

300603

32

2ej



UNIVERSIDAD LA SALLE
ESCUELA MEXICANA DE
ARQUITECTURA
INCORPORADA A LA
U. N. A. M.

CONDOMINIO DE TIEMPO COMPARTIDO EN VALLE DE BRAVO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

A R Q U I T E C T O

PRESENTA

VICTOR MANUEL PARADA LOPEZ

MEXICO D.F.

1992



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CONTENIDO

UBICACION, EXTENSION Y LIMITES.

CLIMATOLOGIA

TERRENO

CAUSAS Y ESTADISTICAS

VISITA

OBJETIVOS

DEFINICIONES

PREMISAS DE DISEÑO

PROGRAMACION DE AREAS

PROGRAMA ARQUITECTONICO

DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO

PROYECTO ARQUITECTONICO

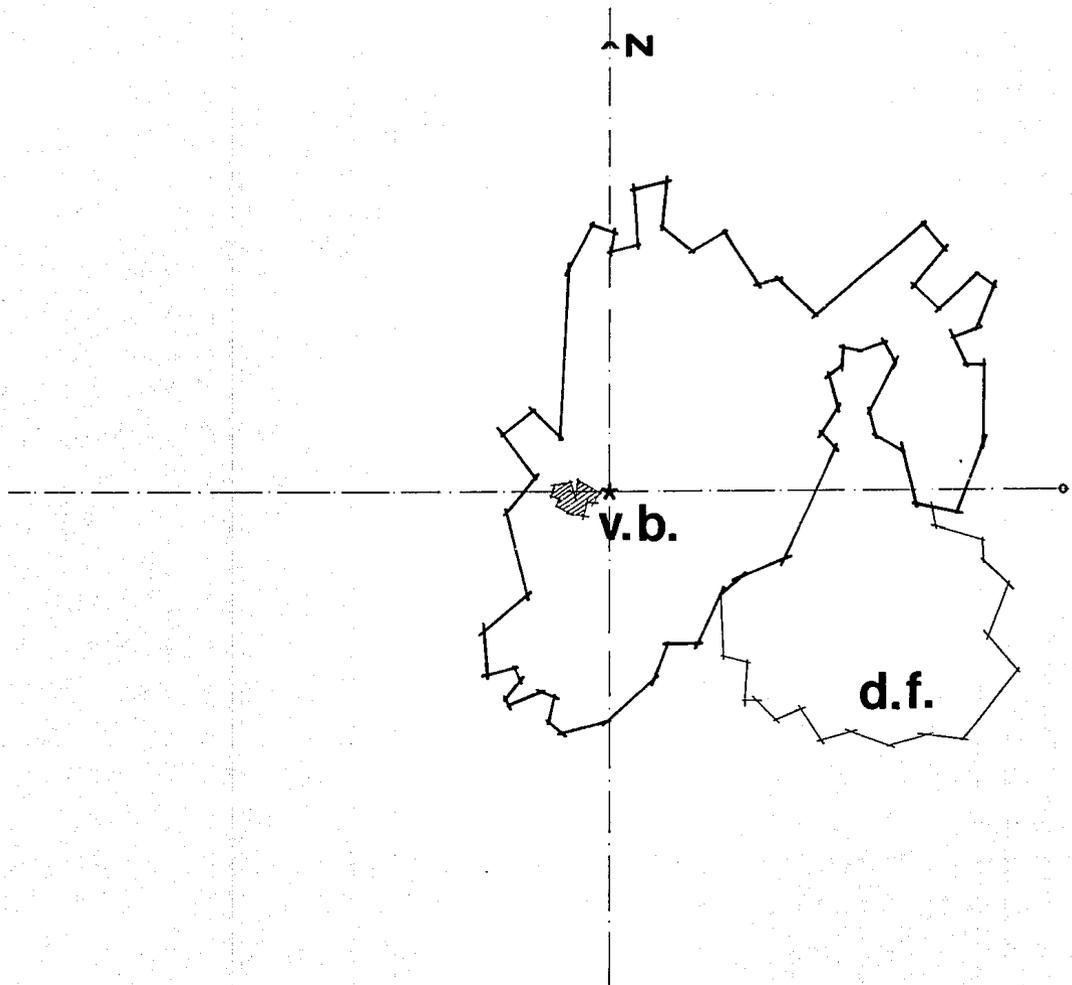
PRESUPUESTO Y RECUPERACION

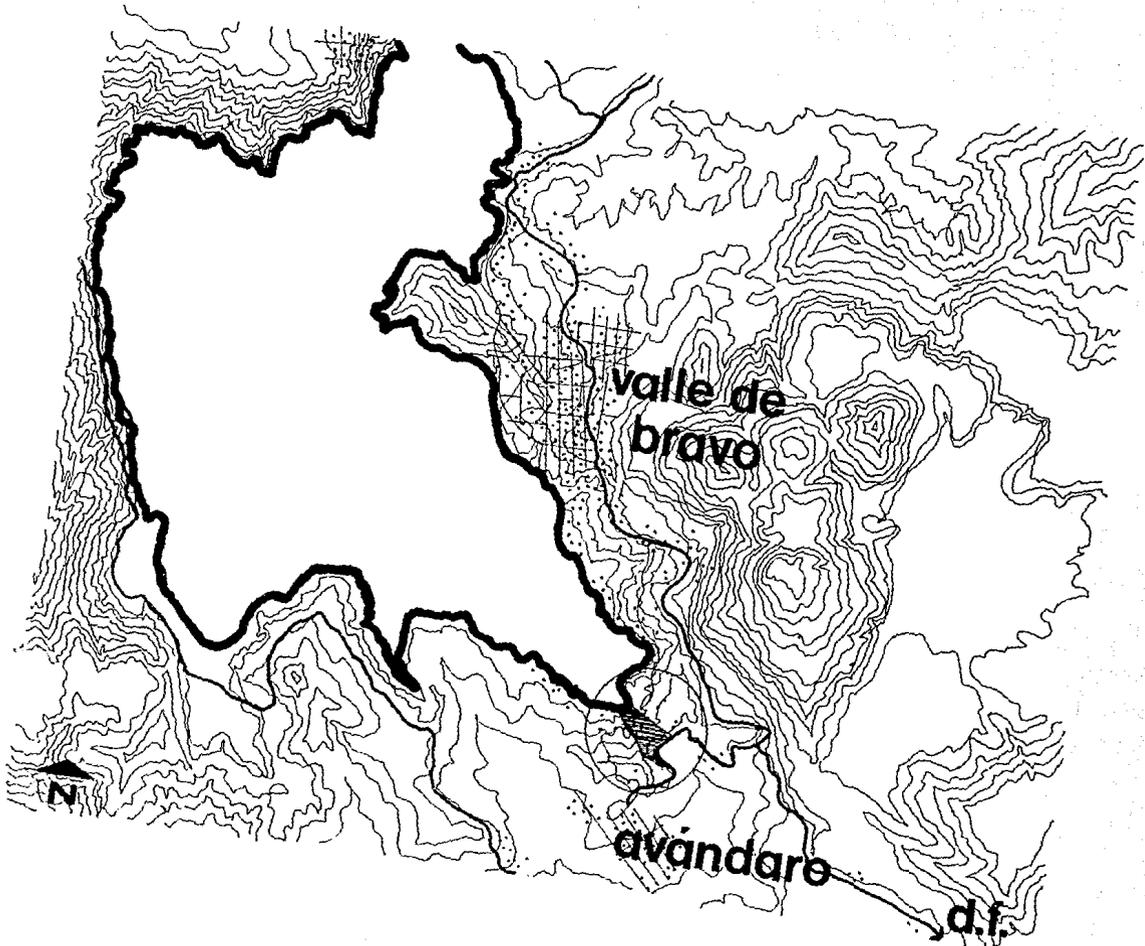
ubicación, extensión y límites

UBICACION, EXTENSION Y LIMITES

En la parte Central Oeste del Estado de México, se localiza el municipio de Valle de Bravo, cuya forma de un polígono irregular, tiene su mayor longitud orientada de Este a Oeste y abarca de los 99° 57" a los 100° 18" de longitud Oeste y de los 19° 07" a los 19° 29" de latitud Norte con un área total de 372.30 Km².; su poblado principal, que recibe el mismo nombre, se encuentra a 152 Km. de distancia de la Ciudad de México y a 88 Km. de Toluca, siendo además cabecera del Distrito Rentístico de Valle de Bravo y estando a una altitud de 1,870 mts. sobre el nivel medio del mar.

Cuenta con 65,000 habitantes según el último censo (1990), y se encuentra al margen oriental del actual lago-presa de Valle de Bravo y en la falda occidental del "Cerro de la Cruz de la Misión".





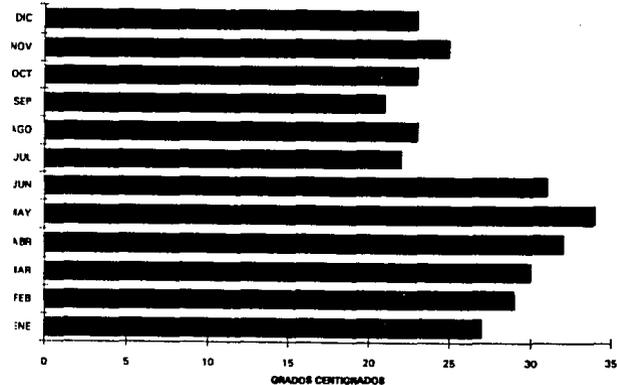
WORLD OF MAGAZINES

Magazines

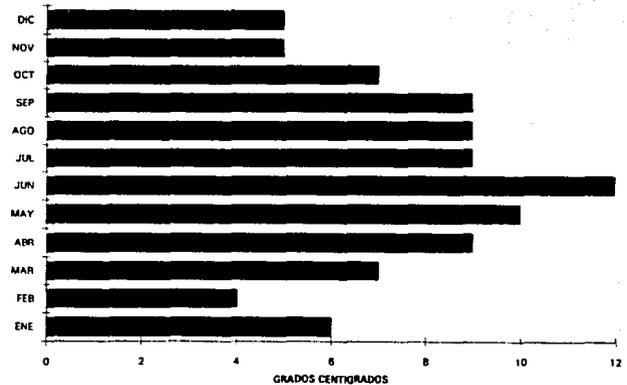
CLIMATOLOGIA

El área de Valle de Bravo posee una climatología sumamente complicada, en virtud de que se encuentra en la porción alta del parteaguas que limita el Valle de Toluca de la vertiente del Balsas; además tiene diferentes altitudes, y un abrupto y descendente relieve que provocan que la circulación de los vientos sea ascendente y descendente.

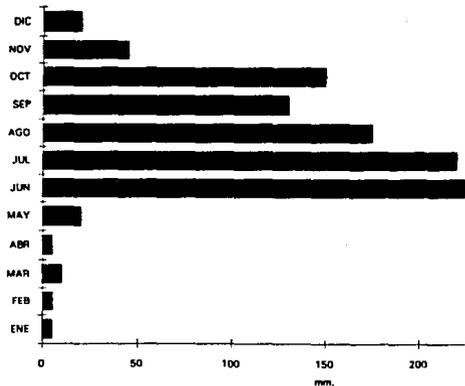
TEMPERATURA MAXIMA



TEMPERATURA MINIMA



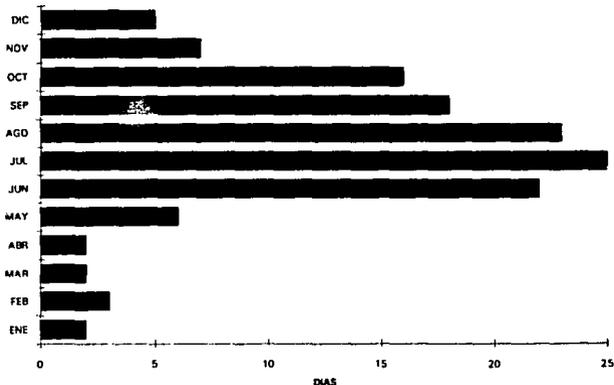
PRECIPITACION PLUVIAL



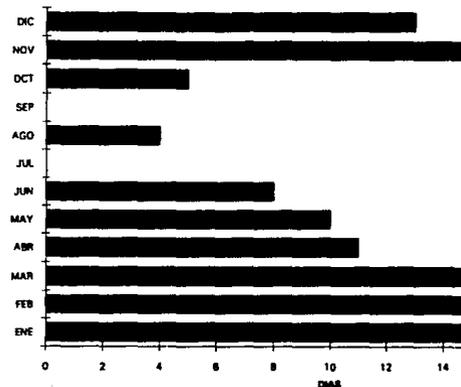
TEMPERATURA ANUAL PROMEDIO 19.4°C
 PRECIPITACION ANUAL PROMEDIO 974.1mm.¹

Las variaciones entre las temperaturas máximas y mínimas son muy altas, muchas veces en el mismo día, lo que trae como consecuencia que los espacios interiores deban ser tanto ventilados en el día como confortables durante la noche.

