



**Universidad de Ciencias
Comerciales.**

UCC

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA.
DIRECCION DE ARQUITECTURA.

**Anteproyecto Complejo Ecoturístico
Arrieta's King Ranch Hotel.**

AUTORES.

-ALMA ASUNCION RIVERA LOPEZ.

-NOEL DE JESUS CASTRO GUARDADO.

TUTOR.

ARQ. RENE ZAIDE TERRAZAS FEBRES.

ASESOR.

ING. SALVADOR GONZALEZ.

DICIEMBRE DEL 2005 MANAGUA NICARAGUA

DEDICATORIA DE ALMA ASUNCION:

Este gran logro, el de haber culminado mi mayor meta profesional, en especial se la dedico a **MI DIOS, Todo poderoso**, por todas sus bendiciones, por haberme regalado esta oportunidad de vida y de concluir mis estudios, gracias porque en cada paso diario me guías, cada instante de angustia me consuelas y en cada problema me brindas sabiduría para analizar, comprender y responder a todo lo inesperado.

Le dedico este trabajo monográfico a mi **Hijo**, que ha sido la inspiración de mis ideas, gracias le doy por la gran comprensión a mis ausencias en casa, y por aprovecharnos cuando llegaba; en este tiempo extenso, donde **él** me ayudo de una manera diferente a todos; Esperándome con paciencia y comprendiendo mis tareas.

A mis **Padres**, que con esa gota de sudor-trabajo, han hecho el mayor y completo esfuerzo para llevarme de la mano desde q emprendí este camino de preparación hasta el día de hoy, y con una sonrisa de Felicidad y satisfacción en su rostro, ya pueden ver que les estoy totalmente agradecida hasta el ultimo momento, Gracias por ser ustedes Papá y Mamá quienes son, y por estar día, y noche, cerca y lejos de distancia siempre conmigo.

A mi **Esposo**, al dejar que mis pensamientos buscaran como representar claramente la idea, gracias por tener en tu hombro un lugar donde sostenerme, cuando me sentía frágil a la presión de trabajo, y por los consejos y sugerencias en todo este largo período.

Y a mis **2 Hermanos**, porque siempre estuvieron tan pendientes de mis pasos, siguieron la secuencia del trabajo, me brindaron tan puntual y preciso apoyo de hermanos.

DEDICATORIA DE NOEL DE JESUS.

Dedico este trabajo monográfico:

A Dios Todopoderoso; *Que fue el que me dio las fuerzas hasta hoy,
Para lograr terminar Con el entusiasmo que empecé esta carrera universitaria.*

A mi Papa Noel Castro Zeledón; *El Pilar donde descansa mi familia.
Gracias por tu enorme esfuerzo y cariño, para no verme declinar ante nada.*

A mi Mama Evelia Esther Guardado; *La mujer mas importante para mi.
Gracias Mama por estar allí siempre que te necesite.*

A mis hermanos; *La alegría de mi vida.
Gracias por ser el motor que me mueve cuando he sentido que las energías se acaban.*

AGRADECIMIENTOS.

- En primer lugar queremos agradecer a **nuestro Dios**, por ser quien nos acompañó en todo momento en el transcurso de este Trabajo monográfico, nos ha brindado la sabiduría para entender cada punto y llegar a formarnos como unos verdaderos Arquitectos.
- **A nuestros padres**, por darnos el apoyo incondicional y las fuerzas necesarias de seguir y no detenernos ante nada, y principalmente por haber creído en nosotros, en que éramos capaces de quitar barreras y llegar al final de nuestra carrera.
- **Al Ing. Salvador González L.**, por la ayuda inmensa que desde un inicio nos brindó, por todo ese tiempo que guardaba para nosotros, para reunirnos y escuchar con atención nuestras dudas, sugiriendo y enseñándonos lo necesario.
Le estamos Enormemente Agradecidos.
- **Al Ing. Augusto Rivera O.**, porque siempre tenía respuestas necesaria para ayudarnos a solucionar problemas, y la secuencia constante que llevo de nuestro trabajo.
- **A nuestro Tutor, Arq. Rene Terrazas**, por sus críticas constructivas a lo largo de este proyecto.
- **Al Sr. Sergio Arrieta**, por el aporte y confianza que nos dio al permitirnos ser los autores de su proyecto.
- **Ing. Evert Tórrez**, por la disposición de colaborar en este trabajo con sus conocimientos de experiencia en suelos.
- **Al Arq. Octavio Tapia**, por haber aportado sus ideas y opciones referidas al tema.
- **Las Oficinas de Arquitectura Zamora Rivas**, por la colaboración de información teórica y práctica.
- **A Edwin** por la amabilidad mostrada y **Freddy** por el gran apoyo y ayuda para resolver problemas en la impresión de este documento hasta agotar las posibilidades.
- **Y a todas las personas Amigas** que nos apoyaron y cooperaron con nosotros hasta ver la ultima línea de expresión en Nuestra Monografía.

INDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTOS.....	3
INDICE GENERAL.....	4-6
INDICE DE IMÁGENES.....	7-9
INDICE DE GRAFICOS y ÍNDICE DE TABLA.....	3
CAPITULO I: IDENTIFICACION DEL PROYECTO.....	11-54
1. Introduccion.....	11
2. Planteamiento del problema.....	12
2.2. Macro	
2.2. Micro	
3. Justificacion.....	13
3.1. Justificacion apartir del lugar	
4. Marco de Analisis.....	14-47
4.1. Marco Conceptual.....	14-15
4.2. Marco Teorico.....	16-40
4.3. Marco de Referencia.....	41-47
5. Objetivos.....	48
5.1. Objetivo General	
5.2. Objetivos especificos.	
6. Antecedentes.....	49-50
7. Breve descripción del Problema.....	51
8. Metodología.....	52
8.1. Delimitación del tema, lugar y variables a estudiar.....	52

8.2. Proceso Metodológico en el Diagnostico Urbano.....	53
9 Programa y Calendarización.....	54
9.1 Cronograma de Trabajo.....	54
CAPITULO II: DIAGNOSTICO SITUACIONAL.....	55-115
I. Estudio de Sitio.....	55
1. Topografía.....	55
1.2. flora y fauna.....	56
1.3. Condiciones Ambientales.....	57
1.4. Servicios existentes.....	58
1.5. Edificaciones Existentes.....	59
1.6. Sistema Vial.....	61
II. Estudio del Entorno.....	66
1. Equipamiento.....	66
2. Zonificación.....	66-67
3. Sistema Vial.....	68
4. Servicios Existentes.....	69
5. Accidentes Físicos.....	69
III. Perfil del usuario para el Proyecto.....	74
3.1. Analisis de los Resultados.....	75
3.2. Graficos de las Encuestas.....	76-80
IV. Tendencias y Proyecciones para el cálculo del tamaño del Proyecto.....	81-82
V. Estudios de Modelos Análogos.....	83-111
5.1. Modelo Análogo Hotel Pueblo Viejo.....	83-96
5.2. Modelo Análogo Hotel Selva Negra.....	97-111
VI. CONCLUSIONES.....	112-115

CAPITULO III: IDENTIFICACION DE LAS PAUTAS PARA LA ELABORACION DE LA PROPUESTA.....116-120

- 3.1. Sintesis de los resultados del Diagnostico.....116-118**
- 3.2. Informacion de proyectos relacionados al estudio.....119**
- 3.3. Expectativas Futuras para el proyecto.....120**

CAPITULO IV:ELABORACION DE PROPUESTAS.....121-137

- 4.1. Propuesta Conceptual.....121-130**
- 4.2. Programa Arquitectonico.....131-132**
- 4.3. Zonificación132**
- 4.4. Elaboracion de Alternativas133**
- 4.5. Seleccion de la Alternativa.....134**
- 4.6. Estimacion de los Costos.....135**
- 4.5. Esquema General de Administración del Proyecto136-137**

CONCLUSIONES.....138

RECOMENDACIONES.....139-140

BIBIOGRAFIA.....141

ANEXOS.....143

INDICE DE IMÁGENES

Imagen No. 1: Vista Sur-Este del terreno	55
Imagen No. 2: Abundante vegetación y árboles frondosos de gran altura en el Lugar	56
Imagen No. 3: Vista desde el Interior del Picadero	59
Imagen No. 4: Vistas de boxes en caballerizas	59
Imagen No. 5: Vista lateral izquierda de Casa Sotero	60
Imagen No. 6: Algunos materiales de construcción	60
Imagen No. 7: Acabados en paredes exteriores de porches	61
Imagen No. 8: Detalle superior de pilar de madera en porches	61
Imagen No. 9: Detalle de Tejas (Vista inferior)	61
Imagen No. 10: Camino existente en el terreno	61
Imagen No. 11: Vista del Flujo vehicular hacia Managua	68
Imagen No. 12: Acceso de marginal hacia el vivero de la Alcaldía	68
Imagen No. 13: Vista de flujo vehicular a las 1:05pm	68
Imagen No. 14: Acceso al terreno junto a carretera Norte	68
Imagen No. 15: Acceso al Hotel Pueblo Viejo, (Modelo Análogo #1)	83
Imagen No. 16: Vista de cabañas 1,2 y 3 desde el parque (Modelo Análogo #1)	85
Imagen No. 17: Vista de una sección del parque (Modelo Análogo #1)	85
Imagen No. 18: Texturas de paredes exteriores de las Cabañas	86
Imagen No. 19: Texturas de paredes exteriores del edificio del Comedor	86
Imagen No. 20: Color en las paredes exteriores	87
Imagen No. 21: Vista interna de sala comedor en apartamentos	87
Imagen No. 22: Fachadas Trasera de apartamentos dobles	88
Imagen No. 23: Fachada principal de Casa Hacienda	88
Imagen No. 24: Área de circulación del complejo (Plaza Central)	88
Imagen No. 25: Fachada Lateral de cabaña (Vista sur)	88
Imagen No. 26: Casa Hacienda (Sobresale el uso de madera)	91
Imagen No. 27: Vista de Iluminación interna	91

Imagen No. 28: Vista de Terraza en casa hacienda	92
Imagen No. 29: Vista de la Piscina	92
Imagen No. 30: Variedad de Flora en el Hotel Pueblo Viejo	92
Imagen No. 31: Kiosco en el Área de Piscina	92
Imagen No. 32: Algunas depresiones que existen en el lugar	94
Imagen No. 33: Niveles del Terreno	94
Imagen No. 34: Vista Interna de Habitaciones en las cabañas	95
Imagen No. 35: Sala-Comedor, se observa la Terraza desde el interior de ambiente	95
Imagen No. 36: Vista de Glorieta en el centro de la Plaza	96
Imagen No. 37: Caseta de Vigilancia, acceso a Hotel Selva Negra (Modelo Análogo #2)	97
Imagen No. 38: Cabaña a su alrededores diferentes tipos de flora	98
Imagen No. 39: Cabaña de 2 habitaciones, a su alrededores diferentes tipos de flora	99
Imagen No. 40: Textura de cabañas de 1 habitación	100
Imagen No. 41: Vista de dormitorios de cabaña 1 habitación	100
Imagen No. 42: Color Predominante en Bungalow	101
Imagen No. 43: Vista exterior del Edificio de Hotel	101
Imagen No. 44: Mapa de Distribución del Complejo	102
Imagen No. 45: Vista desde el Lago hacia el Restaurante	102
Imagen No. 46: Iluminación interna del Restaurante	105
Imagen No. 47: Fachada Principal de Bungalow	105
Imagen No. 48: Estilo de Ventanas del Restaurante, Vista interna	106
Imagen No. 49: Fachada Frontal de cabaña de 2 habitaciones	106
Imagen No. 50: Algunas depresiones de donde nace una Laguna pintoresca	109
Imagen No. 51: Vista interna de Habitación en el Hotel	111
Imagen No. 52: Mobiliario para oficina de Edificio Admón.	122
Imagen No. 53: Rodacielo de Madera	122
Imagen No. 54: Rodacielo de cerámica	122
Imagen No. 55: Piso para edificio administrativo	123
Imagen No. 56: Panel Electromalla	123

Imagen No. 57: Estilo de inodoro para baños en Administración y Restaurante.	124
Imagen No. 58: Lavamanos para baños en Administración y Restaurante.	124
Imagen No. 59: Puertas internas de Edificio Admón y Servicios Generales	125
Imagen No. 60: Puerta Principal de Administración de madera sólida, estilo ingles	125
Imagen No. 61: Ventana Corrediza de Aluminio y Vidrio	126
Imagen No. 62: Ejemplo de cúpula de policarbonato	126
Imagen No. 63: Tipos de mosaicos para cielo rasos	126
Imagen No. 64: Estilos de cielos rasos para interiores de edificios	127
Imagen No. 65: Tipo de cielo raso que se usara en el Área de recepción de Administración y en el área de mesas en Restaurante	128
Imagen No. 66: Estacionamiento de una hilera a 45°, en Restaurante	128
Imagen No. 67: Estacionamiento de una Hilera simple, en Administración	128
Imagen No. 68: Piso en el área de mesas en Restaurante.	129
Imagen No. 69: Puerta para el cuarto frío y cuarto de Refrigeración	130

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico No. 1: Metodología utilizada para la recopilación y análisis de datos	13
Gráfico No. 2: Frecuencia que los turistas visitan Nicaragua	76
Gráfico No. 3: Tipo de alojamiento que prefieren los turistas	76
Gráfico No. 4: Cantidad de persona que lo acompañan	77
Gráfico No. 5: Cuanto acostumbra a pagar por alojamiento	77
Gráfico No. 6: Tiempo que permanece alojado en Managua-Nicaragua	78
Gráfico No. 7: Interés de servicios de Tours	78
Gráfico No. 8: Medio que utiliza para hacer sus reservaciones	79
Gráfico No. 9: Interés de los turistas que las habitaciones posean cocineta	79
Gráfico No. 10: Rentan o no vehículos cuando están en Nicaragua	80
Gráfico No. 11: Si le gusta el estilo Campestre	80

INDICE DE TABLAS

Tabla No. 1: Cuadro de Sistema de letras y Estrellas de un Hotel	19
Tabla No. 2: Cuadro de Estudio de Área de un Restaurante	31
Tabla No. 3: Análisis de Áreas de un Restaurante de especialidades	31
Tabla No. 4: Estudio de Área de un Hotel Turístico	33
Tabla No. 5: Dimensiones de espacios de locales de ventas de comida	35

CAPITULO I

IDENTIFICACION DEL PROYECTO

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo que se presenta y define el tema monográfico, corresponde al diseño arquitectónico de **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT ®**. Así mismo describe la manera de formular un anteproyecto de esta naturaleza.

El desarrollo del trabajo concentrado en este Documento, tendrá como propósito brindar información que sea útil, a toda persona que de una u otra forma esta involucrada en la industria turística o que desee conocer acerca de proyectos que se están desarrollando en el sector.

Los Proyectos turísticos están promoviendo, de manera significativa el desarrollo socio económico de nuestro país, generando divisas de tal manera, que actualmente es uno de los principales rubros generadores de estas, consecuentemente acrecienta el nivel de vida del nicaragüense y simultáneamente mejora la estructura urbana e imagen del propio país.

El alto índice de crecimiento turístico en el país, durante los últimos 10 años ha hecho que los inversionistas se interesen y miren a Nicaragua con fuerte potencial para desarrollar esta industria, siendo una de las principales razones, lo rentable de la inversión.

A parte de las bondades de nuestro país también Nicaragua ha tenido factores negativos que la afectan, tales como los fenómenos sociales que muchas veces degradan nuestra imagen ante el resto del mundo.

Con la planificación de **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT ®**, se pretende casualmente presentar una nueva faceta en la historia de nuestro país y continuar con las iniciativas hechas con antelación, por lo que se espera lograr, sirva como prototipo a proyectos venideros.

Aunque este Documento no es un estudio específico que involucre todas las facetas del sector turístico y lo referente a centros de esta índole, es una disertación bastante a fondo de uno de los muchos problemas que resultan del diseño de un proyecto como el nuestro.

2. PROBLEMA Y PLANTEAMIENTO INICIAL DEL PROBLEMA

2.1. Macro Problema

ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT, Surge como un anteproyecto para uso turístico destinado a todas aquellas personas que buscan contacto con la naturaleza y siendo que para Nicaragua esta es una de sus principales riquezas, ofrece nuevas formas de alojamiento alternativo.

Como se dijo anteriormente en Nicaragua existe un fuerte incremento de turismo y la existencia de infraestructura de Hospedajes, que satisfagan las necesidades de estos con la calidad apropiada están bastante por debajo de la demanda, situación que plantea el problema Macro a resolver y que el proyecto trata de coadyuvar a solución.

2.2. Micro Problema

El problema específico se presenta, cuando disponiendo del financiamiento para desarrollar un proyecto turístico no existe el proyecto como tal. Debido a lo anterior el diseño del **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT** es la propuesta como anteproyecto del complejo de Hotel y Cabañas con lo que se tratará de darle respuesta a la demanda turística nacional y extranjera que viene a hospedarse y a disfrutar de las bellezas naturales, que en forma abundante dispone nuestro país.

3. JUSTIFICACION

3.1. Justificación a partir del lugar donde se desarrollara el tema (macro y micro localización)

La decisión de ubicar el proyecto en Managua, se basa en que esta es la ciudad más importante del país siendo también la capital, por lo que se considera un punto clave para la movilización de las personas que nos visitan. Además de ser el punto más importante de negocio, comercio y crecimiento poblacional y económico. Donde concurren los viajantes nacionales que utilizan Managua como punto para realizar sus negocios o diligencia propia de sus actividades.

Consecuentemente de la Ciudad de Managua, se tomó el sitio para desarrollar un punto estratégico para las actividades que desarrollará el complejo **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT**®, cuya ubicación se localiza a la izquierda del kilómetro 141/2 de la carretera Managua-Tipitapa, adyacente a una de las arterias principales de comunicación de la capital (carretera norte), por donde diariamente transitan miles de personas que viajan del y hacia el interior del país, además se encuentra a 1.00 kilómetros de la principal Terminal de transporte internacional, utilizado por turistas y visitantes que llegan a Nicaragua de diferentes partes del mundo.

Esta Terminal es el **Aeropuerto Internacional**, por el cual entraron al país más del 30% de los turistas. También cuenta en su entorno inmediato, con estaciones de servicios para vehículos, centros recreativos y lugares de interés general. Así como universidades y una naciente industria hotelera, centros nocturnos y de juegos entre, los que sobresalen algunos casinos.

De la misma manera y a menos de 0.5 kilómetros se ubica una de las más importantes Zonas Francas, donde están instaladas una gran cantidad de industrias extranjeras y que por su naturaleza, es un centro donde además de concurrir miles de trabajadores, es visitado por empresarios extranjeros, que de alguna forma están relacionados con esta zona de producción.

4. MARCO DE ANALISIS

4.1. Marco Conceptual

- ***Acceso:** El portal de acceso debe mantener una relación continua entre la calle o carretera con los espacios internos.
- ***Albergues turísticos:** Son edificaciones para guardarse temporalmente.
- ***Bungalow:** Semejantes a los departamentos, ya que se rentan amueblados y con cocineta. Se localizan en carreteras o playas.
- ***Cama Filtrante:** Es una estructura de concreto más o menos 80 cm. de espesor, formada por diferentes capas de material filtrante
- ***Casa de huéspedes:** Aquélla en que mediante pensión se da alojamiento y a veces comidas a los que en ella viven.
- ***Comensales:** Clientes, persona que visita el restaurante a consumir los platillos del lugar.
- ***Cadena hotelera:** Grupo de empresas o establecimientos enlazados entre si.
- ***Entorno urbano:** Arquitecturas tradicionales del lugar, traza urbana actual.
- ***Habitación:** Con espacio para una cama individual y un sofá cama.
- ***Doble:** Son aquellas que sus dimensiones permiten albergar a dos personas.
- ***Suite (voz francesa):** Serie de habitaciones de un hotel que se encuentran comunicadas entre si y que son una unidad de alojamiento; estas tienen mayor lujo y comodidad.
- ***Con terraza:** Son habitaciones de mayor dimensión (suite) y que ésta tiene este ambiente.
- ***Hostelería:** Es la industria que se ocupa de dar alojamiento a los huéspedes y viajeros con comida y otros servicios mediante pagos. Además de las habitaciones tienen servicios generales y zonas recreativas sociales necesarias para garantizar mejor comodidad y esparcimiento posible.
- ***Hostería:** Este provee alojamiento y normalmente comida, entretenimiento y otros servicios al público.
- ***Huésped (del latín hospes):** Persona que se aloja en casa ajena.
- ***Hoteles resort:** Por lo general están localizados en áreas de recreación, entre los muchos servicios que ofrece están las instalaciones para convenciones, y son de uso múltiple, etc.
- ***Hotel Metropolitano:** Edificio ubicado de ciudades en zonas urbanas y cercado a lugares de esparcimiento.
- ***Imagen Interna** Es la decoración, el orden y la presentación del interior de cualquier tipo de edificio, edificio, viviendas, cabañas, etc.
- ***Imagen externa** La forman todos los elementos arquitectónicos que hacen entender claramente los servicios que una obra, centro, edificio, brinda., de un restaurante muestra en su fachada cual debe es el tipo de cocina, o sea el menú, y la especialidad de este.

- ***Manto freático:** Grandes depósitos de agua subterránea que se filtran a través de la capa permeable de la corteza terrestre, y que está limitado por capas impermeables de rocas.
- ***Planificación física de una zona:** Representa el inventario y análisis de la zona.
- ***Sistema de estrella:** La categoría óptima es de 5 estrellas y desciende hasta 1.
- ***Turismo:** afición a los viajeros de recreo: el desarrollo del turismo internacional permite a
 - los pueblos conocerse mejor.
- ***Vestíbulo general:** Espacio abierto de Transición entre el exterior y el área de comensales.
- ***Zona turística:** Hospedaje hotelero y condominal
- ***Zona urbana de apoyo:** Comprende el área habitacional, comercios y oficinas.

4.2. *Marco Teórico*

CONCEPTUALIZACION DE HOTEL:

Hotel (del francés: Hotel, este de latín Hospitales, de hostes, huésped) establecimiento público donde se proporciona alojamiento y diversos servicios de comodidad para las diferentes personas que lo utilizan.

Es un establecimiento comercial que ofrece hospedaje, alimentación y otros servicios al público, da esparcimiento y recreación día a día.

En la actualidad, el concepto de hotel se relaciona con una imagen corporativa, es una construcción que existen adelantos en las nuevas tecnologías que brindan mayor seguridad y confort a los usuarios.

La mayor parte de los hoteles trata de adaptarse al ambiente en donde se va construir.

Antecedentes Históricos

Primeras culturas

Los primeros alojamiento fueron simples, cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o cerca de la plaza, o en lugares públicos de relevancia en ocasiones se hospedaban a huéspedes distinguidos.

Los desplazamientos humanos representaron la necesidad de alojarse a un sitio los cuales eran casas particulares, templos y campamentos.

En el año 313 antes de cristo el cristianismo trajo consigo los nuevos preceptos de amor al prójimo, lo que propicio que se le diera mejor trato a los visitantes dándole mejor posada.

Los temas fueron el origen de los balnearios, la más antigua probablemente del siglo II a.C., se encuentran en Stabian, Italia. Su construcción trata de la etapa de transición entre la cultura Griega y Romana.

TRANSICION:

En Suiza la primera posada fue Le Grand Saint Bernard, fundada por los mejores agustinianos en los Alpes. Se estableció en el año 961; una de sus principales características fue el uso de los perros san bernardo, los cuales localizaban a los peregrinos perdidos.

EDAD MEDIA

Edad Media (de 1000 a 1450, el periodo entre la Edad Antigua y la Edad Moderna), trajo como consecuencia las cruzadas o guerras santas llevadas a cabo por los pueblos occidentales de Europa, para recuperar los lugares santos como Jerusalén, Belén y Nazareth los cuales estaban bajo el poder de los Turcos.

El concepto de hospitales de la Edad Media difería de la época actual, ya que servían de albergue a los ancianos y enfermos. Los gastos que los hospitales originaban eran cubiertos por Reyes y personas burgueses.

Persia, a las hosterías se les llamaba Karavan, casa de las caravanas; en Roma, mansiones; en la Historia medieval, locanda y en, Francia, cabaret u Hotelleries, de la cual de derivo la palabra hotel.

El surgimiento de la cultura occidental hizo necesaria la aparición de establecimientos de hospedajes, que años más tarde se convirtieron en mesones y ventas. También aparecieron las Tabernas.

Los establecimientos de hospedajes en Europa eran identificados con un listón verde o una rama de árbol que era colocada en un lugar visible al exterior. Los primeros hoteles aparecieron en Europa los cuales son:

Ville, Bruselas (1377); y el de Cluny en París (1490), ambos en estilos góticos.

En Francia se le dio el nombre de Hotel a una vivienda urbana cuyo diseño fue creación de Serlio en la Grand Ferrare de Fontainebleau (1544-1546).

El ejemplo mejor conservado es el Hotel Carnavalet de Lescott en París (1545). El hotel de la Vrillière de Mansart, en París (1635-1645) se convirtió a un modelo clásico del hotel Parisino. Mas adelante influyo en el Hotel Matignon en París, (empezado en 1721).

SIGLO XX

El enorme crecimiento del turismo creó la necesidad de construir en diversas partes del mundo. A principio del siglo, el cambio en la construcción del hotel moderno se dio en los Estados Unidos debido a los muebles de baños llevado a cabo por los fabricantes. Con esta acción se generalizó del baño diario.

Con la difusión de la arquitectura funcionalista, cambió la forma exterior de los hoteles incluso, la organización interna se estudió más a fondo para tener un mayor aprovechamiento de espacio.

Una de las primeras construcciones fue el Hotel Amabasciator de Marcello Piacentini, Italia (1926), Obra con característica de arquitectura Romana.

Se construyeron edificios de carácter racionalista adaptados a las condiciones de la vida local pedíamos mencionar el Hotel Villa Serrana de Julio Vilamajó Uruguay (1946,1948); el hotel Richmond en Madrid (1953-1954) la idea del hotel de convenciones tiene su antecedentes en el Grand Hotel de fines del siglo pasado de las ciudades Norteamericanas. Los hoteles-resort surgieron como una mejor alternativa para el huésped; se ubicaron en las costas de algunos países.

En la década de los sesenta surgieron nuevas opciones de descanso. Se crearon grandes complejos turísticos, diseñados junto a la costa.

En Rusia (ex Unión Soviética), destaca el lugar de vacaciones Morskoi.

EPOCA COLONIAL

La industria hotelera en México tuvo muy marcada la influencia europea, debido a los conquistadores.

Se estima que el primer mesón se abrió en Nueva España en diciembre en 1525.

Posteriormente se consiguieron permisos para establecer ventas, mesones, fueron en aumento y pronto Nueva España se cubrió de ellos.

A principios de siglo XX, los turistas extranjeros viajaban por negocios, principalmente los inversionista estadounidenses, se construyó el Hotel Regis, obra del maestro Refugio Reyes, (principios del siglo xx).

CLASIFICACION

Para clasificar los hoteles existen varios criterios:

- Dimensión
- Tipo de clientela
- Calidad de servicio
- Ubicación y relación con otros servicios
- Organización
- Operación
- Proximidad a terminales de compañía transportadoras
- Inteligentes

DIMENSION

En cuanto a su dimensión, los hoteles se clasifican en pequeños, medianos y grandes.

Hotel Pequeño:

En su diseño se considera habitaciones individuales y dobles; por lo general, no cuenta con servicio de esparcimiento y recreación pero tiene servicio de restaurante etc.

Hotel Mediano:

Están constituidos por una torre y una sección de bungalow. Cuentan con habitaciones individuales, dobles y un porcentaje pequeños de suite.

Hotel Grande:

Su organización es más compleja. Ya que cuenta con varios tipos de habitaciones, servicio de recreación y esparcimiento. Por lo general están ubicados dentro de las zonas turísticas o de la ciudad.

TIPO DE CLIENTELA

Comerciales:

Para los viajeros en tránsito, comúnmente en viaje de negocio.

Transitorios:

Ofrece alojamiento y comida a los turistas quienes permanecen en un par de días.

Vacacionales:

Se localiza en área de recreo, zonas arqueológicas y de riqueza arquitectónica o cultural.

Para convenciones:

Reciben grandes grupos de comerciantes que asisten a convenciones, se localizan en centros urbanos o vacacionales. El objetivo de estos hoteles es proporcionar amplios espacios para grandes reuniones en donde el huésped se interesa por una actividad central, los negocios, turismo etc.

Residentes:

Para personas que no desean quedarse en sus casas y prefieren permanecer en el hotel durante poco o mucho tiempo.

Residencial:

Es un edificio para huéspedes permanentes que ofrece servicios, recamaras, y servicios de comida en los cuartos, estos tipos de hotel se encuentran en las ciudades.

CALIDAD DE SERVICIO

Se dividen en según dos criterios: Por sistema y Por plan

* Los criterios por sistema son:

Sistemas de vocablos descriptivos.

Se consideran el hotel de lujo siguen en orden descendente superior de primera, ordinario de primera, superior de turista y ordinario de turista.

Sistema de clave de letras. La categoría óptima es AA en orden descendente A, B, C Y D.

SISTEMA DE ESTRELLA: La categoría óptima es de 5 estrellas y desciende hasta 1.

Los criterios por plan son los siguientes:

Una estrella: Los servicios que ofrecen son: cambio de blancos, limpieza de habitación diariamente, baño privado en cada habitación.

Dos estrellas: Consta de cafetería, limpieza en la habitación, cambio de blancos, servicios que se encarga de la limpieza en las habitaciones.

Tres estrellas: Tiene restaurante, cafetería, bar, salón de banquetes, personal bilingüe, personal de servicio uniformado, cambio de blancos diariamente.

Cuatro estrellas: Los servicios que posee son restaurante-cafetería, bar, salón de banquetes, personal bilingüe, personal de servicio uniformado, cambio de blancos diariamente.

Cinco estrellas: Cuenta con bar (música y entretenimiento), locales comerciales, atención al huésped las 24 horas del día, salón de banquetes, convenciones, salda de proyecciones, su personal y sus instalaciones son de calidad selecta.

Gran turismo: Lo componen: locales comerciales, centro nocturno, salones de banquetes y convenciones, servicios de restaurante, etc.

Número	Sistemas de vocablos descriptivos	Sistema de letras	Sistema de Estrella
1	De lujo	AA	*****
2	Superior de primera	A	****
3	Ordinario de primera	B	***
4	Superior de turista	C	**
5	Ordinario de turista	D	*

Tabla #1

UBICACIÓN

Hotel Metropolitano: Edificio ubicado de ciudades en zonas urbanas.

Hotel Casino: El ingreso por concepto de alojamiento e completamente secundario. Los ingresos considerables.

Hotel de centro de vacacionales: Se encuentra fuera de las zonas metropolitanas; incluye instalaciones recreativas y de esparcimiento constante propiamente el atractivo de estos centros, con áreas verdes.

Hoteles transitorios: Generalmente esta localizados en el centro de la ciudad.

Hoteles residenciales: Son ocupados desde un mes hasta un año, entre los servicios que ofrecen están: comedor, servicio de apartamento y servicios generales.

Hoteles resort: Por lo general están localizados en áreas de recreación, entre los muchos servicios que ofrece están las instalaciones para convenciones, y son de uso múltiple, etc.

Hotel o motos moteles: Por lo general están localizados cerca de las carreteras, aunque un gran número de este tipo de hoteles está siendo localizado dentro o cerca de las ciudades.

ORGANIZACIÓN

En cuanto a su organización se dividen en:

Funcionamiento independiente: cuando es administrado por el propietario y ellos son los que definen la identidad del hotel.

Funcionamiento en cadena: las cadenas de hoteles consisten en unidades que pertenecen a una compañía que opera a un número de establecimientos. Los *Objetivos y ventajas que ofrecen son:

Mayores recursos para hacer propagandas a hoteles.

Estandarización de equipo y procedimientos de operación.

Optimas condiciones para reducir costos de alojamientos masivos a las agencias de viajes mayoristas.

Control de reservaciones entre hoteles afiliados.

Abaratamiento de artículos comprados por mayoreo.

Disposición de personal entrenado para nuevos hoteles afiliados, o inversión mínima en determinados casos.

No inversión en inmuebles, en el caso de los hoteles afiliados, o inversión minina en determinas casos.

PROXIMIDAD A TERMINALES DE COMPAÑÍAS TRANSPORTADORAS

De acuerdo a la proximidad a terminales de compañías transportadoras, se dividen en:

Terminales terrestres: Estaciones de autobús o ferrocarriles.

En carreteras. Los hoteles deben de estar localizados a lo largo de estas.

Terminales aéreas: Existen hoteles ubicados cerca de algún aeropuerto para cubrir las necesidades del turismo, como salones de juntas, convenciones y buena selección de restaurantes.

La capacidad de estos hoteles se determina con base en la demanda que origina el movimiento de pasajeros del avión.

El hotel es el lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, empelando el menor esfuerzo posible al desplazarse.

DISEÑO

El equipo de diseño debe estar estrictamente definido. Durante el proceso del diseño se considera la capacidad de reaccionar a cambios inesperados o para la actualización en documentos, el cálculo de áreas, de costos y coordinación de planos.

HABITACION

A través de este medio, se podrán a disposición del huésped todos los avances tecnológicos par su seguridad y confort, por medio de una tarjeta electrónica, para que pueda tener acceso a la habitación, abrir la caja personal de seguridad, abrir el minibar (si existe), etc.

CONSTRUCCION

La altura de piso a piso en una estructura es importante en el diseño estructural. Si el hotel depende de pisos elevados, se considerará suficiente espacio durante el diseño para permitir el acceso rápido y ordenado de cables bajo el piso. El diseño estructural de los pisos tomara en cuenta la posible implantación de equipo electrónico u otros muebles pesados. El diseño es techos considerara la instalación de antenas, discos de satélite. Etc. Los acabos de interiores deben ser seleccionados en cuenta a su escala y proporción, su visibilidad, calidad acústica y estática.

ALOJAMIENTOS COMPLEMENTARIOS

Además de hoteles, existen otros tipos de alojamiento:

Albergues turísticos: son edificaciones para guardarse temporalmente.

Balneario. Lugar que cuenta con las instalaciones adecuadas para tomar baños medicinales sitúan en el lugar donde se encuentra la fuente de agua (manantiales).

Bulgalows. Semejantes a los departamento ya que se rentan amueblados y con cocineta. Se localizan en carreteras o playas.

Cabaña. Casa rustica que sirve de vivienda en campo. Localizada cerca de lagos, playas o bosques.

Centro vacacional. Lugar que tiene las instalaciones de hospedajes, diversión y esparcimiento adecuadas para recibir a individuos solitarios o grupos de personas con previa reservación. Su estancia definida se encentra próximo a una ciudad importante.

Condotel. Grupo de edificios con departamentos situados dentro del área del complejo hotelero. Situados dentro del área del complejo hotelero.

Motor-hotel. Su estructura construida verticalmente, lo que permite mayor capacidad en un terreno reducido.

PLANIFICACION TURISTICA

Se debe elaborar un plan maestro, cuyos objetivos tomen en cuenta la integración de programas turísticos de importancia nacional. El objetivo es el mejor aprovechamiento de los lugares naturales incorporando el producto tradicional de playa y sol, patrimonio histórico y cultural para extender la actividad turística.

Para la ejecución del plan se proponen metas y organización del centro turístico por proyectar. La planeación de mercado y los aspectos socio-económicos.

El turismo requiere personales como meseros, cocineros, camareros, guías, etc., los cuales, requieren de capacitación para desempeñar su trabajo eficazmente.

ZONIFICACION

El lugar para llevar a cabo el proyecto turístico necesariamente debe ser zonificado según la utilidad que se le de. Se considera el uso del suelo. La viabilidad y el uso de cada una, equipamiento, paisaje, señalización. Estos elementos se integraran al paisaje natural.

Las etapas de crecimiento deberán reglamentarse para lograr un desarrollo armónico.

Zona turística: hospedaje hotelero y condominal, hospedaje residencial, centros comerciales, núcleos de animación, infraestructura de recreación y esparcimiento, conservación y protección, vialidades.

Zona urbana de apoyo: comprende el área habitacional, comercios y oficinas, educación y cultura, espectáculos y recreación, áreas verdes y proyección.

URBANA

Se debe estudiar el reglamento del lugar para conocer los criterios normativos del diseño. La circulación en la calle debe ser legible y fácil de memorizar para futuras visitas.

La señalización para el lugar (numeración, Simbología, dirección de la circulación, rótulos, etc.). Deberá tener un sentido de orientación, ser clara a nivel internacional.

La identidad del medio urbano se logra considerando sus aspectos de la vida cotidiana, su estructura social, política y económica.

La estructura general de equipamiento urbano debe considerar la diversidad del ambiente necesario. Un proyecto de transformación del ambiente urbano turístico debe tomar en cuenta los cambios ambientales de la población.

FISICA

Es estudio de los conocimientos de los factores fisiográficos y elementos artificiales que norman el ambiente de cada lugar; conformaran las características singulares de cada zona turística.

Atractivos turísticos. Como sitios naturales, manifestaciones culturales, históricas, folklóricas, realizaciones técnicas contemporáneas y actividades programadas.

Climatología que comprende: temperatura, precipitación, pluvial, vientos, nubosidad, humedad y evaporación, asoleamiento, oleaje y marea, huracanes y ciclones.

Físicos y geomorfológico como la topografía, geología y sismos, mecánica de suelos, hidrológica, flora y fauna.

Infraestructura y servicios, comunicaciones y transportes (aéreos, terrestres y marítimos) agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y combustible.

Información del lugar. Conocer el uso de las edificaciones existentes y futuros proyectos.

Análisis de costos de la mano de obra y materiales de construcción foránea o regional.

EDIFICIO

Previo al diseño se debe realizar un estudio de la población que ha de ocupar el hotel, se tiene que incrementar el número de actividades para brindar más lugares de esparcimiento. En la determinación de la organización estructural se considera la posibilidad de que exista flexibilidad para el crecimiento en el diseño de interiores.

Se tomara en consideración el tipo de de huésped y la localización, los atractivos turísticos y culturales.

UBICACIÓN TERRENO

En el siglo XX del arte del comer y beber, clasifica la restaurantería de acuerdo con la especialidad

El terreno esta determinado por su ubicación, estableciendo las áreas adecuadas para hospedajes, habitación recreación, servicios equipamiento, redes de infraestructura y conservación.

También se deben valorar los elementos naturaleza como topografías, vegetación, pendientes, paisajes resistencia del suelo, sombras, ventilación, áreas inundables y accesibles.

En ciudades, los terremotos mas recomendables para hoteles de pasos, son los que no tienen pendientes y se encuentran en una calle secundaria de poco transito.

No se recomienda construir hoteles dentro de un centro histórico

FUNCIONAMIENTO

Entre las características que debe reunir los hoteles para lograr una mayor eficacia.

Funcionamiento las 24 horas del día durante los 365 días del año.

Los costos de energía y costos de servicios en algunos casos, son reembolsables por el huésped.

La seguridad, tanto en lo que refiere a posibles siniestros, como frente a instrucciones, es vital para la imagen de la empresa hotelera.

Para alcanzar un alto nivel de ocupación en un hotel se deben tomar en cuenta los siguientes puntos:

Proporciona cada habitación el máximo confort posible

Administrar de una forma optima buscando una máxima estabilidad al capital invertido y reducido los costos de mantenimiento.

Proporcionar tanto al huésped y sus bienes personales como a para el hotelero, el nivel más alto de seguridad.

Poner a disposición de lo huéspedes, los medios tecnológicos mas avanzados para facilitar su trabajo o diversiones.

ORGANIZACIÓN

Sistemas de reservación

Las reservaciones de un hotel pueden ser hechas a través de reservaciones directas, vía telefónica, agencias de viajes, agencias aerolíneas o Internet.

PLANES DE ALOJAMIENTO

Existen cuatros planes de alojamientos cuya diferencia en el servicio de alimentación, y con:

Plan europeo: No incluye ningún alimento.

Plan continental: Incluye exclusivamente un desayuno ligero.

Plan americano modificado: Incluye media pensión, consiste en el desayuno y la comida o la cena.

Plan americano: incluye pensión completa, es decir los tres alimentos.

IMAGEN

Es importante manejar la imagen corporativa de la firma hotelera para establecer su relación con la forma y estética de la construcción.

La imagen influye la determinación del programa arquitectónico, firma de arquitectos.

Selección de materiales y sistema de construcción. En el volumen exterior es importante adecuar un espacio para el logotipo de la cadena hotelera.

PERSONAL HUESPEDES

El turista moderno dispone de una amplia variedad de tipos de alojamientos, varían desde una casa de huéspedes o un modesto hotel hasta un hotel de súper lujo.

El huésped requiere aparte de un espacio privado.

Los huéspedes se clasifican según el objetivo de su visita y al tiempo de permanencia. De estancia prolongada son aquellos que no tienen definido de permanencia en le lugar.

ACTUALIZACION

Son visitantes masivos de estancias corta lo general, los fines de semanas

De negocios: individuos de estancias corta que visitan los centros urbanos

De estancias diurna visitantes que permanecen parte de un día, por diferentes motivos.

Extranjeros: visitantes de diferentes nacionalidades, por lo que se debe considerar su origen para adecuar los espacios a sus necesidades.

Discapacitados: visitantes que requieren de locales acondicionados según su problema físico.

FLUJO DE ACTIVIDADES DE UN HUESPED

- 1) Llega un automóvil, taxi, autobús o caminando descende.
- 2) Entra al lobby.
- 3) Pasa por recepción.
- 4) Verifica su reservación.
- 5) Revisa si no tiene.
- 6) Se registra y anota: Nombre, dirección y alguna información que le soliciten.
- 7) Recibe las llaves de su habitación.
- 8) Si lo desea compra boletos de avión.
- 9) Revisa si tiene recados o correspondencia.
- 10) Pide alguna información.
- 11) Se dirige a su habitación.
- 12) Cuestiona al botones sobre el uso de aparatos electrónicos de la habitación.
- 13) Pide ayuda a las operadoras para realizar alguna llamada de larga distancia.
- 14) Solicita ayuda a las camareras para que le suministren artículos extras a la habitación.
- 15) Sale del hotel y deja las llaves en recepción.
- 16) Llega al hotel y pasa a la recepción para recoger sus llaves.
- 17) Pasa a recepción.
- 18) Pide la cuenta.
- 19) Se retira del hotel.

PERSONAL DEL HOTEL

A continuación se mencionan los puestos más comunes

- ❖ ENCARGADO DE RECEPCION
- ❖ AMA DE LLAVES
- ❖ JEFE DE HABITACIONES
- ❖ JEFE DE MOZOS
- ❖ JEFE DE LAVANDERIA
- ❖ BOTONES
- ❖ PERSONAL DE LIMPIEZA
- ❖ PERSONAL DE LAVANDERIA

PROGRAMA ARQUITECTONICO

Zonas exteriores

- Paraderos de transporte público
- Acceso
- De vehículos
- Del personal
- Plaza
- Jardines
- Glorieta
- Acera de ascenso y descenso del huésped
- Rampa de discapacitados

Recepción

- Vestíbulo de distribución
- Portero
- Mostrador de registro y caja
- Área de recepción y transporte de equipaje
- Sala de pareja
- Lobby- bar
- Cuarto de aso
- Vestíbulo de acceso a habitación

SERVICIOS COMUNES

- Teléfonos públicos
- Sanitario para hombres y mujeres
- Correo y telégrafo
- Salón de usos múltiples
- Bar
- Auditorio
- Salón de convenciones

Área comercial

- Restaurantes
- Cocina
- Locales comerciales
- Discoteca
- Circulaciones (pasillos, escaleras, etc.)

Habitaciones

- Vestíbulo de acceso
- Núcleo de elevadores
- Circulaciones (pasillos)

Habitaciones:

- Individuales con baños.
- Doble con baño.
- Suite.
- Suite preferencial.
- Master.

Administración

- Reloj checador
- Vestíbulo
- Recepción- espera
- Área secretarial
- Privado del director
- Administración
- Contabilidad
- Compras
- Mantenimiento
- Seguridad
- Archivo
- Servicios sanitarios

SERVICIOS DEL PERSONAL

- Acceso de servicio.
- Control con reloj chocador.
- Casilleros.
- Sanitarios, baños y vestidores.
- Sala de estar.
- Dormitorios colectivos por sexo.

SERVICIOS GENERALES

- Patio de maniobras
- Área de carga y descarga
- Cuarto de maquinas
 - Subestación eléctrica.
 - Calderas o equipos hidroneumáticos.
- Cisterna
- Bodega de muebles
- Área de blancos
 - Lavado
 - Planchado
- Cuarto de aseo
- Cuarto de basura.

DESCRIPCION DE PARTES:

AREAS EXTERIORES

Fachada: Debe mantener un aspecto adecuado sin que se observe el deterioro que pueda ocasionar al paso del tiempo. Se debe emplear un material que no requiera mantenimiento.

En la conceptualización de la fachada el entorno es fundamental para la selección de formas y materiales, a la fachada se debe agregar el logotipo o de la cadena hotelera.

El uso de prefabricados y cancelerías de aluminio con vidrio ayuda a disminuir el tiempo de construcción.

Por lo general es conveniente situar la parte de servicio y recreativa en un volumen horizontal, y las habitaciones en una torre vertical, ya que debe tener un dominio total del entorno y mas cuando son lugares naturales.

En zona de clima tropical, las fachadas se deben manejar como espacios abiertos para lograr una buena circulación de aire.

Accesibilidad: En la planeación general se debe dejar el espacio suficiente para q los vehículos particulares y colectivos de servicios se puedan estacionar fuera del hotel sin interrumpir el funcionamiento del mismo. Estos espacios se solucionan con una plaza, una glorieta ambienta con plantas aguas o una acera.

Acceso: El portal de acceso debe mantener una relación continua entre la calle o carretera con los espacios internos y generalmente suele estar enfatizado por algún elemento escultórico.

El acceso de autos particulares hacia el estacionamiento indica que una vialidad secundaria para ser mas discreto su acceso y evitar tener estacionamiento al frente de la fachadas.

Estacionamiento: Según las características del hotel puede ser cubierto o descubierto, se recomienda q los coches entren rectos o en diagonal, pues proporcionan mas espacios de estacionamiento, debe tener estacionamiento para personal administrativo y para personal de reparto.

Administración: El área de oficina debe tener un espacio de recepción sala de espera, cubículo de contabilidad y administración debe de estar comunicada con la zona de recepción el área se complementa con oficina de director, subdirector, reservaciones, compras, sanitarios para hombres y mujeres, archivos, área de computo, seguridad y sala de juntas.

En la distribución del espacio debe considerar salidas para equipos de cómputos, teléfonos, telefax, MODEM, corriente eléctrica, agua, etc.

RECEPCION Y AREA PÚBLICA

Se dividen en área: *Recreativa, Receptiva y Comercial.*

Vestíbulo de distribución:

A esta zona pública el huésped accede para orientarse de ahí pasar a la recepción e informes, por lo general es de grandes dimensiones, y se sitúa contiguo al lobby.

Lobby:

Es un espacio de descanso que continua después del acceso, también sirve como área de relación de los huéspedes, como el salón de usos múltiples, áreas de conversiones, restaurante, etc.

Es frecuente integrar el lobby a un bar o un restaurante, para captar, clientes externos, en la actualidad es frecuente desviar la visualización desde los accesos a las habitaciones con los grandes espacios, orientarla hacia terrazas, como piscina o expresivos paisajes.

Recepción:

Es un lugar de registro del huésped, es importante que esta zona sea fácil de identificar, las características de este espacio son el mostrador visible inmediato al vestíbulo. El local debe orientar para que el recepcionista tenga visión de las áreas de entradas y salidas de los huéspedes. También la caja se sitúa dentro de esta local.

Sala de espera: Se sitúa contiguo al lobby a la recepción y al bar, debe ser amplia y estar ambientada con plantas.

Informes:

Los porteros electrónicos implantados en algunos hoteles permiten ofrecer información sobre direcciones de los restaurantes y lugares de intereses.

Bar:

Se dispondrá por lo menos uno, el bar puede incorporarse al salón de usos múltiples al lobby, o ubicarse por separado, el tamaño va en función del área de la cual se integre.

Salón de usos Múltiples:

Su diseño debe ser flexible en este espacio se desarrollan grandes reuniones, banquetes, espectáculos, otras actividades. En algunos hoteles el salón de usos múltiples puede dividirse por medio de muros o de cámaras de aire o a prueba de sonido para diferentes actividades a un mismo tiempo.

En las áreas prefúnsionales están las siguientes zonas: Salón de baile, Discoteca, Salón de juego, Espacios para esparcimiento y Servicios sanitarios.

Restaurante, comedor y cafetería:

El área de comensales se dispondrá hacia los puntos más atractivos, o hacia las vistas naturales. El número y dimensiones los determinan la categoría del hotel, pero el estudio se debe considerar los gustos y costumbres de comer para proyectar un espacio flexible que en el transcurso de 5 años se pueda modificar para que sean espacios rentables deben dar servicios para 60 a 80 comensales como mínimos los comedores grandes deben tener pistas para bailes y áreas para un grupo musical.

Espacios complementarios:

Son aquellos de carácter público, por lo general son los teléfonos públicos, área para teletipo y fax, correo y telégrafo.

Habitaciones:

El dormitorio debe proporcionar confort al huésped y espacios para almacenar sus objetos personales, la organización de las habitaciones girara entorno a los núcleos de escaleras y elevadores.

Área de Habitación:

Se refiere a la superficie necesaria de circulación y áreas ocupadas por el mobiliario. El área que ocupa la cama se diseña para que la persona que hace la limpieza pueda maniobrar cómodamente.

Las habitaciones deben diseñarse orientándolas hacia las mejores vistas y aprovechando al máximo la luz natural.

Restaurante

En el siglo XX del arte del comer y beber, clasifica la restaurantería de acuerdo con la especialidad de su cocina, la clientela y la ubicación que son las que determinan sus características propias del lugar.

La imagen Interna esta integrada por la decoración y ambientación del comedor, la distribución de mesas y sillas y el aforo contenido, lo que genera la atmósfera del lugar, o sea que de aquí depende que el ambiente resulte alegre, calido, romántico, familiar, etc....

La imagen externa esta conformada por la arquitectura del restaurante, la cual debe ser imagen clara del tipo de cocina que se sirve y atractiva para los consumidores. El diseño arquitectónico depende del menú del restaurante ya se tendrá que relacionarse y satisfacer con los ambientes, para que del estilo y forma del diseño que esta a los ojos de los cliente se hagan una idea del tipo de restaurante y el menú a ofrecer.

Enfatizará el estilo de su arquitectura en la fachada, interiores y espacios en general. Se podrá utilizar cualquier tipo de material propio para el estilo, teniendo en cuenta que estos aspectos se beberán de reforzar la selección de los colores.

Los Espacios para los restaurantes deben cumplir con los aspectos de funcionalidad y efectividad, sin que resulte excesivo en la construcción, operación y costos de mantenimiento.

DISTRIBUCION DE LA COCINA:

El área de la cocina debe estar dividida en Área de almacén que comprende una bodega para productos secos y una cámara de refrigeración y congelación para productos naturales.

**Área de Preparación y cocción:* Aquí la materia prima comienza su proceso, se transforma, se mezcla, se prepara y se forma, teniendo como área de preparación cocina, hornos y luego sale a la mesa de comensales.

Programa Arquitectónico:

Zona Exterior

Vialidad
Plaza publica
Accesos para el público
Acceso peatonal
Acceso Vehicular
Acceso para Empleados
Estacionamiento para el público
Estacionamiento para Proveedores

Zona de Control

Acceso al establecimiento de alimentos
Acceso a Proveedores
Vestíbulo de recepción
Control de Acceso
Calidad de Cliente
Salidas de Emergencias

Zona Pública

Área de Registro
Espera del Público
Atención al Cliente
Caja
Sanitario para Hombres y Mujeres
Bar
Área de Mesas
Servicios a Mesas
Estación de Servicios
Área de Juegos
Salida de Emergencia

Zona Administrativa

Vestíbulo
Sala de Espera
Privado de:
Director General, Gerente,
Contabilidad, Oficina del jefe de
Cocina, Área de Secretaria.

Zona de Preparación de Alimentos

Prelavado
Preelaboración
Cocina Fría
Cocina Caliente
Panadería
Área de Preparación:
De legumbres y ensaladas

De Carnes
Cocimiento
Barra de Despacho
Lavado de Platos
Lavamanos

Área de Producción

Mesas de Trabajos
Preelaboración
Área de Preparación
Cocina Caliente
Cocina Fría
Barra de Despacho
Lavado de Vajilla

Área Complementaria

Panadería
Tortillería

Servicios Generales

Patio de Maniobras
Anden de Cargas y Descargas
Área de Recepción
Bascula
Mesa de Recibo
Área de Almacenamiento:

Bodegas de secos
Bodegas de Suministros
Área de Refrigeración
Área de Congelación
Manejo de Desperdicio
Cuartos para:

Aseo
Desechos
Cuarto de Basura
Cuarto de Maquinas

Servicios para Empleados

Baños y vestidores, Comedor,
Enfermería

ESTUDIO DE AREAS DE UN RESTAURANTE		
LOCAL	m ² mínimos por comensal	m ² máximos por comensal
RESTAURANTE		
Áreas Publicas:		
• Áreas de mesas (120 personas)	1.80	2
• Bar (46 personas)	0.43	0.61
• Vestíbulo	0.25	0.33
• Sanitario Público	0.19	0.24
• Acceso	0.21	0.31
Áreas de Servicios:		
• Cocina	0.85	1
• Barra Bar	0.14	0.17
• Sanitarios de Empleados	0.05	0.05
• Caja	0.04	0.05
• Comedor de empleados	0.04	0.05
• Oficinas	0.07	0.10
Área de Exteriores:	Se debe consultar al reglamento de construcción local.	
• Estacionamiento		

Tabla #2

ANALISIS DE AREAS DE UN RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES						
Espacios	M ² por Comensales		Áreas en función del numero de comensales (m ²)			
			166 comensales		210 comensales	
	Mínimo	Máximo	Mínima	Máximo	Mínima	Máximo
Áreas Publicas						
• Área de mesas (120 personas)	1.80	2	298.70	331.90	378	420
• Bar (46 personas)	0.43	0.61	71.40	102	90.30	128
• Vestíbulo	0.25	0.33	41.30	55.10	47.20	62.30
• Sanitarios Públicos	0.19	0.24	31.80	39.70	39.90	50
• Acceso	0.21	0.31	35.80	51.20	39.70	58.60
Áreas de servicios:						
• Cocina	0.85	1	141.50	166.70	160.70	190
• Barra bar.	0.14	0.17	23.28	28	26.40	32.10
• Sanitarios para empleados	0.05	0.05	7.50	8.80	10	10.50
• Caja	0.04	0.05	7	7.60	8.50	10.50
• Comedor para empleados	0.04	0.05	6.80	8	8.50	10.50
• Oficinas	0.07	0.10	12	15	13.20	18.90
Áreas Exteriores:						
• Estacionamiento	Se debe de consultar el reglamento de construcción local					

Tabla #3

ZONAS:

Zona Exterior:

*Plaza: se recomienda que estén ubicadas de preferencia en esquinas.

*Acceso: Se divide en público de servicio y vehicular.

-De Público deberá desembocar a la plaza o acera principal se debe separar del acceso de servicios.

-De Servicio: El acceso a camiones de servicios se ubica independiente del anterior. Debe comunicarse con una calle al patio de maniobra, no debe quedar a la vista del público, se recomienda por lo menos un ancho de 1.20M de circulación peatonal.

-Vehicular: El acceso para los clientes debe estar controlado por el valet parking.

*Estacionamiento Público: Debe calcularse según la capacidad del restaurante, algunas áreas tiene variaciones en cuanto a tamaño, altura y tipo de señales a usar.

*Estacionamiento de proveedores: por lo menos deberá tener la capacidad para dos vehículos.

*Patio de Maniobras: se localiza frente a la puerta de servicios.

*Área de Juegos: Se ubican dentro o fuera del restaurante para la distracción de niños antes o después de consumir los alimentos.

*Anuncio luminoso: su diseño será de forma vertical u Horizontal; los verticales se colocan sobre un poste y deberán ser visibles a 500 mts de distancias. En el caso de los Horizontales se integran a las fachadas.

*Vitrinas de exhibición: Se trata de un mueble de vidrio cercano a las áreas de acceso en el cual se muestran las principales comidas y bebidas en ventas.

*Vestíbulo General: dentro del restaurante es el punto a donde llega el comensal para observar el lugar de su agrado donde se sentara. Tiene relación con la caja, registro de cliente, área de espera.

ESTUDIO DE AREAS DE UN HOTEL TURISTICO		
ZONA	Subtotal (m²)	Area Total (m²)
Zonas exteriores		11,920
Plaza de acceso	700	
Pasos cubierto	90	
Andenes	200	
Estacionamiento publico	3000	
Circulaciones	4500	
Estacionamiento de empleados	600	
Circulaciones	900	
Patio de maniobras	450	
Andenes	30	
Taller	450	
Explanadas	250	
Jardines	750	
Zonas comunes		696
Vestíbulos	35	
Sanitarios	57	
Circulación publica	40	
Escaleras y elevadores	124	
Restaurante con pista	250	
Cocina	60	
Escenario	30	
Bar	100	
Zonas de Servicios generales		287
Oficinas y registro	43	
Enfermería	30	
Sanitarios	8	
Circulaciones	38	
Control de empleados	9	
Baños y Vestidores servicios	25	
Ropería central	14	
Lavandería y planchado	48	
Bodegas	12	
Cuartos de maquinas	40	
Taller de mantenimiento	20	
Zonas de Habitaciones		2,185
60 habitaciones sencillas	767	
Vestíbulos/Vestidores	202	
Baños	232	
Ductos de instalaciones	12	
25 habitaciones dobles	505	
10 habitaciones triples	265	
5 Suite	202	
TOTAL		

Tabla #4

Zona Pública:

Área de Recepción

*Vitrinas de exhibición: Se trata de un mueble de vidrio cercano a las áreas de acceso en el cual se muestran las principales comidas y bebidas en ventas, con el emblema del restaurante o algunos ingredientes de ventas al público que sean típicos de la especialidad; en algunos casos podrían ser vista desde la ventana exterior.

*Registro de Cliente: es donde el cliente asiste para verificar su reservación o pedir una mesa en cualquier lugar.

*Caja: Es el área donde se efectúa el pago del consumidor, generalmente se sitúa sobre la barra de algún mostrador, con dimensiones pequeñas suficiente para este servicio.

*Bar: Se ubica apartador del restaurante cuenta con sillas y una barra de despacho de bebidas.

Área de Comensales o Comedor:

*Área de mesas: Se calcula generalmente considerando el número total de asientos requeridos a un mismo tiempo, y multiplicando un área determinada en m² por persona sentada.

*Mesas: se puede dividir en áreas de fumadores y no fumadores, es común servir al grupo que varían entre Dos a Ocho personas pero lo más común es el servicio para dos.

Los restaurantes urbanos están localizados en áreas de oficinas o comercial tienen mayor demanda al medio día que por las noches.

Dimensiones de Espacios en Locales Para ventas de comida y bebida	
Espacios x Persona	M ²
Restaurante Publico	
Niños	0.74
Adultos	1.11
Entre persona y persona	0.90 a 1.87
Cafetería comercial	1.49 a 1.67
Cafetería Universitaria e Industrial	1.11 a 1.39
Cafetería escolar	0.84 a 1.11
Residencia Universitaria	
Servicio de mesas	1.11 a 1.39
Barra de servicio	1.67 a 1.86
Barra de servicio de Hotel, club o Restaurante	1.39 a 1.67
Barra de servicio mínimo	1.02 a 1.30
Banquete	0.93 a 1.02

Tabla #5

*Banquete: La cantidad de asientos debe ser flexible para satisfacer al cliente, clase de funcionamiento y números de personas a servir. Las mesas plegables existen de diferentes medidas perola mas común es de 183 y 244 cm. de largo.

*Circulaciones: para el área de comensales el espacio entre mesas y sillas debe incluir el peaje y personas sentadas.

*Mínimo para peaje es 46cm entre las sillas incluyendo el área de la silla, las meas deben localizarse de 122 a 152cm los pasillos donde circulan los carritos de servicios deben tener los tamaños adecuados (0.75, 0.90, 1.05, 1.20 y 1.50m) para su circulación.

*Mostradores y Barras: el espacio de esta área debe estar adaptado a la necesidad de cada restaurante, deben tener un ancho mínimo de 0.41m y un máximo de 0.61 a 0.76 m.

*Los mostradores en forma de U maximizan el uso de espacios y reducen el viaje, la profundidad debe ser entre 2.59 y 3.35m lineales, esto proveerá tener un pasillo publico de 0.91 a 1.22m, 0.76m de Anchos en el mostrador. Un ancho de 1.47m es el espacio recomendable para, los empleados cuando estarán más de 2 trabajadores.

*Barra Trasera: se utiliza para un mínimo y rápida circulación de los clientes; tiene mostrador corto utilizan por tanto mostrador recto.

*Barra o Mostrador Trasero: en instalación de la barra trasera puede haber una unidad completa de cocinar, un mostrador largo requiere duplicación de los medios para hacer café.

*Estaciones de Servicios: son pequeños espacios equipados que ofrecerán servicios inmediatos de café y algún alimento (Repostería). Se deben ubicar en puntos estratégicos que dependerán del área de mesas, se determina de la siguiente manera:

-Una estación pequeña por cada 20 lugares o bien una grande por cada 50 o 60 lugares.

*Las instalaciones hidráulicas y sanitaria se deben considerar para establecer posición de estaciones subestaciones pequeñas para cubiertos servilletas, bebidas, hielo, etc.; puede medir entre 50 y 61 cm² y entre 91 y 97 cm. de altos.

*Servicios Sanitarios: por lo general se localizan en el área menos atractiva del comedor pero de fácil acceso. Se debe separar los baños de los clientes lejos del comedor. Habrá un baño para hombres y otro para mujeres; Tendrán un vestíbulo de recepción, acceso para evitar la visibilidad al interior.

Los pisos deben soportar el impacto de tránsito constante y la caída de diferentes artículos.

*Zona Administrativa: Comprende los espacios de funcionamiento de la administración del restaurante... Cuenta con cubículos para gerente, secretarías, y auxiliares.

Sus dimensiones varían, por lo general, se diseñan en planta libre y las áreas se dividen mediante cubículos.

*Oficina del Gerente: Sus funciones son administrar y suministrar los productos.

*Servicios Sanitarios: Se diseñan para hombres y mujeres.

Zona de Preparación de Alimentos:

*Acceso: será el de servicio, lejos de la vista de los comensales. El que comunique al comedor tendrá puerta de doble abatimiento.

*Of. Del jefe de cocina: Podrá ser un cuarto independiente o un local pequeño dentro de la cocina. Sus funciones son disponer los menús.

ALMACEN:

*Almacén seco: En ellos se guarda materia prima seca, entre lo más usual están de implementos de cocina, horno, despensa, limpiadores de equipo, equipos de almacenamiento vajillas, cristalería, ollas. Las tuberías de agua caliente y de vapor deben pasar lejos del depósito,

* Área de refrigeración: consta de compartimientos para cada tipo de alimento

Que se requiere mantener fresco, como vegetales, frutas, carnes, pescados, mariscos, pollos, bebidas productos lácteos

* Área de congelación: esta área esta constituida por cámaras de congelación. Su numero esta en función de la cantidad de alimentos específicos que maneje la cocina.

*Bodega de bebidas: se clasifica de la manera siguiente: estantería para envase llenos de refrescos, cerveza, jugos u otros liquido que venda el establecimiento en caso de que el restaurante tenga servicio de bar contara don bodega de bebidas alcohólicas y una cava o bodega de vinos. Este lugar esta controlado y cerrado con llave, se localiza cerca del bar. .

*Área de producción: puede ser de $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{3}$ del área total del comedor el tipo y sistema puede variar dicha proporción, por lo que los puntos más importantes por considerar son:

- tipo de preparación
- cantidad total de la producción
- variedad de platillos
- complejidad en la producción
- Números de servicios
- Disposición de asientos y servicios.

*Mesa de trabajo: las mesas de la cocina son generalmente el centro de la sección de cocción, ya que proporcionan un área de trabajo.

Para sazonar, espesar y mezclar.

Las mesas móviles son convenientes en más de una sección para que se reubique cuando no se requiera. El largo y el ancho de la mesa de trabajo se ajusta de pendiendo de la cantidad. El ancho puede ser de 0.61 a 0.76 m y se recomienda un ancho de 0.91 m cuando de coloca la loza una largo de 1.22 a 1.83 estándar. Mesa de 2.44 m de largo se utiliza cuando dos personas trabajan simultáneamente; una altura de 0.86 m es lo mas usual.

*Circulaciones: debe seguir una secuencia directa de un mínimo de cruces y retornos y permitir movimientos libres. El ancho mínimo para un carril entre el equipo donde una persona esta trabajando solo es de 0.91 a 1.05 m; con equipo móvil debe haber un espacio de 1.22 a 1.37 m.

*Centro de trabajo: Son áreas donde un grupo de tareas son hechas por uno o más individuos. El espacio de un centro de trabajo debe ser aproximadamente de 1.39 m de ancho por 0.76 m de profundidad por 1.82 m de largo para un trabajador de talla media (1.68 m de estatura).

*Cocina caliente: espacio equipado para la cocina de toda clase de alimentos que así lo requieran.

*Área de cocción: Es una estación funcional de trabajo para la cocción de alimentos por tiempo determinado que proporciona servicio. Generalmente, la sección de cocción se ve como el corazón de la cocina.

*Cocina fría: área equipada y destinada a los alimentos que no requieren cocción. Preparación de alimentos fríos. Para preparación todos o algunos de los siguientes emparedados, ensalada.

*Barra de despacho: en ella se da salida a los alimentos ya preparados para la mesa. Generalmente, el material que recubre la barra de despacho es de madera.

*Lavado de vajilla: debe quedar en un cuarto separado, de ser posible a prueba de ruidos, ya que tiene comunicación directa con el área de comensales; además debe estar bien ventilado. Consta de área de vajillas sucias y limpia y lavado de vajillas.

SERVICIOS GENERALES.

*Área de recepción de mercadería: Se debe considerar áreas específicas de ingresos de productos, estará próximo al espacio para basura. Será de dimensiones amplias para dar ingreso a las cajas o empaques teniendo en cuenta las normas del reglamento de salubridad, higiene y control de productos. Contara con básculas manuales y de piso.

*Área de blancos: se ubican en un sitio de fácil acceso; es el lugar donde se guarda los manteles y servilletas y en algunas ocasiones, los uniformes del personal. Esta comunicada como el comedor para vestir las mesas y con la zona de lavado y planchado

*Lavandería y planchaduría: Puede compartir un solo local o estar separadas dependiendo de las dimensiones del restaurante

*Cuarto de basura: un establecimiento de venta por lo q debe contar con un lugar de almacenamiento, mientras llega a recolectar el servicio publico.

*Cuarto de Maquinas: Las dimensiones de este cuarto dependerán del equipo y maquinaria que necesite el restaurante. Debe estar alejado del área pública y con acceso restringido.

*Aseo: Comprende el armario del conserje con un fregadero y deposito de equipo de limpieza.

SERVICIOS PARA EMPLEADOS.

*Área de ingreso: Zona de recepción del personal.

*Sanitarios, Baños y Vestidores: Los sanitarios de los empleados tendrán acceso desde las áreas de trabajo.

*Sala de estar: Área para descanso o convivencia del personal, equipadas con sillones, mesas de trabajo, bancas y teléfono.

*Comedor: Zona de alimentación para empleados, de dimensiones específicas según necesidades.

AREAS COMPLEMENTARIAS

*Panadería y Paastólería: Este espacio es opcional, un área independiente o anexa al establecimiento; consta de espacio para hornear y cocinar. Debe contar con anaqueles, el primero deberá estar a 30 cm. del piso y el segundo a 90 cm. sobre el primero.

*Área de costura: local en donde se elabora los manteles y servilletas para uso del mismo restaurante.

*Plan físico: Es la materialización de la plantación conceptual, una lista de equipos y especificaciones, dimensiones y el tipo de equipos, su lugar de acomodo, el flujo de trabajo y los requerimientos físicos que son necesarios en esta etapa.

EDIFICIO

*Estructura: Se recomienda una disposición ortogonal para aprovechar el espacio destinado a piso y cocina.

*Acabado: La construcción debe ser el resultado entre funcionamiento y disponibilidad de los materiales. Entre los elementos más importantes en cuanto a su selección y uso están:

-Pisos: Deben ser capaces de soportar el impacto del movimiento de equipo, tránsito constante de personas y caída de utensilios.

Los pisos más comunes son los ergonómicos para suavizar los pasos y controlar la seguridad en el andar del personal. Se recomienda mármol, terrazo, cantera, o mosaico de asfalto y cerámica.

Las hendiduras que queden deben ser menores de 1/32 de pulgada. Para las áreas del comedor se podrán escoger alfombras con un tejido compacto que faciliten la limpieza.

-Paredes y techos en áreas de preparación de alimentos: Deben repeler los líquidos, deben ser limpiables, lisos y tener un color ligero para reflejar la luz.

Se recomienda para paredes azulejos de cerámica, con entrecalle o espacio liso entre ellos, para repelar agua y grasa.

Acero inoxidable para las áreas de preparación de alimentos.

Yeso pintado o elementos prefabricados para muros de áreas secas, sellados con pinturas.

No se recomiendan para paredes que se ensucien con comida y grasa, por ejemplo atrás de una estufa. Los materiales de techos deben ser limpiables y absorber ruidos como el yeso sellado, muy liso, o azulejos o paneles cubiertos con plástico.

INSTALACIONES

*Electricidad: Las salidas de energía, como apagadores, axial como el cableado, deben ser seguros y tener la suficiente capacidad para el equipo de enfriamiento, limpieza y cocina.

Los conductos no deben pasar sobre la superficie de paredes interiores.

Para la instalación eléctrica se debe considerar con precisión el equipo necesario.

-Iluminación: Se debe estudiar a fondo el área de cocina.

*Hidráulica: Las salidas deben ser convenientes y con presión adecuada, ya sea para agua caliente cuya tubería se pinta de rojo o para agua fría con tubería pintada de azul o verde.

*Aire acondicionado: Las salidas se deben adaptar a la modulación del plafón, y tener salidas ocultas y control adecuado de su difusión sobre el espacio.

*Sanitarias: Son de las instalaciones más importantes que debe tener un restaurante, ya que se considera como medida de máxima seguridad la conservación óptima de los alimentos. Se deben instalar todas las llaves y salidas de agua de manera que haya una distancia de aire entre la salida y el lugar donde se drena el agua.

*Ventilación: Se debe eliminar el vapor, humo, grasa y calor del equipo y áreas de preparación; después tomar aire limpio para reemplazar el aire que fue eliminado.

Usar campanas para humo sobre el equipo de cocina, freidoras, parrillas. Se deben evitar las corrientes de aire que cruzan por las áreas de preparación de comida.

*Eliminación de basura: Comienza por mantenerla alejada de la comida. La eliminación debe ser inmediata por medio de recipientes que tengan ruedas de materiales como plástico o metal. Estos recipientes se colocan sobre las superficies planas, repelentes a los líquidos. Los desechos sólidos son basura seca y voluminosa (botellas de vidrio, empaque de cartón, etc.)

4.3 Marco de referencia

NORMAS JURIDICO LEGAL:

Materia: Leyes **Título:** LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) **Fecha de Publicación:** 11/08/98 **Gaceta No. :** 149, **Texto de la Norma:** LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) Ley No. 298, del 1 de julio 1998 Publicado en la Gaceta No. 149, del 11 agosto 1998 EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA Hace saber al pueblo nicaragüense que: LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA En uso de sus facultades; Ha Dictado La siguiente: LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) ‘

Capítulo I. Constitución, objetivos y funciones principales.

Artículo 1.- Se crea el Instituto Nicaragüense de Turismo, como un Ente Autónomo del Estado y que en el texto de la presente Ley se denominará simplemente el "INTUR". Tendrá personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida y plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones y será el sucesor legal sin solución de continuidad del Ministerio de Turismo, creado por Acuerdo No. 1-93 del 9 de Enero de 1993 y del Instituto Nicaragüense de Turismo, creado por Decreto No. 161 de fecha 14 de Noviembre de 1979.

Artículo 2.- El "INTUR" tendrá por objeto principal, la dirección y aplicación de la política nacional en materia de turismo; en consecuencia le corresponde promover, desarrollar e incrementar el turismo en el país, de conformidad con la Ley y su Reglamento.

Artículo 3.- El domicilio legal del "INTUR" es la ciudad de Managua, y puede establecer oficinas o agencias en todo el territorio de la República, así como en el extranjero, por acuerdo de su Consejo Directivo.

Artículo 4.- Se declara de interés nacional, como de industria turística, las actividades dirigidas a la promoción, desarrollo e incremento del turismo interno y receptivo, respetando los valores jurídicos, morales, culturales y lugares declarados Patrimonio Nacional.

Artículo 5.- El Ministerio de Relaciones Exteriores designará a una persona de entre los funcionarios o empleados de cada Misión Diplomática o Consular de la República en el extranjero, para que se dedique exclusivamente a la promoción turística de nuestro país.

Artículo 6.- El "INTUR" ejercerá las siguientes funciones y atribuciones principales:
1) Determinar y ejecutar la política turística nacional en coordinación con los programas económicos, sociales y ambientales del Gobierno. 2) Fomentar y estimular la inversión de capital nicaragüense o procedente del extranjero en

empresas de servicios turísticos. 3) Celebrar acuerdos con entidades similares centroamericanas, hemisféricas u otras, para el establecimiento de circuitos turísticos que incluyan a Nicaragua. 4) Proporcionar servicios de orientación e información a los turistas en los puntos fronterizos, aeropuerto internacional y delegaciones departamentales del "INTUR". 5) Supervisar las empresas de servicios como de industria turística a que hace referencia el Artículo 29 de la presente Ley. 6) Autorizar las tarifas máximas de aquellas empresas consideradas como de servicios de industria turísticas detalladas taxativamente en el Artículo 29 de la presente Ley, de conformidad a su categoría y calidad.

7) Recibir las denuncias que formulen los turistas y adoptar las medidas que procedan. 8) Velar por la conservación de los lugares y potenciales turísticos, dándole participación a las autoridades respectivas. 9) Promover las actividades relacionadas con la industria turística, ya sea directamente o por intermedio de las municipalidades. 10) Estimular la construcción, ampliación y modernización de lugares de servicios turísticos en aquellas zonas que así lo demanden y lo permitan las condiciones ambientales propias de la zona. 11) Simplificar los trámites de ingreso de turistas al territorio nacional, proponiendo a las autoridades respectivas las soluciones correspondientes. 12) Tipificar, clasificar, registrar, inspeccionar y autorizar el funcionamiento de las empresas de servicios como de industria turística, de conformidad con el Reglamento de la presente Ley. 13) Involucrar a la industria turística en los proyectos del "INTUR", para mejorar la calidad de los recursos humanos mediante capacitaciones y cursos técnicos, mediante acuerdos del "INTUR" y las diferentes asociaciones turísticas. 14) Imponer sanciones y multas a los infractores de las disposiciones legales que regulan las actividades turísticas, de conformidad con el Capítulo VII de la presente Ley. 15) Mantener actualizado el inventario de los recursos y servicios turísticos. 16) Informar, difundir y publicar todo lo relacionado con la industria turística, tanto en el extranjero como en el territorio nacional. 17) Hacer cumplir la presente Ley y su Reglamento. Para el cumplimiento de estas funciones, el "INTUR" podrá solicitar la colaboración de organismos públicos o privados, ya sean nacionales o internacionales. Capítulo II. Patrimonio y régimen financiero Artículo 7.- Es patrimonio exclusivo del INTUR, lo siguiente: 1) Los fondos, bienes, derechos y acciones pertenecientes al Instituto Nicaragüense de Turismo, creado por Decreto No. 161 del 14 de Noviembre de 1979 y del

Ministerio de Turismo, creado por Decreto No1-93 del 9 de Enero de 1993. 2) Todos los inmuebles que adquiriera, sea por donación, por compra o por cualquiera de las otras formas que las leyes autorizan. 3) Las asignaciones que se fijen a su favor en el Presupuesto General de la República. 4) Las recaudaciones y tributos que se detallan en el Artículo 51 de la presente Ley. 5) El producto del arrendamiento, concesiones de servicios y derechos sobre sus propios bienes y centros turísticos bajo su administración y control. 6) Las recaudaciones producto de las multas establecidas en el Artículo 42 de la presente Ley. 7) Las emisiones filatélicas con motivos turísticos. 8) Los bienes muebles e inmuebles del "INTUR", los cuales no podrán ser objeto de embargo. 9) Cualquier otra adquisición permitida por la ley, que en alguna forma incremente su patrimonio.

Artículo 8.- El "INTUR" está exento de toda clase de impuestos, derechos, tasas y contribuciones fiscales, municipales, exceptuando tarifas por servicio de energía eléctrica, agua, teléfono. Capítulo III. Dirección y administración

Artículo 9.- La Dirección y Administración del "INTUR" estará a cargo de: 1) Un Consejo Directivo. 2) Un Presidente. 3) Un Vice Presidente. 4) Un Secretario General y demás funcionarios del "INTUR".

Artículo 10.- El Consejo Directivo a cuyo cargo estará la dirección y administración superior del "INTUR" se integrará de la siguiente manera: 1) El Presidente, quién lo presidirá o el Vice Presidente en su defecto. 2) Un representante del Ministerio de Salud. 3) Un representante del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio. 4) Un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. 5) Un representante del Ministerio de Transporte e Infraestructura. 6) Un representante del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales. 7) Cinco representantes del Sector Privado Nacional, con reconocida experiencia y representatividad en el ramo del turismo de una lista presentada por la Cámara Nacional de Turismo y otras asociaciones de la Industria Turística con su personería jurídica, tomando en cuenta los principales polos de desarrollo turístico (Matagalpa, Estelí, Jinotega, Costa Atlántica, Centro y Pacífico). 8) Un representante de cada gobierno regional de la Costa Atlántica.

Artículo 11.- Los miembros del Consejo Directivo tendrán una duración de tres (3) años en sus cargos.

Artículo 12.- Atribuciones del Consejo Directivo. Para el debido cumplimiento de sus atribuciones, el Consejo Directivo, tendrá las siguientes funciones: 1) Definir la política nacional en materia turística. 2) Aprobar el Plan Nacional de Desarrollo Turístico. 3) Establecer las diferentes modalidades de promoción y desarrollo del turismo. 4) Dictar las normas que regirán para las operaciones de las empresas y actividades Turísticas. 5) Conocer y aprobar anualmente el presupuesto de ingresos y egresos del "INTUR". 6) Dictar los reglamentos internos y demás normas de operación del "INTUR". 7) Resolver los Recursos de Apelación que le sean presentados. 8) Ejercer todas las demás funciones, facultades y deberes que le correspondan, de acuerdo con las leyes.

Artículo 13.- El quórum para las sesiones del Consejo Directivo será de la mitad más uno de sus miembros.

Artículo 14.- Con excepción del Presidente o del Vice-Presidente en funciones de Presidente, y del Secretario General, los miembros del Consejo Directivo recibirán una dieta por cada sesión a la que asistan.

Artículo 15.- Las resoluciones se tomarán por simple mayoría de votos. En caso de empate el Presidente tendrá doble voto.

Artículo 16.- El Consejo Directivo sesionará ordinariamente una vez al mes, y extraordinariamente cuando el Presidente del "INTUR" lo convoque.

Artículo 17.- En caso de ausencia del Presidente, presidirá las sesiones del Consejo Directivo el Vice Presidente del "INTUR". No podrán realizarse sesiones del Consejo Directivo sin la asistencia del Presidente o del Vice Presidente.

Artículo 18.- Los Presidente del "INTUR" será el principal funcionario ejecutivo y tendrá a su cargo la representación legal del "INTUR", así como la dirección, control y coordinación de las operaciones del Instituto. Será nombrado por el Presidente de la República.

Artículo 19.- Corresponde al Presidente del "INTUR", las siguientes atribuciones: 1) Proponer al Presidente de la República el ante-proyecto de ley sobre asuntos del ramo, previa aprobación del Consejo Directivo. 2) Organizar las comisiones que fueren necesarias en función del objetivo del "INTUR". 3) Convocar a sesiones al Consejo Directivo. 4) Delegar la representación del "INTUR" y otorgar poderes en caso necesario. 5) Proponer al Consejo Directivo las políticas generales para el desarrollo del turismo. 6) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la ley, los reglamentos y las resoluciones del Consejo Directivo. 7) Nombrar y remover al Secretario General y a los demás funcionarios y empleados del "INTUR". 8) Ejercer las demás funciones y facultades que le corresponden, de conformidad con la ley, los reglamentos del "INTUR" y demás disposiciones pertinentes.

Artículo 20.- El Vice Presidente del "INTUR" será nombrado por el Presidente de la República.

Artículo 21.- Corresponde al Vice Presidente las siguientes atribuciones: 1) Suplir y ejercer las funciones del Presidente en su ausencia o defecto. 2) Desempeñar las funciones que el Presidente del Instituto expresamente le delegue y otras que le encomiende, además de asistirlo en las propias 3) Secundar la acción ejecutiva del Presidente y las demás que le señalen otras disposiciones legales. Artículo 22.- El Secretario General del "INTUR", tendrá a su cargo la coordinación entre el Presidente, el Vice Presidente y las Direcciones de Programas y será el Jefe del personal del "INTUR"

Artículo 23.- En particular, corresponde al Secretario General, las siguientes atribuciones: 1) Proponer al Presidente disposiciones de índole administrativas que sean necesarias para el buen funcionamiento del "INTUR". 2) Ejercer las funciones de enlace entre el "INTUR" y los organismos nacionales, regionales e internacionales de turismo, conforme las indicaciones del Presidente del "INTUR". 3) Desempeñar la función de Secretario del Consejo Directivo, sin derecho a ejercer su voto en cuanto a la toma de decisiones del Consejo. Artículo 24.- Las funciones de fiscalización de los ingresos y egresos de "INTUR", corresponde a un Auditor, nombrado por el Consejo Directivo con la aprobación y supervisión de la Contraloría General de la República.

Artículo 25.- El Auditor Interno depende del Consejo Directivo e informará a éste periódicamente sobre el resultado de sus labores, sin perjuicio de proporcionar las informaciones que le solicitare el Presidente del "INTUR", en su caso. Capítulo IV. Del turista

Artículo 26.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por turista: 1) El nacional y el extranjero residente que, con fines de recreo, vacaciones, salud, instrucción, religión, deporte, familia, negocios, misiones y reuniones, visite dentro de la República una localidad distinta a su domicilio. 2) El extranjero que con los mismos fines ingrese al país.

Artículo 27.- Para ingresar al territorio nacional, los turistas extranjeros podrán hacerlo con tarjetas especiales de turismo.

Artículo 28.- Las tarjetas especiales de turismo serán válidas para permanecer en el país hasta treinta días, pero podrán ser prorrogadas hasta completar noventa días, previa autorización de la Dirección Nacional de Migración y Extranjería. Capítulo V. De las empresas de servicios turísticos

Artículo 29.- Se consideran empresas de servicios como de industria turística, las siguientes: 1) Hoteles, moteles, apartahoteles y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes. 2) Agencias y Operadoras de Viajes. 3) Arrendadores de vehículos automotrices y embarcaciones acuáticas, dedicadas al transporte turístico. 4) Transporte terrestre, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo que preste servicio al turista. 5) Oficinas o Agencias de guías de turismo. 6) Restaurantes, cafeterías, bares, ranchos de diversión, centro nocturnos, casinos o salas de juegos y similares. 7) Centros de exhibición y venta de artesanías y toda obra de artes manuales. 8) Las demás empresas que el "INTUR" considere de naturaleza turística.

Artículo 31.- Las empresas de servicios como de industria turística se sujetarán a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que emita el "INTUR".

Artículo 32.- Las empresas de servicios como de industria turística, deberán inscribir al establecimiento correspondiente en el Registro Nacional de Turismo y contar con licencia para poder operar, independientemente de sus obligaciones tributarias con las municipalidades respectivas.

Artículo 33.- El "INTUR" fijará y en su caso, modificará la clasificación y las categorías de los establecimientos en los que se presten los servicios turísticos señalados en el Artículo 29 de la presente Ley y de conformidad con lo que dispuesto en su Reglamento.

Artículo 34.- Para la prestación de servicios turísticos, se deberá obtener la licencia extendida por el "INTUR", previo dictamen de los Delegados del Ministerio de Salud

en su ámbito de competencia, sin perjuicio de otras obligaciones de orden fiscal. Para la aplicación de este Artículo referente al dictamen del MINSA, su procedimiento quedará establecido y normado en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 35.- Las empresas de servicios como de industria turística, inscrita en el Registro Nacional de Turismo y autorizada por las municipalidades respectivas, tendrán los siguientes derechos: 1) Ser incluidos en los directorios y guías que elabore el "INTUR". 2) Adquirir el su modificación, conforme a los requisitos establecidos en el reglamento respectivo. 3) reconocimiento de la categoría que corresponda a la calidad de sus servicios, así como solicitar Participar en los programas de promoción coordinados por el "INTUR". 4) Recibir del "INTUR", cuando proceda, su intervención y respaldo en las gestiones que realicen ante otras autoridades estatales y municipales. 5) Recibir el apoyo que proceda por parte del "INTUR" para la obtención de créditos destinados a la instalación, ampliación y mejoras de servicios turísticos. 6) Participar en los programas de capacitación turística que promueva o lleve a cabo el "INTUR". 7) Participar en la formación de Distritos Industriales Turísticos que el Gobierno a través del PAMIC, promueve como política de desarrollo de la pequeña, mediana y micro empresa.

