

Mtra. María de Jesús Gómez Cruz

Directora de la División de Ciencias y Artes para el Diseño
UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL.

FONATUR (Fondo Nacional de Fomento al Turismo)

Subgerencia de Control Patrimonial

Periodo: **07 de marzo de 2016 al 30 de septiembre de 2016**

Proyecto: **Calidad y mejora continua del sector turístico**

Clave: **XCAD000046**

Uriel Guerrero Aguilera Matrícula: 204356269

Licenciatura: **Arquitectura**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel.: 04455 6476 5790

Correo electrónico: uguertero07@gmail.com

CONTENIDO DEL INFORME

Introducción.....	3
Objetivo general.....	4
Actividades realizadas.....	5
Metas alcanzadas.....	10
Resultados y conclusiones.....	11
Recomendaciones.....	12
Bibliografías y/o referencias electrónicas.....	13
Anexos y / o formatos.....	14

❖ INTRODUCCIÓN

FONATUR tiene como misión Identificar, concretar y detonar proyectos de inversiones sustentables en el sector turístico, orientados al desarrollo regional, la generación de empleos, la captación de divisas, el desarrollo económico y el bienestar social, para mejorar la calidad de vida de la población.

El presente informe documenta las actividades y responsabilidades realizadas en mi servicio social, mismo que realice en FONATUR (Fondo Nacional de Fomento al Turismo).

En el cual lleve a cabo revisión de proyectos Arquitectónicos presentados a FONATUR por parte de inversionistas para verificar su factibilidad, ya que posterior a ello y de acuerdo a reglamentación correspondiente se otorga resolución de aprobado o rechazado, según corresponda.

Con este soporte se muestra el seguimiento para la realización del proyecto y que este se esté llevando a cabo de acuerdo a lo establecido.

Las oficinas de la dependencia, así como la Subgerencia de control patrimonial en donde llevé a cabo el servicio social están ubicadas en la calle Tecoyotitla 100, Col. Florida, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01030, en la Ciudad de México.

❖ OBJETIVO GENERAL

Como parte de mi proceso de Servicio Social en la institución, una de mis actividades fue verificar que los proyectos arquitectónicos cumplieran con las normas de usos y restricciones de construcción y con las condiciones establecidas en su contrato respectivo, los cuales siempre deben ser congruentes con la normatividad señalada en los Planes Directores de Desarrollo Urbano, así como con los Reglamentos de Imagen Arquitectónica aplicables.

Tomando en cuenta así las siguientes soluciones para la revisión de los proyectos arquitectónicos revisados:

1. Proyecto Aprobado.- Cuando la documentación se encuentran definida de manera correcta y analizada a favor para proceder con la construcción. Aprobando así al inversionista para que empiece a gestionar los trámites necesarios para realizar la ejecución del proyecto, tomando en cuenta los tiempos establecidos por normatividad interna del Fondo.
2. Proyecto Rechazado.- Es cuando dicho proyecto se encuentra fuera de la normatividad de uso de suelo establecida en los PDU aplicables y/o contrato de compraventa.

Así mismo los proyectos más comunes por sus características son considerados como detonantes o de carácter estratégico para cada Sector, tal es el caso de aquellos que cuentan con uso de suelo Habitacional (plurifamiliar), Residencial, Hotelero y/o Mixto Comercial, los cuales forman parte primordial del desarrollo de cada destino.

❖ ACTIVIDADES REALIZADAS

Los procedimientos para la realización de dicha revisión de proyectos arquitectónicos siempre fueron los mismos debido a que así se encuentra estipulado en el manual de procedimientos del área, cabe mencionar que los proyectos siempre fueron distintos porque ninguno coincidía por ejemplo en los metros cuadrados, normatividad y materiales a utilizar en su construcción.

Dentro de la Subgerencia de Control Patrimonial, oficina donde preste mi servicio social, me encontré realizando diversas actividades propias área, mismas que en lo sucesivo enlisto y como particular gustaría explicarles los pasos a seguir para la aceptación o rechazo de un proyecto arquitectónico realizado en particular el “LT 16 MZ 15 sector “N”, Bahías de Huatulco, Oaxaca”. Como muestra de mi desempeño durante un periodo de seis meses en la institución.

En primera instancia el inversionista entrega su propuesta para revisión en la Subdirección de Seguimiento Contractual, y posteriormente nos envían el llamado “proyecto arquitectónico”, para su revisión a la Dirección de Desarrollo a través de la o el Subdirector de Planeación y Control Patrimonial, mismo que deberá ser en planos impresos y archivo electrónico en formato “CAD 2010 o anteriores. (ANEXO1).

Al ya tenerlo en mis manos realice la revisión del mismo dependiendo de la localización y características y verifiqué en un programa informático interno llamada SISTER (Sistema de Inventario de Terrenos), Así como en el Plan de Desarrollo urbano (PDU) correspondiente a la región y Plano de lotificación general del desarrollo. (ANEXO 2).

