

24  
136

**T E S I S**

Nombre  
JOSE LUIZ  
GOMEZ LOPEZ  
ESC. PLANO

**OBSERVACIONES**



**CLUB NAUTICO**

	<b>JURADO</b>	<b>C=I</b>
	<b>ARQ TARRIBA RODIL J.</b>	
	<b>ARQ RIVERA GOROZEE G.</b>	
	<b>ARQ GARCIA LAGO M.</b>	
<b>TEMA</b>	<b>CLUB NAUTICO</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>JOSE LUIS GOMEZ LOPEZ</b>	
<b>UNAM</b>		



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



I N D I C E

Página

1.- Estudios Preliminares

1.1 Razón de ser del Tema	1
1.2 Definición del Tema	2
1.3 Tipo de Financiamiento	3
1.4 Cliente	3
1.5 Lugar	4
1.6 Antecedentes	6

2.- Investigación

2.1 Datos físicos	8
2.2 Datos socio-económicos	17
2.3 Determinación del mercado	18
2.4 Analisis de Demanda	22
2.5 Analisis de Oferta	26
2.6 Estudio Urbano	27
2.7 Uso del suelo	28
2.8 Plan Maestro	31
2.9 Reglamentación	33
2.10 Infraestructura	34
2.11 Equipamiento turístico	36
2.12 Turismo Náutico	37

3.- Programa Arquitectónico 39

4.- Memoria descriptiva 43

- 4.1 Proyecto
- 4.2 Constructivo
- 4.3 Instalaciones


5.- Costos 50

6.- Proyecto Arquitectónico 52

T E S I S

INGRESO  
 GONZALEZ LOPEZ  
 ROSA LUIS  
 ETC. PLANO.

OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO







## DEFINICION DEL TEMA

2

Un club náutico ofrece facilidades náutico-deportivas - como la práctica de: Wind surf; ski; jet; jet ski, pesca deportiva; hobbie cat; veleo; snorkeling; buseo profesional, catamaran etc.

Adicionalmente ofrecen paseos en barcos con fondo de -- cristal para obtener observaciones de peces tropicales y mantos colaríferos, paseos turísticos etc.

Por lo antes mencionado debe contar con una marina donde las embarcaciones náuticas como motonáuticas atra--- quen es necesario contar con un taller de reparación y guardado de equipo.

Un club náutico cuenta con una zona social para visitantes y socios, esto debe contemplar una serie de amenidades adjuntas:

Bar, Restaurant, Alberca, Concesiones etc.

Además se cuenta con servicios adicionales como estacionamientos etc.



## TESIS

CONSEJOS  
DE  
E.C.  
PLANO

## OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO



**TIPO DE FINANCIAMIENTO**

Este proyecto se financia por medio de una sociedad anónima S.A. La cual se compone por cinco o más personas (accionistas) La suma total del costo del proyecto - se divide en acciones, las cuales se emiten y ya sea que se pongan a la venta o que se repartan entre la misma sociedad como la terminación del proyecto deben quedar acentados en una acta constitutiva la cual queda registrada para la óptima ejecución del proyecto. La distribución de estas acciones debe repartirse con un 51% de acciones a sociedades mexicanas y un 41% a sociedades extranjeras. La venta de acciones se puede efectuar ya sea antes de la terminación del mismo etc.

**CLIENTE**


Antes de concebir la forma de un club náutico con servicios de cuartos, es necesario saber que tipo de proyecto se quiere hacer, a que cliente va dirigida.

A diferencia de Guadalajara o México, la gente que va a Cancún permanece de 5 a 7 días en un hotel; se llega a identificar con su cuarto y la atención personal es muy importante.

El mercado que cubre la zona hotelera es de 5 estrellas es decir, primera clase. Su clientela viene de los Estados Unidos un 40%, un 40% de México y un 20% del mercado Europeo; el porcentaje de América Latina es muy pequeño en comparación con los anteriores.

En nuestro caso pensamos en personas de alto nivel, que desean la intimidad de un hotel de primera calidad - con una atención personal mucho más intensiva y que además gusten de vacaciones activas, por medio del deporte acuático.

NOTA: Widsa S.A.: en Cancún la gente vive muy aislada en sus hoteles, son pocas las alternativas incluso para ir a cenar, Que mejor que un entretenimiento de orden náutico para visitantes etc.

<b>TESIS</b>
 Nombre: _____ Cód. Gómez López: _____ Cód. Club: _____ Cód. Plano: _____
<b>OBSERVACIONES</b>
[Empty grid area for observations]
<b>CLUB NAUTICO</b>



## LUGAR

Cancún por su característica turística, es idóneo.

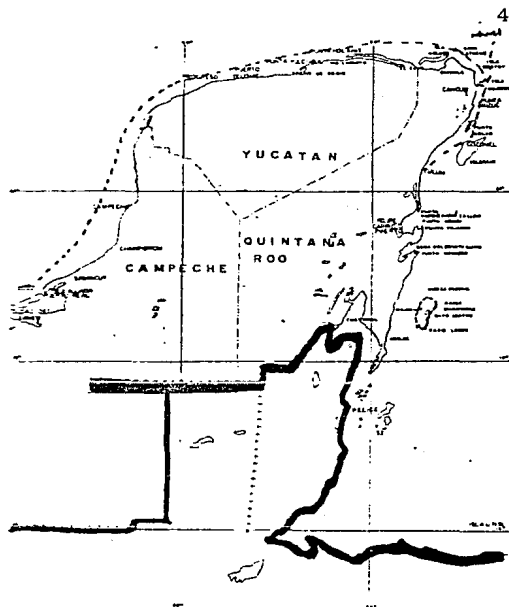
La costa del pacífico por el tipo de vientos, no se presta también como las de el Caribe.

Cancún resulta perfecta por ser prácticamente una isla que delimita una laguna entre el mar Caribe y el estado de Quintana Roo.

No obstante ser una zona turística más importantes de la República Mexicana -- con excelentes playas, carece de algunos deportes acuáticos que existen en otras partes del mundo, y que deben practicarse en un centro turístico de éste nivel.

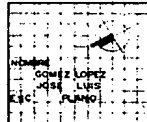
Al buscar el terreno con la colaboración de FONATUR, nos percatamos que la laguna Bojorques es el lugar idóneo para la práctica de veleo, esto es porque los aficionados a este deporte se encuentran más protegidos en una laguna, en el mar abierto requieren mayor pericia, existen rocas, arrecifes etc.

Como consecuencia se escogió un terreno con frente a la laguna, de una superficie de  $3,500m^2$  con una amplia zona de playa. Esta característica es idónea para proyectar un club Náutico con servicios de cuartos.

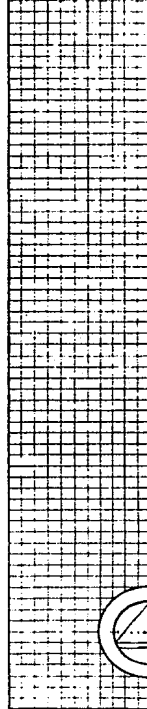


T E S I S
<div style="text-align: right; font-size: 20px; margin-bottom: 5px;">4</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> </div> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">           Nombre _____            ASESOR _____            ESCUELA _____            PLANO _____         </p>
OBSERVACIONES
<div style="font-size: 8px; display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>1</span> <span>2</span> <span>3</span> </div>
<b>CLUB NAUTICO</b>

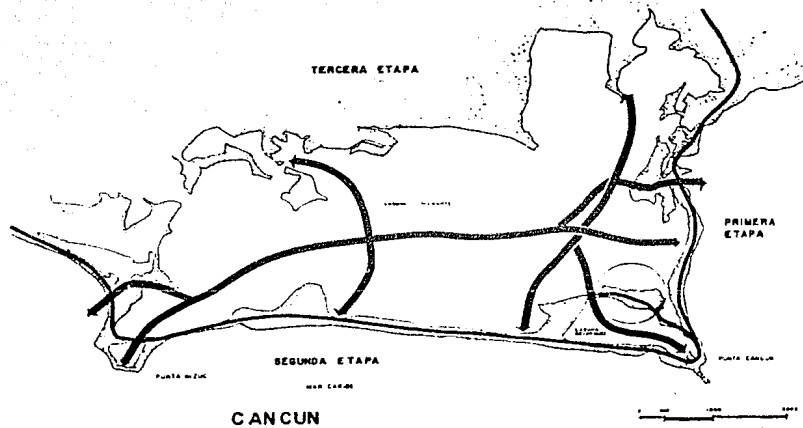
## T E S I S



## OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO

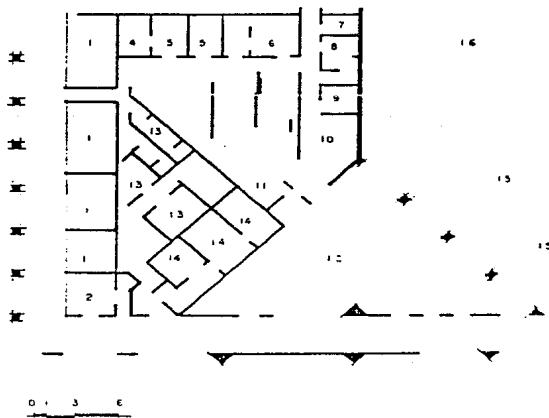


La ubicación de Cancún en el mapa turístico de la cuenca del Caribe, atrae el interés de flujos de viajeros que realizan cruceros por los diversos países de la región.

Es frecuente el fondeo de barcos en aguas de bahía de Mujeres, que si bien por el momento no cuentan con un muelle apropiado para atracar, se les otorga todo género de facilidades para que, por medio de embarcaciones ligeras, transporten turistas extranjeros.

Para recorridos turísticos y para practicar el wind-surfing, existen embarcaderos asimismo existen clubes náuticos que operan en el litoral de la laguna.

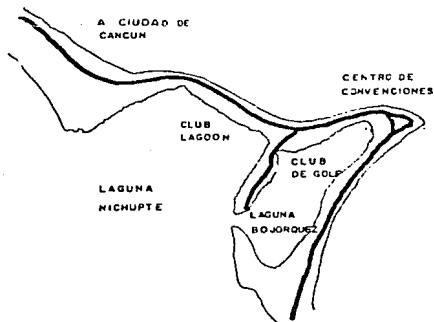
A petición de la secretaría de turismo y FONATUR, se dio la tarea de realizar una serie de estudios para la construcción de una infraestructura requerida para hacer posibles el atraque de las citadas embarcaciones, que contribuirán a diversificar los servicios turísticos que se ofrecen en el estado de Quintana Roo, a través de la transportación turística a los sitios más relevantes de la región, como Isla Mujeres, Cozumel, Tulúm, etc.



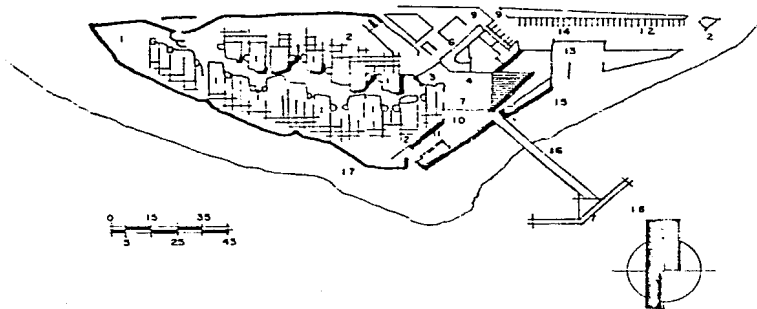
- |                 |                    |                        |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| 1- ACCESORIA    | 7- CUARTO DE ASEO  | 13- BAÑOS VES. MUJERES |
| 2- RECEPCION    | 8- BODEGA DE VINOS | 14- BAÑOS VES. HOMBRES |
| 3- PREPARACION  | 9- LAVADO DE OLLAS | 15- ZONA DE PERGOLAS   |
| 4- CONGELADOR   | 10- LAVADO DE LOZA | 16- JARDIN             |
| 5- REFRIGERADOR | 11- ESTACION       | 17- BAR                |
| 6- ALMACEN      | 12- COMEDOR        |                        |

Nombre: GOMEZ LOPEZ  
 ASSE LUIS  
 Etc: PLANO

OBSERVACIONES



### CROQUIS DE LOCALIZACION



- |                |                      |                                |
|----------------|----------------------|--------------------------------|
| 1- HABITACION  | 7- BAR               | 15- TALLER                     |
| 2- JARDIN      | 8- TERRAZA PERGOLADA | 16- PROYECCION DE CISTERNA     |
| 3- LOBBY       | 9- ACCESO            | 17- ZONA DE DEPORTES ACUATICOS |
| 4- RESTAURANTE | 10- ALBERCA          | 18- MUELLE                     |
| 5- COCINA      | 11- ASCLEADERO       | 17- PLAYA                      |
| 6- ACCESORIA   | 12- ESTACIONAMIENTO  | 18- MUELLE FLOTANTE            |

Una opción para llegar a Cozumel por vía marítima, puede realizarse desde el embarcadero de Puerto Morelos, a 35kms. al sur de Cancún, a la que llega por una carretera pavimentada.

Esta conexión permite el establecimiento de un interesante circuito turístico que incluye atractivos como Akumal, Xel-Ha, Tulúm, etc.

### TESIS

HABER  
GONZALEZ LÓPEZ  
JOSÉ LUIS  
ETC. PLANO

### OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

TESIS

Alumno  
GÓMEZ LÓPEZ  
JOSE LUIS  
RES: PLANO.

OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO

INVESTIGACION

## Marco Internacional

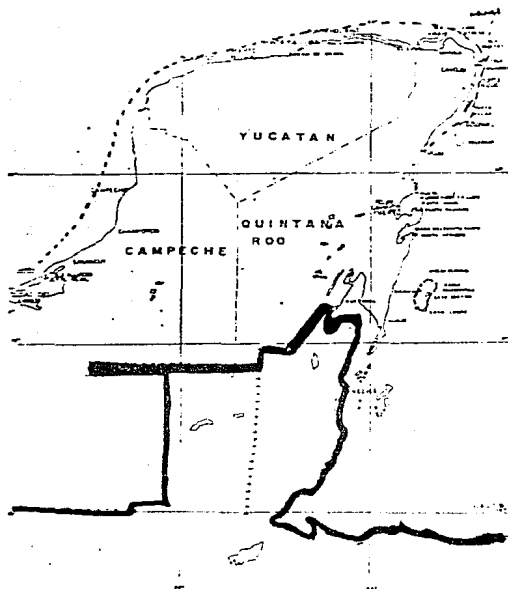
La puesta en valor internacionalmente de los atractivos naturales y culturales que posee Cancún, se orientó, en el aspecto mercadológico, por la distancia-tiempo promedio favorable de este destino, respecto a los mercados emisores, principalmente los ubicados en el Norte y Este del país. Por otra parte, se consideró que Cancún representaba una alternativa favorable para representar y participar más activamente en la corriente de turistas norteamericanos hacia el Caribe, que en el período 1969-1971, representó el 6.4% del total de viajeros al exterior de aquel país.

**- Zonas de E.U.A. proveedoras del Turismo**

Para el estudio de Mercado de Cancún, las principales zonas de E.U.A. que fueron identificadas en orden de importancia como proveedoras de turismo al Caribe, están referidas a los siguientes estados de la Unión Americana: Nueva York, Texas, Florida, Illinois, Virginia, etc que ofrecen el mismo producto, aunque con variadas características: Sol-Playa-Mar.

**- Zonas del Caribe Competidoras**

Por los registros de afluencia turística las islas del Caribe que se identificaron como la principal competencia para el desarrollo turístico integral de Cancún, y su impulso en el mercado internacional -- principalmente E.U.A., Canadá y Europa, --



TESIS

GÓMEZ LÓPEZ  
1978  
CIC PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO



La concurrencia excepcional de factores físicos convierten el marco natural donde se ubica Cancún en caso único para el desarrollo turístico. Su frente de playa se localiza en la Costa Turquesa. El paisaje natural constituyó un reto para la planificación turística, cuya concepción se orientó por la necesaria preservación de los ecosistemas donde se reproducen diversas variedades de flora y fauna.

Coordenadas

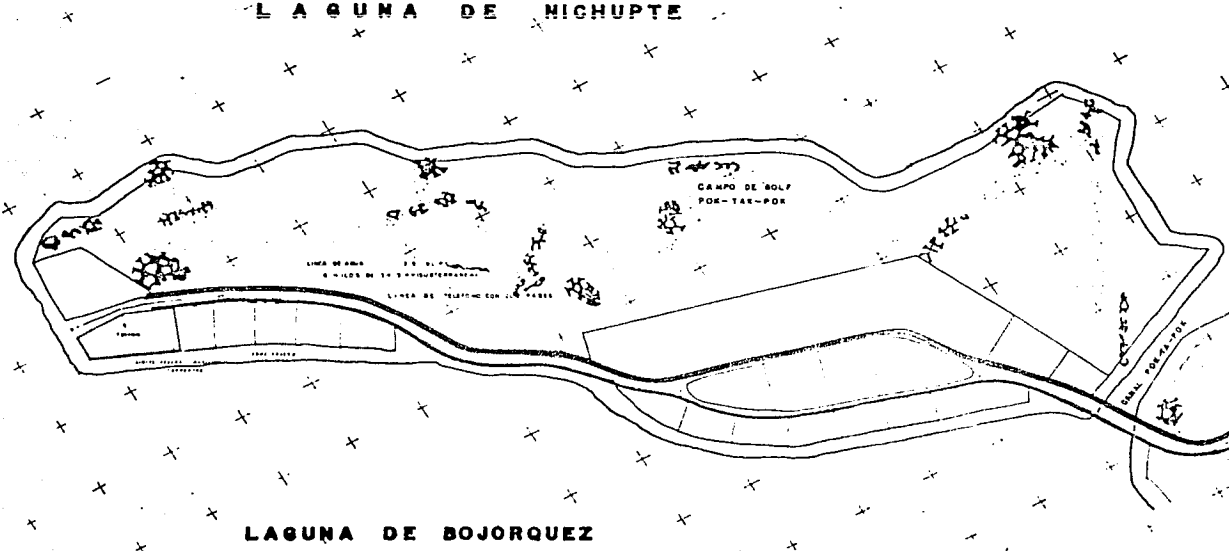
Referido a sus coordenadas, Cancún se lo-

caliza entre el paralelo  $21^{\circ}10'$  de latitud Norte y meridiano  $86^{\circ}50'$  de longitud Oeste en el estado de Quintana Roo.