Artículo 36.- Son obligaciones de las empresas de servicios como de industria turística: 1) Cumplir con lo que dispone la presente Ley, su Reglamento y demás normas y disposiciones que regulen su funcionamiento. 2) Obtener y renovar anualmente la autorización del "INTUR", para operar. 3) Colocar la lista de precios de los servicios a prestarse, reportados y registrados en el "INTUR", en un lugar visible. 4) Efectuar su propaganda y publicidad en el marco ético y moral ajustado con la realidad de los servicios ofrecidos. 5) Conservar en buen estado y en condiciones óptimas de higiene las instalaciones que ocupare. 6) Proporcionar al "INTUR", los datos y la información que se le solicite relativa a su actividad turística. 7) Contar con un libro para la recepción de sugerencias o quejas, con el propósito de mejorar la calidad de los servicios. 8) Capacitar a sus trabajadores y empleados de forma directa o en coordinación con el "INTUR", para mejorar su nivel técnico o profesional. 9) Recepcionar a los estudiantes de carreras a fines que estén cursando los dos últimos años, debidamente acreditados por la Universidad respectiva para la práctica en su profesión. Las normas y procedimientos para la efectiva aplicación del párrafo anterior serán debidamente establecidas en el Reglamento de la presente Ley, tomando en cuenta la participación del dueño del local, siempre y cuando este se sujete a lo indicado en la presente Ley y su Reglamento. 10) Garantizar la buena prestación del servicio en igualdad de condiciones al turista nacional y extranjero. 11) Propagandizar los valores nacionales (cultura, lenguas, bandera, Himno Nacional, recursos naturales, fronteras, raíces históricas, etc.). 12) Cumplir con las demás obligaciones que le fijaren las leyes y reglamentos y que apliquen las autoridades competentes. Capítulo VI. Registro nacional de turismo

Artículo 39.- Al quedar inscritas en el Registro Nacional de Turismo, las empresas de servicios como de industrias obtendrán el título Licencia, sin el cual no podrán operar.

Artículo 40.- La inscripción en el Registro Nacional de Turismo y la obtención del Título Licencia, según corresponda, podrán cancelarse en los siguientes casos: 1) Por solicitud expresa de la empresa de servicios turísticos cuando cese en sus operaciones. 2) Por resolución del "INTUR", cuando se imponga como sanción, por violación a la presente Ley y su Reglamento. 3) Cuando a la empresa de servicios turísticos se le retiren, revoquen o cancelen los permisos otorgados por otras autoridades, dejándolo imposibilitado para prestar legalmente los servicios.

Capítulo VII. Sanciones aplicables Artículo 41.- Las violaciones a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella se deriven, serán sancionados por el "INTUR", debiendo para ello comunicar los hechos presuntamente violados al involucrado, así como a su respectiva Asociación para que también tomen medidas de conformidad a su Reglamento Interno.

Capítulo VIII. Zonas turísticas Artículo 44.- Con el objeto de garantizar las inversiones en planes y proyectos de desarrollo, se declara de interés general, la creación de Distritos de Desarrollo en zonas de reservas ecológicas exclusivamente con enfoque eco turístico.

Artículo 45. -Para los efectos del Artículo anterior, se consideran zonas turísticas las extensiones de territorio, que por contener un potencial de recursos turísticos, deben someterse a medidas especiales de protección y a un planeamiento integrado que ordene su desarrollo. El reglamento respectivo normará lo anterior.

Artículo 46.- Corresponde al Poder Ejecutivo decretar la creación de zonas de desarrollo y de zonas de reservas turísticas, con base en la calificación, ubicación y delimitación propuesta conjuntamente en cada caso, por el "INTUR" y el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales.

Artículo 47.- Le corresponde al "INTUR" la vigilancia y control de las zonas de reservas turísticas, así como de las instalaciones y servicios existentes dentro de su comprensión, sin perjuicio de las competencias que en materia de protección del ecosistema corresponden al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales y a la ubicación planimetría de la zona que señale el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

Artículo 48.- Las facultades otorgadas al "INTUR", son sin perjuicio de las competencias que le corresponden a otras entidades estatales y a las municipales respectivas.

Artículo 49.- El "INTUR" implementará los planes de manejo turístico dentro de las zonas de desarrollo y de las zonas de reservas turísticas. Artículo 50.- Las empresas turísticas están obligadas a garantizar la protección del medio ambiente y los recursos naturales en el marco del desarrollo sostenible.

5. OBJETIVOS

5.1 Objetivo General:

El objetivo general de este trabajo es elaborar un anteproyecto del diseño arquitectónico del complejo eco turístico **ARRIETA KING RANCH. HOTEL AND RESORT®** el que necesariamente contempla un enfoque urbanístico y ambientalista.

5.2 Objetivos Específicos:

- Proponer un Plan Maestro para integrar el Hotel al complejo.
- Elaborar el diseño de distribución arquitectónico del Hotel y sus servicios (Cabañas, Restaurante, Administración, Servicios).
- Desarrollar el diseño de exteriores del Hotel. (Senderos, acceso, mobiliario urbano, etc.)
- Desarrollar el criterio formal de la obra.
- Evaluar los Costos Globales físicos del Hotel.

6. ANTECEDENTES.

A pesar que desde muchos atrás la industria turística había alcanzado un buen desarrollo e los países de Centroamérica, especialmente en la vecina del sur Costa Rica, en Nicaragua aumento, a tal punto que el desarrollo turístico actualmente en nuestro país ha alcanzado un incremento de casi el 550% con respecto a 1990, por lo que consecuentemente este rubro generador de divisas al país, incluso por arriba de productos que tradicionalmente han sido líderes en este campo como el café, la carne y mariscos.

Tan es así el repunte que ha tenido la industria turística en nuestro país, que en el año 2004 llegaron a Nicaragua (un 16% más que en el 2003), reconfirmando lo expresado antes; en el sentido que el turismo se planto como uno de los rubros más fuertes generadores de divisas.

Los ingresos logrados por esta actividad se calcula que en el año **2004** se generaron **166.7 millones de dólares** de EE. UU.

De acuerdo a información obtenida, nuestro principal mercado es **Centroamérica** aportando el **61.4%** del total, seguido de **Norteamérica** con el **25.7%** y **Europa** con el **8.3%** del total de visitantes a nuestro país.

A nivel de país **Estados Unidos** se encuentra en primer lugar al aportar el **21.4%** del total de las llegadas, seguido de **Honduras y Costa Rica** con el **20.6%** y **16.2%** respectivamente.

Anexado a esto se tiene que la principal puerta de entrada de turistas para acceder a Nicaragua es si duda el **Aeropuerto Internacional**, con un 33% de los ingresos totales por donde solo el año pasado ingresaron más de **200,000 personas**.

Todos estos factores aunados a un clima favorable a la inversión, políticas acordes al sistema actual de manejo de capital, leyes que impulsan al turismo con valiosos incentivos y a la buena voluntad de los inversionistas por buscar nuevas formas, para invertir su capital; forman un marco apropiado y propicia el desarrollo de proyectos como este, que busca en el fondo continuar haciendo del turismo un recurso determinante en nuestra economía.

Además de los factores positivos mencionados anteriormente se decidió invertir específicamente en este tipo de proyecto porque es un campo nuevo en la industria hotelera que hasta hace pocos años inicio en nicaragua y que esta dando muy buenos resultados.

Actualmente están funcionando en Nicaragua unos 25 proyectos de esta índole todos reportando muy buenas ganancias y un crecimiento considerable a las posibilidades y cantidades invertidas, como a las fuentes de trabajo de nicaragüenses.

Con respecto a la participación de los pobladores aledaños al sector donde se encuentra ubicado el proyecto, este provocara una gran cantidad de empleos que se estiman generar se clasifica de la manera siguiente:

En la primera etapa o de construcción se estima generar 100 empleos directos y 250 empleos indirectos.

En las siguientes etapas el número de empleos se estima serán 200 directos y 300 indirectos.

Cuando el complejo entre en funcionamiento, se garantizaran no menos de 50 empleos fijos complementados con unos 25 empleos indirectos.

7. BREVE DESCRIPCION DEL PROBLEMA

ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT. Es un proyecto Eco-turístico ubicado como ya se dijo a la izquierda del kilómetro 14 1/2 de la carretera norte. El terreno tiene un área total de 85,000 m². (12 manzanas) aproximadamente, el que esta poblado por 200 árboles de diferentes especies cuyo diámetro varia de 0.30m a 0.40m mostrando una topografía plana.

El proyecto constará con todo lo necesario para el descanso y la sana recreación de los visitantes. Esta formado por 50 cabañas individuales dispuestas con 5 ambientes que la integran, sala-comedor, dos dormitorios (en el 2do. modelo un dormitorio), terraza, cocina y área de lavandería. Además contará con un Hotel de 22 habitaciones, salón de usos múltiples, Piscina, Restaurante y Gimnasio, Área para montar a Caballo, y áreas de parques y pequeños estanques.

Anexos a estos, habrá áreas de servicio donde estarán incluidos: lavandería, bodegas, y otros servicios.

Además del contacto directo con la naturaleza el cliente podrá disfrutar la comodidad ofrecida por hotel de calidad y clase como los de cinco estrellas. Este tipo de proyecto contribuirá a la solución de la gran afluencia de los turistas que se esta incrementando en Nicaragua y que actualmente no dispone de ofrecer la calidad que demanda este tipo de industria.

Lo inusual del proyecto es que esta ubicado dentro de un terreno que posee una enorme cantidad de árboles y una exquisita fauna. Aproximadamente unos 200 árboles entre los que se destacan genízaros, guásimos, mangos, etc. La mayoría de ellos con una altura no menor a 8mts. y un diámetro del tronco de 0.40m; por lo que habrá que respetarlos a la hora de hacer la distribución de los ambientes a construir.

Aquí es donde se retoman principios de la arquitectura orgánica y de la arquitectura paisajista; pues nos tendremos que llegar adaptar a un habitat ya construido que deberemos mantener para dar secuencia a la idea original del proyecto.

8. METODOLOGIA

8.1 Definición y delimitación del tema, lugar a investigar y Variables a considerar en el estudio.

Diseño de complejo eco turístico **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT**

✚ **Factibilidad de la inversión en el lugar.**

Analiza los estudios de mercado para la inversión hotelera en el sector.

Las expectativas del turismo para los próximos años y la cantidad de divisas que este rubro generara.

✚ **Perspectiva del proyecto (por su uso de suelo específico).**

Estudia el uso de suelo del sector y la compatibilidad del mismo con el tipo de actividad que pensamos desarrollar en el.

✚ **Impacto social.**

Considera el impacto económico y social que el proyecto ocasiona en los lugares adyacentes.

✚ **Preeminencia en el sector turístico.**

Observa el crecimiento del sector turístico a partir de la planificación del proyecto.

✚ **Ordenamiento físico del lugar. (Diseño del plan maestro).**

Ubica los diferentes ambientes que integran el conjunto de una forma ordeñada, lógica y funcional.

✚ **Criterios arquitectónicos.**

Determina los diferentes criterios arquitectónicos, normas, estilos, relaciones entre ambientes etc.

✚ **Tecnología.**

Enumera los diferentes beneficios tecnológicos con los que contara la obra, durante y después de su construcción.

✚ **Vialidad y transporte.**

Planifica las vías de acceso, circulación, vehicular, peatonal,

✚ **Diseño servicios básicos.**

Todo lo referente a instalaciones básicas (agua, energía eléctrica, teléfono y aguas servidas.

✚ **Propuesta económica para el proyecto.**

Calcula el estimado global del proyecto, para su construcción en las cuatro Etapas en la que se desarrollara.

✚ **Etapas para la inversión.**

Describe la manera en la que se llevaran a cabo los desembolsos de capital a invertirse en la obra.

✚ **Posibilidades de crecimiento.**

Analiza las posibilidades y probabilidades del proyecto a largo plazo. Y las variaciones que le podrían ocurrir a este.

8.2 PROCESO METODOLOGICO EN EL DIAGNOSTICO URBANO.

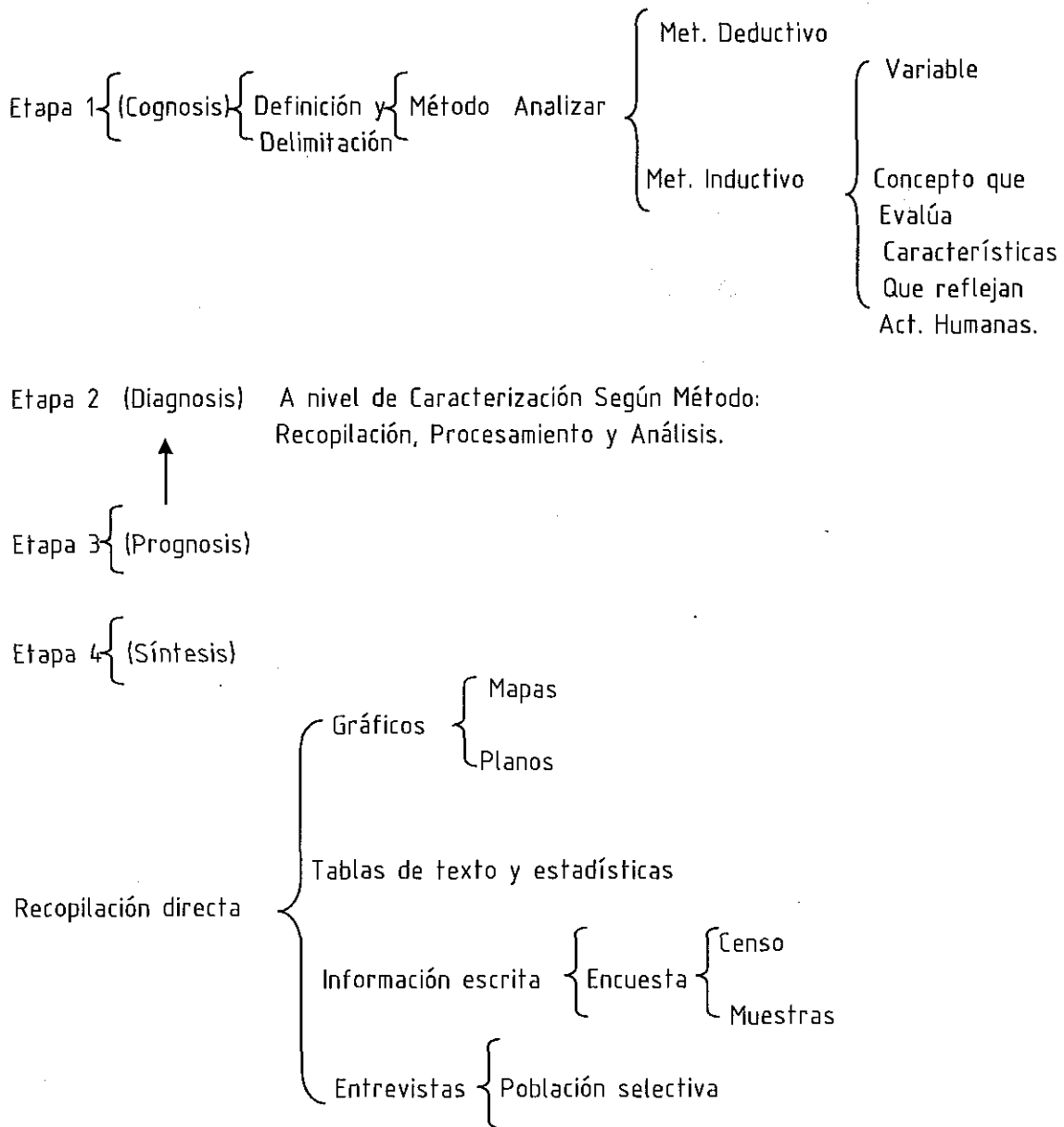


Grafico #1

En este el estudio se utilizaran los métodos de análisis: **Inductivo y deductivo.**

Método Deductivo:

La forma de recopilar los datos para concretar la información de nuestro anteproyecto fue directa, esto incluyen las normas establecidas en cada una de las instituciones visitadas.

La recopilación de dicha información se obtuvo por entrevistas directas a los diferentes elementos que componen el personal de las empresas que brindan este tipo de servicio, como también a las instituciones que tienen el control climatológico y estudios del suelo, etc.

Utilizaremos este último para el estudio de Modelo Análogo, ya que estamos partiendo de un proyecto con expectativas claras y estrategias definidas.

9. PROGRAMA Y CALENDARIZACION.

Con el propósito de cumplir con los fines de esta monografía y lograr que el trabajo sea de gran utilidad, como se muestra en este Documento, fue necesario calendarizar o plasmar en una programación la secuencia de cada una de las actividades que fue necesario realizar para conseguir nuestro objetivo que es el Diseño del Proyecto **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT.** La calendarización mencionada se subdivide de la manera siguiente.

9.1. CRONOGRAMA DE TRABAJO

(Ver Anexo #1)

CAPITULO II: “DIAGNOSTICO SITUACIONAL”

I. –ESTUDIO DEL SITIO



Imagen #1

1. Topografía.

El terreno posee una topografía plana regular, no presenta cambios bruscos de nivel
(Ver plano Topográfico PL.5, Sección: Plan Maestro)

1.1- Pendiente.

La pendiente es de 0.56%, ósea que se logra considerar como un terreno plano, ya que es tan mínima que se puede no tomarla en consideración.

1.2- Relieve.

El relieve del terreno es plano con ondulaciones muy suaves.

1.3- Tipo de suelo.

El tipo de suelo es arenoso arcilloso, suelto y de fertilidad variable hasta el momento el uso que se le ha dado ha sido la ganadería, por lo que su superficie ha estado siempre recubierto de pasto y vegetación, dos factores que aun adosa la poca pendiente del terreno, son favorables para la conservación del suelo y por lo tanto para evitar la erosión del mismo.

1.4- Depresiones. No posee depresiones de relevancia salvo una pequeña en el extremo noreste del terreno, la que esta siendo utilizada como estanque donde se

promueve la crianza de patos, con el objeto de incrementar la fauna del área y utilizarlos como parte del menú del hotel.

1.5- Promontorios. No se localiza ninguno en el terreno.

1.6- Erosión y saturación. No existe erosión lo que ha contribuido a que el suelo conserve un buen espesor de la capa vegetal, cuya calidad es favorecida por la gran cantidad de árboles existente en el terreno.

2- Flora y Fauna.

2.1- Tipo de flora

El terreno posee una abundante flora, por lo que se considera que un 80% de su área esta cubierta de vegetación, las variedades de árboles y plantas existentes se destacan las siguientes:

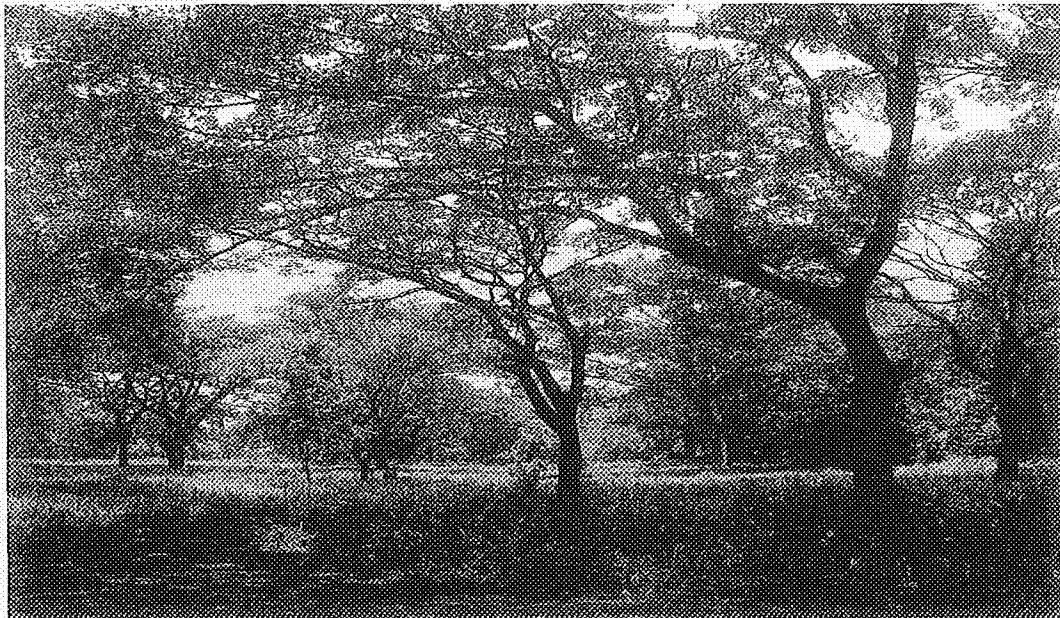
Genízaros, mangos, guasitos, espinos, caobas y moras.

La mayoría son árboles de 10 metros de altura y con diámetro aprox. de 0.40 mts.

2.2- Tipo de fauna.

Entre lo que podríamos llamar Fauna silvestre tenemos algunos tipos de animales como:

Tortugas de tierra, aves de diferentes tipos, animales pequeños. También hay animales domésticos como aves de corral, equinos y bovinos.



(Imagen #2)

3- Condiciones Ambientales

3.1- Incidencia de luz.

La principal incidencia de luz solar se da en la parte sur y suroeste del terreno debido principalmente a que en esta zona tiene menos protección natural (árboles), por lo que la incidencia del sol es mas directa especialmente durante la hora meridiano, cuando los rayos solares caen directamente sobre la zona.

3.2- Vientos:

Según las estadísticas de Ineter en la estación meteorológica del Aeropuerto Internacional Managua en el mes de diciembre del 2004 los vientos fueron En dirección este, oscilan entre 1.0 m/seg. Y 1.5 m/seg. Como la velocidad media del Año 2004. Los datos muestran que la velocidad mensual de diciembre a mayo es relativamente mayor que durante el resto del año. *(Ver tabla de Vientos en Anexo #2)*

3.3- Calor:

Según las estadísticas de Ineter, en el mes de Junio del 2005 las temperaturas en la estación meteorológica del Aeropuerto Internacional Managua fueron las siguientes: La temperatura mínima fue de 24°C y la máxima de 31.9°C obteniendo una media de 27° C. Según los datos no ha habido muchas variantes con respecto a los años anteriores, por lo que no hay anomalías registradas. *(Ver tabla de Temperaturas Medias en Anexo #3)*

3.4- Ruido

Tomando en consideración la ubicación del proyecto, como se indico se encuentra aledaño a la carretera norte, este es afectado por ruidos que ocasionan los vehículos que transitan a diario por dicha vía, especialmente por los buses de transporte colectivo y el transporte de carga pesada.

3.5- Lluvia

La información obtenida en INETER, de la estación meteorológica ubicada en el Aeropuerto Internacional Managua, se deduce que en el mes de Junio del 2005 el total de precipitación mensual fue de 220. 1 mm bastante superior a la norma histórica de 195.9mm con un 24.2mm de incremento (Diferencia entre el total mensual y la norma histórica)

En este período hubo 21 días con menos de 0.5mm de lluvia por día y una máxima de 44mm-día durante 5 días. *(Ver Tabla de Precipitaciones en Anexo #4)*

3.6- Asoleamiento

El asoleamiento es muy poco, ya que existen muchas barreras de la naturaleza como la variedades de árboles y vegetación que este presenta no dejan pasar directamente los rayos solares.

3.7- Confort

Existen algunas molestias provocadas por la presencia de insectos y bichos que por causa de la humedad y de la vegetación son una molestia especialmente en las horas de la tarde y noche.

3.8- Contaminación

Siempre como un efecto derivado de la ubicación del sitio pero como una afectación menor al medio ambiente, se observa contaminación debido al humo de los vehículos que transitan por las carreteras Norte, por donde tal como se dijo, circulan diferentes tipos de transporte.

También existe otro ejemplo de contaminación que podemos denominar visual, debido fundamentalmente a la gran cantidad de rótulos publicitarios existentes a lo largo de las vías aledañas a la carretera.

3.9- Humo

Tal como se expreso anteriormente, existe presencia de humo en el ambiente, inconveniencia indirecta que afecta el sitio pero que puede ser controlada con el apoyo apropiado de las autoridades locales.

4- Servicios Existentes

4.1- Agua potable

Existe la disponibilidad del sistema de agua potable los diámetros de la tubería que conforman la red son:

2 ½" pulgada de diámetro en la tubería principal, para la distribución interna se dispone de tubería de 1 ½" y 1" pulgada de diámetro y de 1 ½" para el sistema de riego.

También se cuenta con un pozo profundo perforado con capacidad de 80 galones por minuto y con un periodo de recuperación, que le permite volver a su nivel inicial, similar al de explotación o sea 80 galones por minuto.

También se dispone de un tanque de almacenamiento de agua con capacidad de 1,200 galones.

4.2- Energía eléctrica

La energía eléctrica llega al lugar a través de la red de unión FENOSA por medio de un banco de transformadores ubicado en el acceso del terreno, la energía es de 120-240 voltios.

La acometida va soterrada en un tubo de PVC. De 1", también el terreno cuenta con una serie de postes donde en el futuro llegarían las líneas al banco de transformadores. Toda la red interna es soterrada con su respectivo aislante.

4.3- Teléfono

Se cuenta con una línea de teléfono en el lugar del proyecto las conexiones internas de las líneas telefónicas también van soterradas en tubo de PVC. de ¾" de diámetro (Φ).

4.5- Drenaje pluvial y alcantarillado sanitario

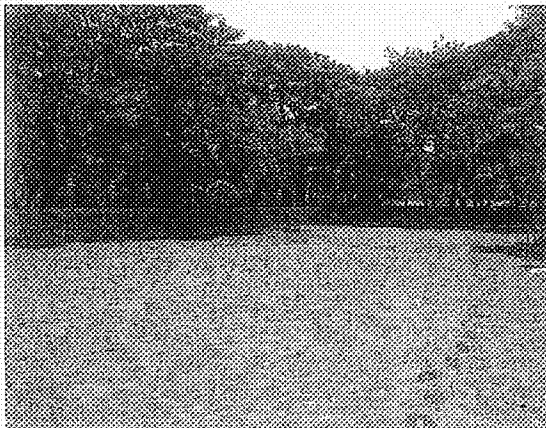
En el sitio no existen los servicios del sistema de drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, por lo que será necesario que el propietario tome en consideración cuando se elaboren los estudios y análisis para conocer las pautas que den solución a este problema.

En vista de lo anterior, las edificaciones del proyecto harán uso de tanques sépticos, previstos del respectivo sistema sanitario apropiado, tomando muy en cuenta las condiciones propias del terreno y garantice la correcta evacuación de los desechos, sin contaminar ni dañar el medio ambiente. Al no existir un sistema apropiado para la evacuación de las aguas lluvias, actualmente estas se eliminan en forma natural.

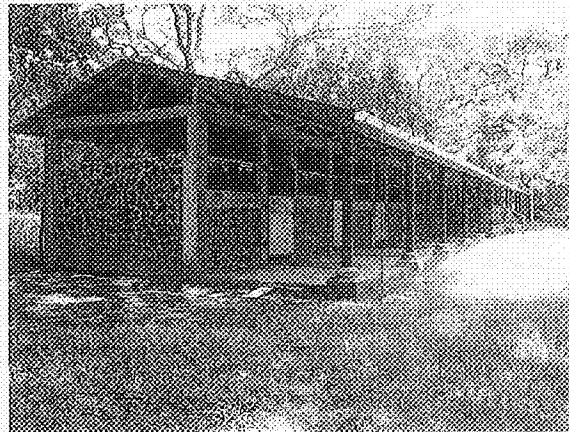
4.6- Otros Servicios

Existirá el servicio de televisión por cable que lo distribuye la empresa Estesa, Pero actualmente no existen servicios como Internet, recolección de basura, etc. Que también se incluirán como servicios necesarios.

5- Edificaciones existentes



(Imagen #3)



(Imagen #4)

En estos momentos el área donde se construirá el complejo, dispone de algunas edificaciones dentro de las cuales se destacan las siguientes:

- Casa con dos habitaciones.
- Caballeriza con una habitación y sus servicios sanitarios.
- Picadero (plaza para realizar equitación).

La primera edificación (la casa de habitación) tiene un total de 141.5m² de construcción posee dos habitaciones, sala-comedor, dos baños, un pórtico, y una terraza.

La caballeriza posee 10 boxees, una recamara, un baño y una terraza; todo esto en un área de 183. 12m² también la caballeriza posee su propio estacionamiento para unos 6 vehículos.

El picadero tiene un área total de 103.942 m², de esto unos 30m² le pertenecen al pórtico de acceso al mismo.

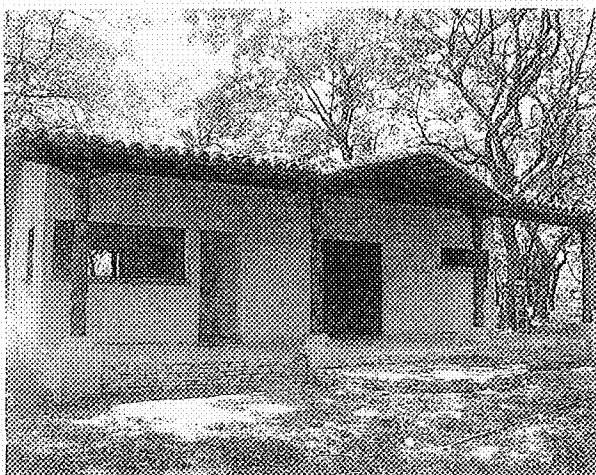
5.1- Sistema constructivo

El sistema constructivo de las cabañas es mampostería con bloques de concreto confinada con vigas y columnas de concreto, con modulación de 3m².

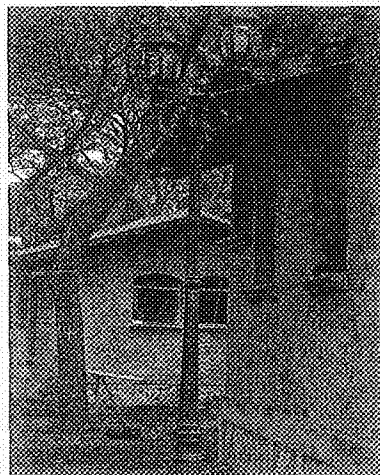
La estructura de techo estará formada totalmente de madera y cubierta de teja española (barro cocido).

El modelo del diseño arquitectónico es una combinación del patrón de la arquitectura netamente española y el estilo colonial implementados por estos en América.

5.2- Materiales de Construcción



(Imagen #5)



(Imagen #6)

En la cimentación utilizaron concreto reforzado y piedra cantera, en las paredes bloques de concreto, la estructura de concreto reforzado, el techo de madera y teja de barro.

En el piso se utilizo cascote de mortero, piedra laja.

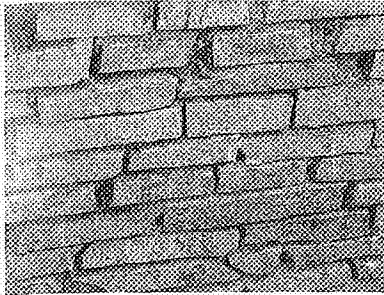
Las particiones internas y cielos falsos se utilizo gipsum.

Para la construcción de columnas, puertas y ventanas se utilizo maderas rojas.

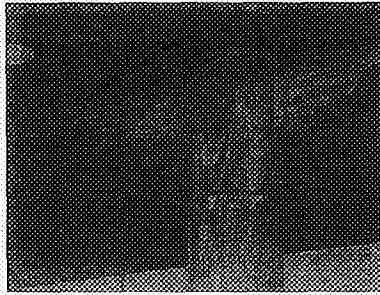
5.3- Calidad

El 100% de las edificaciones se encuentran en un excelente estado ya que son edificaciones nuevas y que están muy bien construidas.

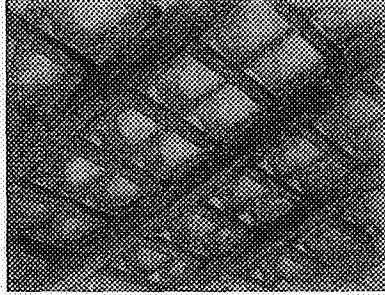
5.4- Acabados



(Imagen #7)



(Imagen #8)



(Imagen #9)

Las paredes presentan acabados de repello planchado y alto relieve en ventanas, algunas llevan enchapes de piedra laja y madera (especialmente en lo que es la caballeriza y en el picadero)

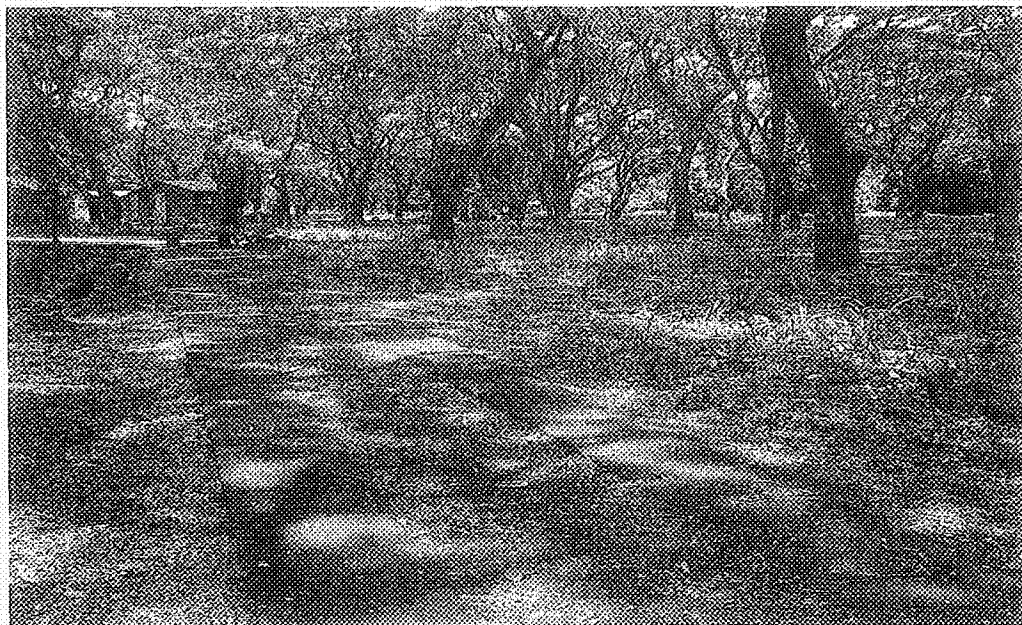
En el techo los acabados son de teja y madera expuesta.

En el piso sobresalen cerámicas y baldosas españolas de colores claros y de texturas rugosas

También las cerámicas se observan en ambientes internos (como baños, cocinas, desayunador) Las pinturas son de colores pasteles y terracotas que en el exterior son aplicadas con la técnica conocida como guachado.

La iluminación también es determinante en el acabado ya que le dan el toque final llevan luces incandescentes en el exterior.

6-Sistema Vial:



(Imagen #10)

Existe una vía dentro del terreno que se desarrolla a lo largo de este, es una calle de una vía con un ancho de 6 m y una longitud de 250 m que va desde el acceso actual hasta el parqueo de las caballerizas.

El revestimiento del camino es de piedra y no posee cunetas ni andenes, el estado físico de este se califica de regular.

6.1- Derecho de Vías.

El derecho de vía es de 6m

6.2- Calles Existentes.

Una sola calle que recorre el terreno de forma longitudinal.

Variables del Sitio

1-Topografía

1.1- Pendiente.

La pendiente es de 0.56%, o sea que el terreno es prácticamente plano, una ventaja para la construcción y funcionamiento a los ambientes propuestos para el complejo turístico.

1.2- Relieve

El relieve del terreno es casi nulo, por lo que podemos decir que es plano aunque posea ondulaciones pero estas son muy suaves difícil de percibir.

1.3- Tipo de suelo

*El tipo de suelo es arenoso arcilloso, suelto y de fertilidad variable hasta el momento el uso que se le ha dado ha sido la ganadería, por lo que ha estado siempre recubierto de pasto y vegetación lo que ha provocado que no halla tanta erosión en el suelo.

1.4-Depresiones

No presenta depresiones y esto nos beneficia porque nos ayudara a evitar que existan acumulaciones de agua estancadas las que provocarían ciertas plagas de insectos y contaminación al lugar.

1.5-Promontorios

No presenta ningún promontorio.

1.6- Erosión y saturación

No existe erosión del suelo por la capa de vegetación que reviste el terreno esto favorece a que la tierra se mantenga humedad.

2-Flora y Fauna

2.1- Tipo de flora

Su variada vegetación y árboles de diferentes especies entre ellos: Jenízaro, mango, caoba, moras entre otros, hacen al sitio un lugar muy atractivo y de muy agradable estadía, ya que casi siempre habrá sombras por doquier y más oportunidad para apreciar el resto del complejo.

2.2- Tipo de fauna

Dentro del Terreno existen diferentes tipos de animales que le dan un estilo original, siendo así realmente un centro eco turístico, y aportando esto a ser visitado por turistas por la llamativa demostración de los tipos de fauna y flora existente en el sitio.

3- Condiciones Ambientales

3.1- Incidencia de luz

Por la presencia de abundante árboles frondosos la incidencia de luz solar es poca, aunque en la parte sur oeste si hay incidencia de luz por la falta de vegetación. Esto no ocasiona ningún tipo de problema.

3.2- Vientos

De acuerdo a la información obtenida en INETER, la variación de viento mayor es al lado este del terreno, estos toman mas velocidad desde Diciembre a Mayo.

3.3- Calor

Tomando como referencia las estadísticas de INETER, la temperatura promedio que presenta el lugar es de 27°C, siendo esta otra característica a favor del centro y las dará más disponibilidad a sus actividades dentro de este, y se demostrara una sensación de frescura y un ambiente acogedor en la estadía del lugar.

3.4- Ruido

El ruido es un factor que nos afecta, por los diferentes transporte liviano, colectivo y transporte pesado, que usan escape libre, que transcurren diariamente a orillas del acceso principal, (Lo que se espera sea regulado con *la Ley del Ruido, Ver Anexo #5*, por la Asamblea Nacional), provocarían incomodidad al turista o visitante; por este motivo, la propuesta de la distribución de los ambientes del centro eco turístico la hicimos tomando en cuenta este factor y ubicando edificios que no tuvieran que ser tan privados cerca del acceso.

3.5- Lluvia

Tomando en consideración las investigaciones realizadas por INETER, el mes de junio del 2005 aumento la precipitación que normalmente se mantiene desde hace mucho tiempo, siendo esto una probabilidad de que al inicio del segundo semestre del año sea el más concurrido por lluvias.

3.6- Soleamiento

La Hora del medio día es cuando los rayos solares inciden mas directamente al lado este del terreno, ya que es donde posee el menor números de árboles; aunque es tan paulatino que no causa molestia alguna.

3.7- Confort

Si bien es cierto que existe presencia de insectos y bichos por causa de la humedad y de la vegetación que posee el terreno y sus alrededores, las horas más frecuente en que estas molestias aparecen en el ambiente es por las tardes y noches. Este inconveniente puede ser superado con la nueva tecnología electrónica y el acondicionamiento apropiado del sitio.

3.8- Contaminación

Aunque talvez no sea de forma tan drástica se observa contaminación debido al humo de los vehículos que transitan por las carreteras.

También existe contaminación visual debido al alto número de rótulos publicitarios existentes a lo largo de las vías.

3.9- Humo

Existe presencia de humo en el sitio, aunque no tan abundante, pero afecta de forma indirecta en ciertas horas del día donde el flujo vehicular es más constante.

4- Servicios Existentes

Todos estos servicios ayudan a tener un buen funcionamiento interno, ya que son indispensables para las tareas diarias de todo ser humano.

4.1- Agua potable

Este es uno de los servicios básicos mas importantes que posee el lugar, ya que es de gran primacía tener agua potable para las diferentes actividades diarias que se ejercerán en este Complejo turístico; y sobre todo porque es tan indispensable en la vida de todo ser humano.

4.2- Energía eléctrica

Este servicio también es de gran relevancia para el funcionamiento total de toda empresa, para las diligencias y prontitudes de las personas.

La energía eléctrica llega al lugar a través de la red de Unión FENOSA por medio el cual abastece todo el entorno y el sitio, donde la red interna se encuentra soterrada con su respectivo aislante.

4.3- Teléfono

Se cuenta con una línea de teléfono en el lugar del proyecto, esto facilita la comunicación interna del lugar, y así poder ejercer con mayor eficacia y en menor tiempo los diferentes oficios. Las conexiones internas de las líneas telefónicas también van soterradas en tubo de PVC.

4.5- Drenaje pluvial y alcantarillado sanitario

No presenta un sistema de evacuación de drenaje pluvial ni alcantarillado, por esto las aguas lluvias se manejan de forma natural; para garantizar las instalaciones del proyecto, el Propietario buscará el personal adecuado para diseñar y construir un

4.6- Otros Servicios

En la actualidad consta del servicio de televisión por cable distribuida por la empresa ESTESA, esto favorece ya que es una de las formas de distracción de todos; pero actualmente no existen los servicios de Internet, recolección de basura, etc, razón por la cual se incluirá en la propuesta.

5- Edificaciones existentes

5.1- Sistema constructivo

El sistema constructivo de las edificaciones existentes es de mampostería confinada lo que le da a las construcciones Las condiciones necesarias para ser bastante estables..

5.2- Materiales de Construcción

Los materiales de construcción son de buena calidad en un 85 por ciento del total de las construcciones

6-Sistema Vial.

6.1- Derecho de Vías

Dentro de las vías existentes habría una vía que podríamos tratar de adaptar al diseño de nuestro proyecto

Trataríamos de aprovecharla porque posee una buena longitud de tramo y esta ubicada estratégicamente de sur a norte pasando por las edificaciones existentes en el lugar.

II. -ESTUDIO DEL ENTORNO.

1- Equipamiento

1.1- Salud: no se cuenta en su entorno inmediato con algún centro de salud, no por lo menos en un radio de 500 m.

Pero si se encuentra dentro del área de cobertura de algunos centros de salud y de hospitales

1.2- Comercio: nuestro terreno se encuentra dentro de una área clasificada por el P.P.O.U. (plan parcial de ordenamiento urbano) como Corredor de Comercio y Turismo (CCT): en la cual se desarrollan diferentes

Actividades comerciales. En las que destacan algunas como.

Comercio minorista, estaciones de servicio, comercio informal, y área de servicios especiales.

También existe un área clasificada como RN1 que es destinada a la protección natural y a parques nacionales, pero existen algunas irregularidades en esta zona, esto se debe a la existencia de asentamientos espontáneos.

1.3- Servicios Básicos: se cuenta en el lugar con algunos de los servicios básicos

Como: agua potable, electricidad, teléfono, y cable.

No se cuenta con los servicios de aguas negras ni alcantarillado para aguas lluvias.

1.4- Industrias: Existen en el sector zonas dedicadas a la producción industrial la mas sobresaliente es la zona industrial las mercedes, donde predominan especialmente las maquilas además de existir una pequeña industria que se dedica a producir algunos encerres para el uso local.

1.5- Educación: el sector cuenta centros de educación preescolar, primaria, secundaria y además cuenta con una universidad de cobertura nacional (universidad nacional agraria)

1.6- Áreas Verdes y Parques: se considera a RN1 como un área de reserva natural y de parque nacionales por lo cual diremos que si contamos con áreas verdes y parques.

2- Zonificación:

Nuestra área esta clasificada como Corredor de Comercio y Turismo (CCT): que son áreas destinadas al comercio mayorista y minorista de la ciudad y a instalaciones de tipo turístico. No se permite las instalaciones de nuevas industrias, manteniéndose las existentes. Este corredor inicia en la intersección de la Carretera Norte con la Pista Rural de Circunvalación proyectada de acuerdo al Sistema Vial del Plan Regulador vigente. Tiene un ancho de 150 mts. A ambos lados del eje de la misma Carretera, permitiendo el desarrollo en ambas bandas de la Carretera Norte exceptuando el tramo que va desde el límite oeste de la

Terminal de Equipamiento de Transporte Aéreo hasta el Límite Municipal en el cual se permite el desarrollo solamente en la banda norte de dicha Carretera. Cuenta con un área aproximada de 75 Has.

Para las áreas de estacionamiento de vehículos se deben tomar en cuenta las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Estacionamiento de Vehículo.

2.1- Fos: el factor de uso de suelo es de 0.61

2.2- Fot.: no hay un factor de ocupación total mínimo pero si existe un máximo de 2.78.

2.3- Retiros Mínimos:

Retiro Frontal : 3.00 mts. del 1ro. al 3er. piso.

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Retiro de Fondo : 3.00 mts. del 1ro. al 3er. nivel.

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Retiro Lateral : 3.00 mts. del 1ro. Al 3er. piso

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Frente Mínimo : 20.00 mts.

2.4- Áreas de lotes: El lote mínimo es de 1,000 m²

2.5- Usos Predominantes: Comercio y turismo.

Usos Predominantes:

Comercio, restaurantes, hoteles, transporte, servicios comunales, sociales y personales.

Usos Secundarios:

Servicios de cultura, diversión y esparcimiento.

Usos Complementarios:

Servicios condicionados o incidentales.

Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1):

Ocupa el 10.84% del total del Sector oriental de Managua, correspondiéndole las áreas que por sus condiciones naturales están destinadas al esparcimiento y la recreación activa y pasiva a nivel de la Ciudad y la región, en el área del Municipio de Managua.

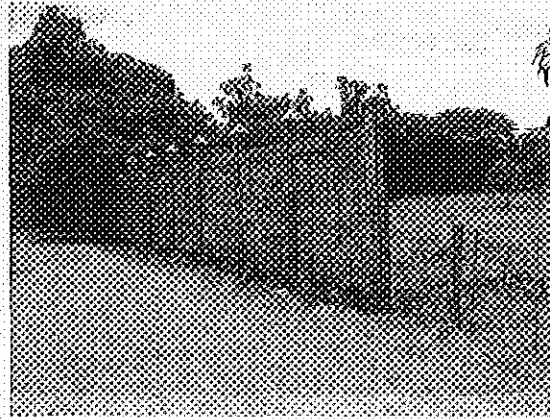
Cabe señalar que gran parte de estas áreas han sido afectadas por depresiones, tormentas, huracanes etc. en los últimos años; aumentando constantemente el nivel

del Lago de Managua, reduciendo de esta forma en un 30% aproximadamente la Zona de Reserva Natural. El lote tendrá un área mínima de 100,000.00 m².

3- Sistema Vial



(Imagen #11)

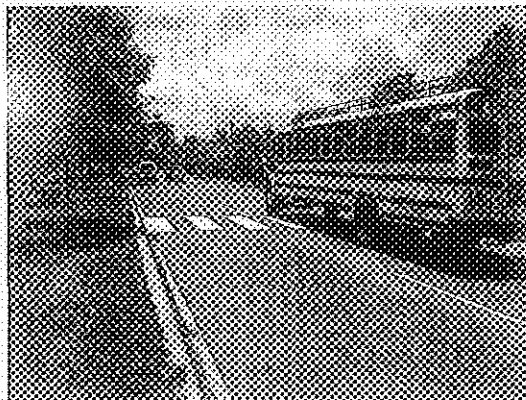


(Imagen #12)

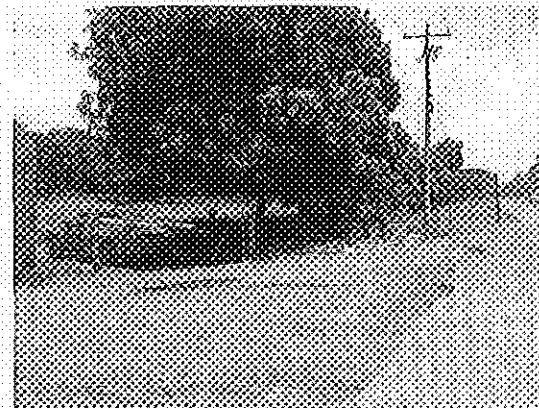
3.1- Flujo Peatonal: Se da en menor escala especialmente por los pobladores de la zona

Y no es muy determinante en nuestro proyecto.

3.2- Flujo Vehicular



(Imagen #13)



(Imagen #14)

3.3- Transporte Colectivos: se puede acceder al proyecto por medio de las siguientes rutas urbanas, la ruta 165 y la ruta Tipitapa Roberto Huembes.

Estas rutas llegan justo al terreno del proyecto.

3.4- Accesos: se puede acceder al sector por medio de la carretera norte para los que van de este a oeste y por medio de un retorno que existe en el extremo este del terreno para los vehículos que vallan de de oeste a este.

Para acceso al complejo se pretende construir un retorno justo al frente del terreno.

3.5- Derecho de Vías. (Calles primarias, calles secundarias)

Tenemos presencia de una distribuidora primaria (carretera norte) y la presencia de una calle al sur del terreno.

3.6- Elementos de las vías (asfaltadas, no asfaltadas, caminos, senderos)

La vía de acceso principal se encuentra asfaltada con un derecho de vía de 42 m.

Posee cuatro carriles con un boulevard arborizado.

La calle que va hacia monte fresco no esta asfaltada sino que es una calle de terrecería con un derecho de vía de 12m no posee andenes ni drenaje pluvial.

4- Servicios Básicos

4.1- Agua potable: se cuenta con el servicio de agua potable que lo sirve la empresa nacional de acueductos y Alcantarillados (Enacal.)

4.2- Drenaje pluvial: no se posee drenaje pluvial aunque esta en los planes de desarrollo municipal de la alcaldía de Managua a corto plazo.

4.3- Energía Eléctrica: hay un sistema de energía eléctrica y alumbrado público distribuido por la empresa unión FENOSA.

4.4- Aguas negras: la mayoría entorno hace el uso de letrinas y fosa séptica para evaluación de las aguas residuales.

4.5- Teléfono: Existen líneas de teléfono administradas por Enitel.

También se tiene cobertura de telefonía móvil de todas las empresas que venden ese servicio en el país.

4.6- Otros servicios: (Cable, Internet, Sistema de comunicación interno.)

Existe sistema de televisión por cable, sistema de Internet, y sistemas de comunicación por radio.

Y también hay cobertura de las líneas móviles

5- Accidentes Físicos.

5.1- Manto freático: no existe en el sector.

5.2- Fallas: no tiene fallas dentro del límite de restricción (500m)

Si existe una cercana al terreno, esta se encuentra ubicada a unos 3500m

Y es la conocida como falla del aeropuerto. (Ver plano de restricciones del sector)

5.3- Cauces: Se encuentra cerca del sector al cauce zona franca pero no afecta de forma directa al terreno ni a su entorno, no por lo menos en un radio de 400m. (Ver plano de restricciones del sector).

5.4- Depresiones. No se encuentran depresiones de relevancia en el sector ya que posee una topografía relativamente plana. (Ver plano tipográfico del sector).

Variables del entorno

1- Equipamiento:

1.1- Salud:

No presentan tanta influencia en el entorno de nuestro proyecto, ya que tendremos asistencia médica del mismo centro. Aunque se encuentra cerca de centros y de salud y hospitales.

1.2- Comercio:

Presentan anexos de comercios minoristas, y esto nos puede favorecer porque así todo flujo peatonal que asista a estos comercios dará conocimiento y serán atraídos indirectamente a conocer el lugar.

1.3- Servicios Básicos:

Dentro del terreno contamos con los servicios básicos necesarios como son: agua potable, electricidad, cable, teléfonos, Internet y comunicación por radio.

Todos estos servicios ayudan a tener un buen funcionamiento interno, ya que son indispensables para las tareas diarias de todo ser humano.

1.4- Industrias:

El mas cercano esta en las mercedes, siendo así no creemos que influirá directamente por que la concurrencia de las personas q asistan ahí no será necesariamente la misma con que podrían visitar el centro recreativo, aunque por lo menos ayudara a que el flujo vehicular sea mas constante, siendo esta una alternativa visual para el Centro.

1.5- Educación:

Existen centros de educación primaria, secundaria y Universidad, estos es algo esencial en el desarrollo ya que puede servir de guía para los estudiantes de carreras a fines a la zootecnia porque dentro del centro existirán diferentes tipos de crianzas de animales que serán de interesante estudio. Además de esto podrán visitar el resto de ambientes existentes.

1.6- Áreas Verdes y Parques:

Este es un sector de reservas natural, por lo que nos favorece en la parte ambiental ya que mientras más vegetación el ambiente se torna más agradable, dando la sensación de humedad y con una temperatura fresca siendo esta una característica propia del lugar. También la amplitud de sombras de los frondosos árboles existentes ayuda a que la incidencia solar sea poca y menos molesta.

2- Zonificacion:

2.1- Fos: El factor de uso de suelo es de 0.61

2.2- Fot.: no hay un factor de ocupación total mínimo pero si existe un máximo de 2.78.

2.3- Retiros Mínimos:

Retiro Frontal: 3.00 mts. del 1ro. al 3er. piso.

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Retiro de Fondo: 3.00 mts. del 1ro. al 3er. nivel.

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Retiro Lateral: 3.00 mts. del 1ro. Al 3er. piso

4.00 mts. 4to. Nivel.

4.50 mts. 5to. Nivel.

Frente Mínimo: 200 mts

2.4- Áreas de lotes: El lote mínimo es de 1,000m² .

2.5- Usos Predominantes: Comercio y turismo.

Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1):

Este sector es caracterizado por la variedad de flora y fauna que presenta, tiene abundante árboles frondosos y de gran altura, lo cual nos favorece ya que ayudan a tener un ambiente fresco a los alrededores y mas en el sitio que estará ubicado el centro recreativo. Toda esta zona es llamado RN-1.

3- Sistema Vial

3.1- Flujo Peatonal: Tiene poco flujo peatonal, esto no afecta al desarrollo del lugar, ya que es la minoría y esta parte no es la determinante para el progreso del centro, pero si debemos de tomar en cuenta en la concurrencia en que estos visitaran el centro.

3.2- Flujo Vehicular. En su mayoría el flujo vehicular es el que tiene mas influencia en dicho centro eco turístico, ya que esta ubicado junto a la marginal que lleva al vivero de la alcaldía y a orillas de la carretera panamericana, en la cual circulan un sin numero de vehículos de diferentes índoles, ayudándolo así a que el centro sea mas visible y conocido exteriormente, y así llamando mas la atención para que luego pueda ser visitado por los que ya antes habían observado.

3.3- Transporte Colectivos:

Es otro punto a favor el paso de diferentes transportes colectivos urbanos y rurales frente al sitio, porque también se dará a conocer a todo tipo de clases sociales y nos facilitan la accesibilidad al proyecto, así la frecuencia de visitantes será más constante sin ningún problema de transporte.

3.4- Accesos: (Calles primarias, calles secundarias)

Existe un acceso al sector por medio de la carretera norte para los que van de este a oeste y por medio de un retorno que existe en el extremo este del terreno para los vehículos que van de oeste a este.

Para acceso al complejo se pretende construir un retorno justo al frente del terreno.

3.5- Derecho de Vías.

El acceso al Proyecto, es a través de la carretera Panamericana y por ser esta una vía con categoría internacional, Su Derecho de Vía es de 40.00 metros mínimos o sea 20.00 metros a cada lado de la línea central de la carretera

3.6- Elementos de las vías (asfaltadas, no asfaltadas, caminos, senderos).

Tal como se mencionó anteriormente, el acceso principal al Proyecto Eco-Turístico ARRIETA KING RANCH. Hotel and Resort, es la carretera Panamericana compuesta por cuatro carriles, dos en cada sentido y divididas por una mediana de 6.00 metros de ancho. La superficie de rodamiento se encuentra totalmente asfaltada.

Por otro lado, lateralmente y en la parte suroeste del terreno del Proyecto, lo recorre una calle sin asfaltar, que va hacia Monte Fresco, cuya superficie de rodamiento, es conformada de material selecto, que forma parte de la tercerería. Su Derecho de Vía es de 12.00 metros de ancho, sin andenes ni drenaje pluvial.

4- Servicios Básicos

4.1- Agua potable:

Este es uno de los servicios básicos más importantes que posee el entorno ya que es de gran prioridad tener agua potable para diferentes actividades.

4.2- Drenaje pluvial:

Aun no existe algo concreto pero ya está en los planes de la alcaldía tener un drenaje pluvial apta para todo los alrededores del centro, por el momento esto le afecta ya que es muy posible que exista la presencia de las aguas pluviales a orillas del terreno.

4.3- Energía Eléctrica:

Existe el alumbrado público y habitacional, esto ayuda a que el lugar a ciertas horas de la noche no sea tan peligroso como lo fuera aun más sino tuvieran electricidad, ya que existe más visibilidad a los alrededores y más progreso con la ayuda de este servicio básico también importante en la vida.

4.4- Aguas negras

El uso de letrinas y fosa séptica para las aguas residuales es lo más frecuente en el entorno del lugar.

4.5- Teléfono

Cuenta con este servicio, facilitando toda comunicación interna o externa del país.

4.6- Otros servicios

Tienen servicio de cable, y repetidoras de telefonías móviles, necesarias para el progreso entorno del lugar, ya que es el primero que influirá directamente al proyecto.

5- Accidentes Físicos

5.1- Manto freático

El manto freático del entorno, se encuentra a una profundidad similar a la del terreno del Proyecto o sea a niveles que oscilan entre 0.80 y 1.20 metros, disminuyendo las profundidad a mediada que en el entorno se acerca as las costas del lago de Managua, sucediendo lo contrario en la zona hacia el Sur del Proyecto.

5.2- Fallas

El entorno inmediato al Proyecto, no presenta manifestaciones de falla lo que es ventajoso para el mismo, dando bienestar y seguridad a los habitantes de la zona. Independientemente que tanto el Proyecto, como el entorno inmediato, no sufra la influencia directa de las fallas, el peligro mas cercano lo representa la falla del Aeropuerto Internacional, que como se sabe se ubica a poca profundidad y podría afectar de alguna forma su entorno.

5.3- Cauces

Cauces dentro del entorno inmediato no se encuentran, siendo el más próximo el de la zona franca localizado a 500 metros aproximadamente al Oeste, pero que no afecta directamente el lugar, por la lejanía en que esta ubicado, por lo que la contaminación de este, seria en menor escala.

5.4- Depresiones

En el entorno del Proyecto, no se presenta depresiones significativas que cause alguna afectación al mismo, encontrándose algunos pequeños bajones de nivel del terreno del entorno, que por su pequeña área no representa ningún peligro. Lo significativo y que debe señalarse, es la depresión formada por el lago de Managua, al Norte del Proyecto, cuya influencia más bien favorece el desarrollo del Proyecto, ya que con la implementación del saneamiento de dicho lago, este podrá ser aprovechado en el futuro, con fines turísticos, favoreciendo significativamente el Proyecto.

III. -PERFIL DEL USUARIO PARA EL PROYECTO

Con el objeto de determinar el parámetro, que indique el tipo de usuarios, la concurrencia, capacidad económica y gustos particulares de estos, así como conocer sus preferencias y poder tener un criterio más claro del perfil de los turistas a visitarnos, factor determinante al momento de diseñar nuestro Centro Eco Turístico, se realizó una encuesta, lo que nos indico que en 2004 entraron a Nicaragua aproximadamente 614,782 turistas (un 16% más que en el 2003). De estos unos 200,000 lo hicieron por el Aeropuerto Internacional.¹

Para la realización de la encuesta se determino que en esta investigación se debían plantear objetivos generales y específicos, por lo tanto se preparó la información necesaria, tomando en cuenta lo necesario para realizar la encuesta. Con lo cual esta información sería procesada con el objetivo de obtener los datos correctos, a partir de una muestra establecida, seleccionada del universo, que son los turistas que ingresan a Nicaragua en el lapso de 1 año, los resultados obtenidos nos servirán para tomar decisiones y conclusiones correspondientes.

El tamaño de la muestra fue de 138 personas, que representa el 12 % del total de turistas que ingresaron a Nicaragua por día, vía Aeropuerto Internacional. (ANEXO FORMULA DE LA MUESTRA)

De manera estratégica se seleccionaron dos lugares para la realización de la encuesta, para lo cual se tomo en consideración su ubicación y concurrencia. Habiéndose escogido El Hotel Best Western in Las Mercedes, donde el día Jueves 01 de Septiembre del 2005, en el periodo comprendido de 6:00 a las 10:00 de la mañana. Se realizaron 60 encuestas.

Con el objetivo de que los resultados fuesen más representativos, turísticamente hablando, se decidió que los encuestados serían Huéspedes del Hotel y no ser nicaragüenses, además estas personas debían tener cierta relación con las preguntas plasmadas en la encuesta.

De 138 personas que se encuestaron, 95 personas fueron en El Hotel Best Western in Las Mercedes y las 43 restantes fueron realizadas en el Aeropuerto Internacional.

ANALISIS DE LOS RESULTADOS

El proceso de análisis, de los datos de la información adquirida en las encuestas, se realizó de acuerdo a la mecánica siguiente:

1. Clasificar las diferentes repuestas a las preguntas.
2. Agrupamos cada respuesta en el grupo correspondiente.
3. Se realizó el conteo de cada uno de los grupos y se registraron en una tabla de cálculo.
4. Una vez obtenidos los cómputos, se calculo la media aritmética de los mismos.
5. Para facilitar la interpretación de los datos, estos resultados se graficaron porcentualmente.
6. Se elaboró un cuadro comparativo con estos resultados.

Con la información recopilada, se logró obtener respuestas a algunos de nuestros objetivos planteados en la investigación, los cuales se consolidan en las graficas siguientes:

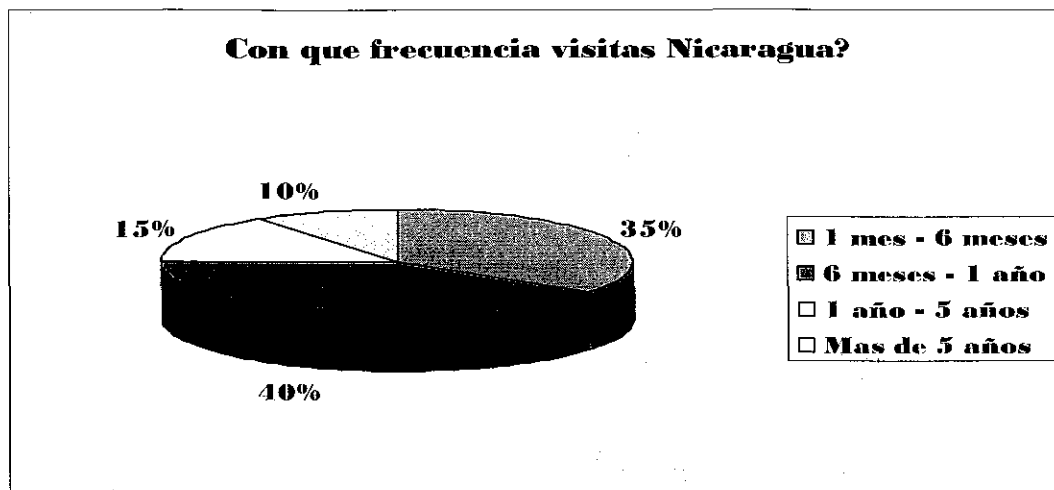
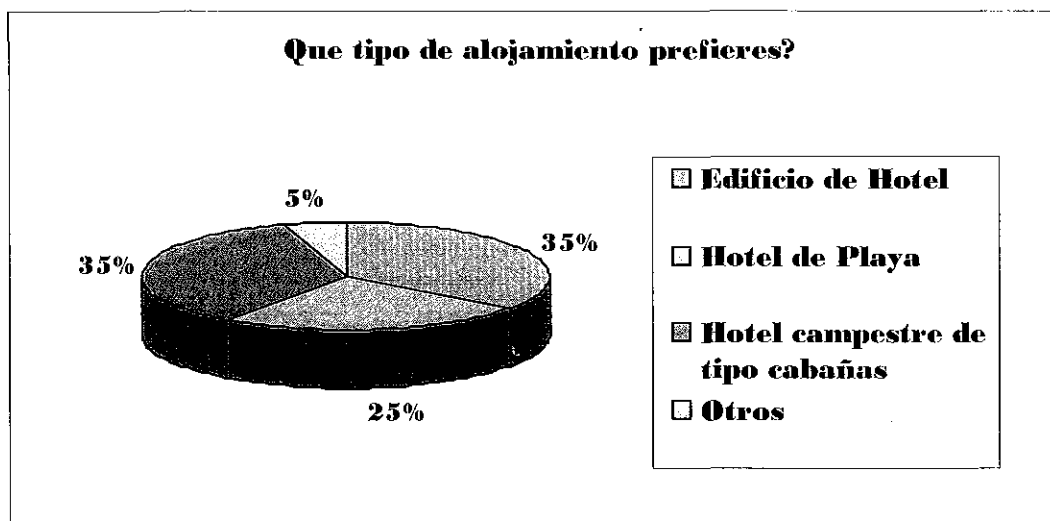


Grafico (#2)

Como se podrá observar en el grafico, la frecuencia con que los extranjeros visitan Nicaragua, en un periodo de 6 meses a 1 año, es de 40%, siendo 5% más que los que visitan el país en un lapso de 1 mes a 6 meses. El 15% de los visitantes a Nicaragua, lo hacen de 1 año a 5 años y el 10% son los que entran con menor frecuencia a Nicaragua, en un periodo de 5 años o más.

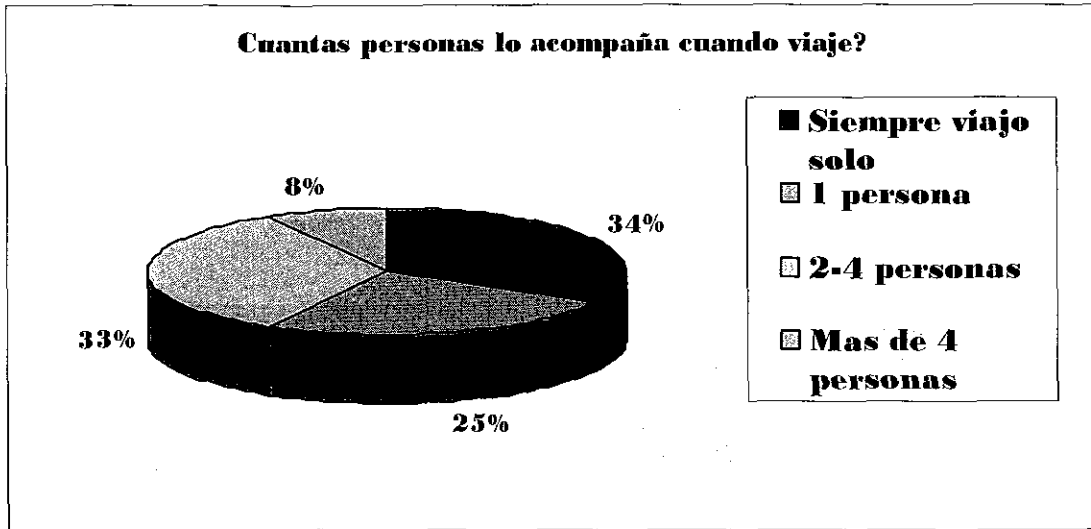
Este análisis nos da un aproximado de cuantas personas podrían visitar el centro.



(Grafico #3)

En este caso el 35% prefiere alojarse en un Edificio de Hotel, cuando los motivos del viaje son de negocios o el huésped es de carácter conservador, otro 35% se inclina por un Hotel de estilo campestre, por razón que viene de vacaciones o en busca de un lugar fresco y acogedor.

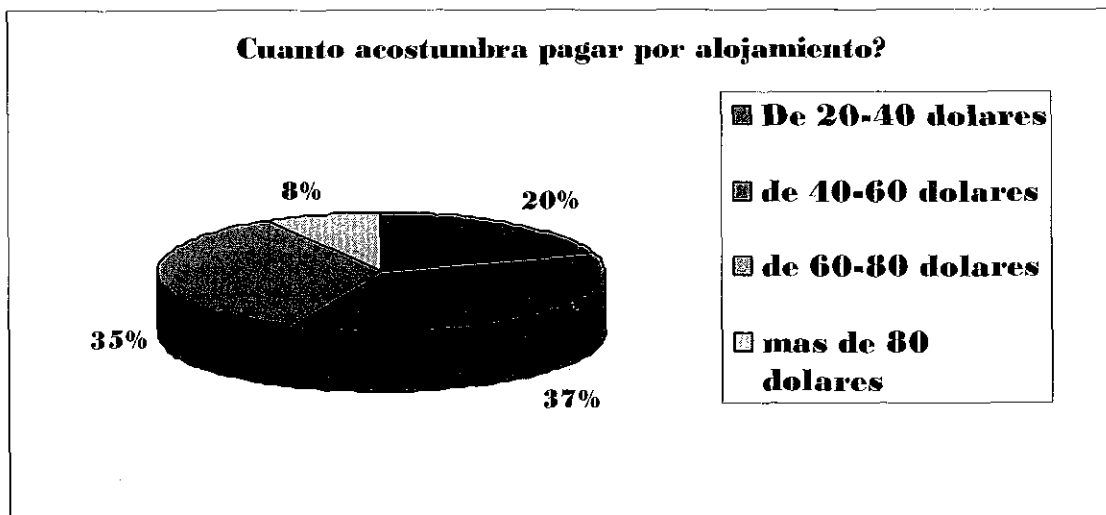
El 25% opta por Hotel de Playa, y por ultimo el 5% restante no tiene preferencia del tipo de hospedaje.



(Grafico #4)

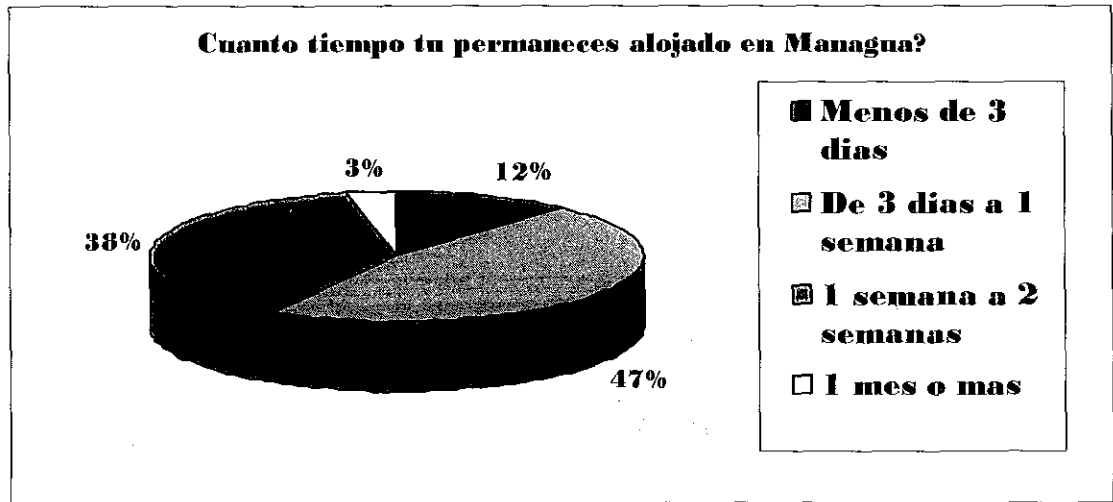
El 34% de los encuestados siempre viajan solo, el 33% viaja acompañado por 1 persona, el 25% los acompañantes de viaje son de 2 a 4 personas y el 8% restante vienen con más de 4 personas.

Dándonos esto una alternativa del diseño a las cabañas futuras y el tipo de habitación que tendrá el hotel dentro del complejo.



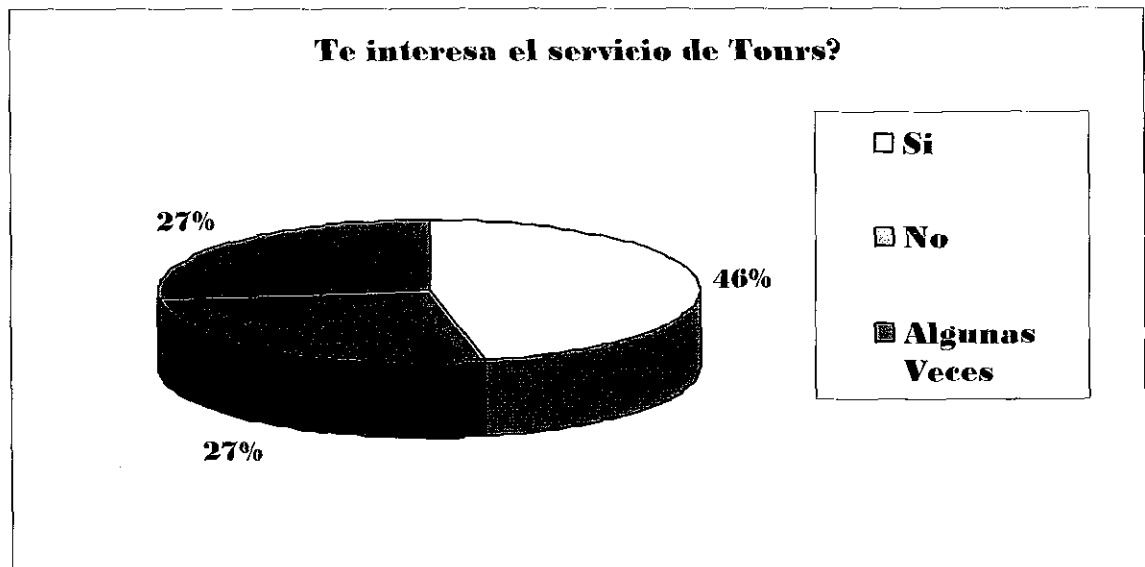
(Grafico #5)

En base a 138 personas encuestadas en el Hotel Best Western in Las Mercedes, 51 personas que representan el 37% pagan por alojamiento entre \$40 y \$60, 48 personas que representan el 35% de la muestra pagan de \$60 a \$80, 28 personas que equivalen al 20% pagan entre \$20 y \$40, 11 personas equivalentes al 8% de encuestados, suelen pagar más de \$80. Siendo este un indicador para determinar las tarifas posibles de hospedajes en cabañas y Hotel.



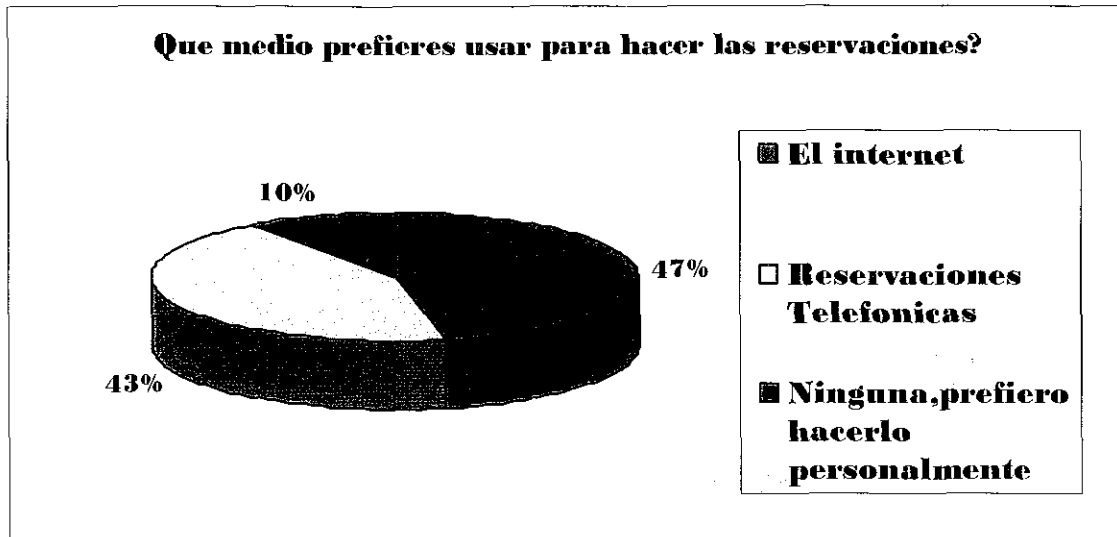
(Grafico #6)

Del total de la muestra, un 47% respondió que el tiempo que permanece alojado en Managua cuando visitan Nicaragua es de 3 días a una semana, el 38% permanece alojado de una a dos semanas, un 12% señala que el tiempo que se alojan en Managua es menor de tres días y solamente el 3% de los huéspedes encuestados permanecen de 1 mes o más.



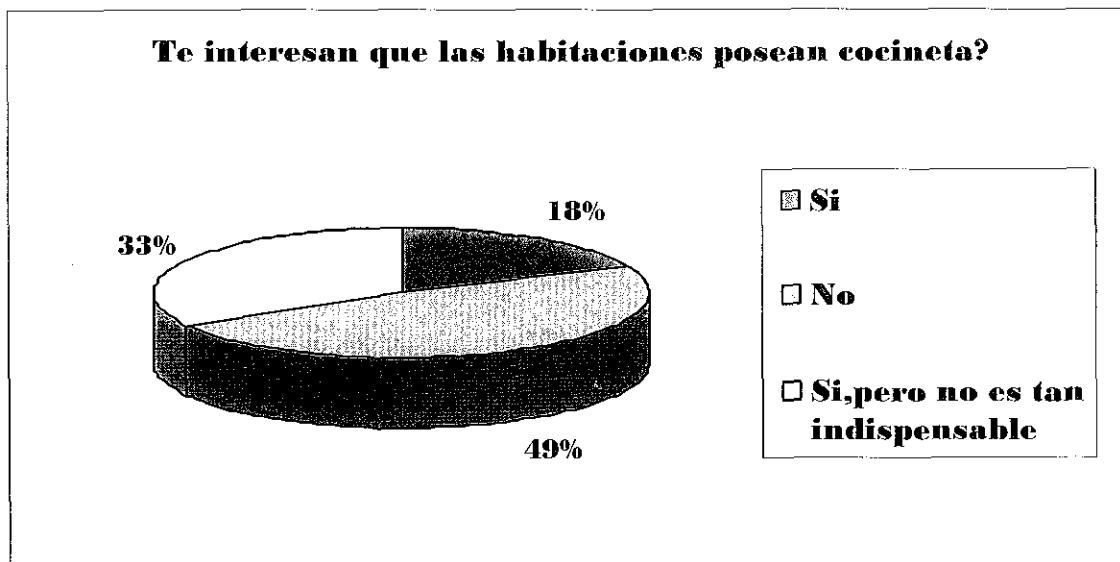
(Grafico #7)

Los resultados si les interesa o no el servicio de Tours a los turistas, refleja que al 46% le interesa el servicio de Tours, el 27% de encuestados dicen no interesarle y el 27% restante respondió que algunas veces



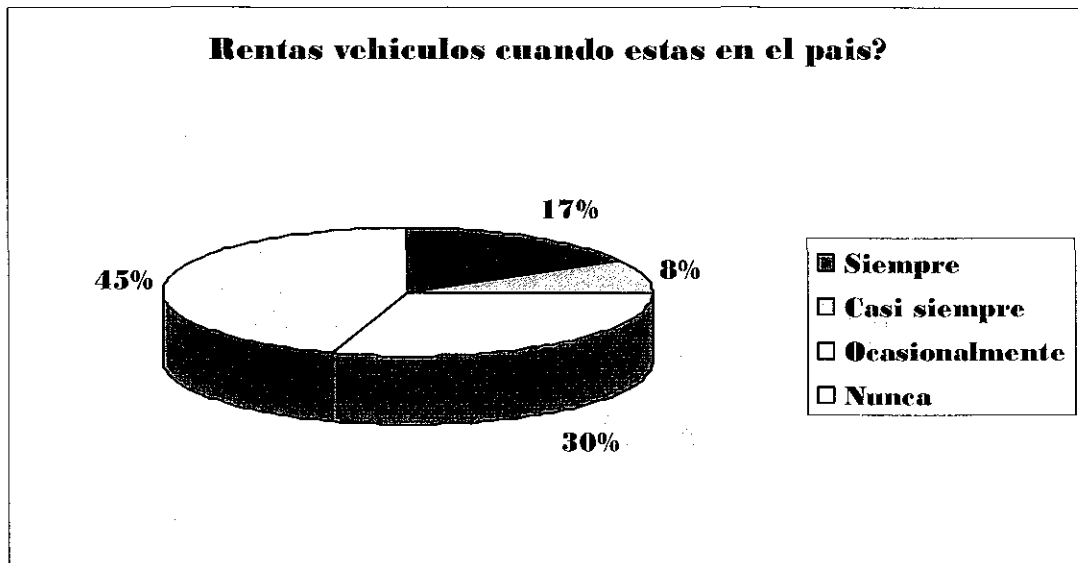
(Grafico #8)

De las 138 personas extranjeras encuestadas, el 47% de estas respondieron que hacen las reservaciones por El Internet, el 43% respondió que hacen Reservaciones telefónicas y el 10% dicen hacerlas personas



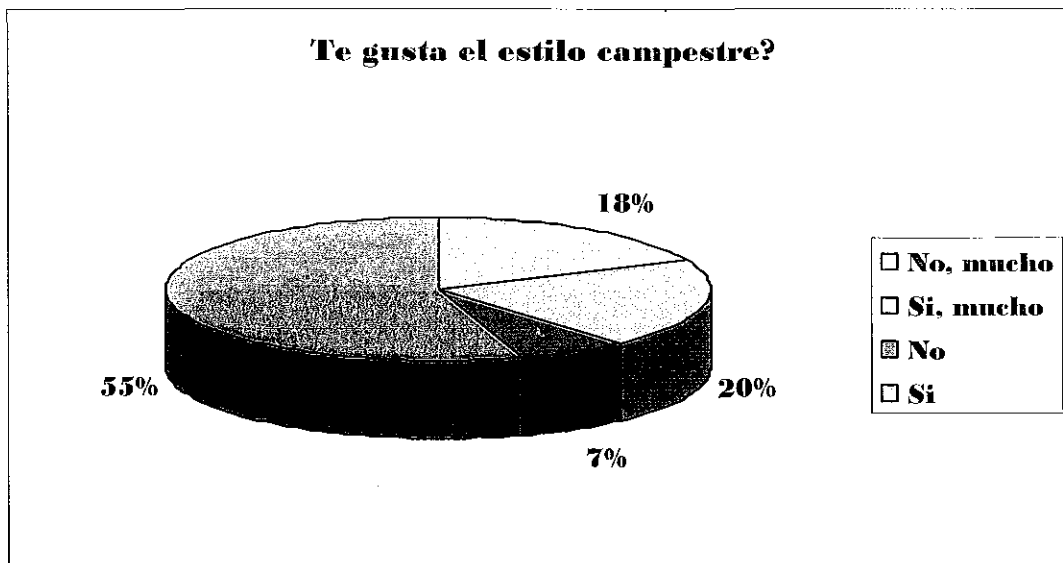
(Grafico #9)

El 49% del total de la muestra no les interesa que las habitaciones posean cocina, el 33% dicen que si pero que no son tan indispensables, y el 18% restante de los encuestados, contestaron que si les interesa.



(Grafico #10)

El 45% respondió que nunca renta vehículos cuando esta en Nicaragua, otro 30% dice hacerlo ocasionalmente, el 17% de encuestados optan siempre por utilizar este servicio y el 8% dicen que casi siempre utiliza este servicio.



(Grafico #11)

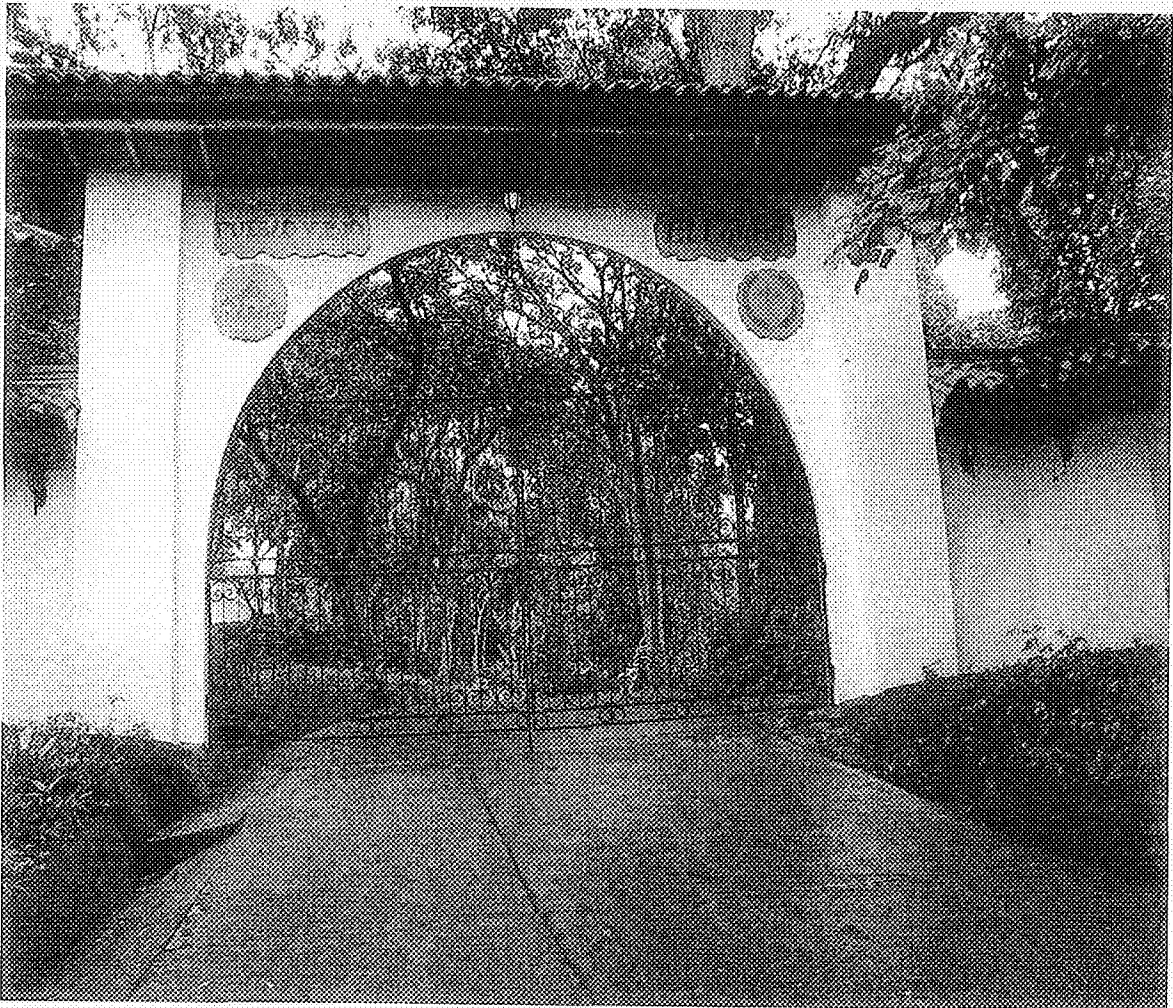
Los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a 138 personas extranjeras, el 55% si les gustan los Hoteles de estilo campestre, el 20% dicen que si les gusta mucho este estilo, el 18% contestaron que no les gusta mucho, y el 7% dicen no gustarles este estilo de Hotel.