DIAS CON LLUVIA APRECIABLE



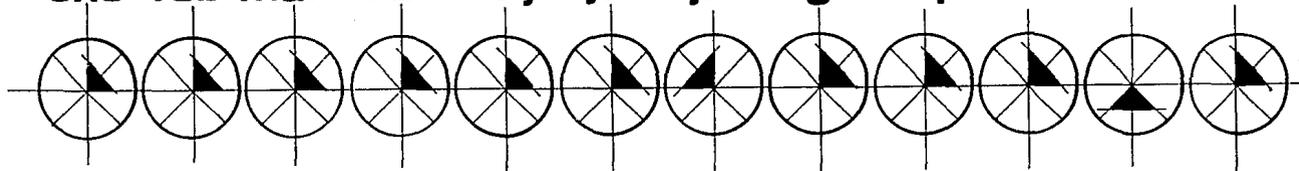
DIAS DESPEJADOS



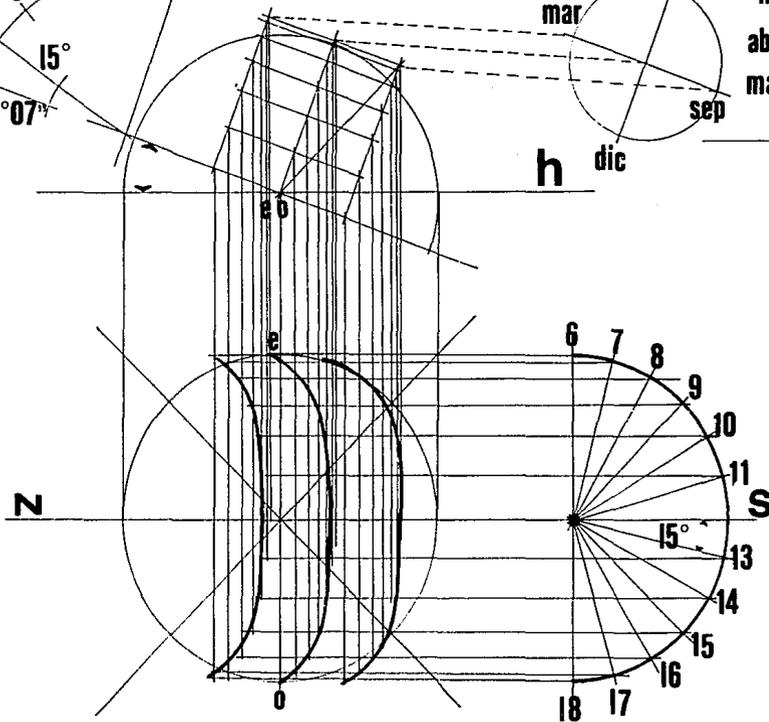
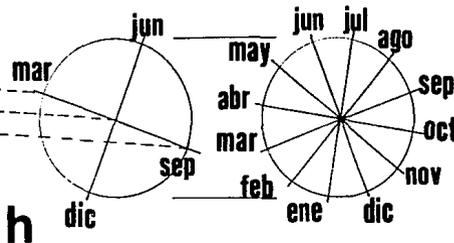
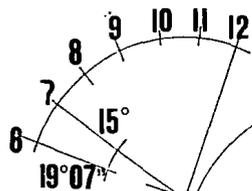
¹Fuente: SEDUE y CFE

vientos:

ene feb mar abr may jun jul ago sep oct nov dic



vel. de 8 a 10 kmxh



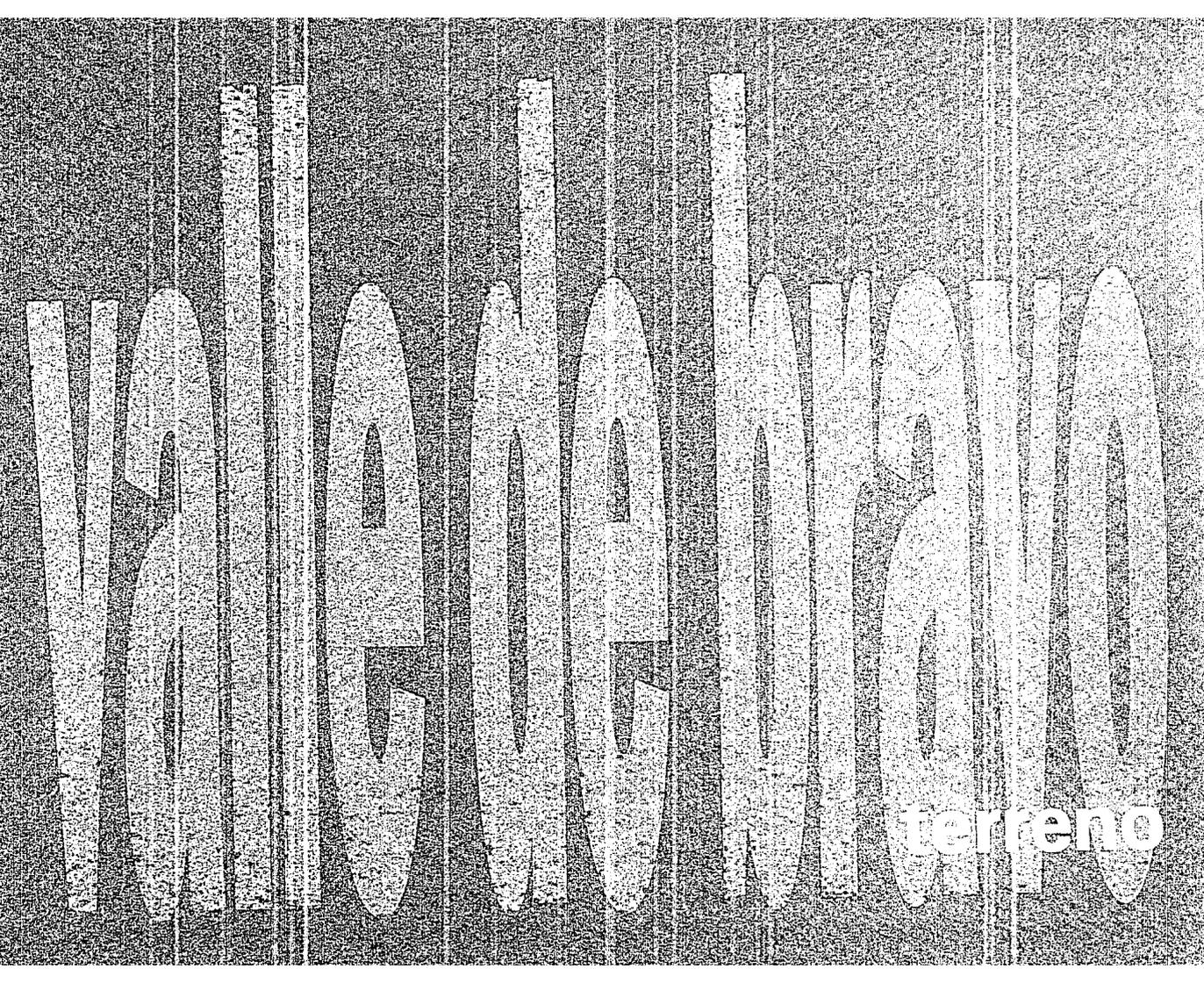
gráfica solar

VEGETACION

Básicamente pueden encontrarse coníferos como son: pinos en varias especies, caoba, encino, arbustos bajos y áreas de cultivo.

TIPO DE SUELO

Material tepelatoso color rojiso con una capa de tierra vegetal de 30 cm. y una resistencia a la compresión de 14 Ton x M². y con escasas zonas de roca intemperizada.



terreno

DESLINDE DEL TERRENO

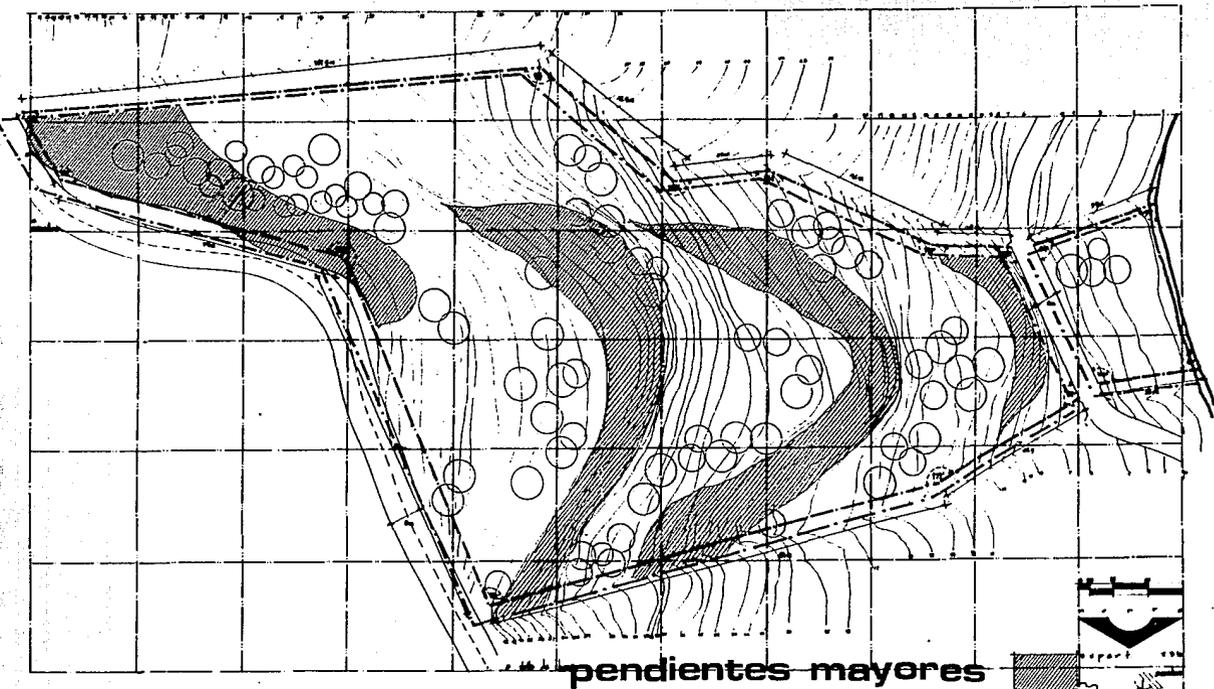
El terreno elegido se ubica en el Km 8 de la carretera Valle de Bravo-Avandaro, a 1.5 Km de la desviación a Toluca, vía Temascaltepec. Es un predio de 2,400 Mts² (2.4 Has.) que se encuentra limitado al Norte y al Sur por dos cañadas con arroyos de temporal; al Oeste por la carretera Avandaro-Valle de Bravo y al Este por la presa del mismo nombre. Es dividido por una calle secundaria o de acceso a los lotes inferiores llamada "Camino Viejo a Acatillán".

Este terreno de forma muy irregular tiene una pendiente promedio aproximada del 20% y una altura máxima de 66 Mts. sobre el nivel medio del lago.

En cuanto a su relieve, existen en forma natural dos áreas con pendientes muy pequeñas localizadas al centro y limitadas por

frangas de pendientes mayores que corren de Norte a Sur, al igual que se encuentran otras frangas con pendientes muy fuertes en el costado Oeste de la calle secundaria y en el Suroeste o parte superior del terreno.

