

1969

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**E s c u e l a   N a c i o n a l   d e   A r q u i t e c t u r a**

**h o t e l   e n   c a b o   s a n   l u c a s**

**h e c t o r   a .   d í a z   .   g u í n**

**m é x i c o ,   d . f .**

**1981**



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.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

## INTRODUCCION .

La Península de Baja California en lo que al aspecto turístico se refiere, presenta una estratégica posición con respecto a los estados fronterizos de la Unión Americana, cuyo gran potencial económico la coloca en situación privilegiada en cuanto a la posibilidad de captar importantes corrientes turísticas norteamericanas.

Actualmente en el mercado turístico de esta región, es básicamente fronterizo, con excepción de algunos sitios que por si mismos reciben visitantes extranjeros.

Es importante contemplar la posibilidad de que este potencial enorme de varios millones de visitantes fronterizos se internen al país, proporcionandoles mayor número de atractivos.

Existen cuantiosas inversiones, sobresaliendo entre ellas la Carretera Transpeninsular con todas sus instalaciones de tipo turístico.

Así también la región posee atractivos recursos turísticos, tanto cultura

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

les como naturales, como son: zonas de caza, de pesca deportiva, balnearios de belleza incomparable, monumentos y construcciones coloniales, pinturas rupestres, parques nacionales, zonas arqueológicas, artesanías y folklore.

Uno de estos recursos naturales, es el litoral de Cabo San Lucas, que por sus condiciones de belleza natural de su fondo marino, está declarado, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 29 de Noviembre de 1973, como "Zona de refugio submarino de flora y fauna y condiciones ecológicas del fondo".

Existe cercano a la costa un cañón submarino donde se llegan a producir movimientos de arena de cierta magnitud produciéndose espectaculares cascadas de arena en el fondo del mar.

Debido al potencial turístico con que cuenta la zona, la tendencia que más fuertemente se manifiesta en el territorio, es la de ocuparla con instalaciones de tipo turístico.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

## ANTECEDENTES.

Las Ciudades de San José del Cabo y La Paz, son las más antiguas del municipio en las cuales existieron los primeros asentamientos de los colonizadores españoles. Aunque Cabo San Lucas fué también de los primeros descubrimientos hechos por las expediciones españolas, no fué poblado inmediatamente ni llegó a tener con el tiempo la importancia económica y cultural de estas ciudades. Actualmente existe una relación muy estrecha entre San José del Cabo y Cabo San Lucas, la cual se ha visto reforzada por la facilidad de comunicación a través de la reciente construcción de la carretera transpeninsular.

Es importante resaltar el medio en el que se encuentran ubicadas Cabo San Lucas y San José del Cabo, ya que en gran parte del territorio de la Península de Baja California, es zona desértica, con las condiciones que caracterizan a éste tipo de entorno, lo cual hace difícil el desarrollo de las actividades humanas. Estas ciudades presentan características clima

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

tológicas diferentes, por lo que semejan un oasis dentro de un gran desierto.



**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



**MACROLOCALIZACION: LOS CABOS.**

**1. ASPECTOS GEOGRAFICOS.**

La macro- región está comprendida en la zona del desarrollo del Circuito - Turístico de Baja California Sur. Está enmarcada por la zona de influencia de la carretera que comunica a Cabo San Lucas con San José del Cabo. Se delimita de la siguiente manera:

- 24 Kms. al norte de la carretera entre Cabo San Lucas y San José del Cabo.
- Al sur y poniente por el Océano Pacífico.
- 14 Kms. al oriente de la carretera entre San José del Cabo y la Paz.

La conformación del territorio, es de suaves elevaciones con excepción de su parte central donde se encuentra la Sierra de San Lázaro, en el límite norte de la macro - región.

**CLIMA Y SUELOS.**

El índice de precipitación pluvial es de 240 mm. y el de temperatura media anual de 25° . El clima es seco de estepa, con vegetación xerófitas.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



La temperatura más alta y las lluvias, ocurren en el otoño.

La península se formó, debido a plegamientos y hundimientos que permitieron la formación de un Golfo, el de California y como consecuencia la penetración en el mismo de aguas del Océano Pacífico.

La formación montañosa más notable en nuestra zona de estudio son:

La sierra de San Lázaro y La Victoria, constituidos por granitos del Mesozoico, que registra elevaciones hasta de 2,200 mts., sobre el nivel del mar (msnm), en los puntos más altos, de ahí la sierra empieza a descender a medida que se dirige al sur, alcanzando altitudes de 2,000 msnm., continúa después un descenso más pronunciado con alturas que van de los 1,200 a los 1,400 msnm. Conviene hacer hincapié en el papel que juegan las serranías, ya que en ellas se concentra una mayor cantidad de lluvia y por tanto la Sierra de San Lázaro permite la formación de ríos como el San José del Cabo y Cabo San Lucas, localizándose en esas mismas regiones las reservas forestales. La formación de las cordilleras permiti---

**MOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

tió dotar a la Península de diversas riquezas minerales de carácter potencial principalmente a base de magnesio magnesio, criaderos de oro y plata (Mineral el Triunfo), plomo y azufre.

Las llanuras costeras, están constituidas por sedimentos principalmente marinos y en una pequeña parte continentales de origen Miocénico.

En la Sierra de San Lázaro en el extremo sur, se presentan suelos café forestales en las extensiones todavía cubiertas por bosques, o que tuvieron en la superficie bosques, que a pesar de su relativa pobreza constituyen reserva interesante para futuro aprovechamiento, pues el porcentaje de humus resulta mayor que los terrenos con suelos semidesérticos. En estos últimos, su aspecto es de color gris y presentan reducida cantidad de materia orgánica.

En diversos sitios de la zona de estudio, se observan terrenos cubiertos por arena depositada en gran cantidad cuando formaban parte del lecho marino, de ahí las dunas y otras formaciones arenosas.



**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



## VEGETACION .

En la zona de los Cabos, se presentan los siguientes tipos de vegetación:

**Selva Baja Caducifolia (SBC).** Esta selva presenta árboles con alturas de 10 mts., en altitudes de 700 a 800 msnm., esta constituida por diferentes especies, entre las que sobresalen por su amplia distribución y frecuencia.

*Bursera microphilla* (torote) mezclado con las siguientes especies:

*Lysiloma divaricata* (Mauto).

*Lysiloma candida* (Palo Blanco).

*Berberis* sp (Palo Amarillo).

*Acacia farnesiana* (Vinorama o Huizache).

*Cyrtocarpa edulis* (Ciruelo).

*Pachy cereus pringlei* (Cardón).

*Tecoma stans angustata* (Palo de Arco).

*Ficus Palmeri* (Zalate).

*Plumiera acutifolia* (Cajalosúbil).

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

**Jatropha cinerea (Lumboy).**

Se observa que la vegetación ha sido perturbada por acción del hombre. Además de éstas especies, se observaron pequeños manchones de palmeras entre la selva.

#### **HIDROLOGIA.**

El clima influye en forma directa y decisiva en los ríos que se forman en el conjunto montañoso de San Lázaro, donde las precipitaciones anuales y estacionales, son mayores que en la región costera. Por el efecto de la altura (lluvia orográfica) y del aspecto quebrado del terreno, la evaporación es menos intensa y en general propicia la conservación de los volúmenes hidráulicos en la serranía.

