
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA DE ARQUITECTURA

~~ARQ. GUSTAVO ESCOBAR SOTELO
PROFESOR DE LA COMISIÓN
REGULADORA DE TESIS~~



~~ARQ. RAFAEL RIVERA
PROFESOR DE LA COMISIÓN
REGULADORA DE TESIS
de Guadalajara~~

VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO
EN BUENAVISTA, BAJA CALIFORNIA SUR, MEXICO

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
A R Q U I T E C T O
P R E S E N T A
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO
GUADALAJARA, JALISCO, DIC. DE 1990

FALLA DE ORIGEN



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.

Introducción
Planteamiento del problema
Objetivo
Componentes fundamentales
del tema
Componentes fundamentales
del trabajo

LO FISICO

Localización del lugar
en el país
Análisis de zonas turísticas
Ubicación en la zona
Vías de comunicación
Dimensiones del terreno
Topografía
Infraestructura
Climatología
Conclusiones

LO FORMAL

Género del edificio
Análisis de la institución
Antecedente
Tipología distributiva
Tipología funcional
Tipología formal
Tipología especial
Espectativas del lugar
Espectativas del usuario

LO FUNCIONAL

Tipos de usuario
Actividades y locales que
se generan
Diagramas de movimientos
Arbol de sistemas
Patrones de diseño
Tablas de requisitos

LO TECNICO

Tipología tecnica
Instalaciones especiales
Reglamentos de construccion
Costo apraximada

EL PROYECTO

Conceptos
Planos Ejecutivos

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION I

El gran desarrollo de las ciudades son objeto de intensa preocupacion, desafortunadamente las condiciones de aislamiento del Estado de Baja California Sur, ha determinado que este tenga un menor desarrollo relativo frente a las tasas de crecimiento en todas las entidades del interior.

Es por lo tanto indispensable y urgente que se haga lo único que puede acelerar el desarrollo de la zona y lograr su incorporacion al progreso general del país:

LA INDUSTRIA TURISTICA

La superficie del Estado, por su situacion geográfica y sus características físicas pertenece a la región Pacifico-Norte, de pocas presiones demográficas y económicas, exige la creacion de nuevos centros urbanos, distribuidos convenientemente a lo largo del Estado.

Las costas de Baja California Sur, de enormes riquezas naturales, puede solucionar problemas de población, de autosuficiencia y expansión, en éste caso existen grandes atractivos turísticos y planes de desarrollo, como son la región de Los Cabos, Loreto y Puerto Escondido, formulados por Fonatur con apoyo del Gobierno Federal, así como una parte de la Iniciativa Privada.

Analizar con detenimiento a las necesidades del turismo es cada vez más creciente, como lo es encontrar nuevos lugares para su desarrollo. Baja California Sur cuenta con el 22 % del total de litorales en la República Mexicana. Las condiciones particulares del Estado, los recursos naturales, sol y desierto con que cuenta determinan su vocación turística como primera actividad productiva.

OBJETIVO :

El objetivo del estudio que a continuación presento, es una proposición de unas "Villas de Tiempo Compartido" para apoyar a la región de Buenavista S.C.S., que por su belleza y condiciones naturales puede convertirse en una fuente turística y crear mayores fuentes de trabajo en la zona del litoral sur de la Península.

Tiempo compartido.-

Empresas que conceden en forma exclusiva el uso de las unidades hoteleras en lugar de enajenar su propiedad, por plazos de una a dos semanas y que cuentan con las instalaciones necesarias en su propio inmueble o en una adyacente para proporcionar un servicio hotelero integral.

Los componentes de los cuales
contará esta zona serán:

ADMINISTRACION : Será el
sistema controlador del conjunto que regirá la
circulación principal hacia las demás áreas.

HABITACION : Se propendrá una
zona exclusiva para habitación.

RECREACION : Con gran
espacio interior, para mayor libertad de
diversión.

SERVICIOS : Servirá de apoyo a
las demás áreas para su correcto funcionamiento.

La metodología de este trabajo , requiere de cuatro grandes Bloques o fases de desarrollo: "Fase Analítica", " Fase Sintética", " Fase de Diseño" y " Fase de Ejecución".

La analítica es un proceso sistematizado para conocer y organizar la realidad en función de intenciones particulares, y obtener informaciones concretas en relación de ciertos marcos específicos : el marco socio-cultural, el marco físico, el marco técnico, el marco legal y el marco funcional, en que cada uno se analizan condicionantes individuales respecto al problema principal.

La otra fase de esta metodología es la fase sintética. Esta parte complemento de la primera, pues con la información analizada, habremos de hacer una síntesis de los aspectos de aproximación al diseño, forma, función, espacio, técnica y presupuesto para así llegar finalmente al resultado de ambas fases : " El Proyecto Arquitectónico".

Al término de estas dos fases , seguimos con la de diseño y ejecución, tomando como base los datos obtenidos en la investigación, logrando así un diseño que se acerque a lo más óptimo y por último llevar a cabo la ejecución que es la fase de culminación de cualquier proyecto.

LO FISICO

LOCALIZACION DEL LUGAR EN EL PAIS :

El estado de Baja California Sur se encuentra localizado en la región noroeste de la República Mexicana, situado sobre el trópico de cáncer entre los paralelos $22^{\circ}52'40''$ y 23° de latitud norte, y entre los meridianos $109^{\circ}25'28''$ y $115^{\circ}04'45''$ de longitud oeste.

Posee $73,677 \text{ km}^2$, una longitud de 750 kms. , y anchura promedio de 100 kms. y $2,200 \text{ kms.}$ de litorales. Limita al norte con el Estado de Baja California (paralelo 28°); al sur con el Océano Pacífico; al este con el Golfo de California (Mar de Cortés) y al oeste con el Océano Pacífico.



