerto de Acapulco en un porcentaje del 28%, y se clasifica de la siguiente manera:

Europeo- Familiar o Individual	30%
Canadiense-Grupos (charters)	20%
Estadounidense-Grupo Individual	10%
Nacional- Familiar o Individual	40%

Las temporadas de arribo de visitantes son:

Temporada Alta: de Noviembre a Abril  
Temporada Baja: Mayo, Junio, Septiembre y Octubre  
Temporada de Verano: Julio y Agosto

En términos relativos, el mayor porcentaje de visitantes a Pie de la Cuesta es nacional con el 40%; debido a que incluye a los locatarios y a las visitas de fin de semana durante todo el año de los turistas de ciudades vecinas; pero en términos absolutos los turistas extranjeros tienen un mayor porcentaje de ocupación, ya que si se suman el turismo Europeo, Canadiense y Estadounidense, alcanzan un 60%, generando además una mayor derrama económica y la captación de divisas.

### 5.6. ACTIVIDADES SOCIO-ECONOMICAS

Las actividades productivas que se desarrollan en la zona de estudio, se conforman de la siguiente manera<sup>87</sup>:

**SECTOR PRIMARIO.** En el marco de la población total del área de estudio, el sector primario se estimó en 41.25% de la población económicamente activa.

Las actividades económicas de agricultura y pesca se presentan como las preponderantes dentro del sector primario productivo, subsecuentemente se estima a la ganadería en sus diferentes ramas (ganado vacuno, porcino y caprino), los cuales, son un pilar importante para el bienestar socioeconómico de las comunidades del área de estudio.

<sup>87</sup> Plan Parcial, Op. Cit., p. 63.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

La agricultura predominante en ésta área son los cultivos de coco, mango, plátano, papaya, tamarindo y los de temporal que son en menor grado maíz, frijol, jamaica, sandía, chile y melón. Estas actividades de cultivos perennes y los de temporal predominan en los pie de montes y en los valles formados al norte de la Laguna en el área de estudio, donde éstos están a expensas a la época de avenidas, ya que no cuentan con canales de riego o sembradíos de la misma forma.

La pesca en ésta Laguna se basa principalmente en la captura de camarón: de castilla y chacal; secundando los de tilapia, popoyote y lisa. Esta actividad primaria ha repercutido en forma negativa dentro de la economía de los pobladores, ya que ellos mismos han contribuido a la sobre-explotación de las especies comerciales. En la Laguna de Coyuca, los pescadores presentan una explotación selectiva, es decir, especies comerciales, las cuales se expenden en los mercados de su localidad o en los de Coyuca de Benítez y en la ciudad y puerto de Acapulco.

Para esto, las comunidades ribereñas y en especial sus pobladores se han organizado en cooperativas pesqueras y en grupos solidarios, los cuales son: S.C.P.P. Barra de Coyuca. S.C.L., S.C.P.P. Setogón S.C.L., S.C.P.P. Embarcadero de Álvarez S.C.L. y S.C.P.P. Pie de la Cuesta S. C. L.; y entre los grupos solidarios están: Luces en el Mar, Unión de Pescadores, San Isidro y Acuacultores del Carrizal.

El ganado vacuno, en el área de estudio presenta una actividad de tipo extensiva, es decir, que se practica en superficies muy grandes, con escasas cabezas y poco rendimiento. Esta actividad del ganado vacuno se presenta regularmente en éstas áreas específicas debido a que en la orilla de ésta laguna se presenta el lirio acuático el cual es consumido en considerables cantidades y que a su vez éstos animales digieren y excretan en la misma área.

**SECTOR SECUNDARIO.** En el sector secundario tenemos que 200 Ha., corresponden al área de Salinas donde los habitantes de ese lugar sustraen la "sal", siendo esta actividad la más preponderante de esa área. Otras actividades son la extracción de grava y similares en los lechos de los ríos del Conchero y Coyuca de Benítez.

**SECTOR TERCIARIO.** Estas actividades se generan en esta zona en un porcentaje del 51.0%. Las actividades turísticas se concentran en la franja costera de Pie de la Cuesta y la Barra de Coyuca, con servicios deficientes.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

La tabla muestra cómo se distribuyen las actividades de la P.E.A.<sup>88</sup>:

### TOTAL DE POBLACION

P E A	SECTOR PRIMARIO	SECTOR SECUNDARIO	SECTOR TERCIARIO
1.- VARADERO	14.54%	0.00%	85.00%
2.- SAN NICOLAS	50.00%	12.49%	37.48%
3.- ESPINALLO	26.66%	6.66%	66.65%
4.- CAHUATILAN	61.69%	0.00%	35.27%
5.- MOGOTES	50.00%	13.18%	36.00%
6.- COYUCA DE BENITEZ	27.46%	4.97%	67.47%
7.- LUCES EN EL MAR	26.66%	6.65%	66.64%
8.- CONCHERO	52.62%	5.25%	42.10%
9.- UNIDAD HAB. LAS PALMAS	0.00%	0.00%	99.76%
10.- CERRITO DE ORO	61.53%	7.68%	30.78%
11.- RANCHO DEL SANTO	66.66%	0.00%	33.33%
12.- BEJUCO	19.98%	0.00%	79.99%
13.- LAS LOMAS	33.33%	0.00%	66.66%
14.- LA LAJA	22.21%	0.00%	77.76%

P E A	SECTOR PRIMARIO	SECTOR SECUNDARIO	SECTOR TERCIARIO
15.- BORDONAL	32.00%	24.00%	44.00%
16.- PLAYA AZUL	61.51%	0.00%	35.83%
17.- CARRIZAL	39.98%	4.99%	54.99%
18.- SAN NICOLAS	19.30%	0.00%	77.26%
19.- PEDREGOSO	15.35%	15.35%	69.21%
20.- BAJOS DEL EJIDO	66.65%	0.00%	33.31%
21.- SAN ISIDRO	55.53%	5.53%	38.86%
22.- BARRA DE COYUCA	43.73%	0.00%	56.23%
<b>23.- PIE DE LA CUESTA</b>	<b>54.23%</b>	<b>0.00%</b>	<b>43.77%</b>
24.- EMBARCADERO	29.86%	0.00%	70.10%
25.- BRASILIA	59.98%	0.00%	39.99%
26.- ISLA MONTOSA	37.92%	0.00%	62.00%
27.- LOS CIMENTOS	64.57%	0.00%	35.40%
28.- PENJAMO	52.06%	0.00%	47.91%
29.- LAS SALINAS	46.01%	53.98%	0.00%

En la gráfica se puede observar que en la mayoría de las comunidades adyacentes a Pie de la Cuesta, los locatarios se dedican a las actividades primarias y terciarias. Cabe mencionar que las actividades primarias que son la agricultura, la ganadería y la pesca representan un porcentaje mayor en el caso de algunos poblados ya que éstos, además de consumir los productos que obtienen de éste sector, obtienen sus ingresos económicos gracias a la demanda del sector terciario que existe en el área de Pie de la Cuesta, las cuales son: el comercio, el servicio y principalmente el turismo.

<sup>88</sup> Ibid., p. 64.

### 5.7. EQUIPAMIENTO URBANO

Con base en un análisis que realizamos en el área de estudio encontramos deficiencias en cada uno de los sectores importantes, como lo demostramos a continuación:

**EDUCACION.-** En este sector vemos que existen cuatro kinders, dos en mal estado y uno mal ubicado por el difícil acceso al mismo; tres primarias las cuales todas se encuentran en mal estado; una secundaria en buen estado; no se encuentran en la zona preparatorias, escuelas técnicas ni universidades.

**SALUD.-** Contamos con cuatro unidades de primeros auxilios, tres privados con farmacia y una del Seguro Social; no hay consultorios ni clínicas y se cuenta con un hospital militar con quince camas.

**COMERCIO.-** Existen tres mercados improvisados que sólo funcionan en las mañanas; no encontramos rastro, ni central de abastos.

**CULTURA.-** En general la zona no cuenta con este servicio; sólo se encuentra una biblioteca en mal estado y deficiente; no encontramos museos, teatros, ni centros sociales.

**RECREACION.-** La zona en general ha creado sus propios centros recreativos en lotes baldíos por no existir instalaciones adecuadas; no se encuentran parques, jardines, plazas, ni cines; existen cinco canchas, dos de fútbol, una de fútbol rápido y dos de básquetbol.

**SERVICIOS.-** En lo que se refiere a oficinas gubernamentales sólo se encuentra una comisaría que se usa de biblioteca; una cárcel que es un separo improvisado y en muy mal estado; un registro civil en mal estado; un módulo de seguridad de policía; y un panteón tradicional y abandonado; no encontramos bancos ni bomberos.

### 5.8. VIALIDADES

La Autopista del Sol con sus 264 kilómetros inaugurada a fines del año 1993, constituye una importante vía de comunicación entre la ciudad de México y el puerto de Acapulco; para aumentar el flujo turístico de fin de semana<sup>89</sup>, la Autopista da acceso a Acapulco mediante el Boulevard López Portillo que presenta tres opciones de arribo a la ciudad: por la carretera municipal que va a la costa chica desviando hacia Puerto Marqués y llegando al Boulevard de las Naciones dirigiéndose por la Avenida Escénica hacia el sur-oeste llegando a la Costera Miguel Alemán a la altura de la Base Naval, o por el Maxitunel el cual tiene conexión directa con la Avenida Farallón, y ésta a su vez en dirección sur con la Costera Miguel Alemán a la altura de la Diana, y la tercera opción es por la Colonia la Cima en dirección oeste, en donde inicia la Avenida Ruiz Cortines, que a su vez se comunica con la Avenida Cuauhtemoc a la altura de la "Y" Griega para llegar al centro de la ciudad.

La vialidad de Acapulco está claramente definida por cuatro ejes viales, éstos son:

- Avenida Costera Miguel Alemán la cual es la principal avenida del puerto y la mas cuidada por las autoridades gubernamentales, debido a que en ésta se encuentra el mayor equipamiento turístico de la ciudad, se inicia en la Base Naval y termina en Caletilla.
- Avenida Cuauhtemoc y Avenida Ruiz Cortines (Constituyentes), funcionan como vialidades de intercomunicación del centro de Acapulco a la "Y" Griega y a su vez con calles y avenidas perpendiculares a ellas como la calle Seis de Enero, Avenida Solidaridad, Niños Héroeos, Aguas Blancas, entre otras.
- Avenida Calzada Pie de la Cuesta, ésta avenida inicia en el centro de la ciudad haciendo esquina con la Avenida Aquiles Serdan y se comunica con la carretera nacional Acapulco-Zihuatanejo. Esta a su vez, se intercomunica con la Avenida Constituyentes por medio de la Avenida Ejido y opera como vía de comunicación principal para colonias como Mozimba, el Jardín y Pie de la Cuesta.

<sup>89</sup> Programa Sectorial de Turismo 1999-2005, Op. Cit., p. 8.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

Entre las acciones que en éstos últimos años se han llevado a cabo para mejorar la imagen urbana y el funcionamiento vial de Acapulco, destacan por su importancia: la ampliación de las vialidades principales del puerto como el de la ampliación de la carretera Escénica de la Base Naval-Puerto Marqués; la ampliación de las Cruces-"Y" Griega, el viaducto Aguas Blancas, el viaducto Diamante (Autopista concesionada de cuatro carriles que une a la Autopista del Sol con el Boulevard de las Naciones), el Maxitunel (vialidad que reduce el tiempo de acceso al anfiteatro de la bahía de Acapulco con Boulevard López Portillo), la ampliación de un tramo de la Calzada Pie de la Cuesta y la construcción del distribuidor vial de Mozimba.

Sin embargo, también hay obras sin concluir como el viaducto de Aguas Blancas. Esta obra tenía como propósito comunicar de manera rápida y directa el aforo vehicular de la Costera Miguel Alemán hacia la Calzada Pie de la Cuesta y viceversa. El proyecto original de la Vía Rápida no contemplaba semáforos, debido a que existía una gran elevación de esta vialidad sobre el canal de Aguas Blancas, evitando el entronque con las Avenidas perpendiculares a ella como Cuauhtemoc y Constituyentes, entre otras. Pero debido a problemas con el presupuesto y políticas, éste proyecto sufrió grandes cambios y no se terminó, obteniendo resultados contrarios a los que se tenían pensados.

Por otro lado, hay proyectos que aún no se han llevado a cabo como la ampliación de la carretera de cuatro carriles Mozimba-Pie de la Cuesta, que sería un factor determinante para la zona de estudio como de las colonias vecinas. También existe un proyecto de una carretera de cuota que permitiría librar el paso por el puerto en dirección a Zihuatanejo pasando por el poblado de Paso Texca, Bajos del Ejido y Pie de la Cuesta; sin embargo, es un proyecto poco redituable para el gobierno debido a que el número de usuarios que ocuparían esta vía de comunicación sería muy reducido logrando la recuperación de la inversión en un plazo muy largo.

Algunas de las obras que de alguna manera han beneficiado el acceso a Pie de la Cuesta son: "el distribuidor vial localizado en la colonia Mozimba, que tiene la función de dar fluidez al aforo vehicular evitando los entronques provenientes ocasionados por el nudo vial que forman la avenida Calzada Pie de la Cuesta, la avenida Ejido, la colonia Palomares y la gasolinera Mozimba"<sup>90</sup>.

La ampliación de la avenida Calzada Pie de la Cuesta que comprende del tramo Mozimba a la avenida Aquiles Serdan (centro), por su insuficiencia vial y por provocar nudos viales con algunas arterias que van y vienen del centro del puerto, provocando conflictos viales, por lo que hubo la necesidad de ampliar este tramo de dos a cuatro carriles.<sup>91</sup>

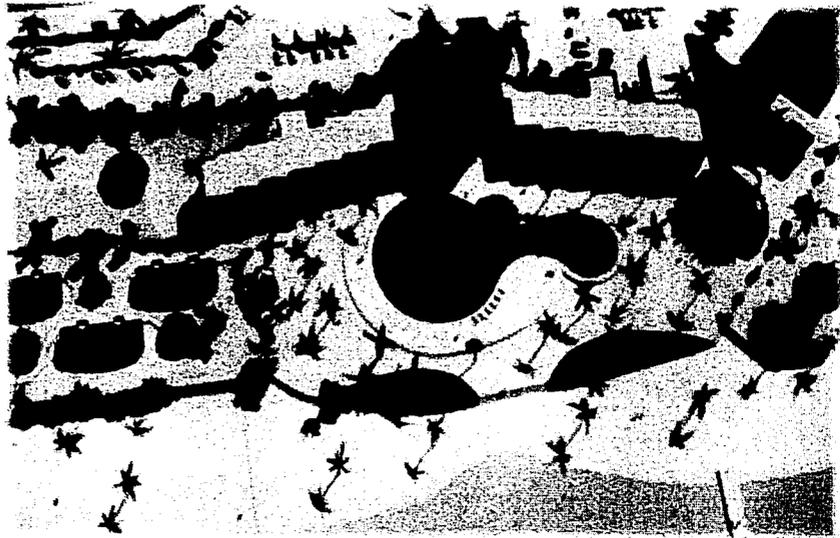
<sup>90</sup> Ibid., p. 27.

<sup>91</sup> Ibid, p. 28.

## CAPITULO 5 DIAGNOSTICO DE PIE DE LA CUESTA

Es importante mencionar que actualmente en Pie de la Cuesta existen dos vías de comunicación que funcionan como primarias: La Carretera Federal Acapulco-Zihuatanejo y la Avenida de Pie de la Cuesta, y que son únicamente de dos carriles. Hemos tomado en cuenta la importancia que tienen estas vías para lograr un impulso exitoso en esta zona; por esta razón se hará en el siguiente capítulo una propuesta de vialidades, donde se podrán observar de manera gráfica sus ampliaciones de dos, a cuatro carriles intercomunicándose con el tramo Mozimba-Pie de la Cuesta. Este último con grandes posibilidades de ser también ampliado a cuatro carriles por el Gobierno del Estado de Guerrero en este mismo año.

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## 6.1. INTRODUCCIÓN AL TEMA

Los elementos materiales del turismo existen desde hace mucho tiempo: alojamiento, transporte, comidas, visitas, aún cuando no en la forma en la cual los conocemos en la actualidad." La hospitalidad es una de las industrias más antiguas del mundo. Los primeros exploradores, comerciantes y misioneros necesitaron hospedaje, comida y descanso durante sus viajes. En el momento en el cual la gente abrió sus hogares y sus cocinas a aquellos cansados viajeros, nació la industria de la hospitalidad"<sup>92</sup>.

Los lugares donde hospedarse varían ampliamente, y los servicios han cambiado y se han expandido en gran manera a través de los siglos, una característica permanece inmutable en la industria de la hospitalidad: " los huéspedes siempre son bienvenidos. Desde un saludo amistoso del portero, hasta el servicio del desayuno a la habitación, se ofrece a los viajeros un hogar lejos de casa"<sup>93</sup>.

En alguna época los hoteles simplemente eran lugares para pasar la noche; en la actualidad están más ligados con las actividades turísticas ofreciendo servicios de alimentos y bebidas, instalaciones recreativas y facilidades para llevar a cabo conferencias y paquetes muy completos de vacaciones y recreación<sup>94</sup>.

En la actualidad el hospedaje es una de las industrias que más crece a nivel mundial y las oportunidades son muchas y variadas. Esto ha originado la creación de diversas instalaciones y servicios para alojar a los viajeros, no obstante que estamos viviendo una continua etapa de cambios permitiendo que los establecimientos tipo hotel sigan siendo considerados en el presente y en el futuro como la unidad más práctica para el alojamiento de los viajeros<sup>95</sup>.

"Se sabe que la imagen específica del Hotel queda encuadrada en el contexto de la estación y de su perfil global; dicha imagen debe hacer que el establecimiento se diferencie de forma clara de todos sus competidores. Cuando un Hotel consigue una buena imagen, ésta provoca la fidelidad de los clientes y permite a la gestión rebajar los costos de comercialización"<sup>96</sup>.

<sup>92</sup> Nicolae Petra, Las agencias de viaje y de Turismo, editorial Diana, México, 1990, p. 34.

<sup>93</sup> Foster Dennis, Introducción a la industria de la hospitalidad, Metropolitana de ediciones S.A. de C.V., México, 1994, p. 16.

<sup>94</sup> Ibid., p. 26.

<sup>95</sup> Torruco Marqués, Ramírez Blanco, Op. Cit., p. 53.

<sup>96</sup> Buzzelli Giovanni Emilio, Manual de la Industria Hotelera-Proyecto, estructura y tecnología, Ediciones Ceac, España, 1994, p. 68.

### 6.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Con base en el análisis realizado, se hace notar que el turismo es una actividad de vital importancia para la economía de cualquier país. Al hablar del fenómeno turístico ha sido frecuente destacar la importancia que dicho fenómeno también tiene dentro de la economía nacional.

En el estado de Guerrero, la ciudad que cuenta con mayor afluencia turística es Acapulco que como ya se ha mencionado tiene un crecimiento turístico limitado debido al saturamiento de las zonas Tradicional y Dorada, y la zona Diamante por los altos precios de los terrenos enfocándose a un turismo muy elitista.

El área de Pie de la Cuesta bien podría ser una alternativa de crecimiento turístico, ya que esta actividad se da, a pesar de la falta de promoción por parte de las dependencias gubernamentales, las validades en mal estado y asentamientos irregulares, entre otros factores que no permiten el aprovechamiento eficiente de los recursos con los que cuenta la zona. Pero la naturaleza ha sido generosa al dotar a Pie de la Cuesta con un entorno único en el que vale la pena enfatizar las bellezas naturales que lo rodean: sol, mar, arena, laguna, puestas de sol, paisajes, islas, oleaje, etc.. Sin embargo debido a la carencia de equipamiento turístico se ha convertido en un lugar de paso, es decir, los turistas que lo visitan tienen una estadía de ocho a diez horas, que utilizan para desayunar, comer, realizar alguna actividad recreativa, ver la puesta del sol y "regresan a hospedarse a la zona del anfiteatro".

La franja de Pie de la Cuesta cuenta únicamente con hoteles de una y dos estrellas ofreciendo alojamiento a turistas de bajos recursos. El único hotel enfocado al servicio y alojamiento de turistas de buen nivel económico está en la colonia Luces en el Mar, el Parador del Sol, con categoría de cuatro estrellas, atendiendo principalmente a la demanda de turistas procedentes de Alemania, Estados Unidos y Canadá, siendo insuficiente en las temporadas de semana santa, verano, e invierno.

Por esta causa y con base en la investigación obtenida considero que la creación de un hotel con características de sustentabilidad que además impulse la concientización de la preservación de la laguna, debido a que las lagunas tropicales tienen la característica de ser muy endebles, podría ser la pauta para ampliar la estadía de más y nuevos visitantes de buen nivel económico, reactivando y mejorando el nivel de vida de algunos pobladores que habitan en las comunidades circunvecinas mediante la generación de empleos de manera directa e indirecta, sirviendo como ejemplo al venimiento de nuevos proyectos y ofreciendo a los turistas la oportunidad de permanecer en instalaciones dignas.

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

### 6.2.1. PROPUESTA DE VIALIDAD E IMAGEN URBANA

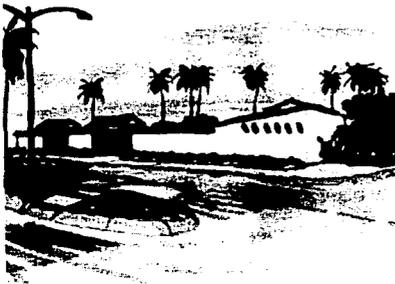
Tomando en cuenta que para lograr un mejor funcionamiento de Pie de la Cuesta como destino turístico es necesaria la participación del gobierno mediante el mejoramiento de las vialidades existentes así como la concientización y participación de los habitantes y comerciantes de la zona de estudio mediante el mejoramiento de sus fachadas, se hace la siguiente aportación de vialidades, imagen urbana y acceso a Pie de la Cuesta.



**ACCESO A PIE DE LA CUESTA**



**VIALIDAD HACIA HOTEL**



**FACHADA HACIA EL MAR**



**FACHADA HACIA LAGUNA**

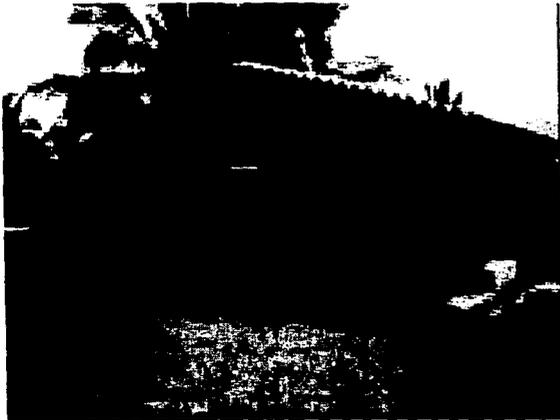
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 6.3. PROYECTO ANÁLOGO "HOTEL PARADOR DEL SOL"

El hotel Parador del Sol cuenta con categoría de cuatro estrellas, siendo en la zona de estudio un ejemplo de inversión privada exitosa, donde se busca el contacto directo de la naturaleza con sus huéspedes. Tiene la característica de ser un conjunto horizontal de villas rodeadas de jardines, con una ocupación del cien por ciento en temporada media y alta y del cuarenta por ciento en temporada baja. Sus principales huéspedes son de origen alemán, canadiense y estadounidense, habiendo turismo nacional pero con menor jerarquía.

El conjunto está compuesto por 75 módulos de villas dobles, con un total de 150 cuartos distribuidos en un terreno de 10 hectáreas con mar y laguna, canchas de tenis, áreas verdes, albercas en área de playa y laguna, un restaurante, un snack, una palapa que funciona como gimnasio, etc.

Las villas cuentan con una recamara con dos camas matrimoniales o una king size, clóset, un baño con lavabo, wc. y regadera y una terraza abierta<sup>97</sup>.



VILLA TIPO



VISTA INTERIOR

<sup>97</sup> Departamento de recursos humanos y mantenimiento, Hotel Parador del Sol, Acapulco, Gro., Octubre del 2000.

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

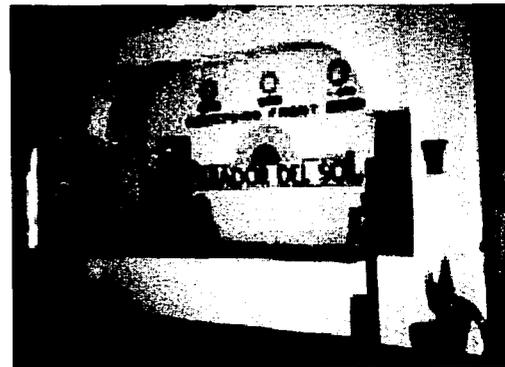
Sus instalaciones tienen un alto grado de respeto al entorno natural debido a que cuando se construyó ( a principios de los 90's) no había la infraestructura suficiente para su buen funcionamiento como: drenaje, agua potable y luz; por lo que el abasto de agua se logra bombeándola de pozos artesianos hacia cisternas de almacenamiento y es tratada con grandes filtros para el abasto de cuartos y del restaurante, estando supervisado mensualmente por laboratorios que controlan su nivel de calidad para el consumo humano. El drenaje está solucionado por la intercomunicación de una fosa séptica por cada cuatro villas con otra más profunda donde los desechos se acercan a la calle por medio de pendientes, siendo depositados en un tanque séptico más profundo, donde son succionados y las aguas son tratadas para abastecer el sistema de riego. La electrificación es convencional pero es reforzada con plantas eléctricas; y el calentamiento del agua es por medio de fotoseldas solares evitando el calentamiento del agua a base de calderas.

Las tarifas con las que opera el Parador del Sol son<sup>98</sup>:

	<b>TEMPORADA ALTA</b>	<b>TEMPORADA BAJA</b>
HABITACIÓN SENCILLA	\$3,135.00 DIARIOS	\$1,746.00 DIARIOS
HABITACIÓN DOBLE	\$3,799.00 DIARIOS	\$2,698.00 DIARIOS
PERSONA EXTRA	\$1,281.00 DIARIOS	\$1,180.00 DIARIOS



**FACHADA INTERIOR**



**RECEPCIÓN**

<sup>98</sup> Oficina de reservaciones, Hotel Parador del Sol, Acapulco, Gro., Febrero del 2001.

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

### 6.4. CLASIFICACION Y SERVICIOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

La cantidad y calidad de instalaciones y servicios de que dispone un alojamiento es lo que determina su categoría. Asimismo, la clasificación en categorías obedece a la existencia en la sociedad de diferentes grupos socioeconómicos, bastante bien definidos.

Para llevar a cabo la clasificación por categorías se toma en cuenta los siguientes factores básicos:

- 1) La estructura y los servicios físicos, en cuanto a la ubicación, magnitud y calidad de los terrenos; las instalaciones y la decoración, el tipo de habitaciones, áreas de esparcimiento (vestíbulos, jardines y albercas), así como los servicios de baño (agua fría, caliente y purificada), teléfono, televisión, radio y aire acondicionado entre otros.
- 2) Los servicios personales específicos, como de recepción, información, camarista, valet, agentes de seguridad, personal uniformado, restaurante, bar y centro nocturno.
- 3) Los servicios complementarios de concesionarios, como son: agencias de viajes, arrendadora de automóviles, los guías con o sin automóvil, los comercios de artesanías, florerías, perfumerías, salones de belleza, etc.

Las modalidades que se utilizan para significar la categoría del alojamiento pueden referirse a grados, letras, estrellas u otro tipo de símbolos, que correspondan todos ellos, en distinta medida, al hospedaje de lujo, de primera, segunda, tercera y cuarta categorías.

En México se establecen seis distintos grados o categorías de hospedaje: gran turismo, cinco, cuatro, tres, dos y una estrella. Sin embargo, se requiere de una actualización en la política de reclasificación, ya que existen hoteles de

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

gran turismo que no cuentan con detalles de lujo, para ejemplificar, los hoteles de la cadena intercontinental en Estados Unidos, como es el caso de la televisión en el baño y la secadora eléctrica, entre otros y en la que el turismo norteamericano se siente defraudado al pagar en este país tarifas similares y en algunos casos hasta superiores<sup>99</sup>.

En un mismo nivel de clasificación habrá hoteles con características distintas por su ubicación, como es el caso de un hotel de playa y uno de montaña.

Se tomaron en cuenta para la elaboración de éste sistema, factores tales como la calidad de materiales empleados, extensión de las diversas áreas, condiciones del personal, y capacidad, calidad en sus instalaciones y servicios.

Cuando se encuentre la palabra "selecta", deberá entenderse: materiales de alta calidad, mano de obra calificada, fabricación especial, terminado de lujo o de primera, dependiendo de los conceptos a que se refiera, tales como: sábanas, toallas, cortinas, alfombras, etc..

Cuando se encuentre la palabra "comercial", se entiende: materiales, mano de obra, fabricación o terminado, dependiendo de los conceptos a que se refiera, que se pueden adquirir o contratar por el público en general, y cuya fabricación sea de línea, pero de la mejor calidad en su estándar<sup>100</sup>.

★ Establecimiento que provee al huésped de alojamiento únicamente, no es necesario que tenga restaurante o cafetería, y sus servicios se limitan a: cambio de ropa y limpieza de la habitación diariamente, proporcionando al huésped: baño privado en cada habitación con regadera, lavabo y WC., sus muebles son sencillos, y su personal de servicio y atención al público se limita a lo indispensable.

★★ Establecimiento que provee al huésped de alojamiento, cuenta con cafetería o restaurante a horas determinadas, limpieza en la habitación, cambio de ropa y toallas todos los días; sus muebles son sencillos, de calidad adecuada, su personal de servicio y atención al huésped es el adecuado.

<sup>99</sup> Torruco, Ramírez, Op. Cit., p.67.

<sup>100</sup> Fuente: Secretaría de turismo de México.

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

\*\*\* Establecimiento que provee al huésped de alojamiento, cuenta con servicios de alimentación en cafetería y restaurante de 7 AM. A 11 PM. , sus muebles y decoración son de primera clase, y su personal de servicios y atención al público es suficiente, siendo bilingües los que atienden al huésped.

\*\*\*\* Establecimiento con equipamiento selecto, que provee alimentación en uno o varios restaurantes y cafeterías, cuenta con un bar, música y entretenimiento; servicio a las habitaciones mínimo durante 16 horas, facilidades de banquetes, personal directivo y supervisor bilingüe, personal de servicios perfectamente uniformado, cambio diariamente de ropa de cama y baño, su mobiliario y decoración es de calidad comercial y se conserva en perfecto estado.

\*\*\*\*\* Establecimiento con equipamiento selecto, que provee de alimentación en uno o varios restaurantes y cafeterías, cuenta con uno o más bares, música y entretenimiento, servicio a las habitaciones durante 18 horas, personal directivo bilingüe o políglota en español, francés, inglés, etc., su personal supervisor es bilingüe; personal de servicio completo las 24 horas del día, perfectamente uniformado, su amueblado, alfombrado, acabado e instalaciones son de calidad selecta.

## CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

### CARACTERÍSTICAS Y SERVICIOS QUE SE REQUIEREN PARA UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS

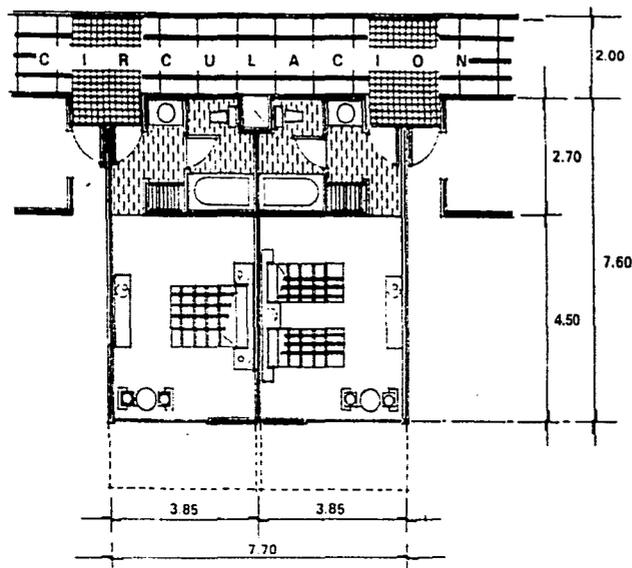
Habitación de 20.00 m <sup>2</sup> a 23.00 m <sup>2</sup>	Tapete antirresbalante en regadera	Esterilización
Aire, lavado y calefacción	Ceniceros, cerillos y destapador	Extractor
Alfombra o equivalente (pared a pared)	Porta equipaje	Cesto de basura
Televisión blanco y negro y FM	Ganchos para ropa calidad comercial	Toallas, 2 jabones y tapetes de tela
Cortina comercial	Bolsa y lista	Agua purificada selecta
Colchón calidad comercial	Luz interior	Vasos sanitizados con envoltura
Cómoda o tocador comercial	Restaurante	Pañuelos y portapañuelos desechables
Escritorio o mesa comercial	Cafetería	Tarjetón no molestar, camarista hacer el cuarto
Teléfono conmutador	Área lobby (calidad y funcionalidad)	1 cinta de wc esterilizado
Apagador en escalera	Room service	Cuestionario de opinión
Buró comercial	Bar	Anuncio de ahorro de luz
Silla y sillón comercial	Estacionamiento	
Directorio de servicios	Tabaquería	
Menú room service	Agencias de viajes	
Información turística	Cajas de seguridad	
Directorios telefónicos	Lavandería y tintorería servicio al huésped	
Cerillos, ceniceros y vela	Subdirector o subgerente	
Papel correspondencia, sobres y dos postales	Servicio de reservaciones	
Boligrafo	Jefe de mantenimiento especializado	
Block apuntes	Jefe de cocina	
Avisos e información huésped	Cocinero responsable	
Lámparas adicionales comercial	Chef	
Cadena de seguridad en la puerta	Capitán de meseros	
Cesto comercial	Herrera de aluminio	
Recubrimiento de paredes comercial	Doble cortina (oscurecedora)	
Objetos decorativos comerciales	Juego de papelería con pluma atómica	
Espacio baños de 4.5 m <sup>2</sup> a 5.99 m <sup>2</sup>	Folleto de cómo prevenir en caso de incendio	
Regadera y wc	Tijera porta equipaje	
Lavabo comercial y botiquín	Anuncio puerta de salida de emergencia	
Espejo botiquín	2 vasos de agua con tapadera desechable	
Iluminación directa al lavabo	1 rollo papel de baño	
Enchufe cerca del lavabo	Alarma anti-humo en habitación	

## 6.5. CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO PARA UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS

FONATUR pretende coadyuvar en la planeación y construcción de instalaciones hoteleras, por lo que ha realizado un gran esfuerzo de orientación técnica sólidamente soportado por la experiencia y el banco de datos que ha acumulado durante los últimos 10 años, no exigiendo que los proyectos se deban diseñar exactamente de acuerdo a éstos criterios, lo que se pretende es que los proyectistas tomen en consideración estos parámetros al realizar sus diseños. Lógicamente éstos tendrán que adaptarse al tamaño y topografía del terreno, así como a las condiciones climatológicas y disponibilidad de materiales de construcción de la región.

Los esquemas de diseño que a continuación se presentan, corresponden a las principales áreas que componen a un hotel de cuatro estrellas, en solución horizontal con cruja sencilla.<sup>101</sup>

### PROPUESTA DE CUARTO TIPO EN CRUJIA SENCILLA



**NOTA:** De acuerdo al estudio de mercado, se determinarán el tipo y número de módulos hoteleros.

- Cuartos sencillos y dobles
- Junior suites
- Master suites

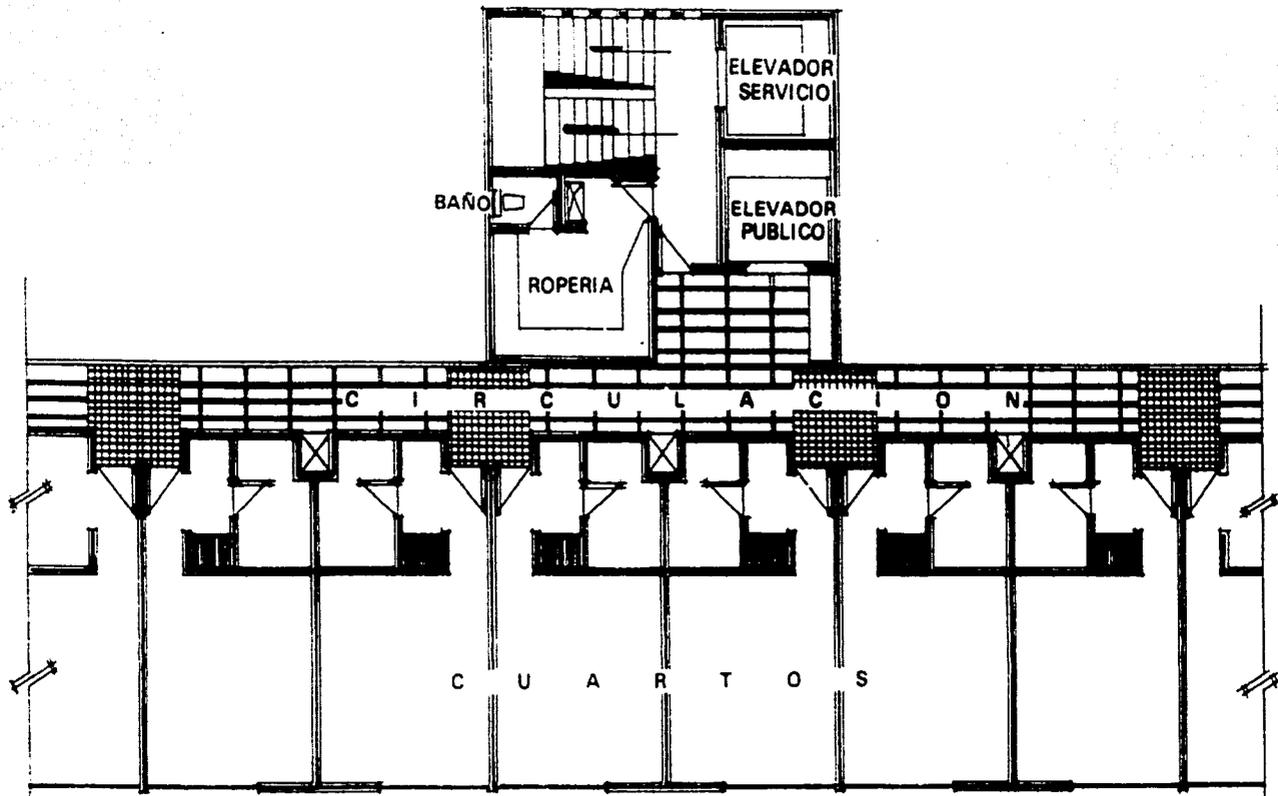
**Se recomienda:**

Buscar que la mayoría de los cuartos gocen del mejor atractivo visual, así como las condiciones del clima y orientaciones mas adecuadas en la región.

<sup>101</sup> Fondo Nacional de Fomento al Turismo, Criterios Básicos de Diseño para un Hotel de Cuatro Estrellas, México, 1991, pp. 23-44.

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

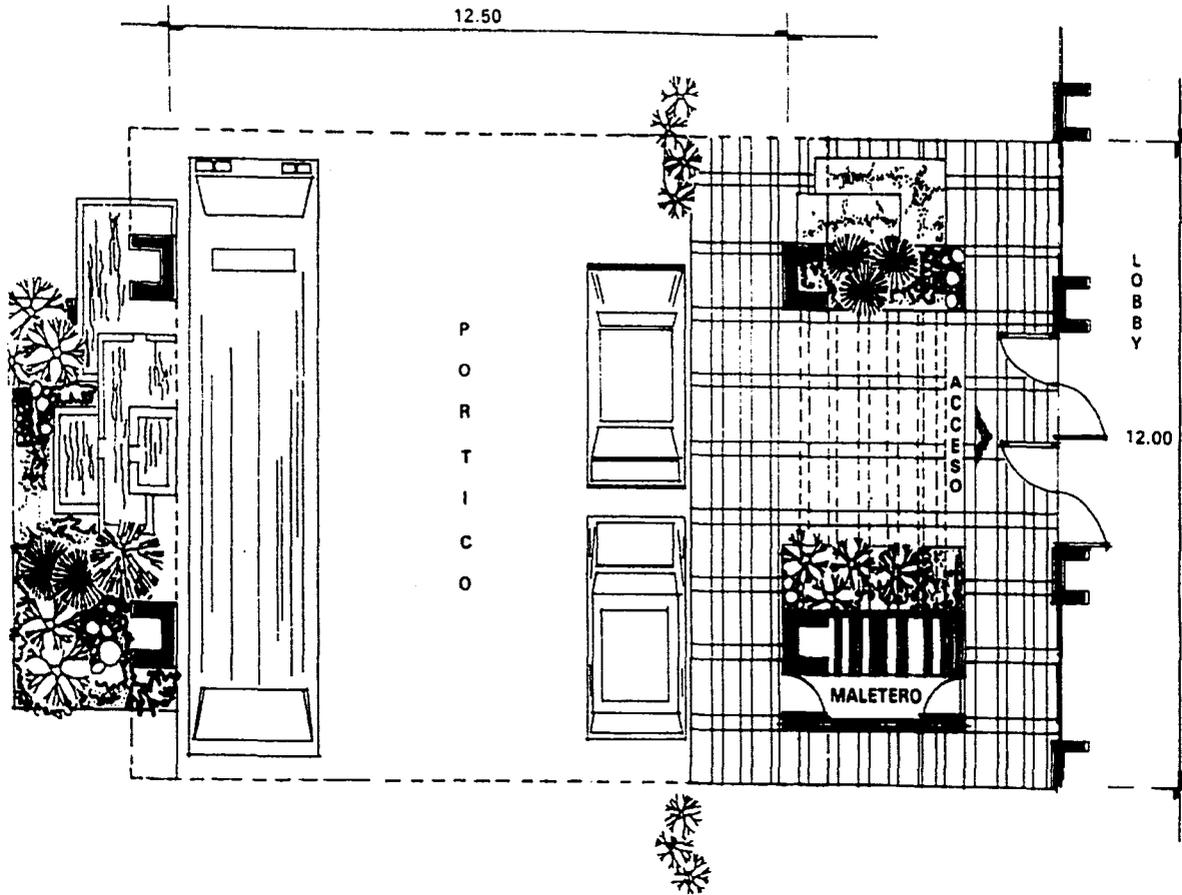
## PROPUESTA DE PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA



**NOTA:** Terraza opcional de acuerdo al lugar y al proyecto.

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## PROPUESTA PORTICO DE ACCESO

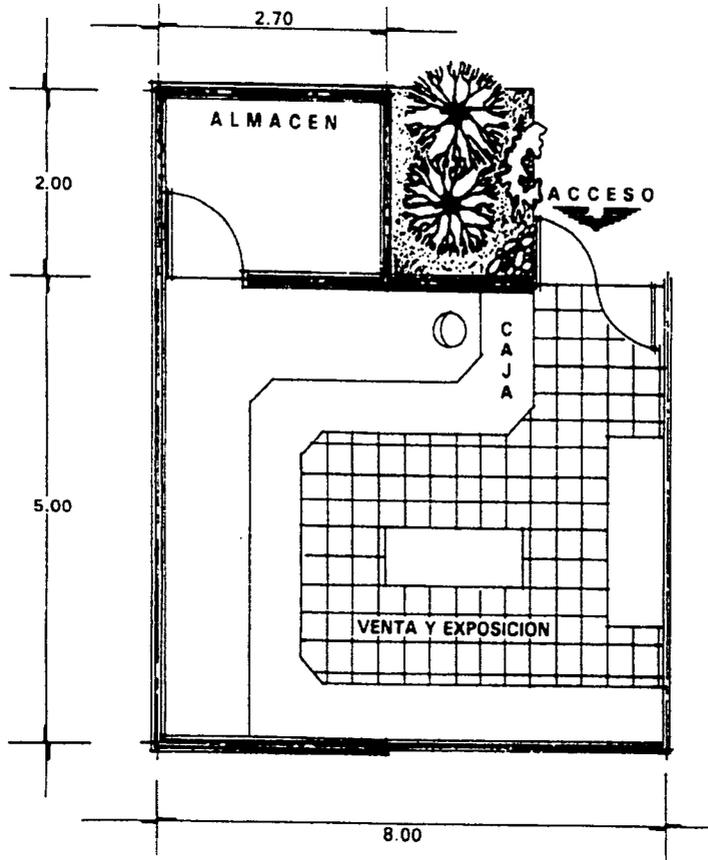


TESIS CON  
FALLA DE CUBIEN

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 150.00 M<sup>2</sup>

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## PROPUESTA CONCESIONES

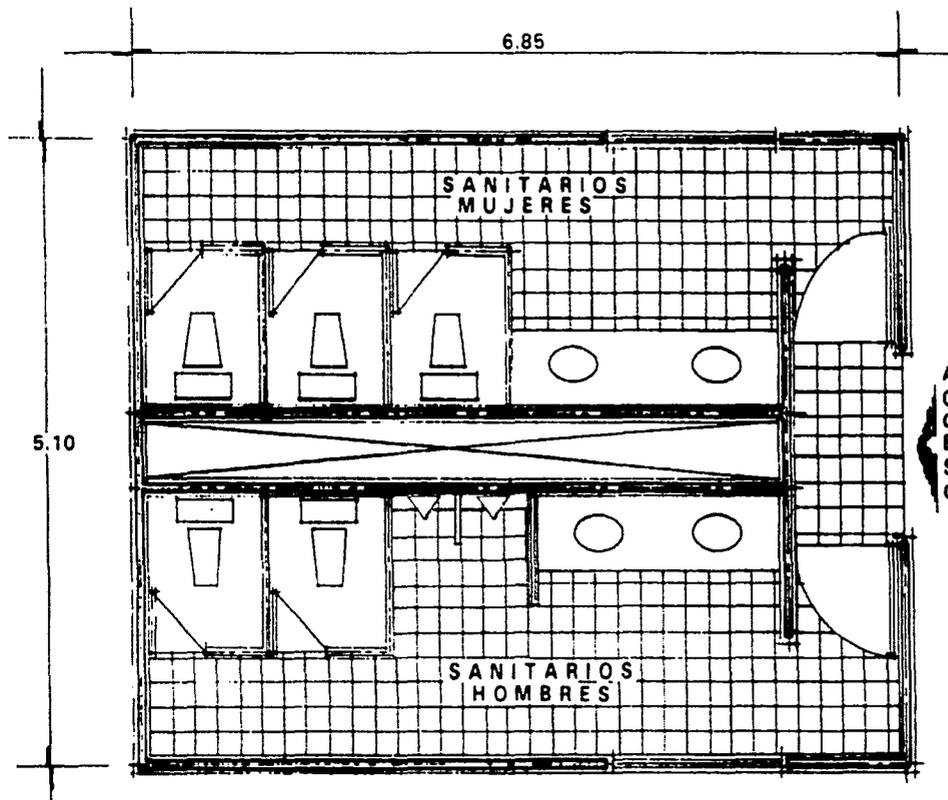


TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

CAPACIDAD: 25 PERSONAS  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 45.00 M<sup>2</sup>

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## PROPUESTA SANITARIOS PUBLICOS



Los sanitarios de público se determinan de acuerdo a la capacidad del local, menos de 60 concurrentes se requiere:

- **Sanitarios Hombres**

Inodoro: 2 muebles  
Lavabo: 2 muebles  
Mingitorio: 2 muebles

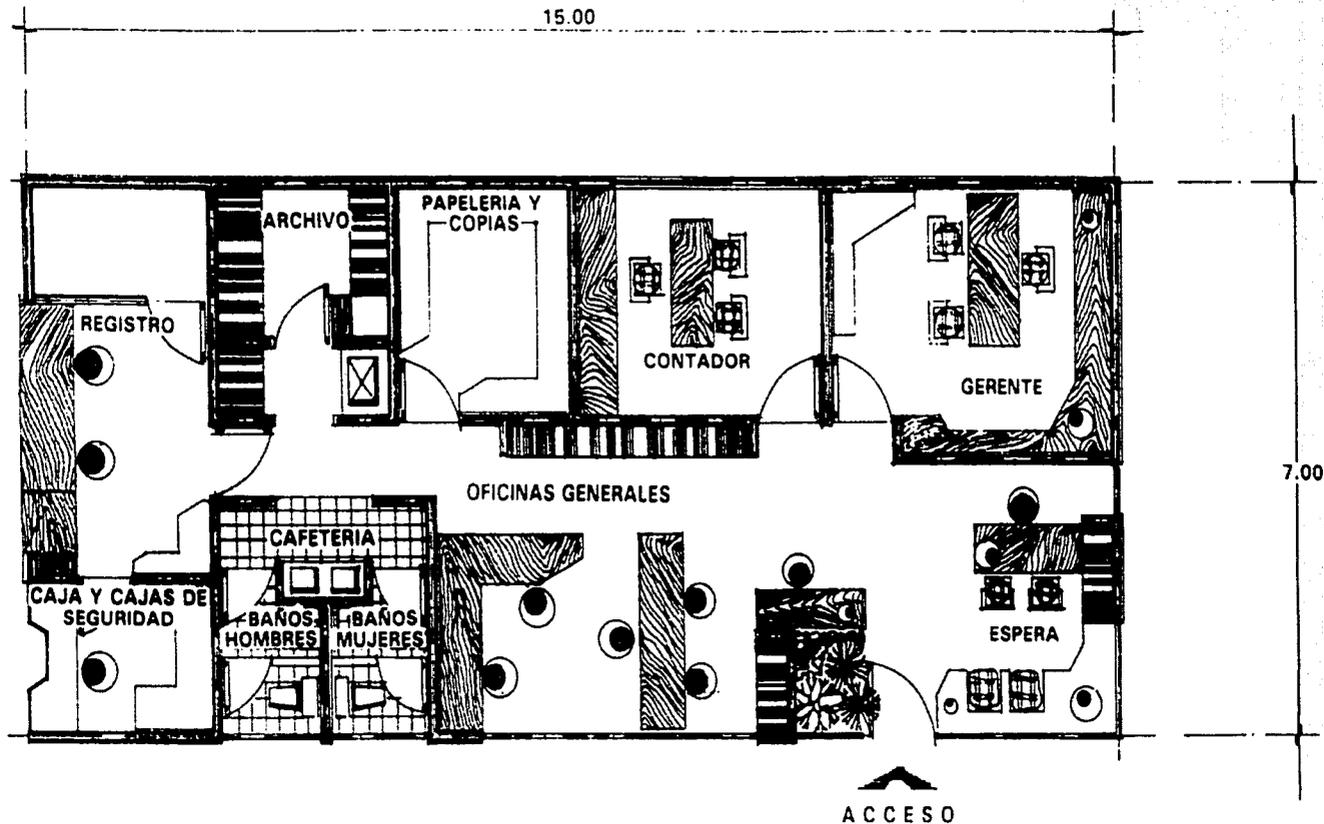
- **Sanitarios Mujeres**

Inodoro: 3 muebles  
Lavabo: 2 muebles

**NOTA:** en cada caso se tiene que consultar el reglamento de construcción.

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

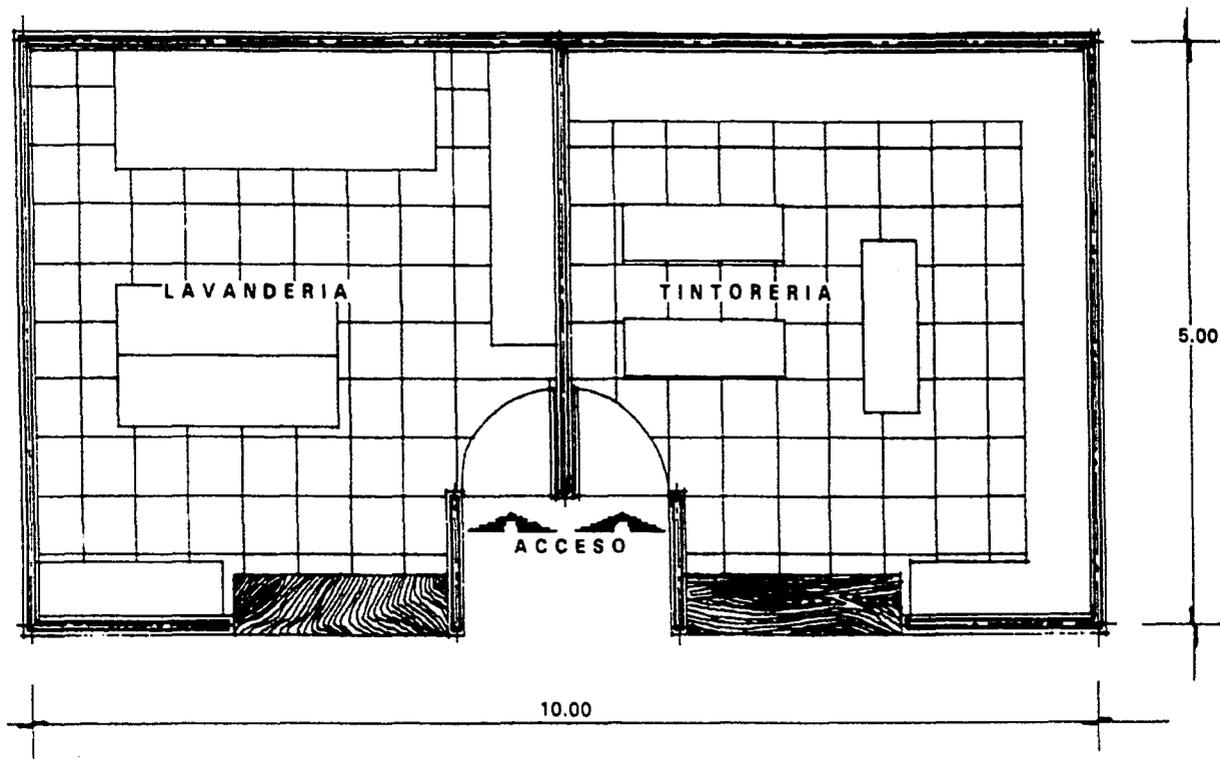
## PROPUESTA OFICINAS



CAPACIDAD: 15 A 20 PERSONAS  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 105 M<sup>2</sup>

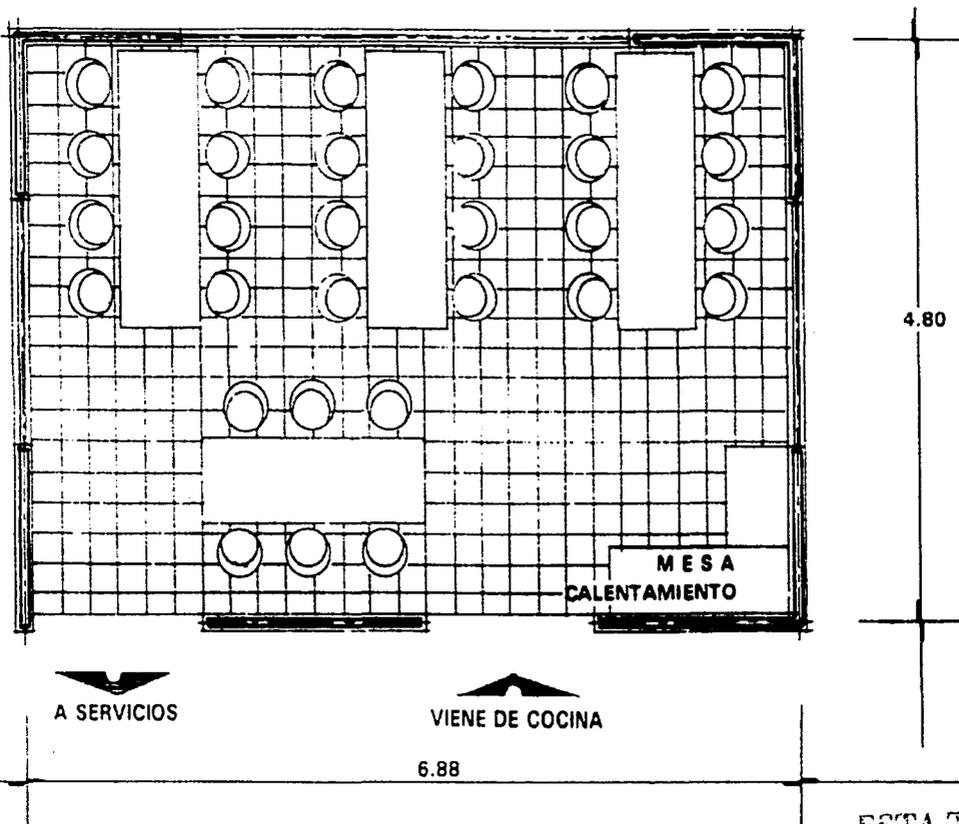
# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## PROPUESTA LAVANDERIA Y TINTORERIA



CAPACIDAD: 6 PERSONAS  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 50.00 M<sup>2</sup>

PROPUESTA COMEDOR DE EMPLEADOS



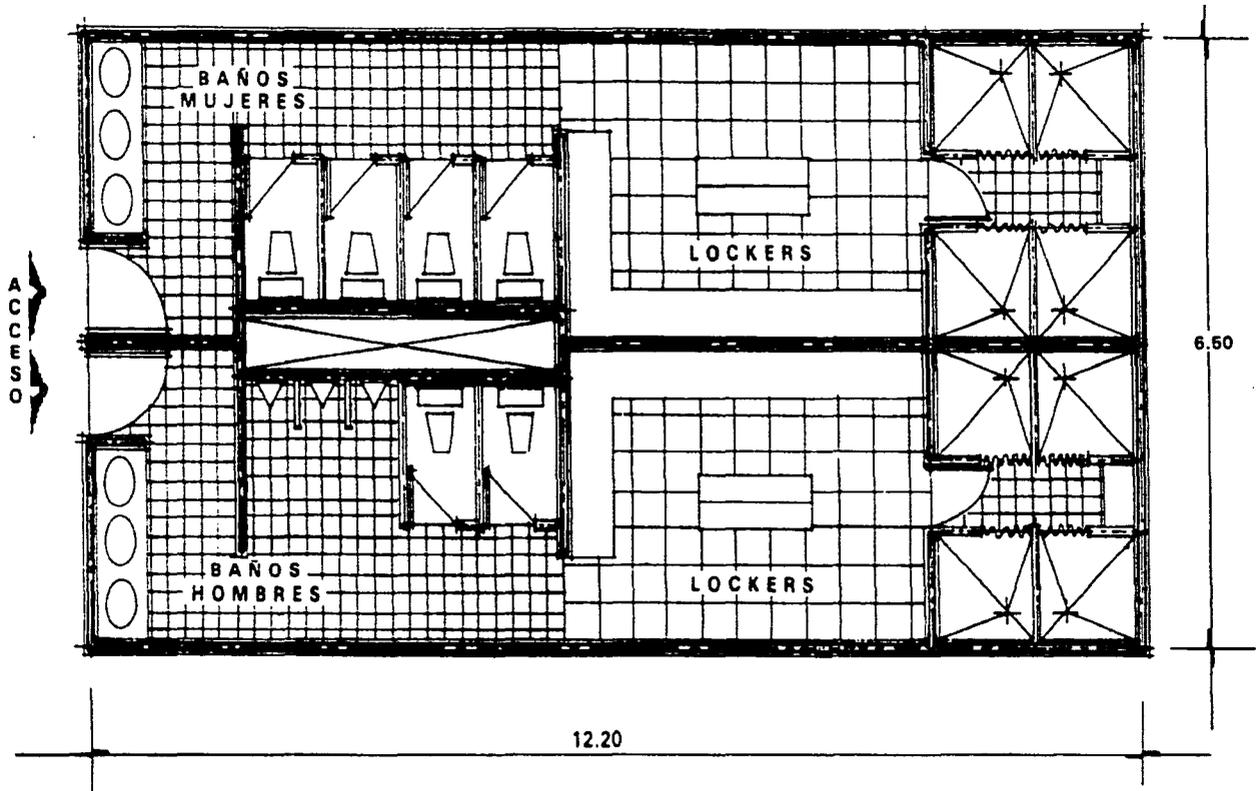
ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

CAPACIDAD: 30 EMPLEADOS  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 33.00 M<sup>2</sup>

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

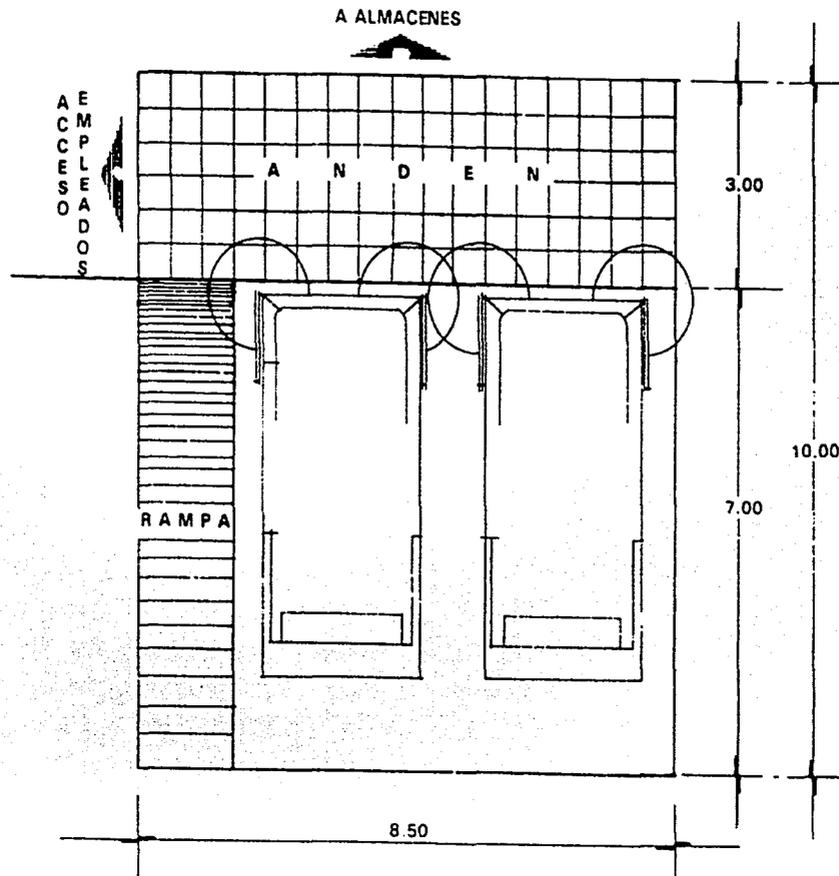
## PROPUESTA VESTIDORES DEL PERSONAL



CAPACIDAD: 24 PERSONAS  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 79.30 M<sup>2</sup>

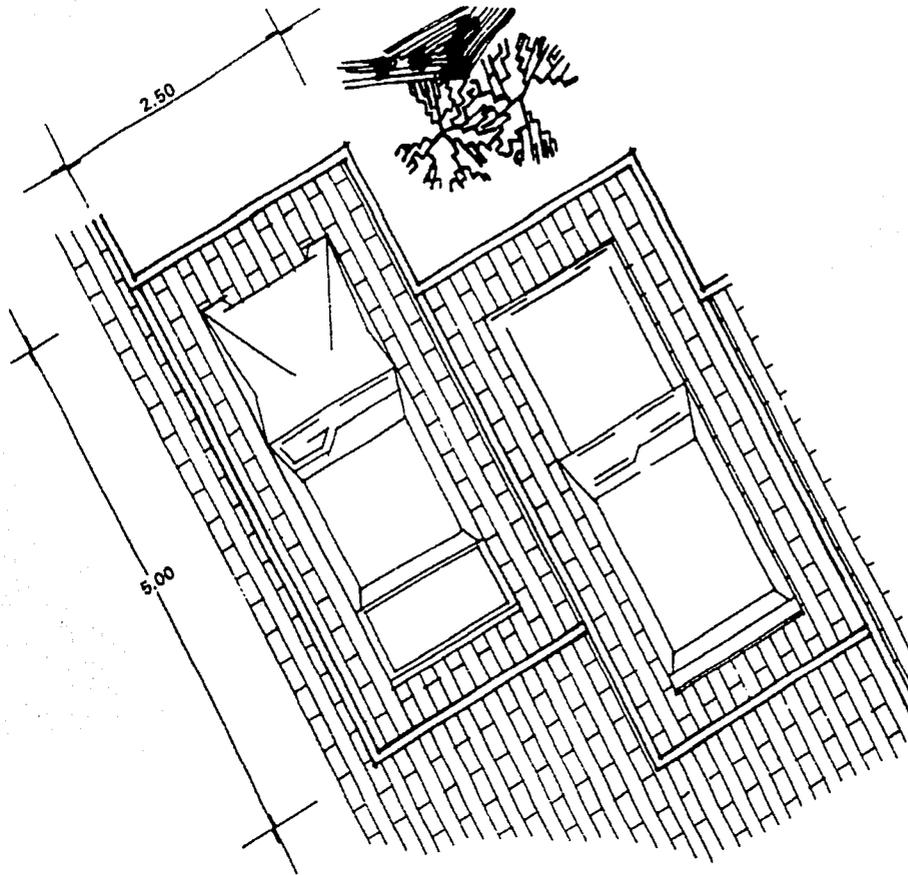
# CAPITULO 6 HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN PIE DE LA CUESTA

## PROPUESTA ANDEN DE CARGA Y DESCARGA



SUPERFICIE CONSTRUIDA: 85.00 M<sup>2</sup>

## PROPUESTA DE ESTACIONAMIENTO

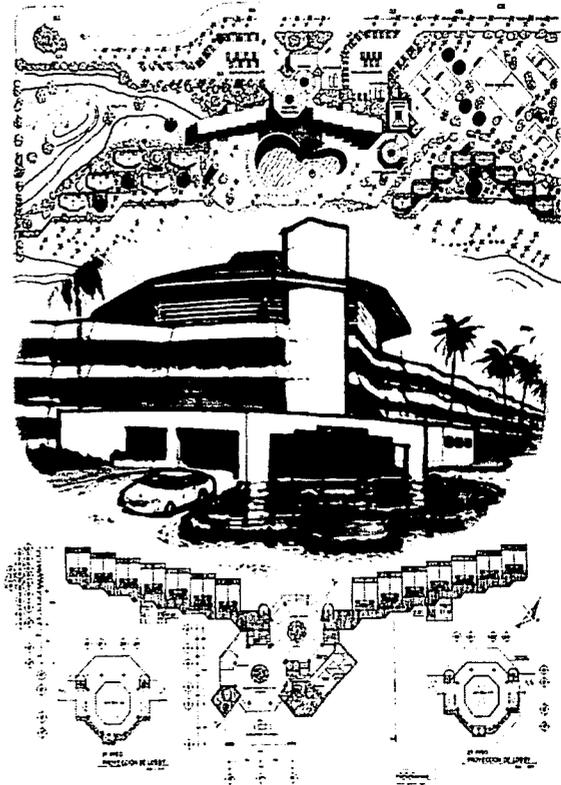


**NOTA:** Area por automóvil incluyendo circulaciones de  $23.60 \text{ m}^2$  a  $25.10 \text{ m}^2$  se considera un automóvil por cada 2 cuartos, verificar el reglamento local para cada caso.