## **2. INFRAESTRUCTURA.**

La macro-región se encuentra comunicada por tierra, aire y mar. La principal comunicación terrestre, es la carretera transpeninsular que une a San José del Cabo con Cabo San Lucas, en donde termina.

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

Al norte de San José del Cabo, se ubica el aeropuerto internacional, -  
existiendo también pequeñas aeropistas en Cabo San Lucas y sus cer -  
canías.

A Cabo San Lucas llegan el transbordador procedente de Puerto Vallarta  
y embarcaciones particulares que tocan éste puerto como parte de una -  
ruta turística.

### 3. RECURSOS HUMANOS.

Las únicas concentraciones urbanas comprendidas en el marco región, -  
se encuentran en San José del Cabo y Cabo San Lucas, las cuales asien -  
tan en conjunto 8,690 habitantes. (1)

### 4. USO DEL SUELO.

Por el potencial turístico de la zona se han ubicado hoteles e instalacio -  
nes turísticas desde 1940, a las que tenía acceso principalmente, el tu -  
rismo extranjero, ya que sólo se podía llegar a ellas, por medio de a--

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

viones particulares por el aislamiento de la zona con el resto del país. Es a partir de 1970 cuando la actividad turística se ve impulsada por el Gobierno Federal, con la creación del Fideicomiso Cabo San Lucas.

Entre los principales hoteles que se encuentran en la región, se enlistan los siguientes; Punta Palmillas, El Chileno, TwinDolphin, Hyatt, Finis-terra, La Hacienda y Sol mar.

En la zona de estudio existen zonas de playas propias para el uso recreativo, las más grandes se ubican de Punta Palmillas hasta el límite oriental con el que se definió la macro-región, y de Cabo Bello a Cabo San Lucas. Existe otra área más pequeña entre Puerto Chileno y Punta Palmillas.

Las áreas de producción agrícola significativas, se encuentran en San José del Cabo, donde además se cultivan hortalizas y frutales, existiendo además un área agrícola muy pequeña entre Cabo Bello y Cabo San Lucas.

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

( 1 ) Datos proporcionados por el Gobierno del Municipio de la Paz, B.C.S.

La principal industria de la zona se ubica en Cabo San Lucas, siendo ésta una transformadora de productos del mar.



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



## MICROLOCALIZACION: CABO SAN LUCAS.

### 1. ASPECTOS GEOGRAFICOS.

Cabo San Lucas pertenece al Municipio de La Paz, el cual se ubica en la porción sur del Estado, limitado hacia el oriente por el Golfo de California, al poniente y al sur, por el Océano Pacífico y al norte por el Municipio de Comon Dú.

Se cuenta con mantos acuíferos subterráneos que se pueden aprovechar para riego; la topografía del terreno es poco accidentada, esto es, pequeñas elevaciones y valles.

#### CLIMA Y SUELOS.

Por la ubicación del territorio, el clima es desértico, o sea caluroso y seco en las partes bajas y templado en las partes altas, siendo la temperatura media anual de 23.9 ° el índice de precipitación pluvial es de 240 mm.

**MOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**





Los suelos en su mayoría son semidesérticos y presentan reducida cantidad de materia orgánica, los cuales pueden ser de mayor utilidad para la agricultura con el auxilio de sistemas modernos.

Como principales formaciones montañosas, se encuentran la Sierra Victoria y San Lázaro, las cuales ocupan la porción central del municipio.

## 2. INFRAESTRUCTURA.

### CARRETERAS.

La vía terrestre que dá acceso, es la (Carretera Transpeninsular).

Carretera Federal No. 1, que conecta a Cabo San Lucas con todas las poblaciones importantes de la Península de Baja California y con los EE.UU.

### TRANSPORTE MARITIMO.

A Cabo San Lucas, llegan el transbordador procedente de Puerto Vallarta y embarcaciones particulares que tocan éste puerto como parte de una ruta turística.



**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



## TRAFICO POR TRANSBORDADOR DE PUERTO VALLARTA A LOS CABOS

AÑO	NUMERO D E PASAJEROS	INCREMENTO ANUAL (%)
1974	18,246	—
1975	35,750	95.9

Fuente: Caminos y Puentes Federales de Ingresos.

### TRANSPORTE AEREO.

Al norte de San José del Cabo, se ubica el aeropuerto internacional, que comunica la región sur de la península, con las principales ciudades del País y los Angeles California. El tránsito es cubierto por las aerolíneas nacionales a través de Aero México y Mexicana de Aviación; además se cuenta con varias aeroplantas cercanas a Cabo San Lucas.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

### OTROS MEDIOS DE COMUNICACION.

Los correos y telégrafos son eficientes, se complementan con el servicio de radio y teléfono.

### 3. RECURSOS HUMANOS.

El poblado de Cabo San Lucas, cuenta con una población de 3,212 habitantes, de los cuales 1,620 son hombres y 1,592 mujeres.

#### MOVIMIENTO MIGRATORIO.

La población de Cabo San Lucas, no registra movimientos migratorios de consideración, a excepción de los meses en que se cosecha en algunos -- otros lugares, a donde se dirigen en busca de trabajo.

La población económicamente activa del municipio, alcanzó la cifra en -- 1960 de 15,818 habitantes, ascendiendo a 20,850 en 1970.

En éste lapso hubo decremento en las actividades primarias, ya que de -- 8,486 habitantes que se dedicaban a ellas en 1960, se ocuparon 5,940 en 1970. En las otras actividades, en éste lapso se registro incremento o-

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

cupacional; en las secundarias el aumento fué de 1,920 habitantes a 3,488; en el sector comercio, finanzas y servicios, de 4,830 habitantes que trabajaban en éste, se registraron 10,202 para 1970 ( 1 ).

(1) Datos proporcionados por el Gobierno del municipio de La Paz, B.C.S.

#### 4. ASPECTOS DE BIENESTAR SOCIAL.

##### EDUCACION .

Del total de la población de 10 años y más, el 86.8% sabe leer y escribir, el 67.6% de la población de 6 a 14 años, asisten a la escuela primaria elemental, en cuanto a la salud pública, el poblado cuenta con un Centro de Salud de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, las enfermedades más frecuentes, son las del aparato digestivo.

#### 5. NIVELES DE VIDA.

El ingreso familiar se puede considerar en términos generales, bueno, si lo comparamos con el de otros lugares, dado que tienen ganado y las rique

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

examen profesional

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

hector alfredo diaz guin

75-57011-0

zas de los litorales para pescar.

## 6. ESTRUCTURA ECONOMICA.

### AGROPECUARIA.

En el municipio se cuentan con tierras de cultivo que abarcan una zona agrícola irrigada por pozos, de aproximadamente 690 Ha. donde se cultivan algodón, trigo, sorgo, alfalfa, maíz, frijol, frutales y hortalizas.

La actividad pecuaria también se desarrolla, predominando la cría de ganado bovino y de aves. El sector agropecuario ocupa el segundo lugar en importancia dentro de la economía municipal.

### PESCA.

Por las características naturales de la zona, existe explotación pesquera, aunque no en gran escala, para lo cual se encuentra instalada una planta beneficiadora en Cabo San Lucas.

Las especies explotadas son anchoveta, sardina, tiburón, atún, abulón, -

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

langosta, barrilete, cabrilla y jurel.

