

125

HOTEL EN CAN CUN, QUINTANA ROO

MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y SANCHEZ

JURADO No. 4

ARQ. HECTOR JAVIER BRACHO DE LA PARRA

ARQ. ALEJANDRO SCHOENHOFER HERSTED

ARQ. RAUL A. VINCENT JACQUET



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.

INDICE

- I.- ANTECEDENTES.
 - DESENVOLVIMIENTO.
 - ASPECTO GENERAL DEL LUGAR.
 - DESCRIPCION DEL LUGAR.
- II.- DESARROLLO HOTELERO Y DE MERCADO
 - ANALISIS DE LA OFERTA.
 - COEFICIENTES DE OCUPACION.
 - INDICE DE ESTACIONALIDAD.
 - ANALISIS DE LA DEMENDA.
 - PROMOSTICO DE VISITANTES.
 - TRAFICO AEREO.
 - GENERACION DE EMPLEOS.
 - TARIFAS.
 - INVERSIONES.
- III.- PROGRAMA ARQUITECTONICO
 - RELACION DE AREAS.
 - DIAGRAMAS DE RELACIONES DE AREAS.
- IV.- CRITERIO DE INSTALACIONES.
 - INSTALACION HIDRAULICA.
 - INSTALACION SANITARIA.
 - INSTALACION ELECTRICA.
 - INSTALACION AIRE ACONDICIONADO.
- V.- CRITERIO ESTRUCTURAL.
- VI.- ESTIMACION DEL PROYECTO.
- VII.- PROYECTO.

ANTECEDENTES

DESARROLLO DEL TURISMO

El Sector turismo ha adquirido durante los últimos años un papel muy importante dentro del contexto económico nacional.

La situación creciente ha propiciado la recuperación de la confianza en los sectores público y privado en un ámbito de cooperación cordial, conviniendo esfuerzos y recursos para fortalecer esta actividad estratégica.

La acertada política de fomento al turismo ha logrado incrementar la demanda tanto de origen nacional, como de procedencia extranjera.

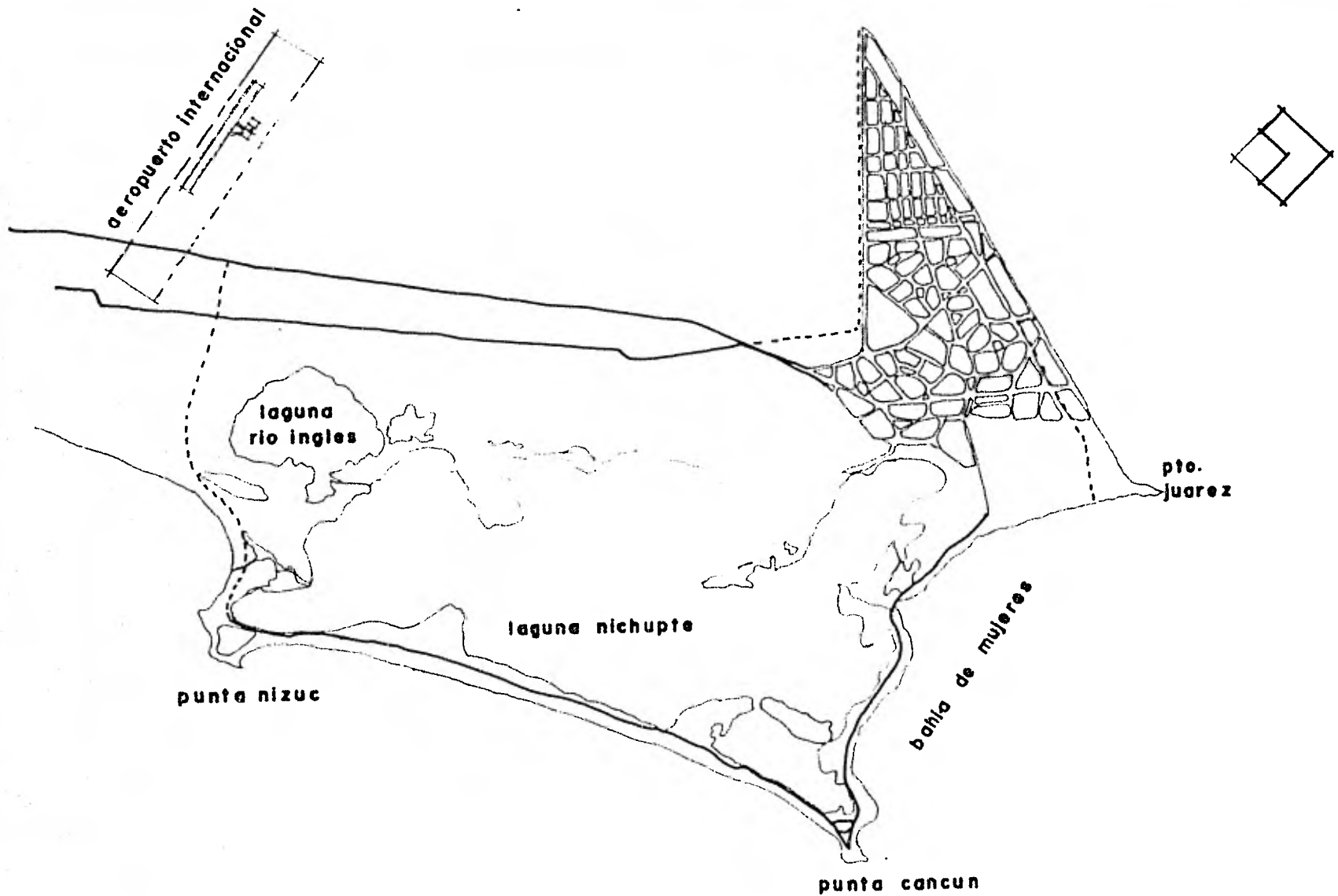
En un clima de renovada confianza, el sector privado ha destinado crecientes inversiones al enriquecimiento de la oferta turística, hecho que ha permitido junto con las intensivas campañas promotoras acrecentar el volumen de turistas, la captación de divisas y la generación de nuevos empleos.

Con el propósito de que la industria turística siga figurando como una de las principales fuentes generadoras de divisas y empleos, se hace necesario e inaplazable aprovechar el gran potencial de los atractivos históricos y naturales con que cuenta el país.

La actividad demanda mayor diversificación del turismo, actualmente constituido en mayor proporción por los Estados-

Unidos y Canadá; esto significa que nuestro país deberá estar preparado para aprovechar en los años venideros la creciente corriente turística que se vislumbra.

En lo posible deben desaoarecer las desventajas resultantes de la improvisación, de igual manera conviene acuntar la necesidad de ampliar la oferta turística, mejorar la calidad de los servicios, impulsar nuevos destinos, y sobre todo, conservar los precios competitivos y la imagen de un país hosotalarios.



PROYECTO CANCUN Q.ROO

ASPECTO GENERAL DEL LUGAR

Desde hace algunos años el turismo en México se ha convertido en una de las actividades más dinámicas dentro de la economía del país, los beneficios que se han obtenido a través de dicha actividad han dado como resultado una mayor --- promoción e impulso de nuevos centros turísticos, los cuales en el mediano plazo se convierten en auténticos polos de desarrollo regional.

Cancún es un centro vacacional totalmente proyectado y planeado para albergar la visita de un millón de turistas al año, los cuales podrán disfrutar de su estancia en un ambiente ecológico cuidadosamente mantenido con gran variedad de flora y fauna.

Cancún ofrece al visitante un amplio catálogo de diversiones en el marco incomparable del trópico: campo de golf - de 18 hoyos, moderno centro de convenciones con todo tipo de facilidades, tenis día y noche, buceo, pesca de todo tipo, - esurf y veleo.

Nace en su concepción en 1970 y a finales del siguiente año, se inicia la construcción del equipamiento necesario -- para poner en marcha el proyecto. La creación de la infraestructura adecuada para contar con un centro turístico a nivel internacional, fué apoyada posteriormente con la cons---

trucción y operación de hoteles y servicios conexos.

El primer año de operación del proyecto fué en 1975, periodo en el cual se conjugaron los elementos necesarios para promover la atracción turística tanto a nivel nacional como internacional.

Los resultados obtenidos han superado todos los pronósticos y metas planeadas, habiéndose experimentado una evolución en la actividad turística, de tal manera que este centro vacacional se ha ubicado como un centro turístico de primer orden tanto a nivel nacional como internacional.

DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

Cancún se desarrolla dentro de una superficie total de 12,700 hectáreas, de las cuales 2,253 corresponden a la zona turística; 3,699 a la zona urbana; 1,919 a zonas de conservación y 4,824 a las zonas lacustres. Dicha superficie está pronosticada para soportar la operación de 21,000 habitantes esperándose llegar a estos niveles de densidad a finales de las próximas dos décadas.

Dentro de la zona turística la cual se encuentra localizada en la Isla de Cancún se ubican los hoteles, condominios, áreas residenciales, casa club de golf, centro de convenciones y campo de golf.

En la ciudad de Cancún se localiza la construcción de un centro urbano para la población permanente que genere el desarrollo turístico. El poblado de apoyo se localiza en la zona continental y a unos 6 Kms. de la Isla Cancún.

El aeropuerto internacional se localiza a unos 17 Kms. del empalme de las carreteras Puerto Juárez-Tulum y Puerto Juárez-Mérida, con las facilidades necesarias para atender el servicio diurno y nocturno de aviones de reacción.



CONDICIONES PLAZA 512



HOTEL AMISTAD



HOTEL HOTEL EMERALD



HOTEL HOTEL



MANITARIUM ZONA RESIDENCIAL



ZONA RESIDENCIAL



HOTEL HOTEL, CONDICIONES PLAZA 512



HOTEL ESTERIL



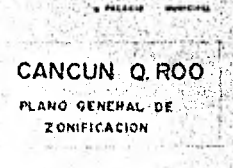
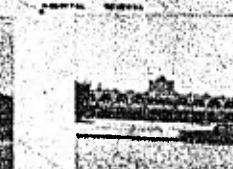
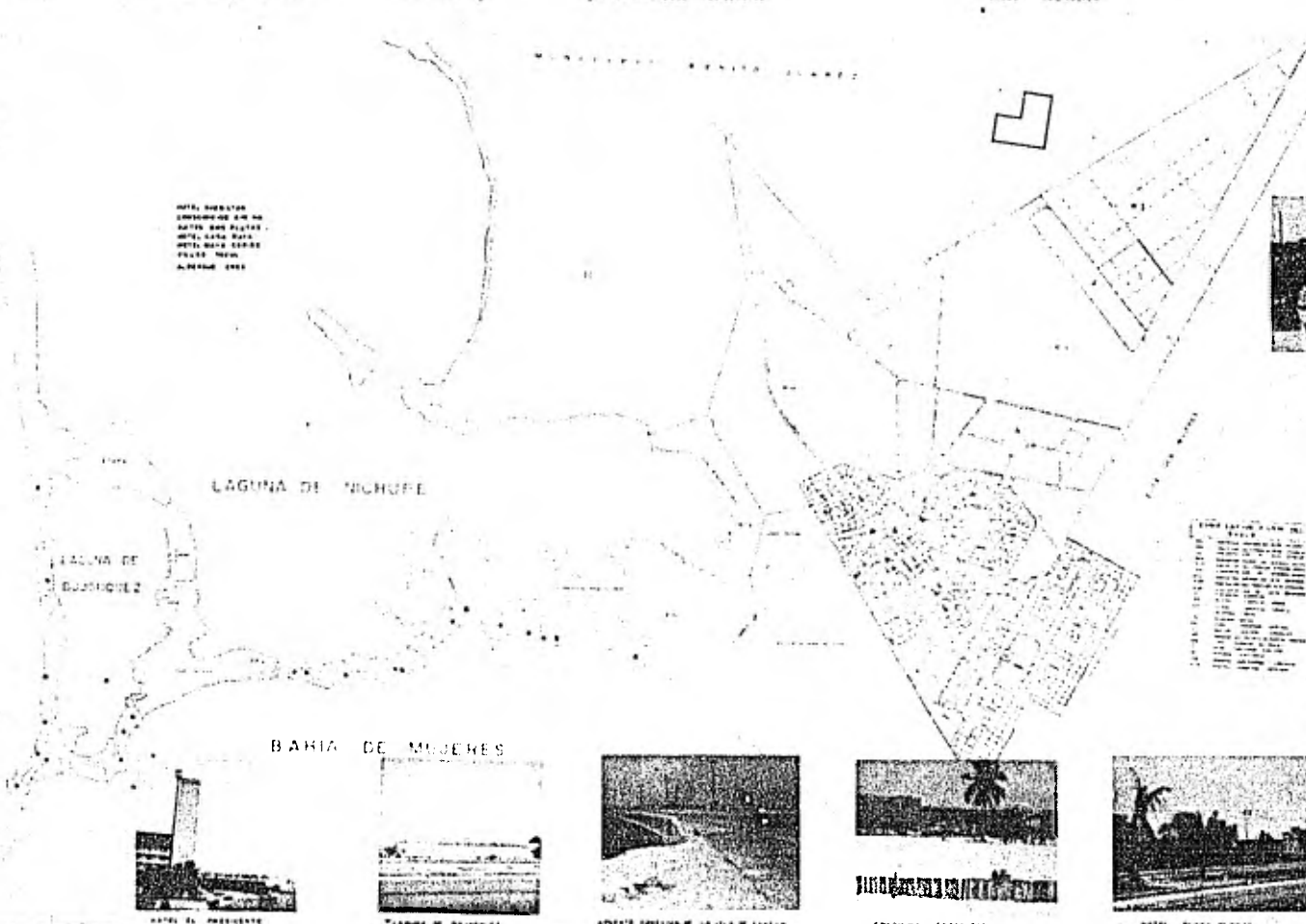
HOTEL COCA COLA



CENTRO DE COMERCIO



ACCESO CENTRO DE COMERCIO



CONDICIONES PLAZA 512
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

CANCUN Q. ROO
PLANO GENERAL DE
ZONIFICACION

DESARROLLO HOTELERO Y DE MERCADO

ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta de alojamiento en Cancún ha crecido en forma sustancial, pues actualmente se encuentran operando 47 unidades hoteleras de categorías I a V con un total de 3,930 habitaciones, esmerándose se vea incrementada de manera considerable con la construcción de seis nuevos hoteles y la ampliación de otro, con lo que habrá una oferta adicional de 1,435 cuartos durante el período 1981-1982.

Existen en la actualidad, 19 hoteles en la zona turística con 2,958 cuartos, mismos que por su localización, instalaciones, servicios anexos, inversión por cuarto y tarifas son considerados como unidades de categoría turística.

En la ciudad de Cancún se encuentran 28 hoteles con un total de 972 cuartos, caracterizándose esta oferta hotelera por estar orientada al turismo medio.

Existe una marcada concentración de números de cuartos en la categoría I, el contar con el 40% de la oferta total de cuartos en 7 unidades de hospedaje; la categoría II participa con el 27% de este total de cuartos en 8 establecimientos; sin embargo, las categorías inferiores III IV y V, comienzan a intensificar su participación en la estructura hotelera, ya que del 18.5% con que participaban dichas categorías en 1975, se incrementó al 33% en 1980 al contar con -

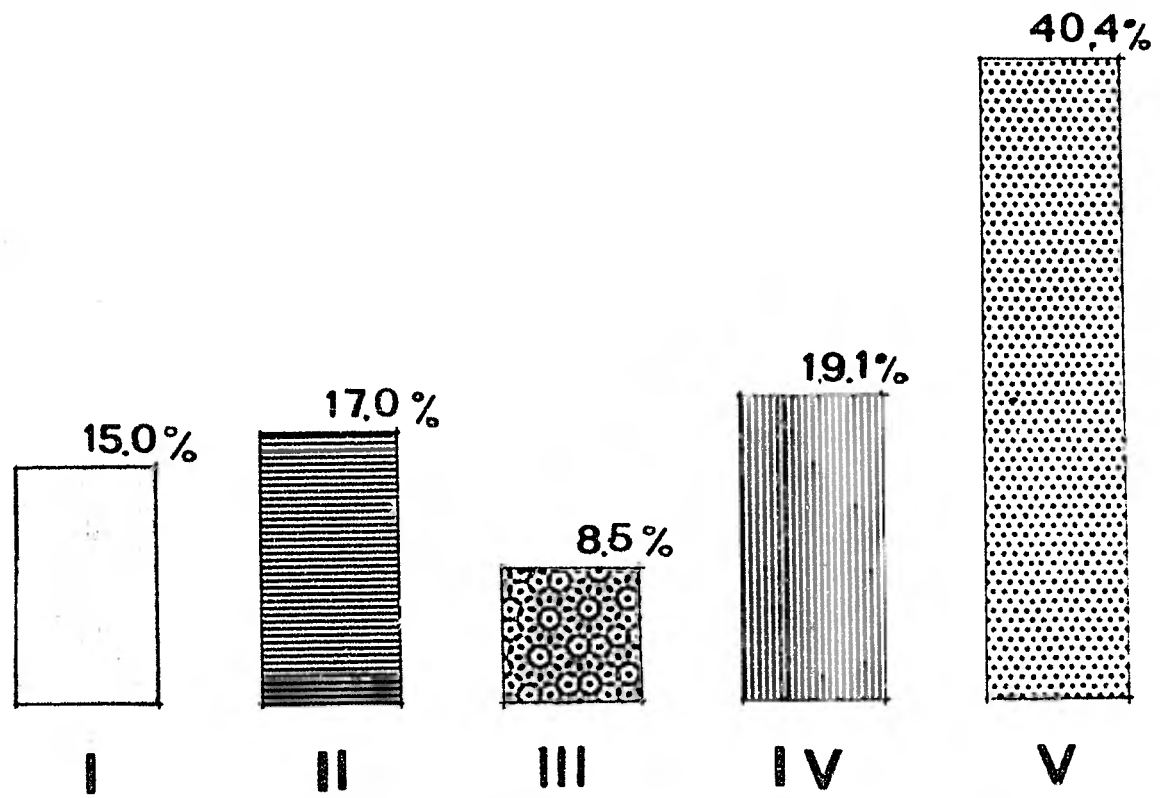
1,300 cuartos en 32 hoteles.

La relación a las características de la oferta, se observa que ha venido incrementándose en forma diversificada - en diferentes categorías, lo que ha significado un acelerado crecimiento en el desarrollo turístico de Cancún.

La categoría I representaba en 1975 el 59.5% de participación en la oferta hotelera, disminuyendo hacia fines de 1980 a un nivel de 40%; por su parte la categoría V, que en 1975 representaba el 2.5% de esta oferta, en la actualidad - participa del 12.5% de la misma.

El crecimiento promedio de la oferta de cuartos durante el periodo 1975-1980, tomando en cuenta todas las categorías fué del 24.3%, destacando las categorías III y V con tasa -- anual del 41.4% y 71.6% respectivamente.

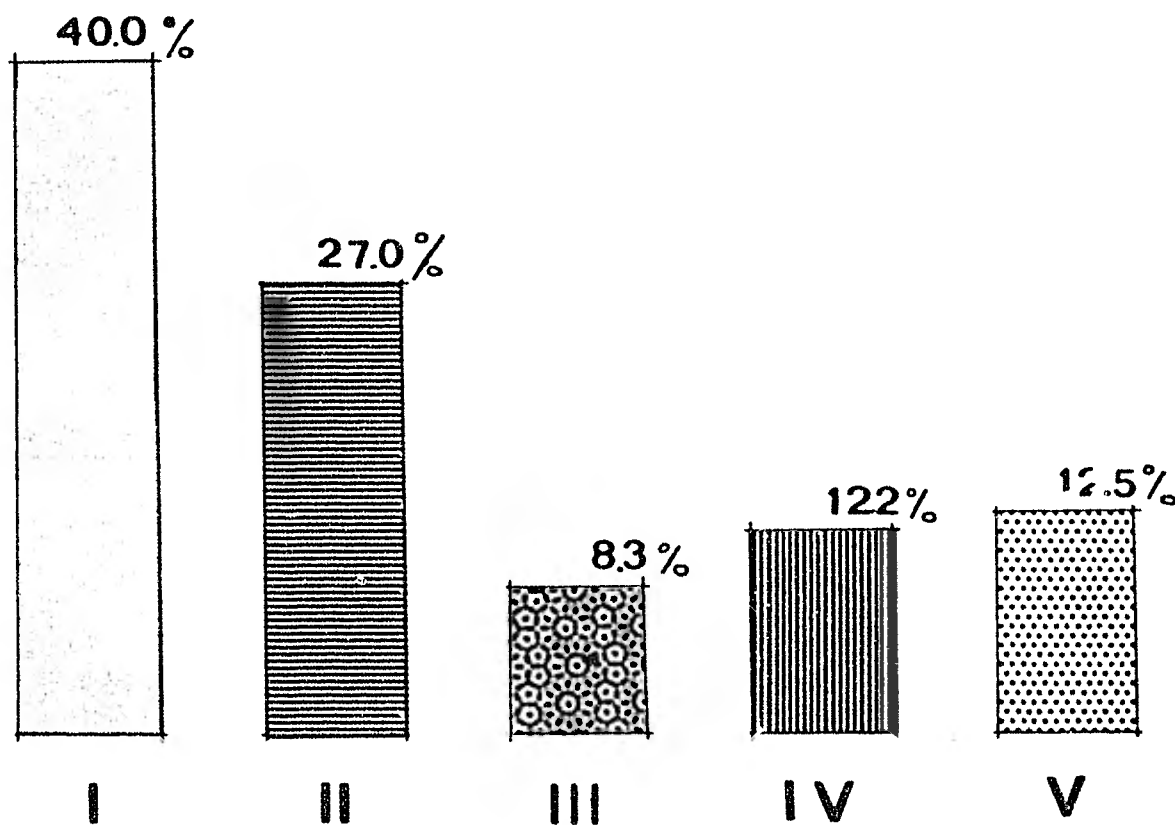
Es importante mencionar que actualmente están en proceso de construcción 1,435 nuevos cuartos de hotel, de los --- cuales, entrarán en operación 506 en 1981 y 929 en 1982, con lo que llegará a una oferta total de 5,365 cuartos hoteleros cifra que muestra el éxito del proyecto de Cancún.








ESTABLECIMIENTOS

	7
	8
	4
	9
	19
TOTAL	<u>47</u>

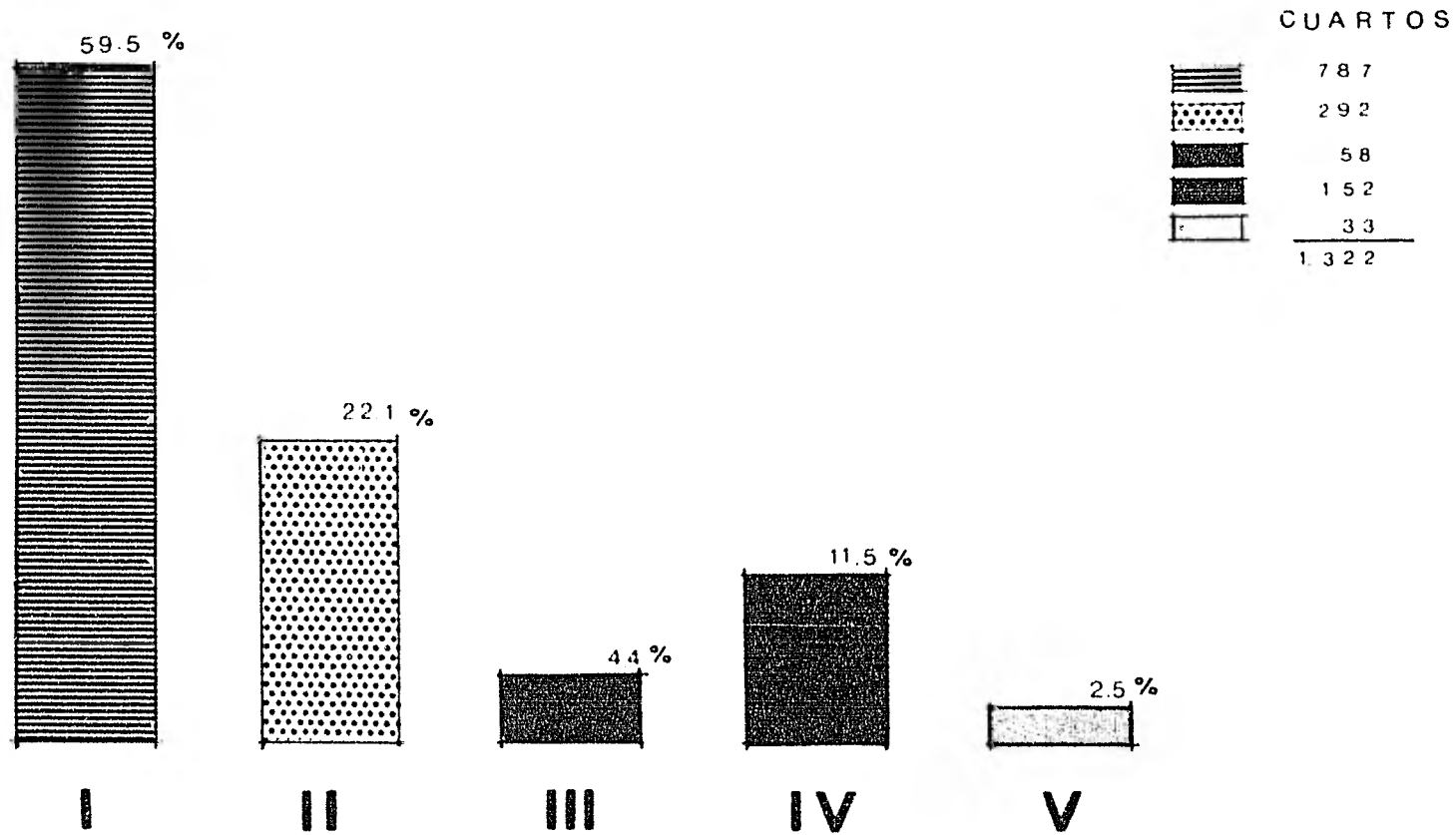
CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO/ ESTABLECIMIENTO



