

150

250

UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER JUAN O'GORMAN

HOTEL 5 ESTRELLAS, LORETO NOPOLO, B.C.S.

TESIS PROFESIONAL DE PEDRO LOPEZ QUINTERO

SINODALES

M. ARQ. ENRIQUE SANABRIA ATILANO
ARQ. CESAR MORA VELASCO
ARQ. ERNESTO NATAREN DE LA ROSA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1993



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.

- 1.- PROLOGO
- 2.- ANTECEDENTES HISTORICOS
- 3.- ANTECEDENTES DEL TEMA
- 4.- MEDIO AMBIENTE
- 5.- INFRAESTRUCTURA
- 6.- DESARROLLO DE BAJA CALIFORNIA SUR
- 7.- ZONA TURISTICA
- 8.- MERCADO TURISTICO
- 9.- ELECCION Y CAPACIDAD DEL HOTEL
- 10.- PROGRAMA
- 11.- ANALISIS COSTO FINANCIERO
- 13.- CRITERIO ESTRUCTURAL
- 14.- PROYECTO

1.- PROLOGO

PROLOGO.

Vinculado al creciente desarrollo socio-económico actual de los países, el turismo entendido como actividad de vacaciones y de viajes con el contexto mundial de la comunidad humana, es un factor indispensable de la vida moderna que impacta directamente los sectores sociales, culturales, educativos y económicos de las sociedades.

El comercio internacional, inducido por la cada vez mayor inclusión de países al proceso de intercambio de bienes y servicios, ha contribuido para que el turismo de las mayorías se incorpore crecientemente como un elemento dinámico y complementario en los objetivos del desarrollo económico de las naciones que han decidido explotar sus riquezas turísticas.

La evolución favorable de la actividad turística esta asociada directamente al grado del desarrollo socio-económico de las naciones, el cual propicia el incremento del bienestar social de la población, proporcionándole, entre otros, mejores y mayores accesos a sistemas de seguridad social y salud pública, así como el derecho al descanso obligatorio remunerado.

El derecho al tiempo libre y especialmente el derecho de acceso a las vacaciones, ha permitido que el turismo se vaya transformando al pasar del ámbito limitado a un placer de minorías, al ámbito general de vida social, cultural y económica de las mayorías las cuales en forma creciente, demandan el disfrute de esta actividad.

Esta demanda creciente para la practica del turismo presupone la ampliación de una oferta diversificada pero integral de las instalaciones turísticas, que puedan satisfacer las necesidades de la actual sociedad en su afán por participar de la actividad recreativa.

México, país en franco desarrollo e inmensamente rico en recursos turísticos y consiente del papel relevante que el turismo ha desempeñado como elemento estimulador de las actividades económicas y sociales en los ámbitos local, regional, nacional y externo determino la realización de una serie de cambios institucionales en el sector, a fin de planear, regular, promover y financiar integralmente la actividad y aprovechar en mayor medida sus beneficios en materia de integración nacional, empleo y generación de divisas.

El resultado de esta nueva visión que considera a la actividad turística como una importante opción para los objetivos nacionales de desarrollo socio-económico, es el plan nacional de turismo en el que se indica de manera efectiva y coherente la estrategia sectorial y sus interrelaciones con los demás sectores económicos y sociales para alcanzar el desarrollo turístico concebido para el país.

2.- ANTECEDENTES HISTORICOS

ANTECEDENTES HISTORICOS.

EPOCA PRECOLONIAL.

A juzgar por los hallazgos arqueológicos, la península debió estar habitada por el hombre desde el año 10,000 a.C. *La región de Baja California Sur fue habitada por tres grupos indígenas: Cohimies, Guaycuras y Pericues. No constituían una organización social homogénea, pues se repartían en varios grupos nómadas, cuyas principales características sociales eran: práctica de la poligamia, desconocimiento del calendario, carencia del uso del vestido (las mujeres solo usaban pequeños delantales de hilo de pita); adornaban sus cabezas con perlas y conchas, pintaban sus cuerpos con sustancias de varios colores.

EPOCA COLONIAL.

Cortés llegó a la paz el 3 de mayo de 1535. Fundó una colonia dejando al frente a Francisco de Ulloa, quien tuvo que afrontar numerosas vicisitudes. En ese mismo siglo, Sebastián Vizcaino llegó hasta la paz, en 1602 exploró la costa occidental con una expedición científica, de la que regresó con la convicción de que California era península, elaborando el primer mapa de ella.

El Padre Salvatierra, Milanés de origen, inició la conquista pacífica de este territorio hacia 1697; arribó al puerto que después llamó Loreto, marcando la ruta que habían de seguir otros misioneros Jesuitas, entre los cuales merece especial mención Kino Picolo y Carranco. Estos misioneros construyeron 18 misiones con magníficas edificaciones, cuya fortaleza les permitió resistir a lo largo de 69 años que duró la conquista. Introdujeron ganado mayor, maíz, trigo, árboles frutales, etc. Los indios se agruparon alrededor de estas construcciones, construyendo la base de lo que habían de ser los actuales centros de población.

Los Jesuitas, quienes por razones políticas-religiosas fueron expulsados en 1767, entregaron las misiones a los Franciscanos, que prácticamente se olvidaron de la Baja California. Esto propició las incursiones de los piratas a la península durante tres siglos de dominación Española.

INDEPENDENCIA

Las noticias que llegaban a las misiones, relativas a las acciones de armas liberadas durante la lucha de Independencia, eran pocas e inexactas. La misión principal, donde residían las autoridades, era el Puerto de Loreto, cuyo jefe militar era en 1811, Felipe de Goycochea. En 1815, se sublevaron las poblaciones de Mulege, San Ignacio y La Purísima, pero estas fueron sofocadas. Más tarde, el inglés Lord Thomas Cochrane, atacó la península y penetró a San José del Cabo, el Alférez José María, rechazó a los piratas y con el alcalde Juan Higuera hizo proclamar la independencia en Loreto, el 7 de marzo de 1822.

ANTECEDENTES HISTORICOS.

REFORMA

El territorio de Baja California fue invadido por las fuerzas norteamericanas, al mando del Capitán Stevenson en 1846; al año siguiente, por los comodores: Stochton y Shuberick. El tratado de Guadalupe Hidalgo puso fin a esta guerra en la que perdimos gran parte del territorio nacional, incluyendo la alta California.

En 1852, después de la guerra, William Walter se apodero de La Paz, pero fue derrotado en Sonora y abandono también Baja California. Durante la Reforma, los liberales triunfaron en la entidad. En la guerra contra la intervención Francesa, bajo el imperio de Maximiliano, el territorio permaneció sin influencia en ninguno de los dos bandos.

En 1888 el territorio se dividió políticamente en dos norte y sur.

REVOLUCION

El movimiento revolucionario de 1910, fue sostenido por connotados maderistas, entre ellos cabe mencionar a Alejandro E. Allison, Manuel y José Quijada e Ignacio Bañuelos Cabezud, quien fundo el periódico "El Eco" de California, en 1902.

Apoiados por varios norteamericanos, cuyo jefe era Dick Ferris, los hermanos Ricardo y Enrique Flores Magon decidieron apoderarse de Baja California.

Los revolucionarios Mexicanos-Yankees, tomaron Mexicali y proclamaron la República Socialista. Profirió Díaz lacho contra ellos, contó al final con la ayuda de los norteamericanos y expulso a los Flores Magon.

El 7 de febrero de 1931, el territorio de Baja California se dividió en territorio norte y territorio sur, siendo la línea divisoria el paralelo 28.

En 1952, el territorio norte fue declarado estado libre y soberano de la República. El 4 de octubre de 1974, El Congreso de la Unión declaró a Baja California Sur "Estado de la Federación".

3.- ANTECEDENTES DEL TEMA

ANTECEDENTES DEL TEMA.

El Plan Nacional de turismo define las líneas de acción prioritaria para el estado de Baja California Sur, mismas que responden a la estrategia nacional a lo largo y ancho de su territorio, de esta manera toda la entidad es susceptible de ser desarrollada turísticamente, tal y como se puede apreciar. Sin embargo, es posible llevar a cabo la definición de áreas geográficas prioritarias para el desarrollo turístico, bien porque en ellas existe una alta concentración de atractivos; o bien, por que reciben, o pueden recibir grandes corrientes de visitantes debido a su posición geográfica. Las zonas y corredores prioritarios donde se encuentran los esfuerzos del sector Público Federal y Estatal son: Guerrero Negro y Bahía de los Angeles, los Cabos, La Paz, Loreto-Nopolo-Puerto Escondido.

De acuerdo con el Plan Nacional de Turismo, estas áreas, se convertirán en las unidades de planeación especial de desarrollo turístico y hacia ellas se canalizará predominantemente las inversiones publicas, el crédito publico, los estímulos e incentivos fiscales, la promoción oficial, etc.

El Plan Maestro prevé una oferta de hospedaje de 8,080 habitaciones de las cuales 3,800 corresponderán a hoteles y 3,850 a ofertas en villas y condominios, además se contara con mas de 430 lotes residenciales.

Es importante señalar que la actividad turística realiza todas las demás actividades de la región promoviendo como es natural la generación de numerosos empleos.

Entre los beneficios se puede considerar la construcción del centro de capacitación para cubrir las necesidades del municipio tales como comercio, centros de abasto, de salud, artesanía, etc.

El funcionamiento de un complejo turístico derramara su beneficio sobre las actividades directa o indirectamente ligadas a él, produciendo como consecuencia una elevación en el nivel de vida y en las tasas de empleo e ingreso.

Los indicadores de nivel de vida de la población crecerán, tomando en cuenta la infraestructura de urbanización creada por el desarrollo que traerá como consecuencia la ampliación del aeropuerto existente, construcción y pavimentación de caminos, sistemas de drenaje, agua potable, electricidad, telefónico y mejores servicios de salubridad con la consiguiente elevación del bienestar de sus ciudadanos.

Es sabido que cada cuarto de hotel genera 1 empleo directo y 1.5 de indirectos durante los primeros 5 años de operación y a partir del resto 1 directo y 2 indirectos.

Loreto constituye el corredor numero uno de la clasificación territorial y se encuentra dentro de las áreas prioritarias señaladas en la política especializada de desarrollo turístico. Este corredor posee entre sus atractivos turísticos: playa, mar, cultura y diversión. Actualmente solo el producto playa y mar se encuentra en explotación en grado bajo y polarizado en pocos sitios. La puesta en valor de los atractivos culturales (pinturas rupestres y misiones) complementará a los atractivos. Por otra parte, cabe señalar que el Plan Nacional de Turismo establece para el corredor turístico Loreto-Puerto Escondido una jerarquía importante en cuanto al desarrollo de los atractivos y la infraestructura, desarrollo de la oferta de alojamiento y servicios, así como para la promoción y atención de la demanda.

4.- MEDIO AMBIENTE

UBICACION

El estado de Baja California Sur se encuentra situado en la parte noreste de la República Mexicana, en el sur de la Península de Baja California. Tiene una extensión de 73,677 km² que representa el 51.2% del territorio de la Península, y el 3.7% el territorio Nacional. Su longitud es de 750 km, con una anchura promedio de 100 km; una máxima de 200 km, en la región del Vizcaino y una mínima de 42 km en la zona localizada a 55 km al norte de la Ciudad de La Paz.

El paralelo 28 marca el límite norte con el estado de Baja California Norte; al sur el estado limita con el Océano Pacífico; al este con el Golfo de California, denominado también "Mar Bermejo" "Mar de Cortés"; y al oeste con el Océano Pacífico.

OROGRAFIA

El estado de Baja California Sur esta recorrido, prácticamente, en toda su extensión del noroeste al sureste, por sierras que son continuación de las cadenas montañosas que descienden desde el Valle de San Joaquín (E.U.A.), hasta Cabo San Lucas.

En el estado de Baja California Sur, dicha cadena montañosa toma los nombres de: "Mulege", "La Concepción" y "La Giganta". Hacia el sur se denomina "Sierras la Victoria" y "San Lázaro".

Las elevaciones de mayor relevancia son: "Las Tres Vírgenes" en La Sierra de Mulege, con una altura de 2,054 m., "La Giganta" con 1,738 m. Y "La Santa María" con 1,433 m. (Al oriente de "Las Tres Vírgenes")

SUELOS

Existen en el estado tres grandes grupos de suelos: sierozen, lotosoles y de montaña *.

Los suelos sierozen se caracterizan por su coloración café-grisácea en sus horizontes superficiales, y gris-verduzco en sus capas más profundas; descansando sobre una capa caliza y son pobres en materia orgánica y nitrógeno, pero elevados en cal; domina en ellos la textura, por lo cual, son permeables. Son suelos semidesérticos y se encuentran en la mayor parte del estado.

Las principales zonas agrícolas de Baja California Sur están enclavadas en ellos.

Los suelos lotosoles se encuentran en zonas altas, presentan afloraciones de roca, son poco profundos y con horizonte superficial color claro; su contenido de cal es bajo y su valor agrícola pobre. Se le localiza en zonas de baja precipitación pluvial y temperaturas muy elevadas, como la comprendida entre la Sierra de "Ligui" y "Loreto".

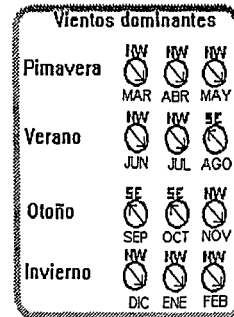
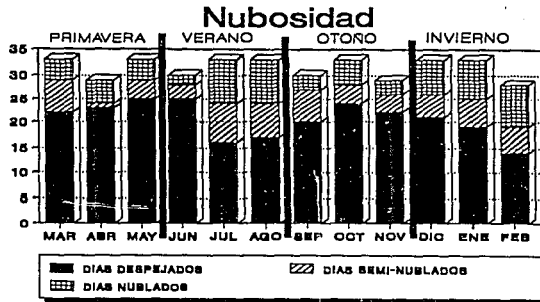
Los suelos de montaña reúnen áreas de diferentes suelos, se encuentran en la parte norte y sur del estado, sobre la cordillera de sudcalifornia.

HIDROGRAFIA

La serranía que corre a lo largo de la península divide al estado en dos fajas desiguales: una ancha correspondiente a la vertiente del Océano Pacífico; y otra estrecha que drena sus aguas al Golfo de California. En la primera se encuentran depósitos aluviales y terrenos bastante permeables que impiden la formación de corrientes superficiales de importancia. En cuanto a la segunda, solo se localizan pequeños arroyos que la mayor parte del año no llevan caudal.

Los principales arroyos superficiales, con caudal permanente, son el de "San Ignacio" y "Mulege" con gasto promedio de 50 a 100 l. por segundo, respectivamente. Los demás arroyos son: "La Purísima", "San José" y "Santiago", con origen en la cordillera Sudcaliforniana. Son arroyos torrenciales que únicamente en temporadas de lluvia aportan volúmenes significativos, la mayoría de los cuales van a dar al mar, dado que no existen obras de retención para captar dichas aguas.

Los recursos subterráneos están constituidos por agua almacenada en acuíferos de potenciales diversos que en general se encuentran sobreexplotados, debido a la escasez de ríos.



TEMPERATURA

Debido a las corrientes, la temperatura en la vertiente del océano es baja; y la vertiente del golfo es alta, con algunas variantes.

Las temperaturas que se registran son muy variables. La media anual varia desde los 16 grados centígrados en la parte sur, hasta los 24 grados centígrados en la sección del noreste de la región de Loreto.

Las temperaturas máximas absolutas oscilan entre los 50 grados centígrados en "Mulegue". Hasta los 34 grados centígrados en "La Sierra de la Victoria".

Las temperaturas mínimas varían de 2 grados centígrados en la parte noreste, hasta los 7 grados en la región del sur del estado.

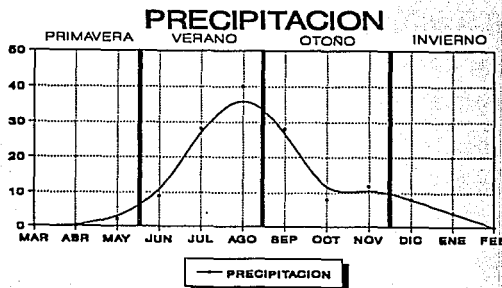
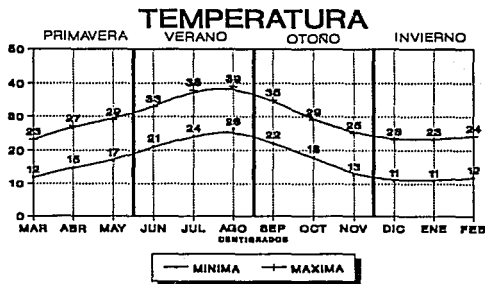
* Fuente: centro metereológico del estado de Baja California sur.

PRECIPITACION PLUVIAL

Existen dos regímenes de lluvia en el estado: uno que comprende los meses de Julio, Agosto, Septiembre y Octubre, en los que cae el 75% de la precipitación total anual; mientras que el 25% restante se concentra en los meses de Diciembre, Enero y Febrero.

Los precipitaciones pluviales en la parte norte varían entre los 10 mm. y los 100 mm.; En la central de 50 a 100 mm. Y en el sur, de 50 a 450 mm. Se presenta un máximo de 750 mm. en la zona de la "Sierra de La Victoria". La evaporación potencial anual en promedio, es superior a los 10 000 mm.

* Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano Baja California Sur, Gobierno del Estado. Coprode.



LITORALES

Debido a su localización peninsular, el estado de Baja California Sur, cuenta con extensos litorales, que constituyen uno de sus recursos naturales sustantivos. Tiene 2,200 km. De litoral, además de 35,000 km. de plataforma continental. El litoral esta formado por 19 lagunas, esteros y bahías, que son propicias para la existencia de diversas especies marinas, por lo que tienen un alto volumen de ellas.

Sus islas tienen una superficie conjunta de 224,000 hectáreas.

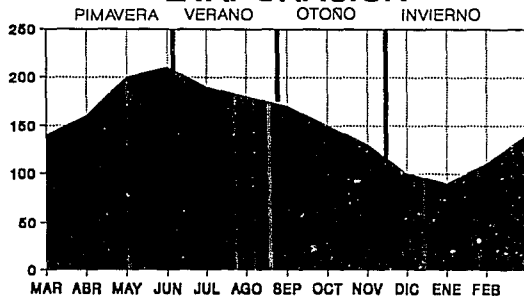
CLIMATOLOGIA

El estado presenta climas diferentes entre la costa del Golfo y la del Océano, esto se debe primordialmente a la serranía que recorre el territorio, y a los vientos que recorren las costas.

Por el lado del océano, se presentan los vientos fríos de la corriente de california, que corren hasta encontrarse con la corriente contraecuatorial.

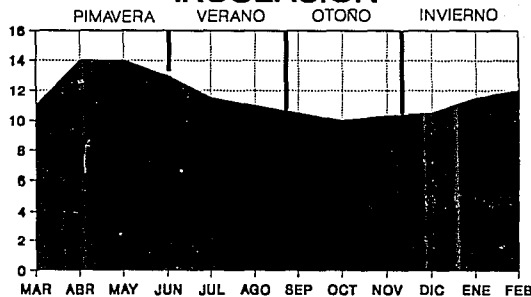
En la Costa del Golfo, se presentan dos corrientes: una hacia el sur, fría en invierno y la otra hacia el norte, templada e intermitente; que esta fuertemente influenciada por los huracanes y chubascos que llegan al sur entre julio y noviembre.

EVAPORACION



MILIMETROS

INSOLACION



HORAS

5.- INFRAESTRUCTURA

CAMINOS.

El estado cuenta con una longitud de 3,015.9 Km. de red caminera y se divide en 1,193.7 Km. de red federal y la red estatal que tiene una longitud de 1,822.2 Km. El sistema de comunicación terrestre en el estado esta constituido por una sola carretera de alcance nacional, entronca en la Ciudad de La Paz, B.C. Sur y comunica al sur con la zona de los Cabos y al norte con el estado de B.C. Norte, hasta la Ciudad de Tijuana por donde el estado se integra al resto de la República; las comunidades importantes que comunica la carretera transpeninsular y sus ejes sumarios son: Cabo San Lucas, San José del Cabo, La Paz, Todos los Santos, Villa Insurgentes, Loreto, Santa Rosalía y Guerrero Negro (límite con el estado de Baja California Norte). Por sus características, mas del 20% de los caminos estatales, no son transitables todo el año, lo que presenta inaccesibilidad temporal a algunos sitios aparentemente comunicados.

CAPTACION DE AGUA POTABLE.

Dada la importancia que tiene el suministro de agua potable, se recurrió a estudios geohidrológicos de la zona con el fin de ubicar los pozos y cuantificar los gastos factibles de explotación en cada una de las etapas del desarrollo, tanto de la zona turística como del poblado de apoyo. Estas zonas actualmente se abastecen mediante 5 pozos profundos de los cuales 3 de ellos se localizan en el arroyo Primer Agua y dos en Arroyo Loreto. En el caso de Nopolo (zona turística) la conducción se hizo con tubería de asbesto cemento de 20 cm. (8") de diámetro y tiene una longitud de 1,115 metros.

REDES DE AGUA POTABLE.

Para la zona turística se han construido redes perimetrales primarias, coincidiendo con las vialidades principales, con diámetros de 10 a 25 cm., en asbesto cemento. Para las redes secundarias o interiores, se utilizaron de 7.5 Cm., también de asbesto cemento.

ALCANTARILLADO SANITARIO.

Se considero conveniente el observar una aportación del 75% de la dotación de agua potable para la determinación de los gastos de diseño del sistema de alcantarillado. Para la zona turística, la longitud de la red prevista alcanza 12,769 m. con tuberías de concreto simple y diámetro de 20 a 61 cm.

ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO.

En la zona turística se construyo una red aérea para la distribución de energía eléctrica; así mismo se instalaron aproximadamente 610 luminaria de vapor de mercurio. La capacidad instalada se estima en 22,353 kw, y la capacidad utilizada en 7,113 kw, considerando un factor de demanda de 0.7 y una utilización de 70%.

TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Las instalaciones en la zona turística consisten en lagunas de oxidación a base de bordos cubiertos de mampostería y revestimiento arcilloso en el fondo, requiere una superficie de 1.61 Has., el afluente de estas se somete a coloración para fines de riego.

RED TELEFONICA.

La cantidad de lineal se calculo en base a considerar que:

- Cada hotel tendrá en promedio 100 cuartos y 15 lineal troncales,
- Para los lotes residenciales se considero un servicio por lote,
- Para la población adicional, se calculo la base de considerar que el 30.0% de las familias demandarían en la etapa inicial este servicio.

AEROPUERTOS.

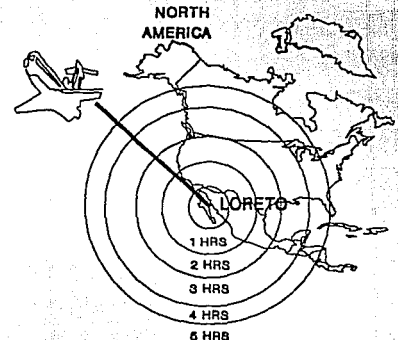
La comunicación aérea cuenta con dos aeropuertos internacionales, cinco de mediano alcance con 33 aeropistas aproximadamente, sin servicios propios. Los aeropuertos más importantes son los siguientes:

Aeropuerto Internacional "La Paz". esta considerado de largo alcance con orientación de pista 18 33' con longitud de 2,500 m. Y ancho de 45 m. calles de rodaje, plataforma de operación, construido todo a base de concreto hidráulico y estacionamiento de avionetas flexible, zona de combustible, iluminación, radios ayudas y edificio terminal con todos los servicios.

Aeropuerto Internacional de "San José del Cabo". Esta obra se encuentra en su primera etapa de construcción y consta de una pista de 2,200 m. de largo por 45 m. De ancho esta construido de pavimento flexible, teniendo dos pistas de rodaje de concreto; su plataforma no cuenta con luz en la pista.