Menciono también que nuestra gerencia está facultada para ampliar el tiempo de revisión del proyecto y deberá emitir en un mínimo de 10 a 45 días naturales el dictamen de aprobación o rechazo, claro está con previa notificación ante la gerencia de seguimiento contractual y esto depende también de las características físicas y superficies que se soliciten como cambios en el proyecto arquitectónico.

Continuando con la revisión se verifica que dicho proyecto cumpla con las declaratorias de uso de suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano correspondiente (Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo "COS", Coeficiente de Utilización del Suelo "CUS", densidad, capacidad, niveles y alturas, restricciones, requerimiento de cajones de estacionamiento. y plano de lotificación general del desarrollo, este proyecto debe cumplir tanto en lo técnico como en lo normativo. (ANEXO 3).

Posteriormente a dicha revisión se elabora un dictamen técnico de aprobación o rechazo y también se pueden escribir para complementar observaciones, si es que el proyecto cumplió o si fuera el caso fue rechazado. (ANEXO 4).

Dentro de nuestra Subgerencia verificamos el dictamen técnico de aprobación o rechazo esta actividad la realizaba normalmente la jefa de área.

Este dictamen debe ir firmado y sellado, mencionando la información requerida: (Lote (s) objeto de la revisión, fecha de la revisión, nombre del proyecto, etc....) de igual manera los planos deben ser sellados y firmados. Esta información se entrega a la Gerencia de control patrimonial esto con 10 días de anticipación a que venza el plazo para notificarle al contratista.

A mí me tocaba elaborar el oficio de aprobación o rechazo y posterior al Visto Bueno de mi jefa y firmas de los directivos entregada dicho oficio en original y dos copias a la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial.

En su caso esta Subdirección firma el comunicado de rechazo o aceptación y no remiten nuevamente a nuestra área.

Por último dicho comunicado firmado de aceptación o rechazo se envía junto con los planos y dictamen a la subdirección de seguimiento contractual, de ahí se obtiene un acuse de recibo el cual se ingresa en el archivo de control de cada proyecto, esto debe hacerse en un plazo de 2 días hábiles.

Por lo tanto los documentos que deben estar integrados en el archivo de cada proyecto son:

- Dictamen Técnico.
- Comunicado de aprobación o rechazo (según sea el caso).
- Planos de Proyecto Arquitectónico sellados.

También se guarda copias de los oficios y de los planos rechazados y autorizados en el siguiente orden;

- Oficio de la dirección de comercialización.
- Oficio de la dirección de desarrollo.
- Original del plano de lotificación este debe ser del archivo general de la Dirección de Desarrollo.

A continuación enlisto los proyectos dentro de los cuales trabaje realizando las actividades de los procesos antes mencionados, propios a mi perfil profesional:

MARZO - MAYO

1. Oficio de dictamen técnico para el LT 20, MZ 15, Sector "N" en el Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Oax.
2. Relación de plantas por tipo, bloque y nivel para Hotel Riu.
3. Apoyo en actualización de archivo "seguimiento de proyectos arquitectónicos de inversionistas para revisión de Fonatur 2015"
4. Oficio de dictamen para el LT 23-A, MZ 2, Sector "R", en el Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Oax. presentado por tiendas Chedraui S.A. de C.V., ampliación a la tienda comercial Chedraui para 5 salas de cine, 18 comercios y cafetería.
5. Revisión de proyecto para LT 2-A, Sector "Sección Hotelera", en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por MX RIUSA II S.A De C.V.
6. Oficio de dictamen para LT 2-A, Sector "Sección Hotelera", en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por MX RIUSA II S.A De C.V.
7. Revisión de proyecto para LT 1, MZ 4, Sector VI, en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por María de los Dolores Uriarte.
8. Oficio de dictamen para LT 1, MZ 4, Sector VI, en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por María de los Dolores Uriarte.
9. Actualización de archivo en Excel "verificación de los 17 puntos solicitados con oficio GNP/NCPS/027/2015 de la gerencia de nuevos proyectos"

10. Apoyo en revisión de proyecto para LT 3, MZ 5, Sector "M", en el Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Oax. presentado por Luis José Fernández del Campo Mogel.
11. Oficio de dictamen para LT 3, MZ 5, Sector "M", en el Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Oax. presentado por Luis José Fernández del Campo Mogel.