#### INDUSTRIA.

La industria de transformación es incipiente, ya que además de las empa-  
cadoras de los productos del mar, existen pequeñas fábricas para la pro-  
ducción de alcohol y azúcar. En las actividades terciarias se ocupa el ma-  
yor número de habitantes del municipio, siendo en éste sector en el que —  
se prevé mayor incremento a futuro por encontrarse dependiendo su cre-  
cimiento en gran parte del desarrollo turístico.

#### 7. RECURSOS NATURALES.

Los atractivos turísticos naturales con que cuenta esta región, se locali-  
zan principalmente en sus litorales, en donde se forman hermosas bahías  
y acantilados.

Las cualidades que la diferencian de otros centros turísticos, lo sitúan en  
un lugar privilegiado y estratégico que en seguida se describen:

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

Es el punto más meridional del territorio y remata en un arco natural de piedra que simbólicamente marca la unión del Océano Pacífico con el -- Golfo de California, además una bahía de 7 Kms. de litoral enmarca el - paisaje que contempla el contraste de zonas desérticas con acantilados, - playas tranquilas y solitarias, aguas limpias y cristalinas que permiten la existencia de una variada fauna marina, complemento de éstos atrac- tivos, es el clima y el aire libre de contaminantes.

Las playas son amplias y de arena blanca, el mar azul y apacible, lo que permite la práctica de la natación, el Ski acuático, el tránsito en yates y lanchas, el buceo y la fotografía sub marina.

La fauna marina está constituida principalmente por delfines, tortugas - gigantes, tiburones de toda clase, mantarrayas, barracudas, dorados pez vela, espada, merlin rayado y negro, topoabas, meros, garupas, pampa nos y otros peces menores; además se localizan bancos de almejas, os- tioneo, etc., todas estas especies y su abundancia permiten la pesca de-

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

portiva de superficie y submarina.

La caza deportiva aún cuando es de menor importancia que la pesca como atractivo turístico, es susceptible de efectuarse, tanto en lugares pesqueros como en áreas tierra adentro, debido a la existencia de pelícanos, corvejones, águilas marinas y patos en los primeros y en los segundos, palomas y codornices y caza mayor como pumas, jabalíes, venados, zorros, coyotes, mapaches, conejos, etc., también debemos mencionar la equitación entre los deportes ya enumerados.

El conjunto de atractivos naturales enumerados y la posibilidad de practicar varios deportes, constituyen la mayor ventaja comparativa con otros pocos de atracción turística nacionales o internacionales.



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**





## PROPOSICION DE PROYECTO .

El potencial turístico de la región austral del estado de Baja California, conjuntamente con el estímulo que ha recibido por parte del gobierno a través de inversiones en esta zona, tales como nuevas vías de comunicación, principalmente la Carretera Transpeninsular, el aumento de vuelos comerciales y de número de transbordadores, han motivado que el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Turismo, específicamente TURGOCAL y el Fideicomiso de Cabo San Lucas, lleve a cabo el proyecto para el desarrollo de la ciudad turística portuaria de Cabo San Lucas. La fundamentación legal para la ejecución de este proyecto se encuentra en el acuerdo publicado el 31 de Mayo de 1974 en el Diario Oficial de la Federación, en el cual se establece la constitución de un fideicomiso para la realización de la ciudad turística portuaria de Cabo San Lucas. Dentro de los objetivos está el de elaborar el proyecto de la ciudad turística portuaria de Cabo San Lucas, en los terrenos propiedad del fideico

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

mislo, generando un plan maestro para el desarrollo del área e integrar con este el poblado de Cabo San Lucas, en función de las tendencias de crecimiento, realizando un anteproyecto de plan parcial de desarrollo urbano. Otro objetivo es formular un anteproyecto de plan regional para el ordenamiento del territorio entre Cabo San Lucas y Cabo Bello, en función de sus características y potencial.

Dentro del plan regional fuera de la zona urbana, se proponen los siguientes usos:

- a).- Parque nacional que comprenda la zona montañosa ubicada al sur, -- surponiente y sureste del poblado, con el objeto de conservar las es pecies vegetales existentes y limitarlas al crecimiento urbano por la dificultad para la dotación de infraestructura
- b).- Playas con uso condicionado, se plantea que en la zona de playas -- existentes entre Cabo San Lucas y Cabo Bello se permitan única--- mente usos del suelo propios de la actividad recreativa de las playas con



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



el objeto de no alterar el contexto natural.

- c).- Area frutícola , se propone una área de tipo frutícola al poniente del poblado en base al potencial del suelo.
- d).- Zona agropecuaria, se plantea el establecimiento de un área agropecuaria con uso de mediana intensidad.
- e).- Sistemas de diques para evitar desastres al poblado.
- f).- Planta desalinizadora, colindante a Cabo Bello se propone la instalación de una planta desalinizadora de agua para conducirla al desarrollo de la ciudad turística portuaria.
- g).- "Zona de refugio submarino de flora, fauna y condiciones ecológicas del fondo" ubicado en el litoral de Cabo San Lucas, considerado así por su increíble belleza natural.

Con base al anteproyecto del plan parcial, se desarrollo el proyecto preliminar de la ciudad turística portuaria que contempla las siguientes áreas:

- a).- Area de departamentos en condominio.

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

b). - **Áreas administrativas y de servicios como:**

- Oficinas Públicas.

- Plaza Cívica.

- Área de Supermercado.

- Terminal de Transbordador

- Planta de Tratamiento de agua.

- Playas en Dársena.

- Taller de reparación y almacén de remolques.

c). - **Área de hoteles.**

Hotel 100 - 150 cuartos.

Hotel 300            cuartos.

En el proyecto de la ciudad turística portuaria de Cabo San Lucas, se contempla el desarrollo de un hotel, con una capacidad de 130 cuartos determinado por normas del plan maestro, considerandose una densidad de población en éste de 100 cuartos por hectárea, que comprendido en un terre

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

no de superficie total de 1.3 Ha., nos dá un total de 130 cuartos, apoyado en la demanda real de cuartos en el lugar y que promedia esa cantidad. Además el tamaño fijado para el proyecto dado que el mercado lo soporta permite la construcción de un hotel de clase \*\*\* con todas las instalaciones y servicios que éste debe cubrir, lograndose además economías - de escala.



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



## LOCALIZACION DE TERRENO.

El terreno destinado para la realización del proyecto, corresponde a los terrenos propiedad del Fideicomiso de Cabo San Lucas, se localiza al sur del poblado y colinda con la dársena interior, su superficie total es de 13,573 M2.

En esta zona se encuentran actualmente algunas instalaciones relacionadas con la actividad turística como son:

La estación terminal del transbordador que comunica con Puerto Vallarta y sus respectivas áreas administrativas y estacionamiento.

Oficinas de la Secretaría de Marina.

Automóviles de alquiler.



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

El programa se divide en diferentes áreas, que a continuación se describen:

- 1.- AREA DE ADMINISTRACION Y RECEPCION.
- 2.- AREAS PUBLICAS.
- 3.- AREA DE HABITACION.
- 4.- AREAS DE SERVICIO.
- 5.- AREAS EXTERIORES.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

1.- AREA DE ADMINISTRACION  
Y RECEPCION.

Administración.