Las ciudades importantes que comunica la red de comunicación aérea a nivel nacional son:

De La Paz a Culiacan, Durango, México, D.F., Guadalajara, Guaymas, León, Mazatlán, Tijuana, Mochis Ciudad Obregon; a nivel estatal esta conectada con Ciudad Constitución y Cabo San Lucas. De San José del Cabo a: Manzanillo; México, D.F., Guadalajara y Mazatlán.



6.- DESARROLLO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DESARROLLO BAJA CALIFORNIA SUR.

El Gobierno Federal ha iniciado a partir de esta década, una serie de acciones específicas tendientes a impulsar y promover el desarrollo económico y social del estado de Baja California. El 4 de octubre de 1974, el Congreso de la Unión declaró al hasta entonces territorio de Baja California Sur, estado libre y soberano. Los primeros resultados concretos se tradujeron en la construcción del ambicioso proyecto de la carretera transpeninsular, que con sus 1,700 km. de longitud constituye la espina dorsal de la península, ya que permite comunicar a "Tijuana" con "Los Cabos".

El tramo de carretera de la transpeninsular que corresponde a Baja California Sur, se inicia en el paralelo 28 y concluye en "Cabo San Lucas"; esta obra ha permitido romper el tradicional aislamiento en que se encontraban los múltiples y diversos centros de población de la entidad y conectarlos, por la vía terrestre con el estado de Baja California Norte y la frontera de E.U.A.

La falta de recursos hidráulicos ha frenado su desarrollo, pues ha imposibilitado el desenvolvimiento de las actividades agropecuarias, limitándolas en las pocas regiones en donde se dispone de relativamente pequeñas cantidades de agua para riego.

El problema de la falta de agua se manifiesta en la tendencia de la población a concentrarse en centros urbanos. En efecto, a pesar de que la densidad de habitantes por km² en 1978 era una de las más bajas del país (2.4 en el estado, comparado con 30 ha/km² a nivel nacional). El índice de población urbana es el segundo del país con 55.3%, solo lo supera el Distrito Federal 64.9%.

Por lo que respecta a la población económicamente activa, se observa una alta concentración en el sector terciario (incluye comercio, transporte y servicios), 42.3% del total de este breve análisis destaca por su importancia, lo siguiente:

- La imposibilidad de cimentar el desarrollo económico del estado en actividades agrícolas, debido a la falta de agua básicamente.
- La dificultad que representa el logro de incremento sustancial de la actividad industrial a corto plazo.
- Los caminos que pueden seguirse, entre otros, para impulsar el desarrollo del estado son en orden de importancia:
- Aprovechar la cercanía del estado de California (E.U.A.) y los innumerables atractivos naturales que se dispone para llevar a cabo desarrollos turísticos integrados.
- Incrementar los esfuerzos encaminados a desarrollar los sectores agropecuarios y pesqueros.
- Destinar mayores esfuerzos a encaminar el desarrollo en los sectores hacia las investigaciones explotaciones para obtener recursos mineros.
- Impulsar el establecimiento de la pequeña y mediana industria.

En consecuencia, la actividad turística se presenta como estrategia para impulsar el desarrollo socio-económico estatal, por su dinamismo, por su capacidad para promover diversos sectores de la economía con beneficios que se proyectan a todas las clases sociales y por utilizar recursos renovables e ilimitados. El turismo genera empleos y atrae inversiones; es una actividad de primera magnitud por la captación de divisas y puede constituirse en apoyo dinámico para el desarrollo social y regional más equilibrado.

7.- ZONA TURISTICA

ZONA TURISTICA.

Los criterios de ubicación del espacio para hospedaje se fundamentan en diversos aspectos dependiendo del tipo del que se trate.

Para hotelería de lujo, la zona ha sido ubicada con lotes de playa que varían de 20,000 a 35,000 metros cuadrados y con colindancia a la vialidad principal, cuidando especialmente los espacios entre las diferentes edificaciones a fin de que haya adecuada integración y permita al mismo tiempo el paso de los vientos de la zona marítima a la continental; dicho en otros términos, los linderos serán utilizados como jardines o estacionamientos sin construir.

En cuanto a alturas, el plan maestro señala restricciones a las edificaciones. Buscando la armonía visual, se considero una altura máxima de 18.00 M. (Cuatro pisos) con la excepción del lote hotelero al extremo opuesto de donde se localiza el Islote del Morro, que permite una altura mayor en torres equilibren la silueta urbana. Las villas y condominios, así como los lotes residenciales se han ubicado en tomo al campo de golf por afinidad presenta con este componente.

La zona turística de Loreto, localizada en el predio de Nopolo, involucra una superficie total de 3552.0 Hectáreas, de las cuales corresponden el 17.8% al área turística el 31.9% a reserva territorial y 50.3% a áreas de conservación.

En cuanto a usos del suelo, la zona turística ha sido dividida en 8 componentes básicos: (1) turística que incluye la oferta de hospedaje, (2) comercial, (3) recreativa y de esparcimiento, (4) conservación, (5) reserva turística, (6) vialidad, (7) equipamiento turístico y urbano y (8) servicios. La actividad comercial se localiza distribuida estratégicamente en tres áreas, de tal suerte, que permite disminuir los desplazamientos de los consumidores y al propio tiempo provocar menores movimientos de tráfico vehicular.

Para las instalaciones comerciales se ha considerado conveniente utilizar las formas y usos de los materiales de construcción mas comunes en la región y plasmarlos a través de una arquitectura típica que caracterice al desarrollo. Las zonas comerciales proyectadas se componen de una serie de galerías que forman entre ellas diferentes patios, jardines y plazas y con una gran flexibilidad de los locales comerciales para desarrollo de diferentes tipos de comercio. En estas áreas también se ha planeado la construcción de instalaciones para uso de restaurantes, cafeterías y bares.

Los usos recreativos y de esparcimiento, prevén una amplia y diversificada gama de actividades cuyo objeto principal es propiciar una mayor y mas agradable estadía de la población flotante. Destaca en este concepto el acondicionamiento de las plazas para lo cual se ha contemplado la construcción de restaurantes, palapas, baños y vestidores, para aquellos visitantes no residentes en hoteles de playa y ocupantes de condominios y residenciales que demanden este servicio. Otros elementos creativos y de esparcimiento son: el campo de golf, el club náutico, el club hípico y un rancho de tenis.

La zona de conservación se ha localizado principalmente en el área cercana a punta nopolo, en donde hay áreas de vegetación densa y un estero.

ZONA TURISTICA.

La reserva turística, cuya utilización se difiere a largo plazo, se localiza principalmente en la zona denominada Primer Agua.

En materia de vialidad, se han previsto tres tipos: primaria, secundaria y de penetración; de tal suerte que con este esquema se cubren satisfactoriamente los requerimientos de comunicación interna y externa y los diferentes conceptos de locomoción (vehicular y peatonal).

Finalmente, los servicios básicos y principalmente la construcción de las llamadas obras de cabeza, referidas a tanque de almacenamiento, planta de tratamiento de aguas, subestación eléctrica, etc. Se han localizado en la periferia del desarrollo con el objeto de separar aquellas construcciones que no sean de uso o disjuntivo visual propiamente turístico.

8.- MERCADO TURISTICO

INTRODUCCION

En este capitulo se presentan los resultados del análisis del mercado turístico de "Loreto-Nopolo".

La estimación del mercado se basa, para el período 1980-2000, en el estudio elaborado por Fonatur. Dicho estudio se realizo a la luz de los eventos ocurridos en el sector turístico de la zona durante los últimos años, concluyéndose acerca de su utilidad para efectos del presente trabajo.

Adicionalmente, el estudio citado se completo con los trabajos desarrollados por sector, como elementos básicos para la planeación de la actividad, los cuales se analizaron e incorporaron al formar los pronósticos respectivos.

Primeramente, se elaboraron pronósticos para el numero de turistas que se espera captara la zona, durante el lapso 1980-2000, para lo cual fue necesario disgregar dicha demanda, en varios segmentos de acuerdo con los medios que emplearan los turistas para llegar a la zona, y sus posibles requerimientos de servicios. Los pronósticos así obtenidos se calibraron con las cifras globales esperadas para la región, el estado de baja california sur y el país en general. En seguida, las proyecciones anteriores se tradujeron en parámetros de la oferta tales como cuartos de hotel, para lo cual se emplearon índices que relacionan el volumen y tipo de turistas, con sus necesidades de hospedaje.

| NOMBRE DEL HOTEL | CUARTOS OCUPADOS MES | | | | | TURISTAS NOCHE | | | ESTADIA X NOCHE | | | |
|----------------------|----------------------|-------|------|-------|---------|----------------|-------|-------|-----------------|------|------|-----|
| | # DE CUARTOS | TOTAL | NAL. | EXT. | % OCUP. | TOTAL | NAL. | EXT. | TOTAL | NAL. | EXT. | |
| ZONA 1 | | | | | | | | | | | | |
| **** EL PRESIDENTE | 242 | 9440 | 3518 | 5922 | 63 | 4628 | 6672 | 10792 | 17464 | 3.8 | 4.3 | 3.2 |
| ZONA 2 | | | | | | | | | | | | |
| **** LA PINTA | 50 | 2343 | 345 | 1996 | 98 | 1470 | 858 | 3443 | 4301 | 2.9 | 2.9 | 2.9 |
| *** MISION DE LORETO | 33 | 1737 | 483 | 1254 | 98 | 970 | 1073 | 2476 | 3549 | 2.8 | 2.8 | 2.8 |
| *** OASIS | 35 | 1681 | 60 | 1621 | 97 | 1026 | 125 | 3388 | 3513 | 3.4 | 1.7 | 5.0 |
| ** SALVATIERRA | 30 | 1792 | 1573 | 219 | 66 | 594 | 3545 | 392 | 3937 | 2.0 | 2.1 | 1.8 |
| * VILLA DEL MAR | 16 | 1309 | 1289 | 20 | 55 | 268 | 4203 | 41 | 4244 | 10.6 | 19.1 | 2.1 |
| T O T A L | 406 | 18302 | 7380 | 11032 | 80 | 8956 | 16476 | 20532 | 37008 | 4.3 | 5.5 | 3.0 |

MERCADO TURISTICO

TURISMO AÉREO

En base a los registros de turismo aéreo para Puerto Vallarta y Mazatlán, en el estudio mencionado se estima que para la zona de "Loreto-Nopolo", se alcanzaran, en el período 1990 a 2000 niveles de demanda mayor a los observados en los sitios anteriores durante 1976. Es decir, sobre estas hipótesis se estima que este segmento del mercado podrá representar de 230,000 a 250,000 turistas por año. El relacionar dicho pronóstico a la demanda de los centros turísticos anteriores, se apoya en que estos sitios se han desarrollado factores análogos (Infraestructura, población, atractivos, etc.) A los que se tendrán en la zona de "Loreto" a corto plazo.

Al incluir, en las cifras indicadas, una cierta participación en el mercado existente, en la actualidad, resulta un total de 260,000 turistas para 1990, obteniéndose la serie que se presenta así de los datos indicados se observa un crecimiento esperado del 24.4% anual durante el período 1990-2000.

Con el objeto de estimar la confiabilidad de las cifras en cuestión, debe hacerse notar que el valor anterior representa una penetración igual al 8.8% de un mercado equivalente a 6.9 millones de esta clase de turistas, esperados en todo el país hacia 1990-2000. Sin embargo, en base a los desarrollos turísticos, tanto existentes como en proceso, es razonable que B.C.S. atraerá del orden del 10% del turismo nacional y que la región de Loreto captará la mitad del turismo estatal, lo cual equivale a un nivel de 345,000 turistas, superior al estimado anteriormente.

TURISMO TERRESTRE

Por otro lado, en lo que respecta al turismo por automóvil, se obtienen 28,000 vehículos a la zona de "Loreto", en 1990 como resultado de un crecimiento anual entre el 10 y el 15% del tránsito no local observado actualmente en el área. Dicha cifra equivale a 90,000 turistas durante el año en cuestión, suponiendo 2.5 personas por auto durante el horizonte de planeación.

Se presentan proyecciones de tráfico para automóviles, generado exclusivamente en la frontera de California, las cuales, por lo tanto, reflejan estimaciones conservadoras para este segmento del mercado.

MERCADO TURISTICO

PRONOSTICOS 1990-2000

Los turistas que demandarán instalaciones de hospedaje se estimaron en base a los pronósticos de turismo aéreo y terrestre, excluyendo los correspondientes a automóviles con remolques. Se supone que para el periodo 1990-2000 la demanda de turistas será de 330,000 visitantes (79% por vías aéreas).

Con el objeto de extender las proyecciones hacia la década de 1990-2000 se emplearon las tasas de crecimiento estimadas por turgocaf (Plan Regional de Desarrollo Turístico del Estado de B.C.S., Comisión Coordinadora para el Desarrollo Turístico del Golfo de California), para el desarrollo turístico durante ese mismo periodo, las cuales se supusieron válidas para la demanda de instalaciones y hospedaje en la zona de estudio, a partir de los pronósticos de las secciones anteriores. Los resultados así obtenidos reflejan una tasa de crecimiento de casi 19% al año de 1980-1990, la cual disminuye al 8% anual durante la década de 1990-2000, al irse saturando el mercado, las cifras indican casi medio millón de turistas demandantes de hospedaje hacia 1990, y del orden de 1,000 en el año 2000.

Como complemento de lo anterior, se estimó la distribución de las cifras globales en los modos aéreos y por tierra, lo cual se supuso que durante 1990-2000, se conservaría la mezcla existente en 1980-1990 para estos dos medios de transporte.

| AÑO | TURISMO AEREO | POR TIERRA Y EN AUTO | DEMANDA DE HOSPEDAJE | POR TIERRA POR REMOLQUES | SUMA |
|------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|
| 1980 | 56.5 | 25.5 | 82.0 | 34.5 | 198.5 |
| 1981 | 79.7 | 29.8 | 109.5 | 46.8 | 265.8 |
| 1982 | 114.7 | 34.8 | 149.5 | 56.1 | 355.1 |
| 1983 | 125.5 | 40.0 | 165.5 | 61.2 | 392.2 |
| 1984 | 160.2 | 46.3 | 106.5 | 74.7 | 487.7 |
| 1985 | 176.9 | 52.8 | 229.7 | 86.1 | 545.5 |
| 1986 | 211.5 | 61.0 | 272.5 | 96.3 | 641.3 |
| 1987 | 260.0 | 70.0 | 330.0 | 105.9 | 765.9 |
| 1988 | 296.0 | 74.0 | 370.0 | 113.7 | 853.7 |
| 1989 | 332.0 | 83.0 | 415.0 | 119.4 | 949.4 |
| 1990 | 464.0 | 91.0 | 455.0 | 126.3 | 1136.3 |
| 1995 | 592.0 | 148.0 | 740.0 | 151.2 | 1631.2 |
| 2000 | 792.0 | 198.0 | 990.0 | 168.6 | 2148.6 |

CIFRAS EN MILES DE PERSONAS

FUENTE FONATUR

9.- ELECCION Y CAPACIDAD DEL HOTEL

ELECCION Y CAPACIDAD DEL HOTEL.

La afluencia de visitantes a Loreto muestra una tendencia ascendente; aunque con un ritmo de crecimiento modesto, en virtud de que se trata de un desarrollo relativamente nuevo que se inició a finales de 1980, por lo que promoviendo fuertemente tanto en el mercado nacional como en el extranjero.

Pero esto no va a ser éxito mayor si no se le brinda al turista más alternativas de alojamiento con hoteles que cuenten con más y mejores servicios.

Para la selección de los hoteles se emplearán como signos de clasificación las estrellas, por ser esta denominación la internacionalmente reconocida. La máxima categoría será de cinco estrellas y la mínima de una estrella.

Se toman en cuenta para su clasificación, factores como calidad de materiales empleados, tamaños de las diversas áreas, condiciones de pulcritud, personal, capacidad, calidad de sus instalaciones y servicios, por ejemplo:

* UNA ESTRELLA

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

** DOS ESTRELLAS

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

*** TRES ESTRELLAS

Establecimiento que provee al huésped de alojamiento, cuenta con servicios de alimentación en cafetería o restaurante de 7 am a 11 pm, limpieza en la habitación, cambio de ropa y toallas diario, sus muebles y decoración son de primera clase, su personal de servicio y atención al público es suficiente; siendo bilingües los que dan atención al huésped.

**** CUATRO ESTRELLAS

Establecimiento que provee al huésped de alojamiento, con equipamiento selecto, cuenta con servicios de alimentación en uno o varios restaurantes y cafeterías, cuenta con bar, música y entretenimiento; servicio a las habitaciones mínimo de 16 horas, facilidades de banquetes, personal directivo y supervisor bilingüe, personal de servicio perfectamente uniformado, cambio diariamente de ropa en cama y baño, su mobiliario y decoración es de calidad comercial y se conserva en perfecto estado, se refiere a calidad comercial; cuya fabricación sea de línea, pero de la mejor calidad en su estándar.

ELECCION Y CAPACIDAD DEL HOTEL.

***** CINCO ESTRELLAS

Establecimiento que provee al huésped de alojamiento, con equipamiento selecto, cuenta con servicios de alimentación en uno o varios restaurantes y cafeterías, cuenta con uno o más bares, música y entretenimiento, servicio a las habitaciones durante 18 horas, facilidades de banquetes y convenciones, concesiones comerciales de primera, personal directivo bilingüe o políglota en español, francés, inglés; su personal supervisor bilingüe, personal de servicio completo las 24 horas del día, perfectamente uniformado; su amueblado alfombra, acabados e instalaciones son de calidad selecta, se entiende como materiales de alta calidad, mano de obra calificada, fabricación especial, terminados de lujo de primera.

La construcción de hoteles en este desarrollo turístico no solo otorga beneficios a los turistas, si no también a la población en general, ya que la actividad turística es la mas intensiva en el sector empleos; no solo durante la construcción sino también durante la vida de operación de los mismos. Además la moderna hotelería requiere de recursos humanos abundantes y eficientes, dependiendo de la categoría.

Destacando que entre mas alta sea la categoría del hotel se requerirán mayor numero de recursos humanos por la cantidad y calidad que ofrece.

En este desarrollo turístico los lotes de mayor valor por sus dimensiones y atractivos para los turistas por ser lotes de playa, son los que se localizan en la zona turístico hotelero de densidad alta* con 100 cuartos por hectárea, todos estos moteles cuentan con aproximadamente de 2 a 3.5 Hectáreas.

En esta zona se encuentra el "Hotel Presidente" con una categoría de cinco estrellas y 242 cuartos un promedio de ocupación por mes de 53%** ,llegando a concluir que este hotel opera eficientemente, a lo que Fonatur establece que para que un hotel obtenga beneficios deberá tener el 50% de ocupación por mes.

Llegando a concluir que es factible la construcción de hoteles de cinco estrellas en este desarrollo turístico.

En el caso del terreno donde se ubica el proyecto, se encuentra en la misma zona con un área de 3.2 hectáreas, por lo que se pueden construir 320 cuartos, pero se concluye que para superar el porcentaje de ocupación se deberán construir menores cuartos y construir mayores locales de servicios complementarios como son: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, albercas, etc.

* Ver lamina uso del suelo

** Ver lamina barómetro turístico

Fuente Fonatur Segundo Semestre 1987

10.- PROGRAMA

PROGRAMA

A.1. PLAZA DE ACCESO 540 M2

A.2. PORTICO 514 M2

A.3. LOBBY 600 M2

A.3.1. FUENTE

A.3.2. AREAS DE DESCANSO Y/O ESPERA

A.3.3. ESCALERA ESCULTORICA

A.4. LOBBY-BAR 75 M2

A.4.1. BARRA

A.4.2. BODEGA

A.4.3. CAJA

A.4.4. AREA DE CONSUMO (50 COMENSALES)

A.5. OFICINAS 504 M2

A.5.1. RECEPCION Y REGISTRO

A.5.1.1. CAJA

A.5.1.2. CAJA DE SEGURIDAD

A.5.1.3. CONMUTADOR Y TELEX

A.5.1.4. EQUIPAJE

A.5.2. SALA DE ESPERA

A.5.3. RELACIONES PUBLICAS

A.5.4. SERVICIO MEDICO

A.5.4.1. BAÑO

A.5.5. PRIVADO GERENTE GENERAL

A.5.5.1. TOILET

A.5.6. SALA DE JUNTAS

A.5.6.1. TOILET

A.5.7. PRIVADO GERENTE ALIMENTOS Y BEBIDAS

A.5.8. PRIVADO GERENTE DE VENTAS

A.5.9. COMPUTACION

A.5.10. ARCHIVO Y PAPELERIA

A.5.11. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

A.5.12. AREA DE CONTABILIDAD

A.5.13. AREA SECRETARIAL

A.6. CONCESIONES 414 M2

A.6.1. DEPORTES

A.6.2. AGENCIA DE VIAJES Y RENTA DE AUTOS

A.6.3. BOUTIQUE

A.6.4. FARMACIA

A.6.5. ARTESANIAS

A.7. BAR 198 M2

A.7.1. VESTIBULO

A.7.2. CAJA

A.7.3. BARRA

A.7.4. BODEGA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

A.7.5. AREA DE CONSUMO (60 COMENSALES)

A.7.6. AREA PARA MUSICA VIVA

A.7.7. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

A.8. CAFETERIA 216 M2

A.8.1. SALA DE ESPERA

A.8.2. CAJA

A.8.3. ESTACION DE SERVICIO

A.8.4. AREA DE CONSUMO (60 COMENSALES)

A.8.5. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

A.9. RESTAURANTE 297 M2

A.9.1. SALA DE ESPERA

A.9.2. CAJA

A.9.3. ESTACION DE SERVICIO

A.9.4. AREA DE CONSUMO (100 COMENSALES)

A.9.5. AREA PARA MUSICA VIVA

A.9.6. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

PROGRAMA

A.10. DISCOTECA 414 M2
A.10.1. CONTROL ENTRADA Y SALIDA
A.10.1.1. CAJA
A.10.1.2. GUARDADO DE ROPA Y VALORES
A.10.2. PISTA
A.10.3. AREA DE MESAS
A.10.4. BAR
A.10.4.1. BARRA
A.10.4.2. BODEGA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
A.10.4.3. AREA DE ABASTECIMIENTO DE COCINA
A.10.5. DISCJOCKEY
A.10.6. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

A.11. SALON DE BANQUETES Y CONVENCIONES 524 M2
A.11.1. CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA
A.11.1.1. CASA
A.11.1.2. GUARDADO DE ROPA Y VALORES
A.11.2. AREA DE MESAS
A.11.3. BODEGA DE MOBILIARIO
A.11.4. SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES

A.12. CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES 2 188 M2

B.1. AREA DE HOSPEDAJE
B.1.1. HABITACIONES (172 CUARTOS)
B.1.1.1. BAÑO
B.1.1.2. CLOSET BLANCOS
B.1.1.3. CLOSET HUESPED
B.1.1.4. ESTANCIA
B.1.1.5. SERVI-BAR
B.1.1.6. TERRAZA

B.1.2. JUNIOR SUITE (8 SUITES)

B.1.2.1. VESTIBULO
B.1.2.2. TOILET
B.1.2.3. COCINETA

B.1.2.4. SALA
B.1.2.5. SERVI-BAR
B.1.2.6. TERRAZA
B.1.2.6.1. JACUZZI
B.1.2.7. RECAMARA
B.1.2.7.1. BAÑO
B.1.2.7.2. ESTANCIA
B.1.2.7.3. TERRAZA
B.1.3. MASTER SUITE (4 SUITES)
B.1.3.1. VESTIBULO
B.1.3.2. TOILET
B.1.3.3. COCINETA
B.1.3.4. BAR
B.1.3.5. SALA
B.1.3.6. TERRAZA
B.1.3.6.1. JACUZZI
B.1.3.7. RECAMARA 1
B.1.3.7.1. BAÑO
B.1.3.7.2. ESTANCIA
B.1.3.7.3. TERRAZA
B.1.3.8. RECAMARA 2
B.1.3.8.1. BAÑO
B.1.3.8.2. VESTIDOR
B.1.3.8.3. ESTANCIA
B.1.3.8.4. TERRAZA

B.2. ESTACIONES DE SERVICIO 218 M2
B.2.1. ROPERIA DE PISO (1 POR CADA 10 CUARTOS)
B.2.1.1. TOILET
B.2.1.2. CLOSET PARA ROPA LIMPIA
B.2.1.3. CLOSET ARTICULOS ELECTRICOS
B.2.1.4. CLOSET EMPLEADOS
B.2.1.5. AREA BASURA
B.2.1.6. AREA CARROS DE SERVICIO
B.2.1.7. AREA GUARDADO IMPLEMENTOS LIMPIEZA
B.2.1.8. ELEVADOR DE SERVICIO
B.2.1.9. EQUIPO MAESTRO DE INSTALACIONES

C.1. SERVICIOS RECREATIVOS 12 441 M2

C.1.1. AREA NIÑOS

C.1.1.1. CHAPOTEADERO

C.1.1.2. ALBERCAS

C.1.1.3. AREA DE JUEGOS

C.1.2. AREA ADULTOS

C.1.2.1. ALBERCAS

C.1.2.2. FOJA CLAVADOS

C.1.2.3. ALBERCA BAR

C.1.3. PALAPA BAR

C.1.3.1. BARRA

C.1.3.2. BODEGA, ALIMENTOS Y BEBIDAS

C.1.4. ANDADORES Y JARDINES

D.1. SERVICIOS GENERALES

D.1.1. COCINA

D.1.1.1. ENTRADA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

D.1.1.2. GUARDADO DEL DIA

D.1.1.3. PRIVADO ECONOMO

D.1.1.4. PRIVADO CHEFF

D.1.1.5. LAVADO DE LOZA Y CRISTALERIA

D.1.1.6. REPOSTERIA

D.1.1.7. CANTINA O BAR

D.1.1.8. AREA DE BASURA

D.1.1.9. COCINA RESTAURANTE

D.1.1.9.1. LAVADO DE ALIMENTOS

D.1.1.9.2. PREPARACION DE ALIMENTOS

D.1.1.9.3. COCINA ALIMENTOS FRIOS

D.1.1.9.4. COCINA ALIMENTOS CALIENTES

D.1.1.9.5. MUEBLE CALENTOS

D.1.1.9.6. DESPACHO

D.1.1.10 COCINA, CAFETERIA, S.U.M., HABITACIONES

D.1.1.10.1. LAVADO DE ALIMENTOS

D.1.1.10.2. PREPARACION DE ALIMENTOS

D.1.1.10.3. COCINA DE ALIMENTOS FRIOS

D.1.1.10.4. COCINA DE ALIMENTOS CALIENTES

D.1.1.10.5. MUEBLE CALENTOS

D.1.1.10.6. DESPACHO

D.1.1.11 ELEVADOR DE SERVICIO A DISCOTECA

11.- MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA

EL TERRENO

El terreno a desarrollar tiene una superficie del orden de 2.1 Ha. Y se encuentra limitado al norte por el "Mar de Cortés", al sur por una de las calles principales del desarrollo turístico de "Nopolo"; al este con el campo de golf con una atractiva vista al fondo con la punta bono; al oeste con un lote colindante y la Sierra de la Giganta. Cuenta con una pendiente no mayor del 2%, sin accidentes orográficos significativos. Se tiene actualmente líneas de agua potable, alcantarillado, así como una planta de tratamiento de aguas negras para todo el desarrollo turístico.