- Colindancias

El predio donde se asienta el proyecto Cancún, colinda hacia el norte con el ejido Isla Mujeres y con terrenos nacionales del Gobierno Federal; hacia el sur y poniente con el ejido Alfredo Bonfil en el oriente con el mar Caribe mexicano, siendo punta

**LAGUNA DE NICHUPTÉ**



**TESIS**

Realizado por  
GONZÁLEZ LONG  
JOSÉ LUIS  
E.T.C. PLANO

**OBSERVACIONES**





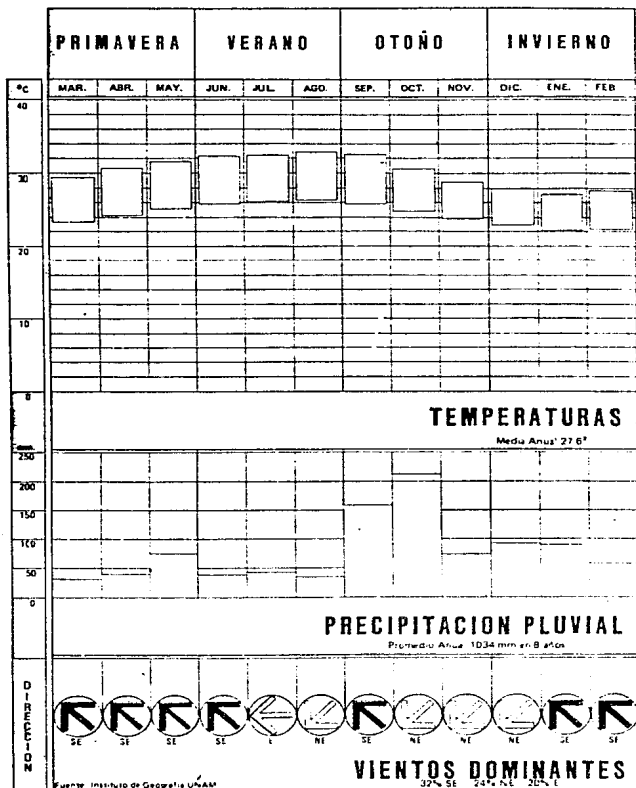
Además de su entorno natural, -Cancún se encuentra favorecido por excelentes condiciones climáticas que, al ser evaluadas respecto a otros sitios, fueron un factor condicionante para el desarrollo del proyecto.

#### - Temperatura

El clima de Cancún es tropical cálido y húmedo sin variaciones extremas de temperatura, - conservandose en una medida anual de 27.5°C. gracias a una brisa fresca que sopla todo el año. La curva calurosa asiende a partir de los meses de abril y mayo, registrando temperaturas entre 26° y 33°C en agosto. En enero, las temperaturas oscilan entre 22° y 28°C lo cual son óptimas para vacacionar.

#### - Presipitación pluvial

En Cancún la humedad relativa - arox es de 86% y la presipitación pluvial es de 1 033mm anuales. Los meses más lluviosos - son septiembre y octubre, registrandose una presipitación máxima de 215 mm.



INSTRUMENTOS  
OCUMIZ LOPEZ  
DISEÑO  
ESCALA PLANO

- Nubosidad, asoleamiento y sombras.

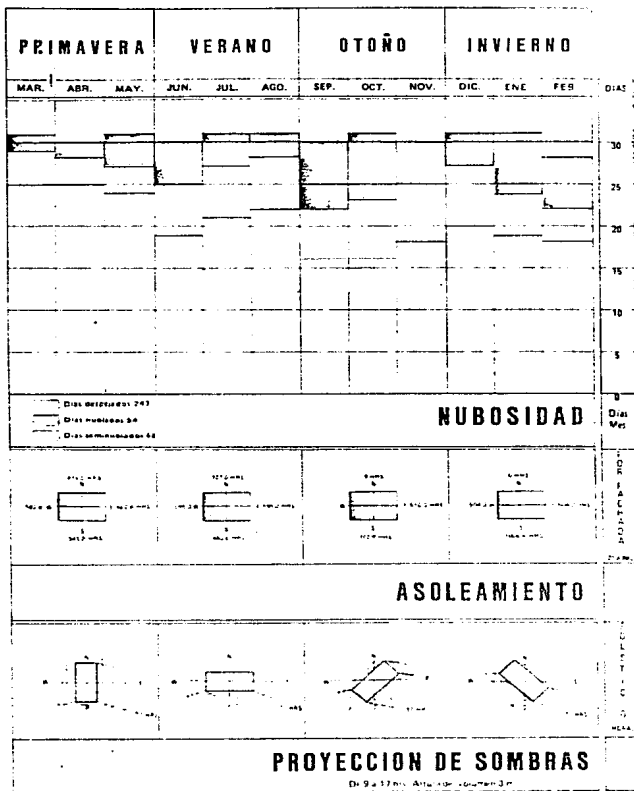
Cancún registra más de 243 días despejados al año, con horas sol continuas y sin nubosidad. El máximo de días soleados se alcanzan en los meses de marzo y abril. Respecto al asoleamiento por fachadas durante el verano la estación más calurosa del año, la orientación menos propicia para la construcción de edificios es la oriente poniente, ya que reciben 595hrs de sol cada una, sin embargo, la fachada oriente, existe una mayor proyección de sombras durante el solsticio.

- Vientos dominantes.

Los vientos regulares que soplan constantemente sobre la costa del Caribe Mexicano, son los denominados alisios, con una dirección este-sureste debido a una alta presión subtropical. Las velocidades promedio que registran estos vientos son de 2,3m/seg. Durante el otoño e invierno no aparecen otros que siguen la ruta norte-noroeste, con velocidades máximas de 7.5m/seg.

- Mareas, oleaje y corrientes marinas.

Las mareas astronómicas en la zona del Caribe Mexicano y por --



## TESIS

Nombre  
GOMEZ LOPEZ  
Jose Luis  
CIC. PLANO

## OBSERVACIONES

tanto del área correspondiente a Cancún son del tipo mixto. Los niveles de marea máximos y mínimos establecidos son: marea máxima registrada  $-0.284$  m. El rango de la marea media es de  $0.23$  m., - valor poco significativo para efectos generales de corrientes, alturas de rasantes de relleno, etc.

Respecto a la manera dominante para la zona de Cancún, considerándola como la media de las mareas vivas de cada mes y aquella que por sus características puede influir en forma absoluta para la estabilidad de cualquier conexión de la zona con mar, se concluyó que los valores medios se sitúan en un rango de  $0.25$  m.

- Oleaje y corrientes marinas.

De acuerdo a las características generales del oleaje que bate sobre la zona de Cancún, se formularon los diagramas de refracción que permitieron, a su vez conocer la forma de incidencia del oleaje sobre la línea de costa, la dirección y modificaciones que sufre por efecto de fondo. De este estudio, se obtuvieron los siguientes resultados:

- a) Las alturas de olas que se presentan con direcciones norte, noreste, este y sureste alcanzan valores máximos de  $1.2$  m,  $1.10$  y  $0.60$  respectivamente.

Las corrientes que se presentan en la zona de Cancún se dividieron para su estudio en dos categorías.

a) Corrientes marinas oceánicas y superficiales: propias del canal de Yucatan, tienen hacia el norte en el estrecho que forman la península con la isla de Cuba. Las corrientes con valores máximos se presentan durante los meses de julio, agosto y septiembre; mientras que las mínimas ocurren durante enero y febrero.

b) Corrientes locales: Dentro de los estudios programados para la zona de Cancún, se realizaron mediciones de corrientes superficiales y de fondo en los canales de Nichupté y Nizuc que comunican a la laguna de Nichupté con el mar. De los resultados obtenidos se pudo observar que en general las corrientes generadas por la marea al llenar y vaciar la laguna no son de consideración.

- Trayectorias ciclónicas.

Los ciclones tropicales se generan en la zona del Caribe a la altura del istmo de Panamá durante junio, julio, octubre y noviembre. En el área de Cancún se pueden esperar de 4 a 5 ciclones anuales con una periodicidad máxima cada 5 años.

T E S I S

---

GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
C. S. M. A. M. O.

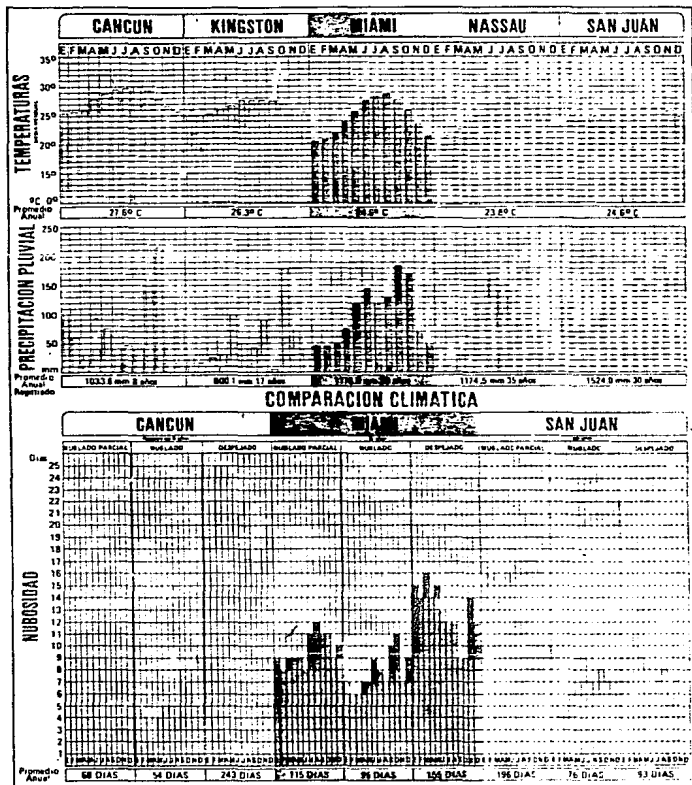
---

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

SOLE  
 SOMBRA  
 VIENTO  
 HUMEDAD  
 TEMPERATURA  
 PRESION  
 VISIBILIDAD  
 NUBES  
 OTRAS

OBSERVACIONES



Referida a la temperatura media anual, la evaluación climática entre Miami, 5 principales destinos turísticos -- del Caribe y Cancún, presentó una ventaja para éste desarrollo turístico integral -- del Caribe Mexicano, ya que el clima estable del sitio, -- registra una temperatura media de 27.5°C., debido a que su curva asciende desde una mínima de 22.5°C en enero, -- hasta una máxima de 33.0°C -- en agosto, mes en que empieza a disminuir calor por los efectos refrescantes de la lluvia, que durante los meses de septiembre y octubre, alcanza una máxima precipitación de 215mm.

Comparativamente, las temperaturas medias anuales registradas en Kingston fueron 26.2°C-24.5°C en Miami etc.

Por otra parte, comparadas las temperaturas medias mensuales, se observó que en los meses de temporada turística alta en el caribe, diciembre, enero y febrero, Cancún registro 25.6°C en promedio, frente a Miami, 21.8°C y 24.4°C en Puerto España, lo que permite esperar una mayor probabilidad de estabilidad climática en Cancún.



## Vegetación.

En la zona Cancún la vegetación dominante es la de dunas costeras, además - se encuentran arbustos, hierbas, mangle y palmeras.

Se conserva la vegetación natural representativa de zonas de inundación como el mangle que forman un continuo en zonas considerables de extensión.

La vegetación de dunas, se encuentra cercana al mar, sobre suelos arenosos, y en el que se distinguen dos estratos: el herbáceo, y el arbustivo, éste último más próximo al mar, con especies típicamente resistentes a la salinidad.

La selva baja se caracteriza por el corto tamaño de sus especies arbóreas de 4 a 10m. en promedio, éste tipo de vegetación predomina en la franja de la Isla Cancún.

## Batimetría.

La batimetría marina presenta gran regularidad en las playas de Cancún, resultando de una acción bien establecida de los oleajes principales, las únicas alteraciones aparecen en Punta Cancún por la presencia de formaciones corolífenas y en menor grado en Punta Nizuc.

En la zona de Bahía de Mujeres, la batimetría es algo irregular debido a la combinación de fondos arenosos y fondos cubiertos de vegetación por las corrientes que se presentan en él.

El sistema lacustre está integrado por la laguna de Nichupté como cuerpo principal ligado al mar a través de los ca-

nales de Nizuc al sur, Nichupté al norte y otros tres cueros secundarios.

## Hidrología.

El estudio de las aguas subterráneas - consistió en la determinación del sentido del flujo subterráneo, evolución de los niveles freáticos, así como una estimación cualitativa del aporte de agua dulce subterránea hacia la laguna de Nichupté.

## Geología Superficial.

La morfología de Cancún se encuentra representada por un terreno sensiblemente plano, el que se eleva desde el nivel del mar en su parte oriental hasta alcanzar una altura máxima del orden de 10 a 12 metros sobre el nivel del mar en la porción occidental.

## Ambiente de la playa.

En punta Cancún, los sedimentos de playa están formados por material arenoso muy grueso, moderadamente bien clasificados.

En la playa a mar abierto se tiene arena fina bien clasificada formada por coque y en menor proporción por fragmentos de corales. Se manifiesta a todo lo largo de la costa oriental de la isla.

## T E S I S

Nombre  
GOMEZ LOPEZ  
MIS LPS  
CIC PLANO

## OBSERVACIONES

Panorámica económica Regional.

En 1970, el territorio de Quintana Roo carecía de las bases productivas más indispensables para susentar el desarrollo de las actividades económicas y propiciar los asentamientos humanos. La agricultura era insuficiente; la explotación de este sector apenas alcanzaba una pequeña parte del potencial global. La ganadería apenas se iniciaba, pero faltó apoyo técnico y financiero para desarrollarla; por tanto, su significación económica fué escasa, predominando el ganado bovino y porcino.

La pesca, a pesar de contar con un rico potencial en litoral del estado, permanecía prácticamente inexplotado.

La industria registraba un nivel incipiente y su producción estaba íntimamente ligada a las actividades primarias.

Ante éste panorama, el territorio demandaba mayores apoyos del Gobierno Federal para lograr un crecimiento económico más dinámico.

Régimen de zona libre.

La operación del régimen de zona libre atrajo una importante corriente migratoria interna que llegaba en busca de ocupación e ingreso con mayor estabilidad y remuneración de la que disponía en su lugar de origen. Este régimen aduanal se hizo necesario por la lejanía de los centros de producción y abastecimiento; por el desinterés del fabricante nacional, por la insuficiencia de producción interna o porque no existía producción nacional. La operación de este régimen facilitó la adquisición de di-

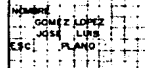
versos artículos alimenticios para satisfacer las necesidades de su población.

Disponibilidad regional de insumos básicos.

Ante la insuficiencia de la producción regional de insumos básicos agropecuarios, materiales para la producción y construcción de equipo y maquinaria, Quintana Roo se obliga a importar, al amparo del régimen de zona libre a precios relativamente bajos.

En este marco socio-económico se encontraba inserto Cancún que contaba con menos de 200 habitantes dedicados principalmente a la pesca y silvicultura. La región en que se halla enclavado, presentaba un nivel de ingreso per cápita de los más bajos del país, pues las actividades económicas, como la explotación del árbol de chicle y la pesca, se efectuaban en forma rudimentaria.

Cancún era en 1970 una selva, donde no había absolutamente nada, era una zona deshabitada con una reducida fuerza laboral, dedicada casi exclusivamente a la extracción de chicle y a otras actividades productivas poco remunerativas, ¿quién podría decir que después de 5 años, Cancún sería uno de los centros turísticos más visitados del país?



## DETERMINACION DEL MERCADO

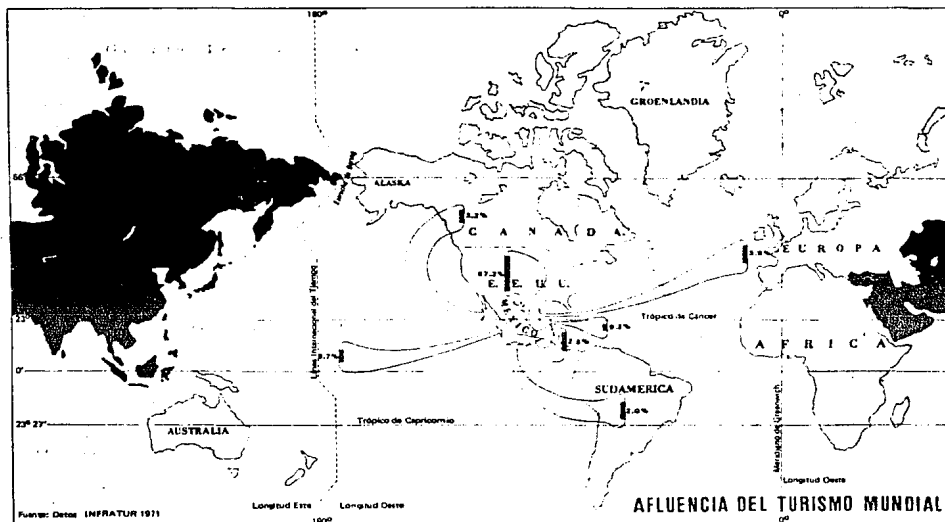
Identificación de las principales corrientes y su distribución.

