

23

29/6/57

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

**REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO
TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.**

**MEMORIA DE
DESEMPEÑO
PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER ÉL TITULO DE
LICENCIADO EN ARQUITECTURA
P R E S E N T A
FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ**

ASESOR DE TESIS: ARQ. HIROSI KAMINO OKUDA

NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO ABRIL 2001



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

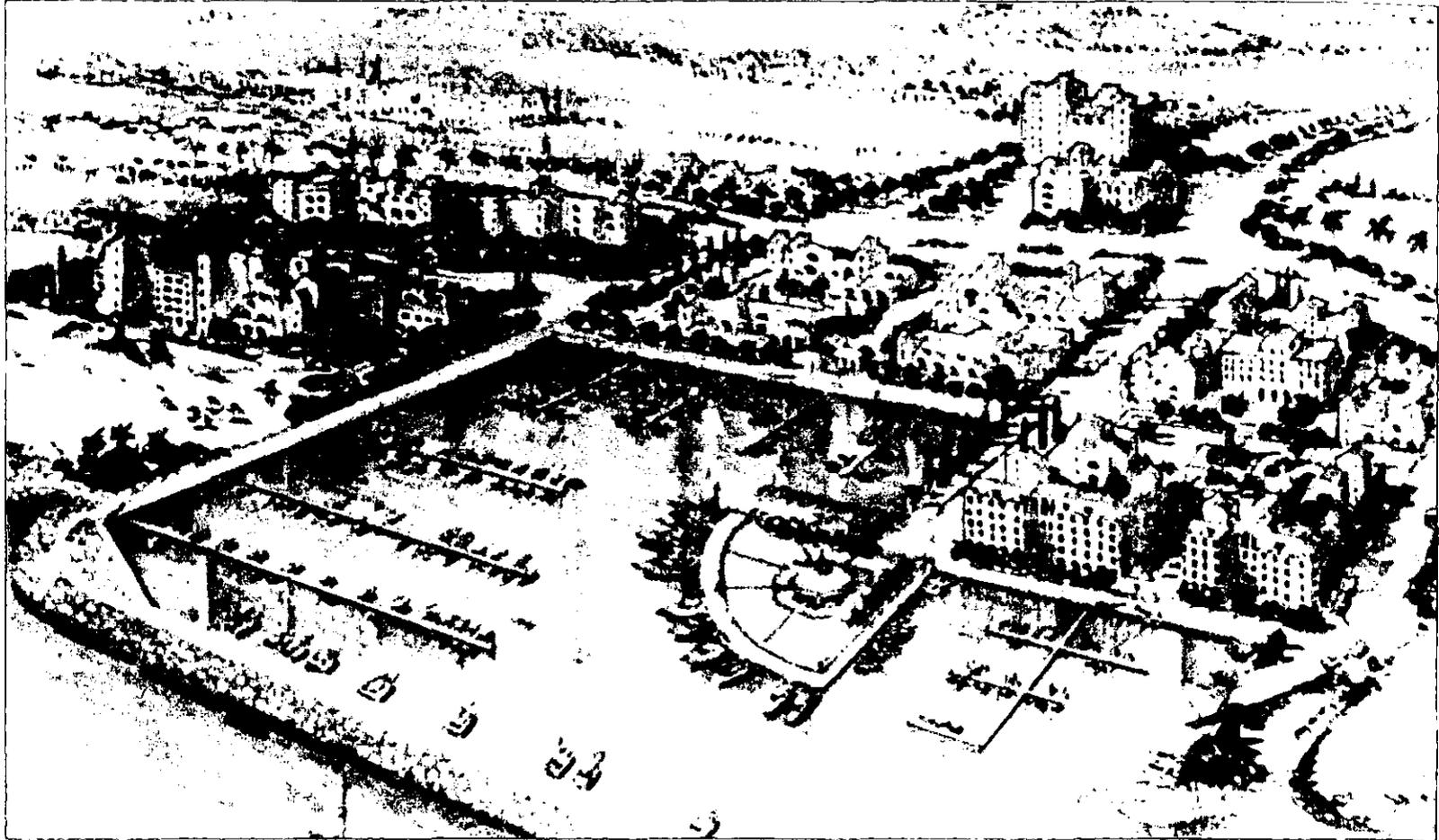
DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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.

MARINA SAN JOSÉ DEL MAR

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

**REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO
TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.**

**MEMORIA DE
DESEMPEÑO
PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER ÉL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ARQUITECTURA
P R E S E N T A
FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ**

ASESOR DE TESIS: ARQ. HIROSI KAMINO OKUDA

NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO ABRIL 2001

**GRACIAS SEÑOR POR EL GRAN PRIVILEGIO DE SENTIRTE EN MI CORAZÓN Y DE VER TUS MARAVILLAS
MUCHAS VECES EN MIS TIEMPOS DIFÍCILES COMO EN TIEMPO DE ALEGRÍA,...AUNQUE NUNCA PENSÉ
HACERTE UNA CARTA O ALGO PARECIDO, AHORA LO HAGO COMO SE LE ESCRIBE UNA NOTA DE
AGRADECIMIENTO A ALGUIEN QUE SE LE QUIERE.
GRACIAS POR LO QUE ME ESTAS PERMITIENDO SER.**

A MI MEJOR AMIGO

LE DEDICO ESTA TESIS A **MI TÍA GUADALUPE**, GRACIAS POR SABER GUIARME POR EL BUEN CAMINO DE LA VIDA.

A MI MADRE MUJER ÍNTEGRA DE GRAN CORAZÓN

POR QUE AL DARME LA EXISTENCIA, ME DISTE TAMBIÉN UNA VIDA LLENA DE AMOR, ALEGRÍA Y ENTUSIASMO. POR EL ORGULLO DE SER TU HIJO; GRACIAS MAMÁ POR SER TAN HERMOSA Y VALIENTE. TE VENERO Y RESPETO.

A MI ESPOSA SUSANA

MUJER EXCEPCIONAL QUE LUCHA SIN DESCANSO DÍA A DÍA POR NUESTRA FAMILIA, HAS SIDO PARA MÍ LA CHISPA DE ÁNIMO Y DE VIDA PARA QUE YO LOGRE MUCHAS COSAS PARA TI. GRACIAS POR LO QUE CREES Y PIENSAS, POR TU APOYO INCONDICIONAL, AMOR Y PACIENCIA Y POR EL RESPETO A NUESTRAS DECISIONES. TE AMO

A MI HIJO FRANCISCO FELIPE

JOVEN INQUIETO Y CARIÑOSO, LLENO DE AMOR CON GUSTO DE VIVIR EN FAMILIA, GRACIAS POR CONFIAR EN MI, DESEÁNDOTE LOGRES TUS MÁS GRANDES ANHELOS. TÉ SÚPER AMO.

A MI HIJO MIGUEL ÁNGEL

SOY MUY AFORTUNADO AL CONTAR CON TU CARIÑO SINCERO, GRACIAS POR SER UN BUEN HIJO DE SENTIMIENTOS CLAROS Y ABIERTOS Y LLENOS DE AMOR. TÉ SÚPER AMO

CON CARIÑO PARA MIS TÍAS, **CONCEPCIÓN Y FRANCISCA**, A MI PRIMA HERMANA **MARIA EUGENIA** Y A MÍ **QUERIDÍSIMA SOBRINA ANA LAURA**, POR TENER SIEMPRE UNA PALABRA DE CONSUELO, UN ABRAZO AFECTUOSO Y UN REGAZO AMOROSO CUANDO ME HIZO FALTA. LAS QUIERO MUCHO.

CON MI PERMANENTE AGRADECIMIENTO E INFINITO AFECTO PARA DOS MAGNÍFICOS AMIGOS. **ROMÁN OLIVA Y AGUSTÍN GONZÁLEZ**, QUIENES SIEMPRE TIENEN UN ABRAZO FRATERNAL. GUÍAS PROFESIONALES QUE IMPULSAN Y MOTIVAN, GRACIAS POR ESTAR AL TANTO DE ESTE PROYECTO.

CON UN ETERNO RECONOCIMIENTO A **MIS PROFESORES Y SINODALES** POR DARME LA OPORTUNIDAD DE APRENDER DE ELLOS. A LA **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MÉXICO** POR PROPORCIONARME LO MÁS VALIOSO, CULTURA Y

1. INTRODUCCIÓN	7
2. OBJETIVO	10
3. JUSTIFICACIÓN	11
3. ANTECEDENTES	15
CAPÍTULO I	
5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN	
5.1. Potencial Turístico	18
5.1.1. Características Generales	
5.1.2. Análisis del Potencial Turístico	
5.1.3. Análisis del Medio Físico	
5.1.4. Atractivos Físicos Naturales	
5.1.5. Atractivos Físicos Artificiales	
5.2. Análisis del Mercado Turístico	25
5.2.1. Comparativo de Centros Turísticos de Playa	
5.2.2. Perfil del Visitante	
5.2.2.1. Turistas Nacionales	
5.2.2.2. Turistas Extranjeros	

5.2.2.3. Actividad Turística	
5.3. Mercado Inmobiliario	34
CAPÍTULO II	
6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO	
6.1. Breve Reseña del Plan Maestro	38
6.2. Descripción del Plan Maestro	40
6.2.1. Estructura Urbana	
6.2.2. Usos del Suelo	
6.2.3. Características Urbanas	
CAPÍTULO III	
7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN	
7.1. Localización y Superficie	51
7.2. Objetivos	52
7.2.1. General	
7.2.2. Particulares	
7.3. Características de la Demanda	53
7.4. Tendencias de Desarrollo	58
7.5. Productos Turísticos	59

CAPÍTULO IV

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

8.1 Descripción del Proyecto	61
8.1.2 Poligonales Envolventes	
8.1.3 Lotificación	
8.1.4 Diseño Urbano	
8.1.5 Plan Maestro	
8.1.6 Estrategia de Desarrollo	
8.1.7 Obras Marítimas	
8.1.8 Equipamiento de la Marina	
8.1.9. Infraestructura	
8.1.9.1 Agua Potable	
8.1.9.2 Suministro de Energía Eléctrica	
8.1.9.3 Alcantarillado Sanitario	

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

9.1 Hotel (Lote No. 12)	90
9.2. Cimentación	
9.3 Estructura	
9.4 Instalaciones	

9.4.1. Hidráulica	
9.4.2. Red Contra Incendio	
9.4.3 Sanitaria	
9.4.4 Eléctrica	
9.4.5 Especiales	
9.5.6 Acabados	
9.6 Imagen Arquitectónica	127
CAPÍTULO VI	
10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	
10.1 Precios de Venta y Densidades Máximas de Construcción	137
10.2 Supuestos Generales del Análisis	138
10.3. Antepresupuesto de Inversión	140
10.4 Resumen del Análisis de Prefactibilidad Financiera	142
10.5. Análisis de Sensibilidad de la Evaluación Económica Financiera	144
CAPÍTULO VII	
11. CONCLUSIONES	146
12. BIBLIOGRAFÍA	150

1. INTRODUCCIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

San José del Cabo es uno de los desarrollos turísticos integralmente planeados que el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) desarrolló en las costas del estado de Baja California Sur¹, forma parte del corredor Turístico de Los Cabos que abarca los polos limítrofes de los poblados de San José del Cabo y Cabo San Lucas, así como la franja territorial comprendida entre ambos que los une a través de la Carretera Transpeninsular.

La zona turística de San José del Cabo representa una posibilidad real generadora de divisas que ha coadyuvado al desarrollo económico de nuestro país, principalmente ha la región en donde se ubica. Constituye también una estrategia general de desarrollo turístico a cargo de FONATUR en el municipio de los Cabos y de las zonas conurbadas², permitiendo al mismo tiempo poner en valor en le ámbito internacional los recursos naturales de la zona con vocación turística predominante.

Las principales causas que hacen necesaria la REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL PLAN MAESTRO DE LA ZONA TURÍSTICA DE SAN JOSÉ DEL CABO son:

- a) Fuerte impulso de la inversión privada en proyectos de desarrollo inmobiliario y surgimiento de grandes hoteles principalmente en la zona del Corredor que ha permanecido al margen de la Planeación Turística Integral.

¹ Memoria descriptiva de los Desarrollos Turísticos Integralmente Planeados SECTUR/FONATUR, 1980.

² Desarrollo Turístico de San José del Cabo. SECTUR/FONATUR, 1982.

1. INTRODUCCIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

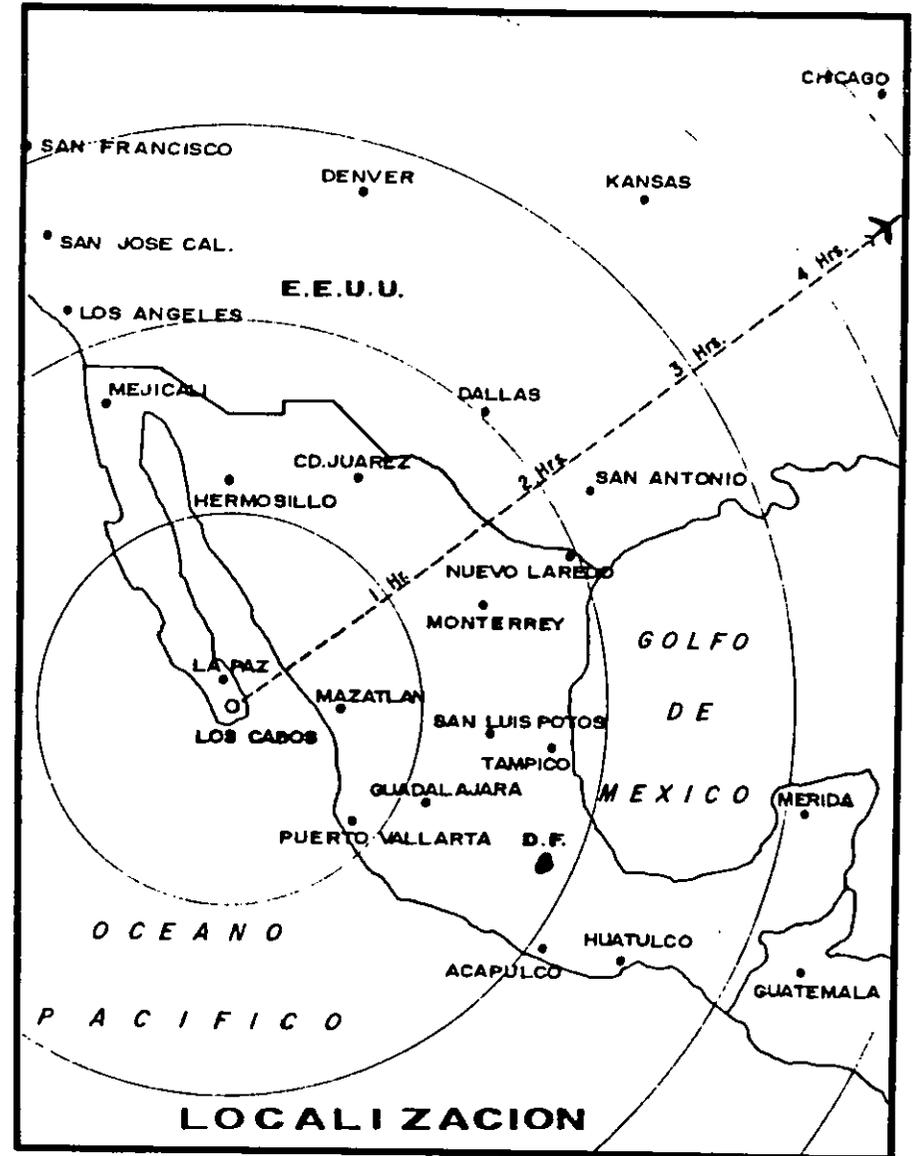
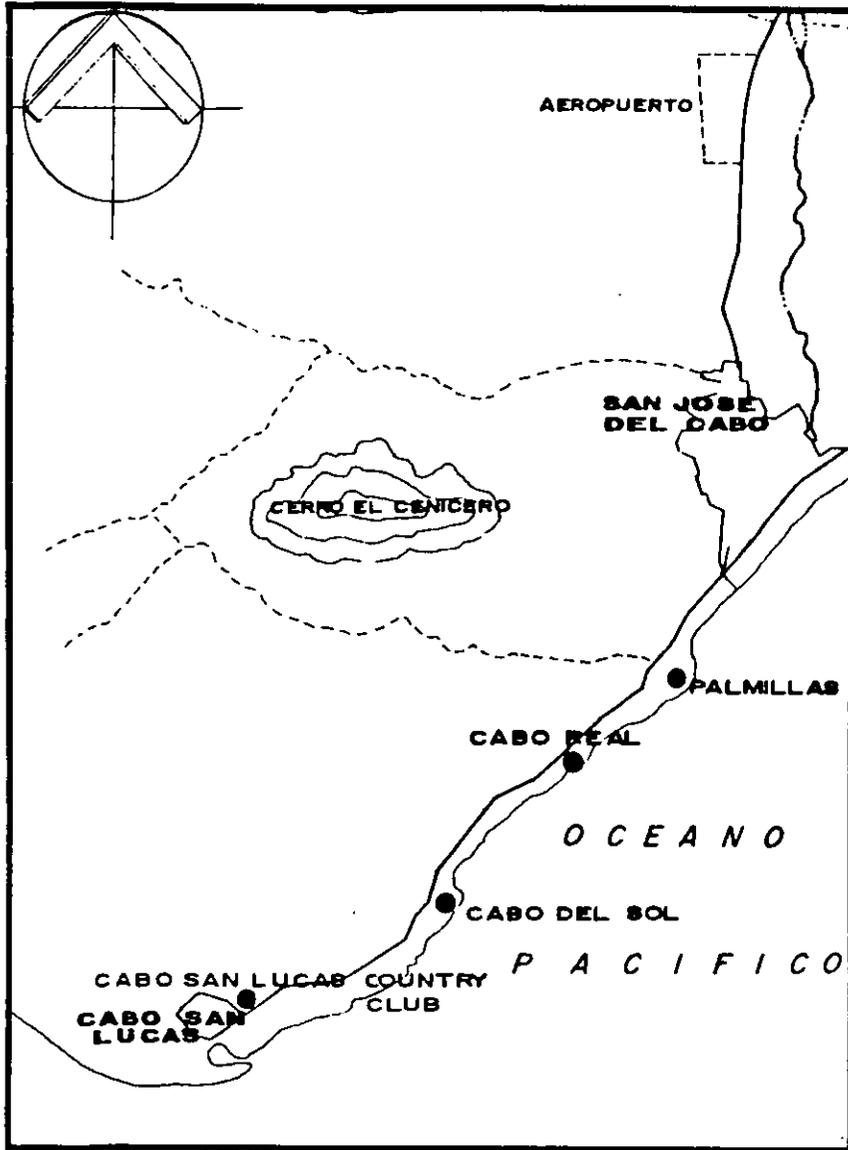
- b) Cambios en el perfil del visitante que arriba a la zona así como de la demanda turística actual.**
- c) Capacidad limitada del recurso natural (agua potable) y de suelo apto para el desarrollo urbano, que marcan umbrales al crecimiento de la zona.**
- d) Estancamiento de la actividad turística.**
- e) Modificación en la disposición y funcionamiento de la Marina de Cabo San Lucas y en el uso del suelo de algunos lotes que forman parte de ésta.**

En síntesis, el crecimiento que se observa tanto en el Corredor Turístico como en Cabo San Lucas se debe principalmente al enorme potencial turístico con que cuentan y a las ventajas competitivas que han incentivado su desarrollo acelerado, que como efecto se traduce en un incremento significativo de la capacidad de alojamiento turístico y de la población a un horizonte al mediano plazo, previéndose que para el año 2,003 contará con 5,800 cuartos de hotel y 8,600 para el 2,010, con lo que casi se duplica la oferta actual (4,200 cuartos) lo que significaría por ende, incrementar la capacidad de las áreas urbanas para alojar a una población del orden de 89 mil y 133 mil habitantes en esas mismas fechas.¹

¹ "Estadística Proforma" FONATUR, 1995.

1. INTRODUCCIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



2. OBJETIVO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

REORDENAR EL DESARROLLO URBANO DE LA ZONA HOTELERA DE SAN JOSÉ DEL CABO, LLEVANDO A CABO UNA RELOTIFICACIÓN DEL DISEÑO ORIGINAL Y DIVERSIFICANDO LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS DE LA ZONA.

El reconocimiento conjunto de esta situación por parte de las autoridades Federales, del Gobierno del Estado de Baja California Sur, de la Secretaría de Turismo y del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), permitieron sentar las bases de coordinación para iniciar en 1996 los trabajos de Planeación con objeto de actualizar el Plan de Desarrollo Urbano y Turístico de la zona de Los Cabos, así como el Plan Maestro de Desarrollo Turístico de San José del Cabo.

Actualmente se están llevando a cabo estudios y proyectos encaminados a lograr el desarrollo integral de la zona en el ámbito microregional que proporciona el marco general de reordenamiento urbano, ecológico y turístico de Los Cabos, así como de aquellos de naturaleza específica en cada uno de los centros turísticos tanto de San José del Cabo como de Cabo San Lucas y a lo largo del Corredor Turístico, que en su conjunto permitirán apoyar y sustentar las actividades turísticas, recreativas, comerciales y urbanas que ahí se vienen dando

3. JUSTIFICACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Mi desempeño profesional data desde 1983, año en que ingrese al Fondo Nacional de Turismo (FONATUR). Fui contratado como Analista de la Gerencia de los Planes Maestros de Baja California Sur, de la Gerencia General de Diseño Urbano, de la Dirección de Planeación Urbana y Regional de la Subdirección General de Desarrollo, mis funciones entre otras, fueron las de revisar cuantitativa y cualitativamente para su aprobación los proyectos de casa habitación, condominios y comercios, condhoteles y grandes hoteles.

En 1990, me ascendieron a Analista Especializado, mis funciones fueron básicamente las de proponer, analizar e instrumentar planes y proyectos, y proporcionar los criterios y lineamientos de Planeación, para los Centros Turísticos propiedad de FONATUR, tales como: Cancún Quinta Roo, Huatulco Oaxaca, Ixtapa Guerrero, San José del Cabo, Loreto, Nopoló y Puerto Escondido en B.C.S.

A finales de 1991, me nombraron Gerente de los Planes Maestros en Baja California Sur, mis funciones fueron entre otras, la de impulsar programas destinados al mejoramiento de las condiciones urbanas, definir estrategias de desarrollo urbano y turístico, coordinar y dar seguimiento a proyectos encaminados a lograr el mejoramiento y la consolidación de los Planes Maestros, proponer las bases y criterios que deben observarse para elaborar los reglamentos de zonificación y usos del suelo en cada uno de los desarrollos Turísticos. En este nivel de responsabilidad dentro de FONATUR, lleve a cabo diferentes propuestas de proyectos de Diseño Urbano, ya sea para mejorar las condiciones de los desarrollos turísticos, o bien fue para ampliar la infraestructura turística. Todos estos trabajos fueron llevados a cabo interdisciplinariamente dentro de la Institución.

3. JUSTIFICACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Asimismo, colabore en la actualización de todos los Planes Maestros propiedad de FONATUR, desde el concepto mismo del desarrollo (proyección de turistas, proyecciones de No. de cuartos al corto, mediano y largo plazo, estrategias de desarrollo, etc.) hasta cambios de uso de suelo y densidades de construcción. En estos análisis y acciones, por su importancia se detectaron fehacientemente algunos problemas que en cierta medida impedían el buen funcionamiento de los Desarrollos Turísticos, entre ellos destacan los siguientes:

- i. Estancamiento en la venta de lotes en las zonas urbanas y turísticas.
- ii. Estancamiento de la inversión privada en zonas turísticas (superestructura)
- iii. Subutilización de la infraestructura turística.

Derivado de lo anterior, puse en marcha una propuesta para el desarrollo turístico de San José del Cabo, la cual gravitó en la Zona Comercial que en términos de Diseño Urbano consistió en rediseñar la lotificación de dicha zona y de los lotes colindantes a ésta (lotes 1

y 2 de la zona Hotelera I), esto con el propósito de proporcionar una ventana o salida al Mar con actividades mixtas tanto comerciales como de hospedaje de diferente índole. A la fecha puedo decir con mucho orgullo que la propuesta fue todo un éxito, pues una vez realizadas las obras correspondientes la venta los lotes rediseñados se dio de manera inmediata, reactivándose simultáneamente la economía de San José del Cabo, al mismo tiempo de impulsar la actividad turística con una variedad de usos del suelo con frente al Mar.

3. JUSTIFICACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

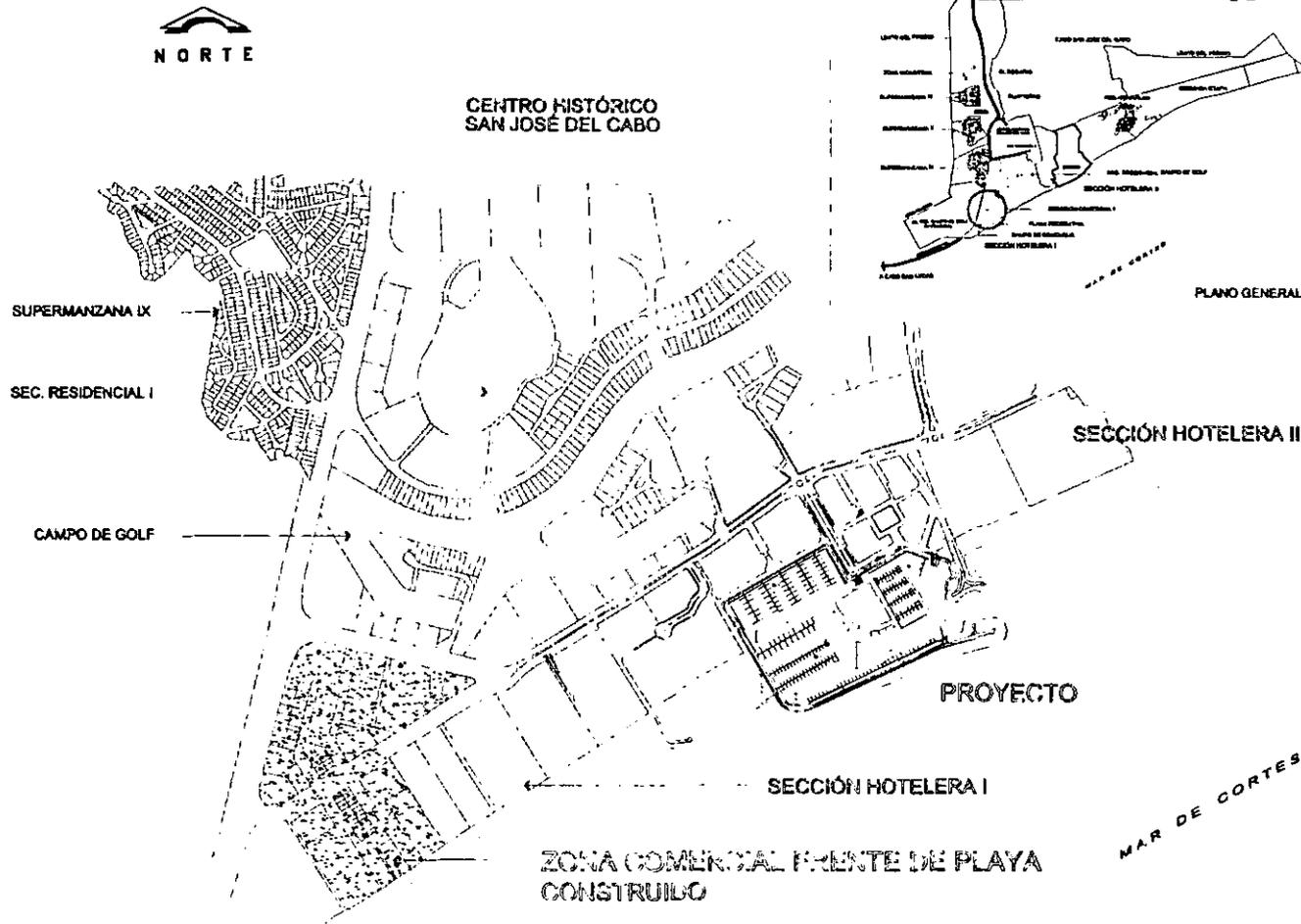
Sin embargo esta acción no fue lo suficiente para incentivar la inversión al nivel requerido, por lo que lleve a cabo una nueva propuesta, tema del presente trabajo, la cual consistió en rediseñar la disposición original de los predios 8, 9, 10, 11 y 12 disponibles en la Zona Hotelera I y el lote 1 del Campo de Golf, esta propuesta la denominé **REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.**

Dicha propuesta establece en términos generales un plan prospectivo integral capaz de materializar sistemáticamente el proyecto y su desarrollo. Asimismo desde el punto de vista económico y social instituye los medios necesarios para su realización y su consecuente adecuación a los resultados perseguidos. El análisis del proyecto se integra a la descripción del Plan Maestro del Desarrollo Turístico de San José del Cabo y el objetivo del proyecto lo concreto a la implantación de un bien capital y de producción. Éste por definición genera bienes y servicios que en conjunto producirán efectos positivos sobre el mismo desarrollo y generación de empleos con su consecuente producción de riqueza.

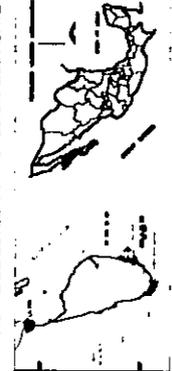
El propósito de este proyecto es el de revitalizar en términos económicos el desarrollo de San José del Cabo y aprovechar al máximo la infraestructura turística al mismo tiempo de optimizar los servicios y actividades turísticas que ahí se presentan, y en términos urbanos establecer y remarcar la presencia de un conjunto de instalaciones náutico urbanas con características relevantes en su esquema al optimizar áreas para su venta, de esparcimiento y de recreo estratégicamente diseñadas con servicios de primerísima calidad, además de contar con un estilo arquitectónico sobrio que conjugado con elementos de dimensiones y formas diversas, dará como resultado una mezcla armónica de tradición y contemporaneidad que refleja la fortaleza y dinamismo que se requieren para impulsar este proyecto turístico en el ámbito internacional.

3. JUSTIFICACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL	MEMORIA DE DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	MARZO DEL 2001
PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	FECHA: abril 2001
PLANO: zona comercial y frente de playa	
DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ	ASESOR DE TEXTO: ARO. KIROSU KAMINO OKURA

4. ANTECEDENTES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

En el extremo sur de la península de Baja California justamente donde el océano pacífico mezcla sus aguas con el tranquilo mar del Golfo de California, se encuentra el Corredor Turístico de los Cabos que comprende a las ciudades de San José del Cabo y de Cabo San Lucas y el Corredor Turístico que los une a través de la carretera Transpeninsular de Baja California cuyo tramo es de aproximadamente 32 Km.

El desarrollo turístico de San José del Cabo en el estado de Baja California Sur fue visualizado originalmente en 1969; y no fue hasta 1976 cuando se iniciaron los estudios básicos que dieron lugar al Plan Maestro de este centro, cuya ubicación se debe principalmente a las características físicas y potencial turístico de la región.

Las primeras construcciones turísticas en el corredor datan de 1957, año en que se construyó el Hotel Palmilla registrando un crecimiento medido hasta 1979.

A partir de 1980 con la construcción del aeropuerto internacional de Los Cabos y la puesta en marcha del desarrollo turístico integral de San José del Cabo y la Marina Turística de Cabo San Lucas por FONATUR, se inicia una etapa de acelerado crecimiento incluyendo el corredor que los une. Basta decir que para 1994, existían en ellos 3,243 cuartos de hotel de diferentes categorías y una población permanente en la zona de 49,200 habitantes.

4. ANTECEDENTES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Históricamente, San José del Cabo fue la población más importante de la región. Su fuerte actividad agrícola permitió que la economía del lugar progresara convirtiendo a la ciudad en el principal centro administrativo y económico del municipio de Los Cabos.

Al momento en que se inicia el desarrollo turístico integral de Los Cabos, San José del Cabo debido a su primacía fue el lugar que captó la mayor inversión para la infraestructura hotelera y de servicios complementarios al turismo. Esta inversión aunada a la tradición y belleza de la ciudad, convirtió a San José en un centro turístico reconocido internacionalmente.

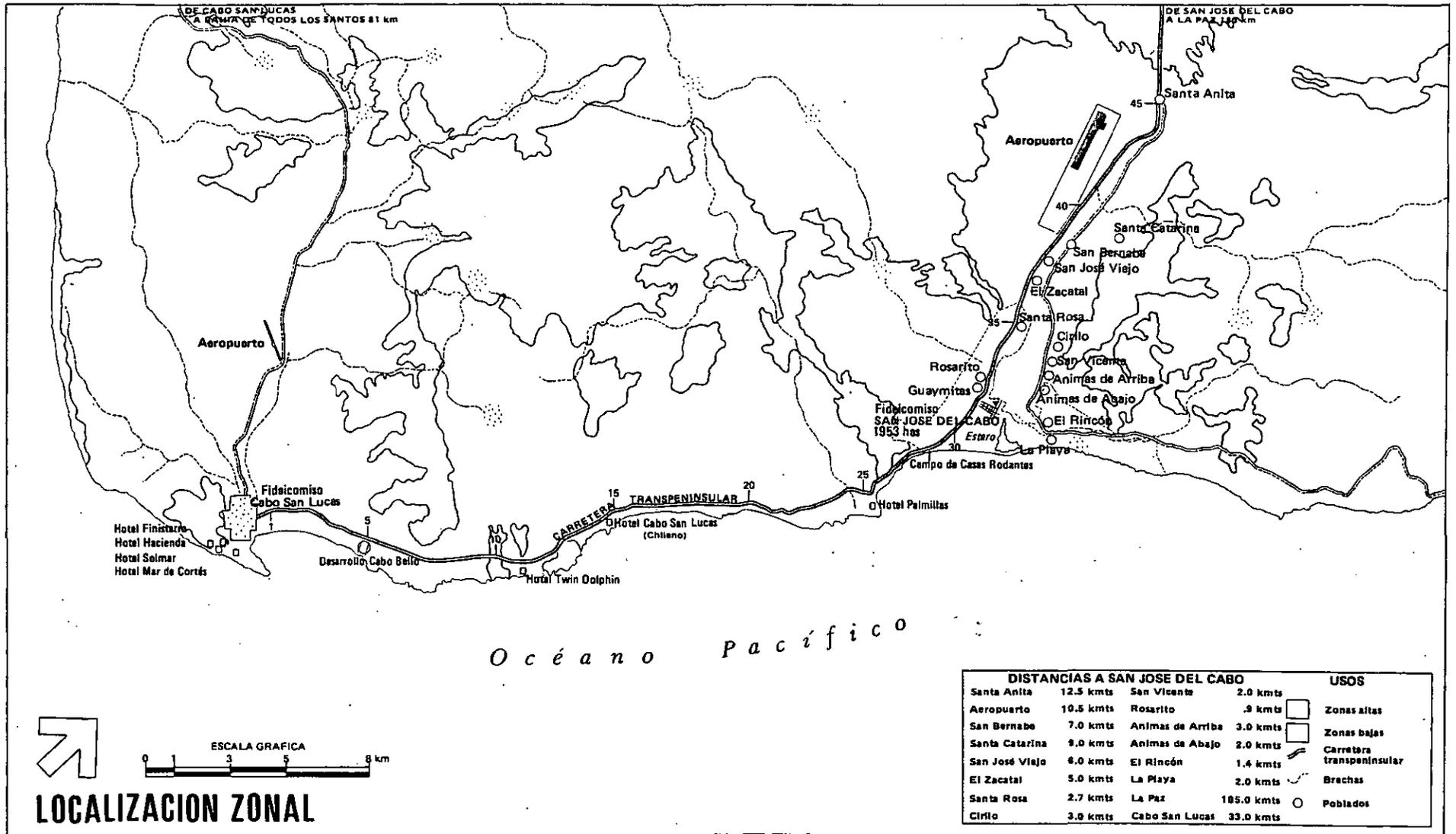
Sin embargo, a pesar de la infraestructura turística desarrollada por FONATUR en San José del Cabo se vio frenada frente a las oportunidades inmobiliarias que se abrieron en El Corredor, quedando sin inversión una buena parte de los terrenos principalmente con frente de playa y del campo de golf.

Paralelamente en la bahía de Cabo San Lucas se construyó el principal proyecto de la ciudad; una Marina con capacidad para 550 embarcaciones que súbitamente impactó el crecimiento urbano y económico de la población, aunque no con el equilibrio y nivel de calidad deseables para su entorno.

Este rápido crecimiento en esta zona de la región (Cabo San Lucas) inclinó la balanza del desarrollo en el Corredor Turístico, lo que propició que actualmente la zona turística de San José del Cabo se haya rezagada en el proceso general de su evolución experimentada en Los Cabos, aún cuando San José cuenta con una importante infraestructura urbana y turística.

4. ANTECEDENTES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.1. POTENCIAL TURÍSTICO

5.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

La zona de estudio se encuentra en la parte meridional del Estado de Baja California Sur en el Municipio de Los Cabos localizado entre los paralelos 22° 52' y 23° 12' de latitud norte y los meridianos 110° 2' y 109° 35' de latitud oeste.

La cabecera municipal es la ciudad de San José del Cabo. La denominación municipal de Los Cabos¹ se debe a que en su litoral existen varios de ellos, entre otros están, Cabo Frailes, Cabo Pulmo, San José del Cabo, Cabo San Lucas y Cabo Falso. Las zonas de actividad turística se extienden a lo largo del litoral del Golfo de California hasta su extremo sur en Cabo Falso, en el litoral del Pacífico. La oferta hotelera e inmobiliaria se ha desarrollado en tres zonas diferentes, en la parte nororiental se encuentra San José del Cabo, en la parte suroccidental se localiza Cabo San Lucas y uniendo estas dos poblaciones a lo largo de la Carretera Transpeninsular en una longitud de 30 kilómetros lo denominado Corredor Turístico.

San José del Cabo fue fundado por el padre Nicolás Tamaral, anteriormente fue llamado Añuití por los indígenas y Aguada Segura por los visitantes. Su nombre se debe a la misión Jesuita ahí establecida por el padre visitador José Echeverría y el misionero Tamaral. Originalmente la misión se estableció cerca de la playa, junto al estero que actualmente se conoce como San José. Con el tiempo, el Padre Tamaral levantó la iglesia en lo que actualmente es Santa Rosa ubicada en la plaza principal de San José del Cabo.

Hacia la década de 1940 Cabo San Lucas era una pequeña villa de pescadores, cuando la fama del lugar por su riqueza pesquera empezó a difundirse entre un selecto grupo aficionado a la pesca deportiva.

El desarrollo hotelero tuvo su origen en 1957 con el actual Hotel Palmilla, localizado en el Corredor Turístico a 6 kilómetros al sur de San José del Cabo, el cual empezó a recibir populares hombres de negocios, artistas y

¹ Que desea saber? Baja California Sur; Armando Traviña Taylor.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

políticos tanto de México como de Estados Unidos de América. Hasta 1961 se inauguró otro gran hotel en el Corredor denominado hotel Cabo San Lucas, antes el Chileno.

Al no existir carretera, las únicas formas de acceso eran la aérea y la marítima. En el sur del entonces Territorio de Baja California Sur sólo se contaba con 20 kilómetros de caminos pavimentados y 80 kilómetros revestidos entre la ciudad de La Paz y Villa Constitución por ello, se construyó una pista de aterrizaje junto al Hotel Palmilla. Con el tiempo creció la demanda y se inició la construcción de los hoteles Hacienda y Finisterra, (en Cabo San Lucas), los cuales contaban al igual que el Palmilla y el hotel Cabo San Lucas con un número reducido de cuartos (entre veinte y treinta).

