



142
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER FEDERICO MARISCAL Y PIÑA

CENTRO DE ESPECTACULOS NOCTURNOS
EN SAN JOSE DEL CABO, BAJA
CALIFORNIA

TESIS PROFESIONAL

PARA OBTENER EL TITULO DE:

A R Q U I T E C T O

P R E S E N T A :

ENRIQUE PIÑA ZARATE



MEXICO

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**A MI MADRE POR TODOS SUS DESVELOS, SU AMOR Y ESE
INMENSO IMPULSO PARA SEGUIR ADELANTE.**

**A MI PADRE POR SU MAGNIFICO EJEMPLO, SU APOYO
INCONDICIONAL Y AMOR.**

**A MIS HERMANOS POR SU PRESENCIA EN CADA UNO DE
LOS MOMENTOS DIFICILES DE MI VIDA.**

**A MI ESPOSA POR SU FE EN MI, DESMESURADO
APOYO, AMOR Y COMPRESION.**

**A MIS FAMILIARES Y AMIGOS POR SU ASISTENCIA Y
CARIÑO.**

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

SINODALES.

MTO. EN ARQ. CARLOS D. CEJUDO

ARQ. EDUARDO EICHMANN D.

ARQ. ARTURO AYALA GASTELUM

INDICE**INTRODUCCION****I ANTECEDENTES GENERALES**

1.1 Proyección al año 2000

1.2 Lineamientos y políticas del plan nacional de turismo

II CONTEXTO URBANO

2.1 Equipamiento urbano

2.2 Comunicación y vías de acceso

III. FACTORES FISICOS

3.1 Situación geográfica

3.2 Composición geológica

3.3 Orografía

3.4 Hidrografía

3.5 Climas

3.6 Suelos

3.7 Ecología

3.8 Lluvias

3.9 Vientos dominantes

3.10 Factores físico artificiales

3.11 Atractivos naturales

IV SELECCION DEL SITIO

4.1 Análisis regional

4.2 Análisis local

V. CRITERIO DE DISEÑO

5.1 Criterios de diseño

5.2 Reglamentación

VI JUSTIFICACION DEL TEMA

VII MEMORIA DESCRIPTIVA

VIII DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO

IX PROGRAMA ARQUITECTONICO Y AREAS

X PROYECTO

XI ESTUDIO ECONOMICO

XII. PERSPECTIVAS

XIII BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

Los estudios de mercado turístico realizados, constituyen uno de los elementos básicos que permitieron seleccionar a San José del Cabo para la construcción de un nuevo centro turístico.

Para tal efecto , se realizo un análisis completo de los mercados turísticos del extranjero y del movimiento interno de los mexicanos , para determinar sus características y conocer sus tendencias.

Se determinaron en primera instancia las prioridades de acción en materia de nuevos proyectos turísticos, quedando en primer lugar los nuevos destinos turísticos integrales de playa.

Este tipo de destinos de playa, son lugares que han mostrado un gran dinamismo en su crecimiento y hacia estos sitios es a donde convergen las corrientes turísticas mas

importantes. Por otra parte, el gasto turista es mayor en centros de playa, por las características de lugar y por la gran variedad de actividades que en esta se pueden realizar, reflejando finalmente una demanda permanente, por los sitios de playa durante la mayoría del año, reduciendo la estacionalidad y maximizando así la rentabilidad.

Se considero, como resultado de los estudios de mercado realizados, que el turismo potencial de la Península de Baja California, Utha, Nevada y Arizona en los Estados Unidos de América y al volumen de visitantes que compondrá la corriente turística de norteamericanos, se le adiciona un importante potencial de turismo nacional.

La afluencia esperada se puede dividir en tres grupos, que seria los siguientes:

1.-La procedente por vía terrestre de residentes en el exterior.

2.-La procedente por vía aérea de residentes en el exterior.

3.-La procedente por ambos medios, sin destacar la potencialidad que representa el transporte marítimo, de residentes de la república mexicana.

La estrategia del mercado para San José del Cabo, se basa en ofrecer los servicios turísticos a precios y tarifas menores a las prevalecientes tanto en el sur de California E.U.A. como en Hawaii, a efecto de proyectarlo como un centro turístico capaz de brindar oferta competitiva y/o con atractivos propios, a un costo relativamente bajo.

De acuerdo con la identificación de los principales mercados susceptibles de promoverse al proyecto, se determino que estos lo constituyen a nivel internacional, los estados norteamericanos de California, Arizona, Nevada y Utha. Y a nivel nacional, los residentes del D.F. Guadalajara, Monterrey y las zonas del noroeste del país. Cabe aclarar, que esta identificación de mercados considera a mediano plazo la integración del proyecto San José del Cabo con Cabo San Lucas.

En todo proyecto turístico el programa de comercialización de los terrenos que cuentan con los servicios de infraestructura reviste una gran importancia, toda vez que plantea la recuperación de la inversión y representa la medida del éxito del proyecto, a la vez que constituye una norma de acción para la expansión futura del desarrollo.

San José del Cabo dispone de una oferta turística total de terrenos comercializables de 97.1 has. en los cuales se encuentran 337 lotes divididos de la manera siguiente: 14 lotes

pertenecen a la zona hotelera que tienen una superficie de 50.1 has. 64 a la zona industrial con una área de 14.9 has (misma cuya relocalización ya se encuentra en estudio) 18 lotes en la zona hotelera condominial, campo de golf con un total de 15.4 has. y 241 lotes ubicados en la zona residencial ,campo de golf que dispone de 16.7 has.

En áreas de contribuir a la consecución de las principales metas planteadas en el Plan Nacional de Turismo y en general al desarrollo turístico del país Fonatur ha acelerado el ritmo de construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano turístico de San José del Cabo, de tal manera que del total de la inversión acumulada en el proyecto hasta 1981, la cual ascendió a 1,275 millones de pesos, 979 millones(76.8% del total se canalizaron entre 1980 y 1981, correspondiéndole al último año 783.3 millones de pesos.

Con el objeto de lograr una explotación diversificada e integrada de los atractivos turísticos existentes en el denominado Corredor Turístico los Cabos, que incluye las localidades de San José del Cabo y Cabo San Lucas. Y el espacio territorial entre ambas, se ha contemplado trascender el enfoque parcial de los centros turísticos,

Ampliando el horizonte de planeación hacia un ámbito espacial mayor, que incluya el entorno regional y la zona de

afluencia económicamente del desarrollo turístico de San José del Cabo.

Dada la presencia de una considerable oferta de hospedaje en la zona de referencia, aunando a la complementariedad en atractivos, servicios e infraestructura, el Plan Nacional de turismo contempla una integración del corredor a largo plazo, sobre la base, que todos los productos que se ofrecen en el área y los potencialmente comercializables, alcancen un grado óptimo de explotación.

Tal propósito se apoya en los programas que el Gobierno Federal ha emprendido, los cuales se relacionan con los siguientes aspectos:

*Inversiones importantes en infraestructura.

*Coinversión con el sector privado para la ampliación de la oferta de hospedaje.

*Establecimiento de significativos estímulos fiscales, financieros y de asesoría para canalizar mayor inversión privada en la zona.

ANTECEDENTES GENERALES

1.1 PROYECCION AL AÑO 2000

De acuerdo a los parámetros de crecimiento que muestra el Plan Maestro, se prevé que para este año, el destino contara con una población de alrededor de 133,372 habitantes más de 6,578 cuartos hoteleros, además de 3,330 cuartos de régimen condominal.

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

Este programa de dinamismo internacional, inicia el cambio en 1986, cuando 5 especuladores de playa virtualmente

desconocidos en el mapa turístico, fueron seleccionados mediante un estudio realizado por el Banco de México, para convertirlos en importantes proyectos de infraestructura turística: CANCUN, IXTAPA, LOS CABOS, LORETO, Y BAHIAS DE HUATULCO. Hoy en día, después de 22 años y gracias a la experiencia, imaginación y creatividad de un equipo de trabajo, estos destinos son una inobjetable realidad dentro del concepto de desarrollos turísticos integralmente planeadas, consolidadas y con prestigio tanto a nivel nacional como internacional.

FONATUR es una singular creación institucional constituida en 1974, como un fideicomiso del gobierno federal que opera como brazo ejecutor de la Secretaria de Turismo, con el propósito de imprimirle nuevo ritmo a la actividad turística del país, logrando con ello un óptimo aprovechamiento de los polos de Desarrollo turístico como captores de divisas, empleos y en favor de la desconsentación y el desarrollo regional.

Actividades prioritarias de FONATUR, atravez de programas: EL DESARROLLO Y CONSOLIDACION DE NUEVOS CENTROS TURISTICOS INTEGRALES, para lo cual adquiere, urbaniza fracciona, comercializa, administra y arrenda bienes inmuebles, el otorgar financiamiento para la construcción, ampliación y remodelación de hoteles y todos aquellos proyectos relacionados con la actividad turística, no solo en los nuevos centros promovidos por la institución, sino también por el resto de país; y prioritariamente estimular la inversión privada en sus desarrollos, creando la infraestructura, planta turística y el

equipamiento básico para que actúen como detonadores de su proyección, apoyando el inicio y la diversidad de atractivos de estos centros turísticos mediante inversiones en instalaciones hoteleras, campos de golf, centros comerciales centros de espectáculos y de convenciones entre otros.

Para el logro de los objetivos señalados, el plan forma el primer objetivo que se refiere a la satisfacción del derecho al descanso de todos los mexicanos, pretende modificar la estructura del turismo del país, para que el interno represente la parte mas importante y dentro de este,destacar el turismo social. Para lograrlo se proyecta desarrollar la oferta adecuada para este tipo de turismo.

El segundo objetivo, tiende a contribuir el equilibrio de la balanza comercial atravez del turismo receptivo de internación y fronterizo;coadyuvar a la creación de empleos; inducir a un desarrollo regional mas armónico, a una distribución del ingreso mas justa y alcanzar una estructura equilibrada del turismo receptivo, por lo que se refiere a sus distintos tipos, mercados y segmentos motivacionales.

El tercer objetivo, espera aprovechar y preservar el potencial turístico del país; alcanzar la armonía de los desarrollos turísticos con el medio natural y cultural; mantener la competitividad de la oferta turística nacional y hacer de la inversión en servicios turísticos una actividad de rentabilidad

privada equivalente a otros campos de inversión. Por lo último, el cuarto objetivo, contempla aumentar la autodeterminación de la oferta turística nacional; propiciar la autonomía tecnológica en los servicios turísticos; desarrollar los mecanismos de captación y canalización financiera y mantener el predominio de los inversionistas nacionales en los servicios turísticos.

1.2 LINEAMIENTOS Y POLITICAS DEL PLAN NACIONAL DE TURISMO.

El plan nacional de turismo nace como resultado del proceso de planeación inherente al Sistema Nacional de planificación turística, diseñado por la Secretaria de Turismo. Sus objetivos básicos pretenden relacionar el desarrollo turístico del país, y orientar a las fuerzas que en el intervienen a un proceso de planificación sistemática y coherente.

El plan se elaboró en dos etapas : en la primera se diseñaron los objetivos, metas y políticas turísticas nacionales y se establecieron áreas geográficas prioritarias para su desarrollo. Para cada una de ellas se definieron también objetivos, metas y políticas. En la segunda etapa se incorporaron programas, proyectos e instrumentos y mecanismos necesarios para la ejecución de plan.

La estrategia del Plan Nacional de Turismo, para alcanzar las metas del desarrollo de turismo en México, está dirigida a la consecución de 4 grandes objetivos.

*Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de los residentes del país.

*Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo económico nacional.

*Alcanzar racionalidad y eficiencia en el funcionamiento turístico.

Lograr la autonomía tecnológica, financiera y comercial del sector.

II CONTEXTO URBANO

Fácilmente accesible a través de la carretera Transpeninsular que se origina en Tijuana, B.C. y que termina en Cabo San Lucas.

San José del Cabo presentó la mejor urbanización de los poblados estudiados, teniendo pavimentadas sus dos vialidades principales y el circuito que las remata. Así mismo, se encontraban pavimentadas 4 de las 6 calles transversales que ligan las dos anteriores. El 90% de estas calles, se encontró que contaban con banquetas y guarniciones; el resto eran calles de tierra.

Se tiene prevista la pavimentación de la carretera que forma parte de la red del Sur que unirá a San José del Cabo con Pichilingue, y con las localidades de las barracas, la Rivera, Buena Vista, Los Planes y El Sargento.

*Pendientes: el terreno que ocupa el desarrollo está situado del nivel del mar a la costa 80 metros aproximadamente; es una superficie sensiblemente plana en su mayor parte con mínima cantidad de colinas que presentan pendientes superiores al 25%. El predio corresponde a terrenos de levantamiento continental que han generado una costa de emersión característica por la presencia de terrazas de diferente amplitud y extensión. El terreno está formado por zonas con características distintas a su origen y comportamiento.

La zona muestra cuatro terrazas marinas. Es una zona de alta inestabilidad por los movimientos y asentamientos de la arena. Esta zona se levanta unos dos metros sobre el nivel del mar.

La segunda terraza está sujeta a una influencia marina durante las marejadas mayores, y es también una área de inestabilidad por los asentamientos, movimientos e inundaciones.

2.1 EQUIPAMIENTO URBANO

Para el suministro de energía durante los siguientes años del desarrollo, fue necesario coordinarse con la C.F.E. a fin de

programar adecuadamente con las demandas que en conjunto se han previsto para la zona.

En materia de agua potable, las condiciones antes del desarrollo se señalan a continuación:

En la parte derecha de la carretera Cabo San Lucas y que se alimenta de cuatro pozos en la zona de San José del Cabo. La capacidad del acuífero permite extraer casi 200 litros por segundo de los pozos mencionados.