Debido a la vecindad de México con los E.U.A. la evolución de la demanda turística se caracterizó por una estructura con participación del 87.2% del mercado norteamericano. De hecho, las características de operación de la planta turística que se opera en el país, han sido determinadas.

Respecto a la distribución de los flujos turísticos, los destinos de playa, principalmente los ubicados en el litoral del pacífico, la ciudad de México, con sus alrededores y, algunas ciudades

del bajo fueron los registrados con mayor afluencia. Cabe señalar que dentro del esquema de operación turística, la Ciudad de México ha funcionado como un centro receptor-distribuidor de la corriente turística extranjera, ésta circunstancia obligó al Gobierno Federal a revalorar la estrategia del desarrollo turístico del país, con el propósito de aprovechar cabalmente sus ventajas. Para ello, se formuló un Programa de Desarrollo de Centros Turísticos que dotó de infraestructura básica, planta y equipamiento turístico así como facilidades para la aeronavegación que permitieran una parti-

18



TESIS

COMITÉ  
GÓMEZ LÓPEZ  
1984 JUN  
Etc. PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

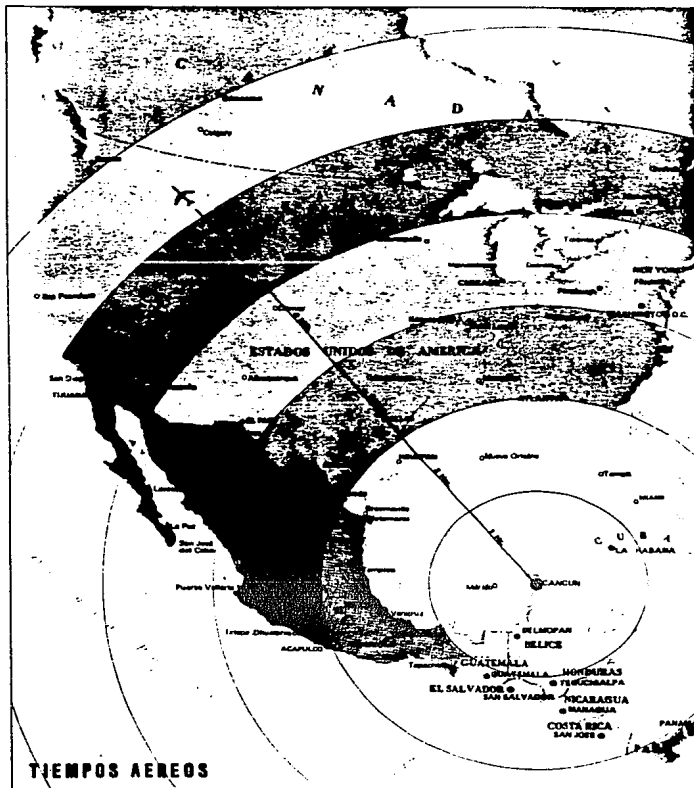




- Participación en el flujo Turístico hacia el Caribe.

Dentro del total de la corriente turística al Caribe, Cancún participó con el 6.6%, cabe señalar que estas cifras sólo comprenden a turistas que arriban por vías aéreas y terrestres, mientras que, comparativamente la participación del 20.6% y 8.6% en la afluencia turística total del Caribe de los destinos antes mencionados.

En este sentido la planeación del desarrollo integral de Cancún contempla a medio plazo, la habilitación de la infraestructura necesaria para recibir embarcaciones de las mismas características que operan en el Caribe, con el propósito, no sólo de integrarse a éste mercado, sino de ofrecer una oferta diversificada conjuntamente con otros destinos del litoral del Caribe Mexicano.



T E S I S

Nombre  
Gómez López  
Miguel Ángel  
Etc. PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

Nombre  
JOHÉ LUIS  
KIC J. AND.

OBSERVACIONES

ORDEN DE OPERACION	CORRIENTE NORTEAMERICANA		OTROS EXTRANJEROS		TOTAL NACIONALES	TOTAL GENERAL
	CAMBIÉ	YUCATAN	TOTAL	EXTRANJEROS		
1a.	36.9	8.0	44.8	7.4	48.3	80.4
2a.	79.8	10.8	90.6	4.5	95.8	118.8
3a.	101.3	13.1	114.6	5.8	120.8	150.8
4a.	125.9	15.7	141.8	6.7	148.3	185.4
5a.	153.4	18.7	172.1	8.0	180.1	225.1
6a.	183.8	22.0	205.8	9.4	215.2	283.8
7a.	217.5	25.8	243.1	11.0	254.1	308.8
8a.	254.8	29.8	284.6	12.7	297.1	353.8
9a.	296.9	34.0	330.9	14.8	345.8	408.7

Fuente: Estimación Económica Proyecto Canahá, 1971



ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN				
AÑO	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL	INCREMENTO (%)
1975	72.2	27.3	99.5	
1976	113.5	67.0	180.5	81.4
1977	148.6	116.6	265.2	46.9
1978	160.3	149.5	309.8	16.8
1979	196.1	199.7	395.8	27.8
1980	218.4	241.6	460.0	16.2
1981	264.0	276.7	540.7	17.5
T.M.C. ↓	24.1	47.1	32.8	

Fuente: FONATUR, Dirección de Planeación Económica Urbana  
 ↓ Tasa Media Anual de Crecimiento en el periodo 1975-1981 (%)

## ANÁLISIS DE DEMANDA

### Visitantes por origen

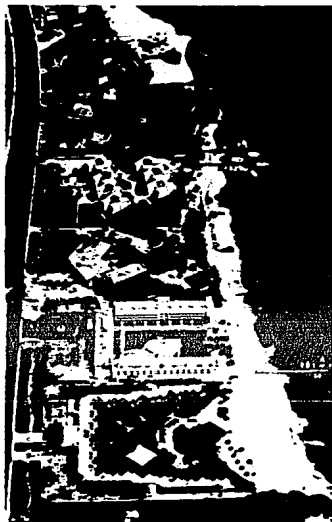
22

Cancún logró consolidarse como uno de los principales centros turísticos del país en pocos años. Así en 1975 recibió la visita de 99 500 turistas en tanto que durante 1981, los visitantes llegan a 570 700 personas.

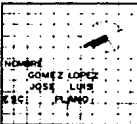
Los años que se observó un mayor crecimiento fueron de 1976 y 1977, con incrementos del 81% y 47% respectivamente.

La evolución de los visitantes nacionales presenta un crecimiento del 24.1% promedio para el periodo 1971-1981. Por su parte el turismo de origen extranjero mostró un comportamiento más dinámico al pasar de los 27 mil visitantes en 1975 a 276 700 personas, en el mismo periodo, lo que representa una tasa media anual de crecimiento de 47.1%.

En 1975 los turistas nacionales participaban con el 73% del total de visitantes, en tanto que para 1981 sólo lo representaron el 49%. Esta disminución se debe al mayor crecimiento del turismo nacional e internacional, el cual incrementó su participación del 27% en 1975 al 51% durante 1981, lo que refleja la importancia que día a día adquiere Cancún dentro de los destinos turísticos del Caribe.



T E S I S



OBSERVACIONES

Grid area for observations, mostly blank.



CLUB NAUTICO

LLEGADA DE PASAJEROS POR VIA AEREA					
AÑO	VISITANTES HOSPEDADOS EN HOTELES	PASAJEROS EN VUELOS		TOTAL	PARTICIPACION VIA AEREA (%)
		NACIONALES	INTERNACIONALES		
1975	99.5	49.7	6.1	55.8	56.1
1976	180.5	89.4	63.7	153.1	84.8
1977	265.2	115.0	97.6	212.6	80.2
1978	309.8	118.0	129.9	247.9	78.7
1979	395.8	127.6	166.9	294.5	74.4
1980	460.0	152.9	192.3	345.2	75.0
1981	540.7	173.6	240.8	414.4	76.6
TMAC	32.8	23.5	84.5	39.7	


Fuente: FONATUR y Aeropuertos y Servicios Auxiliares  
 ⚭ Tasa Media Anual de Crecimiento en el periodo 1975-1981 (%)

VUELOS DE FLETAMIENTO		
AÑO	NÚMERO DE VUELOS	NÚMERO DE PASAJEROS
1976	258	29 844
1977	330	43 382
1978	405	55 045
1979	371	46 281
1980	383	38 177
1981	222	26 348


Fuente: Aeropuertos y Servicios Auxiliares

23

**TESIS**

  
 GÓMEZ LÓPEZ  
 JOSÉ LUIS  
 CEC. PUERTO

**OBSERVACIONES**

  
**CLUB NAUTICO**

### Pasajeros al Aeropuerto de Cancún

La comunicación aérea representa una de las variables más importantes para lograr la consolidación de un destino turístico. En efecto, Cancún debe en gran parte de su éxito a la cada vez mayor y mejor comunicación aérea con los principales centros generadores de turismo, tanto nacionales como extranjeros.

La participación de los turistas por vía aérea se incrementó del 56% al 85% en sólo un año.

Los pasajeros transportados en vuelos internacionales registraron un crecimiento de promedio anual del 84,5%, mientras que el número de pasajeros nacionales registro una tasa promedio anual de 23.5%, con un total de 173 600 pasajeros para el año 1981.

### Vuelos de Fletamiento.

En virtud de que los años iniciales de operación del proyecto Cancún no existían vuelos regulares desde las principales ciudades del exterior, los vuelos de fletamiento adquirieron una importancia relevante en la transportación de turistas extranjeros.

Durante 1976 llegaron a Cancún 276 vuelos de fletamiento, los cuales transportaron un total de 29 844 personas, que representaron el 47% del total de pasajeros en vuelos internacionales.

Al igual que los vuelos comerciales el número de vuelos de fletamiento como el número de pasajeros que utilizaron este servicio registraron un mayor incremento. En 1981 se registraron 278 vuelos con 26 348 turistas, cifras similares incluso a las registradas en 1976, reduciéndose la participación en total de pasajeros en vuelos internacionales a sólo 11.0%.

La disminución de número de operaciones aéreas de este tipo se debe al incremento en los vuelos regulares directos.

## Perfil del Visitante

Con el objeto de conocer las características socioeconómicas, así como las motivaciones, los gustos, los hábitos - de consumo, etc., regularmente se efectúa una encuesta entre los turistas de Cancún - para determinar el perfil turístico del visitante a éste centro.

- Turistas nacionales.

El número de personas que integran el grupo de viaje se sitúa mayoritariamente entre 1 y 3 personas, representando el 81% del total.

Respecto al motivo de viaje, 70% de los turistas a Cancún manifestaron vacaciones, siguiéndole el orden de importancia los negocios con el 10%, en otro rubro, el 94% declararon como principal destino del viaje a Cancún, sólo el 5% de los visitantes - tuvieron como principal destino Cozumel.

En cuanto al gasto realizado en Cancún por los turistas - nacionales es entre 10 y 30 mil pesos lo que concuerda - con el nivel de ingresos de los visitantes.

HOMBRE  
SOMBRERO  
MUSEO  
Etc. PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

## PERFIL DEL VISITANTE

## NACIONALES

## LUGAR DE PROCEDENCIA

## EXTRANJEROS

Distrito Federal	45.0	92.0	ESTADOS UNIDOS
Sonora	3.0	4.0	Washington
Tamaulipas	5.0	4.0	Florida
Nuevo León	14.0	17.0	Texas
Guanajuato	2.0	4.0	Illinois
Jalisco	5.0	6.0	California
Puebla	3.0	7.0	Pennsylvania
Coahuila	3.0	3.0	Indiana
Quintana Roo	3.0	3.0	Connecticut
Morelos	1.0	3.0	Arizona
Querétaro	1.0	3.0	Georgia
Oaxaca	5.0	5.0	Virginia
Colima	3.0	7.0	Louisiana
Veracruz	2.0	4.0	New York
Chihuahua	5.0	7.0	Nebraska
		4.0	Missouri
		3.0	Michigan
		5.0	Ohio
		2.0	Tennessee
		7.0	CANADA
		1.0	OTROS

## NÚMERO DE PERSONAS QUE INTEGRAN EL GRUPO DE VIAJE

De 1 a 3	81.0	88.0	De 1 a 3
4 a 6	17.0	10.0	4 a 6
7 a 9	2.0	2.0	7 a 9
10 a 12	0.0		10 a 12
13 y mas	0.0		13 y mas

## GRADO MÁXIMO DE ESTUDIOS DEL VISITANTE

Primaria	5.0	5.0	Primaria
Secundaria	23.0	11.0	Secundaria
Preparatoria o Vocacional	30.0	63.0	Preparatoria o Vocacional
Carrera Técnica	16.0	7.0	Carrera Técnica
Profesional	22.0	7.0	Profesional
Postgrado	4.0	7.0	Postgrado

## PROFESION Y OCUPACION ACTUAL

Estudiante	3.0	6.0	Estudiante
Empleado Público	24.0	14.0	Empleado Público
Obrero	3.0	14.0	Obrero
Profesionista	0.0	0.0	Profesionista
Empresario	31.0	16.0	Empresario
Ejecutivo	13.0	28.0	Ejecutivo
Retirado	6.0	3.0	Retirado
Ama de Casa	11.0	9.0	Ama de Casa
Otros	9.0	10.0	Otros

## NIVELES DE INGRESO

Menos de 10 000*	5.0	10.0	Menos de 10 000*
10 001 a 20 000	22.0	17.0	10 001 a 20 000
20 001 a 30 000	14.1	25.0	20 001 a 30 000
30 001 a 40 000	31.0	23.0	30 001 a 40 000
Más de 40 001	28.0	25.0	Más de 40 001

\*Pesos Mensuales

\*Dólares Anuales

Nombre  
CARRERA  
CICLO LECTIVO  
CICLO LECTIVO  
Etc. PLANO

OBSERVACIONES

	NACIONALES		EXTRANJEROS							
	<b>ESTADIA PROMEDIO DEL TURISTA EN CANCUN</b>									
6	De 1 a 3 Días 4 a 6 7 a 9 10 a 12 13 y más	17.0 83.0 7.0 0.0 0.0	100% <table border="1"> <tr><td>20.0</td></tr> <tr><td>61.0</td></tr> <tr><td>17.0</td></tr> <tr><td>2.0</td></tr> <tr><td>0.0</td></tr> </table>	20.0	61.0	17.0	2.0	0.0	De 1 a 3 Días 4 a 6 7 a 9 10 a 12 13 y más	
20.0										
61.0										
17.0										
2.0										
0.0										
	<b>MOTIVO DEL VIAJE A CANCUN</b>									
7	Vacaciones Negocios Salud Convenciones Culturales Otros	70.0 10.0 3.0 5.0 6.0 6.0	100% <table border="1"> <tr><td>87.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> <tr><td>0.0</td></tr> <tr><td>2.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> <tr><td>5.0</td></tr> </table>	87.0	3.0	0.0	2.0	3.0	5.0	Vacaciones Negocios Salud Convenciones Culturales Otros
87.0										
3.0										
0.0										
2.0										
3.0										
5.0										
	<b>CATEGORIA DEL HOTEL EN QUE SE HOSPEDO</b>									
8	I II III IV V No demandaron hotel	61.0 17.0 8.0 5.0 3.0 6.0	100% <table border="1"> <tr><td>78.0</td></tr> <tr><td>5.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> <tr><td>11.0</td></tr> </table>	78.0	5.0	3.0	3.0	11.0	I II III IV V	
78.0										
5.0										
3.0										
3.0										
11.0										
	<b>GASTO TOTAL EJERCIDO POR EL GRUPO DE VIAJE EN CANCUN</b>									
9	Hasta 10 000 Pesos 10 001 a 20 000 20 001 a 30 000 30 001 a 40 000 Mas de 40 001	25.0 28.0 32.0 6.0 9.0	100% <table border="1"> <tr><td>8.0</td></tr> <tr><td>18.0</td></tr> <tr><td>36.0</td></tr> <tr><td>23.0</td></tr> <tr><td>12.0</td></tr> </table>	8.0	18.0	36.0	23.0	12.0	Hasta 10 000 Pesos 10 001 a 20 000 20 001 a 30 000 30 001 a 40 000 Mas de 40 001	
8.0										
18.0										
36.0										
23.0										
12.0										
	<b>MEDIO PUBLICITARIO QUE LO MOTIVO A VENIR A CANCUN</b>									
10	Agencia de Viajes Revista y Folletos Radio, Cine o Televisión Periódicos Parientes y/o amigos Otros	18.0 5.0 19.0 7.0 44.0 7.0	100% <table border="1"> <tr><td>49.0</td></tr> <tr><td>2.0</td></tr> <tr><td>6.0</td></tr> <tr><td>6.0</td></tr> <tr><td>30.0</td></tr> <tr><td>7.0</td></tr> </table>	49.0	2.0	6.0	6.0	30.0	7.0	Agencia de viaje Revistas y Folletos Radio, Cine o Televisión Periódicos Parientes y/o amigos Otros
49.0										
2.0										
6.0										
6.0										
30.0										
7.0										
	<b>QUIEN ORGANIZO SU VIAJE A CANCUN</b>									
11	Agencia de viajes Lineas aereas Asociaciones Escuelas Usted Mismo Otros	27.0 5.0 0.0 0.0 60.0 8.0	100% <table border="1"> <tr><td>72.0</td></tr> <tr><td>8.0</td></tr> <tr><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td></tr> <tr><td>20.0</td></tr> <tr><td>0.0</td></tr> </table>	72.0	8.0	0.0	0.0	20.0	0.0	Agencias de viajes Lineas aereas Asociaciones Escuelas Usted Mismo Otros
72.0										
8.0										
0.0										
0.0										
20.0										
0.0										
	<b>PRINCIPAL DESTINO DE ESTE VIAJE</b>									
12	Cancun Isla Mujeres Cozumel Otros	94.0 0.0 0.0 6.0	100% <table border="1"> <tr><td>90.0</td></tr> <tr><td>4.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> <tr><td>3.0</td></tr> </table>	90.0	4.0	3.0	3.0	Cancun Isla Mujeres Cozumel Otros		
90.0										
4.0										
3.0										
3.0										

De los turistas extranjeros que visitaron Cancún el 92% procedió de los Estados Unidos.

