

14-
32

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

CLUB DE GOLF Y FRACCIONAMIENTO TURISTICO
EN XEL-HA, Q. ROO

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO
PRESENTA: JOSE BRUGUERA MASANA

MEXICO, 1981



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

	PAG.
1.- PRESENTACION	1
2.- INTRODUCCION	2
3.- FUNDAMENTACION DEL TEMA	3
3.1. ESTUDIO DE MERCADO DEL TURISMO MUNDIAL A MEXICO	3
3.2. ASPECTOS GENERALES DEL CARIBE MEXICANO	4
3.2.1. LOCALIZACION	4
3.2.2. CIUDADES PRINCIPALES	5
3.2.3. ZONAS ARQUEOLOGICAS	6
3.2.4. ZONAS TURISTICAS	7
3.2.5. MEDIO FISICO	8
3.2.6. FLORA Y FAUNA TERRESTRE	9
3.2.7. FLORA Y FAUNA MARINA	10
3.2.8. COMUNICACIONES AEREAS	11
3.2.9. COMUNICACIONES PORTUARIAS	12
3.2.10. COMUNICACIONES TERRESTRES	13
3.2.11. ASPECTOS SOCIALES Y ECONOMICOS	14
3.2.12. INDICADORES TURISTICOS	16
3.3. DESARROLLO TURISTICO DEL CARIBE MEXICANO	17
3.4. FIDEICOMISO CALETA DE XEL-HA Y DEL CARIBE	19

	PAG.
3.4.1. ASIGNACION DE CUARTOS POR ALTERNATIVA Y SUS VARIANTES	20
3.4.2. INVERSIONES REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO	21
3.5. PLAN MAESTRO DE LA PORCION CONTINENTAL	22
3.6. IMPORTANCIA DEL CLUB DE GOLF	23
3.7. JUSTIFICACION ECONOMICA Y ESTUDIO DE MERCADO	25
4. HISTORIA DEL GOLF	33
4.1. EL JUEGO Y EL CAMPO DE GOLF	37
5. LOCALIZACION DEL TERRENO	42
6. CONCLUSIONES DEL PROYECTO	43
6.1. INTRODUCCION	43
6.2. DESCRIPCION DEL PROYECTO	44
6.3. ANALISIS DE AREAS	46
7. PROGRAMA ARQUITECTONICO	48
7.1. CASA CLUB	48
7.2. VILLAS TURISTICAS Y FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	54
8. ANALISIS FINANCIERO	57
8.1. ANALISIS DE COSTO	57
8.2. RECUPERACION DE LA INVERSION	59
9. SISTEMA ESTRUCTURAL	63

10. INSTALACIONES

10.1. ILUMINACION

10.2. HIDRAULICA Y SANITARIA

PAG.

64

64

65

1.- PRESENTACION

EN LA EPOCA EN QUE ESTAMOS VIVIENDO DE MEDIOS MASIVOS, EL TURISMO ES UNA ACTIVIDAD DE COMUNICACION QUE CONSERVA EL ESPIRITU INDIVIDUAL DE CONOCIMIENTO. EL TURISMO EXIGE DEL SER HUMANO QUE LO PRACTICA UNA VOLUNTAD PARTICIPATIVA, AL TRATARSE DE UNA ACTIVIDAD MOTIVADA POR EL PLACER, EL TURISTA NO SOLAMENTE ASIMILA LO QUE EL SITIO Y LAS PERSONAS QUE VISITA LE OFRECEN SINO QUE, TAMBIEN TRANSMITE A AQUELLAS SUS EXPERIENCIAS Y MODOS CULTURALES, CREANDO ASI UNA VERDADERA CORRIENTE DE COMUNICACION HUMANA EN AMBOS SENTIDOS.



2.- INTRODUCCION

CADA AÑO LA CREACION DE DIVISAS POR MEDIO DEL TURISMO VA EN AUMENTO, Y ACTUALMENTE EN NUESTRO PAIS SE ENCUENTRA EN SEGUNDO LUGAR, Y SE ESPERA QUE PARA FINALES DE SIGLO SEA LA ACTIVIDAD QUE CREE MAYOR NUMERO DE DIVISAS Y UN GRAN NUMERO DE EMPLEOS. LA OFERTA TURISTICA NACIONAL ES AMPLIA, RICA Y GENEROSA POR LO QUE ES NECESARIO SABER APROVECHAR NUESTROS VALORES NATURALES, CULTURALES, ARTISTICOS Y NUESTRA EXCEPCIONAL GEOGRAFIA.

ES ASI COMO HACIENDO UN ESTUDIO DE LAS DIFERENTES REGIONES, CIUDADES Y LUGARES DEL PAIS, LA SECRETARIA DE TURISMO CON AYUDA DE OTROS ORGANISMOS ESTATALES CREA EL PLAN NACIONAL TURISTICO.

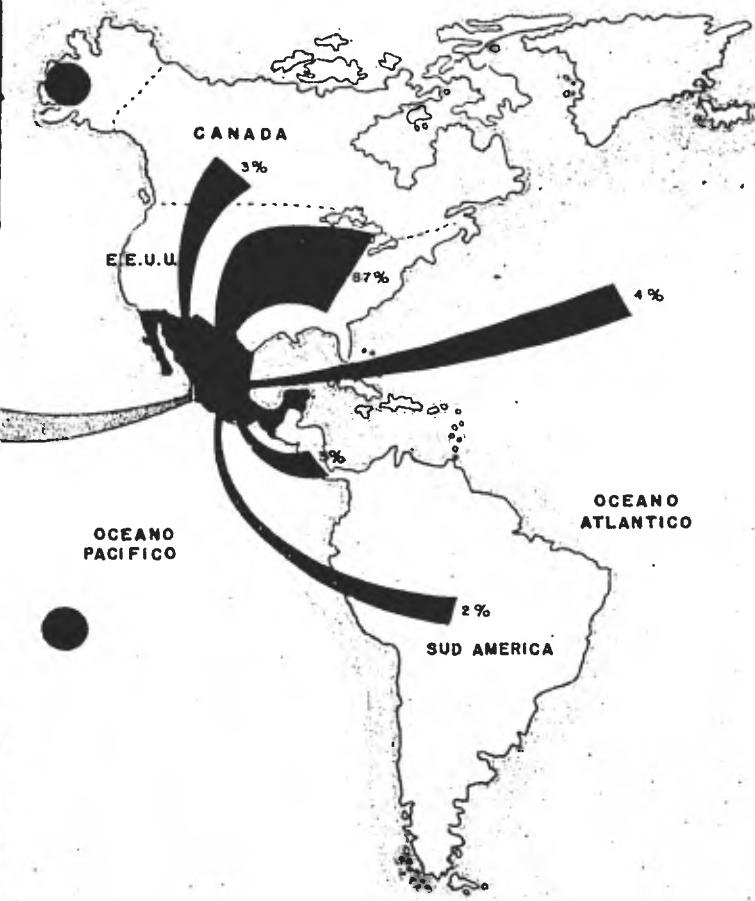
3.1. ESTUDIO DE MERCADO DEL TURISMO MUNDIAL A MEXICO

EN LAS LAMINAS SIGUIENTES PODEMOS OBSERVAR QUE ACTUALMENTE NUESTRO PRINCIPAL MERCADO SON LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, NO OBSTANTE QUE SOLO EL 6.8% DEL TURISMO AMERICANO QUE VIAJA AL EXTRANJERO ES EL QUE VISITA NUESTRO PAIS, ESTO SE HA DEBIDO A QUE AUNQUE SOMOS UN PAIS RICO EN CULTURA, CLIMA, PAISAJE TERRESTRE Y MARITIMO, NO HEMOS PODIDO OFRECER BUENOS SERVICIOS Y BUENOS SISTEMAS DE OPERACION EN LOS CENTROS TURISTICOS.

LAS CIUDADES PRINCIPALES GENERADORAS DE TURISMO HACIA MEXICO SON AQUELLAS CERCANAS A NUESTRO PAIS Y EN UN GRAN NUMERO DE POBLACION DE ORIGEN MEXICANO COMO EN EL CASO DE LOS ESTADOS DE TEXAS Y CALIFORNIA.

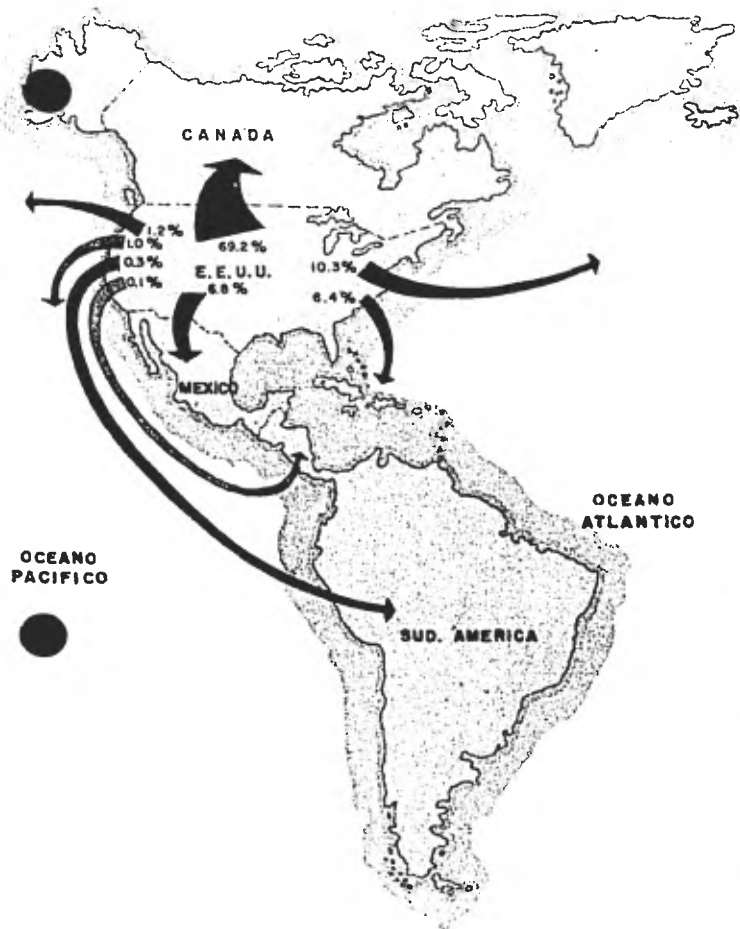
ACTUALMENTE LA ZONA DEL CARIBE ES UNA DE LAS REGIONES PRIORITARIAS DEL PAIS DENTRO DEL SECTOR TURISTICO, PUES ES PATRIMONIALMENTE RICO EN VALORES TURISTICOS HUMANOS, NATURALES Y CULTURALES; EL CARIBE MEXICANO ES ASI UNA FRONTERA DE OPORTUNIDADES APENAS EXPLORADA.

LOS RECURSOS DE ESTA REGION Y LA PRESENCIA DE SIETE Y MEDIO MILLONES DE VISITANTES ACTUALES EN EL CARIBE INTERNACIONAL, HA HECHO LA IMPERIOSA NECESIDAD DE PLANIFICAR ESTA FRONTERA Y CONVERTIRLO EN UN TERRITORIO DE REALIDADES DONDE EL TURISMO, EN SU MAS ALTA CONCEPCION CREADORA, Y PODAMOS PRESENTAR AL MUNDO UNA FACHADA DIGNA DE MEXICO CONFORMADA POR MILES DE ROSTROS UNIDOS DE VISITANTES Y VISITADOS.



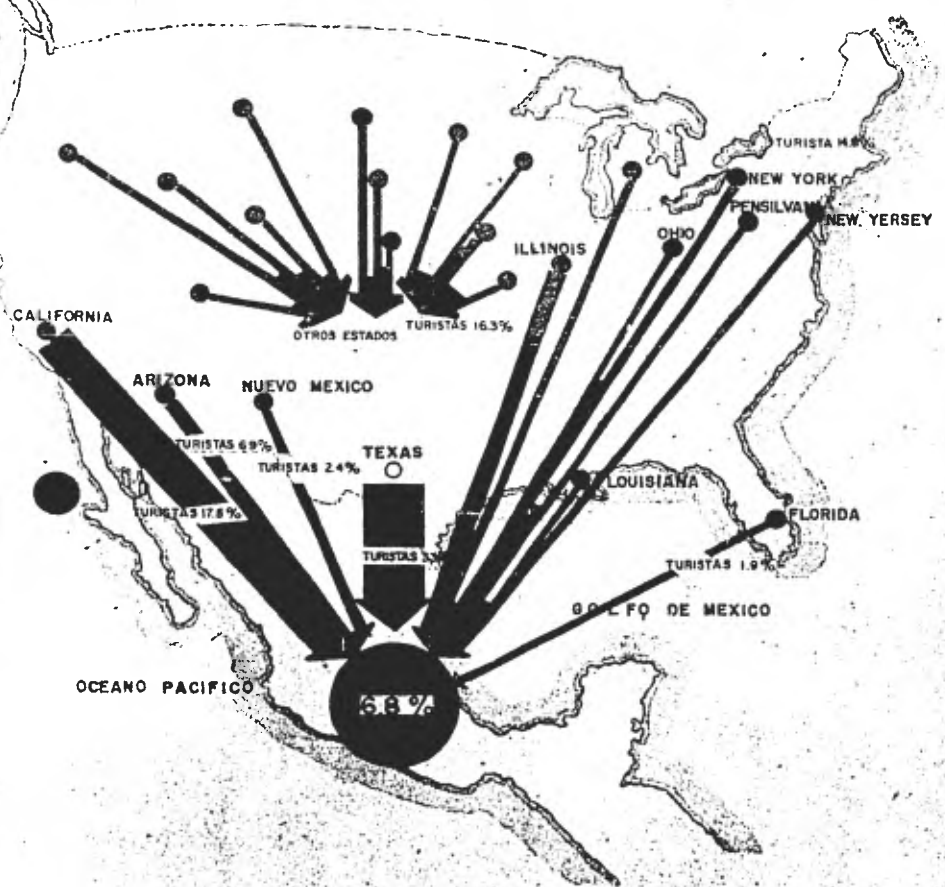
Afluencia del Turismo Mundial a México

PROCEDENCIA	%
E.E.U.U.	87 %
CANADA	3 %
CENTRO AMERICA	3 %
EUROPA	4 %
SUD-AMERICA	2 %
DIVERSOS	1 %
T O T A L E S	100 %



Turismo de E.E.U.U. al Exterior

CLAVE	DESTINO	MILLONES DE TURISTAS	%		%
	PACIFICO AMER.	1.2	5.1		
	SUD AMERICA	1.0	4.3		
	HAWAII	1.0	4.3		
	CARIBE	1.3	5.5		
	MEXICO	1.5	6.4		
	EUROPA	2.4	10.3		
	CANADA	16.2	69.2		
	TOTAL	23.4	100 %		



Corriente Turística de EEUU al Interior del País por Estados

ESTADOS	No DE TURISTAS	%
ARIZONA	108,940	6.9
CALIFORNIA	279,090	17.8
FLORIDA	26,419	1.9
ILLINOIS	118,211	7.6
LOUISIANA	24,837	1.6
MICHIGAN	31,719	2.1
NUEVA YERSEY	36,606	1.3
NUEVO MEXICO	58,606	3.4
NUEVA YORK	88,783	5.7
OHIO	23,482	1.5
PENNSYLVANIA	18,865	1.2
TEXAS	550,390	33.0
OTROS ESTADOS	288,653	18.3
TOTAL	1,568,800	100.00

3.2. ASPECTOS GENERALES DEL CARIBE MEXICANO

3.2.1. LOCALIZACION.

EL CARIBE MEXICANO ES PATRIMONIO DE UNO SOLO DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACION: QUINTANA ROO.

Es LA FRONTERA ESTE MAS EXTREMA DE NUESTRO PAIS, EL CARIBE MEXICANO, ESTA-SITUADO ENTRE LOS 18 GRADOS, 10 MINUTOS Y 21 GRADOS, 35 MINUTOS LATITUD NORTE, Y -- LOS 87 GRADOS, 15 MINUTOS Y 88 GRADOS, 15 MINUTOS LONGITUD ESTE. TIENE UNA POSICION IDEAL DENTRO DEL CARIBE INTERNACIONAL LO CUAL LE PERMITE PARTICIPAR DE LAS -CORRIENTES TURISTICAS MAS IMPORTANTES. QUINTANA ROO ESTA DESTINADO A CERRAR UN -CIRCUITO DEL CARIBE QUE ACTUALMENTE REPRESENTA UN VOLUMEN ANUAL DE SIETE MILLONES Y MEDIO DE TURISTAS.

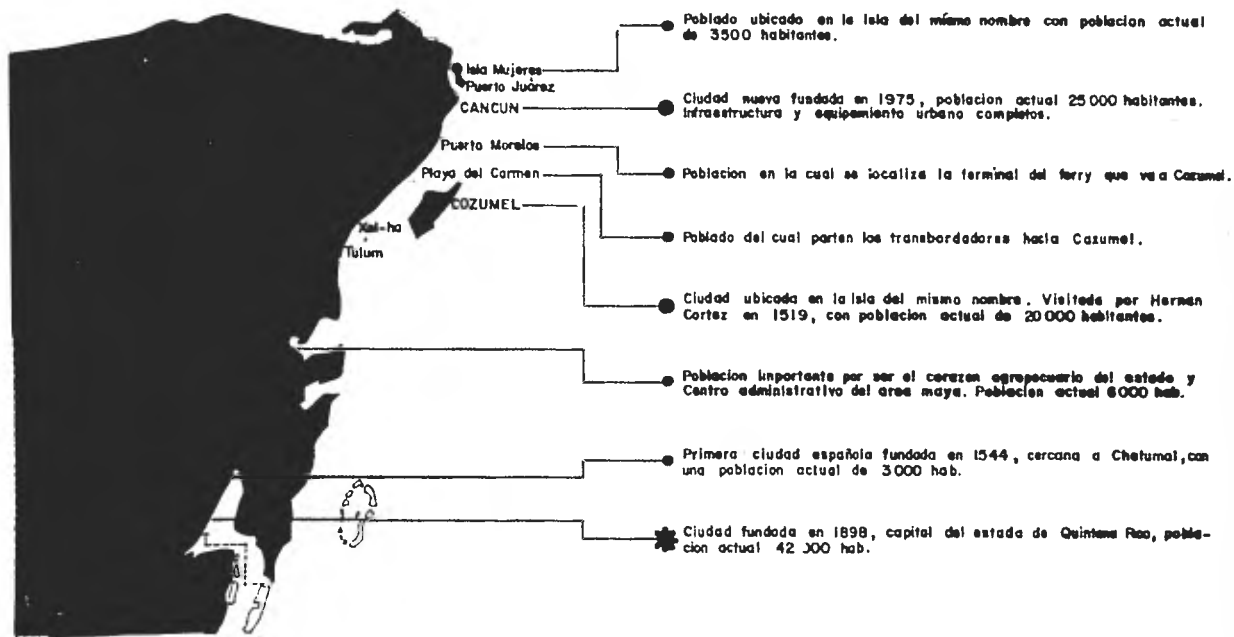


Localizacion

3.2.2. CIUDADES PRINCIPALES.

EL ESTADO DE QUINTANA ROO TIENE UN TOTAL DE 224 LOCALIDADES, DISTRIBUIDAS EN SUS SIETE MUNICIPIOS. CON UNA DENSIDAD BRUTA DE 3.8 HABITANTES POR KM², LA POBLACION URBANA REPRESENTA EL 62.2% DE LA TOTAL, LO CUAL NOS DA LA EVIDENCIA DE LA EXISTENCIA DE GRANDES EXTENSIONES DE TERRITORIO VIRGEN.

LOS PRINCIPALES CENTROS DE POBLACION, SON: CHETUMAL, CANCUN Y SAN MIGUEL DE COZUMEL, QUE CORRESPONDEN A LA CIUDAD CAPITAL, LAS CABECERAS MUNICIPALES, -- CIUDADES TURISTICAS Y LOS NUEVOS CENTROS DE POBLACION EJIDAL.

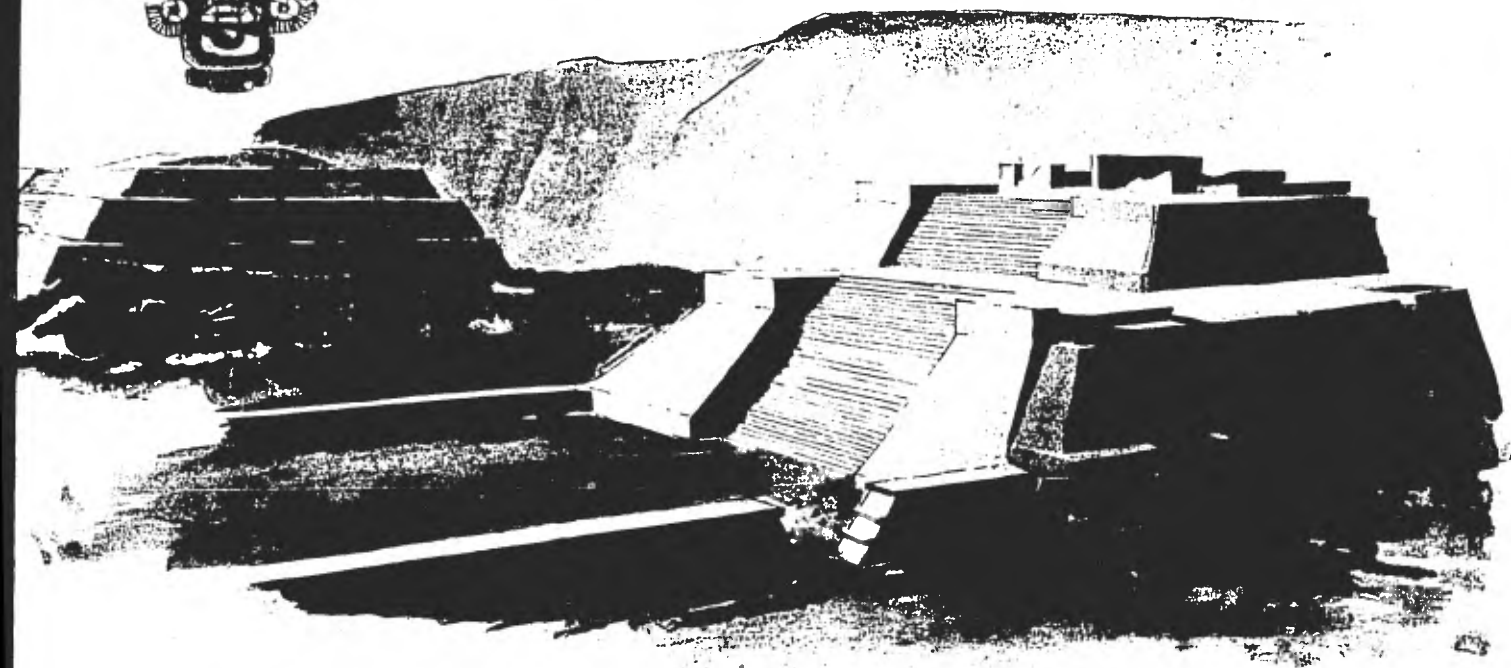


Ciudades Principales

3.2.3. ZONAS ARQUEOLOGICAS

QUINTANA ROO FORMA PARTE DEL AREA MAYA, EN TERRITORIO CUENTA CON UNA GRAN HERENCIA DE ESTA CULTURA CON CERCA DE 250 SITIOS ARQUEOLOGICOS, HISTORICOS Y MONUMENTALES CONFORMAN UN GRAN ATRACTIVO TURISTICO EN GRAN PARTE INEXPLORADO, PERO QUE ACTUALMENTE CUENTA CON GRAN PRESTIGIO INTERNACIONAL LOS NOMBRES COMO COBA, - TULUM Y KOHUNLICH.