Este croquis es para identificar el espacio de cajón únicamente; puede variar su posición y el área de acuerdo a la distribución de los automóviles.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

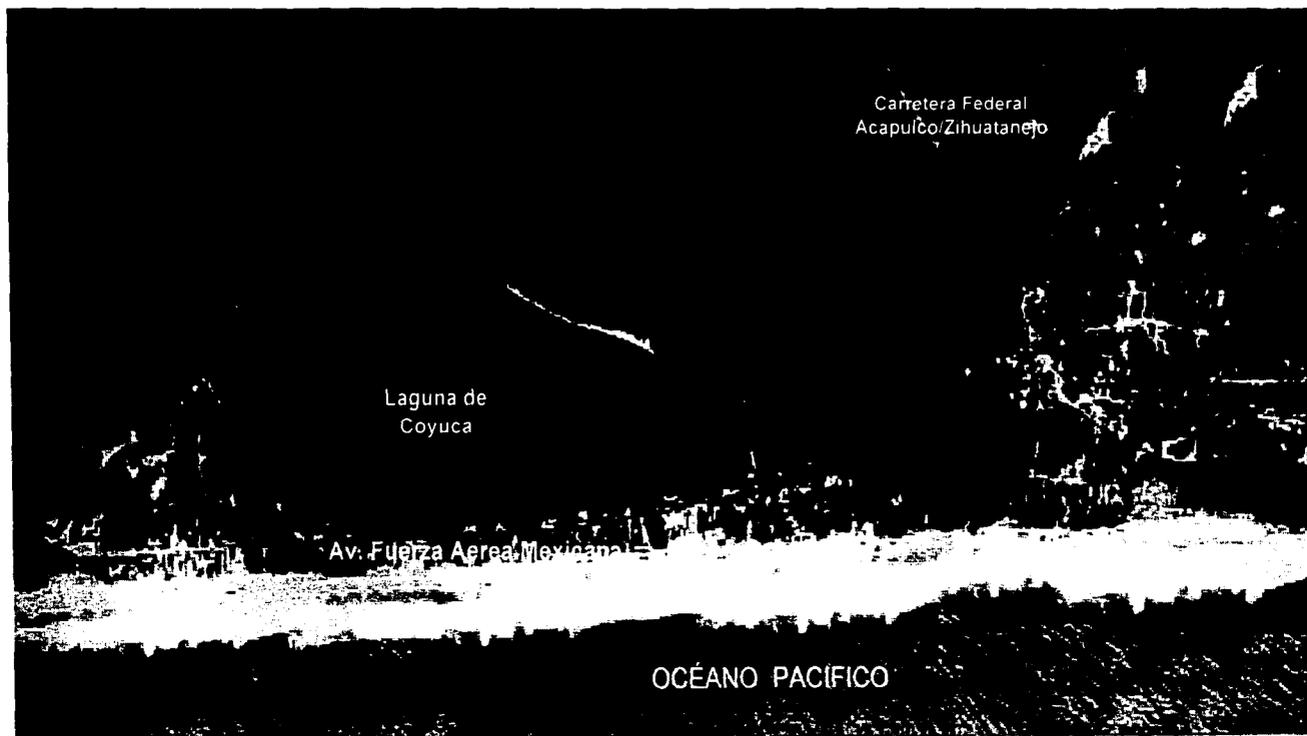
# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 7.1. LOCALIZACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO

El predio se encuentra ubicado en Pie de la Cuesta, sobre el perímetro de la Laguna de Coyuca al noroeste de Acapulco. Esta zona esta destinada al futuro crecimiento turístico-habitacional, según el plano oficial de uso del suelo.



VISTA AEREA

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

El terreno es de tipo "B" (blando-arenoso), de topografía plana con pendientes mínimas hacia la Laguna donde el área que se requiere para desarrollar el conjunto del hotel y villas de cuatro estrellas es de 5 Hectáreas; teniendo como restricciones en edificaciones una altura máxima de 20 metros debido a la cercanía con la Base Aérea Militar y dejar 20 metros libres después de la marea más alta registrada en la Laguna de Coyuca.

Las principales características con las que cuenta el terreno son: su localización y su fauna tropical, ya que al transitar por la avenida principal de Pie de la Cuesta se podrá apreciar como primer plano visual la Laguna de Coyuca, como segundo plano una gran barrera de palmeras y al fondo, en tercer plano, el Hotel de cuatro estrellas, respetando la vista del entorno natural.



**VISTA DEL TERRENO DESDE LA AV. FUERZA AÉREA MEXICANA  
PIE DE LA CUESTA**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

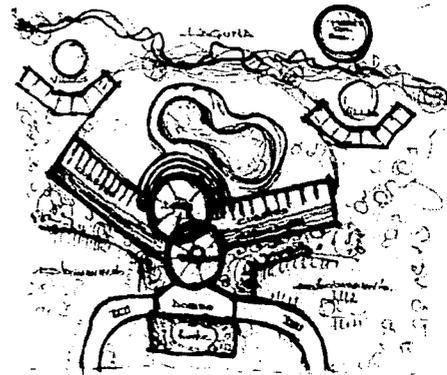
## 7.2. CONCEPTO ARQUITECTÓNICO

La idea de hacer un hotel de cuatro estrellas en Pie de la Cuesta proviene del análisis del problema, donde se pretende traducir el enunciado del mismo en producto físico final, coadyuvando al mejoramiento de las instalaciones de hospedaje en esta zona y tomando como parámetro al Hotel Parador del Sol como proyecto arquitectónico exitoso.

Partiendo de la premisa de que por concepto se entiende que: es la idea inicial generalizada donde la intención se tiene bien definida y parte desde un marco de referencia embrionario que evolucionará, posteriormente se ampliará y se desarrollará en detalle; donde debe ser tomado en cuenta el contexto físico y su entorno natural; que en este caso es el principal factor que se tendrá como punto de partida, considerando al análisis previo realizado del cual se extrajo el cuadro de necesidades, mismo que nos dice a grandes rasgos que será necesario un conjunto compuesto por un edificio principal de cuartos, recepción y lobby, un área recreativa, villas, restaurante y servicios.

La idea del concepto es que el edificio principal responda hacia los principales puntos de interés de manera franca y directa, derivándose de éste el resto del conjunto.

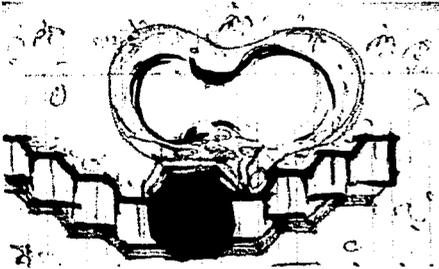
Haciendo una comparación, podríamos hablar de un elemento que llame la atención inmediata de un niño, como una pelota, donde ésta será el punto de interés del infante, entablando una relación directa.



**IDEA INICIAL GENERALIZADA**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Aplicando este criterio al conjunto, el edificio principal jugaría el papel del niño y los puntos de interés serían la laguna, el mar y la puesta del sol, dando a los usuarios una relación directa con el entorno natural del lugar, quedando contenida por el edificio principal un área recreativa, que intercomunica al resto del conjunto con dicho entorno.



Se pretende lograr algunos quiebres al edificio principal, desfasando los cuartos en módulos de dos para lograr un mayor movimiento, perdiendo la monotonía en las circulaciones que comunican a las habitaciones.

### VISTA PRELIMINAR

La conceptualización de diseño es de carácter general, permitiendo modificaciones arquitectónicas posteriores para lograr el mejor funcionamiento del proyecto, pero en esencia conserva la idea original que en este caso consiste en desarrollar un conjunto con características horizontales, no rebasando la altura de las palmeras más altas y respetando en gran medida el entorno.



### 7.3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El terreno elegido para el desarrollo del conjunto se encuentra situado al noroeste de Acapulco, en Pie de la Cuesta, donde se tiene acceso por la Av. Fuerza Aérea Mexicana, misma que se comunicará con una nueva avenida lateral que permite el acceso directo al conjunto.

La zona es de tipo turístico, según marca el uso del suelo del Plan Director Urbano, con uso habitacional y comercial. El terreno cuenta con una superficie de cinco hectáreas y es de tipo arenoso, colindando hacia el suroeste con la Laguna de Coyuca y en las demás direcciones con terrenos baldíos (en los que se propusieron proyectos como un acuario y un conjunto de Villas Deportivas Juveniles), la topografía es plana con pendientes ligeras hacia la Laguna, con vegetación abundante compuesta principalmente por palmas de coco, mangle y de tipo silvestre.

El proyecto se compone por un edificio principal de tres niveles (planta baja, primer piso y segundo piso) solucionando en crujía sencilla con 28 habitaciones dobles por nivel, divididas en dos secciones simétricamente repartidas en módulos de dos, haciendo un total de 84 habitaciones. Estas cuentan con baño completo compuesto por: wc, regadera, tocador con lavabo tipo ovalin, un clóset-vestidor y una terraza. Las áreas públicas están compuestas por el lobby, el área comercial, pórtico de acceso, baños de hombres y mujeres, circulaciones y terrazas en 1<sup>er</sup> piso y 2<sup>o</sup> piso. Así como el área administrativa, que se refiere a las oficinas generales, al registro de personas, caja de seguridad, etc.

Adicional a las 84 habitaciones que aloja el edificio principal, el conjunto se complementa con 16 villas de 1 recámara, estancia, terraza y baño completo, divididas en 8 módulos de dos; y 10 villas de 2 recámaras con estancia, cocineta, terraza y dos baños completos, divididas en cinco módulos de dos.

El conjunto contempla también un restaurante bar con capacidad para 180 personas, alberca, 2 canchas de tenis, 2 canchas de voley ball, 1 cancha de fut-ball rápido, golfito, 2 módulos de baños, estacionamiento para 120 autos y 4 autobuses, además de los servicios correspondientes como son el patio de maniobras, la ropería central, reloj checador, servicios para empleados, etc.

El criterio estructural es a base de muros de carga de tabique rojo recocido y marcos rígidos de concreto, así como losas de entrepiso y cimientos corridos de concreto armado.

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

El abasto de servicios en el lugar es basto para lograr el buen funcionamiento del conjunto, sin embargo, en el caso del agua y el drenaje se puede emplear el mismo sistema utilizado por el Hotel Parador del Sol.

Las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, son convencionales en el interior de las edificaciones, pero con un grado de sustentabilidad en su conjunto.

En todos los casos los acabados son considerados de primera clase, losetas marca Interceramic, muebles de baño marca Ideal Standard, pintura marca Comex, etc. (los acabados se especifican en el presupuesto).

El proyecto pretende no divorciarse de las construcciones que caracterizan a la zona apeándose al uso de materiales que se emplean en la región.

## 7.4. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

### EDIFICIO PRINCIPAL:

#### AREA DE HABITACIONES:

- 84 Habitaciones de huéspedes con:
  - Baño-vestidor:
    - Closet
    - Lavabo tipo ovalin
    - Wc
    - Regadera
  - Terraza

#### AREAS PUBLICAS:

- Pórtico de acceso:
  - Caseta para botones y control de vehículos
- Lobby:
  - Recepción y caja de seguridad
  - Espera o estar
  - Sanitario de hombres
  - Sanitario de mujeres
- Área comercial:
  - Vestíbulo de acceso
  - Locales:
    - Agencia de viajes
    - Vinos y licores
    - Artículos de playa y recuerdos
- Circulaciones:
  - Dos escaleras al público
  - Circulación de cuartos
  - Dos escaleras de servicio y emergencia
  - Dos elevadores
  - Dos roperías de piso por nivel
  - Áreas de estar

## AREA ADMINISTRATIVA:

- Área de espera
- Oficinas generales
- Contabilidad
- Papelería y archivo
- Gerencia
- Secretaría de gerencia

## 16 VILLAS TIPO 1:

- Sala
- Recámara doble: -Clóset
- Baño: -Lavabo tipo tocador  
-Wc  
-Regadera
- Terraza

## 10 VILLAS TIPO 2:

- Sala
- Cocineta
- Dos baños: -Lavabo  
-Wc  
-Regadera
- Dos recámaras dobles -Clóset
- Terraza

### DOS MODULOS DE SANITARIOS EN AREAS RECREATIVAS CON:

- Sanitarios Mujeres:                    -Cuatro Lavabos tipo Ovalin  
  -Cuatro Wc
- Sanitarios Hombres:                   -Cuatro Lavabos  
  -Dos Wc  
  -Tres mingitorios
- Cuatro regaderas

### RESTAURANTE:

- Caja y concesión
- Área de comensales para 180 personas
- Bar:                                        -Barra  
  -Contrabarra  
  -Guardado y reposo de vinos
- Cocina:                                   -Área de refrigeración  
  -Área de lavado de vajillas  
  -Área de preparación de alimentos  
  -Áreas de cocción  
  -Pantry  
  -Alacena  
  -Oficina del Chef  
  -Patio de servicio
- Sanitario de Mujeres:                -Cinco lavabos tipo ovalin  
  -Cinco Wc
- Sanitarios Hombres:                -Cuatro Lavabos tipo ovalin  
  -Tres Wc  
  -Tres mingitorios
- Área de juegos infantiles

### SERVICIOS GENERALES:

- Oficina de Recursos Humanos o jefe de control
- Checador de empleados
- Almacén general
- Tintorería
- Lavandería
- Ropería central
- Oficina de ama de llaves
- Taller de mantenimiento
- Baños y vestidores de empleados:
  - Mujeres:
    - Tres lavamanos
    - Cuatro Wc
    - Área de lockers
    - Tres regaderas
  - Hombres:
    - Tres lavamanos
    - Dos Wc
    - Tres mingitorios
    - Área de lockers
    - Tres regaderas
- Comedor de empleados
  - Área de mesas
  - Frigorífico
  - Barra de cocción de alimentos

### AREAS RECREATIVAS:

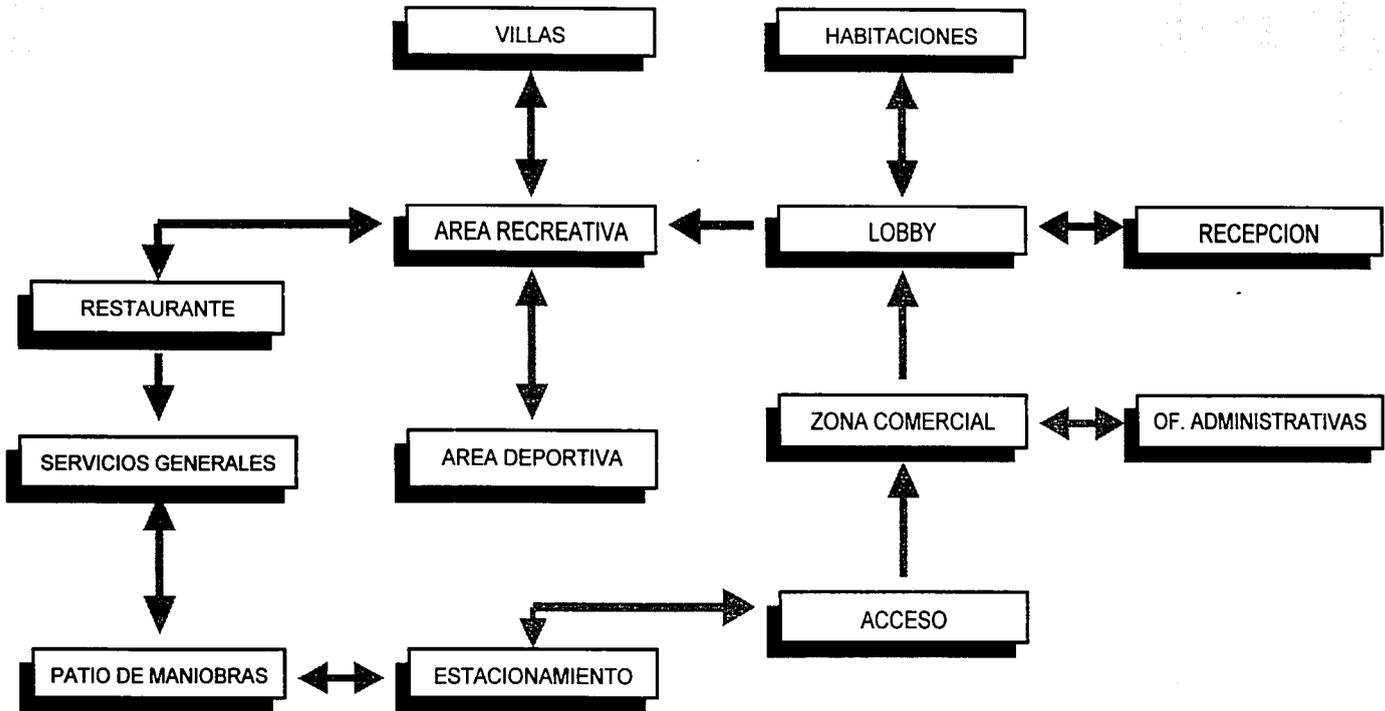
- Alberca:
  - Wet-bar
  - Terraza-soleadero
- Dos canchas de tenis
- Una cancha de foot-ball rápido
- Dos canchas de voley-ball

- Golfito
- Plazoletas y andadores
- Áreas verdes
- Área de playa hacia la Laguna (Zona Federal)
- Muelle para embarcaciones pequeñas

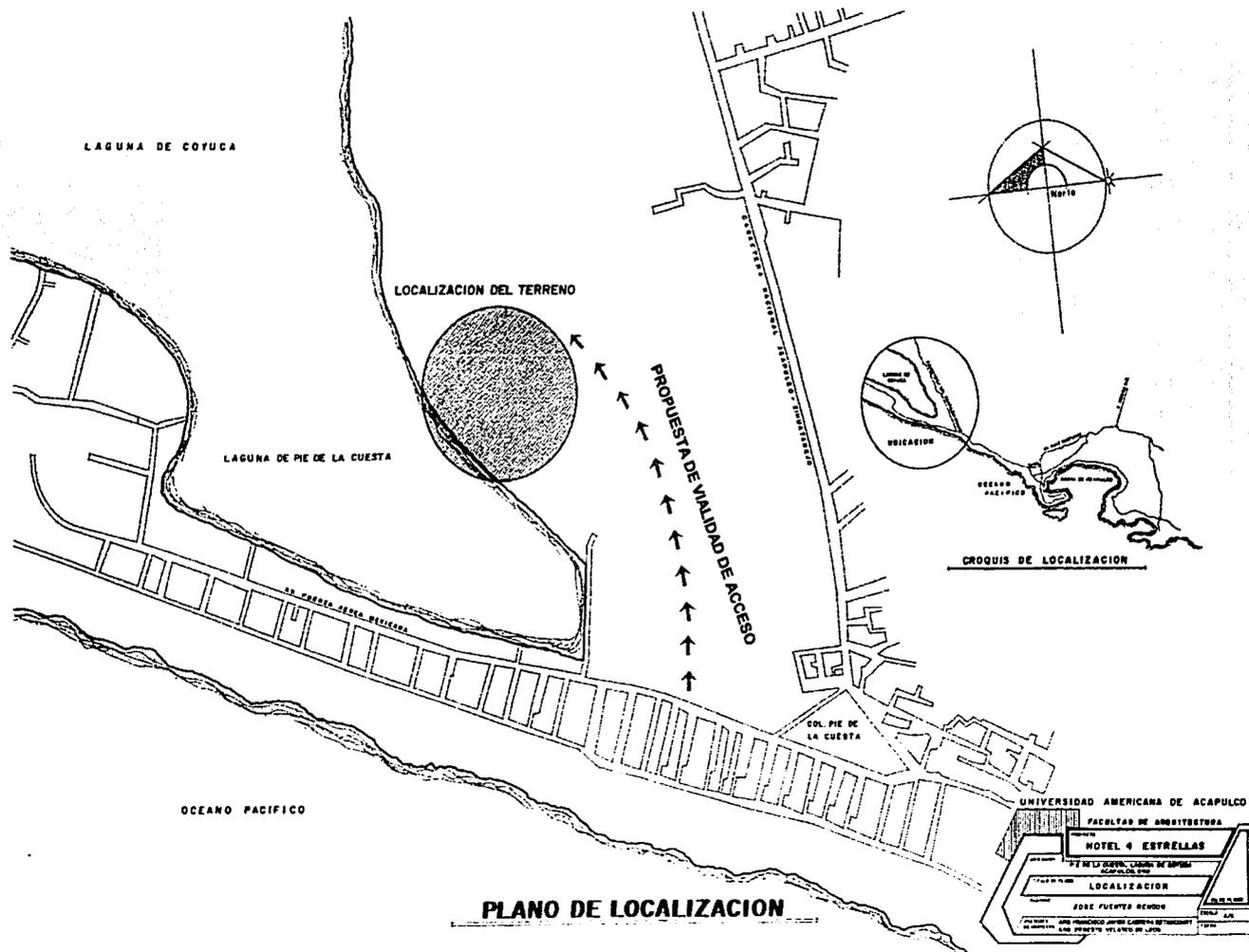
### **ESTACIONAMIENTO:**

- 120 cajones para autos
- 4 cajones para autobuses
- Patio de maniobras
- Anden de servicio para carga y descarga

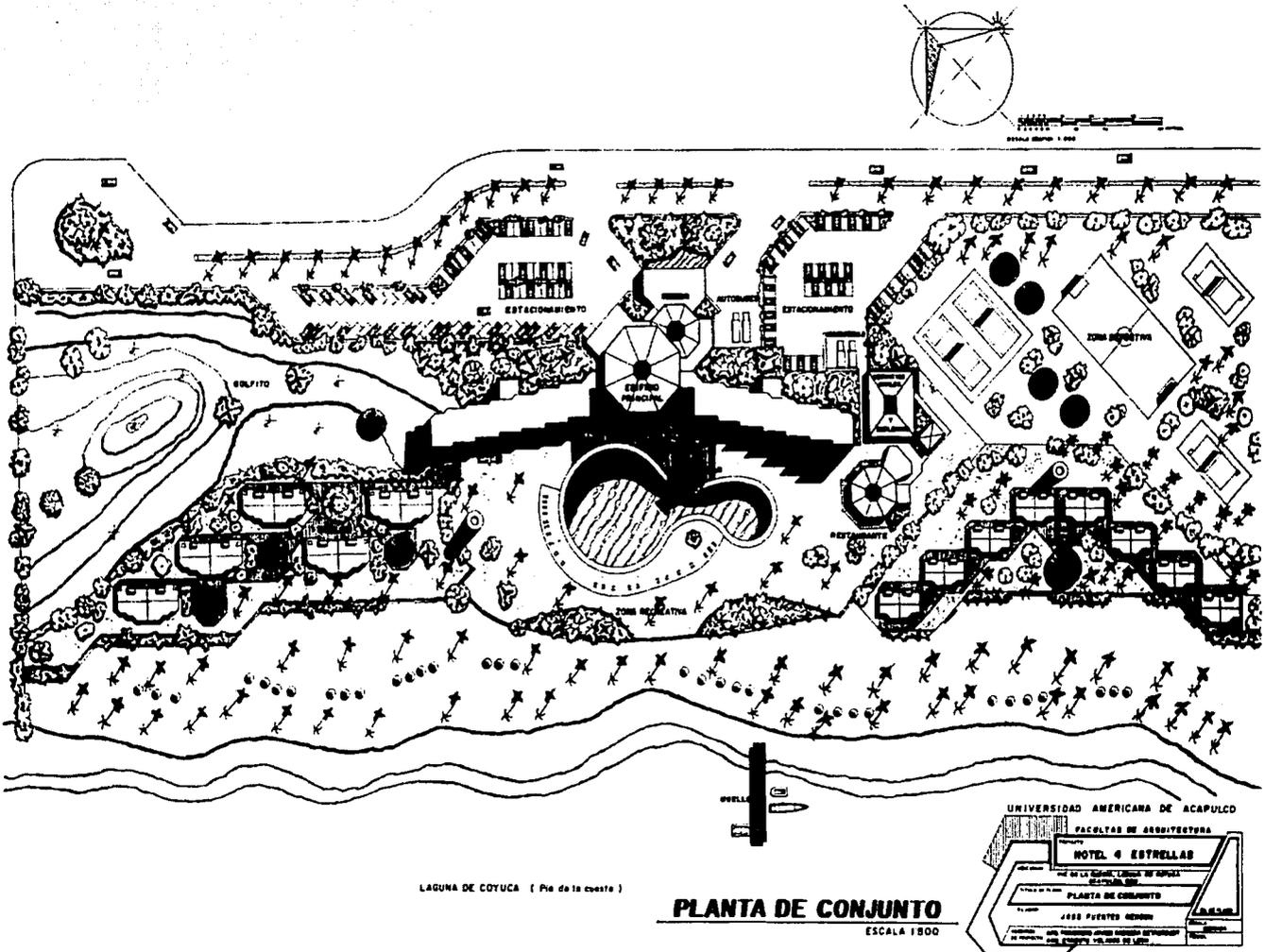
7.5 DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO Y RELACION DE AREAS



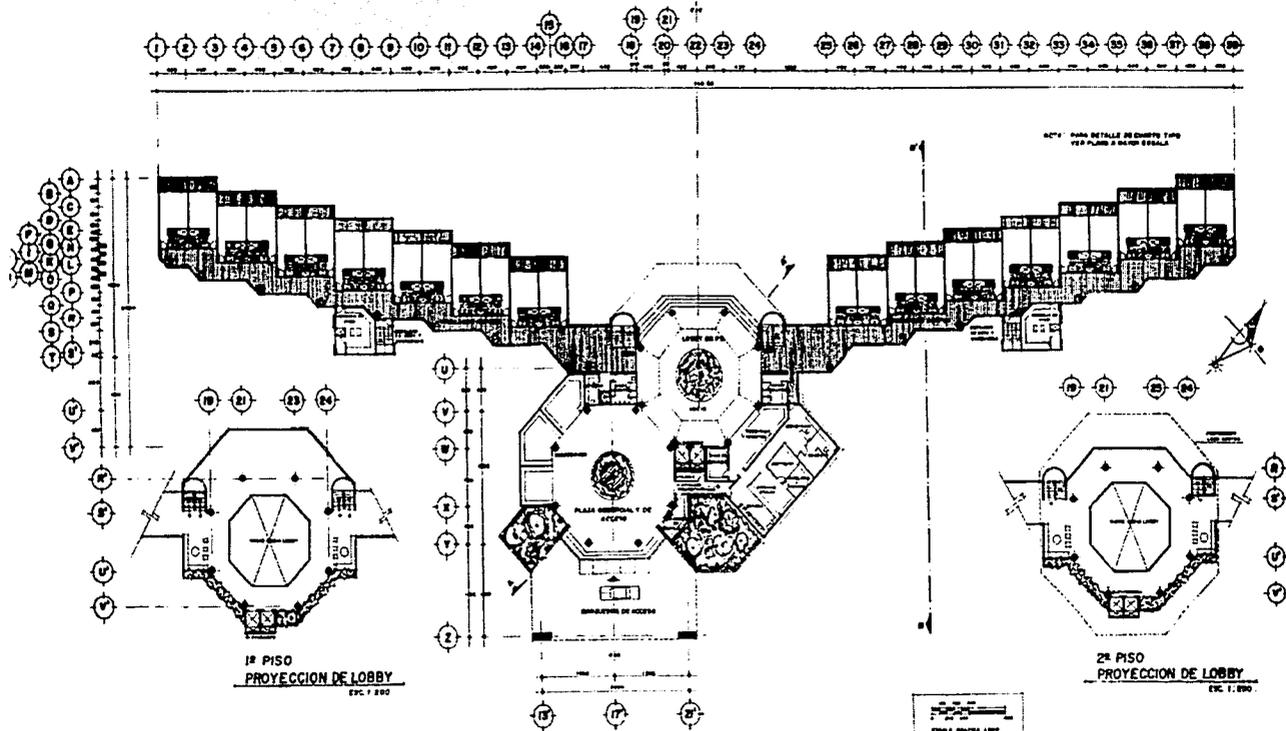
7.6. PLANOS ARQUITECTONICOS



# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

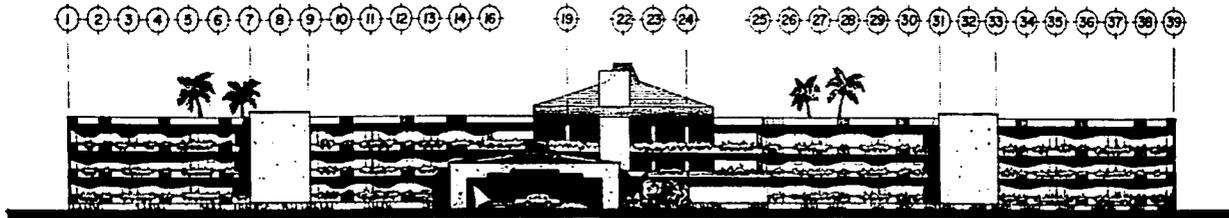


# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



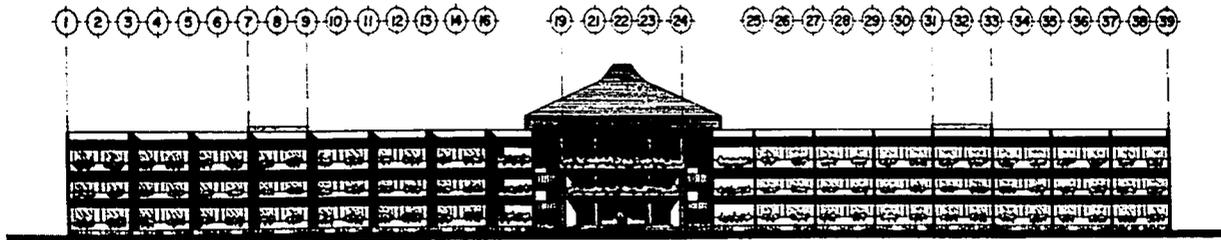
TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



**FACHADA DE ACCESO**

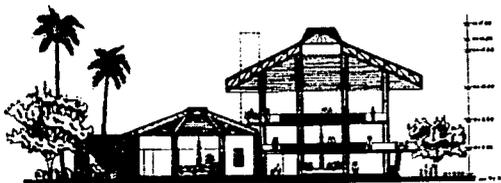
ESCALA 1/500



**FACHADA A LAGUNA**

ESCALA 1/500

NOTA: LOS EJESE DEBEN LEERSE DE CERRADA A DERECHA  
SEGUN LA VISTA FUNCIONAL DE LA FACADAN.



