

14
fy**UNIVERSIDAD ANAHUAC**

ESCUELA DE ARQUITECTURA
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE MEXICO.

**"DESARROLLO NAUTICO TURISTICO EN
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :

A R Q U I T E C T O

PRESENTA LA ALUMNA :

MARTA DE ZUBILLAGA ARECHEDERRA

MEXICO, D.F.

1989





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

INTRODUCCION :

- 1 PROLOGO - PRIMERA PARTE.
- 2 TEMA - TURISMO.
- 3 TEMA - TURISMO EN MÉXICO.
- 4 TEMA - TURISMO NAÚTICO.
- 5 TEMA DE TESIS - PROPOSICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.
- 6 TEMA DE TESIS - EL MAR DE CORTÉS Y EL TURISMO NAÚTICO.
- 7 PROYECTO - OBJETIVOS PRINCIPALES.
- 8 PROYECTO - JUSTIFICACIÓN DE LOCALIZACIÓN.
- 9 EXPLICACIÓN DE LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS.

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL TURISMO :

- 10 TURISMO - FENÓMENO SIGLO XX.
- 11 EL TURISMO HOY EN MÉXICO.
- 12 ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS - P.N.T. -
- 13 ZONAS Y CORRIDORES TURÍSTICOS - ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUP.
- 14 CORRIDOR LORERO - NOROCC.
- 15 ATRACTIVOS TURÍSTICOS 1 - MAPA MARCO REGIONAL.
- 16 ATRACTIVOS TURÍSTICOS 2 - MAPA MARCO REGIONAL.
- 17 LEGISLACIÓN TURÍSTICA - ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUP.
- 18 PROPUESTAS DEL SECTOR TURISMO - BAJA CALIFORNIA SUP.

ASPECTOS CONDICIONANTES DEL PROYECTO :

- 19 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA
- 20 PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA.
- 21 GOLFO DE CALIFORNIA.
- 22 ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUP.
- 23 MUNICIPIO DE MULESÉ BAHÍA CONCEPCION.
- 24 TERRENO A DESARROLLAR.
- 25 FOTOGRAFÍA AEREA.
- 26 TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.
- 27 FACTORES FÍSICO-NATURALES.
- 28 CLIMA GENERAL - BAJA CALIFORNIA SUP.
- 29 ELEMENTOS CLIMÁTICOS.
- 30 ELEMENTOS CLIMÁTICOS.
- 31 HIDROLOGÍA - 1 -
- 32 HIDROLOGÍA - 2 -

INDICE

- 31 MORFOLOGÍA.
- 32 GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA.
- 33 CONSTITUCIÓN DEL SUELO.
- 34 VEGETACIÓN.
- 35 FAUNA.
- 36 OCEANOGRAFÍA -1-.
- 37 OCEANOGRAFÍA -2-.
- 38 PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE.
- FACTORES FÍSICO-ARTIFICIALES:
 - 39 INFRAESTRUCTURA - TRANSPORTES TERRESTRES.
 - 40 INFRAESTRUCTURA - RED CARRETERA DE LA REGIÓN.
 - 41 INFRAESTRUCTURA - TRANSPORTES MARÍTIMOS.
 - 42 INFRAESTRUCTURA - TRANSPORTES AEREOS.
 - 43 INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS.
 - 44 EQUIPAMIENTO URBANO -1- SERVICIOS Y FACILIDADES.
 - 45 EQUIPAMIENTO URBANO -2- SERVICIOS Y FACILIDADES.
- FACTORES SOCIO-ECONÓMICOS:
 - 46 ASPECTOS SOCIALES -1- BAJA CALIFORNIA SUR.
 - 47 ASPECTOS SOCIALES -2- BAJA CALIFORNIA SUR.
 - 48 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.
 - 49 HISTORIA DE LA ARQUITECTURA -1- BAJA CALIFORNIA SUR.
 - 50 HISTORIA DE LA ARQUITECTURA -2- BAJA CALIFORNIA SUR.
 - 51 PATRIMONIO CULTURAL.
 - 52 ASPECTOS ECONÓMICOS - BAJA CALIFORNIA SUR.

ANÁLISIS DEL MERCADO TURÍSTICO:

- 53 DETERMINANTES DE MERCADO -1-
- 54 DETERMINANTES DE MERCADO -2-
- 55 ANÁLISIS OFERTA - DEMANDA -1-
- 56 ANÁLISIS OFERTA - DEMANDA -2- EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA POR ORIGEN 1976-1986.
- 57 ANÁLISIS OFERTA - DEMANDA -3- PORCENTAJES DE OCUPACIÓN Y ESTADÍA DE HOTELES.
- 58 ANÁLISIS OFERTA - DEMANDA -4- PRINCIPALES MEDIOS DE TRANSPORTE UTILIZADOS.
- 59 CONCLUSIONES DE ANÁLISIS OFERTA - DEMANDA.
- 60 DEMANDA - PERFIL DEL VISITANTE -1-
- 61 DEMANDA - PERFIL DEL VISITANTE -2-
- 62 DEMANDA - PERFIL DEL VISITANTE -3-
- 63 DEMANDA - PERFIL DEL VISITANTE -4-
- 64 GENERACIÓN DE EMPLEO.

INDICE

- 65 ANÁLISIS DE CAUSAS COMO RESULTADO DEL ANÁLISIS DE MERCADO TURÍSTICO.
66 DIAGNÓSTICO DEL SECTOR TURISMO - ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
69 COMPARACIÓN CON OTRAS ZONAS TURÍSTICAS COMPETITIVAS.

ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA MARINA:

- 68 DATOS RELLEVANTES PARA EL PROYECTO DE LA MARINA -1- CARACTERÍSTICAS OCEANOGRÁFICAS.
69 MARINA -2- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS METEOROLÓGICAS EN LA ZONA.
70 MARINA -3- ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL PACÍFICO.
71 MARINA -4- SISTEMA DE ARROYO.
72 MARINA -5- SISTEMA COMPETITIVO.
73 MARINA -6- AFLUENCIA DE YATES.
74 MARINA -7- CAPACIDAD.
75 MARINA -8- EMBARCACIONES VISITANTES.
76 MARINA -9- MERCADO POTENCIAL DE EMBARCACIONES.
77 MARINA -10- USO DE EMBARCACIONES.
78 MARINA -11- CARACTERÍSTICAS DE LAS EMBARCACIONES.
79 MARINA -12- CLASIFICACIÓN DE BERLÍN.
80 MARINA -13- FACILIDADES QUE DEBE OFRECER UNA MARINA.

INTRODUCCIÓN - SEGUNDA PARTE

- 81 INTRODUCCIÓN - SEGUNDA PARTE - PROLOGO.
82 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -1- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.
83 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -2- CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.
84 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -3- CRITERIOS SOBRE EL ESTILO ARQUITECTÓNICO.
85 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -4- CRITERIOS SOBRE EL ESTILO ARQUITECTÓNICO.
86 RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA - CRITERIO GENERAL.
87 RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA - CRITERIO GENERAL.
88 MONTEA SOLAR.
89 GRÁFICA DE CAPDIOIDES.
90 EVALUACIÓN CLIMÁTICA.
91 RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA - CRITERIO PARTICULAR DEL PROYECTO.
92 RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA - CRITERIO PARTICULAR DEL PROYECTO.
93 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -5- DEFINICIÓN Y ALCANCE.
94 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -6- PROCESO Y CRITERIO DE DISEÑO URBANO.
95 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -7- PLANTEAMIENTO DEL CONJUNTO.
96 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -8- PLANTEAMIENTO DEL CONJUNTO - ZONIFICACIÓN.
97 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -9- PLANTEAMIENTO DEL CONJUNTO - ZONIFICACIÓN.
98 EXPLICACIÓN DEL PROYECTO -10- PLANTEAMIENTO DEL CONJUNTO - ZONIFICACIÓN.

INDICE

99	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- ACCESO PRINCIPAL CONJUNTO.
100	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- NÚCLEO DE ACCESO.
101	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- CLUB DE PLAYA.
102	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- HOTEL.
103	PROGRAMA	- HOTEL.
104	PROGRAMA	- HOTEL.
105	PROGRAMA	- HOTEL.
106	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- CLUB DE TENNIS.
107	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- SERVICIOS GENERALES.
108	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- VILLAS.
109	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- VILLA TIPO.
110	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- LOTES UNIFAMILIARES.
111	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- ZONA DE LA MARINA.
112.	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- ZONA DE LA MARINA - ANÁLISIS DE ÁREAS.
113	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- ZONA DE LA MARINA.
114	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS MARINA.
115	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS MARINA.
116	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS MARINA.
117	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- ZONA CULTURAL Y SOCIAL.
118	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS PLAYA.
119	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS PLAYA.
120	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- DEPARTAMENTOS PLAYA.
121	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
122	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
123	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
124	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
125	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
126	PLANTEAMIENTO Y PROGRAMA	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - ANÁLISIS DE ÁREAS.
127	ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES.	
128	ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES.	
129	ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES.	
130	ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES.	
131	ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES.	

CRITERIO ESTRUCTURAL

132	CRITERIO ESTRUCTURAL	- VILLA TIPO.
133	CRITERIO ESTRUCTURAL	- VILLA TIPO - CRITERIO PARA BAJADA DE CARGAS.
134	CRITERIO ESTRUCTURAL	- VILLA TIPO - BAJADA DE CARGAS.
135	CRITERIO ESTRUCTURAL	- VILLA TIPO - BAJADA DE CARGAS.
136	CRITERIO ESTRUCTURAL	- VILLA TIPO - BAJADA DE CARGAS.

INDICE

139	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.
138	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.
139	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS - BAJADA DE CARGAS.
140	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.
141	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.
142	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.
143	CRITERIO ESTRUCTURAL	- EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.

CRITERIO DE INSTALACIONES

144	CRITERIO GENERAL DE INSTALACIONES DEL CONJUNTO
145	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -1- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DISTRIBUCIÓN.
146	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -2- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DISTRIBUCIÓN.
147	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -3- DATOS DE CONSUMO.
148	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -4- DATOS DE CONSUMO.
149	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -5- DATOS DE CONSUMO.
150	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -6- RESUMEN DE REQUERIMIENTOS DIARIOS DE CONSUMO.
151	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -7- CAPACIDAD DE PLANTA DESALADORA - CISTERNA AGUA PLUVIAL - TANQUE ELEVADO.
152	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -8-
153	INSTALACIÓN HIDRÁULICA -9- CRITERIO DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO.
154	INSTALACIÓN SANITARIA -1- DESALOJO DE AGUAS NEGRAS.
155	INSTALACIÓN SANITARIA -2-
156	INSTALACIÓN ELÉCTRICA -1- ENERGÍA ELÉCTRICA -DOTACIÓN
157	INSTALACIÓN ELÉCTRICA -2-
158	INSTALACIÓN ELÉCTRICA -3-
159	INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO.
160	CRITERIO GENERAL DE INSTALACIONES - CONSTRUCCIÓN DE LAS DIFERENTES REDES DE TUBERÍAS.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO ESTRUCTURAL - CRITERIO

PROYECTO DE INSTALACIONES - CRITERIO

INTRODUCCION

INTRODUCCION

PROLOGO - PRIMERA PARTE

EL TEMA A TRATAR EN ESTA TESIS, ES LA PROPUESTA DE UN COMPLEJO O DESARROLLO TURISTICO, QUE EN ESTE CASO EN PARTICULAR VA A SER UN DESARROLLO NAUTICO TURISTICO EN LA BELLOSISIMA COSTA DE LO QUE ES BAHIA CONCEPCION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR. ESTE TEMA NO RESUELVE UN PROBLEMA EN PARTICULAR, SINO QUE SE PRESENTA COMO UN PROYECTO ARQUITECTONICO, CUYA IDEA GENERADORA, QUE ES INCREMENTAR EL TURISMO EN LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, ES SU JUSTIFICACION SOCIAL Y ECONOMICA, YA QUE LA CAPTACION DE DIVISAS QUE PRESUPONE, UN BUEN DESARROLLO TURISTICO, ES UNA ALTERNATIVA MUY ATRACTIVA PARA LA SITUACION ECONOMICA ACTUAL DE MEXICO.

LA IDEA PARA ESTE TEMA, SUPUSO DE UN INTERES PROPIO SOBRE LO QUE ES EL TURISMO EN GENERAL, DEL CUAL SE PODRIAN PRESENTAR NUMEROSAS PROPOSICIONES DE TESIS, NO SOLO EN MATERIA TURISTICA, SINO DE COMUNICACION, ECONOMIA, INGENIERIA, ARQUITECTURA COMO EN ESTE CASO Y MUCHAS MAS. AHORA BIEN, EL CAMPO DE ACCION DEL TURISMO EN MEXICO ES MUY EXTENSO, SIN EMBARGO, ENCUENTRO PARTICULAR INTERES EN LO QUE ES LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, YA QUE ESTA PRESENTA NUMEROSAS VENTANAS PARA SU DESARROLLO, TANTO FISICAMENTE YA QUE CUENTA CON UNA BELLEZA NATURAL MUY ESPECIAL Y DIFERENTE, COMO ECONOMICAMENTE, PUES SU CERCANIA AL MERCADO TURISTICO ESTADOUNIDENSE ES DE GRAN VALOR. SI BIEN EL DESARROLLO TURISTICO YA HA COMENZADO, (CASO SAN LUCAS, SAN JOSE DEL CABO Y LORETO EN B.C.S.) ESTE HA SIDO UN TANTO TIMIDO, SI SE LE COMPARA CON OTRAS ZONAS DE MEXICO, Y POR LO TANTO PIENSO QUE DEBE DE DARSELE MAYOR IMPORTANCIA Y AUGE. DENTRO YA, DE LO QUE ES EL TURISMO DE LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, ES DE VITAL IMPORTANCIA, EL ESTUDIO Y DESARROLLO DEL TURISMO NAUTICO, RAMA IMPORTANTISIMA DEL TURISMO QUE DESGRACIADAMENTE EN MEXICO ESTA SIN EXPLOTAR, PESE A SER UN PAIS CON ENORMES LITORALES.

TODO ESTO ME LLEVO A LO QUE ES LA PROPUESTA DE MI TESIS Y QUE ES EMPEZAR UN PROYECTO MUY INTERESANTE Y AMBICIOSO DEL CUAL SE HA VENIDO HABLANDO DESDE HACE UNOS 20 ANOS, Y QUE PROPONE LA CREACION DE UNA RUTA NAUTICA TURISTICA EN EL GOLFO DE CORTES O GOLFO DE CALIFORNIA. ESTA RUTA ESTARIA FORMADA POR UNA CADENA DE PEQUEÑOS PUERTOS TURISTICOS O MARINAS QUE HICIERAN POSIBLE EL TRAFICO DE EMBARCACIONES DE PLACER DENTRO DE ESTE MAGNIFICO GOLFO. ESTO EMPIEZA YA A HACERSE REALIDAD EMPEZANDO EN LA PAZ Y SIGUIENDO EN LORETO DONDE UN PROYECTO DE MARINA ESTA YA EN CONSTRUCCION (BEN PUERTO ESCONDIDO). MI DESARROLLO VENDRIA A SER EL SIGUIENTE ECLIPSON ENTRE PUERTO ESCONDIDO Y SAN RODRIGO.

A CONTINUACION, COMIENZO EN ESTA PRIMERA PARTE, LO QUE ES PROPIAMENTE LA INVESTIGACION DE LO DICHO ANTERIORMENTE. EMPEZANDO CON UN ESTUDIO GENERAL DEL TURISMO EN MEXICO Y EN B.C.S. EN PARTICULAR. UNA VEZ ESTUDIADO EL LUGAR A DESARROLLAR, PROSIGO CON UN ESTUDIO DE ESTE, LO CUAL IRA MARCANDO LO QUE SON LOS ASPECTOS CONDICIONANTES DEL PROYECTO Y QUE VIENEN A SER SU LOCALIZACION GEOGRAFICA, SUS FACTORES FISICO NATURALES Y ARTIFICIALES Y SUS FACTORES SOCIO-ECONOMICOS. A ESTE ESTUDIO LE SIGUE LO QUE ES EL ANALISIS DEL MERCADO TURISTICO EN B.C.S. QUE NOS PRESENTA LA RELACION DE OFERTA Y DEMANDA Y EL PERFIL TURISTICO.

UNA VEZ TENIENDO ESTA INFORMACION, SE PASA A LA SEGUNDA PARTE, QUE VIENE A SER YA LA PRODUCCION, EXPLICACION, DEFINICION Y ALCANCE DEL PROYECTO ARQUITECTONICO, PARA PROCEDER CON LOS PLANTEAMIENTOS PARTICULARES DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO GENERAL, SUS PROGRAMAS DE NECESIDADES PARTICULARES ASI COMO LOS ANALISIS DE AREAS QUE RESULTAN EN LA PRESENTACION GRAFICA DE LOS PLANOS ARQUITECTONICOS.

INTRODUCCION AL TEMA 1

Turismo

EN NUESTRO ACTUAL SIGLO XX, ENCONTRAMOS QUE UNO DE LOS FENOMENOS SOCIALES DE MAYOR MAGNITUD Y MAS SIGNIFICATIVOS HA SIDO EL FENOMENO DEL TURISMO. ESTO SE EXPLICA YA QUE APROXIMADAMENTE DESDE EL FINAL DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL, EMPEZO A EFECTUARSE EN TODO EL MUNDO UN AUMENTO DRAMATICO EN LO QUE PODEMOS LLAMAR, LA BUSQUEDA DEL OCIO Y DEL "QUE HACER" CON LAS HORAS Y DIAS DESTINADOS AL DESCANSO, EN OTRAS PALABRAS, LO QUE SE DENOMINA COMO TIEMPO LIBRE. ESTA BUSQUEDA ES EL RESULTADO DE LA CONVERGENCIA DE UNA SERIE DE FACTORES QUE HAN IDO APARECIENDO EN ESTE SIGLO, DE LOS CUALES, NOMBRANDO ALGUNOS TENEMOS LA MOVILIDAD, LA INESTABILIDAD, LA LIBERTAD ETC. ESTOS FACTORES A SU VEZ, SON EL RESULTADO DE CAUSAS MAYORES COMO SON LA REVOLUCION INDUSTRIAL Y SOCIAL QUE SE HA LLEVADO A CABO EN ESTE SIGLO, Y QUE CONDUJERON A VARIOS CAMBIOS EN LOS PATRONES DE TRABAJO. ASI TENEMOS QUE LAS HORAS DE TRABAJO DISMINUYERON Y QUE EL PROGRESO DIARIO NOS LLEVA A NIVELES DE AUTOMATIZACION CADA VEZ MAYORES, DE LO QUE RESULTA UN AUMENTO EN LA DISPOSICION DE TIEMPO LIBRE. AL MISMO TIEMPO, EXISTEN HOY EN DIA MAS Y MEJORES FACILIDADES EN TODOS LOS MEDIOS DE COMUNICACION Y TRANSPORTE; MAYOR DISPONIBILIDAD ECONOMICA GENERAL Y MUCHAS MAS FACILIDADES PARA TODOS LOS NIVELES SOCIALES. TODO ESTO NOS TRAE COMO RESULTADO UN CRECIMIENTO Y ACELERADO AUMENTO DEL TURISMO, HASTA LLEGAR A SER HOY EN DIA, UN FENOMENO TOTALMENTE INDISPENSABLE EN NUESTRAS VIDAS, YA QUE AFECTA DIRECTAMENTE LOS SECTORES SOCIALES, CULTURALES, EDUCATIVOS Y ECONOMICOS DE LAS SOCIEDADES NACIONALES Y DE SUS RELACIONES INTERNACIONALES.

TURISMO SE PUEDE DEFINIR, COMO LA FORMA DE APROVECHAMIENTO DIRECTO DE LOS RECURSOS NATURALES, TENIENDO COMO RESULTADOS PAISAJE, RECREACION, DIVERSION, SALUD MENTAL ETC. TURISMO DEBE SER TAMBIEN EDUCACION, CONVIVENCIA Y CONOCIMIENTO DE OTRAS GENTES Y CULTURAS, QUE NOS VIENE A DAR UNA MAYOR CULTURA GENERAL.

COMO SE PUEDE VER, LOS BENEFICIOS QUE EL TURISMO REPRESENTA SON MUCHOS Y MUY IMPORTANTES, SIN EMBARGO, COMO TODO EN ESTE MUNDO, TAMBIEN PUEDE TENER EFECTOS NEGATIVOS SI NO ES BIEN PLANEADO Y LLEVADO A CABO. AQUI ME REFIERO PRINCIPALMENTE A LOS EFECTOS QUE PUEDE TENER EN CUANTO A LA DEGRADACION DEL MEDIO AMBIENTE. POR LO TANTO SE DEBEN CONSIDERAR Y SELECCIONAR LOS LUGARES DE RECREACION Y TRATAR DE COMPAGINAR AL MEDIO AMBIENTE LOS REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA COMO PUEDEN SER EL SUPLENTO DE AGUA POTABLE, LOS RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS, ASI COMO LOS ASPECTOS VISUALES.

POR ESTOS MOTIVOS PARA EL PLANTAMIENTO DE CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO TURISTICO HOY EN DIA, LA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE Y SUS RECURSOS NATURALES SE CONVIERTE EN UN DEO Y MAS QUE NADA EN UNA OBLIGACION PARA EL HOMBRE ACTUAL. QUE DEBERIA PREOCUPAR A TODOS LOS VALORES HUMANOS PARA REALIZARLO, PUES DE NO SER ASI LA DEGRADACION DE LOS ECOSISTEMAS SIGNIFICARIA LA DESTRUCCION IRREMEDIABLE DE LOS VALORES TURISTICOS.

INTRODUCCION AL TEMA 2

Turismo en México

BENEFICIOS QUE PRESUPONE EL TURISMO PARA MÉXICO :

ENTRANDO YA EN LO QUE ES MÉXICO EN LO PARTICULAR, TENEMOS A UN PAÍS QUE SE ENCUENTRA EN FRANCO DESARROLLO E INMENSAMENTE RICO EN RECURSOS NATURALES TURÍSTICOS, PUES CUENTA CON UNA ENORME INFRAESTRUCTURA BÁSICA NATURAL, LA CUAL NO LE HA COSTADO NADA AL PAÍS YA QUE SE TRATA DE SUS BELÍSIMAS PLAYAS SIEMPRE BAÑADAS DE ABUNDANTE SOL, SUS MONTAÑAS, SU ARQUEOLOGÍA Y SU HISTORIA. AHORA ENTONCES PARA, SACARLE PROVECHO A ESTA MARAVILLOSA INFRAESTRUCTURA NATURAL ES NECESARIO AGREGARLE LA OTRA, LA QUE SE DEBE PLANEAR CUIDADOSAMENTE Y CONSTRUIR A DIARIO, ASÍ COMO LOS SERVICIOS DE APOYO QUE REQUIERE TODO DESARROLLO TURÍSTICO MODERNO, SIN OLVIDAR NUNCA EL RESPETO Y ACOMPLIMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE.

EL PUNTO ENTONCES ES NO DESTRUIR LA INIGUALABLE NATURALEZA, SINO POR EL CONTRARIO PODER OFRECERLA DE UNA FORMA MÁS ATRACTIVA Y FASCINANTE AL MISMO TIEMPO QUE CON MAYOR COMODIDAD. POR LO TANTO EL ÉXITO O FRACASO DE SU REALIZACIÓN ESTÁ PRECISAMENTE EN LA MEDIDA DE UNIÓN DE ESTAS DOS INFRAESTRUCTURAS, YA QUE ES LA INFRAESTRUCTURA LO QUE VERDADERAMENTE HACE PRODUCTIVAS TIERRAS QUE DE OTRA FORMA NO SERÍAN, MÁS QUE VEGETACIÓN ARRAIGADA A UN SUELO QUE SIN LA LLEGADA DEL TURISMO NO TENDRÍAN NINGÚN VALOR.

COMO HEMOS PODIDO VER, EL TURISMO REPRESENTA ENORMES BENEFICIOS TANTO ECONÓMICOS COMO SOCIALES, UTILIZANDO RECURSOS RENOVABLES Y PROMOVRIENDO DIVERSOS SECTORES DE LA ECONOMÍA. EN MÉXICO PARTICULARMENTE, EL TURISMO ES UNA ACTIVIDAD DE PRIMERA MAGNITUD POR LA CAPTACIÓN DE DIVISAS, CONSTITUYENDO UN APOYO DINÁMICO PARA EL DESARROLLO DEL PAÍS. A CONTINUACIÓN MENCIONO ALGUNOS DE LOS MUCHOS BENEFICIOS QUE EL TURISMO BIEN LLEVADO REPRESENTA PARA MÉXICO.

- CAPTACIÓN DE DIVISAS
- CAPTACIÓN DE INVERSIONES
- ACTÚA COMO FACTOR DE EQUILIBRIO EN LA BALANZA DE PAGOS DE NUESTRO PAÍS, MEDIANTE EL MECANISMO DE CONVERSIÓN DE LA DEUDA EXTERNA EN CAPITAL.
- CREACIÓN DE "POLOS DE DESARROLLO QUE REPRESENTAN LA DESCONCENTRACIÓN URBANA AL GENERAR EMPRESAS FUERA DE LAS CIUDADES.
- GENERACIÓN DE EMPLEOS, TANTO EN SU PLANEACIÓN, CONSTRUCCIÓN, Y DESARROLLO.
- PROMOCIÓN DE NUESTRAS TRADICIONES Y HESENCIA CULTURAL NACIONAL.
- ACTÚA COMO FACTOR DE COMPRENSIÓN ENTRE LAS NACIONES.

ADEMÁS DE TODOS ESTOS BENEFICIOS, ACTUALMENTE MÉXICO ATRAVIESA UNA FUERTE CRISIS ECONÓMICA, Y EL TURISMO ENTONCES REPRESENTA UNA ALTERNATIVA REAL PARA AYUDAR A SOBRELLEVAR LA BAJA EN LOS PRECIOS DEL PETRÓLEO QUE HAN TRAZADO COMO CONSECUENCIA UNA GRAN BAJA EN LA CAPTACIÓN DE DIVISAS. SIN EMBARGO, PARA QUE EL TURISMO ALCANCE EL NIVEL DESARROLLO ES NECESARIO UN GRAN APOYO A TODAS LAS INSTANCIAS TURÍSTICAS.

INTRODUCCION AL TEMA 3

Turismo Náutico

EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS LA NAVEGACIÓN DE PLACER HA VENIDO TENIENDO UN TREMENDO DESARROLLO EN TODO EL MUNDO, Y LA DEMANDA DE TODO TIPO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS ACUÁTICAS HA SIDO VERDADERAMENTE EXPLOSIVA. EN ESTADOS UNIDOS, PRINCIPALMENTE, ASÍ COMO EN MUCHOS PAÍSES EUROPEOS, EL PATRÓN DE LA NAVEGACIÓN DE RECREO CRECIÓ DE TAL FORMA, QUE EL NÚMERO DE EMBAZCACIONES DE RECREO MOSTRÓ UN FUERTE AUMENTO EN LA DÉCADA DE 1960 A 1970, SIENDO TODAVÍA MUCHO MAYOR EL QUE SE PRESENTÓ EN LA DÉCADA DE 1970 A 1980. POR DATOS ESTADÍSTICOS SE SABE QUE EN 1965 CASI 34 MILLONES DE NOVE-AMERICANOS (1 DE CADA 6) ESTUVIERON ENVUELTOS EN NAVEGACIÓN DE RECREO. ESTOS DATOS SON DE SUMA IMPORTANCIA PARA MÉXICO, CONCRETAMENTE, PARA LO QUE REPRESENTA EL ENORME POTENCIAL DE DEMANDA DE TURISMO NÁUTICO QUE ÉSTO REPRESENTA PARA LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA EN LO PARTICULAR.

AHORA BIEN, ESTE CONTINUO CRECIMIENTO DE LA NAVEGACIÓN DE PLACER, ESTÁ IGUALMENTE RELACIONADO CON LA INSUFICIENCIA DE FACILIDADES. ESTE ES UN PROBLEMA CADA VEZ MAYOR EN LOS PAÍSES DE ALTA DENSIDAD COMO CON LOS EUROPEOS, YA QUE SI BIEN TIENEN GRAN DEMANDA, NO CUENTAN CON ESPACIO FÍSICO PARA CUMPLIR DESARROLLANDO ESTAS ACTIVIDADES. EN MÉXICO, SIN EMBARGO, EL PROBLEMA ES TOTALMENTE DIFERENTE, YA QUE, SI BIEN, CONTAMOS CON ABUNDANCIA DE ESPACIO FÍSICO Y DE FACILIDADES NATURALES, LA TÓUTICA AL RESPECTO HA SIDO TOTALMENTE DESCUIDADA Y ABANDONADA, RESULTANDO EN UNA CARENCIA CASI SE TODRÍA DECIR TOTAL DE FACILIDADES PARA LA NAVEGACIÓN. ASÍ PUES EL NÚMERO DE MARINAS Y PUERTOS DE ABRIGO ES INSUFICIENTE AL IGUAL QUE LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD EN ESTAS Y RECORRIDOS NÁUTICOS. A LA PÉRECHA, EN EL RECORTE DE PERIÓDICO VEMOS OPINIONES A ESTE RESPECTO.

COMO CONCLUSIÓN SE PUEDE DECIR, QUE ES DE GRAN IMPORTANCIA PARA EL TURISMO EN MÉXICO, APROVECHAR LOS RECURSOS NATURALES PARA DESARROLLAR PROPRIAMENTE UN TURISMO NÁUTICO. PARA ÉSTO SE DEBE PROMOVER AMBOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO, CONSERVANDO LAS FACILIDADES EXISTENTES Y CONSTRUYENDO NUEVAS MARINAS QUE SATISFAGAN LA DEMANDA Y QUE TENGAN PROVISIONES DE EXPANSIÓN, CUIDANDO SIEMPRE DE NO DAÑAR EL MEDIO AMBIENTE.

Sensible retroceso en el turismo náutico por política equivocada

El turismo náutico en nuestro país ha sufrido un sensible retroceso, porque el sector público no dio continuidad a los programas, adoptó políticas equivocadas y se alejó de los sectores más representativos de esta actividad.

Tal es la opinión de Isaac Cuanaloo Celis, director del consejo coordinador de actividades Turísticas Náutico Recreativas, de la Confederación Marítima Mexicana, quien estimó asimismo que las autoridades turísticas no promovieron créditos ni apoyaron inversiones de infraestructura ligera destinada a programas náuticos.

Afirmó que tampoco se establecieron comisiones entre los sectores público, privado y social para desarrollar programas regionales de esta índole, ni se alentó la creación de sistemas de seguridad para la navegación en nuevos recorridos y rutas, lo cual demuestra desinterés y abandono de la materia o abandono de un renglón que debería ser prioritario para el desarrollo del turismo en el país.

Hizo notar que en la II Reunión Nacional Concanaco-Servitur, que acaba de efectuarse, el secretario de Turismo, Antonio Enríquez Savignac, informó que la Comisión Nacional de Marinas Turísticas ha entregado hasta el momento tres cédulas para el funcionamiento de otras tantas marinas, que se acogieron al beneficio de decreto y reglamento de operadores, aprobado el 18 de mayo de 1986. Para el funcionamiento de la CNM, esto significó un rechazo por parte de los sectores interesados.

Resaltó la importancia económica que representa el turismo náutico y dijo que se han dejado de percibir muchas divisas, por la ausencia de un sistema ágil y esquelizado de marinas turísticas. Afirmó que prácticamente se ha dejado en el olvido la promoción destinada a captar una parte importante de los 11 millones de embarcaciones recreativas que existen en Estados Unidos. Dijo que hasta ahora han sido los prestadores de servicios quienes han desarrollado algunos esfuerzos para captar la atención de este turismo.

Resaltó que la labor del desaparecido Consejo Nacional de Turismo ha sido desperdiciada, ya que la Secretaría se ha dedicado a actividades de relumbrón, tales como entrega de diplomas y trofeos a participantes en eventos náutico-recreativos, y no a cuestiones de fondo, como serían incentivos fiscales, exención de impuestos, facilitación de trámites, programas de difusión, y otros...

INTRODUCCION TEMA DE TESIS

Proposición y justificación del proyecto

COMO SE PUEDE VER, LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS Y SOCIALES QUE UN TURISMO BIEN LLEVADO Y TRAZADO REPRESENTA PARA MÉXICO, SON MUCHOS, MAS AÚN, SI SE COMPRENDE QUE ACTUALMENTE ES UNA NECESIDAD INMEDIATA A LAS NECESIDADES DEL PAÍS, PASEN MAS QUE SUFICIENTES PARA PENSAR Y DETERMINAR EN LA NECESIDAD DE EXPANSIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA DIVERSIFICADA Y ALTAMENTE COMPETITIVA CON OTROS DESTINOS TURÍSTICOS INTERNACIONALES.

ES ESTA NECESIDAD DE CRECIMIENTO EN LA OFERTA TURÍSTICA, LO QUE ME LLEVA A SELECCIONAR Y PROPONER LO QUE SERIA EL TEMA DE ESTA TESIS, YA QUE ESTE CONSISTE EN LA PLANEACIÓN DE UN PROYECTO PARA CREAR UN PEQUEÑO DESARROLLO NAÚTICO TURÍSTICO EN LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA, CONCRETAMENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ENTIDAD TURÍSTICA POR NATURALEZA. EL DESARROLLO PROPUESTO SE ENCUENTRA EN LA FASCINANTE COSTA DEL MAR DE CORTÉS, DENTRO DE UNA BELLÍSIMA Y GRANDE BAHÍA, CUMI ENTRADA SE ENCUENTRA A LA ALTURA DEL PUEBLO DE MUEGÉ, Y QUE LLEVA POR NOMBRE BAHÍA CONCEPCIÓN.

PROPONGO EL PROYECTO DE UN DESARROLLO DE NATURALEZA NAÚTICA, YA QUE VERDADERAMENTE CERO QUE ESTA RAMA DEL TURISMO, QUE ES EL TURISMO NAÚTICO, ES UNA RAMA MUY IMPORTANTE CUYO DESARROLLO EN MÉXICO ESTA APENAS EMPEZANDO PERO QUE, SIN EMBARGO, PUEDE LLEGAR A SER DE GRAN IMPORTANCIA ECONÓMICA PARA EL PAÍS.

EL ESTADO ENTONCES ESCOGIDO PARA ESTE DESARROLLO, OSEA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, OFRECE NUMEROSAS VENTAJAS PARA CREAR UN DESARROLLO DE ESA NATURALEZA.

- SU CERCANÍA CON RESPECTO A LOS ESTADOS UNIDOS ES MUY VALIOSA TANTO PARA EL TURISMO CONVENCIONAL COMO PARA EL TURISMO NAÚTICO.
- LAS MARAVILLOSAS CONDICIONES PARA LA NAVEGACIÓN DE BOTELO QUE OFRECE EL GOLFO DE CORTÉS.
- SU FABULOSO CUMA, QUE CUENTA CON UN PROMEDIO DE 333 DÍAS SOLEADOS AL AÑO, Y TEMPERATURAS AGRADABLES A LA ORILLA DEL MAR, CON PROMEDIO DE 27°C.
- LA VARIEDAD DE PESCA DEPORTIVA QUE SE PUEDE PRACTICAR EN EL GOLFO DE CORTÉS.
- SUS INUSUALES Y BELLÍSIMOS PASAJES EN LOS CUALES SE VIVE LA APARIENCIA SEMIDESÉRTICA DE SU COSTA CON UN MAR AZUL TRANQUILO Y BLANCAS PLAYAS.
- SU TRANQUILIZADORA QUIETUD
- ETC.

HABLANDO YA DEL TURISMO NAÚTICO ENCONTRAMOS QUE LA CONEXIÓN QUE EXISTE ENTRE LAS MACINAS Y EL TURISMO SE VUELVE CADA VEZ MAS FUERTE, AL MISMO TIEMPO QUE EL MOVIMIENTO INTERNACIONAL SE VUELVE MAS FACIL Y ECONÓMICO.

COMO SE PUEDE VER, EL MAR DE CORTÉS, OFRECE CUANTIOSOS RECURSOS NATURALES PARA LA NAVEGACIÓN DE PLACER, Y POR LO TANTO ES MUY IMPORTANTE SABERLOS APROVECHAR DE LA MANERA MAS ADECUADA PARA PODER ASÍ CAPTAR ESTA IMPORTANTE RAMA DEL TURISMO, QUE ES EL TURISMO NAÚTICO.

INTRODUCCION TEMA DE TESIS

El Mar de Cortés y el turismo náutico

EL MAR DE CORTÉS O GOLFO DE CALIFORNIA, OFRECE INNUMERABLES POSIBILIDADES PARA PODER DESARROLLAR UN TURISMO NAUTICO DE ALTO NIVEL. COMO YA SE HA DICHO, SUS CONDICIONES PARA LA NAVEGACION DE RECREO SON MARAVILLOSAS, YA QUE SUS AGUAS SON TRANQUILAS Y SEGURAS, SUS PAISAJES SON BELLOSÍSIMOS Y CUENTA CON UNA GRAN VARIEDAD DE ESPECIES PARA PODER PRACTICAR LA PESCA DEPORTIVA.

DE TODAS ESTAS VENTAJAS Y ATRACTIVOS SURTIÓ LA IDEA (YA DESDE APROX. 1960) DE FORMAR UNA RUTA NAUTICA PARA LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, PARA PODER CAPTAR EL ENORME NÚMERO DE EMBARCACIONES PROVENIENTES DE ESTADOS UNIDOS. ASÍ SE PROPONÍA CONSTRUIR UNA SERIE DE PUERTOS DE ABRIGO Y MARINAS, EMPEZANDO DESDE EL PUERTO DE ENSENADA Y CONTINUANDO POR LA COSTA DEL PACÍFICO HACIA EL SUR HASTA LLEGAR A CABO SAN LUCAS, DÁNDOLE LA VUELTA Y CONTINUANDO TODO A LO LARGO DE LA COSTA DEL MAR DE CORTÉS.

LA EMPRESA DE YATES Y TURISMO S.A. HIZO YA EN 1967 UN ESTUDIO MUY COMPLETO SOBRE MARINAS Y ABRIGOS PARA EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, SIN EMBARGO POR FALTA DE RECURSOS ECONÓMICOS, ESTE PROYECTO NO SE HA LLEVADO A CABO.

ACTUALMENTE, ESTE PROYECTO, DEL CUAL SE LLEVA HABIENDO YA 20 AÑOS, REQUIERE YA DE SU REALIZACIÓN, PUES ES NECESARIO CAPTAR ESE MERCADO DE 50 MIL EMBARCACIONES DEL MAR DE 9 M. DE ESIORA, QUE SE ENCUENTRAN EN LA COSTA N.W. DE ESTADOS UNIDOS, PRINCIPALMENTE CALIFORNIA, Y QUE SÓLO REQUIEREN DE UN MÍNIMO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS QUE REPRESENTAN LOS PUERTOS DE ABRIGO, QUE SON PUERTOS DE PASO, PARADAS TÉCNICAS PARA LLEGAR A LAS MARINAS DE DESTINO DEL MAR DE CORTÉS. LOS YATES DEBIERAN PERMANECER EN LAS MARINAS DE DESTINO Y SUS PROPIETARIOS SE TRASLADARÍAN A SUS LUGARES DE RESIDENCIA, POR LINEAS AERIAS NACIONALES.

Ante MMH se Firmó Convenio de Inversión por 195 mil Millones de Pesos en Puerto Escondido

Los Recursos se Obtendrán Mediante el Mecanismo de Conversión de Deuda por Capital por Particulares

Por Jesús Saldaña H.

Mediante el mecanismo de conversión de la deuda externa en capital, un grupo de empresarios nacionales y extranjeros invertirán 195 mil millones de pesos en Puerto Escondido, que forma parte de la primera etapa del proyecto turístico de Loreto, Baja California Sur, para convertirlo en el primer puerto marino recreativo del país.

Por ello, el presidente Miguel de la Madrid atestigüó anoche, en la residencia oficial de Los Pinos, la firma del convenio entre el Fonatur y los grupos empresariales participantes, tres de ellos de Europa y dos de México.

En esta forma, Puerto Escondido ofrecerá todo tipo de atractivos para quienes gustan de las especialidades náuticas. A fines de 1988 tendrá 800 cuartos de hotel, 190 viviendas turísticas y 45 departamentos en condominio, además de 300 posiciones marítimas de atraque.

Más adelante, el puerto —situado a 20 kilómetros de la Bahía de Nopolé, en el mismo estado— alcanzará los 3 mil cuartos de hotel, villas y condominios y una afluencia anual de 350 mil turistas, la mitad de la ca-

pacidad actual de Cancún, el primer centro turístico iniciado por Fonatur.

A la reunión con el jefe del Ejecutivo asistieron los titulares de Fonatur y Sectur, Kemal Rizk y Antonio E. Savignac, respectivamente, así como Alejandro Weinstock, presidente del Desarrollo Integral de Puerto Escondido.

Los inversionistas extranjeros pertenecen a la Sociedad Des Hotels Concord, propietaria de 35 hoteles de primer nivel en Europa y principalmente en París; el Bank Lazard Freres —banco de inversión de capital francés— y Thy Moominga Ltd, empresa especializada en marinas deportivas, operando básicamente en la zona del Caribe.

Por el lado mexicano intervendrán el Banco Nacional de México, Ica y el propio Fonatur y algunos empresarios independientes, de acuerdo con los informes ahí presentados al primer mandatario del país.

Puerto Escondido, en el estado de Baja California Sur, es una espectacular bahía protegida que se ubica en las costas del Mar de Cortés y que forma parte integral del proyecto turístico de Loreto.

ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE TOMANDO CONCIENCIA DE TODO ÉSTO, SE ESTÁ EMPEZANDO YA A CONSTRUIR REALIDADES AL RESPECTO. AQUÍ FONGO COMO EJEMPLO, LA GRAN INVERSIÓN QUE SE ESTÁ LLEVANDO A CABO PARA CONVERTIR A PUERTO ESCONDIDO EN EL PRIMER PUERTO MARINO DEL PAÍS.

INTRODUCCION AL PROYECTO

Objetivos principales

DESPUES DE HABER COMPRENDIDO LA IMPORTANCIA ECONOMICA QUE REPRESENTA EL TURISMO NAUTICO, CREO QUE DEBERIA SER UN REGION PRIORITARIO PARA EL DESARROLLO TURISTICO DE NUESTRO PAIS. COMO NOTA ADICIONAL AL RESPECTO, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN EL CARIBE, DONDE LAS CONDICIONES DE NAVEGACION NO SON MUY FAVORABLES, Y RECLUTAN MUY INFERIORES A LAS QUE ENCONTRAMOS EN EL MAR DE CORTES, EL TURISMO NAUTICO ES UN SECTOR DE GRAN IMPORTANCIA YA QUE REPRESENTA CONSIDERABLES DESEMPEÑOS ECONOMICOS.

TODAS ESTAS RAZONES, VIENEN A JUSTIFICAR, CREO YO COMPLETAMENTE EL TEMA DE MI PROYECTO PARA ESTA TESIS. A CONTINUACION ENTONCES PROSIGO A DESCRIBIR BREVEMENTE EL OBJETIVO Y CONTENIDO PRINCIPAL DEL MISMO.

■ PROYECTO I

ESTANDO CONSCIENTE, DE TODO LO QUE ANTERIORMENTE HE EXPUESTO AQUI, ME SURTIÓ LA IDEA DE CREAR UN PEQUEÑO PUERTO DE ABRIGO O MARINA EN EL MAR DE CORTES, QUE AYUDARA A FORMAR PARTE DE LA TAN PLANEADA Y DESEADA RUTA NAUTICA DEL MAR DE CORTES, DE LA CUAL YA HE HABLADO. ASI PUES, SE PUEDE DECIR, QUE LA IDEA GENERADORA DEL PROYECTO VIENE A SER LA MARINA. PROSIGO ENTONCES, A SITUAR SU LOCALIZACION, ENCONTRANDO RAZONES SUFICIENTES PARA ESCOGER UN TERRENO, PROPIEDAD DE LA MISMA EMPRESA "YATES Y TURISMO S.A.", QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA BELLISIMA BAHIA CONCEPCION (DE APROXIMADAMENTE 8 KM. DE ANCHO MEDIO, POR 40 KM. DE LARGO.). EL TERRENO ESTA A UNOS 110 KM. AL NORTE DE PUERTO ESCONDIDO, EL CUAL FORMA PARTE DEL DESARROLLO TURISTICO DE LOBOS, Y DONDE SE PLANEA UNA MARINA, YA ACTUALMENTE EN PARTE CONSTRUIDA, CON UNA CAPACIDAD DE 300 POSICIONES MARITIMAS DE ATRACQUE. POR LO TANTO, EL DESARROLLO QUE PROPONGO, VENDRIA A COMPLEMENTAR EL DE PUERTO ESCONDIDO, CREANDO UN POLO DE APOYO A UNA DISTANCIA MUY CONVENIENTE, YA QUE LA PEQUEÑA BAHIA DEL COYOTE, DE LA CUAL FORMA PARTE, ESTA CALIFICADA COMO EL MEJOR PUERTO DE ABRIGO NATURAL ENTRE PUERTO ESCONDIDO Y SANTA ROSALIA.

PARA LOGRAR HACER DE ESTA MARINA, NO UN PUERTO DE PASO, SINO UN PUERTO DESTINO ES NECESARIO CREAR UN POLO DE ATRACCION QUE CUENTE CON TODAS LAS FACILIDADES RECREATIVAS QUE GARANTICEN DIVERSION Y ENTRETENIMIENTO. ASI PUES PROSIGO A PROPONER LA CONSTRUCCION DE UN PEQUEÑO Y EFICIENTE DESARROLLO NAUTICO TURISTICO, CUYA IMAGEN URBANA ARQUITECTONICA NO ESTROPEARA EL PAISAJE Y FUERA AL MISMO TIEMPO AGRADEABLE, ATRACTIVA Y CON CARACTER O PERSONALIDAD PROPIA.

PROPONGO ENTONCES, ADEMAS DE LOS SERVICIOS DE APOYO PARA EL ADECUADO Y COMPLETO FUNCIONAMIENTO DE LA MARINA, DIVERSIFICAR LA OFERTA DE HOSPEDAJE PARA PODER CAPTAR LAS DIVERSAS NECESIDADES DEL TURISTA, EN CUANTO A TIPO DE HOSPEDAJE Y TIEMPO DE ESTADIA. ASI PUES YA SEA QUE EL TURISTA LLEGUE POR MAR UTILIZANDO LA MARINA, O POR TIERRA UTILIZANDO LA CARRETERA TRANS-PENINSULAR, LA CUAL PODRA EL TERRENO A DESARROLLAR, ENCONTRARIA FACILIDADES DE HOTEL, VILLA O CONDOMINIO SEGUN LO REQUIERA. A ESTAS FACILIDADES DE HOSPEDAJE SE LAS COMPLEMENTA, CLARO ESTA, CON LAS NECESARIAS INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS Y TODOS LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

INTRODUCCION AL PROYECTO

Justificación de localización

PARA LA LOCALIZACIÓN DEL TERRENO, TOMÉ EN CUENTA VARIOS PUNTOS:

PRIMERAMENTE QUERENDO FORMAR UN DESARROLLO DE NATURALEZA NAUTICA, EL MAPA DE COPIÉS, POR NUMEROSAS RAZONES QUE YA HE MENCIONADO EN PAGINAS ANTERIORES, OFRECE LAS MEJORES OPCIONES, YA QUE LOGRA UNA SERIE DE EVENTOS, PAISAJES NATURALES Y VIVENCIAS DEFINITIVAMENTE INUSUALES Y ESPECIALMENTE BELLAS, QUE REPRESENTAN PODEROSOS ATRACTIVOS PARA LOS TURISTAS.

ES IMPORTANTE QUE EL DESARROLLO SE ENCUENTRE PREFERENTEMENTE DENTRO DE LAS AREAS PRIORITARIAS QUE EL GOBIERNO NACIONAL HA DEFINIDO Y SELECCIONADO, PARA SER DESARROLLADAS TURISTICAMENTE, YA QUE SERIA PRECISAMENTE A ESAS ZONAS DONDE SE ENFOCARA LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS NECESARIOS, PUES EN ELLAS SE PERMITE EL DESARROLLO DE NUEVAS CIUDADES, FRACCIONAMIENTOS, ALQUAJIEMENTOS Y SERVICIOS TURISTICOS. EL GOBIERNO HA ESTABLECIDO 17 ZONAS Y 5 CORREDORES TURISTICOS, CONCRETAMENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SON DE ENCUENTRAN DOS DE ESTAS ZONAS Y UNO DE LOS CORREDORES. ESCOJI DENTRO DE ESTE, EL CORREDOR TURISTICO DENOMINADO DE LORETO - NOROLO, YA QUE ADEMAS DE PRESENTAR CARACTERISTICAS RELEVANTES PARA SATISFACER LA DEMANDA DEL TURISMO, SU SITUACION GEOGRAFICA ES IDEAL PARA LOS PROPOSITOS QUE SE PRETENDEN EN EL PROYECTO DE LA RUTA NAUTICA DEL MAPA DE COPIÉS, QUE EXPLIQUE YA ANTERIORMENTE, Y DE LA CUAL ESTE DESARROLLO FORMARIA PARTE.

EL TERRENO ESCOGIDO SE ENCUENTRA ENTONCES DENTRO DE LA BAHIA CONCEPCION QUE VIENE A FORMAR PARTE DEL CORREDOR TURISTICO LORETO - NOROLO. ESTE CORREDOR, HA SIDO CLASIFICADO POR EL PLAN NACIONAL DE TURISMO EN LA PRIMERA CATEGORIA, ESTO SIGNIFICA QUE EN LOS ESTUDIOS DE MERCADO REALIZADOS, SE PRESENTA COMO UNO DE LOS LUGARES CON MAS POSIBILIDADES A CORTO Y MEDIANO PLAZO. ESTOS ESTUDIOS DE MERCADO ANALIZAN LA DEMANDA EXISTENTE Y POSIBLE, SEÑALANDO COMO CONCLUSION LA NECESIDAD DE OFERTA, QUE DE ESTA FORMA SE VE GARANTIZADA. EN OTRAS PALABRAS, ESTE CORREDOR SE PRESENTA COMO UN POLO DE ATRACCION PARA EL TURISMO INTERNACIONAL DE GRAN IMPORTANCIA PARA EL PAIS, PUES SU PROXIMIDAD AL MERCADO TURISTICO NORTEAMERICANO, Y LA PREFERENCIA QUE ESTE HA VENIDO MANIFESTANDO POR ESTA PARTE DE MEXICO, PERMITEN ASEGURAR QUE EN LA MEDIDA EN QUE LA CAPACIDAD DE ALQUAJIEMENTO Y LA DIVERSIFICACION DE SERVICIOS DE APOYO SE INCREMENTAN, LA AFLUENCIA TURISTICA SE VERA INCREMENTADA. AL ENCONTRARSE ENTONCES EL TERRENO A 90 KM. DEL DESARROLLO DE LORETO, VENDRIA A CONSOLIDAR A ESTE, VINIENDO A SER UN PEQUEÑO DESARROLLO QUE SIRVIERA DE APOYO Y UNIERA O COMUNICARIA LOS DOS EXTREMOS DEL CORREDOR QUE SON PUERTO ESCONDIDO Y SANTA ROSALIA.

EL TERRENO EN LO PARTICULAR, SE ENCUENTRA EN UN LUGAR DE INCREIBLE BELLEZA, Y QUE POR ENCONTRARSE DENTRO DE BAHIA CONCEPCION (8 KM ANCHO MEDIO Y 10 KM DE LARGO) Y FORMANDO DENTRO DE ESTA LA BONITA BAHIA DEL COYTE, SUS AGUAS SON MUY TRANQUILAS Y SEGURAS, SUS PLAYAS FRENTE A MEDIA DOZENA DE ISLOTES SON MUY BONITAS, RESULTANDO EN UN LUGAR IDEAL PARA LA PRACTICA DE TODAS LAS ACTIVIDADES NAUTICAS Y ACUATICAS. QUIERO VOLVER A MENCIONAR QUE BAHIA DEL COYTE HA SIDO CLASIFICADA COMO EL MEJOR PUERTO DE ABRIGO NATURAL PARA EMBARCACIONES DE RECREO, DESDE PUERTO ESCONDIDO HASTA SANTA ROSALIA.

EXPLICACION DE LOS SIGUIENTES CAPITULOS

PARA CUALQUIERA QUE SEA EL TEMA O TIPO DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO A DESARROLLAR, ES NECESARIO OBTENER PREVIAMENTE, UNA INFORMACIÓN COMPLETA DEL TEMA A DESARROLLAR Y DEL LUGAR EN DONDE SE PIENSA CONSTRUIR.

ASÍ PUES, EN LOS CAPITULOS SIGUIENTES HABLARÉ PRIMERO UN POCO SOBRE LO QUE ES EL TURISMO, LO QUE REPRESENTA PARA MÉXICO, ASÍ COMO LOS LINIAMIENTOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS AL RESPECTO.

DESPUÉS DE PRESENTAR LA INFORMACIÓN SOBRE EL TEMA, PROCEDERÉ A MOSTRAR UN ESTUDIO Y RECONOCIMIENTO BÁSICO, PERO COMPLETO, DEL ÁREA QUE SE PIENSA DESARROLLAR, PARTIENDO SIEMPRE DE LO GENERAL A LO PARTICULAR. DE ESTA FORMA PRESENTO LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DE LA ZONA DENTRO DEL PAÍS, REGIÓN Y TERRITORIO DEL QUE FORMA PARTE, ANALIZANDO DESPUÉS TODOS LOS FACTORES RELACIONADOS A LA MISMA Y QUE POR LO TANTO, DE UNA U OTRA MANERA CONDICIONAN EL PROYECTO. A ESTOS FACTORES LOS DENOMINO COMO FACTORES CONDICIONANTES DEL PROYECTO, Y SON LOS SIGUIENTES:

- FACTORES FÍSICO-NATURALES, QUE COMPRENDEN EL MEDIO GEOGRÁFICO Y FÍSICO EN DONDE SE DESARROLLAN LOS HABITANTES DE LA ZONA.
- FACTORES FÍSICO-ARTIFICIALES, QUE COMO SU NOMBRE LO INDICA SON ARTIFICIALES O SEA CREADOS POR LA MANO DEL HOMBRE Y QUE VIENEN A SER LA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE EN LA ZONA.
- FACTORES SOCIO ECONÓMICOS, QUE PRESENTAN LOS ASPECTOS SOCIALES ACTUALES, TALES COMO LAS CARACTERÍSTICAS DE SU POBLACIÓN, LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REGIÓN, Y SU SITUACIÓN ECONÓMICA DENTRO DEL CONTEXTO DEL PAÍS.

POR ÚLTIMO PRESENTO LOS ASPECTOS BÁSICOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO TURÍSTICO, EN DONDE SE PUEDEN VER LOS ASPECTOS DETERMINANTES DEL MERCADO TURÍSTICO DE LA ZONA, ANALIZANDO LA DEMANDA Y OFERTA, ASÍ COMO LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS DE LA MISMA, Y SU COMPARACIÓN CON OTRAS REGIONES COMPETITIVAS.

TODA ÉSTA INFORMACIÓN NOS AYUDA A RECONOCER LOS ASPECTOS CONDICIONANTES DEL PROYECTO, OSEA LAS VENTAJAS QUE OFRECE LA ZONA, ASÍ COMO TAMBIÉN SUS CARENCIAS Y NECESIDADES. SOLO ASÍ SE PUEDE UNO FORMAR UN CRITERIO DE DESARROLLO CON BASES JUSTIFICADAS POR LA INFORMACIÓN OBTENIDA, QUE NOS CONDUZCA A SOLUCIONES FAVORABLES Y ACCESIBLES EN LO QUE ES YA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

PRESENTO DESPUÉS DE TODO ÉSTO, UNA EXPLICACIÓN RESUMIDA DE LO QUE ES YA MI PROPUESTA O PROYECTO ARQUITECTÓNICO, SEGUIDO NECESARIAMENTE DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO EN SI Y SU ANÁLISIS DE ÁREAS, PARA DESPUÉS MOSTRAR YA LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

**CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE
EL TURISMO**

TURISMO FENOMENO SIGLO XX

SE ENTIENDE COMO TURISMO, DENTRO DEL CONTEXTO MUNDIAL DE LA COMUNIDAD HUMANA, A LA ACTIVIDAD DE VACACIONES Y DE VIAJES. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA, LA PODEMOS DEFINIR COMO UNA ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO DE LAS NACIONES, TANTO INDUSTRIALIZADAS COMO EN VÍAS DE DESARROLLO. APROVECHANDO SU DINAMISMO Y SU CAPACIDAD PARA PROMOVER DIVERSOS SECTORES DE LA ECONOMÍA, CON BENEFICIOS QUE SE PROYECTEN A TODAS LAS CLASES SOCIALES. EL TURISMO NACIONAL UTILIZA RECURSOS RENOVABLES E ILIMITADOS. POR ESTOS MOTIVOS EL FENÓMENO TURÍSTICO CONSIDERADO SUPERFICIALMENTE EN PASADAS DÉCADAS, SE HA CONSTITUIDO EN LA ACTUALIDAD EN UNA ACTIVIDAD PRIORITARIA DENTRO DEL ESQUEMA ECONÓMICO. LOS MÚLTIPLES BENEFICIOS QUE ESTA ACTIVIDAD DERIVA A UN PAÍS, OBLIGA A CONTEMPLAR DETENIDAMENTE LA FORMA DE INTENSIFICAR RACIONALMENTE SU FUNCIONAMIENTO.

EN MÉXICO, EL TURISMO SE PUEDE CONSIDERAR EN UNO DE LOS PRIMEROS PLANOS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA, YA QUE SE HA IDO INCREMENTANDO HASTA CONVERTIRSE EN LA SEGUNDA INDUSTRIA NACIONAL, LUEGO DE LA PETROLÍFERA. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN NUESTRO PAÍS ES UNA ACTIVIDAD GENERADORA DE EMPLEOS Y DIVISAS; DE LA DESCENTRALIZACIÓN PLANEADA DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS; DE LA SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES DE SERVICIOS DE TURISMO AL PARAJAR LA CAPACIDAD INSTALADA PARA SATISFACER LA DEMANDA DEL MERCADO INTERNO; ASÍ COMO DE PROMOVER LA REDISTRIBUCIÓN DE RECURSOS DE BONA CON UN MAYOR NIVEL DE INGRESOS A OTROS MENOS DESARROLLADOS. LA EVOLUCIÓN FAVORABLE DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA, ESTÁ ASOCIADA DIRECTAMENTE AL GRADO DE DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO DE LAS NACIONES, YA QUE PROPICIA EL INCREMENTO DEL BIENESTAR SOCIAL DE LA POBLACIÓN, PROPORCIONÁNDOLE, ENTRE OTROS, MEJORES Y MAYORES ACCESOS A SISTEMAS DE SEGURIDAD SOCIAL, CULTURAL Y ECONOMICA DE LAS MAYORÍAS, ASÍ COMO EL DESEMPEÑO AL DESEMPEÑO OBLIGATORIO REMUNERADO. ASIMISMO EL TURISMO PROMUEVE LA IDENTIFICACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOS MEXICANOS CON SU ESPACIO NACIONAL, SUS TRADICIONES Y HERENCIA CULTURAL ACTUANDO TAMBIÉN COMO FACILITADOR DE COMPRENSIÓN ENTRE LOS PUEBLOS.

EL DESEMPEÑO AL TIEMPO LIBRE Y ESPECIALMENTE EL DESEMPEÑO DE ACCESO A LAS VACACIONES, HA PERMITIDO QUE EL TURISMO SE VAYA TRANSFORMANDO DE UN PLEASUR DE MINORÍAS, AL ÁMBITO GENERAL DE VIDA SOCIAL, CULTURAL Y ECONÓMICA DE LAS MAYORÍAS, LAS CUALES EN FORMA CRECIENTE, DEMANDAN EL DISFRUTE DE ESTA ACTIVIDAD. ESTA DEMANDA POR LA PRÁCTICA DEL TURISMO PRESUPONE UNA OFERTA DIVERSIFICADA E INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS, PARA CUBRIR SATISFACTORIAMENTE LAS NECESIDADES CREATIVAS Y RECREATIVAS QUE REQUIERE LA SOCIEDAD. DE ESTA FORMA, UNO DE LOS PRINCIPALES REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO, CONSISTE EN LA INTEGRACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA ALCANZAR EL DESARROLLO RACIONAL DE LOS NUEVOS DESTINOS TURÍSTICOS. EN ESTE PROCESO EL SECTOR TURISMO, ESPECIALMENTE A TRAVÉS DE FONATUR, HA PUESTO EN PRÁCTICA LA POLÍTICA PARA LA CREACIÓN DE CENTROS TURÍSTICOS INTEGRALES QUE HAN APOYADO, COMO YA DUE ANTERIORMENTE LA POLÍTICA DE DESCONCENTRACIÓN Y FOMENTO REGIONAL.

EL RESULTADO DE ESTA NUEVA VISIÓN QUE CONSIDERA A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA COMO UNA IMPORTANTE OPCIÓN PARA LOS OBJETIVOS NACIONALES DE DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO, ES EL "PLAN NACIONAL DE TURISMO", EN EL QUE SE INDICA DE MANERA EFECTIVA Y COHERENTE LA ESTRATEGIA SECTORIAL Y SUS INTERRELACIONES CON LOS DEMÁS SECTORES ECONÓMICOS Y SOCIALES PARA ALCANZAR EL DESARROLLO TURÍSTICO CONCEBIDO PARA NUESTRO PAÍS.

EL TURISMO HOY EN MEXICO

El Turismo, Alternativa Para Enfrentar la Crisis

- * MASH Insta a los Prestadores de Servicios a Generar Mayores Divisas
- * La Importancia del Rubro ha Merecido su Respaldo en Estos Tiempos
- * Es Imperativo la Corrección de los Desequilibrios que nos Afectan

Por Patricia Ramirez y Victor M. Azcoitia, Enviados Especiales ACAPULCO, Gro.— La actividad turística constituye en este momento una de las alternativas más claras e inmediatas para resolver los problemas económicos que enfrenta el país privados en buena parte de una competencia caótica en el mercado inter-

nacional del período de la tendencia generalizada de la caída de los precios de los mercados propios, afirmó el Presidente Miguel de la Madrid, al inaugurar el X. Congreso Turístico.

Sigue en la 14-A

El Sector Privado se Comprometió a Desarrollar más la Capacidad Turística

Por Patricia Ramirez y Victor Azcoitia, Enviados Especiales

ACAPULCO, Gro.— El sector privado se comprometió ayer ante el Presidente Miguel de la Madrid a desarrollar toda la capacidad turística a efecto de impulsar la economía nacional.

Nicolás Madhoun, presidente de la Confederación de Cámaras Industriales de Comercio, Servicios y Turismo, expresó al jefe de la Nación el interés de los empresarios mexicanos por el desarrollo de este rubro en México.

en el mercado turístico internacional.

Antes de presentar el documento con el que se participa en esta campaña de México en el extranjero denominada "México Mágico", expresó que la sociedad mexicana sigue siendo un país de cuencas por venir, de lo que el mundo sigue a nuestra casa para tratar de beneficiarse y admirar la geografía, arquitectura, y sus costumbres, lamentando el largo esfuerzo que hacemos como nación, con recursos

limitados, pero con mucha entereza para salir adelante.

Nicolás Madhoun resaltó que los mexicanos debemos comprometernos a fin de mejorar nuestros programas turísticos, con lo cual se podrá dejar la diversidad y resaltar cualquier cultura, tradiciones, apreciaciones y una variedad de nosotros mismos como espíritu social y conciencia colectiva.

El presidente de la COMCANACO dijo asimismo

que México presenta a todo el mundo elementos maravillosos reflejo de nuestra historia dramática y creencia así como nuestra grandiosidad, entusiasmo, que se sintetizan en un lugar que continúa a todos los visitantes.

Concluyó el empresario que México ofrece cosas tangibles e intangibles para todo lo dirigido a su promoción así como el interés por lo que se diga de nosotros, que es el más importante que debe darse al exterior.

ESTE ARTICULO ES SOLAMENTE UN EJEMPLO, DE LOS MUCHOS ARTICULOS QUE PRESENTAN ACTUALMENTE UNA CONCIENCIA POSITIVA SOBRE LA ACTIVIDAD TURISTICA DE NUESTRO PAIS, PRESENTÁNDOLA COMO UNA DE LAS OPCIONES MAS CLARAS E INMEDIATAS PARA SUPERAR LA CRISIS DEL PAIS, ESPECIALMENTE CUANDO HAY UNA COMPETENCIA CAOTICA EN EL MERCADO INTERNACIONAL DEL TURISMO Y UNA TENDENCIA GENERALIZADA EN LA CAIDA DE LOS PRECIOS DE ALGUNAS MATERIAS PRIMAS QUE EL PAIS EXPORTA.

A CONTINUACIÓN PRESENTO DATOS DADOS POR EL SECRETARIO DE TURISMO ANTONIO ENRIQUÉZ SAVIGNAC, EL DÍA 19 DE MAYO 1986 EN EL XI TANGUO TURISTICO ACAPULCO 86:

- DE 1983-1985, DE INTERNACIONAL AL TRÁFICO 13.6 MILLONES DE TURISTAS EXTRANJEROS Y VIAJEROS AL EXTERIOR 7.2 MILLONES DE MEXICANOS.

- HUBO UN SALTO FAVORABLE, DE LA BALANZA TURISTICA DE 3 MIL 629 MILLONES DE DOLARES, CANTIDAD SIMILAR A LA OBTENIDA DE 1977 A 1982.

- LA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO DE PERSONAL CUERPO FUE DE 3.3% Y GENERAL CASI 8% DE LAS TASAS QUE MANTIENE EL CRECIMIENTO DE LA TURBACION ECONOMICAMENTE ACTIVA.

- SE GENERARON EN EL SECTOR INVERSIONES PRIVADAS SUPERIORES A LOS 132 MIL MILLONES DE PESOS, QUE SE DESTINARON A CONSTRUCCION OCHO MIL CUATRO NUEVOS Y A REMODELAR 8 MIL 200, CON LO CUAL MEXICO CUENTA ACTUALMENTE EL OCTAVO LUGAR MUNDIAL EN CUENTA DE HOSPEDAJE.

- SE INCREMENTO EN MAS DE 10% LA FLOTA DE AVIONES A REACCION.

- PARA 1986 EL PRESUPUESTO PARA PROMOCION EN EL EXTERIOR ES DE 21 MILLONES DE DOLARES.

- SE HA INCORPORADO INFORMACION TURISTICA SOBRE MEXICO EN LOS SISTEMAS COMPUTARIZADOS.

ESTRATEGIAS Y POLITICAS

-PNT- Plan Nacional de Turismo

EL PLAN NACIONAL DE TURISMO (PNT) ES EL RESULTADO DE UN PROCESO DE PLANEACION INHERENTE AL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION TURISTICA, DISEÑADO POR LA SECRETARIA DE TURISMO. SUS OBJETIVOS BASICOS PARTIENDEN RACIONALIZAR EL DESARROLLO TURISTICO DEL PAIS Y ORIENTAR A LAS FUERZAS QUE EN EL INTERVIENEN A UN PROCESO DE PLANEACION SISTEMATICA Y COHERENTE.

EL PLAN SE ELABORO EN DOS ETAPAS: EN LA PRIMERA, SE DISEÑARON LOS OBJETIVOS, METAS Y POLITICAS TURISTICAS NACIONALES Y SE ESTABLECIERON AREAS GEOGRAFICAS PRIORITARIAS PARA SU DESARROLLO. PARA CADA UNA DE ELLAS SE DEFINIERON TAMBIEN OBJETIVOS, METAS Y POLITICAS. EN LA SEGUNDA ETAPA SE INCORPORARON PROGRAMAS, PROYECTOS E INSTRUMENTOS Y MECANISMOS NECESARIOS PARA LA EJECUCION DEL PLAN.

LA ESTRATEGIA DEL PLAN NACIONAL DE TURISMO ESTA DIRIGIDA A ALCANZAR 4 GRANDES OBJETIVOS:

- SATISFACER EL DESEMPEÑO AL PESCANDO RECREATIVO DE LOS RESIDENTES DEL PAIS.
- CONSOLIDAR EL PAPEL ESTRATEGICO DEL TURISMO EN EL DESARROLLO ECONOMICO NACIONAL.
- ALCANZAR RACIONALIDAD Y EFICIENCIA EN EL FUNCIONAMIENTO TURISTICO.
- LOGRAR LA AUTONOMIA TECNOLÓGICA, FINANCIERA Y COMERCIAL DEL SECTOR.

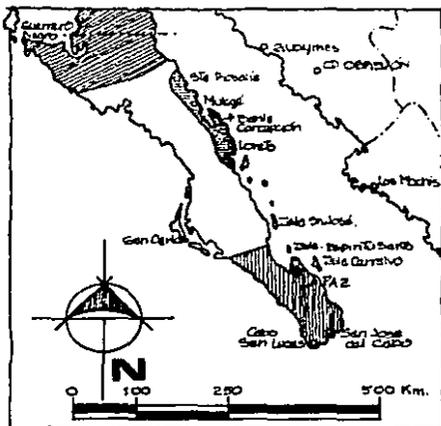


LAS POLITICAS SEÑALADAS EN EL PNT TENDIENTES A ALCANZAR LOS OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA MENCIONADA SON:

- POLITICA DE PROMOCION Y COMERCIALIZACION: ORIENTA LA PUBLICIDAD TANTO A LOS MERCADOS PRINCIPALES EXTRANJEROS, TONIENDO EN CUENTA EN ... INTERNO.
- POLITICA ESPECIAL BASTA DEL DESARROLLO TURISTICO: DEFINE LAS PRIORIDADES DE ACCION QUE DEBERIAN DESARROLLARSE A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO EN LAS DIFERENTES ZONAS, CORRIDORES Y CENTROS TURISTICOS DEL PAIS. SE IDENTIFICAN LOS ATRACTIVOS GEOGRAFICOS Y SE ANALIZA LA SITUACION GEOGRAFICA Y SU FUNCIONAMIENTO, Y SE ESTABLECIERON - 17 ZONAS (ABARCANDO TERRITORIO NO LINEAL) - 5 CORRIDORES (DE FORMA LINEAL Y REDUCIDA)
- POLITICA DE DESARROLLO DE LA OFERTA: COMPRENDE LA RACIONALIZACION DEL POTENCIAL TURISTICO COMO SON: LA FUERTA EN VALOR DE LOS ATRACTIVOS, CONSERVACION DE LOS MISMOS Y CREACION DE OTROS SIMILARES.

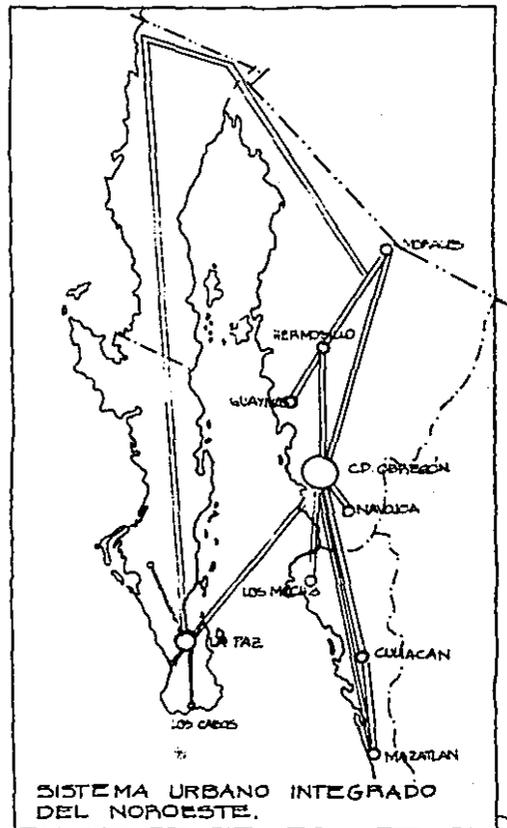
ZONAS Y CORREDORES TURÍSTICOS ESTADO DE B.C.S.

EN LAS ZONAS Y CORREDORES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, ES DONDE SE CONCENTRAN LOS ESFUERZOS DEL SECTOR PÚBLICO PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS Y LAS METAS DE DESARROLLO TURÍSTICO PROPUESTO POR EL PLAN NACIONAL DE TURISMO (PNT). POR LO TANTO ESTAS ÁREAS DEBERÁN SER LAS ÚNICAS EN LAS QUE SE PERMITIRÁ EL DESARROLLO DE CIUDADES, FRACCIONAMIENTOS, ALOJAMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS, YA QUE A ELLAS SE ENFOCARÁ LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO.



- EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON UN GRAN POTENCIAL TURÍSTICO, YA QUE CUENTA CON:
- **ZONA DE BAJA CALIFORNIA SUR:** QUE COMPRENDE EL ÁREA DE TODOS LOS SANTOS, CABO SAN LUCAS, SAN JOSÉ DEL CABO, HASTA LLEGAR A LA FAZ. ACTUALMENTE ES LA ZONA MÁS DESARROLLADA TURÍSTICAMENTE DEL ESTADO.
 - **CORREDOR DE LORETO-NOPOL:** ES UN ÁREA ANGOSTA QUE COMPRENDE A FID. ESCONDIDO, NOPOLO, LORETO, TODA LA BAHÍA CONCEPCIÓN, MILEGÉ, Y STA. ROSALÍA. ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN DESARROLLO LA CIUDAD DE LORETO.
 - **ZONA DE BAJA CALIFORNIA CENTRO:** ÁREA QUE COMPRENDE PARTE DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR Y PARTE DEL EDO. DE BAJA CALIFORNIA NORTE.

EL DESARROLLO TURÍSTICO QUE EN ESTA TIENDA PRESENTO, SE ENCUENTRA EN BAHÍA CONCEPCIÓN, POR LO TANTO ESTÁ DENTRO DEL CORREDOR TURÍSTICO DE LORETO-NOPOLO. ESTE CORREDOR ES UNA DE LAS ÁREAS PRIORITARIAS SEÑALADAS EN LA POLÍTICA ESPECIALIZADA DE DESARROLLO TURÍSTICO. EL CORREDOR TOBEA ENTRE SUS ATRACTIVOS TURÍSTICOS: PLAYA, MAR, CULTURA Y DIVERSIÓN. ACTUALMENTE SÓLO EL PRODUCTO PLAYA Y MAR SE ENCUENTRAN EN EXPLOTACIÓN EN GRADO BAJO Y POLARIZADO EN POCOS SITIOS. LA PUESTA EN VALOR DE LOS ATRACTIVOS CULTURALES (PINTURAS RUPESTRAS Y MISIONES), COMPLEMENTARÁ A LOS ATRACTIVOS NATURALES.



SISTEMA URBANO INTEGRADO DEL NOROESTE.

CORREDOR LORETO-NOPOLÓ

EL CORREDOR TURÍSTICO DE LORETO-NOPOLÓ, AL IGUAL QUE LAS DEMÁS ZONAS Y COMARCAS TURÍSTICAS, HA SIDO ANALIZADO Y SELECCIONADO PARA EL PLAN NACIONAL TURÍSTICO (P.N.T.), POR SER UNO DE LOS SITIOS ALTERNATIVOS CON MAYOR POTENCIAL DE DESARROLLO TURÍSTICO, EN FUNCIÓN DE SUS BELLEZAS NATURALES, CONDICIONES FÍSICAS Y POSIBILIDADES DE MERCADO.

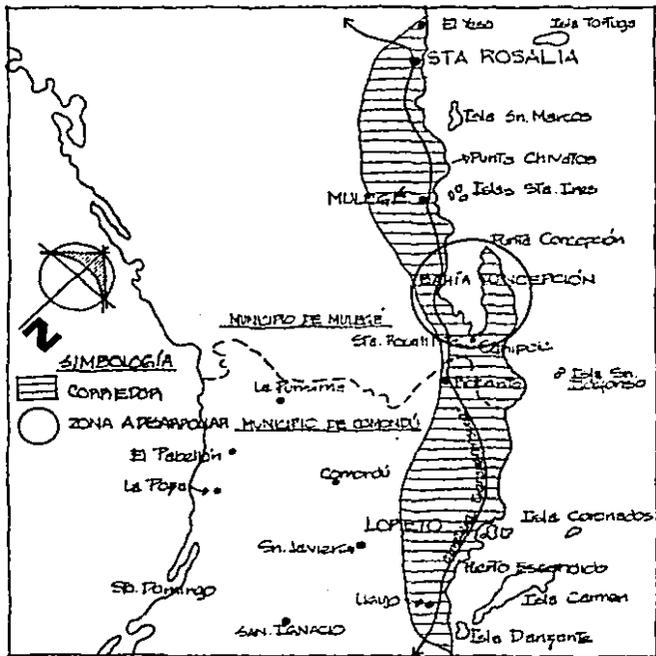
EL ECORRÁN DEL ESTADO DE B.C.S., RECOMIENDA ESTABLECER LA PLANEACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; LA RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS SITIOS HISTÓRICOS; EL APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES PARA SERVICIOS PÚBLICOS; LA FORESTACIÓN; LA PROMOCIÓN DE LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS, ETC.

CONTENIDAS DENTRO DE LO QUE ES EL CORREDOR TURÍSTICO DE LORETO-NOPOLÓ PODEMOS FORMAR DOS ÁREAS:

■ ÁREA DE LORETO: EN ESTA ÁREA, EL P.N.T. HA ESTABLECIDO UNA JERARQUÍA IMPORANTE EN CUANTO AL DESARROLLO DE LOS ATRACTIVOS Y LA INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS, ASÍ COMO PARA LA PROMOCIÓN Y ATENCIÓN DE LA DEMANDA. POR ESTE MOTIVO EL ÁREA SE ENCUENTRA ACTUALMENTE DESARROLLADA TURÍSTICAMENTE GRACIAS AL TRABAJO DE FONATUR. LOS ESTUDIOS BÁSICOS SE EMPEZARON EN 1976 DANDO LUGAR AL PLAN MAESTRO. DE ESTA FORMA SE HA CREADO EN LAS PLAYAS DE NOPOLÓ Y PUERTO ESCONDIDO, UNA GRAN ZONA TURÍSTICA DE NATURALEZA TORTUARIA, QUE SE INCORPORARÁ AL TOLUADO DE LORETO.

■ ÁREA DE MULEGÉ: ESTA ÁREA SE ENCUENTRA ACTUALMENTE SIN DESARROLLAR, Y POR ESO MISMO, ES IMPORTANTE SU DESARROLLO, YA QUE ESTO CREARÁ UNA INTERRELACION E INTERCOMUNICACIÓN ENTRE LAS DOS ÁREAS, COMPLEMENTÁNDOSE ENTONCES MUY BIEN TODO EL CORREDOR TURÍSTICO DE LORETO-NOPOLÓ.

EL DESARROLLO DEL ÁREA DE MULEGÉ, DEPENDE, EN GRAN PARTE, DE LA REALIZACIÓN DE UNA SERIE DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, YA QUE ÉSTA ES ACTUALMENTE INSUFICIENTE. COMO YA HE DICHO, LA CONCENTRACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO DENTRO DEL CORREDOR LORETO-NOPOLÓ, SE ENCUENTRA EN LORETO. HAY ESCASEZ TAMBIÉN DE ALOJAMIENTO EN HUTA Y DE ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO; INSUFICIENCIA Y PROBLEMAS DE VALDAD EN EL TRANSPORTE TURÍSTICO MARÍTIMO, POR LO QUE ES NECESARIO LA CREACIÓN DE UNA MARINA; LA INFRAESTRUCTURA AÉREA POR EL MOMENTO ES SUFICIENTE YA QUE CUENTA CON EL AEROPUERTO DE LORETO (SITUADO A UNOS 120 Km. DE MULEGÉ), PERO PENSANDO EN EL DESARROLLO FUTURO SERÍA CONVENIENTE UN AEROPUERTO EN MULEGÉ; ES TAMBIÉN NECESARIO MEJORAR LA TRANSPORTACIÓN TERRESTRE PÚBLICA ENTRE LORETO-MULEGÉ-ST. ROSALÍA. EL ÁREA DE MULEGÉ, POR SU PARTE, ES UNA DE LAS MÁS ATRACTIVAS YA QUE POSEE EL ÚNICO RÍO DEL TERRITORIO, TAMBIÉN COMPRENDE TORA LA BAHÍA CONCEPCIÓN CON PLAYAS MUY BUENAS Y APROVECHABLES TURÍSTICAMENTE, Y LA BONA DE PTA. CHIVATO CON GRAN ATRACTIVO ESCÉNICO.



ATRATIVOS TURISTICOS 1

marco regional

LOS ATRATIVOS TURÍSTICOS CON QUE CUENTA MÉXICO EN LO GENERAL Y LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA EN LO PARTICULAR, CONSTITUYEN UNO DE LOS FACTORES MÁS IMPORTANTES QUE HAN CONTRIBUIDO PARA SITUAR AL PAÍS EN UN LUGAR PRELEVANTE DENTRO DEL MARCO INTERNACIONAL.

EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ES UNA REGIÓN QUE CUENTA CON UN GRAN POTENCIAL EN CUANTO A ATRATIVOS TURÍSTICOS NATURALES, Y TAMBIÉN TIENE VARIOS CREADOS POR EL HOMBRE AUNQUE EN ESTA CUESTIÓN QUEDA AÚN MUCHO POR HACER Y POR FOMENTAR.

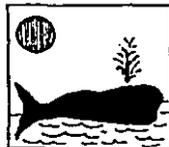
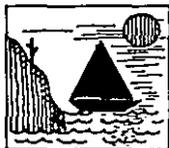
HOY EN DÍA, SE VIVE EN UN AMBIENTE SATURADO DE TODO TIPO DE PRESIONES, QUE SON EL PRO-
 DUCO DE VIVIR EN CIUDADES CONGLOMERADAS, RUIDOSAS, INCÓMODAS, CONTAMINADAS Y DAÑINAS PARA LA SALUD,
 POR ESO PARA VACACIONAR, LA GENTE BUSCA ESCAPAR DE TODO ÉSTO Y ENCONTRAR UN CLIMA DE RELAJACIÓN,
 TRANQUILIDAD, PAZ, AISLAMIENTO AL MISMO TIEMPO QUE DE RECREACIÓN Y DIVERTIMIENTO. AL VISITAR BAJA
 CALIFORNIA SUR, EL TURISTA ENCUENTRA TODOS ESTOS FACTORES, AL ENCONTRARSE CON UNA REGIÓN DE
 INCREDIBLE BELLEZA QUE AL ESTAR TODAVÍA TODO TORCIDA Y DESARROJADA, TODAVÍA NOS DECÍA UN TANTO
 AISLADA Y CON UN PAISAJE TODA TRANSFORMADO POR LA MANO DEL HOMBRE, CONSERVA, TODAVÍA SU IMAGEN
 NATURAL SALVO EN LAS ZONAS URBANAS Y AGRÍCOLAS. ESTA IMAGEN CONSTITUYE EN SÍ UNO DE LOS PRIN-
 CIPALES RECURSOS TURÍSTICOS DE LA REGIÓN, GENERANDO EN LA MENTE DEL TURISTA, UNA CONCEPCIÓN
 OPUESTA A LA CIVILIZACIÓN QUE MOTIVA, POR LO TANTO, UN CARÁCTER DE DESCUBRIMIENTO - ADVENTURERO.

EL PAISAJE NATURAL DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON LUGARES DE INIGUAL BELLEZA QUE
 SEDUCEN A QUIEN LOS VISITA. TODA EL LITORAL, YA SEA DEL LADO DEL GOLFO COMO DEL PACÍFICO, ES DE UNA
 BELLEZA MUY PARTICULAR E INTERESANTE. CUENTA CON NUMEROSAS BAHÍAS, ISLAS, ACANTILADOS, SIERRAS,
 PLAYAS Y TEMAS RECIPIOS PANORÁMICOS O ESCÉNICOS. TODOS ESTOS LUGARES CUENTAN CON UNA CONFOR-
 MACIÓN ESPECIAL QUE LOS HACE SUSCEPTIBLES DEL USO RECREATIVO Y GOCE ESTÉTICO.

SUS HERMOSAS PLAYAS BARRADAS POR LAS AGUAS DE UN MAR CLARO Y TEMPLADO, INVITAN A LA
 PRÁCTICA DE TODOS LOS TIPOS DE DEPORTES ACUÁTICOS: SKI, BUCEO, VELA, EL DEPORTE DE LA PESCA
 CON MUCHAS VARIEDADES DE ESPECIES MARINAS ENTRE LAS QUE DESTACAN EL PEZ DORADO Y EL MARLÍN.
 ADEMÁS BAJA CALIFORNIA TIENE EL ESPECTÁCULO ÚNICO DEL CHAUERO DE BALENAS. ESTAS PLAYAS,
 ADEMÁS SON DE ESPECIAL BELLEZA POR SU CONJUNCIÓN CON EL DESIERTO, Y ÉSTO LAS HACE ESPECIALES
 Y DIFERENTES DE LAS DEMÁS PLAYAS DE LOS LUGARES TURÍSTICOS TRADICIONALES EN MÉXICO.

ADEMÁS DE LOS ATRATIVOS NATURALES, ESTAN TAMBIÉN LOS CREADOS POR EL HOMBRE. ENTRE
 LOS ATRATIVOS CULTURALES DE LA REGIÓN, DESTACAN LAS MISIONES CONSTRUIDAS A TODO LO LARGO DE LA
 PENÍNSULA, POR LOS PAISAJES DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS, DE ARQUITECTURA COLONIAL. TAMBIÉN LAS MILENA-
 RIAS PINTURAS RUPESTRES, CONSTITUYEN UN LEGADO DE CULTURA AL IGUAL QUE LOS FÓSILES MARINOS,
 TESTIMONIO PREHISTÓRICO DE LA TIERRA.

LA ABUNDANCIA DE TODOS ESTOS ATRATIVOS, SUGIERE LA NECESIDAD DE CONCENTRAR ESFUERZOS
 PARA APROVECHAR PLENAMENTE AQUELLOS QUE EXISTEN COMO RECURSO POTENCIAL DADO.

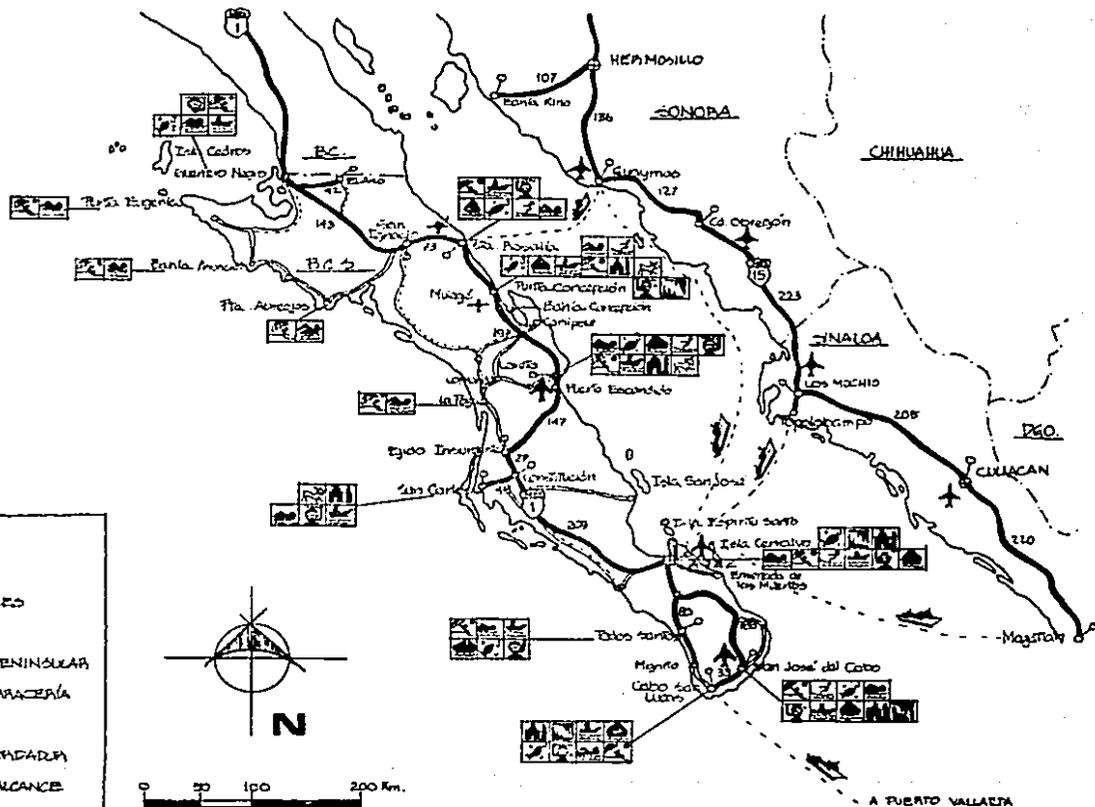


ATRATIVOS TURISTICOS 2

marco regional

-  PLAYA-ACQUEAMIENTO
-  NATACION
-  PESCA
-  ESQUÍ
-  VELA
-  PASAD AQUEÁTICO
-  BUCEO
-  MISIONES
-  PINTURAS ALFRESTRES
-  ANTHROPOLOGÍA

-  KILOMETRAJE
-  LIMITE ESTATAL
-  CAPITALES ESTATALES
-  FEDERALS
-  CARRETERA TRANSPENINSULAR O FEDERAL
-  CARRETERA DE TERRACERÍA
-  BRECHA
-  LINEA DE TRANSBORDADA
-  AEROPUERTO CORTO ALCANCE
-  AEROPUERTO LARGO ALCANCE



LEGISLACION TURISTICA ESTADO DE B.C.S.

EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA (COMO YA SE HA DICHO ANTES PERO ES IMPORTANTE HACER ÉNFASIS,) CON ATRACCIONES TURÍSTICAS INTERESANTES, UNA LEGISLACION FAVORABLE AL TURISMO TOTALMENTE, Y UNA INFRAESTRUCTURA EN DESARROLLO QUE ES NECESARIO AUMENTAR Y ARREGLAR.

A CONTINUACION MOSTRO ALGUNOS DE LOS FACTORES QUE VERIFICAN EL POR QUE SE HABLA DE UNA LEGISLACION FAVORABLE AL TURISMO EN EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR. ESTOS FACTORES, SON UNA RECOPIACION O PRESUMEN DEL ANALISIS DEL SECTOR TURISMO EN EL ESTADO DE B.C.S. EFECTUADO EN 1983 POR LA DIRECCION ESTATAL DE TURISMO, MOSTRANDO Y ENUMERANDO, SEGUN ESTE DOCUMENTO, CUALES SON LAS PRIORIDADES QUE EL SECTOR TURISTICO TIENE PLANEARAS PARA EL MISMO ESTADO.

PRIORIDADES DEL SECTOR PARA BAJA CALIFORNIA SUR :

- MEJORAMIENTO DE LAS VIAS DE COMUNICACION TERRESTRE, AEREA Y MARITIMA, CON EL PROPÓSITO DE DAR ACCESO AL DISFRUTE TURISTICO DEL MERCADO NACIONAL Y EXTRANJERO.
- INCREMENTO Y DESARROLLO DE LA OFERTA TURISTICA Y DIVERSIFICACION DE LA MISMA, SOBRE TODO EN LA CIUDAD DE LA PAZ, CON EL OBJETO DE LOGRAR UNA MAYOR ESTADIA DEL TURISTA Y DE OBTENER UNA MAYOR DEPRAMA ECONOMICA Y DE CREAR NUEVOS FUENTES DE TRABAJO.
- PROMOCIONAR TURISTICAMENTE LA ENTIDAD CON EL OBJETO DE CAPTAR EL TURISMO NACIONAL Y EXTRANJERO, PREFERENCIAMENTE ORIENTADA A OTROS MERCADOS POTENCIALES COMO EL NAUTICO.
- MANTENER UNA REGULACION EFICAZ DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS TURISTICOS CON EL FIN DE SOSTENER UNA POLITICA DE PRECIOS QUE PERMITA TENER COMPETIVIDAD EN EL MERCADO NACIONAL E INTERNACIONAL.
- CAPACITACION Y ADIESTRAMIENTO DE LOS RECURSOS HUMANOS PARTICIPANTES EN LA ACTIVIDAD TURISTICA, PARA UNA MAYOR EFICACIA EN LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS Y MEJORAMIENTO EN LA CALIDAD DE LOS MISMOS.
- FINANCIAMIENTO A PROYECTOS TURISTICOS DE ARDO, CON EL OBJETO DE OFRECER MAYORES Y MEJORES SERVICIOS EN EL PAGO. (NOTA: ESTE ÚLTIMO FACTOR ES MUY IMPORTANTE PARA EL DESARROLLO QUE EN ESTE TEXTO SE DESARROLLA POR UN POCO DE CUERPO Y OPOR FAVORABLE A TIERRA)

TODO LO EXRUESTO PARA SE COMO CONSECUENCIA LA NECESIDAD DE INCREMENTAR LA OFERTA HOTELERA Y LA OFERTA DE DIFERENTES TIPOS DE HOSPEDAJE COMO CONDOMINIOS, VILLAS, LOTES RESIDENCIALES, ESTADOS PARA VEHICULOS REMOLCABLES ETC., ASI COMO DE TODOS LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, TANTO EN LOS LUGARES DE DESTINO FINAL COMO PARA LOS TURISTAS QUE VIAJAN POR CARRETERA HASTA LLEGAR A SU DESTINO FINAL. BASANDOME EN ESTA NECESIDAD PROTOINGO EL DESARROLLO DE LA ZONA SITUADA EN BAHIA DEL COYOTE (DENTRO DE BAHIA CONCEPCION), QUE AL ESTAR EN EL TRAMO DE CARRETERA ENTRE MUELSE Y LOBETO, SERIA UN PUNTO ESTRATEGICO EN CUANTO A COMODIDAD Y BELLEZA, TANTO POR MAR COMO POR TIERRA A TRAVES DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR. ESTE DESARROLLO SERIA UN ARDO PARA EL DE LOBETO, AMPLIANDO Y DIVERSIFICANDO LA OFERTA, YA QUE AL TENER OTRA ORIENTACION, EN ESTE CASO, COMO OFERTA DE I CATEGORIA NO SERIA UNA COMPETENCIA, PUESTO QUE LOBETO SOLO CUENTA CON UN ESTABLECIMIENTO DE ESTA CATEGORIA. OFICANDO ASI UNA MEJOR IMAGEN DE LOS ATRACTIVOS, QUE MOTIVE A LOS VISITANTES A PERMANECER MAS TIEMPO EN EL ESTADO, OBTIENDOLES MEJORES SERVICIOS Y PROMOCIONES TURISTICAS, ES MUY FACIL AUMENTAR LA COPNITENTE TOTAL DE TURISMO NORTEAMERICANO HACIA BAJA CALIFORNIA SUR.

PROPUESTAS DEL SECTOR TURISMO B.C.S.

