

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

48
2 e.

TEMA DE TESIS

**CENTRO DE
SERVICIOS NAUTICOS
EN PUERTO VALLARTA.**

QUE PRESENTA:
DOLORES CASAS MONTIEL

SINODALES :
**ARQ. JORGE ALCOCER G.
ARQ. ENRIQUE MENDIOLA
ARQ. RAUL VINCENT**

**TESIS CON
FALLA DE COPIEN**

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CONTENIDO

- 1) RAZON DE SER DEL TEMA
- 2) CONTEXTO GENERAL DE EVALUACION
- 3) JUSTIFICACION DEL PROYECTO
- 4) SELECCION DEL LUGAR
- 5) EVALUACION GENERAL DEL PROYECTO
- 6) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- 7) PROGRAMA ARQUITECTONICO
- 8) INDICE DE LAMINAS

NOMBRE DEL PROYECTO.

CENTRO DE SERVICIOS NÁUTICOS

RAZON DE SER DEL TEMA.

La planeación y desarrollo de nuevos centros de atracción turística permiten a México entrar en el mercado competitivo internacional y como consecuencia captar un mayor volumen de turismo y de divisas.

La situación que guarda el mercado de este tipo de productos en lo que se refiere a la oferta y la demanda definen al producto bajo estudio como factible en el mercado ya que lo existente demuestra deficiencias y dada la importancia del litoral del pacífico dentro del desarrollo turístico de México es necesario tener un lugar bien ubicado y que de, el servicio que se requiere sin deficiencias.

CONTEXTO GENERAL DE EVALUACION.

INTRODUCCION

Puerto Vallarta, logra conjugar su imagen turística con la moderna, integrada por grandes hoteles e instalaciones; ofrece la imagen de un México moderno sostenido por sus fuertes raíces mexicanas. Cuenta con todo tipo de servicios turísticos, otros conceptos vacacionales (Nvo. Vallarta) nuevas instalaciones marítimas (Isla Iguan, Marina Vallarta), ya que aportará un segmento adicional del mercado de embarcaciones recreativas.

ANTECEDENTES

Las obras de infraestructura con que se cuenta, lo han colocado dentro de las entidades privilegiadas de la república, la confirmación de esto lo dan la longitud y estado de sus carreteras y vías ferreas, sus instalaciones para el tránsito aéreo nacional e internacional y su potencial portuario.

LOS PUERTOS MAS IMPORTANTES QUE SE ESTUDIARON FUERON:

- 1) Acapulco, Gro.
- 2) Manzanillo, Colima.
- 3) Puerto Vallarta, Jalisco.
- 4) Nuevo Vallarta, Nayarit.

LOS CRUCEROS TURISTICOS:

- 1) Ensenada
- 2) Mazatlán
- 3) Cabo San Lucas
- 4) Vallarta
- 5) Acapulco
- 6) Cozumel

Entre 1980-1985 se incremento en un 382% el Número de cruceros y un 524% el de pasajeros. En 1985 la demanda de divisas en los distintos puertos se estimó en más de 45,000 millones de pesos.

JUSTIFICACION DEL PROYECTO.

El proyecto se trata de un nuevo desarrollo de realización inmediata, en virtud de la demanda existente en la actualidad más de 1500 embarcaciones recreativas sin garantía de servicios ni mantenimiento organizado.

SELECCION DEL LUGAR.

El terreno es un segmento de los terrenos propiedad de FONDEPORT, en el depósito de aguas marítimas de Pto. Vallarta con un amplio frente de mar que permite la planeación adecuada de las instalaciones náuticas relativas al proyecto.

La ubicación del terreno dentro de una zona destinada al desarrollo de complejos turísticos obliga a definir un centro de control y planeación ecológica, así como de servicios náuticos que puedan auxiliar a la marina y a la población turística y económicamente activa del área.

La alta densidad de construcciones y la presencia de marinas provocará una alta dependencia de un centro de servicios náuticos. El ámbito náutico que aparecerá en la zona requerirá de un medio para preservar los recursos naturales: ruido, contaminación, robos y problemas sociales, podrán ser prevenidos de lograr una planeación de las industrias de apoyo a la actividad turística.

Ya verificada la ubicación adecuada para el proyecto, se procede al análisis particular de cada uno de los elementos que componen el centro de servicios.