JUNIO

1. Apoyo en revisión de proyecto para LT 1-FR-1 (E,F,G,H), MZ 11, Sector Residencial Conejos, en el CIP Huatulco Oax., a nombre de Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de Edificaciones de R.L. de C.V.
2. Oficio de dictamen para LT 1-FR-1 (E,F,G,H), MZ 11, Sector Residencial Conejos, en el CIP Huatulco Oax., a nombre de Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de Edificaciones de R.L. de C.V.
3. Colaboración en revisión de proyecto LT 2, MZ 46, correspondiente a la Plaza Madero, S.A de C.V., Zona Urbana Chahué.
4. oficio de dictamen para LT 2, MZ 46, correspondiente a la Plaza Madero, S.A de C.V., Zona Urbana Chahué.
5. Colaboración en actualización de archivo electrónico Excel" presupuesto para la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial-Gerencia de Control Patrimonial. Para llevar a cabo la carpeta de entrega relativo al cambio de Gerente. Conforme a manual de organización de Fonatur vigente apartado correspondiente a la Gerencia de Control Patrimonial
6. Revisión y corrección de estilo para oficios, generados en revisión de proyectos dentro de la subgerencia de control patrimonial.

JULIO - SEPTIEMBRE

1. Apoyo en actualizar archivo de 21 puntos “verificación de la información solicitada por la Gerencia de Nuevos Proyectos mediante oficios”, para los lotes dentro de los CIP´s Huatulco y Loreto.
2. Revisión de proyecto para casa habitación LT 8-b MZ 1, corresponde a Norma Leticia Méndez Díaz y/o Abel Méndez Díaz, Zona Turística Tangolunda, Sector Arrocito, Bahías de Huatulco, Oax.
3. Revisión de proyecto para casa habitación LT 1, MZ 4, Supermanzana 1, Zona Urbana Loreto B.C.S. correspondiente a María de los Dolores Uriarte.
4. oficio de dictamen para casa habitación LT 1, MZ 4, Supermanzana 1, Zona Urbana Loreto B.C.S. correspondiente a María de los Dolores Uriarte.
5. Apoyo en revisión de proyecto para casa habitación LT 10, MZ 12, Supermanzana 4, folio 24003, Zona Urbana Loreto B.C.S. correspondiente a Juan Pablo Bolaños Carranco (nueva adq. Maritza Davis Medina).
6. Soporte en revisión de proyecto para casa habitación LT 24, MZ 16 Sector “O” Zona Urbana Chahué.
7. Apoyo en corrección de estilo de oficio entregable a Gerencia de Permisos de Construcción solicitando planos topográficos de diversos lotes que han sido objeto de donación, y que requieren ser regularizados.
8. Apoyo en realización de documento Excel para llevar a cabo un control de proyectos arquitectónicos revisados dentro de la subgerencia de control patrimonial.
9. Apoyo en realizar archivo de respaldo físico relacionado a los proyectos arquitectónicos revisados y entregados dentro de la Subgerencia de Control Patrimonial,
10. Apoyo en entrega de oficios de conocimiento a diversas áreas de acuerdo a revisión de proyectos realizados dentro de la subgerencia de Control Patrimonial.
11. Revisión de proyecto para LT 16, MZ 15, Sector “N”, en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por Francisco Jaime Cruz Cruz.
12. oficio de dictamen para LT 16, MZ 15, Sector “N”, en el CIP Bahías de Huatulco, Oax., presentado por Francisco Jaime Cruz Cruz.

❖ METAS ALCANZADAS

En los siguientes cuadros adjunto información con los números de proyectos revisados dentro del área dentro de mi periodo de realización Enero-Marzo, Abril-Junio y Julio-Septiembre, que comprenden los CIP'S Cancún, Cozumel, Huatulco, Ixtapa, Los Cabos, Loreto y Litibu.

Se llevo a cabo en total una revisión de 102 proyectos revisados dentro de los cuales participe en el listado compartido con anterioridad, de los cuales se tuvo la aprobación de 75 proyectos, 24 rechazados y 4 devueltos por no cumplir con las especificaciones requeridas para su revisión.

2016 ENERO - MARZO RESUMEN REVISIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS					2016 ABRIL-JUNIO RESUMEN REVISIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS				
DESARROLLO	REVISADOS	APROBADOS	RECHAZADOS	DEVUELTOS	DESARROLLO	REVISADOS	APROBADOS	RECHAZADOS	DEVUELTOS
CANCUN	5	4	1	0	CANCUN	1		1	
COZUMEL	1	1	0	0	COZUMEL	0			
HUATULCO	12	10	2	0	HUATULCO	24	18	5	1
IXTAPA	2	2	0	0	IXTAPA	5	4	1	
LOS CABOS	1	0	1	0	LOS CABOS	6		5	1
LORETO	0	0	0	0	LORETO	3	3		
TOTAL	21	17	4	0	TOTAL	39	25	12	2
DESARROLLO	SUPERFICIE APROBADA	%	CUARTOS	VIVIENDAS	DESARROLLO	SUPERFICIE APROBADA	%	CUARTOS	VIVIENDAS
CANCUN	77,263.52	94.22%		293	CANCUN		0.00%		
COZUMEL	963.88	1.18%		1	COZUMEL		0.00%		
HUATULCO	2,340.99	2.85%		10	HUATULCO	19,838.60	90.73%		25
IXTAPA	1,431.07	1.75%		13	IXTAPA	1,583.14	7.24%		3
					LORETO	444.96			3
TOTAL	81,999.46	100.00%	0	317	TOTAL	21,866.70	97.97%	0	28