V-ESTUDIOS DE MODELOS ANALOGOS

❖ Modelo Análogo 1.

“ HOTEL DE MONTAÑA PUEBLO VIEJO ”

Del obelisco de altos de santo domingo 5 Km. al sur.



(Imagen #15)

Antecedentes.

El Hotel de montaña Pueblo Viejo, se encuentra ubicado a 5.5 kilómetro. Al sur de la zona residencial Altos De Santo Domingo, al Sur de Managua.

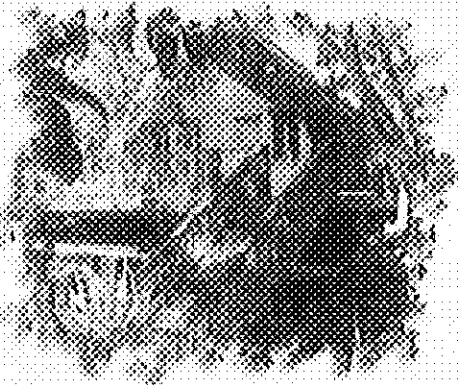
Posee un área de 292,303.05 m², forma parte de los terrenos de la Hacienda El Laurel, y esta rodeado de una abundante flora y fauna que combinada con el medio ambiente del lugar, resulta un sitio acogedor, interesante y propicio para disfrutar la naturaleza.

Pueblo Viejo, es un hotel con apartamentos y un centro de convenciones, inmerso en una finca de café orgánico, a 550 metros de altura, de 31 hectáreas, rodeada de bellos jardines y un clima fresco que hace muy agradable su estadía.

En Pueblo Viejo, usted se aloja en casas equipadas con todas las instalaciones modernas (cocina privada, aire-acondicionado, teléfono, cable, Internet), experimentará un servicio personalizado en un ambiente elegante y acogedor en medio de la naturaleza.

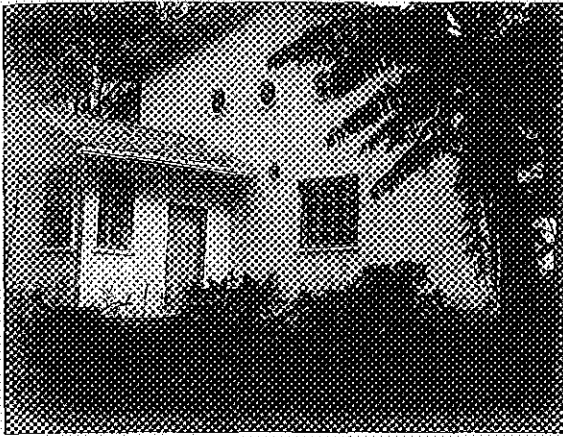
Hotel de Montaña Pueblo Viejo ofrece todas las comodidades modernas para realizar diferentes tipos de actividades en la naturaleza.

El hotel fue construido en al año 2004 por el Ingeniero Jorge Lacayo. Habiendo sido remodelado en el primer semestre del 2005 por los Arquitectos Luís Medal y Chantal Jaenés. Estos últimos también participaron directamente en el diseño del mismo.



La obra tuvo un costo total de 2.5 millones de dólares y fue recientemente inaugurada por el Señor Presidente Ingeniero Enrique Bolaños Gayer.

1.1.2. Texturas (Observar: Tonal y Táctil)



(Imagen #18)



(Imagen #19)

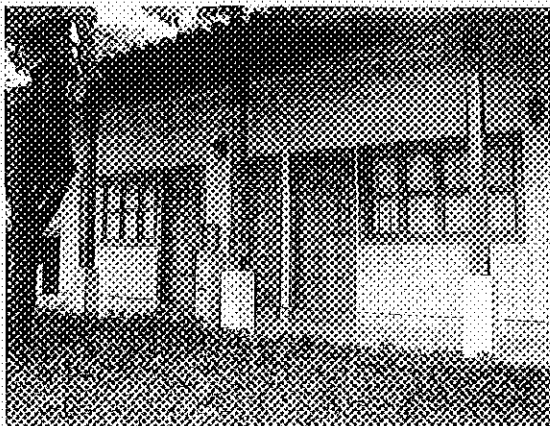
Sobresalen entre las superficies de las paredes texturas lisas, rugosas producidas en dependencia del tipo de acabado del mortero. También sobresalen algunas texturas de materiales como la piedra, la madera, el barro y el vidrio.

En la parte exterior de los apartamentos, la superficie es rugosa dado el acabado de las paredes, en los interiores las superficies son más lisas y de acabados más finos.

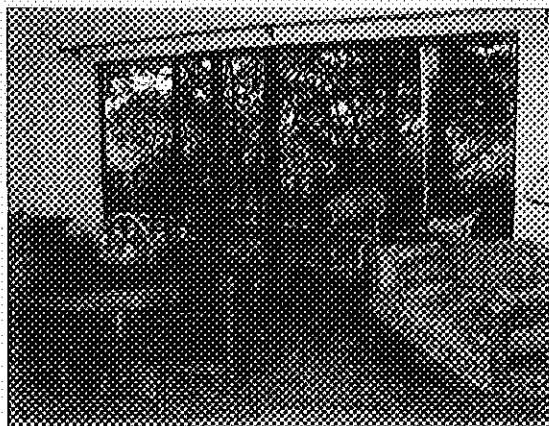
En la superficie de los techos, destaca en texturas, la teja de barro de tipo español que le viene a dar una sensación más de ambiente campestre, aunque también en los techos sobresalen otros materiales orgánicos como la paja y la madera.

En los pisos y aceras se encuentran texturas de piedra laja, piedra bolón, cerámicas entre otras.

1.2. Características cromáticas



(Imagen #20)



(Imagen #21)

En cuanto al color el más importante es el blanco, podríamos decir que todo el complejo es una mezcla de colores donde el predominio lo hace el color blanco. También sobresalen colores como el rojo en la madera, el color marrón en los techos y pisos y el color de la naturaleza (verde). Todos estos colores le dan cierta calidez y sobriedad al diseño arquitectónico.

La presencia del color blanco, hace resaltar los relieves de los materiales como la madera y las cerámicas, etc. Esta característica hace que las construcciones mismas sobresalgan en su entorno, también se crea mejor el efecto de luz y sombra en las superficies

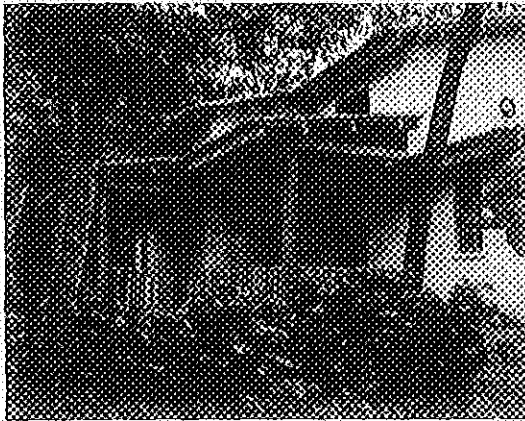
1.2.1. Equilibrio, movimiento y predominante

Como ya lo mencionábamos anteriormente. Los edificios son en su mayoría de planta rectangular y con formas bastante ortogonales, en lo que a fachadas se refiere por lo que es fácil saber si hay equilibrio o no. Empezaremos con los apartamentos. Estos poseen un equilibrio axial en planta y un equilibrio oculto en lo que son las fachadas. El restaurante posee equilibrio axial en lo que es planta y elevaciones.

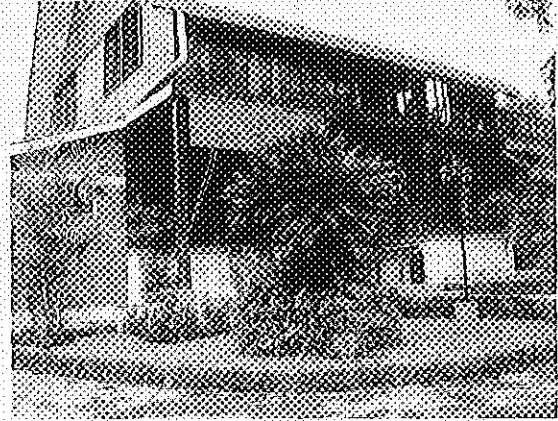
Los edificios de uso administrativo y el centro de reuniones, tienen una simetría axial en lo que es la planta y también en sus fachadas, el resto de edificaciones posee las mismas características de equilibrio axial, en lo que es la planta y sus elevaciones. (Con algunas pocas excepciones).

De un inicio los dueños, pensaron en mantener un equilibrio natural, para no generar un Impacto Ambiental, ya que el sitio es un área con bastante flora y fauna. Por esta razón, solo se construyó un promedio de 4 de las 29 manzanas que posee el complejo, para de esta forma no contaminar el hábitat natural.

1.3. Proporción aplicado al complejo



(Imagen #22)

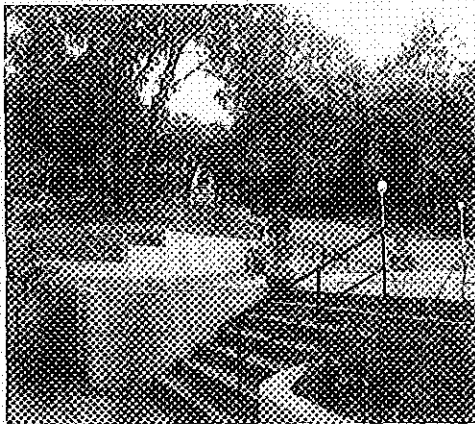


(Imagen #23)

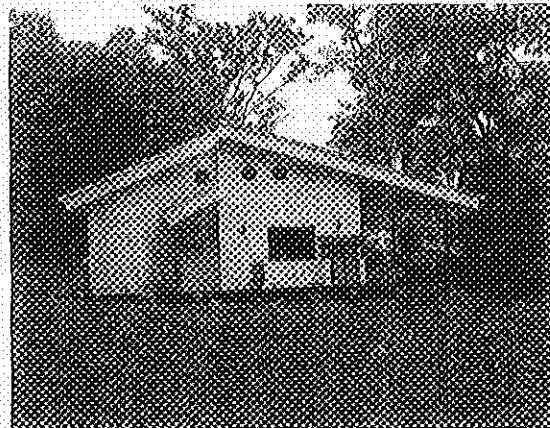
En la mayoría de los casos se da una proporción de 1-2. También las secciones son proporcionales la una a la otra. P/e tenemos una área de hospedaje de 60 personas y tenemos un restaurante para 100 o sea que las 60 personas mas unas 40 que podrían ser visitantes del restaurante.

Concluimos que el restaurante resuelve la función, pero a la vez no es demasiado grande como para romper la proporción en el lugar. Esta regla se aplica a todo el resto de zonas del Hotel

1.3.1. Presencia del ritmo



(Imagen #24)



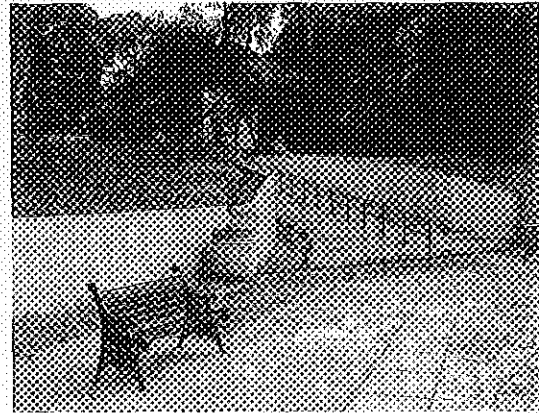
(Imagen #25)

Tenemos presencia de un ritmo constante en todo el complejo, empezando en los elementos de fachada donde la repetición de los elementos es de manera constante.

1. Contenido: Aspecto formal



(Imagen #16)



(Imagen #17)

1.1. Características formales

1.1.1. Estilo arquitectónico

El hotel Pueblo Viejo, no tiene un estilo arquitectónico claramente definido. Si podemos decir que presenta varias características de ciertos estilos particulares. Se utilizan varios elementos propios de la arquitectura Española de la Colonia y de la arquitectura de moderna. Ambas se juntan para formar un solo estilo. Vale la pena señalar, que los elementos que más sobresalen, son los del estilo colonial. Tales como: teja, madera, ladrillo de barro, corredores y pórticos, etc.

Las instalaciones físicas, la componen edificios bastantes simples en cuanto al diseño en planta, ya que no presentan mucho movimiento. Son bastante ortogonales en su gran mayoría. Evitando los cambios bruscos de sentido y las líneas curvadas.

La altura promedio de las edificaciones, es de 2.80 metros por planta. Por lo que difiere del estilo colonial, donde las casas en su gran mayoría son de 3.80 metros por planta.

Además, los elementos arquitectónicos que caracterizan este estilo, especialmente las fachadas, se pierde un poco porque no se usan los criterios de proporción que plantea el estilo, ni el uso de estilos de puertas y ventanas que tanto caracterizó dicho estilo.

En ciertos casos se da también de manera secuencial (pero de manera bastante esporádica).

También se percibe ritmo en los elementos como las columnas en los corredores, terrazas, ventanas, etc. En los elementos de circulación se destaca el ritmo en: escaleras, pasamanos, bordillos y barandas.

2. Aspectos funcionales

2.1. Zonificación:

Según el plan regulador de Managua la zona está clasificada como área sub-urbana rural. Está ubicada en el distrito 5 de Managua, en el lugar conocido como San Isidro de la Cruz Verde.

2.1.2. Área sub.-Urbana:

Se considera como un área de amortiguamiento y control del crecimiento urbano y a su vez de transición hacia el área rural; cuya tendencia es la subdivisión del suelo por desarrollarse a orillas de uno de los accesos principales a la Ciudad. Actualmente comprende desarrollos Semi-rurales. En esta área se permite el crecimiento de áreas residenciales de parcelas muy amplias.

2.2. Zona de Quintas de Densidad Alta (ZQ-1): Le corresponden las áreas destinadas para el uso residencial de parcelas muy amplias, con características de quintas y usos de producción agropecuaria no intensiva.

2.2.1. Uso del Suelo: Vivienda individual.

2.2.2. Usos Predominantes: Quintas de Densidad Alta.

2.2.3. Usos Secundarios: Instituto de Investigación, puesto de salud, servicio de veterinaria, jardín botánico y otros conforme lo establecido en el Plan Regulador vigente para la Zona de Producción Agropecuaria No Intensiva (PA - 1).

2.2.3. Usos Complementarios: Servicios incidentales.

2.3. R.2 Ocupación del Suelo:

El lote mínimo es de 1,750 m²

Retiro Frontal : 15.00 mts.

Retiro de Fondo: 5.00 mts.

Retiro Lateral : 5.00 mts.

Frente Mínimo: 30.00 mts.

FOS : 0.25mts.

FOT Mínimo : 1mts.

FOT Máximo : 0.34 mts.

Nota:

Datos tomados del plan de desarrollo urbano y territorial.

Fuente:

¹ **Fuente:** Diagnostico Urbano. Dirección de Urbanismo. Alcaldía de Managua. (Octubre 1977)

² **Fuente:** Estimaciones y Proyecciones de Población en base a Censo de Población. Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censo. INEC

Con todo esto podíamos decir que el proyecto se encuentra dentro del programa de uso de suelo de la alcaldía de Managua.

2.4. Circulación

La circulación interna se da por medio de pasillos y espacios comunes, también se da de forma directa entre algunos ambientes. La comunicación entre los apartamentos, se da por medio de aceras, que comunican los apartamentos entre si y con las diferentes zonas del complejo.

Toda la circulación sigue el sentido de ordenamiento de las cabañas. La circulación principal se da, en lo que es la calle que va desde el acceso principal, al restaurante conocido como el lanchón.

Aquí es donde se da la mayor cantidad de circulación, tanto vehicular, como peatonal. Esta circulación principal amarra ambientes como: los apartamentos 1-5, el edificio administrativo el parque central, la plaza, el comedor, el centro de convenciones, la piscina y el lanchón. (Ver plano de circulación en Anexo #7).

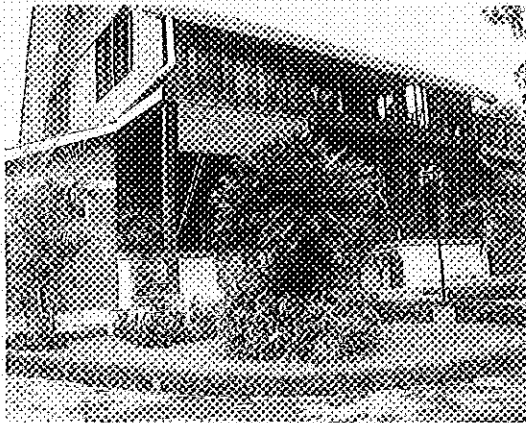
La mayor cantidad de circulación es peatonal, por lo que en esta zona son bastante comunes. La circulación secundaria se da, en lo que es la calle que va del acceso principal, a las cabañas 6-12, en la parte sur-este del terreno. La mayoría de la circulación a este sector es vehicular, dado la lejanía de los ambientes principales, claro que con esto no estamos diciendo que la circulación peatonal sea nula o que no exista. Si hay pero en una menor escala.

No existe una circulación exclusiva para lo que es servicio, vehicular ni peatonal. Si existe área de descarga para el área de servicios.

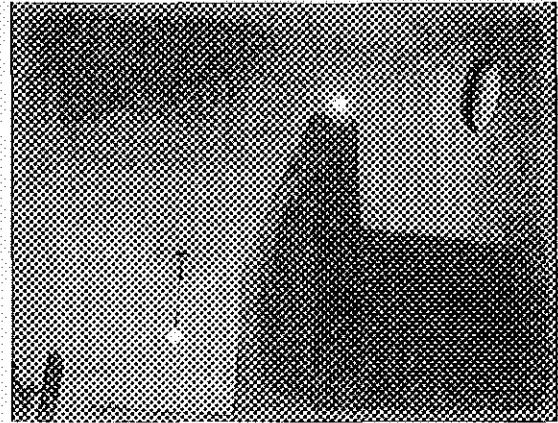
2.4.1. Adyacencia (Continuidad de ambientes)

Se da la adyacencia en los ambientes de uso común, como los de uso habitacional, uso general y uso de servicios.

2.5. Iluminación



(Imagen #26)



(Imagen #27)

El lugar, por las características propias del entorno, no posee una incidencia solar tan constante y directa debido a la abundante vegetación. Esto hace que el lugar sea un poco oscuro en ciertas horas del recorrido solar.

Sí cabe destacar, que en la mayoría de los casos, se aprovecha al máximo la cantidad de luz solar, especialmente los ambientes que más lo ameritan, como el área del parque, la piscina, las plazas, y los ambientes de uso común.

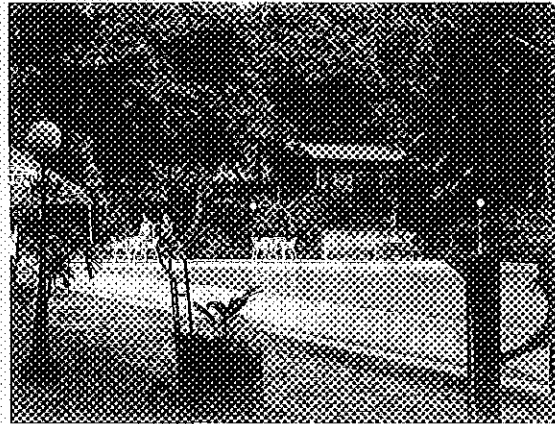
En los edificios la iluminación se da de forma directa, a través de las ventanas que en la mayoría son de vidrio oscurecido. Estas satisfacen la mayoría de los ambientes en lo que a luz natural nos referimos, ya que las ventanas están presentes en todas las fachadas. Los ambientes donde la iluminación natural no satisface en su totalidad, son complementados con iluminación artificial.

La iluminación artificial se da en las horas de la tarde, porque el lugar en la temporada de invierno, se mantiene un poco nublado al llegar las horas de la tarde. También la iluminación artificial es útil en el horario nocturno, el lugar posee luminarias de no muy alta cantidad de luz, pero sí satisfacen las necesidades del lugar.

2.6. Ventilación



(Foto #28)

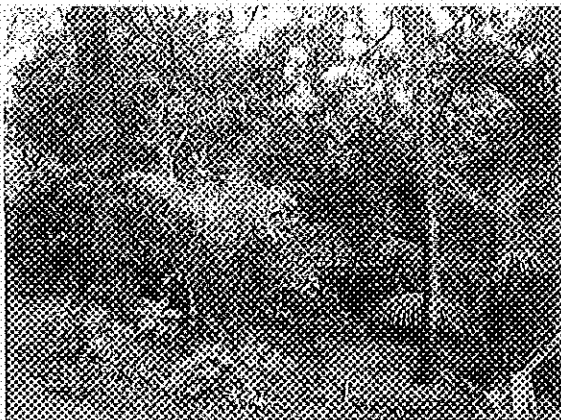


(Foto #29)

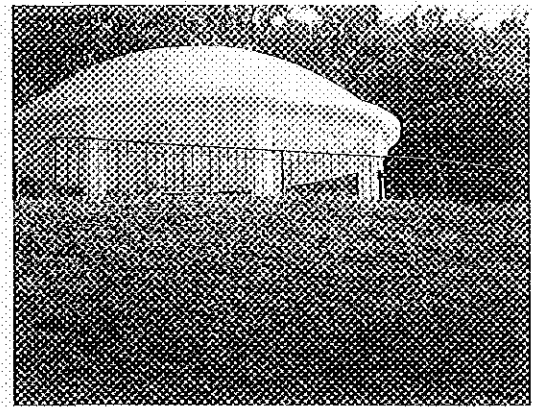
La mayoría de los ambientes tiene una ventilación cruzada y según se observó es bastante buena en el interior. El viento sopla en dirección sur-este, la humedad en el aire es de XX y esta hace que la temperatura baje unos 2° centígrados con respecto al área de Altos de Santo Domingo.

También se observó que por la ubicación de los árboles, en ciertos lugares se siente la falta del viento, ya que los árboles sirven como barrera. Esto permite la presencia de bolsas de aire que se forman en estos lugares. Además se cuenta con ventilación artificial en todos los ambientes, esto viene a equilibrar los niveles necesarios.

2.7. Acústica Los edificios no tienen protección acústica, y se observó, que no es tan necesario en el lugar, dado ser un ambiente bastante tranquilo y no se observó ambientes donde la protección acústica sea indispensable. Otras consideraciones ambientales (Termicidad, Pluviosidad, Asolamiento, Aislamiento contra Polvo, Insectos)



(Imagen #30)



(Imagen #31)

2.8. Termicidad.

La temperatura media promedio es de 24º centígrados en el exterior y entre 25º a 27º en el interior, por la noche la temperatura desciende entre 3º a 4º centígrados llegando algunas veces a los 19º centígrados.

2.9. Pluviosidad.

En lo referente a la pluviosidad, las estaciones meteorológicas de Ineter, en su ultimo reporte de Junio del 2005, se registró una precipitación mensual de 397.00 mm. Si comparamos estos con la norma histórica de 243.9 mm, nos dará como resultado un incremento de 153.00 mm, que es aproximadamente un 62.8 % mas de lluvia, que lo registrado en épocas pasadas en la misma temporada

Nota: estas precipitaciones corresponden de las siete de la mañana a las siete de la noche.

Datos tomados de la estación meteorológica campos azules de Masatepe.

2.10. Asoleamiento.

La mayor cantidad de área soleada, es la parte Sur-oeste del complejo, que es donde se ubican los espacios de uso común y las áreas de esparcimiento.

Las partes donde el sol incide más directamente no son muchas, ya que la arborización del terreno es abundante, la mayoría de las áreas donde el soleamiento es mayor, son las áreas construidas.

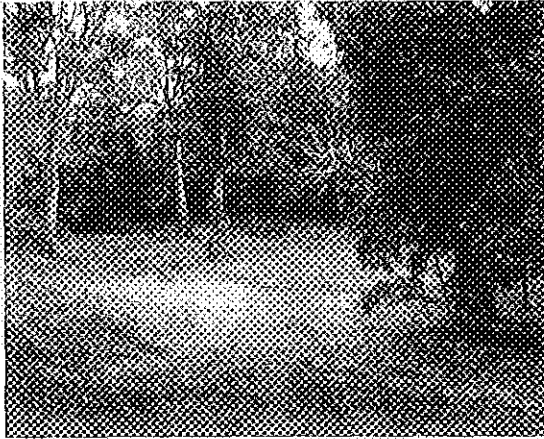
2.11. Aislamiento contra polvo.

No hay aislamiento contra polvos, ya que la presencia de este no existe y en el peor de los casos es irrelevante.

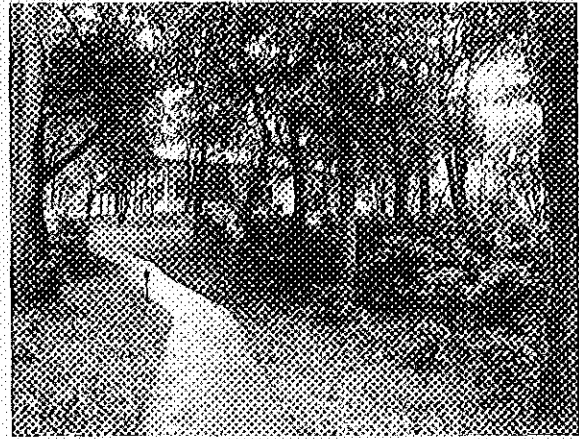
2.12. Insectos.

Dada la humedad del lugar y la abundante vegetación, existe presencia de insectos y otros animales molestos. En el interior de los ambientes estos tienen un tipo de repelente, pero en el exterior es bastante tedioso especialmente en la época de lluvia y por las horas de la tarde

3. Niveles existentes según pendientes del terreno



(Imagen #32)



(Imagen #33)

Los niveles del terreno no son regulares, en algunos casos la pendiente es hasta de 20%, para ciertos sectores del lugar especialmente cuando hay promontorios o depresiones. Estos niveles influyeron mucho a la hora de hacer la distribución de las edificaciones y del trazado de las vías.

Hasta cierto punto el complejo se beneficia de estas pendientes, que en teoría parecería una desventaja, pero que en este caso dichas irregularidades del terreno, ayudan al funcionamiento del mismo, porque se aprovecha esto para lograr mejores vistas en lo que son las partes mas altas.

4. Aspectos Estructurales

4.1. Identificación del Sistema Estructural

Los materiales predominantes son los siguientes: en el cerramiento predominan los bloques de mortero, ladrillo cuarterón y madera.

En el techo predominan, la teja, madera y láminas de Zinc.

En los pisos se distinguen el mortero, cerámicas y la madera en ciertos casos.

4.1.2. Los acabados

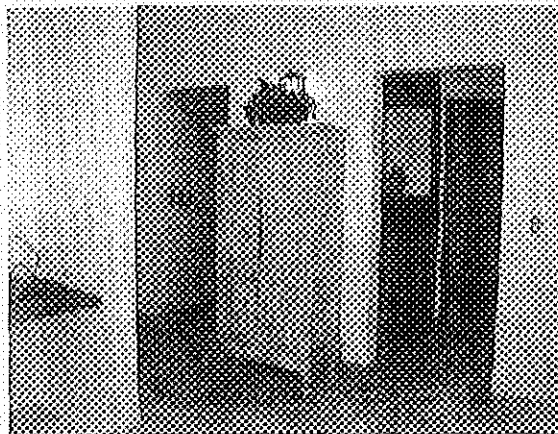
Estos se destacan en el diseño de las edificaciones, pues son los que causan el mayor impacto visual. Los acabados rústicos forman un conjunto colonial, resaltando mayormente la teja y la madera, así como los enchapes de piedra en las paredes y senderos. Las paredes están revestidas con un repello guachado y con pintura de color blanco marfil.

En algunos lados, las paredes están sin revestimiento, dejando los materiales de cerramiento expuestos.

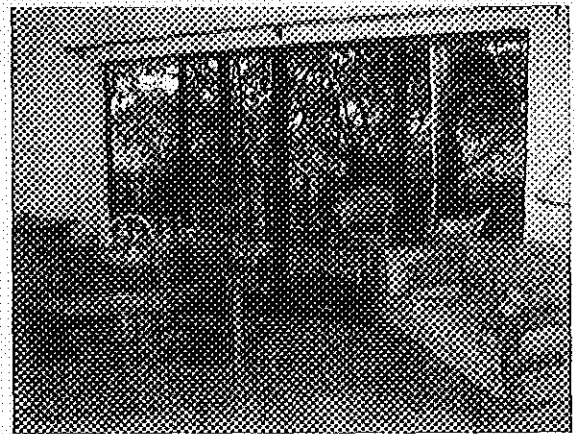
Los pisos están revestidos con materiales cerámicos y pétreos.

En los interiores se combinan superficie de paredes lisas y paredes con texturas rugosas. Además en lo referente a color sigue predominando el blanco.

5. Aspecto Espacial



(Imagen #34)



(Imagen #35)

5.1. Diseño de espacios abiertos o cerrados

Hablando de manera general, el complejo debería estar diseñado para ser un conjunto totalmente cerrado, esto debido a su posición dentro del entorno urbano.

Pero hablando de la realidad, es un diseño semi-cerrado, ya que a pesar de estar lo suficientemente completo para la función que fue diseñado, no cuenta con muchos de los espacios necesarios para ser un espacio cerrado.

Todo el conjunto se desarrolla desde un centro de distribución central, que en este caso es el parque ubicado frente a la capilla, de aquí parte hacia los demás lugares del Hotel, por lo que el conjunto es un diseño semi-cerrado, además por las características de los ambientes internos, se tiene que también se trata de un diseño semi-cerrado.

5.2. Presencia de un espacio central



(Imagen #36)

Se observara las áreas libres también llamadas obras exteriores y se Identificara los siguientes puntos: Tipos de obras existentes (Parqueos, aceras, acceso, áreas verdes, paneles, tanques, caseta de seguridad, cerca o cerramiento, etc.). Forma como están organizadas en relación al edificio.

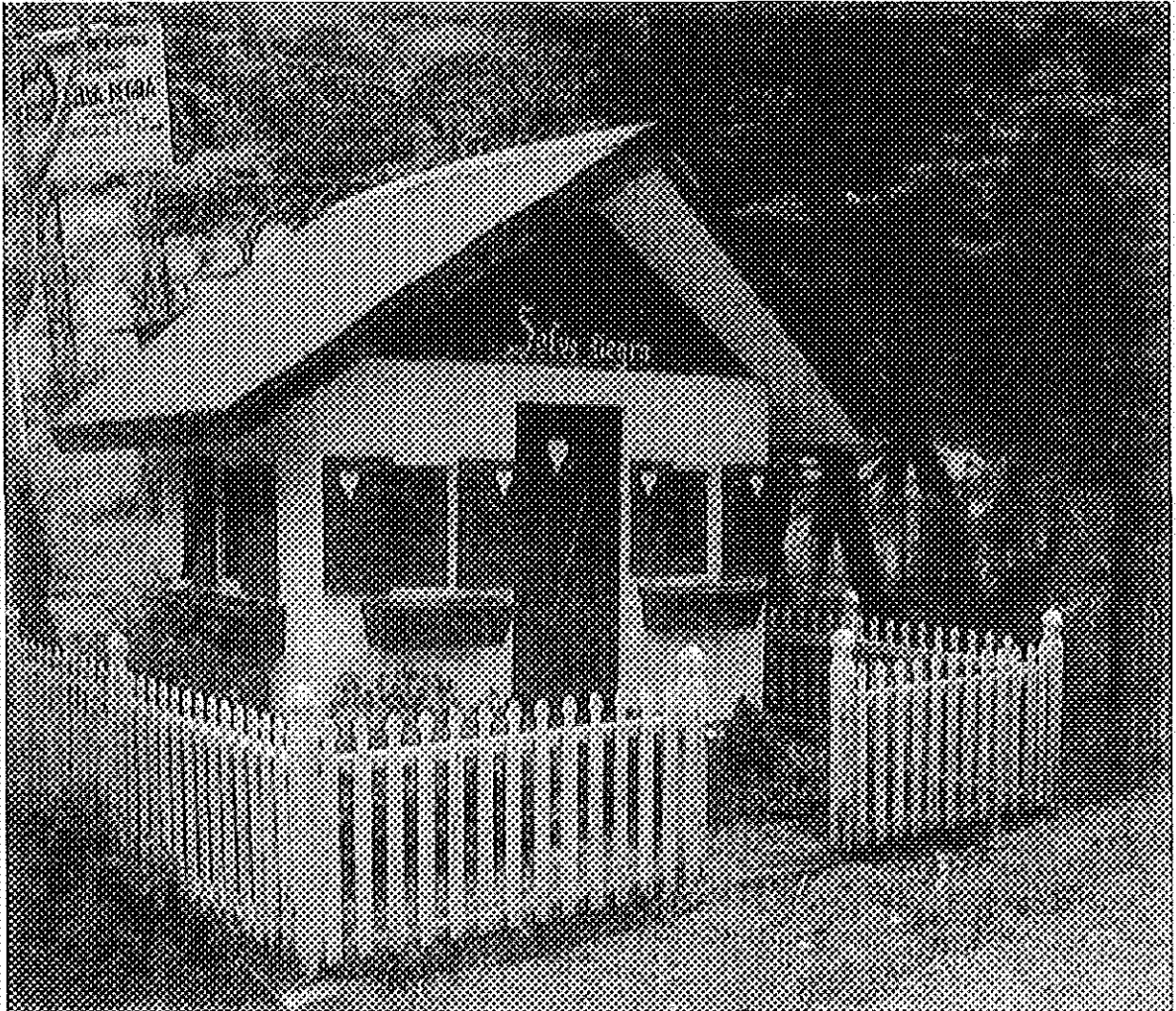
Se observara el entorno del edificio y se identificara lo siguiente. Características morfológicas (en planta y elevaciones). Vías de acceso y perimetrales Los usos

Modelo Análogo 2

Hotel y Cabaña de Montaña

HOTEL DE MONTAÑA SELVA NEGRA

KM 142 CARRRETERA A JINOTEGA - MATAGALPA NICARAGUA.



(Imagen #37)

Antecedentes

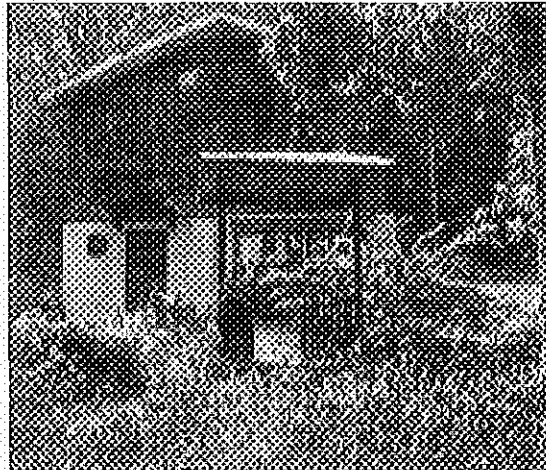
El Hotel de montaña Selva negra se encuentra ubicado A unos 142 Km. al norte de la capital en la carretera que conduce a la ciudad de Jinotega en el departamento de Matagalpa.

El complejo esta ubicado aproximadamente a unos 1,300 m sobre el nivel del mar, lo que lo hace un lugar con un agradable clima y ambiente.

Posee un área de 270,000 m² de un sector de la hacienda selva negra, y esta rodeado de los espectaculares bosques húmedos del norte de nuestro país. El lugar posee una abundante flora y fauna.

El hotel selva negra posee bungalow y apartamentos equipados para alojar a las personas de una manera bastante cómoda donde las personas pueden disfrutar del contacto con la naturaleza.

Todo el lugar posee las instalaciones básicas necesarias como: agua, energía eléctrica, teléfono y TV. las instalaciones son de un diseño sencillo pero bastante cómodo en un ambiente



(Imagen #38)

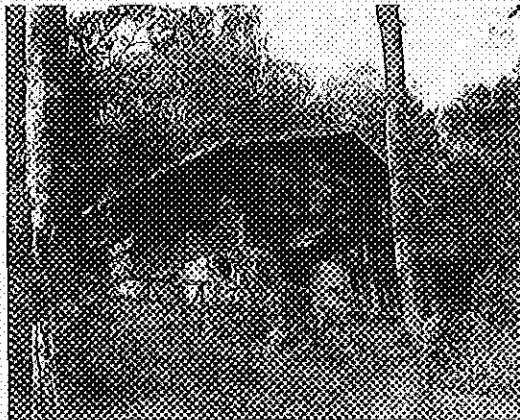
El hotel fue construido en al año 1975 y remodelado en varias ocasiones la ultima fue en 2001.

Al complejo turístico es fácil llegar y tiene una interesante y extensa historia. Eddy y Mausí Kühl, fundadores y dueños del complejo, son personas sensibles con la ecología y tienen amplios conocimientos de la historia de la zona. Los esfuerzos ecológicos del complejo han recibido reconocimientos internacionales y nacionales. Un viaje a Selva Negra es uno que no se olvida fácilmente.

Cabe señalar que el hotel selva negra fue el primer hotel eco turístico del norte del país, y su importancia radica en la gran cantidad de turistas que lo visitan.

La obra un costo aproximado de 900,000 dólares y fue inaugurada en el año de 1998 en presencia de autoridades locales y extranjeras.

1. Contenido: Aspecto formal



(Imagen #39)

1.1. Características formales

1.1.1. Estilo arquitectónico

El hotel selva negra no posee un estilo arquitectónico definido.

Esto se debe a que no sigue ningún patrón de diseño. A la hora que se hizo la planificación del mismo.

Puesto que no se siguió con las especificaciones de diseño de la empresa, esto porque al final el diseño no se adaptaba (era demasiado costoso) al presupuesto de los dueños del lugar.

Podemos decir que presenta varias características de ciertos estilos populares. Se utilizan varios elementos propios de la arquitectura tradicional y de la arquitectura alemana de siglo pasado.

Ambas se juntan para formar un solo estilo.

Se pudo observar que los elementos que más sobresalen son: la madera, el ladrillo de barro, el metal y el vidrio.

Son edificios bastantes simples en cuanto al diseño en planta y elevaciones, ya que no presentan mucho movimiento y carecen de la mayoría de principios de diseño.

Son bastante ortogonales (rectangulares) en su gran mayoría, Evitando los cambios bruscos de sentido y las líneas curvadas no existen (no por lo menos en planta).

La altura promedio de los edificios es de 2.65 por planta en las edificaciones de un nivel y 4.80 en las edificaciones de dos niveles.

En fachadas son edificios bastante sencillos que quieren asemejar en algunas ocasiones el diseño de las edificaciones alpinas, llegando a parecerse más al diseño de chalet suizos.

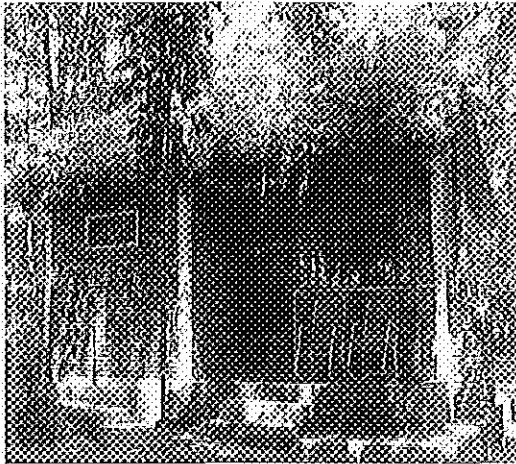
Con gran área de la fachada frontal ocupada por grandes ventanas q se abren la mayoría al este.

Las fachadas presentan superficies bastante lisas y techos bastante pronunciados.

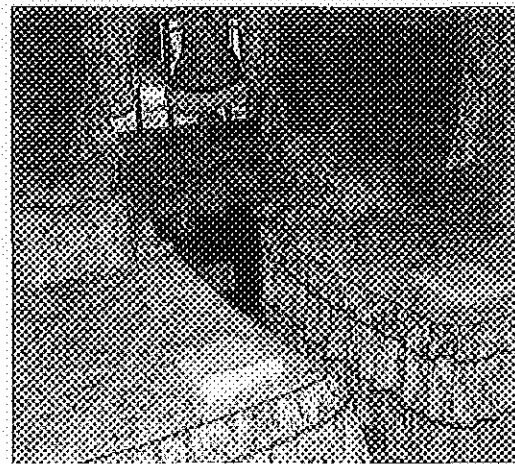
En su mayoría con una pendiente no menor al 35%

Todos los edificios parten de una planta rectangular y a partir de este principio se desarrollan el resto de los ambientes.

1.1.2. Texturas (Observar: Tonal y Táctil)



(Imagen #40)



(Imagen #41)

Sobresalen entre las superficies de las paredes texturas lisas, rugosas producidas en dependencia del tipo de acabado del mortero y por la exposición de los diferentes materiales.

También sobresalen algunas texturas de materiales como la piedra, la madera, el barro y el vidrio.

Entre los materiales que dan la textura más rugosa se encuentran el ladrillo de barro (expuesto) en la parte exterior e interior de los apartamentos.

También otros materiales de textura fuerte son la piedra, la madera rugosa y el ladrillo de piso.

Las texturas mas finas son producidas por materiales tales como el vidrio y el acero (estos se presentan principalmente en puertas techos y ventanas).

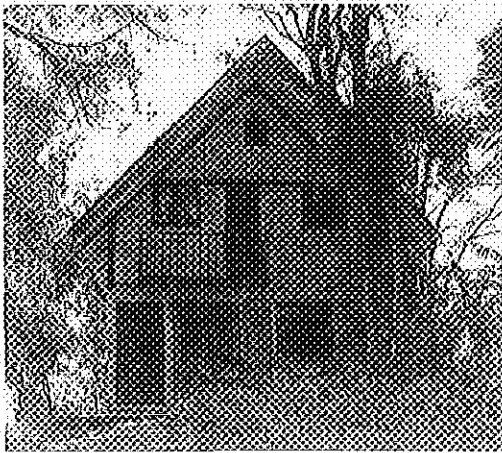
En la superficie de los techos destaca el zinc acanalado y la madera también sobresalen materiales orgánicos como la madera.

En los pisos y aceras se encuentran texturas de piedra laja, piedra bolón, cerámicas entre otras.

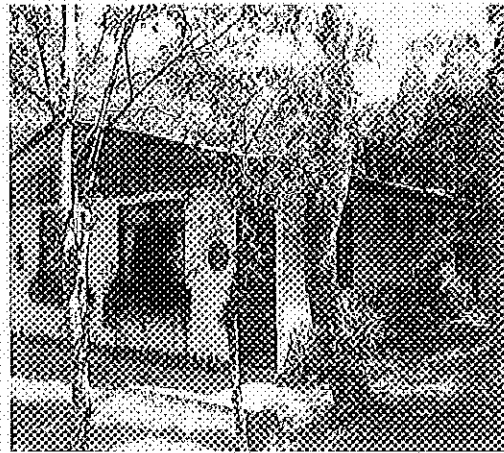
En el caso especial del chalet bouche y de la capilla los techos son de teja de barro tipo español.

Y las texturas de manera general son un tanto diferentes dado a que dicha construcción data desde los años de 1890.

1.2. Características cromáticas



(Imagen #42)



(Imagen #43)

El color predominante en el hotel es el blanco y es este unido al resto de colores, Logran en gran parte una armonía cromática del hotel, ambientes y el de su entorno natural.

Podríamos decir q todo el complejo es una mezcla de colores donde el predominio lo hace el color blanco.

Algunas paredes frontales de los chalet están pintadas de color verde para tratar de hacer la transición entre el blanco y el verde del entorno.

También sobresalen colores como el rojo en la madera, el color marrón en las ventanas Todos estos colores le dan cierta sensación de contacto directo con el entorno.

La presencia del color blanco hace resaltar los relieves los materiales como la madera y las cerámicas, etc.

Esta característica hace que las construcciones mismas sobresalgan en su entorno, también se crea mejor el efecto de luz y sombra en las superficies.

1.2.1. Equilibrio, movimiento y predominante

La mayoría del poco movimiento que genera el diseño de las villas y cabañas es en el diseño de las fachadas

Empezaremos con las cabañas. Estas poseen un equilibrio axial en planta y en fachadas.

En los chalet el equilibrio se da de forma diagonal en planta y en forma axial en fachadas.

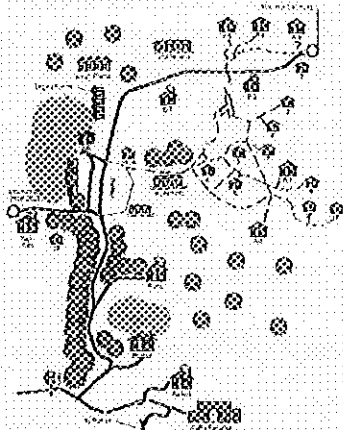
El restaurante posee equilibrio axial en lo que es planta y elevaciones.

Los edificios de uso administrativo y el centro de reuniones tienen una simetría axial en lo que es la planta y también en sus fachadas, el resto de edificaciones posee las mismas características de equilibrio axial en lo que es la planta y sus elevaciones, (Con algunas pocas excepciones).

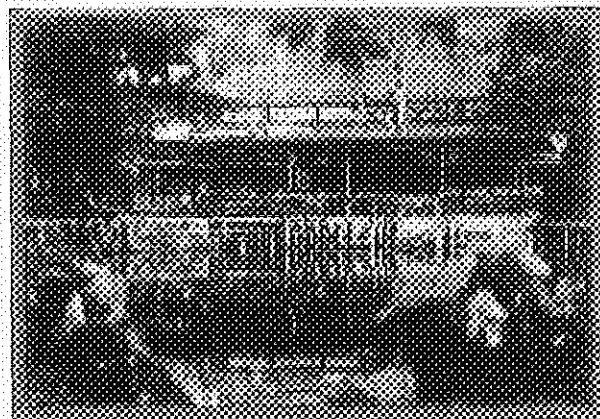
También podríamos hablar del equilibrio entre lo construido y el área sin construir porque este es uno de los principios fundamentales para no romper con el hábitat natural (no por lo menos de una forma tan drástica) y cumplir con los requerimientos de hotel amigable con la ecología que era lo que los dueños planearon, ya que el sitio es un área con bastante flora y fauna.

Por eso solo se construyó un promedio de 5% las 100 hectáreas que tiene el complejo.

1.3. Proporción aplicado al complejo



(Imagen #44)



(Imagen #45)

Se puede decir que la mayoría del hotel es proporcional.

Pero se nos es bastante difícil definir con exactitud la proporción exacta.

Los bungalows y los chalet están relacionados en una proporción de 3 a 1 (en cuanto a su tamaño en planta).

Los demás edificios como el restaurante, la capilla, el albergue estudiantil y los edificios administrativos no se tienen una proporción definida.

Solo se podemos decir que en cuanto a función dejan muchos vacíos en cuanto a normas mínimas de diseño.

Aun que como dijimos anteriormente el diseño se ve bastante equilibrado por tratarse de edificios bastante sencillos, esto no parece aplicarse en su totalidad al hablar de proporción, esto se debe a gran parte que no se utilizo una modulación a la hora de la planificación.

1.3.1. Presencia del ritmo

El ritmo en el hotel se da manera constante sin tener muchos cambios de nivel. Como ya hemos enfatizado la mayoría de las edificaciones son bastante ortogonales en planta, y de un diseño sencillo en fachadas.

Esto como es de esperar, hace que el ritmo no sea variado si no más bien sea un tanto constante.

También se percibe ritmo en los elementos como: ventanas, puertas y barandales.

2. Aspectos funcionales

2.1. Zonificación

Nota: no hay referencias municipales con respecto a la zona donde se ubica el hotel solo se define como área de reserva agrícola forestal.

Fuente:

² Fuente: Estimaciones y Proyecciones de Población en base a Censo de Población. Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censo. INEC

2.4. Circulación

La circulación macro en el hotel se da por medio de una línea principal que atraviesa el complejo de noreste a suroeste, de esta línea principal formada por una calle doble vía, se derivan varias líneas secundarias para acceder a los bungalows.

Esto presenta un problema para los usuarios y para el funcionamiento del hotel, debido a que retiran los ambientes uno de otros, por lo segregado del lugar.

La mayoría de la circulación a este sector es vehicular en lo que definiríamos como eje principal del complejo que sería la calle principal que conecta a la mayoría de los ambientes.

La circulación en toda esta área (eje principal) es o debe ser de tipo vehicular. Dado la lejanía de los ambientes principales, claro que con esto no estamos diciendo que la circulación peatonal sea nula o que no exista. Si hay pero en una menor escala.

Gran parte de la circulación del hotel se da en la zona central (lugares contiguos a la laguna Selva negra) de este; esto se da porque allí se encuentran los ambientes que son los más concurridos del lugar (el restaurante y los salones de conferencia).

No existe una circulación exclusiva para lo que es servicios, ni vehicular ni peatonal. Si existe área de descarga para lo que es el área de servicios.

La circulación interna la vamos a analizar por partes. En los edificios de uso habitacional se da por medio de áreas comunes que unen ambientes entorno a un espacio central que en la mayoría de los casos son las áreas de Estar.

En las áreas comunes y en las áreas de servicio la circulación se da de una forma directa, ósea que se trato de agrupar las áreas más comunes, los pasillos también representan gran parte de la circulación de las áreas de servicio y de esparcimiento.

La circulación interna se da por medio de pasillos y espacios comunes, también se da de forma directa entre algunos ambientes.

La comunicación entre los apartamentos se da por medio de aceras y caminos que conectan a los bungalows y chalet con ellos mismos y con las diferentes zonas del complejo.

La mayoría de la circulación a este sector es vehicular dado la lejanía de los ambientes principales, claro que con esto no estamos diciendo que la circulación peatonal sea nula o que no exista. Si hay pero en una menor escala.

No existe una circulación exclusiva para lo que es servios, ni vehicular ni peatonal. Si existe área de descarga para lo que es el área de servicios. Adyacencia (Continuidad de ambientes).

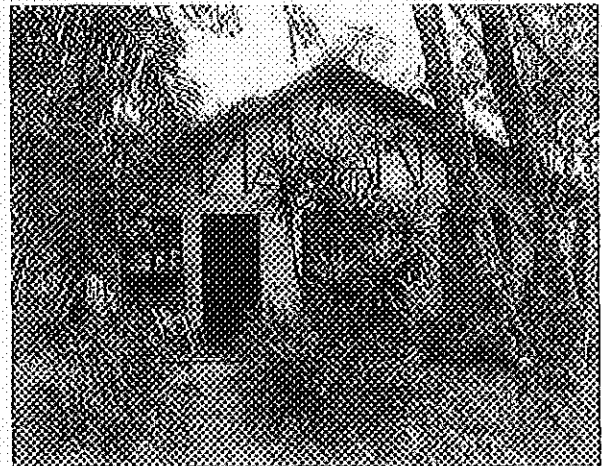
2.4.1. Adyacencia

Se da la adyacencia en los ambientes de uso común como los de uso habitacional, uso general y uso de servicios.

2.5. Iluminación



(Imagen #46)



(Imagen #47)

El hotel no tiene la suficiente iluminación natural debido a la abundante vegetación en la zona, y por la altura que se encuentra y la humedad de la zona es causante de neblinas y el lugar se mantiene unas horas del día bastante nublado, esta situación se agrava en invierno y en las épocas del año en que las temperaturas descienden en el ambiente.

Dado esta situación el hotel tiene que funcionar con energía artificial para solventar dicho problema.

Se cabe destacar que en la mayoría de las zonas abiertas se aprovecha al máximo la cantidad de luz solar especialmente los ambientes que mas lo ameritan, como el área del parque, las plazas, y las áreas de esparcimiento.

En los bungalows y en la mayoría de los edificios la iluminación natural se da por medio de los elementos arquitectónicos como ventanas y puertas (por lo general la mayoría de materiales traslucidos y orientadas de este a oeste.

Estas satisfacen la mayoría de los ambientes en lo que a luz natural nos referimos, ya que las ventanas están presentes en todas las fachadas. Los

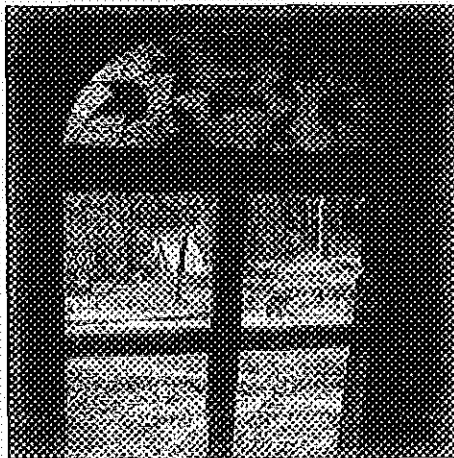
ambientes donde la iluminación natural no satisface en su totalidad son complementados con iluminación artificial.

Como mencionábamos, se noto una enorme deficiencia en la cantidad de iluminación artificial en la gran parte de los ambientes internos, a pesar de que existen ventanas por la que la iluminación entra, esta no es la cantidad necesaria para satisfacer la necesidad de iluminación en los ambientes; teniéndose que completar este déficit con iluminación artificial aun en ciertas horas del día.

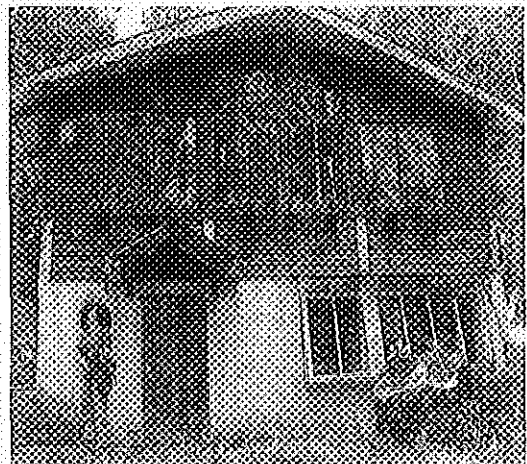
También la iluminación artificial es útil en el horario nocturno, el lugar posee luminarias de no muy alta cantidad de luz pero si satisfacen de cierta forma las necesidades del complejo.

La iluminación exterior es bastante baja casi en todo el complejo, en algunas zonas se puede clasificar de deficiente y en otros sectores se puede decir que es nula.

2.6. Ventilación



(Imagen #48)



(Imagen #49)

La ventilación en la mayoría de los ambientes tiene una ventilación cruzada y según se observo es bastante buena en el interior.

Esto se debe a gran parte a la altura de hotel con respecto al nivel del mar, y a que la zona donde se ubica el hotel es una zona montañosa donde sopla mucho aire fresco.

El viento sopla en dirección noroeste la humedad en el aire es de y esta hace que la temperatura baje unos 4° centígrados con respecto a el área de de la ciudad de Matagalpa.

Algunos ambientes tienen ventilación artificial como los salones de conferencias, aunque como dijimos que no se necesita por la temperatura del lugar.

En los ambientes donde se almacenan humos y olores se observo que no poseen los extractores requeridos para hacer circular dichas incomodidades.

Las áreas de uso común y de esparcimiento son bastante abiertas lo que las hace en términos de ventilación aceptables.

En las edificaciones de dos niveles se determino que los niveles de mayores problemas es el nivel inferior pues la ubicación de las ventanas no es en su gran mayoría las recomendadas.

Especialmente porque al no haber circulación de aire hace que en el ambiente se crean bolsas de aire en los ambientes mas cerrados

2.7. Acústica

Los edificios no tienen protección acústica, salvo el de los salones de conferencia.

Pero se observo que la protección acústica no es determinante el lugar ya que no hay emisiones de sonido tan fuertes como para que ameriten un aislante acústico.

Esto se debe a que la mayoría de los edificios están separados unos de otros o que no es tan necesario en el lugar, dado a ser un ambiente bastante tranquilo y no se observo ambientes donde la protección acústica sea indispensable.

La contaminación auditiva no es un problema en el hotel.

Otras consideraciones ambientales (Termicidad, pluviosidad, Asolamiento, Aislamiento contra polvo, Insectos).

2.8. Termicidad

La Termicidad no presenta inconvenientes en el lugar. La temperatura media en el lugar es de 18 grados centígrados.

Manteniéndose una temperatura máxima durante el día que llega a alcanzar los 24 grados y una mínima registrada en la noche de 16 grados centígrados. La humedad en el ambiente hace que estas temperaturas varíen un poco con respecto a los mencionados anteriormente.

Nota: estas estadísticas fueron tomadas de INEC de la estación que Initer tiene en la ciudad de Jinotega. Y son una media tomada de los últimos 10 años. **Ver Anexo #8)**

2.9. Pluviosidad

En lo referente a la pluviosidad las estaciones meteorológicas de Ineter en su ultimo reporte en junio del 2005, se registraba una precipitación mensual de 270.00 Mm. Si comparamos estos con la norma histórica de 350 Mm. Nos dará como resultado una anomalía de -120.00Mm.

Esto es aproximadamente un 34% menos de lluvia que lo que se registró en épocas pasadas en la misma temporada.

Como podemos observar la cantidad de lluvia que cae es bastante considerable y esto hace que se necesite una manera de evacuación de aguas pluviales, que en el terreno no existe y hace que las aguas se desagüen de manera natural. Esto ocasiona que haya erosión en el suelo y que las aguas se almacenen en lugares bajos.

Nota: estas precipitaciones corresponden de las siete de la mañana a las siete de la noche.

Datos tomados de la estación meteorológica HTM de Jinotega. **(Ver Anexo #9)**

2.10. Asoleamiento

La mayor cantidad de área soleada es la parte noreste y las partes de la orilla de la laguna, que es donde se ubican los espacios de uso común y las áreas de esparcimiento.

Las partes donde el sol incide más directamente no son muchas ya que la arborización del terreno es abundantes la mayoría de las áreas donde el soleamiento es mayor son las áreas construidas.

2.11. Aislamiento contra polvo

No hay aislamiento contra polvos y este afecta en gran parte a los ambientes dentro del hotel.

Ya que la mayoría de los caminos no se encuentran revestidos.

El problema del polvo no es tan grande porque la mayor parte del tiempo el ambiente es húmedo y esto hace que se maneje poco polvo en el ambiente.

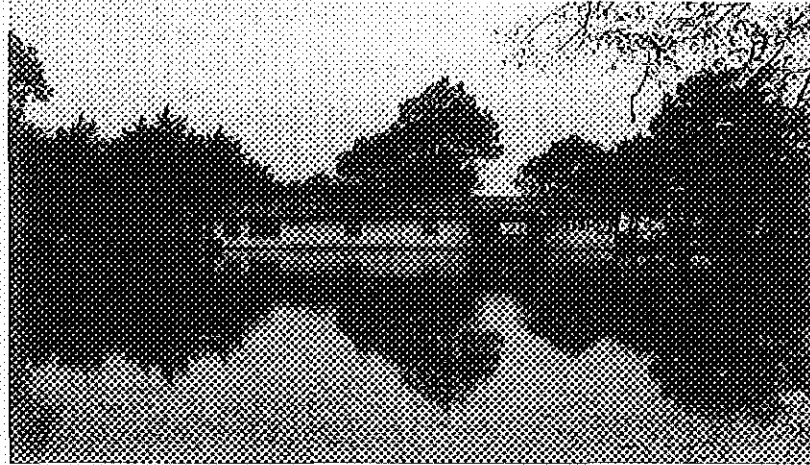
La mayor parte del terreno tiene capa vegetal.

2.12. Insectos

Dada la humedad del lugar hay presencia de insectos y otros animales molestos en el interior, no hay un sistema de control de insectos y esto hace que especialmente en la época de lluvia y por las horas de la tarde el problema de los insectos es bastante grande.

El problema de insectos molestos se agrava por los desechos producidos por los cultivos de café porque estos desechos atraen a los insectos.

3. Niveles existentes según pendientes del terreno



(Imagen #50)

Los niveles del terreno no son regulares, el terreno en algunos casos la pendiente es hasta de 30% para ciertos sectores del lugar especialmente cuando hay promontorios o depresiones.

La distribución del complejo se debe a gran parte a la topografía del terreno y a los accidentes geográficos de este.

Esto ayudo mucho para lograr las vistas que tienen la mayoría de las edificaciones también las depresiones en el sitio ayudaron a la formación de lagunitas y estanques de agua, estos vinieron a complementar el diseño paisajístico del hotel.

La topografía colabora para tratar de una manera natural la evacuación de ciertas partes de las aguas pluviales.

Pero la topografía no solo ayuda al hotel, en ocasiones complica la situación ya que el acceso peatonal a ciertas áreas del hotel lo vuelve más costoso.

En resumen, la topografía es un aliado del hotel, al ayudarlo a que este funcione dentro de las limitantes que ella plantea.

Pero cuando estas limitantes se exceden se convierten para un problema para el hotel.

4. Aspectos Estructurales

4.1. Identificación del Sistema Estructural

El sistema estructural predominante es la mampostería confinada en un 70% de los casos. Los elementos estructurales usados además del acero y el concreto son: la madera y la piedra (en casos especiales).

En las fundaciones predominan las zapatas en las construcciones mas resientes y en las mas antiguas lo que se le conoce popularmente como "cadenas" (que no es mas que una combinación de piedras con concreto)

En las estructuras verticales y horizontales sobresalen el concreto armado y la madera.

En los techos es en su gran mayoría estructura de madera, salvo en algunas ocasiones donde se utiliza acero.

Los materiales predominantes son los siguientes: en el cerramiento predominan los bloques de mortero y el ladrillo cuarterón y madera también en algunas construcciones sobresale lo que conocemos como adobe (bloque hecho a base de barro y fibras naturales).

En el techo predominan, la teja, madera y láminas de Zinc.

En los pisos se distinguen el mortero, las cerámicas y la madera en ciertos casos.

En las obras exteriores: la piedra bolón, piedra cantera, madera y materiales cerámicos.

4.1.2. Los acabados

Los materiales que más destacan son los materiales rústicos y los de órdenes orgánicos.

Estos materiales son los que le dan el carácter de sencillez al hotel.

Los acabados rústicos para formar un conjunto rural, lo que mas resalta es los ladrillos de barro expuestos, teja y la madera y los enchapes de piedra en las paredes y senderos.

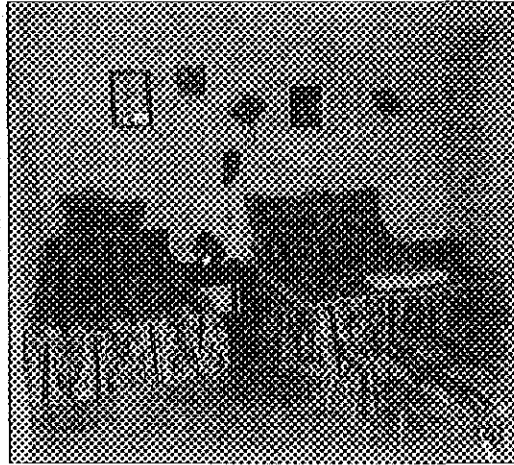
Las paredes están revestidas con un repello y fino y con pintura de color blanco marfil y pintura verde tradicional.

En algunos lados están sin revestimiento dejando los materiales de cerramiento expuestos.

Los pisos están revestidos con materiales cerámicos y pétreos.

En los interiores se combinan superficie de paredes lisas y paredes con texturas rugosas. La decoración en los interiores de los ambientes es bastante escasa (En ocasiones la podríamos clasificar de nula).

5. Aspecto Espacial



(Imagen #51)

5.1. Diseño de espacios abiertos o cerrados

Si nos referimos de manera general al complejo debería estar diseñado para ser un conjunto cerrado, esto debido a su posición dentro del entorno urbano, y la seguridad de toda persona que llegue. Pero al estudiarlo y hacer variedades de análisis llegamos a la conclusión que es un diseño semi-cerrado, ya que a aunque en su mayoría cubra las expectativas de los diferentes tipos de clientes; carece de algunos u otros ambientes necesario para la función que fue diseñado.

Se desarrolla desde la parte céntrica del complejo que es el parque central ubicado frente a la capilla, de aquí parte hacia los demás lugares del Hotel por las características de los ambientes internos, externos, ordenamiento y prioridades diremos que también se trata de un diseño semi-cerrado.

5.2. Presencia de un espacio central

Se observaran las áreas libres también llamadas obras exteriores y se identificara los siguientes puntos:

1. Características morfológicas (en planta y elevaciones).
2. Vías de acceso y perimetrales.
3. Los usos de los edificios del entorno.

CONCLUSIONES.

Tomando en consideración lo expresado en el presente capítulo, que trata principalmente de los Modelos Análogos seleccionados, Estudio del Sitio, Entorno y Perfil del Usuario, donde se destaca las condiciones que afectan directamente el Proyecto, *se concluye en lo siguiente:*

1. El Hotel Pueblo Viejo, en los acabados rústicos hacen ver desde primera vista un Hotel Colonial demuestra en un estilo colonial, reflejado en todo su diseño arquitectónico, ya sea en las fachadas de sus construcciones y en todos los materiales utilizados, y los más predominante son los bloques de mortero, ladrillo cuarterón y madera, y en el techo es tejas sobre zinc en su mayoría. La superficie es rugosa definiendo el acabado de las paredes, así como los enchapes de piedra en las obras exteriores, la piedra bolón, piedra cantera, madera y materiales cerámicos, y materiales mas rústicos en andenes, etc.
2. En los pisos y aceras se encuentran texturas de piedra laja, piedra bolón, cerámicas; el color mas utilizado es el Blanco, favoreciendo el color en los ambientes que tienen menos incidencia solar por la abundante vegetación, ya que el color blanco hace ver mas claro y de mayor dimensión los lugares donde es utilizado, por ser reflector de la luz. Tenemos presencia de un ritmo constante en todo el complejo, observamos ritmos en los elementos como las columnas en los corredores, terrazas, ventanas.
3. El viento sopla en dirección sur-este; la iluminación se da de forma indirecta, a través de las ventanas; la iluminación artificial se da en las horas de la tarde, tiene una ventilación cruzada y según se observó es bastante buena en el interior.
4. Con respecto al hotel Selva Negra, Matagalpa; Podemos decir que presenta varias características de ciertos estilos populares. Se utilizan varios elementos propios de la arquitectura tradicional y de la arquitectura alemana de siglo pasado. Ambas se juntan para formar un solo estilo. Se pudo observar que los elementos que más sobresalen son: la madera, el ladrillo de barro, el metal y el vidrio.
5. El sistema estructural predominante es la mampostería confinada en un 70% de los casos. En el cerramiento predominan los bloques de mortero y el ladrillo cuarterón y madera, también en algunas construcciones sobresale lo que conocemos como adobe, y en el techo predominan, la teja, madera y láminas de Zinc.

6. Las superficies de las paredes tiene texturas lisas, rugosas producidas en dependencia del tipo de acabado del mortero y por la exposición de los diferentes materiales. De las texturas más rugosa se encuentran el ladrillo de barro (expuesto) en la parte exterior e interior de los apartamentos, percibe ritmo en los elementos como: ventanas, puertas y barandales.
7. La topografía del terreno donde estará asentado el Proyecto, favorece el desarrollo del mismo, pues su poca pendiente, relieve, tipo de suelo, erosión, depresiones y promontorios de éste, benefician la parte constructiva del proyecto, así mismo tiene las condiciones adecuadas para implementar desarrollos futuros.
8. Por otro lado, la Flora y Fauna existente propicia las condiciones para que el Proyecto sea atractivo a los visitantes, especialmente al turismo internacional, siempre y cuando se respete el hábitat existente, alterándolo lo menos posible, para conservar lo atractivo del mismo.
9. Así el balance de las Condiciones Ambientales, favorece la implementación del Proyecto tal como ha sido concebido, pues la incidencia de la luz, vientos y calor, son de tal magnitud que reflejan las condiciones propias del trópico, apetecidas por el turismo internacional. A esto contribuye grandemente la existencia de abundantes plantas y árboles.
10. Por otro lado es bueno mencionar que por la ubicación del Proyecto, éste es afectado, de alguna manera, por el ruido producido por los vehículos que transitan diariamente por la carretera norte. Así mismo causan algunas molestias los insectos y bichos, a causa de la humedad y vegetación existente. Siendo también la presencia del humo producido por los vehículos, otro factor que incide negativamente en el desarrollo del Proyecto.
Si bien es cierto que estos factores no favorecen al desarrollo de servicios de esta índole, no se debe ignorar que pueden ser fácilmente menguados en un alto porcentaje, utilizando técnicas modernas que mermen sus efectos.
11. Otro factor favorable al desarrollo del Proyecto, es la existencia de los servicios básicos, inmediateamente al lado del área del mismo, proporcionándole las necesidades mínimas para su implementación. Aunque también en la actualidad hay problema en proporcionar las instalaciones apropiadas tanto para el uso de Internet como del sistema sanitario.
12. Actualmente el área destinada para desarrollar el Proyecto, cuenta con instalaciones existentes, lo cual es considerado en el diseño, proporcionado de esta manera la integración de las estructuras existentes al nuevo desarrollo, dando un apropiado efecto de convivencia con el ambiente campestre, lo que será un atractivo especial para los turistas, mientras que

las construcciones más recientes encajan adecuadamente en el diseño del Proyecto.

- 13.** También la existencia de senderos y caminos dentro del área del desarrollo turístico, es un factor importante que tiene que ser tomado en consideración en el diseño, pues además de utilizar estas construcciones existentes, identifica el Proyecto con el ambiente original, por lo que su adaptación debe ser cuidadosa para conservar la originalidad del mismo.
- 14.** Por otro lado, el equipamiento de la zona muestra algunas debilidades, sobre todo por la falta de algún centro de asistencia en el entorno inmediato, situación compensada por la existencia de una buena vía de comunicación, como es la carretera norte, lo que permite que en unos minutos tener la existencia de un médico particular, clínica privada u hospital.

Además de la existencia de industria en la zona, favorece la frecuencia y cantidades de usuarios, ya que el Proyecto sería visitado no solamente por turistas, si no por funcionarios de estas industrias que periódicamente visitan el país.

- 15.** Otra facilidad que favorece el desarrollo del Proyecto, es la existencia de una excelente carretera, cuyo recorrido se localiza al lado del Proyecto, permitiendo un fácil y rápido acceso al hotel, de los turistas internacionales que en un alto porcentaje llegan al país por el aeropuerto Internacional de Managua, además facilita el acceso al mismo de los empresarios y productores, que llegan del interior de Nicaragua a realizar gestiones en la capital.
- 16.** Considerando la existencia a poca profundidad del manto freático, el diseño estructural deberá tomar en cuenta tal factor, con el objeto de realizar un diseño adecuado, que se adapte a la situación imperante en el sitio de la Obra.
- 17.** Por otro lado, el área del terreno donde se desarrollará del Proyecto, no presenta ninguna depresión topográfica que afecte al mismo, siendo únicamente la que representa el lago de Managua, al Norte de dicha área, que en un corto o mediano plazo, será de mucho provecho para el Proyecto, una vez realizado el saneamiento del mencionado lago.
- 18.** Así mismo la tendencia de visitantes al país ya sea por razones turísticas o de trabajo, favorece fuertemente la implementación de proyectos de esta naturaleza.

Haciendo un resumen de las conclusiones particulares, relacionadas con los diferentes temas que de una u otro forma influyen en la construcción, desarrollo y operación del Hotel, se puede concluir en general, que la construcción del Proyecto Eco-turístico ARJETA KING RANCH Hotel and Resort, es perfectamente factible, pues los pocos factores que de alguna forma afectan negativamente el Proyecto, son superables utilizando técnicas modernas, para plantear y resolver cualquier problema y como podemos observar, son significativamente mayores los factores positivos que negativos.

CAPITULO III: "IDENTIFICACION DE PAUTAS PARA LA ELABORACION DE LA PROPUESTA"

I -SINTESIS DEL RESULTADO DEL DIAGNOSTICO.

La topografía del terreno es plana regular, la pendiente mayor es de 0.56% ósea que es casi imperceptible a la vista.

El tipo de suelo es arenoso arcilloso, suelto y de fertilidad variable hasta el momento el uso que se le ha dado ha sido la ganadería.

El clima es fresco, por la cantidad de vegetación y árboles frondosos de gran altura q existen en el lugar, factor que favorece, ya que por las sombras de estos ayudan a que los rayos y calor del sol, penetren indirectamente y evitando así un ambiente molesto y sofocante.

En la actualidad presenta los servicios necesarios para el hombre, como son: Agua potable, Energía eléctrica, teléfonos.

Se encuentra dentro de un área clasificada por el **P.P.O.U.** (plan parcial de ordenamiento urbano) áreas destinadas al comercio mayorista y minorista de la ciudad y a instalaciones de tipo turístico. Existe una falla cercana al terreno, ubicada a unos 3,500 m, conocida como falla del aeropuerto.

De las encuestas realizadas obtuvimos los resultados siguientes:

La mayoría de los turistas que visitan nicaragua, es cada 6 meses a 1 año, dependiendo del motivo de viaje, optaría por el tipo de hospedaje (Hotel) necesario para satisfacer sus prioridades. Si el motivo de viaje fuese de negocios, entonces el turista prefiere un Hotel Ejecutivo o de habitaciones sencillas y dobles, confortables, y que preste los servicios necesarios para su corta estadía, o si sus facilidades económicas son pocas, si fuese un viaje de placer, o diversión, elegiría un Hotel abierto, que sea acogedor y puedan interactuar con el medio ambiente, o sea un estilo campestre, y si el motivo de visita sería además de distracción, descanso, y placentero, sea por una estadía extensa, sin tiempo limite y su condición económica muy estable y mayor, se alojaría en cabañas percibiendo la naturaleza cerca y poder tener la opción de visitar otra zona del mismo, donde puedan comer etc.

Este complejo turístico en el cual estamos trabajando, mantuvimos en mente, poder responder a los clientes, cubrir en lo posible sus demandas, y organizando un conjunto de edificios relacionados entre si, como un Hotel, Cabañas, Restaurante, piscina, y con el edificio administrativo visible al acceso para facilitarle al cliente, cualquier información y guiarlos a su lugar de estadía; algo que es muy ventajoso, es que tendrá dos acceso, de los cuales uno de ellos permitirá que cualquier usuario aunque no fuese huésped asista a los eventos, a la piscina y visite el restaurante.

Utilizando de guía los modelos que más se apegaban al carácter, tipo y estilo de este anteproyecto. Como los materiales de construcción, acabados exteriores, y la distribución que seguiremos, para acomodar respetando todo árbol existente en el terreno, y aprovechando los elementos que caractericen a este Complejo Eco turístico, ya que se pensó darle un toque español, dándole un estilo colonial a las fachadas exteriores, los interiores de cada ambiente, pasillos y acabados.

Orientando nuestra idea el modelo análogo local, *El Hotel Pueblo Viejo*, ubicado en Los Altos de Santo Domingo, por tener este estilo, reflejado en todo hasta en la forma de sus jardines exteriores y sus fachaletas, y materiales que utilizaron para su construcción, los que predominan son los siguientes: los bloques de mortero, ladrillo cuarterón y madera, y en el techo es tejas sobre zinc en algunos ambientes, la superficie es rugosa dado el acabado de las paredes, en los interiores las superficies son más lisas. En los pisos y aceras se encuentran texturas de piedra laja, piedra bolón, cerámicas entre otras.

El color más importante es el blanco, tenemos presencia de un ritmo constante en todo el complejo, empezando en los elementos ritmo en los elementos como las columnas en los corredores, terrazas, ventanas.

La circulación interna se da por medio de pasillos y espacios comunes, también se da de forma directa entre algunos ambientes no posee una incidencia solar tan constante y directa debido a la abundante vegetación.

En los edificios la iluminación se da de forma indirecta, a través de las ventanas que en la mayoría son de vidrio oscurecido, la iluminación artificial se da en las horas de la tarde, porque el lugar en la temporada de invierno, se mantiene un poco nublado los ambientes tiene una ventilación cruzada y según se observó es bastante buena en el interior.

El viento sopla en dirección sur-este. Se observó que no es tan irrelevante la protección acústica en el lugar, porque es una zona bastante tranquila, acogedora, fuera de las zonas ruidosas y molestias ajenas al complejo.

En el techo predominan, la teja, madera y láminas de Zinc.

En los pisos se distinguen el mortero, cerámicas y la madera en ciertos casos

Los acabados rústicos forman un conjunto colonial, resaltando mayormente la teja y la madera, así como los enchapes de piedra en las paredes es un diseño semi-cerrado, ya que a pesar de estar lo suficientemente completo para la función que fue diseñado, no cuenta con muchos de los espacios necesarios para ser un espacio cerrado.

II -INFORMACION DE PROYECTOS RELACIONADOS AL ESTUDIO POR PARTE DE INSTITUCIONES

El sector turismo ha experimentado un auge impresionante y ha contribuido en gran parte a la mejora de la economía en Nicaragua. Es por esto que el sector necesita establecer de manera eficiente un plan estratégico para lograr alcanzar las metas que activarán un crecimiento aún mayor en ésta área.

Desde la perspectiva de la demanda internacional están determinadas áreas con mayor potencial de crecimiento turístico, debido en parte al desarrollo de infraestructura básica y suplementaria clasificadas según el tipo de turismo que ofrecen: Turismo Cultural (Granada y León), Turismo de Sol y Playa (San Juan del Sur y costa del Océano Pacífico), Ecoturismo (Ometepe y Río San Juan), Turismo de Aventura y Alternativo (Zona Norte) y Turismo de Buceo (Little Corn Island).

No existe gran variedad ni cantidad en el departamento de Managua complejos que se relacionan o asemejen a este, pero si podemos mencionar algunos entre ellos están: El Hotel Pueblo Viejo (Modelo análogo #1), El Hotel Bombacho, El Hotel Campo Real.

El proyecto de Rutas Turísticas de Nicaragua, RTN, corresponde la tercera fase del Programa iniciado por Nicaragua en 1999 titulado "Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Turístico y Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico / PNOTT-ZEPDT", financiado por la OEA. Dentro de ese trabajo se han conformado 10 regiones macro-turísticas, delimitaciones de las ZEPDTs y creado un Sistema de Información Geográfico (SIG-Arcview) enfocado hacia el desarrollo turístico del país.

Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Turístico y Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico - ZEPDTs

El Instituto Nicaragüense de Turismo es el encargado de crear las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo

Dentro de una política de desarrollo sustentable y de la cultura nacional.

Este proyecto tiene como objetivo el diseño, la organización, la implementación así como la promoción y la comercialización de 8 Rutas Turísticas de carácter regional y de enfoque temático:

- Ruta de los Volcanes
- Ruta del Café
- Ruta Sacra, de los Pueblos Blancos y de las Ciudades Coloniales
- Ruta de las Haciendas
- Ruta del Lago Cocibolca y del Río San Juan.
- Ruta del Caribe Norte - La Mosquita
- Ruta del Litoral Pacífico
- Ruta del Caribe Sur - Bluefields

También existen reservas silvestres, a las cuales se les protege, por ser rica en variedades flora y fauna, motivo que le da hacer, una zona R., son las siguientes:

- ❖ *Finca Esperanza Verde*
- ❖ *Eco albergue Sábalo Lodge*
- ❖ *Reserva Natural Volcán Mombacho*
- ❖ *Refugio de Vida Silvestre Los Guatusas*
- ❖ *Reserva Silvestre Privada Montibelli*
- ❖ *Parque Nacional Volcán Masaya*
- ❖ *Reserva Natural Tisey/Estanzuela*
- ❖ *Reserva Natural El Chocoyero /El Brujo*
- ❖ *Reserva Natural Isla Juan Venado*
- ❖ *Reserva Natural Volcán Cosigüina*
- ❖ *Reserva Natural Cerro Musún.*

(Ver Anexo No. 10)

III –EXPECTATIVAS FUTURAS PARA EL PROYECTO POR PARTE DEL DUEÑO.

- 1) Es proveer empleo y mejorar el turismo y contribuir con la economía de Nicaragua.
- 2) Mejorar la raza del caballo andaluz, equitación, establos, hotelería, servicio de Internet, corridas de toros y renta vehicular, etc.
- 3) Finalizar las 50 cabañas, centro comercial en un lapso de 2 años.
- 4) Me encanta la naturaleza, por el cual pretendo cuidar este lugar como una reserva de la flora que existe en ella.

La ubicación es muy estratégica en la carretera norte a 2 kilómetro del aeropuerto internacional de Nicaragua. Yo diría que es una bonita quinta en la ciudad de Managua.

- 5) Porque es una zona muerta donde no existe nada y para mi es un reto poder romper el hielo y crear algo nuevo en la zona. Bonito acogedor y fuera de lo común que a diario vemos.
- 6) Porque soy gran admirador de la madre patria ESPAÑA, es de ahí donde viene la Raza del Caballo Español y por lo tanto me he inspirado en la arquitectura mediterránea, por ello tanto ese es mi sueño. Arrieta King Ranch, es un sello o un nombre de calidad, (clase) A.K.R., como las grandes compañías hoteleras.

CAPITULO IV: “ELABORACION DE PROPUESTAS”

I –PROPUESTA CONCEPTUAL.

Es un complejo turístico campestre de carácter rural, y que dentro de todos los elementos modernos se trataría de exponer la cultura Nicaragüense y el paisaje natural, para lo cual se decidió no cortar ningún árbol y utilizar elementos naturales como la madera.

Con respecto a los edificios se buscó usar un estilo colonial por juicio de nosotros mismos ya que es un estilo que se adapta al medio.

Se optó un sistema abierto como única salida a mantener intacta la naturaleza además este sistema permite que los usuarios recorran el complejo sin perderse en los entre pasillos.

Con respecto a la naturaleza es una interactividad de usuario y medio ambiente. Es por eso que el volumen de Hotel mantiene la acción de dormir, reunirse y descansar además un área social donde podrían efectuarse diferentes tipos de eventos, reuniones y fiestas.

Aparte de este pero próximo a el, esta el área de restaurante y piscina con su spa.

Esto permite que el restaurante que recibe clientes desde el exterior le deje mayor privacidad a los huéspedes del Hotel.

El Área de servicio se encuentra en el centro, donde deberá asistir al hotel y serie de cabañas dispersadas en medios de la cantidad de árboles existentes, estas cabañas forman un gran conjunto ubicadas al sur-este del terreno.

El edificio administrativo es el mas próximo al acceso, ubicado así con el fin de tener una visión y control de todo el complejo para administrar y supervisar.

El complejo tiene una capacidad de alojar a 125 personas en áreas de cabañas, 44 personas (si suponemos que en cada habitación se hospedarían 2 personas, ya que son 22 habitaciones dobles) en el Hotel, y el restaurante tiene una capacidad de atender a 120 personas para periodos puntos.

Este complejo turístico no convencional no formal, posee dichas características con la idea de mantener una relación al mismo tiempo íntima y libre del Hotel que serán los actores principales y puedan relacionarse con el mundo nicaragüense es decir interactuar los edificios y usuario en diferentes momentos y niveles.

Como Antes mencionado tendremos 5 Edificios que están relacionados entre si ya sea directa e indirectamente uno con otro.

Primero esta el edificio Administrativo, este tiene 6 oficinas, una sala de reuniones 2 oficinas de archivos, baño para mujeres, y baños para hombres; también consta de 2 sala de espera general, recepción que es el ambiente que divide las 2 salas de esperas, y dos accesos, el acceso principal al sur oeste del terrenos, con un vestíbulo en la entrada, y el 2do acceso el nor. este, con su vestíbulo.

Todo el edificio tiene calefacción central y aire acondicionado en cada una de los ambientes, proporcionando un ambiente cómodo y acogedor a gusto del visitante.

Entre las 4 oficinas ubicadas al nor-este tenemos: Oficina de Responsable del Personal, tiene un área de 13.82 m², Of. Jefe de Transporte, con un área de 11.26m², Of. Gerente, con un área de 11.26m², Sala de Reuniones con área de 13.82m².

Las oficinas 5 ubicadas al nor-oeste son: Of. Contador área de 13.82m², Of. 2 Auxiliares área de 6.20m², Archivo área de 4.35m², Of. Archivos generales o de reservación tiene un área de 11.26m², Of. Director de Mercadeo esta con un área de 13.82m².



Imagen #52

En todas las oficinas que complementan

este edificio administrativo, tendrá un

escritorio de madera con su archivador

metálico, 2 asientos para los clientes que

deseen hacer alguna observación y otro

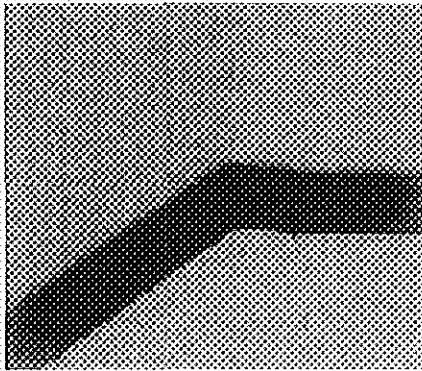
para uso propio, bote de basura, una mesa

pequeña para uso necesario, entre otros

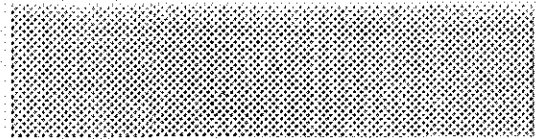
mobiliarios.