La vegetación se distribuye casi uniformemente en todo el terreno concentrándose los árboles de mayor tamaño en las zonas con menor pendiente.



concentración de árboles

pendientes mayores



valle de bravo

tiempo comp.

parada

pl. topográfico

SERVICIOS FUNDAMENTALES

DRENAJE

La zona donde se localiza el terreno no cuenta con servicio de drenaje por lo que se tendrá que utilizar fosas sépticas y pozos de absorción para dar solución al problema sanitario, teniendo la precaución de que los desechos o desfogues no afecten a los arroyos que limitan el terreno y por lo tanto a la presa.

AGUA

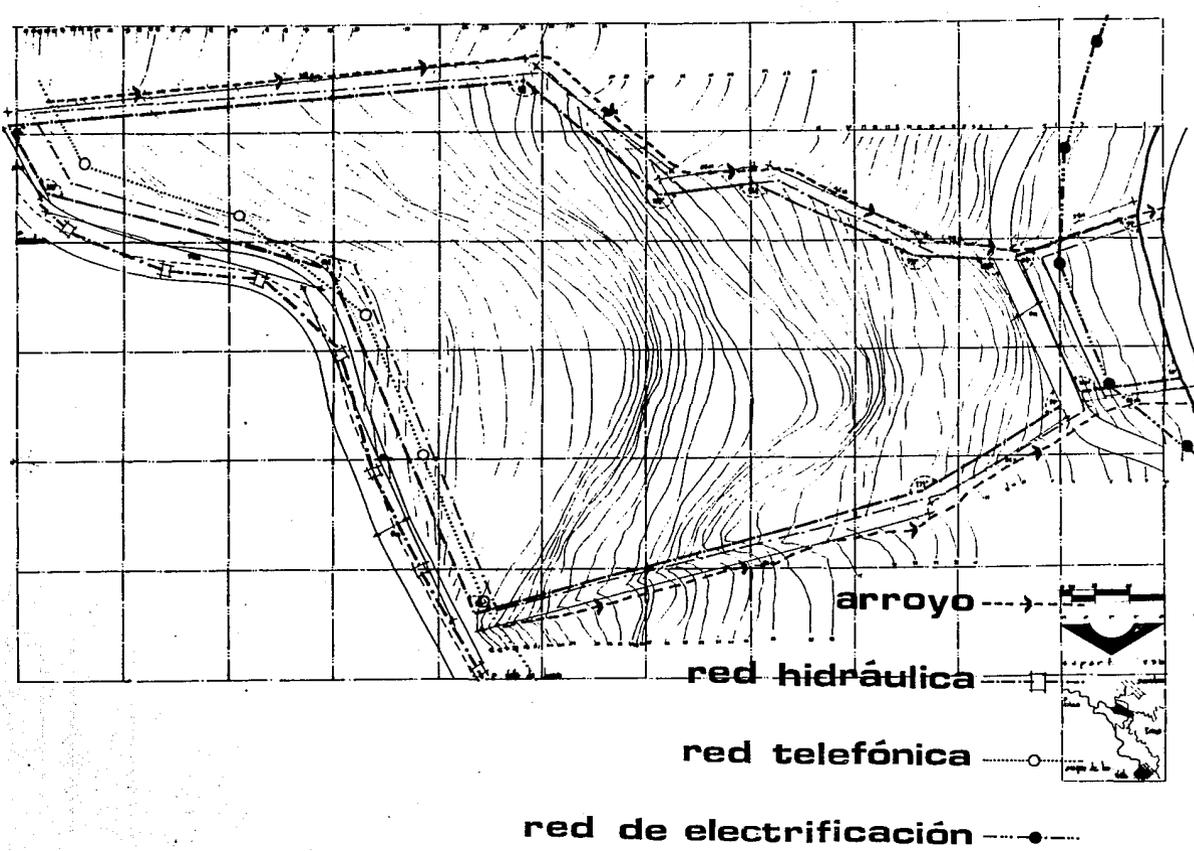
El agua es suministrada por una red municipal de 14" de diámetro que corre sobre la carretea Valle de Bravo-Avandaró.

LUZ

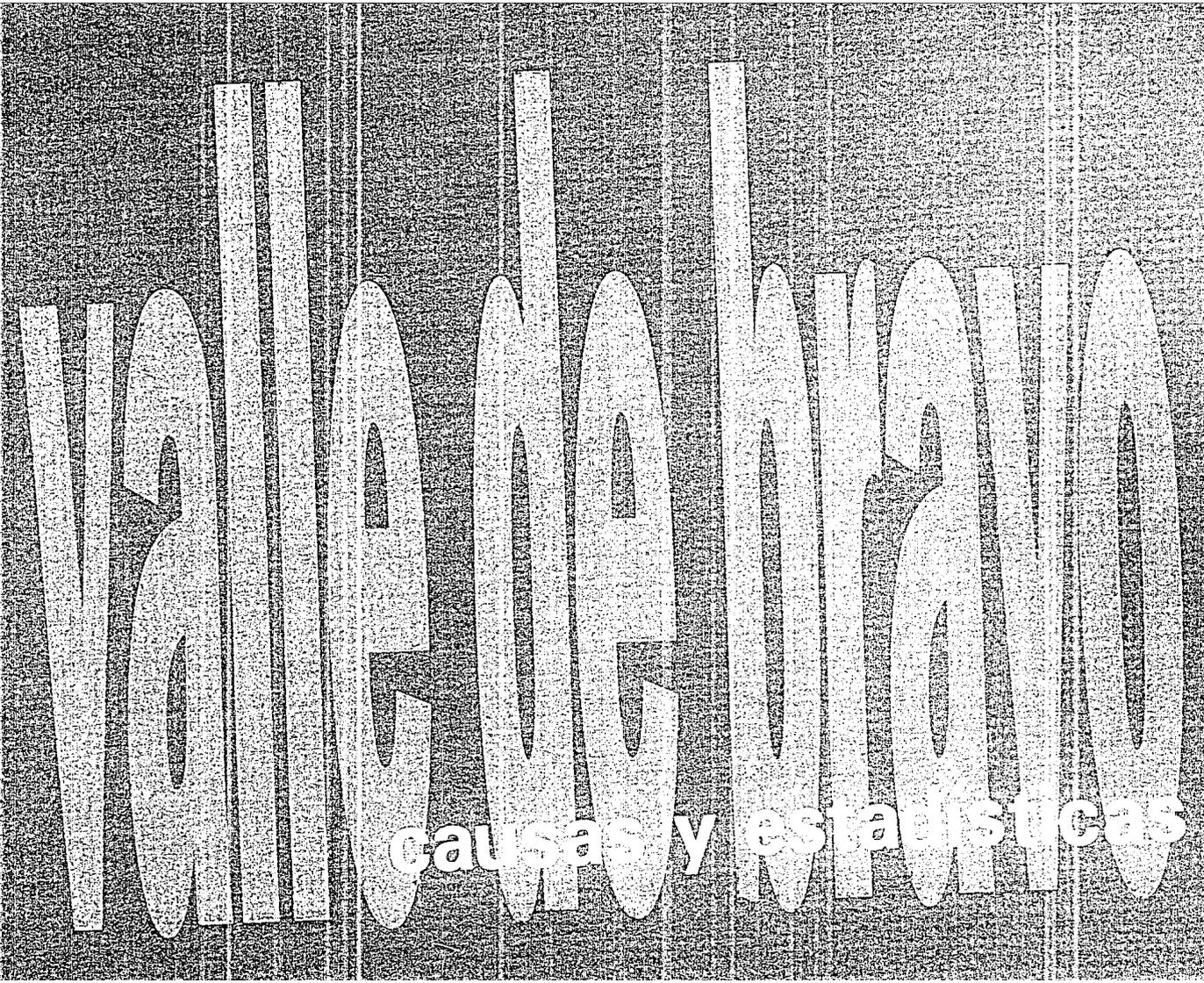
La alimentación eléctrica es por la parte inferior del terreno mediante una línea de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad.

GAS

Suministrado por carro-tanque a tanques estacionarios y distribuido en la red interior del conjunto a baja presión.



valle de bravo
 parada
 tiempo comp.
 pl topográfico



LA

RA

RA

causas y estadísticas

CAUSAS Y ESTADISTICAS

La localidad de Valle de Bravo, es un polo de atracción turística muy importante para el Estado de México y para el país en general, esto se debe a numerosos factores como son: su cercanía con la Ciudad de México, sus características naturales, como su clima, vegetación y paisajes de bosque; la pintoresca arquitectura con la labor de sus artesanos y la tranquilidad provinciana. Además cuenta con un hermoso lago que favorece la práctica de deportes acuáticos como navegación en veleros, windsurf, ski, etc.

La Secretaría de Turismo, a través del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 establece como objetivo fundamental la modernización de la Industria Turística en la República Mexicana, y trabajando en conjunto con el Fondo de Desarrollo Turístico del Estado de México, apoya con financiamientos, asesoría y reglamentación los desarrollos que en pro del Turismo se realicen en el municipio de Valle de Bravo.

Esto, aunado al estudio de las estadísticas relacionadas con la afluencia de vacacionistas y las demandas que estos originan, nos lleva a la conclusión de que existe un déficit de infraestructura turística en esta localidad, tanto en cuartos de hotel como en casas particulares.

Otro punto importante a considerar es que a Valle de Bravo siempre se le ha concebido como un lugar de "vacaciones de fin de semana", ésto se debe a la falta de promoción tanto de las dependencias públicas responsables, como de particulares que no han demostrado interés en la inversión en desarrollos que alienten al paseante a disfrutar de unas tranquilas y completas vacaciones en encuentro con la naturaleza.

Para cumplir con todos estos puntos es necesaria la creación de un proyecto versátil, lo suficientemente atractivo para el turista y para el inversionista, quienes provocarán un polo de desarrollo que hasta ahora ha estado un poco estancado.

CANTIDAD DE HOTELES POR CATEGORIAS Y NUMERO DE CUARTOS (1990)

CATEGORIA	No. HOTELES	HABITACIONES
***	1	42
**	2	77
*	1	53
CLASE ECONOMICA	3	108
SIN CATEGORIA	4	90
POSADAS FAMILIARES	2	14
TOTAL	13	382

+Para 1992 se esperan cerca de 70,000 visitantes hospedados en hoteles.

+Estos datos varían según las diferentes publicaciones de las dependencias.

+Fuente: SECTUR

OFERTA HOTELERA

AÑO	1984	1988
NUMERO TOTAL DE CUARTOS	222	264
OCUPACION	36.2 %	45.6%
VISITANTES NACIONALES	35,800	46,500
VISITANTES INTERNACIONALES	1,600	4,300
TOTAL	37,400	50,800

+ Datos obtenidos de la Secretaría de Turismo.

TASA DE CRECIMIENTO ANUAL EN OCUPACION HOTELERA 8.2 %

POBLACION FLOTANTE

* El Municipio de Valle de Bravo cuenta con 65,000 habitantes, además de una población flotante actual de 22,000 personas, la cual ha crecido en los 4 últimos años a razón de 9.2% anual.

* Según el Departamento de Obras Públicas del municipio existen 3,500 casas registradas como de fin de semana, de las cuales, casi la mitad (1,275) están dentro del Club Avándaro y el resto en Valle de Bravo y San Gaspar.

* El municipio sólo tiene registrados como tales a 16 conjuntos residenciales en condominio.

* No existe ningún Tiempo Compartido funcionando, de hecho, solamente uno está por incorporarse al sistema R. C. I. (Resorts and Condominius International).

NOTA: El Estado de México demanda el 2.9% del turismo nacional.

CONCLUSIONES

* ANALISIS DE ESTADISTICAS

Población Flotante = 22,000 habitantes

Entre aprox. 5 habitantes por casa = 4,500 familias

Oferta actual = 3,500 casas

DEFICIT APROXIMADO = 1,000 CASAS

- * A Valle de Bravo es necesario darle un nuevo enfoque de desarrollo turístico, pues éste no ha sido pleno por falta de infraestructura y promoción adecuada.