DE LA INVESTIGACION Y ANALISIS

Se deriva que tanto el almacén de embarcaciones como el taller de reparaciones se convertirán en líder en la zona al hacer su aparición en Puerto Vallarta, como un centro de servicios náuticos.

Un taller especializado con el equipo adecuado y el personal calificado que brinde las condiciones adecuadas de trabajo, captar no solo el mercado local de Puerto Vallarta sino el de otros destinos turísticos del pacífico, ser la industria de apoyo que requerirá la zona para auxiliar las actividades que generan las marinas de Vallarta. Los usuarios de las marinas y muelles de los destinos turísticos próximos a Pto. Vallarta, también constituyen un mercado potencial para los productos que ofrecerá el centro de servicios náuticos.

Los productos que integran el centro se desarrollan en función del número de embarcaciones que atracarán en los muelles y marinas localizadas en la franja costera, son los desarrolladores de esas instalaciones quienes deberán promover la renta y venta de las instalaciones marítimas, como son un taller de reparaciones, un almacén de embarcaciones y servicios complementarios como la zona comercial y el hotel.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En la franja comprendida entre el Puerto de Acapulco y Nvo. Vallarta, no existe oferta de calidad que se compare con el proyecto.

Se considera que existe una oferta limitada y pobre a pesar de contar con muelles y marinas en los principales centros turísticos del Pacífico, puertos importantes en el ámbito nacional e internacional.

La industria que podría apoyar el mejor funcionamiento de la actividad marítima en general y de las marinas en sí, se encuentra ausente en los destinos turísticos, las reparaciones menores se efectúan en playas y sitios adaptados con el consecuente deterioro ecológico prácticamente no se encontrarán sitios destinados específicamente al almacenaje de embarcaciones y los talleres especializados no existen en la zona.

No es sino a través de talleres y personas independientes que se proporcionan ciertos satisfactores. El trabajo que se realiza podría denominarse artesanal debido principalmente a:

- * Recursos limitados en cuanto a equipo
- * Falta de personal capacitado y especializado
- * Carencia de una oferta apropiada que brinde un trabajo eficiente y provisto de estándares de calidad aceptable.
- * No hay equipo instalado.
- * Carencia de infraestructura.

Hasta hoy Pto. Vallarta no contaba con instalaciones para la recepción de embarcaciones recreativas capaces de atraer un flujo de visitantes propietarios de yates u otros tipo de unidades náuticas.

Era precisamente Puerto Vallarta el destino turístico con menor participación dentro de ese mercado, pero a partir del presente año y con la introducción al mercado de los desarrollos turísticos que integran como nuevo elemento las marinas; se introducen más de 750 espacios que aunados con los ya presentes y a los ya existentes en Nvo. Vallarta se convierte en un centro importante receptor de embarcaciones recreativas.

El mercado nacional de embarcaciones recreativas, se muestra susceptible de ser promovido y atraído hacia Vallarta. En cuanto al mercado internacional, una vez que los desarrolladores inicien la promoción de sus instalaciones de calidad y existiendo ya una fuerte atracción hacia este puerto, como lo demuestran los volúmenes de visitantes extranjeros, no tardara en iniciarse la recepción de embarcaciones nacionales.

EVALUACION DEL PROYECTO.

Introducir al mercado un producto de calidad y especializado en la reparación y reconstrucción de embarcaciones de todo tipo.

Contar con el equipo y personal calificado que permita, tanto al mercado internacional como nacional, obtener la seguridad, de contar con las instalaciones adecuadas y con la infraestructura de apoyo.

Mantener estrecha relación con los desarrollos, administradores de marinas y de la localidad como de los diferentes puertos del litoral del Pacífico, con el fin de trabajar conjuntamente y brindar el apoyo que requiere la actividad turística.

Los productos a desarrollar en el terreno darán servicio a toda la comunidad de embarcaciones, tanto de la localidad como de otros destinos portuarios mexicanos, ofreciendo las siguientes instalaciones:

- a) Un almacén seco donde depositar las embarcaciones con todos los servicios propios para el buen cuidado de las unidades.
- b) Un taller de reparaciones náuticas con equipo y personal especializado.
- c) Un núcleo administrativo y refaccionaria.
- d) Una zona comercial que contemple todas las necesidades de los usuarios.
- e) Un núcleo hotelero dirigido al segmento de mercado que así lo requiera dadas las características del proyecto.