ANÁLISIS DE ZONAS TURÍSTICAS :

Por su situación geográfica favorable y desfavorable a la vez y por su clima desértico y de escasa flora, lo dividido de sus aguas, hacen que en ella se dividan las zonas turísticas.



Las más favorables son las del Mar de Cortés, por encontrarse en aguas tranquilas y ser corta la comunicación con el macizo continental, además se cuenta con la carretera transpeninsular que corre paralela al Mar de Cortés, en donde a lo largo de ésta se localizan hermosas playas.

En la zona opuesta se considera sin protección alguna, existe comunicación ya que pasa una carretera por la zona, pero no hay vías de acceso a playas y éstas a su vez no son de aguas tranquilas, se consideran playas vírgenes todavía.

UBICACION EN LA ZONA 1

* Municipio de los Cabos



Según las condiciones particularmente específicas de todo el Estado, sus características y recursos, el Municipio de Los Cabos localizado al extremo sur denota por su potencialidad una clara vocación turística y pesquera.

Esta zona es considerada de alta factibilidad turística por el atractivo que ofrecen sus lugares.



Buenavista, B.C.S., se localiza en los 24° 45' 10" de latitud norte, y los 110° 43' 10" de longitud oeste; por el Golfo, casi con el límite político con el municipio de La Paz, tiene playa de oleaje suave, pendiente regular, pesca de tiburón, dorado, marlin y pez vela; alquiler de embarcaciones, propio para buceo.

Se encuentra comunicado por la carretera transpeninsular que pasa exactamente a un lado de este, al norte con La Paz y al sur con Los Cabos, por lo tanto tenemos dos sentidos de acceso a la zona; se cuenta con una gasolinera e unos bares., así como también un centro de abasto alimenticio.

La actividad principal de esta población es pesquera ya que se dedican al sanejo de lanchas de pesca deportiva y al trabajo de limpieza, aseo y vigilancia de los hoteles de la zona así como a viviendas en particular. Por lo que hay un vínculo directo de la población existente con la zona que estamos proponiendo.

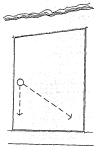


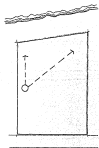
VIAS DE COMUNICACION:

Terrestres:

Buanavista, B.C.S., cuenta con la carretera transpeninsular a la ciudad de La Paz con 95 kms., y al sur con San Jose del Cabo (84 kms.).

El terreno del proyecto se encuentra ubicado a un costado del fraccionamiento Soa Buena Vista, teniendo como ingreso el boulevard principal de este, así como también otro camino de aproximadamente 600 mts., ambos de terracería ligados con la carretera transpeninsular.

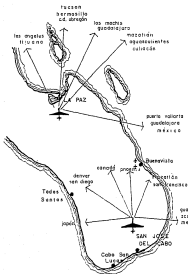




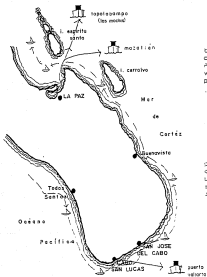
Aereas:

La comunicación aérea doméstica e internacional para este lugar, se logra por los aeropuertos de La Paz y Los Cabos (San José Del Cabo). En ambos aeropuertos concurren tanto líneas aéreas nacionales e internacionales que comunican al estado con la capital del país y diversas ciudades de la república, así como importantes ciudades de los estados de California, Arizona y Texas, y ocasionales vuelos charter procedentes de Canadá y recientemente del Japón.

Existe además en la comunidad dos aeropistas de terracería para avionetas de queroseno a un costo de aproximadamente 750 mts. de largo y 25 mts. de ancho.



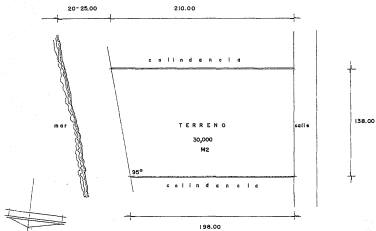
Marítimas



Esta se logra al igual que la terrestre por La Paz y Los Cabos (Cabo San Lucas) con el núcleo continental (Matztlán, Topolobampo y Puerto Vallarta) por medio de los transbordadores y recientemente se cuenta con servicio expreso de pasaje por medio de catamaranes.

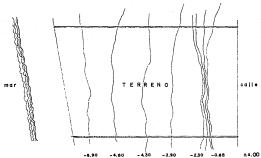
Existen en la zona facilidades para el servicio de veleros y yates de placer ya que se cuenta con marinas tanto en La Paz como en Los Cabos que sirven de alojamiento temporal para pescos y de ahí poder desplazarse hacia otros lugares para pesca, buceo o recreación.

DIMENSIONES DEL TERRENO:

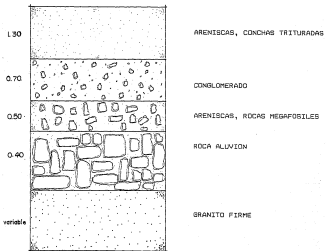


TOPOGRAFIA:

c e l l e d e a s t e



Resistencia aproximada de 7 kg/cm²



INFRAESTRUCTURA:

- Red de agua
- - - Red de drenaje
- o - Postes de luz

c o l i d a n c i o

mar

TERRENO

c o l i d a n c i o



CLIMATOLOGIA:

temperatura:

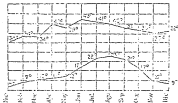
La mayor parte del año el cielo esta despejado, aproximadamente de 270 a 330 dias con sol.

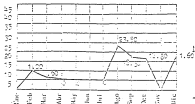
Durante todo el año predomina el clima semi-desertico, las temperaturas varian de 42 C diurnas a la sombra durante el verano y entre 0 y 12 C en invierno.

Mínima absoluta:	12 C
Máxima absoluta:	42 C
Media anual:	23 C

Humedad:

En general el mar provoca gran humedad, la humedad relativa es entre el 40 y 70 % que se contrarrestan por las brisas terrestres y marinas.