El grado máximo de estudios se sitúa arriba del nivel medio superior en un 84%.

Se puede afirmar que el nivel de ingreso del turista extranjero es elevado, ya que el 75% percibe ingresos superiores a 20,00 dólares anuales, y su capacidad de gasto es importante; superior a los 20 000 pesos.

Cancún constituyó el principal destino de viaje, el motivo vacacional fué el más importante, en tanto que, por asistir a convenciones o disfrutar los atractivos culturales fueron atraídos sólo el 2% y 3% de los turistas.

El 78% de los visitantes pernoctó en hoteles de categoría I, y en establecimientos de categorías II a V, el resto. Lo anterior concuerda con los elevados ingresos declarados; asimismo, se correlaciona con la permanencia en Cancún entre los cuatro y los seis días.



## OFERTA DE ASIENTOS EN VUELOS DIRECTOS 1981

ORIGEN	LINEA AEREA	FRECUENCIA SEMANAL		TIPO DE AVION	ASIENTOS DISPONIBLES SEMANALMENTE	
		NUMERO	%		NUMERO	%
<b>NACIONALES</b>						
Cozumel	QA	17	14.5	CVR	357	2.7
Isla Mujeres	QA	3	2.6	CVR	63	0.4
Mérida	AM	7	6.0	DC9	595	4.6
Cd. de México	MX	21	17.9	725	3,256	24.9
	AM	7	6.0	D95	806	6.2
Montenrey	AM	7	6.0	DC9	595	4.6
Subtotal		62	53.0		5,670	43.4
<b>INTERNACIONALES</b>						
Atlanta, Ga. E.U.A.	EA	9	7.7	725/727	1,033	7.9
Chicago, Ill. E.U.A.	UA	4	3.4	725	632	4.8
Dallas/Ft. Worth, Tex. E.U.A.	AA	9	7.7	725	1,143	8.8
Houston, Tex. E.U.A.	CD	9	7.7	725	1,233	9.5
	AM	7	6.0	D95	806	6.2
Miami, Fla. E.U.A.	MX	7	6.0	725	1,085	8.3
New Orleans, Lou. E.U.A.	LR	2	1.7	725	198	1.5
	CA	3	2.6	775	327	2.4
New York, N.Y. E.U.A.	UA	2	1.7	725	318	2.4
Madrid, ESPAÑA	AM	1	0.8	D10	295	2.3
Guatemala, G.	LR	2	1.7	725	198	1.5
Subtotal		55	47.0		7,306	56.8
<b>TOTAL</b>		117	100.0		13,008	100.0

Fuente: Official Airline Guide

## ANALISIS DE OFERTA

### Personal Ocupado.

26

En empleo directo generado por los hoteles de Cancún - ascendió a 5 029 personas - en 1981. Se observa que mientras más elevada es la categoría del establecimiento, mayor es la relación de empleados por cuarto; de esta manera en la categoría I existen 1.22 empleados por cuarto. Este hecho se explica porque la oferta de servicios es mayor, y consecuentemente, se requiere mayor cantidad de mano de obra en atención adicional para los huéspedes de las categorías altas.

### Oferta aérea hacia Cancún

En 1981, Cancún se comunicaba directamente por vía aérea con cinco ciudades del país y con las principales ciudades de los Estados Unidos así como con centroamérica y con Europa, esta situación ha permitido que Cancún se ubique como una de las zonas del país con Mayor comunicación aérea. La oferta semanal de frecuencia es de 117 lo que conjuntamente una oferta total de 13 - 055 asientos semanales en vuelos nacionales e internacionales.

T E S I S

GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
ESC. PLANO

OBSERVACIONES

## PERSONAL OCUPADO EN HOTELES POR CATEGORIAS 1981

CATEGORIA	CUARTOS	ALIMENTOS Y BEBIDAS	ADMON.		TOTAL	No. DE CUARTOS	EMPLIDOS POR CUARTO
				OTROS			
I	1 070	1 183	346	542	3 141	2 566	1.22
II	441	327	208	136	1 110	1 133	0.98
III	156	125	60	54	395	503	0.78
IV	63	90	50	47	250	472	0.53
V	60	2	50	21	133	551	0.24
<b>TOTAL</b>	1 790	1 727	712	800	5 029	5 225	0.96

Fuente: FONATUR, Dirección de Planeación Económica Urbana

CLUB NAUTICO



**ESTUDIO URBANO**  
Vocación de uso de suelo.

Con el objeto de definir la vocación de - suelo en Cancún, y de esta manera estable - cer la dosificación y zonificación del si - tío, se tomaron en consideración dos as - pectos básicos; la afinidad de los factor - es ambientales inherentes al lugar y los usos del suelo propuestos y, en segundo - lugar, la compatibilidad de usos en la zo - na turística y urbana.

Estos aspectos se analizaron por medio de matrices, en que las que se confortaron --

los factores mencionados y los resul - tados definieron las oportunidades y restricciones del sitio.

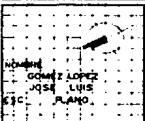
En cuanto a la afinidad de factores ambientales con usos, se confortaron aspectos tales como pendientes, condi - ciones geomorfológicas, vegetación, ventilación, vistas, atractivos y co - modidad los cuales se presentan a -- continuación.

AFINIDAD DE FACTORES AMBIENTALES CON USOS					
NOTACION		ZONA URBANA		ZONA TURISTICA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Afinidad alta</li> <li>■ Afinidad moderada</li> <li>■ Afinidad baja</li> <li>■ Indiferencia</li> <li>■ No aplica</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Actividades de alta densidad</li> <li>2. Actividades de media densidad</li> <li>3. Actividades de baja densidad</li> <li>4. Actividades de muy baja densidad</li> <li>5. Actividades de muy baja densidad</li> <li>6. Actividades de muy baja densidad</li> <li>7. Actividades de muy baja densidad</li> <li>8. Actividades de muy baja densidad</li> <li>9. Actividades de muy baja densidad</li> <li>10. Actividades de muy baja densidad</li> <li>11. Actividades de muy baja densidad</li> <li>12. Actividades de muy baja densidad</li> <li>13. Actividades de muy baja densidad</li> <li>14. Actividades de muy baja densidad</li> <li>15. Actividades de muy baja densidad</li> <li>16. Actividades de muy baja densidad</li> <li>17. Actividades de muy baja densidad</li> <li>18. Actividades de muy baja densidad</li> <li>19. Actividades de muy baja densidad</li> <li>20. Actividades de muy baja densidad</li> <li>21. Actividades de muy baja densidad</li> <li>22. Actividades de muy baja densidad</li> <li>23. Actividades de muy baja densidad</li> <li>24. Actividades de muy baja densidad</li> <li>25. Actividades de muy baja densidad</li> <li>26. Actividades de muy baja densidad</li> <li>27. Actividades de muy baja densidad</li> <li>28. Actividades de muy baja densidad</li> <li>29. Actividades de muy baja densidad</li> <li>30. Actividades de muy baja densidad</li> <li>31. Actividades de muy baja densidad</li> <li>32. Actividades de muy baja densidad</li> <li>33. Actividades de muy baja densidad</li> <li>34. Actividades de muy baja densidad</li> <li>35. Actividades de muy baja densidad</li> <li>36. Actividades de muy baja densidad</li> <li>37. Actividades de muy baja densidad</li> <li>38. Actividades de muy baja densidad</li> <li>39. Actividades de muy baja densidad</li> <li>40. Actividades de muy baja densidad</li> <li>41. Actividades de muy baja densidad</li> <li>42. Actividades de muy baja densidad</li> <li>43. Actividades de muy baja densidad</li> <li>44. Actividades de muy baja densidad</li> <li>45. Actividades de muy baja densidad</li> <li>46. Actividades de muy baja densidad</li> <li>47. Actividades de muy baja densidad</li> <li>48. Actividades de muy baja densidad</li> <li>49. Actividades de muy baja densidad</li> <li>50. Actividades de muy baja densidad</li> <li>51. Actividades de muy baja densidad</li> <li>52. Actividades de muy baja densidad</li> <li>53. Actividades de muy baja densidad</li> <li>54. Actividades de muy baja densidad</li> <li>55. Actividades de muy baja densidad</li> <li>56. Actividades de muy baja densidad</li> <li>57. Actividades de muy baja densidad</li> <li>58. Actividades de muy baja densidad</li> <li>59. Actividades de muy baja densidad</li> <li>60. Actividades de muy baja densidad</li> <li>61. Actividades de muy baja densidad</li> <li>62. Actividades de muy baja densidad</li> <li>63. Actividades de muy baja densidad</li> <li>64. Actividades de muy baja densidad</li> <li>65. Actividades de muy baja densidad</li> <li>66. Actividades de muy baja densidad</li> <li>67. Actividades de muy baja densidad</li> <li>68. Actividades de muy baja densidad</li> <li>69. Actividades de muy baja densidad</li> <li>70. Actividades de muy baja densidad</li> <li>71. Actividades de muy baja densidad</li> <li>72. Actividades de muy baja densidad</li> <li>73. Actividades de muy baja densidad</li> <li>74. Actividades de muy baja densidad</li> <li>75. Actividades de muy baja densidad</li> <li>76. Actividades de muy baja densidad</li> <li>77. Actividades de muy baja densidad</li> <li>78. Actividades de muy baja densidad</li> <li>79. Actividades de muy baja densidad</li> <li>80. Actividades de muy baja densidad</li> <li>81. Actividades de muy baja densidad</li> <li>82. Actividades de muy baja densidad</li> <li>83. Actividades de muy baja densidad</li> <li>84. Actividades de muy baja densidad</li> <li>85. Actividades de muy baja densidad</li> <li>86. Actividades de muy baja densidad</li> <li>87. Actividades de muy baja densidad</li> <li>88. Actividades de muy baja densidad</li> <li>89. Actividades de muy baja densidad</li> <li>90. Actividades de muy baja densidad</li> <li>91. Actividades de muy baja densidad</li> <li>92. Actividades de muy baja densidad</li> <li>93. Actividades de muy baja densidad</li> <li>94. Actividades de muy baja densidad</li> <li>95. Actividades de muy baja densidad</li> <li>96. Actividades de muy baja densidad</li> <li>97. Actividades de muy baja densidad</li> <li>98. Actividades de muy baja densidad</li> <li>99. Actividades de muy baja densidad</li> <li>100. Actividades de muy baja densidad</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Actividades de alta densidad</li> <li>2. Actividades de media densidad</li> <li>3. Actividades de baja densidad</li> <li>4. Actividades de muy baja densidad</li> <li>5. Actividades de muy baja densidad</li> <li>6. Actividades de muy baja densidad</li> <li>7. Actividades de muy baja densidad</li> <li>8. Actividades de muy baja densidad</li> <li>9. Actividades de muy baja densidad</li> <li>10. Actividades de muy baja densidad</li> <li>11. Actividades de muy baja densidad</li> <li>12. Actividades de muy baja densidad</li> <li>13. Actividades de muy baja densidad</li> <li>14. Actividades de muy baja densidad</li> <li>15. Actividades de muy baja densidad</li> <li>16. Actividades de muy baja densidad</li> <li>17. Actividades de muy baja densidad</li> <li>18. Actividades de muy baja densidad</li> <li>19. Actividades de muy baja densidad</li> <li>20. Actividades de muy baja densidad</li> <li>21. Actividades de muy baja densidad</li> <li>22. Actividades de muy baja densidad</li> <li>23. Actividades de muy baja densidad</li> <li>24. Actividades de muy baja densidad</li> <li>25. Actividades de muy baja densidad</li> <li>26. Actividades de muy baja densidad</li> <li>27. Actividades de muy baja densidad</li> <li>28. Actividades de muy baja densidad</li> <li>29. Actividades de muy baja densidad</li> <li>30. Actividades de muy baja densidad</li> <li>31. Actividades de muy baja densidad</li> <li>32. Actividades de muy baja densidad</li> <li>33. Actividades de muy baja densidad</li> <li>34. Actividades de muy baja densidad</li> <li>35. Actividades de muy baja densidad</li> <li>36. Actividades de muy baja densidad</li> <li>37. Actividades de muy baja densidad</li> <li>38. Actividades de muy baja densidad</li> <li>39. Actividades de muy baja densidad</li> <li>40. Actividades de muy baja densidad</li> <li>41. Actividades de muy baja densidad</li> <li>42. Actividades de muy baja densidad</li> <li>43. Actividades de muy baja densidad</li> <li>44. Actividades de muy baja densidad</li> <li>45. Actividades de muy baja densidad</li> <li>46. Actividades de muy baja densidad</li> <li>47. Actividades de muy baja densidad</li> <li>48. Actividades de muy baja densidad</li> <li>49. Actividades de muy baja densidad</li> <li>50. Actividades de muy baja densidad</li> <li>51. Actividades de muy baja densidad</li> <li>52. Actividades de muy baja densidad</li> <li>53. Actividades de muy baja densidad</li> <li>54. Actividades de muy baja densidad</li> <li>55. Actividades de muy baja densidad</li> <li>56. Actividades de muy baja densidad</li> <li>57. Actividades de muy baja densidad</li> <li>58. Actividades de muy baja densidad</li> <li>59. Actividades de muy baja densidad</li> <li>60. Actividades de muy baja densidad</li> <li>61. Actividades de muy baja densidad</li> <li>62. Actividades de muy baja densidad</li> <li>63. Actividades de muy baja densidad</li> <li>64. Actividades de muy baja densidad</li> <li>65. Actividades de muy baja densidad</li> <li>66. Actividades de muy baja densidad</li> <li>67. Actividades de muy baja densidad</li> <li>68. Actividades de muy baja densidad</li> <li>69. Actividades de muy baja densidad</li> <li>70. Actividades de muy baja densidad</li> <li>71. Actividades de muy baja densidad</li> <li>72. Actividades de muy baja densidad</li> <li>73. Actividades de muy baja densidad</li> <li>74. Actividades de muy baja densidad</li> <li>75. Actividades de muy baja densidad</li> <li>76. Actividades de muy baja densidad</li> <li>77. Actividades de muy baja densidad</li> <li>78. Actividades de muy baja densidad</li> <li>79. Actividades de muy baja densidad</li> <li>80. Actividades de muy baja densidad</li> <li>81. Actividades de muy baja densidad</li> <li>82. Actividades de muy baja densidad</li> <li>83. Actividades de muy baja densidad</li> <li>84. Actividades de muy baja densidad</li> <li>85. Actividades de muy baja densidad</li> <li>86. Actividades de muy baja densidad</li> <li>87. Actividades de muy baja densidad</li> <li>88. Actividades de muy baja densidad</li> <li>89. Actividades de muy baja densidad</li> <li>90. Actividades de muy baja densidad</li> <li>91. Actividades de muy baja densidad</li> <li>92. Actividades de muy baja densidad</li> <li>93. Actividades de muy baja densidad</li> <li>94. Actividades de muy baja densidad</li> <li>95. Actividades de muy baja densidad</li> <li>96. Actividades de muy baja densidad</li> <li>97. Actividades de muy baja densidad</li> <li>98. Actividades de muy baja densidad</li> <li>99. Actividades de muy baja densidad</li> <li>100. Actividades de muy baja densidad</li> </ul>	
FACTORES	RESTRICCIONES	OPORTUNIDADES	CLASES	OBSERVACIONES	OBSERVACIONES
1. PENDIENTES	1. Pendientes de 0% a 5%	1. Pendientes de 0% a 5%	1. Pendientes de 0% a 5%		
	2. Pendientes de 6% a 10%	2. Pendientes de 6% a 10%	2. Pendientes de 6% a 10%		
	3. Pendientes de 11% a 15%	3. Pendientes de 11% a 15%	3. Pendientes de 11% a 15%		
	4. Pendientes de 16% a 20%	4. Pendientes de 16% a 20%	4. Pendientes de 16% a 20%		
2. VEGETACION	1. Vegetación de alta densidad	1. Vegetación de alta densidad	1. Vegetación de alta densidad		
	2. Vegetación de media densidad	2. Vegetación de media densidad	2. Vegetación de media densidad		
	3. Vegetación de baja densidad	3. Vegetación de baja densidad	3. Vegetación de baja densidad		
	4. Vegetación de muy baja densidad	4. Vegetación de muy baja densidad	4. Vegetación de muy baja densidad		
3. VISTAS	1. Vistas de alta densidad	1. Vistas de alta densidad	1. Vistas de alta densidad		
	2. Vistas de media densidad	2. Vistas de media densidad	2. Vistas de media densidad		
	3. Vistas de baja densidad	3. Vistas de baja densidad	3. Vistas de baja densidad		
	4. Vistas de muy baja densidad	4. Vistas de muy baja densidad	4. Vistas de muy baja densidad		
4. ATRACTIVOS	1. Atractivos de alta densidad	1. Atractivos de alta densidad	1. Atractivos de alta densidad		
	2. Atractivos de media densidad	2. Atractivos de media densidad	2. Atractivos de media densidad		
	3. Atractivos de baja densidad	3. Atractivos de baja densidad	3. Atractivos de baja densidad		
	4. Atractivos de muy baja densidad	4. Atractivos de muy baja densidad	4. Atractivos de muy baja densidad		
5. COMODIDAD	1. Comodidad de alta densidad	1. Comodidad de alta densidad	1. Comodidad de alta densidad		
	2. Comodidad de media densidad	2. Comodidad de media densidad	2. Comodidad de media densidad		
	3. Comodidad de baja densidad	3. Comodidad de baja densidad	3. Comodidad de baja densidad		
	4. Comodidad de muy baja densidad	4. Comodidad de muy baja densidad	4. Comodidad de muy baja densidad		