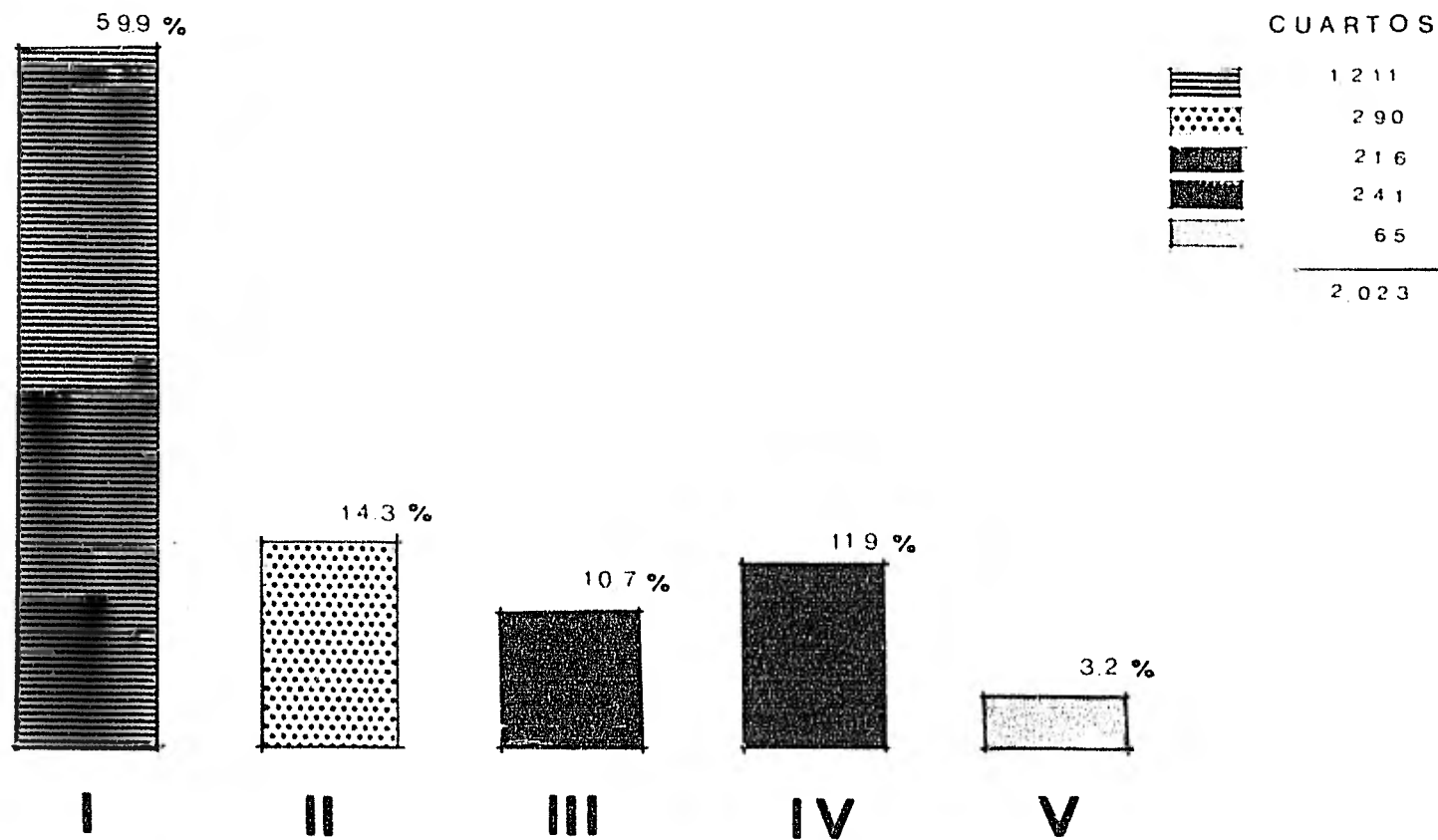
CUARTOS

	1572
	1058
	328
	481
	491
	<hr/>
	3930

CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO/ CUARTO

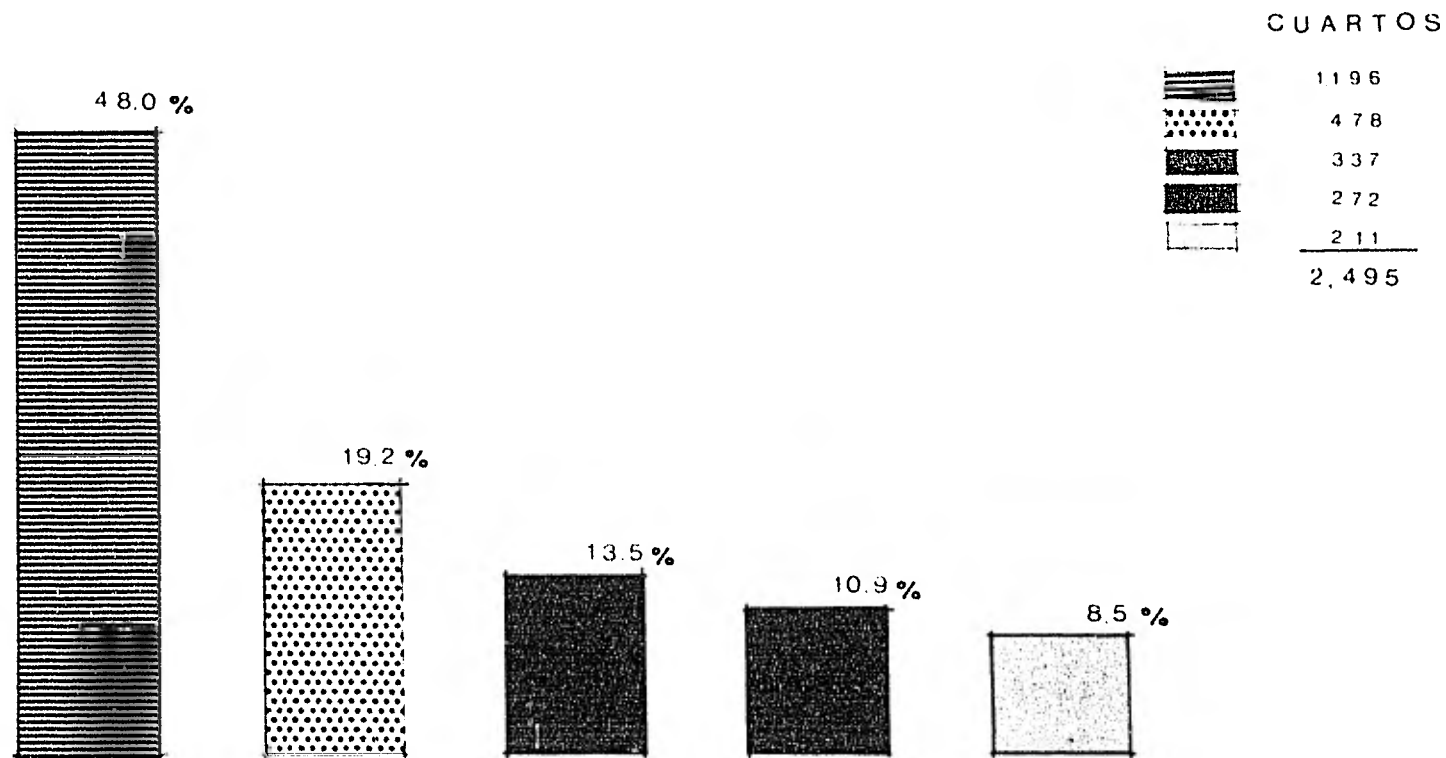


HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1975

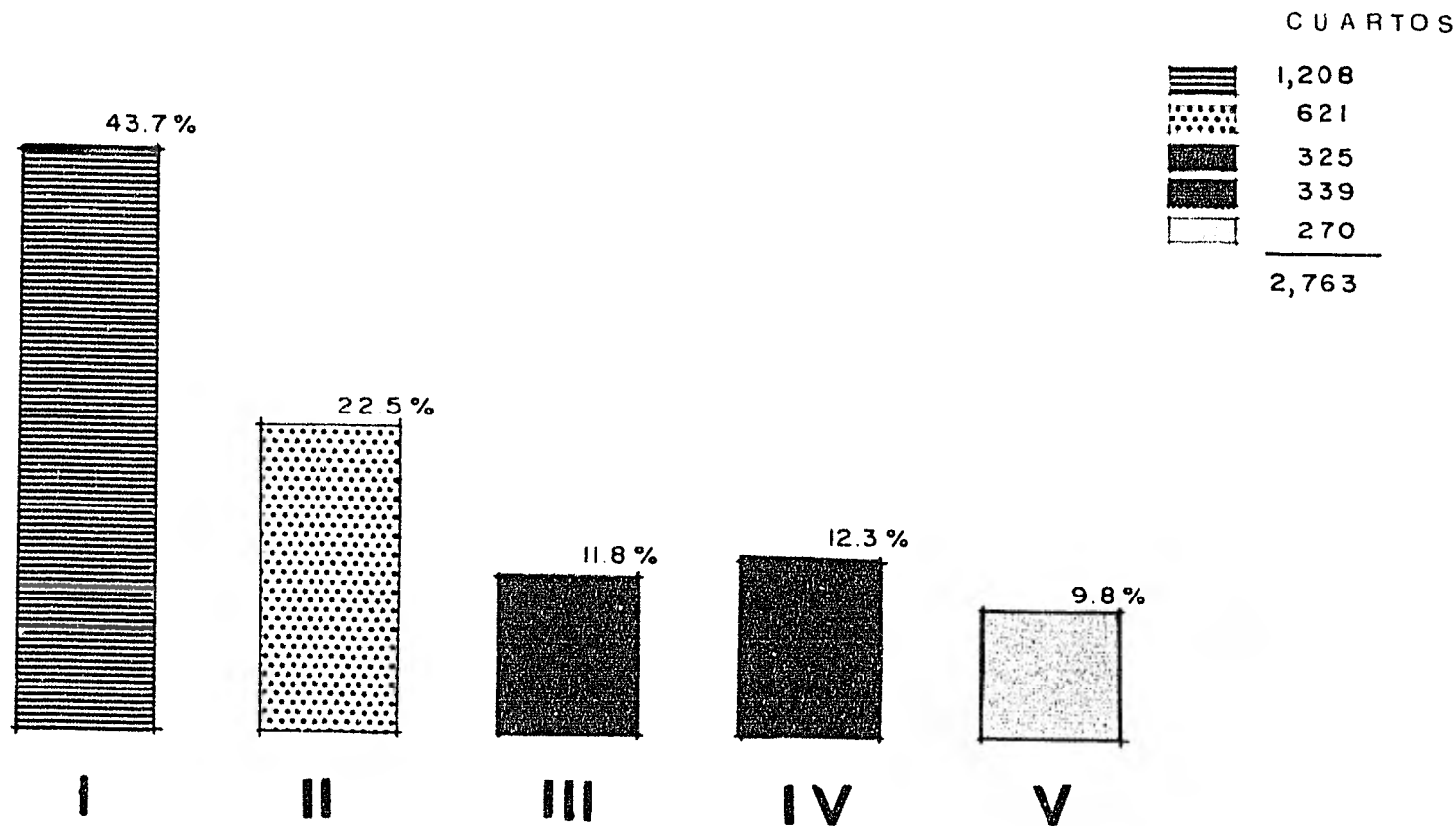


HISTORIA HOTELERA EN CANCUN

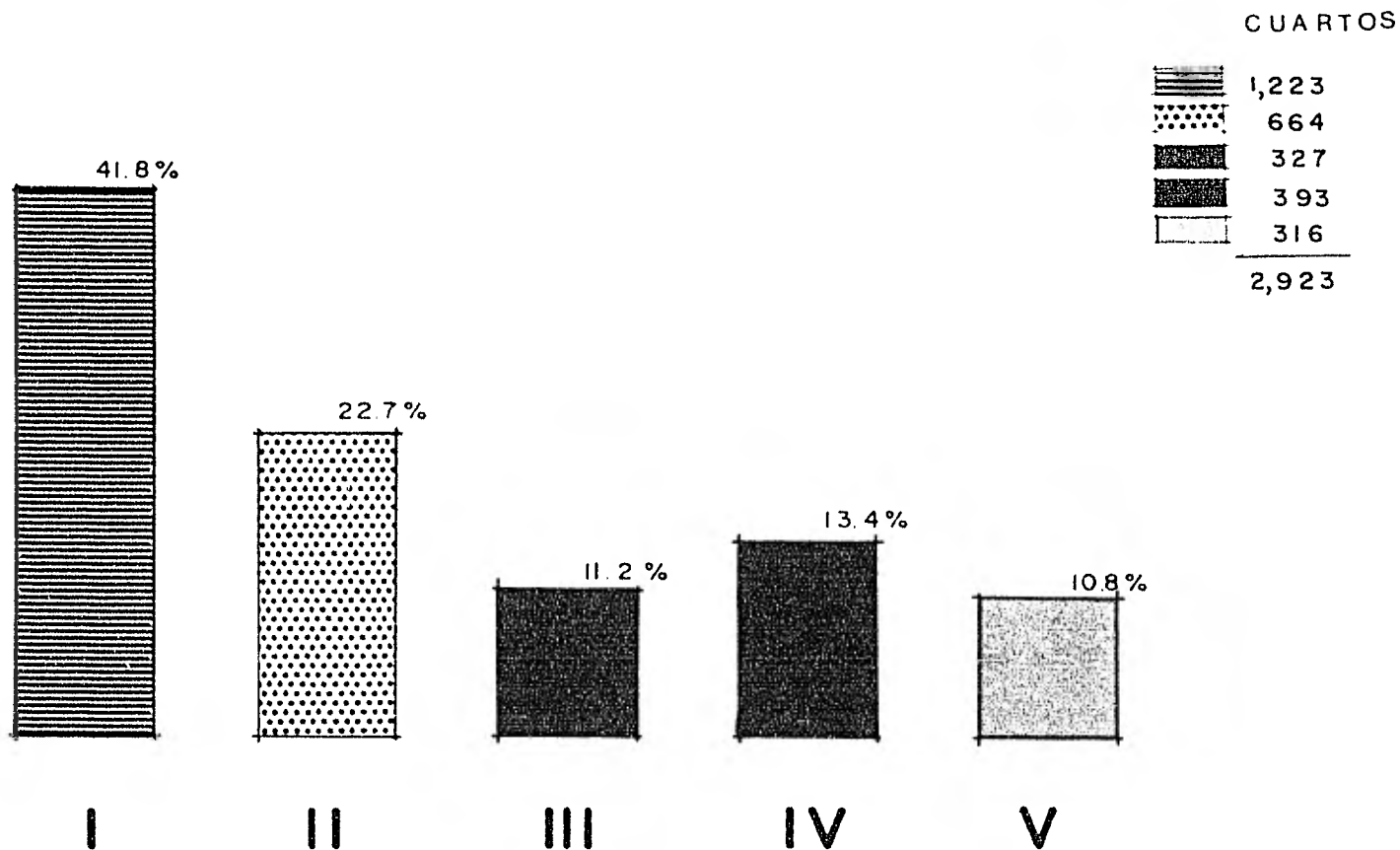
1976



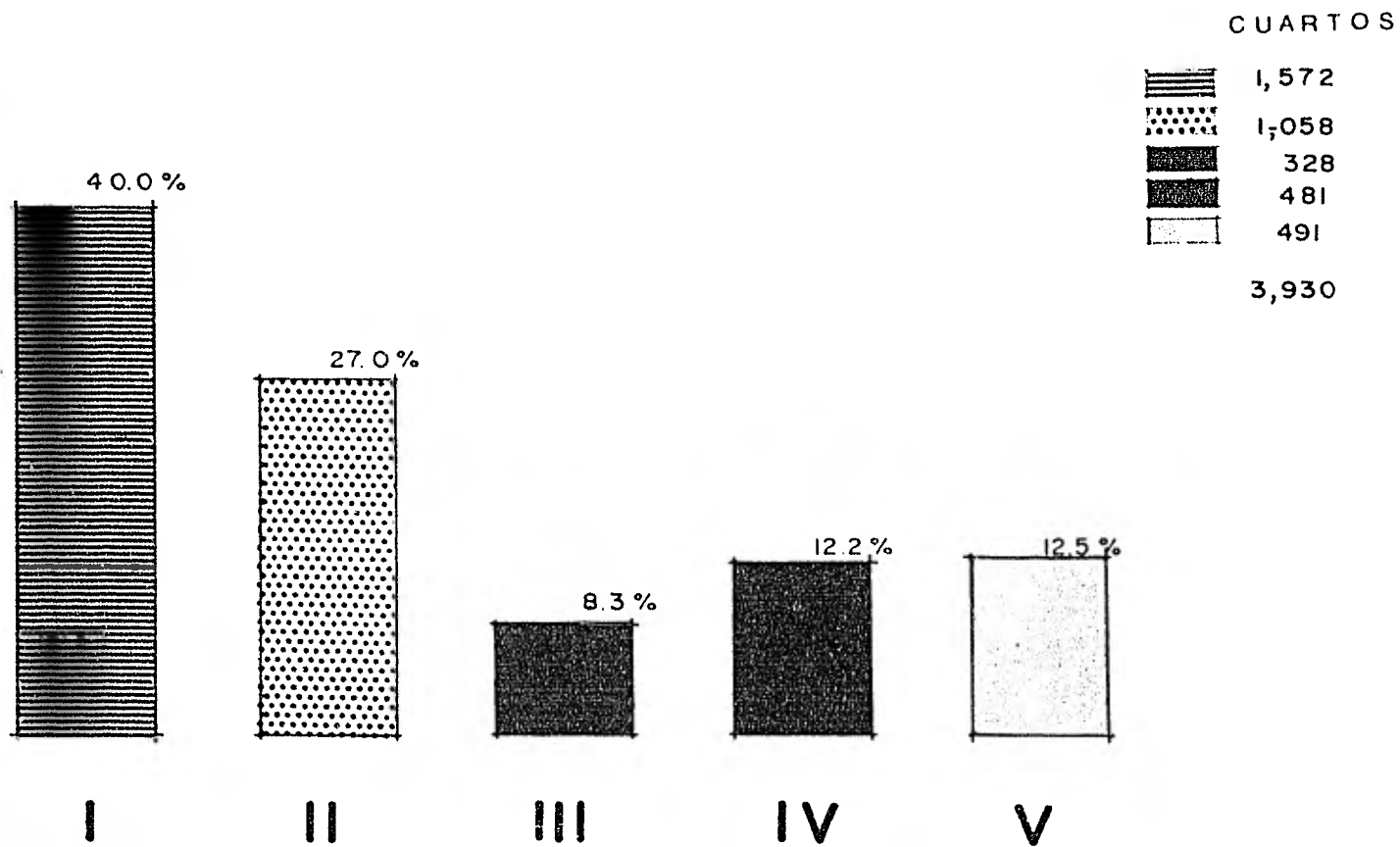
HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1977



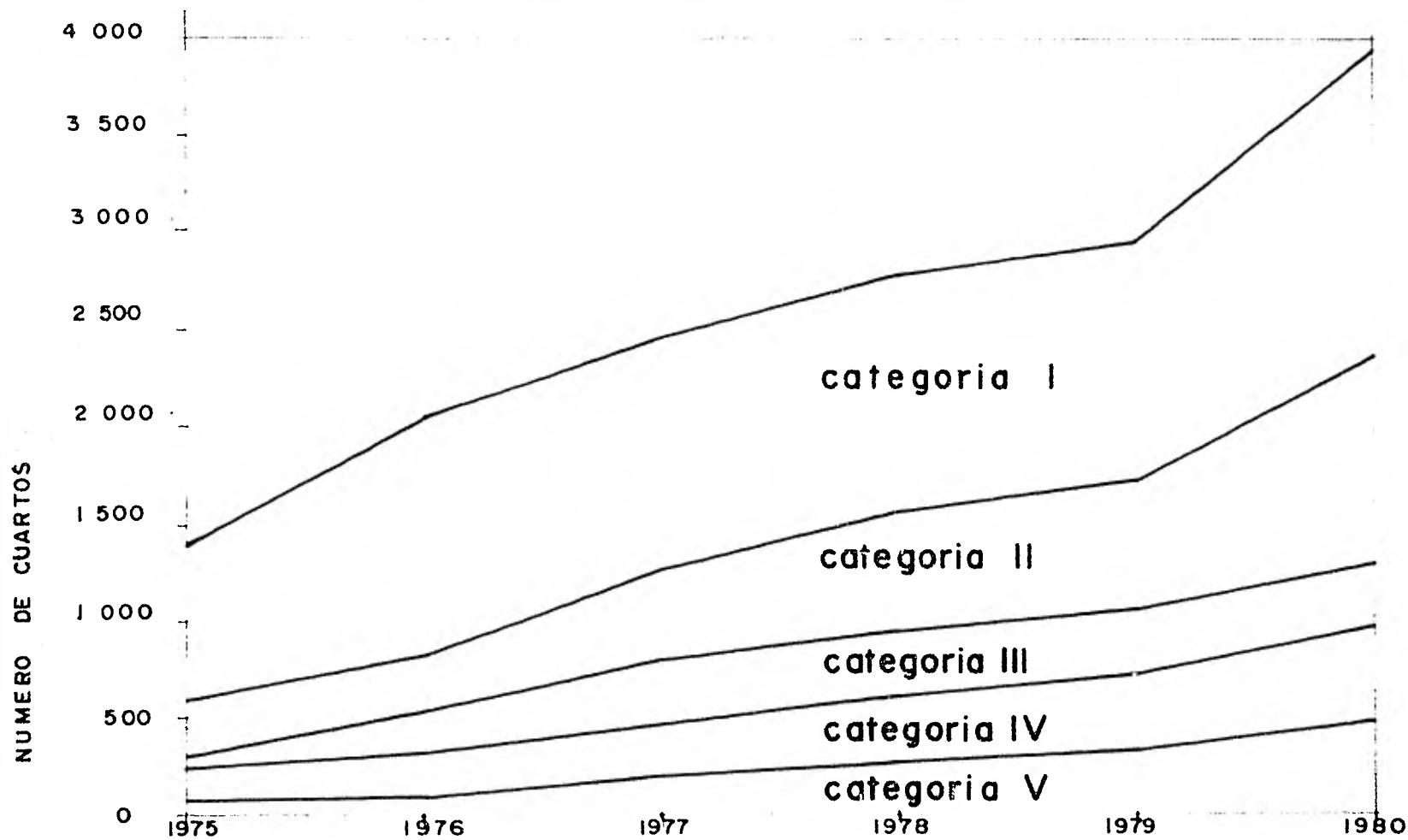
HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1978



HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1979



HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1980



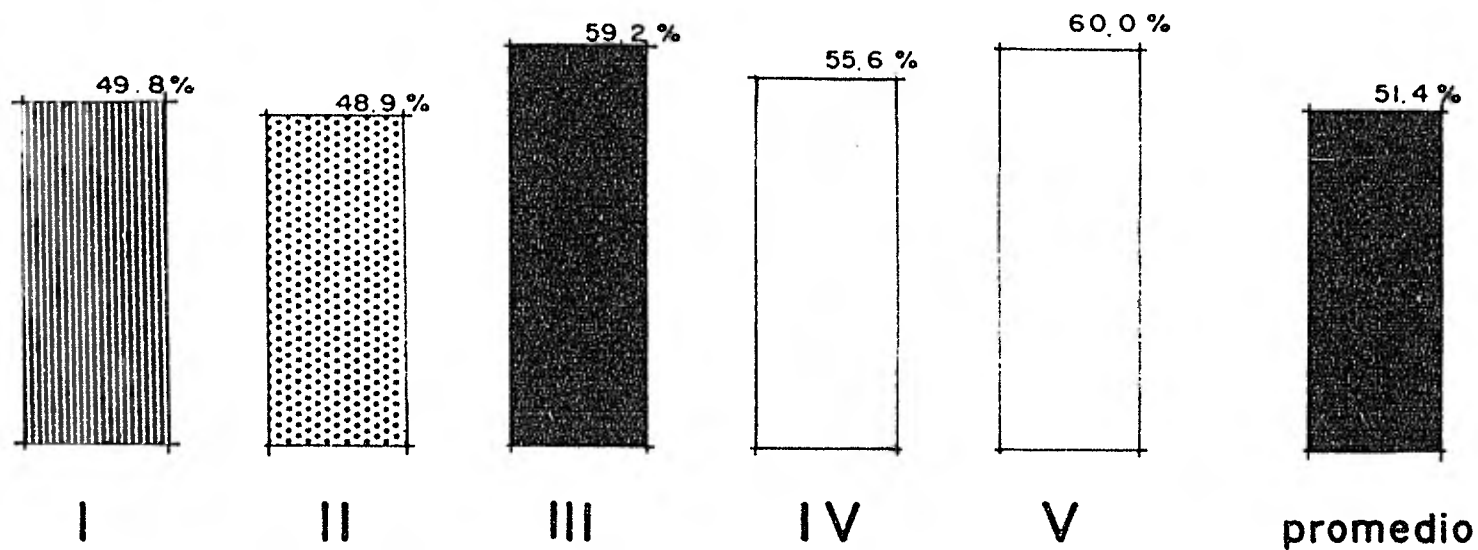
HISTORIA HOTELERA EN CANCUN 1975-1980

COEFICIENTES DE OCUPACION

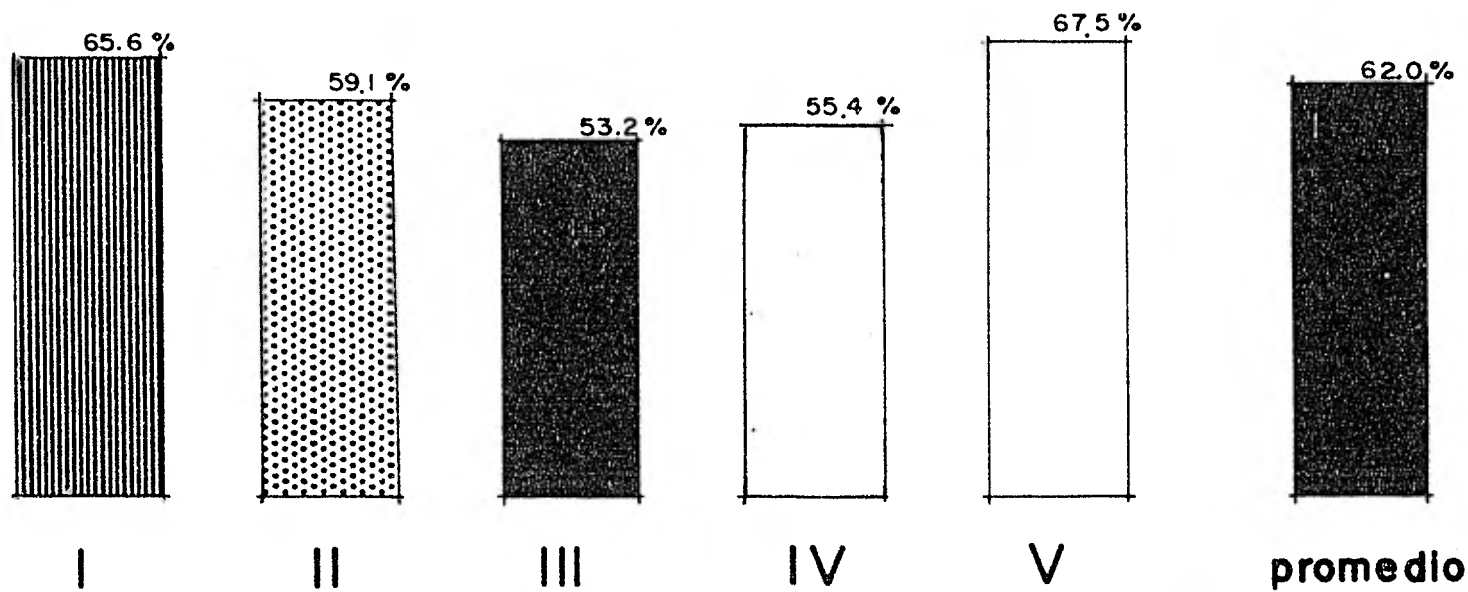
No obstante los fuertes incrementos en la oferta hotelera., los índices de ocupación han mostrado un dinamismo al través de los años que tiene en operación el proyecto Cancún. En 1975 el coeficiente promedio anual fué de 51.4% continuado en forma ascendente los siguientes 4 años, llegando al 77.5% en 1979.

Cabe señalar que el índice registrado en 1979 evidenció una insuficiente oferta de hospedaje, ya que se considera -- que cuando se registran tasas de ocupación superiores al 70% se deja de captar parte del mercado turístico por los niveles de saturación implícitos en la oferta hotelera. Esta situación se normalizó en 1980, al incorporarse más de 1,000 - nuevos cuartos de hotel, sin afectar sustancialmente el nivel de ocupación, que fué de 65.7%.

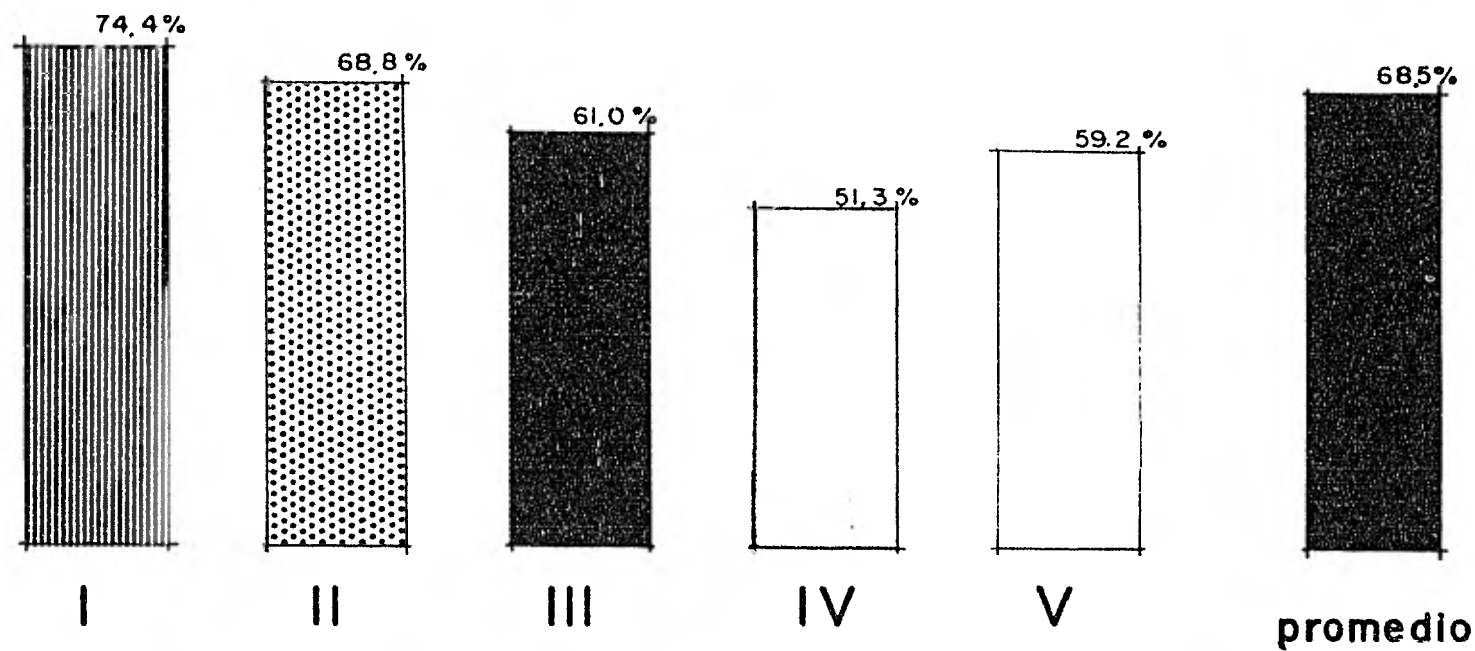
Las categorías I y II por su volúmen de cuartos y por contar con mejores técnicas de comercialización y penetración en los mercados nacional e internacional, han apoyado fuertemente para registrar altos niveles promedio de ocupación.



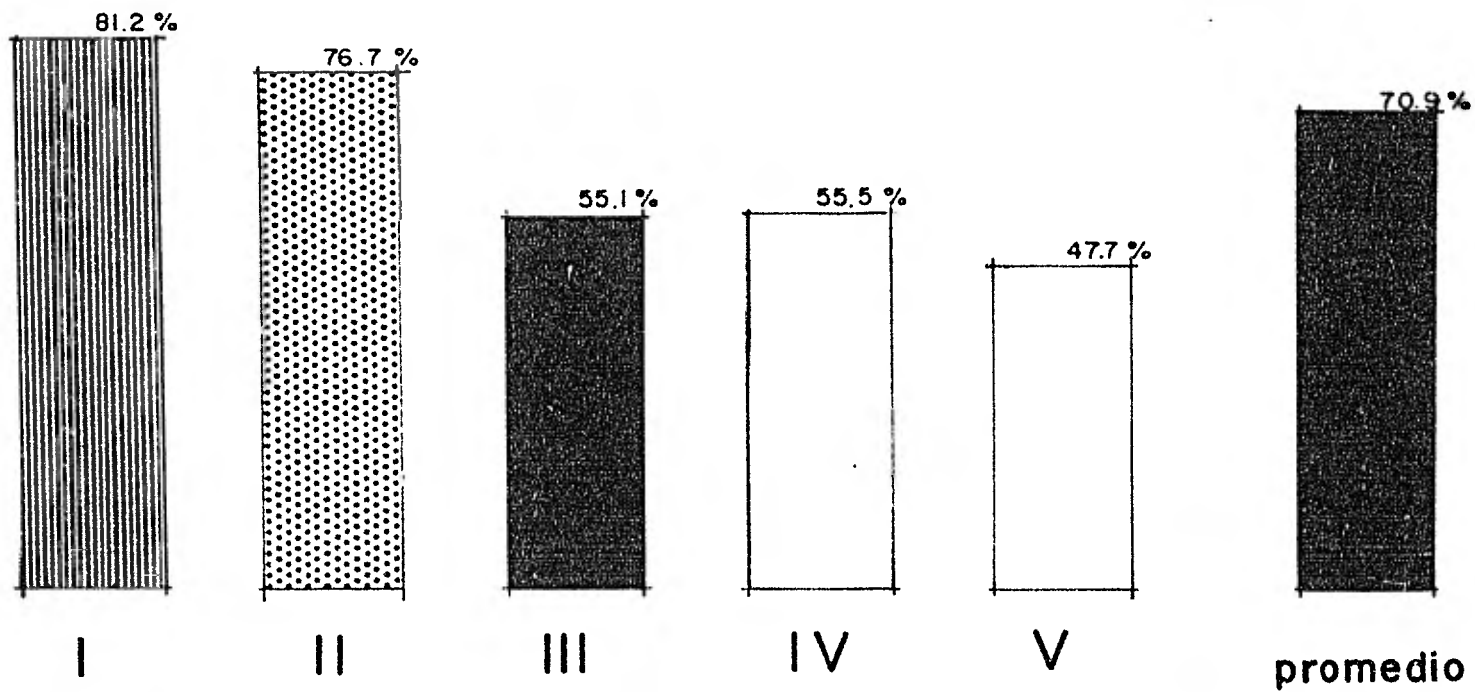
COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES 1975



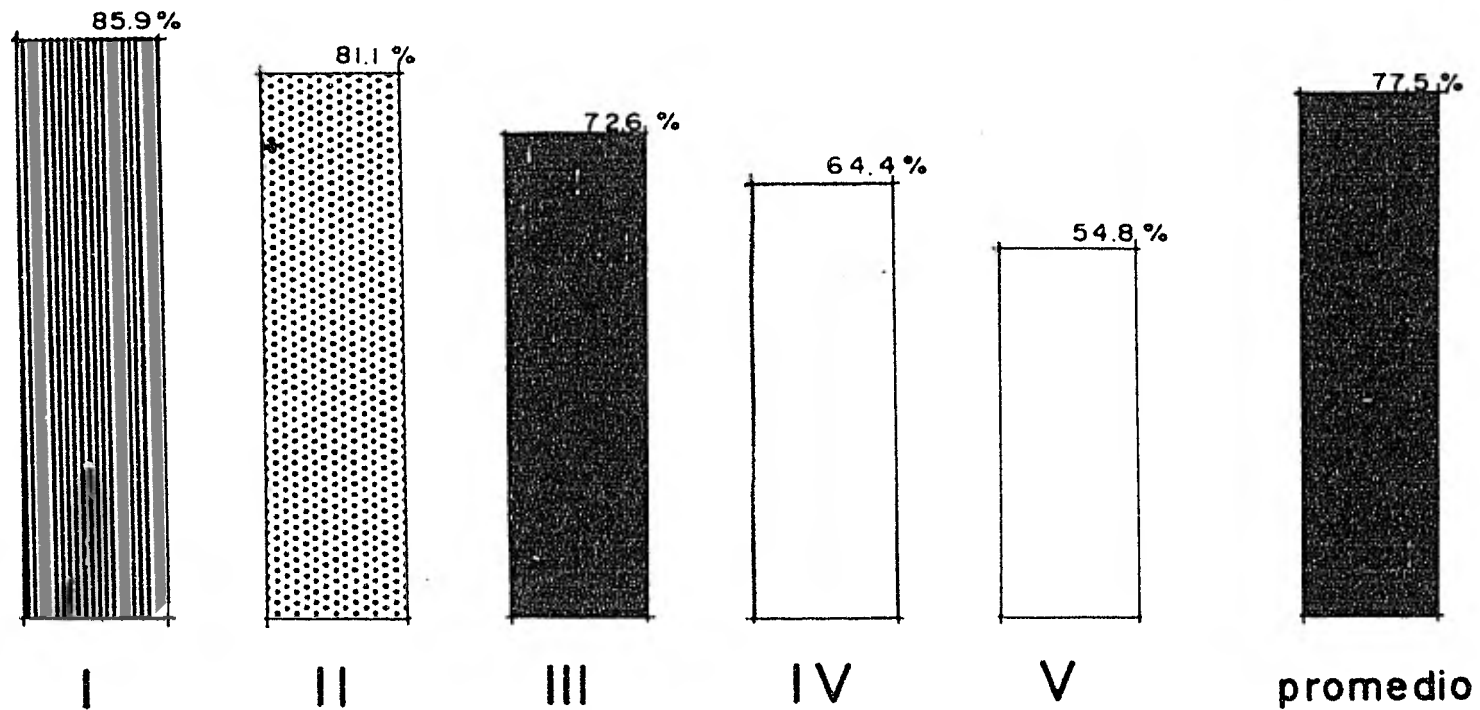
COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES 1976



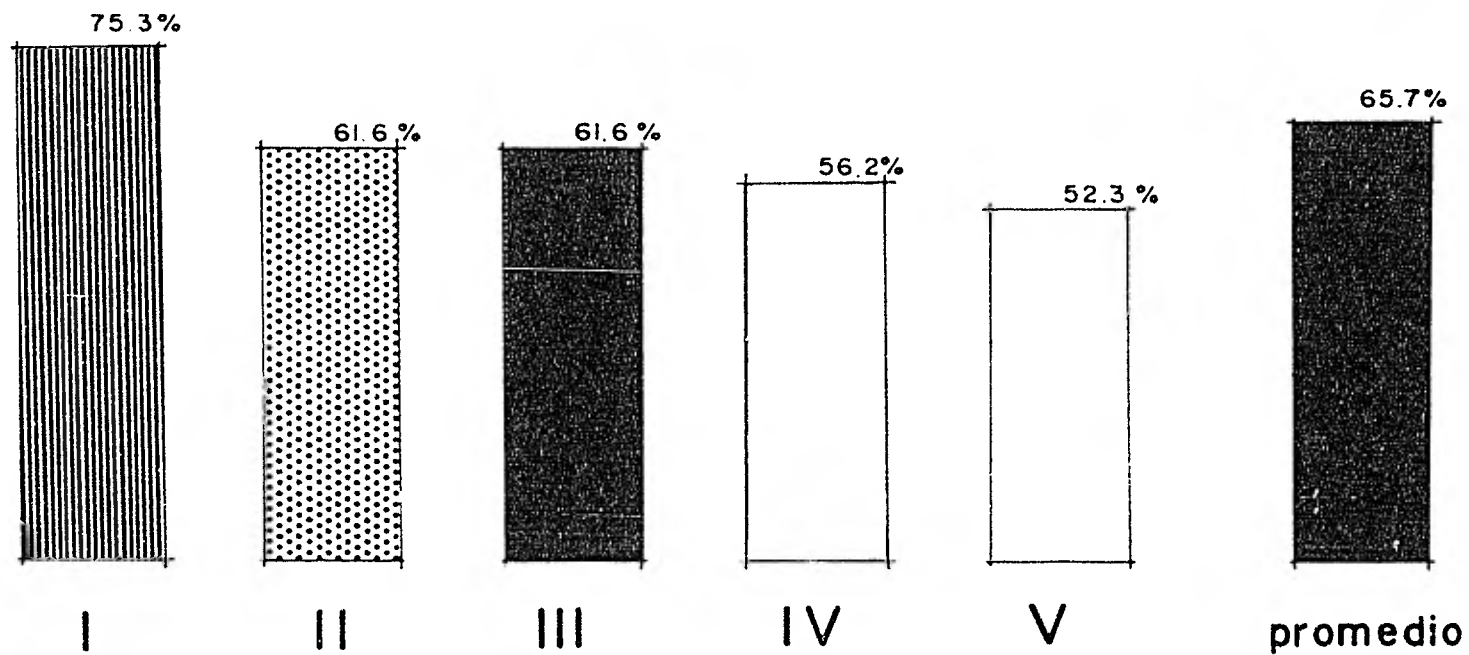
COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES 1977