EL HOTEL DARA SERVICIO A:

- 1) Clientes del núcleo hotelero.
- 2) Los visitantes del taller de reparaciones.
- 3) Los clientes y usuarios (empleados) del almacén de embarcaciones.

Tendra una capacidad de 56 habitaciones ya que unicamente es un hotel de apoyo para el centro de servicios náuticos.

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL HOTEL

A) AREAS PUBLICAS	Areas en M2
a) Pórtico de acceso	20
b) Motor Lobby y acceso principal	80
c) Lobby (Área de espera)	80
d) Zona administrativa	81
— vestibulo de acceso	18
— conmutador y musica ambiental	17
— oficina de contabilidad	9
— oficina del administrador	9
— privado del gerente	9
— reservaciones	10
— servicios sanitarios H. y M. (uso del personal administrativos)	9
e) Concesiones	130
— libros y revistas	15
— artesanias	30
— farmacia	15
— boutique	20
— información turística	15
— agencia de viajes	10
f) Restaurante	
— comedor	273
— bar (musica viva)	104
— servicio sanitarios H. y M.	25

B) AREAS DE HOSPEDAJE (56 habitaciones)	Areas en M2
a) Habitaciones individuales 27 45M2 c/u recamara (una cama King-Size)	1215
b) Habitación doble 27 45M2 c/u (2 camas de 1.35 x 2.00 m)	1215
c) Suites (2) 9 M2 c/u	180
 C) AREAS DE SERVICIOS	
a) Patio de maniobras	180
b) Anden de descarga	30
c) Almacén general de alimentos	50
d) Depósito de basura	16
e) Cuarto de máquinas	134
-- equipo hidroneumático	
-- calderas	
-- subestación eléctrica	
-- planta eléctrica de emergencia	
-- bombas de sistema contra incendio	
-- bombas de riego	
f) Roperia central	30
-- almacén ropa limpia	
-- almacén ropa sucia	
-- lavado y secado ropa huespedes	
-- planchado	
g) Bodega general del hotel	33
h) Nucleo de cocina	144
-- área de preparación	
-- área de cocción	
-- congelador y refrigeración	
-- postres	

- bodega de secos
- bodega de vinos
- bodega de frutas y legumbres
- preparación
- lavado de loza

