

H O T E L

EN SAN JOSE DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.

U. N. A. M.
FACULTAD DE ARQUITECTURA

TESIS PROFESIONAL
Gustavo Rosendo Colin Castellanos

1984



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

- I. INTRODUCCION
- II. LOCALIZACION GEOGRAFICA
- III. INFRAESTRUCTURA
- IV. ANTECEDENTES HISTORICOS
- V. FACTORES SOCIO-ECONOMICOS
- VI. DETERMINANTES DEL MERCADO
- VII. ANALISIS DE LA OFERTA
- VIII. ATRACTIVOS Y VALORES ESCENICOS
- IX. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

INTRODUCCION

El turismo considerado superficialmente en pasadas décadas, se ha constituido en la actualidad, en una actividad prioritaria dentro del esquema económico de las naciones, tanto industrializadas como en vías de desarrollo. Los múltiples beneficios que esta actividad deriva a un país, obliga a contemplar detenidamente la forma de intensificar racionalmente su funcionamiento.

Por otra parte al turismo nacional se le reconoce un destacado valor como elemento básico de la demanda turística. Cuando el país alcanza un cierto desarrollo económico y una fase de madurez en la explotación de sus recursos turísticos, el turismo nacional suele superar en volumen económico al internacional, consolidando la viabilidad del sector y reduciendo su dependencia de la demanda exterior. Sus efectos no se agotan en lo estrictamente económico, dada su importancia desde el punto de vista social, es en realidad una forma concreta de ejercitar el derecho al descanso que cada vez tiene un reconocimiento legal más amplio.

En México, el turismo se puede considerar en uno de los primeros planos de la estructura económica, al situarse dicha actividad como generadora de empleos y divisas a bajos costos de inversión; en la descentralización planeada de las actividades económicas; en la sustitución de importaciones de servicios de turismo al preparar la capacidad instalada para satisfacer la

demanda del mercado interno; así como en promover la redistribución de recursos de zonas con un mayor nivel de ingresos a otras menos desarrolladas.

En este contexto, los beneficios económicos y sociales que para el país genera el turismo, han determinado la necesidad de expandir con celeridad una oferta turística diversificada y altamente competitiva respecto a otros destinos turísticos internacionales. Esto representa un reto en un momento en el que, el fenómeno turístico es menester que evalucione para convertirse en una actividad multidimensional, dinamizadora, reguladora y de fomento.

La demanda por la práctica del turismo presupone una oferta diversificada e integral de las instalaciones turísticas, para cubrir satisfactoriamente las necesidades creativas y recreativas que requiere la sociedad. De esta forma, uno de los principales requerimientos para el desarrollo turístico, consiste en la integración de la infraestructura necesaria para alcanzar el desarrollo racional de los nuevos destinos turísticos.

La península de Baja California es una zona del país que estando ubicada cerca de importantes núcleos de población, se encuentra relativamente despoblada, inexplorada y poco integrada económica, cultural y socialmente tanto entre sí, como en relación al resto del país.

Esta región representa un gran potencial turístico, porque cuenta con extensos recursos naturales como son: mar, playas, clima, montañas, flora y fauna; esta ubicada geográficamente en forma favorable en relación a los grandes generadores del turismo en los Estados Unidos y,

a la fecha tiene y proyecta una imagen extensa, solitaria, libre de congestionamiento y contaminación.

Por otro lado, el Gobierno Federal, ha hecho grandes esfuerzos por fortalecer la infraestructura de la región. Resulta innegable que existe un gran interes por parte del turista de prolongar su estadio en sitios de la península, pero este potencial no es aprovechado, precisamente, por la falta de instalaciones adecuadas para el desarrollo de actividades recreativas -- que sean de interes para los visitantes.

El crecimiento experimentado en los últimos años por las corrientes turísticas nacionales e internacionales y sus efectos positivos en las estructuras económicas y sociales de los países, hacen imprescindible la adecuada planeación de su desarrollo. La importancia de la actividad turística en términos de ingresos para un país y para la población, su capacidad para generar empleos y atraer inversiones inciden para que su desarrollo no pueda dejarse al azar, -- por lo que necesita instrumentarse a partir de un sistema de planificación que permita aprovechar óptimamente los recursos materiales, sociales y financieros que se destinan a este campo.

El sector turismo en México, considerando tales premisas, formuló el Plan Nacional de Turismo, que señala por primera vez en la historia del turismo del país, los objetivos, metas, políticas, estrategias y programas que permitirán robustecer las instituciones, enmarcar y -- coordinar las acciones públicas y privadas y acelerar el paso del desarrollo turístico nacional.

El Plan Nacional de Turismo nace como resultado de proceso de planeación inherente al Sistema Nacional de Planificación Turística, diseñado por la Secretaría de Turismo. Sus objetivos básicos pretenden racionalizar el desarrollo turístico del país, y orientar a las fuerzas

que en él intervienen a un proceso de planificación sistemática y coherente.

El Plan consta de dos etapas: en la primera, se dan los objetivos, metas y políticas turísticas nacionales y se establecen áreas geográficas prioritarias para su desarrollo. Para cada una de ellas se define también objetivos, metas y políticas. En la segunda etapa se incorporan programas, proyectos e instrumentos y mecanismos necesarios para la ejecución del plan.

La estrategia del Plan Nacional de Turismo, para alcanzar las metas del desarrollo turístico en México, está dirigida a la consecución de 4 grandes objetivos:

- . Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de los residentes del país;
- . Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo económico nacional;
- . Alcanzar racionalidad y eficiencia en el funcionamiento turístico, y
- . Lograr la autonomía tecnológica, financiera y comercial del sector.

Para el logro de los objetivos señalados, el Plan observa lineamientos específicos, que se cumplirán conforme se avance en el tiempo planeado. En esta forma, el primer objetivo que se refiere a la satisfacción del derecho al descanso de todos los mexicanos, pretende modificar la estructura del turismo en el país, para que el interno represente la parte más importante y dentro de éste, destacar el turismo social. Para lograrlo se proyecta desarrollar la oferta adecuada para este tipo de turismo.

El segundo objetivo, tiende a contribuir al equilibrio de la balanza comercial a través - del turismo receptivo de internación y del fronterizo; coadyuvar a la creación de empleos; inducir a un desarrollo regional más armónico, a una distribución del ingreso más justa y alcanzar una estructura equilibrada del turismo receptivo, por lo que se refiere a sus distintos tipos, mercados y segmentos motivacionales.

El tercer objetivo, espera aprovechar y preservar el potencial turístico del país; alcanzar la armonía de los desarrollos turísticos con el medio natural y cultural; mantener la competitividad de la oferta turística nacional y hacer de la inversión en servicios turísticos -- una actividad de rentabilidad privada equivalente a otros campos de inversión.

Por último, el cuarto objetivo, contempla aumentar la comercialización de la oferta turística nacional; propiciar la autonomía tecnológica en los servicios turísticos; desarrollar los mecanismos de captación y canalización financiera y mantener el predominio de los inversionistas nacionales en los servicios turísticos.

Una vez señalados los lineamientos para el logro de los objetivos y metas del desarrollo - turístico, el Plan establece tres tipos de políticas para su cumplimiento:

La política de Promoción y Comercialización, que contempla la orientación de la publici- -dad tanto a los mercados prioritarios en el extranjero, y pone énfasis en lo interno, al papel

de los organizadores de viajes y a la creación de empresas de turismo social.

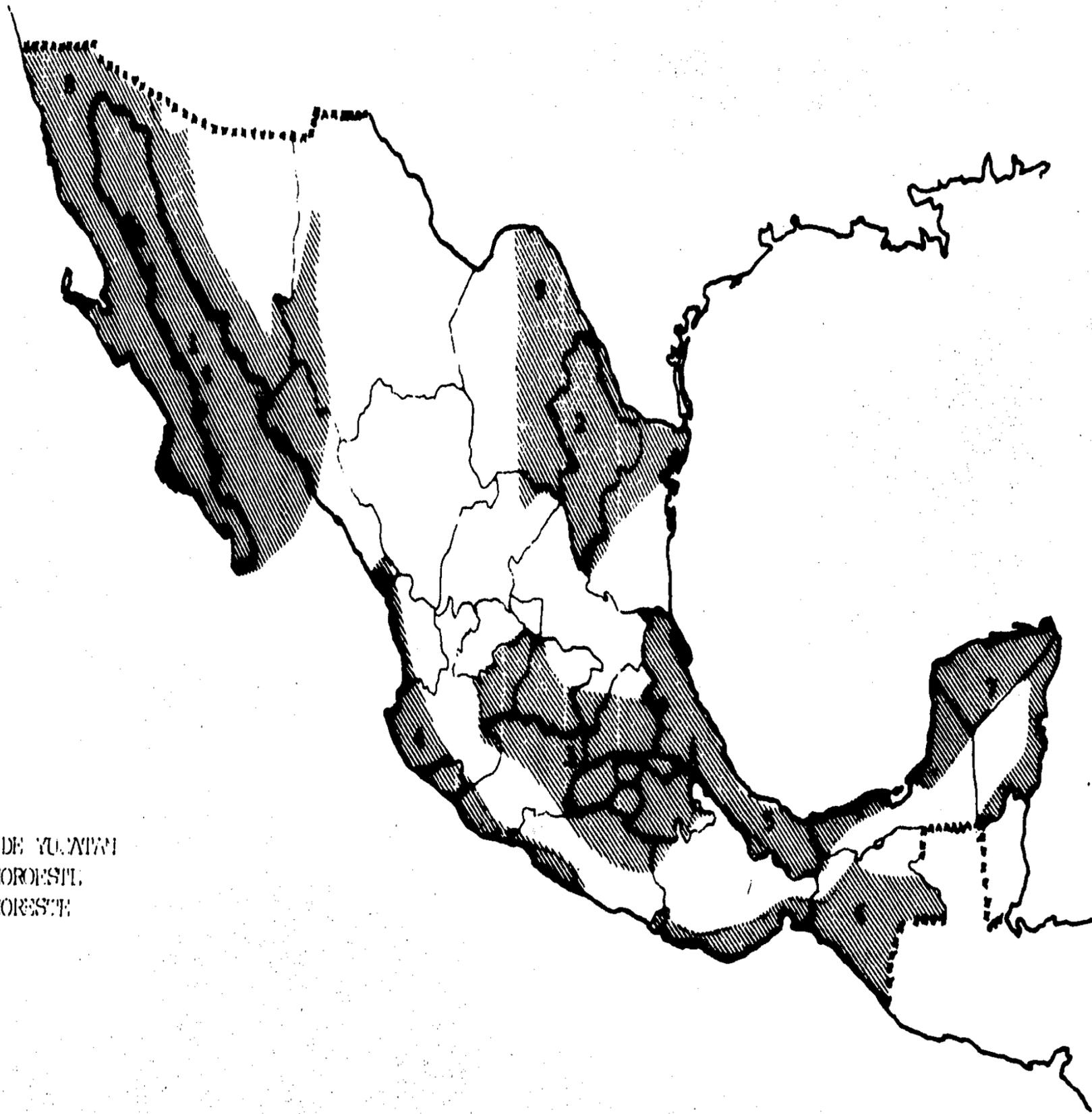
La política de Desarrollo de la Oferta. Comprende la racionalización del potencial turístico como son: la puesta en valor de los atractivos, conservación de los mismos y creación de otros similares.

La política Espacializada del Desarrollo Turístico. Define las prioridades de acción que en el corto, mediano y largo plazos, deberán desarrollarse en las diferentes zonas, corredores y centros turísticos del país.

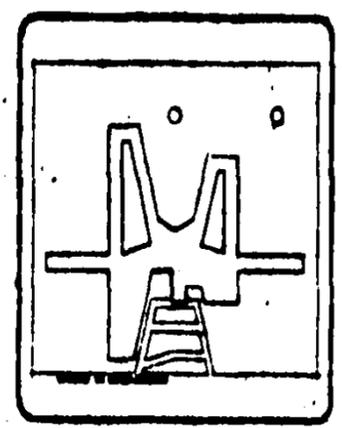
Para definir los espacios turísticos existentes y potenciales en el territorio nacional, se identificaron los atractivos jeraquizados y se analizó su situación geográfica y su funcionamiento. Se distinguieron dos tipos de áreas de concentración de atractivos: aquéllas de -- forma lineal que por lo común ocupan un área geográfica reducida y las que abarcan un territorio amplio y no lineal; a éstas se les denominó zonas y a las primeras corredores. En base a tal criterio, se definieron 17 zonas y 5 corredores turísticos.

Para el caso particular del desarrollo turístico de San José del Cabo, éste se encuentra incluido en la zona número 3, que comprende además a Cabo San Lucas y La Paz.

El Plan Nacional de Turismo, identifica a dicha zona como potencialmente generosa en productos turísticos como son: playa, mar, naturaleza, diversión y recreación, compras y servicios



- ZONA 1 NOROCCIDENTAL
- " 2 NORESTIVAL
- " 3 CENTRO
- " 4 PACIFICO
- " 5 GOLFO
- " 6 ISTMO
- " 7 PENINSULA DE YUCATAN
- " 8 FRONTERA NOROCCIDENTAL
- " 9 FRONTERA NORESTIVAL



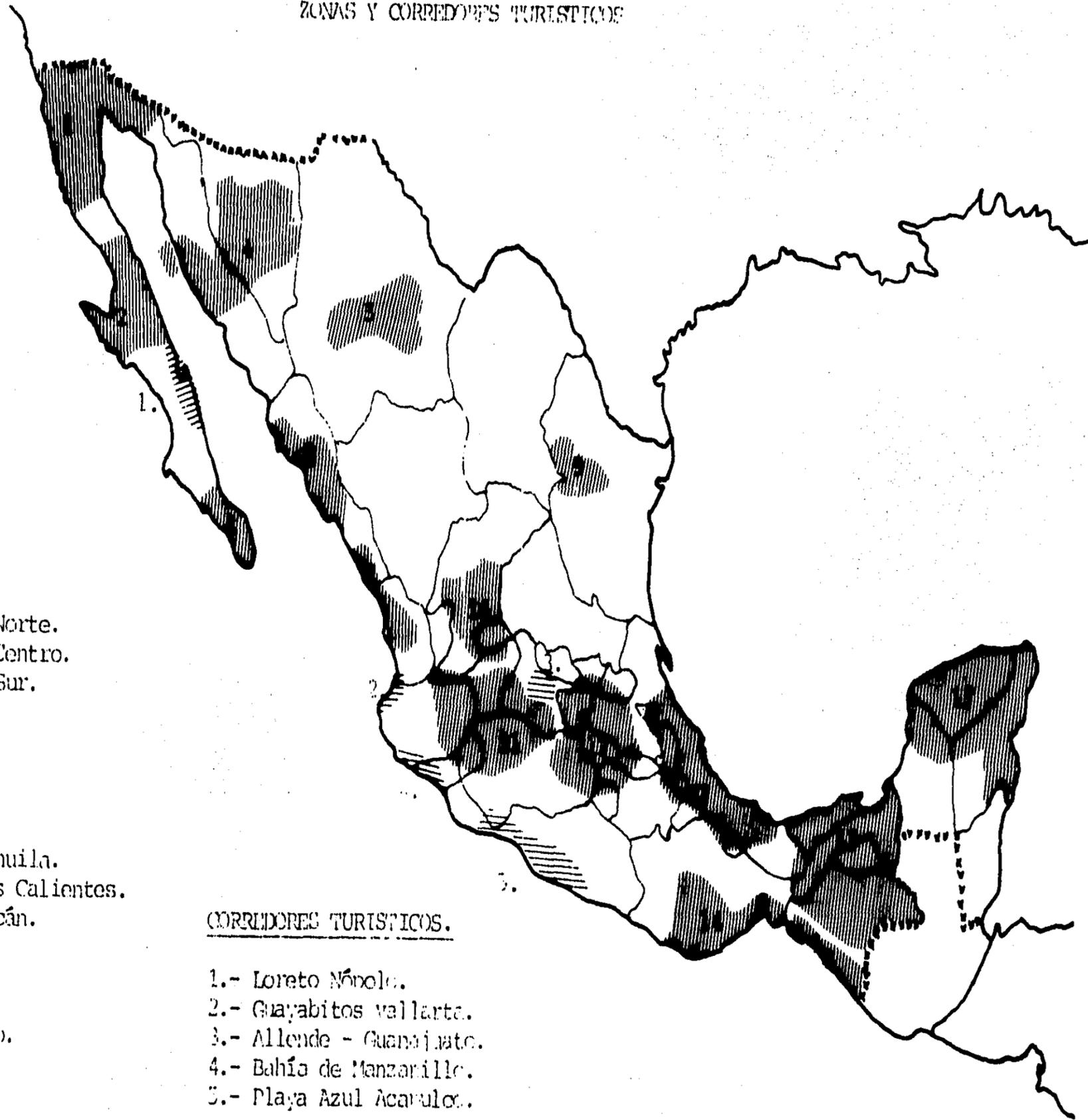
FACULTAD DE ARQUITECTURA
HOTEL

Nombre	Apellido	Matrícula

pero que se encuentra con un mediano grado de explotación, polarizado en pocos sitios. Por -- otra parte, la concentración de la oferta de alojamiento se encuentra en los centros de La Paz y Cabo San Lucas, y se observa que el índice de ocupación de la capacidad instalada está por -- debajo del promedio nacional, al propio tiempo existe escasez de alojamiento en ruta y de alojamiento extrahotelero, insuficiencia y problemas de vialidad en el transporte turístico marítimo. Respecto a la infraestructura aérea, se considera suficiente.

Con el desarrollo turístico proyectado para San José del Cabo, se pretende a corto plazo (1982), desarrollar los productos, naturaleza, diversión y recreación, lo mismo que aumentar paulatinamente el grado de explotación playa y mar. A mediano plazo (1983-1985) se estima en vías de integración para alcanzar su plena composición con otras zonas y corredores turísticos en el horizonte de 1986-2000.

ZONAS Y CORRIDORES TURÍSTICOS

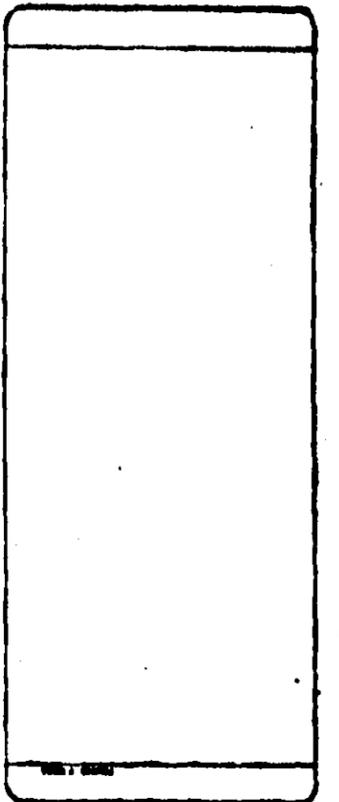
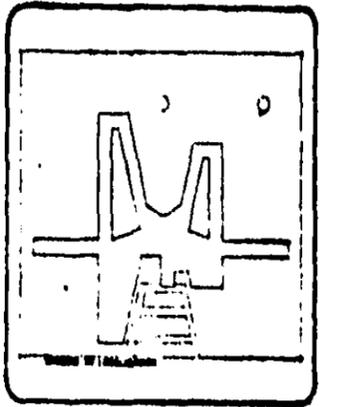


ZONAS TURÍSTICAS.

- 1.- Baja California Norte.
- 2.- Baja California Centro.
- 3.- Baja California Sur.
- 4.- Sonora.
- 5.- Chihuahua.
- 6.- Pacífico Norte.
- 7.- Pacífico Centro.
- 8.- Pacífico Sur.
- 9.- Nuevo León - Coahuila.
- 10.- Zacatecas - Aguas Calientes.
- 11.- Jalisco - Michoacán.
- 12.- Mezeta Central.
- 13.- Golfo de México.
- 14.- Oaxaca.
- 15.- Chiapas - Tabasco.
- 16.- Frontera Sur.
- 17.- Maya Carlos.

CORRIDORES TURÍSTICOS.

- 1.- Loreto Nónolo.
- 2.- Guayabitos vallarta.
- 3.- Allende - Guanajuato.
- 4.- Bahía de Manzanillo.
- 5.- Playa Azul Acapulco.



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
SAN JUAN DEL CABO S.C.		
FECHA	HECHOS	FORMA
JUAN CASTELLANOS GUSTAVO R	PROFESOR	0
GABRIEL RIVERO S	PROFESOR	1
ROBERTO VILLALBA J	PROFESOR	0

LOCALIZACION GEOGRAFICA

MARCO REGIONAL

El Estado de Baja California Sur, se encuentra situado en la parte noroccidental de la Republica Mexicana, en el Sur de la península de Baja California.

Tiene una extensión territorial de 73 667 Km² que representan el 51.2% de la superficie - peninsular y el 3.7% del total nacional. La entidad se encuentra rodeada en gran parte de su territorio por las aguas del Golfo de California y del Océano Pacífico.

Hacia el norte, Baja California Sur, limita con el paralelo 28°, que sirve de frontera -- con el Estado de Baja California y al Sur, la punta de la península denominada Cabo San Lucas limita con las aguas encontradas del Océano Pacífico y del Golfo de California.

Su longitud es de 750 Kms, con una anchura promedio de 100 Km; una máxima de 200 Km, en - la región de Vizcaino y una mínima de 42 Kms, en la zona localizada a 55 Kms al norte de la -- Ciudad de la Paz.

MARCO DE DESARROLLO

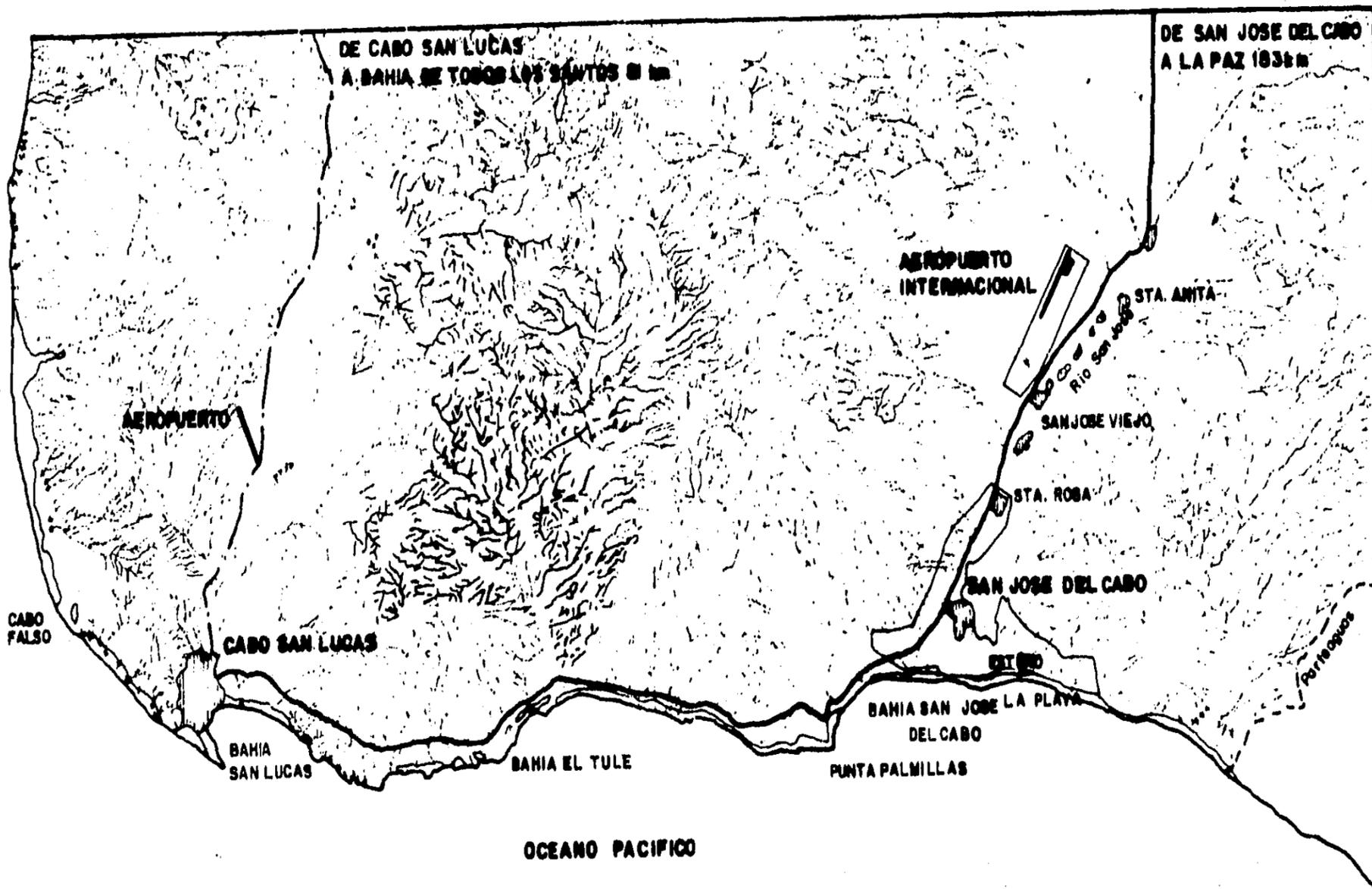
El proyecto del desarrollo turístico de San José del Cabo, se encuentra ubicado inmediatamente al sur del poblado del mismo nombre, en el municipio de la Paz, B.C.S.; la localización geográfica corresponde a 23°04' de latitud Norte y 109°43' de longitud oeste. Este poblado está situado aproximadamente a 200 Km al Sur de la Paz y a 33 Kms al Noroeste del Cabo San Lucas.