- Gerencia.
- Sub Gerencia.
- Archivo.
- Administración.
- Conmutador.
- Caja.
- Personal.
- Control de alimentos y bebidas.

Recepción.

Vestibulo General

- Registro, reservaciones.
- Informes, llaves.
- Caja

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



- Estar.
- Teléfonos públicos.

## 2.- AREAS PUBLICAS.

Discoteca.

Bar de recepción.

Cafetería.

Restaurante.

Bar de alberca.

Zona de juegos a cubierto ; pin-pon, billar, ajedrez.

Concesiones.

Sanitarios

- Discoteca.
- Bar.
- Públicos.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

examen profesional

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

hector alfredo diaz guin

75-57011-0

- Restaurant.

- Alberca.

Circulaciones.

3.- AREA DE HABITACION.

Cuarto tipo

Jr. Suite.

Suite

Roperías de piso

Ductos

- Ropa sucia.

- Basura.

Hielo

Circulaciones

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

examen profesional

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

hector alfredo diaz guin

75-57011-0

4.- AREA DE SERVICIO.

SERVICIOS GENERALES

Núcleo cocina restaurant.

Núcleo cocina cafetería

Ropería general.

Lavandería.

Cuarto de máquinas.

Mantenimiento.

Bodegas.

Baños y vestidores de empleados

- Hombres

- Mujeres

Ductos

Circulaciones horizontal y vertical.

Basura.

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

Anden de servicio.

5.- AREAS EXTERIORES.

Alberca.

Patios de Servicio.

Jardines y canchas.

Estacionamiento.

Circulación y andadores.



**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**



## DESCRIPCION DEL PROYECTO .

El conjunto está formado por 2 edificios, uno en que se identifica claramente las habitaciones y otro en que aloja la zona de administración, recepción y áreas públicas.

El resto del terreno queda destinado por el lado de los accesos, a un estacionamiento con cupo de 40 automóviles y por la zona próxima al mar, a espacios de recreación, jardines, palapas, camastros y alberca.

En el semi-sótano de estos 2 edificios, se localiza casi la totalidad de los servicios al huésped lograndose con esto un solo control de entrada y salida de empleados inmediata a una circulación general de servicios desde donde se distribuye al personal a las diferentes dependencias de trabajo sin contacto alguno con el público.

El edificio de habitaciones consta de Planta Baja y 7 niveles, con cuartos en una sola cruzfa todos orientados hacia el mar, el núcleo de circulación vertical así como la roperfa de piso y estación de hielo se aloja en el centro del

**NOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

edificio para mayor funcionalidad.

Todos los cuartos cuentan con terrazas privadas orientadas hacia el mar.

La inclinación de los muros exteriores, se debe a que se planteo en Planta Baja y 1er. piso, las suites y Jr. Suites y en los siguientes niveles los cuartos dobles, lograndose con ello flexibilidad en los precios por habitación.

Pasando al otro edificio vemos que, la zona de Administración y Recepción es la que está mas próxima a la vialidad de acceso, localizandose en la parte posterior de éste .

Los espacios públicos tales como restaurante, bar, cafetería se localizan en la parte frontal y principal del edificio, lograndose con esto una vista panorámica que domina la dársena.

La alberca tiene forma irregular que integra el malecón de la marina con los terrenos y jardines del hotel.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

**examen profesional**

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

**hector alfredo diaz guin**

**75-57011-0**

## SISTEMA CONSTRUCTIVO.

Para el conjunto de estos 2 edificios, se planteo una estructura a base de columnas de concreto armado y entre-piso reticular, con un entreje tanto en el sentido largo como el corto de 8 mts.

Se escogio este tipo de losa por ser la óptima para aplicarla en el lugar, además de salvar los claros y darle rigidez al conjunto.

Para la cimentación de este conjunto correspondio en el edificio de habitaciones, una losa de cimentación sobre la cual se desplantará un sistema de contratrabes que recibirán el edificio y para el otro se propuso zapatas corridas de concreto armado.

## INSTALACION HIDRAULICA.

Se resolverá a base de cisternas, un sistema de inyección hidroneumático, cuyo equipo se encuentra localizado en el cuarto de máquinas; el agua caliente lo proveera una caldera que también se localiza en el cuarto de máquinas.

**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

examen profesional

**E.N.A.  
U.N.A.M.**

hector alfredo diaz guin

75-57011-0

### **INSTALACION SANITARIA.**

Se utilizarán fosas sépticas para el tratamiento de aguas negras y pozos de absorción para las aguas jabonosas y pluviales; las aguas grasosas jabonosas pasarán antes por una trampa de grasas.

Los registros se encuentran a cada 5 mts.

### **INSTALACION ELECTRICA.**

El hotel contará con una sub estación localizada junto al cuarto de máquinas además de una planta de emergencia para casos de interrupción.

La instalación se hizo a base de tubos conduit, alojados en los entrepisos y secciones de concreto.



**HOTEL EN CABO SAN LUCAS**

examen profesional

**E.N.A.**  
**U.N.A.M.**

hector alfredo diaz guin

75-57011-0





TABLA DE ACABADOS EN CUARTO TIPO .

LOCAL	MUROS	PISOS	PLAFONES	ZOCLOS
Acceso	Tirol planchado.	Terrazo integral de .30 x .30 color beige.	Falso plafón de yeso con pintura vinílica color blanco.	De terrazo .10 x .30 color beige.
Estar dormir	Tirol planchado.	Alfombra Luxor, color tabaco.	Falso plafón de yeso con pintura vinílica color blanco.	De terrazo .10 x .30 beige.
Baños	Mármol color Beige .	Mármol color Beige .	Plafón de mezcla con pintura color hueso.	Mármol color Beige.
Terraza	Aplanado rustico, con pintura epóxica .	Terrazo integral de .30 x .30 color beige.	Falso plafón de mezcla, con pintura vinílica color blanca.	Zoclo remediado en muros laterales, formando una entrecalle en todo el perímetro.