DEL MISMO DOCUMENTO DE ANÁLISIS DEL SECTOR TURISMO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EFECTUADO EN 1983 POR LA DIRECCIÓN ESTATAL DE TURISMO, DEL CUAL, EN LA PÁGINA ANTERIOR OBTUVE LAS PROPIEDADES DEL SECTOR TURÍSTICO EN B.C.S., OBTUVE Y PRESENTO CUALES SON YA ESPECÍFICAMENTE LAS ACCIONES QUE EL SECTOR HA PROPUESTO PARA SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DEL SECTOR TURISMO EN LA ENTIDAD. CONSIDERO ESTAS ACCIONES MUY IMPORTANTES PARA SU DESARROLLO YA QUE SON BASES DE JUSTIFICACIÓN Y SUSTENTACIÓN AL TEMA ESCOGIDO Y PROPUESTO.

A CONTINUACIÓN MUESTRO ALGUNAS DE ESTAS ACCIONES :

- **CABLETELECOMUNICACIONES :** ES URGENTE LA AMPLIACIÓN PRESUPUESTAL PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE ESTA VITAL LÍNEA DE COMUNICACIÓN ASÍ COMO SU CONSTANTE MANTENIMIENTO.
- **PARADOS, GASCINERAS Y CAMPOS DE BIODIESEL :** ES NECESARIA LA REHABILITACIÓN DE ESTAS INSTALACIONES DE APOYO A LA CABIPTELECOMUNICACION PARA PODER LOGRAR LA AFLUENCIA DEL TURISMO TERRESTRE DE AUTOBUSES, AUTOMÓVILES Y VEHÍCULOS PRECATORIOS DEL MERCADO POTENCIAL MAYOR DEL MUNDO QUE ES EL ESTADO DE CALIFORNIA (E.U.).
- **PUESTOS DE ABRIGO Y MARINAS :** ES NECESARIO RETOMAR EL CONCEPTO DE PUERTO NAUTICO HACIENDO MARINAS PARA EMBARCACIONES DE PLECO. ESTE PROYECTO, DEL QUE SE HA ESTADO HABLANDO DURANTE MAS DE 16 AÑOS, REQUIERE YA DE SU REALIZACIÓN. ES NECESARIO CAPTAR EL MERCADO DE MAS DE 50 MIL YATES MAYORES DE 8 METROS DE LONGITUD, QUE SE ENCUENTRAN EN LA COSTA NOROCCIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS, PRINCIPALMENTE CALIFORNIA, Y QUE SÓLO REQUIEREN DEL MÍNIMO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS QUE REPRESENTAN LOS PUERTOS DE ABRIGO, QUE SON PUERTOS DE FALSO, PARA LAS TÉCNICAS O DE EMERGENCIA PARA LLEGAR A LAS MARINAS DE DESTINO Y PENETRAR EN EL MAR DE CORTEZ, QUE OFRECE CAPACIDADES DE NAVEGACIÓN DE PLECO QUE SON CONSIDERADAS TOP, CONOCIDAS, MUY SUPERIORES AL CARIBE EN TONDE ESTE SECTOR DE MERCADO ES DE UNA GRAN IMPORTANCIA Y REPRESENTA CONSIDERABLES DESEMPEÑOS ECONÓMICOS. ASIMISMO SE REQUIERE UNA LEGISLACIÓN ESTIMULANTE QUE PERMITA UNA MAYOR PERMANENCIA DE LOS VISITANTES Y COMO RESULTADO, UNA MAYOR DESEMPEÑO ECONÓMICO. LOS YATES PERMANECERÍAN ASÍ EN LAS MARINAS DE DESTINO Y SUS PROPIETARIOS SE TRANSFERIRÍAN CONSTANTEMENTE HACIA SUS LUGARES DE RESIDENCIA POR LÍNEAS AERIAS NACIONALES, FORTALECIENDO A ESTAS EMPRESAS. AL MISMO TIEMPO LA POLÍTICA DE INVERSIONES BINACIONALES DEBE UBICARSE PARA LOGRAR LA CAPTACIÓN DE CAPITALES DE PLECO.
- **RECONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE LA PAZ :** ESTA CIUDAD REQUIERE DE SU TRANSFORMACIÓN TURÍSTICA, YA QUE SU BAHÍA PRESENTA LA POSIBILIDAD DE CONVERTIRSE EN EL CENTRO NAUTICO DEL NOROCCIDENTE Y REQUIERE DE UN SISTEMA DE MARINAS QUE LA IDENTIFIQUE COMO CENTRO DISTRIBUIDOR DE EMBARCACIONES DE PLECO, Y LOGRE EN TODO TIEMPO CAPACIDAD PARA 4000 YATES, QUE ES SOLO LA MITAD DE CUALQUIERA MARINA IMPORTANTE DE CALIFORNIA.
- **AEROPUERTOS :** ES NECESARIO EL SEGUIR AUMENTANDO LAS RUTAS AERIAS A LOS AEROPUERTOS DE LOS CABOS Y LORETO PRINCIPALMENTE. EN LA ZONA DE MULEGÁN, LOCALIZADA ESTRATÉGICAMENTE A UNA JORNADA DE VUELO DE LA FRONTERA, AUN EN LOS AVIONES MÁS PEQUEÑOS, REQUIERE QUE SU AEROPUERTO SEA PARA JETS TIPO INTERMEDIO, QUE ES CONDICIÓN INDISPENSABLE PARA QUE SE LLEVEN A CABO LAS INVERSIONES PREVISTAS PARA ESA REGIÓN (REGIÓN DE ESTE DESARROLLO TURÍSTICO).
- **TRANSACCIONES :** ES NECESARIO LA SEPARACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CARGA Y PASAJE, Y SU OPEACIÓN A TRAVÉS DE UN CONVENIO CON NUESTRAS LÍNEAS AERIAS NACIONALES.
- **ARRO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD :** DIRIGIR LA PROMOCIÓN HACIA LOS MERCADOS PRIORITARIOS. A CORTO PLAZO ESTADOS UNIDOS PRINCIPALMENTE Y CANADÁ, ALEMANIA Y FRANCIA DESPUÉS. EN CUANTO AL TURISMO NACIONAL, A CORTO PLAZO EL TURISMO CONVENCIONAL Y A MEDIANO PLAZO EL TURISMO SOCIAL.

ASPECTOS CONDICIONANTES DEL PROYECTO

PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA

LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, ES UNA DE LAS PIEGONES DEL HEMISFERIO OCCIDENTAL, MENOS CONOCIDA, Y AL MISMO TIEMPO, MAS FASCINANTE Y BELLA.

SE ENCUENTRA RODEADO DE AGUA EN UN 90%, YA QUE TIENE POR EL LADO OESTE EL OCEANO PACIFICO, Y POR EL ESTE EL MARAVILLOSO GOLFO DE CALIFORNIA O MAR DE CORTES.

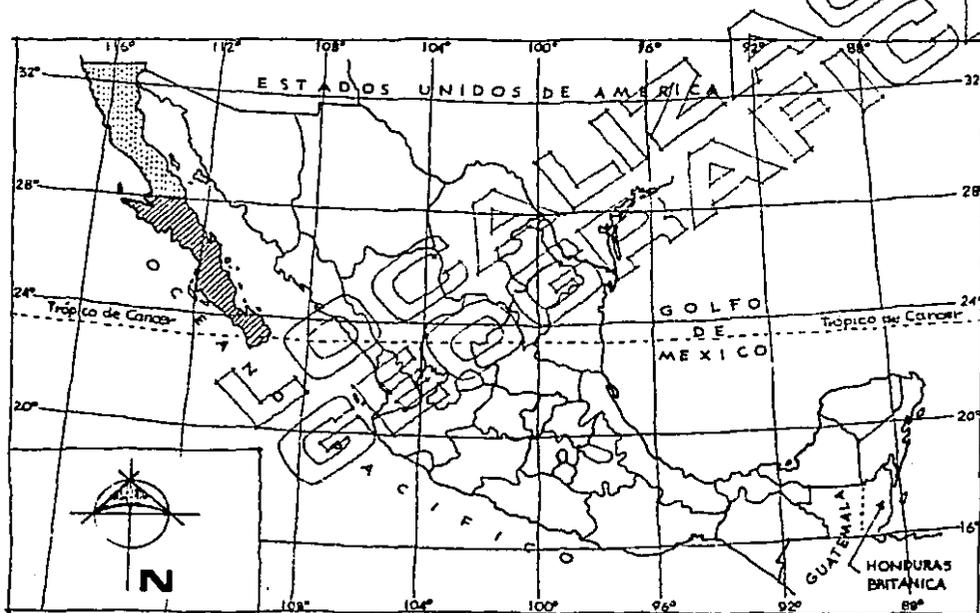
BAJA CALIFORNIA, FUE DESCUBIERTA COMO LUGAR DE PLACER, POR PESCADORES Y AFICIONADOS QUE SE DIERON CUENTA DE LA GRAN RIQUEZA PESQUERA DE SUS COSTAS.

POCO A POCO, ESTA PENINSULA SE HA IDO DES-CUBRIENDO Y ABRIENDO MAS AL TURISMO, YA QUE SU FASCINANTE BELLEZA, FLORA, FAUNA, HISTORIA, CLIMA, Y GENTE PRESENTAN INCREIBLES OPORTUNIDADES PARA VIAJAS.

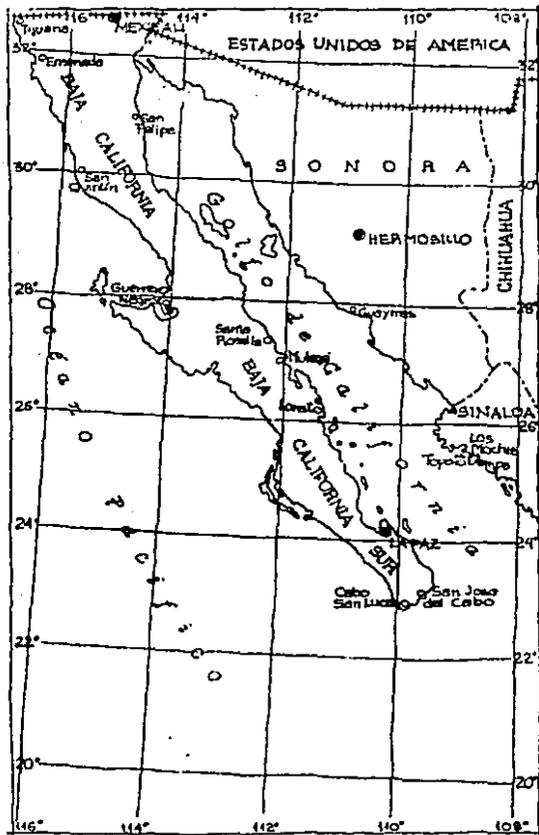
LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA ESTA LOCALIZADA EN EL EXTREMO NOCOCCIDENTAL DE LA REPUBLICA MEXICANA, CON UNA ORIENTACION DE NW-SE, UNA ANCHURA MEDIA DE 150 Km. Y UNA LONGITUD TOTAL DE 1200 Km.; EL TROPIC DE LA PENINSULA ES DE 3500 Km. A LO LARGO DEL CUAL SE ENCUENTRAN NUMEROSAS ISLAS. SU SUPERFICIE TOTAL ES DE 143,790 Km² Y ESTA DIVIDIDA EN DOS ENTIDADES, CUYO LIMITE ES EL PARALELO 28°; AL NORTE EL

ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 70,113 Km², Y AL SUR EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CON UNA SUPERFICIE DE 73,677 Km².

TODO LO ANTERIOR SE CONJUGA PARA LOGRAR EN ESTA PENINSULA, UNA SERIE DE EVENTOS, PISAJES Y VIVENCIAS PARTICULARMENTE INUSUALES Y BELLOS, LO CUAL PRECUPONE RODEOSOS ATRACTIVOS PARA TURISTAS, TANTO NACIONALES, COMO EXTRANJEROS.



GOLFO DE CALIFORNIA

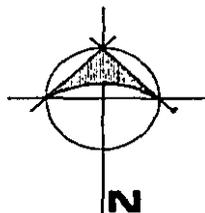


EL GOLFO DE CALIFORNIA, LLAMADO TAMBIEN MAR DE COPIÉS O MAR BEAUMÉ, SE CARACTERIZÓ POR SER UN MAR ESTRECHO, DE APROXIMADAMENTE 1200 Km. DE LONGITUD, CON AGUAS TEMPLADAS Y CLIMA DE TIPO MEDITERRÁNEO.

ESTE GOLFO, ESTÁ LOCALIZADO, ENTRE LOS PARALELOS 32° A 23° DE LATITUD NORTE Y ENTRE LOS MERIDIANOS 115° A 107°15' LONGITUD OESTE DEL MERIDIANO DE GREENWICH.

EL MAR DE COPIÉS, EN LA ERA GEOLÓGICA, ESTÁ CONSIDERADO COMO EL MAR MÁS JOVEN, POR LO QUE EN MUCHOS ASPECTOS SU FELANÍA JUVENTUD LO HACE DIFERENTE A CUALQUIER OTRO MAR. ADEMÁS DE SU INTERESANTE HISTORIA FÍSICA Y BIOLÓGICA, EL GOLFO DE CALIFORNIA PUEDE PRESUMIR DE TENER UNA DE LAS MÁS VARIADAS COSTAS DEL MUNDO, DESDE EL PUNTO DE VISTA ECOLÓGICO. SU VIDA SUBMARINA ES TAN EXTRAORDINARIAMENTE RICA, QUE VARIOS ZOOLOGICOS PROMINENTES HAN MENCIONADO

QUE ESTA ÁREA NO TIENE RIVAL EN EL MUNDO EN CUANTO A DIVERSIDAD DE ESPECIES DE PÉFIEPA. SE PUEDE AFIRMAR ENTONCES QUE ES EL MAYOR ACUARIO NATURAL DEL MUNDO.



0 100 250 500 Km.

ESCALA GRÁFICA

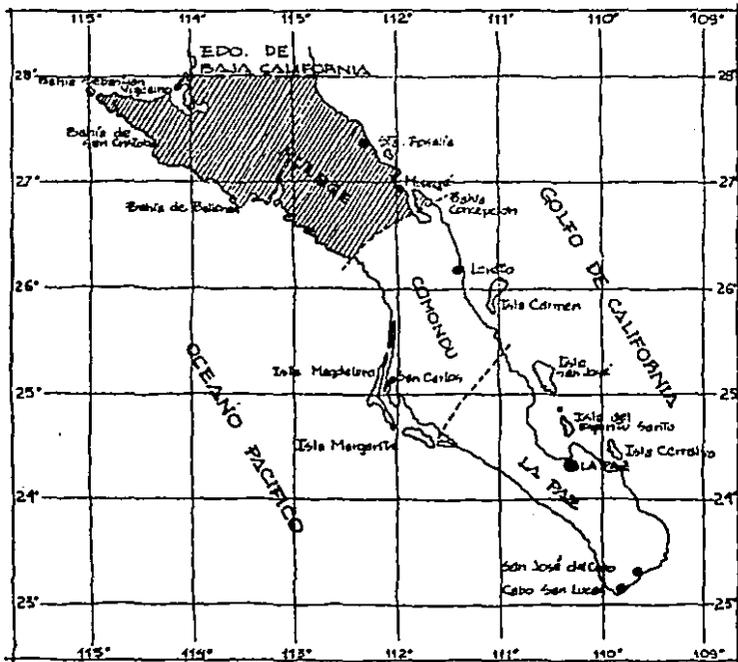
- SIMBOLOGÍA -

- +++++ LIMITE INTERNACIONAL.
- LIMITE ESTATAL.
- CAPITAL DEL ESTADO.
- OTRAS POBLACIONES.

EL GOLFO DE CALIFORNIA OFRICE ADEMÁS, GRAN SEGURIDAD A TODO AFICIONADO A DEPORTES MARINOS Y SUBMARINOS, YA QUE ESTOS, CASI EN SU MAYORÍA, PODENDO DE TIERRAS, LO PODEAN POR EL OESTE LOS ESTADOS DE BAJA CALIFORNIA SUP Y BAJA CALIFORNIA NORTE, Y AL NORTE Y ESTE LOS ESTADOS DE SONORA Y SINALOA. AL SUP EL GOLFO SE ABRE PARA ASÍ MEZCLARSE CON EL OCEANO PACÍFICO.

ESTADO DE B. C. S.

EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, SE PUEDE DESCRIBIR, COMO UNA REGION CON EXTENSOS LITORALES DE PAPA Y ATRACTIVA BELLEZA, ISLAS QUE SEMEJAN FORMACIONES DE TERRENO ARAUCADAS A LA PENINSULA FORMANDO ASI ESTRECHOS Y CANALES QUE DAN MARCO A VASTAS ZONAS DESERTICAS E INHOSPITAS EN DONDE YEAGUEN NUMEROSAS SIEMBRAS.

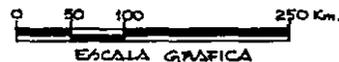
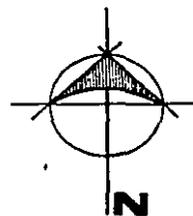
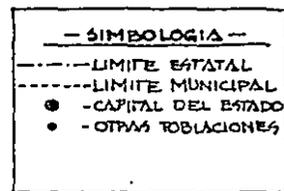


EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, SE UBICA EN LA PARTE NOROCCIDENTE DEL TERRITORIO DE LA REPUBLICA MEXICANA, EN EL EXTREMO SUR DE LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, LIMITANDO AL NORTE CON EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NORTE, AL SUR Y AL OESTE CON EL OCEANO PACIFICO Y AL ESTE CON EL GOLFO DE CALIFORNIA.

LA SUPERFICIE TOTAL DEL ESTADO, ES DE 73,677 Km², LO QUE SIGNIFICA EL 3.7% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PAIS Y EL 31.2% DE LA CORRESPONDIENTE A LA PENINSULA.

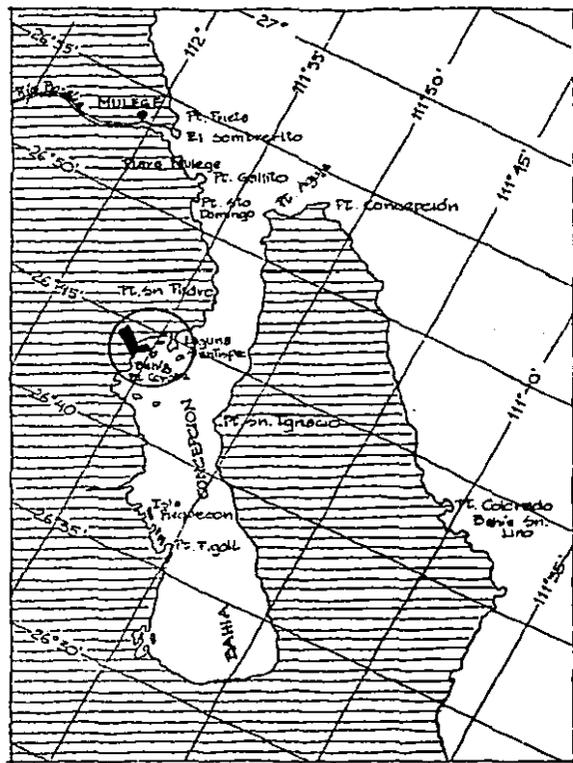
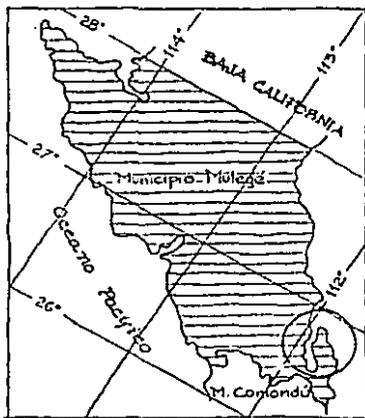
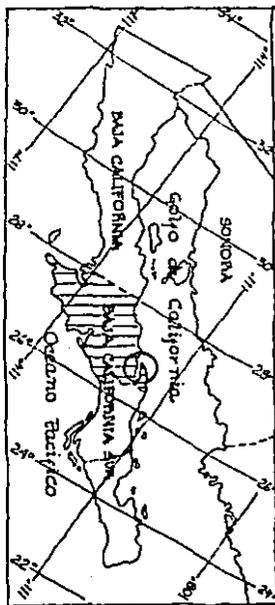
SU LONGITUD PROMEDIO ES DE 750 Km. Y SU ANCHURA PROMEDIO ES DE 100 Km.; UNA MAXIMA DE 200 Km. EN LA REGION DEL VIZCAINO Y UNA MINIMA DE 42 Km EN LA ZONA LOCALIZADA A 95 Km. AL NORTE DE LA CIUDAD DE LA PAZ.

EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, SE ENCUENTRA ACTUALMENTE INTEGRADO POR TRES MUNICIPIOS: DE NORTE A SUR ESTAN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ, EL MUNICIPIO DE COMONDÚ Y EL MUNICIPIO DE LA PAZ.



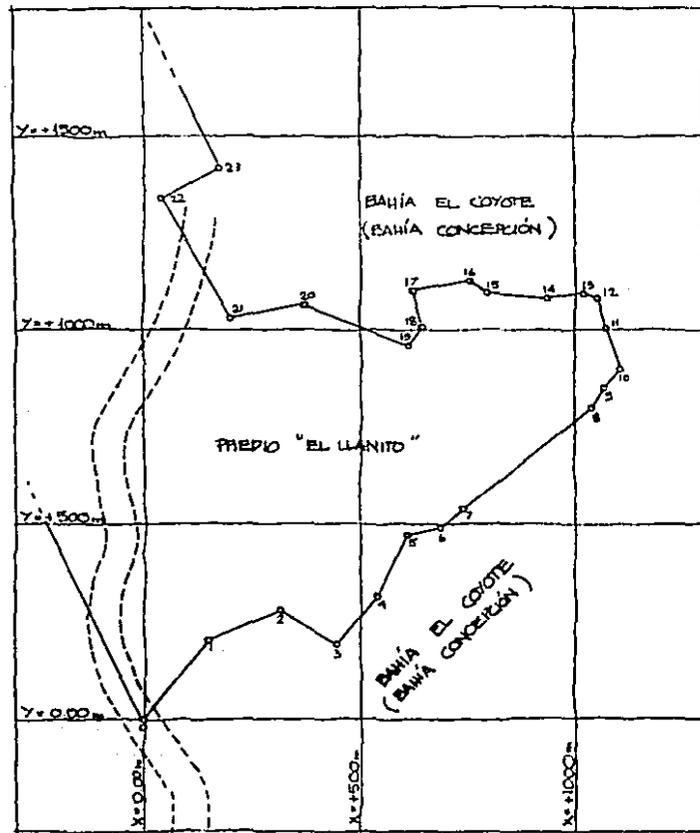
MUNICIPIO DE MULEGE BAHIA CONCEPCION

EL MUNICIPIO DE MULEGÉ SE ENCUENTRA UBICADO EN LA PARTE NOROCCIDENTAL DEL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUP, LIMITANDO AL NOROCCIDENTE CON EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AL SUR CON EL MUNICIPIO DE COMONDÚ, AL ESTE CON EL GOLFO DE CALIFORNIA, Y AL OESTE CON EL OCEANO PACIFICO. EL AREA TOTAL DEL MUNICIPIO ES DE 33,092.21 Km², LO QUE SIGNIFICA EL 45% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL ESTADO. ACTUALMENTE SE ENCUENTRA DIVIDIDO POLITICAMENTE EN 5 DELEGACIONES QUE SON: MULEGÉ, SAN IGNACIO, BAHIA TORTUGAS, GUERRERO NEGRO Y GUSTAVO DIAZ ORDAZ.



BAHÍA CONCEPCION, ES UN GRAN CUERPO DE AGUA DE INCREÍBLE BELLEZA, QUE ESTA LOCALIZADA DENTRO DEL GOLFO DE CALIFORNIA EN EL EXTREMO SE. DEL MUNICIPIO DE MULEGÉ, TENIENDO LA ENTRADA A LA BAHÍA APROXIMADAMENTE A LA ALTURA DE LA TORRE DE MULEGÉ O DEL PÍO ROSALÍA. ESTA BAHÍA TIENE 40 Km DE LONGITUD TOTAL, POR UNA ANCHURA MEDIA DE 8 Km.. LA BAHÍA CONCEPCION, ESTA SEPARADA DEL GOLFO DE CALIFORNIA POR UNA PENÍNSULA MONTAÑOSA CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 60 m., QUE PROTEGEN A LA MISMA TANTO DE VIENTOS, COMO DEL OLAJE EN SI.

TERRENO A DESARROLLAR



EN LA COSTA OCCIDENTAL DE BAHÍA CONCEPCIÓN, A UNOS 16 KM. HACIA ABAJO DE SU ENTRADA SE ENCUENTRA LAGUNA SANTISPAC Y JUNTO A ELLA, UN POCO MÁS AL SUR ESTÁ LA ENCANTADORA BAHÍA DEL COYOTE, CON SUS PLAYAS MIRANDO A MEDIA DOCENA DE PEQUEÑAS ISLAS O ISLOTES. ESTAS PEQUEÑAS ISLAS QUE rodean esta pequeña bahía, LE DAN A LA MISMA, UNA PROTECCIÓN TAL QUE AYUDAN A HACER DE BAHÍA DEL COYOTE EL MEJOR PUERTO NATURAL, PARA EMBARCACIONES DE PEQUEÑO, QUE SE PUEDE ENCONTRAR ENTRE STA. ROSALÍA Y BAHÍA ESCONDIDO.

EL TERRENO, PARA EL PROYECTO O DESARROLLO NAÚTICO TURÍSTICO QUE PROPONGO, ES EL PREDIO DENOMINADO "EL LLANITO", PROPIEDAD DE YATES Y TURISMO S.A. QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ, TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EN UNA PEQUEÑA PENÍNSULA MONTAÑOSA QUE SEPARA O DIVIDE LAS ANTERIORMENTE MENCIONADAS LAGUNA SANTISPAC Y BAHÍA DEL COYOTE.

LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DE EL PREDIO DEL LLANITO, CORRESPONDE A 26°41' DE LATITUD NORTE Y 111°55' DE LONGITUD OESTE APROXIMADAMENTE. ESTÁ SITUADO POCO MÁS O MENOS A UNOS 80 KM. AL SUR DE STA. ROSALÍA, 20 KM. AL SUR DE MULEGÉ, Y UNOS 30 KM. AL NORTE DE LOPIETO.

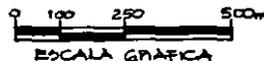


FOTO AEREA

EN ESTA FOTOGRAFÍA AEREA
PODEMOS VER LA ZONA QUE SE
VA A DESARROLLAR Y QUE FORMA
PARTE DEL PREDIO DENOMINADO
COMO "EL LLANITO", QUE ES PRO-
PIEDAD DE YATES Y TURISMO S.A.

UBICACIÓN:

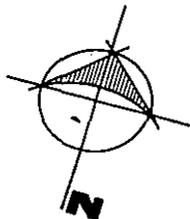
- MUNICIPIO DE MULEGE .
- TERRITORIO DE B.C.S .

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

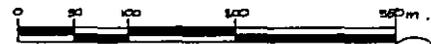
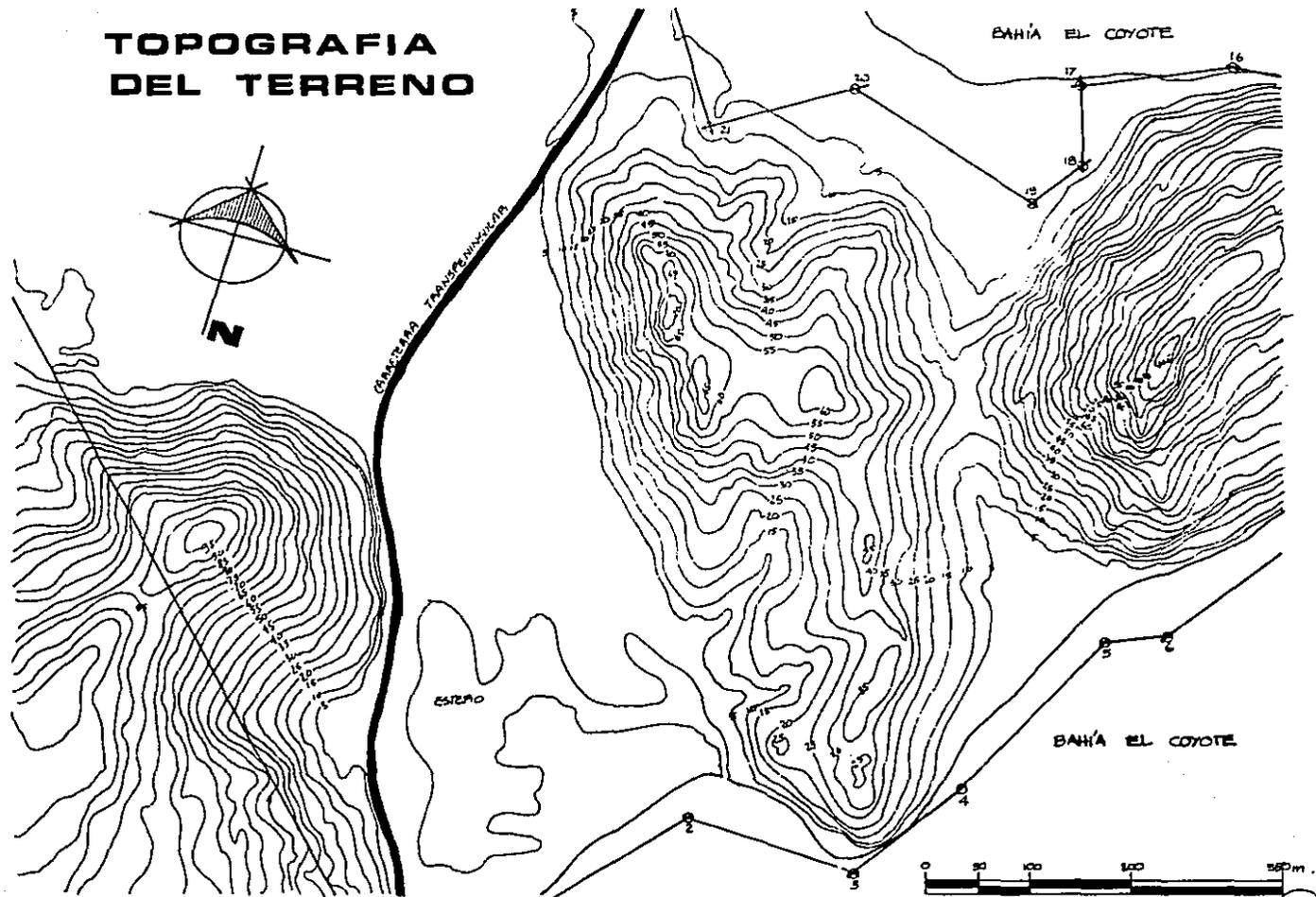
- 26° 44' LATITUD NORTE .
- 111° 55' LONGITUD OESTE .

EN ESTA FOTOGRAFÍA SE
DISTINGUE CLARAMENTE LA CARRE-
TERA TRANSPENINSULAR, LA CUAL
RODEA LA PARTE DEL PREDIO
A DESARROLLAR. SE DISTINGUE
TAMBIEN EL ESTERO ASÍ COMO
LA BONITA PLAYA JUNTO A EL .

LAS AGUAS QUE RODEAN EL
PREDIO SON PARTE DE LA BAHÍA DEL
COYOTE, DENTRO DE BAHÍA CONCEPCIÓN.



TOPOGRAFIA DEL TERRENO

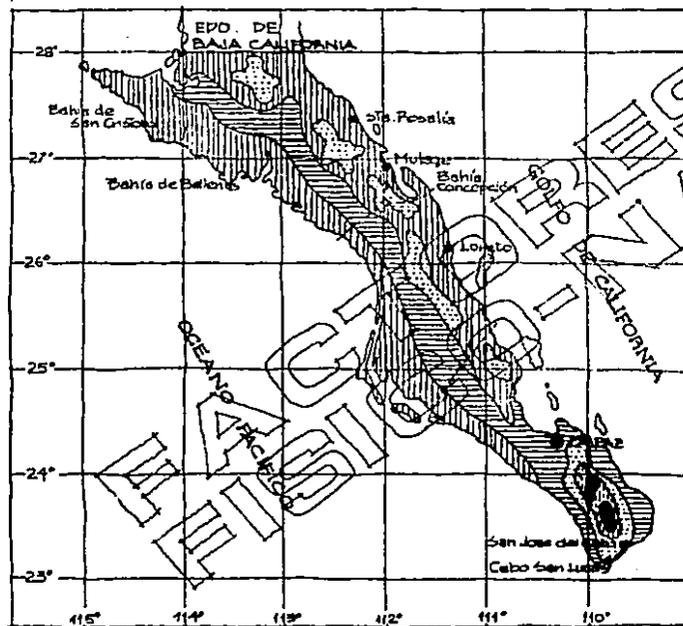


CLIMA GENERAL

B. C. S.

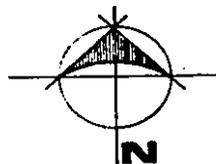
LA UBICACIÓN A AMBOS LADOS DEL TRÓPICO DE CÁNCER Y LA INFLUENCIA OCEÁNICA, DEBIDO A LA ESTRECHEZ DE LA MASA CONTINENTAL, SON QUIZA LOS FACTORES DETERMINANTES MÁS SIGNIFICATIVOS DEL CLIMA QUE PREVALECE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

EL ESTADO NO PRESENTA GRAN VARIEDAD DE TIPOS CLIMÁTICOS DOMINANTES EN SU ESPACIO TERRITORIAL, LA GRAN MAYORÍA DE LOS CUALES SON CLIMAS CÁLIDOS DE NATURALEZA SECA O DESÉRTICOS. ÉSTE ÚLTIMO SE HACE MÁS EVIDENTE AL OBSERVAR LA VEGETACIÓN DEL ESTADO LA CUAL SIENDO UN REFLEJO FIEL DEL CLIMA, SE PRESENTA EN SU MAYORÍA COMO MATOPÍALES DESÉRTICOS.



- TIPOS CLIMÁTICOS -

-  $BW_A, (X)X(e)$ — SECO DESÉRTICO SEMICÁLIDO
INVERNO SECO, RÉGIMEN DE LLUVIAS DE VERANO
-  $BW(CW)hs(e)$ — SECO DESÉRTICO MUY CÁLIDO
RÉGIMEN DE LLUVIAS DE INVIERNO
-  $BS, Ks(X)(e)$ — SECO O ESTEPAPIO
ES EL MÁS SECO DE LOS BS, TEMPLADO CON VERANO
CÁLIDO, RÉGIMEN DE LLUVIAS DE INVIERNO
-  $BS, (h)hw(e)$ — SECO O ESTEPAPIO
EL MÁS HÚMEDO DE LOS BS, MUY CÁLIDO CON
RÉGIMEN DE LLUVIAS DE VERANO
-  $CW, b(e)$ — TEMPLADO SECO
ES EL MÁS SECO DE LOS TEMPLADOS CON VERANO
FRÍASO Y LARGO



ELEMENTOS CLIMATICOS

- NUBOSIDAD -

NUBOSIDAD SE REFIERE AL NÚMERO DE DÍAS NUBIADOS. EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR EN GENERAL LA NUBOSIDAD ES ESCASA POR LO QUE PREDOMINAN LOS DÍAS DESPEJADOS POR LO QUE SE OBSERVA UN PROMEDIO DE 335 DÍAS SOLEADOS AL AÑO; SIN EMBARGO LA NUBOSIDAD ESTÁ BIEN DISTRIBUIDA A TRAVÉS DEL AÑO, PRESENTANDO UN LIGERO INCREMENTO EN LOS MESES DE JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE QUE TAMBIÉN SON LOS MESES DE LLUVIA.

- EVAPORACIÓN -

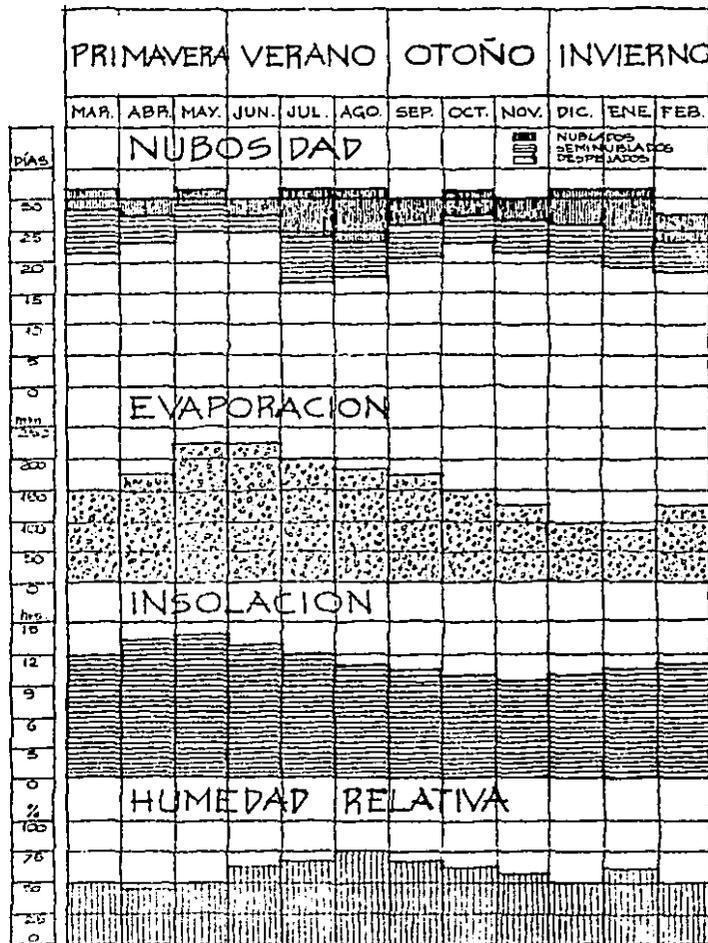
ESTE FENÓMENO OCURRE PRINCIPALMENTE SOBRE LA SUPERFICIE LÍQUIDA (MARES, LAGOS, RÍOS, CHARCOS ETC.) Y EN LOS SUELOS HÚMEDOS, CONVIRTIÉNDOSE EL AGUA EN VAPOR. EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR Y EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ EN LO PARTICULAR, LA EVAPORACIÓN POTENCIAL ES DE 2,200 mm. ANUALES Y ALCANZA SU VALOR MÁXIMO EN JUNIO (212.5 mm.), AUNQUE EN LOS MESES DE MAYO Y JULIO TAMBIÉN REGISTRA VALORES ELEVADOS; EN AGOSTO Y SEPTIEMBRE LA EVAPORACIÓN ES UN POCO MENOR, YA QUE ES CUANDO LAS LLUVIAS SE PRESENTAN.

- INSOLACION -

LA INSOLACION ES EL PERÍODO DURANTE EL CUAL LOS RAYOS DE SOL LLEGAN A LA SUPERFICIE DE LA TIERRA. LA INSOLACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR ES MAYOR EN LOS MESES DE MAYO, JUNIO Y JULIO, CON 13 A 14 HORAS PROMEDIO. LOS NIVELES MÍNIMOS DE INSOLACION PROMEDIO MENSUAL NO DISMINUYEN DE 10 HORAS DE DÍA DE SOL DIARIAS.

- HUMEDAD RELATIVA -

LA HUMEDAD RELATIVA ES EL PORCENTAJE DE VAPOR DE AGUA CONTENIDA EN UN METRO CÚBICO DE AIRE EN RELACION CON LA MÁXIMA QUE A ESA TEMPERATURA ES POSIBLE CONTENER. EN EL ESTADO DE B.C.S. SE PRESENTA UNA HUMEDAD RELATIVA ENTRE 60 Y 70 %.



ELEMENTOS CLIMATOLÓGICOS

LOS PRINCIPALES ELEMENTOS CLIMÁTICOS ANALIZADOS Y QUE HE CONSIDERADO DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA, SON LOS SIGUIENTES:

- TEMPERATURA -

EN EL ESTADO SE REGISTRAN TEMPERATURAS MÁXIMAS ABSOLUTAS DE 40° A 44° EN VERANO Y UNA MEDIA DE 36° TAMBIÉN EN LOS MESES DE VERANO. LAS TEMPERATURAS EMPIEZAN A DESCENDER GRADUALMENTE HACIA DICIEMBRE Y ENERO CON UNA TEMPERATURA MEDIA DE 17°. EL PROMEDIO ANUAL DE TEMPERATURA MEDIA ES DE 23° C EN LA COSTA DEL GOLFO, Y DE 21° C EN LA COSTA DEL PACÍFICO.

PARA LA REGIÓN DE MULEGÉ QUE ES DONDE SE ENCUENTRA BAHÍA CONCEPCIÓN LAS TEMPERATURAS EN PARTICULAR HAN SIDO LAS SIGUIENTES:

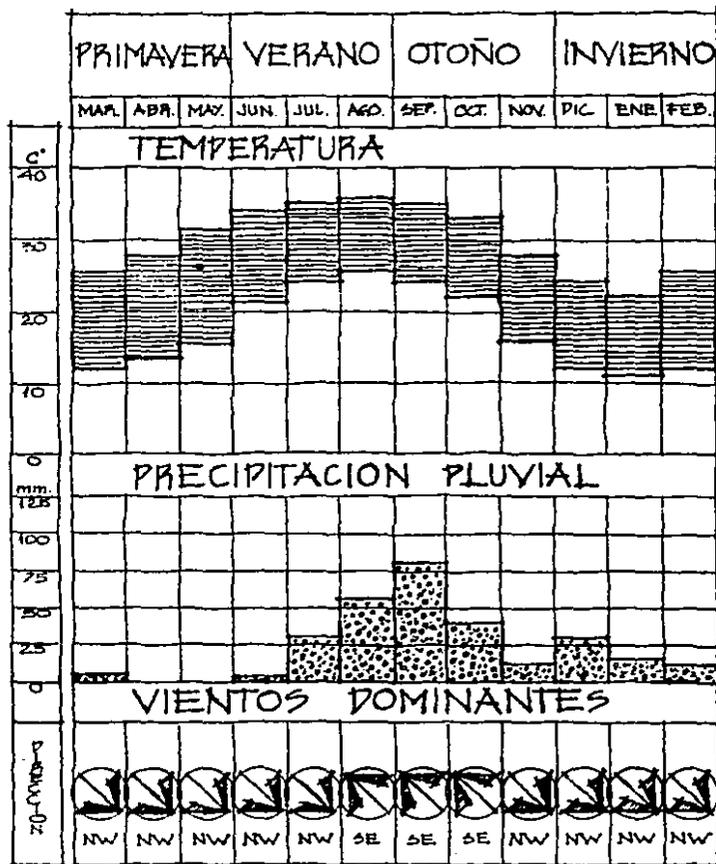
- MEDIA ANUAL DE 22.6° C
- MÁXIMA MES DE JUNIO Y AGOSTO DE 30.8° C
- MÍNIMA MES DE ENERO DE 14.7° C

- PRECIPITACIÓN PLUVIAL -

EL ESTADO PRESENTA UNO DE LOS PROMEDIOS MÁS BAJOS DE PRECIPITACIÓN EN EL PAÍS. LAS LUVIAS EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ SON ESCASAS. SEPTIEMBRE ES EL MES MÁS LUVIOSO REGISTRANDO UN PROMEDIO MENSUAL DE 51.8 mm. LA ÉPOCA DE LUVIAS MARCA QUE LA PRECIPITACIÓN PROMEDIO ANUAL ES DE 170.84 mm. LOS MESES MÁS LUVIOSOS SON: AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE QUE CONTRIBUYEN CON EL 68% DEL TOTAL DE PRECIPITACIÓN ANUAL.

- VIENTOS -

A GRANDES PASOS, LA MAYOR PARTE DEL TERRITORIO DEL ESTADO SE ENCUENTRA BAJO LA INFLUENCIA DE LOS VIENTOS ALÍCIOS QUE PENETRAN DESDE EL ESTE Y EL NORTE. BÁSICAMENTE EN LA ZONA DE INTERÉS PREDOMINAN LAS CALMAS QUE SON COMUNES DE OCTUBRE A DICIEMBRE Y LOS VIENTOS DOMINANTES SE PRESENTAN DEL NOROESTE.



MORFOLOGIA

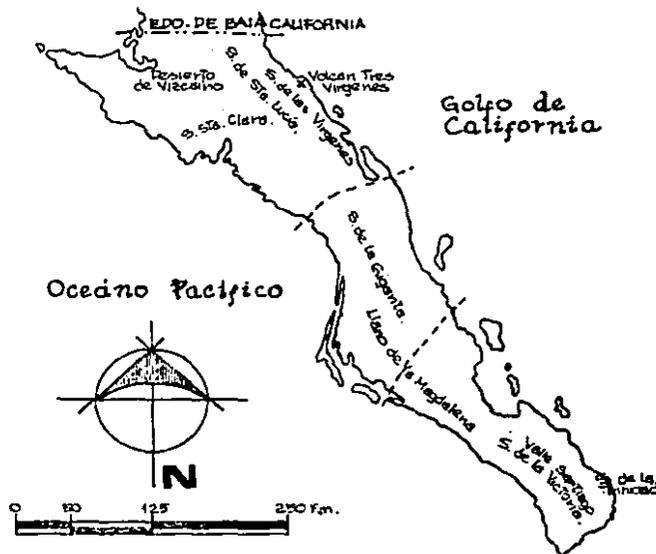
-INTRODUCCION -

LAS DIVERSAS FORMAS DEL TERRENO, JUEGAN UN PAPEL IMPORTANTE EN LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y SOCIAL DEL ESTADO, YA QUE INFLUYEN EN LA CONFORMACION DEL CLIMA, EN EL TIPO DE SUELOS Y EN LA VEGETACION Y ESTOS A SU VEZ SOBRE LOS AVANCEMIENTOS HUMANOS Y SUS ACTIVIDADES ECONOMICAS.

-**OROGRAFIA:** LAS UNIDADES OROGENICAS CARACTERIZAN EL RELIEVE. A LO LARGO DE TODA LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA Y CON DIRECCION GENERAL NNW A SSE, SE ENCUENTRA EL SISTEMA CALIFORNIANO, LIMITANDO AL NORTE CON LOS ESTADOS UNIDOS Y TERMINANDO AL SUR EN CABO SAN LUCAS; TIENE 1450 Km DE LONGITUD Y UNA ANCHURA MEDIA DE 75 Km., PUEDE CONSIDERARSE UNA ALTITUD MEDIA DE 1000 m, ALCANZANDO LAS MAXIMAS ALTURAS EN LA PARTE NORTE CON 2,200 m, Y LAS MENORES EN LAS CERCANIAS DE LA TRAZ DONDE SE REDUCE HASTA 250 m. SON MUY CARACTERISTICOS LOS PICOS AGUADOS, DESGARRADOS GENERALMENTE SIN VEGETACION, COLOREADOS POR BANDAS SUPERFICIALES DE HEMATITES Y UMONITAS QUE LE DAN UNA APARENCIA MUY INTERESANTE. ESTA FORMADA POR AZOLES KINEAS POCOCAMBICAS, PRINCIPALMENTE GRANITOS FRACTURADOS, CON DEPOSITOS PALEOZOICOS Y MESOZOICOS.

DENTRO DE LO QUE ES EN SI EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR LAS PRINCIPALES SIERRAS SON : EN LA ZONA NORTE DEL ESTADO ESTAN LA SIERRA DE SANTA LUCIA, LA SIERRA DE LAS VIRGENES, Y LA SIERRA DE SANTA CLARA; EN EL EXTREMO NOROCCIDENTE SOBRESALE EL VOLCAN DE TRAZ VIRGENES Y AL ESTE EL DESIERTO DE VICCAINO. EN EL CENTRO SE LOCALIZA LA SIERRA DE LA GIGANTA. AL SUR, HACIA EL OCEANO PACIFICO EL LLANO DE LA MAGDALENA, Y EN LA PORCION MERIDIONAL SOBRESALEN LAS SIERRAS DE LA VICTORIA Y TRINIDAD, SEPARADAS POR EL VALLE SANTIAGO.

- **SISMICIDAD** - SEGUN LA CARTA SISMICA DE TAMAYO, EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR ES UNA ZONA ASISMICA EN SU MAYOR PARTE, Y SEGUN EL TRABAJO DE FIGUEROA (1975) ES UNA ZONA DE BAJA SISMICIDAD.



- **REGIONES GEOMORFICAS** - SON LAS DEPRESIONES, LLANURAS O PLANICIES QUE SE FORMAN EN TORNO O EN MEDIO DE LAS UNIDADES OROGENICAS.

VEHIENTE ORIENTAL CALIFORNIANA : ES UNA FAJA ANGOSTA QUE SE EXTIENDE ENTRE LA SIERRANIA CALIFORNIANA Y EL MAR DE CORTES. TIENE 1250 KM DE LARGO Y UNA ANCHURA MEDIA DE 5 KM. ESTA COSTA MUESTRA MUESTRAS COPADAS POR FALLAS, QUE SEÑALAN DIFERENTES PERIODOS DE LEVANTAMIENTOS. LOS DECLIVES DE LA SIERRANIA CALIFORNIANA SE APROXIMAN BASTANTE AL MAR Y, A VECES, DE LA MESAETA ESCALONADA DE PASA A UNA ANGOSTA PLAYA DE CENEDOS DE METROS Y CORTA LONGITUD, Y EN OTROS TRAMOS NO HAY PLAYA.

VEHIENTE OCCIDENTAL CALIFORNIANA Y ES UNA FAJA DE 1250 KM DE LARGO, CON UNA ANCHURA VARIABLE QUE AUMENTA HASTA 100 KM EN LA REGION DE VICCAINO. ESTA COMPRENDIDA ENTRE LA SIERRANIA CALIFORNIANA Y EL OCEANO PACIFICO, Y EN ELLA DOMINA LA LLANURA COSTERA.

GEOMORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA



- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS -
 EN LA SUBPROVINCIA DE SIERRAS VOLCÁNICAS Y MESETAS SE ENCUENTRAN LAS SIERRAS DE LA GIGANTA, SANTA LUCÍA Y LOS APARATOS VOLCÁNICOS, POSEEN PENDIENTES MAYORES DE 50%, LLEGANDO HASTA 70 Y 80 %, EN LAS MESETAS DE ESTA SUBPROVINCIA SUS ESCARPES SON MAYORES DE 70% Y LAS PARTES PLANAS DE 2 AL 6%. LOS PIES DE MONTE TIENEN PENDIENTES DE 3 AL 10%.

- GEOMORFOLOGÍA -

-  SUBPROVINCIA DE SIERRAS VOLCÁNICAS Y MESETAS.
-  SUBPROVINCIA DEL DESIERTO DE VIZCAÍNO.
-  DISCONTINUIDADES FISIOGRÁFICAS DEL D. VIZCAÍNO.

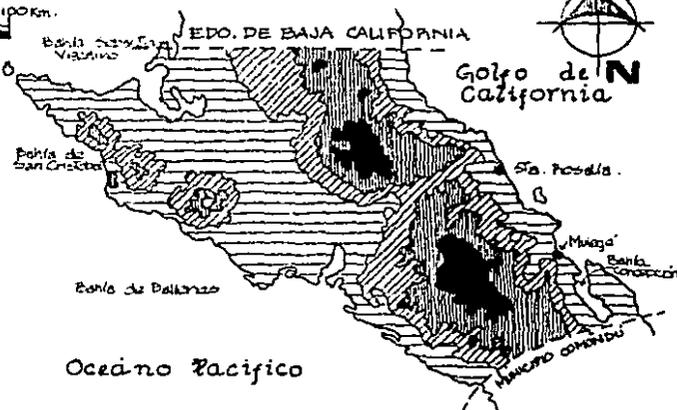
- ALTITUDES PROMEDIO -

-  DE 0 A 200 m. s.n.m.
-  DE 200 A 500m. s.n.m.
-  DE 500 A 1000m. s.n.m.
-  DE 1000 A 1500 m. s.n.m.

- GEOMORFOLOGÍA -

LAS CARACTERÍSTICAS REFORMATIVAS DE GRANDES ÁREAS EN SU GEOLOGÍA, UTOLOGÍA Y SU FISIONOMÍA GENERAL, HACEN QUE EL MUNICIPIO DE MULEGÉ SE PUEDA DIVIDIR EN 2 SUBPROVINCIAS QUE SON: DESIERTO DE VIZCAÍNO Y SIERRAS VOLCÁNICAS Y MESETAS, QUE ES DONDE SE LOCALIZA LA ZONA A DESARROLLAR.

SUBPROVINCIA DE SIERRAS VOLCÁNICAS Y MESETAS: SE EXTIENDE AL NORTE, A LA MISMA ALTURA DEL DESIERTO DE VIZCAÍNO HASTA LOS LÍMITES CON EL MUNICIPIO DE COMONDÚ, Y CONTINÚA ADENTRÁNDOSE EN ÉL, SU UTOLOGÍA ES ALGO VARIADA PERO PRINCIPALMENTE CONSISTE EN BASALTOS, ÍGNEAS EXTRUSIVAS BÁSICAS, CONGLOMERADOS, GRANDES ÁREAS DE ARENISCAS Y ALUVIONES DE DEPOSITACIÓN. TIENE ALREDEDOR DE 40 SISTEMAS DE TIFORMAS DE LAS QUE LA MÁS IMPORTANTE ES LA SIERRA DE MULEGÉ O EL COYOTE, Y LUEGO LA UNIDAD LÍQUI CON LA SIERRA DE LA GIGANTA Y LA SIERRA DE SANTA LUCÍA.



CONST. DEL SUELO



- GEOLOGÍA -

EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, AL IGUAL QUE EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ PREDOMINAN TRES GRANDES GRUPOS GEOLOGICOS QUE SON EL CENOZOICO SUPERIOR VOLCÁNICO, EL PLEISTOCENO RECIENTE, Y EL MESOZOICO.

EN LA ZONA A DESARROLLAR ENCONTRAMOS EL GRUPO DEL CENOZOICO SUPERIOR VOLCÁNICO EN EL CUAL PREDOMINAN LAS LAVAS, LOS CONOS CINÉRTICOS Y BASÁLTICOS.

- PRINCIPALES FALLAS TECTÓNICAS Y FRACTURAS: TODA LA PENINSULA, SE ENCUENTRA AFECTADA EN SU PORCIÓN ORIENTAL POR UN SISTEMA DE FALLAS CON DIRECCIÓN NW → SE, CONOCIDO COMO FRACTURAMIENTO DEL GOLFO DE CALIFORNIA, Y ESTÁ CONSIDERADO COMO LA PROLONGACIÓN DE LA FALLA DE SAN ANDRÉS, TENIENDO MOVIMIENTOS EN LA ACTUALIDAD.

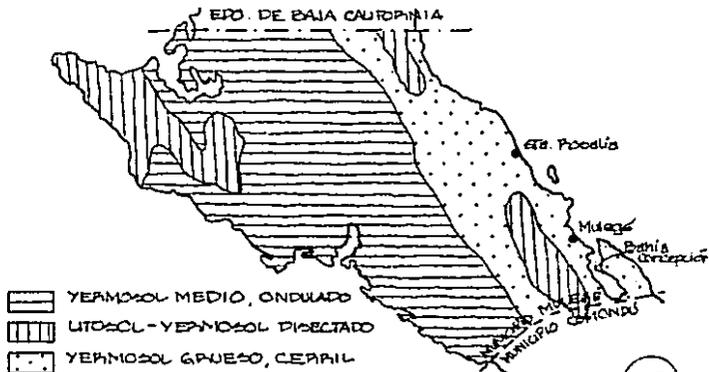
- EDAFOLOGÍA -

TODOS LOS AÑOS, DEBIDO AL CLIMA, LOS VEGETALES, LOS ANIMALES Y EL EFECTO DE LA PERCOLACIÓN DEL AGUA DE LUVIA Y LA GRAVEDAD TERRESTRE, EL SUELO SE ORGANIZA EN CAPAS DE DISTINTA INDOLE.

EN LA ZONA A DESARROLLAR, ENCONTRAMOS PRINCIPALMENTE YERMOSOLÉS QUE A SU VEZ SE ASOCIAN A VECES CON PIEGOSOLÉS, YA QUE CARACTERIZAN GRAN PARTE DE EL.

- YERMOSOLÉS.- SE CARACTERIZAN POR TENER UNA CAPA SUPERFICIAL CLAYA Y UN SUBSUELO RICO EN ARCILLA O SEMEJANTE A LA CAPA SUPERFICIAL. PRESENTAN EN OCASIONES ACUMULACIÓN DE CAL O YESO EN EL SUBSUELO O BIEN "CALICHE".

- PIEGOSOLÉS.- SE CARACTERIZAN POR NO PRESENTAR CAPAS DISTINTAS. SON CLAYOS EN GENERAL Y SE PARECEN BASTANTE A LA CAPA QUE TIENEN DEBAJO, CUANDO NO SON PROFUNDOS. SU FERTILIDAD ES VARIABLE. FRECUENTEMENTE SON COMEDOS Y PEDREGOSOS. ADEMÁS DE OTROS SITIOS, SE LOCALIZAN A LO LARGO DE TODAS LAS PLAYAS.



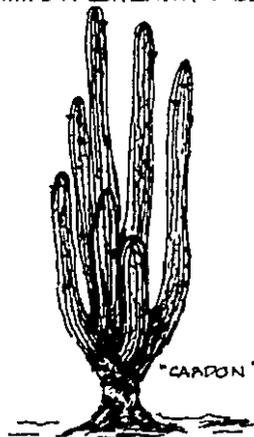
VEGETACION

SIENDO EL CLIMA TANTO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUP, COMO DEL MUNICIPIO DE MULEGÉ, UN CLIMA PRINCIPALMENTE SECO Y MUY CALUROSO, LA VEGETACION QUE ENCONTRAMOS ES LA CARACTERÍSTICA DEL DESIERTO, TIENEN SENTADA TON APARTE Y ARBUSTOS XERÓFILOS Y TON CACTÁCEAS, Y ALGUNOS PERO POCOS PASTBALES.

EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ EXISTEN CINCO TIPOS DE MATORRALES XERÓFILOS: INEPIME, SUBINEPIME, ESPINOSO, SUBESPINOSO Y CARIPOSULTIFOLIO. ADEMÁS, INTERCALADOS CON ÉSTOS ESTÁN LOS MEZQUITALES, CARDONALES, E ISOTALES. ÉSTOS MATORRALES SE ENCUENTRAN PRÁCTICAMENTE, EN TODO TIPO DE CONDICIONES TOPOGRÁFICAS, NO IMPORTANDO EL SUSTRATO GEOLÓGICO.

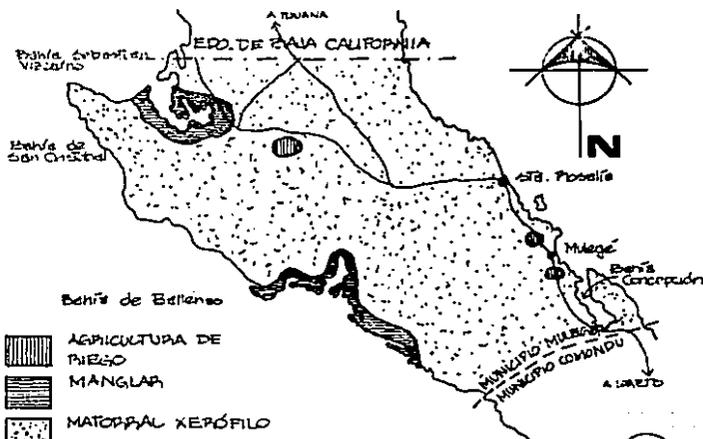
ENTRE LAS ESPECIES MÁS COMUNES QUE DESTACAN EN EL MATORRAL XERÓFILO Y CACTÁCEAS O CACTUS, TENEMOS A LA "COBEPINALOPIA" (*LARREA TRIDENTATA*), "PALO DE ADÁN" (*FOUQUIERIA DIGUETI PENINSULARIS*), "TOPOTE" (*BURSERIA* spp), "GARIAMBULO" (*LOPHOCEREUS SCHOTTII* sp), "CARDON" (*PACHYCEPHEUS FRINGELI*), "CHOLLA" (*OPUNTIA CHOLLA*), "PITAHAYA AGRIA" (*MACHAETOCEREUS GUMMOSUS*) Y "CIPHO" (*CRONQUIESIA COLUMNARIS*).

EN LAS LADEIAS POCOAS EN LA VECINDAD DE BAHÍA CONCEPCIÓN DESTACAN *CONQUIESIA PENINSULARIS*, *JATHROPA CUNEATA* Y *BURSERIA MICROPHYLIA*, EN UN MATORRAL MUY ABIERTO DONDE *LARREA* ESCASEA.



EL PAISAJE CAMBIA PARCIALMENTE DE LA ESTACION SECA A LA ESTACION DE LUVIAS, PRESENTANDO FUERTES CONTRASTES QUE VAN DE PAISAJES DESOLADORES Y ESPINOSOS DE APARIENCIA CASI LUNAR, EN DONDE DESPUES DE UNA INCREÍBLE METAMORFOSIS, LAS PLANTAS MÁS ESTÉRILES SON TRANSFORMADAS EN MILES DE CAPULLOS QUE AL ABIPIRSE DAN LUGAR A UN MANTO DE COLOR QUE CUBRE EL PAISAJE UENANDO DE VIDA.

LA FALTA DE PRECIPICIOS HACEN QUE SE OBTENGA PROVECHO DE LA VEGETACION NATURAL, UTILIZANDO ASÍ DURANTE SIGLOS LOS APARCES Y ARBUSTOS COMO MATERIALES DE CONSTRUCCION.



FAUNA

LA FAUNA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR Y POR LO TANTO DEL MUNICIPIO DE MULEGÉ, ESTÁ ÍNTIMAMENTE UNIDA A LA VEGETACIÓN Y AL CLIMA. SU DISTRIBUCIÓN ES HOMOGÉNEA, A EXCEPCIÓN DE LAS AVES QUE SE CONCENTRAN EN SU GRAN MAYORÍA A LO LARGO DE LAS COSTAS. EL ESTADO CUENTA CON UNA VIDA ANIMAL BASTANTE ABUNDANTE Y VARIADA.

- MAMÍFEROS -

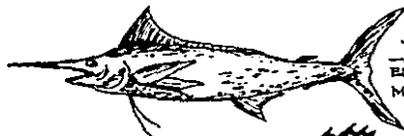
SE PUEDEN ENCONTRAR UN GRAN NÚMERO DE VENADOS, LEONES DE MONTAÑA O TUMAS, LINCES, COXOTES, ZORROS, JABALÍES, ARIPIJAS, MAPACHES, TOLONOS, UEBRES, CONEJOS, MUSARAÑAS, MURCIÉLAGOS, CACOMILTLES, ZORRILLOS, PATOS Y PATONES SALVAJES, MYOTIS Y OTROS MAS.

- REPTILES -

GRAN VARIEDAD DE VÍBORAS Y SERPIENTES, LAGARTOS Y LAGARTILLOS, IGUANAS, TORTUGAS ETC.

ADEMÁS DE LA FAUNA TERRESTRE, EXISTE UNA VIDA SUBMARINA VERDADERAMENTE FASCINANTE, COMO YA HE MENCIONADO ANTERIORMENTE, SE PUEDE AFIRMAR QUE EL GOLFO DE CALIFORNIA ES EL MAYOR ACUARIO NATURAL DEL MUNDO, CONTANDO CON UNA VARIEDAD INCREÍBLE DE ESPECIES SUBMARINAS.

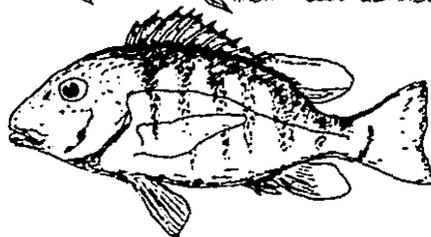
EL GOLFO DE CALIFORNIA ES UN MAR QUE TIENE GRANDES CANTIDADES DE NITRATOS SOLUBLES, FOSFATOS Y COMIDA ORGÁNICA PROVENIENTE DE LA TIERRA, YA SEA POR MEDIO DE RÍOS, CORRIENTES PERIÓDICAS E INUNDACIONES QUE BAJAN DESDE LAS MONTAÑAS TANTO DE LA PENÍNSULA COMO DE LA PIEDRA CONTINENTAL, QUEDÁNDOSE ASÍ ALMACENADAS EN ESTE MAR, Y POR ESO EL VOLUMEN DE "PLANKTON" ENCONTRADO AQUÍ ES TAMBIÉN INCREÍBLEMENTE GRANDE. DE TODO ESTO SE DESPIVA UNA GRAN RIQUEZA DE VIDA SUBMARINA QUE A SU VEZ PROMUEVEN UNA GRAN CANTIDAD DE AVES MARINAS QUE SE ALIMENTAN DE LA MISMA.



"MARLIN AZUL"
EL MÁS GRANDE DE LOS
MARLINES LLEGA A PESAR
HASTA 2000 LIBRAS.

"PARGO"

TARGO PLAYATO O
MILATO MIDEN
UNOS 60 cms.



- ESPECIES SUBMARINAS -

COMO LA VIDA SUBMARINA SERÍA INTERMINABLE DE NOMBRAR, CITO SOLO ALGUNAS DE LAS ESPECIES MÁS ABUNDANTES EN ESTE MAR: SE PUEDEN ENCONTRAR MUCHOS TIPOS DE BALLENAS TANTO GRANDES COMO PEQUEÑAS, DELFINES Y DEMÁS CETÁCEOS, LEONES MARINOS CALIFORNIANOS, ALREDEDOR DE 30 ESPECIES DIFERENTES DE TIEPONES, MANTARAYAS, MORENAS, TORTUGAS GIGANTES, INNUMERABLES TIPOS DE PECES COMO MARLINES, PEB VELA, ATÚN, BARRACUDAS, DOPACOS, PEB ESPADA, MERCO, GARUFAS, TAMPANOS, SIERRAS Y OTROS PECES MENORES. ADEMÁS, LA EXISTENCIA DE BANCOS DE ALMEJAS, OSTIONES Y OTROS TIPOS DE MOLUSCOS Y CRUSTÁCEOS, QUE PROPORCIONAN GRAN ATRACTIVO A LA PEECA DEPORTIVA.

- AVES -

GRAN VARIEDAD DE AVES COMO CODORNICES, PALOMAS, PAZOS DE MUCHOS TIPOS ETC. ADEMÁS DE LAS AVES RESIDENTES TENEMOS LAS MIGRATORIAS, LAS CUALES SE DISTRIBUYEN EN SU MAYORÍA EN LA VERTIENTE DEL PACÍFICO. DENTRO DE LAS AVES MARINAS QUE ENCONTRAMOS TAMBIÉN EN LA COSTA DEL GOLFO TENEMOS, CITANDO SOLO ALGUNAS: GAVIOTAS, PELICANOS, COPVEJONES, ÁGUILAS MARINAS, FRAGATAS, COLONDRINAS MARINAS ETC.

OCEONOGRAFIA 1

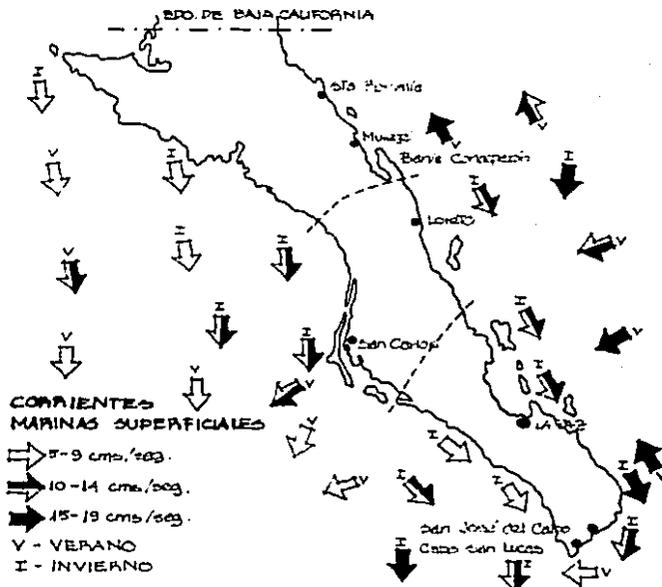
EL GOLFO DE CALIFORNIA O MAR DE CORTÉS TIENE UNA LONGITUD DE 1200 Km; LA MÁXIMA ANCHURA ES DE 210 Km. Y LA MENOR ES DE 90 Km. AL SUR DE LA ISLA DE TIBURÓN Y LA PROFUNDIDAD MEDIA ES DE 200 m. LA PLATAFORMA CONTINENTAL DE ESTE GOLFO ES REDUCIDA EN LAS COSTAS OCCIDENTALES O SEA LAS DE LA PENÍNSULA, SUMAMENTE ANGOSTA EN LA PARTE ORIENTAL O SEA EN LAS COSTAS DE SONORA Y SINALOA; EN EL EXTREMO NOROCCIDENTE LA PLATAFORMA TOMA ALGÚN DESARROLLO A CONSECUENCIA DE LOS AZOLVEDOS APRIASTRADOS POR EL RÍO COLORADO.

- CORRIENTES -

EL CONOCIMIENTO DE LAS CORRIENTES MARINAS ES MUY IMPORTANTE PARA LA NAVEGACIÓN, LA PESCA Y LA CLIMATOLOGÍA DE ÁREAS CONTINENTALES. LAS CORRIENTES SUPERFICIALES ESTÁN SUJETAS A LA INTENSIDAD Y DIRECCIÓN DEL VIENTO, POR LO QUE CAMBIAN ESTACIONALMENTE. EN INVIERNO EN EL NOROCCIDENTE DEL ESTADO EXISTE UNA CORRIENTE PARALELA A LA COSTA CON DIRECCIÓN SUR-ESTE Y CON UNA VELOCIDAD APROXIMADA DE 15 cm/sq. QUE VA DE PUNTA SAN CARLOS (PARALELO 28°) HASTA PASAR FRENTE A BAHÍA CONCEPCIÓN Y DESPUÉS HACIA LA PAZ. EN VERANO EN EL GOLFO EXISTE UNA CORRIENTE CON DIRECCIÓN NOROCCIDENTE Y VELOCIDAD DE 15-13 cm/sq. QUE VA PARALELA A LA COSTA.

- MAREAS -

LAS MAREAS SON DE GRAN IMPORTANCIA EN LA OCEANOGRAFÍA PUES AFECTAN A LAS CORRIENTES, EL ACUMULO DE SEDIMENTOS, LA DISTRIBUCIÓN DE NUTRIMENTO EN ÁREAS COSTERAS, LA INUNDACIÓN EN ZONAS DE MARIQUÍAS ETC. LAS MAREAS PRESENTES EN EL ESTADO SON DEL TIPO MIXTAS SEMIDIURNAS. SE COMBINAN LAS DE TIPO DIURNO, CON UNA SOLA PLEAMAR Y BAJAMAR CADA 24 HORAS, Y LAS SEMIDIURNAS DE PLEAMARES Y BAJAMARES SEPARADAS CON INTERVALOS DE 6 HORAS. EN EL LADO OESTE DE LA PENÍNSULA TIENEN UN RANGO DE 1.1 O 0.5 m, EN EL GOLFO, QUE ES LA QUE NOS INTERESA EN ESTE CASO EL RANGO ES DE 0.75 ± 0.25 m. FRENTE A LAS COSTAS DE



LA PAZ, VALOR QUE VA EN AUMENTO CONFORME AUMENTA LA LATITUD, TENIENDO VALORES DE 2.1 O 5 m, SOBRE EL PARALELO 28° INCREMENTÁNDOSE HASTA VALORES DE 7 m. EN LA PARTE NOROCCIDENTE DEL GOLFO.

- SURGENCIAS -

LAS SURGENCIAS CONSISTEN EN EL ALOJAMIENTO A LA SUPERFICIE DEL MAR DE AGUAS PROFUNDAS, RICHAS EN NUTRIMENTOS. LO QUE PROVOCA QUE EN DICHAS ZONAS EXISTA GRAN PRODUCCIÓN PRIMARIA POR EL FITO-PLANKTON, QUE SIENDO LA BASE DE LAS CADENAS ALIMENTICIAS EN EL OCEANO, REPERCUTE DIRECTAMENTE EN ZONAS DE GRANDES PESQUERÍAS. EN LA COSTA DEL GOLFO HAY SURGENCIAS DE OXÍGENO EÓLICO EN VERANO, PRODUCIDAS POR VIENTOS DOMINANTES DEL SURESTE, Y ÉSTAS INFLUYEN GRANDEMENTE EN LA PESCA DEL ESTADO.

OCEONOGRAFIA 2

- SALINIDAD -

LA SALINIDAD EN ALTA MAR SE PUEDE CONSIDERAR CONSTANTE, NO SIENDO ASÍ EN ÁREAS COSTERAS DONDE LA DESCARGA DE RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, ESTERÇOS, ESTUARIOS, ETC. Y LA ALTA EVAPORACIÓN AFECTAN CONSIDERABLEMENTE A ÉSTA. LOS CAMBIOS DE SALINIDAD EN LAS ÁREAS COSTERAS AFECTAN A TODO ORGANISMO MARINO, ALGUNOS TOLERAN CAMBIOS DE ÉSTA, MIENTRAS QUE OTROS NO.

EN EL GOLFO LOS VALORES MÁS ALTOS DE SALINIDAD SE PRESENTAN EN LA SUPERFICIE Y CRECEN DE LA ENTRADA DEL GOLFO HACIA LA CABECERA, VARIANDO DURANTE EL AÑO. SE TIENEN VALORES DE 34.0 ‰ FRENTE A SAN JOSE DEL CABO Y DE 35.2 ‰ FRENTE A PUNTA SAN CARLOS (TABLA 28).

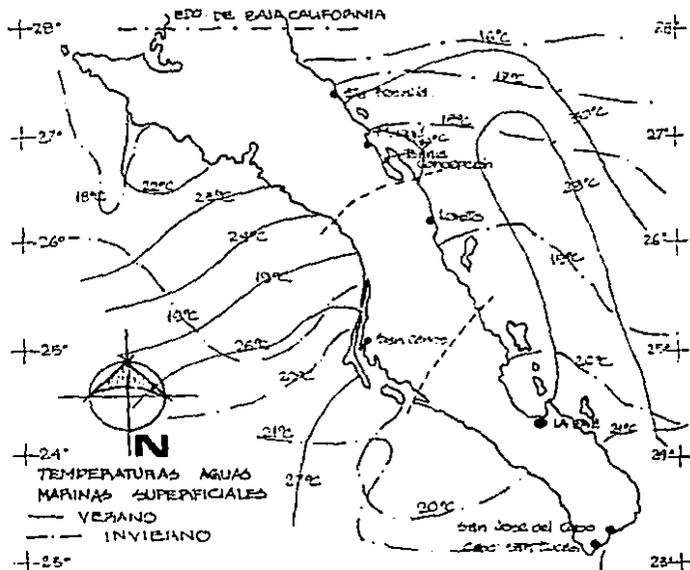
- TEMPERATURA -

LA TEMPERATURA ES UN FACTOR MUY IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE MARINO. EN EL GOLFO DE CALIFORNIA LAS TEMPERATURAS DEL AGUA VAN DISMINUYENDO HACIA EL NORTE. EN INVIERNO FRENTE A PUNTA SAN CARLOS SE TIENE UNA TEMPERATURA DE 14°C, LA CUAL ES MENOR A LA QUE SE TIENE A LA MISMA LATITUD EN LA COSTA DEL PACÍFICO, DEBIDO A LAS SURGENCIAS EN DICHA ZONA. LA TEMPERATURA AUMENTA HACIA EL SUR TENIENDO ASÍ 21°C FRENTE A SAN JOSE DEL CABO. EN VERANO, EN EL GOLFO TENEMOS 29°C FRENTE A PUNTA SAN CARLOS, VALOR QUE AUMENTA HACIA EMBAJÁ CONSERCIÓN, EN DONDE EXISTE UN VALOR MÁXIMO DE 31°C, QUE EN ESTE CASO DISMINUYE HACIA EL SUR, HASTA TENER UN VALOR DE 28°C FRENTE A SAN JOSE DEL CABO.

A MÁS DE 300 m. DE PROFUNDIDAD LA TEMPERATURA ES UNIFORME Y DECIENDE REGULARMENTE HASTA ALCANZAR VALORES DE 2°C.

- LITORALES -

LOS LITORALES DE LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA TANTO EN EL LADO OESTE COMO EN EL ESTE SON COSTAS PRIMARIAS O SEA AQUELLAS QUE AÚN LA EPÓSIS NO HA PODIDO MODIFICAR SUS CARACTERÍSTICAS ORIGINALES, PUES SIEMPRE POR SU RECIENTE FORMACIÓN. LA COSTA OESTE DEL MAR DE CORTÉS HA SIDO PRODUCIDA POR



EL DIABLECTISMO, ESTANDO LIMITADA POR UNA ZONA DE FALLAS, ALGUNAS DE ELLAS ACTIVAS, DEJANDO PARTES VISIBLES, POR LO QUE NO HAY PLATAFORMA CONTINENTAL EN SU MAYOR PARTE O ÉSTA REDUCIDA; ASIMISMO SE OBSERVA QUE EL DECLIVE SUBMARINO CONTINÚA CON DEPRESIONES PROFUNDAS, ORIGINADAS POR FRECUENTES FALLAS.

DE TODO LO ANTERIOR, Y EN ESPECIAL RESPECTO A LAS SURGENCIAS QUE SE PRESENTAN DURANTE TODO EL AÑO, EN LA COSTA OESTE DE LA PENÍNSULA, Y LAS QUE SE PRESENTAN, EN INVIERNO EN LA COSTA DEL GOLFO, EL POTENCIAL PESQUERO EXISTENTE EN BAJA CALIFORNIA SUR ES MUY ALTO. LA PESSA DESCRIPTIVA DESEA ENTONCES UN GRAN ATRACTIVO TURÍSTICO DEL LUGAR, ADEMÁS DE OTROS FACTORES IMPORTANTES COMO SON LAS TEMPERATURAS TEMPERADAS, TANTO DEL MEDIO AMBIENTE COMO DEL AGUA, LA SEGURIDAD DE SUS AGUAS ETC.

PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE

EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON UN CONSIDERABLE NÚMERO DE RECURSOS TURÍSTICOS EN EL PLANO DE BELLEZAS NATURALES. EL DEPARTAMENTO DE TURISMO SEÑALA QUE EN EL TERRITORIO EXISTEN APROXIMADAMENTE 59 LUGARES TURÍSTICOS CON RECURSOS EXPLOTABLES A NIVEL INTERNACIONAL.

SI BIEN EL PAISAJE ES DE CARÁCTER ÁRIDO Y EN MUCHOS ASPECTOS SIMILAR AL DESIERTO DE ARIZONA U OTRAS ZONAS DESÉRICAS, PROPORCIONA UN CONTRASTE MUY INTERESANTE CUANDO SE LE VITALIZA CONJUNTAMENTE CON EL MAR, YA SEA DEL LADO DEL PACÍFICO O DEL GOLFO DE CORTÉS. ESTE MAR AZUL DE AGUAS MUY CALMAS, TIENE UN SINNÚMERO DE PLAYAS DE ARENA BLANCA MUY AMPLIAS, IDEALES PARA CUALQUIER TIPO DE DEPORTE ACUÁTICO Y QUE UNEN A SU BELLEZA, ENORMES FACILIDADES PARA LA PESCA DEPORTIVA. LA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO DEL TERRITORIO ESTIMÓ EN 1975 QUE EXISTEN MÁS DE 25 PLAYAS DE GRAN AMPLITUD, 20 DE LAS CUALES ESTÁN SITUADAS EN EL MAR DE CORTÉS. EXISTEN TAMBIÉN ENCHENADAS Y RONDEADEROS DE PEQUEÑA MAGNITUD SUSCEPTIBLES DE ENLOTACIÓN TURÍSTICA. ADEMÁS DEL NÚMERO DE PLAYAS, EXISTEN 5 ISLAS EN EL OCEANO PACÍFICO Y 14 EN EL GOLFO DE CALIFORNIA, QUE CONSTITUYEN UN PUEBLO TURÍSTICO FORMIDABLE. DE ELLAS SON DIGNAS DE MENCIÓN LA ISLA ESPÍRITU SANTO Y LA ISLA CRIPPALVO. MÁS AL NORTE SE ENCUENTRA LA ISLA DE SAN JOSÉ LA CUAL TIENE UN AEROPUERTO, LA ISLA SAN DIEGO, LA ISLA STA. CRUZ, Y POR ÚLTIMO TASNADO POR OTRAS FRECUENTES SE ENCUENTRA LA ISLA DEL CARMEN, UTILIZADA COMO LUGAR DE TESCA POR MUCHOS AFICIONADOS.

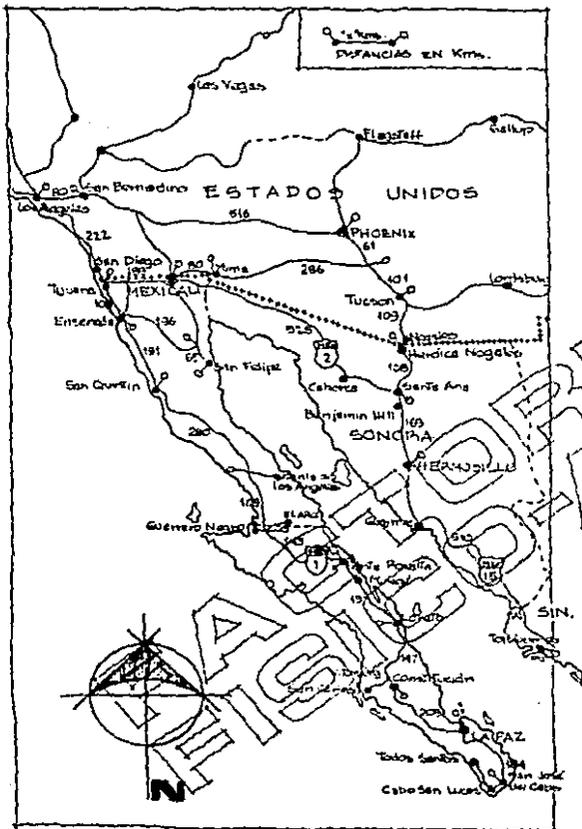
COMO LUGARES DE INTERÉS ESPECIAL EN CUANTO A PAISAJE O PATRIMONIO NATURAL DE REFERENCIA, TENEMOS EN EL ESTADO LOS SIGUIENTES:

- CABO SAN LUCAS CON GRANDES VALORES ESCÉNICOS, DEBIDO A SUS FORMACIONES ROCOSAS INCLUYENDO EL CORREDOR TURÍSTICO HASTA SAN JOSÉ DEL CABO.
- BAHÍA MAGDALENA SITUADA EN EL PACÍFICO, CUENTA CON PUEBLOS DE MANÍFEROS Y AVES MARINAS
- LA REGIÓN DE NOROJO Y LOREJO, CUENTAN CON UN PATRIMONIO NATURAL DE INCALCABLE BELLEZA JUNTO CON LA SIERRA GIGANTA.
- YA DENTRO DEL MUNICIPIO DE MULESÉ TENEMOS:
- BAHÍA CONCEPCIÓN, AL SURESTE DEL MUNICIPIO, QUE ES UNA DE LAS REGIONES CON MÁS BELLEZA SOBRIA, DONDE DESTACAN LA TRANSPARENCIA DE SUS AGUAS, Y ESTA CONECTADA AL NORTE CON LA REGIÓN DE MULESÉ, FORMANDO ENTRE AMBAS UNA MICROREGIÓN TAMBIÉN CONSIDERADA COMO CORREDOR TURÍSTICO.
- LOS MANANTIALES DE SAN IGNACIO Y MULESÉ, QUE AL SER VERDADEROS OASIS, PRESENTAN ATRACTIVOS ESTÉTICOS Y RECREATIVOS ÚNICOS.
- LAS LAGUNAS DE OJO DE LIEBRE Y GUERRERO NEGRO, TENDEN A SER ZONAS DE PROTECCIÓN Y REFUGIO PARA SUS AVES, Y LA FAMOSA BALENA GRIS, QUE TODOS LOS AÑOS LLEGA A ESTAS LAGUNAS PARA DAR A LUZ.



INFRAESTRUCTURA

Transportes Terrestres



- TERRESTRES -

LA OBRA DE INFRAESTRUCTURA MÁS IMPORTANTE DE LA REGION, ASÍ COMO LA VIAJADAD PRIMARIA ES LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, CONCLUIDA EN 1975. ESTA SE ENFONCA EN LA PAZ, COMUNICANDO AL SUR CON LA ZONA DE LOS CABOS Y AL NORTE CON BAJA CALIFORNIA LLEGANDO HASTA TIJUANA. EXISTEN TAMBIÉN VÍAS SECUNDARIAS COMO LOS SUB ENTRONCAN LA PAZ Y FUERTE PICHILINGUE Y EN LA CONTIGUIDAD A PUERTO SAN CARLOS DESDE EL GUERRERO NEGRO HAY OTRO ENDECONCAMIENTO HACIA GUERRERO NEGRO Y HACIA EL ARCO.

LA ENTIDAD CUENTA CON UNA LONGITUD DE 2,856 Km. DE RED CAMINERA QUE SE DIVIENE EN 1128 Km. DE CARRETERA PAVIMENTADA Y 1728 Km. DE CAMINOS PEDESTRES Y UNCO 1106 Km. DE MANO DE OBRA, CON TERPACERÍA

EL ESTADO TIENE DOS LINEAS DE AUTOBUSES QUE CONECTAN ENTRE SÍ LOS TRES MUNICIPIOS, ENLAZANDO CON EL ESTADO NORTE HASTA LA CIUDAD FRONTERIZA DE TIJUANA.

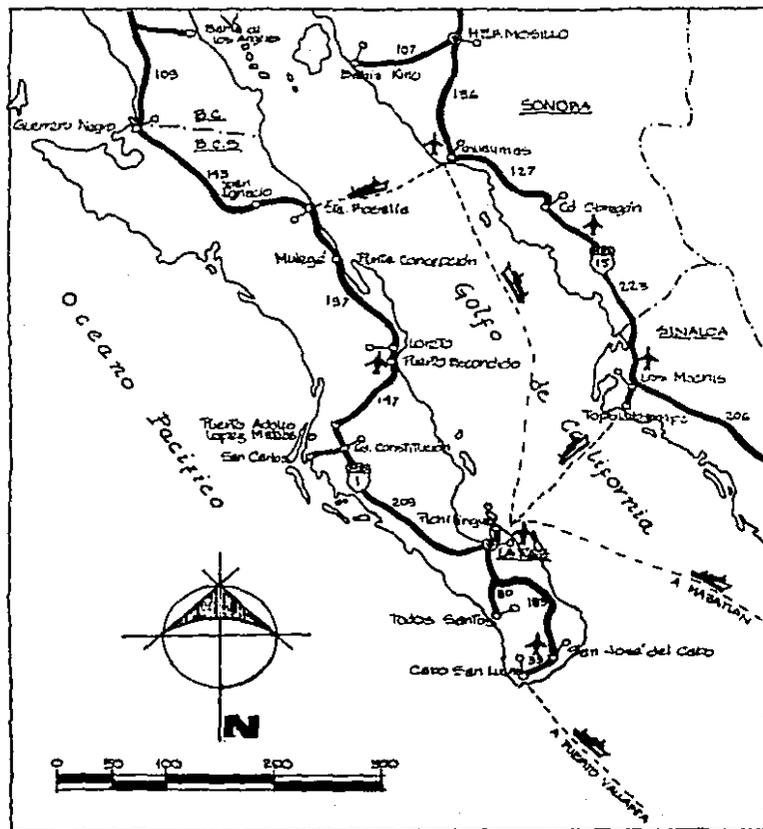
LA PARTE DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR QUE PASA POR LA ZONA DE INTERIORS, PERTENECE AL TIPO VILLA-INSURGENTES - STA. ROSALÍA, CON UNA LONGITUD DE 316 KMT. CUYO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN OBEDECE A LAS ESPECIFICACIONES DE CAMINO TIPO C.

DISTANCIAS POR CARRETERAS PAVIMENTADAS DE LA CD. DE MULEQUE A: Km. MI.

ACAPULCO	4647	2888
GUADALAJARA	8259	2024
HERMOSILLO	1728	1075
JUAREZ	4158	2570
LA PAZ	475	294
MATAMOROS	3589	2478
MAZATLÁN	2749	1707
MEXICO D.F.	5858	2384
MONTEPÉREY	8666	3277
NUOVO LAREDO	5888	2415
TAMPICO	3929	2440
TIJUANA	994	617
TORREÓN	5829	2288
SAN JOSE DEL CABO	657	408
VERACRUZ	4260	2645
VILLAHERMOSA	4695	2815

INFRAESTRUCTURA

Transportes maritimos



- MARÍTIMOS -

EL MEDIO DE TRANSPORTE MARÍTIMO MÁS IMPORTANTE CON QUE CUENTA EL ESTADO DE B.C.S. ES EL SERVICIO DE TRANSPORTADORES QUE COMUNICAN AL ESTADO CON EL MACIZO CONTINENTAL, TENIENDO UN SERVICIO REGULAR DE PASAJE Y CARGA. SE CUENTA CON 8 TRANSPORTADORES Y SUS RUTAS COMUNICAN LAS CIUDADES DE:

■ SANTA ROSALÍA	↑	GUAYMAS
■ LA PAZ	↑	GUAYMAS
■ LA PAZ	↑	TOPOLDBAMPO
■ LA PAZ	↑	MAZATLÁN
■ CABO SAN LUCAS	↑	PUERTO VALLARTA

LAS RUTAS DE LOS TRANSPORTADORES COMPLEMENTAN ASÍ AL SERVICIO DE CARRETERAS YA QUE FORMAN "CARRETERAS MARINAS" QUE INTEGRAN A LA RED CARRETERA CONTINENTAL CON LA RED CARRETERA TRANSPENINSULAR.

EL ESTADO CUENTA CON NUEVE PUERTOS MARÍTIMOS, DE LOS CUALES DOS ESTÁN CONSIDERADOS COMO PUERTOS DE ALTURA Y SON SAN MARCOS Y SAN CARLOS, LOS DEMÁS SON DE CABOTAJE Y SON LA PAZ, PICHILINGUE, CABO SAN LUCAS, AIL MATEOS, PUERTO ESCONDIDO, SANTA ROSALÍA Y LORETO.

PARA LOS YATES QUE EFECTUAN NAVEGACIÓN OCEÁNICA, LA CADENA DE FAROS EN TODAS LAS PUNTAS Y DE SEÑALES LUMINOSAS ES SUFICIENTE Y SIEMPRE SIENDO MEJORADA ESPECIALMENTE SEÑALANDO LOS CANALES DE ENTRADA, PARA EFECTO DE PODER ENCAUZAR UN GRAN NÚMERO DE PEQUEÑAS EMBARCACIONES QUE NO PUEDEN DAR LA VUELTA A LA PENÍNSULA, Y QUE EXISTEN EN LA CONURBACIÓN DEL PACÍFICO, DE UTILIZA LA CARRETERA DE ENSENADA A SAN FELIPE DE 251 KM. EN DONDE SE PUEDEN REMOLCAR NAVES HASTA DE 30 PIES DE ESIORA PARA RONDEAR A FLOTE EN EL MAR DE CORTÉS.

YA DESDE APROXIMADAMENTE 1968-70, LA SECRETARÍA DE MARINA TENÍA PROGRAMADO EL DESARROLLO DE OBRAS MARÍTIMAS QUE DEN ATENCIÓN A LA NAVEGACIÓN DE FLACER. EN EL PACÍFICO ENSENADA, SAN QUINTÍN Y CABO SAN LUCAS Y EN EL MAR DE CORTÉS PUERTO ESCONDIDO, LORETO, BAHÍA CONCEPCIÓN Y MULEGÉ.

INFRAESTRUCTURA

Transportes aereos

- AEREOS -

PARA TODA ZONA TURÍSTICA O DE FUTURO DESARROLLO TURÍSTICO, LOS AEROPUERTOS ESTAN CONSIDERADOS COMO INFRAESTRUCTURA BÁSICA, YA QUE SON DE VITAL IMPORTANCIA PARA UNA VELOCIDAD APROPIADA EN EL DESARROLLO TURÍSTICO.

EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS DE AEROPUERTOS:

■ 3 AEROPUERTOS INTERNACIONALES:

- LA PAZ - LARGO ALCANCE
- LOS CABOS - MEDIANO ALCANCE
- LORETO - MEDIANO ALCANCE

■ 6 AEROPUERTOS NACIONALES:

- SANTA ROSALÍA - CORTO ALCANCE
- MULEGÉ - CORTO ALCANCE
- GUERRERO NEGRO - CORTO ALCANCE
- CD. CONSTITUCIÓN - CORTO ALCANCE
- TODOS LOS SANTOS - CORTO ALCANCE
- CARO EN LUCAS - CORTO ALCANCE

■ 57 AEROPUERTOS

- 20 MUNICIPIO DE MULEGÉ,
- 9 MUNICIPIO DE COMONDÚ
- 28 MUNICIPIO DE LA PAZ

LOS AEROPUERTOS INTERNACIONALES DE LA PAZ, LOS CABOS Y LORETO TIENEN ACTUALMENTE VUELOS DE LAS UNIDADES NACIONALES DE AEROPUERTO Y MEXICANA CUYOS DESTINOS Y LUGARES DE ORIGEN SON LAS SIGUIENTES CIUDADES:

LA PAZ

- ACAPULCO
- BOGOTÁ
- CULIACÁN
- DURANGO
- GUADALAJARA
- GUAYMAS
- LEÓN
- LOS ANGELES (1)
- MAZATLÁN
- MÉXICO
- PUERTO VALLARTA
- SAN DIEGO (1)
- TIJUANA
- TUCSON (1)

LOS CABOS

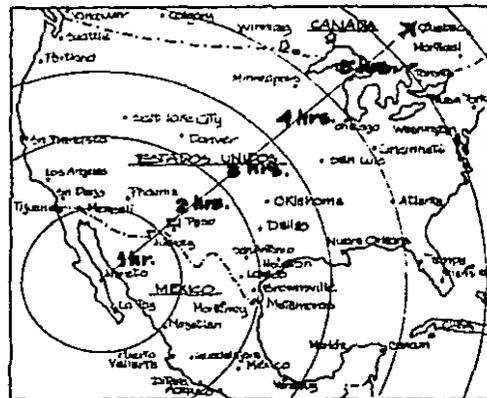
- CHICAGO (1)
- DENVER (1)
- GUADALAJARA
- HOUSTON (1)
- LOS ANGELES (1)
- MANZANILLO
- MAZATLÁN
- MÉXICO
- MONTEPAREY
- PUERTO VALLARTA
- SAN DIEGO (1)
- SAN FRANCISCO (1)
- SEATTLE/TACOMA (1)
- TIJUANA

LORETO

- ACAPULCO
- GUADALAJARA
- LOS ANGELES (1)
- MÉXICO
- MONTEPAREY, MEXCO
- SAN DIEGO (1)
- TIJUANA

NOTA: HAY POSIBILIDADES DE FUTURAS RUTAS CON: PHOENIX, TUCSON, ALBUQUERQUE, DALLAS, HOUSTON, CHICAGO, DENVER, ATLANTA Y NUEVA ORLEANS.