El único poblado de la zona con alcantarillado sanitario, es San José, aunque éste no está completo del todo; las redes residuales de este poblado eran tratadas mediante tanque IMHOFF y se vertían al estéreo, contaminándolo, por lo que se analizó la posibilidad de verter en otro sitio las aguas negras.

De los poblados existentes, ninguno cuenta con drenaje pluvial, pues este sistema no es tan necesario, por el tipo de clima predominante en la región. Sin embargo, el ciclo hidrológico para la misma, se estima con una periodicidad de 7 años, lluvias de tipo ciclónico las cuales fueron tomadas en cuenta.

En cuanto a la red telefónica, se encontró que el poblado de San José de Cabo contaba con una red aérea pequeña, que cubría la parte central del poblado, con escasos ramales a la periferia.

Por otra parte, tomando en consideración que el desarrollo turístico debe tener una población de apoyo que se asiente en sus cercanías, se revisó el sistema de vialidad existente en los poblados comprendidos entre San José del Cabo y Santa Anita, encontrando que la vía de comunicación principal es la carretera traspeninsular, con una red de caminos que adicionalmente los comunican.

2.2 COMUNICACION Y VIAS DE ACCESO

Fácilmente accesible a través de la carretera Transpeninsular que se origina en Tijuana, B.C. y termina en Cabo San Lucas..

Por vía marítima, la comunicación regular se establece por Cabo San Lucas, que se integra a la red de transbordadores y cubre la ruta Puerto Vallarta - Cabo San Lucas. A la Paz, distante 200km. aproximadamente de San José del Cabo, llegan también

transbordadores que parten de Mazatlán, Topolobampo y Puerto Vallarta.

La comunicación aérea se consolida cada vez mas como el medio de transporte, en virtud de las ventajas que representa, en cuanto a la reducción del tiempo de desplazamiento.

Esto se puede afirmar, ya que la participación de la vía aérea como acceso al corredor turístico de Cabo San Lucas - San José del Cabo, se ha incrementado de 11,700 pasajeros en el primer año de operación (1977) a 64,100 en Diciembre de 1981. Esto establece que la media del crecimiento ha sido del 53.0% anual en dicho periodo.

La participación de la vía aérea ha tenido mayor repercusión en el turista extranjero, ya que 3,200 visitantes extranjeros arribaron al aeropuerto internacional de San José del Cabo en 1977 y en 1981, se recibieron 26,700. En esto representa un crecimiento promedio de 70.0% durante el mencionado lapso.

Por su parte el turista nacional también ha mostrado mayor preferencia por la vía aérea, arribando 8,500 pasajeros en 1977 y 37,400 en 1981.

Con esto se puede decir que la participación de la vía aérea como medio de transporte hacia San José del Cabo ha ascendido notablemente, pasando del 27.2% anual al 78.5% respectivamente en los años de 1977 a 1981.

Es importante mencionar también que existe el servicio de transbordadores desde Puerto Vallarta, hacia dichos centros turísticos, el cual capta una parte del mercado. Así mismo hay un gran número de visitantes que arriban por la vía terrestre recorriendo la península, o por la marítima en veleros particulares.

III. FACTORES FÍSICOS.

3.1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

El estado de Baja California Sur cubre la mitad de la Península Noroccidental del país. Tiene una extensión territorial de 73,677 kilómetros cuadrados que representa el 3.7% del total nacional. Semeja una lengüeta y se encuentra rodeado en gran parte de su territorio por las aguas del Golfo de California y del Océano Pacífico.

Hacia el Norte, Baja California Sur limita con el estado de Baja California Norte, al Sur con la punta de la península denominada Cabo San Lucas, se dice sin embargo que la península no termina en Cabo San Lucas, sino 5 kilómetros más al sur, en un lugar llamado Cabo Falso.

Formado hace diez o quince millones de años por los temblores de la falla de San Andrés, la península es única en su formación geológica en el hemisferio occidental. Sus suelos son de origen eruptivo, predominando en la porción sur de la Paz; Los Graníticos. El panorama de su superficie ofrece extensas regiones cubiertas por corrientes de lava, por el material fragmentado y numerosos conos volcánicos.

3.2 COMPOSICION GEOLOGICA.

La Península de Baja California cuya estructura geológica ha estado afectada a repetidas sumersiones, emergió del océano por movimientos plutonio muy frecuentes en el período cretácico y desde entonces no ha vuelto a quedar bajo las aguas, pero si ha tenido numerosos movimientos locales de reajustes; en tanto, el Golfo de California se formó por inmersión de la prolongación costera de Sinaloa y Sonora, presentando una enorme falla (San Andrés) que se prolonga hacia el norte, tierra dentro de la cual se forman nuevas fallas de acomodamiento con una serie de estrechas y prolongadas fosas.

Tectónicamente, la península representa una unidad ecológica, cuya forma de un enorme bloque alargado y angosto presenta una zona de levantamiento y fallas longitudinales a lo

largo de cada margen, con una ligera inclinación hacia el occidente que lo separan de la porción continental en la desembocadura del Colorado, en donde pueden observarse varias escarpas de diversas inclinaciones indicadoras de las sucesivas sumersiones.

Las extensas regiones de su superficie cubiertas de sedimentos de lava y material fragmentado, demuestran que los fenómenos volcánicos han afectado a la península desde el terciario superior.

En su superficie se encuentran sedimentos del Plioceno, rocas metamórficas e ígneas, como rocas clásticas marinas del mioceno, eoceno, cretácico y jurásico; con ausencia marcada de los sedimentos de la edad oligocénica.

3.3 OROGRAFIA

Durante el Mesozoico, la península no existía en su forma actual, en su lugar había una cadena de islas, desde la actual Sierra Nevada de los Estados Unidos, hasta más o menos Puerto Vallarta, en México. Los sedimentos se fueron acumulando

atravez del tiempo a ambos lados de la cadena de las islas, es decir por el este y el oeste.

La actividad volcánica hizo que algunos materiales alcanzaran una superficie en forma de volcanes pero la mayoría de ellos se solidificarón antes de aflorar; dando origen a los volotitos graníticos que constituyen el basamento de algunas de las sierras, principalmente la de Juárez, San Pedro Mártir y la Laguna.

A principios del terciario vino un periodo de quietud, lo que permitió que las lluvias tropicales erosionarán las montañas dejando al descubierto la roca granítica.

Este periodo de quietud desaparece en el mioceno (hace unos 25 millones de años). Cuando se origino la falla de San Andrés. Es entonces cuando comienza a separarse la península de la parte continental, proceso que aún continua en la actualidad y que dio origen al Golfo de California, liamado Mar de Cortés o Mar Bermejo.

En la parte sur de la península se localiza un espinazo montañoso que divide al estado en dos partes desiguales: una ancha correspondiente a la vertiente del pacifico y otra mas estrecha que corresponde a la parte del Golfo con una altura

máxima de 2,164 metros, una mínima de 250 y una media de 600 metros sobre el nivel del mar.

Las montañas principales son: al norte, el Volcán de las Tres Vírgenes con 2.054 metros, al centro, el Cono de la Giganta con 1,738 metros y al sur de la Sierra de la laguna y el Pico de San Lázaro.

3.4 HIDROGRAFIA

El estado de Baja California Sur, esta por encima del Trópico de Cáncer, ósea en las altitudes donde se localizan los grandes desiertos del mundo, estos han traído como consecuencia que las precipitaciones pluviales sean escasas y en ocasiones hasta nulas.

En el estado se encuentran perfectamente definidos dos regímenes de lluvia: uno que comprende los meses de Julio , Agosto, Septiembre y Octubre, en el que se concentran el 75% de la precipitación total anual; el 25% restante se concentra en los meses de Diciembre. Enero y Febrero.

Las precipitaciones oscilan entre los 10mm hasta 100mm en la parte sur, presentándose un máximo de 750 mm. en la zona de la sierra de la laguna; que en resumen la totalidad de la superficie del estado cuenta con una precipitación media anual que se encuentra entre los 100mm a 200mm. que es uno de los mas bajos de la república mexicana.

Una de las características de las precipitaciones es su corta duración y su intensidad, lo que aunado tanto a los ciclones que se presentan aleatoriamente, como a las fuentes pendientes de las cuencas hidrológicas, esto ha provocado a través de cientos de miles de años, la formación de importantes mantos acuíferos subterráneos, que han sido la fuente principal de vida de la entidad.

Las aguas subterráneas, constituyen el principal abastecimiento para el desarrollo de las diversas actividades económicas.

En el estado es notoria la escasez de ríos, si bien es cierto que existen innumerables causas provenientes de las sierras, solo algunos tienen caudales permanentes como el arroyo de Muelege con 0.40 metros cúbicos por segundo en la vertiente del pacífico, los demás como San Ignacio, San Bartolo, todos santos, etc., solo tienen avenidas irregulares en tiempos de lluvias.

3.5 CLIMAS

El hecho de tener una serranía a lo largo de extensión, determina que el estado presente climas diferentes entre las costas del Golfo y del océano. Un factor de gran importancia que influye en esta diferencia lo constituyen los viento, que sobre ambas costas corren a todo lo largo de la península.

Por el lado del Océano Pacífico se presentan los vientos de las corrientes del norte que son frías y que vienen desde California hasta encontrarse con la corriente contra ecuatorial; a su vez, hacia mar adentro, se tienen los viento de la corriente caliente de C.C. Davison, por el otro lado, en la costa del golfo hay dos corrientes una hacia el sur. fría en invierno y otra hacia el norte, templada, que llegan del sur entre Junio y Noviembre. Estas corrientes influyen en la temperatura provocando que la vertiente del golfo sea con algunas variantes.

La temperatura media anual desde los 16 grados C. en la parte noroeste de la región de Loreto. Las temperaturas máximas absolutas oscilan entre los 50grados C. en la parte noroeste del estado, hasta 7 grados C. en la región sur del mismo.

Las heladas se conservan en forma muy esporádica, siendo la zona susceptible de afectarse por este fenómeno, la que se encuentra entre San Bartolo y Caduaño, localizado en el sur del estado. No se registran granizadas y solo en el norte de esta entidad, se tienen vientos fuertes durante los meses de Noviembre y Marzo.

3.6 SUELOS

En la mayor parte de la superficie del estado se localizan predominantemente dos clases de suelos: serozem y litosoles con muy pequeñas áreas de otros tipos de suelo en lagunas montañosas.

Suelos Sierozem: Suelos semi-deserticos localizados en la mayor parte del estado, cuya característica muy especial es una coloración café grisáceo, en sus horizontes caliza o capa caliza, dominando en ellos una textura que los hace permeables. Estos suelos son pobres en materia orgánica y nitrógeno.

Suelos Litosoles: dichos suelos los localizamos en las partes mas elevadas, algunas características que los distinguen de los demás es que tienen afloraciones de roca, además son

poco profundos y sus horizontes son de color claro. Su conformación es muy pobre en materia orgánica y nitrógeno, en cambio poseen un contenido elevado de cal, son además muy pobres en cuanto a su valor agrícola.

Estos suelos se pueden encontrar donde la temperatura es muy elevada y su precipitación pluvial es muy escasa como sucede en las sierras de Loreto y Liguí.

3.7 ECOLOGIA

Baja California Sur es poseedora de un patrimonio extraordinario, con innumerables recursos naturales que por las condiciones de vida en el desierto y la riqueza de los nutrientes en su mar, es sitio de reproducción de gran variedad de especies de flora y fauna y una reservación de una vida natural cuya importancia trasciende al ámbito nacional.

La tercera tiene una altura de aproximadamente 5 mts. sobre el nivel del mar. Constituye una área con material de arenas gruesas continentales mezcladas con arena fina marina. En su parte posterior se forma una depresión que inunda con agua pluvial y escurrimiento.

La cuarta terraza corresponde a un nivel que se levanta sobre los 10mts. de altura y muestra en su borde frontal, un talud de fuerte pendiente formada por arenas semifijas.

Para efectos del desarrollo urbano turístico de San José del Cabo se visualizó como el sitio más apto para el terreno que abarca la terraza continental inferior y lomerios, que es la continuación de la cuarta terraza marina antes ya señalada.

3.8 LLUVIAS

La precipitación pluvial anual promedio durante los últimos años es de 320 mm. y el más lluvioso es Septiembre decreciendo considerablemente el resto del año hasta ser prácticamente nula en los meses de Febrero y Julio. Así mismo, destacan los meses de Agosto y Septiembre como los de mayor número de días lluviosos con 3.5 y 3.3 días respectivamente, alcanzando en dichos meses una precipitación pluvial promedio de 85mm.

3.9 VIENTOS DOMINANTES

Estos sopla del noreste durante los meses de Noviembre a marzo y del sureste el resto del año, siendo la velocidad máxima promedio de los vientos 24 kilómetros por hora. Así mismo, se tiene una influencia de brisa marina proveniente del sureste.

3.10 FACTORES FISICO - ARTIFICIALES

En materia de carreteras, la vía básica de comunicación es la carretera traspeninsular que en su recorrido desde Tijuana hasta Cabo San Lucas, atraviesa el desarrollo de San José del Cabo.

3.11 ATRACTIVOS NATURALES

Uno de los importantes atractivos de Baja California Sur es la flora, las plantas del desierto han evolucionado de tal forma que sobreviven con poca agua y algunas de estas

transformaciones evolutivas añaden un especial interés morfológico.

El alto cirio, el contorcionado Copalquín y los aromáticos copales y torotes son bellos y extraños, existen 110 tipos de cactus en Baja California y las islas adyacentes, la mitad de estos no se encuentran en ningún otro sitio, el mas grande y el mas pequeño cactus se encuentra en Baja Califoirnia Sur.