Lluvias:

Las lluvias son en general poco frecuentes y escasas, esta precipitación puede llegar entre los 30-70 mm. al año; aunque en realidad no cuentan mucho debido a que se incrementa en la temporada de ciclones que llega a ser de 50mm. en una hora.

Vientos:

Vientos de caracter local con dos direcciones: los de sur a este (tierra-aer) diurnos y de mar-tierra nocturnos, ráfagas de 3 m/s., teniendo algunas máximas de 100-110 km/hr en temporada de ciclones (cuando se llegan a presentar).



OCTUBRE - FEBRERO



MARZO - AGOSTO



PROMEDIO

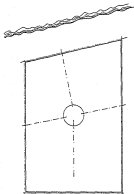
Declinación solar:

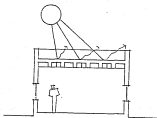
Las declinaciones solares son las naturales, en verano al norte y en invierno al sur: esta es de mayor magnitud ya que se encuentra a 30 km. del Tropic de Cancar.

CONCLUSIONES :

Ordenación geométrica :

Dado el contexto natural donde está localizado el terreno, se aprovechará de la mejor manera las vistas que se tienen hacia el mar. Se ordenarán las edificaciones con este criterio, ya que el terreno se presenta en forma rectangular se tratará de seguir 2 ejes de composición, siguiendo la configuración del terreno y adaptándose a la topografía.





Temperatura :

Debido a las altas temperaturas que se registran en la zona, se deberá de proteger el espacio por medio de losas aligeradas para cubiertas y/o entrepisos, así como proponer una altura considerable al espacio (2.40-2.70 mts. l.).

Acondicionamiento de aire artificial en zonas estratégicas como son: zona de habitación y pública - administrativa.



Uso de colores claros, que permitan el reflejo de los rayos solares, así como ventaneria de vidrio polarizado y reflecta.

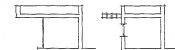


Lluvias :

En general no existe una precipitación exagerada, solo cuando se presenta la temporada de ciciones (agosto-sept.-octubre), por lo que se propondrán lcasas planas con sus respectivos bajantes que descargarán hacia pozos de absorción.

Declinación solar :

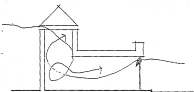
Protección de fachadas oriente y sur por medio de ventanas remecidas, así como lograr un desfaseamiento de volúmenes para mayor protección.



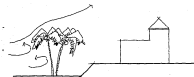
Utilización de volados, así como zonas pergoladas en la zona poniente y sur.

Vientos :

Se aprovecharán los vientos predominantes de verano por el norte, logrando una ventilación cruzada en el espacio, así como aberturas en techumbres por medio de rejillas controlables.



También habrá protección contra estos, contrarrestándolos con vegetación existente en la zona (palmeras), para la temporada de ciclones.



LO FORMAL



GENERO DEL EDIFICIO

Habitacional - recreativo -
turístico.

ANALISIS DE LA INSTITUCION

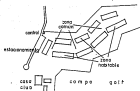
Desde la época romana en Italia se ha venido desarrollando un concepto de lugar de descanso y recreo, lejos de la concentración urbana: " La Villa ", esto provocó el desplazamiento de familias hacia casas de veraneo, que respondían a las necesidades de recreo y cambio de contexto.

En sí consistía en una casa de campo con todas las comodidades de la casa urbana, además de algunas actividades propias del lugar como un administrador y sus habitaciones, baños, cuartos para guardar vino nuevo, así como de una piscina que proporcionaba agua para diversas manipulaciones, encontrándose todas estas dependencias en un gran patio que se tenía alejado de la villa para evitar posibles incendios.

ANTECEDENTES

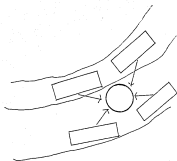
Villas Maeva, Manzanillo Colima.

El club Maeva Las Hadas en Manzanillo Colima, presenta una modalidad de hotel = villas de tiempo compartido.



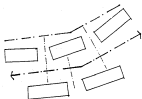
El conjunto se desarrolla sobre un terreno irregular y en pendiente, que se presta para organizar las villas en diferentes juegos de alcores un una disposicion lineal; teniendo areas comunes por cada grupo de villas. Cuenta tambien con casa club y alberca para todo el conjunto.

Ninguna villa estoroca la vista de la que se encuentra detras, pues la pendiente lo permite. La lejania con el mar no facilita su llegada a el, aunque las vistas logradas son muy confortantes.



TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

Se desarrolla sobre un terreno irregular y en pendiente, en bloques de villas con áreas comunes al centro.



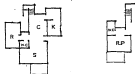
TIPOLOGIA FUNCIONAL

el conjunto se desarrolla en forma lineal por medio de pasillos que comunican tanto al área de habitación como al área de recreación.



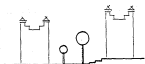
TIPOLOGIA FORMAL

El conjunto presenta forma geométrica, ya que sigue la configuración del terreno; en la villa se utilizan formas regulares (cuadrado). Se crea un ambiente mediterráneo-udejar ya que así se manejan las fachadas del conjunto.



TIPOLOGIA ESPACIAL

Se crean ambientes agradables tanto en las habitaciones como áreas comunes, ya que ambas comparten los mismos espacios.



ESPECTATIVAS DEL LUGAR

Se trató de crear un ambiente mediterráneo tanto en fachadas como en conjunto, pues se aprovechó el desnivel del terreno dándole así un juego de alturas a todo el edificio para que todas las villas tuvieran vista sin taparse unas con otras.

También se propuso en espacio común en contacto con las habitaciones para tener un mayor control de las personas que estén desarrollando alguna actividad.

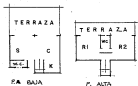
El Tule, Villas; San José del Cabo B.C.S.

El Tule, villas; presenta la modalidad de villas de tiempo compartido.