La resistencia del suelo es de 18 ton. m², siendo la mayor parte que conforma el suelo, de aluvi6n y una parte menor de salitral.

EL CONJUNTO

Dentro de este, se busco diferenciar, perfectamente las 3 grandes zonas de proyecto sin llegar a perder la intenci6n de conjunto, como son la zona p6blica, la zona de servicios y la zona de habitaciones, logrando que en esta 6ltima envuelva la zona exterior de esparcimiento, de albercas y jardines, teniendo las habitaciones una vista agradable del mar al mismo tiempo de las albercas y jardines.

VOLUMETRIA

Dentro de la horizontabilidad resultante (resultado de restricciones de la zona) se ha tratado de evitar la monotonía de los cuerpos, dado que se trata de un proyecto de no mas de 4 niveles dando movimiento a estos, destacando por su forma y ubicaci6n el restaurante, considerando que sería el local de mejor relaci6n con todo el hotel dado su caráctér comercial.

CUERPOS DE HABITACION

Las 200 unidades se distribuyen en dos cuerpos de 4 niveles cada uno, en los cuales se aprecia un movimiento horizontal, resultado en gran parte por restricciones en lineamientos de fachadas, indicado en el reglamento de construcci6n de Baja California Sur (relacionado con la zona hotelera) indicando este que no se puede pasar la construcci6n de una altura mayor de 18 m o en consecuencia 4 niveles, y en parte para romper con la horizontabilidad de los cuerpos.

Estos dos cuerpos, junto con el del restaurante, se localizan agrupados en torno a la zona de esparcimiento, como albercas, tanto infantiles como de adultos, todas las habitaciones como el restaurante están orientadas hacia el mar, la cafetería y el bar tienen vista hacia la sierra de la giganta, cuyos impresionantes aspectos cambiantes con el mar; se sitúa como un segundo punto de atracci6n.

MEMORIA DESCRIPTIVA

EL CUARTO TIPO

Los estudios de mercado arrojan la ocupación de dos personas promedio, por cuarto o bien dos adultos y un niño, por lo cual se diseñó de tal manera que existen tres tipos de cuartos, con terrazas individuales cada uno, el primero con dos camas matrimoniales, el segundo con una cama matrimonial y el tercero con dos camas individuales, además de contar con la opción del cuarto doble o de la junior suite de una recámara con terraza individual, estancia con cocineta, sala y una gran terraza con jacuzzi; la master suite con dos recámaras cada una con terraza individual, estancia con cocineta, sala y una gran terraza con jacuzzi común, contando todos los cuartos con vista al mar.

EL AREA DE SERVICIOS PUBLICOS

Cuenta con un pórtico de acceso techado de una altura considerable, para la recepción de los turistas, al mismo tiempo que da sombra y se siente la magnitud y atractivo del conjunto; en el lobby se tiene vista de la mayor parte del conjunto, con una gran transparencia y frescura puesto que goza de una gran fuente interior y se tiene vista de las albercas y al fondo el mar, contrastando todo esto con el clima existente, nos sirve también de distribución hacia todos los locales de mayor interés del hotel como son: el bar, que es un local en donde se puede escuchar música en vivo mientras se refresca el turista; la cafetería con un ambiente informal en donde se consumen alimentos la mayor parte en frío y sencillos; el restaurante con un ambiente más formal, con vista hacia las áreas de esparcimiento y como principal la del mar, posee una forma octagonal siendo esta atractiva, tanto en planta como especialmente con una cubierta estructurada a base de vigas de acero, cubierta con madera y teja para dar un ambiente más de acuerdo con el sitio. El salón de banquetes y convenciones, es un espacio considerable que se puede subdividir según la necesidad y dimensión del evento teniendo este una maravillosa vista hacia el campo de golf; la disco, se localiza en la parte superior de la cafetería y bar siendo un local totalmente cerrado para efectos de acústica y juego de luces principalmente; las concesiones se conforman alrededor de una pequeña plaza teniendo una relación directa con el lobby.

EL AREA DE SERVICIOS GENERALES

En primer lugar se encuentra la cocina que es de suficiente tamaño para poder dar abasto, se divide en dos zonas, la primera que da servicio al restaurante exclusivamente y la segunda da servicio a la cafetería, bar, disco, comedor de empleados, salón de banquetes y cuartos; el almacén general en donde se tendrán principalmente alimentos y bebidas para varias semanas; el local de mantenimiento, que se subdivide en diferentes actividades para brindar todos los servicios necesarios como son: carpintería, jardinería, eléctrica, etc.; la lavandería, suficiente para dar abasto sin recurrir a servicios fuera del hotel; el cuarto de máquinas diseñado para alojar los equipos necesarios; la planta de tratamiento de aguas, principalmente de agua potable ya que el agua que se recibe es muy dura y requiere de un tratamiento previo; existen servicios para los empleados, como los baños- vestidores y comedor.

12.- ANALISIS COSTO FINANCIERO

ANALISIS COSTO FINANCIERO

INTRODUCCION

El Fondo Nacional al Turismo (Fonatur) fue creado con la promulgación de la Ley Ffederal de Fomento al Turismo, el 24 de marzo de 1974. Sus objetivos básicos son:

- A.- Contribuir significativamente al crecimiento y fortalecimiento de la actividad turística del país.
- B.- Desarrollar y consolidar centros turísticos competitivos en el ámbito internacional, que cumplan con la primordial finalidad de ser promotores del desarrollo regional y que motiven e impulsen la inversión privada.
- C.- Asignar financiamiento a la oferta turística, que cumpla con el cometido básico de fomentar el desarrollo de una planta turística sólidamente estructurada y adecuada a las necesidades específicas de la demanda turística nacional e internacional.

En el otorgamiento de financiamiento, Fonatur opera descontando a las sociedades nacionales de crédito del país, créditos refaccionarios y aperturas de crédito simple, para proyectos turísticos, dando prioridad a los establecimientos de hospedaje.

Las presentes reglas de operación tienen por objeto establecer las bases para el otorgamiento de créditos dentro del programa normal de Fonatur denominado "Financiamiento a la Oferta Turística".

TIPO DE OPERACIONES QUE SE CONCEDEN EN LOS SIGUIENTES CREDITOS

- A.- Créditos refaccionarios
- B.- Créditos de habitación o avión
- C.- Apertura de crédito simple con garantía de la unidad hotelera
- D.- Otro tipo de créditos autorizados para la banca múltiple

ANALISIS COSTO FINANCIERO

ESQUEMAS DE AMORTIZACION

- A.- Pagos de interés y capital creciente
- B.- Pagos parciales de interés y capital crecientes
- C.- Pagos iguales de capital (método tradicional)

TASAS DE INTERES

Las tasas de interés a que se sujetan los créditos en la porción de fondos en que participe Fonatur, se ajustaran mensualmente de acuerdo a las variaciones que tenga la tasa líder, que es el valor máximo entre el C.P.P. (Costo Porcentaje Promedio) que publica mensualmente el Banco de México y los Cetes Certificados de la Tesorería de la Federación) a 28 días, correspondiente a la penúltima semana del mes anterior, multiplicándose por un factor numérico.

Dichas tasas de interés serán revisados periódicamente por la Secretaría de Turismo con la conformidad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TERMINOS Y CONDICIONES DE CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE HOTELES

- A.- Apalancamiento máximo: 40 % capital y 60 % crédito.
- B.- Plazo total del crédito: hasta 15 años para los créditos refaccionarios y de apertura de crédito simple con garantía de la unidad hotelera.
- C.- Hasta 5 años para el caso de créditos de habilitación o avión. Disposición del crédito: la disposición de los créditos otorgados en el caso de obra nueva, será a través de ministraciones, sobre avances de obra, teniendo un período de disposición en el cual se pagarán intereses sobre saldos.

13.- CRITERIO ESTRUCTURAL

CRITERIO ESTRUCTURAL

EDIFICIO DE ADMINISTRACION, RECEPCION Y RESTAURANTE:

Es la zona del proyecto, que fue solucionada estructuralmente a base de zapatas corridas de concreto armado, muros de carga de mampostería de tabique en combinación con columnas de concreto, las cuales reciben trabes y losas de concreto. En la zona de vestíbulo central el claro libre promedio a librar es de 30.00 M, los cuales se solucionarán en base a una estructura tridimensional del llamado "Space Beam".

EDIFICIO DE SERVICIOS:

Solucionada en base a muros de carga de mampostería de tabique en combinación con columnas y trabes de concreto, que reciben losa de vigueta y bovedilla.

NUCLEO DE CUARTOS:

Estos núcleos se estructuraron con muros de carga de mampostería de tabique, losas de vigueta y bovedilla y zapatas de concreto armado en cimentación.

CALIDAD DEL TERRENO:

El suelo es de tipo tepetate de una gran dureza, lo que permitió trabajar la cimentación con una fatiga de trabajo a la compresión de 18 t/m².

CONDICIONES RESISTENTES ANTE SISMO:

La geometría de los inmuebles, permitirán un buen comportamiento ante sismo, en planta baja se reforzaran algunas estructuras con muros de concreto armado.

Se considero un coeficiente sísmico de: 0.32 para estructuras y de 0.40 para los entramados.

NORMAS Y REGLAMENTOS

- * Reglamento de construcciones para el D.F., Edición del 1ro. De julio de 1987.
- * Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de concreto armado. Según gaceta oficial del departamento del D.F. Del 5 de noviembre de 1987.
- * Gráficas para diseño de columnas de concreto reforzado, Serie no. 428 del Instituto de Ingeniería
- * Diseño y construcción de estructuras de mampostería, serie no. 403 del Instituto de Ingeniería.

CRITERIO ESTRUCTURAL

CALIDAD DE LOS MATERIALES:

Calidad del concreto para edificios del grupo b (vivienda, oficinas, locales comerciales, hoteles e industrias):

En losas, trabes, cimentación: $f'c=200$ kg/cm².

Proporcionamiento de concreto por volumen: tamaño máximo de agregado: 5 cms revenimiento esperado: 10 cms.

Calidad del concreto en edificios del grupo a y b1 (hospitales, escuelas, templos estadios, museos, gasolineras, etc.):

Mínimo $f'c = 250$ kg/cm²

Calidad del acero corrugado

Limite de fluencia $f_y = 4200$ kg/cm²

En caso que el acero disponible sea de menor calidad, se deberá reportar al calculista y director responsable de obra.

Resultando una resistencia nominal a la compresión para estas mezclas de 125 kgs/cm².

| PARTES DE CEMENTO | ARENA | GRAVA | LTS. DE AGUA | RESISTENCIA EN KG/CM2 |
|-------------------|-------|-------|--------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 4 | 32 | 150 |
| 1 | 2 | 3 | 27 | 200 |
| 2 | 3 | 5 | 23 | 250 |

| | |
|--|---------------|
| EJE DEL MURO | 4-C |
| CARGA P/M LINEAL DE MURO | 24.13 |
| ANCHO DE CADENA | 0.2 |
| LONGITUD DE MURO | 12 |
| CALIDAD DE CONCRETO | 250 |
| FATIGA DEL TERRENO EN T/M ² | 10 |
| RESISTENCIA A CORTE | |
| LADO "B" DE ZAPATA | 1.3405555556 |
| MEDIDA DE CASTILLO | 0.2 |
| MEDIDA DEL DADO LADO "A" | 0 |
| MEDIDA DEL DADO LADO "B" | 0 |
| MOMENTO EXTERNO | 5.9425 |
| DIST. "C" | 0.5702777778 |
| PERALTE MINIMO POR ESPECIF. | 0.12 |
| PERALTE DE CALCULO | 20.602531051 |
| INDICA PERALTE ESCOGIDO | 0.22 |
| REVISION POR CORTE | |
| CORTANTE ACT. A UNA DIST. "D" | 010.5 |
| CORTANTE ACTUANTE | 1.7831 |
| CORTANTE ACCEPTABLE | T |
| VER NOTA "1" | |
| AREA DE REFUERZO | 14.784544957 |
| VARILLAS DE 1/2" | 11.6413133819 |
| SEPARACION | 8.5300513252 |
| VARILLAS DE 3/8 | 7.4294195764 |
| SEPARACION | 13.4600016828 |
| REVISION POR ADHERENCIA | 13760.8027778 |
| ACTUANTE | |

FACTORES DE CARGA:

De acuerdo al reglamento de construcciones del Departamento del Distrito Federal se considera:

Artículo 188 parte I: Combinación de acciones permanentes y acciones variables; 1.4.

Artículo 188 parte II: Combinación de acciones permanentes variables y accidentales se considera un factor de carga 1.1.

CALIDAD DE LOS MATERIALES:

Calidad del concreto para edificios del grupo b (vivienda, oficinas, locales comerciales, hoteles e industrias):

En losas, trabes, cimentación: $f'c=200$ kg/cm².

| CARGAS CONSIDERADAS | |
|---------------------------------|------------|
| CONCRETO ARMADO AGREGADO NORMAL | 2400 KG/M3 |
| TABIQUE ROJO RECOCIDO | 1500 KG/M3 |
| TESONTLE | 1550 KG/M3 |
| ARCILLAS | 1600 KG/M3 |
| MARMOLES | 2800 KG/M3 |

| CARGAS VIVAS UNITARIAS DE DISEÑO | | | |
|--|-----|-----|-----|
| <small>EN KG/M2</small> | | | |
| DISEÑO DEL PISO O CUBIERTAS | W | Wa | Wm |
| HABITACION | 70 | 90 | 170 |
| OFICINAS, DESPACHOS Y LABORATORIOS | 100 | 180 | 250 |
| CUBIERTAS Y AZOTEAS CON PENDIENTE NO MAYOR AL 5% | 15 | 70 | 100 |
| CUBIERTAS Y AZOTEAS CON PENDIENTE MAYOR DEL 5% | 5 | 20 | 40 |

COEFICIENTE SISMICO

El coeficiente sísmico para las construcciones clasificadas como del grupo "b" será de :

Mortero tipo I. Proporcionalmento: 1: 1/4:2 1/2 cemento-cal-arena.

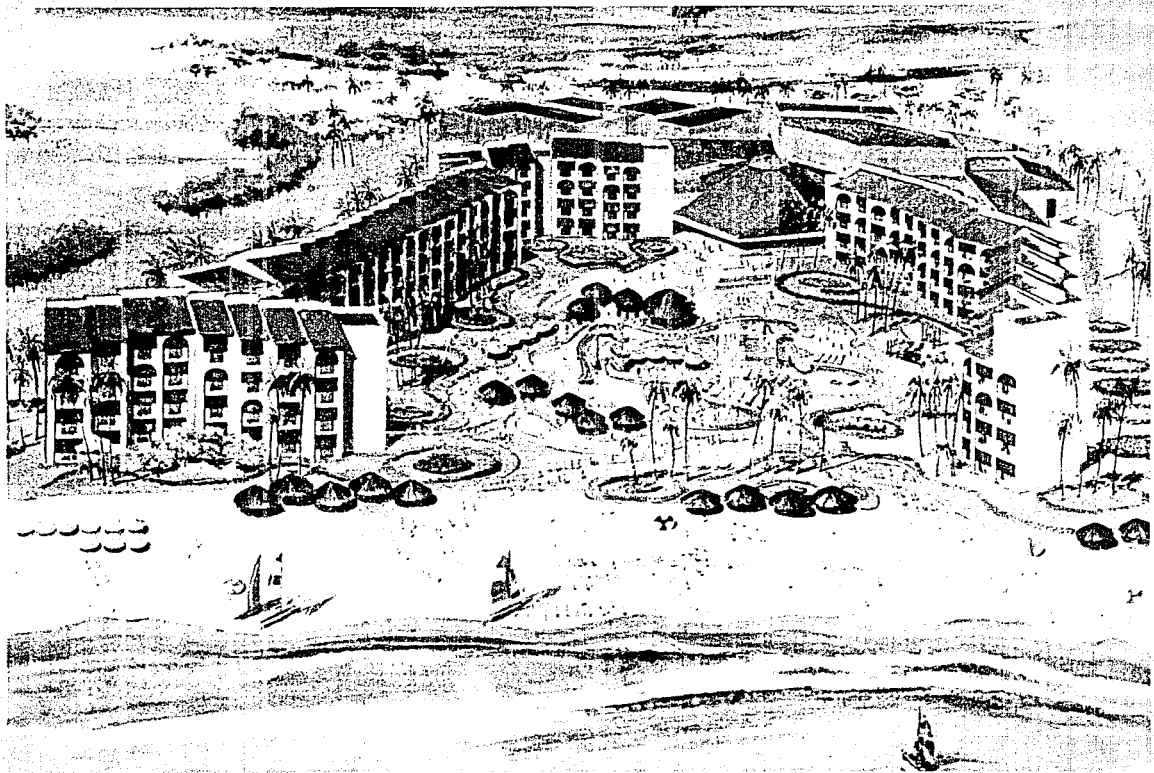
En caso de utilizar cemento de albañilería (mortero). Proporción: 1: 1/2 : 21/2 cemento-mortero-arena.

