

286
2 ej

" HOTEL DE CINCO ESTRELLAS. IXTAPA - ZIHUATANEJO "

JURADO M 2

ARQ. TAIDE MONDRAGON SERVIN
ARQ. RUBEN CIMET LERER
ARQ. JOSE LUIS MARIN L'HOTELLERIE

JUAN JOSE SANZ GIRON
SEMESTRE 86-1
FACULTAD DE ARQUITECTURA
U.N.A.M.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E G E N E R A L

	P A G.
INTRODUCCION	1
ANTECEDENTES	3
LOCALIZACION GEOGRAFICA	5
ANLISIS DEL SITIO	7
ESTUDIO DE MERCADO	17
ZONIFICACION Y USO DEL SUELO	23
UBICACION	25
PROGRAMA ARQUITECTONICO	32
DESCRIPCION DEL PROYECTO	37
ESTUDIO ECONOMICO	43
PLANOS ARQUITECTONICOS	44
BIBLIOGRAFIA	52

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

El turismo es una actividad que el hombre ha realizado para la utilización del tiempo libre, dentro de su propio país y fuera de él. Aparece en la historia del ser humano a partir del siglo XX.

En la actualidad ha alcanzado magnitudes que rebasan, en mucho, el simple marco vacacional en el que se había desenvuelto.

Esta actividad se ha convertido en elemento fundamental en el esquema de desarrollo económico-social de muchas naciones. Para los países receptores de la misma -España, Suiza, el Caribe y en cierta forma México-, es una de las fuentes principales de captación financiera.

Es de vital importancia reconocer que tanto el turismo nacional como el internacional generan una diversificación de actividades socioeconómicas, en las cuales el nacional nos permite retener la fuga de capitales, y con el internacional se logra atraer divisas primordiales que son destinadas a aliviar las presiones de la balanza de pagos y mejorar la capacidad de exportación de mercancías del país, para mantener un incremento económico.

La selección de Ixtapa-Zihuatanejo se debe a su enorme potencial de atractivo de mar, playa, bellezas naturales. Y a su cercanía relativa con el principal generador de mercado turístico: los Estados Unidos de América.

El centro turístico cuenta con la infraestructura que requiere un moderno complejo urbano.

ANTECEDENTES

El desarrollo turístico Ixtapa-Zihuatanejo, en el estado de Guerrero, fue creado para desarrollar nuevas zonas turísticas en el Pacífico mexicano y competir sólidamente en el mercado internacional del turismo, esta es una de las metas más importantes que cumple su cometido.

Asimismo, es considerado este plan nacional como una actividad turística, estratégica por su dinamismo y capacidad que ha generado beneficios proyectados a todas las clases sociales.

Se ha logrado utilizar los recursos renovables e ilimitados, y alcanza la armonía de los desarrollos turísticos con el medio natural y cultural.

Ha obtenido captar un gran número de turismo, en base a este resultado y al objetivo principal de convertirlo en un lugar singular, con todos los servicios recreativos turísticos y ofrecerle a dicha demanda un ambiente completamente marítimo.

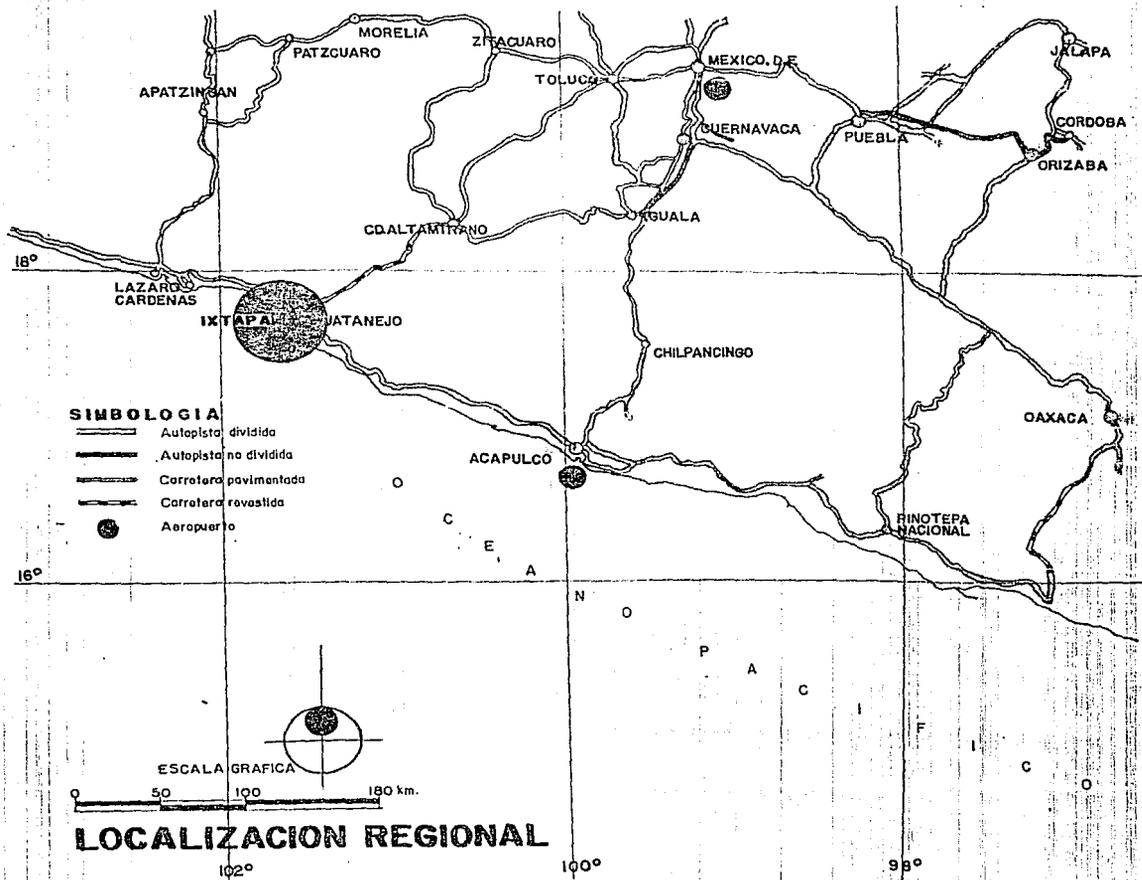
Fue necesario crear un proyecto náutico que permita dar a Ixtapa un carácter peculiar integrado al entorno físico de la zona particular y de las zonas desarrolladas en la primera etapa.

Por lo tanto, la creación de un hotel de cinco estrellas en esta zona, el cual ha sido integrado a la Segunda Etapa denominada Ixtapa Náutico, es para crear un enfoque a nivel turístico internacional.

LOCALIZACION GEOGRAFICA.

El estado de Guerrero cuenta con una extensión territorial de 63,794 Km² limitada con los estados de México, Morelos y Puebla al norte; el Océano Pacífico al sur; Oaxaca al este y Michoacán al oeste.

El desarrollo turístico de Ixtapa, se localiza en la parte oeste del estado de Guerrero. Sobre la costa a 240 km., del puerto de Acapulco, en el meridiano oeste 101°33' y paralelo norte 17°38' con una superficie de 2 015 hectárea aproximadamente y a 6 km., de la bahía de Zihuatanejo. Dentro de este desarrollo se localiza Marina Ixtapa una laguna de 109 hectáreas de tierra, más 71 hectáreas de agua. Estando ubicada al oeste de Zihuatanejo dentro del marco turístico de la costa. (Gráfica 1)



A N A L I S I S D E L S I T I O

ATRATIVOS DEL SITIO:

Ixtapa es una zona de crecimiento que encierra una riqueza poco común en recursos naturales, cuenta con playas propicias para la práctica del buceo, la natación, la pesca, el asoleamiento, el skiacuático y todos los deportes marinos. En sus aguas habitan en forma abundante las tortugas de mar y numerosas variedades de mariscos, en los alrededores existen diversas especies de aves así como venados, jabalíes e iguanas.

FACTORES FISICOS NATURALES:

TOPOGRAFIA.

La topografía que conforma la parte de la costa se presenta en variadas superficies, algunas de tipo montañoso, con ligeras pendientes, lomerios y la parte plana que desciende paulatinamente hacia el océano.

TEMPERATURA. (Gráfica 2)

La temperatura promedio anual es:

mínima - 20.3°C.
media - 27.7°C.
máxima - 32.7°C.

PRECIPITACION PLUVIAL.
(Gráfica 2)

Para la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, las lluvias se presentan con mayor frecuencia los meses de junio, julio, agosto y septiembre. Su precipitación media es de 1 311mm. aproximadamente.

VIENTOS DOMINANTES.
(Gráficas 2 y 3)

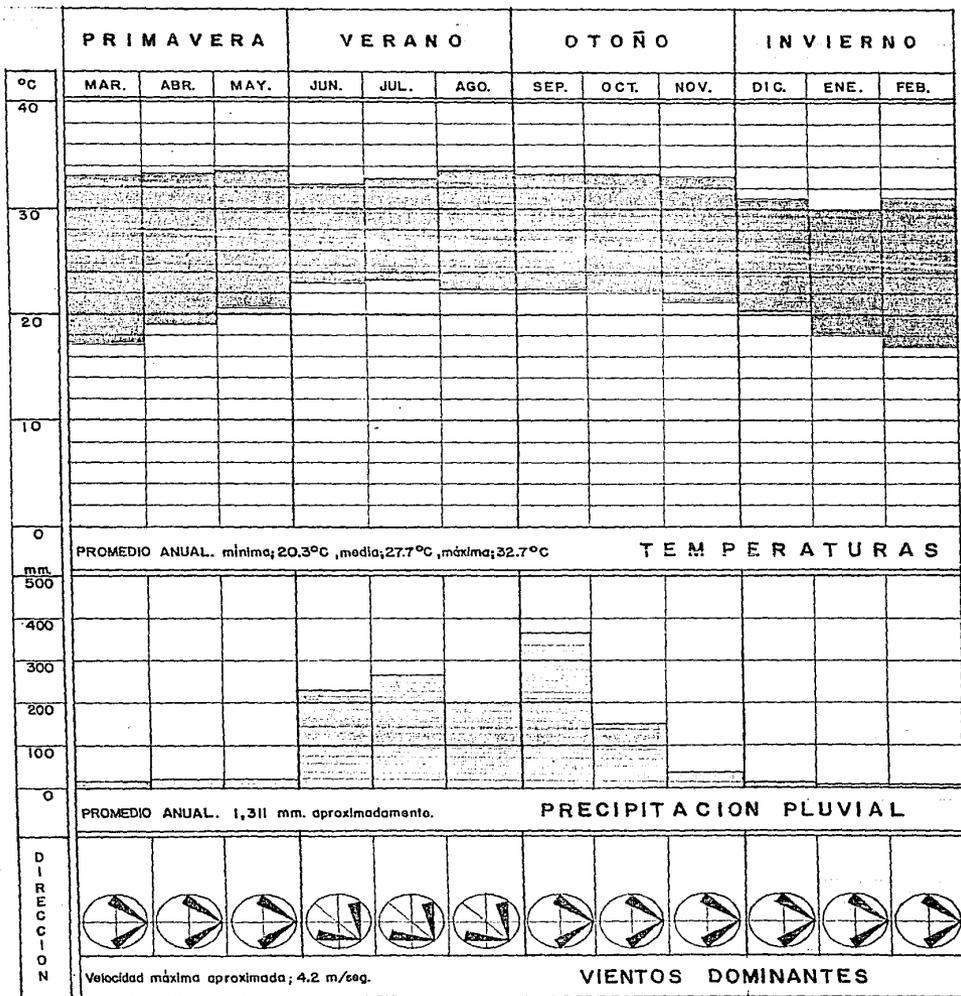
En esta zona los vientos predominantes son durante los meses de septiembre a mayo, provienen del noroeste con una velocidad máxima aproximada de 4.2 m. por segundo.