EL RESCATE, PRESERVACION Y DIFUSION DE LOS VALORES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CARIBE MEXICANO, HABRA DE SIGNIFICAR A ESTA REGION COMO UNA DE LAS MAS ATRACTIVAS DENTRO DEL TURISMO MUNDIAL.





CONSIDERADA LA MAS GRANDE ZONA ARQUEOLOGICA DEL ESTADO, CUENTA CON VARIOS TEMPLOS, PIRAMIDES TRONCADAS, JUEGO DE PELOTA, ESTELAS Y ALREDEDOR DE 42 CAMINOS O SACBES.

CIUDAD AMURALLADA LOCALIZADA A 136 KMS. AL SUR DE CANCUN, EN LA CUAL SE ENCUENTRAN MAS DE 55 CONSTRUCCIONES DE LAS QUE DESTACAN: EL CASTILLO, EL TEMPLO DEL DIOS DESCENDENTE Y EL TEMPLO DE LOS FRESCOS.

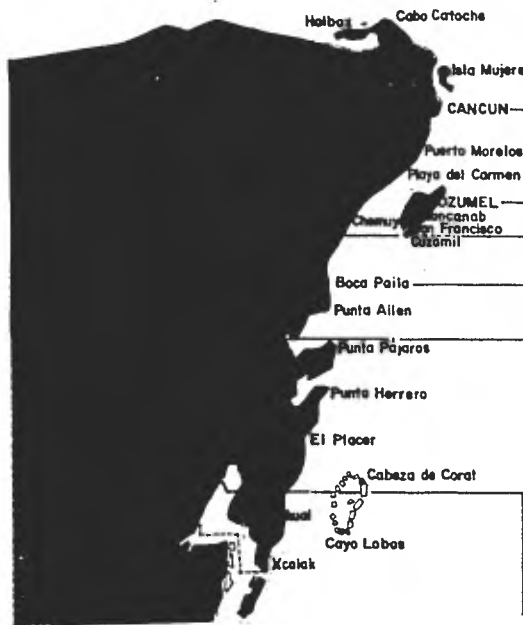
IMPORTANTE CENTRO ARQUEOLOGICO LOCALIZADO A 56 KMS. AL PONIENTE DE CHETUMAL. INTEGRADO PRINCIPALMENTE POR LA PLAZA DE LAS ESTELAS, VARIAS CONSTRUCCIONES, JUEGO DE PELOTA Y LA PIRAMIDE DE LOS MASCARONES. UNO DE LOS PRINCIPALES ATRACTIVOS DE ESTE CENTRO ES EL MASCARON DEL DIOS SOLAR.

Zonas Arqueologicas

3.2.4. ZONAS TURISTICAS

EL CARIBE MEXICANO ES POR NATURALEZA UNA REGION TURISTICA, YA QUE SIN CONTAR LOS ATRACTIVOS POTENCIALES QUE SE ENCUENTRAN EN TIERRA FIRME, CUENTA CON NOVECIENTOS KILOMETROS DE LITORAL QUE CONSTITUYEN UN GRAN ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO DE ESTA ACTIVIDAD.

A LAS ZONAS TURISTICAS EXISTENTES: ALGUNAS DE ELLAS CON UNA LARGA TRADICION COMO COZUMEL E ISLA MUJERES, OTRAS RECIENTES COMO CANCUN O BACALAR: SE LES DEBERAN SUMAR A LA REGION LAS AREAS NUEVAS COMO XEL-HA, TULUM, BOCA PAILA, -- BAHIA DE LA ASUNCION, ETC. PARA ESTO SE CUENTA YA CON UNA PLANEACION EFICIENTE Y DE UN CONSTANTE ESFUERZO DE INTEGRACION MARITIMA, TERRESTRE Y AEREA.



● Atractivo turístico natural que cuenta con 500 cuartos de hotel. El visitante encuentra la tranquilidad del lugar como una de los principales atractivos además de su belleza natural.

● Planeado y diseñado como desarrollo turístico integral que cuenta con: 35 hoteles con capacidad de alojamiento de 6218 camas; un campo de golf de 18 hoyos; un centro de convenciones y atractivos naturales ideales para la práctica de deportes acuáticos como: La natación, pesca, voleo, wind surfing, buceo, etc.

● Isla del Caribe mexicana conocida mundialmente, de transparentes aguas y gran riqueza submarina, paraíso de buceadores y pescadores, con 37 hoteles con un total de 1809 cuartos.

● Región de 13 km. de litoral denominada XEL-HA por ser este el principal atractivo turístico de la zona. Cuenta además con caletas extraordinarias como: CHEMUYIL, YALKU y bellísimas playas en XCACEL y AKUMAL.

● Pequeño caserío con mar por un costado y laguna por el otro, los cuales le dan al lugar un marco de inigualable belleza.

● Bahía de aguas tranquilas y paisaje pintoresco que conserva su belleza natural.

● Excelente laguna de aguas tranquilas y transparentes, propias para el deleite de actividades náuticas.

Zonas Turísticas

3.2.5. MEDIO FISICO.

EL CLIMA EN EL CARIBE MEXICANO ES TROPICAL, CALIDO Y HUMEDO DURANTE TODO - EL AÑO Y CON UNA ESCASA VARIACION EN LA TEMPERATURA: SIENDO LOS MESES MAS CALIDOS ABRIL Y MAYO, Y ENERO EL MES MAS FRESCO; SIENDO ESTE UN CLIMA IDEAL PARA EL TURISMO.

EL PROMEDIO ANUAL DE DIAS LLUVIOSOS ES DE 139, TENIENDO EN JUNIO Y SEPTIEMBRE LOS MESES MAS LLUVIOSOS CON UNA PRECIPITACION MAXIMA REGISTRADA DE 1,600MM.

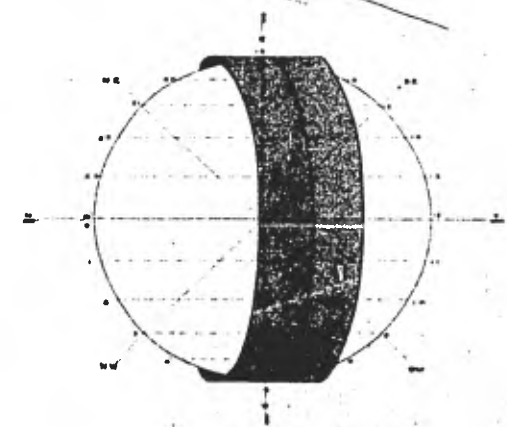
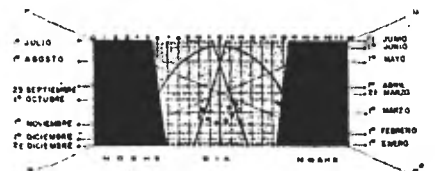
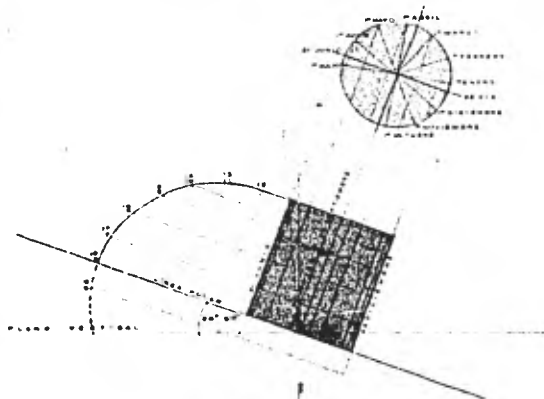
LOS SUELOS SON ALTAMENTE PERMEABLES LO CUAL IMPIDE LA FORMACION DE CORRIENTES SUPERFICIALES, EXISTIENDO SOLAMENTE EL RIO HONDO, PERO CON UNA GRAN ABUNDANCIA DE LAGUNAS, CENOTES Y MANGLARES.

LOS VIENTOS ALISIOS RECORREN CASI TODO EL AÑO LAS COSTAS DEL CARIBE MEXICANO CON DIRECCION E - SE., Y EN OTOÑO E INVIERNO CON DIRECCION N-NE.

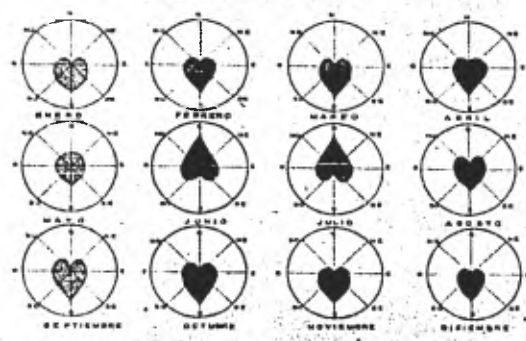
SE PUEDEN PRESENTAR EVENTUALMENTE HURACANES PROVENIENTES DEL MAR CARIBE DURANTE LOS MESES DE AGOSTO Y SEPTIEMBRE.

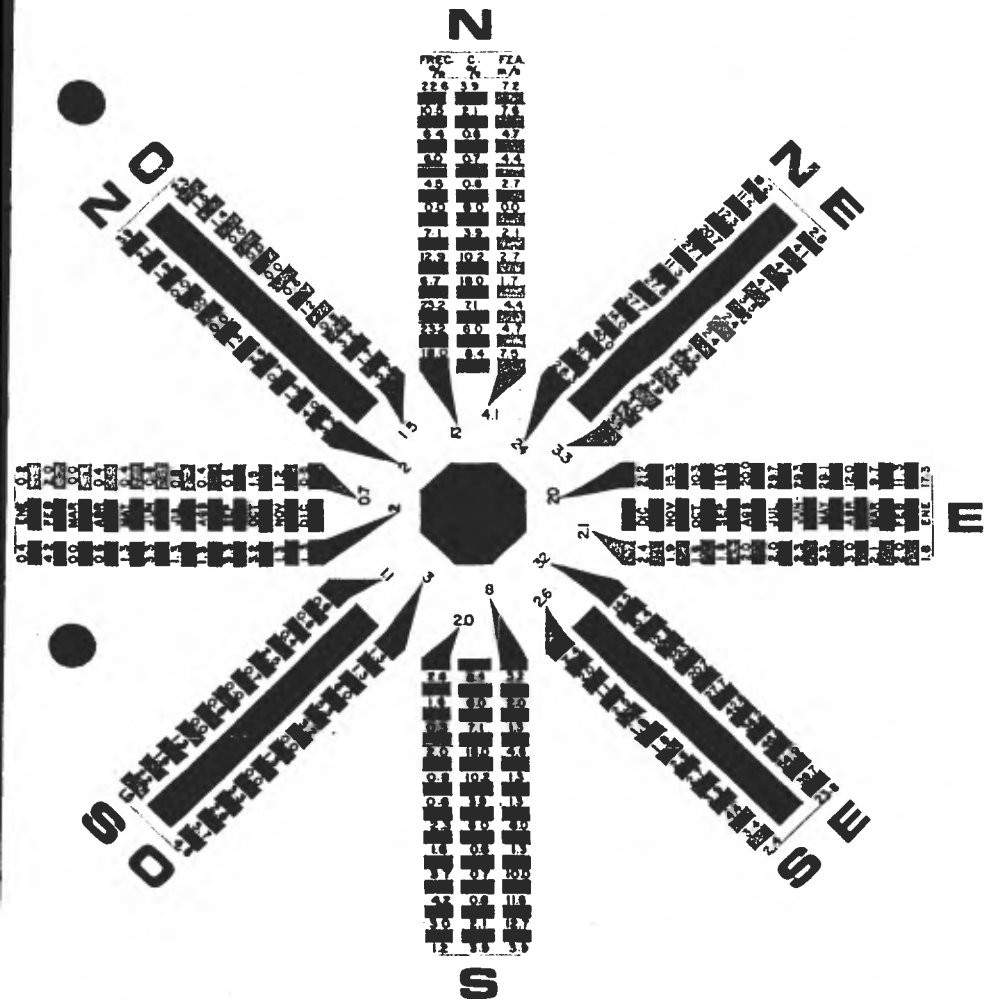
LA VELOCIDAD PROMEDIO DE LOS VIENTOS ALISIOS ES DE 3.0 M/SEG.

Grafica Solar



CARDIODES





DIRECCION: La dirección de la fuerza está indicada por las columnas que corresponden a los puntos cardinales.

FUERZA: En cada punto cardinal se da el valor promedio mensual de la fuerza de los vientos en metros/seg. La punta de la franja registra el promedio anual.

FRECUENCIA: Indica el porcentaje de tiempo promedio mensual de vientos registrados con esa dirección. La punta indica el promedio anual.

CALMAS: Es la ausencia de viento o la fuerza mínima del mismo que no permite ser registrada. En la columna del centro está indicado el porcentaje promedio mensual de calmas y en el polígono central de la gráfica se indica el promedio anual.

Vientos

3.2.6. FLORA Y FAUNA TERRESTRE.

EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO EXISTEN GRANDES PORCIONES DE SU TERRITORIO - VIRGEN; EL LITORAL SE UNE A LA SELVA TRADICIONAL DE LA PENINSULA JUNTO CON OTRO TIPO DE VEGETACION COMO: LOS COROZALES, LA PALMA REAL Y GRANDES ZONAS DE MANGLA RES, JUNTO AL CHACA, ZAPOTE Y MADERAS PRECIOSAS.

LA REGION ES REFUGIO DE SISTEMAS FAUNISTICOS DE GRAN INTERES COMO SON: VENADOS, MONOS, JABALIES Y ARMADILLOS QUE COMPARTEN LA SELVA CON PERDICES, LIEBRES Y GUAJOLOTES SILVESTRES. A ESTOS SE UNE EL LAGARTO Y LA TORTUGA Y NUMEROSAS ESPECIES DE AVES ACUATICAS QUE SE ENRIQUECEN CON LA PRESENCIA DE LAS ESPECIES MIGRATORIAS QUE SIGUEN LAS RUTAS DEL MISSISSIPPI, CENTRAL Y DEL ATLANTICO.

3.2.7. FLORA Y FAUNA MARINA.

EN EL MAR DEL CARIBE MEXICANO SE ENCUENTRAN UNA GRAN VARIEDAD DE ESPECIES-MARINAS; RECURSO INAPRECIABLE PARA EL PESCADOR LOCAL Y CON GRANDES MARAVILLAS - PARA EL BUCEADOR Y LA PESCA DEPORTIVA: EN SUS AGUAS SE MEZCLAN UNA GRAN VARIEDAD DE ESPECIES VEGETALES Y ANIMALES. DESDE EL FAMOSO CORAL NEGRO HASTA LOS PECES MULTICOLORES PECES DE CHANCANAB Y XEL-HA. LAS AGUAS DEL CARIBE MEXICANO -- ALOJAN MAS DE 200 ESPECIES ANIMALES Y UNA VARIADA FLORA ACUATICA.

LA IMPORTANCIA COMERCIAL DE LA LANGOSTA SE CONJUGA ASI CON EL PEZ VELA Y - EL MERLIN QUE PROPORCIONAN UNA GRAN EMOCION PARA EL DEPORTISTA O EL PLACER DE - CONVIVENCIA QUE EL BUCEADOR COMPARTI CON PECES MARIPOSA, ANGELES, BARRILETES Y- OTRAS ESPECIES EN UN MUNDO SUBMARINO CALIDO Y LUMINOSO.

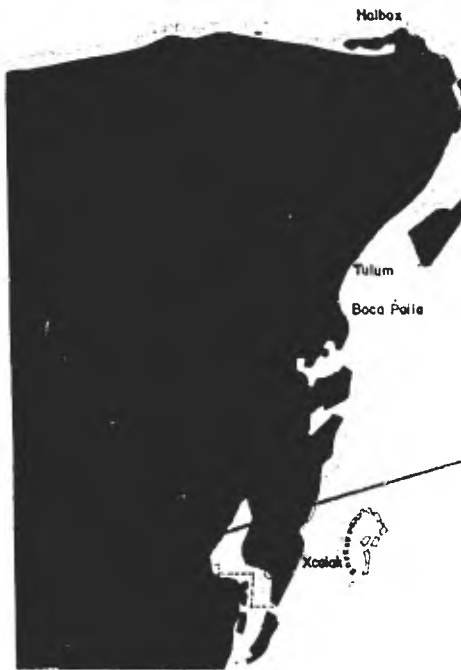
3.2.8. COMUNICACIONES AEREAS.

EL ESTADO DE QUINTANA ROO CUENTA CON TRES AEROPUERTOS INTERNACIONALES, EN LAS CIUDADES DE CHETUMAL, CANCUN Y COZUMEL, JUNTO CON OTROS AEROPUERTOS DE MEDIANO Y CORTO ALCANCE EN ISLA MUJERES, CARRILLO PUERTO, AKUMAL, BOCA PAILA, XCALAC Y HOLBOX.

LA CIUDAD CAPITAL DEL ESTADO CHETUMAL, RECIBE VUELOS COMERCIALES DE MERIDA Y LA CIUDAD DE MEXICO; CANCUN EN VUELOS DIARIOS SE COMUNICA CON MERIDA, HOUSTON, MIAMI Y EL D.F., Y ACTUALMENTE SE CONECTA CON VUELOS DIRECTOS A LAS CIUDADES DE MADRID Y PARIS; COZUMEL TIENE ACCESO AEREO DIARIO DESDE LA CIUDAD DE MEXICO, MERIDA, HOUSTON, MIAMI E ISLA MUJERES.

LA COMUNICACION DIARIA DEL ESTADO CON LOS CENTROS DE HOUSTON Y MIAMI, Y CON LA CONEXION DIRECTA CON LAS CIUDADES DE MADRID Y PARIS REPRESENTA LA PUERTA DE ENTRADA DIRECTA MAS IMPORTANTE DEL TURISMO EXTRANJERO, NO SOLO ESTADOUNIDENSE, SINO CANADIENSE Y EUROPEO.

EL CONVENIO BILATERAL AEREO, CELEBRADO ENTRE LOS GOBIERNOS DE MEXICO Y ESTADOS UNIDOS, ABRIRA MAYORES POSIBILIDADES PARA EL FLUJO DE TURISMO EXTRANJERO AL CARIBE MEXICANO, YA QUE INCLUYE VEINTIDOS RUTAS QUE COMUNICARAN A LA PENINSULA CON PUERTO RICO, MIAMI, HOUSTON, NUEVA ORLEANS, TAMPA, DALLAS, FORT WORTH, ATLANTA, CHICAGO, MINNEAPOLIS, ST. PAUL, DETROIT, CLEVELAND, FILADELFIA, NUEVA-YORK, WASHINGTON, BALTIMORE, CANADA Y EUROPA.



Dallas
Houston
Kansas City
Los Angeles
Miami
New Orleans
New York
San Antonio
San Luis Missouri
La Habana
Madrid

Acapulco
Merida
Mexico
Monterrey

CANCUN

COZUMEL

Merida
Mexico
Monterrey

Houston
Miami
New York

Tulum
Boca Paila

Comunicaciones Aereas



3.2.9. COMUNICACIONES PORTUARIAS.

ACTUALMENTE EN EL CARIBE INTERNACIONAL CIRCULAN SIETE Y MEDIO MILLONES DE TURISTAS DE LOS CUALES EL 35% LO HACE POR MAR. EL SECTOR TURISTICO TIENE COMO OBJETIVO PRIMORDIAL EL INTEGRAR EL CARIBE MEXICANO A ESTA IMPORTANTE CORRIENTE TURISTICA.

ESTO SERA FACTIBLE INCREMENTANDO EL NUMERO, CALIDAD Y CAPACIDAD DE LAS ACTUALES INSTALACIONES Y SERVICIOS OFRECIDOS; CON UN PLAN INTEGRAL DE PUERTOS Y - ATRACTIVOS A LO LARGO DE LA COSTA, LA INSTAURACION DE UN SERVICIO REGULAR DE FERREY TURISTICO DESDE GALVESTON Y/O MIAMI, LA INTEGRACION CON LOS SISTEMAS DE CRUCEROS TURISTICOS QUE ACTUALMENTE SE EFECTUAN CON GRAN EXITO, Y LA COMUNICACION RAPIDA ENTRE COZUMEL Y CANCUN.

EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MARITIMOS DEL CARIBE MEXICANO CONDUCE, NO SOLAMENTE AL FLUJO DEL TURISMO, SINO A UN IMPULSO BASICO Y NECESARIO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, PESQUERAS Y DE COMERCIALIZACION.