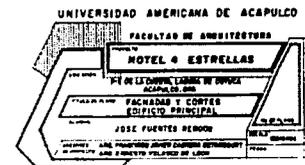
**CORTE A-A'**

ESCALA 1/200

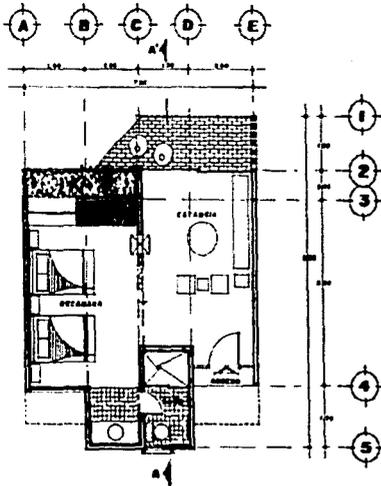


**CORTE B-B'**

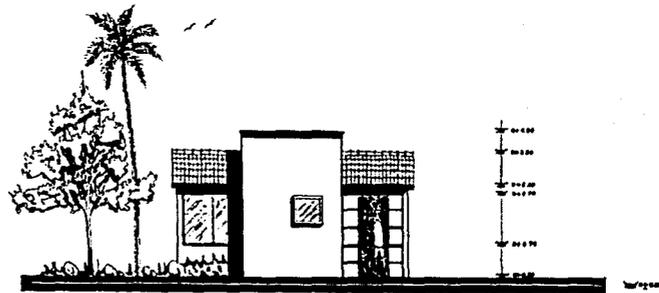
ESCALA 1/200



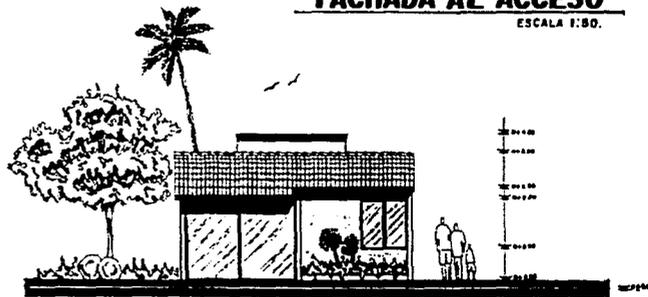
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



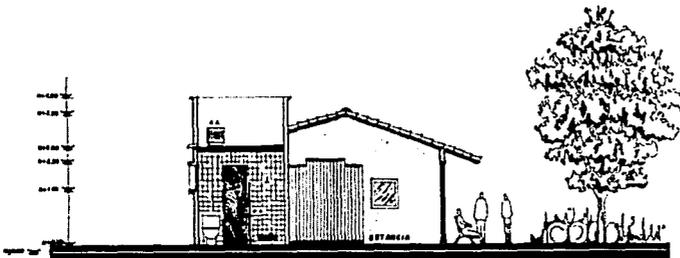
**PLANTA ARQUITECTONICA**  
(VILLA TIPO) ESCALA 1:50



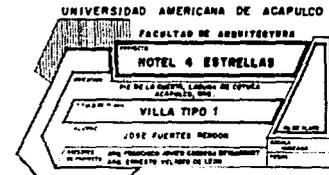
**FACHADA AL ACCESO**  
ESCALA 1:50.



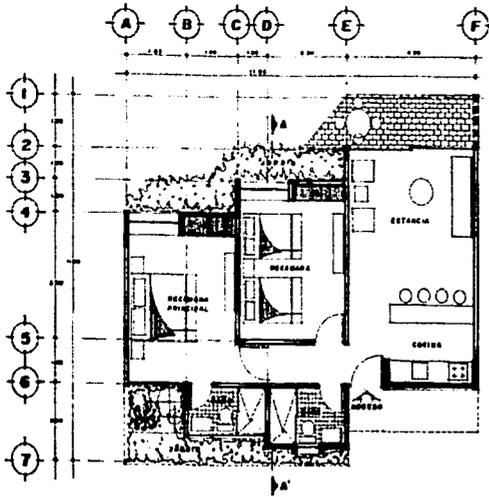
**FACHADA A LA LAGUNA**  
ESCALA 1:50.



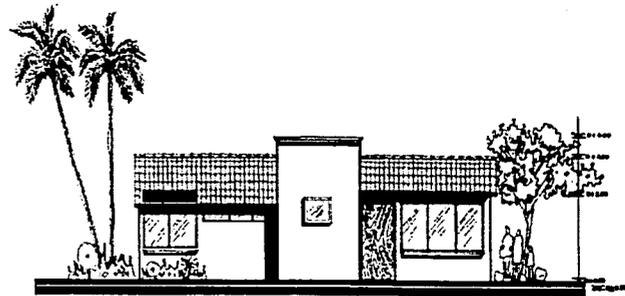
**CORTE A-A'** ESCALA 1:50



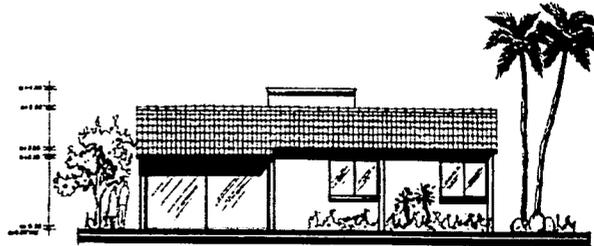
**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



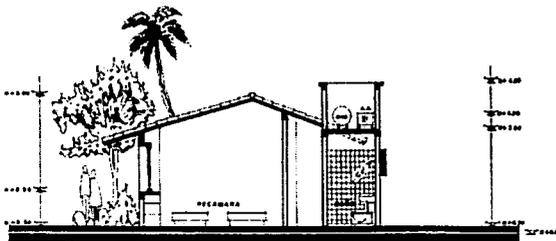
**PLANTA ARQUITECTONICA**  
(VILLA TIPO) ESCALA 1:50.



**FACHADA AL ACCESO**  
ESCALA 1:50.



**FACHADA A LA LAGUNA**  
ESCALA 1:50.

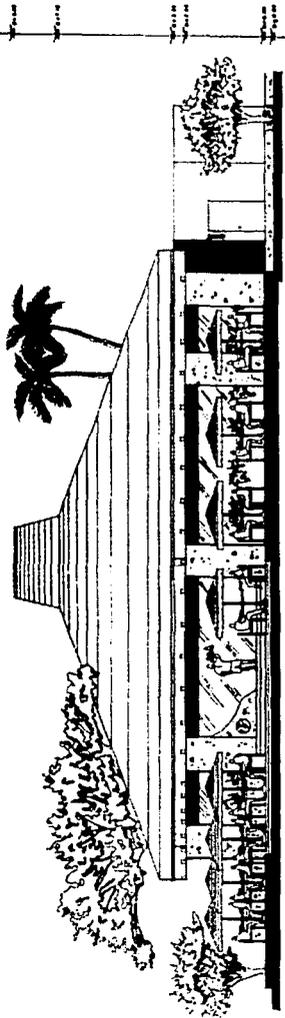


**CORTE A-A'**  
ESCALA 1:50

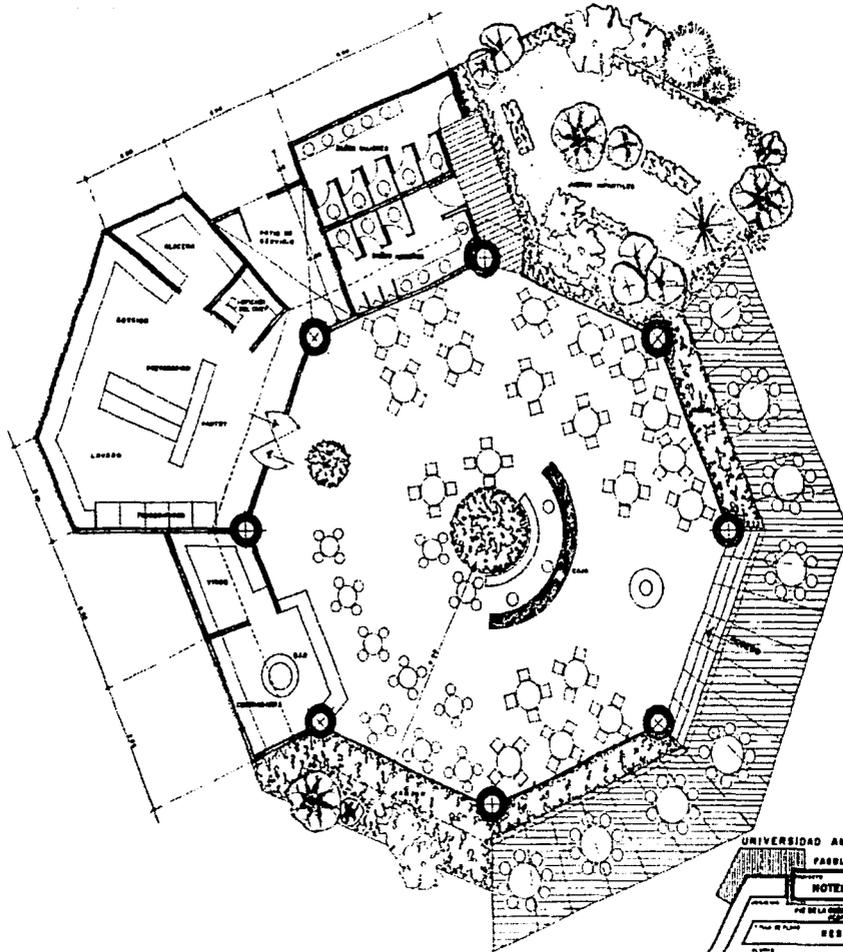




# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



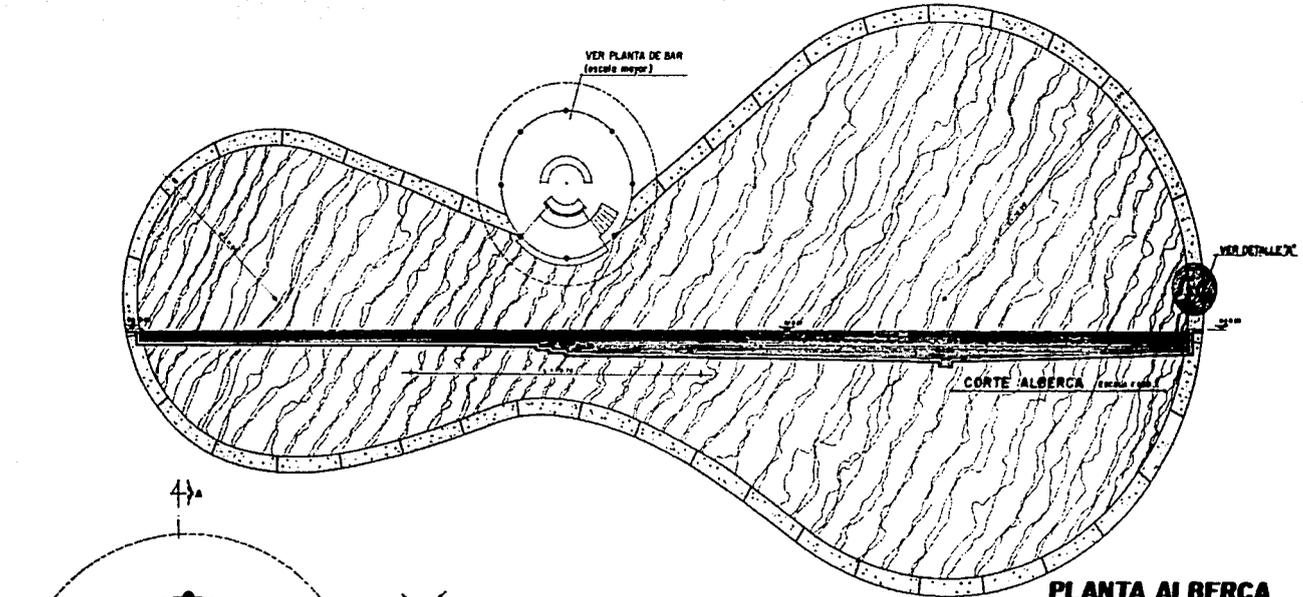
FACHADA RESTAURANTE



PLANTA ARQUITECTONICA . ESCALA 1:50  
RESTAURANTE

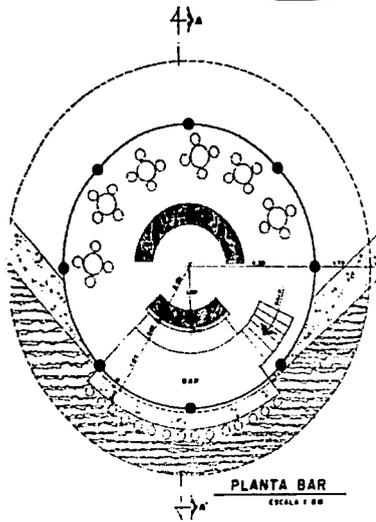


TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



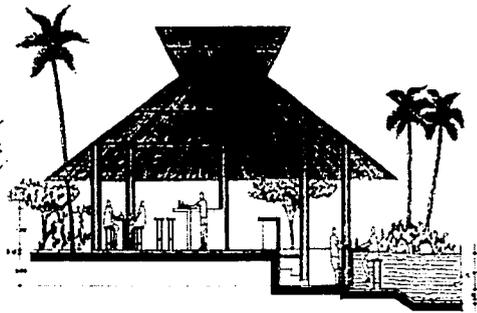
**PLANTA ALBERCA**

ESCALA 1:100.



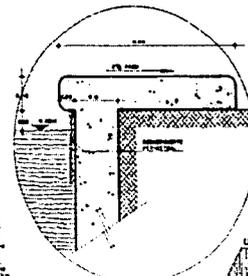
**PLANTA BAR**

ESCALA 1:50

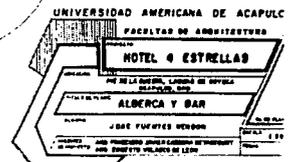


**CORTE BAR A-A**

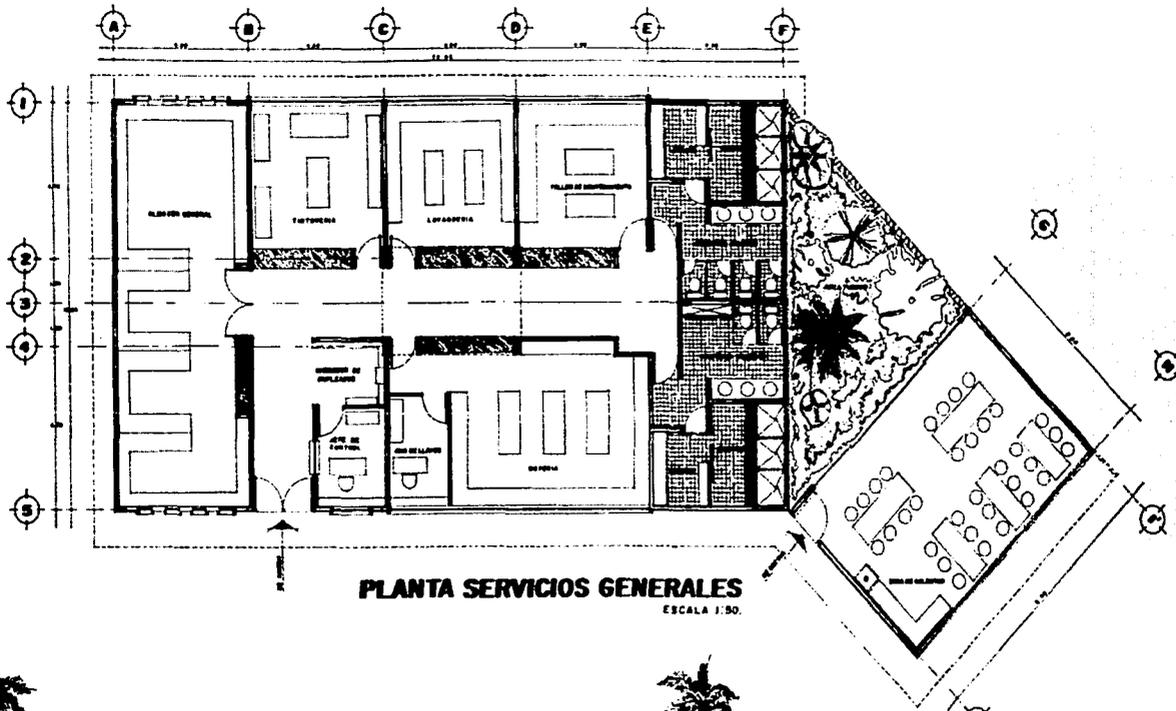
ESCALA 1:50



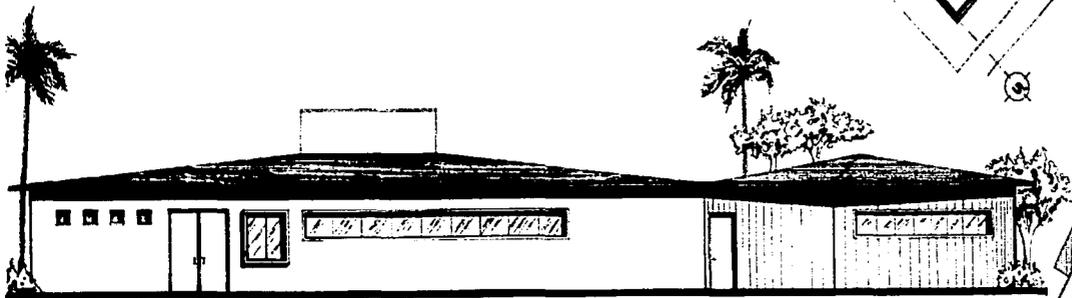
**DETALLE "A"**



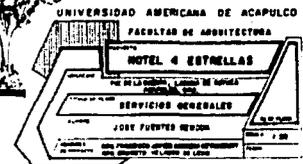
# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



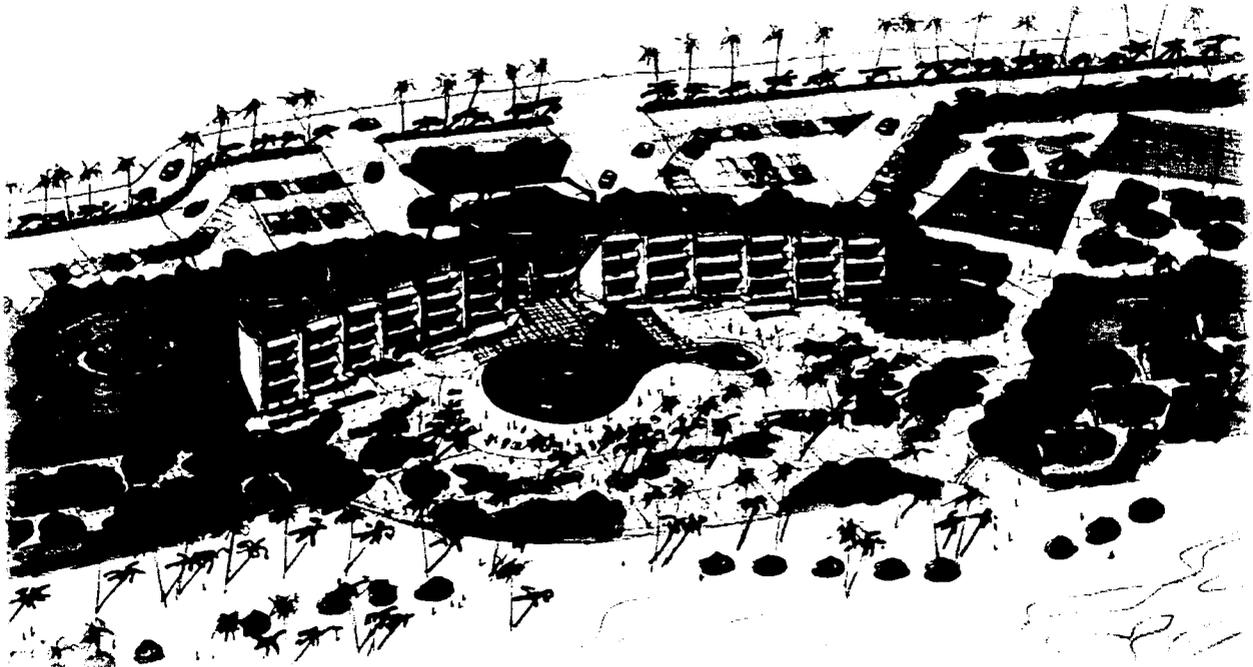
**PLANTA SERVICIOS GENERALES**  
ESCALA 1:50.



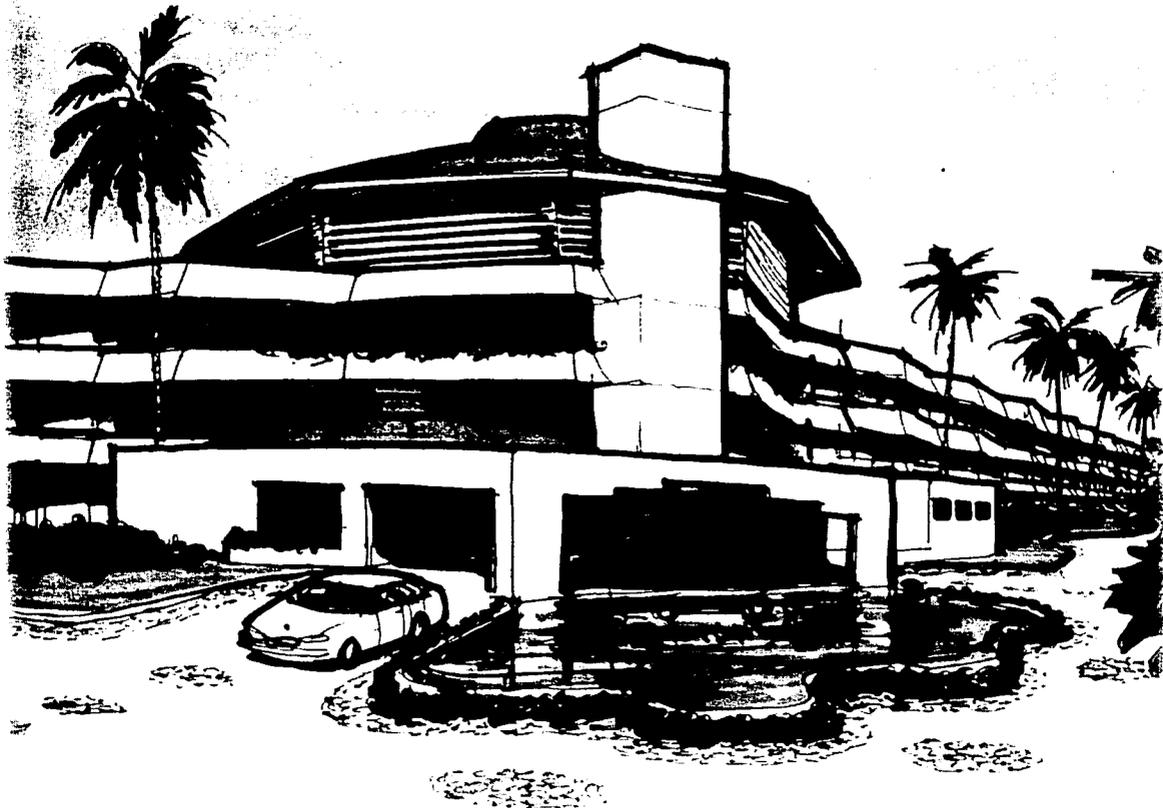
**FACHADA SERVICIOS GENERALES**  
ESCALA 1:50



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



VISTA DE CONJUNTO



VISTA DE ACCESO

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



VISTA INTERIOR

### 7.7. CRITERIO CONSTRUCTIVO Y PLANOS ESTRUCTURALES

Criterio constructivo utilizado para el cálculo de edificio de un Hotel de cuatro estrellas, con ubicación en Pie de la Cuesta, Laguna de Coyuca en esta ciudad.

**Descripción:** construcción de tres niveles con entrepisos de losa maciza y trabes de concreto armado ( excepto en vestíbulo principal que es de estructura metálica ligera con tridipanel en losa de azotea), soportados por muros de carga y marcos rígidos con amarres de cadenas y castillos de concreto armado y losas de cimentación con cimientos corridos.

#### NOTAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

- 1.- La grava y la arena que se emplearán deberán estar dentro de las especificaciones del A.S.T.M. para agregados de concreto la dimensión máxima de la grava será de  $\frac{3}{4}$ ".
- 2.- El revenimiento del concreto será de 10 cm. para losas y 15 cm. para columnas y trabes.
- 3.- Antes de proceder a un colado se tomarán las siguientes providencias:
  - a) El armado deberá estar en completo y firmemente colocado hasta el apoyo siguiente a la junta del colado.
  - b) La superficie de los moldes, la junta del colado anterior y el acero de refuerzo se limpiarán perfectamente.
  - c) Se humedecerán todos los moldes y cimbra antes de colar.
  - d) Se dejará en las losas todas las perforaciones necesarias para el paso de todos los conductos de instalaciones sanitarias y eléctricas así mismo dejarán los anclajes de castillos y muros.
- 4.- La proporción de los materiales que forman el concreto deberán dar la resistencia especificada. Los colados que no tengan dicha resistencia deberán demolerse.
- 5.- Durante el colado, el concreto deberá compactarse mediante vibración (mecánica) para lograr que penetren en todos los rincones del molde y cubra el refuerzo metálico.

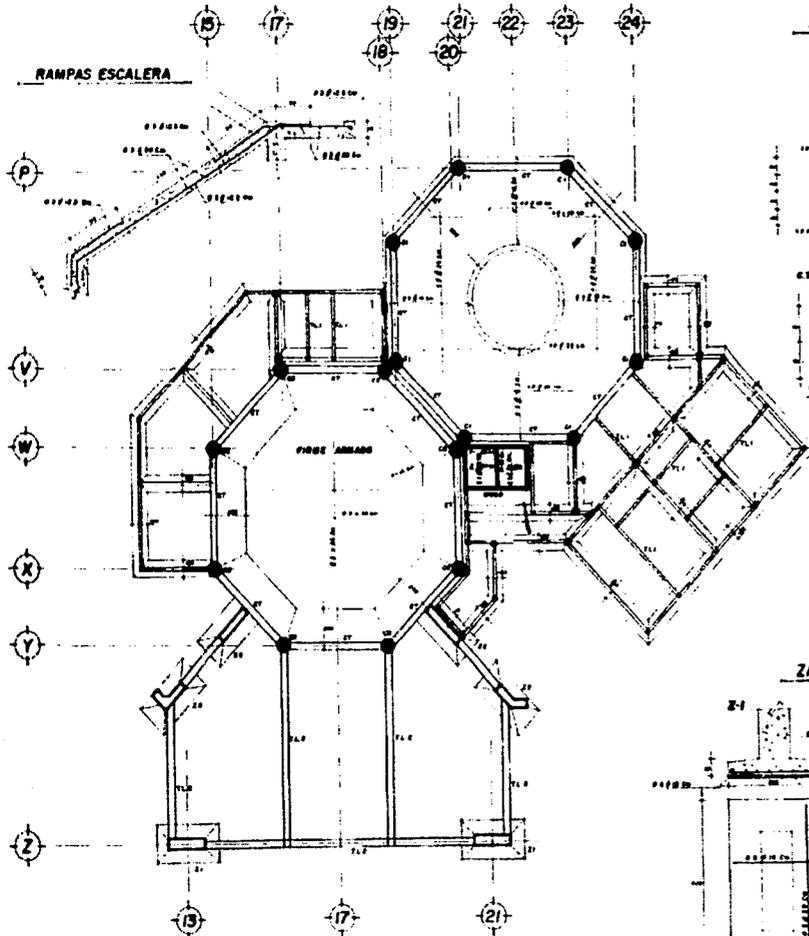
## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

- 6.- Todas las secciones deberán armarse con las dimensiones y números de varillas especificadas en los planos.
- 7.- La longitud mínima de anclaje o traslape de varillas será de 40 cm. Las varillas menores de  $\frac{5}{8}$ " de diámetro (N° 5) llevarán ganchos en sus extremos.
- 8.- Las varillas que llevan la indicación  en su extremo, llevarán un dobles de 90° hasta el lecho superior o inferior de la trabe en cuestión o bien 40 cm. dentro del elemento estructural en que se apoya, la indicación  o  marca principio o terminación de varilla. Sólo las varillas menores de  $\frac{5}{8}$ " de Ø llevarán ganchos en todos los casos.
- 9.- Los recubrimientos se darán con pedacería de varilla o con separadores de concreto de 4 cm. y para las varillas longitudinales de los lechos superior o inferior de las trabes, de 3 cm. para el recubrimiento de los estribos.
- 10.- Todas las aristas de columnas y trabes llevarán chaflán de  $\frac{3}{4}$ " .
- 11.- El curado de concreto se hará sin interrupción durante 12 días. Después del colado las losas y trabes deberán descimbrarse 14 días después del colado si se usa cemento normal y 7 días después del colado si se usa cemento de resistencia rápida, se dejarán puntales al centro y cuartos del claro por espacio de 28 y 21 días respectivamente.
- 12.- Para varillas de 1" (Ø 8) o mayores la unión podrá ser soldada con ángulo. Las varillas menores de 1" se traslaparan en una misma sección. El máximo de las varillas traslapadas será la tercera parte del total.
- 13.- En losas cuando no haya acero normal a un lecho, se colocarán varillas de  $\frac{3}{8}$ " (Ø 3), a cada 50 cm. para sostener el armado.
- 14.- Los estribos de cuatro ramas necesitan apoyarse en tres varillas como mínimo en los lechos superior e inferior. Si no los tiene se colocará una varilla adicional de  $\frac{3}{8}$ " (Ø 3).
- 15.- Las losas están calculadas para recibir un firme ligero de 3 a 6 cm., cuyo peso máximo sea de 100 kg/m<sup>2</sup>.