En los meses de junio, julio y agosto, los vientos entran por el oeste con velocidad similar.

Otros vientos suaves soplan del sur y sureste con velocidades máximas de 3.7 y 2.4 metros por segundo.

También cuenta con un promedio de 210 días soleados, 80 nublados y 75 lluviosos.

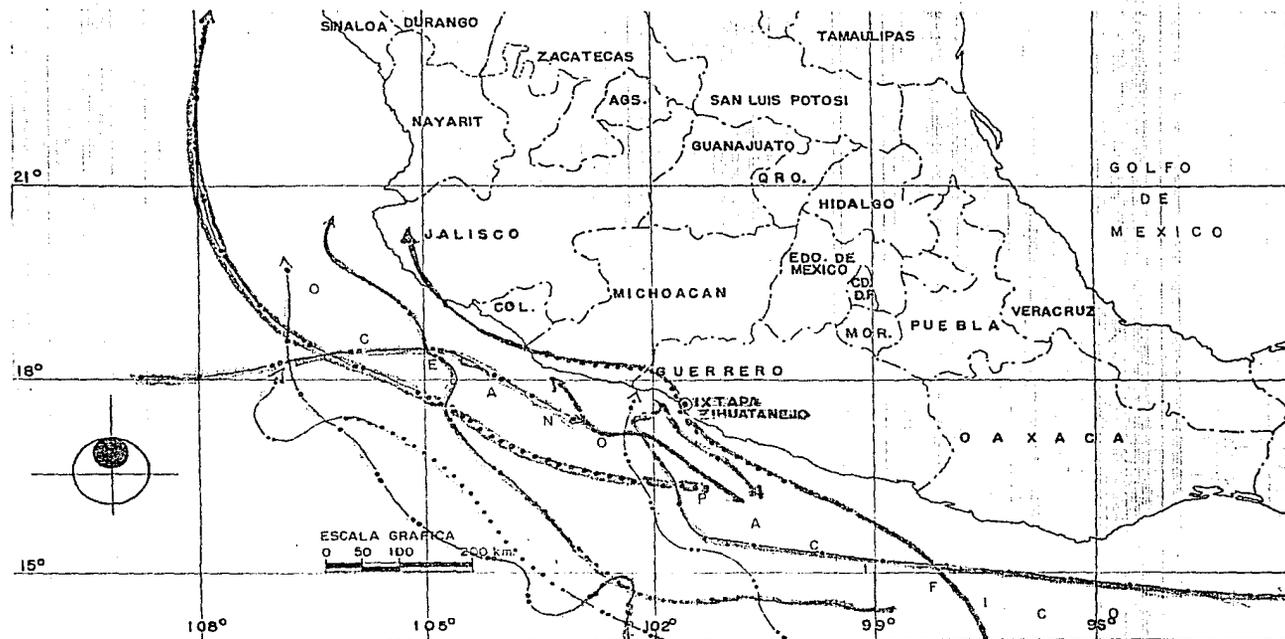
Respecto del asoleamiento, en el verano se refleja un índice promedio de 571 horas, y para el otoño es de 420 horas aproximadamente.



PRIMAVERA			VERANO			OTOÑO			INVIERNO			DIAS
MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	
												30
												25
												20
												15
												10
												5
												0
Días despejados			Días nublados			Días con lluvias			NUBOSIDAD			S O L S T I C I O
PROYECCION DE SOMBRAS												HORAS P O R F A C H A D A
291.3 HRS N 575 W E 575 HRS S 858.7 HRS.			297.6 HRS N 587.5 W E 587.5 HRS S 877.4 HRS.			317.5 HRS. N 517.5 W E S 1035 HRS			0 HRS N 492.3 W E 492.3 HRS S 984.5 HRS			
ASOLEAMIENTO												

TRAYECTORIAS CICLONICAS.
(Gráfica 4)

En la pasada década de los setentas, la actividad ciclónica de esta zona fue mínima, sin perturbar aparentemente el estado climatológico en la región de Ixtapa-Zihuatanejo. Sin embargo, existieron fenómenos meteorológicos importantes de mencionar como los ciclones Agatha, Ekanor, Madeleine, Aletta, Andrés, Carlos e Ignacio.



	ELEANOR	1o. al 12 de Junio de 1975
	AGATHA	2. al 6 de Junio de 1975
	MADLINE	28 de Sep. al 8 de Oct. de 1976
	ALETTA	20 de Mayo al 2 de Jun. de 1978
	ANDRES	31 de Mayo al 4 de Jun. de 1979
	CARLOS	14 al 16 de Julio de 1979
	IGNACIO	23 al 30 de Octubre de 1979
	DEPRESION	16 al 19 de Junio de 1980

SIMBOLOGIA

- Depresión Tropical
- Tormenta Tropical
- Huracán

TRAYECTORIAS CICLONICAS

FACTORES FISICOS ARTIFICIALES:

(Gráfica No. 5 y 6)

AGUA POTABLE.

La principal fuente se constituye por una galería de pozos a lo largo del Río Ixtapa a 9 Km., de la zona turística existe una interconexión con el sistema de Zihuatanejo.

La línea de conducción de agua potable tiene una capacidad de 200 lts/seg. El tanque de almacenamiento cuenta con una capacidad de 600 M3. Adicionalmente tiene un cárcamo de rebombec y un tanque de regulación con una capacidad de 1 500m3.

DRENAJE SANITARIO:

Cuenta con una red de drenaje sanitario por gravedad que desagua en una planta de tratamiento biológico situada a un kilómetro de la zona hotelera.

ELECTRIFICACION:

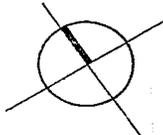
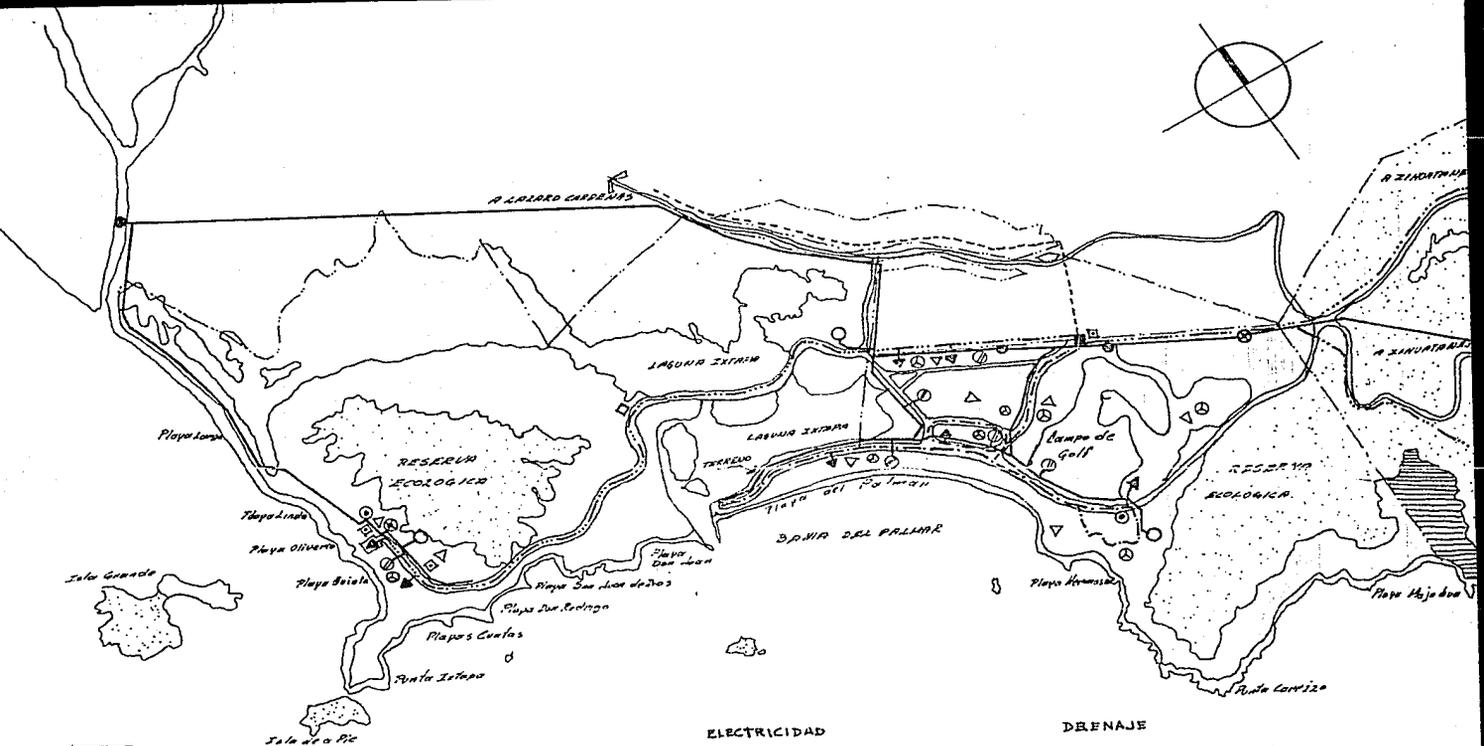
La fuente de energía eléctrica está integrada al sistema nacional de la Comisión Federal de Electricidad, la conducción de la energía es subterránea.

TELECOMUNICACION:

Los mismos conductos subterráneos para la energía eléctrica, se utilizaron para los servicios telefónicos en la zona hotelera.

VIALIDAD:

La vialidad que comunica a la zona turística es el paseo Ixtapa, empezando este en el entronque con la carretera federal y el paso a desnivel comunicando la zona residencial Campo de Golf, la zona comercial y la cual termina en la Marina Ixtapa.