i) Comedor de empleados	56
j) Servicios de baños y vestidores H. y M.	60

D) AREAS EXTERIORES

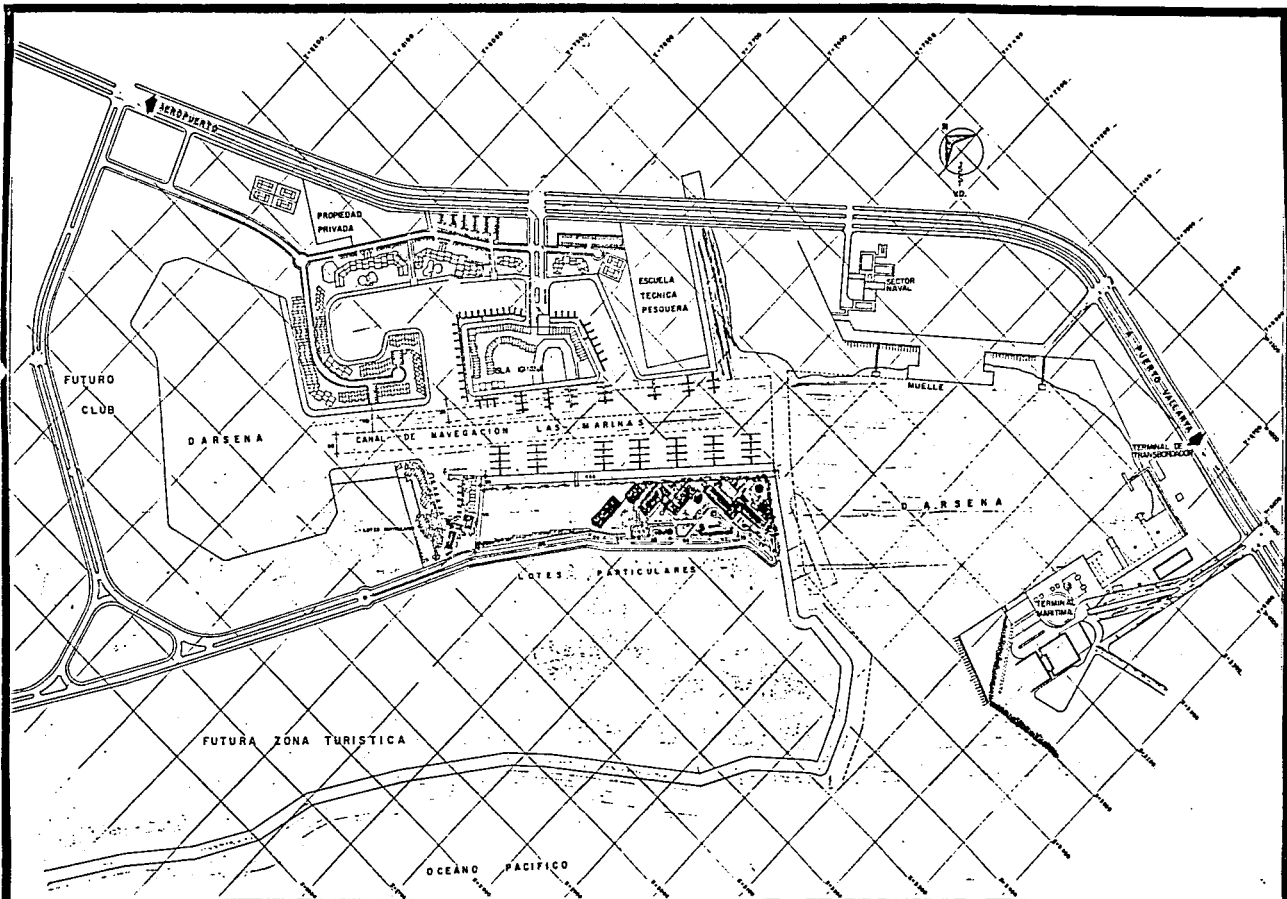
a) Alberca con chapoteadero	115
b) Palapa - bar	25
c) Asoleaderos	356
d) Juegos infantiles	42
e) Cancha de bolevol	364
f) Estacionamiento 25 automoviles	498
g) Andadores, plazas y jardines zona jardinada, áreas verdes y pastos	

R E S U M E N

A) AREAS PUBLICAS	979
B) AREAS DE HOSPEDAJES	2610
C) AREAS DE SERVICIOS	713
D) AREAS EXTERIORES	1400
T O T A L	5702
AREAS CUBIERTAS	4037
AREAS DESCUBIERTAS	1665

INDICE DE LAMINAS.

- 1) MARINA VALLARTA
- 2) PLANTA DE CONJUNTO
- 3) PLANTA ARQUITECTONICA DEL HOTEL (P.B.)
- 4) PLANTA ALTA (TIPO)
- 5) FACHADA DEL HOTEL
- 6) CORTES POR FACHADA
- 7) PLANTA DE CIMENTACION
- 8) ACABADOS
- 9) INSTALACION ELECTRICA, P.B. DEL HOTEL
- 10) INSTALACION SANITARIA, P.B. DEL HOTEL
- 11) INSTALACION HIDRAULICA, P.B. DEL HOTEL
- 12) INSTALACION HIDRAULICA, CUARTO TIPO