El desarrollo turístico mantuvo su imagen de exclusividad y de buena pesca que era - y sigue siendo - uno de los principales atractivos, aún con la ampliación paulatina de la oferta hotelera: el hotel Hacienda en 1970, el Finisterra en 1971, el Mar de Cortés en 1972 y el Twin Dolphin en 1974, estos dos últimos ubicados en el Corredor Turístico. Dos importantes eventos cambiaron esta tendencia de evolución, uno de ellos fue la integración mediante modernas vías de comunicación de la Península a la parte continental: la apertura de la Carretera Transpeninsular desde Tijuana hasta Cabo San Lucas a finales de 1973; el servicio del transbordador de Cabo San Lucas a Mazatlán y la construcción de aeropuertos entre ellos el Aeropuerto Internacional de San José del Cabo inaugurado en 1977. El otro evento fue la puesta en operación en 1982 por parte de FONATUR el desarrollo turístico integralmente planeado de San José del Cabo.

En 1974, FONATUR conjuntó los estudios preliminares que sentaban las bases para la evolución integral del corredor turístico de Los Cabos por su potencial de desarrollo en función de sus bellezas naturales, condiciones físicas y posibilidades de penetración de mercado. Con base en estos estudios el Fondo seleccionó el área localizada en las inmediaciones de San José del Cabo para el asentamiento de la oferta turística a desarrollar. En 1978, se firmó el contrato de Fideicomiso de San José del Cabo con el objeto de regularizar la tenencia de la tierra así como su urbanización y venta sobre la base de un Plan Maestro piloto de ordenamiento y desarrollo.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Con inversión de FONATUR se construyó el Aeropuerto Internacional de Los Cabos, el sistema de dotación de agua potable que incluye un acueducto de 40 kilómetros, los sistemas de energía eléctrica y el sistema de red telefónica, además urbanizó el área adyacente al poblado de San José del Cabo con sus correspondientes zonas; hotelera, condominial, residencial y urbana; construyó el primer campo de golf (primeros nueve hoyos) de la zona; realizó obras de mejoramiento del poblado tradicional; construyó los primeros hoteles en el área fideicomitida (los cuales enajenó posteriormente); y creó una escuela de turismo para capacitar a la población local.

A pesar de encontrarse en terrenos similares las tres zonas de Los Cabos (San José del Cabo, El Corredor Turístico y Cabo San Lucas) son diferentes desde el punto de vista de su actividad recreativa.

El desarrollo de San José del Cabo se basó en un Plan Maestro que ordena y regula su crecimiento. La actividad turística de la zona es más bien tranquila y dispersa. El Plan Maestro actual contempla además de las zonas antes mencionadas un Megaproyecto turístico el cual tiene planeado la ampliación del campo de golf actual (de nueve a veintisiete hoyos) con su respectivo desarrollo inmobiliario.

En cambio en Cabo San Lucas se desarrolla una intensa actividad turística, hasta hace unos diez años la zona creció de manera natural, rápida y anárquicamente. A mediados de la década pasada el Gobierno del Estado de Baja California Sur a través del fideicomiso "FIDECABO" encargo a FONATUR la planeación, terminación y comercialización de la Marina y la zona turística de Cabo San Lucas por lo que a finales de 1986 se inició la operación de ésta y en 1988 de iniciaron las primeras construcciones de grandes hoteles, apartamentos en condominio y comercios, tales como; Hotel Plaza las Glorias, Melía Cabo San Lucas, Cabo Marina, entre otras cadenas, todos con vista a la Marina Turística.

El Plan Maestro de esta zona se limita a la Marina y sus inmediaciones: específicamente abarca una superficie de terrenos para el desarrollo de hoteles, condominios y comercios de alta calidad orientados principalmente al turismo náutico.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

En la zona del Corredor se localizan hoteles de muy alta categoría turística y diversos proyectos condominiales y de fraccionamientos. En la actualidad una característica de singular importancia es que en esa zona se están consolidando Megaproyectos Turísticos de dimensiones equiparables a las áreas ya desarrolladas por FONATUR, estos son; Punta Palmillas, Cabo Real, Cabo del Sol, Cabo Regina, entre otros Megaproyectos, que incluyen, hoteles de gran envergadura, desarrollo de grandes condominios y zonas residenciales y la habilitación de 162 hoyos de golf.

5.1.2 ANÁLISIS DEL POTENCIAL TURÍSTICO

El Corredor Turístico Los Cabos conformado por una franja costera de 33 kilómetros de longitud de extraordinaria belleza paisajística con playas de diversos tipos aptas para todos los deportes acuáticos, ofrece una gran variedad de servicios turísticos, campos de golf, tenis, restaurantes, centros nocturnos y facilidades para el velleo, además de 860 espacios de atraques para embarcaciones de pesca deportiva, entre otros servicios.

Las características turísticas de la región son aptas para atraer diversos segmentos del mercado turístico, entre los cuales cabría destacar el familiar, "luna de miel", naturista y cultural, pesca deportiva, actividades acuáticas recreativas y golfistas.

Para las vacaciones familiares se ofrece una amplia variedad de actividades y hoteles que satisfacen diversos requerimientos y alcances económicos, muchos de los servicios de alojamiento cuentan con cocineta y estancia.

Para los viajeros en "luna de miel" que buscan privacidad y exclusividad, buena parte de la oferta hotelera cuenta con habitaciones con vista al mar y gran parte de los hoteles se encuentran en lugares de espectacular belleza natural, tal es el caso del hotel El Presidente, Palmillas, Westin Regina, Melía Cabo Real, Hacienda, Finisterra, etc.

Le región se encuentra limitada por barreras naturales como son las montañas, el litoral, los escurrimientos superficiales y el Estero San José, la topografía es en general relativamente ondulada que asciende hacia las

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S

zonas montañosas y crea una imagen variada¹. Entre el Golfo de California, el Océano Pacífico y las cercanas montañas, se extienden áreas desérticas, diversos tipos de playas, bahías, puntas, cabos y acantilados que conforman un paisaje de singular valor escénico para los amantes de la naturaleza.

5.1.3 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

Los climas que se presentan en Los Cabos son el cálido sub-húmedo y el cálido árido con presencia de niebla en la zona del pacífico y con vientos dominantes del noroeste. La temperatura media anual registrada es de 23.5° C, con mínimas promedio en los meses de diciembre, enero y febrero de 13° C, y máximas entre junio y octubre de 32° C, lo que indica un nivel adecuado de confort. A continuación se enlistan las características más relevantes de los aspectos del medio físico natural:

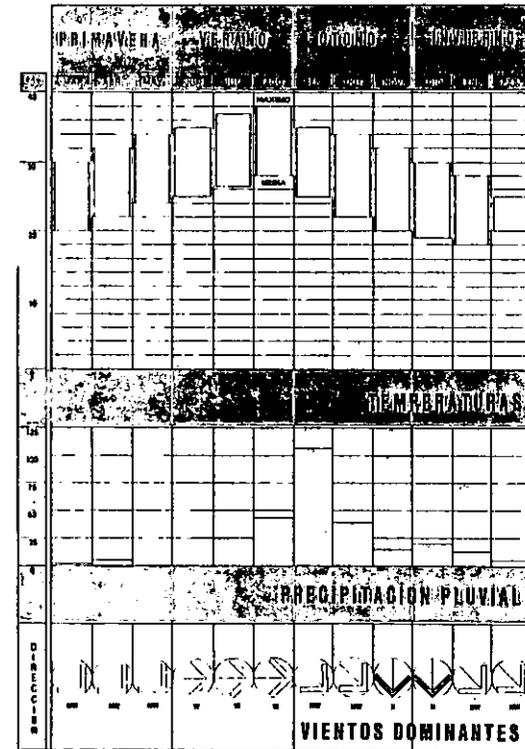
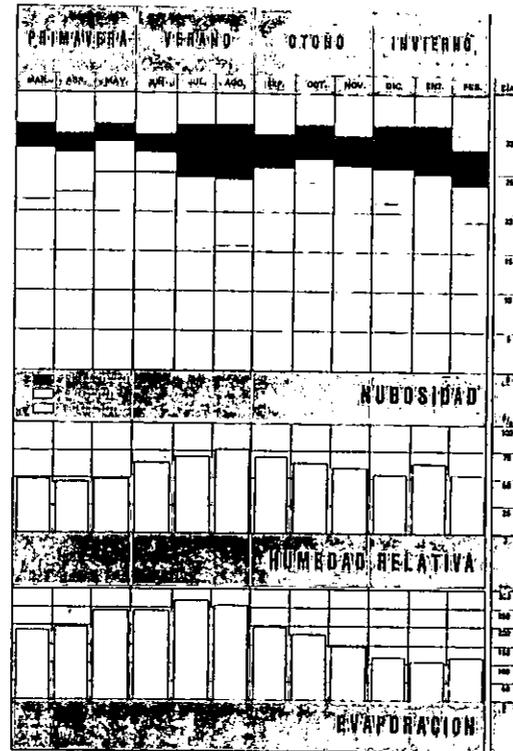
1. La mayor parte del año los días son despejados los que han representado en promedio cerca del 80%. La precipitación media anual es de 228 milímetros y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre, sin embargo, se llegan a presentar fuertes precipitaciones sobre todo entre agosto y noviembre dando por resultado que en algunos de estos meses la precipitación media sea superior a la medida anual, o por otro lado se tengan medias mensuales durante todo el año inferior al milímetro.
2. La región es en general seca, pero se tienen en ocasiones fuertes lluvias de efectos destructivos por las fuertes corrientes que se generan al encontrar pocos obstáculos vegetativos a su paso.
3. Estas condiciones climáticas más una oscilación pronunciada de humanidad entre el día y la noche y una fuerte diferencia de temperaturas entre el suelo y el aire producen aunque austera una gran variedad vegetativa.

¹ Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo - Cabo San Lucas, B.C.S. agosto 1994; H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTA PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- Aunque no es fácil observar en la región de Los Cabos una variada fauna terrestre debido a que gran parte de ellos tienen hábitos nocturnos, existe un zoológico a 60 kilómetros al norte de San José del Cabo en donde puede observarse una gran variedad.



5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.1.4 ATRACTIVOS FÍSICO NATURALES

El Estero denominado "San José" ubicado en la zona hotelera II del desarrollo turístico de San José del Cabo es una laguna de agua dulce con vegetación tropical separada del mar por una barra de arena (duna), actualmente se encuentran allí más de 200 especies de aves.

Entre los atractivos físicos naturales de la región destacan los arcos que caracterizan a Cabo San Lucas, las cascadas de arena y los arrecifes de Cabo Pulmo - localizados en el Golfo de California dentro del Municipio de Los Cabos-. Este último es considerado reserva de la biosfera ya que existen abundantes y singulares arrecifes coralinos¹, los cuales son de particular interés por ser los únicos del pacífico oriental desde Alaska hasta la Tierra del Fuego.

Otro atractivo de singular interés para los amantes de la naturaleza es la observación de la actividad que desarrolla la ballena gris, especie que nace exclusivamente en los litorales de Baja California Sur. El mamífero realiza un viaje redondo de 13 mil kilómetros (aproximadamente 160 kilómetros por día) desde el Ártico hasta Baja California Sur para aparearse y reproducirse. La época en que son vistos en su ambiente natural en la región los acompañan; leones marinos, focas, morsas y el desove de tortugas.

Desde luego uno de los segmentos del mercado turístico que más ha sido atraído a Los Cabos es el que practica la pesca deportiva, de hecho esta actividad fue la que puso a la región en el mapa turístico internacional. La variedad de especies, cantidades y tamaños que ofrece la región atraen a los más sofisticados pescadores, dependiendo de la época del año se pueden encontrar dorado, marlín azul, negro, rayado, pez vela, pez espada, wahoo, etc., pero en cualquier época, puede capturarse magníficas presas.

Varios deportes acuáticos pueden ser practicados, gran parte de los hoteles ofrecen facilidades para realizar esta actividad, desde instrucción hasta el alquiler del equipo necesario. Además de la pesca, el buceo se está convirtiendo en una actividad muy popular en la región. Existen varios sitios de particular interés como cañones submarinos, barcos naufragados y la punta o los arrecifes de Cabo Pulmo.

¹ La profundidad de estos arrecifes se encuentra, desde el conocido como arrecife no. 1 que aflora en la marea baja, hasta el número 4 que tiene una profundidad media de 35 metros.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

El extenso litoral de Los Cabos está dotado de playas de oleajes diferentes en las cuales puede tomarse el sol o practicar actividades como natación, snorkeling, surfing, windsurfing, jetskiing y veleo.

5.1.5 ATRACTIVOS FÍSICO ARTIFICIALES

Finalmente, un gran potencial se perfila en Los Cabos para atraer a golfistas principalmente norteamericanos. Las nuevas oportunidades están ampliando el interés de los deportistas por la región por combinar su actividad recreativa preferida y disfrutar los atractivos del lugar con la disponibilidad de campos de golf diseñados por reconocidos proyectistas de fama internacional.

En la zona se localizan hoteles de alta categoría turística y diversos y sofisticados proyectos condominiales y de fraccionamientos. En la actualidad una característica de singular importancia es que se están desarrollando importantes Megaproyectos Turísticos, de norte a sur sobre la carretera Transpeninsular después de San José del Cabo se localiza primero, el desarrollo Palmilla con 18 hoyos en operación y otros 18 en proyecto; cerca de la mitad se encuentra Cabo Real, con 18 hoyos en operación y otros 18 en proyecto; hacia el suroeste está Cabo del Sol con 18 hoyos abiertos y 36 más en proyecto; y a la entrada de Cabo San Lucas se encuentra Cabo San Lucas Country Club con 36 hoyos en proyecto, la mitad de los cuales se están desarrollando en la actualidad

5.2 ANÁLISIS DEL MERCADO TURÍSTICO

La actividad turística constituye una de las ramas económicas de gran importancia en la economía nacional. En 1995 el ingreso de divisas por concepto del gasto turístico receptivo ascendió a más de 5,550 millones de dólares.¹ Si se agrega a este ingreso de divisas el correspondiente al gasto que realizan los viajeros fronterizos, la cifra se eleva a 7,100 millones de dólares² los que representan el 9.1% de los ingresos totales

¹ Estudio de factibilidad de los segundos nueve hoyos del campo de golf de San José del Cabo/FONATUR. 1996.

² Actualización del estudio de factibilidad de los segundos nueve hoyos del campo de golf de San José del Cabo/FONATUR. 1998.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

de la cuenta corriente de la Balanza de Pagos del País (10.3% si se excluyen las exportaciones de petróleo crudo).

De 1980 a 1997 el volumen de turismo receptivo aumentó de 4.14 a 6.62 millones de personas con un crecimiento medio anual del 3.68%, lo que ha hecho considerar a esta rama de la actividad económica como una de las más dinámicas.

Entre 1990 y 1994 la tendencia de crecimiento se había revertido manifestando un ligero retroceso de 6.39 a 6.35 millones de personas. Sin embargo en 1997 se registra un repunte para alcanzar la cifra más alta registrada.

Diversos factores afectan la variación de la afluencia extranjera en México, pero dos parecen ser los principales:

- A. El comportamiento económico de los Estados Unidos de América. Considerando que más del 80% del turismo receptivo proviene de ese País, existe una estrecha relación entre el ingreso personal disponible de los estadounidenses y el número de turistas que viajan a México.
- B. El poder adquisitivo de los estadounidenses en México. Aunque estadísticamente de menor importancia que el ingreso personal disponible, la paridad cambiaria ejerce una considerable influencia en el volumen del turismo receptivo, de esta forma, fuertes devaluaciones del peso mexicano han ocasionado incrementos significativos en el turismo receptivo como el que ocurrió en 1995 cuando la devaluación del peso a finales de 1994 produjo un incremento del 97%. De igual manera, la pérdida paulatina del valor del peso frente al dólar ha influido positivamente en la evolución del número de turistas.

5.2.1 COMPARATIVO DE CENTROS TURÍSTICOS DE PLAYA

Con excepción de Cancún, el comportamiento del turismo receptivo en los principales destinos mexicanos de playa ha sido similar al total nacional. De 1994 a 1996 la tendencia general fue hacia la baja: Acapulco

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

registró un decremento del 12%; Puerto Vallarta del 13%; Mazatlán del 15%; Ixtapa y Huatulco del 9%. Excepciones fueron desde luego Cancún que creció en un 32% y Los Cabos que lo hizo en 5%.

En 1997 se registraron fuertes altibajos, entre los siete principales destinos costeros, Cancún, Acapulco e Ixtapa registraron disminuciones (4%, 16% y 1%, respectivamente) en tanto que en Puerto Vallarta, Los Cabos, Mazatlán y Cozumel aumentó el volumen del turismo receptivo (25%, 5%, 3% y 24%, respectivamente).

Lo anterior señala además de que la recuperación del turismo extranjero se dio de manera disímil entre centros turísticos, una competencia entre los destinos costeros nacionales más importantes.

A partir de 1986 Cancún ha sido el principal centro turístico de playa para los extranjeros que visitan México, de entre los siete principales destinos Cancún participó en 1994 con cerca de la mitad de la afluencia extranjera, si se excluye Cancún de las estadísticas de estos centros turísticos puede observarse que la afluencia restante ha bajado a partir de 1987 y hasta 1994 de 1.96 a 1.53 millones de personas por año. En 1995 sucede lo contrario: mientras que la afluencia a Cancún disminuye, en el total de los destinos restantes aumenta.

Entre 1987 y 1994, la afluencia extranjera a Cancún se duplica pero en Acapulco se reduce cerca de la mitad, en Puerto Vallarta baja 23%, en Mazatlán disminuye 24% y en Ixtapa 32%. Las excepciones son Los Cabos que aumentan 63% y Bahías de Huatulco, si se contempla hasta 1996, únicamente habría que añadir otra excepción, Cozumel.

De entre los principales destinos costeros, Los Cabos ha ocupado desde 1991 el cuarto lugar desplazando a Mazatlán en cuanto a participación de la captación de turismo extranjero. En 1996 participó con el 8% (16% si se excluye a Cancún).

La variación presentada en estos centros turísticos de playa en su captación de turistas extranjeros ha sido compensada por fortuna por la afluencia nacional. En el total (turistas extranjeros más turistas nacionales),

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

considerando el período 1987-1995, la mayor parte de los principales destinos costeros del País ha visto aumentar su afluencia turística, con excepción de Ixtapa, La Paz y Loreto.

Entre los destinos de playa analizados, se ha registrado en la mayoría un continuo crecimiento de la afluencia nacional a partir de 1988. El volumen total pasó de 2.7 en 1988 a 4.2 millones de personas en 1996.

A partir de 1990 algunos de estos centros turísticos manifestaron crecimientos espectaculares en su afluencia nacional: Acapulco creció 52%; Puerto Vallarta 35%; Cancún 23%, Ixtapa 27% y como un caso especial en Los Cabos la afluencia nacional aumentó 130%.

En orden de importancia por su participación en el número total de turistas, los aumentos registrados de turismo extranjero y nacional han sido los siguientes:

	AUMENTO ABSOLUTO PROMEDIO ANUAL 1996 – 1998 (miles)	
	EXTRANJEROS	NACIONALES
Cancún	104	31
Acapulco	- 36	181
Mazatlán	- 10	- 5
Puerto Vallarta	24	45
Ixtapa	- 3	17
Manzanillo	- 2	8
Los Cabos	8	12

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.2.2 PERFIL DEL VISITANTE

Mediante un levantamiento de encuestas a los turistas nacionales y extranjeros fue posible actualizar el *Perfil del Visitante* que acude a la zona de Los Cabos y relacionar así su procedencia y algunos otros datos importantes. Con este propósito, se recabaron los datos más sobresalientes de una investigación que FONATUR realizó a finales de 1998 cuyos resultados principales se señalan a continuación:

5.2.2.1 TURISTAS NACIONALES

En lo correspondiente al ingreso mensual de los visitantes un 55.5% se encuentran en el rango de ingresos de 20,000 a 40,000 pesos mensuales y solamente el 3.7% corresponden al de ingresos menores de 10,000 pesos, lo que nos indica que en su mayoría los visitantes a Los Cabos forman parte de un nivel socioeconómico medio-superior. En su mayor parte (59.3%) los visitantes que acuden a este lugar tienen una estadía promedio de tres días pero un porcentaje muy significativo (14.8%) permanece más de cinco días.

Un 26.9% de los visitantes gastó en su viaje de 10,001 a 20,000 pesos mexicanos, en igual proporción se presentaron aquellos cuyo gasto fue de 20,001 a 30,000 pesos; una proporción importante (23.2%), gastaron menos de 10,000 pesos en el viaje.

El 48.2% de los turistas fueron motivados a visitar el lugar por recomendaciones de parientes y/o amigos y los medios publicitarios que tuvieron mayor penetración o influencia en el viajero fueron: radio, cine y televisión un 14.8% y las agencias de viajes un 11.1%. 60.7% de los visitantes nacionales que fueron encuestados tenían como destino principal de su viaje precisamente Los Cabos y el motivo del mismo fueron vacaciones en un 77.8%.

La calidad de alojamiento utilizada por los turistas fue de **categoría I¹** en un 34.8% y de 30.4% en **categoría III**, la **categoría II** se vio representada por un 8.7% debido a la poca oferta de cuartos de esta a en la zona.

¹ La Categoría I corresponde a Gran Turismo, Categoría II a cinco estrellas y Categoría III de cuatro a tres estrellas. Número de estrellas otorgadas por la SETUR de conformidad a los servicios que cada hotel presta.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.2.2.2 TURISTAS EXTRANJEROS

La concentración más alta de visitantes extranjeros proviene del estado de California, EE.UU., que en su conjunto representa el 84.0% de los turistas, destacando las ciudades de Los Ángeles (19.4%) y San Francisco (12.9%).

El ingreso mensual de los turistas extranjeros que visitan el lugar, fue de más de 50,000 pesos mensuales en un 80.0% y un 48.0% gastó o se disponía a gastar entre 20,000 y 30,000 pesos en su viaje a Los Cabos, el 48.2% de los entrevistados permanece de 4 a 6 días y otro 25.9% de 7 a 9 días; la duración completa del viaje (visitando también otros lugares) fue de 4 a 6 días un 40.8% de las personas y de 7 a 9 días el 37.0% de los turistas extranjeros entrevistados.

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

En el 93.3% de los casos, la causa que motivó el viaje fueron las vacaciones y los hoteles de categorías I y III, resultaron los más favorecidos en la preferencia del visitante con el 46.6% y 40% respectivamente.

Una vez más destacaron las recomendaciones de parientes y/o amigos, las que motivaron la visita al lugar y un 26.7% lo hizo al enterarse por medio de agencias de viaje; asimismo, un 70.1% organizó su viaje por medio de agencias de viajes y un 23.3% lo organizó por sí mismo, correspondiendo al 6.6% restante la organización del viaje a través de asociaciones y otros medios. De igual forma es importante señalar que el 83.9% de los turistas extranjeros que se entrevistaron, tenían como destino principal del viaje la región de Los Cabos.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.2.2.3 ACTIVIDAD TURÍSTICA

La capacidad turística de Los Cabos ha mostrado, con excepción de 1988 y 1994, una evolución crecientemente constante a partir de 1982. En ese año visitaron la zona 79,000 personas; en 1990 256,000 y para 1994 se registró la cifra de 315,000 personas. Este aumento significó una tasa media anual de crecimiento del 13.4% (21,000 visitantes adicionales cada año). Este crecimiento ha motivado principalmente la afluencia extranjera exceptuando 1988 y 1992, el volumen anual de visitantes extranjeros ha crecido constantemente. Esta evolución muestra, además del alto grado de penetración que ha tenido la región en el mercado turístico su fuerte dependencia con las variaciones de la economía estadounidense.

En 1980 visitaron Los Cabos 39,200 turistas extranjeros; en 1988 138,300; en 1991 fue registrada la cifra más alta de la historia con 266,000 turistas, y en 1996 visitaron la región 251,000 personas de origen extranjero. Como puede observarse, en el período 1988-1996 la afluencia extranjera creció en 22,600 turistas adicionales por año.

El número de turistas nacionales que visitan Los Cabos tuvo una tendencia a la baja de 1981 a 1988 cuando se registró la cifra más baja del período anualizado de 18,400 personas. Sin embargo, a partir de ese año aumenta paulatinamente hasta 1990 y después de una manera superior. En 1988 visitaron Los Cabos 18,400 nacionales y en 1990 27,700, lo que implicó un aumento de 4,700 turistas adicionales cada año (107,250 en Cancún y 25,600 en Ixtapa).

En 1993 se registró la cifra más alta de 63,800, con un crecimiento de 12,000 turistas por año (30,500 en Cancún y 17,000 en Ixtapa).

Los visitantes de Los Cabos son mayoritariamente extranjeros, sin embargo aún cuando en 1994 representaron cerca del 80% del número total de visitantes, esta cifra era superior cuatro años antes: en 1990 cerca del 90% de la afluencia turística de Los Cabos era extranjera.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

El gasto turístico extranjero por persona viaje es inferior en la actualidad (datos a 1998) al de Cancún e Ixtapa. Lo anterior se debe a la menor estadía registrada en la plaza, ya que por día el gasto promedio es mayor:

	GASTO TOTAL (USD)	GASTO DIARIO (USD)
Los Cabos	627	153
Cancún	752	142
Ixtapa	653	105

La estadía de los extranjeros ha mostrado una tendencia creciente: de 3.8 noches en 1988 a 4.1 noches en 1993, que es baja si se compara con la de Cancún de 5.3 noches, o Ixtapa de 6.2 noches.

La estadía de los nacionales también ha mostrado una tendencia creciente, aunque menor. En 1994 la estadía fue de 3.6 noches, igual a la de Ixtapa e inferior a la de Cancún (4.4 noches).

A partir de 1988 la región de Los Cabos experimentó un aumento en la oferta de hospedaje de 314 cuartos por año, crecimiento muy superior al registrado en Ixtapa (56 nuevos cuartos adicionales por año) y equivalente a menos de la cuarta parte de lo registrado en Cancún (1,330 cuartos por año).

En la actualidad, debido a condiciones económicas adversas, la ampliación de la oferta de hospedaje en los principales centros de playa del País se ha desacelerado; sin embargo, Los Cabos aumentó su ritmo ascendente:

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

INCREMENTO MEDIO ANUAL DE CUARTOS DE HOTEL		
	1982 - 1992	1992 - 1998
Cancún	1,354	466
Acapulco	291	101
Mazatlán	270	-
Puerto Vallarta	406	294
Ixtapa	241	-
Manzanillo	149	-
Los Cabos	43	306

Para finales de 1996 Los Cabos contaba con 35 hoteles que suman una oferta de 53,846 habitaciones.

La estacionalidad del turismo en Los Cabos es muy marcada, la temporada alta es de diciembre a abril por el escaso números de turistas nacionales comparado con el número de extranjeros, no se registra en la plaza una segunda temporada alta (julio y agosto) como sucede en otros destinos turísticos del país.

La afluencia extranjera se concentra mayoritariamente en los meses comprendidos entre diciembre y abril; la nacional en julio, agosto y semana santa, los meses más bajos de afluencia a Los Cabos son septiembre y noviembre.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

5.3 MERCADO INMOBILIARIO

La zona de San José del Cabo ha tenido un desarrollo más lento comparado con el del Corredor y Cabo San Lucas:

	NÚMERO DE CUARTOS		INCREMENTO DE CUARTOS	
	1988	1998	INTERVALO	TOTAL
SAN JOSÉ DEL CABO	874	956	82	8.57 %
EL CORREDOR	351	1,264	913	41.84 %
CABO SAN LUCAS	439	1,626	1,187	54.59 %
TOTAL	1,664	3,846	2,182	100.00 %

Entre 1988 y 1998 la oferta hotelera creció en San José del Cabo 8.57%, en tanto que en El Corredor y en Cabo San Lucas se multiplicó 2.6 y 2.7 veces, respectivamente.

La composición actual de la oferta hotelera por zonas muestra claramente el tipo de turismo que se desarrolla en cada una de ellas:

- En San José del Cabo la oferta se concentra en hoteles de 4 y 5 estrellas (92.3 %).
- En El Corredor la mayor parte es de gran turismo y clase especial (82.0 %).
- Y en Cabo San Lucas se concentran los hoteles de 5 estrellas (72.5%).

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

De esta forma, puede decirse que proporcionalmente el turismo más selectivo se hospeda en El Corredor, mientras que en Cabo San Lucas se hospedan turistas de un nivel socioeconómico superior que en San José del Cabo.

COMPOSICIÓN DE LA OFERTA DE HOSPEDAJE POR CATEGORÍA, AGOSTO DE 1998 (%)				
	SAN JOSÉ DEL CABO	EL CORREDOR	CABO SAN LUCAS	TOTAL
CLASE ESPECIAL	0.0	23.4	0.0	6.4
GRAN TURISMO	0.0	56.6	8.9	19.6
5 ESTRELLAS	46.3	15.9	72.5	50.0
4 ESTRELLAS	46.0	4.1	15.3	24.0
2 Y 1 ESTRELLAS	7.7	-	3.3	
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0

Los indicadores turísticos por zonas muestran una preferencia de los turistas por hospedarse en El Corredor o en Cabo San Lucas. En la figura "INCREMENTO DE CUARTOS", puede observarse que mientras la oferta hotelera de San José del Cabo representa sólo el 8.57% del total, su participación en la afluencia es tan solo del 21%.

Como resultado, los factores de ocupación son en San José del Cabo cerca de la mitad de los que se registraron en los hoteles de Cabo San Lucas. La participación de la afluencia extranjera es del 60% en San José del Cabo y del 86% en Cabo San Lucas, y la estadía - tanto nacionales como de extranjeros- es menor en el perímetro que en el resto de las zonas.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

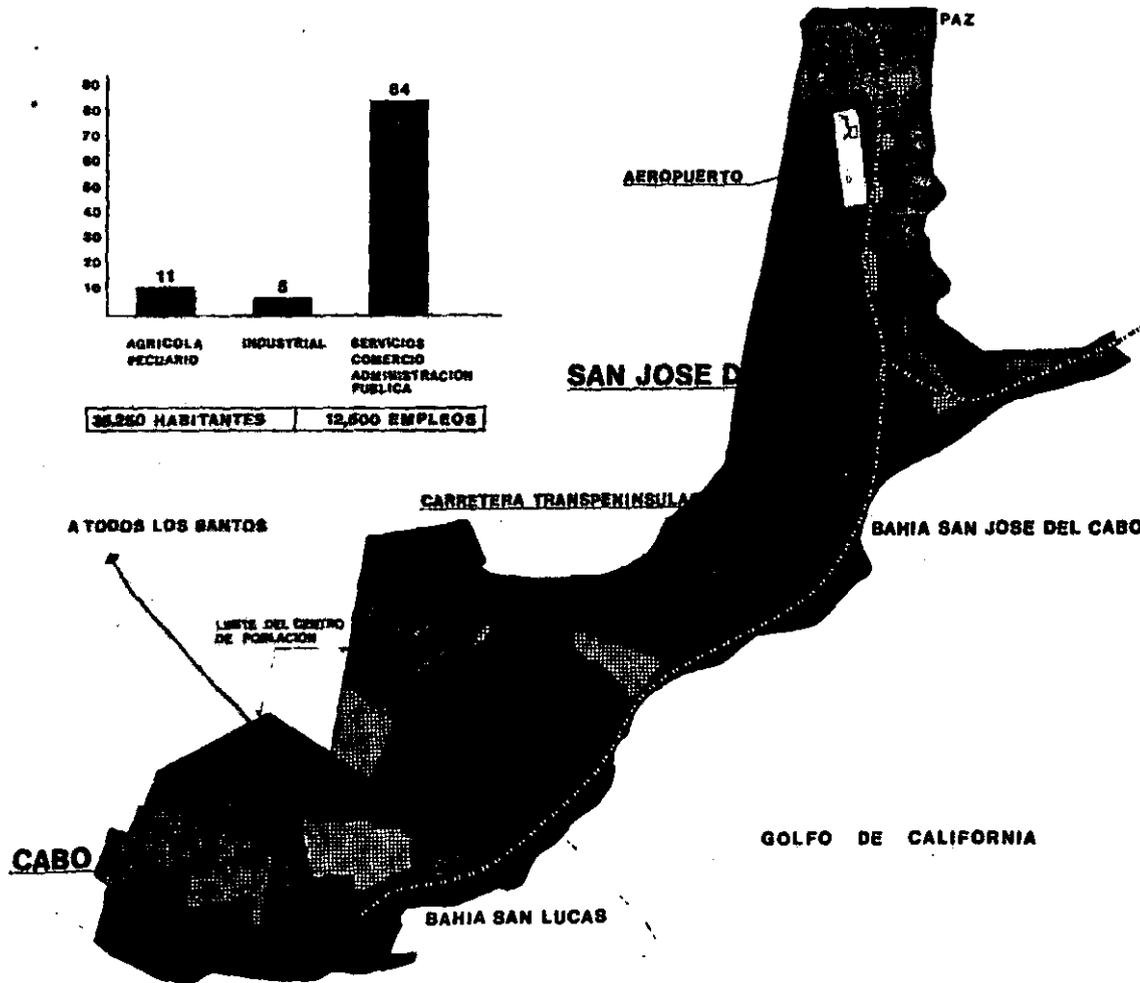
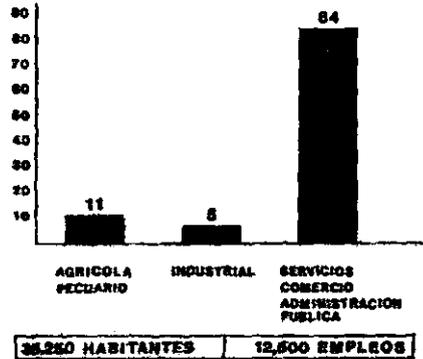
De acuerdo a los estudios que FONATUR llevo a cabo para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano y Turístico de San José del Cabo - Cabo San Lucas, B.C.S., (agosto de 1996; H. Ayuntamiento de Los Cabos/FONATUR), señalan como principales causas del rezago turístico de San José los siguientes aspectos:

- a) Terrenos con cualidades físicas naturales superiores en El Corredor.
- b) Terrenos con diferente uso del suelo ubicados al frente a la Marina de Cabo San Lucas.
- c) La fama de "Los Cabos" por su riqueza pesquera atrae a turistas que buscan esta forma de diversión (pesca deportiva) sin embargo, la práctica de este deporte se dificulta para un turista hospedado en San José del Cabo, ya que éste debe desplazarse vía terrestre hasta Cabo San Lucas para embarcarse. Paradójicamente, la mayoría de embarcaciones regresan rumbo a San José del Cabo para llegar a Punta Gorda localizada al norte de este lugar donde se encuentran los bancos de peces, principalmente de los denominados picudos de mayor abundancia en la región.
- d) La playa de San José del Cabo es poco propicia para la práctica de deportes acuáticos debido a su fuerte oleaje.
- e) La escasa evolución de la oferta hotelera de San José del Cabo ha inhibido al desarrollo de otras actividades turísticas complementarias tales como; pequeños hoteles de Categoría III¹ restaurantes, bares, comercios y centros nocturnos, entre otras.

¹ Cuatro y tres estrellas.

5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REGIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



TENENCIA DE LA TIERRA HAS. %

EJIDAL	19950	51.4
PRIVADA, PUBLICA	18850	48.6
TOTAL	38800	100

USO DEL SUELO HAS. %

TURISTICO	5050	13.0
URBANO	850	2.2
CRECIMIENTO URBANO	6500	14.2
AEROPUERTO	800	1.3
AGRICOLA-PECUARIO	4150	10.7
CONSERVACION	22750	58.6
TOTAL	38800	100

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

6.1 BREVE RESEÑA DEL PLAN MAESTRO

El Proyecto Turístico de San José del Cabo en Baja California Sur se visualizó desde 1969 cuando se consideró a la península de Baja California como parte de un Plan General de Desarrollos Turísticos.

En 1974, el Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR) y el Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR) ahora Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), realizó estudios de sitios con alto potencial turístico en función de sus bellezas naturales, condicionantes físicas y posibilidades de mercado.

Con base en los mencionados estudios FONATUR seleccionó San José del Cabo y Loreto Nopoló, por considerar que éstos sitios ofrecían las mayores ventajas para su desarrollo con fines turísticos.

Al emitir el Gobierno Federal en ese mismo año los decretos para expropiar una serie de terrenos ejidales, se amplió el camino al desarrollo turístico de Baja California Sur.

El 25 de julio de 1978 se creó el fideicomiso de San José del Cabo con la participación tanto de FONATUR como de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), cuyos objetivos fueron los de regularizar y titular la tenencia de la tierra, así como su urbanización y venta.

Con el desarrollo turístico proyectado para San José del Cabo, se pretendió al corto plazo (1982) desarrollar los productos; naturaleza, diversión y recreación, lo mismo que aumentar paulatinamente el grado de explotación playa y mar.

A mediano plazo (1983 - 1985) alcanzó su plena composición en relación con otros destinos turísticos, pasando a formar parte del mapa turístico del país. Una vez definidas dichas zonas, se realizaron los estudios básicos para la instrumentación del centro turístico de San José del Cabo, destinándose una superficie de 1,953 hectáreas localizadas alrededor del poblado del mismo nombre ubicado en el municipio de La Paz, ahora municipio de Los Cabos.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

6.2 DESCRIPCIÓN DEL PLAN MAESTRO

6.2.1 ESTRUCTURA URBANA

Para la zona turística de San José del Cabo se diseñó una estructura urbana cuyos ejes de composición en cierta manera obedecen a los de la traza urbana del poblado actual, logrando con esto enlazar ambas zonas desde el punto de vista geográfico y social. Así pues, dicho plan maestro contempló la ejecución de trabajos, tanto para la integración de los habitantes (población permanente), como de la llamada población flotante, es decir, los turistas residentes y/o segundas casas propiamente dicho.

Estos trabajos contemplaron entre otros; la remodelación del casco urbano del centro tradicional, proyectos y obras del equipamiento urbano, la creación de viveros para reforestación, planta de tratamientos de aguas residuales, zona deportiva urbana y el desarrollo de la zona turística con los siguientes componentes; zonas hoteleras, zonas condominiales, lotes residenciales y urbanos, playas recreativas públicas y privadas, campo de golf y su desarrollo inmobiliario y los servicios complementarios que un desarrollo de esta envergadura requería.

Para su realización, fue dividido en dos etapas con dos horizontes en la planeación para su desarrollo principalmente, al año 1990 el primero, y al 2000 el segundo.

Conforme a lo establecido en los criterios del diseño en el centro turístico se desarrolló una estructura urbana que se adecuó a las condiciones físicas naturales predominantes, éste se integra física y formalmente al poblado existente y genera un funcionamiento urbano integral adecuado a los requerimientos programados para el mismo.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Los elementos básicos compositivos son el mar, la playa, el estero o vaso regulador denominado "Estero San José". El diseño urbano elegido, tiende a aprovechar al máximo estos elementos relacionándolos a través de una vialidad perimetral y adecuada a cada locación para su uso más conveniente.

6.2.2 USOS DEL SUELO

El centro turístico cuenta con un total de 449.35 ha. urbanizadas divididas en dos grupos: las de uso turístico y las de uso urbano, que a su vez se divide en uso urbano turístico (SM IX) y uso urbano propiamente dicho (SM X y XI), cuyas características de dimensión y ubicación se describen enseguida:

Uso Turístico. Tiene una superficie total de 188.2 ha. y una capacidad total para 5,200 cuartos de hotel, 900 cuartos o unidades condominiales y 300 lotes residenciales, con lo que podrán albergar a más de 640,000 visitantes al año.