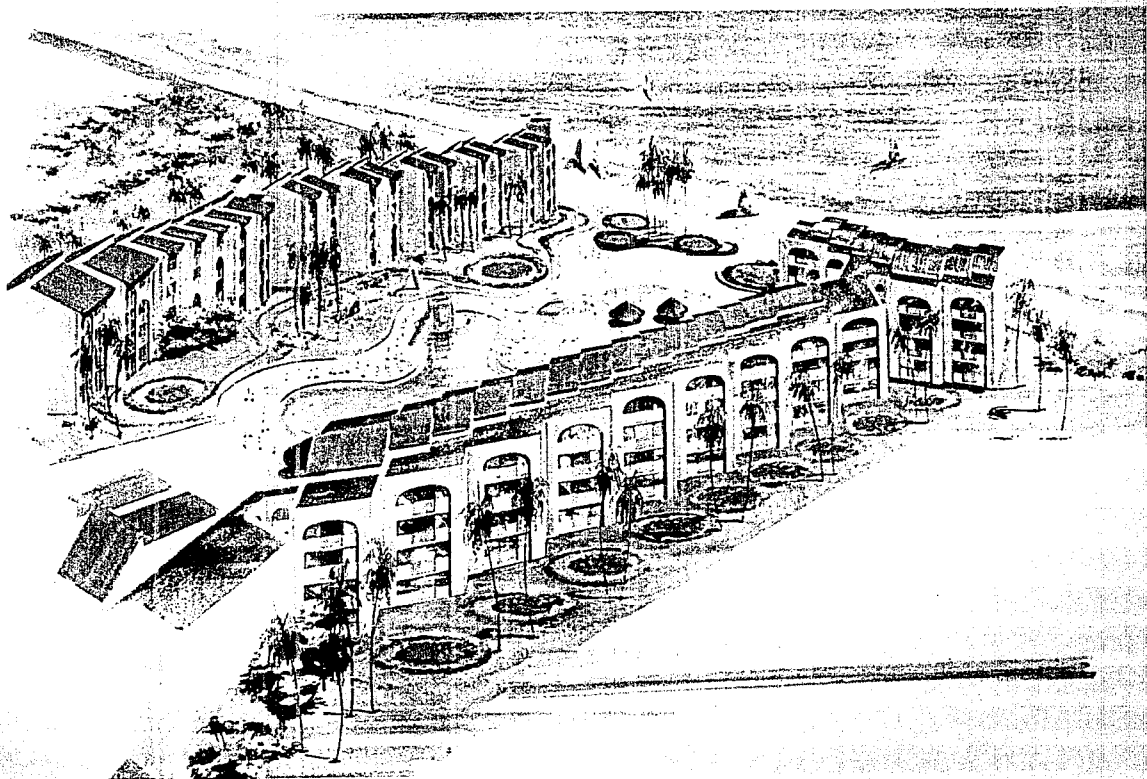
| Coeficientes Sísmicos Reducidos por Ductibilidad para el Método Simplificado | | | | | | | |
|--|---------------------------|----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| MUROS DE PIEZAS MACIZAS | | | | MUROS DE PIEZAS HUECAS | | | |
| ZONA | ALTURA DE LA CONSTRUCCION | | | ZONA | ALTURA DE LA CONSTRUCCION | | |
| | MENOR DE 4 M. | ENTRE 4 y 7 M. | ENTRE 7 y 10 M. | | MENOR DE 4 M. | ENTRE 4 y 7 M. | ENTRE 7 y 10 M. |
| I | 0.07 | 0.08 | 0.08 | I | 0.10 | 0.11 | 0.11 |
| II y III | 0.13 | 0.16 | 0.19 | II y III | 0.15 | 0.19 | 0.23 |

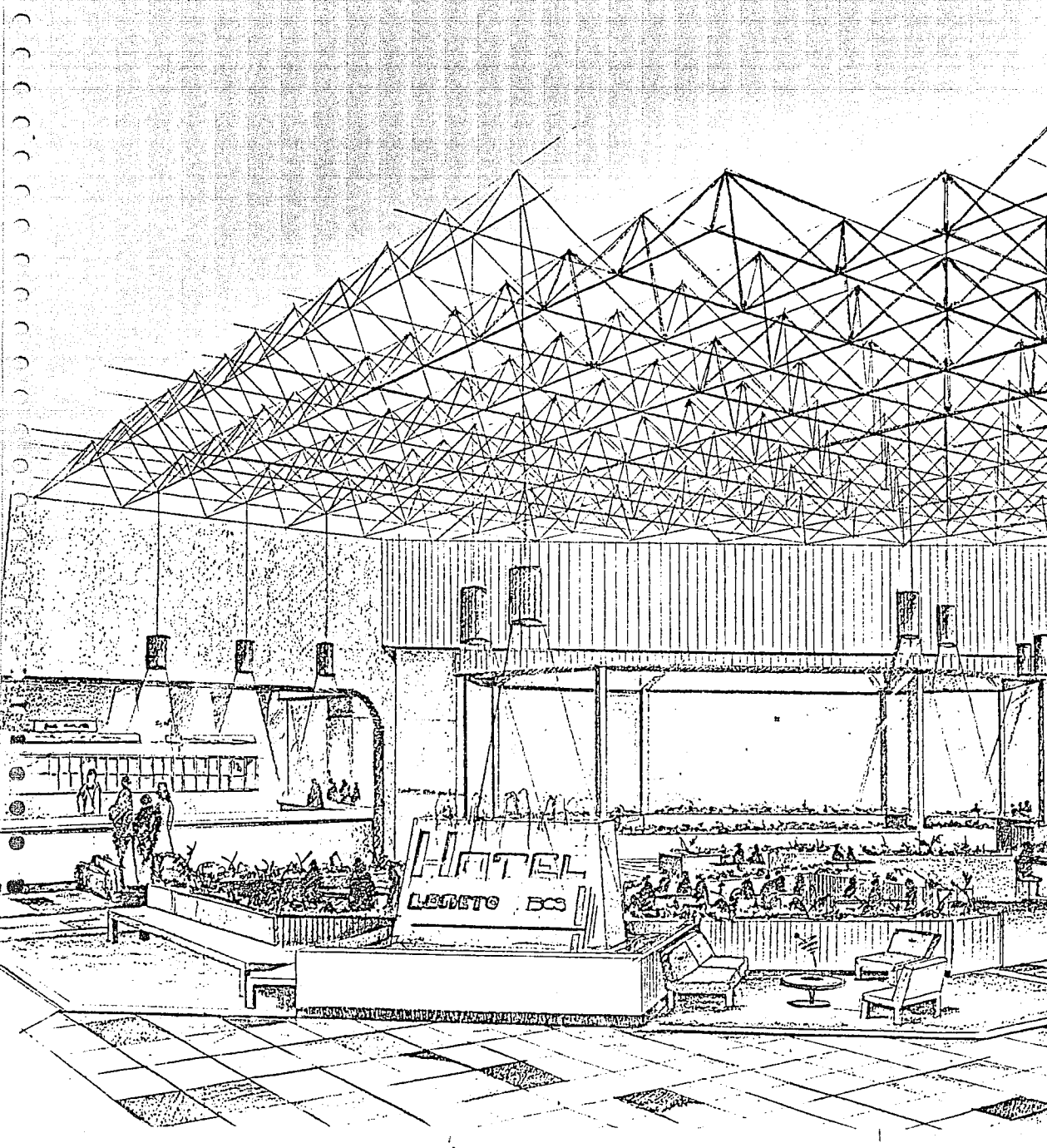
| | | |
|----------|---|------|
| ZONA I | = | 0.16 |
| ZONA II | = | 0.32 |
| ZONA III | = | 0.40 |