CENTRO DE SERVICIOS NAUTICOS PARA PUERTO VALLARTA

TESIS PROFESIONAL

DOLORES CASAS MONTIEL

TALLER NOMBRE DEL PLANO
MARINA VALLARTA

ESCALA
1:2000

CLAVE

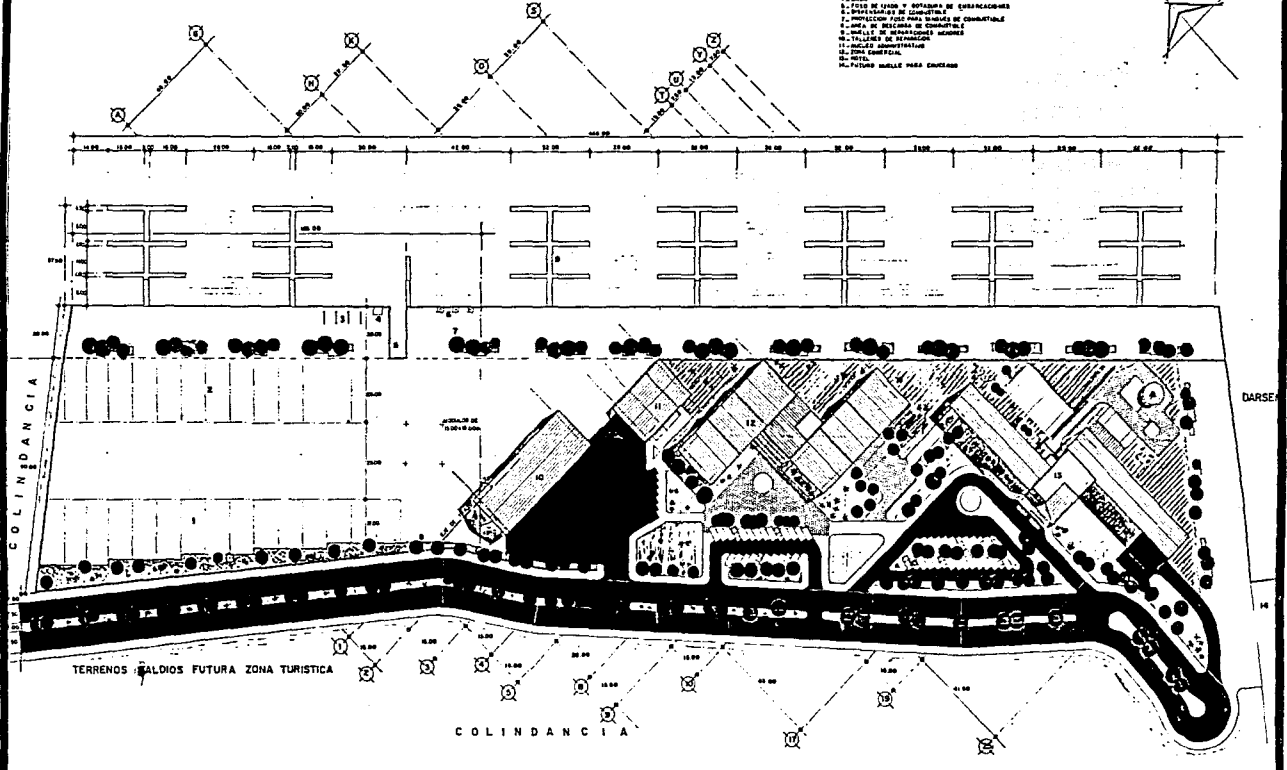
A-05



CANAL DE NAVEGACION LAS MARINAS

SIMBOLOGIA

- 1. BARRA SECA
- 2. ZONA DE MEDALLONES
- 3. ESTE DE BARRILES
- 4. FICUS DE JARDIN Y COPOLINA DE SUBSECCIONES
- 5. LINEAS DE CONFINAMIENTO DE CONJUNTO
- 6. PROYCCION FICUS PARA BARRILES DE CONFINAMIENTO
- 7. LINEA DE MEDALLONES DE CONFINAMIENTO
- 8. LINEA DE MEDALLONES
- 9. TALLERES DE REPARACION
- 10. LINEA DE BARRILES
- 11. LINEA CONFIDENCIAL
- 12. BARRIL
- 13. FUTURO BARRIL PARA CONFINAMIENTO