El uso turístico se compone de hoteles, apartamentos en condominio, residencias turísticas, campo de golf de 9 hoyos, comercios y servicios con frente al mar, campo de remolques, y como servicios adicionales y/o equipamiento turístico cuenta con un centro de convenciones y áreas de conservación, como lo es el "Estero de San José".

a) Zona Hotelera

Existen dos zonas hoteleras, la primera es la ubicada al frente de la playa con una superficie de 26 ha. y que propiamente es una zona de playa a lo largo de 2.4 Km. de costa, la segunda está localizada en la parte alta del cerro denominado "Cerro del Vigía", la cual cuenta con 15.56 hectáreas. Ésta cuenta con unas vistas panorámicas tanto al mar, como al estero y al campo de golf, debido a la altura del sitio donde se sitúa.

b) Zona Condominial

Existen tres zonas condominiales, una con frente a la playa denominada "Zona Comercial Frente de Playa", con un total de 12.54 ha., la segunda en el campo de golf que aprovecha las vistas abiertas a éste y tiene una cercanía relativa a las playas y al estero, y la tercera con 5.83 ha. ubicada en la zona colindante al "Cerro del Vigía", la cual cuenta con vistas panorámicas y relativa cercanía con el estero San José.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

c) Residencial Turístico

Los lotes con uso residencial turístico se localizan en dos zonas principalmente, una en el desarrollo inmobiliario del campo de golf con 16.72 ha. aprovechando los fondos de lotes para el contacto físico y visual con éste, y la otra se ubica en la zona denominada "Faldas del Cerro del Vigía" de 5.9 has. con excelentes vistas al mar y con una muy buena exposición a las brisas refrescantes del mar.

d) Campo de Golf

Cuenta actualmente con 9 hoyos en 30.36 ha. como primera etapa, su localización es sensiblemente paralela a la playa y se ubica entre la zona hotelera con frente al mar, la zona residencial y la zona hotelera denominada "Cerro del Vigía".

e) Zona Comercial

Al área se sitúa al sureste del desarrollo turístico y colinda con las dos principales avenidas, a la costera "Bulevar San José" y la carretera Transpeninsular en su tramo Aeropuerto Internacional de Los Cabos – Cabo San Lucas, su diseño y ubicación le permite contar con una salida al mar cuyo frente es de 250 mts. de largo, colindando con la Zona Federal Marítimo Terrestre, y con la zona hotelera de playa, articula la zona de los primeros 9 hoyos del campo de golf con los segundos nueve hoyos, actualmente en proceso de desarrollo ejecutivo. Esta área tiene una superficie de 10.13 ha.

f) Centro de Convenciones

Se desarrolla en un predio de 2 ha. adjunto a la zona comercial, cuenta con una plaza a cielo abierto y estacionamiento propio, en este lugar se presentan espectáculos folklóricos, culturales, recreativos, y exposiciones, entre otros.

g) Campo de Remolques

Ubicado en la zona hotelera a un costado de la zona comercial denominada " Frente de Playa", cuenta con una superficie de 2 ha.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

h) Estero San José

El Estero se encuentra rodeado en gran parte por la zona urbana, limita al noreste con el poblado de San José del Cabo, al oeste con el desarrollo turístico de FONATUR, al este con el poblado de La Playa, el norte con el arrollo San José y terrenos de cultivo y al sur con el

mar de Cortés, cuenta con una zona intermedia entre el Casco Urbano actual y la Zona Turística de más de 200 MT. de ancho y poco más de 1 Km. de largo.

El llamado Estero San José es una pequeña laguna de agua dulce terminal hidráulica del arroyo San José, cuyo cuerpo de agua abarca aproximadamente 37.2 ha.; se separa del mar por una barrera de arena y colinda por un fértil valle que dio origen a tan abundante vegetación conocida como la zona de huertas y palmares.

Resulta también poseer el sitio de anidación y migración de diversas aves, condiciones que además de proporcionar una belleza paisajística, dan al "Estero" una importancia trascendental ecológica. Por su parte la Comisión Nacional del Agua, ha definido al área como "área sujeta de inundación periódica", que abarca el "Estero San José" desde el límite oriental de la localidad, hasta el límite poniente del poblado denominado La Playa, como Zona Federal.

Con el fin de tener un control de ésta área, FONATUR está elaborando un proyecto que considerará instalaciones de servicios atractivos principalmente al turismo ecológico, como es, un parque temático –ecológico –recreativo entre la zona del palmar y el poblado de La Playa, al mismo tiempo, lleva a cabo los trámites ante las autoridades correspondientes federales, estatales y municipales, para declarar santuario para la flora y fauna, el área protegida del "Estero San José"

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

USO URBANO. La capacidad de la zona urbana en la 1a. etapa (1988) fue de 33,750 habitantes, 6,750 familias en una superficie de 261.19 ha. con una densidad bruta de 129 hab/ha. y una densidad neta de 165 hab/ha.

El poblado actual ha absorbido parte del crecimiento esperado; el resto de la población habita en las dos zonas diseñadas para tal fin, denominadas Supermanzanas **X** y **XI**.

6.2.3 CARACTERÍSTICAS URBANAS

a) CENTRO URBANO ACTUAL.

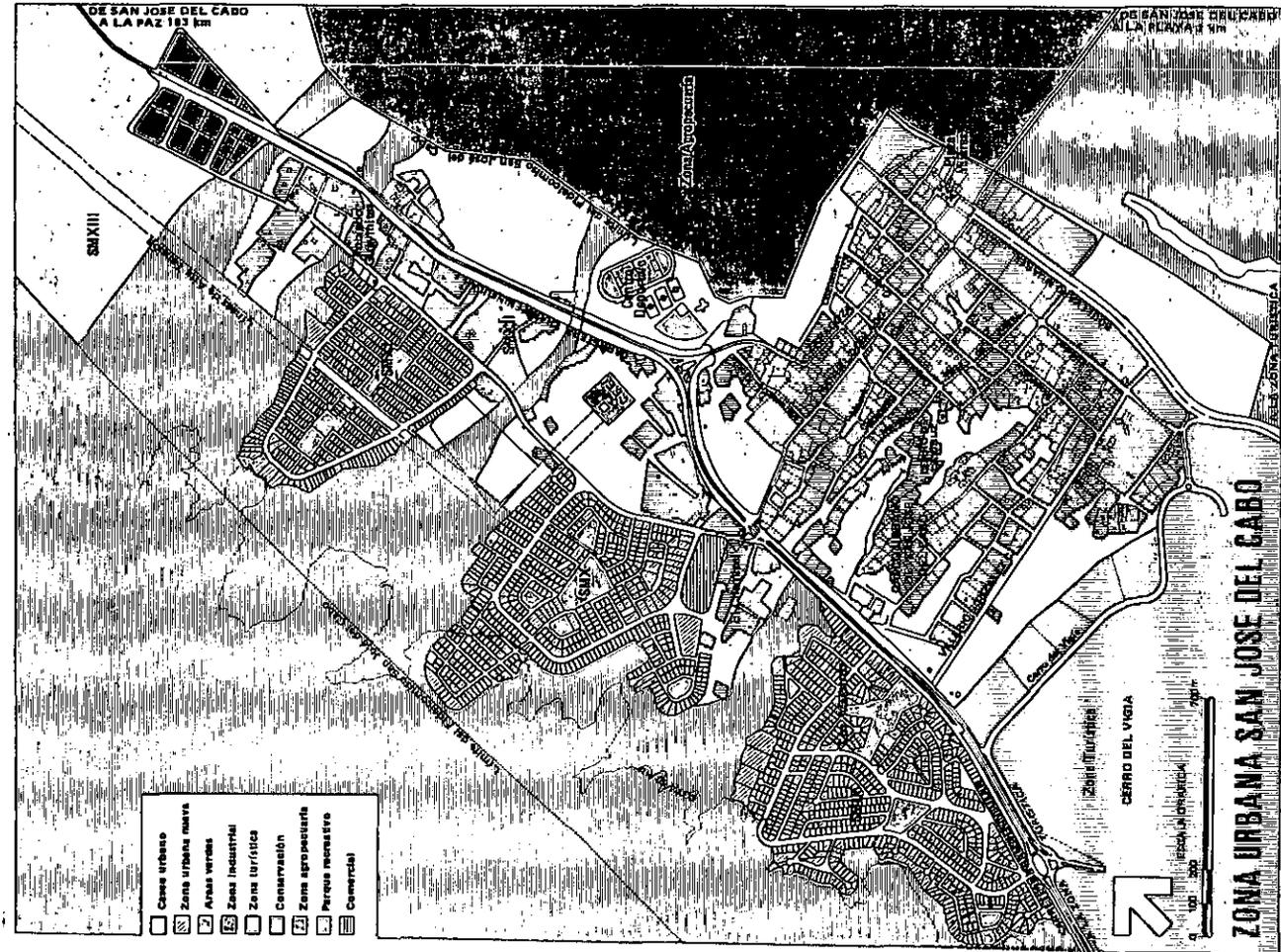
Es una zona de 106 hectáreas en un cuadro de aproximadamente 1 km. por lado. Hacia el este se localizó una zona de riqueza especial desde el punto de vista urbano, por tal motivo FONATUR restauró y preservó aquellas construcciones de interés mismas que sirvieron como punto de partida para identificar la imagen urbana y arquitectónica de todo el desarrollo, tanto urbano como turístico.

b) ZONA HABITACIONAL.

Como ya se mencionó, el desarrollo cuenta con tres supermanzanas ubicadas al oeste de la carretera Transpeninsular, una turística y dos urbanas en una superficie de 86.53 ha, de las cuales le corresponden 58.63 ha a la superficie vendible y 27.90 de zonas verdes, áreas públicas y vialidad interior.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S



CENTRO TRADICIONAL Y ZONA HABITACIONAL

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

c) INFRAESTRUCTURA.

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

En base a estos análisis, se decidió permitir el drenaje superficial de los escurrimientos, por lo que sólo se construyeron dos obras de protección a base de canales de desvío y de bordos a los lados del poblado, permitiendo con esto un control de los afluentes para aprovechar al máximo el suelo que en un momento determinado estaba sujeto a posibles inundaciones.

Los proyectos relativos al **alcantarillado sanitario** de la primera etapa del proyecto, se diseñaron y construyeron en busca de una integración con la red de alcantarillado existente en el poblado. El nuevo sistema construido cubre además de los alcances de la primera etapa, la ampliación de la red del poblado actualmente construida.

Respecto a la **planta de tratamiento de aguas negras o residuales**, para su instalación se seleccionó un sitio que permitiera que gran parte el sistema funcionara por gravedad, empleando únicamente en la zona del Frente de Playa un cárcamo de bombeo que remite el agua negra mediante un emisor al pozo de visita ubicado en el nivel +12 (Boulevard Mijares esq. Paseo Misión San José). La planta de tratamiento tuvo en su inicio una capacidad de 61 litros por segundo, actualmente y de acuerdo con su diseño el equipo necesario en un futuro se planeó en módulos, dicha planta cuenta con una capacidad de tratamiento de aguas residuales de 100 litros por segundo. Recientemente ampliada de acuerdo con los requerimientos de su crecimiento, tanto del centro tradicional, como de la nueva zona urbana y del desarrollo turístico propiamente dicho. El agua producto de esta planta, se utiliza en el riego de áreas verde, así como para el campo de golf.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

Por otra parte, el suministro de **agua potable** se realiza a través del nuevo acueducto y de siete pozos recientemente habilitados, en virtud de que el actual sistema no contaba con la capacidad adecuada para el suministro de todo el corredor turístico, incluyendo a la localidad de Cabo San Lucas.

En lo que al **subsistema de suministro de agua para San José del Cabo** se refiere, el proyecto obligó a situar estratégicamente las estructuras para la regulación y distribución del tan apreciable líquido a una altura superior a la cota 85 (tanques de almacenamiento), debido a que la zona se ubica entre las cotas ochenta y cinco y cero metros sobre el nivel medio del mar, en consecuencia, la distribución para alimentar tanto a la zona urbana como a la zona turística propiamente dicho, se realiza con una red alta y una red baja, ubicándose en la cota 40 el límite entre ambas.

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

El **Servicio Telefónico** se resolvió para su etapa inicial, se aprovecho la central existente del poblado y se previó la creación de una nueva central como segunda fase, actualmente construida. Para complementar el servicio la red telefónica se unió a la red de Cabo San Lucas y de La Paz por medio de enlace vía satélite.

6. PLAN MAESTRO DE SAN JOSÉ DEL CABO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

En el rubro de comunicaciones y transportes, FONATUR construyó en 1980, el **Aeropuerto Internacional de Los Cabos**, el cual facilita por una parte el acceso de las corrientes turísticas del vecino país del norte y por la otra también al flujo creciente del turista nacional cada día más importante, las características principales del aeropuerto construido son:

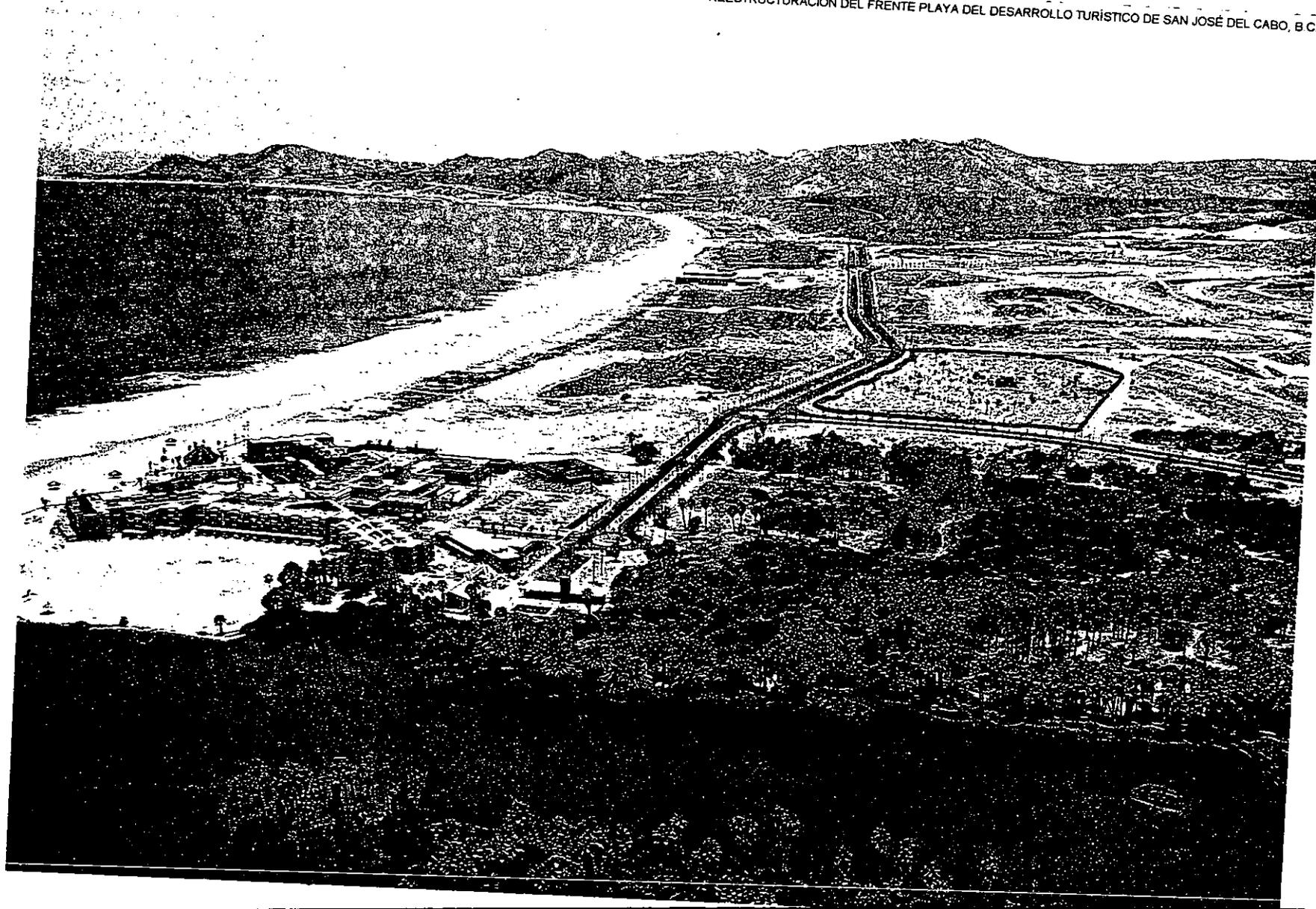
- o Pista de aterrizaje de 2,200 metros de longitud y 45 metros de ancho.
- o Dos calles de rodaje con 577 m y 487 m de longitud respectivamente y ambas con una sección de 23 metros.
- o Plataforma comercial para 7 posiciones y plataforma para aviación general con 50 posiciones.
- o Estacionamiento con capacidad para 50 autos en 2,190 m².
- o Adicionalmente, el aeropuerto también cuenta con: un edificio terminal, torre de control, áreas de carga así como áreas comerciales y de servicio.

Dentro del esquema general que planteo el Plan Nacional de Turismo (1982), representó uno de los apoyos que tuvo el sector turismo para lograr y poner en marcha el Plan Maestro de San José del Cabo, mediante el estímulo del sistema crediticio que orientó adecuadamente la inversión privada y la creación de nuevos centros turísticos de desarrollo, proyecto fundamental para lograr la integración de la oferta turística en el ámbito regional y/o territorial, el cual se vio complementado con inversiones directas del Estado de Baja California Sur en infraestructura básica y servicios complementarios que el sector privado no resolvería en el corto plazo

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

CAPÍTULO III

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTA PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

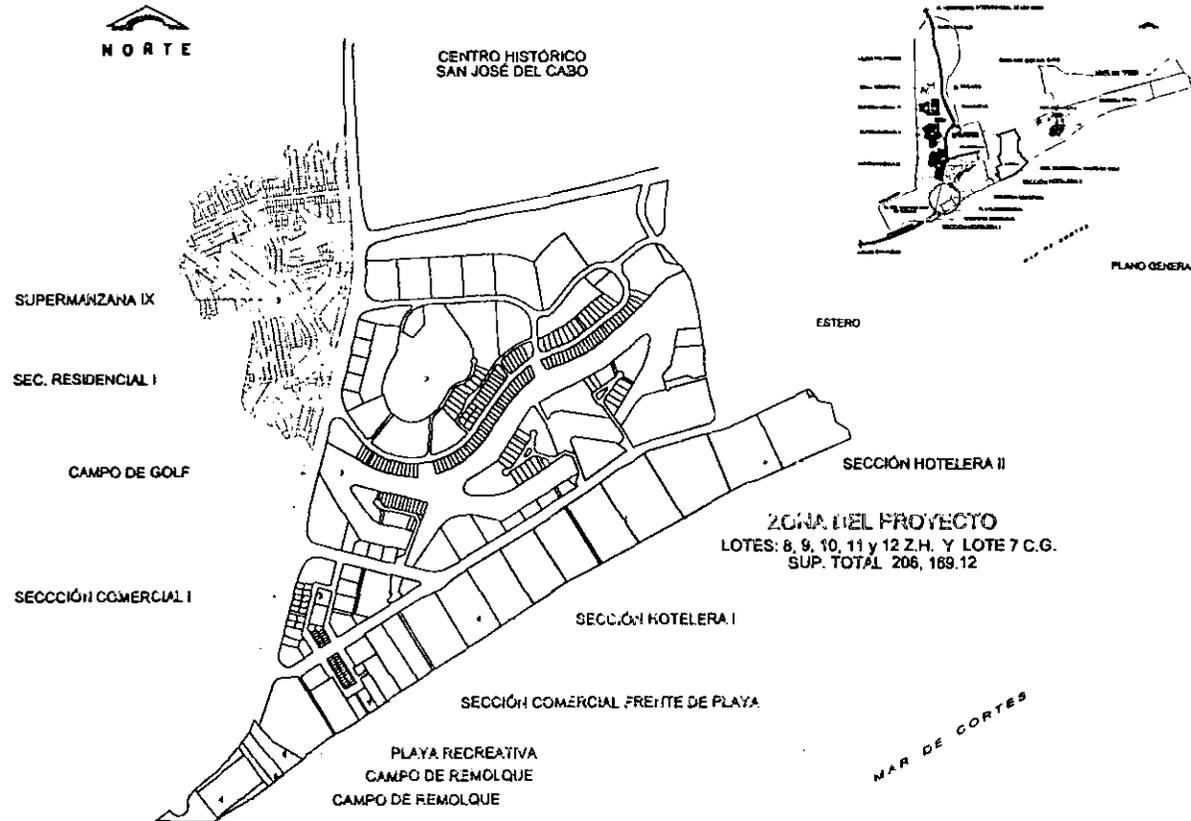


7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

7.1 LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

El proyecto se ubica en la zona hotelera I con frente al Mar, lotes 8, 9, 10, 11 y 12 y el lote 1 de la MZA 1 de la zona del Campo de Golf, con una superficie total de 206, 169 m2.



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

AGENCIA DE DESARROLLO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO: LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL DE 1978

FECHA DE REVISIÓN: ABRIL DE 1978

ELABORADO POR: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

PROFESOR: ARO. HERCIB FLORES OLIVERA

51

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S

7.2 OBJETIVOS

7.2.1 GENERAL

- a) Reordenar el desarrollo urbano de la zona hotelera de San José del Cabo, llevando a cabo una relotificación del diseño original y diversificando los atractivos turísticos de la zona.

7.2.2 PARTICULARES

- a) Proponer nuevos usos del suelo y densidades de construcción
- b) Establecer un proyecto que proteja y de abrigo a embarcaciones.
- c) Relotificar una fracción de la zona hotelera I con el objeto de crear nuevos atractivos turísticos tales como: pequeños hoteles de alta y mediana calidad, (Calidad II y II) apartamentos en condominio con vista al mar, plazas para actividades culturales, comerciales, de paseo y aquellas de naturaleza cívica (festividades, desfiles, carnavales, etc.), con lo que se apoyará la función política-administrativa, urbana y turística de la zona.
- d) Integrar la zona turística con el centro urbano de San José, cuya finalidad principal es lograr un enlace entre el centro tradicional de la localidad y la Zona
- e) Hotelera y Comercial, articulados a través del boulevard Mijares y la zona con Frente de Playa.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- f) Generar una intensa actividad urbana y turística en el boulevard "Pase Malecón San José".
- g) Elevar la calidad turística y diversificar las actividades en la zona propiciando la competitividad del centro turístico con el resto del corredor a través de la captación de nuevos segmentos de mercado.
- h) Instrumentar un Centro Náutico-Turístico cuyo programa contemple; atracadero para flotas de pesca deportiva, atracadero para flota de yates de paseo, un malecón, plazas con actividades comerciales, centros de esparcimiento, club y parque de playa, entre otros atractivos.

7.3 CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA

De las entrevistas que FONATUR realizó a turistas extranjeros durante 1997 en los aeropuertos internacionales de Los Cabos y Cancún¹ se compararon los resultados obtenidos, las diferencias más significativas se presentan a continuación:

- o El 94% de los visitantes extranjeros a Los Cabos proviene de Estados Unidos de América, contra un 91% que significa para Cancún.
- o Para Los Cabos las regiones de Estados Unidos de América más importantes son con mucho el suroeste y el noroeste, pues en conjunto representan el 86% del mercado estadounidense (la región suroeste participa con el 64%). En Cancún la distribución por regiones es más uniforme.

¹ Fuente: panel del Aeropuerto Internacional de Los Cabos, B.C.S., FONATUR.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- Un más alto porcentaje en Los Cabos es de mayor edad que en Cancún. El 51% de los visitantes de Los Cabos tiene más de 40 años, mientras que en Cancún este porcentaje es del 32%.
- Los turistas de Los Cabos tienen mayores ingresos, el 25% gana más de 100,000 dólares al año, en tanto que en Cancún el 15% percibe este nivel de ingreso.
- Las recomendaciones para Los Cabos más repetidas por los turistas extranjeros fueron:
 - * Control de precios, accesibles, impuestos y propinas (10%)
 - * Más y mejor transportación y renta de autos (5%)
 - * Menos vendedores ambulantes y vendedores de tiempo compartido (5%)
 - * Más y mejores servicios en los hoteles (4%)

Por otro lado, en un estudio realizado para FONATUR¹ en 1998 se investigó el mercado de casas vacacionales en cinco estados del suroeste de Estados Unidos de América (California, Texas, Colorado, Tucson y Arizona), de interés para los análisis que en este trabajo se realiza, destaca lo siguiente:

- a) La mayor parte del mercado para casas vacacionales en México se concentra en el sur de California especialmente en los condados de Los Ángeles, Orange y San Diego. De un total de 21.5 millones de familias que habitan estos cinco estados, 7.5 millones tienen el ingreso mínimo necesario para costear una casa vacacional (35,000 USD/año); dentro de éstas, aproximadamente una de cada diez (716,500 familias) tienen cierto grado de interés para comprar una casa vacacional.

¹ Estudio de Mercado Potencial para el Desarrollo Turístico en el norte de México; septiembre de 1997; Subdirección General de Mercadotecnia; FONATUR.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S

- b) De las familias que ya tienen una casa vacacional (362,500 de las 716,500), una de cada cuatro está dispuesta a considerar una casa vacacional fuera de Estados Unidos de América, 23,100 familias y propietarias considerarían esta adquisición en México y de éstas 13,100 radican en el estado de California (casi el doble), 1,300 en Arizona, 1,500 en Colorado, 600 en Nuevo México y 5,400 en Texas.
- c) El estudio determina como base inferior la cifra de 23,100 familias que consideran la compra de una propiedad en México. Asimismo, estima que las acciones que están tomando FONATUR y SECTUR para impulsar este mercado, la cifra podría aumentar en 10 años a más de 60,00 familias.
- d) Las actividades recreativas preferidas por las familias interesadas en la compra de una casa vacacional fueron las siguientes:
- | | |
|----------------------|-----|
| ◦ Pesca deportiva | 47% |
| ◦ Tenis | 21% |
| ◦ Deportes acuáticos | 41% |
| ◦ Caza | 21% |
| ◦ Paseo en barco | 39% |
| ◦ Descanso | 15% |
| ◦ Golf | 27% |
| ◦ Esquí sobre nieve | 13% |

La gente comprará una casa habitacional y/o departamento en condominio si la economía es favorable; si ya ha visitado el sitio con anterioridad y si le ha gustado.

El 29% de los compradores potenciales utilizarían su casa vacacional como destinos de fin de semana o sólo por algunas semanas al año; el 38% la utilizaría para vacaciones largas, y el 34% alquilarían su casa vacacional por tiempo parcial o completo para fines lucrativos.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Los factores principales en la decisión de compra de una casa vacacional son, en orden de importancia:

- ✓ Precio
- ✓ Valor de la reventa
- ✓ Estilo arquitectónico
- ✓ Disponibilidad de servicios de salud
- ✓ Tamaño del terreno
- ✓ Áreas abiertas
- ✓ Centros comerciales
- ✓ Tiempo de viaje
- ✓ Tamaño de la comunidad
- ✓ Vista a marinas o al mar
- ✓ Albercas
- ✓ Parques, Campos de Golf y Canchas de tenis.

Asimismo, el estudio incluyó 60 entrevistas a desarrolladores estadounidenses. Dos de cada cinco indicaron interés en explorar la posibilidad de desarrollar sitios para invertir en grandes proyectos, conjuntos o centros comerciales en México. Los interesados tienen ventas anuales promedio de 21 millones de dólares, y mostraron mayor interés por sitios más conocidos como Los Cabos y Cancún, así como su deseo de compartir riesgos con el Gobierno Mexicano o compañías mexicanas.

El estudio incluyó también entrevistas a visitantes¹ en cada uno de los destinos, los puntos más importantes de dichas entrevistas para Los Cabos se describen enseguida:

- * Casi un 10% de los entrevistados ya tienen propiedades vacacionales en Los Cabos.

¹ La mayoría de los visitantes de Los Cabos vienen en pareja; el promedio es de tres personas por grupo debido a grupos muy grandes.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S

- * El 15% de los entrevistados está interesado en la compra de una casa o unidad condoninial en Los Cabos; el 12% está indeciso y el 64% lo considera poco o muy poco probable.
- * La distribución del ingreso familiar del total de los entrevistados es la siguiente:

INGRESO ANUAL USD	%
< 35,000	12 %
36 - 74,000	31 %
75 - 100,000	16 %
> 100,000	41 %

Y las actividades recreativas en las que participaron los entrevistados fueron:

	MUESTRA TOTAL	INTERESADO EN BIENES RAÍCES
Embarcaciones	79 %	53 %
Pesca	35 %	13 %
Natación	53 %	67 %
Surfing	6 %	0 %
Buceo	29 %	13 %
Tenis	9 %	7 %
Golf	3 %	0 %
Paseos	49 %	33 %
Descanso	80 %	73 %

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

7.4 TENDENCIAS DE DESARROLLO

Entre 2002 y el año 2012 se proyecta que el número de turistas aumentará de 315,000 a 679,000, lo que implica un incremento de 36,400 turistas adicionales por año. La participación de la afluencia extranjera se estima que disminuirá del 80 al 77% en el período de referencia.

Por otro lado, se estimó el crecimiento de la oferta hotelera en base a los proyectos hoteleros y ampliaciones a las instalaciones existentes de que se tiene conocimiento¹.

AÑO	CUARTOS	PROYECTO	UBICACIÓN
2001	148	VILLAS DEL MAR	C.S.L.
2002	140	VILLAS DEL MAR	C.S.L.
2002	250	(AMPLIACIÓN) PUEBLO BONITO	C.S.L.
2003	330	HACIENDA DEL MAR	EL CORREDOR
2004	243	THE PLACE AT CABO	C.S.L.
2005	150	VILLAS DEL MAR	C.S.L.
2005	300	HACIENDA DEL MAR	EL CORREDOR

Como puede observarse, el crecimiento detectado se localiza en El Corredor y Cabo San Lucas siendo prácticamente nulo para San José, es por eso que con la variación de los usos del suelo y densidades propuestos en el proyecto de Reestructuración del Frente de Playa, San José del Cabo contará con nuevos y variados atractivos turísticos a nivel internacional y con ello reactivarse en términos económicos la ampliación de la oferta inmobiliaria. Bajo este esquema, se determinó en función de los factores de ocupación resultantes que en San José del Cabo se tuvieran 205 cuartos (hoteleros y condominiales) en promedio adicionales por año.

¹ Fuente: Gerencia de Ventas de la Dirección Regional de Los Cabos, B.C.S.; FONATUR.

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

A partir del año 2006 se estima que es factible esperar un aumento de alrededor de 900 cuartos adicionales por año en "Los Cabos" de los cuales una tercera parte se ubicará en San José del Cabo, acentuando su participación actualidad.

Como se sabe, en zonas de desarrollo en donde la actividad turística representa la principal fuente de crecimiento económico, el factor fundamental en la dinámica poblacional es el incremento de la oferta de hospedaje.

De acuerdo a análisis realizados para centros turísticos integralmente planeados, para la región de Los Cabos se asumió un crecimiento de la población compuesto por un 2.3% de aumento natural más un incremento de 12 habitantes adicionales por cada cuarto de hotel que se cree en el destino como producto del crecimiento social, de esta forma se estima que la población aumentará de 54,000 habitantes que se tienen en la actualidad a 97,000 para al año 2010. Lo anterior significa un requerimiento de 1,080 viviendas por año como promedio.

Para un mercado potencial del 45% de la afluencia turística, se estima una demanda de 276 cuartos de hotel por año considerando únicamente el segmento de turistas que perciben ingresos superiores a 100,000 dólares por año.

De igual manera se determinó el número probable de espacios de atraques y de embarcaciones para la pesca deportiva que se tendrían en el corto plazo, asumiendo que el 11.3% de la afluencia turística extranjera harían uso de éstas instalaciones durante su visita. El resultado indica un promedio de 38,500 paseos y salidas a pesca anual entre 2002 y el 2010.

7.5 PRODUCTOS TURÍSTICOS

El producto turístico debe ser de tal naturaleza que refuerce la situación actual de la planta turística y de los servicios existentes en San José del Cabo, atendiendo a la conformación de un producto distintivo que atienda las necesidades de nichos específicos del mercado de vacacionistas y de adquirientes de bienes raíces, en otras palabras debe:

7. PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- a) Crear un centro o núcleo de atractivos turísticos que motiven a los visitantes que se hospedan en el Corredor y en Cabo San Lucas a visitarlo.
- b) Atraer a los residentes de San José a utilizar sus servicios.
- c) Crear movimiento urbano en el Boulevard Paseo Misión de San José.
- d) Proporcionar el servicio de embarque para pesca y paseos.
- e) Motivar a nuevos turistas a hospedarse en los hoteles por sus características, ubicación y servicio.
- f) Incentivar a los adquirientes de condominios a invertir en el proyecto por sus características y precios.
- g) Atraer a los inversionistas de bienes raíces para hacer negocios y finalmente;
- h) Debe convencer a los pequeños comerciantes y operadores de restaurantes, bares y centros nocturnos a establecerse en el lugar.

Por consiguiente, debe ser un lugar con una arquitectura que asista y refuerce la imagen arquitectónica de San José del Cabo y que a través de sus plazas, andadores, malecón y obras marítimas se vuelva un centro urbano turístico de esparcimiento

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto para la **Relotificación del Frente de Playa del Desarrollo Turístico de San José del Cabo, B.C.S.** se ha concebido como un conjunto Náutico-Turístico-Urbano. Se pretende que este sitio se convierta en la puerta de entrada al Mar de la ciudad y por ello se le denominó particularmente **“San José del Mar”**¹

8.1.2 POLIGONALES ENVOLVENTES.

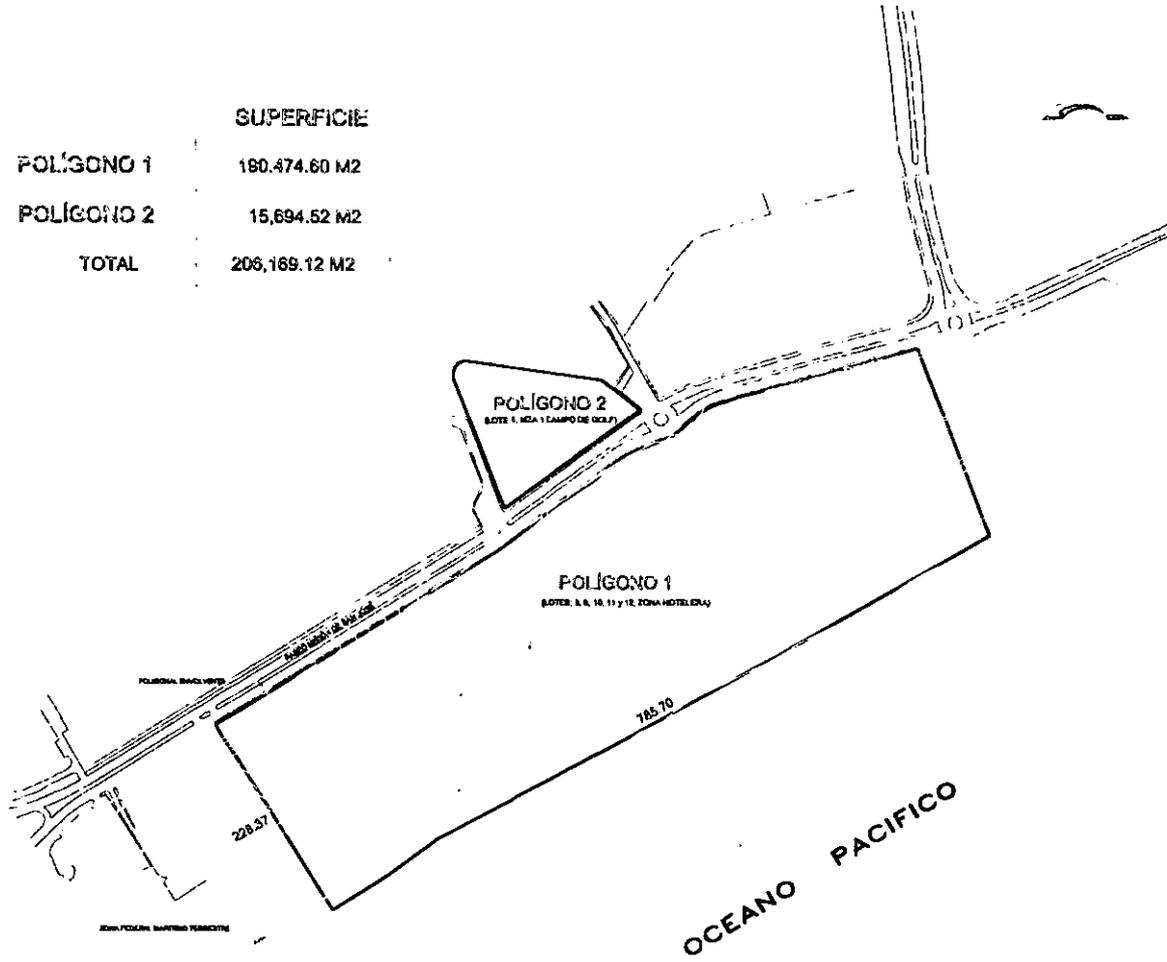
El terreno en que se desarrollará el proyecto está formado por dos polígonos ubicados en diferentes zonas, una la zona hotelera y la otra el campo de golf, las cuales son separados entre sí por el Boulevard Misión de San José con una superficie total de 206,169.12 m².

El polígono mayor ubicado en la zona hotelera tiene una longitud aproximada de 800 mts. con frente a la playa lo que permite a la mayoría de las edificaciones propuestas contar con accesos y vistas al mar. Estas características por sí mismas constituyen un atractivo importante tanto para la inversión como para su comercialización turística en este sitio, puesto que en la región son muy escasos los predios disponibles con variado uso del suelo, con infraestructura urbana y frente de playa al mismo tiempo.

¹ Nombre comercial para su mercadotecnia propuesto por la Gerencia Coordinadora de los Planes Maestros de B.C.S. de FONATUR.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



	SUPERFICIE
POLIGONO 1	180,474.60 M2
POLIGONO 2	15,694.52 M2
TOTAL	206,169.12 M2

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO: Planimetrías Evolutivas

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

MAQUETA DEL PLANO: P-8-1

FECHA: 08/11/2001

ASESOR DE TESIS: ARO. HROSI KAMINO OKUDA

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S

8.1.3 LOTIFICACIÓN.

El proyecto de lotificación de la Reestructuración del Frente de Playa muestra la solución con la superficie de cada lote, medidas y colindancias y nomenclatura universal para este proyecto.

El criterio de subdivisión se dio a partir de un Eje Virtual ubicado sensiblemente al centro del polígono, trazado perpendicular al boulevard costero denominado Paseo Misión de San José.

Las vialidades se diseñaron paralelas a dicho eje, dando lugar con esto a predios de forma sensiblemente regular y a calles con vista privilegiada tanto a la marina como a la Bahía San José. En el sentido longitudinal del predio perpendicular al eje del proyecto se tomó como línea de trazo la cota +7.00, la cual al formar una terraza natural se proyectó de oriente a poniente: un andador que inicia en la calle de acceso al botadero de embarcaciones y remata en la avenida de acceso principal la cual da lugar a la Plaza Principal, el malecón y su pasarela principal, y una calle de acceso y retorno al hotel de cinco estrellas.