■ TIEMPOS AEREOS APROXIMADOS



INFRAESTRUCTURA

Servicios



LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA CONSTITUYEN LOS CIMIENTOS PARA PROPICIAR MAYORES INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO PRINCIPALMENTE EN EL SECTOR TURÍSTICO. EN GENERAL SE PUEDE OBSERVAR QUE AUNQUE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA AÚN NO ES TODAVÍA TOTALMENTE SUFICIENTE, SE ADAPTA BIEN A LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS, YA QUE SUS COMUNICACIONES Y SERVICIOS TURÍSTICOS SE COMPLEMENTAN.

A NIVEL ESTATAL, LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD DEL ESTADO, PROPORCIONA ENERGÍA A CASI TODOS LOS LUGARES DE LA ENTIDAD, CON UNA CAPACIDAD DE 61,000 Kw., SIENDO LA PLANTA DE MAYOR CAPACIDAD LA INSTALADA EN LA CIUDAD DE LA PAZ CON 20,000 Kw. ESTÁN TODAVÍA POR ELECTRIFICARSE NUEVOS PUEBLOS DE MENOR NÚMERO DE HABITANTES. EN GENERAL MUCHOS DE LOS HOTELES CUENTAN CON SUS PROPIAS PLANTAS ELÉCTRICAS, PARA LLENAR SUS REQUERIMIENTOS DE ENERGÍA. EL VOLTAJE EN TODA LA ENTIDAD ES DE 110/220 VOLTIO CON 60 CICLOS. EN EL PUEBLO DE MULEGÉ 98% TIENE SERVICIO.

EN CUANTO AL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EXISTEN EN EL ESTADO 63 SISTEMAS DE AGUA POTABLE, CON SUMINISTROS PROMEDIOS DE 150 A 500 LITROS POR HABITANTE. EL MUNICIPIO DE MULEGÉ CUENTA CON LOS SIGUIENTES: SANTA ROSALÍA (1331 TONAS), MULEGÉ (170), BAHÍA TORTUGAS (DESALADORA 342), BAHÍA ASUNCIÓN (DESALADORA 112), SAN IGNACIO (53), GUERRERO NEGRO (102), LA MISIÓN (23), SAN JOSÉ MAGALENA (33), SANTA AGUEDA (21), SAN BRAUNO (19), PUNTA ABBADOS (DESALADORA), PUERTO COPITO (DESALADORA), ISLA NAVIDAD (DESALADORA), PUERTO CHALE (DESALADORA). COMO SE PUEDE OBSERVAR LA DESALACIÓN ES UN MÉTODO CADA VEZ MÁS USADO TANTO EN EL ESTADO COMO EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ DONDE NO HAY MUCHA DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES QUE CEEVA UNA EXPLOTACIÓN DE LAS SUBTERRÁNEAS.

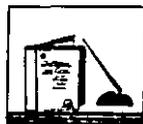
RESPECTO A LOS PESQUEROS, LOS HOTELES DE LOS BARRIOS TURÍSTICOS DE CARO SAN LUCAS, LOPEJO Y MULEGÉ, UTILIZAN EN SU MAYORÍA EL SISTEMA DE FOSAS SÉPTICAS Y FOSOS DE ABSORCIÓN. EN EL PUEBLO DE MULEGÉ 75% DE LA POBLACIÓN TIENEN AGUA POTABLE, 60% TOMA DOMICILIARIA, 40% SIN SERVICIO. LAS FUENTES DE ABASTO SON A BASE DE TOROS.

A NIVEL PARTICULAR, EN LO QUE SE REFIERE AL TERRENO DE BAHÍA CONCEPCIÓN QUE EN ESTA TERCERA SE DESARROLLA, EL TERRENO DENOMINADO COMO "EL LLANITO" CUENTA CON UN SOLO ELEMENTO DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA PERO DE GRAN IMPORTANCIA YA QUE SE TRATA DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, LA CUAL CUENTA CON TODO EL PERÍMETRO DEL TERRENO QUE NO DA AL MAR. ESTA CARRETERA CONSTITUYE LA VIALIDAD PRIMARIA DEL ESTADO Y POR LO TANTO ESTÁ CONSIDERADA COMO LA OBRA DE INFRAESTRUCTURA MÁS IMPORTANTE DE LA REGIÓN. DE ESTA FORMA TENEMOS QUE EL ELEMENTO BÁSICO Y FUNDAMENTAL QUE ES EL ACCESO A LA ZONA POR VÍA TERRESTRE, ESTÁ YA PREVIAMENTE SOLUCIONADO. EN CUANTO AL ÁREA YA DENTRO DEL TERRENO, LA FALTA DE INFRAESTRUCTURA PROVOCA LÓGICAMENTE UN AUMENTO EN EL COSTO TOTAL DE LA OBRA, SIN EMBARGO ENFOCÁNDOSE LA SITUACIÓN DE UNA MANERA POSITIVA ES POSIBLE MINIMIZAR ESTOS GASTOS. ASÍ SE CREE UN INCITANTE RETO QUE NOS INVITA PARA EL APROVECHAMIENTO AL MÁXIMO DE LOS ELEMENTOS YA DADOS QUE EN ESTE CASO SON LOS FACTORES CLIMÁTICOS DEL DESECAO Y LOS RECURSOS DEL MAR, YA QUE, UNA DISMINUCIÓN EN EL COSTO DE LA OBRA SÓLO SE PUEDE LOGRAR MEDIANTE LA SABIA Y ADECUADA EXPLOTACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LAS FUENTES DE ENERGÍA USABLE, COMO LA SOLAR, LAS MAREAS, EL VIENTO ETC.

DE ESTA FORMA EL DESARROLLO TURÍSTICO SERÍA EN GRAN PARTE AUTOSUFICIENTE, Y CON CARACTERÍSTICAS DISTINTIVAS QUE HARÍAN DE SU VISITA UNA EXPERIENCIA INTERESANTE.

EQUIPAMIENTO URBANO 1

Servicios y Facilidades



■ MULIEGE (20 Km)

■ SANTA ROSALIA (83 Km)

■ LORETO (100 Km)

■ CD. CONSTITUCION (260 Km)

■ LA PAZ (470 Km)

EDIFICIOS PÚBLICOS:

- PALACIO MUNICIPAL
- CENTRO DE SALUD
- I.S.S.S.T.E. (1100-12000)
- CARCEL
- ESCUELAS PRIMARIAS
- ESCUELAS DE NIÑAS

EDIFICIOS PÚBLICOS:

- PALACIO MUNICIPAL
- CENTRO DE SALUD
- I.S.S.S.T.E.
- CAJUE POJA
- BOMBEROS
- POLICIA FEDERAL CAMINOS Y TRANSITO MUNICIPAL
- DPTO DE PESCA
- D.I.F. (DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA)
- S.A.P.H.
- C.E.C.Y.T. No. 242
- ESCUELA PREPARATORIA
- BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL
- CASA CULTURA

EDIFICIOS PÚBLICOS:

- PALACIO MUNICIPAL (COMPLEX TELEGRAFOS, CARCEL, POLICIA Y TRANSITO.)
- CENTRO DE SALUD
- I.S.S.S.T.E.
- CAPITANIA DE PUERTO
- D.I.F.
- OFICINA DE HACIENDA
- S.A.P.H.
- MUELLE PRINCIPAL
- ESCUELA NORMAL Y URBANA
- ESCUELA SECUNDARIA
- ESCUELA PREPARATORIA

EDIFICIOS PÚBLICOS:

- PALACIO MUNICIPAL
- SUBDELEGACION DE TURISMO
- CENTROS DE SALUD
- I.S.S.S.T.E.
- I.M.S.S.
- CAJUE POJA
- BOMBEROS
- POLICIA Y TRANSITO MUNI
- CENTRO DE READAPTACION SOCIAL
- C.F.E.
- D.I.F.
- OFICINAS DE GOBIERNO DEL ESTADO
- S.A.P.H.
- ESCUELA PREPARATORIA
- ESCUELAS SECUNDARIAS
- BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL

EDIFICIOS PÚBLICOS:

- PALACIO DE GOBIERNO
- PALACIO MUNICIPAL
- DELEGACION TURISMO
- INFORMACION TURISTICA
- CENTRO DE SALUD
- I.S.S.S.T.E.
- I.M.S.S.
- HOSPITAL P.J.M. SALVATEERRA
- CAJUE POJA
- BOMBEROS
- POLICIA FEDERAL CAMINOS
- DIA. POLICIA Y TRANSITO MUNI.
- CENTRO DE READAPTACION SOCIAL
- ADUANA Y MIGRACION
- CAPITANIA DE PUERTO
- D.I.F.
- MUELLE FISCAL
- OFICINA DE PESCA
- PROCURADURIA GERAL DEL ESTADO
- UNIVERSIDAD AUTONOMA
- C.E.C.Y.T. No. 232
- C.E.C.Y.T.E.M. (CENTRO ESTUDIOS CENTR. Y TEL. MARINOS)
- CICYMAR (CENTRO INVEST. CIENTIFICAS Y MARINAS)
- TECNOLOGICO REGIONAL
- ESCUELA NORMAL
- COLEGIO MEXICO
- 3 ESCUELAS PREPARATORIAS
- BIBLIOTECA JUSTO SIERRA

EQUIPAMIENTO URBANO 2

Servicios y Facilidades



■ MULEGE (20 Km)

■ SANTA ROSALÍA (83km)

■ LOPETO (100 Km)

■ CD. CONSTITUCION (260Km)

■ LA PAZ (470 Km)

FACILIDADES Y SERVICIOS

- CORREOS
- TELÉGRAFOS
- TELÉFONOS
- RADIO
- AUTOBUSES (SERV. C/6 HORAS)
(3 FORTANEOS)
- TAXI (LSTA. ROSALÍA, LOPETO Y LA PAZ)
- RECREACIÓN DE BARRA
- 1 CANCHA DE VOLEIBOL
- 1 CANCHA DE BÉISBOL
- TIANGUIS
- PASTIO
- AEROPUERTO (TRANSFERENCIA
ON AEREA A TUCUANA, LOPETO,
LA PAZ, BAHÍA DE LOS ANGELES.

FACILIDADES Y SERVICIOS

- CORREOS
- TELÉGRAFOS
- TELÉFONOS
- AEROPUERTO (CORTO AL-
CANCE)
- TERMINAL TRANSBORDADOR
- TERMINAL AUTOBUSES
- MERCADO MUNICIPAL
- 2 PANTEONES MUNICIPALES
- PASTIO MUNICIPAL
- PARROQUIA STA. BARBARA
- CASA DE LA CULTURA
- UNIDAD DEPORTIVA
- GIMNASIO MUNICIPAL
- CINES
- HOTELES
- RESTORANES
- CLUB POTARIO
- SERVICIO TAXIS
- GASOLINERAS

FACILIDADES Y SERVICIOS

- CORREOS
- TELÉGRAFOS
- TELÉFONOS
- AEROPUERTO (MEDIANO
ALCANCE - INTERNACIONAL)
- TERMINAL AUTOBUSES
- PANTEÓN MUNICIPAL
- SERVICIO TAXIS
- MISIÓN NTRA. SRA. LOPELO
- UNIDAD DEPORTIVA
- GIMNASIO Y AUDITORIO
MUNICIPAL
- CINES
- APIENA DE BOX
- HOTELES
- RESTORANES
- GASOLINERAS

FACILIDADES Y SERVICIOS

- CORREOS
- TELÉGRAFOS
- TELÉFONOS
- AEROPUERTO (CORTO
ALCANCE)
- TERMINAL AUTOBUSES
- MERCADO MUNICIPAL
- PANTEÓN MUNICIPAL
- PASTIO MUNICIPAL
- PARROQUIA NTRA. SRA. LOPELO
- UNIDAD DEPORTIVA
- AUDITORIO MUNICIPAL
- ESTADIO DE FUTEBOL
- CINES
- LIENZO CHAPPO
- HOTELES
- RESTORANES
- CLUB DE LEONES
- CLUB POTARIO
- SERVICIO TAXI
- GASOLINERAS

FACILIDADES Y SERVICIOS

- CORREOS
- TELÉGRAFOS
- TELÉFONOS
- AEROPUERTO INTERNACIONAL
(ALCANCE)
- TERMINAL DE AUTOBUSES
- SERVICIO TAXIS
- TERMINAL TRANSBORDADOR
- AGENCIAS DE VIAJES
- OFICINAS AEROMÉXICO
- OFICINAS MEXICANA
- RENTA DE AUTOS
- MERCADO BRAVO
- MERCADO MUNICIPAL
- PANTEÓN MUNICIPAL
- PASTIO MUNICIPAL
- GASOLINERAS
- CATEDRAL NTRA. SRA. LA PAZ.
- CASA DE LA CULTURA
- UNIDAD DEPORTIVA
- GIMNASIO
- AUDITORIO MUNICIPAL
- MUELLE TURÍSTICO
- ESTADO A.C.N.
- CINES
- HOTELES
- RESTORANES
- CLUB DE LEONES

ASPECTOS SOCIALES 1

B. C. S.

LAS ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS SON FACTORES DETERMINANTES QUE TRANSFORMAN EL MEDIO AMBIENTE NATURAL, AL MISMO TIEMPO QUE DETERMINAN LA CALIDAD DE VIDA DENTRO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. A CONTINUACIÓN SE ANALIZAN, JUNTO LO TANTO, LOS ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, LAS ACTIVIDADES PRIMARIAS (AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA, SECUNDARIAS (INDUSTRIA PESADA) Y TERCIARIAS (COMERCIO - TURISMO ...) QUE, DE UNA U OTRA FORMA HAN INFLUIDO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. TAMBIÉN SE PRESENTA UN RESUMEN DE LAS OBRAS MATERIALES Y SOCIALES QUE LA HISTORIA HA LEGADO A LAS DIVERSAS ÉPOCAS Y QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO CULTURAL.

- POBLACION -

MUNICIPIO	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
MULEGÉ	26,983	13,706	13,277
12.6 %			
COMONDÚ	57,719	29,424	28,305
26.8 %			
LA PAZ	130,427	66,920	64,007
60.6 %			
TOTAL	215,139	109,550	105,589
100 %			

① POBLACION TOTAL POR MUNICIPIO SEGUN SEXO

② DENSIDAD (HAB./KM²)

MUNICIPIO	DENSIDAD (HAB./KM ²)
MULEGÉ	
COMONDÚ	
LA PAZ	
TOTAL EDO.	

LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS NATURALES DE UN TERRITORIO CONDICIONAN, EN PARTE, LAS CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON GRANDES EXTENSIONES DE TIERRAS Y CON UN RICO POTENCIAL DE RECURSOS NATURALES PROVENIENTES DE LOS MISMOS SIN EMBARGO, DEBIDO A LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES QUE PRESENTA ESTE TERRITORIO, SU POBLACIÓN ES MUY PESCUDA. SEGUN EL CENSO DE 1980 LA POBLACIÓN DE LA ENTIDAD SEPA DE 215,139 HABITANTES QUE REPRESENTAN EL 1.3% DE LA TOTAL DEL PAÍS. SU DENSIDAD ES DE 2.9 HABITANTES POR KM², LO CUAL SE TRADUCE EN UNA GRAN EXTENSION DE LA POBLACIÓN, ASÍ COMO LA EXISTENCIA DE GRAN DIVERSIDAD DE ASENTAMIENTOS HUMANOS POCO PENSADOPOLLADOS, OBSERVÁNDOSE ASÍ QUE LA POBLACION URBANA REPRESENTA EL 74% DE LA TOTAL Y LA RURAL EL 26% RESIENDO, POR LO QUE EL ESTADO ES UNO DE LOS QUE CUENTAN CON MENOS POBLACION URBANA EN EL PAÍS.

LA CARACTERÍSTICA PRINCIPAL DE LA ESTRUCTURA POBLACIONAL DEL ESTADO ES EL PREDOMINIO DE LA POBLACION JOVEN (DE 0 A 19 AÑOS) YA QUE ÉSTA REPRESENTA EL 37% DE LA TOTAL. ESTA ESTRUCTURA ES SEMEJANTE A LA DEL NIVEL NACIONAL.

EN LO REFERENTE A LA ESTRUCTURA FAMILIAR, EL PROMEDIO DE MIEMBROS POR FAMILIA EN EL ESTADO ES DE 5.7, SIENDO ESTE PROMEDIO SUPERIOR AL OBSERVADO A NIVEL NACIONAL.

PARA EL AÑO DE 1970 SÓLO EXISTÍAN 40 HABITANTES QUE HABLAN ALGUNA LENGUA INDÍGENA, LO CUAL INDICA QUE LA POBLACION INDÍGENA EN EL ESTADO ES POCO REPRESENTATIVA.

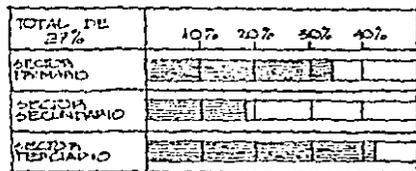
ASPECTOS SOCIALES 2

B. C. S.

- POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA -

- LA POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA REPRESENTA EL 27% DE LA TOTAL Y SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE FORMA:
- 84% ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO COMO AGRICULTURA Y PISCICULTURA PRINCIPALMENTE.
 - 18% ACTIVIDADES DEL SECTOR SECUNDARIO.
 - 42% ACTIVIDADES DEL SECTOR TERCIARIO.

LA GRAN PROPORCIÓN DE POBLACION EMPLEADA EN EL SECTOR TERCIARIO, SE EXPLICA POR EL IMPULSO QUE HAN TENIDO LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN EL ESTADO, DEBIDO A SUS GRANDES ATRACTIVOS NATURALES.



POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

EN LA POBLACION DEL ESTADO, SE HA VENIDO ENCONTRANDO DESDE 1960 UN CRECIMIENTO DE LA TASA MEDIA ANUAL, AL MISMO TIEMPO QUE UN CRECIMIENTO O AUMENTO DEL SALDO NETO MIGRATORIO. ESTO SE DEBE A QUE EN ESTE PERÍODO SE HA DADO GRAN IMPULSO AL DESARROLLO DEL ESTADO, CONVIRTIÉNDOLO EN UNA ZONA DE GRAN ATRACCION PARA LA POBLACION MIGRANTE.

AÑO	NUMERO HABITANTES	TASA MEDIA ANUAL CRECIMIENTO	SALDO NETO MIGRATORIO
1960	81,084	---	---
1970	128,019	4.6 %	1.17 %
1977	177,523	4.7 %	1.35 %
1980	215,139	5.3 %	1.45 %

TASA DE CRECIMIENTO

- DISTRIBUCION DE LA POBLACION -

LA DISTRIBUCION DE LA POBLACION EN EL TERRITORIO DEL ESTADO SE CARACTERIZA POR UNA AGUDA DISTRIBUCION, OBEDECIENTE A FACTORES DE ORDEN FISICO Y ECONOMICO. ES ASI QUE PARA EL AÑO 1970 EXISTEN SÓLO 6 LOCALIDADES URBANAS Y 1080 NO URBANAS, ADEMÁS DE QUE EL 45% DE LA POBLACION DEL ESTADO SE CONCENTRA EN LA CAPITAL. ESTO SE DEBE AL BAJO NIVEL DE VIDA EN EL MEDIO RURAL, PROVOCANDO MOVIMIENTOS MIGRATORIOS CAMPO-CIUDAD, YA QUE ALLÍ SE ENCUENTRAN LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS Y SOCIALES. SE REGISTRAN TAMBIEN, MOVIMIENTOS MIGRATORIOS PROVENIENTES DE OTROS ESTADOS, PRINCIPALMENTE DE BAJA CALIFORNIA NOROCCIDENTE, MICHOACÁN Y JALISCO. ESTAS MIGRACIONES, SE DEBEN A QUE EL ESTADO SE HA CONVERTIDO EN UNA ZONA DE ATRACCION POR LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO E IMPULSO ECONOMICO QUE SE HAN IMPLEMENTADO EN EL MISMO, DESDE HACE ALGUNOS AÑOS.

EL 74% DE LA POBLACION SE CONCENTRA EN 6 LOCALIDADES DE MÁS DE 2000 HABITANTES COMO SON LA PAZ, LORETO, CD. CONSTITUCION, VILLA INSURGENTES, SANTA ROSALÍA Y SAN JOSÉ DEL CARO, MIENTRAS QUE EL 26% SE DISTRIBUYEN EN UN SIN NÚMERO DE PEQUEÑOS ACENTAMIENTOS.

ESTE Desequilibrio de la distribución de la población en el estado, dificulta la dotación de infraestructura y servicios públicos a todas las localidades del mismo.

- INDICADORES DEL NIVEL DE VIDA -

- EN CUANTO AL NIVEL DE VIDA DE LA POBLACION ESTATAL:
- 98% POBLACION ALFABETA (NIVEL SUPERIOR AL NACIONAL)
 - ACELERADO CRECIMIENTO DE LA POBLACION DEBIDO A UNA BAJA TASA DE MORTALIDAD (6.2%) Y ALTO ÍNDICE DE NATALIDAD (45%).
 - LA DEMANDA EN CUANTO AL SECTOR SALUD NO ESTÁ SATISFECHA, AUNQUE EL ÍNDICE DE CENTROS DE SALUD ES MAYOR AL NACIONAL.
 - EN CUANTO A LA VIVIENDA HAY UN ALTO GRADO DE HACIENDAMIENTO, CON UN ÍNDICE DE (6 OCU/VIV.) Y MENOS DE 2 CUARTOS POR VIVIENDA.
 - PERSPECTA A LA DISPOSICION DE SERVICIOS PÚBLICOS DENTRO DE LAS VIVIENDAS LOS PORCENTAJES SON INFERIORES A LA MEDIA NACIONAL.
 - LOS PRINCIPALES PROBLEMAS SON POR LO TANTO EL DÉFICIT DE VIVIENDA, Y LA CONCENTRACION DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS LOCALIDADES URBANAS.

ANTECEDENTES HISTORICOS

LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE UN LUGAR, SON FACTORES MUY IMPORTANTES DENTRO DEL ESTUDIO O RECONOCIMIENTO DEL ÁREA. EN ESTE CASO TURÍSTICA, A DESARROLLAR. ESTOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS SON HECHOS QUE NOS AFECTAN, INFLUYEN Y DELIMITAN. POR ESO, ES IMPORTANTE TOMARLOS EN CONSIDERACIÓN AL PROYECTAR, YA QUE CADA NUEVA IDEA O PROYECTO SIEMPRE ESTARÁ BASADO EN UNA SERIE DE SUCEOS ANTERIORES.

- DATOS HISTORICOS DE BAJA CALIFORNIA -

⇒ **ÉPOCA PREHISPÁNICA:**
LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA, ESTUVO HABITADA POR TRES GRUPOS INDÍGENAS: - LOS COCHIMÍES (NORTE), LOS GUAYCURUAS (CENTRO), Y LOS PERICÚES (SUR). SE DEDICABAN A LA CAZA, PESCA Y RECOLECCIÓN.

⇒ **ÉPOCA DE LA CONQUISTA:**
EL PRIMER ESPAÑOL QUE DESCUBRIÓ LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA FUE FORTUN JIMÉNEZ DE BERTARDO EN 1534. EN MAYO DE 1535 HERNÁN CORTÉS TOMÓ POSESIÓN DE LAS TIERRAS DE BAJA CALIFORNIA, DÁNDOLE EL NOMBRE DE CALIFORNIA. LA OBRA DE EXPLORACIÓN, CONQUISTA Y EVANGELIZACIÓN FUE UNA TAREA MUY DIFÍCIL PARA LOS ESPAÑOLES. LA LEJANÍA DEL LUGAR RESPECTO A LA METROPOLITANA Y LA BELLOSIDAD DE LOS INDÍGENAS Y LA FALTA DE RECURSOS NATURALES PARA LA ALIMENTACIÓN OBSTACULIZARON LA ENTRADA.

⇒ **ÉPOCA COLONIAL:**
LAS EXPLORACIONES DEL TERRITORIO FUERON MUCHAS, PERO LA MAYORÍA DE ELLAS FRACASARON. A FINES DEL SIGLO XVII SEBASTIÁN VIZCAÍNO VISITÓ DOS VECES LA BAJA CALIFORNIA ACOMPAÑADO DE 4 FRANCISCANOS EN LA PRIMERA Y DE CARMIELITAS EN LA SEGUNDA. EN 1634 FRANCISCO CRISTÓBAL Y ESTEBAN CARRONERA ORGANIZARON EXPLORACIONES. PEDRO DE CASANTE EN 1643 Y EN 1646, AL IGUAL QUE FRANCISCO DE LUENILLA 1668. AL FIN EN 1685 LLEGÓ EL ALMIRANTE HENRI OJONDO Y ANTILLÁN QUIEN CONSTRUYÓ EL PUERTO DE SAN BRUNO, PRIMER PRESIDIO EN ESTAS TIERRAS. LO ACOMPAÑÓ EN LA EXPEDICIÓN EL PADRE EUSEBIO FRANCISCO KINO, CELEBRE COMO FUNDADOR DE LAS MISIONES DE JESUITAS EN BAJA CALIFORNIA. LOS JESUITAS HICIERON UNA CONQUISTA PACÍFICA Y BENEFICIA PROPAGANDO EL CRISTIANISMO FORMANDO UNA SERIE DE MISIONES ESTUVIERON EN BAJA CALIFORNIA CASI 100 AÑOS, CUANDO FUE SU EXCLUSIÓN EN 1767. DESPUÉS SEGUIERON EL TRABAJO LOS FRANCISCANOS

⇒ **ÉPOCA INDEPENDIENTE:**
LAS NOTICIAS QUE LLEGABAN A LAS MISIONES RELATIVAS A LAS ACCIONES DE ARMAS LIBRADAS EN LA LUCHA DE LA INDEPENDENCIA ESPAÑOLA ERAN TROCAS E INESACTAS. LA MISION PRINCIPAL DONDE PRESIDAN LAS AUTORIDADES ERA EL PUERTO DE LORETO. EN 1816 SE SUELEVACION LOS PUEBLOS DE MULESÉ, SAN IGNACIO Y LA TUNISIMA, PERO FUERON COERCIDOS. LA ACTITUD POSITIVA DEL MARINO INGLÉS LORD THOMAS COCHRANE, QUIEN ATACÓ Y PENETRÓ A SAN JOSÉ DEL CABO, PRECIFICÓ LOS ACONTECIMIENTOS. EL ALFÉREZ JOSÉ MARÍA MATA RECHAZÓ A LOS PIRATAS Y CON EL ALCALDE JUAN HIGUERA PROCLAMARON LA INDEPENDENCIA EN LORETO EL 7 MARZO DE 1822

⇒ **ÉPOCA DE INTERVENCIONES Y DE LA REFORMA:**
EN 1822 HUBO UN INTENTO DE INTERVENCIÓN POR LOS CORSARIOS CHILENOS. EN 1846-47 FUE LA INTERVENCIÓN NOROCCIDENTAL Y POSTERIORMENTE LA INTERVENCIÓN FRANCESA. EL TRATADO DE GUADALUPE HIDALGO FUE FIN A LA GUERRA CONTRA LOS NOROCCIDENTALES EN DONDE SE PERDIÓ GRAN PARTE DEL TERRITORIO NACIONAL INCLUYENDO LA ALTA CALIFORNIA. DESPUÉS LA PENINSULA SIGUIÓ SIENDO VÍCTIMA DE FURIBUSTOS NOROCCIDENTALES. DURANTE LA GUERRA DE REFORMA LOS LIBERALES TRIUNFARON EN LA ENTIDAD. EN LA GUERRA CONTRA LA INTERVENCIÓN FRANCESA EL TERRITORIO PERMANECIÓ SIN INFLUENCIA DE NINGUNO DE LOS DOS BANDOS.

⇒ **ÉPOCA DE LA REVOLUCIÓN:**
DURANTE LA REVOLUCIÓN DE 1910 HUBO TAMBIÉN INTENTOS DE SEPARAR LA PENINSULA POR AVENTUREROS NOROCCIDENTALES Y ALGUNOS REVOLUCIONARIOS MEXICANOS COMO LOS HERMANOS RIVERA MASON, QUE FINANCIADOS POR EMPRESAS ESTADUNIDENSES DESEABAN LA PENINSULA POR SU POSICIÓN ESTRATÉGICA Y RIQUEZA DE MINERALES. A PARTIR DE 1917 BAJA CALIFORNIA ES PACÍFICA. EN 1924 BAJA CALIFORNIA SUR FUE DECLARADA COMO ESTADO DE LA FEDERACIÓN

HISTORIA DE LA ARQUITECTURA 1

B. C. S.

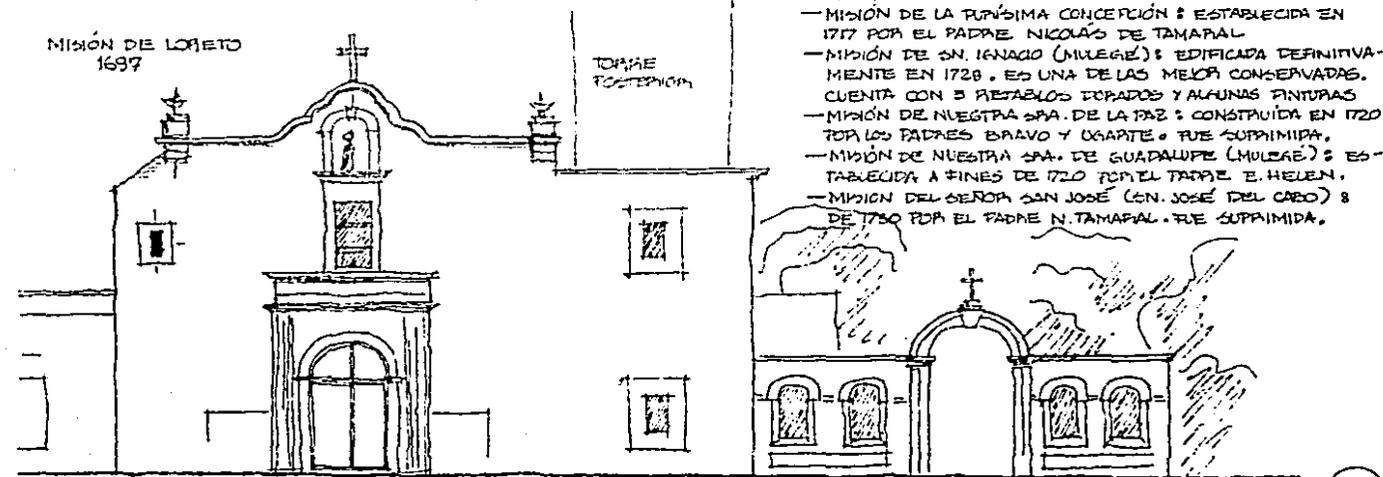
DENTRO DE LA HISTORIA DEL ESTADO, LO QUE AQUÍ CONCIERNE MAYORMENTE ES LA HISTORIA DE SU ARQUITECTURA, YA QUE DE ÉLLA ADQUIRIAMOS UNA PREOCUPACIÓN POR EL ESTILO ARQUITECTÓNICO EN NUESTRA CULTURA.

EN LO QUE SE PREFIERE ENTONCES A LA ARQUITECTURA LOS MÁS ANTIGUOS EJEMPLOS LOS ENCONTRAMOS EN LAS MISIONES, PRIMERAS Y PRINCIPALMENTE LAS DE LA VEPTIENTE JESUÍTA, Y LUEGO LAS DE LA VEPTIENTE FRANCISCANA.

- VEPTIENTE JESUITA - 1685 - 1767 (EN BAJA CALIFORNIA) -

COMO FUNDADORES DE LAS MISIONES DE JESUITAS TENEMOS PRINCIPALMENTE AL PADRE EUSEBIO FRANCISCO KINO Y AL PADRE JUAN MARÍA SALVATIERRA. EL ESTILO JESUITICO DEL XVII Y XVIII ES BUENO DE TOMARSE EN CUENTA. LOS ESTABLECIMIENTOS JESUITICOS VAN DESDE 1685 HASTA SU EXPULSION EN 1767, Y LAS PRINCIPALES MISIONES SON LAS SIGUIENTES:

- MISION DE LORETO: CONSTRUIDA EN 1697 FUE LA PRIMERA CONSTRUCCION JESUITA. ESTA ORIENTADA N-S, Y CONSTA DE UNA SOLA NAVE, CON MUROS DE CANTEPA LABRADA Y CONJUNTOS DE ARGAMASA. LAS COLUMNAS CUADRADAS QUE SOSTIENEN ARCOS DE MEDIO PUNTO, SÓLO APARTAN A SU VEZ EL TECHO DE VIGAS DE MADERA CON LOSA PLANA. EN LA PARTE FRONTAL HAY UNA TORRE DE CAMPANARIO POSTERIOR.
- MISION DE LONDO DE SAN JUAN BAUTISTA (COMONDÚ): EN 1699 LA INSTALO EL PADRE SALVATIERRA. FUE SUPRIMIDA.
- MISION DE SAN FCO. JAVIER (COMONDÚ): DE EMPERO EN 1699 POR LOS PADRES SALVATIERRA Y PICCOLO. CONTIENE 5 METABLOS DORADOS.
- MISION DE STA PIZCUALA DE MULEGÉ: LEVANTADA EN 1705 POR EL PADRE JUAN USARTE.
- MISION DE SAN JOSE DE COMONDÚ: ERIGIDA EN 1707 POR LOS PADRES SALVATIERRA, JUAN USARTE Y JUAN DE MAYORGA.



- MISION DE LA PURISIMA CONCEPCION: ESTABLECIDA EN 1717 POR EL PADRE NICOLAS DE TAMAPAL.
- MISION DE SAN IGNACIO (MULEGÉ): EDIFICADA DEFINITIVAMENTE EN 1728. ES UNA DE LAS MEJORES CONSERVADAS. CUENTA CON 5 METABLOS DORADOS Y ALGUNAS PINTURAS.
- MISION DE NUESTRA SRA. DE LA PAZ: CONSTRUIDA EN 1720 POR LOS PADRES BRAVO Y USARTE. FUE SUPRIMIDA.
- MISION DE NUESTRA SRA. DE GUADALUPE (MULEGÉ): ESTABLECIDA A FINES DE 1720 POR EL PADRE E. HELEN.
- MISION DEL SEÑOR SAN JOSE (SAN JOSE DEL CARO): DE 1750 POR EL PADRE N. TAMAPAL. FUE SUPRIMIDA.

HISTORIA DE LA ARQUITECTURA 2

B. C. S.

- VEINTIENNE FRANCISCANA - 1767 - 1823 (EN B.C.) -

DE LAS 18 MISIONES MISIONES FUNDADAS POR LOS JESUITAS EN BAJA CALIFORNIA, SÓLO 14 DE ELLOS SE CONSERVABAN AL HACERSE CARGO DE ELLOS LOS FRANCISCANOS, SIENDO EL PRECIDENTE DE LAS MISIONES SEPTENTRIONALES FRAY JUNIPERO SERRA. SU MISION NO FUE TANTO REEMPLAZAR A LOS JESUITAS EN LAS MISIONES QUE ÉSTOS SE VEÍAN OBLIGADOS A ABANDONAR A ABANDONAR, SINO DAR COMIENZO A LA OBRA MISIONAL DE LA CALIFORNIA ALTA, TODAVÍA EN PLENO ESTADO DE BARBARIE. SUS MISIONES PRINCIPALMENTE SE ENCUENTRAN POR TANTO EN LO QUE HOY ES LA CALIFORNIA ESTADOUNIDENSE, POR LO QUE PARA ESTE TRABAJO NO ES DE VITAL INTERÉS. ES POR ÉSO MÁS IMPORTANTE Y SIGNIFICATIVO EL ESTILO JESUITICO DE LOS SIGLOS XVIII Y XVIII. LA VEINTIENNE FRANCISCANA MÁS NOTABLE FUE LA DE LA ARCHIDIOCESIS DE TUCSON, STA. FE Y ALBUQUERQUE, DONDE EL FRANCISCANISMO SE ADAPTA A LA TIERRA SECA DEL DESIERTO. ESTABLECIERON MÁS O MISIONES A LO LARGO DE LA COSTA NORTE DE CALIFORNIA. UN EJEMPLO LO TENEMOS EN LA MISION DE SAN DIEGO FUNDADA EN 1769, DEDICADA A SAN FERNANDO. SU OBRA PERDURÓ HASTA 1823, CON LA FUNDACION DE SAN FRANCISCO CALIANO EN UN MOMENTO EN EL QUE ESPAÑA APENAS POSEÍA ALGÚN TERRITORIO EN AMÉRICA.

- POST. INDEPENDENCIA - 1821 - 1910 -

ANTE LOS ACONTECIMIENTOS DEL PERÍODO DE LA POST. INDEPENDENCIA, EL MÉXICO CULTO CARECE DE IDENTIDAD DURANTE EL SIGLO XIX, A MEDIDA QUE SE DESHISPANIZA, POR RAZONES OBVIAS, DEL PERÍODO LIBERTARIO SE APARECEN A TRAZOS AGIGANTADOS HASTA EL NOTABLE EJEMPLO DEL GUSTO DE LA ÉPOCA, CON LA ESTRUCTURA TAPA UNA IGLESIA QUE EL ING. EIFFEL HABÍA DISEÑADO PARA UN PAÍS AFRICANO Y LA QUE ES IMPORTADA E INSTALADA EN LA LOCALIDAD DE STA. ROSALIA, PRODUCIENDO EN NUESTROS DÍAS UN INTERESANTE Y SOBRESALIENTE EJEMPLO DEL GUSTO IMPERANTE DE LA ÉPOCA DEL TORFIRATO. NO MENOS SIGNIFICATIVO ERA QUE TANTO, POR BENITO JUÁREZ, COMO MAXIMILIANO DEMASBURGO, EJEMPLARES DE POSTURAS POLÍTICAS IRRECONCILIABLES, BUSCARON EN FRANCIA LOS MODELOS CULTURALES DE LA ARQUITECTURA, LO QUE NO SIGNIFICA MÁS QUE LA FALTA DE IDENTIDAD CULTURAL DE UN PAÍS BALBUCEANTE EN SUS DESTINOS INDEPENDIENTES. NO OBTANTE, LA ÉPOCA ESTABA INMERSA EN EL ROMANTICISMO DE LOS. NO OBTANTE, LA ÉPOCA ESTABA INMERSA EN EL ROMANTICISMO DE LOS RESTAURADOS DEL SIGLO, AUN SE PUEDEN VER EN ALGUNAS OBRAS PRESENTEMENTE PRESTIGIADAS EN EL PUEBLO DE SAN JOSÉ DEL CABO, DENTRO DE LAS EXPRESIONES VERNÁCULAS DEL PUEBLO, SIN CABER DUDA QUE AL OBSERVARLAS SE DESCUBRE EN ÉLLAS EL PRESTIGIO DE LAS OBRAS ANTIGUAS, HECHAS POR MISIONEROS MUDÉJARES, QUE ES COMO DECIR MALLOCHUINES Y ANTAUCES ENTRE OTROS, POR LO QUE TAMBIÉN RESULTAN EJEMPLARES.

- POST. REVOLUCIÓN - CONTEMPORÁNEO 1910 A NUESTROS DÍAS -

EL TURBULENTO PERÍODO DE LA REVOLUCIÓN HASTA LA CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO MEXICANO MODERNO QUE HOY CONOCEMOS, NO ES PROPIO EN OBRAS, Y AUNQUE DE ÉL SE DESPRENDE UN SENTIDO NACIONALISTA DE AFIRMACIÓN DE VALORES, SON POCOS LOS ARQUITECTOS QUE TOMAN TAL POSTURA, MÁS BIEN EL ANHELO CULTURAL SE MANIFIESTA PRIMORDIALMENTE EN LA PINTURA (MURALISMO) Y ESCULTURA, ASÍ COMO EN LA LITERATURA Y LA MÚSICA. LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO ESTÁN SIN FUMBO, Y PRONTO SE INCORPORAN A LOS GRANDES MOVIMIENTOS INTERNACIONALISTAS.

POR LO TANTO LAS MUESTRAS DE LA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA EN BAJA CALIFORNIA ESTÁN CARENTES DE IDENTIDAD CULTURAL SALVO NONPOSÍSIMAS EXCEPCIONES, NO HICIERON MÁS QUE DESCARTAR Y EMPORRECEPI MÁS LA LENGUA CULTURAL CALIFORNIANA. COMO CONCLUSIÓN SE EXTRAHE DE LO ANTERIOR, QUE LAS OBRAS DE ARQUITECTURA MÁS IMPORTANTES Y SIGNIFICATIVAS DE LA BAJA CALIFORNIA SON LAS MISIONES DE UN ORDEN JESUITA DE LOS SIGLOS XVII Y XVIII. LAS INFLUENCIAS SON ENTONCES DE TOTAL ORIGEN ESPAÑOL, PRINCIPALMENTE DE ESTILO MUDÉJAR.

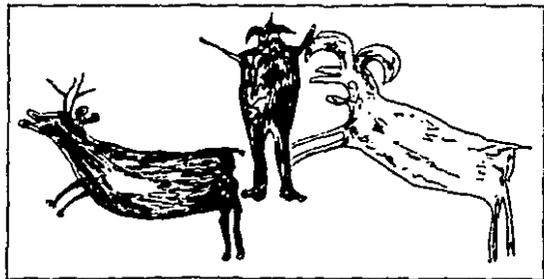
PATRIMONIO CULTURAL

EL PATRIMONIO CULTURAL, MUESTRA LA EVOLUCIÓN DE LA CULTURA Y DE LAS TRADICIONES DE LA SOCIEDAD. ESTE DEBE SER CONSERVADO, PUES ES EL PUNTO DE PARTIDA PARA GENERAR UN SENTIDO DE IDENTIDAD Y ARAIGO EN LA POBLACIÓN.

EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, CUENTA CON SITIOS DE RELEVANCIA HISTÓRICA Y ESTÉTICA, QUE CONTRIBUYEN DE UNA MANERA IMPORTANTE EN LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS DEL ESTADO. ESTE SE PUEDE CLASIFICAR EN LAS SIGUIENTES ÉPOCAS:

→ ÉPOCA PREHISTÓRICA :

DE ESTA ÉPOCA, HAY PETROGLIFOS Y PINTURAS RUPESTRES ASÍ COMO FÓSILES FOSILIZADOS DE ANIMALES PREHISTÓRICOS. LAS PINTURAS RUPESTRES MÁS IMPORTANTES SE ENCUENTRAN EN SAN FRANCISCOITO, ASÍ COMO EN LA SIERRA DE SAN LORENZO, EN LOS LITORALES DEL PACÍFICO, EN LA SIERRA DE LA LAGUNA Y EL COYTE. LA MÁS IMPORTANTE MANIFESTACIÓN DE ESTE GÉNERO ESTA LOCALIZADA EN LA CUEVA DE GARDNER, EN EL NORTE DE LA PENÍNSULA, A 100 KMS. DE LA LAGUNA DE SAN IGNACIO. EN LOS LUGARES DENOMINADOS LOS TULLOS Y EL COYTE SE ENCUENTRAN PETROGLIFOS Y PETEGRALES DE CONSIDERABLE IMPORTANCIA HISTÓRICA, ASÍ COMO EN LA ZONA DE SAN LUIS GONZAGA, TERCOS SANTOS Y UANOS DE IRISHÍ. EXISTEN FÓSILES MARINOS EN BAHÍA ADUNCIÓN; EN LA HUERTA, RANCHO CERCANO A SAN IGNACIO; Y EN LA ZONA DE LOS ALFORCONES.

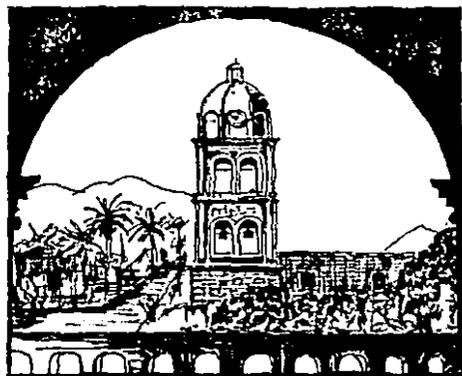


→ ÉPOCA COLONIAL :

EN CUANTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO COLONIAL, ESTA CONSTITUIDO POR LAS MISIONES RELIGIOSAS FUNDADAS POR LOS PADRES DOMINICANOS, FRANCISCANOS Y JESUITAS, SIENDO ESTOS ÚLTIMOS LOS QUE CONSTITUYEN EL PRINCIPAL PATRIMONIO COLONIAL EN LO QUE ES EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EXISTEN 18 DIFERENTES MISIONES ESTABLECIDAS EN LA PENÍNSULA, DE LAS CUALES 15 SE ENCUENTRAN EN EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUR. DESGRACIADAMENTE, MUCHAS DE ESTAS MISIONES HAN SIDO DESTRUIDAS, Y MUCHAS DE LAS QUE AUN EXISTEN NO ESTAN BIEN CONSERVADAS NI RESTAURADAS.

→ SIGLOS XIX Y XX :

DE ESTA ÉPOCA, EN BAJA CALIFORNIA, HAY VAUOSOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS. ENTRE ELLOS ESTAN EDIFICIOS EN LA POBLACIÓN DE STA. ROSALÍA, DE LA "BELLE ÉROQUE" Y DE "ART NOUVEAU". TAMBIÉN ENCONTRAMOS NUMEROSOS EDIFICIOS AGLADOS, ESPECIALMENTE TEMPLOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS, LOCALIZADOS EN LAS LOCALIDADES DE SAN ANTONIO, STA. ROSALÍA, LA PAZ, LORETO, MURGÉ, EL TRIUNFO Y EN SAN JOSÉ DEL CARO.



ASPECTOS ECONOMICOS B. C. S.

- PRODUCCION -

EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUPLE TIENE UNA BAJA PARTICIPACION, EN CUANTO A PRODUCTIVIDAD, AL NIVEL NACIONAL. ESTO SE EXPLICA POR LA BAJA DENSIDAD DE POBLACION Y POR LA ESCASA EXPLOTACION DE SUS RECURSOS NATURALES. EL SECTOR QUE TIENE UNA MAYOR APORTACION AL PRODUCTO ESTATAL BRUTO (P.E.B.) ES EL SECTOR TERCIARIO (48%). SIN EMBARGO, LAS ACTIVIDADES DE ESTE TIPO, AUN NO SE ENCUENTRAN LO SUFICIENTEMENTE DESARROLLADAS. EN CUANTO AL SECTOR PRIMARIO, SOLO APORTA EL 25% (P.E.B.); POR ÚLTIMO EL SECTOR INDUSTRIAL O SECUNDARIO APORTA TAMBIEN CON UN 24% TANTO QUE LAS ACTIVIDADES DE ESTE TIPO QUE SE DESARROLLAN EN EL ESTADO CON MINIMAS, SIENDO LA INDUSTRIA EXTRACTIVA LA MÁS IMPORTANTE DE ESTE SECTOR.

- DISTRIBUCION DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL ESTADO : UN PROBLEMA PRELEVANTE QUE AFECTAN TODAS LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL ESTADO, ES LA ESCASEZ DE AGUA QUE PRESENTA EL TERRITORIO.

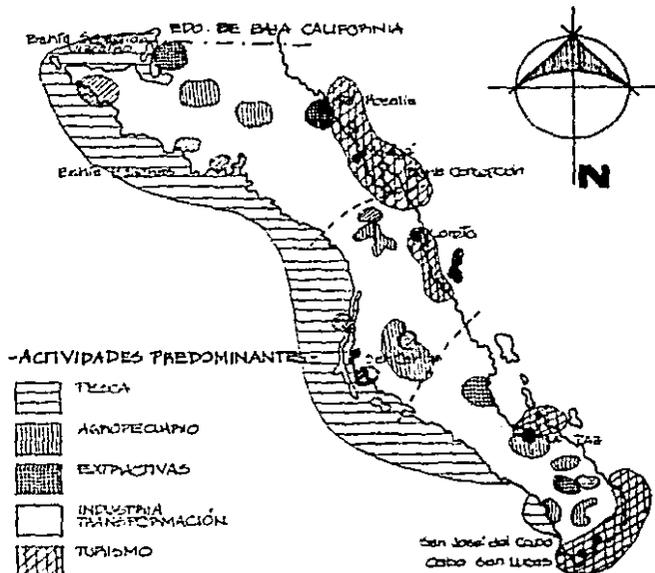
LAS PRINCIPALES ZONAS PRODUCTIVAS DEL SECTOR PRIMARIO SON : EL VALLE DE STO. DOMINGO, PARTE DEL MUNICIPIO DE LA PAZ Y EL MUNICIPIO DE MULESE.

EN EL SECTOR SECUNDARIO, LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES TIENEN UNA PARTICIPACION REDUCIDA EN EL DESARROLLO ECONOMICO DEL ESTADO, Y LAS PRINCIPALES PLANTAS INDUSTRIALES SE CONCENTRAN EN LA PAZ, CD. CONSTITUCION, PID. SAN CARLOS, STA. ROSALIA, GUERRERO NEGRO, ICLA SAN MARCOS Y EN SAN JUAN DE LA COSTA.

EN EL SECTOR TERCIARIO, LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y TURISTICAS MAS IMPORTANTES SE LOCALIZAN PRINCIPALMENTE EN LA PAZ Y EN CABO SAN LUCAS, YA QUE LA PRIMERA ES UNA ZONA LIBRE Y LA SEGUNDA TIENE GRAN ATRACTIVO TURISTICO.

- DISTRIBUCION DEL INGRESO :

EN CUANTO A LA DISTRIBUCION DEL INGRESO, SE PRESENTA EN EL ESTADO UNA GRAN DESIGUALDAD, PERO SE PUEDE AFFIRMAR QUE EN GENERAL LOS INGRESOS SON BAJOS, LO CUAL ES UN CLARO REFLEJO DEL BAJO NIVEL DE VIDA DE UNA GRAN PARTE DE LA POBLACION.



PRODUCCION	10%	20%	30%	40%
SECTOR PRIMARIO	[Bar chart showing 25% contribution]			
SECTOR SECUNDARIO	[Bar chart showing 24% contribution]			
SECTOR TERCIARIO	[Bar chart showing 48% contribution]			

- APORTACION AL (P.E.B.) PRODUCTO ESTATAL BRUTO

ANALISIS DEL MERCADO TURISTICO

DETERMINANTES DE MERCADO 1

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO DESARROLLO TURÍSTICO, ES NECESARIO EFECTUAR PRIMERO UN ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL MERCADO TURÍSTICO, CONSISTENTE EN LA CUANTIFICACIÓN DEL POTENCIAL Y DE LAS CORRIENTES TURÍSTICAS, ASÍ COMO DE SU SEGMENTACIÓN.

EL LUGAR ESCOGIDO PARA SER DESARROLLADO EN ESTA TESIS, ES UNA ZONA EN BAHÍA CONCRECIÓN, QUE NO TIENE INFRAESTRUCTURA ALGUNA, O SEA SE ENCUENTRA TOTALMENTE VÍRGEN. EL LUGAR ES DE FÁCIL ACCESO, TANTO POR MAR COMO POR TIERRA YA QUE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR PASA POR ALLÍ MISMO. POR EL MOMENTO, EL SITIO, CUENTA COMO ÚNICOS RECURSOS TURÍSTICOS CON SU BELLEZA NATURAL EN CUANTO A PAISAJE, SU SITUACIÓN GEOGRÁFICA, SU CLIMA, SUS PRECIOSAS PLAYAS DE AGUAS TEMPLADAS Y CLAPAS, Y LO QUE DE ESO SE DERIVA EN CUANTO A LA PRÁCTICA DE TODOS LOS DEPORTES ACUÁTICOS. LA ZONA URBANA, DONDE SE LOCALIZAN TODOS LOS SERVICIOS, MÁS CERCAÑA ES EL TOWNAR O PEQUEÑA CIUDAD DE MULEGE, QUE CUENTA CON FACILIDADES DE HOSPEDAJE ACTUALMENTE.

PARA EFECTOS DEL ESTUDIO DE MERCADO TURÍSTICO, TUMO COMO BASE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR TONATUR PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA TURÍSTICA DE WHISTO, YA QUE LOS RESULTADOS OBTENIDOS PARA ESA ZONA PUEDEN SER APLICADOS A LA ZONA A DESARROLLAR, DEBIDO A SU PROXIMIDAD Y SIMILARIDAD GEOGRÁFICA.

ES IMPORTANTE, HACER NOTAR, QUE LOS ESTUDIOS DE MERCADO REALIZADOS SON SIEMPRE EL PRODUCTO DEL TIPO Y CANTIDAD DE OFERTA YA EXISTENTE. POR LO TANTO, ES NECESARIO ANALIZAR LOS RESULTADOS, TENIENDO EN MENTE QUE UN AUMENTO DE LA OFERTA DE HOSPEDAJE Y SERVICIOS TURÍSTICOS, SE PROYECTARÁ EN UN AUMENTO TAMBIÉN DEL NÚMERO DE VISITANTES. ES POR ESO, QUE EN UN PROYECTO DE ESTA MAGNITUD, ES IMPORTANTE TENER UNA MENTALIDAD REALISTA, PERO CON LA CAPACIDAD DE VER Y PENSAR A LARGO PLAZO, TENIENDO SIEMPRE TODA ESPERANZA EMPRENDEDORA.

■ ESTUDIO DEL MERCADO TURÍSTICO I:

PARA TAL EFECTO, FUE NECESARIO ANALIZAR LOS MERCADOS TURÍSTICOS DEL EXTRANJERO, AL IGUAL QUE EL DEL INTERIOR DE LA REPÚBLICA, PARA ASÍ PODER DETERMINAR SUS CARACTERÍSTICAS Y TENDENCIAS.

■ EN PRIMER LUGAR, SE DETERMINARON LAS PRIORIDADES DE ACCIÓN EN CUANTO A NUEVOS PROYECTOS TURÍSTICOS, QUEDANDO EN PRIMER LUGAR, EN NUESTRO PAÍS, LOS NUEVOS DESTINOS TURÍSTICOS INTEGRALES DE PLAYA, YA QUE SON LOS LUGARES QUE HAN MOSTRADO UN GRAN DINAMISMO EN SU CRECIMIENTO Y HACIA DONDE CONVERGEN LAS CORRIENTES TURÍSTICAS MÁS IMPORTANTES. POR OTRA PARTE, EL GASTO DE LOS TURISTAS EN LOS LUGARES DE PLAYA ES MAYOR, YA QUE SE CUENTA CON UNA GRAN VARIEDAD DE ACTIVIDADES A REALIZAR. ESTO SE REFLEJA EN UNA DEMANDA PERMANENTE, POR LOS SITIOS DE PLAYA DURANTE TODO EL AÑO, PRODUCIÉNDOSE ASÍ LA ESTACIONALIDAD Y MAXIMIZÁNDOSE LA RENTABILIDAD.

■ SE IDENTIFICARON TAMBIÉN, LAS ÁREAS COMPETITIVAS TOMANDO EN CUENTA LAS QUE REPRESENTAN UNA OFERTA SUSTITUTIVA Y LAS QUE CUENTAN CON SERVICIOS DE TIPO COMPLEMENTARIO A LOS QUE ES ESENCIALMENTE DE OPORTUNIDAD EN EL CASO DE LA TERNINOLA. LA DEMANDA FUE ANALIZADA TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL PERFIL DE LAS CORRIENTES TURÍSTICAS Y EL TIPO DE OFERTA QUE SE TIENE DE OFRECER.

■ SE REALIZARON PROYECCIONES INDEPENDIENTES DEL VOLUMEN DE CONSUMIDORES-TIPO, TENIENDO COMO HORIZONTE EL AÑO 1990. LA CARACTERIZACIÓN DEL CONSUMIDOR-TIPO O SEGMENTACIÓN DEL MERCADO, SE BASÓ EN ESTUDIOS CUANTITATIVOS DEL TURISTA, QUE CONSISTEN EN LA DETERMINACIÓN DEL INGRESO PER CÁPITA, GASTO PROMEDIO DIARIO, GASTO POR VIAJE, MOTIVO DEL VIAJE, TIPO DE HOSPEDAJE QUE DEMANDAN, ESTADÍA PROMEDIO EN LOS DESTINOS, DISTANCIAS RECORRIDAS Y LUGAR DE ORIGEN DEL VIAJERO.

ANALISIS OFERTA-DEMANDA 1

PARA HACER EL ESTUDIO DEL MERCADO TURÍSTICO, POTENCIAL DE UNA REGIÓN, ES NECESARIO HACER UN ANÁLISIS DE DEMANDA Y UN ANÁLISIS DE OFERTA, PARA PODER DESPUÉS LLEGAR A UNA CONCLUSIÓN QUE PROVIENE DE LA EVALUACIÓN ENTRE ESTOS DOS ANÁLISIS.

EN EL ESTUDIO DE MERCADO DE PARTE DE LO GENERAL A LO PARTICULAR, ASÍ TENEMOS QUE SE EMPIEZA POR EL PAÍS, LA REGIÓN O ESTADO, Y LA ZONA EN PARTICULAR, A DESARROLLAR.

EN ESTE CASO, PARA HACER, YA EN PARTICULAR, UNA ESTIMACIÓN DE LO QUE SERÍA LA DEMANDA TURÍSTICA DE LA ZONA DE BAHÍA CONCEPCIÓN QUE AQUÍ SE DESARROLLA, TOMO COMO BASES LOS ANÁLISIS DE DEMANDA EFECTUADOS EN LOS 2 DESARROLLOS TURÍSTICOS MÁS IMPORTANTES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR:

- DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO
- DESARROLLO TURÍSTICO DE LORETO

EL PRIMERO, O SEA EL DE SAN JOSÉ DEL CABO, ES IMPORTANTE, YA QUE SE TRATA DE UN DESARROLLO MEJOR PLANEADO, MÁS HECHO, MÁS COMPLETO Y POR LO TANTO MÁS ÉXITOZO QUE EL DE LORETO. CON ESTO ME REFIERO, A QUE CUENTA CON MAYOR CANTIDAD DE OFERTA DE HOSPEDAJE Y DE MEJOR CALIDAD, YA QUE CUENTA CON VARIOS HOTELES Y CONJUNTOS TURÍSTICOS DE TODAS LAS CATEGORÍAS. CUENTA TAMBIÉN CON MÁS DIVERSIDAD DE OFERTA EN CUANTO A HOTELES, CONDOMINIOS, VILLAS Y LOTES PRESIDENCIALES, Y EN GENERAL TODOS LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS TURÍSTICOS DE LOS CUALES DEPENDE EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL DESARROLLO EN SÍ.

EL SEGUNDO, O SEA EL DE LORETO, ES IMPORTANTE EN ESTE CASO, PRINCIPALMENTE DEBIDO A SU CERCANÍA (100 KM. DE DISTANCIA) A LA ZONA QUE EN ESTA TESIS SE VA A DESARROLLAR, COMO YA SE HA DICHO ANTERIORMENTE EL TIEMPO A DESARROLLAR SE ENCUENTRA DENTRO DE LO QUE SE HA ESTABLECIDO COMO EL CORREDOR TURÍSTICO DE LORETO - NOROLO, QUE ABARCA UNA ZONA LINEAL QUE VA DESDE PUERTO ESCONDIDO HASTA SANTA MOCALÁ, CONTENIENDO ASÍ A TODO LO QUE ES BAHÍA CONCEPCIÓN. POR ESTE MOTIVO TENEMOS QUE LOS ESTUDIOS HECHOS EN LORETO SERÍAN LOS MÁS APLICABLES A LA ZONA A DESARROLLAR, PRINCIPALMENTE EN LO QUE SE REFIERE AL ACCESO A LA ZONA POR VÍA AEREA, YA QUE EL AEROPUERTO DE LORETO SERÍA EL QUE SE TOMARÍA EN CUENTA POR LO MENOS PARA LO QUE SIGNIFICA LOS VUELOS COMERCIALES. EL ORIGEN DE LOS VISITANTES SERÍA EL MISMO, Y EN CUANTO AL PERFIL DEL VISITANTE SE PUEDEN DAR COMO YA DICO SIEMPRE QUE SE TOMA EN CUENTA QUE AL AUMENTAR LA OFERTA Y SOBRE TODO EL TIPO DE OFERTA, QUE EN ESTE CASO SERÍA PRINCIPALMENTE DE PRIMERA CATEGORÍA, CAMBIA TAMBIÉN O SE TRANSFORMA EL PERFIL DEL VISITANTE, Y TAMBIÉN LA CANTIDAD. EL DESARROLLO, POR LO TANTO, QUE PRETENDO AQUÍ DESARROLLAR EN BAHÍA CONCEPCIÓN, SERÍA UN TIPO DE DESARROLLO COMPLEMENTARIO Y TAMBIÉN DE AYOJO AL DESARROLLO EXISTENTE DE LORETO, YA QUE RESULTARÍA EN UN INCREMENTO Y UNA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA, CUYO OBJETIVO SERÍA LOGRAR UNA MAYOR ESTADÍA DEL TURISTA OBTENIENDO ASÍ UNA MAYOR DESARRAMA ECONÓMICA POR ESTOS CONCEPTOS.

EN LAS PÁGINAS QUE SIGUEN, PRESENTO ENTONCES LOS RESULTADOS DE LOS ANÁLISIS DE DEMANDA DE 1976 A 1986 DE LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS DE SAN JOSÉ DEL CABO Y DE LORETO. DE ESTOS ANÁLISIS SE DERIVAN CONCLUSIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA. LOS ANÁLISIS CONSISTEN DE LOS SIGUIENTES DATOS: ORIGEN DE LOS VISITANTES, CAPACIDAD DE HOSPEDAJE, COEFICIENTES DE UTILIZACIÓN, DENSIDAD DE HUESPEDES POR CUARDO, ESTADÍA PROMEDIO, PERFIL DEL VISITANTE Y MEDIO DE TRANSPORTE UTILIZADO.

ANÁLISIS OFERTA-DEMANDA 2

Evolución de la demanda por Origen 1976-1986

LORETO	AÑO NACIONALES %		EXTRANJEROS %		TOTAL	%	INCREMENTO %	
							- *Incremento al anterior	** respecto al primer
1976	6 000	49%	6 300	51%	12 300	100%	-	-
1977	6 200	48.5%	6 600	51.5%	12 800	100%	4	4
1978	7 500	47.5%	8 300	52.5%	15 800	100%	23	28
1979	7 600	48%	8 300	52%	15 900	100%	1	29
1980	13 400	56%	10 600	44%	24 000	100%	51	95
1981	37 500	67%	18 300	33%	55 800	100%	133	354
1982	36 600	66%	19 100	34%	55 700	100%	133	353
1983	18 280	40%	27 736	60%	46 076	100%	(-17)	275
1984	16 600	35%	31 100	65%	47 700	100%	4	288
1985	16 637	37%	28 545	63%	45 182	100%	(-5)	267
1986	18 444	37.5%	30 693	62.5%	49 143	100%	9	300

■ LA AFLUENCIA DE VISITANTES A LORETO MUESTRA UNA TENDENCIA ACENDIDA, AUNQUE SU PUNTO DE CRECIMIENTO ES MODERADO, EN VIRTUD DE QUE SE TRATA DE UN DESARROLLO RELATIVAMENTE NUEVO AL QUE HAY QUE SEGUIR PROMOVRIENDO FUERTEMENTE TANTO EN EL MERCADO LOCAL COMO EN EL EXTRANJERO. ES MUY IMPORTANTE CONCLUDIR EL AEROPUERTO

EL ORIGEN MÁS SIGNIFICATIVO DE LA DEMANDA TANTO DE LORETO COMO DE SAN JOSÉ DEL CABO, ASÍ COMO DE TODO EL ESTADO DE B.C.S EN GENERAL, INVARIABLEMENTE HA SIDO LOS ESTADOS UNIDOS, YA QUE ENTRE EL 40% Y 75% DE LA AFLUENCIA MEDIA ANUAL DE TURISTAS SON RESIDENTES DE ESE PAÍS, Y EN ESPECIAL DEL ESTADO DE CALIFORNIA. EN GENERAL EL PORCENTAJE MÁS BAJO SE HA PRESENTADO EN LOS PERÍODOS QUE EL VALOR DEL PESO MEXICANO HA ESTADO SOBREEVALUADO RESPECTO AL DÓLAR, DEESTIMULANDO ASÍ LA AFLUENCIA DE VISITANTES EXTRANJEROS Y TOTAL. OCASIONALMENTE LA PROPORCIÓN RELATIVA DE EXTRANJEROS LLEGA A ALCANZAR EL 90% EN TEMPORADA ALTA. POR OTRO LADO, EL COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA NACIONAL HA SIDO INVERSO AL DE LA EXTRANJERA, YA QUE SE HA INCREMENTADO CUANDO EL PESO ESTÁ SOBREEVALUADO Y SE DISMINUYE NOTABLEMENTE CUANDO ESTE SE DEVALÚA; ESTE COMPORTAMIENTO ES LA CONSECUENCIA DE LA PÉRDIDA DE VALOR ADQUIRIMYO DEL PESO, TODA VEZ QUE LOS BIENES Y SERVICIOS TURÍSTICOS DE LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS DEL ESTADO DE B.C.S. SE COTIZAN EN DÓLARES, POR ELLO, A PARTIR DE 1982 LA AFLUENCIA DE NACIONALES HA DECAÍDO FUERTEMENTE.

LOS CABOS	AÑO NACIONALES %		EXTRANJEROS %		TOTAL	%	INCREMENTO %	
							- *Incremento al anterior	** respecto al primer
1976	14 800	43%	19 600	57%	34 400	100%	-	-
1977	19 500	45%	23 600	55%	43 100	100%	25	25
1978	23 500	43%	31 400	57%	54 900	100%	27	60
1979	25 400	40%	38 400	60%	63 800	100%	16	85
1980	31 100	44%	39 200	56%	70 300	100%	10	104
1981	44 700	54%	27 000	46%	81 700	100%	16	138
1982	74 300	55%	60 800	45%	135 100	100%	65	293
1983	31 300	27%	84 700	73%	116 000	100%	(-4)	227
1984	27 743	24%	103 324	79%	131 067	100%	13	281
1985	29 441	22%	105 536	78%	134 977	100%	3	292
1986	26 034	18%	120 604	82%	146 638	100%	9	326

■ HACIENDO REFERENCIA A LO ANTERIOR, LOS DATOS MUESTRAN CLARAMENTE QUE EN EL PERÍODO DE 1976-1986, EL TURISMO EXTRANJERO SUPERÓ AL NACIONAL TODOS LOS AÑOS CON EXCEPCIÓN DE 1981 Y 1982, POR LO QUE TENIENDO ÉSTO EN CUENTA ADEMÁS DE LA CRISIS ACTUAL, SE PUEDE INFERIR QUE EL CRECIMIENTO DE AFLUENCIA TURÍSTICA, SERÁ CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DEL TURISMO EXTRANJERO.

FUENTE: DATOS TURÍSTICOS - TONATUR -

ANÁLISIS DE OFERTA - DEMANDA 3

Porcentajes de Ocupación y Estadía de Hoteles

LORETO	AÑO		HOTELES					CUARTOS							OCUPACIÓN- ESTADÍA	
	I	II	III	IV	V	SC	TOTAL	I	II	III	IV	V	SC	TOTAL	TOTAL %	PROMEDIO
	1976	-	2	1	1	1	-	5	-	82	31	8	17	-	138	43.5
1977	-	3	1	1	1	-	6	-	114	31	8	17	-	170	40.4	-
1978	-	3	1	1	1	-	6	-	114	31	8	17	-	170	45.8	-
1979	-	3	1	1	1	-	6	-	114	31	8	17	-	170	46.4	-
1980	1	3	1	1	1	1	8	250	116	33	9	21	120	548	37.5	-
1981	1	2	-	-	1	1	5	250	67	-	-	17	120	454	33.0	2.3
1982	1	2	-	-	1	1	5	250	67	-	-	17	120	454	27.0	2.0
1983	1	3	-	-	1	1	6	250	117	-	-	30	120	517	22.4	2.0
1984	1	3	-	-	1	-	5	250	117	-	-	30	-	397	47.1	3.2
	5*	1*	3*	2*	1*	-	-	5*	4*	3*	2*	1*	-	-	-	-
1985	1	1	2	1	1	-	6	250	50	68	50	18	-	416	48.0	3.5
1986	1	1	2	1	1	-	6	242	49	67	30	27	-	415	46.0	3.1

NOTA: A PARTIR DE 1985 CAMBIA EL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN DE HOTELES QUEDANDO LAS CATEGORÍAS DE GRAN TURISMO (GT), 5, 4, 3, 2, 1 ESTRELLAS.

LA ESTADÍA DEL TURISMO TANTO EN LORETO COMO EN LOS CABOS, DEPENDE, COMO EN OTROS CENTROS DE TURISMO, DE LA TEMPORADA, DEL ORIGEN Y CONDICIÓN ECONÓMICA DE LOS TURISTAS, Y DE LA CATEGORÍA DEL HOTEL EN EL QUE SE HOSPEDAN. SIN EMBARGO, SE PUEDE CONCLUIR QUE EN LOS DOS CENTROS EL PROMEDIO DE ESTADÍA EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS QUE COMPONEN LA OFERTA, FUE DE 30 DÍAS, OBSERVÁNDOSE TAMBIÉN QUE LA ESTADÍA MÁS PROLONGADA SE DA EN LOS HOTELES DE CATEGORÍAS I Y II.

LOS CABOS	AÑO		HOTELES					CUARTOS							OCUPACIÓN ESTADÍA			
	GT.	I	II	III	IV	V	SC	TOTAL	GT.	I	II	III	IV	V	SC	TOTAL	TOTAL	PROMEDIO
	1976	-	3	3	1	4	-	-	11	-	221	221	30	72	-	-	544	49.6
1977	-	4	3	1	4	-	-	12	-	271	221	30	72	-	-	594	43.8	-
1978	-	4	3	1	4	-	-	12	-	271	246	30	72	-	-	619	53.4	-
1979	-	4	3	1	4	-	-	12	-	271	246	30	72	-	-	619	66.1	-
1980	-	4	3	1	4	-	1	13	-	271	250	40	72	-	94	729	61.6	-
1981	-	5	3	1	4	-	1	14	-	446	250	71	72	-	109	943	56.0	3.3
1982	-	5	3	2	2	-	1	15	-	562	304	96	27	-	120	1303	54.0	3.0
1983	-	5	5	2	2	1	1	16	-	562	304	98	27	8	120	1319	48.0	3.5
1984	-	5	5	2	2	1	-	15	-	567	523	96	22	10	-	1218	61.0	3.6
		5*	4*	3*	2*	1*	-	-		5*	4*	3*	2*	1*	-	-	-	-
1985	3	5	3	-	2	2	-	15	267	375	321	-	34	22	-	1219	53.0	3.4
1986	3	5	3	-	2	2	-	15	267	337	321	-	36	22	-	1243	60.0	3.7

FUENTE: BARÓMETROS TURÍSTICOS - FONATUR -

ANALISIS DE OFERTA-DEMANDA 4

Principales Medios de Transporte Utilizados

EDO. B.C.S.	AÑO AEREO		MARÍTIMO		TERRESTRE		TOTAL	VARIACIÓN
		VARIACIÓN		VARIACIÓN		VARIACIÓN		
1976	130,862	-	189,568	-	N.D.	-	320,430	-
1977	150,208	14.8 %	213,781	12.8 %	N.D.	N.D.	363,989	13.6 %
1978	182,369	28.0 %	271,886	27.2 %	13,497	N.D.	477,752	31.5 %
1979	283,182	47.2 %	331,624	22.0 %	24,612	82.3 %	639,418	33.8 %
1980	367,112	29.6 %	417,718	26.0 %	25,464	5.5 %	810,294	26.7 %
1981	362,509	(1.2) %	441,955	5.8 %	15,812	(37.9) %	820,276	1.2 %
1982	359,560	(1.0) %	352,120	(20.6) %	22,649	43.0 %	734,329	(11.0) %
1983	362,044	1.0 %	328,223	(7.0) %	75,232	232.0 %	765,499	1.0 %

FUENTE: S. COORDINACIÓN
 FEDERAL DE TURISMO
 EN EL ESTADO DE
 BAJA CALIFORNIA SUP.
 NOTA:
 N.D. = NO DISPONIBLE
 * ANÁLISIS DEL SECTOR
 TURISMO EN B.C.S. 1983

COMO SE PUEDE VER, LA COMUNICACIÓN AEREA SE CONSOLIDA CADA VEZ MÁS COMO EL PRINCIPAL MEDIO DE TRANSPORTE ACTUALMENTE, EN VIRTUD DE LAS VENTAJAS QUE REPRESENTA, EN CUANTO A LA REDUCCIÓN DE TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO. SI BIEN EN LAS CANTIDADES DE LA TABLA ANTERIOR, PODEMOS NOTAR QUE EN EL AÑO DE 1976 EL MEDIO DE TRANSPORTE MÁS UTILIZADO ERA EL MARÍTIMO, PERO A PARTIR DE 1980 QUE EMPIEZAN A FUNCIONAR LOS VUELOS COMERCIALES A LOS AEROPUERTOS INTERNACIONALES DE LORETO Y SAN JOSÉ DEL CABO LA TRANSPORTACIÓN AEREA EMPIEZA A SER MAS UTILIZADA. EN EL AEROPUERTO DE SAN JOSÉ DEL CABO, SE PUEDE HABLAR POR EJEMPLO DE UNA MEDIA DE CRECIMIENTO DEL 53% ANUAL EN LA PARTICIPACIÓN DE LA VÍA AEREA COMO ACCESO AL COMERCIO TURISTICO. ES IMPORTANTE MENCIONAR TAMBIEN QUE EL ACCESO AL ESTADO DE B.C.S. POR VÍA MARÍTIMA SIGUE SIENDO TAMBIEN MUY IMPORTANTE, YA QUE SE CUENTA CON EL SERVICIO DE TRANSPORTADORES QUE CAPTAN GRAN PARTE DEL MERCADO, Y TAMBIEN POR UN GRAN NÚMERO DE EMBARCACIONES PARTICULARES QUE LLEGAN A LOS COSTOS DEL ESTADO. ASIMISMO ES IMPORTANTE TAMBIEN EL GRAN NÚMERO DE VISITANTES QUE ARRIBAN POR VÍA TERRESTRE.

LORETO	AÑO VUELOS PASAJEROS GASTO							VUELOS PASAJEROS GASTO								
	COMER. CIVIL		TOTAL	RETA-MIENTO		ANÁLISIS GENERAL	GASTO NACIONAL (MIL. PESOS)	TURISTAS POR VÍA AEREA (U.S. DOL)	COMER. CIVIL		TOTAL	RETA-MIENTO		ANÁLISIS GENERAL	GASTO NACIONAL (MIL. PESOS)	EXTRA (MIL. DOL)
1976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1981	1089	26	24.6	8.1	1.9	14.6	-	-	-	1431	2	65.0	52.4	0.2	6.4	
1982	860	1	25.7	9.8	0.1	15.8	N.D.	3300.0 e)	-	1571	2	63.8	57.3	0.1	6.4	
1983	918	1	27.2	13.4	0.1	13.7	N.D.	600.0 e)	-	2229	-	94.6	83.4	-	6.2	
1984	851	5	37.7	22.9	0.2	14.6	238.0 e)	4662.5	-	2829	2	127.7	121.8	0.1	5.8	
1985	1158	2	36.8	24.9	0.1	11.8	445.9 e)	3873.3 e)	-	3167	1	133.2	128.7	-	4.5	
1986	735	3	26.3	22.0	0.2	4.1	650.9 e)	2300.0	-	3101	111	155.8	148.7	0.8	6.6	

FUENTE: BAROMETROS TURISTICOS-TONATUR-

NOTA: e) ESTIMADOS

CONCLUSIONES DE ANALISIS OFERTA - DEMANDA

LORETO

DE LAS TABLAS DE LA PÁGINA ANTERIOR, SE PUEDEN RESUMIR LOS SIGUIENTES DATOS:

■ AL MES DE DICIEMBRE DE 1986, EL CORREDOR DE LORETO CUENTA CON 6 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE HOSPEDAJE CON UNA CAPACIDAD DE 415 CUARTOS. A ESTE TOTAL SE LLEGA PARTIENDO EN 1976 CON 138 CUARTOS. ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE EN 1983 SE CONTABA CON 517 CUARTOS, PERO DEBIDO A LA CRISIS GENERAL QUE NUESTRO PAÍS TIENE DESDE 1982 ALGUNOS ESTABLECIMIENTOS HAN TENIDO QUE CERRAR O DISMINUIR EL NÚMERO DE HABITACIONES DISPONIBLES.

■ AL IGUAL QUE EN OTROS CENTROS TURÍSTICOS DEL PAÍS, EN LORETO, LA CATEGORÍA I, AUNQUE CUENTA SÓLO CON UN HOTEL QUE ES, EL PRECIDENTE, ES LA CATEGORÍA QUE OFERTE UN MAYOR NÚMERO DE CUARTOS, CONTANDO CON 242 CUARTOS QUE REPRESENTAN EL 58% DE LA OFERTA TOTAL DE ALOJAMIENTO. LAS DEMÁS CATEGORÍAS MUESTRAN PORCENTAJES MUY INFERIORES: I → 58%; II → 11.8%; III → 16.2%; IV → 7.4%; V → 6.6%; 3C → -.

■ EN EL PERÍODO ENTRE LOS AÑOS DE 1976-1986, LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DEL CORREDOR, SE VIÓ INCREMENTADA DE 138 HABITACIONES EN 1976 A 415 HABITACIONES EN 1986, LO QUE INDICA UNA TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DEL 18.2% ANUAL, QUE ES UN CRECIMIENTO LENTO COMPARADO CON LAS ESTIMACIONES HECHAS POR FONATUR AL COMENZAR EL PROYECTO (PARA 1986 SE SUPLICIAN 2800 CUARTOS).

■ LOS HOTELES QUE EN ESTE PERÍODO DE 1976-1986 PRESENTARON MAYOR DINAMISMO EN EL CRECIMIENTO DE LA OFERTA DE CUARTOS FUERON (EN ESTE CASO ES SÓLO UN HOTEL) LOS DE LA CATEGORÍA (HOTEL PRECIDENTE - 242 CUARTOS)

■ LA AFLUENCIA TURÍSTICA EN EL CORREDOR DE LORETO HA TENIDO UN CRECIMIENTO IRREGULAR EN LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE HOTELES, POR LO QUE SÓLO SE PUEDE MENCIONAR QUE LA MAYOR OCUPACIÓN COMO PROMEDIO ANUAL FUE DE 46% EN GENERAL PARA 1986, EL AÑO QUE MAYOR ÍNDICE DE OCUPACIÓN HA MOSTRADO HASTA AHORA HA SIDO EL AÑO DE 1985 CON EL 48%.

LOS CABOS

DE LAS TABLAS DE LA PÁGINA ANTERIOR, SE PUEDEN RESUMIR LOS SIGUIENTES DATOS:

■ AL MES DE DICIEMBRE DE 1986, EL CORREDOR DE CABO SAN LUCAS - SAN JOSÉ DEL CABO DENOMINADO COMO LOS CABOS, SE CUENTA CON 15 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE HOSPEDAJE CON UNA CAPACIDAD DE 1243 CUARTOS

■ COMO SE PUEDE OBSERVAR, LA CATEGORÍA I ES LA QUE MAYOR NÚMERO DE CUARTOS OFERTE, COMO SUENE SUDEBA TRADICIONALMENTE EN LOS PRINCIPALES CENTROS TURÍSTICOS. DICHO HOTEL REPRESENTA EL 50% TOTAL DE HABITACIONES, Y CUMPLA LA CATEGORÍA DE G.T. SERÍA EL 70% TOTAL DE HABITACIONES. LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DE LAS CATEGORÍAS II, III, IV, V, 3C ES MUY INFERIOR, YA QUE REPRESENTAN LOS SIGUIENTES PORCENTAJES: G.T. → 20%; I → 50%; II → 25%; III → -; IV → 3%; V → 2%; 3C → -.

■ EN EL PERÍODO ENTRE LOS AÑOS DE 1976-1986, LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DEL CORREDOR, SE VIÓ INCREMENTADA DE 544 HABITACIONES EN 1976 A 1243 HABITACIONES EN 1986, LO QUE INDICA UNA TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DEL 11.64% ANUAL.

■ LOS HOTELES QUE PRESENTARON MAYOR DINAMISMO EN EL CRECIMIENTO DE LA OFERTA DE CUARTOS FUERON LOS DE CATEGORÍAS I Y G.T.

■ LA AFLUENCIA TURÍSTICA EN EL CORREDOR DE LOS CABOS HA TENIDO UN COMPORTAMIENTO IRREGULAR EN LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE HOTELES, POR LO QUE SÓLO SE PUEDE MENCIONAR QUE LA MAYOR OCUPACIÓN COMO PROMEDIO ANUAL FUE DE 60.0% EN GENERAL PARA EL AÑO DE 1986. EL AÑO QUE MAYOR ÍNDICE DE OCUPACIÓN HA MOSTRADO FUE EL AÑO DE 1980 CON EL 61.6%. ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE DEBIDO A QUE LOS MESES DE JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE, REGISTRAN PORCENTAJES RELATIVAMENTE BAJOS EN LA OCUPACIÓN, HAY HOTELES QUE CIERRAN ALGUNOS MESES DE ESA TEMPORADA PARA PODER ABATAR GASTOS Y NO PRESENTAR PERDIDAS EN DICHA TEMPORADA. EN GENERAL SE PUEDE HABLAR DE UNA AFLUENCIA TURÍSTICA QUE DEMANDA EN BASE A UNA ESTADÍA MEDIA DE 3 DÍAS Y UNA OCUPACIÓN PROMEDIO DEL 62%.

DEMANDA

Perfil del Visitante 1

■ PERFIL DEL VISITANTE

EN JULIO DE 1981, EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO REALIZÓ UNA ENCUESTA ENTRE LOS TURISTAS QUE VISITAN EL DESARROLLO DE LORETO, CON EL OBJETO DE CONOCER SUS PRINCIPALES PATRONES DE COMPORTAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS. DICHA ENCUESTA ABARCO SÓLOMENTE A LOS VISITANTES QUE ARRIBARON POR VÍA AEREA. LAS ENCUESTAS SE LEVANTARON PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS.

INCLUYE ESTA ENCUESTA, DEBIDO, A QUE COMO YA HE DICHO ANTES, LORETO ES EL DESARROLLO TURÍSTICO MÁS CERCAÑO A LA ZONA A DESARROLLAR EN BAHÍA CONCEPCIÓN. LAS VARIABLES QUE SE INCLUYERON EN LA INVESTIGACIÓN DE LOS TURISTAS PROPORCIONAN INFORMACIÓN QUE PRESULTA DE PARTICULAR INTERÉS, YA QUE DE ELLA SE OBTIENE UN PERFIL GENERAL DEL VISITANTE A LA ZONA Y POR CONSIGUIENTE LA DEMANDA QUE PRESULTA DE ÉSTE. ESTA ENCUESTA, PROPORCIONA TAMBIÉN INFORMACIÓN IMPORTANTE EN LO QUE SE REFIERE A FINES PROMOCIONALES.

AQUÍ VUELVO A INCIDIR EN QUE TODO ESTUDIO HECHO ES SIEMPRE CONSECUENCIA O RESULTADO DE LA CANTIDAD Y CATEGORÍA DE UNA OFERTA DE HOSPEDAJE EXISTENTE EN LORETO HASTA 1981. ASÍ, POR EJEMPLO, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN EL DESARROLLO DE LORETO, EN 1981 SIMULTANEAMENTE A LA FECHA DE LA ENCUESTA, SE TENIA POCOS EN SERVICIO LAS OPERACIONES DEL HOTEL PRESIDENTE, CON UNA OFERTA DE 200 CUARTOS DE PRIMERA CATEGORÍA, SIENDO ESTE HOTEL EL ÚNICO ESTABLECIMIENTO EXISTENTE, HASTA HOY EN DÍA, DE PRIMERA CATEGORÍA EN LORETO.

DE LO ANTERIOR SE PUEDE CONCLUIR QUE PARA EL PROYECTO DE UN NUEVO POLO DE DESARROLLO O DESTINO COMPLEMENTARIO, ES NECESARIO ANALIZAR LOS RESULTADOS EXISTENTES DE OFERTA-DEMANDA, Y TENER UNA VISIÓN AMBICIOSA PERO REALISTA PARA PODER ESTIMAR Y PREDICAR LOS RESULTADOS A FUTURO.

■ PERFIL TURISTA NACIONAL

- PROCEDENCIA - EL D.F. ABOGODE EL 50% Y DESPUES ESTAN GUADALAJARA CON EL 10.7% Y MONTEPEPEY CON EL 7.1%.
- ESTADÍA - FRECUENTAN LOS GRUPOS DE 1 A 3 DÍAS CON 50.3% Y 4-7 DÍAS CON EL 35.7%. CABE SEÑALAR QUE HAY UN SEGMENTO IMPORTANTE DEL MERCADO (10.7%) QUE PARECE ESTADÍA PROLONGADA SUPERIOR A LOS 15 DÍAS.
- MOTIVACIONES - DESTACAN LAS VACACIONES (78.6%) Y LOS NEGOCIOS (21.4%) (QUE REPRESENTAN EL 100%).
- LA ENCUESTA PUESO CLARAMENTE LOS EFECTOS DE LAS CAMPAÑAS PUBLICITARIAS Y PROMOCIONALES REALIZADAS PARA LORETO POR FONATUR Y LOS PRESTADORES DE SERVICIO TURÍSTICO (PAPO - CINE - TELEVISIÓN).
- LORETO FUE SEÑALADO (71.4%) COMO DESTINO PRINCIPAL DEL VIAJE, DESTACÁNDOSE AL PROPIO TIEMPO (QUE TAMBIÉN SE VISITA ADICIONALMENTE OTROS LUGARES (LA PAZ, MAZATLÁN, ETC.).
- OCUPACIONES PREDOMINANTES - EMPLEADO PÚBLICO (32.1%) PROFESIONISTA (25.0%) Y EJECUTIVO EMPRESAS PRIVADAS (17.9%).

■ PERFIL TURISTA EXTRANJERO

- PROCEDENCIA - 76% ES DE ORIGEN NORTEAMERICANO Y DE ÉSTOS EL 68% PROVIENE DEL ESTADO DE CALIFORNIA.
- LOS GRUPOS ESTAN COMPUESTOS PRINCIPALMENTE DE UNO A TRES MIEMBROS (61%) Y POR 4 A 6 MIEMBROS (28%), REFLEJANDO UNA ESTADÍA PROMEDIO ENTRE 4-7 DÍAS (52.4%).
- MOTIVACIÓN - PRINCIPALMENTE VACACIONES (84%).
- LOS MEDIOS PUBLICITARIOS QUE MOTIVARON EL VIAJE FUERON PARIENTES Y/O AMIGOS (43.5%) Y AGENCIAS DE VIAJES (26.1%).
- LORETO FUE SEÑALADO (69.6%) COMO DESTINO PRINCIPAL, DESTACÁNDOSE ADEMÁS A OTROS DESTINOS TURÍSTICOS NACIONALES.
- EN GENERAL EL TURISTA EXTRANJERO QUE VISITA LORETO TIENE UN ELEVADO NIVEL DE INGRESOS (70%) INGRESOS SUPERIORES A 50,000.00 (M.N.) (1981).
- EN CUANTO AL GRADO MÁXIMO DE ESTUDIOS DE LOS ENTREVISTADOS LOS QUE CURSARON UNA CARRERA UNIVERSITARIA Y/O TIENEN ESTUDIOS DE POSTGRADO, REPRESENTAN MAYORÍA (52%).

DEMANDA

Perfil del Visitante 2

PERFILES DE VISITANTES A LORETO NACIONALES EXTRANJEROS

LUGAR DE PROCEDENCIA

1	DISTRITO FEDERAL	50.0%	68.0%	CAIFORNIA
	GUADALAJARA	10.7%	4.0%	TEXAS
	MONTEPNEY	7.1%	4.0%	FLORIDA
	CIUDAD OREGÓN	7.1%	12.0%	HOLANDA
	OTROS	25.1%	12.0%	FRANCIA

INTEGRANTES DEL GRUPO

2	DE 1 A 3	58.6%	64.0%	DE 1 A 3
	DE 4 A 6	39.3%	28.0%	DE 4 A 6
	DE 7 A 9	3.6%	4.0%	DE 7 A 9
	DE 10 A 12	-	4.0%	DE 10 A 12
	DE 13 Y MÁS	8.5%	-	DE 13 Y MÁS

GRADO MÁXIMO DE ESTUDIOS

3	PRIMARIA	3.7%	8.0%	PRIMARIA
	SECUNDARIA	-	16.0%	SECUNDARIA
	PREPARATORIA O	7.1%	16.0%	PREPARATORIA
	VACACIONAL	-	8.0%	CARRERA TÉCNICA
	CARRERA TÉCNICA	24.4%	24.0%	PROFESIONAL
	PROFESIONAL	57.1%	28.0%	POST GRADO
POST GRADO	10.7%	-	-	

PROFESION Y OCUPACION

4	ESTUDIANTE	-	-	ESTUDIANTE
	EMPLEADO PÚBLICO	32.1%	12.0%	EMPLEADO PÚBLICO
	OBRERO	-	4.0%	OBRERO
	PROFESIONISTA	28.0%	4.0%	PROFESIONISTA
	EMPRESARIO	3.6%	24.0%	EMPRESARIO
	EJECUTIVO	17.9%	4.0%	EJECUTIVO
	RETIRADO	8.6%	8.0%	RETIRADO
	AMA DE CASA	10.7%	8.0%	AMA DE CASA
	OTROS	7.1%	36.0%	OTROS

DEMANDA

Perfil del Visitante 3

	NACIONALES	EXTRANJEROS	
		NIVEL DE INGRESO MENSUAL	
5	MENOS DE 10 000 10 000 A 20 000 20 001 A 30 000 30 001 A 40 000 40 001 A 50 000 50 001 A MÁS	- - 32.1 % 17.9 % 32.1 % 10.7 % 7.2 %	- - 8.3 % - - 25.0 % - - 66.7 %
		ESTADIA PROMEDIO DEL TURISTA	
6	DE 1 A 3 DÍAS DE 4 A 6 DÍAS DE 7 A 9 DÍAS DE 10 A 12 DÍAS DE 13 Y MÁS DÍAS	33.3 % 35.7 % 14.3 % - - 10.7 %	19.0 % 52.4 % 14.3 % 9.5 % 4.8 %
		DURACION TOTAL DEL VIAJE	
7	DE 1 A 3 DÍAS DE 4 A 6 DÍAS DE 7 A 9 DÍAS DE 10 A 12 DÍAS DE 13 A MÁS DÍAS	3.6 % 32.1 % 35.7 % 10.7 % 17.9 %	4.8 % 33.3 % 28.6 % 19.0 % 14.3 %
		MOTIVO DEL VIAJE	
8	VACACIONES NEGOCIOS SALUD CONVENCIONES CULTURAL OTROS	78.6 % 21.4 % - - - - - - - -	84.0 % 4.0 % - - - - - - 12.0 %
		HOTEL Y CATEGORÍA DONDE SE HOSPEDÓ	
9	PRESIDENTE I VILLA DEL MAPU III CASA PARTICULAR OTROS	14.3 % 25.0 % 7.1 % - -	48.0 % 12.0 % 16.0 % 20.0 %
			PRESIDENTE I OASIS II MISION III VILLA DEL MAPU III

DEMANDA

Pefil del Visitante 4

NACIONALES

EXTRANJEROS

GASTO TOTAL EJERCIDO POR GRUPO

10	NACIONALES		EXTRANJEROS	
	HASTA 5000 5001 A 10 000 10 001 A 20 000 20 000 A 30 000 30 001 A 40 000 40 001 A 50 000 50 001 Y MÁS * CERRAR EN PESOS	14.3 % 25.0 % 46.4 % 7.1 % - - - - 7.2 %	9.5 % 14.3 % 52.4 % 9.5 % 4.8 % - - 9.5 %	HASTA 5000 5001 A 10 000 10 001 A 20 000 20 001 A 30 000 30 001 A 40 000 40 001 A 50 000 50 001 Y MÁS

MEDIO PUBLICITARIO QUE MOTIVÓ EL VIAJE

11	NACIONALES		EXTRANJEROS	
	AGENCIA DE VIAJES REVISTA Y/O FOLLETOS RADIO, CINE O T.V. PERIÓDICOS PARIENTES Y/O AMIGOS OTROS	14.3 % - - 57.1 % 5.6 % 17.9 % 7.1 %	26.1 % 4.3 % 4.3 % 8.7 % 43.5 % 13.1 %	AGENCIA DE VIAJES REVISTA Y/O FOLLETOS RADIO, CINE O T.V. PERIÓDICOS PARIENTES Y/O AMIGOS OTROS

QUIEN ORGANIZA EL VIAJE

12	NACIONALES		EXTRANJEROS	
	AGENCIA DE VIAJES LÍNEAS AÉREAS ASOCIACIONES ESCUELAS USTED MISMO OTROS	25.0 % - - 3.6 % - - 71.4 % - -	48.0 % - - - - - - 52.0 % - -	AGENCIA DE VIAJES LÍNEAS AÉREAS ASOCIACIONES ESCUELAS USTED MISMO OTROS

PRINCIPAL DESTINO DEL VIAJE

13	NACIONALES		EXTRANJEROS	
	LORETO LA PAZ MAZATLÁN SANTA ROSALÍA OTROS	71.4 % 17.9 % 7.1 % 3.6 % - -	69.6 % 8.7 % 4.3 % 4.3 % 13.1 %	LORETO GUADALAJARA LA PAZ SAN CARLOS OTROS

GENERACION DE EMPLEOS

UNA DE LAS CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES DE LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS INTEGRALES, ES TÍPICAMENTE LA QUE SEÑALA AL TURISMO COMO UNA ACTIVIDAD INTENSIVA EN FACTOR TRABAJO, NO SÓLO DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, SINO TAMBIÉN DURANTE LA VIDA ÚTIL DE LOS PROYECTOS. ADEMÁS LA HOTELETERÍA MODERNA EXIGE RECURSOS HUMANOS EN FORMA ABUNDANTE, TANTO PARA SUS PROPIAS ACTIVIDADES COMO PARA OTRAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS CONEXOS. EL IMPACTO DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS ABARCA UNA AMPLIA ZONA DE INFLUENCIA, YA QUE EL REQUEMIMIENTO DE INSUMOS HUMANOS Y MATERIALES SE INCREMENTA A MEDIDA QUE LA CAPACIDAD INSTALADA DEL PROYECTO VA TENIENDO CONFLUENTES EFECTOS DE OCUPACIÓN.