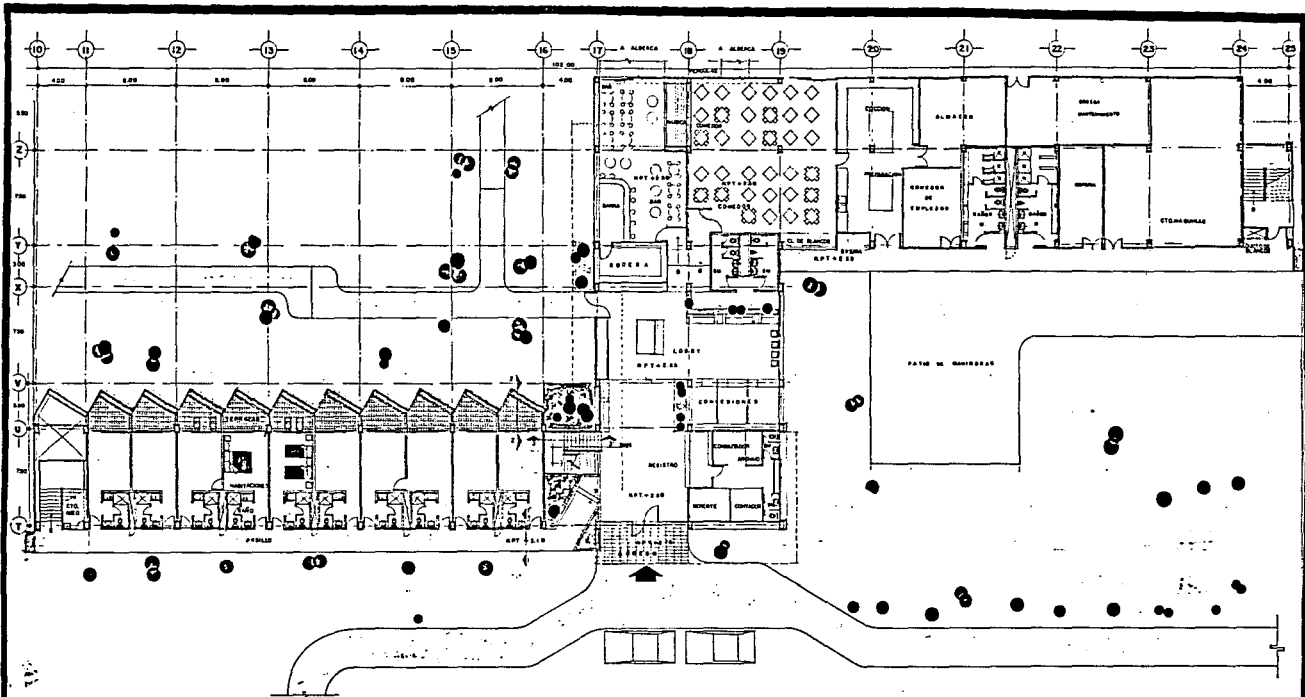


CENTRO DE SERVICIOS NAUTICOS PARA PUERTO VALLARTA

TESIS PROFESIONAL

DOLORES CASAS MONTIEL

TALLER	NOMBRE DEL PLANO	
	PLANTA DE CONJUNTO	
ESCALA	CLAVE	
	1:5000	A-06



ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA UNIVERSIDAD



CENTRO DE SERVICIOS NAUTICOS PARA PUERTO VALLARTA

TESIS PROFESIONAL

DOLORES CASAS MONTIEL

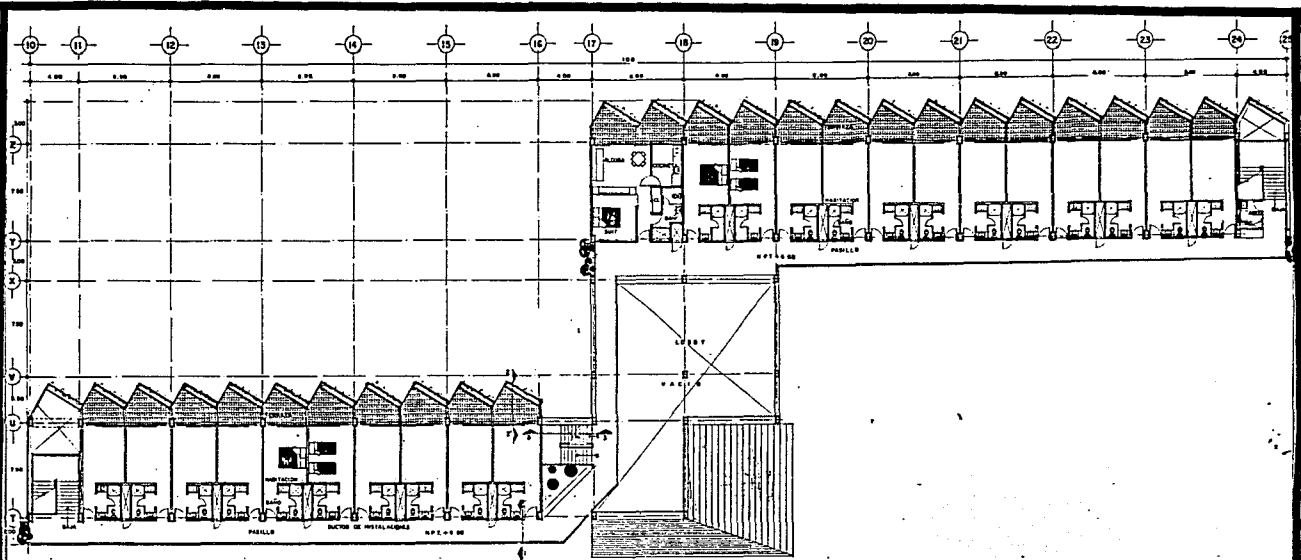


TALLER NOMBRE DEL PLANO
PLANTA BAJA

ESCALA
1:100

CLAVE


A-09

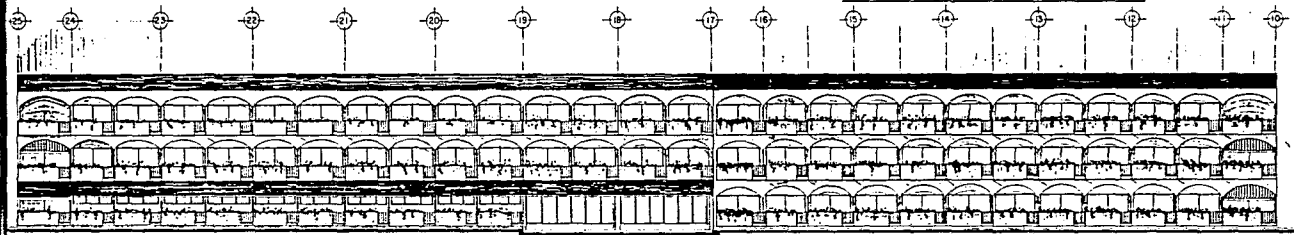