En el Golfo de California existen alrededor de 20 familias de aves marinas, dentro de esta avifauna las mas conocidas y abundantes son las gaviotas, gallitos, pelicanos, tijeritas, cormoranes y bubias. De la especie de pelecaniformes reportadas en México, el 43% ocurren en la Bahía de la Paz, 7 de ellas son residentes de la bahía.

El ave que mas destaca es la tijereta, que se observa la mayor parte del día volando sobre la costa y por la noche pernocta en la isla gaviota, ubicada cerca del puerto de Pichilinge, en donde se reúnen más de 1,500 individuos.

La nidificación de estas aves no se realiza en la bahía, sino que los adultos se dirigen al pacifico, a la isla Margarita y Bahía Almejas durante los meses de Enero y MAYO.

Entre los cuerpos de agua costeros que reciben la visita anual de estas ballenas, están: Laguna Ojo de Liebre, Guerrero Negro, Laguna de San Ignacio, Bahía Magdalena, Bahía Ballenas y ocasionalmente en otras áreas ubicadas en el interior del Golfo de California. Los primeros en arribar lo hacen a fines de Noviembre y a principios de Diciembre, siendo estos los machos jóvenes, luego los siguen las hembras y los machos adultos, cerrando la migración las hembras preñadas. El regreso lo inician desde Marzo a Abril.

La situación geográfica de Baja California Sur que le permite ofrecer a los pescadores deportivos la posibilidad de capturar cerca de 40 especies pertenecientes a las 10 familias de peces, destacando dentro de estas los marlin y los peces vela cuya abundancia ha propiciado el desarrollo de gran número de poblaciones nuevas en la entidad.

IV SELECCION DEL SITIO

4.1 ANÁLISIS REGIONAL.

Para el asentamiento del desarrollo turístico se presentaron tres alternativas como las mas viables; de las cuales, a través de un modelo de selección que permitiera analizar las características mas relevantes de cada lugar, fue seleccionada aquella más adecuada.

Los sitios estudiados fueron San José del Cabo, el Chileno y un predio localizado entre los dos anteriores, que se denominó zona intermedia.

El modelo considero los siguientes aspectos: accesibilidad de obtención de agua potable, características de población existente como apoyo al centro turístico, costos de urbanización, aspectos paisajisticos calidad de las playas, posibilidad de

actividades recreativas de todo tipo, y posibilidades de integración urbana.

Se estimó un valor particular para cada aspecto. Según su importancia relativa de acuerdo a experiencias entre otros desarrollos de FONATUR.

La evaluación y determinación de los sitios quedaron expresados en la tabla de evaluación y el mapa anexos.

Los resultados generales señalaron a San José del Cabo como el sitio con mayores ventajas; se destacan como las más importantes.

a) Las posibilidades de tener agua potable para todos los usos del centro turístico que se planea, factor que en el caso de Baja California, adquiere todavía mayor relevancia ante la conocida y desfavorable escasez de agua en la mayoría de su territorio

b) Su belleza natural, compuesta principalmente por el estereo y el atractivo medio ambiente natural existente.

c) La presencia del poblado de San José del Cabo, el cual por sus dimensiones, características y equipamiento, facilita el

arranque del proyecto y ofrece una mejor oportunidad para la integración adecuada de habitantes del nuevo polo turístico, además de que su arquitectura es de gran tradición y de características distintivas.

4.2 ANALISIS LOCAL.

Una vez que se determinó la zona de San José del Cabo, como la adecuada para albergar el centro turístico en proyecto, se procedió a definir los sitios más adecuados para el desarrollo, tanto turístico, como urbano. En una primera etapa se presentaron varias alternativas a desarrollar dentro de la zona, por lo que se decidió emplear un modelo analítico de selección que permitiera evaluar las características de cada lugar de manera objetiva.

El modelo se integró en forma distinta para el modelo turístico y para el urbano, ya que en el primero, los factores de costo son complementados con los de atractivo, mientras que el desarrollo urbano se evalúa primordialmente con respecto al costo.

Los factores identificados con respecto a desarrollo turístico son:

En cuanto al costo.- Accesibilidad, infraestructura existente, cercanía a la población de apoyo, y facilidad de urbanización.

En cuanto a atractivos.- Paisaje y belleza naturales, playas, posibilidad de integración forma-espacial como los poblados y tenencia de la tierra.

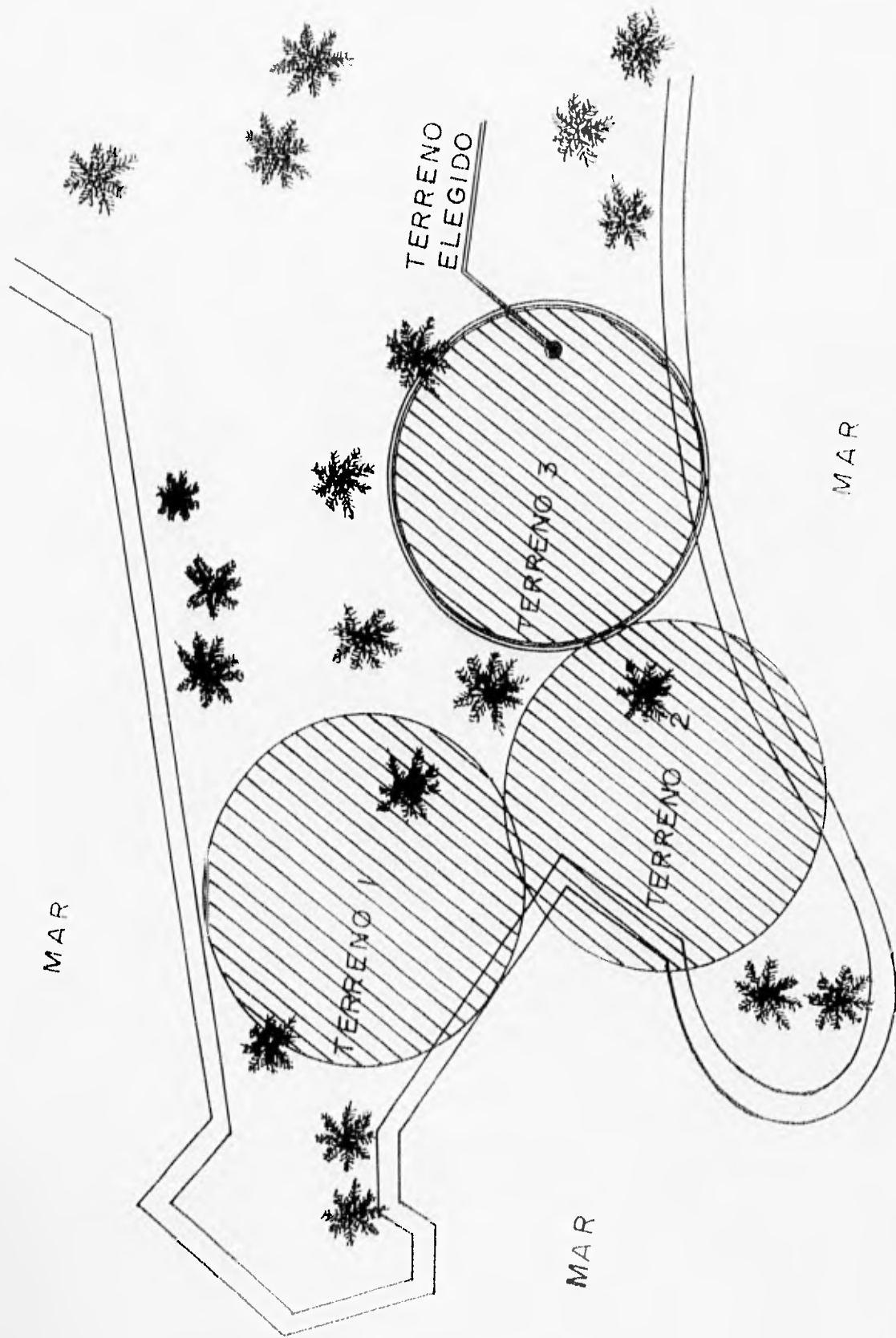
Los indicadores usados para evaluar los sitios de desarrollo urbano son: accesibilidad, infraestructura, cercanía a los desarrollos turísticos, factibilidad de la infraestructura y tenencia de la tierra.

Tomando en cuenta todos estos aspectos fué que se optó por el llamado corredor turístico San José de los Cabos, en donde se realizara el proyecto ambicioso de equipamiento turístico y urbano, teniendo en consideración la ubicación de cada uno de los elementos con los que va a contar el corredor turístico.

Fue por eso que para el estudio que se realizó para esta tesis, tomando en consideración la mejor ubicación y de acuerdo a las tabulaciones realizadas, mencionadas anteriormente se

opto por el terreno No. 3, para ejecutar en ese espacio el proyecto del Centro de Espectáculos Nocturnos dentro del corredor turístico de San José de los Cabos.

Ubicado así junto al mar por motivos de conveniencia tanto de diseño como de importancia a nivel visual, a un nivel muy importante, teniendo como objetivo su composición con los demás elementos naturales y artificiales del corredor turístico y mas así, en conjunción con el elemento mas cercano que es el centro comercial, como elemento artificial y el mar como el mas importante elemento natural.



V CRITERIOS DE DISEÑO

5.1 CRITERIOS DE DISEÑO

La estructura formal de San José del Cabo ha sido definida a partir de condiciones normativas, o criterios de diseño, que los confieren una imagen urbana y que son generados a partir de dos fuentes principalmente:

La primera de situaciones ideales de funcionamiento o de forma, producto de experiencia en otros desarrollos de FONATUR, o de postulados analíticos del grupo de trabajo.

La segunda, surge de las características del lugar mismo, tales como topografía, orientación, visitas, vegetación y cuerpos de agua ante otros.

A continuación se señalan los criterios de diseño de mas importancia en el Plan Maestro:

1.- El estéreo es el pivote principal, generador de los ejes de composición del proyecto. Apartir de éste se define la vialidad y las diversas zonas de uso y destinos y reservas del plan.

2.- La estructura vial se configura en un anillo que envuelve la zona principal del proyecto.

3.- El plan maestro contempla una integración de la zona de San José del Cabo con la señalada con mayor vocación turística, enriquecimiento y completando las actividades y funcionamiento de ambos. Completamente se plantea una conexión peatonal de integración que nace en la zona urbana, pasando por la turística, el campo de golf para rematar en la playa.

5.- Existe una estrecha relación entre el campo de golf y el estéreo reforzándose mutuamente.

5.2 REGLAMENTACION.

Con el objeto de regular el crecimiento y coadyuvar con las administraciones urbanas locales, en busca del adecuado desarrollo del plan maestro del área y la remodelación del poblado de San José del Cabo, se estructuro un reglamento de usos, reservas y destinos del suelo, que implica determinadas normas y una zonificación que obedece primeramente a estos dos grupos:

*Zonificación primaria que incluye las áreas dedicadas a la conservación y las reservas territoriales.

*Zonificación secundaria, que involucra todas las áreas urbanizadas, destinadas a uso habitacional mixto, turístico-hoteler, comercial, recreativo e industrial.

Las áreas y predios dedicados a la conservación son aquellos que por su ubicación, extensión, calidad o influencia en el medio urbano y organización del territorio, no pueden ser alteradas ni modificadas substancialmente y están destinadas a asegurar el equilibrio ecológico y a la protección de las bellezas escénicas naturales, la flora, fauna y morfología del lugar. Por su parte las reservas territoriales funcionarán para el crecimiento urbano turístico futuro del propio desarrollo.

VI JUSTIFICACION DEL TEMA

El plan Nacional de Turismo nace como resultado del proceso de planeación inherente al sistema nacional de planificación turística por la Secretaria de Turismo. Sus objetivos básicos pretenden racionalizar el desarrollo turístico del país, y orientar a las fuerzas que en él intervienen a un proceso de planificación sistemática y coherente.

Los estudios de mercado turístico realizados, constituyen uno de los elementos básicos que permitieron seleccionar a San José del Cabo para la construcción de un nuevo desarrollo turístico.

Para tal efecto se realizó un análisis completo de los mercados turísticos del extranjero y del movimiento interno de los mexicanos, para determinar sus características y conocer sus tendencias.

Se determinaron en primera instancia las prioridades de acción en materia de nuevos proyectos turísticos, quedando en primer lugar los destinos turísticos integrales de playa.

Este tipo de destinos de playa, son lugares que han mostrado un gran dinamismo en su crecimiento y hacia estos sitios es a donde convergen las corrientes turísticas más importantes. Por otra parte, el gasto turista es mayor en centros de playa por las características del lugar y por la gran variedad de actividades que se pueden realizar, reflejando finalmente una demanda permanente. Por los sitios de playa durante la mayoría del año, reduciendo la estacionalidad y maximizando así la rentabilidad.

Por lo cual dentro del desarrollo turístico que se tiene planeado se considera necesario no rezagar en el campo del turismo debido a la demanda y necesidades del país, además de los cambios provocados por acontecimientos recientes como pueden ser el Tratado Trilateral de Libre Comercio de Norteamérica y Canadá entre otros.

Aparte de la necesidad de crear nuevos desarrollos turísticos para ingreso y crecimiento del país, así como nuevas fuentes de empleo.

En búsqueda de mejorar su situación rectora turística del país se encontró que dentro del plan maestro para crear una franja turística del país y poder competir internacionalmente, con macro centros de desarrollo turístico, se requieren de varios elementos para poder completar la franja turística.