En todas las oficinas incluyendo la sala de reuniones se le colocará:

- Roda cielo de madera.
- Pintado en un color café oscuro y barniz para darle un acabado brillante.
- Roda pie de cerámica.
- Color un poco más oscuro que el piso, y para cubrir la suciedad.

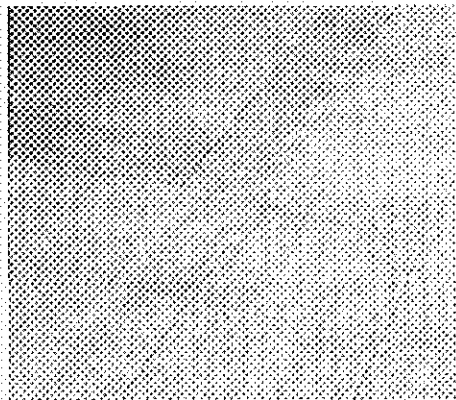


(Imagen 53)



(Imagen 54)

El piso de las oficinas será de cerámica, con unos listelos en las esquinas de uniones entre cada ladrillo, de color hueso, y una variación de distribución al centro de la sala de espera, se colocaran a 45 grados, dando una sensación.

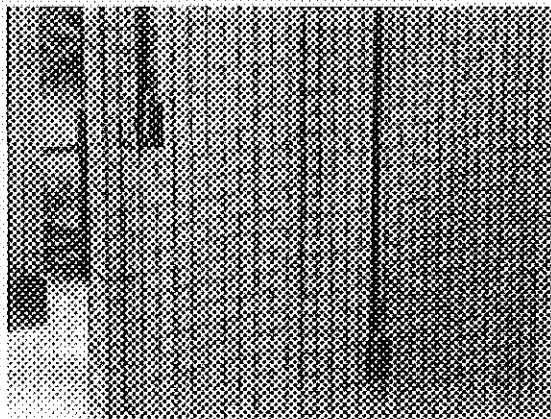


(Imagen 55)

Mármol Travertino

Medidas: 34cm x 34cm

Todas las paredes internas serán hechas con panel de **Electro malla**.



(Imagen 56)

Cuentan con una estructura de acero de alta resistencia hecha a base de triángulos la cual queda bañada en concreto solidó Garantizando resistencia y durabilidad.

Además posee un bajo peso, lo cual le atribuye importante sismo resistencia.

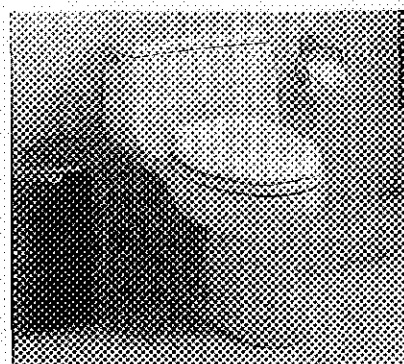
Este nuevo sistema brinda una construcción de alta calidad, durable, rápida, sencilla, térmica y a un menor costo.

Su versatilidad también le permite construir fácilmente con un solo material tanto losas como arcos, muros de carga, huecos decorativos y detalles en general.

Baños:

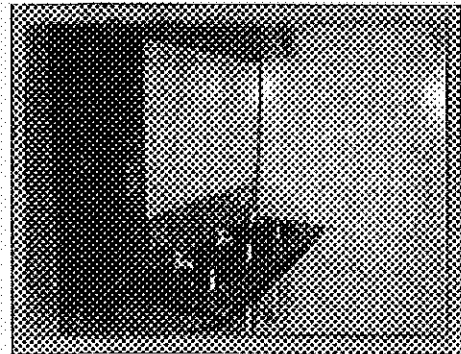
El piso de los baños de mujeres y varones será de cerámica antiderrapante, en especial en el area de aproximación a lavamanos.

- Los espacios para inodoros cumplen con las especificaciones generales indicadas de baños públicos.
- Área de aproximación libre de obstáculos.
- Barras de apoyo a 0.8 m de altura. Inodoro con altura de 0.45 a 0.50 m. Gancho a 1m de altura.



(Imagen 57)

- El mueble de lavamanos solo será la cubierta con faldones hecho de granito, (2 lavamanos por baño). Los espacios para lavamanos, deberán cumplir con las especificaciones generales indicadas en el apartado de baños públicos.
- Los lavamanos deberán tener una altura de entre 76 y 80 cm.
- Los lavamanos deberán permitir un claro inferior libre, que permita la aproximación en silla de ruedas, sin la obstrucción de faldones. Minerales de brazo o palanca



(Imagen 58)

Accesorios

Los accesorios en baños, deberán instalarse por debajo de 1.2 m de altura y no obstaculizar la circulación.

Circulaciones:

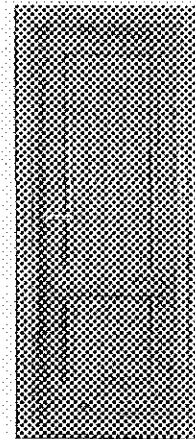
Las circulaciones deberán tener anchos mínimos de 1.2 m y pisos antiderrapantes que no reflejen intensamente la luz. Las circulaciones deberán tener señalizaciones en alto relieve. Es recomendable la instalación de pasamanos en las circulaciones.

Las rejillas, tapajuntas y entrecalles del piso, no deberán tener separaciones o desniveles mayores a 13 mm. Es recomendable que las circulaciones cortas frente a las puertas, tengan, cuando menos, 1.5 m de largo, para maniobras.

(Fuente de la información: Héctor Iván Rodríguez Vázquez, México)

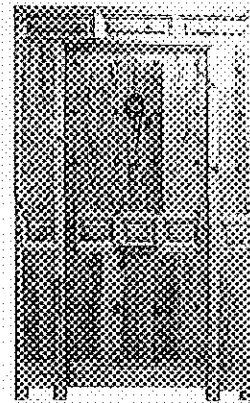
Todas las puertas interiores serán de madera sólida con visor transparente, las únicas puertas sin visor serán la del Oficina del gerente y sala de reuniones.

Tendrán un color natural, solo se le colocará barniz para darles el acabado brillante.

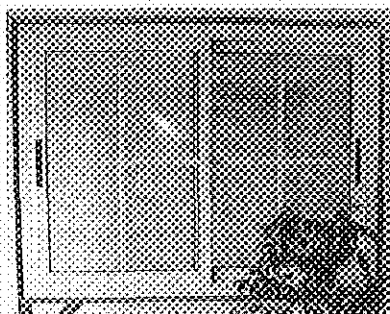


(Imagen 59)

Las 2 puertas que se encuentran en los 2 accesos, serán de arcos, madera sólida de estilo español.



(Imagen 60)



(Imagen 61)

Ventanas corredizas estilo ingles, de marcos metálicos con tapajuntas incorporado y hoja para vidrio tempo panel, hermeticidad termo acústica ruedas sobre rulemanes, felpa perimetral, el vidrio con tinte a 70% polarizado.

En la parte de arco es vidrio fijo de igual propiedades.

PAREDES EXTERIORES serán de Mampostería reforzada.

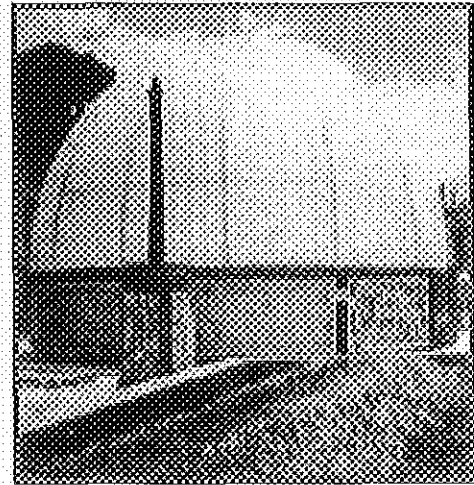
Es la mampostería con refuerzo embebido en celdas rellenas, conformando un sistema monolítico. También tiene refuerzo horizontal cada cierto número de hiladas. El refuerzo se usa para resistir la totalidad de las fuerzas de tensión y ocasionalmente, para resistir los esfuerzos de compresión y cortante que no pueda resistir la mampostería simple.

Dispone de una extensa y confortable área de recepción y sala de espera de 77m², habrá una cúpula de poli carbonato del color que aparece en la imagen #62.

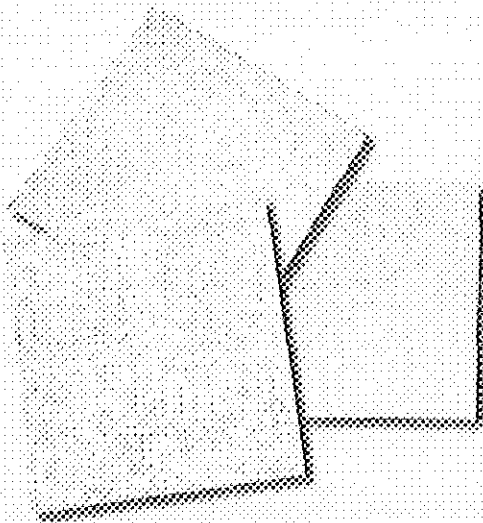
Seguirá rigurosamente los estándares de calidad.

Este reduce el paso de calor pero favorece, porque aprovechamos la claridad de la luz natural.

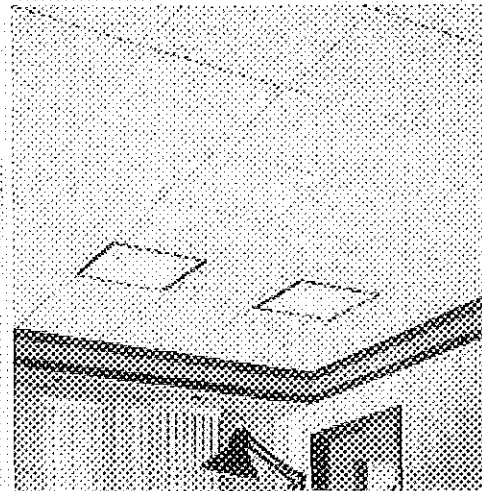
Elegimos este material porque tiene mayor resistencia a la radiación uv.



(Imagen 62)

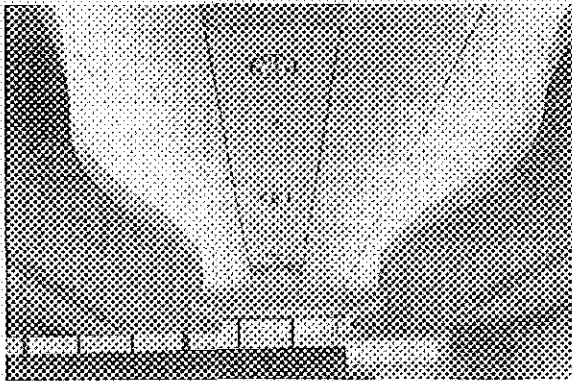


(Imagen 63)



(Imagen 64)

Los mosaicos y tablas se montan directamente al cielo raso y tienen una apariencia más elegante que los plafones. Debido a que los mosaicos se montan directamente al cielo raso, no pierde tanto espacio como con los plafones. Los mosaicos vienen en cuadros de 12" por 12" y los tableros se fabrican en tres tamaños: 6" por 48", 6" por 80" y 5" por 78".

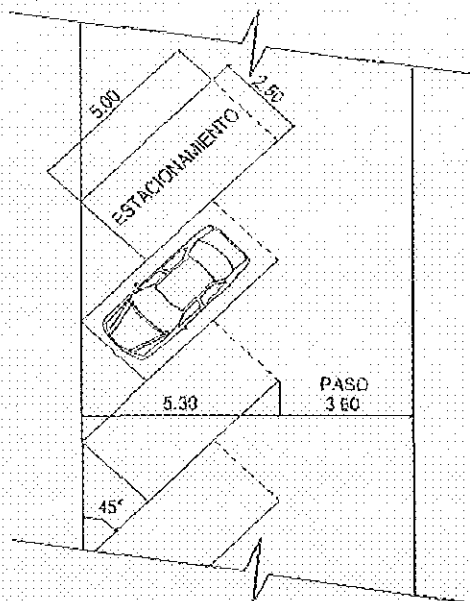


(Imagen 65)

El cielo raso de los todos los ambientes de los edificios de administración, no presentaran desniveles, excepto el de sala de reuniones y sala de espera que tendrán un cielo raso escalonado.

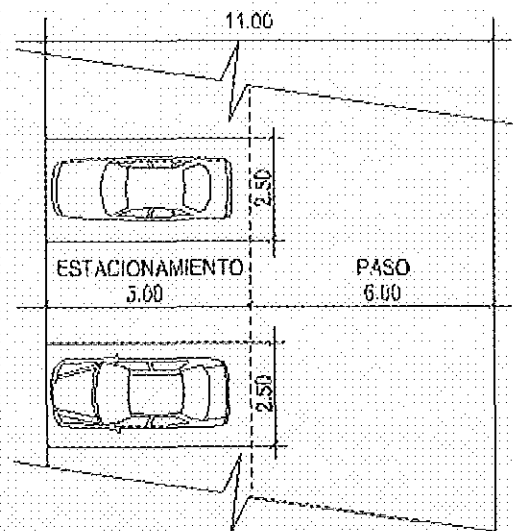
Para el Estacionamientos de administración

Es recomendable que, cuando menos, uno de cada veinticinco cajones de estacionamiento sean para personas con discapacidad. Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán ser de 3.8 por 5.0 m, estar señalizados y encontrarse próximos a los accesos. El trayecto entre los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad y los accesos, deberá estar libre de obstáculos. Pavimentos antiderrapantes. Las Rampas deberán tener como pendiente máxima del 6%. Señales de postes y topes para vehículos



UNA HILERA A 45° ③

(Imagen 66)



UNA HILERA ①

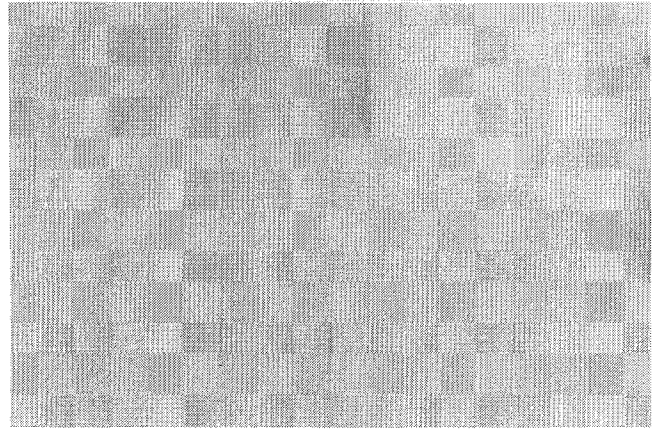
(Imagen 67)

RESTAURANTE:

Será un edificio que por no poseer puertas en el acceso, es un espacio semiabierto, lo que se colocarán en los espacios libres de entradas, son cortinas de cedazo, que se bajarán por algunos motivos como, invierno copioso, insectos, polvo.

Esta cortina de cedazo, permite el paso del aire, por lo que no obstaculizará la buena ventilación que este edificio presenta, este cedazo será operable, con facilidad, para evitar los contratiempos de alguna forma.

El piso del área de comensales, donde los usuarios llegaran a esperar ser atendidos, y ejercer la acción de comer y beber, será cerámica antiderrapante, color beige, un color claro para que de la sensación de un espacio más extenso que el normal.



(Imagen 68)

En el centro de esta área encontramos, la pista de baile, rodeada en sus esquinitas de pilares que delimitan este espacio, y el nivel de piso ser más bajo que el de comensales, para destacar aun más y que sea visto de todas las vistas.

En su contorno se colocaran, Barandillas metálicas con panel de relleno, se le aplicara un tratamiento lacado, Fijación del soporte en una base de hormigón. Los baños estarán ubicados estratégicamente de tal modo que no estén al alcance de la vista de los clientes, la puerta será de madera sólida estilo ingles.

Todo el diseño y uso de materiales especiales para baños del edificio administrativo se repetirá en el

Restaurante y en edificio de servicios generales, ya que todos seguirán estrictamente las normas t especificaciones técnicas apropiadas para el buen funcionamiento, la buena circulación y los acabados a los materiales recomendados para este ambiente.

La puerta de acceso a la cocina desde el área de mesas será metálica, acero inoxidable con visor en el centro, y de doble abatimiento, la ventana de la cocina, y la de los baños serán de aluminio y vidrio corrediza, con todas las mismas explicaciones de las ventanas del edificio admón.

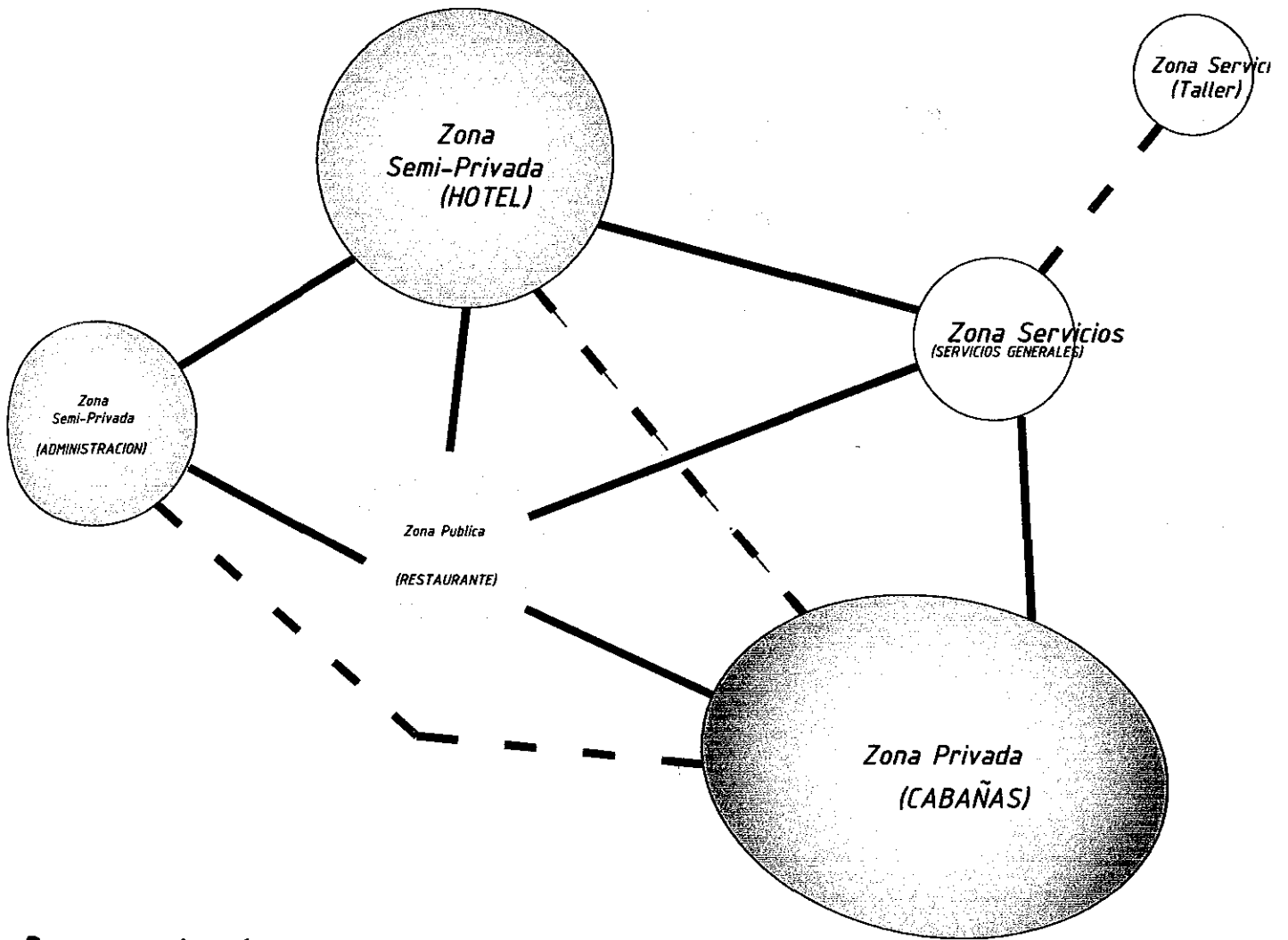
PROGRAMA ARQUITECTONICO RESTAURANTE		
No.	NOMBRE	AREA RENTABLE M²
No.1	Alacena	3.42
No.2	Cocina	18.67
No.3	Comensales	205.32
No.4	Pista de Baile	32.03
No.5	Cuarto frio	3.42
		262.88

PROGRAMA ARQUITECTONICO ADMINISTRACION		
No.	NOMBRE	AREA RENTABLE M²
No.1	Oficina del Contador	13.82
No.2	Sala de Juntas	13.82
No.3	Vestibulo 1	8.30
No.4	Oficina del Gerente	10.97
No.5	Baños de Mujeres	10.97
No.6	Oficina de 2 Auxiliares	6.20
No.7	Baños de Hombres	10.97
No.8	Of. Archivos de reservación	11.26
No.9	Archivo de Contabilidad	4.35
No.10	Vestibulo 2	8.30
No.11	Director de Mercadeo	13.82
No.12	Sala de Espera	77.12
No.13	Oficina de Jefe de Transporte	11.26
No.14	Of. Encargado de Personal	13.82
		NRA: 210.64

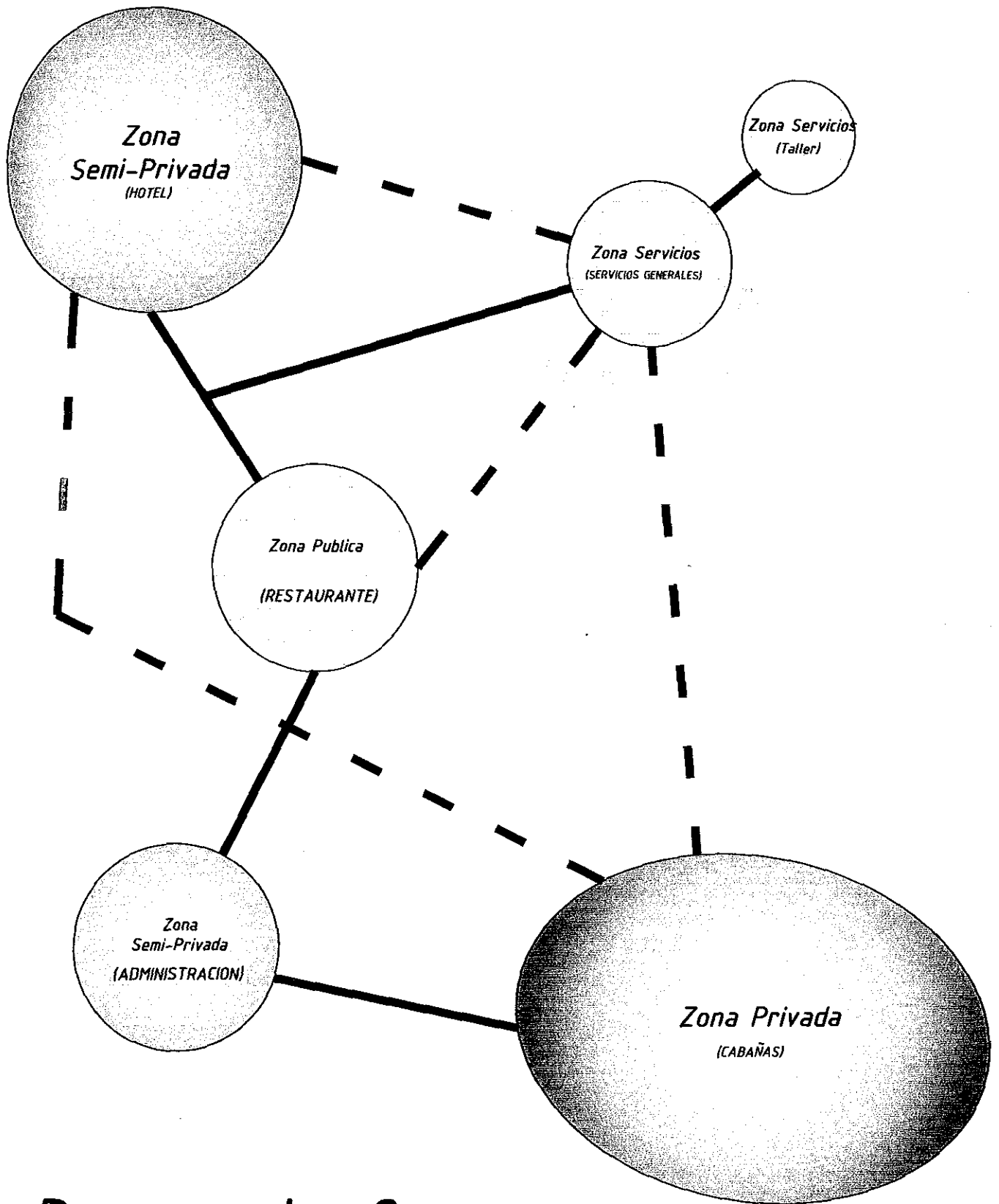
PROGRAMA ARQUITECTONICO HOTEL				
No.	NOMBRE	CANTIDAD DE AMBIENTE	AREA	TOTAL DE AREA
No.1	Habitacion Tipo 1	16	14.82	237.12
No.2	Habitacion Tipo 2	8	14.35	114.8
No.3	Estar Principal	1	20.6	20.6
No.4	Centro de Convenciones	2	98	196
No.5	Pasillos de circulación 1er. Nivel	2	14.35	28.7
No.6	Balcon	12	5.5	66
No.7	Baños Publicos 1er. Nivel	1	12.14	12.14
No.8	Baños de Dormitorio 1er. Nivel	12	6.14	73.68
No.9	Closet	12	0.83	9.96
No.10	Escalera de Emergencia	2	20.6	41.2
No.11	Elevador	1	8.6	8.6
No.12	Cuarto de Controles	2	8.47	16.94
No.13	Cuarto de Servicio 2do.Nivel	2	8.47	16.94
No.14	Pasillos de circulación 2do. Nivel	2	14.35	28.7
No.15	Cuarto de Maquina	2	8.47	16.94
Sub-Total		77	255.69	
TOTAL				888.32

SERVICIOS GENERALES			
No.	NOMBRE	AREA	TOTAL DE AREA
No.1	Recepcion	6.25	6.25
No.2	Area de circulacion	52.6	52.6
No.3	Of. Ama de llaves	22.7	22.7
No.4	Baño	10	10
No.5	Vestidores	13.5	13.5
No.6	Sala estar	6	6
No.7	Lava y Plancha	40.5	40.5
No.8	Bodega General	40.5	40.5
No.9	Of. Administrados	22.5	22.5
No.10	Vestibulos	14.03	28.06
	Terraza	16.5	16.5
TOTAL			259.11

IV.- ELABORACION DE ALTERNATIVAS

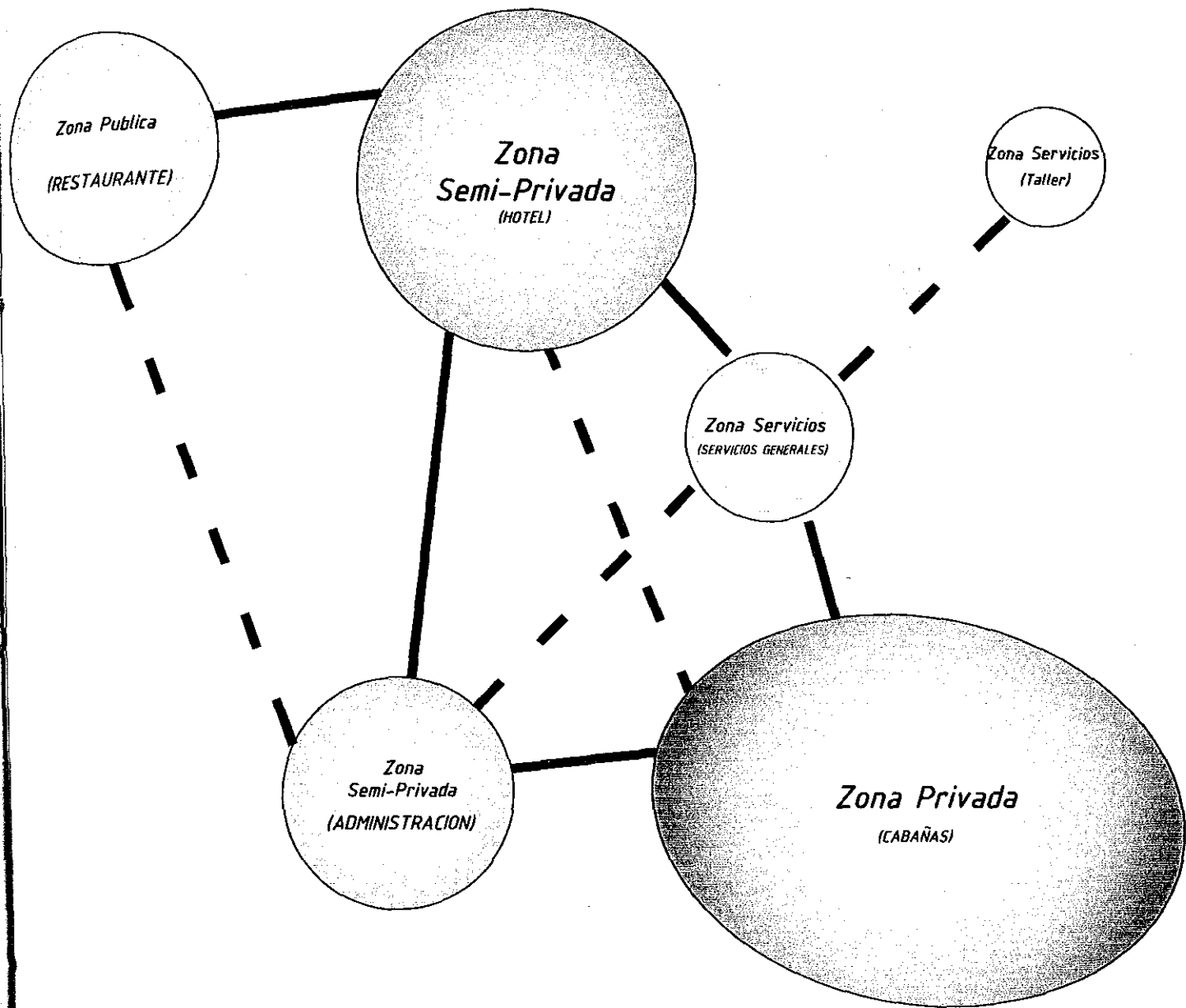


Propuesta 1



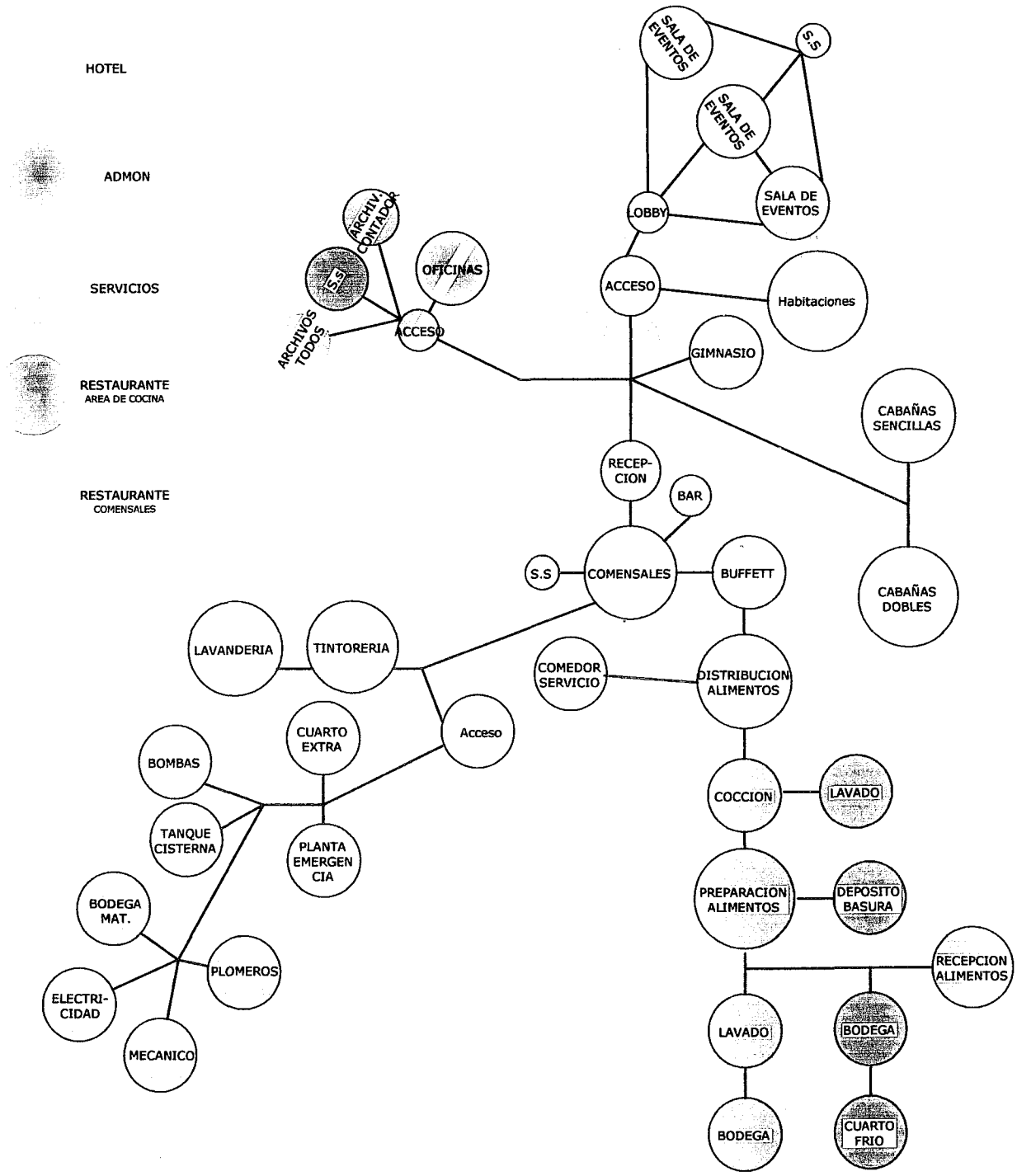
Propuesta 2

V.- SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA



Propuesta Final

FLUJOGRAMA GENERAL



I -ESTIMACION DE COSTOS GLOBALES

PRESUPUESTO ESTIMADO:

El cálculo de costos es en manera global y esta dado a nivel de anteproyecto. Todas las técnicas que se aplicaran y obras exteriores no fue tomado en cuenta para este cálculo.

Todos los materiales de construcción que fueron propuestos para la elaboración de los edificios seguirán estrictamente sus propiedades, resistencia, y la calidad propia de estos.

Se trato de seleccionar materiales que se encuentran en el mercado nacional, y se tendrá en consideración la participación de una mano de obra de excelente calidad para la seguridad del complejo y cumplimiento del reglamento de construcción.

Costos Globales

RESTAURANTE			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$225	262.88	\$131,440.00
15% Infraestructura	\$75		
20% Administración del Plantel	\$100.00		
10% Indirectos	\$50.00		
10% Utilidad	\$50.00		
TOTAL	\$500		

ADMINISTRACION			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$203	210.64	\$94,788.00
15% Infraestructura	\$68		
20% Administración del Plantel	\$90.00		
10% Indirectos	\$45.00		
10% Utilidad	\$45.00		
TOTAL	\$450		

SERVICIOS GENERALES			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$113	280.4	\$70,100.00
15% Infraestructura	\$38		
20% Administración del Plantel	\$50.00		
10% Indirectos	\$25.00		
10% Utilidad	\$25.00		
TOTAL	\$250		

HOTEL			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$293	888.32	\$577,408.00
15% Infraestructura	\$98		
20% Administración del Plantel	\$130.00		
10% Indirectos	\$65.00		
10% Utilidad	\$65.00		
TOTAL	\$650		

CABANA 1			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$180	65.5	\$655,000.00
15% Infraestructura	\$60		
20% Administración del Plantel	\$80.00		
10% Indirectos	\$40.00		
10% Utilidad	\$40.00		
TOTAL	\$400		

CABANA 2			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$180	57	\$570,000.00
15% Infraestructura	\$60		
20% Administración del Plantel	\$80.00		
10% Indirectos	\$40.00		
10% Utilidad	\$40.00		
TOTAL	\$400		

OBRAS EXTERIORES			
PORCENTAJE	COSTO POR M² (US \$)	AREA DE CONSTRUCCION EN M²	COSTO ESTIMADO TOTAL
45% Materiales y Mano de obra	\$180	3200	\$480,000.00
15% Infraestructura	\$60		
20% Administración del Plantel	\$80.00		
10% Indirectos	\$40.00		
10% Utilidad	\$40.00		
TOTAL	\$150		

TOTAL DE INVERSION	\$2,578,736.00
---------------------------	-----------------------

VII.-ESQUEMA GENERAL DE ADMINISTRACION DEL PROYECTO

El Proceso de licitación:

INTRODUCCION:

El proceso de licitación abarca varios aspectos, estos pueden ser legales, técnicos, etc. Nosotros en este caso, solo nos centramos en los aspectos técnicos, los otros quedan para otras especialidades.

Previo a la licitación deben completarse las siguientes informaciones:

- 1.- Elaboración del presupuesto base, este debe ser elaborado por el diseñador o un sub. Contratista ajeno al proceso de licitación. La capacidad del presupuestista de ser valuada, porque el presupuesto base es sumamente importante para la selección del constructor.
- 2.- De ser posible, se debe elaborar un programa de trabajo para establecer etapas y plazos de entregas, parciales ó totales de las obras a construir.
- 3.- Queda a criterio del dueño la realización de una licitación privada o pública, en el caso de que esta sea privada, deberá escribirse con mucho cuidado, una lista de candidatos con capacidad de ejecución y suficiente respaldo financiero para cubrir las fianzas del proyecto.
- 4.- Es necesario establecer los requerimientos, términos de referencia y fianzas necesarias, para que los candidatos cumplan en el proceso de licitación.

Posterior al proceso de licitación:

- 1.- La selección del candidato deberá hacerse basado en su cercanía al presupuesto base, capacidad de ejecución y respaldo de las afianzadoras.
- 2.- No necesariamente el precio mas bajo es el que gana la licitación, deben considerarse la capacidad, experiencia, dominio, etc. Que son bien importantes y se constituyen un valor agregado al currículo del candidato que se presenta al proceso de licitación.
- 3.- Es bien importante dejar claro dos o tres candidatos que puedan ejecutar el proyecto y de ellos seleccionar al que ejecutaría las obras, dejando al que le sigue en caso de que de última hora surgiera algún imprevisto que impidiera el cierre de contrato con el ganador.

EL ORDEN DE CONSTRUCCION:

Se deberán construir una etapa bien importante de cabañas, unas 10 por lo menos, para hacer posible su alquiler y empezar la recuperación financiera del proyecto.

Seguidamente se debe construir el edificio de administración y el Centro comercial, el primero para controlar todas las operaciones, el segundo el ancla que atraerá la visita de clientes potenciales al sitio del proyecto.

En tercer lugar se debe construir el restaurante, piscina y edificio hotel, todo forma parte de la misma zona, es importante que todo quede habilitado a la vez, para evitar molestia con los usuarios y clientes.

Por ultimo, se debe seguir con el proceso de construcción de cabañas, junto con las canchas, edificio mantenimientos y calles o caminos de acceso.

PERSONAL A CONTRATAR:

Como trabajadores temporales, necesarios en el proceso de construcción, se estima que serán necesarios unas 250 personas en su momento pico. Entre albañiles, carpinteros, soldadores, fontaneros, ayudantes, pintores, tejeros, electricistas, etc.

Para la operación de todo el complejo, a su máxima capacidad, se espera contratar unas 50 personas, entre personal de administración, limpieza, jardineros, mantenimiento y vigilancia.

CONCLUSIONES

Con esta oportunidad nos fue permitido diseñar un proyecto integralmente planificado, tomando en cuenta los factores económicos, sociales, ambientales, y político, vinculados al mismo tiempo con el ordenamiento del conjunto de edificios.

El diseño arquitectónico de un centro recreativo donde los turistas extranjeros y turistas nacionales asistan y logren sentirse cómodos y confortables. Por eso que el diseño es abierto, para que los clientes puedan interactuar con el medio ambiente que rodea el complejo.

Toda persona aun no siendo huésped del hotel, puede tener acceso al complejo, sin restricciones, ya que cada edificio esta ubicado pensando en su funcionamiento, previstos los requerimientos de espacios.

Procuramos darle un estilo colonial al diseño y campestre a todo el complejo, conservando los elementos propios y cultural del país, y logrando respetar lo más posible el ecosistema, ya que el terreno donde esta ubicado el proyecto es una zona de reserva natural, la cual se le da prioridad por poseer una abundante vegetación y variedades de árboles, por esta razón fueron distribuidos los edificios de una manera que no perjudicaran la naturaleza del lugar.

Habiéndose elaborado los estudios de Factibilidad técnico, y estudios necesarios como encuestar a una muestra que se relacione con los clientes que buscamos.

Tratamos de orientar la Inversión Turística en áreas de reservar naturales, para el desarrollo de centros como este, y hacer interactuar a todas las personas con el medio ambiente.

Se respetaron las normas y leyes de diseño, y las características paisajísticas y socioculturales propias del complejo, así como lograr una infraestructura receptiva y funcional.

RECOMENDACIONES

Estamos dando una propuesta de diseño arquitectónico de lo que podría llegar a realizarse, para que en Nicaragua existan más lugares con estas características, e incrementar el turismo en nuestro país.

A INTUR, que ponga como uno de sus proyectos futuros, la construcción de centros recreativos de estilo campestre, ya que así la motivación de la ciudadanía nicaragüense a proteger nuestro medio ambiente, aumente y poder aprovechar los beneficios de esta.

En este diseño tratamos de reflejar que se puede trabajar con un estilo arquitectónico español y reflejar la cultura nicaragüense, todo instituto u organismo podrían seguir esta variante en sus proyectos para animar y salir de lo acostumbrado.

Al Gobierno de Nicaragua, que se haga énfasis en las reservas naturales de nuestro País, y que se le vigile realmente el cumplimiento de las normas de protección, y que los que falten a estas normas sean sancionados como lo manda la ley.

Recomendamos seguir estrictamente el diseño con sus materiales de construcción, para que no halle variación en el cálculo de distribución y relación entre cada uno de los edificios y su entorno.

Hacer un estudio a fondo de los suelos donde existen las posibilidades de construcciones amplias. Sondeos para conocer bien sus propiedades, ventajas y desventajas y saber que tipo de edificaciones podría resistir el suelo, para no tener desnivelamientos y problemas constructivos y de seguridad en la estabilidad de estos.

Recomendaciones Técnicas:

Para lograr que el nivel freático no afecte en las construcciones futuras;
En 1er. lugar lo tendrían que resolverle el ingeniero estructural, el laboratorio de materiales y el hidrotécnico encargado.

*Valoramos la posibilidad de que problemas afecte en un futuro, y una de las propuestas que podemos hacer es utilizar CAMAS FILTRANTES.

Explicación de la propuesta Cama Filtrante: Es una estructura de concreto más o menos 80 cm. de espesor, formada por diferentes capas de material filtrante, que pueden tener dimensiones desde 10" hasta una capa final de arena, y esta distribuido de la siguiente manera:

El material filtrante de 10" estaría en la parte inferior del espesor, después se viene reduciendo a un diámetro de 4", luego de 2", después de 3/4", y así sucesivamente hasta llegar a arena; y se puede rematar poniendo una geotela sintética (material sintético, impermeable, uno de los distribuidores es Sintors), encima de la arena para evitar la contaminación con materiales finos de la cama filtrante.

*Como el manto freático esta muy alto, también pudimos indagar el uso de 2 muros o DOBLE MURO, y luego utilizar bombas para sustraer el agua acumulada.

Explicación de la propuesta Doble muro: Son un par de muros de contención (como paredes de cerramiento) que pueden ser de concreto fundido, construidos alrededor de la obra, con una profundidad mayor que la del edificio; a estos muros se la aplicará un impermeabilizante indicado; seguidamente construir el segundo muro a un metro de separación del anterior, pero sus cimientos deberán estar entre los del primero y los del edificio en construcción, esto formará un aislamiento en el perímetro.

En el caso que existan aguas que por capilaridad asciendan a la superficie, antes que se acumulen provocando una contaminación al medio ambiente, se podrían utilizar bombas para sustraerlas.

BIBLIOGRAFIA

- **Neufert, Ernest. Arte de Proyectar en Arquitectura**
Ediciones G. Gilli, S.A. de C.V.-México 1997
- **D.K. Ching, Francis. Arquitectura Forma y Espacio**
Ediciones G. Gilli, S.A. de C.V.-México 1998
- **Plazola Cisneros Alfredo, Plazola Anguiano Alfredo, Plazola Anguiano Guillermo. Enciclopedia de Arquitectura Plazola. Tomo 4 H - K, Hotel, Toma 9 P - S, Restaurante.**
- **Gran Enciclopedia del Mundo. Durvan S.A. de Ediciones Bilbao, España. 1964.**

DOCUMENTOS:

- **Alcaldía de Managua, Dirección General de Urbanismo. Plan Parcial de Ordenamiento urbano del Sector Oriental.**
- **Alcaldía de Managua, Dirección General de Urbanismo, Plan Regulador de Managua. Julio 1998.**
- **Alcaldía de Managua, Dirección General de Urbanismo, Plan Regulador de Managua, Reglamentos del Sistema Vial y Estacionamientos de Vehículos. Managua 1995.**
- **INEC, Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censo. Estimaciones y Proyecciones de Población en base a Censo de Población.**
- **Reglamento Nacional de La Construcción.**
- **ENEL, Normativas del Tendido Eléctrico. Nicaragua.**
- **INETER, Tablas de vientos y temperatura.**
- **Monografía de Diseño Arquitectónico, Centro Cultural, Arquitectos UNICA.**

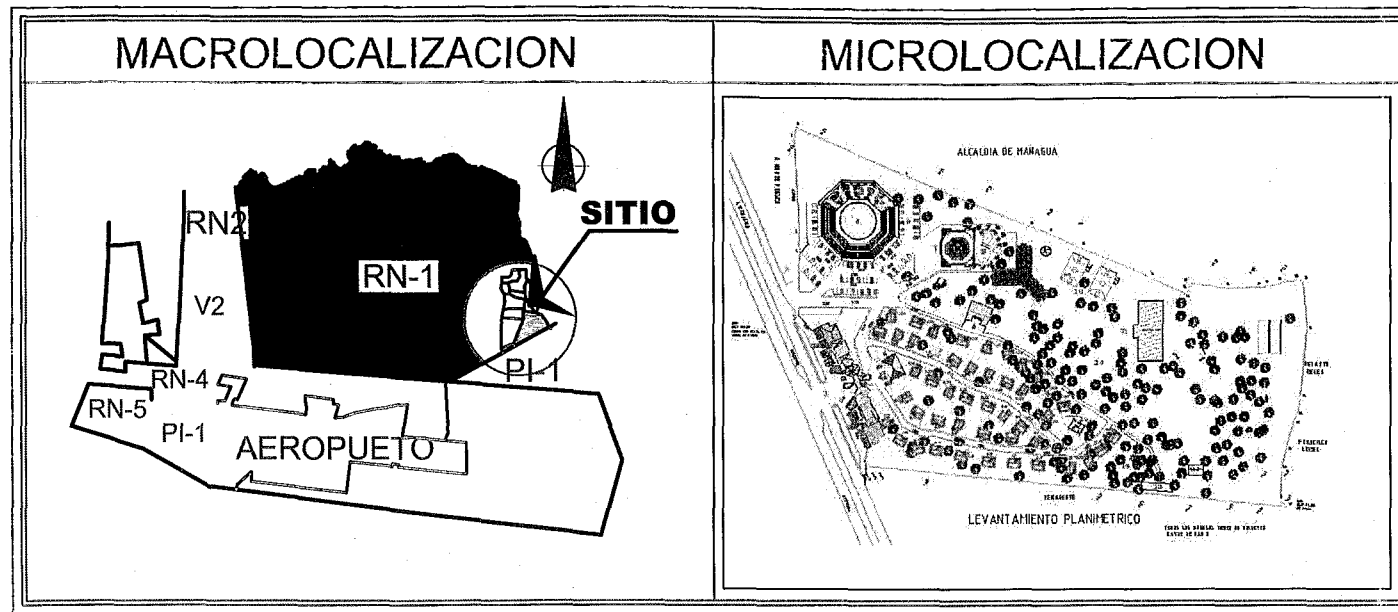
- **Monografía de Diseño Arquitectónico, Centro Cultural, Arquitectos UNICA.**

DIRECCIONES ELECTRONICAS:

- Criterios de Diseño de elementos de Apoyo, www.todoarquitectura.com
- Estudio e Investigación del Modelo Análogo #2, Hotel de Montaña Selva Negra Matagalpa, www.Selvanegra.com.
- Investigación del Incremento de Turistas por vía aérea a Nicaragua, **Pagina Web de INTUR.**
- Planos de Fallas, Clima, Zonas de Reservas Naturales, **Pagina Web de INETER.**

ENTREVISTAS:

- **Ing. Evert Tórrez**
Especialidad en Estudio de suelos.
- **Ing. Salvador González.**
Sugerencias acerca de las distribuciones del diseño, y Recomendaciones para el uso de materiales constructivos en los edificios.
- **Sr. Alejandro Bolaños**
Gerente Propietario de Hotel Pueblo Viejo.



PLANTA DE UBICACION EN EL DISTRITO
(LOCATION MAP)

PLANTA DE UBICACION EN EL SEGMENTO
(LOCATION MAP)

ARRIETA KING RANCH HOTEL

MASTER PLAN (PLAN MAESTRO)

SECCION NRO. 1



Nicaragua

INDICE DE PLANOS	
HOJA	CONTENIDO
PLANOS ARQUITECTONICOS	
A0.0	CARATULA
PL1	PLANTA DE UBICACION DEL DISTRITO.
PL2	PLANO DE DISTRIBUCION VIAL
PL3	PLANO DE ZONIFICACION
PL4	PLANO DE USO DE SUELO
PL5	PLANO DE FALLAS Y CAUSES
PL6	PLANO TOPOGRAFICO
PL7	RECORRIDO SOLAR
PL8	PLAN MAESTRO
PL9	ZONIFICACION DEL COMPLEJO
PL10	PLANO DE UBICACION DE SONDEOS
PL11	RECORRIDO DE CLIENTES Y PERSONAL
PL12	TARJETAS DE VERIFICACION
PL13	PLANOS Y VISTAS EN PUEBLO VIEJO

INFORMACION GENERAL		
#	DESCRIPCION	
1	Propietario:	SR. SERGIO ARRIETA
2	Ubicacion:	KL. 14 carretera a Tiplaza
3	Ciudad:	Managua
4	Zona:	Urbana
5	Uso:	Turistico
6	# Catastral:	
7	Area de Construccion:	
8	Area Total:	
9	Tipo de Construc.	SERVICIOS HOTELEROS.

SIMBOLOGIA DE PAREDES	
	PAREDES MAMPOSTERIA CONFINADA
	PAREDES DE GYPSUM
	PAREDES DE PANEL W 3" DE ESPESOR

SIMBOLOGIA PARA TABLA DE ACABADOS	
	ACABADO DE PISO
	ACABADO DE CIELO
	ACABADO DE PAREDES

SIMBOLOGIA GENERAL	
	NUMERO DE ELEVACION No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE DETALLE No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE VENTANA
	NUMERO DE PUERTA
	CAMBIO DE DESNIVEL
	NUMERO DE AMBIENTE NIVEL DE PISO TERMINADO

ALMA RIVERA & NOEL D.J. CASTRO
Arquitectos

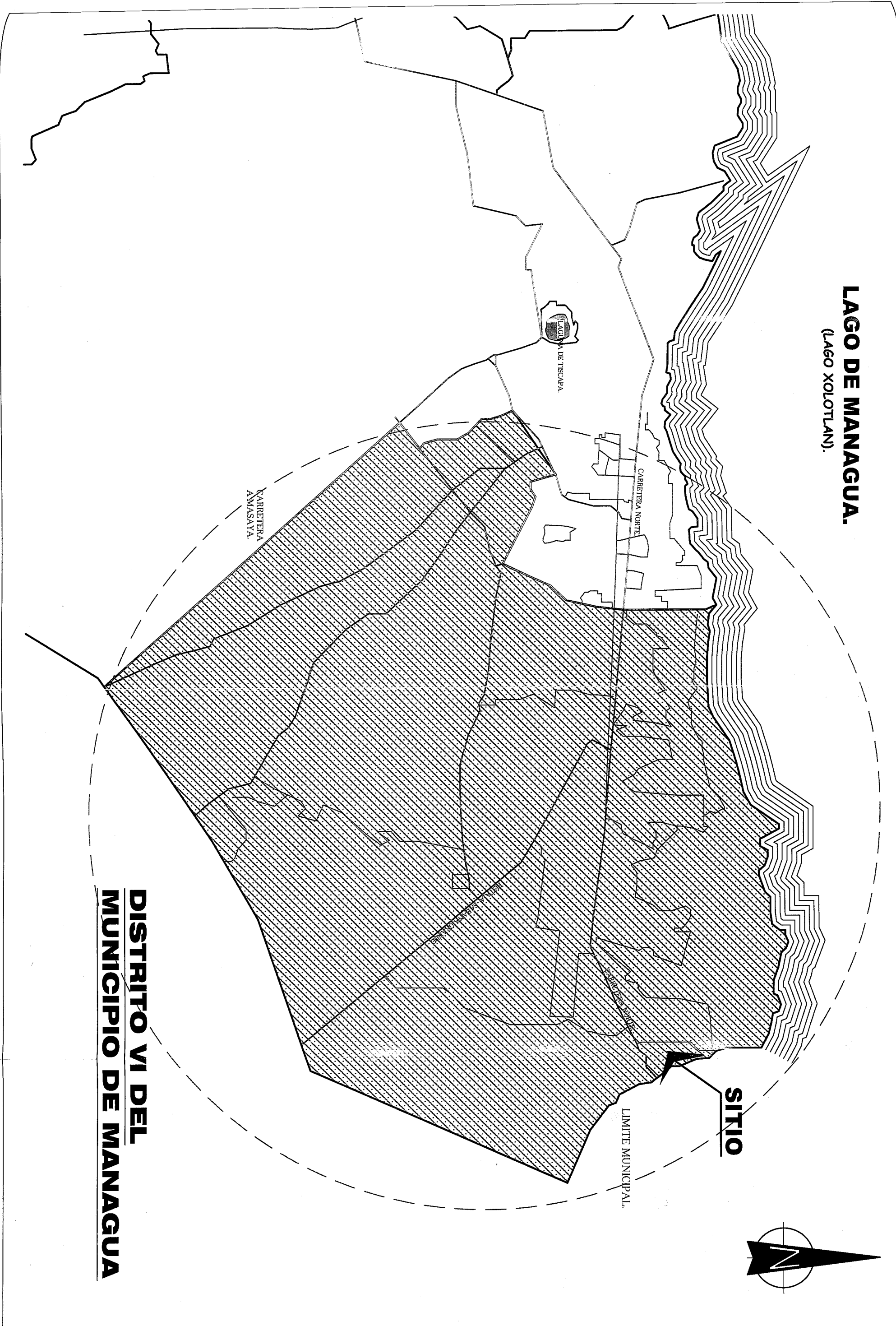


Noviembre 2005

Telefono 2771931/Telefax 2771932 BOSQUES DE ALTAMIRA Managua Nicaragua
www.ucc.edu.ni

LAGO DE MANAGUA.
(LAGO XOLOTLAN).

**DISTRITO VI DEL
MUNICIPIO DE MANAGUA**



SITIO

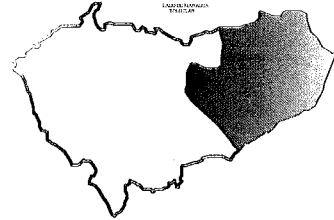
LIMITE MUNICIPAL.

PROYECTO No. : MONOGRAFIA CODIGO No. : SECCION.1 HOJA No. : PL. 1	PROYECTO : HOTEL ARRIETA'S KING RANCH CONTENIDO: PLANO DE UBICACION DEL DISTRITO	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA UBICACION: Km.14 CARRETERA A TIPTAPA No. CATASTRAL : 2952-3-08-008-00802	ESCALA: INDICADA DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO DIR.PROY: ING. SALVADOR GONZALES AUTODES: GRUPO MONOGRAFICO REVISO: ING. RENE TERRAZAS FERRES FECHA: NOVIEMBRE 2003	REV. FECHA POR DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 277-1931 FAX: 277-1933 WEB www.ucc.edu.ni MANAGUA, NICARAGUA	
--	---	--	---	----------------------------	---	--

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
DEL SECTOR ORIENTAL

ZONIFICACION Y USO DE SUELO
PLAN REGULADOR DE MANAGUA.

ESCALA GRAFICA
0 1000 2000 3000

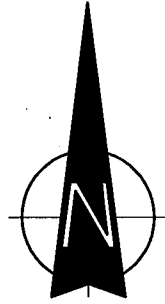
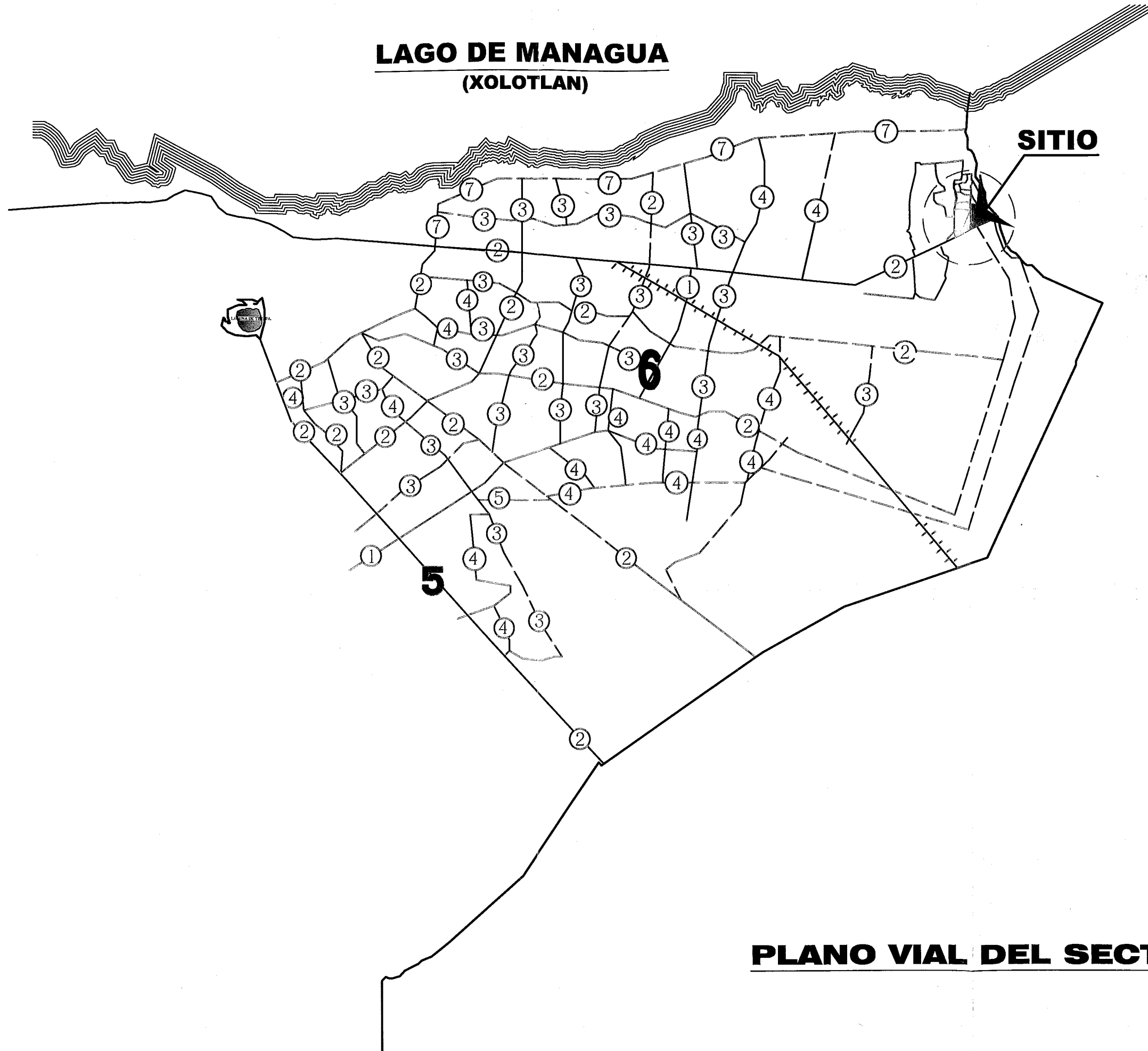


PLANO DE UBICACION.
SIN ESCALA

SIMBOLOGIA.

- ①—Via de Travesia
Derecho a via (70m-100m)
- ②—Sistema Distribuidor Primario
Derecho a via (40m-100m)
- ③—Sistema Distribuidor Primario
Derecho a via (27m-39m)
- ④—Sistema Colector Secundario
Derecho a via (18m-26m)
- ⑤—Sistema de Calles
Derecho a via (14m-17m)
- ⑦—Sistema de Derecho de Costa
- Sistema ferroviario
- Via Existente
- Via Proyectada

**LAGO DE MANAGUA
(XOLOTLAN)**



N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELEFONO: 277-1831 FAX: 277-1833
WEB: www.nca.gov.ni
MANAGUA, NICARAGUA

PROPIETARIO:	ESCALA:	INDICADA	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION
SERGIO ARRIETA	DISEÑO:	GUINO MONDORFIDO				
JURICA ARRIETA	DISEÑO:	PROY. Y DISEÑO: JAVIER ORTIZ				
MELISSA ARRIETA	ACTUACION:	GUINO MONDORFIDO				
No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802	REVISOR:	MA. BE. TENAZZI TERES				
	FECHA:	NOVIEMBRE 2005				

PROYECTO: **HOTEL ARRIETA'S KING RANCH**
CONTENIDO: **PLANO DE SISTEMA VIAL.**

ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION DE URBANISMO
DPTO. DE PLANEAMIENTO URBANO
SECCION DE PLANOS PARCIALES
MAYO 2000

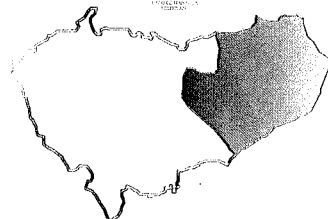
P2

PLANO VIAL DEL SECTOR

PROYECTO No.:
MONOGRAFIA
CODIGO No.:
SECCION 1
HOJA No.:
PL. 2

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
DEL SECTOR ORIENTAL

ZONIFICACION Y USO DE SUELO
PLAN REGULADOR DE MANAGUA.

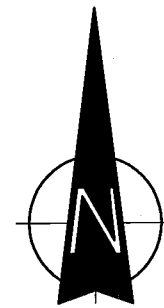
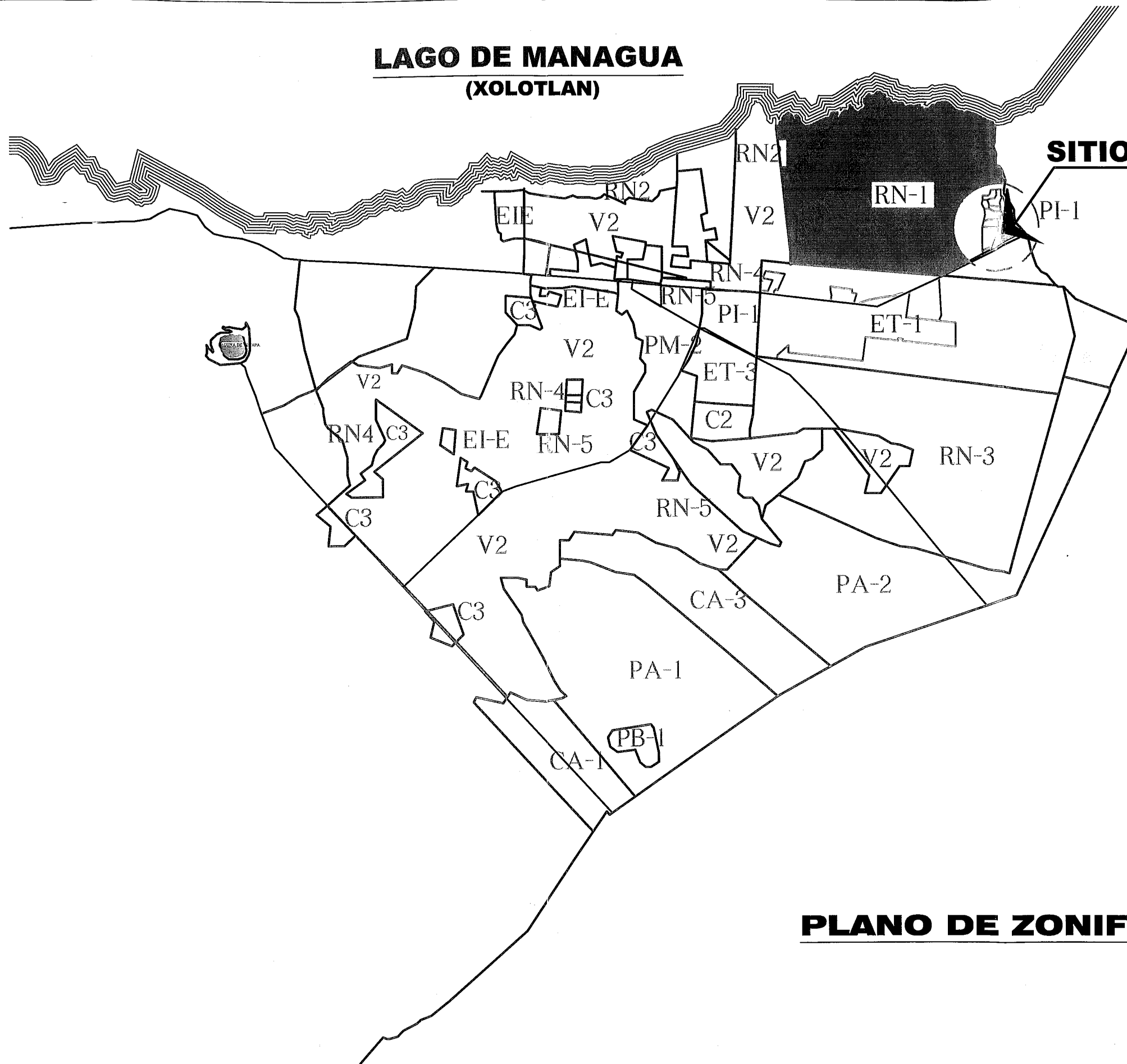


PLANO DE UBICACION.
SIN ESCALA

SIMBOLOGIA.

- Zona de sub-centros
- Zona de sub-centros distritales
- Zona de vivienda densidad media
- Zona de produccion mixta de industria y comercio.
- Zona de produccion de industria liviana.
- Zona de equipamiento industrial especializado.
- Zona de equipamiento de transporte aereo
- Zona de equipamiento de transporte lacustre
- Zona de equipamiento de transporte terrestre mercado mayorista
- Zona de reserva natural y de parques nacionales
- Zona de reserva natural de la costa del lago.
- Zona de reserva natural de proteccion del suelo
- Zona de reserva natural de parques urbanos
- Zona de reserva natural de cementerios
- Area de restriccion por altura normas de aeronautica.
- Zona rural de produccion agric. no intensiva
- Zona rural de produccion agric.intensiva
- Zona de poblados concentrados
- Zona de proteccion de inundaciones
- Zona de proteccion de acceso en las areas de produccion agropecuaria Sub-Urbana

**LAGO DE MANAGUA
(XOLOTLAN)**



PLANO DE ZONIFICACION.



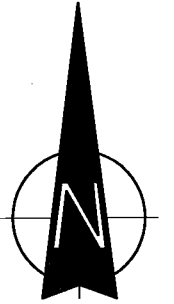
N. CASTRO Y A. RIVERA
Arquitectos
TELEFONO: 277-1831 FAX: 277-1833
WWW.WWW.URC.RI
MANAGUA, NICARAGUA.

ESCALA:	INDICADA	REVISOR:	FECHA:	DESCRIPCION:
PROPIETARIO:	GRUPO MONDORRICO	REVISOR:		
PROYECTO:	HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	REVISOR:		
CONTEENIDO:	PLANO DE ZONIFICACION	REVISOR:		

PROYECTO No. 1:	MONOGRAFIA
CODIGO No. 2:	
SECCION 1:	
FOHIA No. 3:	PL. 3

LAGO DE MANAGUA (XOLOTLAN)

SITIO

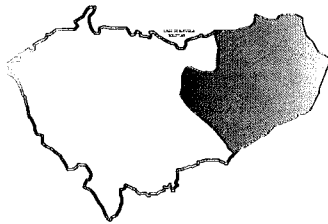


N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELÉFONO: 277-1831 FAX: 777-1833
WEB: www.luc.edu.ni
MANAGUA, NICARAGUA

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO
DEL SECTOR ORIENTAL

ZONIFICACION Y USO DE SUELO
PLAN REGULADOR DE MANAGUA.

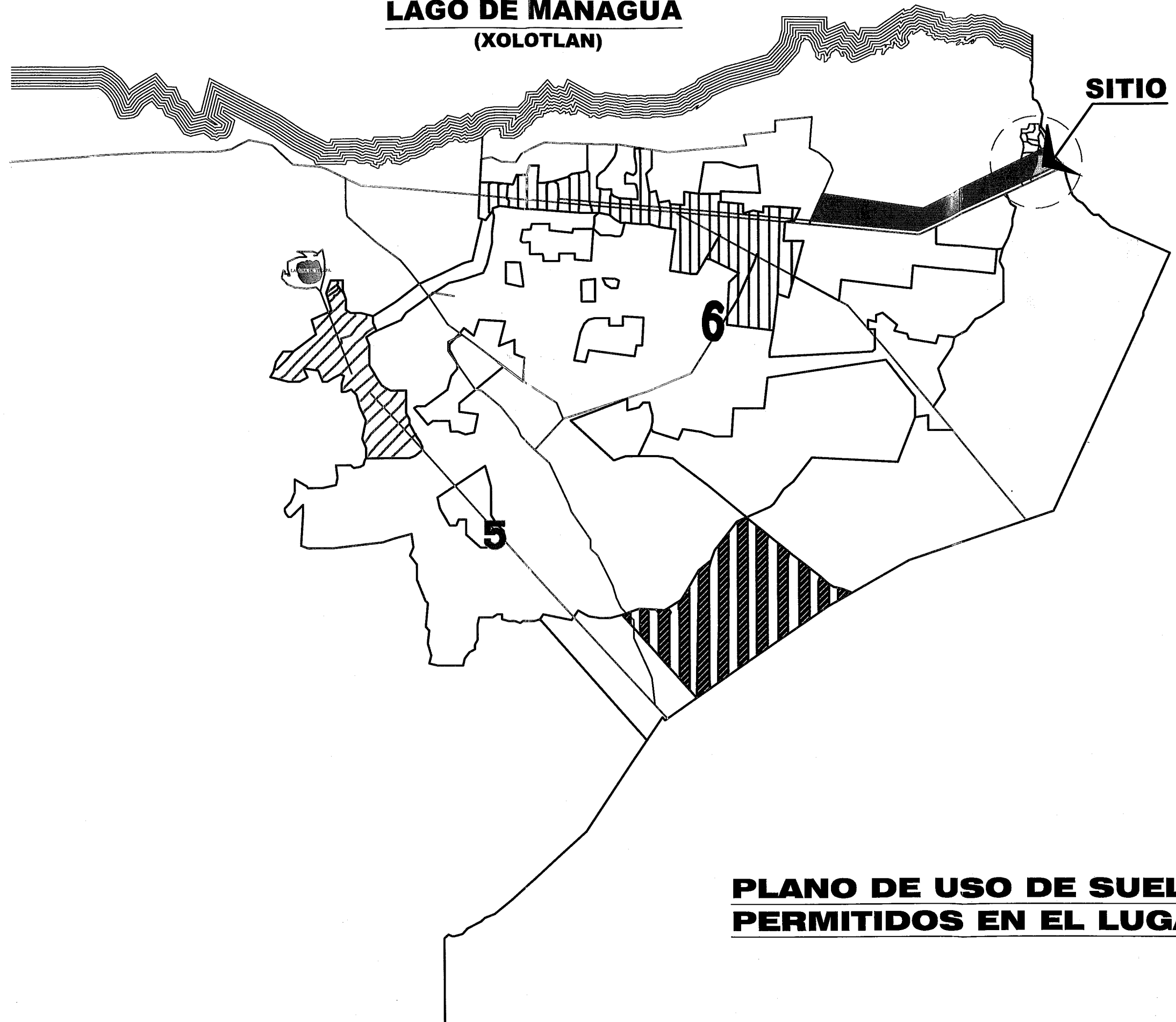
ESCALA 0 1000 2000 3000
GRAFICA



PLANO DE UBICACION
SIN ESCALA

SIMBOLOGIA.

- Zonas Habitacionales.
- Sub Centros de la Ciudad.
- Centros Distritales
- Ejes de Actividad.
- Corredor de Acceso.
- Equipamiento Existente.
- Eje Rector de Centro Principal.
Historico Moderno
- Industria Liviana y Comercio.
- Area Sub Urbana.
- Area Verde de Proteccion.
- Zona Rural.
- Industria Pesada y Semipesada

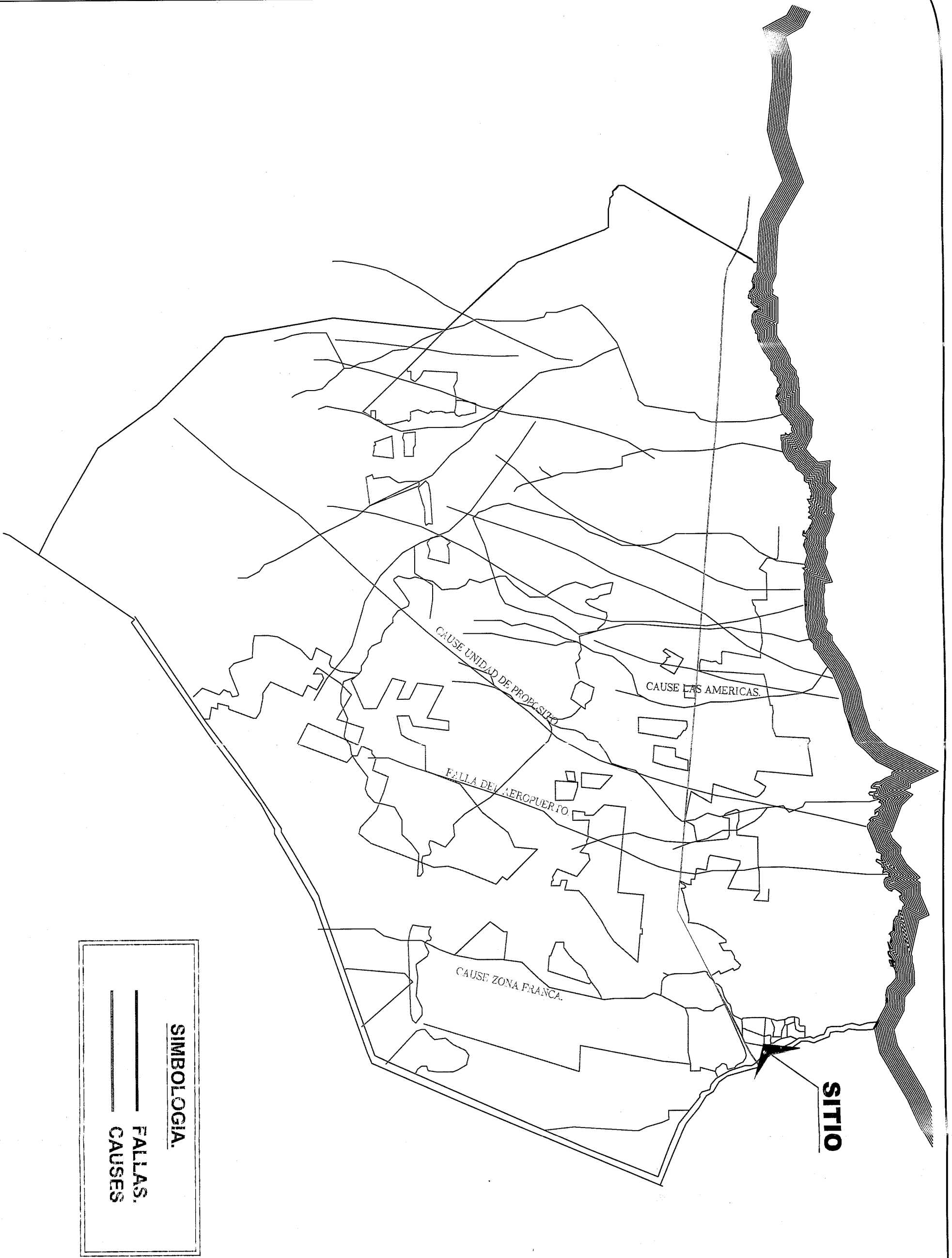


**PLANO DE USO DE SUELO
PERMITIDOS EN EL LUGAR.**

ALCALDIA DE MANAGUA
DIRECCION DE URBANISMO
DPTO. DE PLANEAMIENTO URBANO
SECCION DE PLANOS PARCIALES
MAYO 2000

P3

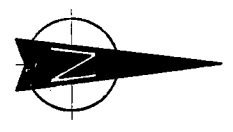
PROYECTO No.:	PROYECTO:	PROPIETARIO:	ESCALA:	INDICADA	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION
MONOGRAFIA	HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	SERGIO ARRIETA	DISEÑO:	GRUPO MONOGRAFICO				
CODIGO No.:		UBICACION:	DISEÑO:	GRUPO MONOGRAFICO				
HOJA No.:		UBICACION:	DISEÑO:	GRUPO MONOGRAFICO				
PL. 4	PLANO DE USO DE SUELOS	N.º. CATASTRAL:	REVISOR:	AS. DE TENDAS FERRE				
		2932-3-08-008-0002	FECHA:	NOVIEMBRE 2005				



SIMBOLOGIA.

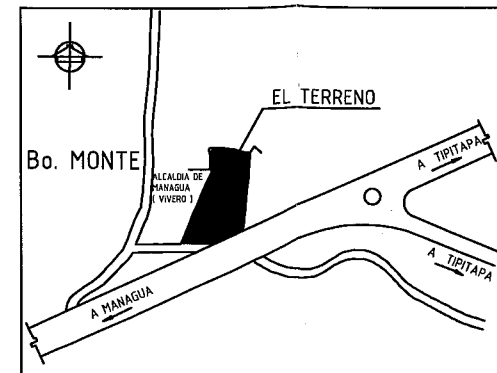
— FALLAS.