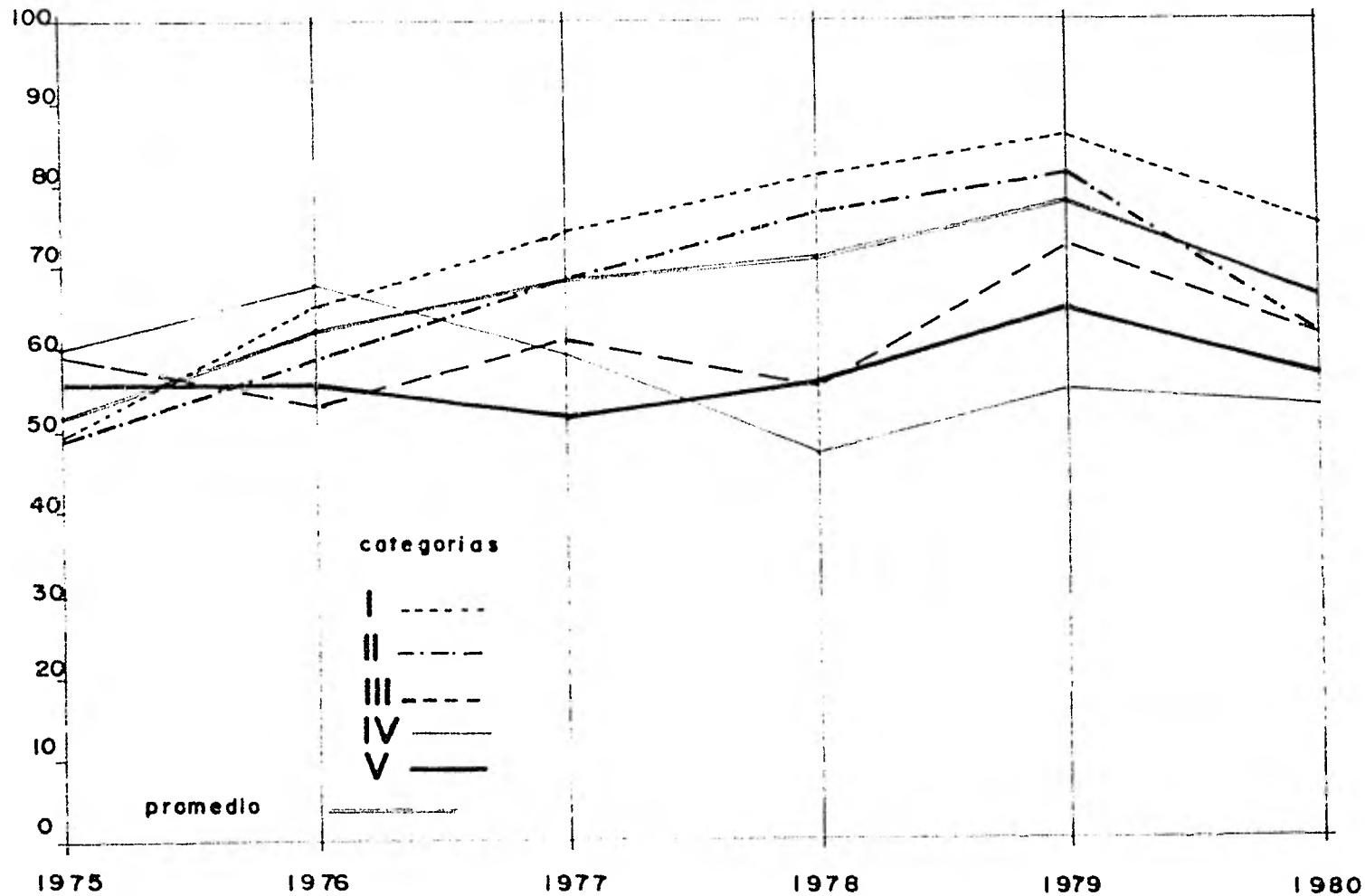
COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES 1978



COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES 1979



C O E F I C I E N T E S D E O C U P A C I O N E N H O T E L E S 1980



COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES DE
CANCUN, Q. ROO

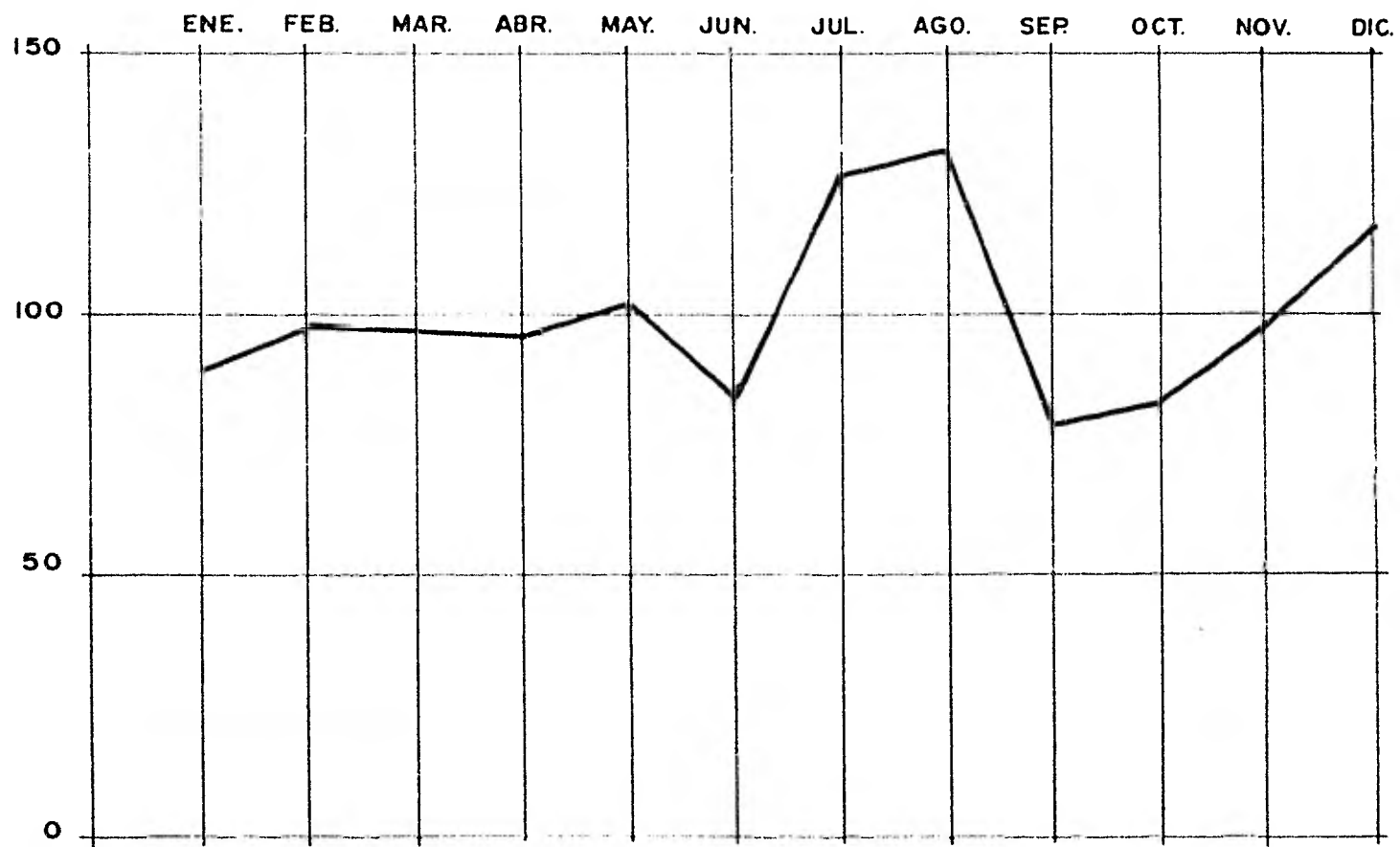
INDICE DE ESTACIONALIDAD

El análisis mensual del arribo de visitantes a Cancún, durante el período 1976-1980, permite observar que la corriente de turistas es más ó menos regular a través de los distintos meses de los años considerados.

Sobre la base de considerar a 100 como el índice medio-estacional, se puede apreciar que los meses que registran menores niveles relativos de afluencia son: septiembre y octubre siendo los que mayor volúmen de turistas caotan agosto, julio y diciembre, respectivamente.

Es importante señalar que en Cancún, a diferencia de otros centros turísticos no se precisa la contratación o disminución de personal por razones estacionales, ya que la misma base de empleados funciona para todo el año. Por lo tanto no se presentan períodos marcados de escase ó intensa actividad en la prestación de servicios turísticos.

MES	1976	1977	1978	1979	1980	PROMEDIO
ENERO	72.8	83.4	92.1	84.2	100.9	89.1
FEBRERO	126.4	91.9	85.3	94.3	101.2	97.8
MARZO	90.4	85.6	102.0	94.8	104.1	96.8
ABRIL	74.4	104.6	88.3	135.5	95.6	95.7
MAYO	94.2	121.5	105.6	96.2	95.9	101.9
JUNIO	66.4	75.9	82.1	97.8	84.9	84.0
JULIO	113.7	133.7	129.1	126.9	126.5	126.8
AGOSTO	131.0	132.4	131.9	132.6	129.8	131.5
SEPTIEMBRE	77.0	77.0	85.9	83.3	74.3	79.3
OCTUBRE	92.5	80.6	67.1	91.6	84.1	83.0
NOVIEMBRE	123.1	93.6	104.3	92.0	91.3	97.9
DICIEMBRE	138.0	119.8	127.3	100.9	111.9	116.2



INDICE DE ESTACIONALIDAD CAN CUN, Q. ROO 1976 1980

ANÁLISIS DE DEMANDA

Durante el año de 1980 Cancún recibió la visita de 460-mil turistas, de los cuales el turismo nacional representó -- el 47% con 218,412 personas y el turismo procedente el exterior significó el 53% del total de visitantes al alcanzar la cifra de 241,639 turistas. Este año significó un incremento del 16.2% con respecto al año anterior, en el cual se registraron 395,818 turistas, correspondiendo al turismo extranjero el mayor incremento, al estar mejor comunicado por vuelos procedentes del exterior con importantes ciudades generadoras de turismo a Cancún.

Se prevé que el flujo de turistas a Cancún continuó -- con su tendencia creciente consistente en el 35.8% de incremento medio anual durante el período 1975-1980, y se consolide cada vez más como un destino turístico de primer orden.

El volumen de visitantes ha venido siendo mayor en las instalaciones hoteleras de categorías I y II, lógicamente -- por contar éstas con un número mayor de cuartos disponibles y servicios necesarios para promover y captar el mercado internacional.

Se puede observar que, los hoteles más de categoría, -- están ocupados en mayor proporción por huéspedes residentes fuera del país; en cambio esta situación se invierte en las categorías inferiores por contar con una demanda tradicional

de mercado doméstico.

La estadía observada en Cancón está en función de la --
temporada, del origen del visitante y de la categoría del --
hotel en el que se hospedan, lo que provoca que los hoteles--
registren promedios diferentes en la permanencia de sus ---
hóspedes.

La apertura de nuevos centros de esparcimiento y diver-
sión, las campañas intensas de publicidad, la promoción ---
constante de grupos y la ampliación de los servicios para --
los visitantes, son factores determinantes para propiciar --
una mayor estadía del turista en Cancón.

En 1980 la permanencia promedio, considerando todas las
categorías de hotel y el total de turistas, fué de 3.8 días;
siendo la categoría V la que registra menor estadía con 2.4-
días. La categoría I, por su parte presenta el índice más --
alto de estadía con 4.7 días.

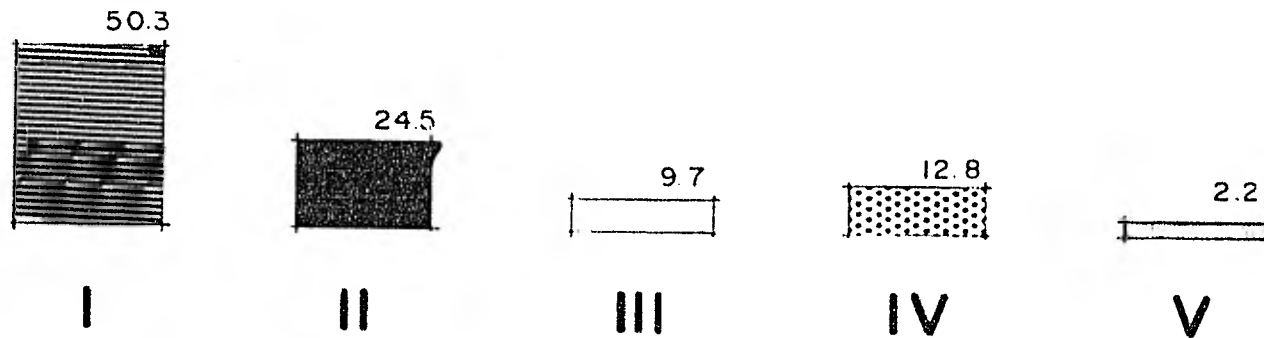
PRONOSTICO DE VISITANTES

Se elaboró un pronóstico de visitantes de acuerdo al -- calendario de construcción de los hoteles a operar, estimado la ocupación y la estadía media y en función de la evolución manifestada por la afluencia turística en los seis años que tiene de operación el proyecto, se calcula que para 1984 el número de visitantes que demandará de las instalaciones de alojamiento sea superior a las 900,000 personas, lo que re-- presenta un crecimiento promedio anual, respecto a 1980, del 15.3% destacando por su dinámica creciente, el turismo ex-- trenjero con una tasa de incremento anual del 19.7%.

1975

total 99.5

cifras en miles de personas

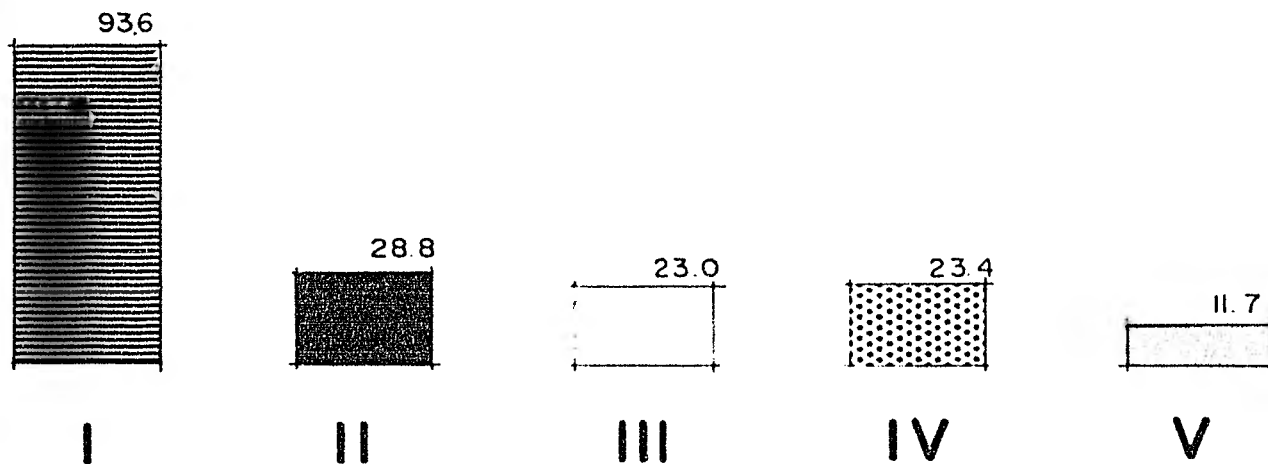


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

1976

total 180.5

cifras en miles de personas

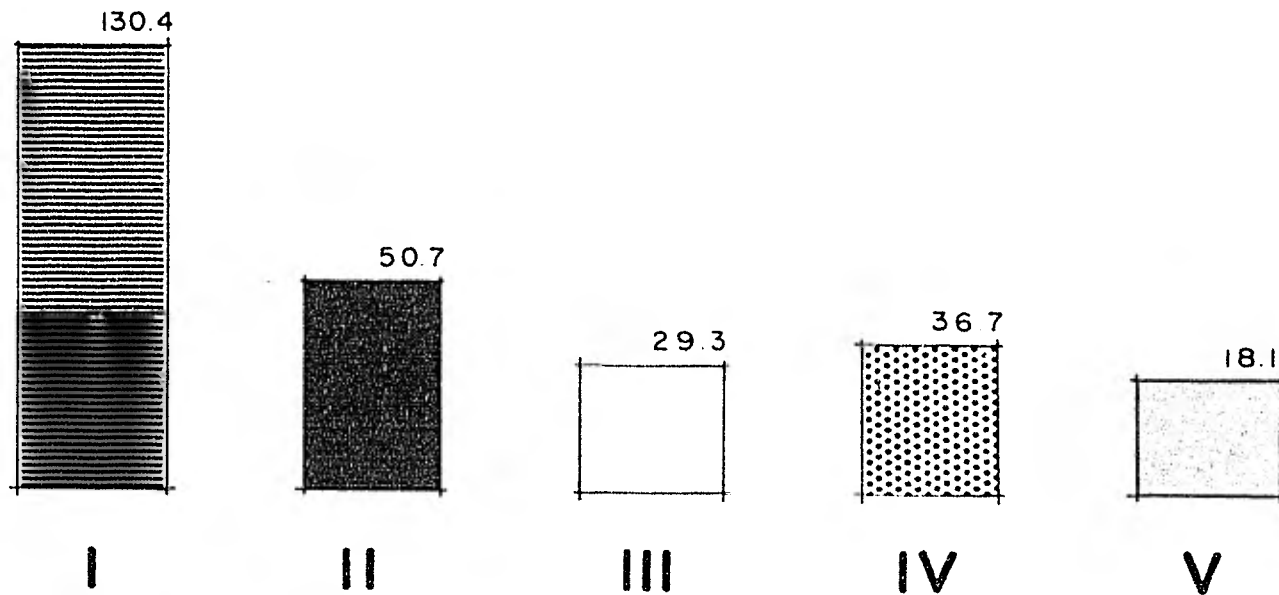


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

1977

total 265.2

cifras en miles de personas

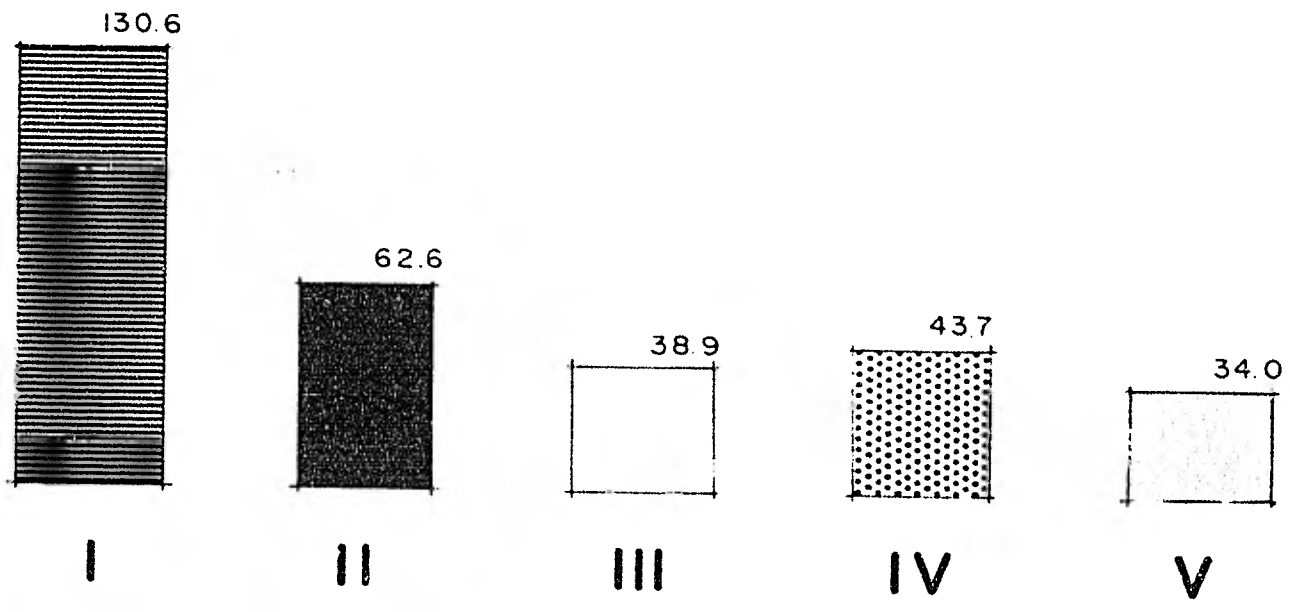


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

1978

total 309.8

cifras en miles de personas

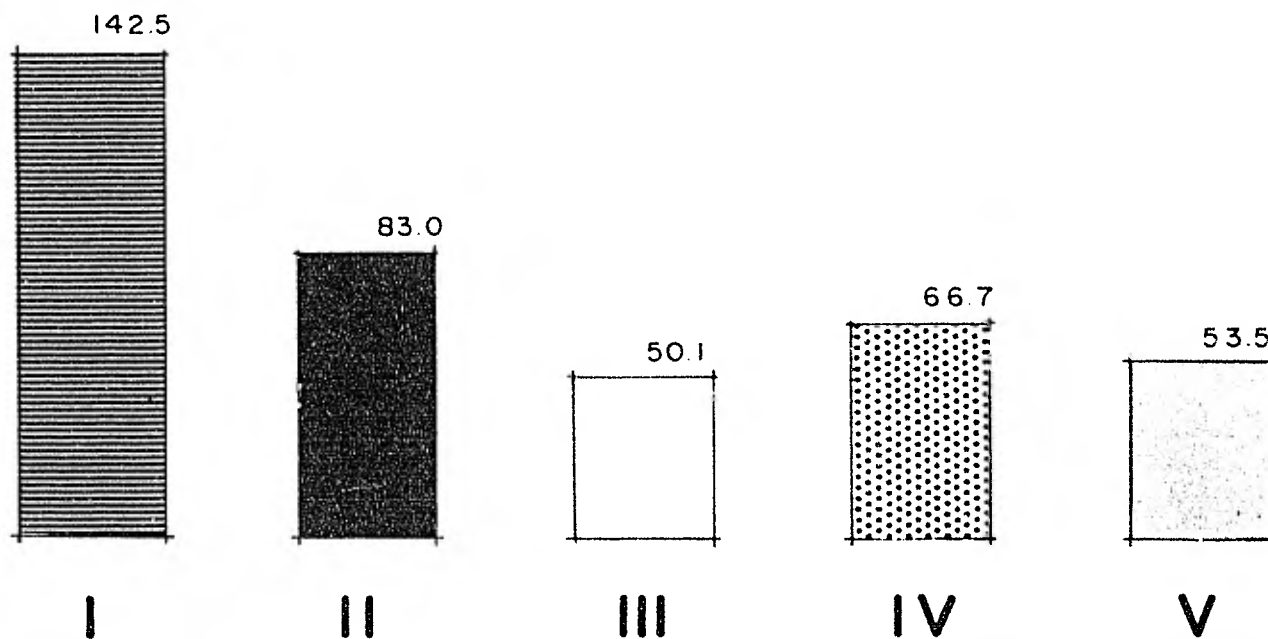


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

1979

total 395.8

cifras en miles de personas

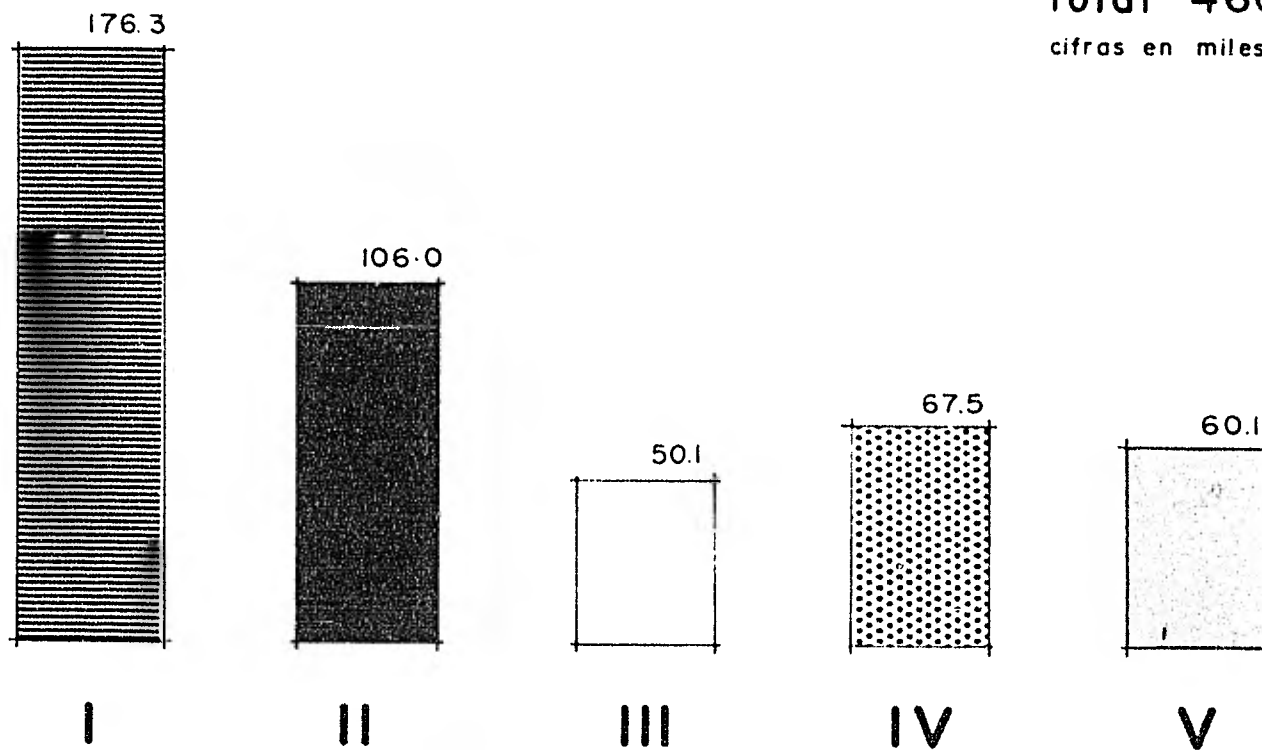


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

1980

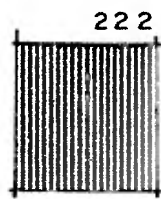
total 460.0

cifras en miles de personas

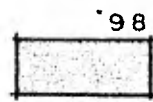


ESTIMACION DE VISITANTES QUE SE HOSPEDARON EN HOTEL

total 424



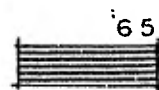
I



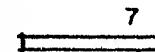
II



III

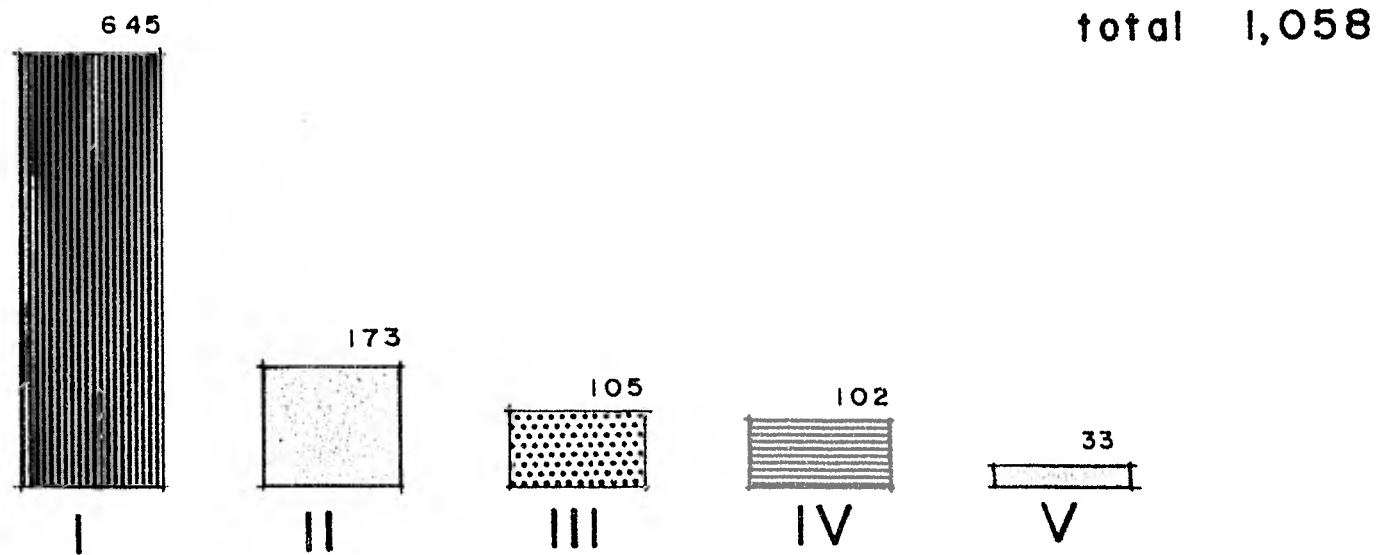


IV



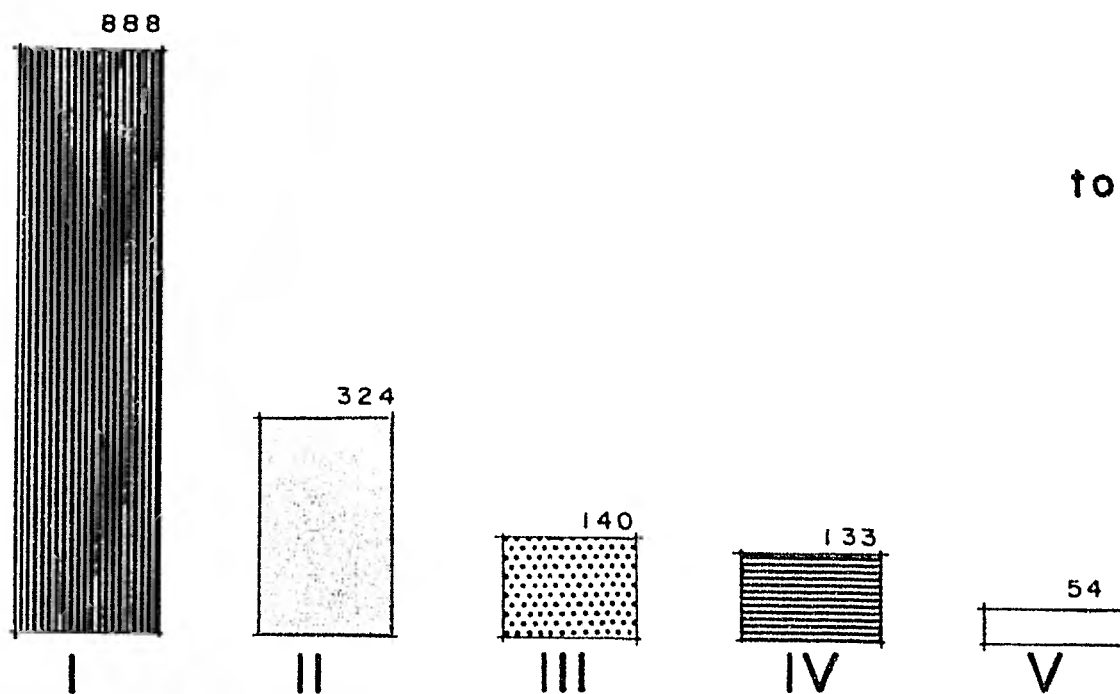
V

ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS 1975



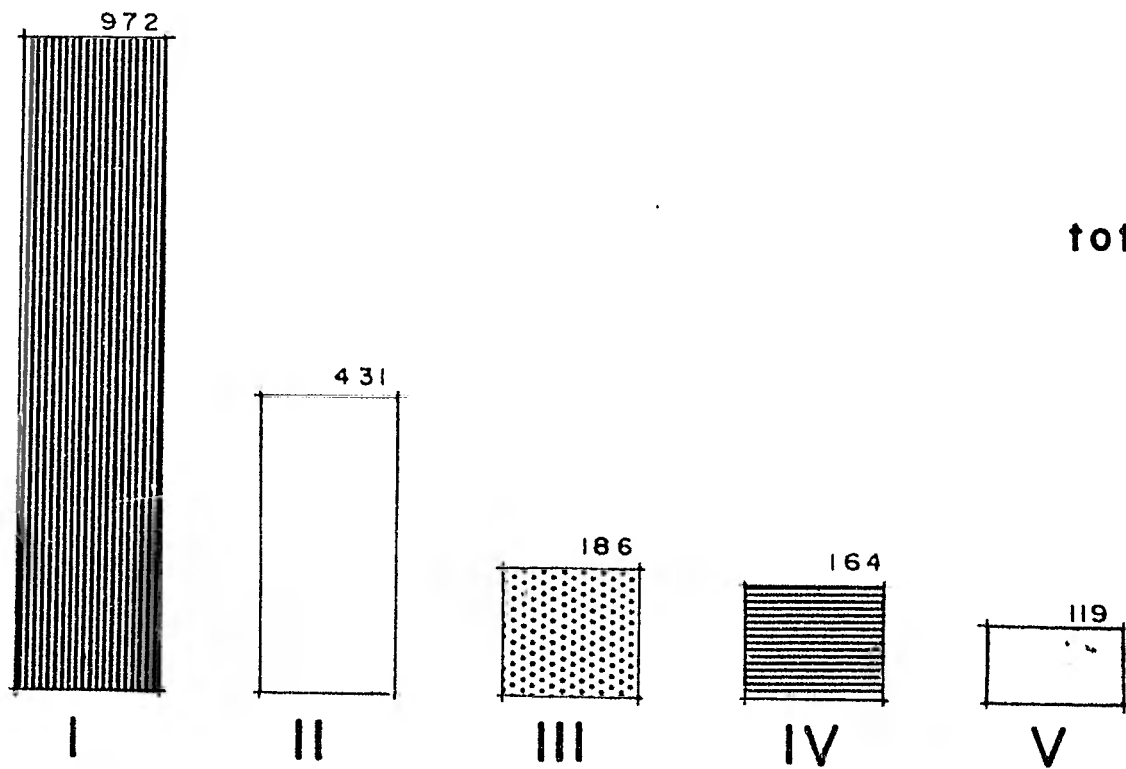
ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