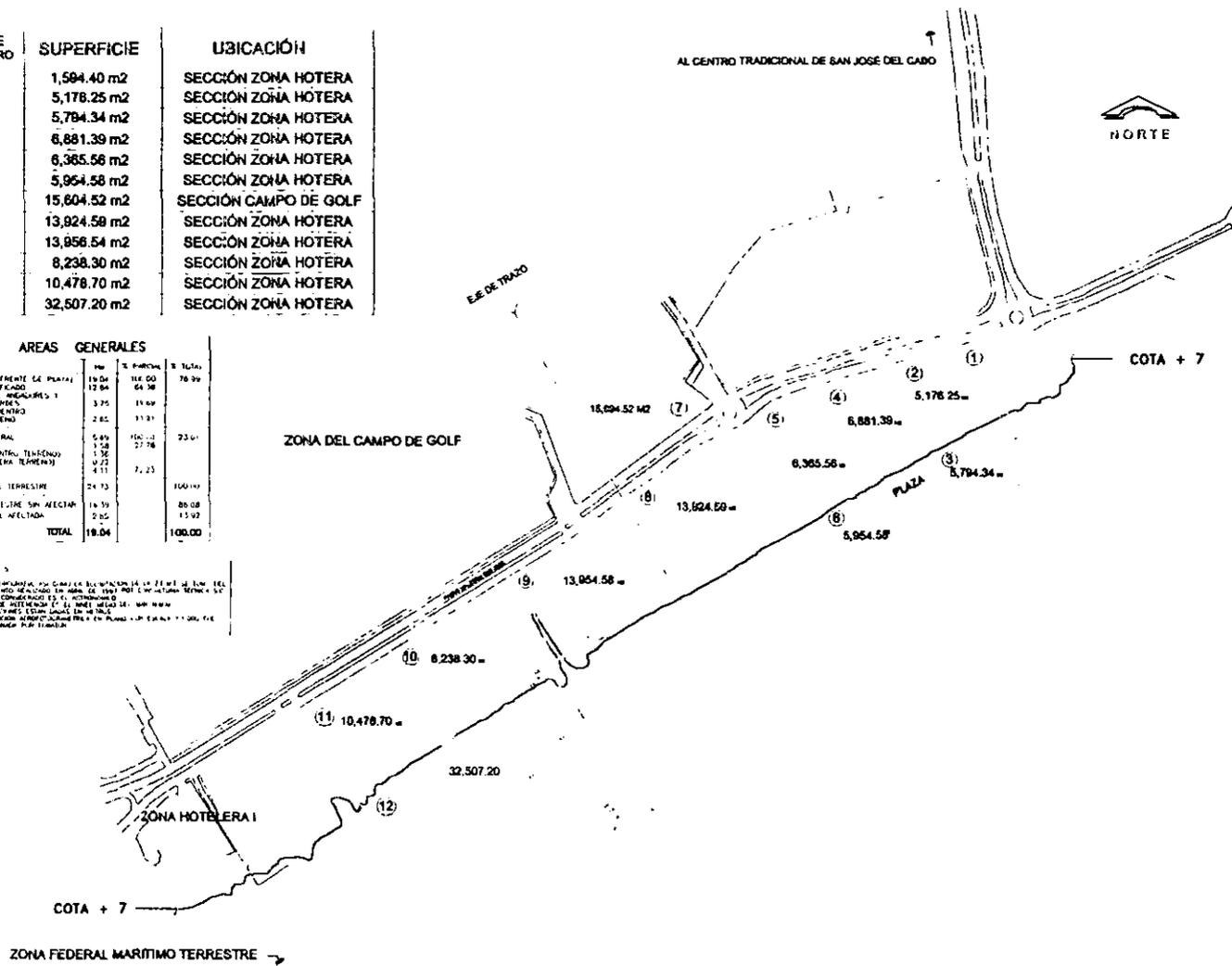
8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

LOTE NÚMERO	SUPERFICIE	UBICACIÓN
1	1,594.40 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
2	5,178.25 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
3	5,794.34 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
4	6,881.39 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
5	6,365.58 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
6	5,954.58 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
7	15,604.52 m ²	SECCIÓN CAMPO DE GOLF
8	13,924.59 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
9	13,956.54 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
10	8,238.30 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
11	10,478.70 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA
12	32,507.20 m ²	SECCIÓN ZONA HOTELERA

AREAS GENERALES		
DESCRIPCIÓN	HA	% SUPERFICIE TOTAL
TERRENO (FRENTE DE PLAYA)	18.04	18.00
NOVA EDIFICADO	12.84	64.38
MOBILIARIO, MOBILIARIOS Y	3.75	19.69
ÁREAS VERDES (PARKING, BENCH)	2.65	13.31
DELA TERRENO		
ZONA FEDERAL	5.89	100.00
ZONA FEDERAL	1.38	27.78
ZONA FEDERAL (CENTRO TERRENO)	0.22	
ZONA FEDERAL (PARQUE TERRENO)	6.11	7.23
ZONA FEDERAL		
AREA TOTAL TERRESTRE	24.73	100.00
AREA TERRESTRE SIN AFECTAR	14.30	85.08
AREA TOTAL AFECTADA	2.85	15.92
TOTAL	18.04	100.00

NOTAS
 1.- El presente proyecto de diseño urbano se realizó de acuerdo a las normas vigentes en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.
 2.- El presente proyecto de diseño urbano se realizó de acuerdo a las normas vigentes en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.
 3.- El presente proyecto de diseño urbano se realizó de acuerdo a las normas vigentes en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.
 4.- El presente proyecto de diseño urbano se realizó de acuerdo a las normas vigentes en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.
 5.- El presente proyecto de diseño urbano se realizó de acuerdo a las normas vigentes en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.



MEMORIA DE DESEMPEÑO PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN
 PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S. P-8-1
 PLANO: PROYECTO DE DISEÑO URBANO
 DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ
 AÑO: 1960-DE-1961
 ARO: HEROSI KAMINO OJEDA
 DICIEMBRE DE 2001

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.4 DISEÑO URBANO.

La estructura formal del Diseño Urbano se definió a partir de condiciones normativas y de criterios de diseño que le confieren una imagen urbana y que son generados a partir de dos fuentes principalmente:

La primera, de situaciones ideales de funcionamiento o de forma, producto de la experiencia de diseños anteriores y de postulados analíticos de libros de consulta. La segunda, surge de las características del lugar mismo, tales como topografía, vistas y entorno paisajístico entre otros.

A continuación se señalan los requerimientos de más importancia para el Proyecto:

- a) Contar con una avenida de acceso principal con una sección mínima de 40.00 MT. que incluya banquetas y guarniciones, camellón y área de estacionamiento, esta sección por sus características y dimensiones se denominó sección primaria, por lo que dicha sección primaria generará las secciones secundarias y terciarias.
- b) Accesos amplios y de áreas francas para peatones a través de ramblas, comercios o corredores lineales, todos con remates visuales de interés, ya sea a la marina o a la bahía.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- c) Contar con vialidades primarias y secundarias de acceso y salida proyectadas estratégicamente en el área del proyecto.

- d) Contar con banquetas, camellones y retornos con secciones mínimas de 3.00, dos metros y radios de 7.50 metros respectivamente.

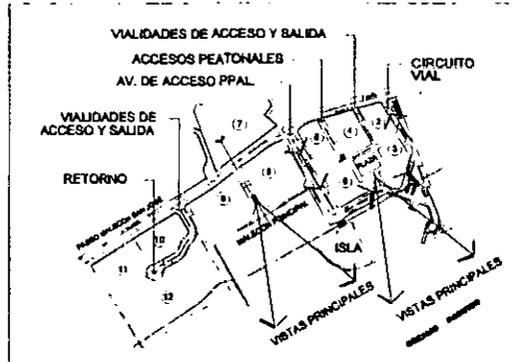
- e) Procurar que los accesos primarios vehiculares y peatonales en su recorrido formen parte de un circuito que integre la marina con el malecón y sus alrededores.

- f) Contar con una isla o porción de tierra cuyas dimensiones sean lo suficientemente apropiadas (según disponibilidad del área a proyectar) para integrar y/o articular la zona de tierra con el cuerpo de agua y que a su vez forme parte de un hito o una zona de interés dentro del proyecto con remates visuales, el cual a su vez, deberá distinguirlo de cualquier zona de la región.

CAPÍTULO IV

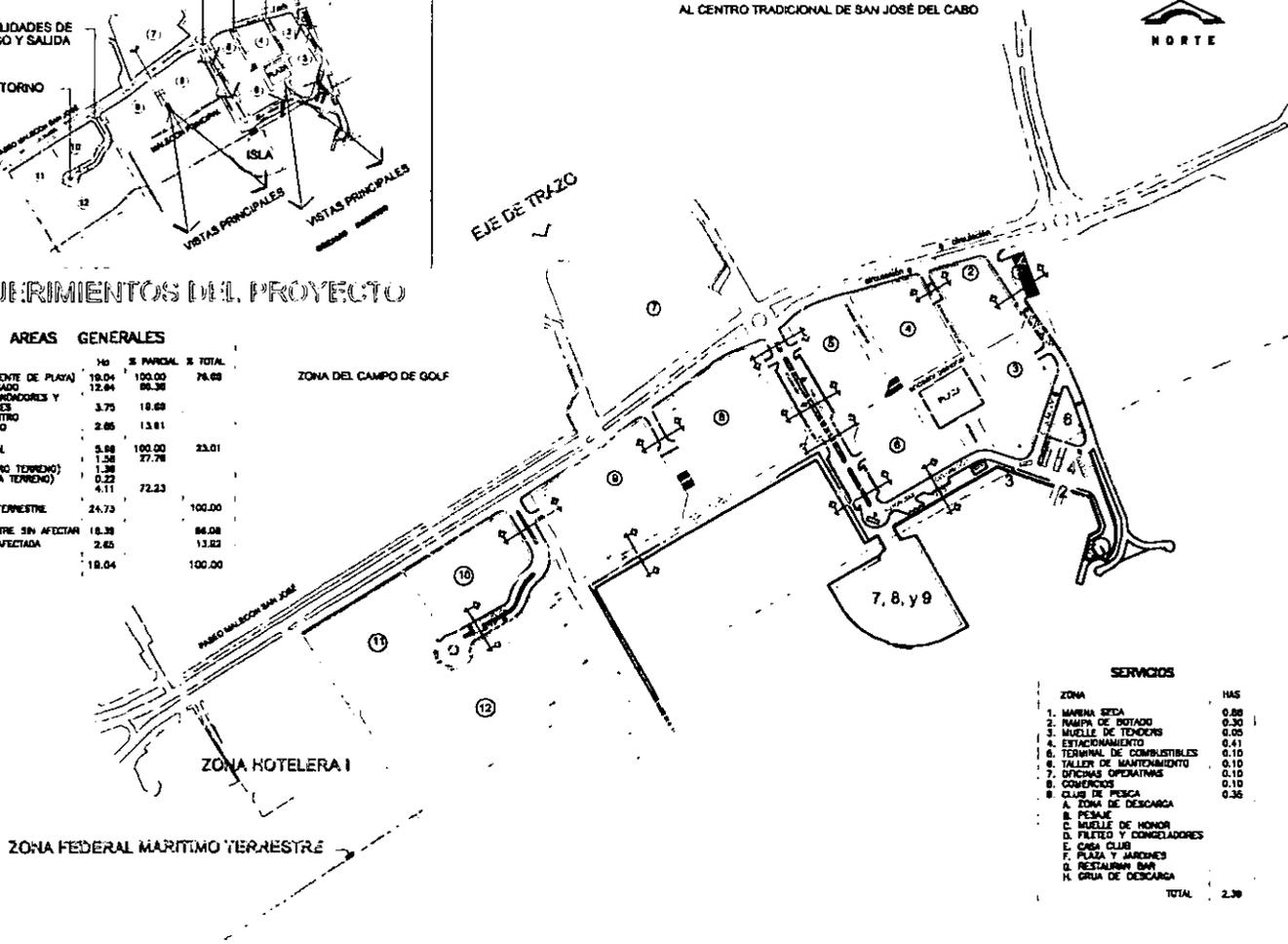
8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURISTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO

AREAS GENERALES			ZONA DEL CAMPO DE GOLF
	HA	% PARCIAL % TOTAL	
TERRENO (FRENTE DE PLAYA)	19.04	100.00	78.68
TOTAL LITIFICADO	12.84	68.36	
VALLEDES, ARBORES Y AREAS VERDES	3.75	19.68	
CANSENA DENTRO DEL TERRENO	2.05	13.81	
ZONA FEDERAL	5.88	100.00	23.01
Z.F.M.T.	1.38		27.78
Z.F.M.T. (DENTRO TERRENO)	1.38		
Z.F.M.T. (FUERA TERRENO)	0.22		
Z.F.M.	4.11	72.23	
AREA TOTAL TERRESTRE	24.73		100.00
AREA TERRESTRE SIN AFECTAR	18.38		84.08
AREA TOTAL AFECTADA	2.45		13.82
TOTAL	19.04		100.00



SERVICIOS	
ZONA	HAS
1. MARINA SECA	0.88
2. RAMPA DE BOTADO	0.30
3. MUELLE DE TENDONES	0.05
4. ESTACIONAMIENTO	0.41
5. TERMINAL DE COMBUSTIBLES	0.10
6. TALLER DE MANTENIMIENTO	0.10
7. OFICINAS OPERATIVAS	0.10
8. COMERCIOS	0.10
9. CLUB DE PESCA	0.36
A. ZONA DE DESCARGA	
B. PESAJE	
C. MUELLE DE HONOR	
D. FILTRO Y CONGELADORES	
E. CASA CLUB	
F. PLAZA Y JARDINES	
G. RESTAURAN BAR	
H. GRUA DE DESCARGA	
TOTAL	2.38

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: **reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.**

PLANO: **proyecto de diseño urbano**

NUMERO DEL PLANO: **P-8-4**

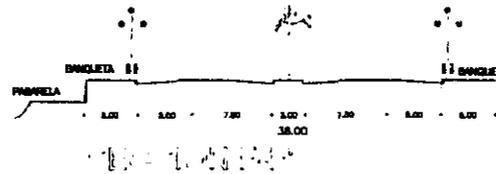
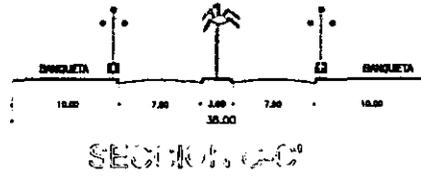
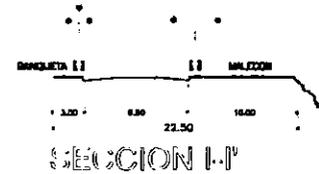
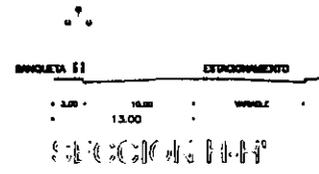
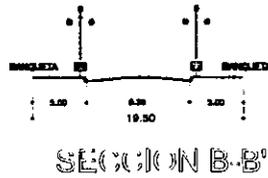
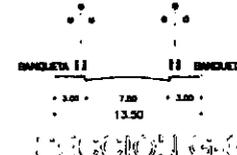
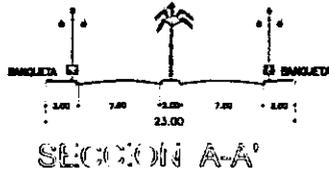
TITULO: **dic. 2001**

DISEÑO Y DIBUJO: **FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ**

ASESORA-REVISOR: **ARQ. HIROSI KAMINO OKUDA**

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



SECCIONES VIALES

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

MEMORIA DE DESEMPEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

PLANO: SECCIONES VIALES

ITEM: 0214 2001

ARG. HIRSHI YAMINO OKUDA

FECHA: 02/11/2001

FECHA: 02/11/2001

FECHA: 02/11/2001

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.5 PLAN MAESTRO.

Para conformar la disposición espacial de los diferentes usos del suelo requeridos y satisfacer la demanda de alojamiento y servicios y atractivos turísticos, se tomó en cuenta para el diseño del Plan Maestro los siguientes cuatro elementos básicos: **1)** integración e interrelación de usos del suelo y usos del agua, **2)** estructura urbana, **3)** imagen urbana y arquitectónica e imagen visual y **4)** adecuación al medio físico natural y artificial. Bajo estas premisas se concluyó el siguiente Plan Maestro:

* **USO HOTELERO 5 ESTRELLAS "H5"**

Para este uso se seleccionó el lote con mayores dimensiones tanto en superficie como en sus colindancias principalmente sobre la playa (lote No. 12), debido a las características naturales y artificiales del sitio cuenta con privacidad, vistas privilegiadas a la bahía y a la marina propuesta, su densidad es de 100 cuartos por hectárea

* **USO CONDOMINIAL 5 ESTRELLAS SOBRE EL BOULEVAR "C1"**

Este predio se ubica colindando con el Campo de Golf (lote No. 7), es un lote con privacidad y vista privilegiada tanto al campo como a la bahía. Su densidad es de 200 cuartos por hectárea.

* **USO CONDOMINIAL COMERCIAL 4 ESTRELLAS SOBRE EL BOULEVAR "CC1, CC3, CCM3, CC4 Y CC5"**

Con el objeto de propiciar una movilidad urbana vehicular y peatonal de tal manera que estimule la actividad comercial sobre el boulevard Paseo Misión de San José, se asignó el uso condominial con actividades comerciales en planta baja a los predios 2, 4, 5, 8, 9, 10 y 11, todos con frente a dicho boulevard costero. La densidad promedio para estos lotes es de 350 cuartos por hectárea.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

* **USO HOTELERO CONDOMINIAL COMERCIAL CON FRENTE A LA MARINA CUATRO ESTRELLAS (HCC2 y HCC5)**

En la zona oriente del proyecto frente a la marina definida como comercial (área para embarcaciones de tenders, paseos, fondos de cristal, entre otros servicios) se ubican los predios 3 y 6, los cuales se destinarán a un uso hotelero y condominial con actividades comerciales en planta baja y primer nivel.

Al contar con cuartos de hotel, unidades condominiales y comercios se generara en esta zona del proyecto una intensa movilidad urbana, debido principalmente a las actividades comerciales sobre el malecón,

plaza principal, andadores peatonales y calles a su alrededor, a la oferta de alojamiento turístico de buena calidad, a la oferta de apartamentos de tiempo compartido y a la oferta de departamentos en condominio, todas con vista al mar y a la marina. En esta misma zona (oriente del proyecto) se ubica la **RAMPA DE BOTADO PARA EMBARCACIONES** a la marina, cuenta con un estacionamiento para trailer, campers y yates, cuenta también con lote para un taller de mantenimiento, dichos servicios en conjunto forman parte de las instalaciones complementarias de la marina, estos servicios se determinaron con la finalidad de cumplir con los estándares internacionales que una Marina de esta envergadura requiere para el disfrute de sus usuarios y visitantes en general.

* **CAPITANÍA DE PUERTO.**

La Capitanía de la marina o de puerto se ubica en la isla artificial de la dársena. En esta misma isla, se construirá un restaurante de servicio internacional con servicio de bar.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

TABLA DE USOS DEL SUELO

SIMBOLOGÍA	USO	VICINALIDAD	CATEGORÍA
	HOTELERO CONDOMINIAL COMERCIAL	300 CTSQ./HA	4 ESTRELLAS
	CONDOMINIAL	200 CTSQ./HA	3 ESTRELLAS
	CONDOMINIAL COMERCIAL	180 CTSQ./HA	3 ESTRELLAS
	CONDOMINIAL COMERCIAL	280 CTSQ./HA	4 ESTRELLAS
	CONDOMINIAL COMERCIAL	600 CTSQ./HA	GRAN TURISMO
	HOTELERO	300 CTSQ./HA	5 ESTRELLAS
	HOTELERO, CONDOMINIAL, COMERCIAL	800 CTSQ./HA	4 ESTRELLAS
	CONDOMINIAL COMERCIAL	250 CTSQ./HA	5 ESTRELLAS
	CAPTANÍA DE PUERTO Y COMERCIO		
	MARINA SECA		

RESUMEN DE ÁREAS, CAPACIDADES Y ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

ETAPA	SUPERFICIE	CAPACIDAD	USO COMERCIAL
1	1,384.48 m ²	300 CUARTOS	MARINA SECA
2	8,176.28 m ²	200 CUARTOS	300 HABITAJES DE UNA ESCALA, 1,200 M ² DE COMERCIO
3	8,176.28 m ²	200 CUARTOS	150 HABITAJES DE UNO, 150 HABITAJES Y 5,000 M ² DE COMERCIO
4	8,176.28 m ²	340 CUARTOS	150 HABITAJES DE UNO, 150 HABITAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
5	8,176.28 m ²	230 CUARTOS	150 HABITAJES DE UNO, 150 HABITAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
6	8,176.28 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
7	18,874.56 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
8	18,874.56 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
9	1,688.84 m ²	200 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
10	8,176.28 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
11	18,874.56 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO
12	18,874.56 m ²	300 CUARTOS	200 HABITAJAJES DE UNO, 100 HABITAJAJES Y 1,200 M ² DE COMERCIO

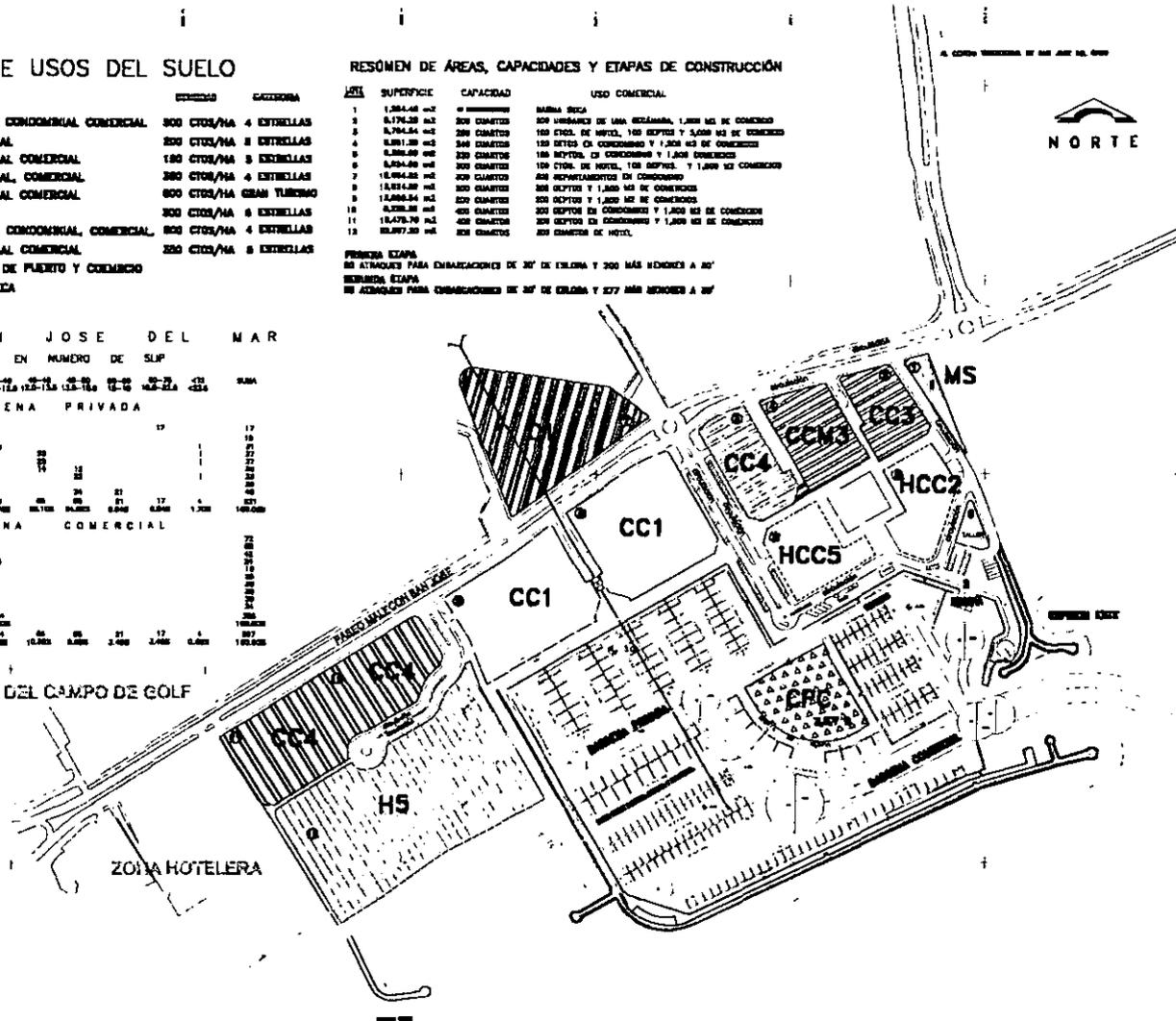
PRIMERA ETAPA: 30 ATMOAS PARA EMBARCACIONES DE 30' DE LONGITUD Y 200 MÁS MENORES A 30'
 SEGUNDA ETAPA: 30 ATMOAS PARA EMBARCACIONES DE 30' DE LONGITUD Y 200 MÁS MENORES A 30'
 TERCERA ETAPA: 30 ATMOAS PARA EMBARCACIONES DE 30' DE LONGITUD Y 200 MÁS MENORES A 30'

PUERTO SAN JOSE DEL MAR

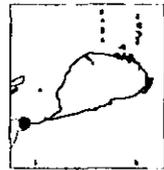
CAPACIDAD EN NUMERO DE SUP.	
WELLE	20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100
DARSENA PRIVADA	
1	10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100
DARSENA COMERCIAL	
1	10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

ZONA DEL CAMPO DE GOLF

ZONA HOTELERA



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYAS DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

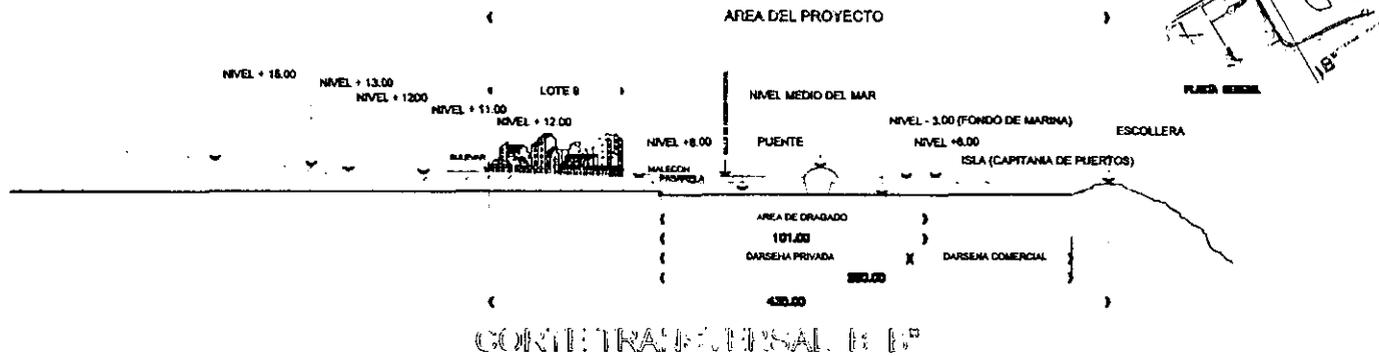
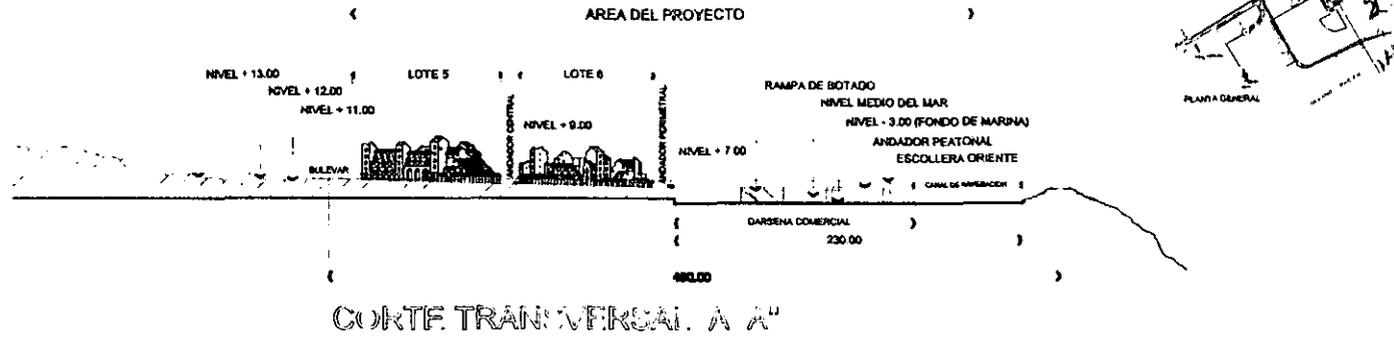
PLANO: PLAN MAESTRO

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ

MEMORIA DEL PLANO: P-05
 FECHA: 08/11/2001
 ARQ. HIROSI KAMINO OKUDA

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

PLANO: cortes transversales a y b

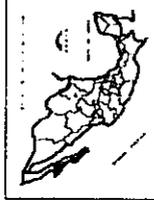
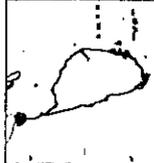
DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ

ASesor: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ

ARQ. HIROSHI KAMINO OKUDA

Autores del Plano: P-2-5

FECHA: 07/11/2001

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.6 ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

En este apartado se define la calidad de los productos y las etapas para su construcción y puesta en marcha en el corto y mediano plazo. Esta estrategia incluye la construcción de la Marina la cual debe estar en operación simultáneamente o antes que las instalaciones hoteleras, condominiales y comerciales a desarrollar.

Dado que la operación de la Marina y de las instalaciones complementarias a la misma pueden aislarse sin problema de las zonas que colindan con el Boulevard y con el Campo de Golf, éstas podrán ser desarrolladas con la velocidad que indique el mercado.

PROGRAMA ETAPA UNO: 2002 – 2006

- Hotel de categoría 5 estrellas hasta de 300 cuartos, **situado en el lote No. 12**
- 160 departamentos en condominio cuatro estrellas de dos recámaras de tiempo compartido y 1,500 metros cuadrados de comercio, **situado en el lote No. 5**
- 100 cuartos de hotel categoría 4 estrellas, 50 apartamentos de una recámara y 50 apartamentos dos recámaras en condominio de alto nivel económico de 75 m² cada uno y 3,000 m² de comercios a construirse en cuatro etapas, (750 m² por etapa), **situado en el lote No. 3.**
- 200 unidades en condominio de alto nivel económico (cinco estrellas) de 120 metros cuadrados con de 2 recámaras. **situado en el lote No. 11**
- Un edificio en condominio de nivel medio (cuatro estrellas) con 200 unidades de una recámara de 75 m² cada uno con 1,500 m² de comercios, **situado en el lote No. 2**

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

- Facilidades de atraques para **60 embarcaciones de 30'** de eslora en promedio para pesca deportiva, y **200 más para actividades deportivas** de otras clases, tales como: natación, snorkeling, surfing, windsurfing, jetsking y veleo.

PROGRAMA ETAPA DOS: 2006 – 2010

- 120 departamentos categoría 4 estrellas de dos recámaras de tiempo compartido y 1,500 metros cuadrado de comercio, **situado en el lote No. 4**
- 100 cuartos de hotel categoría 4 estrellas, 100 apartamentos en condominio nivel alto de 75 m2 cada uno de dos recámaras y 1,500 m2 de comercios a construirse en dos etapas, **situado en el lote No. 6**
- Condominio de cinco estrellas con 200 unidades de 120 m2 de 2 recámaras cada uno y 1,500 metros cuadrados de comercio, **situado en el lote No. 10**
- Condominio de nivel medio (cuatro estrellas) con 200 unidades de una recámara de 75 m2 y con 1,500 m2 de comercios **situado en los lotes No. 8 y 9.**
- Un edificio en condominio de nivel medio cada uno con 300 unidades de una recámara de 75 m2 **situado en el lote No. 7, zona campo de golf.**
- Facilidades de atraque para **60 embarcaciones de 30'** de eslora en promedio de pesca deportiva y para **300 embarcaciones deportivas de otras clases** (veleo, paseo, etc.).

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

RESÚMEN DE ÁREAS, CAPACIDADES Y ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

ETAPAS	SUPERFICIE	CAPACIDAD	USO COMERCIAL	ETAPA
1	1,894.40 m ²	48 EMBARCADEROS	MARINA SECA	PRIMERA
2	8,176.35 m ²	230 CUARTOS	300 UNIDADES DE UNA RECÁMARA, 1,000 M ² DE COMERCIO	PRIMERA
3	8,784.34 m ²	230 CUARTOS	100 CTOS. DE HOTEL, 100 DEPTOS Y 3,000 M ² DE COMERCIO	PRIMERA
4	6,861.38 m ²	240 CUARTOS	120 DEPTOS EN CONDOMINIO Y 1,500 M ² DE COMERCIO	SEGUNDA
5	6,365.69 m ²	220 CUARTOS	180 DEPTOS. EN CONDOMINIO Y 1,800 COMERCIO	PRIMERA
6	8,894.68 m ²	300 CUARTOS	100 CTOS. DE HOTEL, 100 DEPTOS. Y 1,500 M ² COMERCIO	SEGUNDA
7	13,894.32 m ²	300 CUARTOS	300 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO	SEGUNDA
8	18,874.38 m ²	300 CUARTOS	300 DEPTOS Y 1,800 M ² DE COMERCIO	SEGUNDA
9	13,898.34 m ²	300 CUARTOS	300 DEPTOS Y 1,800 M ² DE COMERCIO	SEGUNDA
10	8,326.30 m ²	400 CUARTOS	300 DEPTOS EN CONDOMINIO Y 1,200 M ² DE COMERCIO	SEGUNDA
11	18,478.76 m ²	420 CUARTOS	300 DEPTOS EN CONDOMINIO Y 1,300 M ² DE COMERCIO	PRIMERA
12	22,807.20 m ²	300 CUARTOS	300 CUARTOS DE HOTEL	PRIMERA

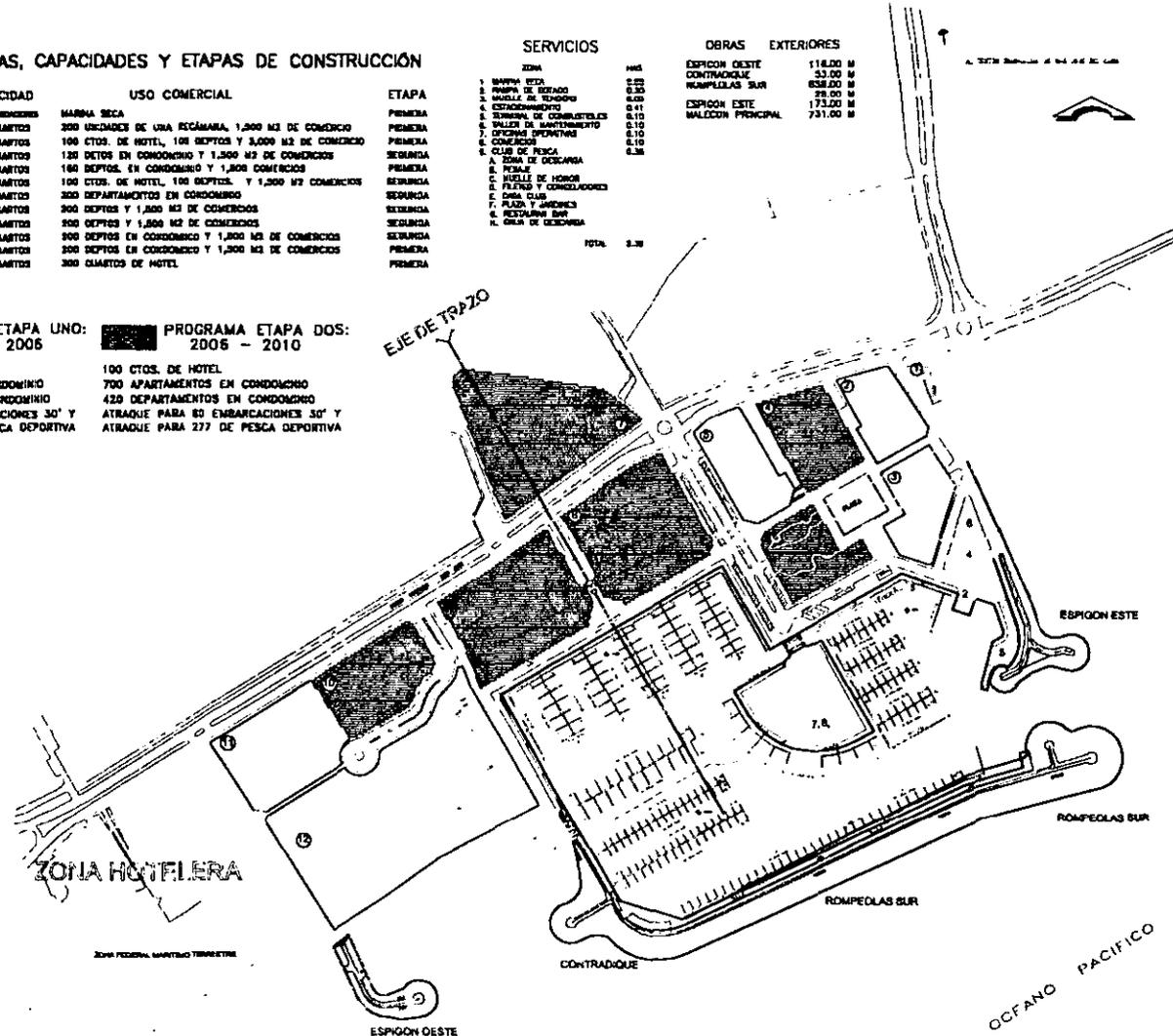
SERVICIOS

SERVICIO	ÁREA
1. MARINA SECA	1,894
2. PARRA DE ESTADO	8,176
3. BUELE DE REPOSICION	8,784
4. ESTACIONAMIENTO	6,861
5. SERVICIO DE CONSULTAS	6,365
6. VALLES DE HONORAMIENTO	8,894
7. OFICINAS OPERATIVAS	6,100
8. COMERCIO	6,100
9. CLUB DE PESCA	6,365
A. ZONA DE DESCANSO	
B. PISCINA	
C. BUELE DE HONOR	
D. PLENO Y CONDOMINIO	
E. ZONA CLUB	
F. PLAYA Y JARDINES	
G. RESTAURANTE	
H. CLUB DE DESCANSO	
TOTAL	2,300

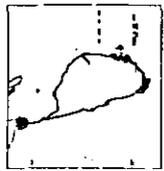
OBRAS EXTERIORES

ESPIGON OESTE	118.00 M
CONTRADIQUE	53.00 M
ROMPEOLAS SUR	858.00 M
	29.00 M
ESPIGON ESTE	173.00 M
MALECON PRINCIPAL	731.00 M

PROGRAMA ETAPA UNO: 2002 - 2006	PROGRAMA ETAPA DOS: 2006 - 2010
300 CTOS. DE HOTEL	100 CTOS. DE HOTEL
230 APARTAMENTOS EN CONDOMINIO	700 APARTAMENTOS EN CONDOMINIO
480 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO	420 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO
ATRAQUE PARA 80 EMBARCACIONES 30' Y ATRAQUE PARA 200 DE PESCA DEPORTIVA	ATRAQUE PARA 80 EMBARCACIONES 30' Y ATRAQUE PARA 277 DE PESCA DEPORTIVA



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MEMORIA DE DESEMPEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: **reestructuración de frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.**

PLANO: **reestructuración de desarrollo**

FECHA: 08/11/2001

DISEÑO Y DIBUJO: **FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ**

ASESOR: **DR. JESÚS**

ARQ. HIROSHI KAMINO OKUDA

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.7 OBRAS MARÍTIMAS.

Como pudo observarse de las entrevistas realizadas en el período 1997 - 1998, el 79% de la afluencia turística extranjera registrada alquiló embarcaciones para diferentes actividades náuticas recreativas, mientras que el 35% fue para la pesca deportiva.

Para un mercado potencial cuya tendencia de desarrollo es del 11.3% de la afluencia turística extranjera, se estima una demanda de 38,500 paseos y salidas a pesca anual en promedio entre 2002 y el 2010, considerando únicamente el segmento de turistas que perciben ingresos superiores a 100,000 dólares por año. De igual manera se determinó el número probable de espacios de atraques y de embarcaciones para pesca deportiva que se tendría al corto plazo, el resultado indica la construcción y habilitación de 60 embarcaciones de 30' de eslora para pesca deportiva y 200 más para actividades de otra índole, tales como: natación, snorkeling, surfing, windsurfing, jetsking y veleo.

