

870103
99
24

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

~~ARQ. D. VALERIA RIVERA
Comisionada de la Facultad de Arquitectura
de la Universidad Autónoma
de Guadalajara~~



~~ARQ. D. VALERIA RIVERA
PRESIDENTE DE LA COMISION
REVISORA DE TESIS~~

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
A R Q U I T E C T O
P R E S E N T A
CARMEN EUGENIA VALENCIA GRACIA
GUADALAJARA, JALISCO. 1987



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.

I N D I C E

| | Página |
|--|--------|
| INTRODUCCION | 1 |
| CAPITULO I : REQUISITOS FORMALES | 3 |
| NECESIDAD SOCIAL | 4 |
| OBJETIVO | 4 |
| GENERO | 5 |
| DEFINICION | 5 |
| ANALISIS DEL USUARIO | 7 |
| CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS | 7 |
| EXPECTATIVAS FORMALES | 9 |
| ANALISIS PERSONAL REQUERIDO PARA ESTE GENERO DE EDIFICIO | 10 |
| ASPECTOS ESTADISTICOS | 11 |
| AFLUENCIA TURISTICA | 11 |
| OFERTA TURISTICA | 12 |
| DEMANDA | 13 |
| CAPACIDAD | 14 |

| | |
|---|-----------|
| ANTECEDENTES HISTORICOS | 15 |
| CONDominio SOLIMAR SAN CARLOS, SONORA | 15 |
| CONDominio VILLA CALIFORNIA, BAHIA DE KINO, SONORA | 17 |
| COMPONENTES TIPOLOGICOS | 19 |
| CAPITULO II : REQUISITOS AMBIENTALES | 20 |
| LOCALIZACION CON RESPECTO AL PAIS Y AL ESTADO | 21 |
| COMUNICACIONES Y TRANSPORTES | 23 |
| PLANO DE BAHIA KINO: UBICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURIS TICOS, VIALIDADES Y FRACCIONAMIENTOS EN BAHIA KINO. | 25 |
| MATRIZ DE SELECCION DEL TERRENO | 26 |
| LOCALIZACION DEL TERRENO | 27 |
| INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES | 28 |
| FORMA Y DIMENSIONES | 29 |
| CURVAS DE NIVEL | 30 |
| CONSTITUCION GEOLOGICA DEL TERRENO | 31 |
| AFECTANTES CLIMATOLOGICOS | 32 |
| GRAFICA DE TEMPERATURA DURANTE EL AÑO | 32 |
| GRAFICA DE PRECIPITACION PLUVIAL | 33 |
| GRAFICAS DE VIENTOS Y VIENTOS DOMINANTES | 34 |

| | Página |
|--|--------|
| CONVENIENCIAS: | 35 |
| CONVENIENCIAS DE ORIENTACION, ACCESOS, VISTAS. | 35 |
| CONCLUSIONES. | 36 |
| REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION. | 37 |
| CAPITULO III : REQUISITOS TECNICOS. | 49 |
| SISTEMAS CONSTRUCTIVOS | 50 |
| MATERIALES. | 50 |
| INSTALACIONES ESPECIALES. | 50 |
| CAPITULO IV : REQUISITOS FUNCIONALES. | 52 |
| ELENCO DE ACTIVIDADES. | 53 |
| ARBOL DEL SISTEMA. | 55 |
| DIAGRAMA DE LIGAS. | 56 |
| DIAGRAMA DE FLUJOS. | 58 |
| PATRONES DE DISEÑO. | 59 |
| TABLA DE REQUISITOS. | 66 |
| PROGRAMA. | 72 |
| COSTOS APROXIMADOS POR M ² . | 74 |

CAPITULO V : PROPOSICION ARQUITECTONICA

75

PLANOS ARQUITECTONICOS

76

BIBLIOGRAFIA

88

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

Particularmente en Bahía Kino, la oferta de servicios turísticos es escasa y el porcentaje de ocupación es bajo en la mayor parte del año debido a que no se le ha dado la suficiente promoción para captar turismo regional y extranjero.

El turismo contribuye al desarrollo económico de una región o Estado, así como al fomento de la recreación y cultura de sus habitantes.

Una de las metas que se ha propuesto lograr el Sector Turismo inscrito en el Sistema Estatal de Planeación Democrática en el Período 87-91, es:

Impulsar el turismo en los centros de mayor importancia aprovechando sus recursos naturales, tradición histórica que atraiga al turismo tanto nacional como ex -- extranjero.

Particularmente, proveer de infraestructura en estos centros, inicio de nuevos desarrollos turísticos que permitan captar nuevos segmentos del mercado nacional y extranjero propiciando una explotación racional de los recursos para coadyuvar al des -- arrollo del sector y de las distintas regiones.

El desarrollo de Sonora cuenta con gran cantidad de atractivos turísticos, - entre ellos playas, bosques, montañas y desiertos.

Dentro de los balnearios naturales podemos mencionar entre los más desarrollados: Bahía de Bacochibampo y San Carlos en el municipio de Guaymas, las Conchas en el municipio de Puerto Peñasco y Bahía de Kino en el municipio de Hermosillo.

Bahía Kino: Su situación geográfica le permite tener un área de influencia turística compuesta por los Estados del sur de E.U.A. y los Estados de Baja California Norte y Baja California Sur, Sonora y parte de Chihuahua.

Esta gran población de influencia turística representa un alto potencial de demanda de servicios turísticos.

La creación de unidades habitacionales en Bahía Kino propiciará un mejoramiento en el Sistema de Servicios Turísticos.

El desarrollo de esta tesis consistirá de una fase analítica en la cual se determinarán los factores formales, físicos, técnicos y funcionales que influirán en la determinación del proyecto, y una fase de síntesis en la cual se presente el proyecto arquitectónico.

CAPITULO I : REQUISITOS FORMALES

- NECESIDAD SOCIAL
- OBJETIVO
- GENERO
- DEFINICION

- ANALISIS DEL USUARIO
- CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS
- EXPECTATIVAS FORMALES
- PERSONAL REQUERIDO PARA ESTE GENERO DE EDIFICIO

- ASPECTOS ESTADISTICOS
- AFLUENCIA TURISTICA
- OFERTA TURISTICA
- DEMANDA
- CAPACIDAD

- ANTECEDENTES HISTORICOS
- CONDOMINIO SOLIMAR, EN SAN CARLOS, SONORA
- CONDOMINIO VILLA CALIFORNIA, BAHIA KINO, SONORA

- COMPONENTES TIPOLOGICOS

NECESIDAD SOCIAL:

En Bahía Kino, muchas familias procedentes de centros urbanos cercanos como Hermosillo, Nogales, Cananea, Ures y del Estado de Chihuahua, poseedores algunos de casa propia, y una gran mayoría sin recursos para ello, debido a la crisis que desde algunos años viene sufriendo el país y que ha afectado en la economía de cada familia, - ha proporcionado la aceptación de condominios de tiempo compartido los cuales conceden en forma exclusiva el uso de las unidades hoteleras en lugar de enajenar su propiedad por una o dos semanas sirviendo como punto de transición entre la vivienda y el hotel.

Bahía Kino también está habitada por familias extranjeras particularmente de los Estados de California, Washington, Alaska, entre otros, de E.U.A. y Canadá que habitan en temporada de frío, ya que sus lugares de procedencia son de fríos extremos. Otro motivo por el que visitan Bahía Kino y de invertir aquí es porque además de practicar deportes como la pesca, pesca submarina, natación, les atrae el idioma y cultura de México, y su solvencia económica les permite poseer casa en Bahía Kino.

OBJETIVO:

Que un mayor número de personas tengan acceso a pasar unos días en la playa con un costo relativamente más bajo en su lugar favorito y en la época del año en que puedan hacerlo y, además, prevé una base estable para la industria del Turismo Mexicano.

GENERO:

El género al que pertenece este proyecto, es habitacional; subgénero vacacio
nal.

DEFINICION:

Condominios hoteleros son aquellas edificaciones sujetas a un régimen de propiedad en condominio o afectos a fideicomisos y que cuenta con las instalaciones necesarias en su propio inmueble o en un adyacente para proporcionar un servicio hotelero integral.

TIEMPO COMPARTIDO:

Empresas que conceden en forma exclusiva el uso de las unidades hoteleras en lugar de enajenar su propiedad por plazos de 1 y 2 semanas y que cuentan con las instalaciones necesarias en su propio edificio o en uno adyacente para proporcionar un servicio hotelero integral.

Y la eficacia de un condominio de tiempo compartido está basada en:

- La flexibilidad de las Unidades de 1, 2, 3 Recámaras.

- La versatilidad de rentar cada unidad como una llave o cuarto independiente de un hotel. Es decir, que una unidad de 3 recámaras pueda ser rentada como tres habitaciones con acceso o llaves independientes entre sí o bien como una habitación con llave independiente y otra como suite que incluye recámara y sala-comedor.

Se apreciará en la propuesta de diseño de las Unidades, la utilización de -- llaves independientes por cada módulo de habitación y de suites así como el uso de --- puertas interiores de comunicación dentro de los condominios.

Tomado de criterios básicos de diseño para Condominios Hoteleros y Empresas de Tiempo Compartido. De FONATUR.

Datos proporcionados por la Secretaría de Turismo del Estado de Sonora.

ANALISIS DEL USUARIO:

Serán todas aquellas personas que se encuentren en un nivel económico medio y medio alto.

CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS DEL TURISMO NACIONAL:

Un 65 por ciento son familias con 4 miembros.

Un 25 por ciento son familias con 6 miembros.

Un 15 por ciento son familias con 8 miembros.

CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS DEL TURISMO EXTRANJERO:

Un 75 por ciento son casados.

Un 61 por ciento sin hijos.

Un 20 por ciento solteros.

Un 62 por ciento con niveles de educación más altos que lo regular, siendo por lo menos Licenciados.

OTRAS CARACTERISTICAS DEL TURISMO NACIONAL:

El turista nacional visita Kino en los meses de Junio a Octubre.

El 65 por ciento prefiere las unidades de dos recámaras.

El 25 por ciento prefieren las unidades de una recámara, y

El 15 por ciento prefieren las unidades de tres recámaras.

El turista extranjero visita Bahfa Kino de Octubre a Abril y el 50 por ciento prefieren las unidades de una recámara o de tipo estudio.

Un 40 por ciento prefieren las unidades de dos recámaras y un 10 por ciento prefieren las unidades de tres recámaras.

El precio medio es de \$ 6 500 Dls. a \$ 6 900 Dls.

En Otoño \$ 5 500 Dls; en Verano \$ 5 500 Dls., en Primavera \$ 7 300 Dls; y en Invierno \$ 8 200 Dls.

Datos obtenidos de una encuesta realizada en México sobre "Los Compradores - de Tiempo Compartido 1986".

EXPECTATIVAS FORMALES:

- Diseñar el tamaño y número de las unidades en base a sus características tanto para el Turismo Nacional como para el Turismo Extranjero.
- Usar materiales regionales típicos del lugar.
- Usar materiales de buena calidad.

ANALISIS DEL PERSONAL REQUERIDO PARA ESTE GENERO DE EDIFICIO:

- Un Administrador
- Una Secretaria
- Un Recepcionista
- Botones
- Un Vigilante
- Un Encargado de Mantenimiento y Almacén
- Un Ama de Llaves
- 4 Recamareras
- Un Encargado del Bar

ASPECTOS ESTADÍSTICOS:

Afluencia turística en el Estado de Sonora:

En el período de 1979 a 1985 la afluencia turística tuvo un incremento de -- 4.3 por ciento en 1979 1 067 848 de turistas y en 1985 1 352 970 turistas, de los cuales un 73.7 por ciento eran turistas nacionales y 27.3 por ciento extranjeros.

AFLUENCIA TURISTICA EN BAHIA KINO:

En particular tiene una afluencia turística nacional de un 55 por ciento, -- procedentes de Hermosillo y centros urbanos del Norte del Estado, Chihuahua y Baja California, y extranjero un 45 por ciento procedentes de los Estados Unidos; de los Estados de California, Arizona, Nuevo México y los llamados "snowbirds" provenientes del Norte de los Estados Unidos y Canadá.

Bahía Kino captó una afluencia turística de 4 por ciento con respecto a la -- estatal y nacional un 5 por ciento en 1979-1985 con un incremento de 4.3 por ciento.

Motivo de viaje: Recreación y esparcimiento que le ofrece la playa para su descanso familiar de fin de semana y período de vacaciones.

LA OFERTA HOTELERA EN BAHIA KINO:

Hasta 1985 se determinó una oferta de alojamiento compuesta por 27 establecimientos entre Hoteles, Moteles y Condominios de diferentes categorías.

Son 98 habitaciones en renta todo el año, de las cuales 85 pertenecen a la categoría de cuartos de hotel de 4 estrellas, y las 24 restantes se clasifican como -- Bungalos de 3 estrellas. También cuenta con 4 Condominios que suman 89 habitaciones de 2 a 4 estrellas.

El porcentaje de ocupación es de 35 por ciento tomando en cuenta que la temporada alta comprende los meses de febrero a junio, a los que acuden turistas extranjeros principalmente. Este se ha sostenido en los últimos 4 años.

Para conocer el número de habitaciones demandadas se utiliza la ecuación siguiente:

$$H.D. = \frac{(V) (E)}{(P) (R) (L.A)}$$

Donde:

- H.D. = Las habitaciones demandadas.
- V. = Los visitantes esperados en persona.
- P. = Promedio de ocupación aceptado.
- E. = La estadfa o permanencia (por medio simple o ponderado).

R. = Relación de camas ocupadas a las habitaciones ocupadas.

L.A = Lapso o período anual que permanecerá abierto el establecimiento.

PROYECCION DE LA DEMANDA FUTURA EN BASE A LA TENDENCIA GENERAL MOSTRADA
POR LOS DATOS ESTADISTICOS:

| AÑO | TURISTAS NACIONALES | TURISTAS EXTRANJEROS | TOTAL |
|------|---------------------|----------------------|--------|
| 1985 | 29 765 | 24 353 | 54 118 |
| 1986 | 31 045 | 25 400 | 56 445 |
| 1987 | 32 325 | 26 447 | 58 772 |
| 1988 | 33 605 | 27 495 | 61 100 |
| 1989 | 34 884 | 28 542 | 63 427 |

OFERTA EN HABITACIONES

| AÑO | OFERTA DISPONIBLE | OFERTA EN CONSTRUCCION | EN TRAMITE |
|------|-------------------|------------------------|-----------------|
| 1985 | 89 Habitaciones | 30 Habitaciones | 60 Habitaciones |
| 1986 | 119 " | 30 " | 0 " |
| 1987 | 149 " | 30 " | 0 " |
| 1988 | 179 " | 30 " | |
| 1989 | 179 " | | |

Aplicando la Fórmula: $H.D = \frac{(V) \cdot (E)}{(P) \cdot (R) \cdot (LA)}$ en cada año de estimación se tendrá de 1985 a 1989 las siguientes habitaciones demandadas:

| | | | | |
|-------|------|-----|--------------|----------|
| Para: | 1985 | 310 | Habitaciones | demandas |
| | 1986 | 297 | " | " |
| | 1987 | 284 | " | " |
| | 1988 | 271 | " | " |
| | 1989 | 288 | " | " |

Capacidad: 20 Unidades habitacionales, de las cuales:

- 10 son de 1 recámara.
- 8 son de 2 recámaras.
- 2 son de 3 recámaras.