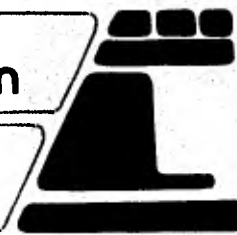
HOTEL EN CABO SAN LUCAS

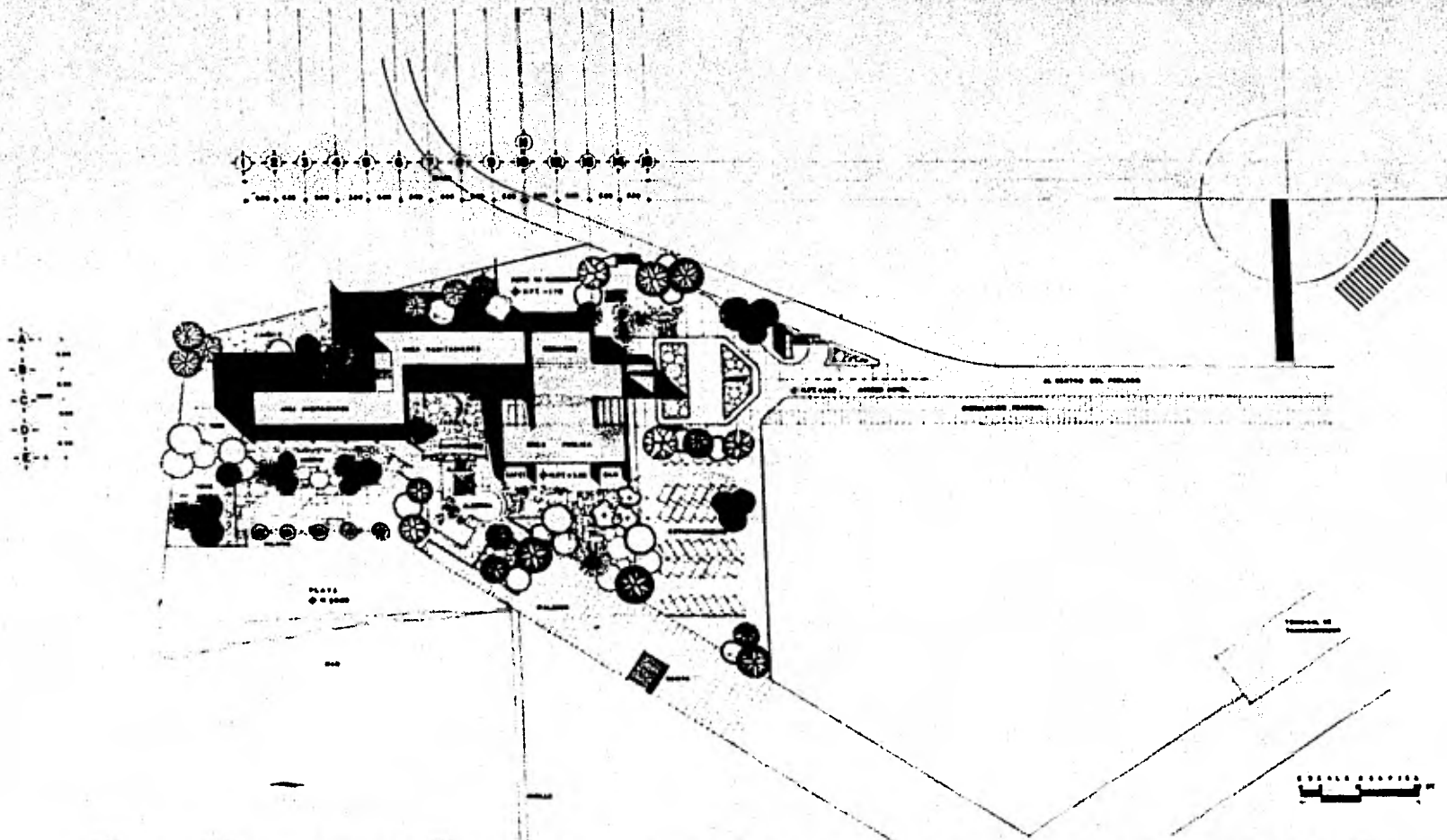
examen profesional

E.N.A.  
U.N.A.M.