GOMEZ LOPEZ  
JOSÉ LUIS  
PLANO

OBSERVACIONES





OBSERVACIONES

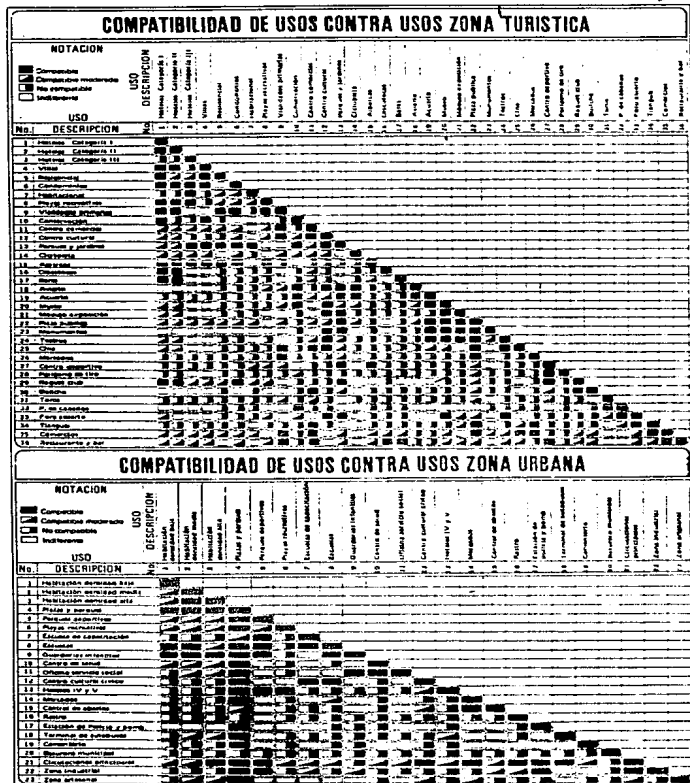
CLUB NAUTICO

- Pendientes.

Se encontró que dadas las características de la topografía plana de Cancún existía afinidad de los usos propuestos con las pendientes del 0 al 10%, tanto que en las zonas turísticas como en la urbana. Cabe mencionar, que la segunda etapa de la zona turística, debido a que la altura de duna en algunos puntos es de 15 mts., ofreció condiciones inmejorables para el desarrollo de hoteles de primera categoría.

- Condiciones geomorfológicas.

En este aspecto se consideró por una parte, la afinidad de la arena fina, salitral, pura para el desarrollo de actividades urbanas y turísticas; y por la otra capacidad de este tipo de configuración de suelo para la cimentación de los diferentes edificios. Es importante destacar que, de este análisis, surgió la recomendación de conservar el frente de la laguna Nichupté y prevenir toda alteración de la duna, para evitar riesgos de daño en el frágil equilibrio del sistema ecológico.

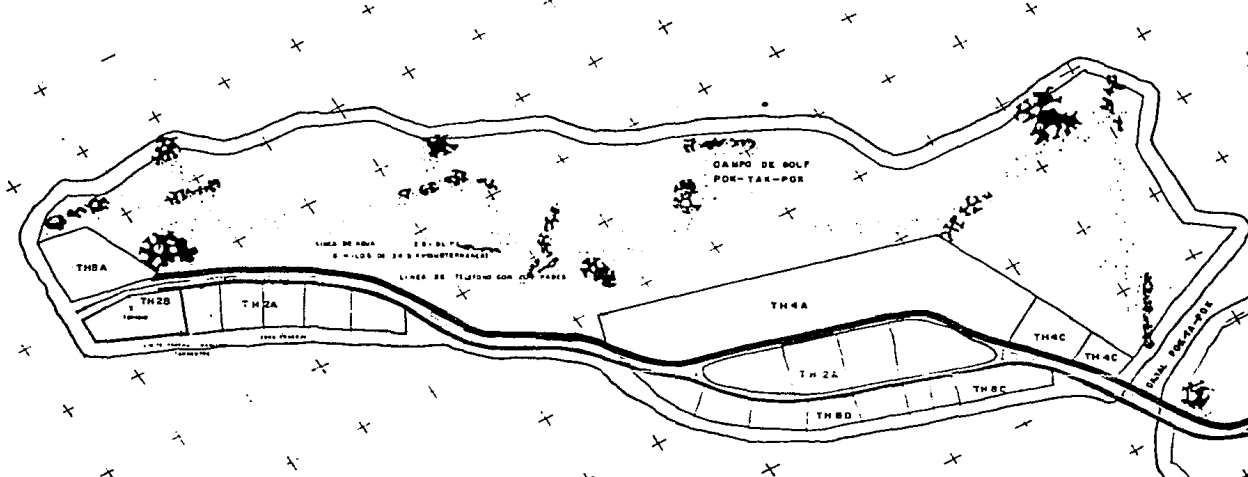












Escala  
López López  
1985  
Luis  
Luis  
PLANO

OBSERVACIONES

ZONA TURISTICA		
ZONA	CLAVE	DENSIDAD por Ha.
TURISTICO HOTELERA DE DENSIDAD BAJA	1 - TH2B	75
	2 - TH2C	95
	3 - TH2D	100
	4 - TH2A	103
TURISTICO HOTELERA DE DENSIDAD MEDIA	1 - TH3B	75
	2 - TH3C	100
	3 - TH3D	128
	4 - TH3A	130
TURISTICO HOTELERA DE DENSIDAD ALTA	1 - TH4B	30
	2 - TH4C	180
	3 - TH4D	180
TURISTICA RESIDENCIAL	TH	
CONSERVACION TURISTICA	CA	
MONUMENTOS HISTORICOS	H	
RESERVAS NATURALES	R	

**BOJORQUEZ**

fundamentalmente el sistema - lacustre, representan 9828 -- hectáreas.  
En cuanto a los usos de suelo la zona turística exclusivamente esta integrada por: Alojamiento, equipamiento turístico, vialidad, espacios de conservación, comunicaciones y transportes.



H. AYUNTAMIENTO  
BENITO JUAREZ.  
CANCUN, Q. ROO.

REGISTRACION DE USOS SECCION B  
RESIDENCIAL CAMPO DE SOLF POR

B-33



**T E S I S**

GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
Etc.  
PLANO

**OBSERVACIONES**

**CLUB NAUTICO**

La reglamentación urbana de Cancún, se orienta por el objetivo fundamental - de optimizar el uso del suelo, dentro de los criterios de la preservación - del recurso natural, con referencia a la capacidad soportante del mismo y el frágil equilibrio del ecosistema. Asimismo, considera la integración -- del espacio urbano con las posibilidades del entorno y la adecuación de la arquitectura a las características -- del medio ambiente. Su aplicación pre vé dotar a Cancún de una imágen turística armónica y adecuada, que resalte las excepcionales cualidades del sitio, destacándolo en el marco de la oferta turística que prevalece en el Caribe.

En la reglamentación de la zonificación y uso del suelo que rige ciudad - Cancún y la zona turística, las restricciones que se indican son mínimas - indispensables para proteger la salud pública, procurar bienestar social, a asegurar la luz y aire adecuados; para prevenir indebidas concentraciones de población, negocios, industria y usos de tierra y tener eficiencia en el abastecimiento de servicios públicos. La reglamentación y los planos de zonificación están diseñados tomando en consideración el carácter de distintas zonas y su conveniencia de usos permi tidos y con la mira de reforzar la es tabilidad y el valor de la tierra de estas zonas.

La reglamentación rige en los casos - en que no se opongan a otras disposi-

ones de carácter estatal o federal sobre la materia y contempla diferentes - aspectos generales para usos habitacionales.

Por otra parte, el reglamento que se aplica a los usos unifamiliar, multifamiliar y conjuntos habitacionales, comprende las siguientes superficies mínimas del lote respectivamente: 300 a 160m<sup>2</sup>; 600 a 375 m<sup>2</sup> y 20,000m<sup>2</sup>.

Con relación a las densidades de la zona turística, es importante señalar que en la primera etapa, éstas se incrementan en la medida que los lotes se localizan hacia Punta Cancún tomando como - referencia la ciudad de servicios; dis minuyen proporcionalmente con sentido hacia la zona comercial correspondiente a la urbanización de la segunda etapa, donde se ha programado una alta densidad y disminuyen con sentido al sur hasta - Punta Nizuc.

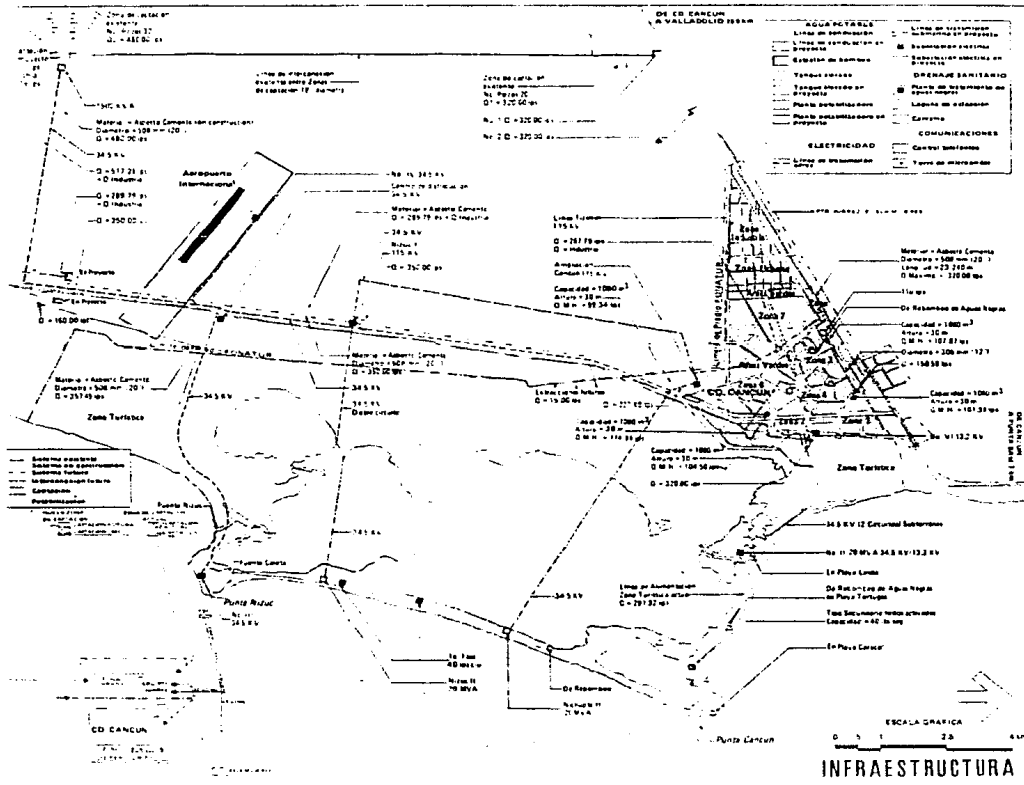




NOMBRE  
GOMEZ LOPEZ  
JOSÉ LUIS  
E.C. PLANO.

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO



## INFRAESTRUCTURA

### Agua Potable

El sistema de agua potable consiste de 205 zonas de captación conectadas por una línea de 18'φ la primera, situada al poniente del aeropuerto, la

nectadas por una línea de 18'φ la primera, situada al poniente del aeropuerto, la

segunda ubicada próxima a la carretera Puerto Juárez-Mérida. De las zonas, la primera cuenta con 32 pozos, la segunda zona de captación opera con 20 pozos.

De la zona urbana, sale la línea de conducción señalada hacia la planta potabilizadora instalada en el boulevard Kukulkan, km0 + 000, que permite abastecer la urbanización de la primera. Este sistema atiende las necesidades de agua potable de una población de aproximadamente 52528 habitantes, con una cotación diaria de 300 lts. Con relación al almacenamiento y regularización futura se construirán dos tanques elevados de 30 mts y una capacidad de 1080 m<sup>3</sup> cada uno.

#### Drenaje Sanitario.

El sistema se complementa con tres plantas de tratamiento de lodos activados de tipo secundario. Asimismo cuenta con seis cárcamos de rebombío de aguas negras, ubicadas principalmente en las playas recreativas. Cabe destacar que el caudal de aguas tratadas, que se obtiene de la operación de dichas plantas, es utilizado para regar el campo de golf y las áreas verdes.

#### Sanseamiento Ambiental.

La erradicación y control de la fauna y flora nocivas, contempló la adquisición de insecticidas y equipo especial, así como el adiestramiento del personal necesario. La disposición de desechos sólidos se realiza mediante el

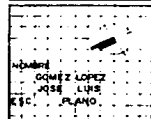
sistema de rellenos sanitarios.

#### Electrificación.

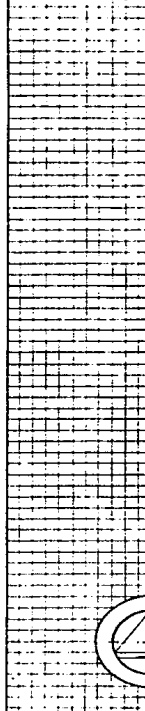
Las obras de infraestructura propias para el suministro de energía eléctrica para la ciudad de servicios y zona turística comprendió la construcción de una línea de transmisión de circuito con una capacidad de 115 kvs. Esta energía se distribuye a través de la subestación I, con capacidad de 115 kvs. El sistema satisface la demanda actual y, está diseñado para ampliaciones que satisfagan la demanda futura.

#### Telecomunicaciones.

La ejecución de obras para dotar a Cancun de telecomunicaciones, consistió en la instalación de una central telefónica, las conexiones al sistema larga distancia y las necesidades entre zonas turísticas y residenciales. Existe asimismo una torre de televisión, que permite la recepción del Canal 13, que difunde a nivel nacional y es propiedad del Gobierno de México.



OBSERVACIONES



## Alojamiento.

Los establecimientos de alojamiento que operan en Cancún, han sido planeados como un equipamiento turístico orientado a satisfacer una demanda tanto nacional como extranjera, cuya motivación principal de viaje son las vacaciones; por lo tanto, su diseño responde a las expectativas que entre los turistas, suscita la imagen de un atractivo único como Cancún.

Al respecto la tipología de alojamiento tanto en la ciudad de servicios como en la zona turística se caracteriza por una arquitectura moderna condicionada -- por la ubicación y forma del lote, las vistas al mar y a las lagunas, alturas y conformación de la duna, así como la densidad reglamentada: factores cuya seria consideración ha permitido 1)un rigido control de capacidad soportante -- del recurso 2)una imagen visual atractiva del conjunto arquitectónico 3)Un equilibrio entre el espacio construido y el espacio natural, 4)La dotación suficiente y diversificada de servicios. Precisamente, los alcances de estas determinantes han condicionado la evolución favorable de alojamiento turístico en Cancún, representando una oferta competitiva respecto a otros destinos nacionales y del Caribe, apoyándose en los atractivos del sitio y regionales que -- configuran el espacio turístico del Caribe Mexicano.