3.2.10. COMUNICACIONES TERRESTRES.

EL ESTADO DE QUINTANA ROO CUENTA CON UN TOTAL DE 2623,4 KM DE CARRETERAS, DE LOS CUALES 936 KM CORRESPONDEN A CARRETERAS FEDERALES, 567 A CARRETERAS ESTATALES, 80 A CAMINOS VECINALES Y 1040,4 KM A CAMINOS RURALES.

PARALELO A LA COSTA DEL CARIBE CORRE EL EJE PRINCIPAL DE COMUNICACIONES EN EL ESTADO, DESDE PUERTO JUAREZ HASTA CHETUMAL CONTINUANDO POR LA MARGEN DEL RIO HONDO HACIA BELICE, CONECTANDOSE EN AMBOS EXTREMOS CON LAS CARRETERAS HACIA MERIDA POR EL NORTE Y HACIA ESCARCEGA, CAMPECHE Y VILLAHERMOSA POR EL SUR.

POR EL CENTRO DEL ESTADO SE TIENE UN ACCESO DESDE MERIDA Y VALLADOLID A JOSE MA. MORELOS Y FELIPE CARRILLO PUERTO A TRAVES DEL AREA MAYA.

LOS PLANES VIALES CONSIDERAN LA REALIZACION DE LA CARRETERA CHEMAX-COBA -- QUE DARA UNA ALTERNATIVA MAS DIRECTA DE COMUNICACION DESDE MERIDA HACIA LA COSTA DEL CARIBE EN EL AREA DE TULUM, ASI COMO LA AMPLIACION DE LAS VIAS DESDE ESTA ZONA HASTA CANCUN.

3.2.11. ASPECTOS SOCIALES Y ECONOMICOS.

CORRESPONDIENTE CON SU ACELERADO IMPULSO DE DESARROLLO, EL ESTADO DE QUINTANA ROO PRESENTA TASAS DE CRECIMIENTO DEMOGRAFICO BASTANTE SIGNIFICATIVAS: ASI, EN EL PERIODO 1950-1970 LA POBLACION TOTAL DEL ESTADO CRECIO A UN RITMO PROMEDI--DIO DE 6.10% ANUAL, Y SE TIENE CALCULADO QUE EL CRECIMIENTO PROMEDIO DE LOS CENTROS URBANOS ESTATALES ALCANZA ACTUALMENTE UN 10.9% ANUAL, SI BIEN ESTA ULTIMA-CIFRA SE VE FUERTEMENTE INFLUENCIADA POR EL FENOMENO CANCUN.

LA TASA DE MORTALIDAD GENERAL EN EL ESTADO ES DESDE HACE MUCHO TIEMPO MENOR QUE LA NACIONAL, SIENDO LA MAS BAJA EN EL PAIS EN 1972 (4.8 AL MILLAR).

EL ANALFABETISMO SE HA REDUCIDO EN SUS VALORES RELATIVOS DEL 30.8% EN 1960 AL 23.8% EN 1970, ESTIMANDOSE LA POBLACION ANALFABETA ACTUAL EN UN 13% DE LA TOTAL.

QUINTANA ROO OSTENTA SU CONDICION DE ESTADO DESDE EL 4 DE OCTUBRE DE 1974; SIN EMBARGO ESTA FECHA MARCA SOLAMENTE UN HITO EN EL LARGO DEVENIR HACIA EL FUTURO DE UNA PARTE DE LA NACION.

HASTA ANTES DE 1935, QUINTANA ROO ERA PRACTICAMENTE UN AREA NACIONAL DE RESERVA, NETAMENTE RURAL, MUY ESCASAMENTE POBLADA Y SIN PERSPECTIVAS INMEDIATAS -- DE DESARROLLO. LA ACCION REFORMADORA Y COLONIZADORA DEL GOBIERNO FEDERAL, A PARTIR DE ESA EPOCA, Y EL TURISMO, ACTIVIDAD QUE EN FORMA ACELERADA GENERO DEMANDAS DE TODA CLASE DE SATISFACTORES, ACELERARON UN PROCESO DE DESARROLLO QUE CULMINO CON LA CREACION DEL ESTADO EN LA FECHA CITADA.

LA VIVIENDA QUINTANARROENSE ES DIFÍCIL DE CALIFICAR POR CRITERIOS URBANOS; SIN EMBARGO AUN EN BASE A ESTOS PUEDE DECIRSE QUE EL NIVEL DE VIDA SE HA INCREMENTADO AL AUMENTAR LOS PORCENTAJES DE HABITACION DE TABIQUE Y MADERA EN 1.5% Y 46% RESPECTIVAMENTE EN EL DECENIO 60-70; EN IGUAL FORMA EL INDICE DE CASAS CON DRENAJE AUMENTO EN UN 10% ABSOLUTO EN EL MISMO LAPSO.

LA DIETA ALIMENTICIA EN EL ESTADO, SEGUN LOS INDICADORES GENERALES DE 1970 ES SUPERIOR A LA MEDIA NACIONAL, YA QUE EL 84.5% CONSUME CARNE, EL 89.3% HUEVO, EL 62.10% CONSUME PESCADO Y EL 81.2% PAN DE TRIGO; LAS MEDIAS NACIONALES SON DE 79%, 77%, 30% Y 68%.

3.2.12. INDICADORES TURISTICOS

EL TRIANGULO CANCUN, COZUMEL, ISLA MUJERES, COMO PARTE INTEGRANTE DE UNA - IMPORTANTE ZONA TURISTICA RECONOCIDA INTERNACIONALMENTE, CONFORMA UN CENTRO COMUN DE DESTINO EXCEPCIONAL DADO SU PROXIMIDAD CON LOS MERCADOS DOMINANTES EN LA ZONA.

ACTUALMENTE EL TURISMO QUE VISITA DICHO TRIANGULO ES DE ORIGEN NACIONAL -- PRINCIPALMENTE, DOMINANDO POR UN LEVE MARGEN AL TURISMO EXTRANJERO; DEL COMPO-- NENTE NACIONAL UN GRAN PORCENTAJE ESTA INTEGRADO POR TURISTAS PROCEDENTES DEL - SURESTE Y LA PROPIA PENINSULA, DADO EL BAJO COSTO DE ACCESO QUE PARA ESTOS RE-- PRESENTA.

DENTRO DEL MERCADO EXTRANJERO, EL COMPONENTE MAYORITARIO ES EL TURISMO NORTEAMERICANO, ESTADOUNIDENSE Y CANADIENSE. LOS DE ORIGEN EUROPEO Y JAPONES EN - EL AREA PENINSULAR SON MAS ALTOS QUE LA MEDIA TOTAL EN EL PAIS.

CIUDAD	VISITANTES POR VIA AEREA			VISITANTE POR OTRO MEDIO	
	AÑO	NACIONAL	EXTRANJERO		TOTAL
ANCUN	1976				
	1977				
	1978				
OZUMEL	1976				
	1977				
	1978				
S L A UJERES	1976	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
	1977	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
	1978	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.

N.D. = NO DISPONIBLE
* = CIFRAS A JUNIO.

DISTRIBUCION DEL GASTO (%) 1975					
CONCEPTOS	INERTE	ALIMENTACION	HOSPEDAJE	OTROS	TOTAL
ALIMENTACION					
HOSPEDAJE					
DIVERSIONES					
TRANSPORTE LOCAL					
SASOLINA Y LUBRICANTES					
ARTESANIAS					
OTRAS MERCANCIAS Y SERVICIOS					
TOTAL					

CIUDAD	CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO					PERSONAS REGISTRADAS EN HOTELES			PERSONAS REGISTRADAS EN HOTELES POR CATEGORIA					
	AÑO	NUM. DE HOTELES	% OCUPACION	NUM. DE CUARTOS	NUM. DE CUARTOS OCUPADOS	NACIONAL	EXTRANJERO	TOTAL	I	II	III	IV	V	TOTAL
ANCUN	1976													
	1977													
	1978													
OZUMEL	1976													
	1977													
	1978													
S L A UJERES	1976												12 000	21 000
	1977												14 000	22 500
	1978												7 000	22 500

3.3. DESARROLLO TURISTICO DEL CARIBE MEXICANO.

DE ACUERDO CON EL PLAN NACIONAL TURISTICO Y CON LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO. LA INTEGRACION TURISTICA REGIONAL ESTA ENFOCADA, MAS QUE A LA CONSTRUCCION DE CENTROS TURISTICOS AISLADOS, A LA CREACION DE ZONAS TURISTICAS LO SUFICIENTEMENTE AMPLIAS COMO PARA CONJUNTAR DIVERSAS ALTERNATIVAS DE OFERTA Y CIRCUITOS DE RECORRIDO, A FIN DE APROVECHAR E INTEGRAR EN FORMA OPTIMA LA RIQUEZA CULTURAL, HISTORICA Y CULTURAL DEL CARIBE MEXICANO.

COMO RESULTADO DE ESTA NUEVA ESTRATEGIA NO SOLAMENTE DEBERA LLEVAR COMO RESULTADO LA CREACION DE DESARROLLAR COMPLETOS Y AUTOSUFICIENTES, SINO TAMBIEN EN LA DISTRIBUCION ADECUADA DEL TERRITORIO Y DE LAS FUNCIONES DE LOS MISMOS DENTRO DE UNA ESCALA DE OPERACION Y ATRACTIVOS QUE PERMITIRA LA EXISTENCIA INTERRELACIONADA, INTERDEPENDIENTES DE CENTROS DE DIVERSA IMPORTANCIA QUE DEBERAN IR DESDE LAS DIMENSIONES Y COMPLEJIDAD DE CANCUN, HASTA PEQUEÑOS DESARROLLOS EN SITIOS CONSERVADOS EN SU MAXIMA CONDICION NATURAL.

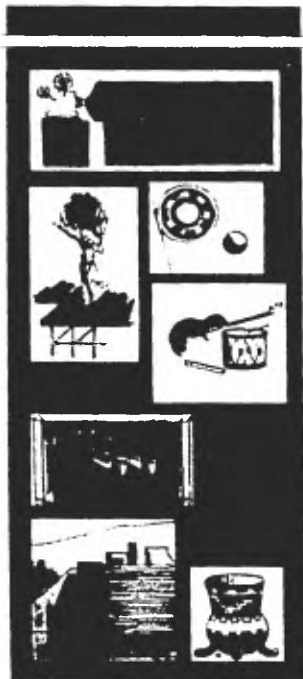
CON LO CUAL SE OFRECERA UNA AMPLIA GAMA DE POSIBILIDADES PARA EL INVERSIONISTA INTERESADO EN EL DESARROLLO Y EL VISITANTE QUE LE PROVOCARA UN INTERES PROPIO E INDIVIDUAL, UNA DIVERSIFICACION DE LA OFERTA, UNA MAYOR ESTADIA TURISTICA Y UNA MAYOR INTEGRACION BASICA REGIONAL.

ES ASI COMO EL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, FONATUR, HA VENIDO LLEVANDO UNA POLITICA ORIENTADA HACIA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DE LOS RECURSOS TURISTICOS DEL PAIS.

FONATUR HA IMPULSADO Y DADO ORIGEN AL DESARROLLO DE DIVERSOS CENTROS TURIS-
TICOS INTEGRALES, DE LOS CUALES CANCUN ES EL CENTRO PILOTO Y, POR LOS ALCANCES-
OBTENIDOS HASTA LA FECHA, EL MAS REPRESENTATIVO.

EN CANCUN SE CREO UN NUEVO CENTRO DE ACTIVIDAD ECONOMICA IMPORTANTE AL NOR-
TE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO QUE, COMPLEMENTANDO Y EQUILIBRANDO LA ATRACCION -
SOCIAL DE SU CAPITAL, CONFORMARA JUNTO CON ESTA LOS EXTREMOS DE UN CORREDOR QUE,
GENERARA A MEDIANO PLAZO LOS INCENTIVOS PARA EL COMPLETO DESENVOLVIMIENTO DE --
LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN TODA LA EXTENSION DEL CARIBE MEXICANO.

FUNDAMENTOS DE DESARROLLO



3.4. FIDEICOMISO CALETA DE XEL-HA Y DEL CARIBE.

EL FIDEICOMISO CALETA DE XEL-HA Y DEL CARIBE TIENE JURISDICCION SOBRE CASI 36,000 HECTAREAS DEL CARIBE MEXICANO, LAS CUALES ESTAN DISTRIBUIDAS ENTRE LA ISLA DE COZUMEL Y EL LITORAL CONTINENTAL, DESDE LA CALETA DE XEL-HA EN EL SUR, -- HASTA LA CALETA DE YALKU AL NORTE.

EL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO TURISTICO, ES EL INSTRUMENTO FUNDAMENTAL REALIZADO POR EL FIDEICOMISO PARA LOGRAR SUS OBJETIVOS, EN EL CUAL SE INTEGRO EN-BASE A LOS ESTUDIOS DE PLANEACION FISICA Y EVALUACION DE LOS RECURSOS NATURALES; ANALISIS Y VALORACION DEL MERCADO TURISTICO; INVENTARIO Y PROPOSICIONES A LOS RECURSOS HUMANOS, PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA; EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL DE LA ZONA, Y FINALMENTE, LAS PROPOSICIONES RELATIVAS AL ASPECTO ECONOMICO Y FINANCIERO DEL PROYECTO Y EL TIEMPO DE SU DESARROLLO.

INTEGRADO YA A LOS PROGRAMAS E INICIATIVAS FEDERALES Y ESTATALES Y CON UN-AMPLIO APOYO DE LA COMUNIDAD, EL FIDEICOMISO TIENE COMO OBJETIVO FINAL DE SUS ACCIONES EL LOGRAR EL DESARROLLO TURISTICO EN SU AREA DE INFLUENCIA QUE, COMPLEMENTANDO Y DIVERSIFICANDO LA OFERTA QUE REPRESENTA CANCUN, COMBINE LAS ACCIONES OFICIAL Y PRIVADA A FIN DE OBTENER UNA ALTA RENTABILIDAD SOCIAL Y ECONOMICA DEL PROPIO DESARROLLO; GENERANDO DIVISAS POR ESTE CONCEPTO AL PAIS Y PROPORCIONANDO, A LA COMUNIDAD EN GENERAL Y A LOS PARTICIPANTES ACTIVOS DEL PROCESO TURISTICO EN PARTICULAR.

3.4.1. ASIGNACION DE CUARTOS POR ALTERNATIVAS Y SUS VARIANTES.

ASIGNACION DE CUARTOS POR ALTERNATIVAS Y SUS VARIANTES

ALTERNATIVA	VARIANTES	CUARTO POR AÑO	DISTRIBUCION DE CUARTOS ANUALES.		DISTRIBUCION DE CUARTOS A CORTO PLAZO (1982).	
			COZUMEL	XEL-HA	COZUMEL	XEL-HA
A	A ₁	235	235	0	940	0
	A ₂		0	235	0	940
B	B ₁	433	235	198	940	724
	B ₂		198	235	724	940
	B ₃		0	433	0	1664
	B ₄		433	0	1664	0
C	C ₁	650	235	415	940	1660
	C ₂		433	217	1664	936
	C ₃		0	650	0	2660
	C ₄		650	0	2660	0

VARIABLES FACTIBLES

- 1.- C₁
- 2.- C₂
- 3.- B₂
- 4.- B₁
- 5.- A₁

} ORDEN PRIORITARIO

3.4.2. INVERSIONES REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO**INVERSIONES REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO POR ALTERNATIVAS, OPCIONES Y HORIZONTES DE PLANEACION** (MILLONES DE PESOS A PRECIOS ACTUALES CONSTANTES).

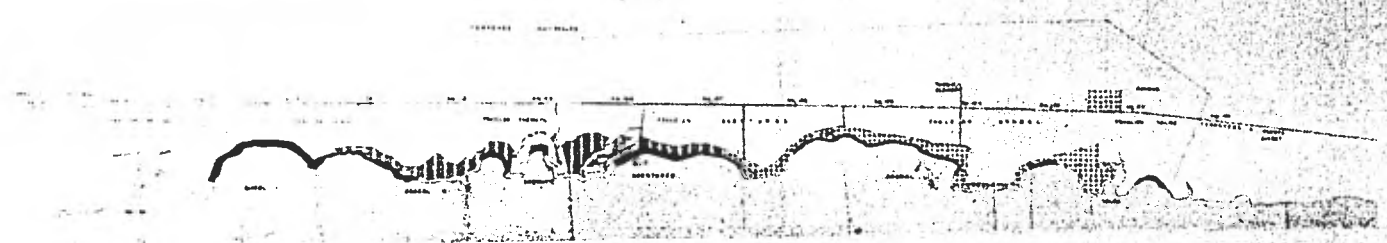
INVERSIONES Y CUARTOS POR LOCALIZACION.		C ₁			C ₂			B ₂			B ₁			A ₁		
		1982	1990	2000	1982	1990	2000	1982	1990	2000	1982	1990	2000	1982	1990	2000
COZUMEL	NUMERO DE CUARTOS	940	1880	2350	1664	2380	4100	724	1400	1750	940	1880	2350	940	1880	2350
	INVERSION NECESARIA	470	940	1175	832	1640	2050	362	700	875	470	940	1175	470	940	1175
XEL-HA	NUMERO DE CUARTOS	1660	3320	4150	936	1920	2400	940	1880	2350	724	1400	1750	-	-	-
	INVERSION NECESARIA	830	1660	2075	468	960	1200	470	940	1175	362	700	875	-	-	-
NUMERO DE CUARTOS	NUMERO DE CUARTOS	2600	5200	6500	2600	5200	6500	1664	3280	4100	1664	3280	4100	940	1880	2350
	INVERSION NECESARIA	1300	2600	3750	1300	2600	3750	832	1640	2050	832	1640	2050	470	940	1175

3.5. PLAN MAESTRO DE LA PORCION CONTINENTAL

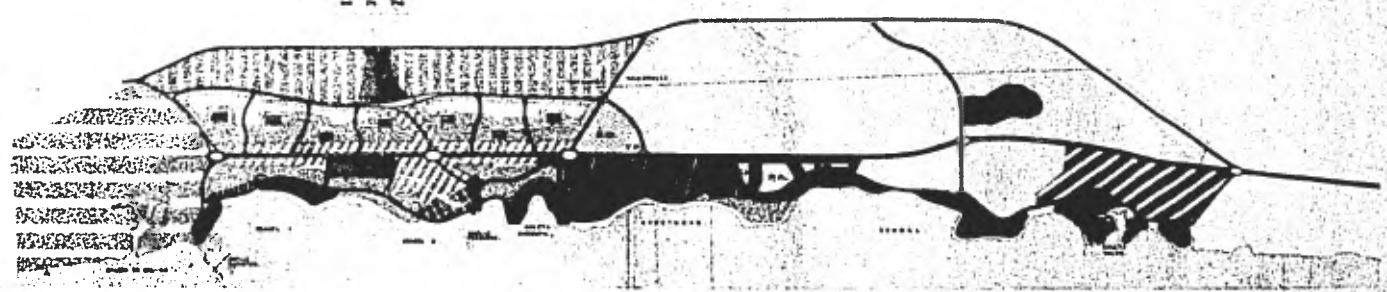
LA PORCION CONTINENTAL DEL FIDEICOMISO ESTA FORMADA POR UNA FRANJA COSTERA DE 13 KMS CON UNA PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 2 KMS. LO QUE CONSTITUYE UN TERRITORIO DE APROXIMADAMENTE 2,600 HAS., CONFORMADO POR LOS PREDIOS DE XEL-HA, XCACEL, CHEMUYIL, AVENTURAS, AKUMAL Y YALKU.

EL PLAN MAESTRO DEFINE LAS ASIGNACIONES CON DESTINO TURISTICO DE 430 HAS., QUE COMPRENEN AREAS RESIDENCIALES Y HOTELERAS DE DIFERENTES CARACTERISTICAS Y DENSIDADES.

ESTO SERA COMPLEMENTADO CON INSTALACIONES MARITIMAS Y TERRESTRES, EL PARQUE ANTROPOLOGICO Y ECOLOGICO DE XEL-HA, UN CLUB DE GOLF, CENTROS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, Y LA POBLACION DE APOYO NECESARIA Y SUFICIENTE PARA EL COMPLETO DESARROLLO.



ESTADO ACTUAL



USO DEL SUELO

SIMBOLOGIA

- ESTADO ACTUAL**
- [Symbol] Zona Urbana
 - [Symbol] Zona Industrial
 - [Symbol] Zona Comercial
 - [Symbol] Zona Agrícola
 - [Symbol] Zona Forestal
 - [Symbol] Zona de Protección Ambiental
 - [Symbol] Zona de Reserva
 - [Symbol] Zona de Desarrollo

- [Symbol] Zona de Reserva
- [Symbol] Zona de Desarrollo
- [Symbol] Zona de Protección Ambiental
- [Symbol] Zona Agrícola
- [Symbol] Zona Forestal
- [Symbol] Zona Urbana
- [Symbol] Zona Industrial
- [Symbol] Zona Comercial

- [Symbol] Zona de Reserva
- [Symbol] Zona de Desarrollo
- [Symbol] Zona de Protección Ambiental
- [Symbol] Zona Agrícola
- [Symbol] Zona Forestal
- [Symbol] Zona Urbana
- [Symbol] Zona Industrial
- [Symbol] Zona Comercial

- USO DEL SUELO**
- [Symbol] Zona de Reserva
 - [Symbol] Zona de Desarrollo
 - [Symbol] Zona de Protección Ambiental
 - [Symbol] Zona Agrícola
 - [Symbol] Zona Forestal
 - [Symbol] Zona Urbana
 - [Symbol] Zona Industrial
 - [Symbol] Zona Comercial

- [Symbol] Zona de Reserva
- [Symbol] Zona de Desarrollo
- [Symbol] Zona de Protección Ambiental
- [Symbol] Zona Agrícola
- [Symbol] Zona Forestal
- [Symbol] Zona Urbana
- [Symbol] Zona Industrial
- [Symbol] Zona Comercial



Small text or labels associated with the inset maps, possibly providing scale or specific details.