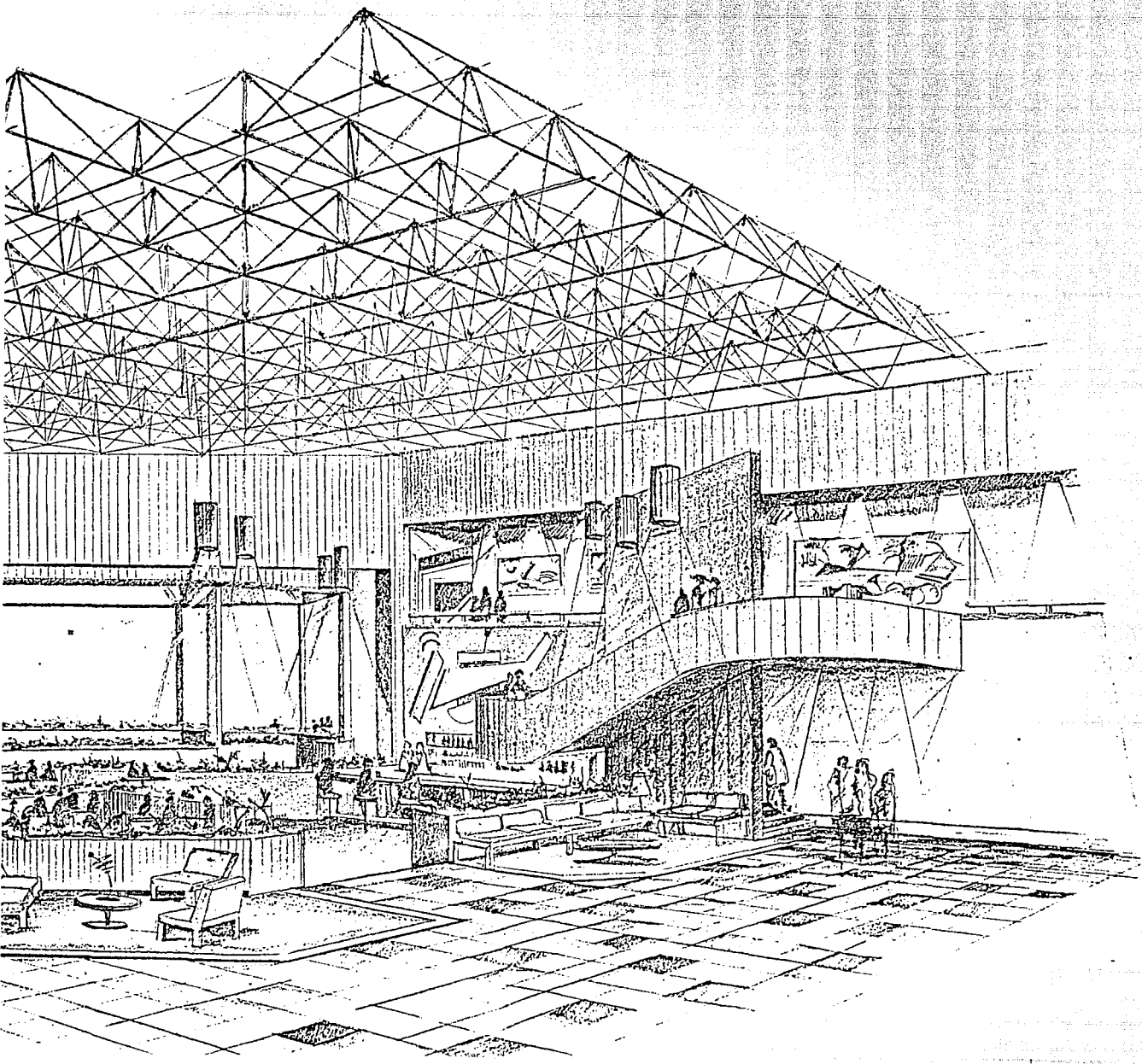
14.- PROYECTO

PERSPECTIVA



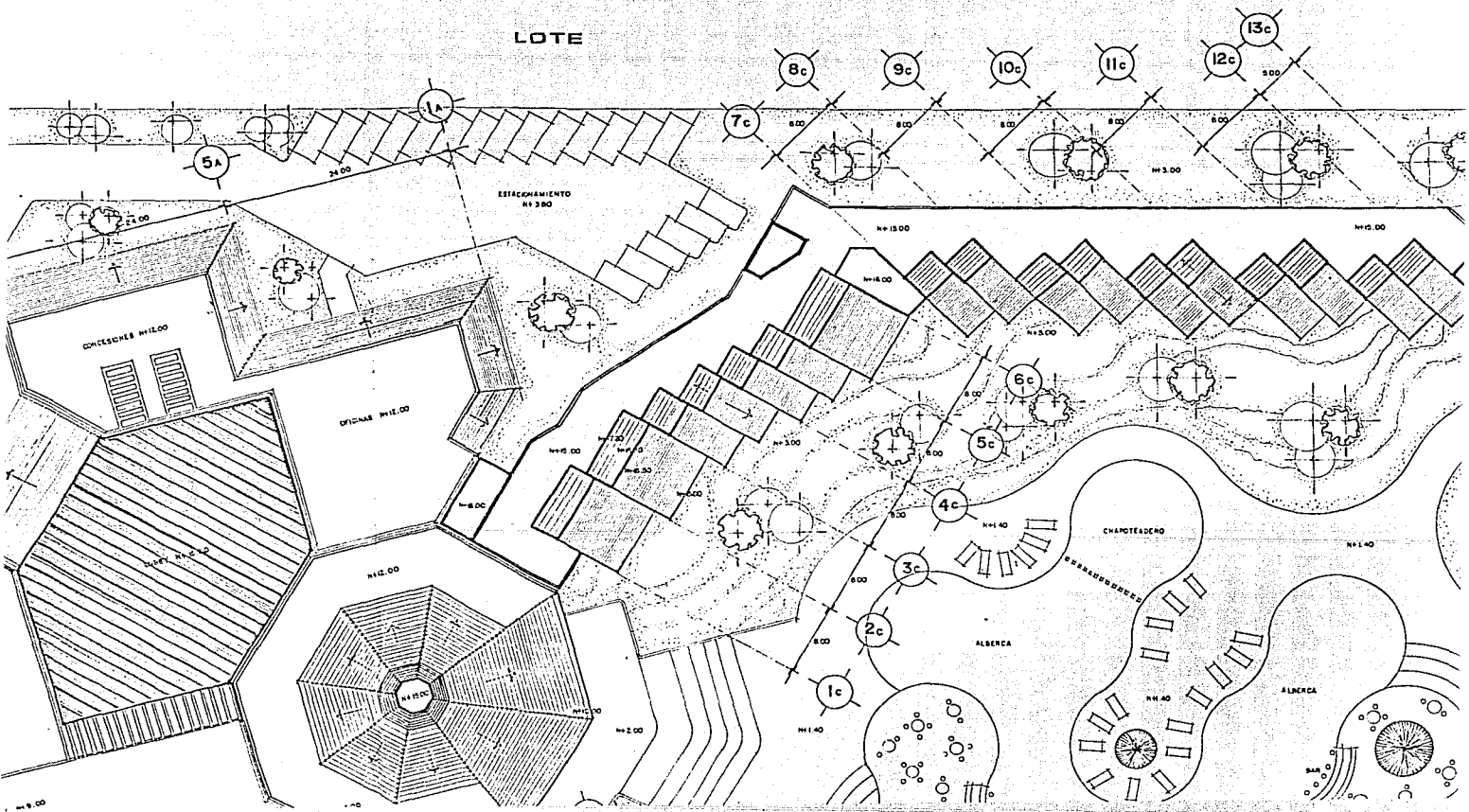


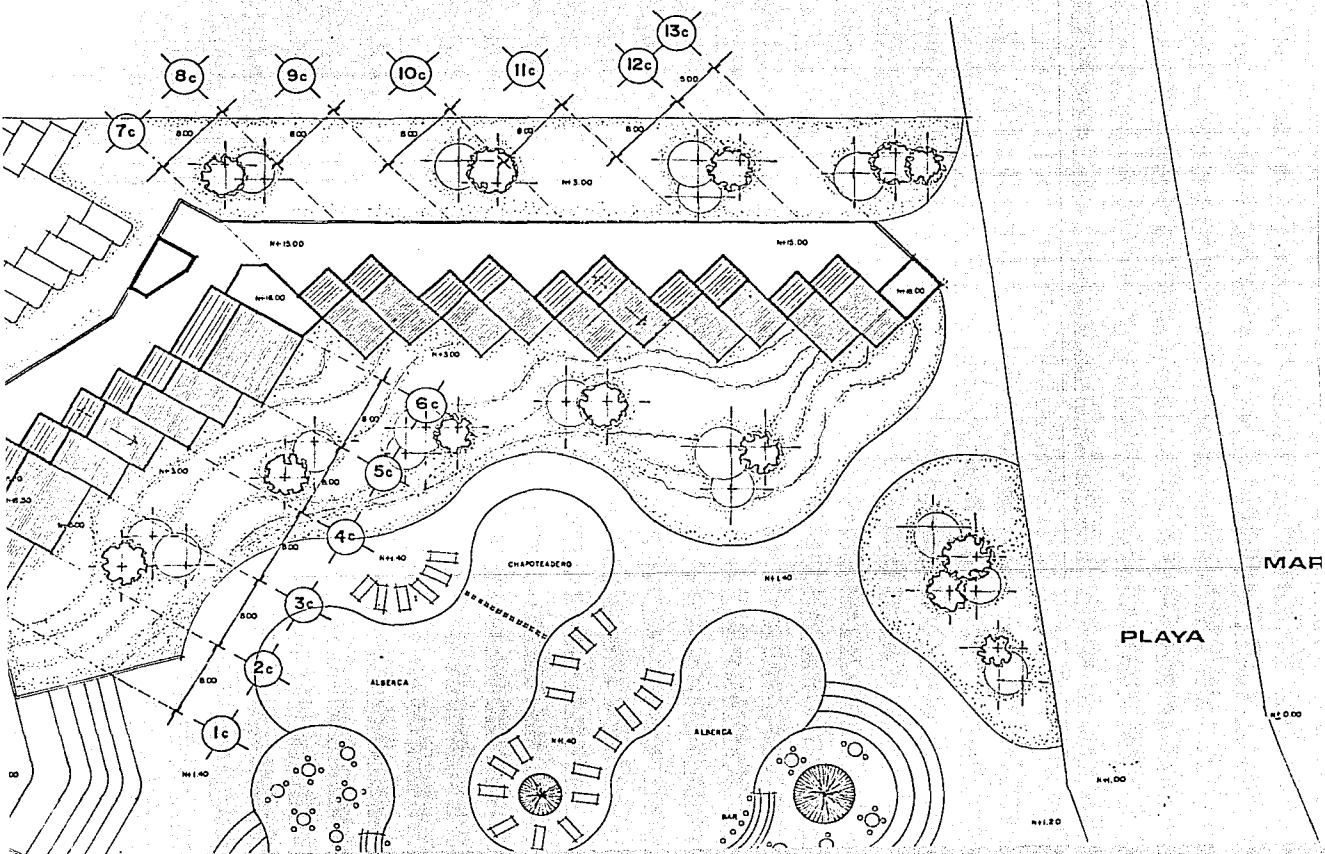


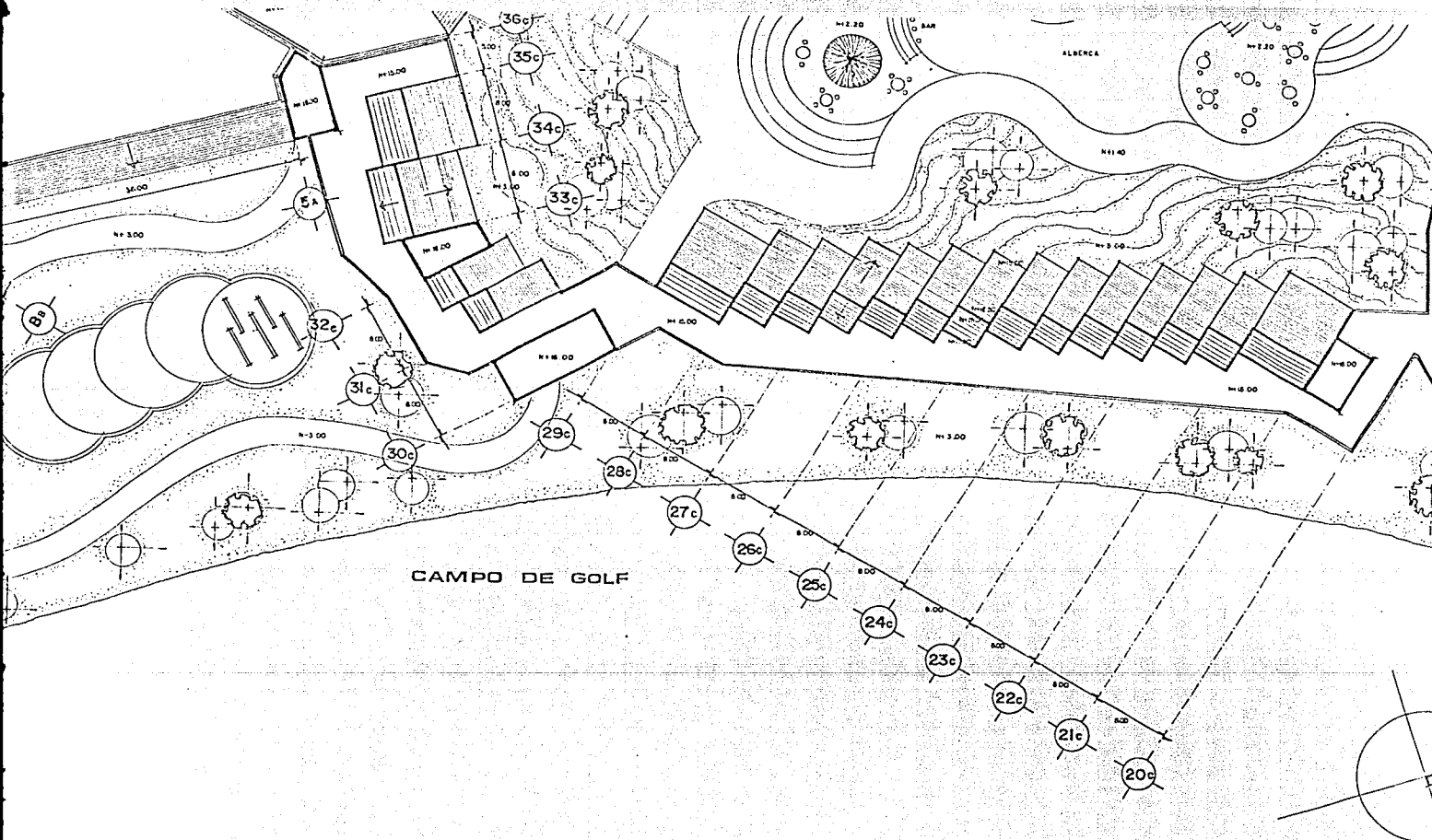


PLANTA DE CONJUNTO

LOTE

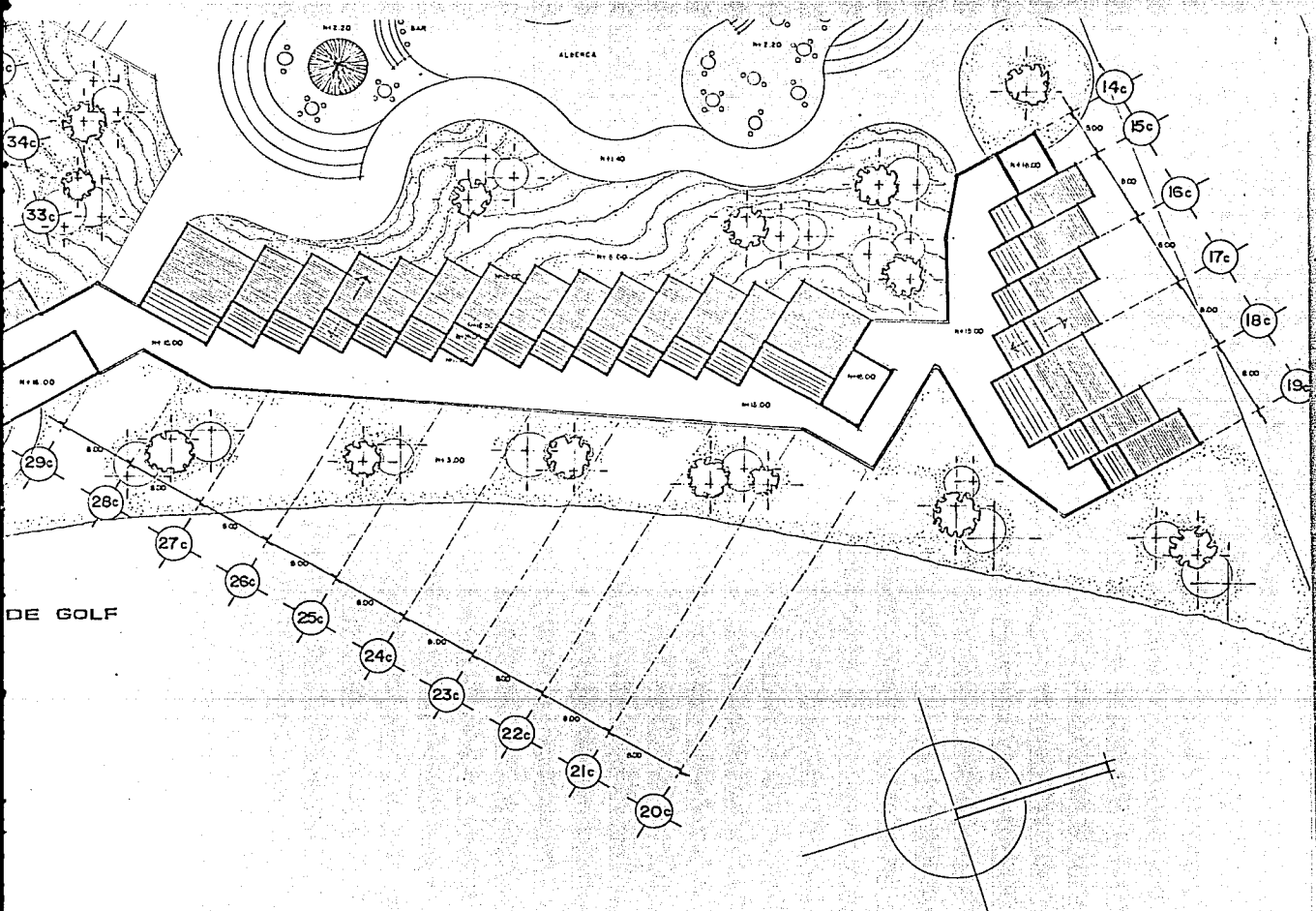






CAMPO DE GOLF

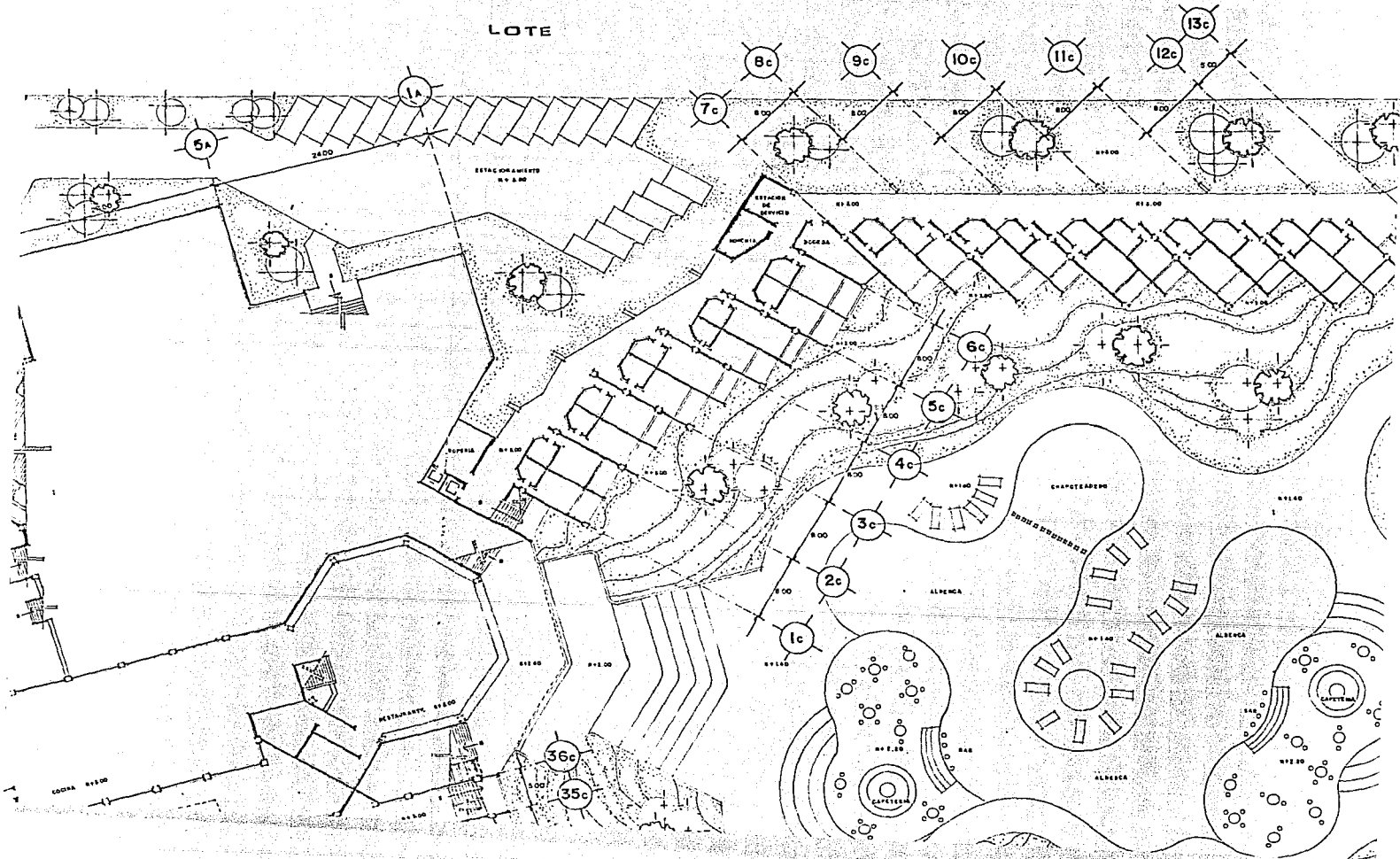
DE GOLF

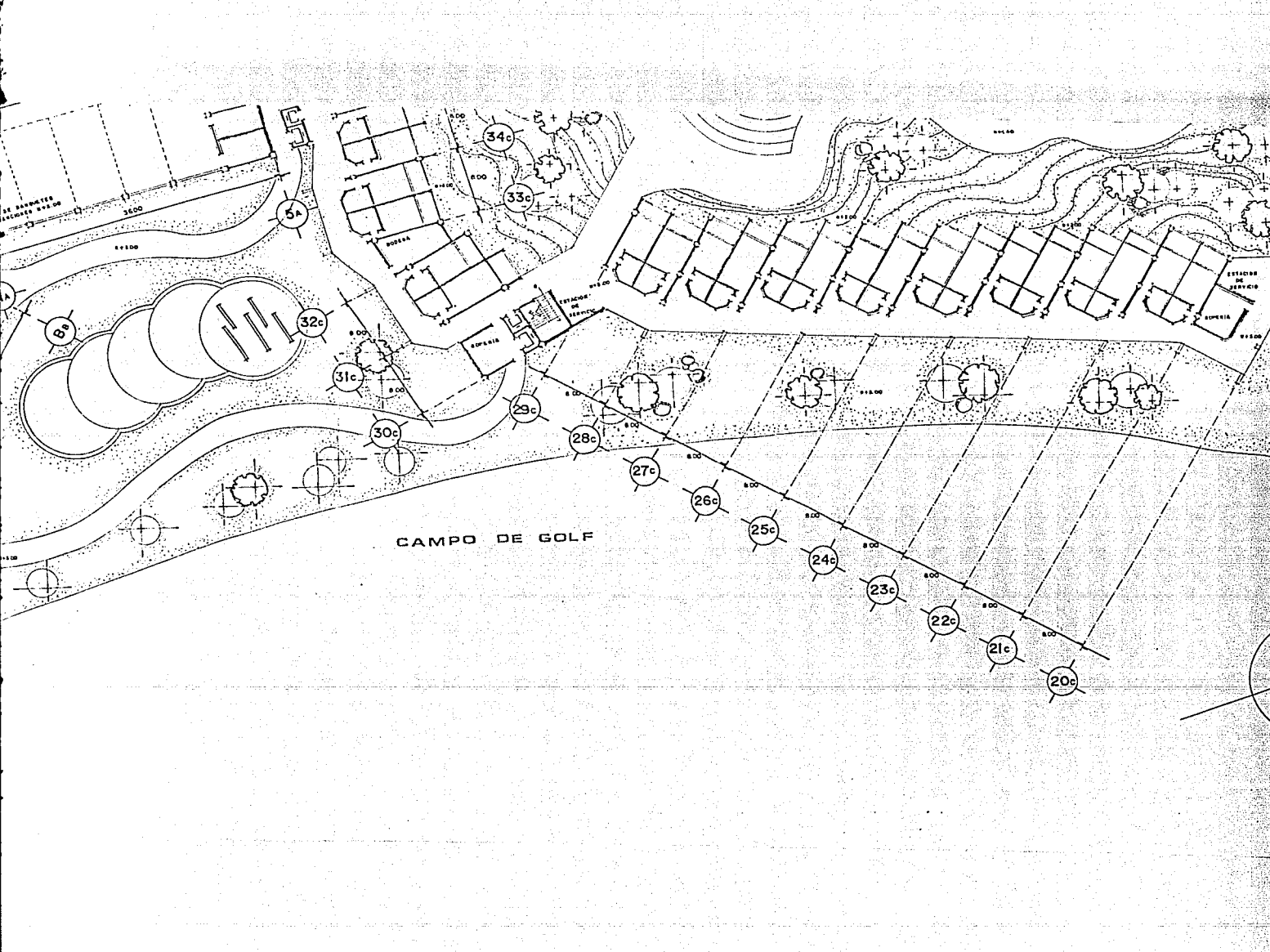


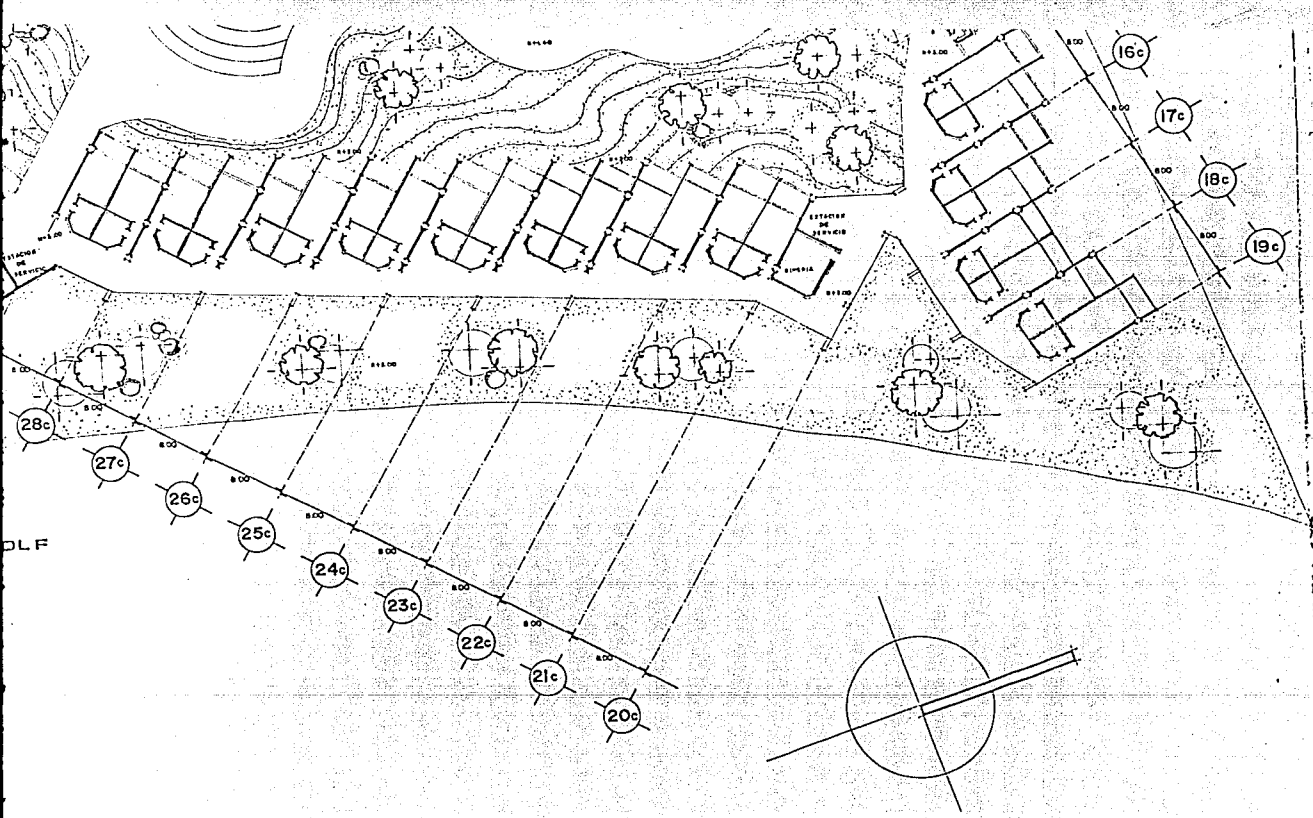
PLANTA DE CONJUNTO

N + 3.00

LOTE



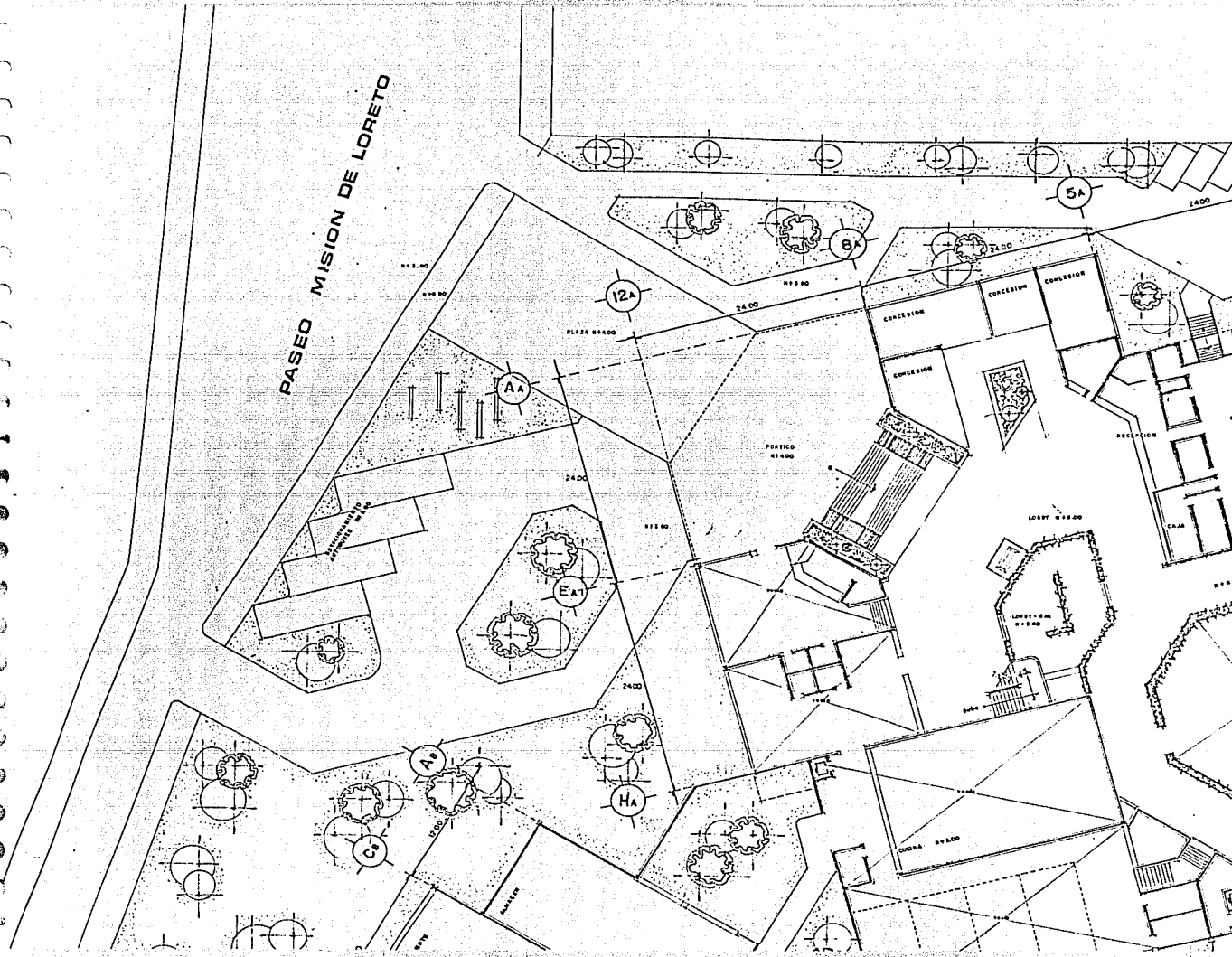


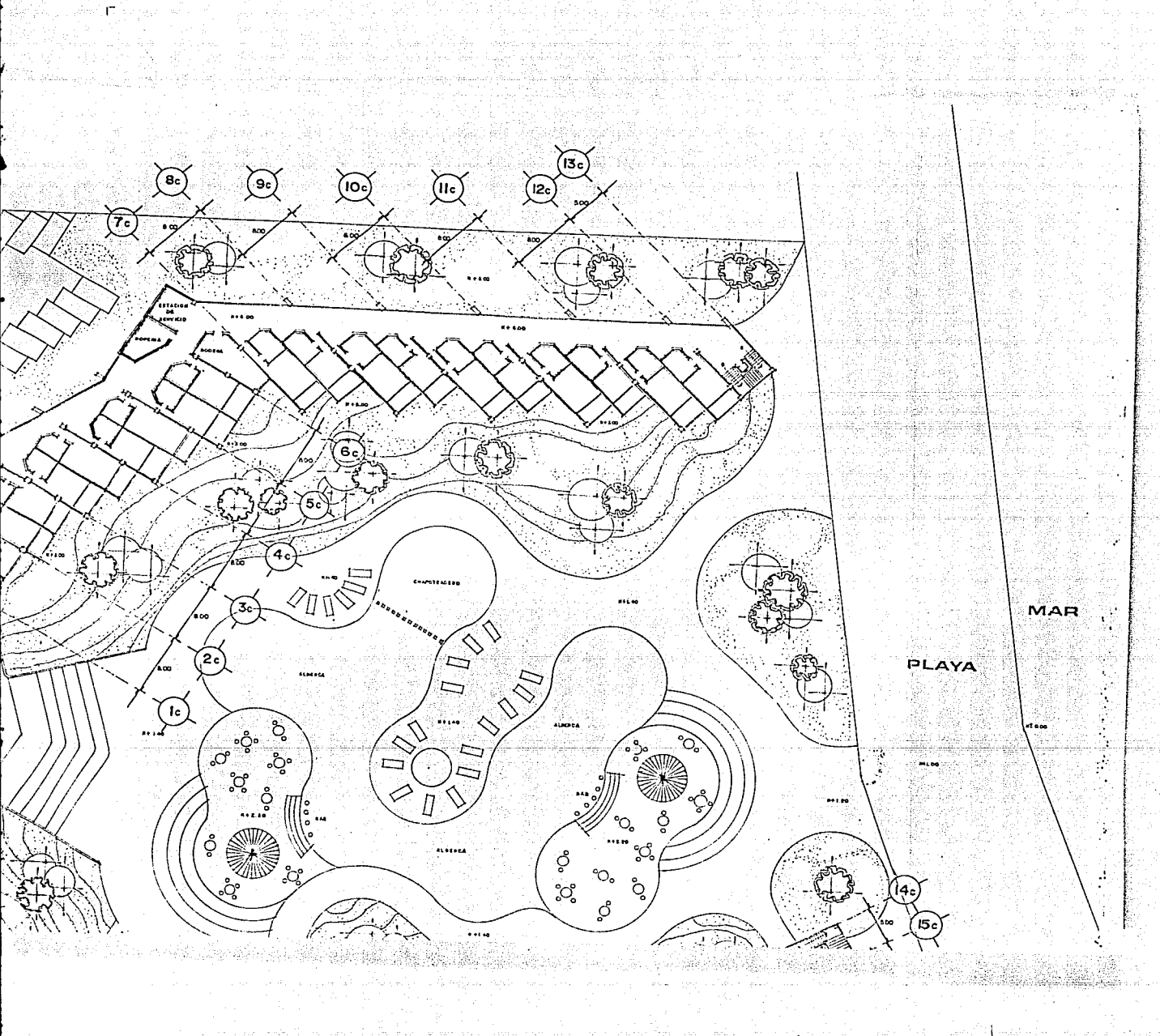


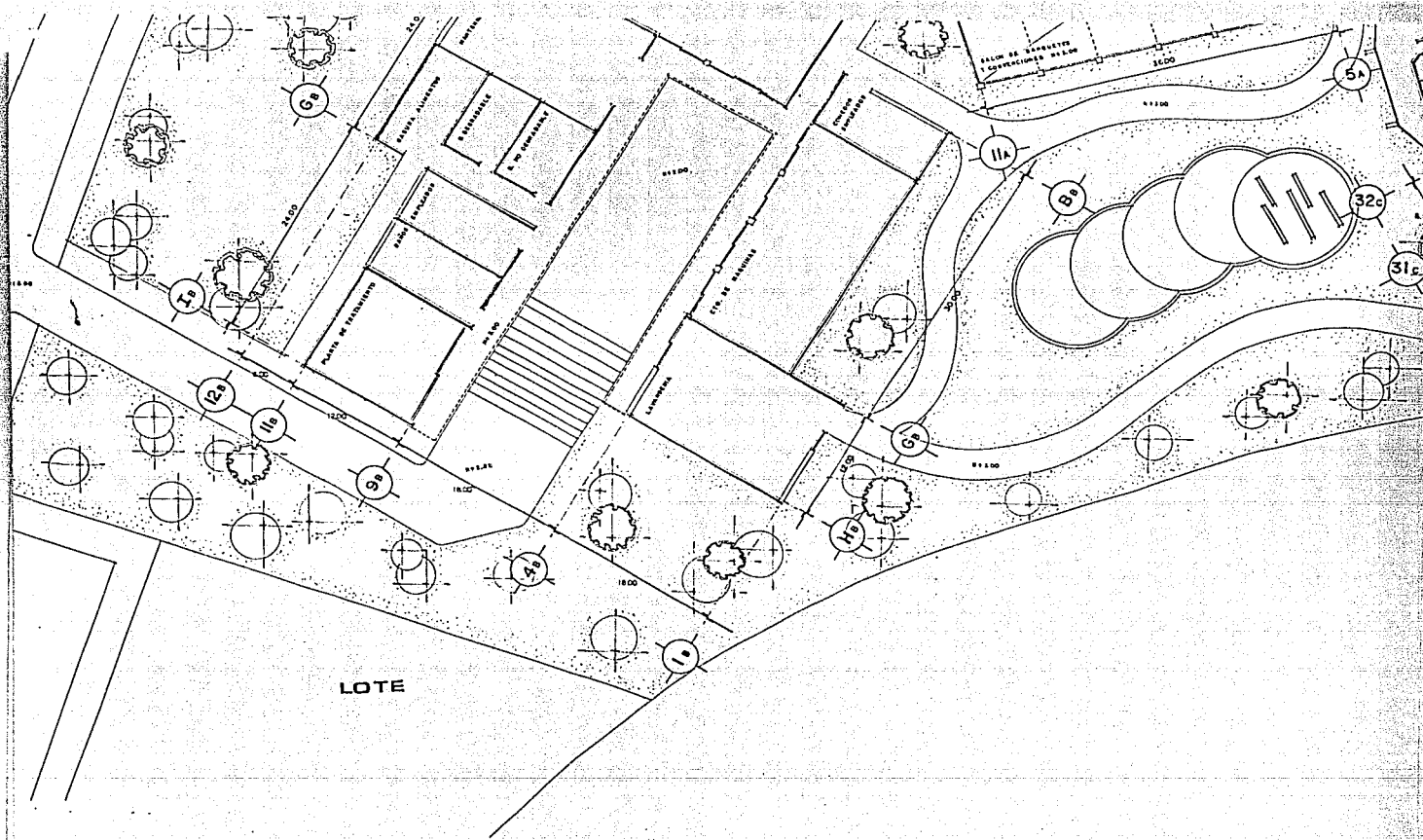
PLANTA DE CONJUNTO

N + 6.00

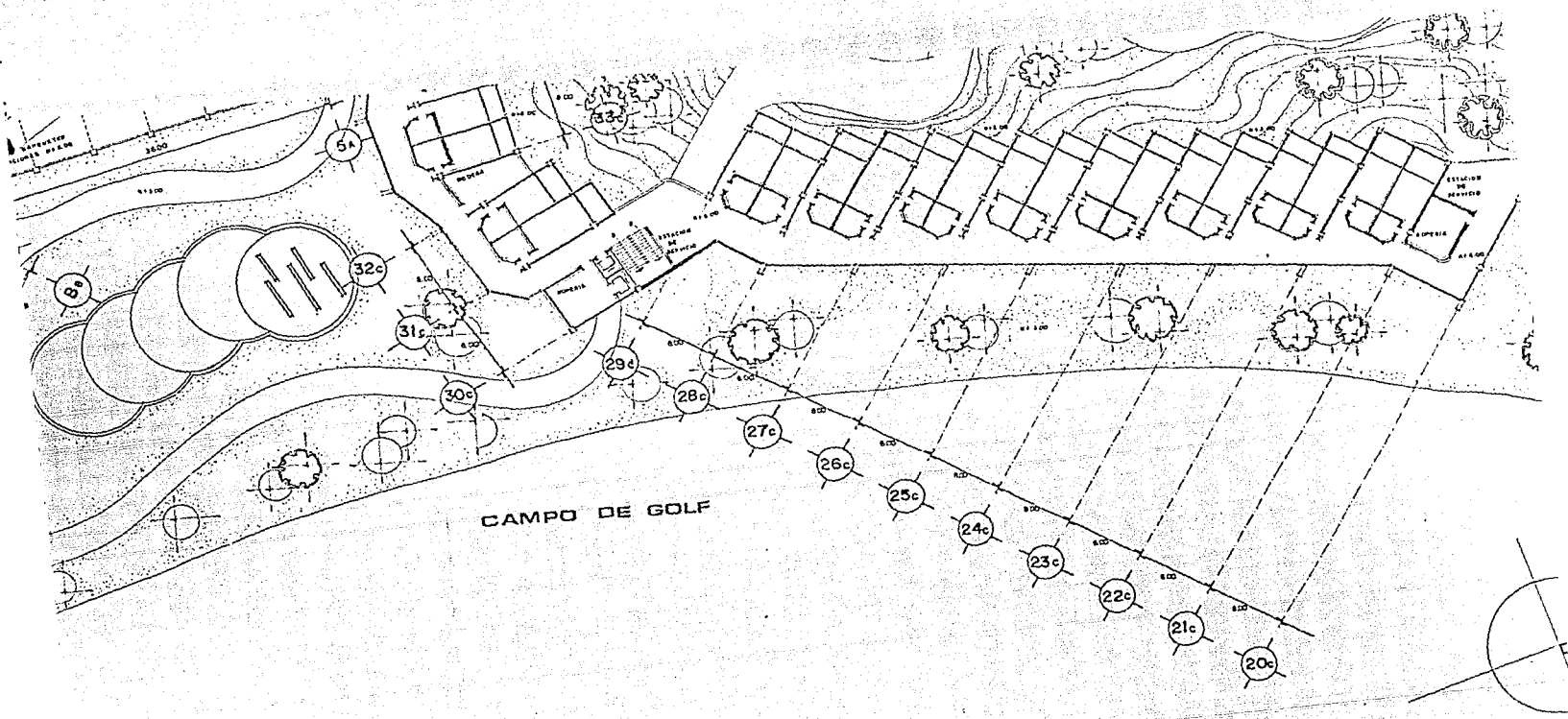
PASEO MISION DE LORETO

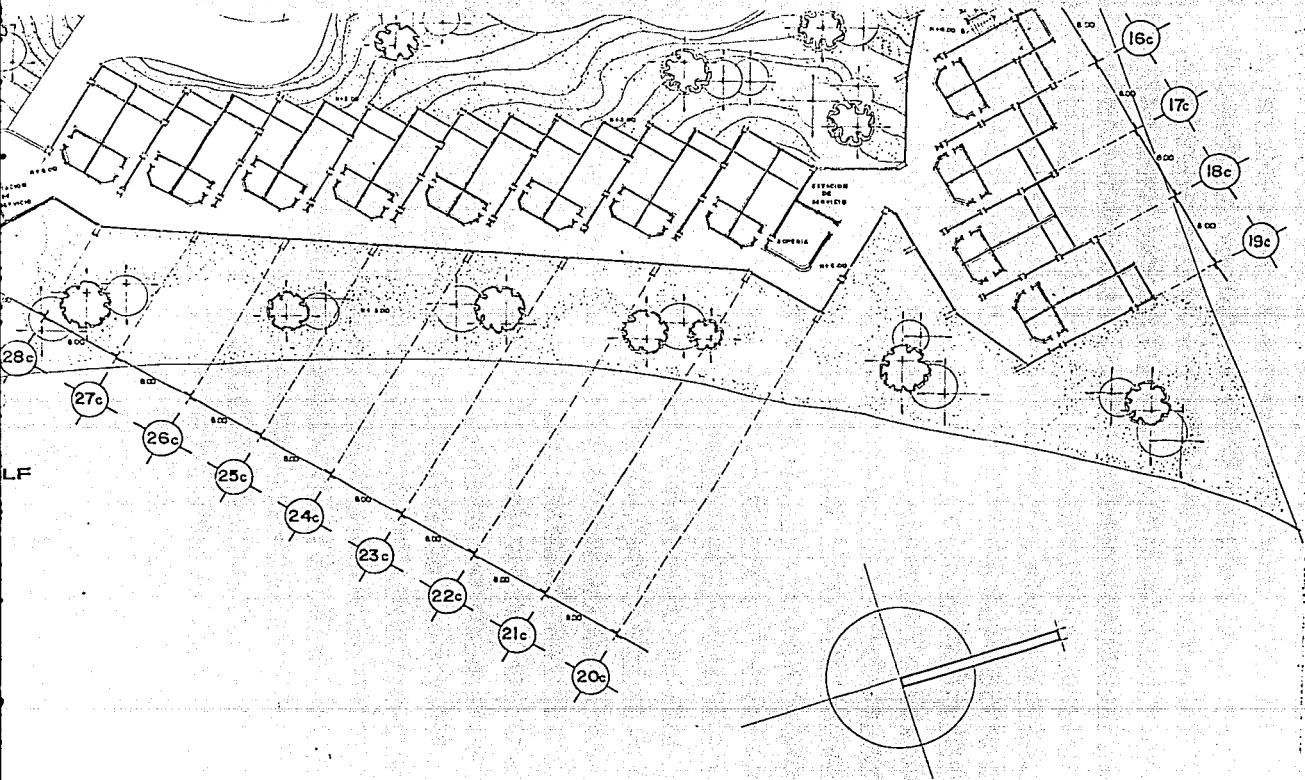






LOTE



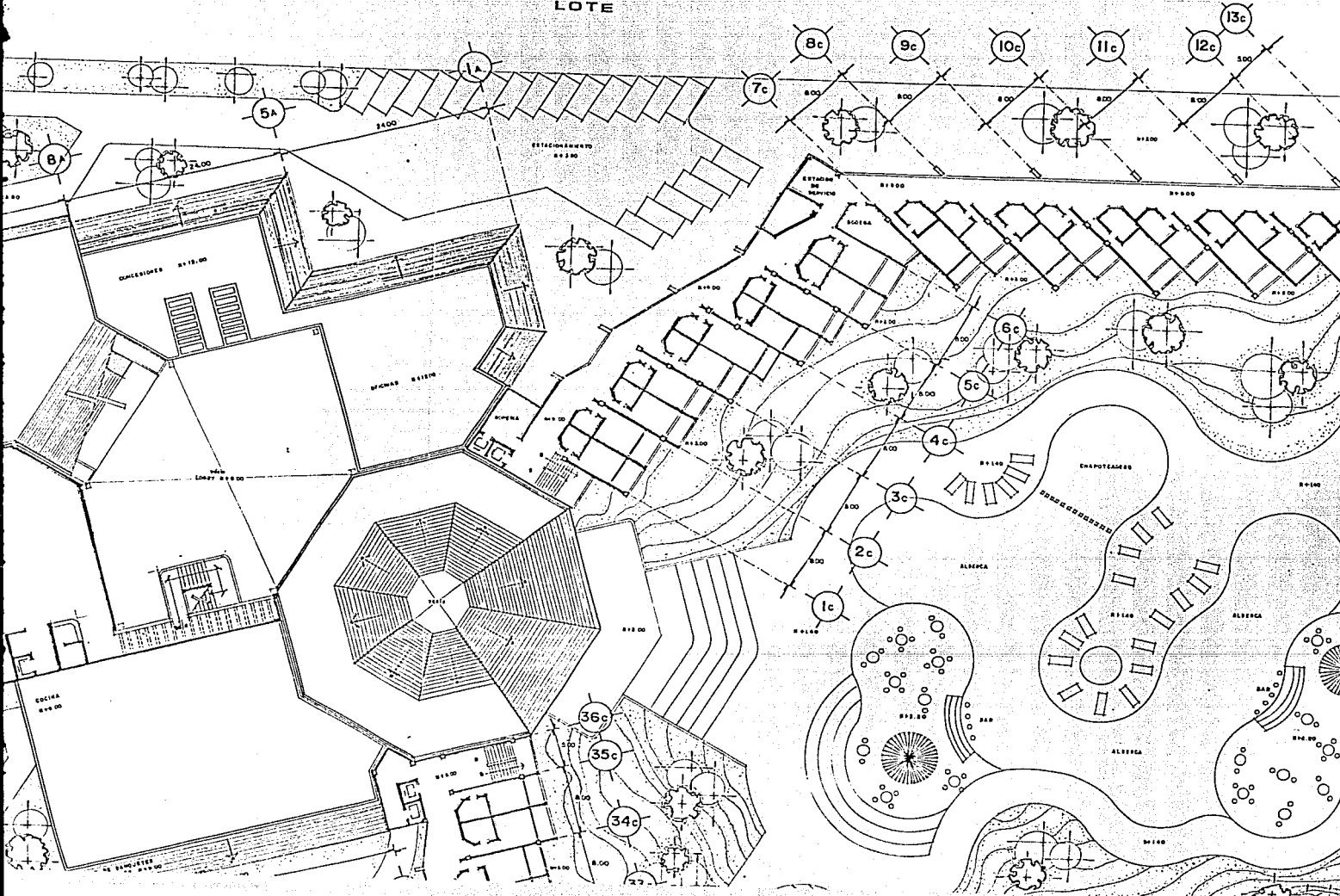


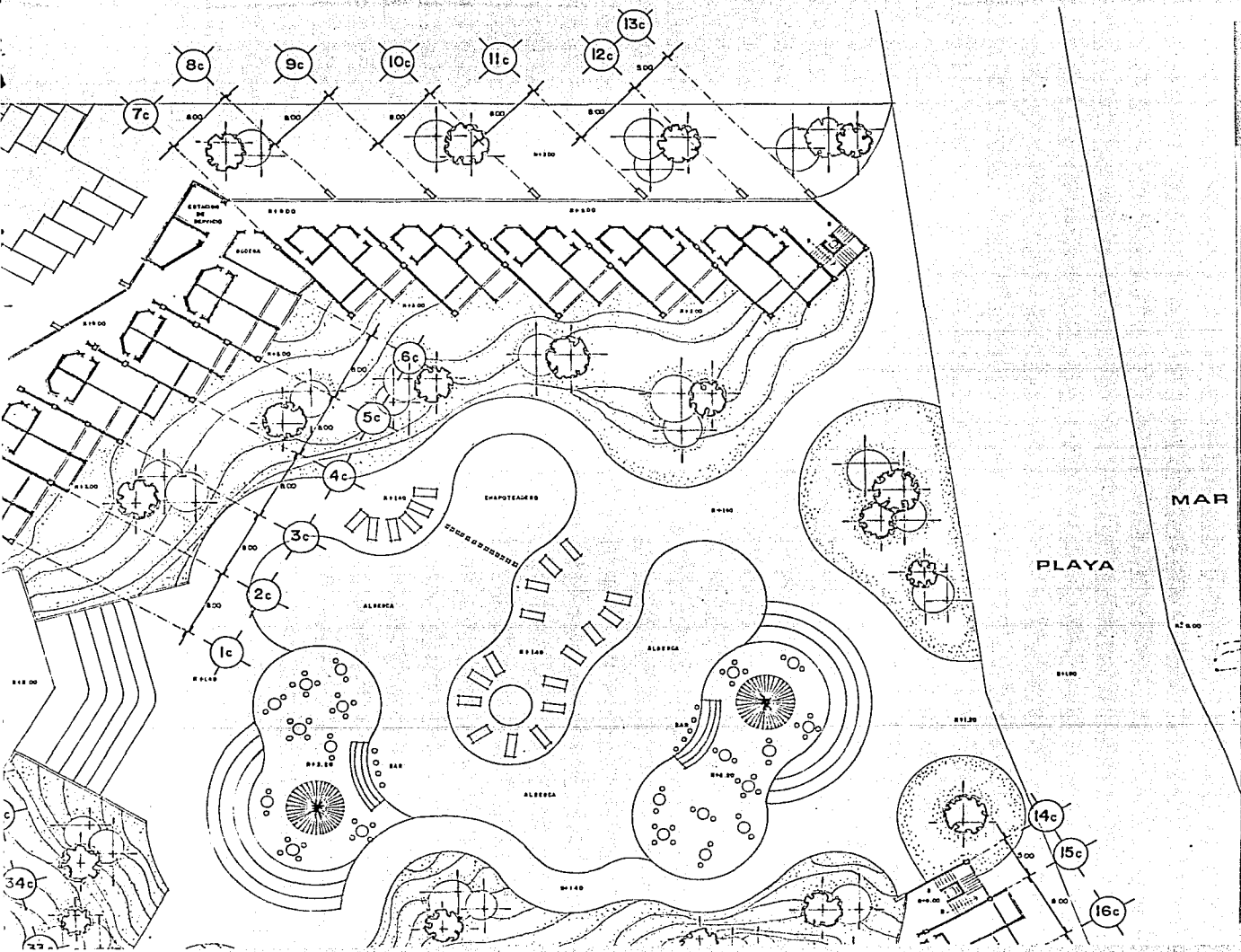
LF

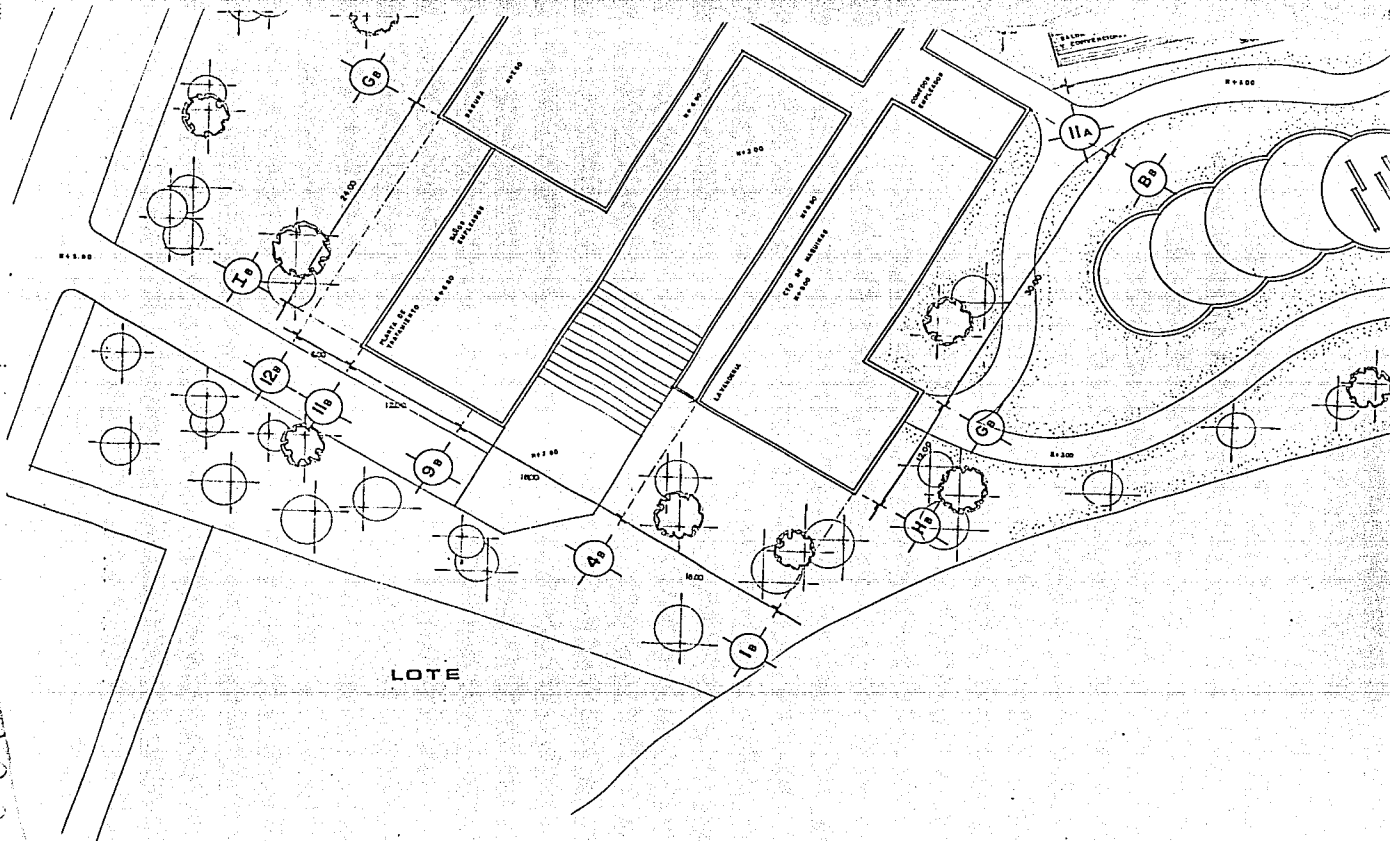
PLANTA DE CONJUNTO

N + 9.00

LOTE







LOTE

LOT 10
LOT 11
LOT 12
LOT 13
LOT 14
LOT 15
LOT 16
LOT 17
LOT 18
LOT 19