El predio adjudicado para el desarrollo comprende un área total de 1 795 has, más la zona federal circundante al estero de San José, lo que suma un total de 1953 has. Dicho terreno corre papalelo a ambos lados de la carretera con una longitud de 6.5 Kms. aproximadamente y con un ancho de 1.5 Kms promedio, ensanchandose hacia el Sur, donde colinda con la costa en la Zona Federal marítima. En la zona de playa, el predio tiene una longitud de 9 Kms.

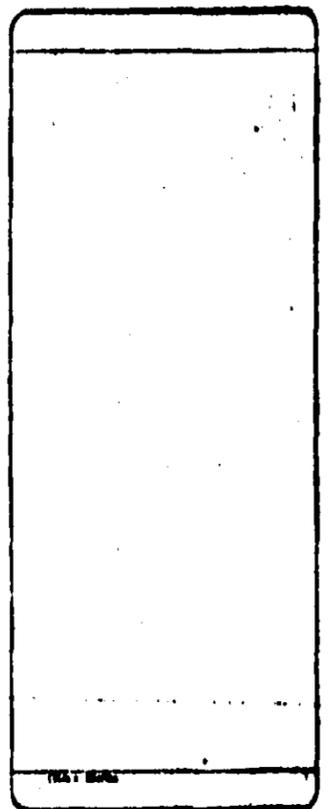
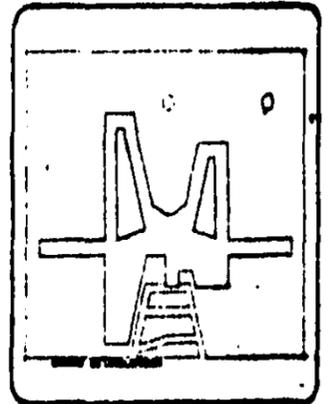
La zona urbana del área del proyecto es el poblado de San José del Cabo, el más importante de una serie de asentamientos ubicados a lo largo de la carretera transpeninsular en una longitud de aproximadamente 12 Kms.

HIDROLOGIA

La serranía que se desarrolla a lo largo de la península divide al estado en dos franjas desiguales; una ancha correspondiente a la vertiente del Océano Pacífico y otra estrecha que -



HIDROGRAFIA



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
SAN JOSE DEL CABO B.C.		
1910	1910	1910
JUAN CARLOS GONZALEZ GONZALEZ	1910-1910	
JUAN CARLOS GONZALEZ GONZALEZ	1910-1910	
JUAN CARLOS GONZALEZ GONZALEZ	1910-1910	

drena sus aguas al Golfo de California. En la primera, se encuentran depósitos pluviales y terrenos bastante permeables que impiden la formación de corrientes superficiales de importancia en cuanto a la segunda, sólo se localizan pequeños arroyos que en su mayoría no llevan caudal.

Los principales arroyos superficiales con caudal permanente, son el de San Ignacio y Mulegé con gasto promedio de 100 y 50 l.p.s. respectivamente, los demás son: La Purísima Santo Domingo, Las Bromonas, Guadalupe, Iritú, Todos Santos, Pescador, San José y Santiago, con origen en la cordillera subcaliforniana. Son arroyos torrenciales que únicamente en temporadas de lluvias aportan volúmenes significativos, la mayoría de los cuales van a dar al mar, dado que no existen obras de protección para captar dichas aguas.

Particularizando sobre el arroyo de San José, éste se encuentra localizado al extremo sur de la península y tiene un área de captación de 1 114 Km².

Al inicio del proyecto se extraía un volumen de 18 millones de metros cúbicos al año, mediante 92 pozos de explotación con caudales de evaporación que varían desde 0.5 hasta 140 l.p.s

Asimismo, se llevó a cabo un estudio fotogeológico, cuya conclusión más importante es que en los rellenos pluviales del arroyo de San José se puede incrementar la explotación de agua subterráneas con 22 millones de m³ adicionales.

Por su parte el arroyo de Santiago ubicado también en la Zona de influencia regional del

desarrollo, se encuentra localizado en la parte Suroeste de la región y tiene una superficie - de captación de 645 Kms².

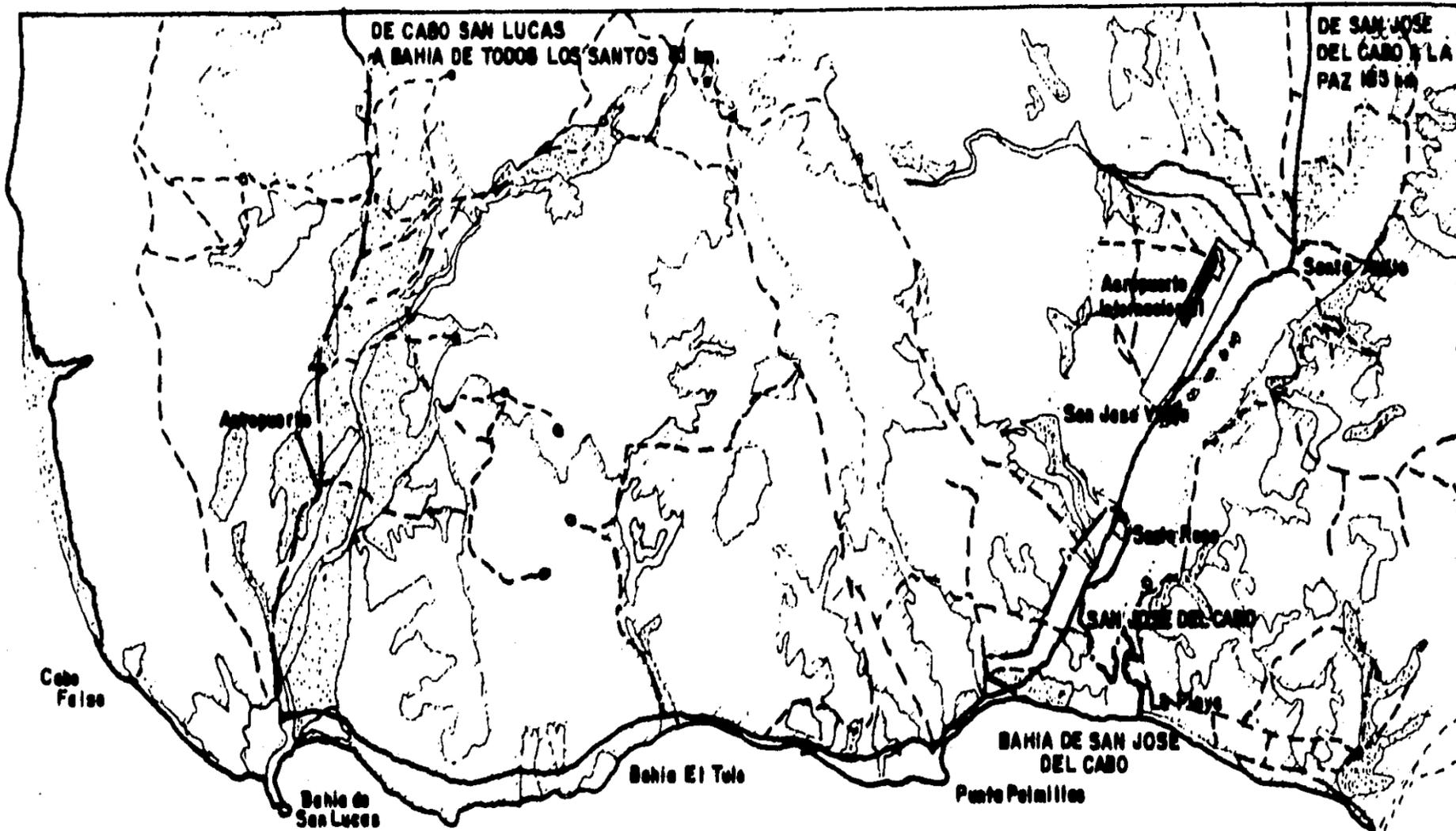
.PENDIENTES

El terreno que ocupa el desarrollo, está situado del nivel del mar a la cota 80 metros -- aproximadamente; es una superficie sensiblemente plana en su mayor parte con una mínima cantidad de colinas que presentan pendientes superiores al 25%. El predio corresponde a terrenos - de levantamiento continental que han generado una costa de emersión caracterizada por la pre-- sencia de terrazas de diferente amplitud y extensión. El terreno está formado por zonas con características distintas en su origen y comportamiento.

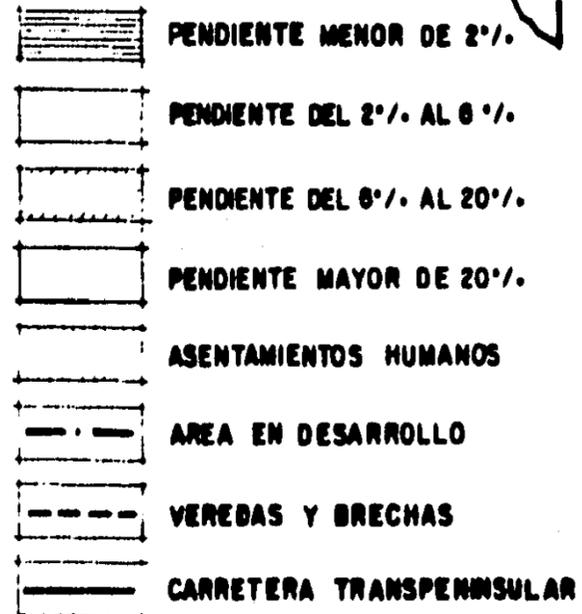
La zona muestra cuatro terrazas marinas. La primera corresponde a la parte donde actual- mente se ejerce con mayor intensidad la acción marina. En una zona de alta inestabilidad por los movimientos y asentamientos de la arena. En esta zona se levantan unos 2 m, al nivel del mar.

La segunda terraza está sujeta a influencia marina durante las marejadas mayores, y es -- también un área de inestabilidad por asentamientos, movimientos e inundaciones.

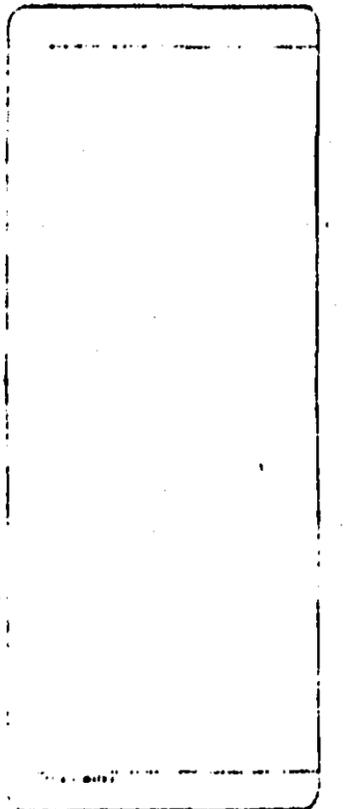
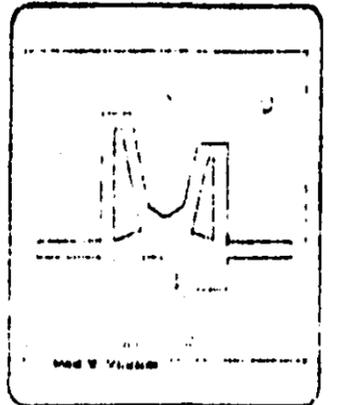
La tercera terraza tiene una altura de aproximadamente 5 m, sobre el nivel del mar. Cons- tituye un área con material de arenas gruesas continentales mezcladas con arena fina marina. -



OCEANO PACIFICO



PENDIENTES Y RASGOS CULTURALES



En su parte posterior se forma una depresión que inunda con agua pluvial y de escurrimiento.

La cuarta terraza corresponde a un nivel que se levanta sobre los 10 m. de altura y muestra en su borde frontal, un talud de fuerte pendiente formado por arena semifija.

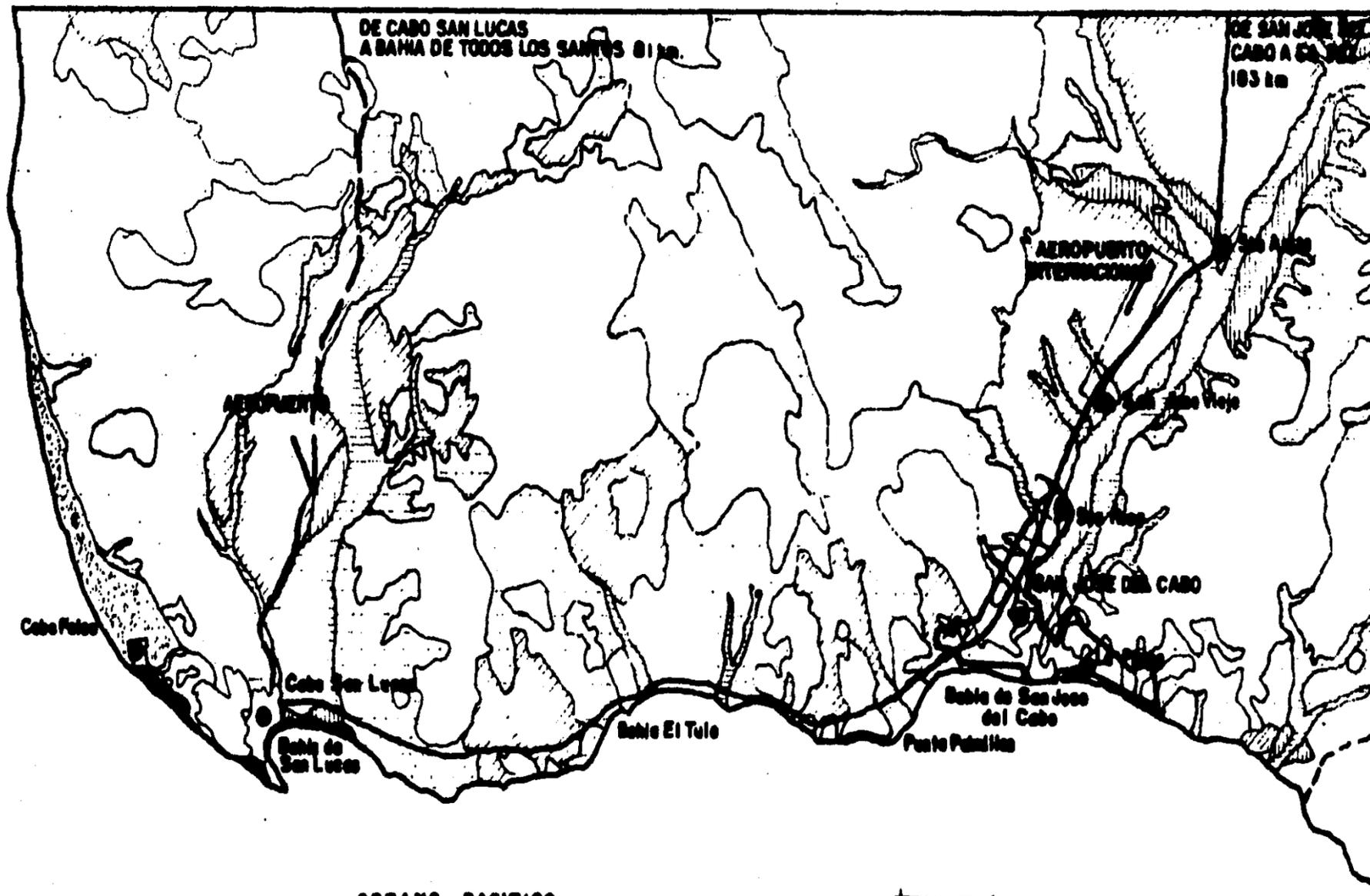
Para efectos de desarrollo urbano turístico de San José del Cabo se visualizó como el sitio más apto al terreno que abarca la terraza Continental inferior y lomeríos, que es la continuación de la cuarta terraza marina antes señalada.

·GEOLOGIA SUPERFICIAL

La península de Baja California se divide en seis provincias fisiográficas, la que se relaciona con la zona en estudio es la denominada al Cabo.

La provincia fisiográfica de EL CABO, se encuentra formada por un batolito granítico de metamórficas genéticas. El batolito toma el nombre local de Sierra de la Victoria o de la Laguna y se eleva a más de 2 000 m. sobre el nivel del mar.

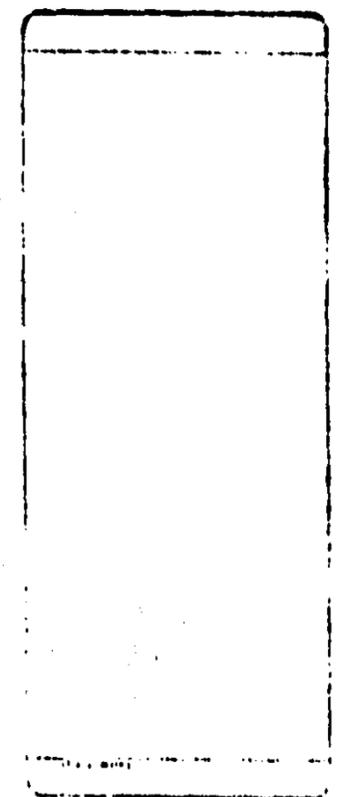
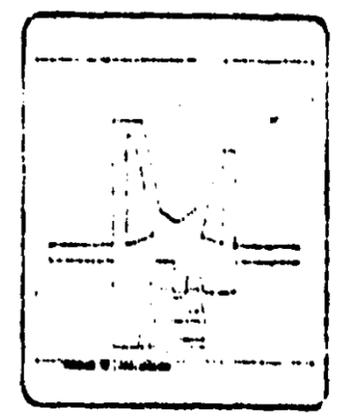
El batolito se encuentra orientado del Norte a Sur y probablemente fallado en su margen Oriental. Las fallas que se encuentran al Sur y Oriente del mismo, son probablemente del mioceno inferior y han sido responsables de que se depositarían en esta área al quedar hundida en el mar, formaciones marinas del mioceno superior del plioceno. Esta masa ígnea, debido a una prolongada erosión, presenta un aspecto abrupto, pues frente a profundos cañones se encuentra



OCEANO PACIFICO

ROCAS Y SUELOS

- ROCAS
- ROCAS FRAGMENTADAS
- ARENAS CEMENTADAS
- SUELOS GRANULARES
- SUELOS ARENO-LIMOSOS
- DUNAS
- PLAYAS
- ASENTAMIENTOS HUMANOS



HOTEL
 HOTEL
 HOTEL

altos picachos que llegan a tener hasta 2 164 m, como el pico de Santiago en la Sierra de la Victoria.

Formada hace diez a quince millones de años por los temblores de la Falla de San Andrés, la península es única por su formación geológica en el hemisferio occidental; sus suelos son de origen eruptivo predominando en la porción Norte de la entidad de los tipos volcánicos y al Sur de la Paz, los graníticos.

En materia orográfica, la península tiene un carácter peculiar, determinado por la estructuración del Golfo de California, de la Península y de la Faja marginal que la limita en el -- Océano Pacífico. La serranía subcaliforniana es una continuación de la cadena montañosa que -- desciende desde el valle de San Joaquín (E.U.A.), hasta el Cabo San Lucas.

Cerca de San José del Cabo, estas sierras toman los nombres de la Victoria y San Lázaro.

VEGETACION

La zona es en general del tipo desértico-microfilo espinoso y sólo en las márgenes del -- arroyo así como en la periferia del estero existen zonas agrícolas y palamares importantes.

En la región se destacan tres tipos de vegetación de los cuales el más predominante es el desértico, donde abundan las cactáceas; el segundo esta formado por cultivos y frutales que -- forman uno de los principales sustentos económicos de la zona, y en los alrededores de la mar

risma, existen un tercer grupo de vegetación del tipo carrizal, mangle lentejilla y palmar datilero. La función ecológica de este medio es muy importante para la flora y fauna de la región y constituye en sí un atractivo importante para la zona.

Entre las especies vegetales destacan la palmera, el palmo, el árbol de monte y el árbol de humo.

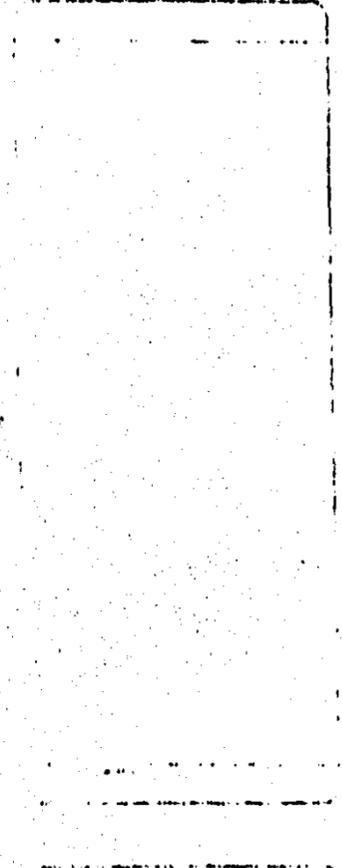
La extensión de litoral y plataforma continental de la península, la conformación de ellas las corrientes y temperaturas marinas, han dado origen a una inmensa gama de especies vegetales, que constituyen una riqueza potencial y atractivo natural singular.

La información relacionada con los principales datos climatológicos han sido obtenidas de la Estación San José del Cabo, la cual funciona desde 1933.