PERSONAL OCUPADO EN HOTELES

DEPARTAMENTOS	LORETO 1980						LOS CABOS 1981					
	CATEGORÍAS					TOTAL	CATEGORÍAS					TOTAL
	I	II	III	IV	V		I	II	III	IV	V	
■ CUARTOS	72	12	26	2	3	115	136	15	17	14	8	190
■ ALIMENTOS Y BEBIDAS	20	6	10	1	2	39	275	50	24	12	-	339
■ ADMINISTRACIÓN	80	19	23	-	-	122	113	10	3	6	5	137
■ OTROS	17	11	28	-	-	56	130	11	12	7	6	166
■ TOTAL EMPLEADOS	189	48	87	3	5	332	652	66	56	39	19	832
■ TOTAL CUARTOS	250	64	185	9	21	549	622	69	71	109	72	943
■ EMPLEADOS POR CUARTO	0.76	0.57	0.47	0.33	0.24	0.60	1.05	0.96	0.79	0.36	0.26	0.88

FUENTE: FONATUR. DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN ECONÓMICA URBANA

SE DESTACA QUE, ENTRE MÁS ALTA SEA LA CATEGORÍA DE HOTEL, PREOCUPA MAYOR NÚMERO DE EMPLEADOS, POR LA CANTIDAD DE SERVICIOS QUE OFERCE Y LA ATENCIÓN PERSONAL PARA SUS HUESPEDES. ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE EN TODOS LOS CENTROS TURÍSTICOS IMPORTANTES DEL PAÍS, LA MAYOR PARTE DEL PERSONAL DE LOS HOTELES DE CATEGORÍA I, II, III, SE ENCUENTRAN EN EL DEPARTAMENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS MIENTRAS QUE EN LAS CATEGORÍAS SOCIOCULTURAL Y V, EN EL ÁREA DE CUARTOS. SE PUEDE OBSERVAR QUE ESTO ES CIERTO EN EL CASO DE LOS CABOS, SIN EMBARGO NO OCURRE ASÍ EN EL CASO DE LORETO. ESTO SE PUEDE DEBER A QUE EN LORETO EL ÚNICO HOTEL DE I CATEGORÍA EXISTENTE COMENZÓ SU FUNCIONAMIENTO PRECOCAMENTE EN 1980 (MISMO AÑO DEL ESTUDIO) Y POR LO TANTO NO FUNCIÓN ESE AÑO EN SU TOTALIDAD, OTRO FACTOR PUEDE SER LA TODAVÍA DEFICIENCIA EN LORETO DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS CONEXOS SUFICIENTES COMO SON RESTAURANTES, BARES, CAFETERÍAS ETC., RESULTANDO EN OPERACIONES NO MUY ÉXITOSAS. TAMBIÉN SE DESTACA QUE EN LOS ESTABLECIMIENTOS DE I CATEGORÍA LA RELACIÓN EMPLEADO POR CUARTOS SUPERA SIEMPRE A LA MEDIA, ASÍ TENEMOS QUE EN LOS CABOS EN 1981 ERA DE 1.05 EMPLEADOS Y EN LORETO EN 1980 ERA DE 0.76 EMPLEADOS.

ANALISIS DE CAUSAS COMO RESULTADO DEL ANALISIS MERCADO TURISTICO

EL ESTUDIO DE MERCADO QUE ACABO DE PRESENTAR EN LAS PAGINAS ANTERIORES SOBRE LOBETO Y EL CORRIEDOR DE LOS CAROS, ME SIRVE PARA MI PROYECTO DE TESIS SOLAMENTE COMO UNA BASE COMPARATIVA, DE LA CUAL SE SACARAN LAS CONCLUSIONES QUE SIRVEN PARA PODER ESTIMAR LO QUE SERIA O PODRIA SER EL MERCADO POTENCIAL TURISTICO PARA LA ZONA QUE YO TIENGO EN ESTE PROYECTO DESARROLLAR. POR LO TANTO, COMO LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SON SIEMPRE EL PRODUCTO DE UNA SERIE DE CAUSAS, ES IMPORTANTE EL ANALIZAR EL PORQUE DE LOS RESULTADOS PARA, ASI PODER SACAR CONCLUSIONES UTILIZABLES EN LA PLANEACION DE NUEVOS DESARROLLOS TURISTICOS. A CONTINUACION ENTONCES SE ANALIZAN EN BREVE ALGUNAS DE LAS CAUSAS QUE DIERON LUGAR A ESTOS NUMEROS.

EN LOBETO Y LOS CAROS TENEMOS DOS DESARROLLOS DE TIPO TURISTICOS, QUE SI BIEN SE PLANEARON Y DESARROLLARON CASI SIMULTANEAMENTE, LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN CUANTO A OFERTA DE HOSPEDAJE Y FLUJO TURISTICO EN GENERAL, HAN SIDO BASTANTE DIFERENTES. ASI TENEMOS QUE, A DICIEMBRE DE 1986, EL NUMERO DE PERSONAS QUE VISITARON EL CORRIEDOR DE LOS CAROS FUE DE 116,698 EN EL AÑO DE 1986, MIENTRAS QUE EN LOBETO FUERON SOLAMENTE 49,143, CADA UNA TERCEIRA PARTE DEL NUMERO EN LOS CAROS. A CONTINUACION SE ANALIZAN LAS DIFERENCIAS, YA QUE ESTOS DOS TOLLOS, DESDE EL PRINCIPIO DE SU PLANEACION NO TUVIERON LA MISMA ORIENTACION.

■ LOS CAROS: ES UN TOLLO DE DESARROLLO TURISTICO ENFOCADO AL TURISMO CONVENCIONAL, CONTANDO CON GRAN DIVERSIDAD Y CANTIDAD DE OFERTA PARA SER UN COMPLEJO RELATIVAMENTE NUEVO, ASI TENEMOS QUE DE UN TOTAL DE 15 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, 5 SON DE 6.T.; 5 DE I CATEGORIA (5★); Y 3 DE II CATEGORIA (4★), ESTO NOS DA UN TOTAL DE 11, QUEDANDO ASI SOLAMENTE 4 ESTABLECIMIENTOS DE CATEGORIAS INFERIORES, 2 DE III Y 2 DE II. AL HABER MAS ESTABLECIMIENTOS DE BUENA CATEGORIA, HABRA MAS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y UNA MAYOR GENERACION DE EMPLEOS, RESULTANDO EN UNA MEJOR OFERTA Y DEMANDA QUE SE REFLEJA EN UN FLUJO TURISTICO ESPERADO Y SUFICIENTE.

■ LOBETO: PRECISAMENTE EN LOBETO, TONATUR, INICIO SU PROGRAMA DE OFERTA PARA EL TURISMO DE BAJOS RECURSOS, POR LO QUE LA OFERTA HOTELERA HA ESTADO HASTA AHORA ENFOCADA AL TURISMO MEDIO Y DE BAJOS RECURSOS, YA QUE CUENTA UNICAMENTE CON 1 HOTEL DE I CATEGORIA (5★) FUNCIONANDO SOLO DESDE 1981, Y 1 DE II CATEGORIA (4★), SIENDO LOS 4 PRESTANTES 2 DE III, 1 DE IV Y 1 DE V CATEGORIA. ESTO HA CAUSADO DIVERSAS DEFICIENCIAS EN ESTE DESARROLLO YA QUE AL HABER POCOS CUARTOS, LOS SERVICIOS NO SON VIABLES Y POR LO TANTO HAY POCOS SERVICIOS RESULTANDO ASI DIFICIL EL ATRAER INVERSIONISTAS PARA AÑADIR CUARTOS, Y ENTONCES ENCONTRAMOS DE ESTA MANERA UN CIRCULO VICIOSO QUE ES NECESARIO ROMPER, YA QUE HASTA AHORA EL DESEMPEÑO DE LOBETO HA SIDO POBRE, TENIENDO Poca AFLUENCIA TURISTICA Y UNA BAJA UTILIZACION DE LOS HOTELES. EN RESUMEN SE PUEDEN SACAR LAS CONCLUSIONES:

- ① QUE EL DESARROLLO DE LOBETO PRESENTA DEFICIENCIAS EN LAS TRES ETAPAS CRITICAS PARA EL EXITO:
 - ETAPA DE PLANEACION Y PROYECTO: ELECCION DEL LUGAR, PLAN MAESTRO Y CONCEPTO DEL DESARROLLO
 - ETAPA DE PROMOCION INSTITUCIONAL: INVERSION DIRECTA, PROMOCION DE INVERSION EN SERVICIOS Y CREDITOS BLANCOS.
 - ETAPA DE PROMOCION COMO DESTINO TURISTICO: PROMOCION CON AGENCIAS DE VIAJES, PUBLICIDAD A VISITANTES POTENCIALES.
- ② EXISTEN VARIAS OPCIONES ATRACTIVAS PARA SOLUCIONES A FUTURO YA QUE:
 - EL CORRIEDOR CUENTA CON VARIOS ATRACTIVOS NATURALES, ESPECIALMENTE EN ACTIVIDADES NAUTICAS, EN TODA SU COSTA DESDE PUERTO ESCONDIDO HASTA SANTA ROSALVA, QUE HAY QUE APROVECHAR. AQUI ES IMPORTANTE HACER NOTAR LOS 186 MILLONES DE DOLARES QUE SE ACABAN DE DESTINAR (MARZO 87) POR UN GRUPO DE INVERSIONISTAS PARA LA MARINA Y EL DESARROLLO (DE BASES NAUTICAS) DE PUERTO ESCONDIDO; Y APROVECHAR PARA MENCIONAR QUE EL TOLLO COMPLEMENTARIO (TAMBIEN DE BASES NAUTICAS) QUE EN ESTA TESIS PROPONGO DESARROLLAR, SERIA TAMBIEN UN BUENO
 - APROVECHAR, EL HASTA AHORA NO APROVECHADO, ENORME MERCADO POTENCIAL EN LOS EROS. CERCANOS DE E.U.A

DIAGNOSTICO DEL SECTOR TURISMO ESTADO DE B. C. S.

- DIAGNOSTICO GLOBAL -

EL IMPACTO DE LA CRISIS ACTUAL, TAMBIÉN SE HA MANIFESTADO EN EL SECTOR TURÍSTICO AUNQUE NO DE UNA MANERA ALARMANTE, PUESTO QUE SE HAN MANTENIDO CONSTANTES LOS EMPLEOS PERMANENTES DE LA PLANTA PRODUCTIVA, POR OTRO LADO, EL TURISMO EXTRANJERO SE HA INCREMENTADO, SIN EMBARGO EL TURISMO NACIONAL HA DISMINUIDO PRINCIPALMENTE POR EL EFECTO DE LA SITUACIÓN CAMBIARIA, LOS AUMENTOS EN LAS TARIFAS DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO Y DE ALOJAMIENTO.

EN LO QUE RESPECTA A LA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, ES NECESARIO REESTRUCTURAR EL SERVICIO DE TRANSPORTADORES, EL CUAL ES YA DEFICIENTE; LA CAPACIDAD TRANSPENINSULAR NECESITA PREPARACIÓN Y FALTAN SERVICIOS DE ARYO PARA HACER CÓMODO EL TRANSMITAR EN ELLA; TAMBIÉN ES IMPORTANTE DAR TODAVÍA UN MAYOR IMPULSO A LOS FOLIOS DE DESARROLLO TURÍSTICO INCREMENTANDO AUN MÁS LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO, SOBRE TODO HACIA EL AEROPUERTO DE LORETO.

POR OTRO LADO EL MERCADO ACTUAL EN EL ESTADO NO MANTIENE EL NIVEL ADECUADO, ESPECIALMENTE EN SU COMPETITIVIDAD CON LOS MERCADOS DEL VECINO PAÍS DEL NORTE, EN ESTE ASPECTO NUESTRAS PRINCIPALES DESVENTAJAS PUEDEN PRESUMIRSE EN DOS FACTORES: LA FALTA DE DIVERSIFICACIÓN EN LA OFERTA DE ATRACTIVOS TURÍSTICOS Y LA FALTA DE CONEXIÓN ENTRE LOS PRECIOS Y LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS QUE SE PRESENTAN.

POR ÚLTIMO, EXISTE UN INMENSO MERCADO POTENCIAL QUE NO SE HA EXPLOTADO ADECUADAMENTE: EL DEL TURISMO NAÚTICO, POR CARECER DE LA INFRAESTRUCTURA EN INSTALACIONES Y SERVICIOS PARA ATENDER A ESTE RELEVANTE SECTOR DEL MERCADO TURÍSTICO.

Aquí aprovecho para MENCIONAR QUE TOMANDO EN CUENTA LOS RESULTADOS ANTERIORES OBTUVE COMO CONCLUSIÓN TRES ASPECTOS FUNDAMENTALES EN BASE A LOS CUALES DESARROLLO EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE ESTA TESIS. ESTOS ASPECTOS SON:

NOTA: ENRICARÉ LOS 3 MERCADOS RESPECTIVAMENTE.

- DIAGNOSTICO POR REGIONES -

EN LA CIUDAD DE LA PAZ, EL MERCADO TURÍSTICO SE HA INCREMENTADO PUESTO QUE DE LOS PRESUPUESTOS DEL AÑO DE 1983, SE PUEDE VER QUE EL TURISMO NACIONAL DISMINUYÓ EN UN 38% COMPARADO CON 1982, EN CAMBIO EL TURISMO EXTRANJERO QUE ANTERIORMENTE NO ERA MUY RELEVANTE, TUVO ESE AÑO UN AUMENTO EXTRAORDINARIO DEL 43%. POR OTRO LADO LA PAZ ES UNA ZONA QUE PRESENTA GRAN POTENCIAL TURÍSTICO A CORTO PLAZO YA QUE CUENTA CON LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA, Y PUEDE CONVERTIRSE EN EL CENTRO NAÚTICO DEL OCCIDENTE, REQUIRIENDO PARA ELLO PRECISAR MAYOR ARYO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MARINAS E INCREMENTAR SUS SERVICIOS TURÍSTICOS.

LA ZONA DEL COMPLEJO DE LOS CABOS ES EMINENTEMENTE TURÍSTICA, DONDE LA DEMANDA ES EN UN 80% DE TURISMO EXTRANJERO, PRINCIPALMENTE ESTADOUNIDENSES QUE LES GUSTA PRACTICAR LOS DEPORTES ACUÁTICOS, POR ESO SE DEBE PROTEGER, AL IGUAL QUE EN TODAS LAS COSTAS DEL ESTADO, LAS ESPECIES DE PESCA DEPORTIVA YA QUE CONSTITUYE UNO DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS DE MAYOR ATRACCIÓN PARA ESTE TIPO DE TURISMO. EN GENERAL ES NECESARIO OFRECER MAYORES FACILIDADES PARA LA ATRACCIÓN DE MAYORES VOLUMENES CONSOLIDANDO ASÍ ESTE COMPLEJO TURÍSTICO.

EN LA ZONA DE LORETO ES IMPORTANTE Y NECESARIO AUMENTAR LAS RUTAS AÉREAS AL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LORETO MEJORANDO EN GENERAL TODO EL SERVICIO AEREO, SE NECESITA TAMBIÉN OFRECER LOS SERVICIOS TURÍSTICOS COMPLEMENTARIOS EN MAYOR CANTIDAD Y CALIDAD, DIVERSIFICAR LA OFERTA Y MEJORAR EL CAMINO DE ACCESO A SAN JAVIER, IMPORTANTE LOCALIDAD CULTURAL. POR ÚLTIMO, EN RESPECTO ESCONDIRRO ES DE SUMA IMPORTANCIA TERMINAR LA MARINA QUE ESTÁ CONSTRUYENDO FONATUR, CREANDO TAMBIÉN LOS SERVICIOS PARA ATENDER AL TURISMO NAÚTICO. AL RESPECTO MENCIONO QUE ACTUALMENTE SE INVERTIRÁN 186 MILLONES DE DÓLARES EN PUERTO ESCONDIRRO PROYENIENTE DE UN GRUPO DE INVERSIONISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS. (ARTÍCULO PERIÓDICO A 3 DE MARZO DE 1987)

- 1 ■ DIRIGIR PRINCIPALMENTE LA OFERTA AL TURISMO EXTRANJERO (EYI CAT).
- 2 ■ PROPORCIONAR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE I CALIDAD.
- 3 ■ FORTALECER PRINCIPALMENTE EL MERCADO DEL TURISMO NAÚTICO.

COMPARACION CON OTRAS ZONAS TURISTICAS COMPETITIVAS

EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUP PUEDE SER COMPARADO CON OTRAS ZONAS TURISTICAS DEL MUNDO QUE OFRECEN AL TURISTA LAS FAMOSAS TRES "S" (SEA, SAND, SUN) QUE REPRESENTAN EL MAR, LA ARENA Y EL SOL Y QUE CARACTERIZAN TAMBIEN A BAJA CALIFORNIA. ENTRE TALES ZONAS ESTAN: BEIRUT, EL CARIBE, LAS ISLAS CANARIAS, TODO EL MEDITERRANEO, LAS ISLAS DEL PACIFICO SUP Y LAS BAHAMAS. LA PRINCIPAL DIFERENCIA ENTRE TODAS ESAS ZONAS TURISTICAS (MUCHAS DE LAS CUALES TIENEN ATRACTIVOS NATURALES BELLOSISIMOS, Y ATRACTIVOS ARTIFICIALES SUPERIORES A LOS DE BAJA CALIFORNIA SUP) Y EL TERRITORIO, ESTA EN LA POSICION GEOGRAFICA DE ESTE CON RESPECTO A LOS ESTADOS UNIDOS, PUES QUE GENERA EL MAYOR NUMERO DE TURISTAS. SE PUEDE AFIRMAR QUE CON EJERCICION DE ALGUNAS ISLAS DEL CARIBE, EL TERRITORIO ESTA MEJOR SITUADO QUE TODAS ELLAS EN RELACION CON LOS MERCADOS DE LOS ESTADOS UNIDOS.

POR OTRO LADO, EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUP TIENE ATRACCIONES TURISTICAS INTERESANTES, UNA LEGISLACION FAVORABLE AL TURISMO Y UNA INFRAESTRUCTURA EN DESARROLLO; PERO SE VE EN DESVENTAJA SI SE LE COMPARA CON OTRAS ZONAS TURISTICAS QUE ADEMÁS DE ESTAR YA DESARROLLADAS PRESENTAN ATRACTIVOS MUCHO MAYORES, TANTO EN TERMINOS DE BELLEZA NATURAL COMO CUIDADA POR EL HOMBRE. POR CONSIGUIENTE, PARA PODER COMPETIR CON ESAS ZONAS TURISTICAS ES NECESARIO NO SOLO DESARROLLAR INSTALACIONES TURISTICAS ADECUADAS Y DE BUENA CALIDAD, SINO TAMBIEN PROPVEER ATRACCIONES ESPECIFICAS DIFERENTES DE LAS QUE PUEDEN OFRECER LAS DEMAS ZONAS, SACANDOLE PARTIDO A LAS DIFERENCIAS ADEMÁS DE LAS SIMILITUDES. POR LO TANTO ES NECESARIO APROVECHAR LOS SIGUIENTES FACTORES:

- CERCANIA AL MERCADO TURISTICO NORTEAMERICANO.
- APROVECHAR EL GRAN MERCADO TURISTICO NAUTICO PROVENIENTE PRINCIPALMENTE DEL ESTADO DE CALIFORNIA.
- APROVECHAR EL CLIMA DE "TRÓPICO SECO" (PUEDE SER BENEFICIOSO PARA LOS QUE SUFREN DE ENFERMEDADES PNEUMATICAS Y RESPIRATORIAS), EN RONDE NO IMPORTANDO LA EPOCA DEL AÑO, EL TURISTA TENDRIA GARANTIZADO SUS VACACIONES CON SOL.
- APROVECHAR LA ORIGINALIDAD QUE PRESENTA EL PAISAJE DE LA PENINSULA EN GENERAL, EN RONDE SE CONJUGAN, CON UNA BELLEZA SINGULAR, EL DESIERTO Y EL MAR.
- UTILIZAR COMO FACTOR POSITIVO Y FAVORABLE LO POCO TURISTADO QUE SE ENCUENTRA EL TERRITORIO EN GENERAL ENFOCANDO ESTE FACTOR COMO UN ESCAPE A LA AGLOMERACION URBANA Y CONTAMINACION AMBIENTAL EN BUSCA DE NATURALEZA, PAZ Y AVENTURA.
- POR ÚLTIMO, PERO MUY IMPORTANTE, EL APROVECHAR EL FACTOR TURISTICO DE QUE EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA SUP SEA UNO DE LOS LUGARES PESQUEROS DE MAYOR RIQUEZA DEL MUNDO.

POR LO QUE SE REFIERE A LA COMPETENCIA CON ZONAS TURISTICAS DENTRO DEL TERRITORIO MEXICANO, LAS CARACTERISTICAS DE BAJA CALIFORNIA SUP CON DIFERENTES TANTO EN LOS ATRACTIVOS TURISTICOS QUE OFRECIE COMO EN LA COMPOSICION DE SU TURISMO, POR LO TANTO, NO CONSTITUYE UNA COMPETENCIA, SINO MÁS BIEN UNA COMPLEMENTACION.

PUEDE CONCLUIRSE QUE LA MAYOR VENTAJA COMPETITIVA DE LAS QUE GOZA BAJA CALIFORNIA SUP, ES SU CERCANIA A LOS MERCADOS DE LA COSTA OESTE DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, Y SU TRADICION COMO UNO DE LOS LUGARES PESQUEROS MÁS RICOS DEL MUNDO. AQUI, PERTO, MENCIONO OTRA VEZ QUE AL PLANEAR Y PROVEER EL DESARROLLO TURISTICO DE ESTA ZONA, APROVECHO LA CONJUNCION DE ESTAS VENTAJAS COMPETITIVAS DE LAS QUE GOZA BAJA CALIFORNIA SUP, DANDOLE A ESTE DESARROLLO TURISTICO UN ENFOQUE NAUTICO, ORIGINAL Y DE PRIMERA CALIDAD QUE ATRAEYA A ESTE MERCADO TURISTICO DE LA COSTA OESTE DE LOS ESTADOS UNIDOS EN GENERAL Y EN PARTICULAR AL SECTOR DE ESTE MERCADO INTERESADO ESPECIALMENTE EN LA PESCA DEPORTIVA PRINCIPALMENTE Y EN TODOS LOS DEMAS DEPORTES ACUATICOS, Y ACTIVIDADES NAUTICAS.

ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA CONSTRUCCION DE UNA MARINA

DATOS RELEVANTES PARA EL PROYECTO DE LA : MARINA - 1 -

CARACTERISTICAS OCEANOGRAFICAS

■ LA NAVEGACIÓN PARA EMBARCACIONES DE PLACER EN LA COSTA OCCIDENTAL DE LA PENÍNSULA PRESENTA CONDICIONES MÁS SEVERAS, POR ESTAR EXPUESTA AL OCEANO PACÍFICO Y POR LA DEFICIENCIA DE COMUNICACIONES TERRESTRES. NO ASÍ EN LA COSTA ORIENTAL DE LA PENÍNSULA NI EN LA COSTA DE SONORA Y SINALOA, DONDE LA NAVEGACIÓN SE REALIZA EN AGUAS TRANQUILAS Y CUENTAN CON LA COMUNICACIÓN TERRESTRE DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR Y SUS RAMALES, ASÍ COMO LA CARRETERA A NOGALES EN EL CONTINENTE.

■ LAS CONDICIONES METEOROLÓGICAS SON RIGUROSAS EN EL OCEANO PACÍFICO, EN CAMBIO EN EL MAR DE CORTÉS PRESENTAN CONDICIONES DE ABRIGO NATURAL, ENCONTRÁNDOSE AMBAS COSTAS EN LA ZONA DE CALMAS SUBTROPICALES CON LUVIAS ESCASAS. LOS CICLONES TROPICALES SON POCO FRECUENTES Y POR LO GENERAL SUS VELOCIDADES SON BAJAS.

■ EN LA COSTA DEL PACÍFICO NO ES ACONSEJABLE LA NAVEGACIÓN DE YATES DE JULIO A OCTUBRE POR CORRESPONDER AL PERÍODO DE LUVIAS Y DEBIDO A QUE SE PRESENTA NIEBLA A MENUDO EN EL VERANO. EN LAS COSTAS DEL GOLFO DE CALIFORNIA EL TIEMPO ES CALMADO Y FAVORABLE DURANTE LA MAYOR PARTE DEL AÑO, LA MEJOR TEMPORADA PARA LA NAVEGACIÓN ES EL VERANO.

■ LOS VIENTOS DOMINANTES ACTÚAN EN LA DIRECCIÓN NW, A LO LARGO DE LA COSTA Y DURANTE EL VERANO SE PRESENTAN VIENTOS DOMINANTES PROCEDENTES DEL SE, QUE SE ACTÚAN DE BAHÍA MAGDALENA A CABO SAN LUCAS.

■ LAS CORRIENTES ACTÚAN EN LA MISMA DIRECCIÓN QUE LOS VIENTOS DOMINANTES. LA CORRIENTE DE CALIFORNIA QUE PROVIENE DEL NW ACTÚA DURANTE EL INVIERNO Y DA ORIGEN A CONTRACORRIENTES EN ALGUNAS BAHÍAS, SIENDO PIESCEDAS PARA LA NAVEGACIÓN.

■ EL SEÑALAMIENTO MARÍTIMO EXISTENTE, DISEÑADO PARA LAS NECESIDADES DEL TRÁFICO COMERCIAL DE ALUPA Y CABOTAJE, A BASE DE PADIOPAROS Y SEÑALES LUMINOSAS NO ES SUFICIENTE PARA LOS YATES DE ALUPA EN LAS COSTAS DEL PACÍFICO Y REQUIEREN DE UNA MEJOR OCUPACIÓN PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD DE LAS EMBARCACIONES EN EL.

MARINA - 2 -

RESUMEN DE CARACTERISTICAS METEOROLOGICAS EN LA ZONA

MESES	OCEANO PACIFICO				MAR DE CORTES			
	LLUVIAS	VIENTOS DOMINANTES	TEMPORALES (DIAS POR MES)	CONDICIONES OPTIMAS	LLUVIAS	VIENTOS DOMINANTES	TEMPORALES (DIAS POR MES)	CONDICIONES OPTIMAS
ENERO		↙ ↘	♂ ⁶ ♀ ¹	▷		↙	○	▷
FEBRERO		↙ ↘	♂ ⁶	▷		↙	○	▷
MARZO		↙ ↘		⌒		↙		⌒
ABRIL		↙		⌒		↙		⌒
MAYO	☉	↙		⌒	☉	↙	♂ ¹	⌒
JUNIO	☉	↙		⌒	☉	↗	♂ ¹	⌒
JULIO	☉	↙	TEMPORADA DE HURACANES DEL SE. 2-3 POR AÑO	☉	☉	↗	♂ ²	⌒
AGOSTO	☉	↙		☉	☉	↗	♂ ¹	
SEPTIEMBRE	☉	↙		☉	☉	↗	TEMPORADA DE HURACANES INFRECUENTES ♂ ¹	
OCTUBRE	☉	↙		☉	☉	↗	♂ ¹	
NOVIEMBRE		↙ ↘		♂ ³	▷	↙	TEMPORADA DE HURACANES INFRECUENTES ♂ ²	▷
DIEMBRE		↙ ↘		♂ ⁵ ♀ ⁶	▷	↙	♀ ¹	▷

FUENTE: -PAUING DIRECTION OF MEXICO, BAJA SEA GUIDE.

-PLAN MAESTRO DE DESARROLLO, PUERTO ESCONDIDO, B.C.S. - FONATUR.

MARINA - 3 -

ACTIVIDAD YATÍSTICA EN EL PACÍFICO

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA MARINA, COMO LA QUE SE PLANEA EN ESTE PROYECTO, ES NECESARIO UN DETENIDO ESTUDIO DE LA ACTIVIDAD YATÍSTICA DE LA ZONA PARA DESPUES PODER ESTIMAR TANTO LAS INSTALACIONES MARÍTIMAS COMO TERRESTRES QUE DEN SERVICIO EFECTIVO A ESTA ACTIVIDAD. PARA ESTOS EFECTOS, ES NECESARIO REALIZAR EL PRONÓSTICO DE LA CANTIDAD, CARACTERÍSTICAS Y USO QUE TENDRAN LAS EMPARCACIONES PERMANENTES Y VISITANTES EN EL LUGAR.

PARA ESTIMAR ESTE MOVIMIENTO FUTURO ES NECESARIO TENER UN MAPICO DE REFERENCIA AMPLIO POR LO QUE SE PREFERE A LA ACTIVIDAD YATÍSTICA E INSTALACIONES EN OTROS PUNTOS DEL LITORAL DEL PACÍFICO, ASÍ COMO DE LAS INSTALACIONES DISPONIBLES EN LA ZONA.

PARA ELLO SE HAN DISTINGUIDO DOS ZONAS ESPECÍFICAS PARA ANÁLISIS; EL GRUPO DE PUERTOS AL NORTE DE MAZATLÁN QUE CONSTITUYE EL SISTEMA QUE SE DENOMINARÁ "PACÍFICO NORTE", Y EL GRUPO DE PUERTOS LOCALIZADOS AL SUR DE MAZATLÁN, QUE CONSTITUYEN EL DENOMINADO "SISTEMA PACÍFICO SUR".

EN EL CASO DE LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA, ES EL SISTEMA "PACÍFICO NORTE" EL QUE NOS INTERESA. ESTE A SU VEZ TIENE DOS COMPONENTES, UNA "DE APOYO" Y UNA "COMPETITIVA" PARA EL LUGAR DONDE SE LOCALIZARÁ NUESTRA MARINA Y QUE ES BAHÍA DE COYOTES QUE A SU VEZ SE ENCUENTRA DENTRO DE BAHÍA CONSERCIÓN.

■ SISTEMA DE APOYO A BAHÍA COYOTES :

ESTE SISTEMA QUEDA CONSTITUIDO POR LOS PUERTOS DEL LITORAL DEL PACÍFICO DE LA PENÍNSULA DE B.C. QUE CONSTITUYEN LA RUTA QUE LOS YATISTAS DEBEN RECORRER PARA ARRIBAR A LA ZONA DE MAYOR ATRACTIVIDAD QUE ES EL GOLFO DE CORTÉS. DESDE EL ESTADO DE CALIFORNIA E.E.U.U. LA TRAVESÍA ES DE MÁS DE 1300 KM (100 MI) Y REPRESENTAN ALREDEDOR DE 6 DÍAS DE VIAJE.

ESTE SISTEMA ESTÁ CONFIGURADO POR 24 SITIOS DE LOS CUALES LOS DOS PUERTOS DE MAYOR IMPORTANCIA A LA VEZ QUE LOS EXTREMOS SON ENSENADA B.C.N. Y CABO SAN LUCAS B.C.S. EL PRIMER GRUPO ESTÁ REPRESENTADO POR SAN QUINTÍN, CEDROS, TOPILUGAS, SAN JUANITO Y SAN CARLOS, EL SEGUNDO POR REFUEGOS NATURALES QUE PUEDEN PROPORCIONAR EVENTUALMENTE UN ABRIGIO SATISFACTORIO.

CABO SAN LUCAS ES EL PUERTO DEL PACÍFICO QUE REGISTRA MAYOR NÚMERO DE EMPARCACIONES VISITANTES, EN 1973 CAYÓ MÁS DEL 24% DEL TOTAL DE TODO EL LITORAL Y EL 35% CORRESPONDIENTE AL PACÍFICO NORTE.

■ SISTEMA COMPETITIVO PARA BAHÍA COYOTES :

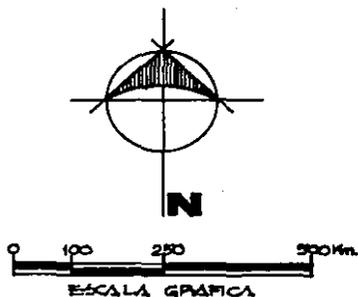
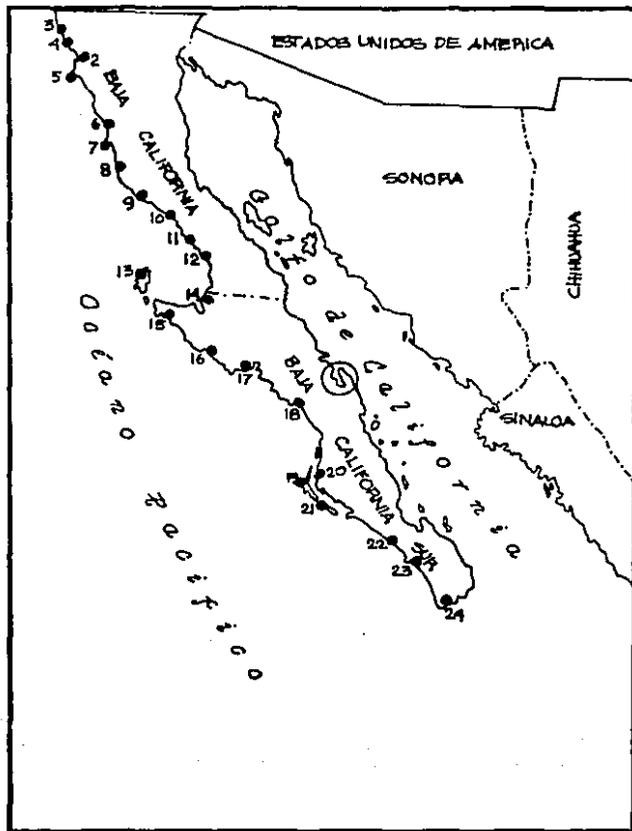
ESTE SISTEMA LO CONSTITUYEN EL CONJUNTO DE INSTALACIONES EN EL GOLFO DE CORTÉS. SIENDO ESTA ÁREA LA DE MAYOR ATRACTIVIDAD TURÍSTICA REQUIERE, ADEMÁS DE LOS SERVICIOS DE APOYO NAÚTICO, LOS DE ÍNDOLE VACACIONAL Y SU FOMENTO FACILITARÁ UNA MAYOR AFLUENCIA DE YATISTAS TANTO DE EMPARCACIONES DE ALTURA COMO PERNOCTABLES.

ES INTERESANTE AÑADIR QUE EN UNA ENCUESTA LEVANTADA EN PUERTO ESCONDIDO SOBRE INFRAESTRUCTURA MARÍTIMO-TURÍSTICA DEL GOLFO DE B.C. SE DETECTÓ QUE SÓLO EL 14% DE LAS EMPARCACIONES DE ALTURA MAYORES DE 12M (40') PROPIEDAD DE RESIDENTES CALIFORNIANOS, ALCANZA EN SUS TRAVESÍAS USUALES DISTANCIAS MAYORES DE 1112 KM (600 MI), PERO EL 47% CONSIDERARON LA POSIBILIDAD DE HACERLO SI LA COSTA OESTE DE B.C. CONTARA CON FACILIDADES Y SERVICIOS DE MARINAS.

MARINA - 4 -

■ SISTEMA DE APOYO

- 1- ISLAS CORONADO.
- 2- ENSENADA, B.C.
- 3- PUNTA BANDA.
- 4- SANTO TOMAS.
- 5- CABO COLANET.
- 6- SN. QUINTIN.
- 7- ISLA SN. MARTIN.
- 8- BAHÍA DEL ROSARIO.
- 9- PUNTA SN. CARLOS.
- 10- PUNTA CANOAS.
- 11- PUNTA BLANCA.
- 12- SANTA ROSALITA.
- 13- ISLA DE CEDROS.
- 14- GUERRERO NEGRO.
- 15- BAHÍA TORTUGAS.
- 16- BAHÍA DE LA ASUNCIÓN.
- 17- BAHÍA BALLENAS.
- 18- SAN JUANICO.
- 19- PUERTO SN. CARLOS.
- 20- BAHÍA DE STA. MARÍA.
- 21- PUNTA TOSCA (I. MARGARITA).
- 22- PUNTA DEL MARQUÉS.
- 23- TODOS LOS SANTOS.
- 24- CABO SN. LUCAS.

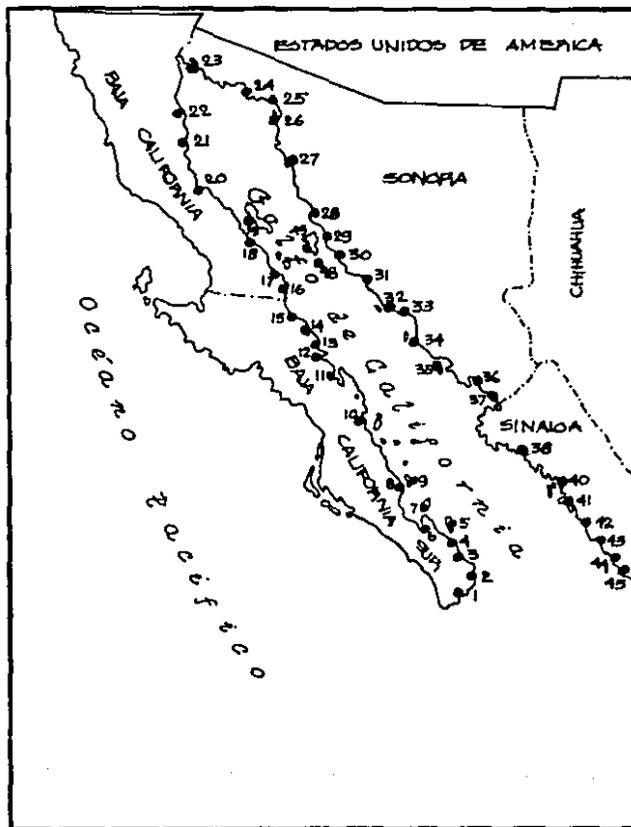


FUENTE: COMISION COORDINADORA
PARA EL DESARROLLO
TURISTICO DEL GOLFO DE
CALIFORNIA.

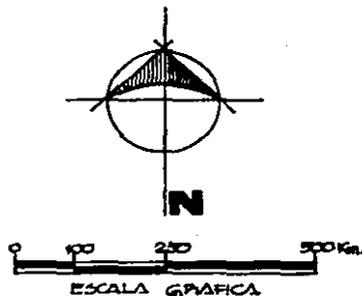
MARINA - 5 -

■ SISTEMA COMPETITIVO :

- 1.- PUNTA PALMILLAS.
- 2.- BAHÍA DE LOS FRAILES.
- 3.- BAHÍA DE LAS PALMAS.
- 4.- BAHÍA DE LOS MUERTOS.
- 5.- ISLA CERRALVO.
- 6.- LA PAZ.
- 7.- ISLA ESPÍRITU SANTO.
- 8.- SAN EVARISTO.
- 9.- ISLA SAN JOSÉ.
- 10.- PUERTO ESCONDIDO.
- 11.- EL COYOTE.
- 12.- MULEGÉ.
- 13.- SAN LUCAS.
- 14.- SANTA ROSALÍA.
- 15.- BAHÍA SANTA ANA.
- 16.- BAHÍA DE SAN FRANCISCO.
- 17.- BAHÍA DE LOS ANGELES.
- 18.- PUERTO CALAMAJE.
- 19.- ISLA ÁNGEL DE LA GUARDA.
- 20.- SAN LUIS GONZAGA.
- 21.- PUERTECITOS.
- 22.- SAN FELIPE.
- 23.- GOLFO DE SANTA CLARA.
- 24.- PUERTO PEÑASCO.
- 25.- BAHÍA DE SAN JORGE.
- 26.- EL DESEMBOQUE.
- 27.- PUERTO LIBERTAD.
- 28.- PUNTA SARGENTO.
- 29.- PUNTA CHUECA.
- 30.- BAHÍA KINO.
- 31.- ESTEPO TACNOTA.
- 32.- SAN CARLOS.
- 33.- SACOCHIBAMPO.
- 34.- ESTEPO DE LOBOS.
- 35.- ISLA DE HUMULAI.
- 36.- YÉVAROS.
- 37.- AGIABAMPO.
- 38.- TOPOLOBAMPO.



- 39.- LA PERFORMA.
- 40.- ALTATA.
- 41.- EL DOPADO.
- 42.- CEUTA.
- 43.- PIATLA.
- 44.- ESTEPO DEL SÁBALO.
- 45.- CAIMANERO.
- 46.- TECAPAN.
- 47.- ISLA SAN LORENZO.
- 48.- ISLA SAN ESTEBAN.
- 49.- ISLA TIBURÓN.



FUENTE: COMISIÓN COORDINADORA
PARA EL DESARROLLO TU-
RÍSTICO DEL GOLFO DE
CALIFORNIA.

MARINA - 6 -

AFLUENCIA DE YATES

CON LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MARINA MERCANTE SE PUEDE OBSERVAR EL VOLUMEN DE ARRIBOS DE YATES DE ALIURA EN LOS PUERTOS DEL OCEANO PACIFICO.

LOS TRES PUERTOS PRINCIPALES CON PERSPECTO A ESTE INDICADOR, CABO SAN LUCAS, ENSENADA Y LA PAZ, RESPONDEN POR MAS DE 54% DE LOS ARRIBOS EN EL PACIFICO.

RESULTA IMPORTANTE LA CIFRA DE CABO SAN LUCAS, POR SER UN PUNTO OBLIGADO EN EL TRANSITO A LA ZONA, CONSTITUYENDO UNA COTA SUPERIOR DEL MERCADO POTENCIAL DE YATISTAS VISITANTES AL VASO DE PUERTO ESCONDIDO (SITIO PARA EL CUAL FUE HECHO ESTE ESTUDIO) Y POR LO TANTO TAMBIEN PARA LA MARINA QUE SE PROPONE EN ESTE PROYECTO EN BAHIA CONCEPCION. ESTO ES, EL VOLUMEN ACTUAL DE VISITANTES A LA ZONA TODAVIA POTENCIALMENTE INCREMENTARSE BAJO LA HIPOTESIS DE QUE LA TOTALIDAD DE ARRIBOS A CABO SAN LUCAS PUDIERA CAPTARSE.

TAMBIEN SON IMPORTANTES LAS CIFRAS DE LA PAZ Y SAN CARLOS, POR TRATARSE DEL MERCADO COMPETITIVO EN EL PENONON DE EMBARCACIONES DE ALIURA. DE LOS YATISTAS QUE HAN ALCANZADO LOS CABOS, APROXIMADAMENTE 50% RETORNAN A SUS LUGARES DE ORIGEN Y EL RESTO CONTINUA USUALMENTE POR LOS LITORALES DE LA PENINSULA, CUANDO MENOS HASTA LA PAZ.

LA ZONA DE TIERRAS MEDIAS DE BAJA CALIFORNIA, QUE SON LOS ALPREDADORES DE LOBIEJO Y LOS ALPREDADORES DE BAHIA CONCEPCION HASTA SANTA ROSALIA, SON DE GRAN ATRACTIVO TURISTICO, PERO LA COMPETENCIA QUE EJERCEN ACTUALMENTE SOBRE EL MERCADO POTENCIAL ES ESCASA YA QUE SOLAMENTE LO QUE ES LOBIEJO Y PUERTO ESCONDIDO HAN EMPEZADO A DESARROLLARSE; EN CAMBIO, POR EJEMPLO GUAYMAS COLAPIZA FUERTEMENTE LA ATRACCION DE YATISTAS PROCEDENTES DE CALIFORNIA, QUE AUNQUE EL ARRIBO A ESTE SITIO SEA MAS LARGO Y DIFICIL QUE A LOBIEJO Y BAHIA CONCEPCION, EXISTE LA ATRACCION POR LAS INSTALACIONES QUE OFRECE LA MARINA DE SAN CARLOS.

ACTUALMENTE SE HA PUESTO ESPECIAL INTERES Y SE HAN DESTINADO GRANDES CIFRAS DE DNERO AL DESARROLLO DE LA ZONA LOBIEJO - NOROJO - PUERTO ESCONDIDO QUE VIENE A SER POR LO TANTO EL POLO DE DESARROLLO TURISTICO MAS IMPORTANTE DE LA ZONA Y POR ANADIDURA ES UNA PLAZA ECONOMICAMENTE SIGNIFICANTE, POR ELLO ES DE ESPERARSE QUE EL NIVEL COMPETITIVO DE LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO (LA CUAL YA ESTA EN CONSTRUCCION) SEA MUY ALTO, CON MUY BUENAS POSIBILIDADES DE ALCANZAR UNA PENETRACION CRECIENTE EN EL MERCADO DE FACILIDADES NAUTICAS QUE ACTUALMENTE OFRECE EL MAR DE CORTES. ESTO MISMO SE APLICA PARA LA IDEA DE LA MARINA DE ESTE PROYECTO EN BAHIA CONCEPCION, YA QUE TODO YATISTA QUE LLEGARA A PUERTO ESCONDIDO CONTARIA CON OTRO PRECOSO PUERTO PARA VISITAR QUE CONTARIA ADEMAS DE CON TODAS LAS FACILIDADES DE LA MARINA, CON FACILIDADES VACACIONALES DE ALQUILAMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y DIVERSION.

MARINA - 7 -

CAPACIDAD

COMO HE EXPLICADO ANTERIORMENTE, PARA EL DISEÑO DE LA MARINA QUE PROPONGO EN ESTE PROYECTO, TOMÉ COMO BASES TODOS LOS ESTUDIOS E INFORMACIÓN QUE SE HICIERON PARA EL PROYECTO DE LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO. SOLOAMENTE CON ESTOS ESTUDIOS, TABLAS, ESTADÍSTICAS Y ESTIMACIONES ME FUE POSIBLE ESTABLECER UN CRITERIO DE DISEÑO PARA ESTA NUEVA MARINA.

ESTOS ESTUDIOS LOS PRESENTO MUY RESUMIDAMENTE EN ESTA INFORMACIÓN Y BÁSICAMENTE CONSTAN DE ESTUDIOS SOBRE EL MERCADO POTENCIAL Y FLUJO DE YATES, CLASIFICACIÓN DE LAS EMBARCACIONES Y ESTIMACIONES SOBRE LA CAPACIDAD DE LA MARINA; NÚMERO, DISTRIBUCIÓN Y TIPO DE ESPACIOS A DISEÑAR; Y LAS FACILIDADES QUE DEBERÁ PROPORCIONAR ESTA MARINA.

PARA EFECTOS DE ESTIMAR LA CAPACIDAD DE LA MARINA, SE DIVIDIÓ LA DEMANDA DE ESPACIOS EN CUATRO TIPOS DIFERENTES:

- RESIDENTES EN LOS PUEBLOS DE APOYO: TENIENDO EN CUENTA EL ALTO COSTO DE ADQUISICIÓN DE EMBARCACIONES Y SU MANTENIMIENTO, Y ENCONTRÁNDOSE ESTE DESARROLLO ALGO SEPARADO DE SU PUEBLO DE APOYO QUE SERÍA MULEGÉ, NO ES DE ESPERARSE MÁS DE UN 5% DE LA DEMANDA TOTAL.
- EMBARCACIONES DEPORTIVAS PARA RENTA: EN ESTE TIPO DE DESARROLLOS TURÍSTICOS Y TENIENDO EN CUENTA QUE PARA LOS TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS EL USAR SE ENCUENTRA A CONSIDERABLE DISTANCIA, ES MUY IMPORTANTE EL PROPORCIONAR ESTE TIPO DE EMBARCACIONES COMO ENTRENAMIENTO DEL VISITANTE. BÁSICAMENTE EN UN PRINCIPIO SE PROPORCIONARÁ POR LO MENOS 2 EMBARCACIONES PARA ESQUÍ, 2 PARA PESCA Y UNA PARA BUCEO. EN GENERAL PODRÍAMOS HABLAR DE UN 10% DE LA DEMANDA TOTAL, YA QUE ESTARÁN PERMANENTEMENTE A FLOTE.
- RESIDENTES DEL DESARROLLO TURÍSTICO: PARA EL CÁLCULO DE TENENCIA DE EMBARCACIONES DE ESTE TIPO DE RESIDENTES SE ESTIMÓ QUE EL 60% DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS, VILLAS Y CONDOMINIOS DE ESTE DESARROLLO, SERÁN POTENCIALMENTE PROPIETARIOS DE ALGUN TIPO DE EMBARCACIÓN. PARA ESTOS ESPACIOS SE ESTIMÓ UN 15% DE LA DEMANDA TOTAL, Y PARTICULARMENTE PARA EMBARCACIONES DE MÁS DE 8m. DE ESIORA SE SUPUSO UN 20% DEL TOTAL.
- EMBARCACIONES VISITANTES: GRAN PARTE DE LA VIDA DE UNA MARINA LOCALIZADA EN UN CENTRO VACACIONAL SE DEBE AL ARRIBO Y ESTANCIA DE YATES PROCEDENTES DE OTROS LUGARES DE RESIDENCIA. POR LO TANTO, ÉSTA COMPONENTE DE LA DEMANDA REVISTE IMPORTANCIA POR EL EFECTO QUE PRODUCE EN LA ATRACTIVIDAD TURÍSTICA UNA LOCALIDAD QUE POSEE UNA MARINA. PARA ESTOS EFECTOS AL PRINCIPIO SE ESPERA UN NÚMERO REDUCIDO QUE SIN DUDA ALGUNO IRÁ AUMENTANDO RÁPIDAMENTE SEGÚN SE VAYA CONSOLIDANDO EL DESARROLLO, POR LO TANTO SE CALCULÓ EL 40% DE LA DEMANDA TOTAL, Y SE ESPERA QUE LA TOTALIDAD CORRESPONDERÁ A EMBARCACIONES DE AMPLIA ESIORA, QUE REQUERIRÁN SERVICIOS ESPECIALES, INCLUYENDO MIGRACION Y APUANA.

MARINA - 8 -

EMBARCACIONES VISITANTES

PARA EFECTOS DE ESTIMAR LA DEMANDA DE EMBARCACIONES VISITANTES A LA MARINA, ES NECESARIO ESTIMAR EL MERCADO DE EMBARCACIONES VISITANTES DE LAS COSTAS DE BAJA CALIFORNIA, SONORA Y SINALOA, LA CUAL SE ESTABLECIÓ LOCALIZADA EN SU MAYOR PROPORCIÓN EN LOS CONDADOS DEL SUR DEL ESTADO DE CALIFORNIA QUE SON: IMPERIAL, KEEN, LOS ANGELES, ORANGE, RIVERSIDE, SAN BERNARDINO, SAN DIEGO, SAN LUIS OBISPO, SANTA BARBARA Y VENTURA QUE EN 1973 REGISTRABAN EN CONJUNTO CERCA DE 14,000 EMBARCACIONES DE ALTURA CON TASAS DE CRECIMIENTO DEL 3.5% ANUAL. EN LA TABLA A-1 SE PRESENTA EL PRONÓSTICO DE LA POBLACIÓN DE EMBARCACIONES DE ALTURA PARA EL HORIZONTE 1980-2000 DE ESTOS DIEZ CONDADOS.

LAS EMBARCACIONES DE CALIFORNIA QUE SE INTERPAN EN AGUAS MEXICANAS REQUIEREN PUNTOS INTERMEDIOS EN LA PENINSULA PARA EL REABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLE, CONDICIÓN ESENCIAL QUE DEBE PROVEERSE AL YATISTA DE ACUERDO CON LOS RADIOS DE AUTONOMÍA DE LAS EMBARCACIONES (TABLA A-2). EL PROMEDIO PONDERADO DEL RADIO AUTÓNOMO DE ALCANCE RESULTA, DE LA MISMA TABLA, UN RANGO MÁS DE 300 KM (170 MILLAS NAÚTICAS).

BAJO TALES CONSIDERACIONES Y OBSERVANDO EL MAPA QUE PRESENTO EN LA SIGUIENTE PÁGINA, ASÍ COMO LAS DISTANCIAS INTERMEDIAS, SÓLO CERCA DEL 55% DE LAS EMBARCACIONES QUE ALCANZARÁN EL PUNTO PENINSULAR DE SAN JOSÉ DEL CABO, ESTARÍAN EN POSIBILIDAD DE LLEVAR A CABO LA TRAVESÍA DE 565 KM (303 MILLAS) PARA SUBIR POR EL GOLFO DE CALIFORNIA Y LLEGAR A LA MARINA DE NUESTRO DESARROLLO TURÍSTICO. (CON RESPECTO A PUERTO ESCONDIDO SERÍAN 475 KM (255 MILLAS)).

AÑO	DE ALTURA
1977	18,000
1980	21,000
1985	25,000
1990	29,000
1995	34,000
2000	40,000

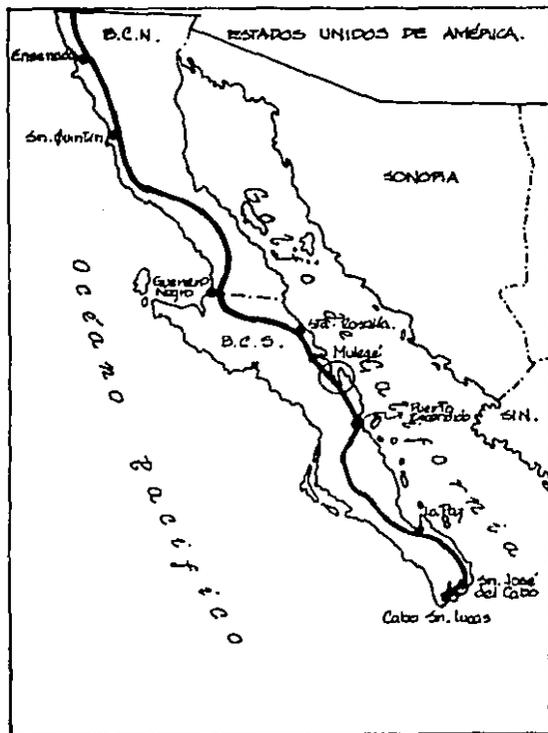
TABLA A-1 PRONÓSTICO DE EMBARCACIONES DE ALTURA EN EL SUR DE CALIFORNIA.

RADIO R EN Km. (MILLAS)	% DE EMBARCACIONES
R ≤ 92 Km (50 m)	1.5 %
R ≤ 185 Km (100 m)	20.0 %
R ≤ 370 Km (200 m)	71.0 %
R ≤ 370 Km (200 m)	29.0 %

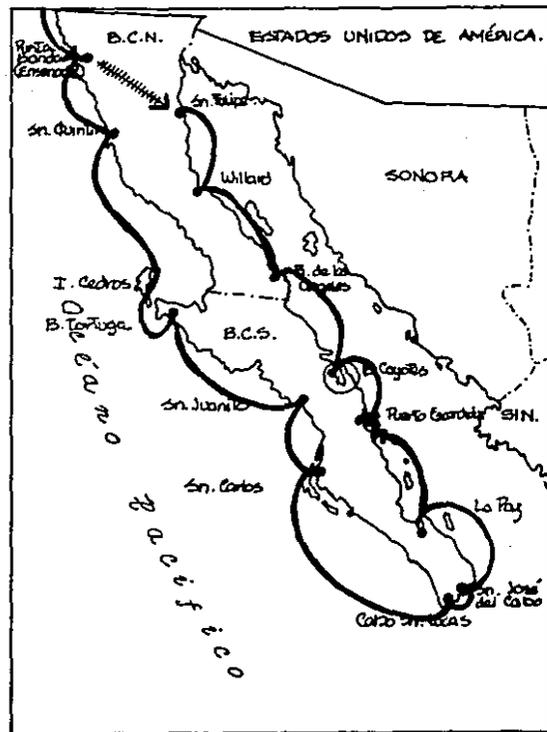
TABLA A-2 RADIO DE ALCANCE DE LAS EMBARCACIONES DE ALTURA POR CONCEPTO DE COMBUSTIBLE.

FUENTE: D.G.O.M. INFRAESTRUCTURA MARÍTIMO-TURÍSTICA: B.C.N., B.C.S., SON., Y SIN.

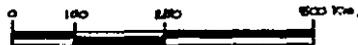
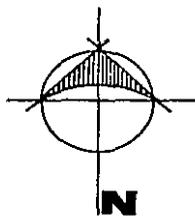
MARINA - 9 -



MERCADO POTENCIAL DE EMBARCACIONES REMOLCABLES.



MERCADO POTENCIAL DE EMBARCACIONES DE ALTIMA.



MARINA - 10 -

USO DE EMBARCACIONES

COMO SE PUEDE VER EN LA SIGUIENTE TABLA EL TIPO DE VIAJES QUE REALIZAN LOS YATISTAS SON GENERALMENTE DE CORTA DURACION, DE FIN DE SEMANA O DE UN DIA, SIENDO UN NUMERO MUY REDUCIDO LOS QUE REALIZAN TRAVESIAS DE DOS O MAS SEMANAS. ESTAS, SIN EMBARGO, DE IRAN INCREMENTANDO AL MISMO TIEMPO QUE LAS FACILIDADES EN MARINAS AUMENTEN.

INTERVALO DE TIEMPO Y FRECUENCIA		REMOLCAJES	YATES DE ALTURA		
			VELEROS	MOTOR	
				26' 33'	40' 0+
UN DIA	F	49.0%	67.9%	58.6%	53.8%
	N	41.0%	50.2%	39.8%	40.0%
NOCHE Y FIN DE SEMANA	F	10.0%	1.9%	1.6%	6.2%
	N	53.8%	54.8%	34.7%	66.3%
DE SEMANA	O	52.6%	44.1%	60.5%	32.5%
	N	13.6%	0.1%	4.8%	1.2%
UNA SEMANA	F	8.7%	6.6%	4.7%	8.1%
	O	47.0%	77.6%	59.2%	75.9%
DOS SEMANAS	N	44.3%	15.8%	36.1%	16.1%
	F	4.0%	4.4%	0.6%	13.8%
MAS DE DOS SEMANAS	O	36.4%	58.8%	33.8%	46.6%
	N	59.6%	36.8%	65.6%	39.6%
	F	8.6%	2.3%	1.3%	5.1%
	O	26.2%	36.1%	19.0%	37.5%
	N	65.2%	61.6%	79.7%	57.6%

F = FRECUENTEMENTE.
O = OCASIONALMENTE.
N = NUNCA.

FUENTE: MENCONSULT (1974), FONATUR.

MARINA -11-

CARACTERISTICAS DE LAS EMBARCACIONES

LAS EMBARCACIONES PROBABLES DE RECIBIR EN LA MARINA Y CLUB NAUTICO EN PROYECTO, PUEDEN CLASIFICARSE EN DOS TIPO, EN FUNCION DE SU AUTONOMIA Y SU TAMAÑO O ESOORA, QUE SON:

- 1.- REMOLCABLES
- 2.- ALTURA

LAS REMOLCABLES SON AQUELLAS QUE TIENEN UNA LONGITUD DE ESOORA INFERIOR A LOS 26 ft. (8m), Y QUE POR SUS CARACTERISTICAS SON TRANSPORTABLES EN REMOLQUES.

LAS DE ALTURA SON GENERALMENTE MAYORES DE 26 ft. (8m) DE ESOORA Y PRESENTAN CARACTERISTICAS NAUTICAS DE GRAN AUTONOMIA EN SU TRANSITO, PERMITIÉNDOLES VIAJES A MAYOR DISTANCIA EN TRAVESIAS DE MAYOR TIEMPO.

OTRA CLASIFICACION MUY IMPORTANTE PARA EL ACOMODO DE LAS EMBARCACIONES EN UNA MARINA ES SEGUN SU TIPO DE PROPULSION, YA QUE DE ESTO TAMBIEN DEPENDE LAS CARACTERISTICAS DE ESOORA, MANGA, POTENCIA, CALADO, ETC. ASI ESTA CLASIFICACION SE DIVIDE EN:

- 1.- YATES DE MOTOR
- 2.- VELEROS

CON BASE EN LA INFORMACION DE LA DIRECCION GENERAL DE MARINA MERCANTE SOBRE REGISTRO DE EMBARCACIONES EN PUERTOS DEL LITORAL DEL PACIFICO, LA RELACION ENTRE EL NUMERO DE VELEROS Y YATES DE MOTOR, ES MENOR DE 1% A 99%. EN LA COSTA OCCIDENTAL DE LOS ESTADOS UNIDOS ESTA RELACION ES DE 10% A 80%.

POR LO QUE SE REFIERE A LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO Y POR LO TANTO TAMBIEN A LA MARINA QUE SE PROPONE EN ESTE PROYECTO DE TRABAJO, DADA LA MAYOR PREPARACION Y CONOCIMIENTO DE NAVEGACION QUE REQUIEREN LOS VELEROS, ES DE SUPONERSE QUE TAL TIPO DE EMBARCACIONES SERAN POCO USUALES EN LOS PRIMEROS AÑOS DE OPERACION, PERO QUE ESTAS IRAN AUMENTANDO SEGUN LAS FACILIDADES DE MARINAS EN EL MAR DE COCHES VAYAN AUMENTANDO, ESPECIALMENTE HABLANDO DE EMBARCACIONES DE MEDIANTE EN ESTOS PUERTOS TURISTICOS, YA QUE LAS CONDICIONES DE NAVEGACION DEL MAR DE COCHES SON MUY BUENAS.

PARA EL DISEÑO DE LOS MUELLES, LOS VELEROS REQUIEREN UN MAYOR CALADO (VER TABLA CLASIFICACION DE BERTON EN LA SIGUIENTE PAGINA). LAS DE MOTOR POR SU PARTE REQUIEREN MAYOR ESPACIO, YA QUE TIENEN MAYOR MANGA. PARA ESTOS EFECTOS ES CONVENIENTE UNA CLASIFICACION ESPECIAL, OPTANDO EN ESTE CASO POR LA CLASIFICACION DE BERTON QUE SE EXPLICA EN LA SIGUIENTE PAGINA.

EL ABASTECIMIENTO DE GASOLINA, DIESEL Y AGUA ES OTRO FACTOR MUY IMPORTANTE A CONSIDERAR EN LA AUTONOMIA DE LAS TRAVESIAS. EL AGUA ES UN ELEMENTO INDISPENSABLE Y ESCASO EN ALGUNAS ZONAS COSTERAS.

MARINA - 12 -

PARA LA MARINA DE PUERTO ESCONPIDO EL PRONÓSTICO Y POSTERIORMENTE EL DISEÑO DE MUELLES, SE HIZO ADOPTANDO LA CLASIFICACIÓN DE BERTLIN. PARA EFECTOS DEL DISEÑO DE LA MARINA DE ESTE PROYECTO, COMO YA DUE ANTERIORMENTE, YO ADOPTÉ LOS ESTUDIOS REALIZADOS PARA LA MARINA DE PUERTO ESCONPIDO, ASÍ COMO SUS BASES DE DISEÑO, POR LO TANTO EL DISEÑO DE ÉSTA TAMBIÉN ADOPTÓ LA CLASIFICACIÓN DE BERTLIN, QUE EXPUSO A CONTINUACIÓN.

LA CLASIFICACIÓN DE BERTLIN DESAGREGA LAS EMBARCACIONES PRIMERAMENTE POR RANGOS DE ECLORA Y SEGUIDAMENTE POR SU TIPO DE PROPULSIÓN. EL INTERÉS DE HACER LA SEGUNDA DESAGREGACIÓN POR TIPO DE EMBARCACIÓN RADKA FUNDAMENTALMENTE EN EL CALADO PIEQUERIDO PARA EL SITO DE ATRAQUE Y SUS ACCESOS, LA CUAL DIFIERE SUSTANCIALMENTE DE LOS VELEROS A LOS YATES DE MOTOR, COMO PUEDE OBSERVARSE EN LA SIGUIENTE TABLA, EN LA QUE EL CALADO Y LA MANGA INDICADOS SE CONSIDERAN MÁXIMO PARA LA CLASE CORRESPONDIENTE.

LONGITUD L metros (PAG)	VELEROS Y VELEROS MOTOR			YATES DE MOTOR		
	CLASE	ATRACADERO (m) CALADO	ANCHURA	CLASE	ATRACADERO (m) CALADO	ANCHURA
$L < 8 (26')$	IS	1.5	2.8	IM	1.0	3.3
$8 \leq L < 10 (33')$	II S	1.6	3.0	II M	1.0	3.5
$10 \leq L < 12 (39')$	III S	1.7	3.2	III M	1.0	4.0
$12 \leq L < 15 (49')$	IV S	2.0	3.8	IV M	1.3	4.6
$15 \leq L < 18 (59')$	V S	2.5	4.5	V M	1.5	5.0
$18 \leq L < 25 (82')$	VI S	3.0	5.5	VI M	2.0	5.5
$L > 25 (82')$	VII S	4.5	7.0	VII M	2.5	7.0

CLASIFICACIÓN BERTLIN PARA EMBARCACIONES RECREATIVAS

FUENTE: D.P. BERTLIN, MARINA DESIGN AND CONSTRUCTION, MARINAS AND SMALL CRAFT HARBOURS SOUTHAMPTON UNIVERSITY PRESS, 1974.

MARINA - 13 -

FACILIDADES QUE DEBE OFRECER UNA MARINA

LAS OBRAS PORTUARIAS QUE NECESITAN LAS EMBARCACIONES PARA NAVEGACIÓN DE PLACER EN UNA ZONA, ESTÁN EN FUNCIÓN DE LAS EMBARCACIONES DE ALTURA O REMOLCABLES. ASÍ PARA LOS YATES DE ALTURA SE REQUIERE EL SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINA Y DIESEL) Y AGUA MEDIANTE UN MUELLE APROPIADO, DARSENA PARA FONDEAR Y BOYAS DE ANCLAJE EN LOS SITIOS QUE LAS CONDICIONES LO REQUIERAN, MUELLE PARA DESEMBARCO, OFICINAS CENTRALIZADAS PARA TRÁMITES ETC.

ESTOS SITIOS MUCHAS VECES SON SÓLO ESCALA DE ABASTECIMIENTO, PERO TAMBIÉN PODRAN SER ELEGIDOS COMO SITIO DE DESCANSO DURANTE LA TRAYESÍA O COMO FIN VACACIONAL DEL VIAJE. POR LO TANTO ES IMPORTANTE CONTAR CON FACILIDADES DE ALOJAMIENTO Y ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO. EL PROPÓSITO DE LA MARINA DE ESTE PROYECTO ES PRECISAMENTE ESO, YA QUE CAPTARÁ UN MAYOR MERCADO SIENDO UN DESARROLLO CON DUALIDAD DE ACTIVIDADES, CON ÉSTO QUIERO DECIR QUE EL TURISTA QUE VISITE EL DESARROLLO POR TIERRA TENDRÁ FACILIDAD DE TODAS LAS ACTIVIDADES MARINAS QUE DESEE, Y AL MISMO TIEMPO EL VISITANTE QUE LLEGUE POR MARZ CONTARÁ ADEMÁS DE TODAS LAS FACILIDADES DE LA MARINA EN SI, TAMBIÉN CON LAS FACILIDADES VACACIONALES DE TIERRA QUE DESEE.

PARA LAS EMBARCACIONES REMOLCABLES, SE NECESITA UNA BUENA COMUNICACIÓN POR CARRETERA (EL LUGAR ELEGIDO PARA ESTE DESARROLLO CUENTA CON ESTA COMUNICACIÓN POR LA CARRETERA TRANSPENINSULAR). NORMALMENTE ESTE TIPO DE EMBARCACIONES TIENEN COMO OBJETIVO REALIZAR CORTOS PERCORSOS EN LAS VECINDADES AL BOTADERO. ESTAS EMBARCACIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS NECESITAN MENORES FACILIDADES. PRINCIPALMENTE REQUIEREN DE ZAMPAS PARA BOTAR; EL ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLE PODRAN HACERLO EN LAS ESTACIONES DE GASOLINA PARA TRANSPORTES TERRESTRES O EN EL MUELLE DE ABASTECIMIENTO QUE ES CONVENIENTE PROPORCIONAR. DE IGUAL FORMA, SU ABASTECIMIENTO DE AGUA PUEDE HACERSE EN LAS TORNACIONES O EN LOS MUELLES PRÓXIMOS AL BOTADERO. OTROS SERVICIOS COMO MUELLE DE PERNOCTA O AMARRADERO NO SON INDISPENSABLES, PERO SI SE UTILIZARAN EN ESTA MARINA TANTO POR YATISTAS QUE SE QUEDEN EN LA MARINA ALGUNOS DÍAS, COMO POR LOS RESIDENTES DEL DESARROLLO QUE CUENTEN CON ESTE TIPO DE EMBARCACIONES Y QUE DURANTE SU ESTADIA TENDRAN A FLOTE.

ADICIONALMENTE A LO ANTES MENCIONADO, EXISTIRÁ UN PEQUEÑO CONJUNTO DE EMBARCACIONES TANTO DE ALTURA COMO REMOLCABLES QUE TENDRÁN COMO OBJETIVO DAR SERVICIO AL TURISMO EN SUS ACTIVIDADES MARINAS. LAS ACTIVIDADES MÁS USUALES SON LAS CORRESPONDIENTES A LA PESCA, AL BUCEO Y AL SKY ACUÁTICO, REQUIRIENDOSE PARA LAS DOS PRIMERAS, EMBARCACIONES DE ALTURA POR LO GENERAL, QUE PUEDAN GARANTIZAR SEGURIDAD PARA LAS TRAVESÍAS MAYORES, Y EMBARCACIONES PEQUEÑAS (REMOLCABLES) PARA LOS TURISTAS QUE PREFIEREN EL SKY.

INTRODUCCION

SEGUNDA

PARTE

INTRODUCCION : SEGUNDA PARTE

PROLOGO - SEGUNDA PARTE

EN ESTA SEGUNDA PARTE PASAMOS YA DE LA INVESTIGACIÓN GENERAL SOBRE EL TEMA Y EL LUGAR, A LA PROPUESTA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

COMIENZO CON UNA BREVE INTRODUCCIÓN GENERAL ASÍ COMO UNA DESCRIPCIÓN DEL TERRENO PARA PASAR DESPUÉS A LA DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES DEL PROYECTO, LOS CUALES SE TOMARÁN EN CUENTA EN EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO.

DENTRO DE LOS PARÁMETROS GENERALES SE PROPONE UNA IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA PARTICULAR Y ESPECIAL DE ESTE DESARROLLO, LA CUAL CARACTERIZARÁ E IDENTIFICARÁ AL MISMO, POR LO QUE PROSIGO POR NOMBRAR Y EXPLICAR BREVEMENTE LOS MÁS IMPORTANTES Y CARACTERÍSTICOS CRITERIOS Y ELEMENTOS DEL ESTILO ARQUITECTÓNICO UTILIZADO.

UNA VEZ TENIENDO LO QUE SERÍA EL CRITERIO GENERAL DEL PROYECTO, SE PASA A DEFINIR, LO QUE SERÁ EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL DEL CONJUNTO, ASÍ COMO A DELIMITAR LO QUE SERÁ EL ALCANCE DE DESARROLLO DE ESTE CONJUNTO EN ESTE PROYECTO DE TESIS, YA QUE SU TOTAL DESARROLLO SERÍA UN TRABAJO DE EQUIPO MUCHO MÁS COMPLEJO.

CONOCIENDO YA EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL O SEA LAS COMPONENTES O ZONAS QUE INTEGRAN ESTE CONJUNTO, SE DA UNA EXPLICACIÓN ESCRITA DE LO QUE ES EL DISEÑO URBANO DEL CONJUNTO, O SEA DEL PORQUÉ DE LA ZONIFICACIÓN PRESENTADA. SE INCLUYE TAMBIÉN LO QUE ES EL FUNCIONAMIENTO DE LA VIALIDAD PROPUESTA, Y EL PLANTEAMIENTO EN GENERAL.

DESPUÉS DEL PLANTEAMIENTO GENERAL SE Pasa A UN PEQUEÑO PLANTEAMIENTO O BREVE EXPLICACIÓN DE CADA UNA DE LAS ZONAS O COMPONENTES DEL CONJUNTO INCLUYENDO TAMBIÉN CADA UNO DE LOS PROGRAMAS DE NECESIDADES, QUE SERÁN UNAS VECES "TENTATIVOS" (CUANDO DICHA ZONA NO LLEGUE A SU TOTAL DESARROLLO EN ESTA TESIS) O "REALES" (CUANDO ESA ZONA SI LLEGUE A SER DESARROLLADA MÁS A DETALLE.). SE INCLUYE TAMBIÉN EL PLANTEAMIENTO PARTICULAR DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS QUE SE DESARROLLAN Y QUE SON UNA VILLA TIPO Y UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS TIPO, ÉSTOS INCLUIRÁN SUS PROGRAMAS ARQUITECTÓNICOS Y SUS ANÁLISIS DE ÁREAS PARTICULARES.

AL FINAL SE PRESENTA LO QUE ES EL ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES, QUE TAMBIÉN SE PUEDE CONSIDERAR COMO "TENTATIVO" HASTA NO LLEGAR A UN DESARROLLO MÁS COMPLEJO.

SE PROPONE TAMBIÉN UN CRITERIO ESTRUCTURAL TANTO PARA LA VILLA TIPO, ASÍ COMO PARA EL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS QUE SE DESARROLLA. EN CUANTO A LAS INSTALACIONES, SE PRESENTA UN CAPÍTULO EN DONDE SE DA LO QUE SE PROPONE COMO CRITERIO DE INSTALACIONES EN TODO EL CONJUNTO. LAS INSTALACIONES PARTICULARES DE LA VILLA TIPO Y EL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS SE PRESENTAN EN SUS PERSPECTIVOS PLANOS AL FINAL DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS. DESPUÉS DEL CRITERIO DE INSTALACIONES, VIENE YA LO QUE ES EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

EXPLICACION DEL PROYECTO 1

- INTRODUCCION -

COMO HEMOS PODIDO VER A LO LARGO DE ESTA INVESTIGACION, EL TURISMO ES UNA ACTIVIDAD ECONOMICA DE PRIMERA MAGNITUD PARA EL DESARROLLO DEL PAIS QUE CONSTITUYE, ADEMÁS, UNA ALTERNATIVA REAL PARA AYUDAR A SOBRELLEVAR LA BAJA DE LOS PRECIOS DEL PETRÓLEO. POR OTRA PARTE, EL TURISMO NAUTICO BIEN APROVECHADO Y LLEVADO PUEDE SER UNA RAMA DEL TURISMO TREMIENDAMENTE PRODUCTIVA, SIN EMPARGO, HASTA AHORA EN MEXICO, ESTA RAMA HA ESTADO DESCUIDADA Y SIN APROVECHARSE ADECUADAMENTE.

TOMANDO EN CUENTA ESTOS FACTORES, EL OBJETIVO O MOTIVO PRINCIPAL DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO CONTENIDO EN ESTA TESIS, ES CREAR UN PUERTO DE ABRIGO EN EL MAR DE COAHUILA O GOLFO DE CALIFORNIA, QUE AYUDE A FORMAR PARTE DE LA RUTA NAUTICA DE ESTE MAR, VINIENDO A CONSTITUIR, NO SOLAMENTE UN PUERTO DE FIZO, SINO UN DESTINO O POLO DE ATRACCION PARA EL TURISMO INTERNACIONAL. LA PROXIMIDAD RELATIVA DE ESTE LUGAR CON RESPECTO AL MERCADO TURISTICO NORTEAMERICANO, Y LA PREFERENCIA QUE ESTE HA VENIDO MANIFESTANDO POR ESTA PARTE DE MEXICO, PERMITEN ASEGURAR, QUE EN LA MEDIDA EN QUE LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO, LA CAUDAL Y DIVERSIFICACION DE SERVICIOS DE AYO DE INCREMENTAN, LA AFLUENCIA TURISTICA SE VERA TAMBIEN EN AUMENTO QUIZAS MAS PROPORCIONALMENTE.

ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA, QUE PARA EL EXITO DE PROYECTOS DE ESTA INDOLE, NO BASTA CON UN SIMPLE INCREMENTO DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS, SINO QUE SE DEBE PRESENTAR UNA OFERTA CON BUENA CAUDAL, CON UNA IMAGEN ATRACTIVA, AGRADABLE Y CARACTERISTICA DE SU ENTORNO.

- DESCRIPCION DEL TERRENO -

SE TRATA DE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO COMO "EL LLANITO", PROPIEDAD DE YATES Y TURISMO S.A., UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MULEGÉ, TERRITORIO B.C.S.

SE ENCUENTRA SITUADO JUNTO AL TRAMO DE CARRETERA TRANSPENINSULAR QUE COMUNICA A LOPEJO Y MULEGÉ, APROXIMADAMENTE A UNOS 90 KM. AL NORTE DE LOPEJO Y 20 KM. AL SUR DE MULEGÉ.

EL TERRENO SE ENCUENTRA BORDADO POR MAR EN 3/4 PARTES DE SU PERIMETRO TOTAL, ESTO ES POR EL LADO NORTE, SUR Y ESTE, COUNDANDO POR EL LADO OESTE CON LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, QUE POR LO TANTO HACE EL ACCESO AL TERRENO MUY FACIL. SU AREA TOTAL ES DE 65 HCT. APROXIMADAMENTE.

EL TERRENO CUENTA CON UNA PORCION DE TERRENO PLANO EN LA QUE SE ENCUENTRA UN ESTERCO NATURAL Y UNA PRECIOSA PLAYA DE APROXIMADAMENTE UNOS 400 m DE LONGITUD TOTAL; LA OTRA PORCION DEL TERRENO FORMA UNA ESPESIE DE PEQUEÑA PENINSULA CON UN RELIEVE INTERESANTE YA QUE CUENTA CON DOS PEQUEÑOS CERROS, CUYAS ALTURAS MAXIMAS SON DE 65 m EL PRIMERO Y 120 m EL SEGUNDO.

ESTA PEQUEÑA PENINSULA AYUDA A FORMAR EL EXTREMO SUR DE LA BAHIA DEL COYOTE, QUE COMO YA HE MENCIONADO ANTERIORMENTE FORMA PARTE O ESTA DENTRO DE LA GRAN BAHIA CONCEPCION.

LA VEGETACION ACTUAL DEL TERRENO CONSTA PRINCIPALMENTE DE MATORRALES XEROFILOS Y ALGUNAS CACTACEAS.

EN SU SUELO PREDOMINAN LAS LAVAS Y LOS CONOS CINERITICOS Y BASALTICOS POR LO QUE TIENE PERMEABILIDAD BAJA. SE LE ASIGNA UNA RESISTENCIA DE 10T/M²

EXPLICACION DEL PROYECTO 2

Criterios de Diseño Generales

NO SE PUEDE HABLAR DE UN CARÁCTER ARQUITECTÓNICO PROPIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, YA QUE NO TOCARE UNA ARQUITECTURA TÍPICA DE LA REGIÓN, PROPIA O ARRAIGADA. TODA LO TANTO SU ARQUITECTURA ACTUAL CARECE DE IDENTIDAD, TENDIENDO A PRESENTAR PASAJOS E INFLUENCIAS DEL VECINO PAÍS DE ESTADOS UNIDOS AMERICANOS. LA ÚNICA HERENCIA CULTURAL SIGNIFICANTE A TRAVÉS DE SU HISTORIA HA SIDO LA INFLUENCIA DEL ESTILO ARQUITECTÓNICO DE LAS MISIONES, PRINCIPALMENTE DE LAS MISIONES DE JESUITAS QUE ERAN LAS MAS NUMEROSAS COMO VIMOS EN PAGINAS ANTERIORES DE LA INVESTIGACION. ESTE ESTILO, SIN EMBARGO HA ESTADO EN EL OLVIDO EN EL ESTADO, HASTA AHORA QUE HA VUELTO A PRESURGIR, PRECISAMENTE EN ESTILOS ARQUITECTONICOS DE DESARROLLOS TURISTICOS, COMO ALGUNOS DESARROLLOS EN SAN JOSE DEL CABO, ETC.

REDECHANDO LAS INFLUENCIAS DE TIPO AMERICANO, EN EL ESTILO ARQUITECTÓNICO DEL DESARROLLO BUSCO UN CARACTER PROPIO, QUE TENGA IDENTIDAD Y PERSONALIDAD PARTICULAR, AL MISMO TIEMPO QUE VARIEDAD, Y SI BIEN NO SE PUEDE HABLAR DE UNA IMITACION DEL ESTILO DE LAS MISIONES, SI SE TOMAN ALGUNOS DE SUS CONCEPTOS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS BASICOS, QUE SE ADAPTAN A LAS NECESIDADES ESPECIALES EN CADA CASO. SE TRATA ENTONCES DE CREAR UNA IMAGEN URBANA ATRACTIVA PARA EL TURISTA Y PARTICULAR DEL DESARROLLO PRETENDIENDO SIEMPRE PRESENTAR UNA RESPUESTA ADECUADA AL PROBLEMA A RESOLVER, QUE SE ADAPTE LO MAS POSIBLE A LAS CONDICIONES FISICAS DEL LUGAR.

DE PARTE DE CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO COMO SON :

■ MEDIO AMBIENTE .

- CONSERVACION
- EQUILIBRIO
- RESPETO
- NO CONTAMINACION FISICA
- NO CONTAMINACION VISUAL

■ TECNOLOGÍAS . MÉTODOS . SISTEMAS .

- ADECUACION DE FORMAS AL MEDIO
- VENTILACIONES CRUZADAS (AUNQUE PARA NUESTRO PRE-TRABAJO INSTALACIONES PARA CLIMA ACONDICIONADO)
- EVITAR ASOLEAMIENTOS DIRECTOS
- ADOPTAR ALGUNOS CONCEPTOS ANTIGUOS DE DISEÑO
- ENERGIA SOLAR PASIVA
- RECUPERACION AGUA DE MAR

■ ESQUEMA VIAL . TRANSPORTES .

- ESQUEMA VIAL PRACTICO
- ESQUEMA PEATONAL PRACTICO
- COMBINACION VIAL - PEATONAL
- TRANSPORTES NO CONTAMINANTES
- FUNCIONALES .

■ SE PLANTEA UN ESQUEMA URBANO CON PUNTOS DE REENCUENTRO Y CONVIVENCIA

- CULTURALES
- SOCIALES
- RECREATIVOS
- COMERCIALES
- DE INTERES GENERAL

QUE SE LOGRAN A BASE DE TRAZAS Y PRACTICAS, ESPACIOS DELIMITADOS, TERRAZAS, MIRADORES, ETC.

EXPLICACION DEL PROYECTO 3

Criterios sobre el estilo arquitectónico

CREO QUE ES MUY IMPORTANTE EN EL DISEÑO DE UN PROYECTO DE ESTE TIPO, EL CREAR UNA FISONOMÍA PROPIA Y CARACTERÍSTICA DEL DESARROLLO TURÍSTICO, POR LO QUE DEBE DE BUSCARSE UNA CONSTANTE PREOCUPACIÓN POR EL ESTILO ARQUITECTÓNICO QUE SE VAYA A USAR. EL ESTILO UTILIZADO DEBE LOGRAR, CREAR UN MAPA ATMOSFÉRICO PARTICULAR DEL LUGAR, AGRADABLE Y ACCESESOR Y QUE MUESTRE, EN Cierta FORMA, LA HERENCIA DE NUESTRA CULTURA Y TRADICIÓN, YA QUE TANTO EL TURISTA EXTRANJERO COMO EL NACIONAL ESPERAN ENCONTRAR ESA ATMÓSFERA EN NUESTROS DESARROLLOS TURÍSTICOS.

A CONTINUACIÓN PRESENTO ALGUNOS DE LOS CRITERIOS GENERALES DEL ESTILO ARQUITECTÓNICO UTILIZADO :

■ SIMETRÍAS Y ASIMETRÍAS :

SE BUSCA PRINCIPALMENTE UNA CLARA OPACCIÓN A LA MONOTONÍA DE FORMAS IGUALES EN EL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS. EN CUANTO AL DESARROLLO URBANO SE PRETENDE CREAR UNA COMBINACIÓN AGRADABLE EN EL QUE SE COMBINA UN ORDENAMIENTO SIMÉTRICO DE LOS VOLÚMENES ARQUITECTÓNICOS, CON LA ESPONTANEIDAD DE LA ASIMETRÍA NATURAL A LA QUE TIENDE NUESTRA CULTURA Y QUE ENCONTRAMOS EN LOS DIFERENTES PUEBLOS Y CIUDADES CON ARQUITECTURA COLONIAL, A LO LARGO DEL TERRITORIO MEXICANO, Y QUE SON, EN FINITE, LA RESPUESTA AL RESPETAR LAS FORMAS NATURALES DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRIENO. LA VARIEDAD EN EL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS HACEN UNA ARQUITECTURA MAS NATURAL QUE HUYE DE LOS "MODELOS ACUALES" Y LA HACE ATRACTIVA E INTERESANTE.

■ EQUILIBRIO DE HORIZONTALIDAD Y VERTICALIDAD :

TRATÁNDOSE DE UN DESARROLLO DE TIPO HORIZONTAL (MÁXIMO 4 NIVELES) DEBE DE BUSCARSE UN EQUILIBRIO DE ELEMENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES. EN ESTE CASO LAS FACHADAS TIENEN UN ENCLAVAMIENTO HORIZONTAL POR LO QUE ES NECESARIO SUBRAYAR ELEMENTOS VERTICALES A LO LARGO DE LOS PAÑOS DE FACHADA PARA LOGRAR EL EQUILIBRIO DESEADO.

■ MUROS :

SE USARÁN MUROS GAVESOS DE 30 CM. EN TODAS LAS FACHADAS Y MUROS INTERIORES QUE RECIBAN MÁXIMA CARGA.

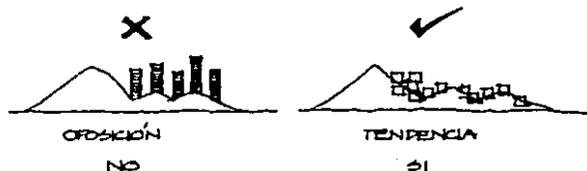
■ RELACIÓN MACIZO - VANO :

SIENDO INDUDABLEMENTE PREDOMINANTE EN ESTE ESTILO ARQUITECTÓNICO, EL MACIZO SOBRE EL VANO, SE BUSCA FORMAR VANOS DE FORMA VERTICAL QUE APAREZCAN COMO huecos o aberturas CALADAS EN LOS MUROS DE APOYO Y SUSTENTO. SE OBTIENEN POR LO TANTO FACHADAS A BASE DE VOLÚMENES CERRADOS CON PROFUNDAS ABERTURAS Y FORMAS VARIADAS QUE PROPORCIONAN UN JUEGO DE CLARO-OSCUROS.

■ PROPORCIÓN MASA - ESPACIO :

SE DESCARTAN TOTALMENTE LOS MÓDULOS VERTICALES DE LA ARQUITECTURA ACTUAL, YA QUE ÉSTOS SE PUEDEN DECIR QUE SON LA ANTÍTESIS DE LAS RELACIONES MASA-ESPACIO QUE DEBE EQUILIBRAR EL PAISAJE. SE TIENDE AQUÍ, MAS BIEN A COMPENDENER A CADA FUNCIÓN SU ESPACIO EN UNA RELACIÓN MAS PROPORCIONADA QUE NOS LLEVA A UN CUBISMO ARQUITECTÓNICO EN RONDE SE PERMITEN ORGÁNICAMENTE UNA SERIE DE UNIDADES QUE QUEDAN ENMARCADAS EN EL PAISAJE.

GRÁFICAMENTE HABLANDO :



RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA

criterio general

SISTEMAS PARA ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL EN CLIMAS O ZONAS ÁRIDAS

■ MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN :

ESTA PRINCIPAL CONCISTE BÁSICAMENTE EN APROVECHAR LA CAPTACIÓN TÉRMICA DE LA ESTRUCTURA GRACA DEL EDIFICIO, ÉSTO ES MUROS Y TECHOS.

ES RECOMENDABLE, POR EJEMPLO, EL USO DEL COLOR BLANCO, YA QUE ÉSTE ES MUY BUEN REFLECTOR DE LA ENERGÍA SOLAR, Y ADEMÁS UN BUEN EMISOR DE ENERGÍA INFRARROJA DE BAJA TEMPERATURA (100 °F). POR CONSECUENTE, CUANDO LA SUPERFICIE SE CALIENTE, CON MUCHA EFICIENCIA DESPIDE RADIACIONES DE ONDA LARGA, Y DE AQUÍ QUE SE MANTENGA FRÍO.

ADENÁS DEL COLOR, DEBE ATENDERSE AL MATERIAL DONDE SE, YA QUE SE CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS TAREDES Y TECHOS GRACOS. AL DETERMINAR QUE MATERIALES VAN A USARSE, DEBEN CONSIDERARSE DOS PUNTOS :

- LA RESISTENCIA TÉRMICA DEL MATERIAL ("R" VALOR).
- LA CAPTACIÓN TÉRMICA DEL MATERIAL.

LA PRIMERA ES EL TEFER DE ODNERSE A LA TRANSFERENCIA DEL CALOR, DEL EXTERIOR AL INTERIOR, Y PUEDE AUMENTARSE, POR EJEMPLO, POR LA ADICIÓN DE AISLAMIENTO ; LA SEGUNDA ES EL POFER DE ABSORBER, ALMACENAR, Y LUEGO LIBERAR EL CALOR. EL CALOR EXPOSICIÓN DE LA MAYORÍA DE LOS MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN ES APROXIMADAMENTE 0.20 BTU/(LIBRA)(°F), COMPARADO A 1.00 CORRESPONDIENTE AL AGUA. SI SE CONSTRUYE UNA PARED, MIENTRAS MÁS ELEVADO SEA EL PESO POR M² DE ÁREA FRONTAL, MAYOR SERÁ EL ALMACENAJE TÉRMICO Y MÁS BAJO EL FLUJO DEL CALOR AL INTERIOR. DE ÉSTA MANERA, UNA PARED SÓLIDA ES IDEAL PARA LOS CLIMAS CALIENTES Y ÁRIDOS POFQUE GRAN PARTE DEL CALOR QUE PENETRA LA SUPERFICIE EXTERIOR DURANTE EL DÍA SE ALMACENA TEMPORALMENTE Y PREGRESA POR LA NOCHE SIN ALCANZAR JAMÁS EL INTERIOR. ES MUY CONVENIENTE, TAMBIÉN POR EL MISMO MOTIVO, QUE LAS TAREDES O MUROS QUE DAN AL EXTERIOR SEAN MUROS GRUESOS PARA QUE LA PROPORCIÓN DE MASA SEA ELEVADA Y TENGAN ALTA CAPTACIÓN TÉRMICA. POR EJEMPLO SE OBTIENEN BENEFICIOS DE LA ENERGÍA CON PAREDES DE ADOBE NAIZAS, O CON PAREDES DE BLOQUES DE CONCRETO.

LA MAYOR INCIDENCIA SOLAR SE RESISTIRÁ EN LOS TECHOS, POR LO TANTO, ES NECESARIO PROFORCIONAR ALGUN TIPO DE AISLAMIENTO QUE FUNCIONE EN BASE A MATERIALES CON ALTA RESISTENCIA AL PASO DEL CALOR. TÍPICAMENTE SE EMPLEAN MATERIALES CON ALTO VALOR "R". UNA TABLA COMPARATIVA NOS INDICA LA DIFERENCIA ENTRE EL CONCRETO Y LOS MATERIALES AISLANTES :

CONCRETO	100 mm = 4 en.	VALOR "R" = 0.32
FOURASTRANO	25 mm = 2.5 cm.	VALOR "R" = 6.25
FOLESTIRANO	25 mm = 2.5 cm.	VALOR "R" = 4.00

DE ENTRE MUY VARIADAS POSIBILIDADES PARA REALIZAR EL AISLAMIENTO DEL TECHO Y MUROS SE CONSIDERA COMO LA MÁS RECOMENDABLE EL USO DEL FOLESTIRANO EXPANDIDO DE ALTA DENSIDAD 25 mm.

RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA

criterio general

■ SOMBREADO :

SE DEBE EVITAR QUE EL INTENSO CALOR PROCEDENTE DE LA RADIAÇÃO SOLAR PENETRE EN UNA ESTRUCTURA MEDIANTE EL USO DE DISPOSITIVOS SOMBREADORES, YA SEA AGREGADOS AL EDIFICIO O DISEÑADOS COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO, YA QUE LA GANANCIA SOLAR POR VENTANAS ES LA MÁS IMPORTANTE DESPUÉS DE LA DEL TECHO. SE SUGIEREN ELEMENTOS COMO ALEROS, PÓRTICOS SEMIENCERRADOS, TERRAZAS CUBIERTAS, TAPASOLES AJUSTABLES YA SEAN DE LONA U OTRO MATERIAL O EN FORMA DE PERCHANAS DE MADERA ETC.

■ VENTILACIÓN :

EN CONDICIONES ADECUADAS, SE PUEDE USAR EFECTIVAMENTE LA VENTILACIÓN NATURAL, ESTO ES OBTENER UNA MEJOR TEMPERATURA INTERIOR AUNQUE NO NECESARIAMENTE ÓPTIMA, CON UNA INVERSIÓN Y UN CONSUMO DE ELECTRICIDAD NULOS O MÍNIMOS. LA CIRCULACIÓN DEL AIRE IMPIDE QUE EL AMBIENTE INTERIOR SE SOBRECALIENTE. BÁSICAMENTE ESTO SE LOGRA CON UNA VENTILACIÓN CRUZADA EN DONDE SE APROVECHE LOS VIENTOS DOMINANTES. EN CLIMAS ÁRIDOS LO IDEAL ES NO COLOCAR VENTANAS EN PAREDES ESTE Y OESTE (DONDE TIENE MÁS DIRECTA EXPOSICIÓN AL SOL) Y EN CAMBIO VENTANAS PEQUEÑAS Y SOMBREADAS EN LA PARED SUR Y GRANDES VENTANAS EN LAS PAREDES NOROCCIDENTALES, CREANDO ASÍ CONDUCTOS DE VENTILACIÓN DIRECTOS, DE FLUJO ININTERRUMPIDO.

■ ENFRIAMIENTO :

EL ENFRIAMIENTO DE LOS ESPACIOS SE LOGRA POR MEDIO DE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN. ESTOS SISTEMAS PUEDEN SER DE ENFRIAMIENTO EVAPORATIVO O POR VENTILACIÓN SEGUN SEA EL CASO. AL ELEGIR SE DEBE ELEGIR EL TIPO QUE MÁS CONSERVE LA ENERGÍA, SIN EMPLEAR SI SE QUIERE MAYOR CONFORTE SE UTILIZARÁ EL DE VENTILACIÓN, QUE ES BÁSICAMENTE LOS SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO. AL UTILIZAR ESTOS SISTEMAS ES IMPORTANTE EL PENSAR EN REDUCCIÓN DE VOLÚMENES, SECCIONALIZACIÓN DE ÁREAS Y EL CERRADO EN PUERTAS Y VENTANAS PRINCIPALMENTE EN RELACIÓN AL EXTERIOR. EL SECCIONALIZADO DE ÁREAS SE REFIERE A DISEÑAR PROGRAMAS DIVISIONES ADECUADAS PARA NO ACONDICIONAR MÁS QUE LOS ESPACIOS QUE LO REQUIERAN. EN CUANTO AL CERRADO, ES IMPORTANTE EXIGIR A LOS FABRICANTES DE PUERTAS Y VENTANAS DESTINADAS A REGIONES ÁRIDAS O CALIDAS, NORMALIZAR SUS DISEÑOS EN FORMA TAL QUE RESULTEN HERMÉTICAS.