hector alfredo diaz guin

75-57011-0





# HOTEL DE PLAYA CSL

plano PLANTA DE CONJUNTO

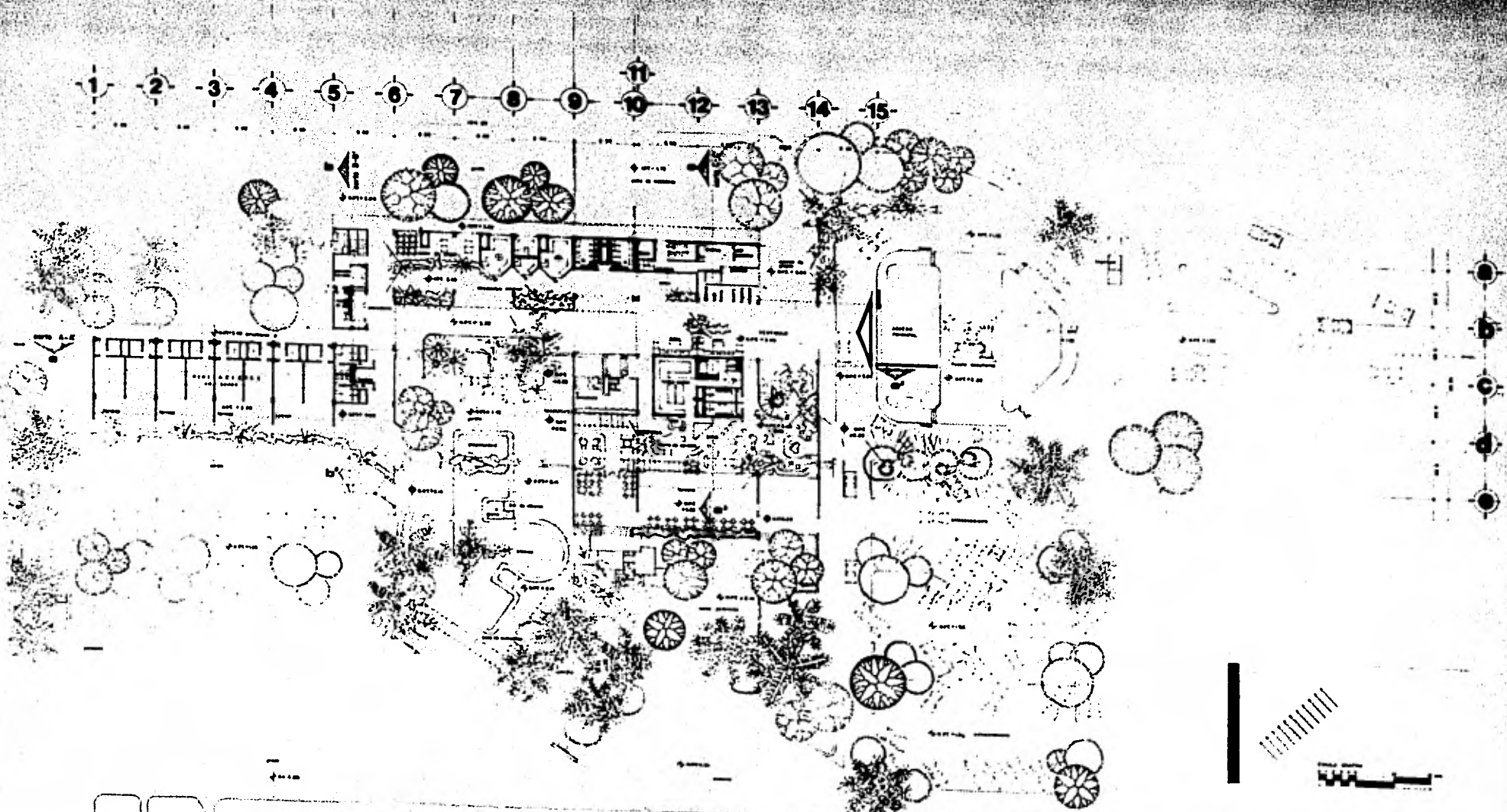
escala 1/500

enero/81

ENAM  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano PLANTA DE ACCESO

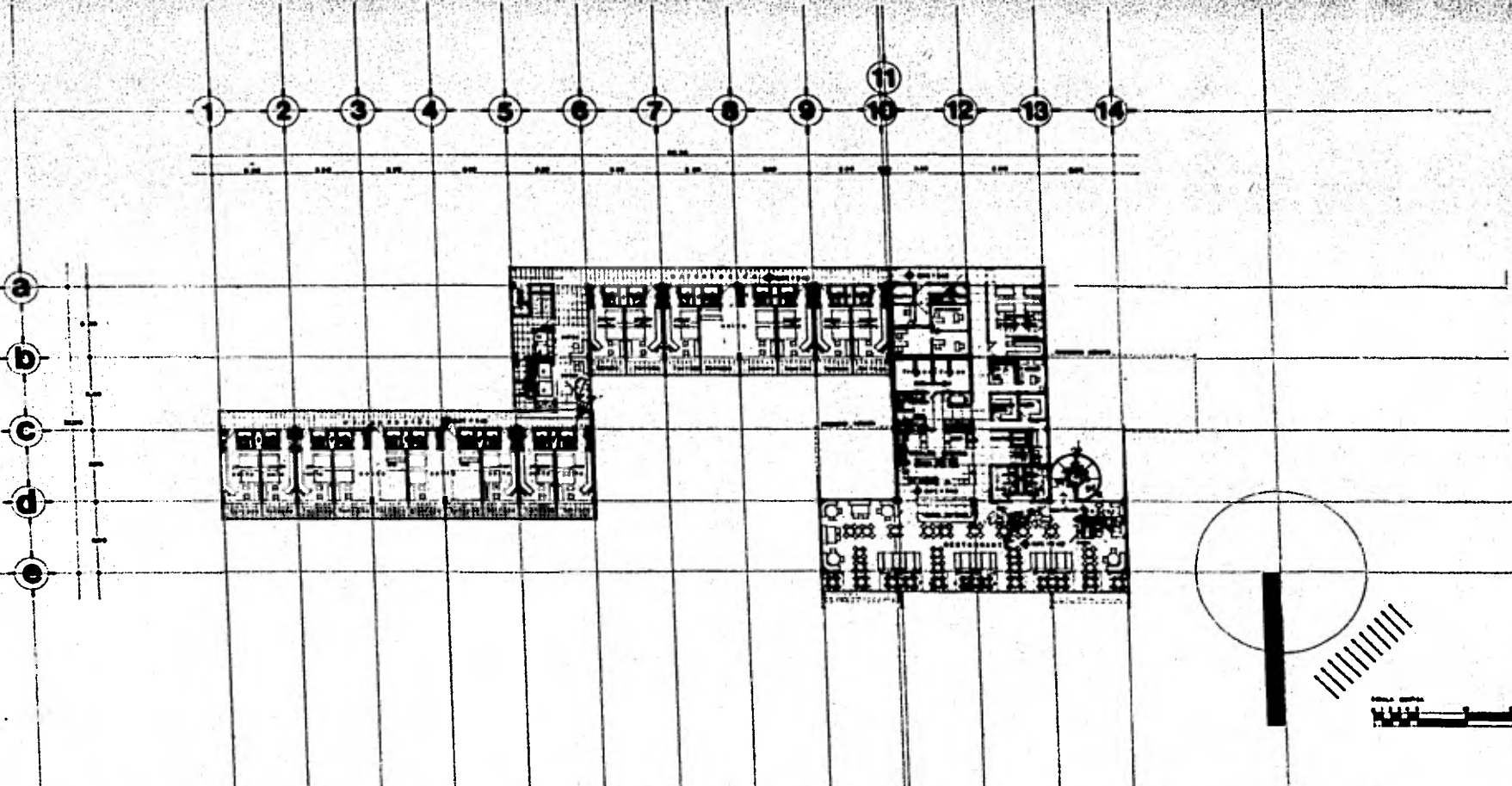
escala 1/200

grupo 01

ENAM  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano PLANTA # NIVEL.