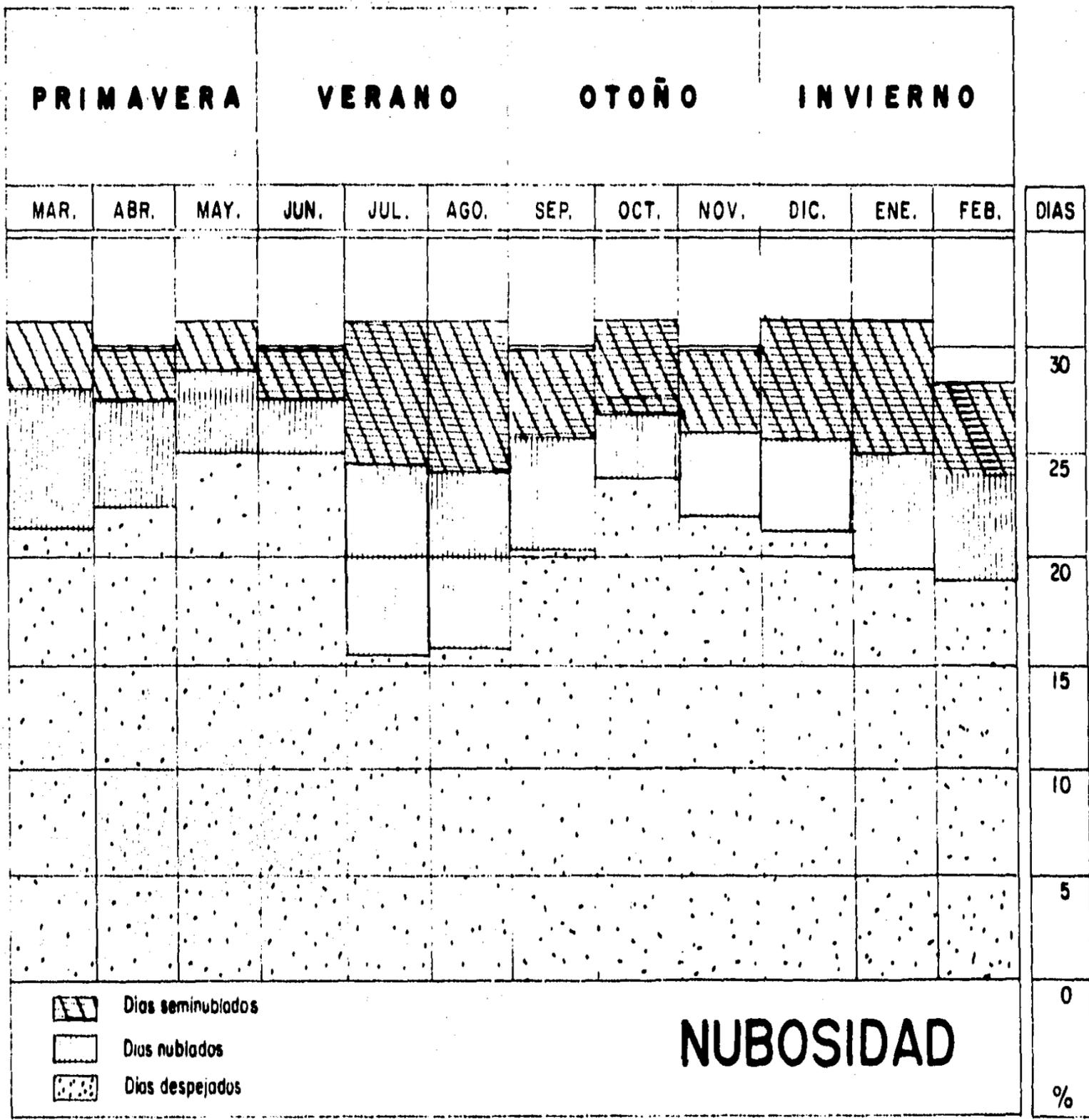
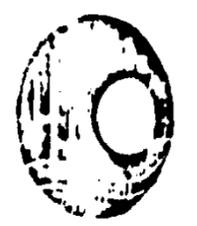
TEMPERATURA

El área correspondiente a la cuenca del Río San José, tiene un micro clima tropical, que en términos ambientales significa cálido con temperaturas diferenciales mínimas de carácter semidesértico.

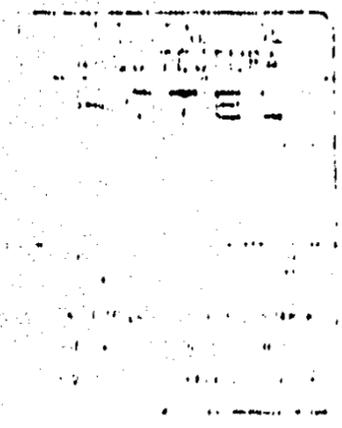
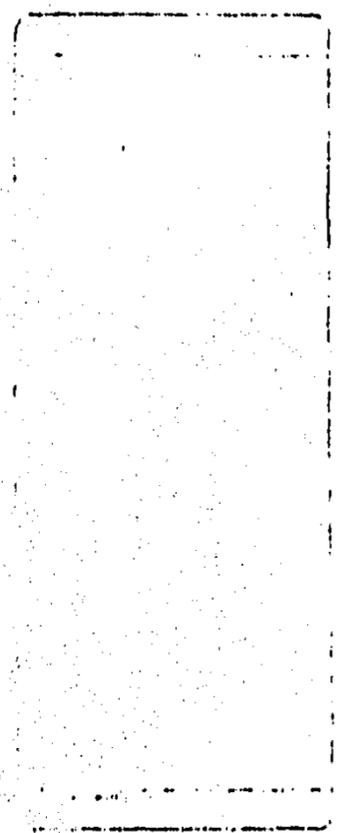
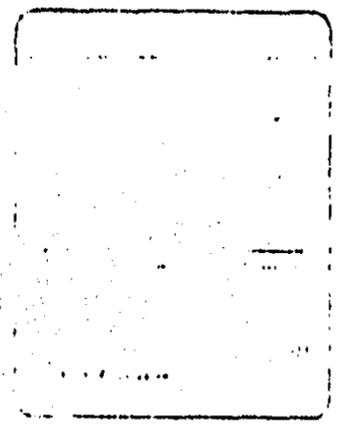
Las temperaturas máximas fluctúan entre los 30° y 40°C, en los meses de enero y junio, -- respectivamente; las temperaturas mínimas observadas varían de 3° a 2°C, durante las noches de los meses de enero y julio, siendo la temperatura media anual de la zona de 24°C. De acuerdo



ESTADÍSTICA
HOTEL



NUBOSIDAD



a los registros climáticos, la variabilidad de un año a otro de las temperaturas máximas, media y mínima en un mismo mes es relativamente pequeña.

.LLUVIAS

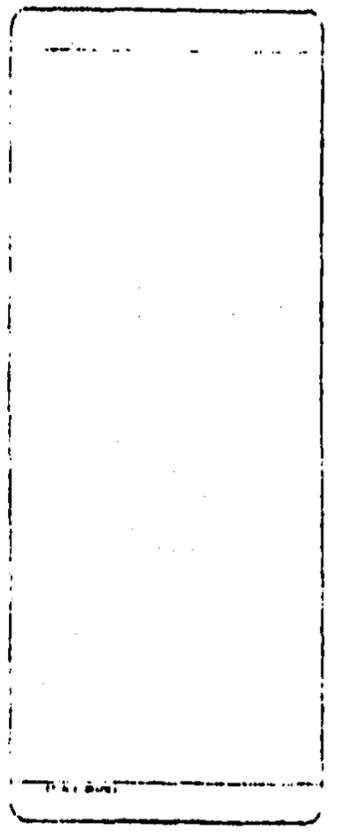
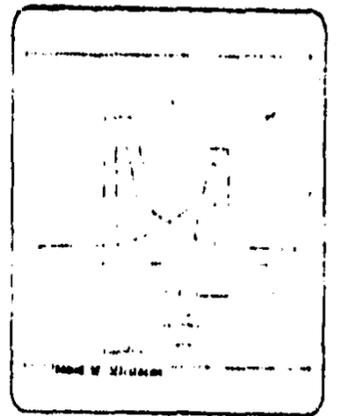
La precipitación pluvial anual promedio durante los últimos años es de 320 mm. y el mes -- más lluvioso es septiembre, decreciendo considerablemente el resto del año hasta ser práctica-- mente nula en los meses comprendidos entre febrero y julio. Asimismo, destacan los meses de -- agosto y septiembre como los de mayor número de días lluviosos con 3.5 y 3.3 días respectivamen-- te, alcanzando en dichos meses una precipitación pluvial promedio de 85 mm.

.VIENTOS DOMINANTES

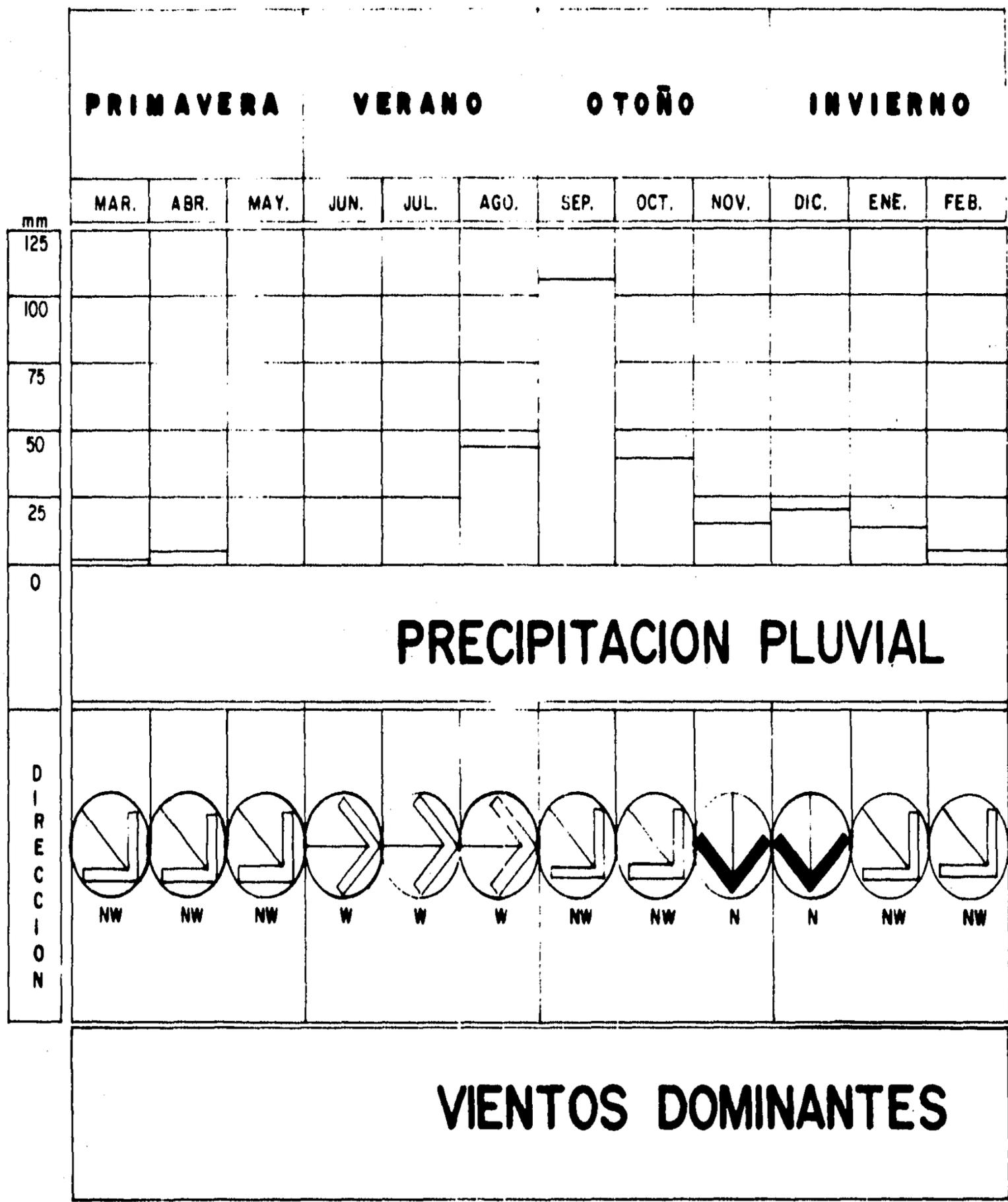
Estos soplan del Noroeste durante los meses de noviembre a marzo y del Sureste el resto -- del año, siendo la velocidad máxima promedio de los vientos 24 kilómetros por hora. Asimismo, se tiene una influencia importante de brisa marina proveniente del Sureste.

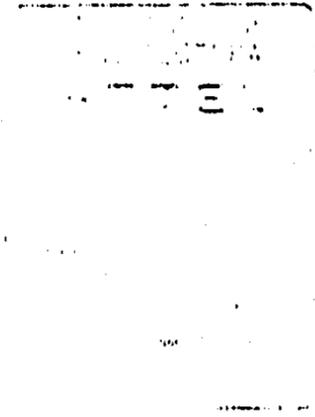
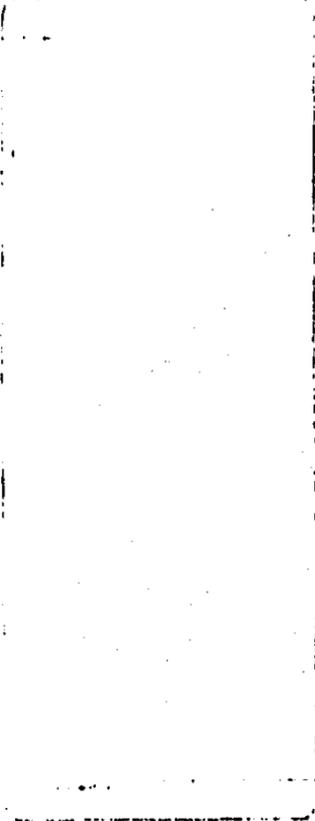
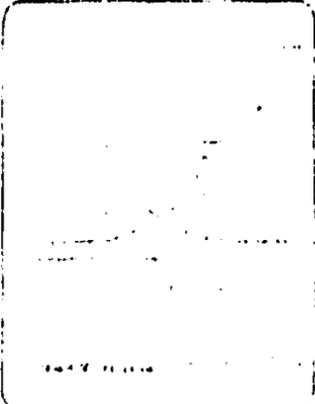
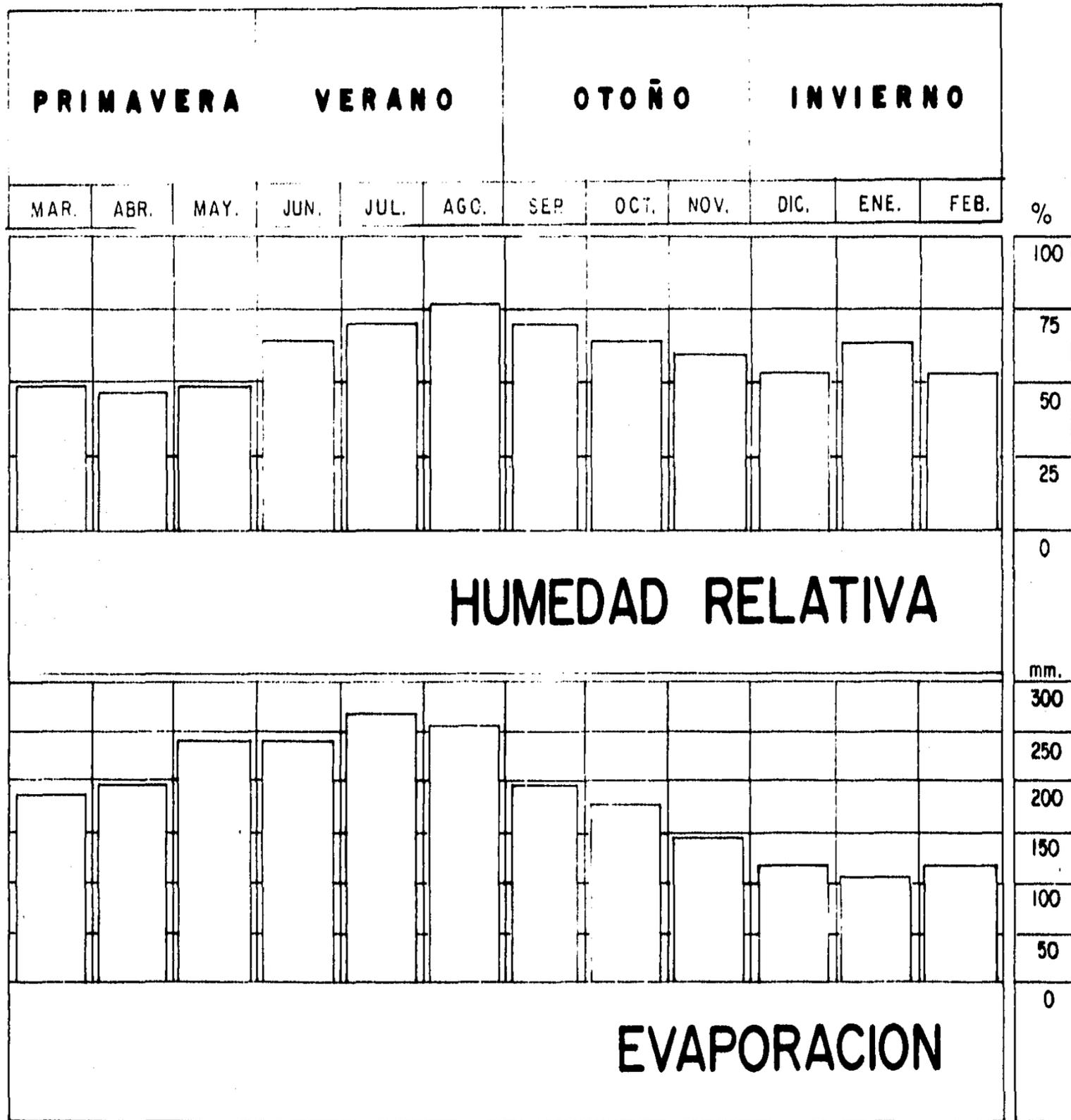
.TRAYECTORIAS CICLONICAS

La actividad ciclónica de la zona en donde se encuentra ubicada la punta de la península - de Baja California, es escasa, observándose periódicamente una o dos veces al año, entre los me-- ses de agosto y octubre, fenómenos meteorológicos considerados como tormentas tropicales, que -



FACULTAD DE
ARQUITECTURA
HOTEL





se aproximan a sus costas en pleno proceso de disolución, generalmente después de haber alcanzado el nivel de ciclones.

Los ciclones localizados cerca de las costas de la parte sur de la península en los últimos años son los siguientes: el Liza, Kathleen y Naomi en el año de 1976; el Doreen y el Kathe en y Naomi y el Heather en 1977, en 1978 los ciclones Paul y Rosa y el huracán Guillermo en -- 1979. En los años de 1980 y 1981, no se registraron fenómenos de importancia.

De los ciclones mencionados, ninguno ha penetrado a tierra por la región de los Cabos, -- los más cercanos fueron el Rosa, el Paul y el Guillermo en los meses de octubre de 1978 los -- dos primeros y septiembre de 1979, el último.

El huracán Rosa, fue el que más se aproximó a las costas de la península, registrándose a 100 kms al sur de Cabo Falso, posteriormente decreció a tormenta tropical a 15 kms y se diluyó en Depresión tropical a la misma distancia al sur del mismo sitio. La velocidad que alcanzó en su desplazamiento dicho ciclón fue de 40 Km/h con vientos de 120 Kms/h y rachas de hasta -- 150 Km/h.

.EVALUACION CLIMATICA

En síntesis, de acuerdo a la climatología se concluye que la temperatura del medio ambiente es agradable y se puede calificar de acuerdo al "Índice de Bienestar de Terjung", como cli-

na confortable o templado. Asimismo, las precipitaciones pluviales son escasas, lo que hace del sitio un lugar atractivo para vacacionar en casi todos los meses del año.

Respecto de la temperatura superficial del mar, ésta fluctúa entre 19.5°C y 28.8°C, lo -- que permite la procreación de especies que hacen de la pesca deportiva un gran atractivo del - sitio.

En comparación con otros destinos turísticos nacionales e internacionales, San José del - Cabo, registra una temperatura media anual de 24°C, menor a la de Acapulco y Zihuatanejo (28°C) y similar a la registrada en las islas Hawaii cuya temperatura fluctúa entre los 22 y los 24 - grados centígrados.

.FISIOGRAFIA DEL SITIO

LA CONFIGURACION TOPOGRAFICA de la zona es en lo general accesible presentando pequeñas - áreas abruptas donde la altura varía hacia los 100 metros sobre el nivel del mar. El terreno presenta tres zonas características:

- a).- La compuesta por las plataformas de playa o pequeñas planicies rodeadas en algunos casos por anfiteatros o lomeríos.
- b).- La que corresponde a los cerros abruptos localizados a lo largo del litoral.

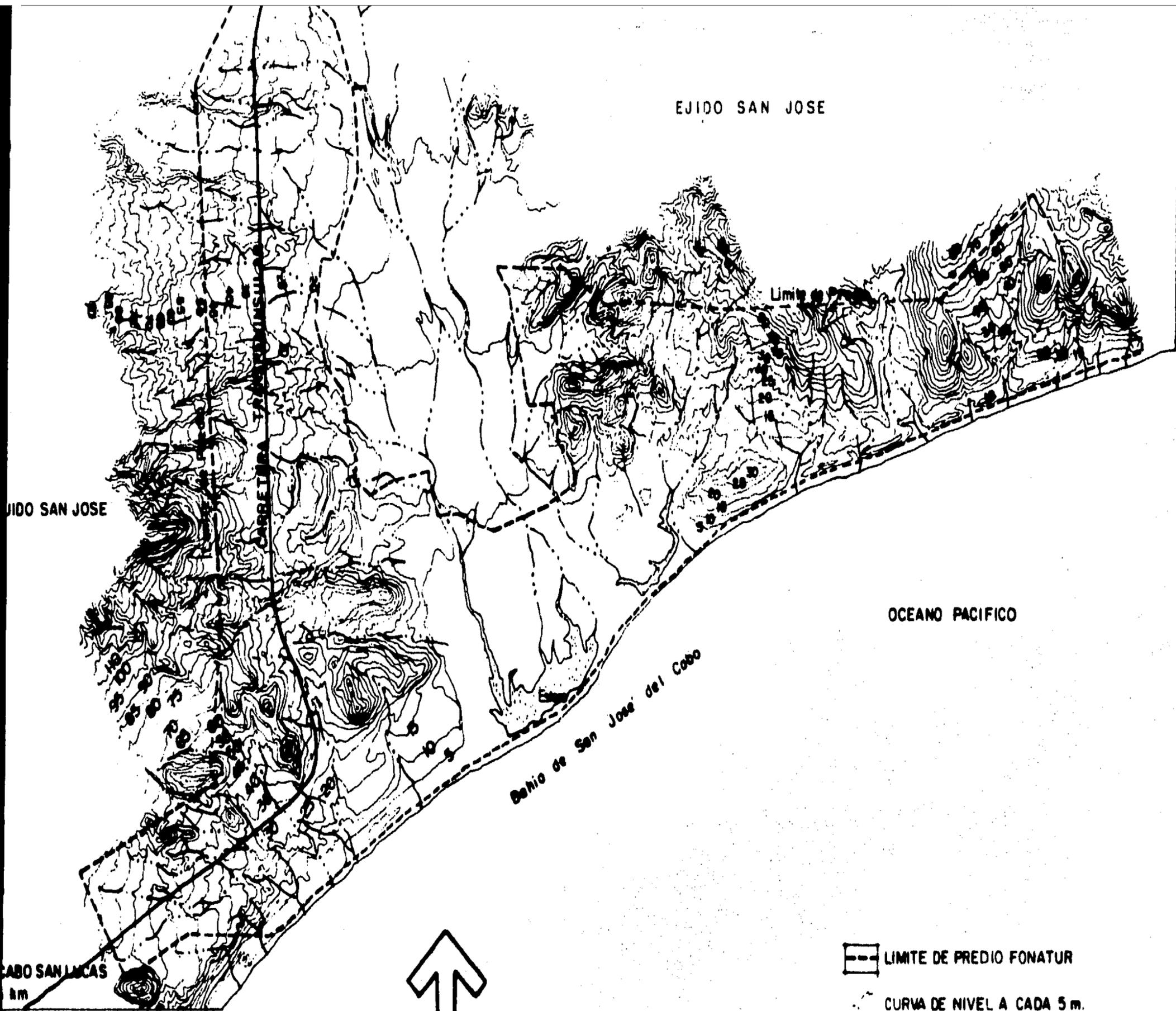
c) La última queda definida por los valles de pendiente suave en los que, en algunos casos, se localizan depresiones provocando pequeños esteros.