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

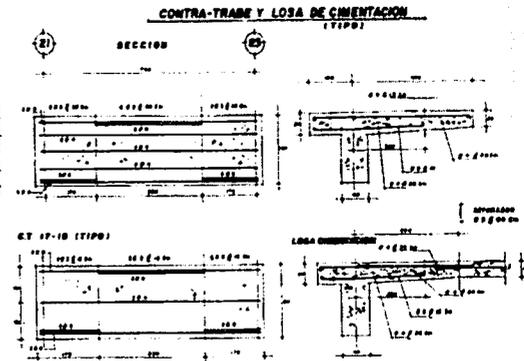
- 16.- Será necesario la aprobación del Arquitecto director de la obra en lo referente a determinación de niveles, localización de perforaciones en losas, localización de anclajes y grapas para muros, castillos, recubrimientos, etc., antes de ejecutar un colado.
- 17.- Por ningún motivo se permitirá perforar, ranurar o recortar la estructura ya construida.
- 18.- Las dimensiones de trabe incluyen el espesor de la losa en las secciones de trabes, la primera cifra es base y la segunda es altura.
- 19.- Todas las varillas de refuerzo serán dobladas en frío. Por ningún motivo se permitirá calentarlas.
- 20.- Los cortes se harán con lámina acanalada en los centros de los claros, en las trabes, en las losas, corte vertical al centro de los claros y en las columnas se cortará el colado perfectamente plano y a nivel en el lecho bajo de la trabe del entrepiso siguiente.
- 21.- Por ningún motivo se permitirá ranurar los muros en sentido horizontal o diagonal, solamente verticales para instalaciones hidráulicas o eléctricas.
- 22.- Los muros deberán quedar perfectamente a plomo: máximo desplome permisible por entrepiso = 1cm.
- 23.- En los muros de concreto se colocarán las instalaciones eléctricas o sanitarias antes de colar para evitar la necesidad de hacer ranuras.
- 24.- Los muros divisorios que no se consideren como de carga podrán ser construidos antes o después del colado de la losa según convengan durante el proceso de la obra.

## PLANOS ESTRUCTURALES



**PLANTA CIMENTACION N-O**

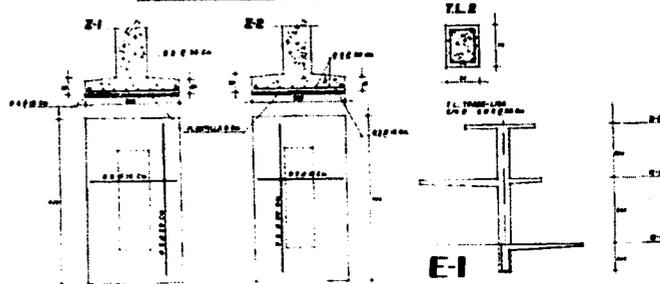
### LOBBY CT



### ZAPATAS CORRIDAS LOSAS DE CONCRETO

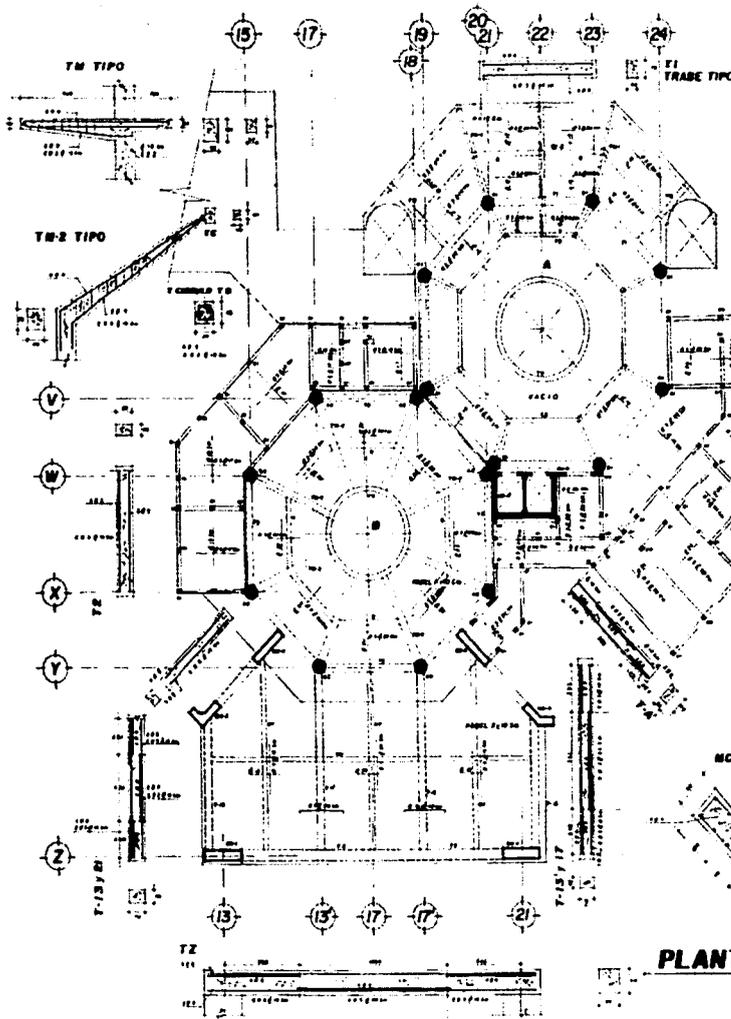


### ZAPATAS AISLADAS



**E-I**  
DIAGRAMA DE NIVELES

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



## ESPECIFICACIONES GENERALES

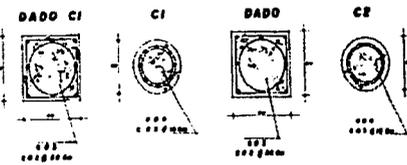
- LOS TRABAJOS SE REALIZAN DE ACUERDO CON LOS PLANOS ARQUITECTONICOS
- TODAS LAS DIMENSIONES ESTAN INDICADAS EN CENTIMETROS
- PROYECCION TRABAJOS = CERRAMIENTOS
- MURDO DE TABIQUE DADO MEDIDO 16,70 Y 30 CM PARA LOS DOS SENTIDOS
- MURDO DE CONCRETO DE 15,70 Y 30 CM
- DISTANCIA Y DIRECCION DE LAS FAMILIAS EN LAS AREAS 6 A 100 A
- MATERIALES USADOS: CONCRETO (F1 - 300) RAJONES DE LADRILLO Y CAPILLAS (F1 - 200) RAJONES DE COLONIAS Y PAREDES ALICATA F1 - 2000 (RAJONES DE LADRILLO Y CAPILLAS) LENTE

## MEASURAS DE AREA

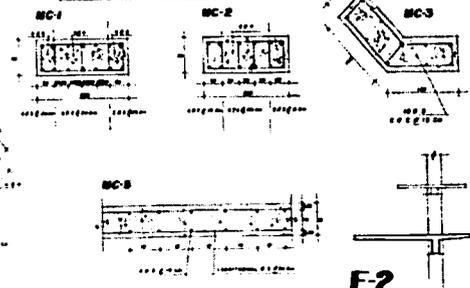
AREA	DESCRIPCION	ANCHO	LONGITUD	AREA
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...

## ELEMENTOS VERTICALES

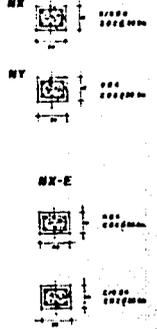
### COLUMNAS



### MC MUROS DE CONCRETO



## NERVADURAS A Y B

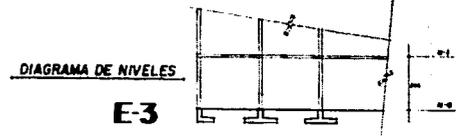
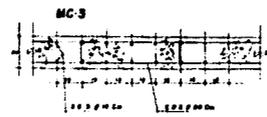
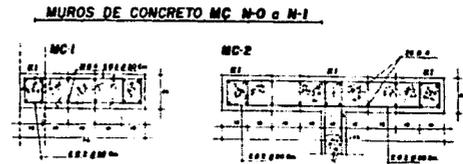
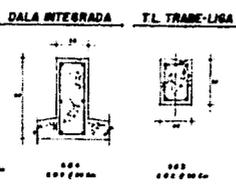
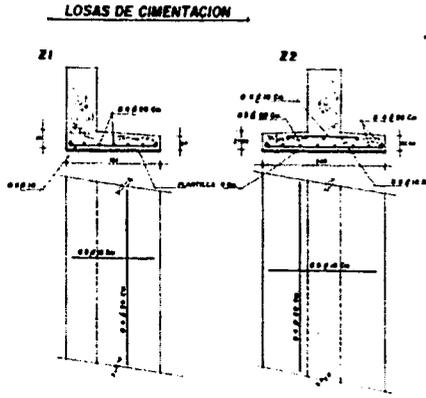
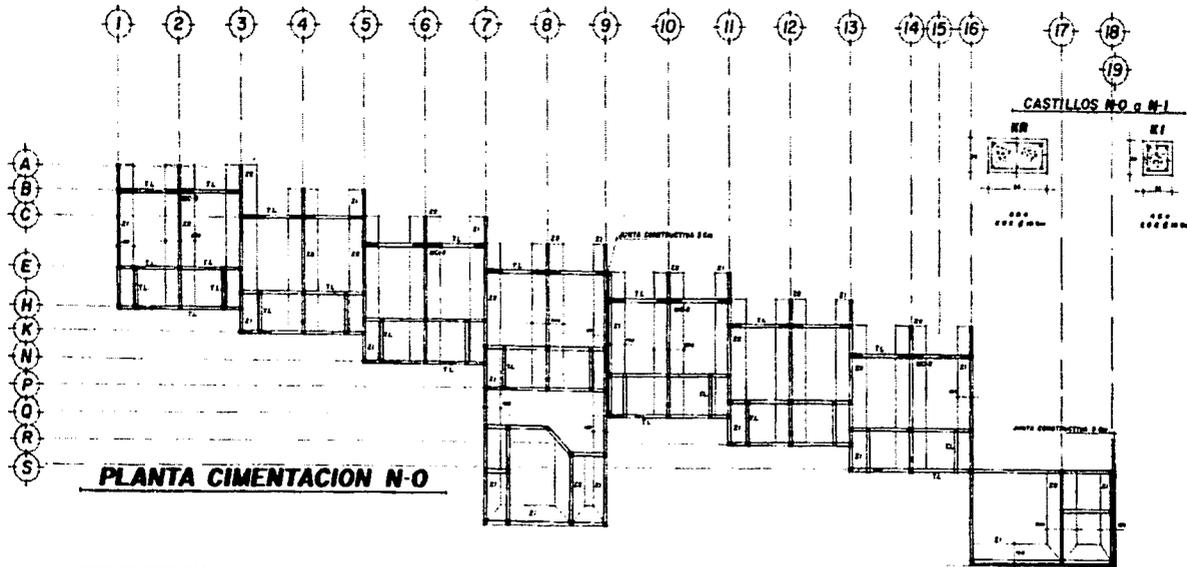


**PLANTA N-1 LOBBY**

**E-2**  
DIAGRAMA DE NIVELES

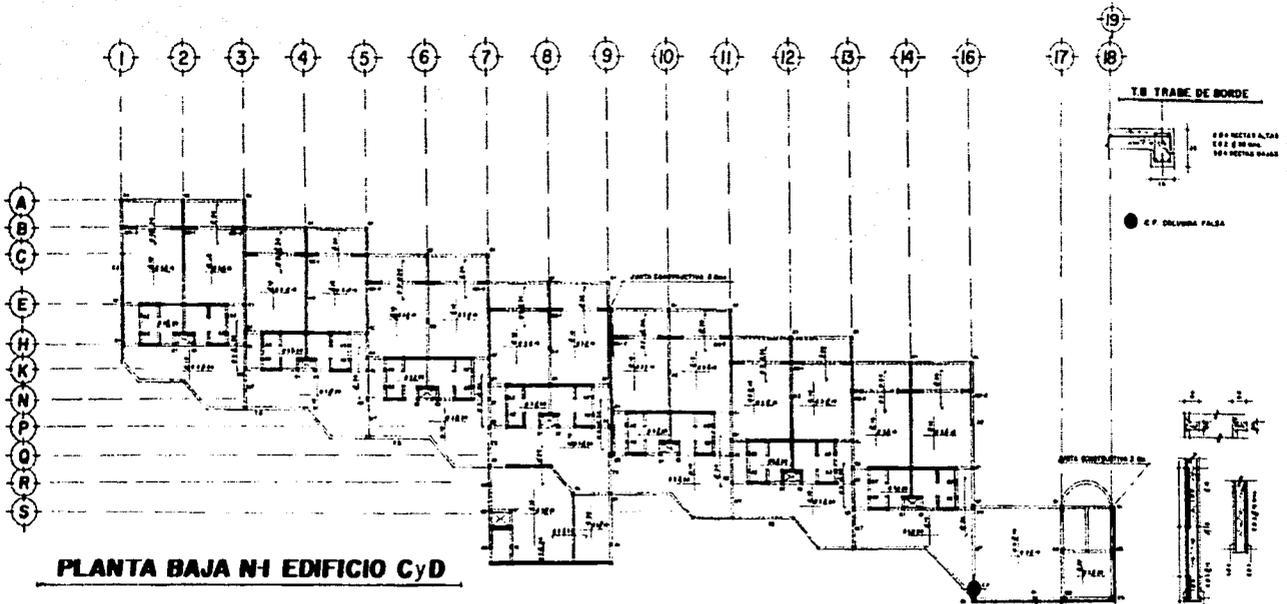
TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

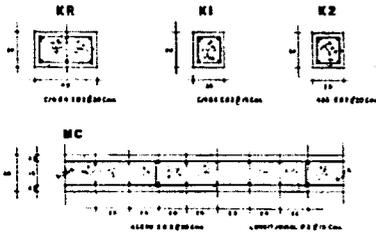


**PLANTA BAJA N-1 EDIFICIO CyD**

**ESPECIFICACIONES DE N-0 a N-1**

- 1. MURADO 1 MUROS DE CONCRETO 20 CM DE ESPESOR
- 2. MURADO 2 MUROS DE TRINQUE MC 23 CM DE ESPESOR
- 3. ELEMENTOS VERTICALES

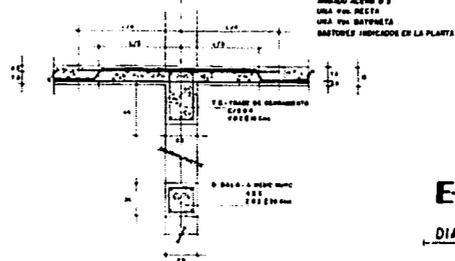
**MUROS DE CONCRETO MC Y CASTILLOS**



**ELEMENTOS HORIZONTALES**

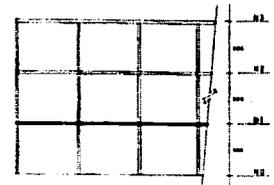
**LOSAS Y DALAS**

**LOSA ENTREPISO**



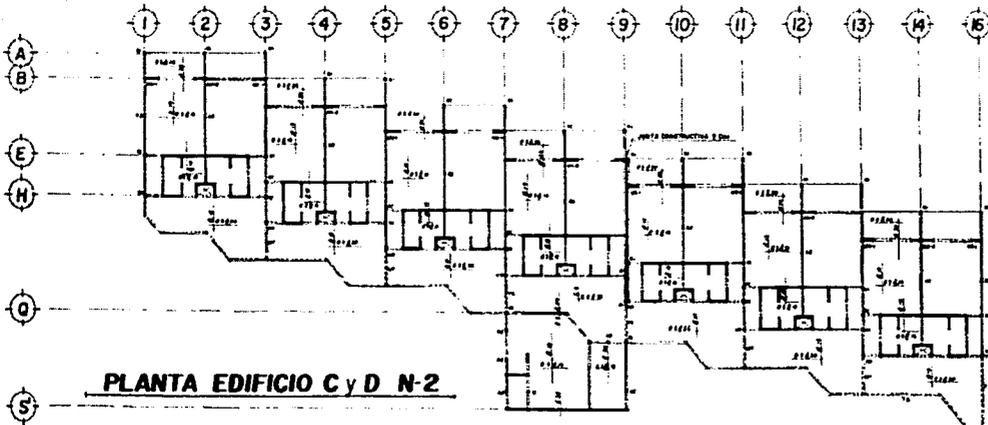
**E4**

**DIAGRAMA DE NIVELES**

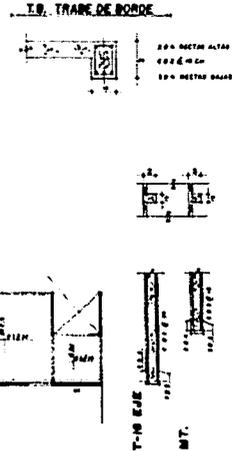


TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



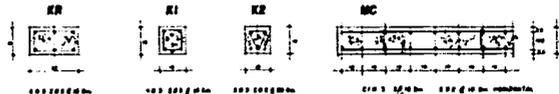
**PLANTA EDIFICIO C y D N-2**



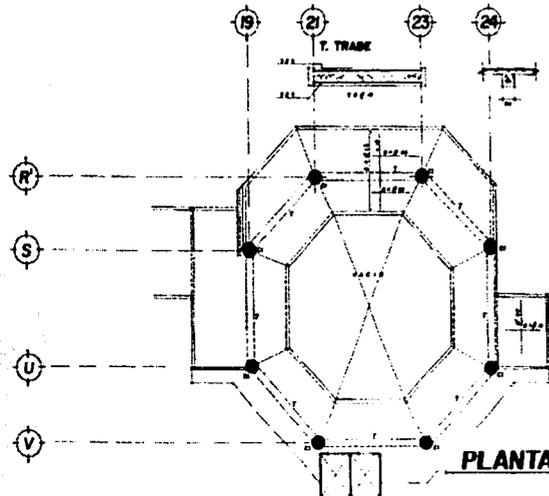
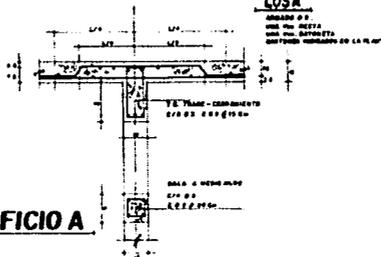
**ESPECIFICACIONES EDIFICIOS A,D y C DE N-1 a N-2**

- 1. MUROS DE CONCRETO 15 CM DE ESPESOR SERVICIO 1.00
- 2. MUROS DE TABIQUE 10 CM DE ESPESOR SERVICIO 2
- 3. ELEMENTOS VERTICALES