— CAUSES

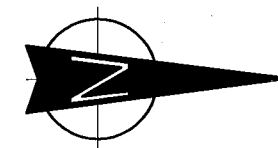


PROYECTO No.: MONOGRAFIA	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA	ESCALA: INDICADA	REV. FECHA POR DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 248-1387 FAX: 248-1387 email: arquitecturacastrolopez@yahoo.com MANAGUA, NICARAGUA	
CODIGO No.:	CONTENIDO: PLANO DE FALLAS Y CAUSES DEL SECTOR.	UBICACION: No. 14 CAJETERA A TIPITAPA	DISEÑO: ING. SALVADOR GONZALEZ	DESCRIPCION		
SECCION 1		No. CATASRAL: 2952-3-08-008002	AUTODISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO			
HOJA No.: PL-6		REVISOR: ARI. ALIENE TERRAZAS FERREZ	FECHA: NOVIEMBRE 2005			

ALCALDIA DE MANAGUA



PLAN DE UBICACION
Sin Escala



A MONTE FRESCO

REPARTO BELEN

REPARTO BELEN

FRANCISCO LUKES

REMANENTE


LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

PLANO TOPOGRAFICO
Y DE ARBORIZACION

TODOS LOS ARBOLES TIENEN UN DIAMETRO
MAYOR DE 0.40 M

DERROTOS		
PUNTOS	RUMBOS	DISTANCIAS
41-42	S 89 01' 52" W	106.00
42-43	N 00 00' 00" E	100.00
43-44	S 89 26' 11" W	106.00
44-45	N 01 00' 00" E	100.00
45-46	S 89 27' 37" W	106.00
46-47	N 01 00' 00" E	100.00
47-48	S 89 27' 37" W	106.00
48-49	N 01 00' 00" E	100.00
49-50	S 89 27' 37" W	106.00
50-51	N 01 00' 00" E	100.00
51-52	S 89 27' 37" W	106.00
52-53	N 01 00' 00" E	100.00
53-54	S 89 27' 37" W	106.00
54-55	N 01 00' 00" E	100.00
55-56	S 89 27' 37" W	106.00
56-57	N 01 00' 00" E	100.00
57-58	S 89 27' 37" W	106.00
58-59	N 01 00' 00" E	100.00
59-60	S 89 27' 37" W	106.00
60-61	N 01 00' 00" E	100.00
61-62	S 89 27' 37" W	106.00
62-63	N 01 00' 00" E	100.00
63-64	S 89 27' 37" W	106.00
64-65	N 01 00' 00" E	100.00
65-66	S 89 27' 37" W	106.00
66-67	N 01 00' 00" E	100.00
67-68	S 89 27' 37" W	106.00
68-69	N 01 00' 00" E	100.00
69-70	S 89 27' 37" W	106.00
70-71	N 01 00' 00" E	100.00
71-72	S 89 27' 37" W	106.00
72-73	N 01 00' 00" E	100.00
73-74	S 89 27' 37" W	106.00
74-75	N 01 00' 00" E	100.00
75-76	S 89 27' 37" W	106.00
76-77	N 01 00' 00" E	100.00
77-78	S 89 27' 37" W	106.00
78-79	N 01 00' 00" E	100.00
79-80	S 89 27' 37" W	106.00
80-81	N 01 00' 00" E	100.00
81-82	S 89 27' 37" W	106.00
82-83	N 01 00' 00" E	100.00
83-84	S 89 27' 37" W	106.00
84-85	N 01 00' 00" E	100.00
85-86	S 89 27' 37" W	106.00
86-87	N 01 00' 00" E	100.00
87-88	S 89 27' 37" W	106.00
88-89	N 01 00' 00" E	100.00
89-90	S 89 27' 37" W	106.00
90-91	N 01 00' 00" E	100.00
91-92	S 89 27' 37" W	106.00
92-93	N 01 00' 00" E	100.00
93-94	S 89 27' 37" W	106.00
94-95	N 01 00' 00" E	100.00
95-96	S 89 27' 37" W	106.00
96-97	N 01 00' 00" E	100.00
97-98	S 89 27' 37" W	106.00
98-99	N 01 00' 00" E	100.00
99-100	S 89 27' 37" W	106.00
100-101	N 01 00' 00" E	100.00
101-102	S 89 27' 37" W	106.00
102-103	N 01 00' 00" E	100.00
103-104	S 89 27' 37" W	106.00
104-105	N 01 00' 00" E	100.00
105-106	S 89 27' 37" W	106.00
106-107	N 01 00' 00" E	100.00
107-108	S 89 27' 37" W	106.00
108-109	N 01 00' 00" E	100.00
109-110	S 89 27' 37" W	106.00
110-111	N 01 00' 00" E	100.00
111-112	S 89 27' 37" W	106.00
112-113	N 01 00' 00" E	100.00
113-114	S 89 27' 37" W	106.00
114-115	N 01 00' 00" E	100.00
115-116	S 89 27' 37" W	106.00
116-117	N 01 00' 00" E	100.00
117-118	S 89 27' 37" W	106.00
118-119	N 01 00' 00" E	100.00
119-120	S 89 27' 37" W	106.00
120-121	N 01 00' 00" E	100.00
121-122	S 89 27' 37" W	106.00
122-123	N 01 00' 00" E	100.00
123-124	S 89 27' 37" W	106.00
124-125	N 01 00' 00" E	100.00
125-126	S 89 27' 37" W	106.00
126-127	N 01 00' 00" E	100.00
127-128	S 89 27' 37" W	106.00
128-129	N 01 00' 00" E	100.00
129-130	S 89 27' 37" W	106.00
130-131	N 01 00' 00" E	100.00
131-132	S 89 27' 37" W	106.00
132-133	N 01 00' 00" E	100.00
133-134	S 89 27' 37" W	106.00
134-135	N 01 00' 00" E	100.00
135-136	S 89 27' 37" W	106.00
136-137	N 01 00' 00" E	100.00
137-138	S 89 27' 37" W	106.00
138-139	N 01 00' 00" E	100.00
139-140	S 89 27' 37" W	106.00
140-141	N 01 00' 00" E	100.00
141-142	S 89 27' 37" W	106.00
142-143	N 01 00' 00" E	100.00
143-144	S 89 27' 37" W	106.00
144-145	N 01 00' 00" E	100.00
145-146	S 89 27' 37" W	106.00
146-147	N 01 00' 00" E	100.00
147-148	S 89 27' 37" W	106.00
148-149	N 01 00' 00" E	100.00
149-150	S 89 27' 37" W	106.00
150-151	N 01 00' 00" E	100.00
151-152	S 89 27' 37" W	106.00
152-153	N 01 00' 00" E	100.00
153-154	S 89 27' 37" W	106.00
154-155	N 01 00' 00" E	100.00
155-156	S 89 27' 37" W	106.00
156-157	N 01 00' 00" E	100.00
157-158	S 89 27' 37" W	106.00
158-159	N 01 00' 00" E	100.00
159-160	S 89 27' 37" W	106.00
160-161	N 01 00' 00" E	100.00
161-162	S 89 27' 37" W	106.00
162-163	N 01 00' 00" E	100.00
163-164	S 89 27' 37" W	106.00
164-165	N 01 00' 00" E	100.00
165-166	S 89 27' 37" W	106.00
166-167	N 01 00' 00" E	100.00
167-168	S 89 27' 37" W	106.00
168-169	N 01 00' 00" E	100.00
169-170	S 89 27' 37" W	106.00
170-171	N 01 00' 00" E	100.00
171-172	S 89 27' 37" W	106.00
172-173	N 01 00' 00" E	100.00
173-174	S 89 27' 37" W	106.00
174-175	N 01 00' 00" E	100.00
175-176	S 89 27' 37" W	106.00
176-177	N 01 00' 00" E	100.00
177-178	S 89 27' 37" W	106.00
178-179	N 01 00' 00" E	100.00
179-180	S 89 27' 37" W	106.00
180-181	N 01 00' 00" E	100.00
181-182	S 89 27' 37" W	106.00
182-183	N 01 00' 00" E	100.00
183-184	S 89 27' 37" W	106.00
184-185	N 01 00' 00" E	100.00
185-186	S 89 27' 37" W	106.00
186-187	N 01 00' 00" E	100.00
187-188	S 89 27' 37" W	106.00
188-189	N 01 00' 00" E	100.00
189-190	S 89 27' 37" W	106.00
190-191	N 01 00' 00" E	100.00
191-192	S 89 27' 37" W	106.00
192-193	N 01 00' 00" E	100.00
193-194	S 89 27' 37" W	106.00
194-195	N 01 00' 00" E	100.00
195-196	S 89 27' 37" W	106.00
196-197	N 01 00' 00" E	100.00
197-198	S 89 27' 37" W	106.00
198-199	N 01 00' 00" E	100.00
199-200	S 89 27' 37" W	106.00
200-201	N 01 00' 00" E	100.00
201-202	S 89 27' 37" W	106.00
202-203	N 01 00' 00" E	100.00
203-204	S 89 27' 37" W	106.00
204-205	N 01 00' 00" E	100.00
205-206	S 89 27' 37" W	106.00
206-207	N 01 00' 00" E	100.00
207-208	S 89 27' 37" W	106.00
208-209	N 01 00' 00" E	100.00
209-210	S 89 27' 37" W	106.00
210-211	N 01 00' 00" E	100.00
211-212	S 89 27' 37" W	106.00
212-213	N 01 00' 00" E	100.00
213-214	S 89 27' 37" W	106.00
214-215	N 01 00' 00" E	100.00
215-216	S 89 27' 37" W	106.00
216-217	N 01 00' 00" E	100.00
217-218	S 89 27' 37" W	106.00
218-219	N 01 00' 00" E	100.00
219-220	S 89 27' 37" W	106.00
220-221	N 01 00' 00" E	100.00
221-222	S 89 27' 37" W	106.00
222-223	N 01 00' 00" E	100.00
223-224	S 89 27' 37" W	106.00
224-225	N 01 00' 00" E	100.00
225-226	S 89 27' 37" W	106.00
226-227	N 01 00' 00" E	100.00
227-228	S 89 27' 37" W	106.00
228-229	N 01 00' 00" E	100.00
229-230	S 89 27' 37" W	106.00
230-231	N 01 00' 00" E	100.00
231-232	S 89 27' 37" W	106.00
232-233	N 01 00' 00" E	100.00
233-234	S 89 27' 37" W	106.00
234-235	N 01 00' 00" E	100.00
235-236	S 89 27' 37" W	106.00
236-237	N 01 00' 00" E	100.00
237-238	S 89 27' 37" W	106.00
238-239	N 01 00' 00" E	100.00
239-240	S 89 27' 37" W	106.00
240-241	N 01 00' 00" E	100.00
241-242	S 89 27' 37" W	106.00
242-243	N 01 00' 00" E	100.00
243-244	S 89 27' 37" W	106.00
244-245	N 01 00' 00" E	100.00
245-246	S 89 27' 37" W	106.00
246-247	N 01 00' 00" E	100.00
247-248	S 89 27' 37" W	106.00
248-249	N 01 00' 00" E	100.00
249-250	S 89 27' 37" W	106.00

AREA: 84,601.850 M2
120,000.534 V2

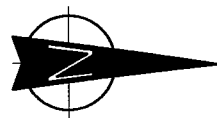


N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELEFONO: 277-1831 FAX: 277-1833
MANAGUA, NICARAGUA

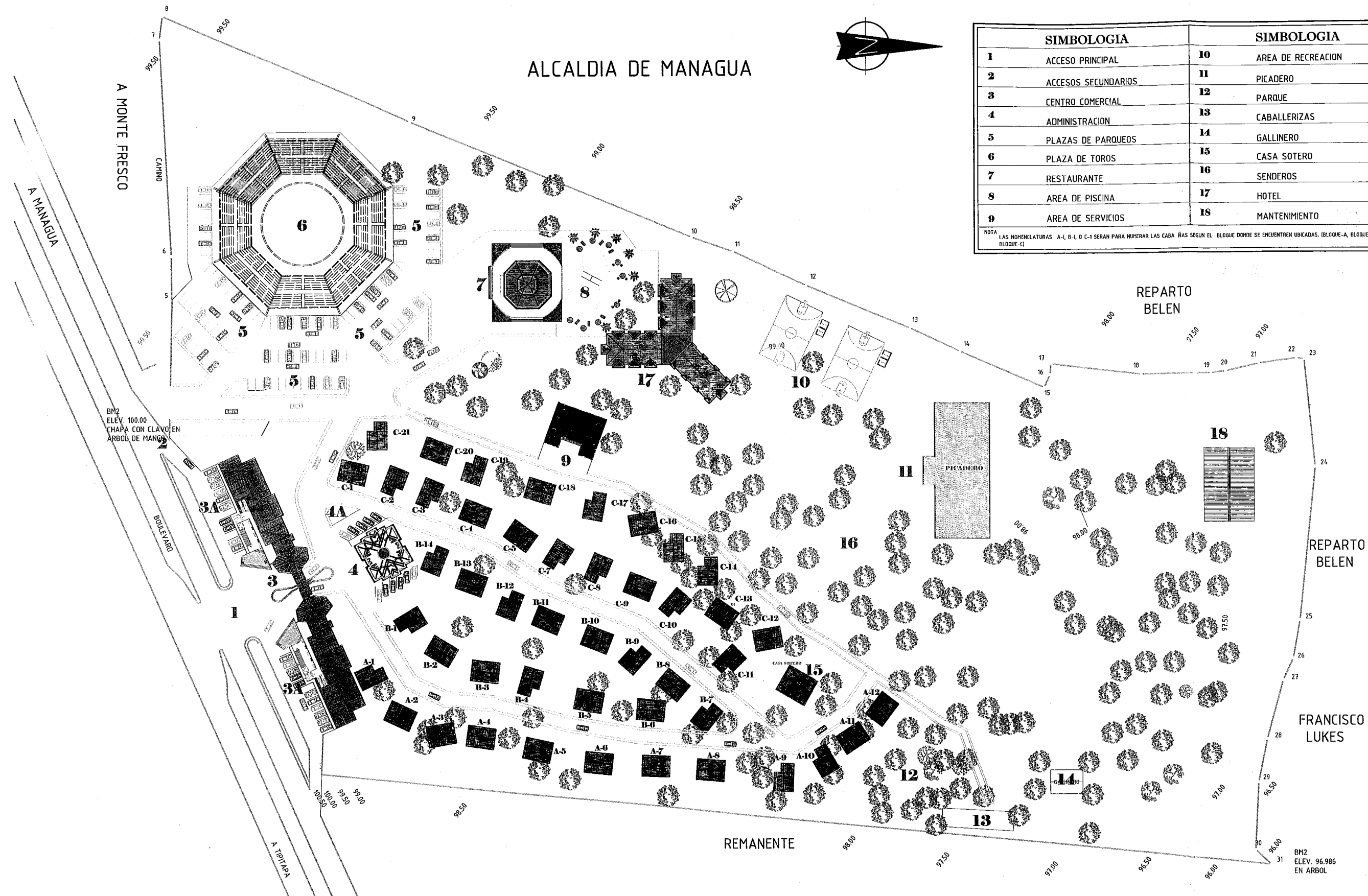
PROYECTO	PROPIETARIO	INGENIERO	INDICADA	REVISOR	FECHA	POR	DESCRIPCION
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH PLANO TOPOGRAFICO	SERGIO ARRIETA	SERGIO ARRIETA	GRUPO MONOGRAFICO	INGENIERO			
			GRUPO MONOGRAFICO	INGENIERO			
PLANO TOPOGRAFICO	SERGIO ARRIETA	SERGIO ARRIETA	GRUPO MONOGRAFICO	INGENIERO			
			GRUPO MONOGRAFICO	INGENIERO			
MONOGRAFIA							
SECCION 1							
PL. 6							

ALCALDIA DE MANAGUA



SIMBOLOGIA		SIMBOLOGIA	
1	ACCESO PRINCIPAL	10	AREA DE RECREACION
2	ACCESOS SECUNDARIOS	11	PICADERO
3	CENTRO COMERCIAL	12	PARQUE
4	ADMINISTRACION	13	CABALLERIZAS
5	PLAZAS DE PARQUEOS	14	GALLINERO
6	PLAZA DE TOROS	15	CASA SOTERO
7	RESTAURANTE	16	SENDEROS
8	AREA DE PISCINA	17	HOTEL
9	AREA DE SERVICIOS	18	MANTENIMIENTO

NOTA: LAS NOMENCLATURAS A-1, B-1, O C-1 SERAN PARA NUMERAR LAS CABAÑAS SEGUN EL BLOQUE DONDE SE ENCUENTREN UBICADAS. (BLOQUE-A, BLOQUE-B O BLOQUE-C)



TODOS LOS ARBOLES TIENEN UN DIAMETRO MAYOR DE 0.40 M



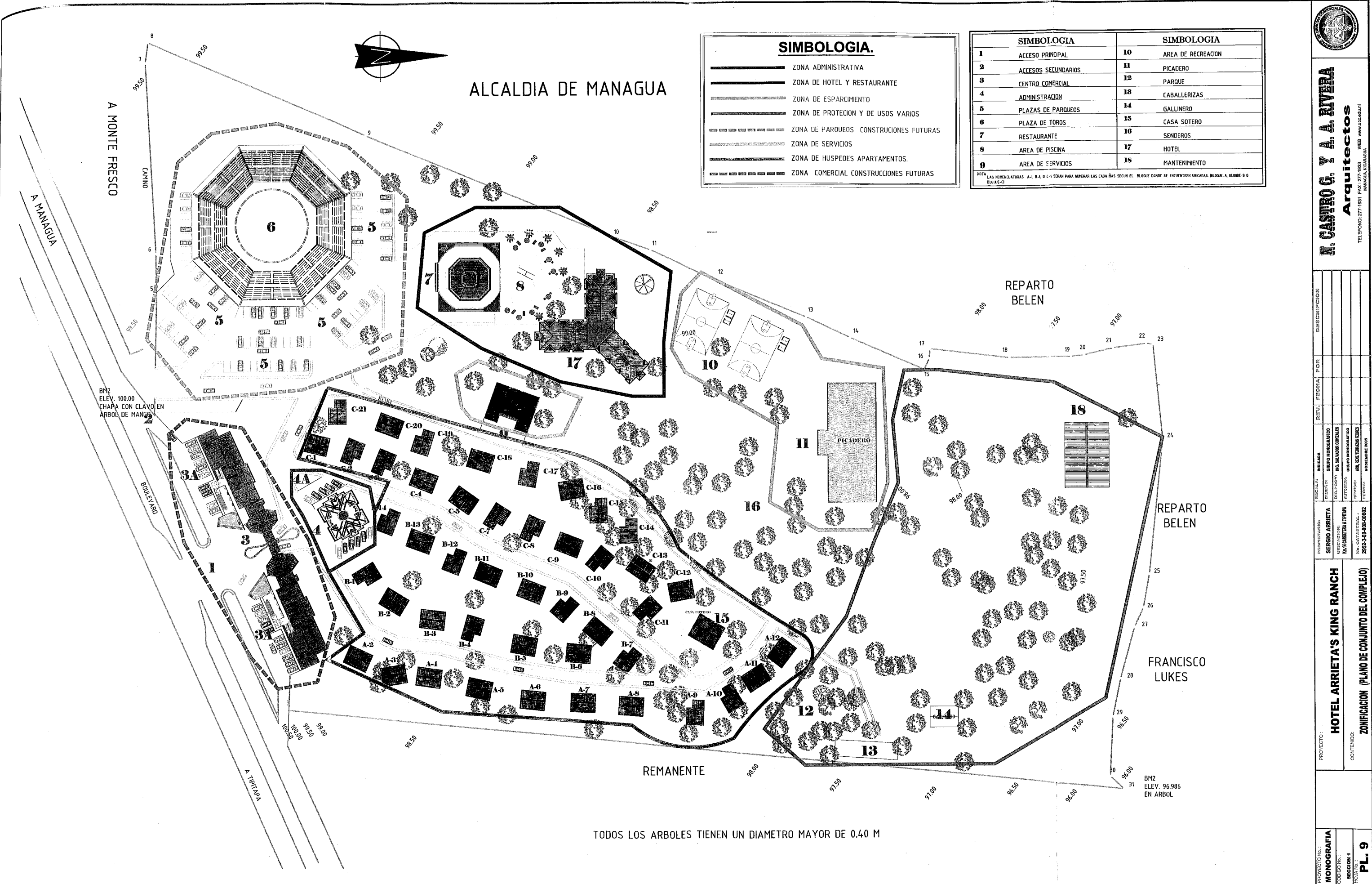
N. CASTRO G. y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELÉFONO: 277-1831 FAX: 277-1833
WEB: WWW.USC.RU/IT
MANAGUA, COSTA RICA

REV.	FECHA	POE.	DESCRIPCIÓN

SOCIAL:	INDIVIDUAL:
PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA	INDICADA: GRUPO MONOGRAFICO
UNIVERSIDAD: ICAHARA	UBICACION: ICAHARA, SALVADOR GONZALEZ
NO. MATRÍCULA: 107174	CATEGORIA: GRUPO MONOGRAFICO
NO. CATEDRÁTICO: 1	REVISOR: AREA DE TENDAS Y TIENDAS
2853-48-008-0082	FECHA: NOVIEMBRE 2005

PROYECTO: **HOTEL ARRIETA'S KING RANCH**
CONTENIDO: **MASTER PLAN (PLANO DE CONJUNTO DEL COMPLEJO)**

PROYECTO No.: **MONOGRAFIA**
CODIGO No.: **seccion 1**
HOJA No.: **PL. 8**



SIMBOLOGIA.

	ZONA ADMINISTRATIVA
	ZONA DE HOTEL Y RESTAURANTE
	ZONA DE ESPARCIMIENTO
	ZONA DE PROTECCION Y DE USOS VARIOS
	ZONA DE PARQUEOS CONSTRUCCIONES FUTURAS
	ZONA DE SERVICIOS
	ZONA DE HUSPEDES APARTAMENTOS.
	ZONA COMERCIAL CONSTRUCCIONES FUTURAS

SIMBOLOGIA	SIMBOLOGIA
1 ACCESO PRINCIPAL	10 AREA DE RECREACION
2 ACCESOS SECUNDARIOS	11 PICADERO
3 CENTRO COMERCIAL	12 PARQUE
4 ADMINISTRACION	13 CABALLERIZAS
5 PLAZAS DE PARQUEOS	14 GALLINERO
6 PLAZA DE TOROS	15 CASA SOTERO
7 RESTAURANTE	16 SENDEROS
8 AREA DE PISCINA	17 HOTEL
9 AREA DE SERVICIOS	18 MANTENIMIENTO

NOTA: LAS NOMENCLATURAS A-1, B-1, D, C-1 SERAN PARA NUMERAR LAS CASAS HAS SEGUIR EL BLOQUE DONDE SE ENCUENTREN UBICADAS. BLOQUE-A, BLOQUE-B O BLOQUE-C

TODOS LOS ARBOLES TIENEN UN DIAMETRO MAYOR DE 0.40 M

ALCALDIA DE MANAGUA

REPARTO BELEN

REPARTO BELEN

FRANCISCO LUKES

REMANENTE

BM2
ELEV. 96.986
EN ARBOL

PROYECTO No.: **MONOGRAFIA**

SECCION No.: **1**

PLANO No.: **PL. 9**

PROYECTO: **HOTEL ARRIETA'S KING RANCH**

CONTENIDO: **ZONIFICACION (PLANO DE CONJUNTO DEL COMPLEJO)**

PROPIETARIO	PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO	FECHA	DESCRIPCION
SR. SERGIO ARRIETA	SR. SERGIO ARRIETA	SR. SERGIO ARRIETA	SR. SERGIO ARRIETA		
UBICACION: No. 11 CARRETERA TIPITIPA	UBICACION: No. 11 CARRETERA TIPITIPA	UBICACION: No. 11 CARRETERA TIPITIPA	UBICACION: No. 11 CARRETERA TIPITIPA		
No. CAT. MUNICIPAL: 2952-348-08-0882	No. CAT. MUNICIPAL: 2952-348-08-0882	No. CAT. MUNICIPAL: 2952-348-08-0882	No. CAT. MUNICIPAL: 2952-348-08-0882		

MONOGRAFIA Y A. A. RIVERA
Arquitectos

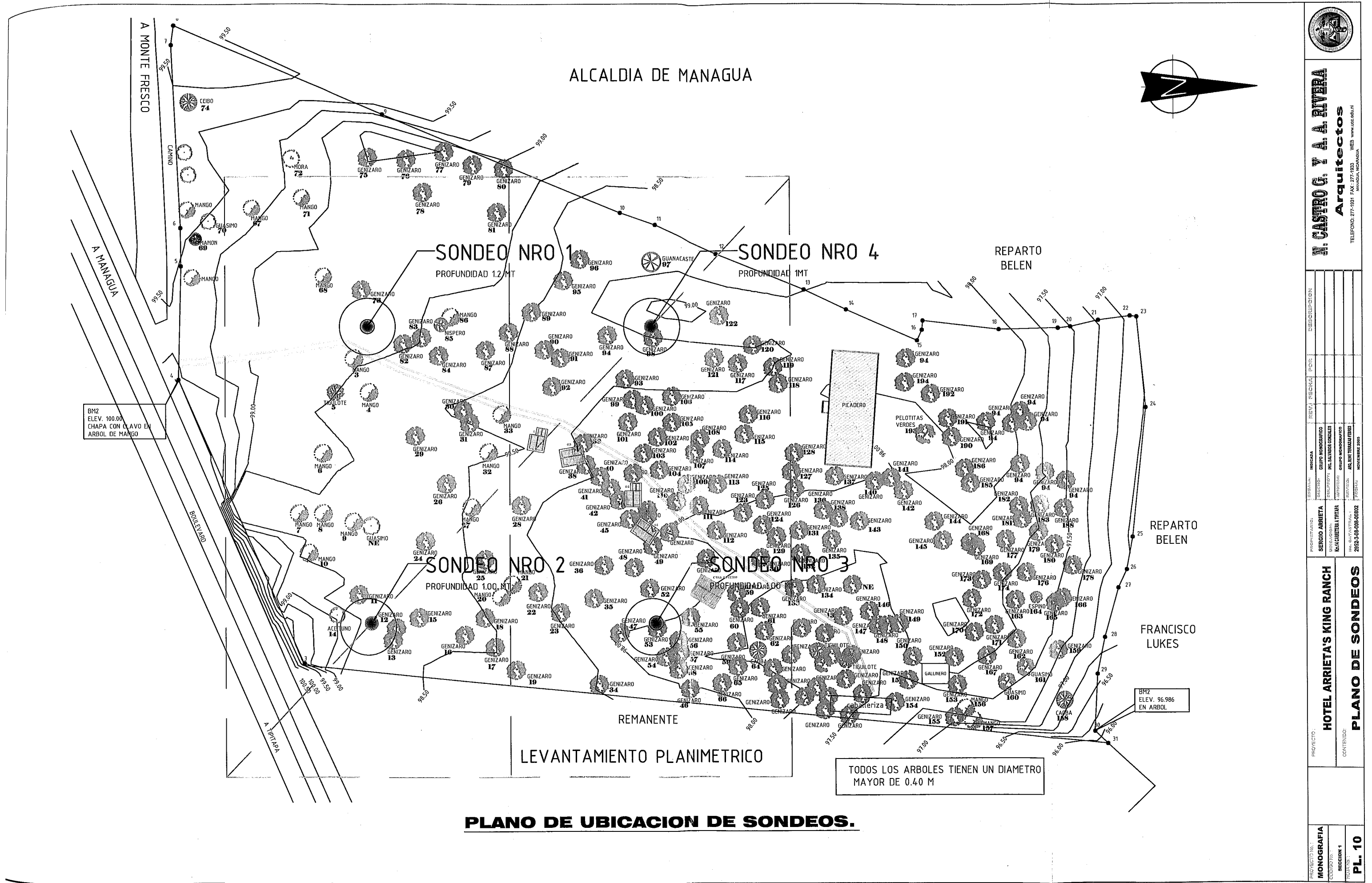
TELEFONO: 277-1871 FAX: 277-1873
WWW.AUC.EDU.VE
MANAGUA, NICARAGUA



N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELEFONO: 277-1031 FAX: 277-1033
WWW.LOC.UBI.NI

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

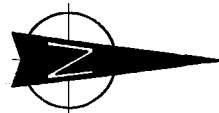
PLANO DE UBICACION DE SONDEOS.

PROYECTO:	MONOGRAFIA
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	MONOGRAFIA
PROYECTO:	SECCION 1
CONTENIDO:	PL. 10

PROYECTO:	INICIAVA	INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO
PROYECTO:	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ
CONTENIDO:	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA
	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA
	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008

PROYECTO:	INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO	GRUPO MONOGRAFICO
PROYECTO:	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ	ING. SALVADOR CRUZ
CONTENIDO:	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA	MONOGRAFIA
	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA	ARQUITECTURA
	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008	NOVIEMBRE 2008

ALCALDIA DE MANAGUA



RECORRIDO

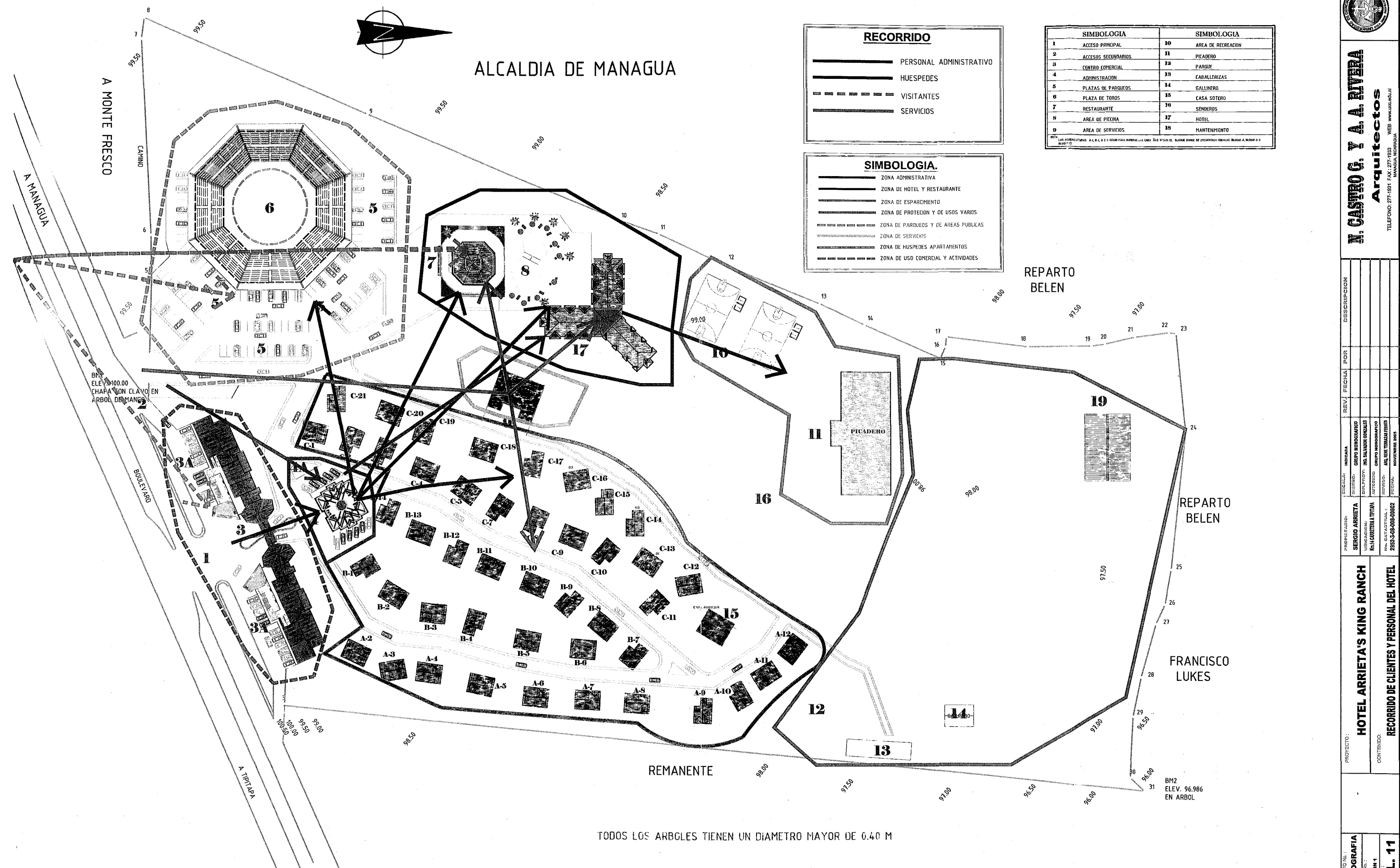
	PERSONAL ADMINISTRATIVO
	HUESPEDES
	VISITANTES
	SERVICIOS

SIMBOLOGIA.

	ZONA ADMINISTRATIVA
	ZONA DE HOTEL Y RESTAURANTE
	ZONA DE ESPARCIMIENTO
	ZONA DE PROTECCION Y DE USOS VARIOS
	ZONA DE PARQUEOS Y DE AREAS PUBLICAS
	ZONA DE SERVICIOS
	ZONA DE HUSPEDES APARTAMENTOS
	ZONA DE USO COMERCIAL Y ACTIVIDADES

SIMBOLOGIA	SIMBOLOGIA
1 ACCESO PRINCIPAL	10 AREA DE RECREACION
2 ACCESOS SECUNDARIOS	11 PICADERO
3 CENTRO COMERCIAL	12 PARQUE
4 ADMINISTRACION	13 CABALLERIZAS
5 PLATAS DE PARQUEOS	14 GALLINERO
6 PLAZA DE TOROS	15 CASA SOTERO
7 RESTAURANTE	16 SENDEROS
8 AREA DE PICCINA	17 HOTEL
9 AREA DE SERVICIOS	18 MANTENIMIENTO

NOTA: LAS DIMENSIONES A.L. R.L. O C.L. SON PARA NIVEL +1.50 M. SIN OTOR EL BLOQUE DONDE SE ENCUENTRA TRABAJA NIVEL +1.00 O +0.00 M.



TODOS LOS ARBLES TIENEN UN DIAMETRO MAYOR DE 0.40 M

N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELÉFONO: 277-1831 FAX: 277-1833 WEB: WWW.AAR.RV.AE.NI
MANAGUA, NICARAGUA

PROYECTO No.:	MONOGRAFIA
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	
RECORRIDO DE CLIENTES Y PERSONAL DEL HOTEL	
SECCION No.:	SECCION 1
PLANO No.:	PL. 11

PREPAREDADO:	REVISADO:	BOLETIN:	FECHA:	INDICADA:	DESCRIPCION:
SERGIO ARRIETA	GRUPO MONOGRAFICO				
MANAGUA, NICARAGUA	GRUPO MONOGRAFICO				
NOVIEMBRE 2005	NOVIEMBRE 2005				

TARJETA DE VERIFICACION.					
PROYECTO: COMPLEJO ECOTURISTICO ARRIETA'S KING RANCH.					
SONDEO	NRO DE MUESTRA	PROFUNDIDAD	CAPACIDAD DE CARGA	CLASIFICACION	OBSERVACIONES
1	1	0.25 M	2.00 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
1	2	0.50 M	2.20 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
1	3	0.75 M	2.60 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
1	4	1.10 M	3.5 KG-CM ²	GP-GM. GRAVA LIMOSA MAL GRADUADA.	ALTO CONTENIDO DE HUMEDAD

CROQUIS SONDEO 1
ESCALA 1-100

CLASIFICACION DE CAMPO:

- 0.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.2500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.5000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.7500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 1.1000 GP-GM. GRAVA LIMOSA MAL GRADUADA.

OBSERVACIONES.
SE ENCONTRO PRESENCIA DE AGUA, A UN METRO Y VEINTE CENTIMETROS DE PROFUNDIDAD.

TARJETA DE VERIFICACION.					
PROYECTO: COMPLEJO ECOTURISTICO ARRIETA'S KING RANCH.					
SONDEO	NRO DE MUESTRA	PROFUNDIDAD	CAPACIDAD DE CARGA	CLASIFICACION	OBSERVACIONES
3	1	0.25 M	2.0 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
3	2	0.50 M	2.20 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
3	3	1 M	2.20 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	

CROQUIS SONDEO 3
ESCALA 1-100

CLASIFICACION DE CAMPO:

- 0.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.2500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.5000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 1.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD

OBSERVACIONES.
SE ENCONTRO PRESENCIA DE AGUA, A NOVENTA CENTIMETROS DE PROFUNDIDAD.

TARJETA DE VERIFICACION.					
PROYECTO: COMPLEJO ECOTURISTICO ARRIETA'S KING RANCH.					
SONDEO	NRO DE MUESTRA	PROFUNDIDAD	CAPACIDAD DE CARGA	CLASIFICACION	OBSERVACIONES
2	1	0.45 M	1.5 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
2	2	0.57 M	2.00 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
2	3	1 M	2.40 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
					ALTO CONTENIDO DE HUMEDAD

CROQUIS SONDEO 2
ESCALA 1-100

CLASIFICACION DE CAMPO:

- 0.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.4500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.5700 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 1.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD

OBSERVACIONES.
SE ENCONTRO PRESENCIA DE AGUA, A UN METRO DE PROFUNDIDAD.


TARJETA DE VERIFICACION.					
PROYECTO: COMPLEJO ECOTURISTICO ARRIETA'S KING RANCH.					
SONDEO	NRO DE MUESTRA	PROFUNDIDAD	CAPACIDAD DE CARGA	CLASIFICACION	OBSERVACIONES
4	1	0.25 M	2.00 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
4	2	0.50 M	2.20 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
4	3	0.75 M	2.40 KG-CM ²	ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD	
4	4	1.10 M	2.0 KG-CM ²	GP-GM. GRAVA LIMOSA MAL GRADUADA.	

CROQUIS SONDEO 4
ESCALA 1-100

CLASIFICACION DE CAMPO:

- 0.0000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.2500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.5000 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 0.7500 ML. LIMOS DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- 1.1000 GP-GM. GRAVA LIMOSA MAL GRADUADA.

OBSERVACIONES.
SE ENCONTRO PRESENCIA DE AGUA, A UN METRO Y VEINTE CENTIMETROS DE PROFUNDIDAD.



N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELEFONO: 248-1387 FAX: 248-1387 email: arquitectoscastro@yaho.com.ni, yamamama, NICARAGUA

INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA	INDICADA
DISEÑO	DISEÑO	DISEÑO	DISEÑO	DISEÑO	DISEÑO
AUTORIZADO	AUTORIZADO	AUTORIZADO	AUTORIZADO	AUTORIZADO	AUTORIZADO
FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA

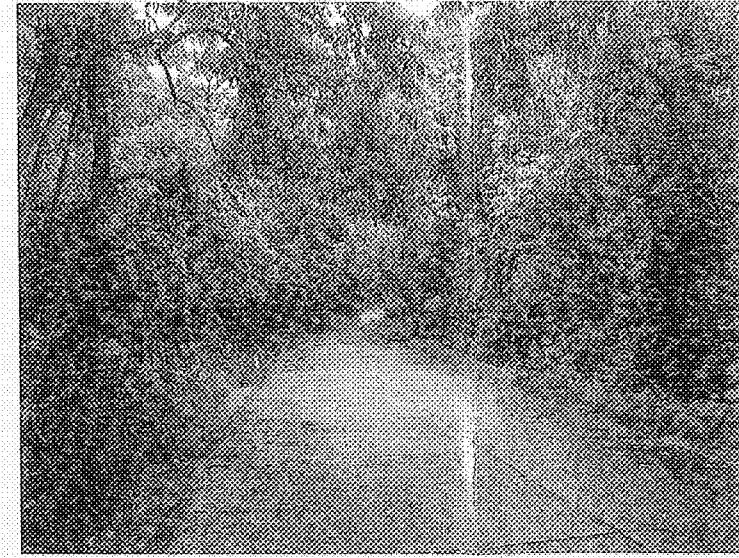
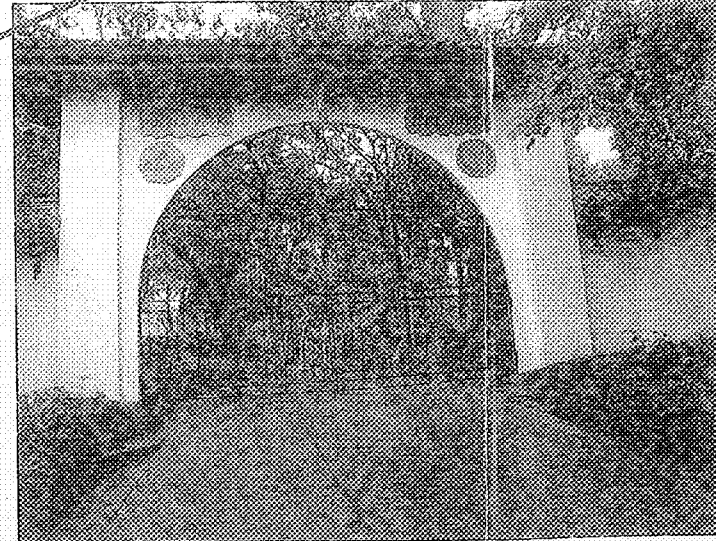
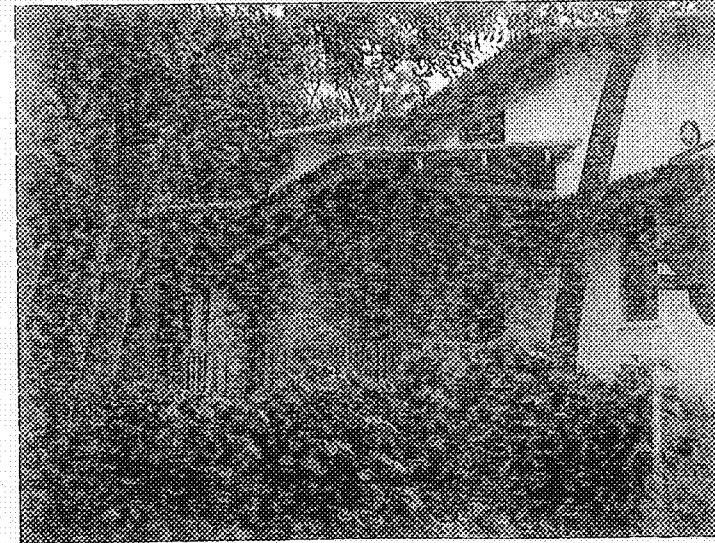
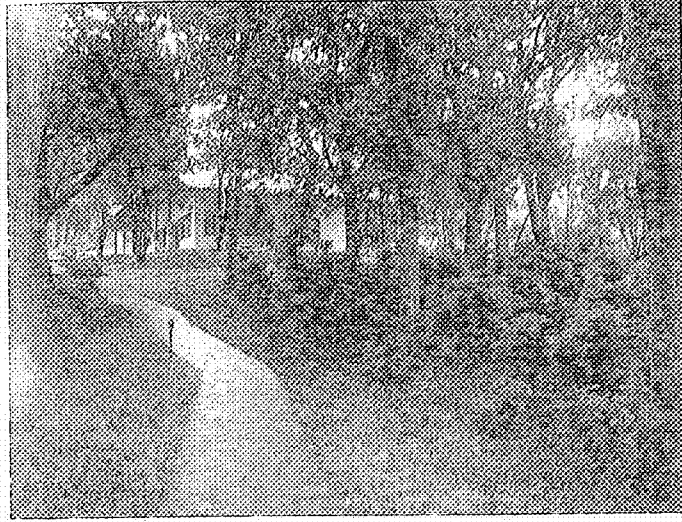
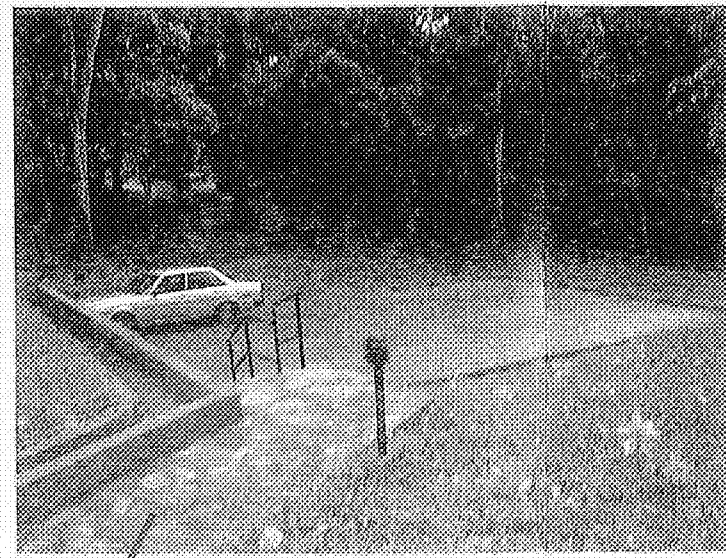
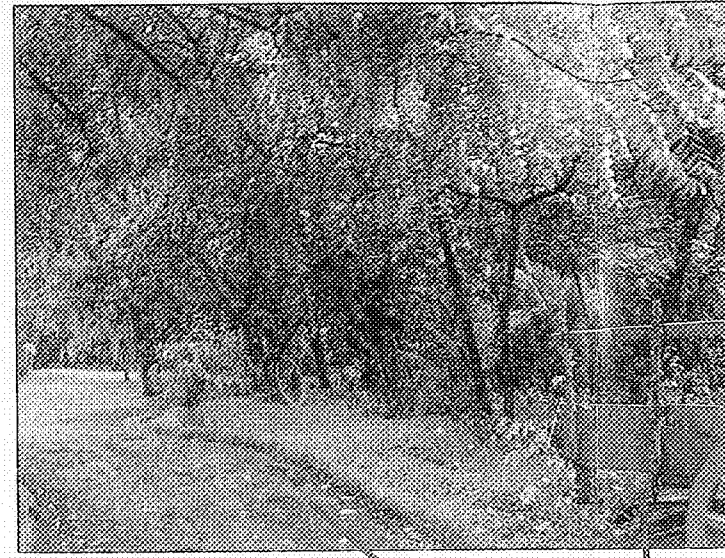
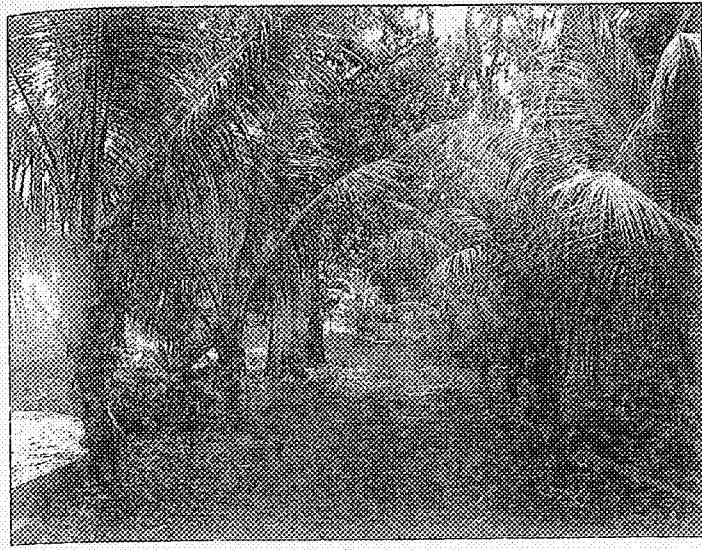
PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH

CONTENIDO: TARJETAS DE VERIFICACION

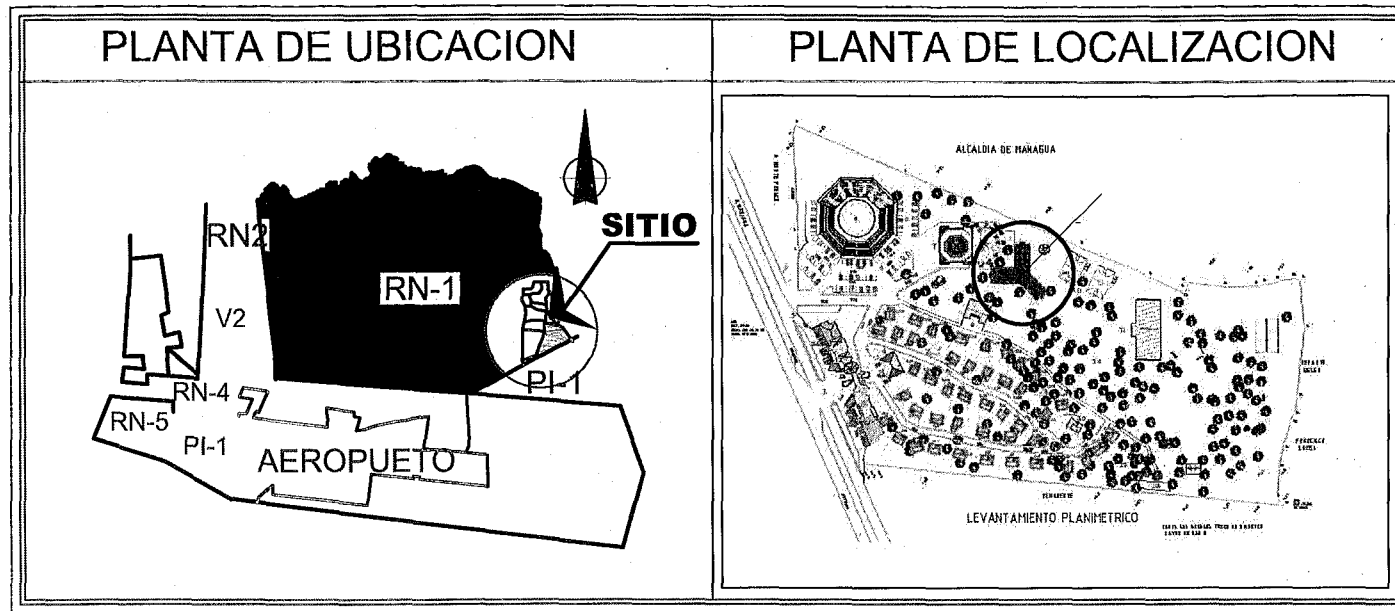
PROYECTO No.: IONOGRAFIA

DISEÑO No.: SECCION 1

TIA No.: PL-12



COORDINADOR GENERAL	INGENIERO	PROYECTO	FECHA
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO
INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO	INGENIERO



PLANTA DE UBICACION EN EL DISTRITO
(LOCATION MAP)

PLANTA DE UBICACION EN EL COMPLEJO

INDICE DE PLANOS	
HOJA	CONTENIDO
PLANOS ARQUITECTONICOS	
A0.0	CARATULA
A1.0	PLANTA DE CONJUNTO (Techos)
A1.1	PLANTA ARQUITECTONICA 1ER NIVEL
A1.2	PLANTA ARQUITECTONICA 2DO NIVEL
A1.2.1	PLANTA AMUEBLADA 1RE NIVEL
A1.2.2	PLANTA AMUEBLADA 2DO NIVEL
A2.1	ELEVACIONES ARQUITECTONICAS
A-O, A1.	PLANTA DE TECHOS Y ARQ. DE CABANAS
A-1, A-3	ELEVACIONES Y SECCIONES CABANAS
NOTAS	

INFORMACION GENERAL		
#	DESCRIPCION	
1	Propietario:	SR. SERGIO ARRIETA
2	Ubicacion:	Km. 14 carretera a Tipitapa
3	Ciudad:	Managua
4	Zona:	Urbana
5	Uso:	Turistico
6	# Catastral:	
7	Area de Construcción:	419.01 ms2
8	Area Total:	419.01 ms2
9	Tipo de Construc.:	MIXTA

SIMBOLOGIA DE PAREDES	
	PAREDES MAMPOSTERIA CONFINADA
	PAREDES DE GYPSUM
	PAREDES DE PANEL W 3" DE ESPESOR

SIMBOLOGIA PARA TABLA DE ACABADOS	
	ACABADO DE PISO
	ACABADO DE CIELO
	ACABADO DE PAREDES

SIMBOLOGIA GENERAL	
	NUMERO DE ELEVACION No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE DETALLE No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE VENTANA
	NUMERO DE PUERTA
	CAMBIO DE DESNIVEL
	NUMERO DE AMBIENTE NIVEL DE PISO TERMINADO

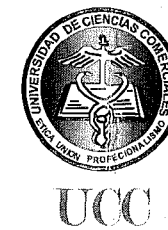
ARRIETA KING RANCH HOTEL

EDIFICIO DE HOTEL

SECCION NRO. 2

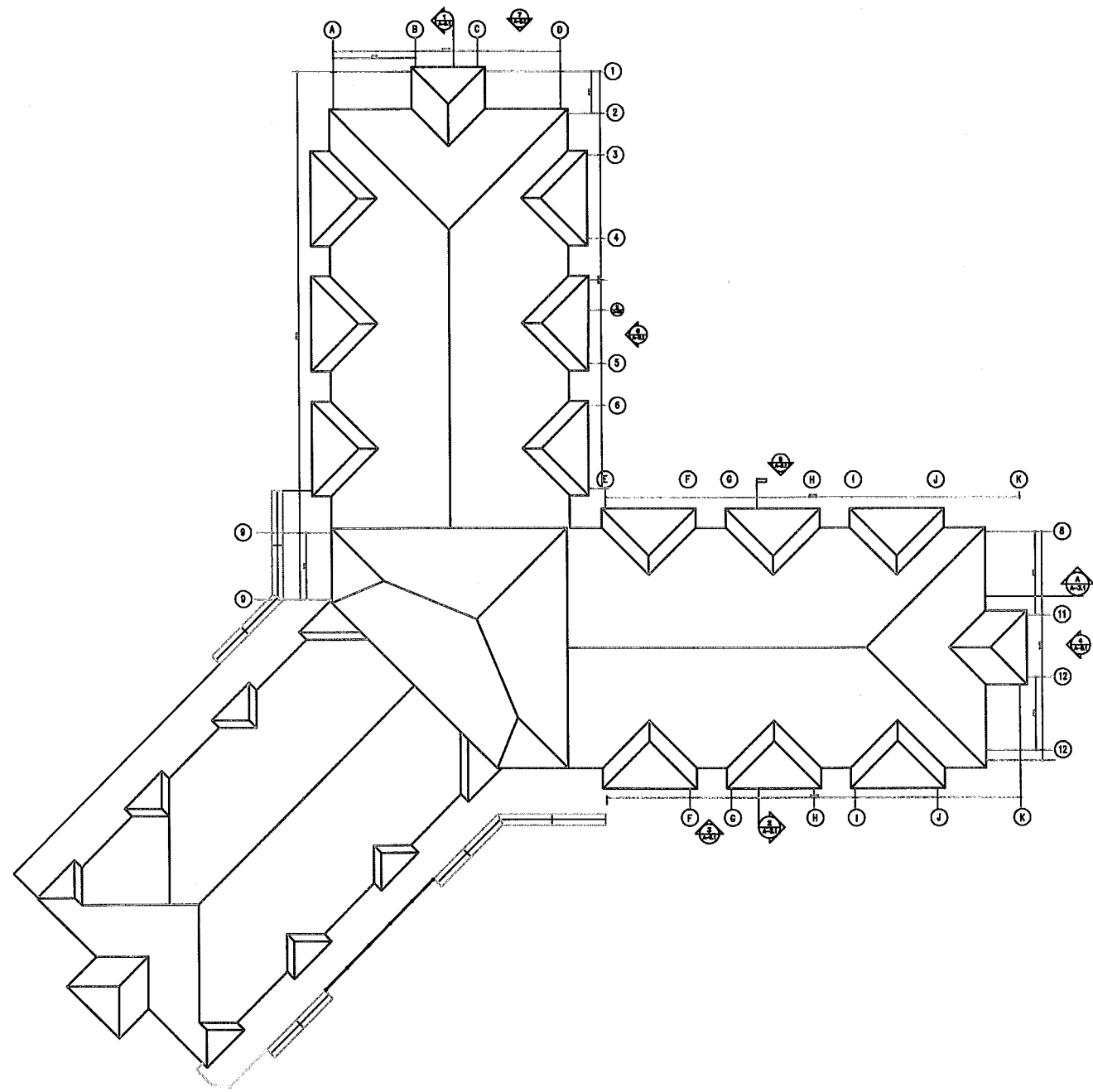


ALMA RIVERA & NOEL D'J. CASTRO
Arquitectos



Noviembre 2005

Telefono 2771931/Telefax 2771932 BOSQUES DE ALTAMIRA Managua Nicaragua
www.ucc.edu.ni



1 PLANTA DE TECHOS
1 = 200 M



2 VISTA 3D DE TECHOS.
1 = 200 M

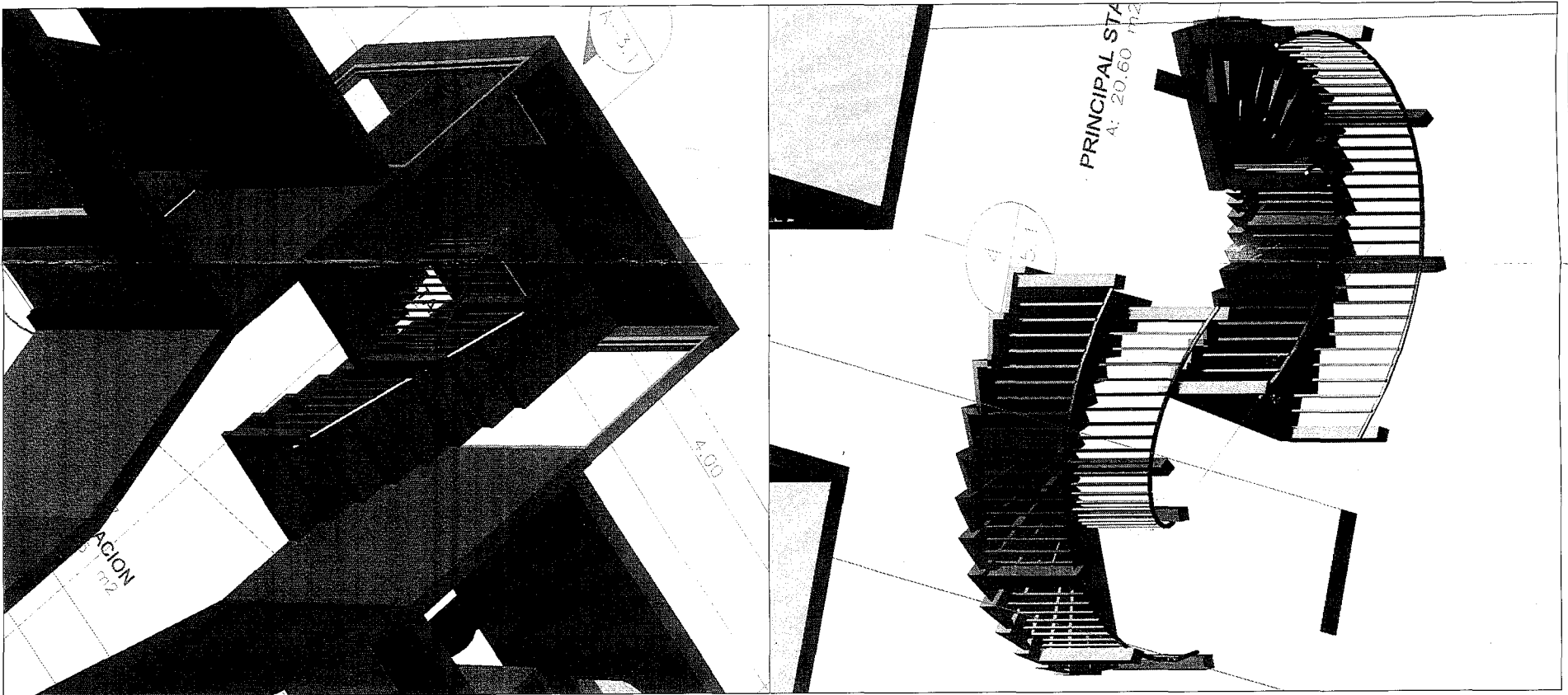
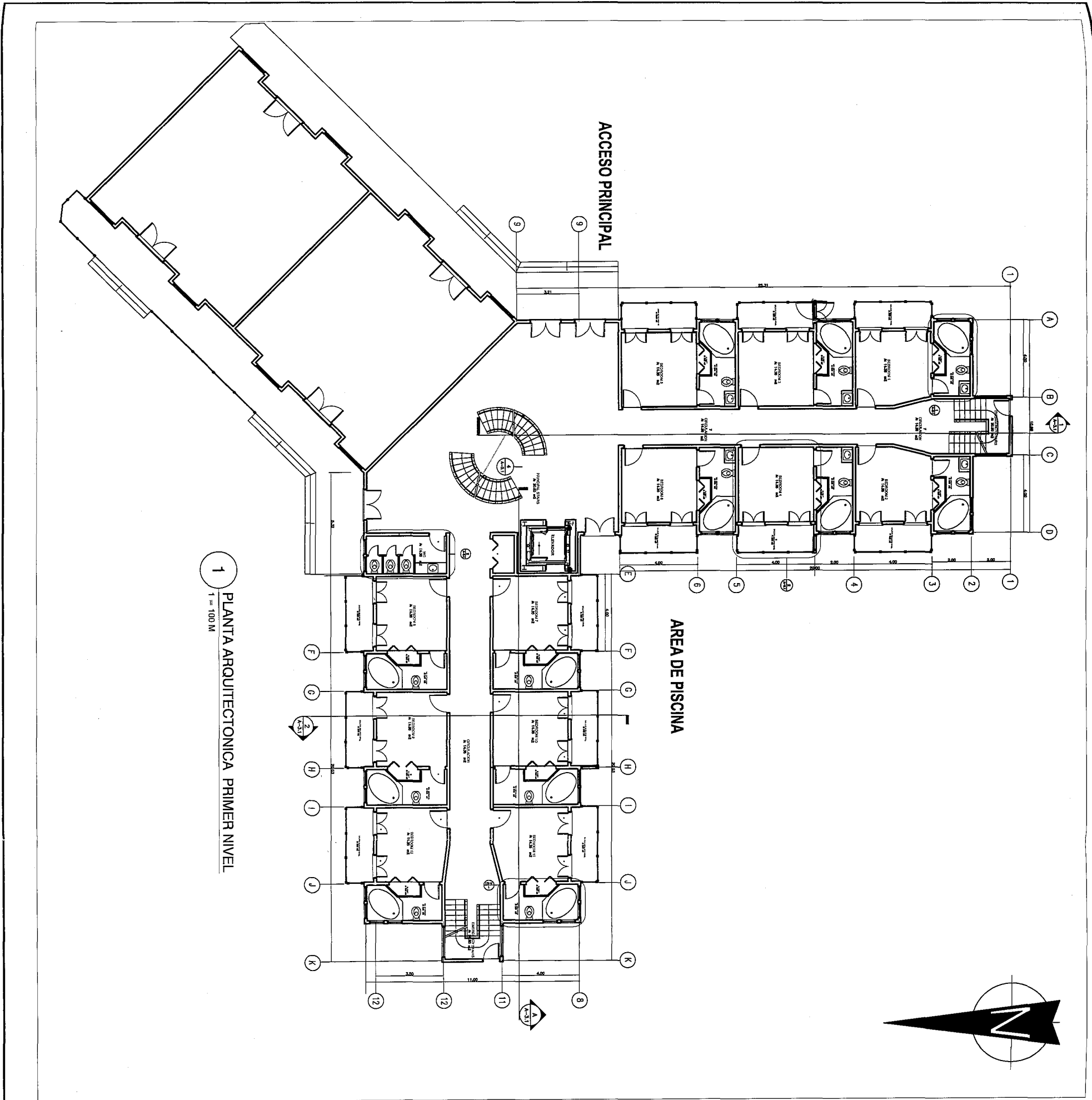


N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
MAGALLAN, MEXICO

PROYECTO:	HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
CLIENTE:	GRUPO ARRIETA
FECHA:	2010-08-01
ESCALA:	1:200
PROYECTADO POR:	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
REVISADO POR:	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
APROBADO POR:	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA

HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
PLANTA DE TECHOS DEL HOTEL

MONOGRAFIA
A-0-1



PROYECTO No.:
MONOGRAFIA
 CODIGO No.:
 SECCION 2
 HOJA No.:
A-1.1.1

PROYECTO:
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
 CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:
SERGIO ARRIETA
 UBICACION:
 Km. 14 CARRETERA A TIPIAPA
 No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802

ESCALA:	INDICADA	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION
DISEÑO:	GRUPO MONOGRAFICO				
DIRL.PROY:	ING. SALVADOR GONZALES				
AUTODESK:	GRUPO MONOGRAFICO				
REVISOR:	ARQ. RENE TOROZABAL FERRER				
FECHA:	NOVIEMBRE 2005				

N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELÉFONO: 2668015 FAX: 2668048 email:lorina@ibw.com.ni MANAGUA, NICARAGUA





N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
 MANAGUA, NICARAGUA
 TELEFONO: 266015 FAX: 266048 email: latorre@nca.com.ni

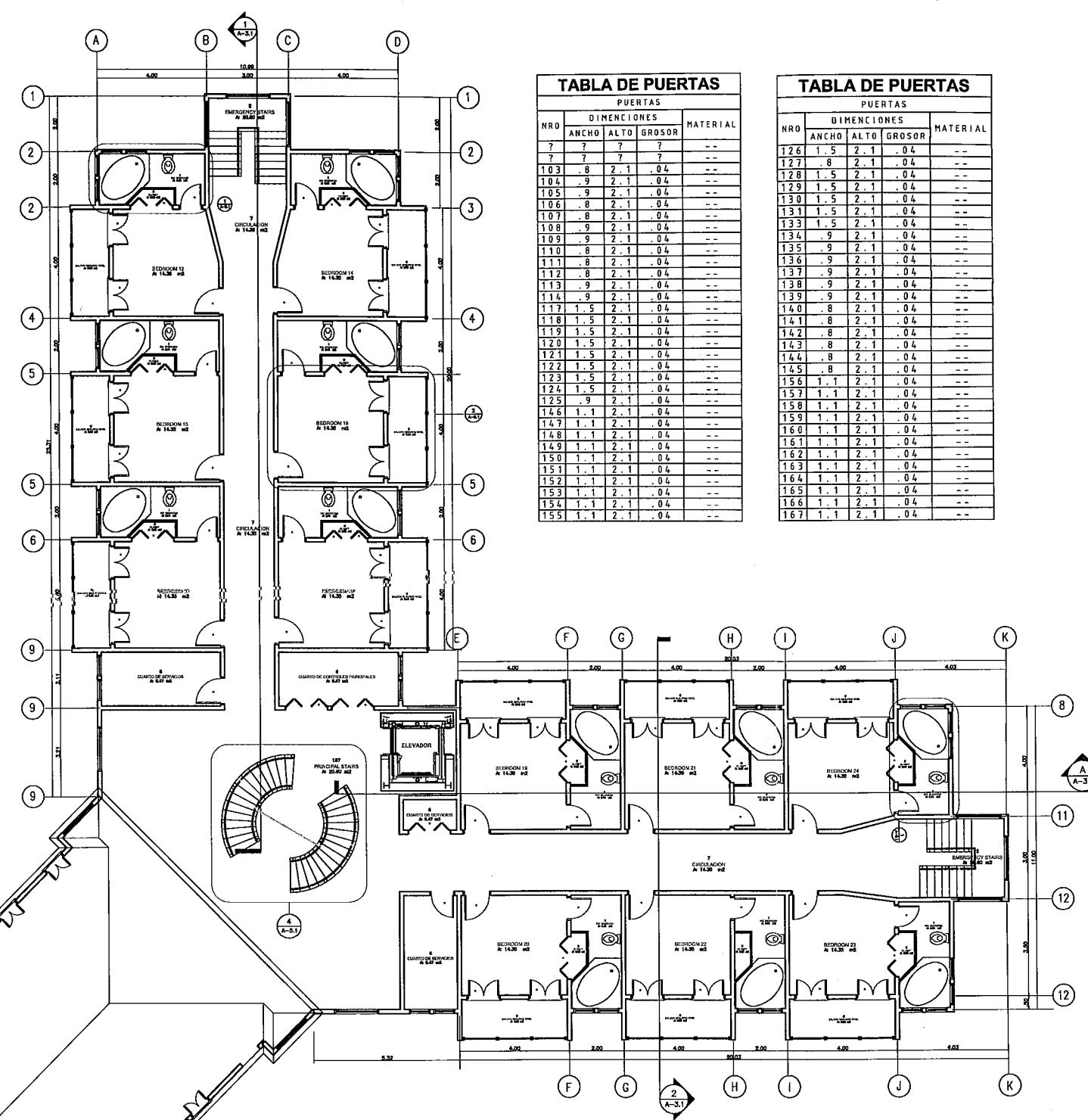
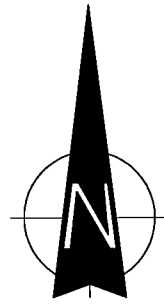


TABLA DE PUERTAS				
PUERTAS				
NRO	DIMENSIONES			MATERIAL
	ANCHO	ALTO	GROSOR	
7	?	?	?	?
10.3	.8	2.1	.04	--
10.4	.9	2.1	.04	--
10.5	.9	2.1	.04	--
10.6	.8	2.1	.04	--
10.7	.8	2.1	.04	--
10.8	.9	2.1	.04	--
10.9	.9	2.1	.04	--
11.0	.8	2.1	.04	--
11.1	.8	2.1	.04	--
11.2	.8	2.1	.04	--
11.3	.9	2.1	.04	--
11.4	.9	2.1	.04	--
11.7	1.5	2.1	.04	--
11.8	1.5	2.1	.04	--
11.9	1.5	2.1	.04	--
12.0	1.5	2.1	.04	--
12.1	1.5	2.1	.04	--
12.2	1.5	2.1	.04	--
12.3	1.5	2.1	.04	--
12.4	1.5	2.1	.04	--
12.5	.9	2.1	.04	--
14.6	1.1	2.1	.04	--
14.7	1.1	2.1	.04	--
14.8	1.1	2.1	.04	--
14.9	1.1	2.1	.04	--
15.0	1.1	2.1	.04	--
15.1	1.1	2.1	.04	--
15.2	1.1	2.1	.04	--
15.3	1.1	2.1	.04	--
15.4	1.1	2.1	.04	--
15.5	1.1	2.1	.04	--

TABLA DE PUERTAS				
PUERTAS				
NRO	DIMENSIONES			MATERIAL
	ANCHO	ALTO	GROSOR	
12.6	1.5	2.1	.04	--
12.7	.8	2.1	.04	--
12.8	1.5	2.1	.04	--
12.9	1.5	2.1	.04	--
13.0	1.5	2.1	.04	--
13.1	1.5	2.1	.04	--
13.3	1.5	2.1	.04	--
13.4	.9	2.1	.04	--
13.5	.9	2.1	.04	--
13.6	.9	2.1	.04	--
13.7	.9	2.1	.04	--
13.8	.9	2.1	.04	--
13.9	.9	2.1	.04	--
14.0	.8	2.1	.04	--
14.1	.8	2.1	.04	--
14.2	.8	2.1	.04	--
14.3	.8	2.1	.04	--
14.4	.8	2.1	.04	--
14.5	.8	2.1	.04	--
15.6	1.1	2.1	.04	--
15.7	1.1	2.1	.04	--
15.8	1.1	2.1	.04	--
15.9	1.1	2.1	.04	--
16.0	1.1	2.1	.04	--
16.1	1.1	2.1	.04	--
16.2	1.1	2.1	.04	--
16.3	1.1	2.1	.04	--
16.4	1.1	2.1	.04	--
16.5	1.1	2.1	.04	--
16.6	1.1	2.1	.04	--
16.7	1.1	2.1	.04	--

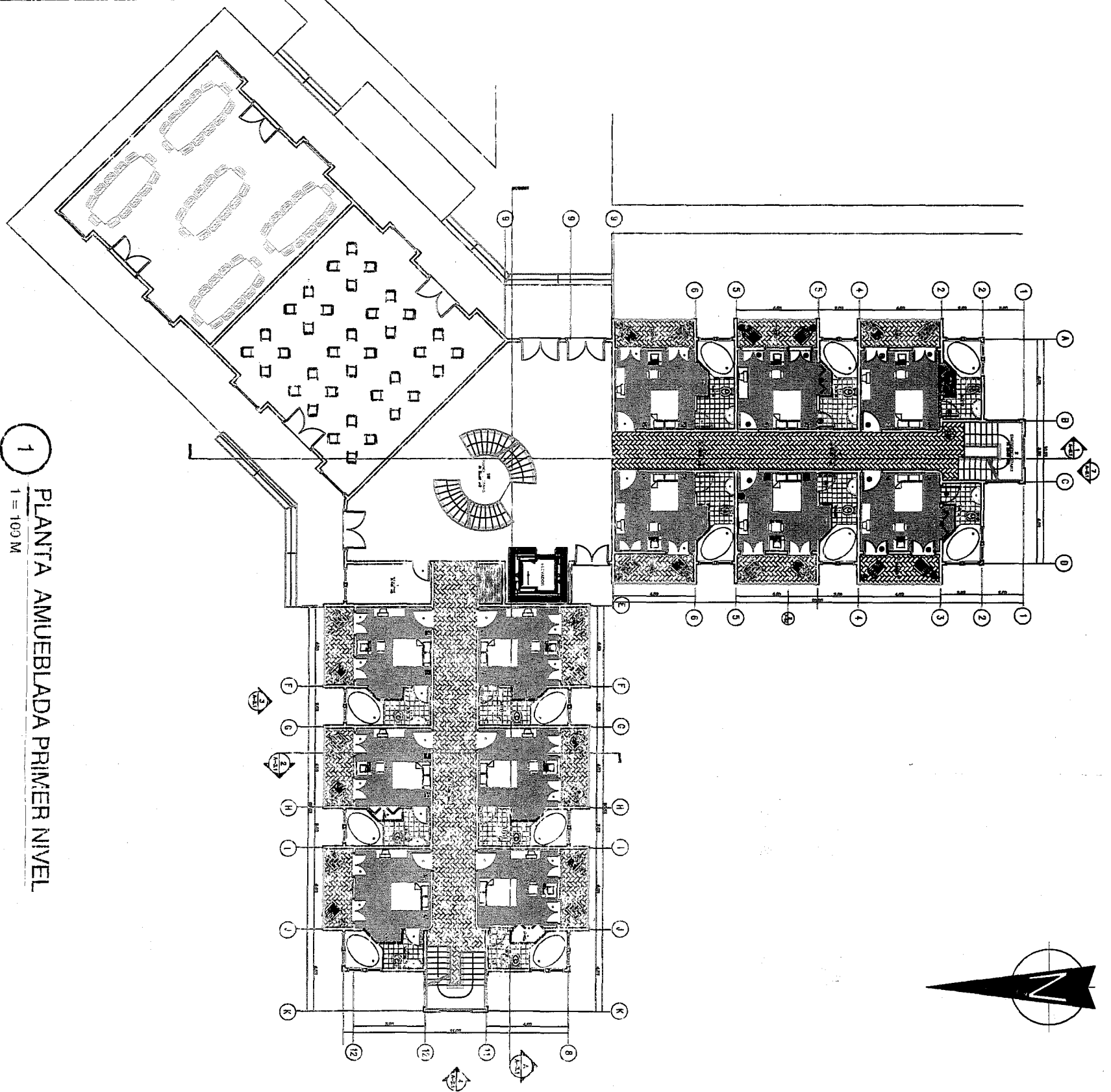
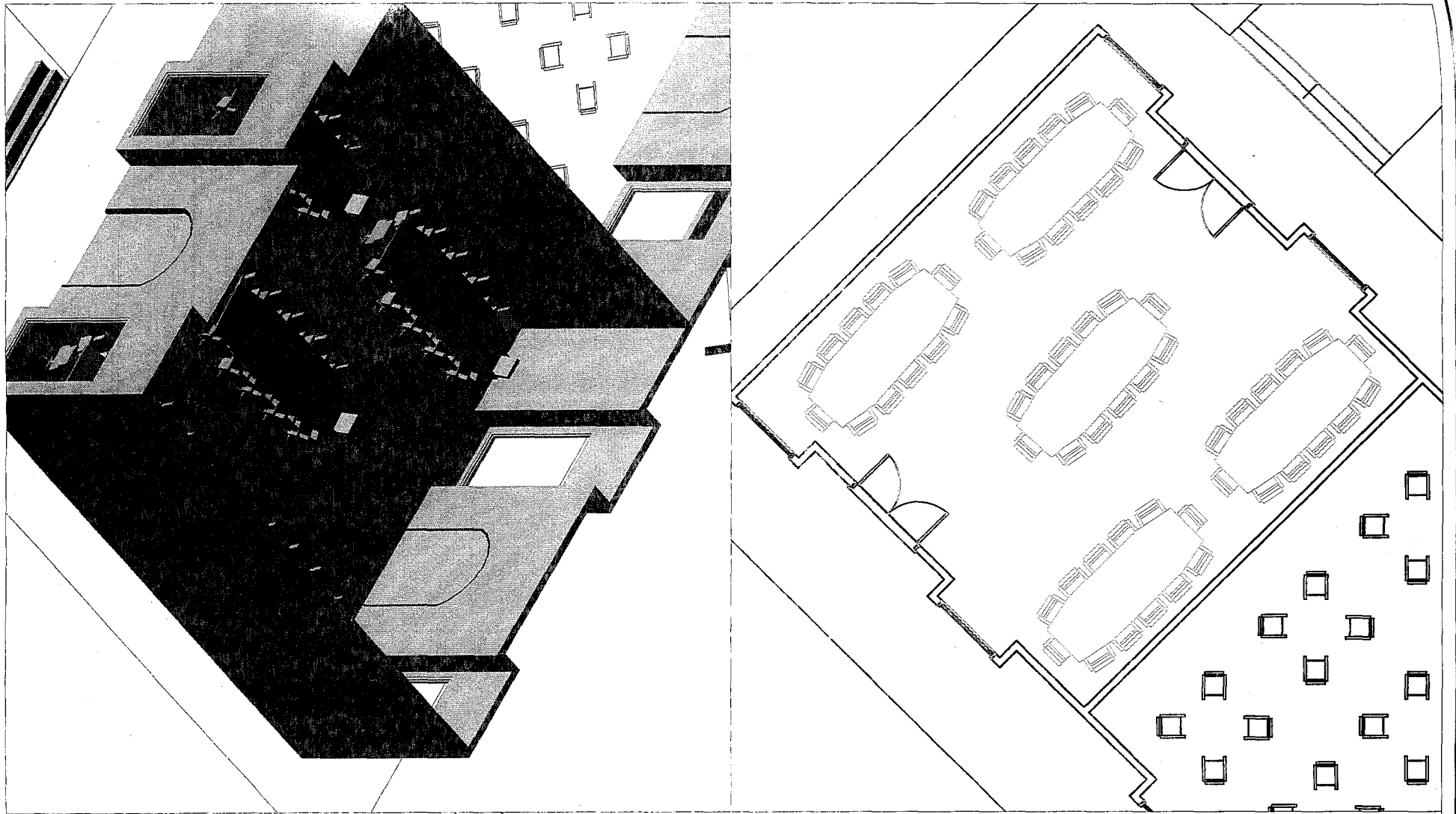
TABLA DE VENTANAS			
VENTANA			
Nro	TIPO	DIMENSIONES	
		ANCHO	ALTO
1	-Madera y vidrio	0.75	1.10
2	-Madera y vidrio	0.75	1.10
3	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
4	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
5	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
78	-Madera y vidrio	0.75	1.10
82	-Madera y vidrio	0.75	1.10
83	-Madera y vidrio	0.75	1.10
84	-Madera y vidrio	0.75	1.10
85	-Madera y vidrio	0.75	1.10
86	-Madera y vidrio	0.75	1.10
87	-Madera y vidrio	0.75	1.10
88	-Madera y vidrio	0.75	1.10
89	-Madera y vidrio	0.75	1.10
90	-Madera y vidrio	0.75	1.10
91	-Madera y vidrio	0.75	1.10
92	-Madera y vidrio	0.75	1.10
93	-Madera y vidrio	0.75	1.10
94	-Madera y vidrio	0.75	1.10
95	-Madera y vidrio	0.75	1.10
96	-Madera y vidrio	0.75	1.10
97	-Madera y vidrio	0.75	1.10
98	-Madera y vidrio	0.75	1.10
99	-Madera y vidrio	0.75	1.10
100	-Madera y vidrio	0.75	1.10
101	-Madera y vidrio	0.75	1.10
102	-Madera y vidrio	0.75	1.10
103	-Madera y vidrio	0.75	1.10
104	-Madera y vidrio	0.75	1.10
105	-Madera y vidrio	0.75	1.10
106	-Madera y vidrio	0.75	1.10
107	-Madera y vidrio	0.75	1.10
108	-Madera y vidrio	0.75	1.10
109	-Madera y vidrio	0.75	1.10
110	-Madera y vidrio	0.75	1.10
111	-Madera y vidrio	0.75	1.10
112	-Madera y vidrio	0.75	1.10
121	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
122	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
123	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
124	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
125	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
126	-Madera y vidrio	0.75	1.10
127	-Madera y vidrio	0.75	1.10

TABLA DE VENTANAS			
VENTANA			
Nro	TIPO	DIMENSIONES	
		ANCHO	ALTO
87	-Madera y vidrio	0.75	1.10
98	-Madera y vidrio	0.75	1.10
99	-Madera y vidrio	0.75	1.10
100	-Madera y vidrio	0.75	1.10
101	-Madera y vidrio	0.75	1.10
102	-Madera y vidrio	0.75	1.10
103	-Madera y vidrio	0.75	1.10
104	-Madera y vidrio	0.75	1.10
105	-Madera y vidrio	0.75	1.10
106	-Madera y vidrio	0.75	1.10
107	-Madera y vidrio	0.75	1.10
108	-Madera y vidrio	0.75	1.10
109	-Madera y vidrio	0.75	1.10
110	-Madera y vidrio	0.75	1.10
111	-Madera y vidrio	0.75	1.10
112	-Madera y vidrio	0.75	1.10
121	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
122	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
123	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
124	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
125	Acero y vidrio templado	1.60	2.80
126	-Madera y vidrio	0.75	1.10
127	-Madera y vidrio	0.75	1.10

2 PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO NIVEL
 1 = 100 M

PROYECTO:	PROPIETARIO:	ESCALA:	INDICADA	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	SERGIO ARRIETA	DISEÑO:	GRUPO MONOGRAFICO				
PLANTA ARQUITECTONICA 2DO NIVEL	UNICACION:	DISEÑO:	ING. SALVADOR ORTIZ				
	INDICACION:	PROYECTO:	GRUPO MONOGRAFICO				
	NO. CATASTRAL:	REVISADO:	ING. ENR. TORALBA PEREZ				
	HOJA No.:	FECHA:	NOVIEMBRE 2005				

MONOGRAFIA
 CODIGO No.:
 SECCION 2
 HOJA No.:
A-1.1.2



1
1 = 100 M
PLANTA AMUEBLADA PRIMER NIVEL

PROYECTO No.:
MONOGRAFIA
CODIGO No.:
SECCION 2
HOJA No.:
A-1.2.1

PROYECTO:
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
CONTENIDO:
PLANTA AMUEBLADA DE 1ER NIVEL

PROPIETARIO:
SERGIO ARRIETA
UBICACION:
Km.14 CARRETERA A TIPIAPA
No. CATASTRAL:
2952-3-08-008-00802

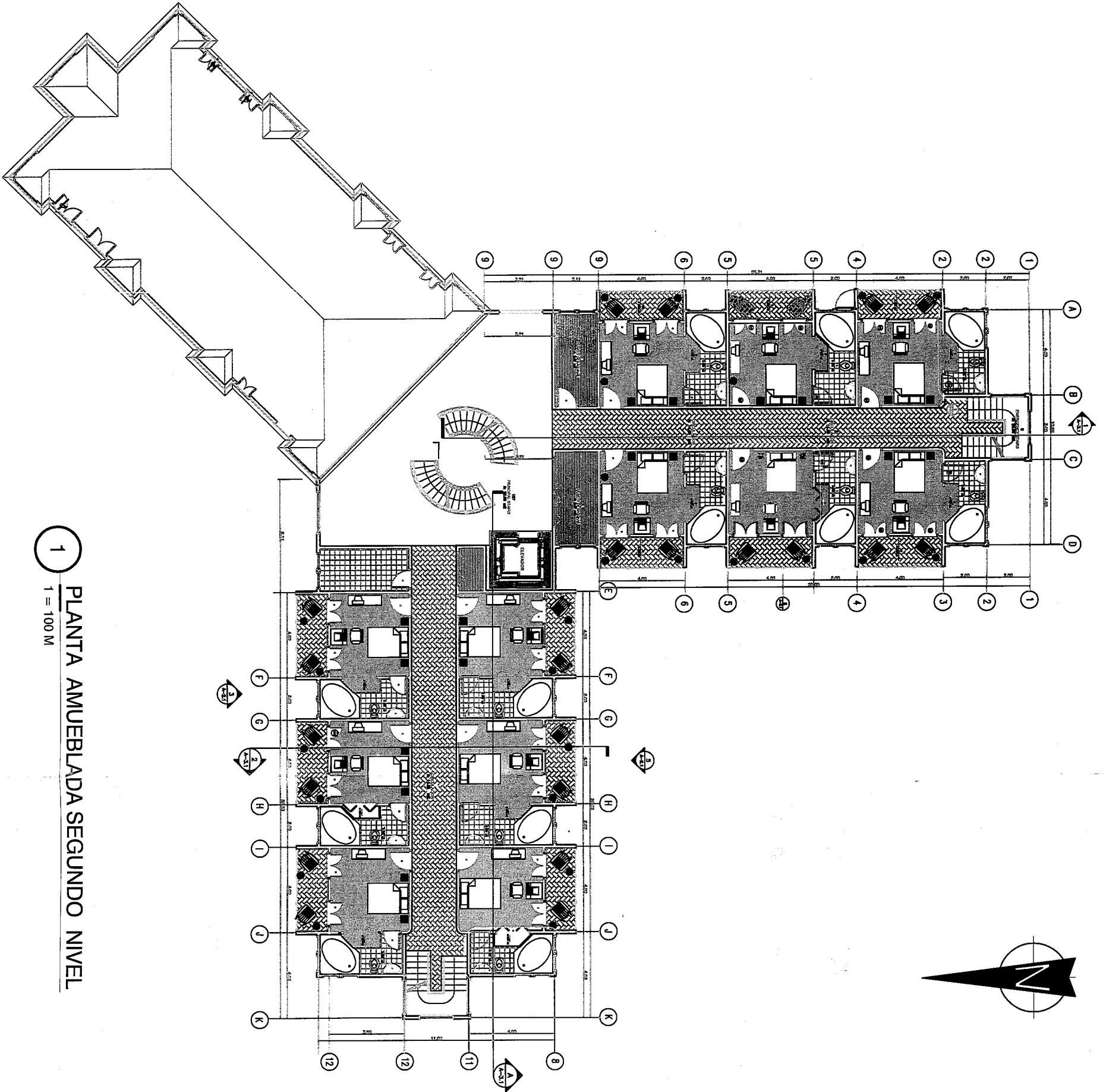
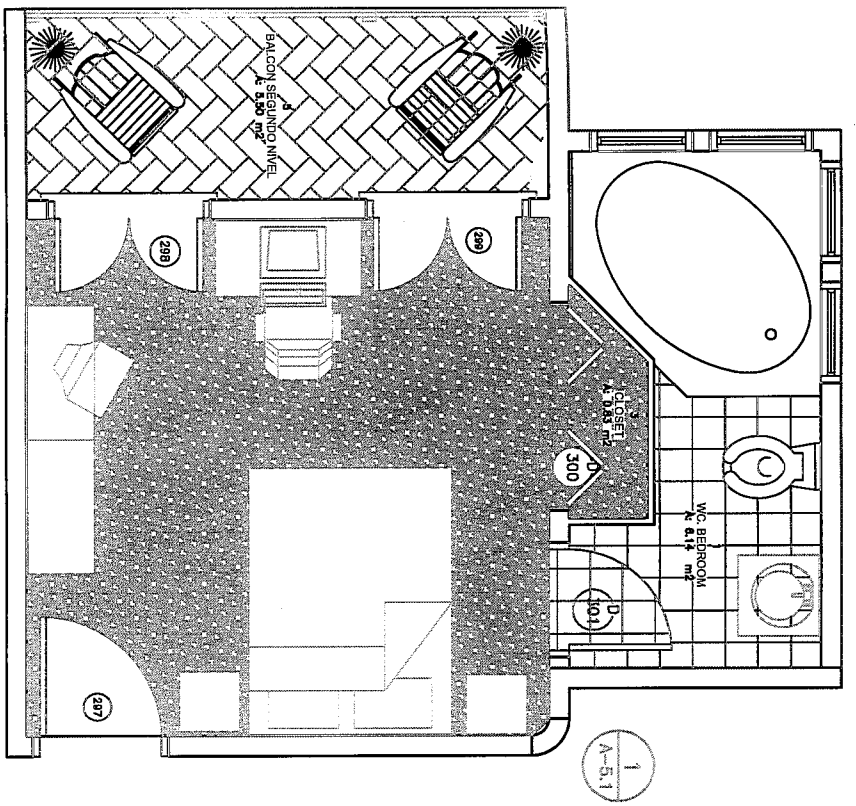
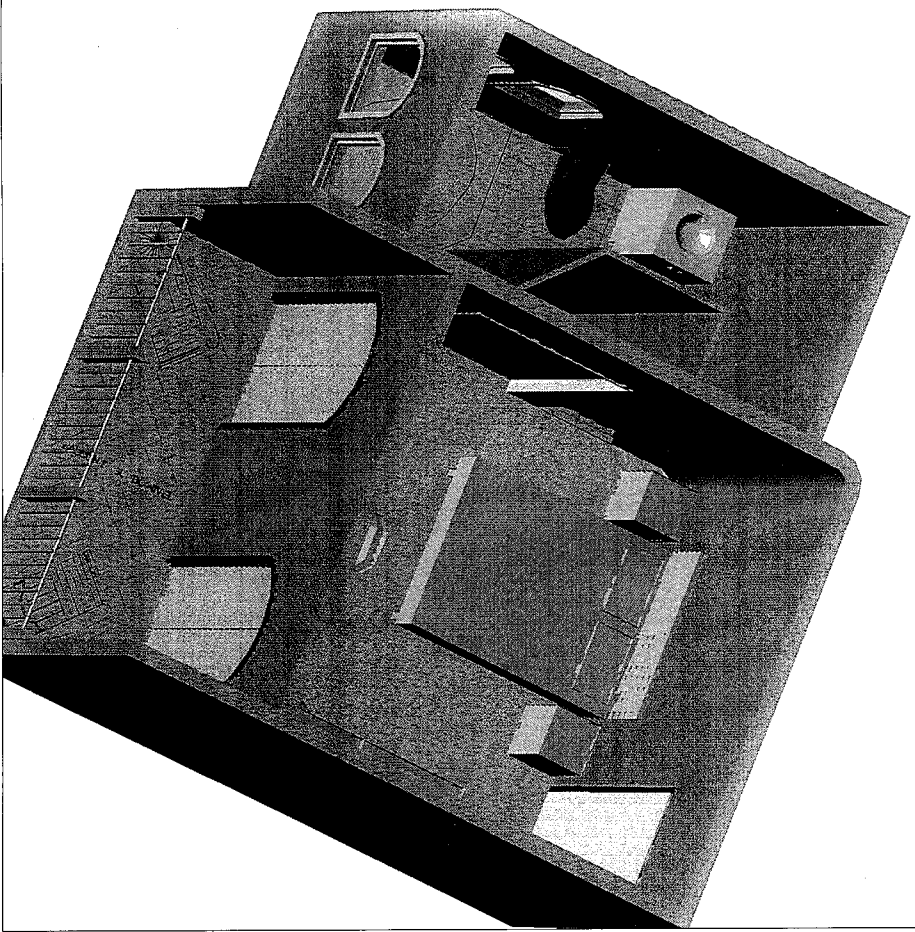
ESCALA:
INDICADA
DISEÑADO:
GRUPO MONOGRAFICO
AUTODISEÑO:
GRUPO MONOGRAFICO
REVISADO:
ARO, ENEE TURRAZAN FERRER
FECHA:
NOVIEMBRE 2005

REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION

N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELEFONO: 2688015 FAX: 2688048 email:storena@lbw.com.ni MANAGUA, NICARAGUA





