



96

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

"HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO BAJA CALIFORNIA SUR"

TESIS PROFESIONAL

QUE PRESENTA

RAMÓN GUIJOSA GARCÍA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

ENERO DEL 2001

S CON
ORIGEN

1/1/2001



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

PAGINACIÓN

DISCONTINUA

SINODALES

ARQ. MIGUEL PÉREZ Y GONZÁLEZ

ARQ. EMILIO ZORRILLA CUETARA

ARQ. FERNANDO CAMPOS SANTOYO

290156

GRACI

AGRADECIMIENTOS A:

Mi esposa e hijos por el gran apoyo que me han dado.

Mis padres y hermanos por la confianza y fé que me
han tenido.

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: Antecedentes

CAPÍTULO SEGUNDO: Aspectos generales

CAPÍTULO TERCERO: Investigación

CAPÍTULO CUARTO : Programa arquitectónico

CAPÍTULO QUINTO : Presupuesto

CAPÍTULO SEXTO : Factibilidad de inversión

CAPÍTULO SÉPTIMO : Descripción del proyecto

CAPÍTULO OCTAVO : Conclusiones

CAPÍTULO NOVENO : Planos de proyecto

CAPÍTULO PRIMERO

Antecedentes

ANTECEDENTES

En la década de los 60's, el gobierno mexicano determinó que había que buscar nuevas alternativas de crecimiento mediante la diversificación de la oferta turística, existía la posibilidad bastante prometedora, una actividad que apartir de la post-guerra alcanzaba niveles insospechados el turismo masivo.

Este programa de dinamismo internacional, inicia el cambio en 1968, cuando cinco espectaculares lugares de playa virtualmente desconocidos en el mapa turístico, fueron seleccionados mediante un estudio realizado por el banco de México, para convertirlos en importantes proyectos de infraestructura turística; Cancún, Ixtapa, los cabos, Loreto y Bahías de Huatulco. hoy en día estos destinos son una inobjetable realidad dentro del concepto de desarrollo turístico integralmente planeados, consolidados y con prestigio tanto a nivel nacional como internacional

Este proyecto sé esta logrando gracias a Fonatur que es una institución creada en 1974, como un fideicomiso del gobierno federal que opera como brazo ejecutor de la secretaria de turismo, con el propósito de imprimirle nuevo ritmo a la actividad turística del país logrando con ello un optimo aprovechamiento de los polos de desarrollo turístico como captadores de divisas, empleos y a favor de la desconcentración y el desarrollo regional.

Fonatur opera por medio de tres programas; El desarrollo y consolidación de nuevos centros turísticos integrales, para lo cual adquiere, urbaniza, fracciona, comercializa, administra y arrenda bienes inmuebles, además otorgas financiamiento para la construcción, ampliación y remodelación de hoteles y todos aquellos proyectos relacionados con la actividad turística.

CAPÍTULO SEGUNDO

Aspectos generales

ASPECTOS GENERALES

El proyecto que se propone está ubicado en la península de Baja California sur, al noroeste de la Republica Mexicana desde el norte del paralelo 32 grados, hasta el sur en el paralelo 23 grados; cuenta con una extensión de 71428 km2, 3.7% del territorio nacional, este estado esta formado por 5 municipios.

La paz, capital del estado, situada a las orillas de la bahía del mismo nombre, se localiza en un territorio que fue poblado desde principios de la conquista de México. En ella se concentran los poderes gubernamentales y el mayor número de establecimientos industriales, como la manufacturera de aceite de oleaginosas, el empaque de hortalizas y productos marinos, el embotellado de refrescos y la producción de alimentos balanceados.

CD. Constitución, cabecera del municipio de comondu, junto con ciudad insurgentes y todos los santos, son otros núcleos de importancia, en los que la actividad principal es la agricultura. En la rama de la industria, ciudad constitución cuenta con despepitadoras, molinos de harina y algunas fundiciones; además, en ella sé elabora vino.

Loreto. Población conocida también como madre de las californias, por haber sido establecida ahí la primera misión en 1697, es hoy un relevante centro turístico.

Santa Rosalía, a principios de siglo tuvo gran auge por los descubrimientos de ricos yacimientos de cobre; Ahora las actividades están orientadas a la explotación de yeso y a la fabricación de barcos con el fin de incrementar la pesca, actividad básica en el estado.

San Ignacio, tiene como atractivo principal la antigua misión jesuita. Destaca por su producción datilera, viñedos, olivares e higueras.

San José del cabo, centro político-administrativo del municipio de los cabos, es un polo turístico y comercial, localizado a 23° 03" latitud norte, 109° 42" longitud oeste y una altitud de 40 msnm.

En baja California sur, los climas que prevalecen son los muy secos semicalidos y cálidos, cuyas características principales son lo extremosos.

De sus temperaturas diurnas y la gran sequedad ambiental. Ello se debe a la interacción de los factores: latitud, relieve y las corrientes marinas. En san José del cabo el clima predominante es el seco muy cálido y cálido. El cual representa el 29.33% de la superficie estatal (ver tabla de climas predominantes en el estado)

Temperatura media anual para san José del cabo en un periodo comprendido de 1984-1998 fue de 24°, (ver tabla de temperaturas)

San Ignacio, tiene como atractivo principal la antigua misión jesuita. Destaca por su producción datilera, viñedos, olivares e higueras.

San José del cabo, centro político-administrativo del municipio de los cabos, es un polo turístico y comercial, localizado a 23° 03" latitud norte, 109° 42" longitud oeste y una altitud de 40 msnm.

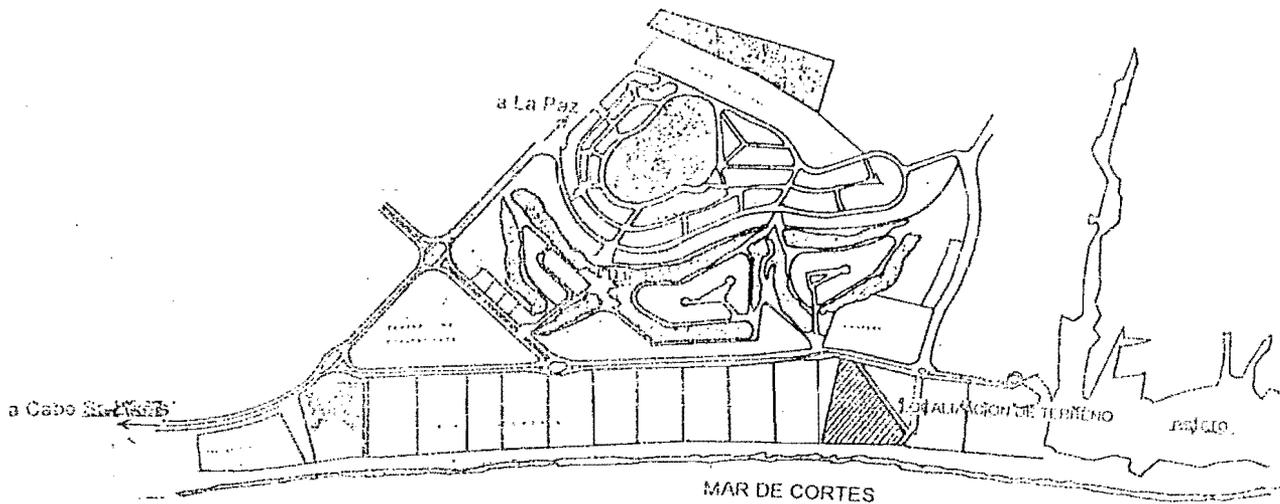
En baja California sur, los climas que prevalecen son los muy secos semicalidos y cálidos, cuyas características principales son lo extremosos.

De sus temperaturas diurnas y la gran sequedad ambiental. Ello se debe a la interacción de los factores: latitud, relieve y las corrientes marinas. En san José del cabo el clima predominante es el seco muy cálido y cálido. El cual representa el 29.33% de la superficie estatal (ver tabla de climas predominantes en el estado)

Temperatura media anual para san José del cabo en un periodo comprendido de 1984-1998 fue de 24°, (ver tabla de temperaturas)

UBICACIÓN

Para llegar al lugar propuesto para el proyecto ya sea del interior del país o del exterior, puede ser por medio de trasbordador turístico, el cual sale de Mazatlán a la Paz, desde este punto puede viajar en automóvil por la carretera 1, que llega hasta San José del Cabo. Entre la paz y san José hay una distancia de 185 kms mas o menos de 2 a 2.5 horas de viaje en carretera. Pero también se puede llegar en avión comercial, ya que tanto La paz como Los cabos cuentan con un aeropuerto del orden nacional como internacional. De Los cabos esta a solo 9 kms la zona turística, en la cual se ingresa por la avenida paseo de san José mejor conocida por la transcontinental



UBICACIÓN DEL TERRENO

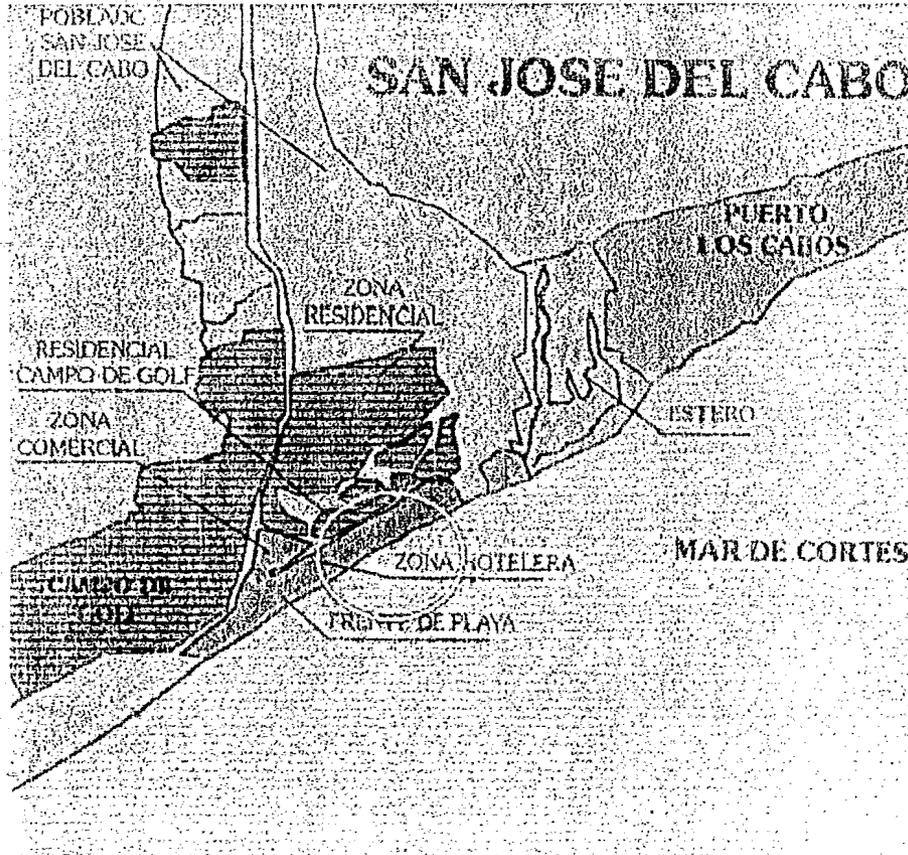
En la zona:
Turística

Superficie:
26090.44 m²

Con uso de
suelo
turístico de
playa

Manzanas: 2

Niveles: 5



Características de uso de suelo:
Manzanas: 5 Niveles/ 15.0 mts. Descripción: No aplica