■ ILUMINACIÓN :

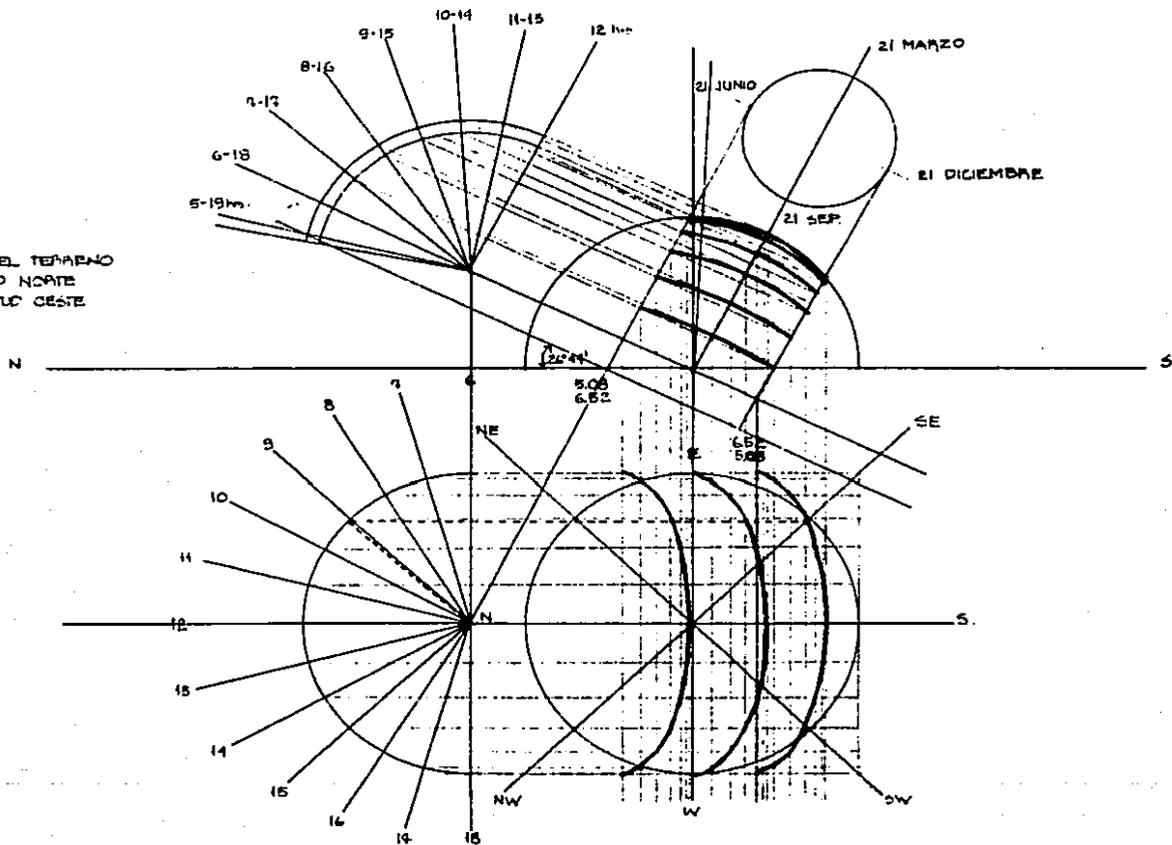
ES CONVENIENTE UTILIZAR LUZ FLUORESCENTE EN LAS MÁS ÁREAS POSIBLES. EJ: COCINAS Y BAÑOS.

■ SISTEMAS PASIVOS :

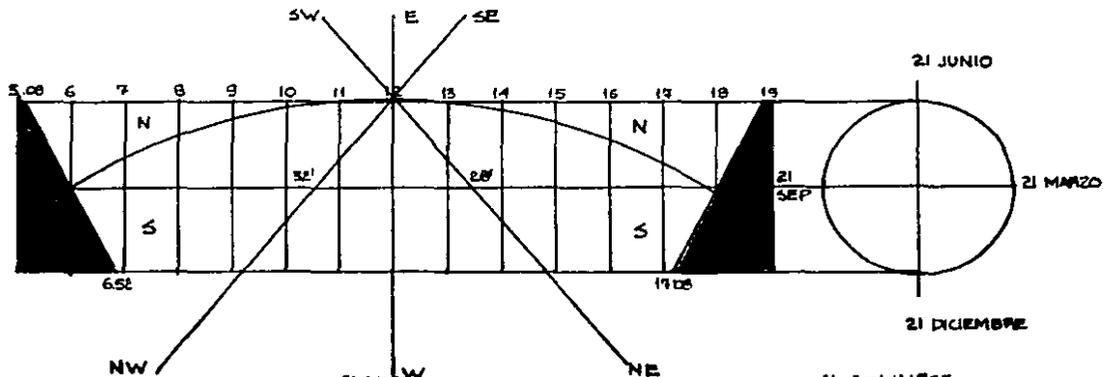
SE ENTIENDE EN ESTE TÉRMINO AQUELLOS ELEMENTOS QUE CONTRIBUYEN A UNA MEJOR CLIMATIZACIÓN DE LA VIVIENDA MEDIANTE EL APROVECHAMIENTO ENERGÉTICO DIRECTO DEL MEDIO AMBIENTE. LA MAYORÍA DE LOS CASOS SE REFIEREN A SISTEMAS SOLARES PARA CLIMAS FRÍOS, PERO TAMBIÉN EXISTEN ALGUNOS MÉTODOS PARA EL ENFRIAMIENTO A BASE DE ENERGÍA SOLAR. SE DEBE SIEMPRE DE CONTAR CON LA AYUDA QUE NOS OFRECEN LAS ÁREAS VERDES, ARBOLCS, PLANTAS, AGUA, YA SEA DE MAR, FUENTES, ESTÁNCQUES Y ALBERCAS.

MONTEA SOLAR

LOCALIZACIÓN DEL TERRENO
 26°44' LATITUD NOROCCIDENTAL
 111°55' LONGITUD OCCIDENTAL

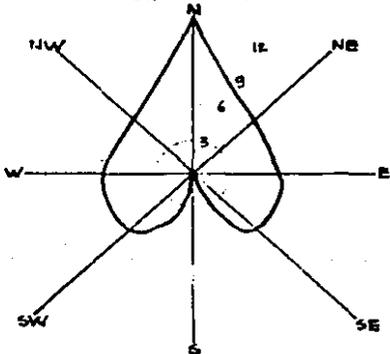


GRAFICA DE CARDIOIDES



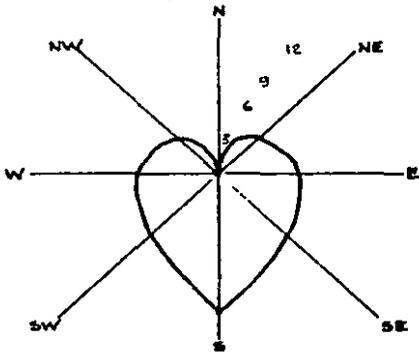
21 JUNIO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



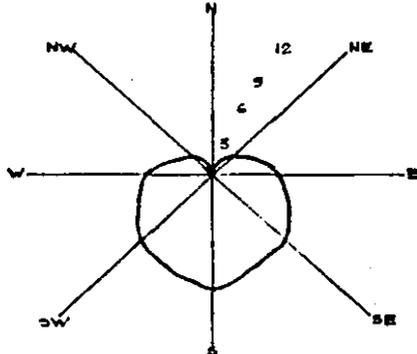
21 MARZO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



21 DICIEMBRE

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



EVALUACION CLIMATICA

EN RESUMEN, DE ACUERDO A LA CLIMATOLOGÍA, SE PUEDE CONCLUIR O EVALUAR CLIMÁTICAMENTE QUE LA ZONA A DESARROLLAR, SITUADA EN BAHÍA CONCEPCIÓN, CERCA DEL TORLADO DE MUEGGÉ, EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUP. TIENE EL SIGUIENTE CLIMA:

LA TEMPERATURA ES CÁLIDA CON INVIERNO BENIGNO Y SE PUEDE CALIFICAR DE AGRADECABLE. DE ACUERDO AL "ÍNDICE DE BIENESTAR DE TERJUNG" ES UN CLIMA CONFORABLE O TEMPLADO. EN GENERAL, TODO EL AÑO, LA TEMPERATURA PERMITE ESTAR EN MANGAS DE CÁMISA, PUES LA MARCHA DE LAS TEMPERATURAS AMBIENTALES, AL IGUAL QUE LAS MÁXIMAS Y LAS MÍNIMAS, SON MUY REGULARES. LA TEMPERATURA FLUCTÚA ENTRE LOS 20°C Y LOS 24°C.

DURANTE EL DÍA, SE PUEDE GENERALIZAR, QUE LA COSTA DEL GOLFO, GOZA DE UNA LIGERA Y FRESCA BRISA, QUE AL VENIR DEL MAR ES ENFRIADA POR LA EVAPORACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL AGUA. PARA LOS HABITANTES DE LAS COSTAS, ESTA BRISA ES UN AIRE ACONDICIONADO NATURAL QUE HACE AGRADECABLE LA TEMPERATURA AMBIENTAL, QUE DE OTRA FORMA SERÍA DEMASIADO CALUROSA. UN POCO DESPUÉS DEL ATARDECER, LA DIRECCIÓN DE LA BRISA CAMBIA, Y ENTONCES LAS BRISAS BAJAN DESDE LAS FRESCAS ALTURAS DE LAS MONTAÑAS, QUE HACEN LAS NOCHES FRESCAS Y FRAGANTES.

GENERALMENTE, LOS VIENTOS DOMINANTES PROVIENEN DEL NOROESTE, Y VAN DE DÉBILES A SUAVES, Y DURANTE LOS MESES DE VERANO COMO JULIO, AGOSTO, Y SEPTIEMBRE LOS VIENTOS DEL SURESTE LLEGAN INTERMITENTEMENTE Y A VECES SOPLAN VIENTOS HURICANADOS PROVOCADOS POR CICLONES TROPICALES.

LA ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO SE ENCUENTRA EN UNA COMARCA ÁRIDA CON UN RÉGIMEN DE HUMEDAD SECO, DEBIDO A QUE LAS LUVIAS O PRECIPITACIONES FLUVIALES SON MUY ESCASAS, LO QUE HACE DEL SITIO UN LUGAR ATRACTIVO PARA VACACIONAR EN CASI TODOS LOS MESES DEL AÑO. EN CONTRASTE CON LA ESCASA PRECIPITACIÓN, LA EVAPORACIÓN DEL LUGAR ES SUMAMENTE ELEVADA.

LA INSOLACIÓN EN EL LUGAR ES TAMBIEN MUY ALTA CONTRASTADA CON LA NUBOSIDAD QUE ES RELATIVAMENTE Poca Y ESTA DISTRIBUIDA A TRAVÉS DE TODO EL AÑO, NOTÁNDOSE QUE EL MÁXIMO PROMEDIO DE DÍAS NUBLADOS ES DE 6.4 QUE SE PRESENTA EN EL MES DE AGOSTO.

POR ÚLTIMO TENEMOS QUE LA TEMPERATURA SUPERFICIAL DEL MAR, FLUCTÚA ENTRE LOS 19.5°C Y LOS 28.8°C, LO QUE PERMITE PROCREACIÓN DE ESPECIES QUE HACEN DE LA PESCA DEPORTIVA, ASÍ COMO DE TODOS LOS DEMÁS DEPORTES MARINOS, UN GRAN ATRACTIVO DEL LUGAR.

RESPUESTA ARQUITECTÓNICA AL CLIMA

criterio particular del proyecto

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL EN RELACIÓN AL PROYECTO EN CUESTIÓN

LA EVALUACIÓN CLIMÁTICA DE LA PÁGINA ANTERIOR ES UN RESUMEN DE LOS DATOS CLIMÁTICOS OBTENIDOS EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE A ELEMENTOS CLIMÁTICOS (PÁG. 27-30). EL DISEÑO URBANO ASÍ COMO EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEBEN DE PROPONER UNA RESPUESTA ADECUADA A ESTOS ELEMENTOS CON SUS VARIANTES DE RADIACIÓN SOLAR, TEMPERATURA, HUMEDAD Y LATITUD; COMBINACIONALES, AL MISMO TIEMPO, CON LAS NECESIDADES FISIOLÓGICAS, AMBIENTALES Y HUMANAS.

CONTEXTO URBANO :

EL DISEÑO DEL CONTEXTO URBANO OBEDECIENTE A LOS DATOS ANTERIORES, TIENE LOS PARÁMETROS SIGUIENTES :

- MINIMIZAR LA GANANCIA SOLAR, NO SÓLO EN LAS VIVIENDAS SINO TAMBIÉN EN EL CONTORNO. POR TAL MOTIVO SE EVITAN TOTALMENTE EL USO DE PISOS DE ASFALTO, PROPORCIONANDO PARA LAS VIALIDADES UN PISO DE ARCILLA COMBINADO CON PIEDRA (DEL TIPO OPAJUL OBTENCIÓN) CON ACEPES DE LAFALLO RECIBIDO ; LOS ESTACIONAMIENTOS SE TRATAN CON PEQUEÑOS CUADROS DE CONCRETO MOLDEADO (10x10m) INTERCALADOS CON PASTO PARA MAYOR FRESCURA ; LAS CIRCULACIONES PEATONALES SE TRATAN CON DIFERENTES TIPOS DE PISO QUE CONTENGAN LADRILLO RECIBIDO, PIEDRA Y ARCILLA.
- LA INCORPORACIÓN DE UN ALTO PORCENTAJE DE ZONAS VERDES QUE PROVOCAÁN UN FENÓMENO DE REFRESCADO CON EVAPORATIVA Y ADEMÁS INCORPORARÁN EL EFECTO PSICOLÓGICO DE SENSACIÓN DE FRESCURA. LOS JARDINES SERÁN SIEMPRE ADECUADOS AL CLIMA UTILIZANDO EN SU MAYORÍA PLANTAS XERÓFILAS COMO CACTOS Y ADEMÁS INTERCALAR DIFERENTES ELEMENTOS DE PANTAS DE COLORES COMO BUENAVILLAS ETC. TODOS ESTOS ELEMENTOS COMO PANTAS Y ARBOLCS SE UTILIZARÁN TAMBIÉN COMO ELEMENTOS QUE CONTRIBUYAN A UNA MEJOR CLIMATIZACIÓN USÁNDOSE PARA SOMBRADO.
- UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS REFRESCANTES COMO FUENTES, POZOS DE AGUA, ESTANQUES, ALBERCAS QUE JUNTO CON EL ESTERO Y EL MAR CON SU MAGNÍFICA BRISA MARINA AYUDARÁN A LA FRESCURA DEL ENTORNO.
- APROVECHAMIENTO Y PLANEACIÓN DE UN DISEÑO URBANO EN DONDE LAS PROPIAS CONSTRUCCIONES PROPORCIONEN ZONAS SOMBRADAS Y SEMISOMBRADAS EN LAS CIRCULACIONES PEATONALES QUE LAS CONTIENEN.
- EVITAR LAS FACHADAS FRANCS CON ORIENTACIÓN ESTE-OESTE.

SEMORADO DE VIVIENDA :

ZONA DE VILLAS

ORIENTACIÓN = EJE NORTE-SUR.

FACHADA NORTE → DE ACCESO → CERRADA

FACHADA SUR → VISTAS → ABIERTA

LA FACHADA SUR ABIERTA OBEDECE A CONTEXTO DE TORREARÍA Y VISTAS Y AUNQUE RECIBE MAYOS CALORES TODO EL AÑO, NO RETIENE CALOR POR SER UN ESPACIO ABIERTO SIN LINDERO. EXISTE UNA TOTAL VENTILACIÓN CERRADA DEL ESPACIO, APROVECHANDO VIENTOS DOMINANTES.

ZONA DEPARTAMENTOS MARINA

ORIENTACIONES = EJE NORTE-SUR (MAYORÍA) Y 4 EDIFICIOS CON EJE NW-SE.

FACHADAS NORTE Y NW - VENTANAS GRANDES (VIENTOS DOMINANTES Y VISTAS = IDEAL)

FACHADAS SUR Y SE - VENTANAS CHICAS

TODAS LAS VENTANAS TIENEN PARASOLES Y PERJANAS.

SE - VIENTOS DOMINANTES VERANO.

POR EL ACOMODADO DEL SOL, SU ORIENTACIÓN CON EL MEDIO EN INVIERNO.

ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA

ORIENTACIONES = EJE NW-SE (MAYORÍA) Y 2 EDIFICIOS CON EJE NE-SW.

FACHADA SE - ABIERTA (VIENTOS DOM. VERANO)

FACHADAS NW - CERRADA (VENTANAS PEQUEÑAS VISTA Y TORREARÍA)

FACHADAS SW - ABIERTAS

OBEDECE A VISTAS Y TORREARÍA EN VERANO

FACHADA NE - CERRADA (VENTANAS PEQUEÑAS)

RESPUESTA ARQUITECTONICA AL CLIMA

critério particular del proyecto

RECOMENDACIONES GENERALES ARQUITECTONICAS DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

EL CRITERIO GENERAL QUE SE PRETENDE ES EL DE AISLAR LOS ESPACIOS INTERIORES PARA LUEGO RECIBIR LA ENTRADA DE CALOR COMERCANDO SIEMPRE LAS VENTANAS Y PASANDO DESPUES A CONSIDERAR LOS POSIBLES EFECTOS DEL SELLADO Y SECCIONAMIENTO DE AREAS PARA EL USO DE UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO DE USO OCIONAL.

■ MATERIALES DE CONSTRUCCION :

TECHOS - COMO SE DIO ANTERIORMENTE LOS TECHOS APORTAN EL MAYOR PORCENTAJE DE GANANCIA TERMICA DE UNA CONSTRUCCION, POR LO TANTO, SE INCORPORARA EN TODOS LOS TECHOS (VILLAS, DEPARTAMENTOS, DEMAS LOCALES.) UN SISTEMA DE AISLAMIENTO QUE CONSISTIRA EN UNA CAPA DE PUESTAENO EXPANDIDO DE 25 mm. QUE TIENE UN ALTO VALOR "R" = 4.00.

MUROS - EL CASO DE LOS MUROS PRESENTA UNA MAYOR INTERMITENCIA DE GANANCIA TERMICA, POR LO QUE SE PROPONEN MUROS EXTERIORES GROSOS DE 30 cm. CON UNA CAPA DE AIRE INTERMEDIA PARA MAYOR AISLAMIENTO POR LO QUE SERVIRAN DE ALTO ALMACENAJE TERMICO Y BAJO FLUJO DE CALOR AL INTERIOR. LOS MUROS INTERIORES PUEDEN SER DE 15 cm. EL MATERIAL UTILIZADO EN AMBOS CASOS SERA BLOCC HUECO O ALIGERADO. SE USARA EN SU MAYORIA EL COLOR BLANCO EN LOS MUROS EXTERIORES, TODA SEA ESTA PINTURA LA QUE TIENE UN MENOR INDICE DE ABSORCION Y UNA GRAN EMISION DE INFRAROJOS. SE USARAN COLONES CLAVOS Y CONTRASTANTES EN ALGUNOS MUROS Y EN VENTANAS Y PERSIANAS.

■ SOMBREADO :

YA QUE LA GANANCIA SOLAR POR VENTANAS ES LA MAS IMPORTANTE DESPUES DE LA DE LOS TECHOS, SE PROPONE EVITAR VENTANAS EN TACHADAS FRANKAS ESTE Y OESTE ; QUE TODAS LAS VENTANAS ESTEN SOMBRADAS YA SEA POR PEQUEÑOS TEJADOS DE TEJA O POR CONSTRUCCIONES SUPERIORES ; LAS VENTANAS ESTARAN PEGADAS EN LOS MUROS DE 30 cm. ; ADEMAS TODAS CONTARAN CON PERSIANAS EXTERIORES DE MADERA QUE ENTAN EN CASO NECESARIO EL PROC DE PAND SOLARES Y PERMITEN CIRCULACION DE AIRE ASI SE DESEA.

■ VENTILACION :

SE PROPICARA LA VENTILACION CRUZADA NATURAL, APROVECHANDO SIEMPRE LOS VIENTOS DOMINANTES DEL NW Y DEL SE EN VERANO. EN EL CASO DE LA VILLA LA VENTILACION DEL AREA PUBLICA (ESTANCIA-COMEDOR-COCINA) ESTOTRALMENTE ABIERTA-NATURAL-CRUZADA, PROPICIANDOSE ADENAS CON EL USO DE VENTILADORES ELECTRICOS. EN LAS TERRAZAS DE LOS DEPARTAMENTOS HABRA TAMBIEN VENTILADORES ELECTRICOS.

■ ENFRIAMIENTO :

PARA EL ENFRIAMIENTO DE ESPACIOS SE UTILIZARA UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO A BASE DE FANAL-COILS, QUE SERA DE USO OCIONAL. SE CONSIDERARA EL EFECTO DE SELLADO DE PUERTAS Y VENTANAS AL EXTERIOR Y SE UTILIZARA EN EL DISEÑO EL SECCIONAMIENTO PRINCIPALMENTE DE AREAS PUBLICA Y DIURNA Y PRIVADA-NOCTURNA (ESTO SERAN LOS USOS MAS FRECUENTES EN VIVIENDAS DE USO TURISTICO). POR EJEMPLO EN EL CASO DE LAS VILLAS LA SEPARACION DE ESTOS DOS AREAS ES MUY DEFINIDA Y POR LO TANTO, EL AREA PUBLICA ESTA ABIERTA O EN CONTACTO CON EL EXTERIOR, Y EN CAMBIO EL AREA PRIVADA DE HABITACIONES SERA CERRADA Y USARA AIRE ACONDICIONADO.

EXPLICACION DEL PROYECTO 5

Definición y Alcance

PROGRAMA GENERAL

EL PROGRAMA GENERAL ES LA IDEA GENERAL, EL CONJUNTO GENERAL, ES POR LO TANTO UN TODO FORMADO POR UNA SERIE DE DIFERENTES ZONAS, PARTES O COMPONENTES, LAS CUALES TENDRAN A SU VEZ DIVERSAS FUNCIONES Y NECESIDADES.

PROGRAMA DE NECESIDADES GENERALES:

A SU VEZ LAS DIFERENTES FUNCIONES Y NECESIDADES DAN ORIGEN A LAS DIFERENTES ZONAS:

- ACCESO PRINCIPAL AL CONJUNTO
- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO - PLAYA
- NUCLEO DE ACCESO
- CLUB DE PLAYA
- HOTEL
- CLUB DE TENNIS
- ZONA DE SERVICIOS GENERALES
- ZONA DE VILLAS - VILLOORRIO
- ZONA LOTES UNIFAMILIARES
- ZONA TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA
- ZONA MARINA
- ZONA DEPARTAMENTOS MARINA
- ZONA CULTURAL - SOCIAL - RECREATIVA
- ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA

ALCANCE DE DESARROLLO DEL PROGRAMA GENERAL

LA MAGNITUD QUE ABARCA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE ESTE TIPO, O SEA UN DESARROLLO TURÍSTICO, HACE IMPOSIBLE QUE SE PUEDA DESARROLLAR TOTALMENTE, EN UN TRABAJO COMO EL QUE SE PRETENDE EN ESTA TESIS. POR ESTOS MOTIVOS LA IDEA ES ESTABLECER LAS BASES DEL DESARROLLO, PROPONIENDO CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO URBANO (DISTRIBUCIÓN DEL CONJUNTO), Y CRITERIOS GENERALES DEL TIPO DE CAPACIDAD ARQUITECTÓNICA QUE SE UTILIZARÁ Y QUE RESULTA EN UNA IMAGEN VISUAL URBANA PROPUESTA. SE ESTABLECEN, POR LO TANTO, PROPÓSITOS Y OBJETIVOS PRINCIPALES, PROPONIENDO EL DISEÑO GLOBAL DEL CONJUNTO Y DESARROLLANDO SOLAMENTE ALGUNAS DE SUS ZONAS, PARTES O COMPONENTES.

EL ALCANCE SERÁ EL SIGUIENTE:

- CONJUNTO GENERAL:
 - SE PROPONE EL DISEÑO URBANO Y LA IMAGEN ARQUITECTÓNICA GLOBAL DEL DESARROLLO, POR MEDIO DE:
 - 1.- PROPUESTA DE PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES, DEFINIENDO Y NOMBRANDO SUS COMPONENTES.
 - 2.- ZONIFICACIÓN GENERAL DEFINIDA DE SUS PARTES O COMPONENTES. (PLANO APQ. ESC. 1:1250).
 - 3.- VIABILIDAD GENERAL DEL CONJUNTO QUE COMUNICA LAS DIFERENTES ZONAS. (PLANO APQ. ESC. 1:1250).
- ZONAS O COMPONENTES A DESARROLLAR:
 - SE PROPONE EL DISEÑO URBANO E IMAGEN APQ. DE:
 - ZONA DE VILLAS - VILLOORRIO (PLANO APQ. ESC. 1:500)
 - ZONA MARINA (PLANO APQ. ESC. 1:500)
 - ZONA DEPARTAMENTOS MARINA (PLANO APQ. ESC. 1:500)
 - ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA (PLANO APQ. ESC. 1:500)
- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A DESARROLLAR:
 - VILLA TIPO (5 HABITACIONES) (PLANO APQ. ESC. 1:100)
 - EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS (PLANO APQ. ESC. 1:100)

EXPLICACION DEL PROYECTO 6

Proceso y Criterio de Diseño Urbano

INTRODUCCION

PARO QUE EL ÁREA O TERRENO A DESARROLLAR ES BASTANTE AMPLIA (70 HA. APROXIMADAMENTE) EN COMPARACIÓN CON LA DEMANDA, O SEA CON EL ÁREA NECESARIA PARA DESARROLLAR LAS DIFERENTES NECESIDADES QUE SE PROPONEN EN ESTE PEQUEÑO DESARROLLO TURÍSTICO, ES NECESARIO SELECCIONAR LOS MEJORES SITIOS DENTRO DEL TERRENO EN DONDE SE PUEDAN SITUAR O UBICAR LAS DIFERENTES ZONAS COMPONENTES O PRIMERAS FASES DEL PROYECTO

OBVIAMENTE, DE DIFERENTES CRITERIOS DE DISEÑO, RESULTAN VARIAS Y DIFERENTES SOLUCIONES DE DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO, MUCHAS DE LAS CUALES PUEDEN SER IGUALMENTE ADECUADAS, FACTIBLES, VÁLIDAS, ATRACTIVAS Y FUNCIONALES. POR ESO, DEPENDIENDO DEL CRITERIO DE DISEÑO QUE SE QUIERA DESARROLLAR, CREO QUE LO MAS IMPORTANTE ES QUE LA SOLUCIÓN O PROPUESTA QUE SE SELECCIONE, SEA PROPORCIONALMENTE FUNCIONAL Y ATRACTIVA EN CUANTO A LA IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA, ESTO ES QUE NO SE DESLUCIDE EN NINGÚN MOMENTO ESTOS DOS CONCEPTOS.

PARTIENDO DE ESTAS BASES, PARA LLEGAR A LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA QUE AQUÍ PROPONGO, FUE NECESARIO PRIMERAMENTE EVALUAR LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA SITIO DENTRO DEL TERRENO Y SEGUNDO, EVALUAR LAS FUNCIONES Y NECESIDADES DE CADA ZONA O COMPONENTE, PARA DESPUES LLEGAR A SELECCIONAR OBJETIVAMENTE EL SITIO MAS ADECUADO PARA CADA FUNCIÓN. ESTA EVALUACIÓN SE HACE COMBINANDO Y EVALUANDO LOS PRINCIPALES FACTORES DEL SISTEMA URBANO-TURÍSTICO, TANTO LOS QUE INCIDEN EN EL ATRACTIVO TURÍSTICO, COMO EN EL COSTO.

■ ATRACTIVO TURÍSTICO :

BELEZA NATURAL
PAISAJES
VISTAS
PLAYA - MAR
ORIENTACIONES
ETC.

■ COSTO :

ACCESIBILIDAD
INFRAESTRUCTURA
FACILIDAD DE URBANIZACIÓN
FACTIBILIDAD
PRODUCTIVIDAD
CERCANÍA A POBLACIÓN DE APOYO
ETC.

UNA VEZ HECHA LA SELECCIÓN DE LOS SITIOS A DESARROLLARSE, SE HICIERON VARIOS ENSAYOS, COMBINACIONES Y PROPUESTAS CON DIFERENTES O SIMILARES SOLUCIONES DE ZONIFICACIÓN, VALIDAD, ETC. Y RICO A TODO, DESPUES DE UN PROCESO DE REORDENAMIENTO, AFINACIÓN, ETC., SE LLEGÓ A LA SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA QUE PROPONGO EN ESTA TESIS, Y QUE POR LO TANTO, RESULTO SER LA MAS ADECUADA Y ACEPTADA DE TODAS ELLAS. ASI PUES, LA PROPUESTA FUE EL RESULTADO DE UN PROCESO EVOLUTIVO, COMO TODO PROCESO DE DISEÑO. EN ELLA, LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO CON RESPECTO AL USO DE SUELO, SE TRATO QUE ESTUVIERA ENCAMINADA A LOGRAR UNA ZONIFICACIÓN EN LA CUAL EXISTA UNA COMPATIBILIDAD Y OPTIMIZACIÓN DE LOS DIFERENTES FACTORES.

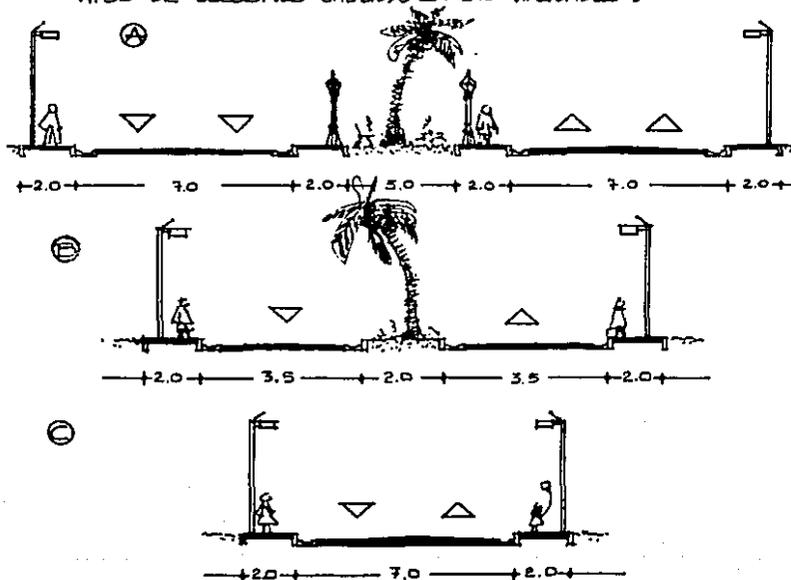
EXPLICACION DEL PROYECTO 7

Planteamiento del Conjunto

ESQUEMA VIAL

- EL ACCESO AL DESARROLLO TURÍSTICO, ES POR MEDIO DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, MISMA QUE SIRVE DE COMUNICACIÓN ENTRE EL DESARROLLO Y LOS TROBADOS DE AYOY, QUE SON MUEBES (20 Km. AL NORTE), Y LOPEJO (90 Km. AL SUR)
- LAS VIAS DE DISTRIBUCIÓN SE BUSCARON CON CIERTO RITMO, EVITANDO EL CREAR CALLES MONÓTONAS, Y SIGUIENDO SIEMPRE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, Y BUSCANDO PUNTOS SIGNIFICATIVOS EN LOS DIVERSOS DESTINOS.

TIPOS DE SECCIONES UTILIZADAS EN LAS VIAJIDADES :



EL ESQUEMA VIAL ES UN ESQUEMA SIMPLE QUE COMUNICA LAS DIFERENTES ZONAS DEL DESARROLLO, Y CONSTA PRINCIPALMENTE DE DOS VIAJIDADES.

- 1) VIAJIDAD PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN : ESTA VIAJIDAD DA ACCESO AL DESARROLLO TENIENDO COMO PUNTO PRINCIPAL VISUAL EL ACCESO AL HOTEL, COMUNICA VARIAS DE LAS ZONAS, SIGUIENDO SIEMPRE EL TERRENO PLANO O A VECES RELATIVAMENTE PLANO O LIGERAS PENDIENTES, PERO NO PENETRAN EN ZONAS CON PENDIENTES FUERTES COMO EL CERRO. LA INTENCIÓN ES DAR UN FÁCIL ACCESO A LA ZONA DE LA MARINA, EVITANDO TRAMOS COMPLICADOS QUE DIFICULTARÍAN EL TRANSPORTE DE VEHÍCULOS CON PEQUEÑAS EMPUJACIONES REMOLCABLES Y DEMÁS.
- 2) VIAJIDAD SECUNDARIA PANORÁMICA : ESTA VIAJIDAD ES SECUNDARIA YA QUE SE DERIVA DE LA VIAJIDAD PRINCIPAL DE LA QUE PARTE Y A LA QUE PIETORNA. SU FUNCIÓN ES CREAR UN ANILLO CIRCUNDAnte EN EL CERRO, COMUNICANDO LAS ZONAS QUE SE ENCUENTRAN EN ÉSTE. SUBE HASTA LA COSTA MÁS ALTA Y ES POR LO TANTO PANORÁMICA Y ESCÉNICA, YA QUE TIENE FABULOSAS VISTAS.

EXPLICACION DEL PROYECTO 8

Planteamiento del Conjunto - Zonificación

EN EL PLANTEAMIENTO URBANO DEL CONJUNTO, COMO PRIMER PASO SE ESTABLECIERON LOS ATRACTIVOS PRINCIPALES DEL SITIO, QUE COMO YA HEMOS VISTO ANTES CON LA PESCA Y LA BELLEZA NATURAL, POR LO TANTO EN EL SITIO EN PARTICULAR, SERIAN PRINCIPALMENTE LA PLAYA Y LAS VISTAS DESDE TERRIENOS CON PENDIENTES. EN BASE A ESTO SE DESARROLLO EL PLANTEAMIENTO.

BUSCANDO LA MANERA DE DARLE MAYOR NUMERO DE ATRACTIVOS AL LUGAR, SE PLANTEO LA NECESIDAD QUE COMENTO YA EN PAGINAS ANTERIORES, DE BUSCAR UNA IMAGEN PROPIA PARA EL DESARROLLO ARQUITECTONICO, QUE PERMITIRA OFRECER AL TURISTA ACTIVIDADES, QUE AUMENTAN SU INTERES EN EL LUGAR Y POR LO TANTO SU ESTADIA.

ENTRANDO YA EN LA ZONA QUE SE VA A DESARROLLAR, CUENTA CON TERRIENOS TANTO RANCOS COMO CON PENDIENTES BASTANTE FUERTES, LO CUAL PERMITE MAYOR ATRACTIVO VISUAL.

EN EL EXTREMO SUR DE LA PARTE PLANA DEL TERRIENO, SE ENCUENTRA UNA MAGNIFICA PLAYA DE APROXIMADAMENTE UNOS 400 M DE LARGO, LA CUAL ES UN ATRACTIVO GRANDE DEL TERRIENO QUE SE DEBE UTILIZAR ADECUADAMENTE. EL ACCESO AL DESARROLLO, COMO YA HE DICHO, ES POR MEDIO DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, LA CUAL COINCIDE CON EL LADO OESTE DEL TERRIENO. SE LOCALIZO EL ACCESO RELATIVAMENTE CERCA DE LA PLAYA, YA QUE SE PROPONE UN ESTACIONAMIENTO PUBLICO QUE PUEDA SER UTILIZADO POR PERSONAS QUE SIN ESTAR O ENTRAR A LAS FACILIDADES DEL CONJUNTO, DESEEN SIN EMBARGO UTILIZAR LA PLAYA. ES NECESARIO PLANEAR EN LA PLAYA CIERTAS FACILIDADES QUE LA HACEN MAS ATRACTIVA, FUNCIONAL Y PRODUCTIVA ECONOMICAMENTE, POR LO TANTO SE PROPONE LOCALIZAR UN CUID DE PLAYA EN ESTA PARTE. ESTE SE ENCONTRARA FORMANDO PARTE TANTO DEL ESTEPO COMO DE LA PLAYA CREANDO AL MISMO TIEMPO UNA CONTINUACION O UNION ENTRE LOS MISMOS. LA ZONA DEL ESTEPO SE APROVECHARA COMO TAL, DÁNDOLE TAN SOLO ATRACTIVO VISUAL POR MEDIO DE VEGETACION ADAPTADA Y ALGUN TIPO DE ELEMENTOS DE ORNAMENTACION PLUSTICOS. APROVECHANDO LA TOPA DEL ESTEPO QUE EN ORDENACION AL PISO, ES DE TIPO MAS TROPICAL, SE PLANEAR EN ESTA ZONA JARDINES A BASE DE PLANTAS TROPICALES, DIFERENCIANDO EL ESTEPO DEL PISO DEL CONJUNTO, EN DONDE LA VEGETACION UTILIZADA SERA A BASE DE PLANTAS DE TIPO DESERTICO. SE PROPONEN TAMBIEN DENTRO DE LOS JARDINES DEL ESTEPO DIFERENTES ANDADORES, CAMINOS DE BICICLETAS, Y FUENTES QUE ESTABLEZCAN COMUNICACIONES CON RECORGIDOS AGRADABLES CON ELEMENTOS DE ORNAMENTACION ATRACTIVOS COMO PEQUEÑAS TALARAS CON MOQUITERO Y HAMACAS, MIRAS, PAPILLAS, ATACA DEBES DONDE SE PUEDAN ALQUILAR CANOAS, BALOAS EC. SE PROPONE UNA PLAZA CON SANITARIO PUBLICO.

SE PLANEA UN HOTEL DENTRO DEL DESARROLLO, EL CUAL DEBE SITUARSE, SE PUEDE DECIR QUE CASI FORZOSAMENTE, CON UN FRENTE DE PLAYA, POR LO TANTO AL OTRO EXTREMO DE LA PLAYA, APROVECHANDO E INTEGRANDOSE A LOS JARDINES DEL ESTEPO, SE LOCALIZA EL HOTEL. LA VIALIDAD PRINCIPAL DE ACCESO, TIENE COMO PUNTO VISUAL PRINCIPAL AL HOTEL, QUE DE ESTA FORMA QUEDA SITUADO RELATIVAMENTE CERCA DEL ACCESO (APROX. 400 M.) AL CONJUNTO, PUDIENDO SER VISTO DESDE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR Y TENIENDO POR LO TANTO MAYOR ACCESIBILIDAD DE VISITANTES FORAJEROS QUE VIAJAN POR LA CARRETERA.

EN TODO LO QUE ES EL DESARROLLO, ADEMAS DEL ESQUEMA VIAL, HABRA UN ESQUEMA PEATONAL PARA CADA ZONA Y PARA LA COMUNICACION ENTRE ELLAS, A BASE DE DIFERENTES TIPOS DE CAMINOS, ANDADORES, ETC. QUE CREAN RUTAS PEATONALES Y PASOS MUY AGRADABLES.

EXPLICACION DEL PROYECTO 9

Planteamiento del Conjunto - Zonificación

DEL OTRO LADO DE LA VIAJIDAD DE ACCESO PRINCIPAL LOCALIZO LAS INSTALACIONES DE TENNIS, APROVECHANDO DE ESTA MANERA ESTA PARTE DEL TERRENO PLANO Y QUE ADEMÁS COMERCIALMENTE ES MÁS BARATA YA QUE NO DA AL MAR. ESTA ZONA DE TERRENO PLANO, SIN EMBARGO ES BASTANTE PREGOSA YA QUE SE ENCUENTRA EN UNA FRANJA QUE SALE HACIA EL MAR COMO PEQUEÑA PENÍNSULA Y POR LO TANTO TIENE MAR POR DOS LADOS, CONTANDO CON LA BARRERA MARINA DE AMBAS COSTAS.

DENTRO TODAVÍA DE LA FRANJA DE TERRENO PLANO Y CON COINCIDENCIA CON LA CARRETERA TRANSPENINSULAR LOCALIZO UNA ZONA LIBRE DONDE ESTARIAN LOS SERVICIOS GENERALES DEL CONJUNTO, SIENDO ENTONCES UNA ZONA DE SERVICIOS. AQUÍ ESTARIAN, POR EJEMPLO, LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, LA PLANTA DESALADORA, BODEGAS ETC.

COMO CONTINUACIÓN DE LA PARTE DE TERRENO PLANO, SE ENCUENTRA UN PEQUEÑO CERRO, DE PENDIENTES NO MUY FUERTES Y CON ALTURAS MÁXIMAS ENTRE 60m Y 65m. AQUÍ SE TRATA DE APROVECHAR, SIN PERDIDA ALGUNA LAS VISTAS HACIA AMBAS COSTAS DE LA PEQUEÑA PENÍNSULA, PARA LOGRARLO SE PLANTEA UNA VIAJIDAD LA CUAL SUBE Y BAJA, O SEA UN ANILLO DE CIRCULACIÓN QUE HACE ASÍ POSIBLE EL ACCESO A LOS DIVERSOS COSTADOS DEL CERRO Y A LAS FACILIDADES QUE EN ESTE SE ENCUENTRAN QUE SON LA ZONA DE VILLAS O VILORPIO Y LOS LOTES UNIFAMILIARES DE PARTICULARES. A ESTA VIAJIDAD SE LA DENOMINA COMO PANORÁMICA YA QUE CUENTA TODA ELLA CON DIVERSAS Y FABULOSAS VISTAS HACIA EL MAR.

LA ZONA DE VILLAS O EL PEQUEÑO CONJUNTO DE VILLAS AL CUAL TAMBIÉN LLAMO VILORPIO, SE ENCUENTRA ENTONCES EN EL CERRO ANTES MENCIONADO, EN LAS FALDAS DEL LADO SW DEL MISMO Y APROXIMADAMENTE A LA MITAD DE SU ALZURA, PARTIENDO APROXIMADAMENTE DE LA COTA DE 30m. HASTA LA COTA DE 50m O 65m, O SEA SE ENCUENTRAN EN LA MITAD SUPERIOR. SU PLANTEAMIENTO ES TAL QUE TODAS ELAS CUENTAN CON VISTAS LIBRES HACIA EL MAR, EVITANDO LA FORMACIÓN DE UNAS FRENTE A OTRAS O EN TAL CASO CONTADO CON EL ESPACIO NECESARIO DE SEPARACIÓN Y CON EL DECNIVEL DEL TERRENO QUE EVITA QUE SE OBSTACULICEN UNAS A OTRAS. LA ZONA DE VILLAS CUENTA CON ACCESO DIRECTO A LA PLAYA POR MEDIO DE ANDADORNOS Y ESCALERAS.

SE PUEDE DECIR QUE HACIENDO LA ZONA DE VILLAS, SE ENCUENTRA LA ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES, LOS CUALES SE ENCUENTRAN A AMBOS LADOS DE LA VIAJIDAD, APROVECHANDO LAS DIFERENTES VISTAS Y DESNIVELAS DE TERRENO, Y EVITANDO DE ESTA FORMA TENER CONSTRUCCIONES DE MÁS DE DOS PISOS EN EL CERRO, LO CUAL MODIFICARÍA LA CONFIGURACIÓN DEL PAISAJE.

LA LOCALIZACIÓN DE LA MARINA FUE UN FACTOR MUY IMPORTANTE A CONSIDERAR, Y SE PUEDE DECIR QUE LIMITANTE O CONDICIONANTE. DENTRO DEL TERRENO HABÍA DOS OPCIONES PARA SU LOCALIZACIÓN YA QUE AMBAS SE ENCUENTRAN FORMANDO CIEBTO ABRIGO NATURAL Y SIN CONTAR CON FORMACIÓN DE TIERRA O COSTA CON INCLINACIÓN Y DE SNIVELAS. DE LAS DOS OPCIONES SE ESCOGIO LA MEJOR YA QUE ÉSTA CONTABA CON MAYOR SUPERFICIE PLANA Y LIBRE EN DONDE ES NECESARIO LOCALIZAR LOS DIFERENTES SERVICIOS E INSTALACIONES DE UNA MARINA. AL MISMO TIEMPO EL ACCESO A LA ZONA ESCOGIDA ES MUCHO MÁS FACIL POR TIERRA YA QUE LA VIAJIDAD QUE LO COMUNICA TIENE UN RECORDADO MÁS COPRO Y DIRECTO Y POR LO TANTO MUCHO MÁS FÁCIL PARA EL TRANSPORTE DE EMPAQUACIONES REMOLCABLES.

EXPLICACION DEL PROYECTO 10

Planteamiento del Conjunto - Zonificación

LA MARINA, COMO HEMOS VISTO, SE PUEDE DECIR QUE ES EL ELEMENTO PROMOTOR DEL URBANISMO, Y SERÁ CONTROLADA EN UNA FORMA PRIVADA DEL DESARROLLO POR EL CLUB NÁUTICO, DANDO FACILIDADES DE ATRACQUE A DIVERSAS EMPARCACIONES DE FLOTO O PERMANENTES DEL CONJUNTO.

PARA DARLE UNA MAYOR ATRACCIÓN A LA MARINA SE PROPONE CREAR, UNA ESPECIE DE PUERTO A SU ALPREDERA, EL CUAL SERVIRÁ DE COMPLEMENTO RECREATIVO Y PROPORCIONARÁ ALOJAMIENTO. ESTO SE LOGRA PROPONIENDO UNA ZONA DE PEQUEÑOS Y BAJOS (MÁXIMO 4 NIVELES) EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS. ESTE GRUPO DE EDIFICIOS TENDRÁ SU PROPIO ESTILO DENTRO DE LAS BACES GENERALES, Y SE ENCONTRARÁN SITUADOS O LOCALIZADOS CON UNA CUIDADOSA DISPOSICIÓN EN LA QUE INTERVIENEN FACTORES COMO VISTAS, ORIENTACIONES, PROPORCIONES, SIMETRÍAS, TEMAS VISUALES, CREACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES AGRADABLES, VENTILACIONES ETC., E INCLUIRÁN APISAJES DE PASAJE QUE INFLUIRÁN MUCHO EN EL ENCANTO DE LA MARINA. EN MUCHOS DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS SE PLANTEAN DIFERENTES TIPOS DE LOCALES COMERCIALES Y RECREATIVOS TALES COMO RESTAURANTES, CAFÉS, CAFETERÍAS, BARES, TERRAZAS ETC. APROVECHANDO LA ATRACTIVIDAD QUE GENERAN ESTE TIPO DE INSTALACIONES, SE PIERDE LOGRAR EN ESTA ZONA UNA CONVIVENCIA ACTIVA Y POSITIVA ENTRE LA ZONA DE LA MARINA, EL MUELLE DE TURISTAS Y LA ZONA DE ALOJAMIENTO QUE CUENTA CON LOS LOCALES COMERCIALES Y RECREATIVOS. LA CIRCULACIÓN DENTRO DE LA ZONA DE LOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS SERÁ TOTALMENTE A BASE DE UNA ESTRUCTURA VIAL PEATONAL CON UNA CIRCULACIÓN VIAL PERIFÉRICA, QUE DARÁ ACCESO A LOS DIFERENTES NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO.

COMO UNA INSTANCIA A MEDIANO PLAZO SE PROPONE UNA SEGUNDA ZONA DE DEPARTAMENTOS A LA CUAL SE LE DARÁ EL MISMO TRATAMIENTO QUE AL ANTERIOR CON LA DIFERENCIA DE QUE ESTA SEGUNDA ZONA SE ENCONTRARÁ EN DIFERENTES NIVELES, YA QUE ESTA ZONA SE ENCUENTRA SITUADA DEL OTRO LADO DE LA PENÍNSULA TAMBIÉN EN LA PORCIÓN DE TERRENO ENTRE LOS DOS CERROS. ESTA ZONA CUENTA CON UNA PEQUEÑA PLAYA LA CUAL TAMBIÉN SE APROVECHA COMO TAL Y POR LO TANTO ESTE CONJUNTO LO DENOMINO COMO ZONA DE DEPARTAMENTOS DE PLAYA. ESTA ZONA CUENTA SOLAMENTE CON LA PLAYA COMO TERRENO PLANO POR LO TANTO SE DESPLANTA A BASE DE DIFERENTES PLATAFORMAS DE DESPLANTE O TERRAZAS CON DIFERENTES BASTANTE GRANDES. SU ESTRUCTURA ARQUITECTÓNICA Y URBANA SERÁ SIMILAR A LA DE LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA MARINA.

POR ÚLTIMO PARA CREAR UNA UNIÓN ENTRE AMBAS ZONAS, AL MISMO TIEMPO QUE UN PUNTO CONVERGENTE EN TODO EL CONJUNTO, SE PROPONE CREAR A MITAD DE LA VIALIDAD UNA ZONA QUE SERÁ UN ESPACIO PÚBLICO DEL CONJUNTO, ESPACIO QUE DENOMINO COMO ESPACIO SOCIO-CULTURAL EN EL QUE SE LLEVARÁN A CABO ACTIVIDADES SOCIALES Y CULTURALES DE COMÚN INTERÉS. SE CONTARÁ CON UNA CASITA, UN TEATRO AL AIRE LIBRE, ESPACIO DE EXHIBICIONES, CINE AL AIRE LIBRE ETC.

EL SEGUNDO CERRO TIENE PENDIENTES MAYORES QUE EL PRIMERO Y POR LO TANTO SU DESARROLLO SERÁ MAS LENTO Y COSTOSO POR LO QUE SE PROPONE ÚNICAMENTE COMO UNA POSIBILIDAD DE DESARROLLO A LARGO PLAZO O SEA A FUTURO, APROVECHANDOLO YA CON LA RUSVALÍA.

ENTRE LAS DIFERENTES ZONAS, SE CONSERVAN ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PASAJE QUE SE DEJARÁN NATURALES, PARA EVITAR AGLOMERACIÓN DE MASAS ARQUITECTÓNICAS.

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO DEL ACCESO PRINCIPAL CONJUNTO :

EL ACCESO AL DESARROLLO NAUTICO TURISTICO QUE AQUÍ SE DESARROLLA, SE ENCUENTRA DEL LADO COSTERO DEL TRAMO DE CARRETERA TRANSPENINSULAR QUE COMUNICA A LA CIUDAD DE LOBATO CON EL FOCLADO DE MULEGÉ, Y LA CIUDAD DE STA. ROSALÍA MÁS ADELANTE. LA ENTRADA Y SALIDA AL DESARROLLO SE ENCUENTRA APROXIMADAMENTE A UNOS 90 KM. AL NORTE DE LOBATO, Y A UNOS 20 KM. AL SUR DE MULEGÉ.

EL ACCESO ESTÁ FORMADO POR UNA GLOPIETA CENTRAL EN LA QUE APARECE EL NOMBRE Y LOGOTIPO O SIMBOLOGISMO DEL CONJUNTO. SE PENETRA A UNA AVENIDA PRINCIPAL CON DOBLE SENTIDO DE DOBLE CARIL Y UN CAMELLÓN CENTRAL AJARDINADO Y CON ANDADORES, Y CUYA SECCION SE ENCUENTRA DIBUJADA EN EL ESQUEMA VIAL COMO TIPO (A). ESTA AVENIDA TIENE COMO PREAMATE PRINCIPAL EL HOTEL AL FONDO, Y SEGÚN SE ENTRA A LA DERECHA HAY UN CAMINO SECUNDARIO (SECCION (C)) QUE CONDUCE AL NÚCLEO DE ACCESO Y AL ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.

■ PLANTEAMIENTO ESTACIONAMIENTO PÚBLICO - PLAYA :

EL ESTACIONAMIENTO PÚBLICO ESTÁ SITUADO JUNTO AL ACCESO, ENTRANDO A LA DERECHA, Y SU FORMA VA PARALELA A LA CARRETERA TRANSPENINSULAR DE LA CUAL SE SEPARA POR UN ESPACIO VERDE CON UNA ANCHURA PROMEDIO DE 3.0 m. EL OBJETO DE TENERLO Y DE SITUARLO JUNTO AL ACCESO, ES EL DE PODER DAR USO DE ESTACIONAMIENTO CONTROLADO Y POR LO TANTO PAGADO, TANTO A LAS PERSONAS ALQUILADAS EN EL CONJUNTO QUE DESEEN IR A LA PLAYA EN COCHE, COMO A LOS VISITANTES QUE SIN ALQUILAR EN EL CONJUNTO, DESEEN PAGAR EL DÍA EN LA PLAYA, PAGANDO CLARO SU CUOTA POR ESTACIONAMIENTO.

EL ESTACIONAMIENTO ES DE FORMA IRREGULAR ACOMODÁNDOSE A LAS FORMAS DEL ESTEPO Y DE LA CARRETERA. SE ENCUENTRA FORMADO DE LOS JARDINES DEL ESTEPO Y DE SUS ANDADORES QUE CONDUCE A LA PLAYA.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO DEL ACCESO :

- CASETA DE CONTROL

PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO ESTACIONAMIENTO :

CONCEPTO

- CASETA DE CONTROL
- 160 ESPACIOS ESTACIONAMIENTO (DE 2.50 X 5.00 C/U)
- VALIDAD (30%)
- ANDADORES

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO NÚCLEO DE ACCESO :

- EL OBJETO DEL NÚCLEO DE ACCESO, ES TENER CERCA DEL ACCESO GENERAL AL CONJUNTO, UN PEQUEÑO NÚCLEO QUE SIRVA PARA LOS SIGUIENTES FINESES Y PROPÓSITOS :
- SERÁ EL LUGAR A DONDE LLEGARÁ EL TRANSPORTE PÚBLICO Y DESDE AQUÍ POR MEDIO DE TRANSPORTACIÓN PARTICULAR DEL CONJUNTO SE TRANSFERIRÁ A LOS HUÉSPEDES. EL TRANSPORTE PARTICULAR DEL CONJUNTO SERÁ A BASE DE PEQUEÑOS VEHÍCULOS DE TIPO KART DE GOLF, CON CAPACIDAD PARA 6 PERSONAS. ESTOS SE PODRÁN PRESTAR TAMBIÉN A PARTICULARES QUE SE ALIEN EN EL CONJUNTO, COMO MEDIO DE TRANSPORTE NO CONTAMINANTE.
 - SERÁ TAMBIÉN EL PUNTO DE REUNIÓN PARA ACTIVIDADES GUIADAS DE TIPO TOURS.
 - TENER UN ESPACIO AGRADEABLE EN DONDE PODER ESTAR, TOMAR ALGO, COMPRAR ALGO, MIENTRAS SE UTILIZAN SUS OFICINAS DE INFORMACIÓN, TRANSFERENCIA Y ACTIVIDADES.
 - DAR INFORMACIÓN GENERAL AL TURISTA SOBRE LAS FACILIDADES DEL CONJUNTO.
 - INFORMACIÓN INMOBILIARIA DEL CONJUNTO (VENTAS-RENTAS ETC.)
 - LLEVAR UN CONTROL GENERAL DEL CONJUNTO
 - LLEVAR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL CONJUNTO
 - CONTROL DEL MANTENIMIENTO GENERAL
 - DAR ACCESO AL CLUB DE PLAYA POR MEDIO DE DIFERENTES ANDADORES.

SU ESTILO ARQUITECTÓNICO SERÁ EL TIPO DEL DECORATIVO Y SU FORMA ES A BASE DE UNA PEQUEÑA PLACITA rodeada por varios locales administrativos, DE INFORMACIÓN Y COMERCIALES. SIRVE DE ACCESO AL CLUB DE PLAYA POR MEDIO DE ANDADORES, Y FUENTES QUE ORNAN EL JARDÍN DEL ESTILO.

PROGRAMA

■ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO NÚCLEO DE ACCESO

CONCEPTO

- OFICINA TRANSPORTACIÓN
- OFICINA DE INFORMACIÓN GRAL.
- OFICINA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA
- OFICINA CONTROL GRAL.
- OFICINA CONTROL MANTENIMIENTO
- SNACK-BAR - CAFETERÍA
- HELADERÍA
- TERRAZA SNACK-BAR
- TERRAZA HELADERÍA
- LOCAL COMERCIAL - VARIOS -
- LOCAL COMERCIAL - PLAYA -
- PLAZA COMUN CIRCULACIÓN
- ESTACIONAMIENTO (20 ESPACIOS)

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO CLUB DE PLAYA :

EL OBJETO DE PROPONER UN CLUB DE PLAYA ES EL DE, PRIMERAMENTE, TENER LOCALES CON DIFERENTES FACILIDADES PARA LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTRAN EN LA PLAYA, Y ASÍ HACER SU ESTANCIA EN ÉSTA MÁS AGRA-
DABLE Y PLACENTERA; Y SEGUNDO EL SACARLE DE ÉSTA FORMA UN PROVECHO ECONÓMICO A LA YA EXISTENTE PLAYA.

EL USO DE SUS FACILIDADES SE HARÁ POR MEDIO DE UNA MEMBRECÍA QUE SE PODRÁ HACER YA SEA POR DÍA, DÍAS O TEMPORADA.

HABRÁ DOS TIPOS DE CUOTA :

- 1) PERSONAS ALOJADAS EN EL CONJUNTO
- 2) NO RESIDENTES O VISITANTES

DE ÉSTA FORMA LOS RESIDENTES DEL CON-
JUNTO TENDRÁN DEPECHO A SU MEMBRECÍA, POR UNA CUOTA, SE PUEDE DECIR QUE SIMBÓLICA, DE TIPO -1-
LOS NO RESIDENTES O VISITANTES QUE DESEAN ÚNICAMENTE PASAR EL DÍA EN LA PLAYA Y QUIERAN GOZAR DE LAS FACILIDADES OFERTAS POR EL CLUB DE PLAYA, LO PODRÁN HACER PISANDO UNA CUOTA DE TIPO -2-, QUE SERÁ, SIN DUDA, MAYOR, A LA CUOTA TIPO -1-.

OFRECERÁ LAS SIGUIENTES FACILIDADES :

- ALBERCA
- CAFETERÍA O SNACK BAR
- BAÑOS Y VESTIDORES
- ETC.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO CLUB DE PLAYA :

CONCEPTO

- ESPACIO CUBIERTO :
- VESTÍBULO ACCESO
- RECEPCIÓN CON CONTROL
- VESTÍBULO DE DISTRIBUCIÓN
- OFICINAS ADMINISTRATIVAS
- OFICINA DE MANTENIMIENTO
- BODEGA DE MANTENIMIENTO
- LOCAL COMERCIAL - ACCESORIOS -
- LOCAL COMERCIAL - BOUTIQUE POPA -
- BAÑO HOMBRAS
- BAÑO MUJERES
- RESTAURANTE
- COCINA
- BAR
- SALÓN DE JUEGOS
- BAÑOS Y VESTIDORES ALBERCA

- ESPACIO ALPE LIBRE O PARCIALMENTE CUBIERTO :
- CAFETERÍA O SNACK BAR TERRAZA
- ALBERCA ADULTOS
- ALBERCA NIÑOS
- ÁREA DE ACOLAMAMIENTO

- CIRCULACIONES

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO DEL HOTEL :

NECESARIAMENTE TODO DESARROLLO TURÍSTICO, DEBE OFRECER FACILIDADES HOTELEARIAS. EN ESTE CASO SE PROPONE HACER UN PEQUEÑO HOTEL DE PRIMERA CATEGORÍA Y QUE CUENTE CON TODOS LOS SERVICIOS E INSTALACIONES NECESARIAS.

EL PROYECTO ES PRIMORDIALMENTE VACACIONAL Y COMERCIAL TURÍSTICO, CON CATEGORÍA DE 5 ESTRELLAS.

SU LOCALIZACIÓN DENTRO DEL CONJUNTO TIENE DOS OBJETIVOS PRINCIPALES :

- 1) EL CONTAR CON UN FRENTE DE PLAYA
- 2) ESTAR RELATIVAMENTE CERCA DEL ACCESO PRINCIPAL Y A LA VISTA DE LA CARRETERA, AL MISMO TIEMPO QUE CUENTA CON LA PRIVACIDAD NECESARIA AL ESTAR EN UN EXTREMO DE LA PLAYA EN DONDE EMPIEZA EL RELIEVE DEL CERRO QUE CUENTA COMO BARRERA NATURAL.

AL MISMO TIEMPO Y POR ESTAS CUALIDADES ES UN TERRENO DE GRAN VALOR COMERCIAL.

SOBRE UNA BASE DE EXPERIENCIAS ANTERIORES SOBRE DESARROLLOS TURÍSTICOS, SE PROPONE UNA CAPACIDAD DE HOTEL DE 200 HABITACIONES PARA UN POTENCIAL TURÍSTICO DE 500 PERSONAS. CON ESTA CAPACIDAD SE BUSCÓ UNA ORIENTACIÓN A LA PRIVACIDAD EVITANDO GRANDES CONCENTRACIONES DE GENTE. LAS HABITACIONES SERÁN 152 DOBLES Y 34 SENCILLAS, CON 6 SUITES TÍPICAS DE 4 HABITACIÓN, UN BAÑO Y SALA, Y 1 SUITE CON USO DE CASA CON 4 HABITACIONES Y BAÑOS Y QUE SE ACOMODARÁ EN UN NÓDULO SEPARADO. TODAS LAS HABITACIONES TENDRÁN VISTA AL MAR Y ALGUNAS CONTARÁN CON BALCONES Y TERRAZAS, TODAS LAS SUITES CONTARÁN CON TERRAZAS.

LA CONSTRUCCIÓN SERÁ A BASE DE MÓDULOS VOLUMÉTRICOS CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 4 NIVELES. SERÁN FORMAS ATRACTIVAS Y AGRADABLES.

PROGRAMA

II PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO DEL HOTEL :

CONCEPTO :

* LOBBY GENERAL

- VESTÍBULO.
 - RECEPCIÓN.
 - CONSERJEERÍA, CAPITAN DE BOTONES.
 - CAJA.
 - CAJA DE DEPÓSITO DE VALORES.
 - OPERADORA DE TELEFONOS.
 - ÁREA DE TELEFONOS PÚBLICOS.
 - RESERVACIONES.
 - SERVICIOS SANITARIOS.
 - SOCIOPUROS RELACIONES PÚBLICAS.
 - ÁREA TELEX.
 - LOBBY BAR.
- #### - CONCESIONES COMERCIALES :
- 1) ACCESORIOS (TABAQUERÍA, FARMACIA, PERIFONEOS)
 - 2) BOUTIQUE PERIFONEOS.
 - 3) PELUQUERÍA, SALÓN DE BELLEZA.
 - 4) AGENCIA DE VIAJES, OPERADORA DE TOURS.
 - 5) BOUTIQUE POPA.
 - 6) TIENDA JOYAS Y OTROS.
 - 7) APRENDADORA DE AUTOMÓVILES.
 - 8) CASA DE CÁMBIO.
 - 9) CONSULTORIO MÉDICO.
 - 10) PENCATESSEN - COMIDAS ESPECIALES.

* SALÓN DE CONVENCIONES

1 SALÓN PARA 400 PERSONAS, SUB-DIVISIBLE EN 4 DE 100, CON ÁREA DE BAILE Y ESPECTÁCULOS CON COMIDA.

* SALÓN DE JUEGOS

CON CAPACIDAD PARA 30 PERSONAS CON MESA DE BILLAR, MESA JUEGO DE CARTAS, AJEDREZ Y/O DAMAS, UN VIDEO-GRABADORA DE PANTALLA GIGANTE.

* SALÓN JUEGOS NIÑOS

VIDEO-GRABADORA Y JUEGOS DE NIÑOS.

PROGRAMA

- * ÁREAS DE COMEDORES
 - RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES CON BAR.
 - DISCOTECA.
 - LOBBY BAR PEQUEÑO.
 - CAFETERÍA.
 - BAR CON SERVICIO DE SNACKS EN EL ÁREA DE ALBERCA.
 - UN GRILL PARA EL ÁREA DE ALBERCA.

- * ÁREA ADMINISTRATIVA
 - OFICINA GERENTE GENERAL CON W.C.
 - ÁREA SECRETARÍA DEL GERENTE GENERAL.
 - OFICINA GERENTE ASISTENTE.
 - SALA DE ESPERA.
 - SALA DE JUNTAS.
 - OFICINA GERENTE DE RECEPCIÓN.
 - OFICINA GERENTE DE CRÉDITO.
 - OFICINA GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS.
 - OFICINA GERENTE ALIMENTOS Y BEBIDAS.
 - ÁREA 2 SECRETARÍAS DE GERENTES.
 - SERVICIOS SANITARIOS ÁREA GERENTES.
 - ÁREA CONTABILIDAD GENERAL.
 - ÁREA SISTEMA DE COMPUTACIÓN.
 - OFICINA CONTROL DE EMPLEADOS Y SEGURIDAD.
 - ÁREA SECRETARÍA.
 - ÁREA ARCHIVO.
 - ÁREA ALMACEN GENERAL.
 - ÁREA COPIADORA.
 - SERVICIOS SANITARIOS CONTABILIDAD.
 - ÁREA ALMACEN MOBILIARIO.

- * ÁREA AMA DE LLAVES Y LAVANDERÍA
 - OFICINA AMA DE LLAVES.
 - OFICINA ASISTENTE AMA DE LLAVES.
 - CUARTO DE UNIFORMES.
 - CUARTO DE ARTÍCULOS PERDIDOS.
 - ALMACEN DE BLANCOS.
 - ALMACEN JABONES Y OTROS ACCESORIOS SANITARIOS.
 - COSTURERA.
 - LAVANDERÍA (LAVANDERÍA Y TINTORERÍA).
 - OFICINA DEL ENCARGADO.

PROGRAMA

* ÁREAS DE SOPORTE Y MANTENIMIENTO

ÁREA CARPINTERÍA.
ÁREA DE PINTURA Y ALMACEN.
ÁREA TAPICERÍA.
ÁREA DE PLOMERÍA.
ÁREA DE MECÁNICA Y ELECTRICIDAD GENERAL.
ÁREA CERRAJERÍA.
ÁREA DE REPARACIÓN RADIOS Y TELEVISORES.
ÁREA DE IMPRENTA.
OFICINA GERENTE DE INGENIERÍA.
OFICINA ASISTENTE.
ÁREA ALMACEN Y MANTENIMIENTO.

* VARIOS

CUARTO Y VESTIDORES PARA PERSONAL.
CUARTO DE MÁQUINAS, CISTERNAS Y DIFERENTES INST.
CALDERAS.
HIDROPNEUMÁTICO.
PURIFICADOR DE AGUA.
ESTACIONES ELÉCTRICAS.
TABLEROS.
PLANTAS DE EMERGENCIA.
BOMBAS Y MOTORES.
ALMACEN.
EQUIPO AIRE ACONDICIONADO.
TELÉFONOS.
EQUIPO O PLANTA DE TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS.
EQUIPO DE FILTROS Y CLOMINADOR DE ALBERCA.
SISTEMA MAESTRO DE T.V.
SONIDO AMBIENTAL.
EQUIPO DE SONIDO EN DISCOTECA.
EQUIPO CONTRA INCENDIO.
OTROS EQUIPOS.

PROGRAMA

* ÁREA COCINA

1) COCINA PRINCIPAL -

QUE SERVIRÁ PARA EL RESTAURANTE, LA CAFETERÍA Y EL SALÓN DE CONVENCIONES, (EL SNACK BAR FUNCIONA DEBE-
PÁ SER AUTOSUFICIENTE) AL MISMO TIEMPO DEBERÁ
DAR SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS A LAS HABITACIONES. CONTARÁ CON LAS SIGUIENTES ÁREAS:

ÁREA DE REFRIGERACIÓN (CARNE - FRUTA - LEGUMBRES -
MAÍZ - PESCADO - POSTRES)
ÁREA DE PREPARACIÓN (IGUAL).
PATIO DE SERVICIO.
BODEGA COCINA.
CONTROL DE BODEGA Y COCINA.
ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS.
COMEDOR DE EMPLEADOS.
OFICINA DEL CHEF.
SERVICIOS SANITARIOS.

* HABITACIONES

200 HABITACIONES DE LAS CUALES:
152 SERÁN HABITACIONES DOBLES Y 34 SENCILLAS.
5 SUITES 3 HABITACIONES.
1 SUITE USO CASA 3 HABITACIONES.

- SE CALCULAN 2 ASCENSORES PÚBLICOS Y 2 DE SERVICIO.
- CIRCULACIONES INTERIORES (20%)

* ÁREAS EXTERIORES

ALBERCAS GRANDES 2.
ALBERCA CHICA NIÑOS.
ÁREA DE AGUADEROS.
ZONAS VERDES Y JARDINES CLIMA DESÉPTICO.
ANDADORES.
TERRAZAS Y ESCALINATAS.
2 CANCHAS DE TENNIS.
ESTACIONAMIENTO. (60 ESPACIOS)
VIALIDAD ESTACIONAMIENTO.
ÁREA TAXIS.
PATIOS.
ARREGLO DE PLAYA.

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO CLUB DE TENNIS :

CON EL CLUB DE TENNIS, SE PRETENDE OFRECER LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA PRACTICA DE ESTE DEPORTE TAN COMUN Y CUYAS INSTALACIONES SON ABSOLUTAMENTE IMPRESCINDIBLES EN CUALQUIER TIPO DE INSTALACIONES TUPISTICAS.

SE PROPONE LA CASA CLUB, CON EL OBJETO DE PODER LLEVAR DESDE ESTA LAS CUESTIONES TANTO ADMINISTRATIVAS COMO DE MANTENIMIENTO DE LAS CANCHAS DE TENNIS, Y AL MISMO TIEMPO DARLE TAMBIEN AL DEPORTE UN ASPECTO O CONCEPTO SOCIAL. DE ESTA FORMA EN LA CASA CLUB SE ENCONTRARAN LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS, OFICINAS Y BODEGA DE MANTENIMIENTO Y LAS OFICINAS DE LA ESCUELA DE TENNIS QUE PROMOCIONARIA EL DEPORTE OFRECIENDO DIVERSOS ATRACTIVOS COMO CLASES, CLINICAS ETC. EN EL ASPECTO SOCIAL, SE CONTARA CON UNA CAFETERIA O SNACK-BAR EN DONDE PODER RELAJARSE Y UN CUARTO DE JUEGOS INTERIORES CON DIVERSAS FACILIDADES COMO PIN-PONG ETC. LA CASA CLUB CONTARA TAMBIEN CON MAGNIFICAS INSTALACIONES DE BAÑOS Y VESTIDORES.

SE PROPONEN TAMBIEN ALGUNAS CANCHAS AL AIRE LIBRE PARA LA PRACTICA DEL RAQUET-BALL O PARA PODER PRACTICAR INDIVIDUALMENTE LOS GOLPES DEL TENNIS.

ADEMAS DE LAS CANCHAS NORMALES, SE PROPONE UNA CANCHA QUE CONTARA CON TRIBUNAS PARA PUBLICO Y QUE SE UTILIZARIA PARA CAMPEONATOS INTERNOS QUE MOTIVEN LA AFICION.

TODAS LAS CANCHAS CONTARAN CON ILUMINACION NOCTURNA, Y HABRA CANCHAS TANTO CON SUPERFICIE DURA COMO BLANDA. TODAS ELLAS SE ENCUENTRAN rodeadas POR UN ENTORNO DE JARDINES Y ANDADORES. SU LOCALIZACION OBEDECE EL RELIEVE RANO DEL TERRENO.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO CLUB DE TENNIS :

CONCEPTO :

- ESPACIOS CUBIERTOS :
 - VESTIBULO
 - OFICINA DE ADMINISTRACION
 - OFICINA ESCUELA TENNIS
 - OFICINA DE MANTENIMIENTO
 - BODEGA DE MANTENIMIENTO
 - LOCAL COMERCIAL - ARTICULOS TENNIS -
 - BAÑOS Y VESTIDORES HOMEBRES
 - BAÑOS Y VESTIDORES MUJERES
 - CAFETERIA O SNACK-BAR
 - SALON DE JUEGOS
 - CIRCULACIONES
- ESPACIOS AIRE LIBRE :
 - 4 CANCHAS DE TENNIS SUPERFICIE DURA
 - 1 CANCHA DE TENNIS SUPERFICIE BLANDA
 - 1 CANCHA DE TENNIS CON TRIBUNAS
 - 1 CANCHA DE RAQUET-BALL
 - ÁREAS VERDES Y JARDINES TIPO DESERTO
 - ANDADORES
 - ESTACIONAMIENTO (24 ESPACIOS)

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO ZONA DE SERVICIOS GENERALES :

ESTA ÁREA DEL TERRENO, ESTA DESTINADA A CONTENER LOS SERVICIOS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE TODO EL CONJUNTO. AQUÍ SE ENCONTRARÁN POR LO TANTO LAS SIGUIENTES INSTALACIONES :

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
PLANTA DESALADORA
MANTENIMIENTO
BODEGAS
TALLERES MECÁNICOS
DEMÁS REQUERIMIENTOS QUE VAYAN SIENDO NECESARIOS.

LA LOCALIZACIÓN DE ESTA ZONA SE DEBE A QUE EL TERRENO ESCOGIDO ES PLANO, DE VALOR COMERCIAL MENOR YA QUE NO ESTA EN LA COSTA Y NO GOZA POR ESTOS DOS MOTIVOS DE VISTAS, SIN EMBARGO ESTA CERCANO AL MAR PARA CUESTIONES DE LA PLANTA DESALADORA. TOMANDO UNA MEDIDA DESDE UN PUNTO CENTRAL DE SU AREA TIENE UNA LONGITUD DE UNOS 450 m HASTA EL MAR POR SU LADO NORTE O A LA COSTA NORTE DE LA PENÍNSULA, Y UNOS 650 m. HASTA LA COSTA SUR. AL MISMO TIEMPO SU LOCALIZACIÓN NO ESTORPEA, OBSTACULIZA O ESTORBA NINGUNA DE LAS VISTAS, YA QUE QUEDA, SE PUEDE DECIR QUE A UN LADO DEL PUESTO DEL CONJUNTO.

ESTA RELATIVAMENTE CERCA DEL ACCESO PRINCIPAL AL CONJUNTO Y DE LA VIALIDAD PRINCIPAL SE DERIVA UNA VIALIDAD SECUNDARIA Y CIRCUNDANTE A LA ZONA DE SERVICIOS.

EN UN FUTURO, Y SI ESTO FUERA NECESARIO, SE PENSARÍA EN ESTA ZONA, EL DESARROLLO DE ALGÚN TIPO DE VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES DEL CONJUNTO.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO -ZONA DE SERVICIOS-

CONCEPTO

- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- PLANTA DESALADORA
- BODEGA MANTENIMIENTO
- BODEGA VARIOS
- TALLER MECÁNICO AUTOS
- TALLER MECÁNICO MÁQUINAS
- TALLER ELÉCTRICO
- TALLER MANTENIMIENTO MUEBLES

- ÁREA LIBRE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- ÁREA LIBRE PLANTA DESALADORA
- ÁREA LIBRE GENERAL
- ÁREA MANIOBRAS
- ÁREA ESTACIONAMIENTOS

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO VILLAS O VILORPIO :

EN TODO DESARROLLO TURÍSTICO ES RECOMENDABLE OFRECER ALQUILAMIENTO DE TIPO VILLAS, YA QUE ESTAS PRESENTAN CARACTERÍSTICAS DE PRIVACIA, ESPACIAMIENTO TRANQUILIDAD, ETC., MUY DIFERENTES A LAS QUE ENCONTRAMOS EN FACILIDADES HOTELERAS O DE DEPARTAMENTOS. SON MUY RECOMENDABLES Y UTILIZADAS POR FAMILIAS CON VARIOS HIJOS QUE NECESITAN MAYOR ESPACIO Y AL MISMO TIEMPO ORGANIZACIÓN FAMILIAR VACACIONAL.

ESTAS VILLAS PODRAN SER COMPRADAS O ALQUILADAS. CUENTAN CON ESPACIO PRIVADO Y COMÚN EL CUAL A SU VEZ SIRVE DE COMUNICACIÓN A LAS DIVERSAS VILLAS, UTILIZANDO RECORRIDOS EXTERIORES SIEMPRE DIFERENTES PERO AGRADABLES. LAS VILLAS CUENTAN CON DIVERSOS ESPACIOS COMUNES TANTO DE JARDIN COMO DE PLAZAS Y PLAZUELAS AJARDINADAS CON VEGETACIÓN DE TIPO DESÉRTICO. ADemás CUENTAN CON 2 NÚCLEOS DE ALBERCA, CUYA UBICACIÓN APROVECHA LA VISTA SIN OBSTACULOS DEL MAR, APROVECHANDO EL RELIEVE DEL CERRO Y LA UBICACIÓN DE LAS VILLAS SE TIENEN VISTAS A AMBOS LADOS DEL CERRO. LOS 2 NÚCLEOS DE ALBERCA SON NECESARIOS DEBIDO A LA UBICACIÓN EN DESNIVEL DEL ACOMODAMIENTO DE VILLAS, DE ESTA FORMA NINGUNA DE ELLAS SE VE EN DESVENTAJA. LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO SON COMUNES Y PARA SU MEJOR FUNCIONAMIENTO SE DIVIDEN EN 3 NÚCLEOS. SE CONTARÁ CON TRES NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO Y LA ESTRUCTURA DE CIRCULACIÓN DENTRO DEL CONJUNTO SERÁ PEatonAL. LOS 3 NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO CONTARÁN CON EL SERVICIO INTERNO DE KARTS DE GOLF, LOS CUALES TIENEN CIRCULACIÓN LIBRE POR LOS JARDINES Y CAMINOS CON PAMPAS Y SERVIRÁN PRINCIPALMENTE COMO OPORTUNIDAD PARA EQUIPARES O DIVERSOS BUIDOS DE COMERCIOS. SEGUN ESTUDIOS PARA ESTE TIPO DE FACILIDADES EN CONTE DE SE RECOMIENDA UNA DENSIDAD DE 15 A 35 UNIDADES/HA. Y QUEBIENDO UTILIZAR UN AREA APPROX. DE 2 HA. SE PRODUJO UN TOTAL DE 23 VILLAS, DE 3 DIFERENTES TIPOS EN CUANTO A HABITACIONES, ACOMODADAS EN PEQUEÑOS GRUPOS DE 3 Y 4 VILLAS ADOADAS, CON LO QUE SE LOGRA UN ESPACIAMIENTO AGRADABLE Y EL OBTENER VISTAS PANORÁMICAS EN TODAS.

PROGRAMA

□ PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CONJUNTO VILLAS O VILORPIO :

CONCEPTO

* 23 VILLAS

- 7 VILLAS TIPO (A) - 2 HABITACIONES.
- 16 VILLAS TIPO (B) - 3 HABITACIONES.
- 6 VILLAS TIPO (C) - 4 HABITACIONES.

PARA SU ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN SE DIVIDEN EN 3 NÚCLEOS :

NÚCLEO SUPERIOR

- 11 VILLAS
 - 3 TIPO (A)
 - 6 TIPO (B)
 - 2 TIPO (C)
- ESTACIONAMIENTO (16 ESPACIOS).
- CASETA DE CONTROL.

NÚCLEO CENTRAL

- 9 VILLAS
 - 2 TIPO (A)
 - 5 TIPO (B)
 - 2 TIPO (C)
- ESTACIONAMIENTO (14 ESPACIOS)

NÚCLEO INFERIOR

- 3 VILLAS
 - 2 TIPO (A)
 - 5 TIPO (B)
 - 2 TIPO (C)
- ESTACIONAMIENTO (14 ESPACIOS)

* ÁREAS COMUNES

- PLAZAS
- ANDADORES
- ESCALENAS Y ESCALINATAS
- ZONAS VERDES (JARDINES Y JARDINERAS)
- 2 NÚCLEOS DE ALBERCA (SUPERIOR E INFERIOR)
 - ALBERCA.
 - ÁREA DE ASOLEADORES.
 - BAÑOS Y VESTIDORES.
 - SNACK-BAR.

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO VILLA TIPO :

EN EL CONJUNTO DE VILLAS O VILLORRIO SE PLANTEAN TRES TIPOS DE VILLAS, ÉSTO ES DE TRES TAMAÑOS DIFERENTES. SE ESCOGIÓ PARA DESARROLLAR ARQUITECTONICAMENTE LA VILLA TIPO (B), O SEA LA DE TRES HABITACIONES. ÉSTA SE ESCOGIÓ YA QUE SEGÚN ESTUDIOS, TRES HABITACIONES SERÍA LA MÁS UTILIZADA. SIN EMBARGO, LAS BASES O CRITERIOS DE DISEÑO SON LOS MISMOS PARA LOS TRES TAMAÑOS. EN LA VILLA TIPO (A) SE OMITIRÍA LA HABITACIÓN NUMERO 3, Y EN LA VILLA TIPO (C) SE HARÍA UNA CUARTA HABITACIÓN ARRIBA DE LA HABITACIÓN 2. ENTREMESCLAZANDO SE LOS TRES TIPOS DE VILLAS EN LOS ADOSAMIENTOS Y UTILIZANDO LOS DESNIVELES DE LOGIA A UNA VOLUMETRÍA MUY INTERESANTE.

HABLANDO YA DE LA VILLA TIPO B, BÁSICAMENTE TIENE 2 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:

- 1) LA UTILIZACIÓN DE DESNIVELES, YA QUE TODO EL TERRENO SE ENCUENTRA EN DESNIVEL, ÉSTE SE APROVECHA Y SE CREAN DIFERENTES NIVELES HACIENDO MÁS INTERESANTE, Y EVITANDO CONSTRUCCIONES DE DOS NIVELES COMPLETOS QUE OBSTACULIZARÍAN LAS VISTAS.
- 2) LA SEPARACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO. ESTOS DOS ESPACIOS SE ENCUENTRAN PERFECTAMENTE DEFINIDOS Y SE TRATAN CON DIFERENTE CRITERIO. LA ZONA PRIVADA O DE HABITACIONES SE MANTIENE DE UN LADO DE LA VILLA, Y EL PRORÉPTO ES QUE ÉSTA ÁREA SEA CERRADA Y PRIVADA, EN ELLA HABRÁ INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO Y SE PUEDE ALCAR DE LA ZONA PÚBLICA CERRANDO SU PUERTA DE ACCESO. LA ZONA PÚBLICA, POR EL CONTRARIO, SE ENCUENTRA ENFOCADA TOTALMENTE AL EXTERIOR, MANTENIÉNDOSE ABIERTA EN SU PARTE POSTERIOR A ÉSTE. ESTE ESPACIO SE BUSCA COMO UNA INTEGRACIÓN TOTAL DEL AMBIENTE EXTERIOR E INTERIOR. ASÍ TENEMOS COMO PROLONGACIÓN DEL JARDÍN → TERRAZA → ESPACIO PÚBLICO. ESTE ESPACIO ES MUY AMPLO Y FRESCO YA QUE ADemás DE ESTAR ABIERTO TIENE VENTILACIÓN CRUZADA. SE UTILIZARÁN EN ESTA SECCIÓN VENTILADORES ELÉCTRICOS. TODOS LOS MUROS SERÁN GROSOS DE 30 CM.

PROGRAMA análisis de áreas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANÁLISIS DE ÁREAS :

<u>ESTUDIO DE ÁREAS VILLA TIPO B</u>	<u>ÁREA (m²)</u>
<u>ZONA PRIVADA:</u>	
- VESTÍBULO DE ACCESO	7.56 m ²
- VESTÍBULO DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	5.98 m ²
- MEDIO BAÑO O TOILET (LAVABO Y W.C.)	4.72 m ²
- ESCALERA DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	6.07 m ²
- VESTÍBULO HABITACIÓN # 1	2.83 m ²
- HABITACIÓN # 1	27.47 m ²
- TERRAZA CUBIERTA HABITACIÓN # 1	9.94 m ²
- BAÑO DE HABITACIÓN # 1 (BAÑERA-W.C.-LAVABO)	7.42 m ²
- VESTÍBULO CON ESCALONES HABITACIÓN # 2	4.72 m ²
- HABITACIÓN # 2	24.41 m ²
- VESTÍBULO CON LAVABO DE HABITACIÓN # 2	9.89 m ²
- BAÑO HABITACIÓN # 2 (BAÑERA-W.C.)	4.72 m ²
- VESTÍBULO HABITACIÓN # 3 (CLOSET AIRE ACÓN.)	2.99 m ²
- HABITACIÓN # 3	27.54 m ²
- BALCÓN DE HABITACIÓN # 3	9.94 m ²
- BAÑO DE HABITACIÓN # 3	7.42 m ²
<u>ZONA PÚBLICA:</u>	
- ESTANCIA	48.28 m ²
- COMEDOR	30.87 m ²
- COCINA	14.35 m ²
- PATIO DE SERVICIO CUBIERTO	9.78 m ²
- TERRAZA CUBIERTA CON BAR	66.90 m ²
	<hr/> 333.79 m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA 333.79 m ²	
- TERRAZA DE ACCESO SIN CUBRIR	54.90 m ²
- TERRAZA POSTERIOR SIN CUBRIR	28.88 m ²
	<hr/> 83.88 m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA SIN CUBRIR 83.88 m ²	
<u>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE 417.67</u>	

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES:

LA ZONA DESTINADA PARA LOTES UNIFAMILIARES, SE ENCUENTRA EN PARTE DE LA CIMA DEL CERRO. SE ENCUENTRAN A AMBOS LADOS DE LA VIALIDAD PANORÁMICA DE TAL FORMA QUE TODOS GOZAN DE VISTAS AL MAR. SE UBICACION EN ESTA ZONA PARA EVITAR CONSTRUCCIONES ALIAS EN LA PARTE ALTA DEL CERRO, Y PARA APROVECHAR LAS FRECUENTES VISTAS DE LAS QUE GOZA ESTA ZONA QUE SERÁ LA MAS CARA.

ESTOS LOTES SERAN VENDIDOS A PARTICULARES QUE QUIERAN HACER SU PROPIA RESIDENCIA DE VACACIONES ESTABLECIDA, A LA MEDIDA, NECESIDAD Y GUSTO PARTICULAR. EN LA CONSTRUCCION SE DEBERA CUIDAR QUE LA IMAGEN BUSCADA MANTENGA LAS BASES DE CRITERIO ARQUITECTONICO Y DE ESTILO QUE PREVALECE EN TODO EL DESARROLLO. LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO ESTABLECERA REGLAS Y PARAMETROS ARQUITECTONICOS Y URBANOS QUE SERAN OBLIGATORIOS PARA LAS CONSTRUCCIONES PARTICULARES, PARA CONSERVAR Y MANTENER UN ESTILO ARQUITECTONICO UNIFORME.

SEGUN ESTUDIOS COMPARATIVOS Y ANALISIS SE CONSIDERÓ QUE EL AREA ADECUADA PARA ESTOS LOTES SERIA ENTRE LOS 800m² Y LOS 1000 m². POR LO TANTO SE FRACCIONÓ EL AREA EN 65 LOTES CUYAS AREAS VARIAN ENTRE LOS 800 m² Y LOS 1000 m².

NOTA: EN EL FRACCIONAMIENTO DE LOTEIO SE HICIERON LOTES DE 450m² QUE NO RESULTARON COMERCIALES POR CONSIDERARSE PEQUEÑOS. AL MISMO TIEMPO UN LOTE DE MAS DE 1000m² TAMPOCO RESULTARIA COMERCIAL PARA TIPO VACACIONAL.

PROGRAMA

□ PROGRAMA ZONA LOTES UNIFAMILIARES :

CONCEPTO
65 LOTES

AREA (M²)
ENTRE 800m² Y 1000m² c/a

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO DE LA ZONA DE LA MARINA :

PARA SU MEJOR EXPLICACIÓN VAMOS A DIVIDIR ESTA ZONA EN ZONA MARÍTIMA Y ZONA TERRESTRE.

ZONA MARÍTIMA

BÁSICAMENTE EL TAMAÑO O CAPACIDAD DE LA MARINA SE PROPONE EN RELACIÓN AL ESTUDIO HECHO PARA LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO, PARA LA CUAL SE HICIERON ESTUDIOS DE MERCADO MARÍTIMO QUE DEFINIERON SU CAPACIDAD DE ATRQUE Y EL DISEÑO DE SUS MUELLES, SIENDO ÉSTA, LA MARINA MAS CERCAÑA, Y CON EL MISMO OBJETIVO SE PRODUJÓ A ADECUAR ESTOS ESTUDIOS PARA LA MARINA QUE AQUÍ SE PROPONE. LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO TIENE UN CÁLCULO PARA 100 EMBARCACIONES. (LAS HADAS, MANZANILLO TAMBIÉN 100 EMBARCACIONES.

AQUÍ SE PROPONE UNA MARINA CON CÁLCULO APROXIMADO PARA 80 EMBARCACIONES. EL DISEÑO DE LOS MUELLES SIGUE LA CLASIFICACIÓN DE BERTLIN*, QUE DEDICARÁ LAS EMBARCACIONES, PRIMERAMENTE, POR RANGOS DE ESIORA Y DESPUÉS POR SU TIPO DE PRODUCCIÓN, SEGÚN ESTUDIOS DE LA DIRECCIÓN DE MARINA MERCANTE, ES DE SUPONERSE QUE EMBARCACIONES DE TIPO VELEROO SERÁN POCO USUALES LOS PRIMEROS AÑOS DE OPERACIÓN, YA QUE REQUIEREN MAYOR PREPARACIÓN Y CONCURRIMIENTO DE NAVEGACIÓN. EN EL LITORAL DEL PACÍFICO LA RELACIÓN ENTRE EL NÚMERO DE VELEROO Y YATES DE MEDA ES DE 1:2 A 3:2.

LA MARINA OPERA Y FUNCIONARÁ A BASE DE UNA ADMINISTRACIÓN PRIVADA. SU ADMINISTRACIÓN LA LLEVARÁ EL CLUB NAÚTICO, Y TODO RESIDENTE DEL CONJUNTO TENDRÁ AUTOMÁTICAMENTE DERECHO A MEMBRERÍA. PARA VISITANTES TEMPORÁNEOS QUE DESEEN UTILIZAR LAS FACILIDADES DE LA MARINA DEBERÁN PAGAR LA CUOTA NECESARIA O ALQUILAR EN SUS INSTALACIONES. ADEMÁS SE CONTARÁ CON UN CIEPPO NÚMERO DE EMBARCACIONES PARA PIENA, QUE OFRECERÁN SERVICIOS DE PESCA, BUCEO Y ESCUÍ, Y CUYA ADMINISTRACIÓN OPERA TAMBIÉN POR MEDIO DE LA MARINA.

* VEA EXPLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN MARINAS.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - MARINA :

BÁSICAMENTE SE ESTIMÓ QUE LA MARINA ALQUILARÁ FUNDAMENTALMENTE EMBARCACIONES DE ALTURA (ESIORA MAYOR A 8m.) O SEA LAS EMBARCACIONES DE CLASE II Y III* (8.5 L < 12) REPRESENTARÁN EL 80% DE LA DEMANDA Y LAS CLASES IV-VIII (L > 12) CONTRIBUIRÁN CON EL 10% RES-TANTE. CON ESTOS DATOS SE PROPUSO LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN.

CLASE DE EMBARCACIÓN ESPACIO EN TANDEM	# DE EMBARCACIONES
GAMMA 7.25 L < 9.6	44
DELTA 9.65 L < 12.0	24
EPSILON 12.05 L < 14.0	6
SUBTOTAL	74
ESPACIOS ADICIONALES	
ALFA Y BETAS L < 7.2	12
TOTAL	86

HABRÁ UN MUELLE FLU ESPECIAL PARA EMBARCACIONES TIPO TRANSPORTADOR.

LA CONFIGURACIÓN DEL MUELLE FLU TIENE UNA LONGITUD DE 145 m x 110 m LO CUAL NOS DA UN ÁREA DE 15,950 m². EL ÁREA DE LA SUPERFICIE DE AGUA ES DE UNOS 11,500 m² QUE NOS DA UNA DENSIDAD PROMEDIO PARA 115 EMBARCA-CIONES/HA. (EL PROMEDIO USUAL ES DE 75 A 175 YATES/HA POR LO TANTO LAS EMBARCACIONES CALCULADAS PARA ÉSTA MARINA QUE SON 86 GOZAN DE UNA SUPERFIE PROMEDIO POR YATE DE 145 m²/YATE. (HA QUE DESTACA QUE EXISTEN MARINAS DE 100 m²/YATE COMO LAS HAY DE 450 m²/YATE.).

ADEMÁS DEL MUELLE FLU, QUE SE UTILIZARÁ PARA PASOS COMO UN ATRACTIVO RECREATIVO, LOS DEMÁS MUE-LES PARA LAS EMBARCACIONES SERÁN PIOTANTES.

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO DE LA ZONA DE LA MARINA :

ZONA TERRESTRE :

EL PROGRAMA DE USO DEL ÁREA DE LAS INSTALACIONES DE LA MARINA EN LA ZONA TERRESTRE DE LA MARINA FUE ESTIMADA EN BASE A ÍNDICES QUE SE HICIERON PARA LA MARINA DE PUERTO ESCONDIDO, CONSIDERANDO UN MÓDULO CON CAPACIDAD TOTAL DE 100 EMBARCACIONES Y AJUSTANDO ESTOS ÍNDICES A UNA MARINA UN POCO MENOR DE 80 EMBARCACIONES.

LAS FACILIDADES PROPUESTAS EN LA MARINA SE AGRUPAN EN BASE A SU FUNCIÓN DE SERVICIO Y LA INTEGRACIÓN ESPACIAL DE SUS ÁREAS CONSTITUIDAS AL CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS QUE SE PROPONE EN LA ZONA DE LA MARINA. DEBIDO AL CARÁCTER ARQUITECTÓNICO QUE ESTOS EDIFICIOS DAN A LA MARINA, ÉSTOS DEBEN ESTAR BIEN PLANTEADOS CON ESTILO PROPIO Y COMÚN AL DESARROLLO, LOCALIZADOS CON UNA CUIDADOSA DISPOSICIÓN E INCLUYENDO ARRÉGLOS DE PAISAJE QUE INFUNDIRÁ MUCHO EN EL ENCANTO DE LA MARINA. POR ESO ESTAS FACILIDADES SE AGRUPAN DE UNA FORMA FUNCIONAL COMO AGRUPABLE Y ATRACTIVA TANTO EN SU DISEÑO URBANO COMO ARQUITECTÓNICO Y BUSCANO SER UN PUNTO PRINCIPAL. DE ESTA FORMA NO SE TRATA COMO UNA ZONA DE SERVICIO, COMO EN MUCHAS MARINAS, SINO, COMO PUNTO GENERADOR Y DE INTERÉS, POR LO TANTO LA VIALIDAD PRINCIPAL DE ACCESO A LA ZONA DE LA MARINA TIENE COMO PUNTO PRINCIPAL LA ZONA DE SERVICIOS E INSTALACIONES Y EL CLUB NÁUTICO, DEJANDO MAS ALEJADOS, SOLOAMENTE, INSTALACIONES DE TIPO TALLER. ADICIONALMENTE LA ZONA CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PARA LA MARINA O VISITANTES, Y UN ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO DE EMBARCACIONES CON REMOLQUES, CON ESPACIOS DE 3.6 m (12 ft.) DE ANCHO Y 14.3 m (47 ft.) DE LARGO. SE CUENTA CON ÁREA MÁS QUE SUFICIENTE PARA SERVICIOS Y MANIOBRAS, SEPARANDO ÉSTA DE LA CIRCULACIÓN VEHICULAR NORMAL. SE CUENTA CON UNA RAMPA DE BOTA-DEPO CAPAZ DE BOTAR 2 BOTES SIMULTANEAMENTE, ADEMÁS DE CONTAR CON UN ÁREA CON GRUAS. LA PENDIENTE DE LA RAMPA SERÁ EN UN RANGO DE 12% A 16%.