3.6. IMPORTANCIA DEL CLUB DE GOLF.

LA CREACION DE SERVICIOS COMO EL CLUB DE GOLF, CLUB DE RAQUETA, PESCA, RESTAURANTES, ETC., SIRVEN PARA ELEVAR LA CATEGORIA DEL CENTRO TURISTICO Y ASI PUE DA SER MAS COMPETITIVO CON RESPECTO A OTROS CENTROS TURISTICOS.

ACTUALMENTE EN MEXICO LOS PRECIOS DE LOS CUARTOS DE HOTEL SON ELEVADOS Y EL SERVICIO EN LA MAYORIA DE LOS CENTROS TURISTICOS NO ES DE PRIMERA, POR LO QUE EN LA MAYORIA DE LOS CASOS SE PIERDE COMPETIBILIDAD. PARA QUE PUEDAN SER MAS COMPETITIVOS LOS CENTROS TURISTICOS, DESDE UN PUNTO DE VISTA PERSONAL HABRIA TRES OPCIONES.

LA PRIMERA SERIA BAJAR PRECIOS LO CUAL SERIA MUY DIFICIL PORQUE LA INFLACION ES ALTA, LO CUAL HACE QUE LOS SUELDOS Y LOS PRECIOS ESTEN ALTOS, Y BAJAR PRECIOS EMPEZARIA A HACER ANTIECONOMICO PARA LOS HOTELES.

LA SEGUNDA OPCION SERIA QUE NUESTRA MONEDA SE DEVALUARA, PERO CREO QUE NO ME CORRESPONDE A MI, DETERMINAR SI SERIA O NO BENEFICIOSO PARA LA ECONOMIA DEL PAIS, POR LO MISMO DESCARTO ESTA POSIBILIDAD PUES CORRESPONDE A TODO UN ANALISIS ECONOMICO.

LA TERCERA POSIBILIDAD SERIA ELEVAR EL NUMERO DE SERVICIOS, LA CALIDAD DEL SERVICIO Y MAYOR EFICACIA EN LA OPERACION, ASI LA CALIDAD DE LOS CENTROS TURISTICOS AUMENTA Y EL TURISTA AUNQUE PAGUE UN PRECIO ALTO, ESTA RECIBIENDO UN BUEN

SERVICIO, Y APARTE CREA MAYOR NUMERO DE EMPLEOS, POR LO QUE CREO QUE ESTA POSIBILIDAD PUEDE SER BUENA Y DE LAS MAS IDONEAS.

LA CONSTRUCCION DEL CAMPO DE GOLF, APARTE DE QUE ES UN SERVICIO MAS QUE SE LE DA AL TURISTA, QUEDA DENTRO DEL DESARROLLO TURISTICO COMO UNA GRAN AREA VERDE, Y ELEVA BASTANTE LA CALIDAD DEL LUGAR, POR LO QUE DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DESARROLLO TURISTICO ESTA BIEN JUSTIFICADO.

3.6.1. JUSTIFICACION ECONOMICA

LA JUSTIFICACION ECONOMICA LA DIVIDIRE EN DOS PARTES, LA PRIMERA QUE ES EL COSTO DEL CAMPO Y LA RECUPERACION DE LA INVERSION, LA CUAL SE EXPLICA MAS DETALLADAMENTE EN EL CAPITULO DE ANALISIS FINANCIERO.

LA SEGUNDA SERIA EL MANTENIMIENTO DEL CAMPO Y SU RENTABILIDAD, LA CUAL EXPONGO A CONTINUACION Y LA PROPUESTA DEL SISTEMA DE OPERABILIDAD DEL CAMPO SI PUEDE O NO SER RENTABLE.

PARA ESTE CASO TOMAREMOS EN CUENTA LAS DOS ETAPAS DE CONSTRUCCION DEL CAMPO EN BASE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO QUE SERIAN LA PRIMERA A 1990 CON 3320 CUARTOS DE HOTEL Y LA SEGUNDA AL AÑO 2,000 CON 4150 CUARTOS DE HOTEL. EL ANALISIS ESTA BASADO A PRECIOS Y PESOS ACTUALES (1981).

LA INCIDENCIA DE JUGADORES DE GOLF CORRESPONDE A LA INCIDENCIA DEL TURISMO AL LUGAR, POR LO CUAL SE PUEDEN MARCAR TRES TEMPORADAS AL AÑO.

LA PRIMERA ESTARIA COMPRENDIDA POR LOS MESES DE: DICIEMBRE, ENERO, FEBRERO Y MARZO, QUE SERIA LA TEMPORADA MAS FUERTE, DESPUES TENEMOS LOS MESES DE ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO QUE SERIA LA TEMPORADA MEDIA Y LOS MESES PEORES QUE SERIAN SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE.

EL COSTO DE MANTENIMIENTO DE UN CAMPO DE GOLF ACTUALMENTE ES DE APROXIMADA

MENTE \$ 500,000.00 MENSUALES PARA UN CAMPO DE 18 HOYOS Y DE UNOS \$350,000.00 -- MENSUALES PARA UN CAMPO DE 9 HOYOS,

LA MAYORIA DE LOS CAMPOS DE GOLF DE CENTROS TURISTICOS EN MEXICO TRABAJAN A BASE DE QUE EL JUGADOR PAGUE SU DERECHO DE CAMPO (GREEN FEE) PERO ESTE SISTEMA NO HA DADO RESULTADO, Y ES POR ESO QUE LA MAYORIA ESTA TRABAJANDO CON DEFICIT Y A BASE DE SUBSIDIO, A CONTINUACION SE DEMUESTRA EL RESULTADO CON EL SISTEMA A BASE DE PAGAR DERECHO DE CAMPO (GREEN FEE).

EL ANALISIS SE HARA CON LA SEGUNDA ETAPA DE CONSTRUCCION, 4150 CUARTOS DE HOTEL, LA GENTE DE LAS VILLAS TURISTICAS Y EL FRACCIONAMIENTO Y CON EL CAMPO DE 18 HOYOS.

LOS DATOS DE NUMERO DE JUGADORES ES BASADO CON LA EXPERIENCIA DE LOS DATOS OBTENIDOS DE LOS CAMPOS DE CANCUN, IXTAPA Y PUERTO VALLARTA.

NUMERO DE JUGADORES AL AÑO.

MES	NUMERO JUGADORES DIARIOS	NUMERO DE JUGADORES MENSUAL
DICIEMBRE	60	1 860
ENERO	90	2 790
FEBRERO	90	2 520
MARZO	90	2 790
ABRIL	45	1 350
MAYO	30	930
JUNIO	30	900
JULIO	45	1 395
AGOSTO	45	1 395
SEPTIEMBRE	9	270
OCTUBRE	9	279
NOVIEMBRE	25	750

TOTAL DE JUGADORES AL AÑO = 17 229 JUGADORES

PROMEDIO DE JUGADORES DIARIOS = 47 JUGADORES

SUPONIENDO QUE EL COSTO DEL GREEN FEE SEA DE \$250,00, TENEMOS QUE NOS ESTA GENERANDO AL AÑO $250,00 \times 17229 = \$ 4,307,250,00$ ANUALES.

EL COSTO DE MANTENIMIENTO ANUAL ES DE: \$ 500,000.00 x 12= \$ 6,000,000.00.

POR LO CUAL ESTARIA OPERANDO CON UN DEFICIT DE \$ 1,692,750.00. POR LO TANTO SE TENDRIA QUE ELEVAR EL PRECIO DEL GREEN FEE Y YA NO SERIA ATRACTIVO PARA EL JUGADOR.

EL SISTEMA QUE PROPONGO PARA QUE OPERE EL CLUB DE GOLF, ES CREANDO UN IMPUESTO POR USO DE CAMPO DE GOLF, EL CUAL ES PAGADO POR LOS HOTELES Y ESTARIA INCLUIDO EN EL PRECIO DE LAS HABITACIONES; DE ESTA MANERA LOS HOTELES PODRIAN OFRECER DENTRO DE SU PROMOCION EL CAMPO DE GOLF Y SUS HUESPEDES NO TENDRIAN QUE PAGAR EL GREEN FEE Y PODRIAN HACER USO DEL CAMPO DE GOLF.

EL IMPUESTO PODRIA SER DEL ORDEN DE \$10.00 POR NOCHE Y POR CUARTO OCUPADO, - ESTA CANTIDAD NO ENCARECERIA MUCHO EL PRECIO DEL CUARTO DE HOTEL PUES CORRESPONDE APROXIMADAMENTE AL 1.0% DEL PRECIO DE LA HABITACION EN PROMEDIO Y EN CAMBIO ES UN ATRACTIVO MAS QUE PUEDE OFRECER EL HOTEL.

P R I M E R A E T A P A - - - 3 320 CUARTOS DE HOTEL.

M E S	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
UP. HOTELERA	95%	95%	85%	60%	50%	40%	70%	70%	20%	20%	50%	80%
M. CUARTOS/DIA	3 154	3 154	2 822	1 992	1 660	1 328	2 324	2 324	664	664	1 660	2 656
M. CUARTOS/MES	97 774	88 312	87 482	59 760	51 460	39 840	72 044	72 044	19 920	20 584	49 800	82 336
0.00 IMPUESTO	977,740.0	883,120.0	874,820.0	597,600.0	514,600.0	398,400.0	720,440.0	720,440.0	199,200.0	205,840.0	498,000.0	823,360.0

EL TOTAL DE RECAUDACION ANUAL POR CONCEPTO DEL IMPUESTO DE USO DEL CAMPO -
\$ 7,413,560.00.

LAS VILLAS TURISTICAS TENDRIAN UNA CUOTA DE \$250.00 MENSUAL, POR LO TANTO-
TENDRIAMOS ---- \$ 250.00 x 80 CONDOMINIOS --- \$ 20,000.00 x 12 = \$240,000.00. -
LA CUOTA EN LOS LOTES TURISTICOS SERIA DE \$500.00 MENSUALES, OBTENIENDO - - -
\$ 500.00 x 120 LOTES - - - \$ 60,000.00 x 12 = \$ 720,000.00.

EN TOTAL TENEMOS \$ 8,373,560.00 ANUALES, Y EL COSTO DEL MANTENIMIENTO ES-
DE \$ 4,200,000.00 ANUALES, POR LO TANTO DE ESTA FORMA TENDRIAMOS UNA GANANCIA -
ANUAL DE \$ 4,173,560.00 LO CUAL NOS DARIA OPORTUNIDAD DE ESTAR MEJORANDO EL - -
CLUB CONSTANTEMENTE, TENER MAYOR PROMOCION, RENOVAR EQUIPO CONSTANTEMENTE,ETC.

S E G U N D A E T A P A - - - 4150 CUARTOS DE HOTEL

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
UP. HOTELERA	95%	95%	85%	60%	50%	40%	70%	70%	20%	20%	50%	80%
M. CUARTOS/DIA	3 943	3 943	3 527	2 490	2 075	1 660	2 905	2 905	830	830	2 075	3 320
M. CUARTOS/MES	122,233.	118,290	109,337	74,700	64,325	49,800	90,055	90,055	24,900	25,730	62,250	102,920
10.00 IMPUESTO	1.122,330	1.182,900	1.093,370	.747,000	643,250	498,000	900,550	900,550	249,000	257,300	622,550	1.029,200

EN LA SEGUNDA ETAPA DE CONSTRUCCION, EL CLUB ESTARIA RECIBIENDO POR PARTE-
DE LOS HOTELES LA CANTIDAD DE \$ 9,345,950.00 ANUALES.

LAS VILLAS TURISTICAS ESTARIAN APORTANDO LA CANTIDAD DE: \$ 250.0 x 160 CON
DOMINIOS X 12 MESES - - - \$ 480,000.00 ANUALES.

LOS LOTES TURISTICOS PAGARIAN LA CANTIDAD DE: \$ 500.00 x 250 LOTES x 12 ME
SES - - - \$ 1,500,000.00 ANUALES.

EN TOTAL TENEMOS LA CANTIDAD DE \$ 11,325,950.00 ANUALES, Y EL COSTO DEL --
MANTENIMIENTO DEL CAMPO ES DE \$ 6,000,000.00 ANUALES, POR LO TANTO EN ESTA ETA-
PA EL CLUB ESTARIA TRABAJANDO CON UN BENEFICIO DE \$ 5,325,950.00 ANUALES.

4. HISTORIA DEL GOLF.

LA PALABRA " GOLF " SE DERIVA DEL GERMANICO KOLBE, QUE SIGNIFICA SIMPLEMENTE " PALO " . EXCEPTO EL ORIGEN DE SU NOMBRE, EL JUEGO ES POR ENTERO DE CARACTER ESCOCES, AUNQUE EXISTEN ARGUMENTOS EN SENTIDO CONTRARIO. UNO DE ELLOS APUNTA QUE EL JUEGO ES DE ORIGEN HOLANDES, POR UNA SUPOSICION QUE SUGIEREN INNUMERABLES PINTURAS DE VIEJOS MAESTROS, QUE REPRESENTAN A HOLANDESES EN JUEGOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES A LAS DEL GOLF, PERO UNA SEMEJANZA MUCHO MAYOR CON ALGUNA FORMA DE HOCKEY, EL JUEGO MAS ANTIGUO DEL MUNDO.

A PESAR DE ESTOS ARGUMENTOS, ES UN HECHO QUE EL GOLF SE JUGABA EN ESCOCIA-HACE CINCO Y MEDIO SIGLOS, Y NO SE SABE QUE FUESE JUGADO EN NINGUN OTRO SITIO.- HACE CERCA DE SEIS SIGLOS LOS ESCOCESES FUERON QUIENES COMBINARON POR PRIMERA VEZ EN UN JUEGO LAS CARACTERISTICAS DE GOLPEAR UNA PELOTA CON UNA VARIEDAD DE IMPLEMENTOS, CRUZANDO EL CAMPO HASTA UN HOYO EN EL SUELO, SIN LA INTERFERENCIA DE UN OPOSITOR. ESE EL VERDADERO GOLF, Y NINGUN OTRO JUEGO SE LE PARECE.

UNA RONDA NORMAL DE GOLF CONSISTE EN 18 HOYOS JUGADOS EN SU CORRECTA SECUENCIA. ESTO ES, A MENOS QUE UN COMITE ESTIPULE OTRA COSA ANTES DE UN RECORRIDO EN UN TORNEO, DEBEN SER JUGADOS DEL PRIMERO AL DECIMOCTAVO EN EL ORDEN QUE APARECEN EN UNA TARJETA DE ANOTACION. NINGUNA OTRA SUCESION ES LEGALMENTE UNA "RONDA DE GOLF" .

NO SIEMPRE HA ESTADO FIJADA A 18 HOYOS UNA RONDA DE GOLF. PARA DESCUBRIR-COMO SE LLEGO A LA CIFRA DE 18, Y NO A 10, 12 O 20 SE NECESITA UN REGRESO A LA-HISTORIA. A PARTIR DE 1744, LA HONORABLE COMPAÑIA DE GOLFISTAS DE EDIMBURGO -- PRINCIPIO A GOBERNAR INFORMALMENTE EL GOLF, QUE SE JUGABA ENTONCES EN LOS CERCA-NOS LINKS DE LEITH, YA DESAPARECIDOS, Y EL CUAL AHORA SE JUEGA EN MUIRFIELD, -- ALREDEDOR DE 45 MINUTOS EN AUTOMOVIL HACIA EL ESTE DE EDIMBURGO. EN ESE TIEMPO, LEITH TENIA SOLAMENTE CINCO HOYOS, AUNQUE CON EL TIEMPO FUE AMPLIADO A SIETE, Y UNA RONDA DE GOLF SE FIJABA EN CUALQUIER NUMERO AL ACASO. COMO ENTONCES EL -- GOLF ERA JUGADO MANO A MANO, EL NUMERO DE HOYOS EN QUE FUERA UNA RONDA CONSTI--TUIA POCA DIFERENCIA, SIEMPRE Y CUANDO SE ESTABLECIERA ANTES QUE PRINCIPIARA EL JUEGO.

LUEGO, A PARTIR DE UN CONJUNTO DE REGLAS ESTABLECIDO EN 1754, POR UN GRUPO QUE SE HACIA LLAMAR LA SOCIEDAD DE GOLFISTAS DE ST. ANDREWS Y JUGABA GOLF AL -- OTRO LADO DEL ESTERO DE FORTH, A 20.5 KILOMETROS AL NORESTE DE EDIMBURGO, EMPE-ZO A TOMAR LENTAMENTE LA DIRECCION DEL DEPORTE. (AHORA CONOCIDOS COMO EL REAL-Y ANTIGUO CLUB DE GOLF DE ST ANDREWS, ESCOCIA). EN ESE TIEMPO, ST. ANDREWS TE-NIA DOCE HOYOS. SIN EMBARGO, EN UNA RONDA, DIEZ DE ESTOS HOYOS SE JUGABAN DOS-VECES. SE COMENZABA JUGANDO ONCE HOYOS SEGUIDOS, Y LUEGO SE VOLVIA Y JUGABA HA-CIA ATRAS DIEZ DE LOS MISMOS HOYOS; LA RONDA SE TERMINABA JUGANDO UN HOYO SOLI-TARIO CERCA DE DONDE SE HABIA PRINCIPIADO. ASI, UNA RONDA COMPLETA EN ST. AN-DREWS CONSISTIA EN 22 HOYOS.

NO OBSTANTE, LA SOCIEDAD COMBINO EN 1764, CUATRO DE LOS HOYOS EN DOS. CO-MO ESTOS ERAN REPETIDOS EN EL TRANSCURSO DEL JUEGO, UNA RONDA QUEDO REDUCIDA DE FINITIVAMENTE DE 22 HOYOS A 18, NUMERO QUE LLEGO A ACEPTARSE COMO PATRON AL EX-

TENDERSE LA INFLUENCIA DE ST. ANDREWS.

ESA INFLUENCIA HA SIDO ENORME EN EL GOLF DE TODO EL MUNDO, ST. ANDREWS NO SOLAMENTE ESTABLECIO EL GOLF COMO UN JUEGO A 18 HOYOS, SINO AL FORMULAR ESTE -- CONJUNTO DE REGLAS EN 1754, FORMO LAS TEORIAS BASICAS PARA LAS REGLAS QUE EM-- PLEAMOS HASTA NUESTROS DIAS. ADEMAS, MUCHOS AÑOS ANTES, FUE EN ST. ANDREWS DON SE SE UTILIZARON LOS CADDIES POR PRIMERA OCASION. EL TERMINO "CADDIE" SE DERI VA DE LA PALABRA FRANCESA CADET, QUE SIGNIFICA HERMANO MENOR O HIJO. LA PALA-- BRA, INDUDABLEMENTE ENTRO EN ESCOCIA EN REFERENCIA A LOS NIÑOS DE LA NOBLEZA -- FRANCESA QUE FORMABAN GRAN PARTE DE LA CORTE DE MARIA, REINA DE ESCOCIA, QUIEN RESIDIO EN ST. ANDREWS. CON EL TIEMPO, EL TERMINO COMENZO A APLICARSE A MANDA-- DEROS Y CARGADORES, ALGUNOS DE ELLOS ERAN EMPLEADOS PARA LLEVAR BAJO SUS BRAZOS LOS PALOS DE LOS MUCHOS NOBLES QUE JUGABAN Y PARA DESPEJAR EL CAMINO PARA UN -- JUEGO QUE AVANZABA A TRAVES DE LOS LINKS EN ESOS DIAS.

ENTONCES LOS LINKS DE GOLF TENIAN LA CATEGORIA DE PARQUES PUBLICOS Y ERAN INVADIDOS POR OVEJAS, VACAS Y HORDAS DE CONEJOS. COMO PROTECCION CONTRA LOS RU DOS VIENTOS QUE SOPLABAN DESDE EL MAR, ESTOS ANIMALES FRECUENTEMENTE CAVABAN -- AGUJEROS EN EL SUELO, QUE PRONTO SE LLENABAN DE ARENA DE LAS PLAYAS CERCANAS. -- DE AHI LA FORMACION DE TRAMPAS DE ARENA COMO UN OBSTACULO INTEGRAL DEL GOLF. -- COMO LOS LINKS ESTABAN ABIERTOS AL PUBLICO, CON FRECUENCIA SE CONVERTIAN EN ES-- CENARIO PARA ESPECTACULOS COMO CARRERAS DE CABALLOS, JUEGOS DE CRICKET Y EXHIBI CIONES DE GANADO. TAMBIEN ERA COMUN QUE EN CUALQUIER MOMENTO LOS INVADIERAN --

LOS SOLDADOS QUE HACIAN PRACTICAS, LAVANDERAS QUE BLANQUEABAN SU ROPA, PESCADORES QUE SECABAN SUS REDES, AMAS DE CASA QUE SACUDIAN ALFOMBRAS, NIÑOS QUE JUGABAN Y NIÑERAS QUE SOLEABAN INFANTES. UNO DE LOS DEBERES DEL CADDIE ERA ABRIR - PASO A TRAVES DE TODO ESTO PARA LOS GOLFISTAS Y MARCAR EL HOYO CON UNA PLUMA DE GAVIOTA, NO HABIENDOSELE OCURRIDO AUN A NADIE USAR BANDERAS.

ST ANDREWS ES CONSIDERADO HISTORICAMENTE EL CAMPO DE GOLF CLASICO.

4.1. EL JUEGO Y EL CAMPO DE GOLF

LA EXPRESION "HOYO" TIENE UN USO GENERAL COMO UNO ESPECIFICO EN GOLF. ES, ESPECIFICAMENTE, UNA TAZA DE 114MM DE DIAMETRO, HUNDIDA A CUANDO MENOS 102MM EN RELACION CON LA SUPERFICIE DEL TERRENO. EN EL SE INTRODUCE EL ASTA DE UNA BANDERA.