T E S I S

 M. G. GOMEZ LOPEZ  
 1954 LIBR  
 ETC. PLANO.

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

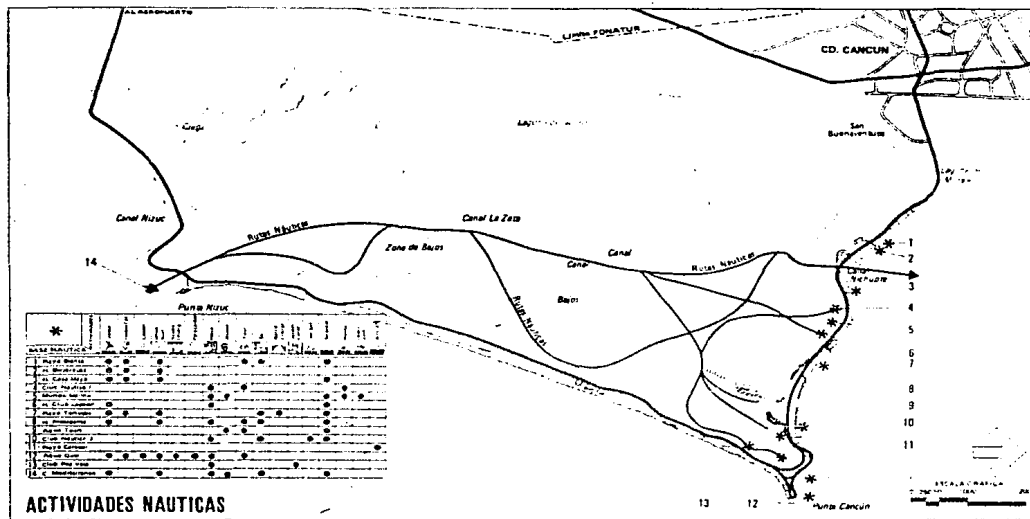


El desarrollo turístico Cancún ha entrado en su etapa de maduración ya que es frecuente el fondeo de barcos en aguas de Bahía de Mujeres y orotga todo género de facilidades para que, por medio de embarcaciones ligeras, transporten a turistas extranjeros que arribaron a Cancún en plan de excursión.

Por otro lado, los embarcaderos de Punta Sam y Puerto Juárez forman parte del equipamiento turístico-nautico habilitado para establecer la comunicación marítima entre Cancun e Isla mujeres mediante travesías de barcos de poco calado.

También se ofrecen diferentes atractivos en lo que -- respecta a los paseos en barcos.

Existe también servicio de hidroavión.



T E S I S

 Autor: \_\_\_\_\_  
 Fecha: \_\_\_\_\_

OBSERVACIONES

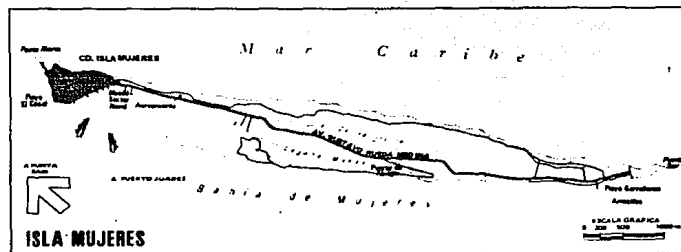
CLUB NAUTICO



Por lo que se refiere a la modernización del transporte náutico y con el fin de comunicar los mayores lugares -- con atractivo turístico, el Gobierno de México adquirió, dos embarcaciones denominadas Aliscafo. A petición de la Secretaría, FONATUR se dio a la tarea de realizar una serie de estudios para la construcción de la infraestructura requerida para hacer posible el ataque de las citadas embarcaciones, que contribuirán a diversificar los servicios turísticos que se ofrecen en el estado de Quintana Roo, a través de la transportación turística a los sitios más relevantes de la región como Isla Mujeres, Cozumel, Tulúm, Xel-Ha etc.

Elaborado por:  
GOMEZ LOPEZ  
ALFONSO  
PLANO.

OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO

## CLUB NAUTICO

## PROGRAMA ARQUITECTONICO

## 1.- OFICINAS GENERALES

1.1 OFICINA DE GERENTE	7.00MTS.
1.1.1 MEDIO BAÑO (mobiliario, 1 escritorio, 3 sillas 1 librero 1 archivo.)	2.25MTS.
1.2 ZONA ADMINISTRATIVA 1 contador, 1 auxiliar 2 secretarias (mobiliario 4 escritorios tipo secretarial con archi. 2 de ellos con mesa de apoyo para maquina de escribir, 4 sillas)	
1.3 CONMUTADOR	4MTS.
1.4 BATERIA	
1.5 AREA DE CAFE	2MTS.
1.6 BAÑOS Hombres 1 w.c. 1 lavabo Mujeres 1 w.c. 1 lavabo	4.50MTS.

## 2.- LOBBY

Dos juegos de sala de tipo integral	130MTS.
2.1 RECEPCION barra de atencion, estan. llaves.	8MTS.
2.2 CAJA	
2.3 BOBEDA	3.5MTS.
2.4 CONCESIONES DOS	9MTS.
2.5 BAÑOS GENERALES Baños hombres                      Baños mujeres 3 lavabo                              3 lavabo 2 w.c.                                  3 w.c. 1 ming.	30MTS.

( Estos darán servicio tanto al lobby como a la cafetería )

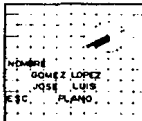
Nombre  
SOMERLOPEZ  
JOSE LUIS  
E.C. PLANO

## OBSERVACIONES

3.- CAFETERIA RESTAURANTE	
3.1 ESPERA	9.00mts.
3.2 TABAQUERIA Y CAJA	10.00mts.
3.3 AREA DE MESAS A CUBIERTA	220.00mts.
3.4 AREA DE MESAS A DESCUBIERTO	100.00mts.
3.5 COCINA	
3.5.1 COCINA FRIA	28.00mts.
3.5.2 COCINA CALIENTE	30.00mts.
3.5.3 LAVADO LOSA	18.00mts.
3.5.4 VESTIBULO (dotación y entrega de alimentos)	18.00mts.
3.5.5 CUATRO CAMARAS FRIAS Y UN CONGELADOR	20.00mts.
3.5.6 OFICINA DEL CHEF	4.00mts.
3.5.7 ALMACEN	100.00mts.
4.- CUARTOS	
4.1 CUARENTA CUARTOS TIPO	
Constaran de	4.00mts.
4.1.1 BAÑO COMPLETO	
1 w.c.	
1 lavabo	
1 regadera	
4.1.2 AREA DE ESTAR Y DORMIR	20.00mts.
5.- SUITE	
5.1 BAÑO COMPLETO	4.00mts.
1 w.c.	
1 lavabo	
1 regadera	
5.2 AREA DE ESTAR	9.00mts.
5.3 AREA DE DORMIR	25.00mts.

## OBSERVACIONES

6.- SERVICIOS GENERALES		
6.1 VIGILANCIA		4.00mts.
6.2 VESTIBULO		9.00mts.
6.3 COMEDOR EMPLEADOS		32.00mts.
6.4 CUARTO DE MAQUINAS		120.00mts.
6.5 COSTURERO		10.00mts.
6.6 ROPERIA GENERAL		20.00mts.
6.7 TALLER DE MANTENIMIENTO		20.00mts.
6.8 BOBEDA GENERAL		18.00mts.
6.9 BAÑOS Y VESTIDORES HOMBRES		28.00mts.
6.9.1 ZONA DE BAÑO		
3 lavabos 1 mig. 2 w.c.		
6.9.2 ZONA DE VESTIDOR		
5 regaderas 3ml. de banca, 20 casilleros		
6.10.1 ZONA DE BAÑO Y VESTIDORES MUJERES		33.00mts.
6.10.1 3 lavabos, 3 w.c. ZONA DE BAÑOS		
6.10.2 ZONA DE VESTIDOR		
5 regaderas con lugar de serado individual		
3 ml. de banca, 20 casilleros.		
6.11 PATIO DE MANIOBRAS		50.00mts.
6.12 ESTACIONAMIENTO PARA 35 AUTOS		420.00mts.
6.13 CONTROL		3.00mts.
6.14 MOTOR LOBBY		50.00mts.
7.- SERVICIOS NAUTICOS.		
7.1 TALLER DE REPARACION DE NAVES		
(De tipo náutico y motonáutico)		
7.1.1 CONTROL		3.00mts.
7.1.2 BODEGA		15.00mts.
7.1.3 AREA DE REPARACION Y SERVICIO DE NAVES		110.00mts.
7.1.4 OFICINA		4.00mts.
7.1.5 REFACCIONES		8.00mts.
7.1.6 BAÑOS EMPLEADOS		2.00mts.
7.1.7 BAÑOS PUBLICOS		
Hombres 1 w.c., 1 lavabo Mujeres 1 w.c. 1 lavabo		
7.1.8 ESPERA		10.00mts.



OBSERVACIONES

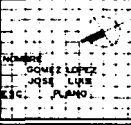

CLUB NAUTICO





- 8.- SERVICIOS RECREATIVOS  
 8.1 CONTROL  
 8.2 ALBERCA  
 8.3 PALAPA BAR  
 8.3.1 ASOLEADEROS AREA  
 (30 camastros)  
 8.4 MARINA

3.00mts.  
 35.00mts.  
 5.00mts.  
 38.00mts.

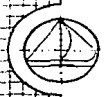
T E S I S	
	
TITULO: _____ AUTOR: _____ ASISTENTE: _____ FECHA: _____ ESCUELA: _____ PLAN: _____	
OBSERVACIONES	
<div style="border: 1px solid black; height: 400px; width: 100%;"></div>	
	
<b>CLUB NAUTICO</b>	

**T E S I S**

Nombre  
DOMÍNGUEZ LÓPEZ  
JOSE LUIS  
Etc. PLANO.

**OBSERVACIONES**

Grid area for observations.



**CLUB NÁUTICO**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

## Ubicación

El club nautico está delimitado al norte por el paseo Pok Ta Pok el cual es una circulación de baja densidad, por general cerrada, el cual permite el acceso fácil al club, al suroeste por la laguna Nichupté y al sureste por la laguna Bojorqués, estas dos orientaciones componen las principales vistas -- del lugar. Esto se trata de aprovechar lo mejor posible del proyecto.

Se propusieron dos accesos: una la de servicio al club, la cual abastece a las zonas que requieren más privacidad de público o turista. Y el otro que se va a enmarcar con un órtico constituido por un canal que conduce agua que remata en una pendiente y un arreglo de jardinería, esto compone el acceso principal al club, que da servicio al estacionamiento, al lobby y recepción al publico; El motor lobby esta diseñado para la recepción de turistas y la máxima fluidez de vehículos al estacionamiento: esto provoca tanto la facilidad de ingreso y salida al paseo, como el acceso de público o turistas al lobby, el cual sirve como elemento distribuidor a diferentes zonas como son: la cafetería, área de playa, alberca, zonas de cuarto y embarcadero, el lobby cuenta apenas con servicio de conexiones y recepción y reservación de cuartos, con ésto se trató de dar la máxima amplitud de espacio librando tres alturas con arreglos de jardinería, el lobby fué diseñado con la idea de tener

las máximas vistas al exterior esto se logra con el uso de grandes ventanales apoyados sobre una trímptuonal que rigidiza la ventanería y que librar grandes claros.

Por otro lado el uso de acabados como son lozeta vidriada, como de paños lisos y la utilización del color para dar efectos visuales y categoría requerida para el lugar.

Se trata de jerarquizar la entrada -- por medio del lobby a la cafetería la cual consta de recepción de comensales venta de artículos, se trató de dar una diferencia de visuales entre esta zona y la área de mesas. Esta está tratada para dar máximas visuales al embarcadero y playa.

El área de mesas tiene altura requerida para el uso de locales públicos y se conforman parte luces, por su orientación, consta también de área de mesas al exterior para que se tenga la opción de un lugar más informal -- sin perder la intensidad de las dos zonas.

Por otro lado, el asoleadero y la alberca, se limita por un muro de con amplos banos que permiten la visual total a la laguna. La idea de forma surge de una relación geométrica con el edificio principal y tratando de lograr una continuidad con el embarcadero.

Ubicación  
Gómez López  
1981  
E.T.C. PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO



Lo que conforma el edificio principal consta de dos elementos:

Vectores que son en sí los cuartos -- del hotel unidos por lo que es el lobby -- constituyendo una sola relación geométrica, esto se dispuso para dar la mayor de la vista a los cuartos, se pensó en el uso de terrazas para proteger el asoleamiento en los cuartos. Para el acceso de estos desde el lobby se propuso de una escalera como elemento formal que distribuye las circulaciones, las medios niveles a los cuartos y une las dos zonas de cuartos por medio de unos puentes que atraviesan el lobby principal, con esto se trató de hacer las circulaciones reducidas y a la vez interesantes. Se escalonan los cuartos para crear pequeños vestíbulos de acceso a los cuartos y con vista al club de golf -- localizado al noreste del predio.

Los bloques de cuartos se trataron de retirar de la calle de acceso para evitar el ruido, y el vandalismo probable.

Los cuartos del hotel vectores en sí del proyecto constan con un pequeño -- vestíbulo que da servicio al baño y -- vestidor, a la zona de dormir y a la terraza, estos están tratadas con materiales en busca de crear un ambiente de frescura y sencillez.

Area de servicios.

El área de servicios se determinó por el abastecimiento de áreas que constituirían un requerimiento propios de un hotel, como son ropería general, cocina, cuarto de máquinas y bodega general; y abastecimiento de refacciones, etc. en la zona de taller y embarcadero.

Esta tiene entrada directa del paseo -- Pok Ta Pok. Así como del estacionamiento, éste acceso cuenta con vigilancia de vehículos.

El área de servicios esta ligada a la zona administrativa, esta se dispuso -- con oficina de gerencia, conmutador y y dando servicios reales y necesarios al turista.

Uno de los principales requerimientos de servicio es la cocina que abastece al restaurant, ésta está dispuesta en varias zonas:

- entrega y recepción de alimentos
- área de cocina fría
- área de cocina caliente
- área de refrigeración
- área de lavado de loza
- área de almacen
- área de control de alimentos
- área de comedor de empleados.

Las áreas de servicio se dispusieron para lograr una ventilación cruzada -- con un máximo aprovechamiento de espacio y la menor circulación posible tratando una agrupación de todos los servicios.

TESIS


NOMBRE  
GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
ETC. PLAZA

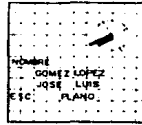
OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

El área de talleres y embarcadero, constituye una zona importante del proyecto, surge de necesidades requeridas por el turista, de servicios de votadero de na ves, servicio y reparación de las mis-- mas.

En ésta zona se buscó la integración - plástica con el otro edificio por medio de materiales.

T E S I S	
 W. GÓMEZ LÓPEZ JOSÉ LUIS ESC. PLANO	
OBSERVACIONES	
[Grid area for observations]	
CLUB NAUTICO	



Nombre  
GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
Etc. PLANO.

OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO

Preparacion y limpieza del terreno.

Se cuidara que la extensión total del terreno quede desprovista de toda clase de maleza, basura, y si lo hubiere, cascajo para proporcionar una superficie plana apta para el trazo de los ejes de excavación.

Trazo y Excavacion.

De acuerdo con el plano, se marcaran los trazos de los ejes de cimentación y la amplitud de estos para que el director de obra los apruebe. Las excavaciones se harán a profundidad según indica el plano de detalles tomando como nivel cero la guarnición de banquetta, el ancho de las cepas serán el indicado en los planos.

Cimentación.

Serán a base de contratraveses y zapatas aisladas y en algunos casos corrias de concreto armado.

Muros y Canceles.

Todos los muros serán de block de cemento arena tipo pirámide de 10 X 20 X 40 cms acentados con mortero en proporción 1:5, teniendo reventones a cada 4 hiladas, así como planos verticales en la cabeza de los muros, e irán reforzados con castillos de concreto armado.

Dalas de cerramiento.

Se drenaran longitudinalmente sobre todos los perímetros que sean necesarios.

Trabes de concreto.

Serán las secciones y armapos indicadas en los planos.

Estructura.

Será también de concreto armado formando una retícula totalmente independiente de la función de los muros.

INVENTAR  
GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
C/O. PLANO

OBSERVACIONES

Entrepisos y azoteas.

Losas de concreto armado: en las azoteas serán forjadas con tezontle entortado de cal y arena, enladrillado y impermeabilizante.

Pisos.

Los pisos serán de loseta de barro vidriado en las áreas de público y oficinas, en los sanitarios se pondrá pisos de mosaico y en terrazas piso de loseta de barro.

Escaleras.

De concreto armado con escalones de granito blanco con pasamanos de madera.

Herrería

Toda la herrería será de aluminio anodizado natural tanto en los cancelos como - en la ventanería.

Bardas.

En los lugares indicados en los planos se construirán bardas hasta de una altura no mayor de 1.90 mts serán de block de cemento arena tipo pirámide.

Carpintería.

Puertas interiores de tambor con triplay de 6mm; cercas y cajones de pino barnizadas en color natural, los mostradores serán de pino barnizado en color natural. Celosía en sala de espera de cafetería, formando una retícula de madera de pino - barnizado color natural.

Mamparas en sanitarios a base de bestidores de pino forrado con triplay de 6mm, y pintado con esmalte.

Lambrines.

De azulejo blanco del país.



Aplanados.

De yeso, regla y plomo en areas interiores y mortero de cemento arena o reventon en exteriores.

Pintura.

En exteriores de aceite mate y en interiores vinilica.

Vidrierfa.

El vidrio empleado será del país y variará su espesor en relación al claro en que se coloque siguiendo aproximadamente éste criterio:

claro menor 1 mr.      vidrio doble  
claro mayor 1 mr.      vidrio triple  
en baños vidrio especia panal de abeja.

Instalaciones Sanitaria.

Muebles sanitarios del país, tuberías de alimentación y distribución de fierro -- galvanizado, la alimentación será a base de cisterna de presión hidroneumática; de saques de fierro fundido, drenaje con tubo de barro vitrificado con registros como indica en el plano y en entrepisos de foto.

Instalación electrica.

Ocultas con tubo conduit. y alambre forrado de hule, luz directa e indirecta según se marca en planos.

Instalaciones Especiales.