LOT 20
LOT 21
LOT 22
LOT 23
LOT 24
LOT 25
LOT 26
LOT 27
LOT 28
LOT 29
LOT 30
LOT 31
LOT 32
LOT 33
LOT 34
LOT 35
LOT 36
LOT 37
LOT 38
LOT 39
LOT 40
LOT 41
LOT 42
LOT 43
LOT 44
LOT 45
LOT 46
LOT 47
LOT 48
LOT 49
LOT 50

Scale
1" = 20'

11A

8B

6A

7A

4A

1B

11B

12B

7B

6B

8A

9B

10B

8A

9A

10A

11A

12A

13A

14A

15A

16A

17A

18A

19A

20A

21A

22A

23A

24A

25A

26A

27A

28A

29A

30A

31A

32A

33A

34A

35A

36A

37A

38A

39A

40A

41A

42A

43A

44A

45A

46A

47A

48A

49A

50A

51A

52A

53A

54A

55A

56A

57A

58A

59A

60A

61A

62A

63A

64A

65A

66A

67A

68A

69A

70A

71A

72A

73A

74A

75A

76A

77A

78A

79A

80A

81A

82A

83A

84A

85A

86A

87A

88A

89A

90A

91A

92A

93A

94A

95A

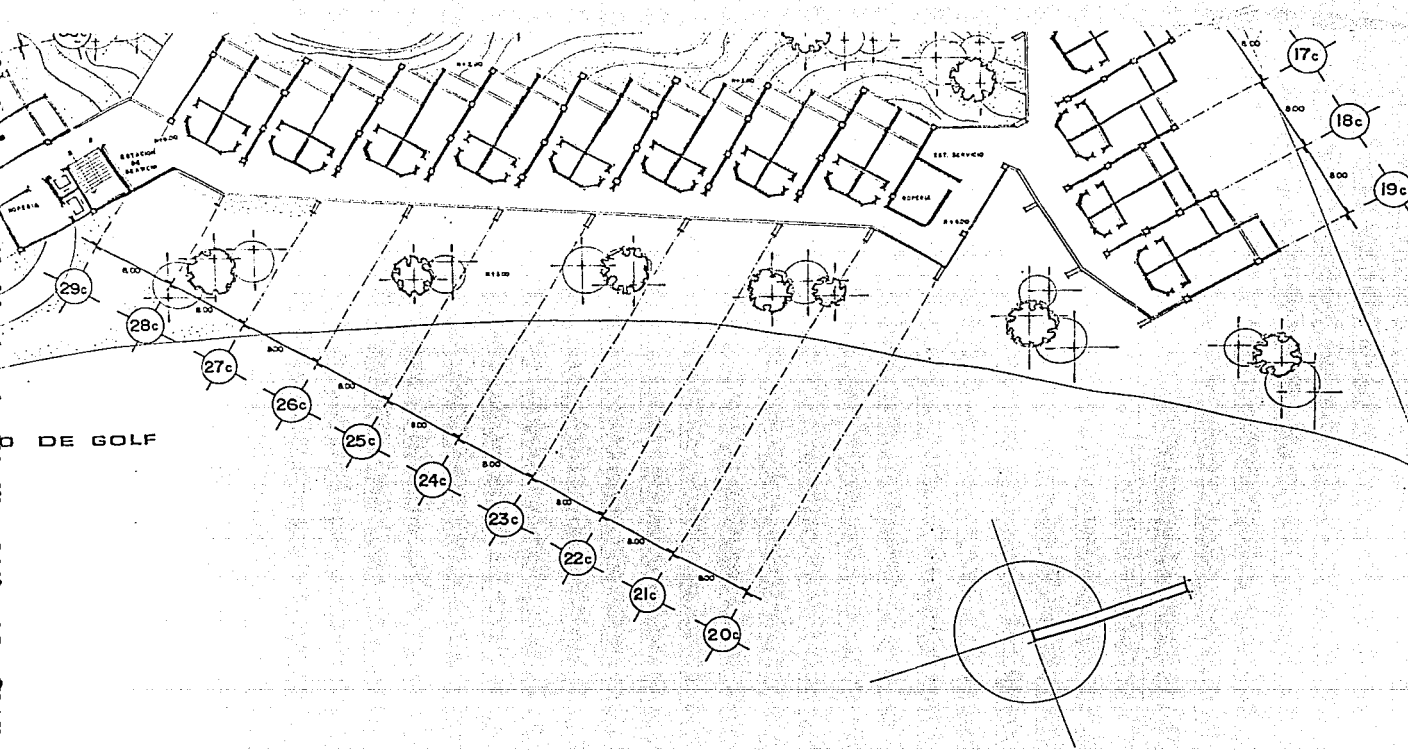
96A

97A

98A

99A

100A



DE GOLF

29c

28c

27c

26c

25c

24c

23c

22c

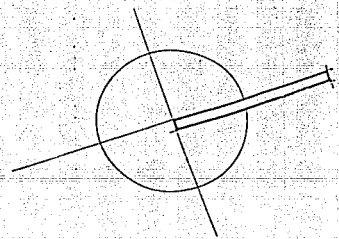
21c

20c

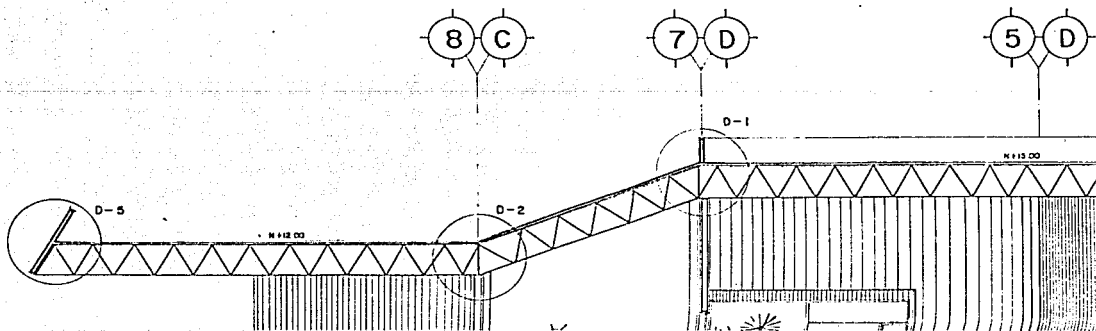
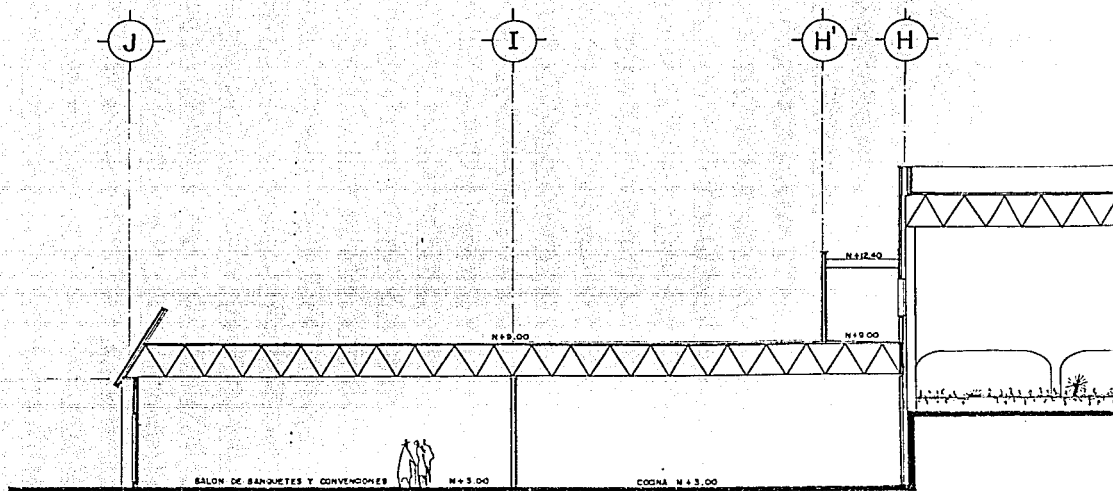
17c