Fórmula tomada del libro "Proyectos Turfsticos", formulación y evaluación de Edgar Alfonso Hernández Díaz.

Capítulo 4.6.1.7. Determinación de las Oportunidades Cuantitativas del Mercado -- (Balance Oferta-Demanda), 70.

ANTECEDENTES HISTORICOS:

CONDOMINIO HOTELERO SOLIMAR, BAHIA DE SAN CARLOS, GUAYMAS, SONORA.

TIPOS DE DEPARTAMENTOS:

TIPO A = SALA - COMEDOR, COCINA Y BANO.

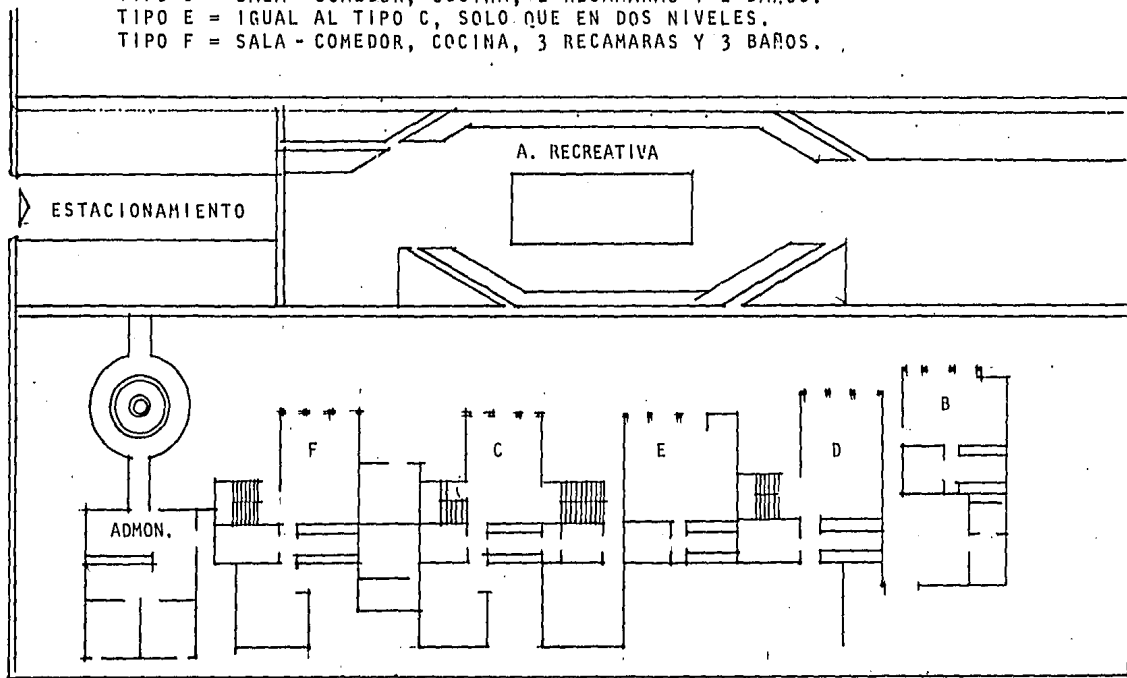
TIPO B = IGUAL AL TIPO A, MAS UN BANO Y UNA RECAMARA.

TIPO C = IGUAL AL TIPO A y B, MAS UNA ESTANCIA.

TIPO D = SALA - COMEDOR, COCINA, 2 RECAMARAS Y 2 BANOS.

TIPO E = IGUAL AL TIPO C, SOLO QUE EN DOS NIVELES.

TIPO F = SALA - COMEDOR, COCINA, 3 RECAMARAS Y 3 BANOS.

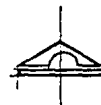


TIPOLOGIA FORMAL:

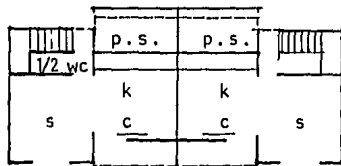
- Utilización de terrazas.
- Utilización de balcones.
- Utilización de tejas.
- Su envolvente son volúmenes conformados de 2 niveles, con vanos rectangulares y losas inclinadas.
- Estructura de:
 - Muros de carga.
 - Losas de concreto.
- Acabados exteriores:
 - Muros de Querobabi.
 - Losas con teja.
 - Cancelería de aluminio.
- Acabados interiores:
 - Pisos de cerámica.
 - Muros de ladrillo de Querobabi.
 - Techos tírol planchado.
- Instalaciones especiales:
 - Aire acondicionado.
 - Equipo contra incendio.

CONDOMINIO VILLA CALIFORNIA, BAHIO KINO, SONORA.

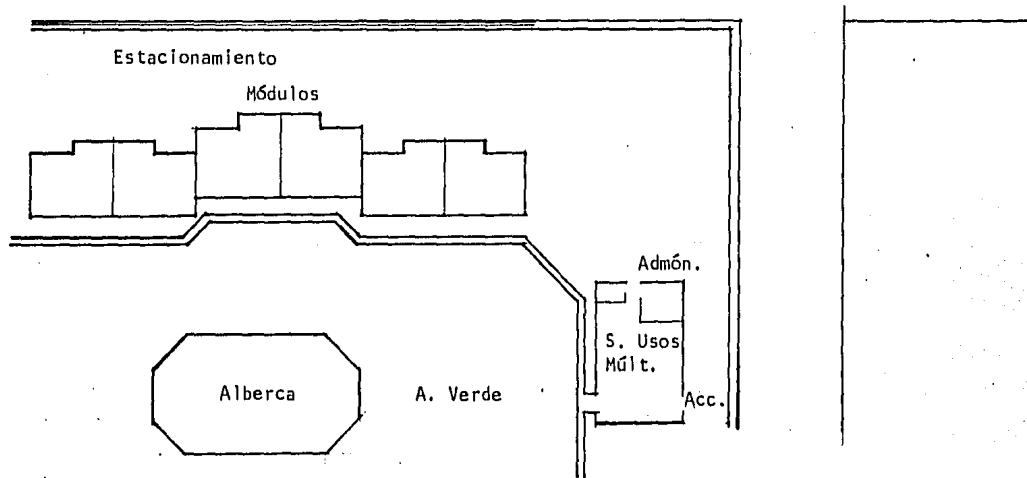
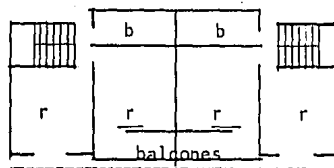
N



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



ANTECEDENTE:

VILLA CALIFORNIA, EN BAHIA KINO.

CONDOMINIOS:

- De 2 recámaras, baño y 1/2 baño (para familias pequeñas de 2 a 4 --- miembros).
- Agrupadas en forma lineal con vistas hacia el mar.
- Con estacionamiento propio en la parte trasera (4 carros por unidad).

AREA RECREATIVA:

- Alberca, terrazas, jardines, arenero y un salón de usos múltiples.

AREA DE MANTENIMIENTO:

- Bodega de herramientas.
- Casa del Velador (fuera del edificio).
- Cuarto de máquinas.

INSTALACIONES:

- Drenaje; utilización de fosas sépticas, que cada determinado tiempo se deben bombear para extraer el agua de ellas y tirarse en otra -- parte.
- Aire acondicionado.

COMPONENTES TIPOLOGICOS:

- Area de Departamentos: Espacios privados de habitación temporal, donde el vacacionista podrá descansar, asearse, alimentarse, dormir, platicar, recrearse mental y físicamente.
- Area Recreativa: Espacios abiertos, donde el vacacionista podrá principalmente recrearse mental y físicamente, además de convivir, platicar, beber, etc.
- Area de Administración: Encargada de velar por el buen funcionamiento del edificio, resolver los problemas administrativos y proporcionar paz, tranquilidad y descanso a los huéspedes.
- Area de Servicio: Area de apoyo encargada de mantener en buen estado y funcionamiento el edificio, el mobiliario y equipo del mismo.
- Area Pública: Tiene por función conectar a las Areas de Administración con el Area de Atención Pública y alojar servicios sanitarios públicos, así como diversos locales comerciales.

Su función primordial es la recepción de los viajeros y conectar con las demás áreas de administración, locales comerciales, baños públicos y área de departamentos y recreativa.

CAPITULO II:

REQUISITOS AMBIENTALES

AFECTANTES EXTERNOS DEL TERRENO

LOCALIZACION CON RESPECTO AL PAIS Y AL ESTADO

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

**PLANO DE BAHIA KINO: UBICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS, VIALIDADES Y FRACCIONAMIENTOS DE --
BAHIA KINO.**

MATRIZ DE SELECCION DEL TERRENO

LOCALIZACION DEL TERRENO

INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES

FORMA Y DIMENSIONES

CURVAS DE NIVEL

CONSTITUCION GEOLOGICA DEL TERRENO

AFECTANTES CLIMATOLOGICOS DEL LUGAR

GRAFICAS DE TEMPERATURA DURANTE EL AÑO

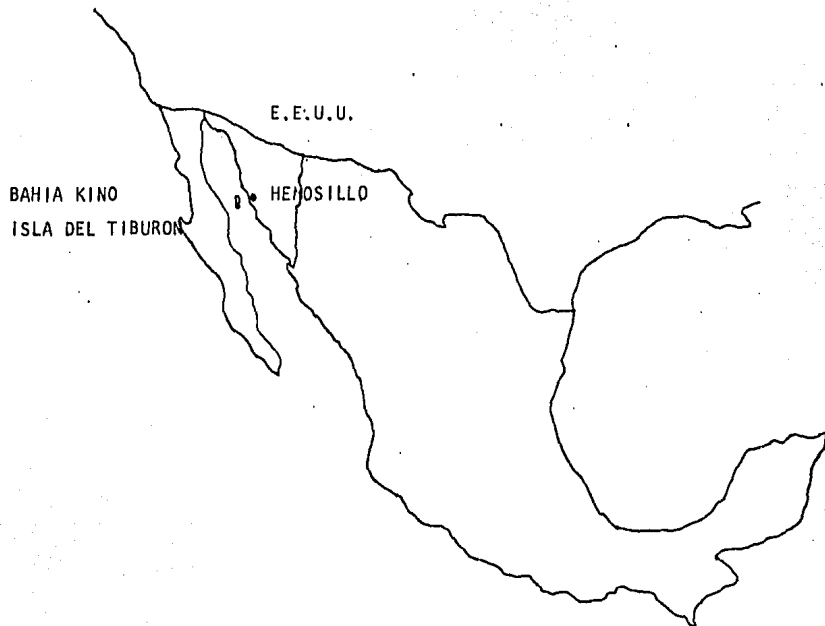
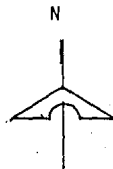
GRAFICAS DE PRECIPITACION PLUVIAL

GRAFICAS DE VIENTOS Y VIENTOS DOMINANTES

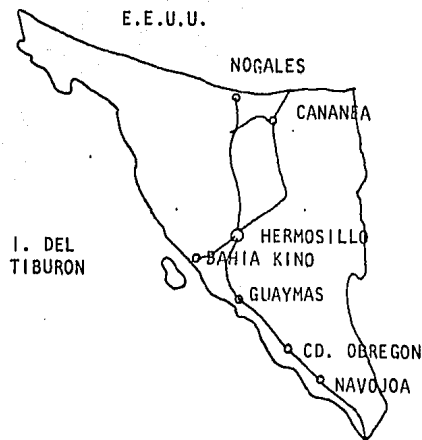
CONVENIENCIAS

CONCLUSIONES

LOCALIZACION CON RESPECTO AL PAIS



LOCALIZACION CON RESPECTO AL ESTADO



Bahía Kino se localiza a 110 Km hacia el Oeste de Hermosillo y a 50 Km del poblado Miguel Alemán, sobre la Costa de Sonora.

Forma parte de la microregión de la Costa de Hermosillo y está geográficamente situada en el paralelo $28^{\circ} 50'$ y $28^{\circ} 49'$ de latitud Norte y meridiano $111^{\circ} 56'$ y $111^{\circ} 57'$ de longitud Oeste.

La bahía de aguas tranquilas y poco profundas, es una de las más hermosas del Golfo de California. Mide 23 Km^2 , tiene una forma de media luna y está protegida

de mar abierto por la Isla del Tiburón y otras seis islas más pequeñas.

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Bahía Kino se encuentra comunicada por carretera con los principales centros de población del Estado de Sonora. Desde Hermosillo se llega fácilmente por la carretera N^o 16 en una hora. El tramo Hermosillo-Bahía Kino es de 117 Km. de camino recto pavimentado y un 30 % de esta carretera cuenta con 4 carriles.

Otra de las vías de acceso es la Calle 4 de la red de caminos de la Costa de Hermosillo, que entronca con la Internacional México 15, aproximadamente 45 Km de Guaymas.

En Kino una calle costera pavimentada atraviesa toda la longitud del arco de la bahía, ofreciendo un excelente acceso a las playas en casi toda su extensión.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

AGUA POTABLE:

La Costa de Hermosillo está dotada de extensos mantos acuíferos, por lo tanto Bahía Kino cuenta con grandes volúmenes de agua suficientes para satisfacer necesidades de un centro urbano y un desarrollo turístico amplio. Actualmente el abasteci -

miento se hace a través de 2 pozos con suministro de 150 litros/segundo localizados a 13 Km del Fraccionamiento hacia el Noroeste, hasta donde es transportada por una línea de 10" de diámetro, la red de distribución es abastecida desde 3 tanques de almacenamiento dentro de Nuevo Kíno de 1 millón de litros cada uno.

DRENAJE SANITARIO:

Los sistemas de drenaje y de eliminación de aguas negras no están todavía desarrollados. La mayoría de las instalaciones en esta zona utilizan fosas sépticas mediante el sistema de absorción.

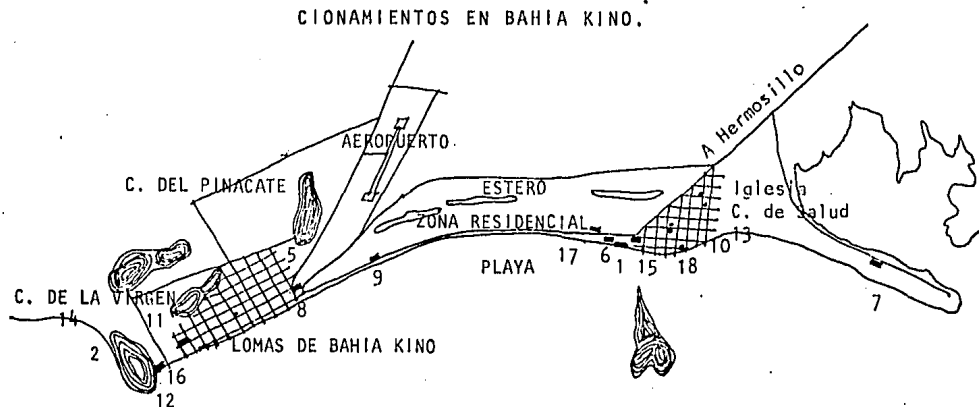
ELECTRIFICACION:

El área cuenta con el servicio de energía eléctrica y dispone de una capacidad instalada suficiente para el desarrollo turístico de la región.