PROGRAMA

análisis de áreas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - MARINA :

ZONA TERRESTRE

CONCEPTO	ÁREA (M ²)	
	CONSTRUCIÓN	LIBRE
<u>SERVICIOS Y OFICINAS</u>		
- AUTORIDAD PORTUARIA	60 m ²	
- PRIMEROS AUXILIOS	54 m ²	
- ADMINISTRACIÓN	60 m ²	
- MANTENIMIENTO	30 m ²	
- OFICINAS TRANS. Y PUNTA	60 m ²	
- BAÑOS Y VESTIDORES PÚBLICOS	60 m ²	
- VENTA DE REFACCIONES	66 m ²	120 m ²
- VENTA Y PUNTA DE BOTES	112 m ²	
- GASOLINERA	25 m ²	70 m ²
- RAMPA DE DESEMBARCO		100 m ²
- ESTACIONAMIENTO TRAILERS		1425 m ²
- ALMACENAJE DE BOTES	320 m ²	(parte de 4)
- REPARACIÓN DE BOTES	320 m ²	100 m ²
- BOMBEROS	20 m ²	195 m ²
- ESTACIONAMIENTO GENERAL SOAUS		3400 m ²

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO DE LA ZONA DE LA MARINA :

ZONA TERRESTRE - CLUB NAUTICO :

EL CLUB NAUTICO ESTA SITUADO DE TAL FORMA QUE SIRVA DE PUNTO DE UNIÓN E INTEGRACIÓN ENTRE LA ZONA DONDE SE LOCALIZAN LOS SERVICIOS E INSTALACIONES, EL MUELLE PRINCIPAL TURÍSTICO, Y LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA MARINA. FORMA PARTE DE LA PLAZA QUE SIRVE COMO REMATE PRINCIPAL DE LA VIALIDAD DE ACCESO A LA ZONA DE LA MARINA.

EL CLUB NAUTICO TIENE DOS FUNCIONES PRINCIPALES QUE SON LAS ADMINISTRATIVAS Y LAS SOCIALES. LA MARINA TENDRÁ UNA ADMINISTRACIÓN PRIVADA CUYA DIRECCIÓN LLEVARÁ EL CLUB NAUTICO. EL EDIFICIO, POR LO TANTO, ESTABLECE UNA RELACIÓN ENTRE LA MARINA Y SUS SOCIOS PERMANENTES Y VISITANTES O PASAJEROS, CONDUciendo EL NEGOCIO Y ADMINISTRÁNDOLO SEGÚN LAS NECESIDADES Y DEBIDOS DE ESTOS.

AL MISMO TIEMPO, TIENE UNA FUNCIÓN SOCIAL MUY IMPORTANTE, YA QUE SERVIRÁ COMO PUNTO DE REUNIÓN, CONVIVENCIA Y RELAJACIÓN DE LOS YACHTS Y VISITANTES. POR ESTOS MOTIVOS SU ESTILO Y DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEBE SER PARTICULAR, LLAMATIVO Y ATRACTIVO, Y CONVENIENTE O ADECUADO. AL MISMO TIEMPO DEBERÁ SEGUIR TAMBIÉN LOS PARÁMETROS DEL ESTILO ARQUITECTÓNICO GENERAL. ES MUY IMPORTANTE QUE CUENTE CON UN ESPACIO INTERMEDIO ENTRE EL EXTERIOR Y EL INTERIOR, QUE SE LOGRARA A BASE DE TERRAZAS CUBIERTAS.

EN CONCLUSIÓN SE PUEDE DECIR QUE EL MUELLE TURÍSTICO SERÁ UNA ZONA SOCIAL MUY FRECUENTADA POR RESIDENTES Y VISITANTES YA QUE CUENTA CON EL INTERÉS Y BELLEZA DE LOS MUELLES CON SUS EMBARCACIONES Y CON EL CLUB NAUTICO COMO CENTRO SOCIAL DE GRANDES ATRACTIVOS, CONVINIENDO A ESTA ZONA COMO LA ZONA DE MAYOR MOVIMIENTO, AGILIDAD, Y ACTIVAMENTE MAYOR DEL CONJUNTO. SERÁ LA ZONA SOCIAL DEL DESARROLLO.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - MARINA :

ZONA TERRESTRE

CONCEPTO

ZONA ADMINISTRATIVA

- INFORMACIÓN Y CONTROL
- SANITARIOS
- ADMINISTRACIÓN
- CONTABILIDAD
- DIRECCIÓN GENERAL
- SECRETARÍAS
- ARCHIVO
- SALA DE JUNTAS
- SALA DE ESPERA

ZONA SOCIAL

- VESTÍBULO
- CONCESIONES COMERCIALES
- BAR
- BODEGA DE LICORES Y VINOS
- RESTAURANTE
- TERRAZA CAFETERÍA - SNACK BAR
- SALÓN DE BANQUETES
- SANITARIOS
- SALA DE LECTURA
- SALA DE JUEGOS
- TERRAZAS

ZONA DE SERVICIOS

- COCINA
- BODEGA DE VAJILLAS
- BODEGA DE ALIMENTOS
- BODEGA MANTENIMIENTO
- OFICINA DE PERSONAL
- COMEDOR DE PERSONAL
- VESTIDORES Y BAÑOS PERSONAL

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS MARINA:

LA MARINA SERÁ EL ATRACTIVO TURÍSTICO MÁS IMPORTANTE DEL CONJUNTO, POR LO TANTO, SE DEBE APROVECHAR ESTE ATRACTIVO PARA FORMAR ALLÍ LA ZONA DE CONVIVENCIA Y ACTIVIDADES MÁS IMPORTANTE DEL CONJUNTO. PARA LOGRAR ÉSTO, SE PROPONE CREAR UNA ZONA INTEGRADA, DE LA MARINA CON UNA ZONA DE ALQUIAMIENTO, QUE ESTARÁ FORMADA A BASE DE PEQUEÑOS EDIFICIOS (DE 3 Y 4 NIVELES) DE DEPARTAMENTOS. ÉSTOS DEPARTAMENTOS PODRÁN SER COMPARTIDOS O BIEN TALLADOS, Y EN LA PLANTA BAJA DE CADA EDIFICIO, ADemás DEL ÁREA NECESARIA PARA SUS SERVICIOS INTERNOS, COMO SERÁN UN LOCAL CON FACILIDADES DE LAVADO Y SECADO, UN CUARTO DE ASEO, UN CUARTO DE MÁQUINAS Y AIRE ACONDICIONADO, CADA EDIFICIO CONTARÁ CON CIERTA ÁREA DE SU P.B. DESTINADA A LOCALES COMERCIALES, RECREATIVOS Y EN ALGUNOS CASOS DE OFICINAS.

ASÍ TENEMOS UNA ZONA DE GRAN CONVIVENCIA Y ACTIVIDAD QUE CREA UNA ATMÓSFERA SOCIAL VIVA Y ACTIVA. ÉSTO SE LOGRA CON LA CONVIVENCIA DE LA MARINA Y SU MUELLE TURÍSTICO, LOS DIVERSOS COMERCIOS, FACILIDADES Y SERVICIOS DEBIDAMENTE PLANEADOS PARA EXTENDER LA ANIMACIÓN DEL CONJUNTO, GENERAR INTERÉS E INVITAR A SU PARTICIPACIÓN, Y LAS FACILIDADES DE ALQUIAMIENTO QUE PRESENTAN LOS DEPARTAMENTOS. ÉSTA ZONA SERÁ EL CENTRO DE ACTIVIDADES Y CONVIVENCIA Y SE PRESENTA HACER DE ELLA UNA PEQUEÑA COMUNIDAD MARINA QUE SE ASEMEEJE EN SU ASPECTO A UN PEQUEÑO PUEBLITO MARINERO, CUYA ACTIVIDAD GIRA ALREDEDOR DE SU PEQUEÑO PUEBLO.

ÉSTA ZONA SERÁ LA PRIMERA ZONA DE DEPARTAMENTOS A CORTO PLAZO, YA QUE LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA PLAYA SE PLANEAN A MEDIANO PLAZO. EN ÉSTA ZONA SE PROYECTAN 13 EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, EN DONDE CADA EDIFICIO TENDRÁ UN MÍNIMO DE 8 DPTOS. Y UN MÁXIMO DE 12, QUE NOS DA UN PROMEDIO DE 10 DPTOS/EDIFICIO Y POR LO TANTO DE 130 DEPARTAMENTOS CON CAPACIDAD PARA 565 PERSONAS.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - DPTOS. MARINA:

CONCEPTO

- 13 EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS
- 130 DEPARTAMENTOS

- * ÁREA A DESARROLLAR ES DE 3.5 HA. POR LO QUE LA DENSIDAD ES DE 37 UNIDADES/HA.
- * LOS 130 DEPARTAMENTOS GENERAN UNA OFERTA DE 565 CAMAS LO QUE NOS DA UNA CAPACIDAD PARA 565 PERSONAS PROMEDIO.
- * HABRÁ DIFERENTES TIPOS DE DEPARTAMENTOS CUYO NÚMERO SE ESTIMÓ SOBRE BASES DE OTROS DESARROLLADOS TURÍSTICOS TANTO EN D.C.S. COMO EN LA COSTA NW DE MÉXICO.

LOS 130 DEPARTAMENTOS SERÁN DE LOS SIGUIENTES TIPOS:

# UNIDADES	TIPO UNIDAD	SUP (M ²) APROX	# CAMAS # PERSONAS	TOTAL PERSONAS
25	ESTUDIO	50 m ²	2-3	50
30	1-REC.	123 m ²	3-4	90
50	2-REC.	147,157,164 m ²	5-6	200
25	3-REC.	202, 282 m ²	7-8	175
130				565

- * EL TOTAL DE PERSONAS SE CALCULA CON LA CIFRA INFERIOR QUE NOS DA 565, POR LO QUE PUEDE SER UNA CAPACIDAD PARA UNAS 600 PERSONAS PROMEDIO.
- * EN ALGUNOS CASOS, SE UTILIZARÁN TAMBIÉN TAPACOS ADICIONALES.

NOTA: SE PROPONEN ENTONCES DEPARTAMENTOS DEPARTAMENTOS TIPO Y NO EDIFICIOS TIPO, CON EL PROPÓSITO DE JUGAR CON LAS FORMAS, YA QUE ACORDANDO LOS DPTOS. TIPO DE DIFERENTES FORMAS EN LOS DIFERENTES EDIFICIOS, PRESENTAR DIFERENTES DISEÑOS Y VARIADAS FORMAS, VOLUMETRÍAS, FACIADAS, ALICIAS Y JUEGOS DE CLARO-OSCURO ASEMBLÁNDOSE MÁS A UN PEQUEÑO PUEBLITO Y NO A UNA SERIE DE EDIFICIOS IGUALES.

PLANTEAMIENTO

COE. ■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS MARINA 4

SE PLANTEAN ENTONCES 13 EDIFICIOS, NÚMERO AL QUE SE LLEGÓ EVALUANDO EL ÁREA Y SUS POSIBILIDADES CONSIDERÁNDOSE PRINCIPALMENTE LOS SIG. FACTORES:

- 1) FACTORES DE DENSIDAD - CONTANDO CON UN ÁREA PARA DESARROLLAR DE 3.5 HA. Y CONSIDERANDO QUE SEGUN ESTUDIOS EN OTROS DESARROLLOS LA DENSIDAD ADECUADA PARA ESTE TIPO DE ALUMBIAMIENTO SERÍA ENTRE 35 Y 50 UNIDADES/HA. SE PLANTEÓ UNA DENSIDAD DE 37 UNIDADES/HA.
- 2) FACTORES DE VISTAS - AL SER TERRENO PLANO LA SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS OBEDECE CONTEPIDO DE OPTIMIZAR LAS VISTAS Y DE NO OBSTACULIZARSE UNOS A OTROS LA VISTA AL MAR.
- 3) FACTORES DE CLIMA - SE BUSCARON LAS ORIENTACIONES ADECUADAS QUE EN ESTE CASO SON N-S, NW-SE, YA QUE ASÍ SE DEJAN LAS PARTES ABIERAS COMO TERRAZAS AL NORTE (QUE AQUÍ COINCIDE TAMBIEN CON LA VISTA) PARA TENER VENTILACIONES CRUZADAS N-S, APROVECHANDO LOS VIENTOS DOMINANTES DEL NW, Y EVITAR EL ASOLEAMIENTO.

EL DISEÑO URBANO O CONFIGURACIÓN DE ESTA ZONA DE DEPARTAMENTOS, SE HIZO EN TORNO A LA MARINA Y SU MUELLE TURÍSTICO, AL QUE RODEAN 4 DE LOS EDIFICIOS DETRÁS DE LOS CUALES SE CREA UNA GRAN PLAZA, TAMBIEN RODEADA POR LOS 9 EDIFICIOS FIESTANTES. ESTA PLAZA TENDRÁ TAMBIEN GRAN ACTIVIDAD GENERADA POR LOS LOCALES COMERCIALES, A LOS CUALES ES IMPORTANTE DARLES EL CARÁCTER DE "BOUTIQUE" Y NO DE TIENDAS IMPERSONALES. ASÍ SE ENTREMESCLARAN LOS DIFERENTES TIPOS DE TIENDAS PARA CREAR INTERÉS Y VARIEDAD. LOS TURISTAS ESPERAN ENCONTRAR GRAN CANTIDAD DE TIENDAS Y COMERCIOS EN EL CONJUNTO, PARTICULARMENTE SI NO CUENTAN CON COCHE, POR LO TANTO LOS PEQUEÑOS DESARROLLOS NECESITAN MÁS TIENDAS Y SERVICIOS QUE LOS QUE SERÍAN NECESARIOS O RENTABLES POR LO QUE EL DESARROLLADOR SE VEÁ OBLIGADO EN ALGUNOS CASOS A OPERAR ALGUNAS DE LAS FACILIDADES.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - DPTO. MARINA :

CONCEPTO

* COMO YA HE DICHO, LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS CONTARÁN CON ÁREA DESTINADA A LOCALES ADMINISTRATIVOS, RECREATIVOS Y COMERCIALES. ESTOS LOCALES HAN SIDO PLANEAOS, SEGUN INDICES EN DONDE SE ASIGNA EL TIPO, EL NÚMERO, EN RELACIÓN CON AL NÚMERO DE PERSONAS. PARA LOS OBJETOS QUE AQUÍ SE PRESENTEN SE CALCULO EL NÚMERO NECESARIO ADECUANDO ESTOS INDICES ALGUNAS VECES A LA CAPACIDAD DE PERSONAS DE TODO EL CONJUNTO (2400 PERS.) Y A VECES SECUAMENTE CON RESPECTO AL NÚMERO DE PERSONAS ALQUADAS ESTANCIVAMENTE EN LA ZONA (565 PERS.) SEGUN CATEPELO PERSONAL. EL ÁREA DE LOS LOCALES VARIÁ DESDE 30 M² HASTA 110 M², SIENDO EL PROMEDIO DE 90 A 100 M².

OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA ZONA :

- LOCAL PARA OFICINA ADMINISTRATIVA.
- LOCAL PARA OFICINA INMOBILIARIA DE LA ZONA.
- LOCAL PARA SERVICIO Y MANTENIMIENTO.

SERVICIOS ZONA Y CONJUNTO

- AGENCIA DE VIAJES Y OPERADORA DE TOURS.
- COPIADOS Y TELEFAXOS
- CENTRAL TELEFÓNICA
- CONSULTORIO MEDICO
- BANCO - CASA CAMBIO
- APRENDADORA AUTOS
- SALÓN DE BELLEZA
- TINTO SERÍA
- GUARDERÍA - BABY SITTER.

PLANTEAMIENTO

CONT. ■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS MARINA ■

TOPA LA SERIE DE DIFERENTES TIPO DE COMERCIOS Y SERVICIOS CREAN UNA ATMÓSFERA DE ACTIVIDAD QUE EBULLE. ESTA INTENCIÓN ES TOTALMENTE BUSCADA YA QUE EL IR DE COMPRAS O SIMPLEMENTE VISITAR LOS DIFERENTES COMERCIOS SE VUEVE, ENTONCES, EN EL DESARROLLO TURÍSTICO, UN PLEASUR, UNA EXTENSIÓN DE LA RECREACIÓN Y UNA OPORTUNIDAD DE SOCIALIZAR, HACER Y CONOCER AMIGOS EN MEDIO DE UN AMBIENTE INFORMAL Y DIVERTIDO.

ENTRE EDIFICIO Y EDIFICIO LATERALMENTE LA SEPARACIÓN MÍNIMA SERÁ DE 8 m. LA ALTURA MÁXIMA ACEPTABLE SERÁ DE 15 m.

LA ZONA TIENE ACCESO POR UNA VIAJADA QUE CIRCUNDA EL ÁREA, PROPORCIONANDO UNA CIRCULACIÓN VEHICULAR MÍNIMA PERIFÉRICA, QUE SERVIRÁ EXCLUSIVAMENTE PARA DAR ACCESO A LOS DIVERSOS NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO. PARA CADA EDIFICIO SE ASIGNARON 10 LUGARES DE ESTACIONAMIENTO. SE PROPONEN 11 NÚCLEOS SITUADOS DETRÁS DE LOS EDIFICIOS, Y QUE TENDRAN CAPACIDADES MÍNIMAS DE 12 LUGARES Y MÁXIMAS DE 16, QUE NOS DA UN TOTAL DE 130 LUGARES DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS 120 DEPARTAMENTOS.

LA CIRCULACIÓN INTERNA SERÁ PEATONAL, A BASE DE PASAJES, PLACITAS, TERRAZAS, ANCHADONES, CALLES PEATONALES ETC. QUE ESTARÁN SIEMPRE AJARDINADOS Y ORNAMENTADOS DE TAL MANERA QUE LA CIRCULACIÓN Y DIVERSOS RECORRIDOS RESULTE SIEMPRE SEGURA, AGRADABLE, ATRACTIVA, ACQUEDORA, RÚSTICA Y SIN CONTAMINACIÓN VEHICULAR.

EL ESTILO ARQUITECTÓNICO QUE SE PROPONE DEBE COMO SIEMPRE LAS REGLAS GENERALES EN CUANTO A FORMAS, COLORES ETC. SE DESARROLLA UNO DE LOS EDIFICIOS DE 4 NIVELES, BÁSICAMENTE CON VARIEDAD DE FORMAS, VOLÚMENES Y ALTURAS, TECHOS INCLINADOS DE TEJA, PENETRACIONES CON TERRAZAS, NIVEL GROSOS DE 30 CM. CON PENETRACIONES SIMILES COMO VENTANAS.

PROGRAMA

SERVICIOS RECREATIVOS

- 2 RESTAURANTES HAUTE CUISINE Y BAR
- 1 CAFETERÍA - SNACK-BAR Y TERRAZA
- 3 BARES CON TERRAZA
- 1 PIZZERÍA
- 1 TAQUERÍA
- 1 HELADERÍA
- 1 DISCOTECA

COMERCIOS VARIADOS

- 1 PEQUEÑO SUPER-MERCADO
 - 1 CARNICERÍA
 - 1 FRUTERÍA - JUGOS
 - 1 VEGETALES Y VERDURAS
 - 1 DELICATESSEN
 - 1 PANETERÍA - CHOCOLATES
 - 1 TABAQUERÍA - REVISTAS - FARMACIA (GRUPO)
 - 1 LIBRERÍA
 - 1 TIENDA DE REGALOS Y SOUVENIRS
 - 1 TIENDA DE ARTESANÍAS
 - 2 BOUTIQUES POPA MODA
 - 1 BOUTIQUE ACCESORIOS
 - 1 TIENDA DE EQUIPO FOTOGRAFICO
 - 1 TIENDA ARTICULOS DOMESTICOS
 - 1 JORNERÍA
- * ESTE NUMERO DE LOCALES SE TOMAN COMO LA BASE O EL MÍNIMO, INCREMENTANDOSE SEGÚN NECESIDAD.

ÁREAS COMUNES EXTERIORES

- PLAZAS - PLACITAS
- ANCHADONES - CALLEJONES - CALLES PEATONALES
- TERRAZAS
- PATIOS
- JARDINES
- ESCALERAS - PAMPAS
- DEMÁS ESPACIOS PEATONALES
- ESTACIONAMIENTOS DEPARTAMENTOS
- + ESTACIONAMIENTO MARINA O VISITAS (ZONA MARINA).

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO ZONA CULTURAL-SOCIAL :

ESTA ZONA LLAMADA CULTURAL-SOCIAL Y TAMBIÉN RECREATIVA SE ENCUENTRA SITUADA EN EL CAMINO VEHICULAR QUE COMUNICA LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA MARIÑA CON LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA PLAYA. LA ZONA ESTÁ A LA MITAD DE LAS OTRAS DOS. SE ESCOGIÓ ESTE LUGAR POR VARIOS MOTIVOS :

- 1) AYUDA A LIGAR LAS DOS ZONAS DE DEPARTAMENTOS DE UNA FORMA QUE ES PRÁCTICA, FUNCIONABLE PARA AMBAS Y MUY AGRADABLE.
- 2) ESTE LUGAR ES DE FÁCIL ACCESO PEATONAL, TANTO DESDE LAS DOS ZONAS DE DEPARTAMENTOS, COMO DE LA ZONA DE VILLAS TAMBIÉN LLAMADO VILLOPIO, Y DE LA ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES. ASÍ PUES ES UN PUNTO CONVERGENTE DE ESTAS CUATRO ZONAS DE ALOJAMIENTO. AL MISMO TIEMPO SE PUEDE LLEGAR TAMBIÉN POR AUTOMÓVIL, YA SEA PRIVADO O POR TRANSPORTACIÓN PÚBLICA DEL CONJUNTO.

ESTA ZONA ESTÁ TRATADA TOTALMENTE A BASE DE ESPACIOS ABIERTOS SEPARADOS Y FORMADOS POR DIFERENTES ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INTEGRANDO ASÍ LOS ESPACIOS TOTALMENTE AL ESPACIO EXTERIOR O MEDIO AMBIENTE. SE COMBINARÁN TOTALMENTE LAS FORMAS Y ESPACIOS, ARQUITECTÓNICOS CON LA JARDINERÍA Y LA VEGETACIÓN NATURAL DEL LUGAR, ÉSTO ES DESEADO

EN ESTA ZONA SE LLEVAPAN A CABO ACTIVIDADES SOLAMENTE DE TIPO CULTURAL COMO CINE Y TEATRO ETC. O DE MEDITACIÓN Y RECOGIMIENTO EN LA CAPILLA, LA CUAL SE ENCUENTRA ALGO SEPARADA DE LO DEMÁS.

TODO ESTOS ESPACIOS SERÁN AL AIRE LIBRE, Y ESTARÁN CUBIERTOS PARCIALMENTE EN DONDE SEA NECESARIO, POR ELEMENTOS DE TECHUMBRE NO SIEMPRE PERMANENTES.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO :

CONCEPTO :

ZONA DE CAPILLA

CAPILLA
ESTACIONAMIENTO

ZONA CULTURAL

ANFITEATRO
CINE
ESPACIO CULTURAL
ESTACIONAMIENTO

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA:

COMO YA SE DIÓ ANTERIORMENTE, LA ZONA DE DEPARTAMENTOS DE LA MARINA, FUE PROYECTADA COMO LA SECCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE LA PRIMERA FASE, ÉSTO ES A CORTO O INMEDIATO PLAZO. POR OTRA PARTE, EN EL CONJUNTO GENERAL SE PROYECTA UNA SEGUNDA ZONA DE DEPARTAMENTOS QUE, POR LO TANTO SERÁ LA SEGUNDA FASE O A MEDIANO PLAZO. A ESTA SEGUNDA FASE SE LA DENOMINA COMO ZONA DE DEPARTAMENTOS PLAYA, PUES COMO SU NOMBRE LO INDICA SE ENCUENTRAN FRENTES A UNA PEQUEÑA PLAYA. EL OBJETIVO ES EMPEZAR CON ESTA NUEVA SECCIÓN, UNA VEZ QUE LA PRIMERA SE ENCUENTRE EN BONDAD DE FUNCIONAMIENTO, COMO UNA AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS. SE PIENSA EN UNA AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS, YA QUE SEGÚN ESTUDIOS DE INFORMACIÓN EN DESARROLLOS DE TIPO MAPA O PLAYA, AUNQUE SE TIENDE A UN ACOMODO INDIVIDUAL COMO PODRÍAN SER LAS VILLAS O RESIDENCIAS, EL TERRENO JUNTO AL MAR ES EL MÁS CARO LO QUE RESULTA EN QUE SE UTILICE EN ESTOS TERRENOS LA ACOMODACIÓN EN FORMA DE DEPARTAMENTOS.

EL TERRENO QUE SE PROPONE PARA ESTA SEGUNDA FASE ES UN TERRENO EN PENDIENTE, JUNTO AL MAR, DEL LADO OESTE AL ANTERIOR. SE ENCUENTRA TAMBIÉN EN LA ZONA O FRONTA ENTRE LOS DOS CERROS, REMONTANDO SOBRE EL DESNIVEL DEL MÁS BAJO Y OUAVE. EN ESTE SITIO SE FORMA UNA PEQUEÑA Y ENCANTADORA PLAYA NATURAL LA CUAL SE APROVECHA COMO TAL Y POR LO TANTO CARACTERIZA EL NOMBRE DE ESTA NUEVA FASE.

EN ESTA SEGUNDA SECCIÓN SE PROPONEN 14 EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS QUE TENDRÁN LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS QUE LOS DE LA ZONA DE LA MARINA. ÉSTO ES QUE SERÁN LOS MISMOS PEQUEÑOS EDIFICIOS DE 3 Y 4 NIVELES (15m. ALTIMA MÁXIMA), CON FORMAS Y FACHADAS VARIADAS.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO DPTOS. PLAYA:

CONCEPTO

- 14 EDIFICIOS
- 140 DEPARTAMENTOS (CALCULADO SOBRE CRITERIO DE 10 DPTOS. PROMEDIO POR EDIFICIO)

* ÁREA A DESARROLLAR ES DE APROXIMADAMENTE 3.1 HA., POR LO QUE LA DENSIDAD PROMEDIO SERÁ DE APROXIMADAMENTE 45 UNIDADES/HA., Y CALCULADO UN PROMEDIO DE 4 CAMAS/UNIDAD NOS DA UN PROMEDIO DE 180 CAMAS/HA. (LA DENSIDAD RECOMENDADA DEBE SER ENTRE 35 Y 50 UNIDADES/HA. Y NO DEBE DE PASAR DE 200 CAMAS/HA.).

* HABRÁ, COMO EN LA ZONA DE LA MARINA, DIFERENTES TIPOS DE DEPARTAMENTOS, CUYO NÚMERO SE ESTIMA TOMANDO COMO BASE INFORMATIVA, ESTUDIOS HECHOS EN LA PENÍNSULA DE D.C.S. Y EN LA COSTA NW DE MÉXICO. ESTOS ESTUDIOS PRESENTAN CUADROS CON INFORMACIÓN EN CUANTO AL NÚMERO DE UNIDADES TIPO, SUPERFICIE, PRECIOS DE VENTA Y RENTA Y VELOCIDADES DE VENTA, COMO CONCLUSIÓN RESULTA QUE EL TIPO DE UNIDAD MÁS COMERCIAL ES EL DPTO. DE 2 PIECAMARAS AL QUE SE LE ASIGNA UN PRECIO DEL 8.0% (SOBRE 10%) SEGUIDO POR EL DE 1 PIECAMARA CON EL 3.0% Y EL DE 3 PIECAMARAS CON EL 2.0%, Y ESTUDO CON 1.5% APROXIMADAMENTE. DE ESTOS ÍNDICES SE SACARON LOS SIGUIENTES DATOS.

# UNIDADES	TIPO UNIDAD	SUP.(M ²) A	# CAMAS # PERSONAS	TOTAL # PERSONAS
20	ESTUDIO	50 m ²	2-3	40
45	1-PIEC.	123 m ²	3-4	135
30	2-PIEC.	147, 157, 164 m ²	5-6	250
25	3-PIEC.	202, 282 m ²	7-8	175
140				600

* EL TOTAL DE PERSONAS SE CALCULA CON LA CIFRA INFERIOR, POR LO QUE EL PROMEDIO SERÁ APROX. DE 650 PERSONAS.

PLANTEAMIENTO

PROGRAMA

CONF. ■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA :

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - DPTO. PLAYA :

LOS 14 EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS CUENTAN TAMBIÉN CON LOS MISMOS SERVICIOS Y FACILIDADES QUE LOS DE LA ZONA DE LA MARINA, Y AL IGUAL QUE ÉSTOS PODRÁN SER, PIENTADOS O COMPARADOS. LAS PLANTAS BAJAS SERÁN UTILIZADAS COMO DEPARTAMENTOS EN ALGUNOS CASOS Y COMO LOCALES COMERCIALES EN OTROS. ESTA DISTRIBUCIÓN SE HARÁ A CRITERIO SEGÚN LA LOCALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS, TOMANDO EN CUENTA VISTAS ETC.

PARA CUESTIONES DE CÁLCULO Y DENSIDAD, SE UTILIZA EL MISMO CRITERIO QUE EN LA ZONA DE LA MARINA, EN DONDE PARA CADA EDIFICIO SE ASIGNA UN MÍNIMO DE 8 DEPARTAMENTOS Y UN MÁXIMO DE 12, LO CUAL NOS LLEVA A UTILIZAR UN PROMEDIO DE 10 DPTO./EDIFICIO Y POR LO TANTO 140 DEPARTAMENTOS PROMEDIO, LO QUE NOS DA UNA CAPACIDAD ESTIMADA DE 600 PERSONAS, O 600 APROXIMADAMENTE. LA CAPACIDAD MÁXIMA SERÍA PARA 700 PERSONAS.

EN ESTA SECCIÓN, HAY UN QUINCEAVO EDIFICIO, QUE SIN EMBARGO, NO SERÁ EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS SINO QUE SE PROPONE COMO EDIFICIO CENTRAL, SIMBÓLICO, CON LOCALES ADMINISTRATIVOS Y COMERCIALES, YA QUE SU SITUACIÓN SE PRESTA PARA ESTO Y SERÍA DESTABORDABLE PARA DEPARTAMENTOS.

SE PLANTEAN ENTONCES 15 EDIFICIOS, NÚMERO AL QUE SE LLEGÓ EVALUANDO EL ÁREA Y SUS POSIBILIDADES.

- 1) FACTORES DE DENSIDAD.- CONTANDO CON UN ÁREA DE 9.5 HA. Y CONSIDERANDO UNA DENSIDAD ADECUADA ENTRE 35 Y 50 UNIDADES/HA., SE PLANTEA UNA DENSIDAD DE 40 UNIDADES DE DPTO./HA.
- 2) FACTORES DE VISTA.- AL SER ÉSTE, UN TERRENO CON DESNIVEL, LO CUAL OFRECE MAYORES VENTAJAS Y POSIBILIDADES PARA CUESTIONES DE VISTA.
- 3) FACTORES DE CUMA.- SE BUSCARON LAS ORIENTACIONES ADECUADAS, LLEGANDO A TENER 12 EDIFICIOS CON SE-NW, Y 2 EDIFICIOS S-W-NE. LA ORIENTACIÓN SE-NW ES LA MÁS ADECUADA, YA QUE LA ESTANCIA RECIBE EL SOL DE LA MAÑANA.

CONCEPTO :

* EN ESTA ZONA, SE CONCENTRARÁN LOS LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ASÍ COMO LOS SERVICIOS DE LA ZONA, EN EL EDIFICIO CENTRAL, ADMINISTRATIVO Y SIMBÓLICO, DEJANDO SOLAMENTE LOCALES COMERCIALES PARA LAS PLANTAS BAJAS DE LOS DEPARTAMENTOS.

* LOS LOCALES ADMINISTRATIVOS, DE SERVICIO Y COMERCIALES, FUERON CALCULADOS POR CRITERIO FORMADO Y PASADO SEGÚN ÍNDICES QUE ASIGNAN EL TIPO Y EL NÚMERO EN RELACIÓN AL NÚMERO DE PERSONAS. COMO CRITERIO PERSONAL TRATÉ DE DIVIDIR ENTRE LAS DOS ZONAS LOS DIFERENTES SERVICIOS Y COMERCIOS, PROPONIENDO UNA MAYOR CONCENTRACIÓN EN LA ZONA DE LA MARINA QUE SERÁ LA MÁS ACTIVA, TENIENDO LA NUEVA ZONA DE DEPARTAMENTO DE LA PLAYA CON MÁS TRANQUILIDAD; SIN EMBARGO MUCHOS DE ESTOS SERVICIOS Y LOCALES SE ENCUENTRAN EN LAS DOS ZONAS, POR CONSIDERARSE ASÍ CONVENIENTE, PARA LA MAYOR COMODIDAD DE SUS PRESENTES.

-EDIFICIO CENTRAL-

- LOCAL PARA OFICINA ADMINISTRATIVA ZONA.
- LOCAL PARA OFICINA INMOBILIARIA ZONA.
- LOCAL PARA SERVICIO Y MANTENIMIENTO.
- LOCAL INFORMACIÓN TURÍSTICA.
- CENTRAL TELEFÓNICA.
- ENFERMERÍA.
- BANCO - CASA CAMBIO.
- GUARDERÍA.

NOTA: MUCHOS DE ESTOS LOCALES SERÁN SOLAMENTE SUPL. SALES EN PEQUEÑOS USUARIOS, DE LAS CENTRALES QUE ESTARÁN EN LA ZONA DE LA MARINA (EJ. BANCO, ENFERMERÍA, INF. TURÍSTICA ETC.).

NOTA: VIENTOS DOMINANTES NW, Y SE EN VERANO.

PLANTEAMIENTO

CONT. ■ PLANTEAMIENTO ZONA DEPARTAMENTOS FLAYA :

EL DISEÑO URBANO O CONFIGURACIÓN DE ESTA ZONA DE DEPARTAMENTOS, SE HIZO EN TORNO A LA PEQUEÑA FLAYA, REMONTÁNDOSE SOBRE EL DESNIVEL MÁS SUAVE. PARA ELLO SE SIGUIÓ TOTALMENTE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO EN DESNIVEL, POR LO QUE COMO RESULTADO TENEMOS UNA SERIE DE PLATAFORMAS O TERRAZAS DE DESPLANTE A DIFERENTES NIVELES, Y SOBRE LAS CUALES SE DESPLANTAN LOS EDIFICIOS, DE TAL MANERA, QUE TANTO LAS VISTAS Y LAS ORIENTACIONES SEAN APROVECHADAS LO MEJOR POSIBLE. TODAS ESTAS TERRAZAS ESTÁN COMUNICADAS ENTRE SÍ POR DIFERENTES Y DIVERSOS ELEMENTOS QUE LE DAN UN ENCANTO ESPECIAL A ESTA ZONA, SE USARÁN DIFERENTES TIPOS DE ESCALERAS Y ESCALINATAS DE DIFERENTES TAMAÑOS, RAMPAS, CAMINOS Y CALLEJONES ESCALONADOS. SE JUEGA ENTONCES CON ESTOS ELEMENTOS ASÍ COMO CON LA SITUACIÓN Y PROPORCIÓN ENTRE LOS EDIFICIOS, CREANDO SIEMPRE ESPACIOS EXTERIORES E INTERIORES AGRADEBLES. SE PLANTAN TAMBIÉN UNA SERIE DE MIRADORES HACIA EL MAR, SIENDO ENTONCES LA CARACTERÍSTICA DISTINTIVA DE ESTA ZONA DE DEPARTAMENTOS, LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, ESTA SE CARACTERIZA POR UNA VARIEDAD DE ESPACIOS, FORMAS Y VOLÚMENES QUE RESULTAN EN UNA IMAGEN ARQUITECTÓNICA MUY INTERESANTE, AGRADABLE Y ATRACTIVA.

LA FORMA DE ESTACIONAMIENTO SERÁ EN ESTA ZONA DIFERENTE, OBLIGADA POR LA MISMA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. SE PROPONEN ENTONCES, 3 DIFERENTES NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO LOCALIZADOS ESTRATÉGICAMENTE. AL IGUAL QUE EN LOS ANTERIORES, SE CALCULA PARA CADA EDIFICIO 10 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO, DEJANDO EN ESTE CASO 5 PLAZAS PARA EL EDIFICIO CENTRAL QUE NO TIENE DEPARTAMENTOS, ESTO NOS DA UN TOTAL DE 145 PLAZAS OBLIGATORIAS DE ESTACIONAMIENTO, MÁS ALGUNOS LUGARES ADICIONALES PARA VISITANTES.

PROGRAMA

□ PROGRAMA DE NECESIDADES TENTATIVO - DPTO. FLAYA :

CONCEPTO

* EN ALGUNAS DE LAS RANCHAS BAJAS (A CRITERIO) DE LOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, SE ENCONTRARÁN LOS SIGUIENTES LOCALES COMERCIALES. EL NÚMERO SE ESTIMÓ COMO EL MÍNIMO O SEA LA BASE PROPUESTA PARA MAYOR CRECIMIENTO A FUTURO.
* LAS ÁREAS VARIARÁN DESDE 30 m² A 110 m² APROXIMADAMENTE, CONSIDERÁNDOSE LAS ÁREAS MENORES MUY FUNCIONALES, YA QUE SERÁN MUCHAS VECES SÓLO PARTE DE OTROS LOCALES DE LA ZONA DE LA MARINA.

SERVICIOS RECREATIVOS

- 1 RESTAURANTE HAUTE-CUISINE Y BAR.
- 1 CATERÍA - SNACK BAR Y TERRAZA.
- 2 BARES CON TERRAZA.
- 1 LOCAL DE HAMBURGUESAS.
- 1 CAFÉ.
- 1 HELADERÍA.
- 1 LOCAL DE ENSALADAS, JUEGOS Y MALTEADAS.
- 1 ANTIQUITOS MEXICANOS.

COMERCIOS VARIADOS

- 1 PEQUEÑO SUPER-MERCADO.
- 1 LOCAL FRUTAS Y VERDURAS.
- 1 DELICATESSEN.
- 1 PESCADERÍA.
- 1 LOCAL POLLOS (POSTIZOS O PAPA COQUINA)
- 1 TABAQUERÍA - REVISTAS - FARMACIA.
- 1 TIENDA DE REGALOS, SOUVENIRS.
- 2 BOUTIQUES POPA.
- 1 BOUTIQUE ACCESORIOS Y PERFUMERÍA.
- 1 TIENDA DE MUJERES Y ACCESORIOS CASA, DECORACIÓN.
- 1 PLATERÍA.
- 1 TIENDA HILADOS Y TEJIDOS.

- ÁREAS COMUNES EXTERIORES (IGUAL ZONA MARINA).
- 3 NÚCLEOS DE ESTACIONAMIENTO.

PLANTEAMIENTO

■ PLANTEAMIENTO EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS :

COMO YA SE EXPLICO EN EL PLANTEAMIENTO DE LOS DOS CONJUNTOS DE DEPARTAMENTOS, EL DE LA MARINA Y EL DE LA PLAYA, LA IDEA QUE SE PROPONE ES LA DE UTILIZAR UNIDADES O DEPARTAMENTOS TIPO Y NO LA DE PLANTAS O EDIFICIOS TIPO. CON ESTO SE PROPONE CREAR UNA IMAGEN DESIGUAL QUE SE ASEMJE A LA IMAGEN QUE PRESENTARIA UN PEQUEÑO PUEBLO. DE ESTA FORMA EN CADA EDIFICIO EL APREGIO O ACOMODO DE UNIDADES, ASI COMO EL NUMERO SERA DIFERENTE. CON ESTO SE LOGRA UNA VOLUMETRIA DIFERENTE EN CADA UNO DE LOS EDIFICIOS, UTILIZANDO SIEMPRE LAS UNIDADES TIPO QUIZAS CON PEQUEÑAS VARIACIONES.

PARA EFECTOS DE ESTA TESIS, SE DESO-
RROLLA SOLAMENTE UNO DE LOS 27 EDIFICIOS DE
DEPARTAMENTOS (13-MARINA, 14-PLAYA), EL CUAL
PRESENTA EL CRITERIO UTILIZADO, Y LAS UNIDADES
TIPO QUE SE UTILIZARIAN EN LOS DEMAS EDIFICIOS.

YA ENTRANDO EN LO QUE ES EL EDIFICIO
A DESARROLLARSE EN PARTICULAR, ESTO CONSTA DE :
4 NIVELES, ESTO ES PLANTA BAJA Y 3 NIVELES SUPE-
RIORES. EN NINGUN CASO SE PERMITIRAN MAS DE
4 NIVELES.

COMO YA HE DICHO, NO SE PUEDE HABLAR DE
PLANTAS TIPO, EN ESTE CASO PARTICULAR SE CUENTA CON:
- PLANTA BAJA - QUE SERA LA PLANTA DE ACCESO AL EDI-
FICIO; EN ESTA PLANTA SE ENCUENTRAN INSTALACIONES
Y SERVICIOS COMUNES, COMO SON CUARTO DE MAQUINAS,
CUARTO INSTALACION AIRE ACONDICIONADO Y CUARTO
DE LAVADO Y SECADO, EN DONDE CADA DEPARTAMENTO
CUENTA CON SU PROPIA MAQUINA DE LAVADO Y SECADO,
POR LO QUE HABRA 8 MAQUINAS LAVADORAS Y 8 SECA-
DORAS. EN ESTA PLANTA SE PROPONEN TAMBIEN 4 LO-
CALES COMERCIALES Y UN SNACK-BAR TERRAZA. ESTOS
LOCALES COMERCIALES SE HICIERON DE DIFERENTES AREAS
PARA VER LAS DIFERENTES REUTILIZACIONES, TENIENDO AREA
DESDE 34 m² HASTA 127 m² DEL SNACK-BAR.

PROGRAMA analisis de areas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANALISIS DE AREAS :

CONCEPTO:	AREA (m ²)
• PLANTA BAJA	528.41 m ²
- ACCESO	
- INSTALACIONES COMUNES	
- SERVICIOS COMUNES	
- LOCALES COMERCIALES	
• PRIMERA PLANTA	492.07 m ²
- DEPARTAMENTO # 101	
- DEPARTAMENTO # 102	
- DEPARTAMENTO # 103	
- DEPARTAMENTO # 104	
- CIRCULACIONES COMUNES	
• SEGUNDA PLANTA	496.53 m ²
- DEPARTAMENTO # 201	
- DEPARTAMENTO # 202	
- DEPARTAMENTO # 203	
- CIRCULACIONES COMUNES	
• TERCERA PLANTA	273.68 m ²
- TAPANCO DEPARTAMENTO # 201	
- TAPANCO DEPARTAMENTO # 202	
- DEPARTAMENTO # 301	
- CIRCULACIONES COMUNES	

$$\text{ÁREA TOTAL EDIFICIO} = \frac{\quad}{1796.75 \text{ m}^2}$$

PLANTEAMIENTO

CON. ■ PLANTEAMIENTO EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS:

SIGUIENDO EN LA PLANTA BAJA, LOS LOCALES COMERCIALES ESTAN COMUNICADOS ENTRE SI POR MEDIO DE UN PASAJE CUBIERTO O LOGIA FORMANDO UN PIECORRIDO MUY AGRADABLE.

EL ACCESO A LOS DEPARTAMENTOS, QUE EN ESTE CASO, COMIENZAN A PARTIR DE LA PRIMERA PLANTA O PRIMERA NIVEL, ES POR MEDIO DE UN NÚCLEO DE ESCALERAS CENTRAL QUE VA DESDE LA PLANTA BAJA HASTA LA TERCERA PLANTA. ESTE NÚCLEO DE ESCALERAS AL IGUAL QUE LOS VESTIBULOS DE DISTRIBUCIÓN EN CADA PISO CONTARAN CON VENTILACIÓN NATURAL, YA QUE LAS REPERFORACIONES QUE LAS VENTILAN A MANERA DE VENTANAS SON ABIERTAS. NO SE CONSIDERA NECESARIO EL USO DE ELEVADORES YA QUE EN TODOS LOS EDIFICIOS NO HABRA MAS DE 3 NIVELES, Y LOS ELEVADORES SERIAN ELEMENTOS CONTRARIOS A LA IMAGEN Y AMBIENTE BUSCADOS.

EN ESTE CASO EL EDIFICIO CUENTA CON 8 DEPARTAMENTOS, DE LOS CUALES 4 ESTAN EN LA PRIMERA PLANTA, 3 EN LA SEGUNDA (DOS DE ESTOS CUENTAN CON UN TAPANCO CON UNA HABITACION ADICIONAL EN LA TERCERA PLANTA) Y 1 EN LA TERCERA PLANTA. LA PLANTA BAJA DE LOS DEMÁS EDIFICIOS, SE UTILIZARA SEGUN CRITERIO FUNDAMENTADO POR LOCALIZACION Y DEMANDA, YA SEA PARA LOCALES COMERCIALES COMO EN ESTE CASO O PARA DEPARTAMENTOS. EN LA ZONA DE LA PLAYA, EL ACCESO AL EDIFICIO NO SIEMPRE SERA POR LA PLANTA BAJA, DEBIDO A LOS DIFERENTES NIVELES.

LOS DEPARTAMENTOS TODAVIA SERAN ALQUILADOS O COMPRADOS.

EN GENERAL LA IMAGEN ARQUITECTONICA ESTA LOGRADA A BASE DE DIFERENTES VOLUMENES CON DIFERENTES FORMAS Y ALTURAS, CON PROFUNDAS ABERTURAS, YA SEA EN FORMA DE VENTANAS, BALCONES Y TERRAZAS, QUE PROPORCIONAN JUERGO INTERESANTES DE CLARO-OSCUROS. LA FACHADA A LA QUE DAN LAS ESTANCIAS SERA MAS ABIERTA A MODO DE TERRAZAS ABIERTAS, QUE LA DE LAS HABITACIONES.

PROGRAMA

ANALISIS DE AREAS

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANÁLISIS DE AREAS:

EL EDIFICIO A DESARROLLAR CUENTA CON 8 DEPARTAMENTOS DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE FORMA:

# DEPTO.	NIVEL	DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)
101	1A PLANTA	2 HABITACIONES / 2 BAÑOS	157.60m ²
102	1A PLANTA	ESTUDIO / BAÑO	49.91m ²
103	1A PLANTA	ESTUDIO / BAÑO	49.91m ²
104	1A PLANTA	3 HABITACIONES / 1 BAÑO	201.75m ²
201	2A PLANTA	3 HABITACIONES / 3 BAÑOS	282.11m ²
202	2A PLANTA	2 HABITACIONES / 2 BAÑOS	146.44m ²
203	2A PLANTA	2 HABITACIONES / 2 BAÑOS	163.77m ²
301	3A PLANTA	1 HABITACION / 1/2 BAÑOS	122.59m ²

ESTUDIO DE AREAS:

• PLANTA BAJA-

-ACCESO CUBIERTO	8.67m ²
-VESTIBULO PRINCIPAL DE ACCESO	36.88m ²
-ESCALERA DE DISTRIBUCIÓN	14.52m ²
-CUARTO DE ASEO	2.84m ²
-CUARTO DE MAQUINAS	21.27m ²
-CUARTO INSTALACION AIRE ACONDICIONADO	18.20m ²
-PATIO DE SERVICIO CUBIERTO	18.74m ²
-CUARTO DE LAVADO Y SECADO	32.55m ²
-LOCAL COMERCIAL # 1 CON BAÑO	33.86m ²
-LOCAL COMERCIAL # 2 CON 1/2 BAÑO Y BODEGA	103.92m ²
-LOCAL COMERCIAL # 3 CON 1/2 BAÑO Y VESTIDOR	38.27m ²
-LOCAL COMERCIAL # 4 CON 1/2 BAÑO	36.87m ²
-LOCAL SNACK BAR CON TERRAZA, COCINA Y BODEGA E MEDIOS BAÑOS	127.06m ²
-PASAJE O LOGIA, DE ACCESO A LOS LOCALES COMERCIALES 2, 3, 4 Y SNACK BAR.	36.76m ²

AREA TOTAL EN PLANTA BAJA = 528.41m²

PLANTEAMIENTO

CONC. ■ PLANTEAMIENTO EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS :

LAS PLANTAS SIGUEN LA MODULACION DE 0.30 CM Y SUS MÚLTIPLOS COMO 0.60 CM Y 0.90 CM.

EN EL ESPACIO INTERIOR DE CADA DEPARTAMENTO, YA SEA ESTUDIO O DE 3 HABITACIONES, LAS PLANTAS SE BUSCARON CON CIRCULACIONES MINIMAS, CON UN APAREJO BASICO DE UN VESTIBULO DE ACCESO O PRINCIPAL QUE COMUNICA LA ZONA PRIVADA O DE HABITACIONES CON LA ZONA PUBLICA O DE ESTAR.

EL AREA DE HABITACIONES DA A LA FACHADA PRINCIPAL O DE ACCESO Y BASICAMENTE CONSTA DE UNA HABITACION PRINCIPAL CON CAMA MATRIMONIAL, ESCRITORIO CON 2 SILLAS, CAJONERA UN SILLON DE CUARTO Y CLOSET. LA HABITACION PRINCIPAL SIEMPRE TIENEN BAÑO INTEGRADO. LAS DEMAS HABITACIONES SEPARAN DE 2 CAMAS INDIVIDUALES, ESCRITORIO CON 2 SILLAS Y CLOSET. EL SEGUNDO BAÑO SE ENCUENTRA JUNTO AL PRINCIPAL PARA FORMAR ASI UN NUCLEO VERITICAL DE INSTALACIONES.

EL AREA PUBLICA O DE ESTAR SE BUSCO QUE FUERA AMPLIA Y ESPACIOSA, PARA QUE FUERA FRESCA A AGRADABLE PARA LARGAS VELADAS. COMO PROLONGACION DE LA ESTANCIA Y COMEDOR CADA DEPARTAMENTO, POR PEQUEÑO QUE SEA, CUENTA CON MUY BUENA AREA DE TERRAZA LA CUAL ES UN ESPACIO ESENCIAL PARA CLIMAS CALIDOSOS Y DE ACTIVIDADES MARINAS. ESTAS TIENEN DOBLE FUNCION, TANITO COMO PROLONGACION DE LA ESTANCIA, COMO PARA PAPASOL, CEFANDO UNA ZONA ABIERTA, CUBIERTA Y POR LO TANTO SOMBRADA Y FRESCA QUE SERA MUY AGRADABLE Y UTILIZABLE.

CASI TODOS LOS MUROS, SON MUROS GRUESOS DE 0.30 CM. MENOS ALGUNOS MUROS INTERIORES QUE PARA AMPLIACION DEL ESPACIO SE HICIERON DE 0.15 CM. LOS MUROS GRUESOS DE 0.30 CM. CON SEYAN EN EL ESPACIO INTERIOR MAS FRESCO, ACTUANDO COMO AISLANTES DEL CALOR, AL MISMO TIEMPO CON ELLOS SE LOGRA LA IMAGEN ARQUITECTONICA DESEADA EN DONDE LAS VENTANAS SON ABERTURAS PROFUNDAS EN LOS DIFERENTES VOLUMENES.

PROGRAMA analisis de areas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANALISIS DE AREAS :

ESTUDIO DE AREAS :

• - PRIMERA PLANTA -

+ ESCALERA DE DISTRIBUCION	18.37 m ²
+ VESTIBULO DE DISTRIBUCION	14.55 m ²
+ DEPARTAMENTO 101 (2 HAB. / 2 BAÑOS)	157.60 m ²
+ DEPARTAMENTO 102 (ESTUDIO / BAÑO)	49.91 m ²
+ DEPARTAMENTO 103 (ESTUDIO / BAÑO)	49.91 m ²
+ DEPARTAMENTO 104 (3 HAB. / 2 BAÑOS)	201.75 m ²
	<hr/>
	492.07 m ²

AREA TOTAL PRIMERA PLANTA 492.07 m²

+ DEPARTAMENTO 101 (DESGLOSE AREAS)	
- VESTIBULO DE ACCESO CON CLOSET BLANCOS	7.20 m ²
- VESTIBULO DISTRIBUCION ZONA PRIVADA	5.32 m ²
- HABITACION PRINCIPAL	27.99 m ²
- BALCON DE HABITACION PRINCIPAL	5.61 m ²
- BAÑO DE HABITACION PRINCIPAL	5.86 m ²
- BAÑO SECUNDARIO CON DUCTO	5.86 m ²
- HABITACION # 2	25.36 m ²
- ESTANCIA	35.58 m ²
- COMEDOR	19.47 m ²
- COCINA	8.55 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	14.80 m ²

AREA TOTAL DEPARTAMENTO 101 = 157.60 m²

+ DEPARTAMENTO 102

- VESTIBULO DE ACCESO CON CLOSET BLANCOS	4.25 m ²
- BAÑO PRINCIPAL - BAÑERA - W.C. - LAVABO	9.97 m ²
- COCINA / AREA COMEDOR	6.75 m ²
- AREA CIRCULACION GEN. Y CLOSET	5.75 m ²
- AREA DE ESTAR / DORMIR (SOTA' CAMA)	16.08 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	13.11 m ²
	<hr/>
AREA TOTAL DPTO. 102	49.91 m ²

PLANTEAMIENTO

CON. ■ PLANTEAMIENTO EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS :

SE UTILIZAN PARA MAYOR FRESCURA Y AMBIENTE TECHOS ALTOS TENIENDO UNA ALTURA LIBRE DE PISO A TECHO EN LA ZONA PRIVADA O DE HABITACIONES DE 2.60 m. YA QUE EN ESTA ZONA EXISTIRÁ UN FALSO PLAFÓN DE 0.60 m. EN DONDE ESTARÁ LA INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO QUE ENFRIARÁ TAMBIÉN LA ZONA DE ESTAR, EN DONDE NO ES NECESARIO EL FALSO PLAFÓN Y DONDE LA ALTURA DE PISO A TECHO SERÁ DE 3.20 m.

LOS DEPARTAMENTOS CONTARÁN CON LAS SIGUIENTES INSTALACIONES

- HIDRÁULICA Y SANITARIA
- ELÉCTRICA
- AIRE ACONDICIONADO
- TELEVISIÓN
- NO CONTARÁN CON INSTALACIÓN DE GAS YA QUE TANTO LA ESTUFA COMO EL CALENTADOR DE AGUA SERÁN ELÉCTRICOS.
- TAMPOCO CONTARÁN CON INSTALACIÓN TELEFÓNICA YA QUE LA IDEA ES DESCANSAR, PARA USO DE TELEFONO DE RESPUESTA, A LA CENTRAL TELEFÓNICA. A LA CUAL TAMBIÉN SE PODRÁ LLAMAR DESDE FUERA PARA LOCALIZACIÓN DE LOS HUÉSPEDES.

LOS ACABADOS EN LOS EDIFICIOS SERÁN ACABADOS PLÁSTICOS COMO EN EL RESTO DEL CONJUNTO. COMO PISO SE UTILIZARÁ QUARTERÓN DE BARRIO DE 30X20

LAS PAREDES TENDRÁN ACABADO DE APLANADO BOLEADO. PINTADO DEL COLOR NECESARIO YA SEA BLANCO O DE COLOR

EL TECHO SERÁ TAMBIÉN DE APLANADO.

LOS TEJADOS SERÁN DE TEJA COLA TERRACOTA TIRADA A MANO. LA CANCELERÍA Y PUERTAS SERÁN DE MADERA.

PROGRAMA

ANÁLISIS DE ÁREAS

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANÁLISIS DE ÁREAS :

ESTUDIO DE ÁREAS :

ÁREAS (m²)

+ DEPARTAMENTO 103

- VESTIBULO DE ACCESO CON CLOSET BLANCO	4.25 m ²
- BAÑO PRINCIPAL - BAÑERA - W.C. - LAVABO	3.97 m ²
- COCINA / APEA COMEDOR	6.75 m ²
- ÁREA DE CIRCULACIÓN GRAL. Y CLOSET	5.75 m ²
- ÁREA DE ESTAR / DORMIR (SOFA + CAMA)	16.08 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	13.11 m ²
ÁREA TOTAL DPTO. 103	= 49.91 m²

+ DEPARTAMENTO 104

- VESTIBULO DE ACCESO CON 2 CLOSETS Y DUCTO	11.08 m ²
- VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	4.13 m ²
- HABITACIÓN PRINCIPAL	24.93 m ²
- BALCÓN DE HABITACIÓN PRINCIPAL	7.59 m ²
- BAÑO DE HABITACIÓN PRINCIPAL	5.86 m ²
- BAÑO SECUNDARIO CON DUCTO	5.86 m ²
- HABITACIÓN # 2	22.79 m ²
- HABITACIÓN # 3	20.27 m ²
- ESTANCIA / BARRIO	53.66 m ²
- COMEDOR	20.37 m ²
- COCINA	8.55 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	16.69 m ²
ÁREA TOTAL DPTO 104	= 201.73 m²

● -- SEGUNDA PLANTA --

+ ESCALERA DE DISTRIBUCIÓN	18.37 m ²
+ VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN	14.55 m ²
+ DEPARTAMENTO 201 (2 HAB. + TERRAZA)	* 193.22 m ²
+ DEPARTAMENTO 202 (1 HAB. + TERRAZA)	* 100.66 m ²
+ DEPARTAMENTO 203 (2 HAB. / 2 BAÑOS)	163.77 m ²
	496.57 m ²
ÁREA TOTAL SEGUNDA PLANTA	= 496.57 m²

* ÁREA DEL DPTO. EN LA SEGUNDA PLANTA SIN CONTAR CON EL TERRAZO DE LA TERCERA PLANTA.

PLANTEAMIENTO

PROGRAMA análisis de áreas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANÁLISIS DE ÁREAS :

ESTUDIO DE ÁREAS : ÁREAS (M²)
(DESGLUCE ÁREAS SEGUNDA PLANTA *)

+ <u>DEPARTAMENTO 201</u>	
VESTÍBULO DE ACCESO CON DUCIO Y CLOSET	7.42 m ²
VESTÍBULO DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	3.32 m ²
HABITACIÓN PRINCIPAL	27.99 m ²
BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL (BAÑERA-W.C.-LAVABO)	5.86 m ²
BAÑO SECUNDARIO (DUCIO-REGADERA-W.C.-LAVABO)	5.86 m ²
HABITACION # 2	29.36 m ²
BALCÓN HABITACIÓN # 2	5.61 m ²
VESTÍBULO ESCALERA INTERIOR	7.42 m ²
ESCALERA INTERIOR	7.07 m ²
ESTANCIA / BAR	56.82 m ²
COMEDOR	21.12 m ²
COCINA	9.55 m ²
TERRAZA APERGOLADA	18.02 m ²
ÁREA DE DPTO. 201 EN 2ª PLANTA	= 199.22 m ²
VESTÍBULO DISTRIBUCIÓN ESCALERA	4.40 m ²
ALCOBA/HABITACIÓN O ESTAR	36.29 m ²
BAÑO (BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.44 m ²
TERRAZA SEMI-CUBIERTA CON JACUZZI	36.56 m ²
ÁREA DE DPTO. 201 EN 3ª PLANTA	= 82.89 m ²
ÁREA TOTAL DPTO 201 (2ª+3ª PLANTA)	= 282.11 m ²

+ <u>DEPARTAMENTO 202</u>	
VESTÍBULO DE ACCESO	4.50 m ²
VESTÍBULO DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	4.12 m ²
ESCALERA INTERIOR	5.61 m ²
BAÑO (BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.13 m ²
HABITACIÓN PRINCIPAL	22.52 m ²
TERRAZA HABITACIÓN PRINCIPAL CUBIERTA	13.11 m ²
COCINA	9.54 m ²
ESTANCIA COMEDOR	36.13 m ²
ÁREA DPTO. 202 EN 2ª PLANTA	= 100.66 m ²

NOTA: ESTE TIPO CONTIENE EN LA SIGUIENTE
PÁGINA Y PLANTA.

NOTA :

LA ALCOBA DEL DEPARTAMENTO TIPO 201, PUEDE SER
UTILIZADA DE DIFERENTES FORMAS SEGUN NECESIDADES,
YA SEA COMO :

- CUARTO DE ESTAR Y TELEVISIÓN
- HABITACIÓN PRINCIPAL AISLADA
- HABITACIÓN PARA NIÑOS AISLADA
- HABITACIÓN HUESPEDES DE LA FAMILIA.

PLANTEAMIENTO

PROGRAMA análisis de áreas

□ PROGRAMA DE NECESIDADES Y ANÁLISIS DE ÁREAS :

(CONTINUACIÓN DPTO. 202 EN 3ª PLANTA)

- HABITACIÓN # 2	21.50 m ²
- VESTIBULO BAÑO Y CLOSET	3.40 m ²
- BAÑO (BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.15 m ²
- TERRAZA APELAGADA	16.75 m ²
ÁREA DE DPTO. 202 EN 3ª PLANTA	= 46.78 m ²
ÁREA TOTAL DPTO. 202	= 146.44 m ²

♦ DEPARTAMENTO 203

- VESTIBULO DE ACCESO CON CLOSET	6.54 m ²
- VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	5.95 m ²
- HABITACIÓN PRINCIPAL	29.11 m ²
- BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL (BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.86 m ²
- BAÑO SECUNDARIO (DUCHO - BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.86 m ²
- HABITACIÓN # 2	24.67 m ²
- BALCÓN DE HABITACIÓN # 2	7.69 m ²
- ESTANCIA	36.58 m ²
- COMEDOR	21.07 m ²
- COCINA (CON DUCTO)	9.90 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	14.80 m ²
ÁREA TOTAL DE DPTO. 203	= 163.77 m ²

• TERRAZA PLANTA

- VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN	10.05 m ²
- ESCALERA DE DISTRIBUCIÓN	18.57 m ²
- TAPANCO DPTO. 201	82.89 m ²
- TAPANCO DPTO. 202	45.78 m ²
- DEPARTAMENTO 301	122.59 m ²
	<u>279.68 m²</u>
ÁREA TOTAL 3ª PLANTA	= 279.68 m ²

DEPARTAMENTO 301

- VESTIBULO DE ACCESO CON DUCTO Y CLOSET	7.20 m ²
- VESTIBULO DE DISTRIBUCIÓN ZONA PRIVADA	3.32 m ²
- HABITACIÓN PRINCIPAL	26.68 m ²
- BAÑO HAB. PRINCIPAL (BAÑERA - W.C. - LAVABO)	5.86 m ²
- VESTIBULO Y MEDIO BAÑO (W.C. - LAVABO)	5.86 m ²

→ ESTANCIA / COMEDOR	47.08 m ²
- COCINA	10.65 m ²
- TERRAZA CUBIERTA	15.74 m ²
ÁREA DE DPTO. 301	= 122.59 m ²

ANALISIS DE AREAS GENERALES

DEBIDO A LA EXTENSION DE UN PROYECTO DE ESTE TIPO, PARA EL PLANTEAMIENTO DEL CONJUNTO GENERAL, SE PROPONE PRIMERO, UN PROGRAMA GENERAL COMPUESTO POR DIFERENTES COMPONENTES ARQUITECTONICOS Y POR LO TANTO POR DIFERENTES ZONAS, Y SEGUNDO UNA PROPOSICION GRAFICA A MANERA DE UN PLANO DE CONJUNTO GENERAL EN EL QUE SE LOCALIZAN LAS DIFERENTES ZONAS Y COMPONENTES. PARA CADA UNA DE LAS DIFERENTES ZONAS SE PROPONE UN PROGRAMA ARQUITECTONICO DE NECESIDADES, QUE SEGUN EL CASO SERA UNA PROPOSICION TENTATIVA O REAL, Y SE ASIGNA UN TERRENO CON UN AREA PROPUESTA PARA SU DESARROLLO, LA CUAL ESTARA SUJETA A CAMBIOS, EN CASO DE HABER SIDO TENTATIVA, Y DE CONSIDERARSE NECESARIO EN SU DESARROLLO.

A CONTINUACION SE PRESENTA, POR LO TANTO, UN ANALISIS DE AREAS GENERALES, QUE COMO HE DICHO SON UNA PROPUESTA SUJETA A CAMBIOS. ESTAS AREAS SE HAN PROPUERTO COMO BASE O CRITERIO PARA EL DESARROLLO DEL PLANO DE CONJUNTO, Y FUERON CALCULADAS A GROSSO MODO TOMANDO COMO BASES DE ESTUDIO DIVERSOS EJEMPLOS REALES DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES, QUE HAN SIDO ADECUADOS AL AREA DEL TERRENO A DESARROLLAR, SU ORIENTACION, SU SUPERFICIE Y SUS NECESIDADES PARTICULARES DENTRO DE ESTE CONJUNTO.

SE CONSIDERAN COMO AREAS GENERALES REALES SOLAMENTE LAS SIGUIENTES :

- LA ZONA DE VILLAS O VILORIO.
- LA ZONA DE LA MARINA.
- LA ZONA DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA MARINA.
- LA ZONA DE LOS DEPARTAMENTOS DE PLAYA.

□ TODAS LAS DEMAS ZONAS SE CONSIDERAN COMO AREAS GENERALES TENTATIVAS.

LAS AREAS PARTICULARES SE TRATAN COMO ANALISIS DE AREAS JUNTO AL PROGRAMA ARQUITECTONICO PARTICULAR Y SON SOLAMENTE :

- EL DESARROLLO PARTICULAR DE UNA VILLA TIPO B.
- EL DESARROLLO PARCIAL DE LA ZONA DE SERVICIOS DE LA MARINA.
- EL DESARROLLO PARTICULAR DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS.

ANALISIS DE AREAS GENERALES I

- SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO
- SUPERFICIE A DESARROLLAR
 - AREA TRATADA (CONSTRUIDA + LIBRE)
 - AREA QUE SE DEJA COMO RESERVA NATURAL
- SUPERFICIE PARA FUTURO CRECIMIENTO

RESIDIOS PARTICULARES	DESARROLLO PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
		480,000 m ²	700,000 m ²
	313,950 m ²		
	166,050 m ²		
	480,000 m ²		
		220,000 m ²	
		700,000 m ²	

ANÁLISIS DE ÁREAS GENERALES

ANÁLISIS DE ÁREAS DENTRO DE LA SUPERFICIE A DESARROLLAR		DESGLÓSE PARTICULAR	DESGLÓSE PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
■ SUPERFICIE A DESARROLLAR				480,000 m ²	
-ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DEL ESTACIONAMIENTO PÚBLICO			4,100 m ²		
	• 160 ESPACIOS DE 2,50 X 500	2,000 m ²			
	• VIALIDAD (30%)	1,920 m ²			
	• ANDADORES	380 m ²			
	• JARDINERAS	800 m ²			
		<u>4,100 m²</u>			
-ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DEL NÚCLEO DE ACCESO			2,250 m ²		
	• ÁREA CUBIERTA	700 m ²			
	• ÁREA LIBRE	1,195 m ²			
	• ESTACIONAMIENTO (20 ESPACIOS)	355 m ²			
		<u>2,250 m²</u>			
-ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DEL CLUB DE PLAYA			6,300 m ²		
	• ÁREA CUBIERTA	2,000 m ²			
	• ÁREA LIBRE	4,300 m ²			
		<u>6,300 m²</u>			
-ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DEL HOTEL			32,000 m ²		
	• ÁREA CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA	5,000 m ²			
	• ÁREA LIBRE	27,000 m ²			
		<u>32,000 m²</u>			
HOTEL 5*	• 200 HABITACIONES (45 m ² POR HABITACIÓN INCLUYENDO CIRCULACIONES HORIZONTALES)	9,000 m ²			
CON USO	• ÁREA HABITACIONES	5,000 m ²			
DE 100%	• ÁREA PÚBLICA CUBIERTA	14,000 m ²			
	• ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (EN 1 NIVELES)	<u>14,000 m²</u>			
-ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DEL CLUB DE TENNIS			14,400 m ²		
	• ÁREA CUBIERTA	700 m ²			
	• ÁREA LIBRE	13,700 m ²			
	• ESTACIONAMIENTO (20 ESPACIOS)	600 m ²			
		<u>14,400</u>			

ANALISIS DE AREAS GENERALES

	<u>DESGLOSE PARTICULAR</u>	<u>DESGLOSE PARCIAL</u>	<u>PARCIAL</u>	<u>TOTAL</u>
<p>ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO ZONA DE SERVICIO.</p>		35,000 m ²		
<p>ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DE LOTES UNIFAMILIARES. <small>COEF. USO DE SUELO 0.9% MAX. PLOT AREA CUBIERTA 20%</small></p> <p>• 65 LOTES ENTRE 800 m² Y 1000 m²</p>		58,500 m ²		
<p>ÁREA TENTATIVA PARA DESARROLLO DE ZONA CULTURAL Y SOCIAL.</p> <ul style="list-style-type: none"> • AREA CAPILLA (SEMICUBIERTA + LIBRE) • AREA CULTURAL Y SOCIAL (SEMICUBIERTA + LIBRE) • ESTACIONAMIENTO CAPILLA (20 ESPACIOS) • ESTACIONAMIENTO ZONA CULTURAL (24 ESPACIOS) 	<p style="text-align: right;">4,550 m² 4,875 m² 450 m² 525 m² <u>10,400 m²</u></p>	10,400 m ²		
<p>ÁREA REAL PARA DESARROLLO ZONA VILLAS O VILORIO.</p> <p><small>COEF. USO DE SUELO 0.4% MAX. PLOT AREA CUBIERTA 25%</small></p> <ul style="list-style-type: none"> • ÁREA POR VILLA TIPO A = 370 m² X 7 VILLAS • ÁREA POR VILLA TIPO B = 417.6 m² X 16 VILLAS • ÁREA POR VILLA TIPO C = 467.0 m² X 6 VILLAS • ÁREA BAÑOS ALDEGAS • ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA • ÁREA ESTACIONAMIENTO SUPERIOR (16 ESPACIOS) • ÁREA 2 ESTACIONAMIENTOS CENTRALES (14 ESPACIOS) • ÁREA LIBRE COMUN RESTANTE • ÁREA LIBRE TOTAL • ÁREA CONSTRUÍDA EN P.B. 	<p style="text-align: right;">2,590 m² 6,688 m² 2,802 m² <u>11,875 m²</u> 25 m² 12,000 m² 300 m² 540 m² <u>23,408 m²</u> 29,245 m² <u>10,755 m²</u> 35,000 m²</p>	35,000 m ²		

ANALISIS DE AREAS GENERALES

		DESGLOSE PARTICULAR	DESGLOSE PARCIAL	PARCIAL	TOTAL
ÁREA REAL PARA DESARROLLO ZONA DE LA MARINA Y DEPARTAMENTOS				45,000 m ²	
C.U.S. 0.4%	• ÁREA MARINA			14,140 m ²	
M.R.C. 25%	• ÁREA DE AGUA PARA EMBARCACIONES	11,500 m ²			
	• ÁREA DE MUELLE FIJO	2,640 m ²			
		<u>14,140</u>			
	• ÁREA TERRESTRE			45,000 m ²	
	• ÁREA CONSTRUIDA ZONA SERVICIOS	1,247 m ²			
	• ÁREA CONSTRUIDA CLUB NAUTICO - P.B.	600 m ²			
	• ÁREA CONSTRUIDA CLUB NAUTICO - 1º NIVEL 500 m ²				
	• ÁREA CONSTRUIDA P.B. DE 13 EDIFICIOS (530 c/P.B.)	15,900 m ²			
	• ÁREA TOTAL POR EDIFICIO (PROMEDIO DE 1800 m ² YA QUE EL EDIFICIO DESARROLLADO TIENE 1796.75 m ²)				
	• ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN P.B.	<u>17,747 m²</u>			
	• ÁREA LIBRE ZONA SERVICIOS (VIALIDAD, BOTAFUELA, PLAZAS)	5,252 m ²			
	• ÁREA LIBRE ZONA DEPARTAMENTOS (PEATONAL)	10,941 m ²			
	• ÁREA ESTACIONAMIENTO PUBLICO - MARINA (90 ESPACIOS)	3,700 m ²			
	• ÁREA DE 11 NUCLEOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO (130 c)	2,465 m ²			
	• VIALIDAD PERIMETRAL ZONA DEPARTAMENTOS	2,695 m ²			
	• VIALIDAD DE ACCESO ZONA MARINA	2,200 m ²			
	• ÁREA TOTAL LIBRE	<u>27,253 m²</u>			
ÁREA REAL PARA DESARROLLO ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA				31,000 m ²	
	• ÁREA CONSTRUIDA P.B. DE 15 EDIFICIOS (530 m ² c/P.B.)	7,950 m ²			
	• ÁREA TOTAL POR EDIFICIO (PROMEDIO DE 1800 m ²)				
	• ÁREA 1º NÚCLEO DE ESTACIONAMIENTO (51 ESPACIOS)	1,400 m ²			
	• ÁREA 2º NÚCLEO DE ESTACIONAMIENTO (30 ESPACIOS)	960 m ²			
	• ÁREA 3º NÚCLEO DE ESTACIONAMIENTO (98 ESPACIOS)	2,362 m ²			
	• ÁREA VIALIDAD DE ACCESO	1,500 m ²			
	• ÁREA LIBRE PEATONAL	<u>16,828 m²</u>			
	• ÁREA LIBRE TOTAL	<u>23,050 m²</u>			
	■ ÁREA RESULTADA DE LA SUMA DE AREAS DE LAS ZONAS			273,950 m ²	

ANALISIS DE AREAS GENERALES

RESUMEN DE AREAS GENERALES DEL ANALISIS		DENSIDADES EN ZONAS DE ALQUJAMIENTO		
<u>INTENTATIVAS:</u>			<u>CAPACIDAD NORMAL</u>	<u>CAPACIDAD MAXIMA</u>
- AREA ESTACIONAMIENTO PUBLICO ACCESO	1,00 m ²			
- AREA NUCLEO DE ACCESO	2,250 m ²			
- AREA CLUB DE PLAYA	6,300 m ²			
- AREA HOTEL (5 ESTRELLAS)	32,000 m ²	- DENSIDAD HOTEL (200 HAB.) (PROMEDIO 2.5 HUE/CO.)	500 HUE.	500 HUE.
- AREA CLUB DE TENNIS	14,400 m ²			
- AREA ZONA DE SERVICIO	35,000 m ²			
- AREA LOTES UNIFAMILIARES	58,500 m ²	- DENSIDAD 65 LOTES UNIFAMILIARES (PROMEDIO 6 HAB/LOTE)	390 HUE.	390 HUE.
- AREA ZONA CULTURAL Y SOCIAL	10,400 m ²			
<u>REALES:</u>				
- AREA ZONA DE VILLAS O VILORPIO	35,000 m ²	- DENSIDAD DE 29 VILLAS	172 HUE.	201 HUE.
- AREA ZONA MARINA Y DEPARTAMENTOS	45,000 m ²	- DENSIDAD DE 15 EDIFICIOS DPTOS.	565 HUE.	695 HUE.
- AREA ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA	31,000 m ²	- DENSIDAD DE 14 EDIFICIOS DPTOS.	600 HUE.	740 HUE.
	273,950 m ²		2227 HUE.	2526 HUE.
- AREA DE VIALIDAD DEL CONJUNTO (15%)	40,000 m ²			
- AREA SUMA DE ZONAS - TRATADA	313,950 m ²			
■ AREA TOTAL TERRENO 700,000 m ² ■ AREA A DESARROLLAR 180,000 m ² ■ AREA FUTURO CRECIMIENTO 220,000 m ²		■ DENSIDAD PROMEDIO TOTAL 2400 HUESPEDES		
■ <u>NOTA:</u> AREA A DESARROLLAR ES IGUAL A = AREA TRATADA 313,950 m ² AREA RESERVA 166,050 m ² 480,000 m ²		■ <u>NOTA:</u> EN VILLAS: CAP. NORMAL TIPO A = 4 HUE/VILLA CAP. NORMAL TIPO B = 6 HUE/VILLA CAP. NORMAL TIPO C = 8 HUE/VILLA CAP. MAXIMA TIPO A = 5 HUE/VILLA CAP. MAXIMA TIPO B = 7 HUE/VILLA CAP. MAXIMA TIPO C = 9 HUE/VILLA ■ <u>EN DEPARTAMENTOS:</u> ESTUDIO - NORMAL = 2 HUE/PRO MAXIMA = 3 " " DPTO. 1 HAB. - NORMAL = 3 " " MAXIMA = 4 " " DPTO. 2 HAB. - NORMAL = 5 " " MAXIMA = 6 " " DPTO. 3 HAB. - NORMAL = 7 " " MAXIMA = 8 " "		

CRITERIO ESTRUCTURAL

CRITERIO ESTRUCTURAL

villa tipo

CRITERIO ESTRUCTURAL PARA LA VILLA TIPO

DIVISIÓN REFERENCIAS DE CONSTRUCCIONES LOCALES DEL LUGAR, LA PRESENCIA DEL TERRENO OBEDECE A LA APLICACIÓN DE $10T/M^2$, POR LO TANTO, ESTE DATO SE TOMARÁ COMO BUENO PARA EFECTOS DE ESTE CRITERIO ESTRUCTURAL, Y EN SU CASO, SE CONFIRMARÁ MEDIANTE SONDEOS Y ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS ANTES DE EJECUTAR LA OBRA.

EL CRITERIO DE CIMENTACIÓN OBEDECE AL ESTUDIO QUE SE HIZO DE BAJADA DE CARGAS DE LA VILLA TIPO Y QUE SE APLICÓ A LA CAPACIDAD DE SOPORTE DEL TERRENO, QUE COMO FUE ANTERIORMENTE SE CONSIDERÓ DE $R = 10T/M^2$, Y DE AQUÍ SE OPTÓ POR UNA CIMENTACIÓN A BASE DE CIMIENTO DE MANUFESTERÍA CUYOS ANCHOS SE INDICAN EN LA PLANTA DE CIMENTACIÓN. LA PROFUNDIDAD MÍNIMA ENTRE EL NIVEL DEL SUELO Y EL NIVEL DE DESPLANTE DEL CIMIENTO SERÁ DE 60 CM. TODOS LOS CIMIENTOS SE DESPLANTARÁN SOBRE TERRENO FIRME. LA CADENA DE CIMENTACIÓN TENDRÁ UNA SECCIÓN DE $.26 \times .20$ m EN JUNTE EL $.26$ m OBEDECE AL ANCHO DEL MURO ESTRUCTURAL Y $.20$ m EL FONDEO.

SOBRE LAS CADENAS DE CIMENTACIÓN, A DIFERENTES NIVELES (VER PLANO ESTRUCTURAL) SE DESPLANTA UN TRINQUE DE CONCRETO DE 10 CM. QUE SERÁ EL NIVEL DE PLANTA BAJA A DIFERENTES NIVELES.

TODOS LOS MUROS SE CONSIDERARÁN COMO MUROS DE CARGA Y SU ESPESOR SERÁ DE $.26$ m (MAS $.02$ m DE SOBRECUBRIMIENTO DE CADA LADO). LOS MUROS ESTARÁN HECHOS DE BLOQUES DE CONCRETO HUECOS DE $.10 \times .20 \times .10$ m COLÓCADOS EN DOS HILERAS DE $.10$ m DE ANCHO, DE TAL MANERA QUE ENTRE AMBAS HILERAS QUEDA UN ESPACIO DE AIRE INTERMEDIO DE $.06$ m. QUE SIRVE EN ESTE CASO COMO ELEMENTO AISLANTE ALTIJO DE CALOR DEL EXTERIOR AL INTERIOR.

LAS SECCIONES Y ARMADOS DE CÁSTILLOS, CERCAMIENTOS Y TRABES DE ENJUNTEAN EN EL PLANO ESTRUCTURAL.

EL ENTIBERDO SERÁ UNA LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO DE $.10$ m. (ARMADO EN PLANTA ESTRUCTURAL).

EN CUANTO A LA TECHUMBRE, POR MOTIVOS DE DISEÑO, SE PENSÓ EN UTILIZAR UNA ESTRUCTURA DE VIGAS DE MADERA COLOCADAS A DOS AGUAS CON UNA INCLINACIÓN DE APROX. 14° . LA SEPARACIÓN ENTRE ELLAS A EJE ES DE $.30$ m. Y SU SECCIÓN ES DE $.15 \times .25$ m. LAS VIGAS DE MADERA APOYARÁN, SEGÚN EL CASO, SOBRE TRABES DE CONCRETO ARMADO O GUALDRAS DE MADERA EN CLAVOS, Y SOBRE CERCAMIENTOS EN MUROS DE CARGA. EN EL CASO DE LA TERRAZA CUBIERTA LAS VIGAS ARMAN SOBRE UNA CUBIERTA DE MADERA, QUE A SU VEZ DESCANSA SOBRE DOS COLUMNAS CIRCULARES DE CONCRETO ARMADO MARTELINADO.

COMO FUE ANTERIORMENTE LA UTILIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE MADERA OBEDECE A LA CONCEPCIÓN DEL DISEÑO DEL ESPACIO INTERIOR, PERO SI SOBRE UN ESTUDIO MÁS TRAZADO, SE DIFICULTARA LA OBTENCIÓN DE LA MADERA ADECUADA PARA ASEGURAR UN BUEN TRABAJO ESTRUCTURAL, SE RESOLVERÍA LA TECHUMBRE CON UNA LOSA DE CONCRETO ARMADO, APLICANDO, EN SU CASO, LAS VIGAS DE MADERA COMO ELEMENTOS FUNDAMENTE DECORATIVOS.

CRITERIO ESTRUCTURAL

villa tipo-criterio bajada de cargas

■ TECHUMBRE :

TEJA DE TIRO APABE		=	80.00 Kg/m ²	
FIAMÉ DE CONCRETO ARMADO	1m x 1m x .04m x 2400 kg/m ³	=	96.00 kg/m ²	
SOLETA DE BARRIO	1m x 1m x .025m x 1500 kg/m ³	=	37.50 kg/m ²	
VIGA DE MADEIRA	2m x .15m x .25m x 800 kg/m ³	=	32.00 kg/m ²	
			245.50 kg/m ²	CARGA MUERTA
			+0.00 kg/m ²	CARGA VIVA (TECHO INCLINADO)
			285.50 kg/m ²	CARGA TOTAL m ²

■ LOSA MACIZA DE ENTRESO :

CUARTERÓN DE BARRIO	1m x 1m x .02m x 1500 kg/m ³	=	30.00 kg/m ²	
MEZCLA	1m x 1m x .02m x 2000 kg/m ³	=	40.00 kg/m ²	
LOSA MACIZA DE CONCRETO	1m x 1m x .10m x 2400 kg/m ³	=	240.00 kg/m ²	
INCREMENTO TDA REGLAMENTO		=	40.00 kg/m ²	
			350.00 kg/m ²	CARGA MUERTA
			+170.00 kg/m ²	CARGA VIVA (HABITACIÓN)
			520.00 kg/m ²	CARGA TOTAL m ²

■ MUROS :

BLOCO HUECO DE CONCRETO INTERMEDIO	1m x 1m x .20m x 1500 kg/m ³	=	300.00 kg/m ²	
ARANADOS	1m x 1m x .04m x 1500 kg/m ³	=	60.00 kg/m ²	
			360.00 kg/m ²	CARGA TOTAL m ²

■ TRABES :

T-1	1m x .26m x .35m x 2400 kg/m ³	=	216.00 kg/m	
T-2	1m x .26m x .40m x 2400 kg/m ³	=	240.00 kg/m	

■ COLUMNAS :

C-1	1m x .30m x .30m x 2400 kg/m ³	=	216.00 kg/m	
-----	---	---	-------------	--

■ ESCALERAS :

FIAMÉ DE CONCRETO ARMADO	1m x 1m x .10m x 2400 kg/m ³	=	240.00 kg/m ²	
TRES ESCALONES Y MEDIO (HECLA .30)	1m x 1m x .18m x 2000 kg/m ³	=	360.00 kg/m ²	
			600.00 kg/m ²	CARGA TOTAL m ²

CRITERIO ESTRUCTURAL

villa tipo - bajada de cargas

A CONTINUACIÓN, SE PRESENTA UN ESTUDIO DE BAJADA DE CARGAS EFECTUADO EN LOS EJES CONSIDERADOS A RECIBIR LA MAYOR CARGA, ESTOS RESULTADOS SE APLICARON A LA CAPACIDAD DE CARGA O SOBORTE DEL TERRENO CONSIDERADA EN EL DISEÑO DE LA CIMENTACIÓN QUE ES DE 10 T/m^2 , PARA ASÍ PODER DETERMINAR LAS DIMENSIONES NECESARIAS DE LOS CIMENTOS DE MANROSTEAJA A UTILIZAR.

BAJADA DE CARGAS :

EJE f - TRAMO 4-5 :

TECHO	$285.50 \text{ Kg/m}^2 \times 39.00 \text{ m}^2$	=	11155.00 Kg.
TRAPE T-1	$216.00 \text{ Kg/m}^2 \times 13.50 \text{ m}$	=	2672.80 Kg.
MURO	$360.00 \text{ Kg/m}^2 \times 10.00 \text{ m} \times 3.22 \text{ m}$	=	11592.00 Kg.
ESCALERA	$600.00 \text{ Kg/m}^2 \times 2.97 \text{ m}^2$	=	1782.00 Kg.
	w	=	27,581.80 Kg.

$$27,581.80 \text{ Kg} + 10\% \text{ P.R.C. (1.20 F.S.)} = w'$$

$$27,381.80 \text{ Kg} + 2758.00 \text{ Kg (1.20)} = w''$$

$$30,140.00 \text{ Kg (1.20)} = 36,142.00 \text{ Kg.}$$

$$A = \frac{w''}{P} = \frac{36,142.00 \text{ Kg}}{10,000.00 \text{ Kg/m}^2} = 3.61 \text{ m}^2 \therefore \frac{3.61 \text{ m}^2}{13.00 \text{ m}} = \underline{.27 \text{ m}} \therefore \underline{\text{LA BASE SERÁ DE .60 m.}}$$

NOTA: 60cm. BASE MÍNIMA CIMENTO DE MANROSTEAJA

EJE f - TRAMO 5-6 :

TECHO	$285.50 \text{ Kg/m}^2 \times 8.80 \text{ m}^2$	=	2512.00 Kg.
TRAPE T-1	$216.00 \text{ Kg/m}^2 \times 5.10 \text{ m}$	=	1101.60 Kg.
MURO	$360.00 \text{ Kg/m}^2 \times 2.40 \text{ m} \times 5.87 \text{ m}$	=	5024.00 Kg.
ENTRERIO	$520.00 \text{ Kg/m}^2 \times 1.70 \text{ m}^2$	=	884.00 Kg.
MURO	$360.00 \text{ Kg/m}^2 \times 2.40 \text{ m} \times 2.75 \text{ m}$	=	2358.72 Kg.
ESCALERA	$600.00 \text{ Kg/m}^2 \times 2.88 \text{ m}^2$	=	1728.00 Kg.
	w	=	11,608.72 Kg.

$$11,608.72 \text{ Kg} + 10\% \text{ P.R.C. (1.20 F.S.)} = w'$$

$$11,608.72 \text{ Kg} + 1160.00 \text{ Kg (1.20)} = w''$$

$$12,768.70 \text{ Kg (1.20)} = 15,322.45 \text{ Kg.}$$

$$A = \frac{w''}{P} = \frac{15,322.45 \text{ Kg}}{10,000.00 \text{ Kg/m}^2} = 1.53 \text{ m}^2 \therefore \frac{1.53 \text{ m}^2}{3.90 \text{ m}} = \underline{.39 \text{ m}} \therefore \underline{\text{LA BASE SERÁ DE .60 m}}$$

NOTA: 60cm. BASE MÍNIMA CIMENTO DE MANROSTEAJA

CRITERIO ESTRUCTURAL

villa tipo - bajada de cargas

EJE d - TRAMO 5-6 :

TECHO	285.50 kg/m ² × 28.00 m ²	= 7994.00 Kg.
MURO	360.00 kg./m ² × 5.10 m × 3.80 m	= 6976.80 Kg.
ENTREPIEDO	520.00 kg./m ² × 6.82 m ²	= 3546.40 Kg.
MURO	360.00 kg./m ² × 5.10 m × 2.73 m	= 5012.30 Kg.
	w	= 23,529.50 Kg.

$$\begin{aligned}
 &23,529.50 \text{ Kg.} + 10\% \text{ P.P.C. (1.20 F.S.)} &&= w' \\
 &23,529.50 \text{ Kg.} + 2352.95 \text{ Kg. (1.20)} &&= w' \\
 &25,881.50 \text{ Kg. (1.20)} &&= 31,057.80 \text{ Kg.}
 \end{aligned}$$

$$A = \frac{w'}{P} = \frac{31,057.80 \text{ Kg.}}{10,000.00 \text{ Kg./m}^2} = 3.10 \text{ m}^2 \therefore \frac{3.10 \text{ m}^2}{5.10 \text{ m}} = \underline{\underline{.60 \text{ m DE BASE DEL CIMENTO}}}$$

EJE 5 - TRAMO b-f :

TECHO		
MURO	360.00 kg./m ² × 9.00 m × 3.30 m	= 10,692.00 Kg.
ENTREPIEDO	520.00 kg./m ² × 8.50 m ²	= 4,420.00 Kg.
MURO	360.00 kg./m ² × 9.00 m × 2.73 m	= 8,845.20 Kg.
	w	= 23,957.20 Kg.

$$\begin{aligned}
 &23,957.20 \text{ Kg} + 10\% \text{ P.P.C. (1.20 F.S.)} &&= w' \\
 &23,957.20 \text{ Kg} + 2395.72 \text{ Kg. (1.20)} &&= w' \\
 &26,352.90 \text{ Kg. (1.20)} &&= 31,622.00 \text{ Kg.}
 \end{aligned}$$

$$A = \frac{w'}{P} = \frac{31,622.00 \text{ Kg.}}{10,000.00 \text{ Kg./m}^2} = 3.16 \text{ m}^2 \therefore \frac{3.16 \text{ m}^2}{9.00 \text{ m}} = \underline{\underline{.35 \text{ m. LA BASE SERA DE 60 cm.}}}$$

NOTA: POR ESPECIFICACION LA BASE MINIMA SERA 60cm.

NOTAS :

P.P.C. = PESO PROPIO CIMENTO = 10% CARGA QUE RECIBE.

F.S. = FACTOR DE SEGURIDAD CONSIDERADO = 1.20

w' = CARGA TOTAL SOBRE EL TERRENO.

P = LA CAPACIDAD DE CARGA DEL TERRENO CONSIDERADA EN EL DISEÑO DE LA CIMENTACION = 10 T./m² = 10,000 kg./m²
 SI ÉSTA ES MENOR, ESTE CÁLCULO NO TIENE VALIDEZ.

NOTAS :

COMO CONCLUSION DE ESTOS CÁLCULOS, EN DONDE NINGÚN CIMENTO TIENE COMO BASE MAS DE 60cms., Y SABIENDO QUE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE UN CIMENTO DE HANROSTERIA LA BASE MINIMA DEBE SER DE 60cms., SE OPTO POR UNA UNIFORMIDAD EN LAS DIMENSIONES DE CIMENTACION YA QUE TODAS LAS BASES DE CIMENTACION SERAN DE 60cms.

CRITERIO ESTRUCTURAL

villa tipo - bajada de cargas

COLUMNA C-1 (TRAMO 1-3):

TECHO	285.50 Kg/m ² x 59.60 m ²	= 1254.00 Kg
GUADRA	9.45 m x .25 m x .30 m x 600kg/m ³	= 440.00 Kg
COLUMNAS	216.00 Kg/m ² x 2.50 m x 2	= 1512.00 Kg
	W	= 6202.00 Kg

∴ $W' = W + 10\% \text{ P.P.C. (1.2 P.S.)}$
 $W' = 6202 \text{ Kg} + 620 \text{ Kg (1.2)}$
 $W' = 6822 \text{ Kg}$

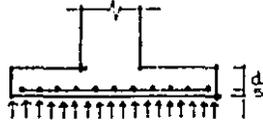
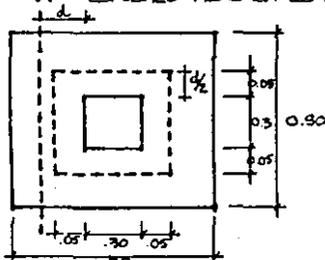
DADOS: $P = 10 \text{ T/m}^2 = 10,000 \text{ Kg/m}^2$
 CONCRETO $f_c = 200 \text{ Kg/cm}^2$
 ACERO $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$
 P.S. = 1.2 = FACTOR DE CARGA
 COLUMNA = DIAMETRO DE .30M
 CONSTANTES Y ESPECIFICACIONES

$f_c' = 0.8 \times 200 = 160 \text{ Kg/cm}^2$
 $f_c'' = 0.85 \times f_c = 136 \text{ Kg/cm}^2$

∴ $A = \frac{W'}{P} = \frac{6822 \text{ Kg}}{10,000.00 \text{ Kg/m}^2} = 0.68 \text{ m}^2$

CON UNA ZAPATA CUADRADA $b = \sqrt{0.68 \text{ m}^2} = 0.83 \text{ m}$.

ESFUERZO REAL EN EL SUELO $f = \frac{6.2}{0.90^2} = 7.66 \text{ T/m}^2 + \text{P.P.C.}$



$V_u = 1.2 \times 7.66 (0.90^2 - 0.40^2) = 5.9 \text{ TON}$, CONSTANTE ULTIMA, IGUAL A LA CARGA TOTAL ALREDEDOR DE LA SECCION CRITICA, MULTIPLICADA POR EL FACTOR DE CARGA.

$b = 0.85$
 $b_0 = 4 \times .40 = 1.60 \text{ m}$, PERIMETRO DE LA SECCION CRITICA.

$V = \frac{5900 \text{ Kg}}{0.85 \times 160 \times 10} = 4.3 \text{ Kg/cm}^2 < \sqrt{200} \text{ Kg/cm}^2$
 $\therefore 4.3 \text{ Kg/cm}^2 < 14.1 \text{ Kg/cm}^2$, ACEPTABLE.

SE REVISARA AHORA POR CONSTANTE COMO VIGA ANCHA:

$V = \frac{V_u}{b d} \leq 0.5 \sqrt{f_c} = 7.05 \text{ Kg/cm}^2$

$V_u = 1.2 \times 7.66 (0.45 - 0.25) \times 0.90 = 1.65 \text{ TON}$
 $b = 0.90$

$V = \frac{1650}{0.85 \times 90 \times 10} = 2.1 \text{ Kg/cm}^2 < 7.05 \text{ Kg/cm}^2$, ACEPTABLE.

NO CONVIENE, POR RAZONES CONSTRUCTIVAS REDUCIR EL PERALTE AUN CUANDO ESTRUCTURALMENTE ES FACTIBLE. POR LO TANTO $d = 10 \text{ cm}$.

DISEÑO DEL REFUERZO POR FLEXION:

$M_u = 1.2 \times 7.66 \times \frac{(0.45 - 0.15)^2}{2} \times 0.90 = 0.56 \text{ TM}$

$\frac{M_u}{b d^2} = \frac{56000}{0.90 \times 0.90 \times 10^2} = 444.44 \approx 4.5 \text{ cm}^2$

SE PONDRÁ PARA EL TIPO DE ACERO ESPECIFICADO $P = .003$

$A_s = .0020 \times 90 \times 10 = 1.80 \text{ cm}^2$ AREA DE ACERO NECESARIO.

POR LO TANTO SE USARAN 41 VAS $\phi \frac{3}{8}$ " @ 8.5 EN LAS DOS DIRECCIONES.