El criterio con el que se diseñó la marina "San José del Mar" parte de la capacidad mínima de espacios de atraque que ésta debe tener para su rentabilidad económica y financiera, el número indicado es de 560 embarcaciones como mínimo. Para su diseño se tomo como pértiga de trazo principal el eje virtual de composición del diseño de tierra, a partir de éste y perpendicular se trazó el malecón y la pasarela principal, debido a la configuración natural del terreno éste se desplanta en la cota 8.00 y 7.00 respectivamente sobre el nivel del mar, por lo que desde éste, se tiene una la mejor vista a la marina y a la bahía de San José del Cabo.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

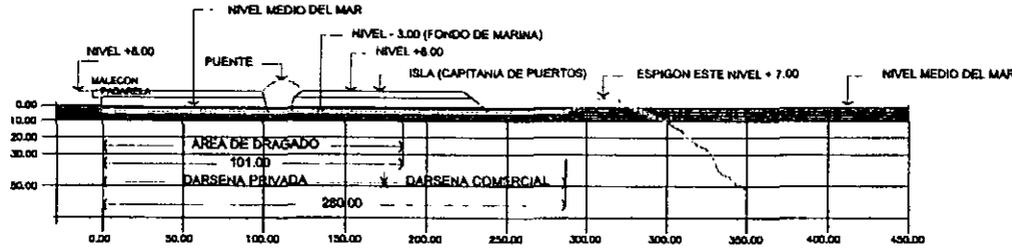
Las obras de protección para esta dársena son catalogadas 100% obras marítimas, es decir, construcciones realizadas bajo el nivel del mar, tales como: dragado hasta la cota +8, muros perimetrales de concreto armado que dan forma propiamente a la dársena, espigones, contradiques y rompeolas.

Para determinar la ubicación de la dársena, se llevaron a cabo diferentes estudios oceanográficos que fueron desde monitoreos de los arrastres litorales, hasta el dimensionamiento de oleajes, este último tuvo una duración de dos años para obtener los resultados. Para llevar a cabo las obras de protección se eligió la zona precisamente frente al predio 1 de la zona hotelera I, en virtud de que la batimetría en esta franja ofrece una pendiente relativamente suave, es decir, que la separación entre curva y curva de nivel batimétrico es de 20.00 metros en promedio, pendiente que permitirá llevar a cabo el desplante de las obras de protección marítima en línea recta a una distancia de más menos 150.00 metros de separación de la playa, a profundidades no mayores de 7.00 metros bajo el nivel del mar.

La comparación se tiene a 500 metros tanto al oriente como al poniente sobre el litoral marítimo terrestre del proyecto, en estas zonas la separación batimétrica es menor a 5 metros, dando lugar en ciertas zonas a precipicios marinos y/o cascadas de arena.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

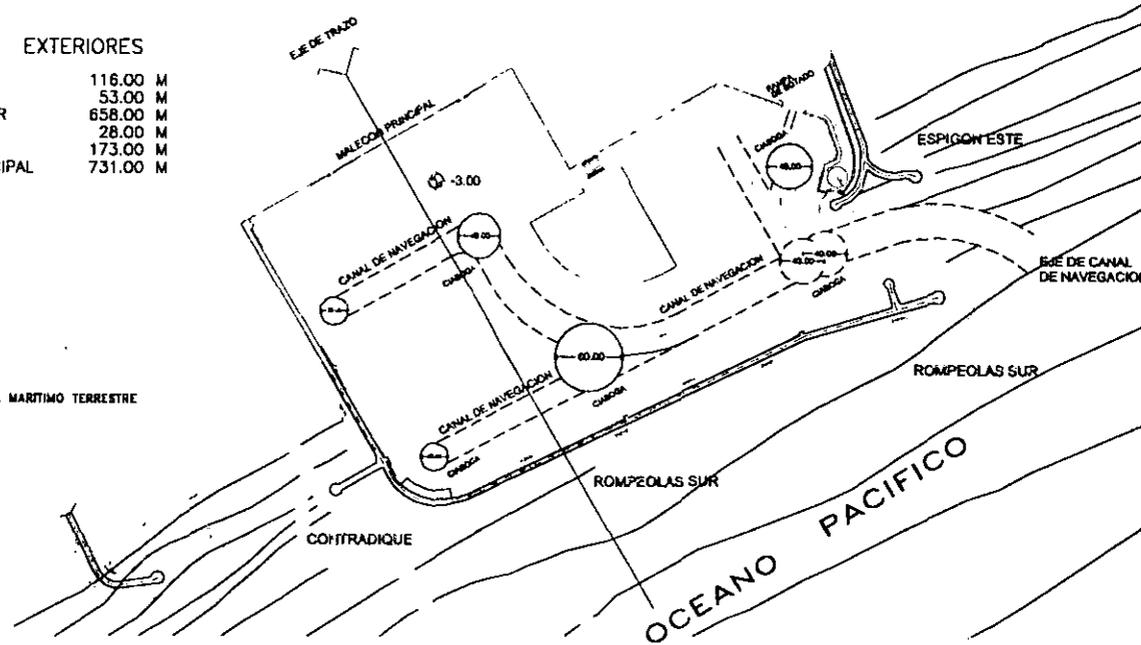


CORTE TRANSVERSAL SOBRE EJE DE TRAZO

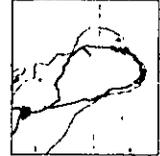
OBRAS EXTERIORES

ESPIGÓN OESTE	116.00 M
CONTRADIQUE	53.00 M
ROMPEOLAS SUR	658.00 M
ESPIGÓN ESTE	28.00 M
MALECON PRINCIPAL	173.00 M
MALECON PRINCIPAL	731.00 M

ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MEMBRO NO. 144	FECHA 08/11/2001
PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	PLANO: obras marítimas
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO	DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
MEMBRO DE DISEÑO PROFESIONAL	ARG. HEROSI KAMINO OKUDA

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.8 EQUIPAMIENTO DE LA MARINA.

Conforme a las normas, reglamentos y estándares internacionales para la disposición de slip o atracaderos de marinas, en este proyecto los distribuidores maestros se ubicaron paralelos al malecón, esto por dos importantes razones:

1. Para descender al nivel 2.00 sobre el nivel medio del mar.
2. Para dar acceso a las pasarelas que llevan a cada atracadero de embarcación, esta disposición o diseño de slip da lugar a una capacidad total de abrigo para 597 embarcaciones.

Asimismo, se diseñó un canal de navegación cuya sección y longitud permitirá libremente el acceso y salida de embarcaciones, ya sea desde cada slip en cualquier zona de la marina o del mismo botadero de embarcaciones, cuenta además con una ciaboga de 60.00 metros de diámetro, cuatro de 40.00 y dos más de 25.00 metros, esto con la finalidad de permitir giros hasta de 360° de retorno y vire hacia cada corredor y/o canal de distribución.

La disposición tanto de la marina privada como de la comercial, se debe principalmente a la distribución misma de los usos del suelo, esto es: la marina privada que cuenta con 231 slip en total se ubica frente al malecón principal y a los condominios de alto nivel, justo a un costado del hotel de cinco estrellas, esto con la finalidad de que tanto los huéspedes como los habitantes cuenten con un slip propio o rentado cercano a su lugar de estancia.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

Dada la naturaleza de las actividades propias de una marina privada, el panorama que se tendrá será de una excepcional naturaleza mezclada con una escenográfica propia de una marina, ya que al contar con embarcaciones espectaculares estas por si mismas ofrecen una perspectiva poco habitual.

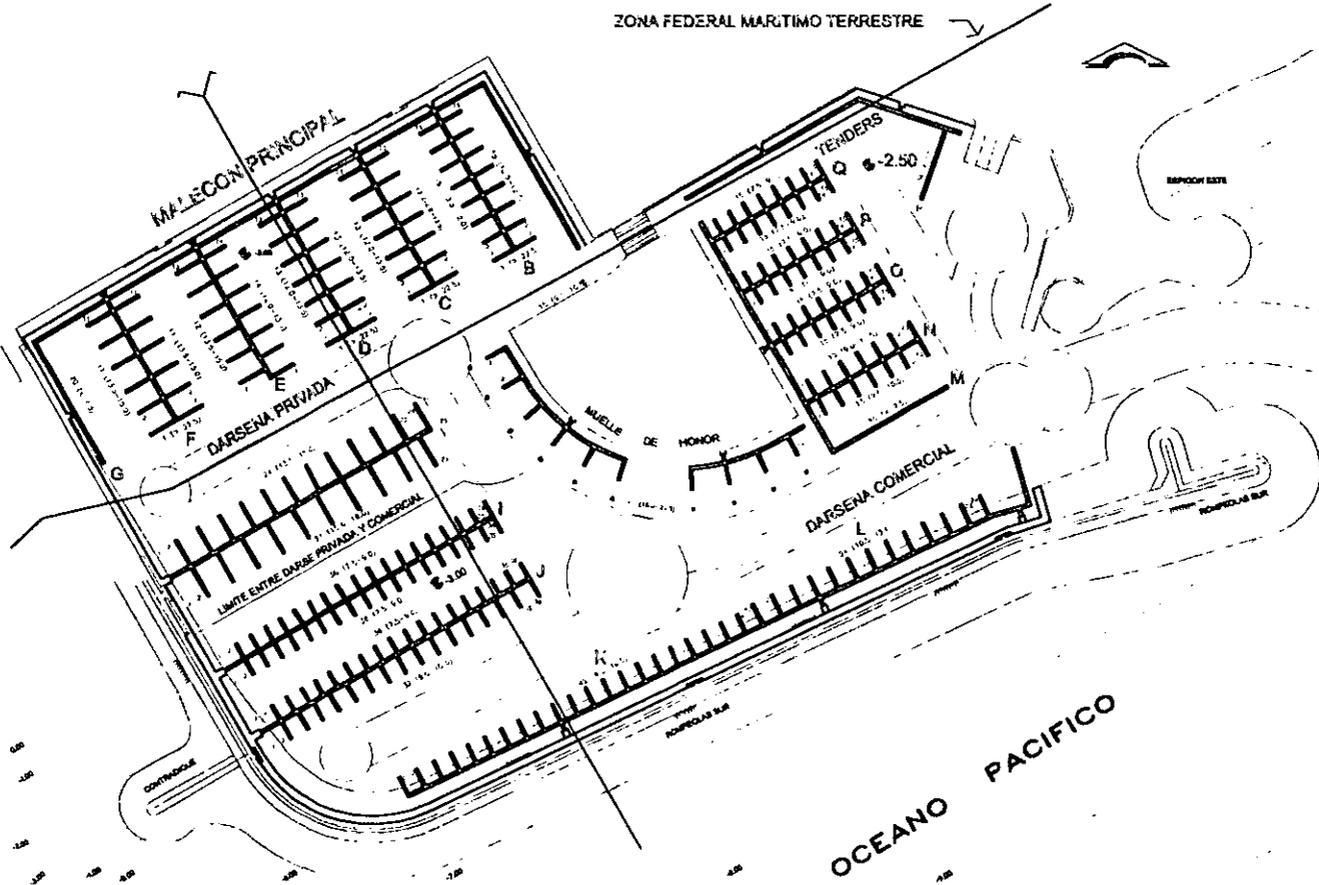
La marina comercial con una capacidad total para 366 embarcaciones se ubica al lado opuesto de la marina privada, ésta ofrece slip o atraques para embarcaciones de alquiler a todo turista o visitante en general, tales como: pesca deportiva, natación, buceo, paseos, visita a cascadas de arena (embarcaciones con fondo de cristal), tenders o cualquier otro tipo de actividad náutica pública o comercial.

La capacidad total de embarcaciones en términos de pies eslora, cubre los estándares internacionales requeridos para una Marina de esta envergadura, estos van desde los 3 a los 30 pies eslora, y en muelles de honor son de hasta 50 pies eslora.

CAPÍTULO IV

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	NÚMERO DEL PLANO: P-08
PLANO: disposición de muelles	FECHA: OCT/ 2001
DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ	ASESOR-DE-HEMB: ARQ. HERCIBI RAMIRO OKUDA

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

PUERTO SAN JOSE DEL MAR

CAPACIDAD EN NUMERO DE SLIP

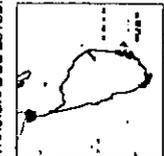
MUELLE	< 25'	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-60	60-75	<75	SUMA
m	< 7.5	7.5-9.0	9.0-10.5	10.5-12.0	12.0-13.5	13.5-15.0	15-18	18.0-22.5	<22.5	

D A R S E N A P R I V A D A

MUELLE DE HONOR										SUMA
A			15						17	15
B				30						31
C					28				1	27
D					28				1	27
E					14	12				26
F						22				23
G	20								1	20
H						24	21			45
S ₁	20	15	30	66	58	21	17	4		231
	8.50%	6.38%	12.76%	28.10%	24.68%	8.94%	8.94%	1.70%		100.00%

D A R S E N A C O M E R C I A L

I		72								72
J		36								68
K			32							42
L			42							24
M				24						10
N	10									28
O			26							30
P		30								30
Q		30								30
R		30								34
S ₂	44	198	100	24						366
	12.00%	54.10%	27.30%	6.60%						100.00%
S TOTAL	64	198	115	54	66	58	21	17	4	597
	10.84%	32.94%	19.13%	8.98%	10.98%	9.85%	3.49%	3.49%	0.66%	100.00%

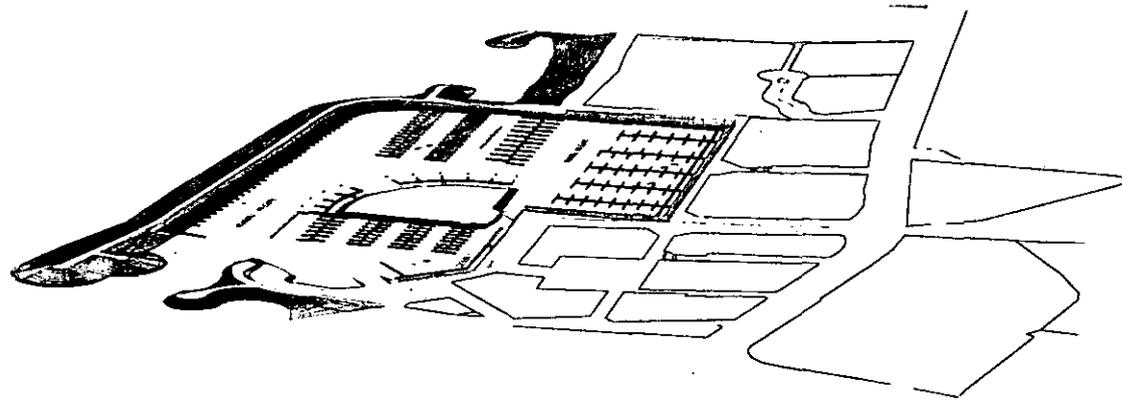


ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN
 MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, b.c.s.
PLANO:	capacidad en número de slip
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
ASISTENTE DE TEXTO:	ARG. HROSI RAMIRO OKUDA

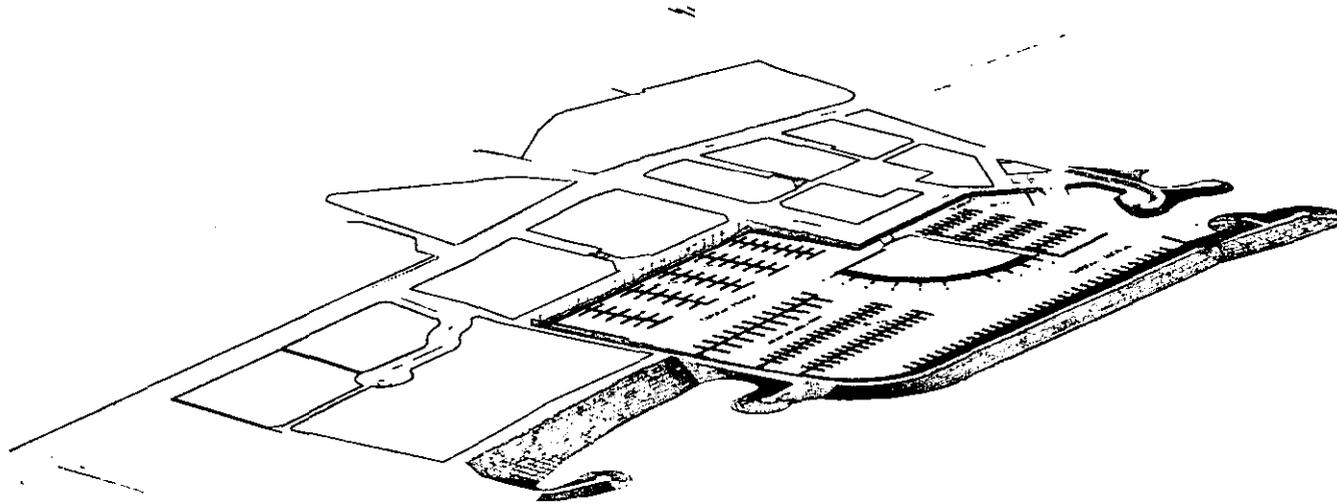
8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S



VISTA AÉREA DE LA DISPOSICIÓN DE MUELLES DE LA MARINA DE CABO SAN LUCAS

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.9 INFRAESTRUCTURA.

8.1.9.1 AGUA POTABLE

Dado que el desarrollo planeado comprende una superficie ubicada entre las cotas diez y cinco metros sobre el nivel medio del mar, la distribución del vital líquido será por gravedad a través de una línea de conducción a cada uno de los lotes que se ubican entre la cota ocho y cinco.

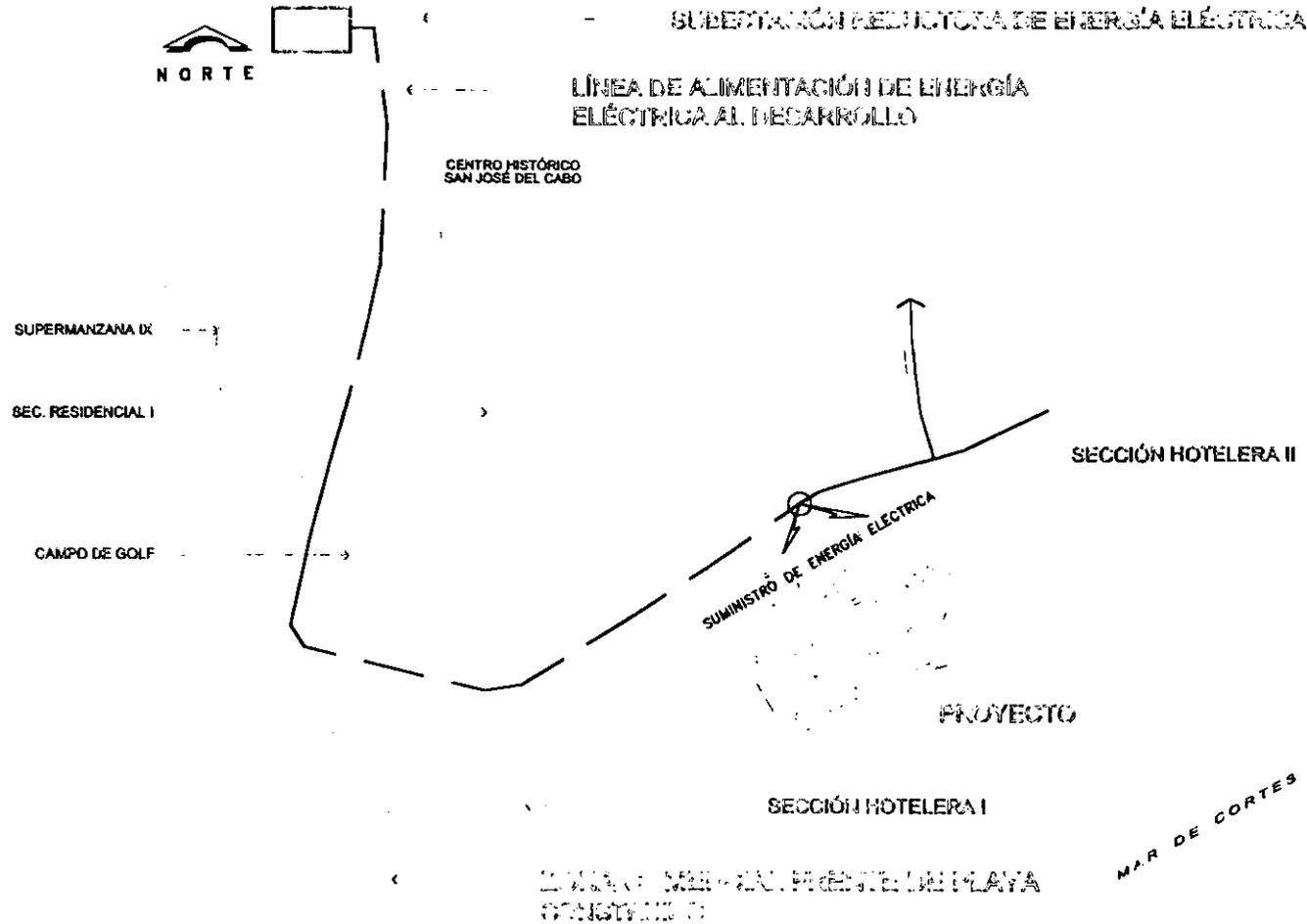
Ésta línea de conducción dispuesta por una verma de servicio ubicada sobre la banqueta de cada sección será alimentada por la red troncal en dos puntos del subsistema. En lo que a la distribución del agua potable a los lotes con frente al boulevard ubicados en la cota 12.00 metros sobre el nivel medio del mar se refiere, estos serán alimentados a través de una línea paralela a la red troncal construida expreso para tal fin. La construcción de dicha línea paralela obedece a la necesidad de disminuir la presión para su distribución secundaria.

8.1.9.2 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

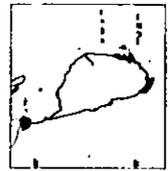
El suministro de energía eléctrica al área del proyecto, se origina desde la subestación reductora localizada en las cercanías del poblado de San José. Dicha reductora, alimenta tanto al resto de la zona turística como a la zona urbana. Todo el equipo y material utilizado en la ejecución de este servicio, así como sus componentes e instalación, cumplen y se someten a un mantenimiento preventivo y correctivo de acuerdo con las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	MEMORIA DE DISEÑO 8-9-2	FECHA OCT 2001
PROYECTO reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	DISEÑO Y DIBUJO FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ	
PLANO suministro de energía eléctrica	ARQ. HIROSI KAMINO OKUDA	

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

8.1.9.3 ALCANTARILLADO SANITARIO

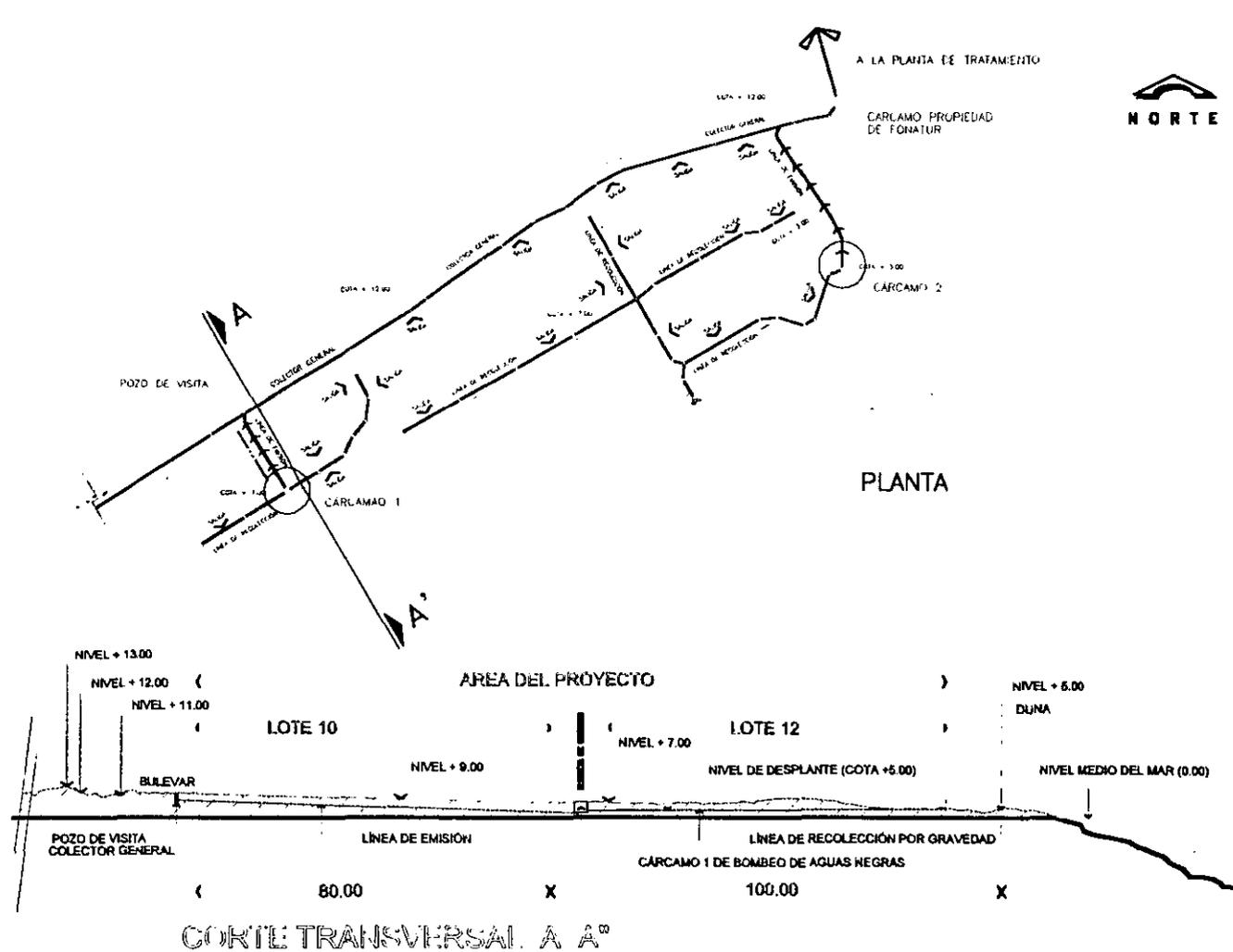
Con una pendiente de más menos 15% sobre el eje de la avenida y calles de penetración desde el entronque con boulevard costero (cota 12.00 sobre el nivel medio del mar) hasta la cota +3.00, es necesario emplear un sistema de bombeo que vierta las aguas residuales al nivel de servicio de la red troncal (cota más doce).

De acuerdo al diseño urbano y a la configuración natural del predio del proyecto, se tuvieron que elegir dos sitios estratégicos para ubicar dos cárcamos de bombeo, el primero debe abatir el nivel más cinco a una distancia de 80.00 metros antes de llegar al colector general, éste se ubica justo en la glorieta de retorno de la calle de acceso al lote No. 12 (hotel cinco estrellas), el segundo debe abatir el nivel más cuatro a una distancia de 200.00 metros antes de llegar al colector general, éste se ubica en la esquina del lote destinado al estacionamiento y taller de mantenimiento para embarcaciones. En ambos subsistemas, el cárcamo estará ubicado en la zona más baja de la red en proyecto con la finalidad de recolectar por gravedad el agua residual de cada lote.

Cada cárcamo es independiente en su funcionamiento técnico y obedece a cada necesidad de su zona, cuentan con un sistema automático de arranque, tecnología de vanguardia para verter el agua residual directo a la red troncal de descarga de aguas negras.

8. PROYECTO DE DISEÑO URBANO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTES DE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.
PLANO:	Plan maestro
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
FECHA:	08/11/2001
NO. DE PLANO:	P-0609
ARQ.:	ARQ. HROBI KAMINO OKUDA

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.1 HOTEL (Lote 12)

Para cada uno de los subsistemas que se emplea en la construcción de un edificio con características técnicas específicas como es éste caso, que trata de construcciones sobre la playa, entre los 5 y 7 niveles, con cimentaciones especiales, instalaciones convencionales (eléctrica, hidráulica, sanitaria) e instalaciones especiales (aire acondicionado, elevadores, de transporte, de ventilación) acabados y fachadas con una imagen arquitectónica característica, entre otros elementos complementarios no menos importantes para su correcta construcción y funcionamiento, se deben llevar a cabo proyectos ejecutivos detallados, sin embargo, como complemento del presente trabajo en términos arquitectónicos, **se presenta para su análisis el diseño y criterios constructivos de un Hotel.**

HOTEL CATEGORÍA CINCO ESTRELLAS

- 300 cuartos en total:
 - 150 Estudios o cuartos de hotel con cocineta
 - 40 Suites de una recámara, una estancia y cocineta
 - 24 Master suites dos recámaras, una estancia y cocineta
- Restaurante cocina internacional
- Restaurante de especialidades
- Lobby bar
- Alberca
- Comercios

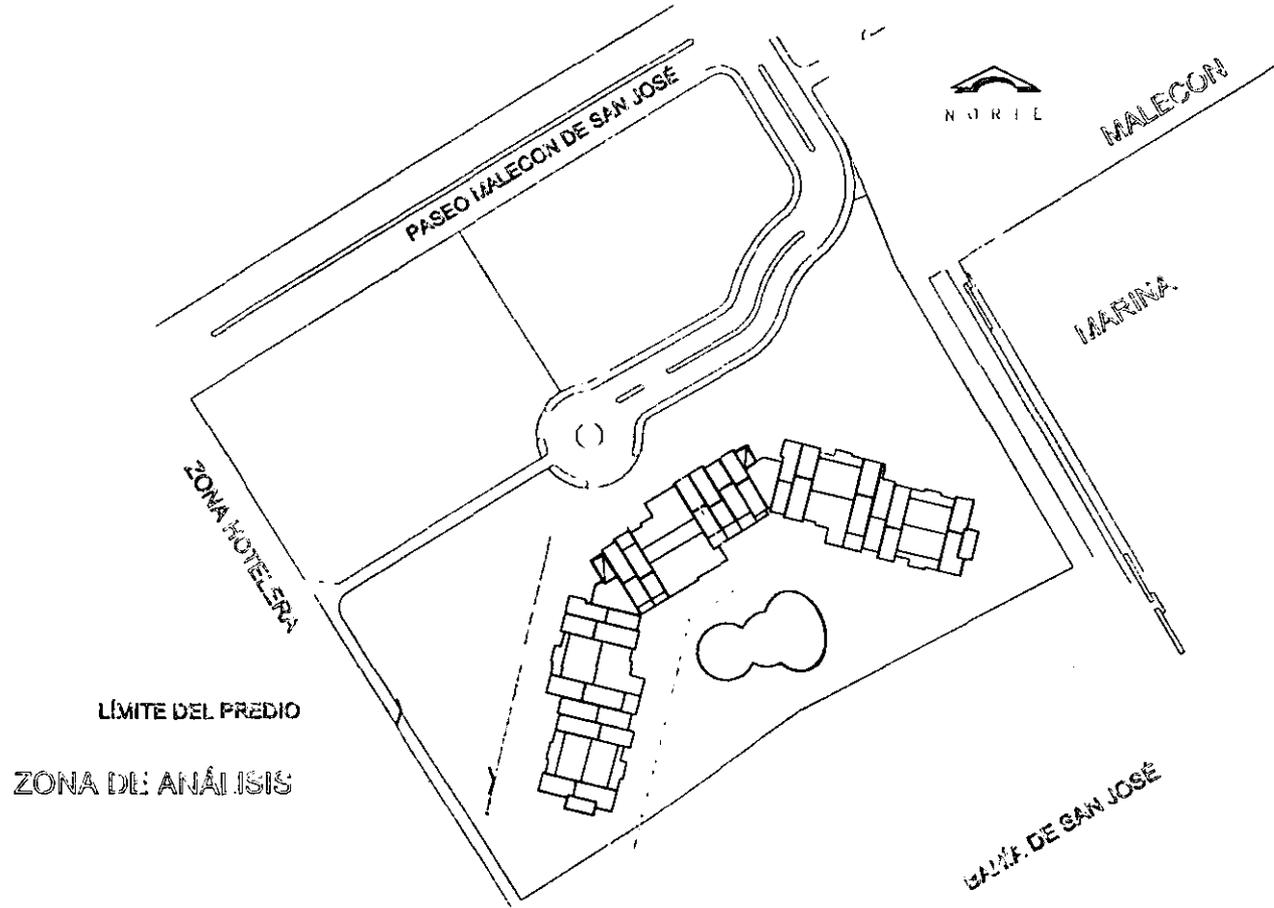
Área de estudio:

- ALA PONIENTE DE LA PLANTA ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO
 - Planta Baja
 - Planta Primer Nivel
 - Planta Tipo
 - Cuartos tipo (Estudios, Suites y Master)

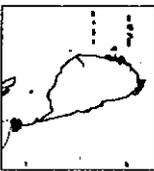
CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

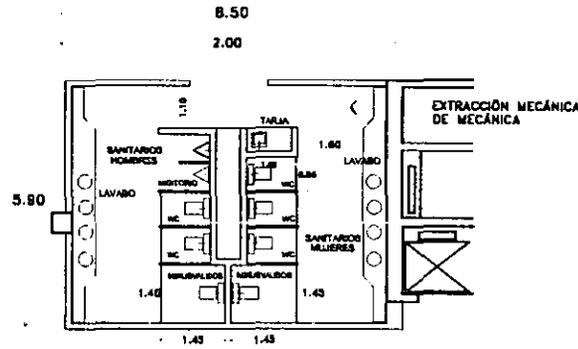


PLANTA DE CONJUNTO HOTEL (VERE No. 12)

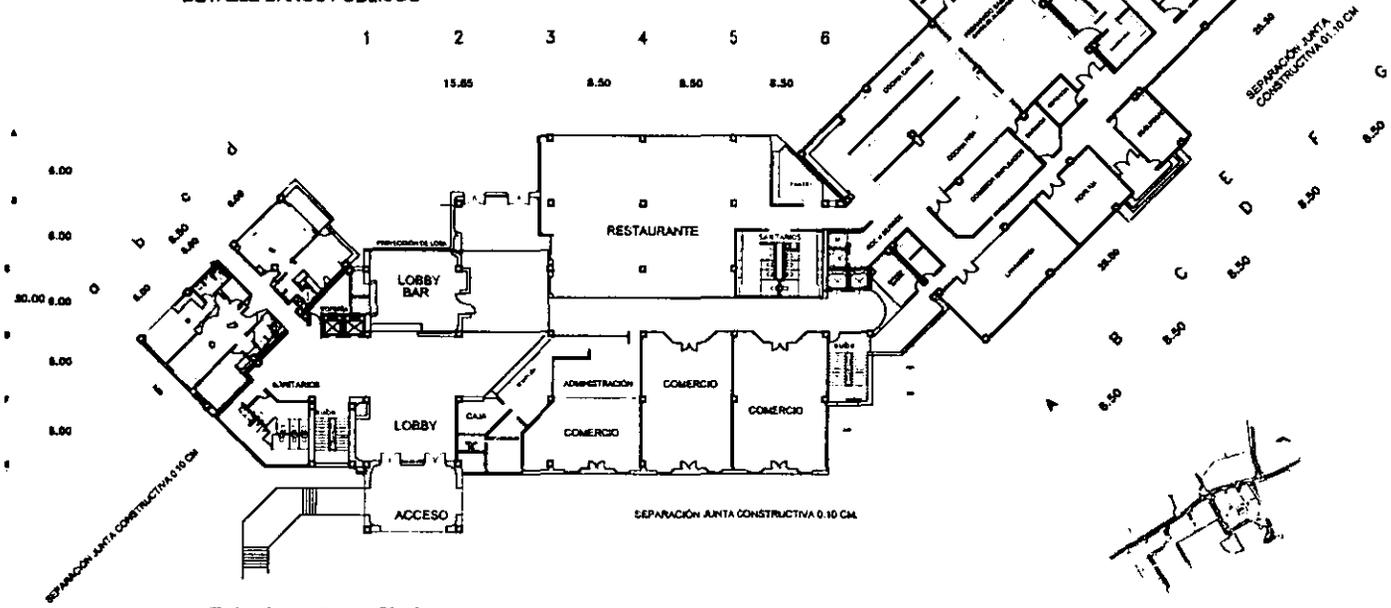
MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL		ESUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN	
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO		 	
PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	NUMERO DEL PLANO:	A-1
PLANO:	planta de conjunto hotel	FECHA:	07/11/2001
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ	ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES:	ASOC. DE INGENIEROS ARQ. HROS. KAMINO OKUDA

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

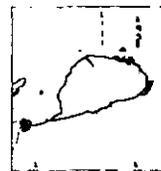
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S



DETALLE BAÑOS PÚBLICOS



PLANTA BAJA



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL	
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	
PROYECTO:	Reestructuración del frente de playa de desarrollo turístico de San José del Cabo, B.C.S.
PLANO:	Planta baja arquitectónica
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ - ASISTENTE DE ARQUITECTO
VERIFICADO POR:	ARQ. HIROSHI KAMINO OKUDA
FECHA:	2001
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN	

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



PLANTA HACIA ORIENTE

MEMORIA DE CALIFICACION PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: REESTRUCTURACIÓN del frente de playa de desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO: acercamiento planta baja ala oriente

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

NÚMERO del plano: A-9-1

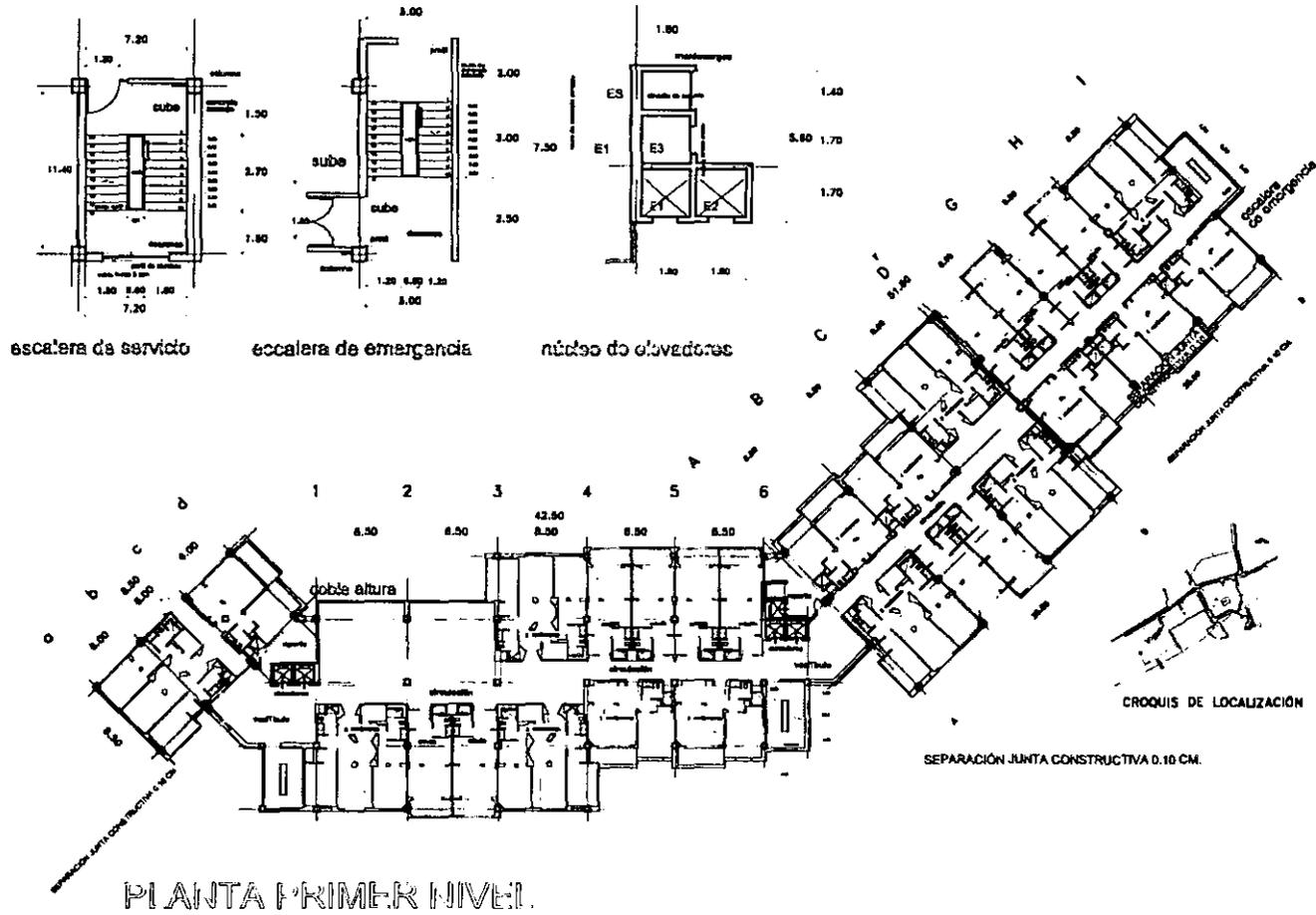
FECHA: abril 2001

ASESOR: DR. JESUS ARG. HIROSI NAMINO OKUDA

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTÉ DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