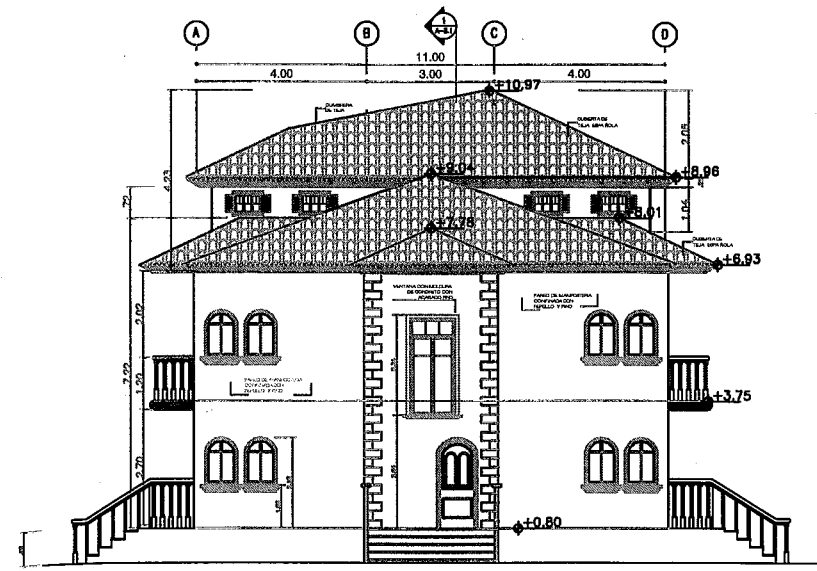
1
1 = 100 M
PLANTA AMUEBLADA SEGUNDO NIVEL

PROYECTO No.: MONOGRAFIA CODIGO No.: SECCION 2 FOLIO No.: A-1.21	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA	ESPECIAL: INDICADA	REV. FECHA POR DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 2668015 FAX: 2668048 email: norene@bw.com.ni MANAGUA, NICARAGUA
	CONTENIDO: PLANTA AMUEBLADA DE 2DO NIVEL	UBICACION: Km. 14 CARRETERA A TOPITAPA	DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO	AUTODISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO	
		No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802	FECHAS: NOVIEMBRE 2005		

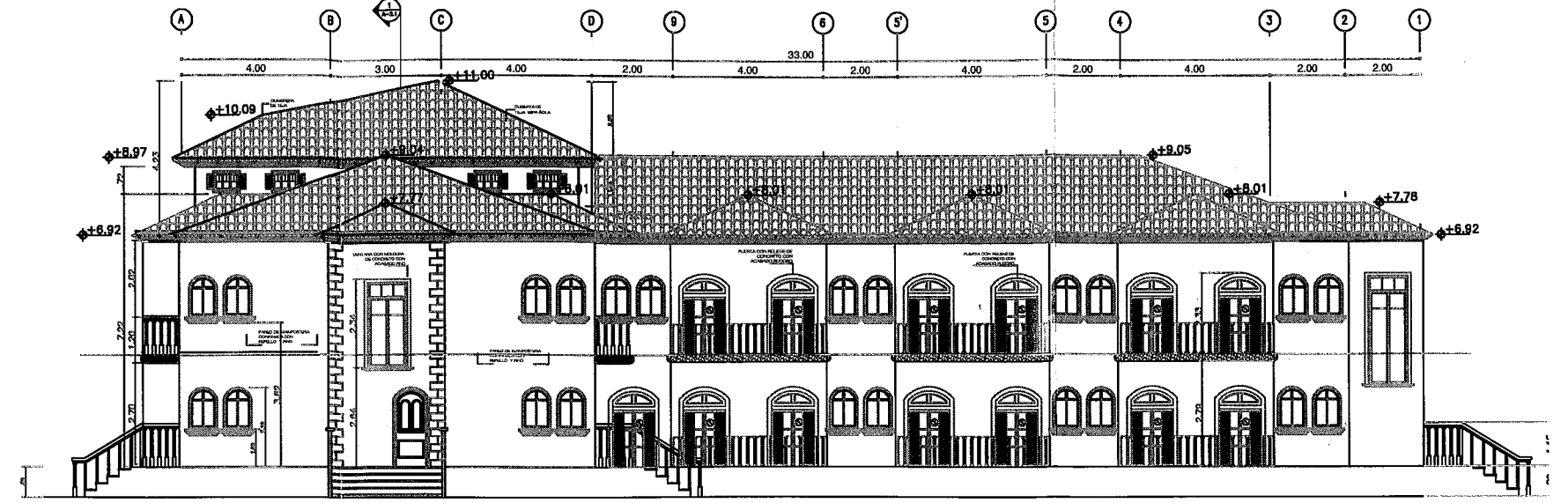




N. CASTRO G. Y A.A. RIVERA
ARQUITECTOS
 TELÉFONO: 286-286 FAX: 286-1887



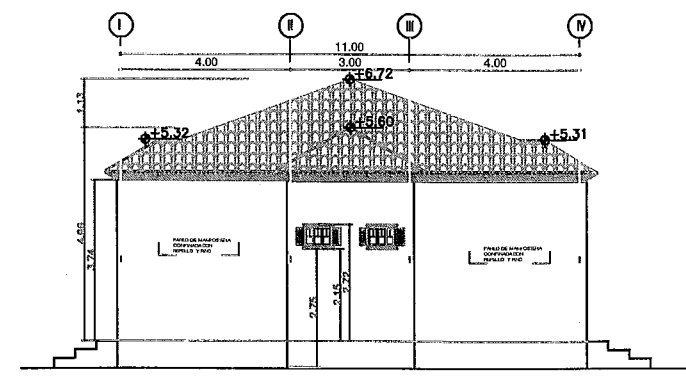
1 ELEVACION PARCIAL 1
 1 = 100M



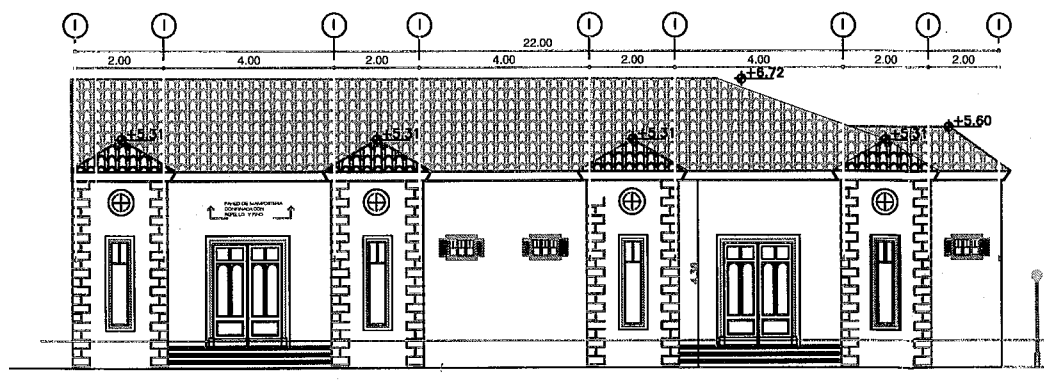
3 ELEVACION PARCIAL 3
 1 = 100M



2 ELEVACION PARCIAL 2
 1 = 100M



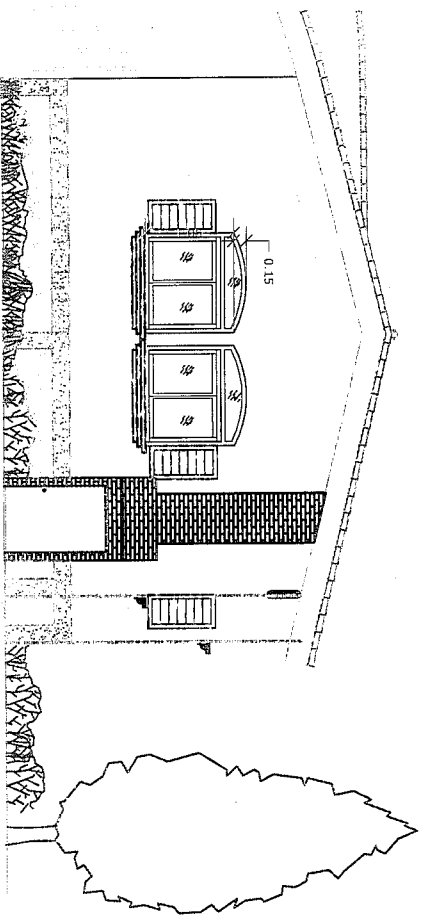
5 ELEVACION PARCIAL 5
 1 = 100M



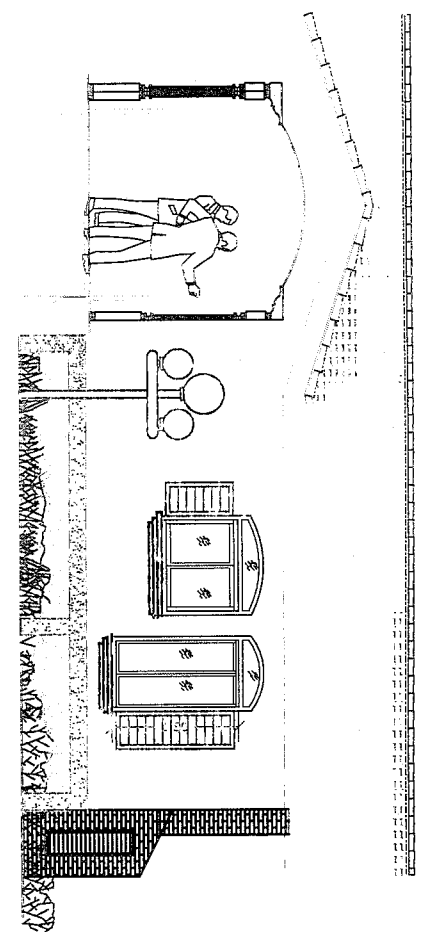
4 ELEVACION PARCIAL 4
 1 = 100M

HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
 ELEVACIONES EDIFICIO DE HOTEL

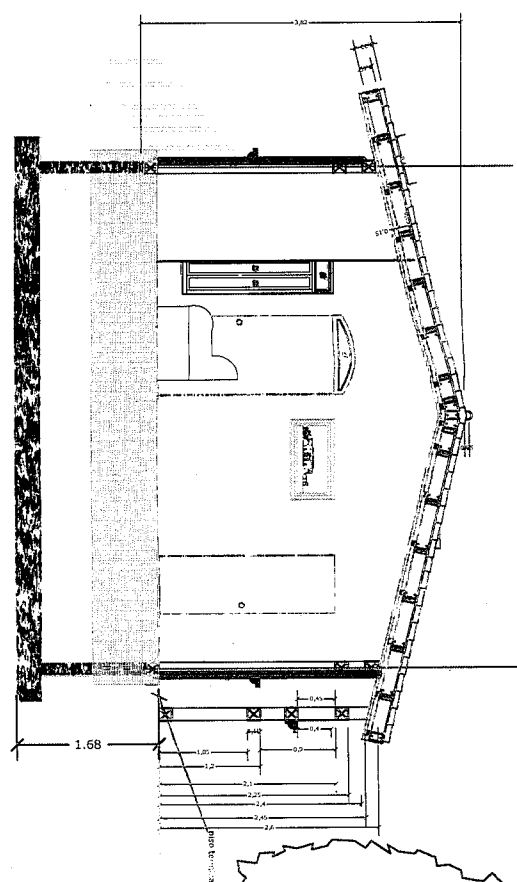
HOLOGRAFIA
 A-2.1



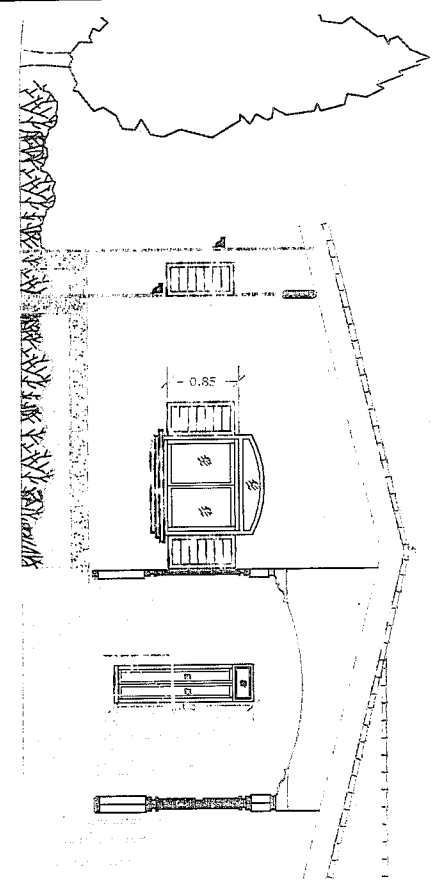
ELEVACION 1



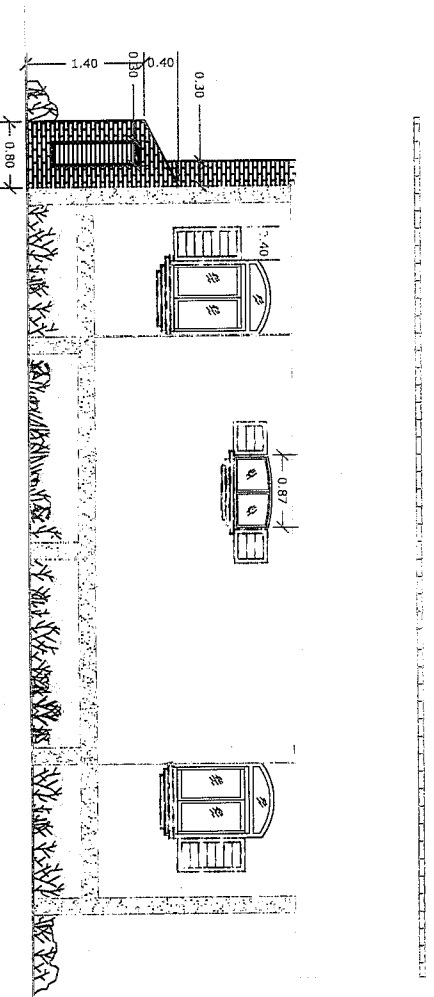
ELEVACION 2



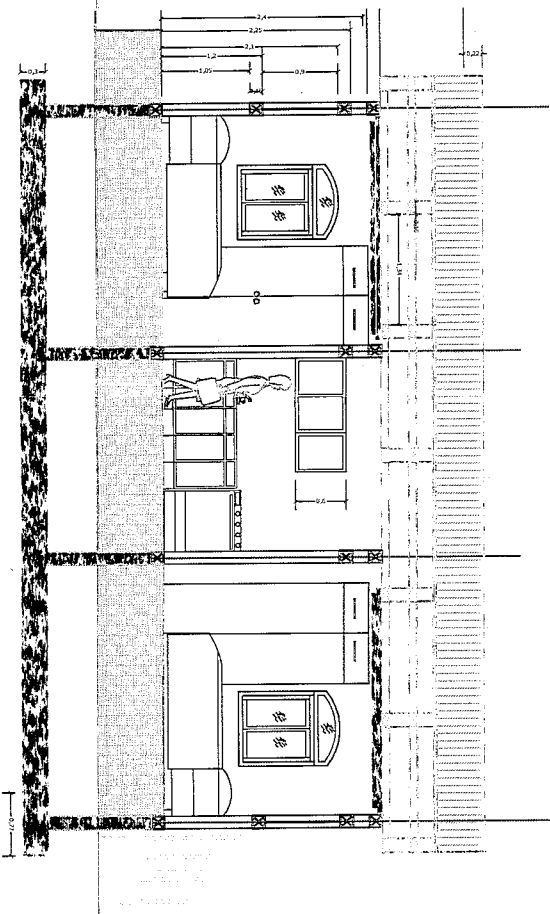
SECCION B (CORTE TRANSVERSAL)
ESCALA 1/100



ELEVACION 3

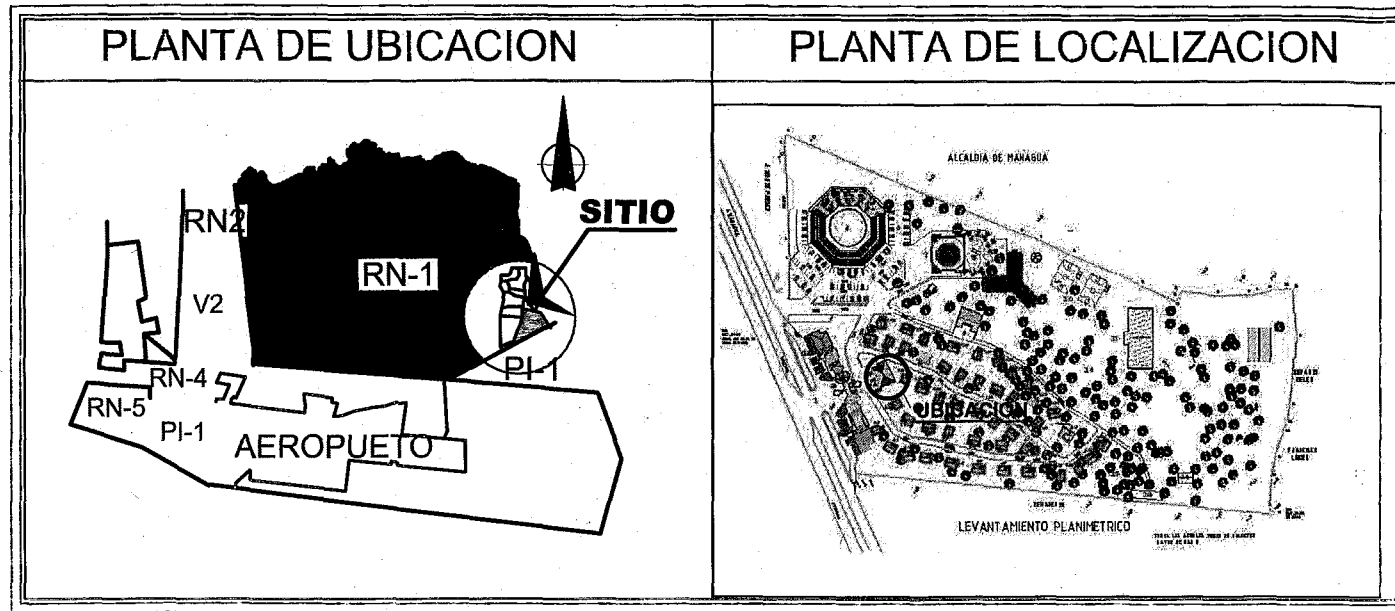


ELEVACION 4



SECCION B (CORTE LONGITUDINAL)
ESCALA 1/100

PROYECTO No.: MONOGRAFIA CODIGO No.: SECCION 2 HOJA No.: A-1, A-3	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH CONTENIDO: FACHADAS Y CORTES CABANAS	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA UBICACION: Km.14 CARRETERA A TIPIAPA No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802	ESCALA: INDICADA DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO DISEÑO: ING. SALVADOR GONZALES AUTODESK: GRUPO MONOGRAFICO DISEÑO: ASA, RENE TERRAZAS FERRES FECHA: NOVIEMBRE 2003	REV. FECHA POR DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 248-1387 FAX: 248-1387 email: arquitectura@castrorivera.com.ni NICARAGUA
---	--	---	--	----------------------------	--



PLANTA DE UBICACION EN EL DISTRITO

PLANTA DE UBICACION EN EL COMPLEJO

ARRIETA KING RANCH HOTEL

EDIFICIO ADMINISTRATIVO

SECCION NRO. 3



Nicaragua

INDICE DE PLANOS	
HOJA	CONTENIDO
PLANOS ARQUITECTONICOS	
A0.0	CARATULA
A-0.1	PLANTA DE CONJUNTO (Techos)
A1.1	PLANTA ARQUITECTONICA
A1.2	PLANTA AMUEBLADA
A2.1	ELEVACIONES ARQUITECTONICAS
A3.1	SECCIONES ARQUITECTONICAS
A5.1	PLANTAS AMPLIADAS Y DETALLES
NOTAS	

INFORMACION GENERAL	
#	DESCRIPCION
1	Propietario: SR. SERGIO ARRIETA
2	Ubicacion: KI. 14 carretera a Tipapa
3	Ciudad: Managua
4	Zona: Urbana
5	Uso: Turistico
6	# Catastral:
7	Area de Construcción: 418.01 m ²
8	Area Total: 418.01 m ²
9	Tipo de Construc.: MIXTA

SIMBOLOGIA DE PAREDES	
	PAREDES MAMPOSTERIA CONFINADA
	PAREDES DE GYPSUM
	PAREDES DE PANEL W 3" DE ESPESOR

SIMBOLOGIA PARA TABLA DE ACABADOS	
	ACABADO DE PISO
	ACABADO DE CIELO
	ACABADO DE PAREDES

SIMBOLOGIA GENERAL	
	NUMERO DE ELEVACION No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE DETALLE No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE VENTANA
	NUMERO DE PUERTA
	CAMBIO DE DESNIVEL
	NUMERO DE AMBIENTE NIVEL DE PISO TERMINAD

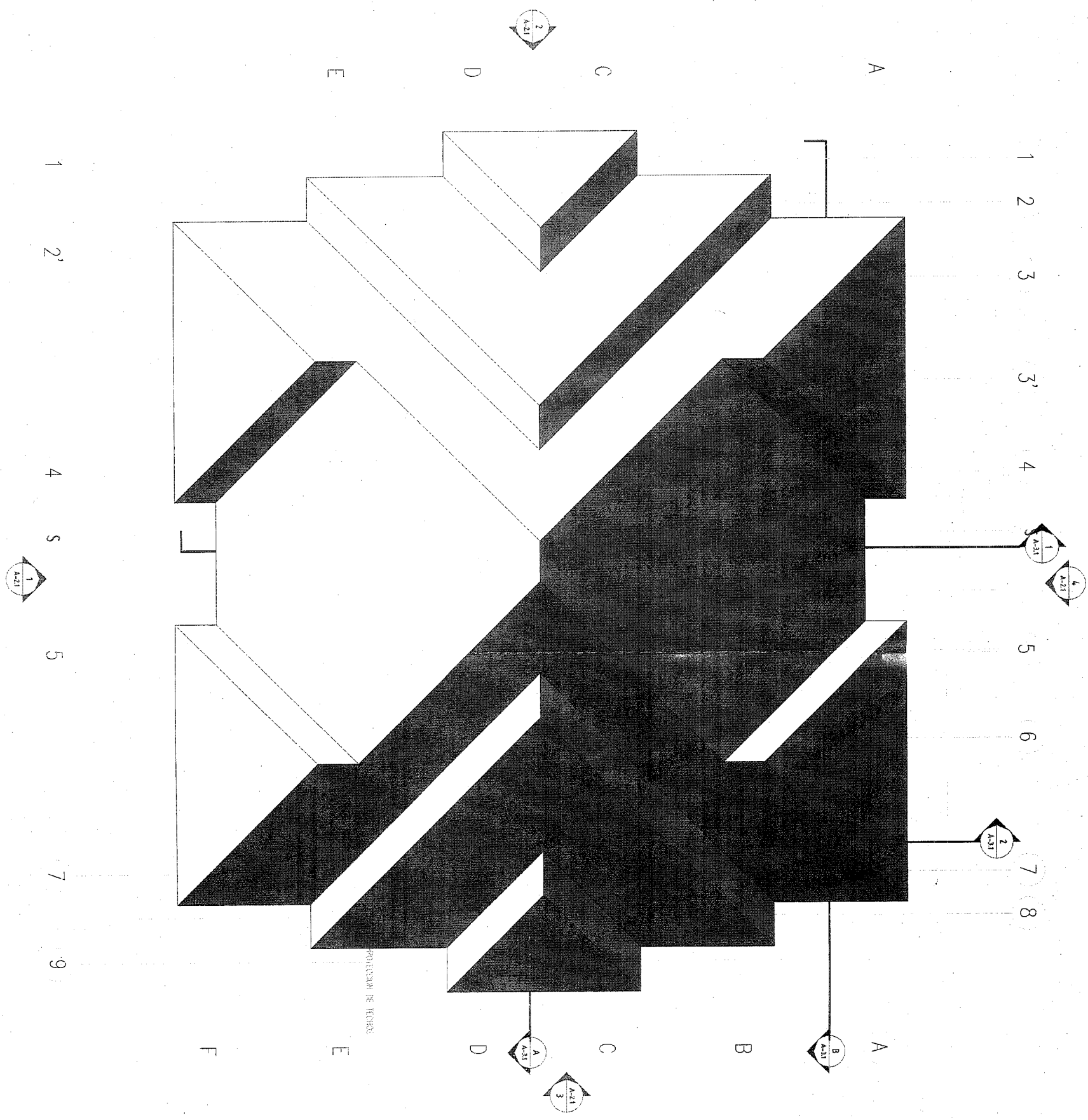
ALMA RIVERA & NOEL D.J. CASTRO
Arquitectos



UCC

Noviembre 2005

Telefono 2771931/Telefax 2771932 BOSQUES DE ALTAMIRA Managua Nicaragua
www.ucc.edu.ni

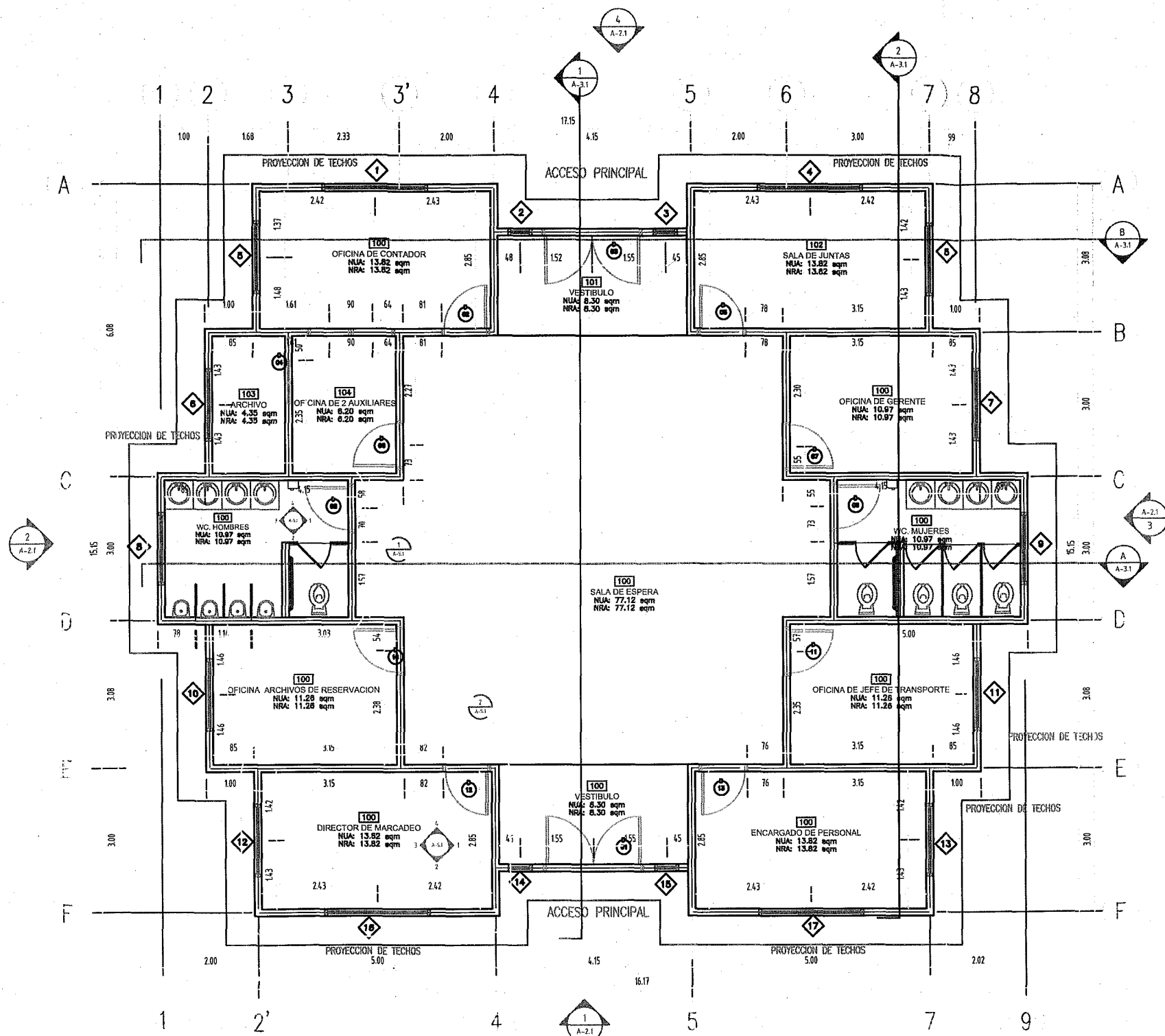


PROYECTO No.: MONOGRAFIA CODIGO No.: SECCION 3 HOJA No.: A-0.1	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH CONTENIDO: PLANTA DE TECHOS DE ADMON	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA UBICACION: Km.14 CARRETERA A TIPIAPA No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802	ESCALA: INDICADA DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO DRL.PROY: ING. SALVADOR GONZALEZ Desktop 2005 REVISO: ANA, RENE TIBERAZAS FERRER FECHA: NOVIEMBRE 2005	<table border="1"> <thead> <tr> <th>REV.</th> <th>FECHA</th> <th>POR</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION																																									N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 2477-1932 FAX: 277-1932 WEB: www.uca.edu.ni MANAGUA, NICARAGUA	
REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION																																															



N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos

TELEFONO: 2477-1932 FAX: 277-1622
MANAGUA, NICARAGUA WEB: WWW.USC.ED.NI



1 PLANTA ARQUITECTONICA DE ADMON
1 = 100 M

PROGRAMA ARQUITECTONICO			
NO.	NOMBRE	AREA ACTUAL	AREA RENTABLE
No project	OFICINA DE CONTADOR	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	SALA DE JUNTAS	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	VESTIBULO	NUA: 8.30 sqm	8.3
No project	OFICINA DE GERENTE	NUA: 10.97 sqm	10.973
No project	WC. MUJERES	NUA: 10.97 sqm	10.972
No project	OFICINA DE 2 AUXILIARES	NUA: 6.20 sqm	6.199
No project	WC. HOMBRES	NUA: 10.97 sqm	10.972
No project	OFICINA ARCHIVOS DE RESERVACION	NUA: 11.26 sqm	11.261
No project	Piata de Baile	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	VESTIBULO	NUA: 8.30 sqm	8.3
No project	Piata de Baile	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	SALA DE ESPERA	NUA: 77.12 sqm	77.115
No project	OFICINA DE JEFE DE TRANSPORTE	NUA: 11.26 sqm	11.261

TABLA DE PUERTAS DE ADMINISTRACION					
NRO	DIMENSIONES			MATERIALES	NOTAS
	ANCHO	ALTO	GROSOR		
1	?	?	?	?	?
2	?	?	?	?	?
3	?	?	?	?	?
4	?	?	?	?	?
5	?	?	?	?	?
6	?	?	?	?	?
7	?	?	?	?	?
8	?	?	?	?	?
9	?	?	?	?	?
10	2	2.7	.04	---	---
11	3	2.7	.04	---	---
12	2	2.7	.04	---	---
13	3	2.7	.04	---	---
14	3	2.7	.04	---	---
15	3	2.7	.04	---	---
16	3	2.7	.04	---	---
17	3	2.7	.04	---	---
18	3	2.7	.04	---	---
19	3	2.7	.04	---	---
20	3	2.7	.04	---	---

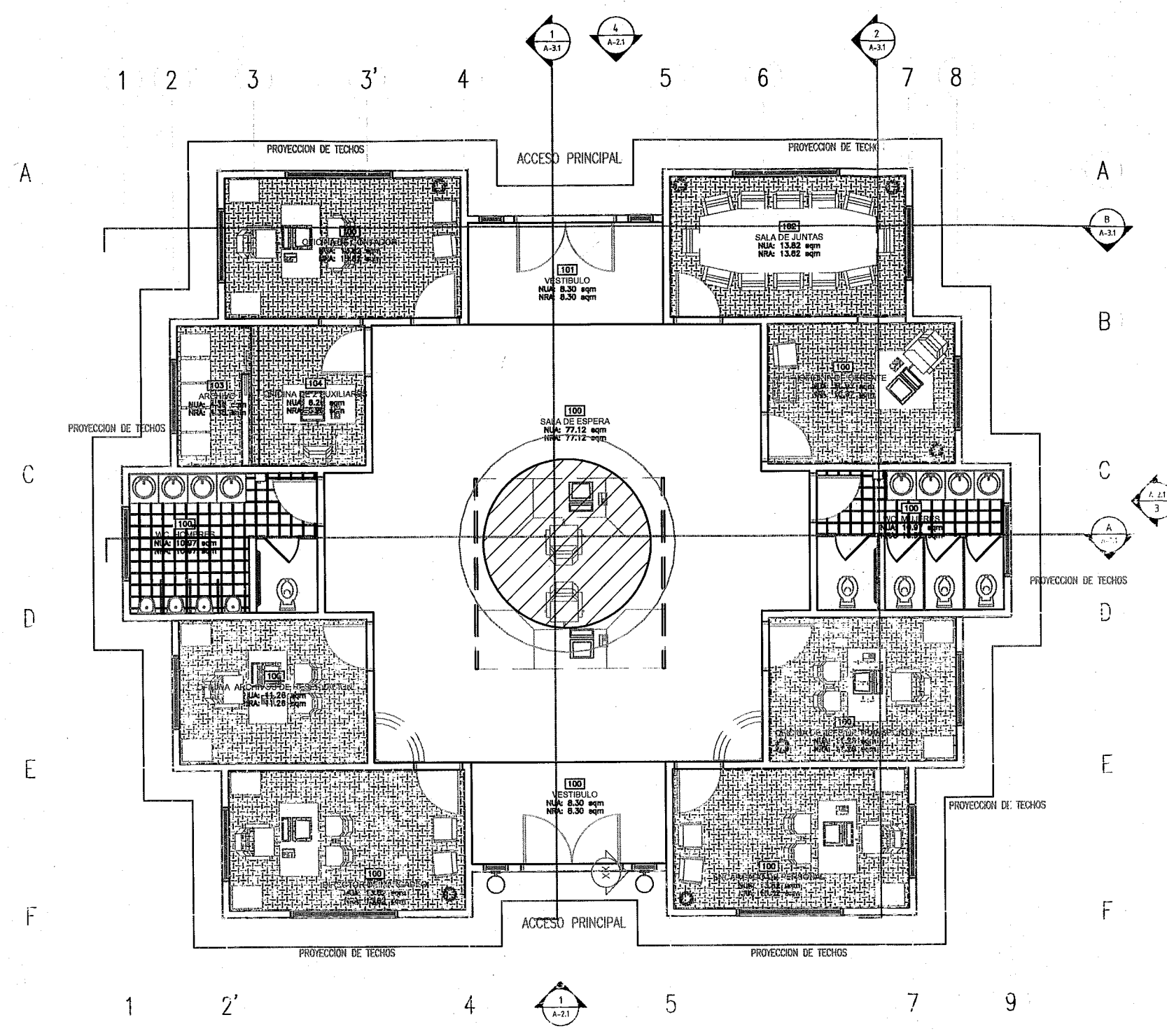
TABLA DE VENTANAS					
NRO	DIMENSIONES		TIPO	MATERIALES	NOTES
	ANCHO	ALTO			
2	5	2	---	---	---
3	5	2	---	---	---
5	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
6	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
7	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
8	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
9	1.5	1	---	MADERA Y VIDRIO	---
10	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
11	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
12	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
13	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
14	5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
15	5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
16	2.2	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
17	2.2	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
37	2.2	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
38	2.2	2	---	---	---
39	2.2	2	---	---	---
40	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---
41	1.5	2	---	MADERA Y VIDRIO	---

PROYECTO No.:	MONOGRAFIA
PROYECTO:	HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
CONTENIDO:	PLANTA ARQUITECTONICA ADMON
PROPIETARIO:	SERGIO ARRIETA
DISEÑO:	GRUPO ARQUITECTONICO
UBICACION:	MANAGUA, NICARAGUA
LEGENDA:	INDICADA
REV. FECHA:	
DESCRIPCION:	
FECHA:	2012-09-08-08:00:02
NO. CATEGORIAL:	2012-09-08-08:00:02
REVISTA:	MANAGUA, NICARAGUA
PROYECTO:	2012-09-08-08:00:02
FECHA:	2012-09-08-08:00:02

PROYECTO No. MONOGRAFIA
CODIGO No.:
SECCION No.:
FOHO No.: **A-1.1**



N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
 TELÉFONO: 247-1832 FAX: 277-1832
 WWW: www.aa.rivera.net
 MANAGUA, NICARAGUA



PROGRAMA ARQUITECTONICO			
NO.	NOMBRE	AREA ACTUAL	AREA RENTABLE
No project	OFICINA DE CONTADOR	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	SALA DE JUNTAS	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	VESTIBULO	NUA: 8.30 sqm	8.3
No project	OFICINA DE GERENTE	NUA: 10.97 sqm	10.973
No project	WC. MUJERES	NUA: 10.97 sqm	10.972
No project	OFICINA DE 2 AUXILIARES	NUA: 6.20 sqm	6.199
No project	WC. HOMBRES	NUA: 10.97 sqm	10.972
No project	OFICINA ARCHIVOS DE RESERVACION	NUA: 11.26 sqm	11.261
No project	Plata de Baile	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	VESTIBULO	NUA: 8.30 sqm	8.3
No project	Plata de Baile	NUA: 13.82 sqm	13.823
No project	SALA DE ESPERA	NUA: 77.12 sqm	77.115
No project	OFICINA DE JEFE DE TRANSPORTE	NUA: 11.26 sqm	11.261

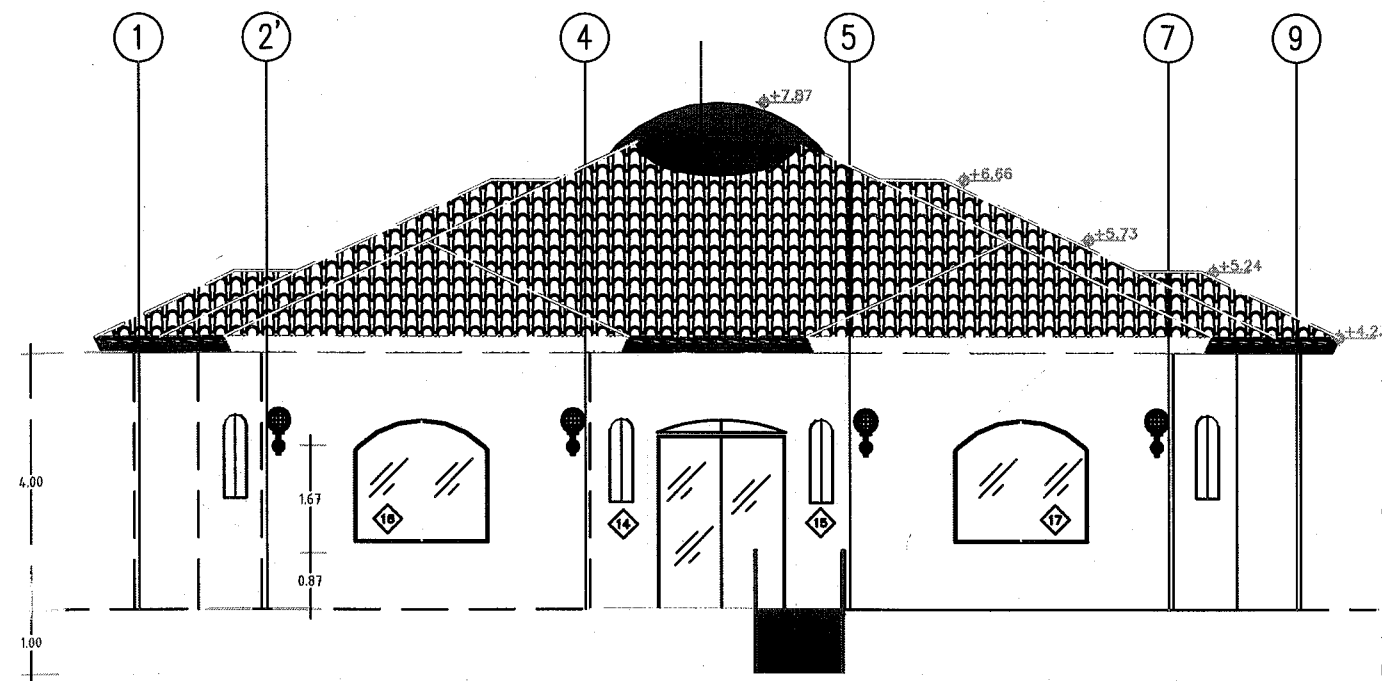
TABLA DE MATERIALES Y DE ACABADOS			
PISO Y RODAPIE	PAREDES	CIELO	OBSERVACION
# ACABADO	# ACABADO	# ACABADO	
1	1	1	
2	2	2	
3	3	3	
4	4	4	
5	5	5	
6	6	6	

1 PLANTA AMUEBLADA DE ADMINISTRACION
 1 = 100 M

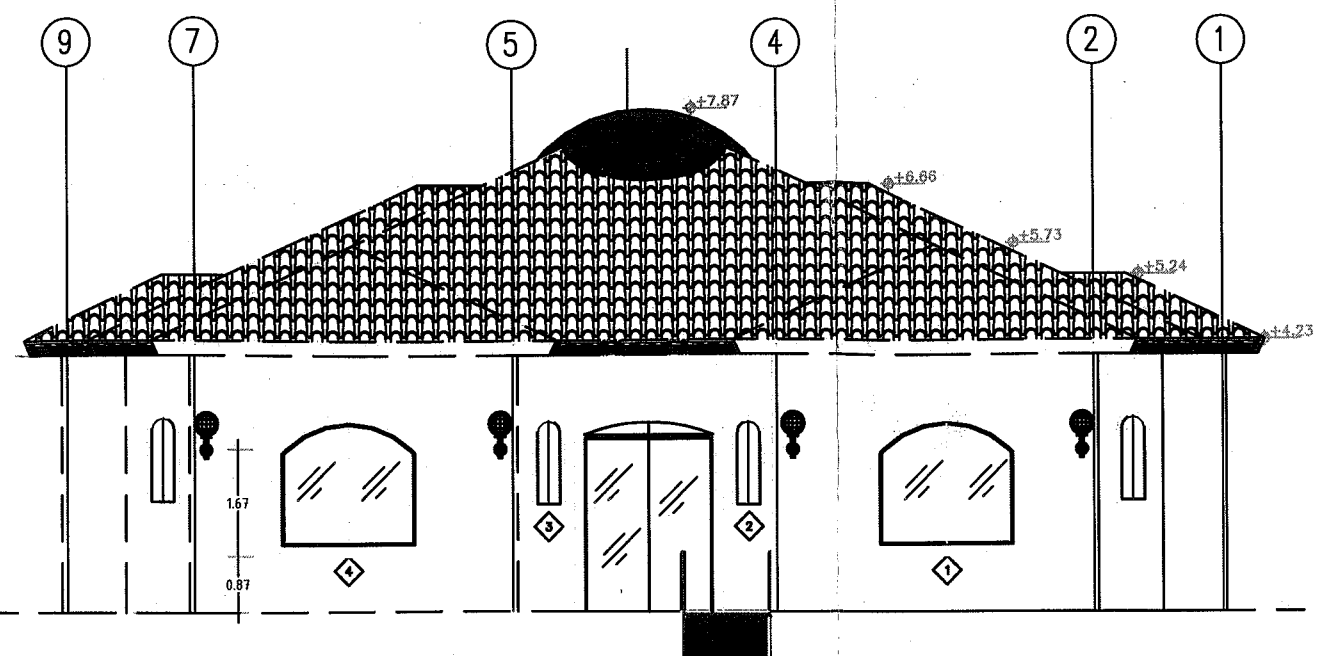
PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
 CONTENIDO: PLANTA AMUEBLADA ADMIN
 PROYECTO NO.:
 MONOGRAFIA
 CODIGO NO.:
 SECCION 3
 FOLIO NO.:
A-1.2



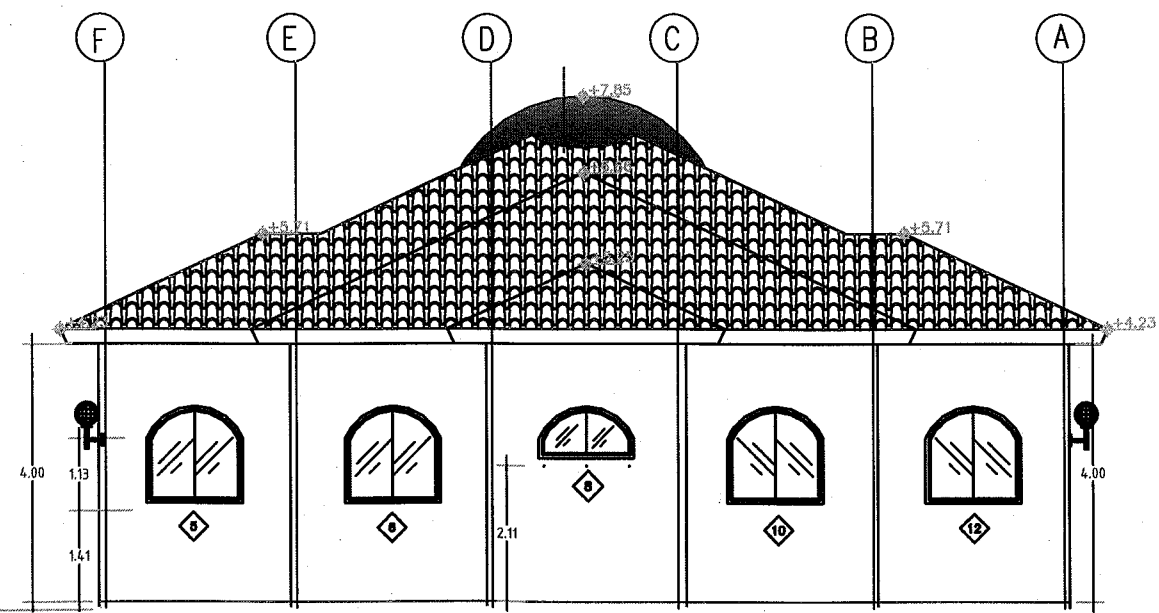
N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
 TELEFONO: 2477-1932 WEB: www.ucc.edu.ni
 MANAGUA, NICARAGUA



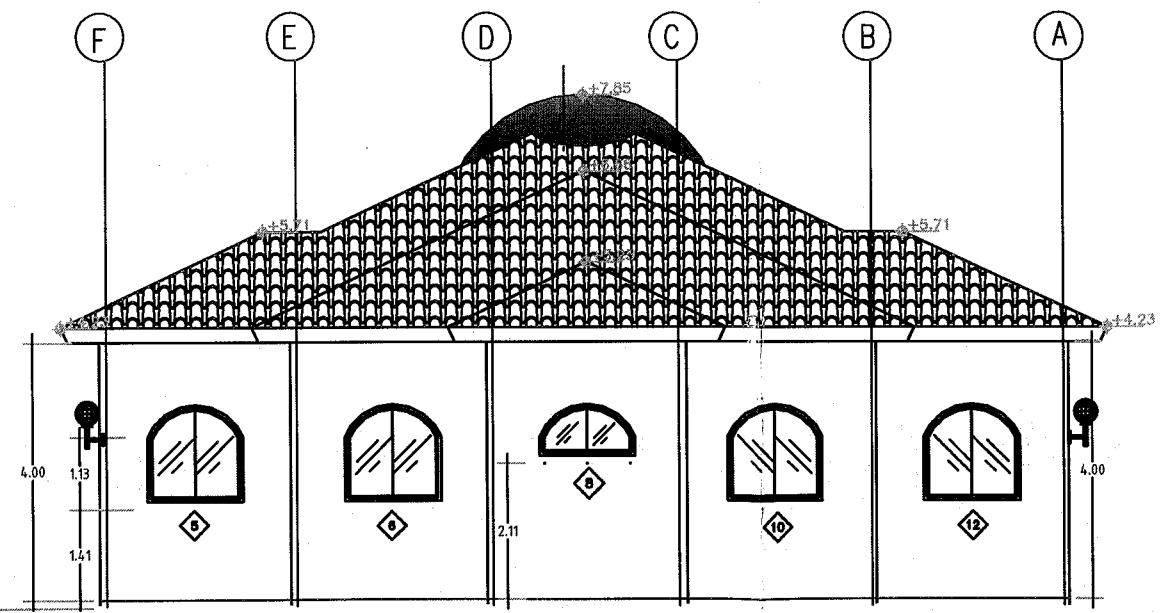
1 ELEVACION FRONTAL
 1 = 100 M



4 ELEVACION POSTERIOR
 1 = 100 M



3 ELEVACION LATERAL DERECHA
 1 = 100 M

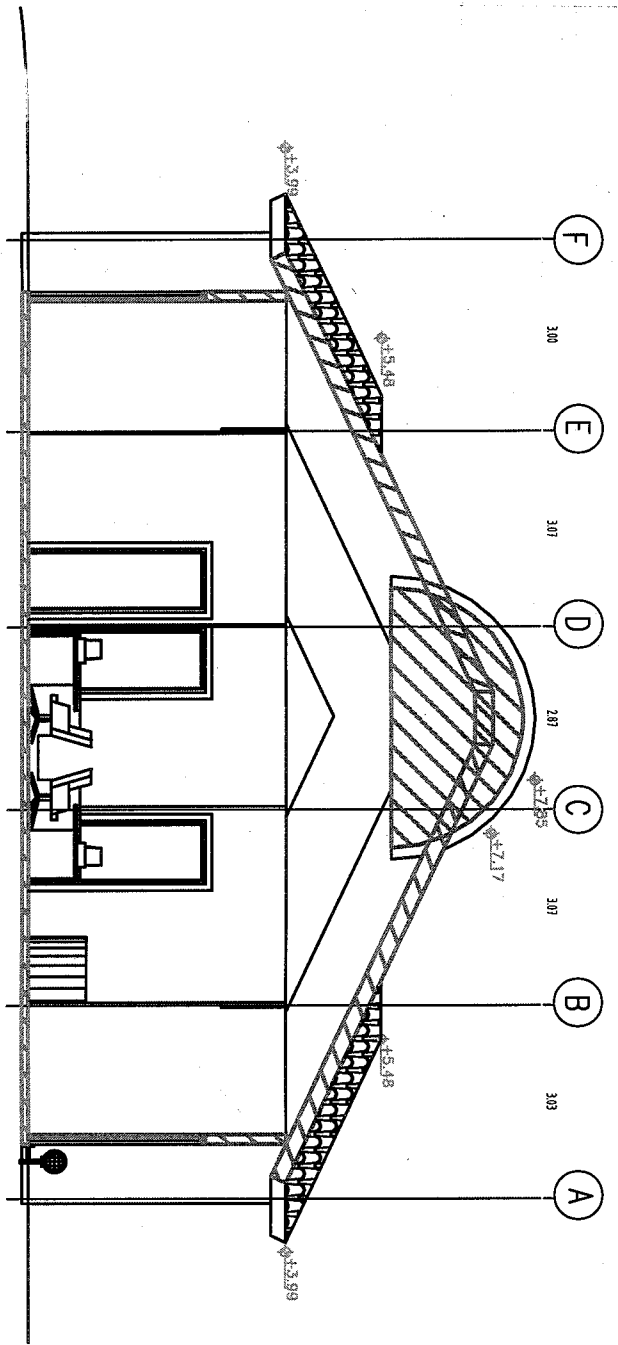


3 ELEVACION LATERAL DERECHA
 1 = 100 M

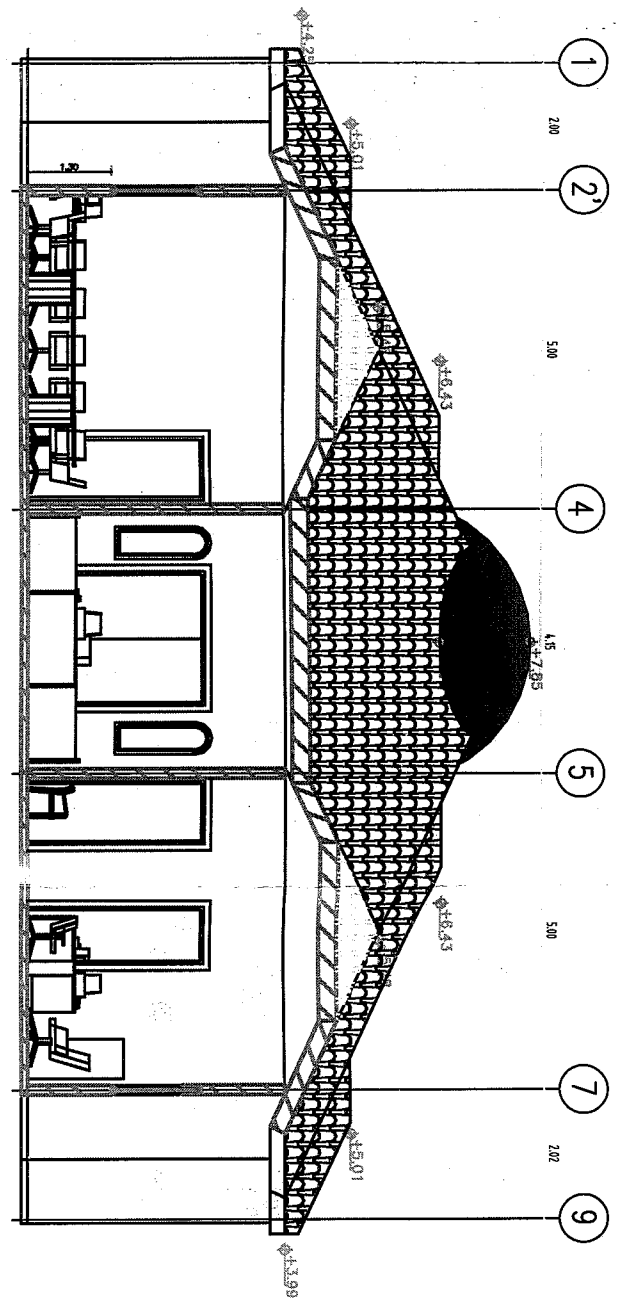
REVISIÓN	FECHA	POS.	DESCRIPCION

PROPIETARIO:	ESCALA:	INDICIA:
BERGIO ARRIETA	1:50	GRUPO MONOGRAFICO
UBICACION: MANAGUA, NICARAGUA	FECHA: 2008	INDICIA: INI. SA. JARDIN GAZALES
NO. CAYASTECAL: 2553-08-008-0802	FECHA: 2008	INDICIA: CAMPO MONOGRAFICO
		INDICIA: VAL. DE TIRAJAMU (BOS)
		FECHA: NOVIEMBRE 2008

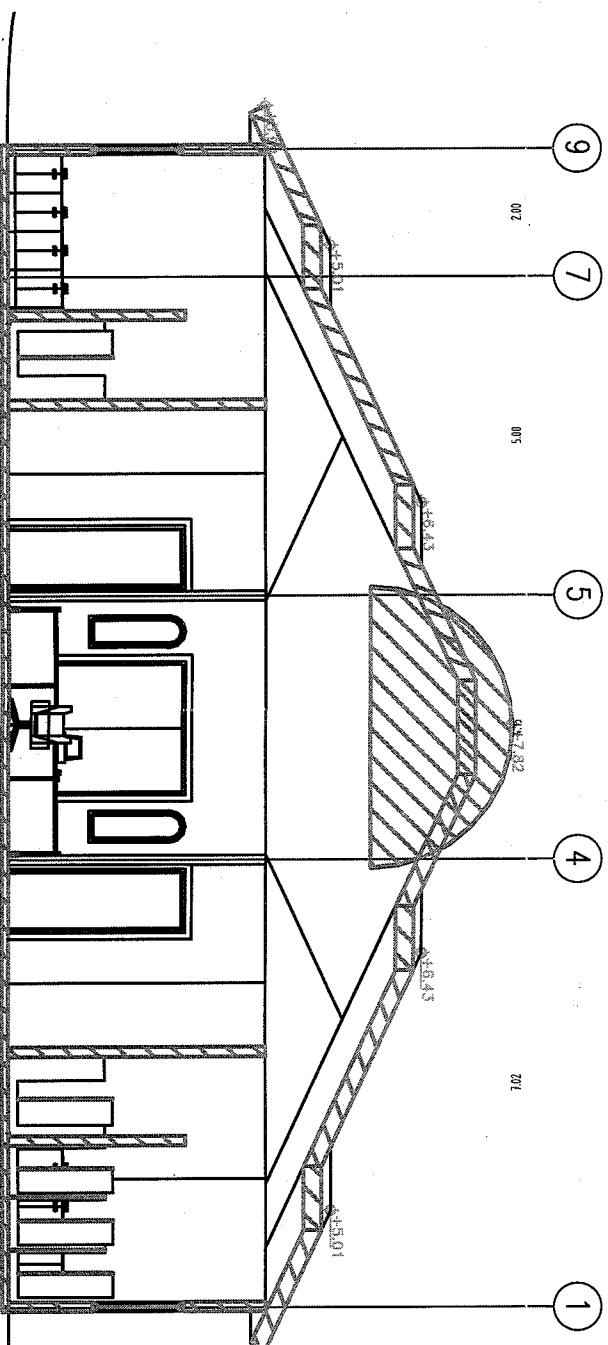
PROYECTO:	MONOGRAFIA
HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	
ELEVACIONES DE ADMON.	



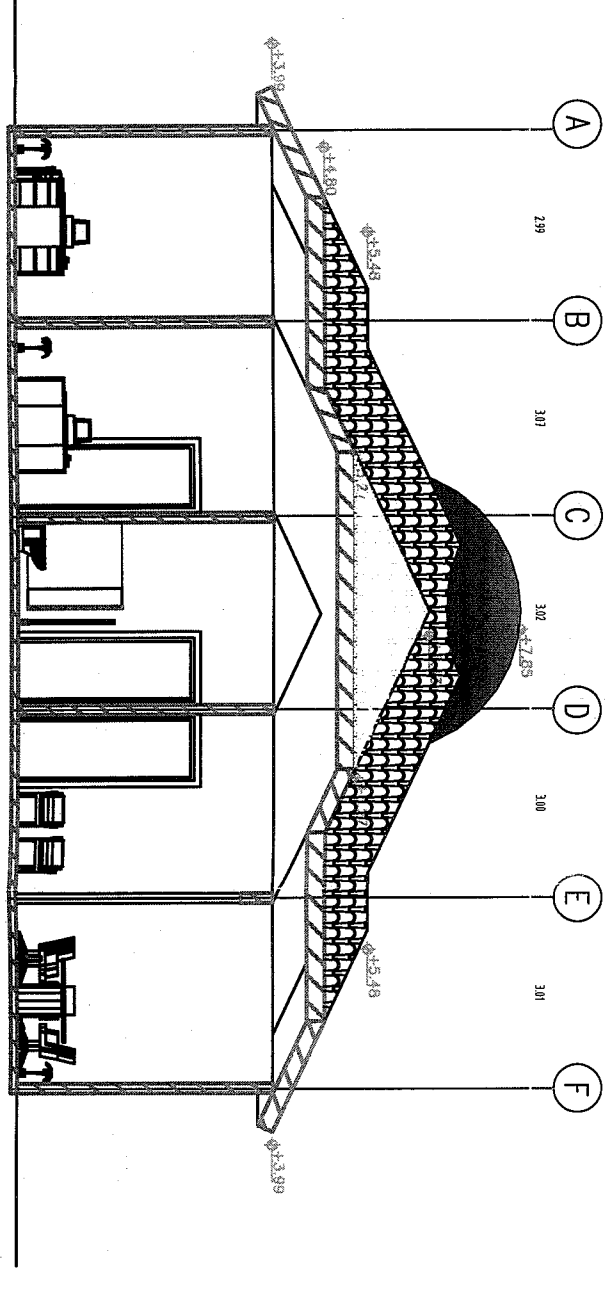
2 SECCION TRASVERSAL 2
1 = 100 M



3 SECCION LONGITUDINAL B
1 = 100 M



3 SECCION LONGITUDINAL A
1 = 100 M

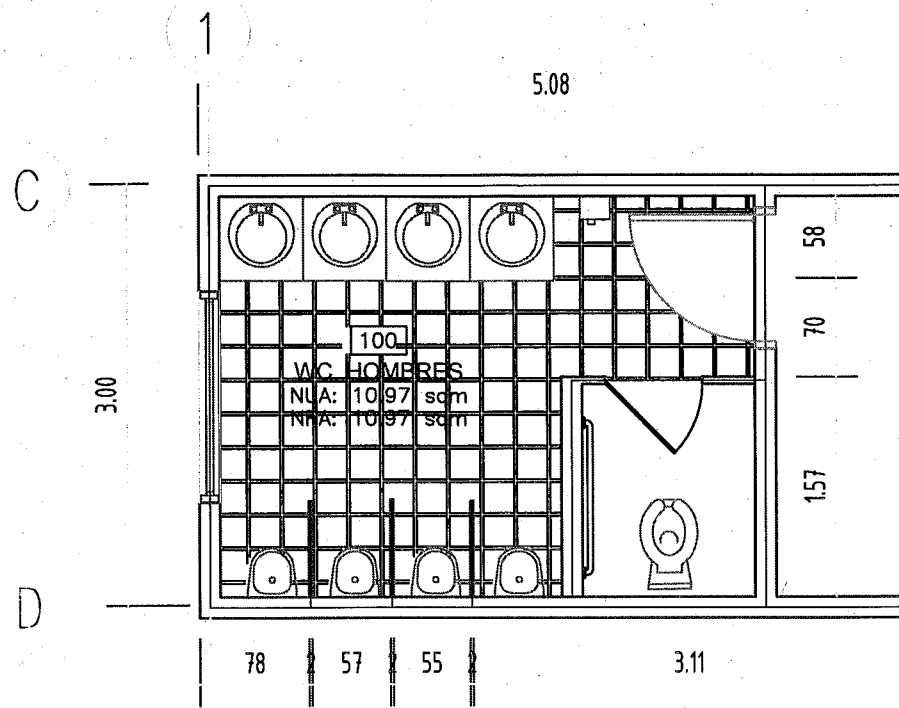


1 SECCION TRASVERSAL 1
1 = 100 M

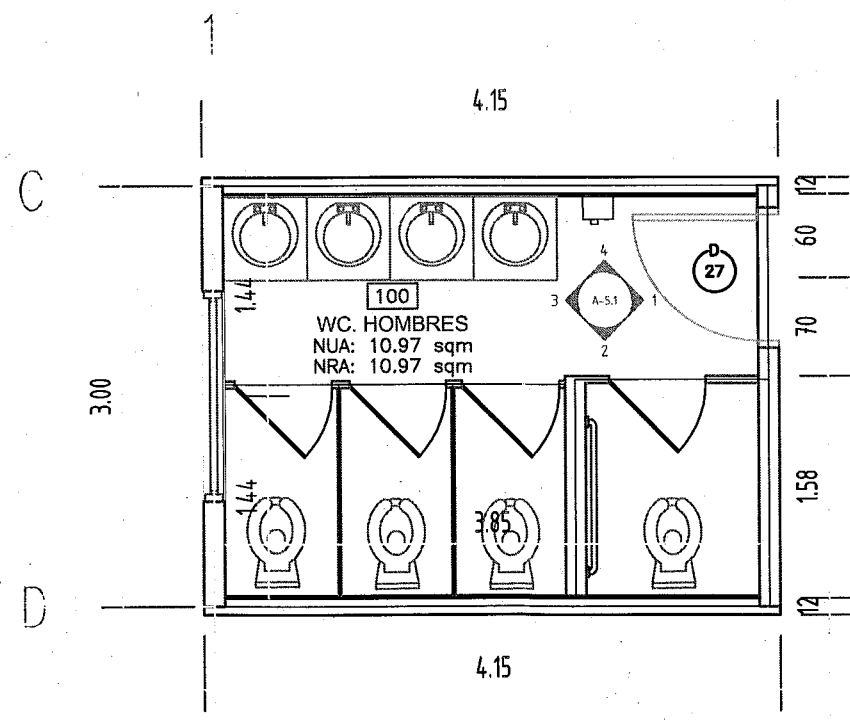
PROYECTO No.: MONOGRAFIA	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA	ESCALA: INDICADA	REV.	FECHA	FOR	DESCRIPCION
CODIGO No.: SECCION 3	CONTENIDO: SECCIONES ARQUITECTONICAS ADMON.	UBICACION: No. 11 CARRETERA A TIRIAPA	DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO				
FOLIA No.: A-3.1		No. CATASTRAL: 2552-3-08-008-00802	DISE. PRYD: ING. SALVADOR GONZALES				
			Desktop 2006 GRUPO MONOGRAFICO				
			REVISOR: ANA, REBE TERRAZAS FERREZ				
			FECHA: NOVIEMBRE 2008				

N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELÉFONO: 2477-1932 FAX: 277-1932 WEB: www.ucc.edu.ni
MANAGUA, NICARAGUA

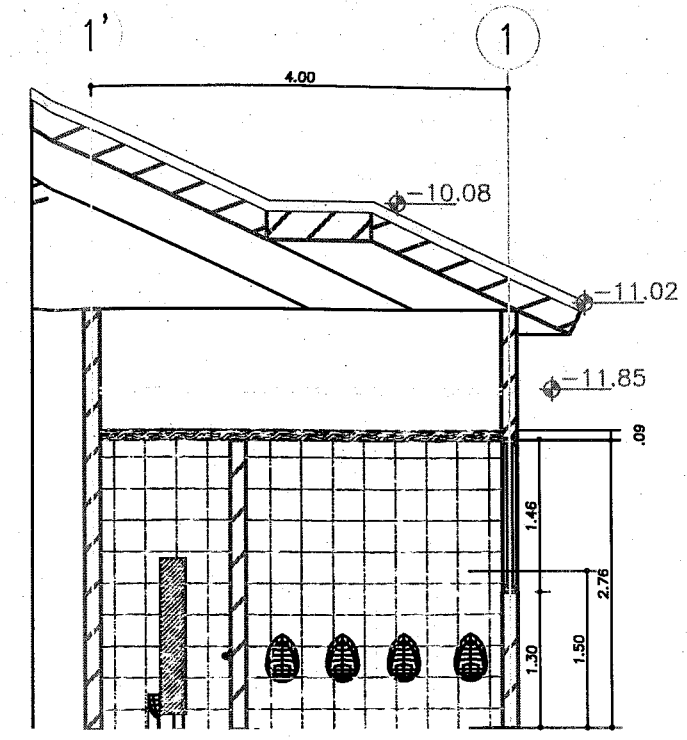




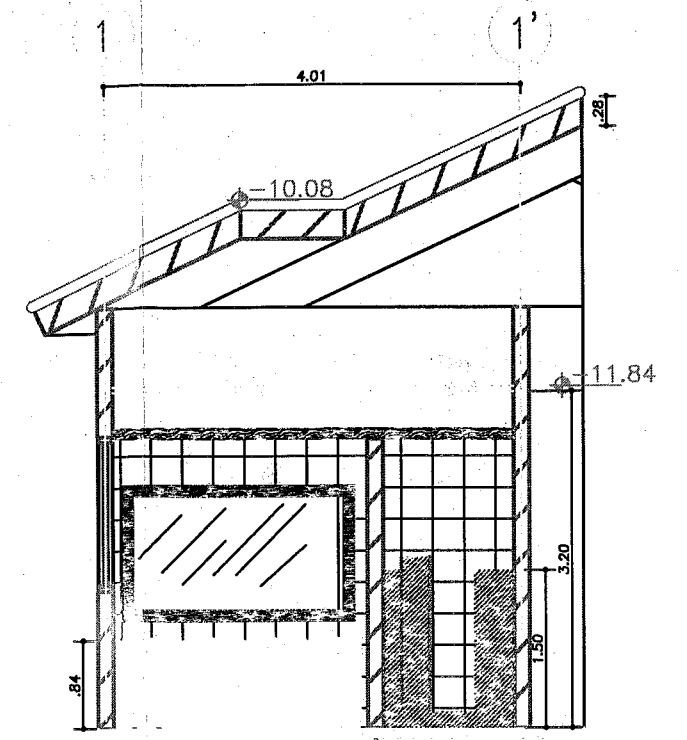
1 PLANTA DE WC. AMPLIADOS
1 = 50M



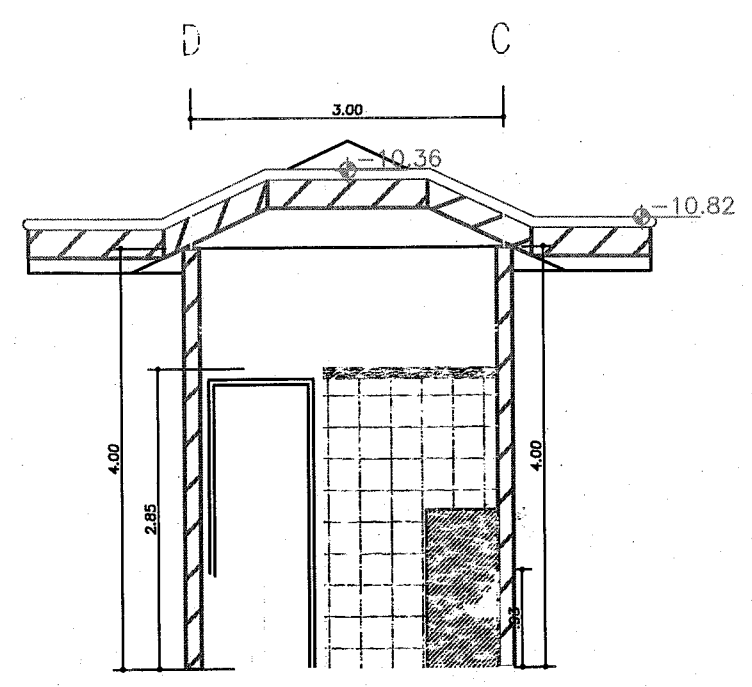
1 PLANTA DE WC. AMPLIADOS
1 = 50 M



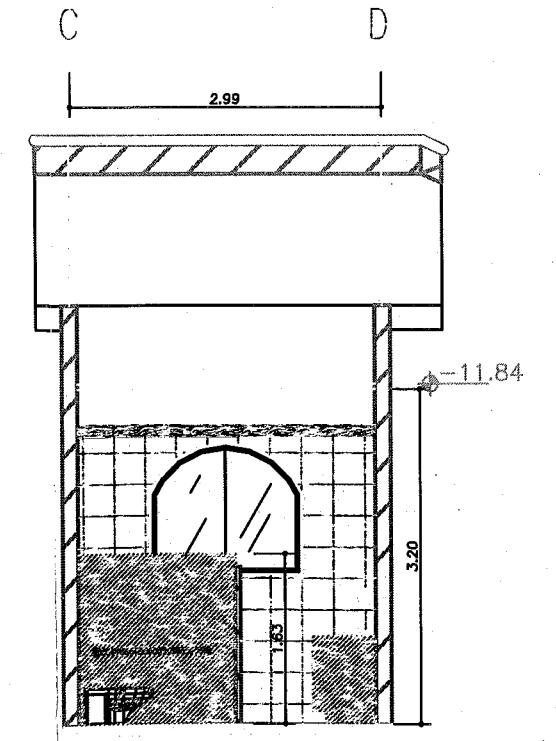
2 ELEVACION DE WC. 2
1 = 50 M



4 ELEVACION DE WC. 4
1 = 50 M

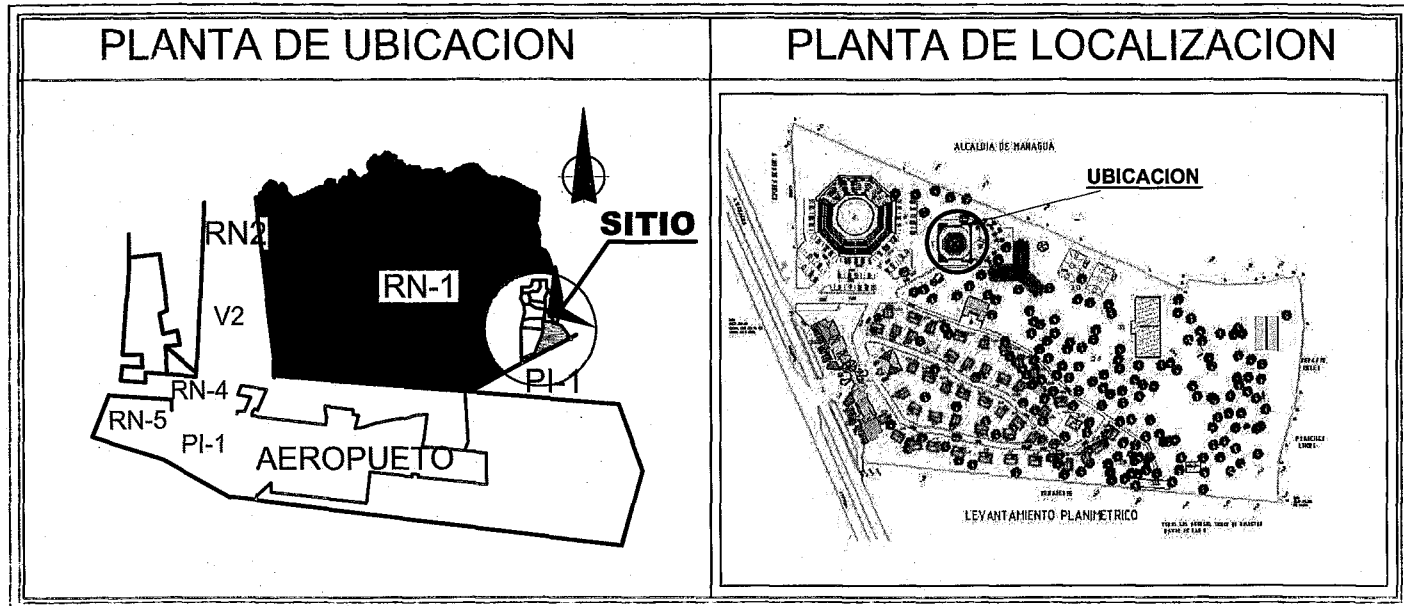


1 ELEVACION DE WC. 1
1 = 50 M



3 ELEVACION DE WC. 3
1 = 50M

		M. CASTRO G. Y A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 2477-1832 FAX: 277-1832 WEB: www.ucc.edu.ni MANAGUA, NICARAGUA	
PROYECTO No.:	MONOGRAFIA	PROYECTO:	HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
CODIGO No.:	SECTION 3	CONTENIDO:	DETALLES DE ADMON.
FOUN. No.:	A-4.1		
ESCALA:	INDICADA	REV.	FECHA
PROPIETARIO:	SERGIO ARRIETA	INDICADA	INDICADA
UBICACION:	KM 14 CARRETERA A TUPIZA	NO. CATASTRAL:	2852-08-005-0002
FECHA:	SEPTIEMBRE 2005	DISEÑO:	ALDO ORTIZ MORALES
		DISEÑO Y DIBUJO:	ING. SALVADOR GONZALEZ
		REVISADO:	ALDO ORTIZ MORALES



PLANTA DE UBICACION EN EL DISTRITO
(LOCATION MAP)

PLANTA DE UBICACION EN EL COMPLEJO

INDICE DE PLANOS	
HCJA	CONTENIDO
PLANOS ARQUITECTONICOS	
A0.0	CARATULA
A1.0	PLANTA DE CONJUNTO (Techos)
A1.1	PLANTA ARQUITECTONICA
A1.2	PLANTA AMUEBLADA
A2.1	ELEVACIONES ARQUITECTONICAS
A3.1	SECCIONES ARQUITECTONICAS
A5.1	PLANTAS AMPLIADAS Y DETALLES
A-0.1	PLANTA DE TECHOS Y ARQ. SERVICIOS
A-2.1	ELEVACIONES DE SERVICIO.
NOTAS	

INFORMACION GENERAL		
#	DESCRIPCION	
1	Proyectista:	SR. SERGIO ARRIETA
2	Ubicacion:	Kil. 14 carretera a Topoza
3	Ciudad:	Managua
4	Zona:	Urbana
5	Uso:	Turistico
6	# Catastral:	
7	Area de Construcción:	416.01 mts2
8	Area Total:	416.01 mts2
9	Tipo de Construc.	MIXTA

SIMBOLOGIA DE PAREDES	
	PAREDES MAMPOSTERIA CONFINADA
	PAREDES DE GYPSUM
	PAREDES DE PANEL W 3" DE ESPESOR

SIMBOLOGIA PARA TABLA DE ACABADOS	
	ACABADO DE PISO
	ACABADO DE CIELO
	ACABADO DE PAREDES

SIMBOLOGIA GENERAL	
	NUMERO DE ELEVACION No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE DETALLE No HOJA QUE SE ENCUENTRA
	NUMERO DE VENTANA
	NUMERO DE PUERTA
	CAMBIO DE DESNIVEL
	NUMERO DE AMBIENTE NIVEL DE PISO TERMINADO

ARRIETA KING RANCH HOTEL

EDIFICIO DE RESTAURANTE

SECCION NRO. 4



Nicaragua

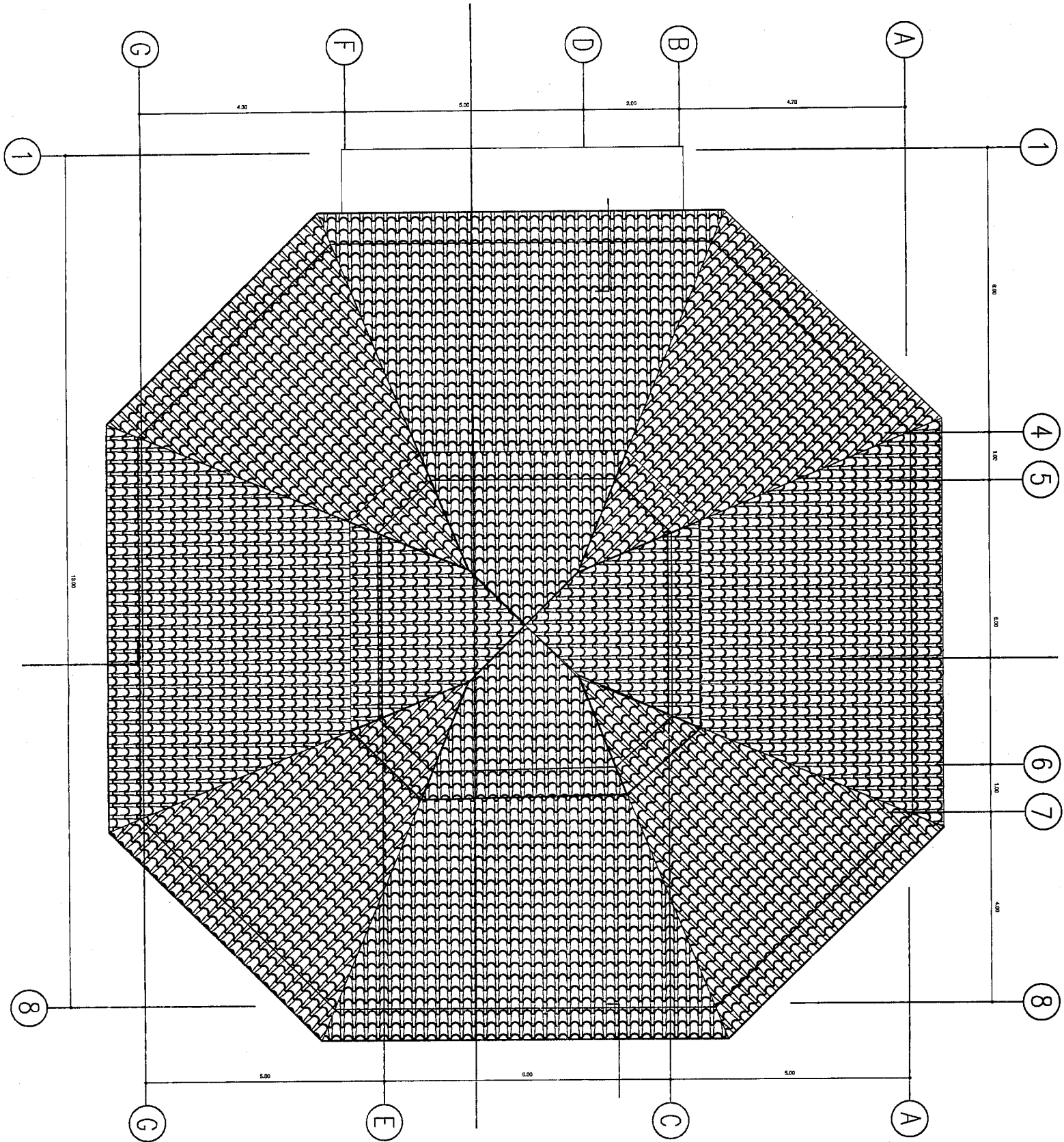
ALMA RIVERA & NOEL D.J. CASTRO
Arquitectos



UCC

Noviembre 2005

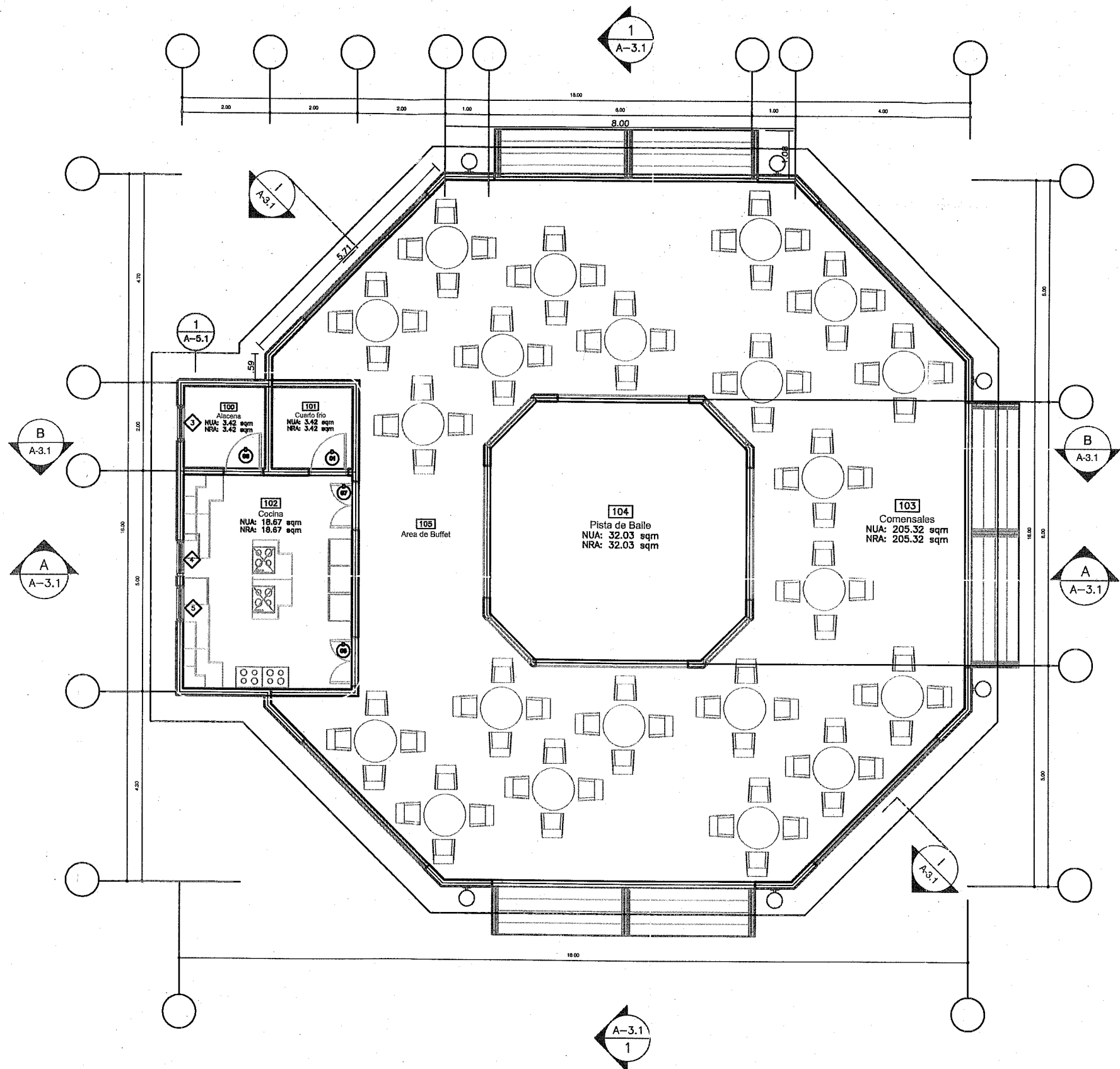
Telefono 2771931/Telefax 2771932 BOSQUES DE ALTAMIRA Managua Nicaragua
www.ucc.edu.ni