USUALMENTE EL ASTA SOSTIENE UNA BANDERA, POR LO COMUN CON UNA CIFRA EN ELLA QUE INDICA EL NUMERO CORRECTO DEL HOYO, NO NECESARIAMENTE TIENE QUE SER ASI. NO OBSTANTE, MIENTRAS HAYA UN INDICADOR MOVIL, RECTO, REDONDO, CENTRADO EN EL HOYO PARA INDICAR SU POSICION, SERA SUFICIENTE.

EN SENTIDO GENERAL, UN HOYO TAMBIEN ES EL AREA ENTERA DESDE EL TERRENO DE SALIDA, DONDE COMIENZA EL JUEGO, PASANDO POR EL GREEN HASTA LA SUPERFICIE DE POTE EN LA QUE SE HA HECHO EL HOYO ESPECIFICO, O TAZA, MARCADO POR UN ASTA DE BANDERA.

EL "TERRENO DE SALIDA" ES EL LUGAR DE INICIACION PARA EL HOYO QUE VA A SER JUGADO. COMUNMENTE ES UNA SUPERFICIE PLANA ALARGADA CON CESPED CORTADO HASTA UNA CONSISTENCIA FINA. ES UN AREA RECTANGULAR DE DOS LARGOS DE PALO DE PROFUNDIDAD, CUYOS FRENTES Y COSTADOS ESTAN DEFINIDOS POR DOS MARCADORES, USUALMENTE ESFERAS DE PLASTICO DEL TAMAÑO APROXIMADO DE TORONJAS.

LA PELOTA USUALMENTE ES COLOCADA SOBRE UNA "TEE", ESTAQUILLA DE MADERA DE UNA LONGITUD APROXIMADAMENTE DE 3 CMS. LA PELOTA NO PUEDE COLOCARSE FUERA DE --

LOS LIMITES EXTERIORES DE LOS MARCADORES. TAMPOCO DEBERA PONERSE MAS DE DOS -- LARGOS DE BASTON ATRAS DE LOS MARCADORES.

LA PELOTA SE PONE EN JUEGO CUANDO ES GOLPEADA LEGALMENTE DESDE ESTA AREA.- NO SE CONSIDERA GOLPEADA SI USTED LA DERRIBA ACCIDENTALMENTE DE SU TEE MIENTRAS TOMA POSICION.

POR LO GENERAL HAY EN CADA HOYO TRES SERIES DE MARCADORES: AZUL, BLANCO Y AMARILLO, AUNQUE PUEDE HABER EXCEPCIONES RESPECTO A ESTOS COLORES. LOS MARCADORES AZULES ESTAN COLOCADOS, POR LO COMUN, EN O CERCA DE LA PARTE POSTERIOR DEL TERRENO DE SALIDA, EXTENDIENDO ASI EL CAMPO A SU LONGITUD MAXIMA O DE CAMPEONATO, QUE PUEDE SER DE 7,000 YARDAS (6,400 M) O MAS. LAS TEES BLANCAS ESTAN CONSIDERABLEMENTE ADELANTE DE LAS AZULES, REDUCIENDO EL RECORRIDO A UNAS 6500 YARDAS (5945 M). ESTOS SON EN LAS QUE LA MAYORIA DE LOS HOMBRES DEBEN Y DESEAN JUGAR. MAS ADELANTE ESTARAN LOS MARCADORES ROJOS, QUE SE DESTINAN A LAS DAMAS Y QUE ACORTAN EL CAMPO, DIGAMOS A 6,000 YARDAS (5 485 M).

EN UN JUEGO, EL ORDEN DE QUIEN VA A SALIR PRIMERO DE LA TEE, SIN INTERESAR EL COLOR DE LOS MARCADORES, ES DETERMINADO POR "HONOR". EL QUE SALE DE LA TEE- DEL PRIMER HOYO RETIENE EL HONOR HASTA QUE OTRO SE ANOTA UN HOYO EN MENOS GOL-- PES, POR LO QUE PIERDE EL HONOR EN FAVOR DE ESE JUGADOR.

DESDE LA TEE, LA PELOTA SE JUEGA HACIA EL HOYO A TRAVES DEL GREEN. ESTA EX

PRESION SIGNIFICA ESTRICTAMENTE TODA EL AREA DEL CAMPO CON EXCEPCION DE LA TEE-DE SALIDA, LOS OBSTACULOS Y LA SUPERFICIE DE POTEO EN LA CUAL SE HA COLOCADO EL HOYO.

"A TRAVES DEL GREEN" CONSTA DE DOS AREAS GENERALES: "FAIRWAY" Y "ROUGH".- FAIRWAY ES CESPED QUE HA SIDO CORTADO HASTA UNA CONSISTENCIA DE PRADO. RARAS - OCASIONES PRESENTA UN PROBLEMA HACER TIROS DESDE EL, Y A TRAVES DE EL ES CASI-- INVARIABLEMENTE LA MANERA MAS FACIL DE LLEGAR A LA SUPERFICIE DE POTEO.

ROUGH, POR OTRO LADO, ES PASTO AL QUE SE LE HA PERMITIDO CRECER, CON FRE-- CUENCIA A VARIOS CENTIMETROS DE ALTURA. ADEMAS, PUEDE CONTENER PIEDRAS, ROCAS, MATORRALES, AUN ARBOLES, EN DONDE PUEDE SER DIFICIL O IMPOSIBLE, JUGAR.

PUEDE HABER "OBSTACULOS" DENTRO DEL FAIRWAY O DEL ROUGH. SE PRESENTAN EN-- DOS FORMAS: "TRAMPA" Y "AGUA",

UNA TRAMPA ES UN AREA DE TERRENO, DESNUDO DE CESPED, QUE ORDINARIAMENTE ES TA CUBIERTA CON ARENA. LAS TRAMPAS, QUE CASI SIEMPRE SON LLAMADAS "TRAMPAS DE-- ARENA", TIENEN UNA VARIEDAD ILIMITADA DE FORMAS Y TAMAÑOS. EN REALIDAD, SU CON FIGURACION ES CONSIDERADA UNA DE LAS MAYORES PRUEBAS DEL TALENTO DE UN ARQUITEC TO DE CAMPOS DE GOLF.

UN "OBSTACULO DE AGUA" ES CUALQUIER MAR, LAGO, ESTANQUE, RIO, ZANJA O AL-- GUN OTRO CANAL NATURAL O ARTIFICIAL POR EL QUE CORRE AGUA, AUNQUE DICHO CANAL -

PUEDA ESTAR TEMPORALMENTE SECO.

EL "GREEN DE POTEO" ES TODO TERRENO PREPARADO EN FORMA ESPECIAL PARA POTEAR, ALGUNAS OCASIONES CORTADO EL CESPED A 48 MILIMETROS. EL POTEO ES EL REFINAMIENTO ULTIMO DEL JUEGO DE GOLF. SE EFECTUA CON UN BASTON MUY CORTO CUYA CARA TIENE POCO O NINGUN ANGULO (LOFT), PERMITIENDO ASI QUE LA PELOTA RUEDE EN LUGAR DE SER LEVANTADA. LAS SUPERFICIES DE POTEO PUEDEN SER DE DIFERENTES TAMAÑOS Y TENER -- CONTORNOS ENGAÑOSOS.

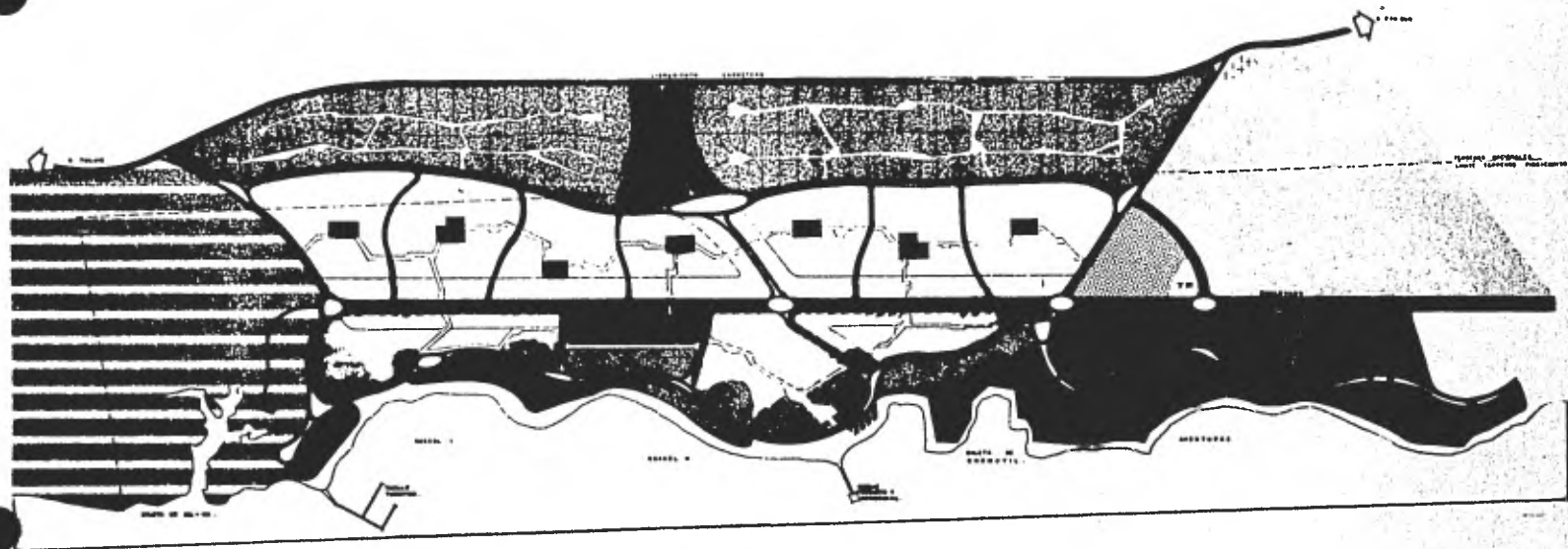
TODO HOYO EN UN CAMPO DE GOLF QUEDA EN UNA DE TRES CATEGORIAS: PAR TRES, -- PAR CUATRO O PAR CINCO. CON ASIGNACION DE DOS GOLPES HECHA EN CADA GREEN DE POTEO, PAR ES LA ANOTACION QUE SE ESPERARIA QUE HICIERA UN GOLFISTA EXPERTO EN CADA UNO DE ESOS HOYOS. IMPLICA JUGAR SIN ERROR, ENTONCES, TEORICAMENTE, SE ESPERA QUE EN UN PAR TRES SE LLEGUE AL GREEN DE POTEO EN UN SOLO GOLPE DESDE LA TEE Y HAGA DOS POTS. EN UN PAR CUATRO SE ESPERA QUE ALCANCE EL GREEN DE POTEO EN -- DOS GOLPES. Y EN PAR CINCO, QUE LLEGUE A EL EN TRES.

LA DISTANCIA DE UN HOYO ES MEDIDA EN PLANO DESDE EL CENTRO DE SU AREA DE -- TEE A TRAVES DEL CENTRO DEL FAIRWAY HASTA UN PUNTO A LA MITAD DE LA ORILLA ANTERIOR DEL GREEN DE POTEO HASTA SU BORDE POSTERIOR. UN HOYO PAR TRES ES CUALQUIERA HASTA DE 250 YARDAS DE LARGO. UN PAR CUATRO ES CUALQUIERA QUE SE ENCUENTRE -- ENTRE 251 A 470 YARDAS DE LARGO. UN PAR CINCO ES CUALQUIERA MAYOR A 471 YARDAS. (PARA MUJERES, ESTAS DISTANCIAS SON DE 40 A 70 YARDAS MENOS). EL TOTAL DE TODOS

LOS PARES DISTINTOS SUMA EL PAR DEL CAMPO. LA MAYOR PARTE DE LOS CAMPOS MODERNOS TIENEN UN PAR TOTAL DE 72, CONSTANDO DE DIEZ PARES CUATRO, CUATRO PARES CINCO Y CUATRO PARES TRES. SIN EMBARGO, HAY CAMPOS DONDE EL PAR ES 71 O 70, Y - - OTROS CON PAR 69, Y NO ES RARO SABER DE UN PAR 73.

AUNQUE PAR IMPLICA TAMBIEN JUEGO PERFECTO, DE HECHO PUEDE SER SUPERADO FRECUENTEMENTE. PUEDE JUGAR UN HOYO EN UN GOLPE MENOS DE PAR, O EN DOS GOLPES MENOS DE PAR. INCLUSO PUEDE JUGAR UN HOYO EN TRES GOLPES BAJO DE PAR; DIGAMOS, - UN PAR CINCO EN DOS GOLPES, AUNQUE ESTA ANOTACION ES MUY RARA.

EL GOLF ES JUGADO EN DOS FORMAS BASICAS: "POR HOYOS" Y "POR GOLPES". CADA FORMA DE JUEGO TIENE SUS PROPIAS REGLAS ESPECIFICAS. EL JUEGO POR GOLPES ES EL MAS PRACTICADO POR PROFESIONALES. EL CAMPEONATO BRITANICO DE AFICIONADOS, - PATROCINADO POR EL REAL Y ANTIGUO CLUB DE GOLF, ES EL UNICO CAMPEONATO NACIONAL MAYOR QUE AUN SE JUEGA BAJO LAS REGLAS "POR HOYOS".



SIMBOLOGIA



POBLADO DE ABOYO XEL-HA

Proyecto de Ordenamiento Territorial y del Medio Ambiente



USO DEL SUELO

Escala: 1:5000
 Fecha: 1985
 Autor: INEC
 Proyecto: Ordenamiento Territorial y del Medio Ambiente

6.- CONCLUSIONES DEL PROYECTO

6.1. INTRODUCCION.

EL PROYECTO DEL CLUB DE GOLF XEL-HA SE HARA RESPETANDO LAS NORMAS Y LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO, ENTRE LOS MAS IMPORTANTES TENEMOS:

EL AREA TOTAL MODIFICABLE DE DESMONTE O ALTERACION DE LA ZONA BOScosa NO DEBERA SER MAYOR DEL 40% DEL AREA TOTAL DEL TERRENO.

NO SE PODRA MODIFICAR EL ESCURRIMIENTO DE AGUAS PLUVIALES HACIA LA ZONA COSTERA.

EN EL SEMBRADO DEL CESPED SE DEBERA COLOCAR MATERIAL IMPERMEABILIZANTE QUE RETENGA EL SUELO PARA EL SEMBRADO DEL CESPED, FAVORECIENDO LA RETENCION TANTO DE AGUA DE RIEGO COMO ABONOS QUIMICOS, PESTICIDAS O PLAGUICIDAS, QUE APORTARIAN CONTAMINACION AL AREA. ESTE METODO REPRESENTA MENOR CONSUMO DE AGUA YA QUE ELIMINARIA LA PERDIDA POR ESCURRIMIENTO.

MANTENER "CORTINAS" DE VEGETACION QUE AMORTIGUEN LA ACCION DEL VIENTO CON EL CONSECUENTE TRANSPORTE DE SEDIMENTOS Y CONTAMINANTES AL MAR.

LAS AGUAS NEGRAS SE LLEVARAN TRATADAS, TIERRA ADENTRO PARA FINES AGRICOLAS.

6.2. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

EL PROYECTO ESTA CONSTITUIDO POR CUATRO ZONAS, LAS CUALES EN CONJUNTO FORMAN LO QUE SERA EL CLUB DE GOLF. LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL CLUB SON LAS SIGUIENTES:

1) EL AREA DEL CAMPO DE GOLF, EL CUAL ESTA FORMADO POR 18 HOYOS, ESTOS SE DISEÑARON TRATANDO DE CONSERVAR LA MAYOR PARTE DE LA VEGETACION EXISTENTE APROVECHANDOLA COMO REMATES VISUALES, TRATANDO QUE DURANTE EL RECORRIDO EL JUGADOR SE SIENTA EN UN AMBIENTE MAS NATURAL, TRATANDO QUE PARA EL JUGADOR TENGA COMO ATRACTIVO APARTE DEL JUEGO EL DEL PAISAJE EN SI.

LOS HOYOS NO OFRECEN UN ALTO GRADO DE DIFICULTAD PERO EN CAMBIO SE PODRAN CONSIDERAR DE UNA GRAN BELLEZA NATURAL.

SE TRATO DE NO PONER MUCHAS PENDIENTES EN LOS HOYOS TRATANDO DE NO MODIFICAR LA TOPOGRAFIA NATURAL DEL TERRENO, Y DE QUE EL RECORRIDO A PIE NO SEA MUYCANSADO PUES COMO SE TIENE UNA TEMPERATURA ALTA Y HABRA DE TODO TIPO DE JUGADORES PREFERI HACER UN CAMPO MAS DESCANSADO POR LO MISMO, EL RECORRIDO NO ES DEMASIADO GRANDE.

2) FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL TURISTICO, CONSTA DE APROXIMADAMENTE 450 - LOTES LA MAYOR PARTE ORIENTADOS CON EL EJE TERMICO, AQUI SE TRATO DE QUE LA MAYORIA DE LOS LOTES TUVIERAN VISTA AL FAIRWAY, PUES ES UN GRAN ATRACTIVO PARA EL COMPRADOR Y SE APROVECHA DE UNA MAGNIFICA VISTA.

EL LOTE TIPO ES DE 450 m² (15 x 30 m), CON ESTAS MEDIDAS NOS DA OPORTUNIDAD DE PONER RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION, EN CUANTO ALTURAS, BARDAS, RESTRICCIONES AL FRENTE, A LA PARTE POSTERIOR Y A LOS LADOS DEL TERRENO.

EXISTEN TRES ZONAS LAS CUALES CADA UNA CUENTA CON SU CASETA DE VIGILANCIA Y CONTROL DE ACCESO.

3) SE PROYECTARON DOS ZONAS QUE LAS LLAMO "VILLAS TURISTICAS", EN LAS CUALES SE LOCALIZAN 80 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, MAS ADELANTE DOY EL PROGRAMA-DETALLADO DE CADA ZONA, EL EDIFICIO TIPO ES DE DOS NIVELES Y AGRUPA A OCHO DEPARTAMENTOS, CUATRO POR PLANTA, CADA DEPARTAMENTO TENDRA DERECHO DE UTILIZAR - LAS AREAS COMUNES.

4) LA CASA CLUB ESTA LOCALIZADA ENTRE EL COMIENZO DE LOS HOYOS 1 Y 10, Y-AL FINAL DE LOS HOYOS 9 Y 18, LO CUAL LE DARA OPORTUNIDAD AL JUGADOR DE JUGAR-NUEVE O DIECIOCHO HOYOS; LA CASA CLUB SE DESARROLLA HORIZONTALMENTE, Y EN LA -ZONA DE RESTAURANTE Y BAR TIENE DOS NIVELES, PARA QUE SE PUEDA AMPLIAR LA VISI-BILIDAD AL CAMPO DE GOLF, EL FUNCIONAMIENTO ES MUY SENCILLO Y ESTA DIVIDIDO EN AREAS MUY DEFINIDAS (VESTIBULO, ADMINISTRACION, VESTIDORES, RESTAURANTES, BAR, CANCHAS DEPORTIVAS Y ZONA DE BODEGAS Y PERSONAL).

CLUB DE GOLF XEL-HA.

6.3. ANALISIS DE AREAS

AREA TOTAL DEL TERRENO 90.0 HAS

AREA TOTAL UTILIZABLE 40% SEGUN REGLAMENTO DE FIDE CARIBE NO SE PUEDE ALTERAR MAS DEL 40% DE DESMONTE O ALTERACION DE LA ZONA BOScosa POR LO TANTO NOS QUEDA:

AREA DE PRESERVACION	60%	- - -	54.0 HAS.
AREA A MODIFICAR	40%	- - -	36.0 HAS.

CAMPO DE GOLF.

AREA APROX. CAMPO DE GOLF	- - -	17.0 HAS.
---------------------------	-------	-----------

ANALISIS DE AREAS

AREA DE PRESERVACION	- - - - -	54.0 HAS.
AREA DE CAMPO DE GOLF	- - - - -	17.0 HAS.
AREA CASA CLUB	- - - - -	1.3 HAS.
AREA FRACCIONAMIENTO Y VILLAS TURISTICAS	- - - - -	17.7 HAS.
TOTAL	- - - - -	90.0 HAS.

HOYO	DISTANCIA	PAK
YARDAS	MTS.	
1	309	4
2	418	5
3	150	3
4	255	4
5	273	4
6	164	3
7	282	4
8	410	5
9	250	4
10	337	4
11	291	4
12	173	3
13	437	5
14	264	4
15	446	5
16	200	3
17	282	4
18	236	4
TOTAL	5 178	72

CASA CLUB

ANALISIS DE AREAS

AREA A CUBIERTO - - - - -	2 777.0
AREA A DESCUBIERTO TIPO A	6 000.0
AREA A DESCUBIERTO TIPO B	3 510.0
TOTAL - - - - -	12 887.0

7.- PROGRAMA ARQUITECTONICO7.1.- CASA CLUB

AREA DE ADMINISTRACION.

, VESTIBULO DEL CLUB - - - - -	40.00	M ²
, CONTROL E INFORMES - - - - -	15.00	M ²
, UN PRIVADO - - - - -	20.00	M ²
, SALA DE ESPERA - - - - -	10.00	M ²
, SALA DE ESTAR - - - - -	20.00	M ²
, AREA DE CONTABILIDAD - - - - -	60.00	M ²
, RECEPCION - - - - -	8.00	M ²
, SANITARIO 1 W.C., 1 LAVABO - - - - -	3.00	M ²
T O T A L - - - - -	176.00	M ²

AREA DE ESPARCIMIENTO.