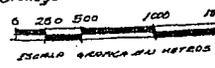


-  Zona Turística
-  Zona de reserva ecológica
-  Zona Urbana
- AGUA POTABLE:**
-  Línea general de distribución
-  Red distribuidora

-  TANQUE SUPERFICIA
-  Pozo de alimentación
-  Cárreamo de bombeo
-  Cárreamo de claración
- TELEFONOS
-  Zonas servidas

- ELECTRICIDAD**
-  Línea general de alimentación 115KV
 -  Línea alimentadora subterránea
 -  Línea alimentadora aérea 13.2KV
 -  Red distribuidora
 -  Subestación reductora
 -  Subestación en proyecto

- DRENAJE**
-  Planta de tratamiento
 -  Zonas con red de drenaje



INFRAESTRUCTURA

ESTUDIO DE MERCADO TURISTICO
(Gráfica 7)

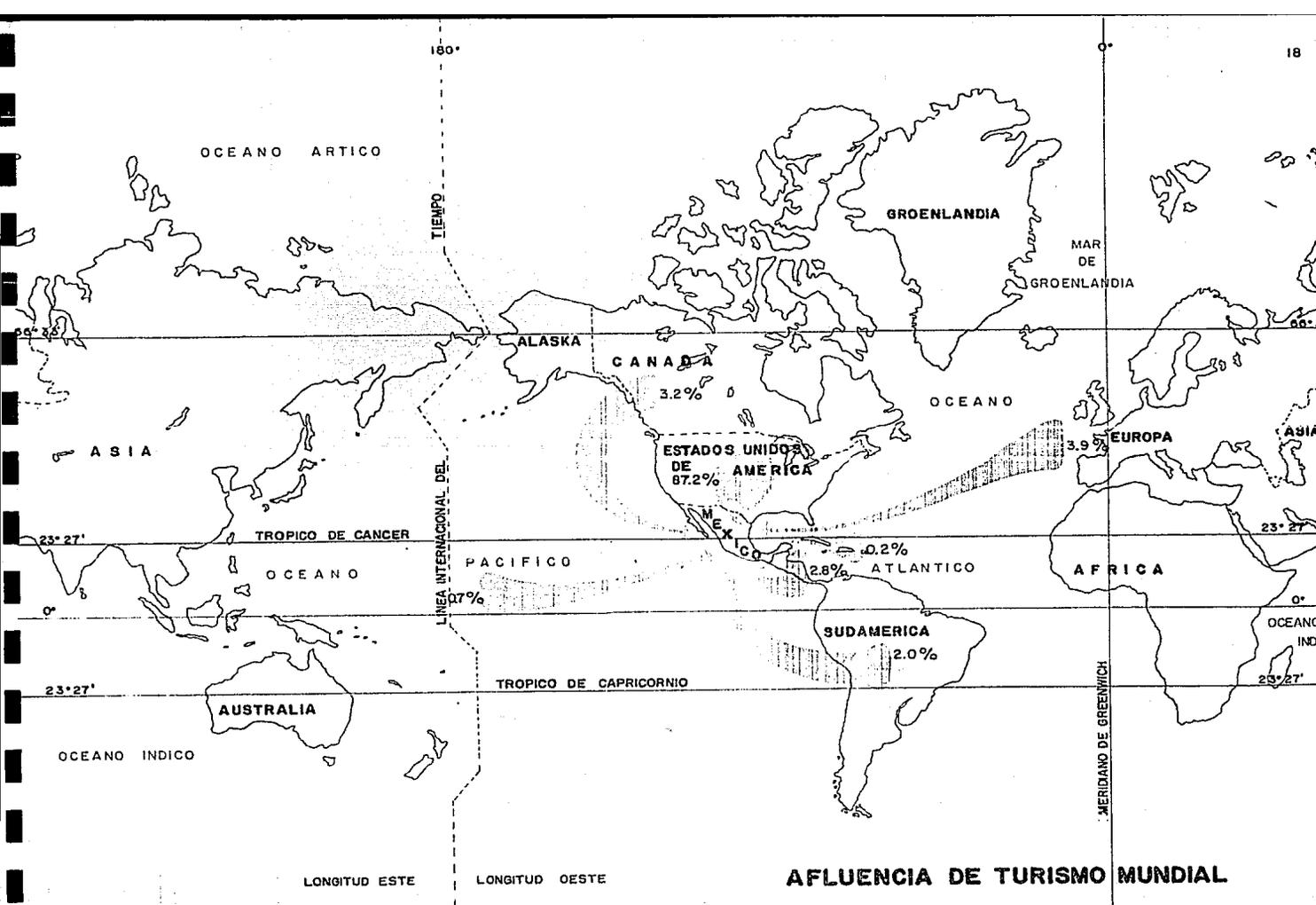
Como cualquier otro tipo de actividad el estudio de mercado lo determina la oferta y la demanda.

México cuenta con una afluencia turística mundial, durante el año de 1985 con 359,800 visitantes desglosados en la siguiente forma:

Estados Unidos de América	87.2%
Canadá	3.2%
Europa	3.9%
Sudamérica	2.0%
Centroamérica	2.8%
Caribe	0.2%
Asia	0.7%

ANALISIS DE LA DEMANDA:

Durante 1985, la afluencia turística a Ixtapa-Zihuatanejo sumo 359,800 visitantes. El turismo nacional representó el 50% con 201 488 personas y el extranjero participó con el 44% o sea 158 312 visitantes.



EL INDICE DE ESTACIONALIDAD PROMEDIO (76-85)
(Gráfica 8)

Máximo registrado durante este período fue en los meses de julio, agosto y diciembre.

ESTADIA:

El nivel de estadía registrado durante este año fue de 4.78 días.

Dentro de este promedio general la estadía más prolongada se da en los de categoría I con 6.9 días; en la categoría II con 5.8 días, categoría III con 5.7 días; en la categoría IV con 4.5 día y en el turismo socio cultural con 1.0 día.

TRAFICO AEREO:

En 1985 arribaron a Ixtapa por vía aérea 361 080 pasajeros, considerando la relación existente entre el total que arriba por avión (361 080), y el total de visitantes hospedados en hotel 359 800, esta diferencia se da principalmente por el arribo de pasajeros que tienen como destino final Lázaro Cárdenas-Las Truchas, Mich.

INDICE DE ESTACIONALIDAD PROMEDIO (76-85)													%
ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.		
													20
													15
													10
													5
													0

ESTADIA PROMEDIO (noche)		
6		
5		
4		
3		
2		
1		
DIAS.	EXTRANJERO	NACIO.

**ANALISIS DE DEMANDA
DE HOSPEDAJE**

La preferencia de la categoría de hotel registrada es la de lujo ya que fue la que presentó más demanda con 436 759 cuartos ocupados ofreciendo 2 910 cuartos.

ANÁLISIS DE OFERTA:
(Gráfica 9)

La oferta se encuentra distribuida en las cuatro categorías básicas (I, II, III, y IV). Siendo consideradas las dos primeras como oferta de alta calidad.

En diciembre de 1981 la capacidad hotelera instalada sumo 2 486 cuartos, en la actualidad (Diciembre 1985) es de 3 994 cuartos lo cual representa un incremento del 60.65% con respecto a 1981 de la oferta queda desglosada de la siguiente forma:

72.5%	CATEGORIA I	CON	2 896	Cuartos
8.8%	"	II	350	"
7.4%	"	III	295	"
5.1%	"	IV	203	"
6.25%	"	TSC	250	"

ZONIFICACION Y USO DEL SUELO
(Gráfica 10)

SUS LIMITES SON:

El sitio propuesto para el desarrollo del hotel de 5 estrellas esta dentro de un nuevo desarrollo turístico en Ixtapa-Zihua tanejo llamado Marina de Ixtapa dicho desarrollo cuenta con una laguna natural con densa vegetación rodeada de terrenos inclinados y cerriles, comunicada al océano por un canal.

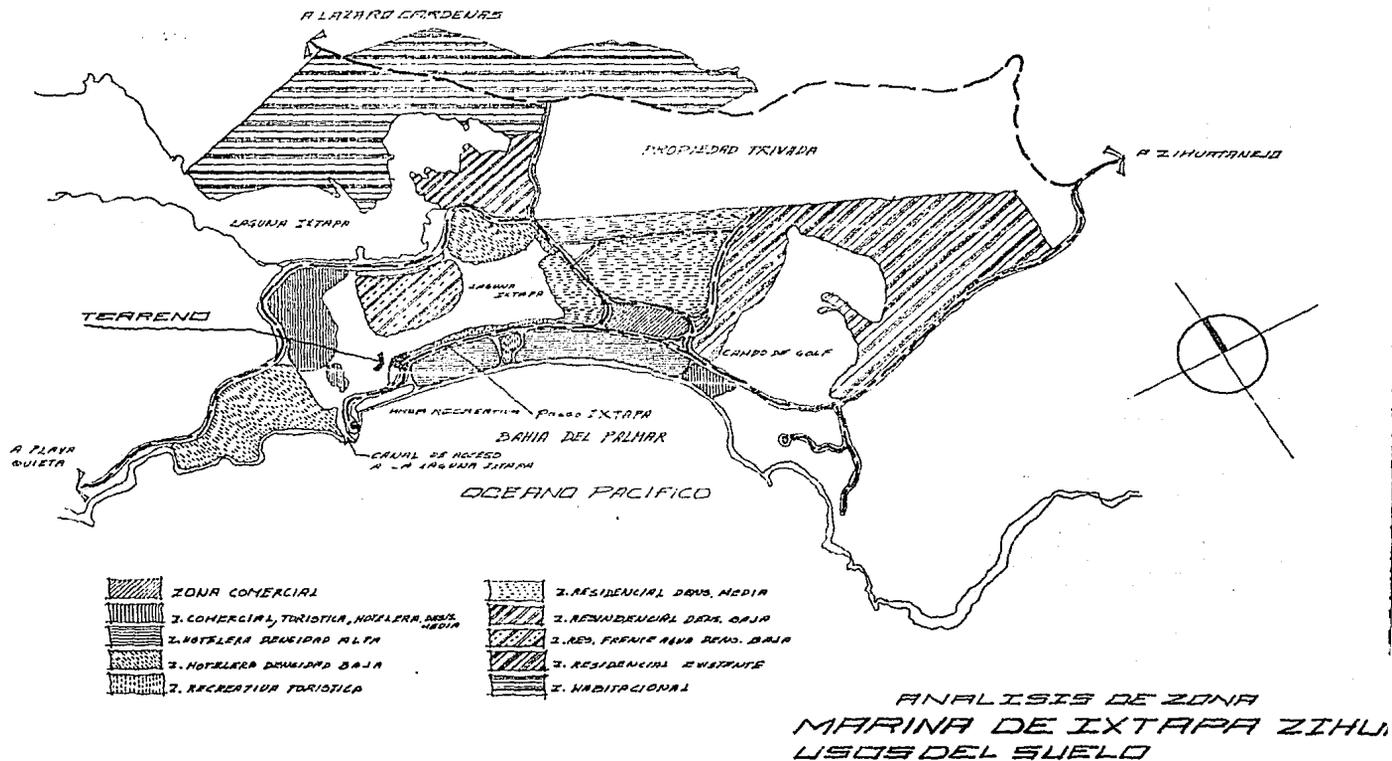
AL SUR.-Con la avenida Paseo Ixtapa donde se localiza la zona hotelera de alta densidad.

AL ORIENTE.-Bordeada por Paseo las Garzas esta área esta compuesta de una zona comercial y una zona residencial de mediana densidad.

AL NORTE.-Limita con el Paseo de Punta Ixtapa el camino sirve como presa entre la Laguna alta y la Laguna baja.

AL PONIENTE.-Es bordeada por terrenos, cerriles con exuberante vegetación.

La laguna cuenta con dos islas que ofrecen vistas a ella misma como al océano.