SERVICIOS SOCIALES:

Bahía Kíno cuenta con un Centro de Salud que presta el servicio de consulta externa y atención de urgencias; además del servicio de Cruz Roja. Se cuenta con vigilancia de la Policía Preventiva y Tránsito.

PLANO DE BAHIA KINO: UBICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS, VIALIDADES Y FRACCIONAMIENTOS EN BAHIA KINO.



- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1. BALNEARIO PUBLICO | 11. CLUB DEPORTIVO |
| 2. BAHIA ESTELA | 12. LA CAVERNA DEL SERI |
| 3. RESTAURANTE PULPO LOCO | 13. RESTAURANTE LA PALAPA |
| 4. RESTAURANTE Y PLAZA LOS PINGUINOS | 14. LA MARINA |
| 5. AREA DE LOTES DISPONIBLES | 15. CONDOMINIOS MISION DEL SOL |
| 6. CONDOMINIO LAS TONINAS | 16. MOTEL RESTAURANTE KINO BAY |
| 7. CONDOMINIO JAQUELINE | 17. POSADA DEL MAR |
| 8. DELEGACION DE POLICIA | 18. RESTAURANTE MARLIN |
| 9. POSADA SANTA GEMA | 19. LOCALIZACION DEL TERRENO |
| 10. TRAILER PARK | 20. CLUB DE YATES |

MATRIZ DE SELECCION DEL TERRENO:

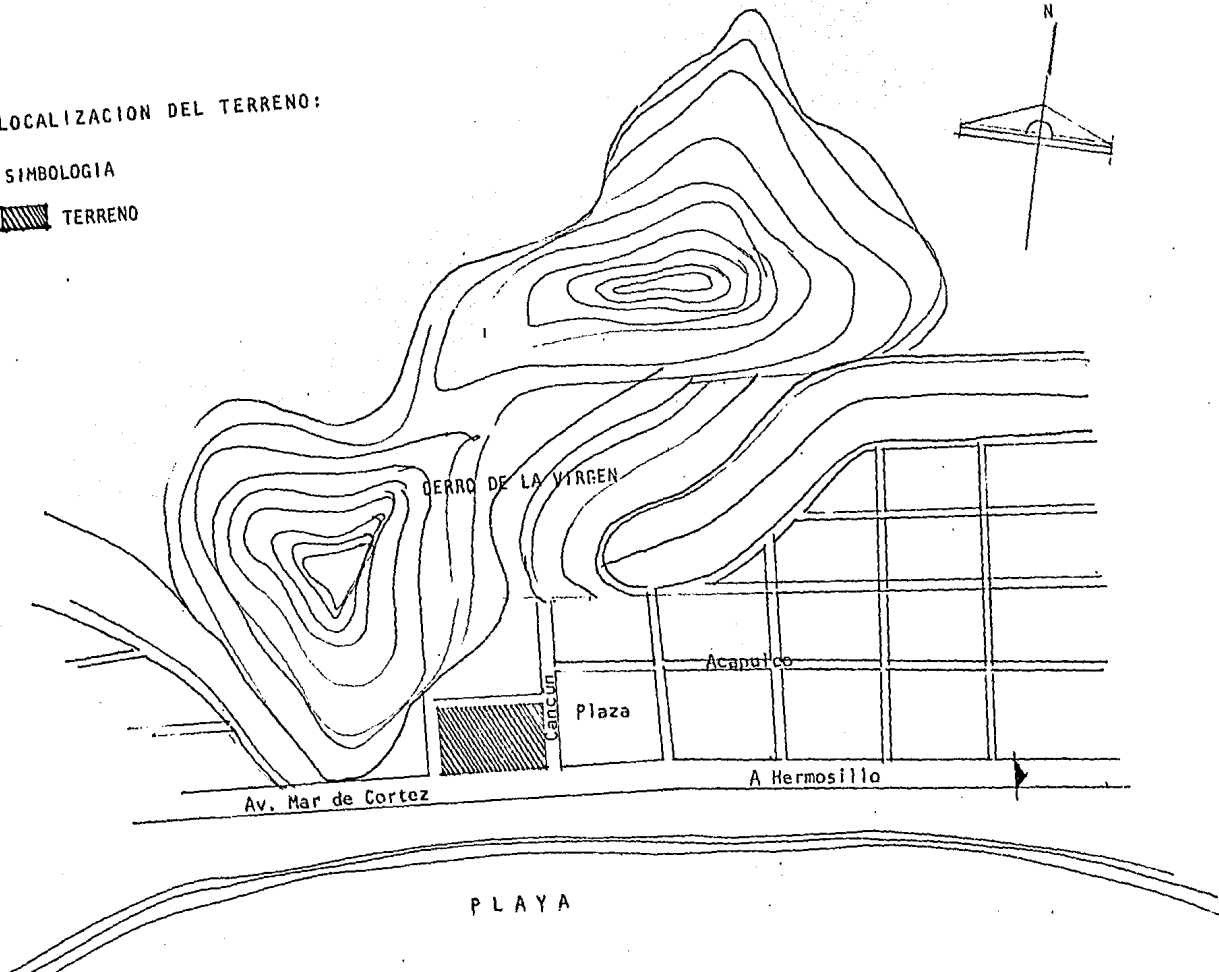
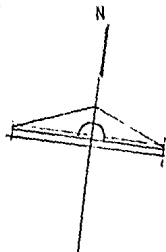
| CONCEPTOS OPTIMOS DE UBICACION | LUGARES | | |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| | FRACC. LOMAS | Z. RESIDENCIAL | Z. CERRO DE LA VIRGEN |
| ACCESIBILIDAD | BUENA | BUENA | REGULAR |
| EQUIP. URBANO | BUENO | BUENO | NO TIENE |
| VISTAS AL MAR | SI TIENE | SI TIENE | NO TIENE |
| TOPOGRAFIA | LIGERA PENDIENTE. | LIGERA PENDIENTE. | ACCIDENTADO |
| TIPO DE ZONA | HABITACIONAL TURISTICO | HABITACIONAL | HABITACIONAL |
| DENSIDAD CONSTRUCCION. | ALTA | MEDIA | BAJA |
| AREAS COMERCIALES | SI TIENE | NO TIENE | NO TIENE |
| PARQUES Y PLAZAS | SI TIENE | NO TIENE | SI TIENE |
| CAMPOS DEPORTIVOS | SI TIENE | NO TIENE | SI TIENE |

La zona más apropiada para este género de edificio en este caso es en el fraccionamiento Lomas de Kino por reunir mayor número de ventajas.

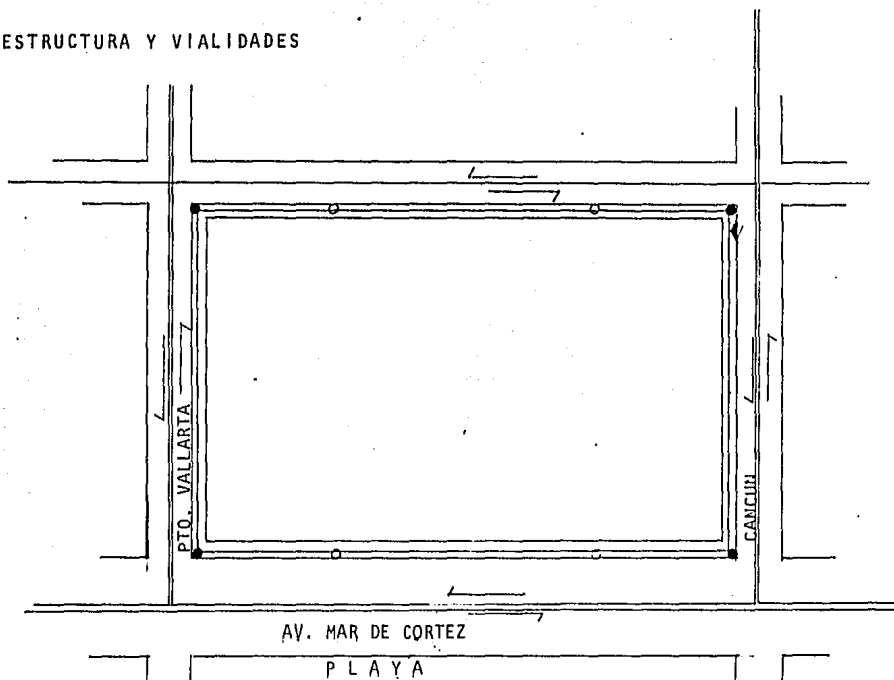
LOCALIZACION DEL TERRENO:

SIMBOLOGIA

 TERRENO



INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES



SIMBOLOGIA:



POSTE DE ELECTRICIDAD



ARBOTANTE



RED GENERAL DE AGUA POTABLE



RAMAL SECUNDARIO DE AGUA POTABLE

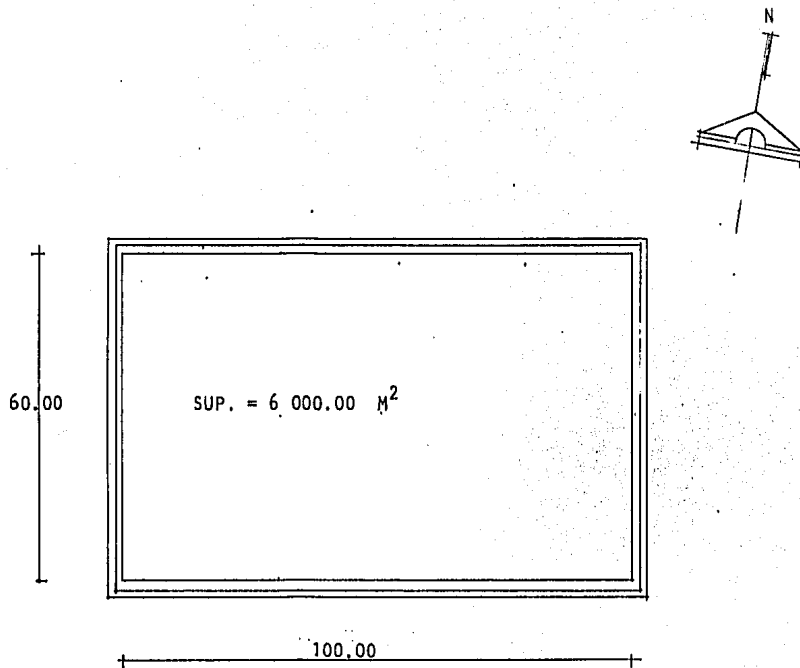


RAMAL TERCIARIO DE AGUA POTABLE

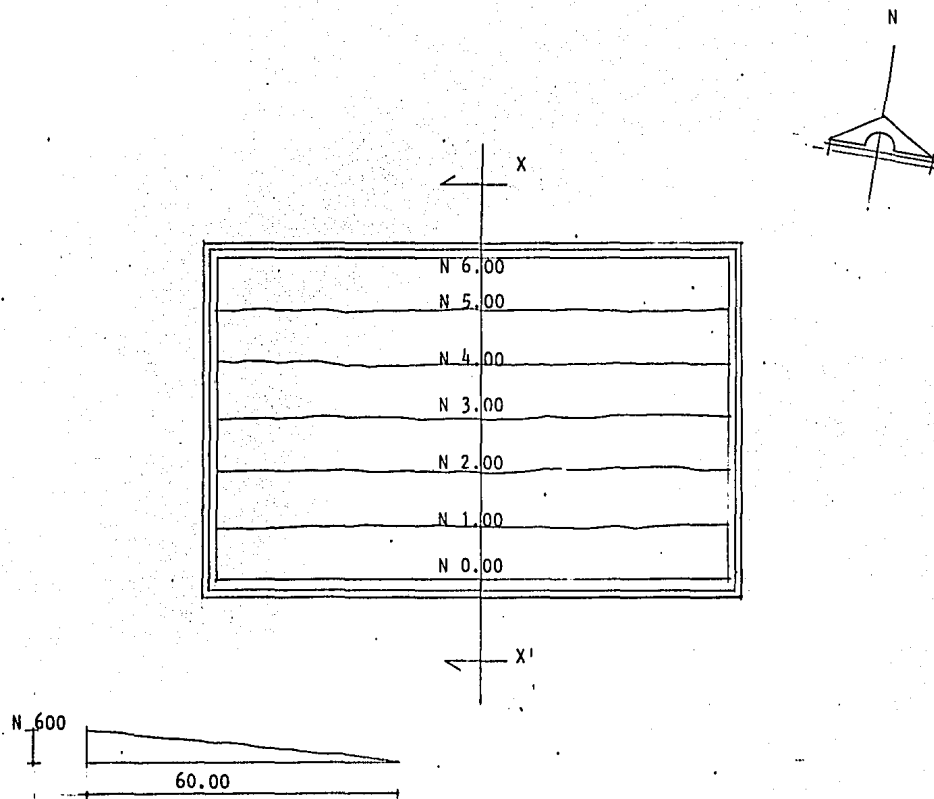


TRANSFORMADOR

FORMA Y DIMENSIONES:



CURVAS DE NIVEL:



CONSTITUCION GEOLOGICA DEL TERRENO:



CAPA VEGETAL PROF. .10-40 CM

ARCILLA BLANDA
RESISTENCIA 10 TON/M²
PROFUNDIDAD 1-2 MTS.

ARENA COMPACTA
RESISTENCIA 20 TON/M²
PROFUNDIDAD 2-4 MTS.

GRAVA Y ARENA
RESISTENCIA 40 TON/M²
PROFUNDIDAD 4-6 MTS.

PIEDRA CALIZA (LECHO COMPACTO)
RESISTENCIA 100 TON/M²
PROFUNDIDAD 6-9 MTS.

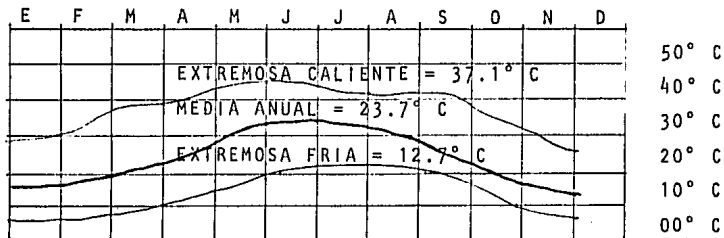
El suelo es altamente arenoso y salino: La granulometría es variada, sin embargo no presenta un grave problema dado que en capas inmediatamente inferiores - se pueden apreciar suelos más firmes, formados por gravas mal graduadas y cimentadas con arcilla, la capacidad del terreno en estos casos, es del orden de las 30 toneladas por metro cuadrado.

La flora de la región es de tipo desértico; cactáceas y matorrales bajos; destacan el sahuaro, variedades de la choya, de nopales, biznagas, ocotillo, jojoba y torote.

AFECTANTES CLIMATOLÓGICOS:

GRÁFICA DE LA TEMPERATURA DURANTE EL AÑO

| | |
|--------------------|-------|
| MEDIA ANUAL | 23.7° |
| EXTREMOSA FRÍA | 12.7° |
| EXTREMOSA CALIENTE | 37.1° |



CLIMA:

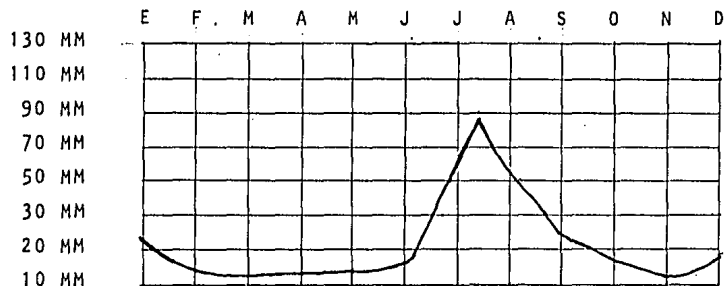
El clima del área es caluroso subtropical, pero con la ventaja de que es -- seco. En Verano, la temperatura fluctúa entre 38° C durante el día y 25° C durante la noche. En invierno la temperatura promedio es de 18° C, favoreciendo la práctica de los deportes acuáticos.