Se desarrollan en forma lineal, siguiendo la configuración del terreno ya que se encuentra sobre la cima de un cerro, la superficie es plana, colocándose estas en el lindero del mismo. Cuenta con una zona de administración que es la que dirige a las 8 villas de dos plantas existentes y área común de alberca, localizada en la entrada a dicho conjunto.

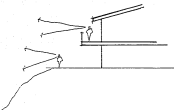
Ninguna villa estorba a las otras pues como mencionamos están en forma lineal, teniendo como ingreso a estas la calle principal.

TIPOLOGIA FORMAL



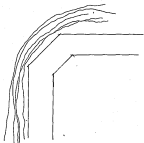
El conjunto presenta forma un tanto geométrica, siguiendo la configuración del terreno; en cuanto a la villa, utiliza el cuadrado. Utiliza un estilo californiano con losas inclinadas y teja de barro.

TIPOLOGIA ESPACIAL



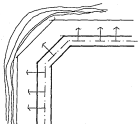
Se crean vistas agradables desde las terrazas, ya que se encuentran en el segundo nivel y dan al mar, no así en el ingreso ya que se encuentra la calle muy inmediata y la zona de alberca muy alejada de las villas.

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA



Se desarrolla sobre la cima de un cerro en un terreno plano, con villas dispuestas linealmente siguiendo la configuración del terreno.

TIPOLOGIA FUNCIONAL



Se desarrolla en forma lineal, todo con respecto a la vía de acceso al conjunto, dando el ingreso de la villa a la calle.

ESPECTATIVAS DEL LUGAR

Se creó un ambiente californiano, ya que el reglamento de la zona así lo predispone, se aprovecharon las viatas desde las recámaras, sala y parte del comedor hacia el mar.

El punto del cual se critica a dicho conjunto es de la zona en que está la alberca, ya que se tiene que cruzar la calle para llegar a esta; no así a la administración que está a la entrada del conjunto.

ESPECTATIVAS DEL USUARIO

El turista espera encontrarse con instalaciones que le ofrezcan los mejores servicios, pero los viajeros de playa prefieren lugares no tan sofisticados ni tan formales, pero sí muy tranquilos.

El turista que es mayormente extranjero, gusta de la tranquilidad, sencillez, ambiente familiar, un lugar rústico donde alojarse, todo ello de acuerdo al medio ambiente circundante.

LO FUNCIONAL

TIPOS DE USUARIOS

Turistas:

Dentro de las actividades propias del turista tenemos el siguiente orden de actividades: recreacional, deportivas y de alimentación, así como la de llegar en su auto o de alquiler a la administración para poder registrarse.



Generándose Areas con las que contará la institución:

- Area pública
- Area de hospedaje
- Area de serv./soporte

ZONA ADMINISTRATIVA

Gerente genl.:

Es la persona que admistrta el hotel, el que lleva de forma eficiente todo el control de la institución (rel. públicas, promoción, publicidad).

Requiere de un privado.

Contador:

Se encarga del correcto funcionamiento de las operaciones de cuenta del negocio supervisando balances.

Requiere de un privado.

Secretaria:

Se encarga del manejo de la papelería así como la elaboración de algunos documentos para ser firmados por la gerencia.

Requiere de escritorio en zona administrativa.

ZONA DE SERVICIO Y SOPORTE

Jefe de recepción:

Se encarga de las relaciones públicas directas con el cliente, recibe y despide al cliente, le asigna la villa, recibe pagos del cliente.

Requiere de un mostrador/recepción (front- desk).

Jefe de mantenimiento:

Se encarga de la organización y supervisión del mantenimiento del hotel.

Requiere de un cubículo.

Asa de llaves:

Se encarga de asignar y supervisar camaristas y enseres para la limpieza de villas.

Requiere de un escritorio.

Chef:

Se encarga de recibir los alimentos, además organiza, supervisa y controla la elaboración y calidad de los alimentos.

Requiere de un cubículo.

Capitán de meseros:

Se encarga de la organización y control de meseros y barman de restaurantes y bar.

ACTIVIDADES Y LOCALES QUE SE GENERANZONA PUBLICA

<u>Actividad</u>	<u>Persona</u>	<u>Local</u>
Estacionarse	aut/turista	Estacionam
Registrarse	Turista	Recepcion
Comer	Turista	Restaurant
Nec. fis.	Turista	S.S.pub/pr
Caminar	Tur/pers	Circ.villa
Nadar	Turista	Alberca
Beber	Turista	Bar
Jugar	Turista	C.tenis
Información	Turista	Gf.gries.

ZONA DE SERVICIO Y SOPORTE

<u>Actividad</u>	<u>Persona</u>	<u>Local</u>
Cocinar	Chef/cocin.	Cocina
Lavar ropa	Pers./sop.	Lav/tint.
Clasif. ropa	Pers./sop.	Roperia
Comer	Pers./sop.	Cosedor
Aseo	Pers./sop.	S.S/vest.
Almacenar	Pers./sop.	Almacen
Guardar lancha	Pers./tur.	S. lancha
Serv. eq.	Pers./sop.	Cto. máq.