PROYECTO:
reestructuración del frente de playa del
decenario turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO:
planta arquitectónica primer nivel

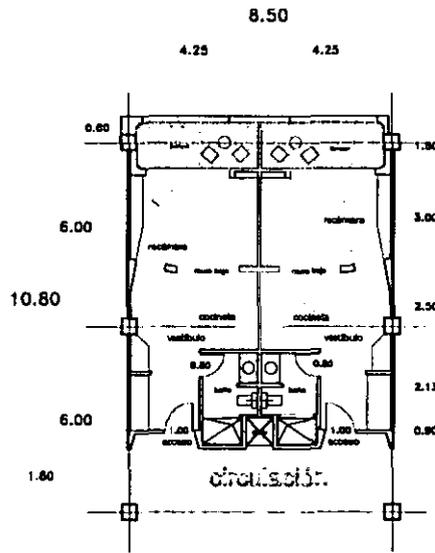
DISEÑO Y DIBUJO
FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

FECHA:
08/01/2001

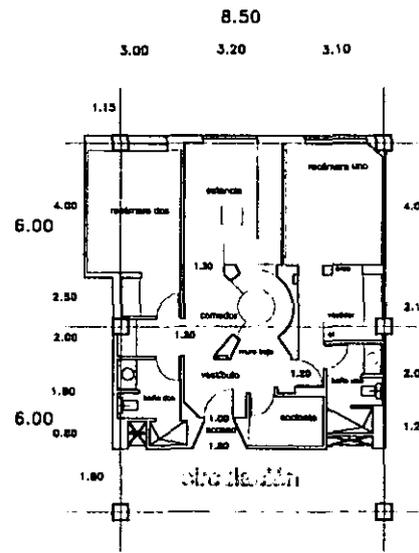
REGISTRO DE PLANOS:
A-9-1

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

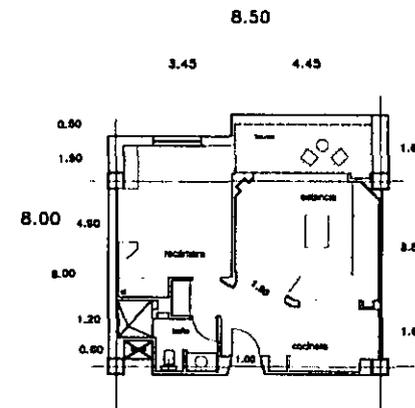
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



estudio y/o cuarto de hotel 45.00 m²



2 recámaras 96.00 m²



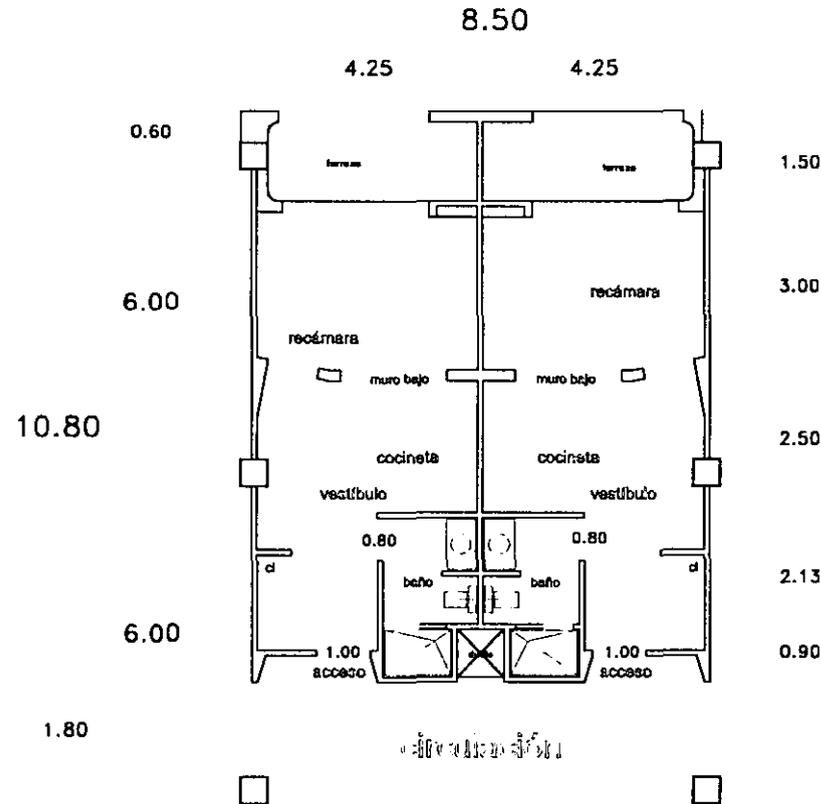
1 recámara 65.00 m²

CUARTOS TIPO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN	
INSTITUCIÓN DE ENSEÑANZA SUPERIOR UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	NOMBRE DEL PLANO AS-1
PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.	FECHA 2001
PLANO: Cuartos tipo	DISEÑO Y DIBUJO FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
ASSESOR ARQ. HIRSI KAMENO ORLIDA	

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



CUARTOS TIPO UNA RECÁMARA

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO: cuarto tipo una recámara

DISÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ

REVISOR: HIROSI KAMINO OKUDA

FECHA: abril 2001

NUMERO DEL PLANO: A-9-4

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTA PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

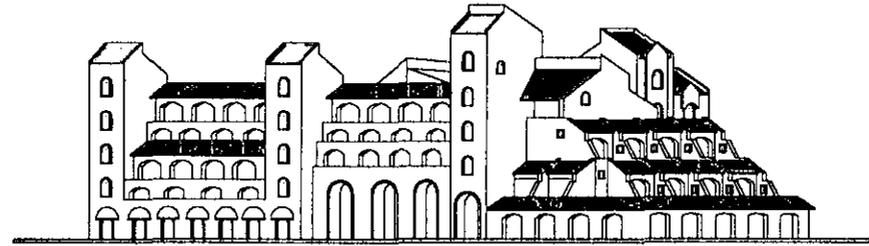


IMAGEN HOTEL LOTE 16

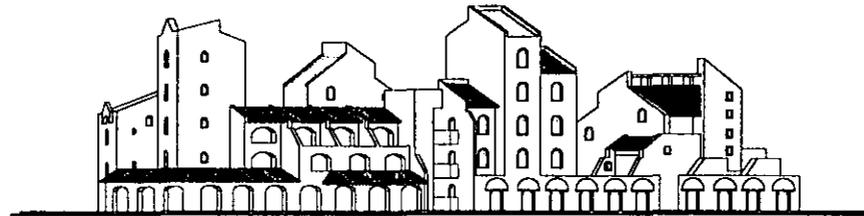


IMAGEN CON OMIJIN DE VISTA DESDE EL BOULEVAR

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN	
MEMORIA DE DESARROLLO PROFESIONAL	
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	
PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.
PLANO:	imagen del proyecto
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
ASesor:	ARQ. HEROSI KAMINO OKUDA
NÚMERO DEL PLANO:	16-01
FECHA:	02/11/2001

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

9.2 CIMENTACIÓN.

Por las características propias de un terreno inestable de poca capacidad de carga como lo es el de la playa de San José del Cabo, es necesario realizar con los detalles específicos un estudio geológico denominado "Mecánica de Suelos".

Sin embargo para efecto del presente trabajo, se tomaron en cuenta estudios de mecánica de suelo realizados en terrenos colindantes al área del proyecto, el cual nos indica en primera instancia la existencia de un suelo inestable con un estrato firme a 16.00 metros de profundidad a partir de la cota 2.00 sobre el nivel medio del mar, por lo que es necesario que la cimentación del edificio se apoye sobre pilotes de concreto armado, diseñados para alcanzar para su apoyo el estrato firme, (el estudio de Mecánica de Suelo que se contrate para cada lote deberá informar a detalle: el tipo de suelo, subsuelo, y ubicación del estrato firme para el hincado de los pilotes, sección y armado con la que deberá ser diseñado dicho pilote, entre otras detalles acerca del suelo y su composición).

Es importante hacer mención que para el diseño de la cimentación y de la estructura en general, es necesario contar con los resultados a detalle del estudio geológico para cada lote.

Para este caso, se supuso que los pilotes de concreto armado serán prefabricados y preesforzados en planta. El concreto que se emplee para colar los pilotes deberá ser sometido a las pruebas de carga y esfuerzo correspondiente.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

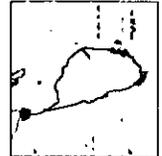
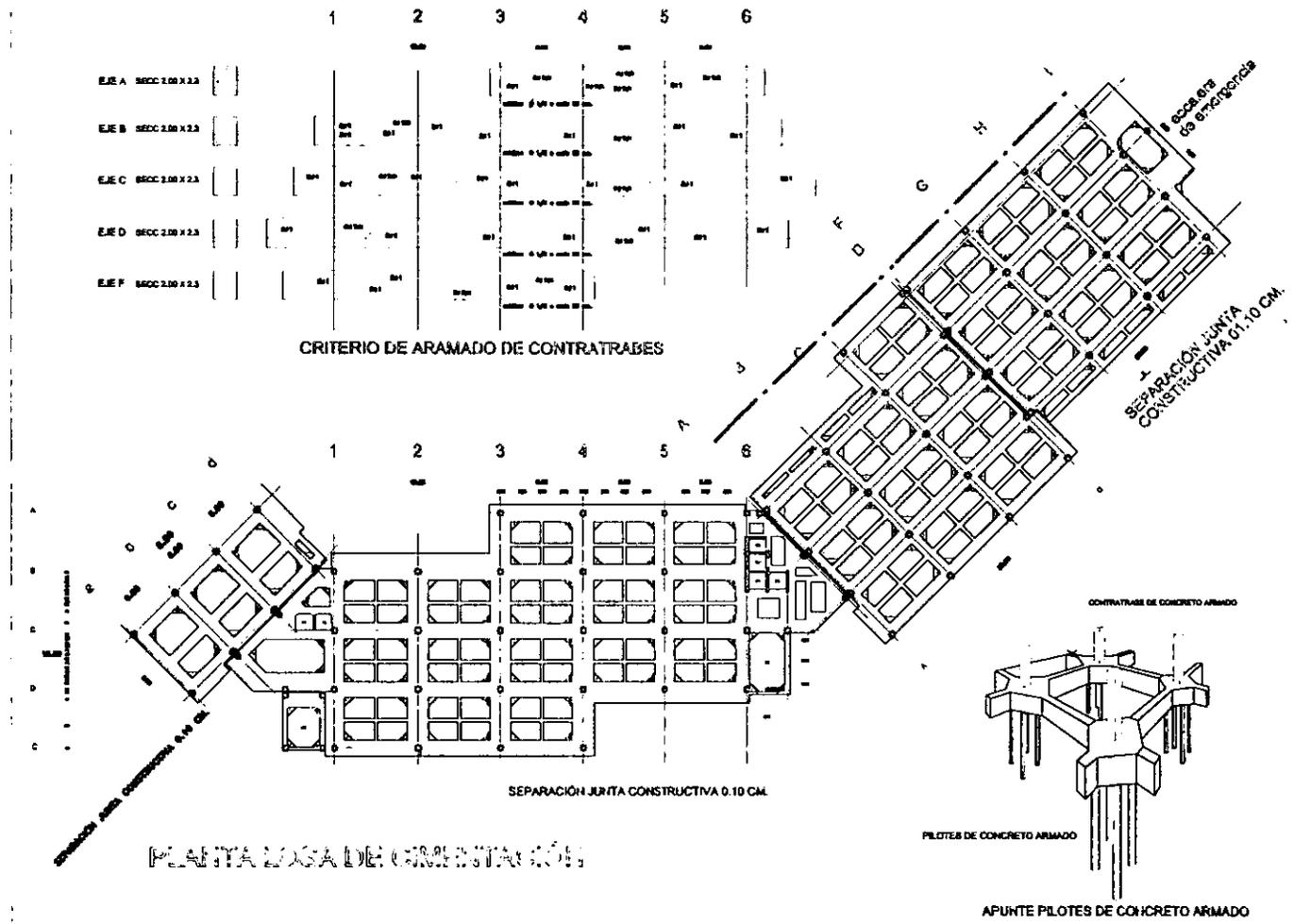
Una vez hincado los pilotes se procederá a hacer la excavación para la losa de cimentación la cual deberá ser reforzada con contrataves y provista de casetones en su parte inferior para que éstos eviten el desplazamiento horizontal al contacto con el subsuelo.

Por su parte, la losa de cimentación recibirá los cabezales de dichos pilotes a través de unas ménsulas de concreto armado ubicadas en cada intersección de contrataves, diseño previsto para que por cada columna, cuatro pilotes transmitan la carga hasta el estrato firme ubicado a 16 metros de profundidad para su apoyo, esto de conformidad a los resultados de los estudios previos de la mecánica de suelos.

Una vez realizada la excavación al nivel necesario de desplante de zapata (-2.60 MT. de profundidad aproximadamente a partir de la cota 2.00 sobre el nivel del mar) se procederá a romper la cabeza del pilote de tal manera que las varillas del armado de dicho pilote queden al descubierto para "amarrar" mediante traslapes soldados, la ménsula y la contratave con el armado del pilote y colar así en un solo cuerpo. Es importante destacar que este tipo de construcciones requieren de concreto prefabricado, trasladado al sitio en camiones revolvedoras.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



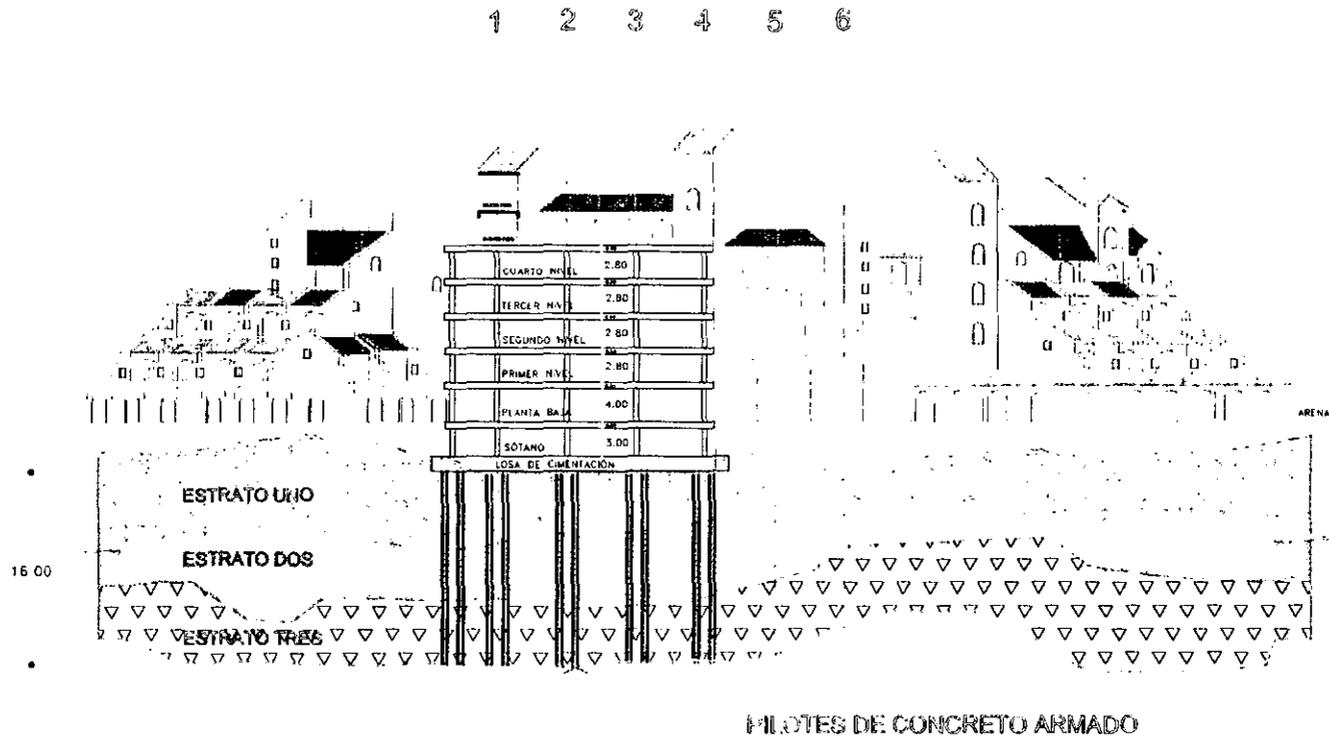
MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ESUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, b.c.s.
PLANO:	losa de cimentación
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
REVISOR:	ARG. HIPROSI KAMURO OKUDA
FECHA:	08/11/2001
NUMERO DEL PLANO:	E-1

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



CORTE ESQUEMÁTICO

PILOTES DE CONCRETO ARMADO

MEMORIA DE DESARROLLO PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.
 PLANO: corte esquemático ubicación del estrato IIme
 DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ
 ASISOR: DE-TESS: ARG. HIRSHI KAMINO OKUDA

HONORARIOS	E-4
FECHA	06/11/2001

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

9.3 ESTRUCTURA

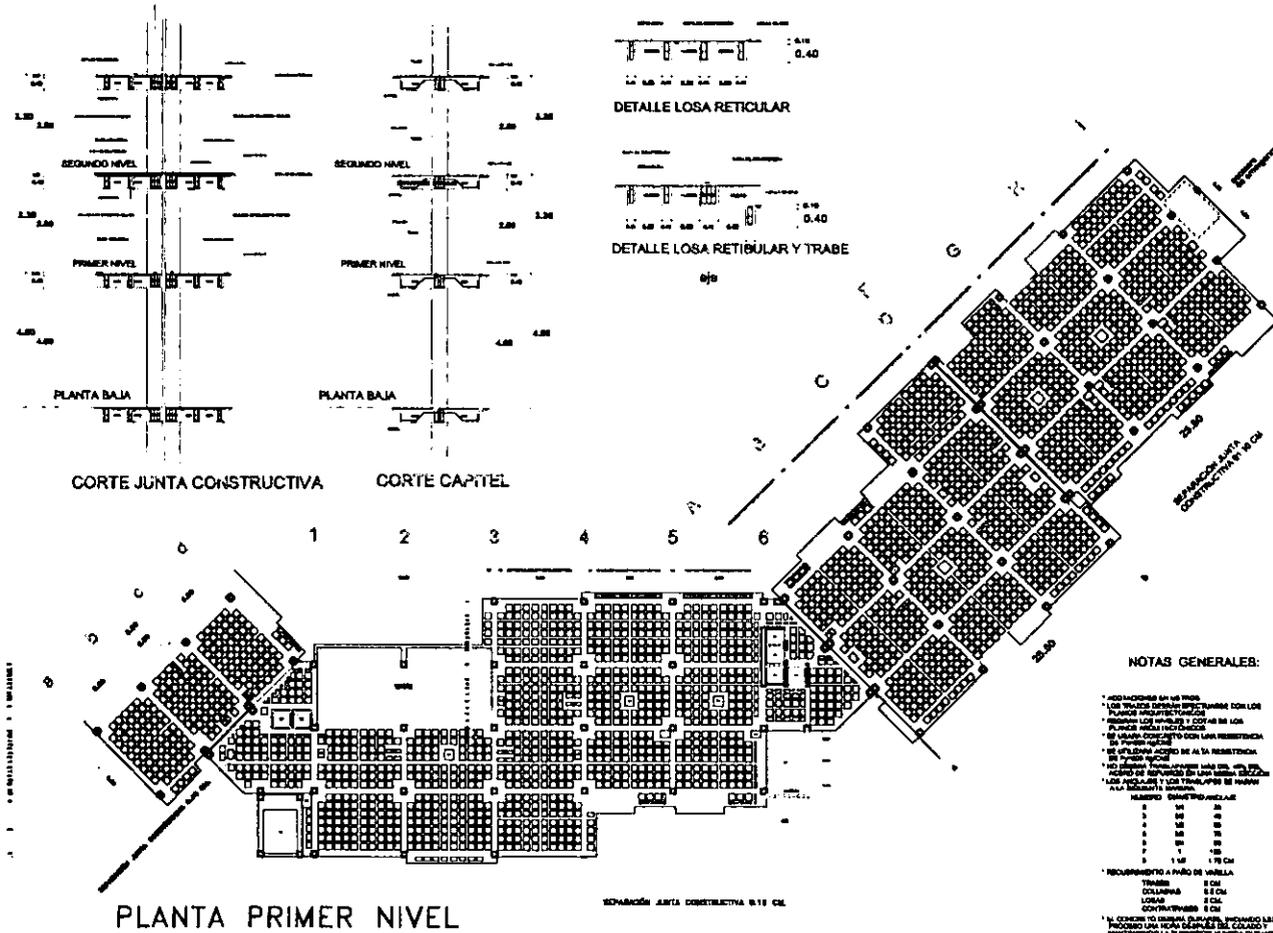
Columnas de concreto armado reforzadas con capiteles en aquellos claros que por características tanto de funcionamiento como estéticas requieran de entreejes de mayores dimensiones que por naturaleza propia de una losa de concreto, en necesario dicho refuerzo para abatir cargas y evitar cortantes entre columnas y losas.

La losa será de la denominada losa nervada o reticular, debido al sistema entramado de trabes cruzadas que forman una retícula, dejando huecos intermedios los cuales serán ocupados permanentemente por casetones de unisel prefabricado cuyo peso volumétrico no excederá los 900 Kg/m³, con una resistencia concentrada de una tonelada.

La elección de este tipo de losa obedece a la constitución misma de su armazón, es decir, al contar con un peralte de 50 cm. en promedio y al formar una retícula con trabes o nervaduras de concreto armado de diferente sección, según el cálculo estructural correspondiente, ésta ofrece en conjunto con los muros y columnas de concreto armado, una estructura de mayor resistencia a las vibraciones, esfuerzos y momentos de desplazamiento y de carga, que en un momento dado los fuertes vientos y oleajes propios de una zona de playa ejercen sobre las construcciones con frecuencia.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



NOTAS GENERALES:

- 1. ASOCIACIONES EN UN BLOQUE
- 2. LOS TRABAJOS DEBEN DESARROLLARSE CON LOS PLANOS PROYECTIVOS
- 3. RESERVAR LOS ESPACIOS Y COLOCAR EN LOS PLANOS DE LA CONSTRUCCION
- 4. SE USARA CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE 2800 KG/CM²
- 5. SE USARA ACERO DE ALTA RESISTENCIA DE 50000 KG/CM²
- 6. SE USARA MORTERO DE 1:3:6
- 7. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 8. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 9. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 10. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 11. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 12. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 13. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 14. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 15. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 16. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 17. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 18. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 19. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS
- 20. LOS ESPACIOS DE LA PLANTA DEBEN SER DE 3.00 METROS

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: **reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.**

PLANO: **losa reticular de concreto armado**

DISEÑO Y DIBUJO: **FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ**

MADE DEL PLANO: **F-3**

FECHA: **08-11-2001**

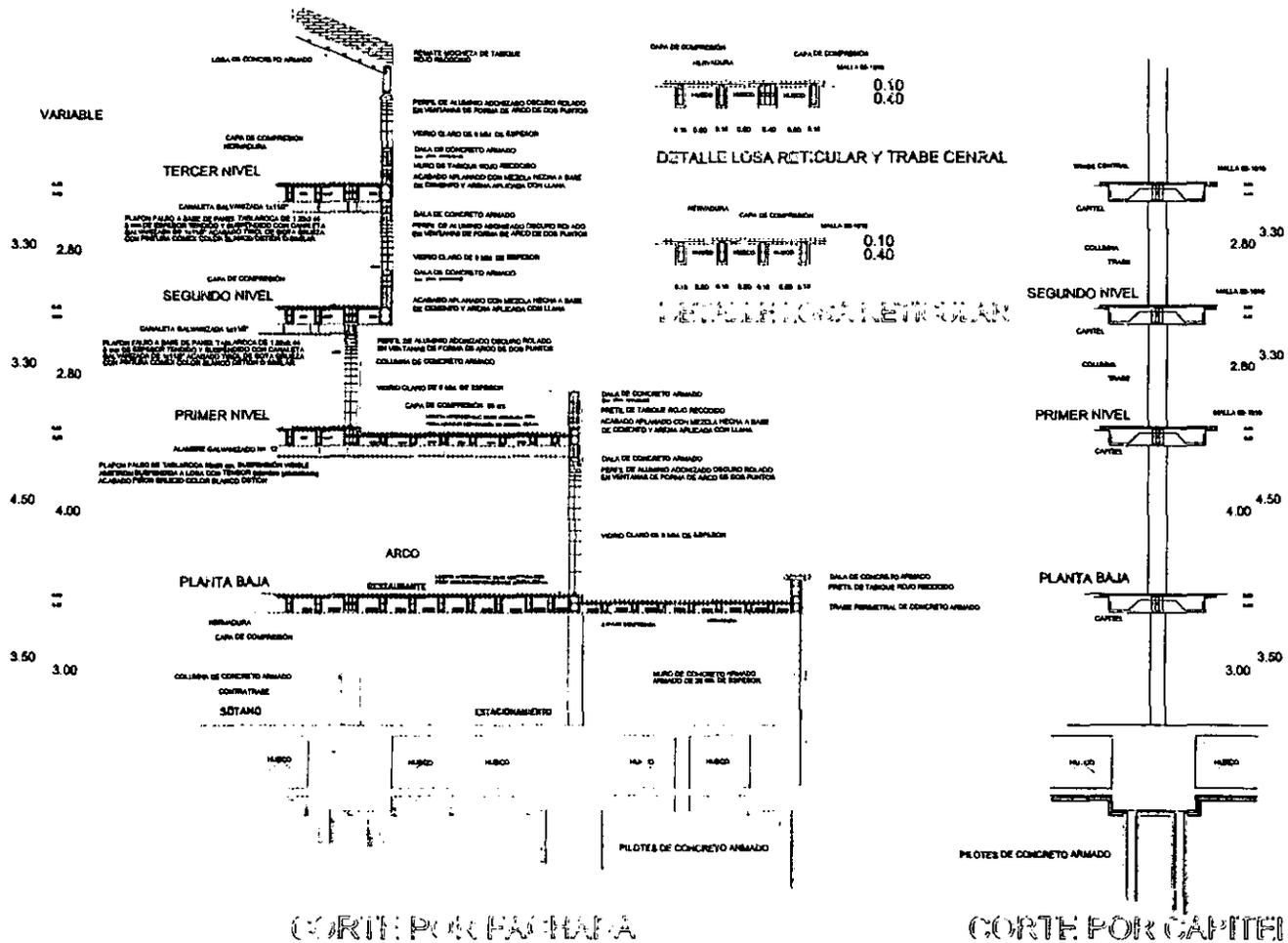
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

ARQ. HOROSI KAMINO OKUDA

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACION DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURISTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: **reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.**

PLANO: **corte por fachada y capital**

DISEÑO Y DIBUJO: **FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ**

ASESOR: **DR. HELIO**

ARQ. **HERNÁNDO RAMIRO OKUDA**

FECHA: **02/04/2001**

NUMERO DEL PLANO: **100**

ESCALA: **1:100**

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.4 INSTALACIONES

9.4.1 HIDRÁULICA.- La urbanización del área del proyecto prevé tomas domiciliarias a pié de cada lote. Dicha toma para el caso del lote No. 12, es de 2" de diámetro. El sistema para el suministro de agua potable para el consumo del hotel, será a través cisternas de almacenamiento y elevación a presión.

CUADRO RESUMEN PARA EL CÁLCULO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE:

CONCEPTO	USUARIOS	NÚMERO	+ 30 % ADICIONAL	CONSUMO	TOTAL LTS/DÍA
CUARTOS	HUÉSPEDES	600	780	100 LTS/DÍA	78,000
ADMÓN.	EMPLEADOS	60	78	50 LTS/DÍA	3,400
RESTAURANTE	COMENSALES	195	50	50 LTS/DÍA	9,750
LOBBY BAR	CLIENTES	80	104	30 LTS/DÍA	3,120
SERVICIOS	EMPLEADOS	111	145	30 LTS/DÍA	4,350
LAVANDERÍA	2 Kg/HUES/DÍA	1,200	1,560	35 LTS/DÍA	5,460
				TOTAL	104,580

Por norma; incluyendo la reserva de agua para combatir incendios, la capacidad de almacenamiento total, será de dos veces el consumo diario, esto es:

$$104,580 \times 2 = 209,160 \text{ LITROS EN TOTAL.}$$

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

CÁLCULO DE CONSUMO MÁXIMO (QM)

CONSUMO MÁXIMO
 VOLUMEN MÍNIMO REQUERIDO/SEGUNDOS POR DÍA
 SUBSTITUCIÓN:
 209,160 LTS/ 86,400 SEG
 2.42 LTS/SEG
 MÁS 20% (PORCENTAJE DE PRORRATEO DE TABLAS PROFORMA)¹
CONSUMO MÁXIMO = 2.9 LTS/SEG

CÁLCULO DEL GASTO MÁXIMO POR DÍA

QM x 15%
 (PORCENTAJE DEDUCTIVO DEBIDO A PERDIDAS EN CONDUCCIÓN Y ELEVACIÓN)
 2.9 LTS/SEG x 0.43
 x 1.58 (COEFICIENTE COMPENSATORIO DEFINIDO EN TABLAS)¹
 SUBSTITUCIÓN:
 2.9 LTS/SEG x 0.43 x 1.58
1.97 LTS/SEG

CONSUMO MÁXIMO PROMEDIO POR DÍA

1.97 LTS x 86,400 SEG/DÍA = 170,200 LTS x DÍA

¹ INSTALACIONES HIDRÁULICA. ARQ. CARRILLO BECERRIL

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Partiendo de: que el consumo diario es menor que la capacidad almacenada disponible, el cálculo de almacenamiento es correcto, esto es:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. CONSUMO DIARIO PROMEDIADO | 170,200 LTS x DÍA |
| 2. CAPACIDAD ALMACENADA DE ACUERDO AL CALCULO DE CONSUMO DE AGUA POTABLE | 209,160 LTS x DÍA |
| 3. RESERVA DISPONIBLE PARA COMBATIR INCENDIOS | 20,800 LTS x DÍA |

En el entendido de que por cuestiones técnicas de suelo en este tipo de zonas no es posible llevar a cabo excavaciones a cielo abierto profundas, es necesario construir cisternas a no más de 3.00 metros de profundidad.

Cálculo de dimensionamiento de cisternas:

$$\begin{array}{r}
 209,160 \text{ litros //} \\
 // \\
 \hline
 50 \text{ m}^3
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 209.16 \text{ m}^3 \\
 \underline{209.16} = \mathbf{4.18} \\
 50 \text{ m}^3
 \end{array}$$

Por lo tanto, se deberá considerar en la red de distribución de agua potable la construcción de por lo menos **cuatro cisternas**.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

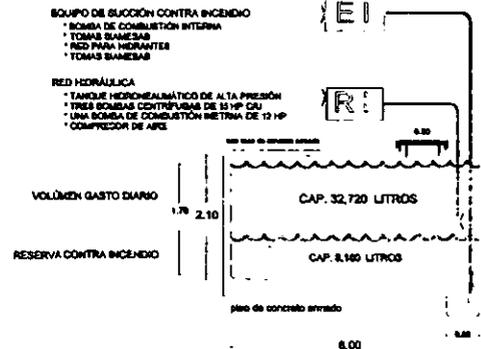
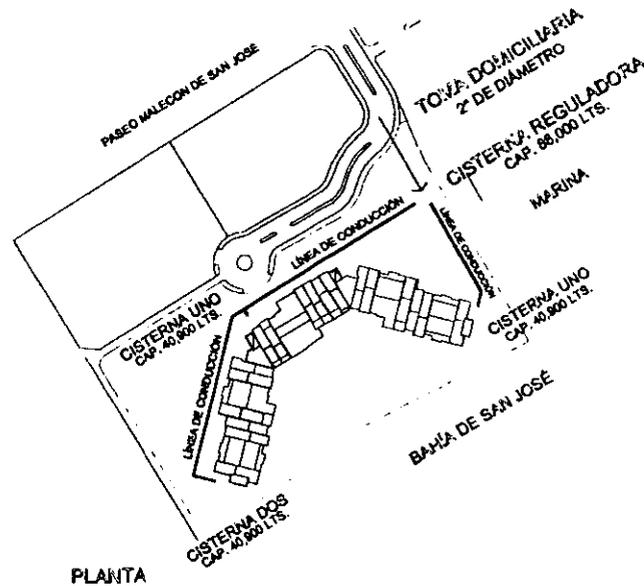
De conformidad a la necesidad de disponer de 209,160 litros de agua potable, se diseñó una red de distribución con **tres cisternas con capacidad para 40,900 litros cada una (6.00 x 4.00 x 2.10 mts.) y una con capacidad para 86,500 litros (6.00 x 8.00 x 2.10)**. Ésta última de mayor capacidad, se le denominó **CISTERNA MAESTRA**, ya que independientemente de recibir la toma domiciliaria, regula y suministra por gravedad agua potable a las tres cisternas de menor capacidad, esto con el objeto de eficientar la distribución a los niveles superiores.

En dichas cisternas de menor capacidad (ubicadas al centro y en ambos extremos del predio) se instalará un equipo hidroneumático para conducir a presión a través de columnas de agua fría a cada uno de los niveles, que a su vez mediante una línea de alimentación troncal horizontal, enviará el agua a cada baño. En lo que al agua caliente se refiere, se dispondrá de una caldera alimentada por gas LP por cada cisterna, que con la presión del hidroneumático enviará y retornará mediante un circuito que recorre por ductos y falsos plafones el agua caliente, esto con la finalidad de disponer de manera inmediata de agua caliente en cada cuarto. Es importante destacar que esta red de servicio de agua caliente a los cuartos del hotel, será independiente a la red de alimentación de los servicios generales del mismo hotel.

En toda la red, se emplearán tuberías y conexiones de cobre hidráulico tipo "K" y soldadura No. 95 (95% de estaño 5% e antimonio con temperatura de fusión de 230° C)

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



EQUIPO DE SUCCION CONTRA INCENDIO

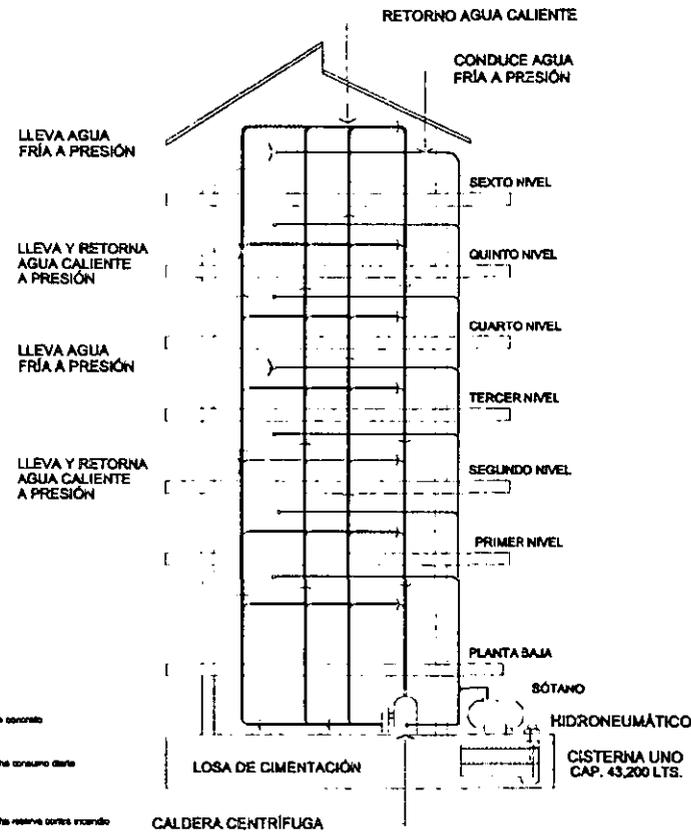


DIAGRAMA DE ELEVACION DE AGUA CALIENTE Y AGUA FRIA

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.

PLANO: diagrama toma domiciliaria e instalación hidráulica

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

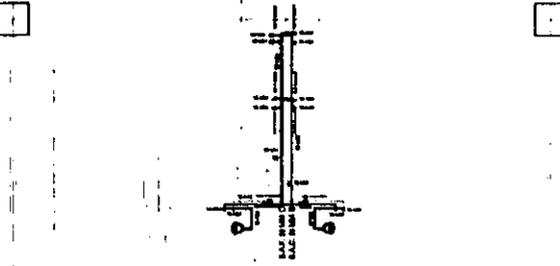
MADESA DEL PLANO: I-E-1

OTRA: 004 - 2001

ARQ. HIROSHI KAMURO OKUDA

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



ESTUDIO Y/O CTO. DE HOTEL



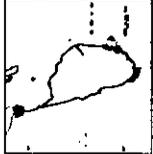
1 RECÁMARA



2 RECÁMARA

SIMBOLOGÍA

- LLEVA AGUA CALIENTE TUBO DE COBRE TIPO "K"
- LLEVA AGUA FRÍA TUBO DE COBRE TIPO "K"
- ⊗ LLAVE DE PASO
- SALIDA HIDRÁULICA COBRE TIPO "K" 13 MM DE DIÁMETRO
- ⊙ REGADERA MOD. AC-10 ECONOMIZADORA
- SUBE AGUA FRÍA TUBO DE COBRE 38 MM DE DIÁMETRO
- SUBE AGUA CALIENTE TUBO DE COBRE 38 MM DE DIÁMETRO

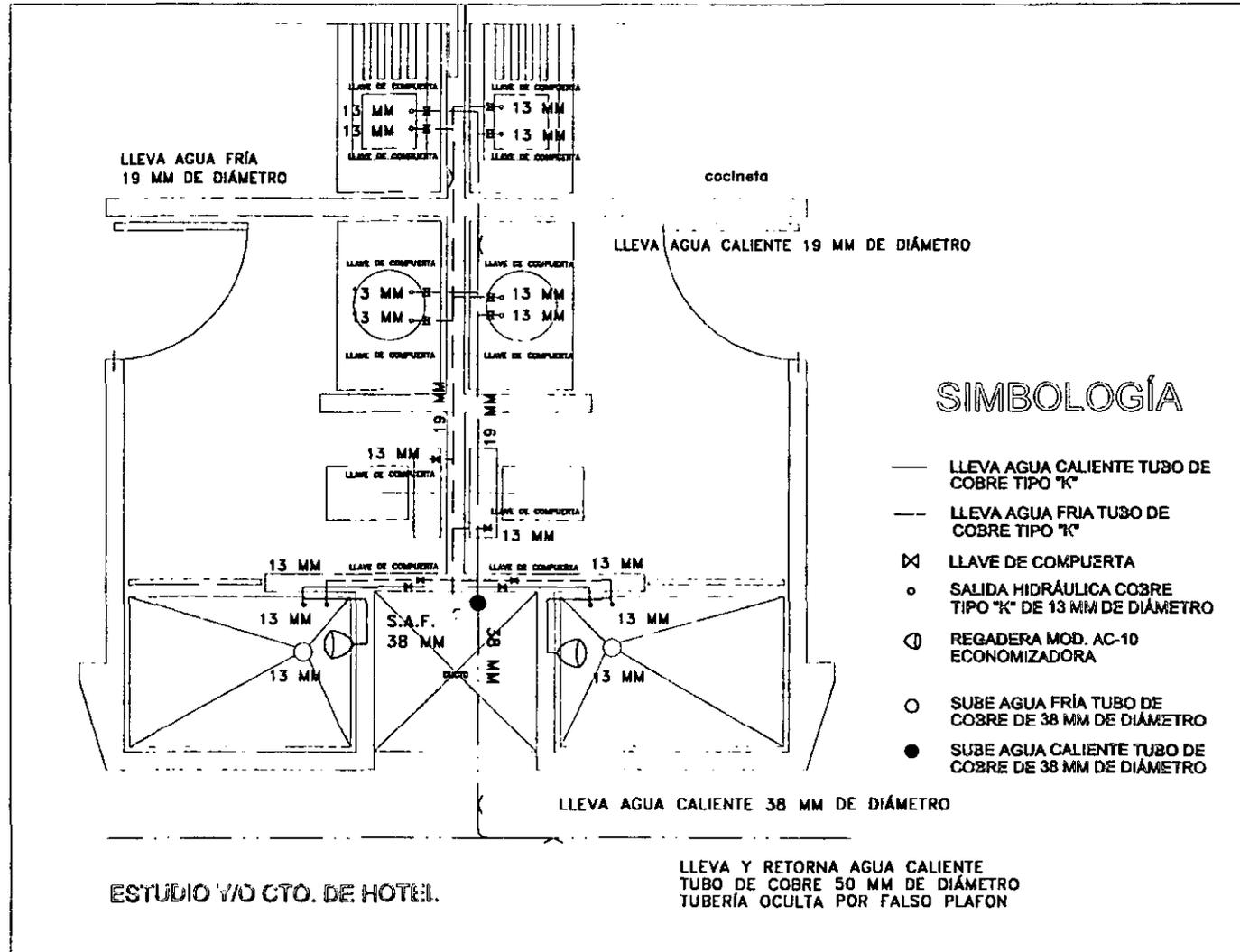


ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

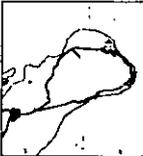
MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL	UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.	FECHA: abril 2003
PLANO: Instalación hidráulica de las habitaciones	PROYECTADO POR: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ
DISEÑO Y DIBUJO	ARG. HIRSHI RAMIRO OKUDA

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



MADESA DEL PAIS I-H-1
FECHA: 04/04/2001

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.