Por su muy baja humedad relativa, únicamente perceptible a fines de verano, el índice de confort en Bahía Kino es mucho mejor que el de otros centros vacacionales de las zonas tropicales.

CONVENIENCIAS: Se recomienda tener cuidado con la orientación de las ventanas. Requiere de acondicionamiento del aire y uso de materiales aislantes, volados para proteger del sol.

GRAFICA DE PRECIPITACION PLUVIAL

PRECIPITACION MEDIA ANUAL



PROMEDIO MENSUAL DE LLUVIAS ES DE 77.6 MM MAX.

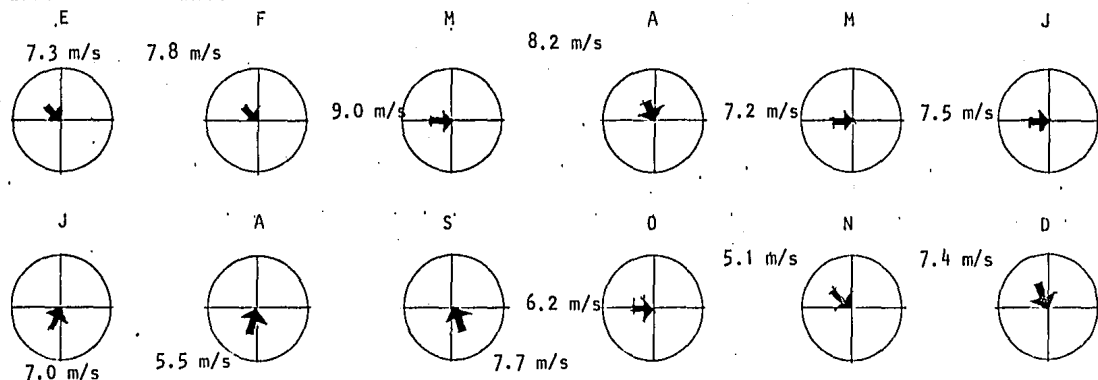
PROMEDIO MENSUAL DE LLUVIAS ES DE 00.3 MM MIN.

HUMEDAD MAXIMA: El mes más húmedo corresponde al mes de Agosto en donde la humedad relativa media es de 53%.

El mes más seco es el mes de Mayo en donde la humedad relativa media es de 30%.

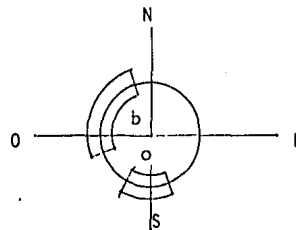
CONVENIENCIAS: Determina el número y diámetro de bajantes pluviales.
Planos inclinados de desalajo en algunos casos.

GRAFICA DE VIENTOS



CONCLUSION: Vientos dominantes en Verano provenientes del Sur (a)
Vientos dominantes el resto del año provenientes del Noroeste (b)

VELOCIDAD DEL VIENTO 7.2 M/S.



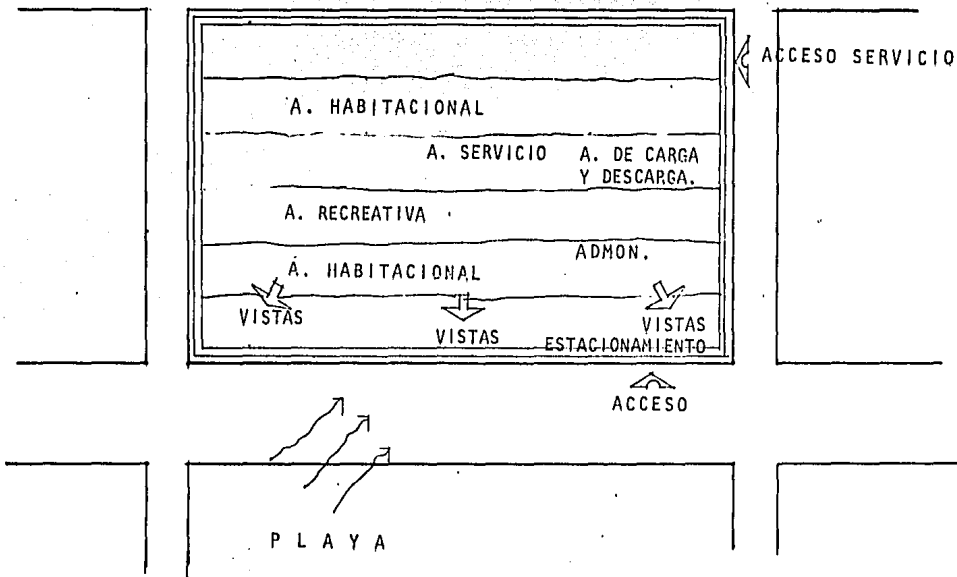
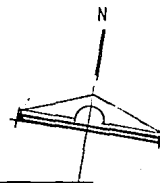
Datos proporcionados por la Secretaría de Recursos Hidráulicos y Agricultura.
División del Estado de Sonora.

CONVENIENCIAS: Orientar los vanos para ventilar los espacios.

Orientar el equipo de alberca (filtro) para su natural circulación.

CONVENIENCIAS DE ORIENTACION ACCESOS Y VISTAS:

VIENTOS DOMINANTES



CONCLUSIONES:

Para este tipo de edificio, de pocas cargas y tomando en cuenta tipo de terreno, podemos optar por la que resulte más segura y económica y entre ellas tenemos : Losa corrida o cimientos corridos.

REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION

Decreto N° 8471 - El Congreso del Estado decreta: Reglamento Constitucional en el Municipio de Guadalajara. El Estado de Jalisco Periódico Oficial del Estado de Jalisco, Tomo CCXXXVIII N° 34 GUAD. Jal. 15 de Julio 1969.

Art. 118.- Es obligatorio en los edificios destinados a habitación el dejar ciertas superficies libres o patios, destinados a proporcionar luz y ventilación..... sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos o escaleras.

Los patios que sirvan a las piezas habitables (Dormitorios, salas y comedores) tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a los muros que los limitan:

ALTURA HASTA:

DIMENSIONES MINIMAS DEL PATIO

| | |
|----------|-------------|
| 4 Metros | 2.50 Metros |
| 8 " | 3.25 " |
| 12 " | 4.00 " |

Tratándose de patios que sirvan a piezas no habitables, estas dimensiones serán las siguientes:

ALTURA HASTA:

4 Metros
8 "
12 "

DIMENSION MINIMA DE PATIO:

2.00 Metros
2.25 "
2.50 "

Para efectos de este Reglamento se consideran piezas no habitables cocina, - baño, cuartos de planchar y circulaciones.

Art. 119.- La dimensión mínima de una pieza habitable será de 2.60 metros - y su altura no podrá ser inferior de 2.30 metros.

Art. 121.- Todas las piezas habitables en todos los pisos deben tener iluminación y ventilación por medio de vanos que darán directamente a patios o la vía pública.

La superficie total de las ventanas, por lo menos igual a un octavo de la superficie del piso; y la superficie de ventilación un veinticuatroavo de la superficie de la pieza.

Art. 23.- Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

El ancho de los pasillos o corredores nunca será menor de 1.20 metros y cuando haya barandales éstos deberán tener una altura mínima de 90 cm.

Art. 124.- Los edificios de dos o más niveles siempre tendrán escaleras aún con elevadores.

Cada escalera dará servicio como máximo a 20 viviendas por piso. La anchura mínima de las escaleras será de 90 cm. en los edificios unifamiliares y de 120 en multifamiliares; la huella de escalonés no será menor de 25 cm. ni los peraltes mayores de 18 cm., debiendo construirse con materiales incombustibles y protegerse con barandas de altura mínima de 90 cm.

Las puertas a la calle tendrán una anchura libre mínima de 90 cm. y en ningún caso la anchura de la puerta de entrada será menor que la suma de las escaleras -- que desemboquen en ellas.

Art. 125.- Las cocinas y los baños deberán obtener luz y ventilación directamente de los patios o de la vfa pública por medio de vanos con una superficie no menor de un octavo de área de las piezas.

Excepcionalmente se podrán permitir cocinas y baños sin la ventilación antes mencionada, siempre que el local cuente con ventilación mecánica de extracción suficiente todos los edificios destinados a habitación deberán contar con instalaciones de agua potable que puedan suministrar un mínimo de 150 lts. diarios por habitante.

Art. 127.- Sólo por verdadera excepción y ante la ausencia de drenaje municipal, se podrá autorizar la construcción de viviendas cuyas aguas negras descarguen a fosas sépticas adecuadas.

LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.

Del Régimen de la Propiedad y Condominio establecido por el Artículo 951 del Código Civil se origina:

"Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes Pisos, Departamentos y Vivienda o Locales de que consta el mismo".

Art. 2.- Deberá declarar su voluntad en una escritura pública en la cual -- forzosamente se hará constar:

- a) El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local.
- e) Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios para su identificación.
- f) Constancia de las autoridades competentes en la materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que debe tener este tipo de construcciones.

Art. 13.- Son objeto de propiedad común de todos los propietarios: Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, corredores y escaleras.

Las obras de instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso común tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, - estufas, hornos, bombas y motores; todos los tubos albañales, canales, conductos, alambres, distribución de agua, drenaje, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

PLANIFICACION Y EDIFICACION PARA EL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DE KINO.

— SOBRE LAS CONSTRUCCIONES DE HABITACION:

ARTICULO 7º

La densidad de construcción en relación al terreno, no deberá exceder en ningún caso al 60% del área de terreno.

ARTICULO 8º

El área de terreno no construida, invariablemente se deberá conformar con -- jardín o terrazas debidamente adaptadas al proyecto particular y éstas se deberán conservar siempre en condiciones que eviten la proliferación de plagas de cualquier tipo. Así también se debe por reglamento considerar dentro del lote el espacio necesario para alojar automóviles, lanchas y cualquier otro tipo de vehículos.

ARTICULO 9º

Con objeto de promover la forestación a la zona, cada lote deberá ser forestado al menos con un árbol de follaje perenne.

ARTICULO 10º

Se consideran como restricciones obligatorias para la localización de la --
construcción dentro del lote:

3.00 m.l. al frente del terreno.

3.00 m.l. atrás.

2.50 m.l. a cada uno de los lados.

Estas disposiciones podrán ajustarse a las diferentes zonas de habitación --
que se consignan en el plan maestro.

ARTICULO 11º

La altura de las construcciones en ningún caso deberá sobrepasar los 7 m. --
dos niveles de habitación.

Cuando por motivos de diseño arquitectónico se requiera una altura mayor, la
Comisión será quien decida si procede o no dicho proyecto.

La altura de la construcción en los lotes que tengan algún lindero o la fran--
ja patrimonial nacional a la playa no podrán sobrepasar los 4 metros de altu--
ra, contenidos en un nivel de habitación.

ARTICULO 12º

Las bardas de colindancia no deberán sobrepasar en ningún caso los 1.30 m. de altura.

De la misma manera, cualquier proposición diferente será estudiada y decidida por la Comisión Constructora.

Considerando que el desarrollo de Kino, por circunstancias geográficas y topográficas, obedece a un desarrollo de tipo lineal en donde las visuales se reducen prácticamente a dos direcciones solamente, en cada proyecto se deberá tomar en cuenta la no interferencia de visuales entre los edificios.

Esta medida obliga al Arquitecto proyectista de cada unidad a considerar previamente a la solución particular que se proponga, el entorno urbano que pueda afectar por su proyecto particular en relación a este problema de visuales.

Las bardas de colindancia no deberán ser de maerial alguno que pueda provocar daño, ejemplo: alambre de púas, y se construirán sólo con carácter ornamental de preferencia seto vegetal.

ARTICULO 13º

La cubierta de las construcciones podrá ser plana o con pendiente.

En ambos casos la cubierta deberá ser de concreto armado en cualquier modalidad.

Es recomendable la utilización de materiales aislantes como el Frigolit en placas o similar, con objeto de disminuir el gasto de energía por concepto de acondicionamiento de aire.

En el caso de que las cubiertas sean planas, éstas deberán contar siempre con un pretil que no sea menor en ningún caso de los 30 cms. y sus desagües deberán estar empotrados en los muros.

En el caso de cubiertas con pendiente, el acabado deberá ser de barro en cualquiera de las variantes que existen en el mercado para tal efecto.

Para las caídas libres de agua, deberá preverse las instalaciones necesarias para recibirla y canalizarla al drenaje general.

ARTICULO 14^a

Si bien no puede existir una limitación en el acabado de muros en base a la gran variedad de materiales al respecto, sí es importante pensar que uno de los logros del plan de desarrollo integral, es la unidad formal.

En base a esa unidad, se deberá procurar en términos generales la obtención de superficies relativamente lisas y blancas, las cuales están fundamentadas en su poder reflejante y en la limpieza.

Es importante por tal motivo, que en los planos de proyecto que se sometan a la Comisión para su autorización se indique con precisión el material y el color a emplear en las fachadas.

ARTICULO 15º.

La altura mínima necesaria de piso a techo para garantizar el volumen de aire adecuado a las características del lugar, será de 2.5 m.

El área de ventilación natural mínima necesaria, misma que se deberá prever aún en casos de instalación de clima artificial, debe ser del 10% del área de muros.

La disposición de los elementos de ventilación debe ser tal, que provoque la ventilación cruzada.

Si bien no puede obligarse en cuanto al material de las ventanas a una sola especificación, sí es altamente recomendable que éstas sean de aluminio o de madera.

Es obligatorio que las acometidas de agua y energía eléctrica sean realizadas de acuerdo a las normas que para tal efecto tenga dispuesto la Comisión como parte de su equipamiento urbano.

Dentro de este concepto se incluye también el buzón de correos.

ARTICULO 16º

Respecto a la estructura de las habitaciones, existe absoluta libertad, pero se recomienda que cuando la estructura no es parte vital del diseño arquitectónico, ésta no deberá reflejarse al exterior, sino que deberá quedar contenida en los muros, oculta a la vista.

ARTICULO 18º

Queda entendido que cualquier elemento que quede localizado en las azoteas - como son tinacos o unidades de aire acondicionado, deberán ser siempre simuladas a la vista directa del exterior.

- SOBRE LAS AGUAS NEGRAS:

ARTICULO 29º

Queda terminantemente prohibida la descarga directa de aguas negras al mar o a los esteros, como complemento citado se propone:

ARTICULO 30º

Exigir la instalación de fosa séptica y pozo de absorción en toda nueva construcción, así como en toda edificación que existiendo actualmente no tuviere este tipo de instalación.

ARTICULO 31º

Para nuevas áreas de desarrollo se exigirá el tratamiento de las aguas negras, mediante el uso de plantas, con objeto de que sea factible su reutilización en áreas verdes.