2016 JULIO-SEPTIEMBRE RESUMEN REVISIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS					2016 TOTAL RESUMEN REVISIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS				
DESARROLLO	REVISADOS	APROBADOS	RECHAZADOS	DEVUELTOS	DESARROLLO	REVISADOS	APROBADOS	RECHAZADOS	DEVUELTOS
CANCUN	3	1		2	CANCUN	9	5	2	2
COZUMEL	0				COZUMEL	1	1	0	0
HUATULCO	27	22	5		HUATULCO	63	50	12	1
IXTAPA	6	3	3		IXTAPA	13	9	4	0
LOS CABOS	3	3			LOS CABOS	10	3	6	1
LORETO	3	3			LORETO	6	6	0	0
LITIBU	1	1			LITIBU	1	1	0	0
TOTAL	42	33	8	2	TOTAL	102	75	24	4
DESARROLLO	SUPERFICIE APROBADA	%	CUARTOS	VIVIENDAS	DESARROLLO	SUPERFICIE APROBADA	%	CUARTOS	VIVIENDAS
CANCUN	202.80	0.33%	1		CANCUN	77,466.32	47.00%	1	293
COZUMEL					COZUMEL	963.88	0.58%	0	1
HUATULCO	47,807.76	78.41%	37	522	HUATULCO	69,987.35	42.46%	37	557
IXTAPA	11,173.13	18.33%	44		IXTAPA	14,187.34	8.61%	44	16
LORETO	526.20	0.86%	3		LORETO	971.16	0.53%	3	3
SAN JOSE DEL CABO	926.61	1.52%	3		SAN JOSE DEL CABO	926.61	0.56%	3	0
LITIBU	333.57	0.55%	1		LITIBU	333.57	0.20%	1	0
TOTAL	60,370.07	100.00%	89	522	TOTAL	164,836.23	100.00%	89	870

❖ RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como conclusión me gustaría mencionar que el haber realizado mi servicio social en dicha institución y dentro del área que me desarrollé me deja con mucha experiencia profesional y personal. Ya que al llevar a cabo la revisión de diversos proyectos arquitectónicos (habitacional, hotelero, comercial, equipamiento, etc.) presentados por terceros en terrenos vendidos por FONATUR.

Me di cuenta de cómo cada proyecto por complicado que pueda llegar a ser debe enfocarse a cumplir con lo las normas y lo establecido en el Manual Único Sustantivo de FONATUR.

Estoy de acuerdo y a favor de que existan instituciones como FONATUR que cuiden la realización de proyectos arquitectónicos tomando en cuenta la reglamentación y el que no afecte a terceros su construcción. Ya que las características de cada proyecto y obra terminada debe ser congruentes con la normatividad señalada en los Planes Directores de Desarrollo Urbano y los reglamentos de Imagen Arquitectónica aplicables. Dicho lo anterior para que el apoyo brindado por la institución, de la continuidad necesaria al proceso de construcción del proyecto, y de igual manera se detone la actividad turística de la región dentro de los Centros Integralmente Planeados (CIP'S) en la republica mexicana.

Además también de darme cuenta lo importante que fue mi formación profesional dentro de la Universidad Autónoma Metropolitana, ya que el perfil obtenido se adapto perfectamente con las actividades realizadas dentro de la institución, aunado al enorme aprendizaje obtenido dentro del área a la cual colabore a la cual agradezco de manera infinitamente.

❖ RECOMENDACIONES

De acuerdo a lo trabajado y aprendido dentro del área me gustaría recomendar ampliamente un archivo electrónico en formato Excel, para lo cual colabore en el área y de esta manera se pueda llevar a cabo el control de los procesos y revisiones de proyectos arquitectónicos de una manera eficaz y facilitadora.

Ya que mediante el control y medición de tiempos se puede hacer frente a la responsabilidad del área y su seguimiento en cuanto la entrega de revisión de proyectos arquitectónicos, para así cumplir con lo establecido en la normatividad.

A manera de ejemplo muestro un recuadro con los espacios a contener. El cual demuestra de manera lógica el llenado con los datos de cada proyecto revisado formulado, dando así el cumplimiento en tiempo y forma.