- * Se requiere de proyectos versátiles que favorezcan la inversión en distintos niveles socio-económicos.
- * La zona cuenta con gran potencial turístico y éste será apoyado por diversas dependencias gubernamentales, tanto Federales como Estatales.
- * Es necesario introducir un nuevo sistema de vacaciones en esta localidad para otorgarle otro enfoque aparte del de "vacaciones de fin de semana".



VISITA

Para realizar la visita a un edificio similar, seleccioné dos lugares que de fusionarse funcionarían lo más parecido posible a un Condominio de Tiempo Compartido; un hotel de 3 estrellas, (que es el de más alta categoría en Valle de Bravo) y un conjunto de casas particulares.

El primero es el hotel "LOTO AZUL", que se encuentra ubicado en la ladera de un cerro al Norte del pueblo de Valle de Bravo; este hotel cuenta con 42 habitaciones tipo villa para una y hasta cinco personas, algunas con una pequeña estancia y todas con chimenea; las habitaciones son generalmente confortables pero muy pequeñas. En general, el conjunto es de una apariencia muy agradable y consta de:

- * Alberca de buen tamaño.
- * Gimnasio un poco escondido
- * Temascal (baño a vapor) semideteriorado
- * Tina de hidromasaje al aire libre.
Estos servicios requieren de mucho mantenimiento pues están al intemperie.
- * Salón de juegos con calefacción solar, pero que nunca ha funcionado.
- * Restaurant con capacidad para 90 personas aproximadamente.
- * Piano-bar, generalmente cerrado entre semana.
- * Area administrativa y
- * Recepción.

El principal problema de este hotel, es que sólo se ocupa a toda su capacidad los fines de semana, por lo que las cuotas de hospedaje tienen que ser muy altas para poder costear el mantenimiento y la operación, lo que lo hace muy exclusivo pero poco rentable.

Los problemas de mantenimiento son los de pintura y barniz en las áreas exteriores, más la limpieza y climatización de la

alberca y jacuzzi, los cuales generalmente se cubren entre semana. En cuanto a su funcionamiento, se nota que existen pocas vistas al lago, ésto debido a la mala orientación y a la gran distancia a la que se encuentra el mismo; se mezclan las habitaciones con las áreas de servicio y mantenimiento, además de que no existe una área definida de acceso al conjunto.

El otro conjunto analizado es un desarrollo de casas particulares llamado "Presa Encantada" que se localiza en la costera dentro del pueblo de Valle de Bravo; cuenta con 30 casas en un terreno de 18,000 mts² con una casa club, alberca exterior, cancha de tenis, casa de boles y muelle.

Algunos de los principales problemas de este conjunto son que las casas son muy grandes, totalmente independientes, con pocas áreas privadas exteriores, muy apiladas y por lo tanto se tapan la vista unas a otras; son muy escasas las áreas verdes, creándose angostos callejones, oscuros y sin interés; a este conjunto lo divide la costera provocando mucho ruido y las áreas comunes no están centralizadas lo que ocasiona que algunas casas queden muy alejadas de éstas.

Hay dos tipos de casas:

* De 2 recámaras con 215 Mts²
construidos y con un costo de 230,000.00 DLS.

* De 3 recámaras con 270 Mts²
construidos y un costo de 260,000.00 DLS.

Algunos de los acierlos
son el muelle, la casa de botes y los espacios
deportivos.

OBJETIVOS

El proponer un desarrollo turístico en Valle de Bravo sugirió de la necesidad de darle uso a un terreno que hasta la fecha ha estado desatendido, y que debido a la inversión que representa es necesario poner a trabajar.

A través de la investigación, llegué a la conclusión de que en la localidad, el potencial turístico es muy fuerte y de que es imperioso ofrecer, tanto al vacacionista como al inversionista una amplia gama de opciones para que elija de acuerdo a sus posibilidades.

En este proyecto, pretendo otorgar esa versatilidad, además de aprovechar al máximo las características propias del terreno, la belleza del paisaje y la tranquilidad de la zona.

Pondré a disposición del público, unidades de una, dos o tres habitaciones y todos los servicios adecuados para el funcionamiento de un hotel, dejando la posibilidad de administrarlo y promover su venta como condominio hotelero, renta o venta a particulares o empresas, o bien, en el Sistema de Tiempo Compartido.

Todo esto, apoyado por el Programa de Financiamiento a la Actividad Turística de FONATUR, que estimula a los proyectos viables que por sus características ayuden a la generación de empleos, a la captación de divisas y al desarrollo regional equilibrado, otorgando esta ayuda, mediante créditos con esquemas de tasas de interés preferenciales y métodos de amortización adecuados a la generación de recursos financieros de los proyectos.

Buscaré, crear un flujo permanente de turistas en la región mediante un proyecto costeable y principalmente atractivo para todos.

DEFINICIONES

TIEMPO COMPARTIDO Todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea a una unidad cierta, considerada en lo individual o una variable dentro de una clase determinada, durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables y que cuentan con las instalaciones necesarias en su propio inmueble o en uno adyacente para proporcionar un servicio hotelero integral.

ANTECEDENTES El Sistema de Tiempo Compartido se introdujo en México hace apenas 8 ó 10 años (principios de los 80's) y ha tenido un gran desarrollo debido a las ventajas que representa tanto para el inversionista como para el turista,

El Tiempo Compartido, o lo que se conoce como tal, surgió en España, básicamente en las zonas costeras y se desarrolló

rápidamente hacia el resto de Europa y América creando compañías internacionales a las que día con día se incorporan nuevas unidades.

En México, la incursión fue tan repentina que la operación no estaba bien reglamentada, lo cual provocó que se realizaran incontables abusos a turistas tanto nacionales como extranjeros en los principales centros vacacionales del país; debido a esto, la Procuraduría Federal del Consumidor promovió la creación de un nuevo reglamento sobre el sistema, el cual se promulgó oficialmente hace apenas dos años; en él, se estipulan claramente todas las condiciones sobre las cuales se tienen que regir los prestadores de este servicio.

CONDominio HOTELERO Son aquellas edificaciones sujetas a un régimen de propiedad en condominio o afectas al fideicomiso, que cuenten con las instalaciones necesarias en su propio inmueble o

en uno adyacente para proporcionar un servicio hotelero integral.

Para que un condominio hotelero sea sujeto a un crédito de FONATUR, se requiere que sea manejado a través de un "pool" de rentas por lo menos 10 meses del año, quedando los dos restantes para ser disfrutados por el adquiriente.

W

U

R

E

N

A

M

E

N

A

Agencias de diseño

PREMISAS DE DISEÑO

- * Adecuar al máximo el proyecto a la topografía natural del terreno.
- * Obtener las mejores vistas para los locales más importantes y evitar la obstrucción de unos con otros.
- * Respetar lo más posible la vegetación existente.
- * Dejar la mayor área verde posible y con las pendientes más pequeñas.
- * Centralizar los servicios comunes para evitar grandes distancias entre las diferentes zonas.
- * Dejar las áreas de estacionamiento lo suficientemente cerca de las cabañas pero sin mezclarse con la vida interna del proyecto.
- * Cabañas amplias, pero no grandes, de 1, 2, ó 3 habitaciones (de 1 a 6 personas), con varias terrazas al exterior y en desniveles para aprovechar la pendiente natural del terreno.

- * Uso de la modulación hasta donde sea posible para facilitar la construcción.
- * Diseñar espacios tanto frescos como que retengan el calor ya que los cambios de temperatura son muy fuertes.
- * Utilizar materiales propios de la región como madera, adobe, tabique, teja, piedra, etc.
- * Cuidar y proteger los materiales expuestos al intemperie.
- * Buscar la máxima integración al contexto.
- * Crear un proyecto versátil, que de la posibilidad de ser operado de diversas formas, ya sea como Hotel, Condominio Hotelero, Tiempo Compartido, renta o venta.
- * Evitar la contaminación del lago cuidando que las descargas de aguas negras no lleguen directamente a él.
- * Ubicar áreas de servicio en cada una de las zonas de las cabañas.

- * Centralizar las circulaciones verticales para facilitar la intercomunicación en el conjunto.
- * Amplia área de jacuzzis cubierta para no depender del clima y alberca exterior pequeña para facilitar su mantenimiento.

programación de áreas

PROGRAMACION DE AREAS

	RANGOS DE AREAS			
	Minimos (Mts ²)	%	Máximos (Mts ²)	%
AREA DE DEPARTAMENTOS	3,811	64	4,232	65
AREAS PUBLICAS	1,316	22	1,380	21
AREAS DE SERVICIO	810	14	911	14
TOTAL AREA CONSTRUIDA	5,937	100	6,523	100
ALBERCA	140	78	156	78
JARDINES	DE ACUERDO AL PROYECTO			
ANDEN DE CARGA	40	22	45	22
ESTACIONAMIENTO	DE ACUARDO AL PROYECTO			
TOTAL DE AREAS EXTERIORES.	180	100	201	100

PROGRAMACION DE AREAS POR LOCAL

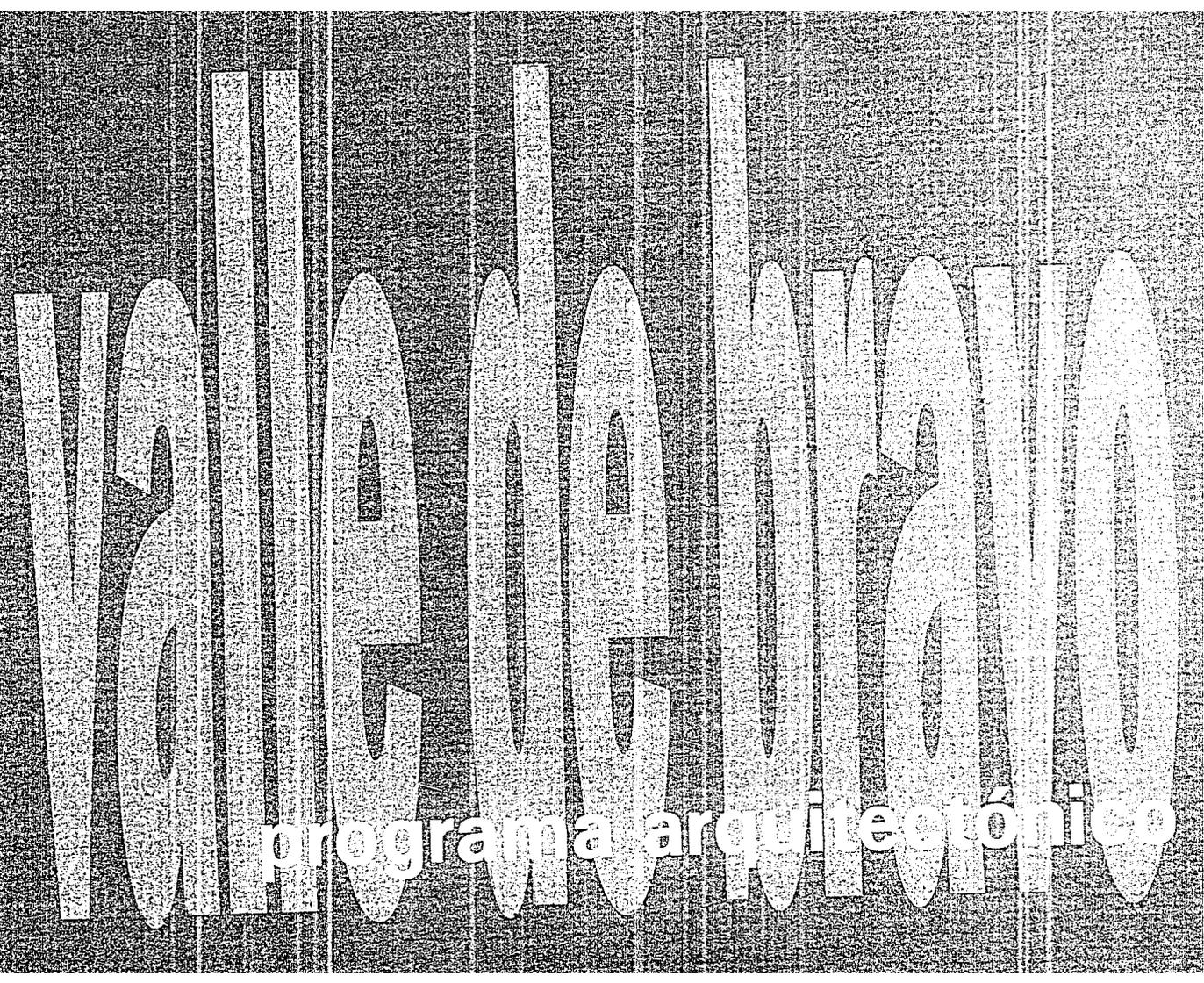
LOCAL	RANGOS DE AREAS			
	MINIMOS		MAXIMOS	
	Mts ² totales	Mts ² ind.	Mts ² totales	Mts ² ind.
Area deptos.				
Habitaciones	1,454	36.6	1,616,	40.4
Estancia-comedor	691	17.28	768	19.2
Vestibulo	165	4.14	184	4.6
Baños	391	7.79	435	10.8
Cocineta	460	11.52	512	12.8
Ductos de inst.	28	0.72	28.8	0.72
Vestidor huesp.	388	9.72	432	10.8
Area Total Deptos.	3,811	95.3	4,232	105.8