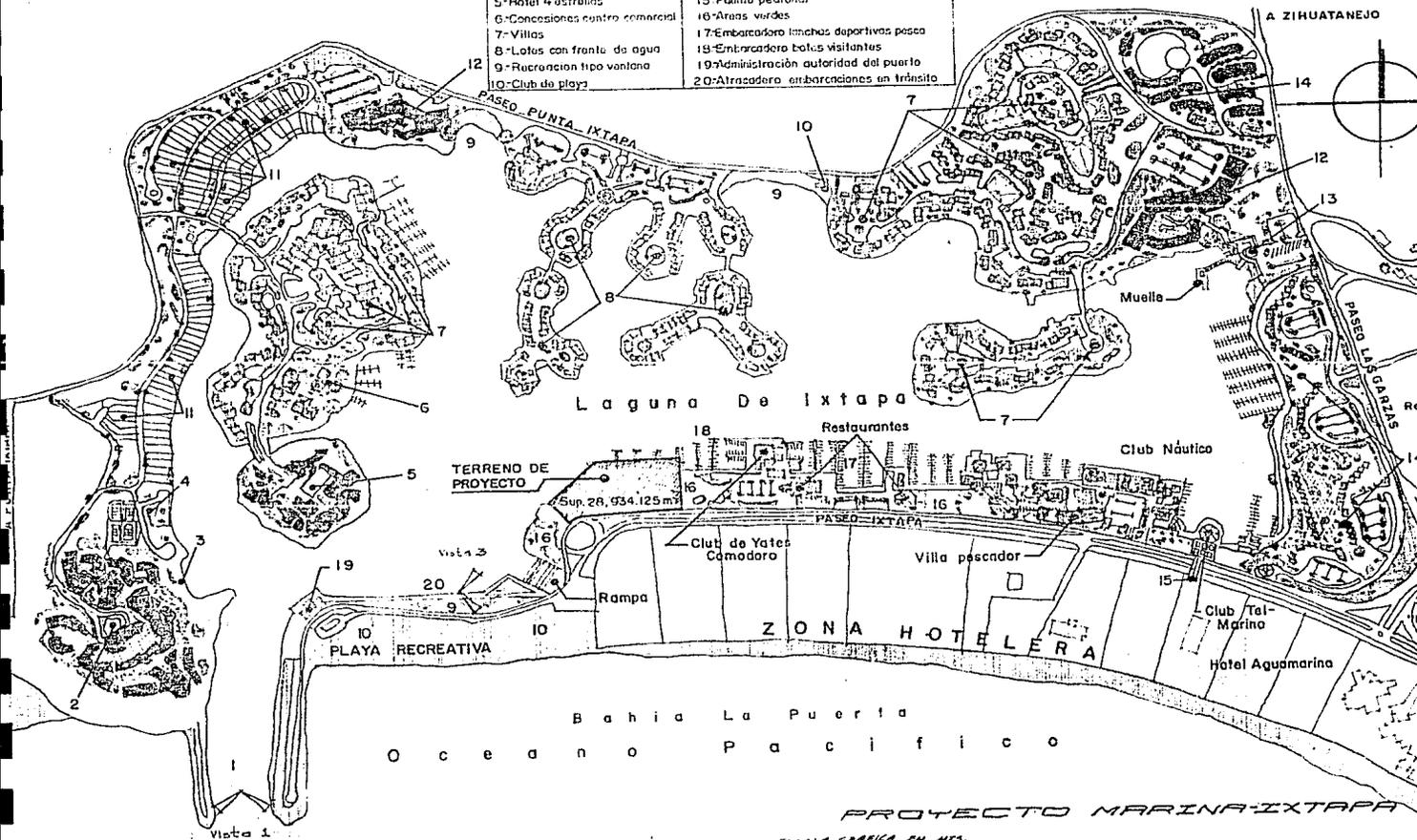


UBICACION:
(Gráfica 11 y 12)

El predio que alojará el hotel de cinco estrellas se localiza al final del Paseo Ixtapa, teniendo como colindancia al norte la laguna, al sur la avenida Paseo Ixtapa, al oriente y al poniente áreas verdes en ambos lados.

El terreno cuenta con unas excelentes vistas hacia la laguna, y tiene acceso por tierra y agua. La superficie del predio es de 28,934,125 M2.

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1- Canal de entrada | 11- Lotus de densidad baja |
| 2- Hotel 5 estrellas | 12- Hotel 3 estrellas |
| 3- Atraquero | 13- Reparación de botes |
| 4- Club de Yates | 14- Condominio |
| 5- Hotel 4 estrellas | 15- Punto peatonal |
| 6- Concesiones centro comercial | 16- Areas verdes |
| 7- Villas | 17- Embarcadero lanchas deportivas pesca |
| 8- Lotus con frente de agua | 18- Embarcadero botes visitantes |
| 9- Recreación tipo ventana | 19- Administración autoridad del puerto |
| 10- Club de playa | 20- Atraquero embarcaciones en tránsito |



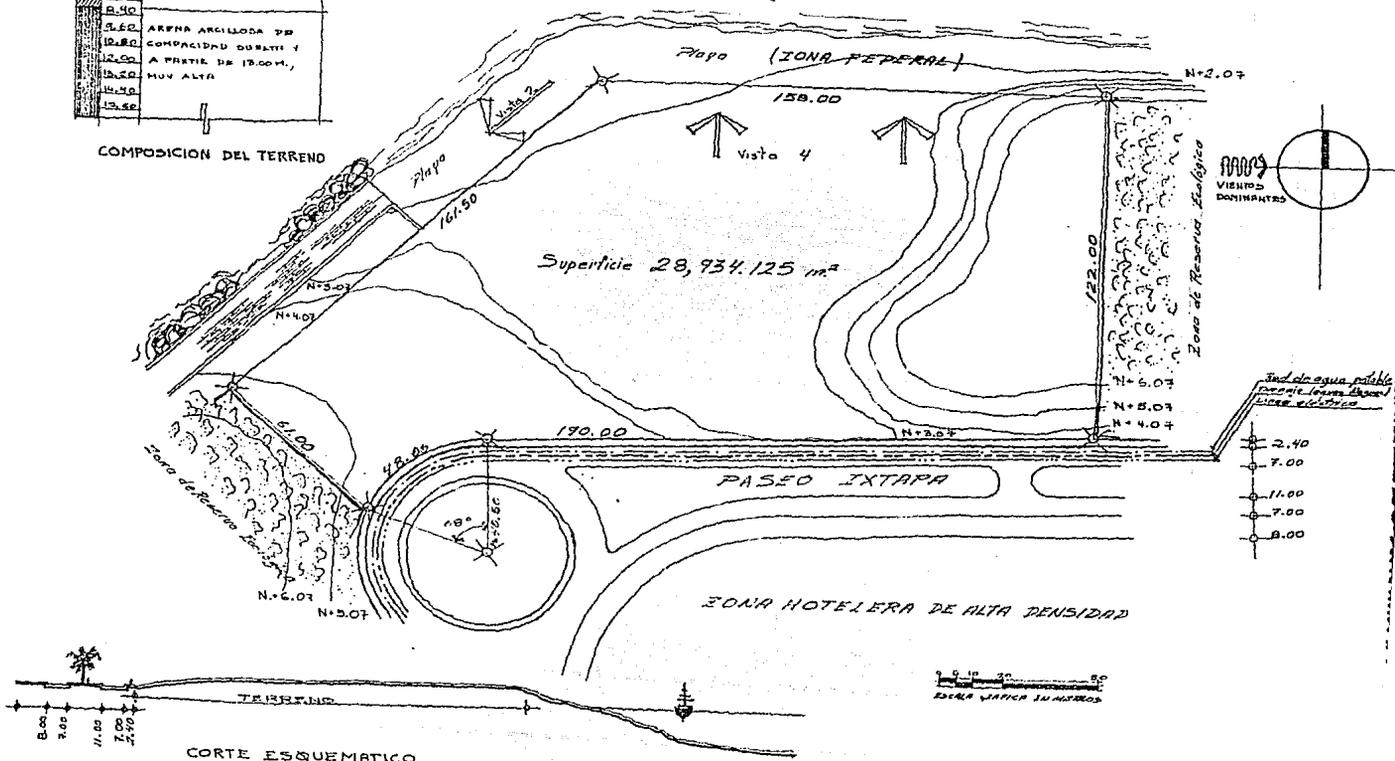
PROYECTO MARINA IXTAPA



1.20	ARCILLA ARENOSA GASE
2.40	DE BAJA PLASTICIDAD Y CONSISTENCIA BAJA
3.60	
4.80	LIMO GASE DE ALTA PLASTICIDAD; CON MATERIA ORG.
6.00	
7.20	
8.40	
9.60	ARENA ARCILLOSA DE CONSISTENCIA DUREZA Y A PARTIR DE 13.00M, MUY ALTA
10.80	
12.00	
13.20	
14.40	
15.60	