**CASTILLOS Y MUROS DE CONCRETO MC**



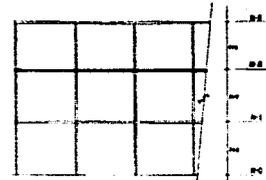
**ELEMENTOS HORIZONTALES**



**PLANTA EDIFICIO A N-2**

**E-5**

**DIAGRAMA DE NIVELES**





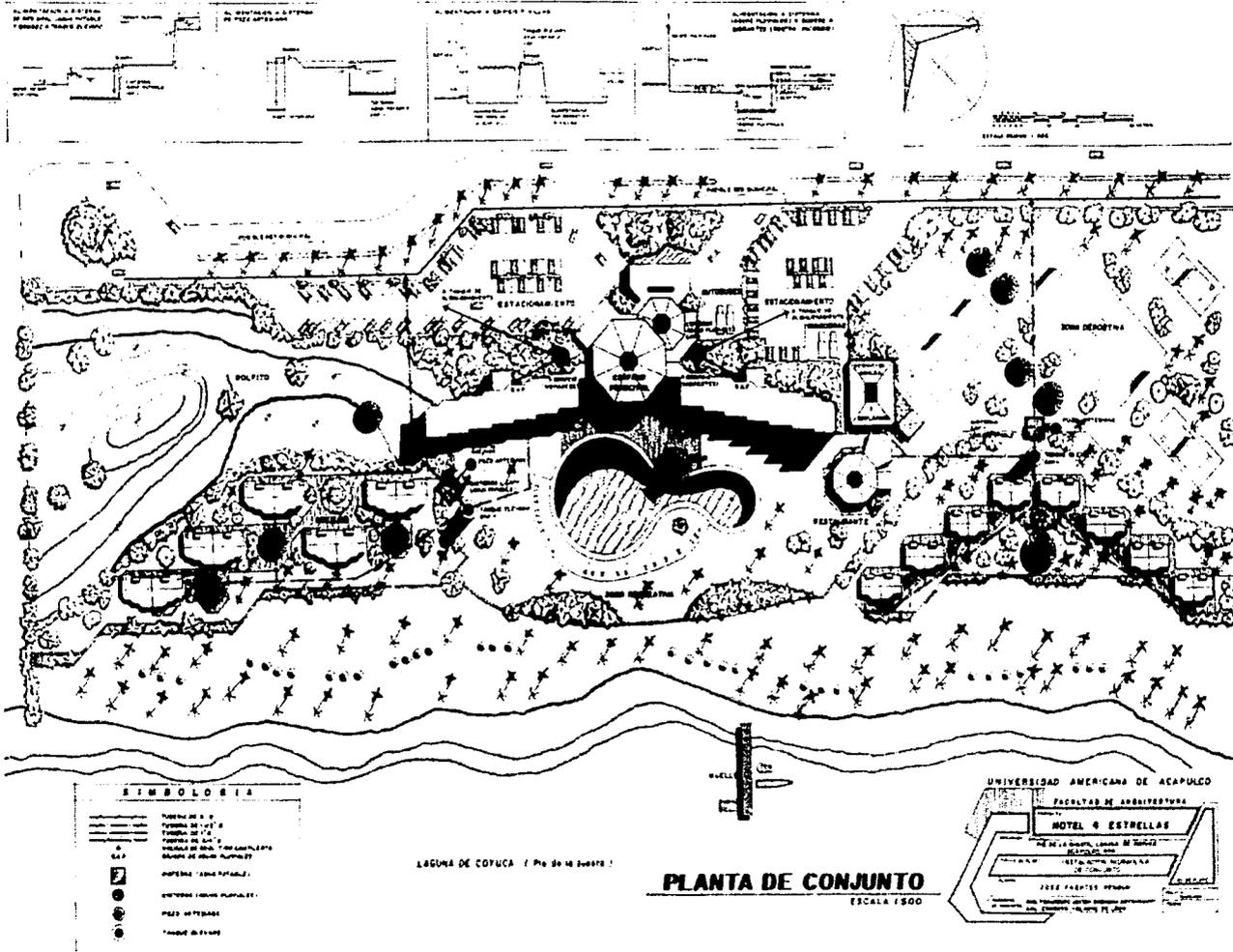








7.8. CRITERIO DE INSTALACIONES

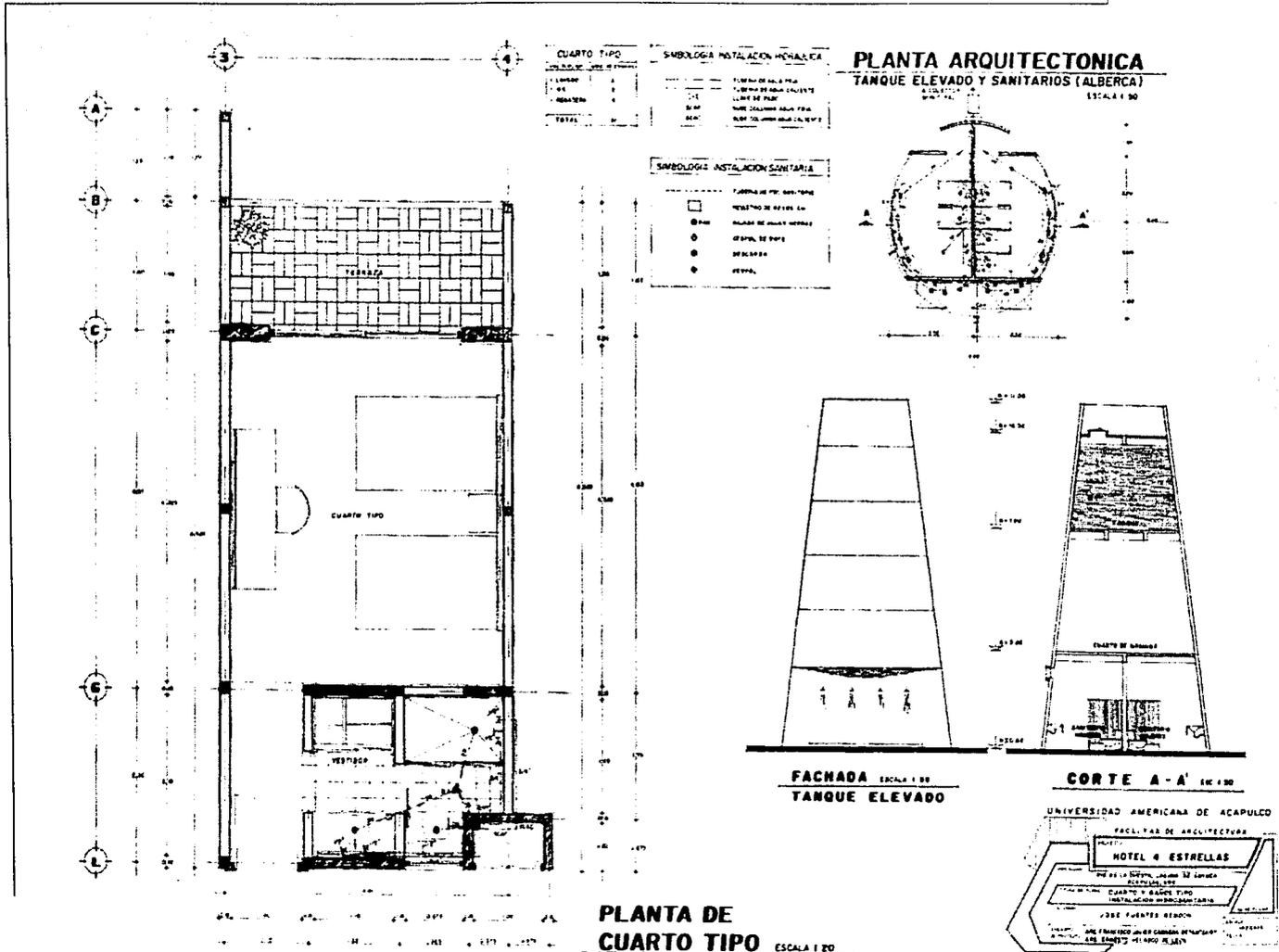


INSTALACION HIDRAULICA DE CONJUNTO

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



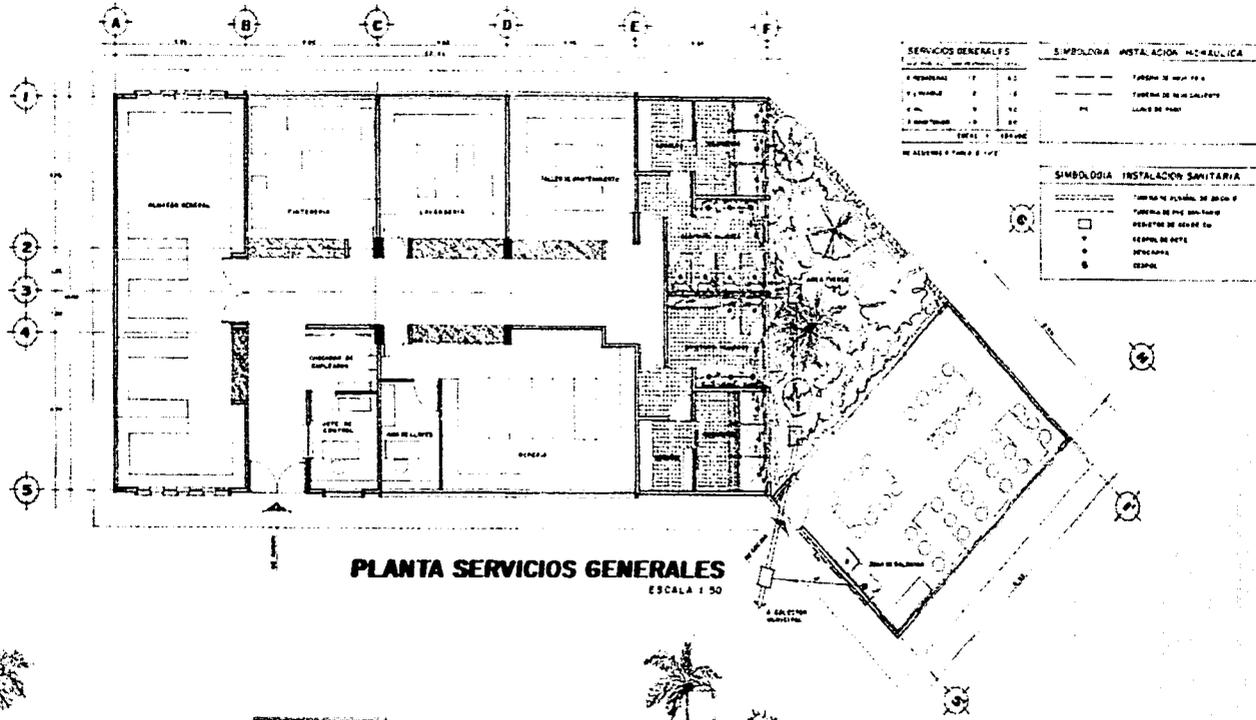
## INSTALACION HIDRO-SANITARIA EN CUARTO TIPO Y BAÑOS





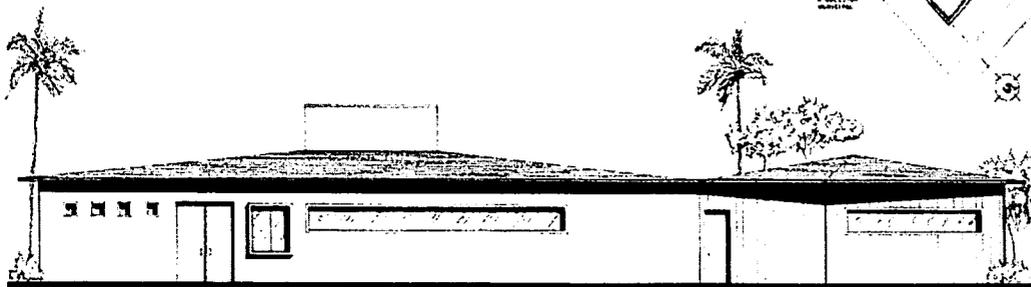


# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



**PLANTA SERVICIOS GENERALES**

ESCALA 1:50



**FACHADA SERVICIOS GENERALES**

ESCALA 1:50

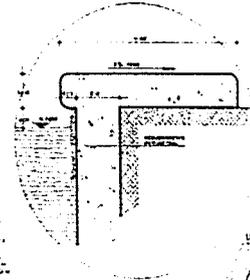
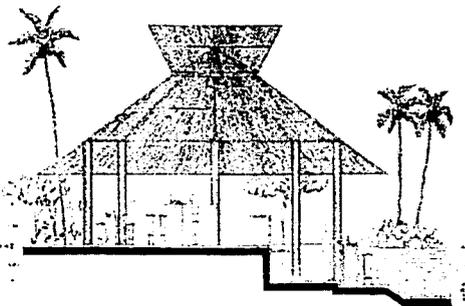
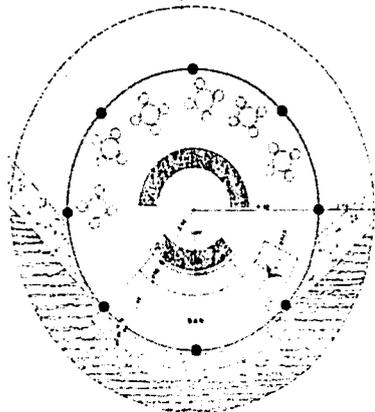
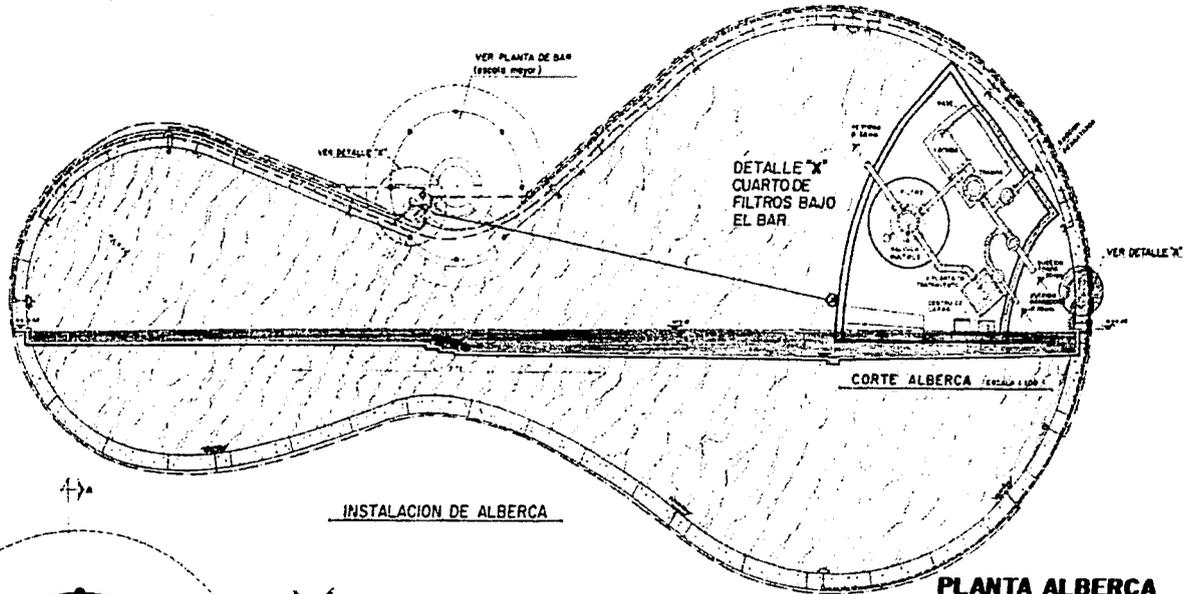
UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO  
**HOTEL 4 ESTRELLAS**  
CALLE DE LOS GIGANTES, Unidad de Acapulco  
ESTADO DE GUERRERO  
SERVICIOS DE SERVICIOS  
PROYECTO DE INSTALACION HIDROSANITARIA  
JOSÉ PUENTES MENDOZA

## INSTALACION HIDROSANITARIA EN SERVICIOS GENERALES

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



## PLANTA ALBERCA

ESCALA 1:100

### SIMBOLOGIA

—	LINEA DE MUESTRA DE PARED
—	LINEA DE MUESTRA DE CUBIERTA
—	LINEA DE MUESTRA DE SUELO
—	LINEA DE MUESTRA DE DIVISORIO
—	LINEA DE MUESTRA DE SEPARADOR
—	LINEA DE MUESTRA DE VENTANA
—	LINEA DE MUESTRA DE PUERTA
—	LINEA DE MUESTRA DE PASADIZO
—	LINEA DE MUESTRA DE ESCALERA
—	LINEA DE MUESTRA DE BARRERA
—	REFLECTOR
—	LINEA DE MUESTRA DE SEPARADOR

UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

HOTEL 4 ESTRELLAS

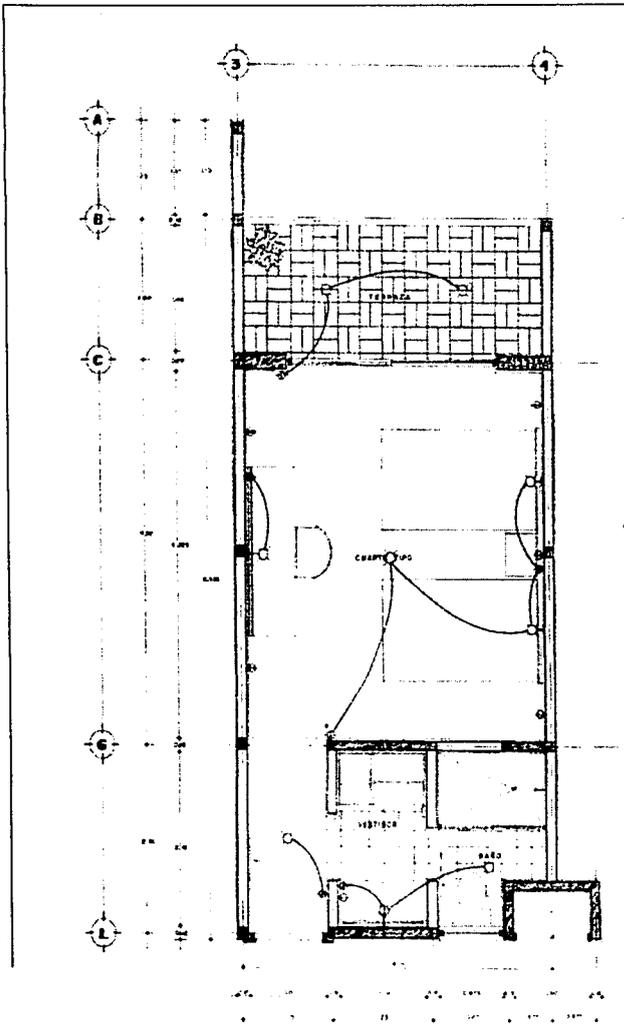
PROYECTO DE ALBERCA

## INSTALACION DE ALBERCA





# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



**PLANTA DE CUARTO TIPO** ESCALA 1/20

## INSTALACION ELECTRICA EN CUARTO TIPO Y BAÑOS

**SIMBOLOGIA**

- FALSA JERUSALEM
- ARRECIATO
- ◇ CUARTO
- APARADO

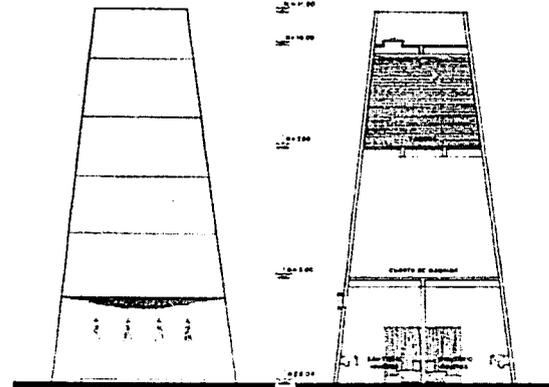
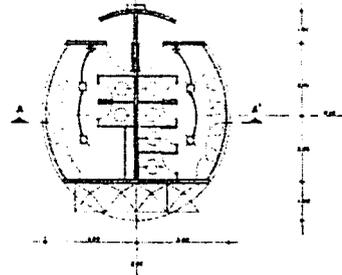
  

**CLASIFICACION DE LUMINARIAS**

TIPO	TIPO	TIPO
1	2	3
4	5	6

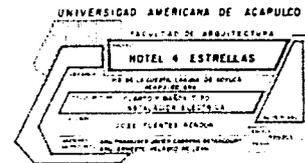
### PLANTA ARQUITECTONICA TANQUE ELEVADO Y SANITARIOS (ALBERCA)

ESCALA 1/30



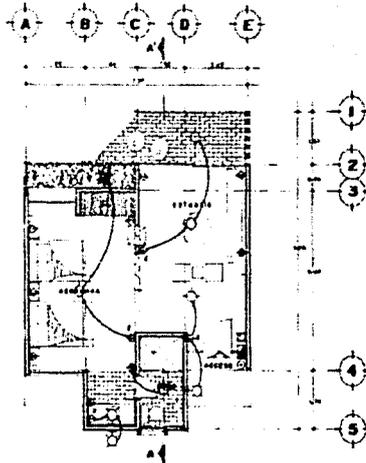
**FACHADA** ESCALA 1/30  
**TANQUE ELEVADO**

**CORTE A-A'** ESC 1/30

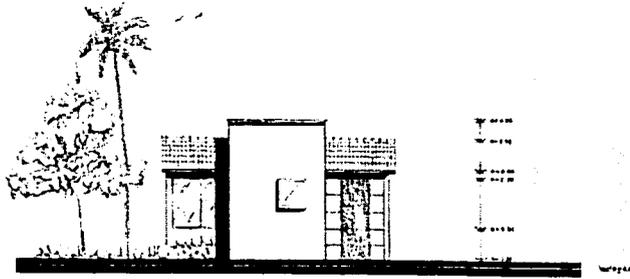


TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



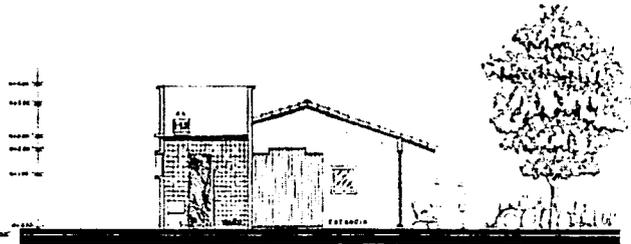
**INSTALACION ELECTRICA  
PLANTA ARQUITECTONICA**  
(VILLA TIPO) ESCALA 1:50



**FACHADA AL ACCESO**  
ESCALA 1:50



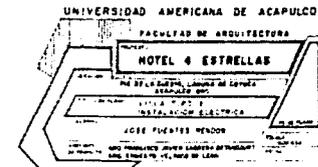
**FACHADA A LA LAGUNA**  
ESCALA 1:50



**CORTE A-A'** ESCALA 1:50

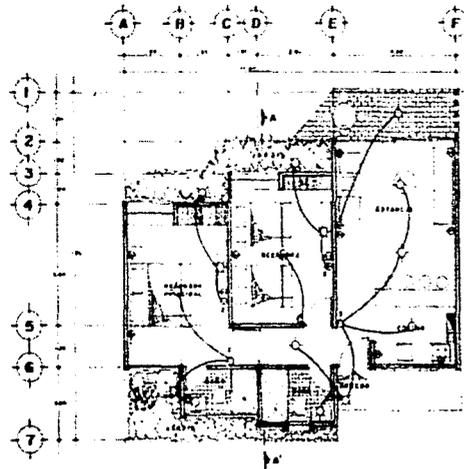
SIMBOLOGIA	
◇	BALISA DE CONTACTO
□	ABORTANTE
◇	CONTACTO
●	APARADO
○	FIBRADO
⊞	COMPARA (TUBO)
⊞	CENTRO DE CARGA

CANTIFICACION DE LUMINARIOS		
POSICION	TIPO	CANTIDAD
◇	1	17 x 20
◇	2	15 x 40
◇	3	15 x 40
◇	4	15 x 40

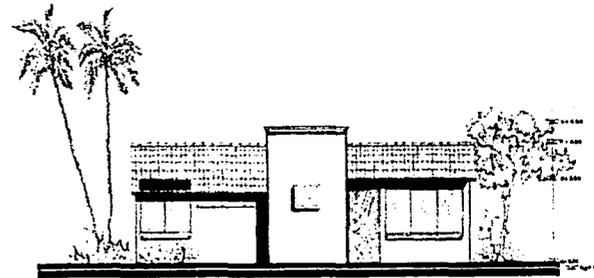


## INSTALACION ELECTRICA EN VILLA TIPO 1

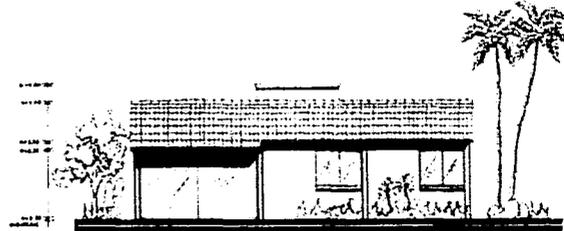
# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



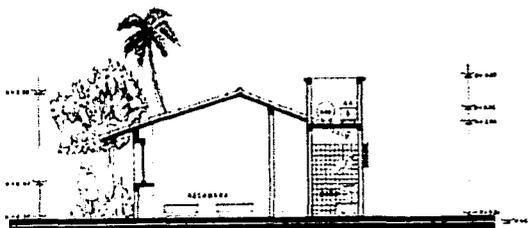
INSTALACION ELECTRICA  
**PLANTA ARQUITECTONICA**  
(VILLA TIPO) ESCALA 1:50



**FACHADA AL ACCESO**  
ESCALA 1:50



**FACHADA A LA LAGUNA**  
ESCALA 1:50

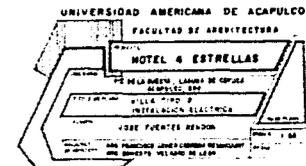


**CORTE A-A'**  
ESCALA 1:50

SIMBOLOGIA	
	SALIDA DE CENTRO
	APORTADOR
	CONTACTO (INCH)
	CONTACTO Y APAGADOR
	TIPO DE
	APAGADOR
	PANEL HORIZONTAL
	INSTALACION ELECTRICA
	CENTRO DE MASA

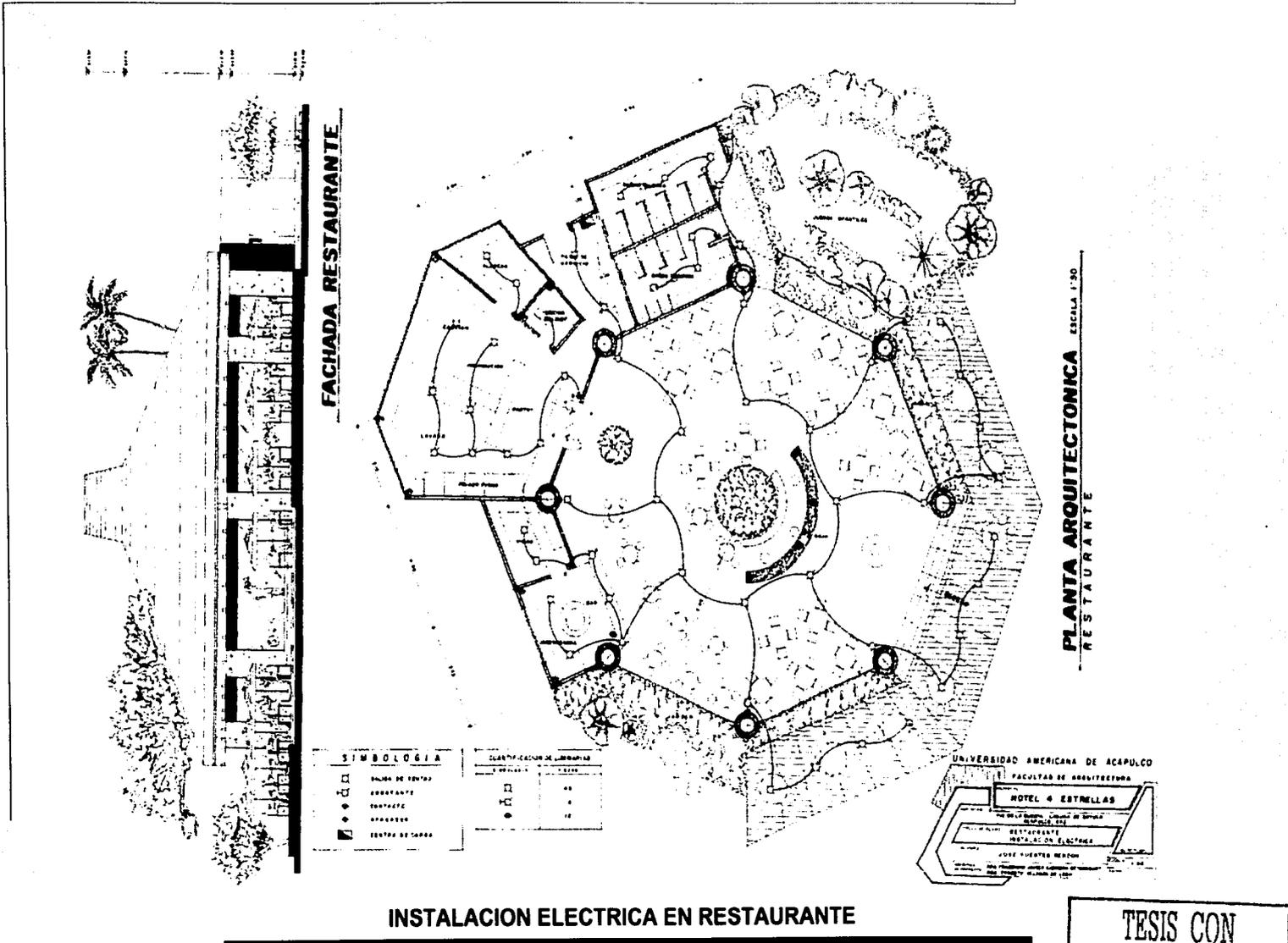
  

CUANTIFICACION DE LUMINARIAS			
TIPO	VALOR	TIPO	VALOR
	1		10 x 70
	2		10 x 80
	1		10 x 100
	1		10 x 12
	1		10 x 12



## INSTALACION ELECTRICA EN VILLA TIPO 2

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



**FACHADA RESTAURANTE**

**PLANTA ARQUITECTONICA RESTAURANTE**  
ESCALA 1:30

**SIMBOLOGIA**

□	VALOR DE PUNTO
○	INTERRUPTOR
●	APARATOS
■	CENTRO DE CARGA

**CLASIFICACION DE LAMPARAS**

□	..
○	..
●	..

UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO  
FACULTAD DE INGENIERIA

**HOTEL 4 ESTRELLAS**

PROYECTO DE RESTAURANTE  
INSTALACION ELECTRICA

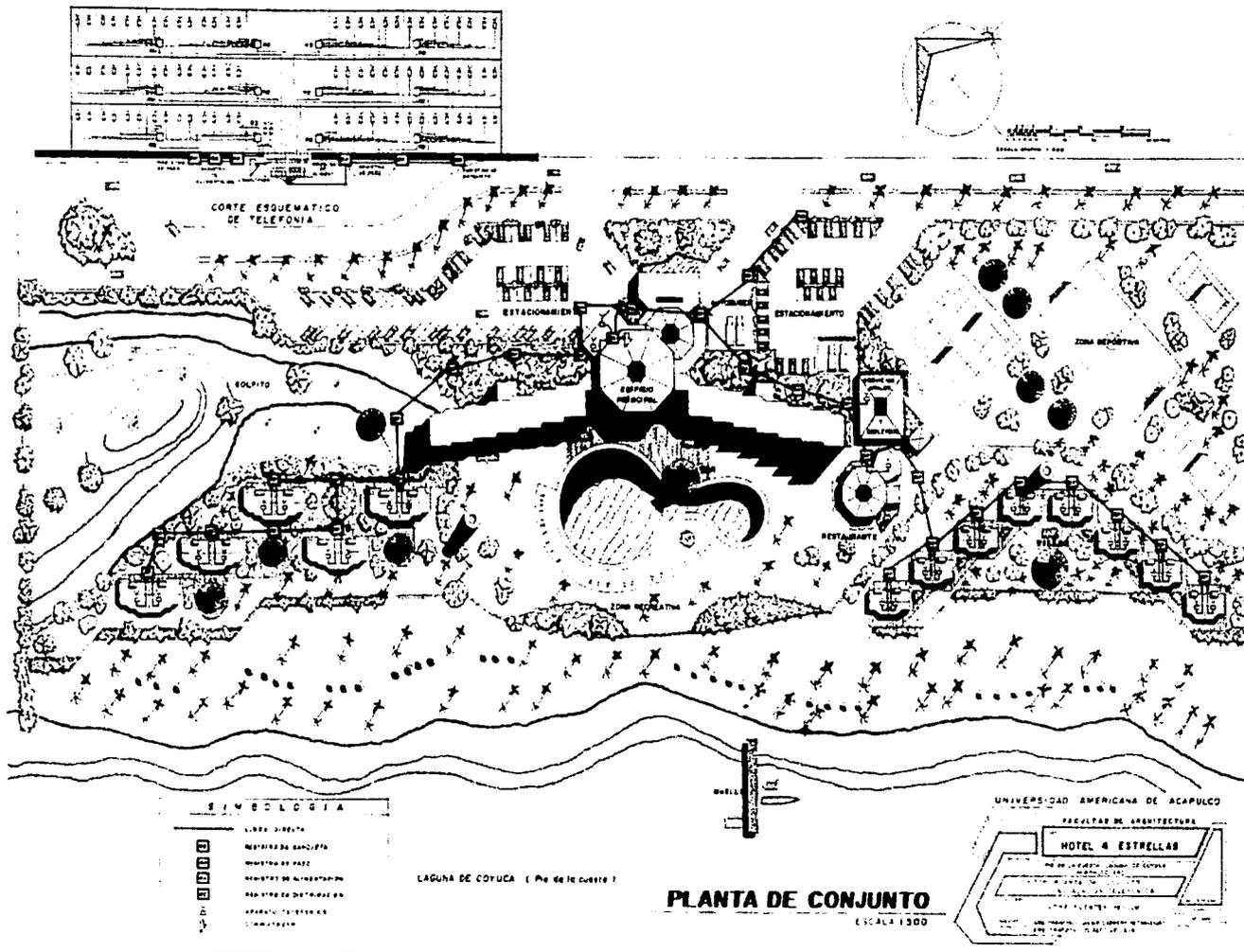
JOSE HUERTES MENDOZA

**INSTALACION ELECTRICA EN RESTAURANTE**

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN**



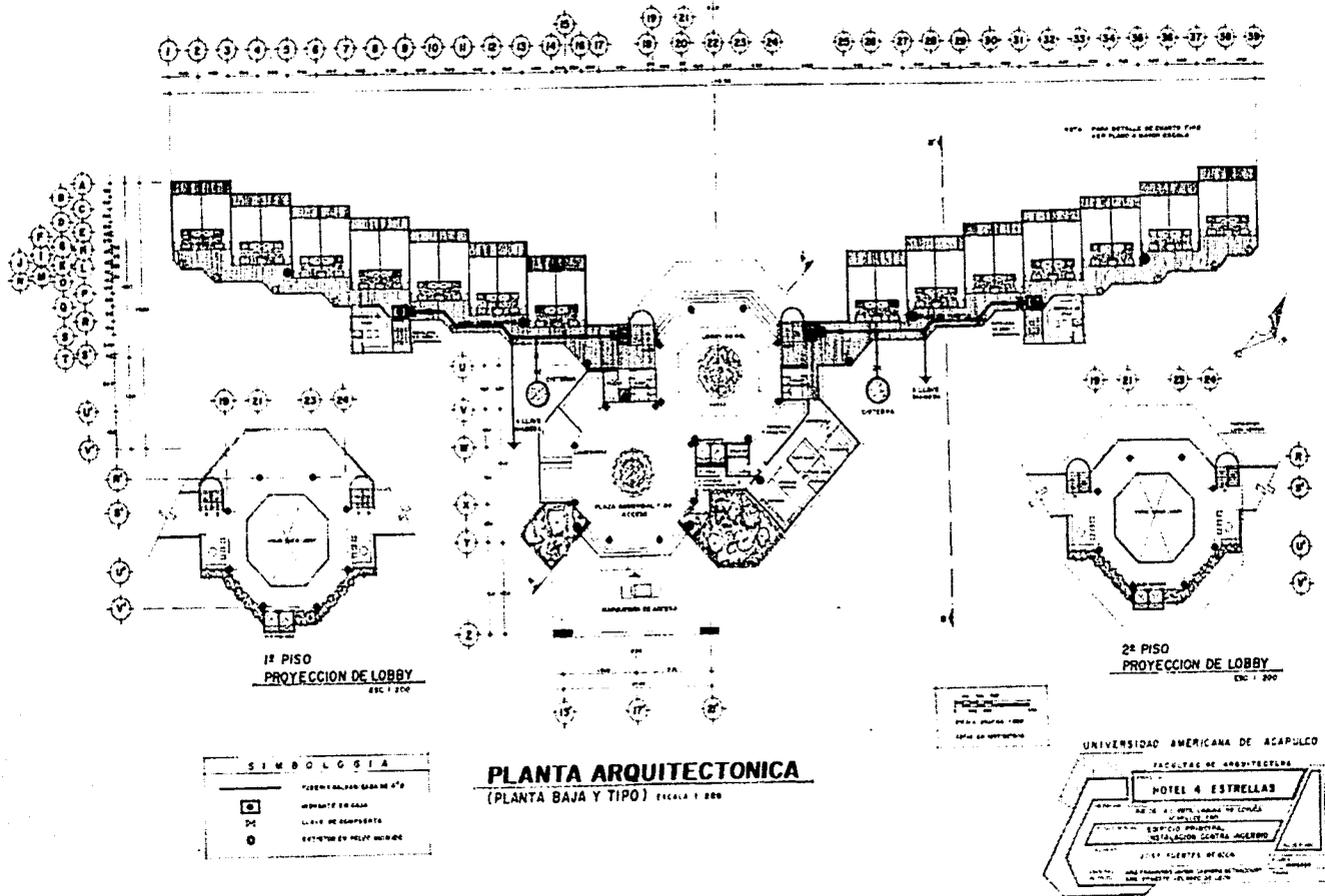
# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



INSTALACION DE TELEFONIA EN CONJUNTO

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



INSTALACION CONTRA INCENDIO EN EDIFICIO PRINCIPAL

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 7.9. ACABADOS EN AREAS PRINCIPALES

### Simbología utilizada en planos



Pisos



Muros



Plafones

Acabado Base ↓

← Acabado Intermedio



↑ Acabado Final

### GUIA DE ACABADOS

#### Acabado Base

- 1.- Firme de concreto de  $F'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ .
- 2.- Piso de concreto armado  $F'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ .
- 3.- Tierra negra mezclada con arenilla.
- 4.- Terreno natural o relleno de tierra.
- 5.- Muro de tabique rojo recocido de 14 cm de espesor asentado, junteado y aplanado con mortero de cemento-arena proporción 1:5.
- 6.- Muro de concreto de  $F'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .
- 7.- Pretiles a base de tabique rojo recocido, asentado con mortero de cemento-arena proporción 1:5.
- 8.- Muro divisorio de tablaroca de 10 cm doble vista.
- 9.- Losa de concreto armado de  $F'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .
- 10.- Tridipanel estructural de 8".
- 11.- Cajillo luminoso a base de tablaroca de 1.20 x 60 cm.
- 12.- Falso plafón a base de tablaroca sujeto a losa de concreto por alambre galvanizado # 14 y canaletas de 3/4".
- 13.- Estructura de madera a base de morillos.

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

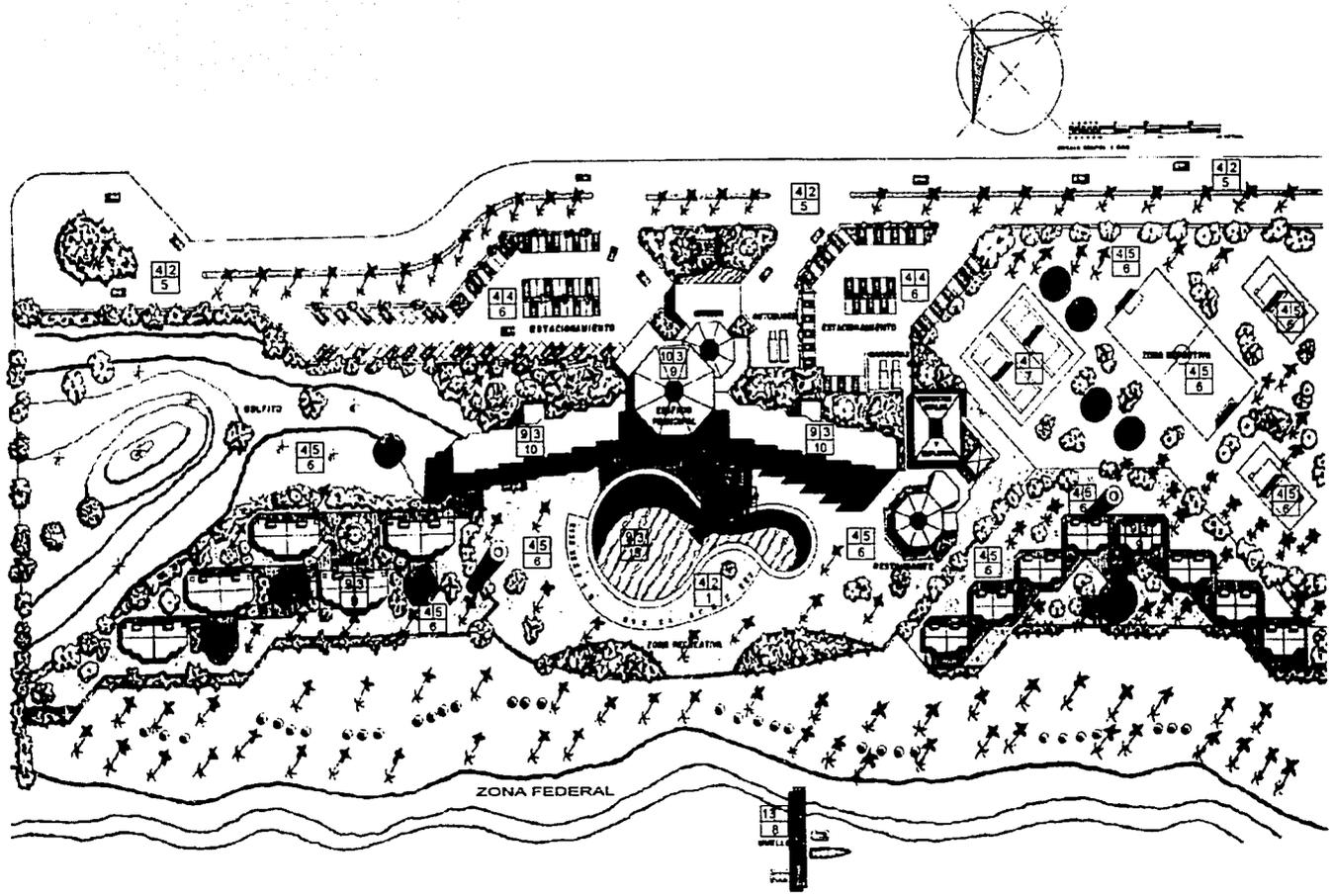
### Acabado Intermedio

- 1.- Firme de concreto de  $F'c = 100 \text{ kg/cm}^2$  a base de cemento-arena proporción 1:6.
- 2.- Piso de concreto armado de  $F'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ .
- 3.- Entortado a base de cemento-arena proporción 1:5 incluye Festegral en polvo.
- 4.- Arena de río.
- 5.- Tierra negra mezclada con arenilla.
- 6.- Aplanado en muros con mortero de cemento-arena proporción 1:5.
- 7.- Texturizado con rodillo en muros interiores a base de pasta blanca, cero fino y sellador vinílico.
- 8.- Aplanado en plafones con mortero de cemento-arena proporción 1:5.
- 9.- Rebatido en plafones a base de cemento blanco, cero fino y sellador vinílico.