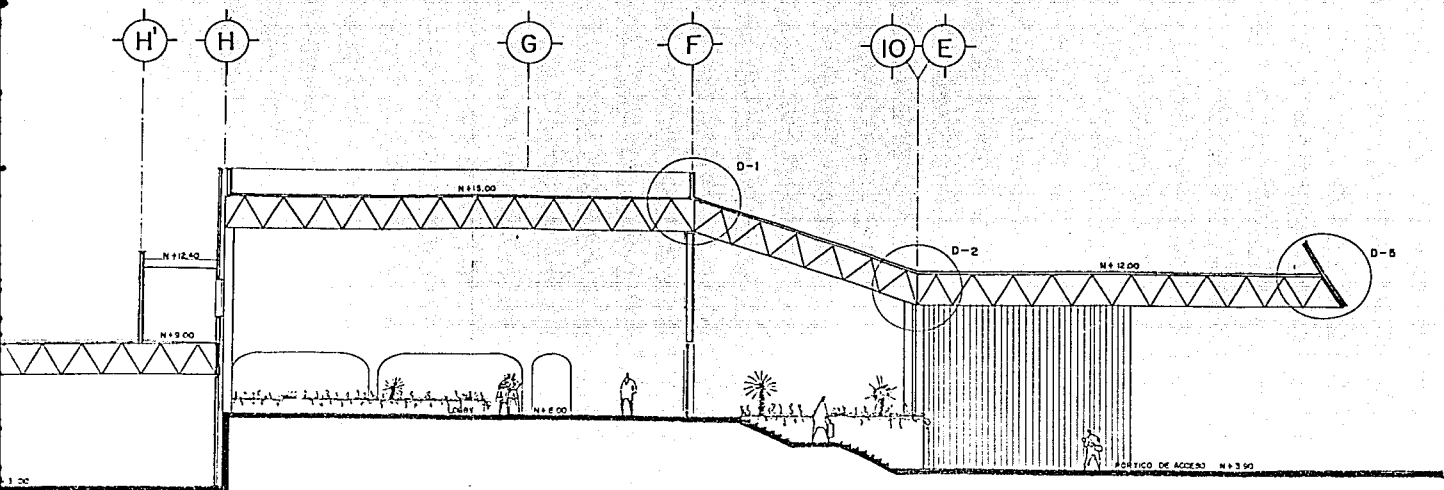
18c

19c

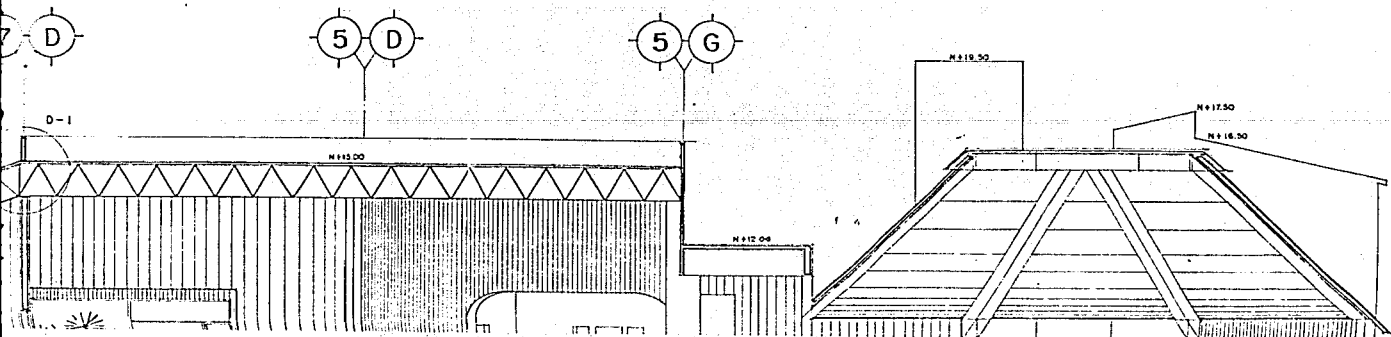


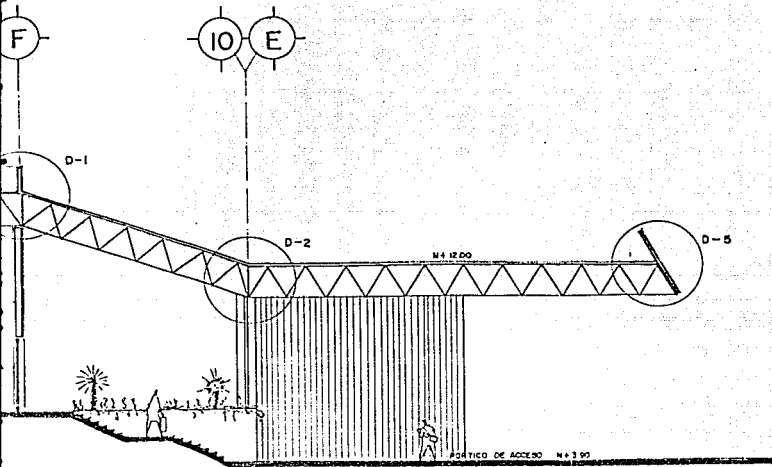
CORTES Y FACHADAS



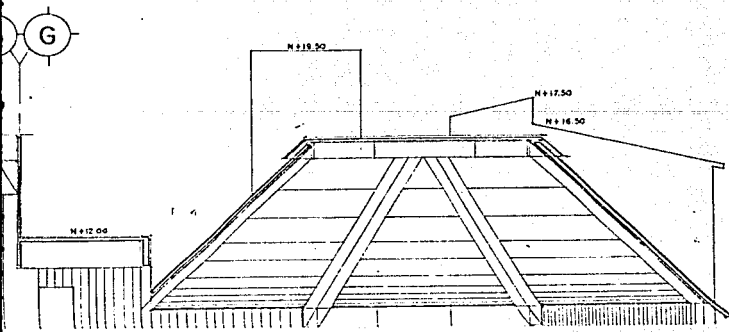


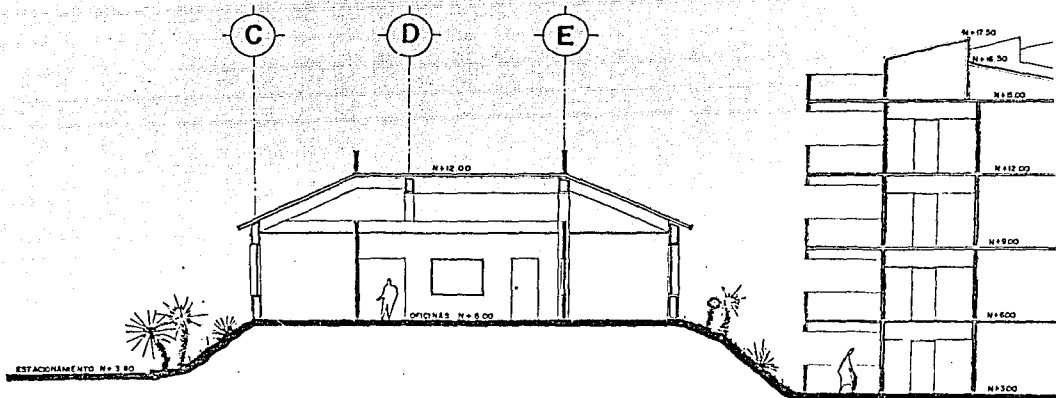
CORTE a-a'

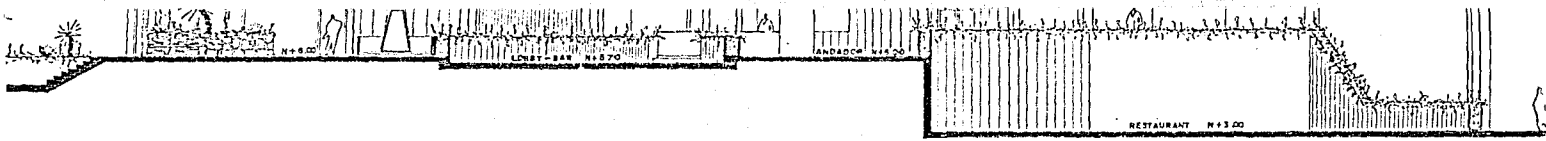




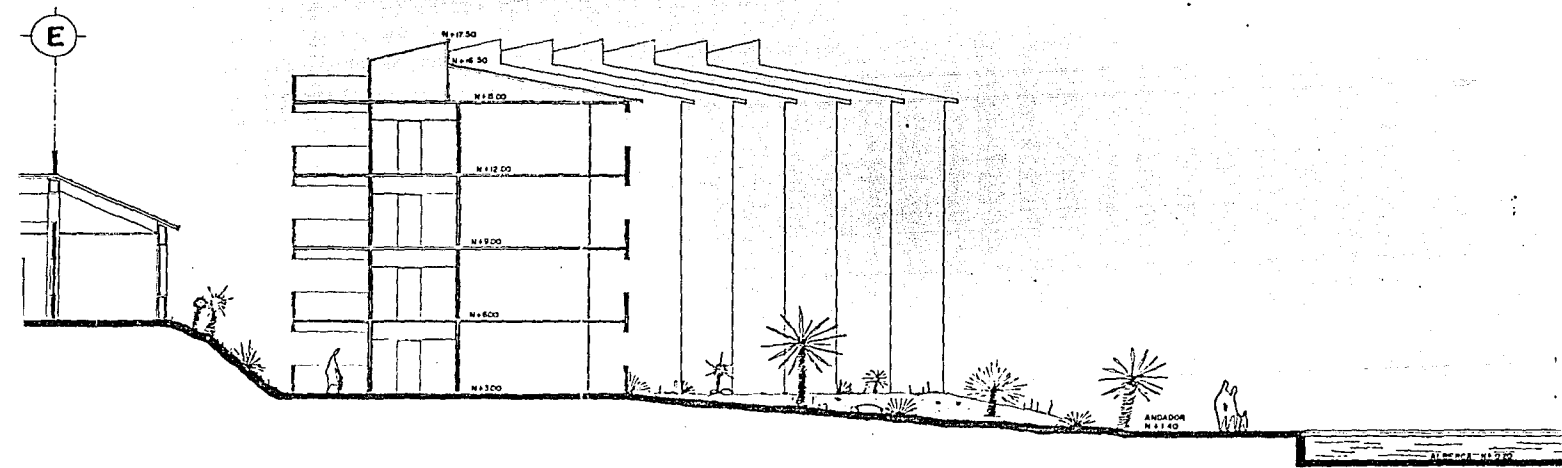
CORTE a-a'



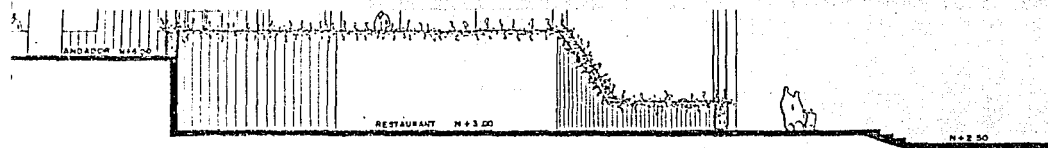




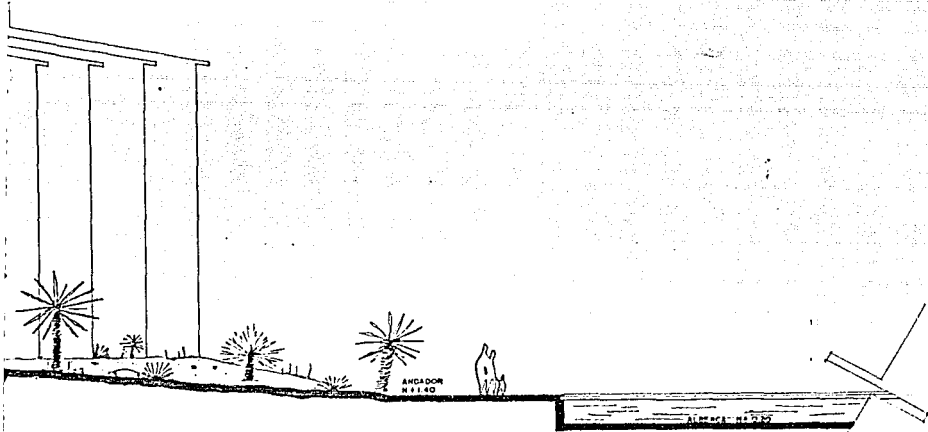
CORTE b-b'



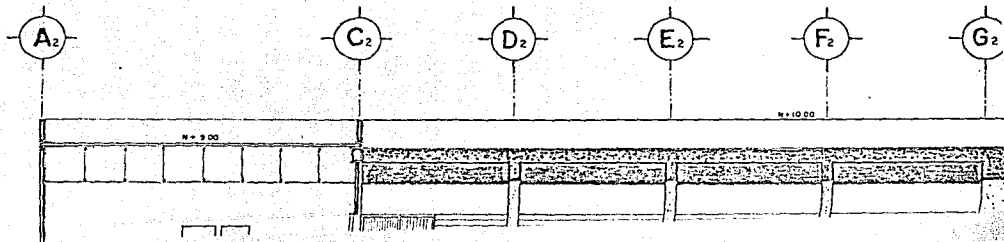
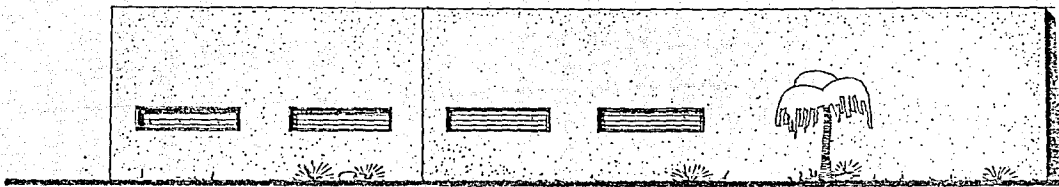
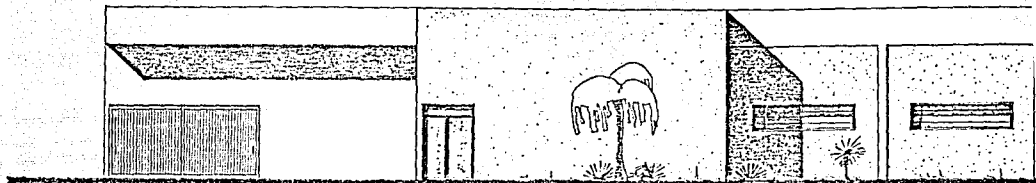
CORTE c-c'

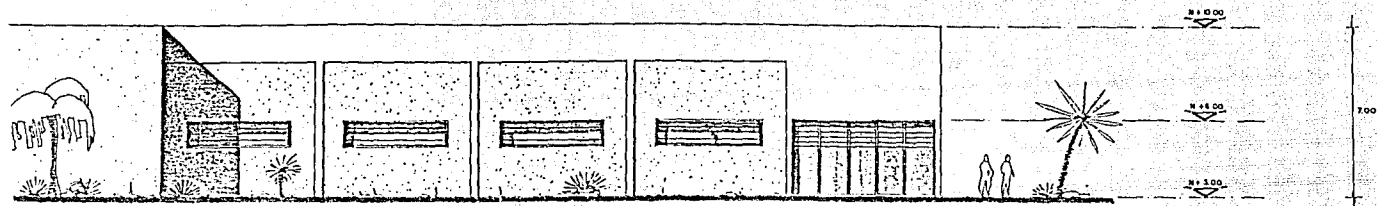


CORTE b-b'

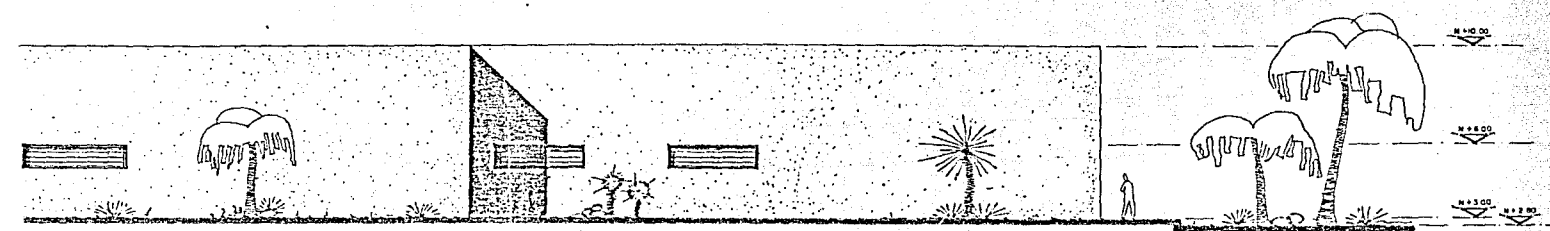


CORTE c-c'

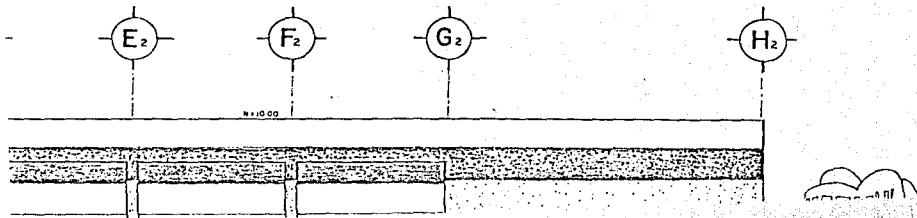


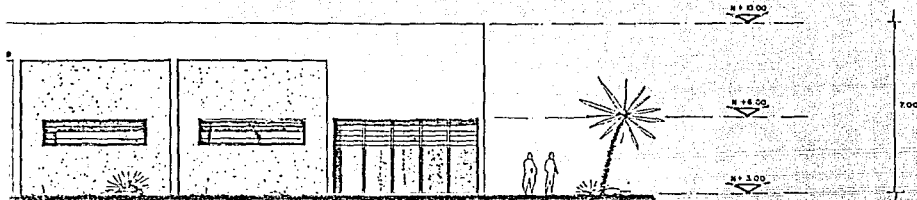


FACHADA POSTERIOR

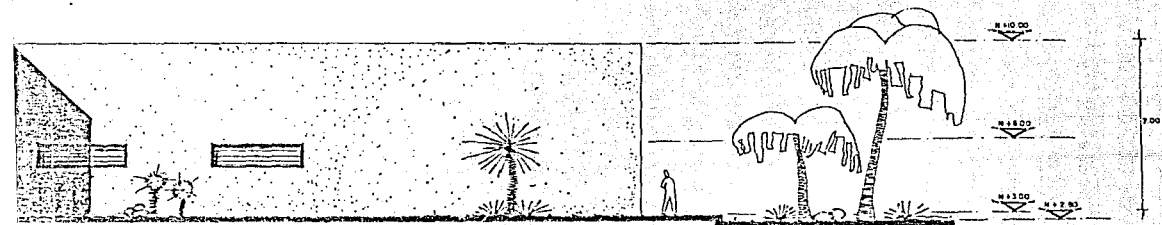


FACHADA PRINCIPAL



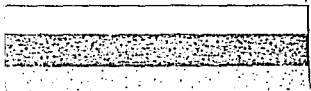


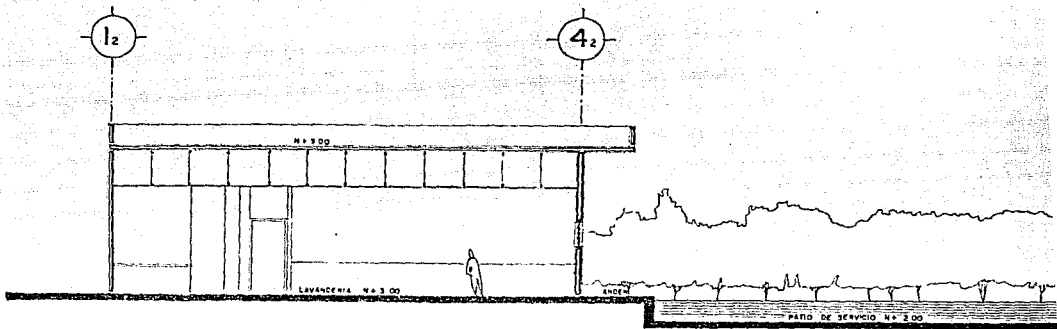
FACHADA POSTERIOR

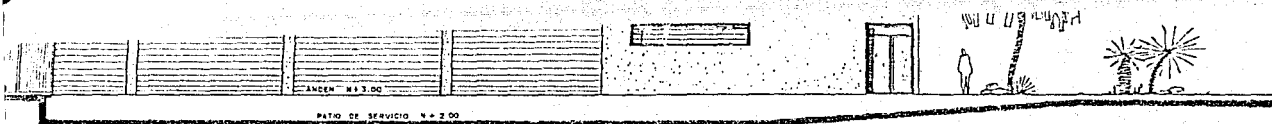


FACHADA PRINCIPAL

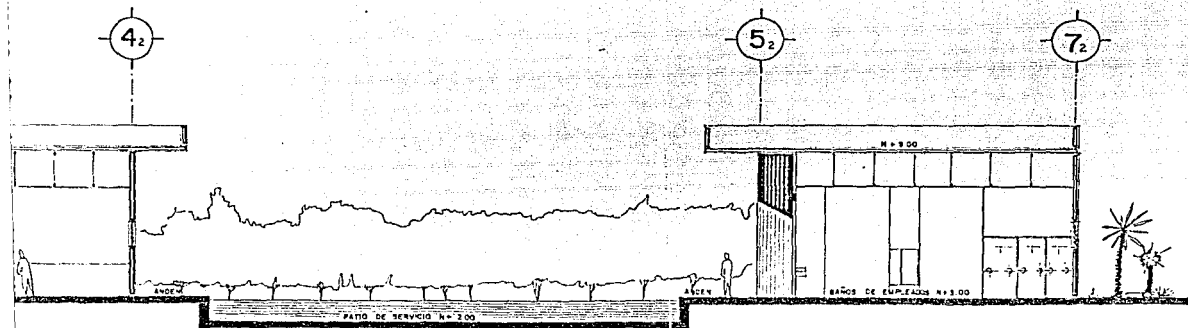
2







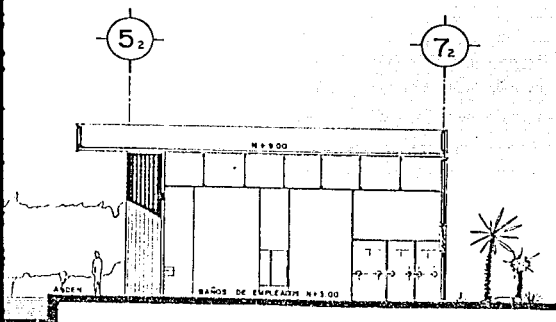
CORTE x - x'



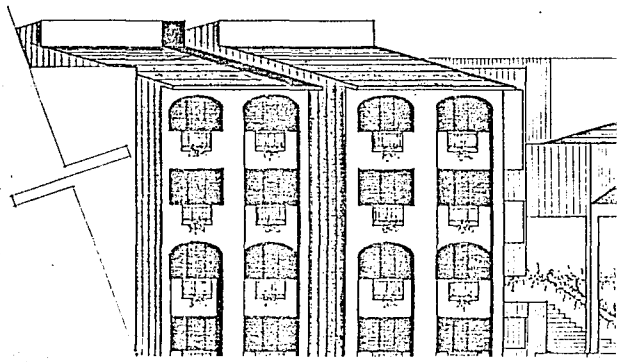
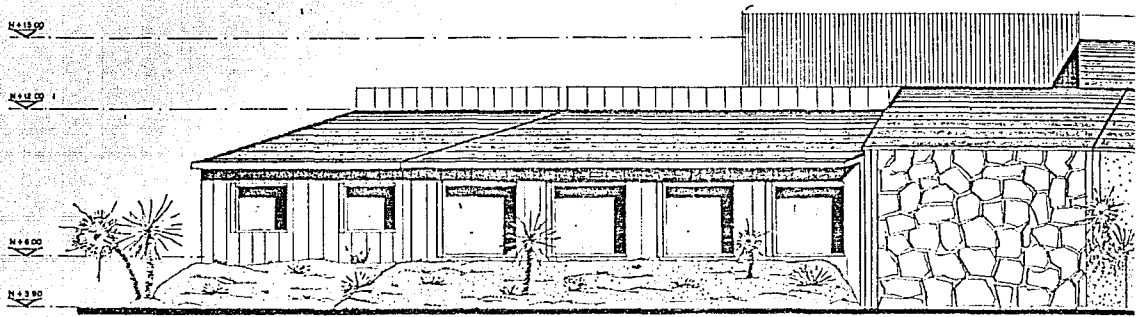
CORTE y - y'