EL PERALTE, EN GENERAL QUESEA ADECUADO P.A. CONSTANTE DE PENETRACION Y PARA SU OBTENCION SE PUEDE POR TANTOS, POR LO TANTO SUPONIENDO UN PERALTE DE $d = 10 \text{ cm}$. TENEMOS QUE: $v = \frac{V_u}{b b_0 d} < \sqrt{f_c}$ ESFUERZO ADMISIBLE PARA ESTE TIPO DE FALLA.

CRITERIO ESTRUCTURAL edificio de departamentos

CONSIDERACIONES PRELIMINARES :

DE LA CARGA PRELIMINAR DE CARGAS APLICADA A LA CAPACIDAD DE CARGA O DE SOPORTE DEL TERRENO DE $P = 10 \text{ T/m}^2$, SE Aprecian ELEMENTOS DE ARYO DE UNA AMPLITUD TAL, QUE CADA OCUPAN EL ESPACIO DISPONIBLE PARA SU UBICACIÓN, EN LA SUPERFICIE DE CIMENTACIÓN, EN LAS ZONAS DE ALTA DENSIDAD DE MUJOS; EN EL CASO DE LOS CLAROS AMPLIOS, EL ÁREA NECESARIA DE ARYO OBLIGARÍA AL EMPLEO DE CAPATAS COBRIDAS CON UN ANCHO DE DESPLANTE QUE ELIMINA LA POSIBILIDAD DE RECUPERAR AL CEMENTO DE MANTOSTERÍA, YA QUE NO ES RECOMENDABLE QUE ÉSTOS TENGAN BACES MAYORES A 1.20 m DE ANCHO PUES SE INCREMENTA MUCHO EL PESO PROPIO DEL CEMENTO. POR OTRA PARTE, EL EMPLEO DE CAPATAS COBRIDAS CON LAS SECCIONES DE CONCRETO NECESARIAS Y EL CONJUNTO DE ACEROS DE SU ARMADO, DETERMINAN NECESARIA A LA ESTRUCTURACIÓN DE LA CIMENTACIÓN CON LOSA COBRIDA DE CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO, CON TRABES Y NERVATURAS AUXILIARES QUE REDUZCAN LOS CLAROS, PARA OBTENER EL ESPESOR MÍNIMO DE LA LOSA QUE SE ARYA EN EL TERRENO.

PLANTEADA ASÍ LA SOLUCIÓN ESTRUCTURAL DE LA CIMENTACIÓN, SE OPTÓ POR COBRER LA LOSA DE CIMENTACIÓN AL NIVEL DEL PISO DE PLANTA BAJA, CON LAS TRABES ENTERRADAS EN EL TERRENO Y CON LAS CANALIZACIONES DE TODO GÉNERO DE SERVICIOS ANOSAROS Y PULPARES PREVIAMENTE AL CLARO DEL CONCRETO DE LA CIMENTACIÓN, (DEJANDO ÚNICAMENTE EL ESPESOR PARA EL MATERIAL DE ACABADO DE CADA ESTRATO). ESTO REPRESENTA UNA ENORME VENTAJA ECONÓMICA QUE SE OBTIENE AL SUSTITUIR EL FOME DE CONCRETO DE LA PLANTA BAJA POR LA LOSA DE CIMENTACIÓN Y EVITAR EXCAVACIONES Y RELLENOS COMPACTADOS CON PISO DE MANO, DE SACOLINA O NEUMÁTICO, ASIMISMO EL DESPLANTE DE MUJOS Y EL ARYO DE LA CUBRA FALSA DE LA CUBRA DE LOSA DEL PRIMER NIVEL SE EFECTUARÁ EN UN ELEMENTO REGULAR Y SÚPER. ES TAMBIÉN IMPORTANTE, LA VENTAJA ESTRUCTURAL QUE SE OBTIENE DE ESTA FORMA, YA QUE, SOBRE UN TERRENO COMPACTADO AL 95% DE LA PRUEBA PRAXTON STANDARD, HABRÁ EDIFICIO DE RELLENO DE TERRETO EN CASO DE 10 cm. DE ESTRUCO COMPACTADO AL 95% DE LA PRUEBA PRAXTON STANDARD, ÉSTO SIGNIFICA UNA RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN DE 90 kg/cm^2 , POR LO TANTO ESTE RELLENO TRABAJA COMO ELEMENTO INTEGRAL DE TRABAJO DE LA CIMENTACIÓN.

CONSIDERACIONES GENERALES DE ANÁLISIS ESTRUCTURAL :

EL PISO DE NO TROPICAR LOS VIVIENTAS Y ORDENAR EL AMBIENTE DE UN DESARROLLO CIRCUNSTANCIAL NECESARIO A UN MOVIMIENTO DE ESPACIO Y FORMAS CÉNTRICO DE LA CONSTRUCCIÓN, SIN EMBAZOS, EN LO QUE SE REFIERE AL DISEÑO ESTRUCTURAL, DE HICHO DE UNA MANERA REGULAR PARA QUE RESULTARE ECONÓMICA. NO TENIENDO UNA SUPERESTRUCTURA A BAJE DE MUJOS DE CARGA Y LOSA MACIZAS DE ENTUBULO Y CUBIERTA, CON LOS REFUERZOS DE TRABES ADECUADAS AL MOVIMIENTO Y APARAS QUE SE VAN FORMANDO DE ACUERDO CON EL PROYECTO; ESTAS TRABES QUEDAN CUBIERTAS EN EL PÁLCO PLATÓN JUNTO CON LOS DUCTOS DE AIRE ACONDICIONADO Y CANALIZACIONES DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS, HIDRÁULICAS Y ELÉCTRICAS.

DE CONSIDERA CONVENIENTE COMO SOLUCIÓN EN UN DESARROLLO DE ESTA MAGNITUD, EN FONDO, POR SU LOCALIZACIÓN AVANZADA DE CENTROS IMPORTANTES DE ROBLACION, TODOS LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER TRANSPORTADOS YA SEA DE TUJANA POR CARRETERA O DE MACAPAN - LA PUE RIA MAR, EL ESTABLECER EN EL LUGAR DE DESARROLLO DE LA OBRAS UNA DOMESTICADA DE CONCRETO, ASÍ COMO UNA MÁQUINA PARA FABRICAR BLOCS DE CEMENTO-ARENA CONTINUIDO (TONECORA).

CRITERIO ESTRUCTURAL

edificio de departamentos

TENIENDO ENTONCES EN EL LUGAR DE LA CERRA, LA RODIFICACIÓN ASÍ COMO LA FABRICACIÓN DE BLOCK, SERÍA NECESARIO TRANSPORTAR EL CEMENTO YA QUE EN CUANTO A LOS AGREGADOS (ARENA Y GRAVA) SE PUEDE PODER OBTENERLOS EN BANCOS DE ARENA DE LOS ALREDEDORES (Y EN SU EFICIENCIA SE TRANSLADARÍA UNA QUEBRADORA PORTÁTIL).

TENIENDO ENTONCES QUE LOS MUROS SERÁN DE BLOCK COMPRESIVO DE CEMENTO ARENA. LA UTILIZACIÓN DE ESTE MATERIAL TIENE COMO VENTAJA EL TENER MAYOR CAPACIDAD DE CONTANTE Y DE COMPRESIÓN ASÍ COMO EL SERIR DE AISLANTE TÉRMICO. LOS MUROS, ENTONCES, SON MUROS DE CARGA QUE SIEMPRE DE BLOCK HUECO COMPRESIVO TRABAJAN EN FORMA SIMILAR AL TABIQUE CONFINADOS POR CASTILLOS. ADemás SE ARMARÁ EL MURO ADICIONALMENTE CON CASTILLOS AHOGADOS CADA 1.20 m O EN SU CASO, EN MARCOS DE VENTANAS Y PUERTAS. EL MURO IRA REFORZADO TAMBIÉN CON ESCALEPILLAS. LOS CASTILLOS AHOGADOS EN EL BLOCK IMPLICARÁN UNA SUPERVISIÓN ESPECIAL EN EL TRASLAPE Y AMARRE DE LAS VARILLAS PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DEL CASTILLO. EN CUANTO A LAS INSTALACIONES ES NECESARIO UNA COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN CONSTANTE PARA EL DESARROLLO ADECUADO DE LA UBICACIÓN DE LOS MISMOS.

PRIMERAMENTE SE UBICARON LOS MUROS CONTÍNUOS DESDE SU DESPLANTE HASTA LA AZOTEA, VERIFICANDO SU CAPACIDAD POR SU DENSIDAD EN SENTIDO LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL PARA ABSORBER LOS MOVIMIENTOS SÍSMICOS DE ACUERDO CON LAS LIMITACIONES QUE ESTABLECE EL CÓDIGO. LA CONTINUIDAD DE LOS MUROS, PARTIENDO DE SU DESPLANTE EN PLANTA HASTA HACIA LOS Pisos SUPERIORES, SE HAN APROVECHADO COMO ARCS CONTÍNUOS DE LAS LOSAS QUE RECIBEN (RIGIDEZ.).

DE ACUERDO CON LO PRESCRITO EN EL REGLAMENTO SE LEVANTARÁN NO SÓLO LOS MUROS PERIMETRALES, SINO TAMBIÉN LOS INTERIORES, CON UNA DALA CORRIJA O CERRAMIENTO DE CONCRETO ARMADO DEL ESPESOR DEL MURO COMPRESIONANTE, COLATA MONOLÍTICAMENTE CON LA LOSA DEL NIVEL SUPERIOR.

LAS CONCENTRACIONES DE CARGAS DE TRABES SE RECIBEN EN ALCUNOS CASOS (VER PLANO ESTRUCTURAL) EN COLUMNAS QUE NACEN DESDE LOS DADOS DE LAS TRABES DE ALIMENTACIÓN, Y ALCUNAS DE ESTAS COLUMNAS SE HAN ADAPTADO AL ESPESOR DEL MURO PARA QUE CON EL COLADO SE AMARREN MONOLÍTICAMENTE.

LOS ENTREPISOS DE LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO SE APOYARÁN SOBRE LOS MUROS DE CARGA O TRABES DE CONCRETO ARMADO, SEGÚN EL CASO. LAS LOSAS DE CLAROS GRANDES SE HAN DIVIDIDO CON NEURVATURAS DE CONCRETO, PARA QUEBRARLAS DE ESPESOR Y POR CONSEQUENTE DE PESO, Y EN EL COLADO SE DEJARÁN LAS ANCLAS DE LAS QUE QUEDARÁN SUCENDIDOS LOS DUCOS, TUBERÍAS Y TALLO PROFOND.

LAS LOSAS DE CUBIERTA Ó DE AZOTEA SE ESTRUCTURARÁN CON EL MISMO CRITERIO DE LAS DE LOS ENTREPISOS; POR LA CONDICIÓN DE LA MAYORÍA DE ELLAS DE SER INCLINADAS, CUANDO EN APOYO INFERIOR NO COINCIDA CON ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL NIVEL DEL ENTREPISO, EL ENTRENDO DEL ARQUINQUE SE TENDRÁ CON EL ARMADO AHOGADO CON UNA TRABE HORIZONTAL DE CONCRETO, PARA EVITAR LA RESONANTE MECÁNICA DEL ENFLUJE HORIZONTAL EN DICHO PUNTO Y OBTENER LA TRANSMISIÓN DE CARGA VERTICAL EN SU ARCO.

LAS RAMPA DE CONCRETO SOBRE LAS QUE SE TOPARÁN LOS ESCALONES DE LA ESCALERA GENERAL, POR SU CONDICIÓN DE ESTAR ENTRE DOS MUROS, DEBIRÁN CONSTRUÍRSE PLANURANDO ANTES MUROS PARA APOYO DE LA LOSA, PREVIENDO EL ANCLAJE EN LOSAS DE ENTREPISO Y DESARROS DE ESCALERA. PARA SU ESTRUCTURACIÓN SÓLIDA.

CRITERIO ESTRUCTURAL

edificio de departamentos - bajada de cargas

■ LOSA DE CUBIERTA O TECHUMBRE :

LOSA DE TIRÓ ÁPARE

LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO

APLANADO DE YESO

VIGA DE MADERA

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .10 \text{ m} \times 2400 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .02 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$2 \text{ m} \times .15 \text{ m} \times .20 \text{ m} \times 800 \text{ Kg/m}^3$$

$$= 80.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 240.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 30.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 18.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{598.00 \text{ Kg/m}^2}$$

$$40.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{458.00 \text{ Kg/m}^2}$$

CARGA MUERTA

CARGA VIVA

CARGA TOTAL

■ LOSA MACIZA DE ENTREPISO :

CUARTERÓN DE BARRO

MEZCLA

LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO

FALSO PLAFOND DE YESO

INCREMENTO POR REGLAMENTO

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .025 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .025 \text{ m} \times 2000 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .12 \text{ m} \times 2400 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .02 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$= 58.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 50.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 288.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 30.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 40.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{476.00 \text{ Kg/m}^2}$$

$$250.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{696.00 \text{ Kg/m}^2}$$

CARGA MUERTA

CARGA VIVA

CARGA TOTAL

■ MUROS DE .30 m. :

BLOCC HUECO DE CONCRETO INTERMEDIO

APLANADOS

MEZCLA

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .25 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .05 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$5 \text{ m} \times .02 \text{ m} \times .20 \text{ m} \times 2000 \text{ Kg/m}^3$$

$$= 375.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 75.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 10.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{490.00 \text{ Kg/m}^2}$$

■ MUROS DE .15 m. :

BLOCC HUECO DE CONCRETO INTERMEDIO

APLANADOS

MEZCLA

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .10 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$1 \text{ m} \times 1 \text{ m} \times .05 \text{ m} \times 1500 \text{ Kg/m}^3$$

$$5 \text{ m} \times .02 \text{ m} \times .10 \text{ m} \times 2000 \text{ Kg/m}^3$$

$$= 150.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 75.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$= 20.00 \text{ Kg/m}^2$$

$$\underline{245.00 \text{ Kg/m}^2}$$

NOTA: LA ESTRUCTURA SE CONSIDERA COMO EL 10% DEL PESO TOTAL.

CRITERIO ESTRUCTURAL

edificio de departamentos

CALCULO DEL PESO TOTAL DEL EDIFICIO

■ LOSAS	■ AREAS (m ²)	■ PESO POR M ²	■ PESO TOTAL (Kg)
LOSA DE CUBIERTA	286 m ²	438 Kg/m ²	125,268 Kg.
LOSA DE TERCERA PLANTA	459 m ²	696 Kg/m ²	319,464 Kg.
LOSA DE SEGUNDA PLANTA	508 m ²	696 Kg/m ²	353,568 Kg.
LOSA DE PRIMERA PLANTA	514 m ²	696 Kg/m ²	357,744 Kg.
LOSA DE PLANTA BAJA	526 m ²	696 Kg/m ²	366,096 Kg.
			<hr/>
			1,522,140 Kg.
■ MUROS	■ AREAS (m ²)	■ PESO POR M ²	■ PESO TOTAL (Kg)
MUROS DE TERCERA PLANTA DE .30-341 m ²		490 Kg/m ²	167,090 Kg.
MUROS DE TERCERA PLANTA DE .15 85 m ²		245 Kg/m ²	20,825 Kg.
MUROS DE SEGUNDA PLANTA DE .30 446 m ²		490 Kg/m ²	218,540 Kg.
MUROS DE SEGUNDA PLANTA DE .15 204 m ²		245 Kg/m ²	49,980 Kg.
MUROS DE PRIMERA PLANTA DE .30 474 m ²		490 Kg/m ²	232,260 Kg.
MUROS DE PRIMERA PLANTA DE .15 225 m ²		245 Kg/m ²	55,125 Kg.
MUROS DE PLANTA BAJA DE .30 509 m ²		490 Kg/m ²	249,470 Kg.
MUROS DE PLANTA BAJA DE .15 182 m ²		245 Kg/m ²	44,590 Kg.
			<hr/>
			1,037,880 Kg.

CALCULO DE LA REACCION DEL TERRENO

TENEMOS QUE :

$$W = (\text{PESO TOTAL DE LOSAS}) + (\text{PESO TOTAL DE MUROS})$$

$$W = (1,522,140 \text{ Kg.}) + (1,037,880 \text{ Kg.})$$

$$W = 2,560,020 \text{ Kg.}$$

$$W' = W + 10\% \text{ ESTRUCTURA}$$

$$W' = 2,560,020 \text{ Kg.} + 236,002 \text{ Kg.}$$

$$W' = 2,816,022 \text{ Kg.}$$

$$\text{REACCION DEL TERRENO} = \frac{W'}{\text{AREA DE P.B.}} = \frac{2,816,022 \text{ Kg.}}{526 \text{ m}^2} = 5353 \text{ Kg/m}^2$$

$$\text{REACCION DEL TERRENO} = 5353 \text{ Kg/m}^2 = 5.35 \text{ TON/m}^2$$

NOTA: EL TERRENO TIENE UNA CAPACIDAD DE CARGA DE 10,000 Kg/m² = 10 TON/m²

CRITERIO ESTRUCTURAL

edificio de departamentos

CÁLCULO DE TRABE TIPO :

EN LOS PLANOS ESTRUCTURALES EL CÁLCULO DE ESTA TRABE CORRESPONDE A LA TRABE T-2.

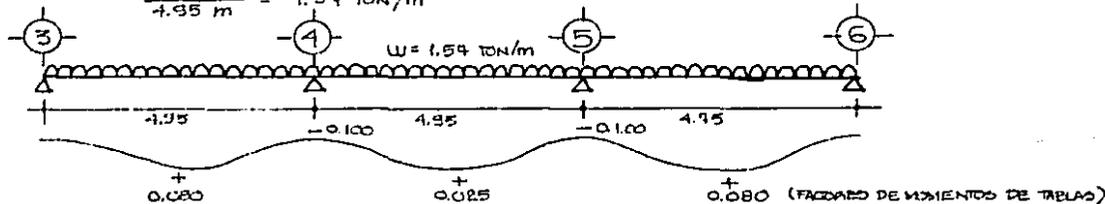
TRABE TIPO $l = 4.95$ m.

ÁREA TRIBUTARIA DE LOSA MACIZA CORRESPONDIENTE A LA TRABE = 11.30 m²

PESO DE LA LOSA MACIZA DE ENTRENOSO POR M² = 696 Kg/m²

∴ TENEMOS QUE 11.30 m² x 696 Kg/m² = 7864 Kg = 7.8 TON

$$\frac{7.8 \text{ TON}}{4.95 \text{ m}} = 1.57 \text{ TON/m}$$



PROCEDAMOS A CALCULAR EN BASE A UN MOMENTO NEGATIVO, ES DECIR CON VALOR DE 0.100 , YA QUE ESTE VALOR ES EL MAYOR Y POR LO TANTO EL QUE MÁS CUENTA EN ESTE CASO.

$M =$ COEFICIENTE x $W l^2$

$$M = 0.100 \times 1.54 \times (4.95)^2 = 3.84 \text{ TON}\cdot\text{m}$$

$M_u = M$ x FACTOR DE CARGA

$$M_u = 3.84 \times 1.4$$

$$M_u = 5.37 \text{ TON}\cdot\text{m}$$

SE PROCEDE A CALCULAR EL PERALTE Y BASE DE LA TRABE POR C.F.E.~

$$\text{PERALTE} = \frac{l}{12} = \frac{4.95}{12} = 41.5 \rightarrow 40 \text{ cm.}$$

$$\therefore \text{PERALTE} = 40 \text{ cm.}$$

$$\text{BASE} = D = \frac{l}{38} = \frac{4.95}{38} = 13.02 \rightarrow 20 \text{ cm. (POR MOTIVOS CONSTRUCTIVOS SON NECESARIOS LOS 20 CM. AUNQUE NO LO SEAN ESTRUCTURALMENTE)}$$

$$\therefore \text{BASE} = 20 \text{ cm.}$$

CRITERIO ESTRUCTURAL

edificio de departamentos

CÁLCULO DEL ACEPO DE LA TRABE TIPO :

EN LOS PLANOS ESTRUCTURALES EL CÁLCULO DE ESTA TRABE CORRESPONDE A LA TRABE T-2
TENEMOS ENTONCES UNA SECCIÓN DE LA TRABE T-2 = 20 X 40 cms.

$$M_R = F_R b d^2 f'c \rho_{MAX} (1 - 0.5 \rho_{MAX})$$

EN DONDE

F_R = FACTOR RESISTENTE = 0.9

b = BASE DE SECCIÓN = 20 cms.

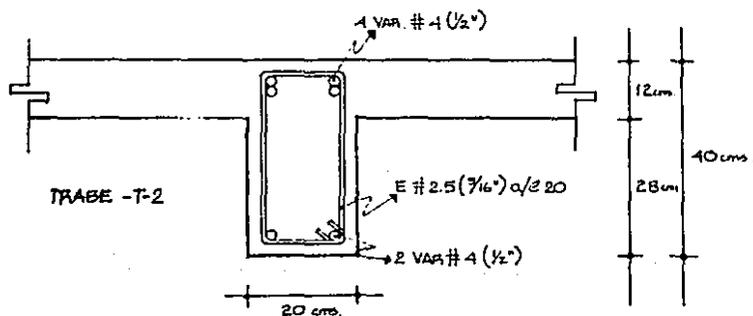
d = PERALTE EFECTIVO = 35 cms.

$f'c$ = RESISTENCIA DEL CONCRETO = 250 Kg/cm²

ρ_{MAX} = PORCENTAJE BALANCEADO PARA GARANTIZAR LA FALLA DUCTIL DEL ELEMENTO.

$$\text{ÁREA DE ACERO} = A_s = 4.22 \text{ cm}^2$$

∴ SE PONDRIAN 4 VAR. # 4 = 4 VAR. $\phi \frac{1}{2}$ " QUE CON UN ÁREA DE 1.29 cm² C/U NOS DAN UN ÁREA DE ACERO DE 5.08 cm²
4 x 1.29 cm² = 5.08 cm²



NOTA: EL ACEPO DE TRABAJO VA EN ESTE CASO EN LA PARTE DE ARRIBA, YA SE CALCULO EN LA PAGINA ANTERIOR, EN BASE A UN MOMENTO NEGATIVO.

CRITERIO DE INSTALACIONES

CRITERIO GENERAL DE INSTALACIONES

INTRODUCCIÓN GENERAL PARA EL DISEÑO DE LOS SERVICIOS

BÁSICAMENTE EN ESTE CAPÍTULO SE PROPONE UN CRITERIO DE INSTALACIONES, QUE DADO EL TIPO DE PROYECTO CONSIDERO TANTO ADECUADO COMO INTERESANTE EN CUANTO A LAS INSTALACIONES MISMAS. SIN EMBARGO, EL PROYECTO NO ES UNA SOLUCIÓN COMPLETA SINO SIMPLEMENTE UNA PROPUESTA EN FORMA DE CRITERIO PARA LA SOLUCIÓN DE LOS SERVICIOS EN ESTE NUEVO DESARROLLO.

PRIMERAMENTE, CUANDO SE COMIENZA UNA NUEVA CIUDAD, DESARROLLO, COMPLEJO TURÍSTICO ETC., ES NECESARIA UNA FRECUENCIA COORDINADA DE PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA ASEGURAR LA DISPONIBILIDAD DE SISTEMAS DE SERVICIO A LA POBLACIÓN CUANDO TENGA LUGAR LA OCUPACIÓN DE LA MISMA. EN CUALQUIER COMUNIDAD, YA SE ENCUENTRE EN UNA REGIÓN NORMAL O ÁRIDA, SE REQUIERE DE PROVISIÓN SURGENTE TANTO DE AGUA POTABLE, COMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ASÍ COMO CALEFACCIÓN Y ENFRIAMIENTO OPERACIONALES E INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DESPERDICIOS LÍQUIDOS Y DISPOSICIÓN DE LOS DESPERDICIOS SÓLIDOS. SIN EMBARGO, EN UNA REGIÓN ÁRIDA, CON FRECUENCIA HAY UNA COMPLETA FALTA DE INFRAESTRUCTURA COMPARADA CON CUALQUIER OTRA REGIÓN. ESTE ES EL CASO A TRATAR AQUÍ, PUES QUE EL LUGAR DONDE SE LOCALIZA EL PROYECTO ES UN LUGAR ÁRIDO EN DONDE LA POBLACIÓN MAS CERCANA, QUE SERÍA EL POBLADO DE MULEGÉ, SE ENCUENTRA A 20 Km. DISTANCIA YA CONSIDERABLE PARA LA CONDUCCIÓN DE SERVICIOS. POR ESTOS MOTIVOS SERÍA NECESARIO LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES PARA LOGRAR QUE LOS SERVICIOS Y FACILIDADES QUE ALLÍ SE ENCUENTRAN SEAN LO MAS INDEPENDIENTES POSIBLE.

COMO PRIMER FACTOR IMPRONTANTÍSIMO A CONSIDERAR, EN UNA ÁREA ÁRIDA A PLANIFICAR ES EL FACTOR DE LA OBTENCIÓN Y EL USO CUIDADOSO DEL AGUA.

COMO DEBE ANTERIORMENTE UN DISEÑO DEL SISTEMA DE SERVICIOS QUE REDUZCA LOS RECURSOS REQUERIDOS, HAYA BAJAR, Y AÚN ELIMINAR EL COSTO DE OBTENER LOS RECURSOS DE UNA LOCALIDAD DOSTANTE.

EL ACERCAMIENTO AL PROBLEMA, QUE POR LO TANTO, SE ACEPTARÍA ES LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DESCENTRALIZADAS DE CONVERSIÓN Y TRATAMIENTO, LO QUE PUEDE LLAMARSE INSTALACIONES INTEGRADAS, COLOCADAS EN UN SITO PRODUcido Y PROGRAMADAS DE MANERA CONSISTENTE CON LA CONSTRUCCIÓN, PRECISAMENTE DE LA PARTE INMEDIATAMENTE PLANIFICADA DEL DESARROLLO, AUNQUE EN ÚLTIMO TÉRMINO SE PLANIFIQUEN AMPLIACIONES DEL MISMO. ESTE CONCEPTO UTILIZA Y USA A TRAVÉS EL POTENCIAL DE RECURSOS NATURALES ASÍ COMO HACE USO DE LOS DESPERDICIOS GENERADOS EN EL PROPIO PROYECTO, PARA DISPONER DE LA CANTIDAD NECESARIA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, CALEFACCIÓN ETC.

HABLANDO EN TÉRMINOS GENERALES, LA CONVERSIÓN DESCENTRALIZADA DEPENDE DEL CONCEPTO LLAMADO "ENERGÍA TOTAL". LA ENERGÍA TOTAL USA EL CALOR PROCEDENTE DE LA GENERACIÓN DE ELECTRICIDAD (EL CUAL NORMALMENTE SE DESPERDICA O SE ARROJA A UN RÍO, O A LA ATMÓSFERA DESDE TORRES DE ENFRIAMIENTO) PARA CALENTAR, O ENFRIAR EDIFICIOS, TRATAR DESHECHOS, TRATAR LA PROVISIÓN DE AGUA Y CALENTAR EL AGUA POTABLE. LA ENERGÍA TOTAL ES UN CONCEPTO QUE EN PRIMER LUGAR, SE HIZO ATRACTIVO Y HA RECIBIDO CRECIENTE ATENCIÓN DURANTE LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS.

DADO LAS CONDICIONES ANTERIORES SE PROYECTARÁN LAS INSTALACIONES CORRESPONDIENTES A CADA ELEMENTO TENIENDO ESPECIAL CUIDADO AL MANTENIMIENTO, PROCURANDO SEA LO MAS SENCILLO + ECONÓMICO POSIBLE.

INSTALACION HIDRAULICA -1

criterio

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y DISTRIBUCIÓN :

LA OBTENCIÓN DE AGUA POTABLE SE REALIZA A TRAVÉS DE LOS SIGUIENTES MÉTODOS POR ORDEN DE IMPORTANCIA :

- DESALACIÓN DE AGUA DE MAR
- CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA

EL MÉTODO DE DESALACIÓN DE AGUA DE MAR PUEDE REALIZARSE BAJO LOS SIGUIENTES PROCESOS :

- A) DESTILACIÓN SOLAR.
- B) COMPRESIÓN DE VAPOR.
- C) EVAPORACIÓN INSTANTÁNEA POR ETAPAS.
- D) ÓSMOSIS INVERSA.

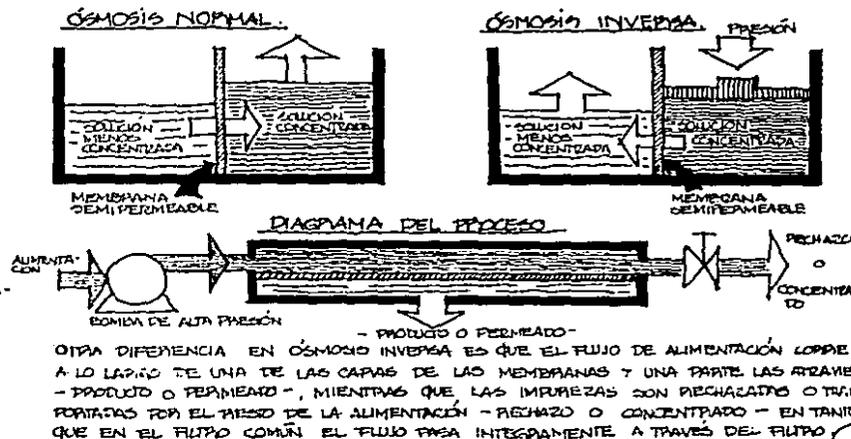
CADA UNO DE LOS MÉTODOS ANTERIORES TIENE CIERTAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS, QUE AL SER ANALIZADAS CADA UNA DE ELAS SE PUEDE POR UTILIZARI EL MÉTODO DE ÓSMOSIS INVERSA EN LA PLANTA DESALADORA QUE SE PROYECTA PARA ESTE PROYECTO, QUE SE LOCALIZA EN LA PARTE NORO CERCA AL MAR, DENTRO DE LA ZONA DESTINADA A SERVICIOS GENERALES.

■ DESALACIÓN POR ÓSMOSIS INVERSA :

EL PROCESO DENOMINADO ÓSMOSIS INVERSA ES QUIZA EL MÉTODO MÁS SENCILLO PARA DESALAR Y QUE PARECE ACERCARSE A LOS MEJORES RENDIMIENTOS ENERGÉTICOS.

EN ESTE PROCESO EL PASO DE LAS SOLUCIONES SE REALIZA EN FORMA CONTRARIA AL PROCESO DE ÓSMOSIS NORMAL.

EN EL PROCESO DE ÓSMOSIS INVERSA A UNA SOLUCIÓN CONCENTRADA, EN ESTE CASO, EL AGUA SALINA, SE LE APLICA UNA PRESIÓN EXTERNA MAYOR QUE LA PRESIÓN OSMÓTICA, EL AGUA COMIENZA A PASAR A UNA SOLUCIÓN MENOS CONCENTRADA, A TRAVÉS DE UNA MEMBRANA SEMIPERMEABLE QUE ES UN SUPERFILTRO QUE TIENE LOS MISMOS MATERIALES QUE UN FILTRO COMÚN, CON LA DIFERENCIA DE QUE, ADENAS, TIENE DEL 95 AL 98% DE LAS SALES DISUELTAS Y LA MATERIA BIOLÓGICA Y COLoidal PRESENTES EN EL AGUA.



INSTALACION HIDRAULICA - 2

criterio

EXISTEN PLANTAS DESALADORAS QUE TRABAJAN POR OSMOSIS INVERSA DE DIFERENTES CAPACIDADES Y SU DISEÑO ES SIEMPRE COMERCIALMENTE MODULAR PARA PERMITIR LA OBTENCIÓN DE AGUA POTABLE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DE CADA PROYECTO, DESDE 1 m³ AL DÍA HASTA GRANDES PRODUCCIONES CON VARIOS MÓDULOS.

COMO DATO ADICIONAL QUIERO MENCIONAR QUE EN MÉXICO, CON INFORMACIÓN OBTENIDA HASTA EL AÑO DE 1976, SE HAN CONSTRUIDO YA 19 PLANTAS DE ÓSMOSIS INVERSA, CON UN 35% DE PARTES DE IMPORTACIÓN. EN LA PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA HASTA ESE AÑO HABÍA 7 DE ESTAS PLANTAS SIENDO LA DE MAYOR CAPACIDAD LA QUE SE ENCUENTRA EN MEXICALI CON UNA CAPACIDAD DE 1000 m³/DÍA Y LA MÁS PEQUEÑA LA DE SANTA ROSALITA (UBICADA MUY CERCA DEL LUGAR A DESARROLLAR EN ESTE PROYECTO) CON UNA CAPACIDAD DE 20 m³/DÍA.

ES IMPORTANTE MENCIONAR TAMBIÉN QUE EL IMPULSO SOCIOECONÓMICO DE LA DESALACIÓN EN MEXICALI, PARECE PRINCIPALMENTE EN LA INDUSTRIA TURÍSTICA, YA QUE LAS PLANTAS SE ENCUENTRAN INSTALADAS EN LUGARES DE INTERÉS TURÍSTICO. CARRÉ HACEA NOTAR TAMBIÉN QUE ESTOS DATOS TIENEN 12 AÑOS DE ANTERIOR, PERIODO EN EL CUAL TODOS ESTOS DATOS DEBEN HABER AUMENTADO ASÍ COMO EL PROCESO DE DESALACIÓN DE PEBE HABER AUMENTADO Y PERFECCIONADO.

EN EL AÑO DE 1976, DOS DE ESTAS PLANTAS DE ÓSMOSIS INVERSA, UTILIZABAN COMO FUENTE ENERGÉTICA LA SOLAR. AUNQUE ÉSTAS ERAN PEQUEÑAS PLANTAS EMPLEMENTALES, EL PROCESO ME PARECE FUERTEMENTE INTERESANTE Y SI DESPUÉS DE UN ESTUDIO MINUCIOSO RESULTASE EFECTIVO SERÍA UTILIZADO O PROPUESTO EN LA DESALACIÓN DE ESTE PROYECTO.

ENTRANDO YA EN EL TERCER PROYECTO, EL SUMINISTRO DE AGUA DE MAR A LA PLANTA DESALADORA SE REALIZARÁ POR MEDIO DE UNA BOMBA, QUE SUCCEDERÁ DIRECTAMENTE DEL MAR PARA DESCARGAR A LA PEQUEÑA PLANTA POR MEDIO DE UN TUBO DE CONDUCCIÓN HACIA ÉSTA. DESPUÉS DE LA DESALACIÓN SE NECESITARÁ UN REBTAMIENTO DEL PRODUCTO.

■ CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA :

LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA SE REALIZARÁ POR MEDIO DE RECOLECCIÓN DEL AGUA DRENADA POR AZOTEAS, ANFACORES, VIALIDAD, CANCHAS DE TENIS Y DESNIVEL NATURAL DEL CERRO PRINCIPAL Y PARTE DEL CONTINUIDO DENTRO DEL CONJUNTO, DE MANERA QUE DESCARGUE A UNA CISTERNA EXPRESA PARA ELLO.

DE ACUERDO AL RÉGIMEN DE LLUVIA DEL CITO DONDE SE LOCALIZA EL PROYECTO (VER ASPECTOS CLIMÁTICOS) LLUEVE 170.8 mm/AÑO COMO PROMEDIO ANUAL, DE LOS CUALES EL 68% SE CONCENTRA EN LOS MESES DE AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE.

EL ÁREA DRENADA MENCIONADA ANTERIORMENTE Y DE ACUERDO A LA CUANTIFICACIÓN REALIZADA ES DE 180,000 m².

$$\begin{aligned} \text{POR LO TANTO TENEMOS QUE : VOLUMEN DE AGUA FLUJAL RECOLECTADA} &= 0.68 \times 0.171 \text{ m} \times 180,000 \text{ m}^2 \\ &= 19,800 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

DADO QUE CONFORME SE CAPTE EL AGUA DE LLUVIA ÉSTA SERÁ CONSUMIDA POR LOS HABITANTES DEL PROYECTO, Y DADO QUE LA PRECIPITACIÓN SE CONCENTRA EN 3 MESES AL AÑO, EL VOLUMEN RECOLECTADO SE DIVIDIRÁ ENTRE ESE NÚMERO DE MESES DE MANERA DE OBTENER EL VOLUMEN ADECUADO Y LÓGICO DE LA CISTERNA.

$$\therefore \frac{19,800 \text{ m}^3}{3} = 6,600 \text{ m}^3$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD DE LA CISTERNA SERÁ DE } = 7000 \text{ m}^3$$

$$\therefore \text{SUS DIMENSIONES SERÁN } = 55 \text{ m} \times 55 \text{ m} \times 2.3 \text{ m. prof.}$$

INSTALACION HIDRAULICA - 3

criterio

CONVIENE HACER NOTAR QUE EN AMBOS MÉTODOS PARA LA OBTENCIÓN DE AGUA POTABLE, TANTO LA DESALACIÓN DE AGUA DE MAR POR ÓSMOSIS INVERSA, COMO LA RECCECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA, SE REQUIERE REALIZAR UN TRATAMIENTO AUNQUE SENCILLO PERO NECESARIO PARA QUE EFECTIVAMENTE SE CONDICIONE COMO AGUA POTABLE Y POR LO TANTO DE CONSUMO HUMANO.

POSTERIORMENTE A CUCHO PROCESO EL AGUA POTABLE DEBE CONDUCCIA A UN TANQUE ELEVADO, ESTRATÉGICAMENTE SITUADO EN EL CONJUNTO DE MANERA QUE ÉSTE PROVEA A LA TUBERÍA DE DISTRIBUCIÓN DE LA PRESIÓN NECESARIA PARA EL ABASTO SUFICIENTE DE AGUA AL LUGAR MÁS DESFAVORABLE DEL CONJUNTO.

■ DATOS DE CONSUMO :

ES NECESARIO SABER EL VOLUMEN DE AGUA DIARIO REQUERIDO POR EL CONJUNTO DE MANERA DE DETERMINAR LA CAPACIDAD DE LA PLANTA DESALADORA ASÍ COMO LA CAPACIDAD DEL TANQUE ELEVADO. PARA ESTOS MOTIVOS SE SACA PRIMERO EL CONSUMO DE CADA ZONA PARA LUEGO SACAR EL TOTAL. SE COMENZARÁ CON LAS ZONAS DE HABITACIÓN, CON EL ORDEN DE SITUACIÓN EN EL CONJUNTO.

■ ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA :

14 EDIFICIOS HABITACIÓN (PROMEDIO DE 10 DEPARTAMENTOS/EDIFICIO)
140 DEPARTAMENTOS
600 HUESPEDES
140 EMPLEADOS (PROMEDIO DE 10 EMPLEADOS/EDIFICIO)
1 EDIFICIO CENTRAL ADMINISTRACIÓN
30 EMPLEADOS EDIFICIO CENTRAL ADMINISTRACIÓN.

DOTACIÓN DIARIA TOTAL POR HUESPED = 300 US/DÍA

DOTACIÓN DIARIA TOTAL POR EMPLEADO = 80 US/DÍA

∴ 600 HUESPEDES X 300 US/HUES/DÍA = 180,000 US/DÍA

170 EMPLEADOS X 80 US/EMP/DÍA = 13,600 US/DÍA

193,600 US/DÍA

CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA = 193,600 US/DÍA.

■ ZONA DEPARTAMENTOS MAPINA :

15 EDIFICIOS (PROMEDIO DE 10 DPTOS/EDIFICIO.)
150 DEPARTAMENTOS
580 HUESPEDES
130 EMPLEADOS (PROMEDIO DE 10 EMP./EDIFICIO)
20 EMPLEADOS CLUB NAÚTICO
50 EMPLEADOS MAPINA

INSTALACION HIDRAULICA - 4

critério

$$\begin{aligned} \therefore 580 \text{ HUÉSPEDES} & \times 300 \text{ US/HUESP/DÍA} = 174,000 \text{ US/DÍA} \\ 200 \text{ EMPLEADOS} & \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 16,000 \text{ US/DÍA} \\ & \underline{190,000} \\ \therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} & = 190,000 \text{ US/DÍA} \end{aligned}$$

■ ZONA DE VILLAS :

29 VILLAS
86 HABITACIONES
172 HUÉSPEDES
15 EMPLEADOS

$$\begin{aligned} \therefore 172 \text{ HUÉSPEDES} & \times 300 \text{ US/HUESP/DÍA} = 51,600 \text{ US/DÍA} \\ 15 \text{ EMPLEADOS} & \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 1,200 \text{ US/DÍA} \\ & \underline{52,800 \text{ US/DÍA}} \end{aligned}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = 52,800 \text{ US/DÍA}$$

■ ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES :

64 LOTES UNIFAMILIARES (PROMEDIO DE 6 HUESP./LOTE)
390 HUÉSPEDES

$$\therefore 390 \text{ HUÉSPEDES} \times 300 \text{ US/HUESP/DÍA} = 117,000 \text{ US/DÍA}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = 117,000 \text{ US/DÍA}$$

■ ZONA DE HOTEL :

800 HABITACIONES
400 HUÉSPEDES
70 EMPLEADOS

ROTACIÓN DIARIA TOTAL POR HUESPED DE HOTEL = 800 US/DÍA.

$$\begin{aligned} \therefore 400 \text{ HUÉSPEDES} & \times 500 \text{ US/DÍA} = 200,000 \text{ US/DÍA} \\ 70 \text{ EMPLEADOS} & \times 80 \text{ US/DÍA} = 5,600 \text{ US/DÍA} \\ & \underline{205,600 \text{ US/DÍA}} \end{aligned}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = 205,600 \text{ US/DÍA}$$

INSTALACION HIDRAULICA -5

critério

■ ZONA CULTURAL - SOCIAL :

6 EMPLEADOS

$$\therefore 6 \text{ EMPLEADOS} \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 480 \text{ US/DÍA}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = \underline{500 \text{ US/DÍA}}$$

■ ZONA DE SERVICIOS GENERALES :

50 EMPLEADOS

$$\therefore 50 \text{ EMPLEADOS} \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 4000 \text{ US/DÍA}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = \underline{4000 \text{ US/DÍA}}$$

■ ZONA DE CLUB DE TENNIS :

20 EMPLEADOS

$$20 \text{ EMPLEADOS} \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 1.600 \text{ US/DÍA}$$

$$\therefore 20 \text{ PERSONAS CAFETERÍA} \times 15 \text{ US/PERSONA/DÍA} = 300 \text{ US/DÍA}$$

$$\underline{2.050 \text{ US/DÍA}}$$

$$\therefore \text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = \underline{2.050 \text{ US/DÍA}}$$

■ ZONA DE CLUB DE PLAYA :

30 EMPLEADOS

50 PERSONAS RESTAURANT/BAR/CAFETERÍA

$$\therefore 30 \text{ EMPLEADOS} \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 2.400 \text{ US/DÍA}$$

$$\therefore 50 \text{ PERSONAS} \times 30 \text{ US/PERSONA/DÍA} = 1.500 \text{ US/DÍA}$$

$$\underline{3.900 \text{ US/DÍA}}$$

$$\text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = \underline{4.000 \text{ US/DÍA}}$$

■ ZONA DE NÚCLEO DE ACCESO :

20 EMPLEADOS

$$20 \text{ EMPLEADOS} \times 80 \text{ US/EMP/DÍA} = 1.600 \text{ US/DÍA}$$

$$\text{CAPACIDAD TOTAL REQUERIDA ZONA} = \underline{1.600 \text{ US/DÍA}}$$

INSTALACION HIDRAULICA -6

criterio

RESUMEN DE REQUEMIENTOS DIARIOS DE CONSUMO :

<u>ZONA</u>	<u>CONSUMO TOTAL DIARIO</u>	<u>NUMERO DE PERSONAS SERVIDAS</u>		
		<u>HUESPEDES</u>	<u>EMPLEADOS</u>	<u>TOTAL</u>
ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA	195,000 LBS/DIA.	600	170	770
ZONA DEPARTAMENTOS MARINA	190,000 LBS/DIA.	580	200	780
ZONA DE VILLAS.	55,000 LBS/DIA.	172	15	187
ZONA DE LOTES UNIFAMILIARES.	120,000 LBS/DIA.	590	—	590
ZONA DE HOTEL	208,000 LBS/DIA.	400	40	470
TOTAL ZONAS HABITACION =	768,000 LBS/DIA.	2142 HUESP.	455 EMP.	2597 PERSONAS
ZONA CULTURAL SOCIAL	500 LBS/DIA.		6	6
ZONA DE SERVICIOS GENERALES	4,000 LBS/DIA.		50	50
ZONA DE CLUB DE TENNIS	2,050 LBS/DIA.		20	20
ZONA DE CLUB DE PLAYA	4,000 LBS/DIA.		30	50
ZONA DE NUCLEO DE ACCESO	1,600 LBS/DIA.		20	20
TOTAL ZONAS ESTACIONAMIENTO =	12,150 LBS/DIA.		126	126
∴ + TOTAL ZONAS HABITACION =	768,000 LBS/DIA	∴ + TOTAL NUMERO DE HUESPEDES	2142	
TOTAL ZONAS ESTACIONAMIENTO =	12,150 LBS/DIA.	TOTAL NUMERO DE EMPLEADOS	581	
■ TOTAL CONSUMO DIARIO =	780,150 LBS/DIA.	■ TOTAL NUMERO DE PERSONAS	2723	

TRATANDO DE ESTANDARIZAR TANTO HUESPEDES COMO EMPLEADOS, SE TENDRIA UN CONSUMO DE AGUA POTABLE PER CAPITA DE :

$$\frac{780,150 \text{ LBS/DIA}}{2,723 \text{ PERSONAS}} = 287 \text{ LBS/PEPS/DIA.}$$

ESTE VALOR DE 287 LBS/PEPS/DIA. ES UN VALOR BASTANTE RAZONABLE POR LO QUE SE ACEPTA COMO BUENO EL CALCULO ANTERIOR.

YA HABLANDO AHORA EN TERMINOS DE PRODUCCION DE AGUA POTABLE SE CONSIDERARA DE 800,000 LBS/DIARIOS. EN TERMINOS GENERALES DE POBLACION SE CONSIDERARA UNA POBLACION DE 2500 PERSONAS.

INSTALACION HIDRAULICA - 7

criterio

CAPACIDAD DE PLANTA DESALADORA - CISTERNA AGUA PLUVIAL - TANQUE ELEVADO :

- LA PLANTA DESALADORA DEBERA TENER UNA CAPACIDAD DE PRODUCCION DE 800,000 litros DE AGUA POTABLE AL DIA ÉSO ES CADA 24 HORAS. CON ESTA PRODUCCION PODRA ABOQUECER DE AGUA A TODO EL CONJUNTO SIN LA NECESIDAD DE LA CISTERNA DE AGUA PLUVIAL, LA CUAL SE CONSIDERA COMO UNA AYUDA ADICIONAL QUE AYUDARA A LA PLANTA, EN LO POSIBLE, BAJANDO EL CONSUMO DE ENERGIA, UTILIZANDOSE EN MOMENTOS DE EMERGENCIA Y DE REPARACIONES O MANTENIMIENTO DE LA PLANTA.
(CAPACIDAD EN $m^3 = 800 \text{ m}^3/\text{DIA}$)
PRODUCCION

DE ACUERDO AL VOLUMEN DE AGUA OBTENIDO POR MEDIO DE RECOLECCION DE AGUA PLUVIAL, VEREMOS QUE ESTE VOLUMEN NOS ALCANZA PARA SER UTILIZADO APROXIMADAMENTE :

$$\begin{aligned} \text{VOLUMEN DE AGUA PLUVIAL RECOLECTADA} &= 19,800 \text{ m}^3 \\ \text{VOLUMEN TOTAL DE CONSUMO DIARIO} &= \frac{19,800 \text{ m}^3}{781 \text{ m}^3/\text{DIA}} = 25 \text{ DÍAS.} \end{aligned}$$

ESTO SIGNIFICA QUE 25 DÍAS AL AÑO PODRA DETENERSE LA PRODUCCION DE AGUA POTABLE DE LA PLANTA DESALADORA PARA UTILIZARSE EL AGUA RECOLECTADA DE LUBIA. ESTOS 25 DÍAS SERIAN UTILIZADOS SEGUN CONVENGA, SIENDO UNA PRODUCCION POR EJEMPLO PARA LA PLANTA UNA VEZ AL MES PARA SER REVISADA Y MANTENIMIENTO PARA EVITAR CUALQUIER FALLO POSTERIOR, QUE SI DE TODAS FORMAS LLEGARA A OCURRIR SE CONTARIA TODAVIA CON 13 DÍAS DE UTILIZACION QUE ES UN MARGEN DE SEGURIDAD MAS QUE ACEPTABLE. SI NO OCURRIESE NADA ESTOS 13 DÍAS SERIAN UTILIZADOS DE TODAS FORMAS AYUDANDO A BAJAR EL CONSUMO DE ENERGIA COMO EL COSTO DEL AGUA, YA QUE HAY QUE TOMAR EN CUENTA QUE EL AGUA DE LA CISTERNA, EN TERMINOS DE COSTO, ES MUCHO MAS BARATA QUE EL AGUA DESALADA.

- LA CAPACIDAD DE LA CISTERNA DE AGUA PLUVIAL, COMO YA SE VIÓ EN PAGINAS ANTERIORES DEBE DE 8000 m³
- PARA EL CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DEL TANQUE ELEVADO QUE FUNCIONARA COMO TANQUE DE REGULARIZACION, DEBERA APLICARSE EL MÉTODO DE DEMANDA MÁXIMA INSTANTANEA DESARROLLADO POR EL DR. RAY B. HUNTER, QUIEN APLICÓ LA TEORIA DE LAS PROBABILIDADES EN EL USO DE LOS MUEBLES.

SE VALUAN LOS MUEBLES EN UNIDADES DE GASTO SUMANDO SUS VALORES, Y CON EL DATO TOTAL DE UNIDAD DE GASTO SE ENTRA EN UN MONOGRAMA PARA DETERMINAR EL GASTO PROBABLE EN $litros/seg$. DE ACUERDO A ESTE GASTO MÁXIMO PROBABLE SE DETERMINA EL TIEMPO EN QUE DEBERA DE ARRANCAR LA BOMBA QUE ELEVA EL AGUA AL TANQUE, Y EL PRODUCTO DE DICHO ELEMENTOS OTORGA LA CAPACIDAD DEL TANQUE ELEVADO.

PARO QUE LA FINALIDAD DE LA PRESENTE TESIS NO ES EL DESARROLLO DEL MÉTODO EXPLICADO ANTERIORMENTE, SINO QUE ES UNA PARTE DE LA MISMA, PARA FINES PRÁCTICOS Y NO ALEJADOS DE LOS RESULTADOS QUE SE OBTENDRIAN CON EL MENCIONADO MÉTODO; SE CONSIDERARA QUE EL TANQUE ELEVADO, SEGUN UN TIEMPO DE CONSUMO AL DIA (DIA (MAÑANA-TARDE-NOCHE)), SE VACIA 3 VECES POR DIA, Y ÉSO ES QUE LA BOMBA DEBE ARRANCAR Y LLENAR EL TANQUE ELEVADO 3 VECES POR DIA, Y POR LO TANTO LA CAPACIDAD DE ÉSTE DEBE DE :

$$\frac{\text{CONSUMO TOTAL DIARIO}}{3 \text{ VECES}} = \frac{780,150 \text{ lit}/\text{DIA}}{3} = 260,050 \text{ lit.}$$

POR LO TANTO SE CONSIDERA RAZONABLE UNA CAPACIDAD DE 265 m³ (DIMENSIONES DE 10m x 10m x 2.8 DE TIRANTE DE AGUA)

INSTALACION HIDRAULICA - B

criterio

PARA LA DETERMINACION DE LA ALTURA A LA CUAL DEBERA DE COLOCARSE EL TANQUE ELEVADO HABRAN DE CONSIDERARSE LOS SIGUIENTES FACTORES A SABER:

- POSICION EN EL CONJUNTO DEL TANQUE ELEVADO.
- CARGA A VENCER EN METROS CON RESPECTO AL MUEBLE MAS ALTO
- PERDIDA DE CARGA POR CONDUCCION EN LAS TUBERIAS.
- CARGA DE ENTREGA DE AGUA EN CADA MUEBLE. (MINIMO DE 2 kg/cm²)

AL TOMAR EN CUENTA LOS PUNTO ANTERIORES SE OBTIENE QUE EL TANQUE ELEVADO DEBERA TENER UNA ALTURA RESPECTO AL NIVEL DEL TERMINO EN SU OMO DE COLOCACION DE 2.5 m.

EL AGUA ALMACENADA EN EL TANQUE ELEVADO, QUE ES AGUA POTABLE BAJARA POR GRAVEDAD HACIA LA RED DE DISTRIBUCION DEL CONJUNTO LA CUAL TENDRA UN PRESPECTIVO DIAMETRO DE TUBERIA DE ACUERDO AL CONSUMO TRIBUTARIO QUE A CADA ZONA LE CORRESPONDA.

EL TANQUE ELEVADO, ARQUITECTONICAMENTE DEBERA SER TRATADO COMO ELEMENTO IMPORTANTE DEL CARACTER ARQUITECTONICO DEL CONJUNTO, TRATÁNDOLO DE TAL FORMA, QUE CONTARA COMO ELEMENTO ARQUITECTONICO DECORATIVO Y AGRADABLE, Y NO COMO UN ELEMENTO PURAMENTE DE INGENIERIA HIDRAULICA. SÓLO COMO CONCEPITO, Y NO TRATANDO ESTE DISEÑO A TONDO, SE LE OCURRE TRATARLO COMO UNA TORRE DE FARO ACCESIBLE PARA VISTAS PANORAMICAS DEL LUGAR.

TENIENDO COMO DATO LA CAPACIDAD NECESARIA, HABRA QUE ESTUDIAR LAS POSIBILIDADES DE SU DIMENSIONAMIENTO LAS CUALES ANDARAN POR LOS SIGUIENTES RANGOS:

- 10 m. x 10 m x 2.8 m. DE TIRANTE DE AGUA.
- DIAMETRO DE 10 m. x 3.4 m. DE TIRANTE DE AGUA
- DIAMETRO DE 9 m. x 4.2 m. DE TIRANTE DE AGUA.

LA INSTALACION HIDRAULICA INTERIOR DE CADA EDIFICIO SERA LA COMUNMENTE UTILIZADA, LA CUAL SE INDICA EN LOS PLANOS DE INSTALACION HIDRAULICA RESPECTIVOS.

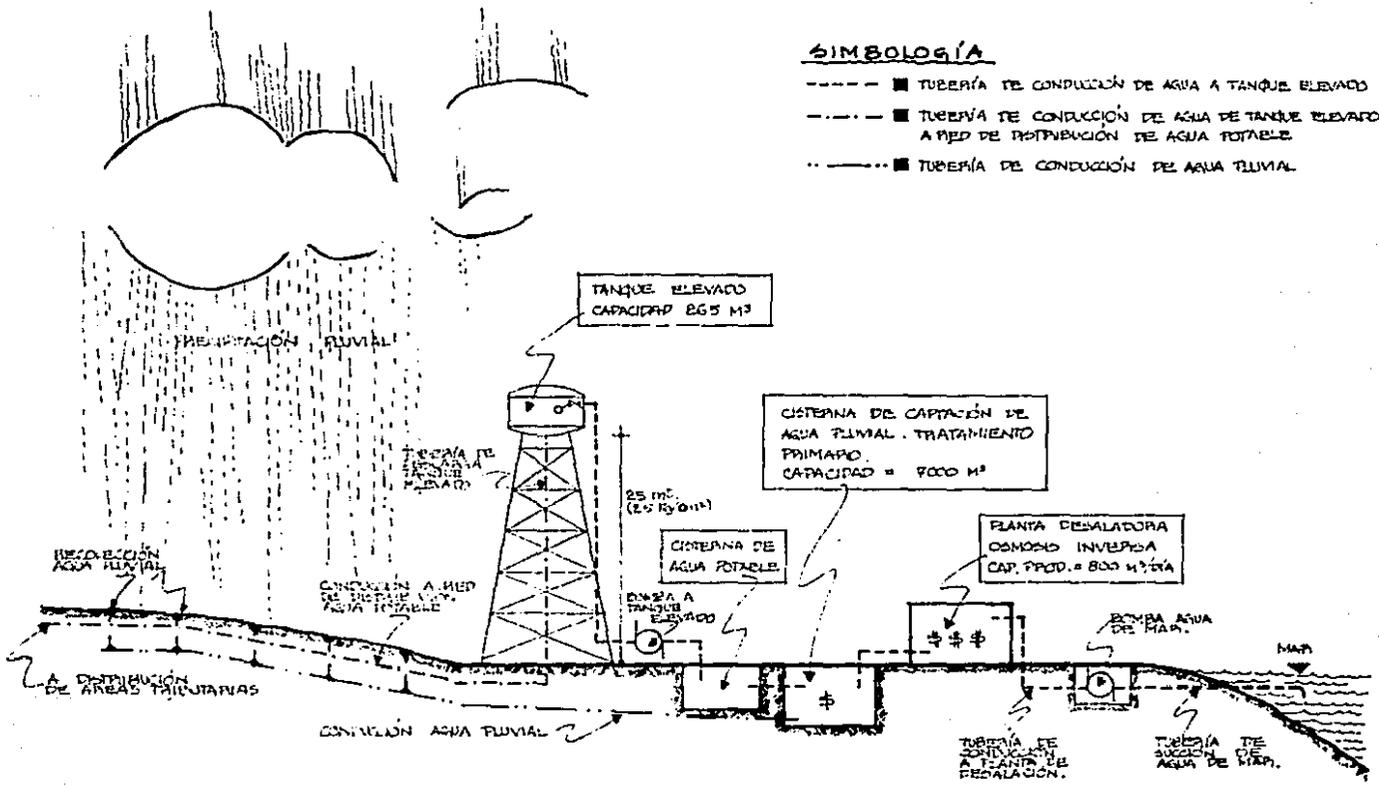
CABE HACER NOTAR QUE UTILIZANDO LOS AVANCES TECNOLOGICOS PUEDE AYUDARSE A LA CONSERVACION DEL AGUA EN EL CONJUNTO. POR ESTOS MOTIVOS PROPONDO EN LA INSTALACION DE LOS MUEBLES SANITARIOS, DOS SOLUCIONES QUE AYUDARIAN A AHORRAR GRANDES CANTIDADES DE AGUA Y ASI REDUCIR LAS DIFICULTADES QUE PESAN SOBRE LA DEMANDA Y TAMBIEN SOBRE LA PLANTA DE TRATAMIENTO.

ESTAS DOS SOLUCIONES CON LA INSTALACION DE:

- EL INODOPO ULTRAFIL, QUE USA SOLAMENTE 1.6 US. POR DESCARGA, EN COMPARACION CON EL INODOPO CONVENCIONAL QUE USA DE 24 A 30 US. POR DESCARGA. ADEMÁS ESTE INODOPO ES DE APARIENCIA SEMEJANTE AL INODOPO CONVENCIONAL. SIGNIFICARIA UNA REDUCCION DE DEMANDA PER CAPITA DEL 20% O MAS.
- LA INSTALACION DE REGADERAS DE FLUJO DEBIL, OBTENIBLES COMERCIALMENTE, EN LAS CUALES EL USUARIO NO ESTA CONSUENTE DE QUE SU CARRPO SE REDUCE COMO A 15 US/MINUTO MEDIANTE ORIFICIOS APROPIADAMENTE DISEÑADOS REDUCIENDO ASI EL USO DE AGUA EN LA REGADERA EN UN 80 10%.

INSTALACION HIDRAULICA - 9

criterio diagrama de funcionamiento



SIMBOLOGIA

- ■ TUBERIA DE CONDUCCION DE AGUA A TANQUE ELEVADO
- - - - - ■ TUBERIA DE CONDUCCION DE AGUA DE TANQUE ELEVADO A RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
- · · · · ■ TUBERIA DE CONDUCCION DEL AGUA PLUVIAL

INSTALACION SANITARIA -1

critério

DESALOJO DE AGUAS NEGRIAS :

SI SE OBSERVA QUE EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN UNA ZONA ARIÇA COMO ES ÉSTA PRESENTA SIEMPRE CIERTAS DIFICULTADES COMO SERÍAN, EN PRIMER LUGAR, SU OBTENCIÓN, QUE EN ESTE CASO REPRESENTA LA INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DESALADORA Y POR LO TANTO LA INVERSIÓN DE CAPITAL INICIAL QUE ÉSO REQUIERE, ASÍ COMO EL CONSTANTE MANTENIMIENTO DE LA MISMA, ES MUY IMPORTANTE, ENTONCES TAMBIÉN, PENSAR EN UN SISTEMA APROPIADO CON CONSERVACIÓN Y REUSO DEL AGUA, ASÍ COMO EN UN MÍNIMO CORRESPONDIENTE DE LÍNEAS SUBTERRÁNEAS, QUE PERMITAN AHORROS SUBSTANCIALES SOBRE UN SISTEMA DISEÑADO IMPROPIAMENTE Y CON GRANDES DESPÉNDICOS. HAY QUE RECORDAR QUE CADA LITRO DE AGUA CONSERVADO POR RECIRCULACIÓN EQUIVALE A UNO MENOS POR PROPORCIONAR, TRANSPORTAR, Y DEL CUAL HAY QUE DISPONER DESPUÉS DEL TRATAMIENTO, EL COSTO DE CAPITAL DE LA INSTALACIÓN DE TRATAMIENTO SE DISMINUYE AL MÍNIMO.

EN EL PRESENTE PROYECTO, SE PIENSA UTILIZAR UN SISTEMA A BASE DE VARIAS PEQUEÑAS PLANTAS DE TRATAMIENTO, CADA UNA DE LAS CUALES SERVIRÁ A UNA ZONA DETERMINADA DEL CONJUNTO, Y ESTARÁ CALCULADA EN BASE A SUS USUARIOS. DE ESTA FORMA A MEDIDA QUE EL CONJUNTO FUESE CRECIENDO SE UTILIZARÍAN NUEVAS PLANTAS O EN SU CASO SE AUMENTARÍAN LAS EXISTENTES CUANDO FUESE NECESARIO.

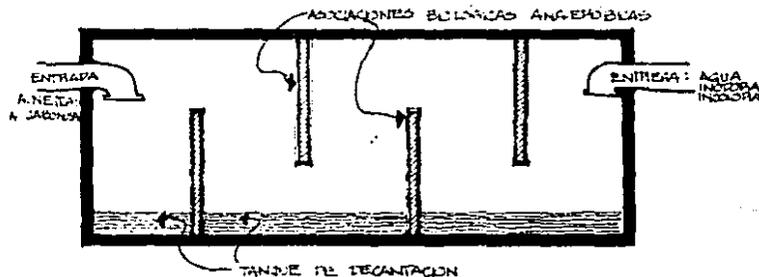
EL EQUIPO QUE SE PROPONE PARA EL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES ES CAPAZ DE RECIBIR, SIN NECESIDAD DE SEPARACIÓN, TANTO LAS AGUAS NEGRIAS COMO LAS AGUAS JABONOSAS O GRISAS; POR LO TANTO EN LO FUTURO LES DENOMINAREMOS GENÉRICAMENTE A ÉSTAS SIMPLEMENTE AGUAS NEGRIAS.

ÉSO PRESENTA LA ENORME VENTAJA DE EVITAR LA CONSTRUCCIÓN DE DOS INSTALACIONES INDEPENDIENTES Y SU POSTERIOR TRATAMIENTO ESPECIAL A CADA UNA DE ÉLLAS, SINO QUE DESDE LAS BAJANTES DE LOS EDIFICIOS SE REVUELVEN.

EL SISTEMA A UTILIZAR SERÁ EL DE "FOSA ÓPTICA ENZIMÁTICA" TIPO (MIROFF). SU FUNCIONAMIENTO ES DE TANQUE DE DECANCIÓN Y DEGRADACIÓN ENZIMÁTICA.

LOS TANQUES SÉPTICOS SON INOCULADOS CON ASOCIACIONES BIOLÓGICAS ANAEROBIAS; ÉSTO ES EN AUSENCIA TOTAL DE OXÍGENO, Y LOS CULTIVOS AL REPRODUCIRSE EN LAS AGUAS NEGRIAS SE ALIMENTAN DE ÉLLAS, QUE A SU VEZ COMO DESECHO PRODUCEN GASEOS, AGUA Y ENZIMAS, QUE AL CATALIZARLAS DESINTEGRAN QUÍMICAMENTE EN SUSTANCIAS MÁS SIMPLES EL RESTO DE LAS AGUAS NEGRIAS.

EL PRODUCTO ENTREGADO POR ÉSTA FOSA ÓPTICA ES AGUA AUNQUE NO POTABLE, SI INODORA E INCOLORA.



ESQUEMA : FOSA ÓPTICA.

INSTALACION SANITARIA - 2

criterio

ESTAS FOSAS SÉPTICAS PRESENTAN ADEMÁS LA VENTAJA DE PODERSE COLOCAR EN "BATERÍA"; ESTO ES QUE DE ACUERDO AL VOLUMEN DE AGUA A TRATAR SE DETERMINA EL NÚMERO NECESARIO DE ELLAS.

EL VOLUMEN DE AGUAS NEGRAS SE DETERMINA COMO UN PORCENTAJE DE LA DOTACIÓN DE AGUA TOTAL Y SE LE DENOMINA APORTACIÓN. EL PORCENTAJE USUAL Y DE ACUERDO AL USO QUE TENDRÁ EL PRESENTE PROYECTO COMPRENDE AL 80%.

TOP LO QUE :

$$\begin{aligned} \text{APORTACIÓN AGUAS NEGRAS} &= 80\% \text{ DOTACIÓN} \\ &= 0.80 \times 780,180 \text{ LBS/DÍA.} \\ \text{APORTACIÓN AGUAS NEGRAS} &= 624,120 \text{ LBS/DÍA.} \end{aligned}$$

APROVECHANDO LA ENORME VENTAJA DE QUE EL AGUA ENTREGADA POR LAS FOSAS SÉPTICAS ES INCOLORA E INODORA, EL VOLUMEN ANTERIOR DE AGUA, PUEDE SIN NINGÚN PROBLEMA SER UTILIZADA PARA EL RIEGO DE LAS ÁREAS VERDES A RAZÓN DE 5 LBS/M², Y TAMBIÉN PARA EL SUMINISTRO DE AGUA A LOS HIDRANTES DE LA INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO, DISTRIBUIDOS EN LOS DIFERENTES EDIFICIOS.

LAS "BATERÍAS" DE FOSAS SÉPTICAS, SE DISTRIBUIRÁN POR CADA NÓVULO O ZONA DEL CONJUNTO; ESTO ES QUE HABRÁ UN MÓDULO DE "BATERÍAS" DE FOSAS SÉPTICAS EN LA ZONA DE HOTEL, LA ZONA DE VILLAS, LA ZONA DE DEPARTAMENTOS MARINA Y LA ZONA DE DEPARTAMENTOS PLAYA. CADA UNA DE ESTAS ZONAS TENDRÁ SU PROPIO SISTEMA Y EL TAMAÑO DE ÉSTE LO DETERMINARÁ EL VOLUMEN DE AGUA A TRATAR.

EN CADA NÓVULO, EL AGUA AL SER ENTREGADA POR LAS FOSAS SÉPTICAS SE RECOLECTARÁ EN UN TANQUE DEL CUAL SUCCIONARÁN TANTO LAS BOMBAS DEL EQUIPO DE RIEGO, COMO LAS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIO, EN EL MOMENTO QUE SE REQUIERA.

ADEMÁS DE LOS HIDRANTES, EL SISTEMA CONTRA INCENDIO ESTARÁ PROVIDO DE EXTINTORES DE POLVO QUÍMICO DE VARIOS TIPO Y CAPACIDADES DISTRIBUIDOS ESTRATÉGICAMENTE EN EL CONJUNTO Y DEBIDAMENTE SEÑALADOS.

INSTALACION ELECTRICA -1

criterio

ENERGÍA ELÉCTRICA :

PARA LA DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, SE CONSIDERÓ CONVENIENTE, TANTO POR COSTO, COMO POR FUNCIONAMIENTO E INDEPENDENCIA DE LAS AUTORIDADES MÁS CERCANAS, EN CUANTO A SERVICIOS CORRESPONDE, EL PROPORCIONAR LA ENERGÍA ELÉCTRICA PARA ESTE CONJUNTO, EN LUGAR DE LLEVAR EL SERVICIO DESDE MULEGE.

ESTUDIANDO LOS MÉTODOS PARA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA SE ENCONTRÓ QUE EN LOS ESTADOS UNIDOS MEDIANTE EL "DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD) Y ATOMIC ENERGY COMMISSION (ORAC), LLEVARON A CABO ESTUDIOS PARA ENCONTRAR UNA MANERA DE UTILIZAR EL CALOR DESPERDICADO AL GENERAR ELECTRICIDAD, PUES QUE HASTA LA MÁS EFICIENTE ESTACIÓN CENTRAL DESBCHA MÁS DEL 60% DE LA ENERGÍA EXISTENTE EN EL COMBUSTIBLE FÓSIL.

COMO RESULTADO DE ESTOS ESTUDIOS Y VARIOS EXPERIMENTOS TRANSACCOS, SE LLEGO A UN SISTEMA QUE EL "DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT" LLAMA A ESTE PROGRAMA EL "MILLS INTEGRATED UTILITIES SYSTEMS (MILS) PROGRAM".

EL (MILS) ES BÁSICAMENTE UNA PLANTA "IN SITU" DE PAQUETE COMBINADO, MÁS PEQUEÑA QUE LAS PLANTAS CONVENCIONALES DE SERVICIOS, DISEÑADAS PARA PROPVEER, A COMUNIDADES DE TAMAÑO VARIABLE, DE ELECTRICIDAD, CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO, TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE Y TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS, TODOS LOS COMPONENTES Y SUBSISTEMAS PRINCIPALES SE SITUAN EN GENERAL DENTRO O ADYACENTES A UN EDIFICIO CENTRAL DE SERVICIOS, CONSTRUÍDO EN EL LUGAR DE DEL DESARROLLO. LAS ENERGÍAS ELÉCTRICAS Y TÉRMICAS SE DISTRIBUYEN DESDE EL EDIFICIO DE SERVICIOS, UTILIZANDO TUBERÍAS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO EN CUESTIÓN PARA AGUA CALIENTE Y FRÍA QUE SUMINISTRAN CALEFACCIÓN O ENFRIAMIENTO DEL ESPACIO Y CALEFACCIÓN DEL AGUA DOMÉSTICA; Y LAS DESPERDICIOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS SE ENTREGAN AL(MILS) PARA SU PROCESAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN.

CADA (MILS) PUEDE AUMENTARSE EN TAMAÑO PARA ACOMODAR DESDE VARIOS CIENTOS A MILES DE UNIDADES RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES, UN NÚMERO RAZONABLE DE UNIDADES RESIDENCIALES DE UNA SOLA FAMILIA E INSTALACIONES COMERCIALES CONVENIENTES. EL PROGRAMA (MILS) ANTICIPA UN COMPLEJO DE PLANTAS PEQUEÑAS IN SITU, DE PAQUETE COMBINADO, CADA UNO DE UN TAMAÑO QUE SATISFAGA LAS DEMANDAS DEL DESARROLLO EN SU CAPACIDAD.

PROPÓS DE ESTA INVESTIGACIÓN SUPERFICIAL PERO SUFICIENTE PARA UTILIZARLA COMO CRITERIO GENERAL, QUE EN CASO DE CONSIDERARSE CONVENIENTE SE LLEVARÍA A CABO SU TOTAL ESTUDIO DE FUNCIONAMIENTO, Y FACTIBILIDAD TANTO PRÁCTICA COMO ECONÓMICA; ME PARECE Y CONSIDERO MUY INTERESANTE PRESENTARLA COMO UNA OPCIÓN O ALTERNATIVA A LOS SISTEMAS CONVENCIONALES, ESPECIALMENTE SI SE TRATA COMO ES EL CASO DE UN NUEVO DESARROLLO HABITACIONAL TURÍSTICO, QUE ADEMÁS SE ENCUENTRA EN UNA ZONA ÁRIDA Y CALIENTE DE INFRAESTRUCTURA.

DADA, EN ESTE CASO, LA DIFÍCILIDAD PARA LA OBTENCIÓN DE AGUA, Y RESOLVIENDO ESE PROBLEMA CON LA PLANTA DESALADORA, EL SISTEMA INTEGRADO QUE SE UTILIZABA, PROPORCIONABA BÁSICAMENTE LA ENERGÍA ELÉCTRICA ASÍ COMO LA INTEGRACIÓN DEL MEJOR Y MÁS EXPLICADO MÉTODO PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS LÍQUIDOS PARA EL REUSO DE ESA AGUA EN ZONAS VERDES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. ESTOS DOS SISTEMAS SERÍAN INTEGRADOS EN EL MISMO NÚCLEO DE SERVICIOS LOCALIZADOS EN CADA ZONA DEL CONJUNTO. EN OTRAS PALABRAS, DE IGUAL MANERA E INTEGRADOS A LOS ENTERRÍAS DE BOCAS SECCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS RESERBAS, ESTERIAS COMO CADA LOS MÓDULOS (MILS) PARA POTENCIAL ENERGÍA ELÉCTRICA EN CADA UNA DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL CONJUNTO.

INSTALACION ELECTRICA - 2

criterio

EN LO QUE SE REFIERE A LA CALEFACCION DE AGUA CALIENTE Y ENFRIAMIENTO DEL ESPACIO, SE ESTUDIARIA TAMBIEN LO QUE RESULTARA MAS ECONOMICO Y FUNCIONAL. AUNQUE EN LOS PLANOS DE INSTALACIONES TANNO DEL EDIFICIO COMO DE LA VILLA TIPO, SE UTILIZA EL CALENTAMIENTO DE AGUA POR MEDIO DE CALENTADORES ELECTRICOS SITUADOS EN CADA DEPARTAMENTO, Y PARA EL ENFRIAMIENTO DEL ESPACIO SE TIENE AIRE ACONDICIONADO POR MEDIO DEL SISTEMA DE FANANCOILO; NO SE DESACONTA LA POSIBILIDAD DE QUE TANTO EL CALENTAMIENTO DE AGUA COMO EL ENFRIAMIENTO DE LOS ESPACIOS, SE MANEJARA TAMBIEN RESPE LOS (MIUS).

EN CUANTO A LOS DESECHOS SOLIDOS, ESTOS SERAN UTILIZADOS EN LA PRODUCCION DE LA ENERGIA ELECTRICA, YA QUE TODA LA BASURA SE QUEMARA EN LOS (MIUS) JUNTO CON EL COMBUSTIBLE UTILIZADO, QUE PUEDE SER DIESEL, GAS O CARBON. EN ESTE CASO SE UTILIZARA SOLAMENTE O DIESEL O CARBON Y ESTO SE DETERMINARIA ESTUDIANDO TAMBIEN CUAL SERIA EL MAS CONVENIENTE EN CUANTO A OBTENCION - COSTO - MANTENIMIENTO - CONTAMINACION.

POR LO TANTO, AL QUEMAR CUALQUIERA DE ESTOS DOS COMBUSTIBLES Y LA BASURA, EL CALOR OBTENIDO SE TRAFIERE AL CICLO DE LA TURBINA GENERADORA PARA CREAR ELECTRICIDAD. LA GRAN VENTAJA DE ESTE SISTEMA ES QUE, ADENAS DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE DESECHOS SOLIDOS, COMO ES LA BASURA, PUEDE USARSE CASI CUALQUIER TIPO DE COMBUSTIBLE JUNTO CON CUALQUIER TIPO DE CONTAMINACION, Y LA CONTAMINACION EFLUENTE CONTROLASE CASI A LA PERFECCION, JUSO COMO SE REDUCEN LOS MINERALES. EL MIUS QUE SE INSTALARA SE AUMENTARIA DE CARBON O DIESEL Y BASURA A UN CILINDRO QUE COMUNNENTE SE LLENA DE ARENA. DESO UTILIZANDO PIEDRA CALZA EN EL LECHO, SE ELIMINA CASI POR COMPLETO LAS EMISIONES DE ANHIDRIDO SULFURADO QUE PUEDE CONTENER UN CARBON ALTO EN AZUFRE SI ESE FUERA EL CASO.

OTRA GRAN VENTAJA DE LA UTILIZACION DEL MIUS TADA LA GENERACION DE ELECTRICIDAD ES QUE AL COMPARAR LAS EFICIENCIAS TERMICAS DE DIFERENTES SISTEMAS, SE ENCUENTRA QUE UN MIUS QUE OPERA AL 70%, APROXIA AL MEDIO AMENOS MENOS DE LA MITAD DEL CALOR QUE PERDIDA UNA PLANTA GRANDE Y MODERNA DE VAPOR Y ELECTRICIDAD QUE OPERA AL 50%. ADENAS, EL CALOR QUE APROXIA UN MIUS VA ACOMPAÑADO GENERALMENTE POR GASES DE ESCAPE A TEMPERATURAS QUE NO EXCEDEN UNOS 300°F.; UN SISTEMA CONVENCIONAL PUEDE PRODUCIR TEMPERATURAS QUE VAN DE 1200° A 1700° °F. SE REQUERIRIAN NORMALMENTE TORQUES DE ENFRIAMIENTO PARA USARLOS JUNTO CON ENTALPIAS DE ADOSION Y COMPRESION.

COMO SE PUEDE VER, LAS VENTAJAS DE INTEGRAR SUBSISTEMAS ELECTRICOS Y TERMICOS EN CUALQUIER NUEVA CIUDAD O POBLACION INCLUYEN EL USO EN AUMENTO DE UNA MANERA SIGNIFICATIVA DE LA ENERGIA DEL COMBUSTIBLE, Y EL SUFICIENTEMENTE REDUCIDO CONSUMO DE ENERGIA. ADENAS, EL CONCEPTO DE SERVICIOS INTEGRADOS SE PRESTA ESPECIALMENTE A LA PLANEACION DE NUEVAS POBLACIONES O CIUDADES, COMO ES ESTE DESARROLLO TURISTICO, DESPU- VISTAS DE CUALQUIER INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, COMO SE DA EN EL CASO DE LAS REGIONES ARIDAS.

EL PROBLEMA PRINCIPAL, CUANDO SE TRATA DE UNA INSTALACION INTEGRADA CONSISTE EN QUE LA MISMA SE HA DE ESTABLECER, Y SU INGENIERIA SE HA DE PROPONER, DE TAL MANERA, QUE PUEDA OPERARSE DE UNA MANERA CONFIABLE, DESCANSANDO LA RESPONSABILIDAD DE LAS OPERACIONES EN LAS PERSONAS QUE USAN LOS PRODUCTOS. POR ESTOS MOTIVOS, SERIA DE VITAL IMPORTANCIA CONTAR EN EL CONJUNTO CON UN DEPARTAMENTO DE FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO ABSOLUTAMENTE PREPARADO Y CONFIABLE, CAPACITADO PARA RESOLVER CUALQUIER TIPO DE EMERGENCIA QUE PODIERA SURTIR EN LOS DIFERENTES EQUIPOS QUE OPERAN EN EL PROYECTO.

INSTALACION ELECTRICA - 3

critério

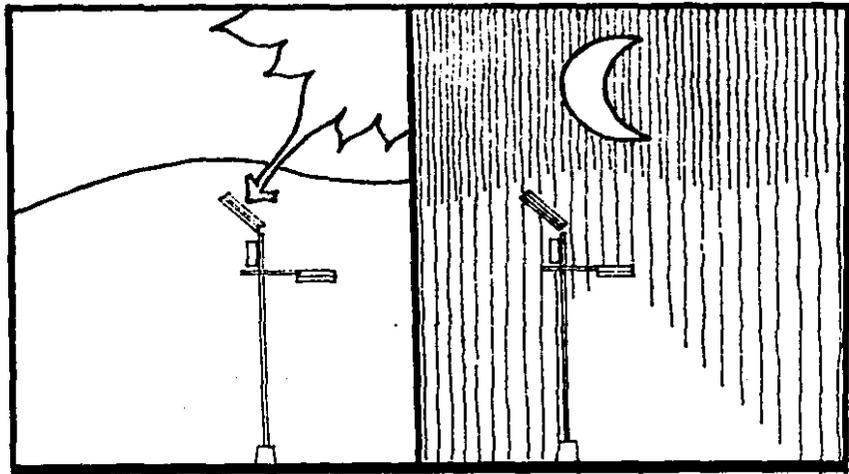
LA ENERGÍA ELÉCTRICA PRODUCIDA POR EL MIUS SE UTILIZARÁ EN :

- ALUMBRADO DE ZONAS PEATONALES A BASE DE FAROS DE DISEÑO TÍPICO.
- ALUMBRADO INTERIOR DE LOS EDIFICIOS O CONSTRUCCIONES.
- FUERZA EN CONTACTOS INTERIORES Y EXTERIORES.
- ALIMENTACIÓN A EQUIPOS.

COMO DUE ANTERIORMENTE LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA DE MIUS PARA LA GENERACIÓN DE ELECTRICIDAD, SE TIENE COMO UNA OCIÓN A LOS SISTEMAS CONVENCIONALES O UNA ALTERNATIVA PARA PODER TENER UN CONJUNTO TOTALMENTE AUTOSUFICIENTE EN CUANTO A SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA. SIN EMBARGO, SI DESPUÉS DE LOS DEBIDOS ESTUDIOS ESTA ALTERNATIVA NO RESULTASE CONVENIENTE, SE BUSCARÍA LA MANERA DE OBTENER ENERGÍA ELÉCTRICA A TRAVÉS DE LA "COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD". ESTA DEBE DE SER EN ALTA TENSIÓN, ESTO ES 22,000 VOLTIOS. DEBIDO A QUE EL CONSUMO DE LOS APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS ES EN BAJA TENSIÓN (220 VOLTIOS) HABRÁ NECESIDAD DE UTILIZAR UNA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. ESTA SUBESTACIÓN CONCORDARÁ EN UN SISTEMA INTEGRADO DE MEDICIÓN, TRANSFORMACIÓN Y ENTREGA DE ENERGÍA EN BAJA TENSIÓN A PARTIR DE ALTA TENSIÓN. LA SUBESTACIÓN ESTARÍA LOCALIZADA EN LA ZONA DEL PROYECTO DENOMINADA DE SERVICIO GENERALES, COMO SE MENCIONA EN EL PROGRAMA OPTATIVO.

INDEPENDIEMENTE DE QUE SISTEMA DE ELECTRICIDAD SE UTILICE, SI EL PROVENIENTE DE MIUS O EL PROVENIENTE DE LA "COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD", EN LO QUE SE REFIERE AL ALUMBRADO DE VIALIDADES, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, SE UTILIZARÁN LUMINARIAS SOLARES, QUE PRESENTAN LA ENORME VENTAJA DE SER ACUMULADORAS DE ENERGÍA, DE TAL FORMA QUE DURANTE EL DÍA AL RECIBIR LA ENERGÍA SOLAR, LA ACUMULA Y DURANTE LA NOCHE, GRACIAS A CÉLULAS FOTOELÉCTRICAS ENCIENDE Y CONSUME LA ENERGÍA A TRAVÉS DEL ALUMBRADO.

ESTAS LUMINARIAS SOLARES EN UN LUGAR COMO ÉSTE EN DONDE EL PROMEDIO DE DÍAS SOLEADOS AL AÑO ES DE 330 DÍAS, RESULTAN IDEALES Y REPRESENTAN UN AHORRO SUSTANCIAL EN EL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.



INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO

criterio

SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO :

EL SISTEMA DE ENFRIAMIENTO DEL ESPACIO QUE SE PROPONE TANTO PARA LOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y LA PARTE QUE LLAMAREMOS "FRIGIDA" DE LAS VILLAS (ESTO ES LA ZONA DE LAS HABITACIONES), ES UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO QUE NO FUNCIONA CENTRALMENTE SINO PARTICULARMENTE EN CADA ESTANCIO PARA EL QUE FUE DISEÑADO.

SU FUNCIONAMIENTO ES HACIENDO LLEGAR LA TUBERÍA DE AGUA FRÍA A UNA MÁQUINA ENFRIADORA (UNA MÁQUINA RIN ROTALCO), ÉSTA A SU VEZ LA CONVIERTE EN AGUA HELADA PARA DESPUÉS SER CONDUCTA POR MEDIO DE UNA TUBERÍA DE 4" Ø TANTO LA DE INYECCIÓN COMO LA DE RETORNO, QUE SUBE/A A LOS DIFERENTES NIVELES, SI ESTE ES EL CASO, PARA DISTRIBUIR/A A UN APARATO DENOMINADO COMO FANANCOIL, INSTALADO EN CADA DEPARTAMENTO Y QUE SERÁ DE MANEJO MANUAL Y PARTICULAR DE CADA USUARIO DE DEPARTAMENTO O VILLA, LA CONDUCCIÓN EN CADA DEPARTAMENTO SERÁ DENTRO DE UN FALSO PLAFÓN DEL CUAL POR MEDIO DE REJILLAS SALDRÁ EL AIRE ACONDICIONADO. ESTE SISTEMA RESULTA EL MÁS ADECUADO YA QUE SU FUNCIONAMIENTO E INSTALACIÓN SON MUY SENCILLAS Y REQUIEREN UN MÍNIMO DE ESPACIO. AL MISMO TIEMPO SU USO ES OPCIONAL Y ESTO BAJA LOS COSTOS DE CONSUMO.

LAS DIMENSIONES DE LOS ENFRIADORES, FANANCOILS Y DIÁMETROS DE TUBERÍAS SE INDICAN EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES.

LAS VILLAS CUENTAN TAMBIÉN CON VENTILADORES ELÉCTRICOS EN LA PARTE "GENFRIGIDA" QUE ESTÁ TOTALMENTE EN CONTACTO CON EL EXTERIOR.

TIPOS DE TUBERÍA QUE SE UTILIZARÁN PARA CADA UNA DE LAS INSTALACIONES :

INSTALACIÓN

- AGUA NEGRO
- CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN AGUA FLUVIAL
- RIEGO A JARDINES
- AGUA POTABLE
- ENERGÍA ELÉCTRICA
- TELÉFONO Y TELEVISIÓN
- INSTALACIÓN SANITARIA DE INTERIORES DE EDIFICIOS
- SUBIDA Y BAJADA DE TANQUE ELEVADO

TIPO DE TUBERÍA

- TUBO DE CONCRETO SIMPLE DE 20 A 45 CM DE DIÁMETRO.
- TUBO DE CONCRETO SIMPLE DE 20 A 45 CM DE DIÁMETRO.
- TUBO DE PVC HIDRÁULICO DE 19mm A 76mm DE DIÁMETRO, COLOR AZUL CLARO.
- TUBO DE PVC HIDRÁULICO
- PVC CONDUIT (COLOR VERDE)
- PVC CONDUIT (COLOR VERDE)
- PVC SANITARIO (COLOR CREMA)
- RIEGO GALVANIZADO

CRITERIO GENERAL DE INSTALACIONES

CONSTRUCCIÓN DE LAS DIFERENTES REDES DE TUBERÍAS :

LA AUTOSUFICIENCIA DE SERVICIOS QUE SE PRETENDE EN ESTE CONJUNTO O DESARROLLO TURÍSTICO, SUPONE TAMBIEN QUE EL MISMO SEA RESPONSABLE DE LA INSTALACIÓN DE TODOS LOS SERVICIOS, POR LO TANTO ES MUY IMPORTANTE QUE EN SU PLANIFICACIÓN, SE CONSIDERASE EL DISEÑO DE ZANJAS COMUNES PARA INSTALAR LAS LÍNEAS DE SERVICIOS, YA QUE ESTO PUEDEN REPRESENTAR UN GRAN BENEFICIO.

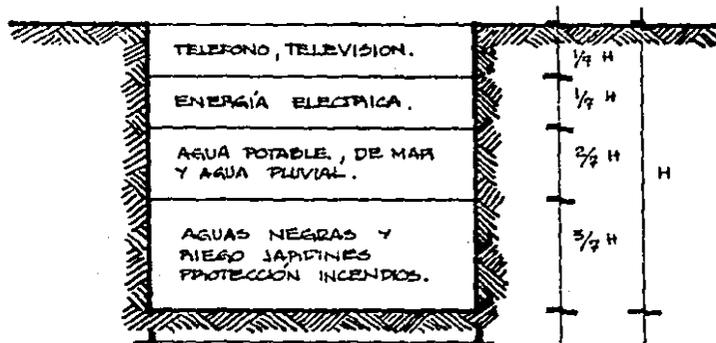
SE LLAMA ZANJA COMÚN, A LA INSTALACIÓN DE DOS O MÁS SERVICIOS EN LA MISMA ZANJA. EN NUESTRO CONJUNTO, SERÍA POR LO TANTO MUY CONVENIENTE QUE TODAS LAS TUBERÍAS DE CONDUCCIÓN DE AGUA DE MAR, AGUA POTABLE, RECOLECCIÓN AGUA DE LLUVIA, RIEGO A JARDINES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS; ASÍ COMO REDES DE ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA, TELÉFONO, TELEVISIÓN, ETC., SE CONDUCERAN A TRAVÉS DE UNA ZANJA COMÚN.

LOS BENEFICIOS DERIVADOS DEL USO DE ZANJAS COMUNES SON ESPECIALMENTE APLICABLES A NUEVAS LOCALIDADES EN ZONAS ÁRIDAS, ESPECIALMENTE SI EL CLIMA NO ES FAVOROSO, PORQUE ENTONCES LA PROFUNDIDAD DE LA ZANJA REQUERIDA, PARA ASEGURAR PROTECCIÓN CONTRA LA CONGELACIÓN SERÍA MÁS BIEN PEQUEÑA Y LOS COSTOS DE EXCAVACIÓN, BAJOS. POR TODO ESTO MOTIVO SE PUEDE VER QUE EL USO DE ZANJAS COMUNES EN ESTE DESARROLLO TURÍSTICO SERÍA LO IDEAL.

LAS PRINCIPALES CONSIDERACIONES TÉCNICAS CUANDO SE USA LA ZANJA COMÚN TIENEN QUE VER CON LAS PRÁCTICAS DE INSTALACIÓN, COMPATIBILIDAD DE LOS SISTEMAS, Y EL DISEÑO DE LA ZANJA MISMA.

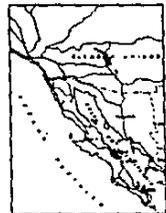
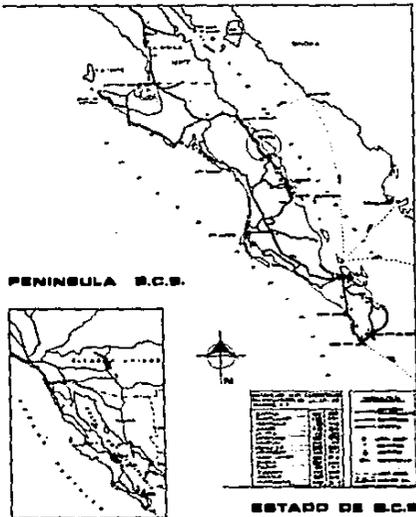
EN POCAS PALABRAS, LA ZANJA COMÚN REDUCE LA CANTIDAD DE TERRENO NECESARIO PARA FACILITAR LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS; PUEDE AHORRAR EL TIEMPO DE INSTALACIÓN, PRODUCIENDO MENOS INTERFERENCIA CON OTRAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y BAJANDO EN CONSECUENCIA LOS COSTOS; REDUCE LA CANTIDAD REQUERIDA DE EXCAVACIONES, Y LA NECESIDAD DE MÚLTIPLES OPERACIONES DE ZANJE; Y DIMINUYE LA POSIBILIDAD DE EXCAVACIONES INÚTILES, YA QUE SE CONOCE LA SITUACIÓN DE TODOS LOS SERVICIOS.

LA SECCIÓN TÍPICA DE UNA ZANJA COMÚN, EN EL CASO DE LA EXISTENCIA DE TODOS LOS SERVICIOS, SERÍA LA SECCIÓN QUE SE MUESTRA EN LA FIGURA DE LA DERECHA.



VARIABLE EN FUNCIÓN PRINCIPALMENTE DEL TUBO DE AGUAS NEGRAS.

PROYECTO ARQUITECTONICO



PREDIO EL LLANIYO

BAHIA CONCEPCION

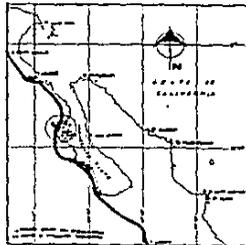


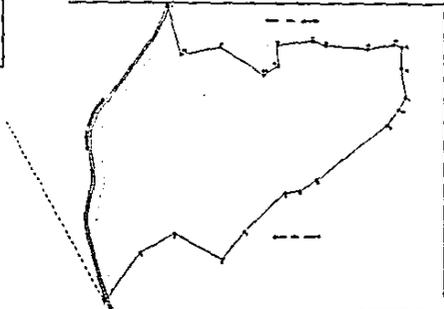
FOTO AEREA DE LA ZONA



TOPOGRAFIA

PREDIO "EL LLANIYO"

PERIMETRO



LOCALIZACION GEOGRAFICA



DESARROLLO NAUTICO TURISTICO

BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR

TESIS PROFESIONAL

UNIVERSIDAD ANAHUAC

L-I

MARTA DE ZUBILLAGA A.



Escala 1:1250

ESC. 1:1250 
PLANTA DE CONJUNTO



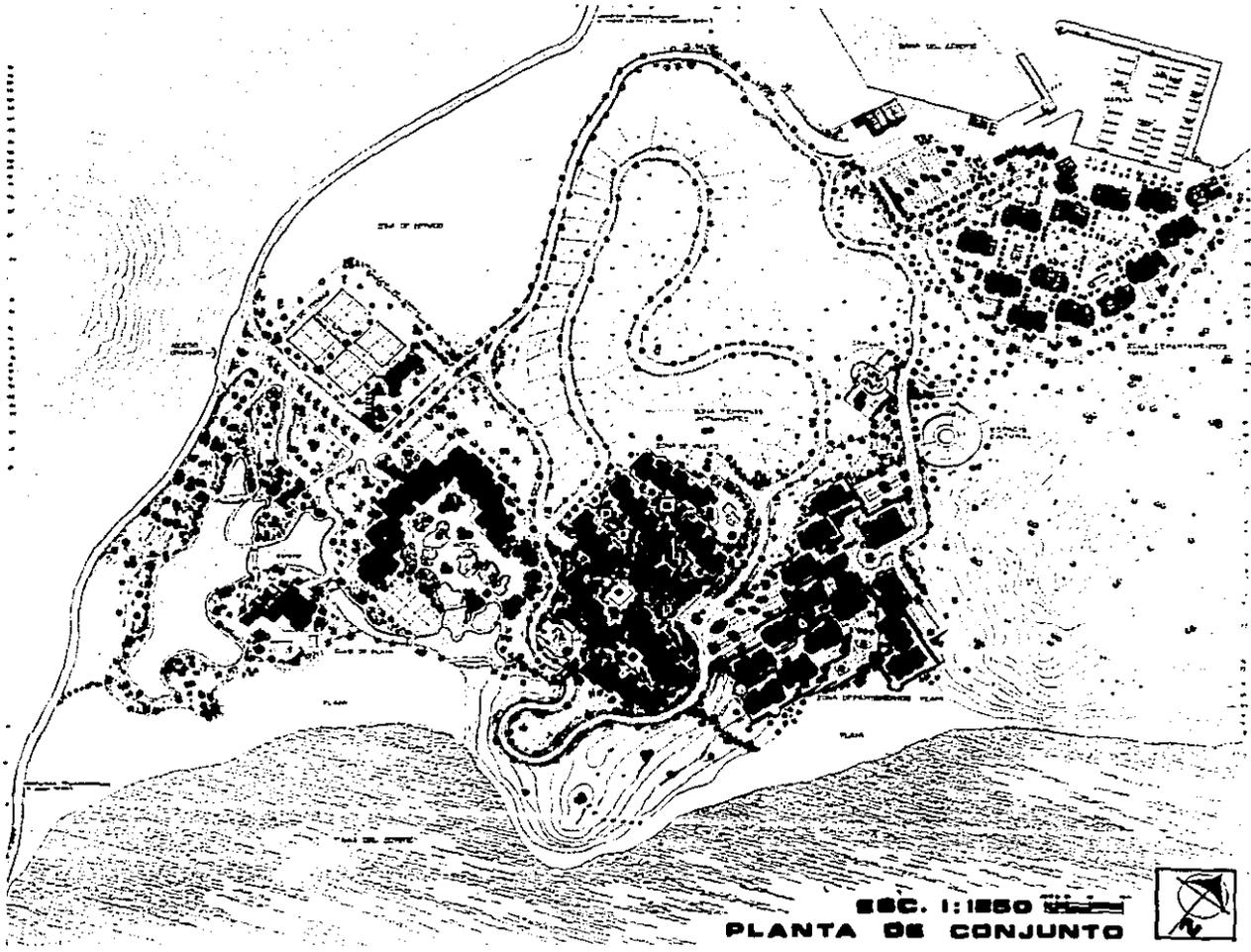
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
TESIS PROFESIONAL UNIVERSIDAD ANAHUAC

A-1



MARTA DE ZUBILLAGA A.