Dentro de estos elementos rectores para la conformación de la franja turística se encontró como necesario la creación de un proyecto para poder conjugar con los demás elementos un Centro de Espectáculos Nocturnos, para que así, además de las diversas actividades de playa y otros que pueden realizarse en este desarrollo turístico, se cuente con un lugar para poder brindar grandes espectáculos y para algún día llevar los eventos más importantes como pudieran ser festivales o carnavales, que pueda realizarse en la ciudad.

Teniendo en consideración que con esto puede lograrse una mayor afluencia turística nacional e internacional, además de ser en San José del Cabo el único Centro de Espectáculos de esta magnitud, que pueda brindar todos los requerimientos y cumplir con las necesidades primordiales y básicas, con los que debe cumplir un desarrollo turístico de esta magnitud.

Se tomo como mejor opción para la ubicación del edificio, dentro de la franja turística, un terreno que cumpliera con las

condiciones primordiales del proyecto, obteniendo la ubicación en un lugar estratégico junto al mar.

Adoptando así la idea de optar, por proyectar un edificio el cual contenga en su conformación arquitectónica, un concepto escultórico, cumpliendo así con uno de los requerimientos del proyecto de ser un edificio muy espectacular, pensando en que algún día pueda formar parte de los símbolos mas representativos de la ciudad.

Siguiendo como referencia un concepto de diseño, tanto arquitectónico como tecnológico para obtener un centro de espectáculos con las condiciones y características de otros edificios análogos, de gran importancia,. Siendo este un lugar en el que pueden montarse todo tipo de espectáculos a cualquier nivel, brindando así al turismo una total recreación y descanso de gran calidad.

VII MEMORIA DESCRIPTIVA.

Teniendo en cuenta los requerimientos y necesidades para conjuntar los elementos primordiales, para contar con un Plan de Desarrollo turístico de gran magnitud en San José del Cabo. Uno de los elementos necesarios y primordiales, es un Centro de Espectáculos Nocturnos en el que puedan realizarse los eventos mas espectaculares tomando en consideración el nivel tecnológico con que este cuente. Tomando como parte primordial del proyecto la ubicación en donde se construya el edificio.

Por estos motivos, como primer lugar se opto por ubicar el Centro de Espectáculos, junto al mar y buscando un punto estratégico en el cual quedará como un remate visual desde muchos ángulos de vista.

Fué por eso que se tomo la decisión de diseñar este edificio con una forma escultorica, ya que localizado como un perfecto

remate visual, podría servir de símbolo para la ciudad. Es por eso que en primera instancia se decidió buscar una forma apta para el edificio.

El edificio contara con una gran plaza al frente, además servirá de vestíbulo para las zonas secundarias de este, esta plaza tendrá como remate visual una fuente realizada a base de pendientes, por donde pasarán dos pequeños puentes sirviendo así como un gran elemento para el atractivo exterior.

La entrada del edificio cuenta con un gran cancel que parte del piso y que remata en un faldón, el cual permite tener una vista del vestíbulo desde la plaza. El vestíbulo es un gran espacio amplio que cuenta con algunos locales comerciales o pequeñas concesiones. De ahí mismo parten las escaleras que llevan al área de espectadores.

Al subir a la zona de espectadores puede apreciarse la distribución de los asientos en forma circular, los asientos se diseñaron en forma de u con la mesa al centro, se optó por este diseño pensando en que todos los espectadores que se encuentran en la misma mesa, tengan la misma visual, además de optimización del espacio.

Los niveles en los que se encuentran los espectadores se encuentran ubicados de acuerdo a la isóptica, cada nivel esta

delimitado y protegido por un barandal de vidrio soportado por postes de acero con terminación de la latón.

En el área de espectadores se encuentran dos módulos de baños, mujeres y hombres, el centro cuenta también con varias estaciones de servicio para los meseros y dentro de esos mismos niveles se localiza la barra de servicio la cual surte de bebidas a toda el área de espectadores.

Así mismo se encuentra el acceso a la cocina la cual queda en un desnivel abajo, esta cocina contará con el equipo apropiado de una cocina industrial, la cocina estará equipada con una área de refrigeración, un cuarto de guarda o almacén y un cuarto de basura.

Al mismo nivel que la cocina se encuentra la administración, en la cual se optó por hacer todas las divisiones con muros prefabricados y otros materiales. Cuenta con tres privados, una gerencia, una área de archivo, un sanitario, y una área para dos secretarías.

Los muros del edificio se van a recubrir de un material prefabricado el cual cuenta con distintas cualidades que son de gran importancia para el proyecto, el nombre de este producto es Dryvit. El falso plafón de el área de espectadores es de un material acústico, y su forma se diseñó en forma de pirámides

invertidas tiene la función de ser deslizable hacia arriba y hacia abajo.

El escenario esta construido a base de madera, cuenta con un sistema de gatos hidráulicos con el cual puede ascender o descender y por lo tanto pueden darse todo tipo de espectaculos. A los camerinos se puede llegar de dos maneras, por el estacionamiento o de forma directa por el escenario son cuatro camerinos : Un camerino principal el cual cuenta con sala de descanso, dos camerinos secundarios y un camerino para el grupo musical

YUI DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO

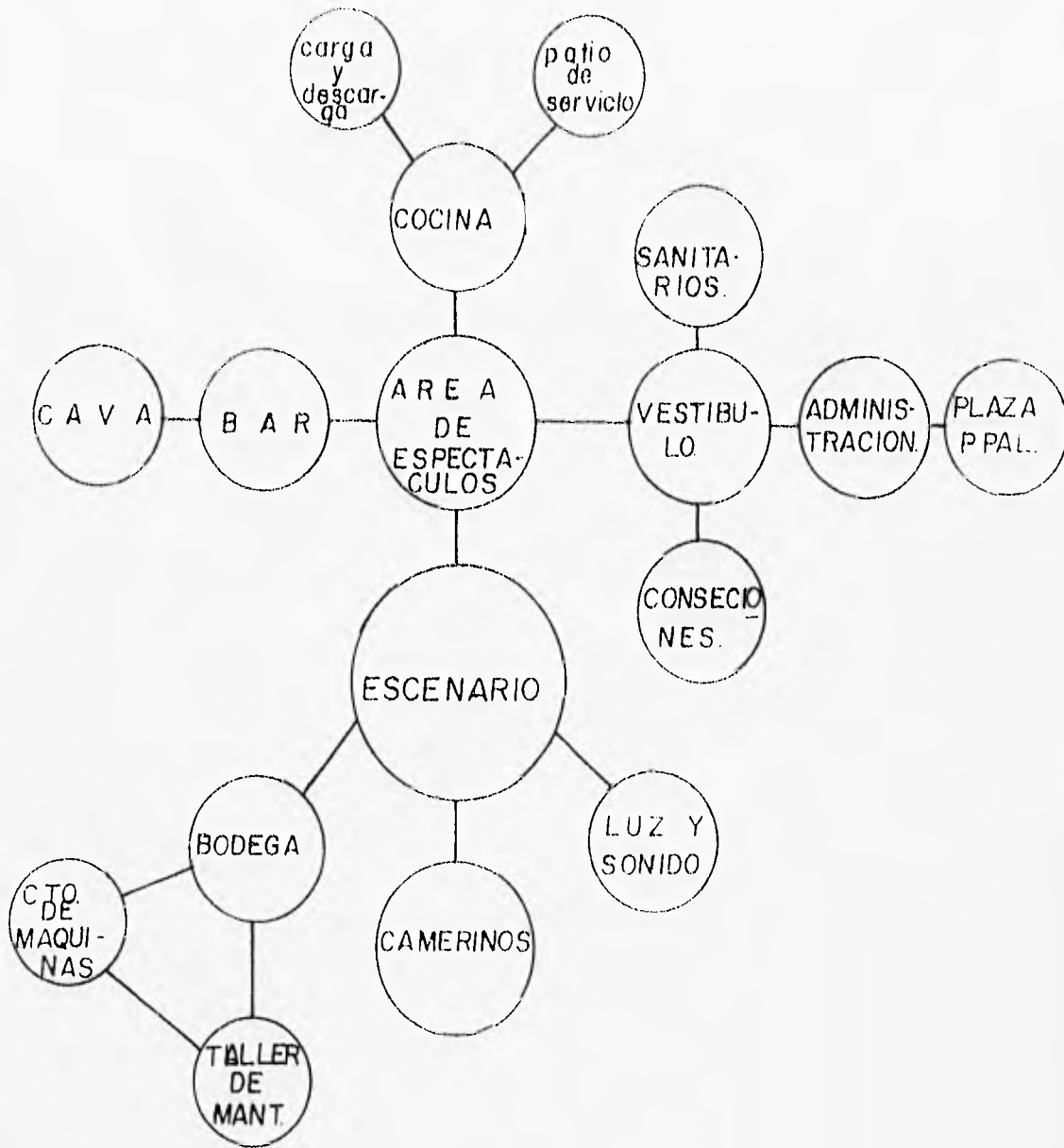


DIAGRAMA DE
FUNCIONAMIENTO

EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Elementos Generadores.

1.- Area de espectáculos

2.-Areas complementarias

3.- Area administrativa

4.- Servicios generales

1. AREA DE ESPECTACULOS

1.1 Escenario

230 m2

1.2 Area de espectadores 800 m2

1.3 Grupo musical 18 m2

1.4 Cabina de luz y sonido 25 m2

1.5 Camerino de grupo hym incluye baños y
vestidores 25 m2

1.6 Camerinos individuales (2) hym 40 m2

1.7 Camerino principal (incluye baños, vestidores y
sala de espera) 45 m2

1.8 Sala de espera (camerinos) 45 m2

2 AREAS COMPLEMENTARIAS

2.1 Vestíbulo principal 95 m2

2.2 Concesiones (6) 60m2

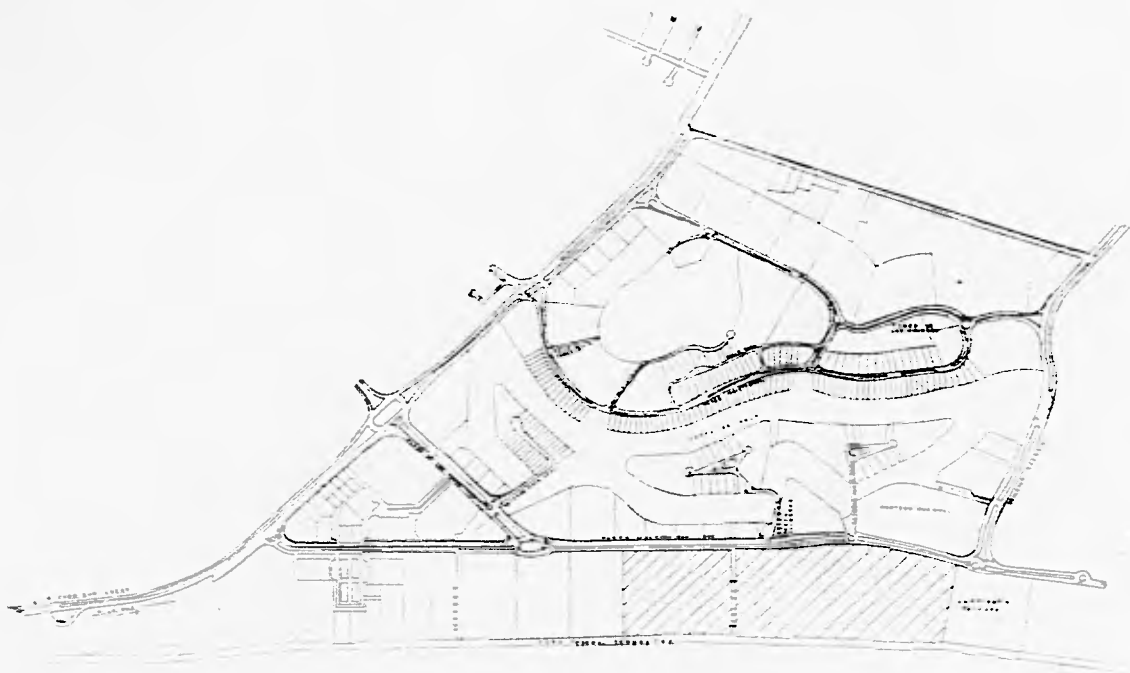
2.3 Cocina	93 m2
2.4 Almacén	15 m2
2.5 Cuarto de basura	15 m2
2.6 C irculaciones	40 m2
2.7 Salida de comida	15 m2
2.8 Barra y cava	12 m2
2.9 Sanitarios caballeros (2)	30 m2
2.10 Sanitarios Damas (2)	30 m2
3. AREA ADMINISTRATIVA	
3.1 Gerente general	12 m2
3.2 Secretaria de gerente	6 m2

3.3 Subgerente	10 m2
3.4 Secretaria de subgerente	6 m2
3.5 Privado de contador	10 m2
3.6 Reservaciones	8 m2
3.7 Recepción	20 m2
3.8 Sanitario	6 m2
4. SERVICIOS GENERALES	
4.1 Cuarto de maquinas	45 m2
4.2 Bodegas (2)	25 m2
4.3 Taller de carpintería	15 m2
4.4 Taller de mantenimiento	20 m2