, RESTAURANTE FORMAL (38 MESAS) - - - - -	200.00	M ²
, BAR FORMAL (18 MESAS) - - - - -	120.00	M ²
, SANITARIOS		
HOMBRES (2 W.C., 2 MING, 3 LAVABOS) - - - - -	10.00	M ²
MUJERES (3 W.C., 3 LAVABOS) - - - - -	10.00	M ²
, CAFETERIA Y BAR HOYO 19 AIRE LIBRE (30 MESAS) - - - - -	120.00	M ²
, TIENDA DE ARTICULOS DEPORTIVOS - - - - -	20.00	M ²

SANITARIOS	
HOMBRES 2 W.C., 2 MINGITORIOS, 4 LAVABOS - - - - -	10.00 M ²
MUJERES 4 W.C., 4 LAVABOS - - - - -	10.00 M ²
COCINA FRIA Y BARRA BAR HOYO 19 - - - - -	42.00 M ²
COCINA CALIENTE - - - - -	-100.00 M ²
BARRA BAR FORMAL - - - - -	20.00 M ²
TOTAL - - - - -	-662.00 M ²

AREA DE BAÑOS Y VESTIDORES

VESTIDOR HOMBRES

VESTIDOR HOMBRES (150 LOCKERS) - - - - -	250.00 M ²
REGADERAS (2 REGADERAS) - - - - -	36.00 M ²
MASAJE (2 MESAS) - - - - -	20.00 M ²
VAPOR - - - - -	10.00 M ²
SAUNA - - - - -	6.00 M ²
SANITARIOS (5 W.C., 3 MINGITORIOS, 8 LAVABOS) - - - - -	30.00 M ²
SALA DE ESTAR Y ESPERA - - - - -	90.00 M ²
JARDINES INTERIORES - - - - -	90.00 M ²
TOTAL - - - - -	472.00 M ²

VESTIDOR MUJERES

, VESTIDOR MUJERES (100 LOCKERS) - - - - -	160.00 M ²
, REGADERAS (8 REGADERAS) - - - - -	24.00 M ²
, SALA MASAJE (2 MESAS) - - - - -	20.00 M ²
, VAPOR - - - - -	10.00 M ²
, SAUNA - - - - -	6.00 M ²
, SANITARIOS (5 W.C., 6 LAVABOS) - - - - -	20.00 M ²
, JARDINES INTERIORES - - - - -	48.00 M ²
TOTAL - - - - -	290.00 M ²
, CONTROL GENERAL DE VESTIDORES - - - - -	16.00 M ²
TOTAL - - - - -	778.00 M ²

AREA DE BAÑOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS.

VESTIDOR HOMBRES.

, VESTIDOR (150 LOCKERS) - - - - -	75.00 M ²
, REGADERAS (6 REGADERAS) - - - - -	12.00 M ²
, SANITARIOS (2 W.C., 5 LAVABOS, 3 MING) - - - - -	15.00 M ²
TOTAL - - - - -	102.00 M ²

VESTIDOR MUJERES

, VESTIDOR (36 LOCKERS) - - - - -	20.00 M ²
, REGADERAS (3 REGADERAS) - - - - -	6.00 M ²
, SANITARIOS (2,W.C., 3 LAVABOS) - - - - -	4.00 M ²
TOTAL - - - - -	30.00 M ²
TOTAL - - - - -	132.00 M ²

AREA DE SERVICIOS

, ALMACEN DE BASTONES Y RAQUETAS - - - - -	35.00 M ²
, ESTAR CADIES - - - - -	28.00 M ²
, ALMACEN Y TALLER CARRITOS - - - - -	90.00 M ²
, LAVANDERIA - - - - -	30.00 M ²
, CUARTO DE MAQUINAS - - - - -	50.00 M ²
, ALMACEN GENERAL - - - - -	80.00 M ²
, OFICINA Y CONTROL DE PERSONAL - - - - -	12.00 M ²
, CAMARA FRIGORIFICA - - - - -	8.00 M ²
, ALMACEN BEBIDAS - - - - -	9.00 M ²
, ALMACEN SECO (GRANOS, VERDURAS) - - - - -	8.00 M ²
, ALMACEN LATAS - - - - -	8.00 M ²
, UTENSILIOS DE COCINA - - - - -	8.00 M ²
, ZONA DE CARGA Y DESCARGA - - - - -	30.00 M ²
TOTAL - - - - -	388.00 M ²

AREA DE RECREACION.

. TENIS (4 CANCHAS) - - - - -	3 200,00	M ²
. JUEGOS INFANTILES - - - - -	200,00	M ²
. ALBERCA - - - - -	750,00	M ²
TOTAL - - - - -	4 150,00	M ²
. ESTACIONAMIENTO 64 AUTOS - 25 M ² /AUTO - - - - -	1 600,00	M ²

ANALISIS DE AREAS.

AREAS CUBIERTAS

. AREA DE ADMINISTRACION - - - - -	176,00	M ²
. AREA DE ESPARCIMIENTO - - - - -	662,00	M ²
. AREA DE BAÑOS Y VESTIDORES - - - - -	778,00	M ²
. AREA DE BAÑOS Y VESTIDORES (EMPLEADOS) - - - - -	132,00	M ²
. AREA DE SERVICIOS - - - - -	388,00	M ²
SUBTOTAL - - - - -	2 136,00	M ²
+ 30% CIRCULACION - - - - -	641,00	M ²
T O T A L - - - - -	2 777,00	M ²

AREA ABIERTA TIPO A.

. ESTACIONAMIENTO - - - - -	1 600.00 M ²
. CANCHAS DE TENIS - - - - -	3 200.00 M ²
. AREA DE JUEGOS INFANTILES - - - - -	200.00 M ²
. AREA ALBERCA - - - - -	1 000.00 M ²
TOTAL - - - - -	6 000.00 M ²

AREA ABIERTA TIPO B.

. JARDINES (40%) - - - - -	3 510.00 M ²
----------------------------	-------------------------

AREA TOTAL DE CONSTRUCCION - - - - - 12 287.00 M²

7.2. VILLAS TURISTICAS Y FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL.

. AREA DESTINADA - - - - -	17,7 HAS.
. AREA FRACCIONAMIENTO 90% - - - - -	15,92HAS.
. AREAS VILLAS TURISTICAS 10% - - - - -	1,77HAS.

ZONA RESIDENCIAL.

15,93 HAS.

. AREA VIAL 15% - - - - -	2,39 HAS.
. AREA VIVIENDA 85% - - - - -	13,54 HAS.

T O T A L - - - - - 15,93 HAS.

LOTE TIPO 15 x 30 - - - - - 450 M²

NUMERO APROXIMADO DE LOTES - - - - - 495 LOTES

VILLAS TURISTICAS

AREA TOTAL - - - - - 1,77 HAS.

2 VILLAS TURISTICAS DE 8850 M² C/U.

- . 80 DEPARTAMENTOS/VILLA
- . NUCLEOS DE 8 DEPARTAMENTOS EN DOS PLANTAS
- 4 DEPARTAMENTOS/PLANTA

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL DEPARTAMENTO TIPO.

. SALA DE ESTAR Y COMEDOR - - - - -	18.0 M ²
. RECAMARA - - - - -	15.0 M ²
. BAÑO CON VESTIDOR - - - - -	6.0 M ²
. COCINETA - - - - -	4.0 M ²
. TERRAZA O BALCON - - - - -	6.0 M ²
AREA TOTAL - - - - -	49.0 M ²

AREA DEL NUCLEO.

CIRCULACIONES - - - - -	210.0 M ²
Y AREAS VERDES + 40% - - -	73.5 M ²
	<hr/>
	283.5 M ²

PROGRAMA VILLA TURISTICA

. 80 DEPARTAMENTOS EN 10 NUCLEOS - - - - -	2	835.0	M ²
. CIRCULACIONES 15% DEL AREA TOTAL - - - - -	1	327.5	M ²
. AREA PARA JUEGOS INFANTILES - - - - -		200.0	M ²
. AREA PARA ALBERCA CON ASOLEADERO - - - - -		250.0	M ²
. 1 LAVANDERIA - - - - -		30.0	M ²
. 1 LOCAL COMERCIAL - - - - -		45.0	M ²
. 1 ADMINISTRACION - - - - -		30.0	M ²
. 1 BODEGA - - - - -		30.0	M ²
. 1 CUARTO DE MAQUINAS - - - - -		30.0	M ²
. AREA AL AIRE LIBRE CON ASADORES - - - - -		400.0	M ²
. AREA DE ESTACIONAMIENTO - - - - -	2	000.0	M ²
. AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS - - - - -		150.0	M ²
. AREA ESTACIONAMIENTO CARROS DE GOLF - - - - -		500.0	M ²
. AREA DE JARDINES - - - - -	1	022.5	M ²
AREA TOTAL - - - - -	8	850.0	M ²

8.1. ANALISIS DE COSTO

CONCEPTO	UNIDAD	CONSTRUCCION PRIMETA ETAPA	CONSTRUCCION SEGUNDA ETAPA	CONSTRUCCION FINAL	PRECIO UNITARIO	COSTO PRIMERA ETAPA*	COSTO SEGUNDA ETAPA*	COSTO TOTAL*	
terreno	has	50.0	40.0	90.0	\$ 300,000.00	\$ 15.0	\$ 12.0	\$ 27	
Campo de Golf	has	8.28	8.72	17.0	\$4,230,000.00	\$ 35.0	\$ 37.0	\$ 72	
				SUBTOTAL		\$ 50.0	\$ 49.0	\$ 99	
CASA CLUB									
Áreas Cubiertas									
Administración	m ²	176.0	---	176.0	\$ 20,000.00	\$ 3.52	\$ - - -	\$ 3.52	
Dispensario	m ²	662.0	---	662.0	\$ 20,000.00	\$ 13.24	\$ - - -	\$ 13.24	
Chaquetas y Vestidores	m ²	778.0	---	778.0	\$ 25,000.00	\$ 19.45	\$ - - -	\$ 19.45	
Vestidores (empleados)	m ²	132.0	---	132.0	\$ 17,000.00	\$ 1.584	\$ - - -	\$ 1.584	
Servicio	m ²	388.0	---	388.0	\$ 12,000.00	\$ 4.656	\$ - - -	\$ 4.656	
Circulaciones	m ²	641.0	---	641.0	\$ 90,000.00	\$ 5.769	\$ - - -	\$ 5.769	
				SUBTOTAL		\$ 48.22		\$ 48.22	
Áreas Descubiertas									
Estacionamiento	m ²	1 600.0	---	1 875.0	\$ 2,000.00	\$ 3.75	\$ - - -	\$ 3.75	
Pistas de tenis	cancha	2	2	4.0	\$ 750,000.00	\$ 1.5	\$ 1.5	\$ 3.0	
Covertercerca	m ²	250.0	---	250.0	\$ 7,000.00	\$ 1.75	\$ - - -	\$ 1.75	
Soleadero	m ²	400.0	---	400.0	\$ 1,200.00	\$ 3.00	\$ 1.44	\$ 4.44	
Jardines	m ²	2500.0	1 000	3 700.0	\$ 1,200.00	\$ 3.00	\$ 1.44	\$ 4.44	
				SUBTOTAL		\$ 10.8	\$ 2.94	\$ 13.74	
FRACCIONAMIENTO									
Infraestructura	m ¹	932	1 458	2 390.0	\$ 20,000.00	\$ 18.64	\$ 29.16	\$ 47.8	
Obtención	m ²	45 120.0	71 440	116 560.0	\$ 20.00	\$ 0.9024	\$ 2.33	\$ 3.23	
				SUBTOTAL		\$ 19.54	\$ 31.49	\$ 51.03	
Millones de pesos.						TOTAL	\$ 128.56	\$ 83.43	\$ 211.99

DEPTO	UNIDAD	CONSTRUCCION PRIMERA ETAPA	CONSTRUCCION SEGUNDA ETAPA	CONSTRUCCION TOTAL	PRECIO UNITARIO	COSTO PRIMERA ETAPA*	COSTO SEGUNDA ETAPA*	COSTO TOTAL*
AS TURISTICAS								
rtamentos	unidad	80	80	160	\$550,000.00	\$ 44.0	\$ 44.0	\$ 88.0
dores	m1	1,371.0	1,371.0	2,742.0	\$ 2,000.00	\$ 2.74	\$ 2.74	\$ 5.28
os Infantiles	m ²	150.0	150.0	300.0	\$ 2,000.00	\$.300	\$.300	\$.60
erca	m ²	100.0	100.0	200.0	\$ 7,000.00	\$ 0.70	\$ 0.70	\$ 1.4
eadero	m ²	150.0	150.0	300.0	\$ 2,000.00	\$ 0.30	\$ 0.30	\$ 0.6
nistración	m ²	165.0	165.0	330.0	\$ 9,000.00	\$ 1.485	\$ 1.485	\$ 2.97
ore	m ²	200.0	200.0	400.0	\$ 2,500.00	\$ 0.5	\$ 0.5	\$ 1.0
acionamiento	m ²	1,500.0	1,500.0	3,000.0	\$ 2,000.00			
dines	m ²	1,500.00	1,500.0	3,000.0	\$ 500.00	\$ 0.75	\$ 0.75	\$ 1.5
				SUBTOTAL		\$ 53.775	\$ 53.775	\$ 107.55
				TOTAL		\$ 182,335	\$ 137,205	\$ 319.54

8.2. RECUPERACION DE INVERSION

LA FORMA EN QUE SE HA VENIDO TRABAJANDO HASTA AHORA EN MEXICO ES RECUPERAR LA INVERSION POR MEDIO DE ACCIONES O MEMBRECIAS, VENDIENDOLAS A LOS HOTELES Y A LOS PROPIETARIOS DE LOTES O CONDOMINIOS DEL CLUB DE GOLF, ESTE SISTEMA HA TRAI DO BASTANTES PROBLEMAS PORQUE MUCHAS VECES LOS HOTELES NO ESTAN DISPUESTOS A COMPRAR ACCIONES, LOS CONDOMINIOS O PROPIETARIOS DE LOTES DESPUES VENDEN LAS ACCIONES, SE EMPIEZA A ESPECULAR CON EL VALOR DE LAS MISMAS, Y COMIENZA ATENER OTROS INTERESES AJENOS A LA IDEA DE CREAR SERVICIOS EN LOS DESARROLLOS TURISTICOS.

A CONTINUACION PROONGO UN SISTEMA EN EL CUAL NOS PERMITIRIA RECUPERAR LA INVERSION Y QUE EL FIDEICOMISO O EL MUNICIPIO SEGUN SE DETERMINE LEGALMENTE, SERIA EL PROPIETARIO DEL CLUB, CON PARTICIPACION DE LA ASOCIACION HOTELERA Y DE LOS PROPIETARIOS DE CONDOMINIOS Y LOTES RESIDENCIALES.

PRESENTO EL ESQUEMA GENERAL, PUESTO QUE EL ESTUDIO DETALLADO SE DEBERIA HACER POR AÑOS Y TOMANDO EN CUENTA MUCHOS FACTORES COMO LOS PROGRAMAS DE VENTAS DE LOS LOTES HOTELEROS, RESIDENCIALES, VENTA DE CONDOMINIOS, LA INFLACION, TIEMPO DE CONSTRUCCION Y OTRAS CONSIDERACIONES QUE AMERITA HACER UN ESTUDIO MAS COMPLETO Y DETALLADO, POR LO QUE SE CONSIDERA COMO UN ESTUDIO APARTE DE ESTA TESIS.

ASI PUES, PRESENTO EL ESQUEMA GENERAL PARA LA RECUPERACION DE LA INVER-

SION TOMANDO EN CUENTA LA CONSTRUCCION TOTAL DEL CLUB Y A PRECIOS Y PESOS ACTUALES (1981).

PRIMERO DIVIDI EN TRES EL COSTO DEL CLUB, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: LA PRIMERA EN EL COSTO DE LA CONSTRUCCION DE CONDOMINIOS, LA SEGUNDA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL Y LA TERCERA EL COSTO DEL CAMPO Y LA CASA CLUB. EL COSTO DEL CONDOMINIO Y EL FRACCIONAMIENTO SE CARGARA DIRECTAMENTE AL PRECIO DE VENTA DE LOS MISMOS, Y EL COSTO DEL CAMPO Y CASA CLUB SE CARGA A LA VENTA DE LOS TERRENOS HOTELEROS, EL CONDOMINIO Y EL FRACCIONAMIENTO DEL CLUB.

CONCEPTO	UNIDADES	SUPERFICIE HECTAREAS	\$CONSTRUCCION MILLONES	\$ TERRENO MILLONES	\$ VALOR TOTAL MILLONES
LOTES	250	16.0	51.0	12.0	63.0
CONDOMINIOS	160	1.7	109.6	1.28	110.9
CAMPO DE GOLF Y CASA CLUB	1	18.3	135.36	13.72	149.1

CAMPO DE GOLF Y CASA CLUB

COSTO \$150, MILLONES	<u>60%</u>	\$90.0 MILLONES CARGADOS A LOS LOTES HOTELEROS
	<u>32%</u>	\$48.0 MILLONES CARGADOS A LOS LOTES RESIDENCIALES
	<u>8%</u>	\$12.0 MILLONES CARGADOS A LOS CONDOMINIOS

LOTES HOTELEROS

POR LO TANTO TENEMOS EN LA VENTA DE LOTES HOTELEROS QUE CARGAR 90 MILLONES DE PESOS, COMO HAY 673,000.0 M² VENDIBLES DE ACUERDO CON EL PLAN DE DESARROLLO, NOS QUEDA: $\$ 90.000,000.0 \div 673,000.0 \text{ M}^2 = \$ 133.7/\text{M}^2$,

SUPONIENDO QUE SE LE CARGARA \$ 150.0/M² TENDRIAMOS POR ESTE CONCEPTO UN - BENEFICIO DE \$ 10,950,000.00

CONDOMINIOS (VILLAS TURISTICAS)

COSTO REAL = \$ 110.9 MILLONES, MAS \$ 12 MILLONES POR CONCEPTO DEL COSTO - DEL CAMPO NOS QUEDA UN TOTAL DE \$ 122.9 MILLONES.

SUP. DEL CONDOMINIO --- $50 \text{ M}^2 \times \$20,000/\text{M}^2 = \$ 1 \text{ MILLON}/\text{CONDOMINIO}$

EL COSTO ESTA TOMANDO EN CUENTA TODAS LAS AREAS COMUNES Y EXTERIORES DEL- CONJUNTO Y EL PRECIO ESTA DE ACUERDO CON LOS PRECIOS DE LA ZONA DEL CARIBE, -- POR LO TANTO NOS QUEDA:

\$ 160.0 MILLONES POR VENTA DE CONDOMINIOS
 \$ 122.9 MILLONES DE COSTO REAL
 \$ 37.1 MILLONES DE BENEFICIO

LOTES RESIDENCIALES

TENEMOS 116,500 m² VENDIBLES CON UN COSTO REAL DE \$ 63.0 MILLONES MAS \$48.0 MILLONES POR CONCEPTO DEL COSTO DEL CAMPO TENEMOS UN TOTAL DE \$ 112.0 MILLONES.

POR LO TANTO TENEMOS UN VALOR REAL DEL TERRENO DE \$ 961.3/m²

TOMANDO EN CUENTA EL VALOR DEL TERRENO EN LA ZONA Y EN LAS ZONAS TURISTICAS, EL VALOR PROMEDIO ESTA EN \$1,250.0/m² LO QUE DA COMO RESULTADO SUPONIENDO QUE LA VENTA FUERA A ESE PRECIO:

\$ 1250.0/ x 116,500 m² = \$ 145,625,000.0, LO QUE NOS DARIA UNA GANANCIA DE \$ 33.625,000.00.

EN TOTAL NOS DARIA UNA GANANCIA DE \$ 81.675,000.00 CON LO CUAL EL CLUB DE GOLF CONTRIBUYE AL FIDEICOMISO PARA SUS GASTOS DE ADMINISTRACION, VENTAS, PROMOCIONES, ETC.

CREO QUE CON ESTO NOS DA UN PANORAMA GENERAL DEL SISTEMA PARA RECUPERAR LA INVERSION.

9.- SISTEMA ESTRUCTURAL

EL SISTEMA ESTRUCTURAL NO PRESENTO PROBLEMA ALGUNO, EXISTIENDO TRES TIPOS DIFERENTES DE ESTRUCTURA:

EN EL AREA DE VESTIBULO SE PENSO EN UNA CUBIERTA LIGERA, AUTOSUSTENTABLE, ADECUADA A LAS NECESIDADES DE MONTAJE Y TRANSPORTACION, CON UN SISTEMA DE MONTAJE SENCILLO, SIN NECESIDAD DE UTILIZAR MANO DE OBRA ESPECIALIZADA.

SE DETERMINO USAR UNA ESTRUCTURA ESPACIAL, INTEGRANDOLA AL PROYECTO Y -- UTILIZANDOLA DENTRO DEL CONCEPTO ESPACIAL INTERIOR DEL EDIFICIO.

LA ESTRUCTURA ESTA CUBIERTA POR UN PLAFOND DE DUELA DE PINO Y UNA CAPA - DE COMPRESION DE CONCRETO ARMADO.

EL AREA DE RESTAURANTE, OFICINAS Y SERVICIOS SE UTILIZO UNA LOSA RETICULAR Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO Y MUROS DIVISORIOS, CREANDO ESPACIOS MAS FLEXIBLES; LA CIMENTACION FUE DISEÑADA Y CALCULADA A BASE DE ZAPATAS AISLADAS Y - CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO.

FINALMENTE EN EL AREA DE VESTIDORES SE UTILIZO LOSA PLANA Y MUROS DE CARGA.

10.- INSTALACIONES

10.1.- ILUMINACION:

LA ILUMINACION EXTERIOR SE PROYECTO DE DOS TIPOS: LA FORMA DE ILUMINAR EL EXTERIOR DEL EDIFICIO CON LUZ INDIRECTA Y RASANTE A LOS MUROS, MANEJANDOLA SIEMPRE DE ABAJO HACIA ARRIBA, Y LA ILUMINACION DE LAS AREAS JARDINADAS CON POSTES DE 45 CM DE ALTURA CON LUZ ARRIBA.