### Acabado Final

- 1.- Piso martelinado a base de cemento blanco, grano del No. 2, cero grueso, marmolina y grano negro con juntas a cada metro.
- 2.- Loseta de barro comprimido de 30 x 30 cm de la región asentada con mortero de cemento-arena prop. 1:6.
- 3.- Piso de cemento pulido rayado a brocha y juntas con volteador.
- 4.- Piedra bola de río asentada en arenilla con juntas de pasto japonés en perímetro de fuente.
- 5.- Adocreto de 10 x 10 cm asentado con mortero de cemento-arena proporción 1:5.
- 6.- Adocreto de 10 x 10 cm asentado sobre arena con juntas de pasto.
- 6.- Pasto en rollo asentado sobre arenilla.
- 7.- Arcilla compactada.
- 8.- Madera de bocote acabado con Poliform.
- 9.- Teja de barro de 15 x 30 cm en forma de medio tubo.
- 10.- Impermeabilizante base agua a base de 2 membranas de emulsión asfáltica con pintura plástica impermeable en color blanco.
- 11.- Cubierta de palapa a base de palma real.
- 12.- Loseta de 30 x 30 cm tipo rústica marca Interceramic, color arena claro con incrustaciones y cenefas en tono oscuro asentada con cemento crest y cemento gris.
- 13.- Piso antiderrapante de 20 x 20 cm marca Interceramic color arena claro.
- 14.- Lambrines de azulejo Interceramic de 30x30 cm colocado en cartabón combinado en tonos claro y oscuro.
- 15.- Azulejo veneciano de 5 x 5 cm en color azul cobalto asentado con pasta a base de cemento blanco.
- 16.- Pintura vinilica lavable para interiores y exteriores marca Comex, calidad Vinimex en color marfil y claro.
- 17.- Plantas de ornato para exterior.

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

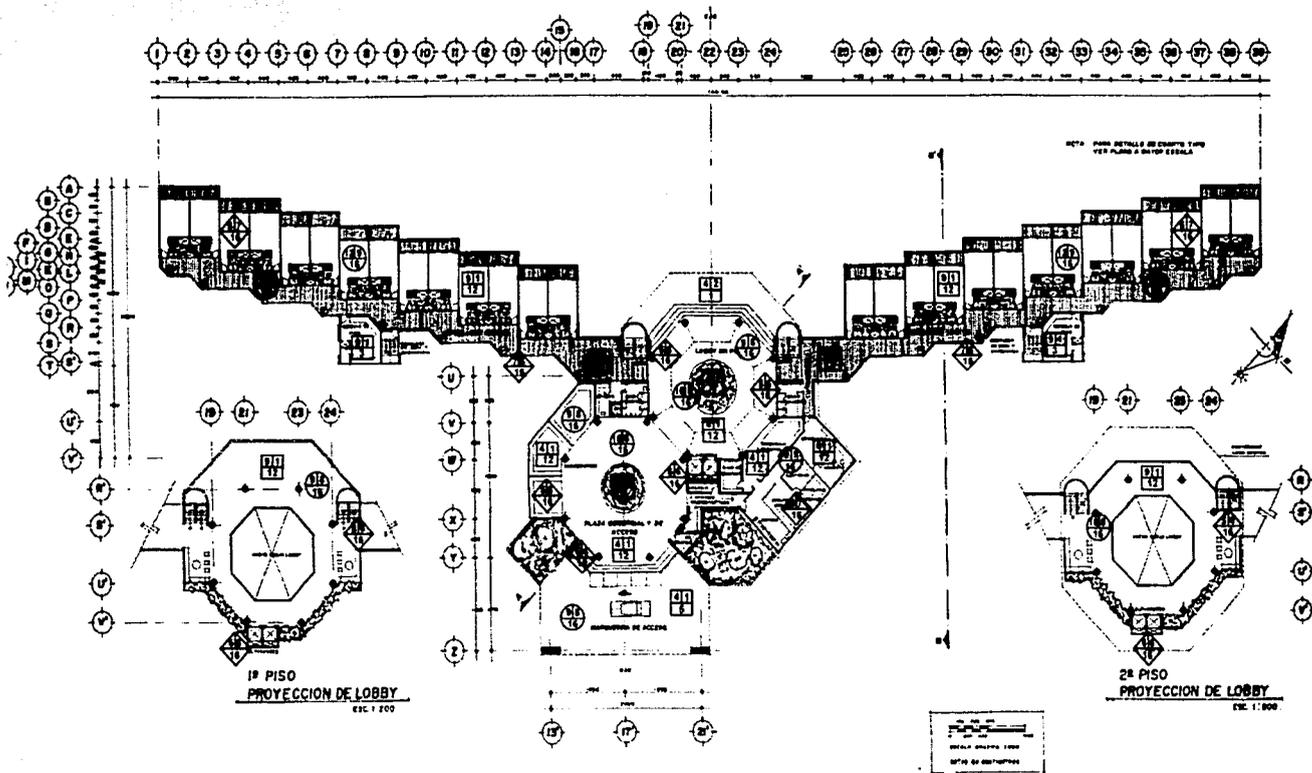


LAGUNA DE COYUCA (Pie de la Laguna)

**PLANTA DE CONJUNTO**  
ESCALA 1:500

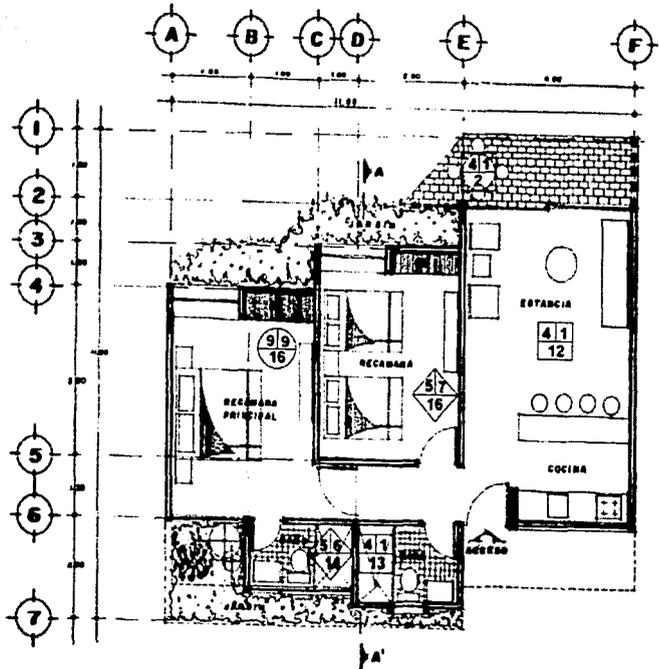
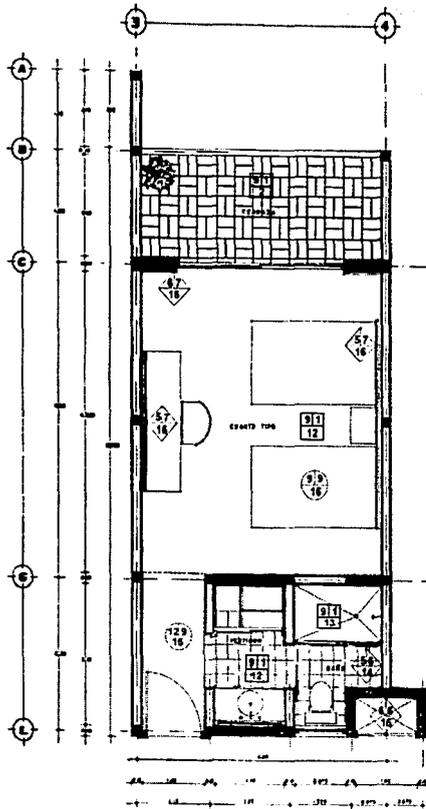
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

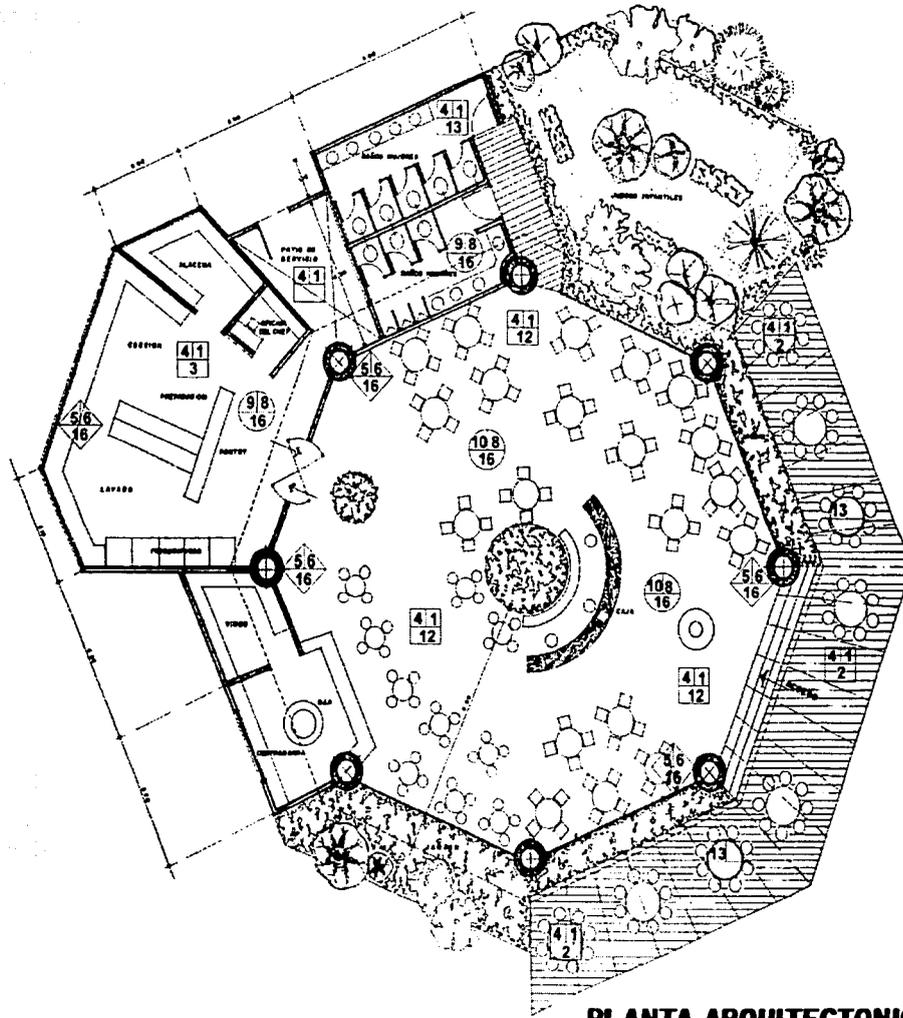


NOTA: SE CONSIDERAN LOS MISMOS ACABADOS PARA LA VILLA 1

ESCALA 1:80.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

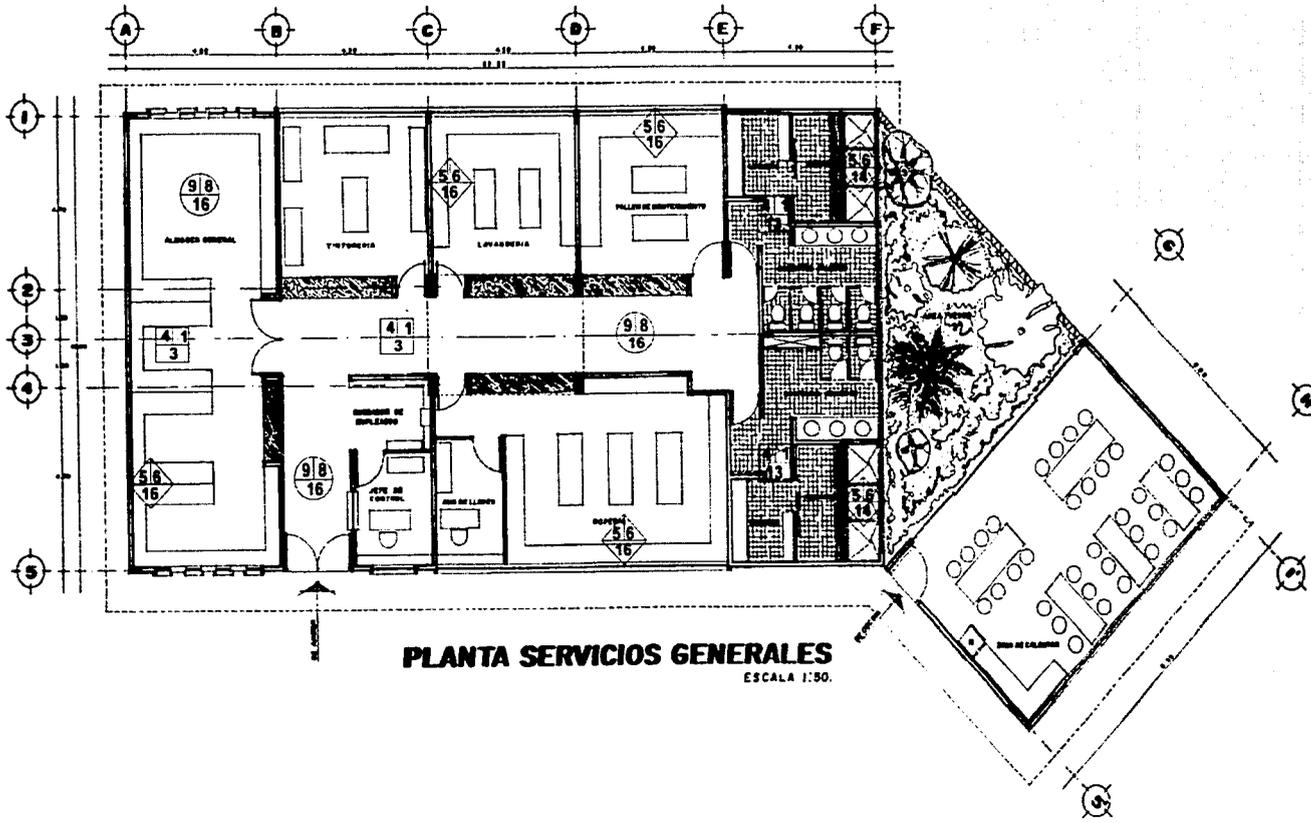
# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



**PLANTA ARQUITECTONICA** ESCALA 1:50  
RESTAURANTE

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### 7.10. PRESUPUESTO

Se refiere al Edificio Principal, analizando cantidades de obra y precios unitarios.

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
<b>TRAMITES OFICIALES Y GASTOS GENERALES</b>					
A-1	Alineamiento y Número Oficial.	1.00	Lote	\$ 800.00	\$ 800.00
A-2	Firma del Perito (Responsiva ante el H. Ayuntamiento).	1.00	Lote	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00
A-3	Gestoría.	1.00	Lote	\$ 16,000.00	\$ 16,000.00
A-4	Licencia de Movimiento de Tierras.	1.00	Lote	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00
A-5	Licencia de construcción.	1.00	Lote	\$ 240,000.00	\$ 240,000.00
A-6	Pago del 2% ante Finanzas.	1.00	Lote	\$ 160,000.00	\$ 160,000.00
A-7	Visto Bueno e Impacto Ambiental ante Ecología.	1.00	Lote	\$ 125,000.00	\$ 125,000.00
A-8	Visto Bueno ante Bomberos.	1.00	Lote	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
A-9	Contrato con el Sindicato de la Industria de la Construcción.	1.00	Lote	\$ 22,500.00	\$ 22,500.00
A-10	Cuotas Obrero-Patronales ante el I.M.S.S.	1.00	Lote	\$ 250,000.00	\$ 250,000.00
A-11	Toma de agua provisional.	1.00	Lote	\$ 11,250.00	\$ 11,250.00
A-12	Conexión o acometida de drenaje.	1.00	Lote	\$ 28,000.00	\$ 28,000.00
A-13	Acometida alta y baja de C.F.E. (Incluye proyecto).	1.00	Lote	\$ 233,500.00	\$ 233,500.00
A-14	Conexión de 10 líneas telefónicas tipo comercial.	1.00	Lote	\$ 43,000.00	\$ 43,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 1,202,050.00</b>

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
<b>OBRAS PRELIMINARES</b>					
B-1	Estudio de mecánica de suelos.	1.00	Lote	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00
B-2	Limpieza y desenraice con maleza, palmas cocoteras, incluyendo retiro de material fuera del área de edificios.	5,220.00	M <sup>2</sup>	\$ 12.00	\$ 62,640.00
B-3	Trazo y nivelación topográfica, estableciendo ejes y referencias.	5,220.00	M2	\$ 3.83	\$ 19,992.60
B-4	Suministro de materiales y construcción de bodega y oficina de campo a base de triplay de pino de 12 mm. Y polín de 3 ½" x 3 ½" área aprox. 60 m <sup>2</sup> .	1.00	Lote	\$ 28,000.00	\$ 28,000.00
B-5	Suministro de materiales y construcción de 1 baño provisional para trabajadores a base de madera de cimbra y fosa séptica con muros de tabique rojo recocido, fondo y tapa de concreto.	1.00	Lote	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00
B-6	Suministro de materiales y construcción de cisterna provisional a base de muros de tabique rojo recocido, fondo y tapa de concreto (10,000 lts.)	1.00	Lote	\$ 18,000.00	\$ 18,000.00
B-7	Protecciones y señalizaciones de vía pública; incluye: material, mano de obra y colocación en lugares indicados.	1.00	Lote	\$ 12,000.00	\$ 12,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 180,132.60</b>
<b>CONSTRUCCIÓN DE CISTERNA</b>					
C-1	Excavación a mano en cepas de 0.00 a 3.00 mts. De profundidad.	175.00	M <sup>3</sup>	\$ 53.31	\$ 9,329.25

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
C-2	Consolidación de fondo de cepas con pisón de mano.	170.00	M <sup>2</sup>	\$ 6.50	\$ 1,105.00
C-3	Plantilla de concreto hecho en obra F'c= 100 kg/cm <sup>2</sup> de 5 cm. De espesor, incluye acarreo.	170.00	M <sup>2</sup>	\$ 67.57	\$ 11,486.90
C-4	Habilitado y armado de acero de refuerzo en losa de cimentación de Fy= 4,200 kg/cm <sup>2</sup> con Ø ¾", incluye: ganchos, traslapes, anclajes y acarreo de material.	1,466.00	Kg	\$ 9.67	\$ 14,176.22
C-5	Cimbra aparente con triplay en muros de 20 cm. De espesor, incluye: descimbrado, altura hasta 2.50 mt.	180.00	M <sup>2</sup>	\$ 111.19	\$ 20,014.20
C-6	Concreto en muros de F'c= 250 kg/cm <sup>2</sup> hecho en obra, incluye: vibrado y curado.	17.00	M <sup>3</sup>	\$ 1,195.50	\$ 20,323.50
C-7	Aplanado en muros, pulido a plana con mortero de cemento-arena prop. 1:6 de 2.5 cm. De espesor.	85.00	M <sup>2</sup>	\$ 60.87	\$ 5,173.55
C-8	Firme para dar pendiente en fondo de cisterna, acabado pulido integral con mortero de cemento-arena prop. 1:6 de 5 cm. A 1 cm. De espesor.	75.00	M <sup>2</sup>	\$ 51.49	\$ 3,861.75
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 85,470.37</b>
<b>CIMENTACIÓN EDIFICIO PRINCIPAL</b>					
D-1	Excavación a cielo abierto en cepas de 0.00 a 2.00 mts. De profundidad, incluye: afine de fondos y taludes.	2,734.00	M <sup>3</sup>	\$ 53.31	\$ 145,749.54
D-2	Plantilla de concreto hecho en obra F'c=100 kg/cm <sup>2</sup> de 0.05 cm. De espesor.	1,276.00	M <sup>2</sup>	\$ 67.57	\$ 86,219.32

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
D-3	Habilitado y armado de acero de refuerzo en zapatas y contratraves de liga:				
	Ø # 2	2,393	Kg.	\$ 11.50	\$ 27,519.50
	Ø # 3	8,836	Kg.	\$ 9.67	\$ 85,444.12
	Ø # 4	5,855	Kg.	\$ 9.67	\$ 56,617.85
	Ø # 5	7,575.00	Kg.	\$ 9.67	\$ 73,250.25
	Ø # 6 al 8	10,600.00	Kg.	\$ 9.67	\$ 102,502.00
D-4	Cimbra en zapata corrida, acabado común (frontera), incluye: habilitado, cimbrado, nivelado y descimbrado.	1,508.60	Ml	\$ 34.10	\$ 51,443.26
D-5	Cimbra en contratraves, acabado aparente, incluye: habilitado, cimbrado, nivelado y descimbrado.	1,636.00	M <sup>2</sup>	\$ 101.16	\$ 165,497.76
D-6	Concreto de F'c= 250 kg/cm <sup>2</sup> en cimentación.	387.20	M <sup>3</sup>	\$ 1,195.50	\$ 462,897.60
D-7	Relleno compactado al 90% Proctor con compactador y material producto de excavación.	1,895.40	M <sup>3</sup>	\$ 43.13	\$ 81,748.60
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 1,338,889.80</b>
<b>RED DE DRENAJE</b>					
E-1	Excavación a mano en cepas de 0.00 a 2.00 mts. de profundidad, incluye afine de fondo y de taludes.	1,350.00	M <sup>3</sup>	\$ 53.31	\$ 71,968.50
E-2	Traspaleo de material producto de excavación para recibir tubo de concreto.	750.00	M <sup>3</sup>	\$ 21.60	\$ 16,200.00
E-3	Registro de 0.40 x 0.60 m. a base de muros de tabique de 14 cm. de espesor, fondo y tapa de concreto, aplanado pulido interior, marco y contramarco metálico.	60.00	Pza.	\$ 850.00	\$ 51,000.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
E-4	Suministro, colocación y junteo de tubería de concreto simple de 20 cm. de diámetro junteada con mortero de cemento-arena prop. 1:3.	705.00	MI	\$ 81.20	\$ 57,246.00
E-5	Relleno compactado con compactador en cepas de 20 cm. de espesor, utilizando material producto de excavación.	936.00	M <sup>3</sup>	\$ 43.13	\$ 40,396.68
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$236,811.18</b>
<b>ESTRUCTURA DEL EDIFICIO PRINCIPAL</b>					
F-1	Habilitado y armado de acero de refuerzo en estructura Fy= 4,200 kg/cm <sup>2</sup> :				
	Ø # 2	6,010.00	Kg	\$ 11.50	\$ 69,115.00
	Ø # 3	19,970.00	Kg	\$ 9.67	\$ 193,109.90
	Ø # 4	12,350.00	Kg	\$ 9.67	\$ 119,424.50
	Ø # 5	15,030.00	Kg	\$ 9.67	\$ 145,340.10
	Ø # 6 al 8	18,700.00	Kg	\$ 9.67	\$ 180,829.00
F-2	Cimbra en columnas, acabado aparente, incluye: habilitado, cimbrado,, nivelado y descimbrado.	360.00	M <sup>2</sup>	\$ 113.33	\$ 40,798.80
F-3	Cimbra en traves, acabado aparente, incluye: habilitado, cimbrado, nivelado y descimbrado.	3,948.75	M <sup>2</sup>	\$ 113.33	\$ 447,511.84
F-4	Cimbra en losa, acabado aparente, incluye: habilitado, cimbrado, nivelado, descimbrado y cambio a la siguiente posición.	15,660.00	M <sup>2</sup>	\$ 113.33	\$ 1,774,747.80
F-5	Concreto premezclado F'c=250 kg/cm <sup>2</sup> , T.M.A. 19 mm., incluye: bombeo, vaciado, vibrado y curado.	1,972.80	M <sup>3</sup>	\$ 1,195.50	\$ 2,358,482.40
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 5,329,359.34</b>

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
<b>ALBAÑILERÍA</b>					
G-1	Muro de tabique rojo recocido asentado con mortero cemento-arena prop. 1:5, acabado común.	4,284.00	M <sup>2</sup>	\$ 183.50	\$ 786,114.00
G-2	Castillo de 15 x 15 cm. de concreto armado de F'c= 150 kg/cm <sup>2</sup> , reforzado con 4 Ø de 3/8" y estribos de 1/4" @ 20 cm.	2,223.95	MI	\$ 109.03	\$ 242,477.26
G-3	Cadena de 15 x 15 cm de concreto armado de F'c= 150 kg/cm <sup>2</sup> , reforzado con 4 Ø de 3/8" y estribos de 1/4" @ 20 cm.	3,696.85	MI	\$ 109.03	\$ 403,067.56
G-4	Firme de concreto F'c= 100 kg/cm <sup>2</sup> de 5 cm. de espesor elaborado en obra, incluye acarreo de materiales a 20 mts.	3,195.00	M <sup>2</sup>	\$ 127.57	\$ 407,586.15
G-5	Aplanados en muros con mortero de cemento-arena prop. 1:5 (interiores y exteriores).	17,136.00	M <sup>2</sup>	\$ 60.87	\$ 1,043,068.32
G-6	Aplanados de mezcla en plafones con mortero cemento-arena prop. 1:6 de 2.5 cm. de espesor.	5,786.25	M <sup>2</sup>	\$ 60.87	\$ 352,209.03
G-7	Emboquillado de mezcla en aristas con mortero cemento-arena prop. 1:6.	3,644.00	M <sup>2</sup>	\$ 30.00	\$ 109,320.00
G-8	Suministro y colocación de cubierta a base de tridipanel de 4" de espesor, incluye: traslapes de varilla de 1/2" en uniones y andamios.	728.00	M <sup>2</sup>	\$ 196.00	\$ 142,688.00
G-9	Chafan de 10 x 10 cm. de concreto de F'c= 100 kg/cm <sup>2</sup> .	374.00	MI	\$ 30.03	\$ 11,231.22
G-10	Entortado sobre azotea a base de cemento-arena e impermeabilizante integral para dar pendientes.	1,711.25	M <sup>2</sup>	\$ 86.00	\$ 147,167.50
G-11	Forjado de jardineras a base de tabique rojo (no incluye plantas).	1.00	Lote	\$ 65,000.00	\$ 65,000.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
G-12	Barra de recepción hecha en obra a base de block del No. 12 asentado con mortero de cemento-arena proporción 1:5, incluye losa de 7 cm armada con varilla del No. 3 a cada 20 cm, aplanado y emboquillado.	1.00	Lote	\$ 14,000.00	\$ 14,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 3,723,929.04</b>
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					
H-1	Transición de alta a baja tensión con cable reforzado, incluye varilla de tierra coperdwell.	1.00	Lote	\$ 420,000.00	\$ 420,000.00
H-2	Conexión de baja tensión del transformador a tablero de medición con cable cuádruples de aluminio de 500 MCM.	1.00	Lote	\$ 81,200.00	\$ 81,200.00
H-3	Tablero de medición, incluye base de madera, ducto cuadrado e interruptores de cuchillas.	1.00	Pza.	\$ 12,600.00	\$ 12,600.00
H-4	Suministro y colocación de materiales para salidas, incluye: tubo conduit de P.V.C., caja galvanizada, apagador, contacto, timbre, placa ciega y cable en diversos calibres.	771.00	Salida	\$ 347.25	\$ 267,729.75
H-5	Suministro y colocación de accesorios eléctricos, incluye: apagadores, contactos, placas de resina color marfil y lámparas.	1.00	Lote	\$ 265,000.00	\$ 265,000.00
H-6	Instalación de bombas de elevación de agua, incluye electronivel (solo instalación).	4.00	Salida	\$ 1,600.00	\$ 6,400.00
H-7	Instalación de motores de calderas, incluye acuastato y transformador de encendido (solo instalación).	2.00	Salida	\$ 1,620.00	\$ 3,240.00
H-8	Instalación de lavadoras (no incluye equipo).	6.00	Salida	\$ 1,480.00	\$ 8,880.00
H-9	Instalación de secadoras (no incluye equipo).	6.00	Salida	\$ 1,480.00	\$ 8,880.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 1,073,929.75</b>
<b>INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS</b>					
I-1	Suministro y colocación de materiales para salida hidráulica de cisterna a tanque elevado, incluye tubería de cobre y pinchada de cisterna de 1 1/2".	1.00	Lote	\$ 12,475.00	\$ 12,475.00
I-2	Suministro y colocación de materiales para salida hidráulica de habitaciones, incluye tubería de cobre, válvula de globo y válvulas de control para reparaciones.	320.00	Salida	\$ 350.00	\$ 112,000.00
I-3	Suministro y colocación de materiales para salida sanitaria, incluye tubería de P.V.C. sanitaria y conexiones.	286.00	Salida	\$ 220.00	\$ 62,920.00
I-4	Suministro y colocación de bajada de aguas negras y jabonosas con tubería de P.V.C. de 4" y 2" respectivamente.	441.00	Ml	\$ 108.00	\$ 47,628.00
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 235,023.00</b>
<b>EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES</b>					
J-1	Unidad central de aire acondicionado tipo Fan & Coi de 450 m <sup>3</sup> de capacidad.	6.00	Pza.	\$ 110,160.00	\$ 660,960.00
J-2	Elevador Otis con capacidad de 10 personas, cabinas de lujo.	2.00	Pza.	\$1,480,000.00	\$ 2,960,000.00
J-3	Caldera con quemador de gas.	2.00	Pza.	\$ 17,500.00	\$ 35,000.00
J-4	Bomba para elevación de cisterna y tanque elevado 2H.P.	4.00	Pza.	\$ 3,120.00	\$ 12,480.00
J-5	Secadora de tipo industrial.	6.00	Pza.	\$ 9,750.00	\$ 58,500.00
J-6	Lavadora de tipo industrial.	6.00	Pza.	\$ 7,800.00	\$ 46,800.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
J-7	Transformador 375 Kva. de tipo jardín.	2.00	Pza.	\$ 234,500.00	\$ 469,000.00
J-8	Instalación para equipo de intercomunicación y sonido ambiental.	1.00	Lote	\$1,126,000.00	\$ 1,126,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 5,368,740.00</b>
<b>ACABADOS Y RECUBRIMIENTOS</b>					
K-1	Construcción de plafón de 1.20 x 60 cm con cajillo luminoso.	84.00	Pza	\$ 2,300.00	\$ 193,200.00
K-2	Falso plafón a base de suspensión de alambre galvanizado #14, canaleta de 1 ½" y ¾" y metal desplegado, incluye taquetes y andamios.	5,220.00	M <sup>2</sup>	\$ 220.00	\$ 1,148,400.00
K-3	Tapa de registro en plafón a base de tablaroca sujeta a contramarco de fierro.	168.00	Pza.	\$ 120.00	\$ 20,160.00
K-4	Suministro y colocación de loseta 30 x 30 tipo rústica color arena claro marca Interceramic o similar, asentada con cemento crest y cemento gris, incluye lechadeo de juntas con cemento blanco.	6,653.00	M <sup>2</sup>	\$ 320.00	\$ 2,128,960.00
K-5	Suministro y colocación de zoclo marca Interceramic o similar de 7 cm de espesor x 30 cm de largo asentado con cemento crest y cemento gris, incluye cortes, lechadeo y forjado de chaflán con cemento blanco.	3,194.00	MI	\$ 155.00	\$ 495,070.00
K-6	Suministro y colocación de recubrimiento en muros con loseta de 30 x 30 cm marca Interceramic o similar tipo rústica en color arena claro y oscuro combinados en cartabón asentado con cemento crest y cemento gris, incluye lechadeo con cemento blanco.	1,256.64	M <sup>2</sup>	\$ 320.00	\$ 402,124.80