ESCURRIMIENTOS PLUVIALES Y PARTEAGUAS. El comportamiento hidrológico de la zona presenta factores que determinan el drenaje superficial del suelo, aun cuando el período de lluvia regular no es importante.

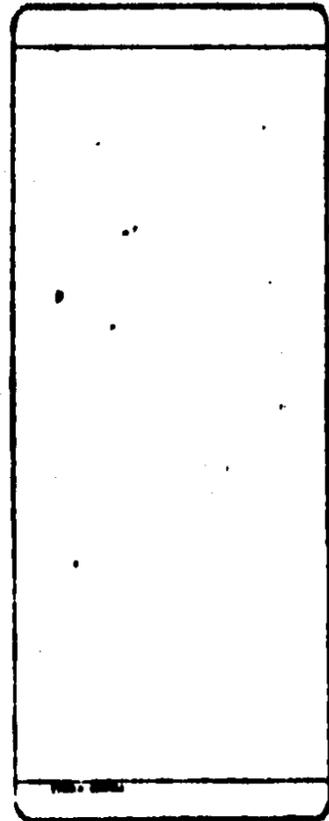
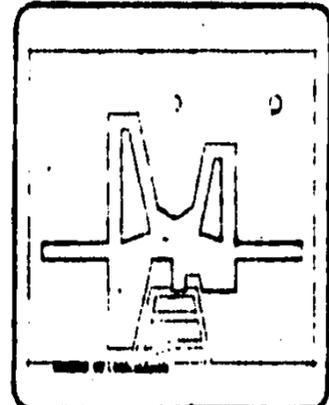
Dadas las características topográficas, se tiene un gran número de escurrimientos pluviales de temporada, algunos de ellos cortos y que acarrear un pequeño volumen de agua, localizados en las laderas y lomerías de fuerte pendiente, algunos son afluentes de otros mayores que cruzan el predio en forma transversal y desembocan en el Océano.

En los parteaguas límite superior que define el área de las cuencas hidráulicas, parten estos escurrimientos a las zonas bajas o de depresión, que normalmente forman cauces naturales por donde el agua corre; ya que la temporada de lluvia es corta, la mayor parte del año estos escurrimientos permanecen secos.

Hay varios esteros producto de depresiones en el terreno y rodeados de dumas playeras localizadas principalmente en las salidas del mar.



TOPOGRAFIA Y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES .



FACULTAD DE ARQUITECTURA
HOTEL
 SAN JOSE DEL COBO S. L.
 TERCERA AVENIDA Y AVENIDA DEL COMERCIO
 SAN JOSE DEL COBO, B. C. S. MEXICO

INFRAESTRUCTURA

El Plan Maestro para el Desarrollo Turístico de San José del Cabo, contempla la realización de un conjunto de obras que constituyen los nexos o soportes de la movilidad y del funcionamiento, y hacen posible el uso urbano del suelo, la accesibilidad, el transporte, el saneamiento, el encauzamiento, la distribución de agua y energía eléctrica y las comunicaciones, entre otros aspectos; englobándose todos ellos en la denominada infraestructura urbana, de la cual se sintetizan a continuación sus características principales.

En materia de Drenaje Pluvial, se analizó el comportamiento de los arroyos que inciden en la zona del desarrollo y se determinaron las características de las cuencas de los que forman parte.

En base a estos análisis, se decidió permitir el drenaje superficial de los escurrimientos y sólo construir dos obras de protección para todo el proyecto, a base de canales de desvío y de bordos a los lados del poblado.

Los proyectos relativos a alcantarillado sanitario de la primera etapa del desarrollo turístico se diseñaron en busca de una integración con la red de alcantarillado existente en el poblado. El nuevo sistema planteado, cubre además de los alcances de la primera etapa, la ampliación de la red del poblado.

Respecto a la planta de tratamiento de aguas negras, para su instalación se seleccionó un sitio que permita que todo el sistema funcione por gravedad. La planta de tratamiento tiene una capacidad de 61 litros por segundo y se diseñó en forma modular para ampliarse de acuerdo a los requerimientos que vaya planteando el crecimiento del desarrollo.

Por otra parte, para el suministro de agua potable, dado que el desarrollo planeado comprende una superficie ubicada entre las cotas ochenta y cinco y cero metros sobre el nivel del mar, esta amplia gama de elevaciones obligó a separar la distribución del líquido por alturas. En consecuencia, la distribución para el desarrollo se realiza con una red alta y una red baja, ubicándose en la cota 40 el límite entre ambas.

El suministro de energía eléctrica al desarrollo, se origina en La Paz, B.C.S., a través de una línea de transmisión de alta tensión de 115 kv. La subestación reductora está localizada en las cercanías del poblado de San José, la cual servirá tanto para la zona turística como para la zona urbana. Todo el equipo y material utilizado para la ejecución de estas obras, así como su instalación, están acordes con las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

El servicio telefónico, se resuelve para su etapa inicial, aprovechando la central existente en el poblado y previéndose la creación de una nueva central para la segunda fase. Para completar el servicio, la red telefónica local se une con Cabo San Lucas, por medio del enlace de -

radio existente y hacia La Paz y el resto del país, por medio de un sistema de microondas con las ampliaciones correspondientes.

Los avances relativos a los servicios de infraestructura se señalan a continuación:

Se construyó una planta de tratamiento de aguas negras con un proceso de tipo secundario y una capacidad de 61 litros por segundo; suficientes para satisfacer a 24 800 -- personas.

Es conveniente señalar que esta planta se localizó y planeó de tal manera que prestara servicios al casco urbano, a la nueva zona urbana y a la zona turística.

El agua, producto de esta planta, se utilizará para el riego de áreas verdes, así como para el campo de golf.

Actualmente se encuentra construida la línea de conducción de aguas tratadas, que va de la planta de tratamiento al campo de golf con una longitud de 1 300 metros.

El suministro de agua potable se realiza a través del acueducto existente que alimenta a todo el corredor turístico de San José del Cabo-Cabo San Lucas; el cual alimenta al cárcamo de bombeo y al tanque de almacenamiento que tiene una capacidad de 1 670 m³ en la zona turística recientemente construida.

FONATUR mantiene contacto con SAHOP, SARH y el Gobierno del Estado, para plantear y -

analizar la problemática del futuro suministro de agua potable, el cual está en proceso de análisis por parte de las dos últimas dependencias.

En la zona urbana se encuentran en proceso de construcción los cárcamos y tanques de almacenamiento que tendrán una capacidad total de 800 m³.

- En materia de energía eléctrica, FONATUR realizó convenio con la Comisión Federal de Electricidad y se construyó una subestación, localizada en la zona urbana, con una capacidad de 9 459 KVA suficientes para abastecer a la población actual y a la esperada.
- Esta subestación está totalmente terminada y en operación desde el año de 1980 y da servicio al casco urbano y a la zona en desarrollo; tiene 3 alimentadores totalmente terminados y dos en proceso de construcción.
- Se terminó la obra civil de la Central Telefónica la cual está en proceso de entrega por parte del TEL-MEX.

Para su equipamiento se construyó una línea de enlace entre la central antigua a ésta así como con la zona turística.

Cabe señalar que dentro de la urbanización de las zonas está contemplado el servicio de teléfonos que en la zona turística es subterráneo y aéreo en la zona urbana.

- Aeropuerto Con base en las perspectivas de crecimiento turístico de San José del Ca-

bo en particular y de toda la región de Los Cabos en general, se decidió construir un aeropuerto de tipo internacional que facilitara por una parte, el acceso de las corrientes turísticas del vecino país del norte, y por otra también, al flujo creciente del turismo nacional cada día más importante.

Las características principales del aeropuerto construido son las siguientes :

- Pista de aterrizaje de 2 200 metros de longitud y 45 metros de ancho.
- Dos calles de rodaje con 577 mts. y 487 mts. de longitud respectivamente y ambas con anchura de 23 mts.
- Plataforma comercial con 3 posiciones y plataforma para aviación general con 30 posiciones.
- Estacionamiento con capacidad para 50 autos en 2 190 m².

Adicionalmente, el aeropuerto también cuenta con las siguientes instalaciones: edificio terminal, torre de control, áreas de carga así como áreas de servicios.

ANTECEDENTES HISTORICOS

Entre los atractivos culturales de esta zona, destacan las misiones construidas a todo lo largo de la península, por los Frailes de la Compañía de Jesús. San José del Cabo cuenta con una de estas misiones: Estero de las Palmas establecida el 8 de abril de 1730 por los Jesuitas, Sebastián Sistiaga y Nicolás Tamaral, gracias a la generosidad del Marqués de Villapiente. En 1735 la misión fue trasladada a la playa, pero en 1755 recobró su lugar original.

Los ataques y epidemias hicieron estragos entre la población de San José, que vio destruida su misión en 1793, a causa de las inundaciones. Seis años más tarde, se reconstruyó el edificio el cual consta de cruz latina, techumbre de madera y dos torres.

En el Valle del Carrizal, dentro del propio municipio de La Paz, existen abundantes fósiles del pleistoceno: mamut, mastodonte, tortugas, etc. Cerca de Todos Santos 81 Kms al sur de La Paz, se encontró un importante hallazgo de restos humanos que datan de hace 3 000 años aproximadamente; el elemento más conservado de tal hallazgo es el cráneo denominado del Hombre de Matancitas. Dichos restos dieron origen a un museo, en donde además se exhiben radiografías que muestran las principales características de los restos óseos.

Por otra parte, es importante hablar de los grupos indígenas moradores de la península.

Existían tres grupos principales de nativos: los Pericúas, que habitaron el extremo meridional, desde San José del Cabo, hasta muy cerca de San Bartolo, las Islas Cerralvo y Espíritu; los Guaycuras, en la región de Loreto, cerca del mar de Cortés, hasta el Pacífico, a la misma altura y los Cochimíes, que habitaron desde San Javier, La Purísima y Loreto, hasta el extremo norte, donde tuvieron contacto con tribus de la Alta California.

Por su situación geográfica y a las virtudes que caracterizan a la Baja California, sus moradores precortesianos llevaban una forma de vida sencilla y condicionada al aislamiento, la recolección de semillas y frutos, la caza y la pesca. Esta situación prevaleció hasta el siglo XVIII, cuando la influencia de la cultura hispana cambió paulatinamente las formas de organización social que regían en la península.

Respecto de la lengua de los Pericúes, desafortunadamente se tiene poca información, más se puede afirmar según los estudios e investigaciones realizadas por Miguel León Portilla, que era una lengua independiente en relación a los de los otros grupos de la península, principalmente de la Guaycura. De los vocablos Pericúes que se disponen mencionaremos dos topónimos de nuestro particular interés: Anuiti-San José del Cabo y Yenecamí-Cabo San Lucas.

En 1980, San José del Cabo cumplió 250 años de su fundación; las generaciones que han vivido durante ese lapso en esta localidad, han sido testigos de acontecimientos históricos de la colonia, la independencia, la revolución y el surgimiento del México Moderno.

San José del Cabo arribó al siglo XX con un relativo nivel de importancia, ya que producía caña de azúcar en gran cantidad, sus calles lucían por la noche modernos faroles de petróleo y contaba con servicios telegráficos y radiotelegráficos, a la sazón todavía poco frecuentes en este tamaño de poblado.

En 1930 el auge agropecuario de la zona, motivó que la Agencia Ford de San José del Cabo, fuera la segunda en importancia de la República. Después, la bella población se estacionó en su desarrollo que ahora reina con énfasis en la actividad turística.

FACTORES SOCIO-ECONOMICOS

Según el Censo General de Población, en 1970 habitaban la zona 6 094 pobladores, de los -
cuales 2 628 constituían la población económicamente activa. Con el fin de conocer las condi-
ciones socio-económicas de esta población, FONATUR realizó durante enero de 1976 una encuesta
en San José del Cabo, cuyos principales resultados, indicaron que la población era relativamen-
te joven, con una escolaridad alta comparada con el medio rural del país, puesto que del total
encuestado, el 90.0% había cursado cuando menos el primer año del ciclo primario y más del - -
35.0% terminado el primer ciclo de educación.

En la misma encuesta se estableció que el ingreso personal medio mensual era de \$2,800.00
mientras que por unidad familiar la cifra fue de \$ 4,650.00.

La actividad económica predominante reflejada en la zona fue la agricultura. El total --
del área propia para cultivo era de 422 has, 22 has de propiedad privada y el resto ejidales.
De estas últimas sólo el 32% se aprovechaba para producción debido a la escasez de agua.

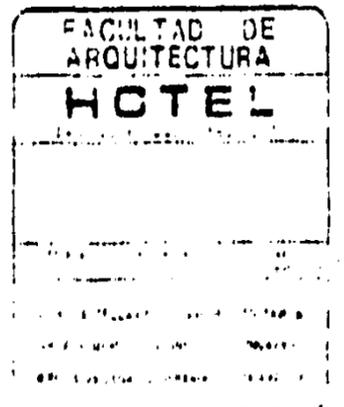
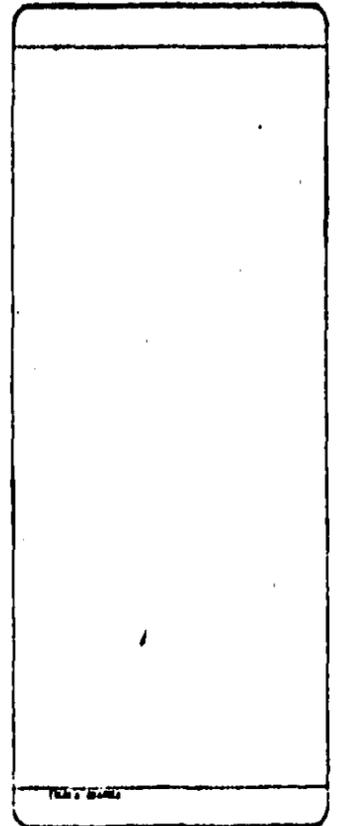
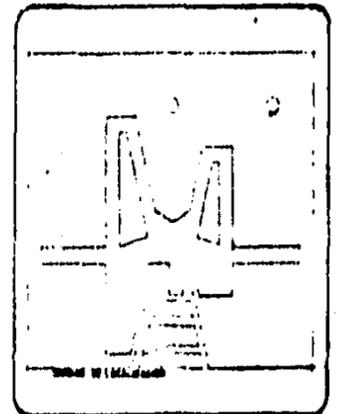
Se contaba con una incipiente ganadería sobre 134 has, 122 de propiedad privada. Prevalen-
cia el ganado bovino, además del caprino y porcino, y el destino de la producción agrícola era
en parte local y el resto al Estado de Baja California.

I N G R E S O F A M I L I A R

6	HASTA - 600	3.8
8	601 - 1200	5.1
19	1201 - 2000	12.0
42	2001 - 4000	26.6
31	4001 -	19.6
14	6001 - 8000	8.8
8	8001 - 10000	5.1
12	10001 ó MAS	7.6
19	NO DISPONIBLE	11.4
159	TOTAL	100.0

I N G R E S O P E R S O N A L

36	HASTA - 600	13.7
29	601 - 1200	11.0
46	1201 - 2000	17.5
84	2001 - 4000	31.9
33	4001 - 6000	12.6
8	6001 - 8000	3.0
5	8001 - 10000	1.9
4	10001 ó MAS	1.5
18	NO DISPONIBLE	6.9
263	TOTAL	100.0



La pesca se registró incipiente aún, destinándose la mayoría de la producción a la planta de Productos Pesqueros Mexicanos en La Paz. Esta actividad la realizan cooperativistas, permisionarios y pescadores libres. Las especies más explotadas son: tiburón, cabrilla y pescado - escama.

Una minoría de la población económicamente activa se dedicaba a labores de los sectores - industrial y de servicios.

En relación a la vivienda, en 1970 San José del Cabo, considerado entonces como municipio, registraba 1 549 viviendas de las cuales 279 contaban con agua en las mismas, 286 tenían agua - fuera de la vivienda y 238 estaban conectadas al drenaje público.

ESCOLARIDAD

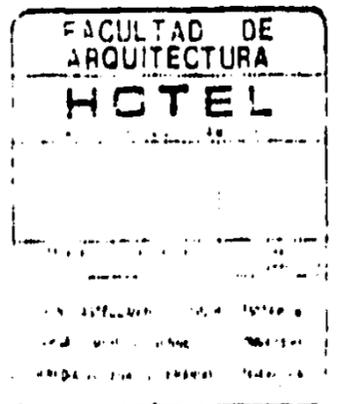
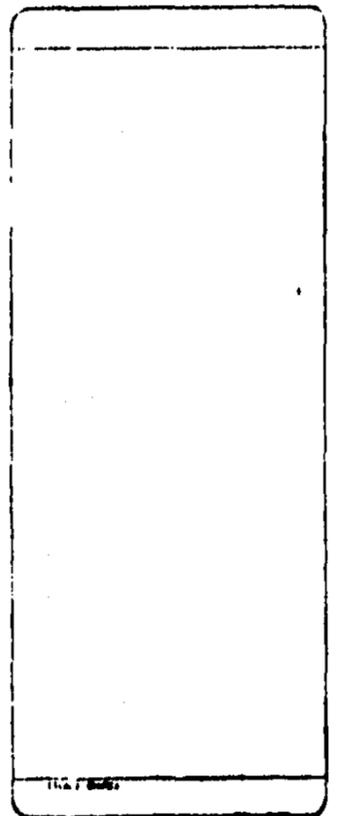
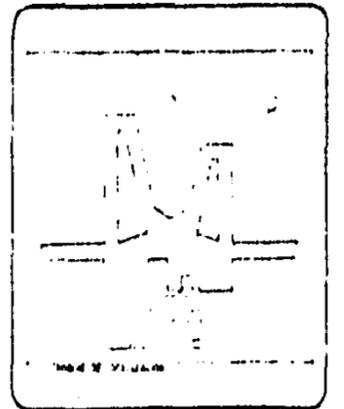
NIVEL	PERSONAS	%	PORCIENTOS
PRIMARIA			
1º	72	9.8	
2º	68	9.2	
3º	78	10.6	
4º	86	11.7	
5º	70	9.5	
6º	105	14.2	
SUBTOTAL	479	65.0	
SECUNDARIA O PRE VOCACIONAL			
1º	52	7.0	
2º	48	6.5	
3º	82	11.1	
SUBTOTAL	182	24.6	
COMERCIO, PREPARATORIA O VOCACIONAL			
1º	13	1.8	
2º	13	1.8	
3º	33	4.5	
SUBTOTAL	59	8.1	
PROFESIONAL			
1º	3	0.4	
2º	1	0.1	
3º	1	0.1	
4º	12	1.6	
5º	1	0.1	
SUBTOTAL	18	2.3	
TOTAL	738	100.0	

FUENTE: ENCUESTA DIRECTA DE FONATUR 1976

PIRAMIDE DE EDADES

PERSONAS AÑOS % PORCIENTOS

76	0 - 3	8.8
71	4 - 6	3.2
187	7 - 13	21.5
94	14 - 17	10.8
64	18 - 21	7.4
99	22 - 28	11.4
112	29 - 40	12.9
108	41 - 59	12.4
57	60 ó MAS	6.6
868	TOTAL	100.0



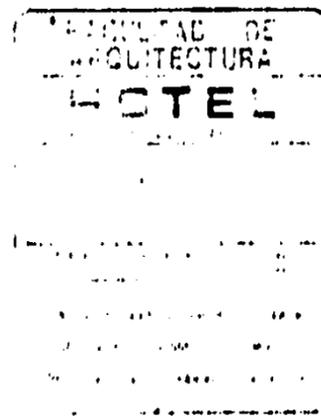
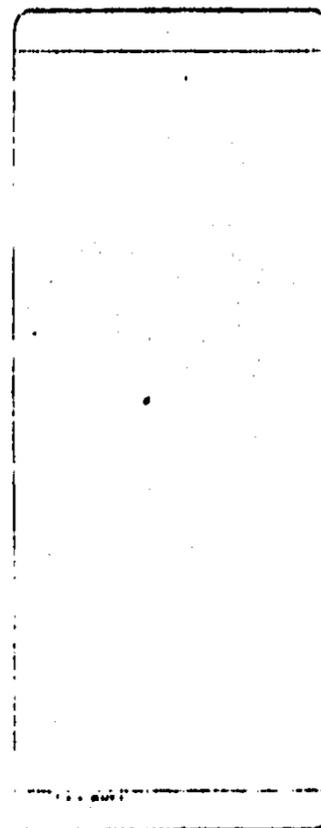
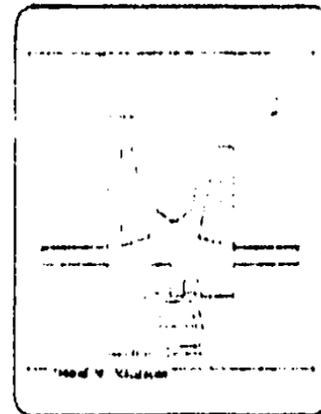
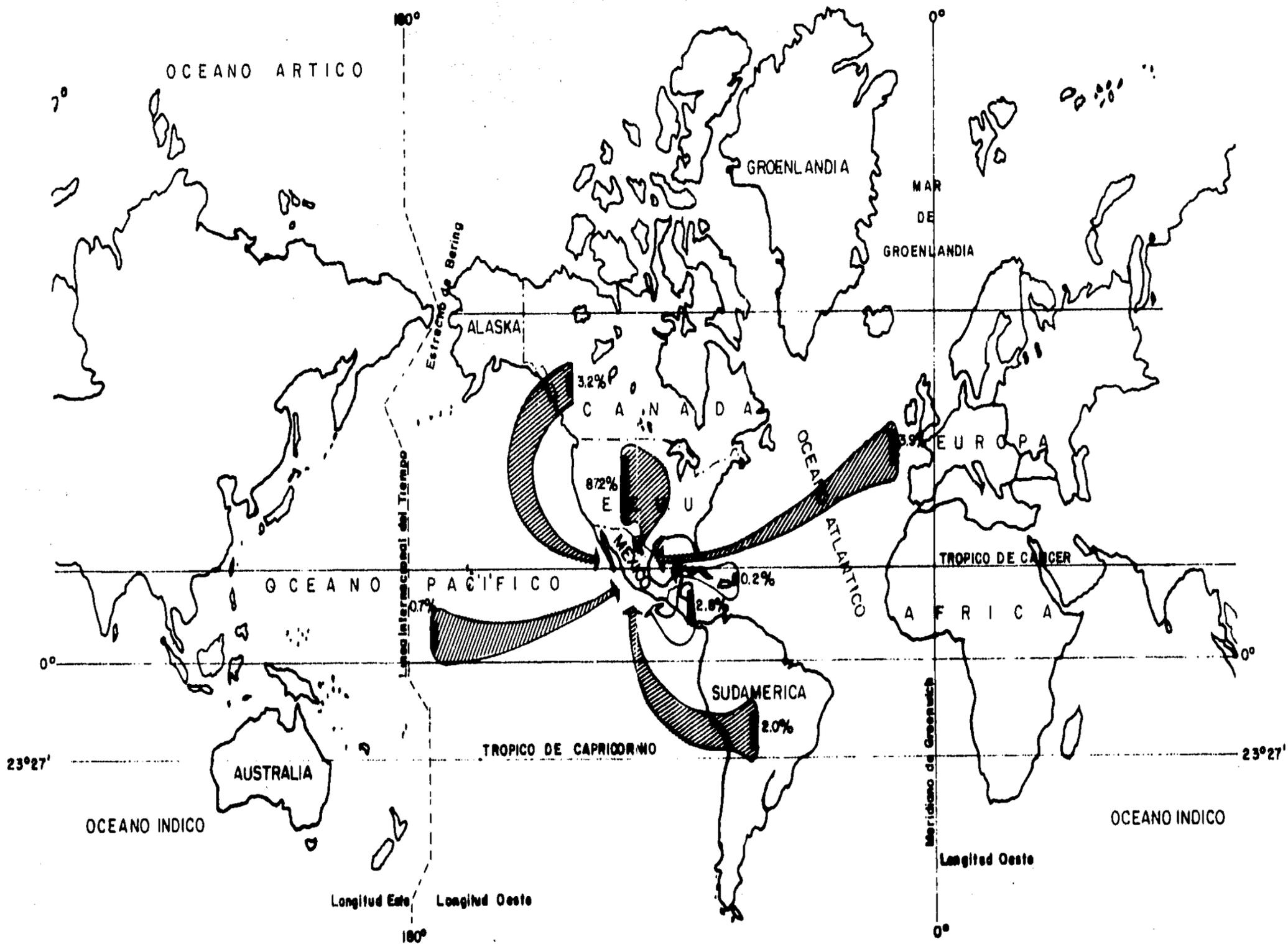
DETERMINANTES DEL MERCADO

Los estudios de mercado turísticos realizados por FONATUR, constituye uno de los elementos básicos que permitieron seleccionar a SAN JOSE DEL CABO para la construcción de un nuevo desarrollo turístico.