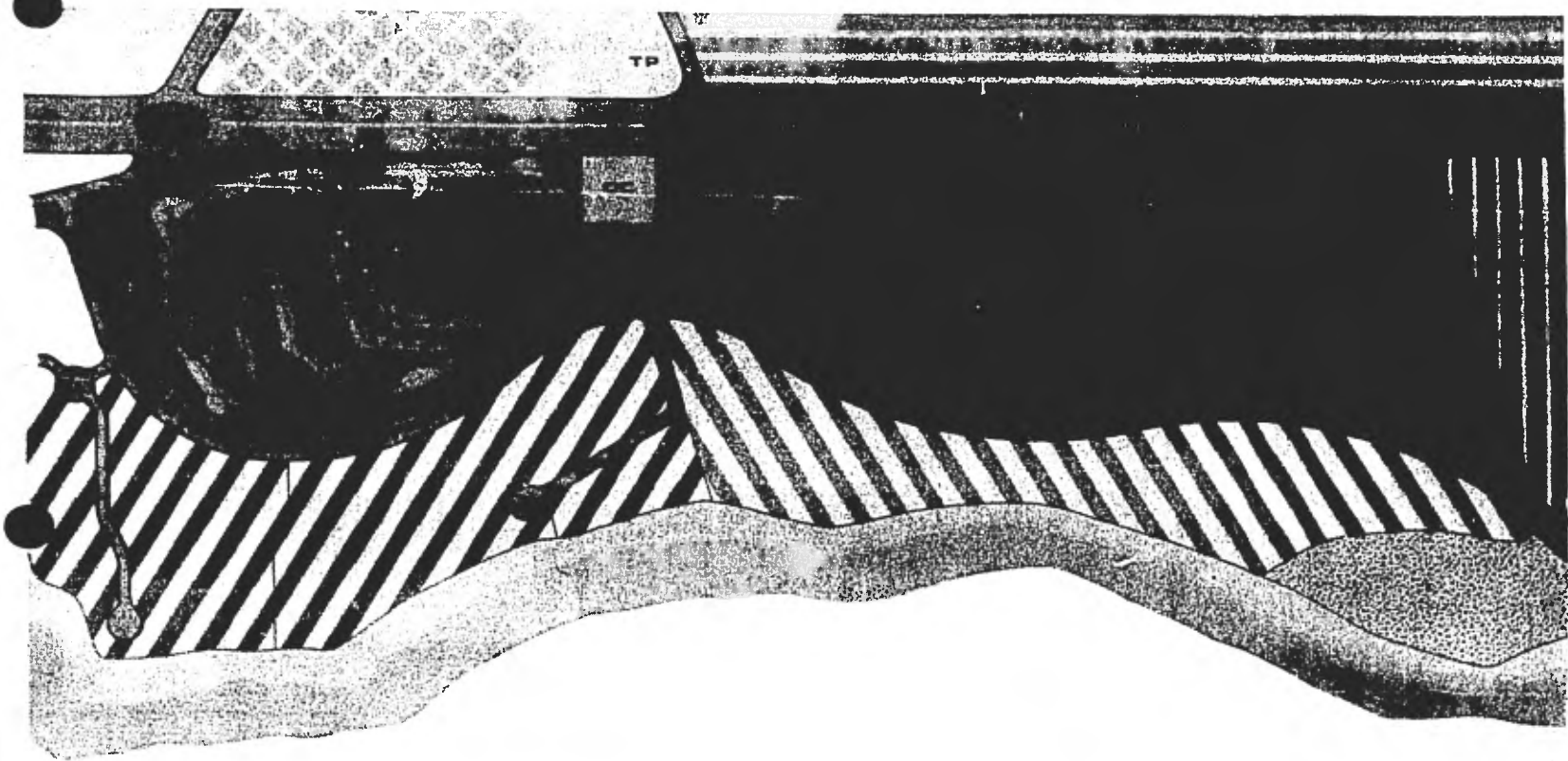
LA ILUMINACION INTERIOR SE PROYECTO, TRATANDO DE INTEGRARLA A LA ESTRUCTURA Y EN LAS PARTES DONDE EXISTEN NINCHOS CON REFLECTORES EN FORMA DIRECTA HACIA EL NINCHO.





10.2.- HIDRAULICA Y SANITARIA.

LA DOTACION DE AGUA POTABLE EN LA CASA CLUB SE HACE A TRAVES DE UNA CISTERNA Y DE AHI ES DISTRIBUIDA A UNA CALDERA PARA EL AGUA CALIENTE A LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO POR MEDIO DE UN EQUIPO HIDRONEUMATICO; CUENTA ADEMAS CON DOS BOMBAS DE COMBUSTIBLE PARA CASOS DE EMERGENCIA O INCENDIOS LIGADAS A LA CISTERNA Y A LA ALBERCA PARA UTILIZAR EL AGUA EN CASOS DE INCENDIO.

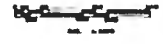
EL DESALOJO DE AGUAS NEGRAS SE REALIZARA A TRAVES DE DOS COLECTORES HACIA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS PARA SER UTILIZADAS DESPUES PARA RIEGO, LO MISMO QUE LAS AGUAS PLUVIALES SON RECOGIDAS Y UTILIZADAS PARA REGAR EL CAMPO.

PLANOS ARQUITECTONICOS



 ZONA NAUTACIONAL TURISTICA
 ZONA RECREATIVA
 ZONA DE SERVICIOS
 ZONA DE SERVICIOS

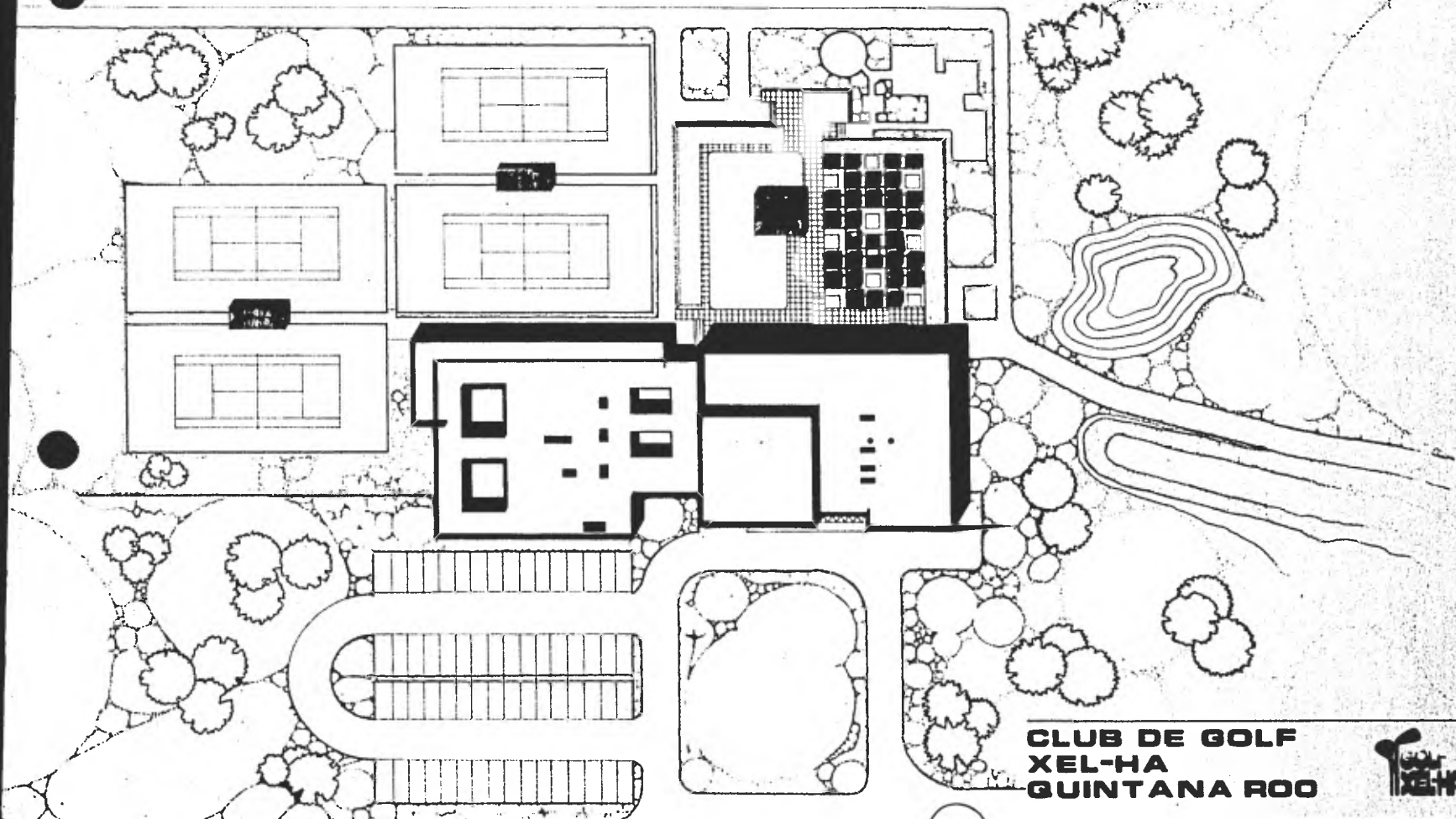
 ZONA RESORTIVA
 ZONA DE SERVICIOS
 ZONA DE SERVICIOS



**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



PLANO GENERAL DE CONJUNTO
 JOSE BRUQUERA MASANA
 7893130-2 SNA UNAM
 TESIS PROFESIONAL 1981



**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**

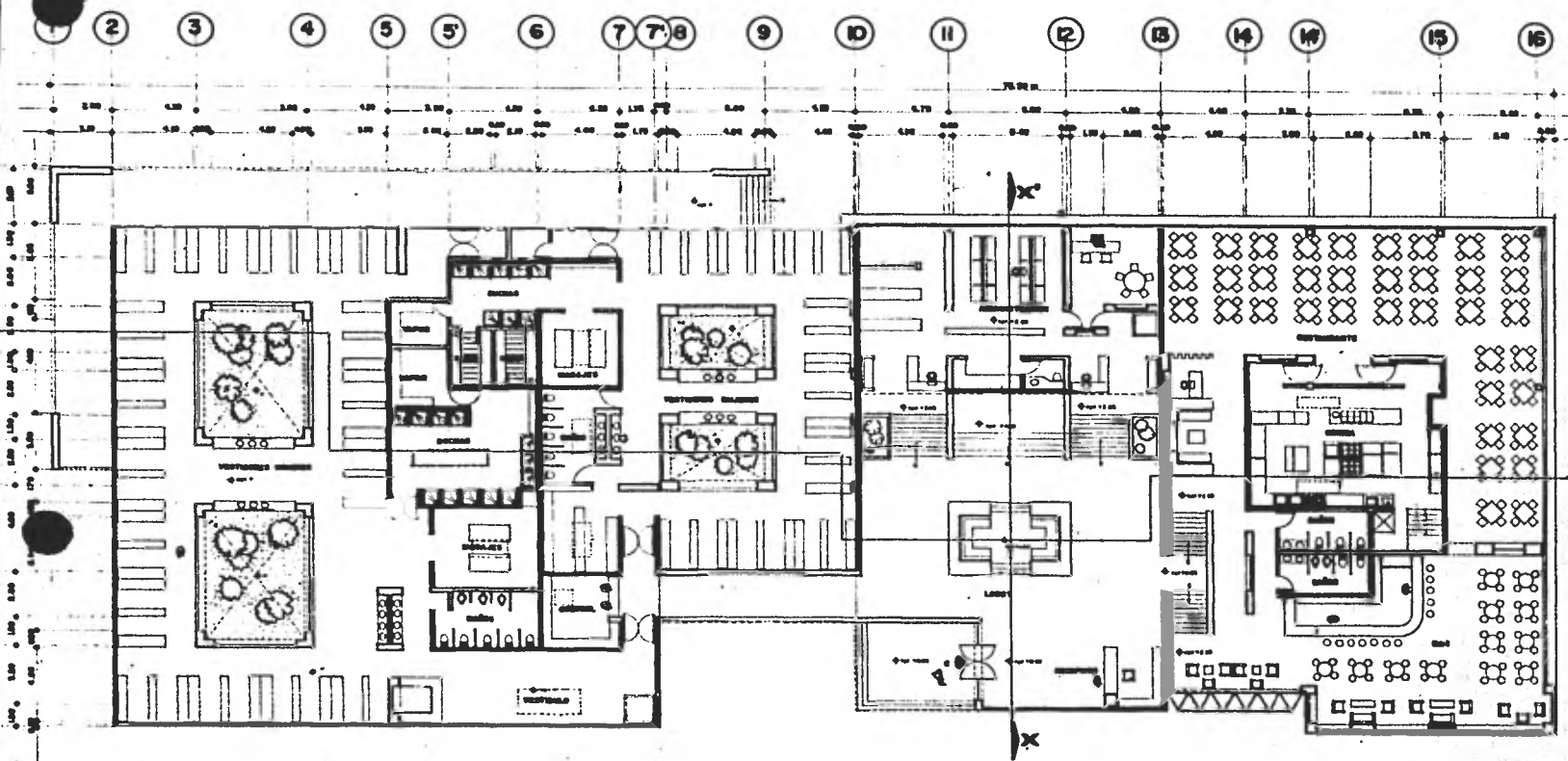


PLANTA DE CONJUNTO
 JOSE BRUGUERA MASANA
 7593130-2 ENA
 TESIS PROFESIONAL

UNAM
 1991



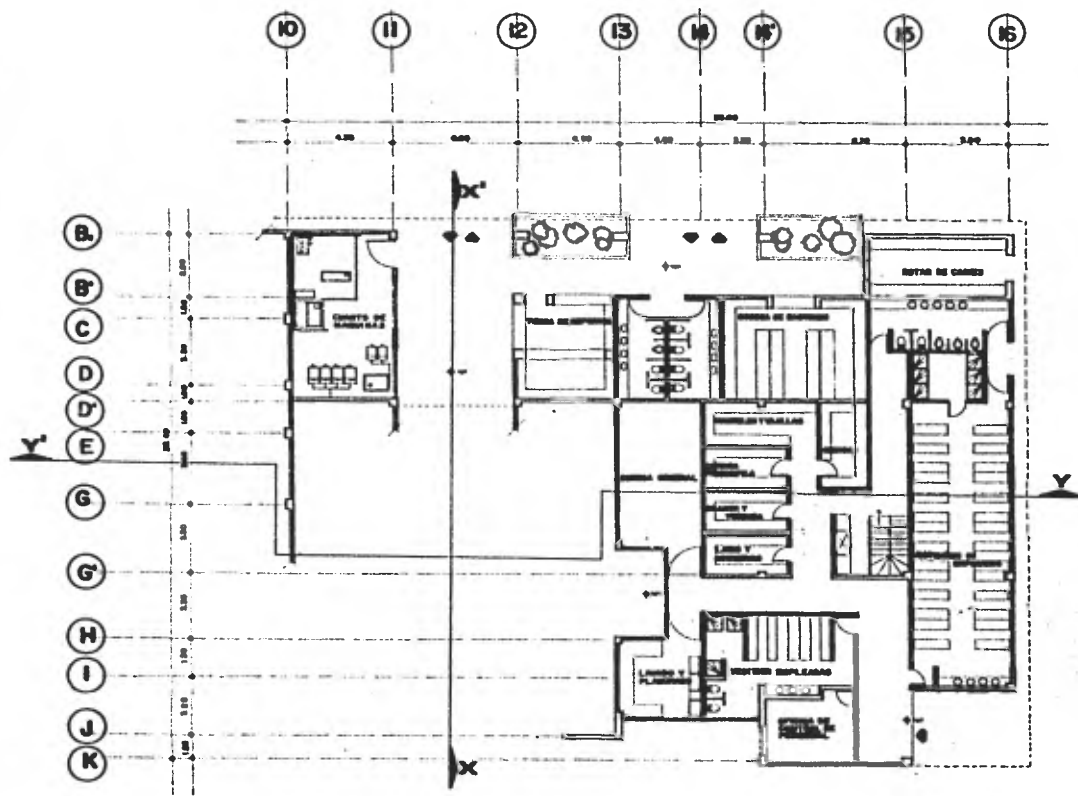
1:1000



**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



PLANTA ARQUITECTONICA
JOSE BRUQUERA MABANA
7593130-2 ENA UNAM
TESIS PROFESIONAL 1991



0.00 1:100

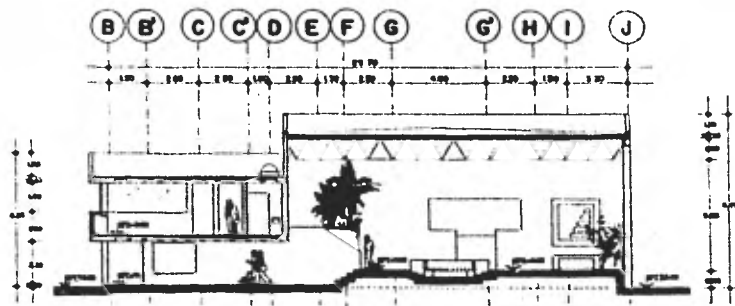
**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