CAPÍTULO TERCERO

Investigación

PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL (MILÍMETROS)

ESTACIÓN	PERIODO	PRECIPITACIÓN PROMEDIO	PRECIPITACIÓN DEL		PRECIPITACIÓN DEL	
			AÑO MAS SECO		AÑO MAS LLUVIOSO	
MULEGE	1983-1998	154	1991	51.2	1993	300.1
LA PAZ	1984-1998	178.3	1985	35	1984	424.6
SAN JOSÉ DEL CABO	1984-1998	345.4	1998	163.5	1993	956
LORETO	1984-1998	162.5	1987	12.7	1997	460.9
D.CONSTITUCIÓN	1984-1998	164.2	1987	15.4	1992	244

FUENTE: CNA. REGISTRO MENSUAL DE PRECIPITACIÓN PLUVIAL EN MM

FISIOGRAFIA

TIPO O SUBTIPO	SUBPROVINCIA	% DE LA SUPERFICIE ESTATAL
PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA	DESIERTO DE SAN SEBASTIAN VIZCAINO	23.37
	SIERRA LA GIGANTA	45.7
	LLANOS DE LA MAGDALENA	21.14
	DEL CABO	9.79

FUENTE: INEGI.CARTA FISIOGRAFICA, 1:1 000 000

TEMPERATURA MEDIA ANUAL (GRADOS CENTÍGRADOS)

ESTACIÓN	PERÍODO	TEMPERATURA PROMEDIO	TEMPERATURA DEL		TEMPERATURA DEL	
			AÑO MAS FRIÓ		AÑO MAS CALUROSO	
MULEGE	1983-1996	22.9	1991	21.2	1993	22.7
LA PAZ	1984-1998	23.1	1985	22.4	1984	25.1
SAN JOSÉ DEL CABO	1984-1998	24	1998	23.3	1993	24.7
LORETO	1984-1998	23.6	1987	23.4	1997	25.6
CD.CONSTITUCIÓN	1984-1998	22.4	1987	21.5	1992	24.1

FUENTE: CNA. REGISTRO MENSUAL DE TEMPERATURA MEDIA EN °C

PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS

PERFIL DEL VISITANTE	
ENERO A DICIEMBRE DE 1998	
LOS CABOS	
EDAD PROMEDIO	40.6 AÑOS
ESTADÍA PROMEDIÓ	5 NOCHES
GRUPO DE VIAJE	2.9 PERSONAS
INGRESO FAMILIAR	
NACIONAL (PESOS)	121544.28
EXTRANJERO (DÓLARES)	95795.32
GASTO PROMEDIO DE VIAJE	
NACIONAL (PESOS)	4488.31
EXTRANJERO (DÓLARES)	1387.19

FUENTE: DIRECCIÓN ADJUNTA DE COMERCIALIZACIÓN SUBDIRECCIÓN DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD Y MERCADOTECNIA

HOTELES EN CABO SAN LUCAS

ESPECIAL

FINISTERRA
CABO SAN LUCAS
HACIENDA
SOLMAR

5 ESTRELLAS

PLAZA LAS GLORIAS
PUEBLO BONITO
CALINDA BEACH

HOTELES EN SAN JOSÉ DEL CABO

GT

MELIA CABO REAL
WESTIN VIRGINIA

ESPECIAL

PALMILLA

5 ESTRELLAS

PRESIDENTE INTERCONTINENTAL
FIESTA INN
LA JOYA DE LOS CABOS

PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS

VUELOS DIRECTOS Y ASIENTOS DISPONIBLES PROCEDENTES DE EEUU A LOS CABOS Y SAN JOSÉ DEL CABO

CIUDAD DE ORIGEN	LÍNEA AÉREA	VUELOS	ASIENTOS
DALLAS/FT.WORTH	AMERICAN	7	1050
DENVER	MEXICANA	2	300
HOUSTON	CONTINENTAL	4	520
LOS ÁNGELES	AEROCALIFORNIA	7	547
	ALASKA	21	2843
	MEXICANA	7	1050
PHOENIX	AMERICAN WEST	8	1200
SAN DIEGO	AEROMEXICO	7	1015
	ALASKA	7	952
SAN FRANCISCO	ALASKA	7	945
TOTAL DEL DESTINO		77	10422

FUENTE: O.A.G. AGOSTO 1998

ACTIVIDAD AEROPORTUARIA DE 1976-1998 EN LOS CABOS

AÑO	ARRIBO VUELOS			LLEGADA DE PASAJEROS			DIVISA V. AEREA MILL. DOL.
	TOTAL	COM.	CHART.	TOTAL	COM.	CHART.	
1978	907	907	0	32.6	32.6	0	0
1979	1046	1046	0	42.6	42.6	0	0
1980	1373	1373	0	50.7	50.7	0	0
1982	1573	1571	2	57.4	57.3	0	16.7
1984	2951	2949	2	121.9	121.8	0	33.4
1986	3205	3196	9	151.5	150.7	0	55.1
1988	2652	2580	72	141.4	135.7	5	92.6
1990	4625	4530	95	244.6	233.1	11	141
1992	4169	3711	458	289.5	241.8	47	156
1994	4807	3947	860	371.8	287.8	84	232
1996	7113	6241	872	549.4	459	90	327
1997	7494	6743	751	570.2	495.6	74	420
1998	7629	6938	691	599.4	520.9	78	835.6

FUENTE: INVESTIGACION DIRECTA

AFLUENCIA DE HOSPEDAJE EN 1998 EN LOS CABOS Y SAN JOSÉ DEL CABO

MES	N° DE HOTELES	CUARTOS			VISITANTES			PARTICIPACIÓN		ESTADÍA
		TOTAL	DISP.	OCUP.	TOTAL	NAC.	EXT.	NAC.	EXT.	(NOCHE) EXT.
ENERO	42	4440	134.8	78.2	44.6	5.4	39.2	12	88	3.7
FEBRERO	42	4440	124.3	87.9	43.5	6.6	36.9	15.2	84.8	3.8
MARZO	42	4440	137.6	95.5	45.8	7.1	38.7	15.5	84.5	3.7
ABRIL	42	4440	133.2	91.4	42.9	7.6	35.3	17.7	82.3	3.7
MAYO	42	4440	137.6	83.5	41.7	6.2	35.5	14.8	85.2	3.5
JUNIO	42	4440	133.2	79.4	41	8.1	32.9	19.7	80.3	3.3
JULIO	44	4842	150.1	81.1	43.2	5.4	37.8	12.7	87.5	3.8
AGOSTO	44	4842	137.6	75.7	41.9	6.3	35.6	15	85	4
SEPTIEMBRE	44	4842	145.3	66.8	30.9	3.4	27.5	11	89	4.2
OCTUBRE	44	4842	145.3	90.8	46.5	5.9	40.6	12.7	87.3	4
NOVIEMBRE	44	4842	145.3	95.7	50.7	8.2	42.5	16.2	83.8	3.7
DICIEMBRE	44	4842	150.1	83.2	47.3	7.6	39.6	16.2	83.8	3.5

FUENTE: BARÓMETRO TURÍSTICO FONATUR

INDICADORES TURÍSTICOS

PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS PANEL DE CRUCEROS A LOS CABOS 1988

MES	TOTAL	N° DE	PASAJEROS	ESTADÍA	INTENCIÓN	INTENCIÓN
	VISITANTES	ARRIBOS	POR	PROMEDIO	DE	DE
	0	TOTAL	CRUCERO	HORAS	%	0
			TOTAL			
ENERO	135	23	588	38	95	128
FEBRERO	104	22	474	34	95	99
MARZO	100	20	501	32	95	96
ABRIL	96	11	779	36	95	72
MAYO	136	13	1050	34	95	118
JUNIO	54	3	1905	32	95	49
ACUMULADO	616	92	670	34	95	561

FUENTE: BARÓMETRO TURÍSTICO FONATUR

INDICADORES TURÍSTICOS

PRINCIPALES INDICADORES TURÍSTICOS PANEL DE CRUCEROS A LOS CABOS 1988

MES	EDAD	INGRESO	GRUPO	VIAJE CON	VIAJE DE	DURACION
	PROMEDIO AÑOS	PROMEDIO DOLARES	PROMEDIO VIAJE PERSONAS	FAMILIA %	PLACER %	PROMEDIO (DIAS)
ENERO	43.1	ND	4.1	69	79	7.6
FEBRERO	45.7	ND	4.2	46	94	7.6
MARZO	46.3	ND	3.8	51	97	7.4
ABRIL	41.8	111300.5	3.3	63	92	7.8
MAYO	47.2	75600.5	3.2	74	82	7.1
JUNIO	42.4	98000.4	4.1	42	90	7.5
ACUMULADO	43.9	91675.46	4	59	33	7.4

FUENTE: BARÓMETRO TURÍSTICO FONATUR

CAPÍTULO CUARTO

Programa arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
HOTEL EN SAN JOSÉ DEL CABO B.C.S.

		M2	M2
LOBBY		CONSTRUIDOS	
VESTÍBULO DE ACCESO			
RECEPCIÓN	LOBBY BAR	59.55	
	ESTAR	54.43	
	MOSTRADOR (INFORMES, REGISTRO, LLAVES, MENSAJES	15.81	
	CAJA	6.42	
	BODEGA GUARDAMALETAS	5.94	
	CAJA DE VALORES	9.57	
	TELÉFONOS	2.52	
	ESTACIÓN DEL CAPITÁN, BOTONES Y EQUIPAJE	2.57	
	RESERVACIONES	156.81	156.31
SALAS DE ESTAR		53.37	
CONCESIONES			
	AGENCIA DE TURISMO Y RENTA DE AUTOS	35.62	
	TABAQUERÍA Y REGALOS		
	FARMACIA	38.81	
	BOUTIQUE	21.66	
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIOS MUJERES		42.1	
JARDINERAS Y CIRCULACIONES		505.18	
		261.55	
		958.29	958.29
ADMINISTRACIÓN			
OFICINAS RECEPCIÓN			
	GERENTE DE RESERVACIONES	9.45	
	OFICINA RESERVACIONES Y VENTAS	11.37	
	CONMUTADOR, SONIDO Y FAX		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS			
	GERENTE GENERAL-TOILET	14.07	
	POOL SECRETARIAL	25.66	
	GERENTE DE VENTAS	9.17	
	GERENTE DE BEBIDAS Y ALIMENTOS		
	SALA DE JUNTAS	10.32	
	SECRETARIA Y ESPERA	22.1	
	BODEGA	5.05	
OFICINA DE CONTABILIDAD			
	CONTADOR	10.34	
	ÁREA DE TRABAJO (CRÉDITO Y COBRANZA)	15.05	
	ARCHIVO		
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIO MUJERES		9.22	
CIRCULACIONES		16.2	
		158	158

HABITACIONES

CUARTOS DOBLES Y SENCILLOS	(150 HABITACIONES)		
	VESTÍBULO Y CLOSET		1.84
	BAÑO		8.51
	ALCOBA	4683	17.33
	TERRAZA		3.26
	DUCTO DE INSTALACIONES		0.28
			31.22
			31.22

31.22X150= 4683. 4683

ESTACIÓN DE SERVICIO

	ROPERÍA DE PISO Y MATERIAL DE RENOVACIÓN		13.37
	ASEO		2.2
	MAQUINA DE HIELO		2.5
	CIRCULACIONES		112.84
			130.91

130.91X10= 1309 1309

SOCIALES**COMEDOR DE ALBERCA**

	BUFFET		
	MESAS-SOMBRILLAS		
	CAJA CONTROL		
			247

247

RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES

	VESTÍBULO Y CAJA		49.44
	MESAS		225
	BARRA		9.43
	ESTACIÓN DE SERVICIO		4.1
	SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		34.36
			322.33