CAPITULO III

REQUISITOS TECNICOS

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

MATERIALES

INSTALACIONES ESPECIALES

REQUISITOS LEGALES

- REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION EN EL ESTADO DE JALISCO.
- REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION PARA EL PLAN DEL DESARROLLO INTEGRAL DE KINO.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

El tradicional, con algunas variaciones tecnológicas modernas como los sistemas pre-fabricados.

Por ejemplo: castillos, prearmados, viguetas precoladas, losas aligeradas, losas de cimentación, etc.

MATERIALES:

Arena, grava, cemento, cal, para la hechura de morteros, pastas y concreto - para colar elementos estructurales.

Acero estructural en castillos, armado de cimentaciones, cerramientos, dadas, trabes y losas.

Ladrillo rojo recocido, block de cemento para la hechura de muros de carga, principalmente bardas.

Paneles de tabla roca, panel con armadura en zig-zag unidas con alambre y como alma de la estructura una placa de polietileno para muros divisorios y estructura - les respectivamente.

INSTALACIONES ESPECIALES

Fosa séptica, para el desagüe de aguas negras.

Aparatos de aire acondicionado, para el acondicionamiento de los espacios habitables.

Estos son algunos de los que se fabrican:

Acondicionadores de aire para cuarto, se fabrican en capacidad de 2570 a -- 8064 Kcal/h $3/4$ a $21/2$ Tons., ofreciéndose con inversión de ciclo para calefacción integral y operan con tensiones de 127 ó 220 volts.

Unidades de "Paquete Integral", para instalaciones con ductos se caracterizan por su facilidad de instalación y ahorro de espacio.

Se fabrican en capacidad de 6050 a 68 550 K cal/h (2 a 22.6 Ton).

La unidad evaporadora de los sistemas interconectados en el campo a la unidad condensadora, pudiéndose instalar en el lugar preciso en que se requiera distribuir aire.

Instalación de filtro para alberca.

Instalación contra incendios.

Instalación telefónica.

Sub-estación eléctrica.

Hidroneumático.

Caldera.

CAPITULO IV : REQUISITOS FUNCIONALES

- ELENCO DE ACTIVIDADES
- ARBOL DEL SISTEMA
- DIAGRAMA DE LIGAS
- DIAGRAMA DE FLUJOS
- PATRONES DE DISEÑO
- TABLA DE REQUISITOS

ELENCO DE ACTIVIDADES:**TURISTA:**

- Estacionar su auto
- Registrarse
- Instalarse
- Preparar alimentos
- Comer
- Descansar
- Recrearse
- Necesidades fisiológicas
- Dormir

ADMINISTRADOR:

- Revisar y mantener en buen estado y funcionamiento el edificio.
- Contratar gente para las diversas actividades relativas al establecimiento.
- Pagar a los trabajadores.

SECRETARIA:

- Auxiliar al Administrador

RECEPCIONISTA:

- Registrar al Turista
- Distribuir correspondencia a los clientes
- Atender Caja

BOTONES:

- Llevar equipaje.

ENCARGADO DE MANTENIMIENTO:

- Mantener en buen estado el edificio, equipo y mobiliario.

AMA DE LLAVES:

- Dirigir y supervisar al personal de limpieza.

RECAMARERAS:

- Llevar a cabo la limpieza del edificio.

VIGILANTE:

- Control de entradas y salidas de huéspedes.

ARBOL DEL SISTEMA:

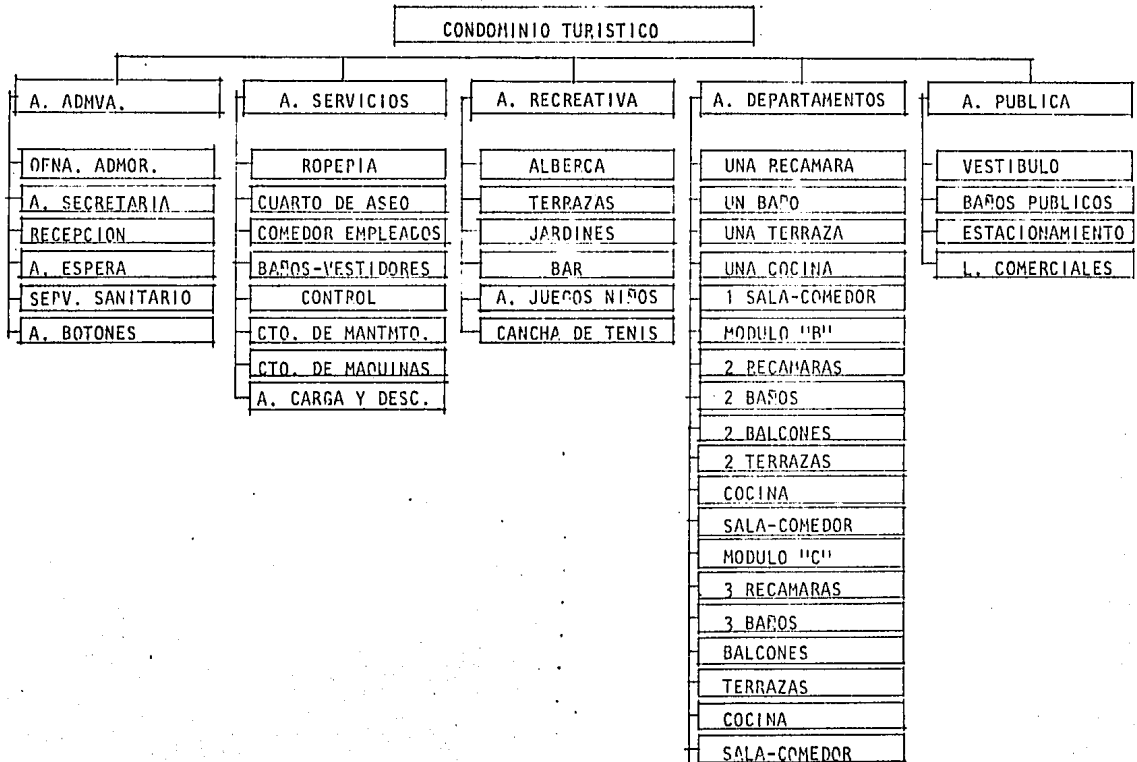
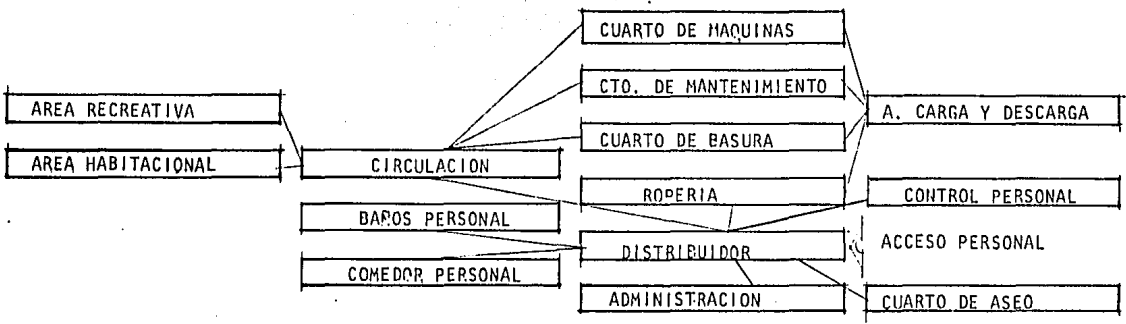


DIAGRAMA DE RELACIONES PARTICULAR:

AREA DE SERVICIOS:



AREA ADMINISTRATIVA Y PUBLICA:

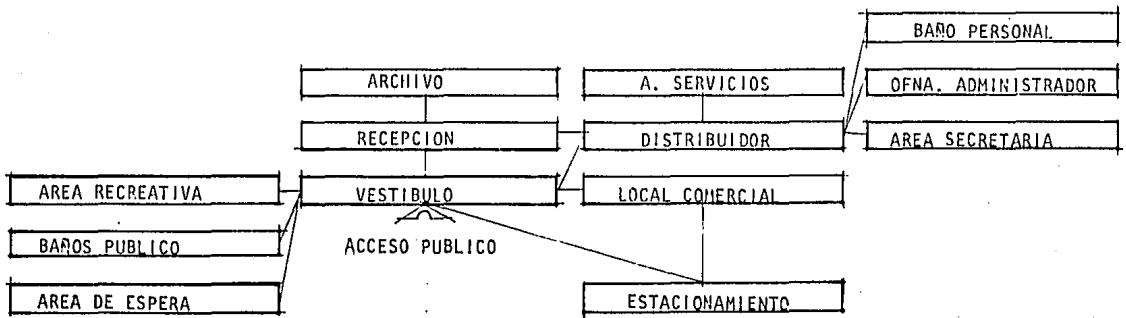
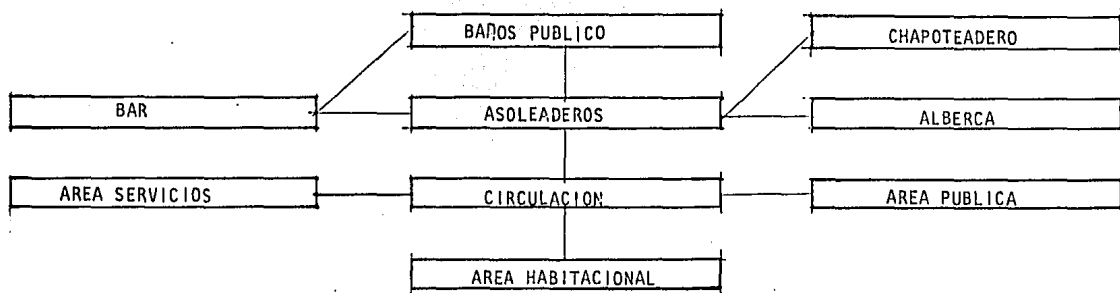
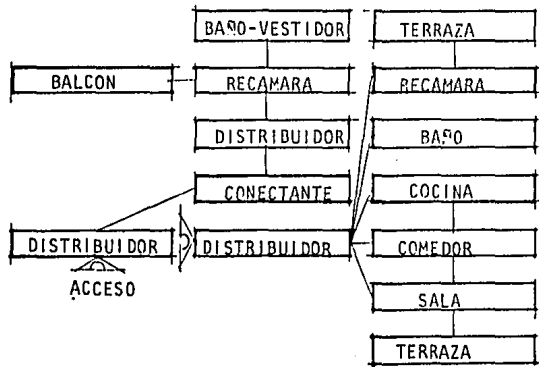


DIAGRAMA DE RELACIONES EN PARTICULAR:

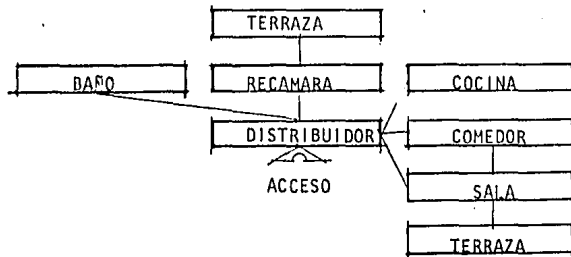
A. RECREATIVA:



MODULO B



MODULO A

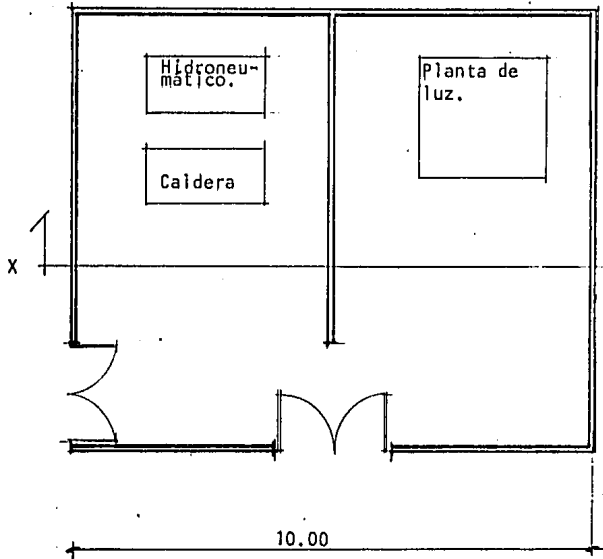


PATRONES:

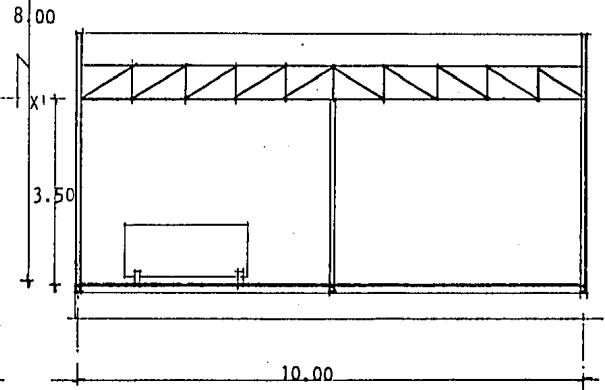
CTO. MAQUINAS

 $A = 80.00 \text{ M}^2$

P L A N T A



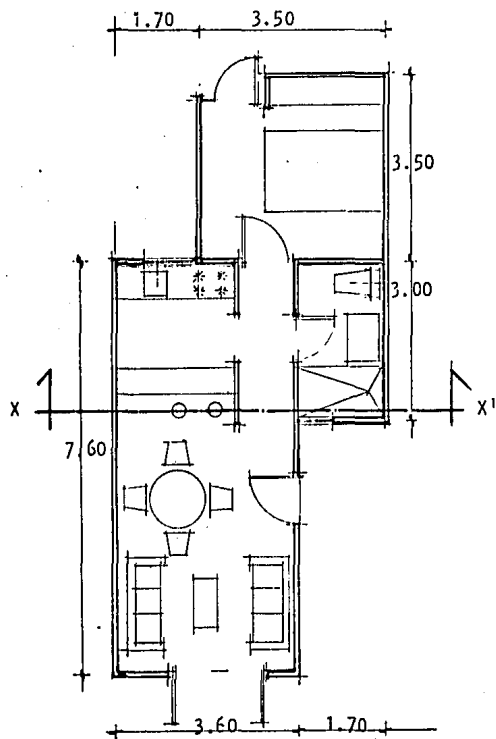
CORTE X-X'



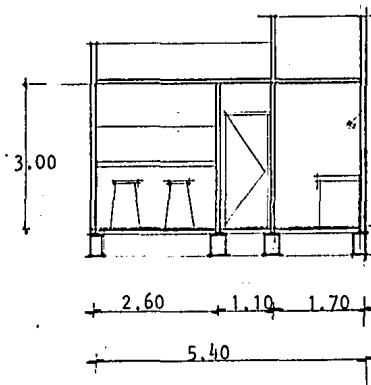
PATRONES:

MODULO HABITACIONAL

$$A = 45.6 \text{ M}^2$$

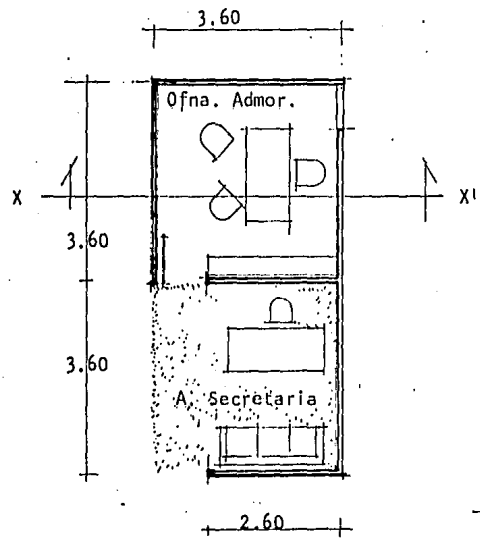


CORTE X-X1

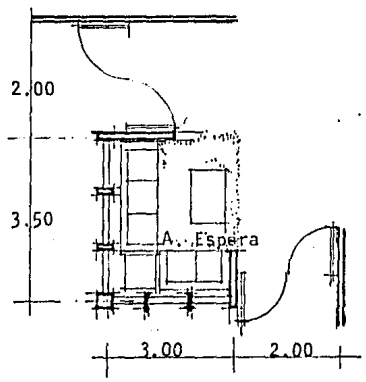
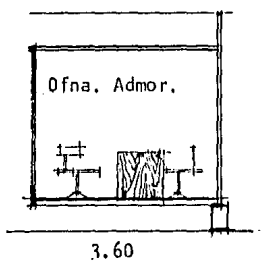


PATRONES :

- OFNA. ADMOR.
A = 12.96 M²
- A. SECRETARIA
A = 9.36 M²
- A. DE ESPERA
A = 9.00 M²

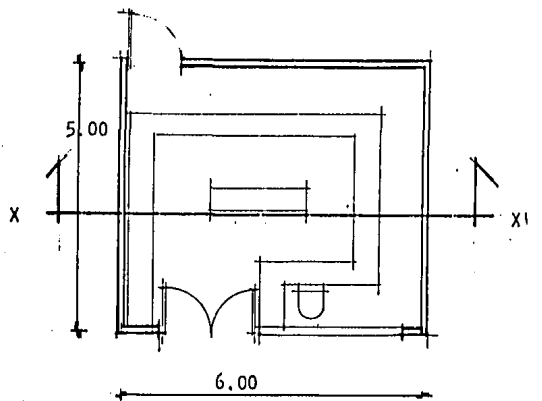


CORTE X-XI

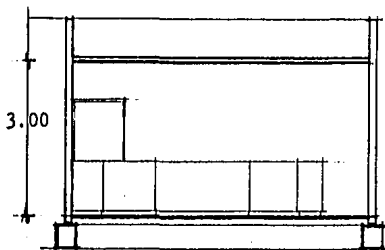


PATRONES: LOCAL COMERCIAL A. = 30,00 m²

PLANTA:

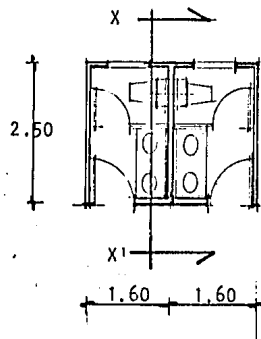


CORTE X-X'

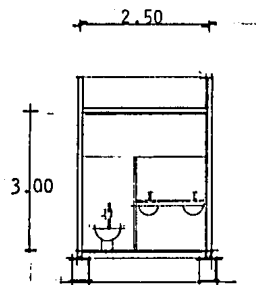


BAÑOS PUBLICO A. = 8.00 m²

PLANTA:



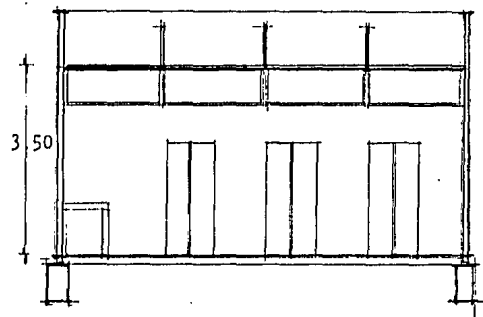
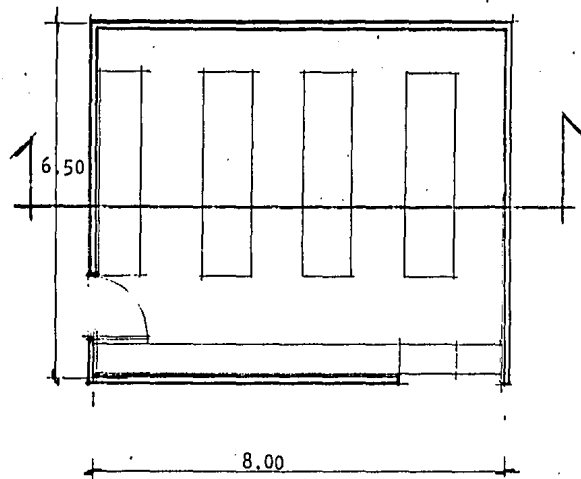
CORTE X-X'



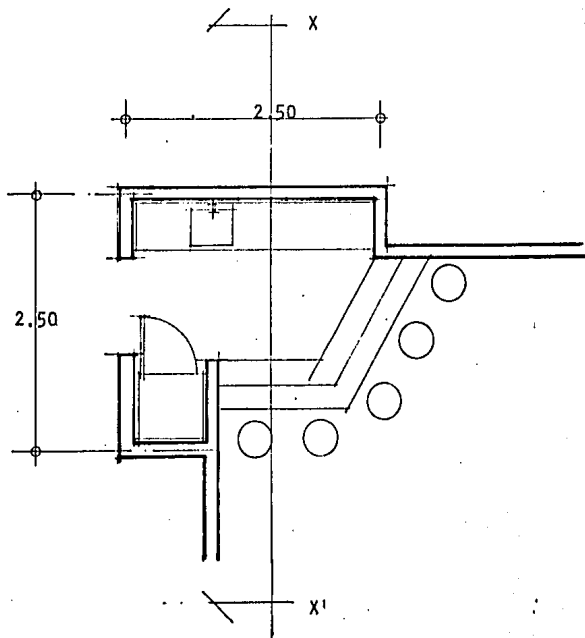
PATRONES:

ROPERIA

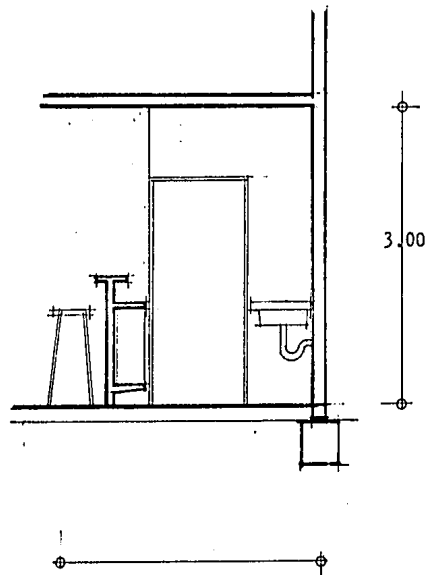
A = 52.00



PATRONES:

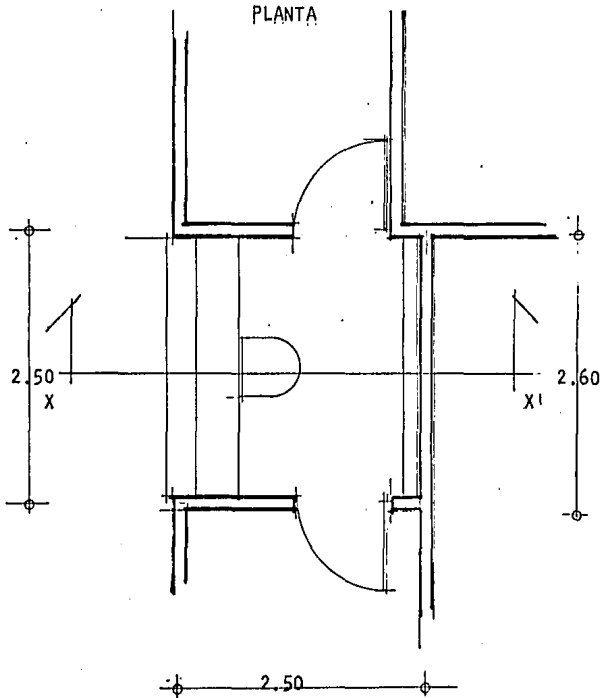
BAR $A. = 9.00 \text{ M}^2$ 

CORTE X-X'



PATRONES : RECEPTION $A_1 = 6,25 \text{ m}^2$

PLANTA



CORTE X-X'

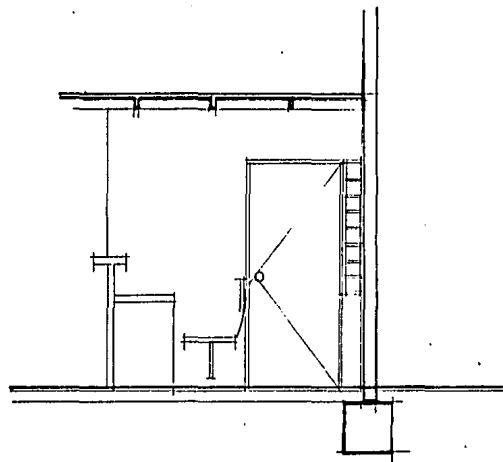


TABLA DE REQUISITOS:

A. ADMINISTRATIVA:

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO E INSTALACIONES |
|------------------|----------|---|----------------------|---|
| OF. ADMOR. | 1 | Escritorio, 3 asientos, Archivo. | 12.00 | Eléctrica, Teléfono, - Aire Acondicionado. |
| SECRETARIA | 1 | Escritorio; 3 asientos, Archivero. | 9.00 | Eléctrica, Teléfono, - Aire Acondicionado. |
| RECEPCION | 1 | Mostrador, Casilleros para llaves, correspondencia huéspedes. | 4.00 | Caja, Teléfono, Aire - Acondicionado, Electricidad. |
| A. BOTONES | 2 | 2 Sillas, 1 Mesa. | 2.00 | Timbre, Aire Acondicionado, Eléctrica. |
| BAÑOS PERSONAL | 2 | 2 Sanitarios, 2 Lavamanos. | 4.50 | Sanitaria, Hidráulica, Eléctrica. |
| A. DE SERVICIOS: | | SUB-TOTAL : | 31.50 M ² | |
| | | | | |
| ROPERIA | 3 | Estantes Ropa Limpia, Mostrador, A. Ropa sucia, Carrillos. | 50.00 | Eléctrica, Aire Acondicionado, Intercomunicación, E. Contra Incendio. |
| CTO. ASEO | | Estantes, Tarja. | 4.00 | Eléctrica, Hidráulica, Sanitaria. |
| COMEDOR PERSONAL | 6 | Mesas y Sillas | 10.00 | Eléctrica, Aire Acond. |
| COCINETA | | Estufa, Lavaplatos, Refrigerador | 4.00 | Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica. |

TABLA DE REQUISITOS:

A. SERVICIOS:

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO | INSTALACIONES | OBSERV. |
|------------------------------|----------|--|-------|---|---|--|
| BAÑOS-VEST. PERSONAL | 10 | Lockers Bancas | 30.00 | Sanitarios Lavamanos Regaderas | Sanitaria Hidráulica Eléctrica Extractor de aire. | Situarse cerca -- del si - tio de - sus labo - res. |
| CTO. MAQ. | 1 | | 80.00 | Hidroneumá tico. Caldera. Planta Elec trica. Equipo con tra incen dio. Depósito de Combustible | Eléctrica A. Acond. | |
| CTO. MANTENI MIENTO. | 1 | Estantería, -, Mesa de Traba jo. | 20.00 | | Eléctrica Aire Acond. | |
| CTO. BASURA | | Depósitos de Basura. | 14.00 | | | |
| ANDEN DE CARGA Y DESCARGA | | | 24.00 | | Eléctrica | |

TABLA DE REQUISITOS:

A. RECREATIVA:

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO | INSTALACIONES | OBSERV. |
|--------------------------|----------|---|--|---|---------------|---------|
| ALBERCA | 60 | | 60.00 | Filtro Bomba Hidráulica Sanitaria Eléctrica | | |
| CHAPOTEADERO | 30 | | 30.00 | Hidráulica Sanitaria Eléctrica Filtro | | |
| TERRAZAS Y - JARDINES | | Bancas, Mesas, Sombrillas, Si- llas reclina- bles, Camastros | De acuer- do al - Proyec- to Arq. | | Iluminación | |
| BAR | 1 | Barra, bancos, copero, alace- na. | 11.00 | Eléctrica Hidráulica Sanitaria | | |
| A. DE MESAS | 25 | Mesas y Sillas | 75.00 | Eléctrica Acústica | | |
| CANCHAS DE TENIS | 4 | Red | 253.00 | Eléctrica | | |
| ESTACIONA - MIENTO | 20 | | 594.00 | Eléctrica | | |
| VIGILANCIA | 1 | Mesa, Asiento, Archivo. | 4.00 | Eléctrica Teléfono | | |

TABLA DE REQUISITOS:

A. HABITACIONAL:

MODULO DE 1 RECAMARA

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO | INSTALACION |
|-----------------------|----------|--|-------|--------|--|
| UNA RECAMARA | 2 | 2 Camas, Toca- dor, Asiento, Buró. | 15.00 | | A. Acondicionado Teléfono |
| ESTANCIA CO- MEDOR | 4 | 1 Mesa, 4 Si- llas, 2 Ban- cos, Jgo. Si- llones. | 20.00 | | A. Acondicionado Eléctrica |
| VESTIDOR | 2 | Closet | 1.2 | | Eléctrica |
| BARO | 2 | Sanitario, Re- gadera, Lava- manos. | 4.2 | | Eléctrica A. Acondicionado Hidráulica Sanitaria |
| COCINETA | 2 | Barra, Lavapla- tos, Estufa, - Alacena, Refri- gerador. | 7.0 | | Sanitaria Hidráulica A. Acondicionado Eléctrica |

TABLA DE REQUISITOS:

A. HABITACIONAL:

MODULO DE 2 RECAMARAS

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO | INSTALACION |
|---------------------------|----------|---|-------|--------|---|
| UNA RECAMARA | 2 | 2 Camas, Buró, Tocador. | 20.00 | | A. Acondicionado, Eléctrica. |
| UN BAÑO | 2 | 1 Sanitario, 1 Lavamanos, y Regadera. | 4.2 | | Sanitaria, Hidráulica, Eléctrica y A. Acond. |
| UN VESTIDOR | | Closets | 6.00 | | Eléctrica, A. Acondi - cionado. |
| DISTRIBUIDOR | | | 2.00 | | Eléctrica. |
| TERRAZAS | 6 | | 6.00 | | Eléctrica. |
| DUCTO INSTALA- CIONES. | | | 0.50 | | |

MODULO DE 3 RECAMARAS

| | | | | | |
|--------------|---|--|-------|--|---|
| UNA RECAMARA | 2 | 2 Camas, Buró, Tocador. | 20.00 | | Eléctrica, A. Acondi - cionado. |
| UN BAÑO | 2 | 1 Sanitario, 1 Lavamanos y 1 Regadera. | 4.2 | | Sanitaria, Hidráulica, Eléctrica, y A. Acondi- cionado. |
| VESTIDOR | | Closets | 6.00 | | Eléctrica |
| BALCON | | | 2.00 | | Eléctrica |

TABLA DE REQUISITOS:

A. PUBLICA:

| LOCAL | Nº PERS. | MOBILIARIO | AREA | EQUIPO | INSTALACION |
|----------------------------|----------|----------------------------------|-------|--------|---|
| VESTIBULO | | Jgo. Sillones | 18.00 | | Eléctrica, A. Acondi- cionado. |
| BARO PUBLICO | 4 | 1 Sanitario, 1 Lavamanos. | 6.00 | | Sanitaria, Hidráulica, Eléctrica, A. Acondi- cionado. |
| LOCALES CO - MERCIALES. | 10 | Vitrinas, Estantes, Banco. | 30.00 | | Eléctrica, A. Acondi- cionado. |
| | | SUB-TOTAL | 54.00 | | |

PROGRAMA ARQUITECTONICO:

A. ADMINISTRATIVA:

| LOCAL | AREA |
|------------------------|----------------------|
| Ofna. Administrador | 12.00 M ² |
| Secretaria y A. Espera | 9.00 M ² |
| Recepción | 4.00 M ² |
| A. Botones | 2.00 M ² |
| Baños Personal | 4.50 M ² |
| SUB-TOTAL | 31.50 M ² |

A. DE SERVICIOS:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Ropería | 50.00 M ² |
| Cto. Aseo | 4.00 M ² |
| Comedor Personal | 10.00 M ² |
| Cocineta | 4.00 M ² |
| Baños Vestidores Personal | 30.00 M ² |
| Cto. Máquinas | 80.00 M ² |
| Cto. Mantenimiento | 20.00 M ² |
| Cto. Basura | 14.00 M ² |
| Andén de Carga y Descarga | 24.00 M ² |
| SUB-TOTAL | 236.00 M ² |

PROGRAMA ARQUITECTONICO:

A. RECREATIVA:

| <u>LOCAL</u> | <u>AREA</u> |
|---------------------|--|
| Alberca | 60.00 M ² |
| Chapoteadero | 30.00 M ² |
| Terrazas y Jardines | De acuerdo al proyecto arquitectónico. |
| Bar | 11.00 M ² |
| A. de Mesas | 75.00 M ² |
| Cancha Tenis | 253.00 M ² |

SUB-TOTAL

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Estacionamiento | 594.00 M ² |
| Vigilancia | 4.00 M ² |
| SUB-TOTAL | 598.00 M ² |

A. HABITACIONAL:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| 10 Módulos de una Recámara | |
| - 47.00x10 | 470.00 M ² |
| 8 Módulos 2 Rec - 69.70x 8 | 557.00 M ² |
| 2 Módulos 3 Rec -101.4 x 2 | 202.80 M ² |

A. TERRENO:

6000.00 M²

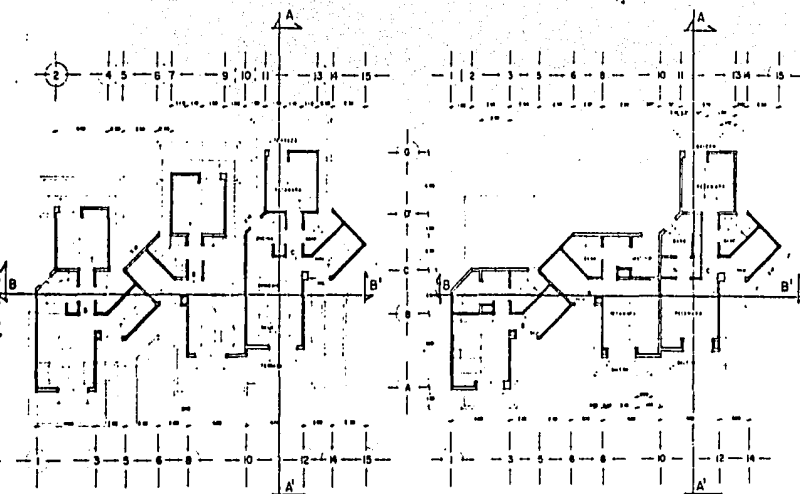
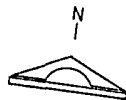
A. TOTAL CONSTRUIDA

2524.30 M²

COSTOS APROXIMADOS POR M²

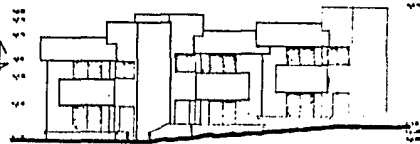
Marzo 3, 1988.

| <u>LOCAL</u> | <u>AREA</u> | <u>#</u> | <u>=</u> | <u>COSTO /M²</u> | <u>SUB-TOTAL</u> |
|------------------|-------------|----------|----------|-----------------------------|-------------------|
| MOD. "A" | 59.5 | 10 | 595 | \$ 450 000 | \$ 267 750 000 |
| MOD. "B" | 113.75 | 8 | 910 | 450 000 | 409 500 000 |
| MOD. "C" | 128.55 | 2 | 257.1 | 450 000 | 115 695 000 |
| A. ADMVA. | 288.12 | 1 | 288.12 | 450 000 | 129 654 000 |
| BAR | 133.75 | 1 | 133.75 | 250 000 | 33 437 500 |
| TERR. Y ALBERCAS | 348.50 | 1 | 348.50 | 20 000 | 6 970 000 |
| CAMINAMIENTOS | 106.8 | 1 | 106.8 | 20 000 | 2 136 000 |
| C. TENIS | 253.0 | 1 | 253.0 | 20 000 | 5 060 000 |
| ESTACIONAMIENTO | 594.0 | 1 | 594.0 | 20 000 | 11 880 000 |
| A. JARDINADA | 2514.98 | 1 | 2514.98 | 1 000 | 2 514 980 |
| | | | | TOTAL = | \$ 98 459 748 000 |



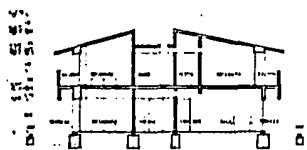
PLANTA BAJA MODULOS "B" Y "C"

PLANTA ALTA MODULOS "B" Y "C"

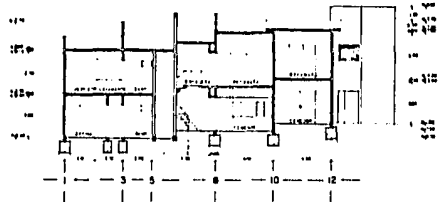


ALZADO PRINCIPAL (SUR)

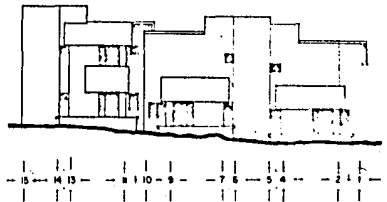
ALZADOS (NORTE)



CORTE TRANSVERSAL B-B'

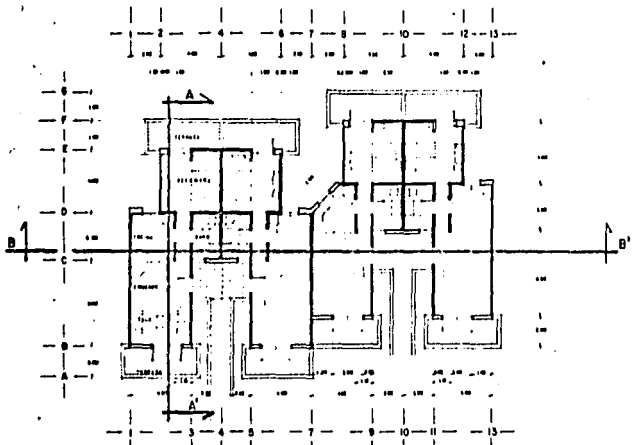


CORTE LONGITUDINAL A-A'



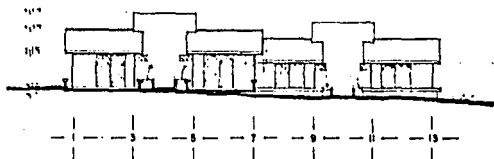
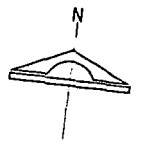
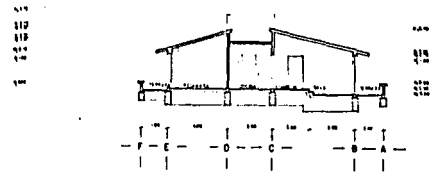
CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

LOS PROFESIONALES QUE HAN OBTENIDO EL TITULO DE ARQUITECTO PRESIDENTE CARMEN EUGENIA VALENCIA G
 COORDINADOR ARO RAUL MENDOZA ESCUELA ARQUITECTURA, UAG PLANO PLANTAS, CORTES Y ALZADOS
 ESCALA 1:100 FECHA 27 NOV 68



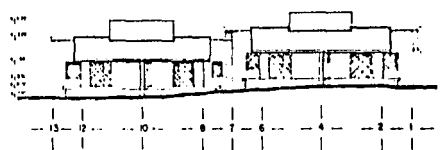
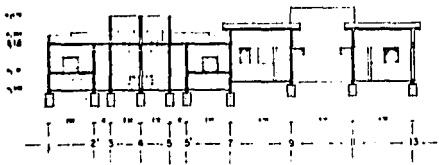
PLANTA ARQUITECTONICA MODULO "A"

CORTE LONGITUDINAL A-A'



ALZADO PRINCIPAL MODULO "A"

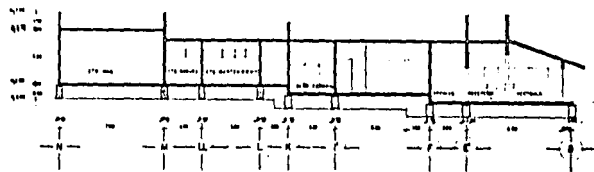
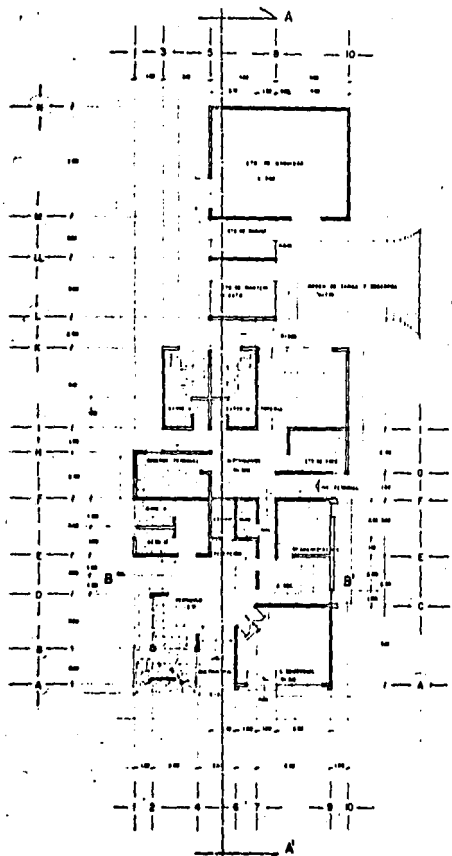
CORTE TRANSVERSAL B-B'



CONDominio TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

PROYECTO REALIZADO PARA ENTENDER EL USUARIO DE
 ARQUITECTO PRESENTADO CARMEN EUGENIA VALENCIA G
COORDINADO ARQ. RAUL MENDOZA EMPRESA ARQUITECTURA, UAG

PLANTAS, CORTES Y ALZADOS
 ESCALA 1:100 FECHA 27 NOV 1987



CORTE LONGITUDINAL A - A'



CORTE TRANSVERSAL B - B'



ALZADO SUR

PLANTA ARQUITECTONICA DE ADMON Y SERVICIOS

CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

PROYECTO DE BAHIA KINO SONORA EN EL ESTADO DE SONORA

ARQUITECTO

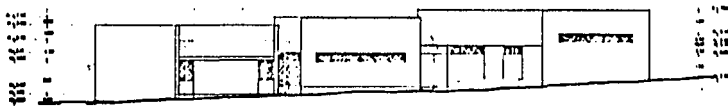
PROYECTA CARMEN EUGENIA VALENCIA G

CONSTRUCTOR ARO RAUL MENDOZA

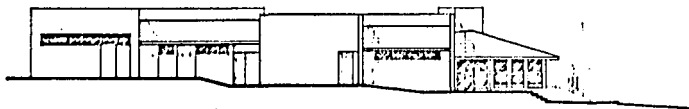
EMPRESA ARQUITECTURA UAG

PLANTA, CORTES Y ALZADO

PERU 27 NOV 1987



ALZADO ESTE ADMINISTRACION Y SERVICIOS



ALZADO OESTE



CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

1950 PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO PRESENTO CARMEN EUGENIA VALENCIA S

ENCOMENDADO ARO RAOUL MENDOZA

ENCOMENDADO A ARQUITECTURA, UAG

PLANO ALZADOS

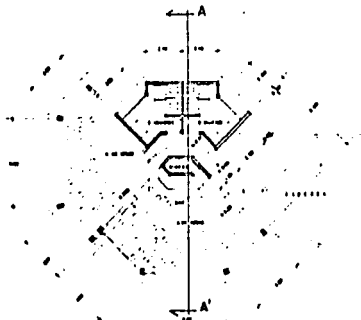
ESCALA

1:100

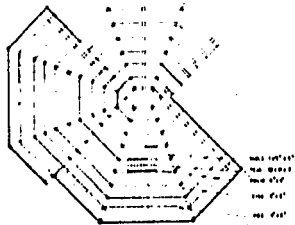
FECHA: 27 NOV 1987



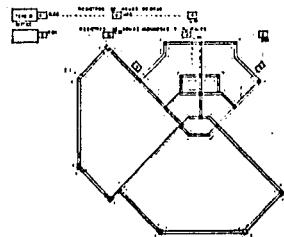
PLANTA ARQUITECTONICA DEL BAR



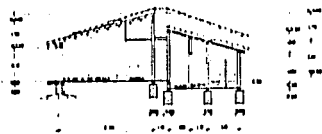
PLANTA ESTRUCTURAL



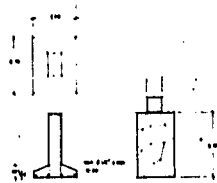
PLANTA DE CIMENTACION



FACHADA SUR AREA DE MESAS



CORTE TRANSVERSAL A-A'



DETALLES DE CIMENTACION

CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO, SONORA

LEYES PROFESIONALES QUE REGULA OPTIMIZAR EL TITULO DE

COMISION

ARO RAUL MENDOZA

ARQUITECTO

SECRETARIA

ARQUITECTURA, UAG

PROYECTO

CARMEN EUGENIA VALENCIA G.