Areas Públicas				
Pórtico de acceso	40	1	45	1.12
Lobby	36	0.9	49	1.22
Bar	25	0.62	31.50	0.79
Cafetería-rest.	58	1.45	65	1.62
Locales adicionales	67.6	1.69	75.9	1.90
Sanitarios públicos	30.4	0.76	31.9	0.80
Circulaciones int.	528	13.2	528	13.2
Circ. área pública.	51.44	1.29	59.70	1.49
Area Total Pública	836.4	20.91	886	22.14
Areas de servicio				
Registro	6	0.15	7.20	0.18
Oficinas	42	1.05	49.8	1.25
Cocina	56	1.40	62	1.56
Ropería central	75	1.4	90	2
Ropería por zona	40	1.1	50	1.3
Comedor emp.	19.6	0.49	21.7	0.54
Vest. emp.	30	1.19	42	1.32
Cuartos de maq.	130	3.38	160	3.7
Cuarto de basura	17	0.13	25	0.75
Escaleras y elev.	150	3.75	150	3.75
Area Total Servicio	810.7	20.28	911.3	22.79

Area estacionam.				
Estacionamiento	1,500	25	1,800	30
Area Total Estacionamiento	1,500	25	1,800	30
TOTAL DE AREAS	6,949	160	7,820	175

+Areas propuestas para un conjunto horizontal de 50 cabañas.

+Datos proporcionados por SECTUR



programa arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTONICO

ZONA	LOCAL	Mts ²
CONTROL	Caseta de velador	8
ADMINISTRACION	Recepción	6
	Conmutador	4
	Cajas de seguridad	4
	Baños públicos	12
	Oficina gerente	10
	Oficina contador	10
	Oficina auxiliar	8
	Secretaria	6
	Baño área privada	2
	Espera	6
	Lobby	30
	Motor lobby	40
	Area para teléfonos	3
	Vestibulo	30
	Area de aseo	6

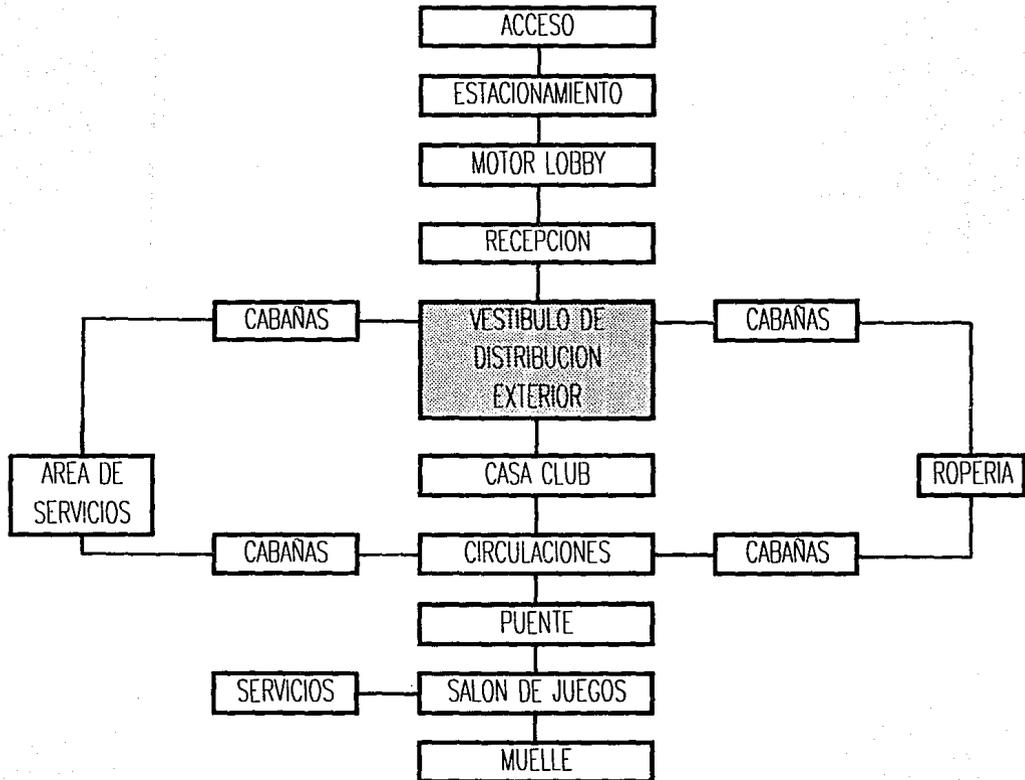
HOTEL (10 habitaciones)	Baño	5
	Terraza	4
	Recámara	20
	Area de aseo	12
CABAÑAS tipo A (20 de 2 hab.)	2 Recámaras	16 c.u.
	1 Baño	3.5
	1 Cocina	6
	1 Sala-Comedor	36
	Patio de serv.	3
CABAÑAS tipo B (20 de 3 hab.)	3 Recámaras	16 c.u.
	2 Baños	3 c.u.
	Cocina	7
	Sala-Comedor	35
	Patio de serv.	3
RESTAURANT	Area para 60 pers.	100
	Baños	12
	Caja	2
	Espera	5
	Terraza	60
	Cocina	45
	Almacen y frigo.	12
	Chimenea	2

BAR	Area para 25 pers.	40
	Barra	6
	Bodega	6
	Baños	6
	Chimenea	2
ALBERCA	Area Exterior	30
	Asoleadero	90
	Jacuzzi int.	30
	Solarium	15
MUELLE	Area para botes	60
	Area para wind-surf	20
	Talleres	20
	Salón de juegos	40
	Bar	20
	Terraza	60
	Baños	12
	Area de Aseo	6
SERVICIOS EMP.	Comedor	20
	Baños vestidores	50
	Jefe de mantenimiento	8

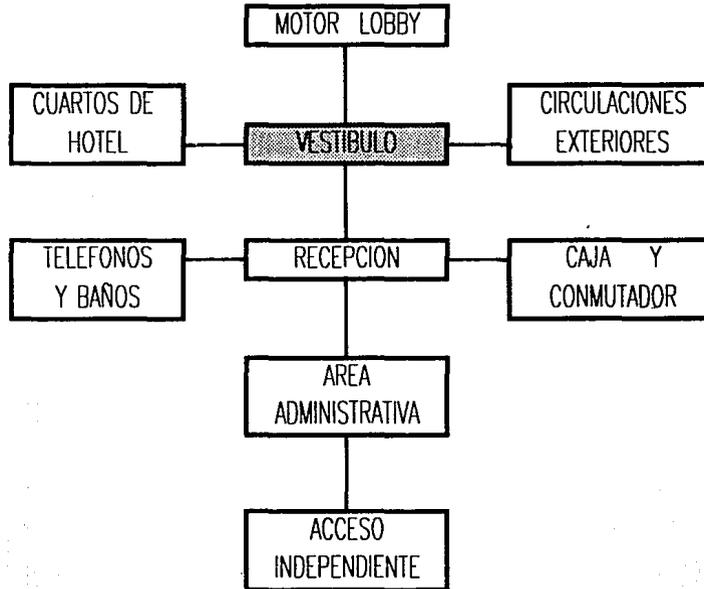
SERVICIOS	Cuarto de bombas	16
	Subestación	15
	Ropería central	30
	Ropería por zonas	15
	Elevadores y circulaciones	
	Estacionamiento para 60 autos	
AREAS EXTERIORES	Jardines	
	Bodega para jardinería	8
	Miradores	
	Andadores	