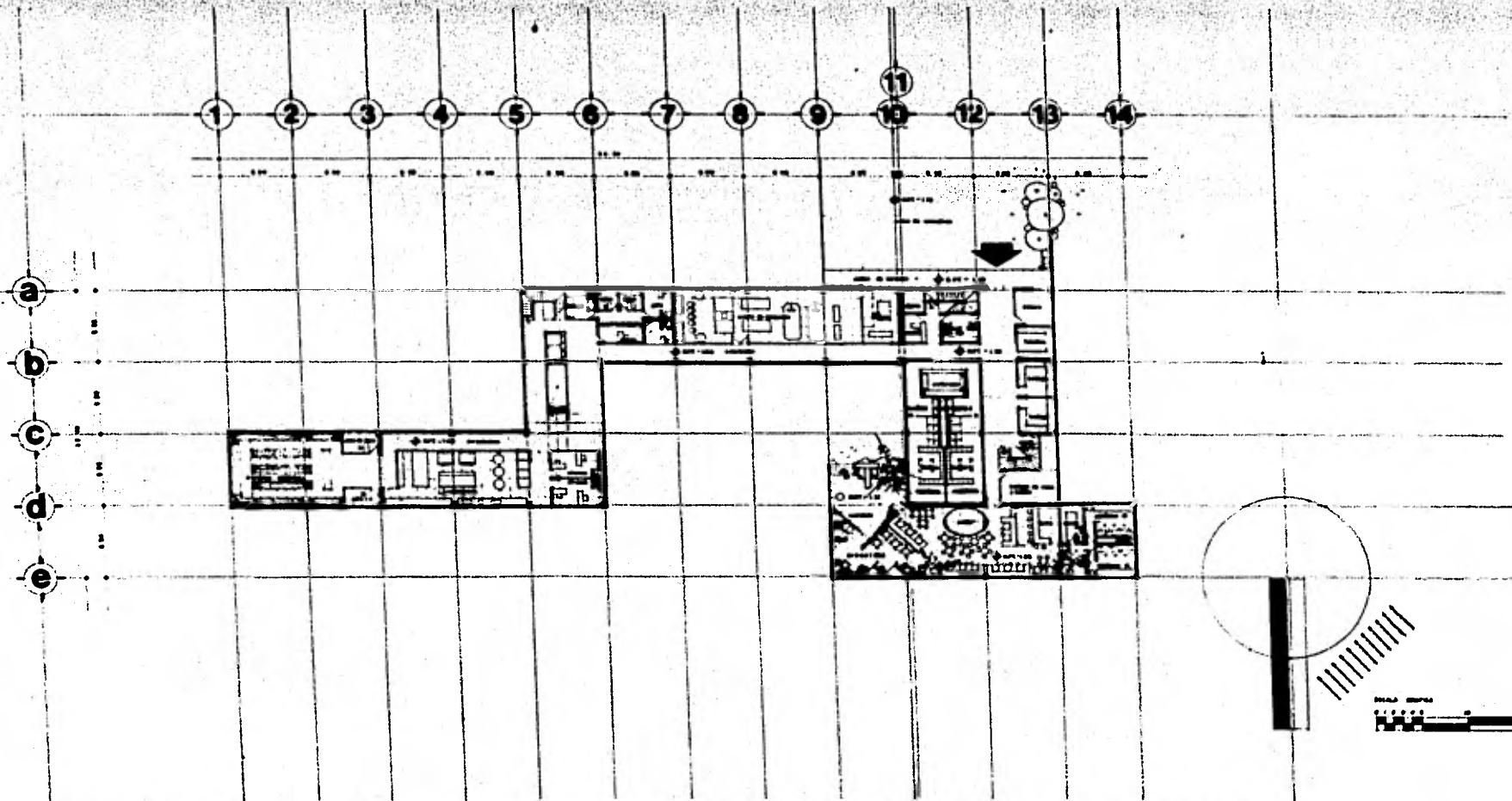
escala 1/200

enero/81

ENAM  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano PLANTA SOTANO

escala 1/100

enero/81

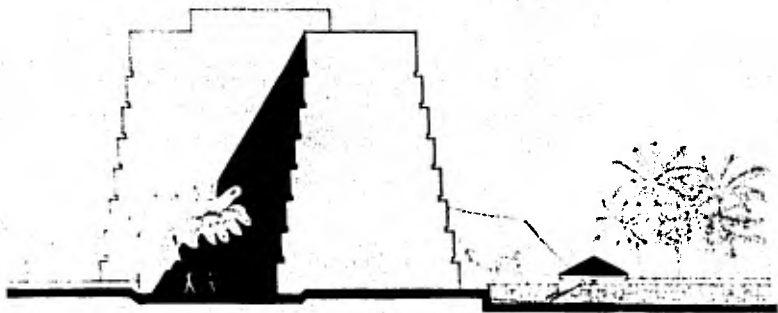
ENAH  
UNAM

hector a. diaz guin

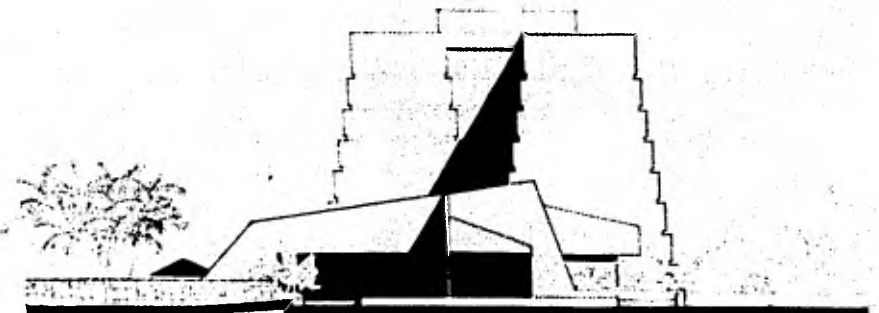
examen profesional

a .. b .. c .. d .. e

e .. d .. c .. b .. a



FACHADA ORIENTE



PONIENTE



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano FACHADAS

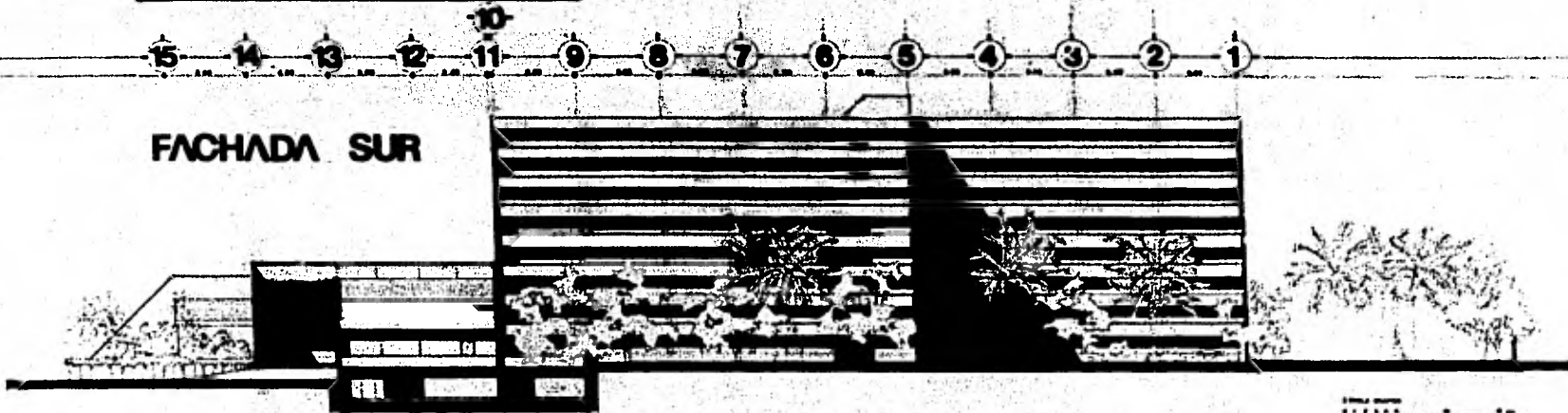
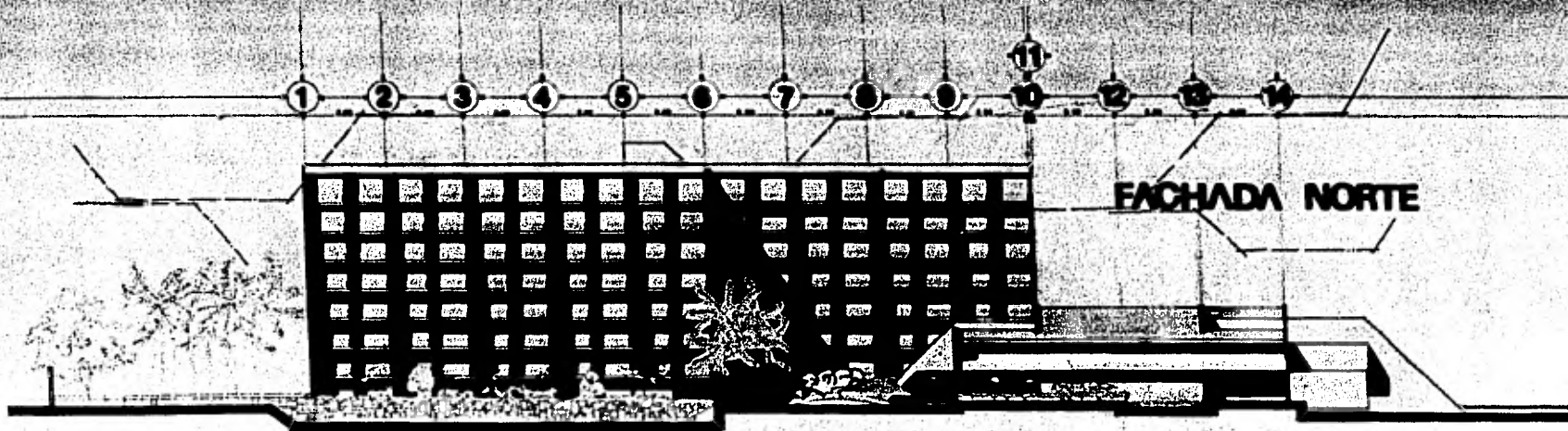
escala 1/200