1976



ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

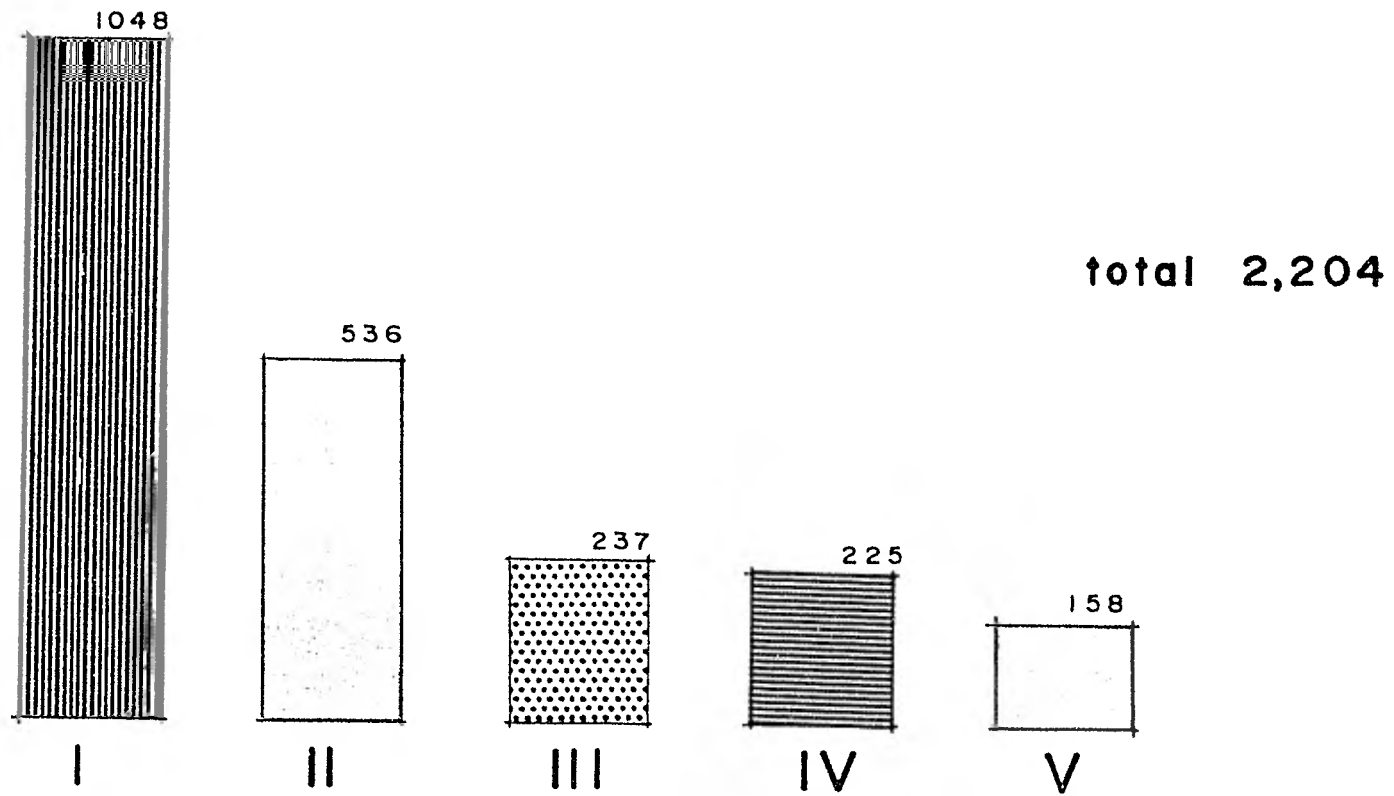
1977



total 1,872

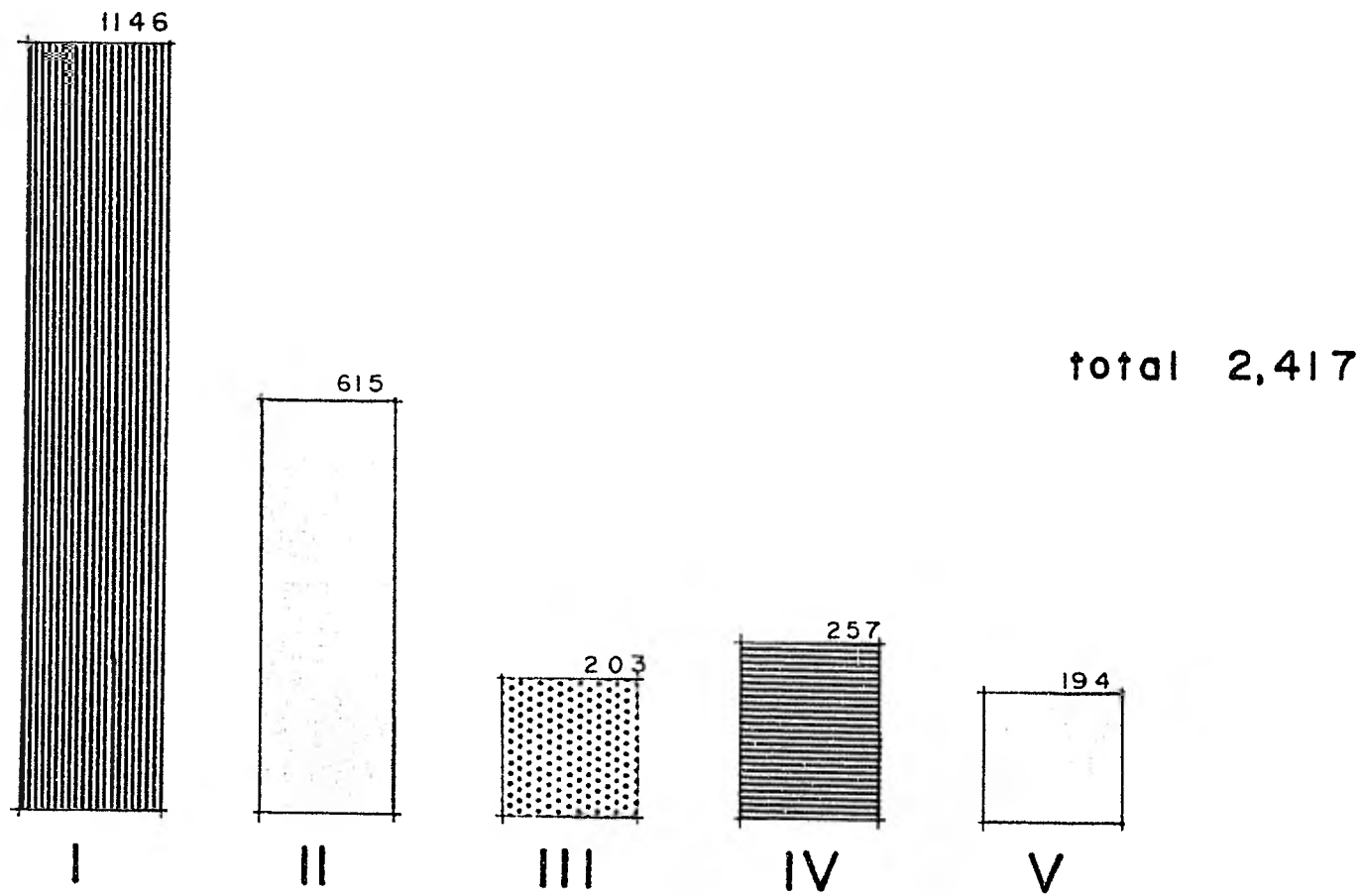
ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

1978



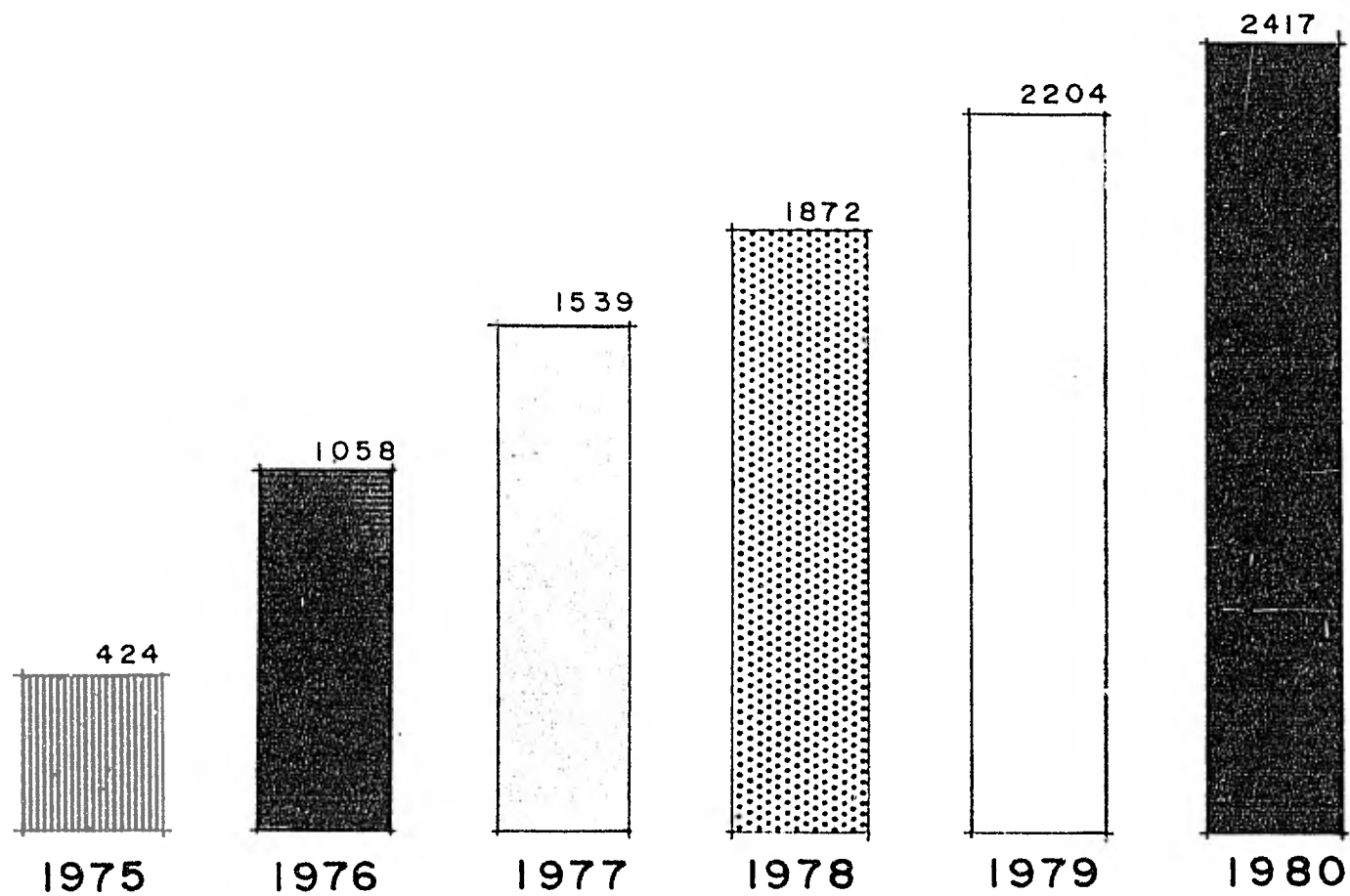
ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

1979



ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

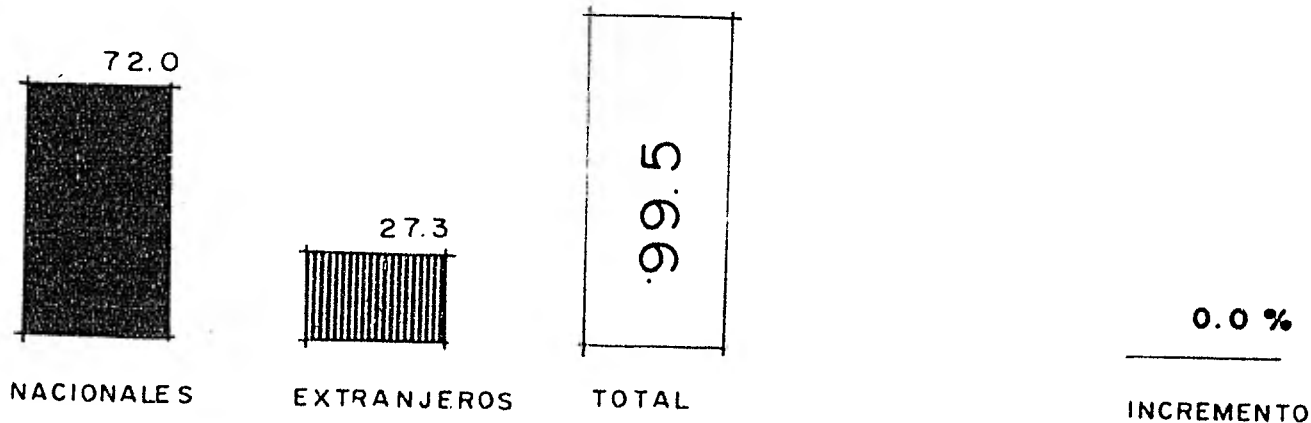
1980



ESTIMACION DE CUARTOS OCUPADOS

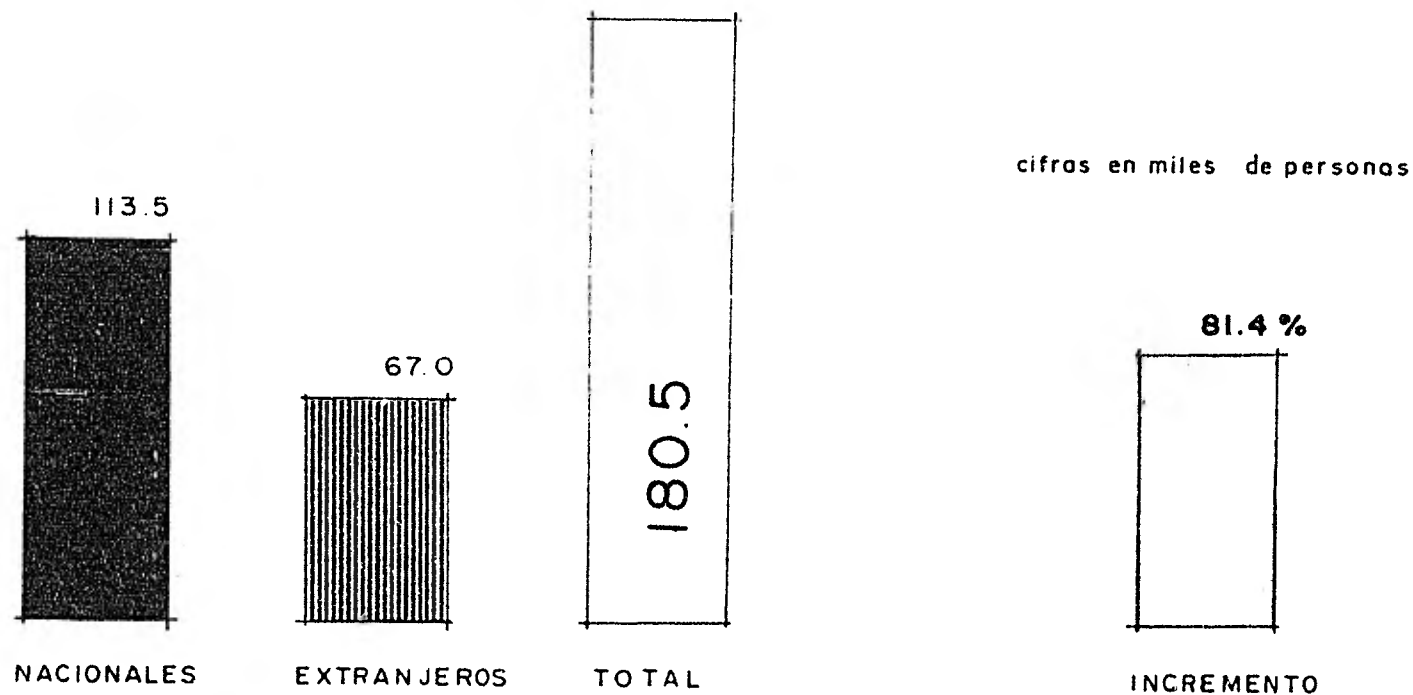
TOTALES

cifras en miles de personas



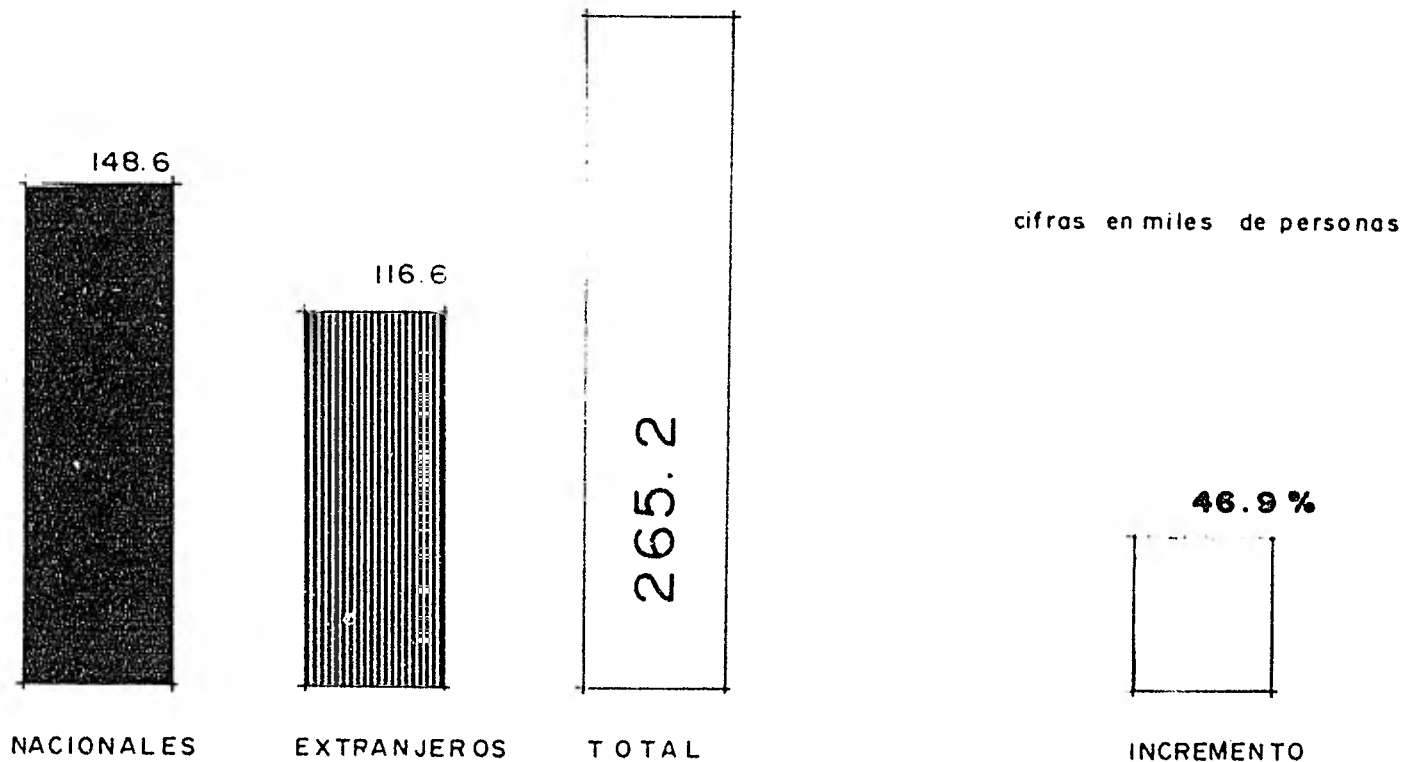
ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE
HOSPEDARON EN HOTELES

1975

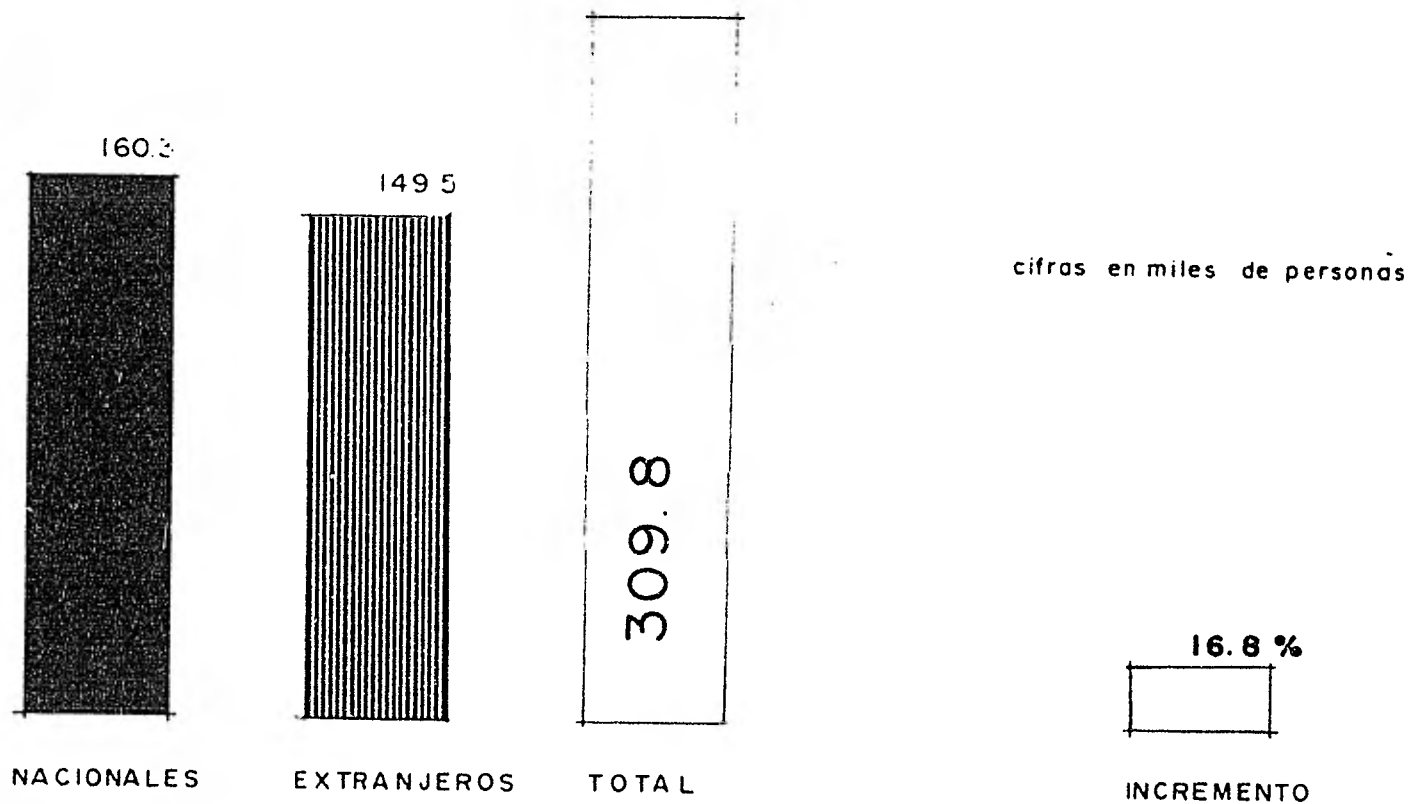


ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE
HOSPEDARON EN HOTELES

1976

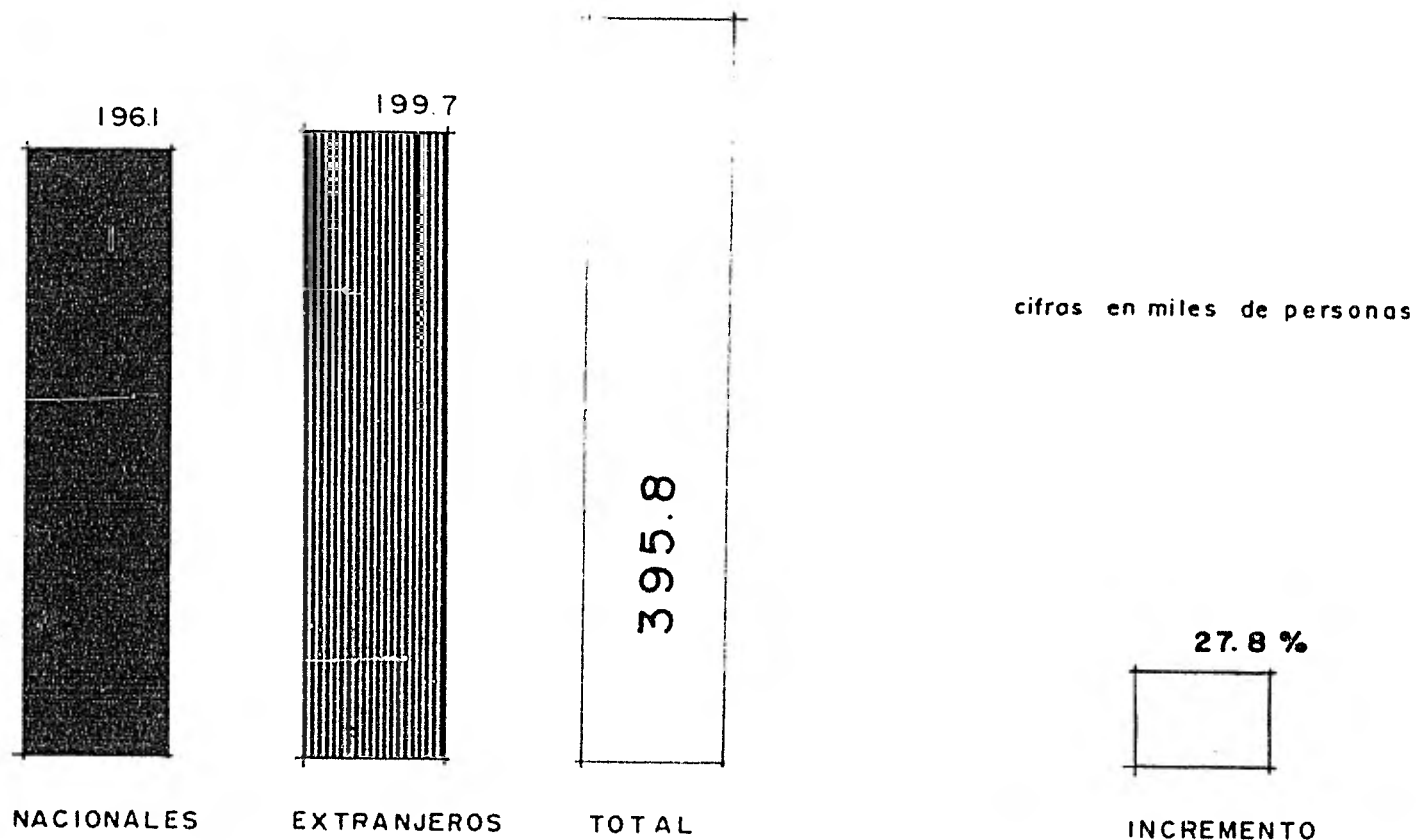


ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE HOSPEDARON EN HOTELES 1977

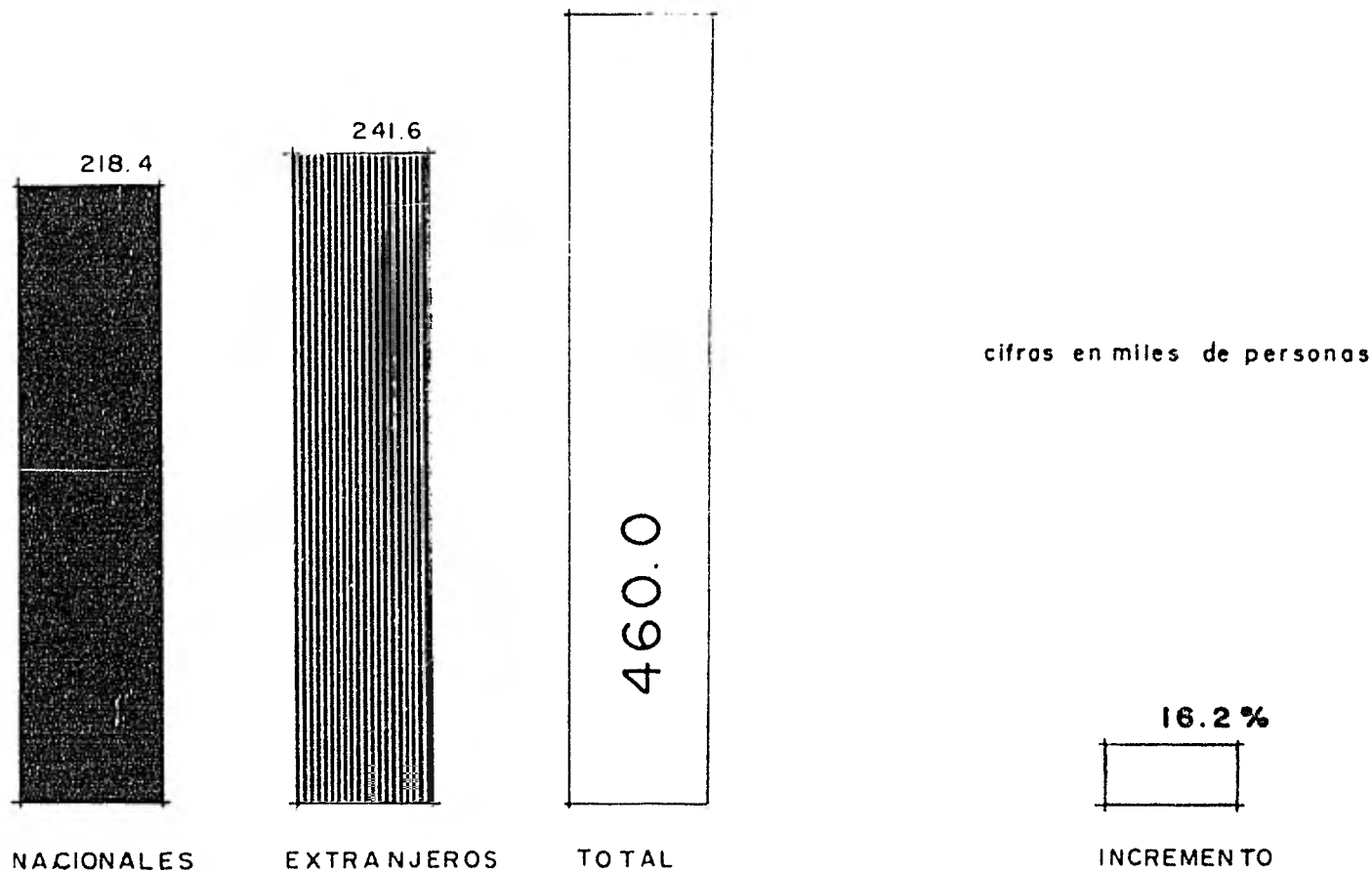


ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE
HOSPEDARON EN HOTELES

1978



ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE HOSPEDARON EN HOTELES **1979**



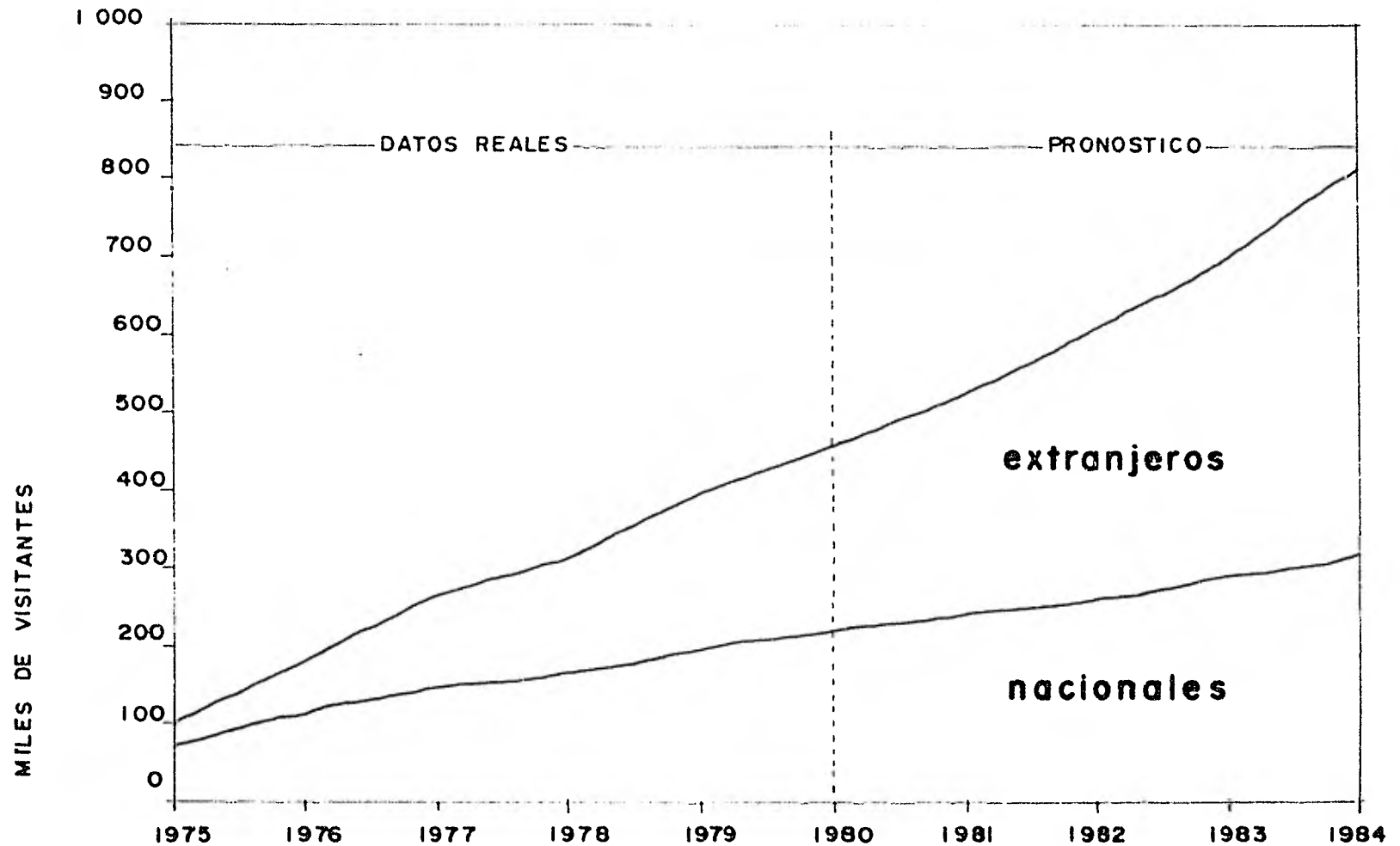
ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN QUE SE **1980**
HOSPEDARON EN HOTELES

NUMERO DE VISITANTES

AÑO	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL	INCREMENTO
1975	72.2	27.3	99.5	—
1976	113.5	67.0	180.5	81.4 %
1977	148.6	116.6	265.2	46.9 %
1978	160.3	149.5	309.8	16.8 %
1979	196.1	199.7	395.8	27.8 %
1980	218.4	241.6	460.0	16.2 %

ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN, QUE SE
HOSPEDARON EN HOTELES EN CANCUN, Q. ROO

cifras en miles de personas



**ESTIMACION Y PRONOSTICO DE VISITANTES
REGISTRADOS EN HOTELES DE CANCUN, Q. ROO**

TRAFICO AEREO

Cancún debe en gran parte su éxito a la cada vez mejor y más diversificada comunicación aérea con los mercados turísticos de origen. Se encuentra comunicado por vuelos directos con tres ciudades del país, las cuales son: Ciudad de México, Mérida y Monterrey; y con las principales ciudades de los Estados Unidos como: New York, Chicago, Washington, etc., así como con San José de Costa Rica y con Europa vía Madrid, España.