4.5 Area de carga y descarga	25 m2
4.6 Cto. de control eléctrico	12 m2
4.7 Acceso de autos al escenario (2)	30 m2

TOTAL DE AREAS = 1.645 m2

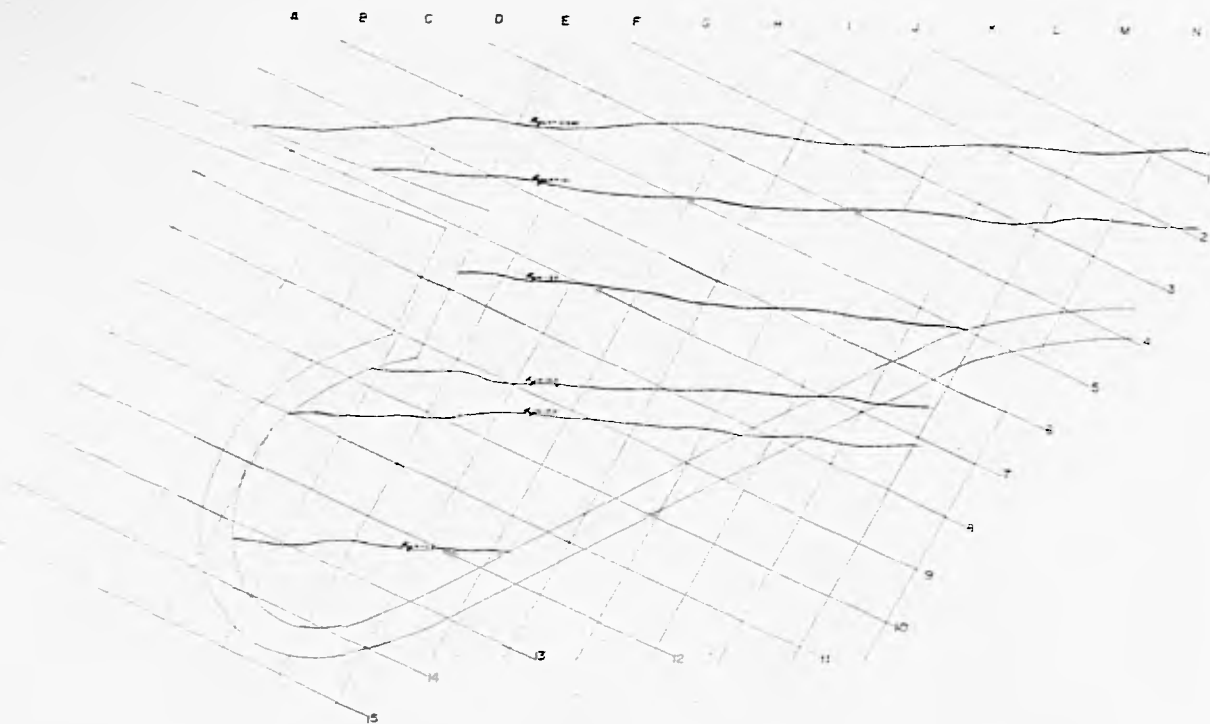
XPROYECTO



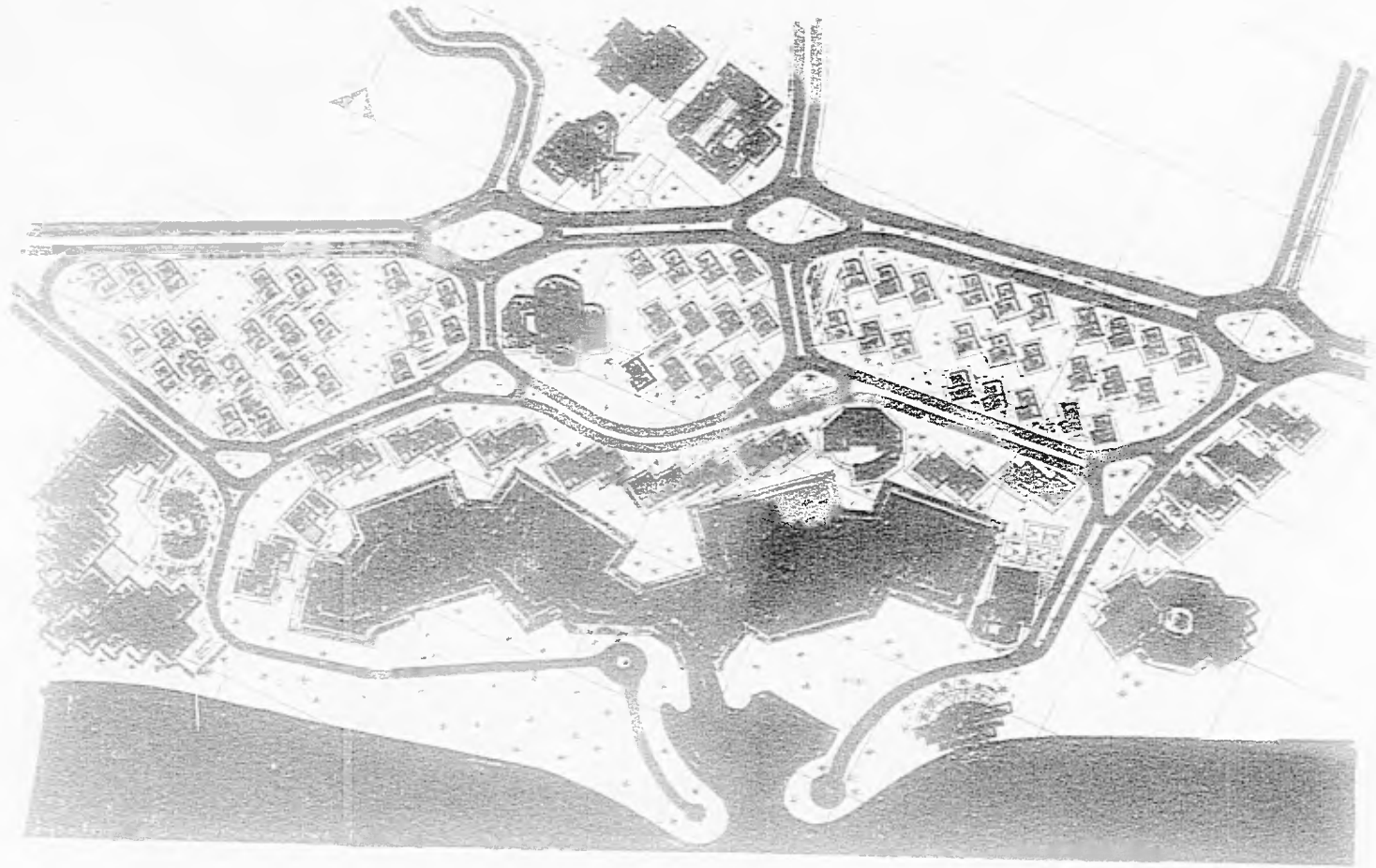
CENTRO DE ESPECTACULOS

PLANIA DE LOCALIZA

PROYECTO	...
FECHA	...
ESCALA	...
...	...




 CENTRO DE ESPECTACULOS
 SAN JOSE DE LOS RIOS, SAN CALIXTO
 TOPOGRAFICO
 1:50,000
 1980



1. SITE PLAN
2. FLOOR PLAN
3. SECTION
4. ELEVATION
5. PERSPECTIVE
6. LANDSCAPE ARCHITECTURE
7. UTILITY PLAN
8. CONSTRUCTION DETAILS
9. MATERIAL SPECIFICATIONS
10. SCHEDULE OF WORKS



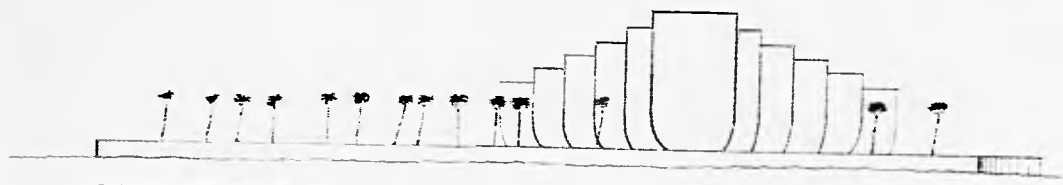


CENTRO DE ESPECTACULOS

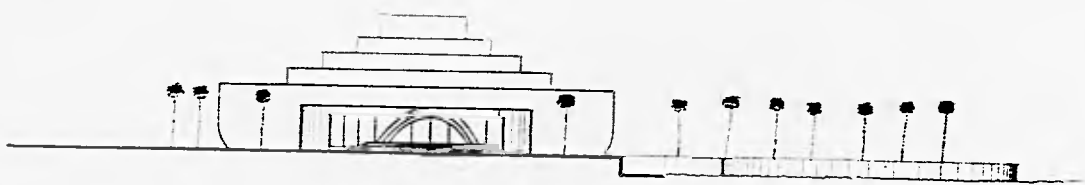
SAN JUAN DE LOS RIOS, SAN CARLOS
PLANTA DE CONJUNTO

DISEÑADO POR: [Illegible]
 [Illegible]
 [Illegible]

LAM.
 A - 4



FACHADA PRINCIPAL DE CONJUNTO



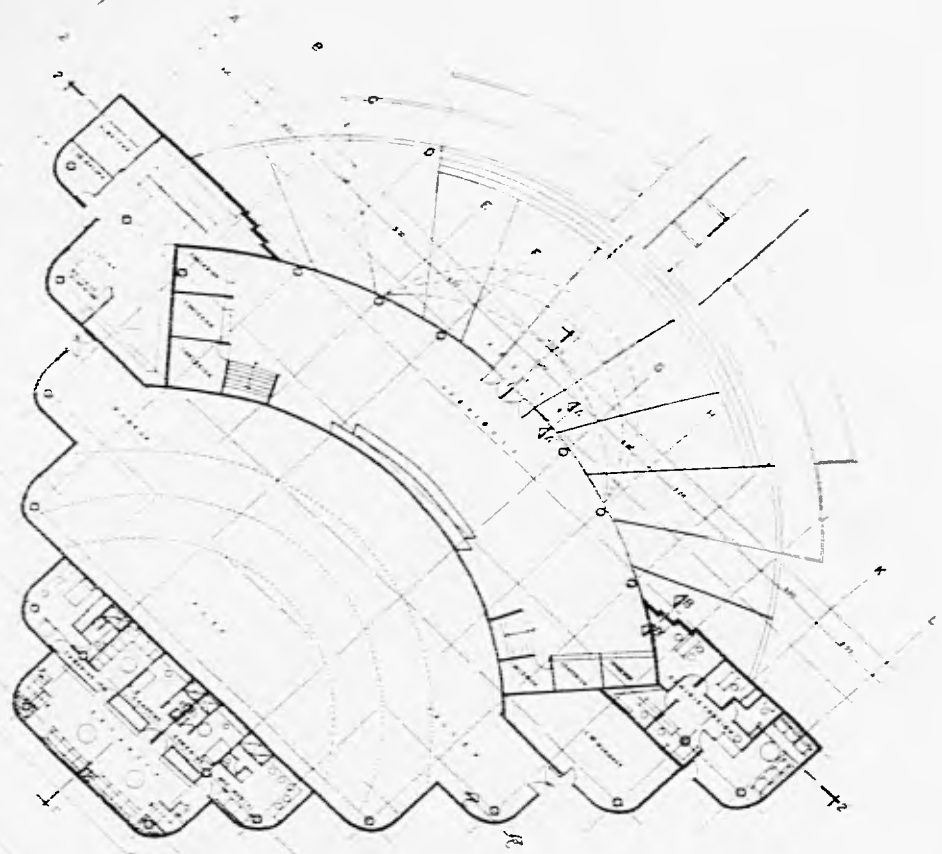
FACHADA POSTERIOR DE CONJUNTO


Architectural title block containing a north arrow, project information, and a scale bar.