COMPOSICION DEL TERRENO

LAGUNA IXTAPA

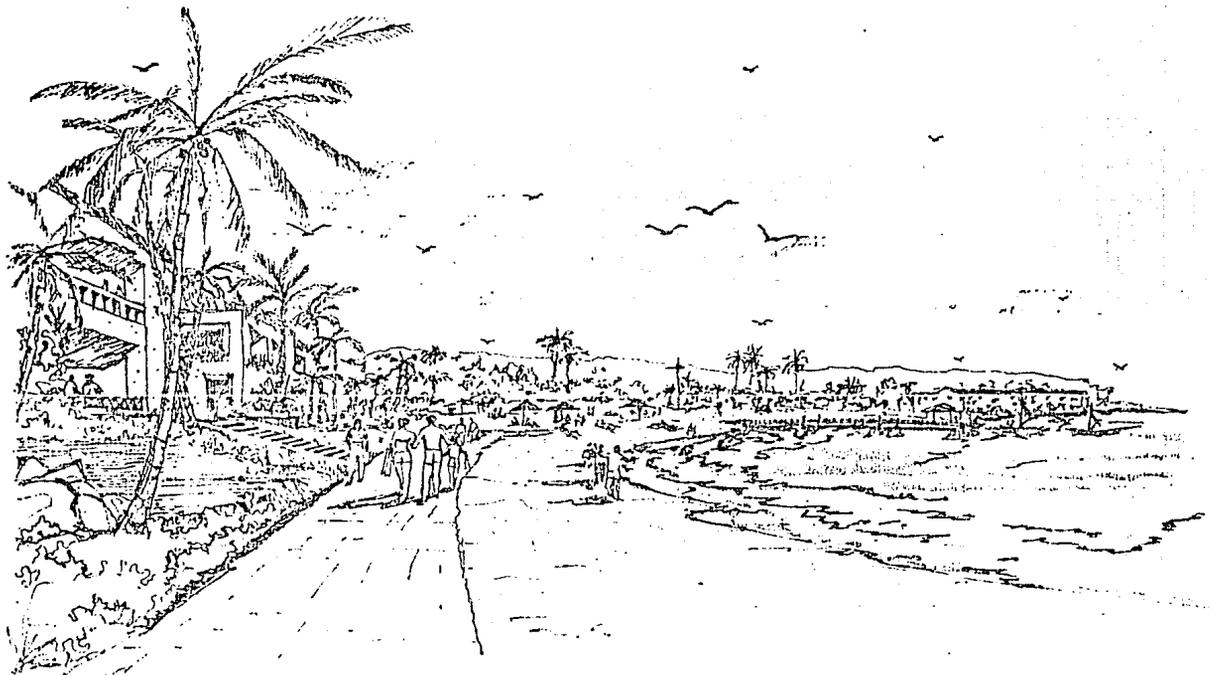


CORTE ESQUEMATICO

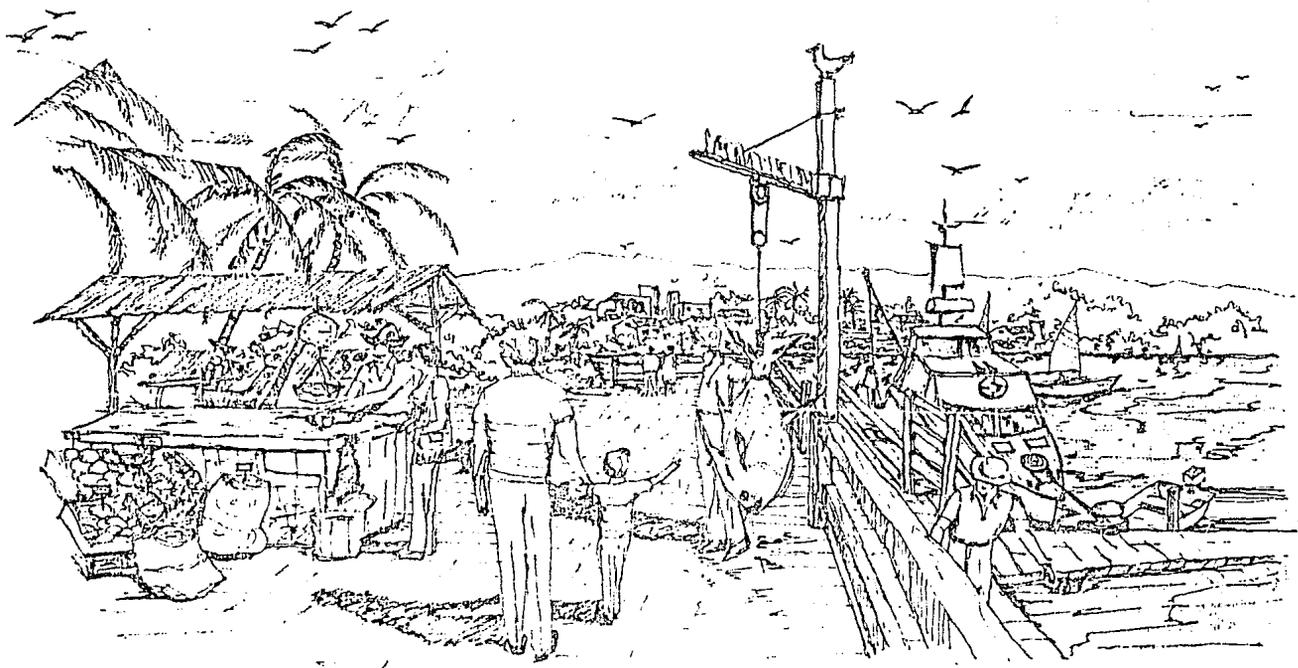
ANALISIS DEL TERRENO



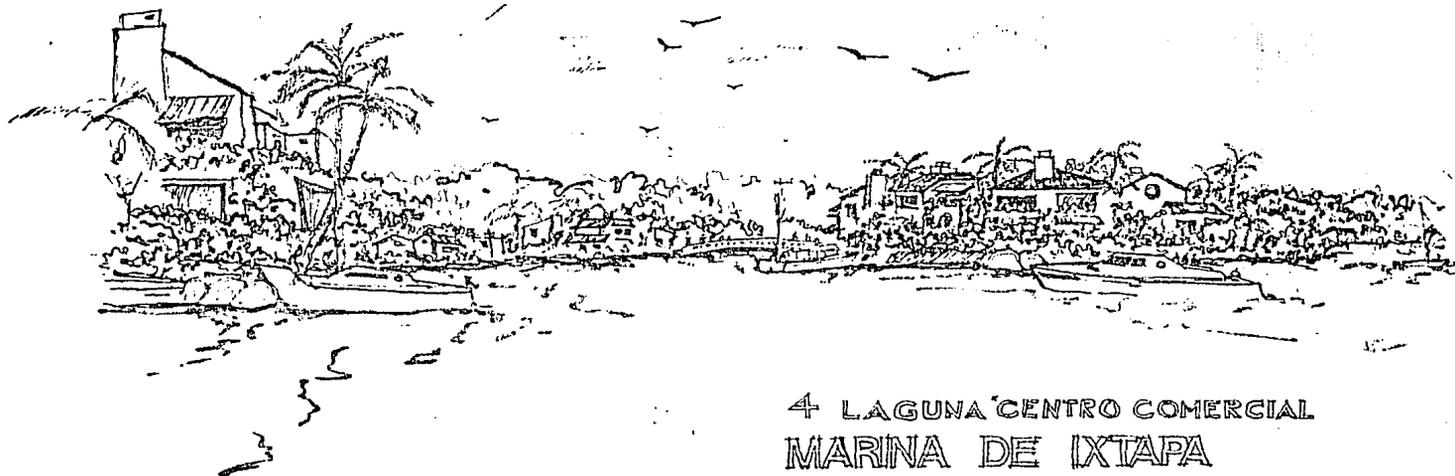
CANAL DE ACCESO A LAGUNA
1 MARINA DE IXTAPA



2 AREA RECREATIVA



3 ATRACADERO
MUELLE MARGINAL



4 LAGUNA CENTRO COMERCIAL
MARINA DE IXTAPA

PROGRAMA ARQUITECTONICO

I- ADMINISTRACION

I.O-RELACION PUBLICA

I.1- ACCESO	119 .00	m. ²
I.1.1- MOTOR LOBBY	843 .75	"
I.1.2- VESTIBULO DE ACCESO	225 .25	"
I.2 RECEPCION		
I.2.1- ESPERA	72 .25	"
I.2.2- BARRA	74 .25	"
I.2.3- CAJAS	15 .75	"
I.2.4- OFIC. DE RECEPCION	17 .00	"
I.2.5- " " RESERVACIONES	14 .00	"
I.2.6- " " PORTERO Y BOTONES	17 .00	"
I.2.7- CAJAS DE SEGURIDAD	15 .70	"
I.2.8- AGENCIA DE VIAJES	20 .25	"

2.O-CONTROL ADMINISTRATIVO

2.1- DIRECCION		
2.1.1- GERENCIA GRAL.	22 .50	"
a)- Toilet	5 .00	"
2.1.2- SUB-GERENCIA	20 .00	"
b)- Toilet	5 .00	"
2.2- SECRETARIAS	17 .50	"
2.2.1- CLOSET DE PERSONAL	1 .60	"
2.2.2- CAFE	.96	"
2.2.3- CONMUTADOR	20 .00	"
2.3- SERVICIOS		
2.3.1- BODEGA DE PAPEL Y ARCHIVO	24 .00	"
2.3.2- SANITARIOS H.M.	48 .00	"
2.3.3- BODEGA DE ASEO	7 .00	"

2.4-SERVICIOS DE APOYO ADMINISTRATIVO		m. ²
2.4.1-JEFE DE PERSONAL	24 .75	"
2.4.2-GERENTE DE VENTAS	16 90	"
2.4.3- " " ALIMENTOS Y BEBIDAS	15 .75	"
2.4.4- " " CREDITO	18 75	"
2.4.5- " " RELACIONES PUBLICAS	17 50	"
2.4.6-CONTADOR	16 90	"
2.4.7-SECRETARIAS	15 00	"
a)- ESTAR	16 00	"
b)- CLOSET DE PERSONAL	2 00	"
c)- CAFE	1 .20	"
2.4.8-INSTRUCTORES DE DEPORTES	18 75	"
2.4.9-SERVICIO MEDICO	24 75	"
2.4.10-AMA DE LLAVES	15 75	"
2.4.11-PAGADURIA	18 00	"
a)-CAJAS FUERTES	20 25	"
2.4.12-SALA DE JUNTAS	75 00	"
2.4.13-BODEGA DE PAPEL Y ARCHIVO	24 50	"

II- ESPARCIMIENTO

I.0- RECREACION

I.1-AREAS EXTERIORES

1.1.1-ZONA DE PISCINAS	1,427 .84	"
1.1.2-CANCHAS DE TENIS	1,400 00	"
1.1.3-AREAS VERDES	15,930 78	"
1.1.4-SOLARIOS	609 00	"
1.1.5-ANDADORES	1,289 69	"

I.2-AREAS CUBIERTAS

1.2.1-LOBBY	696 00	"
1.2.2-RESTAURANTES		
a)- FORMAL (80 Personas)	357 25	"
b)- INFORMAL (150 Personas)	427 50	"
1.2.3-LOBBY BAR (70 Personas)	280 50	"
a)- BODEGA	21 00	"

1.2.4	-SALA DE JUEGOS DE MESA	315.00	Fr. 2
	a)-CONTROL	10.00	"
	b)-ESTAR	17.50	"
	c)-CAFETERIA	66.00	"
	d)-SANITARIOS	32.00	"
1.2.5	-JUEGOS INFANTILES	294.00	"
	a)-BODEGA DE JUGUETES	22.75	"
1.2.6	-SANITARIOS H.M. (Rest.inf.,Lobby,Lobby bar,)	85.00	"
1.2.7	-BODEGA DE ASEO (P.servicios)	22.00	"
1.2.8	-PALAPA BAR	226.97	"
2.0- HOSPEDAJE			
2.1- HABITACION			
2.1.1	-CUARTOS DOBLES (137)	6,302.00	"
2.1.2	-SUITES (27)	1,154.25	"
2.2- SERVICIOS			
2.2.1	-ROPERIA	260.00	"
	a)- TOILET (6)	18.00	"
	b)-ASEO (6)	12.00	"
2.3- SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO			
2.3.1	-SALON DE USOS MULTIPLES	383.50	"
	a)-ESTAR (Rest.formal, S.usos mult.)	48.00	"
	b)-SANITARIOS	72.25	"
	c)- BODEGA DE MOBILIARIO (Salones)	50.00	"
2.3.2	-CENTRO NOCTURNO (100 Personas)	308.75	"
	a)-ESTAR	21.00	"
	b)-SANITARIOS H.M.	35.00	"
	c)-BODEGA DE INSTRUMENTOS	25.00	"
	d)-CABINA DE LUZ Y SONIDO	7.50	"
	e)-CAMERINOS	45.50	"
	f)-CAVA	20.00	"
	g)-CAJA	3.75	"
	h)-GUARDA ROPA	10.50	"
	i)-TOILET	5.00	"
	j)-ASEO	4.00	"

2.33-BAR (70 Personas)	187.50	m ²
a)-ESTAR	21.00	"
2.34-DISCOTECA (130 Personas)	227.00	"
a)-VESTIBULO	26.00	"
b)-ESPERA	13.00	"
c)-GUARDAROPA	6.00	"
d)-CONTROL	6.00	"
e)-SANITARIOS H.M.	26.15	"
f)-CABINA DE LUZ Y SONIDO	19.63	"
g)-BODEGA	25.15	"

III- SERVICIO GENERALES

1.0-CONCESIONES		
1.1-BOUTIQUE	72.00	"
1.2-ESTETICA	61.90	"
1.3-FARMACIA	58.50	"
1.4-TABAQUERIA	40.25	"
2.0-SERVICIOS DE APOYO		
2.1-CONTROL DE EMPLEADOS		
2.1.1-CHECADOR	11.25	"
2.1.2-BODEGA DE UNIFORMES	22.50	"
2.2-MARINA (Atracadero)	3,832.50	"
2.2.1 ACCESO		
2.2.2-CONTROL	12.00	"
2.2.3-RAMPA	105.00	"
3.0-SERVICIOS		
3.1-ESTACIONAMIENTO (41autos)	1,245.00	"
3.2-PATIO DE MANIOBRAS	490.00	"
3.3-LAVANDERIA	439.35	"
3.3.1-BODEGA DE ROPA SUCIA	22.50	"
3.3.2- " " " LIMPIA	67.00	"

3.4-BODEGAS		
3.4.1-JEFE DE BODEGAS	_____	11.00 m ²
3.4.2-BODEGA DE CARNES	_____	20.25 "
a)-REFRIGERACION	_____	18.00 "
3.4.3-BODEGA DE VIVERES	_____	82.50 "
a)-REFRIGERACION	_____	24.75 "
3.4.4-BODEGA DE VINOS	_____	40.50 "
3.4.5- " " EMSOTELLADOS	_____	133.35 "
a)-CERVEZA EN BARRIL Y LATAS	_____	26.00 "
3.5-COCINAS (Formal o informal)	_____	541.75 "
3.5.1-FRIGORIFICOS	_____	26.00 "
3.5.2-BODEGA DE LOZA	_____	20.25 "
3.5.3-ALMACEN DE VIVERES DEL DIA	_____	42.00 "
3.5.4-JEFE DE COCINA	_____	18.75 "
3.5.5-COMEDOR EMPLEADOS	_____	110.50 "
3.6-BAÑOS VESTIDORES	_____	210.00 "
3.7-CUARTO DE MAQUINAS	_____	360.00 "
3.8-TALLER DE MANTENIMIENTO	_____	208.00 "
3.9-CONTROL DEL ANDEN	_____	28.00 "
3.10-CUARTO DE AIRE ACONDICIONADO	_____	395.25 "
3.11- " " BASURA	_____	
3.11.1- REFRIGERACION	_____	25.00 "
3.11.2- ZONA HUMEDA	_____	21.00 "
3.11.3- " SECA	_____	24.75 "
3.11.4- " DE CARROS DE BASURA	_____	7.00 "

RESUMEN DE AREAS

AREA CUBIERTA	_____	16,522.51 m ²
AREA DESCUBIERTA	_____	27,173.56 m ²
AREA DEL TERRENO	_____	28,934.125 m ²

DESCRIPCION DEL PROYECTO.