PLANO: instalación hidráulica cuarto tipo

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

ASESORAR DE TESIS: ADEL HROSOI KAMINO OKUDA

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

9.4.2 RED CONTRA INCENDIO

Capítulo aparte es la seguridad contra posibles eventos que en un momento dado pongan en riesgo la vida de huéspedes y usuarios en general, como puede ser el incendio de la construcción. Por lo que toda edificación de cualquier género, deberá contar con equipo especializado para combatir incendios.

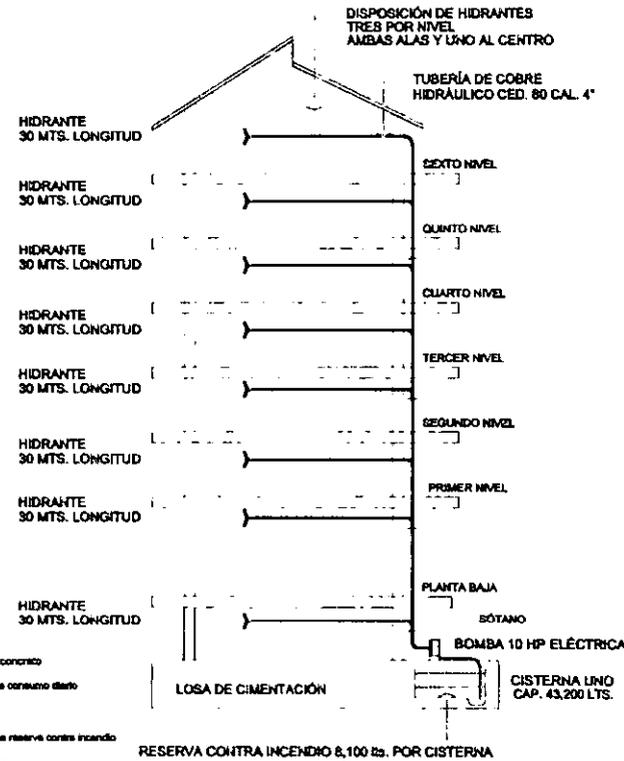
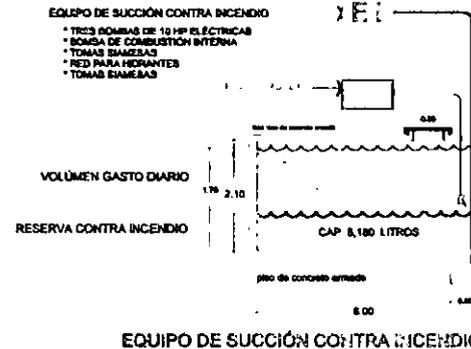
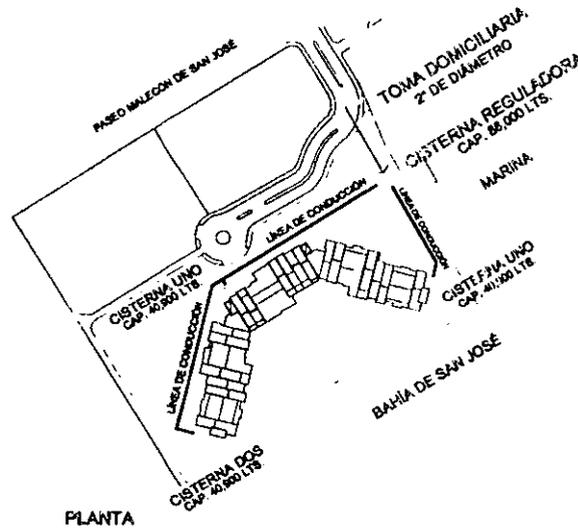
En el diseño del hotel, se previeron ubicar estratégicamente detectores de humo así como alarmas antiincendio, éstos emiten un sonido al detectar humo o excesivo calor. Como parte del sistema, la construcción será prevista de una red contra incendios, ésta constará de lo siguiente:

1. Abastecimiento de agua para combatir incendios directamente de la reserva de cisternas (20% de la capacidad total de las cisternas) ésta reserva prevista contra incendios, fue calculada de acuerdo a la capacidad total de consumo de agua potable. Referirse al cálculo de consumo de agua potable.
2. Tres bombas de 10 hp eléctricas y una de combustión interna por cada cisterna, para elevar agua en caso de incendio.
3. Tomas siamesas ubicadas estratégicamente sobre las fachadas a no más de 60.00 metros de distancia entre cada una de ellas.
4. Manguera hidrante de 30.00 metros de longitud.
5. Extintores de 9 lts tipo ABC a cada 15 metros en el caso de vestíbulos y circulaciones y uno en cada cuarto, local o espacio limitado por muros o cualquier otro elemento fijo.
6. En aquellas zonas o espacios con equipos de cómputo, de sonido, conmutador, etc. los extintores serán de gas CO₂.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

7. La tubería que alimenta a cada hidrante y que compone la red en general, será de cobre hidráulico cédula 80, de 4" de diámetro.



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.

PLANO: diagrama red contra incendio

FECHA: 2001

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

ASISTENTE: ARO. HEROSI MARINO OKUDA

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.4.3 SANITARIA.- La descarga sanitaria empleará tuberías y conexiones de PVC sanitario tipo "ANGER" de pared gruesa, ésta se desalojará en dos vertientes; aguas negras y aguas jabonosas.

Criterios de utilización de diámetros

Unidad de descarga = UD

1 UD = 28 lts/MIN

MUEBLES	UD	DIÁMETRO DE PVC
LAVABO	4	2"
REGADERA	3	2"
W.C .	8	4"
FREGADERO	4	2"
TOTAL	19 UD	

No. DE CUARTOS $300 \times 19 \text{ UD} = 5,700 \text{ UD}$

$5,700 \text{ UD} \times 28 \text{ lts/min} = 159,600 \text{ lts/seg}$

=16 COLECTORES o BAJADAS DE AGUAS NEGRAS (BAN) como mínimo de 8" c/u.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Las constantes de Ud's y sus equivalencias en pulgadas, fueron obtenidas de tablas de instalaciones sanitarias consultadas.¹

Las llamadas aguas negras (únicamente desagüe de muebles sanitarios) serán desalojadas mediante columnas verticales que bajan aguas negras en tubo PVC sanitario de 8", éstas, en nivel planta baja serán recolectadas por un troncal horizontal, también de PVC sanitario pero 10". Esta línea enviará a través de una red subterránea de tubos de albañal de concreto de 50 cm. de diámetro con una pendiente del 2% y registros a cada 10 metros como máximo a la red Municipal, que a su vez, conduce dichas aguas a la planta de tratamiento de aguas residuales, en este caso, propiedad de FONATUR.

Las aguas jabonosas a través de su red independiente, serán remitidas a un pozo de absorción, previo tratamiento secundario para su estabilización y biodegradación.

Es importante hacer mención que las aguas residuales de cocinas y de aquellas zonas que eliminan grasas y otros productos contaminantes, contarán con trampa de grasas y de sólidos. Una vez que los afluentes estén libres de contaminantes, serán conducidos a los pozos de absorción.

¹ INSTALACIONES SANITARIAS. ARQ. CARRILLO BECERRIL

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

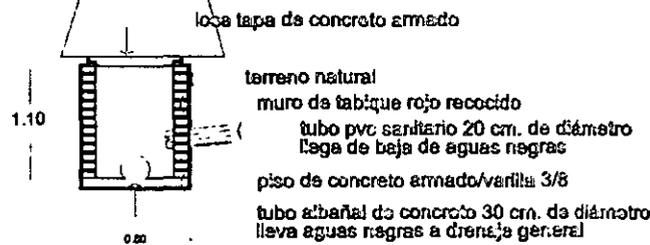
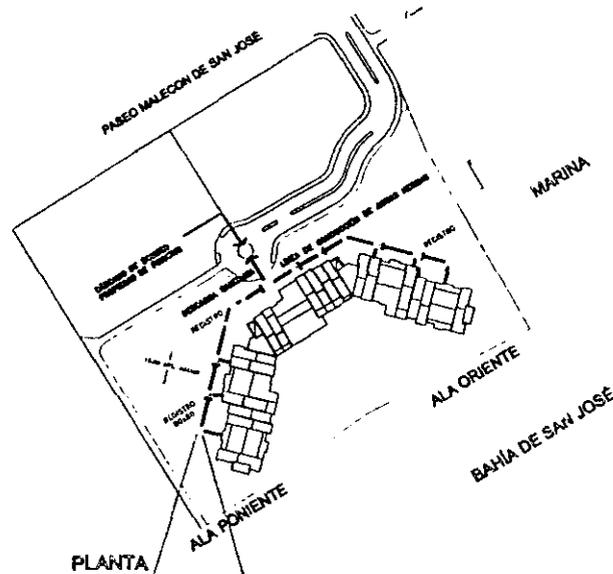
El equipo hidro/sanitario contará como mínimo en cada habitación de; lavabo, inodoro y regadera ubicados de tal forma que el usuario no tenga problemas al utilizarlos. La grafería será de primera calidad y de fácil servicio y mantenimiento, conductores de agua potable y desagüe sanitario oculto, con ductos específicos para tal fin.

En áreas donde se disponga e más de dos muebles sanitarios, se construirán muros dobles (cámaras de instalaciones) con la finalidad de facilitar la instalación y su mantenimiento así como amortiguar los ruidos cuando las conducciones lleven carga. Todos lo muebles sanitarios serán en acabados cerámicos con desagües en suelo de cada cuarto de baños.

En los retretes de uso público (restaurantes, bares, y todos aquellos de usos general) la grafería será accionada con él pié, instalaciones ocultas y en aquellas áreas que sea necesario, se construirán muros doble, berma de servicios, registros y todo lo necesario para un buen sistema hidro/sanitario.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



DETALLE REGISTROS SANITARIOS AGUAS NEGRAS

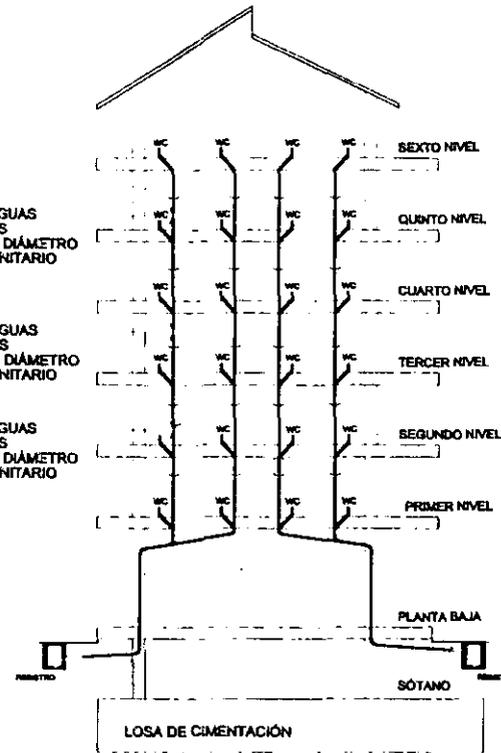


DIAGRAMA BAJADA DE AGUAS NEGRAS

MEMBRIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

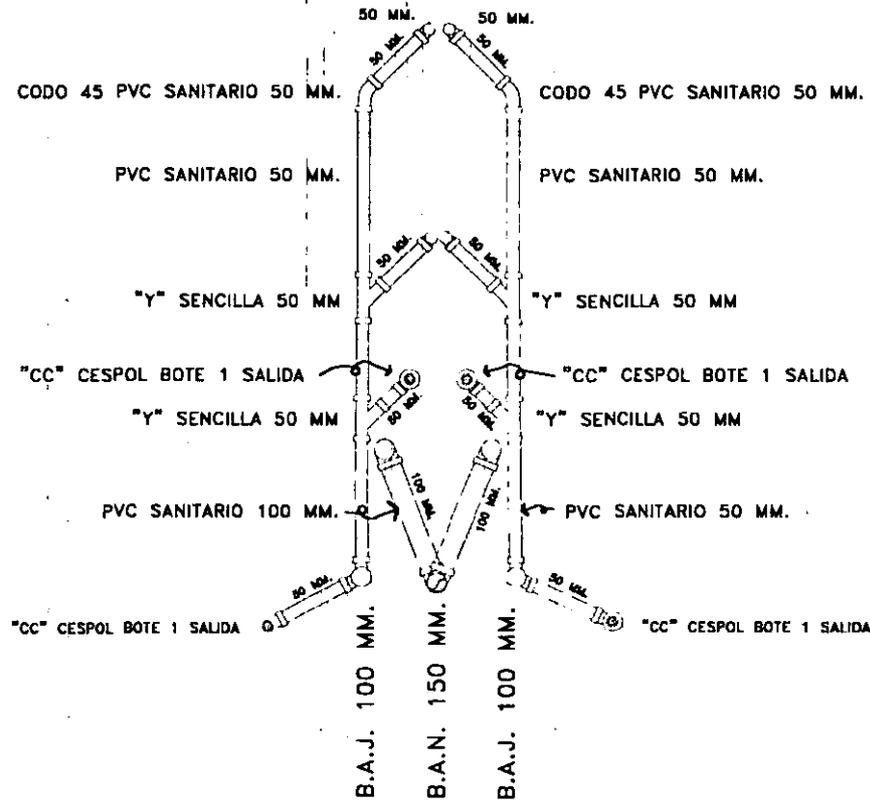
ESQUEMA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.
PLANO: diagrama bajada de aguas negra
DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ
ARQ. HROSO KAMINO OKUDA

MADEO DEL TAMB
I-S-1
FECHA: 02/11/2001

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTA PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



SIMBOLOGÍA

- TUBO DE PVC SANITARIO EXTREMOS LISOS
- BAJADA DE AGUAS NEGRAS 100 MM. DE DIÁMETRO
- BAJADA DE AGUAS JABONOSAS 100 MM DE DIÁMETRO
- SALIDA WC C/JUNTA PROFIL 100 MM.
- CESPOL DE BOTE
- CODO 45°
- SALIDA WC C/JUNTA PROFIL 100 MM

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: **reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.**

PLANO: **instalación sanitaria cuarto tipo**

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ

ASESOR: ARO. HROGSI NAMINO ORJEDA

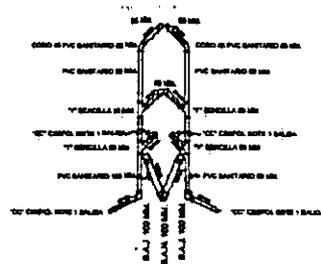
MADEO EL PLANO: **IS-4**

FECHA: 02/14 2001

CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

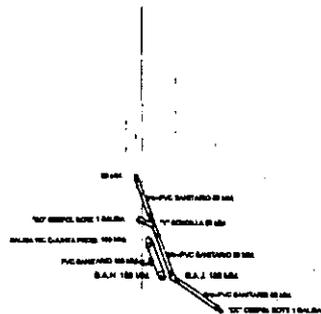
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



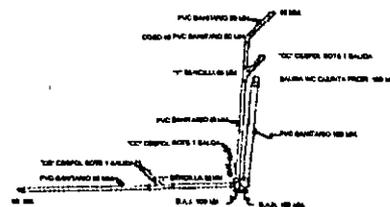
ESTUDIO Y/O CTO. DE HOTEL



1 RECÁMARA



2 RECÁMARA



SIMBOLOGÍA

- TUBO DE PVC SANITARIO EXTREMOS LISOS
- BAJADA DE AGUAS NEGRAS 150 MM. DE DIÁMETRO
- BAJADA DE AGUAS JABONOSAS 100 MM DE DIÁMETRO
- SALIDA WC C/JUNTA PROEL 100 MM.
- CESPOL DE BOTE
- CODO 45°
- SALIDA WC C/JUNTA PROEL 100 MM.

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN



PAIS DE PLANO
I-S-1
FECHA
DICIEMBRE 2001

PROYECTO:
reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO:
instalación sanitaria cuartos tipo

PROFESOR:
ING. HROSI KAMIRAO OKUDA

DISEÑO Y DIBUJO:
FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.4.4 ELÉCTRICA. El suministro de Energía Eléctrica será a través de una línea de transmisión de alta tensión, ésta a su vez, será recibida por una subestación eléctrica instalada dentro del predio (disposición reglamentada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la cual alimentará a la red de distribución interna general que dará servicio al edificio y áreas comunes.

Dicha red será subterránea con tubería de asbesto/cemento de 20 cm. de diámetro, con registros de 80x80 cm. a cada 15 metros de separación como máximo. Todo el equipo y material utilizado para la ejecución de estas obras así como el diseño para su instalación, obedecen a las normas y especificaciones de la CFE.

El diseño del proyecto de la instalación eléctrica, obedece a la necesidad de disponer de centros de carga y tableros por zonas de acuerdo a sus requerimientos y/o demanda, distribuidas de acuerdo a la fisonomía de la Planta Arquitectónica para un mejor control en su "distribución" por uso y necesidad.

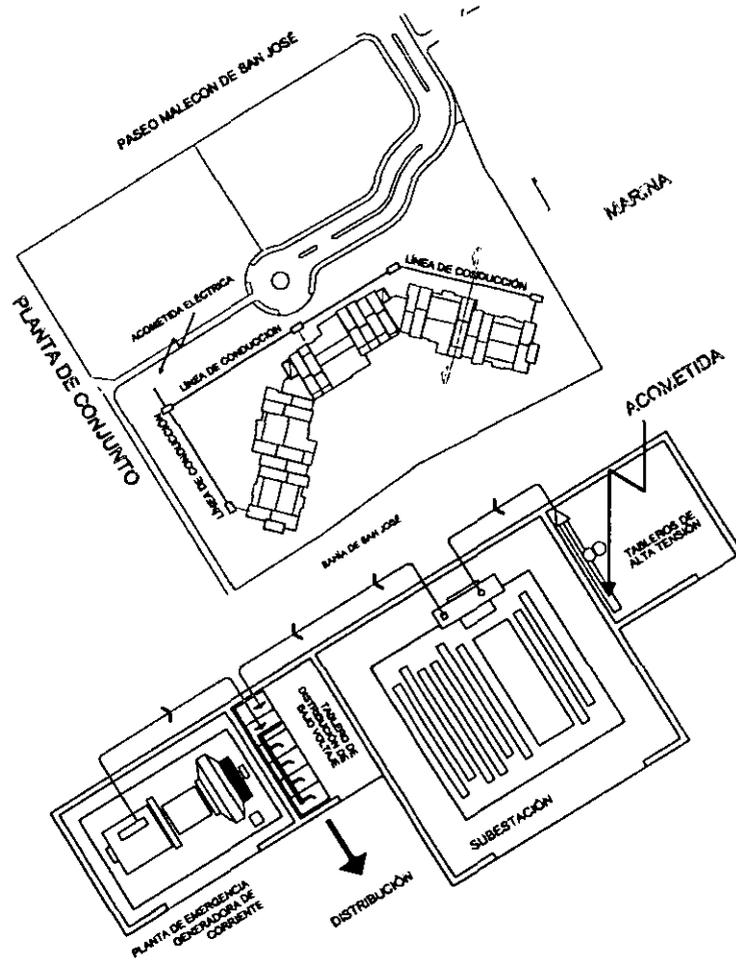
Es por ello que se dispusieron tres zonas dentro del proyecto, que de acuerdo al diseño de la Planta Baja Arquitectónica se denominaron; ZONA CENTRO, ALA ORIENTE y ALA PONIENTE

De cada zona, se descargan líneas troncales tanto horizontales como verticales para el servicio a tableros por subzonas, que a su vez, alimentan a cada circuito requerido, no sin antes estar controlado por un tablero o break.

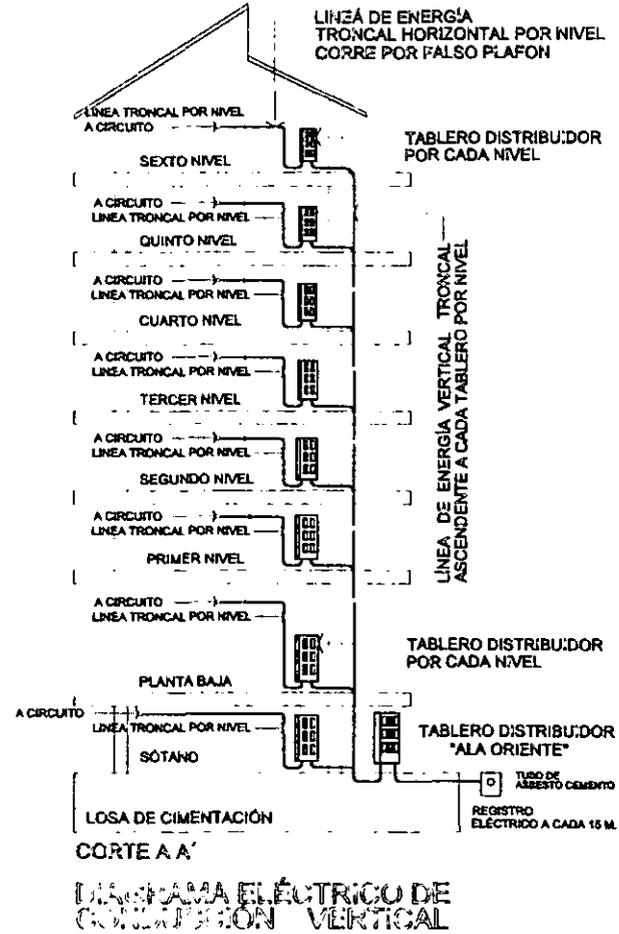
CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



ESQUEMA DE ACOMETIDA ELÉCTRICA.

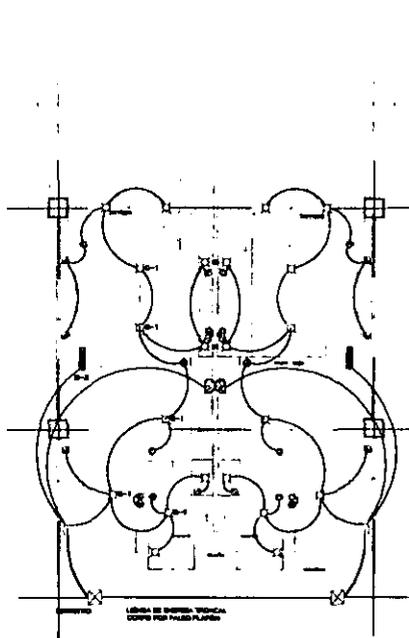


DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA VERTICAL

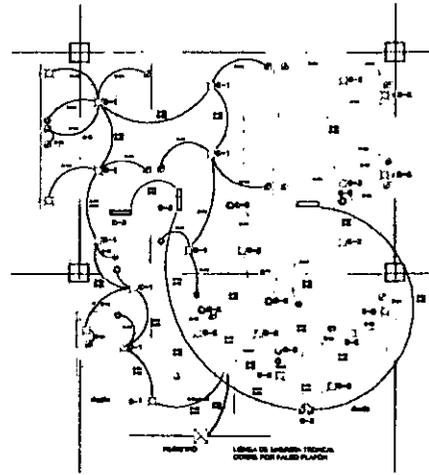
MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL	UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO	ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN
	PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.	MEMORIA DE PLANO: I-E-1
PLANO: acometida eléctrica	FECHA: 06/11/2001	PROFESIONAL: ARG. HIROSHI KAMINO OKUDA
DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ	REGISTRO PROFESIONAL: 145634	REGISTRO PROFESIONAL: 145634

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

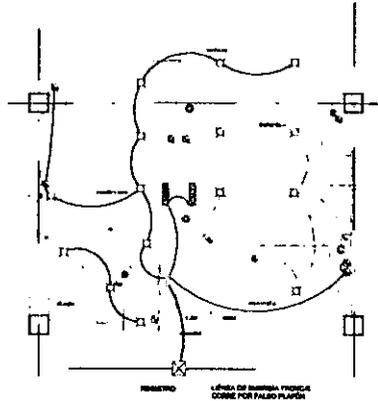
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABA, B.C.S.



ESTUDIO Y/O CTO. DE HOTEL
DOS CIRCUITOS



2 RECÁMARAS
TRES CIRCUITOS



1 RECÁMARA
TRES CIRCUITOS

DIAGRAMA DE CONECCIONES

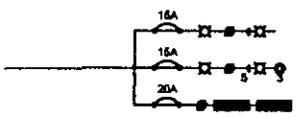
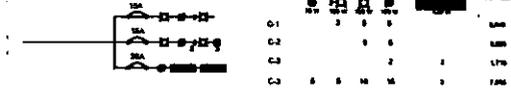


DIAGRAMA DE CONECCIONES



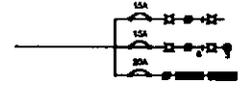
SIMBOLOGÍA

- ☐ LAMPARA INCANDESCENTE DE CORRIENTE
- ⊗ SALIDA DE ALAMBRE EN BARRIL A 1.50 M. S.N.P.T.
- ⊙ SALIDA DE CABLEADO MONOPOLAR DOBLE
- APARADOR DE TRIN VHS
- APARADOR CIRCULAR
- ⊕ INTERRUPTOR GENERAL 500W
- ⊖ INTERRUPTOR DE LÁMPARA DE 50W
- TUBERÍA PARA FALSO PLAFÓN
- TUBERÍA TÉCNICA DE ALIMENTACIÓN A CADA LUGAR

NOTAS GENERALES

1. TODA LA TUBERÍA NO MEDIDA SERÁ DE 15 MM. DE DIÁMETRO
2. LOS INTERRUPTORES SE DELICIAMAN A EL NIVEL DE 1.50 M. S.N.P.T.
3. LAS PINTURAS SERÁN LAS DE COMERCIO DE CALIDAD
4. SEVA PLACAS DE UTILIDAD OCHOCIENTOS PARA LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA
5. TODOS LOS MATERIALES QUE SE EMPLEARÁN SERÁN DE PRIMERA CALIDAD
6. TODA LA TUBERÍA NO MEDIDA SERÁ DE 15 MM.
7. TODA LA TUBERÍA NO MEDIDA SERÁ DE 15 MM.

DIAGRAMA DE CONECCIONES



MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN

PROYECTO: reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.

PLANO: instalación eléctrica en cuartos

DISEÑO Y DIBUJO: FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZALEZ

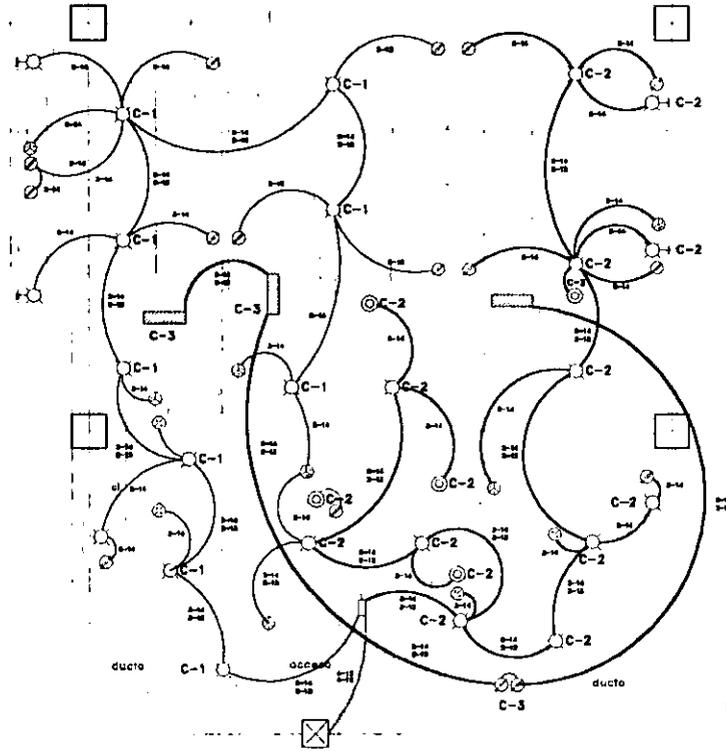
ASESOR: ARQ. HROSKI KAMURO OKUDA

MAQUETA DE PLANO: I-E-1

ESCALA: 1:200

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



**CUARTO DE 2 RECÁMARAS
TRES CIRCUITOS**

SIMBOLOGÍA

- ☐ LÁMPARA INCANDESCENTE DE CENTRO
- ⊠ SALIDA DE ALUMBRADO EN MURO A 1.50 M. S.N.P.T.
- ⊗ SALIDA DE CONTACTO MONOFÁSICO DOBLE
- ⊙ APAGADOR DE TRES VÍAS
- ⊕ APAGADOR SENCILLO
- ⊡ INTERRUPTOR GENERAL 2x80
- ⊞ REGISTRO DE LÁMINA DE 3x3"
- ⌒ TUBERÍA POR FALSO PLAFÓN
- TUBERÍA TRONCAL DE ALIMENTACIÓN A CADA UNIDAD

NOTAS GENERALES

- 1 TODA LA TUBERÍA NO INDICADA SERÁ DE 13 MM. DE DIÁMETRO
- 2 LOS NEUTROS SE COLOCARÁN AL ELECTRODO DE TIERRA ASÍ COMO LAS PARTES METÁLICAS NO CONDUCTORAS DE CORRIENTE
- 3 ESTE PLANO SE UTILIZARÁ ÚNICAMENTE PARA LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- 4 TODOS LOS MATERIALES QUE SE EMPLEARÁN SERÁN DE PRIMERA CALIDAD, ANTIFLAMA Y BAJO EMISOR DE HUMOS
- 5 TODA LA TUBERÍA NO INDICADA SERÁ DE 13 MM.
- 6 TODA LA TUBERÍA NO INDICADA SERÁ DE 13 MM.

DIAGRAMA DE CONEXIONES

CIRCUITOS	ALUMBRADO				METS. ESTALD.	
	75 W	100 W	150 W	200 W		
C-1	3	0	0	0	2,840	
C-2	0	0	0	0	2,665	
C-3	0	0	2	3	1,710	
C-3	5	0	10	15	3	7,005

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
 PROYECTO: **reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del Cabo, B.C.S.**
 PLANO: **instalación eléctrica cuarto tipo 2 recámaras**
 DISEÑO Y DIBUJO: **FELIPE DE JESÚS ORTIZ GONZÁLEZ** ASesor DE TESIS: **J. ORTIZ CAMINO ORTEGA**

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.4.5.ESPECIALES.- Las múltiples instalaciones "especiales" para un Hotel, de un modo u otro son para aumentar el confort de la estancia de sus habitantes, debiendo quedar establecidas y/o planeadas desde la concepción misma del anteproyecto.

Estas instalaciones van desde instalaciones de transporte interno (habitantes, equipo, agua reciclada, vapor, entre otras características) hasta la instalación de detectores de humo, de circuito cerrado o de una bomba que eleva agua a una alberca del hotel según sea el caso. En todas ellas se tiene que considerar como mínimo lo siguiente:

- i. Normas generales y/o estándares internacionales para cada proyecto que se trate.
- ii. Cálculo de tráfico de usuarios, área, superficie, volúmenes o peso específico.
- iii. Prescripciones y generalidades.
- iv. Identificación o diseño de elementos constructivos de la instalación de que se trate.
- v. Medidas constructivas especiales.
- vi. Montajes o instalaciones con equipo especializado.
- vii. Elementos constructivos complementarios de consideración.
- viii. Índices, planos específicos o indicaciones técnicas sobre el proyecto en específico.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B. C. S.

- ix. Dispositivos de señalización.
- x. Planos específicos por tipo de instalación y de servicio.
- xi. Control y conducciones.
- xii. Bases generales.
- xiii. Redes troncales por cada servicio, entre otras consideraciones.

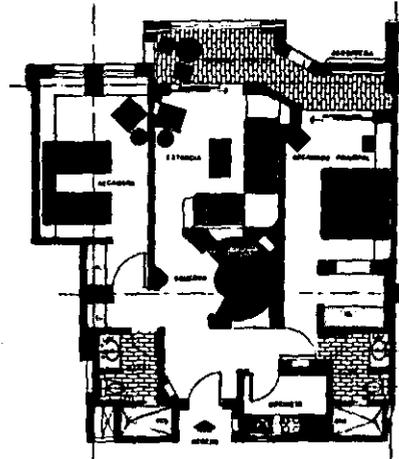
9.5.5 ACABADOS

La deferencia minuciosa de todos y cada uno de los acabados interiores y exteriores que se deben considerar en la construcción de un hotel y su correcta ubicación, la decoración propiamente dicho, están íntimamente ligados al tipo de servicio y categoría que se pretende alcanzar, previamente planeada, por lo tanto, los acabados de un hotel se cuentan entre los conceptos más importantes para la edificación. Éstos acabados, representan en su conjunto la base sobre la que se sustenta el éxito del hotel en su servicio, no solamente para que se ubique en la escala de servicios turísticos calificados por SECTUR, sino para satisfacer también las exigencias y condiciones a través de una permanencia agradable y un verdadero confort al huésped y visitante en general.

Por lo antes expuesto, se comprenderá fácilmente que los detalles de los acabados interiores exigen estrictamente una detallada planeación, durante la cual también la cadena que administrará dicho hotel tiene que colaborar estrechamente con el arquitecto proyectista. Para efectos del presente trabajo, se consideró un costo por metro cuadrado de construcción, basado en parámetros siempre en el rango de costos estándares de la más alta calidad aplicados para este tipo de hoteles, el cual se detalla en el punto 6.7 denominado Precios de venta y densidades máximas.

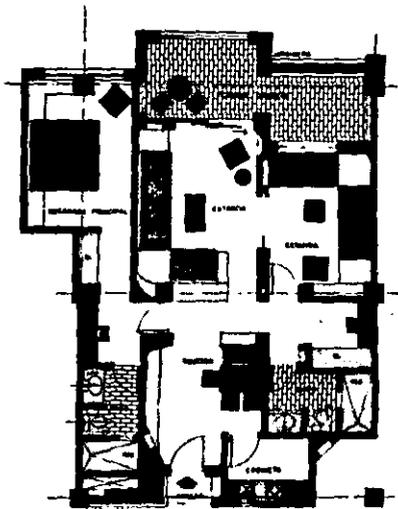
9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



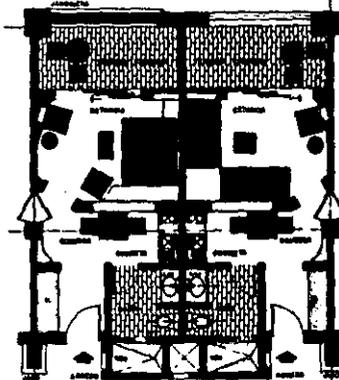
UNA DOS RECAMARAS

SUPERFICIE INTERIOR CONSTRUIDA 93.00 m²
 SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA 16.00 m²
 SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA 109.00 m²



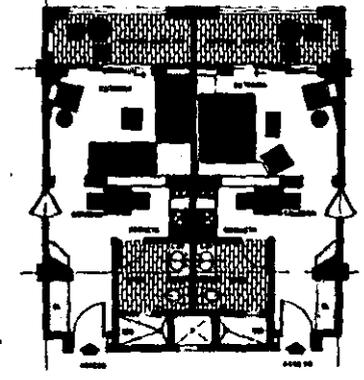
UNA DOS RECAMARAS

SUPERFICIE INTERIOR CONSTRUIDA 97.00 m²
 SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA 16.00 m²
 SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA 113.00 m²



UNA ESTUDIO

SUPERFICIE INTERIOR CONSTRUIDA 53.00 m²
 SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA 10.00 m²
 SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA 63.00 m²



UNA ESTUDIO

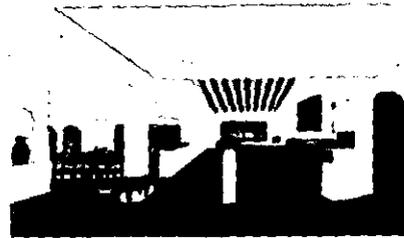
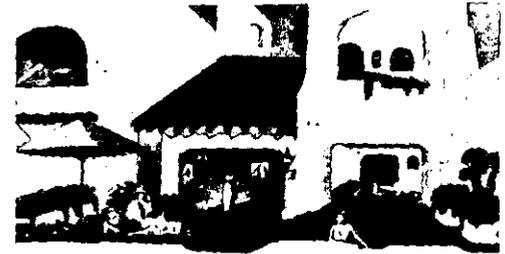
SUPERFICIE INTERIOR CONSTRUIDA 56.00 m²
 SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA 9.00 m²
 SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA 65.00 m²

DEPARTAMENTOS TIPO

ESCALA 1:50

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

9.6 IMAGEN URBANA

El concepto de la imagen urbana y arquitectónica propuesta para **San José del Mar**, representa una síntesis de las características urbanas y arquitectónicas que se han generado en la ciudad de San José del Cabo a lo largo de su desarrollo.¹

En el Centro Histórico encontramos los elementos tradicionales de la gran mayoría de nuestras poblaciones: la plaza o zócalo y las calles circundantes formando una traza urbana prácticamente ortogonal. La dimensión del espacio central y el tamaño de las calles conforman un entorno en donde las funciones cotidianas de comercio, trabajo y esparcimiento se desarrollan en una atmósfera de tranquilidad, en esta zona en particular los recorridos son generalmente peatonales.