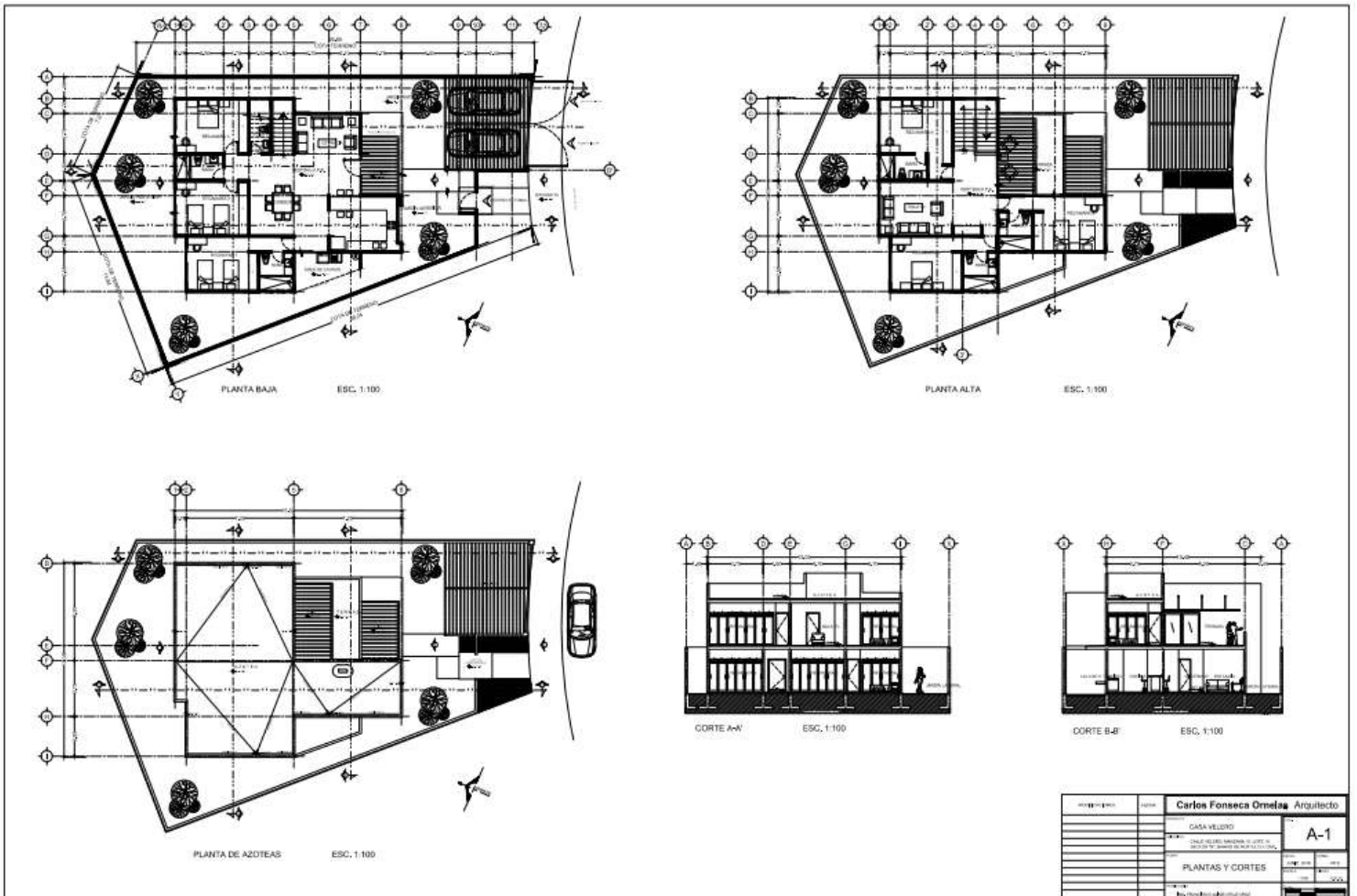
GERENCIA DE CONTROL PATRIMONIAL											
SEGUIMIENTO DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERES ONISTAS PARA REVISIÓN DE FONDOS 24%											
CIP	LOTE	MZA	SECTOR	PROPIETARIO	FECHA DE SOLICITUD DE REVISIÓN DE PROYECTO	FECHA DE RECEPCIÓN DE SEÑAL	FECHA DE REQUERIMIENTO O 45 DÍAS	RECEPCIÓN EN LA SIA	ESTATUS	FECHA DE DICTAMEN	OFICIO DICTAMEN
WRATELCA	2	4	P	OPERADORA EL RETIRO	25-nov-18	29-nov-18	04-dic-18	25-nov	EN PROCESO	Excmo 23 de nov 2018 Secretaría de Gobernación	DICIEMBRE
WRATELCA	2	5	P	GRUPO CONSTRUCTORA Y CONSULTOR MENDOZA DE	21-nov-18	05-dic-18	05-dic-18	21-nov	EN PROCESO		DICIEMBRE
WRATELCA	23	04	P	MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ	21-nov-18	25-nov-18	05-dic-18	21-nov	EN PROCESO		DICIEMBRE
WRATELCA	1	07	P	ABELINO FIGUEROA BALTAZAR	09-nov-18	09-dic-18	04-dic-18	21-nov	EN PROCESO		DICIEMBRE
UTAPA	18	6	PELA PELTAROS	MARIA HERST PURGATO ALBARRAN	09-nov-18	09-dic-18	04-dic-18	21-nov	RECHAZADO		DICIEMBRE
UTAPA	18	6	PELA PELTAROS	HUMBERTO SEYERO ESCALONA FUENTES	09-nov-18	09-dic-18	04-dic-18	21-nov	RECHAZADO		DICIEMBRE