La disposición del conjunto se basa en el aprovechamiento de las vistas orientando las habitaciones hacia estas.

Se formaron dos cuerpos de habitaciones y uno de servicios de administración y recreación quedando este como enlace de los cuerpos.

Dicha disposición envolvió a la zona de piscinas creando un patio central.

La discoteca quedo integrada a la zona de estacionamiento para proporcionar servicio a todo el turismo que visita la zona. Enfrente del estacionamiento y de la discoteca se encuentra la Marina que alojara embarcaciones pequeñas.

PLANTA BAJA.

Desde el vestíbulo general se tiene una agradable vista, encontrándose a la zona de lobby, lobby bar y piscinas y perdiéndose esta en la laguna.

A la izquierda del vestíbulo se localiza la recepción y las oficinas administrativas frente a estas se encuentran los elevadores, que dan servicio al restaurante formal, salones, los cuales se encuentran en el primer nivel, así como el restaurante informal, centro nocturno y bar.

Al fondo remata con el área de estar, que vestibula con el acceso de las habitaciones nor-

te y el acceso de la Laguna y la discoteca a la derecha del vestíbulo se encuentra las concesiones, al fondo termina con un área de estar que vestibula el acceso hacia las habitaciones sur, piscinas y elevadores.

En el primer nivel del cuerpo de servicios, se encuentran los servicios de apoyo de la administración, la cocina que dará servicio a los salones y restaurante formal, el cual domina una vista extraordinaria hacia las piscinas, Laguna, lobby y restaurante informal.

El cuerpo norte cuenta con 5 niveles, 4 de habitaciones y uno de servicios recreativos. Cada nivel de alojamiento se compone de acceso vertical intermedio, y pasillo de distribución rematando este con salidas de emergencia en ambos lados (máximo 25 mts) donde se aloja también el servicio de ropería.

El acceso vertical intermedio da también servicio al salón de juegos de mesa y juegos infantiles.

El cuerpo sur esta compuesto con 5 niveles, 4 de habitaciones y uno de servicios del hotel.

El acceso vertical que comunica los pisos del cuerpo sur, se encuentra en el extremo izquierdo estando en él la ropería y la salida de emergencia. Cada nivel tiene en medio y en el extremo una salida de emergencia.

En la planta de servicios se encuentra también servicios recreativos, quedando estos en este nivel por el aprovechamiento de las pendientes del terreno saliendo del acceso vertical a la derecha, tenemos el restaurante informal, al fondo nos encontramos con el centro nocturno, y bar. Los cuales tienen área de estar y servicios comunes.

En los servicios de operación del hotel el acceso de empleados es por el patio de maniobras.

Frente al andén del patio se encuentra el cuarto de máquinas, a la derecha el taller de mantenimiento y el control de entrada y salida de mercancías.

A la izquierda esta el cuarto de basura los mismos que se encuentran en el cuerpo sur.

A la izquierda del acceso de servicios se localiza el control de empleados. El pasillo de comunicación muestra primeramente los vestidores, bodegas, lavandería, vestíbulo de acceso al monte cargas central y cocina, cuarto de aire acondicionado y finalizamos con los camerinos del centro nocturno.

INSTALACIONES

INSTALACION HIDRAULICA.

El suministro de agua potable será de la red municipal, la cual abastece la cisterna de agua cruda con capacidad de 147m³. La distribución de agua fría en el edificio será por gravedad. La conducción irá por tubería de cobre alojada en ductos verticales y plafond. El suministro del tanque elevado será por bombeo programado.

La distribución de agua caliente se efectuará por tubería de cobre alojada en ductos verticales y plafond. Para calentar el agua se utilizarán calderas de gas, la dotación de agua se hará previo tratamiento de la pureza pasando así por bombeo hacia suavizador, clorador, cisterna de agua tratada, bombeo caldera, cabezal de vapor, intercambiador de calor tanque de agua caliente, cabezal de agua caliente y red de distribución.

La distribución para el sistema de riego por aspersión irá directamente desde la cisterna de agua cruda por medio de bombeo en tubería de policloruro de vinilo.

INSTALACION SANITARIA.

El sistema de drenaje será doble, aguas pluviales las cuales podrán ser vertidas a la laguna y las aguas negras serán conducidas por ductos verticales y plafond con tubería de policloruro de vinilo dentro del edificio y en piso con tubería de fierro fundido en el exterior por tubería de concreto y seran vertidas en el drenaje municipal.

INSTALACION ELECTRICA.

El suministro de la energía será por la línea subterránea de la Comisión Federal de Electricidad, que llegará a la subestación de ahí se distribuirá a los tableros generales, de donde pasan a los tableros de distribución que controlaran por áreas y circuitos.

El hotel contará con una planta de emergencia, con capacidad para generar 75 Kw., efectivos: Equipada con motor diesel de 6 cilindros, tablero de instrumentos y su propio tanque de combustible

SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO.

El sistema que se utilizará para las áreas cerradas de recreación, administración y servicios será por medio de unidades manejadoras de aire y enfriadoras de aire.

En las habitaciones se empleará unidades del tipo Fan & Coil de la capacidad requerida,

con control eléctrico de encendido y apagado, y de dos vías acopladas al Fan & Coil, y contará con una torre de enfriamiento.

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

La cimentación se solucionó a base de pilotes de forma octagonal de 16 cm. (lado) con una capacidad de carga admisible de 61 toneladas de 15 metros de largo, con un cabezal tipo para la unión de pilotes. Y contratraveses de liga.

Los apoyos principales son columnas de concreto armado.

El entrepiso será de losa maciza, cargada por traveses perimetrales, dividiendo los claros con traveses secundarios de concreto armado.

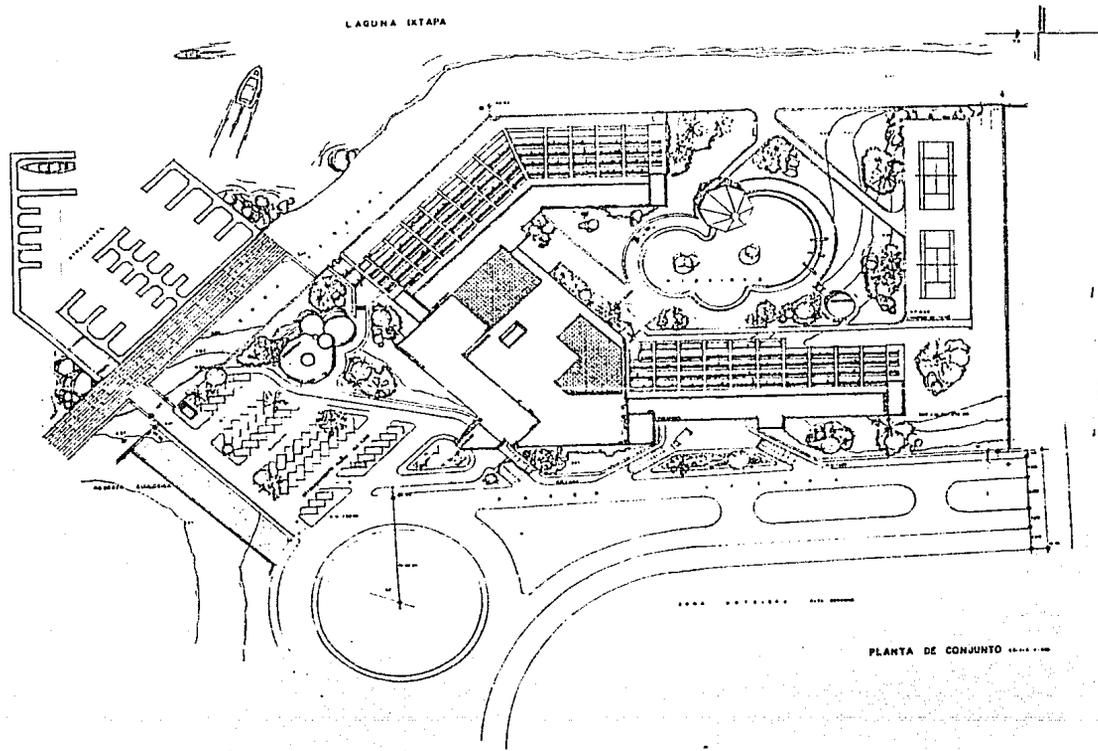
Existen áreas que se cubrirán con estructura tridimensional de 90 cm. de peralte.