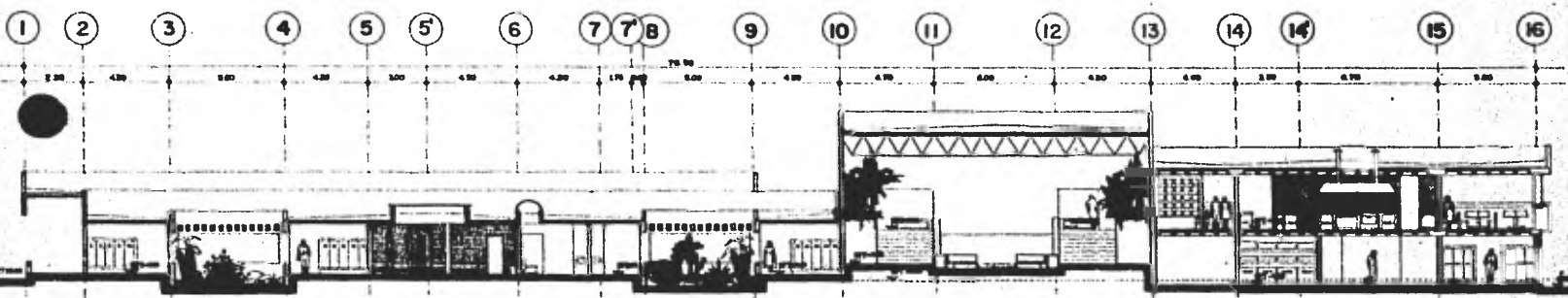
PLANTA DE SERVICIOS

**JOSE BRUGUERA MASANA
7893130-2 ENA**

**UNAM
1981**



CORTE X'-X



CORTE Y'-Y

**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



Plano **CORTES GENERALES** 0000
JOSE BRUGUERA MABANA
 7593130-2 ENA
TESIS PROFESIONAL UNAM 1991



FACHADA SURESTE



FACHADA SUROESTE



FACHADA NOROESTE



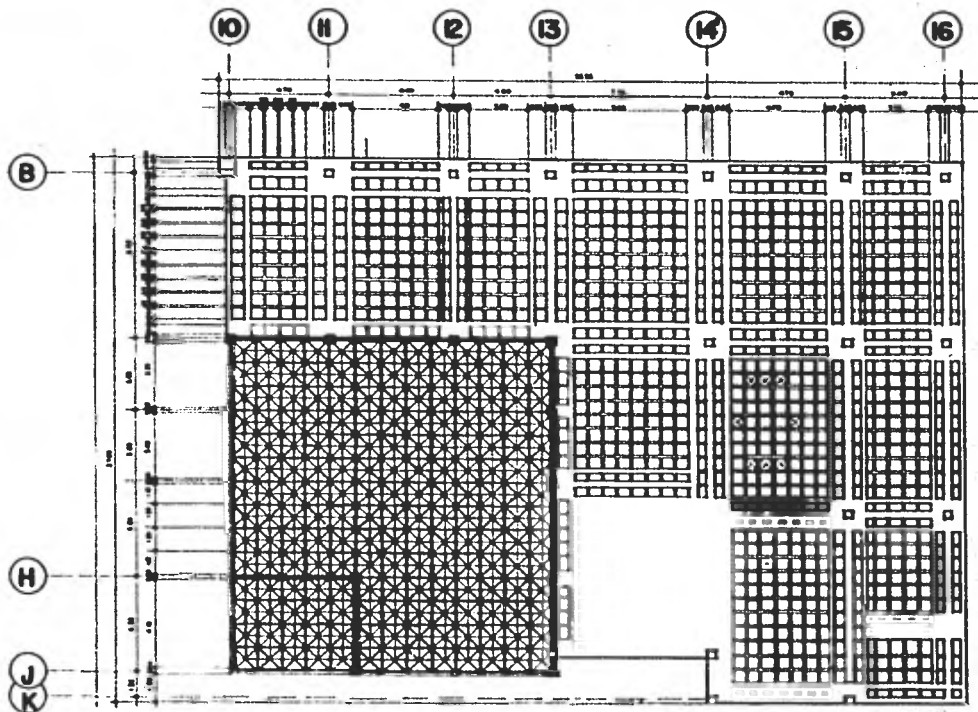
FACHADA NORESTE

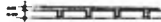


**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



Plano **FACHADAS CASA CLUB** 01000
JOSE BRUGUERA MABANA
 7593130-2 ENA UNAM
 TESIS PROFESIONAL 1991



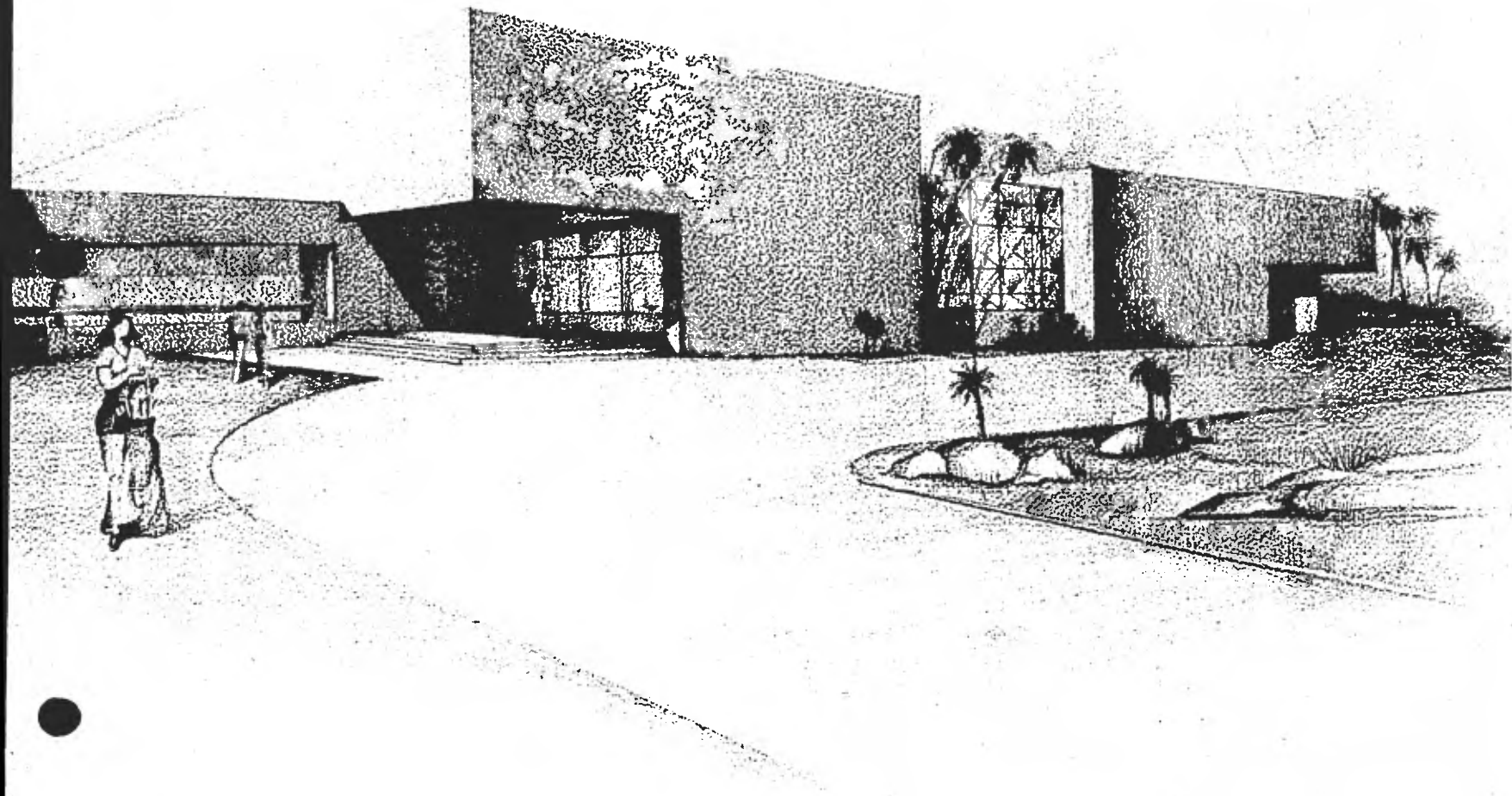

 ESCALA 1:100

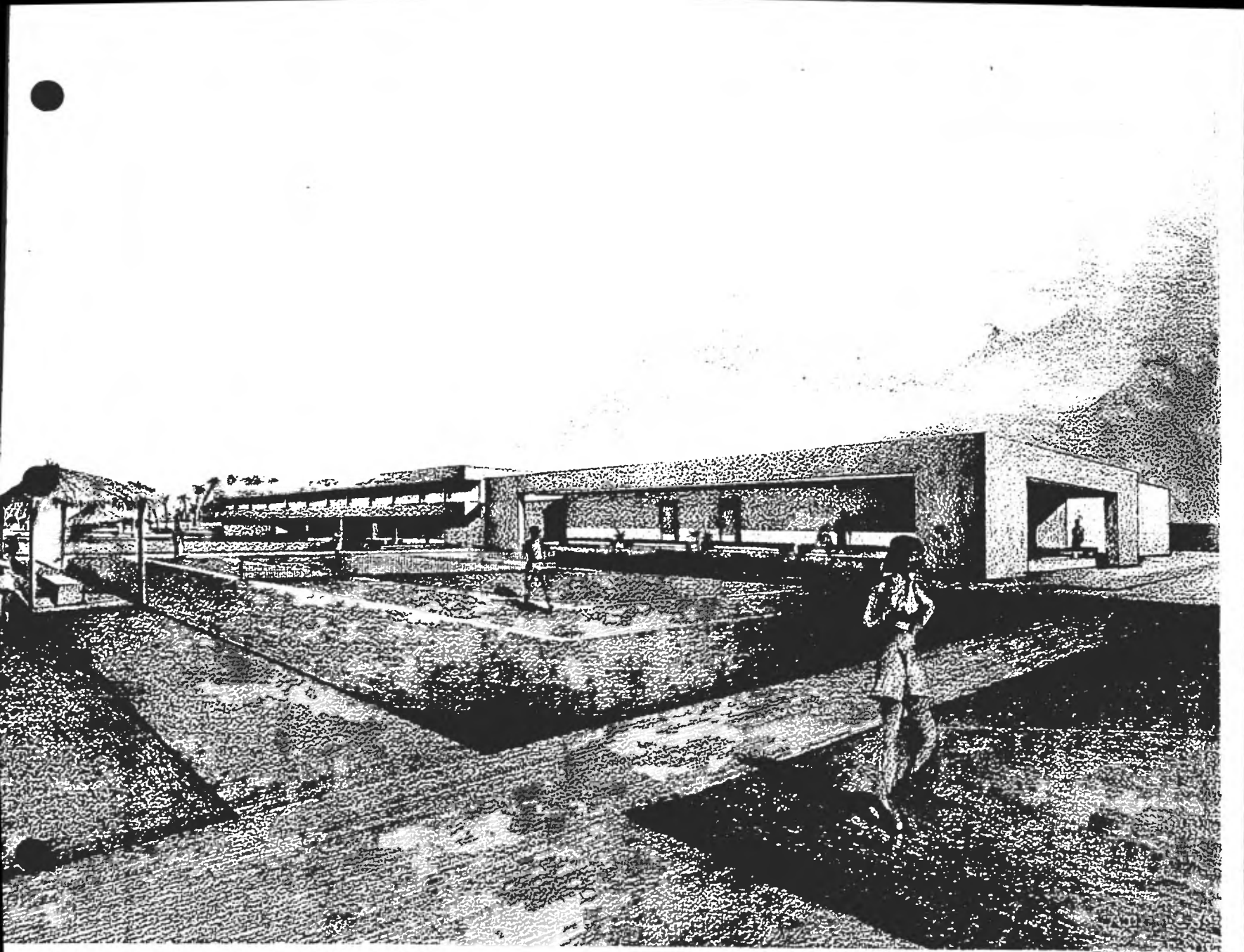


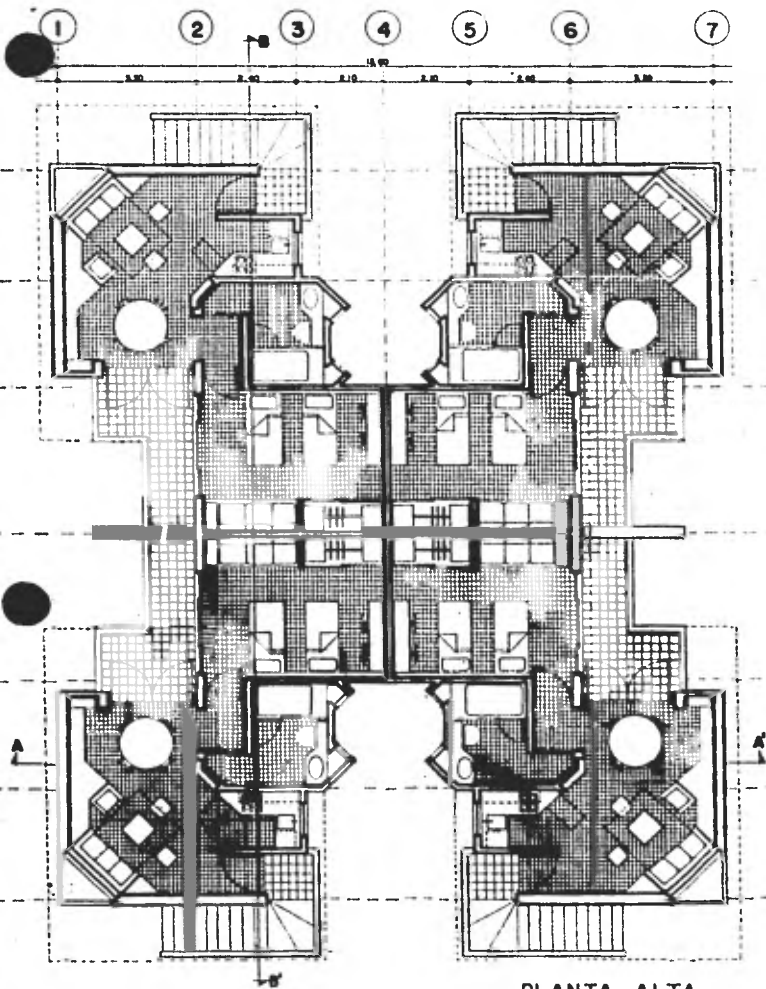
**CLUB DE GOLF
 XEL-HA
 QUINTANA ROO**



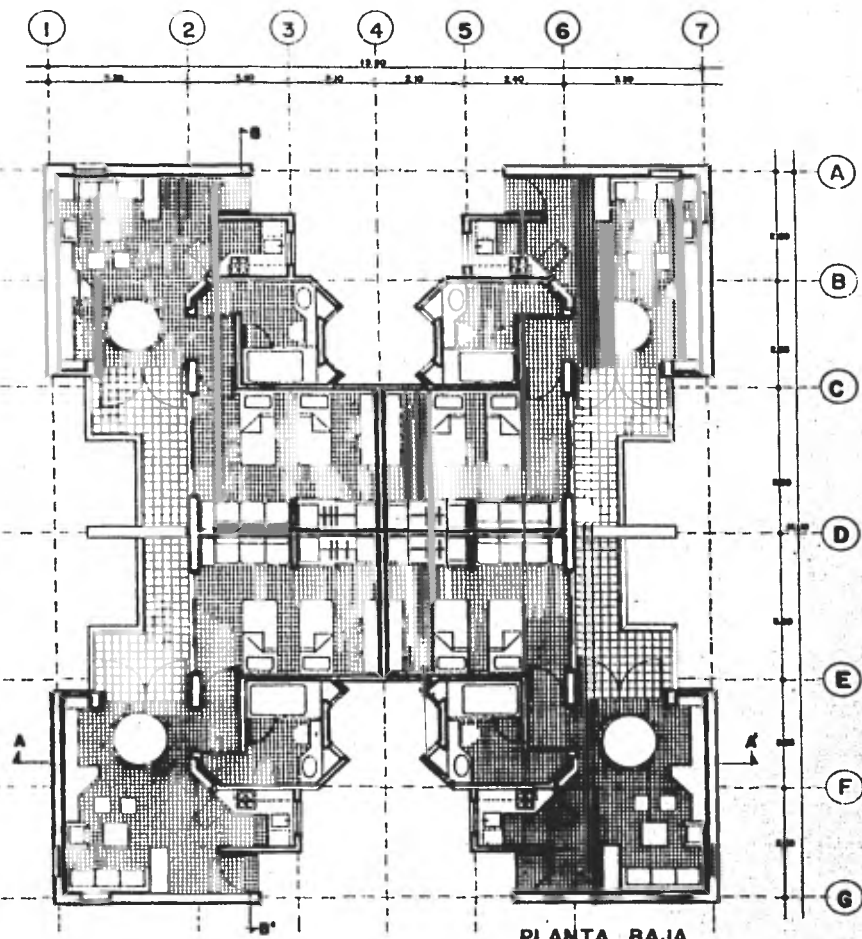
PLANTA ESTRUCTURAL
JOSE BRUGUERA MASANA
7583130-2 ENA UNAM
TESIS PROFESIONAL 1981



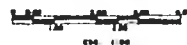




PLANTA ALTA



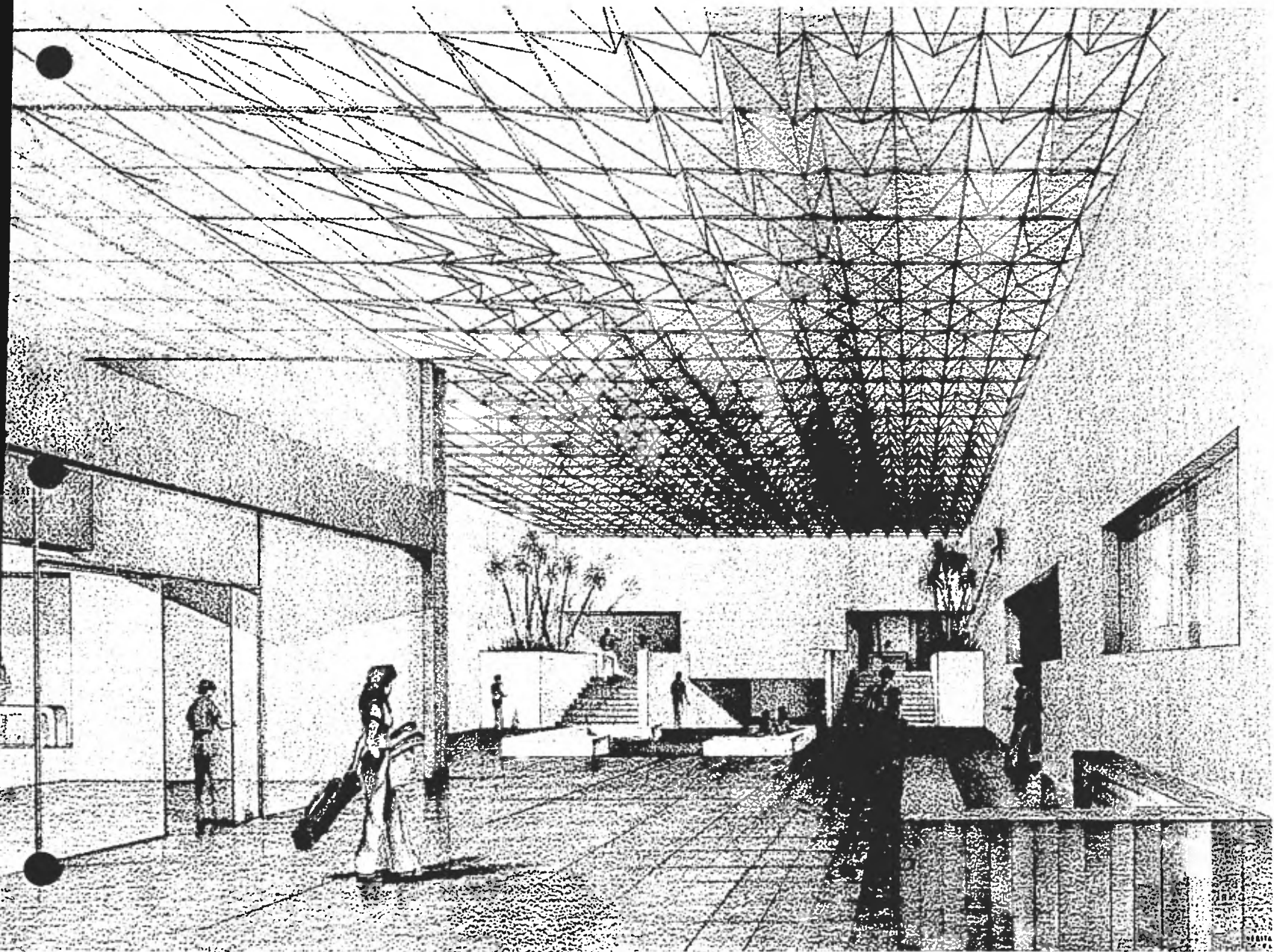
PLANTA BAJA

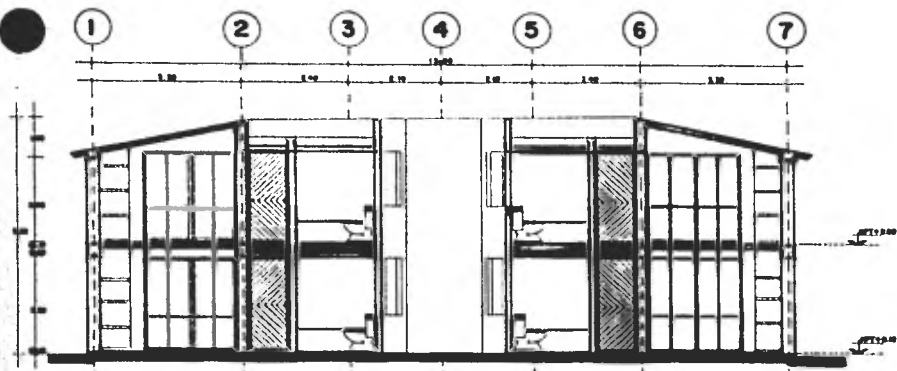


**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**

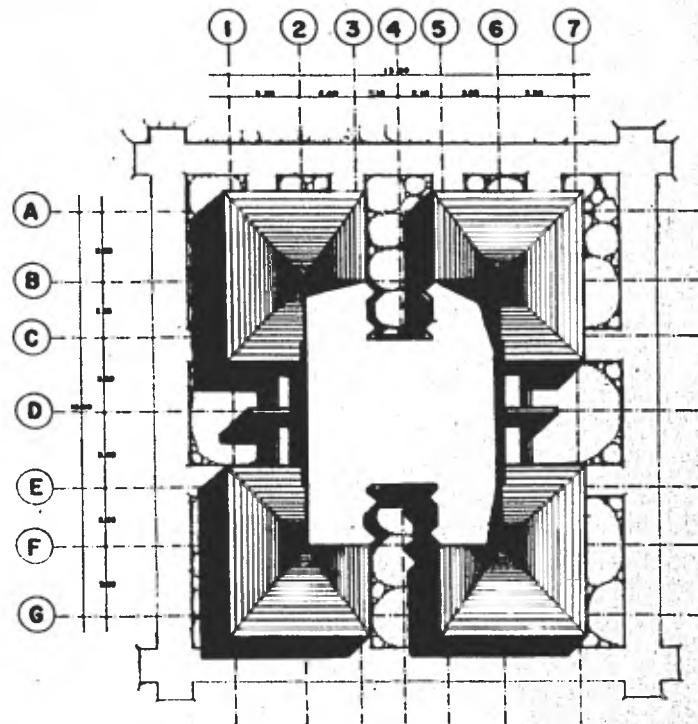


PLANTA ARG VILLAS TURISTICAS
 JOSE BRUGUERA MABANA
 7593130-2. ENA UNAM
 TESIS PROFESIONAL 1983

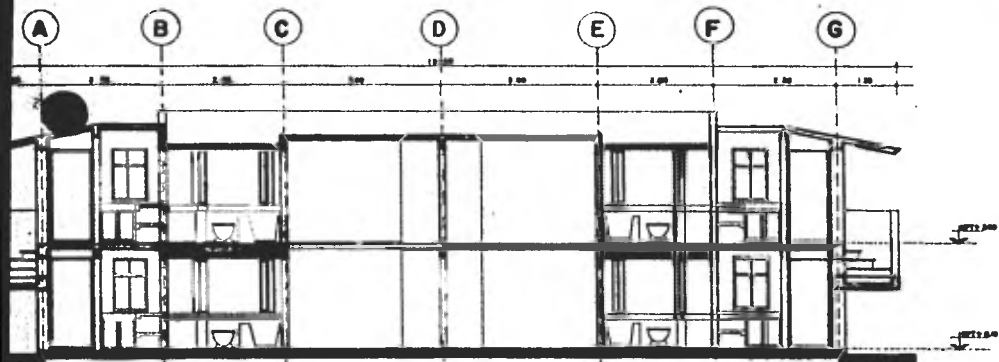




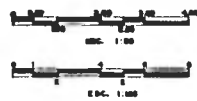
CORTE DE BUNGALOWS A - A' ESC. 1:50



PLANTA DE TECHOS ESC. 1:100



CORTE DE BUNGALOWS B - B' ESC. 1:50



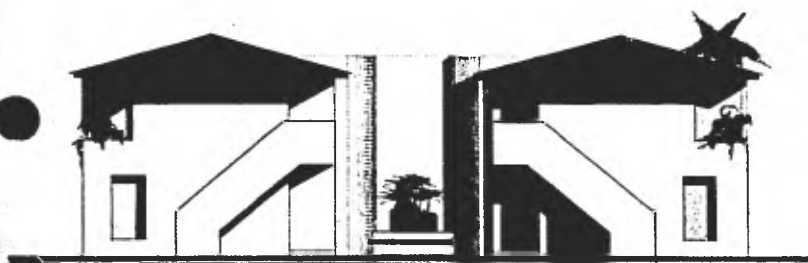
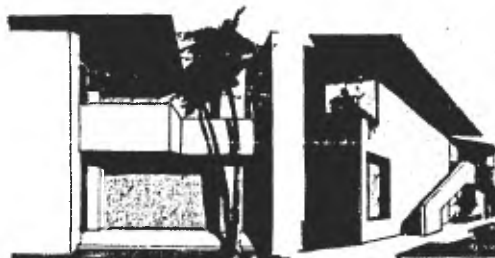
**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



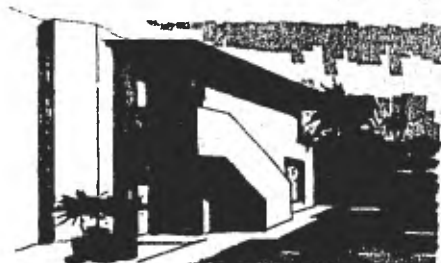
PLANO
CORTES Y PLANTA DE TECHOS
JOSE BRUGUERA MABANA
7583130-2 ENA UNAM
TESIS PROFESIONAL 1981



FACHADA LATERAL.



FACHADA PRINCIPAL.



**CLUB DE GOLF
XEL-HA
QUINTANA ROO**



Vista
FACHADAS VILLAS TURISTICAS
JOSE BRUGUERA MASANA
7583130-2 ENA
TESIS PROFESIONAL UNAM
1981