❖ BIBLIOGRAFÍA Y/O REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

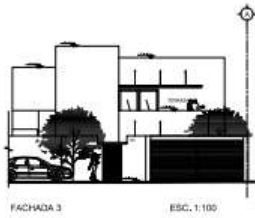
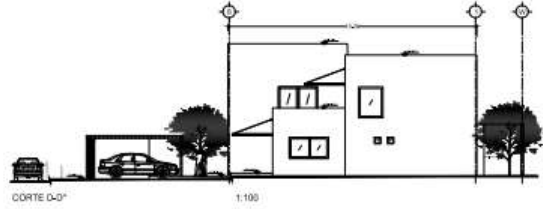
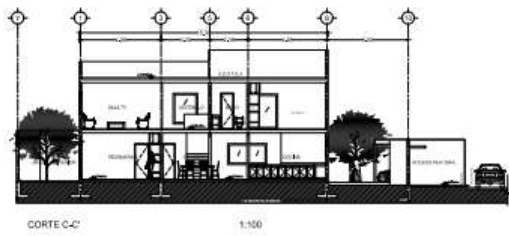
- FONATUR (2016). Manual de Organización de Fonatur. México. Fondo nacional de Fomento al Turismo.
- FONATUR (2016). Manual Único Sustantivo de Fonatur, Apartado V, Dirección de Desarrollo. México. Fondo nacional de Fomento al Turismo.
- FONATUR (S/F). Guía para la aprobación de proyectos arquitectónicos. México. Fondo nacional de Fomento al Turismo.
- <http://www.fonatur.gob.mx>

❖ ANEXOS Y/O FORMATOS

ANEXO 1: Proyecto Arquitectónico.



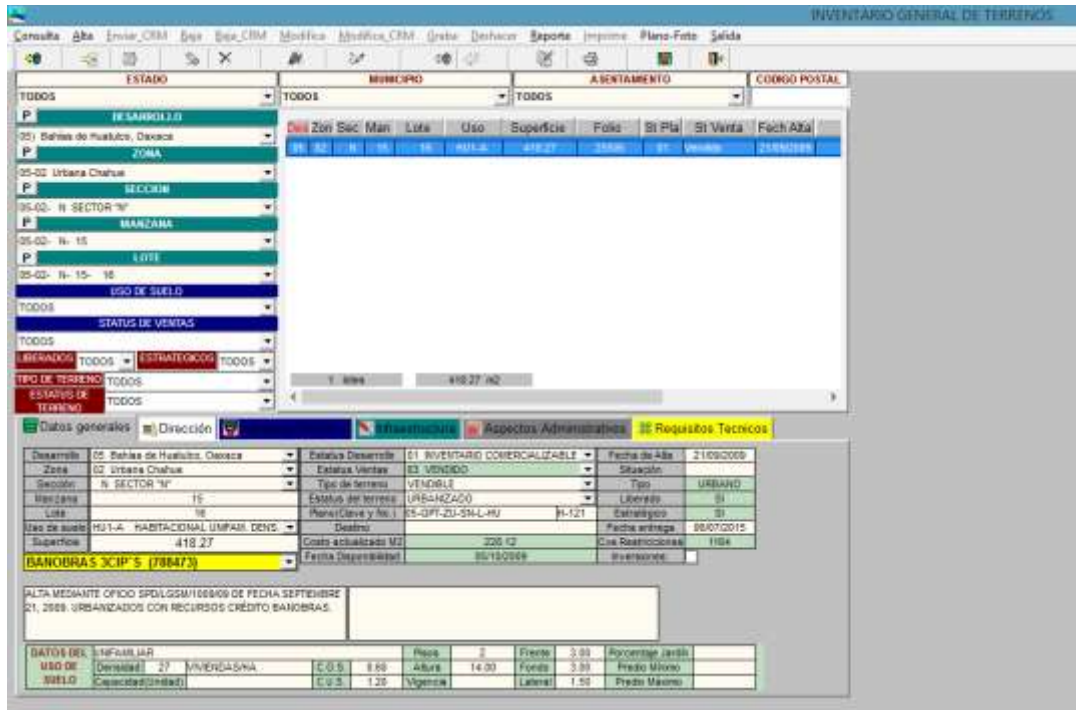
Proyecto Arquitectónico. LT 16, MZ 15, Sector "N", Bahías de Huatulco, Oax.