ESTUDIO ECONOMICO

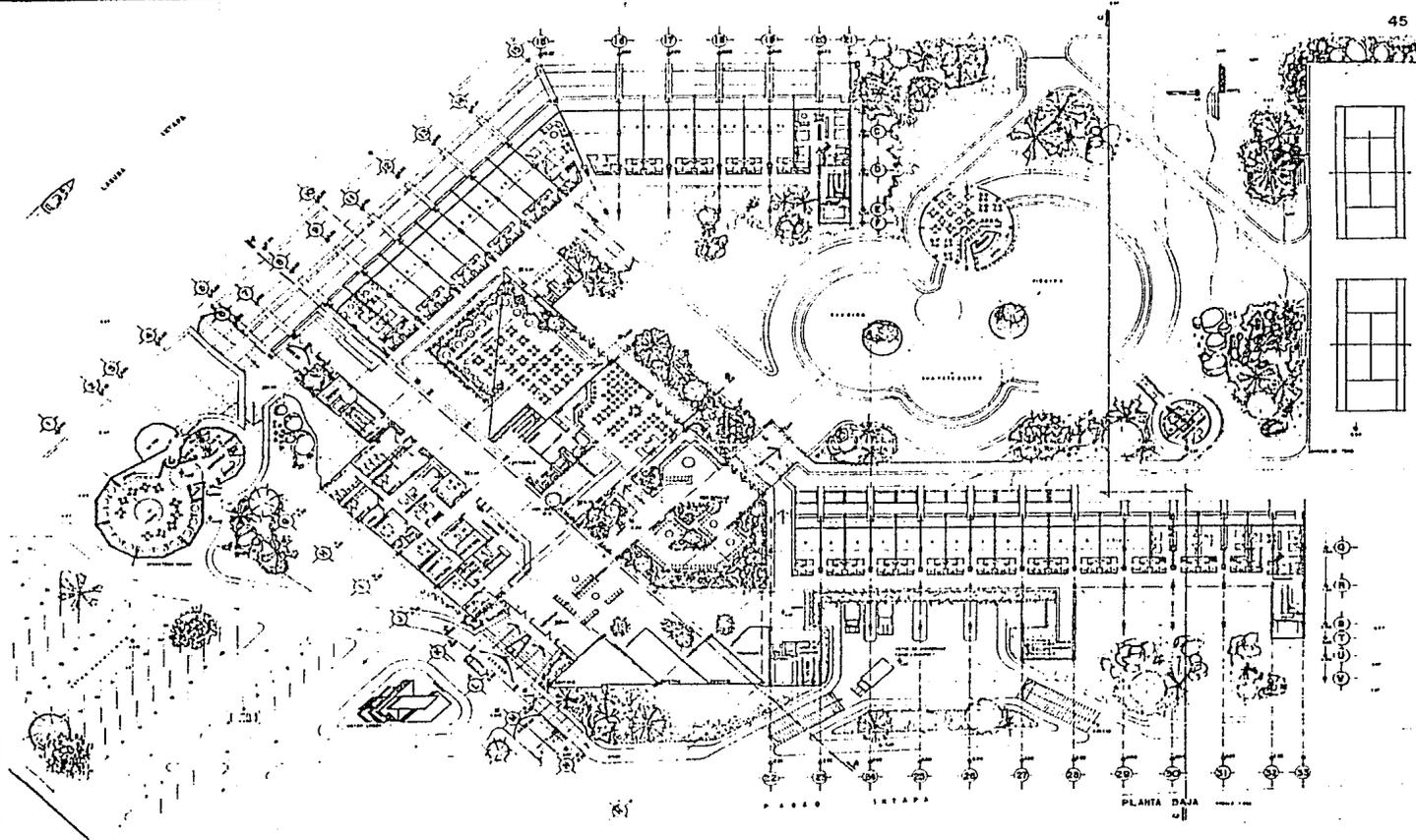
TERRENO	5.1 %	144' 232, 263 .50
Z. ADMINISTRACION	6.4 %	180' 997, 350 .20
Z. RECREACION	23.0 %	650' 459, 227 .30
Z. HOSPEDAJE	40.6 %	1 148' 201, 940 .42
Z. ESPARCIMIENTO	8.6 %	243' 215, 189 .30
Z. CONCESIONES	0.8 %	22' 624, 668 .78
Z. SERVICIOS	6.4 %	180' 997, 350 .20
MARINA Y ESTACIONAMIENTO	9.1 %	257' 355, 607 .30
T O T A L E S	100.00 %	2 828' 083, 597. 00

COSTO DEL HOTEL

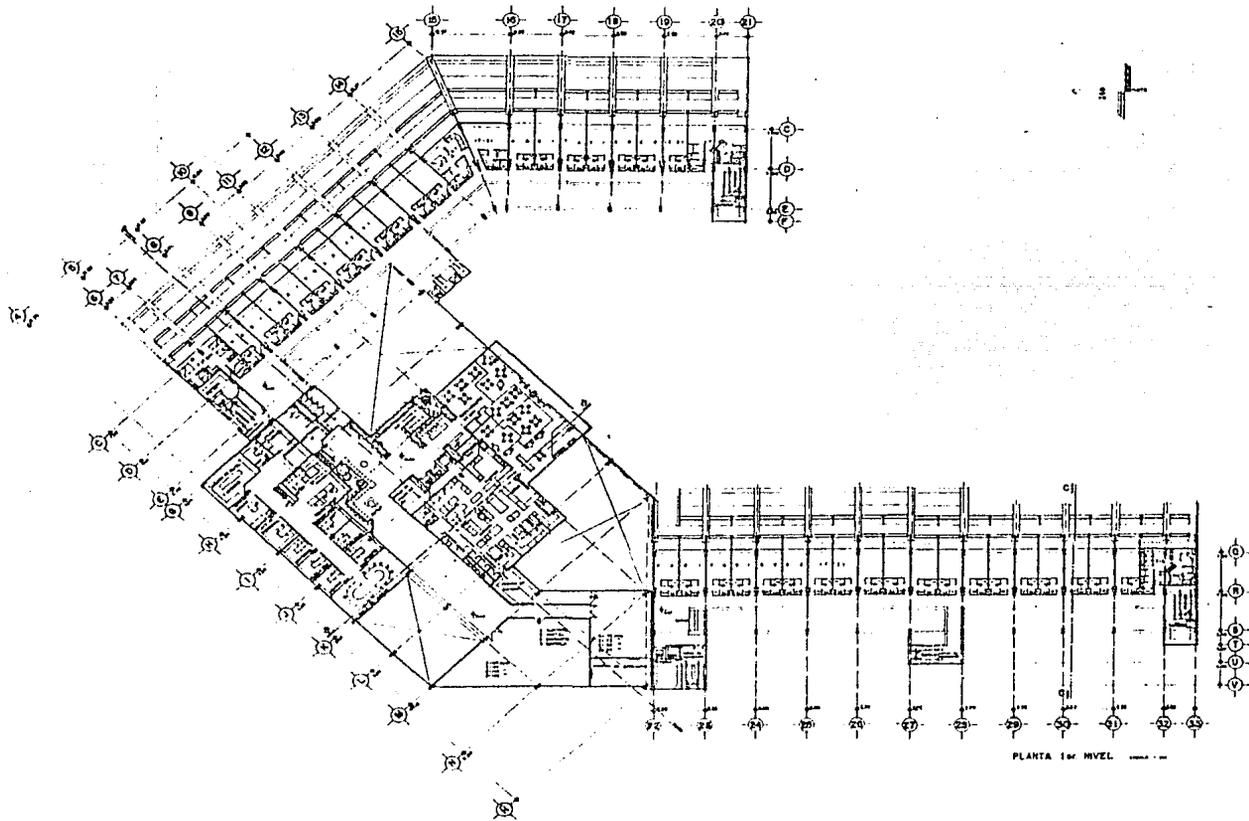
CONSTRUCCION	77.67 %	2 828' 083, 597. 00
MOBILIARIO	5.86 %	213' 240, 683. 00
EQUIPO DE COCINA	6.57 %	238' 976, 627. 50
E " " TRANSPORTE	3.28 %	1 19' 488, 313. 80
" " OFICINA	1.89 %	68' 751, 737. 45
" " OPERACION Y GASTOS PREOPERATIVOS	<u>4.73 %</u>	<u>172' 063, 171. 80</u>
T O T A L E S	100.00 %	3 640' 604, 130. 55