El desarrollo turístico de Cancún, está constituyendocada vez más como la segunda zona mejor comunicada, después del D.F., por vía aérea con el exterior. Descontando las escalas que hacen los aviones, se tiene que a finales de 1980, Cancún contaba con un total de 117 frecuencias semanales en vuelos directos, 39 nacionales y 78 internacionales, lo que conjunta una oferta total de 14,831 asientos semana, en donde los vuelos nacionales absorben el 29.4% de dicha oferta y el 70.6% a vuelos internacionales. Comparando la oferta que existía en 1978 de 7946 asientos semana, se puede apreciar un incremento del 87% en relación al total de asientos disponibles en 1980, debiéndose señalar que los vuelos nacionales a Cancún han decrecido en 25 frecuencias y 1,503 asientos semana disponibles; por lo tanto los incrementos registrados corresponden en su totalidad a vuelos

procedentes del exterior.

La situación anterior explica que al no existir suficiente comunicación aérea directa con el exterior, el turismo extranjero se veía en la necesidad de hacer escala en otras ciudades del país, principalmente en las ciudades de México, Mérida y Cozumel.

La evolución del tráfico aéreo en Cancún, ha sido de vital importancia para el movimiento masivo de visitantes, ya que del total de turistas registrados en hoteles, aproximadamente el 75% arribó por la vía aérea.

El número de pasajeros en vuelos internacionales experimentó una tasa anual de crecimiento del 96.7% en el periodo 1975-1980, mientras que los pasajeros en vuelos nacionales tuvieron una tasa anual de crecimiento del 26.7% en el mismo periodo analizado.

De 342,000 huéspedes, total de turistas registrados en 1980 que utilizaron la vía aérea para visitar Cancún, los que arribaron en vuelos charter representan más del 10%; lo que pone en evidencia que este segmento de mercado es importante por su volumen.

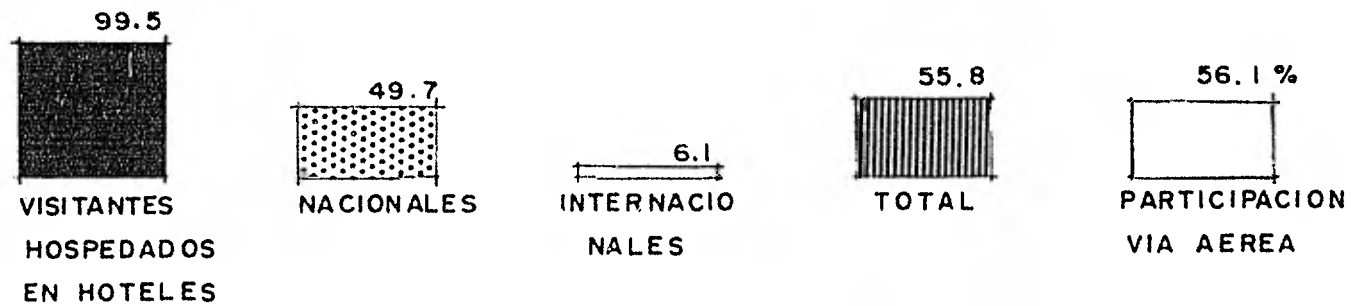
VUELOS DIRECTOS A CANCUN

GRIGEN	LINEA AEREA	FRECUENCIA	%	TIPO DE AVION	ASIENTOS DISPONIBLES	% SEMANALMENTE
Atlanta, G. A.	EA	7	6.0	727	812	5.5
Chicago, III.	UA	7	6.0	728	775	5.2
Houston, Tex.	TI	9	7.6	D98	1,035	7.0
	CO	16	13.6	728	2,400	16.7
	AM	7	5.9	D98	805	5.4
Miami, Fl.	EA	4	3.4	727	464	3.1
	MX	7	5.9	728	1,085	7.3
New Orleans.	CA	5	4.2	728	775	5.2
	LR	3	2.5	811	228	1.5
New York.	EZ	3	2.5	D65	777	5.2
Washington.	EZ	3	2.5	727	348	2.3
Baltimore.	EZ	3	2.5	727	348	2.3
Madrid, Esp.	AM	1	1.0	D10	315	2.1
Sn. José C. R.	LR	3	2.5	D11	228	1.5
Subtotal		78	66.1		10,475	70.3

VUELOS DIRECTOS A CANCUN

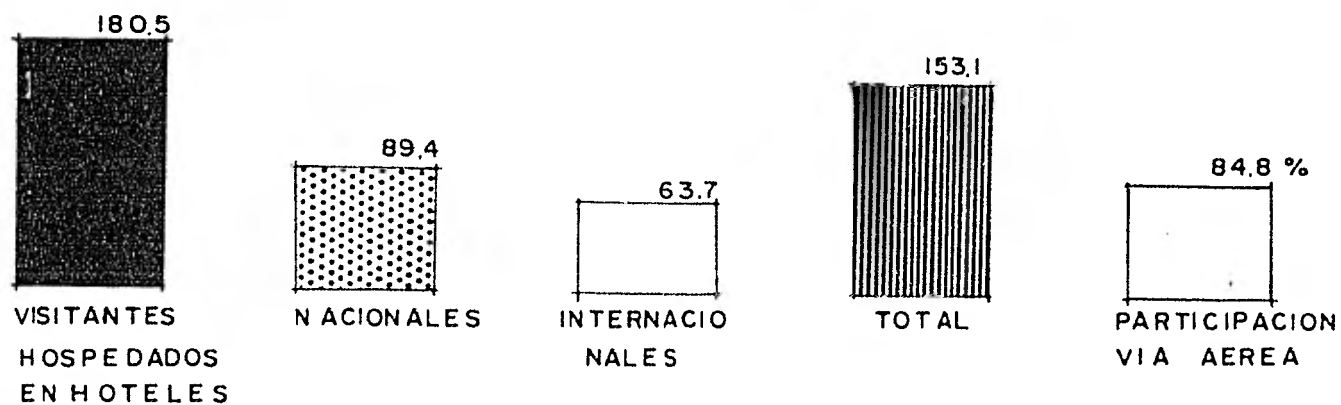
GRIGEN	LINEA AEREA	FRECUENCIA	%	TIPO DE AVION	ASIENTOS DISPONIBLES	% SEMANALMENTE
Mérida.	AM	11	9.4	DC9	935	6.8
Cd.de México.	MX	11	9.4	727	1,276	8.6
	MX	7	6.0	728	1,085	7.3
	AM	7	6.0	D98	805	5.4
Monterrey	AM	3	3.0	DC9	255	2.0
Subtotal:		39	33.8		4,356	29.6
NACIONAL:		39	33.8		4,356	29.6
INTERNACIONAL:		78	66.1		10,475	70.3
Total:		117	99.9		14,831	99.9

cifras en miles de personas



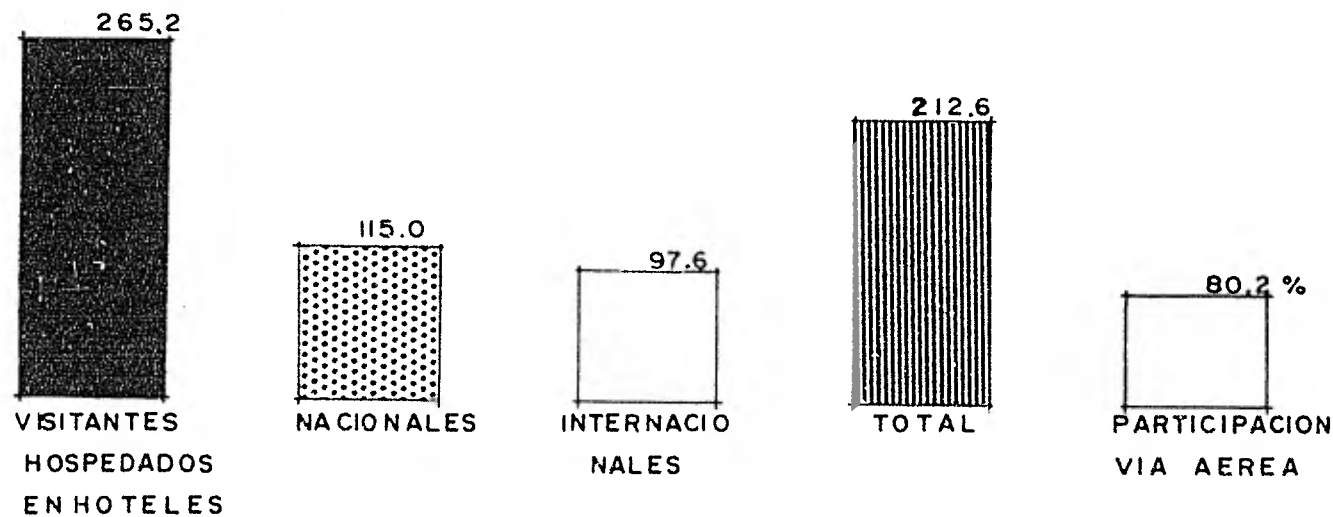
LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1975

cifras en miles de personas



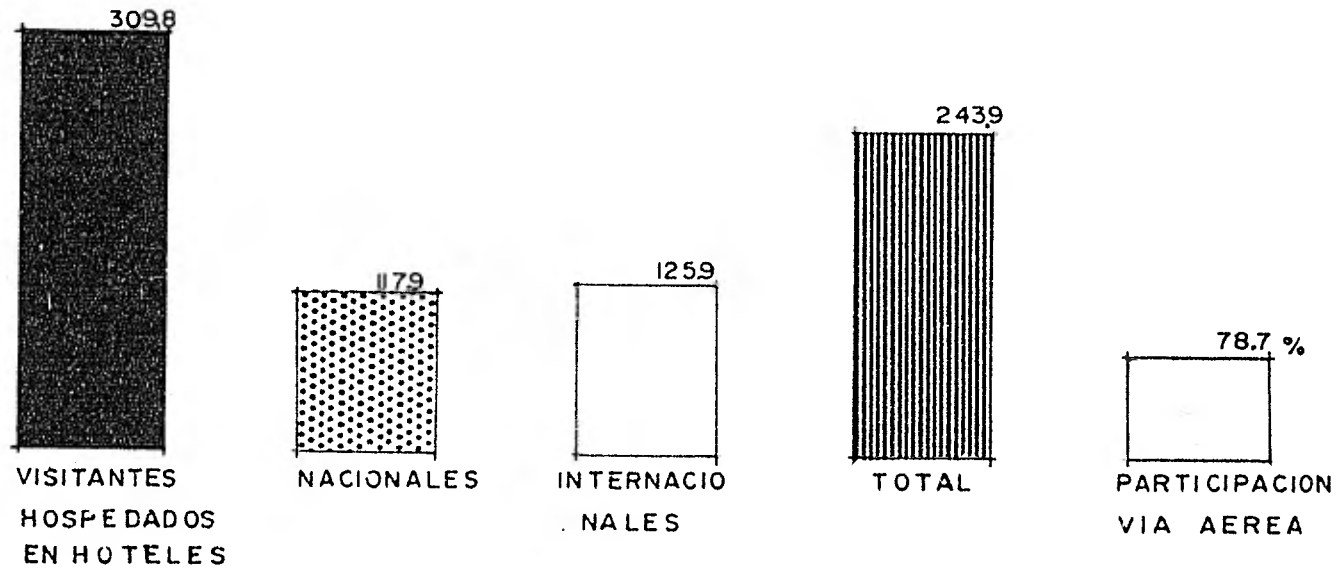
LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1976

cifras en miles de personas



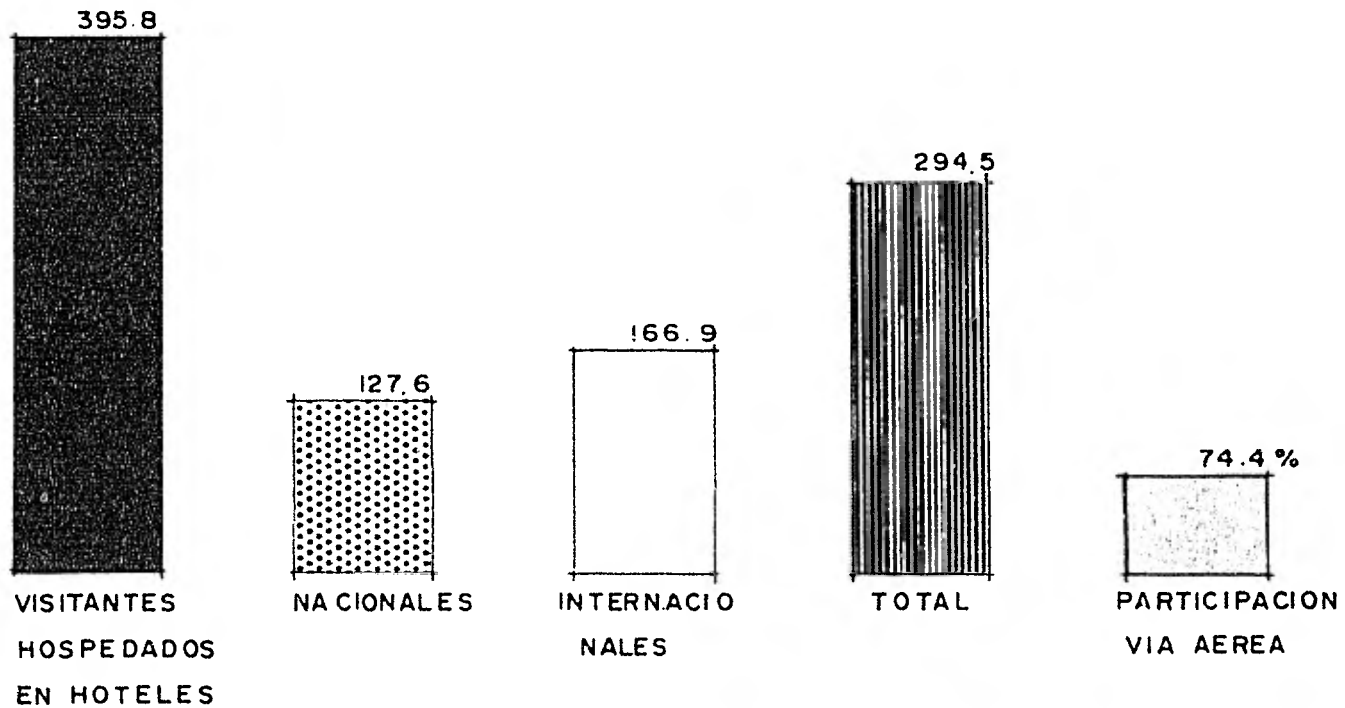
LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1977

cifras en miles de personas



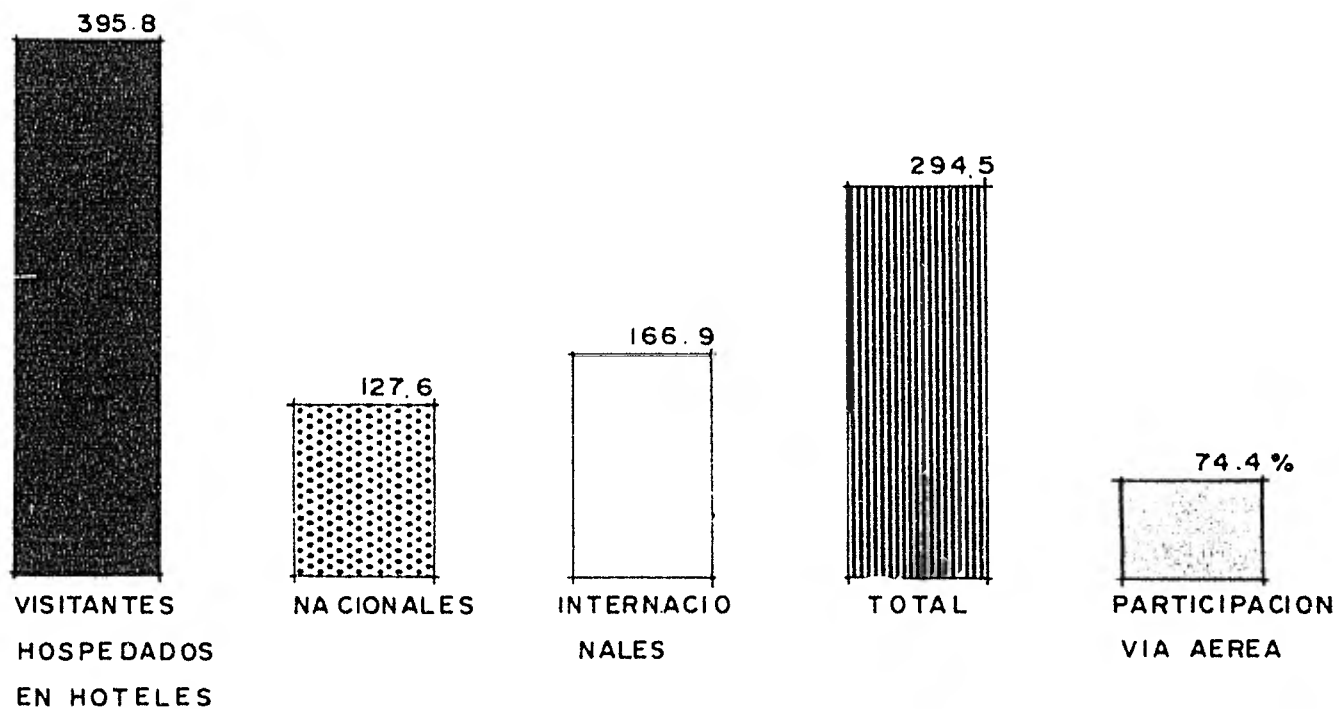
LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1978

cifras en miles de personas

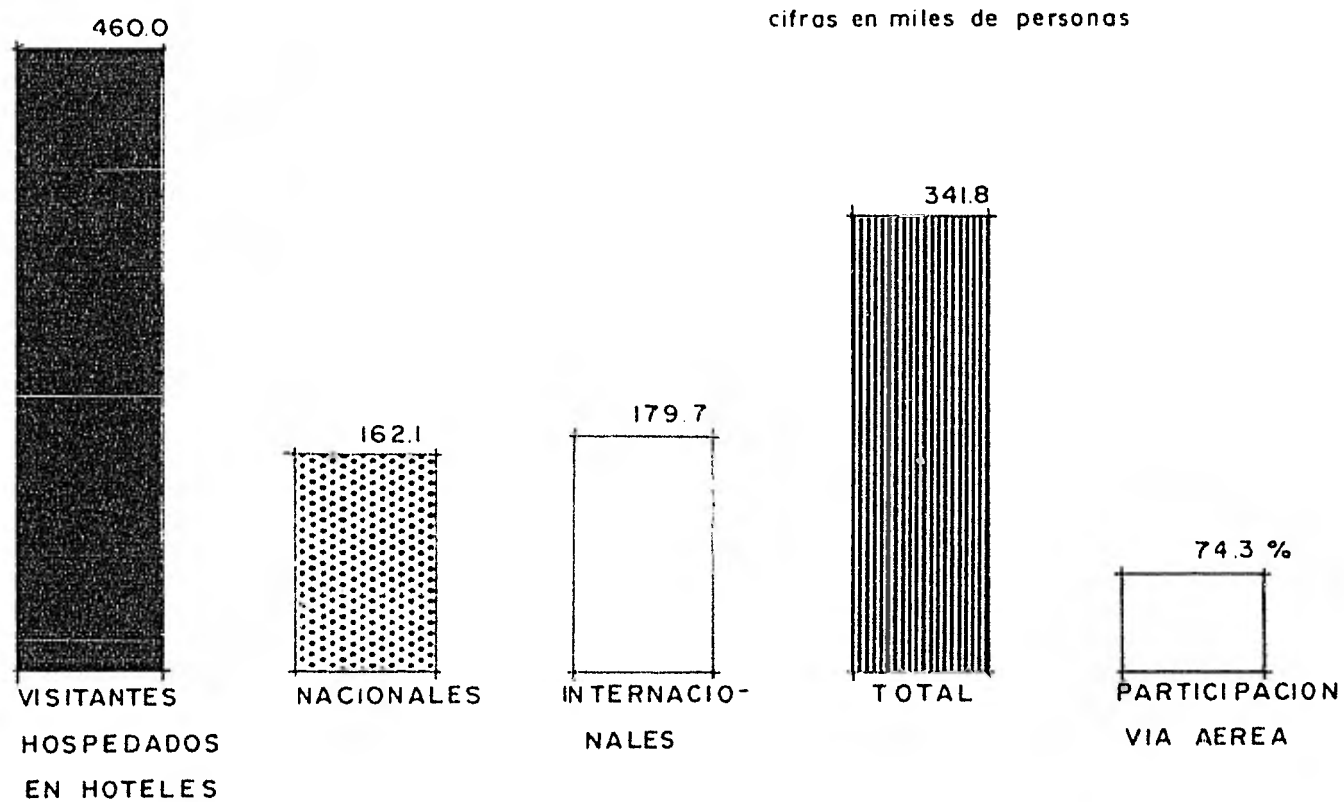


LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1979

cifras en miles de personas



LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1979



LLEGADAS DE PASAJEROS POR AVION A CANCUN 1980

GENERACION DE EMPLEOS

Una de las características relevantes de los desarrollos turísticos integrales, es precisamente que el turismo es una actividad intensiva en factor trabajo, no solo durante el proceso de construcción, sino también durante la vida útil de los proyectos. Además, la moderna hotelería exige recursos humanos en forma abundante, tanto para sus actividades propias como para otras actividades y servicios conexos. En particular el impacto de los destinos turísticos abarca una amplia área de influencia, ya que el requerimiento de insumos humanos y materiales se incrementa a medida que la capacidad instalada del proyecto va observando coeficientes de ocupación elevados.

El caso de Cancún, observa una fuerte demanda de recursos humanos, con diversos grados de calificación, dada la diversificación de actividades económicas que se generan.

El empleo directo generado por los hoteles de Cancún asciende a 3,711 personas a 1988, en lo cual se observa que mientras más elevada es la categoría del establecimiento de hospedaje, mayor es la relación de empleados por cuarto, de esta manera en la categoría I existen 1.24% empleados por cuarto, en la categoría V es de 0.28% empleados por cuarto, siendo el promedio de todas las categorías 0.94% empleado --

por cuarto. La razón de que entre más alta la categoría del hotel ocupe más personal, se explica por el hecho de que existiendo mayores instalaciones y de mayor lujo en un hotel se requiere de mayor cantidad de mano de obra y atención adicional para sus huéspedes.

CATEGORIA	CUARTOS	ALIMENTOS Y BEBIDAS	ADMINIS-TRACION	OTROS	TOTAL DE EMPLEADOS	TOTAL DE CUARTOS	EMPLEADOS/ CUARTOS
I	577	803	249	320	1,949	1,572	1.24
II	281	388	172	249	1,090	1,058	1.03
III	125	112	58	33	328	328	1.00
IV	62	84	27	34	207	481	0.43
V	41	56	17	23	137	491	0.28
TOTAL	1086	1443	523	659	3711	3930	0.94

PERSONAL OCUPADO EN HOTELES DE CANCUN

1980

TARIFAS

Para el presente análisis se obtuvieron las tarifas en cuarto doble en hoteles de las diferentes categorías, con el objeto de tener información sobre los niveles de costos por concepto de alojamiento. Cancún ofrece una diversidad en precios en todas las categorías que pueden absorber a los diferentes segmentos del mercado, eliminando así el concepto de que Cancún está enfocado al mercado de estratos socio-económicos elevados, con tarifas promedio que varían desde 385 pesos hasta 1,743 pesos, dependiendo de la categoría del hotel.

Es común que para mantener una captación de la afluencia turística regular al través de todo el año, se ofrecen descuentos, principalmente en las categorías altas, a grupos en paquetes y en otras modalidades promocionales, sobre todo en la temporada que abarca del 15 de abril al 15 de diciembre.

← SIN ALIMENTOS

CATEGORIA	TEMPORADA	FUERA DE TEMPORADA	PROMEDIO
I	1,850	1,637	1,743.50
II	1,400	1,260	1,330.00
III	1,025	871	948.00
IV	560	560	560.00
V	385	385	385.00

INVERSIONES

FONATUR, mediante su acción, ha logrado que Cancón figure en los mapas turísticos internacionales. Las inversiones realizadas por el Fondo, canalizadas a la construcción de la infraestructura y equipamiento necesarios para constituir un desarrollo de mediana magnitud, han permitido incentivar en forma vigorosa la inversión privada, gracias a lo cual Cancón pues, participa en forma cada vez más efectiva en la captación de importantes volúmenes de turismo nacional e internacional.

Hasta 1980, se había ejercido una inversión, por parte de FONATUR, superior a los 2,660 millones de pesos, de los cuales el 57.6% se ha canalizado a la construcción de infraestructura y urbanización, 9.4% a equipamiento y 33.0% a gastos de administración e indirectos del proyecto. Cabe señalar que para la construcción de este desarrollo, se contó con un financiamiento parcial otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo.

Dichas inversiones han permitido concluir la primera etapa y acelerar la segunda de las etapas previstas en el Plan Maestro de Desarrollo.

INVERSIONES EN EL DESARROLLO TURISTICO
DE CANCUN Q. P. MEX. (CIFRAS EN MILLONES DE
PESOS).

CONCEPTO	INVERSION HASTA 1978	INVERSION EN 1979	INVERSION EN 1980	INVERSION ACUMULADA
INFRAESTRUC- TURA	447.9	147.5	310.5	905.9
URBANIZACION	179.5	163.6	282.7	625.8
EQUIPAMIENTO TURISTICO	176.4	14.5	8.7	199.6
EQUIPAMIENTO URBANO	46.0	1.2	4.3	51.5
ADMINISTRA-- CION E INDI-- RECTOS	624.7	111.3	142.8	878.8
TOTAL GENERAL				

PROGRAMA ARQUITECTONICO

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El objetivo de este capítulo es el de describir el programa - arquitectónico del hotel a proyectar en Cancún Q.R.

El hotel será de 4 estrellas ya que según datos obtenidos, la demanda así lo requiere; y se localizará en la zona hotelera de la ciudad.

El terreno del hotel tendrá una superficie de 20,900 m² de -- los cuales se construirán 3,500 m².

El hotel contará con 144 habitaciones todas con vista al mar-- de las cuales 128 serán cuartos de lujo cada uno con área de dor-- mir, estar, baño, vestidor y terraza y 16 master suites cada una -- contará con recámara, baño, vestidor, recibidor y sala de estar -- así como terraza.

Todas las habitaciones contarán con aire acondicionado, radio servibar y teléfono.

Por otro lado el hotel contará con las siguientes facilida--- des:

Un restaurant de lujo con capacidad para 166 personas ya que-- contará con 42 mesas.

Un bar que tendrá capacidad para 80 personas, que atenderá -- también la demanda en el área de la alberca.

Un bar en la playa con capacidad para atender a 50 personas.

Un salón de usos múltiples con capacidad para 120 personas--
donde se podrán efectuar diferentes eventos tales como banquetes,
reuniones, convenciones, etc., equipado con una cocineta para su
servicio.

El hotel contará con alberca y chanoteadero así como con á--
rea para asolearse.