PROYECTO	CASA VELINDO	Arquitecto	Carlos Fonseca Ornelas
UBICACION	CD. VELINDO, MUNICIPIO DE SAN JUAN COAHUILTEPEC, ESTADO DE OAXACA	ESCALA	A-2
FECHA	2015	CONTENIDO	CORTES Y FACHADAS
PROYECTISTA	Carlos Fonseca Ornelas	PROYECTADO EN	2015
PROYECTADO EN	2015	PROYECTADO POR	Carlos Fonseca Ornelas

Proyecto Arquitectónico. LT 16, MZ 15, Sector "N", Bahías de Huatulco, Oax.

ANEXO 2. Pantalla SISTER, PDU y Plano de Lotificación General del Desarrollo.



Pantalla del Sistema de Terrenos (SISTER). Ubicando LT 16, MZ 15.

DATOS GENERALES DEL INVENTARIO			
Desarrollo	05 Bahías de Huatulco, Oaxaca	Liberado	
Zona	02 Urbana Chahue	SI	Fecha de Alta: 21/09/2009
Sección	N SECTOR "N"	Estratégico	Tipo: URBANO
Manzana	15 Superficie: 418.27	SI	Status Desarrollo: 01 INVENTARIO COMERCIALIZABLE
Lote	16 Fecha de Disponibilidad: 05/10/2009		Status Ventas: 03 VENDIDO
Clave de Terreno	0502 N 15 16	Folio de Venta	25505
Cliente	15844 FRANCISCO JAIME CRUZ CRUZ		
ALTA MEDIANTE OFICIO SPD/LGSM/1009/09 DE FECHA SEPTIEMBRE 21, 2009. URBANIZADOS CON RECURSOS CRÉDITO BANOBRAS.			
Identificación del plano:	05-GPT-ZU-SN-L-HU	No. de Modificación:	H-121
Fecha de Avaluo	14/05/2015	Nombre del proyecto:	Desarrollo Global: HUATULCO
Fecha de Vigencia	14/05/2016	Fecha de venta:	06/07/2015
Plazos	[]		
Uso de suelo:	HU1-A HABITACIONAL UNIFAM. DENS.BAJA		
Categoría de Uso de Suelo:	54 UNIFAMILIAR		
Densidad:	27 VIVIENDAS/HA	Frente:	3.00
Pisos Máximos:	2	Fondo:	3.00
Altura Máxima:	14.00	Lateral:	1.50
		Planta Baja:	0.60
		C. U. S.:	1.20
		% de Jardín:	

Pantalla del Sistema de Terrenos (SISTER). Ubicando LT 16, MZ 15.



Plano del Plan de Desarrollo Urbano, ubicando Lote 16, Manzana 15, Sección "N".



Plano de lotificación general del Desarrollo, ubicando Lote 16, Manzana 15, Sección "N".

ANEXO 3, Dictamen Técnico para la Revisión de Proyecto.

SOLICITUD DE REVISIÓN DEL PROYECTO		DATOS DEL PROPIETARIO	
DESARROLLO	DANIAS DE HUATULCO, OAX.	HOMBRE O RAZÓN SOCIAL	
FECHA DE PRESENTACIÓN	25 JULIO DE 2016	FRANCISCO JAIME CRUZ CRUZ	
PROYECTO PARA	CASA HABITACIÓN	DOMICILIO	
ZONA	URBANA CHAHUE	CIUDAD	DANIAS DE HUATULCO, OAX.
SECCIÓN	"H"	C.P.	
MANZANA	15	TELÉFONO	
USO DE SUELO	HU1-A HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	SOLICITANTE	FRANCISCO JAIME CRUZ CRUZ
LOTE	16		
SUPERFICIE TOTAL	418.27 m ²		
PARA USO OFICIAL			
ZONA	URBANA CHAHUE	USO PERMITIDO	HU1-A HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA
FECHA	25 AGOSTO DE 2016	TIPO DE PROYECTO	CASA HABITACIÓN
HOMBRE DEL PROYECTO		ÁREA CONSTRUIDA	287.11 m ²
CASA HABITACIÓN		DICTAMEN	APROBADO
OBSERVACIONES:			
<p>El presente presenta las siguientes observaciones por las cuales se determinó el dictamen de APROBADO. El proyecto se ubica en el Lote 16 con una superficie de 418.27 m², misma que tiene un uso de suelo HU1-A HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA, que corresponde al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Danias de Huatulco Oax. 2014.</p>			
<p>LIC. PATRICIA ÁVILA JIMÉNEZ SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL</p>			
<p>MRO. ORLANDO SUÁREZ REYES T.C.P.</p>		<p>ARG. VIOLETA HERNÁNDEZ VALDEPEÑA REVISÓ</p>	
<p>DIRECCIÓN DE CONTROL PATRIMONIAL</p>		<p>DIRECCIÓN DE CONTROL PATRIMONIAL PROYECTOS</p>	