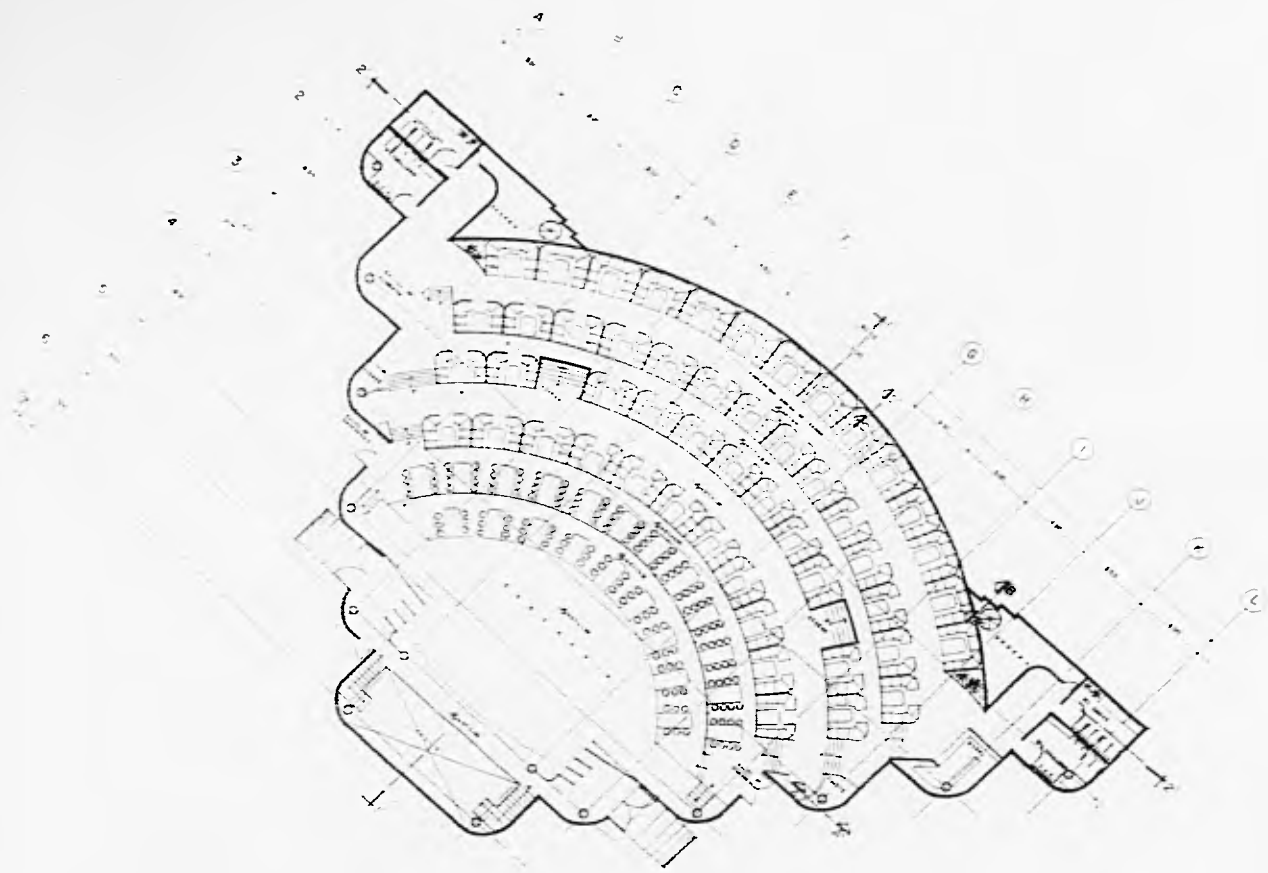
CENTRO DE ESPECTACULOS CLAV
A-5

FACHADAS DE CONJUNTO

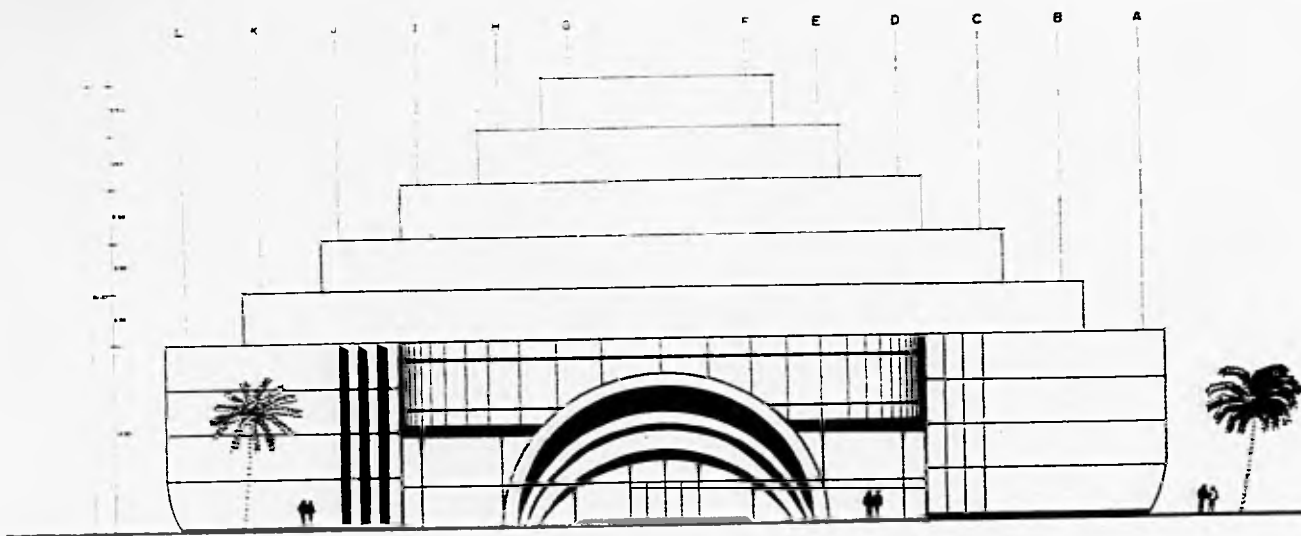
Scale bar: 1:500



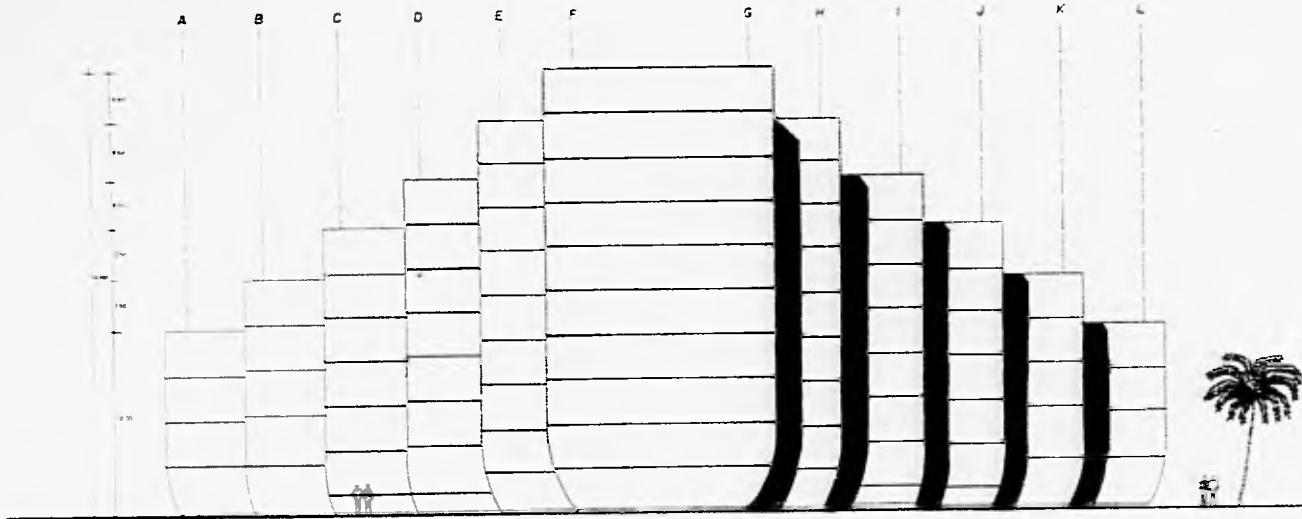
	CENTRO DE ESPECTACULOS <small>CONSEJO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA</small>	<small>1961</small> A-7
PLANTA BAJA		
<small>ELABORADO POR: ING. ROBERTO MORALES</small>		
<small>PROYECTO DE: CENTRO DE ESPECTACULOS</small>		
<small>UBICACION: AV. 14 DE JUNIO, GUATEMALA</small>		
<small>ESCALA: 1:500</small>		



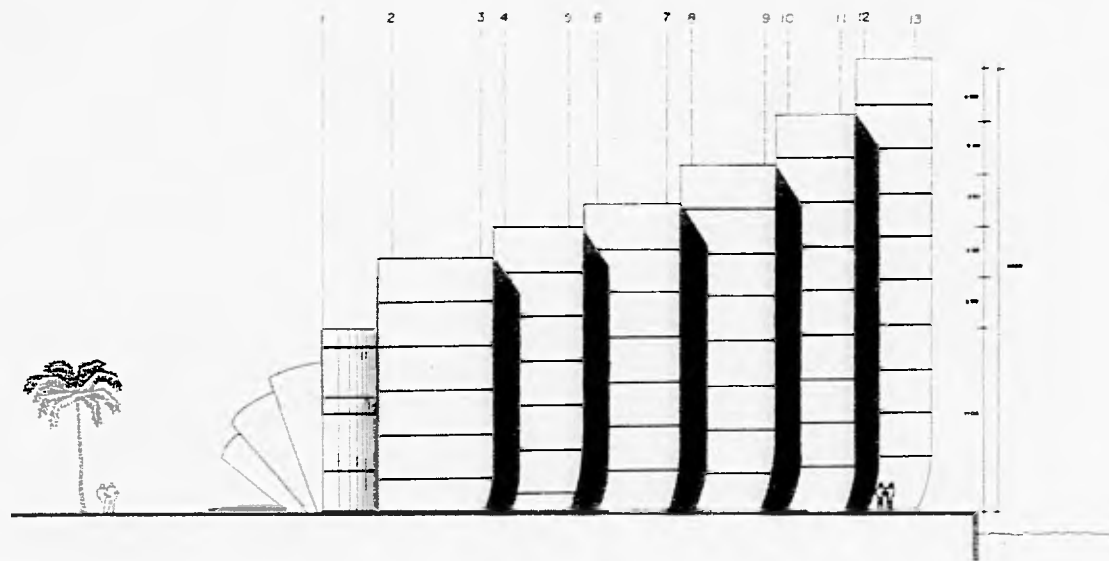
	CENTRO DE ESPECTACULOS	ESCALA
	PLANTA ALTA	1:50
ARQUITECTO: JOSE LUIS GARCIA DISEÑO: JOSE LUIS GARCIA DIBUJO: JOSE LUIS GARCIA		FECHA: 1980
PROYECTO: CENTRO DE ESPECTACULOS UBICACION: BOGOTA, COLOMBIA CLIENTE: SECRETARIA DE CULTURA		



	CENTRO DE ESPECTACULOS	CAJ A-9
	FACHADA PRINCIPAL	
Autor: Arquitecto: Escala: Fecha: Lugar: Proyecto:		No. Fecha: Lugar:

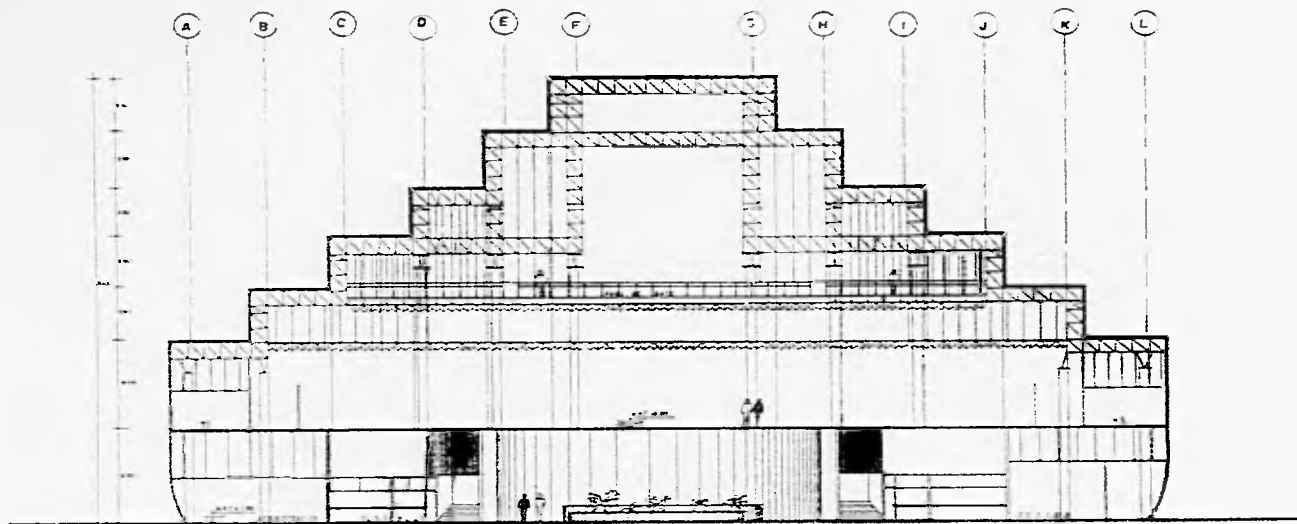


	
<p>CENTRO DE ESPECTACULOS</p> <p>AV. JOSE DE LOS RIOS, SAN CARLOS</p> <p>FACHADA POSTERIOR</p> <p>PROYECTO Y DISEÑO</p> <p>ESTUDIO DE ARQUITECTURA</p>	
<p>A-10</p>	<p>1/50</p>



A north arrow pointing towards the top right of the page. Below it is a title block containing the following information:

CENTRO DE ESPECTACULOS
 4-12
FACHADA LATERAL
 Escala: 1:50
 Autor: [illegible]
 Fecha: [illegible]

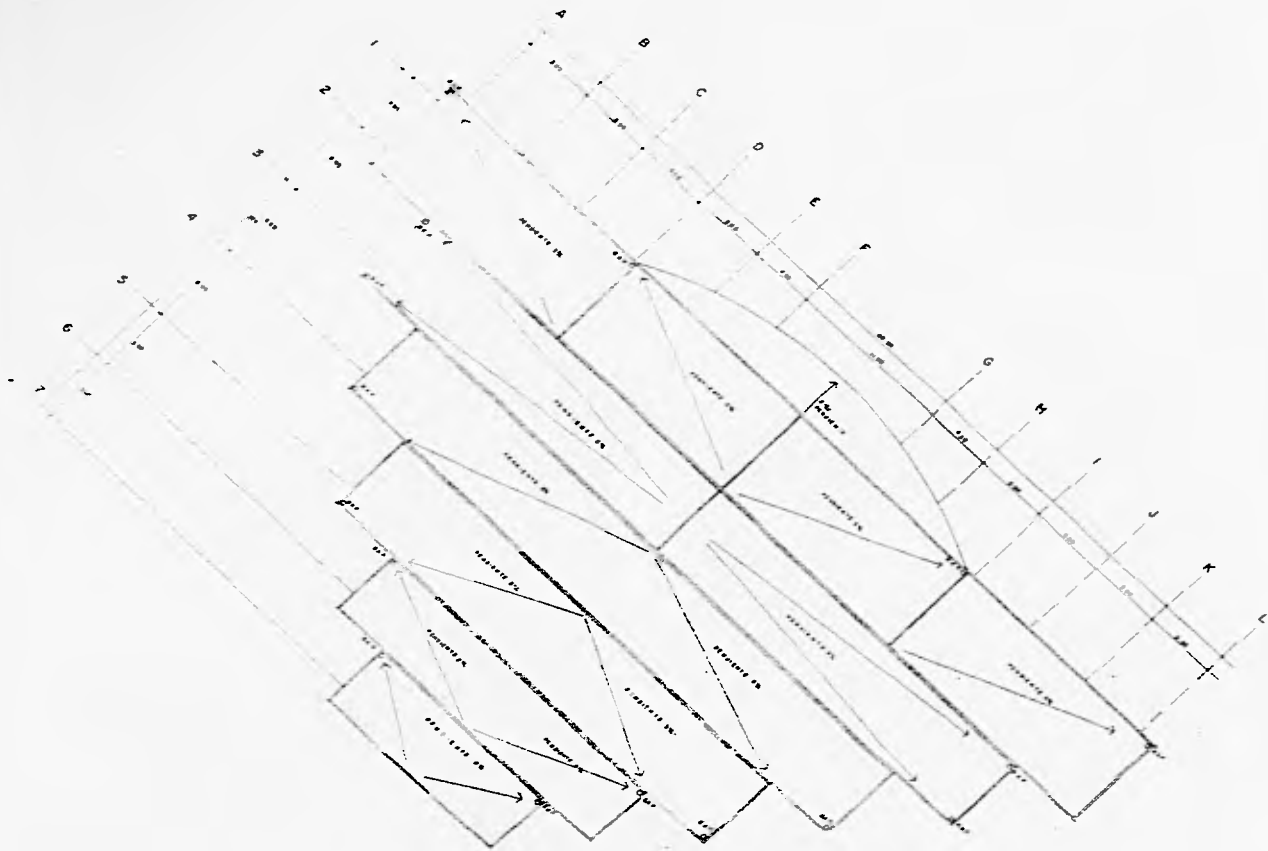


Architectural drawing details including a north arrow, a title block, and a technical specification table.