AREAS PUBLICAS

LOBBY RECEPCION	430 m ²
CONCESIONES	50 m ²
RESTAURANT	575 m ²
BAR	230 m ²
SALON DE USOS MULTIPLES	210 m ²
SANITARIOS PUBLICOS	50 m ²

AREA SERVICIOS

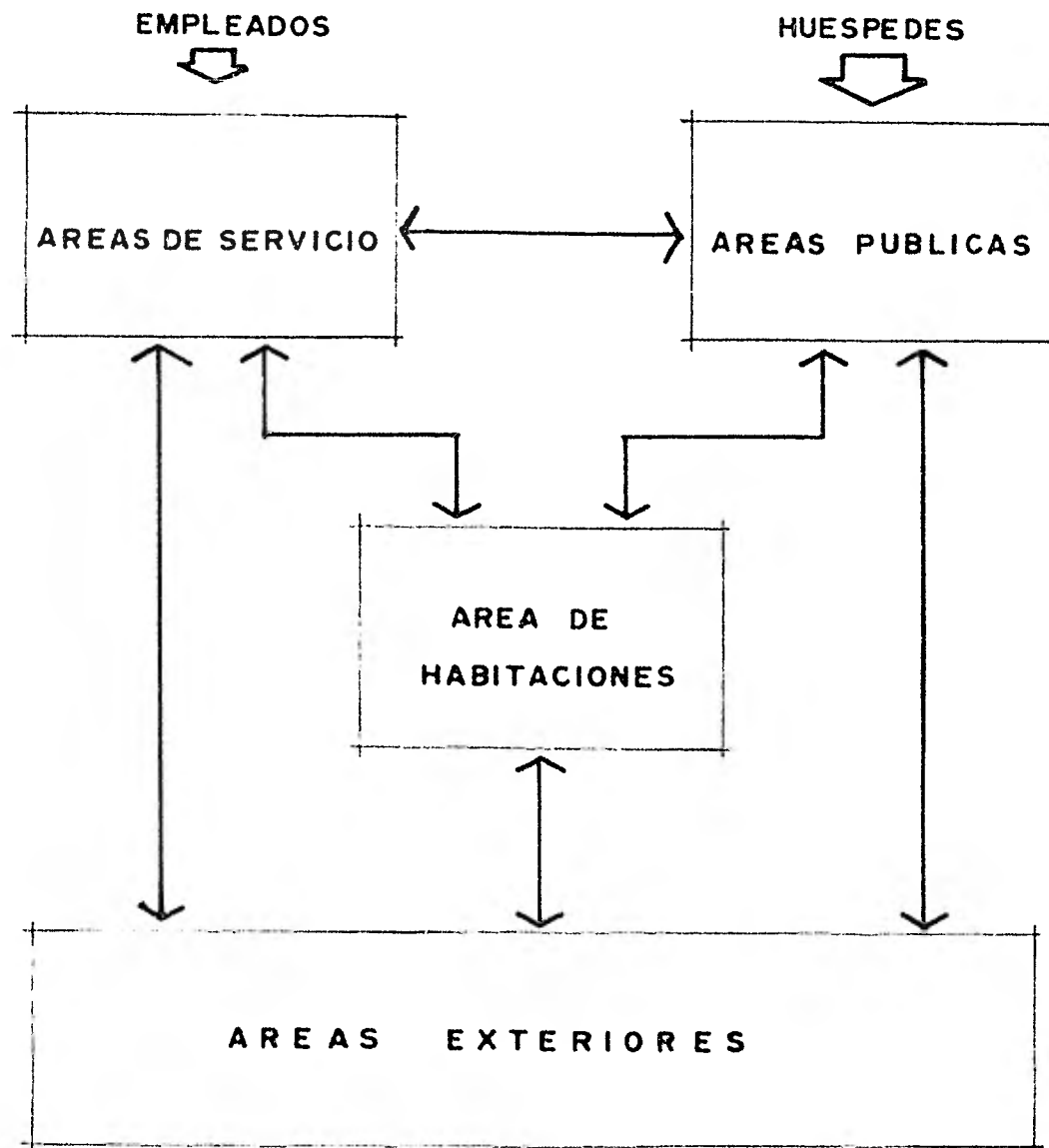
ADMINISTRACION	258 m ²
VESTIDORES EMPLEADOS	90 m ²
COCINA	172 m ²
DEPOSITO BASURA	20 m ²
OFICINAS	63 m ²
BODEGA GENERAL	90 m ²
TALLERES DE MANTENIMIENTO	112 m ²
CUARTO DE MAQUINAS	400 m ²
ROPERIA CENTRAL	50 m ²
ROPERIA PERSONAL	18 m ²
ROPERIA DE PISO	12 m ²
LAVANDERIA	90 m ²

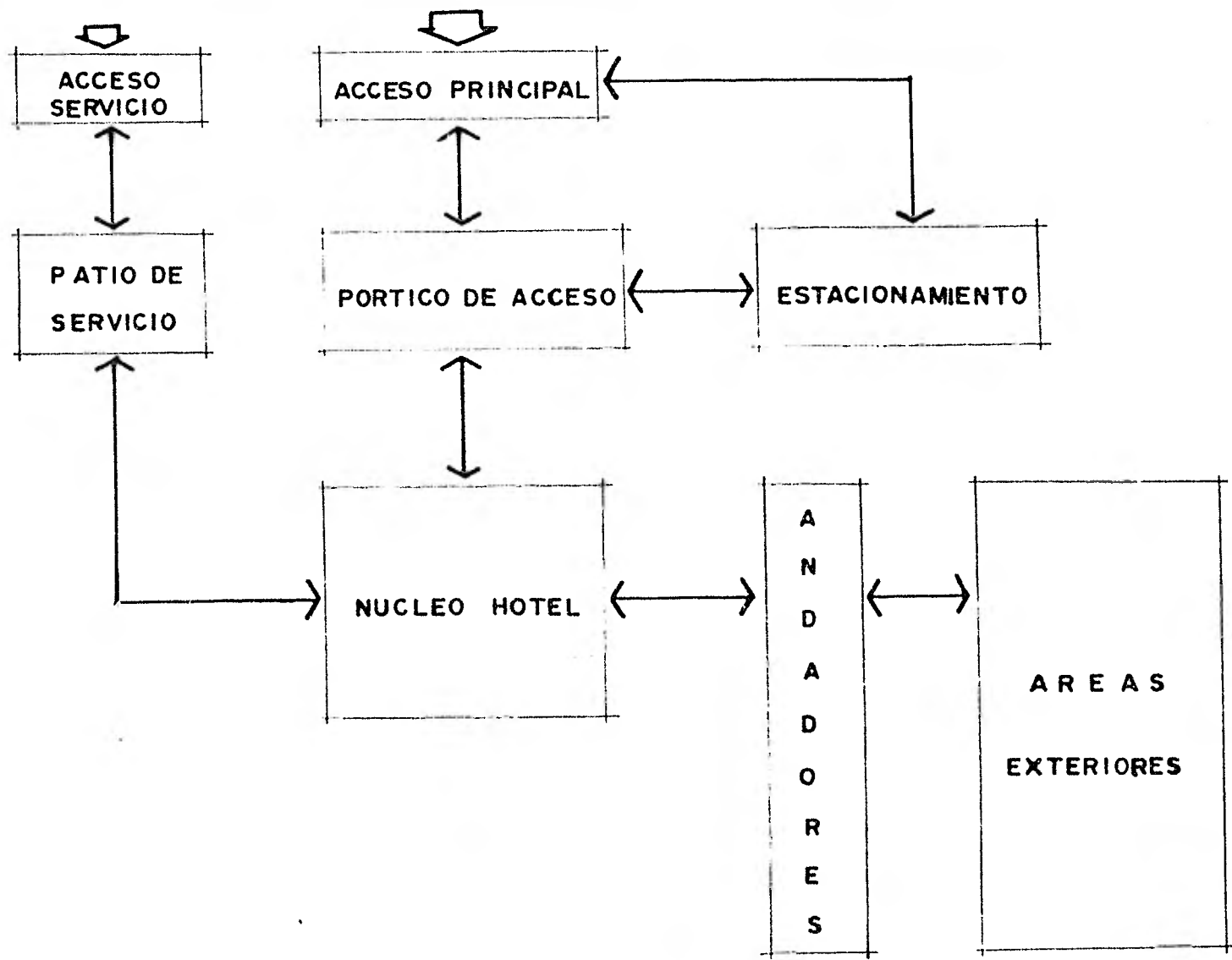
AREA HABITACION

RECAMARA ESTAR	30.40 m ²
BANO VESTIDOR	8.25 m ²
VESTIBULO	2.70 m ²
DUCTO	0.45 m ²
TOTAL POR UNIDAD	41.80 m ²

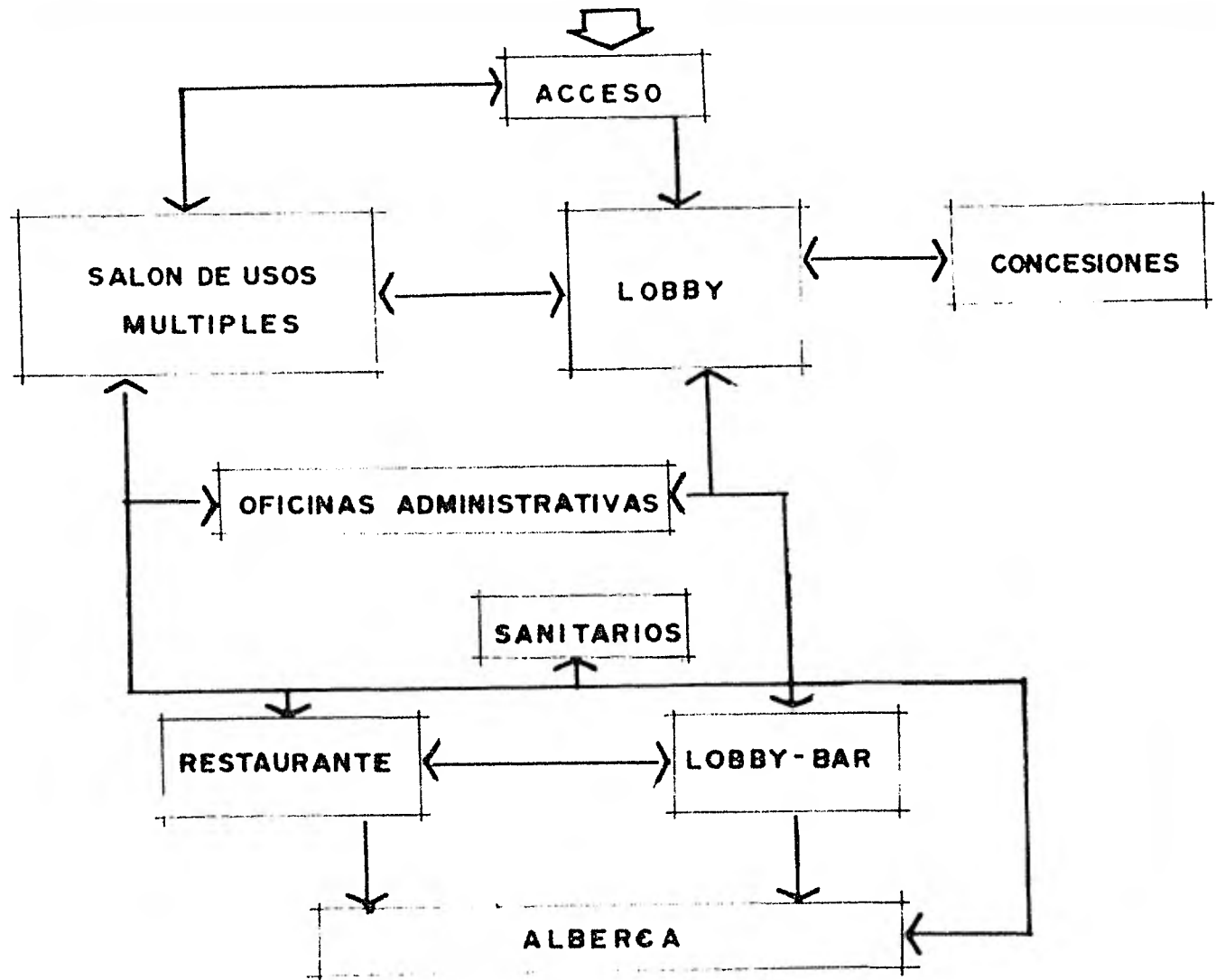
RELACION DE AREAS

RELACION
DE AREAS

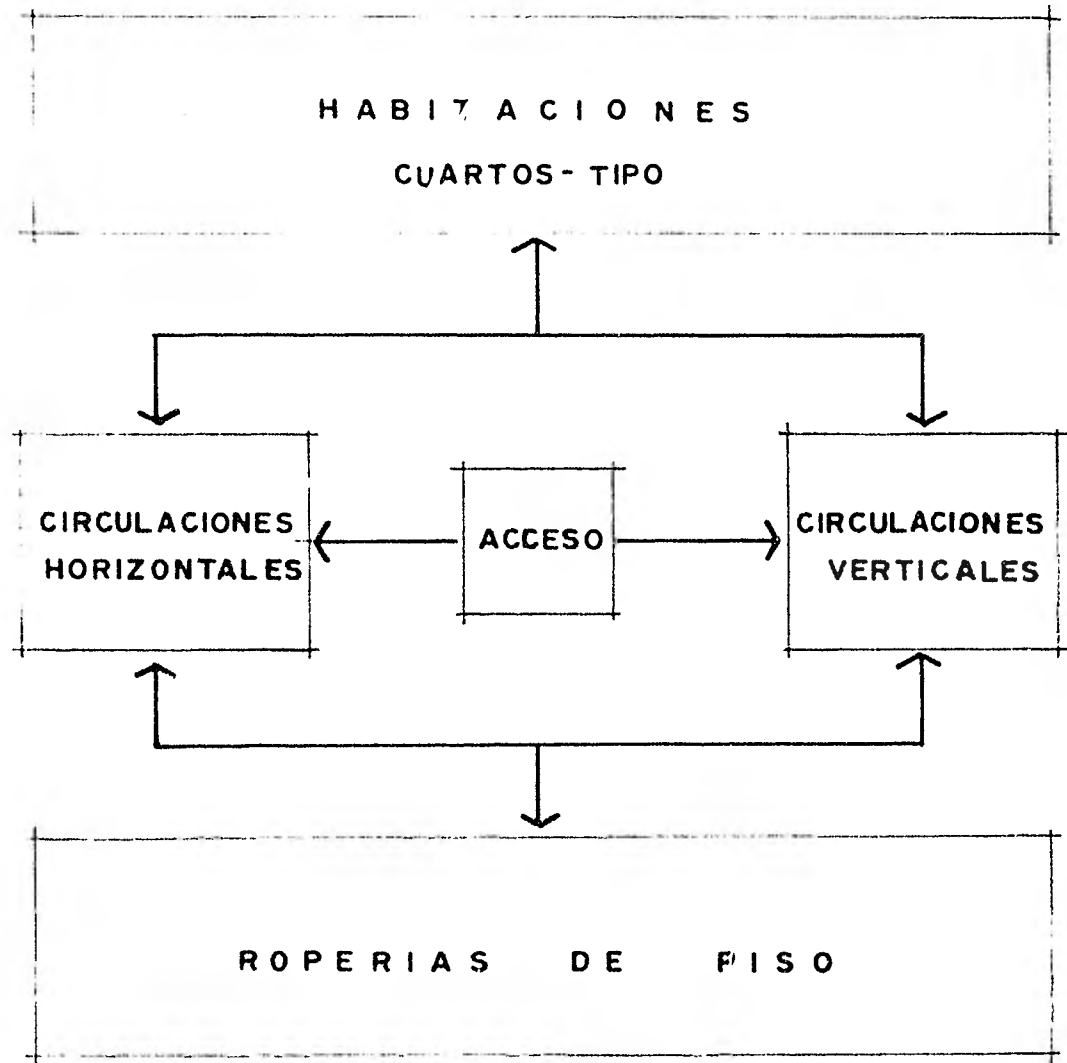




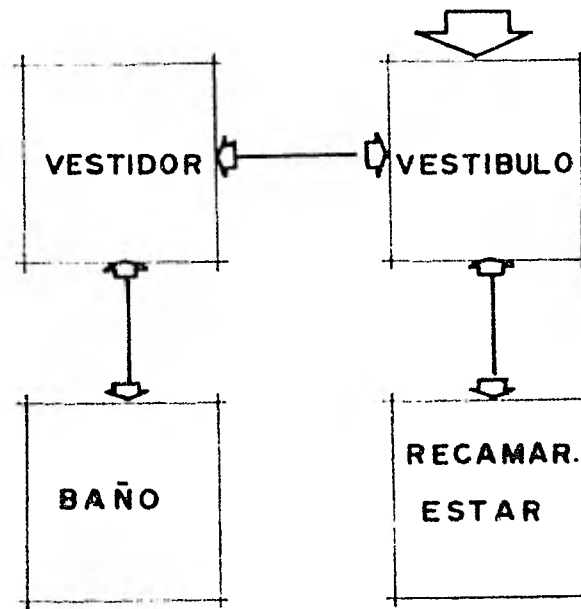
RELACION DE AREAS ACCESOS



RELACION DE AREAS PUBLICAS

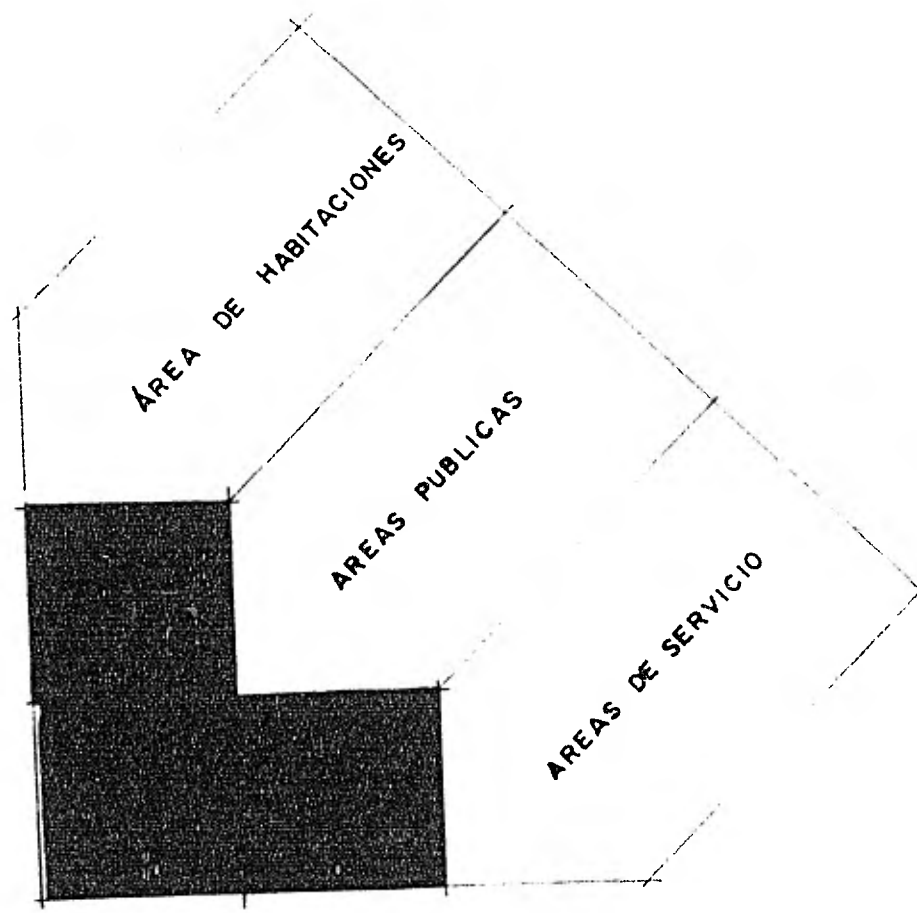


RELACION AREAS DE HABITACIONES






RELACION AREAS CUARTO TIPO

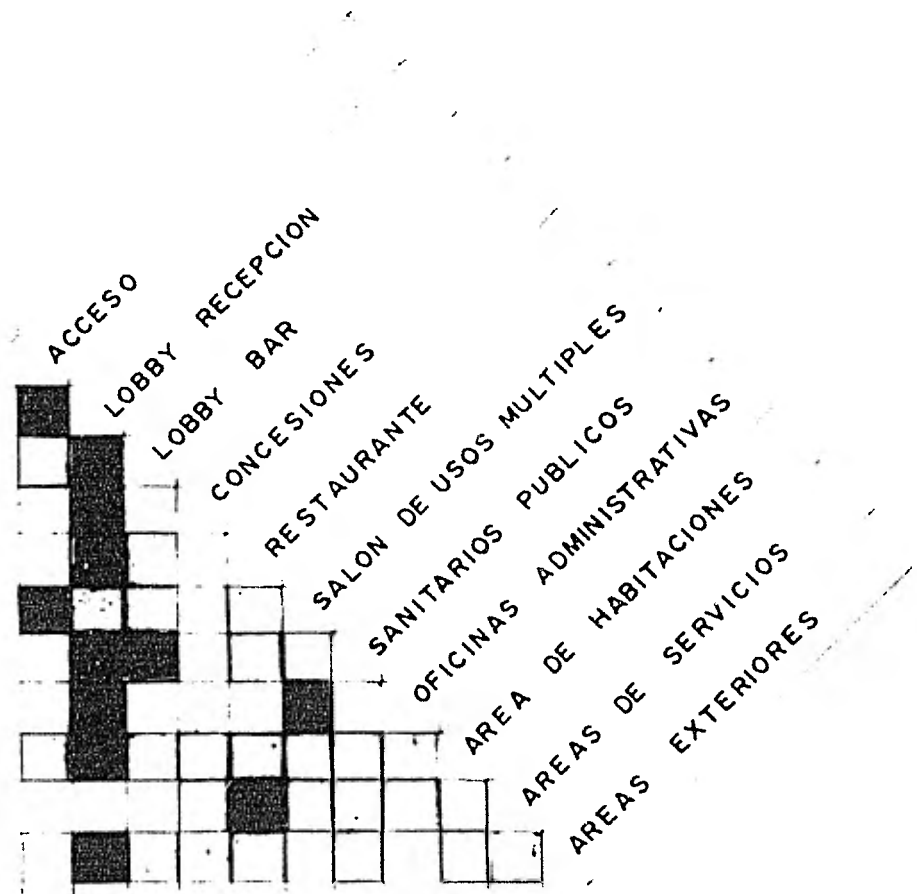
DIAGRAMA DE RELACION DE AREAS






SIMBOLOGIA

-  relacion directa
-  relacion indirecta
-  no existe relacion

AREAS GENERALES






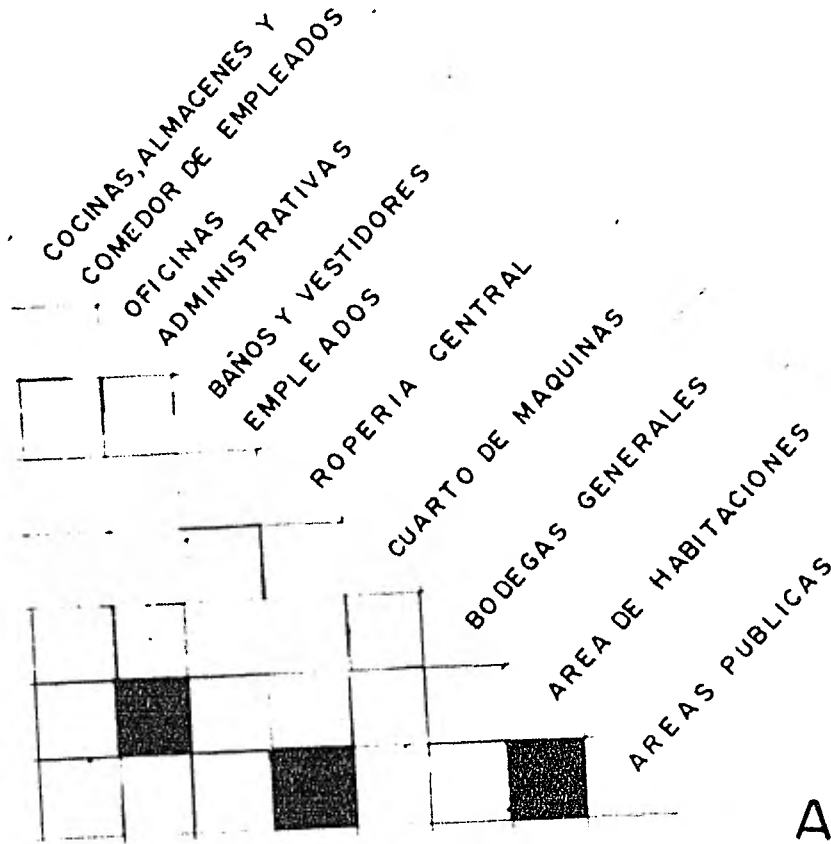
SIMBOLOGIA

-  relacion directa
-  relacion indirecta
-  no existe relacion

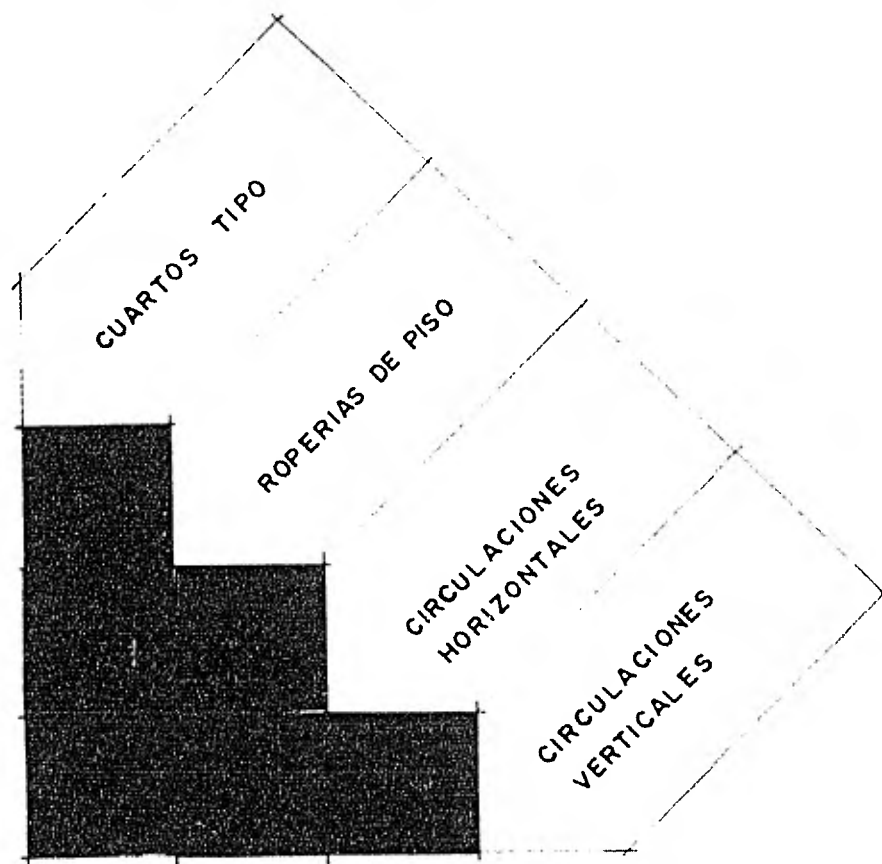
AREAS PUBLICAS

SIMBOLOGIA




-  relacion directa
-  relacion indirecta
-  no existe relacion



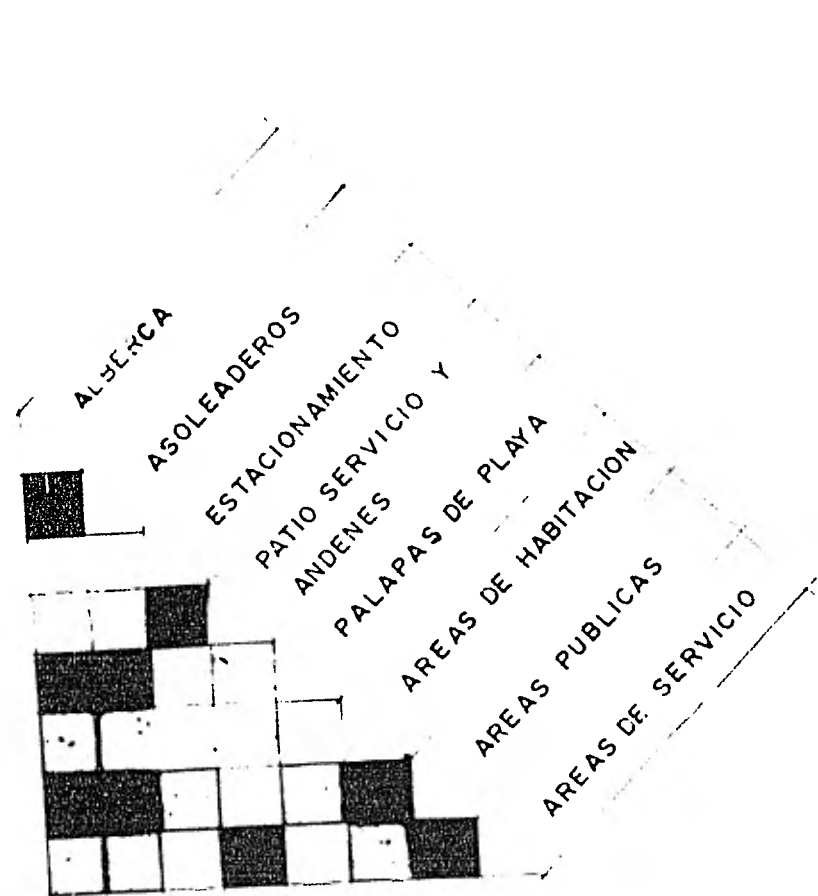
AREA DE SERVICIO






SIMBOLOGIA

-  relacion directa
-  relacion indirecta
-  no existe relacion

AREA DE HABITACIONES



SIMBOLOGIA

-  relacion directa
-  relacion indirecta
-  no existe relacion

AREAS EXTERIORES

CRITERIO DE INSTALACIONES

INSTALACION HIDRAULICA

Contará con una toma municipal de 2" \varnothing la cual alimentará una cisterna de 400 m³, de los cuales 330 m³ son para uso del edificio y 70 m³ para reserva contra incendios.

Para la distribución del agua se usó un equipo programado con cinco bombas: dos nequeñas para mantener la presión constante en un tanque de presión hidroneumático, el cual recibe aire comprimido de una compresora de 5 c.f., de 14 Kg/cm², éstas dos bombas son de 2 l/seg; y tres de 6 l/seg. para el suministro de agua al hotel

Al servicio contra incendio se destinarán aparte dos bombas de 5 l/seg. una trabajará con motor eléctrico y la otra con motor de gasolina, esta bomba son para alimentar la red de mangueras --- contra incendios.

Para calentar el agua se colocarán dos calderas de 100 caballos caldera cada una, cuyo combustible para que trabajen será de diesel, para el cual se utilizarán dos tanques de 10,000 l cada uno proponiendo que el combustible se surta cada quince días.

Para la instalación se utilizará tubería de cobre con conexiones soldadas para el ramaleo. La red de agua caliente tendrá -- retorno con bomba de circulación para conservar en ella una buena temperatura y por consiguiente menos desperdicio de agua y combustible.

Todas las tuberías de agua caliente irán forradas con aislamiento de fibra de vidrio excepto los ramaleos.

INSTALACION SANITARIA

Para bajadas de agua pluvial se usarán tubos de P.V.C. de ---
150 mm. Ø para cada 250 m² de azotea.

Los albañales a usarse serán de 38 cm. Ø ya que la superficie
desaguada así lo requiere; cada bajada de agua pluvial desaguará -
directamente a un registro para luego salir al mar, ya que es agua
clara.

Para el desague de los baños de las habitaciones se utilizará
ducto vertical que llevará los tubos principales de fofó de - - -
100 mm. Ø hasta el nivel de la calle para después salir al colec--
tor general municipal.

La zona del sótano contará con un cárcamo con dos bombas in--
vectoras para desaguar aguas claras al mar.

INSTALACION ELECTRICA

Se requiere de una subestación de 750 kva. con un tablero general donde habrá un interruptor de transferencia automática a la planta de emergencia que será de 150 kw.

Habrá además del interruptor general los interruptores secundarios de los que partirán los cables alimentadores a cada una de las zonas del edificio en las que habrá tableros de distribución - con elementos termomagnéticos para cada circuito.

La iluminación general en su mayoría será a base de lámparas fluorescentes para lograr una iluminación uniforme y un nivel de luz apropiado.

Las lámparas incandescentes serán utilizadas en las habitaciones baños y zonas de servicio.

INSTALACION AIRE ACONDICIONADO

El sistema que se utilizará en las habitaciones será a base de ventilo-convectores (fan-coils) y en las áreas públicas y zona de servicios se emplearán manejadoras de aire.

Habrá una red de tuberías de agua refrigerada que alimentará tanto a los ventilo-convectores como a las manejadoras partiendo de tres unidades de agua refrigerada, enfriadas por aire y de 100 TR. cada una, situadas en la azotea del edificio sobre bases antivibratorias y conectadas en paralelo a la red comúnmente llamada de agua helada.

Para los baños de las habitaciones se colocará una rejilla de extracción de 10 x 10 cm. que se encontrará unida a ductos que irán a la azotea donde se encontrarán los extractores de aire.

CRITERIO ESTRUCTURAL

CRITERIO ESTRUCTURAL.

1.- DESCRIPCION.

El sistema estructural del edificio será a base de losa reticular de 45 cm. de espesor, formando marcos rígidos, el edificio está dividido en tres partes unidas por juntas constructivas a base de doble columna.

En la parte central del edificio, así como la zona del restaurant y bar, la estructura será a base de trabes principales y secundarias, y losa plana armada con varillas $\varnothing 3$.

La cimentación del edificio será a base de losa de cimentación y pilas, mientras en la zona del restaurant y bar será de losa de cimentación y pilotes.

2.- CALIDAD DE LOS MATERIALES.

Todos los elementos de concreto armado se construirán con cemento portland de resistencia rápida.

Los agregados deberán ser de primera, la grava que constituye el agregado grueso no deberá ser mayor de $3/4"$.

La arena constituye el agregado fino, deberá ser de granos duros y que no contenga arcilla o materia orgánica.

El agua deberá ser limpia y potable.

El acero deberá cumplir con las especificaciones standard para varillas de refuerzo en concreto armado.

Se usará acero con límite elástico no menor de $4,200 \text{ Kg/cm}^2$ - para traveses de cimentación, muros de retención, columnas y losas de la superestructura, dadas y castillos.

Se usará acero con límite elástico no menor de $2,320 \text{ Kg/cm}^2$ - para estribos en dadas y castillos, silletas, separadores y todo el acero que se haga necesario fijar firmemente el acero de refuerzo.

Todo el concreto utilizado deberá adquirir una resistencia mínima a la compresión de 250 Kg/cm^2 a la edad de 14 días, el concreto deberá fabricarse en las proporciones adecuadas para obtener mezclas plásticas y uniformes y el revenimiento de las mismas deberá ser de 10 a 12.5 cm. para todos los elementos estructurales de este edificio.

En el armado en anclaje del acero de refuerzo entre miembros donde debe existir continuidad será como mínimo de 40 diámetros a partir de la sección crítica ó plano de intersección de dichos miembros.

Los traslapes deberán ser de 40 diámetros. La zona del traslape quedará firmemente amarrada con alambre, en losas el número de traslapes por metro lineal de sección no será mayor del 25%.

Cada zona de traslapes deberá quedar separada del centro de --
la otra 80 diámetros.

Las juntas de colado en columnas y muros deberán tener un a--
siento perfectamente limpio y horizontal para lo cual deberá re---
cortarse la base por medio del cincel para dejar una suerficie --
rugosa con penetración de 3 mm. para asegurar la perfecta unión --
con el próximo colado.

ESTIMACION DEL PROYECTO

El objetivo de este capítulo, consiste en demostrar la viabilidad del proyecto.

En esta primera parte del estudio financiero se señalarán las necesidades de la inversión. Para ello se ha partido de datos comparativos para casos similares según los cuales se puede estimar una inversión global inicial de \$ 1600,000 por cuarto, incluyendo en esta cantidad la correspondiente a las áreas públicas y demás dependencias del hotel.

Con la base mencionada se requerirán \$ 230,400.000 de inversión global, lo que se puede distribuir como sigue:

PRESUPUESTO DE LA INVERSION.