ZONA DE HOSPEDAJE

Actividad	Persona	Local
Dormir	Turista	Habitac.
Bañarse/vest.	Turista	Baño/vest
Cocinar	Turista	Cocineta
Descansar	Turista	Terraza
Estar	Turista	Estar

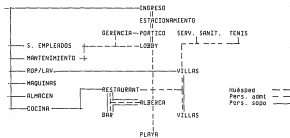
villas:

Se contará con dos tipos de

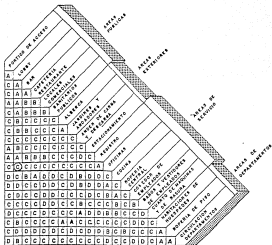
VILLA I : + 2 recámaras
+ Baño/vest.
+ Estar/alcoba
+ Cocineta
+ Baño
+ Comedor
+ Terraza
+ Cto.servicio

VILLA II : + Recámara
+ Baño/vest.
+ Estar/alcoba
+ Cocineta
+ Baño
+ Comedor
+ Terraza/empleadero
+ Cto. Servicio

DIAGRAMA DE FLUJOS



- A-RELACION DIRECTA
- B-RELACION ATRAVES DE OTRO ESPACIO
- C-RELACION INDIRECTA
- D-NO EXISTE RELACION OPERATIVA NI CONTACTO FISICO



ARROL DE SISTEMA

H O T E L

AREA PUBLICA

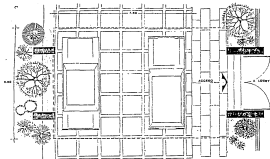
Estac. público
Pórtico/acceso
Lobby/recepcion
S.S. públ/priv
Gerencia
Restaurant/bar
Alberca
Canchas de tenis

AREA SERV/SOP.

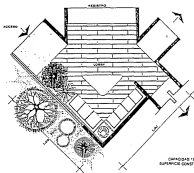
Lav/tintoreria
Boseria
Cocina
Almacén genl.
S.S. vest. empleados
Guarda lanchas
Cuarto de máquinas

AREA HOSPEDAJE

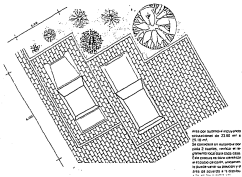
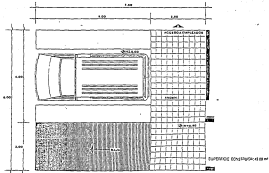
Banitorio
Estar
Cocineta
Baño/vestidor
Terraza

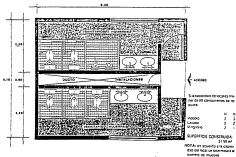
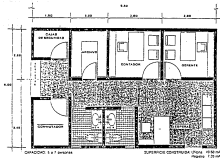


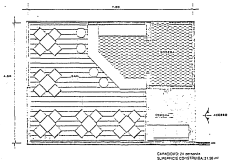
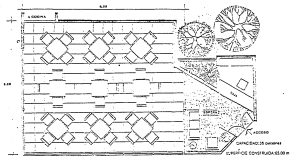
SUPERFICIE CONSTRUITA= 45 88 m²



SUPERFICIE CONSTRUITA= 2100 m²

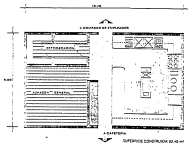




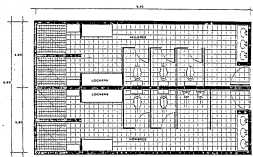




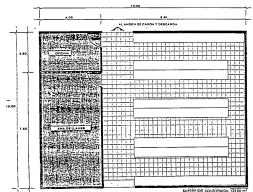
SECCION DE ANEXO - SUPERFICIE CONSTRUIDA 21.75 m²



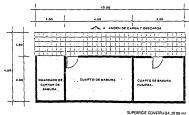
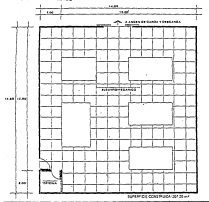
SECCION DE ANEXO - SUPERFICIE CONSTRUIDA 62.40 m²



SUPERFICIE CONSTRUIDA: 45.24 m²



SUPERFICIE CONSTRUIDA: 120.00 m²



T A B L A D E R E Q U I S I T O S

Z O N A P U B L I C A

LOCAL	NO. PERS.	MOB/EQUIPO.	AREA M2	INSTALACIONES	TIPO LOCAL
Estacionam.	30	cajones	800	electrica	abierto
Lobby/recepc.	20	sofa/sillon mesas/ornatos lamparas	50	electrica equipo contra incendio	semi-abierto
S.S. pub/priv.	6	lavabo/w.c. secador/espejo extractor aire	25	electr./hidr. sanitaria	cerrado
Rest./cafter.	50	mesas/sillas caja reg.	80	electrica equipo contra incendio	semi-abierto
bar	20	barra/bancos mesas/sillas caja reg.	30	electr./hidr.	semi-abierto
C. tenis	2	canchas	500	electrica	abierto
Alberca	20	alberca	80	electr./hidr. filtros/bombas	abierto
Dfna./gerenc.	12	front-desk escritorio sillas archiveros	60	electr./hidr. a/c	semi-abierto
TOTAL			M2	1625	

T A B L A D E R E Q U I S I T O S

Z O N A S E R V. SOP.

LOCAL	NO. PERS.	MOB/EQUIPO.	AREA M2	INSTALACIONES TIPO LOCAL
Cocina	8	mesa prep. tarina terja/extrac. estantes	70	electr./hidr. cerrado sanitaria
Lav./tint.	2	lavadoras secadoras planchas	40	electr./hidr. cerrado calderas
Roperia	2	barra ctrol. estantes terminados	50	electronica cerrado
Comedor empl.	15	mesas corr- idas. bancos	25	electr./hidr. semi-abierto
S.S. empleados	15	regaderas lock./extrac. lavabo/w.c.	50	electr./hidr. cerrado sanitaria
Almacen	3	espacio libre	60	electronica cerrado
Cto. maq.	2	hidroneumatí calderas	100	electr./hidr. semi-abierto
Buanda lanchas	6	espacio libre	130	electr./hidr. abierto
TOTAL			M2	525

T A B L A D E R E Q U I S I T O S

Z O N A H A B I T A C I O N

LOCAL	NO. PERS.	MOB/EQUIPO.	AREA M2	INSTALACIONES	TIPO LOCAL
Habitacion	2	cama/buros sillas mesa t.v.	40	electronica t.v.	semi-abierta
W.c./vest.	1	regadera w.c./lavabo closet	10	electr./hidr. sanitaria	semi-abierta cerrado
Cocineta	2	mesa prep. estufa refrig. estantes	9	electr./hidr. sanitaria	semi-abierta
terracea	4	mesa sillas	6	electronica	abierto
Cto. lavado	1	lavadora secadora	4	electr./hidr. sanitaria	semi-abierta
Estar	5	sillones mesas lamparas	30	electr.	semi-abierta
Comedor	5	mesas sillas	25	electr.	semi-abierta
TOTAL			M2	125	

LO TECNICO

TIPOLOGIA TÉCNICA

En la zona en general existen algunos bancos de piedra y arena de río que arrastran en su cauce algunos arroyos de la región, por lo que es conveniente utilizarlos para evitar gastos mayores.