Para tal efecto FONATUR, realizó un análisis completo de los mercados turísticos del extranjero y del movimiento interno de los mexicanos, para determinar sus características y conocer sus tendencias. Se determinaron en primera instancia las prioridades de acción en materia de nuevos proyectos turísticos, quedando en primer lugar los nuevos destinos turísticos integrales de playa.

Este tipo de destinos de playa, son lugares que han demostrado un mayor dinamismo en su crecimiento y hacia estos sitios es a donde convergen las corrientes turísticas más importantes. Por otra parte, el gasto turista es mayor en centros de playa, por las características del lugar y por la gran variedad de actividades que se pueden realizar, reflejando finalmente una demanda permanente, por los sitios de playa durante la mayoría del año, reduciendo la estacionalidad y maximizando así la rentabilidad.

Se consideró, como resultado de estudios de mercado realizados, que el turismo potencial de la Península de Baja California, sería principalmente de los residentes de los estados de Ba



ja California, Utah, Nevada y Arizona en los Estados Unidos de América, y el volumen de visitantes que compondrá la corriente turística de norteamericanos, se le adicionará un importe potencial de turismo nacional, proveniente en su mayoría de los grandes centros de población del país.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En cuanto al origen de los visitantes que se hospedaron en los hoteles del corredor Cabo San Lucas - San José del Cabo, se tiene una tasa anual de crecimiento del 18.9% para el total de visitantes.

De los visitantes nacionales se registró un ascenso a una tasa de 24.7% anual durante el período 1976 - 1981, y los extranjeros en un 13.6% anual.

Esto muestra un mayor dinamismo en la afluencia de turismo nacional hacia ambos polos de desarrollo turístico.

Por otra parte, el número de visitantes extranjeros superó a los nacionales en los cinco primeros años del período y únicamente en 1981 el turismo nacional sobrepasó al extranjero.

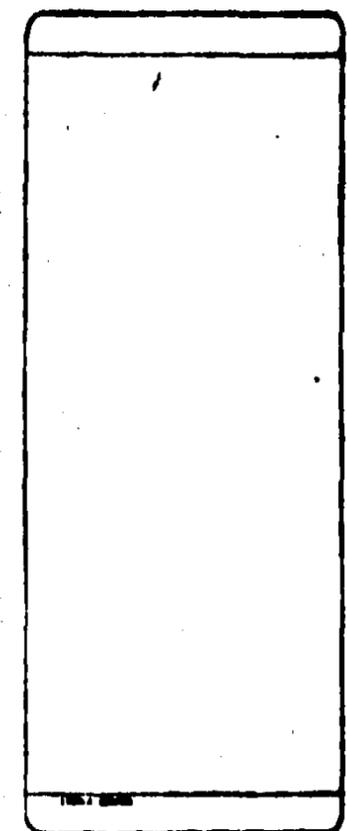
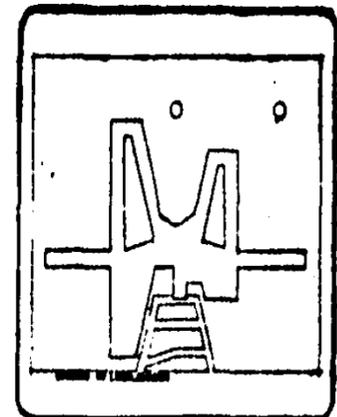
En relación al número de visitantes se registró en 1976, 34 400 personas de las cuales - 14 800 eran nacionales y 19 600 extranjeros. En 1977 la cifra total de turistas se incrementó a 43 100, 45.2% nacionales (19 500 personas) y 54.8% extranjeros (23 600 personas). Para

ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN

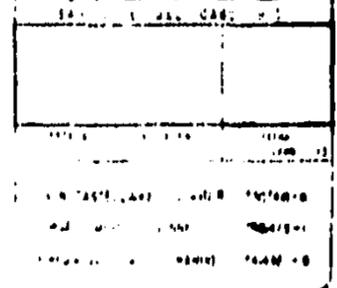
AÑO	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL	INCREMENTO (%)
1976	14.8	19.6	34.4	
1977	19.5	23.6	43.1	25.3
1978	23.5	31.4	54.9	27.4
1979	25.4	38.4	63.8	16.2
1980	31.1	39.2	70.3	10.2
1981	44.7	37.0	81.7	16.2
TMAC-1976-81 (%)	24.7	13.6	18.9	

VISITANTES HOSPEDADOS EN HOTELES POR CATEGORIAS

AÑOS	I	II	III	SOCIO CULTURAL	V	TOTAL
1976	18.0	1.8	3.8	-	10.8	34.4
1977	21.9	3.3	5.3	-	12.6	43.1
1978	29.8	6.2	5.5	-	13.4	54.9
1979	34.7	10.0	5.5	-	13.6	63.8
1980	34.5	10.6	5.9	3.0	16.3	70.3
1981	30.1	9.8	10.6	21.8	9.4	81.7
TMAC	10.8	40.3	22.8	-*	-2.7**	18.9



FACULTAD DE
ARQUITECTURA
HOTEL



1979 el total de visitantes fue de 63 800; en 1980, 70 300 con una participación de 31 100 nacionales y 39 200 extranjeros.

En 1981, el turismo nacional significó el 54.7% y el 45.3% fue de extranjeros, llegando a captarse un total de 81 700 turistas en los diversos centros del corredor.

Referente a la categoría del hotel en que se hospedaron los turistas del corredor Cabo San Lucas - San José del Cabo, se registró que el mayor número de visitantes pernoctaron en hoteles de categoría I, alcanzando un total de 30 100 en 1981. En segundo lugar se clasificó la categoría sociocultural, que captó 21 800 visitantes en el mismo año. Esta cifra es muy alentadora - si se toma en cuenta que dicho hotel de esta categoría inició sus operaciones en noviembre de 1980, lo que significa únicamente 13 meses de operación en el mercado.

En la categoría III, se registraron 10 600 visitantes; 9 800 y 9 400 en categoría II y V - respectivamente.

La tasa media de crecimiento en el número de turistas hospedados en hoteles fue la siguiente: 10.8% la categoría I, 40.3% la categoría II y los hoteles de categoría III se incrementaron en un 22.8%.

El hotel de categoría sociocultural no muestra incremento debido a que únicamente tiene un año en operación; sin embargo, al alcanzar un alto porcentaje en ocupación y número de visitan-

tes, indica que constituye una oferta adecuada a una demanda que se encuentra todavía insatisfecha.

La comunicación aérea se consolida cada vez más como el principal medio de transporte, en virtud de las ventajas que representa, en cuanto a la reducción del tiempo de desplazamiento.

Esto se puede afirmar, ya que la participación de la vía aérea como acceso al corredor tu rístico, se ha incrementado de 11 700 pasajeros en el primer año de operación (1977) a 64 100 en diciembre de 1981. Esto establece que la media de crecimiento ha sido del 53.0% anual en este período.

La participación de la vía aérea ha tenido mayor repercusión en el turista extranjero, ya que 3 200 visitantes extranjeros arribaron al aeropuerto internacional de San José del Cabo en 1977 y en 1981, se recibieron 26 700. Esto representa un crecimiento promedio de 70.% durante el mencionado lapso.

Por su parte el turista nacional también ha mostrado mayor preferencia por la vía aérea, arribando 8 500 pasajeros en 1977 y 37 400 en 1981.

Con esto se puede decir que la participación de la vía aérea como medio de transporte hacia San José del Cabo ha ascendido notablemente, pasando del 27.2% anual al 78.5% respectivamente en los años de 1977 a 1981.

Es importante mencionar también que existe el servicio de transbordadores desde Puerto Vallarta, hacia dichos centros turísticos, el cual capta una parte del mercado. Asimismo, hay un gran número de visitantes que arriban por vía terrestre recorriendo la península, o por vía marítima en veleros particulares, aunque el número de dicho segmento no se tenga registrado.

Mediante el levantamiento de encuestas turísticas nacionales y extranjeros, es posible conformar un perfil del visitante que acude a la zona de los CABOS en el Estado de Baja California Sur, y conocer así su procedencia y algunos otros datos importantes. Con este propósito FONATUR realizó una investigación a mediados de 1980, cuyos resultados principales se señalan a continuación:

TURISTAS NACIONALES

En lo correspondiente al ingreso mensual de los visitantes que acuden a este lugar, un 55.5% se encuentra en el rango de ingresos de 20 000 a 40 000 pesos mensuales y solamente el 3.7% corresponde al de ingresos menores de 10 000 pesos, lo que nos indica que en su mayoría los visitantes a LOS CABOS forman parte de un nivel socio-económico medio-superior.

En su mayor parte (59.3%) los visitantes que acuden a este lugar tienen una estadía de -- tres días para un porcentaje muy significativo (14.8%) permanecen más de tres días.

Un 26.9% de los visitantes gastó en su viaje de 5 001 a 10 000 pesos, en igual proporción se presentaron aquéllos cuyos gastos fueron de 10 001 a 20 000 pesos; una proporción importante (23.2%), gastaron menos de 5 000 pesos en el viaje.

El 48.2% fueron motivados a visitar el lugar por recomendaciones de parientes y/o amigos y los medios publicitarios que tuvieron mayor penetración o influencia en el viajero fueron: - radio, cine y televisión un 14.8% y las agencias de viajes un 11.1%, 60.7% de los visitantes na cionales que fueron entrevistados tenían como destino principal de su viaje precisamente LOS - CABOS, B.C.S., y el motivo del mismo fueron vacaciones en un 77.8%.

La calidad de alojamiento utilizada por los turistas fue de categoría I, en un 34.8% y de 30.4% en categoría III, la categoría II se vio representada por un 8.7% debido a la poca oferta de cuartos de esta categoría en la zona.

TURISTAS EXTRANJEROS

La concentración más alta de visitantes extranjeros provienen del estado de California, - E.U.A., que su conjunto representa el 84.0% de los turistas extranjeros, destacando las ciudades de Los Angeles (19.4%) y San Francisco (12.9%).

NACIONALES

EXTRANJEROS

LUGAR DE PROCEDENCIA

Distrito Federal	48.1	100%	19.4	Los Angeles, Cal. E.U.A.
Guadalajara, Jal.	11.1		12.9	San Francisco, Cal. F.U.A.
Mazatlán, Sin.	7.4		6.5	Long Beach, Cal. E.U.A.
Chihuahua, Chih.	7.4		6.5	Newport Beach Cal. E.U.A.
Guaymas, Son.	3.7		38.7	Otras ciudades del Fdo. de Cal
Morelia, Mich.	3.7		3.2	Austin, Tex. F.U.A.
Tijuana, B.C.N.	3.7		3.2	Galvestone, Tex. F.U.A.
Culiacán, Sin.	3.7		3.2	Lowa, Tex. F.U.A.
Zamora, Mich.	3.7		3.2	Chicago, Ill. F.U.A.
Monterrey, N.L.	3.7		3.2	Frankfurt, Alemania
Estado de México	3.7			

NUMERO DE PERSONAS QUE INTEGRAN EL GRUPO DE VIAJE

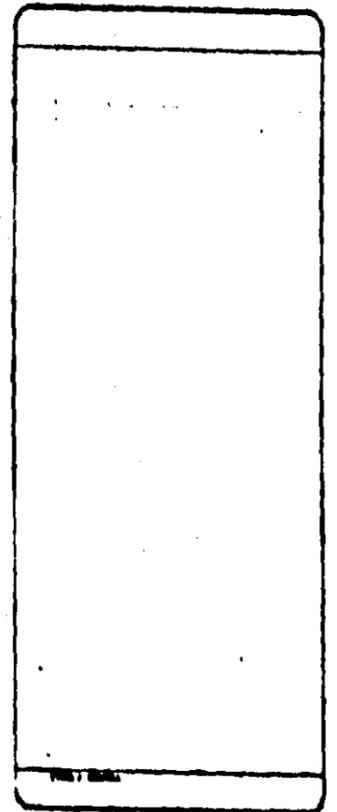
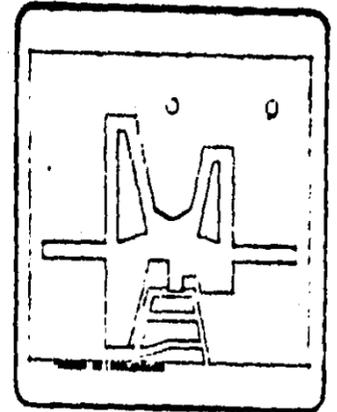
De 1 a 3	63.0	100%	61.3	De 1 a 3
De 4 a 6	33.3		32.3	De 4 a 6
De 7 a 9	3.7		3.2	De 7 a 9
De 10 a 12	-		-	De 10 a 12
De 13 y más	-		3.2	De 13 y más

GRADO MAXIMO DE ESTUDIOS

Primaria	11.1	100%	-	Primaria
Secundaria	3.7		22.5	Secundaria
Preparatoria o Vocacional	7.4		19.4	Preparatoria o Vocacional
Carrera Técnica	14.8		9.7	Carrera Técnica
Profesional	55.8		12.9	Profesional
Post-grado	7.4		35.5	Post-grado

PROFESION Y OCUPACION ACTUAL

Estudiante	3.7	100%	9.7	Estudiante
Empleado Público	18.6		-	Empleado Público
Obrero	-		6.5	Obrero
Profesionista	37.1		19.4	Profesionista
Empresario	3.7		32.3	Empresario
Ejecutivo	3.7		22.6	Ejecutivo
Retirado	-		3.2	Retirado
Ama de Casa	14.8		-	Ama de Casa
Otros	18.5		6.3	Otros



NACIONALES

EXTRANJEROS

NIVEL DE INGRESO

5

DE 10 000*	3.7	100%	6.7	Menos de 10 000*
DE 10 001 a 20 000	11.1		-	10 001 a 20 000
DE 20 001 a 30 000	33.3		13.3	20 001 a 30 000
DE 30 001 a 40 000	22.2		-	30 001 a 40 000
DE 40 001 a 50 000	19.5		-	40 001 a 50 000
Más de 50 000	11.1		20.0	50 001 v más

ESTADIA PROMEDIO DE LOS VISITANTES

6

De 1 a 3 días	59.3	100%	22.2	De 1 a 3 días
De 4 a 6	22.2		18.2	De 4 a 6
De 7 a 9	3.7		25.0	De 7 a 9
De 10 a 12	-		-	De 10 a 12
De 13 y más	14.8		3.7	13 v más

DURACION TOTAL DEL VIAJE

7

De 1 a 3 días	11.1	100%	7.4	De 1 a 3 días
De 4 a 6	33.3		11.8	De 4 a 6
De 7 a 9	13.5		37.0	De 7 a 9
De 10 a 12	18.5		3.7	De 10 a 12
De 13 y más	19.5		11.1	De 13 y más

MOTIVO DEL VIAJE

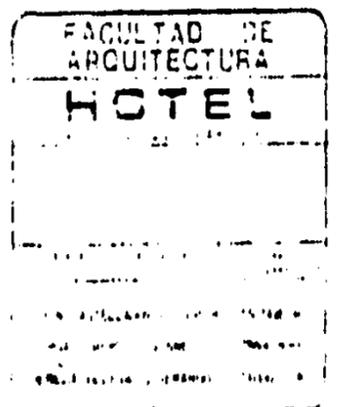
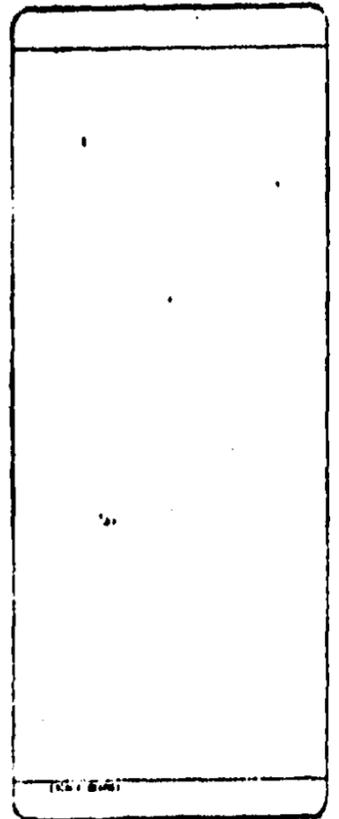
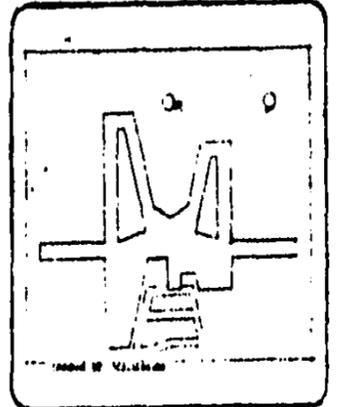
8

Vacaciones	77.8	100%	93.7	Vacaciones
Menocios	22.2		6.7	Menocios
Salud	-		-	Salud
Convenciones	-		-	Convenciones
Culturales	-		-	Culturales
Otros	-		-	Otros

CATEGORIA DE HOTEL EN QUE SE HOSPEDARON

9

Categoría I	30.8	100%	13.3	Categoría I
Categoría II	3.7		46.6	Categoría II
Categoría III	30.4		40.0	Categoría III
Otras Categorías	26.1			



NACIONALES

EXTRANJEROS

GASTO TOTAL EJERCIDO POR EL GRUPO DE VIAJE (PESOS)

10

Hasta 5,000	23.2	8.9	Hasta 5,000
De 5,001 a 10,000	26.9	12.0	5,001 a 10,000
De 10,001 a 20,000	22.9	32.0	10,001 a 20,000
De 20,001 a 30,000	3.3	16.0	20,001 a 30,000
De 30,001 a 40,000	7.7	12.0	30,001 a 40,000
De 40,001 a 50,000	-	4.0	40,001 a 50,000
De 50,001 y más	11.5	16.0	50,001 y más

MEDIO PUBLICITARIO QUE LO MOTIVO

11

Agencias de Viajes	11.1	28.7	Agencia de Viajes
Revistas y/o folletos	3.7	-	Revistas y/o folletos
Radio, cine y televisión	14.8	6.7	Radio, cine y televisión
Periódicos	7.4	-	Periódicos
Parientes y/o Amigos	49.2	60.6	Parientes y/o Amigos
Otros	14.8	-	Otros

QUEN ORGANIZO SU VIAJE

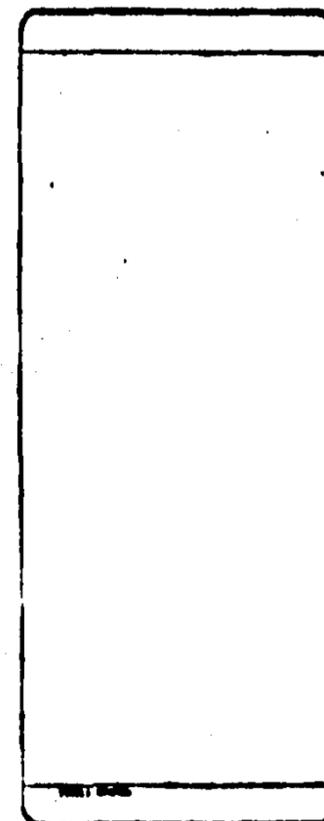
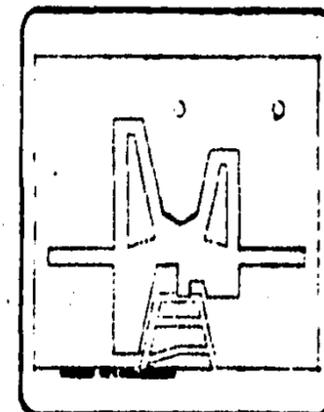
12

Agencia de Viajes	22.2	70.1	Agencia de Viajes
Línea Aérea	-	-	Líneas Aéreas
Asociaciones	14.8	3.3	Asociaciones
Escuelas	-	-	Escuelas
Usted mismo	63.0	23.3	Usted mismo
Otros	-	3.3	Otros

PRINCIPAL DESTINO DE ESTE VIAJE

13

Cabo San Lucas, B.C.S.	28.6	48.4	Cabo San Lucas, B.C.S.
San José del Cabo, B.C.S.	32.1	25.2	Rancho Buena Vista, B.C.S.
Los Angeles, Cal	7.1	9.7	San José del Cabo, B.C.S.
San Francisco, Cal	3.6	6.5	Ensenada, B.C.
Puerto Vallarta, Jal.	3.6	3.2	La Paz, B.C.S.
La Paz, B.C.S.	10.7	3.2	Pto. Vallarta, Jal.
Tepic, Nay.	3.6	3.2	México, D.F.
Mazatlán, Sin	7.1	-	
Loreto, B.C.S.	3.6	-	



El ingreso mensual de los turistas extranjeros que visitan el lugar, fue de más de 50 000 pesos mensuales en un 80.0% y un 48.0% gastó o se disponía a gastar entre 10 000 y 30 000 pesos en su viaje a LOS CABOS, en los que el 48.2% de los entrevistados permanecen de 4 a 6 días y otro 25.9% de 7 a 9 días; la duración completa del viaje (visitando también otros lugares) fue de 4 a 6 días un 40.8% de las personas y de 7 a 9 días el 37.0% de los turistas extranjeros entrevistados.

Cabe destacar el alto nivel cultural de los visitantes extranjeros, ya que el 48.4% cuenta con una educación a nivel profesional incluyendo en este grupo 35.5% que tiene una preparación académica a nivel de postgrado.

En el 93.3% de los casos, la causa que motivó el viaje fueron las vacaciones y los hoteles de categoría II y III, resultaron los más favorecidos en la preferencia de visitante en el - - 46.6% y 40.0% respectivamente.