322.33

SNARK BAR (ALBERCA)

	BARRA Y CAJA		6.8
	BODEGA		6
			12.8

12.8

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

	VESTÍBULO		17.23
	SALÓN		600.28
	ASEO		1.22
	CONTROL		5.83
	SERVICIOS		36.6
	SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		33.6
			694.76

694.76

RECREACIÓN**ALBERCA**

	ALBERCA AGUA DULCE		514.83
	CHAPOTEADERO		123.95
	CONTROL Y GUARDA DE TOALLAS	12647.78	12

	BODEGA DE ALBERCA	9	
		669.78	669.78
ASOLEADERO			
CANCHAS DE TENIS		739	
	PLAZA DE ACCESO	29.66	
ZONA DE JUEGOS INFANTILES		138	
ZONA FAMILIAR			
SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		36.5	
ÁREAS VERDES Y CIRCULACIONES		14290	
ÁREA DE PLAYA		0	
		16233.16	15233.16

SERVICIO GENERALES

COCINA PRINCIPAL

PREPARACIÓN DE CARNES
 PREPARACIÓN DE VERDURAS Y FRUTAS
 COCINA CALIENTE
 COCINA FRÍA
 PASTELERÍA
 CAFÉ
 CANTINA
 LAVADO DE LOSA
 LAVADO DE OLLAS
 DESPENSERA Y CONTROL
 JEFE DE COCINA
 ALMACÉN DE DIARIO
 REFRIGERADOR
 CONGELADOR

147.42 147.42

EMPLEADOS

INTENDENCIA
 BAÑOS VESTIDORES DE EMPLEADOS
 COMEDOR
 VIGILANCIA
 AMA DE LLAVES
 CONTROL DE PERSONAL

9.76
 97.84
 35.96
 10.9
 12.22
 2.2
 9.26
178.14

178.14

LAVANDERÍA

BODEGA

67.48
 4.72
 79.78
151.98

151.98

ALMACENAMIENTO ALIMENTOS REFRIGERADOS

MAQUINA DE HIELO
 LÁCTEOS Y DERIVADOS
 VERDURAS Y FRUTAS

8.55

	CARNES	6.72	
	PESCADERÍA	4.47	
	BEBIDAS	3.27	
		23.01	23.01
ALMACENAMIENTO DE SECOS	ECONOMATO-OFICINA		
	ALMACÉN ALIMENTOS		
	ALMACÉN GENERAL		
	BODEGA DE LOZA Y VIDRIO		
	BODEGA DE RENOVACIÓN CONSTANTE	102.23	
INGENIERÍA Y MANTENIMIENTO	OFICINA INGENIERO	11.04	
	TALLERES	99.51	
	BODEGA	19.63	
PATIO DE SERVICIO	PATIO DE MANIOBRAS	768.69	
	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	30.24	
	CONTROL DE COMPRAS		
	MONTACARGAS	3.33	
	BASURA INORGÁNICA	10.82	
	BASURA ORGÁNICA	8.83	
	CIRCULACIONES	119.45	
	JARDÍN INTERIOR	66.6	
INSTALACIONES	CUARTO DE MAQUINAS	308	
	SUB-ESTACIÓN ELÉCTRICA	38	
	ÁREA DE ASEO Y CIRCULACIONES		
CIRCULACIONES VERTICALES	ELEVADORES	4 ELEVADORES	21.29
	ELEVADOR DE SERVICIO	2 ELEVADORES	4.67
ESCALERAS	EMERGENCIA	2 ESCALERAS	204
	USO INTERNO	2 ESCALERAS	166.7
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	60 AUTOS	2384.64	
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	80 AUTOS	2666.82	
ÁREAS VERDES Y PEATONALES		1570	
		8604.49	8604.49
			33570.69
			GRAN TOTAL 33570.69 M2

CAPÍTULO QUINTO

Presupuesto

PRESUPUESTO

HOTEL EN SAN JOSÉ DEL CABO B.C.S.

LOBBY		M2 CONSTRUIDOS	M2	\$M2	TOTAL
VESTÍBULO DE ACCESO					
RECEPCIÓN	LOBBY BAR	59.55			
	ESTAR	54.43			
	MOSTRADOR (INFORMES, REGISTRO, LLAVES, MENS/ CAJA	15.81			
	BODEGA GUARDAMALETAS	6.42			
	CAJA DE VALORES	5.94			
	TELÉFONOS	9.57			
	ESTACIÓN DEL CAPITÁN, BOTONES Y EQUIPAJE	2.52			
	RESERVACIONES	2.57			
		156.81	156.31	6,000.00	940,860.00
SALAS DE ESTAR		53.37			
CONCESIONES	AGENCIA DE TURISMO Y RENTA DE AUTOS	35.62			
	TABAQUERÍA Y REGALOS				
	FARMACIA	38.81			
	BOUTIQUE	21.66			
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIOS MUJERES		42.1			
JARDINERAS Y CIRCULACIONES		505.18			
		261.55			
		958.29	958.29	6,000.00	5,749,740.00
ADMINISTRACIÓN					
OFICINAS RECEPCIÓN	GERENTE DE RESERVACIONES	9.45			
	OFICINA RESERVACIONES Y VENTAS	11.37			
	CONMUTADOR, SONIDO Y FAX				
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	GERENTE GENERAL-TOILET	14.07			
	POOL SECRETARIAL	25.66			
	GERENTE DE VENTAS	9.17			
	GERENTE DE BEBIDAS Y ALIMENTOS				
	SALA DE JUNTAS	10.32			
	SECRETARIA Y ESPERA	22.1			
	BODEGA	5.05			
OFICINA DE CONTABILIDAD	CONTADOR	10.34			
	ÁREA DE TRABAJO (CRÉDITO Y COBRANZA)	15.05			
	ARCHIVO				
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIO MUJERES		9.22			
CIRCULACIONES		16.2			
		158	158	6,000.00	948,000.00

HABITACIONES

CUARTOS DOBLES Y SENCILLOS	(150 HABITACIONES)				
	VESTÍBULO Y CLOSET		1.84		
	BAÑO		8.51		
	ALCOBA	4683	17.33		
	TERRAZA		3.26		
	DUCTO DE INSTALACIONES		0.28		
			31.22	31.22	
			31.22X150= 4683.	4683	9,000.00
					42,147,000.00

ESTACIÓN DE SERVICIO

	ROPERÍA DE PISO Y MATERIAL DE RENOVACIÓN		13.37		
	ASEO		2.2		
	MAQUINA DE HIELO		2.5		
	CIRCULACIONES		112.84		
			130.91		
			130.91X10= 1309.	1309	4,000.00
					5,236,000.00

SOCIALES

COMEDOR DE ALBERCA

	BUFFET				
	MESAS-SOMBRILLAS				
	CAJA CONTROL				
			247	247	3,000.00
					741,000.00

RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES

	VESTÍBULO Y CAJA		49.44		
	MESAS		225		
	BARRA		9.43		
	ESTACIÓN DE SERVICIO		4.1		
	SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		34.36		
			322.33	322.33	7,000.00
					1,729,000.00

SNARK BAR (ALBERCA)

	BARRA Y CAJA		6.8		
	BODEGA		6		
			12.8	12.8	3,000.00
					741,000.00

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

	VESTÍBULO		17.23		
	SALÓN		600.28		
	ASEO		1.22		
	CONTROL		5.83		
	SERVICIOS		36.6		
	SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		33.6		
			694.76	694.76	6,000.00
					1,482,000.00

RECREACIÓN

ALBERCA

	ALBERCA AGUA DULCE		514.83		
	CHAPOTEADERO		123.95		
	CONTROL Y GUARDA DE TOALLAS	12648	12		
	BODEGA DE ALBERCA		9		

ASOLEADERO		659.78	659.78	2,500.00	1,649,450.00
CANCHAS DE TENIS		739			
	PLAZA DE ACCESO	29.66			
ZONA DE JUEGOS INFANTILES		138			
ZONA FAMILIAR					
SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES		36.5			
ÁREAS VERDES Y CIRCULACIONES		14290			
ÁREA DE PLAYA		0			
		15233.16	15233.16	1,000.00	15,233,160.00

SERVICIO GENERALES

COCINA PRINCIPAL	PREPARACIÓN DE CARNES				
	PREPARACIÓN DE VERDURAS Y FRUTAS				
	COCINA CALIENTE				
	COCINA FRÍA				
	PASTELERÍA				
	CAFÉ				
	CANTINA				
	LAVADO DE LOSA				
	LAVADO DE OLLAS				
	DESPENSERA Y CONTROL				
	JEFE DE COCINA				
	ALMACÉN DE DIARIO				
	REFRIGERADOR				
	CONGELADOR				
		147.42	147.42	4,000.00	589,680.00
EMPLEADOS	INTENDENCIA	9.76			
	BAÑOS VESTIDORES DE EMPLEADOS	97.84			
	COMEDOR	35.96			
	VIGILANCIA	10.9			
	AMA DE LLAVES	12.22			
		2.2			
	CONTROL DE PERSONAL	9.26			
		178.14	178.14	2,500.00	445,350.00
LAVANDERÍA		67.48			
	BODEGA	4.72			
ROPERÍA CENTRAL		79.78			
		151.98	151.98	2,500.00	379,950.00
ALMACENAMIENTO ALIMENTOS REFRIGERADOS	MAQUINA DE HIELO	8.55			
	LÁCTEOS Y DERIVADOS				
	VERDURAS Y FRUTAS				
	CARNES	6.72			

	PESCADERÍA	4.47			
	BEBIDAS	3.27			
ALMACENAMIENTO DE SECOS		23.01	23.01	4,000.00	92,040.00
	ECONOMATO-OFICINA				
	ALMACÉN ALIMENTOS				
	ALMACÉN GENERAL				
	BODEGA DE LOZA Y VIDRIO				
	BODEGA DE RENOVACIÓN CONSTANTE	102.23			
INGENIERÍA Y MANTENIMIENTO					
	OFICINA INGENIERO	11.04			
	TALLERES	99.51			
	BODEGA	19.63			
PATIO DE SERVICIO					
	PATIO DE MANIOBRAS	768.69			
	ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	30.24			
	CONTROL DE COMPRAS				
	MONTACARGAS	3.33			
	BASURA INORGÁNICA	10.82			
	BASURA ORGÁNICA	8.83			
	CIRCULACIONES	119.45			
	JARDÍN INTERIOR	66.6			
INSTALACIONES					
	CUARTO DE MAQUINAS	308			
	SUB-ESTACIÓN ELÉCTRICA	38			
	ÁREA DE ASEO Y CIRCULACIONES				
CIRCULACIONES VERTICALES					
	ELEVADORES	4 ELEVADORES	21.29		
	ELEVADOR DE SERVICIO	2 ELEVADORES	4.67		
ESCALERAS					
	EMERGENCIA	2 ESCALERAS	204		
	USO INTERNO	2 ESCALERAS	166.7		
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO		60 AUTOS	2384.64		
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO		80 AUTOS	2666.82		
ÁREAS VERDES Y PEATONALES			1570		
		8604.49	8604.49	4,500.00	38,720,205.00
			33570.69		
	GRAN TOTAL		33570.69 M2		116,824,435.00

CAPÍTULO SEXTO

Factibilidad de inversión

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

HOTEL EN SAN JOSÉ DEL CABO B.C.S.