Diagramas de funcionamiento

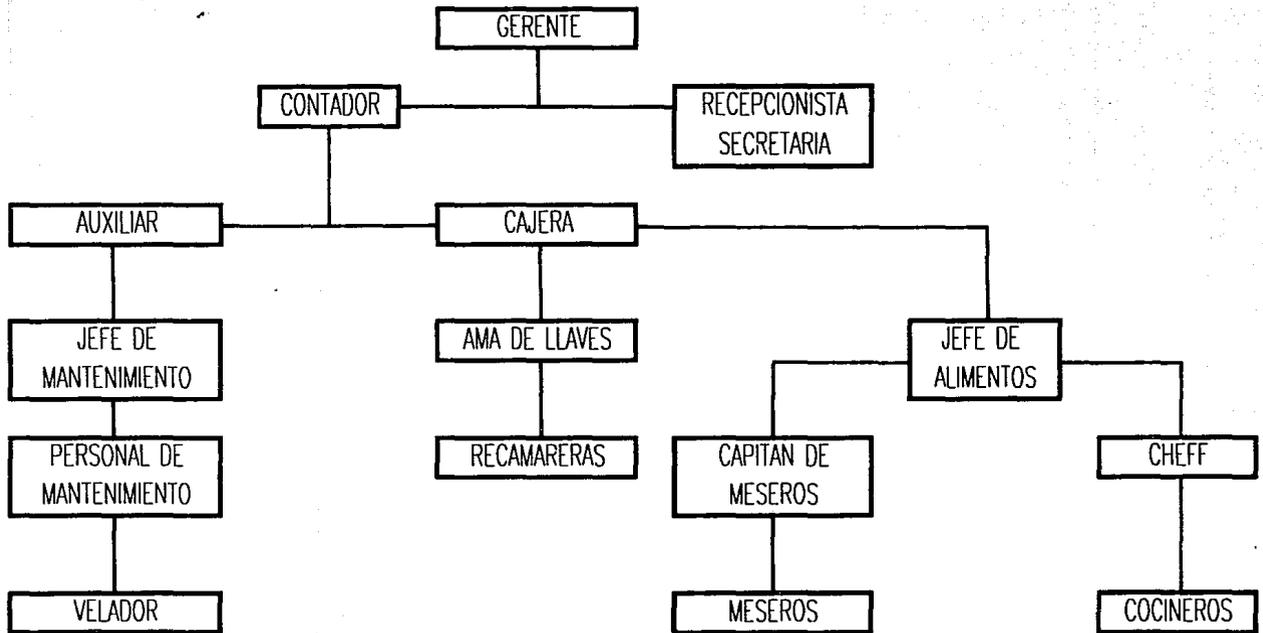
RELACION DE AREAS



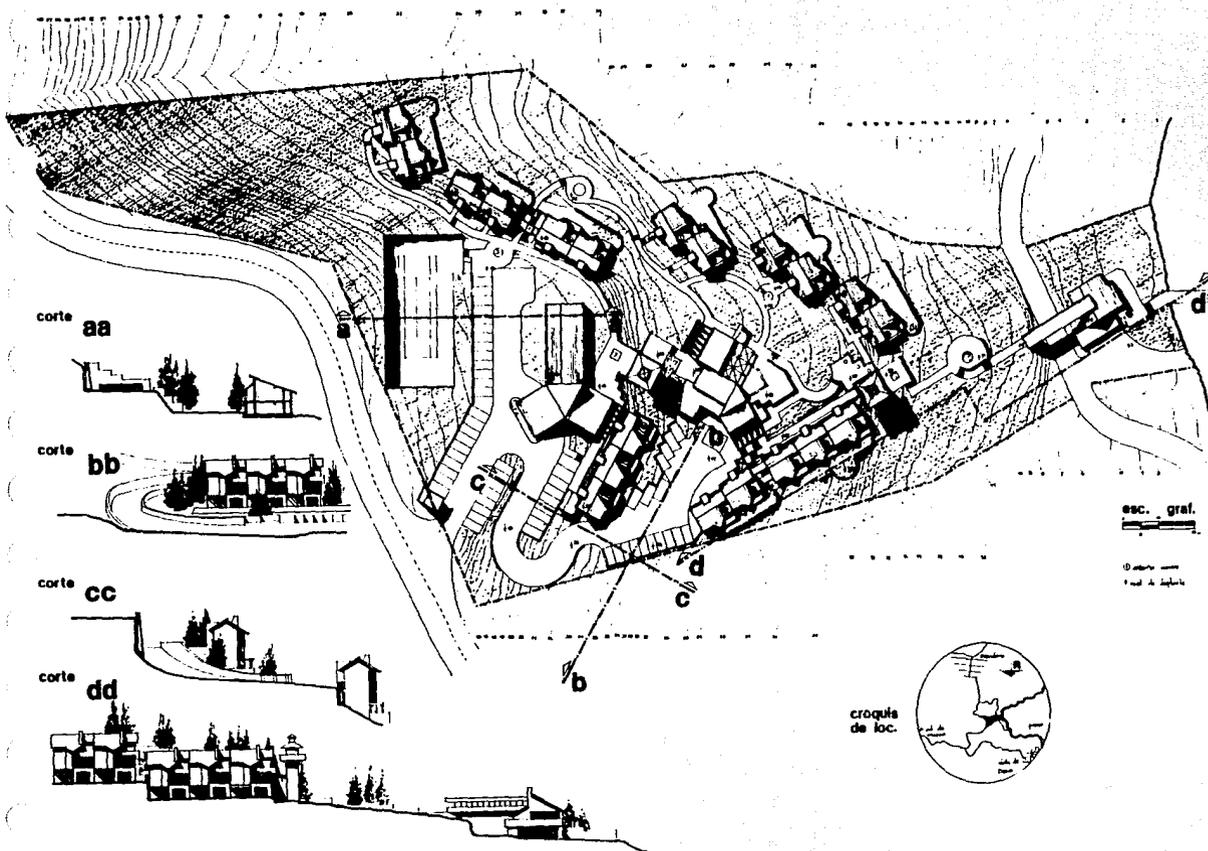
RELACION DE AREAS EN RECEPCION



ORGANIGRAMA



proyecto arquitectónico



corte aa



corte bb



corte cc



corte dd

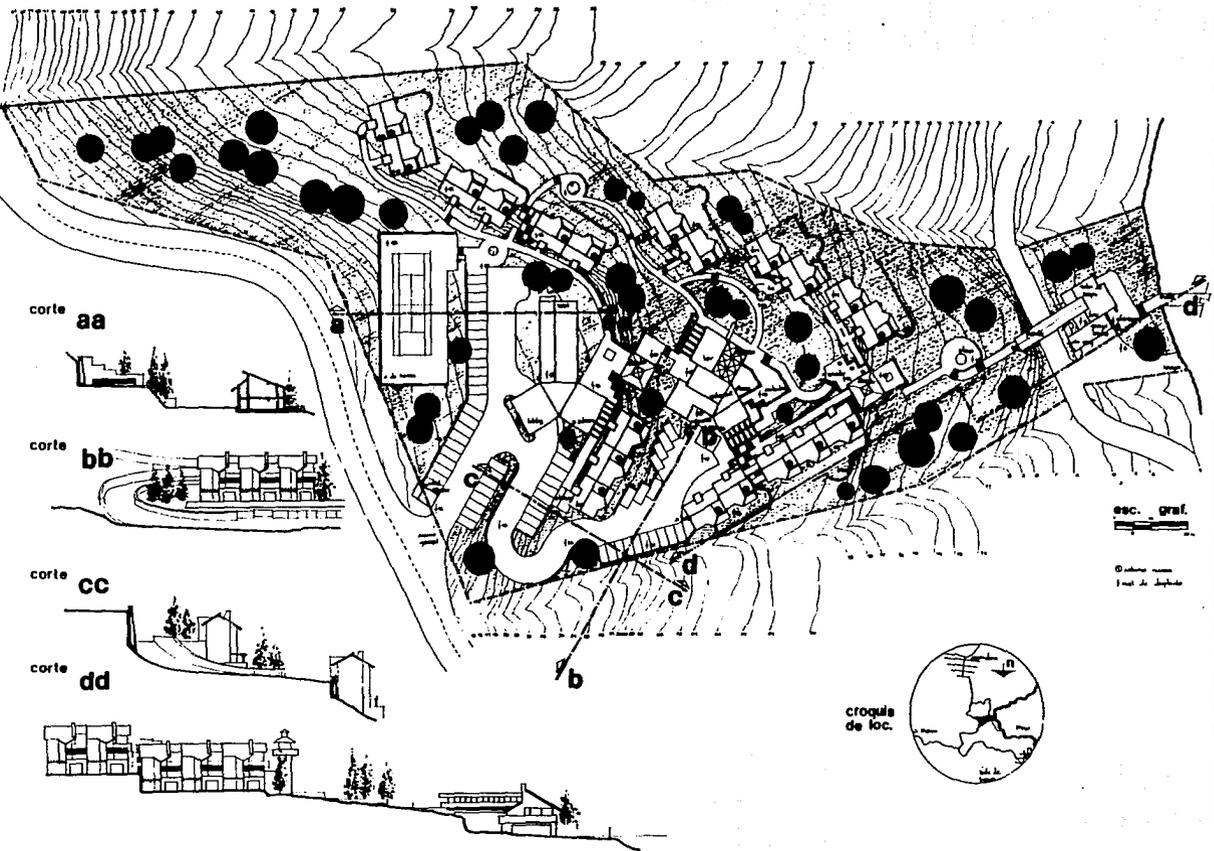


esc. graf.

0 metros
1 mil de metros

croquis de loc.





corle aa

corle bb

corle cc

corle dd

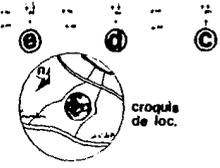
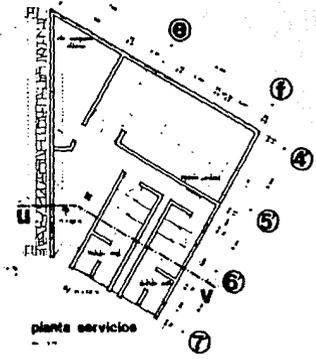
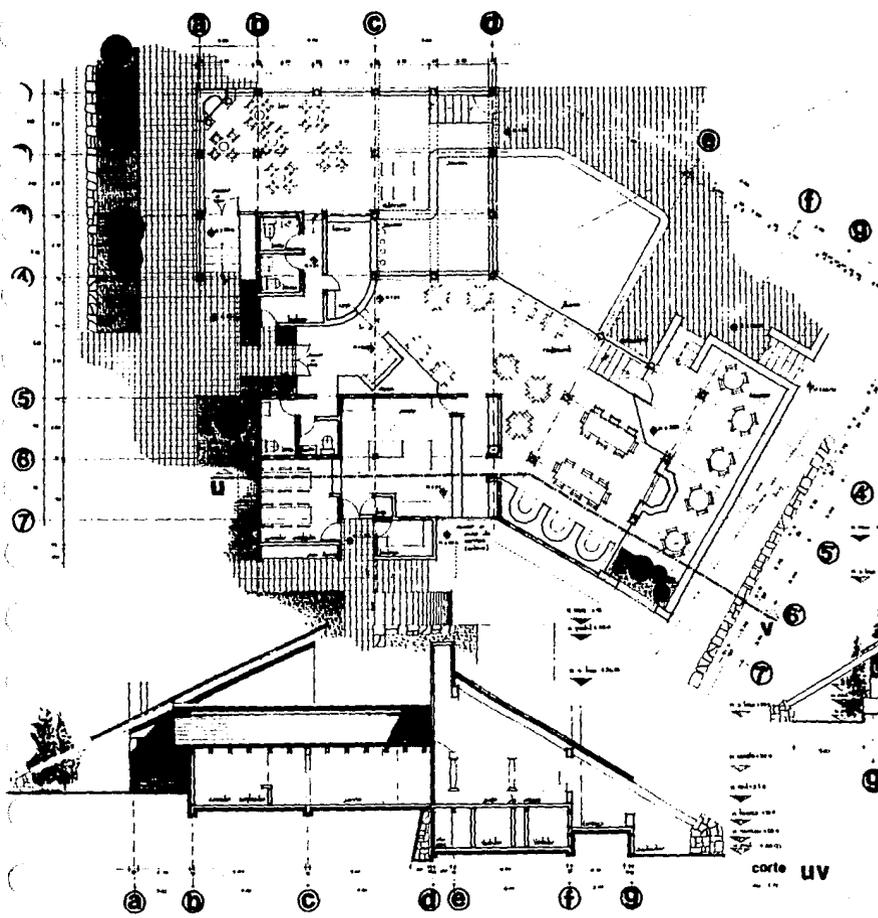
esc. graf.

0 metros
1 cent. de longitud

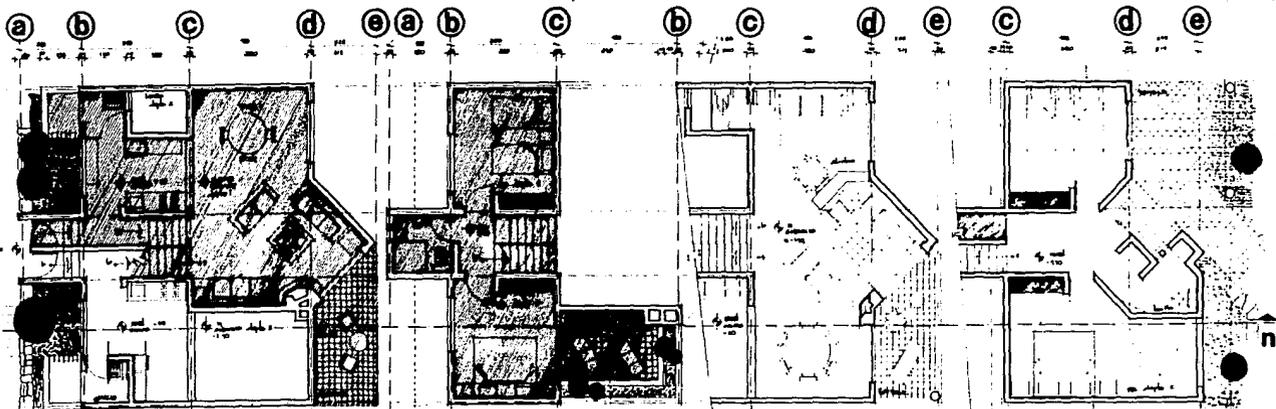
croquis de loc.