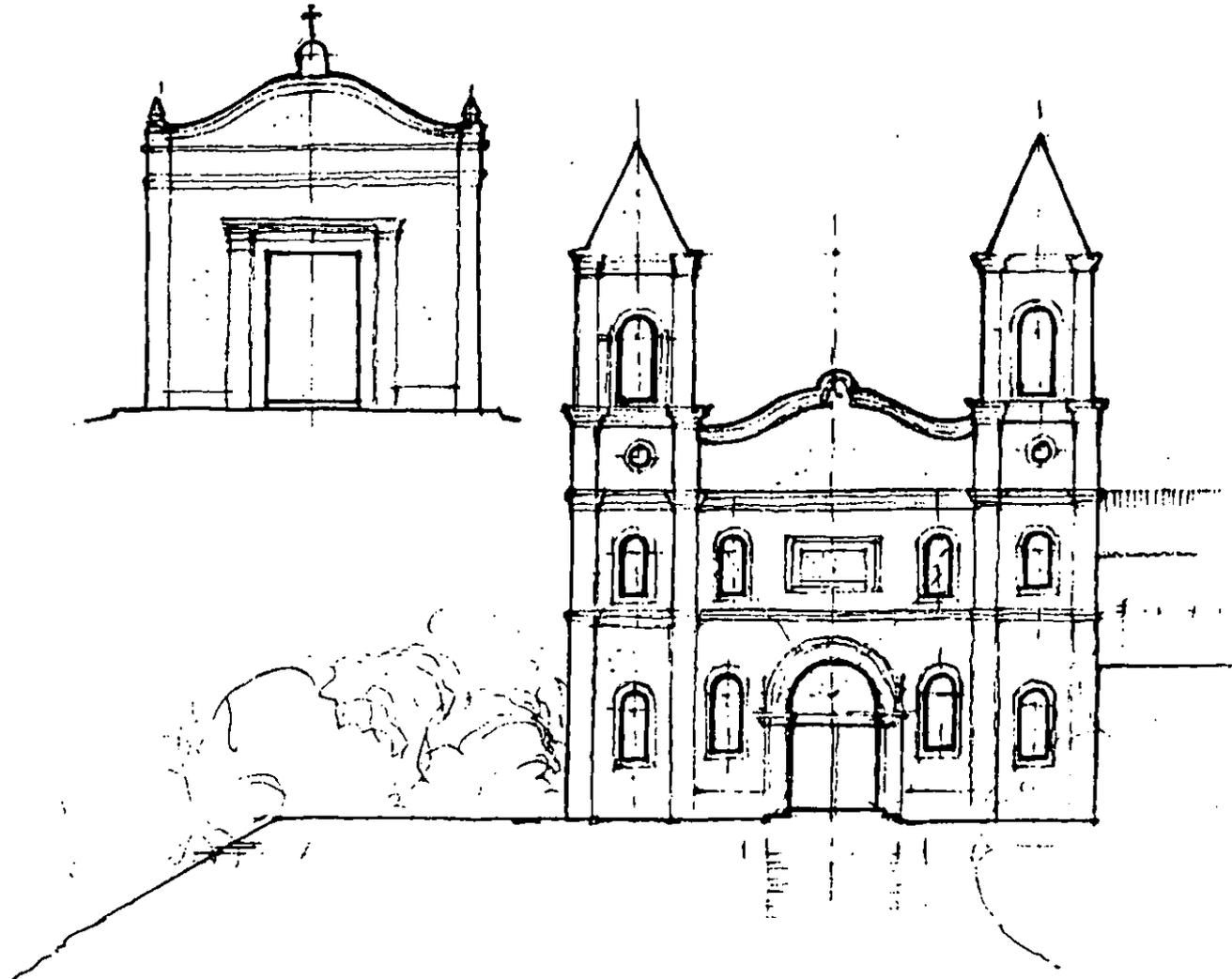
La arquitectura del centro posee características de sobriedad y sencillez, en gran parte de las edificaciones las fachadas se componen de cuerpos con proporción horizontal con ventanales y portones de forma vertical.

Se aprecia también una mayor proporción del macizo sobre el vano y en los edificios públicos principales como el Palacio Municipal y la Iglesia, hay un énfasis marcado hacia la simetría proporcionando una gran jerarquía al espacio urbano en el que se ubican.

¹ Estudio de Imagen Urbana elaborado por la Gerencia Coordinadora de los Planes Maestros de B.C.S. de FONATUR

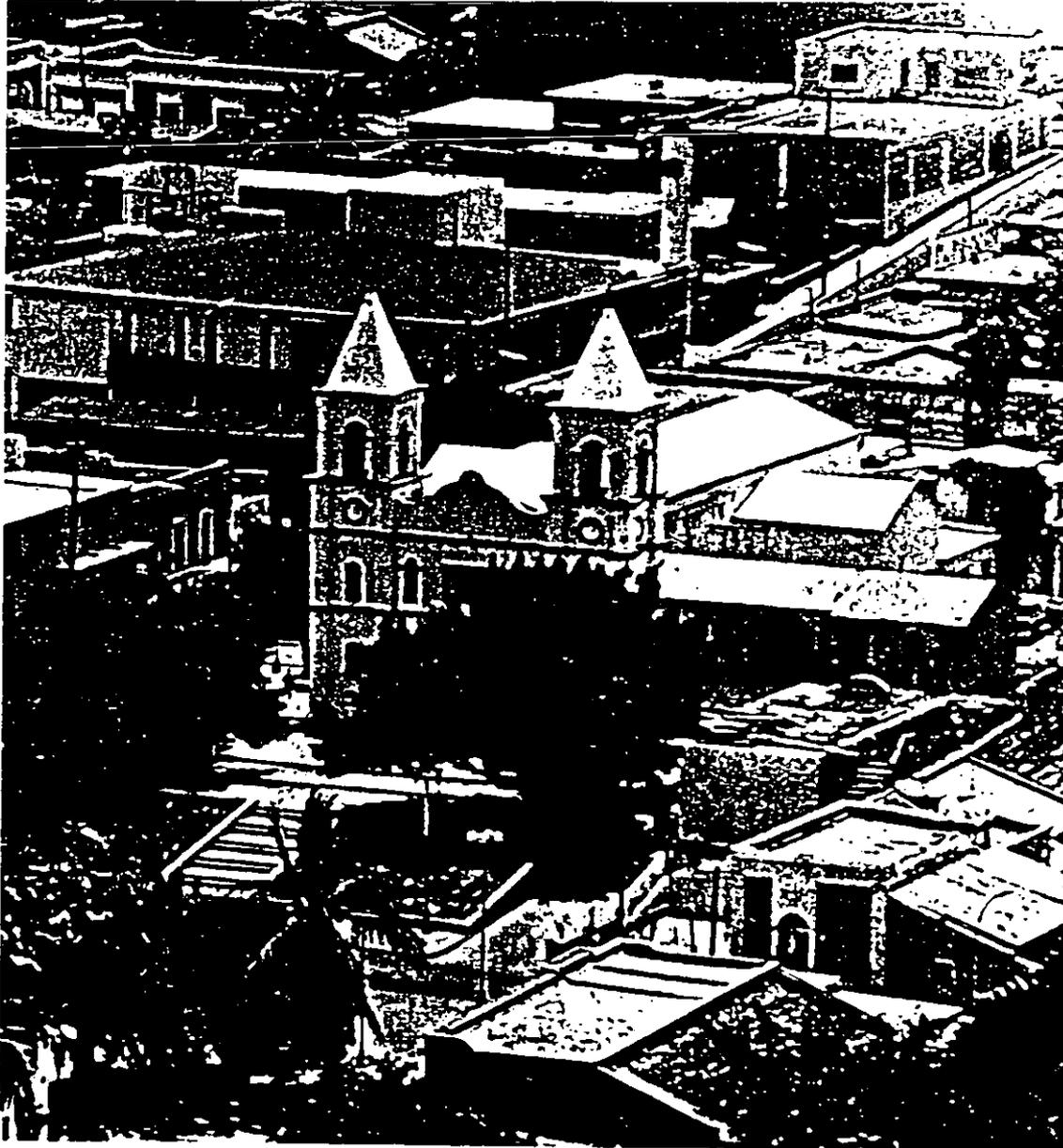
9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



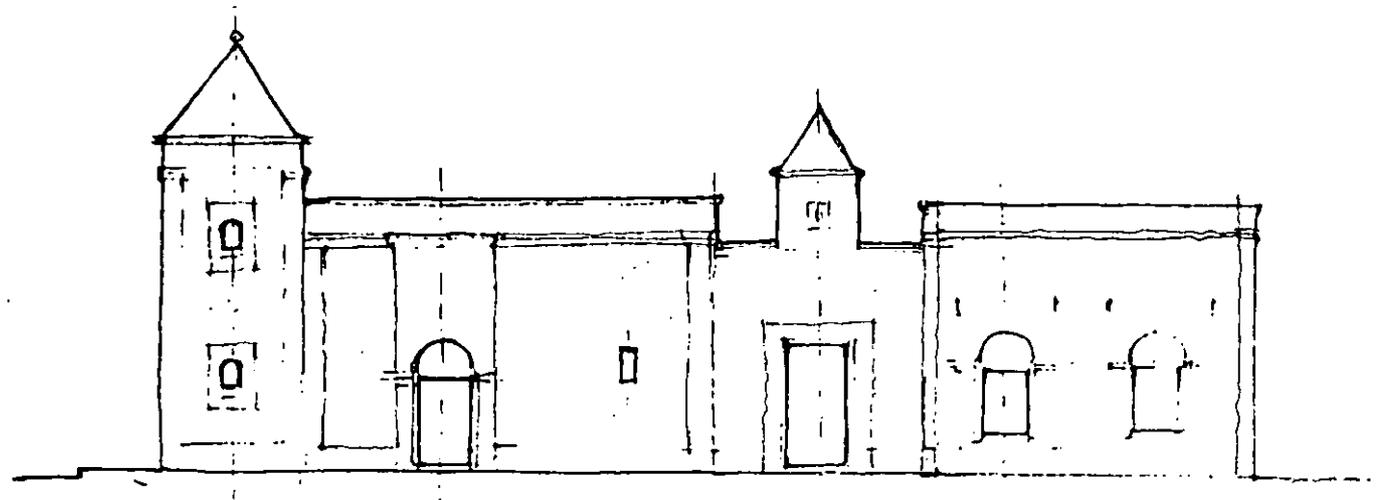
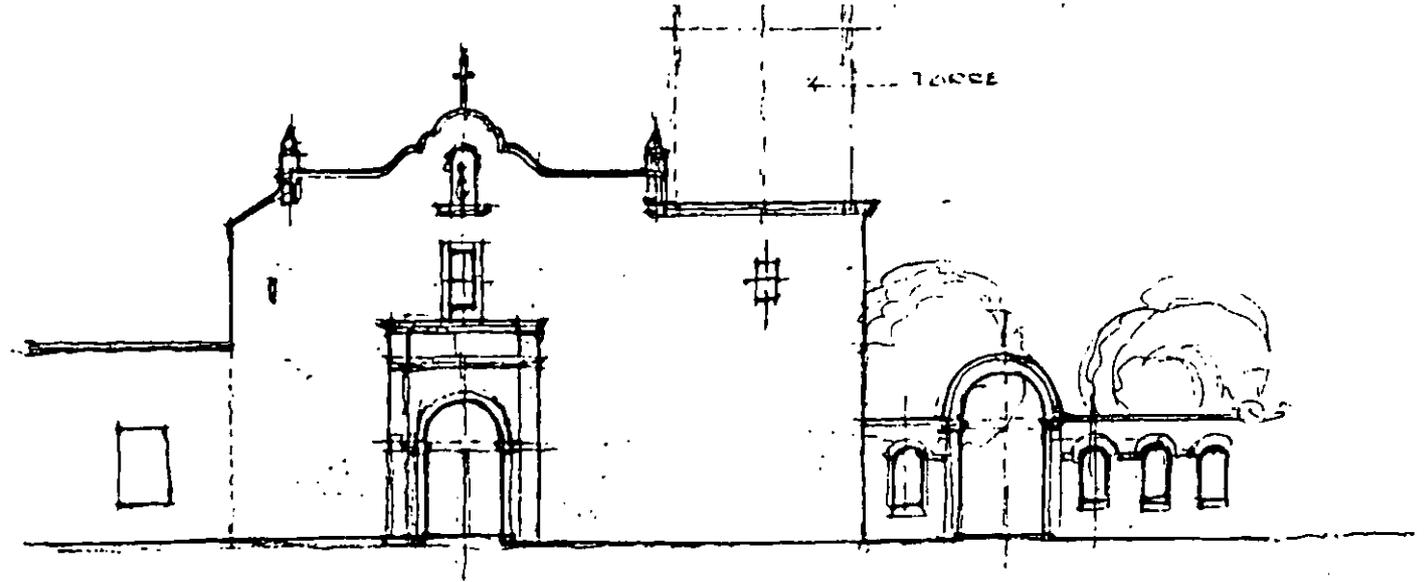
9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S



CAPÍTULO V

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Estas cualidades manifiestas en el Centro Histórico están reflejadas en diversas zonas del Anteproyecto San José del Mar. La traza urbana propuesta obedece en general a ejes ortogonales que definen las grandes áreas del conjunto, pero es en la Plaza y en el embarcadero público donde se reflejan más enfáticamente estas características: simetría en los edificios principales, tendencia a la horizontalidad en las fachadas y proporciones verticales en los vanos.

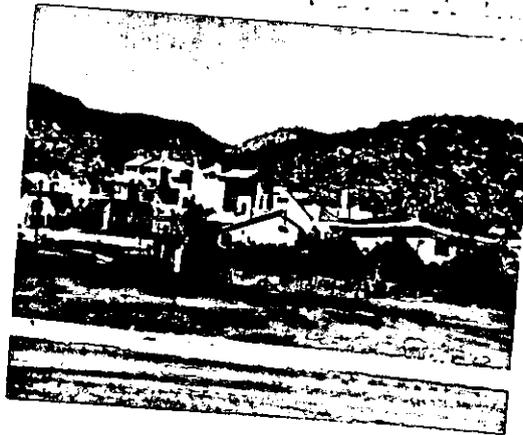
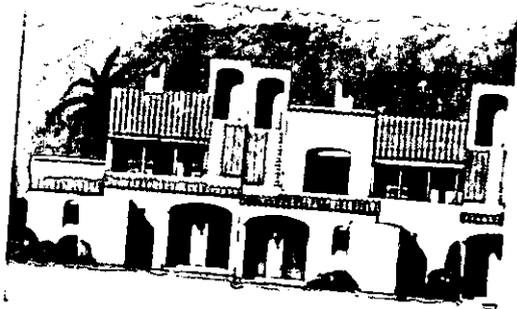
Esta zona del conjunto está concebida como un espacio peatonal y los edificios que la conforman tienen a su alrededor un soportal o pórtico perimetral que propicia a la circulación bajo techo en condiciones más confortables.

En la zona hotelera y residencial de San José las características urbanas y arquitectónicas son diferentes. La topografía del Cerro del Vigía propicia una vialidad sinuosa y en relación a las edificaciones destacan en el paisaje urbano los elementos arquitectónicos verticales y los remates superiores denominadas "dolkas" o torres mecánicas que se cubren de formas diversas los servicios y sirven de pretexto para crear múltiples diseños.

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO V

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

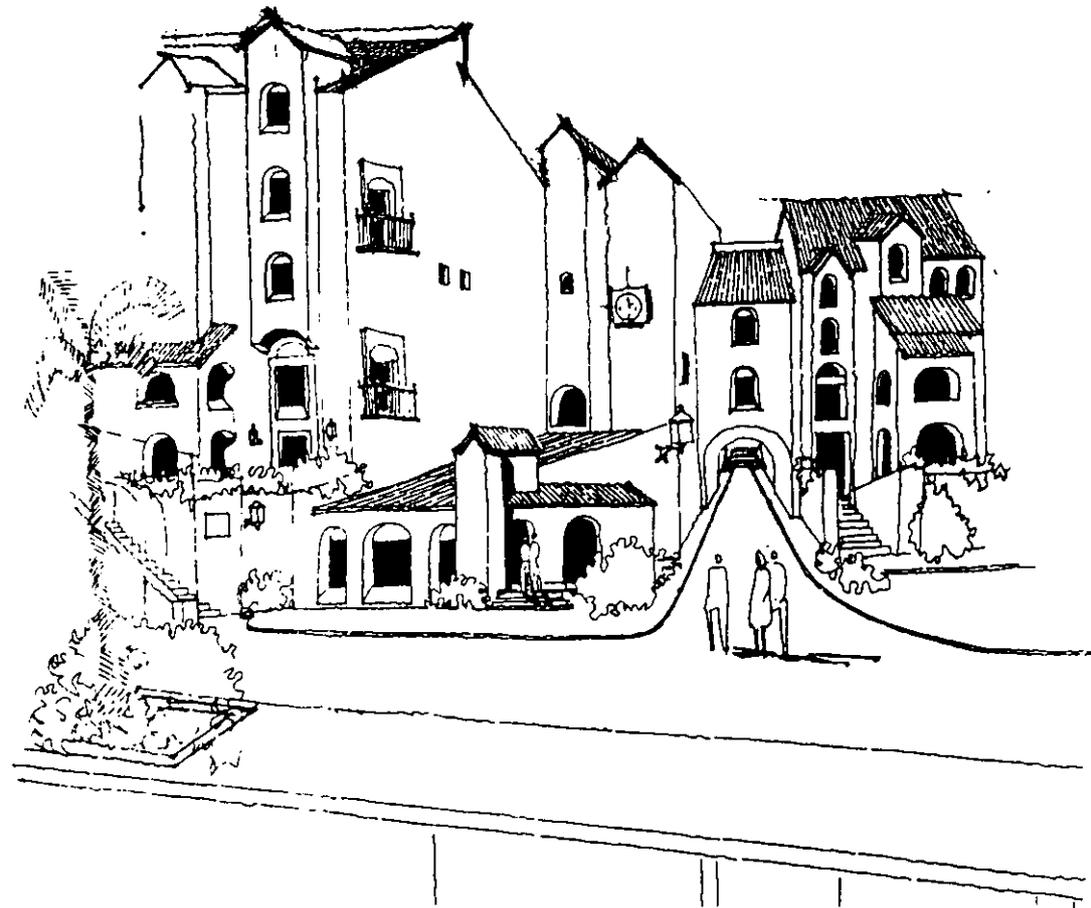
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

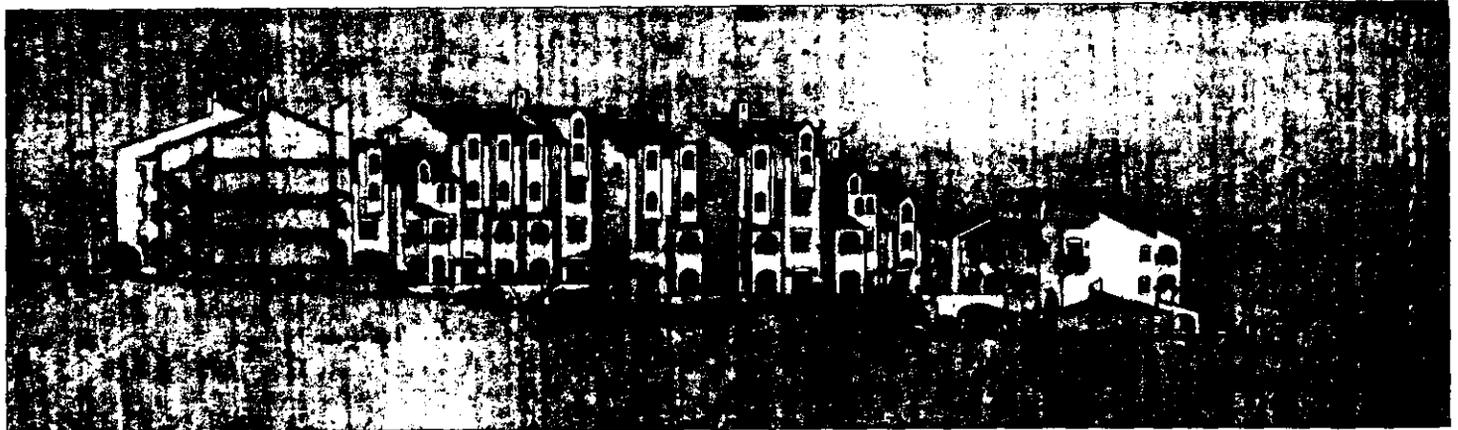
Es notable también la presencia de techos inclinados de teja o ladrillo así como la unidad que se logra mediante la gama de colores que varía desde la arena y el amarillo hasta los tonos rozados pálido con presencia de algunas edificaciones dignamente pintadas de blanco.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

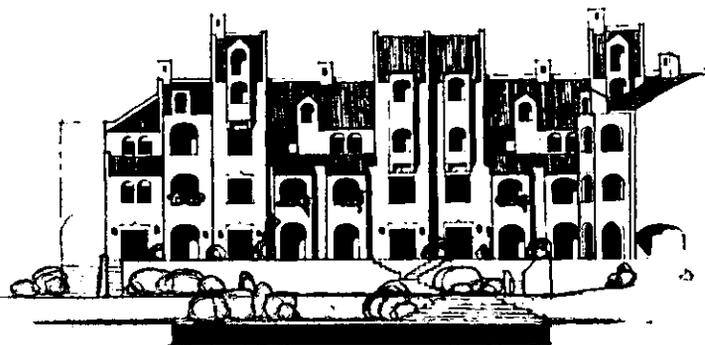
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Las variantes arquitectónicas de esta zona se adecuaron a los diseños de las edificaciones en el anteproyecto San José del Mar, principalmente en los condominios y el hotel. La presencia de esta imagen con diseños y formas diversas, se complementan de manera armónica con las fachadas simétricas, de aspecto tradicional analizadas anteriormente.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

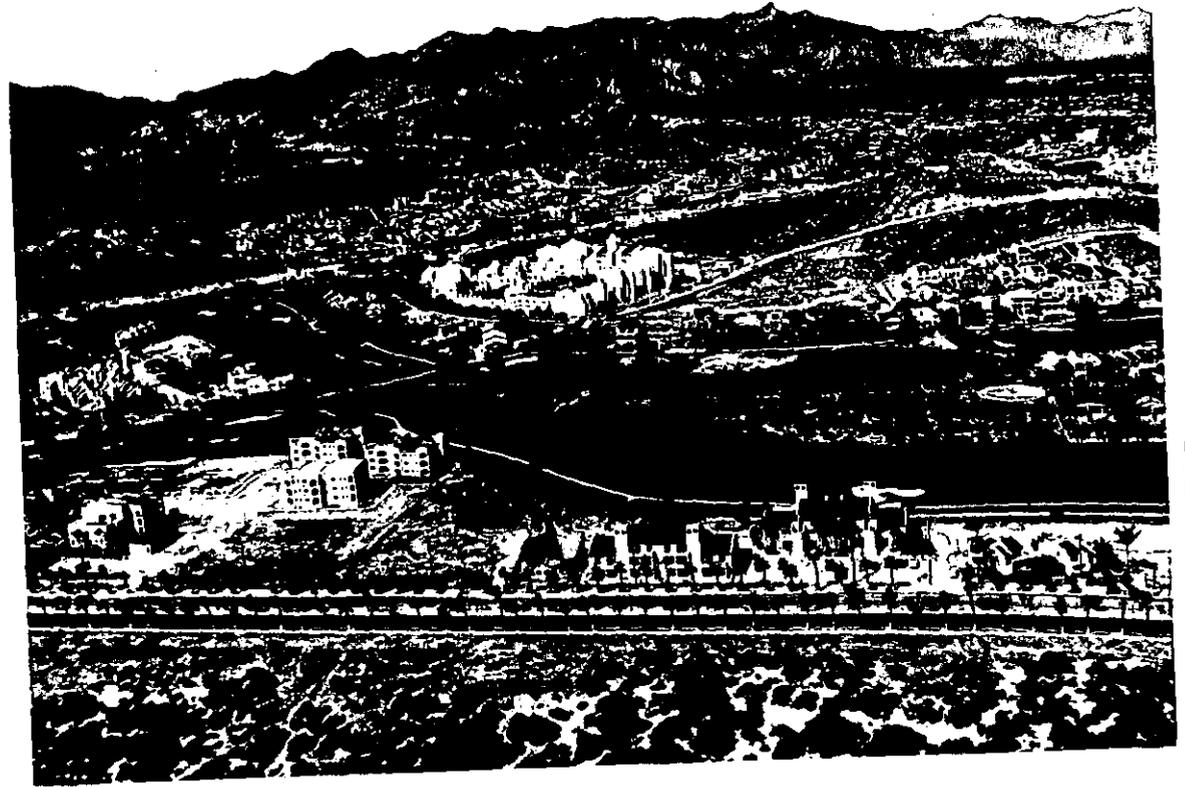
REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



CACHAPA ESTILO XIX

9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.



9. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

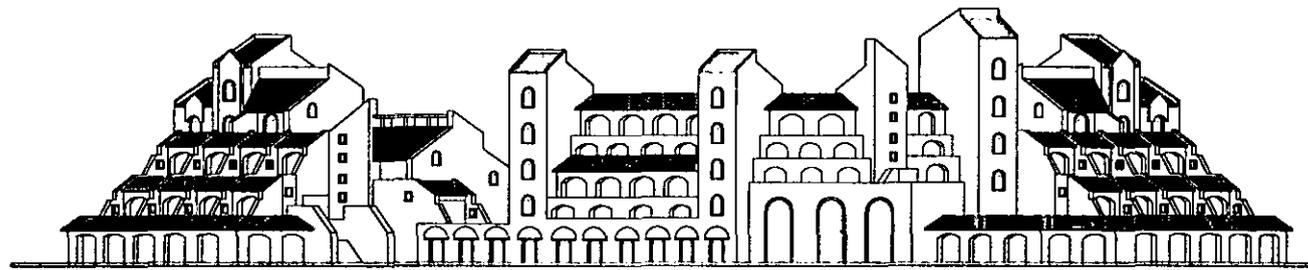


IMAGEN ARQUITECTÓNICA HOTEL

MEMORIA DE DISEÑO PROFESIONAL
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

PROYECTO:	reestructuración del frente de playa del desarrollo turístico de san José del cabo, b.c.s.	FECHA:	08/04/2001
PLANO:	Imagen arquitectónica propuesta	PROFESOR:	ARQ. HIROSHI KAMINO OKUDA
DISEÑO Y DIBUJO:	FELIPE DE JESUS ORTIZ GONZÁLEZ	ASISTENTE:	

MAPA DEL PAIS: A-1-6

CAPÍTULO VI

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

10.1 PRECIOS DE VENTA Y DENSIDADES MÁXIMAS DE CONSTRUCCIÓN

Del análisis de las proyecciones seculares de la demanda turística inmobiliaria y de servicios complementarios, se propone la siguiente estrategia:

La densidad máxima de los lotes hoteleros deberá alcanzar en promedio los 500 cuartos por hectárea y en términos de construcción en los usos mixtos deberá promediar los 3.0 M2 de construcción por cada M2 de terreno.

Así mismo, al utilizar las densidades máximas **la inversión por cuarto en hoteles de altas categorías bordea los \$ 180,000 dils y la inversión en construcción por M2 fluctúa de 542 a 858 dils**, lo que permite afirmar que los precios de lotes propuestos están en línea con los parámetros de la edificación en la actividad turística. **El precio promedio por M2 de terreno urbanizado con frente a la dársena alcanza los \$ 420 dils** para el año de análisis 1999 y el valor del terreno representa casi el 12% de la inversión total esperada en las diferentes edificaciones que asciende a **288 millones de dils en total**.

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

10.2 SUPUESTOS GENERALES DEL ANÁLISIS

El análisis económico financiero del proyecto se realizó a precios constantes de diciembre de 1999 y por tanto no existen elementos inflacionarios que incidan en los resultados, debido a esto, la rentabilidad obtenida del proyecto es en términos reales y en exceso de la inflación que en un momento determinado se registre, para tal efecto la inflación en pesos se consideró igual a cero y se adoptó para la expresión en dólares de las cifras un tipo de cambio promedio de \$ 9.80 pesos por dólar.

El precio promedio de adquisición del terreno en breña se definió de la siguiente manera:

Terreno con vista al Mar				
190,474.60 M2	a	\$ 179.00/M2 =		\$ 34,094,953.40
Terreno con frente al Boulevard				
15,694.50 M2	a	\$ 75.00/M2 =		\$ 1,177,087.50
Totales				
206,169.10 M2	a	\$ 171.08/M2 =		\$ 35,272,040.90

Los precios unitarios anteriores corresponden a los que señala como mínimos la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y fueron escogidos en vista de que se trata de promover una inversión considerable por parte del sector privado en infraestructura marítima para la zona.

CAPÍTULO VI

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

Por otro lado, es conveniente aclarar la manera en la que se incorporó al modelo el ingreso derivado de la renta de cada pie de muelle de atraque:

NÚMERO DE PIES DE MUELLES DE ATRAQUE	24,280 pies
RENTA MENSUAL POR PIE DE MUELLE	\$ 12.50 US DLLS
INGRESO MÁXIMO ANUAL AL 100% DE OCUPACIÓN	\$ 3,642,000.00 DLLS/AÑO
INGRESO ANUAL AL 60% OCUPACIÓN PROMEDIO	\$ 2,185,200.00 DLLS/AÑO
UTILIDAD NETA DESPUÉS DE ISR (30%)	\$ 655,560.00 DLLS/AÑO

Equivalente de la renta en unidades de venta de muelles de atraque:

NÚMERO TOTAL DE MUELLES DE ATRAQUES	617
NUMERO DE AÑOS DE OPERACIÓN Y VENTA	7
NUMERO DE MUELLES DE ATRAQUE DE VENTA CADA AÑO	88
PRECIO DE VENTA UNITARIO POR MUELLE DE ATRAQUE	\$ 7,450 US DLLS

CAPÍTULO VI

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

10.3 ANTEPRESUPUESTO DE INVERSIÓN

De acuerdo al proyecto de Reestructuración del Frente de Playa se elaboró un antepresupuesto basado en parámetros del costo total tanto de las obras de urbanización e infraestructura urbana como de las obras y el equipamiento marítimo a precios de diciembre de 1999.

A dichos costos se les agregaron los correspondientes a Estudios y Proyectos, Licencias y Trámites, Gastos Preoperativos y Dirección Arquitectónica y Ejecutiva para alcanzar el **Antepresupuesto de Inversión.**

Es importante hacer mención que no fue incluido en el antepresupuesto los costos tanto del terreno como de la superestructura, esto, debido a que de conformidad con las corridas financieras previamente realizadas éstas vertieron que las condiciones óptimas para que la inversión fuera atractiva para su realización, son de que el propietario en este caso FONATUR, aporte como socio u otra figura de aportación los terrenos, de tal manera que el costo total del terreno,

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

no se incluya como erogación o gasto sino como parte de la inversión, de toda suerte que el usufructo o utilidad del proyecto y obras sea recuperado al o a los plazos programados.

Asimismo, fue considerado para llegar a un antepresupuesto la devaluación porcentual del peso mexicano frente al dólar estadounidense, por lo que se estimó elevar en un **25% la cifra total**; de esta manera se llegó a:

\$ 224,800, 000.00 o \$ 22,900.00 USD

ÉSTOS TOTALES NO INCLUYEN COSTO FINANCIERO

CAPÍTULO VI

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

10.5 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

El análisis de sensibilidad de la evaluación económica y financiera se efectuó a partir de la información proporcionada por la proyección financiera básica. Se seleccionaron diferentes variables independientes para ser modificadas y otras dependientes para evaluar los resultados. **Las variables independientes son: precios de venta, condiciones de venta, inversión y apalancamiento financiero**, es decir la proporción que representa el capital y el crédito de la inversión total. **Las variables para medir los resultados son: el valor neto presente de los flujos de caja VNP y la tasa interna de retorno TIR**, de la información resultante del análisis de sensibilidad efectuado se puede concluir lo siguiente:

- a) Los resultados financieros son muy sensibles a modificaciones en los precios de venta de los terrenos ya que un aumento de 20% en los precios se traduce en aumentar la TIR de 7.1% a 13.9%, casi el doble. Igualmente, una disminución del 20% nos lleva a una TIR negativa.

CAPÍTULO VI

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- d) La inversión total para las obras de infraestructura y marítima es de **\$22,941,623 dls**, de éstos, **\$ 8,268,000 dls** se prevén obtener por la preventa de recursos generados, por lo que el monto del crédito necesario asciende a **\$ 14,673,623 dls**, de éstos **\$ 5,909,923 dls** se obtendrán de negociaciones con dependencias Federales, Estatales y de la Iniciativa Privada principalmente.

De ésta manera se obtiene una estructura financiera sana en donde el endeudamiento que asciende a un total de **\$ 8,763,700 dls** representa el **38.2% de la inversión total**, los cuales se recuperan al 5º año de operación.

10. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- b) El resultado, por otro lado es menos sensible a modificaciones en las condiciones de venta ya que la **TIR** aumenta 3 puntos porcentuales si todos los lotes se venden a plazos como resultado de los intereses que se cobran.
- c) Por otro lado, los resultados de la Evaluación Financiera son muy sensibles también al monto de la inversión total, ya que un aumento del 20% de la misma conlleva a una **TIR** negativa y un aumento del 13.5% hace la **TIR** igual a 0.
- d) Finalmente, observamos que modificaciones en el apalancamiento al pasar de un capital que representa un 40% de la inversión total en la proyección básica a un 60%, solo aumenta la **TIR** medio punto porcentual y que una disminución del capital a un 30% de la inversión total reduce la **TIR** solo un 0.3%.

11. CONCLUSIONES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B C S

El proyecto de **REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S. o "MARINA SAN JOSÉ DEL MAR"**, representa una posibilidad real para coadyuvar a la reactivación en términos económicos y de actividades turísticas a San José del Cabo y a la región en donde éste se ubica, y permite al mismo tiempo revalorizar los recursos naturales de la zona con vocación predominante turística, estrategia inserta en las políticas generales de desarrollo del Sector Turismo.

La incorporación del concepto de La Marina Turística "San José del Mar" al desarrollo turístico integral de San José del Cabo, equivale a consolidar y culminar la oferta turística de ese importante desarrollo.

En el momento actual de freno absoluto en la inversión inmobiliaria turística, la propuesta del proyecto de Reestructuración del Frente de Playa significó una actualización en los estudios y proyectos para incentivar la inversión en proyectos turísticos de gran envergadura.

El proyecto de Reestructuración del Frente de Playa, supera el concepto de un proyecto turístico de playa en torno al cual han girado de una u otra manera la mayoría de los Megaproyectos Turísticos de reciente creación. La idea de su contenido nace con el firme propósito de llevar a cabo propuestas que por excelencia den un giro a centros turísticos tradicionales, que debido a su magnitud de inversión e inclusive por tradición en la toma de decisiones no era posible desarrollar.

11. CONCLUSIONES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

El concepto del Proyecto de la "Marina San José del Mar" no sólo atiende a la imagen turística del producto, sino que combina una serie de soluciones urbanas y turísticas que resuelven tanto problemas técnicos y económicos como sociales y que pueden en un momento dado, dar como resultado un proyecto que no sólo permita impactar positivamente la región, sino que se lo posea en un lugar franco en el Mapa Turístico Internacional al formar parte de la Escalera Náutica denominada "El Mar de Cortés" (proyecto sexenal) al contar con una infraestructura de altísima calidad requerida para llevar a cabo actividades especializadas, como lo son las náuticas, que un desarrollo turístico de esta naturaleza pueda ofrecer tanto a sus visitantes y turistas como a sus habitantes y población en general.

Para alcanzar el éxito en toda propuesta ya sea para iniciar o consolidar un proyecto determinado, es de suma importancia considerar y tomar en cuenta las actividades que por "naturaleza" se vayan desarrollando en el sitio y/o la región de que se trate, traducido en el ventura del proyecto **San José del Mar** se tiene lo siguiente:

- a) SE RESTITUYE LA INVERSIÓN EN UNA ÉPOCA CRÍTICA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO EN TÉRMINOS ECONÓMICOS Y DE TRANSFORMACIÓN EN SUS ACTIVIDADES PREDOMINANTES.
- b) SE OFRECE UNA DISYUNTIVA DE MUY ALTA CALIDAD Y ATRACTIVA AL MERCADO, CONSTITUIDO POR MÁS DE 45 MIL YATISTAS Y VELEROS DE GRAN TAMAÑO ADEMÁS DE DECENAS DE MILES DE EMBARCACIONES

11. CONCLUSIONES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

MENORES, LOCALIZADAS EN LAS COSTAS DE CALIFORNIA DE NORTE AMÉRICA.

- c) SE DA A LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO UNA EXTRAORDINARIA SALIDA Y/O VENTANA AL MAR, Y SE DA LUGAR EN UN MISMO PROYECTO A ZONAS CON CARACTERÍSTICAS URBANAS Y CARACTERÍSTICAS TURÍSTICAS, INTEGRÁNDOSE EN LA MEJOR ÁREA DE TODO EL DESARROLLO TURÍSTICO.
- d) SE ABRE A LA OFERTA UN PRODUCTO DISTINTIVO INMOBILIARIO E INNOVADOR DE ALTÍSIMA CALIDAD CON FRENTE AL MAR.
- e) SE UBICA UN ESPACIO CON FRENTE AL MAR (PLAZA) CON ACTIVIDADES TRADICIONALES TALES COMO: DESFILES, CARNAVALES, Y DE NATURALEZA CÍVICA ENTRE OTROS, Y SE OFRECE UN ESPACIO PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y RECREATIVAS COMPARABLE A LA ZONA COMERCIAL DEL CENTRO TRADICIONAL DE SAN JOSÉ DEL CABO.
- f) SE INCREMENTA Y MEJORA LA ACTIVIDAD ENTRE LA ZONA URBANA Y LA ZONA TURÍSTICA.

11. CONCLUSIONES

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

- g) SE COMPLEMENTAN LAS ACTIVIDADES NÁUTICAS AL MÁS ALTO NIVEL AL CONTAR CON MÁS DE 800 POSICIONES DE ATRAQUE ENTRE LA MARINA DE CABO SAN LUCAS Y UNA PEQUEÑA INSTALACIÓN DE ABRIGO EN EL MEGAPROYECTO DENOMINADO PUNTA PALMILLAS, ACTUALMENTE SOBRE UTILIZADOS EN SU CAPACIDAD REAL.

- h) SE ABRE A LA HOTELERÍA INTERNACIONAL DE GRAN TURISMO, CINCO Y CUATRO ESTRELLAS, UNA DE LAS MEJORES ZONAS EN LA REGIÓN CON VISTAS PRIVILEGIADAS EN PEQUEÑOS PREDIOS, INCLUSIVE COMPARADOS CON EL RESTO DEL CORREDOR.

- i) SE CREA LA OFERTA DE HABITACIÓN DE MEDIANA Y ALTA CALIDAD Y SE OFRECE POR VEZ PRIMERA UNA MEZCLA DE USOS DE SUELO Y DENSIDADES DE CONSTRUCCIÓN ACORDES A LAS NECESIDADES DE LA DEMANDA.

- j) SE AGREGA LA IMAGEN NÁUTICA Y PORTUARIA DEL PROYECTO "SAN JOSÉ DEL MAR" AL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, CON LO QUE SE CREARÁ UN CIRCUITO DE INTERÉS DIRIGIDO A PROFESIONALES YATISTAS, AFICIONADOS Y A AQUELLOS QUE GUSTAN DE OBSERVAR ESTE TIPO DE ACTIVIDADES.

12. BIBLIOGRAFÍA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

FONATUR. DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.
EDITORIAL ACUARELA DE CARLOS NAKATANI, MÉXICO 1980

FONATUR. SAN JOSÉ DEL CABO UN DESARROLLO TURÍSTICO DE CARA AL
SIGLO XXI.
EDITORIAL ACUARELA DE CARLOS NAKATANI, MÉXICO 1986

SECTUR/FONATUR MEGAPROYECTOS.
EDITORIAL ACUARELA DE CARLOS NAKATANI, MÉXICO 1990

MANUEL CASTELLS. LA CUESTIÓN URBANA.
EDITORIAL SIGLO VEINTIUNO EDITORES. MÉXICO 1996

CARLOS CORRAL Y BÉKER. LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO.
EDITORIAL TRILLAS. MÉXICO 1996

ILPES. GUÍA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS.
EDITORIAL SIGLO VEINTIUNO EDITORES. MÉXICO 1997

JEAN BAZANT. CRITERIOS Y DISEÑO URBANO.
EDITORIAL TRILLAS. MÉXICO 1988

12. BIBLIOGRAFÍA

REESTRUCTURACIÓN DEL FRENTE PLAYA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

MAYR Y HIERL. CONSTRUCCIÓN DE HOTELES.
EDITORIAL C.E.C.S.A. MÉXICO 1996

KONRAD SAGE. INSTALACIONES TÉCNICAS EN EDIFICIOS 1 Y 2.
EDITORIAL GUSTAVO GILI. MÉXICO 1992

ELEMENT & TOTAL CONCEPT OF. URBAN TREE DESIGN.
EDITORIAL GRAPHIC - SHA. JAPON. 1992

LOS 25 AÑOS DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.
1999