TERRENO	5,340,000.00
CONSTRUCCIÓN	116,824,435.00
MOBILIARIO, HABITACIONES, ÁREAS PUBLICAS	4,200,000.00
EQUIPOS. LAVANDERÍA, COCINA, OPERACIÓN, TRANSP	6,250,000.00
OTROS EQUIPOS	1,205,000.00
GASTOS PREOPERATIVOS	1,000,000.00
INVERSIÓN	134,819,435.00

CONCEPTO	AÑOS DE OPERACIÓN Y POR CIENTO DE OCUPACIÓN				
	1	2	3	4	5
1 DATOS BÁSICOS					
NUMERO DE CUARTOS	150	150	150	150	150
TARIFA PROMEDIO DIARIA	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
PORCENTAJE DE OPERACIÓN	50	60	65	70	70
2 INGRESOS					
HABITACIONES	12,318,750.00	14,782,500.00	16,014,375.00	17,246,250.00	17,246,250.00
ALIMENTOS	2,463,750.00	2,956,500.00	3,202,875.00	3,449,250.00	3,449,250.00
BEBIDAS	1,478,250.00	1,773,900.00	1,921,725.00	2,069,550.00	2,069,550.00
OTROS	369,562.50	443,475.00	480,431.25	517,387.50	517,387.50
TOTAL DE INGRESOS	16,630,312.50	19,956,375.00	21,619,406.25	23,282,437.50	23,282,437.50
3 EGRESO POR DEPARTAMENTO					
HABITACIONES	4,311,562.50	5,173,875.00	5,605,031.25	6,036,187.50	6,036,187.50
ALIMENTOS	862,312.50	1,034,775.00	1,121,006.25	1,207,237.50	1,207,237.50
BEBIDAS	517,387.50	620,865.00	672,603.75	724,342.50	724,342.50
OTROS	147,825.00	177,390.00	192,172.50	206,955.00	206,955.00
TOTAL DE EGRESOS	5,839,087.50	7,006,905.00	7,590,813.75	8,174,722.50	8,174,722.50
4 UTILIDAD DEPARTAMENTAL					
HABITACIONES	8,007,187.50	9,608,625.00	10,409,343.75	11,210,062.50	11,210,062.50
ALIMENTOS	1,601,437.50	1,921,725.00	2,081,868.75	2,242,012.50	2,242,012.50
BEBIDAS	960,862.50	1,153,035.00	1,249,121.25	1,345,207.50	1,345,207.50
OTROS	221,737.50	266,085.00	288,258.75	310,432.50	310,432.50
TOTAL DE UTILIDAD	10,791,225.00	12,949,470.00	14,028,592.50	15,107,715.00	15,107,715.00
5 GASTOS GENERALES					
ADMINISTRACIÓN	2,158,245.00	2,589,894.00	2,805,718.50	3,021,543.00	3,021,543.00
MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	1,079,122.50	1,294,947.00	1,402,859.25	1,510,771.50	1,510,771.50
PUBLICIDAD, PROMOCIÓN	215,824.50	258,989.40	280,571.85	302,154.30	302,154.30
AGUA, ENERGÍA	647,473.50	776,968.20	841,715.55	906,462.90	906,462.90
TOTAL DE GASTO G.	4,100,665.50	4,920,798.60	5,330,865.15	5,740,931.70	5,740,931.70

6	UTILIDAD DEL HOTEL					
	TOTAL DE LA UTILIDAD	10,791,225.00	12,949,470.00	14,028,592.50	15,107,715.00	15,107,715.00
	TOTAL DE LOS GASTOS	4,100,665.50	4,920,798.60	5,330,865.15	5,740,931.70	5,740,931.70
	UTILIDAD DEL HOTEL	6,690,559.50	8,028,671.40	8,697,727.35	9,366,783.30	9,366,783.30
7	GASTOS FINANCIEROS					
	IMPUESTOS Y LICENCIAS	334,527.98	334,527.98	334,527.98	334,527.98	334,527.98
	SEGUROS	334,527.98	334,527.98	334,527.98	334,527.98	334,527.98
	INTERESES, AMORTIZACIÓN	0	481,720.84	521,863.41	562,069.98	562,069.98
	OTROS INTERESES		NO	NO	NO	NO
	TOTAL FINANCIEROS	669,055.96	5,486,258.80	5,887,692.37	6,289,125.94	6,289,125.94
8	UTILIDAD ANTES DE DEPRECIACIÓN	6,021,503.55	2,542,412.60	2,810,034.98	3,077,657.36	3,077,657.36
9	GASTOS PREOPERATORIOS	156,559.09	156,559.09	156,559.09	156,559.09	156,559.09
	BLANCOS 50% ANUAL	120,430.07	120,430.07	120,430.07	120,430.07	120,430.07
	MOBILIARIO 10% ANUAL	602,150.35	602,150.35	602,150.35	602,150.35	602,150.35
	EDIFICIO 5% ANUAL	301,075.18	301,075.18	301,075.18	301,075.18	301,075.18
	TOTAL DEPRECIACIÓN	1,180,214.69	1,180,214.69	1,180,214.69	1,180,214.69	1,180,214.69
10	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4,841,288.85	1,362,197.91	1,629,820.29	1,897,442.67	1,897,442.67

ESTE ESTUDIO FUE REALIZADO BAJO LAS SIGUIENTES CONDICIONES
PRÉSTAMO FONATUR 50% DE LA INVERSIÓN TOTAL
TRES AÑOS DE GRACIA
DOS AÑOS DE CONSTRUCCIÓN
VALORES PRESENTES

CAPÍTULO SÉPTIMO

Descripción del proyecto

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El concepto del hotel, esta condicionado principalmente al clima del desierto, ofreciendo al visitante mas que un lugar de alojamiento un lugar de bienestar y comodidad. Ya que por la forma adoptada de los edificios asignados a habitaciones, se crea una barrera para el viento dominante que proviene del mar el cual entra directamente a la terraza de cada habitación, con lo cual se provoca que esta zona y la habitación siempre estén con un ambiente fresco. Además todas las habitaciones tienen vista a las zonas recreativas y al mar.

Las áreas publicas como el restaurant, el lobby, la fuente de sodas al igual que el acceso mismo del hotel está condicionados a la vista ya que amalgaman con el mismo horizonte del mar de Cortes

El conjunto esta conformado principalmente por tres cuerpos denominados (a, b y c) de los cuales el cuerpo "a" y "c" corresponden a las habitaciones los cuales se encuentran unidos por el lobby central del hotel, cuerpo "b"

El acceso al conjunto se hace por una calle secundaria la cual es perpendicular a la carretera transcontinental, esta calle cuenta con una zona de desaceleración que permite al conductor moderar la velocidad para entrar a la zona del motor lobby, una vez que bajan las personas del automóvil, los acomodadores de autos llevan el automóvil por medio de una rampa al estacionamiento a cubierto localizado en la planta baja, ubicado bajo el lobby y el salón de usos múltiples, este estacionamiento cuenta con 60 cajones pero si la demanda rebasa la capacidad de este se cuenta con otro pero a descubierto con una capacidad de 80 cajones

El acceso principal se localiza en el edificio " b ", este cuerpo cuenta con una altura en la zona del lobby de 16.00 m y 7.00 m en las partes laterales.

En el cuerpo " b " de este edificio se localiza la recepción, el acceso al restaurante, el acceso al salón de usos múltiples, el área de concesiones, administración, gobierno, al centro se localiza el lobby bar, la zona de estar, la salida

a las zonas recreativas las cuales se ingresa por una escalera que también inicia desde esta área, en la zona de planta baja encontramos las áreas de servicios como son lavandería, ropería central, mantenimiento, almacén general, baños vestidores de empleados, control de personal, ama de llaves, intendencia, cuarto de maquinas y sub.-estación eléctrica, por otro lado tenemos que desde el lobby se ingresa a un pasillo de grandes dimensiones el cual al cruzarlo da acceso a la crujía oriente de habitaciones (cuerpo " a "). Este pasillo se encuentra delimitado en su lado izquierdo con una fila de columnas y un espejo de agua a todo lo largo del pasillo y columnas, las cuales reflejadas en el espejo de agua da profundidad y monumentalidad a esta zona además que las columnas fueron concebidas con el objetivo, de dar vista en la fachada y funcional como partesoles para que no entren directamente los rayos solares, ya que con esto al pasar por el lugar se sienta la frescura del ambiente (se recordara que el hotel se localiza en una zona geográfica calurosa y seca), una vez cruzado este nos encontramos en un vestíbulo por el cual nos da ingreso a los elevadores, al primer nivel de habitaciones y a las escaleras las cuales en su forma semicircular hace el transito mas fácil Por tener mas cortos los peraltes de lo normal y las huellas mas extendidas.

La crujía de habitaciones en este lado del edificio (cuerpo " a ") cuenta con 5 niveles de 12 habitaciones por nivel de 3.00 m cada uno, el pasillo principal de acceso a las habitaciones cuenta con una serie de ventanas para aprovechar mas la luz natural y utilizar la luz artificial solo cuando obscurece, además tiene la planta baja que integra las áreas jardinadas de las zonas recreativas con los jardines interiores, cada una de ellas sea la continuación de otra, en este nivel solo aparecen las columnas que sustentan los edificios.

En el lado oriente del edificio se localiza el cuerpo "c", este cuerpo tiene su acceso directamente por el lobby del hotel ya que los elevadores se localizan en esta área, este cuerpo cuenta con 2 elevadores, una escalera localizada en la parte trasera de los elevadores, cada crujía de este cuerpo cuenta con 18 habitaciones por piso y 5 niveles de 3.00 m y además cuenta con una planta baja localizada al mismo nivel de la zona recreativa.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
HOTEL EN SAN JOSÉ DEL CABO B.C.S.

LOBBY		M2 CONSTRUIDOS	M2
VESTÍBULO DE ACCESO			
RECEPCIÓN	LOBBY BAR	59.55	
	ESTAR	54.43	
	MOSTRADOR (INFORMES, REGISTRO, LLAVES, MENSAJES)	15.81	
	CAJA	6.42	
	BODEGA GUARDAMALETAS	5.94	
	CAJA DE VALORES	9.57	
	TELÉFONOS	2.52	
	ESTACIÓN DEL CAPITÁN, BOTONES Y EQUIPAJE	2.57	
	RESERVACIONES	166.81	156.31
SALAS DE ESTAR		53.37	
CONCESIONES			
	AGENCIA DE TURISMO Y RENTA DE AUTOS	35.62	
	TABAQUERÍA Y REGALOS		
	FARMACIA	38.81	
	BOU TIQUE	21.66	
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIOS MUJERES		42.1	
JARDINERAS Y CIRCULACIONES		505.18	
		261.55	
		958.29	958.29
ADMINISTRACIÓN			
OFICINAS RECEPCIÓN			
	GERENTE DE RESERVACIONES	9.45	
	OFICINA RESERVACIONES Y VENTAS	11.37	
	CONMUTADOR, SONIDO Y FAX		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS			
	GERENTE GENERAL-TOILET	14.07	
	POOL SECRETARIAL	25.66	
	GERENTE DE VENTAS	9.17	
	GERENTE DE BEBIDAS Y ALIMENTOS		
	SALA DE JUNTAS	10.32	
	SECRETARIA Y ESPERA	22.1	
	BODEGA	5.05	
OFICINA DE CONTABILIDAD			
	CONTADOR	10.34	
	ÁREA DE TRABAJO (CRÉDITO Y COBRANZA)	15.05	
	ARCHIVO		
SANITARIOS HOMBRES, SANITARIO MUJERES		9.22	
CIRCULACIONES		16.2	
		158	158

22

CRITERIO ESTRUCTURAL

El hotel esta ubicado en un terreno que tiene una configuración basándose en fragmentos de roca empacados en el suelo y tiene una resistencia de 30 ton/m², lo que permite el empleo de cimentaciones que sean a partir de procedimientos sencillos y ligeros relativamente. Es una zona donde se han registrado pocos sismos en años anteriores, pero existe la tendencia a estos, por la separación que esta sufriendo la península del macizo central, a causa de la falla de san Andrés, por consiguiente, se considera esto para tomar las precauciones debidas contra posibles sismos y huracanes.