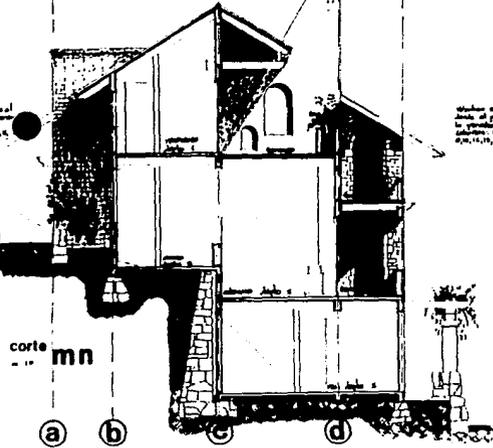
valle de bravo
tiempo comp
pl. de conjunto
parada



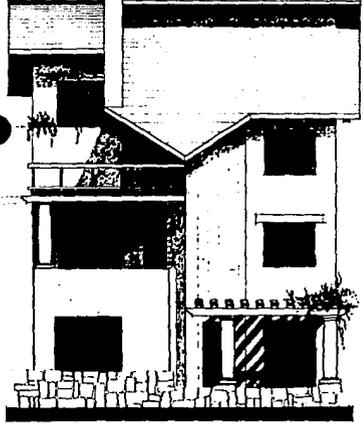
valle de bravo
 parada
 tiempo comp
 restauran-t-bar



planta tipo 1 m²
 planta tipo 2 m²

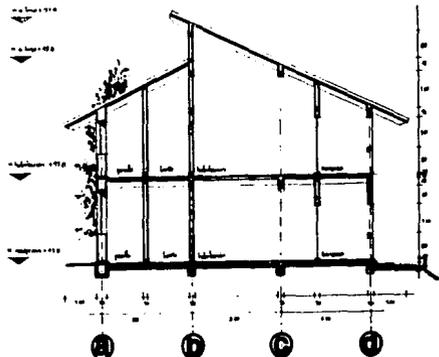
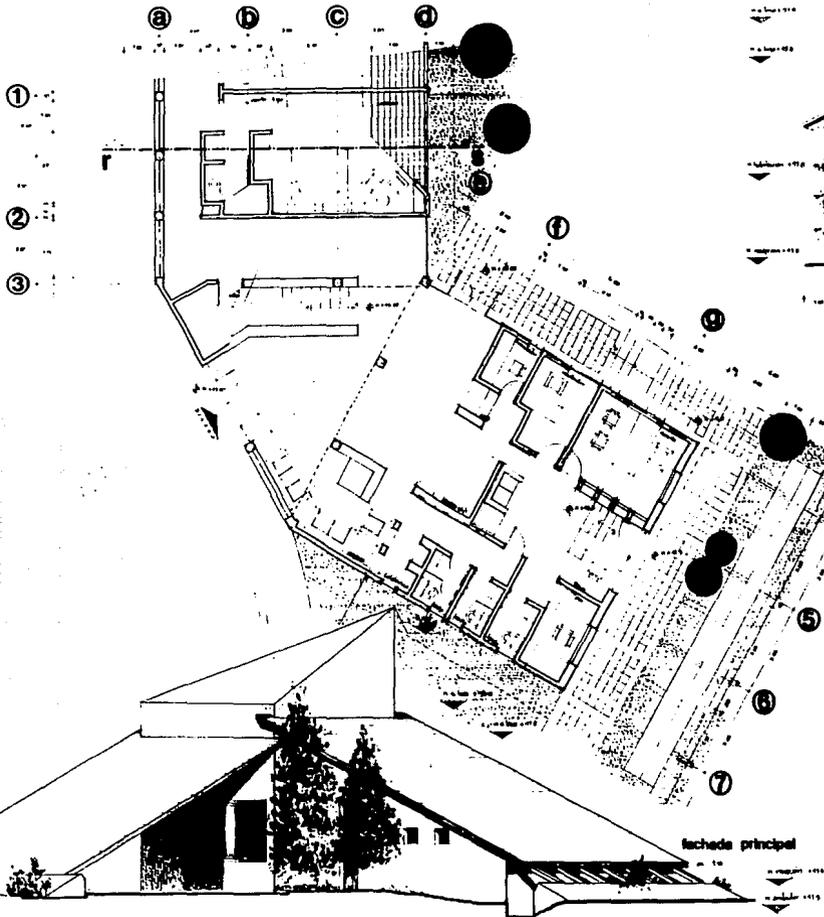


Sección para el
 estudio de
 la estructura
 de la casa



fachada principal

valle de bravo
 parada
 cabana tipo duplex



corte
RS



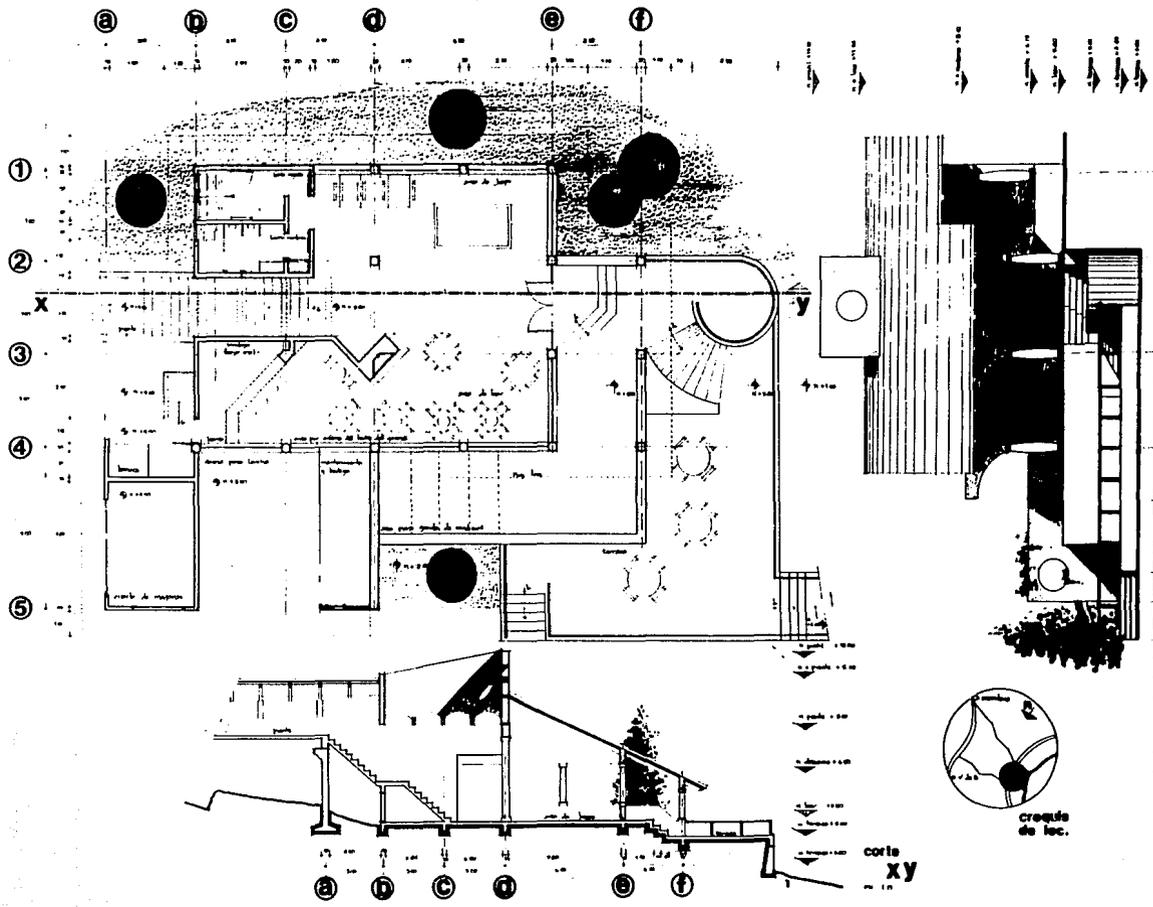
croquis
de loc.

valle de bravo

tiempo comp.

parada

pl hotel y adman.

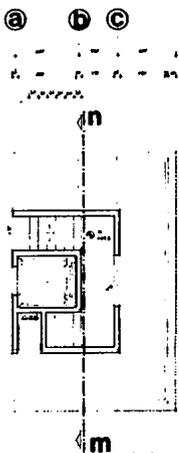


facade principal

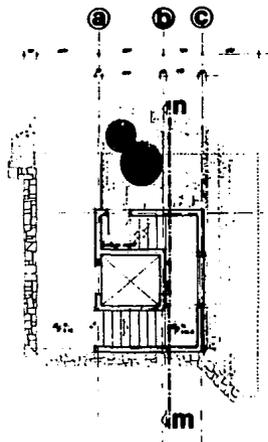
valle de bravo
parada

tiempo comp
pl bar-muelle

- ①
- ②
- ③
- ④

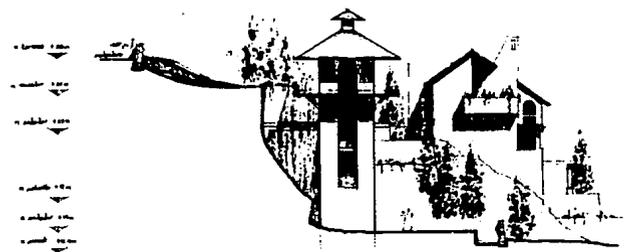
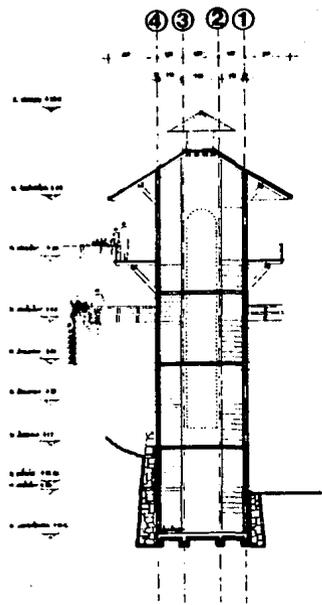


planta sup.



planta inf.

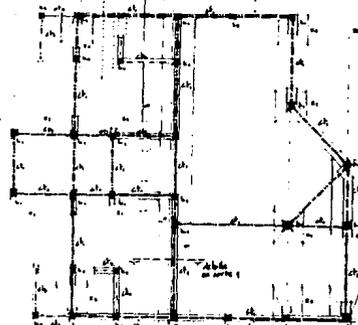
corte
mn



corte parcial del conjunto

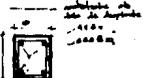
valle de bravo tiempo comp.
parada pl circ vertical

① 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6

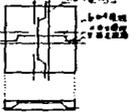


de la parte superior de la planta se ha levantado el plano de la planta superior.

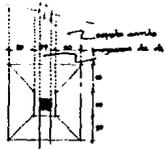
estructuras



luz de vent.



Escalera



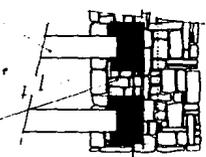
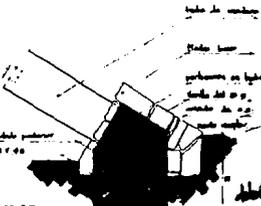
Planta de la casa
y planta
corredor.

2a



Corte 1

Detalle de alero en una de las fachadas.



Detalle 2

Detalle de la fachada en una de las fachadas.

Resumen de cargas

en puntos artesianos.

tipo	valor										
1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

edificios

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

edificios

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

valor a obtener de cargas

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

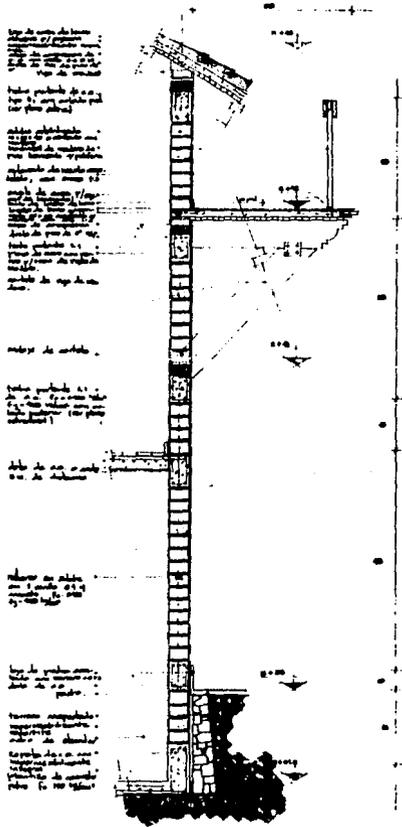
total

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

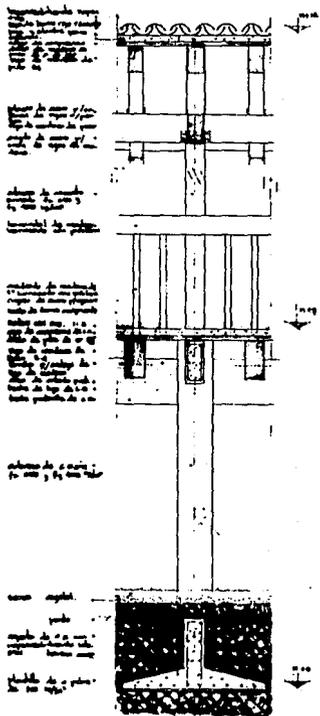
Alfombras de punto

- 1. En todas las plantas...
- 2. En todas las plantas...
- 3. En todas las plantas...
- 4. En todas las plantas...
- 5. En todas las plantas...