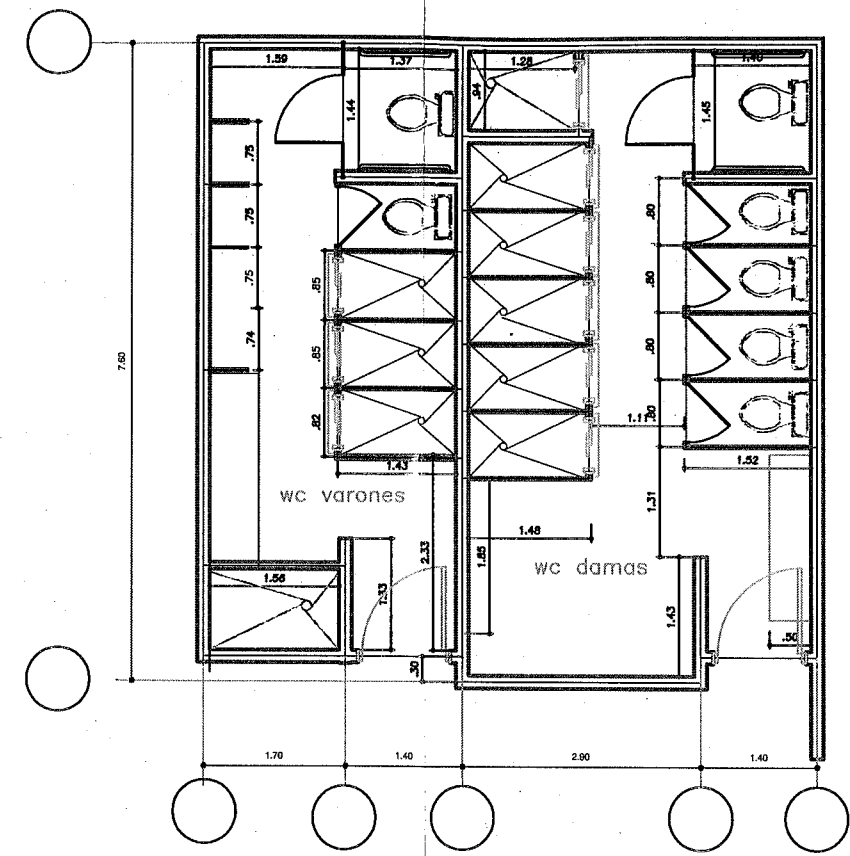
1 PLANTA DE TECHOS
1 = 100 M



PROYECTO No.: MONOGRAFIA	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA	ESCALA: INHICADA DISEÑO: GRUPO MONOGRAFICO	REV. FECHA POR	DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 2477-1932 FAX: 277-1932 WEB: www.uoc.edu.ni MANAGUA, NICARAGUA	
CODIGO No.: SECCION 4	CONTENIDO: PLANTA DE TECHOS	UBICACION: No.14 CARRETERA A TITIPAPA	DIR.PROY: ING. SALVADOR GONZALEZ Desktop 2009 GRUPO MONOGRAFICO				
HOJA No.: A-0.1		No. CAYASTRAL: 2952-3-08-088-00802	REVISOR: ARI. ROSE TOROAZA PEDER FECHA: SEPTIEMBRE 2005				



1 PLANTA AMUEBLADA RESTAURANTE
1 = 100 M



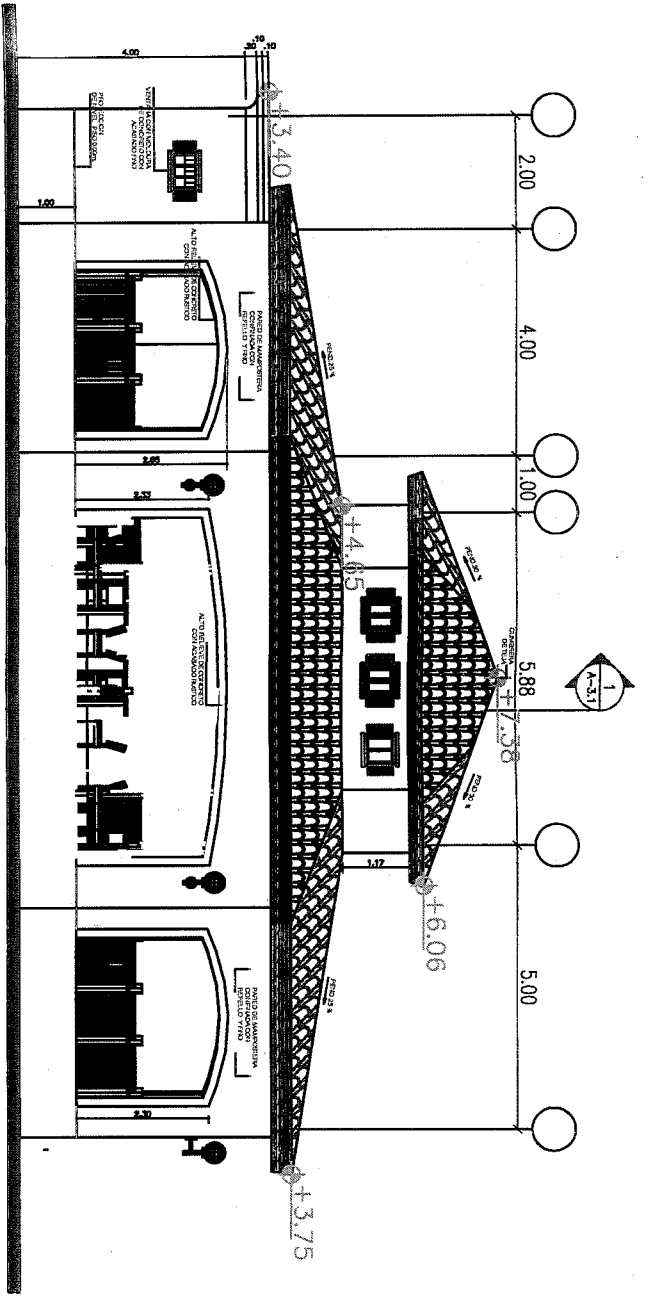
2 PLANTA ARQUITECTONICA DE W.C
1 = 125 M



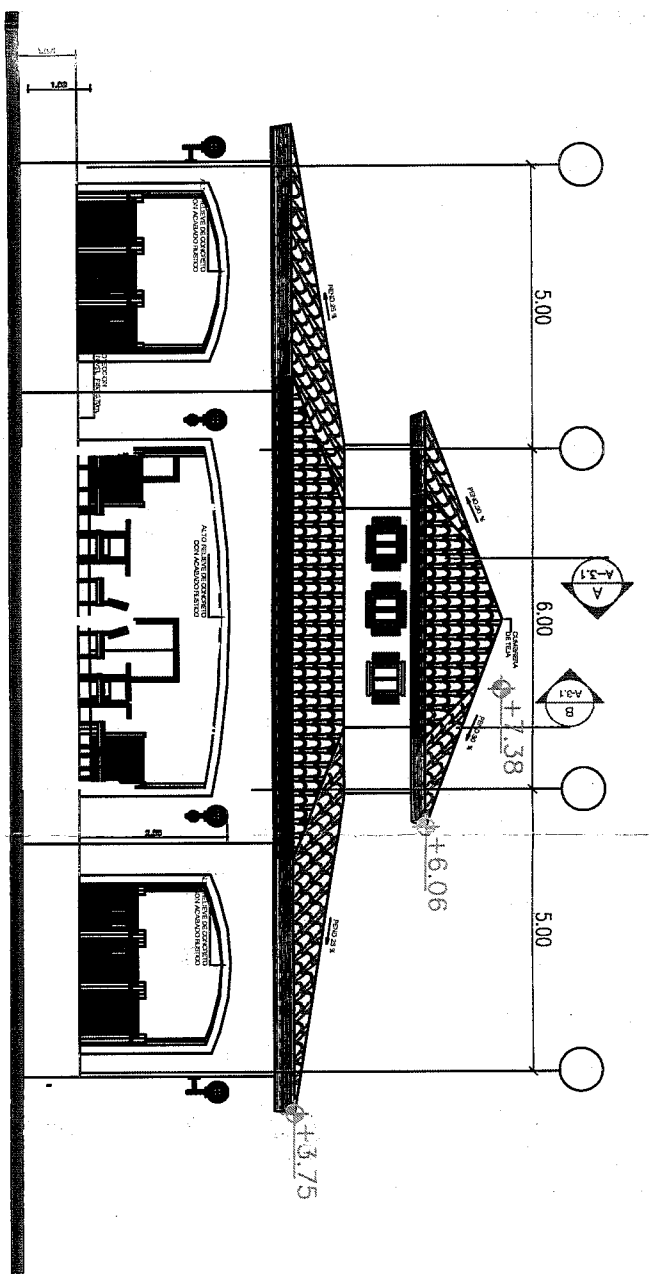
N. CASTRO G. Y A. RIVERA
Arquitectos
TELEFONO: 2477-1832 FAX: 277-1832
WEB: www.ncaz.edu.ni
MANAGUA, NICARAGUA

PROYECTO:	MONOGRAFIA	SECCION:	SECCION 4	FOJA NO.:	A-1.2
PROPIETARIO:	SRGIO ARRIETA	UBICACION:	MANAGUA, NICARAGUA	FECHA:	SEPTIEMBRE 2008
ESCALA:	INDICADA	DISEÑO:	ABD. RUIZ MORALES	REVISOR:	ABD. RUIZ MORALES
REVISOR:	ABD. RUIZ MORALES	FECHA:	SEPTIEMBRE 2008	DESCRIPCION:	
DESCRIPCION:					

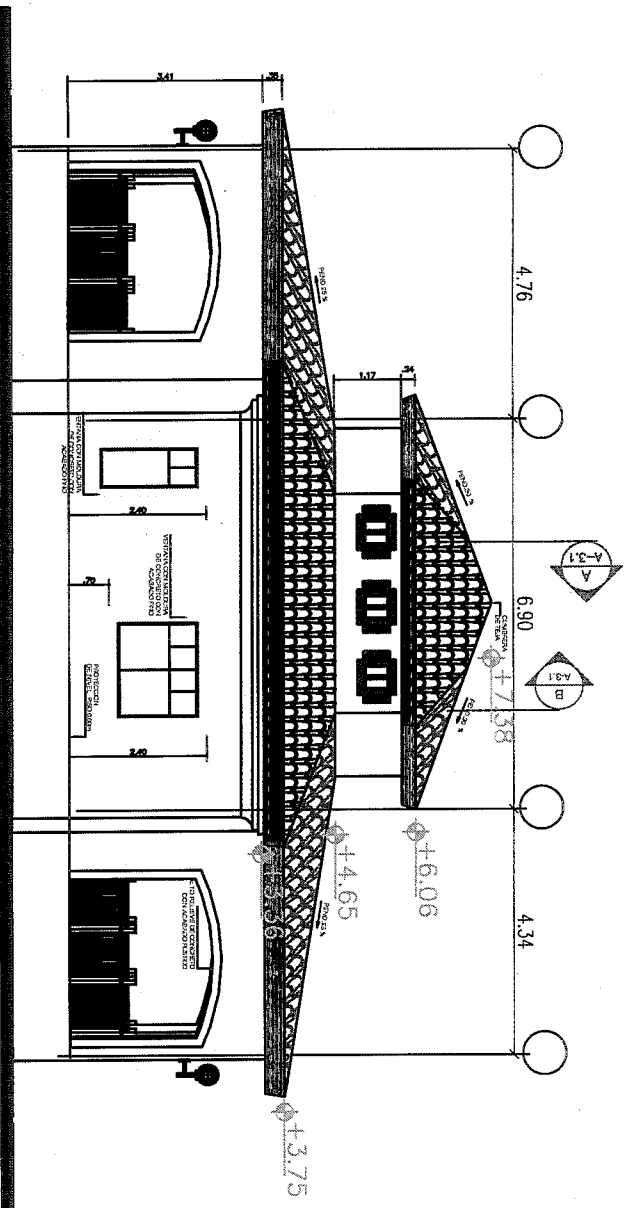
PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH
CONTENIDO: PLANTA AMUEBLADA RESTAURANTE



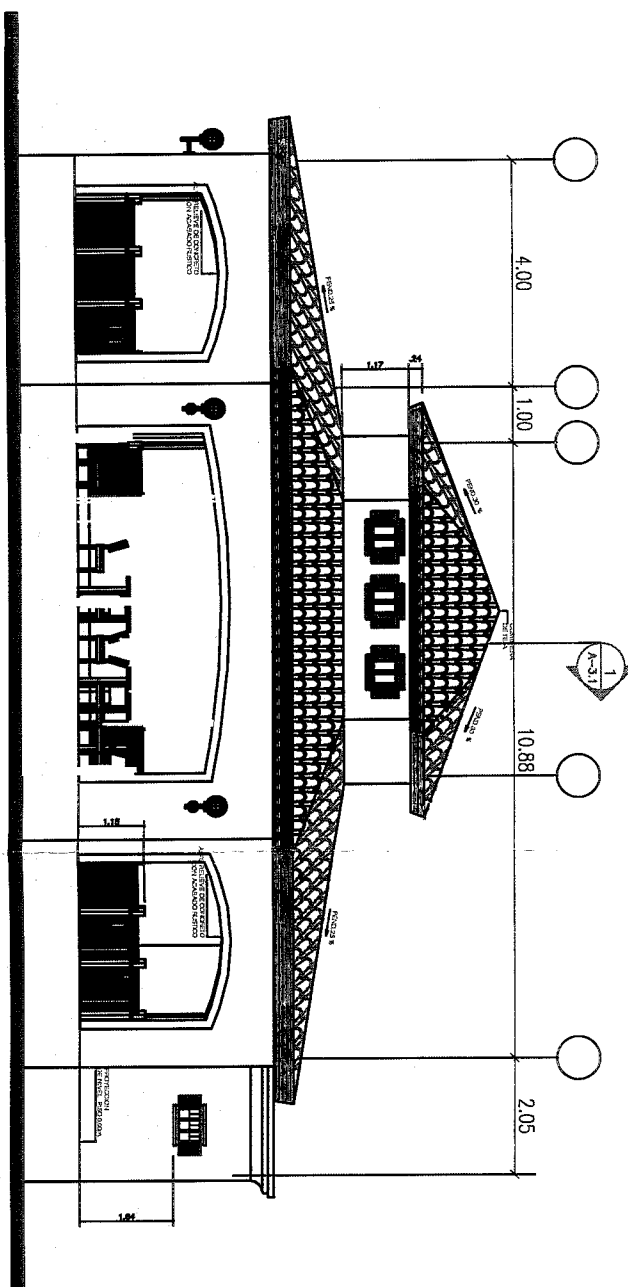
1 ELEVACION FRONTAL
1 = 100 M



2 ELEVACION LATERAL IZQUIERDA 2
1 = 100 M



3 ELEVACION LATERAL DERECHA 3
1 = 100 M

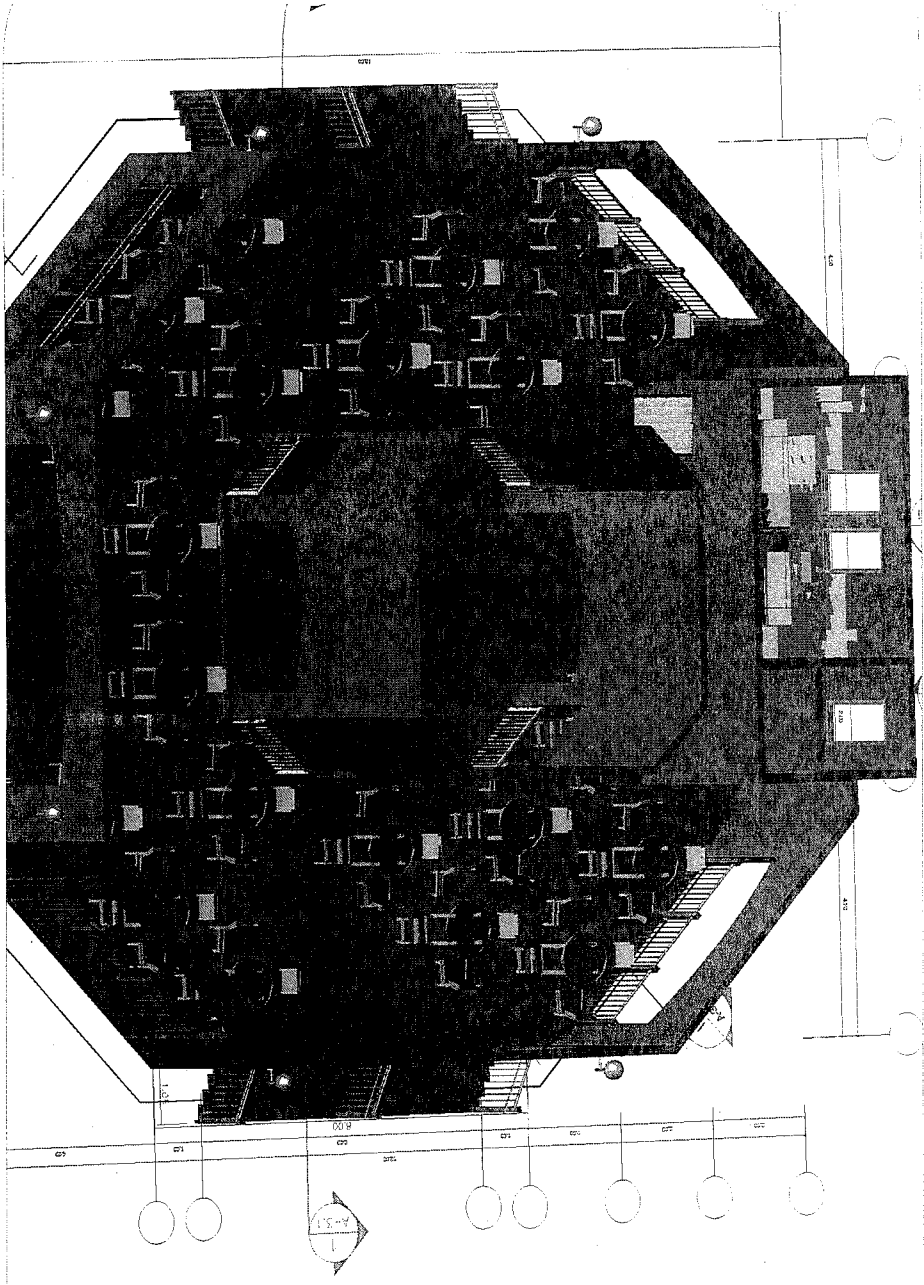


4 ELEVACION POSTERIOR 4
1 = 100 M

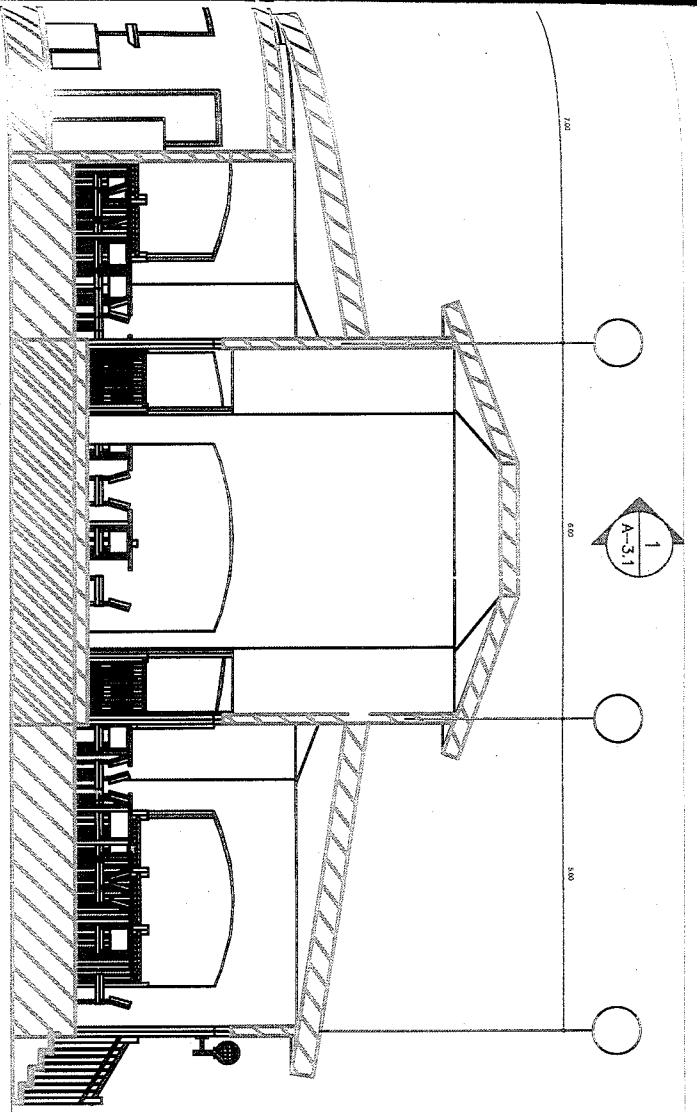
PROYECTO No. : MONOGRAFIA	PROYECTO : HOTEL ARRIETA'S KING RANCH	PROPIETARIO : SERGIO ARRIETA	ESCALA : INDICADA	REV.	FECHA	POR	DESCRIPCION
CODIGO No. :		UBICACION : No. 14 CARRETERA A TOPITAPA	DISEÑO : GRUPO MONOGRAFICO				
SECCION 4		No. CATASTRAL : 2952-3-08-008-0802	DIR.PROY : ING. SALVADOR GONZALES				
HOJA No. : A-2.1	CONTENIDO : ELEVACIONES EDIFICIO DE RESTAURANTE		AUTODISEÑO : GRUPO MONOGRAFICO				
			REVISOR : ARQ. NERE TERRAZAS FERRES				
			FECHA : NOVIEMBRE 2005				

N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELEFONO: 277-1931 FAX: 277-1933 WEB www.ucc.edu.ni
MANAGUA, NICARAGUA

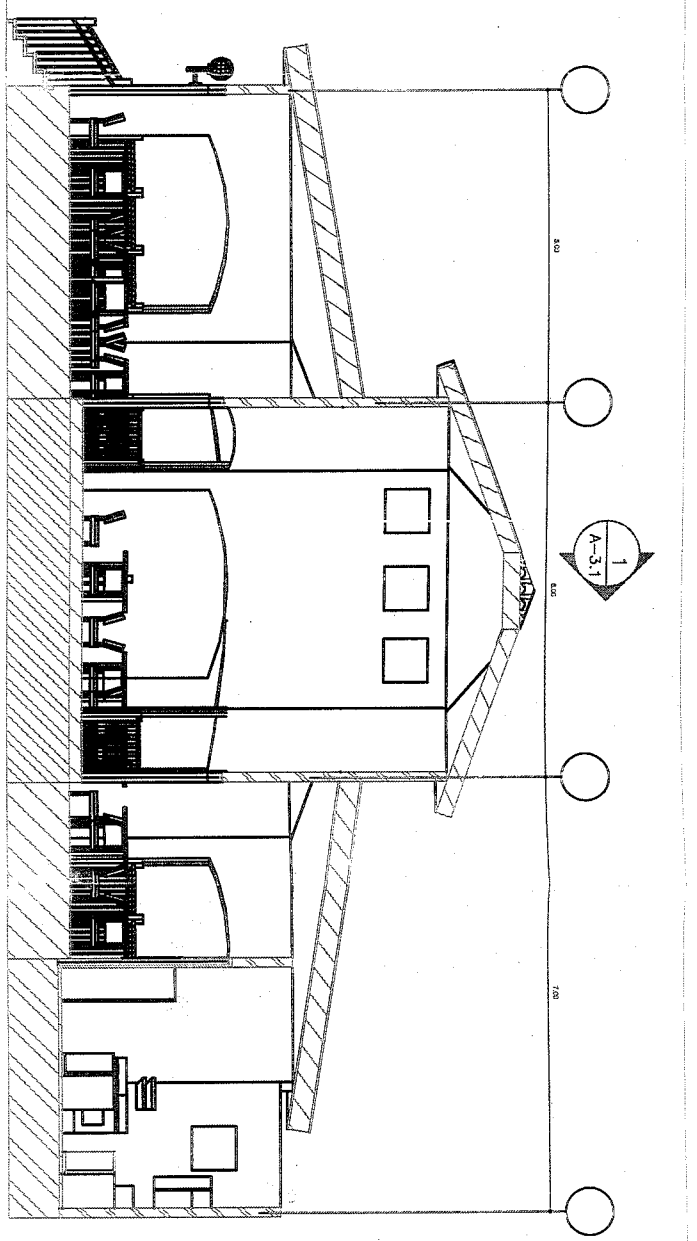




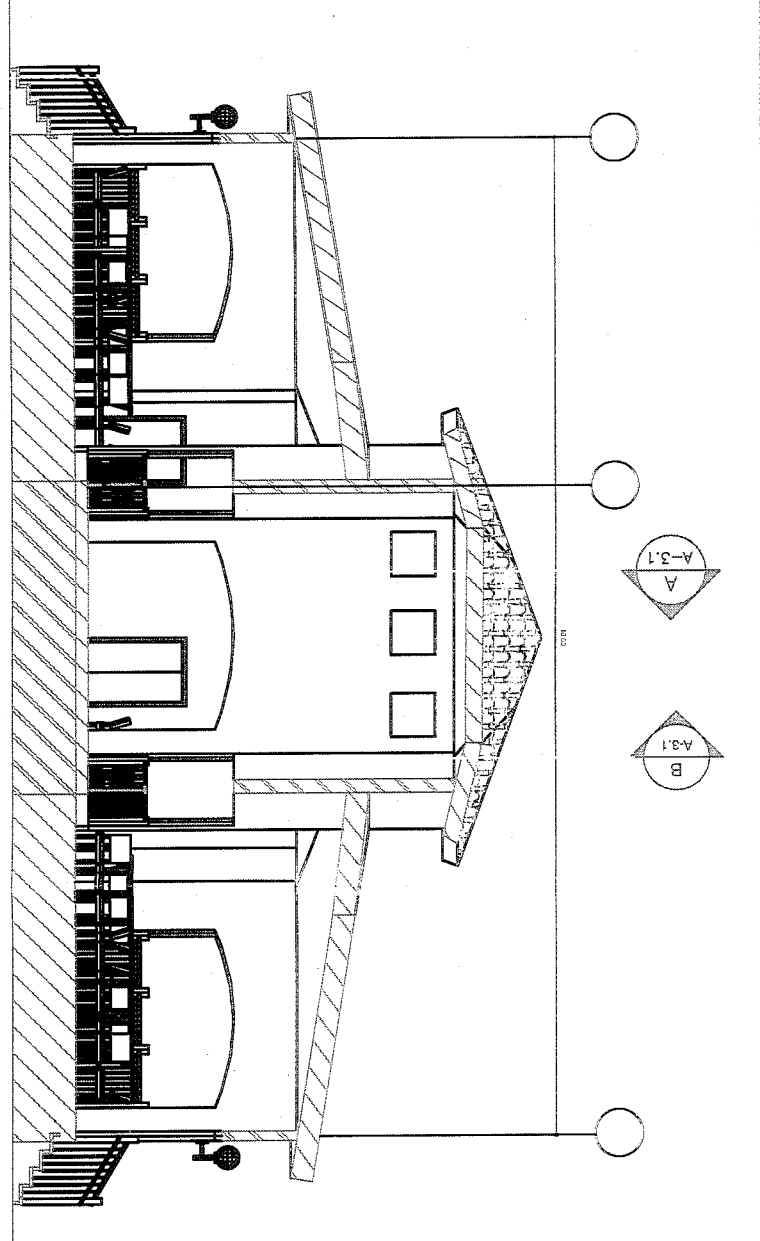
1 SECCION TRANSVERSAL A
1 = 100 M

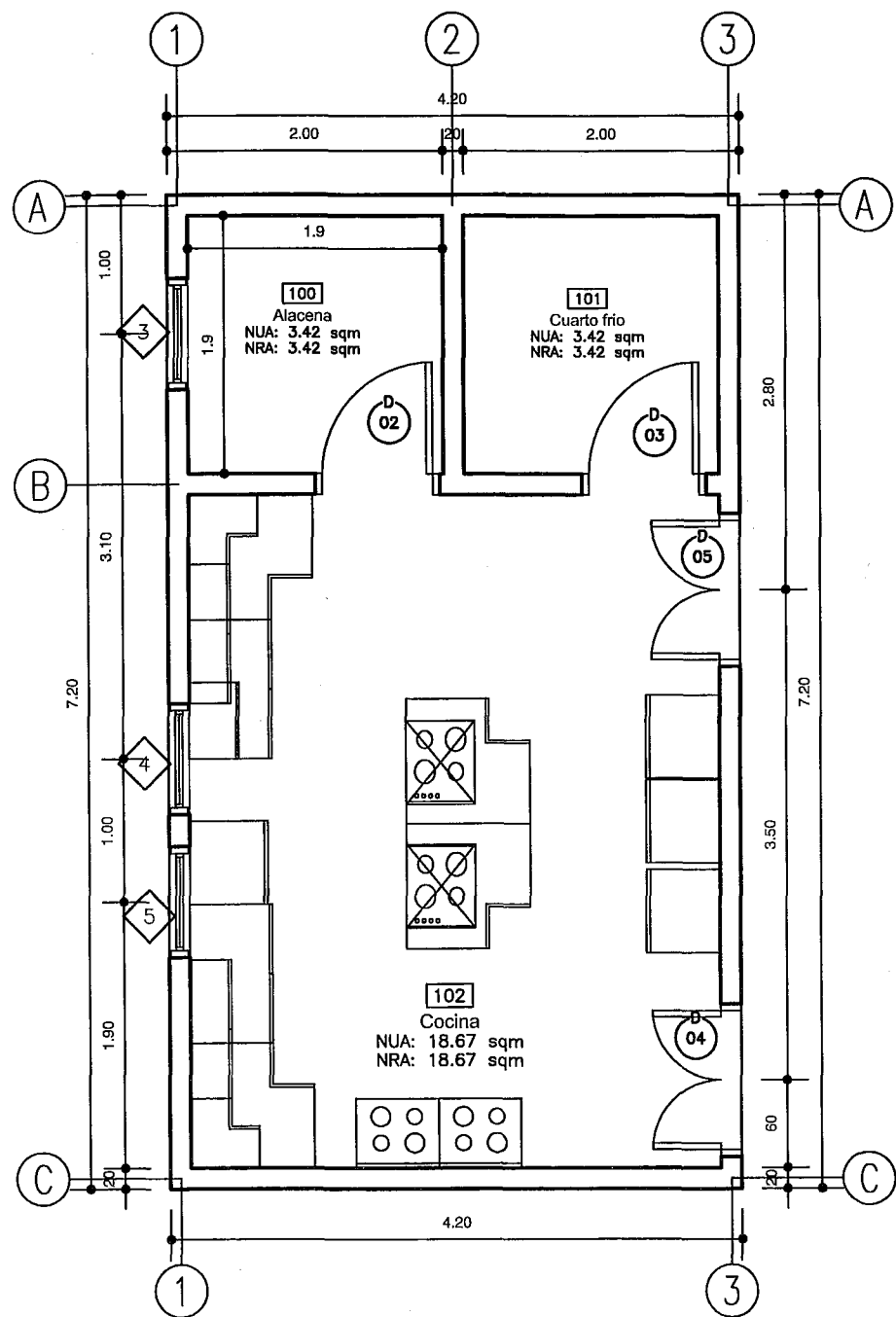


2 SECCION TRANSVERSAL B
1 = 100 M



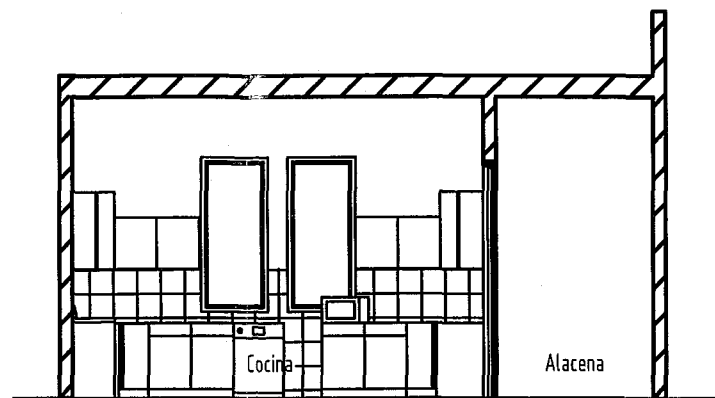
3 SECCION LONGITUDINAL 1
1 = 100 M



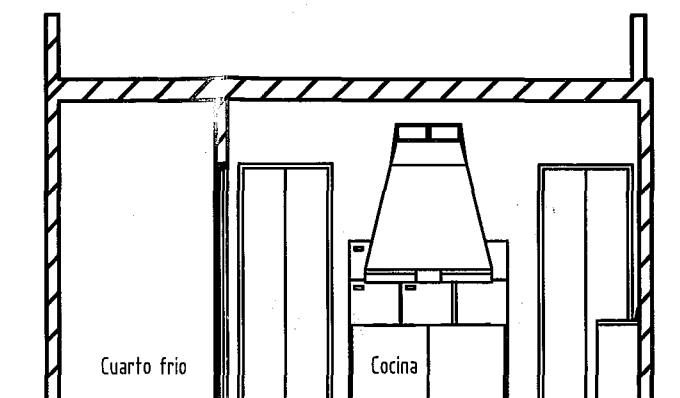


1 PLANTA AMPIADA DE COCINA
1 = 100 M

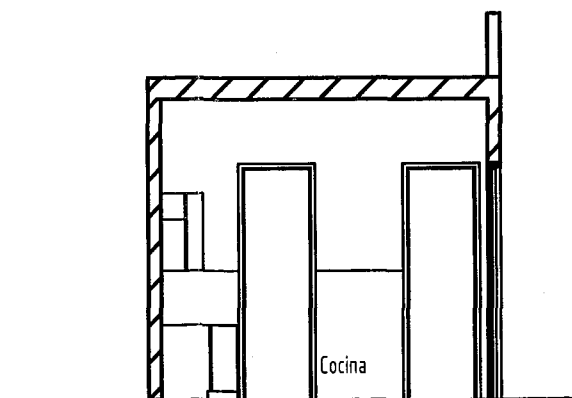
CUADRO DE AREAS			
NO.	NOMBRE	AREA ACTUAL	AREA RENTABLE
No project	Cuarto frio	NUA: 3.42 sqm	NRA: 3.42 sqm
No project	Cocina	NUA: 18.67 sqm	NRA: 18.67 sqm
No project	Alacena	NUA: 3.42 sqm	NRA: 3.42 sqm



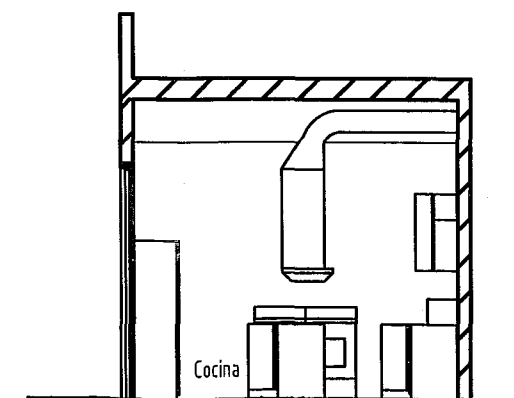
4 SECCION PARCIAL NRO 4
1 = 100 M



2 SECCION PARCIAL NRO 2
1 = 100 M



1 SECCION PARCIAL NRO 1
1 = 100 M



3 SECCION PARCIAL NRO 3
1 = 100 M

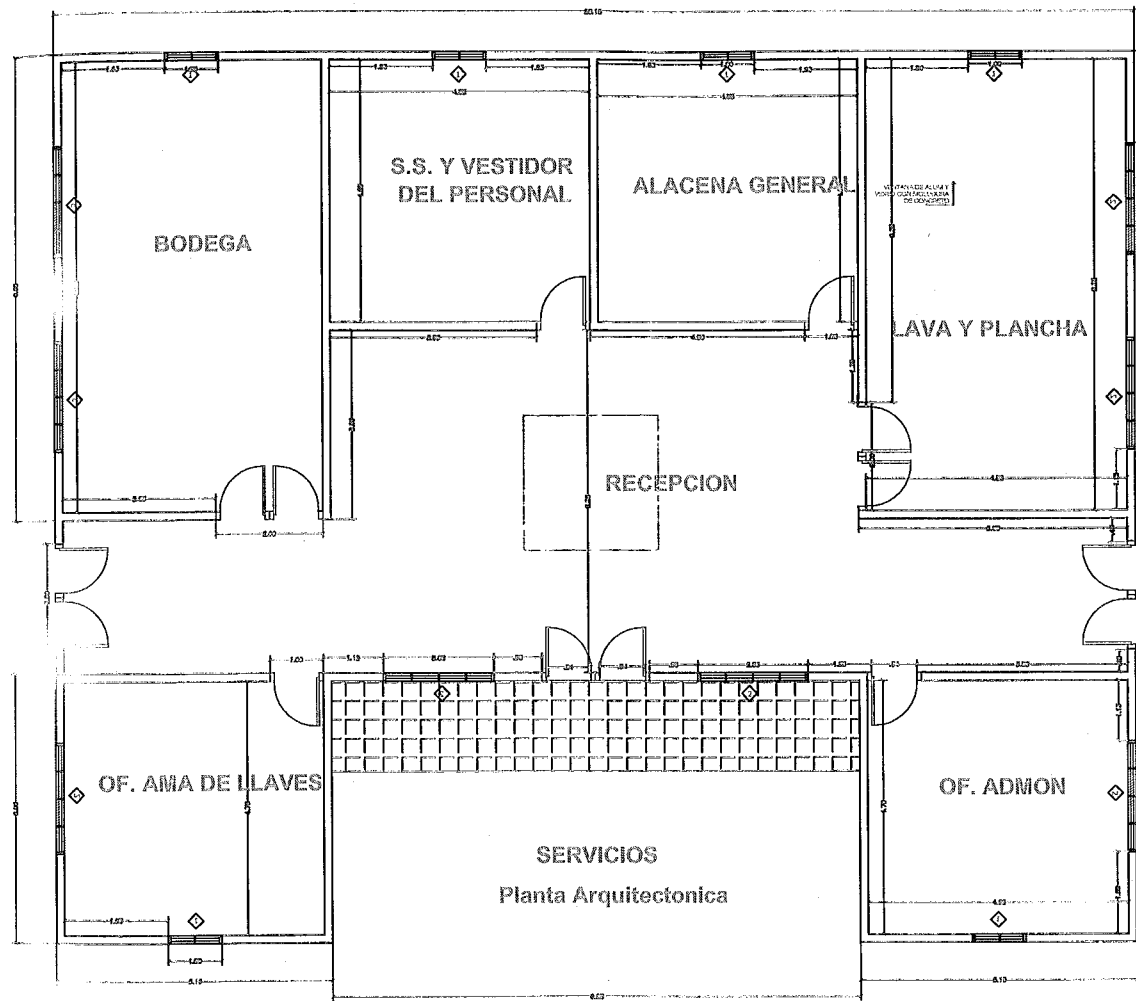


N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
TELEFONO: 277-1832 FAX: 277-1832 WEB: www.nacr.com.ni
MANAGUA, NICARAGUA

PROPIETARIO:	ESCALA:	REV.	FECHA:	POZ.	DESCRIPCION:
SERGIO ARRIETA	DISEÑO:				
URCACION:	DISEÑO:				
URCACION:	DISEÑO:				
URCACION:	DISEÑO:				
URCACION:	DISEÑO:				

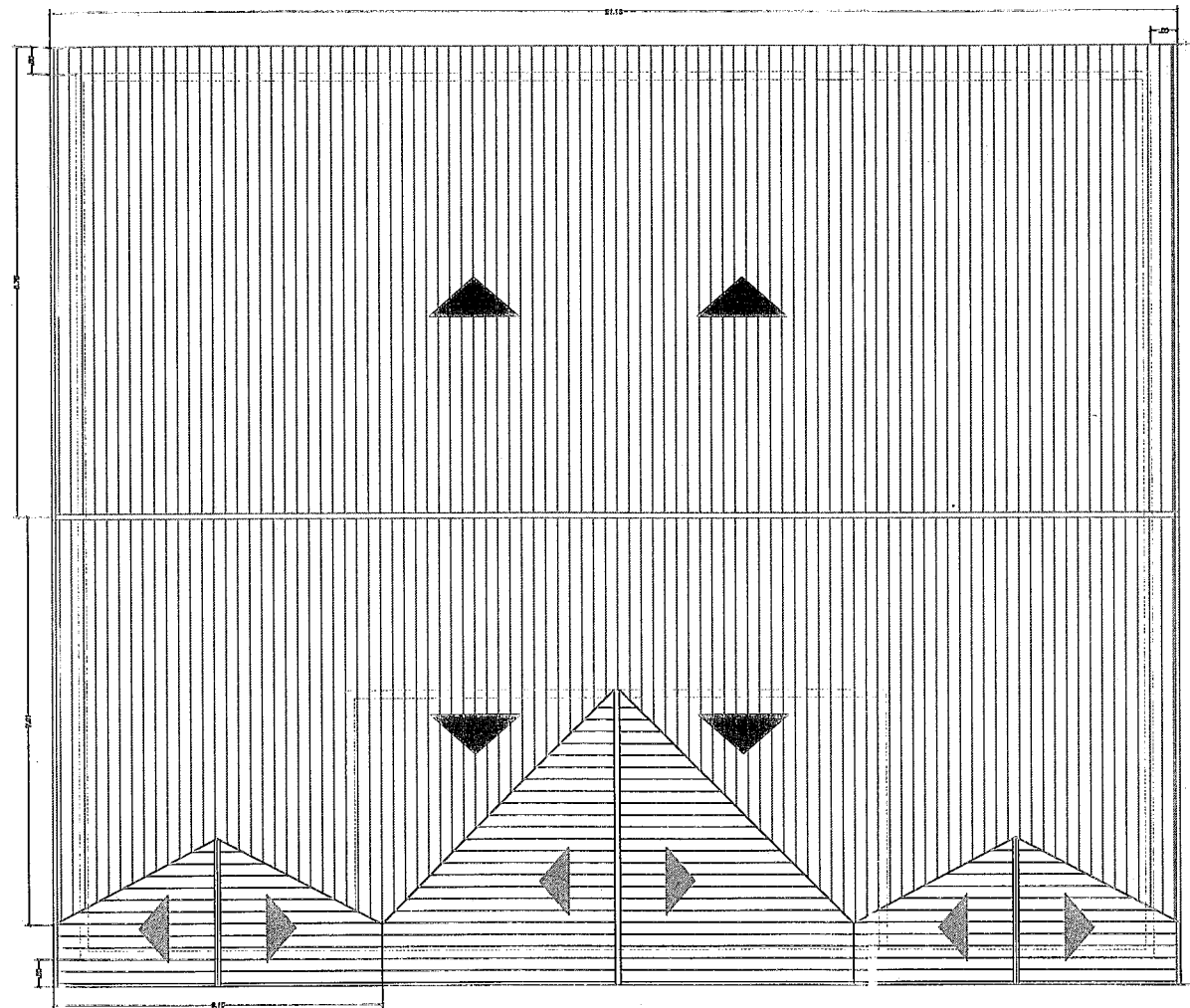
PROYECTO: **HOTEL ARRIETA'S KING RANCH**
CONTENIDO: **PLANTAS AMPLIADAS Y DETALLES**

MONOGRAFIA
CODIGO No.:
SECCION 4
FOJA No.: **A-5.1**



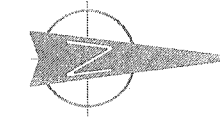
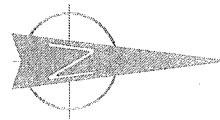
PLANTA ARQUITECTONICA SERVICIOS

Esc-----1:75



PLANTA DE TECHO

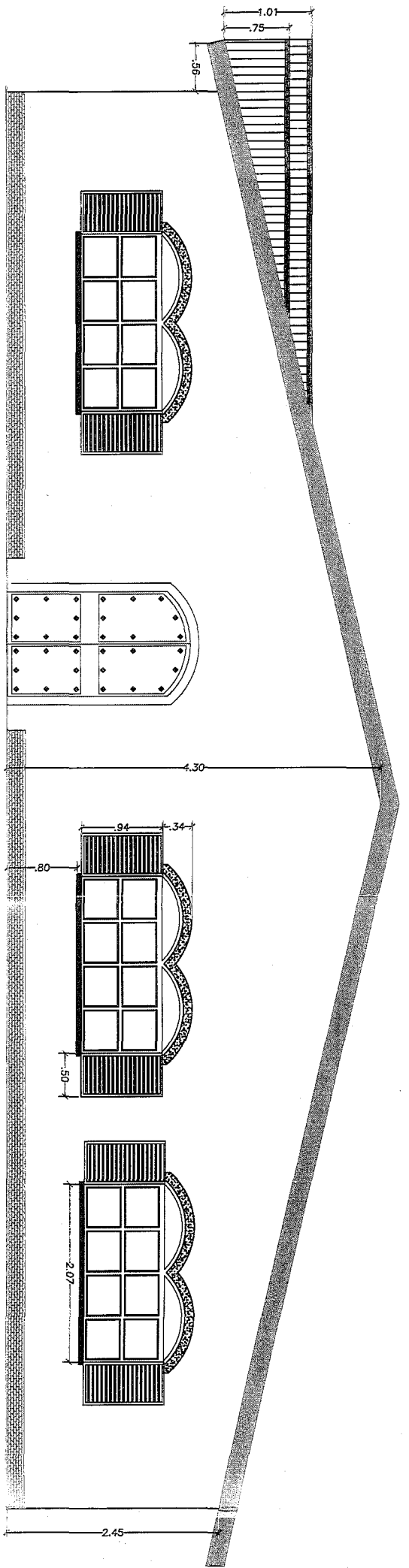
Esc-----1:75



PROYECTO No.: MONOGRAFIA SERGIO No.: SECCION 5 HOJA No.: A-0, A.1	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH		INDICADA: GRUPO MONOGRAFICO		DESCRIPCION: PLANTA DE TECHO
	CONTENIDO: PLANTA DE TECHOS Y ARQUITECTONICA		FECHA: NOVIEMBRE 2008		
PROYECTANTE: SERGIO ARRIETA DISEÑADOR: INSTRUMENTADO No. CATASTRAL: 2552-3-08-008-00802		ESCALA: DISEÑO: 1:75		REV. FECHA POR: 1 11/2008	
CLIENTE: INSTRUMENTADO No. CATASTRAL: 2552-3-08-008-00802		DISEÑO: 1:75		REV. FECHA POR: 1 11/2008	



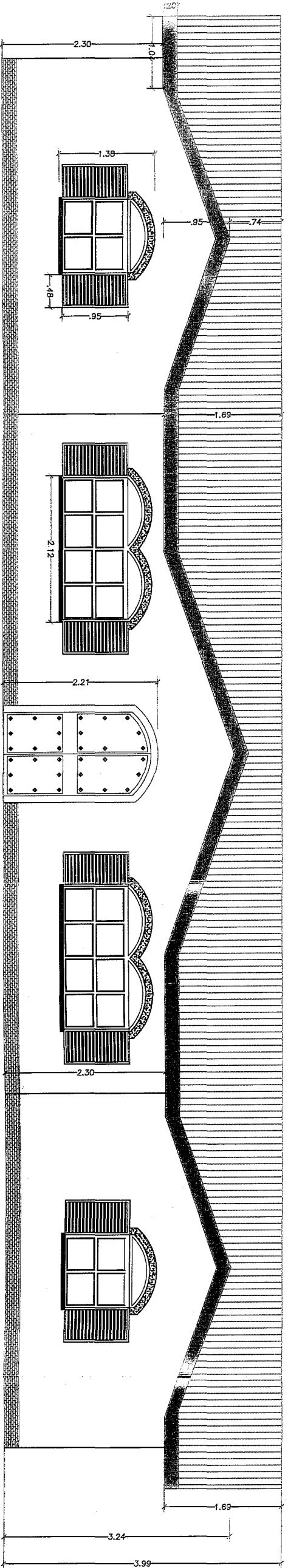
N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA
Arquitectos
 TELEFONO: 277-1631 FAX: 277-1633
 MANAGUA, NICARAGUA



SERVICIOS Fachada Lateral

1:75

1:75



SERVICIOS Fachada Principal

ESC-----1:75

PROYECTO No.: MONOGRAFIA CODIGO No.: SECCION 5 HOJA No.: A-2.1	PROYECTO: HOTEL ARRIETA'S KING RANCH CONTENIDO: ELEVACIONES EDIFICIO DE SERVICIOS	PROPIETARIO: SERGIO ARRIETA UBICACION: Nº 14 CARRETERA A TITAPUA No. CATASTRAL: 2952-3-08-008-00802	DISEÑADA: GRUPO MONOGRAFICO DIR. PROY.: ING. SALVADOR GONZALES AUTODISEÑADA: GRUPO MONOGRAFICO REVISOR: ARG. RENE TERRAZAS FERRAS FECHA: NOVIEMBRE 2005	REV. FECHA POR DESCRIPCION	N. CASTRO G. Y A. A. RIVERA Arquitectos TELEFONO: 277-1931 FAX: 277-1933 WEB www.ucc.edu.ni MANAGUA, NICARAGUA	
--	--	---	---	----------------------------	---	--

ANEXOS

ANEXOS

No. 1

"CRONOGRAMA DE TRABAJO

FORMULACION DE PROYECTO ECO TURISTICO "

No	ETAPA Y SUB-ETAPA	DESCRIPCION (TAREAS)	ENCARGADO	FECHA DE INICIO	TIEMPO DE EJECUCION (días)	SUPERVISOR	FECHA DE ENTREGA
1	Definición del Tema Monografico:			Viernes 1 de Julio	15 dias	Arq. Rene Terrazas	Lunes 18 de Julio
	* Conformacion de Grupo		Alma A. Rivera y Noel Castro	Viernes 1 de Julio	5 dias		Mier. 6 de Julio
	* Definicion del Lugar a Trabajar						
	* Presentacion del Protocolo		Alma A. Rivera y Noel Castro	Jueves 7 de julio	10 dias		Lunes 18 de Julio
2	Estudio preliminar del Trabajo Monografico:			Martes 19 de Julio	7 dias	Arq. Rene Terrazas	Lunes 25 de Julio
	* Coordinacion con los dueños del proyecto		Alma A. Rivera y Noel Castro	Martes 19 de Julio	2 dias		Miercoles 21 de Julio
	* Visita al lugar		Alma A. Rivera y Noel Castro	Jueves 22 de julio	2 dias		Viernes 23 de J.
	* Informe preliminar con el planteamiento inicial del problema		Alma A. Rivera y Noel Castro	Sabado 24 Julio	3 dias		Lunes 25 de Julio
3	Diagnostico del Area de estudio para el trabajo Monografico			Martes 26 de Julio	32 dias	Arq. Rene Terrazas	26 de Agosto
	* Recopilar informacion	* Visita al lugar	Alma A. Rivera y Noel Castro	Martes 26 de Julio	17 dias		Jueves 11 de Agosto
		* Levantamiento y replanteo Topografico.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
		* Entrevistas	Alma A. Rivera y Noel Castro				
		* Estudio del sitio	Alma A. Rivera y Noel Castro				
		* Estudio del entorno.	Alma A. Rivera y Noel Castro				

		* Estudio del usuario.	Noel Castro			
		* Elaboración y aplicación de encuestas.	Alma A. Rivera			
		* Identificación de normas relacionadas con el proyecto	Alma A. Rivera y Noel Castro			
	* Procesamiento	*Resumen de Información	Alma A. Rivera y Noel Castro	Viernes 12 de Agosto	10 días	Domingo 21 de Agosto
	* Analisis e interpretación de datos.	* Interpretar los resúmenes de la información.	Alma A. Rivera y Noel Castro	Lunes 22 Agosto	5 días	Viernes 26 de Agosto
3	Estudios Analogos (Modelos Analogos)			Sabado 27 de Agosto	10 días	Arq. Rene Terrazas Lunes 5 de sept.
	* Nacional (ej:Selva Negra, Intermezo,Mombacho)	* Visita al lugar.	Alma A. Rivera y Noel Castro	Sabado 27 de Agosto	5 días	Ing. Salvador Gonzalez Miercoles 31 de Agosto
	* Internacional (ej.)	* Entrevistas con los administradores del lugar.	Alma A. Rivera y Noel Castro	Jueves 1 de sept.	5 días	Ing. Salvador Gonzalez Lunes 5 de sept.
		* recorrido por el lugar.	Alma A. Rivera y Noel Castro			
		* Observar detalles	Alma A. Rivera y Noel Castro			
		* Recopilar toda la información referente al lugar	Alma A. Rivera y Noel Castro			
		* Analizar planos arquitectónicos.	Alma A. Rivera y Noel Castro			
4	Identificación de pautas para la elaboración de la propuesta:			Martes 6 de Sept.	10 días	Arq. Rene Terrazas Jueves 15 de Sept.
	* Conocimientos de proyectos relacionados al estudio	* Visitar intur y entrevistarse con el responsable de turismo en nicaragua. Y averiguar proyectos	Alma A. Rivera y Noel Castro		5 días	
	por parte de instituciones Ej: INTUR, MIFIN.				3 días	
	* Entrevista con el dueño del proyecto para conocer sus	* Entrevistarse con el dueño del proyecto.	Alma A. Rivera y Noel Castro		1 día	
	espectativas futuras del proyecto.				1 día	

	* Propuesta conceptual (ej: Plan maestro)	* Describir de forma escrita el deseno del proyecto.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Elaboracion de alternativas Arquitectonicas	al menos tres propuestas de lo que seria el plano maestro del proyecto.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Elaboracion de criterios para la seleccion de alternativas.		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Seleccion para de la alternativa a partir de una matriz de valoracion	* Apartir de los principios de eveluacion se seleccionara una de las alternativas.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Desarrollo del Anteproyecto:						
	* Programa arquitectonico y areas.	areas de todos los ambientes del proyecto.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Zonificacion (diagramas, matriz, oragnigrama, y flujograma)	relaciones entre las diferentes zonas y marcalas dependiendo de su relacion entre ellas	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Planta de conjunto (plan maestro).	* Elaborar el plan maestro con la alternativa que resulte electa. Esta propuesta debera ser mas completa que la alternativa.	Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Planta Arquitectonica de conjunto.		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Planta Arquitectonica por zona		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Elevaciones y secciones por zonas.		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Elevaciones y secciones de conjunto.		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	* Detalles Aquitectonicos		Alma A. Rivera y Noel Castro				
	Aprobacion de Anteproyecto por parte del dueño.		Alma A. Rivera y Noel Castro				
7	Estimacion de Costos Globales.			Miercoles 26 de Oct.	8 dias	Arq. Rene Terrazas	Miercoles 4 De NOV.
	Esquema general de administracion del proyecto.			Miercoles 4 De NOV.	2 dias	Arq. Rene Terrazas	Viernes 6 de Nov

	Defensa de Documento Monografico			Viernes 6 de Nov	25 dias	Arq. Rene Terrazas	Viernes 2 de Dic.
	* Preparacion y Entrega de borrador Final				13 dias		Jueves 19 de Nov.
	* Revision y Ajustes			Jueves 19 de Nov.	7 dias		domingo 27 de Nov.
	* Edicion y entrega FINAL				5 dias		viernes 2 de Dic
8	* DEFENSA MONOGRAFICA!!!			viernes 2 de Diciembre	3 Dias	Lunes 5 de Diciembre	FIN!!

Actividades preliminares

a. Cronología de Actividades

Este día nos reunimos en las oficinas de ICAITA (*Industrias de construcción arquitectura y tecnología alternativa*), a las diez de la mañana las siguientes personas Alma Asunción Rivera López, Noel Castro Guardado y su asesor Ing. Salvador Gonzáles López.

En esta reunión se acordó lo siguiente:

1-Que el grupo de Trabajo monográfico estaría integrado por estas dos personas; Alma Asunción Rivera López y Noel de Jesús Castro Guardado; los cuales trabajarán en común acuerdo y en función de los objetivos planteados en el Protocolo.

2- Que el Trabajo monográfico estará basado en el tema de Urbanismo y sus demás componentes.

En esta etapa se presentaron diferentes proyectos acordes al tema, de los cuales escogeremos el que más se adapte a nuestros requerimientos (El que sea más factible).

La reunión estuvo precedida por el Ing. González el cual dio fe del acuerdo de estos dos estudiantes.

Coordinación con los dueños del Proyecto

El día lunes 4 de julio tuvimos nuestra segunda reunión esta vez la reunión tuvo como objetivo entrevistarnos con el Sr. Sergio Arrieta un inversionista nicaragüense que reside en EE.UU. y que es propietario de un terreno ubicado en el km. 14 ½ de la carretera Norte.

En dicho terreno el Sr. Arrieta tiene el plan de invertir en un proyecto habitacional, con fines turísticos al cual a nombrado: **ARRIETA KING RANCH. HOTEL and RESORT®.**

Decidimos escoger este proyecto porque es el que mas se adapta a lo que andamos buscando. También se definió la fecha para el martes 28 de Noviembre como fecha tope para entregar el informe Final del ante-proyecto.

El Sr. Arrieta se mostró en todo momento interesado en nuestra propuesta y en espera del resumen de la propuesta preliminar.

ANEXOS

No. 2

INSTITUTO NICARAGUENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES
DIRECCION GENERAL DE METEOROLOGIA
RESUMEN METEOROLOGICO ANUAL

Estación: -
AEROPUERTO
INTERNACIONAL
MANAGUA
 Latitud. 14° 02'
 48" N

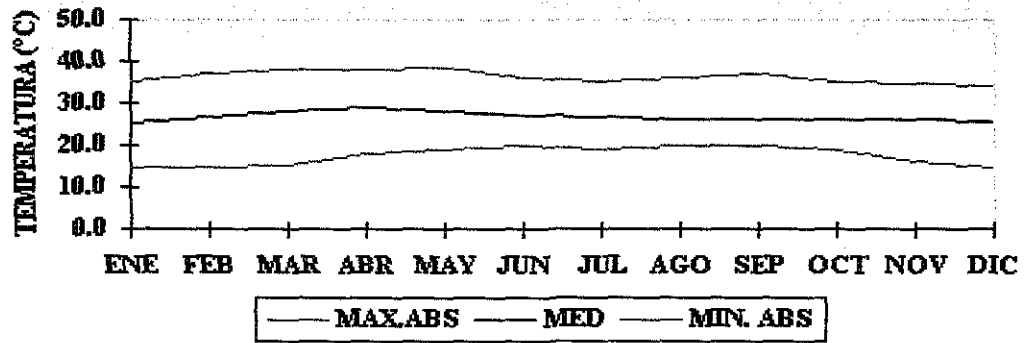
Parámetro: temperatura media (°C)

Tipo: HMP

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Media
1984	24.4	25.4	25.9	27.2	27.7	27.5	26.2	26.5	26.8	25.7	24.4	24.9	26.1
1985	23.8	25	26	26.4	27.2	27.1	27	26.8	27.1	26.4	26.1	25.6	26.2
1986	24.5	25.6	25.3	26.6	27.7	-	27.2	27.6	26.8	26.4	26.7	26.1	26.4
1987	25.2	25.9	27.1	26.9	27.6	28.7	26.9	27	27.1	26.6	26.6	26.5	26.8
1988	25.4	25.6	26.8	27.8	28.5	27.7	27.9	28.2	27.5	27.1	27.3	26	27.2
1989	25.8	-	26.2	28	27.9	27.8	27.9	28.2	27.7	27.1	-	-	27.4
1990	26.7	26.9	27.3	28.2	28.2	28.2	28	27.8	27.8	28.1	-	26.3	27.6
1991	26.4	26.7	28.1	29.3	28.4	28.5	28	26.5	-	-	-	25.8	27.5
1992	26.3	26	26.9	27.8	27	28.3	27.3	27.5	27.2	27.3	27.2	26.5	27.1
1993	25.9	26.4	26.7	27.9	27.8	27.2	27.5	27.2	26.9	27.1	27.2	26	27
1994	26.2	26.2	27.4	28.3	28.3	27.9	27.1	27.3	26.9	26.5	25.6	25.3	26.9
1995	25	25.1	26.1	27.8	28.6	27.8	27.2	27.7	27.5	26.9	-	25.5	26.8
1996	24.6	25.1	25.8	27.8	27.3	-	27	26.7	26.9	26.6	25.3	25	26.2
1997	24.9	25.9	26.5	27.7	29	27	27.7	27.6	27.4	26.9	26.4	26.2	26.9
1998	26.4	26.5	26.6	27.8	28.2	27.7	27.2	27.8	28.3	25.6	25.7	25.4	26.9
1999	25.5	-	-	27.5	27.1	27.2	26.4	26.4	26.9	26.1	24.8	24.6	26.2
2000	24.4	24.8	26.3	26.7	27.4	27	26.7	27.3	26.8	25.4	26	24.8	26.1
2001	24.3	25.8	25.7	27.1	27.5	27.7	27.4	28	26.6	26.7	25.3	25.5	26.5
2002	25.4	25.8	26.7	27.4	27.6	28	27.4	27.3	27.7	26	26.2	25.9	26.8
2003	25	-	-	27.2	-	-	27.9	27.4	27.4	26.7	25.8	25.1	26.6
2004	25.2	26	26.3	27.1	-	-	-	-	-	-	-	-	26.2
Suma	979.7	945.8	951.5	1091.2	993.9	933	1028.1	1028	998.1	1001.5	876.3	913.4	1112
Media	25.1	25.6	26.4	27.3	27.6	27.4	27.1	27.1	27	26.4	25.8	25.4	26.5
Máximo	28	29.3	28.6	29.3	29	28.7	28	28.2	28.3	28.1	28	27.5	325.9

	Mínimo	22.9	23.8	25.1	25.5	26	26.2	26	25.7	25.3	24.7	24.1	23.2	0
--	--------	------	------	------	------	----	------	----	------	------	------	------	------	---

COMPORTAMIENTO HISTORICO DE TEMPERATURA MEDIA Y
EXTREMAS MENSUALES, 1957 - 2000
ESTACION METEOROLOGICA: MANAGUA



ANEXOS

No. 3

**INSTITUTO
NICARAGUENSE DE
ESTUDIOS
TERRITORIALES
DIRECCION GENERAL DE
METEOROLOGIA
RESUMEN
METEOROLOGICO**

Estación: -
AEROPUERTO

Latitud: 14° 02' 48" N

Código: 47 002

Longitud: 83° 22' 30" W

Años: 1958 - 2004
Parámetro: viento
medio 10m (m/seg)

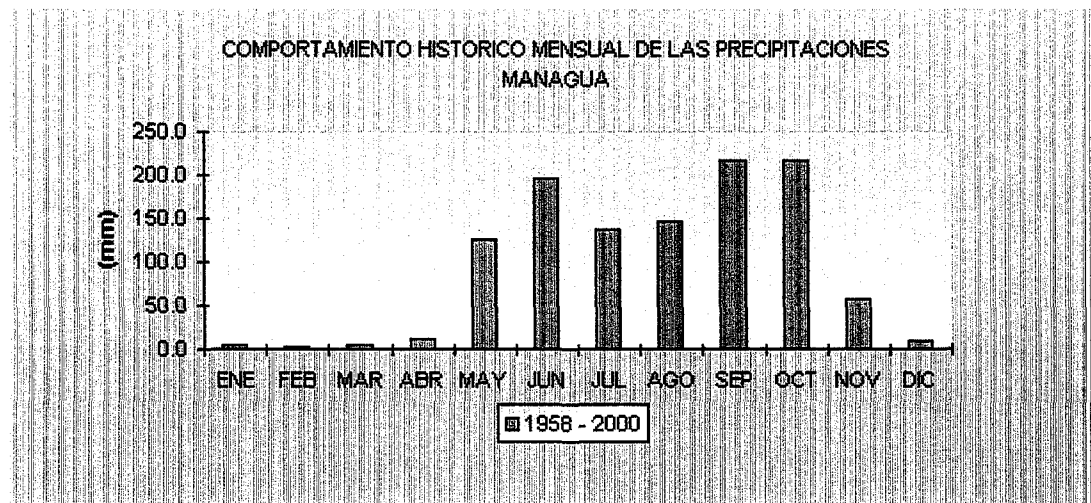
Elevación: 20 msnm

Tipo: HMP

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Media
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	4	4.2	4.7	4.8	4	4.7	4.9	5.1	4	3.6	4.4	4.4	4.4
1994	4.6	5.1	4.6	5.5	5.1	6.1	5.8	4.9	4.4	4.1	5.1	5.2	5
1995	5.2	5.6	5.1	5.3	4.9	4.5	5	4.3	4.9	4.7	-	4.8	4.9
1996	5.9	5.7	6.1	5.7	6.2	-	5.7	5.3	4.7	4.7	5.2	6.1	5.6
1997	5.5	6.9	5.9	6	6.9	5	6.5	5.9	4.5	5.1	4	4.2	5.5
1998	3.9	4.1	4.8	4.3	4.2	4.1	4.2	3.9	3.3	3.3	4.1	5.3	4.1
1999	5.1	-	-	5.9	-	-	4.7	4	2.6	3.6	5	5.3	4.5
2000	5.9	5.4	4.5	5.3	4.9	5	4.5	5.3	3	4.2	4.7	5.9	4.9
2001	5.3	5.8	4.6	5.6	4.8	5.9	5.4	5.4	3.7	4.3	4.6	4.3	5
2002	4.9	4.8	4.3	4.3	4.2	4.2	4.4	4.1	3.1	3.4	5.1	3.7	4.2
2003	4.6	-	-	4	-	-	4.8	3.9	2.7	3.5	4.4	5	4.1
2004	4	4.3	4.5	3.8	4.6	4.4	-	-	-	-	-	-	4.3
Suma	191.4	181.8	173.7	191.9	165.5	164.6	179.6	163.4	134.3	145.9	157.7	176.4	192.8
Media	5	5.2	5.1	5.2	5	5	5.3	4.8	3.9	4.4	4.9	5.3	4.9
Máximo	7	8.1	7.6	7.9	7.3	6.7	7.6	7.4	6.1	11.9	8.9	12.8	82.5
Mínimo	3.6	3.2	3.7	3.7	3.2	1.9	3.1	1.7	0.9	2.7	2.8	3.1	0

Normas Históricas (NH)

Es el promedio aritmético de una serie de datos climáticos de al menos 10 años, es decir, que resulta de dividir la suma de todos los datos de la serie entre el número de datos de la misma.



INSTITUTO NICARAGUENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES
 Dirección General de Meteorología
 Normas Históricas

Estación: - Aeropuerto Internacional Managua / Managua

Latitud: 12° 08' 36" N

Código: 69 027

Longitud: 86° 09' 49" W

Período: 1958 - 2000

Elevación: 56 msnm

Parámetro: precipitación (mm)

Tipo: HMP

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Suma
Mensual	4.3	2.7	4.1	12.0	125.4	195.9	136.5	146.3	216.5	214.9	57.1	9.4	1125.1

Período: 1957 - 2000

Parámetro: temperatura media (°C)

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Media
Mensual	25.9	26.7	27.9	28.9	28.7	27.0	26.6	26.7	26.4	26.2	26.0	25.7	26.9

ANEXOS

No. 4

INSTITUTO NICARAGUENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES
Dirección General de Meteorología
Normas Históricas

Estación: - Aeropuerto Internacional Managua / Managua Latitud: 12° 08' 36" N
 Código: 69 027 Longitud: 86° 09' 49" W
 Período: 1958 - 2000 Elevación: 56 msnm
 Parámetro: precipitación (mm) Tipo: HMP

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Suma
Mensual	4.3	2.7	4.1	12.0	125.4	195.9	136.5	146.3	216.5	214.9	57.1	9.4	1125.1

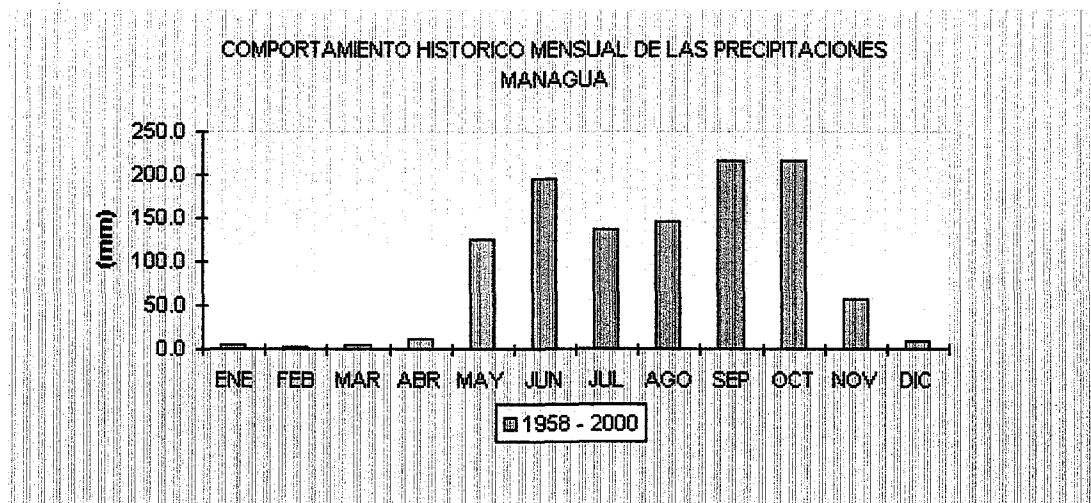
Período: 1957 - 2000

Parámetro: temperatura media (°C)

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Media
Mensual	25.9	26.7	27.9	28.9	28.7	27.0	26.6	26.7	26.4	26.2	26.0	25.7	26.9

Normas Históricas (NH)

Es el promedio aritmético de una serie de datos climáticos de al menos 10 años, es decir, que resulta de dividir la suma de todos los datos de la serie entre el número de datos de la misma.



ANEXOS

No. 5

Arto. 35

"Los ruidos se evitarán o reducirán en lo posible en su foco de origen, tratando de aminorar su propagación en los locales de trabajo, cumpliendo las condiciones establecidas en el Anexo 3 de la Norma Ministerial Sobre Seguridad en los Lugares de Trabajo

Arto. 36

"Los límites de tolerancia máximos admitidos en los lugares de trabajo sin el empleo de dispositivos personales, tales como tapones, auriculares, cascos, etc., quedan establecidos, en relación a los tiempos de exposición al ruido en los siguientes:

A.- RUIDOS CONTINUOS O INTERMITENTES:

DURACIÓN POR DIA	NIVEL SONORO EN DECIBELIOS DB(A)	(MINUTOS : SEGUNDOS)*
8 horas	85 DB (A)	
4 horas	88	
2 horas	91	
1 hora	94	
1/2 hora	97	(30:00)*
1/4 hora	100	(15:00)*
1/8 hora	103	(7:30)*
1/16 hora	106	(3:45)*
1/32 hora	109	(1:53)*
1/64 hora	112	(0:56)*
1/128 hora	115	(0:28)*

B.- RUIDOS DE INPACTO O IMPULSO:

En ningún caso se permitirá sin protección auditiva la exposición a ruidos de impacto o impulso que superen los 140 dB (C) como nivel pico ponderado."

Arto. 37

"El procedimiento descrito referido al cálculo de Ruido Continuo y de Impacto o Impulso se describe en el Capítulo XVI de la presente Normativa."

ANEXOS

No. 6

Calculo del tamaño de la muestra a partir de los 614,782 Turistas que entran al año a Nicaragua por el Aeropuerto Las Mercedes:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{e^2(N-1) + Z^2 PAQ} =$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.90)(0.10)(614,782)}{(0.05)^2 (614,782 - 1) + (1.96)^2 (0.90)(0.10)} =$$

$$n = \frac{212,557.18}{1,537.29} = 138 \text{ personas}$$

ANEXOS

No. 7

INSTITUTO NICARAGUENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES
 Dirección General de Meteorología
 Normas Históricas

Estación: - Campos Azules /
 MASATEPE

Latitud: 11° 53' 59"
 N

Código: 69 129

Longitud: 86° 08'
 59" W

Período: 1983 - 2001

Elevación: 470
 msnm

Parámetro: precipitación (mm)

Tipo: AG

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Suma
Mensual	14.0	5.9	4.9	13.4	189.2	246.7	168.3	176.2	259.0	257.8	79.2	17.8	1432.5

Período: 1984 - 2000

Parámetro: temperatura media (°C)

Decena	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Media
Mensual	22.7	23.3	24.3	25.4	25.2	24.3	23.6	23.8	23.7	23.6	23.3	22.8	23.9

ANEXOS

No. 8

Estadísticas de Turismo

El Instituto Nicaragüense de Turismo, con el objetivo de brindar información a todos los sectores involucrados e interesados en el área de turismo y su desarrollo, tiene el agrado de ofrecer al público las Estadísticas de Turismo correspondiente a Enero - Diciembre 2004, donde se resumen las cifras y los aspectos más sobresalientes del movimiento turístico.

Llegadas de Turistas Internacionales a Nicaragua según vía de Ingreso Utilizada Enero - Diciembre

Vía de Ingreso	2004	2003	Variación%
Aérea	204,259	180,219	13.3
Acuática	13,259	21,137	-37.3
Terrestre	397,264	324,419	22.5
Total	614,782	525,775	16.9

Llegadas de Turistas Internacionales a Nicaragua según principales países de Nacionalidad Enero - Diciembre

Procedencia	2004	2003	Variación %
Estados Unidos	131,865	117,156	12.6
Honduras	126,916	107,365	18.2
Costa Rica	99,674	76,659	30.0
El Salvador	88,103	73,806	19.4
Guatemala	48,990	40,132	22.1
Canadá	15,586	13,124	18.8
Panamá	13,563	11,988	13.1
España	9,954	8,857	12.4
México	10,331	9,039	14.3
Alemania	8,549	6,886	24.2
Inglaterra	6,022	6,600	-8.8
Holanda	4,817	5,417	-11.1
Italia	4,632	4,363	6.2
Francia	4,126	3,886	6.2
Argentina	2,735	2,672	2.4
Suiza	2,655	2,371	12.0
Suecia	2,017	1,879	7.3
Resto del Mundo	34,247	33,575	2.0
Total	614,782	525,775	16.9

**Llegadas de Turistas Internacionales
a Nicaragua según Principales Puestos de Entrada
Enero – Diciembre**

P. de Entrada	2004	2003	Variación %
Aeropuerto Internacional Managua	204,019	179,800	13.5
Peñas Blancas	162,154	113,678	42.6
El Guasaule	88,472	97,200	-9.0
El Espino	78,729	56,311	39.8
Las Manos	63,672	57,201	11.3
Otros puestos	17,736	21,585	-17.8
Total	614,782	525,775	16.9

**Principales Mercados Turísticos
Enero – Diciembre**

Región	2004	2003	Variación %
América Central	377,674	310,239	21.7
América del Norte	157,782	139,137	13.4
Europa	51,262	48,066	6.6
América del Sur	14,922	12,437	20.0
Resto del Mundo	13,142	15,896	-17.3
Total	614,782	525,775	16.9

Un excelente año ha sido el 2004, con la llegada de 614,782 turistas internacionales al país, logrando una tasa de crecimiento del 16.9% en comparación con el año 2003 cuando ingresaron al país 525,775 turistas internacionales; y a la vez se logró superar las metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo. En materia de ingresos generados por esta actividad se estima que fue de 166.7 millones de dólares de E.E. U.U. Nuestro principal mercado continua siendo Centroamérica al aportar el 61.4% del total, seguido de Norteamérica con el 25.7% y Europa con el 8.3%. A nivel de país se encuentra en primer lugar Estados Unidos al aportar el 21.4% del total de las llegadas, seguido de Honduras y Costa Rica con el 20.6% y 16.2% respectivamente.

- El principal puerto de entrada es el Aeropuerto Internacional de Managua, por donde ingresaron 204,019 equivalente al 33.2% del total de turistas internacionales, y por vía de ingreso se encuentra la vía terrestre, quien aglutina a 5 puestos migratorios los que en su conjunto ingresaron 397,264 equivalente al 64.6% del total de los turistas que ingresaron al

**Salida de Nicaragüenses al Exterior
según Vía de Salida Utilizada
Enero - Diciembre 2004**

Vía de Salida	2004	2003	Variación%
Aérea	151,632	147,520	2.8
Acuática	23,061	17,635	30.8
Terrestre	526,607	396,396	32.8
Total	701,300	561,551	24.9

**Salida de Nicaragüenses al Exterior
según principales países de Destino
Enero - Diciembre 2004**

Destino	2004	2003	Variación %
Costa Rica	222,608	175,079	27.1
Honduras	164,007	110,783	48.0
El Salvador	121,770	96,737	25.9
Estados Unidos	111,896	111,350	0.5
Guatemala	58,904	47,066	25.2
Panamá	5,910	5,131	15.2
México	3,451	3,454	-0.1
Cuba	1,422	1,332	6.8
Colombia	740	501	47.7
Canadá	477	651	-26.7
Italia	352	433	-18.7
Resto del Mundo	9,763	9,034	8.1
Total	701,300	561,551	24.9

**Salida de Nicaragüenses al Exterior
según Región Geográfica de Destino
Enero - Diciembre 2004**

Procedencia	2004	2003	Variación %
Norteamérica	115,824	115,455	0.3
América Central	573,218	434,867	31.8
América Sur / Antillas	3,817	2,992	27.6
Europa	1,546	1,452	6.5
Otras Regiones	6,895	6,785	1.6
Total	701,300	561,551	24.9

**Salida de Nicaragüenses al Exterior
según Principales Puestos de Salida
Enero - Diciembre 2004**

P. de Salida	2004	2003	Variación %
Aeropuerto Internacional Managua	151,632	147,520	2.8
Peñas Blancas	200,979	154,485	30.1
El Guasaule	187,331	147,806	26.7
Las Manos	60,488	49,198	22.9
El Espino	77,809	44,907	73.3
Otros puestos	23,061	17,635	30.8
Total	701,300	561,551	24.9

- La salida de los nicaragüenses al exterior fue de **701,300** personas, esto representa una tasa de crecimiento del **24.9%** en comparación a la cantidad de nicaragüenses que salieron fuera del país en el año 2003, cuando fue de 561,551.

- Por país de destino el **31.7%** del total de los nicaragüenses visitaron Costa Rica, el **23.4%** Honduras, **17.4%** El Salvador y **16%** Estados Unidos. En su mayoría el principal motivo de viaje es el de negocio o trabajo, vacaciones, visita a familiares, entre otros. También se observa una alta tasa de crecimiento en las visitas a los países de Honduras (con el **48%**), Costa Rica (con el **27.1%**) y El Salvador (con el **25.9%**).

- El principal puesto migratorio de salida fue Peñas Blancas, El Guasaule y el Aeropuerto Internacional de Managua; el Puesto de Peñas Blancas presenta un incremento del **30.1%** más en comparación a la salida de los nicaragüenses durante el año 2003, seguido de El Guasaule con el **26.7%**.

“El ecoturismo, es aquel segmento especializado del turismo sostenible (responsable), que promueve y apoya la conservación de la naturaleza y los valores culturales de los destinos, los interpreta para el cliente, favorece el mejoramiento socioeconómico de las comunidades

locales y que persigue sensibilizar y satisfacer, de manera ética, a los clientes. Mantiene sus actividades con un diseño y a una escala apropiados al entorno y pone a sus clientes en contacto directo y personal con la naturaleza y la cultura local.”

La Reserva Natural de menos extensión es la Laguna de Tiscapa en Managua con 40 hectáreas y la más grande, es la Reserva de Biosfera de Bosawas que sobrepasa las 700,000 hectáreas.

En Nicaragua se encuentran reportadas unas 6,500 especies de plantas vasculares, aunque se estima que existan unas 9,000. También se reportan 643 especies de peces, 3,716 de moluscos, 58 de corales, 62 de anfibios, 172 especies de reptiles, entre 10 y 15 mil de insectos, 676 de aves, 251 mamíferos y un total de 1,804 especies de vertebrados.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS
Dirección de Estadísticas Sociodemográficas

**CENTROS TURÍSTICOS DEL INSTITUTO NICARAGUENSE
DE TURISMO Y NÚMERO DE SUS VISITANTES
AÑOS 2000 - 2002**

Centros Turísticos	2000	2001	2002
La Boquita	51,322	37,717	46,132
Pochomil	132,266	111,228	112,928
Xiloa	42,429	46,514	63,193
El Trapiche	111,587	98,638	62,260
Granada	356,879	332,180	367,789
Catarina	175,288	245,638	319,179
TOTAL	869,771	871,915	971,481

a/: Inicio operaciones en el mes de Agosto del año 1995.

Fuente: INTUR.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS
Dirección de Estadísticas Sociodemográficas

**HUESPEDES NACIONALES Y EXTRANJEROS
QUE SOLICITARON ALOJAMIENTO**

Huéspedes	2000	2001	2002
Nacionales	89,989	92,657	95,404
Extranjeros	115,252	112,182,	109,194
TOTAL	205,241	204,839	204,598

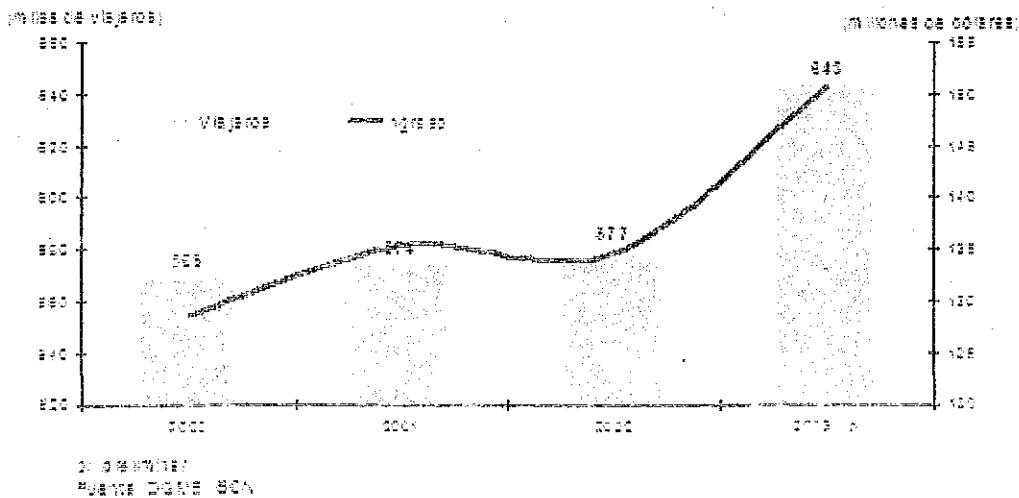
ANEXOS

No. 9

Turismo

El turismo se consolida como una de las principales actividades económicas del mundo, de igual forma en Nicaragua ha sido el sector que ha surgido como la mayor actividad económica a nivel nacional en la última década representando actualmente casi la cuarta parte de las exportaciones totales generados por la visita de 643 mil turistas, logrando superar las exportaciones de café, carne, y otros productos tradicionales de exportación. La principal región que visita nuestro país proviene de países Centroamericanos con más de la mitad del total de visitantes, seguido por Estados Unidos con el 25 por ciento y casi 10 por ciento de visitantes europeos cuya cifra ha venido experimentando un importante crecimiento en los últimos 5 años.

Gráfico V-13
Ingreso por viajes



Desde la perspectiva de la demanda internacional están determinadas áreas con mayor potencial de crecimiento turístico, debido en parte al desarrollo de infraestructura básica y suplementaria clasificadas según el tipo de turismo que ofrecen: Turismo Cultural (Granada y León), Turismo de Sol y Playa (San Juan del Sur y costa del Océano Pacífico), Ecoturismo (Ometepe y Río San Juan), Turismo de Aventura y Alternativo (Zona Norte) y Turismo de Buceo (Little Corn Island).

Aproximadamente el 20 por ciento de Nicaragua está protegido por ley en forma de Parques Nacionales o Reservas Naturales, esto sumado a su gran biodiversidad y variedad de climas permiten posicionar al país como un destino ecológico muy atractivo si lográramos superar las grandes deficiencias de protección y servicios que presentan esas áreas. De acuerdo al Plan Nacional de Ordenamiento Turístico, se han creado 10 regiones operativas, dentro de las cuales se identificaron 144 Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (ZEPT), distribuidas en todo el territorio nacional.

La actividad turística es bastante compleja por la cantidad de agentes económicos e institucionales que participan, los cuales interactúan con un bajo nivel de coordinación y eficiencia. Adicionalmente existen vacíos importantes en la integración de la actividad lo cual repercute de manera negativa en su competitividad.

Las principales actividades económicas que generan bienes y servicios turísticos son: hoteles, restaurantes y bares, transporte aéreo y terrestre, alquiler de vehículos, agencias de viajes, servicios de esparcimiento (teatros) y artesanías, entre otras. Adicionalmente, existen

deficiencias importantes en la provisión de servicios públicos y privados de apoyo al desarrollo de este sector.

Esta actividad ofrece grandes oportunidades de especialización de personal técnico los servicios de meseros, camareros, cocineros, artes plásticas, diseño, así como de profesionales en traducción y administración turística y hotelera, donde las universidades están jugando un rol importante en el país, sin embargo hace falta mayor desarrollo del nivel técnico medio, lo cual es una deficiencia

Importante que afecta la calidad del servicio y nos hace menos competitivos a nivel internacional.

Programa Operativo

El mercado turístico internacional cada vez es más competitivo sobre todo entre países con características similares climáticas, económicas, con similares destinos turísticos (volcanes, lagos, ciudades coloniales, etc.) y sobre todo en calidad de servicios. Este es el principal reto con lo que se enfrenta este tipo de actividad.

Para lograr el desarrollo de este conglomerado de forma competitiva y eficiente, que participe exitosamente en los mercados internacionales, se requiere hacer frente a una gama de restricciones incluyendo: deficiencia en transporte interno terrestre, acuático y aéreo (urbano y rural), falta de infraestructura de caminos, electricidad, agua potable, deficiencia en sistemas sanitarios y manejo de basura, ineficiencia en los trámites de los puestos fronterizos, poca oferta de alojamientos de calidad, falta de una Guía Turística Nacional, falta de mejoramiento de la imagen-país y de la promoción y posicionamiento mundial de una marca corporativa turística, poco desarrollo de la conciencia turística y de recursos humanos especializados, entre otras.

Por otro lado, se requiere de un proceso de inversión significativa por parte del sector privado para mejorar los servicios de atención al cliente con excelente presentación de los productos que ofrece y de forma beligerante, con atención bilingüe, diversificación de actividades de entretenimiento en los establecimientos turísticos y limpieza de los locales que permitan el retorno y reproducción positiva de la experiencia del visitante, la maximización del gasto promedio del turista y el fortalecimiento de la atracción de inversionistas extranjeros.

Inversión Turística

Nicaragua, tierra de lagos y volcanes, tiene dotes naturales a raudales que son meramente atractivos para el sector desarrollo del sector turismo. Por ende, la inversión turística es una prioridad ya que ésta es un área en crecimiento y con gran potencial para generar riquezas.