Una vez más destacaron las recomendaciones de parientes y/o amigos, las que motivaron las visitas al lugar y un 26.7% lo hizo al enterarse por medio de agencias de viaje; asimismo, un 70.1% organizó su viaje por medio de agencias de viaje a través de asociaciones y otros medios.

De igual forma es importante señalar que el 83.9% de los turistas extranjeros que se entrevistaron, tenían como destino principal del viaje la región de LOS CABOS, B.C.S.

ANALISIS DE LA OFERTA

Al mes de diciembre de 1981, el corredor de Cabo San Lucas - San José del Cabo, contaba con 14 establecimientos de hospedaje, y una capacidad de 943 habitaciones.

Los establecimientos con mayor capacidad de cuartos son los de categoría I, que constituyen el 50% de la oferta de alojamiento, con 7 hoteles.

Los hoteles de categorías II y III y el sociocultural, ya que en dicha área no existen hoteles de categoría IV, proporcionan cada uno el 7.1% de la capacidad de alojamiento. La categoría V, está integrada por 4 hoteles que en conjunto aportan un 28.7% del total de la oferta.

Como se puede observar la categoría I, es la que mayor número de cuartos ofrece, como suele suceder tradicionalmente en los principales centros turísticos. Dichos hoteles reúnen el 66% del total de habitaciones lo que significa 622 cuartos.

La capacidad de alojamiento de las categorías II, III y sociocultural, es bastante inferior en comparación a la categoría I. Estas categorías participan en un 7.3, 7.5 y 11.6% respectivamente en el total de habitaciones. Cabe destacar, que únicamente se tiene un hotel de cada categoría anteriormente señalada.

Los hoteles de categoría V, tienen una capacidad de 7.6% del total de habitaciones, lo que significa 72 cuartos en 4 hoteles.

Entre el año de 1976 a 1981, la capacidad de alojamiento del corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, se vio incrementada de 544 habitaciones en el primer año mencionado a 943 en el segundo. Esto indica que la tasa media de crecimiento es de 11.6% anuales.

Los hoteles que presentaron mayor dinamismo en el crecimiento de la oferta de cuartos fueron los de categorías III y II, con un 18.8 y 11.5% respectivamente.

La categoría I obtuvo un crecimiento en dicho período de 9.1% anual. Por otro lado los hoteles de categoría V, no incrementaron su oferta de cuartos durante el lapso anteriormente señalado.

El año que mostró mayor dinamismo en el incremento de habitaciones fue 1980, para las categorías I, III y sociocultural.

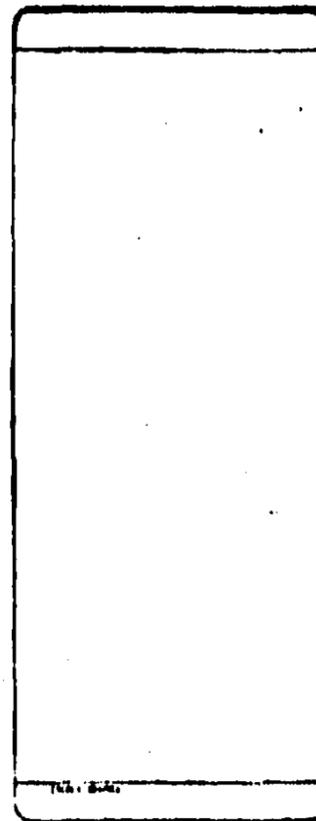
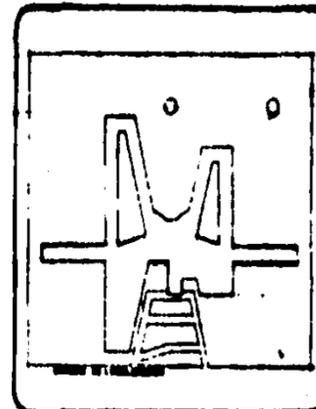
La afluencia turística en el corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, ha tenido un comportamiento irregular en las diversas categorías de hoteles; por lo que sólo se puede mencionar que la mayor ocupación, como promedio anual, fue de 61.6% en general para el año de 1980. Sin embargo, los hoteles de categoría I y II registraron mayores ocupaciones en 1979, 55.4% y 81.8% respectivamente. Las categorías III, sociocultural y V, alcanzaron en 1980, el 85.1, - 71.0 y 67.2% respectivamente.

CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO POR CATEGORIAS 1981

CATEGORIAS	ESTABLECIMIENTOS	%	No. DE CUARTOS	%
I	7	50.0	622	66.0
II	1	7.1	69	7.3
III	1	7.1	71	7.5
SOCIOCULTURAL	1	7.1	109	11.6
V*	4	28.7	72	7.6
TOTAL	14	100.0	943	100.0

COEFICIENTES DE OCUPACION EN HOTELES POR CATEGORIAS 1976-1981

AÑO	C A T E G O R I A S					PROMEDIO ANUAL
	I	II	III	SOCIOCULTURAL	V	
1 9 7 6	50.2	39.0	57.2	-	48.1	49.6
1 9 7 7	39.0	43.4	80.4	-	54.5	43.8
1 9 7 8	48.6	71.0	84.0	-	57.2	53.4
1 9 7 9	55.4	81.8	84.4	-	58.1	60.1
1 9 8 0	55.2	81.4	85.1	71.0	67.2	61.6
1 9 8 1	45.2	75.6	30.1	78.2	43.8	55.4



Todos los hoteles de las diversas categorías presentaron descensos en sus índices de ocupación durante el año de 1981, hecho que se sintió en la mayoría de los centros turísticos del país.

Asimismo, es importante hacer notar que debido a que los meses de junio, julio, agosto y septiembre, registran porcentajes relativamente bajos en la ocupación, hay hoteles que cierran algunos meses de esa temporada para poder abatir gastos y no presentar pérdidas en dicha temporada.

Resulta importante mencionar que en San José del Cabo, se iniciaron las operaciones del aeropuerto en julio de 1977, como aeropuerto internacional.

Este aeropuerto recibe un total de 21 frecuencias en vuelos directos, lo que representa un total de 2 699 asientos disponibles.

Los vuelos nacionales constituyen, por escaso margen, la mayoría, ya que absorben 12 frecuencias con un total de 1 620 asientos disponibles.

Las ciudades de origen dentro de la República Mexicana son: Guadalajara, Mazatlán, México y Tijuana con tres vuelos semanales cada una. Esto es el 14.3% del total de frecuencias respectivamente.

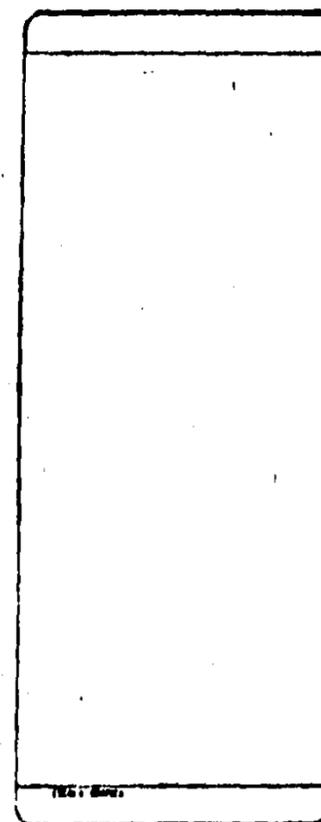
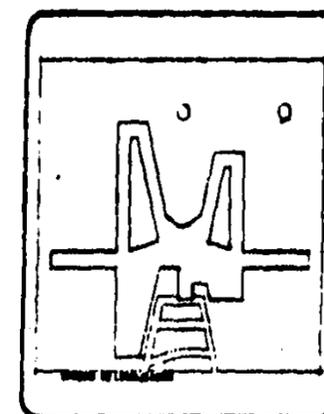
VUELOS DIRECTOS AL AEROPUERTO DE SAN JOSE DEL CABO

ORIGEN	LINEA AEREA	FRECUENCIAS		TIPO DE AVION	ASIENTOS DISP. SEM.	
		NUMERO	%		NUMERO	%
NACIONAL						
GUADALAJARA	MX	3	14.3	725	465	17.2
MAZATLAN	MX	3	14.3	725	465	17.2
MEXICO	AM	3	14.3	D95	345	12.8
TIJUANA	AM	3	14.3	D95	345	12.8
SUB-TOTAL		12	57.2		1620	60.0
INTERNACIONAL						
EL PASO, TEXAS	CD	2	9.5	725	274	10.2
LOS ANGELES, CALIF.	AM	7	33.3	D95	805	29.8
SUB-TOTAL		9	42.8		1079	40.0
TOTAL		21	100.0		2699	100.0

LLEGADA DE PASAJEROS POR VIA AEREA 1977-1981

AÑO	VISITANTES HOCHER DADOS EN HOTELES	PASAJEROS EN VUELOS		TOTAL	PARTICIPACION VIA AEREA
		NACIONALES	INTERNACIONALES		
1977*	43.1	8.5	3.2	11.7	27.2
1978	54.9	21.1	15.8	36.9	67.2
1979	63.8	27.6	21.3	48.9	76.7
1980	70.3	28.3	27.9	56.2	79.9
1981	81.7	37.4	26.7	64.1	78.5
TMAC					
1977-1981	17.3	44.8	70.0	53.0	

* Inicio de Operaciones.



En cuanto al número de asientos disponibles, Guadalajara y Mazatlán, son las que mayor -- oferta tienen: 465 asientos, por el equipo utilizado.

Por su parte los vuelos internacionales cuentan con 9 frecuencias semanales, siendo 2 provenientes del Paso Texas y 7 de los Angeles, California, ambas ciudades de Estados Unidos de - América. Estos vuelos constituyen el 40% de la oferta disponible de asientos.

El número de empleos generados directamente por la hotelería del corredor Cabo San Lucas-San José del Cabo, alcanzó la cifra de 832 empleos durante 1981, lo que arroja una relación de 0.88 persona empleada por cuarto.

La distribución departamental en el empleo en todas las categorías, fue de 40.7% en el departamento de alimentos y bebidas generando 339 empleos, 22.8% en cuartos empleando a 190 personas; 16.5% en administración con 137 empleados y el 20% restante en otros departamentos tales como mantenimiento, vigilancia, seguridad, etc., empleando a 166 personas.

Es necesario destacar que la mayor parte del personal de los hoteles de categoría I, II y III se encuentran en el departamento de alimentos y bebidas mientras que en las categorías sociocultural y V, en el área de cuartos.

En el caso de los establecimientos de categoría I, la relación de empleado por cuarto supera la media, ya que es de 1.05 empleados. Esto se debe a la variedad de restaurantes, bares,

cafeterías y servicios en general que ofrecen este tipo de establecimientos. La categoría II cuenta con 0.96 empleados por cuarto, 0.79 y 0.36 en las categorías III y sociocultural, respectivamente, y 0.26 empleados por cuarto en la categoría V.

ATRATIVOS Y VALORES ESCENICOS

En forma espontánea y natural, el Estado de Baja California Sur, se ha constituido en sitio de interés para el turismo, principalmente para el extranjero. Su extenso litoral presenta un vasto inventario de lugares naturales de particular belleza - bahías, islas, acantilados, sierra, playas, etc. - cada uno de los cuales tiene singulares características que las hacen fascinantes, tanto que aún los lugares más aislados e inaccesibles, atraen continuamente a exploradores e investigadores internacionales, además de los visitantes que los recorren en busca de aventura y recreación.

Los atractivos turísticos con que cuenta México en lo general y la península de Baja California en lo particular, constituyen sin lugar a duda, uno de los factores que han contribuido a situar al país en una posición relevante en los mapas turísticos internacionales.

La abundancia de dichos atractivos sugiere la necesidad de concentrar esfuerzos para aprovechar plenamente aquéllos que existen como recursos potencial dado. Dicho en otros términos, en la medida en que los atractivos existentes se hallan distribuidos en todo el territorio, -- puede afirmarse que todo el país es susceptible de ser desarrollado turísticamente. Sin embargo, es necesario definir áreas geográficas primarias para su desarrollo, considerando las prioridades intersectoriales, la alta concentración de atractivos, o bien la potencialidad de reci-

bir importantes volúmenes debido también a su posición geográfica; como ocurre con la península de Baja California.

El paisaje natural incluye elementos tales como la vegetación, la topografía, cuerpos de agua y demás elementos que conforman los recursos panorámicos o escénicos, como lugares cuya - especial con formación los hace susceptibles del uso recreativo y goce^{de} estético.

Baja California Sur es un estado que en forma general ha sido poco transformado por la mano del hombre y por lo tanto el paisaje mantiene una imagen natural en gran medida, salvo las zonas urbanas y agrícolas.

Esta imagen constituye en sí uno de los principales recursos turísticos de la localidad, generando en la mente del turista una concepción opuesta a la civilización, y por lo tanto una motivación de carácter aventurera y descubridora.

La zona de influencia regional de San José del Cabo, presenta un vasto panorama de atractivos que ante la imposibilidad de describirlos todos, se señalan a continuación solamente algunos de los más sobresalientes.

Hacia el sur de La Paz, a lo largo de 400 Kms se extiende la región extrema de la península, la montaña se adelgaza, se desnuda la vegetación y, transformada en grandes peñones graníticos, termina por sumergirse en el Océano, al pie de su último monumento: un gran arco de piedra labrada por el azotar de las olas, es Cabo Falso, inmediato a Cabo San Lucas, y es tam--

bién territorio de maravillas entre las que destacan las cascadas de arena submarinas y el lecho submarino sembrado de módulos de manganeso.

En casi todo el litoral de la zona se pueden apreciar formaciones rocosas en forma de -- acantilados costeros, lo que le da un toque singular.

En la parte más austral de la península, está Cabo San Lucas y a escasos 33 Kms al Este, se encuentra San José del Cabo, situación geográfica que le proporciona un clima privilegiado. San José del Cabo y su vecina Cabo San Lucas, han dado lugar a la moderna designación de la Región de los Cabos al extremo sur de la península.

A 46 Kms al Noreste de San José del Cabo por camino de terracería, se localiza Cabo Pulmo, que cuenta con playas de arena blanca y fina.

En este sitio se encuentra una de las mayores formaciones de coral del Océano Pacífico, así -- como pequeñas colonias de lobos marinos.

En Cabo San Lucas existe una zona en la que crece en forma silvestre la hierba llamada -- "Damiana", la cual es exportada principalmente a Europa para la elaboración de licores como el Benedictine; dicha hierba, por su aroma de origen a que este lugar se le conozca como la Tie--rra Perfumada.

El conejo, la ardilla, el coyote, la codorniz, la liebre, el jabalí, el mapache, el tejón la ardilla arbórea, la iguana, el cocomixtle, el pato, el ganso, el venado, el guajolote y va-

rias clases de paloma, forman parte de su singular fauna que permite la cacería, sin descartar el grupo de maníferos y aves no cinegéticas que complementan con su presencia la belleza del paisaje, (lobos marinos, ballenas, pelícanos, etc.).

Por otra parte, sus inmejorables playas con oleajes y pendientes suaves por lo general, que en grandes extensiones de arena, reflejan dorados tonos contrastando con el azul de sus aguas, guardan para el turista un tesoro marítimo. Las playas del Estado son de especial belleza por su conjunción con el desierto, a diferencia de las playas de los lugares turísticos tradicionales en la República.

La pesca deportiva en el estado, se considera como un importante recurso turístico con fama a nivel internacional, por la gran cantidad y calidad de especies. Destacan en especial la pesca del marlín azul, también es posible practicar el buceo y el veleo, especialmente entre los meses de julio y noviembre.

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

I. LOCALIZACION, COLINDANCIAS

El terreno seleccionado. se localiza al sur de la Ciudad de San José del Cabo, en el Estado de Baja California Sur, en la zona propuesta por el Plan Maestro de Desarrollo Turístico de FONATUR.

El proyecto se desarrolla en un terreno cuyas características son:

Superficie:	62,100 m ²
Ubicación:	Av. Principal
Colindancias:	Al horoeste : Av. Principal
	Al sureste: Lote Hotelero
	Al horeste: Lote Hotelero
	Al Sureste: Oceano Pacífico
Figura:	Rectangular
Relieve:	Terreno con pendiente natural de 3% hacia el lado Sureste.
Acceso:	Av. Principal

II. PROGRAMA ARQUITECTONICO

HOTEL AAA 460 HABITACIONES

1. AREA HABITACIONAL	M ² LOCAL	M ² TOTAL
1.1 Cuarto Tipo		35.45
1.1.1 Recamara	15.25	
1.1.2 Vestíbulo	4.28	
1.1.3 Baño - Vestidor	7.98	
1.1.4 Terraza	7.94	
1.2 Suite		65.90
1.2.1 Recamara	22.50	
1.2.2 Estar	14.25	
1.2.3 Vestíbulo	6.50	
1.2.4 Baño - Vestidor	10.40	
1.2.5 Terraza	12.25	

1.3 Estación de Servicios		45.00
1.3.1 Ropería de piso	28.00	
1.3.2 Cuarto de Aseo	4.00	
1.3.3 Bodega	4.00	
1.3.4 Sanitario	4.00	
1.3.5 Ductos (Ropa sucia y basura)	5.0	
1.4 Circulaciones (Nivel tipo)		1,088.60
1.4.1 Horizontales	869.60	
1.4.2 Verticales	219.00	
2. AREA PUBLICA		6,216.00
2.1 Pórtico de acceso (vestíbulo y recepción)	360.00	
2.2 Discotéca	870.00	
2.3 Salón de usos múltiples	1,074.00	
2.4 Concesiones comerciales	864.00	
2.5 Lobby	270.00	
2.6 Lobby Bar	252.00	
2.7 Salón de Juegos	414.00	

2.8	Restaurante	867.00	
2.9	Cafetería	357.00	
2.10	Bar	420.00	
2.11	Sanitarios	72.00	
2.12	Circulaciones	396.00	
3.	AREAS DE SERVICIO		2,859.00
3.1	Administración	279.00	
3.2	Cocina	630.00	
3.3	Comedor Empleados	270.00	
3.4	Baños y Vestidores Empleados	306.00	
3.5	Bodega General	120.00	
3.6	Lavandería y Planchaduría	282.00	
3.7	Equipo Hidroneumático y Mantenimiento	126.00	
3.8	Subestación Eléctrica	198.00	
3.9	Calderas	198.00	
3.10	Cuarto de basura	18.00	
3.11	Anden de Servicio	72.00	
3.12	Circulaciones	360.00	

4. AREAS EXTERIORES

50,202.02

4.1	Restaurante de Mariscos	314.16
4.2	Snack Bar	214.16
4.3	Alberca Principal	1,230.00
4.4	Albercas Secundarias	984.00
4.5	Asoleaderos	800.00
4.6	Plazas y Terrazas	2,460.00
4.7	Canchas tenis	3,000.00
4.8	Canchas Golfito	1,200.00
4.9	Areas Verdes	32,724.00
4.10	Estacionamiento, patio de maniobras	1,910.00
4.11	Circulaciones peatonales	2,828.90
4.12	Circulaciones vehiculares	2,436.80

III. CRITERIOS NORMATIVOS DEL PROYECTO

El conjunto está realizado en base a un eje central de composición, que corre de noroeste a sureste y un eje secundario perpendicular al primero que marca la ubicación de los edificios principales y divide en tres zonas generales, que son: acceso y estacionamiento, edificios y recreación.

- a) Acceso y estacionamiento.- En su parte central, se localiza una gran plaza, limitada en su perímetro por la vialidad vehicular, que da acceso al estacionamiento, ubicado a la derecha, con una capacidad de 105 automóviles y 2 autobuses, además del patio de maniobras del área de servicio.
- b) Edificios.- Están ordenados según la forma aproximada de una "M" y el eje secundario como base de esta. El acceso está en la parte media, protegido por una losa en voladizo. - El vestíbulo principal es semiabierto, permitiendo la vista hacia la zona recreativa y la playa, cumpliendo el requisito establecido en los lineamientos del proyecto, a la izquierda del vestíbulo, se encuentra el Lobby Bar, a la derecha la recepción, el área administrativa, concesiones y en ambos lados los elevadores, escaleras y comunicaciones a las áreas alojamiento.

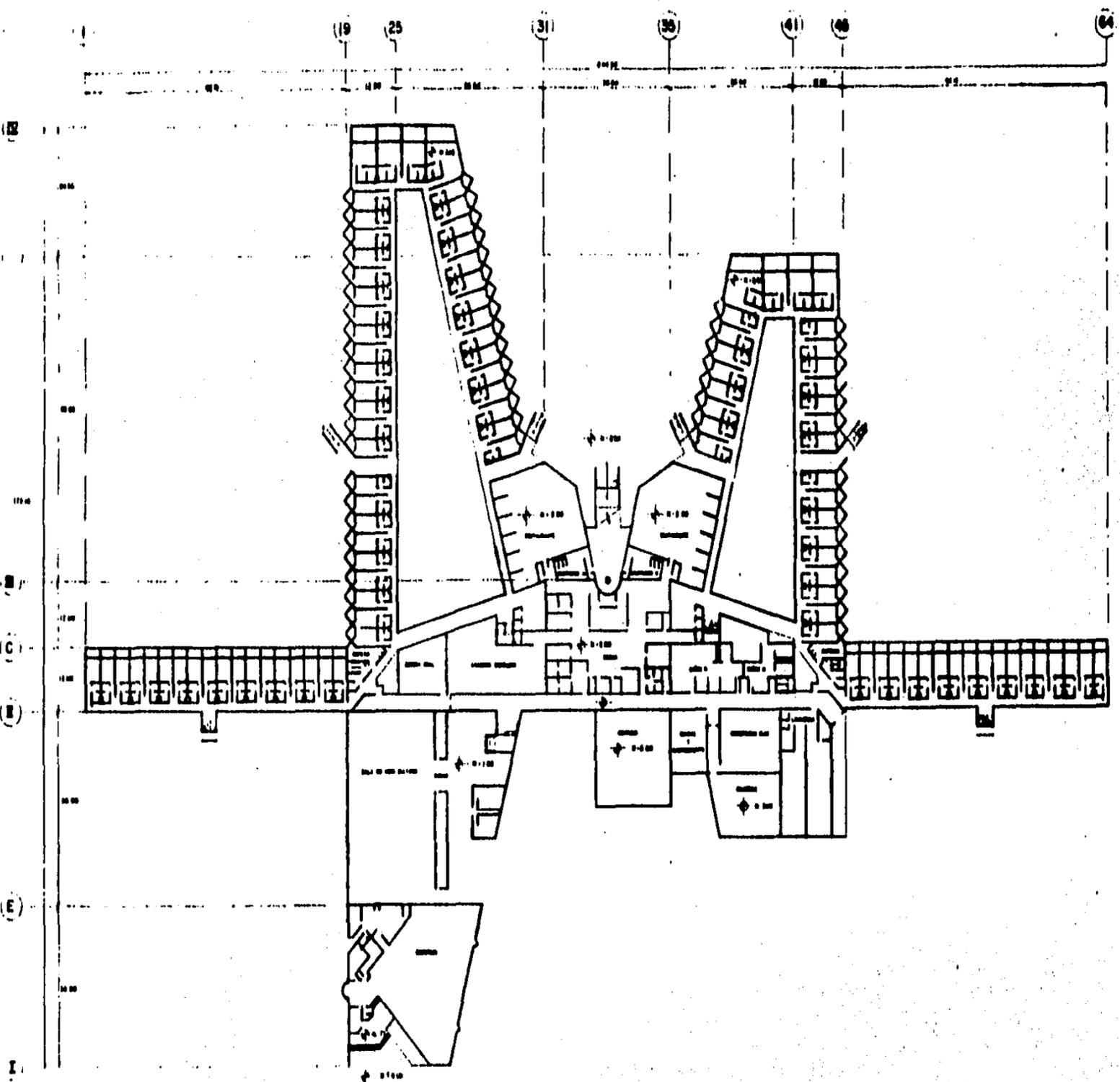
Al frente del conjunto en el acceso de la plaza y jardines sobre la avenida, se encuentra el edificio de la discoteca, que por su ubicación permite fácilmente la entrada de personas no alojadas en el Hotel.