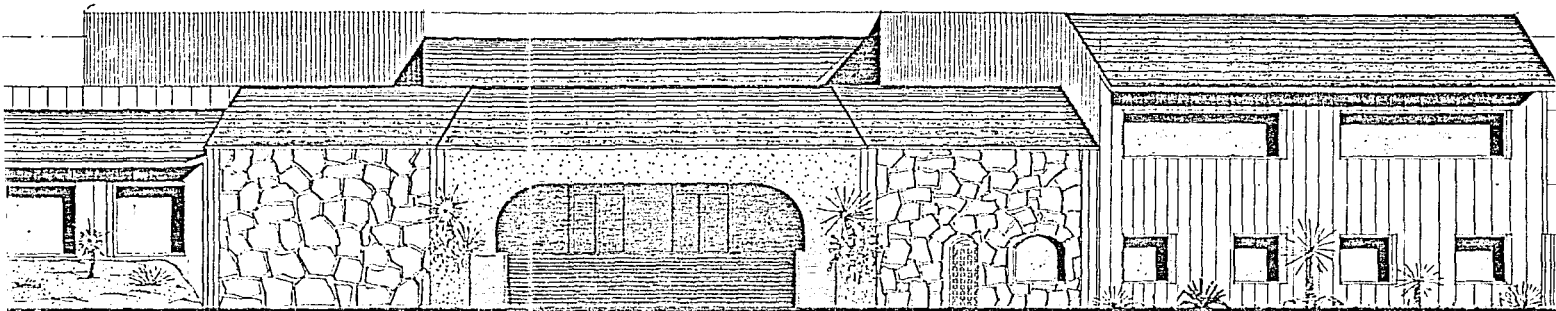


CORTE x - x'

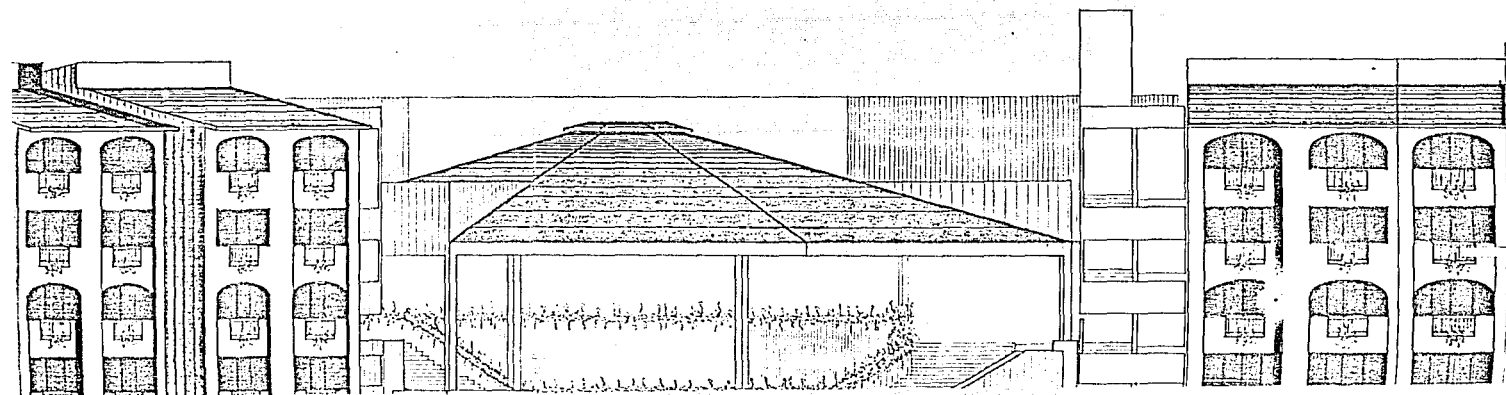


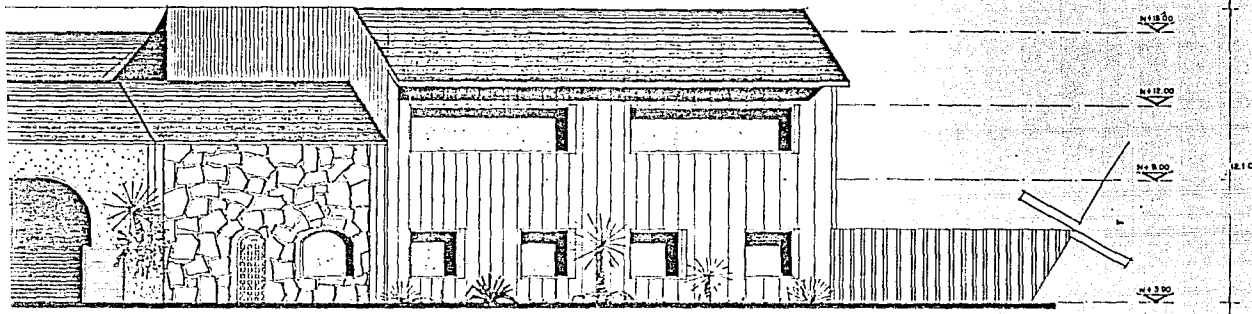
CORTE y - y'



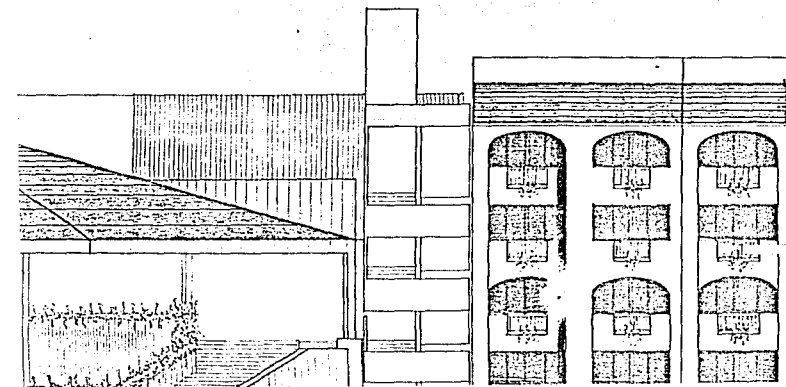


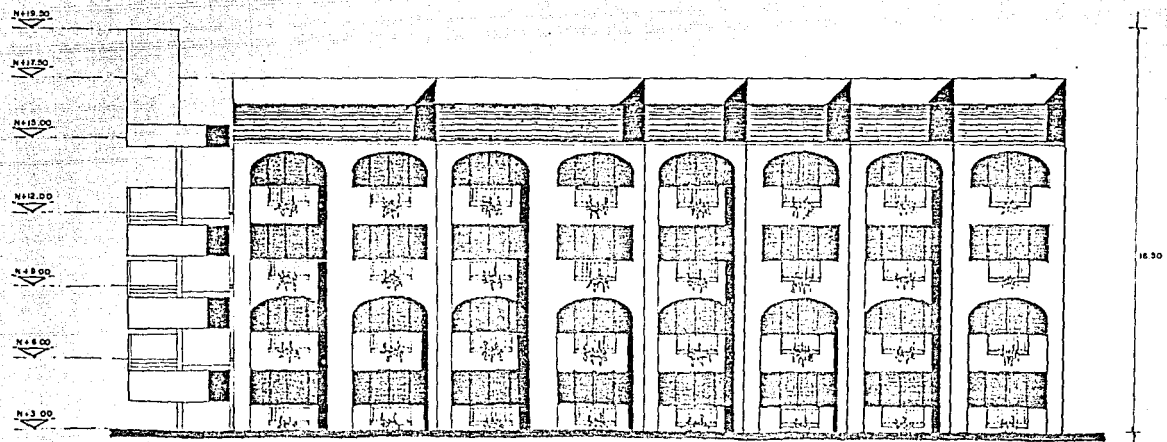
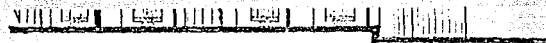
FACHADA PRINCIPAL





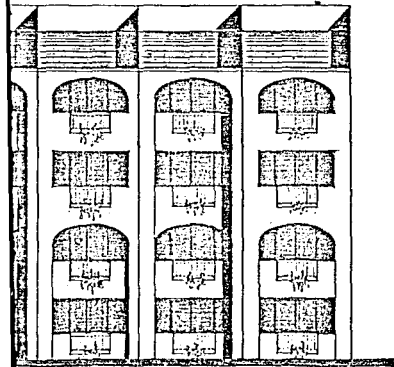
FACHADA PRINCIPAL





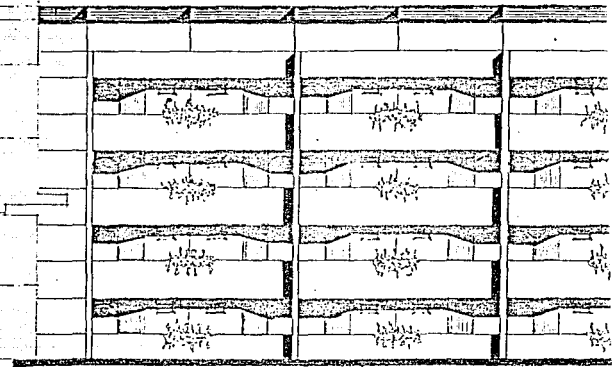
FACHADA PRINCIPAL (CUARTOS)

FACHADA POSTERIOR



18.30

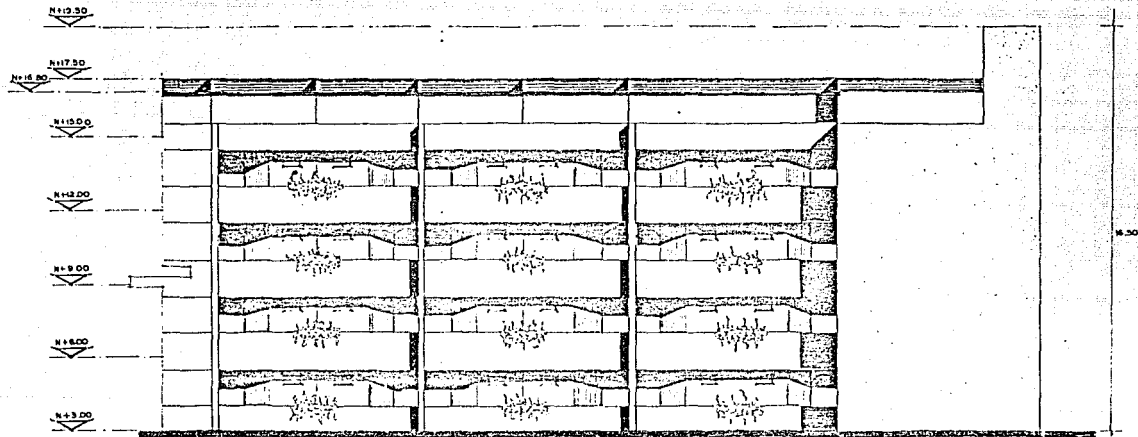
N+19.50
N+17.50
N+16.80
N+15.00
N+12.00
N+9.00
N+6.00
N+3.00



FACHADA PRINCIPAL (CUARTOS)

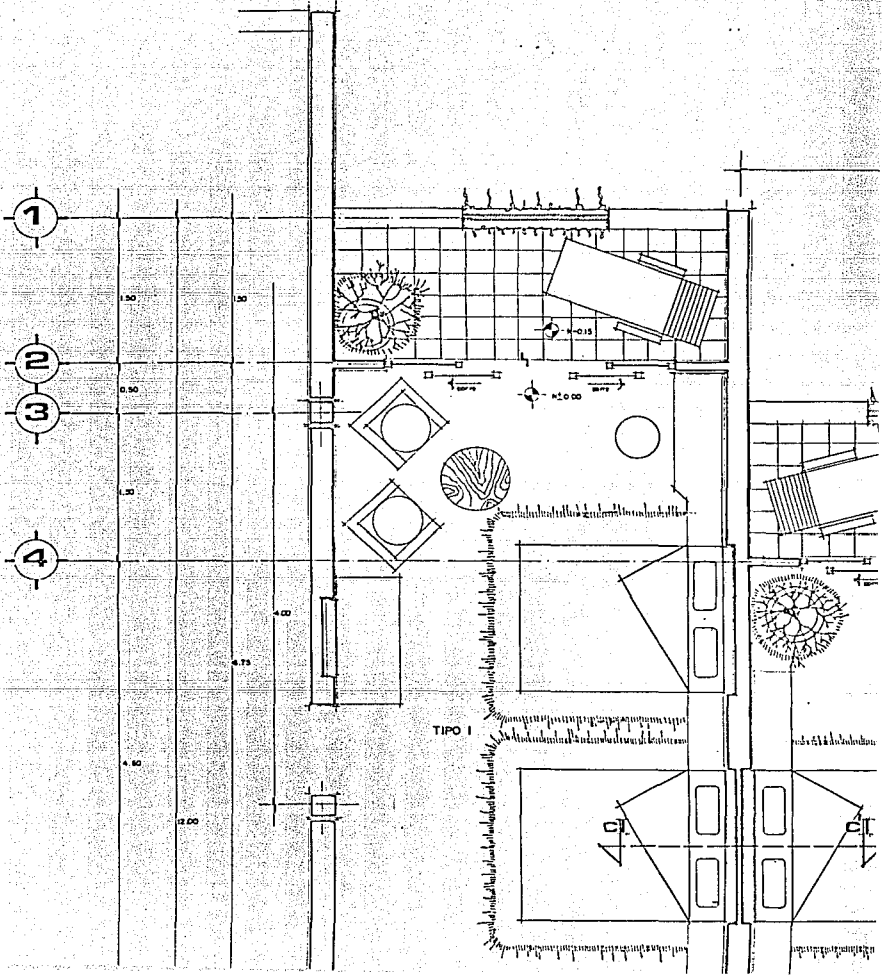
FA

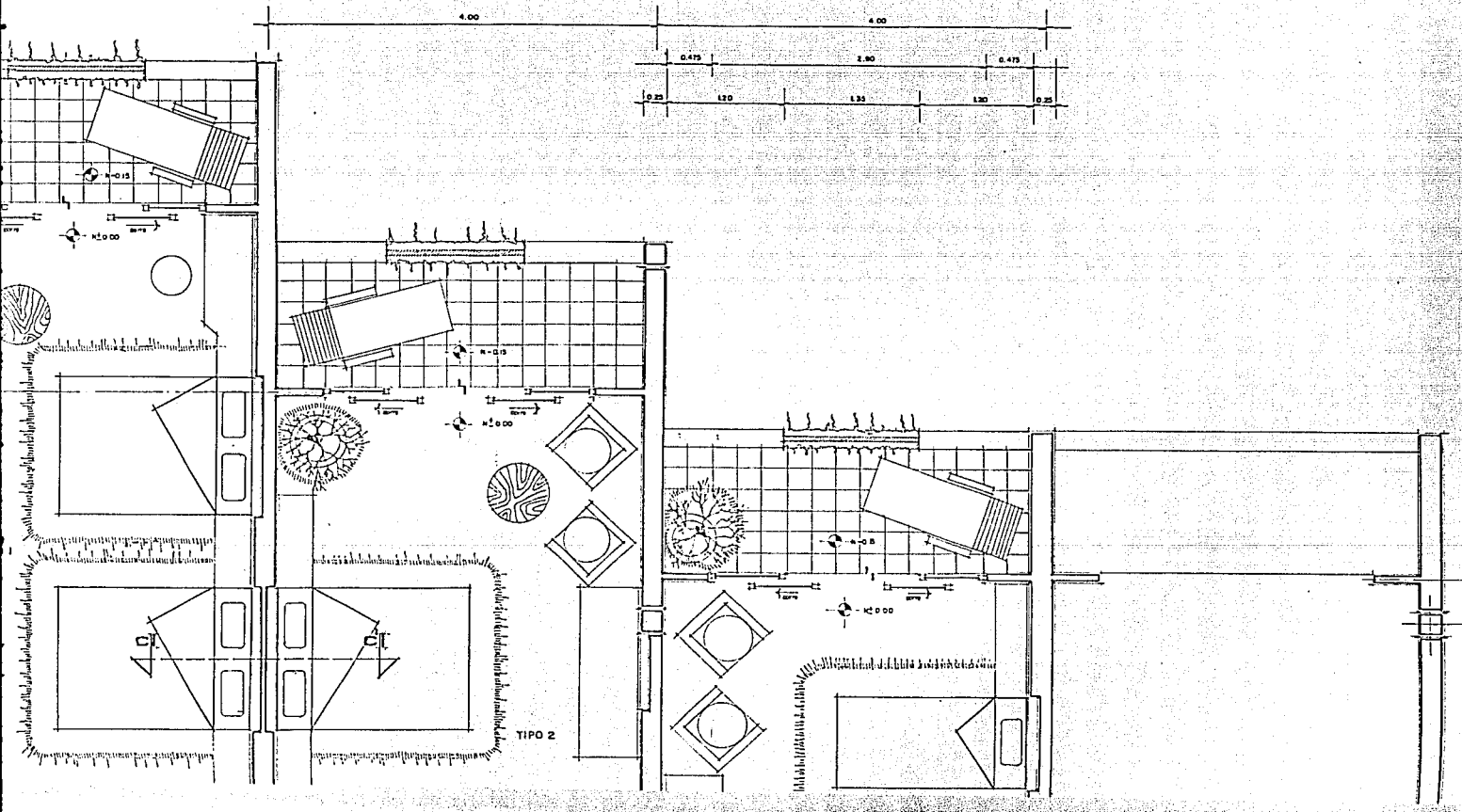
FACHADA POSTERIOR

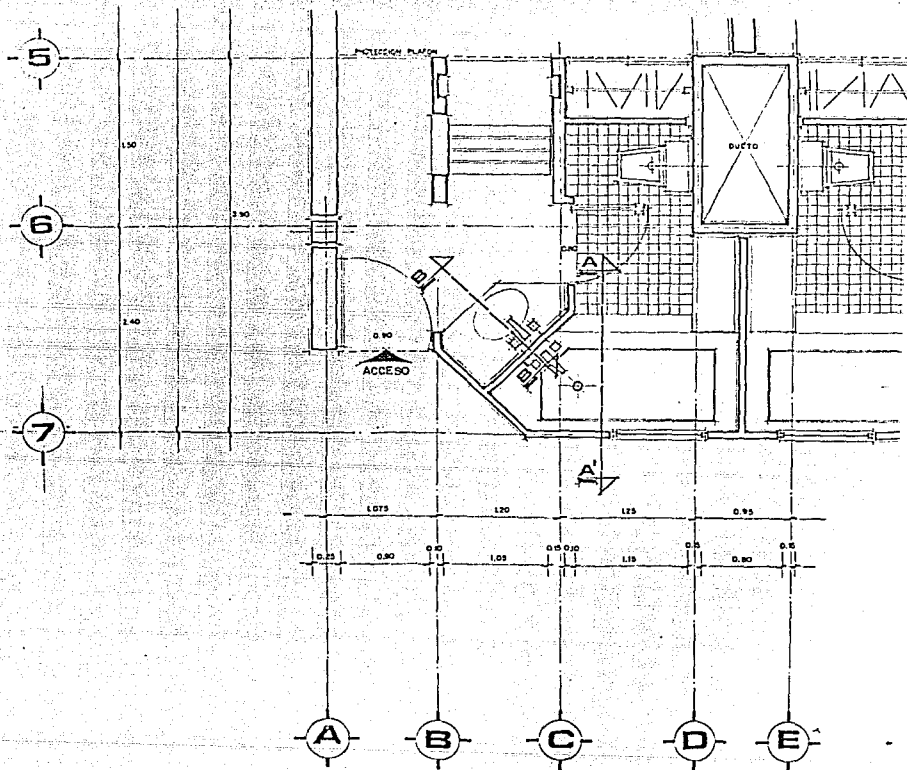


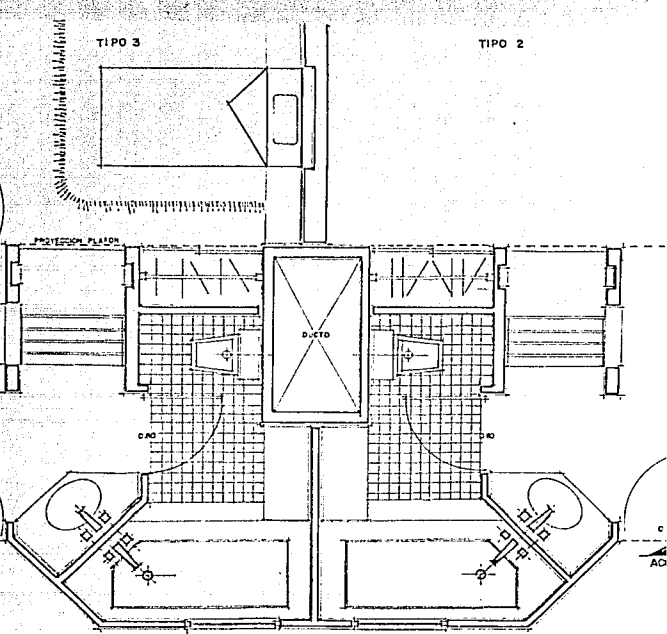
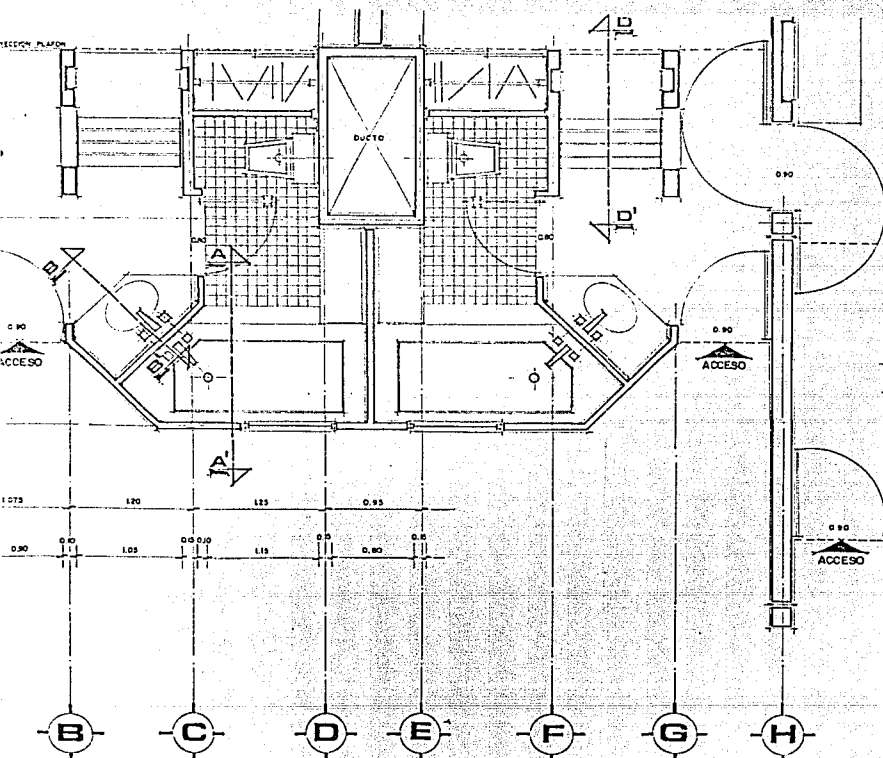
FACHADA POSTERIOR (CUARTOS)

PLANTA CUARTO TIPO









| | | | |
|-------|------|------|------|
| 1.073 | 1.20 | 1.25 | 0.95 |
| 0.90 | 1.05 | 1.15 | 0.80 |



TIPO 3

TIPO 2