CONCEPTO	VALOR TOTAL EN PESOS
Terreno	18,432.000
Construcción	152,064.000
Mobiliario:	
Cuartos	17,280.000
Áreas Públicas	4,608.000

Equino de Operación	
Equino de Bombeo y Tratamiento de Aguas	
Calderas	
Subestación	
Planta de Emergencia	
Equino de Cocina	
Equino de Lavandería	
Equino de Oficina	21,888.000
Gastos Preoperativos	8,064.000
Capital de Trabajo	8,064.000
 INVERSION TOTAL:	 230,400.000

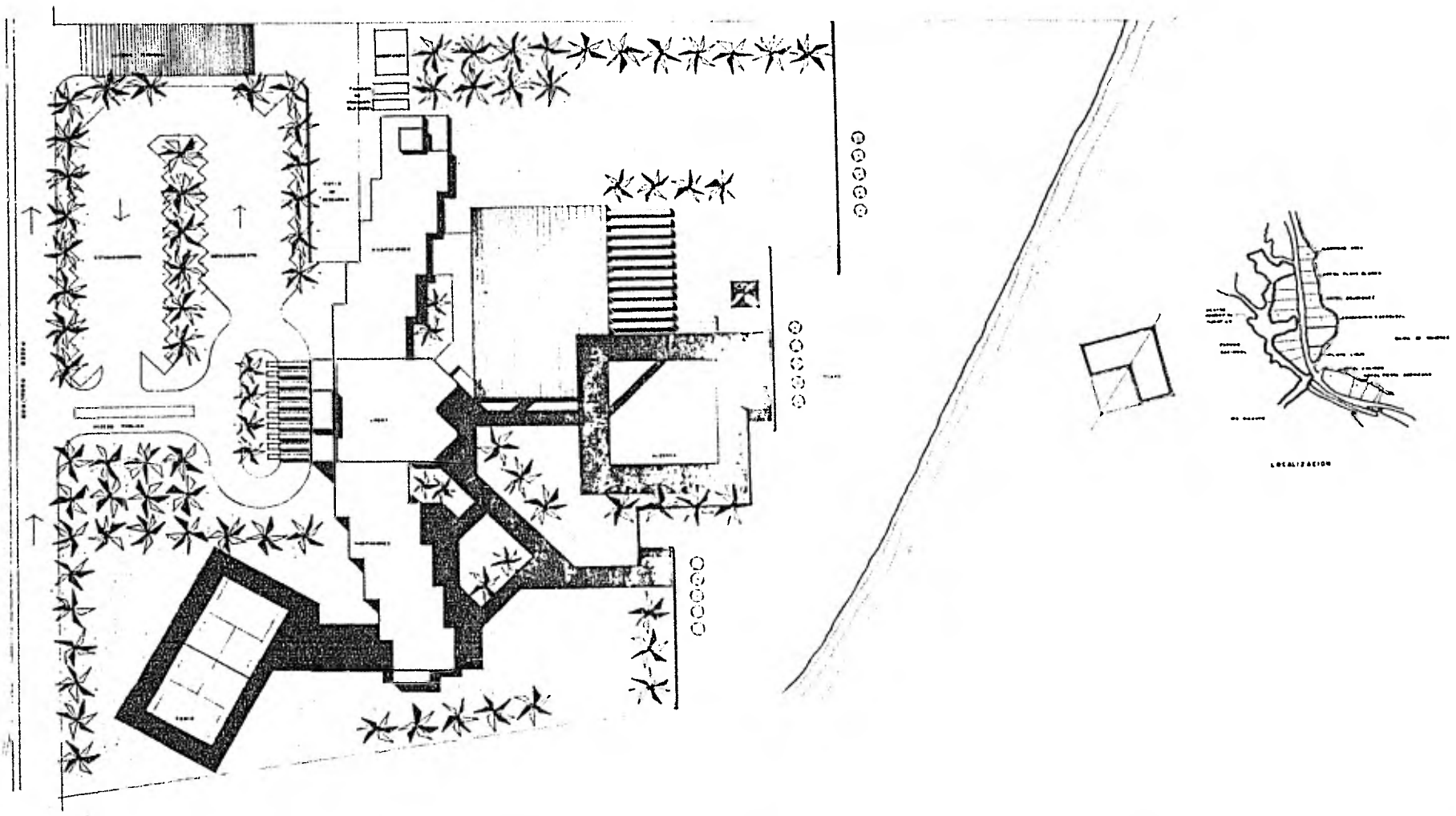
Como siguiente fase del estudio financiero, se procederá a -- elaborar el estado financiero pro-forma de pérdidas y ganancias, - en el que se analizarán los resultados estimados hasta el quinto - año de operación, para poder dictaminar si es rentable o no la inversión, en este proyecto.

Para formular el estado financiero pro-forma de resultados se ha considerado una ocupación del 70% para el 1^{er} año de operación, aumentando 5% anual hasta el 4º año y siguiendo después con 85% de promedio anual de ocupación.

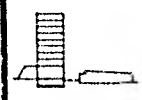
Por otra parte, la tarifa media anual por cuarto doble se ha estimado en \$ 1,800.00 diarios para el primer año, incrementando -

este precio, en progresión geométrica, a razón de un 30% anual, --
con miras a compensar la inflación.

PROYECTO

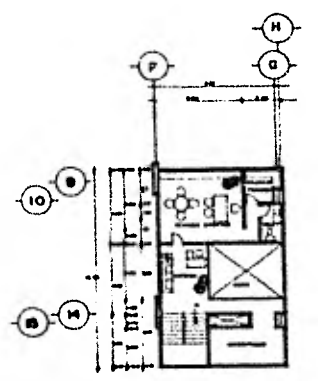
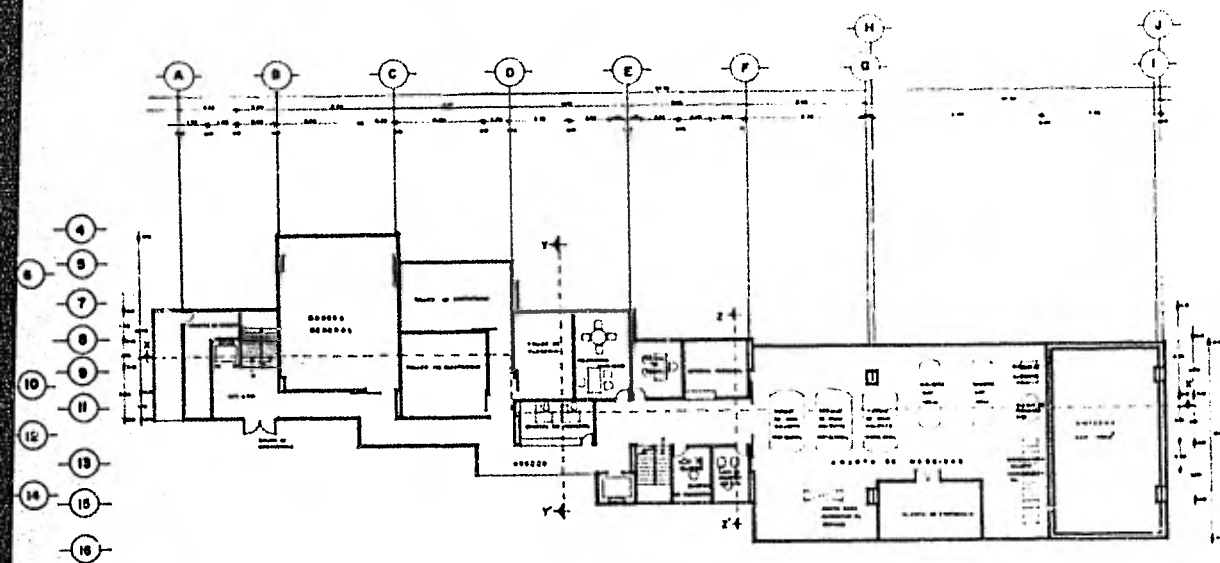


HOTEL EN CANCUN Q. ROO
 TESIS PROFESIONAL
 E. N. A. U. N. A. M.

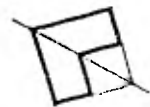


PLANTA DE CONJUNTO
 ESCALA 1:200
 MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.

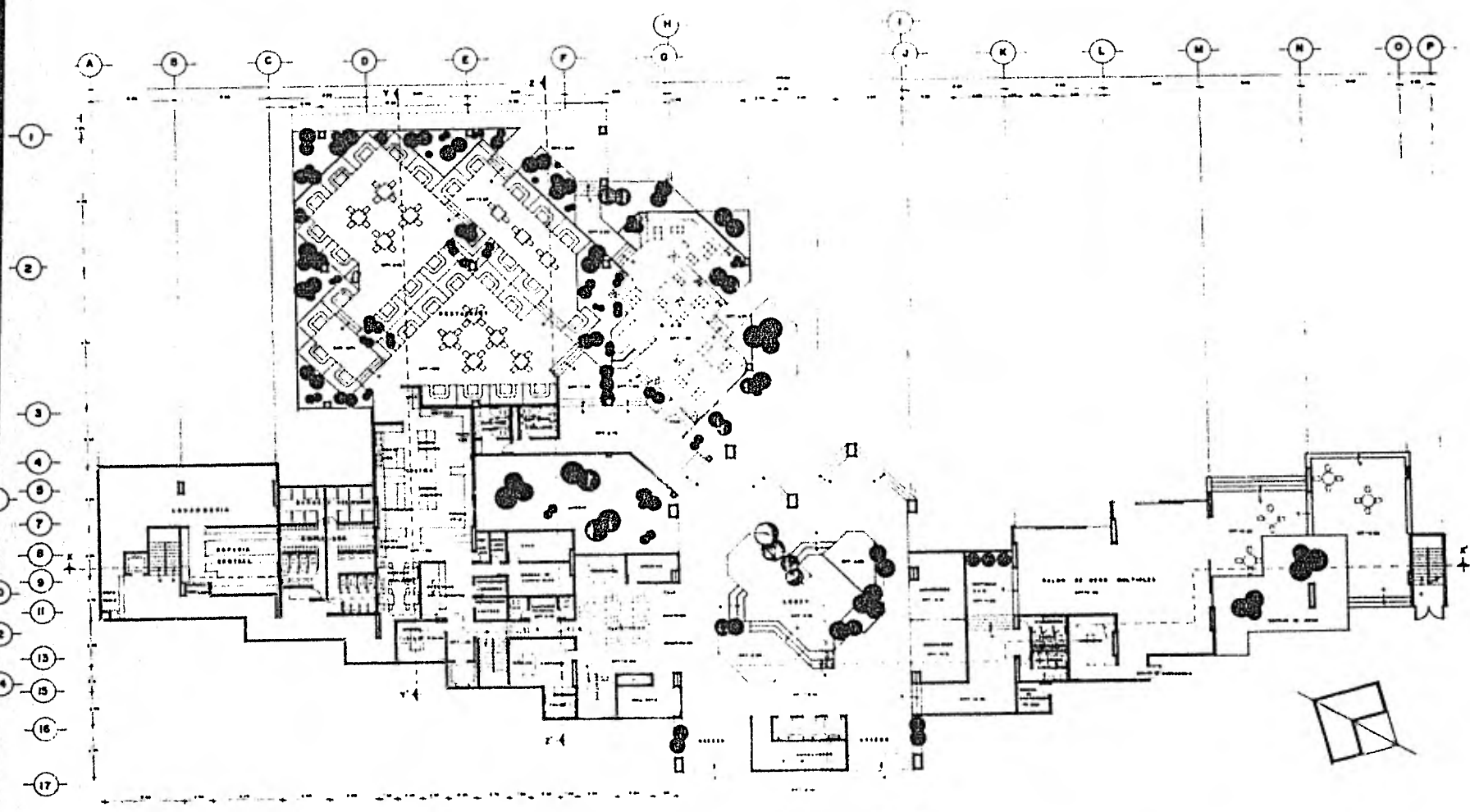
A1



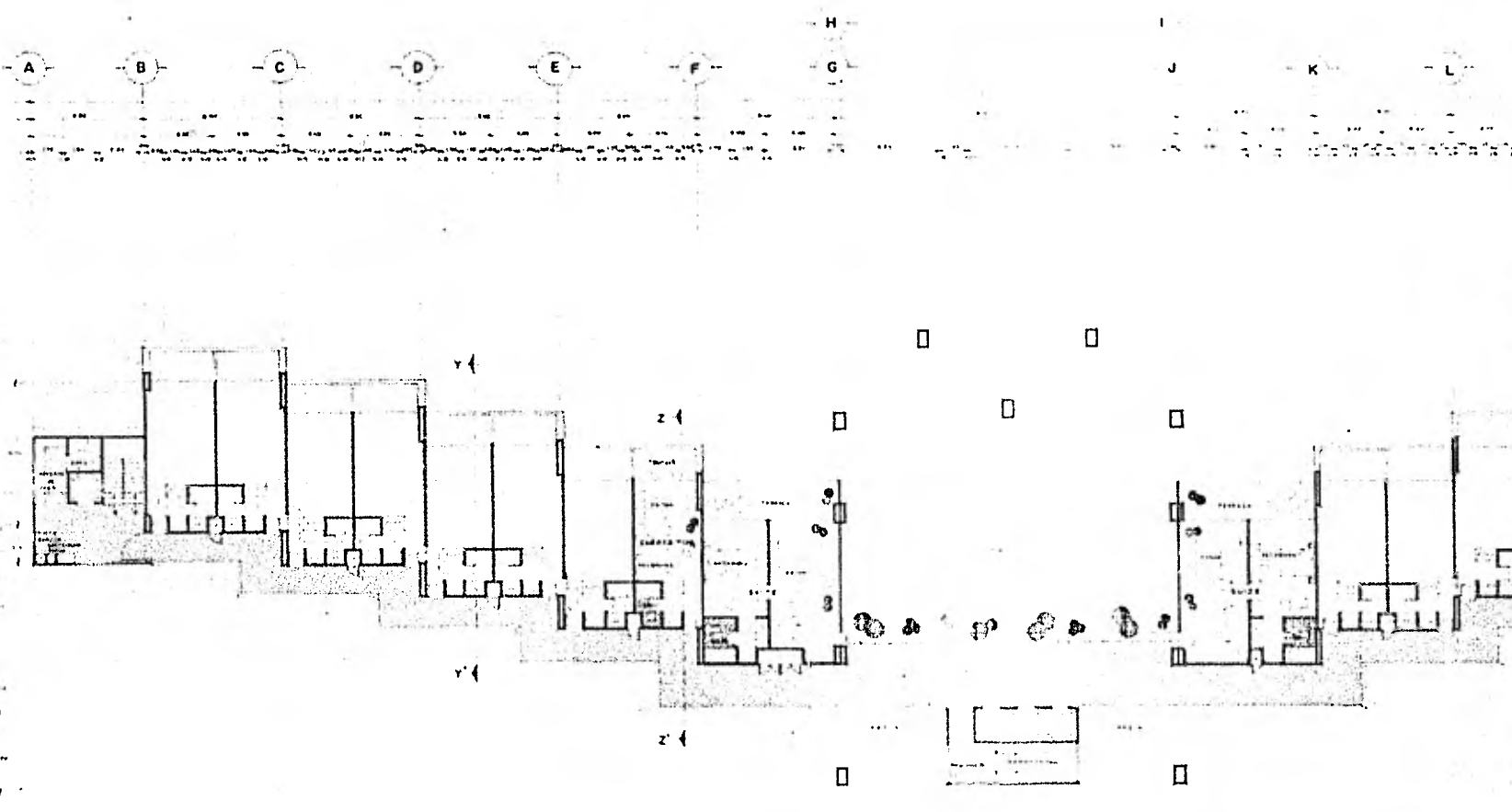
MEZANINE ADMINISTRACION



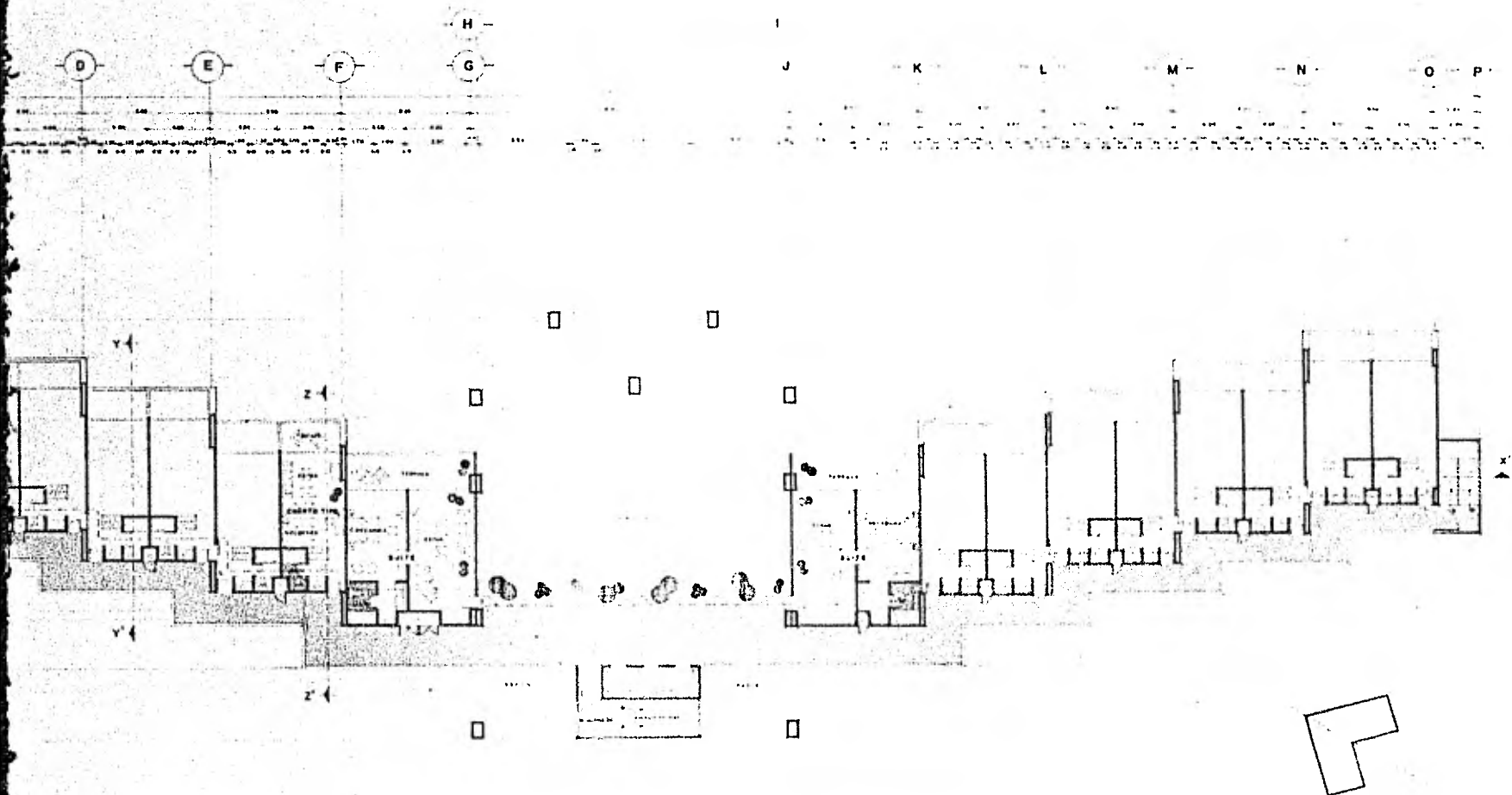
HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.		PLANTA SOTANO	A2
		ESCALA 1:100	
		RA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.	



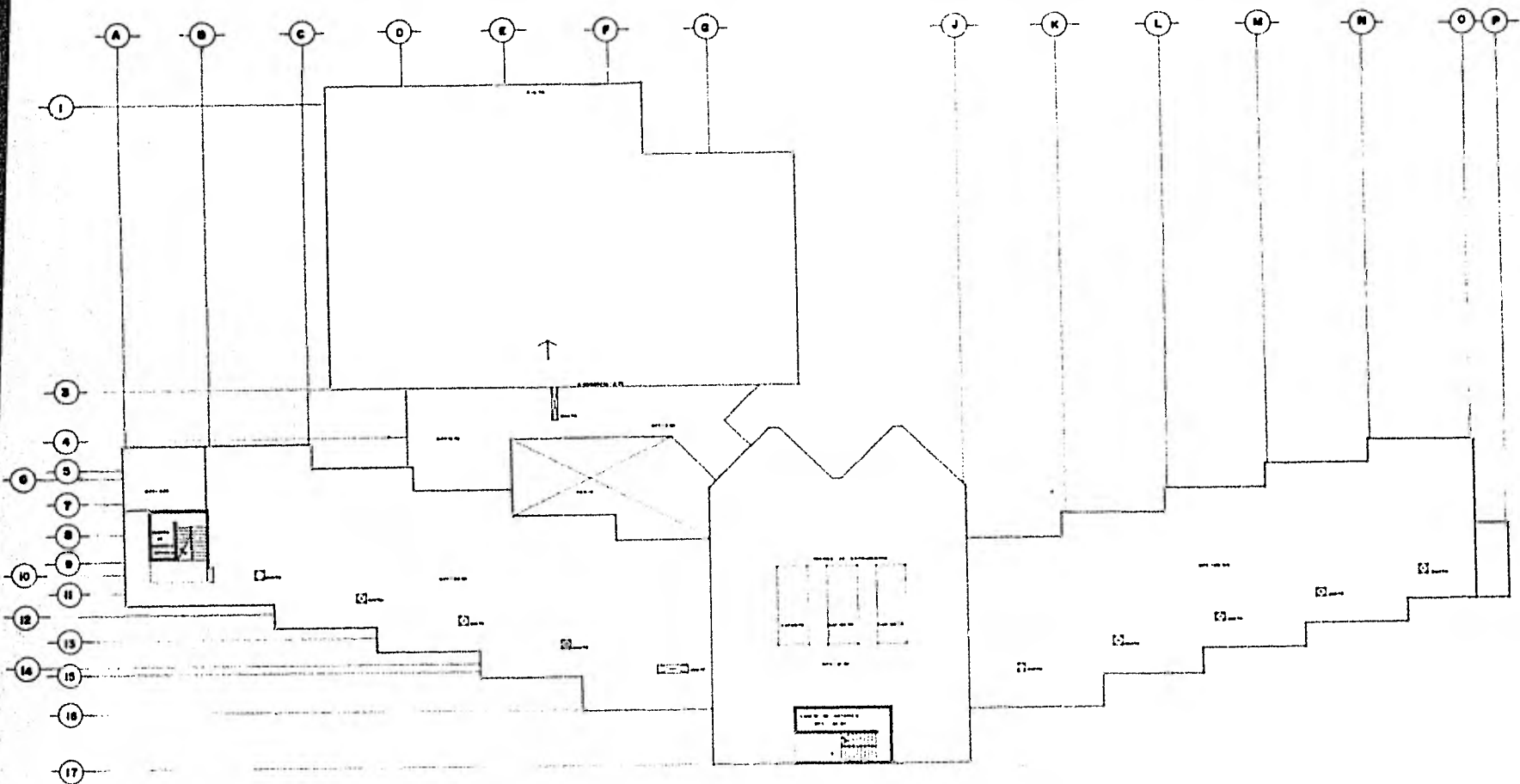
HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.			PLANTA ACCESO ESCALA 1:100 MA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.	A3
--	--	---	--	-----------



HOTEL EN CANCUN Q. ROO
 TESIS PROFESIONAL
 E. N. A. U. N. A. M.

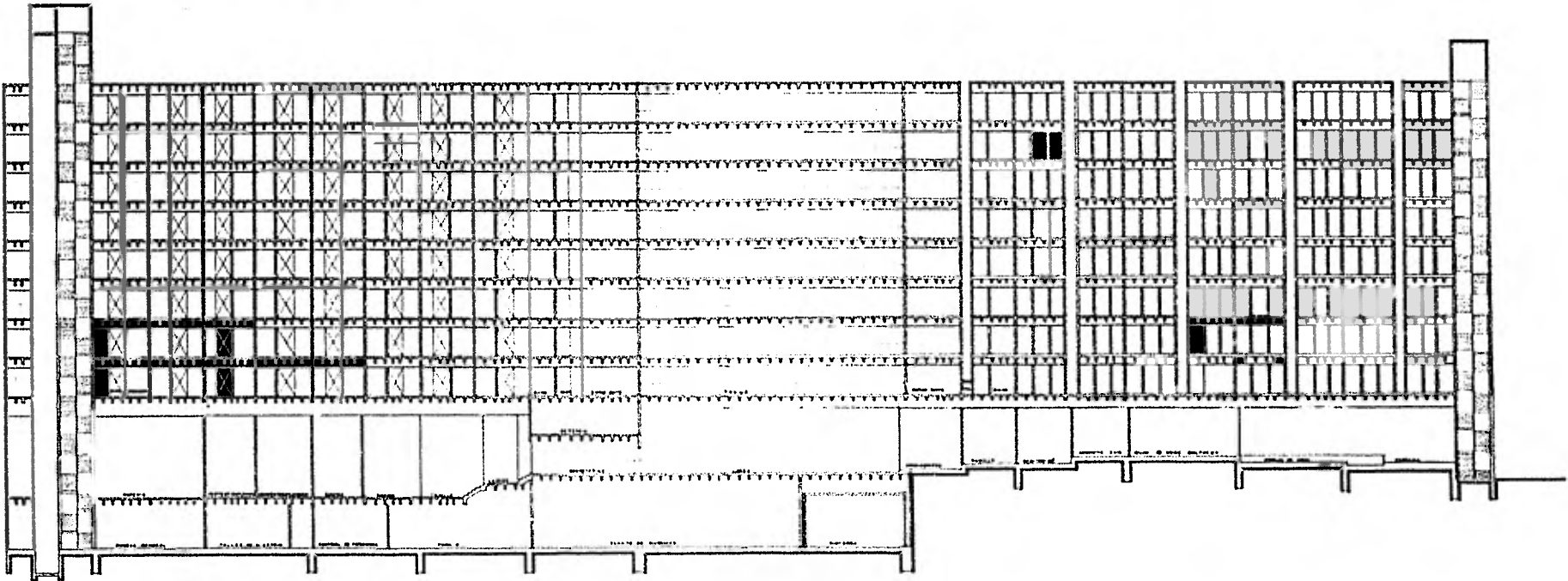


<p>HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.</p>		<p>PLANTA TIPO ESCALA 1:100 MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.</p>	<p>A4</p>
---	---	---	------------------



HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.			PLANTA AZOTEA ESCALA 1:100 MA GUADALUPE MARTINEZ BARRA Y S	A5
--	--	---	---	-----------

A B C D E F G J K L M N O P



<p>HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.</p>		<p>CORTE 'X-X' ESCALA 1:100 MA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.</p>	<p>A6</p>
---	--	---	------------------

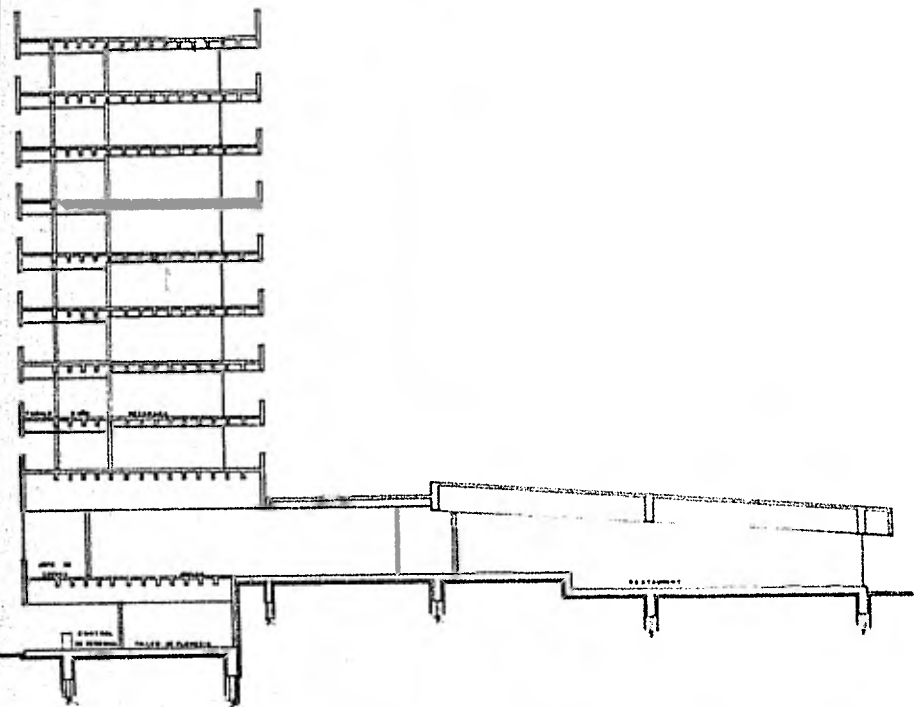
12

7

3

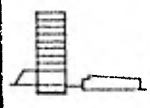
2

1



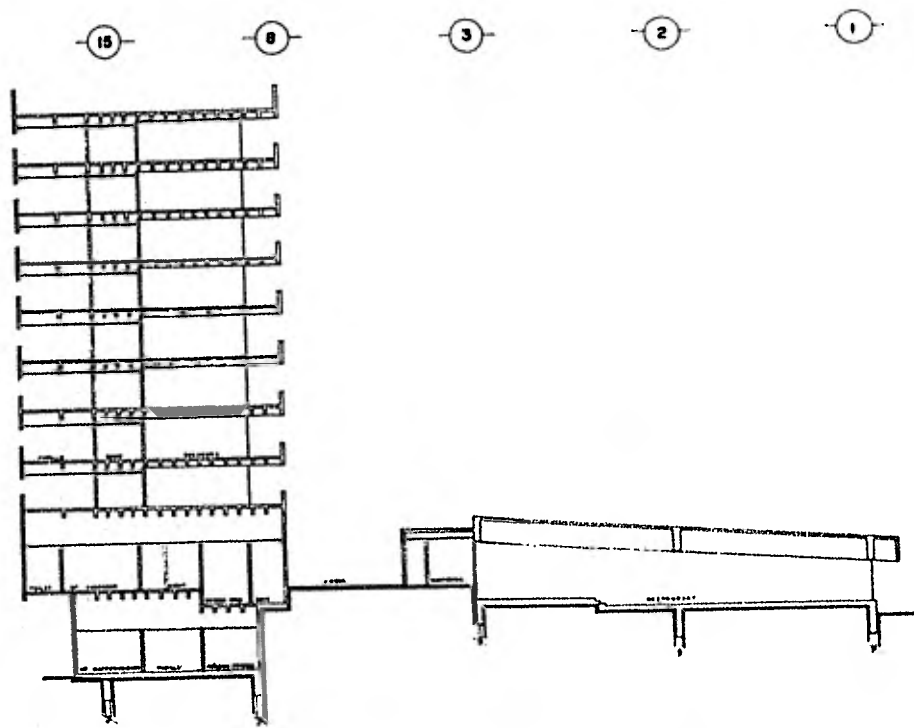
HOTEL EN CANCUN Q. ROO

TESIS PROFESIONAL
E. N. A. U. N. A. M.



CORTE Y-Y'
ESCALA 1:100
MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.

A7

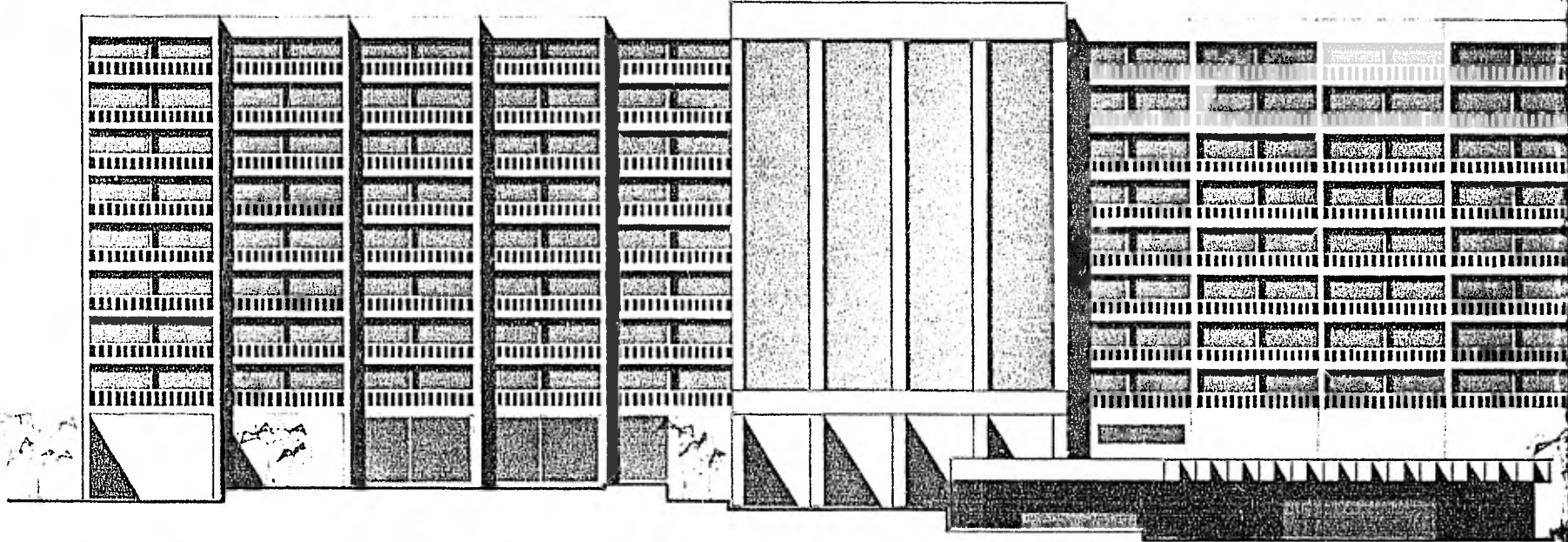


HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.		CORTE Z-Z'	A8
		ESCALA 1:100	
		MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.	