El empleo que se hace de ellos es principalmente la piedra para cimentaciones, pisos, obras de jardinería y agregados de concreto, y en el caso de la arena como componente de morteros.

Ya que en la región no existen materiales procesados: cemento, cal, varilla, tabique, pisos, siembrón, etc; se tendrán que traer ya sea de La Paz o de Los Cabos.



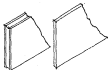
Convendrá tomar en cuenta el sistema constructivo tradicional a base de zapatas corridas de concreto armado, ya que el terreno es arenoso para así lograr una mayor superficie de apoyo. Cabe mencionar que tanto lasas de cimentación y/o zapatas corridas son recomendadas para este tipo de suelo.



Muros tapones de block de cemento o ladrillo de barro y recubrimientos convencionales típicos, para contrarrestar la salitre.



Cubiertas y entrepisos de losas aligeradas con recubrimientos térmicos



Sistemas constructivos prefabricados pueden emplearse paralelamente al sistema tradicional.

INSTALACIONES ESPECIALES

Electricidad:

El canino que comunica al terreno cuenta con línea eléctrica por postera, para lograr el suministro al conjunto será necesario proponer una sub-estación por ductería subterránea; ya que es más eficiente que la de postes.

Comunicación:

Es necesario un sistema de radiocomunicación ya que se tiene contacto directo con las lanchas mientras éstas permanezcan en el mar; para cuestiones telefónicas no se tomará en cuenta puesto que no se cuenta con este servicio.

Agua:

Se cuenta con red de agua potable proveniente de un pozo de bombeo de aguas termales por lo que se obtendrá suministro de agua; pero también se contará con una cisterna, calderas e hidroneumáticos para surtir a todos los locales del edificio.

PARA INSTALACIONES MAYORES



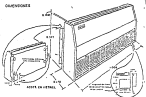
Drenaje:

Se cuenta también con red para desalojo de aguas negras; estas se comunican con la red general que se encuentra en el fraccionamiento, pero dada la pendiente del terreno se proyectarán algunas fosas sépticas.



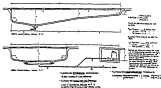
Aire acondicionado:

Será necesario el uso de aire acondicionado para zonas estratégicas; por medio de aparatos de compresión mecánica individuales e integrales.



Alberca:

Equipo de filtración y bombeo de agua para reciclar el agua, así como todo el equipo para limpieza de la alberca.



REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

* El limite federal entre un terreno y el mar es de 20.00 mts. paralelo al nivel de la tabla de mareas más altas de la zona.

Art. 64.-

En planta baja de hoteles se deberá dejar como area de dispersión 0.25 m2 por concurrentes.

Art. 65.-

Por seguridad se instalará un sistema eléctrico de emergencia en todos los locales donde exista concentración de personas.

Art. 69.-

Todas las construcciones excepto unifamiliares, deberán contar con sistemas contra incendio.

Art. 73

Niveles mínimos de iluminación en luxes:

Edificios públicos	100
Vestibulos	300
Oficinas	400
Restaurant	100
Circulaciones	100

Art. 89.-

Deberá proveerse un espacio de estacionamiento para todas y cada una de las viviendas.

Art. 93.-

Deberá contarse con un espacio para estacionar un camión por cada 100 m³ de volumen edificado y un patio de maniobras.

Art. 107.-

La dimensión mínima de piezas habitables será de 2 mts. y su altura será de cuando menos 2.40 mts.

Art. 109.-

Todas las piezas habitables tendrán iluminación y ventilación por vanos que den directo a patios o al exterior; la superficie de ventanas mínima será de 1/8 de la superficie del piso.

Art. 116.-

Los edificios destinados a habitación contarán con instalaciones de agua potable.

Art. 117.-

Cada vivienda deberá tener servicio de baño y fregadero propio.

Art. 120.-

Los hoteles con escaleras deberán tener anchura mínima de 90 cms., peralte de 18 cms., con pasamanos.

COSTOS

Para Baja California Sur , los costos son elevados con respecto al resto de la república, ya como mencionamos tenemos que traer la materia prima del interior del país y el ingreso per capita es de los más elevados.

El m² para una obra que incluye material, mano de obra así como jardinería , pavimentos, terrazas y estacionamientos se estima que fluctúe aproximadamente en \$ 1'200'000.00

EL PROYECTO

LOCALIZACION



PARTI



GEOMETRIA



SERVICIO



SIMETRIA / EQUILIBRIO



JERARQUIA



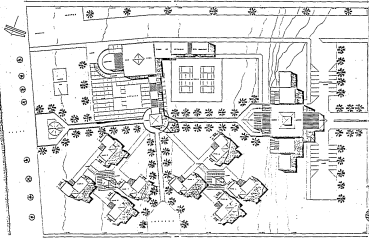
CIRCULACION



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

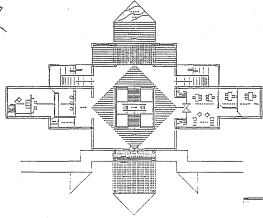


SERVICIO
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO

AV. ESCOBAR 2510
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

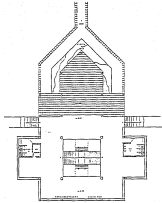


VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO



PLA. GEN. 1/2000

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO



ESTRADA

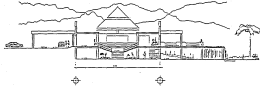
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