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
K-7	Suministro y colocación de piso antiderrapante de 20 x 20 cm marca Interceramic o similar asentado con cemento crest y cemento gris en área de regaderas.	145.00	M <sup>2</sup>	\$ 285.00	\$ 41,325.00
K-8	Emboquillado en ventanas de baños con loseta utilizada para recubrimiento de muros y lambrines.	277.20	MI	\$ 125.00	\$ 34,650.00
K-9	Suministro y colocación de loseta de barro comprimido de 30 x 30 cm asentada con cemento crest y cemento gris en área de terrazas.	591.36	M <sup>2</sup>	\$ 280.00	\$ 165,580.80
K-10	Suministro y aplicación de rebatido en plafones a base de cemento blanco, cero fino y sellador vinílico.	5,786.25	M <sup>2</sup>	\$ 50.00	\$ 289,312.50
K-11	Texturizado con rodillo en muros interiores a base de pasta blanca, cero fino y sellador vinílico.	6,854.40	M <sup>2</sup>	\$ 75.00	\$ 514,080.00
K-12	Construcción de fuente en marquesina de acceso y zona comercial, incluye bomba de ½ caballo, salida hidráulica, descarga sanitaria, conexiones y terminación con piedra bola.	2.00	Pza	\$ 8,650.00	\$ 17,300.00
K-13	Suministro y colocación de meseta de mármol de 1.20 x 0.60 cm para baños de habitaciones.	84.00	Pza	\$ 2,650.00	\$ 222,600.00
K-14	Material tipo Corian en barra de recepción en color arena claro.	1.00	Pza	\$ 18,200.00	\$ 18,200.00
K-15	Suministro y aplicación de pintura vinílica marca Comex calidad Durex en interiores y exteriores.	22,922.25	M <sup>2</sup>	\$ 48.00	\$ 1,100,268.00
K-16	Suministro y aplicación de Impermeabilizante base agua en superficie de azotea, incluye: limpieza de la superficie, tapar juntas, producto primario, 2 membranas de fibra de vidrio y tres manos de emulsión asfáltica con un riego de arenilla, así como pintura impermeable en color elegido.	1,711.00	M <sup>2</sup>	\$ 80.00	\$ 136,880.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
K-17	Suministro y colocación de teja de barro comprimida en cubiertas con aplicación de repelente de agua.	900.00	M <sup>2</sup>	\$ 380.00	\$ 342,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 7,270,111.10</b>
<b>MUEBLES DE BAÑO</b>					
L-1	Suministro y colocación de inodoro marca Ideal Standard o similar, incluye: asiento, tapa, junta prohel y juego de pijas.	96.00	Pza	\$ 2,800.00	\$ 268,800.00
L-2	Suministro y colocación de lavabo tipo ovalin empotrado en meseta de mármol, incluye mezcladora con cespól y manerales de acrílico.	96.00	Pza	\$ 1,450.00	\$ 139,200.00
L-3	Suministro y colocación de mingitorio en sanitario de hombres.	3.00	Pza	\$ 2,650.00	\$ 7,950.00
L-4	Suministro y colocación de regadera cromada marca Ideal Standard, modelo Mercurio o similar.	84.00	Pza	\$ 760.00	\$ 63,840.00
L-5	Suministro y colocación de accesorios cromados para baño marca Ideal Standard o similar.	88.00	Jgo	\$ 1,500.00	\$ 132,000.00
L-6	Suministro y colocación de espejo de 1.00 x 1.20 cm con marco de aluminio anodizado.	84.00	Pza	\$ 620.00	\$ 52,080.00
L-7	Suministro y colocación de espejo de 1.20 x 2.40 cm con marco de aluminio anodizado.	2.00	Pza	\$ 1,800.00	\$ 3,600.00
L-8	Suministro y colocación de llave de empotrar para regadera marca Ideal Standard o similar.	84.00	Jgo	\$ 196.00	\$ 16,464.00
L-9	Suministro y colocación de cespól de bote de 4" de P.V.C. sanitario para recibir coladera.	176.00	Pza	\$ 165.00	\$ 29,040.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 712,974.00</b>
<b>CANCELERIA Y VIDRIERIA</b>					
M-1	Suministro y colocación de cancelería de aluminio anodizado de 3" con cristal filtrazol de 6 mm en ventana corrediza de piso a techo de 2.50 mts de ancho por 2.20 mts de alto.	84.00	Pza	\$ 7,150.00	\$ 600,600.00
M-2	Suministro y colocación de ventana de ventila en baños de habitaciones con aluminio de 2" y cristal filtrazol de 6 mm de 1.00 x 0.50 mts.	84.00	Pza	\$ 600.00	\$ 50,400.00
M-3	Suministro y colocación de cancelería de aluminio anodizado de 1 ½" con puerta abatible para división de regaderas en área de habitaciones, incluye: acrílico transparente en color bronce y sello a base de vinil.	84.00	Pza	\$ 3,075.00	\$ 258,300.00
M-4	Suministro y colocación de cancelería de aluminio anoizado de 2" con cristal filtrazol de 6 mm en ventanería de roperías de piso, sanitarios públicos y oficinas administrativas.	44.70	M <sup>2</sup>	\$ 1,150.00	\$ 51,405.00
M-5	Suministro y colocación de cristal fijo se 12 mm para expositores de locales y división de oficinas.	54.67	M <sup>2</sup>	\$ 1,200.00	\$ 65,604.00
M-6	Suministro y colocación de mosquitero de 2.50 x 2.20 mts con marco de aluminio anodizado en ventanería de habitaciones.	84.00	M <sup>2</sup>	\$ 3,960.00	\$ 332,640.00
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$1,358,949.00</b>
<b>HERRERIA</b>					
N-1	Suministro y colocación de puerta de fierro estructural con tablero de lámina y protección de cuadrado estructural de ½" en roperías de piso	6.00	Pza	\$ 1,850.00	\$ 11,100.00

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
N-2	Suministro y colocación de barandal con pasamanos en escaleras de vestibulo con tubular redondo de 3" y redondo de ½", incluye pintura anticorrosiva.	2.00	Pza	\$ 7,000.00	\$ 14,000.00
N-3	Suministro y colocación de pasamanos empotrado a muro en escalera de servicio con tubular redondo de 3", incluye pintura anticorrosiva.	48.00	MI	\$ 320.00	\$ 15,360.00
N-4	Suministro y colocación de viga I de 16" de acero macizo tipo estructural asentada con placas ancladas y soldadas sobre columnas de concreto en zona comercial y lobby.	278.00	MI	\$ 780.00	\$ 216,840.00
N-5	Suministro y colocación de largeros de refuerzo tipo monten estructural de 3" de diámetro soldados a las vigas I con soldadura de alta resistencia, incluye pintura anticorrosiva.	372.00	MI	\$ 285.00	\$ 106,020.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$363,320.00</b>
<b>CARPINTERÍA Y EBANISTERIA</b>					
O-1	Puertas prefabricadas de tambor, con triplay de caobilla, incluye: marco de madera de pino, bisagras de perno latonadas, acabado en laca en color elegido.	108.00	Pza	\$ 2,352.00	\$ 254,016.00
O-2	Clósets de madera de pino prefabricado, incluye acabado en laca en color elegido y tubo cromado.	84.00	Pza.	\$ 5,639.99	\$ 473,759.16
O-3	Fabricación de muebles para papelería de piso y utilería, incluye: entrepaños, jaladeras, bisagras, chapas, resbalones, marcos y batientes, acabado en laca en color elegido.	8.00	Pza.	\$ 4,995.00	\$ 39,960.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 767,735.16</b>

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

CLAVE	CONCEPTO	CANT.	UNIDAD	P.U.	IMPORTE
<b>CERRAJERÍA</b>					
P-1	Cerradura marca Schlage o similar para puerta principal, acabado latón mate, incluye colocación en puerta.	108.00	Pza.	\$ 390.00	\$ 42,120.00
P-2	Jaladeras de sobreponer, acabado latón mate y colocación en puertas de muebles y clósets.	420.00	Pza.	\$ 21.60	\$ 9,072.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 51,192.00</b>
<b>JARDINERÍA</b>					
Q-1	Suministro y sembrado de plantas de ornato para el interior del edificio y áreas perimetrales al mismo, incluye: macetones en lugares estratégicos.	1.00	Lote	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00
Q-2	Suministro y colocación de piedra bola y pasto inglés en fuentes y en área perimetral del edificio principal.	1.00	Lote	\$ 75,000.00	\$ 75,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 195,000.00</b>
<b>LIMPIEZA</b>					
R-1	Limpieza de obra negra, incluye sacar escombros fuera de la obra.	1.00	Lote	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00
R-2	Limpieza de obra para terminación y entrega de la misma.	1.00	Lote	\$ 80,000.00	\$ 80,000.00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 140,000.00</b>

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### 7.10.1. RESUMEN POR PARTIDAS CORRESPONDIENTE AL EDIFICIO PRINCIPAL

TRAMITES OFICIALES Y GASTOS GENERALES	\$ 1,202,050.00
OBRAS PRELIMINARES	\$ 180,132.60
CONSTRUCCION DE CISTERNA	\$ 85,470.37
CIMENTACION EDIFICIO PRINCIPAL	\$ 1,338,889.80
RED DE DRENAJE	\$ 236,811.18
ESTRUCTURA DEL EDIFICIO PRINCIPAL	\$ 5,329,359.34
ALBAÑILERIA	\$ 3,723,929.04
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1,073,929.75
INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS	\$ 235,023.00
EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 5,368,740.00
ACABADOS Y RECUBRIMIENTOS	\$ 7,270,111.10
MUEBLES DE BAÑO	\$ 712,974.00
CANCELERIA Y VIDRIERIA	\$ 1,358,949.00
HERRERIA	\$ 363,320.00
CARPINTERIA Y EBANISTERIA	\$ 767,735.16
CERRAJERIA	\$ 51,192.00
JARDINERIA	\$ 195,000.00
LIMPIEZA	\$ 140,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 29,633,616.34</b>

**IMPORTE TOTAL \$29,633,616.34 (VEINTINUEVE MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS 34/100 M.N.)**

### 7.10.2. COSTO POR METRO CUADRADO EN EDIFICIO PRINCIPAL

Costo total del Edificio Principal incluyendo: área de habitaciones, circulaciones verticales y horizontales, lobby, registro, zona comercial, oficinas, marquesina de acceso y roperías de piso.

**\$ 29, 633,616.34**

Superficie construida por niveles correspondientes al edificio principal:

**PLANTA BAJA 2,475.50 M<sup>2</sup>**

**PRIMER PISO 1,711.75 M<sup>2</sup>**

**SEGUNDO PISO 1,599.00 M<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA**

**5,786.25 M<sup>2</sup>**

**$\$29,633,616.34 \div 5,786.25 \text{ M}^2 = \$5,121.38 \text{ por m}^2$**

**Cinco mil ciento veintiun pesos 38/100 m.n. por m<sup>2</sup>**

El costo del resto del conjunto será calculado por m<sup>2</sup> de acuerdo a la experiencia obtenida del edificio principal y a parámetros y costos obtenidos por la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

# CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

## 7.10.3. PROGRAMA DE OBRA Y EROGACIONES ECONOMICAS

Se propone un año y medio para el proceso de construcción del edificio principal por ser la estructura más compleja, correspondiendo a éste la programación de la obra con erogaciones económicas a 18 meses, tiempo estimado también para el resto del conjunto.

PARTIDAS	IMPORTE	M E S E S																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Trámites Oficiales y Gastos Generales	\$1,202,050 00	\$1,202,050 00																	
Obras Preliminares	\$180,132 00	\$180,132 00																	
Construcción de Sistema	\$65,470 37	\$65,470 37																	
Cimentación	\$1,338,889 00	\$446,296 00	\$446,296 00	\$446,296 00															
Red de drenaje	\$238,811 13	\$146,888 00	\$146,888 00																
Estructura	\$5,329,359 34	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00	\$882,184 00							
Albañilería	\$3,723,929 04	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42	\$316,327 42			
Instalaciones Eléctricas	\$1,073,929 75				\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00				\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00	\$167,382 00
Instalaciones Hidro-sanitarias	\$235,023 00						\$38,170 00	\$38,170 00				\$38,170 00	\$38,170 00			\$38,170 00	\$38,170 00		
Equipo e Inst. Especiales	\$5,368,740 00												\$1,073,740 00	\$1,073,740 00	\$1,073,740 00	\$1,073,740 00	\$1,073,740 00		
Acabados y Recubrimientos	\$1,270,111 10											\$1,038,987 30	\$1,038,987 30	\$1,038,987 30	\$1,038,987 30	\$1,038,987 30	\$1,038,987 30		
Muebles de baño	\$712,974 00																\$368,467 00	\$368,467 00	
Cancelería y Vivería	\$1,358,949 00																\$462,983 00	\$462,983 00	\$432,983 00
Herrería	\$303,320 00							\$80,830 00	\$80,830 00	\$80,830 00								\$80,830 00	\$80,830 00
Carpentería y Ebanistería	\$767,735 16												\$127,068 00	\$127,068 00	\$127,068 00	\$127,068 00	\$127,068 00	\$127,068 00	
Cerrajería	\$51,192 00																	\$51,192 00	
Jardinería	\$195,000 00																	\$97,500 00	\$97,500 00
Limpeza	\$140,000 00												\$35,000 00		\$35,000 00		\$35,000 00	\$35,000 00	\$35,000 00
<b>TOTALES</b>	<b>\$29,633,616 34</b>	<b>\$601,025 00</b>	<b>\$1,913,949 57</b>	<b>\$3,261,130 18</b>	<b>\$4,848,310 79</b>	<b>\$5,858,161 71</b>	<b>\$6,868,052 63</b>	<b>\$7,917,094 05</b>	<b>\$8,966,135 47</b>	<b>\$10,066,836 39</b>	<b>\$11,167,537 31</b>	<b>\$13,238,803 87</b>	<b>\$15,826,382 95</b>	<b>\$18,521,404 03</b>	<b>\$21,179,415 11</b>	<b>\$23,601,269 27</b>	<b>\$26,797,596 15</b>	<b>\$29,049,134 44</b>	<b>\$29,633,616 34</b>
<b>ACUMULADOS</b>		<b>\$601,025 00</b>	<b>\$1,913,949 57</b>	<b>\$3,261,130 18</b>	<b>\$4,848,310 79</b>	<b>\$5,858,161 71</b>	<b>\$6,868,052 63</b>	<b>\$7,917,094 05</b>	<b>\$8,966,135 47</b>	<b>\$10,066,836 39</b>	<b>\$11,167,537 31</b>	<b>\$13,238,803 87</b>	<b>\$15,826,382 95</b>	<b>\$18,521,404 03</b>	<b>\$21,179,415 11</b>	<b>\$23,601,269 27</b>	<b>\$26,797,596 15</b>	<b>\$29,049,134 44</b>	<b>\$29,633,616 34</b>

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### 7.10.4. COSTO POR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION EN AREAS COMPLEMENTARIAS AL CONJUNTO

Concepto	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Importe
A) 16 Villas tipo 1 de 43.30 m <sup>2</sup> 16 x 43.30 = 692.80 m <sup>2</sup>	692.80	M <sup>2</sup>	\$5,121.38	\$3,548,092.06
B) 10 Villas tipo 2 de 70.00 m <sup>2</sup> 10 x 70.00 = 700.00 m <sup>2</sup>	700.00	M <sup>2</sup>	\$5,121.38	\$3,584,966.00
C) Restaurante y cocina	371.40	M <sup>2</sup>	\$4,500.00	\$1,671,300.00
D) Servicios generales	321.00	M <sup>2</sup>	\$3,552.00	\$1,140,192.00
E) 2 módulos de sanitarios con tanque elevado de 30.00 m <sup>2</sup> por unidad 2 x 30.00 m <sup>2</sup> = 60.00 m <sup>2</sup>	60.00	M <sup>2</sup>	\$4,850.00	\$ 291,000.00
F) Alberca	1,450.00	M <sup>2</sup>	\$2,960.00	\$4,292,000.00
G) Jardines, plazoletas, terrazas y pavimentos, incluye: estacionamiento, canchas, golfito y cabañas.	42,975.00	M <sup>2</sup>	\$ 785.00	\$33,735,375.00
			<b>IMPORTE</b>	<b>\$48,262,925.06</b>

**IMPORTE \$48,262,925.06 (CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS 06/100 M.N.)**

FUENTE BIMSA CMDG, S.A. DE C.V. extracto de "COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION".

**NOTA:** Los datos aquí contenidos se presentan exclusivamente como información, por lo que no podrán ser utilizados como sustento de avalúos.

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### 7.11. COSTO DE INVERSION

Concepto	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Importe
Terreno	5,500	M <sup>2</sup>	\$ 350.00	\$ 1,925,000.00
Proyecto ( 1% sobre superficie construida)	1.00	Lote	\$ 786,104.62	\$ 786,104.62
Escrituración ( 3% de la suma del costo de la construcción más el costo del terreno ).	1.00	Lote	\$ 2,416,063.86	\$ 2,416,063.86
Intereses por gastos de administración y financiamiento (13% sobre la construcción).	1.00	Lote	\$10,219,360.19	\$10,219,360.19
Edificio principal	1.00	Lote	\$29,633,616.34	\$29,633,616.34
Villas tipo 1	1.00	Lote	\$ 3,548,092.06	\$ 3,548,092.06
Villas tipo 2	1.00	Lote	\$ 3,584,966.00	\$ 3,584,966.00
Restaurante y cocina	1.00	Lote	\$ 1,671,300.00	\$ 1,671,300.00
Servicios generales	1.00	Lote	\$ 1,140,192.00	\$ 1,140,192.00
Sanitarios con tanque elevado	1.00	Lote	\$ 291,000.00	\$ 291,000.00
Alberca	1.00	Lote	\$ 4,292,000.00	\$ 4,292,000.00
Jardines, plazoletas, terrazas, y pavimentos.	1.00	Lote	\$33,735,375.00	\$33,735,375.00
<b>IMPORTE TOTAL</b>				<b>\$93,243,070.07</b>

**IMPORTE TOTAL \$93,243,070.07 (NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETENTA PESOS 07/100 M.N.)**

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### 7.11.1. ESTUDIO DE RECUPERACION ECONOMICA

"Actualmente es esencial, para obtener nuevos enfoques y reestructuraciones, realizar una investigación preliminar que permita comprobar la validez de la iniciativa y de la empresa en términos de mercado y de demanda, partiendo de la ubicación y de las características hipotéticas o preexistentes del hotel. Normalmente, esto conduce a optimar el proyecto en términos financieros, garantizando las condiciones de riesgo que se pueden producir en el transcurso del período de amortización, que suele superar las previsiones a medio plazo".<sup>102</sup>

### PROPUESTA DE TARIFAS

<b>Paquete todo incluido</b>	<b>Temporada alta</b>	<b>Temporada baja</b>	<b>Tarifa promedio</b>
Habitación sencilla	\$1,285.00	\$1,180.00	\$1,232.50
Habitación doble	\$2,570.00	\$1,850.00	\$2,210.00
Villa tipo 1	\$3,230.00	\$2,325.00	\$2,777.50
Villa tipo 2	\$4,720.00	\$3,398.00	\$4,059.00
<b>Paquete sencillo</b>			
Villa tipo 2	\$3,304.00	\$2,378.00	\$2,841.00

### COSTO DE TARIFAS PROMEDIO

Tarifa intermedia en habitaciones:	\$1,721.25
Tarifa intermedia en villa tipo 1:	\$2,777.50
Tarifa intermedia en villa tipo 2:	\$3,450.00

<sup>102</sup> Buzzelli Giovanni Emilio, Manual de la Industria Hotelera-La gestión del Hotel, Ediciones Ceac, España, 1994, p. 49.

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

### INGRESO POR RENTA DE ESPACIOS DE HABITACION AL 70% PROMEDIO ANUAL

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE	70%	365 DIAS
Habitaciones	84	\$1,721.25	\$144,585.00	\$101,209.50	\$36,941,467.50
Villa tipo 1	16	\$2,777.50	\$44,440.00	\$31,108.00	\$11,354,420.00
Villa tipo 2	10	\$3,450.00	\$34,500.00	\$24,150.00	\$8,814,750.00
<b>Total</b>					<b>\$57,110,637.50</b>

### INGRESO POR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Los porcentajes propuestos se derivan de acuerdo a la ocupación en las zonas de habitación.

CONCEPTO	IMPORTE
Alimentos y bebidas (30%)	\$17,133,191.25
Renta de canchas (3%)	\$1,713,319.12
Membresías (10%)	\$5,711,063.75
Promociones ( 8%)	\$4,568,851.00
<b>Total</b>	<b>\$29,126,425.12</b>

**SUMA DE INGRESOS ANUALES**     $\$57,110,637.50 + \$29,126,425.12 = \$86,237,062.62$

## CAPITULO 7 PROYECTO ARQUITECTONICO

**SUMA DE INGRESOS ANUALES** \$57,110,637.50 + \$29,126,425.12 = \$86,237,062.62  
**GASTOS DE OPERACIÓN**

Salario de personal 15% = \$12,935,559.39

Mantenimiento 4% = \$ 3,449,482.51

Programas de mercadotecnia y publicidad 3% = \$ 2,587,111.88

Alimentos y bebidas 6.5% = \$ 5,605,409.07

Servicios generales (agua, luz, teléfono, gas, etc.) 5% = \$ 4,311,853.13

### IMPUESTOS

Predial 0.5% = \$ 431,185.31

2% sobre nómina 0.3% = \$ 258,711.19

IMSS, INFONAVIT Y SAR 0.35% = \$301,829.72

**SUMA DE GASTOS ANUALES** 34.65% = \$29,881,142.20

**INGRESOS NETOS** = \$86,237,062.62 - \$29,881,142.20 = \$56,355,920.42

**TABLA DE RECUPERACION ECONOMICA**

<b>AÑOS</b>	<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>INGRESOS ACUMULADOS</b>
Año 0	\$93,243,070.07		
1 <sup>er</sup> año		\$56,355,920.42	<b>\$56,355,920.42</b>
2 <sup>o</sup> año		\$56,355,920.42	<b>\$112,711,840.80</b>

**La inversión inicial del proyecto en su conjunto se recupera en el segundo año de operación.**

## CONCLUSIONES

En el estudio realizado se ha visto que el turismo es una de las principales actividades que reactivan la economía en el país, en el estado de Guerrero y particularmente en Acapulco, en donde Pie de la Cuesta se presenta como una zona atractiva para desarrollarse en esta actividad, ya que el potencial turístico con el que cuenta no ha sido aprovechado debidamente, pese a la falta de infraestructura turística y a las vías de comunicación en mal estado pricipalmente.

La participación del Gobierno es elemental en el mejoramiento de la infraestructura turística de Pie de la Cuesta así como de la realización de programas de desarrollo que propicien el crecimiento turístico orientado hacia esta zona despertando el interés por parte de la iniciativa privada para invertir en proyectos que generen empleos y una derrama económica que redunde en el mejoramiento general de la zona beneficiando a los locatarios y a los visitantes.

Es importante mencionar que los proyectos que se desarrollen en esta zona deberán de tener como característica prioritaria la horizontalidad y el respeto hacia el entorno natural utilizando materiales regionales con un alto grado de sustentabilidad predominando en gran porcentaje las áreas libres sobre la superficie construible, como ejemplo tipológico se encontró al hotel Parador del Sol, operando con una ocupación promedio anual del 70%, demostrándose con esta ocupación que sí existe una afluencia turística considerable hacia esta zona, donde principalmente el hombre busca relacionarse con la naturaleza.

La idea de realizar un hotel de cuatro estrellas en Pie de la Cuesta es con el fin de ampliar la estadía y el número de visitantes a esta zona ofreciendo más opciones de hospedaje a los turistas compitiendo con el hotel Parador del Sol.

Sin embargo, la inquietud por proponer proyectos en Pie de la Cuiesta, se debe principalmente al hecho de participar en el buen aprovechamiento de los recursos naturales que ofrece esta franja con características únicas en Acapulco rodeada por el Oceano Pacifico y la Laguna de Coyuca además con el fin de despertar el interés por parte de nuestras autoridades para rescatar esta zona.

## BIBLIOGRAFIA

- Álvarez Noguera Rogelio, Arquitectura frente al Mar, Universidad Americana de Acapulco, México, 1996.
- Bote Gómez Venancio, Planificación Económica del Turismo, Editorial Trillas, México, 1990.
- Briseño Hinojosa Jorge José, Determinación y cuantificación de atractivos turísticos e instrumentos económicos del estado de Guerrero, México, 1994.
- Buzzelli Giovanni Emilio, Manual de la Industria Hotelera – La gestión del hotel, Ediciones Ceac, España, 1994.
- Buzzelli Giovanni Emilio, Manual de la Industria Hotelera - Proyecto, estructura y tecnología, Ediciones Ceac, España, 1994.
- C. Cooper, J. Fletcher, D. Gilbert, S. Wanhill, Turismo, principios y práctica, Editorial Diana, 1997.
- Comisión Nacional del Agua, Estudio de la Clasificación de las Aguas de la Laguna de Coyuca, Acapulco, Guerrero, 1997.
- Dirección General de Normatividad y Regularización Ecológica, SEDESOL, 1993.
- Fondo Nacional del Fomento al Turismo, Criterios Básicos de Diseño para un Hotel de Cuatro Estrellas, México, 1991.
- Foster Dennis, Introducción a la Industria de la Hospitalidad, Metropolitana de Ediciones S.A. de C.V., México, 1994.
- Gobierno del Estado de Guerrero, Desarrollo con bienestar: Guerrero tierra de soluciones, México, 1999.
- Gobierno del Estado de Guerrero, Programa Sectorial de turismo 1995-2000 "Hagamos de Guerrero la potencia Turística del nuevo milenio".
- Guajardo Bonavides Miguel, Relatos y desarrollo del turismo en México, Editorial Miguel Ángel Porrua, México, 1995.

## BIBLIOGRAFIA

- Gutiérrez Roa Jesús, Castillo G. Roberto, Castañeda G. Jerónimo, Sánchez O. José Antonio, Recursos Naturales y Turismo, Editorial Limusa, México, 1986.
- Haulot Arthur, Turismo Social, Editorial Trillas, México, 1991.
- Hernández Díaz Edgar Alfonso, Planificación Turística un Enfoque Metodológico, Editorial Trillas, México, 1991.
- Holloway J. C., El Negocio del Turismo, Editorial Diana, México, 1997.
- INEGI, Anuario estadístico del estado de Guerrero, 1999
- INEGI, Censo general de población y vivienda, 1999.
- Jiménez Alfonso, Turismo, Estructura y Desarrollo, Editorial Mc Graw Hill, México, 1993.
- Jiménez Martínez Alfonso de Jesús, Desarrollo turístico y sustentabilidad: El caso de México, Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1998.
- Mathieson Alister, Wall Geoffrey, Turismo, Repercusiones Económicas, Físicas y Sociales, Editorial Trillas, México, 1990.
- Nicolae Petra, Las Agencias de viaje y de Turismo, Editorial Diana, México, 1990.
- Ortuño Martínez Manuel, Introducción al estudio del Turismo, Colección Textos Universitarios, Editorial Porrúa, México, 1966.
- Pineda O. Miguel, García Z. Gabriela, Certeza Económica, Los 1001 problemas y oportunidades del turismo, México, Edición especial No. 22, Octubre del 2000.
- Plan de Desarrollo Municipal 1993-1996.

## BIBLIOGRAFIA

- Plan de Desarrollo Municipal 1999-2002.
- Poder Ejecutivo Federal, Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.
- Poder Ejecutivo Federal, Ley Federal del Turismo.
- Poder Ejecutivo Federal, Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.
- Poder Ejecutivo Federal, Programa de Desarrollo del Sector Turismo, 1995-2000.
- Programa Municipal de Turismo 1999-2002.
- Ramírez Blanco Manuel, Teoría General del Turismo, Editorial Diana, México, 1991.
- Ramírez S. Juan Manuel, Turismo y Medio Ambiente: El caso de Acapulco, Universidad autónoma Metropolitana, México, 1986.
- R. Escudero Francisco, Origen y evolución del turismo en Acapulco, Universidad Americana de Acapulco, México, 1998.
- Salas Espíndola Hermilo, El Impacto del ser humano en el planeta, Edamex S.A. de C.V., México, 1997.
- SEMARNAP, Plan Parcial Bajos del Ejido, Acapulco, Guerrero, 1997.
- Torruco Marqués Miguel, Ramírez Blanco Manuel, Servicios Turísticos, Editorial Diana, México, 1991.
- Entrevista: Vicente Fox Quezada, Radio Fórmula, Noviembre del 2000.
- Entrevista : Arq. Ernesto Velazco y León, Octubre del 2000.
- Entrevista : Arq. Juan Farrill, Agosto de 1997.

## BIBLIOGRAFIA

- Entrevista : Ing. Zoe Acevedo Alarcón, Universidad Autónoma Metropolitana, 1997.
- Entrevista : Departamento de Recursos Humanos, Hotel Parador del Sol, Octubre del 2000.
- Entrevista: Oficina de Reservas, Hotel Parador del Sol, Febrero del 2001.
- Excursiones Aca-Tours, Expoturismo, Turismo Caleta, Acuario Tours.