El conjunto esta formado por tres edificios de 5 niveles cada uno, la estructura de cada edificio se considero independiente, existiendo juntas constructivas entre cada uno, con el fin de dar versatilidad de movimiento a los edificios en caso de sismo o asentamientos y al no encarecer la estructura el caso contrario.

Los edificios bajos están cimentados con zapatas, aisladas de concreto armado unidas con cadena de liga, la superestructura esta resuelta con columnas de concreto armado con claros promedio de 7.20 mts, en los entrepisos se emplea la vigueta y bovedilla y falso plafón para proteger las instalaciones, con excepción del salón de usos múltiples que se dio una solución a partir de armaduras de acero y una techumbre de multipanel para aligerar la estructura, cabe mencionar que dicha estructura estará protegida contra la corrosión, por medio de pinturas anticorrosivos.

En el núcleo de elevadores del cuerpo c, por tener claros menores y de forma irregular se considera su estructura sobre la base de muros de carga y entrepiso de losa plana con trabes donde sea necesaria.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

CRITERIO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

El hotel cuenta con 2 cisternas, cada una con capacidad de 130,000 litros, reserva suficiente para la dotación de tres días, en caso de que el agua llegase a faltar. Estas cisternas se encuentran ubicadas en el cuarto de maquinas.

El agua que llega de la red municipal es llevada a la cisterna 1, y traspasada a la segunda por medio de vasos comunicantes ya que cuenta con ventanas en la parte baja del muro divisorio que las separa, de aquí el agua es bombeada a los equipos de suavización y filtros para posteriormente mandarla a calderas, hidroneumáticos.

Dada la distancia entre los tres cuerpos que componen la edificación, se tomo el criterio de separar hidráulicamente en dos partes, una que manejaría baja presión, y otra de alta presión ya que en esta ultima por lógica y cálculo se entiende que tiene mas perdidas de presión por la fricción en las tuberías que la primera.

Zona 1- se tomara el cuerpo "a" de 60 habitaciones y el cuerpo b de servicios y áreas publicas no recreativas.

zona 2-corresponde al cuerpo "c" de 90 habitaciones y el área recreativa

Todo este sistema hidráulico estará soportado horizontalmente sobre el plafón, por medio de soportaría tipo cama e ira sobre los pasillos, verticalmente se utilizara el soporte tipo grapa alojada en cada uno de los doctos.

Este sistema cuenta con una línea de agua fría, una de agua caliente, una de retorno agua caliente, una de vapor, una de condensados estas líneas son para baja presión.

En alta presión contamos con una de agua fría, una agua caliente, una de retorno de agua caliente. Además se cuenta con una línea de protección contra incendio la cual se distribuye en los tres cuerpos con la misma presión.

Cada una de estas líneas están regidas por el cuarto de maquinas el cual como se menciona anteriormente se divide en dos sistemas independientes por lo tanto cada uno es manejado por su propio equipo en este caso tenemos que el sistema uno de baja presión cuenta con 3 bombas de 10 caballos, 1 hidroneumático para 1200 lts, un generador de vapor y un tanque para agua caliente. En el sistema dos tiene un equipo que consta de 3 bombas de 10 caballos, 1 hidroneumático de 1700 litros, un tanque para agua caliente de 8200 lts,

El sistema de suavización del agua es principalmente para alimentación a los generadores de vapor el cual consta de 2 filtros de 240,000 granos, ya que es aquí donde más perjudica la pesadez del agua.

Como especificación se recomienda la utilización de tuberías de cobre tipo "m" para líneas de agua caliente, agua fría, y retorno. Tuberías tipo "l" en líneas de gas y tipo "k" para vapor. además que se debe considerar juntas de expansión en líneas de altas temperaturas así como rodillos sobre guías

En el diseño de las instalaciones sanitarias del hotel se considero que debería contar con tapones registrables, así como trayectorias con lo menos posible de cambios de dirección. Así también que se alojaran en lugares de fácil acceso para su mantenimiento, por ejemplo en cada una de las crujiás de habitaciones cuenta con ductos de fácil acceso así como también en los sanitarios. Toda estas agua negras son vertida a un sistema de registros colocados paralelamente a los edificios, posteriormente se depositan en la planta de tratamiento y por ultimo se mandan hacia el mar la red municipal de desagües.

CAPÍTULO OCTAVO

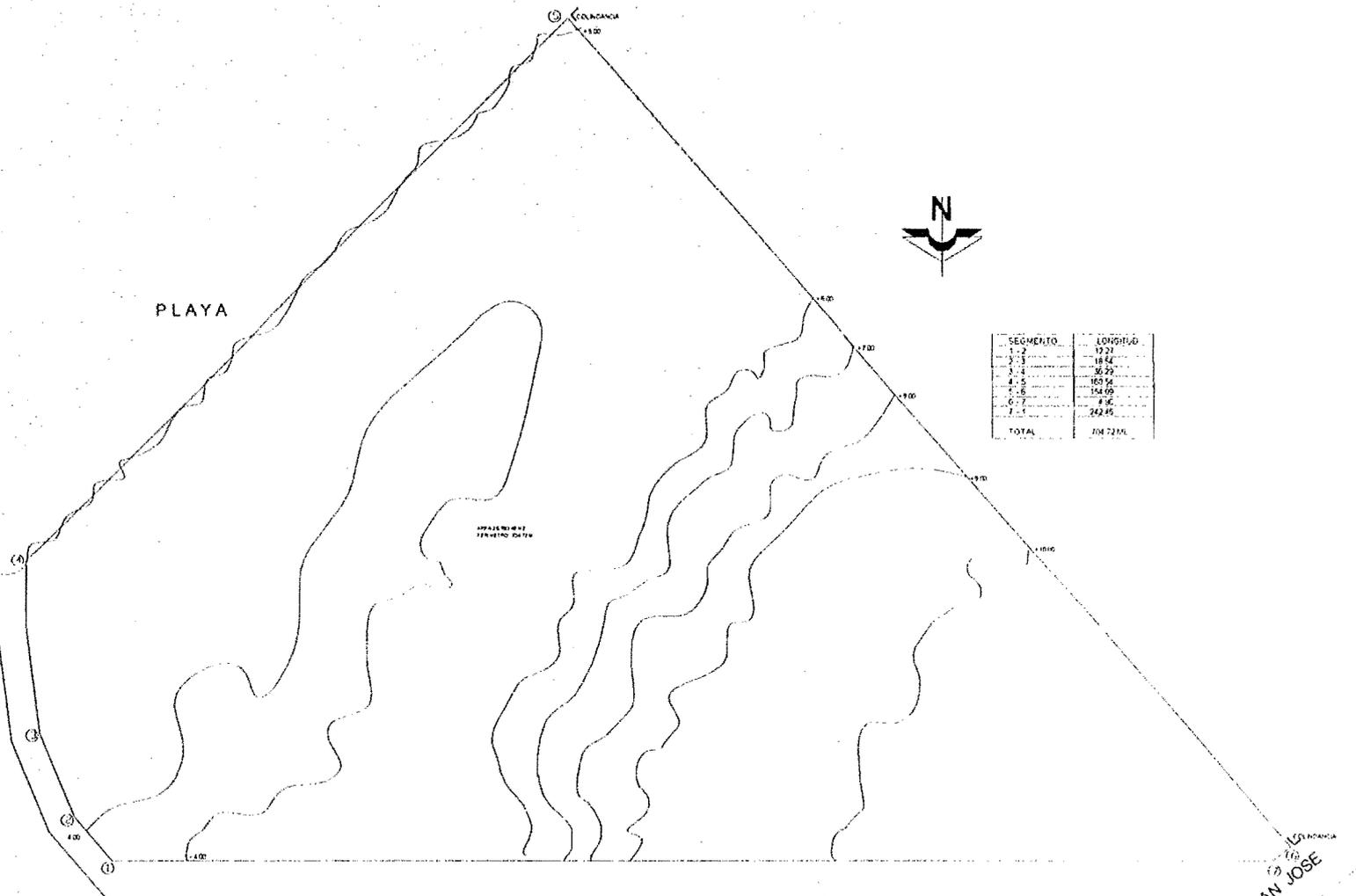
Conclusiones

CONCLUSIONES

El presente trabajo es un modelo ajustado a la actualidad para su desarrollo, ya que las actividades que intervienen en su construcción, son de lo más novedoso en el mercado nacional en cuanto a tecnología aplicable a buenas soluciones arquitectónicas. Principalmente en instalaciones especiales, nuevos materiales y en la utilización de materiales típicos de la construcción, que han dado buenos resultados en este tipo de contexto, teniendo como resultado un importante ahorro económico para su construcción, funcionamiento y mantenimiento.

El desarrollo de este proyecto se basó en información y visitas a lugares homólogos, así como el conocimiento de los factores que pudieran influir en la realización. Y con esto tener un programa arquitectónico acorde a la función y contexto del lugar, para lograr el objetivo principal de tener polos de desarrollos turísticos más atractivos.

Considerando el apoyo del gobierno de México que implementa programas de financiamiento para el inversionista y planes de desarrollos turísticos, que haga más redituable la inversión privada para este tipo de desarrollos turísticos que puedan competir con los mejores del mundo, siendo este proyecto una excelente opción.



SEGMENTO	LONGITUD
1-2	12.21
2-3	18.42
3-4	36.32
4-5	163.58
5-6	154.09
6-7	2.56
7-1	242.45
TOTAL	708.72 M.