En el nivel inferior del acceso, tenemos el área de servicio; cocina, bodega general, baños y vestidores empleados, subestación, lavandería, etc., comunicador por un pasillo que permite el servicio a alojamiento sin afectar las áreas públicas.

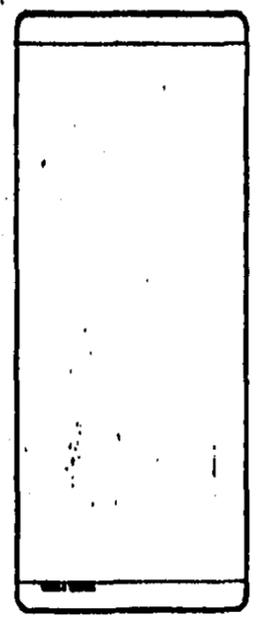
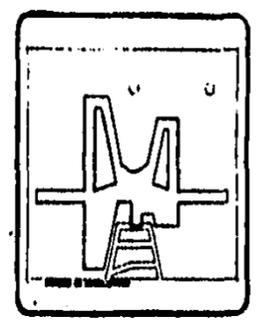
En planta baja el área intermedia, entre el servicio y el alojamiento abajo del nivel del vestibulo, cafetería y bar, se localizan los restaurantes desde ellos se abren perspectivas visuales que dominan hacia el mar, la playa y la alberca principal.

El Hotel cuenta con 412 cuartos tipo y 48 suites en cuatro plantas; estos edificios por su ubicación en el conjunto, como se indicó anteriormente, dan la forma de una letra "M" que permite la mejor vista del mar desde todos los cuartos.

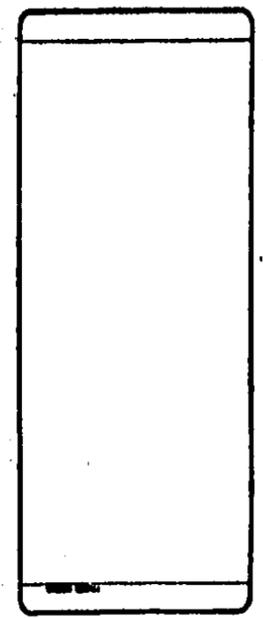
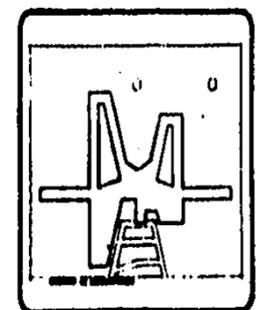
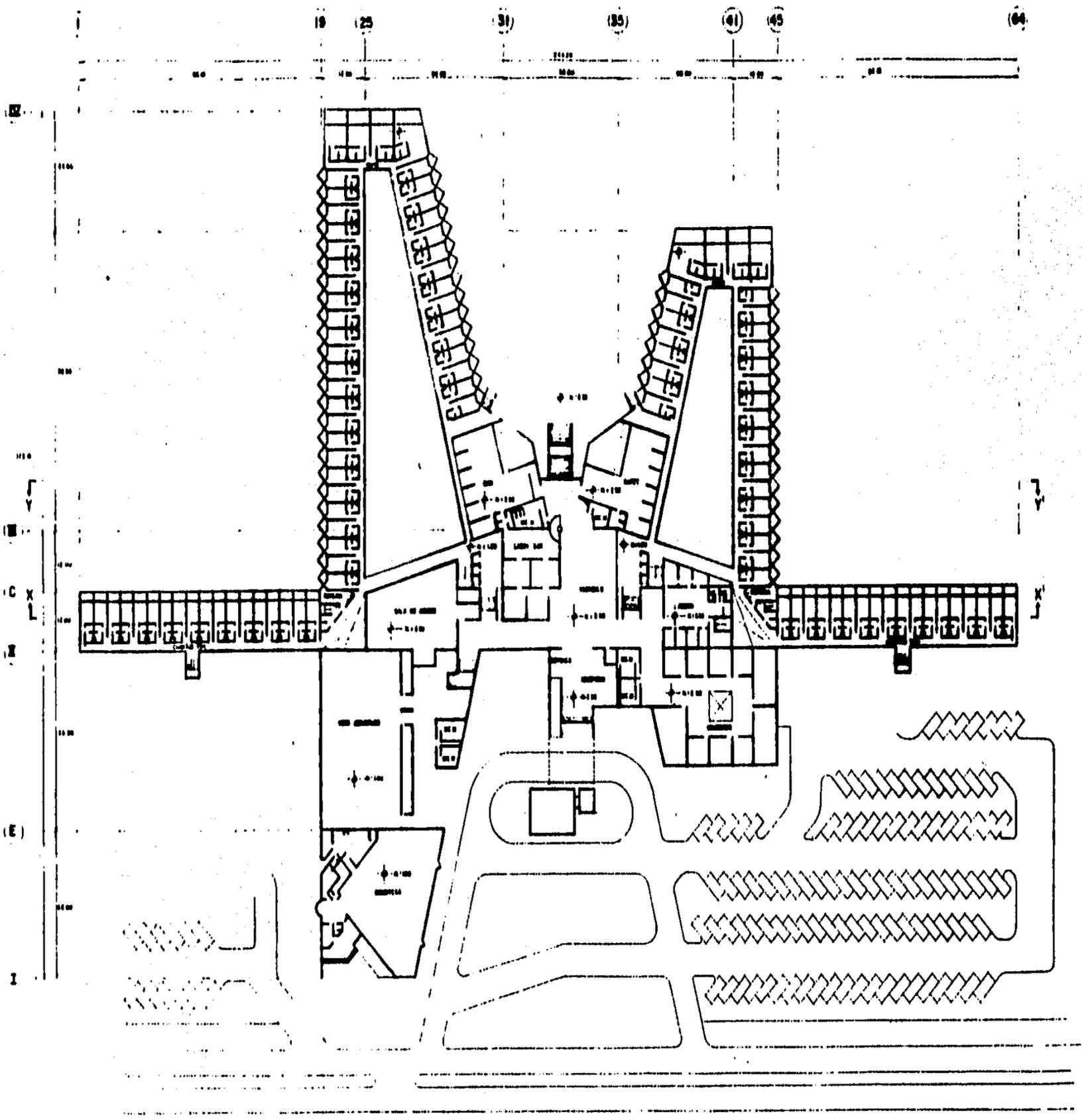
- c) Zona recreativa.- La proyección de los edificios de alojamiento en planta baja, se divide en 3 áreas la zona de recreación, la principal al centro, donde se encuentra la alberca mayor con snack bar, una lateral izquierda con alberca y golfito y otra a la derecha con alberca y restaurante de mariscos.



FACHADA NORTE



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
SAN JOSÉ DEL CAÑO, D. C.		
PLANTA BAJA		
FACHADA		
ESTADO	ACERCA	ESTR.
1.00	0.50	0.25
DISEÑADO POR: CARLOS CASTELLANO SUAREZ A. 1954-55		
DISEÑADO POR: CARLOS CASTELLANO SUAREZ A. 1954-55		
DISEÑADO POR: CARLOS CASTELLANO SUAREZ A. 1954-55		

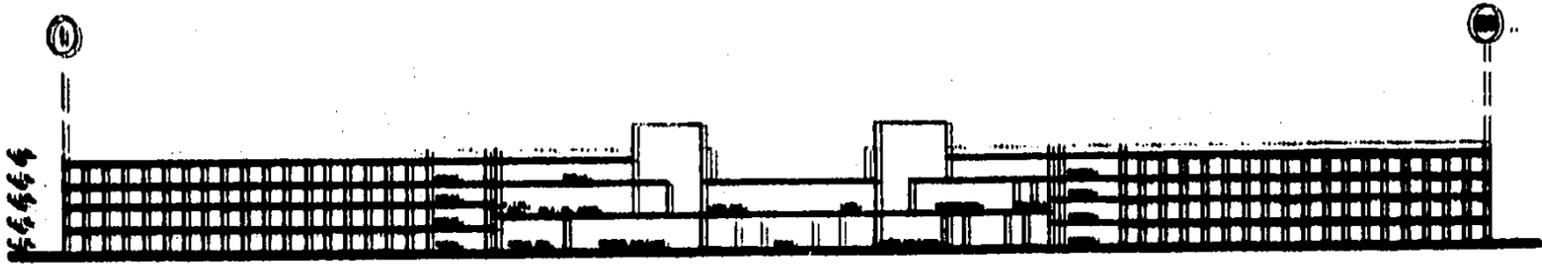
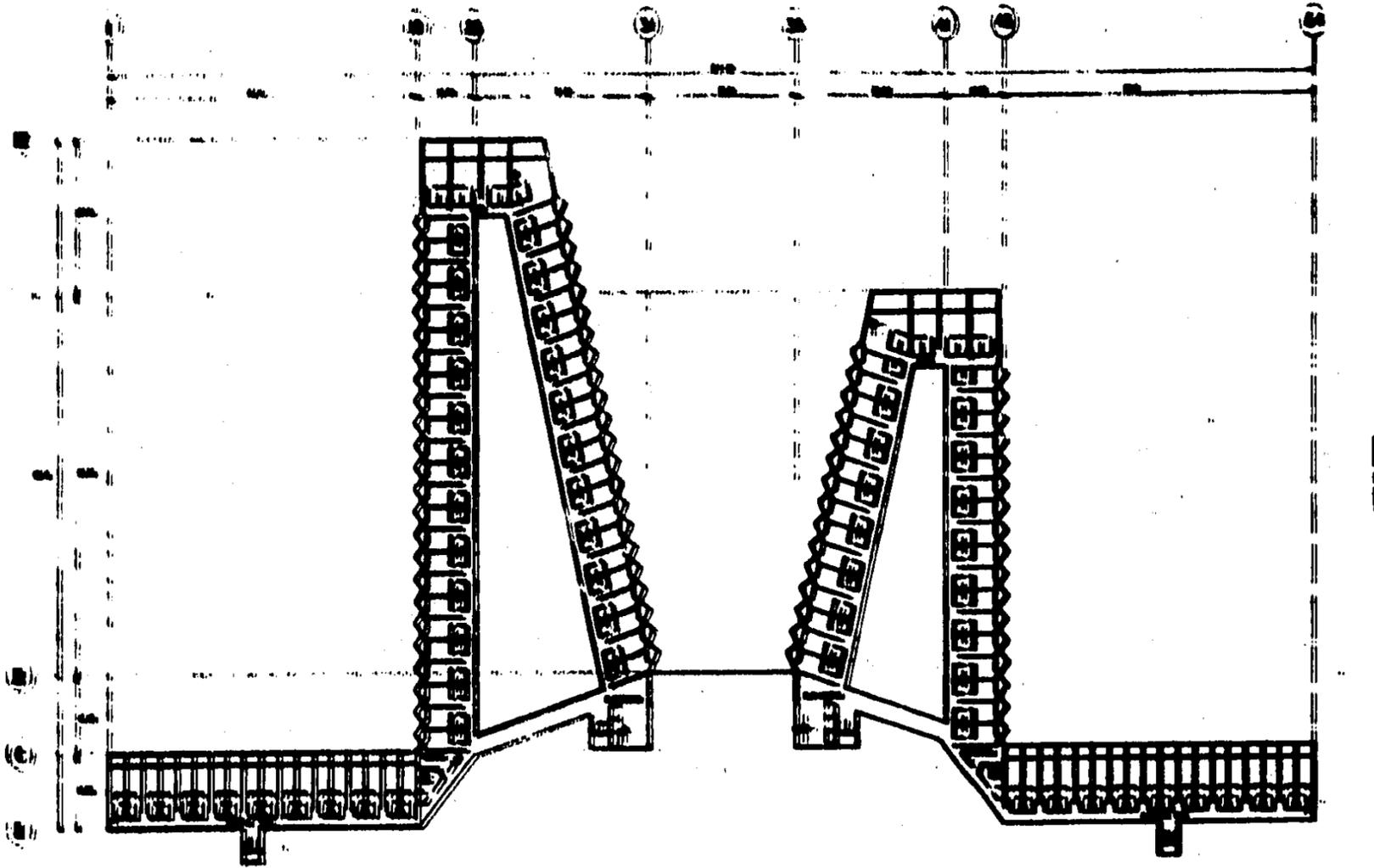


FACULTAD DE
ARQUITECTURA
HOTEL
1950 - 1951 - 1952 - 1953 - 1954

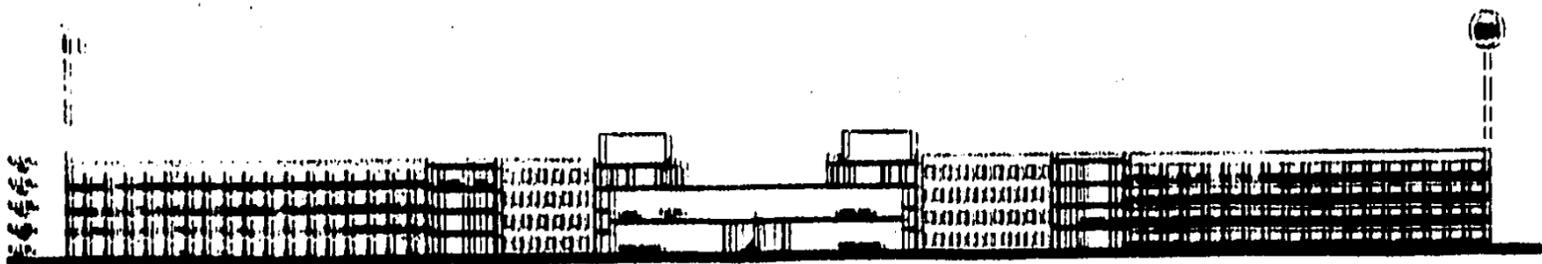
PLANTAS 1er y 2º N

ESTADO	SEÑALADO	FECHA
1.º	2.º	3.º

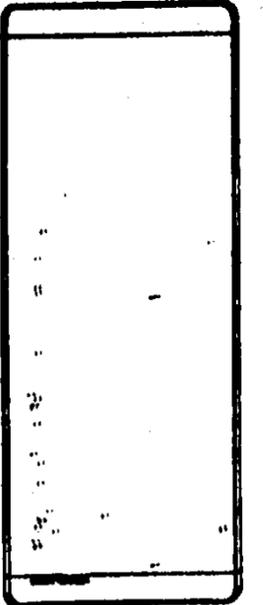
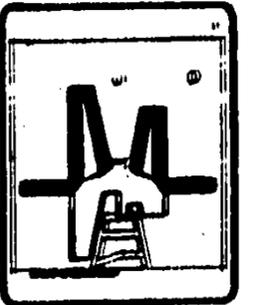
COL. CASTELLANO MARTÍNEZ 2 FEBRERO - 5
 GARCÍA RIVERA 6 JUNIO - 1
 VERRAQUE VILLANOVA 7 SEPTIEMBRE - 5



CORTE LONGITUDINAL X-X'

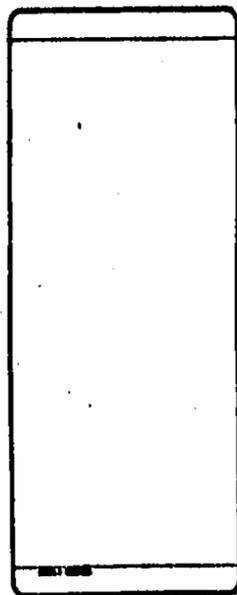
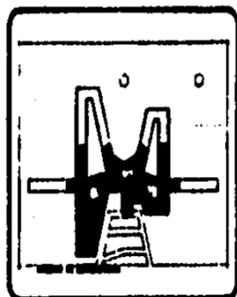
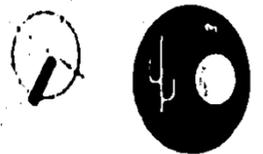
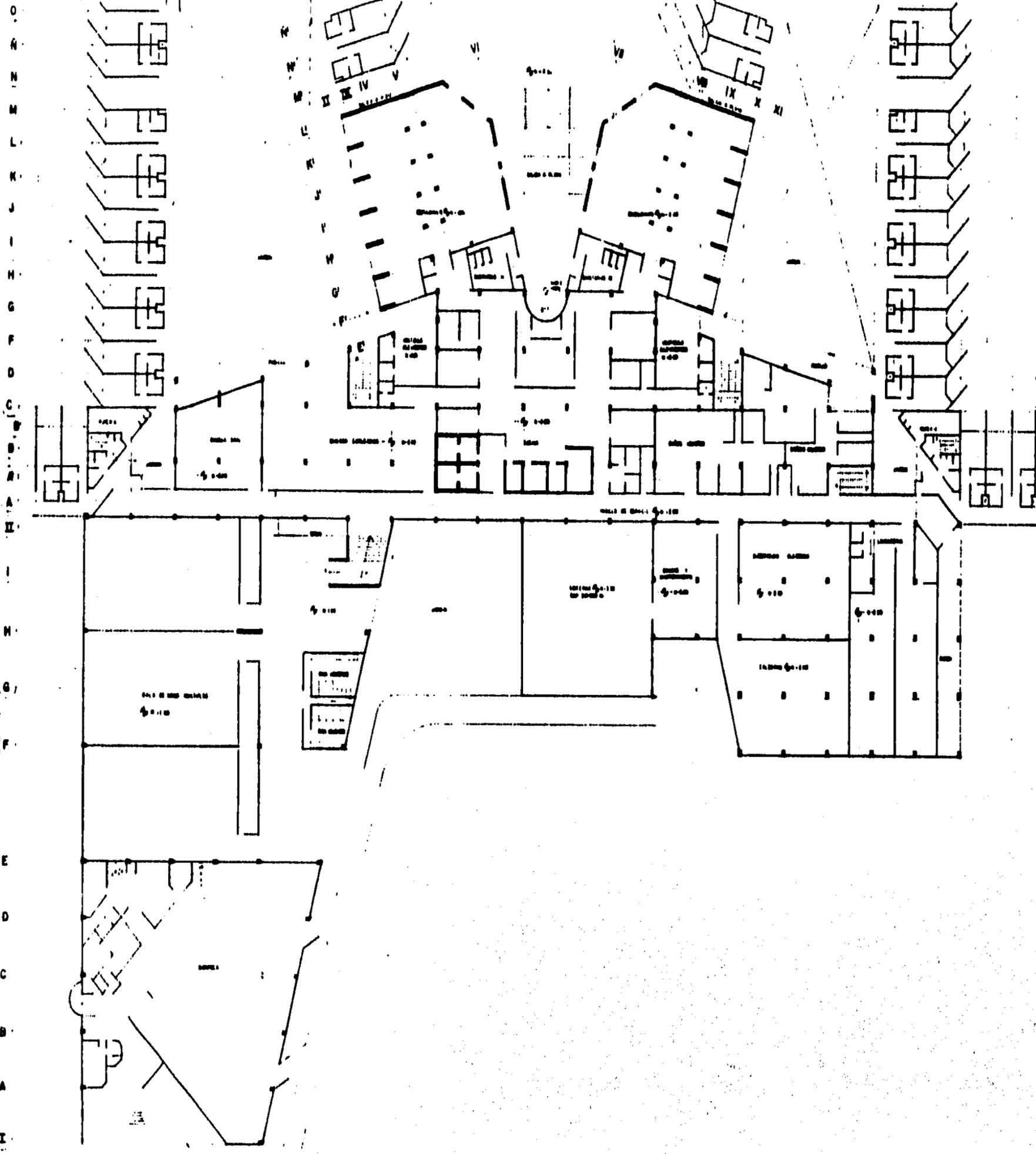


CORTE LONGITUDINAL Y-Y'

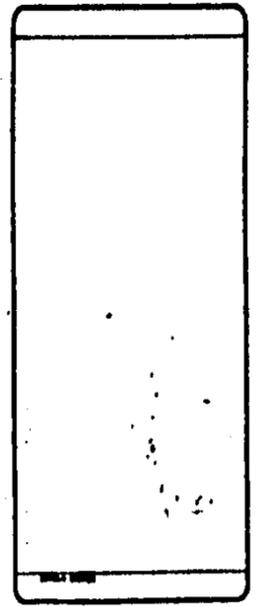
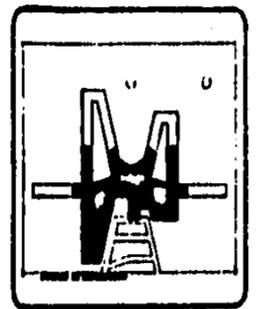
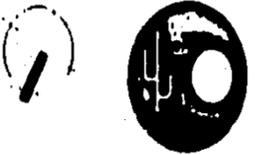
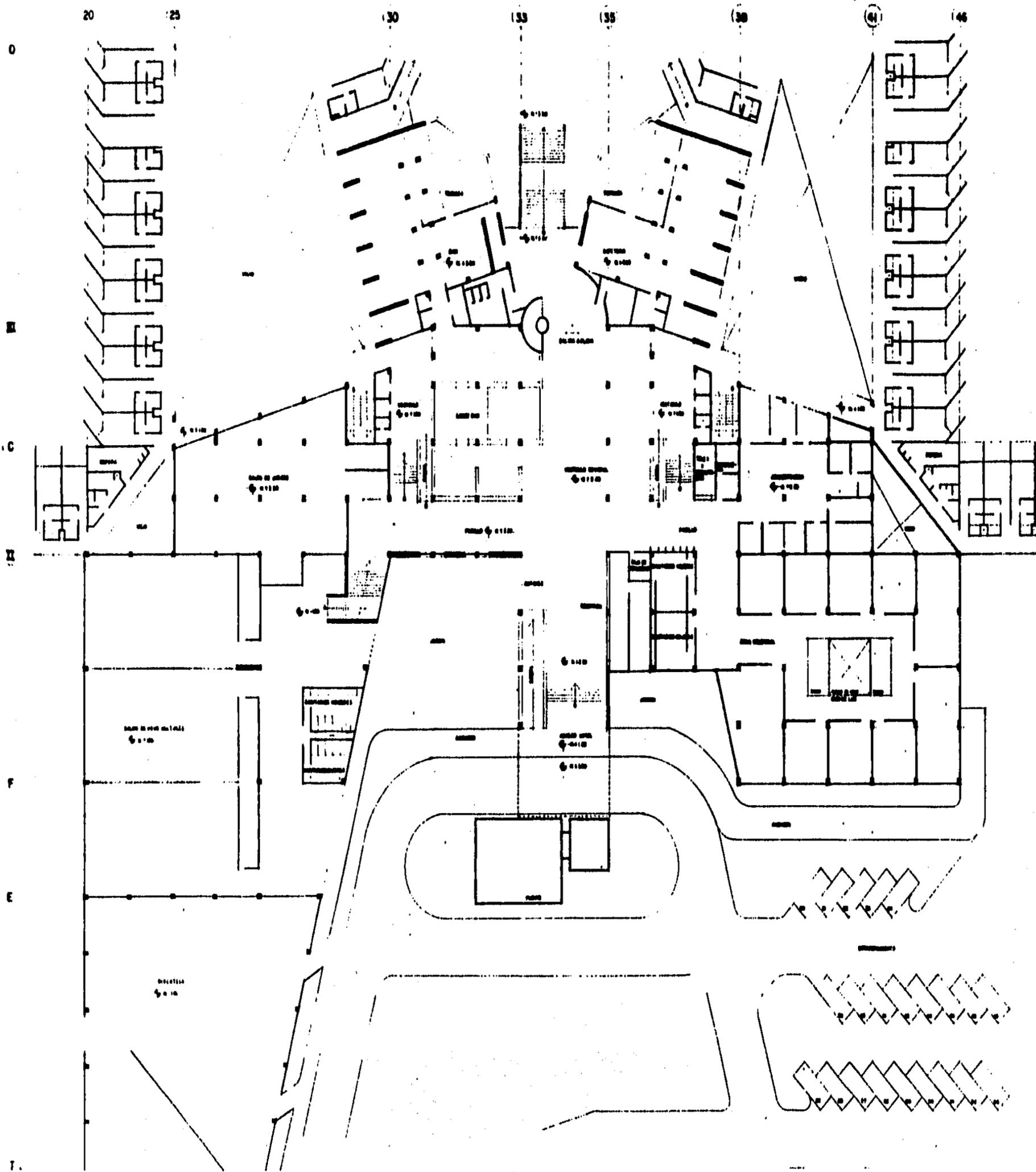