SEZEMBE
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

1 : 100



1 : 100

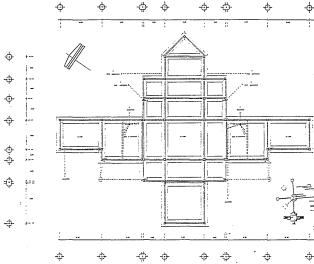


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO



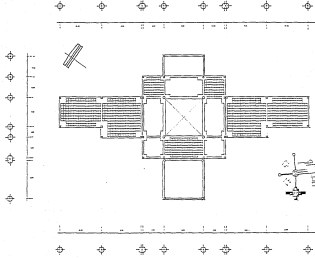
ARQUITECTO: GUSTAVO ESCOBAR

GUSTAVO ESCOBAR - SOFELÓ



VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO

ALBERGUES 5-100
 GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

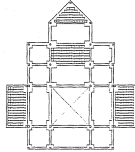
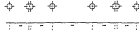
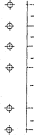


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

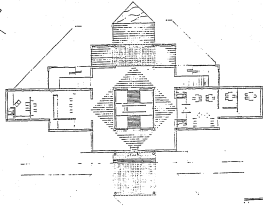
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

ARQUITECTO

1958

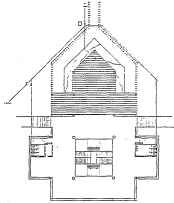


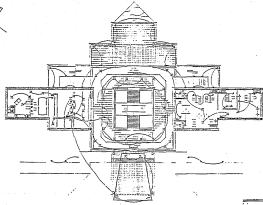
VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

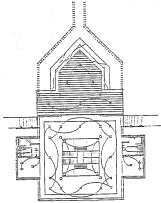




VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

ARGENTINA

GUSTAVO-ESCORBAC-SOTELO

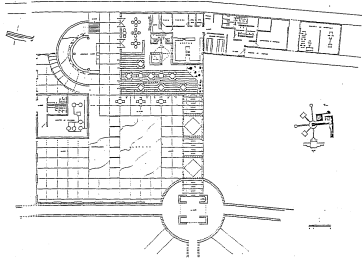


1



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELD

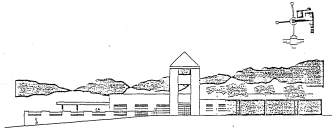


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO



.....
GUSTAVO ESCOBAR-SOTELO
.....

B. 3052 - 2009 - SUR

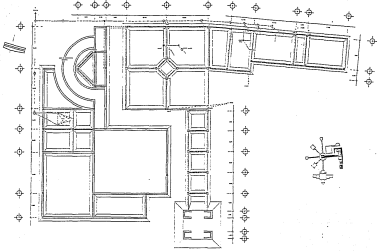


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

BJARBOX

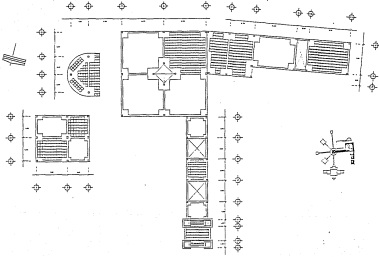
GUSTAVO-ESCOBAR-SOTILO





VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

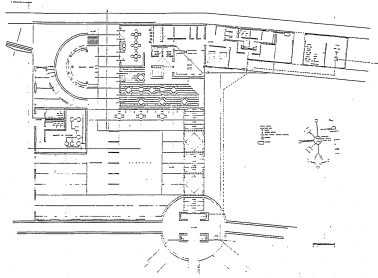
GUSTAVO ESCOBAR SOTILO



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO



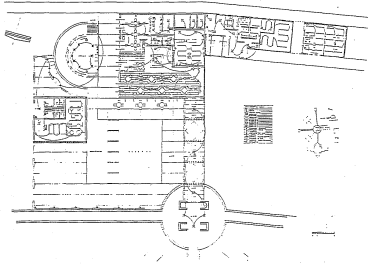
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO

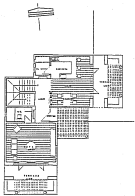
UNIVERSIDAD

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

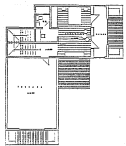


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTEL



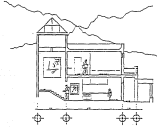
PLANTA 5000



PLANTA 400



1:10
 1:20
 1:30
 1:40
 1:50
 2:00
 2:10
 2:20
 2:30
 2:40
 2:50
 3:00
 3:10
 3:20
 3:30
 3:40
 3:50
 4:00
 4:10
 4:20
 4:30
 4:40
 4:50
 5:00
 5:10
 5:20
 5:30
 5:40
 5:50
 6:00
 6:10
 6:20
 6:30
 6:40
 6:50
 7:00
 7:10
 7:20
 7:30
 7:40
 7:50
 8:00
 8:10
 8:20
 8:30
 8:40
 8:50
 9:00
 9:10
 9:20
 9:30
 9:40
 9:50
 10:00
 10:10
 10:20
 10:30
 10:40
 10:50
 11:00
 11:10
 11:20
 11:30
 11:40
 11:50
 12:00
 12:10
 12:20
 12:30
 12:40
 12:50
 13:00
 13:10
 13:20
 13:30
 13:40
 13:50
 14:00
 14:10
 14:20
 14:30
 14:40
 14:50
 15:00
 15:10
 15:20
 15:30
 15:40
 15:50
 16:00
 16:10
 16:20
 16:30
 16:40
 16:50
 17:00
 17:10
 17:20
 17:30
 17:40
 17:50
 18:00
 18:10
 18:20
 18:30
 18:40
 18:50
 19:00
 19:10
 19:20
 19:30
 19:40
 19:50
 20:00
 20:10
 20:20
 20:30
 20:40
 20:50
 21:00
 21:10
 21:20
 21:30
 21:40
 21:50
 22:00
 22:10
 22:20
 22:30
 22:40
 22:50
 23:00
 23:10
 23:20
 23:30
 23:40
 23:50
 24:00