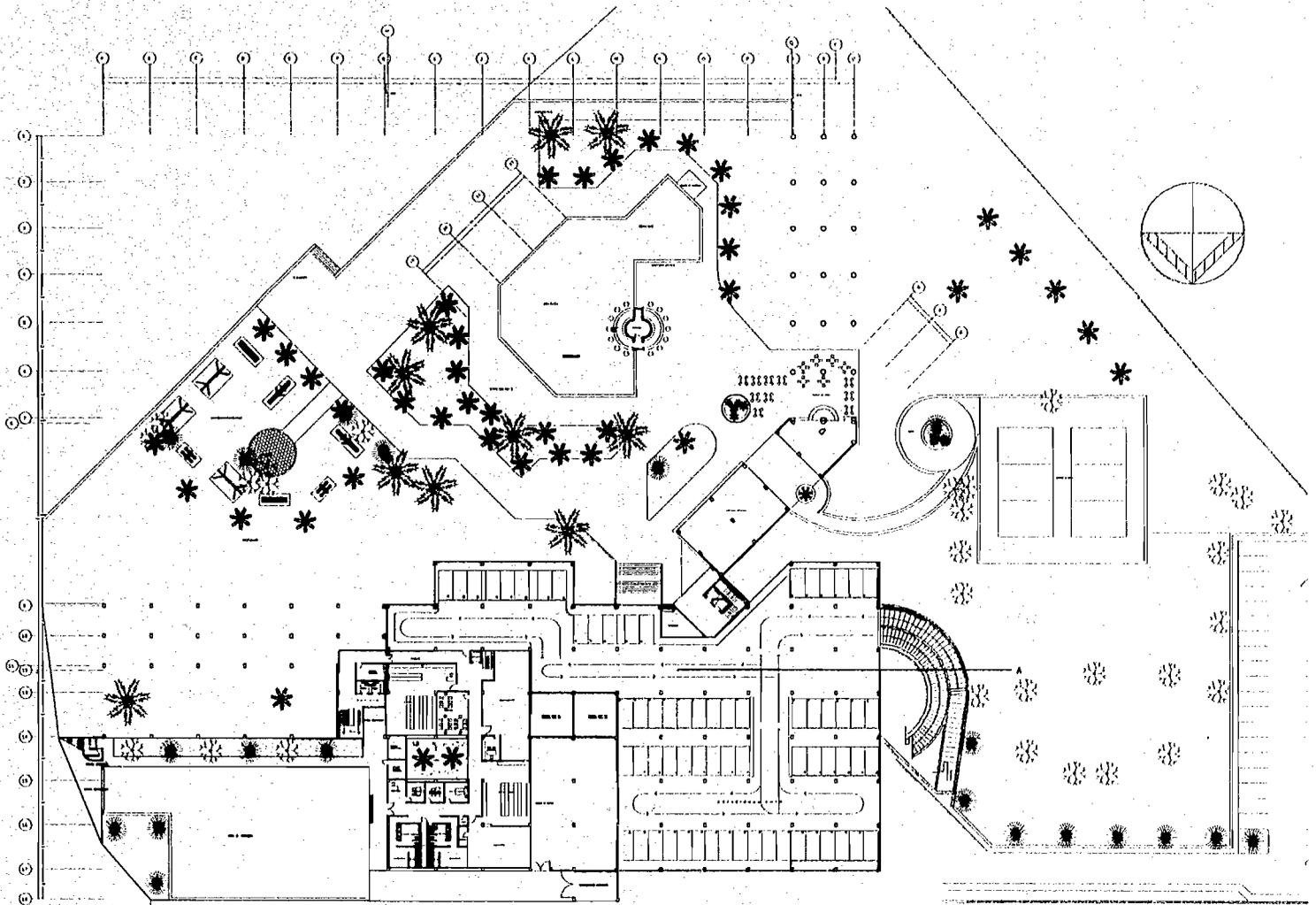
HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.

FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO TERRENO
CLAVE:
ESCALA SE

COLONCANGA
AV. SAN JOSE



PROYECTO DE LOCALIZACION

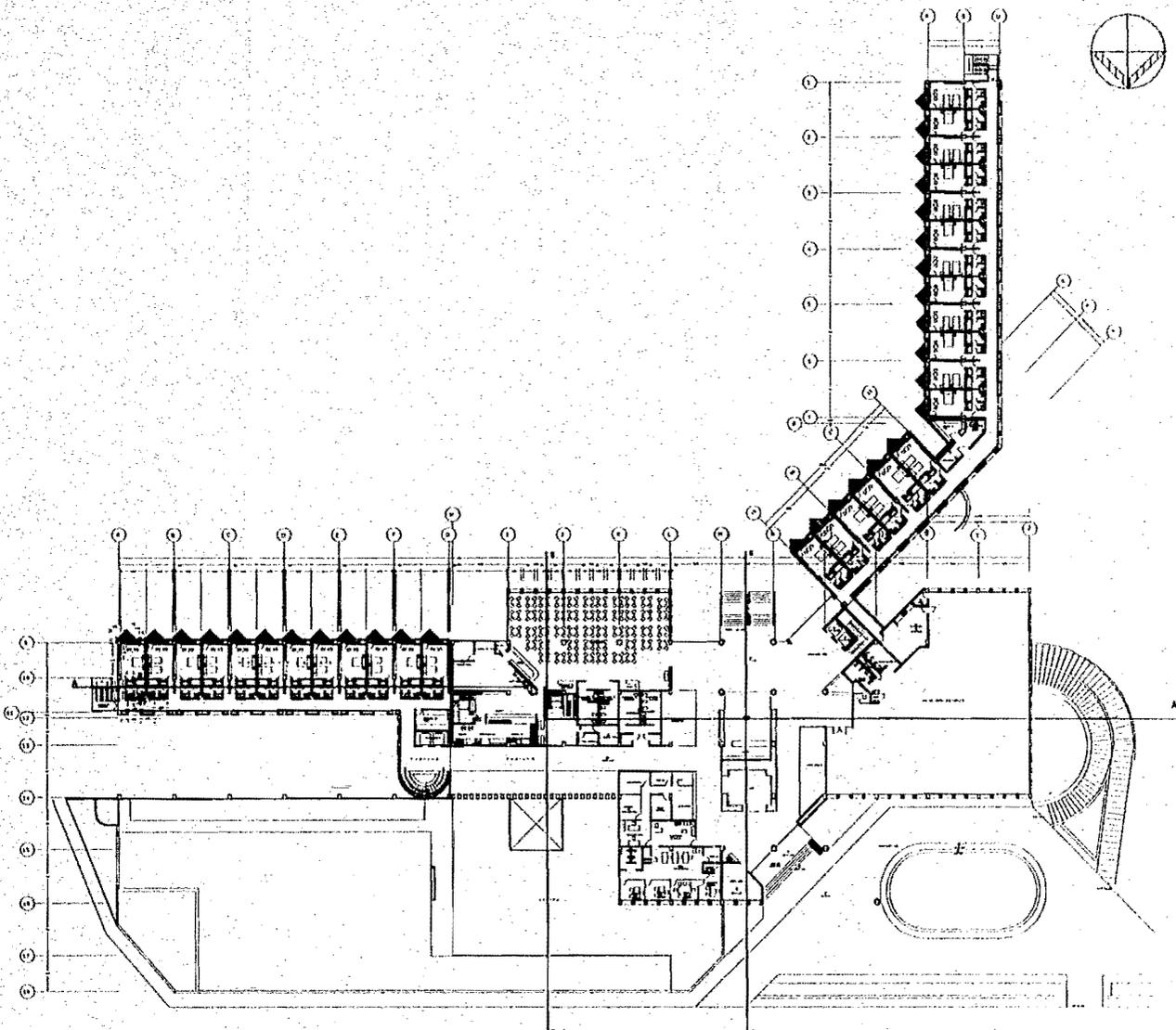
HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.



FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO: PLANTA BAJA
CLAVE: A-02
ESCALA: 1/8"



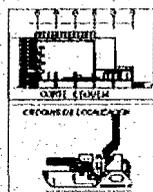
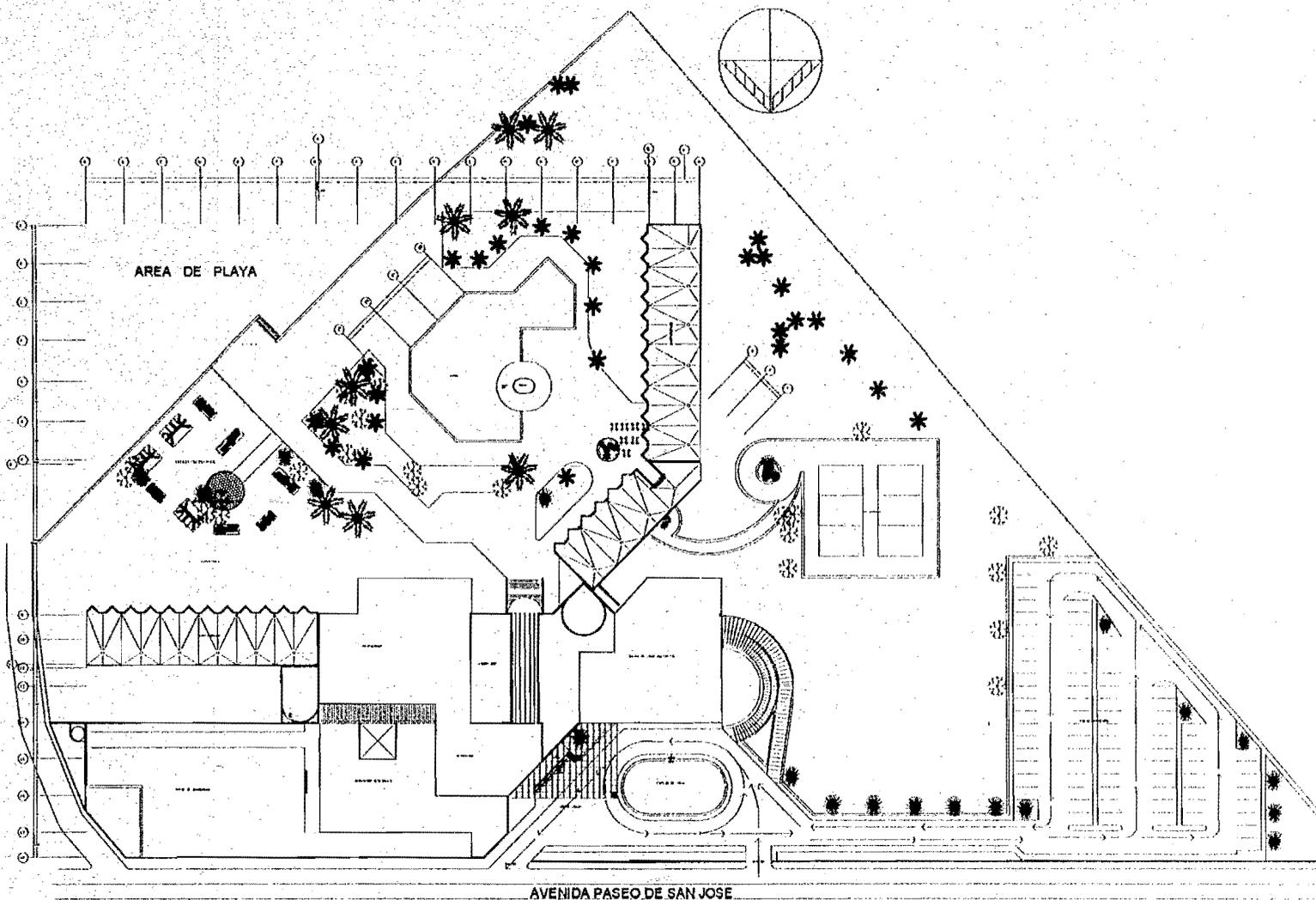
HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.



FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 6310785-1

PLANO PLANTA ALTA
CLAVE A-04
ESCALA SE

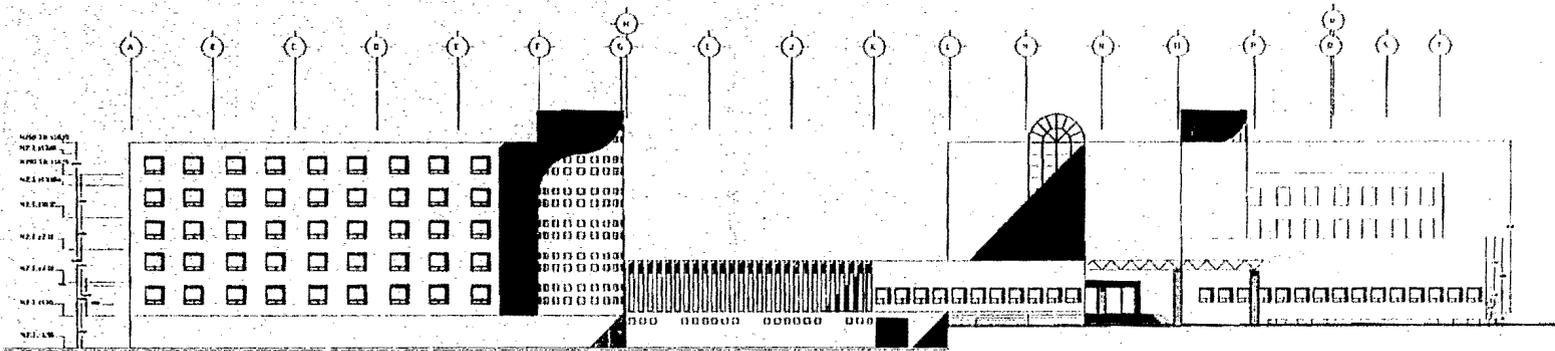


FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

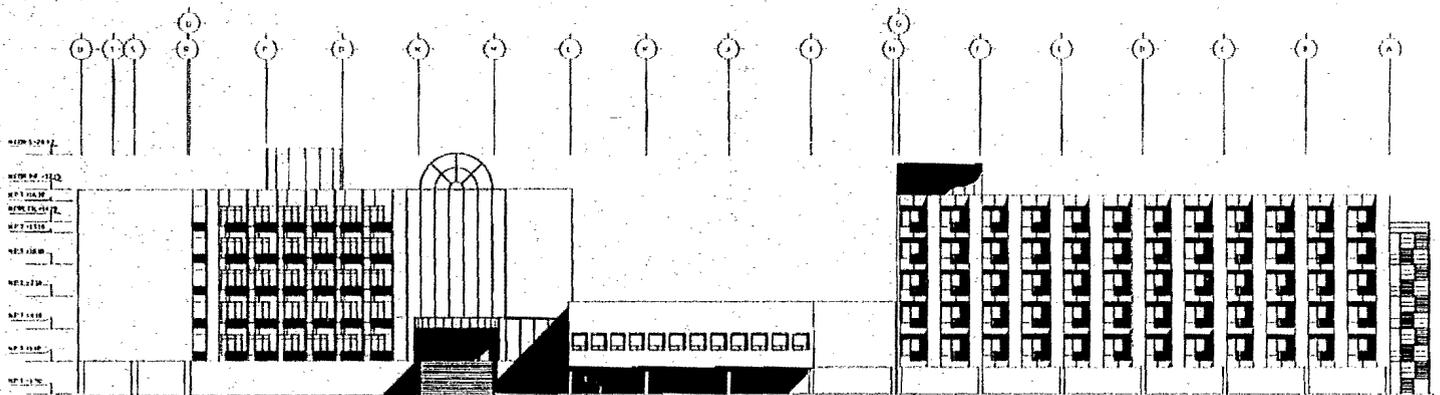
GUIJOSA GARCIA RAMON
No. CTA 8310788-1

PLANO PLANTA AZOTEA
CLAVE A-04
ESCALA 5/E

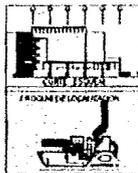




FACHADA SUR



FACHADA NORTE

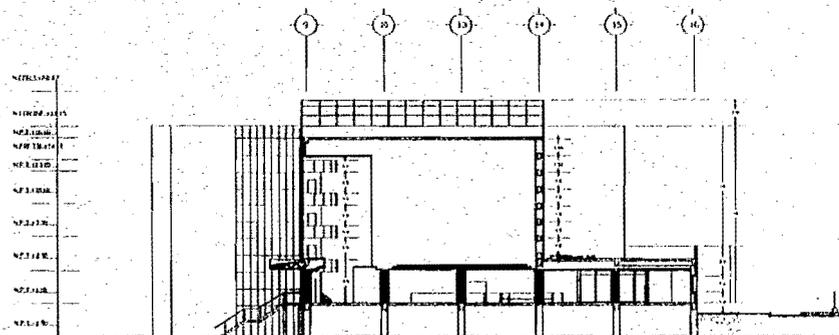


HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.

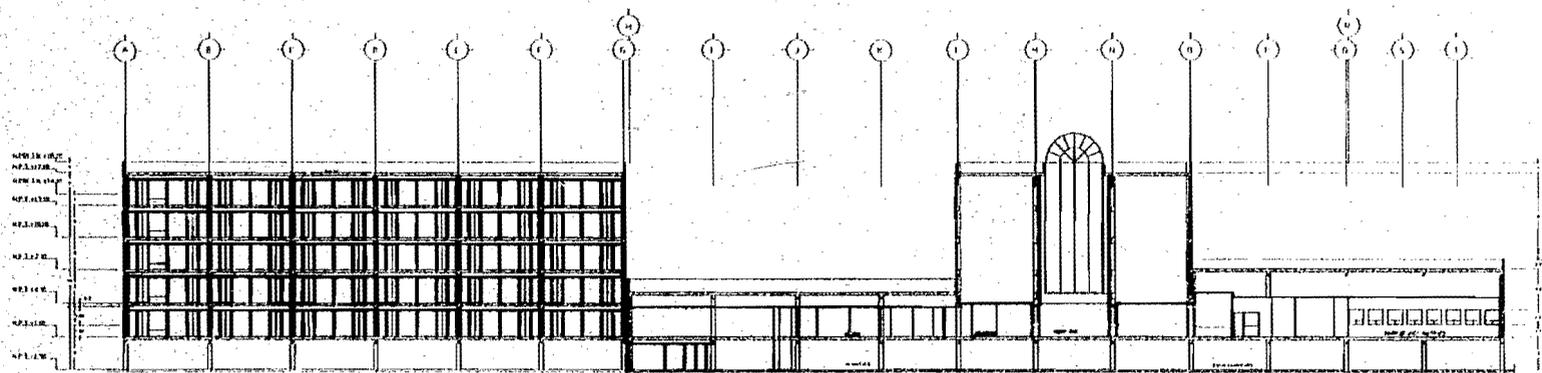
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

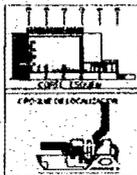
PLANO: FACHADAS
CLAVE: A - 05
ESCALA: 1/50



CORTE B - B



CORTE A - A



HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.

FACULTAD DE ARQUITECTURA
- UNAM

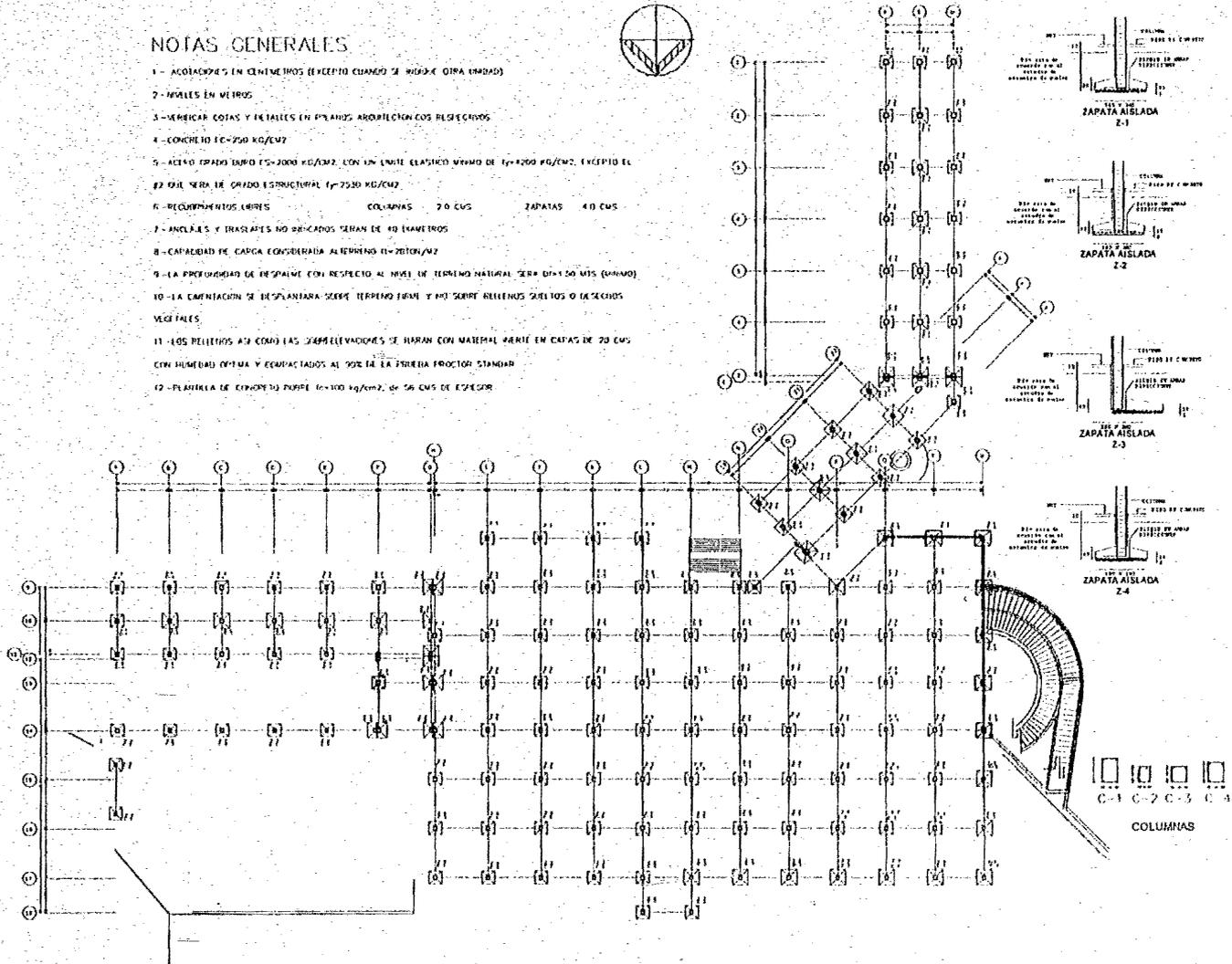
GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO CORTES
CLAVE A-05
ESCALA. 5/8E



NOTAS GENERALES

- 1.- COTACIONES EN CENTIMETROS (EXCEPTO CUANDO SE INDIQUE OTRA UNIDAD)
- 2.- VALLES EN METROS
- 3.- VERIFICAR COTAS Y DETALLES EN PLANOS ADOPCIONADOS RESPECIVOS
- 4.- CONCRETO EC-250 KG/CM²
- 5.- ACIAR (PUNDA TIPO TS-2000 KG/CM² CON UN LIMITE ELASTICO MINIMO DE 14-200 KG/CM², EXCEPTO EL #2 DEL SERIE DE GRADO ESTRUCTURAL (1-2530 KG/CM²).
- 6.- REQUERIMIENTOS LIBRES: COLUMNAS 7.0 CUS ZAPATAS 4.0 CUS
- 7.- ANCLAJES Y TRASPASES NO INDICADOS SERAN DE 40 DIAMETROS
- 8.- CAPACIDAD DE CARGA CONSIDERADA ALREDEDOR 11-20TON/M²
- 9.- LA PROFUNDIDAD DE DESPALME CON RESPECTO AL NIVEL DE TERRENO NATURAL SERA DE 1.50 METROS (MINIMO)
- 10.- LA CIMENTACION DE DESPLANTARIA SERA EN TERRENO FIRME Y NO SOBRE RELLENOS SUAVES O DESECHOS VEGETALES
- 11.- LOS RELLENOS ASÍ COMO LAS ZARBELEVACIONES SE HARAN CON MATERIAL ARENTE EN CAPAS DE 20 CMS CON HUMEDAD OPTIMA Y COMPACTADOS AL 90% LA PRUEBA PROCTOR STANDARD
- 12.- PLANILLA DE EXTERIORIZADO PUNTE 16-100 kg/cm² de 56 CMS DE ESPESOR



HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.