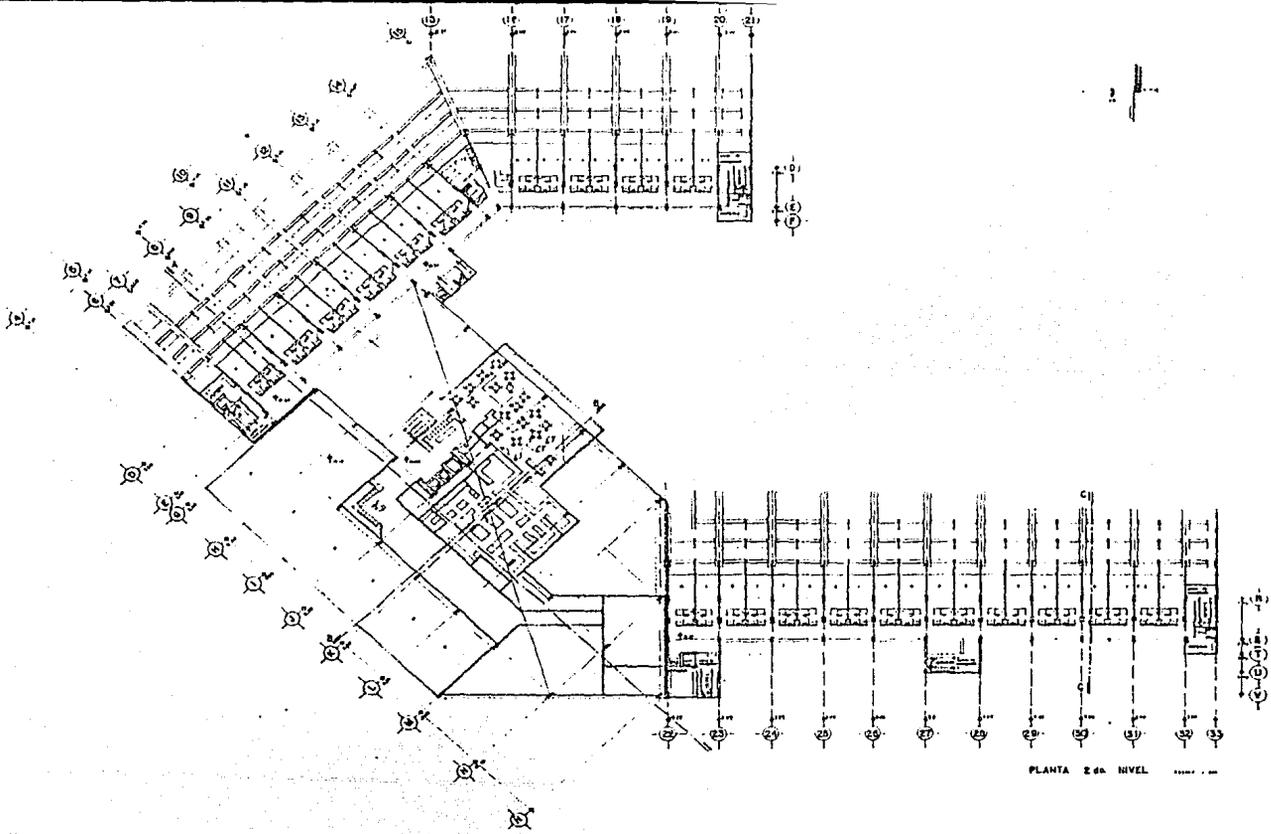


PLANTA DE CONJUNTO

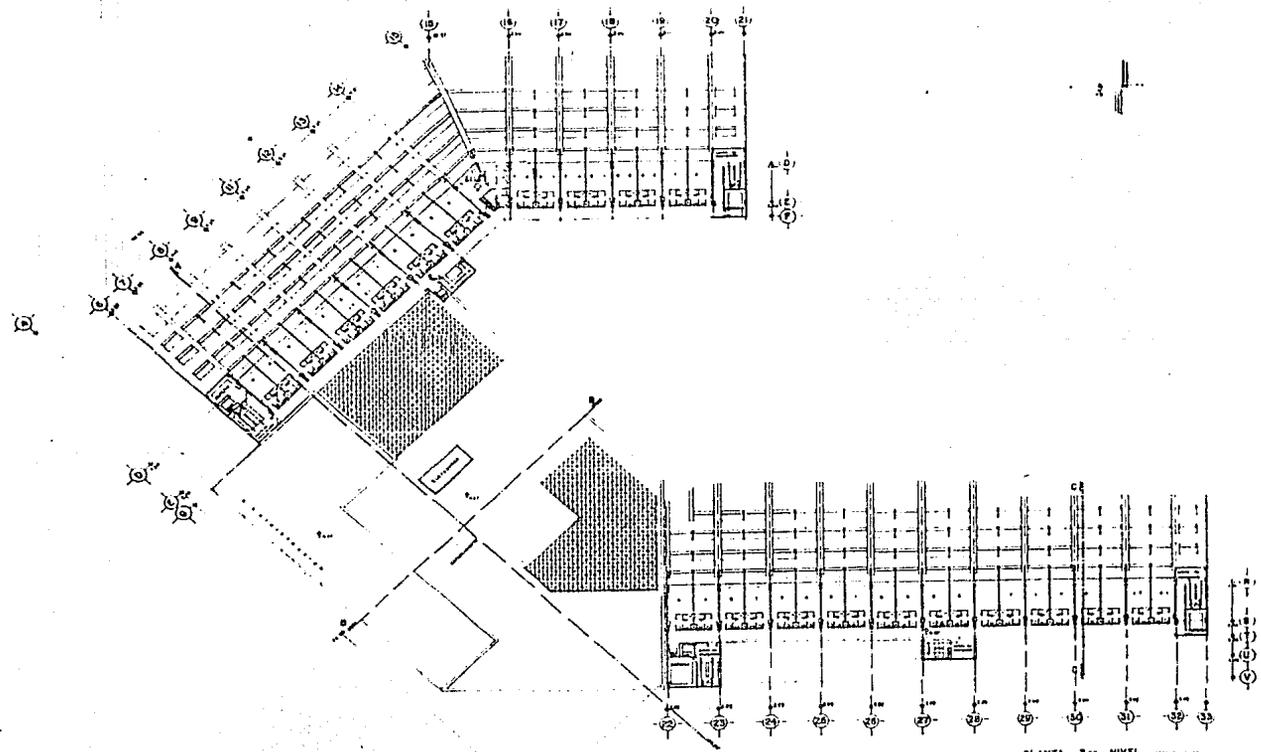


PLANTA DAJA

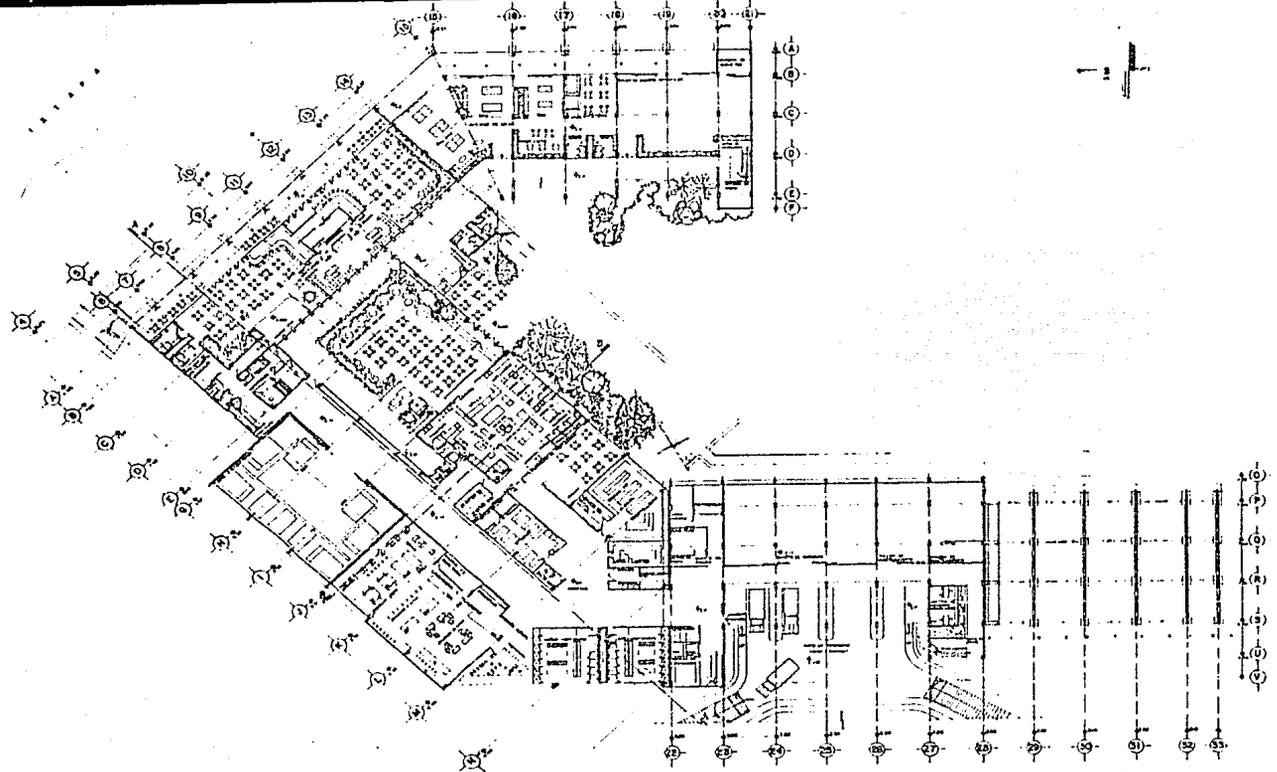




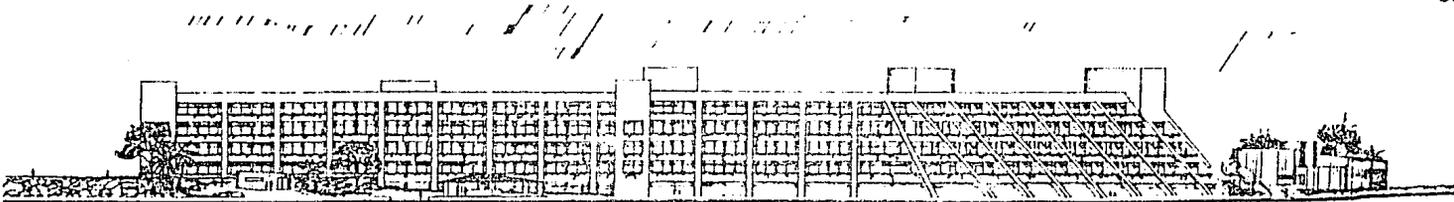
PLANTA 2 do NIVEL



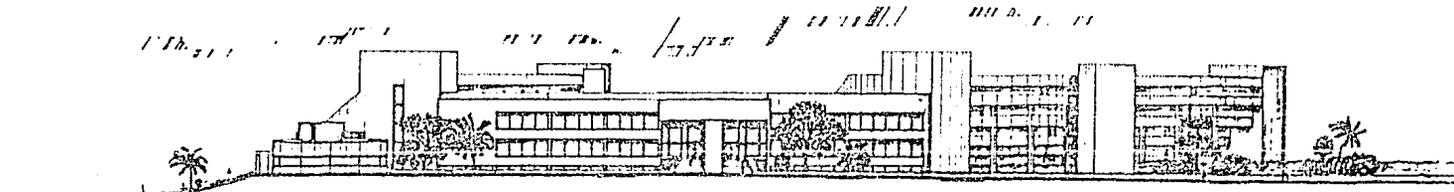
PLANTA 3er. NIVEL



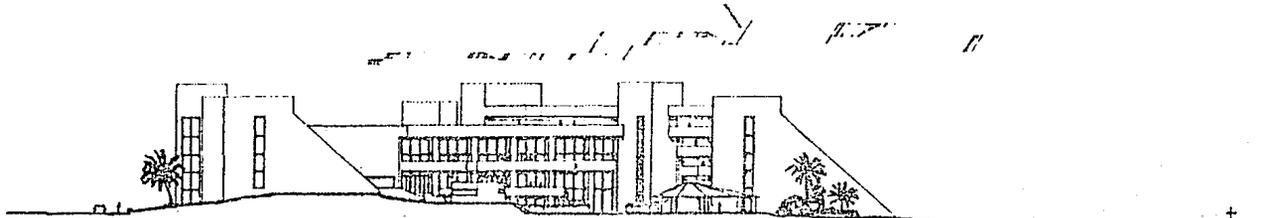
PLANTA DE SERVICIOS



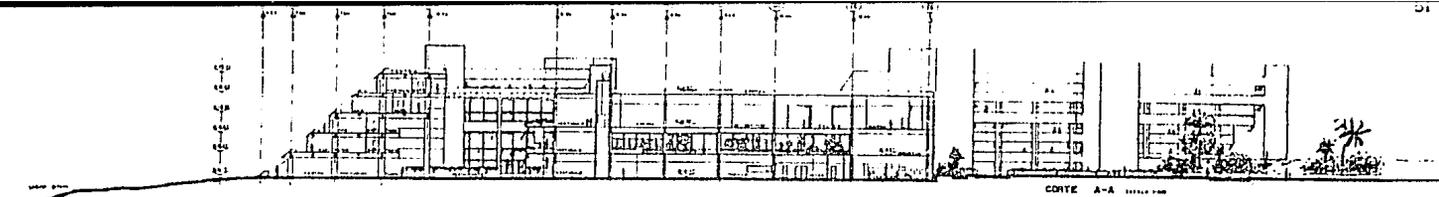
FACHADA NORTE



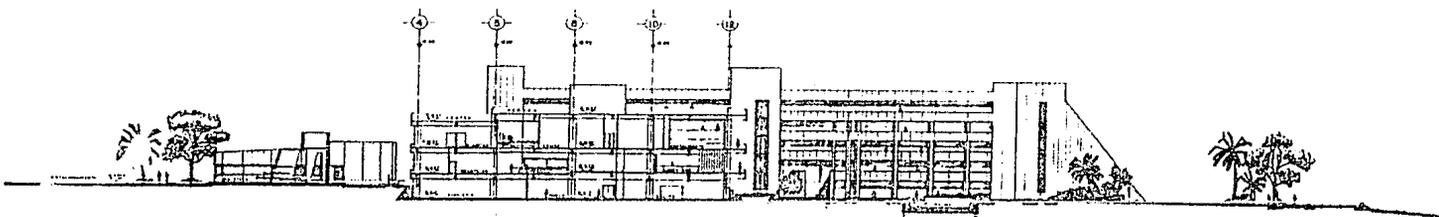
FACHADA SUROESTE



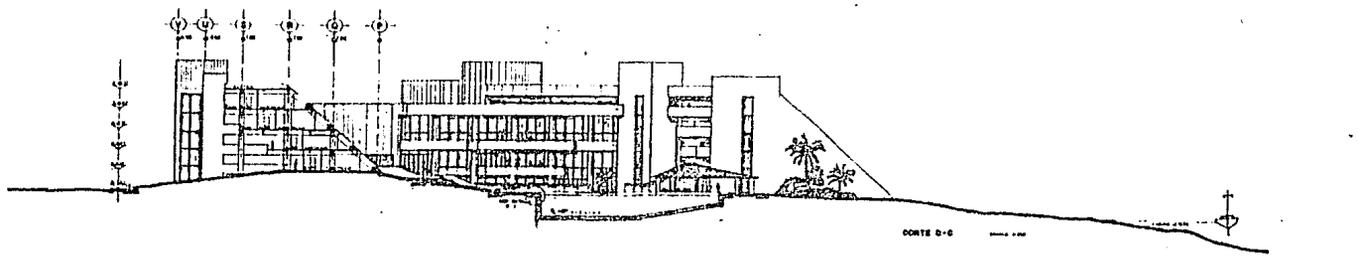
FACHADA ORIENTE



CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE D-D

B I B L I O G R A F I A

- FONATUR, Dirección de Planeación y Evaluación de Crédito.
"CRITERIOS BASICOS DE DISEÑO PARA HOTELES DE CINCO ESTRELLAS"
- SECTUR, FONATUR, GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO.
"IXTAPA-ZIHUATANEJO"
Desarrollo turístico en el dorado Pacífico, 1a. Edición. 1982
- Otto Mayr y Fritz Hierl,
Construcción de hoteles.
Editorial Cecsá, México, D.F., 1a. Edición. 1975.
- Konrad Sage.
"Instalaciones técnicas en los edificios"
Tomo I, II. Editorial Gustavo Gili, S.A. 2a. Edición. 1980.
- FONATUR. Subdirección General de Mercadotecnia.
Gerencia General de Estudio de Mercado.
Reportes hoteleros de: 1983, 1984 y 1985.
- Design Core de México, S.A. de C.V.
"Marina Ixtapa"
Abril, 1982.