Las inversiones turísticas nacionales e internacionales son especialmente bienvenidas ya que son parte de la política de crecimiento del país. Para esto existen incentivos tales como la ley No. 306, ley de Bonos de Inversión Turística, entre otras. El Instituto Nicaragüense de Turismo está comprometido a promover los destinos turísticos del país para incrementar la demanda de los negocios turísticos. Es por esto que ha desarrollado un Plan de Ordenamiento Turístico y ha identificado las rutas principales del país; Ruta de los Volcanes, Ruta del Litoral Pacífico, Ruta de las Haciendas, Ruta de los Lagos y el Río San Juan, Ruta del Caribe Norte, Ruta del Caribe Sur, Ruta del Café y la Ruta Sacra, de los Pueblos Blancos y de las Ciudades Coloniales.

De esta manera la oferta turística se encuentra organizada de manera sectorial y territorial y próximamente serán promovidas las Rutas con sus respectivas marcas y posicionamiento para generar mayor inversión turística en las áreas atractivas y competitivas de Nicaragua.

El proyecto de Rutas Turísticas de Nicaragua, RTN, corresponde la tercera fase del Programa iniciado por Nicaragua en 1999 titulado "Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Turístico y Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico / PNOTT-ZEPDT", financiado por la OEA. Dentro de ese trabajo se han conformado 10 regiones macro-turísticas, delimitaciones de las ZEPDTs y creado un Sistema de Información Geográfico (SIG-Arcview) enfocado hacia el desarrollo turístico del país.

Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Turístico y Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico - ZEPDTs

El Instituto Nicaragüense de Turismo es el encargado de crear las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo dentro de una política de desarrollo sustentable y de la cultura nacional.

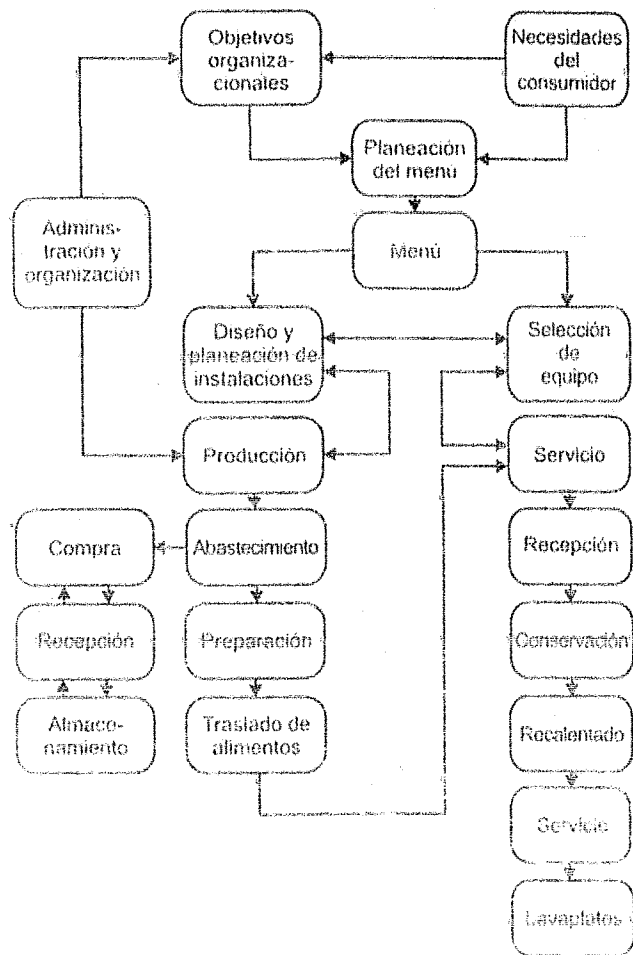
Este proyecto tiene como objetivo el diseño, la organización, la implementación así como la promoción y la comercialización de 8 Rutas Turísticas de carácter regional y de enfoque temático:

- Ruta de los Volcanes
- Ruta del Café
- Ruta Sacra, de los Pueblos Blancos y de las Ciudades Coloniales
- Ruta de las Haciendas
- Ruta del Lago Cocibolca y del Río San Juan.
- Ruta del Caribe Norte - La Mosquita
- Ruta del Litoral Pacífico
- Ruta del Caribe Sur - Bluefields

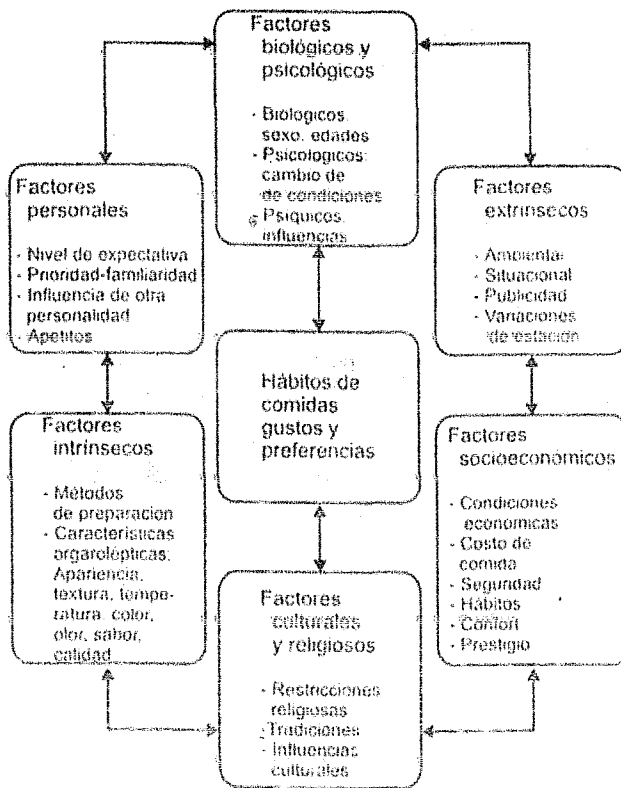
ANEXOS

No. 10

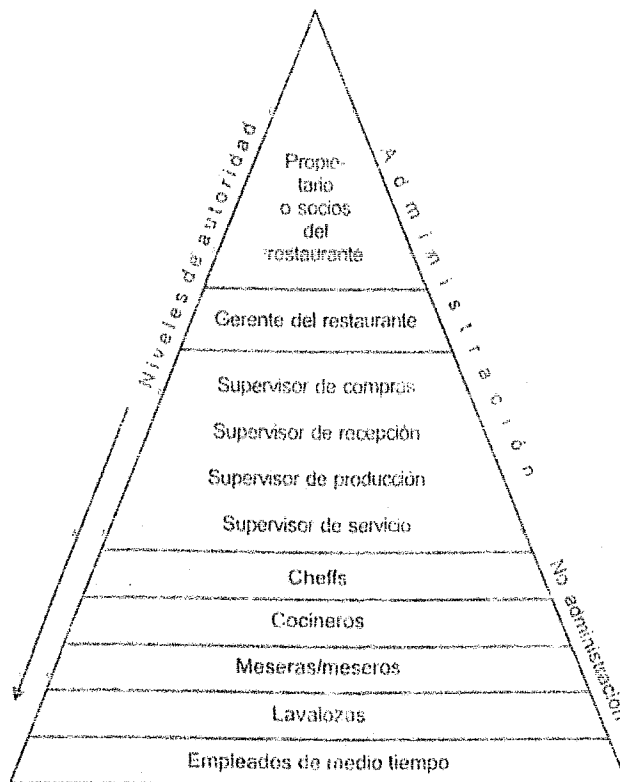
SISTEMAS DE UN SERVICIO DE ALIMENTOS



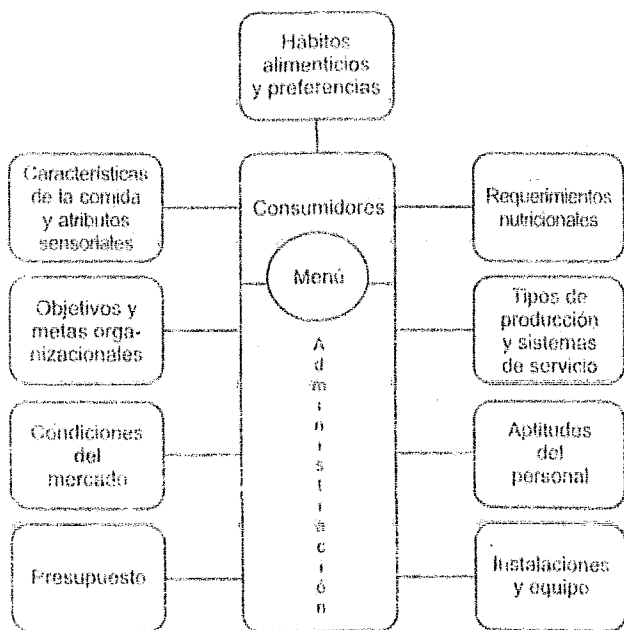
FACTORES QUE INFLUYEN EN HABITOS DE ALIMENTOS CONSUMO Y PREFERENCIAS



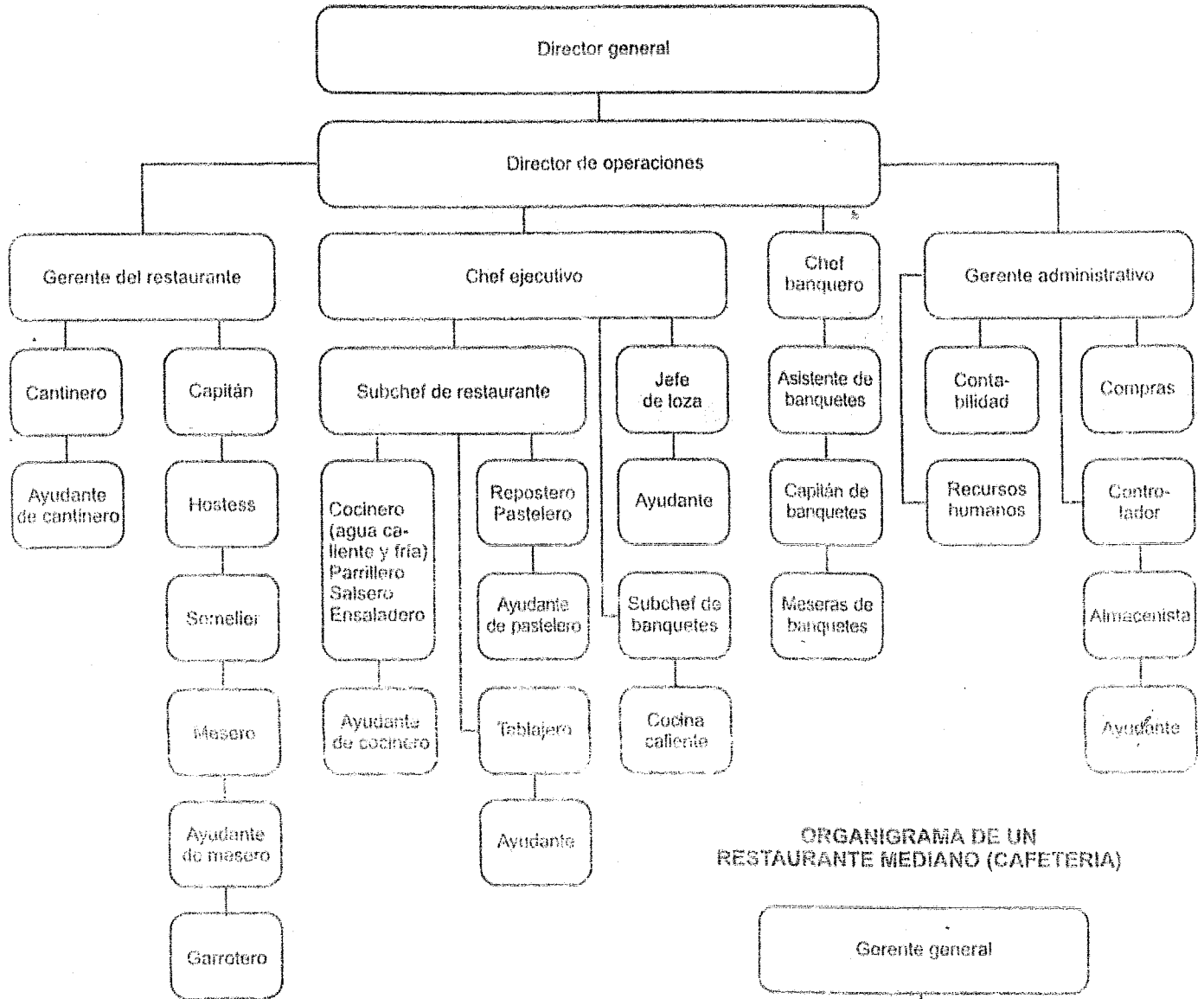
NIVELES DE ORGANIZACIÓN Y JERARQUIA



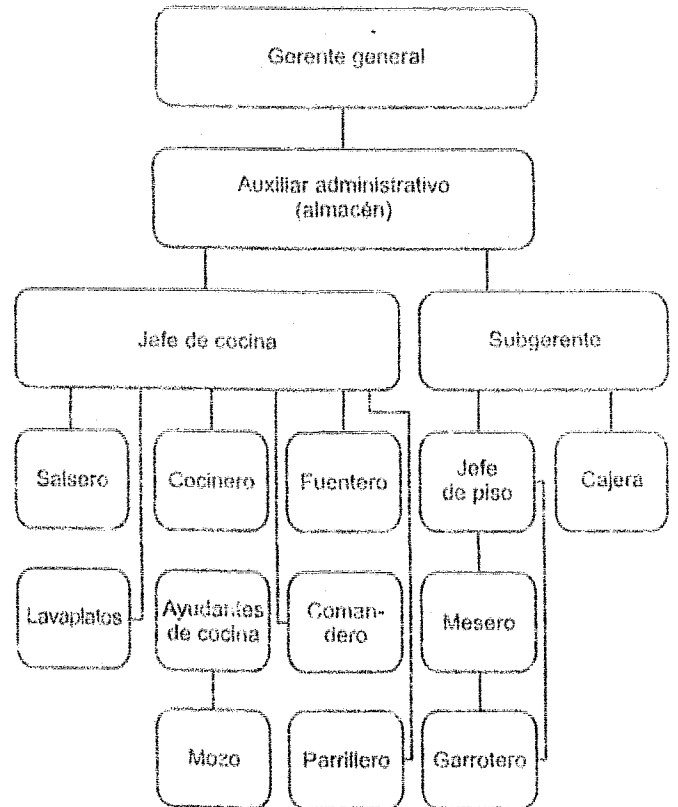
FACTORES PARA CONSIDERAR EN DISEÑO Y PLANEACION DEL MENU



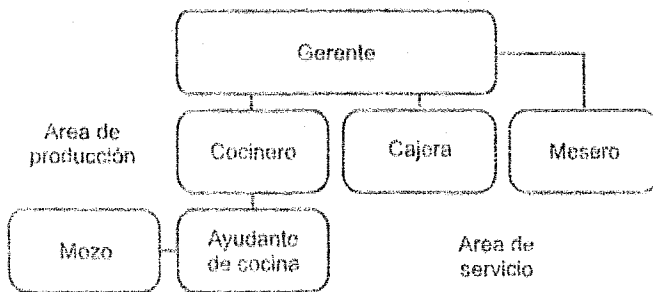
ORGANIGRAMA RESTAURANTE GRANDE (BANQUETES)



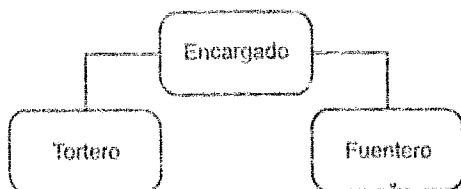
ORGANIGRAMA DE UN RESTAURANTE MEDIANO (CAFETERIA)



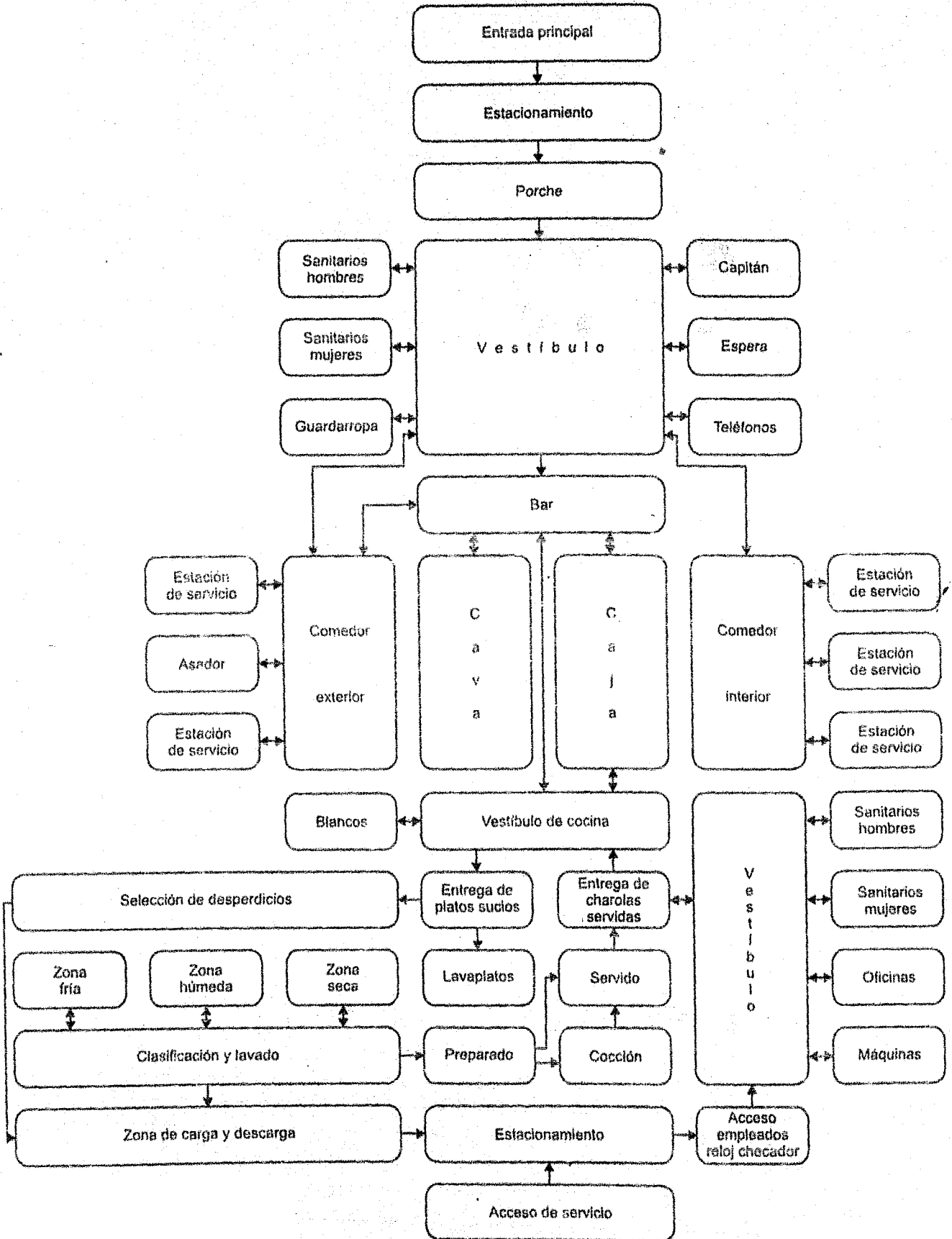
ORGANIGRAMA RESTAURANTE CHICO



ORGANIGRAMA MICRO RESTAURANTE (TORTERIA)



FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE DE LUJO



Diagramas de funcionamiento

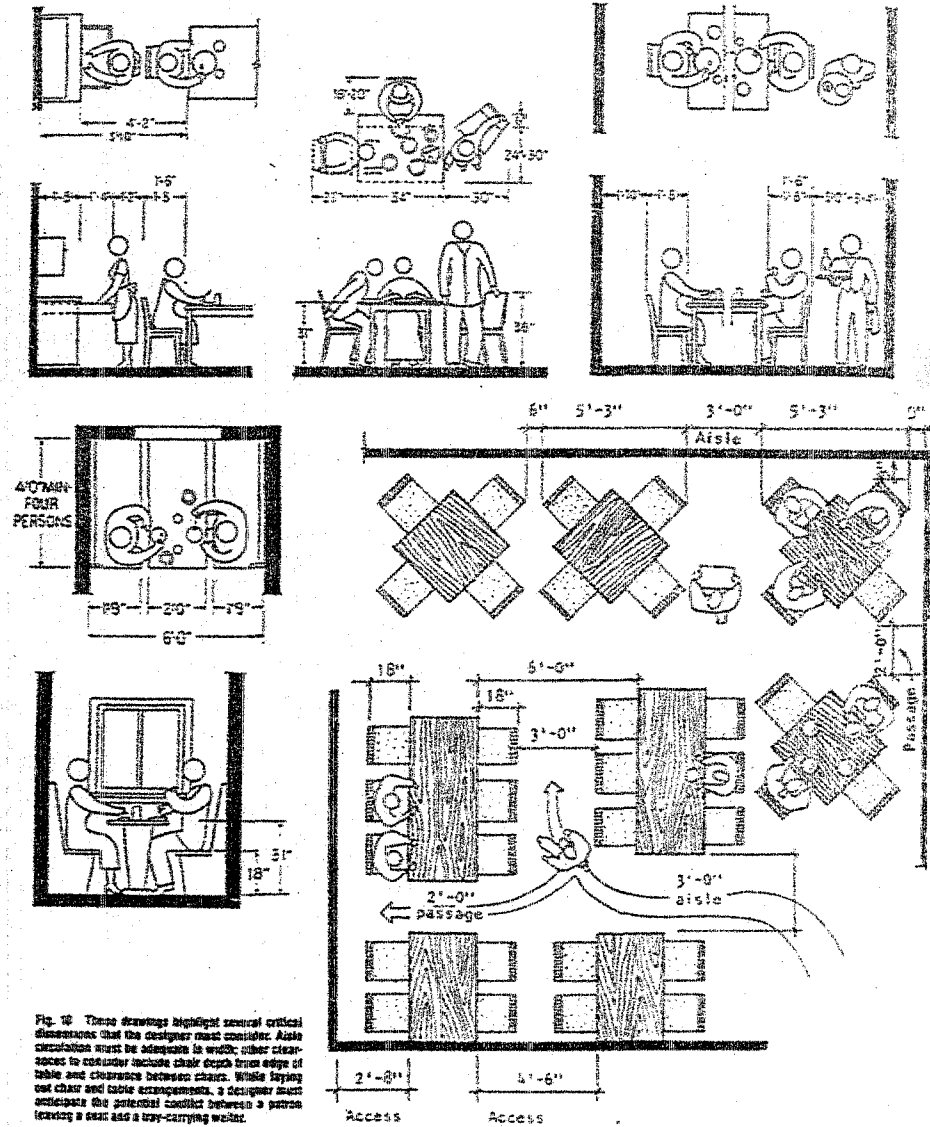


Fig. 10 These drawings highlight several critical dimensions that the designer must consider. Aisle circulation must be adequate in width; other clearances to consider include chair depth from edge of table and clearance between chairs. While laying out chair and table arrangements, a designer must anticipate the potential conflict between a patron leaving a seat and a tray-carrying waiter.

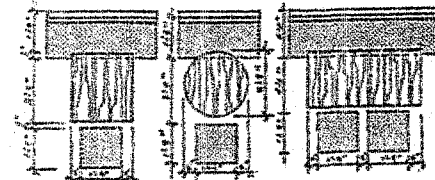


Fig. 11 Elevation Banquette meeting.

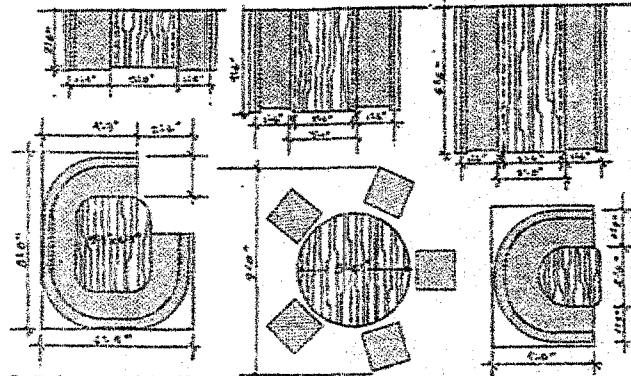


Fig. 12 Banquettes for 2, 4, and 6 persons.

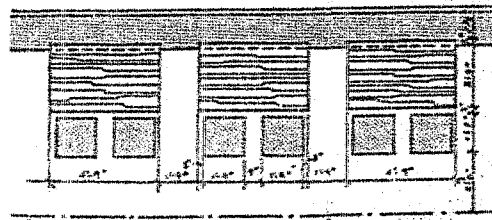


Fig. 13 WALL OR NEAREST OBSTRUCTION

Fig. 13 27 ft x 9 ft, 182 sq. seats 12.

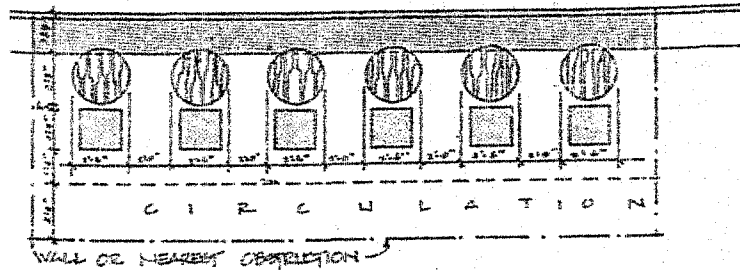


Fig. 14 27 ft x 10 ft, 270 sq. seats 12.

RESTAURANTS

Lunch Counters: Design Criteria

Figure 31 shows some of the basic clearances required for a typical counter, 36 in. or 91.4 cm, for workspace behind the counter, 18 to 24 in. or 45.7 to 61 cm, for the counter top, and 60 to 66 in. or 152.4 to 167.6 cm, between the front face of the counter and the nearest obstruction. Figure 32 shows a section through the counter and back counter. Most counters are about 42 in. or 106.7 cm in height. The clearance from the top of the seat to the underside of the counter top and the design of the counter top overhang are extremely important. Buttock-ankle length and thigh clearance are the key anthropometric measurements to consider for proper body fit. Footrest heights should take into consideration popliteal height. In most cases this is ignored, and 42-in counters are provided with 7-in. or 17.8-cm footrests that are 23 in. or 58.4 cm, below the seat surface, which cannot work. The popliteal height of the larger user, based on 50th percentile data, is only about 23 in. or 58.5 cm. Therefore, the feet dangle unsupported several inches above the footrest and the body is deprived of any stability. The footrest shown in Fig. 32, although higher, only serves a portion of the seated users and is intended primarily for standing patrons. The most logical solution is a separate footrest, integral with the stool.

	in	cm
A	60-66	152.4-167.6
B	18-24	45.7-61.0
C	36	91.4
D	24	61.0
E	12-18	30.5-45.7
F	35-36	88.9-91.4
G	42	106.7
H	30-31	76.2-78.7
I	11-12	27.9-30.5
J	10	25.4
K	12-13	30.5-33.0

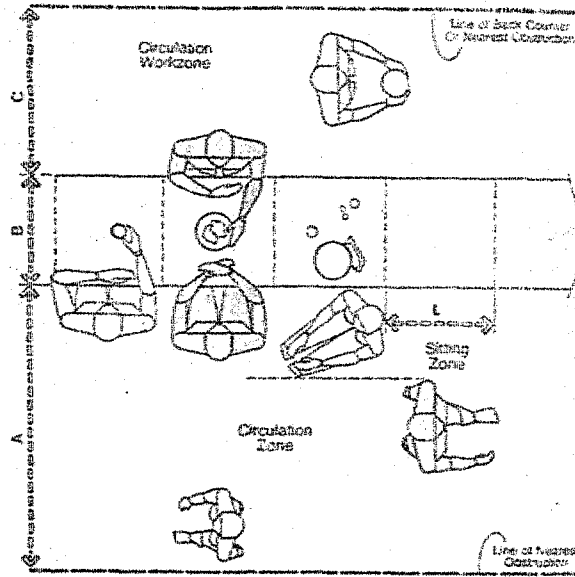


Fig. 31 Lunch counter.

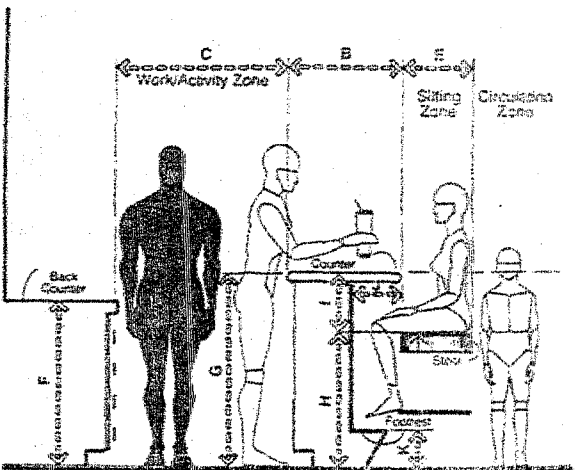
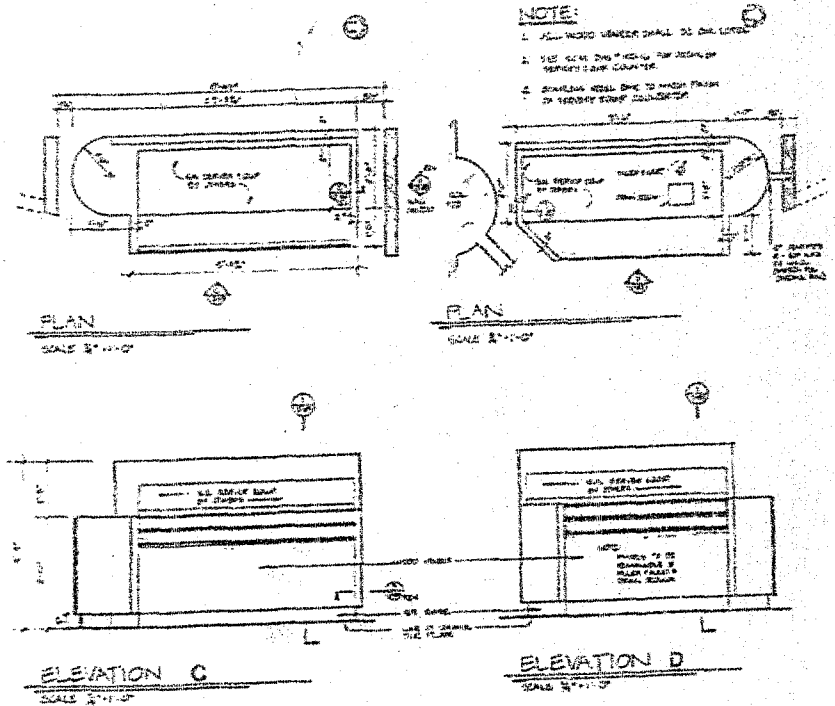


Fig. 32 Lunch counter.

RESTAURANTS

Mealtime Counter Design



Restaurant and Dining Room Seating

Dispersed seating suitable for guests with restricted mobility should be available in restaurants, coffee shops, and dining facilities. As a guide, the Uniform Federal Accessibility Standards (UFAS) require a minimum of 5 percent of restaurant seating to be accessible. Accessible aisles should connect the entrance to these seating locations, public restrooms, and self-service areas such as salad bars, condiment stands, or buffet tables. Comfortable seating for waiting should be available to customers near the entrance.

A variety of accessible seating should be available, suitable for large and small dining groups. Small tables may not be accessible to guests in wheelchairs because of the restricted knee-space. Therefore, a party of one or two may require a table usually set up for four. Restaurants or coffee shops with built-in seating, such as booths or bar-queuing, should also provide some chairs for guests who have difficulty getting into and out of bench seating. These chairs can be removed to seat guests in wheelchairs. Where seating areas are raised on platforms, accessible seating and similar services should be available on the main-floor level or ramps to the upper level should be provided.

Aisles serving accessible seating should be at least 3'0" wide, which typically requires a 6'0" clearance between parallel tables, or 4'6" between rotated tables. (See Fig. 21.) Aisle widths should also provide room for customers to be seated at tables. At least a 2'0" clear space should be available behind each seating location. This space allows chairs to be withdrawn from the table and staff to assist guests' reposition chairs close to the table.

For wheelchair seating, a 3'0" to 3'6" aisle is necessary depending on the width of the knee-space. (See Fig. 25.) Wheelchairs positioned at tables project approximately 5" further into aisles than most chairs. To allow guests with restricted mobility to turn around, seating arrangements should also include a 5'0" diameter circle or 7'0" clear area at dead-end aisles.

Dining Tables and Chairs

Accessible seating locations should allow guests with restricted mobility to dine with ambulatory customers. Tables should provide knee-space for customers in wheelchairs, and dining chairs should be coordinated to provide comfortable seating at the same table height.

Dining room chairs should be stable to maintain balance as guests seat themselves, and comfortable to sit in during dinner. Chairs should be light and easy to reposition. The seat should have a slight cant to the rear to transfer body weight to the back of the chair. However, an exaggerated incline makes it difficult to rise. The seat should be approximately 18" deep and at least 18" wide to allow space for customers to reposition themselves during the meal. Padding or cushions on the chair seat should be firm, and the chair back should also be slightly inclined to the rear. To help guests sit and rise, dining chairs should have armrests 7" to 9" above the front edge of the seat. (See Fig. 22.) Supports or cross-bracing should not

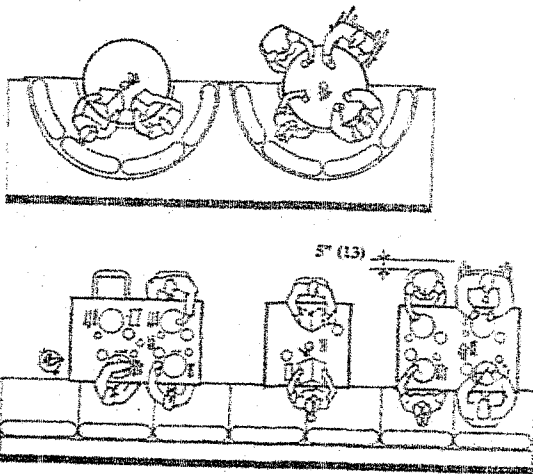


Fig. 20 Restaurants or coffee shops with fixed seating should include some movable seating for guests in wheelchairs and guests who have difficulty getting into and out of the booth seating. Numbers in parentheses are dimensions in centimeters.

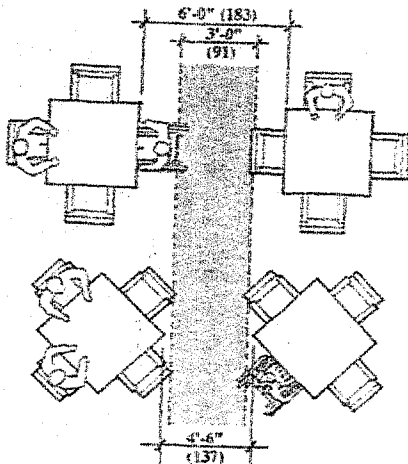


Fig. 21 Aisles serving accessible seating should provide a path of at least 3'0" wide for passage and clear space for guests to seat themselves at tables. Numbers in parentheses are dimensions in centimeters.

interfere with kickspace below the seat, so the feet can be positioned to rise. The front edge of the chair seat should be low enough to allow the feet to rest on the floor but not so low that it is difficult to rise. This is determined by the lower leg length (popliteal height) which varies between 15" and 20" for most adults.

The height of the chair seat should be 10 1/2" to 11 1/2" below the top of the table. Common seat heights vary between 14" and 18". Because the height of ambulatory seats is typically 13", a relatively high chair seat is necessary to accommodate with the table height. A chair with an 18" high seat is comfortable for most ambulatory guests and closely approximates the height of a wheelchair seat.

Dining room tables should have a stable surface at a convenient height and legroom and legroom below the tabletop for customers in wheelchairs. Narrow table configurations allow face-to-face seating, which

should the distance between diners, making conversation easier and table turning more effective. For safety, the corners and ends of the top should be rounded.

Full-weight wheelchair knee-space is 2'0", which requires tables to be at least 2'7" above the floor, too high for most seating. Many wheelchairs now provide adjustable or swivel armrests, which allow customers to move up to tables at a minimum only 2'3" high. To provide this knee-space, the tabletop without an apron should be 2'4 1/2" to 2'5" above the floor. This is 11" to 11 1/2" above the chair seat, 10 1/2" to 11" above the seat of wheelchairs, and convenient for both. This knee-space also permits the armrests of chairs to pass below the tabletop so seated customers can draw chairs. This combination of tabletop and chairs suitable for the majority of wheelchair users and most ambulatory guests.

Footroom is important for customers with wheelchairs or leg braces. The footrests of

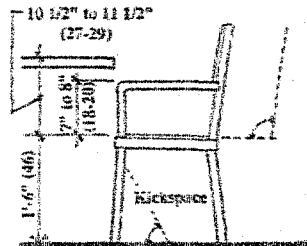


Fig. 22 Dining room chairs should have a seat 10 1/2" to 11 1/2" below the top of the table and armrests 7" to 9" above the seat. To coordinate with an accessible table, the seat height should be 18". Numbers in parentheses are dimensions in centimeters.

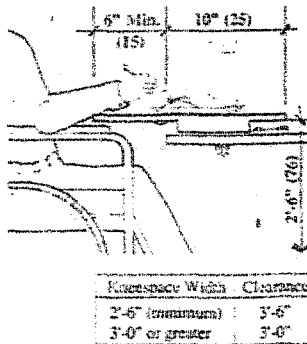


Fig. 24 A portable raised seat can be provided for accessible tables to accommodate customers in wheelchairs with high armrests. Numbers in parentheses are dimensions in centimeters.

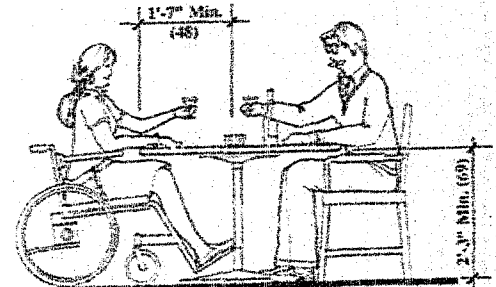


Fig. 23 Accessible tables should provide knee-space of at least a 2'3" high by 2'0" wide with 1'0" of footroom. To increase the knee-space height, a raised portable leaf can be provided. (See Fig. 24.) Numbers in parentheses are dimensions in centimeters.

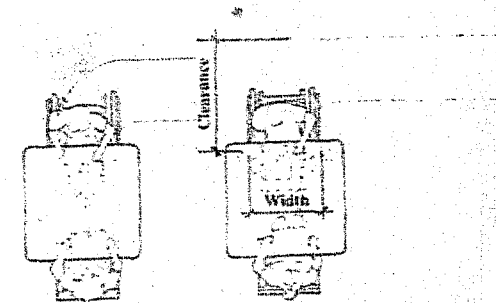


Fig. 25 The necessary maneuvering room required to access a knee-space depends on its width.

ANEXOS

No. 11

INTUR

DIEZ ACTIVIDADES DONDE PODRAN GOZAR DE BENEFICIOS E INCENTIVOS

Podrán acogerse a los incentivos de la ley no. 306, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeros que se dediquen e inviertan directamente en servicios y actividades turísticas debidamente autorizadas por el INTUR y que son las siguientes:

1. Servicios de la Industria Hotelera.
2. Inversiones en Áreas Protegidas de Interés Turístico y Ecológico, sin afectar el medio ambiente, previa autorización de la autoridad correspondiente (MARENA), así como en sitios públicos de interés turístico y cultural; y en conjuntos de preservación histórica.
3. Transporte aéreo.
4. Transporte acuático (Marítimo, Fluvial y Lacustre).
5. Turismo Interno y Receptivo; y Transporte Colectivo Turístico Terrestre.
6. Servicio de Alimentos, Bebidas y diversiones.
7. Inversiones en Filmación de Películas y en eventos de beneficio para el Turismo.
8. Arrendamiento de Vehículos Terrestres y Acuáticos a turistas.
9. Inversiones en Infraestructura Turística y en Equipamientos Turísticos Conexos.
10. Desarrollo de las artesanías nicaragüense; Rescate de la Industrias Tradicionales en peligro; producciones de eventos de Música Típica y del Baile Folclórico; E Impresos y Materiales de Promoción Turística

Junta de Incentivos Turísticos

Con la Ley de Equidad Fiscal la Ley de Incentivos para la Industria Turística de la Republica de Nicaragua sufrió una reforma, al adicionarse al artículo 14 el numeral 4.15 donde se crea el Comité Nacional de Turismo; Reformas a la Ley Nº 453, Ley de Equidad Fiscal, el cual se leerá así:

Artículo 114.- Junta de Incentivos Turísticos en vez de comité Nacional de Turismo.

Cuyo propósito es analizar y decidir si los proyectos de inversiones turística presentados por personas naturales o jurídicas a la consideración del Instituto Nicaragüense de Turismo, pueden o no acogerse a los beneficios e incentivos establecidos en la Ley Nº 306, Ley de Incentivos para la Industria turística de la República de Nicaragua.

Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR)
FASES OPERATIVAS PARA EL TRÁMITE DE UN PROYECTO
Con beneficio de la Ley No. 306

FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
Información al Inversionista	Trámites del Inversionista	Evaluación de INTUR, presentación a la Junta de Incentivos Turísticos (JIT), firma de contrato, etc.	Ejecución y Seguimiento del Proyecto
Información sobre la Ley No. 306	Formulación del Proyecto	Conformidad de INTUR de la documentación presentada.	Ejecución del Proyecto
Venta de Formulario US\$ 10.00	Trámites con Alcaldía Municipales Y otras Instituciones: Ambientales (MARENA), Culturales (INC) Viales (MTI) Salud (MINSA)	Evaluación del Proyecto 1. Dictamen legal 2. Dictamen técnico	Seguimiento y evaluación de la ejecución del Proyecto
	Presentación del Proyecto a INTUR	Presentación del Proyecto a la Junta de Incentivos Turísticos (JIT)	Inscripción en Registro Nacional de Turismo (Depto. de Empresas y Actividades Turísticas) Obligatorio
	En original y dos copias	Elaboración y firma del Contrato de Inversión Turística	Solicitar a INTUR la entrada en Operación del Proyecto
		Inscripción en Registro de Inversión Turística	Seguimiento y control de operación durante el período que le cubra la Ley No. 306

ANEXOS

No. 12

ALCALDIA MUNICIPAL

I. Constancia de uso de suelo y de factibilidad de servicios públicos:

Documento en el cual se hace constar que un lote determinado esta de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el área del Municipio y que en el existe disponibilidad en cuanto a los servicios de la infraestructura eléctrica, de agua potable y aguas negras.

Requisitos:

- ▣ Carta de solicitud del servicio y descripción del proyecto (incluyendo No. de usuarios y áreas.)
- ▣ Plano de ubicación Esc: 1,10,000
- ▣ Plano de localización Esc: 1,10,000
- ▣ Certificado catastral
- ▣ Pago de la tasa por Servicio

II. Aprobación de anteproyecto:

Dictamen que el diseño preliminar de un proyecto cumple con los Reglamentos, Códigos y Normas que le sean aplicables.

Requisitos:

- ▣ Cartas de solicitud
- ▣ 2 juegos de planos
- ▣ Constancia de Uso de Suelo
- ▣ Escritura Pública Registrada
- ▣ Estudio local de fallas con el aval de INETER (cuando el caso lo requiera)
- ▣ Pago de tasa por Servicio

III. Permiso de Construcción:

Autorización para dar inicio a la realización de las obras de construcción.

Requisitos:

- ▣ Pago del Impuesto por Construcción
- ▣ Licencia del Constructor del MTI
- ▣ Solvencia municipal del constructor y del dueño
- ▣ Firma del constructor en los planos
- ▣ Matrícula de la Alcaldía
- ▣ Pago de tasa por supervisión

JUEGO DE PLANOS

El juego de planos del proyecto debe ser presentado en tamaño legible. A continuación se presenta la lista de planos y sus características:

1. Plano de ubicación del proyecto.
2. Plano del conjunto que incorpore la delimitación (linderos) del terreno a ser utilizado, así como las respectivas leyendas de las edificaciones y obras exteriores que integrarán el proyecto.
3. Planos arquitectónicos (planta, elevaciones, cortes) y planos constructivos (eléctricos, estructurales, hidrosanitarios), con dimensiones (utilizar el sistema internacional de medida: ml y m²), que incluya las especificaciones técnicas (materiales, acabados, etc.) de cada construcción a ejecutarse (unidades habitacionales, bar, restaurante, salones para eventos, piscina, muelle, parqueo, área de circulación, entre otros).
4. En caso de ser un proyecto de remodelación y/o ampliación, adicional a la presentación de los planos antes descritos para las nuevas obras, se debe adjuntar los siguientes planos de las obras existentes: i) Plano del conjunto; ii) Planos arquitectónicos o como mínimo planta arquitectónica de cada obra.
En dependencia de la magnitud del proyecto, existen otras especialidades como: planos mecánicos, sistema contra incendio, sistemas de seguridad, entre otros.
5. Cronograma de ejecución física del proyecto.

Arq. Adilia Luna Argüello.

Encargada del Seguimiento y Control de Proyectos.

Dirección de Operaciones y Evaluación de Inversiones, INTUR.

Teléfono: 254-5191 Ext.: 178

ANEXOS

No. 13

VI. Documentos que Acompañan la Solicitud de Inscripción en el Registro de Inversiones Turísticas

SERVICIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y DIVERSIONES

	Institución	Principales Documentos para el Trámite
Carta de Solicitud explicativa, dirigida al Presidente de INTUR		
Estudio del proyecto de Viabilidad Económica	Instituto Nicaragüense de Turismo Dirección de Operación y Evaluaciones de Inversiones.	- De conformidad a guía de presentación de proyectos del INTUR.
Título de la propiedad y su historia registral que abarque como mínimo el periodo de los últimos diez (10) años, según el Registro de la Propiedad. Fotocopia con Razón de Auténtica	Registro Público de la Propiedad	
En caso que el bien inmueble donde se vaya a desarrollar el proyecto no sea propiedad del solicitante, presentar <i>contrato de arriendo en escritura pública</i> , por un periodo no menor de diez (10) años, el cual debe estar a nombre del solicitante y debidamente inscrito en el Registro Público competente.	Registro Público de la Propiedad	
Libertad de Gravamen Actualizada del bien inmueble donde se desarrollará el proyecto. Fotocopia con Razón de Auténtica	Registro Público de la Propiedad	
Página principal del pasaporte de los socios extranjeros que integran la sociedad proponente del proyecto. Fotocopia con Razón de Auténtica		
Inversiones en casinos presentar record de policía de la persona natural y/o de la sociedad (todos los miembros) proponente del proyecto, para los ciudadanos extranjeros el mismo deberá estar autenticado.		
Contrato de adquisición de franquicia, en caso que el proyecto se vaya a operar de esta forma. Fotocopia con Razón de Auténtica.		Contrato de Franquicia debidamente Autenticado traducido al español ante un Notario Público
Constitución y Estatuto de la Sociedad Anónima (Persona Jurídica) Fotocopia con Razón de Auténtica		
Cédula RUC del proponente del proyecto (Persona Natural) Fotocopia con Razón de Auténtica.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público Administración de Rentas	- Partida de nacimiento y/o acta de constitución de sociedad. - Foto tamaño carnet
Permiso de Construcción	Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo	
Constancia de uso de suelo	Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo	- Carta de solicitud y descripción del proyecto. - Escritura de propiedad inscrita. - Constancia catastral (solicitarla en INETER). - Plano de ubicación Esc 1:10,000 - Plano de localización Esc 1:1,000 - Pago de arancel.
Diseños arquitectónicos a nivel de anteproyecto aprobados. - Planta Arquitectónica - Planta de Techos - Elevaciones Arquitectónicas - Planos de conjunto y ubicación	Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo	Carta de solicitud donde se explique el proyecto. - Escritura de propiedad inscrita. - Constancia de uso de suelo conforme. - Dos juegos de planos firmados por el dueño y diseñador. - Estudio geológico de falla local si lo amerita, avalado por INETER. - Licencia del Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI). - Certificación de la Dirección General de Aeronáutica Civil, relacionada con ARA (Area de Restricción en Alturas por normas de Aeronáutica), si lo amerita. - Constancia de factibilidad de servicios de ENACAL, ENEL, TELCOR. - Pago de arancel.
Plano de levantamiento topográfico de la propiedad.		
Permiso Ambiental. Fotocopia con Razón de Auténtica	Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales MARENA Dirección General de Calidad Ambiental (Oficina de Evaluación de	- Formulario de Solicitud de Permiso Ambiental. - Perfil del Proyecto. - Pago de arancel. - Términos de Referencia elaborados por MARENA. - Contratación de firma consultora y elaboración del Estudio.

VI. Documentos que Acompañan la Solicitud de Inscripción en el Registro de Inversiones Turísticas

SERVICIOS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y DIVERSIONES

	Institución	Principales Documentos para el Trámite
Carta de Solicitud explicativa, dirigida al Presidente de INTUR		
Estudio del proyecto de Viabilidad Económica	Instituto Nicaraguense de Turismo Dirección de Operación y Evaluaciones de Inversiones.	- De conformidad a guía de presentación de proyectos del INTUR.
Título de la propiedad y su historia registral que abarque como mínimo el período de los últimos diez (10) años, según el Registro de la Propiedad. Fotocopia con Razón de Auténtica	Registro Público de la Propiedad	
En caso que el bien inmueble donde se vaya a desarrollar el proyecto no sea propiedad del solicitante, presentar <i>contrato de arriendo en escritura pública</i> , por un período no menor de diez (10) años, el cual debe estar a nombre del solicitante y debidamente inscrito en el Registro Público competente.	Registro Público de la Propiedad	
Libertad de Gravamen Actualizada del bien inmueble donde se desarrollará el proyecto. Fotocopia con Razón de Auténtica	Registro Público de la Propiedad	
Página principal del pasaporte de los socios extranjeros que integran la sociedad proponente del proyecto. Fotocopia con Razón de Auténtica		
Inversiones en casinos presentar record de policía de la persona natural y/o de la sociedad (todos los miembros) proponente del proyecto, para los ciudadanos extranjeros el mismo deberá estar autenticado.		
Contrato de adquisición de franquicia, en caso que el proyecto se vaya a operar de esta forma. Fotocopia con Razón de Auténtica.		Contrato de Franquicia debidamente Autenticado traducido al español ante un Notario Público
Constitución y Estatuto de la Sociedad Anónima (Persona Jurídica) Fotocopia con Razón de Auténtica		
Cédula RUC del proponente del proyecto (Persona Natural) Fotocopia con Razón de Auténtica.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público Administración de Rentas	- Partida de nacimiento y/o acta de constitución de sociedad. - Foto tamaño carnet
Permiso de Construcción	Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo	
Constancia de uso de suelo	Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo	- Carta de solicitud y descripción del proyecto. - Escritura de propiedad inscrita. - Constancia catastral (solicitarla en INETER). - Plano de ubicación Esc 1:10,000 - Plano de localización Esc 1:1,000 - Pago de arancel.

<p>Diseños arquitectónicos a nivel de anteproyecto aprobados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planta Arquitectónica - Planta de Techos - Elevaciones Arquitectónicas - Planos de conjunto y ubicación 	<p>Alcaldía Municipal Dirección de Urbanismo</p>	<p>Carta de solicitud donde se explique el proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Escritura de propiedad inscrita. - Constancia de uso de suelo conforme. - Dos juegos de planos firmados por el dueño y diseñador. - Estudio geológico de falla local si lo amerita, avalado por INETER. - Licencia del Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI). - Certificación de la Dirección General de Aeronáutica Civil, relacionada con ARA (Area de Restricción en Alturas por normas de Aeronáutica), si lo amerita. - Constancia de factibilidad de servicios de ENACAL, ENEL, TELCOR. - Pago de arancel.
<p>Plano de levantamiento topográfico de la propiedad.</p>		
<p>Permiso Ambiental.</p> <p>Fotocopia con Razón de Auténtica</p>	<p>Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales MARENA Dirección General de Calidad Ambiental (Oficina de Evaluación de Impacto Ambiental)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Formulario de Solicitud de Permiso Ambiental. - Perfil del Proyecto. - Pago de arancel. - Términos de Referencia elaborados por MARENA. - Contratación de firma consultora y elaboración del Estudio. - Presentación en MARENA del Estudio de Impacto Ambiental con su respectivo Documento de Impacto Ambiental (DIA). - Revisión preliminar de la documentación por MARENA. - Publicación, por el proponente del proyecto, del aviso de disponibilidad del DIA para consulta pública. - Consulta pública del DIA. - Revisión técnica de los documentos y elaboración de dictamen técnico por MARENA. - Resolución de la Solicitud de Permiso Ambiental.

En Original y Dos Copias

CAP-INTUR

ANEXOS

No. 14

Turismo, ¿antídoto para la pauperización?

René Sandino Monterrey

Nicaragua, tierra de lagos y volcanes, aire de pureza y vitalidad, paraíso tropical furtivo, tiene mucho futuro. La pregunta que debemos hacernos es, ¿qué clase de futuro hay en ese "mucho futuro"? Podría ser un futuro de mucha más pobreza que la actual, o podría ser un futuro de ascendente progreso. La responsabilidad personal de cada uno es decidir, lo más pronto posible en nuestras vidas, lo que estamos dispuestos a hacer para moldear dicho futuro. Invito a todos los lectores a decidir ahora, si no lo han hecho ya, y comenzar a actuar de acuerdo a tal decisión.

La pauperización de Nicaragua, o sea, su empobrecimiento, es el futuro seguro, el que tendremos si decidimos no hacer nada, o si no decidimos qué hacer, pues no hay peor enemigo que la indiferencia. Teniendo asegurado pues, ese futuro paupérrimo, ¿qué opciones tenemos para asegurar un futuro mejor?

No es necesario ser un genio para darse cuenta que el turismo es una vía real, posible y hasta diría obligatoria, para crear hoy en Nicaragua ese futuro que, tal vez inmerecido, sí considero justo para nuestro terruño. Tenemos en nuestras manos la solución a muchos problemas; si tan solo tomáramos un segundo para examinar lo que está en nuestras manos.

Estadísticas de Turismo

La Organización Mundial para el Turismo (WTO, World Tourism Organization) estimó más de 663 millones de viajeros internacionales en el año 1999, cuyos gastos estimados sobrepasaron US\$453 billones. Las predicciones del crecimiento de llegada de turistas internacionales en todo el mundo son de un promedio de 4.1% al año durante las próximas dos décadas, sobrepasando un billón el año 2010, y más de 1.6 billones en 2020. Turismo es el mayor empleador del mundo, generando directa o indirectamente cerca de 200 millones de empleos, aproximadamente el 10% del total de empleos en el globo.

Las estadísticas de turismo en Centroamérica publicadas por Inforpress Centroamericana en Octubre de 2002 indican un claro crecimiento del flujo de turistas a la región de 1998 a 2001. Un total de 2.5 millones de turistas visitaron Centroamérica en el 2001 de acuerdo a datos del SICA (Sistema de Integración de Centro América). Costa Rica recibió el 25% de turistas, seguido por Guatemala con 19%, El Salvador 17%, Honduras y Panamá 12% cada uno, Nicaragua 11% y Belize 4%.

Lo que significan dichas estadísticas

Todos estos números apuntan en una sola dirección: El turismo mundial está creciendo, lo que significa una gran oportunidad para países pobres que sepan aprovechar la disponibilidad del dinero que los turistas están dispuestos a gastar en sus viajes de turismo. Mucho más importante aún es el hecho de que gran cantidad de turistas tienen sumo interés en visitar esos países pobres, pues allí ven y hacen cosas que en sus países de origen no pueden ver o hacer.

El turismo es una fuente real, palpable y segura para levantar la economía de nuestra pobre Nicaragua. Con el turismo podemos inyectarle a ese futuro que debemos crear, la vacuna anti-pobreza que tanto necesitamos.

Lo que podemos promover

En asuntos de turismo como en otros negocios, es muy importante saber escoger el producto o servicio a vender, y luego dedicar gran esfuerzo al mercadeo de dicho producto o servicio. Para el turismo en Nicaragua, el primer paso se está dando, con el segundo apenas en pañales. Existen ya rutas turísticas definidas y una incipiente industria turística nacional. Deberíamos estudiar con cuidado las experiencias de nuestros vecinos del sur, los ticos, y de otros países de la zona, como Cuba, en donde el turismo está siendo eficazmente utilizado para reforzar la tambaleante economía.

Veamos a continuación una muestra de lo que en Nicaragua puede usarse para mercadear nuestro potencial turístico a escala mundial:

1. *Turismo Histórico.* Belleza colonial de nuestras ciudades, especialmente Granada y León, así como la región del istmo de Rivas de gran valor histórico.
2. *Turismo Cultural.* Artesanía, arte, danza, música, etc., que abunda en las ciudades de Masaya y Managua, como también en los pueblos de Carazo, Granada y Masaya, y en muchos otros sitios de nuestro país.
3. *Turismo de Naturaleza (Ecoturismo, Aventura y Reservas Naturales).* Con potencial en todo nuestro territorio: Volcanes (Mombacho, Masaya, Concepción, Maderas, cadena volcánica de los Maribios en León-Chinandega, etc.); ríos (San Juan, Coco, Escondido, Tipitapa, etc.); lagos (Isietas de Granada, Isla de Ometepe, Solentiname, etc.); montañas del norte, selvas, el Caribe, etc.
4. *Turismo de Descanso y Relajamiento.* Playas del Pacífico (Montelimar, Pochomil, Casares, La Boquita, Poneloya, San Juan del Sur, Jiquilillo, etc.); pesca en el Gran Lago y ríos, hoteles de montaña, golf, etc.
5. *Turismo Gastronómico.* Crear y promover sitios en donde los turistas puedan probar nuestra comida típica (e.g. nacatamal, vigorón, gallo pinto, fritanga, pinolillo, chingue, chicha de maíz, semilla de jícara, guapote frito, sopa de mondongo, sopa de cangrejo, sopa de pescado, almíbares, rosquillas, cajetas, frutas tropicales, etc.)
6. *Turismo Arqueológico.* Huellas de Acahualinca, Isla Zapatera, Museos de Juigalpa e Imabite, estatuaria precolombina, etc.

Y si la anterior muestra del gran potencial turístico no es suficiente, podemos incluso inventar nuevas modalidades turísticas nunca promovidas en otros países, como por ejemplo:

1. *Turismo de Personajes Típicos.* El Cacique Mayor de las fiestas de Santo Domingo en Managua, la Maruchita en Granada, aquel señor que no solo baila el trompo en la uña sino también en la lengua cuyo nombre se me escapa en este instante, etc.
2. *Turismo de Eventos.* Carrera de carretones Ben Hur en Managua, montaderas de toros en Chontales y Boaco, desfiles hípicas en Managua, Granada, Masaya, Estelí, etc.

Como ya lo dije, el primer paso se está dando, pues el producto-servicio turístico es obvio en Nicaragua; y el segundo paso, como también ya dije, está en pañales, pues el mercadeo a escala mundial de nuestro potencial turístico es casi nulo. Hay mucho que hacer.

Es grato saber que diecinueve universidades del país y el Instituto Nicaragüense de Turismo recientemente firmaron el acta constitutiva de la Comisión Interuniversitaria de Turismo (CITUR). Esta comisión se encargará de "promover,

desarrollar e incrementar programas de intercambio nacional e internacional con entidades afines para contribuir a una mejor formación de profesionales de la industria turística". Sin duda alguna un paso en la dirección correcta.

De igual manera es necesario que la empresa privada y el gobierno nacional se amarren en yunta para arrastrar la pesada carreta del progreso en esta vital ficha del juego mundial turístico. ¿Tendremos suficientes ganas de moldear con ímpetu positivo ese "mucho futuro" de nuestra tierra de lagos y volcanes

Turismo en Managua

Rosalina Matus León

En un programa televisivo el 13 de abril se presentaron representantes de diversos sectores del turismo para discernir sobre su situación y desarrollo a nivel nacional. Lamentablemente, el turismo está creciendo fuera de la capital como si ésta no tuviera nada que ofrecer al turista nacional y extranjero. El Instituto Nicaragüense de Turismo y las distintas tour operadoras se preocupan únicamente por impulsar este importante rubro fuera de Managua.

Nuestra capital puede ofrecer a los turistas nacionales y extranjeros diversos sitios a visitar, los cuales por la misma despreocupación de las entidades antes mencionadas son desconocidas por los visitantes. Se habló en dicho programa de los museos que ofrecen al turista en la ciudad de León, pero, ¿conocerán los panelistas los tres museos que existen en Managua y que son dignos de visitar, como el Museo Nacional, Museo Fundación Hugo Palma-Ibarra y Museo de Arte Contemporáneo Julio Cortázar? ¿conocerán cuál es el patrimonio nacional, histórico, artístico y cultural de la ciudad de Managua y que el turista nacional y extranjero deberían visitar? Como también los importantes murales que existen en las iglesias de Santo Domingo y Santa María de los Ángeles.

La cultura es parte integral del desarrollo nacional y turístico de un país. No se puede fomentar un plan nacional de desarrollo turístico si no ampliamos el espectro cultural, que fomente las potencialidades del país sobre todo de la capital, impulsando una campaña de nuestra riqueza capitalina: arqueología, monumentos arquitectónicos y muralísticos, nuestro patrimonio artístico y Tenemos que valorar nuestros recursos capitalinos e integrarlos a los planes de desarrollo turísticos para que el turista nacional y sobre todo extranjero, sepan que Nicaragua no sólo puede ofrecer recursos naturales, sino toda una amplia riqueza cultural residente en la capital: Managua cultural, etc.

Mercadeo y Promoción Turística

El sector turismo ha experimentado un auge impresionante y ha contribuido en gran parte a la mejora de la economía en Nicaragua. Es por esto que el sector necesita establecer de manera eficiente un plan estratégico para lograr alcanzar las metas que activarán un crecimiento aún mayor en ésta área.

Es por esto que un programa de Mercadeo y Promoción Turística es absolutamente necesario para el cumplimiento de los fines propuestos. Entre las actividades identificadas se encuentran; el desarrollo de una imagen país y su campaña respectiva, una página Web especializada en información turística-nacional, la Marca de Nicaragua y su posicionamiento como marca corporativa.

Además de las actividades de cara a turistas internacionales, también existen esfuerzos para promover un plan de concientización nacional sobre la importancia de apoyar el desarrollo del sector. Esto incluye desarrollar los recursos humanos especializados y realizar campañas nacionales de promoción del turismo interno.

Los resultados que se adquirirán gracias a éstas metas trazados serán el incremento en miles de turistas que arriban al país y por consecuencia mayores divisas obtenidas. Este incremento se verá incrementando conforme pase el tiempo y se conozca más sobre la imagen de país que se quiere posicionar. Para esto tenemos resultados intermedios tales como el impacto de las campañas realizadas en prospectos de mercado.

Las actividades de Mercadeo y Promoción tienen como fin incrementar la demanda del sector turismo Nicaragüense para satisfacer la oferta nacional. Con el tiempo se pretende hacer énfasis en una oferta de mayor calidad y cantidad gracias a la identificación del mercado y sus necesidades latentes.

ANEXOS

No. 15

Normas Jurídicas de Nicaragua

Materia: Leyes Título: LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) Fecha de Publicación : 11/08/98 Gaceta No. : 149, Texto de la Norma : LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) Ley No. 298, del 1 de julio 1998 Publicado en la Gaceta No. 149, del 11 agosto 1998 EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA Hace saber al pueblo nicaragüense que: LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA En uso de sus facultades; Ha Dictado La siguiente: LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR) Capítulo I. Constitución, objetivos y funciones principales Artículo 1.- Se crea el Instituto Nicaragüense de Turismo, como un Ente Autónomo del Estado y que en el texto de la presente Ley se denominará simplemente el "INTUR". Tendrá personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida y plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones y será el sucesor legal sin solución de continuidad del Ministerio de Turismo, creado por Acuerdo No. 1-93 del 9 de Enero de 1993 y del Instituto Nicaragüense de Turismo, creado por Decreto No. 161 de fecha 14 de Noviembre de 1979. Artículo 2.- El "INTUR" tendrá por objeto principal, la dirección y aplicación de la política nacional en materia de turismo; en consecuencia le corresponde promover, desarrollar e incrementar el turismo en el país, de conformidad con la Ley y su Reglamento.

Artículo 3.- El domicilio legal del "INTUR" es la ciudad de Managua, y puede establecer oficinas o agencias en todo el territorio de la República, así como en el extranjero, por acuerdo de su Consejo Directivo. Artículo 4.- Se declara de interés nacional, como de industria turística, las actividades dirigidas a la promoción, desarrollo e incremento del turismo interno y receptivo, respetando los valores jurídicos, morales, culturales y lugares declarados Patrimonio Nacional. Artículo 5.- El Ministerio de Relaciones Exteriores designará a una persona de entre los funcionarios o empleados de cada Misión Diplomática o Consular de la República en el extranjero, para que se dedique exclusivamente a la promoción turística de nuestro país. Artículo 6.- El "INTUR" ejercerá las siguientes funciones y atribuciones principales: 1) Determinar y ejecutar la política turística nacional en coordinación con los programas económicos, sociales y ambientales del Gobierno. 2) Fomentar y estimular la inversión de capital nicaragüense o procedente del extranjero en empresas de servicios turísticos. 3) Celebrar acuerdos con entidades similares centroamericanas, hemisféricas u otras, para el establecimiento de circuitos turísticos que incluyan a Nicaragua. 4) Proporcionar servicios de orientación e información a los turistas en los puntos fronterizos, aeropuerto internacional y delegaciones departamentales del "INTUR". 5) Supervisar las empresas de servicios como de industria turística a que hace referencia el Artículo 29 de la presente Ley. 6) Autorizar las tarifas máximas de aquellas empresas consideradas como de servicios de industria turística detalladas taxativamente en el Artículo 29 de la presente Ley, de conformidad a su categoría y calidad.

7) Recibir las denuncias que formulen los turistas y adoptar las medidas que procedan. 8) Velar por la conservación de los lugares y potenciales turísticos, dándole participación a las autoridades respectivas. 9) Promover las actividades relacionadas con la industria turística, ya sea directamente o por intermedio de las municipalidades. 10) Estimular la construcción, ampliación y modernización de lugares de servicios turísticos en aquellas zonas que así lo demanden y lo permitan las condiciones ambientales propias de la zona. 11) Simplificar los trámites de ingreso de turistas al territorio nacional, proponiendo a las autoridades respectivas las soluciones correspondientes. 12) Tipificar, clasificar, registrar, inspeccionar y autorizar el funcionamiento de las empresas de servicios como de industria turística, de conformidad con el Reglamento de la presente Ley. 13) Involucrar a la industria turística en los proyectos del "INTUR", para mejorar la calidad de los recursos humanos mediante capacitaciones y cursos técnicos, mediante acuerdos del "INTUR" y las diferentes asociaciones turísticas. 14) Imponer sanciones y multas a los infractores de las disposiciones legales que regulan las actividades turísticas, de conformidad con

el Capítulo VII de la presente Ley. 15) Mantener actualizado el inventario de los recursos y servicios turísticos. 16) Informar, difundir y publicar todo lo relacionado con la industria turística, tanto en el extranjero como en el territorio nacional. 17) Hacer cumplir la presente Ley y su Reglamento. Para el cumplimiento de estas funciones, el "INTUR" podrá solicitar la colaboración de organismos públicos o privados, ya sean nacionales o internacionales. Capítulo II. Patrimonio y régimen financiero Artículo 7.- Es patrimonio exclusivo del INTUR, lo siguiente: 1) Los fondos, bienes, derechos y acciones pertenecientes al Instituto Nicaragüense de Turismo, creado por Decreto No. 161 del 14 de Noviembre de 1979 y del Ministerio de Turismo, creado por

Decreto No 1-93 del 9 de Enero de 1993. 2) Todos los inmuebles que adquiriera, sea por donación, por compra o por cualquiera de las otras formas que las leyes autorizan. 3) Las asignaciones que se fijen a su favor en el Presupuesto General de la República. 4) Las recaudaciones y tributos que se detallan en el Artículo 51 de la presente Ley. 5) El producto del arrendamiento, concesiones de servicios y derechos sobre sus propios bienes y centros turísticos bajo su administración y control. 6) Las recaudaciones producto de las multas establecidas en el Artículo 42 de la presente Ley. 7) Las emisiones filatélicas con motivos turísticos. 8) Los bienes muebles e inmuebles del "INTUR", los cuales no podrán ser objeto de embargo. 9) Cualquier otra adquisición permitida por la ley, que en alguna forma incremente su patrimonio. Artículo 8.- El "INTUR" está exento de toda clase de impuestos, derechos, tasas y contribuciones fiscales, municipales, exceptuando tarifas por servicio de energía eléctrica, agua, teléfono. Capítulo III. Dirección y administración Artículo 9.- La Dirección y Administración del "INTUR" estará a cargo de: 1) Un Consejo Directivo. 2) Un Presidente. 3) Un Vice Presidente. 4) Un Secretario General y demás funcionarios del "INTUR".

Artículo 10.- El Consejo Directivo a cuyo cargo estará la dirección y administración superior del "INTUR" se integrará de la siguiente manera: 1) El Presidente, quién lo presidirá o el Vice Presidente en su defecto. 2) Un representante del Ministerio de Salud. 3) Un representante del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio. 4) Un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. 5) Un representante del Ministerio de Transporte e Infraestructura. 6) Un representante del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales. 7) Cinco representantes del Sector Privado Nacional, con reconocida experiencia y representatividad en el ramo del turismo de una lista presentada por la Cámara Nacional de Turismo y otras asociaciones de la Industria Turística con su personería jurídica, tomando en cuenta los principales polos de desarrollo turístico (Matagalpa, Estelí, Jinotega, Costa Atlántica, Centro y Pacífico) . 8) Un representante de cada gobierno regional de la Costa Atlántica. Artículo 11.- Los miembros del Consejo Directivo tendrán una duración de tres (3) años en sus cargos. Artículo 12.- Atribuciones del Consejo Directivo. Para el debido cumplimiento de sus atribuciones, el Consejo Directivo, tendrá las siguientes funciones: 1) Definir la política nacional en materia turística. 2) Aprobar el Plan Nacional de Desarrollo Turístico. 3) Establecer las diferentes modalidades de promoción y desarrollo del turismo. 4) Dictar las normas que regirán para las operaciones de las empresas y actividades

Turísticas. 5) Conocer y aprobar anualmente el presupuesto de ingresos y egresos del "INTUR". 6) Dictar los reglamentos internos y demás normas de operación del "INTUR". 7) Resolver los Recursos de Apelación que le sean presentados. 8) Ejercer todas las demás funciones, facultades y deberes que le correspondan, de acuerdo con las leyes. Artículo 13.- El quórum para las sesiones del Consejo Directivo será de la mitad más uno de sus miembros. Artículo 14.- Con excepción del Presidente o del Vice-Presidente en funciones de Presidente, y del Secretario General, los miembros del Consejo Directivo recibirán una dieta por cada sesión a la que asistan. Artículo 15.- Las resoluciones se tomarán por simple mayoría de votos. En caso de empate el Presidente tendrá doble voto. Artículo 16.- El Consejo Directivo sesionará ordinariamente una vez al mes, y extraordinariamente cuando el Presidente del "INTUR" lo convoque. Artículo 17.- En caso de ausencia del Presidente, presidirá las sesiones del Consejo Directivo el Vice Presidente del "INTUR". No podrán realizarse sesiones del Consejo Directivo sin la asistencia del Presidente o del Vice Presidente.

Artículo 18.

El Presidente del "INTUR" será el principal funcionario ejecutivo y tendrá a su cargo la representación legal del "INTUR", así como la dirección, control y coordinación de las operaciones del Instituto. Será nombrado por el Presidente de la República. Artículo 19.- Corresponde al Presidente del "INTUR", las siguientes atribuciones: 1) Proponer al Presidente de la República los ante-proyectos de ley sobre asuntos del ramo, previa aprobación del Consejo Directivo. 2) Organizar las comisiones que fueren necesarias en función del objetivo del "INTUR". 3) Convocar a sesiones al Consejo Directivo. 4) Delegar la representación del "INTUR" y otorgar poderes en caso necesario. 5) Proponer al Consejo Directivo las políticas generales para el desarrollo del turismo. 6) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la ley, los reglamentos y las resoluciones del Consejo Directivo. 7) Nombrar y remover al Secretario General y a los demás funcionarios y empleados del "INTUR". 8) Ejercer las demás funciones y facultades que le corresponden, de conformidad con la ley, los reglamentos del "INTUR" y demás disposiciones pertinentes. Artículo 20.- El Vice Presidente del "INTUR" será nombrado por el Presidente de la República. Artículo 21.- Corresponde al Vice Presidente las siguientes atribuciones: 1) Suplir y ejercer las funciones del Presidente en su ausencia o defecto. 2) Desempeñar las funciones que el Presidente del Instituto expresamente le delegue y otras que le encomiende, además de asistirlo en las propias.

3) Secundar la acción ejecutiva del Presidente y las demás que le señalen otras disposiciones legales. Artículo 22.- El Secretario General del "INTUR", tendrá a su cargo la coordinación entre el Presidente, el Vice Presidente y las Direcciones de Programas y será el Jefe del personal del "INTUR". Artículo 23.- En particular, corresponde al Secretario General, las siguientes atribuciones: 1) Proponer al Presidente disposiciones de índole administrativas que sean necesarias para el buen funcionamiento del "INTUR". 2) Ejercer las funciones de enlace entre el "INTUR" y los organismos nacionales, regionales e internacionales de turismo, conforme las indicaciones del Presidente del "INTUR". 3) Desempeñar la función de Secretario del Consejo Directivo, sin derecho a ejercer su voto en cuanto a la toma de decisiones del Consejo. Artículo 24.- Las funciones de fiscalización de los ingresos y egresos de "INTUR", corresponde a un Auditor, nombrado por el Consejo Directivo con la aprobación y supervisión de la Contraloría General de la República. Artículo 25.- El Auditor Interno depende del Consejo Directivo e informará a éste periódicamente sobre el resultado de sus labores, sin perjuicio de proporcionar las informaciones que le solicitare el Presidente del "INTUR", en su caso. Capítulo IV. Del turista Artículo 26.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por turista:

1) El nacional y el extranjero residente que, con fines de recreo, vacaciones, salud, instrucción, religión, deporte, familia, negocios, misiones y reuniones, visite dentro de la República una localidad distinta a su domicilio. 2) El extranjero que con los mismos fines ingrese al país. Artículo 27.- Para ingresar al territorio nacional, los turistas extranjeros podrán hacerlo con tarjetas especiales de turismo. Artículo 28.- Las tarjetas especiales de turismo serán válidas para permanecer en el país hasta treinta días, pero podrán ser prorrogadas hasta completar noventa días, previa autorización de la Dirección Nacional de Migración y Extranjería. Capítulo V. De las empresas de servicios turísticos Artículo 29.- Se consideran empresas de servicios como de industria turística, las siguientes: 1) Hoteles, moteles, apartahoteles y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes. 2) Agencias y Operadoras de Viajes. 3) Arrendadores de vehículos automotrices y embarcaciones acuáticas, dedicadas al transporte turístico. 4) Transporte terrestre, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo que preste servicio al turista. 5) Oficinas o Agencias de guías de turismo. 6) Restaurantes, cafeterías, bares, ranchos de diversión, centro nocturnos, casinos o salas de juegos y similares. 7) Centros de exhibición y venta de artesanías y toda obra de artes manuales. 8) Las demás empresas que el "INTUR" considere de naturaleza turística.

Artículo 30.- Los Ministerios de Estado, los Entes Autónomos y demás entidades de la Administración Pública con sus representaciones en el extranjero y las Alcaldías Municipales, apoyarán al "INTUR" en la divulgación y aplicación de la presente Ley, así como en el cumplimiento de su Reglamento. Artículo 31.- Las empresas de servicios como de industria turística se sujetarán a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que emita el "INTUR". Artículo 32.- Las empresas de servicios como de industria turística, deberán inscribir al establecimiento correspondiente en el Registro Nacional de Turismo y contar con licencia para poder operar, independientemente de sus obligaciones tributarias con las municipalidades respectivas. Artículo 33.- El "INTUR" fijará y en su caso, modificará la clasificación y las categorías de los establecimientos en los que se presten los servicios turísticos señalados en el Artículo 29 de la presente Ley y de conformidad con lo que dispuesto en su Reglamento. Artículo 34.- Para la prestación de servicios turísticos, se deberá obtener la licencia extendida por el "INTUR", previo dictamen de los Delegados del Ministerio de Salud en su ámbito de competencia, sin perjuicio de otras obligaciones de orden fiscal. Para la aplicación de este Artículo referente al dictamen del MINSA, su procedimiento quedará establecido y normado en el Reglamento de la presente Ley. Artículo 35.- Las empresas de servicios como de industria turística, inscritas en el Registro Nacional de Turismo y autorizadas por las municipalidades respectivas, tendrán los siguiente derechos:

1) Ser incluidos en los directorios y guías que elabore el "INTUR". 2) Adquirir el reconocimiento de la categoría que corresponda a la calidad de sus servicios, así como solicitar su modificación, conforme a los requisitos establecidos en el reglamento respectivo. 3) Participar en los programas de promoción coordinados por el "INTUR". 4) Recibir del "INTUR", cuando proceda, su intervención y respaldo en las gestiones que realicen ante otras autoridades estatales y municipales. 5) Recibir el apoyo que proceda por parte del "INTUR" para la obtención de créditos destinados a la instalación, ampliación y mejoras de servicios turísticos. 6) Participar en los programas de capacitación turística que promueva o lleve a cabo el "INTUR". 7) Participar en la formación de Distritos Industriales Turísticos que el Gobierno a través del PAMIC, promueve como política de desarrollo de la pequeña, mediana y micro empresa. Artículo 36.- Son obligaciones de las empresas de servicios como de industria turística: 1) Cumplir con lo que dispone la presente Ley, su Reglamento y demás normas y disposiciones que regulen su funcionamiento. 2) Obtener y renovar anualmente la autorización del "INTUR", para operar. 3) Colocar la lista de precios de los servicios a prestarse, reportados y registrados en el "INTUR", en un lugar visible. 4) Efectuar su propaganda y publicidad en el marco ético y moral ajustado con la realidad de los servicios ofrecidos. 5) Conservar en buen estado y en condiciones óptimas de higiene las instalaciones que ocupare. 6) Proporcionar al "INTUR", los datos y la información que se le solicite relativa a su actividad turística.

7) Contar con un libro para la recepción de sugerencias o quejas, con el propósito de mejorar la calidad de los servicios. 8) Capacitar a sus trabajadores y empleados de forma directa o en coordinación con el "INTUR", para mejorar su nivel técnico o profesional. 9) Recepcionar a los estudiantes de carreras a fines que estén cursando los dos últimos años, debidamente acreditados por la Universidad respectiva para la práctica en su profesión. Las normas y procedimientos para la efectiva aplicación del párrafo anterior serán debidamente establecidas en el Reglamento de la presente Ley, tomando en cuenta la participación del dueño del local, siempre y cuando este se sujete a lo indicado en la presente Ley y su Reglamento. 10) Garantizar la buena prestación del servicio en igualdad de condiciones al turista nacional y extranjero. 11) Propagandizar los valores nacionales (cultura, lenguas, bandera, Himno Nacional, recursos naturales, fronteras, raíces históricas, etc) . 12) Cumplir con las demás obligaciones que le fijaren las leyes y reglamentos y que apliquen las autoridades competentes. Capítulo VI. Registro nacional de turismo Artículo 37.- El Registro Nacional de Turismo estará a cargo del "INTUR" y constituirá un instrumento para la información, estadísticas, programación y regulación de los servicios turísticos que se presten en el país. Artículo 38.- En el Registro Nacional de Turismo quedarán inscritas las empresas de servicios como de industria turística a que se refiere el Artículo 29 de la presente Ley, así como su calificación, precios y tarifas, y toda aquella información que señalen los reglamentos respectivos;

siendo este un Registro público y de libre acceso a los interesados. Artículo 39.- Al quedar inscritas en el Registro Nacional de Turismo, las empresas de servicios como de industria turística, obtendrán el Título Licencia, sin el cual no podrá operar. Artículo 40.- La inscripción en el Registro Nacional de Turismo y la obtención del Título Licencia, según corresponda, podrán cancelarse en los siguientes casos: 1) Por solicitud expresa de la empresa de servicios turísticos cuando cese en sus operaciones. 2) Por resolución del "INTUR", cuando se imponga como sanción, por violación a la presente Ley y su Reglamento. 3) Cuando a la empresa de servicios turísticos se le retiren, revoquen o cancelen los permisos otorgados por otras autoridades, dejándolo imposibilitado para prestar legalmente los servicios. Capítulo VII. Sanciones aplicables Artículo 41.- Las violaciones a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella se deriven, serán sancionados por el "INTUR", debiendo para ello comunicar los hechos presuntamente violados al involucrado, así como a su respectiva Asociación para que también tomen medidas de conformidad a su Reglamento Interno. Artículo 42.- El "INTUR" podrá imponer las siguientes sanciones: 1) Amonestación. 2) Multa menor. 3) Multa mayor, dependiendo de la gravedad de la infracción. 4) Suspensión temporal de su autorización para operar. 5) Cancelación definitiva de su autorización para operar. Artículo

43. La imposición de las sanciones a que se refiere el Artículo anterior, se hará sin perjuicio de exigir al infractor la reparación de los daños causados. Las sanciones señaladas en el Artículo 42 de la presente Ley, podrán apelarse ante el Consejo Directivo. El término de la apelación serán contemplado en el Reglamento de la presente Ley. Capítulo VIII. Zonas turísticas Artículo 44.- Con el objeto de garantizar las inversiones en planes y proyectos de desarrollo, se declara de interés general, la creación de Distritos de Desarrollo en zonas de reservas ecológicas exclusivamente con enfoque ecoturístico. Artículo 45.- Para los efectos del Artículo anterior, se consideran zonas turísticas las extensiones de territorio, que por contener un potencial de recursos turísticos, deben someterse a medidas especiales de protección y a un planeamiento integrado que ordene su desarrollo. El reglamento respectivo normará lo anterior. Artículo 46.- Corresponde al Poder Ejecutivo decretar la creación de zonas de desarrollo y de zonas de reservas turísticas, con base en la calificación, ubicación y delimitación propuesta conjuntamente en cada caso, por el "INTUR" y el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales. Artículo 47.- Le corresponde al "INTUR" la vigilancia y control de las zonas de reservas turísticas, así como de las instalaciones y servicios existentes dentro de su comprensión, sin perjuicio de las competencias que en materia de protección del ecosistema corresponden al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales y a la ubicación planimétrica de la zona que señale el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. Artículo 48.- Las facultades otorgadas al "INTUR", son sin perjuicio de las competencias que le corresponden a otras entidades estatales y a las municipales respectivas.

Artículo 49.- El "INTUR" implementará los planes de manejo turístico dentro de las zonas de desarrollo y de las zonas de reservas turísticas. Artículo 50.- Las empresas turísticas están obligadas a garantizar la protección del medio ambiente y los recursos naturales en el marco del desarrollo sostenible. Capítulo IX. Ingresos a favor del "INTUR" Artículo 51.- Se establecen a favor del "INTUR", las siguientes recaudaciones y tributos: 1) El pago anual por servicio de otorgamiento y renovación del Título Licencia de funcionamiento que deben cubrir las empresas de servicios turísticos en sus diferentes categorías. 2) Las recaudaciones producto de las multas establecidas en el Artículo 42 de la presente Ley. 3) Por cada tarjeta de turista que ampare el ingreso al país de turistas, la cantidad de cinco dólares (US\$ 5.00) o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial 4) El monto de tres dólares (US\$ 3.00) o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial, por cada pasajero que salga del país por vía aérea. Se exceptúa únicamente a las tripulaciones de las naves aéreas. 5) El tres por ciento (3%) de la facturación de las empresas de servicios como de industria turística a que hace referencia el Artículo 29 de la presente Ley, el cual provendrá del Impuesto General al Valor (IGV) . 6) El uno por ciento (1%) de la facturación de los boletos aéreos, el cual provendrá del seis (6%) del Impuesto General al Valor (IGV) que se recauda en la actualidad. Artículo 52.- No obstante, cabe señalar que es competencia de la Dirección General de Ingresos, la recaudación de impuestos, de conformidad con el Decreto 55-92

del Primero de Octubre de 1992. Artículo 53.- Se faculta al "INTUR" para que pueda ejecutar en caso necesario, revisiones y comprobaciones relativas a las recaudaciones y tributos a que se refiere el Artículo anterior. En los períodos que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público enterará al "INTUR" los ingresos señalados en el Artículo 51 de la presente Ley. Capítulo X. Disposiciones finales Artículo 54.- El Poder Ejecutivo dictará el Reglamento de la presente Ley. Artículo 55.- La presente Ley deroga cualquier otra que se le oponga y en especial el Decreto No. 161 del 14 de Noviembre de 1979, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 62 del 20 de Noviembre de ese mismo año; Decreto No. 16-91 publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 63, 9 de Abril de 1991; Decreto No. 21-91, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 100 del 3 de Junio de 1991 (Reformas a la Ley Creadora del Instituto) y el Decreto No. 1-93 publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 6 del 9 de Enero de 1993. Artículo 56.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial. Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, al primer día del mes de Julio de mil novecientos noventa y ocho. Iván Escobar Fornos, Presidente de la Asamblea Nacional. Noel Pereira Majano, Secretario de la Asamblea Nacional. Por Tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, cinco de Agosto de mil novecientos noventa y ocho. Arnoldo Alemán Lacayo, Presidente de la República de Nicaragua.