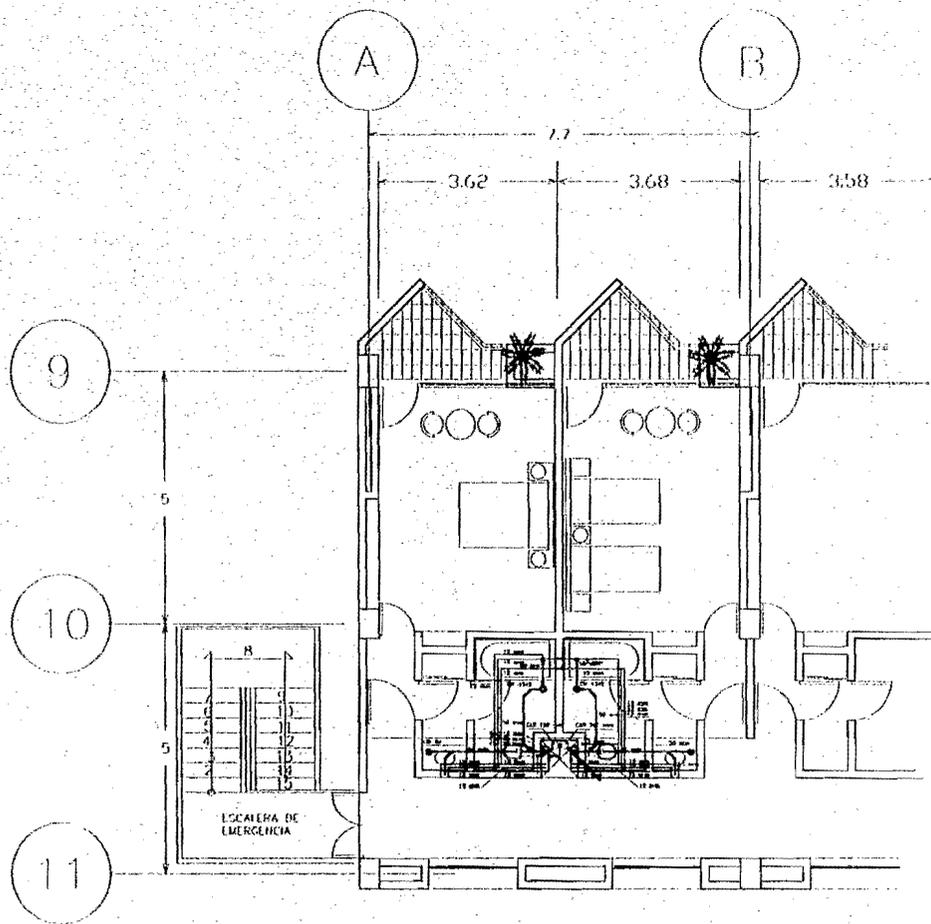


COPRESO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO: P.B.
CIMENTACION
CLAVE: E-01
ESCALA: 6/E



UNAM

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



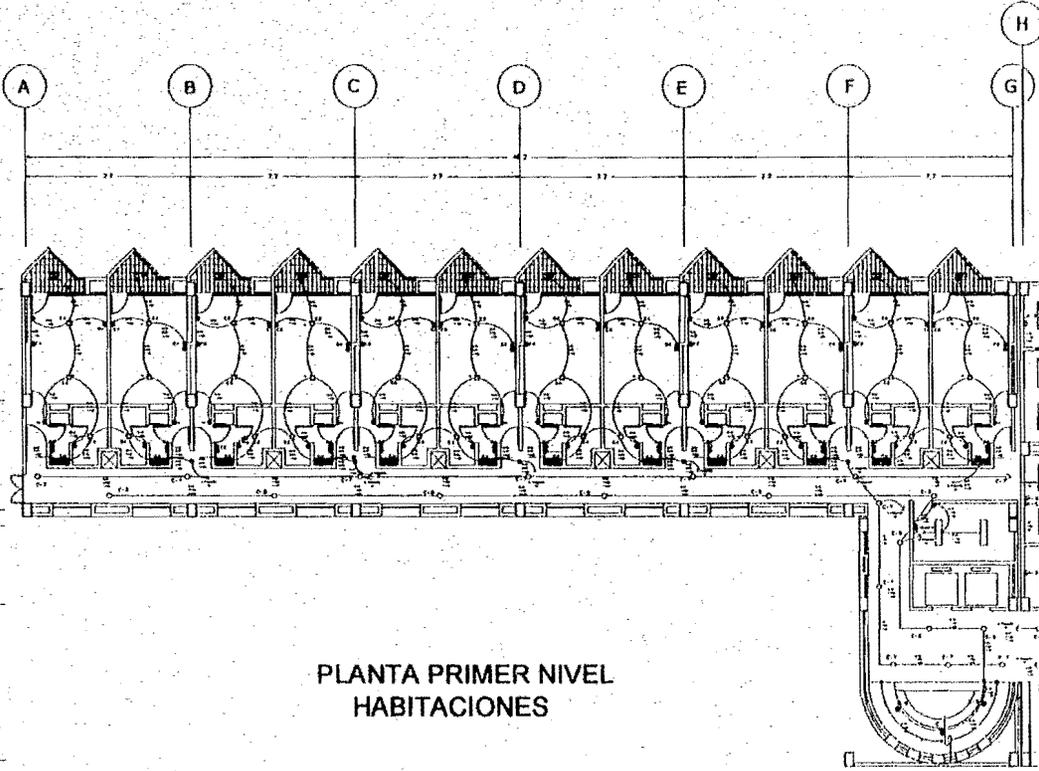
HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.



FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO CUARTO TIPO
CLAVE A-B
ESCALA 1:100

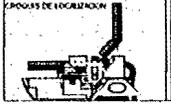
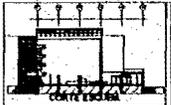


- LEYENDA**
- 1. LÍNEA ELÉCTRICA
 - 2. INTERRUPTOR
 - 3. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 4. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 5. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 6. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 7. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 8. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 9. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 10. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 11. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 12. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 13. INTERRUPTOR DIFERENCIAL
 - 14. INTERRUPTOR DIFERENCIAL

PLANTA PRIMER NIVEL
HABITACIONES

NO.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

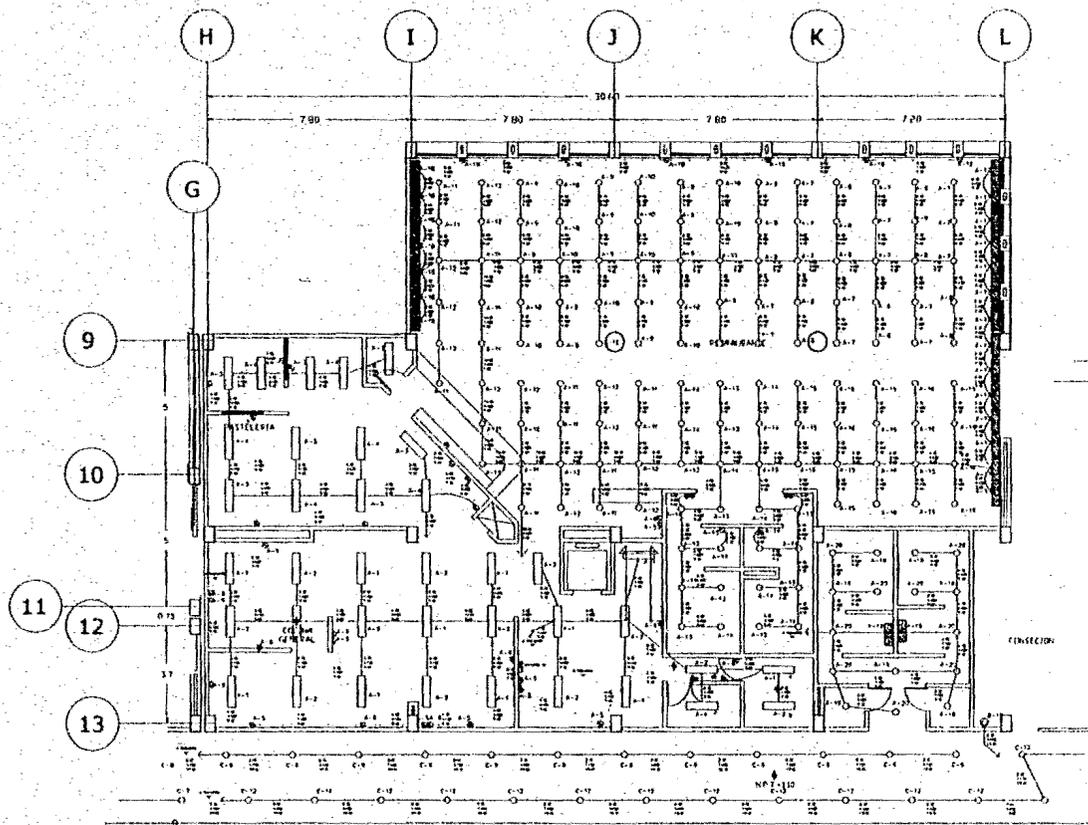
HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.



FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO: INST. ELECTRICA
CLAVE: IE-02
ESCALA: 1/8"



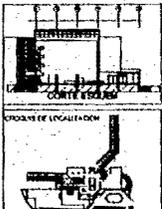
- SIMBOLOGIA**
- ⊖ L. ALIMENTA ELECTRICA
 - ⊕ APAGADO MANUAL
 - ⊗ CONTACTO REMOTO
 - ⊞ SINAL ACUMULADORA 100 A
 - ⊞ SINAL LINEA
 - ⊞ SINAL LINEA
 - ⊞ INTERRUPTOR PERMUTACION
 - ⊞ TABLERO DE DISTRIBUCION
 - ⊞ CENTRO DE CARGA
 - ⊞ EQUIPO DE VENTILACION
 - ⊞ LINEA OSCURA POP PISO
 - ⊞ LINEA OSCURA
 - ⊞ LUMINARIO FLUORESCENTE DE 2 x 36 W
 - ⊞ LUMINARIO FLUORESCENTE DE 2 x 40 W-4
 - ⊞ GABINETE LUMINARIO FLUORESCENTE DE 2 x 36 W
 - ⊞ SINAL ESPECIAL
 - ⊞ CABA RECEPTO
 - ⊞ MOTOR

CONEXIONES

GRUPO DE CARGAS Y EQUIPOS

GRUPO	DESCRIPCION	WATTS	AMPERIOS	SECCION
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

**PLANTA PRIMER NIVEL
RESTAURANT-COCINA**



HOTEL EN SAN JOSE DEL CABO B. C. S.

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM**

GUIJOSA GARCIA RAMON
No CTA 8310788-1

PLANO: INST. ELECTRICA
CLAVE: IE-03
ESCALA: S/E

BIBLIOGRAFÍA

1. **Manual de Criterios de Diseño Urbano**
Juan Bazant S.
Editorial trillas 1989
2. **Manual de Conceptos y Formas Arquitectónicas**
Edward T. White
Editorial trillas 1991
3. **Hoteles**
Paulhans Peters
Editorial Gustavo Gili 1987
4. **Turismo Revista IC 1999**
5. **Arquitectura en México tomo I y II**
Ignacio Maya Gomes-Jaime Torres Palacios
6. **Concreto**
A. Muños Casas
7. **Diseño de Estructuras Arquitectónicas Resistentes a Temblores**
B. Calderon (ENA)
8. **Transportación Vertical en Edificios**
Eduardo Saad, Carlos Castellanos
9. **Instalaciones Eléctricas**
Becerril L. Enésimo
10. **Reglamento de Construcción**