CENTRO DE ESPECTACULOS COTE A-13

CORTE TRANSVERSAL

PROYECTO	...
CLIENTE	...
ARQUITECTO	...
FECHA	...
ESCALA	...
...	...





[Detailed technical specifications and notes in Spanish]

SIMBOLOGIA

[Empty space for a legend or key]

CENTRO DE ESPECTACULOS

AV. JACINTO DE LOS RIOS, SAN CRISTOBAL

PLANTA DE TECHOS

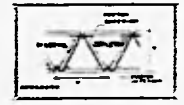
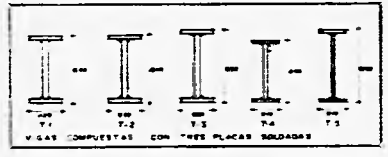
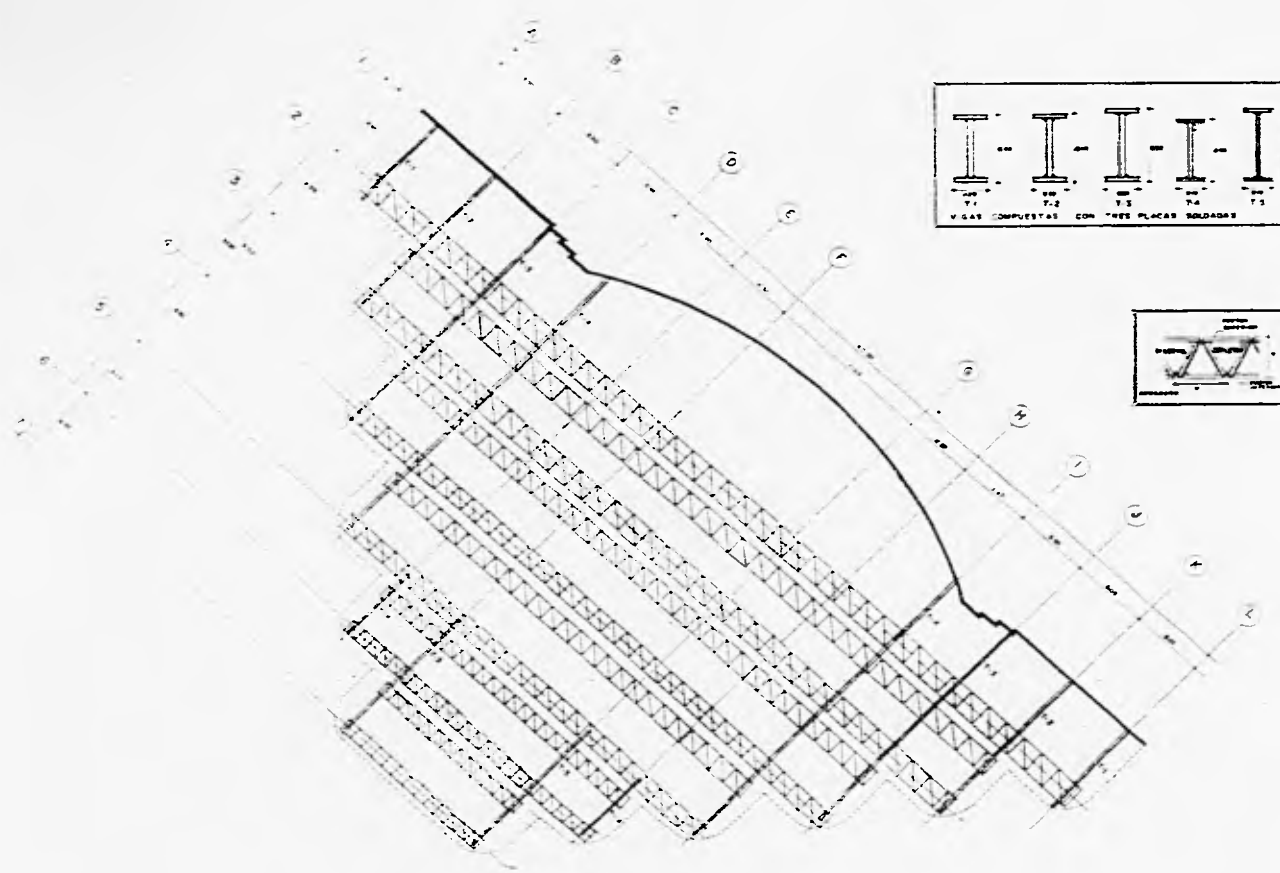
PROYECTO: [illegible]

FECHA: [illegible]

ESCALA: 1:50

PROYECTADO POR: [illegible]

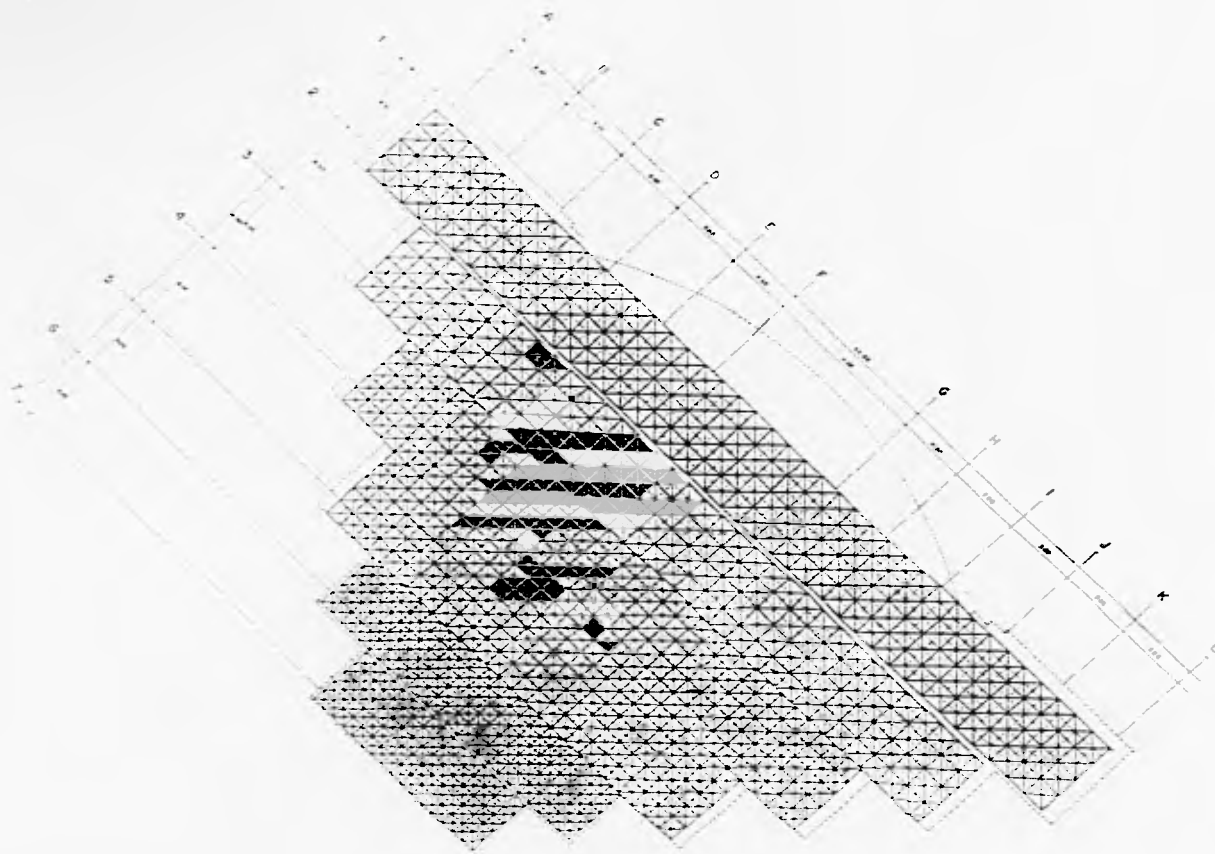
REVISADO POR: [illegible]