Se cuentan con dos cisternas, la cisterna uno, capta el agua de la acometida de la cual pasa a la cisterna dos mediante un tratamiento de ablandado de agua y clorado de cisterna, dos cuenta con un sistema hidroneumático programado que abastece al edificio.

Se cuenta con dos calderas, tanque de agua caliente de baja temperatura, tanque de condensados, cavezal de vapor los cuales abastecen a la cocina como a los cuartos

HIDRONEUMÁTICA  
SOMER LÓPEZ  
JOSE LUIS  
E.S.C. PLANO.

OBSERVACIONES



CLUB NAUTICO



La alberca tendrá un equipo de filtración reculación de agua, calentamiento y luces subacuaticas.

Tendremos además una subestación eléctrica con su transformador para derivar la energía dadas las características del proyecto.

En los cuartos se tendráaire acondicionado mediante un sistema de Tan An Coel que funciona con agua helada.

DOMÍNGUEZ LÓPEZ  
JOSÉ LUIS  
ETC. PLANO

OBSERVACIONES

**T E S I S**

Nombre \_\_\_\_\_  
DOMÉS LÓPEZ  
ESCL. PLANO

**OBSERVACIONES**

**CLUB NAUTICO**

**ANALISIS DE COSTOS**



Actualmente 1986 un cuarto de hotel de primera categoría cuesta al rededor de 11,960.000cuarto.

Costo total(incluyendo terreno).

= 40 cuartos X 11,960.000 ≠ \$ 478,400,000. que se distribuye en la siguiente manera:

	%	
1) Terreno	10.0	47,840,000
2) Construccion	65.5	313,352,200
3) Mobiliario (habitaciones)	3.5	16,744,000
4) Mobiliario (areas publicas)	1.5	7,176,000
5) Equipos de transporte	0.17	812,640
6) Equipos de cocina	1.00	4,786,000
7) Equipos de oficina	0.5	2,392,000
8) Equipos de operaciones	0.83	3,970,720
9) Gastos preoperativos	<u>0.17</u>	<u>81,328,000</u>
TOTAL.	100.0%	478,400,000

T E S I S

DOMESTICO  
GOMEZ LOPEZ  
1986 LUIS  
E.I.C. PLANO.

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO

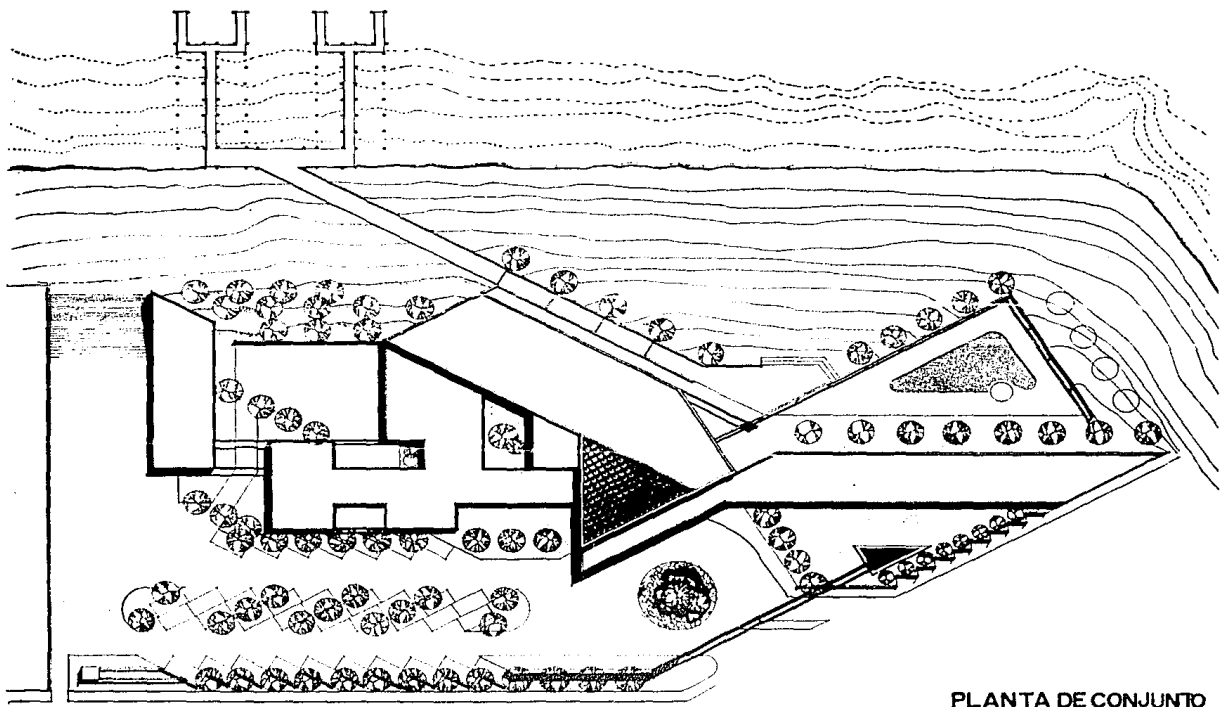


- El costo de construcción por partidas se distribuye de la siguiente manera:



CONCEPTO	% MATERIALES	% MANO DE OBRA	TOTAL
1) Preliminares	133,174.60	2530317.40	2,663,492.00
2) Cimentación	31,961,904.00	15,040,896.00	47,002,800.00
3) Estructura	69,168,066.00	38,907,036.00	108,075,000.00
4) Albañilería	25,698,624.22	18,609,348.40	44,307,972.80
5) Vesoría	4,925,266.60	3,566,572.46	8,491,839.20
6) Cancelería	17,622,918.48	4,405,728.90	22,028,644.80
7) Vidriería	5,560,431.20	549,932.76	6,110,364.00
8) Carpintería	5,763,169.80	1,819,948.42	7,583,118.40
9) Cerrajería	386,989.70	202,367.88	407,357.60
10) Pintura	1,747,564.10	2,733,369.40	4,480,933.60
11) Limpieza	45,122.68	2,210,011.60	2,256,134.40
12) Muebles de baño	9,048,039.00	2,702,661.00	11,750,700.00
13) Instalaciones hidráulica y sanitaria	20,778,996.00	8,080,721.20	28,859,718.00
14) Instalación eléctrica	ca <u>12,566,982.00</u>	<u>6,766,836.44</u>	<u>19,333,818.40</u>
TOTALES	205,407,249.60	107,944,750.40	313,352,000.00

## OBSERVACIONES





PLANTA DE CONJUNTO

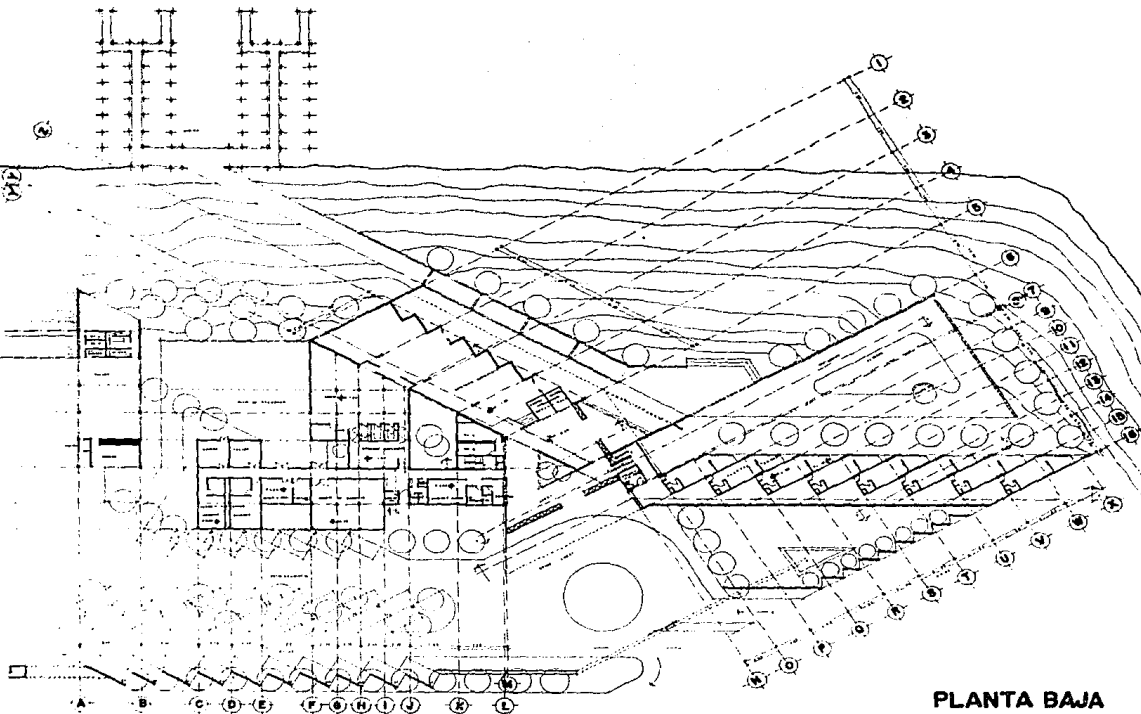
<b>TESIS</b>	
	
Nombre GOMEZ LOPEZ JOSÉ LUIS C.C. PLANO	
<b>OBSERVACIONES</b>	
	
<b>CLUB NAUTICO</b>	

**T E S I S**

DISEÑADO POR  
**GÓMEZ LÓPEZ**  
**JOSÉ LUIS**  
**ESC. PLANO.**

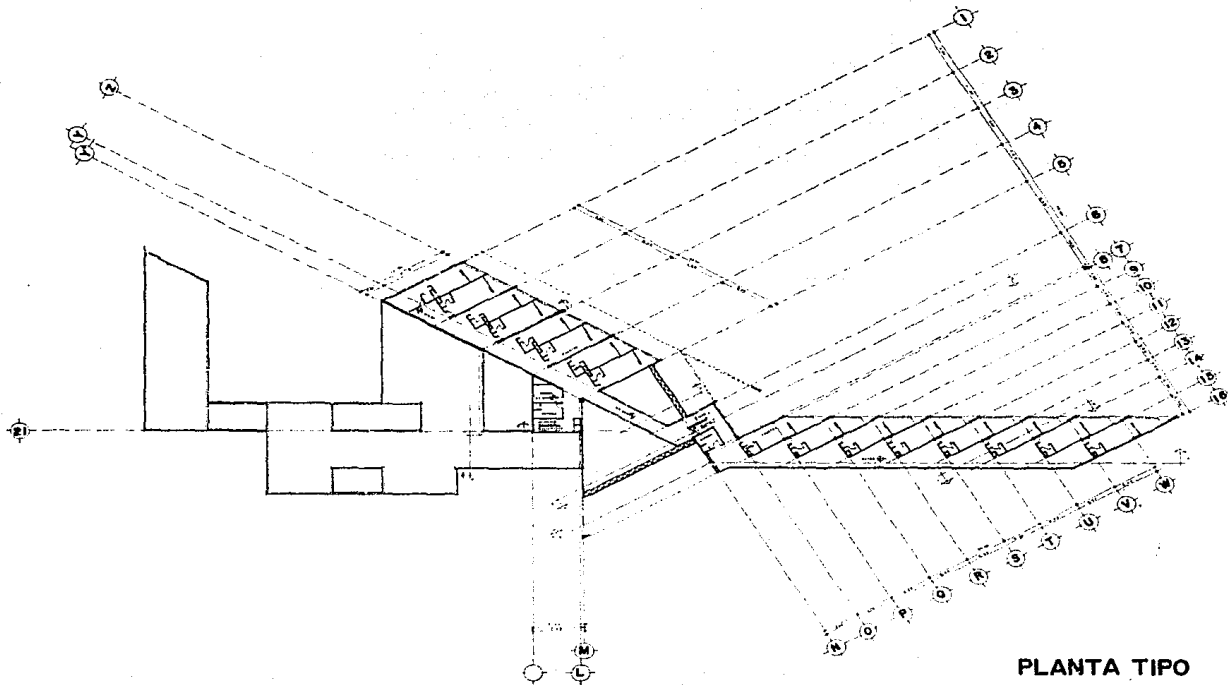
OBSERVACIONES

**CLUB NAUTICO**





**PLANTA BAJA**

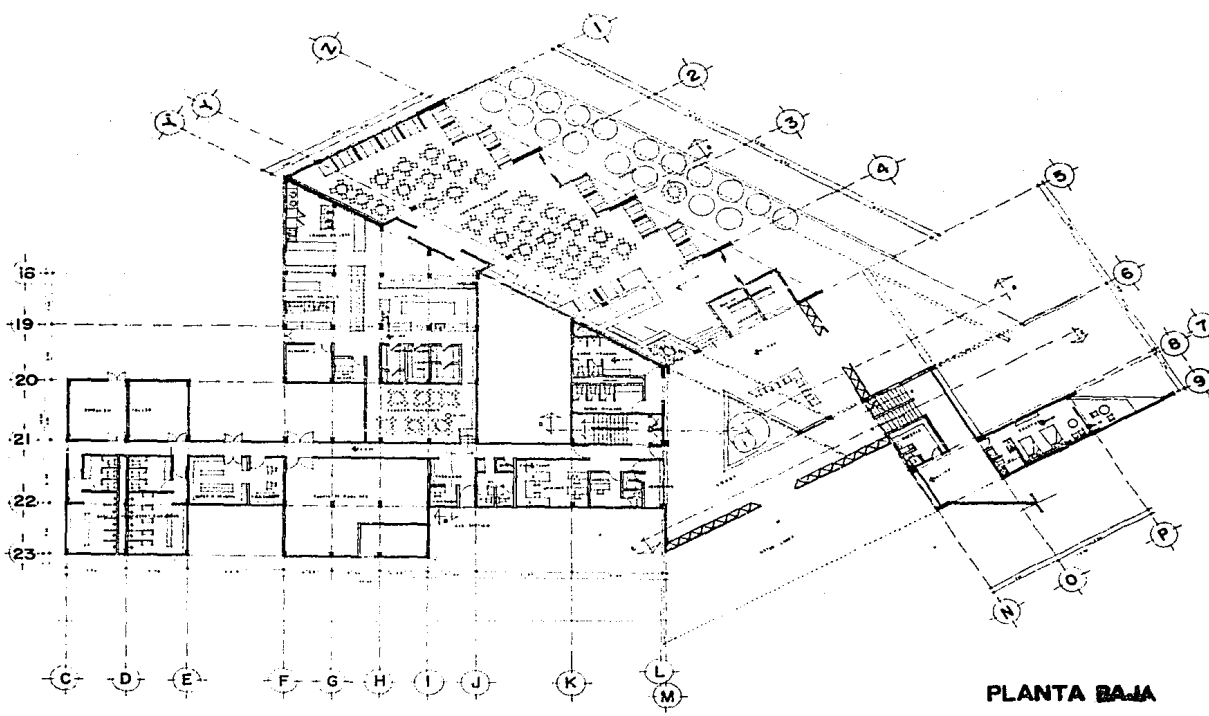






PLANTA TIPO

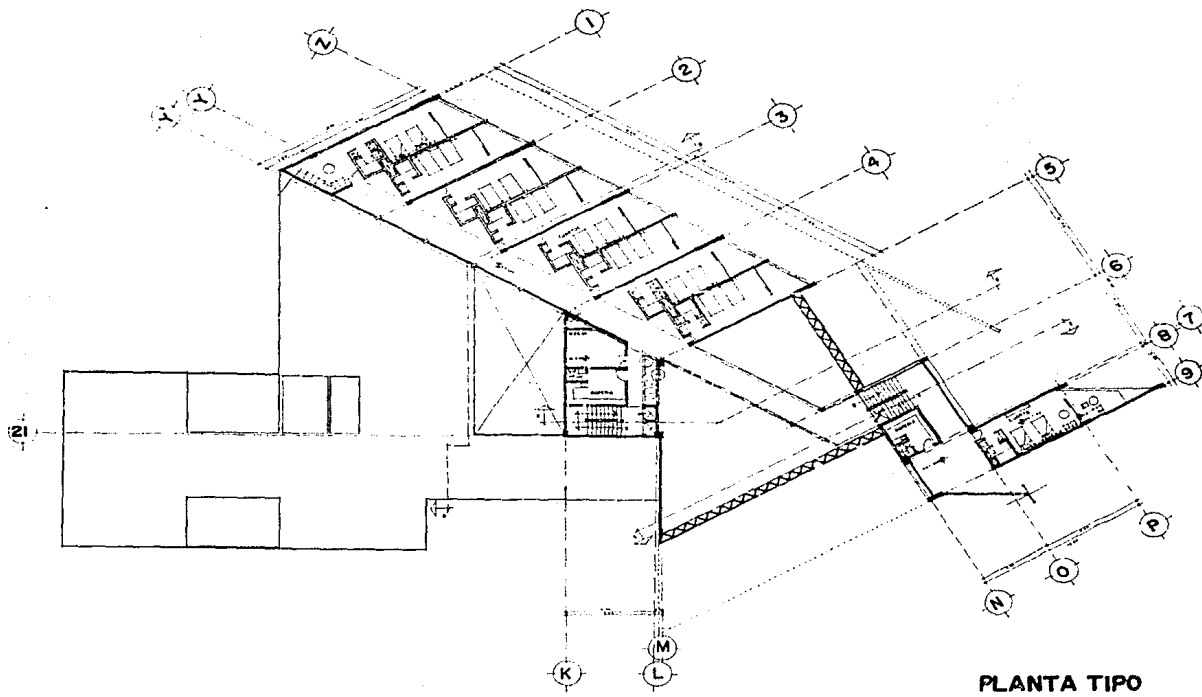
T E S I S	
	
NOMBRE GOMEZ LOPEZ JOSE LUIS ESC. PLANO	
OBSERVACIONES	
Grid area for observations	
	