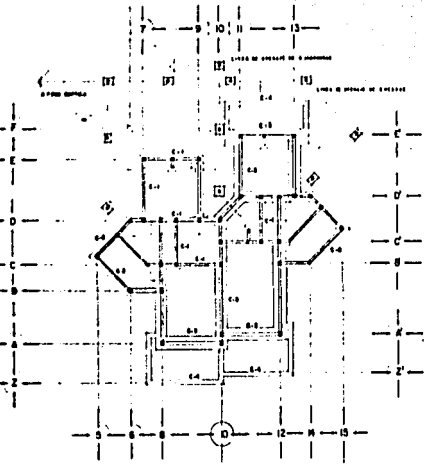
PLANO

PLANTA, CORTE Y ALZADOS

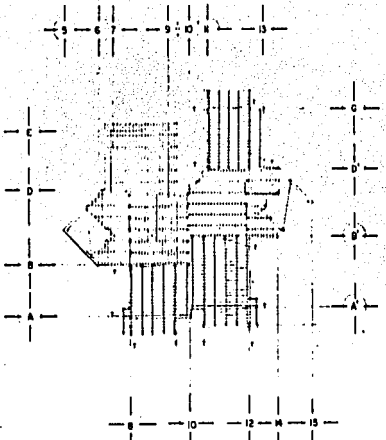
ESCALA

F. 100

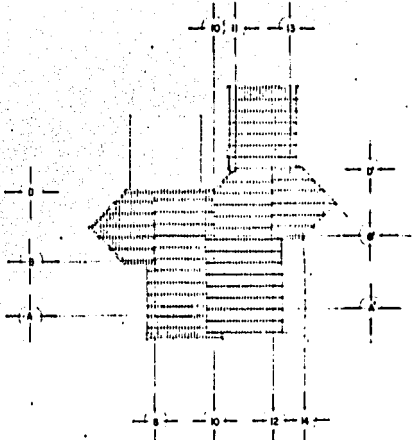
27 NOV 1987



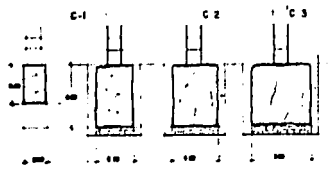
PLANTA DE CIMENTACION MODULOS B C



PLANTA ESTRUCTURAL ENTREPISO

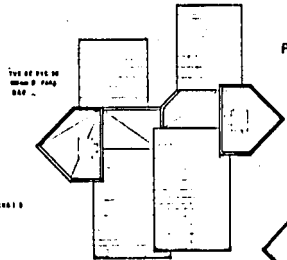


PLANTA ESTRUCTURAL DE AZOTEA



CIMENTOS DE MAMPONERIA DE PIEDRA QUELADA CON LOSAS
 PLANTILLA DE CIMENTACION: DE PERFILES DE TUBERIAS DE 60
 Y 80 CM. DIAMETRO EN ESTE

DETALLES DE CIMENTACION ESC: 1:20



PLANTA DE AZOTEAS

DETALLE: SISTEMA VIGAREX EN LOSAS ESC: 1:10



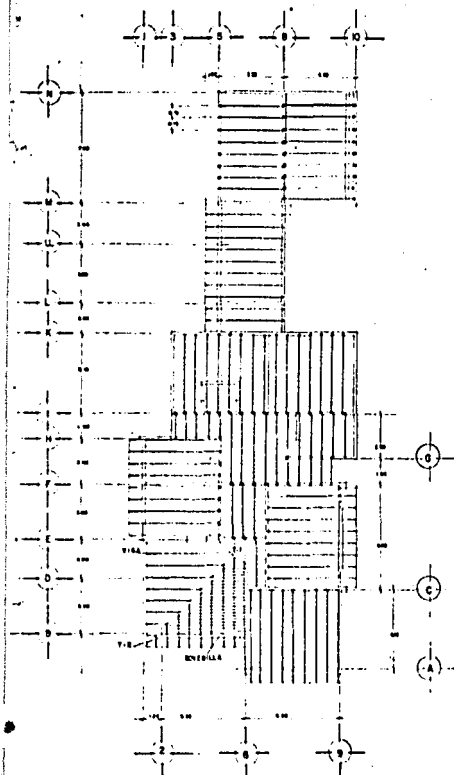
CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO, SONORA

1122 PERSONAS, QUE HAY OTRAS EN EL TERRENO DE

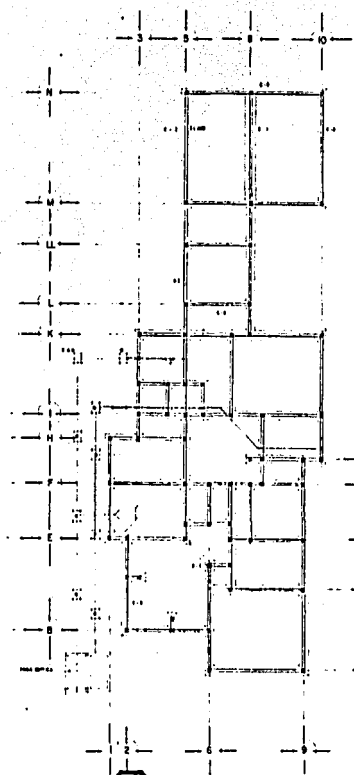
ARQUITECTO: **CARMEN EUGENIA VALENCIA G**
 INGENIERO EN
 CIMENTACION Y ESTRUCTURA

CONSEJERO: **ARO. RAUL MENDOZA** ENCARGO: **ARQUITECTURA, UAS**

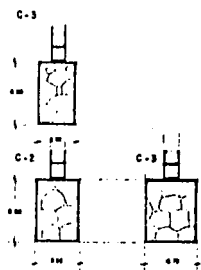
Escala: 1:100 Fecha: 27 NOV. 1987



PLANTA ESTRUCTURAL DE ADMON Y SERVICIOS



PLANTA DE CIMENTACION



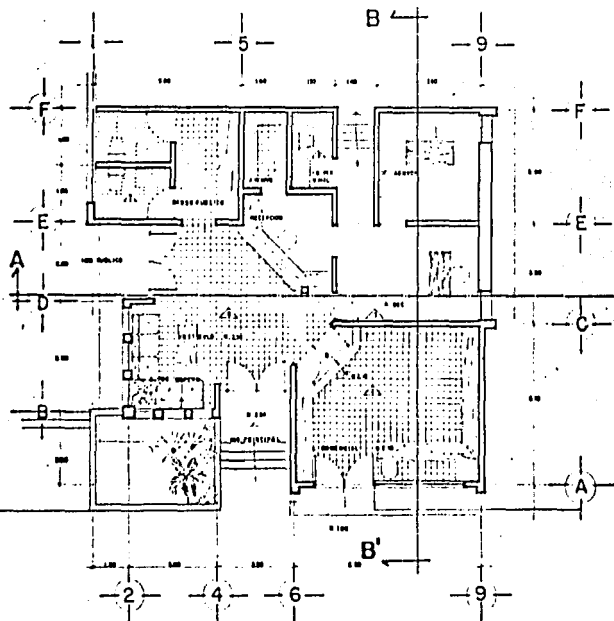
DETALLES DE CIMENTACION ESC 1:20



CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

PROFESIONAL DEL PAIS ANTES EL TITULO DE ARQUITECTO PRESENTA CARMEN EUGENIA VALENCIA B
 PARA PLANTAS ESTRUCTURAL Y CIMENTACION
 ARQUITECTURA, U.A.Q. ESTABLECE
 ARQ. RAUL MENDOZA ESTABLECE
 ESTABLECE ESTABLECE
 E. 100





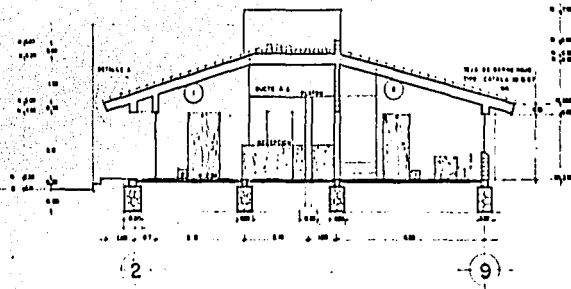
PLANTA DETALLE A. ADMVA Y PUBLICA

ACABADOS EN PISOS: \triangle ACABADOS EN TECHOS: \circ

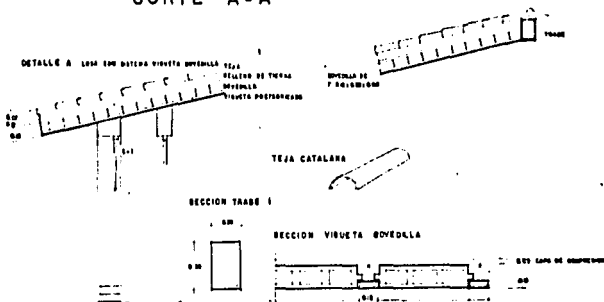
- | | |
|--|---------------------|
| 1 - LAMINA DE AZULEJO DE BISEL COLOR APENA | 1 - ACABADO RUSTICO |
| 2 - EMPLEADO DE SONIDO CM | 2 - ACABADO PULIDO |
| 3 - APILANADO PULIDO Y ALFONBERA | |
| 4 - APILANADO DE C/10 | |

ACABADOS EN MUROS: \square

- | |
|------------------------------------|
| 1 - APILANADO PULIDO EN ADMVA |
| 2 - APILANADO RUSTICO EN VESTIBULO |
| 3 - AZULEJO EN BAÑOS |



CORTE A-A'



CONDominio TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA
TEMA PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
INSPECTOR ARQ. RAUL MENDOZA

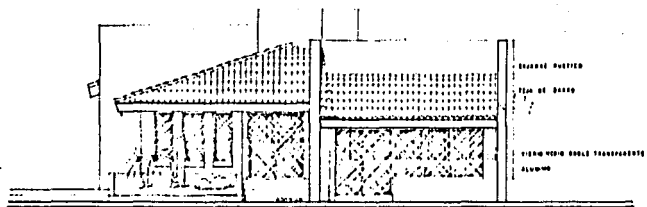
ARQUITECTO

PRESENTA **CARMEN EUGENIA VALENCIA G.**

PLANO **DETALLE DE UNA ZONA**

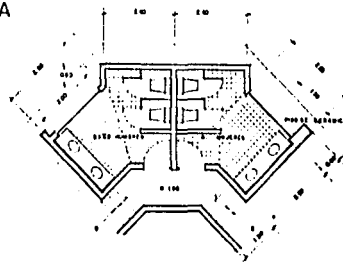
ESCALA **1:50**

TEJA CATALANA

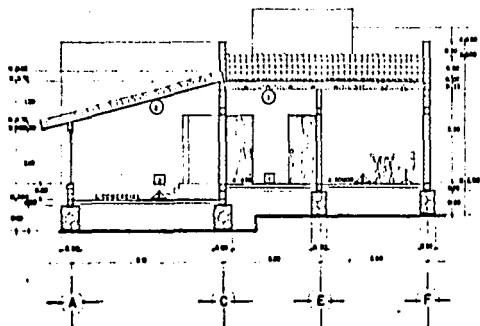
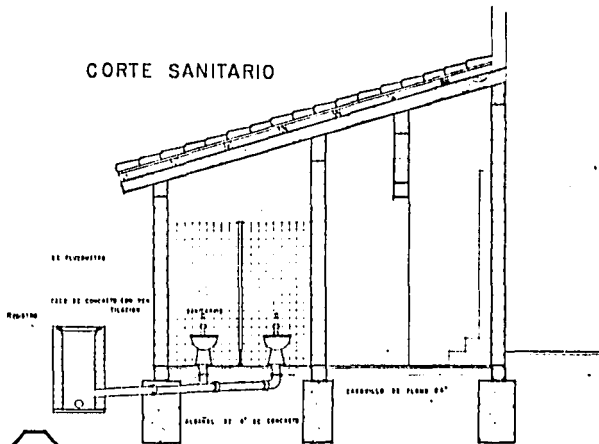


ALZADO PRINCIPAL A. ADMVA Y PUBLICA

PLANTA



CORTE SANITARIO



CORTE B - B'

CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

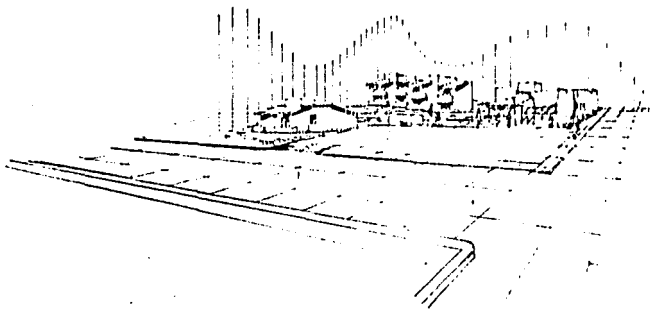
PROYECTO PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL PLAN DE
ARQUITECTO
DISEÑADO POR ARQ. RAUL MEMOZA

PRESENTE CARMEN EUGENIA VALENCIA
PLUMBERIA
ARQUITECTURA, UAG
CORTE Y ALZADOS
PRESENTE

ESCALA: 1:50



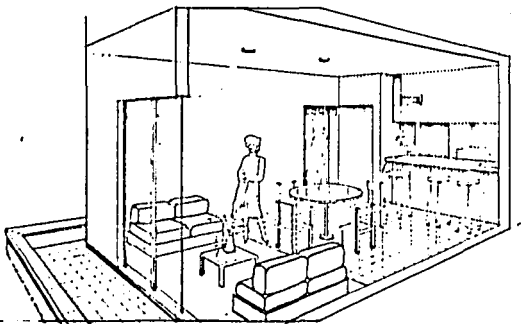
FACHADA PRINCIPAL DEL CONJUNTO ESC. 1:200



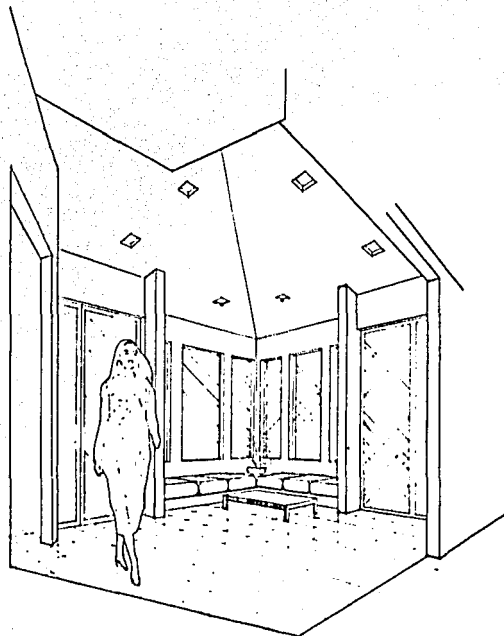
PERSPECTIVA EXTERIOR

CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

| | | |
|--|--|--|
| <p>FECHA PROFESIONAL QUE REGA INTERIOR EL TITULO DE CORRECTOR: ARQ. RAUL MENDOZA</p> | <p>ARQUITECTO DISEÑO: ARQUITECTURA, UAG.</p> | <p>PRESENTADO POR: CARMEN EUGENIA VALENCIA S. PLANO FACHADA, PERSPECTIVA Escala: 1:200</p> |
|--|--|--|



PERSPECTIVA INTERIOR DE UN DEPARTAMENTO



PERSPECTIVA INTERIOR VESTIBULO EN A. PUBLICA.



CONDOMINIO TURISTICO EN BAHIA KINO SONORA

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OPTAR EL TITULO DE ARQUITECTO

PRESENTA CARMEN EUGENIA VALENCIA G

CONSEJERO ARQ RAUL MENDOZA

ESTABLE

ARQUITECTURA, UAG

PLANO PERSPECTIVAS INTERIORES

GENERAL

1974



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

- Conceptos básicos para Diseño de Condominios Turísticos y Empresas de Tiempo Compartido. FONATUR.

- Estudio Metodológico de Factibilidad Hotelera. FONATUR.

- Proyectos Turísticos. Formulación y Evaluación.
Edgar Alfonso Hernández Díaz.
Editorial Trillas.

- Turismo Popular, Inversiones Rentables.
Graciela Ripoll.
Editorial Trillas.