SIMBOLOGIA

CENTRO DE ESPECTACULOS
CONJUNTO DE LAS CASAS DEL CENTRO

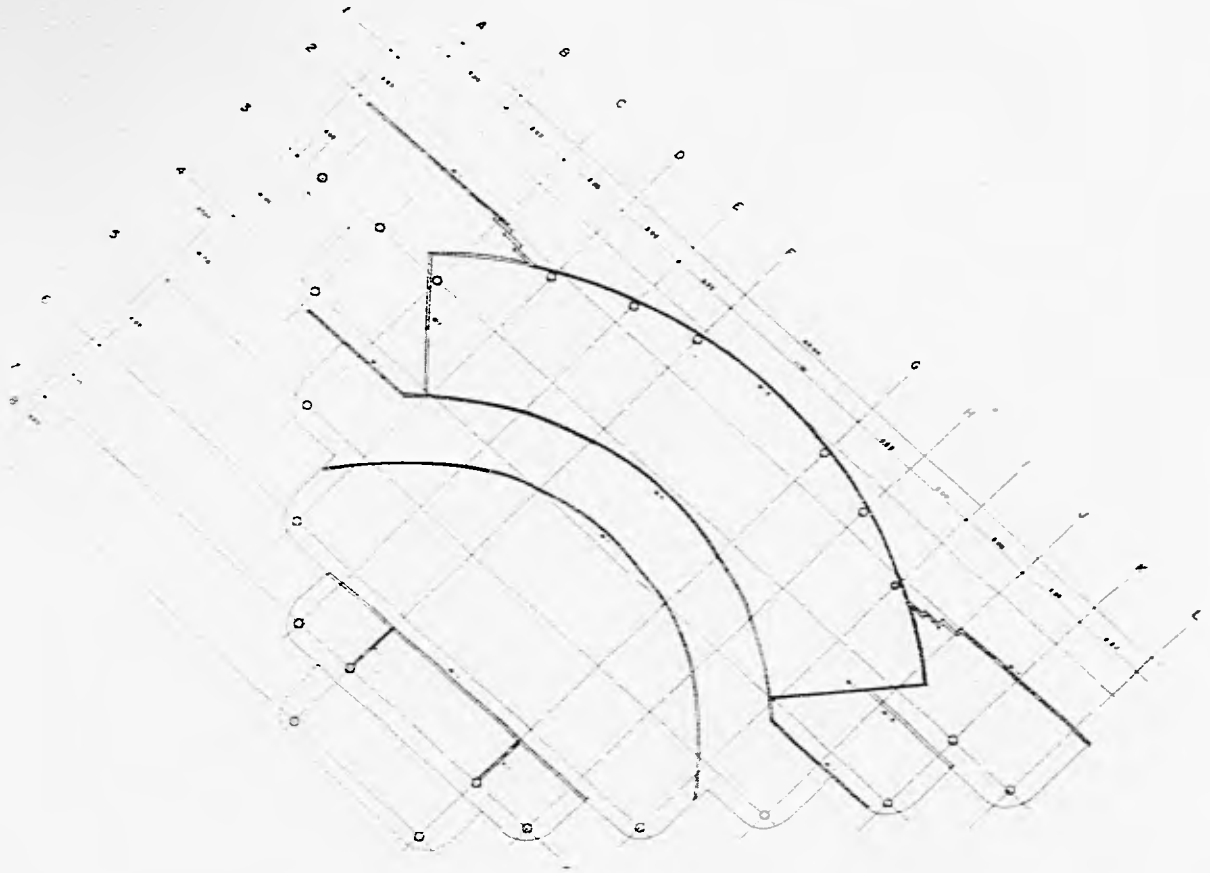
CLASE
E-3






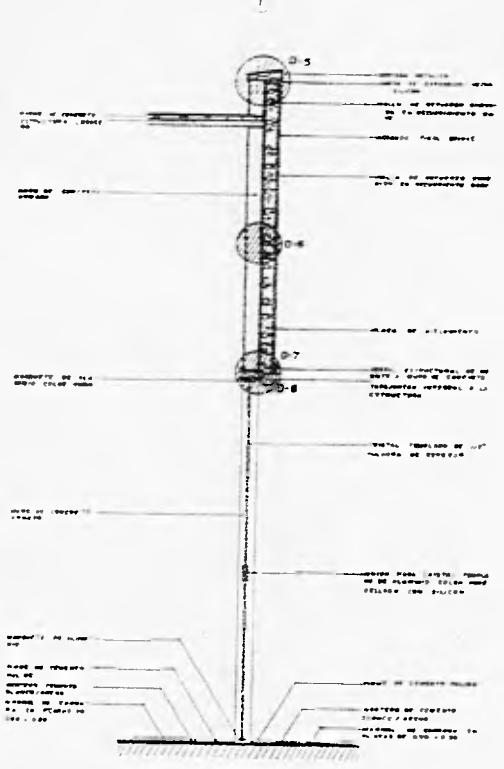
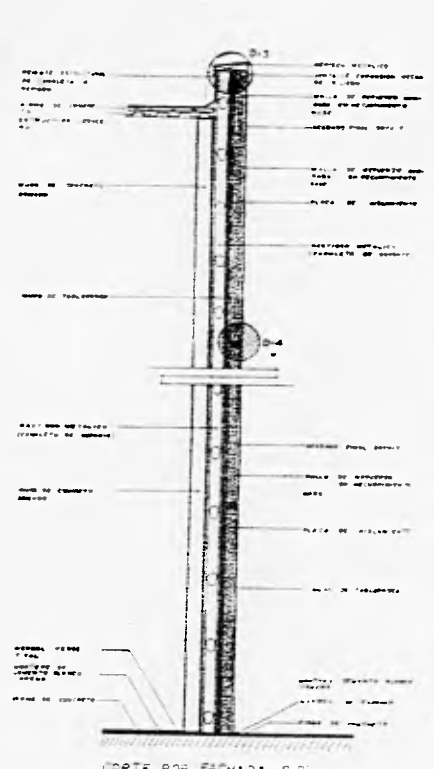
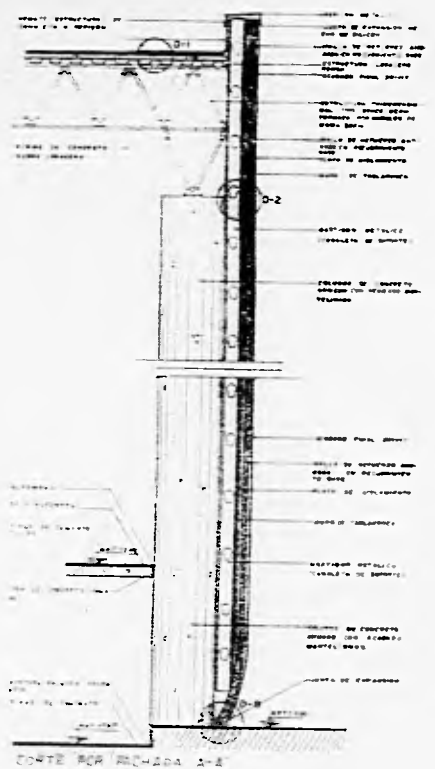
SIMBOLOGIA

 CENTRO DE ESPECTÁCULOS <small>DEL INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS</small>	SERIE 04
PIECE DE ARMAD	
<small>VEZ DE ENTREGA DE LA OBRA</small>	



SIMBOLOGIA

	CENTRO DE ESPECTACULOS	LAJE
	ENTREPISO	E-5
<small>PROYECTO DE LA OBRA: ...</small>		<small>FECHA: ...</small>
<small>PROYECTADO POR: ...</small>		<small>REVISADO POR: ...</small>
<small>PROYECTO DE LA OBRA: ...</small>		<small>FECHA: ...</small>



SIMBOLOGIA

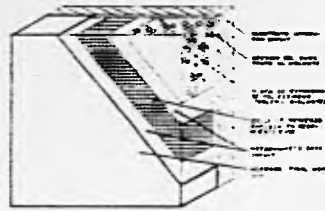
CENTRO DE ESPECTACULOS

CORTE POR FACHADA

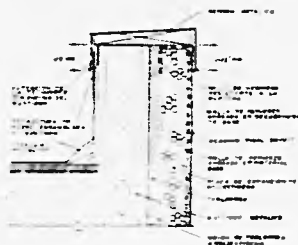
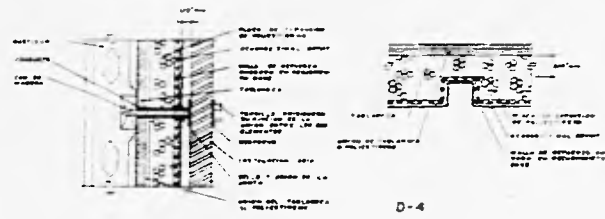
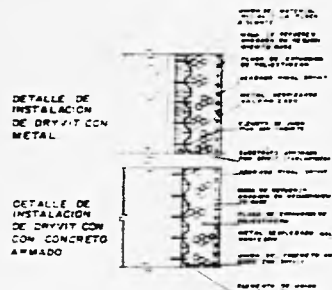
D-1

DISEÑADO POR: [Name]

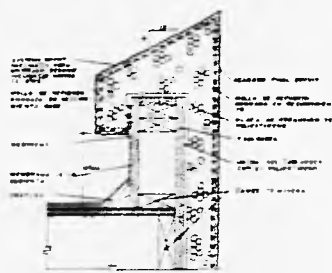
[Other technical details and scales]



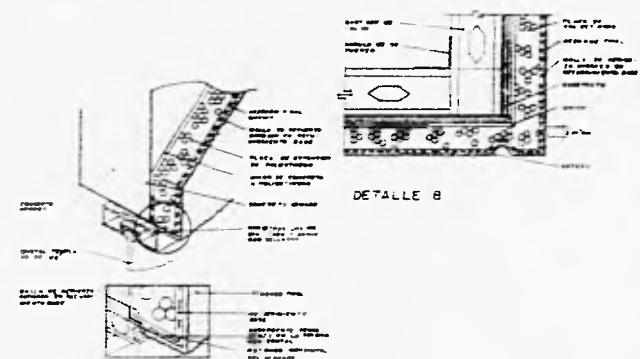
SISTEMA DRYVIT D-2



DETALLE 5



DETALLE 3



SIMBOLOGIA

	CENTRO DE ESPECTACULOS	D-2
	DETALLES CONSTRUCTIVOS	
<small> ARCHITECTO: _____ INGENIERO: _____ DISEÑADOR: _____ ESCALA: _____ FECHA: _____ </small>		

XI ESTUDIO ECONOMICO.

Los estudios de mercado turístico, constituyen uno de los elementos básicos que permitieron seleccionar a San José del Cabo como uno de, los puntos estratégicos más importantes en nuestro país para la construcción de un complejo turístico, a una macro escala a una calidad e importancia nacional e internacional.

Se realizó un análisis completo de los mercados turístico del extranjero y del movimiento nacional, para determinar sus características y conocer sus tendencias, y con estos estudios se toma como prioritario los destinos turísticos integrales a la playa.

El gasto turista es mayor en los centros de playa por las características del lugar y por la gran variedad de actividades que pueden realizarse en esta. En todo proyecto turístico el programa de comercialización de los terrenos que cuentan con los servicios

de infraestructura, reviste de una gran importancia toda vez que plantea la recuperación de la inversión y represente la medida del éxito del proyecto a la vez que constituye una norma de guía para la expansión futura del desarrollo.

San José del Cabo dispone de una oferta turística total de terrenos comercializables de 91.7 has. apoyando la consecución de las principales metas planteadas en el Plan Nacional de Turismo y en general al desarrollo turístico del país. FONATUR ha acelerado el ritmo de construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano turístico en San José del Cabo.

El Plan Nacional de Turismo contempla una integración del corredor a largo plazo, sobre la base que todos los productos que se ofrecen en el área y los potencialmente comercializables, alcancen un grado óptimo de explotación.

Tal propósito se apoya en los programas que el gobierno federal ha emprendido los cuales se relacionan con los siguientes aspectos:

- 1.- Inversiones importantes en infraestructura.
- 2.- Coinversión con el sector privado para la ampliación de la oferta.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

3.- Establecimiento de significativos estímulos fiscales financieros y de asesoría para canalizar mayor inversión privada en la zona.

PRESUPUESTO BASE:

<u>CONCEPTO</u>	<u>ÁREA</u>	<u>COSTO</u>	<u>707M4</u>
Terreno	9,500 m2	\$150.00	\$1,425.00
Plazas	350 m2	\$ 400.00	\$140.00
Áreas verdes	850m2	\$300.00	\$250.00

PLANTA BAJA

Camerinos	185m2	\$2,900.00	\$536,500.00
Foso	420m2	\$1,200.00	\$504,000.00
Vestíbulo	95m2	\$2,100.00	\$199,500.00
Cocina	110m2	\$2,000.00	\$380,000.00
Administración	78m2	\$2,500.00	\$195,000.00
Escenario	230m2	\$3,500.00	\$805,000.00

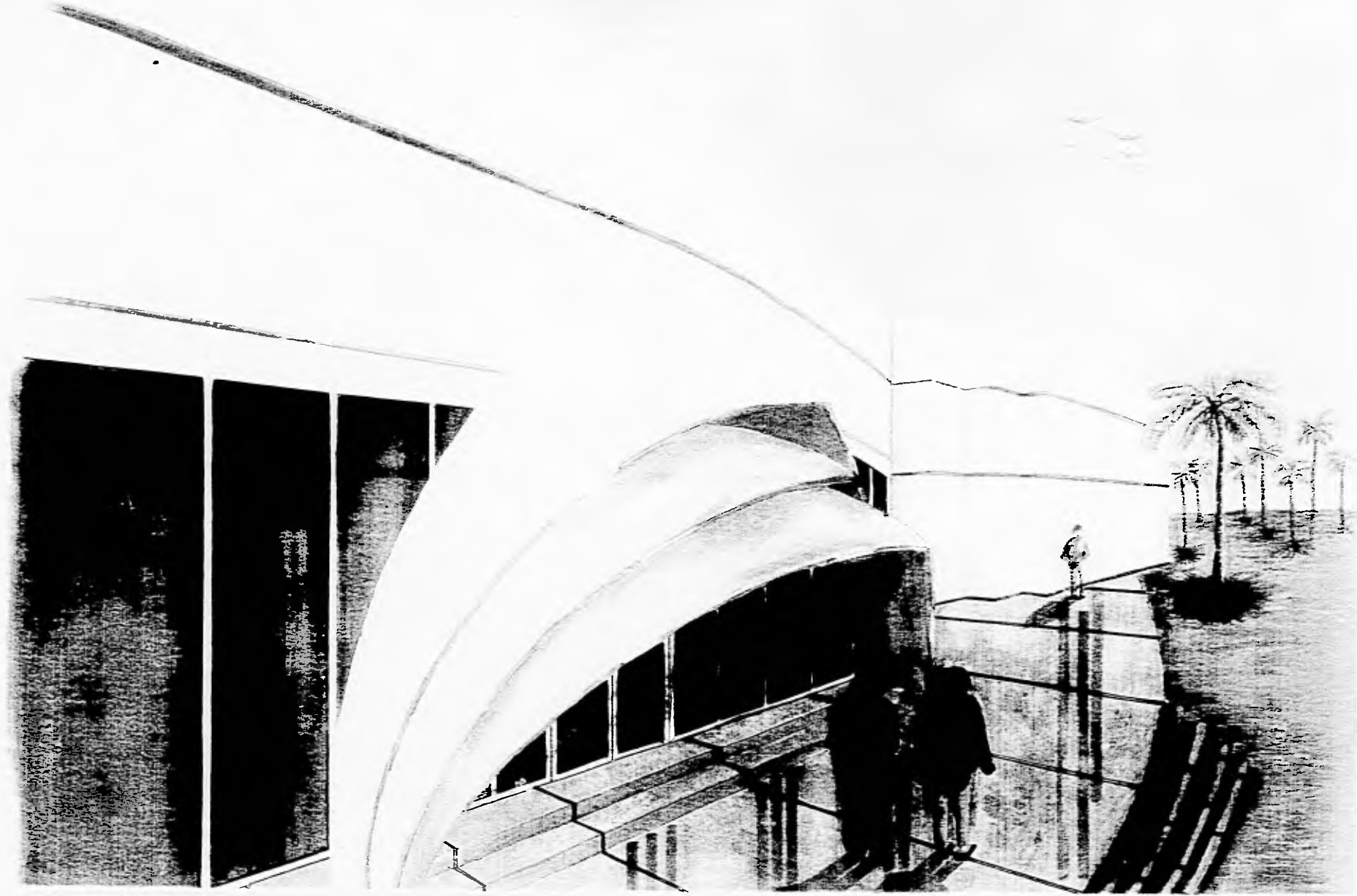
Mezanine	850m2	\$2,900.00	\$2,465,000.00
Sanitarios	60m2	\$2,900.00	<u>\$174,000.00</u>

TOTAL: \$7,079,000.00

El monto total de la construcción asciende a **\$7,079,000.00** incluyendo acabados e instalaciones del edificio, incluyendo el costo en los exteriores, de los cuales, se habla de plazas y jardineía.

Cabe señalar que el monto total del proyecto será dividido en porcentajes por el gobierno, federal y por instituciones privadas, como ya se menciona anteriormente en los lineamientos que marca el Plan Nacional de Turismo (FONATUR).

XI PERSPECTIVAS





XIII BIBLIOGRAFIA.

* Reglamento de construcción del Departamento del D.F.
1995.

* Carta Topográfica SPP, (Coordinación general de los
servicios nacionales de estadística, geografía e informática)
1995.

* Lineamientos y políticas del Plan Nacional de Turismo.
FONATUR.

* Iluminación en teatros

* BIMSA costos (BIMSA comunicaciones..) 1995.