CLUB NAUTICO	







**PLANTA BAJA**

<b>T E S I S</b>	
	
DISEÑO: <b>SOLÍS LOPEZ</b> JOSÉ LUIS KSC. PLANO	
OBSERVACIONES	
	
<b>CLUB NAUTICO</b>	



PLANTA TIPO

T E S I S	
	
NOMBRE: GOMEZ LOPEZ JOSE LUIS E.C. PLANO	
OBSERVACIONES	
	
<b>CLUB NAUTICO</b>	

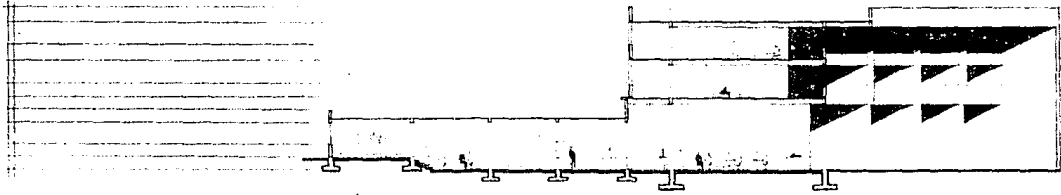
OBSERVACIONES

M 9 10 11 12 13 14 15 16



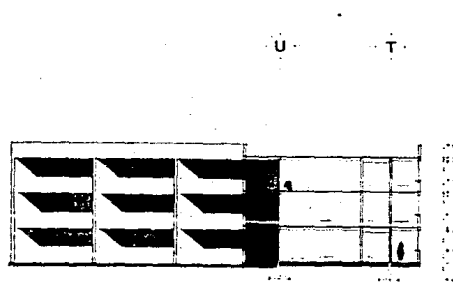
CORTE AA'

22 21 20 19 Y Y Z

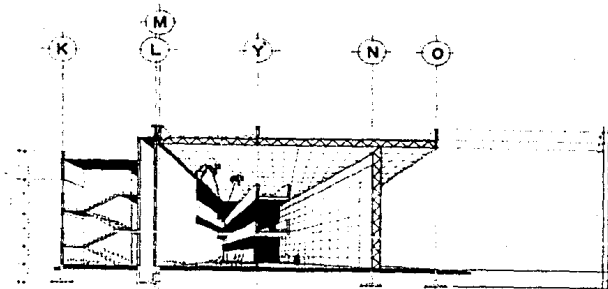


CORTE BB'

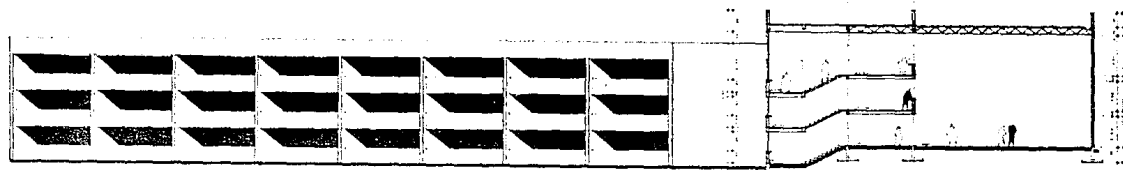




CORTE CC




CORTE DD



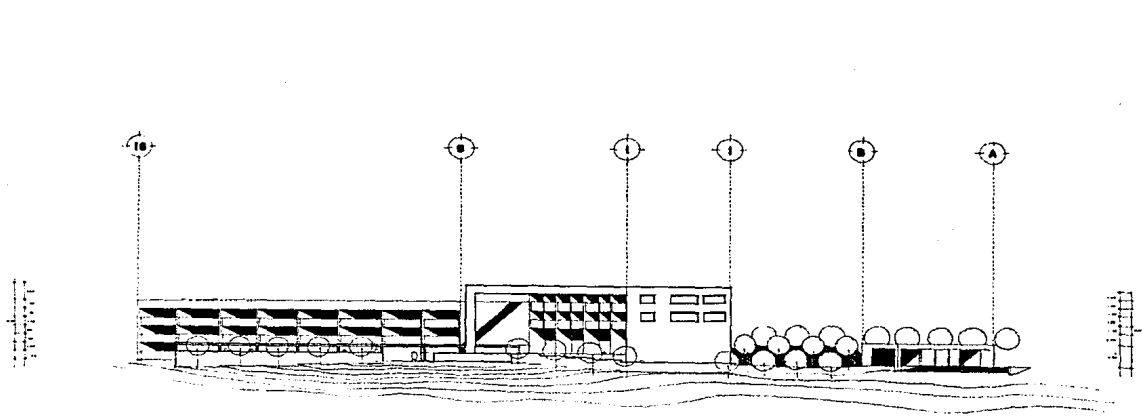
CORTE EE

**TESIS**

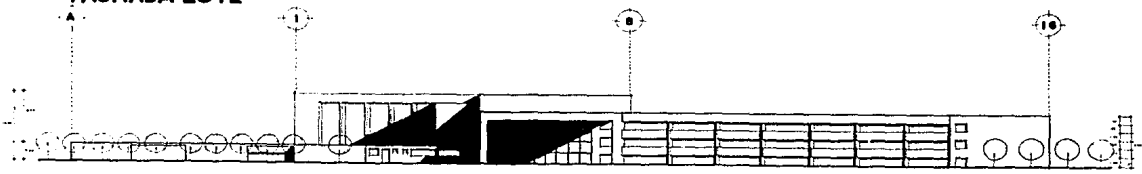
Nombre:   
 PÉREZ LOPEZ  
 JOSÉ LUIS  
 ESC: PLANO:

**OBSERVACIONES**







FACHADA ESTE



NOR-  
FACHADA UESTE

FACHADAS

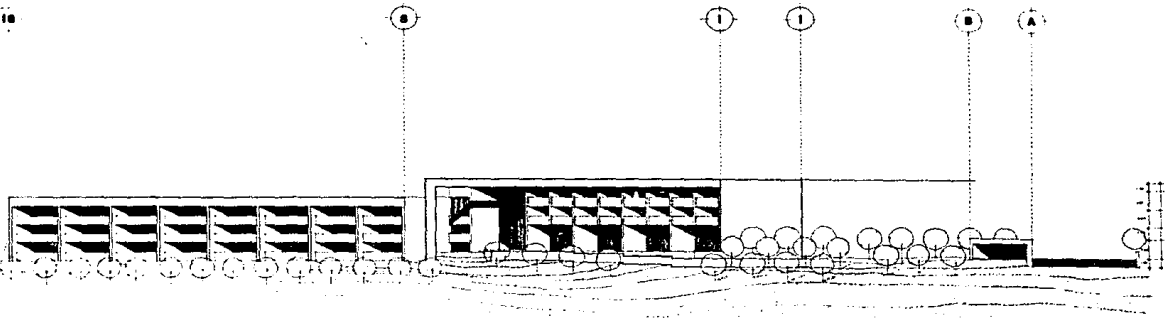
T E S I S	
	
Autor: <b>AGUIR Z LOPEZ</b> Asesor: <b>LOPEZ LOPEZ</b> Esc: <b>PLANO</b>	
OBSERVACIONES	
<div style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
	
CLUB NAUTICO	

**TESIS**

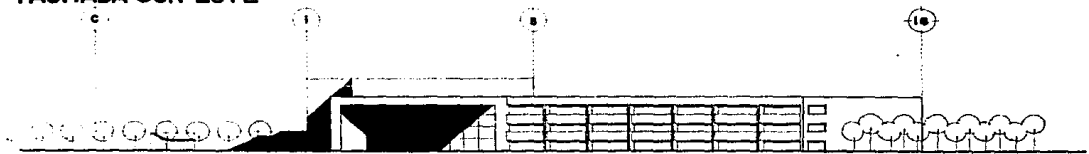
NOMBRE  
RODRIGUEZ LÓPEZ  
JOSÉ LUIS  
ESC. PLANO

**OBSERVACIONES**

**CLUB NAUTICO**

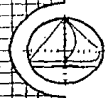


**FACHADA SUR ESTE**



**FACHADA OESTE**

**FACHADAS**

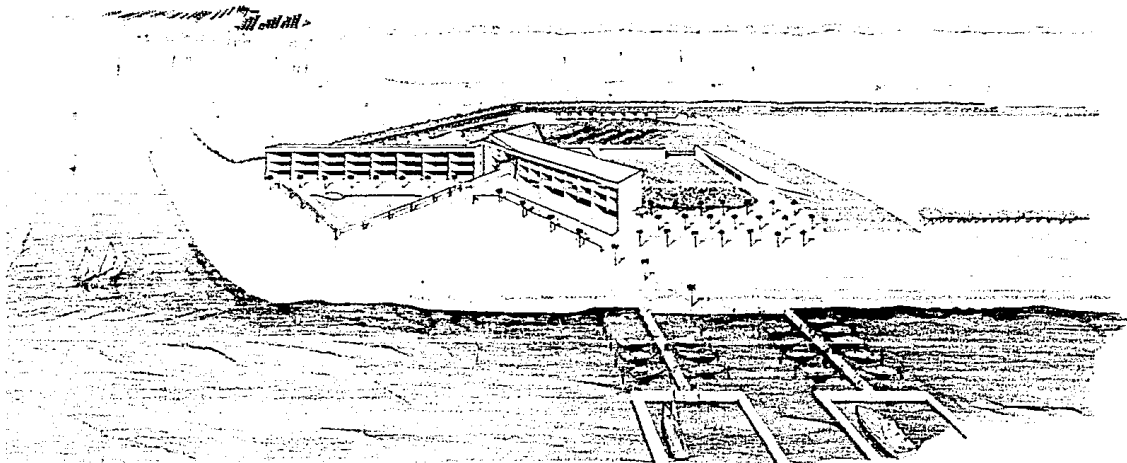


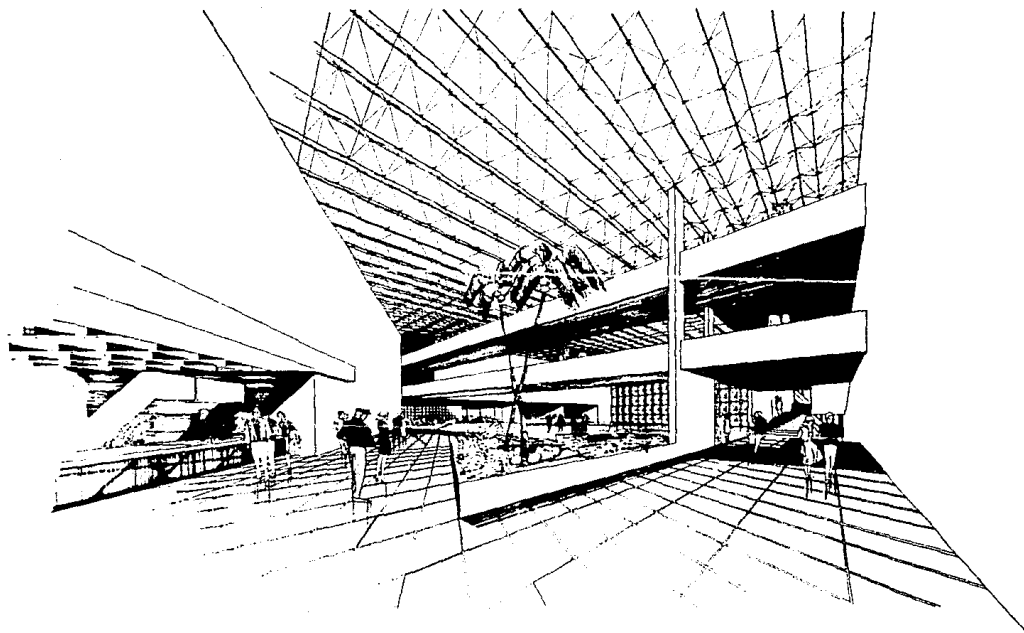
**T E S I S**

NOMBRE  
GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
ESC. PLANO.

**OBSERVACIONES**

**CLUB NAUTICO**





# TESIS

NUMERO  
GOMEZ LOPEZ  
JOSE LUIS  
ETC. PLANO

## OBSERVACIONES

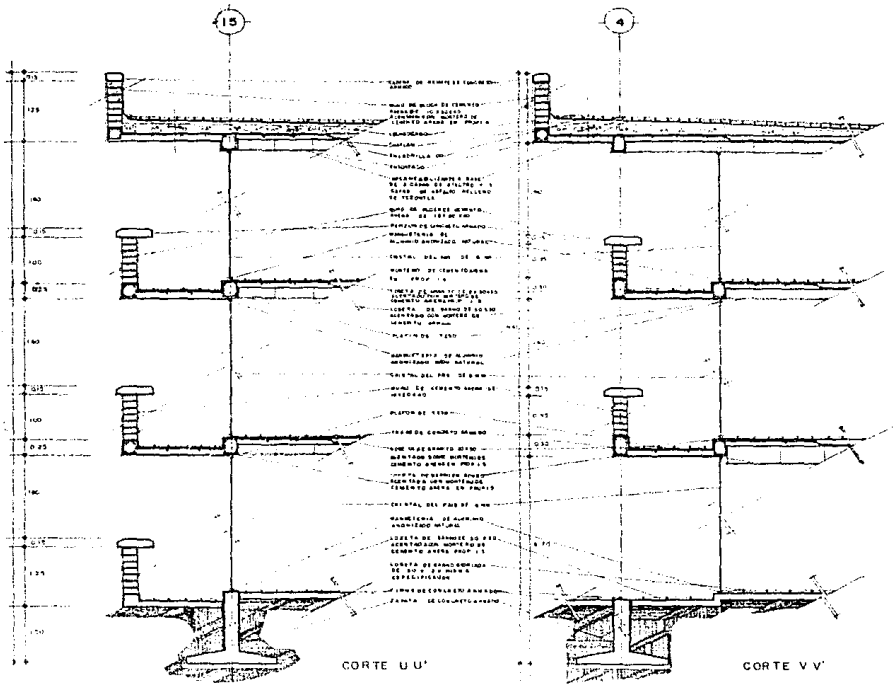


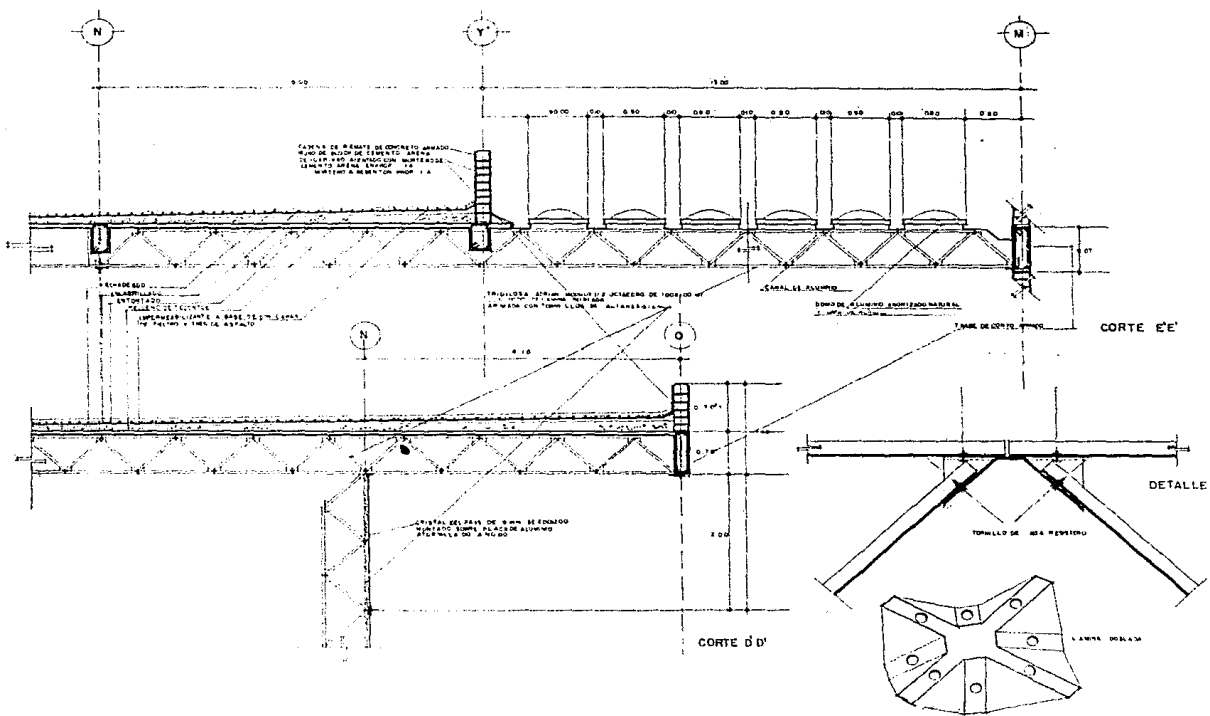


# TESIS

NOMBRE  
DOMÍNGUEZ LÓPEZ  
JOSE LUIS  
EFC  
PLANO

## OBSERVACIONES





T E S I S

TITULAR:   
 JOSÉ LÓPEZ   
 NÚM. LISTA:   
 KSC PLANO

OBSERVACIONES

CLUB NAUTICO