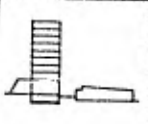
P

I

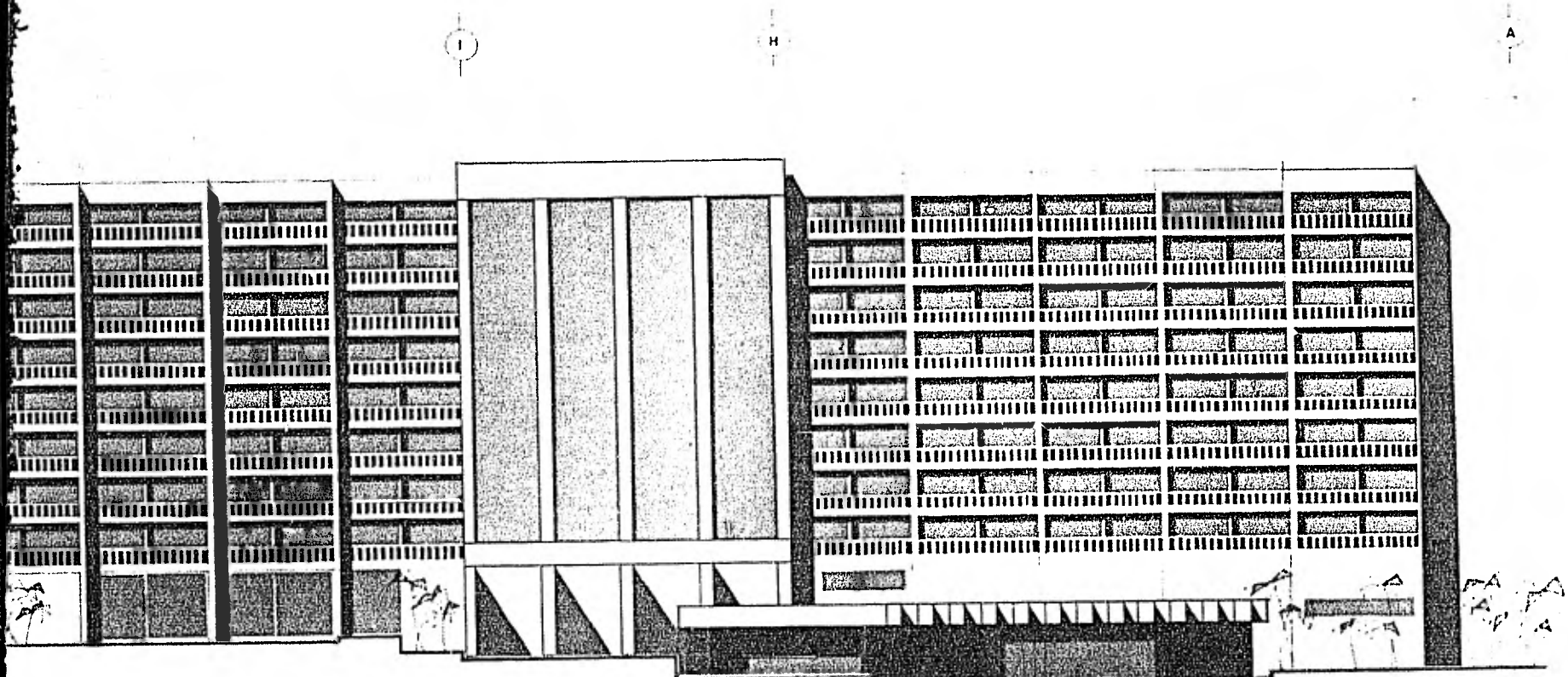
H



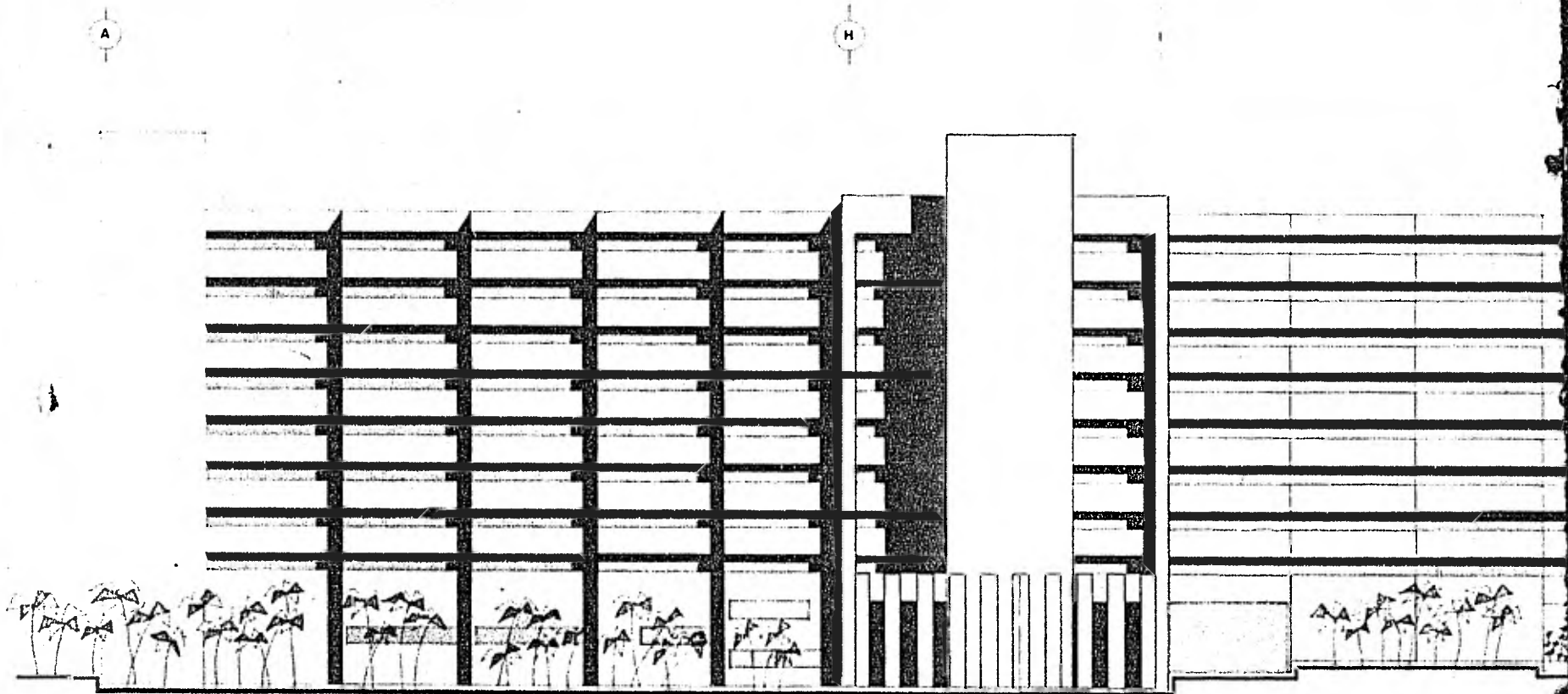
HOTEL EN CANCUN Q. ROO
T E S I S P R O F E S I O N A L
E . N . A . U . N . A . M .



FAC
ESCAL
MA GUAD



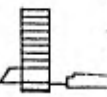
HOTEL EN CANCUN Q. ROO		FACHADA PRINCIPAL	A9
T E S I S P R O F E S I O N A L	E S C A L A 1:100		
E . N . A . U . N . A . M .	M A G U A D A L U P E M A R T I N E Z G A R Z A Y S		

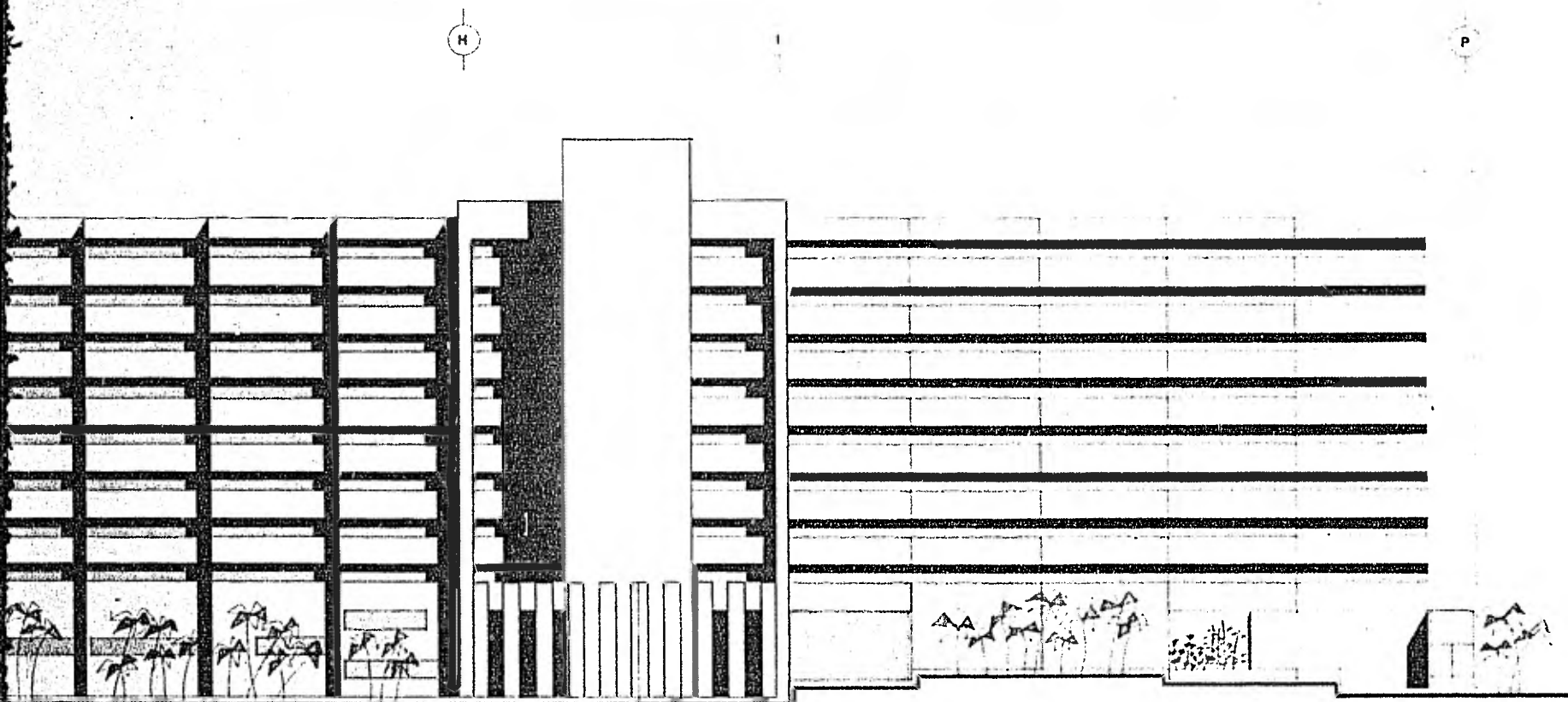


HOTEL EN CANCUN Q. ROO

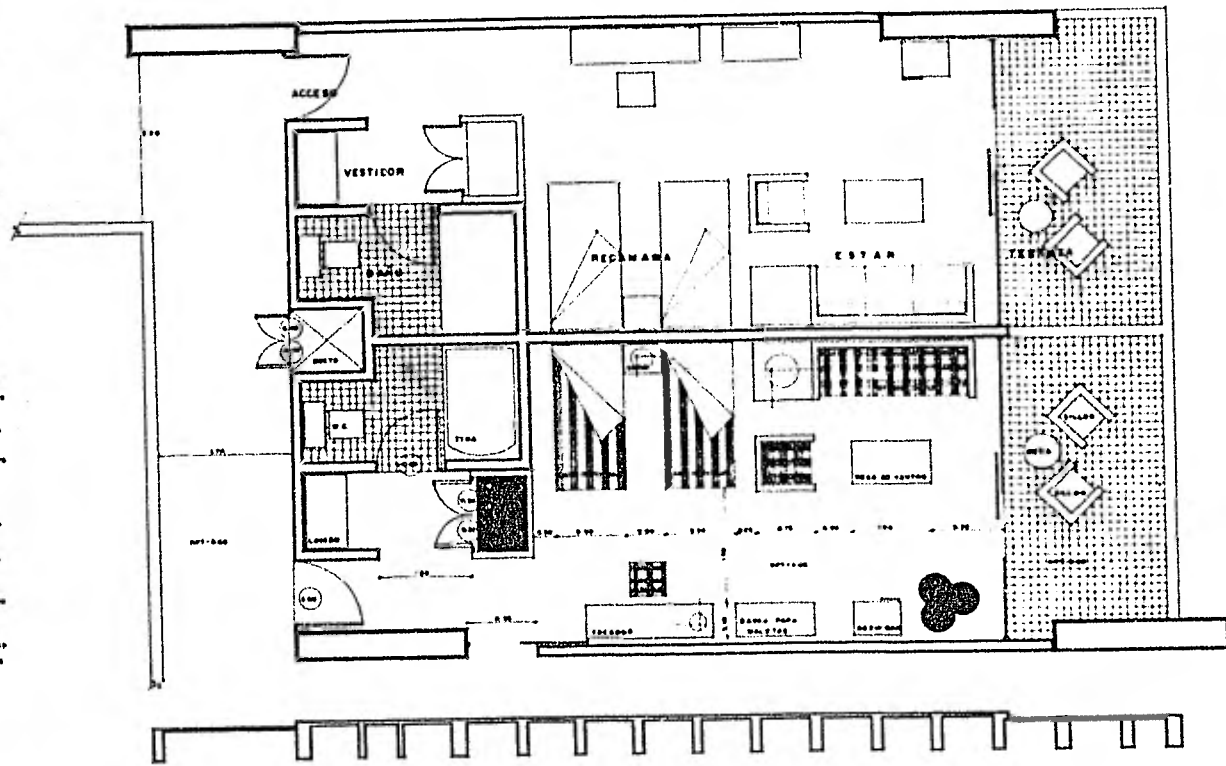
TESIS
E. N. A.

PROFESIONAL
U. N. A. M.

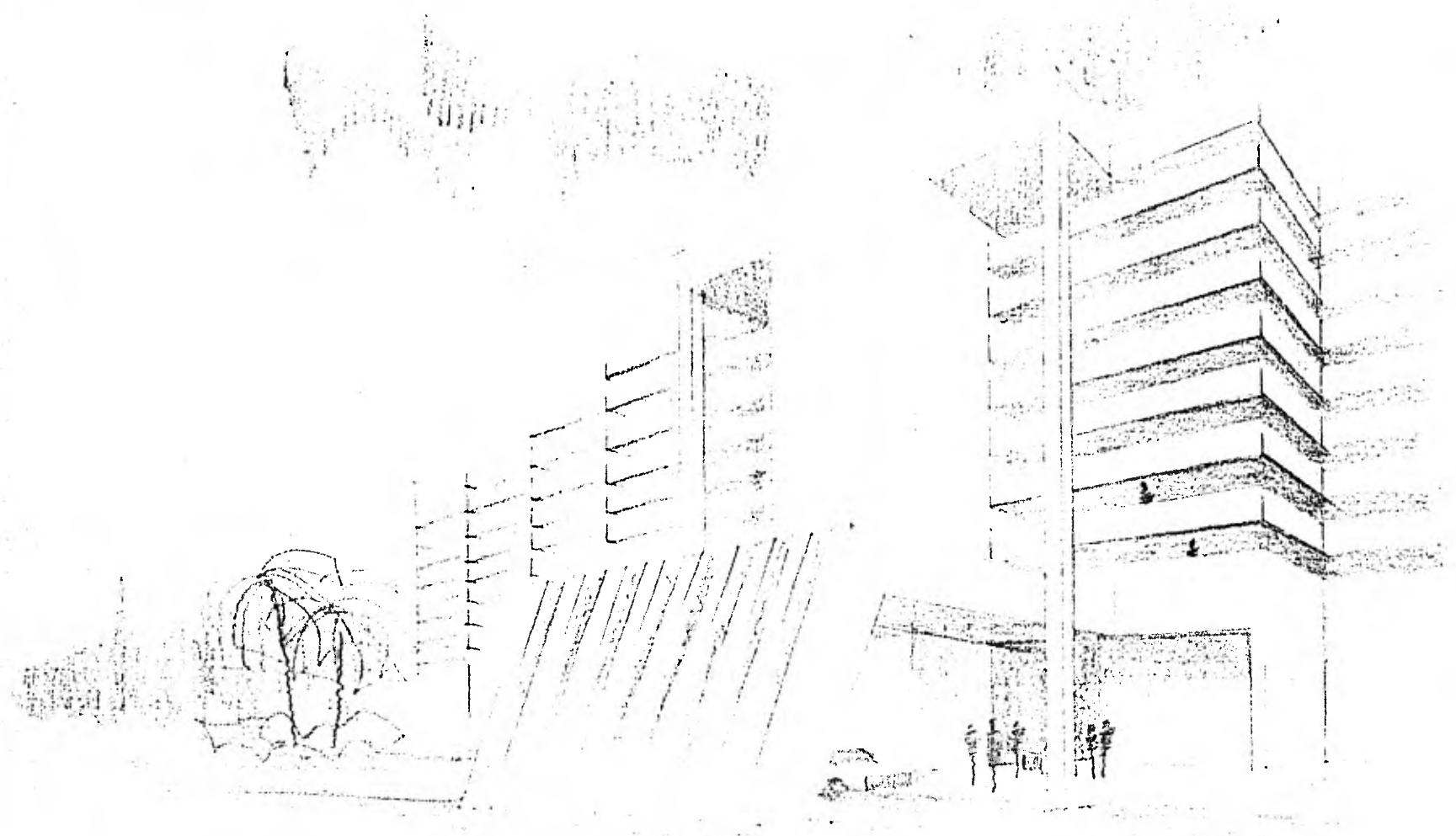


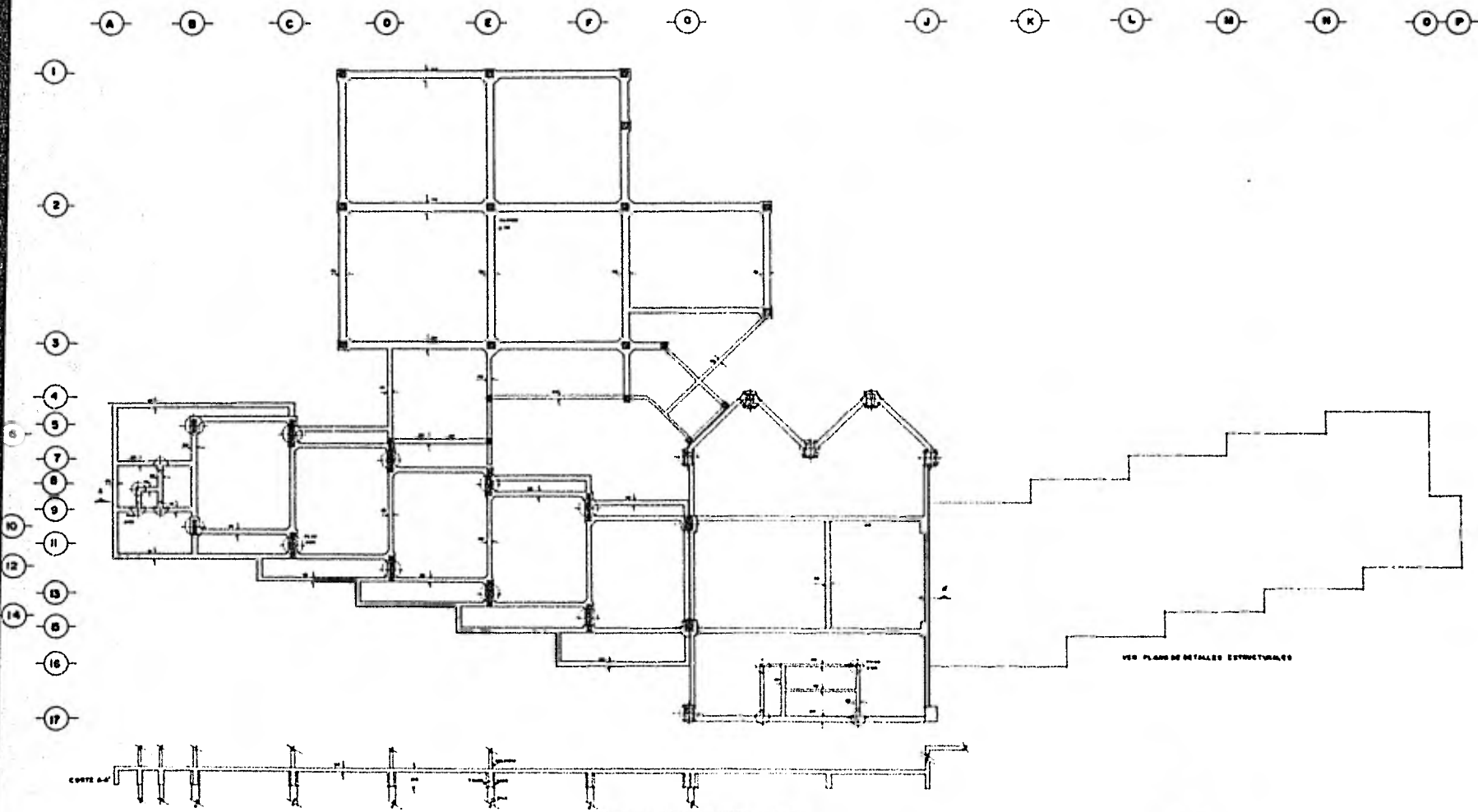


<p>HOTEL EN CANCUN Q. ROO T E S I S P R O F E S I O N A L E . N . A . U . N . A . M .</p>		<p>FACHADA POSTERIOR ESCALA 1:100 MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.</p>	<p>A10</p>
--	---	---	-------------------

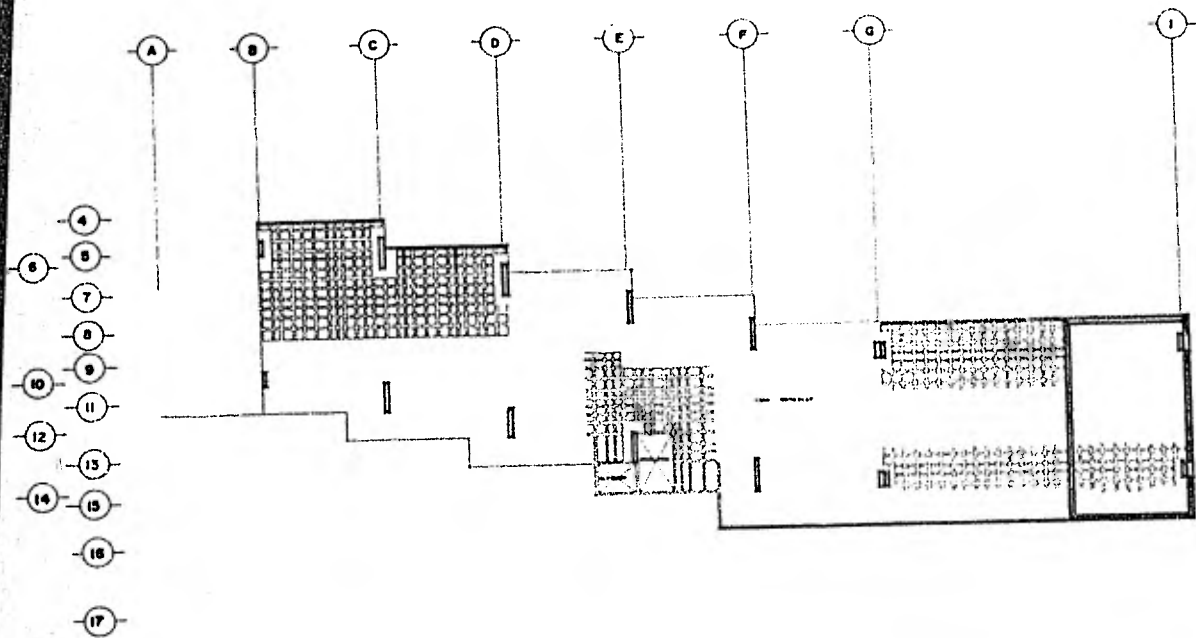


HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.		PLANTA CUARTO TIPO	A11
		ESCALA 1:20	
		MA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.	

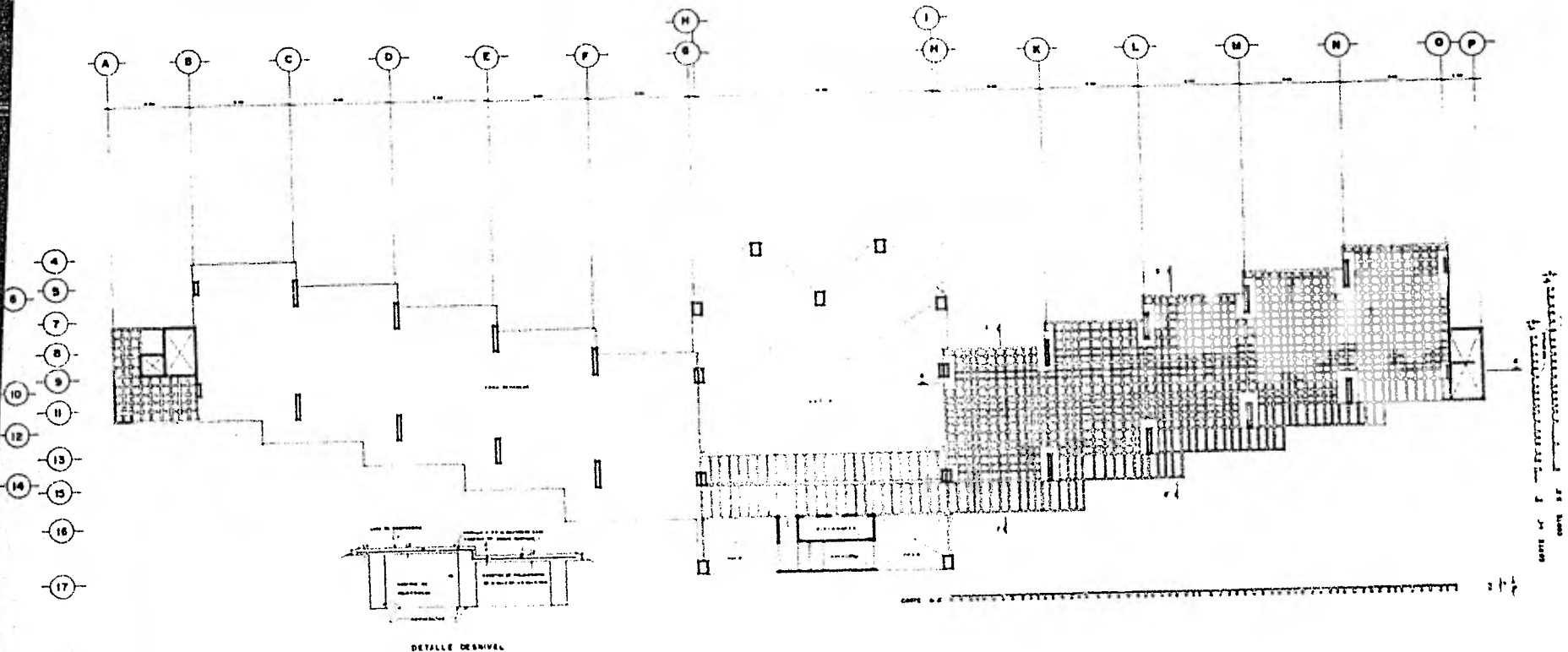




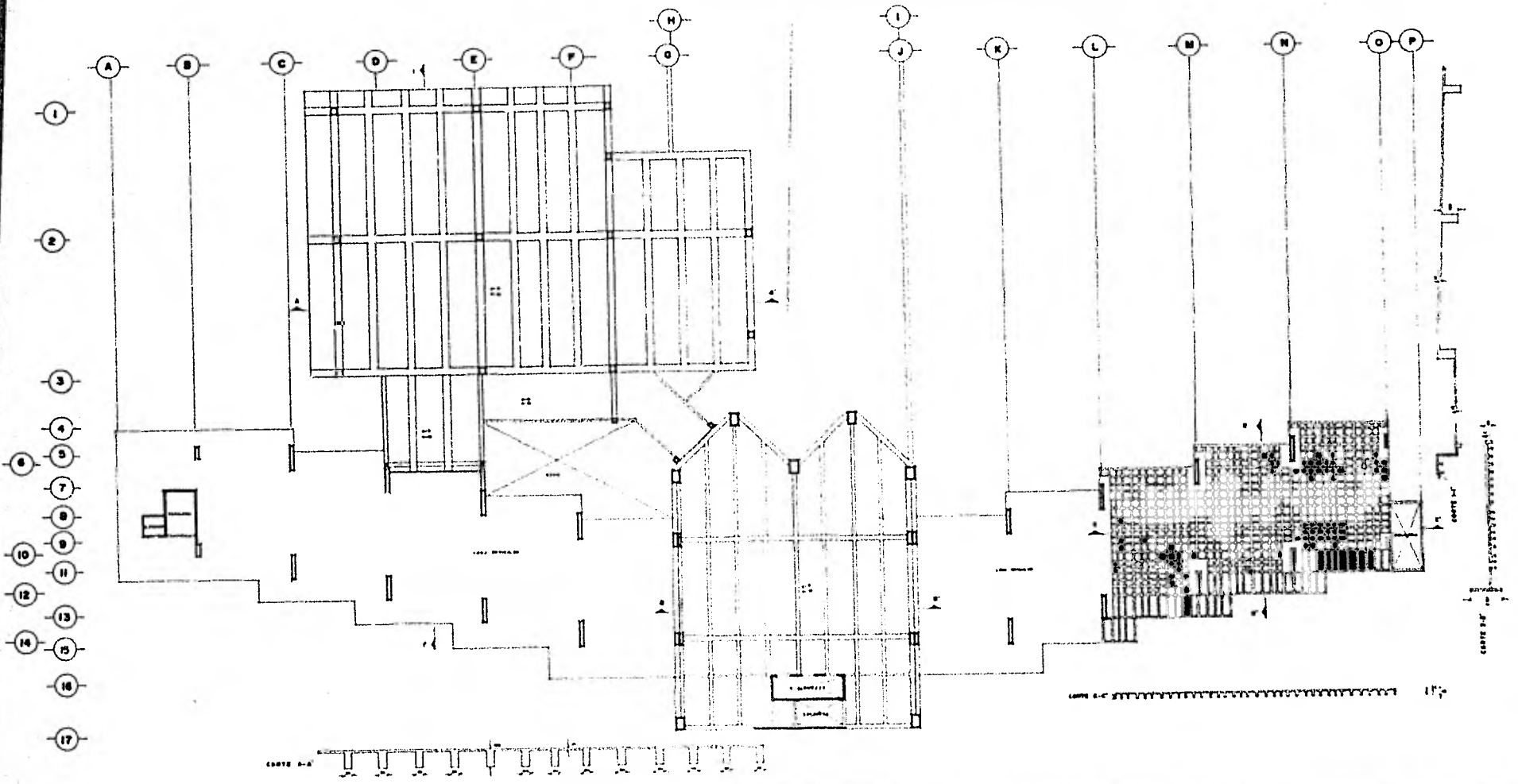
HOTEL EN CANCUN Q. ROO			PLANTA DE CIMENTACION		E1
TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.			ESCALA 1:100		
			MA. GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.		



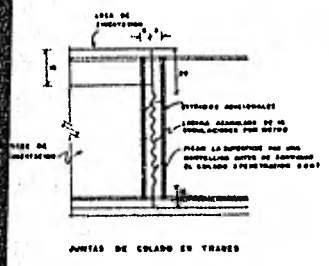
<p>HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.</p>		<p>ESTRUCTURAL PL. ACCESO ESCALA 1:100 MA GUADALUPE MARTINEZ BARZA Y S.</p>	<p>E2</p>
---	--	---	------------------



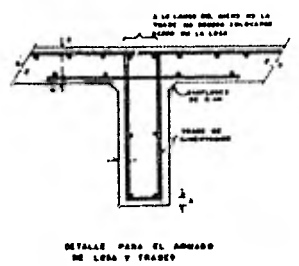
HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.		ESTRUCTURAL PL. TIPO	E3
		ESCALA 1:100	
		MA GUADALUPE MARTINEZ BARZA Y E.	



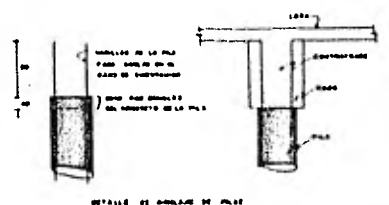
HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.		ESTRUCTURA CUBIERTAS ESCALA 1:100 MA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S	E4
--	--	--	-----------



ANUNAS DE COLADO EN TRAVEZ



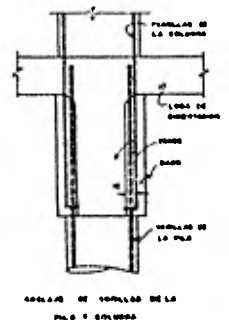
DETALLE PARA EL ANUNAS DE LESA Y TRAVEZ



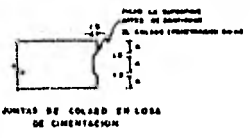
DETALLE DE ANUNAS DE PIA



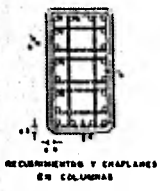
SECCION DE



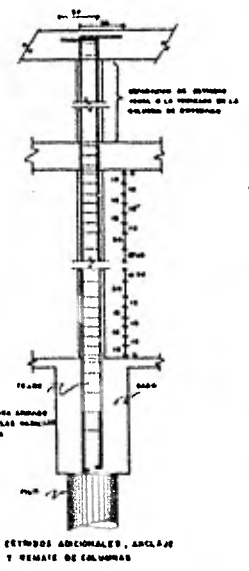
ANUNAS DE CORRELLADA DE LA PIA Y COLADO



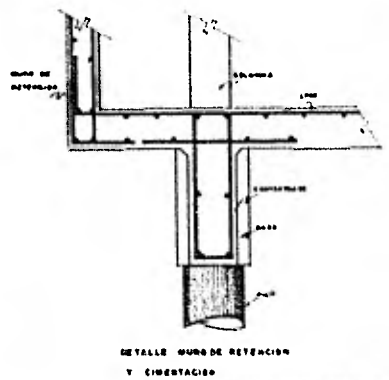
ANUNAS DE COLADO EN LESA DE OIENTACION



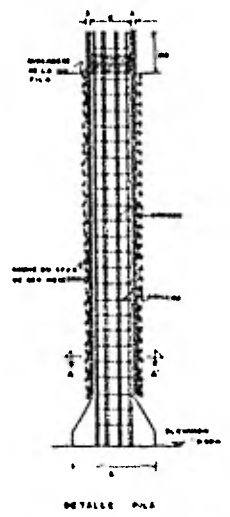
RECORRIMIENTOS Y CORRELLADAS EN COLUMNAS



DETALLES ADICIONALES, ANUNAS Y REMATE DE COLUMNAS



DETALLE MURDE RETENCION Y CIMENTACION



DETALLE PIA

NOTAS:
-SECCIONES DE LA PIA
-CORRELLADA DE LA PIA
-CORRELLADA DE LA PIA

D	E	ANUNAS	APILLOS
100	100	10 0 0	0 0 00
120	120	10 0 0	0 0 00

TABLA DE PIA

<p>HOTEL EN CANCUN Q. ROO TESIS PROFESIONAL E. N. A. U. N. A. M.</p>	<p>DETALLES CIMENTACION</p>	E5
<p>ESCALA VARIAS</p>		
<p>MA GUADALUPE MARTINEZ GARZA Y S.</p>		