enero/81

ENAM  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano FACHADAS

escala 1/200

enero/81

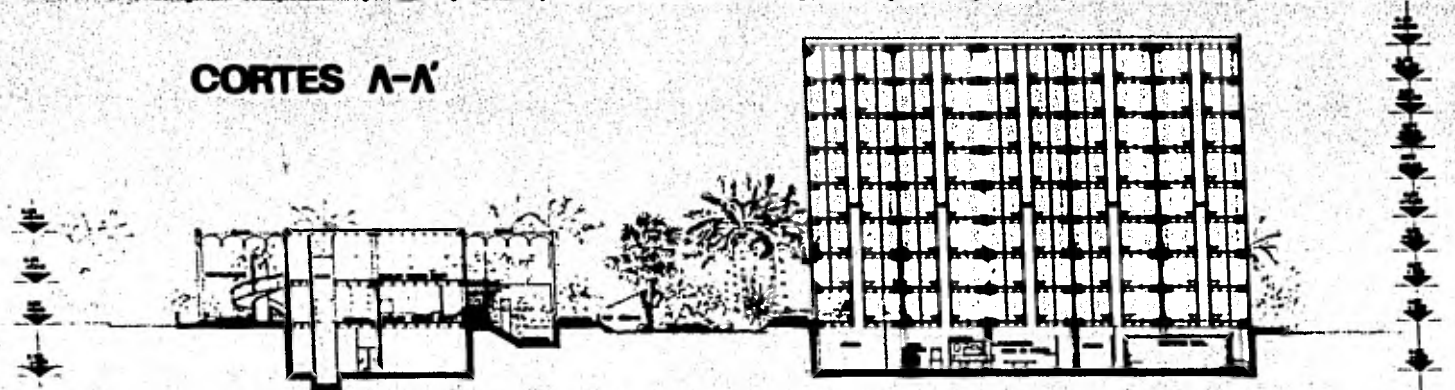
EN A  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional

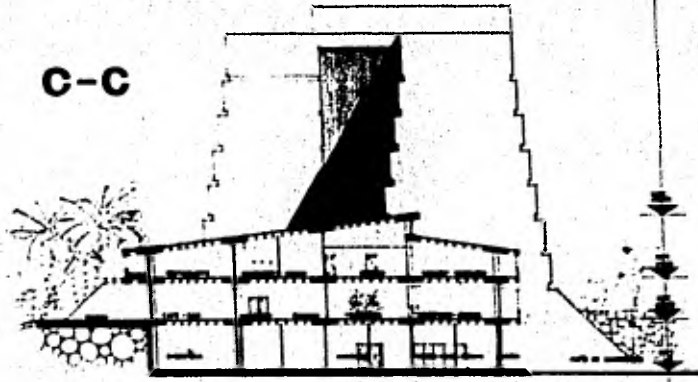
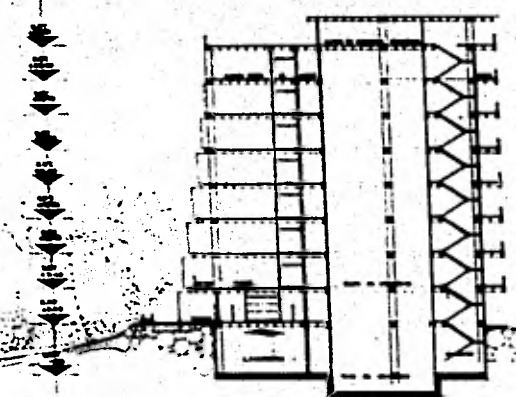
14 13 12 11 9 6 5 4 3 2 1

**CORTES A-A'**



**B-B'**

**C-C**



# HOTEL DE PLAYA CSL

plano CORTES

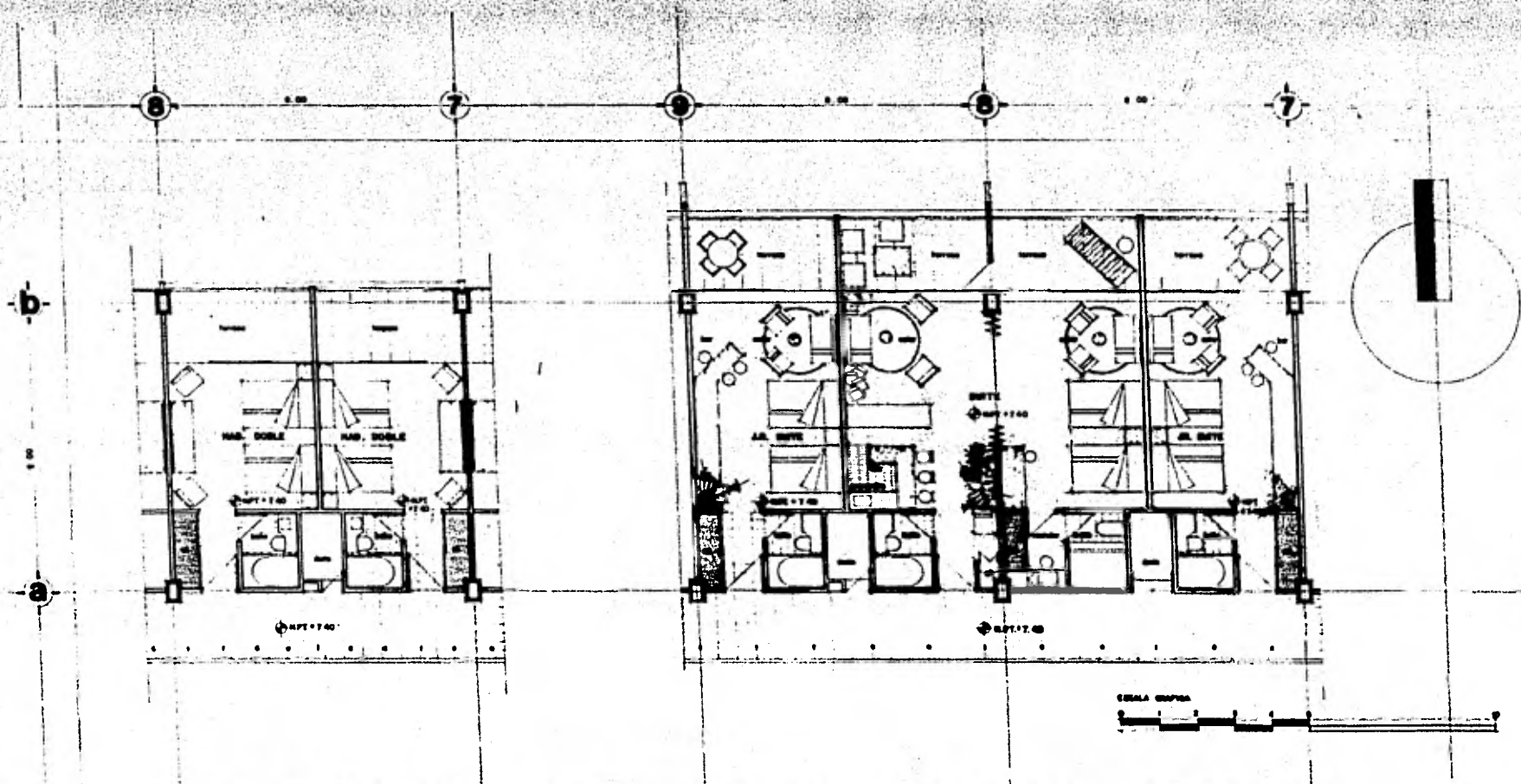
escala 1/300

marzo/81

**EN A  
UN AM**

**hector a. diaz guin**  
examen profesional





# HOTEL DE PLAYA CSL

plano DETALLE DE HABITACIONES

escala 1/50

enero/81

ENAM  
UNAM

hector a. diaz guin

examen profesional