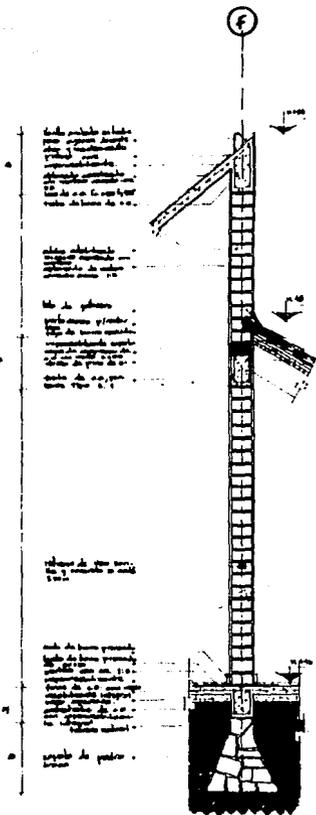
valle de bravo
par-ada
cabona pl. cim



corte p. h. 7



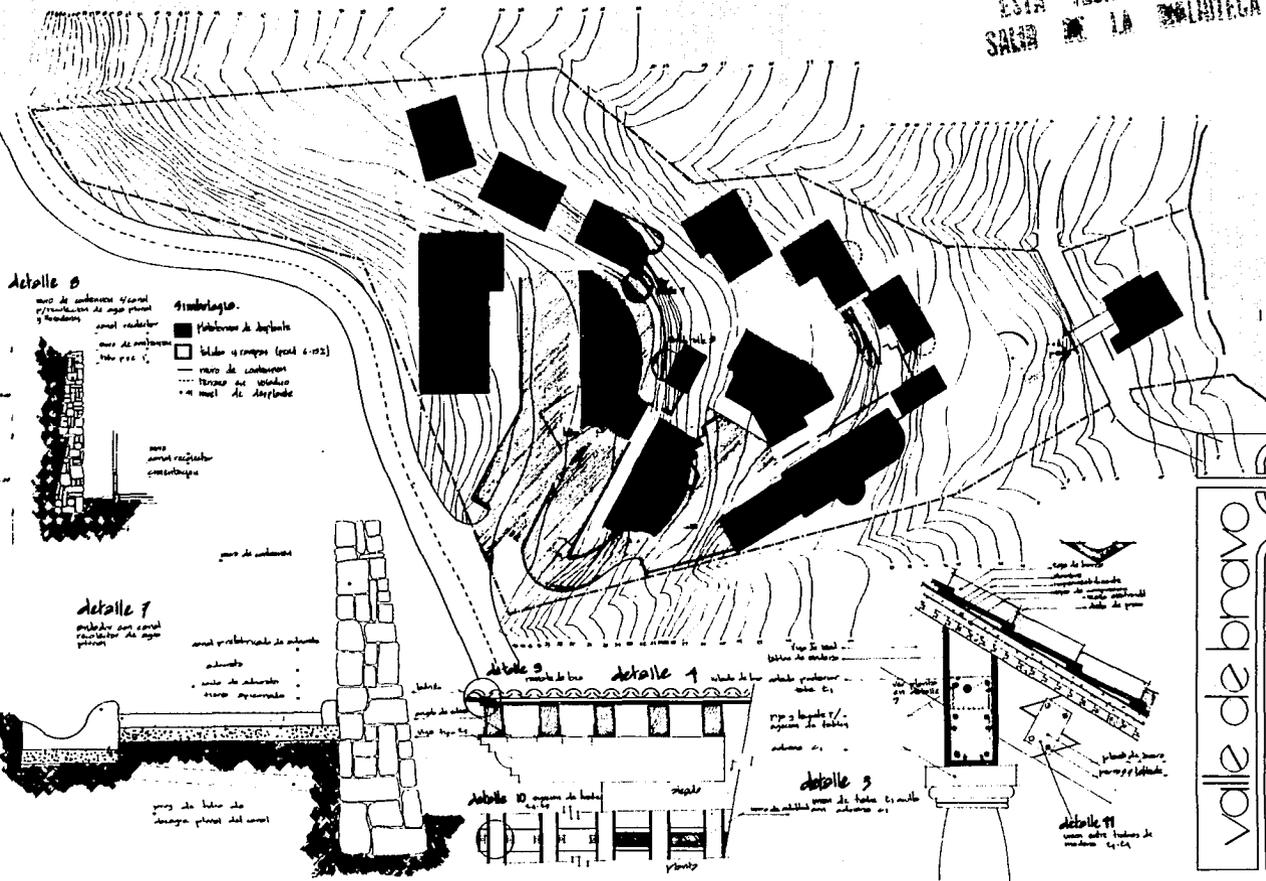
corte p. f. 8



corte p. h. 9



ESTA TERCERA DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



Detalle 6

muro de contención y canal
de evacuación de agua pluvial
y fredda

- Simbología:**
- Módulos de depósito
 - ▨ Módulo 4 rampas (local 4-102)
 - muro de contención
 - terreno en pendiente
 - muro de drystone



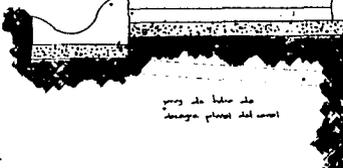
muro
canal receptor
construible

muro de contención

Detalle 7

módulo con canal
receptor de agua
pluvial

- canal perforado de adobe
- adobe
 - muro de contención
 - muro de drystone



poro de tubería de
drenaje pluvial del canal

Detalle 8

Detalle 9



teja de arcilla
teja de cerámica

teja de barro
teja de cerámica
teja C1

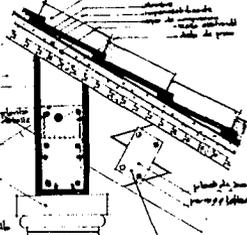
teja C2
teja de barro
teja de cerámica

teja de barro
teja de cerámica

teja de barro C1
teja de cerámica C2

Detalle 10

Detalle 11



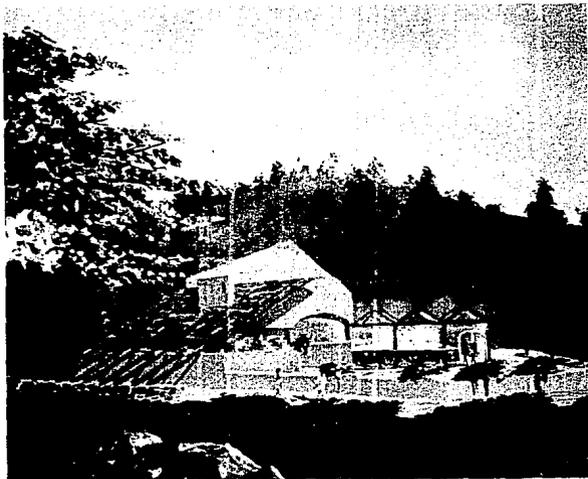
capa de ladrillo
teja de cerámica
teja de barro
teja de cerámica
teja de barro
teja de cerámica

plancha de hierro
teja de cerámica

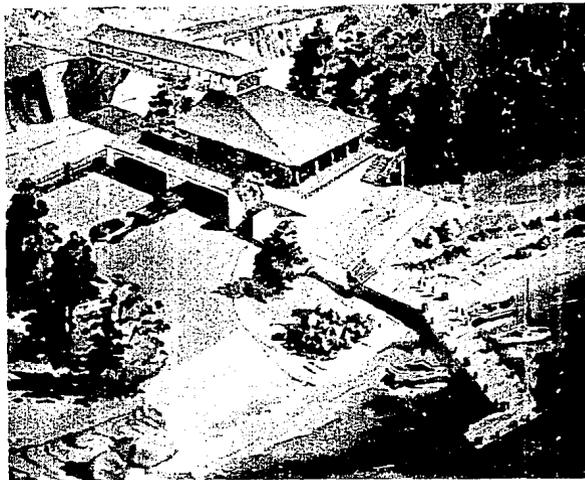
Detalle 11

muro de ladrillo de
cerámica
C1-C2

valle de bravo
parada
c. de edificación
c. de edificación



casa club



muelle



cabaña tipo

perspectivas

Presupuesto y recuperación

PRESUPUESTO

TOTAL DE Mts² CONSTRUIDOS:

LOCAL	Mts ²
HOTEL, RECEPCION	710
CASA CLUB	410
SALON DE JUEGOS	170
PUENTE	40
CIRCULACIONES VERTICALES	128
20 CABAÑAS DUPLEX	4,560
TOTAL	6,018

SI CALCULAMOS A 800 DLS. M² DE CONSTRUCCION.
(INCLUYENDO TERRENO, ACABADOS, AMUEBLADO,
INSTALACIONES, INDIRECTOS Y UTILIDADES)

800 DLS X 6,018 Mts² . = 4'864,800 DLS.

Por lo tanto, el conjunto tiene un costo aproximado de 5 millones de dólares.

Si dividimos el costo total del proyecto entre las 40 cabañas, y los 10 cuartos de hotel, que los consideraremos como si fuesen 5 cabañas más, nos dá un total de:

5'000,000 DLS /45 CABAÑAS =

110,000 DLS CADA CABAÑA

Esto indica que cada cabaña se podría vender ya sea a particulares o a empresas interesadas en ofrecerlas como prestaciones a sus ejecutivos, a un precio aproximado de 350 millones de pesos, el cual es razonable en el mercado. Otra opción es ofrecerlas en renta por día, semana o mes, a quienes deseen pasar una temporada en este lugar; de realizarse ésta, las operaciones administrativas podrían ser llevadas por el propietario de cada cabaña, o por un tercero encargado de la administración del conjunto.

PORCENTAJES DE INVERSION

CONCEPTO	%	TOTAL EN DLS	NOTAS
TERRENO	10%	500,000	Entre 22,000 Mts ² = 23 Dis Mts ²
CONSTRUCCION	60%	3'000,000	
		Se divide en:	Estruc. y Alb. 50% 1'500,000 Dis
			Inst. eléctrica 8% 240,000 Dis
			Inst. sanitaria 7% 210,000 Dis
			Acabados 35% 1'050,000 Dis
EQUIPOS FIJOS	5%	250,000	
MOBILIARIO Y DECORACION	5%	250,000	
INDIRECTOS	10%	500,000	
UTILIDADES	7%	350,000	
COSTO PROYECTO	3%	150,000	
TOTALES	100%	5'000,000	

La última opción de venta es ingresar al conjunto en el Sistema de Tiempo Compartido, el cual funciona de la siguiente forma:

Se permite al adquiriente hacer uso de la cabaña y de todas las instalaciones del conjunto por una semana al año (temporada previamente establecida) durante un período de 99 años a un costo aproximado de 18'000,000. de pesos, mas algunas otras cuotas anuales como membresía y mantenimiento que son poco significativas.

Esto es, si cada cabaña tiene un costo de 350 millones de pesos, éste se puede dividir entre el precio de cada una de las semanas (18'000,000 de pesos); recuperando así la inversión con tan sólo la venta de 20 semanas de uso. Al ingresar al Sistema de Intercambio Internacional (RCI) se permite incrementar en un 10% el número de semanas en venta, lo cual aumenta nuestros márgenes de utilidad, haciendo más atractivo el proyecto para los inversionistas.

Los Tiempos Compartidos ofrecen ventajas tanto para los inversionistas, como para los socios adquirientes, las cuales se presentan a continuación:

INVERSIONISTAS	TURISTAS
*Planes de financiamiento en la construcción.	*Planes de financiamiento en la adquisición.
*Recuperación de la inversión a mediano plazo.	*Bajo costo de inversión, tomando en cuenta los derechos que se adquieren.
*Altos márgenes de utilidad.	*Posibilidad de viajar con el mismo plan a centros turísticos fuera de su plaza de adquisición.
*Cuotas de mantenimiento pagadas por adelantado.	*Planeación anticipada y asegurada de sus vacaciones.
*Ocupación asegurada.	*Cuotas de mantenimiento bajas, debido a que se divide entre varios usuarios.