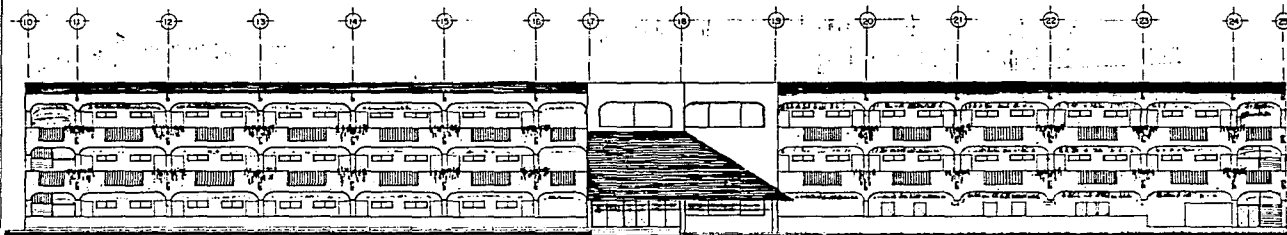


CENTRO DE SERVICIOS NAUTICOS PARA PUERTO VALLARTA

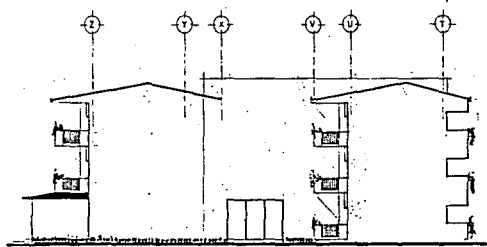
TESIS PROFESIONAL

DOLORES CABAR MONTIEL

TALLER 	NOMBRE DEL PLANO PLANTA ARQUITECTONICA DEL HOTEL	
	PLANTA ALTA TIPO	ESCALA 1:100
	CLAVE A-10	



FACHADA ORIENTE



FACHADA PONIENTE


FACHADA NORTE



CENTRO DE SERVICIOS NAUTICOS PARA PUERTO VALLARTA

TESIS PROFESIONAL

DOLORÉS CASAS MONTIEL

TALLER 	NOMBRE DEL PLANO	
	FACHADAS DEL HOTEL	
	ESCALA	CLAVE
	1:100	A-11