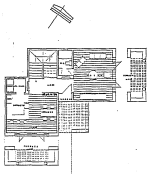


VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO

PROYECTO DE VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO PARA LA ZONA DEL MAR DEL CARIBE

AL VENDEDOR

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



PLANO 0216



PLANO 0215

VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

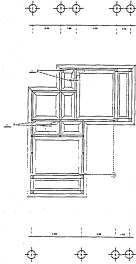
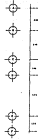


BOULEVARD
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



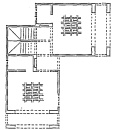
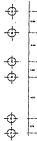
VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO

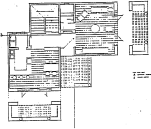
GUSTAVO ESCOBAR-SOTELO



VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

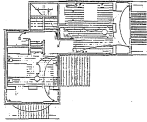
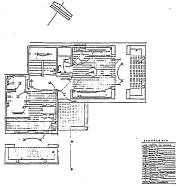
CONSTRUIDO POR

GUSTAVO ESCOBAR SOTELLO



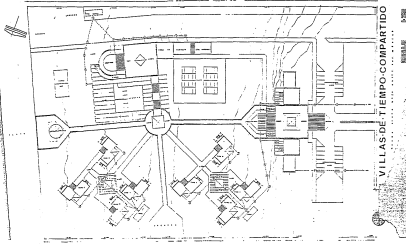
VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO - ESCOBAR - BOTELLO

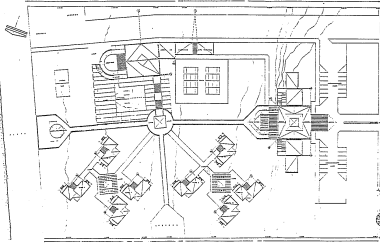


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

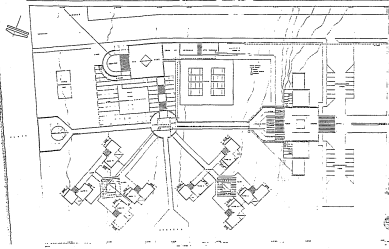


VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO



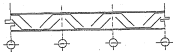
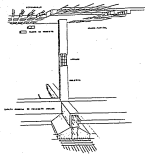
VILLAS DE TIEMPO COMPARTIDO

.....
GUSTAVO ESCOBAR SOTILO

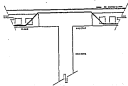


VILLARES DE TIEMPO COMPARTIDO

CONSEJO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



CONSTRUCCION DE UNO DE LOS TRINCHES

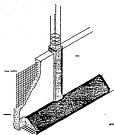


DETALLE DE UNO DE LOS TRINCHES

VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

PROYECTO DE LA FAMILIA DE LAS VILLAS DE TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR-SOTELO



VISO DE MANTENIDA

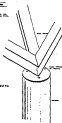


VISO DE

VISO DE

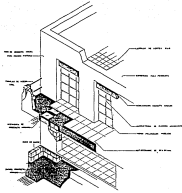


VISO DE



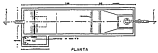
VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

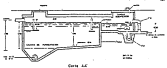


VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO

GUSTAVO ESCOBAR SOTELO



PLANTA



Corte A-C

2000 SEPTIENA
S.P.A. PERITO

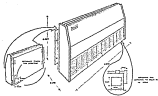


SECCIONES DEL DETALLE DE LA CUBIERTA

SECCIONES DE TIPO

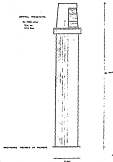
VILLAS-DE-TIEMPO-COMPARTIDO
GUSTAVO ESCOBAR SOTELO

AIRE ACONDICIONADO



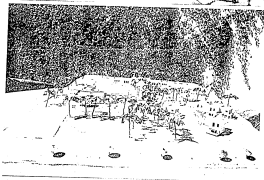
UNIDADES UNIDAD DE SERVO

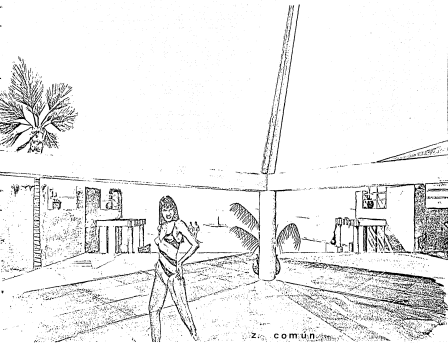
LUMINACION BARRAMANTENIDA



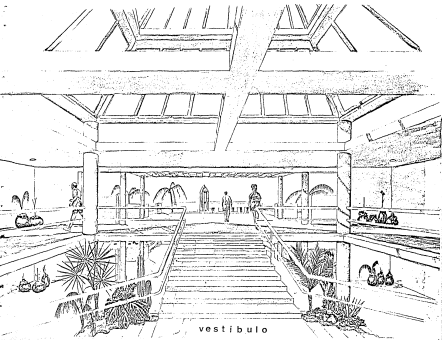








z. comun



vestibulo

BIBLIOGRAFIA

- * Carta de climas , San José del Cabo B.C.S.
Instituto De Geología, U.N.A.M. 1990
- * Delegación Federal de Turismo B.C.S.
Cordinación Federal de Turismo en el Estado
1990
- * Enciclopedia Universal Ilustrada
Villa T. 63 p.p. 1689
Espasa-Calpena, Madrid 1977
- * Reglamento de Construcción B.C.S.
Boletín Oficial
Secretaría de Gobernación del Estado
La Paz B.C.S. 1986
- * Fonotur
Criterios Basicos de Diseño de un Hotel
México 1990