FACULTAD DE		
ARQUITECTURA		
HOTEL		
CALLE 100 N. CALLE 100 N. CALLE 100 N.		
PLANTA 4ª N		
CORTESECCIONES		
CORTE 1	CORTE 2	CORTE 3
1:100	1:100	1:100
DISEÑO: ARQUITECTO (NOMBRE)		
DISEÑO: ARQUITECTO (NOMBRE)		
DISEÑO: ARQUITECTO (NOMBRE)		

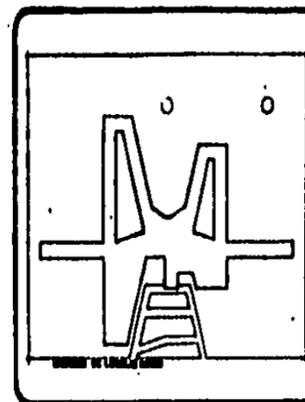
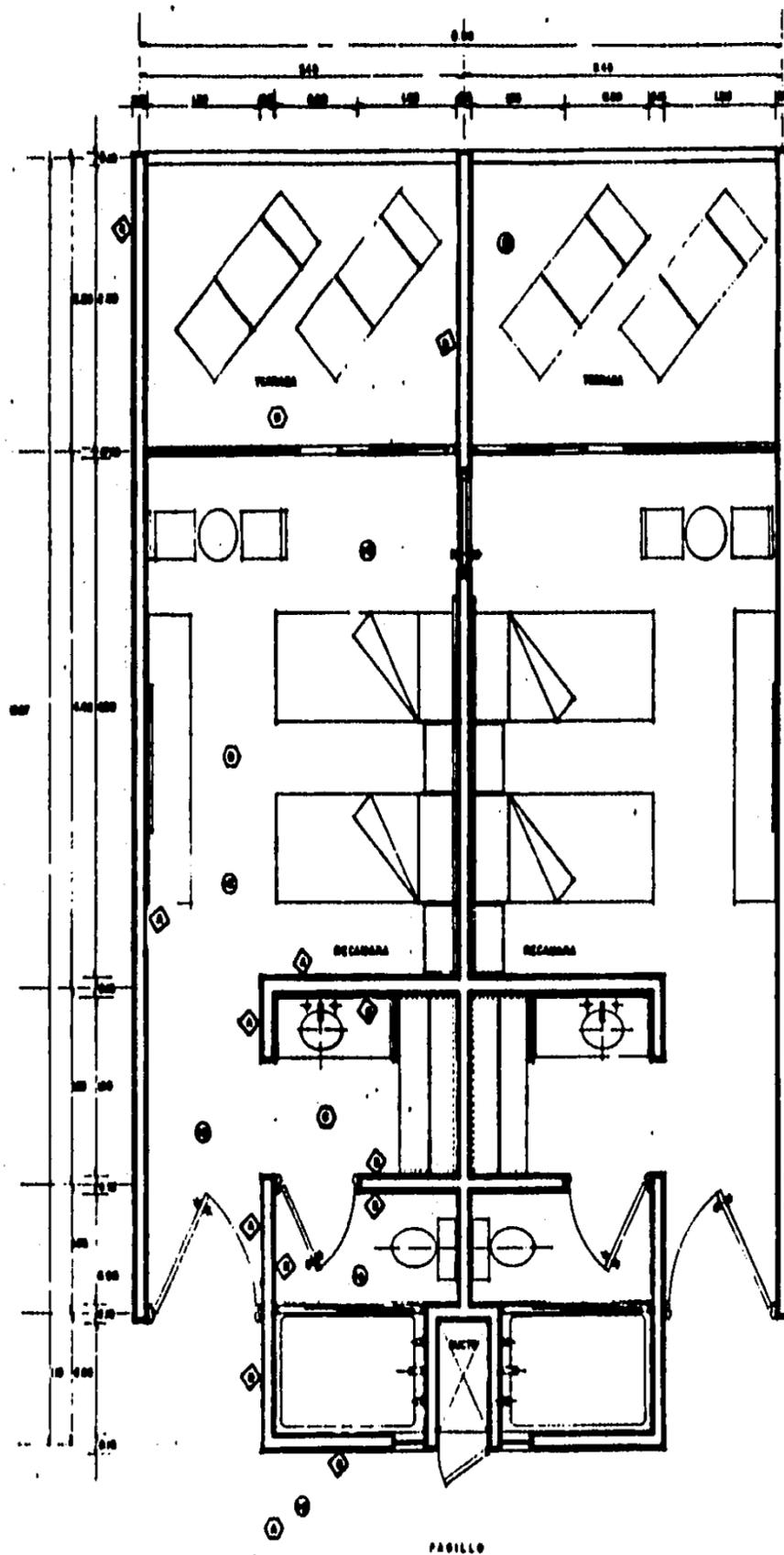
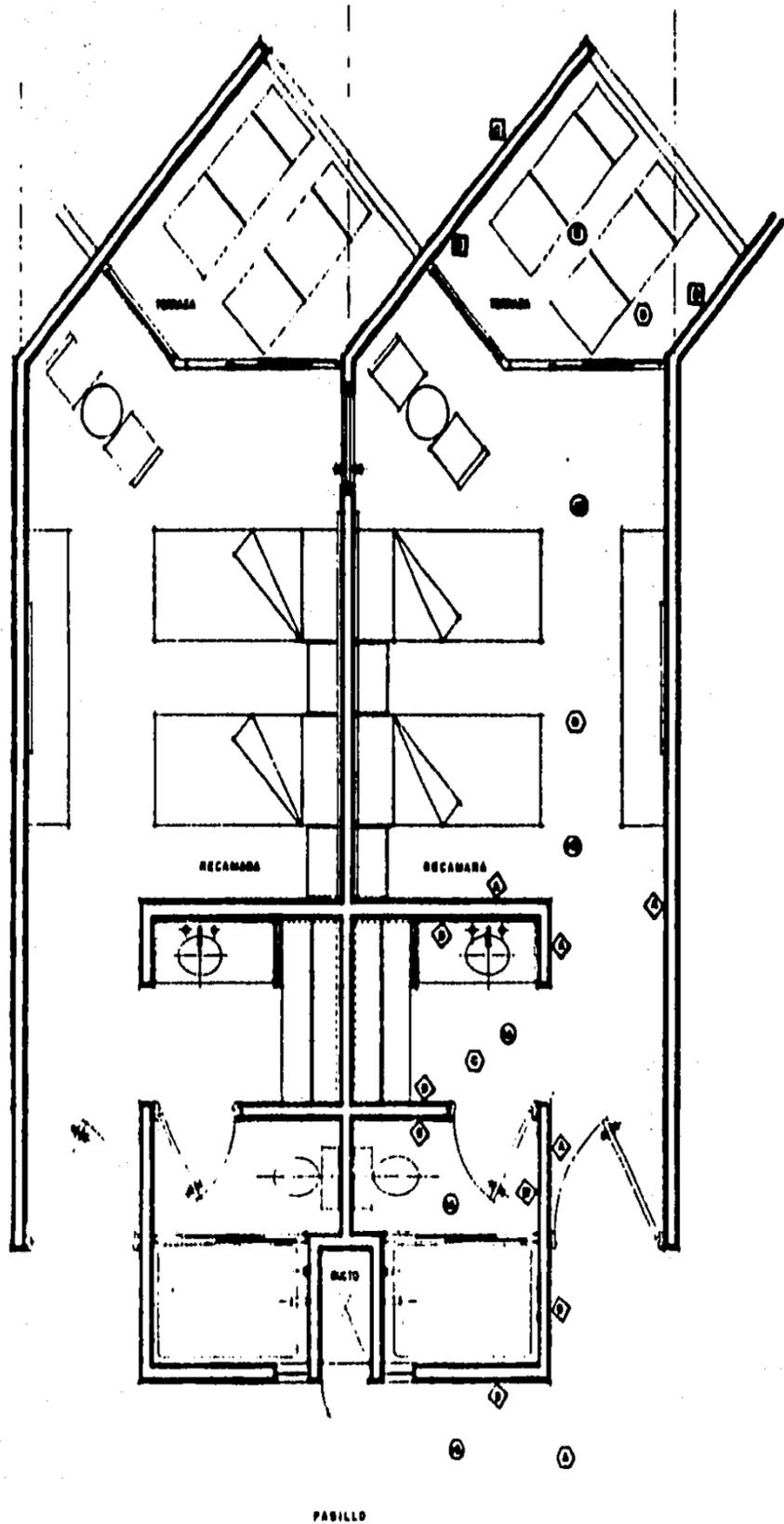
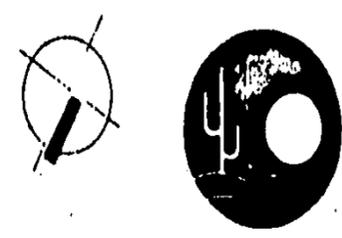
17 18 20 21 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
111 112 113 114 115 116 117		
PLANTA BAJA (ZONA SERV)		
ESCALA	PROYECTO	FECHA
1:100	1970	1970
ALBA ESPINOSA DÍAZ	FRANCO	FRANCO
ALBA ESPINOSA DÍAZ	FRANCO	FRANCO
ALBA ESPINOSA DÍAZ	FRANCO	FRANCO



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
1950-1951 DEL C.A.M. S.S.		
PLANTA 1er NIVEL (ZONA PUBLICA)		
PROY. A.	PROY. B.	PROY. C.
1950	1951	1952
CED. DE CASTELLANO GUSTAVO B.	TORRES - 2	
MARIN FERRER O. ESTEBE	TORRES - 1	
HERNANDEZ VILLANOVA J. GONZALEZ	TORRES - 0	



ACABADOS

- PIEDRA**
- 1) PISO DE CONCRETO SIMPLE, O LOMA PREFABRICADA A BASE DE VIENTA Y OBRILLA, CON UNO PISO DEL Muro DE BANO QUE SE DE CONCRETO ARMADO
 - 2) LOSETA DE BANO VERRADO DE 50x50 cm. TIPO PORCELANO O ESMAL, CON A BORDO DE LLAMA DE CONCRETO Y OBRILLA.
 - 3) LOSETA DE BANO BANO EXTRAIDO DE Muro TIPO LA MUESTRA ANTA ABERTA A REVERTIR.
 - 4) LOSETA DE BANO ANTIREFLEJANTE DE 50x50 cm. TIPO PORCELANO, COLOR OCRE.
 - 5) VIEL ABOLICIONADO MARRA CONGLASO O DEL.
- PLAFONES**
- 1) PISO PLAFON CANALERA Y METAL SUSPENSION AL TERO A NIVEL ACABADO PINTURA DE ESMALTE DE MEX. AL A. PINTURA VIELICA.
 - 2) LOMA PREFABRICADA A BASE DE VIENTA Y OBRILLA ACABADO DE MEX. AL A. PINTURA VIELICA.
 - 3) PISO 1:5 TERMINACION CON PLACA DE MARRA Y PINTURA VIELICA.

FACULTAD DE ARQUITECTURA

HOTEL

SAN JOSE DEL CABO B.C.

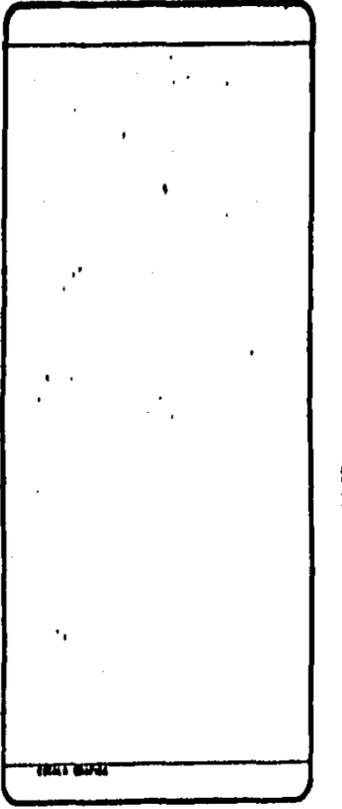
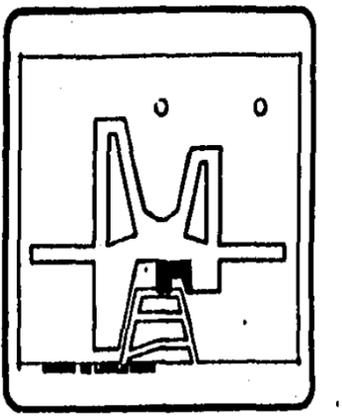
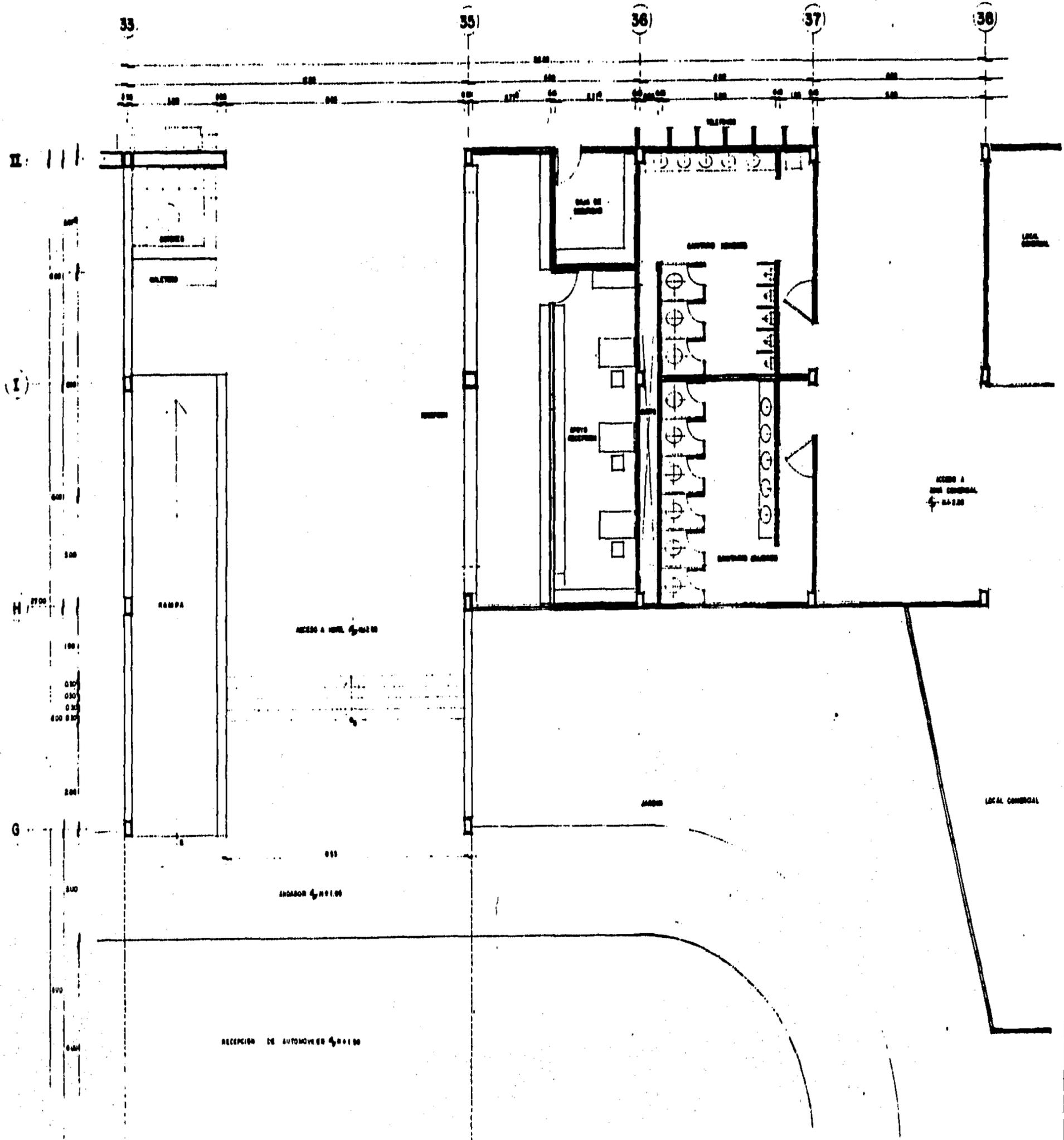
PLANTA CUARTO TIPO

ESTILO	ACTUACION	FECHA
1	EN	1973

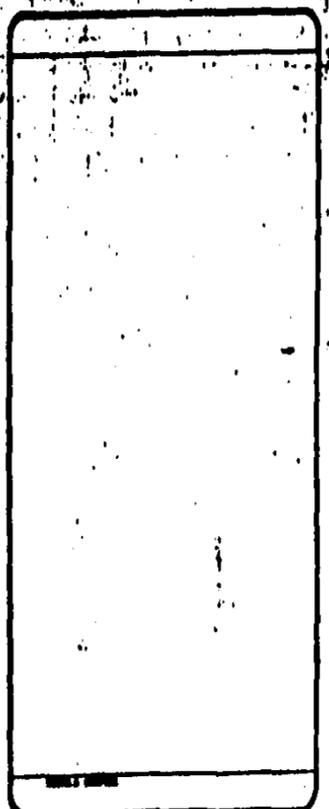
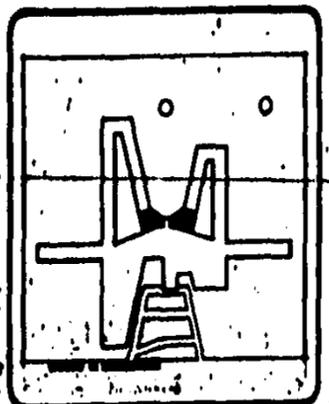
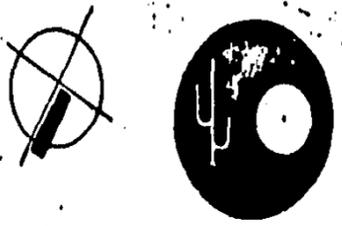
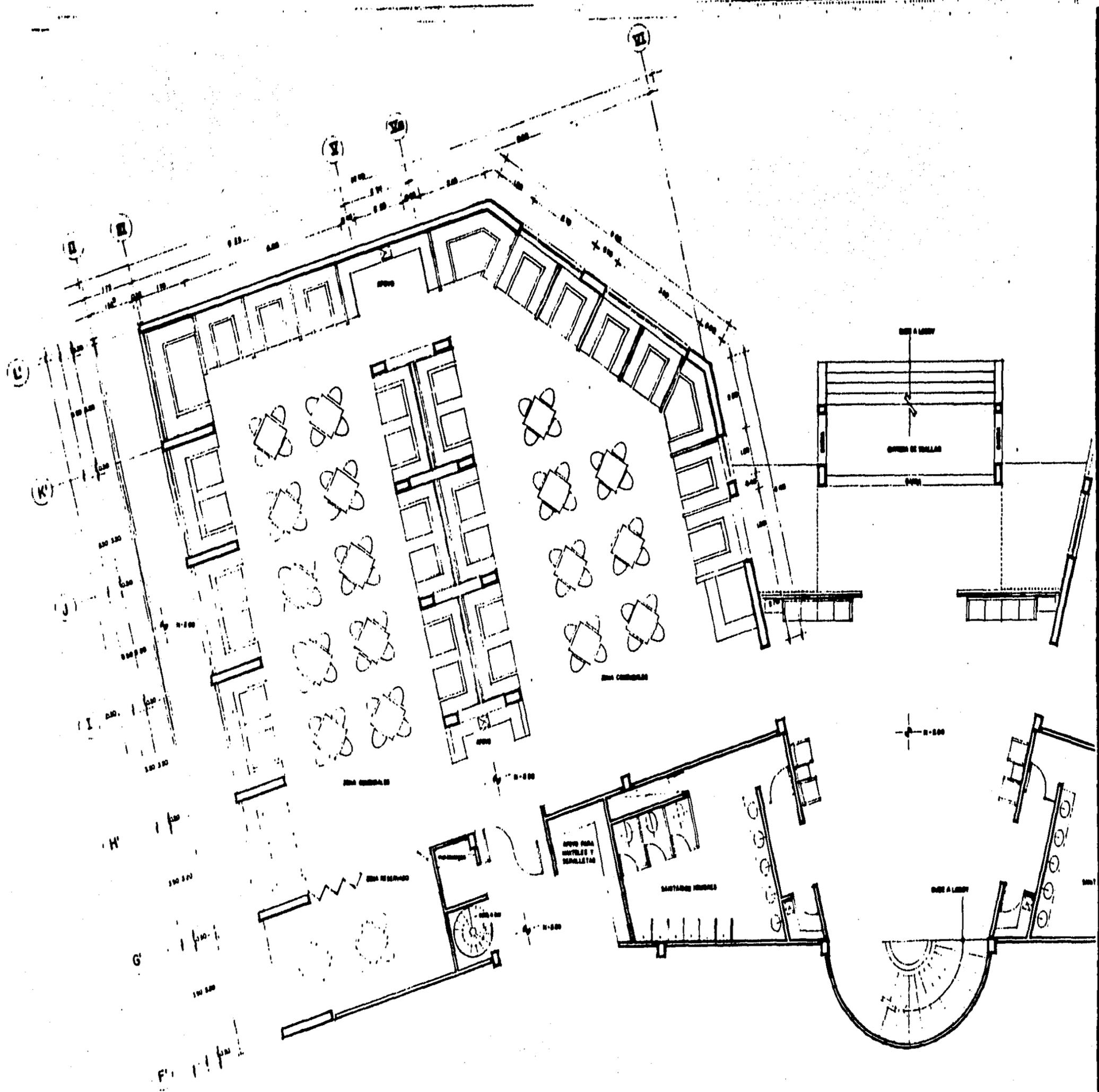
COL. M. CASTELLANOS GUSTAVO R. 730746-6

GARCIA ROMERO S IVONNE 730428-1

HEMEDA VILLEGAS J GERARDO 744921-6



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
SAN JOSE DEL CAGO S.C.		
-PLANTA		
ACCESO PRINCIPAL		
ESCALA 1:50	ACERCAJO 80/80	FECHA AGN. / 63
COLM CASTELLANOS GUSTAVO R. 730700-0	SARCA ROMERO G IVONNE 730400-1	HEREDIA VALLESA J. GERARDO 740001-0



FACULTAD DE ARQUITECTURA		
HOTEL		
SAN JOSE DEL CAÑO, C. C.		
PLANTA RESTAURANTE		
ESCALA 1:50	ADOPCIÓN EN 1972	PERIODO ABRIL 1971
OLAN CASTELLANO GUERRA R. 730740-6		
GARCIA ROMERO G. IVARRA 730420-1		
MORERA VILLANAS J. GERRANO 730420-6		