UNIVERSIDAD ANAHUAC



ESC. 1:1250
 PLANTA DE CONJUNTO

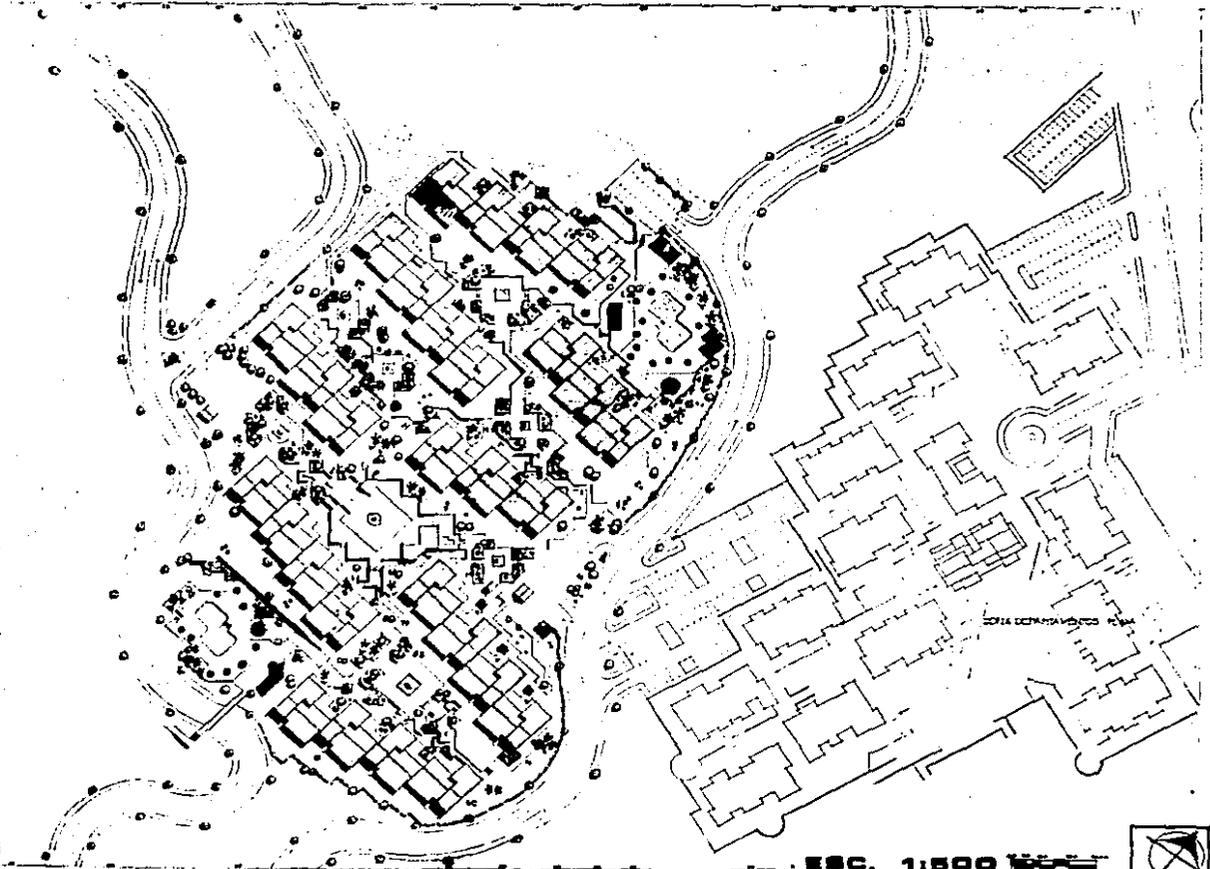


A-2

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL

UNIVERSIDAD ANAHUAC

MARTA DE ZUBILLAGA A.



PLANTA DE CONJUNTO ZONA DE VILLAS ESC. 1:500

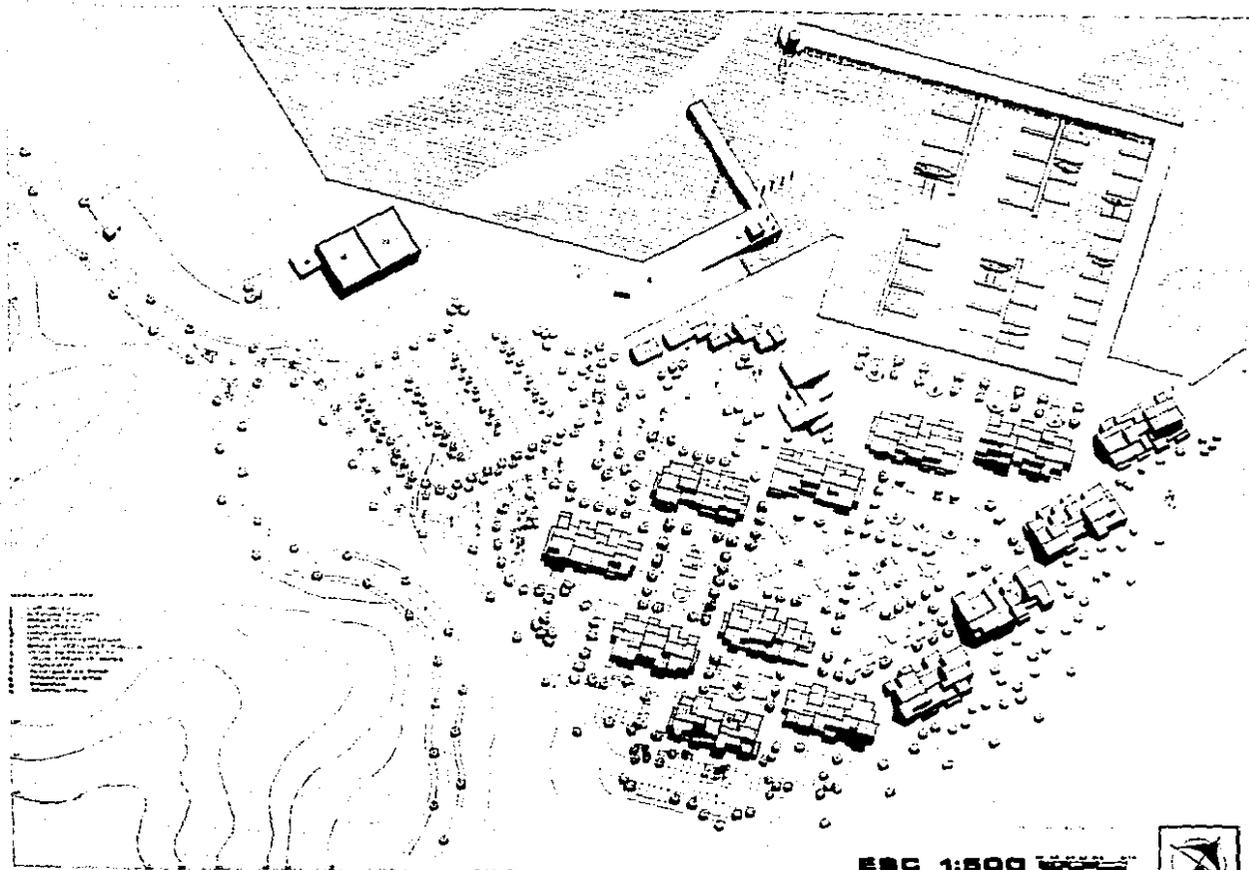


DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC

A-3



MARTA DE ZUBILLAGA A.



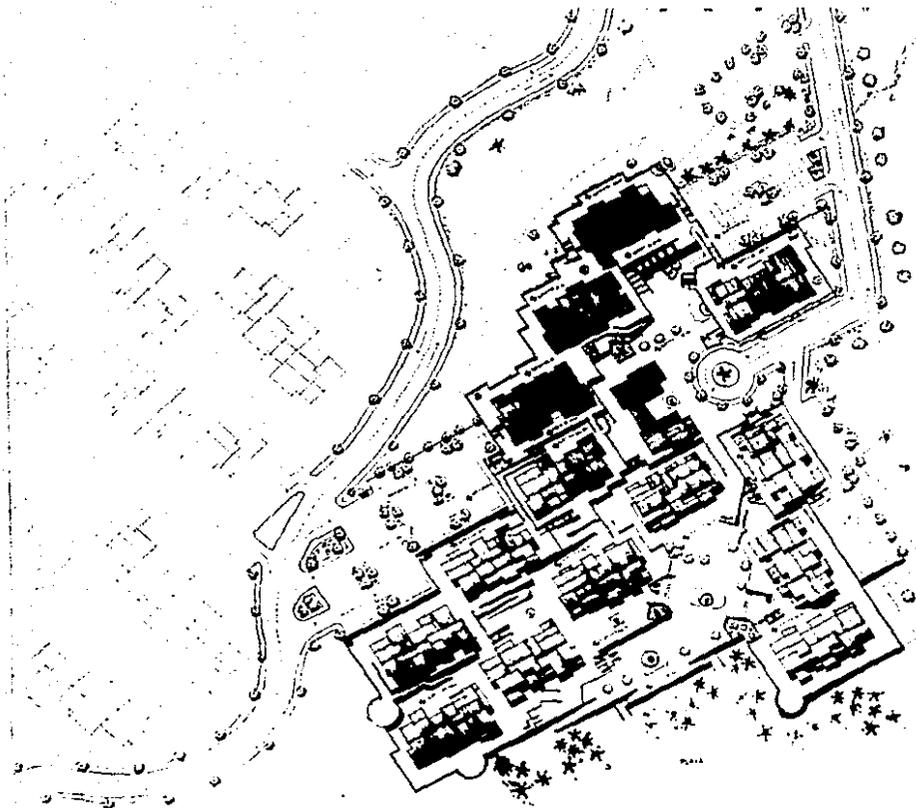
ESC 1:500
PLANTA CONJUNTO OPTOS. MARINA



DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC



MARTA DE ZUBILLAGA A.



PLANTA DE CONJUNTO ZONA OPTOS. PLAYA

ESC. 1:500



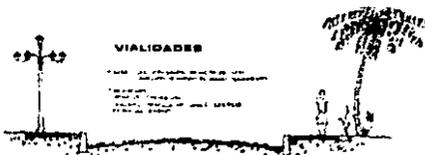
	<p>DESARROLLO NAUTICO TURISTICO BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR TESIS PROFESIONAL UNIVERSIDAD ANAHUAC</p>	A-5	
<p>MARTA DE ZUBILLAGA A.</p>			



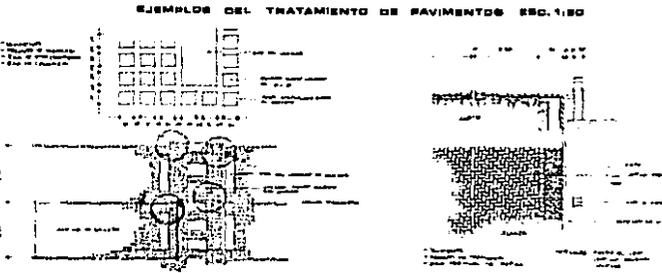
ZONA DEPARTAMENTOS MARINA



ZONA DEPARTAMENTOS PLAYA



VIALIDADES



EJEMPLOS DEL TRATAMIENTO DE PAVIMENTOS ESC. 1:20

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

ZONA PEATONAL MARINA

ESC 1:500

CORTES DE CONJUNTO - DETALLES



A-B

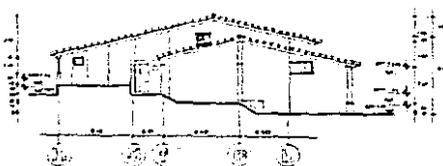
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 UNIVERSIDAD ANAHUAC
 TESIS PROFESIONAL



MARTA DE ZUBILLAGA A.



FACHADA ANTERIOR



CORTE b-b'



TIPO DE ADOBAMIENTO



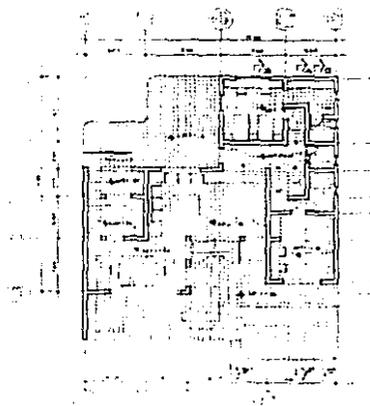
FACHADA POSTERIOR



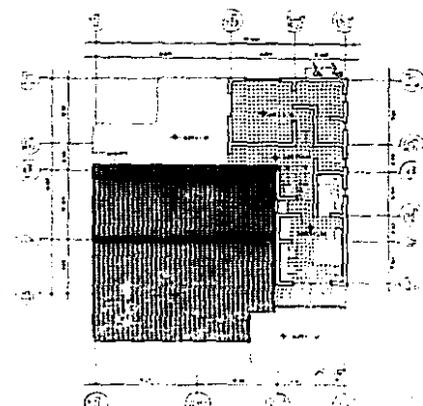
CORTE a-a'



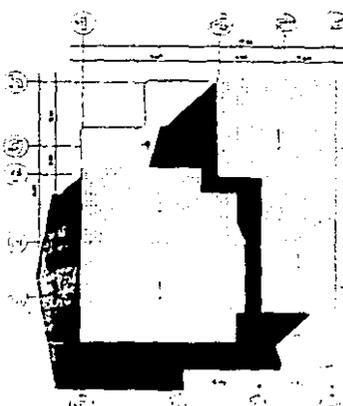
CORTE c-c'



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA DE TECHOS
ESC. 1:100

ARQUITECTONICOS VILLA

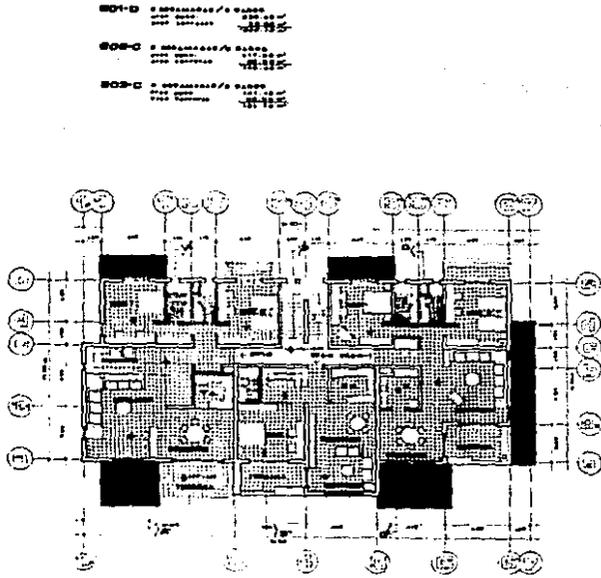


A-7

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
UNIVERSIDAD ANAHUAC
TESIS PROFESIONAL

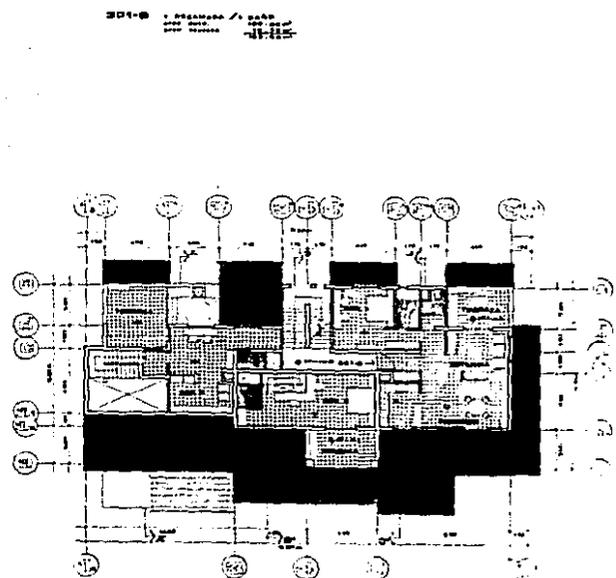


MARTA DE ZUBILLAGA A.



SEGUNDA PLANTA

201-D 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO
 202-C 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO
 203-C 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO



TERCERA PLANTA

301-B 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO
 302-B 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO
 303-B 1. SERVIDORES / 2. VESTIBULO

ESC. 1:100 
 PLANTAS ARQUITECTONICAS



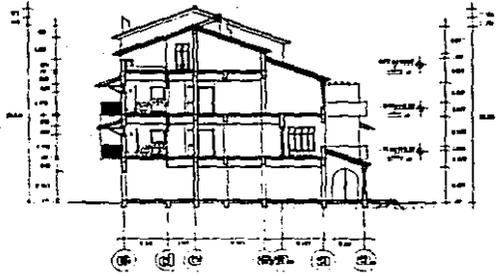


A-9

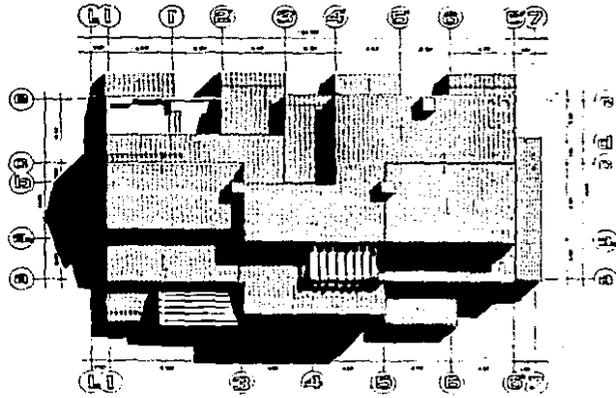
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL UNIVERSIDAD ANAHUAC



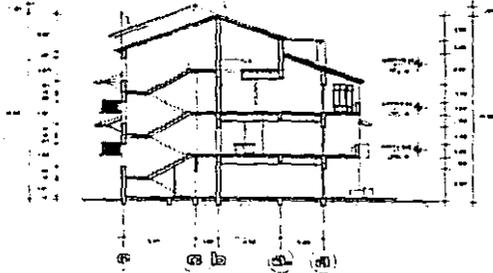
MARTA DE ZUBILLAGA A.



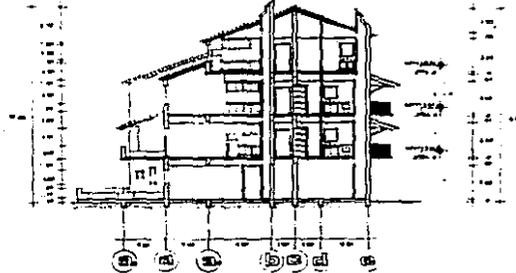
CORTE TRANSVERSAL a-a



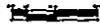
PLANTA DE TECHOS



CORTE TRANSVERSAL b-b



CORTE TRANSVERSAL c-c

ESC. 1:100 
 CORTES-TECHUMBRE



A10

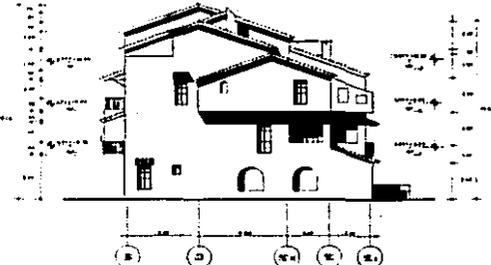
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL UNIVERSIDAD ANAHUAC



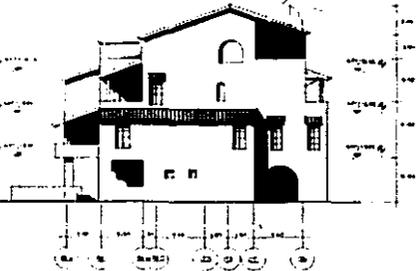
MARTA DE ZUBILLAGA A.



FACHADA-A-



FACHADA-C-



FACHADA-D-



FACHADA-B-

ESC. 1:100 
FACHADAS DEPARTAMENTOS

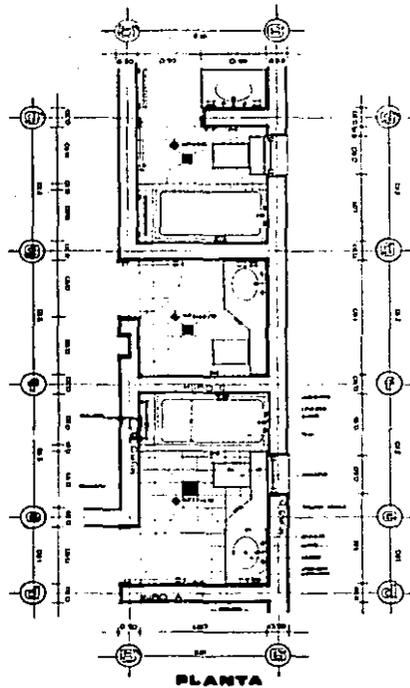


A41

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC

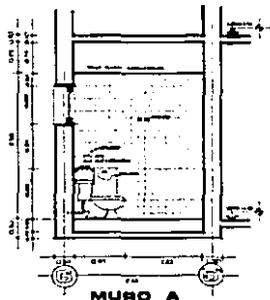


MARTA DE ZUBILLAGA A.

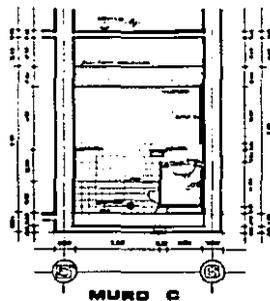


PLANTA

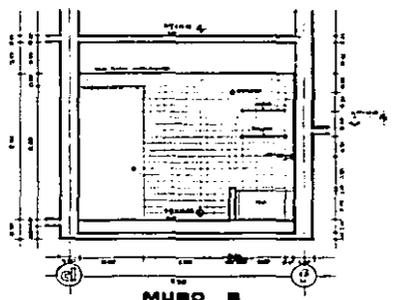
MUEBLES Y ACCESORIOS		№
TIPO	MARCA	ESPECIFICACIONES
1	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
2	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
3	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
4	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
5	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
6	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
7	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
8	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
9	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
10	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
11	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
12	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
13	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
14	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
15	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
16	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
17	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
18	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
19	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
20	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
21	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
22	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
23	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
24	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
25	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
26	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
27	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
28	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
29	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
30	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
31	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
32	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
33	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
34	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
35	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
36	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
37	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
38	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
39	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
40	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
41	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
42	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
43	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
44	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
45	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
46	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
47	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
48	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
49	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800
50	WALTON	1.000 x 1.500 x 1.800



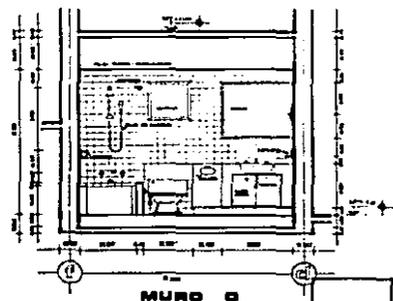
MURO A



MURO C



MURO B



MURO D

ESC. 1:20
BAÑOS - VILLA



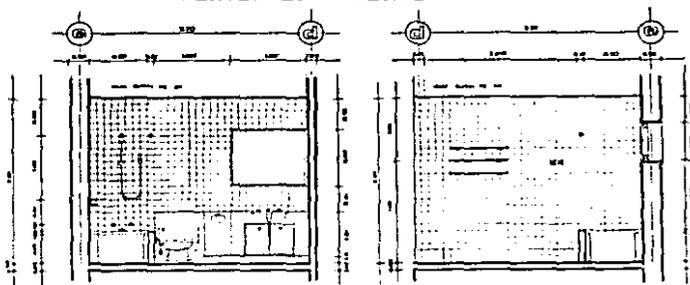
M-1

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
UNIVERSIDAD ANAHUAC

MARTA DE ZUBILLAGA A.

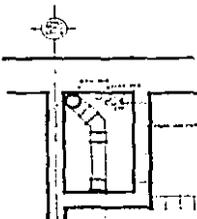
MUEBLES Y ACCESORIOS	
TIPO	MARCA ESPECIFICACIONES N.º 2240
1. Armario	1. Armario de baño con espejo y estante
2. Sillón	2. Sillón de baño con respaldo alto
3. Lavamanos	3. Lavamanos con espejo y estante
4. Bidet	4. Bidet con espejo y estante
5. Inodoro	5. Inodoro con espejo y estante
6. Bañera	6. Bañera con espejo y estante
7. Ducha	7. Ducha con espejo y estante
8. Sillón de baño	8. Sillón de baño con respaldo alto
9. Lavamanos	9. Lavamanos con espejo y estante
10. Bidet	10. Bidet con espejo y estante
11. Inodoro	11. Inodoro con espejo y estante
12. Bañera	12. Bañera con espejo y estante
13. Ducha	13. Ducha con espejo y estante
14. Sillón de baño	14. Sillón de baño con respaldo alto
15. Lavamanos	15. Lavamanos con espejo y estante
16. Bidet	16. Bidet con espejo y estante
17. Inodoro	17. Inodoro con espejo y estante
18. Bañera	18. Bañera con espejo y estante
19. Ducha	19. Ducha con espejo y estante
20. Sillón de baño	20. Sillón de baño con respaldo alto
21. Lavamanos	21. Lavamanos con espejo y estante
22. Bidet	22. Bidet con espejo y estante
23. Inodoro	23. Inodoro con espejo y estante
24. Bañera	24. Bañera con espejo y estante
25. Ducha	25. Ducha con espejo y estante
26. Sillón de baño	26. Sillón de baño con respaldo alto
27. Lavamanos	27. Lavamanos con espejo y estante
28. Bidet	28. Bidet con espejo y estante
29. Inodoro	29. Inodoro con espejo y estante
30. Bañera	30. Bañera con espejo y estante
31. Ducha	31. Ducha con espejo y estante
32. Sillón de baño	32. Sillón de baño con respaldo alto
33. Lavamanos	33. Lavamanos con espejo y estante
34. Bidet	34. Bidet con espejo y estante
35. Inodoro	35. Inodoro con espejo y estante
36. Bañera	36. Bañera con espejo y estante
37. Ducha	37. Ducha con espejo y estante
38. Sillón de baño	38. Sillón de baño con respaldo alto
39. Lavamanos	39. Lavamanos con espejo y estante
40. Bidet	40. Bidet con espejo y estante
41. Inodoro	41. Inodoro con espejo y estante
42. Bañera	42. Bañera con espejo y estante
43. Ducha	43. Ducha con espejo y estante
44. Sillón de baño	44. Sillón de baño con respaldo alto
45. Lavamanos	45. Lavamanos con espejo y estante
46. Bidet	46. Bidet con espejo y estante
47. Inodoro	47. Inodoro con espejo y estante
48. Bañera	48. Bañera con espejo y estante
49. Ducha	49. Ducha con espejo y estante
50. Sillón de baño	50. Sillón de baño con respaldo alto
51. Lavamanos	51. Lavamanos con espejo y estante
52. Bidet	52. Bidet con espejo y estante
53. Inodoro	53. Inodoro con espejo y estante
54. Bañera	54. Bañera con espejo y estante
55. Ducha	55. Ducha con espejo y estante
56. Sillón de baño	56. Sillón de baño con respaldo alto
57. Lavamanos	57. Lavamanos con espejo y estante
58. Bidet	58. Bidet con espejo y estante
59. Inodoro	59. Inodoro con espejo y estante
60. Bañera	60. Bañera con espejo y estante
61. Ducha	61. Ducha con espejo y estante
62. Sillón de baño	62. Sillón de baño con respaldo alto
63. Lavamanos	63. Lavamanos con espejo y estante
64. Bidet	64. Bidet con espejo y estante
65. Inodoro	65. Inodoro con espejo y estante
66. Bañera	66. Bañera con espejo y estante
67. Ducha	67. Ducha con espejo y estante
68. Sillón de baño	68. Sillón de baño con respaldo alto
69. Lavamanos	69. Lavamanos con espejo y estante
70. Bidet	70. Bidet con espejo y estante
71. Inodoro	71. Inodoro con espejo y estante
72. Bañera	72. Bañera con espejo y estante
73. Ducha	73. Ducha con espejo y estante
74. Sillón de baño	74. Sillón de baño con respaldo alto
75. Lavamanos	75. Lavamanos con espejo y estante
76. Bidet	76. Bidet con espejo y estante
77. Inodoro	77. Inodoro con espejo y estante
78. Bañera	78. Bañera con espejo y estante
79. Ducha	79. Ducha con espejo y estante
80. Sillón de baño	80. Sillón de baño con respaldo alto
81. Lavamanos	81. Lavamanos con espejo y estante
82. Bidet	82. Bidet con espejo y estante
83. Inodoro	83. Inodoro con espejo y estante
84. Bañera	84. Bañera con espejo y estante
85. Ducha	85. Ducha con espejo y estante
86. Sillón de baño	86. Sillón de baño con respaldo alto
87. Lavamanos	87. Lavamanos con espejo y estante
88. Bidet	88. Bidet con espejo y estante
89. Inodoro	89. Inodoro con espejo y estante
90. Bañera	90. Bañera con espejo y estante
91. Ducha	91. Ducha con espejo y estante
92. Sillón de baño	92. Sillón de baño con respaldo alto
93. Lavamanos	93. Lavamanos con espejo y estante
94. Bidet	94. Bidet con espejo y estante
95. Inodoro	95. Inodoro con espejo y estante
96. Bañera	96. Bañera con espejo y estante
97. Ducha	97. Ducha con espejo y estante
98. Sillón de baño	98. Sillón de baño con respaldo alto
99. Lavamanos	99. Lavamanos con espejo y estante
100. Bidet	100. Bidet con espejo y estante

CORTES DE MUROS :

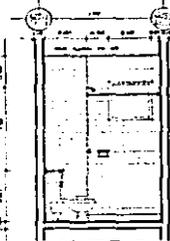


MURO A

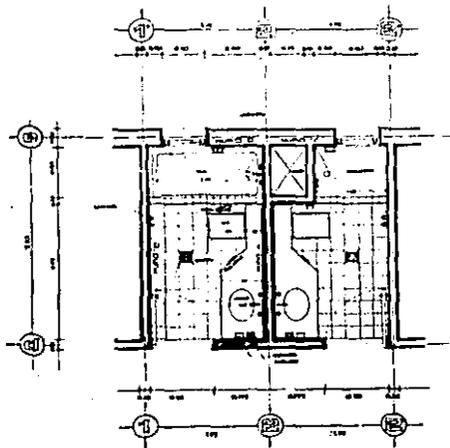
MURO B



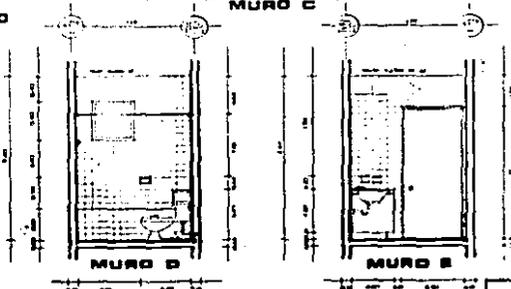
DETALLE DUCTO ESC. 1:10



MURO C



PLANTA



MURO D

MURO E

ESC. 1:20

BAÑOS - DEPARTAMENTOS

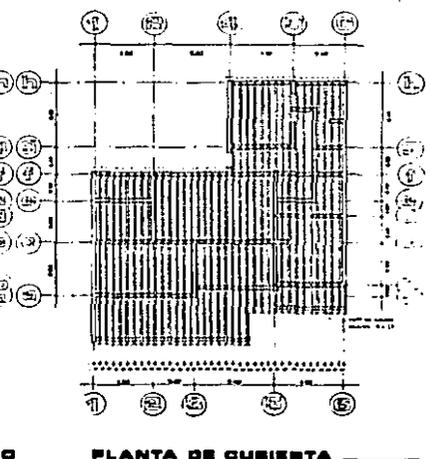
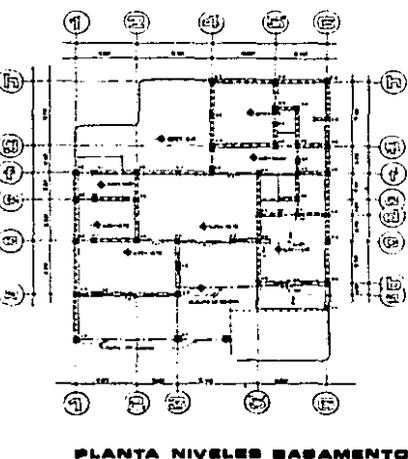
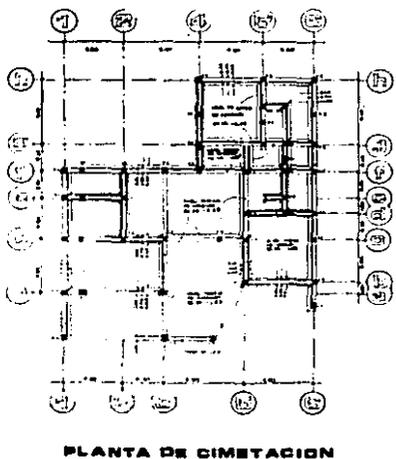
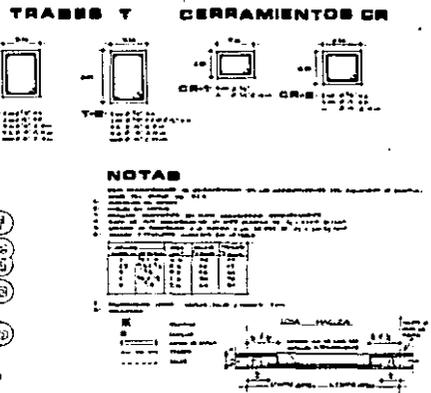
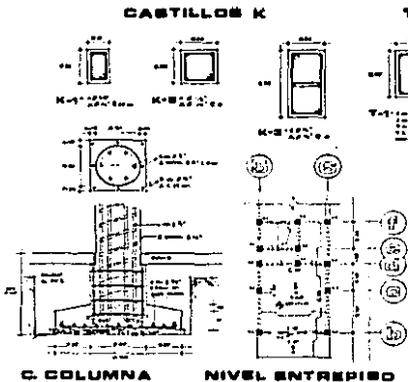
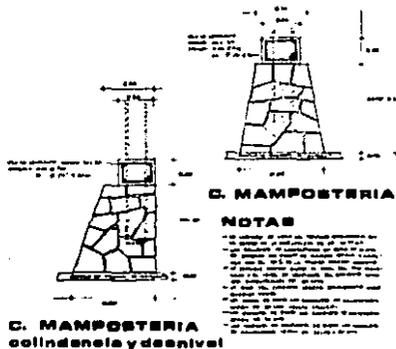
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC



M2



MARTA DE ZUBILLAGA A.



ESC. 1:100

CRITERIO ESTRUCTURAL - VILLA TIPO

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO

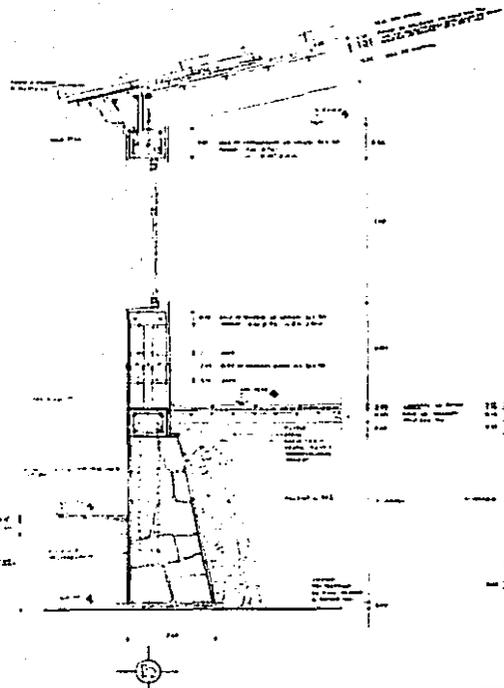
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR

TESIS PROFESIONAL

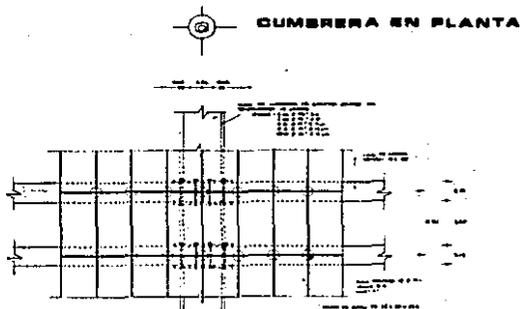
UNIVERSIDAD ANAHUAC

E-1

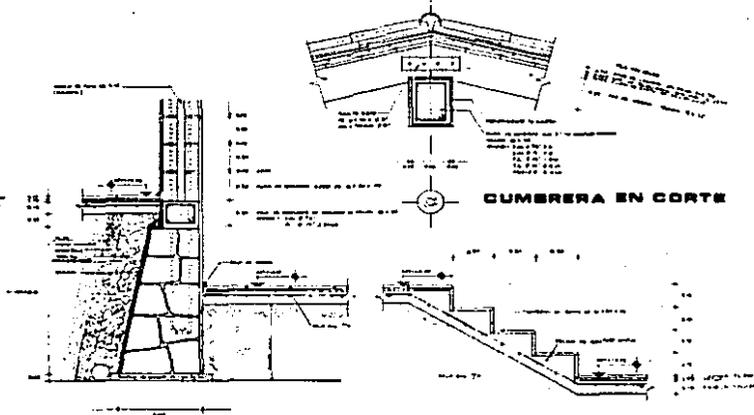
MARTA DE ZUBILLAGA A.



CORTE POR FACHADA



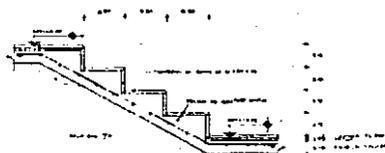
CUMBRERA EN PLANTA



CUMBRERA EN CORTE



DESNIVEL EN CIMENTACION



ESCALERA

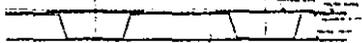
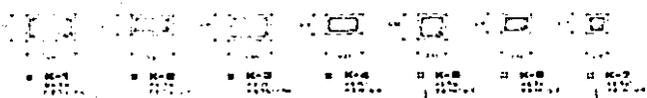
ESC. 1:10

DETALLES ESTRUCTURALES - VILLA TIPO

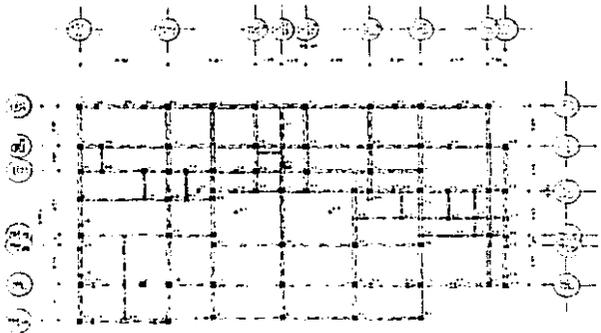
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
UNIVERSIDAD ANAHUAC
TESIS PROFESIONAL

MARTA DE ZUBILLAGA A.

CASTILLOS



ARMADO DE CONTRA-TRABES



PLANTA DE CIMENTACION



NOTAS

NOTAS

1. Verificar especificaciones de los materiales.

2. Verificar condiciones de terreno.

3. Verificar condiciones de viento.

4. Verificar condiciones de temperatura.

5. Verificar condiciones de humedad.

6. Verificar condiciones de corrosión.

7. Verificar condiciones de fatiga.

8. Verificar condiciones de vibración.

9. Verificar condiciones de ruido.

10. Verificar condiciones de contaminación.

11. Verificar condiciones de seguridad.

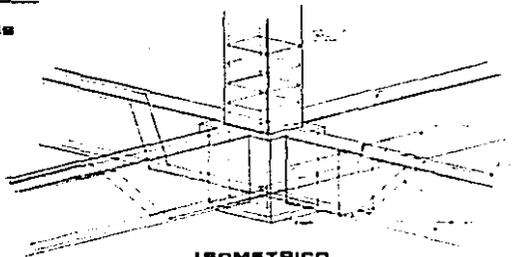
12. Verificar condiciones de salud.

13. Verificar condiciones de bienestar.

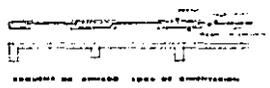
14. Verificar condiciones de calidad.

15. Verificar condiciones de eficiencia.

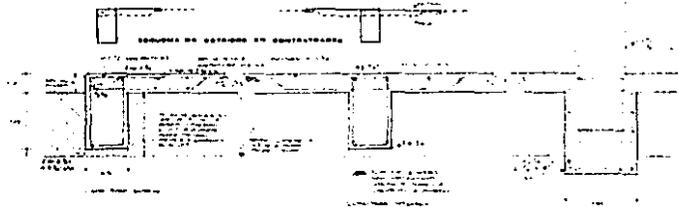
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	ACERO	100	TONELADAS
2	CIMENTACION	50	M ³
3	TRABAJOS DE HERRAMIENTAS	10	DIAS
4	TRABAJOS DE OBRERO	20	DIAS
5	TRABAJOS DE MAESTRO	5	DIAS
6	TRABAJOS DE AYUDANTE	10	DIAS
7	TRABAJOS DE ALBAÑIL	15	DIAS
8	TRABAJOS DE CARPINTERO	5	DIAS
9	TRABAJOS DE ELECTRICISTA	5	DIAS
10	TRABAJOS DE PLUMBERO	5	DIAS
11	TRABAJOS DE PINTOR	5	DIAS
12	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL	10	DIAS
13	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL	5	DIAS
14	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL	10	DIAS
15	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL	15	DIAS
16	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL	5	DIAS
17	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL	5	DIAS
18	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL	5	DIAS
19	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL	5	DIAS
20	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
21	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
22	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
23	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
24	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
25	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
26	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
27	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
28	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
29	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
30	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
31	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
32	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
33	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
34	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
35	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
36	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
37	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
38	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
39	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
40	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
41	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
42	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
43	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
44	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
45	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
46	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
47	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
48	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
49	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
50	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
51	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
52	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
53	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
54	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
55	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
56	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
57	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
58	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
59	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
60	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
61	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
62	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
63	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
64	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
65	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
66	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
67	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
68	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
69	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
70	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
71	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
72	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
73	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
74	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
75	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
76	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
77	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
78	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
79	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
80	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
81	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
82	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
83	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
84	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
85	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
86	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
87	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
88	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
89	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
90	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
91	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
92	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
93	TRABAJOS DE MAESTRO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
94	TRABAJOS DE AYUDANTE EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS
95	TRABAJOS DE ALBAÑIL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	15	DIAS
96	TRABAJOS DE CARPINTERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
97	TRABAJOS DE ELECTRICISTA EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
98	TRABAJOS DE PLUMBERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
99	TRABAJOS DE PINTOR EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	5	DIAS
100	TRABAJOS DE OBRERO EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL EN GENERAL	10	DIAS



ISOMETRICO



DETALLE DE LOSA DE CIMENTACION



ESC. 1:100

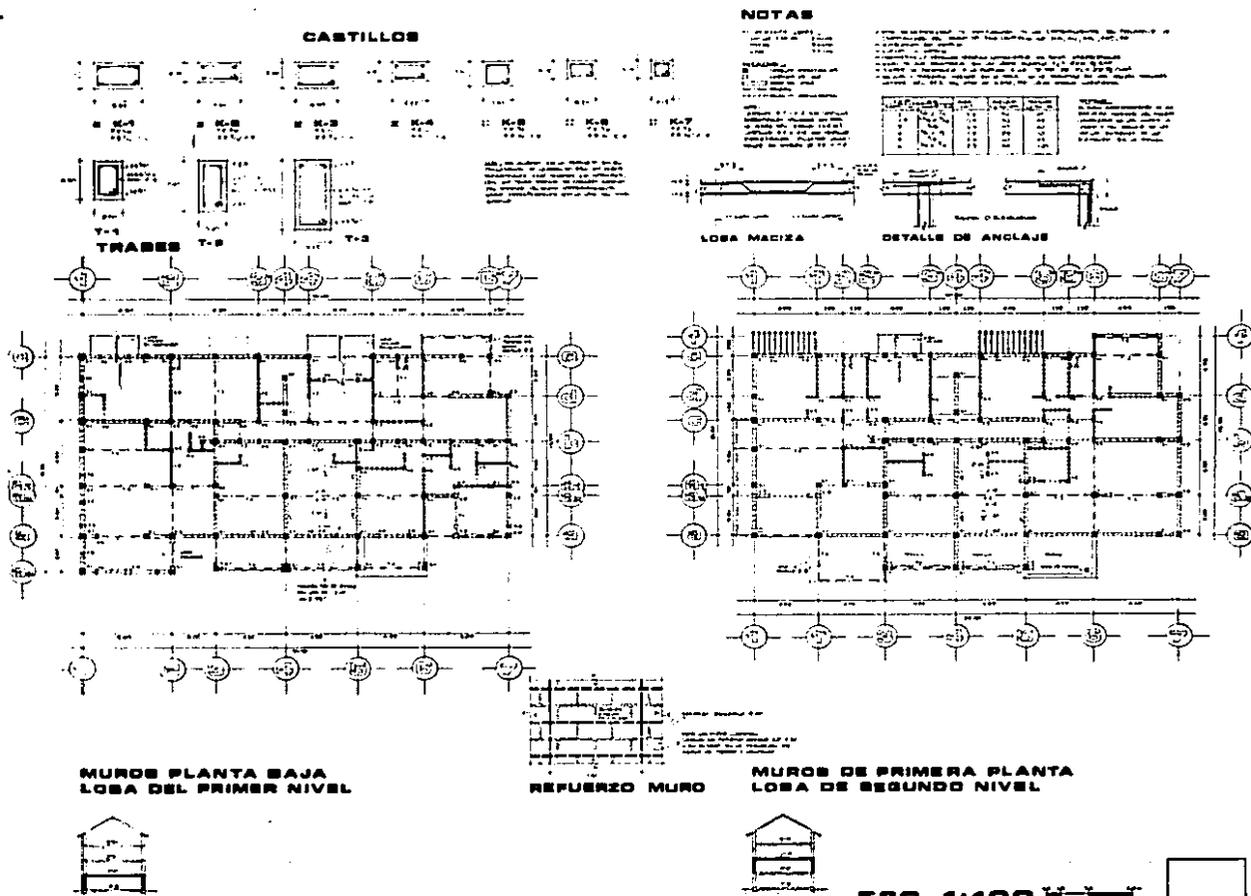


E-3

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC



MARTA DE ZUBILLAGA A.



NOTAS

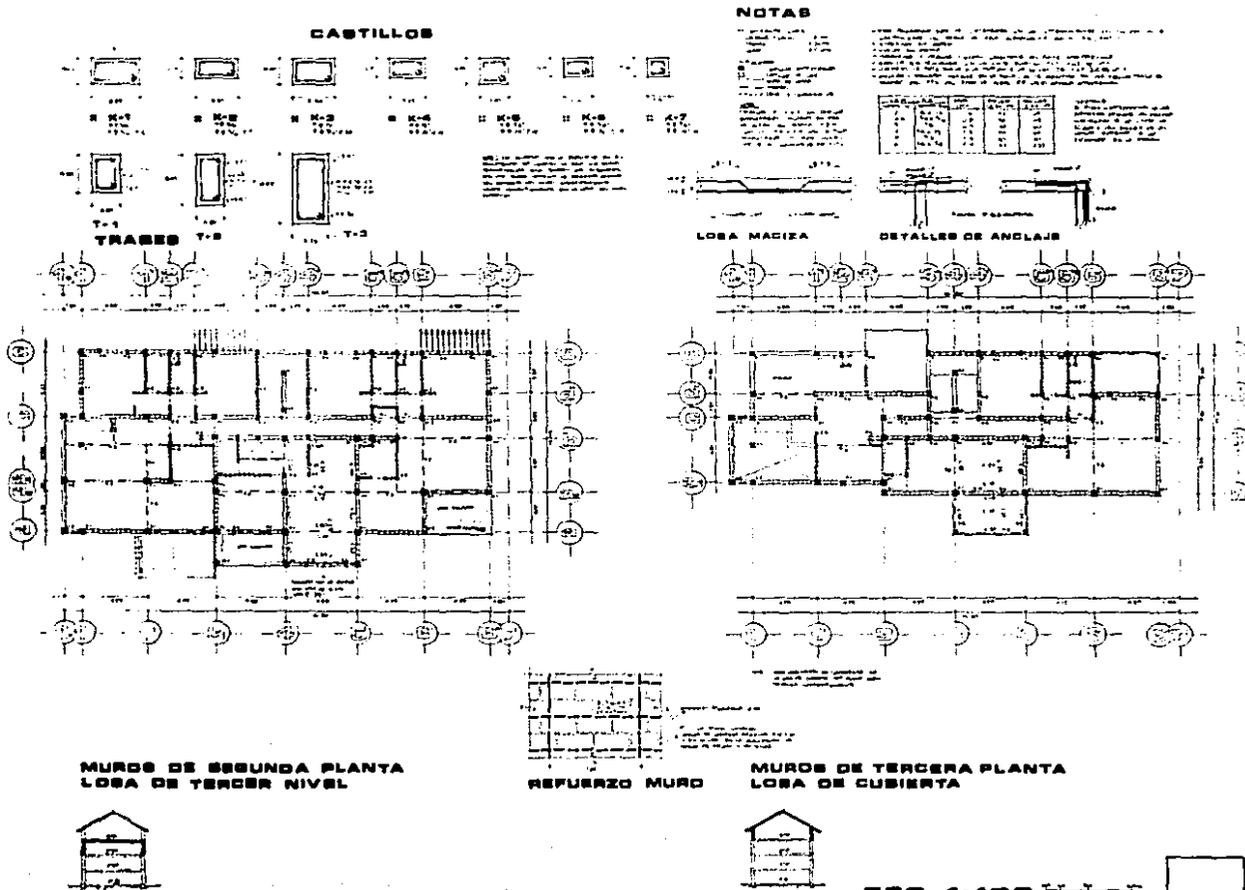
1. Se utilizará el concreto tipo 2000 lb. por pie cuadrado.
 2. Se utilizará el acero tipo 60,000 lb. por pulgada cuadrada.
 3. Se utilizará el acero tipo 40,000 lb. por pulgada cuadrada.
 4. Se utilizará el acero tipo 30,000 lb. por pulgada cuadrada.
 5. Se utilizará el acero tipo 20,000 lb. por pulgada cuadrada.
 6. Se utilizará el acero tipo 15,000 lb. por pulgada cuadrada.
 7. Se utilizará el acero tipo 10,000 lb. por pulgada cuadrada.
 8. Se utilizará el acero tipo 8,000 lb. por pulgada cuadrada.
 9. Se utilizará el acero tipo 6,000 lb. por pulgada cuadrada.
 10. Se utilizará el acero tipo 4,000 lb. por pulgada cuadrada.

NO.	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	ACERO #4	1.20	TONELADAS
2	ACERO #6	1.20	TONELADAS
3	ACERO #8	1.20	TONELADAS
4	ACERO #10	1.20	TONELADAS
5	ACERO #15	1.20	TONELADAS
6	ACERO #20	1.20	TONELADAS
7	ACERO #30	1.20	TONELADAS
8	ACERO #40	1.20	TONELADAS
9	ACERO #60	1.20	TONELADAS
10	ACERO #2000	1.20	TONELADAS

E-4

DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC

MARTA DE ZUBILLAGA A.

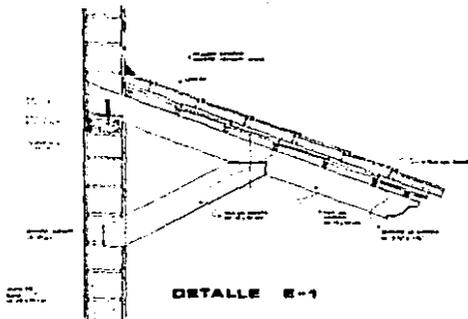


E-5

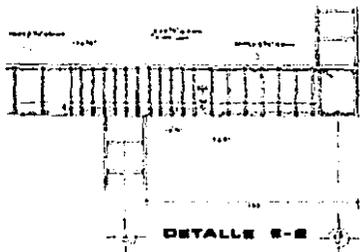
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
UNIVERSIDAD ANAHUAC
TESIS PROFESIONAL



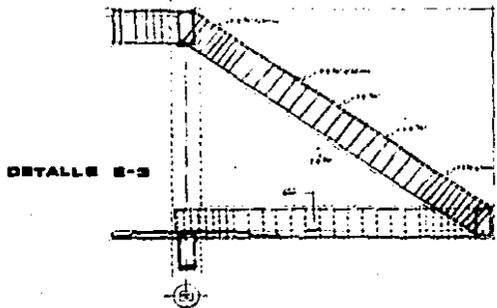
MARTA DE ZUBILLAGA A.



DETALLE E-1



DETALLE E-2



DETALLE E-3

NOTAS

1. Se adoptaron los coeficientes de seguridad de los materiales de acuerdo a las especificaciones de la Norma de Diseño de Estructuras de Acero y Concreto de Chile, NTC 257.

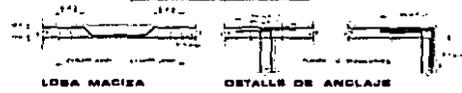
2. Se adoptaron los coeficientes de seguridad de los materiales de acuerdo a las especificaciones de la Norma de Diseño de Estructuras de Acero y Concreto de Chile, NTC 257.

3. Se adoptaron los coeficientes de seguridad de los materiales de acuerdo a las especificaciones de la Norma de Diseño de Estructuras de Acero y Concreto de Chile, NTC 257.

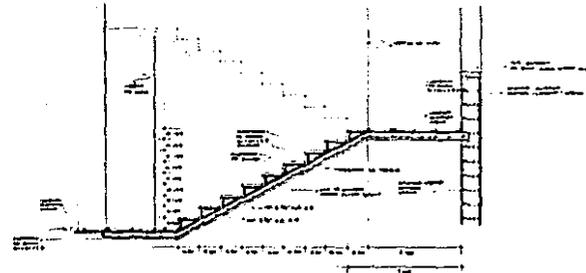
4. Se adoptaron los coeficientes de seguridad de los materiales de acuerdo a las especificaciones de la Norma de Diseño de Estructuras de Acero y Concreto de Chile, NTC 257.

5. Se adoptaron los coeficientes de seguridad de los materiales de acuerdo a las especificaciones de la Norma de Diseño de Estructuras de Acero y Concreto de Chile, NTC 257.

Material	Clase	Resistencia	Modulo de Elasticidad
Acero	ES-40	4000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-50	5000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-60	6000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-70	7000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-80	8000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-90	9000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-100	10000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-110	11000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-120	12000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-130	13000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-140	14000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-150	15000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-160	16000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-170	17000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-180	18000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-190	19000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-200	20000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-210	21000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-220	22000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-230	23000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-240	24000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-250	25000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-260	26000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-270	27000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-280	28000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-290	29000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-300	30000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-310	31000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-320	32000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-330	33000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-340	34000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-350	35000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-360	36000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-370	37000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-380	38000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-390	39000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-400	40000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-410	41000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-420	42000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-430	43000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-440	44000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-450	45000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-460	46000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-470	47000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-480	48000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-490	49000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²
Acero	ES-500	50000 kg/cm ²	2100000 kg/cm ²



LOSA MACIZA DETALLE DE ANCLAJE



DETALLE DESCANSO ESCALERA ESC.1:50



DETALLE LOSA Y FALSO PLAFOND

ESC. 1:10
DETALLES ESTRUCTURALES-DPTOS



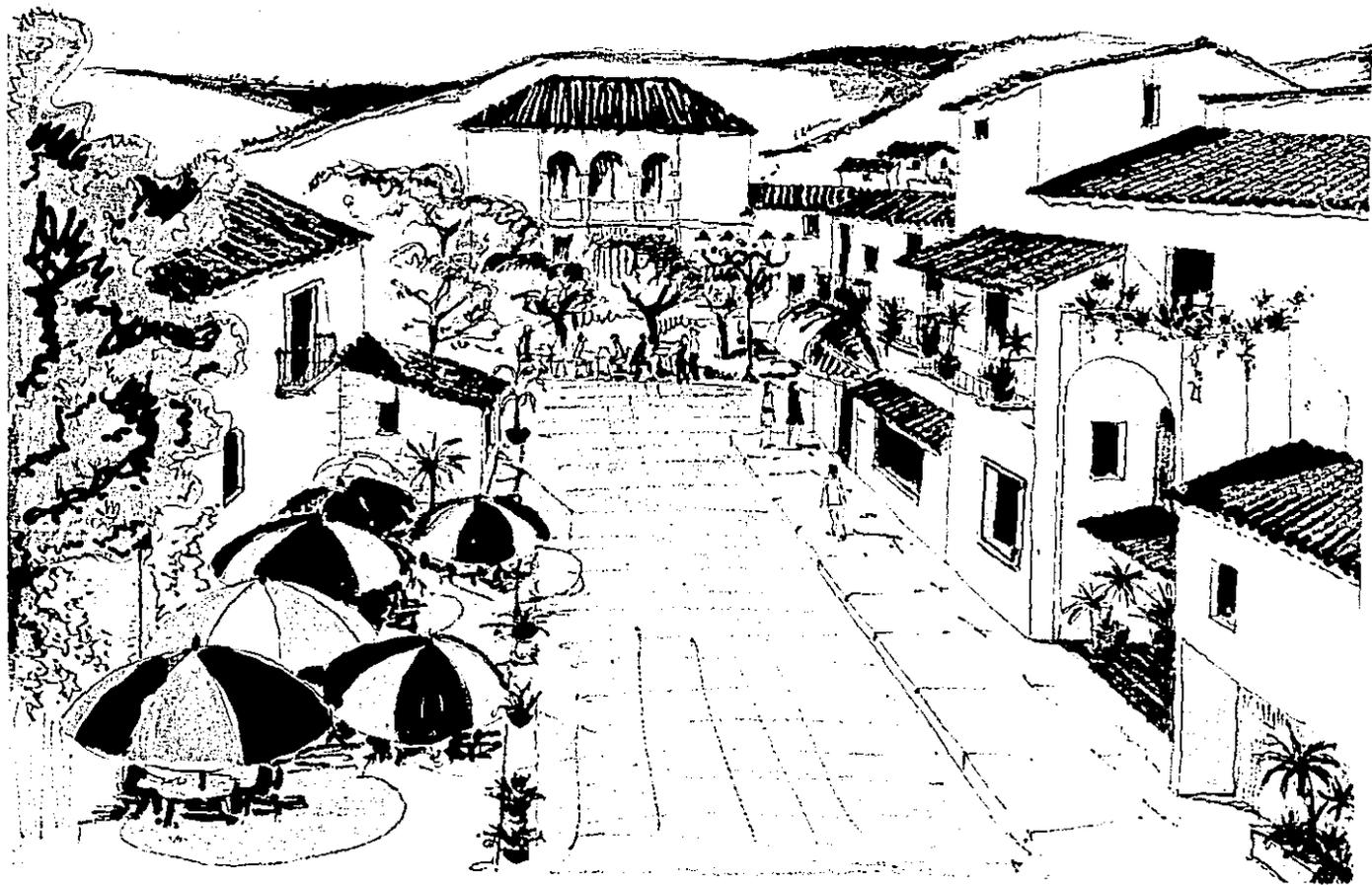
E-8

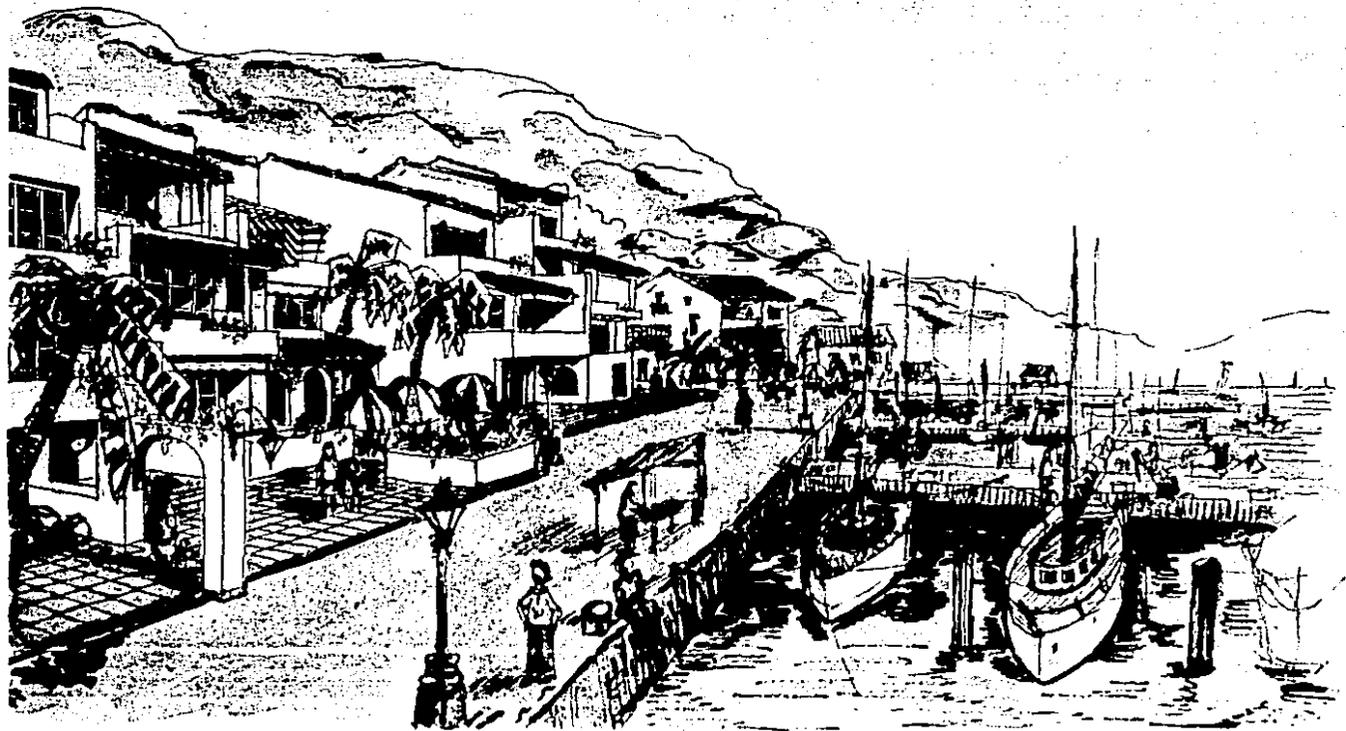
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC

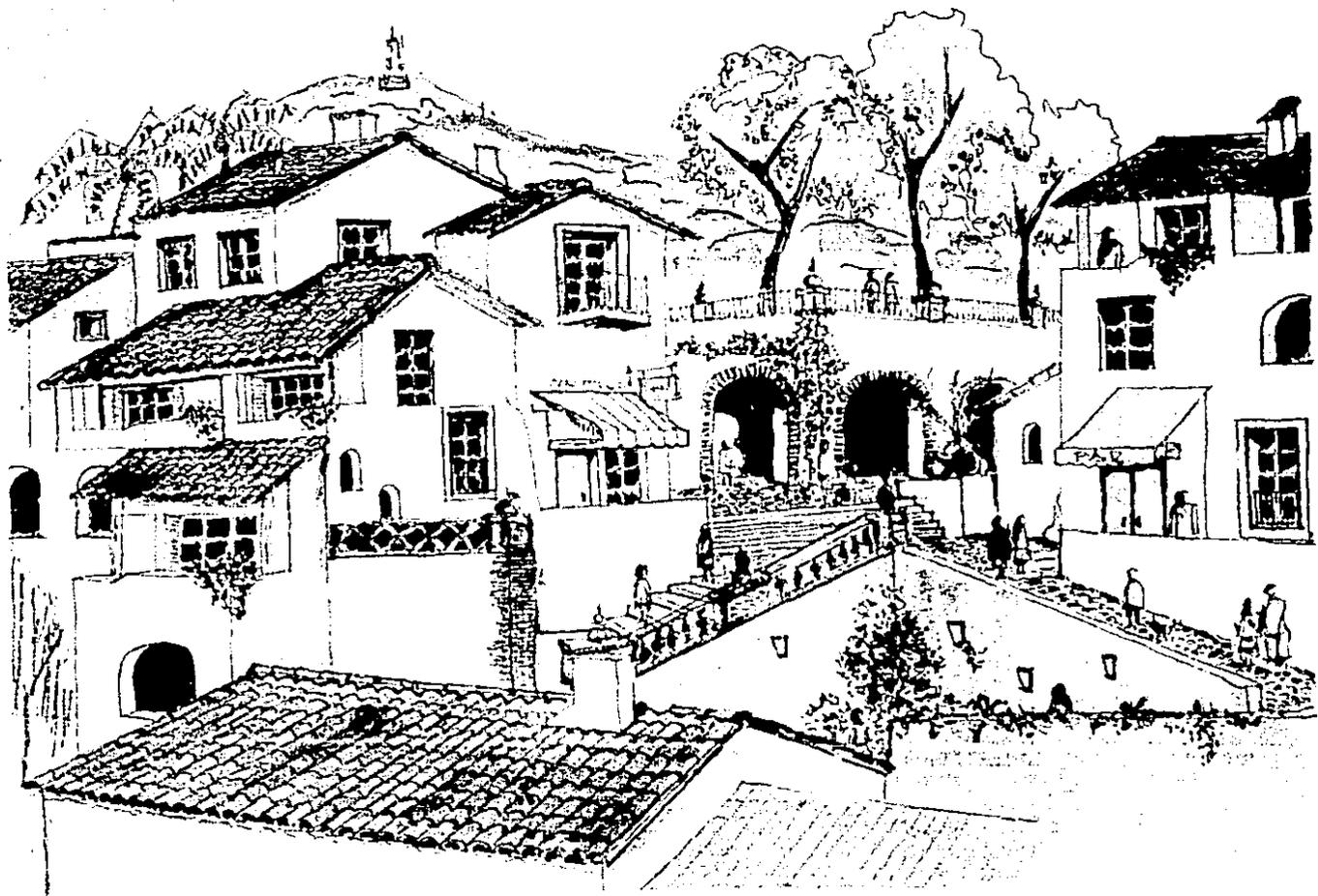
MARTA DE ZUBILLAGA A.



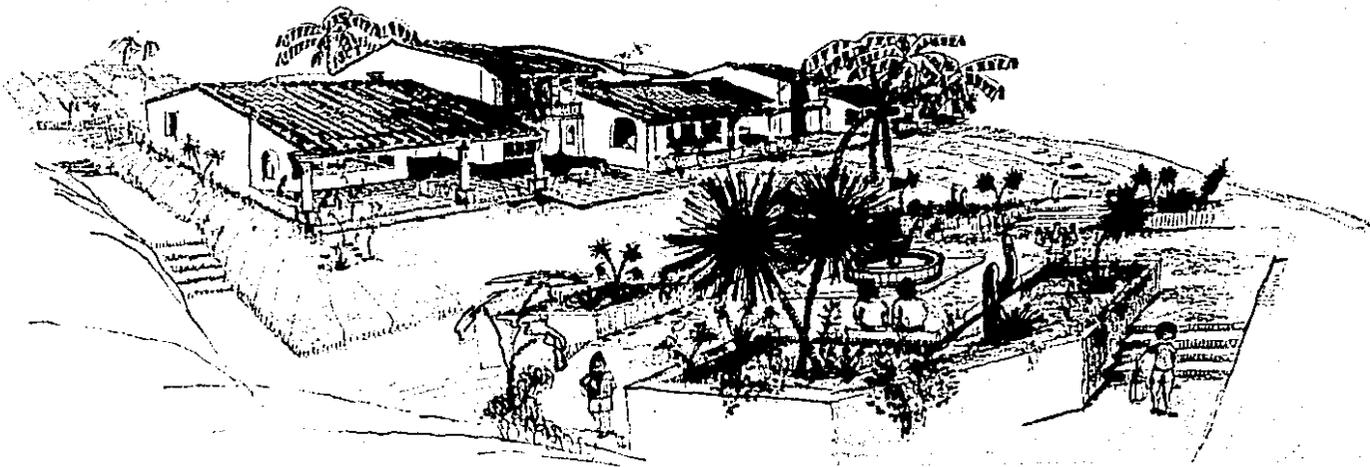


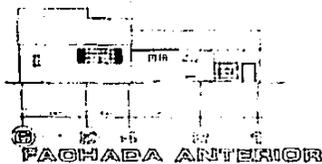




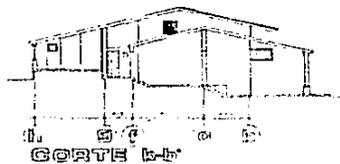








FACHADA ANTERIOR



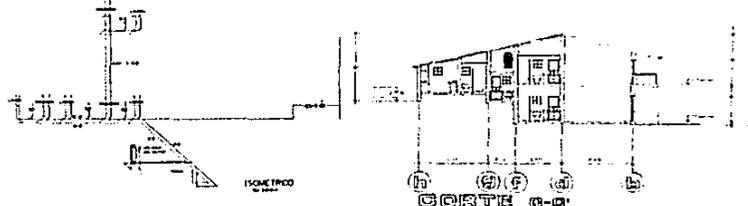
CORTE E-F



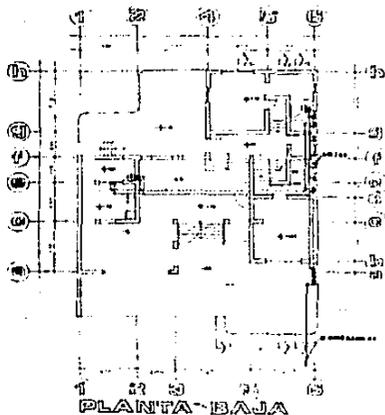
TIPO DE ADOCSAMIENTO



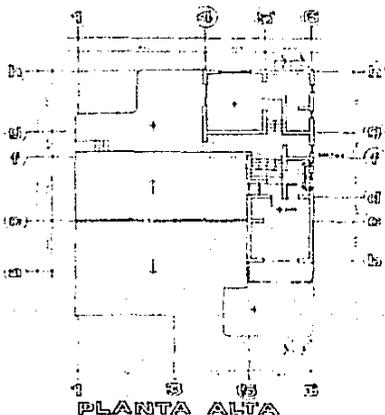
FACHADA POSTERIOR



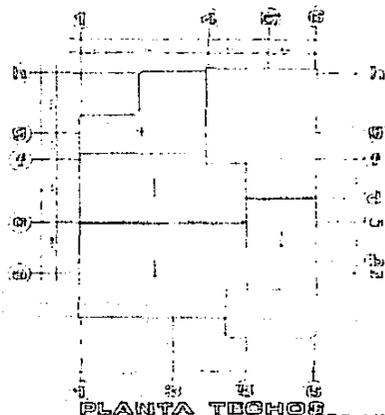
CORTE G-H



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA TECHO

SIMBOLOGIA

- Muro
- Puerta
- Ventana
- Escalera
- Baño
- Cocina
- Sala
- Dormitorio
- Oficina
- Almacén
- Jardín
- Terraza
- Piscina
- Estacionamiento
- Calle
- Camino
- Faja de agua
- Faja de drenaje
- Faja de electricidad
- Faja de gas
- Faja de agua fría
- Faja de agua caliente
- Faja de calefacción
- Faja de aire acondicionado
- Faja de ventilación
- Faja de iluminación
- Faja de sonido
- Faja de televisión
- Faja de internet
- Faja de telefonía
- Faja de seguridad
- Faja de alarma
- Faja de incendio
- Faja de extinción
- Faja de evacuación
- Faja de señalización
- Faja de accesibilidad
- Faja de rampa
- Faja de elevador
- Faja de ascensor
- Faja de escalera mecánica
- Faja de escalera eléctrica
- Faja de escalera de emergencia
- Faja de escalera de servicio
- Faja de escalera de acceso
- Faja de escalera de salida
- Faja de escalera de entrada
- Faja de escalera de salida de emergencia
- Faja de escalera de entrada de emergencia
- Faja de escalera de salida de servicio
- Faja de escalera de entrada de servicio
- Faja de escalera de salida de acceso
- Faja de escalera de entrada de acceso
- Faja de escalera de salida de salida
- Faja de escalera de entrada de salida
- Faja de escalera de salida de entrada
- Faja de escalera de entrada de entrada
- Faja de escalera de salida de salida de emergencia
- Faja de escalera de entrada de salida de emergencia
- Faja de escalera de salida de entrada de emergencia
- Faja de escalera de entrada de entrada de emergencia
- Faja de escalera de salida de salida de servicio
- Faja de escalera de entrada de salida de servicio
- Faja de escalera de salida de entrada de servicio
- Faja de escalera de entrada de entrada de servicio
- Faja de escalera de salida de salida de acceso
- Faja de escalera de entrada de salida de acceso
- Faja de escalera de salida de entrada de acceso
- Faja de escalera de entrada de entrada de acceso
- Faja de escalera de salida de salida de salida
- Faja de escalera de entrada de salida de salida
- Faja de escalera de salida de entrada de salida
- Faja de escalera de entrada de entrada de salida
- Faja de escalera de salida de salida de entrada
- Faja de escalera de entrada de salida de entrada
- Faja de escalera de salida de entrada de entrada
- Faja de escalera de entrada de entrada de entrada

NOTAS:

- 1. Verificar condiciones de terreno.
- 2. Verificar condiciones de clima.
- 3. Verificar condiciones de suelo.
- 4. Verificar condiciones de agua.
- 5. Verificar condiciones de electricidad.
- 6. Verificar condiciones de gas.
- 7. Verificar condiciones de calefacción.
- 8. Verificar condiciones de aire acondicionado.
- 9. Verificar condiciones de ventilación.
- 10. Verificar condiciones de iluminación.
- 11. Verificar condiciones de sonido.
- 12. Verificar condiciones de televisión.
- 13. Verificar condiciones de internet.
- 14. Verificar condiciones de telefonía.
- 15. Verificar condiciones de seguridad.
- 16. Verificar condiciones de alarma.
- 17. Verificar condiciones de incendio.
- 18. Verificar condiciones de extinción.
- 19. Verificar condiciones de evacuación.
- 20. Verificar condiciones de señalización.
- 21. Verificar condiciones de accesibilidad.
- 22. Verificar condiciones de rampa.
- 23. Verificar condiciones de elevador.
- 24. Verificar condiciones de ascensor.
- 25. Verificar condiciones de escalera mecánica.
- 26. Verificar condiciones de escalera eléctrica.
- 27. Verificar condiciones de escalera de emergencia.
- 28. Verificar condiciones de escalera de servicio.
- 29. Verificar condiciones de escalera de acceso.
- 30. Verificar condiciones de escalera de salida.
- 31. Verificar condiciones de escalera de entrada.
- 32. Verificar condiciones de escalera de salida de emergencia.
- 33. Verificar condiciones de escalera de entrada de emergencia.
- 34. Verificar condiciones de escalera de salida de servicio.
- 35. Verificar condiciones de escalera de entrada de servicio.
- 36. Verificar condiciones de escalera de salida de acceso.
- 37. Verificar condiciones de escalera de entrada de acceso.
- 38. Verificar condiciones de escalera de salida de salida.
- 39. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida.
- 40. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada.
- 41. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada.
- 42. Verificar condiciones de escalera de salida de salida de emergencia.
- 43. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida de emergencia.
- 44. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada de emergencia.
- 45. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada de emergencia.
- 46. Verificar condiciones de escalera de salida de salida de servicio.
- 47. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida de servicio.
- 48. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada de servicio.
- 49. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada de servicio.
- 50. Verificar condiciones de escalera de salida de salida de acceso.
- 51. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida de acceso.
- 52. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada de acceso.
- 53. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada de acceso.
- 54. Verificar condiciones de escalera de salida de salida de salida.
- 55. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida de salida.
- 56. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada de salida.
- 57. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada de salida.
- 58. Verificar condiciones de escalera de salida de salida de entrada.
- 59. Verificar condiciones de escalera de entrada de salida de entrada.
- 60. Verificar condiciones de escalera de salida de entrada de entrada.
- 61. Verificar condiciones de escalera de entrada de entrada de entrada.

ESCALA: 1:1000
INST. HIDRAULICA VILLA TIPO



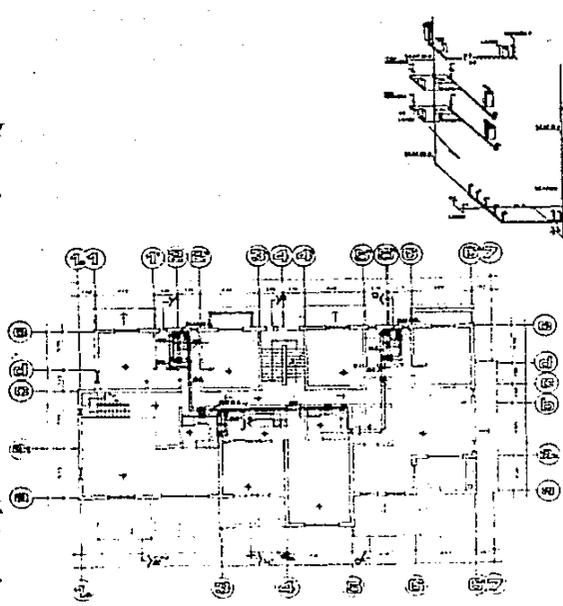
H-1



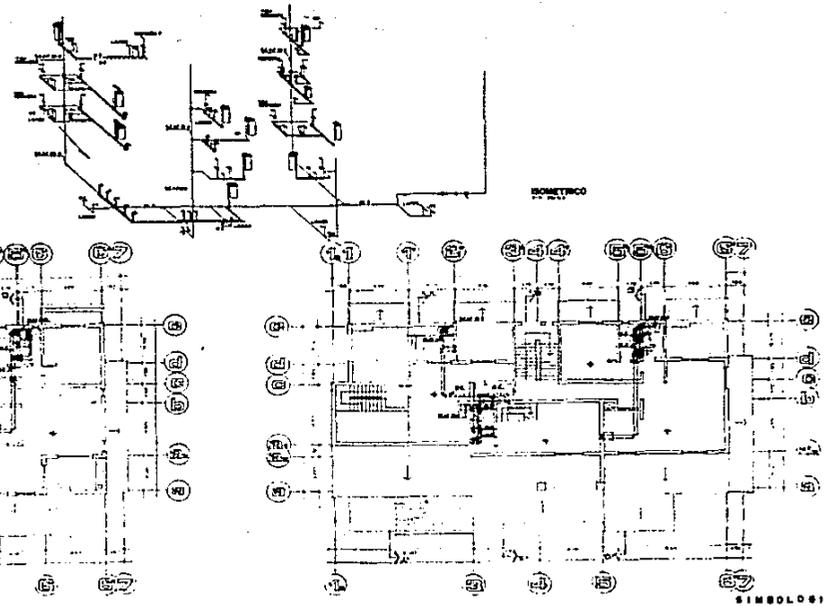
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
TECNOLOGIA PROFESIONAL

UNIVERSIDAD ANAHUAC

MARTA DE ZUBILLAGA A.



SEGUNDA PLANTA



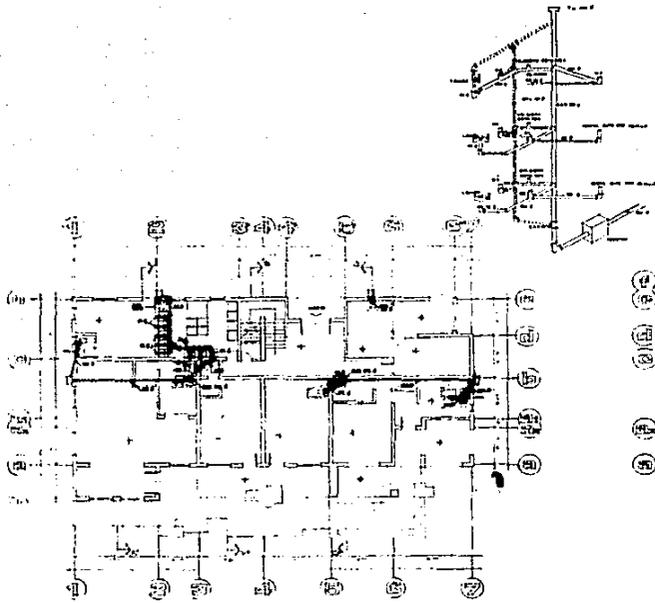
TERCERA PLANTA

ESC. 1:400
 INST. HIDRAULICA DEPARTAMENTOS

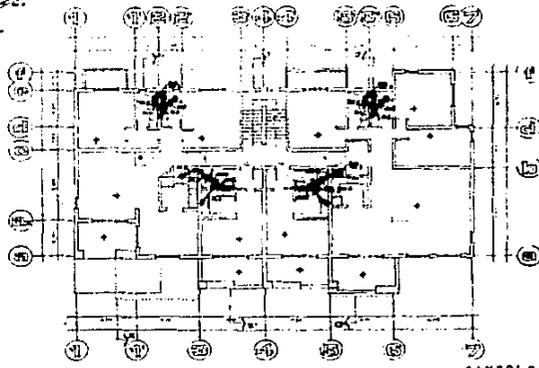
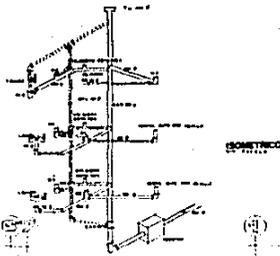
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
 BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
 TESIS PROFESIONAL
 UNIVERSIDAD ANAHUAC

H-3

MARTA DE ZUBILLAGA A.



PLANTA BAJA



PRIMERA PLANTA

NOTA:
 1. SE ADOPTA EL SISTEMA METRICO
 2. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 3. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 4. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 5. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 6. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 7. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 8. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 9. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI
 10. SE ADOPTA EL SISTEMA DE UNIDADES SI



SEC. 1100
 INST. SANITARIA DEPARTAMENTOS



DEBARRILLO NAUTICO TURISTICO

6-2

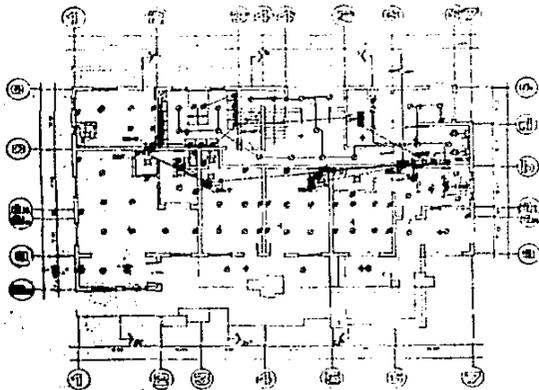
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR

UNIVERSIDAD ANAHUAC

TESIS PROFESIONAL

DE

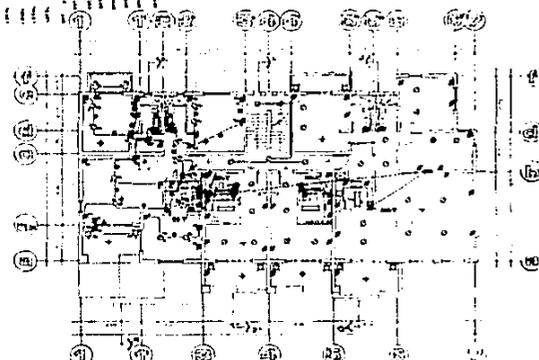
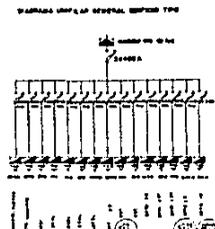
MARTA DE ZUBILLAGA A.



PLANTA BAJA

DIAGRAMA DE CABLES TABLERO Nº 1
TABLERO TIPO 60-60-60, 60-60-60, 60-60-60, 60-60-60

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



PRIMERA PLANTA

NOTAS:
1. Verificar el estado de los cables.
2. Verificar el estado de los cables.
3. Verificar el estado de los cables.
4. Verificar el estado de los cables.
5. Verificar el estado de los cables.
6. Verificar el estado de los cables.
7. Verificar el estado de los cables.
8. Verificar el estado de los cables.
9. Verificar el estado de los cables.
10. Verificar el estado de los cables.
11. Verificar el estado de los cables.
12. Verificar el estado de los cables.
13. Verificar el estado de los cables.
14. Verificar el estado de los cables.
15. Verificar el estado de los cables.
16. Verificar el estado de los cables.
17. Verificar el estado de los cables.
18. Verificar el estado de los cables.
19. Verificar el estado de los cables.
20. Verificar el estado de los cables.
21. Verificar el estado de los cables.
22. Verificar el estado de los cables.
23. Verificar el estado de los cables.
24. Verificar el estado de los cables.
25. Verificar el estado de los cables.
26. Verificar el estado de los cables.
27. Verificar el estado de los cables.
28. Verificar el estado de los cables.
29. Verificar el estado de los cables.
30. Verificar el estado de los cables.
31. Verificar el estado de los cables.
32. Verificar el estado de los cables.
33. Verificar el estado de los cables.
34. Verificar el estado de los cables.
35. Verificar el estado de los cables.
36. Verificar el estado de los cables.
37. Verificar el estado de los cables.
38. Verificar el estado de los cables.
39. Verificar el estado de los cables.
40. Verificar el estado de los cables.
41. Verificar el estado de los cables.
42. Verificar el estado de los cables.
43. Verificar el estado de los cables.
44. Verificar el estado de los cables.
45. Verificar el estado de los cables.
46. Verificar el estado de los cables.
47. Verificar el estado de los cables.
48. Verificar el estado de los cables.
49. Verificar el estado de los cables.
50. Verificar el estado de los cables.
51. Verificar el estado de los cables.
52. Verificar el estado de los cables.
53. Verificar el estado de los cables.
54. Verificar el estado de los cables.
55. Verificar el estado de los cables.
56. Verificar el estado de los cables.
57. Verificar el estado de los cables.
58. Verificar el estado de los cables.
59. Verificar el estado de los cables.
60. Verificar el estado de los cables.
61. Verificar el estado de los cables.
62. Verificar el estado de los cables.
63. Verificar el estado de los cables.
64. Verificar el estado de los cables.
65. Verificar el estado de los cables.
66. Verificar el estado de los cables.
67. Verificar el estado de los cables.
68. Verificar el estado de los cables.
69. Verificar el estado de los cables.
70. Verificar el estado de los cables.
71. Verificar el estado de los cables.
72. Verificar el estado de los cables.
73. Verificar el estado de los cables.
74. Verificar el estado de los cables.
75. Verificar el estado de los cables.
76. Verificar el estado de los cables.
77. Verificar el estado de los cables.
78. Verificar el estado de los cables.
79. Verificar el estado de los cables.
80. Verificar el estado de los cables.
81. Verificar el estado de los cables.
82. Verificar el estado de los cables.
83. Verificar el estado de los cables.
84. Verificar el estado de los cables.
85. Verificar el estado de los cables.
86. Verificar el estado de los cables.
87. Verificar el estado de los cables.
88. Verificar el estado de los cables.
89. Verificar el estado de los cables.
90. Verificar el estado de los cables.
91. Verificar el estado de los cables.
92. Verificar el estado de los cables.
93. Verificar el estado de los cables.
94. Verificar el estado de los cables.
95. Verificar el estado de los cables.
96. Verificar el estado de los cables.
97. Verificar el estado de los cables.
98. Verificar el estado de los cables.
99. Verificar el estado de los cables.
100. Verificar el estado de los cables.



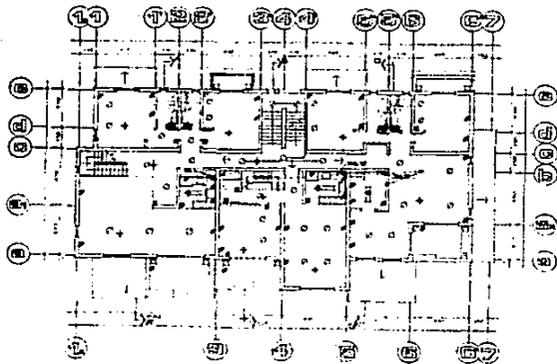
DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
TESIS PROFESIONAL

EF2

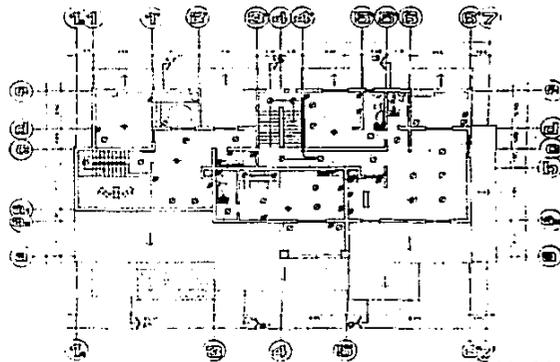
UNIVERSIDAD ANAHUAC



MARTA DE ZUBILLAGA A.



SEGUNDA PLANTA



TERCERA PLANTA

NOTAS:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

NOTAS:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

ESC. 1:100

INST. ELECTRICA DEPARTAMENTOS



DESARROLLO NAUTICO TURISTICO
BAHIA CONCEPCION - BAJA CALIFORNIA SUR
UNIVERSIDAD ANAHUAC

EF3

MARTA DE ZUBILLAGA A.

BIBLIOGRAFIA

- DESARROLLO URBANO - ECOLAN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
GOBIERNO DEL ESTADO DE B.C.S. - SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS.
MÉXICO, 1980.
- DESARROLLO URBANO - ECOLAN DEL DESARROLLO DE MULENÉ BAJA CALIFORNIA SUR.
GOBIERNO DEL ESTADO DE B.C.S. - SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS.
MÉXICO, 1980.
- COLEAMIENTO, CUMAS Y EDIFICACIONES.
SERRANO, FRANCISCO J.; UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MÉXICO.
MÉXICO, 1981.
- REUNIÓN REGIONAL DE ECOLOGÍA, MAR DE CORTÉS.
1, 5 Y 6 DE ABRIL DE 1984, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
- PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO DE BAJA CALIFORNIA.
CONSEJO DE TURISMO.
1975.
- LORETO - UN NUEVO DESARROLLO TURÍSTICO EN BAJA CALIFORNIA SUR.
TONATUR.
MÉXICO, 1981.
- SAN JOSÉ DEL CABO - UN DESARROLLO TURÍSTICO DE CABO AL SIGLO XXI.
TONATUR.
MÉXICO, 1982.
- IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.
TONATUR.
- ESTUDIO PRELIMINAR DEL PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO, CERRO DEL VIGÍA, EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.
TONATUR.
- LORETO - NOROLÓ - PUERTO ESCONDIRO, PLAN MAESTRO.
INFORME GENERAL, VOLUMEN I.
PLANEACION, ADMINISTRACION Y SISTEMAS, S.C.
TONATUR, 1976.
- ANÁLISIS DEL SECTOR TURISMO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
DIRECCIÓN ESTATAL DE TURISMO.
LIC. RICARDO GARCÍA SOTO.
LA PAZ, B.C.S., 1983.

BIBLIOGRAFIA

- PERFIL TURÍSTICO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, 1980.
DIRECCIÓN DE PLANEACION ECONOMICA URBANA.
1980.
- EVALUACION DEL DESARROLLO TURÍSTICO E IDENTIFICACION DEL POTENCIAL TURÍSTICO REGIONAL - LOBATO.
FONATUR.
1983.
- PLAN MAESTRO DE DESARROLLO - PUERTO ESCONDIDO, BAJA CALIFORNIA SUR.
FONATUR.
1981.
- BAROMETROS TURÍSTICOS 1980-1987 DE LOS CAROS Y LOBATO.
FONATUR.
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
LA PAZ, D.C.S., 1984.
- DESARROLLO TURÍSTICO NAUTICO ISTAPA - ZIHUATANEJO, GUERRERO.
TESIS - UNIVERSIDAD ANAHUAC.
BERNARDO JOSE ROSENTHAL GUNBERG.
MEXICO, D.F. 1983.
- CORTÉZ.
CANNON, RAY.
LANE MAGAZINE AND BOOK COMPANY - MENLO PARK CALIFORNIA.
- BAJA SEA GUIDE.
LELAND R. LEWIS, PETER E. EBEUNG, VOL. II.
SEA PUBLICATIONS, INC. CALIFORNIA.
1974.
- MAPINAS - THEIR PLANNING AND DEVELOPMENT.
C.A. CHANEY.
TECHNICAL BULLETIN, No. 14.
URBAN LAND INSTITUTE.
- BASES PARA LA FORMULACION DE UN PROGRAMA NACIONAL DE TURISMO NAUTICO 1982-1985.
SECRETARIA DE TURISMO; SUBSECRETARIA DE PLANEACION; DIRECCION GENERAL DE POLITICA TURISTICA; SUBDIRECCION DE TURISMO NAUTICO.
FONATUR.
- ESCALERA TURISTICA MARITIMA - PERFIL DE PREFACTIBILIDAD.
TUPECCAL, 1980.

BIBLIOGRAFIA

- MARINAS - A WORKING GUIDE TO THEIR DEVELOPMENT AND DESIGN.
ADIE, DONALD W.
THE ARCHITECTURAL PRESS LTD: LONDON.
NICHOLS PUBLISHING COMPANY: NEW YORK.
1984.
- PLANIFICACION Y CONFIGURACION URBANA.
PAINZ, DIETER.
EDICIONES GUSTAVO GIL, S.A.
MEXICO, D.F., 1983.
- PAVIMENTOS Y LIMITES URBANOS.
BOEMINGHAUS, DIETER.
EDITORIAL GUSTAVO GIL.
BARCELONA, 1984.
- LA DESALACION EN MEXICO.
DIRECCION GENERAL DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SAUNAS Y ENERGIA SOLAR.
SAHOP.
MEXICO, 1979.