DICTAMEN TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE PROYECTOS

REVISIÓN DEL PROYECTO				SUPERFICIE DEL TERRENO		498.27 m ²		M ²	
				M ² DEL SUELO DEL TERRENO		M ² HABITACIONAL UNIFAMILIAR		DENSIDAD PARA	
CONCEPTO	RECLAMIENTO			PROYECTO			CUMPLE CON LA		
	NORMA	VALOR	UNIDAD	NORMA	VALOR	UNIDAD	NORMA		
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.M.S.	1.20	181.32	m ²	1.43	287.14	m ²	SI (2)		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN EN P.C.F.S.	0.80	258.36	m ²	0.80	165.72	m ²	SI (2)		
DENSIDAD		27	unidades		27	unidades	SI		
CAPACIDAD		1	unidades		1	unidades	SI		
ALTURAS		14.00	metros		1.10	metros	SI (2)		
		2	metros		2	metros	SI (2)		
RESTRICCIONES		1.10	Frente		1.40	Frente	SI (3)		
		1.10	Fondo		1.20	Fondo	SI (3)		
		1.50	Lateral		1.50	Lateral	SI (3)		
ESTACIONAMIENTO	RECLAMIENTO			PROYECTO			CUMPLE CON LA		
	NORMATIVIDAD			N.º. CAJONES			NORMA		
	1 cajón por vivienda			2			SI (4)		
TOTAL									
IMAGEN ARQUITECTÓNICA	Realizada siempre arquitectónica			Proyecto aprobado			SI (5)		

Observaciones:

(*) Le comunico que dicha propuesta fue revisada con base en el Manual Único Sustantivo de Fonatur vigente, Capítulo IV, Dirección de Desarrollo, en el Apartado 5. "Política de Autorización de Proyectos Arquitectónicos de Terrenos Vendidos" que señala que "Los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con las normas de usos y restricciones de construcción, y con las condiciones contempladas en el contrato respectivo, las cuales deberán congruar con la normatividad señalada en los Planes Directores de Desarrollo Urbano, así como con los Reglamentos de Imagen Arquitectónica aplicables", y en el Apartado 8. "Procedimiento de Aprobación de Proyectos Arquitectónicos", arribando a revisó con base en la siguiente documentación:

1. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatula Oax. 2014.
2. Reglamento de Imagen Arquitectónica para el Reglamento de Imagen Arquitectónica para las zonas "N" y "O".

3) Se cuantificó la superficie a cubrirse, el proyecto presentado correspondiendo a una casa habitación, se desarrolló en dos niveles con una altura máxima de 8.00 mts. como muestra en el Corte Transversal A-A.

a) Cumple con el C.U.S. permitida de 1.20 en 501.92 m², presentando en proyecto un C.U.S. de 0.69 en 287.11 m².
b) El proyecto cumple con el C.O.S. permitida de 60% en 250.96 m², presentando en proyecto un C.O.S. de 40% en 165.72 m².

2) Presenta en proyecto 2 niveles en una altura de 8.00 mts. por lo que cumple con la altura de 2 niveles en 14.00 mts. La altura total se midió desde el replanteo hasta el nivel más alto de la construcción, Corte Longitudinal A-A.

3) Relativa a la restricción de frente de 3.00 mts., de fonda 3.00 mts., y lateral 1.50 mts., el proyecto cumple con dicha restricción al no sobrepasarla.

4) Cumple con el requerimiento de cajones de estacionamiento, de 1 cajón; en proyecto presenta 2 cajones de estacionamiento.

5) Adicionalmente, con base en el Reglamento de Imagen Arquitectónica establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Bahías de Huatula, Oax., para las zonas "N" y "O", bahías de Huatula, Oaxaca

a) Se permitió el uso de cubierta inclinada con un pendiente del 20% a 30% ocupando un máximo del 50% del área cubierta y deberá utilizar acabados de teja de barro. No se permitió el uso de teja brillante.

b) El uso de baldosar, cúpula y pisa por debajo de que estar elementar en representativa y repetitiva en atravesados de Desarrollo siempre y cuando se utilicen valimientos en la barda, texturas lisas, colores claros y homogéneos y se respeten las previsiones establecidas del Comité Vecinal de Revisión de Proyectos.

c) En las terrazas y azoteas se deberá evitar el uso de material que emitan reflejos, metales, pinturas brillantes, espejos, acabados vidriados, etc.

d) Cuando el proyecto presente cubierta plana, esta deberá ser empleada como terraza y siempre tratada como quinta fachada.

e) Las valadas de las cubiertas tendrán como máxima 2.00 m y no podrán reparar las lánimas que establecen las restricciones en cada lote.

f) El acabado se requiere lisa con una textura muy fina y con un mínimo de 50% blanco y en caso de requerir acortar de color deberá ser acorde al azulejo que tiene el pantano y no podrán reparar el 50% de la superficie total.

g) Las áreas de estacionamiento deben cubrirse con pavimento pétreo, o adosado en armonía con el adosado de la banqueta procurando ser lisa en una interacción del sistema con el canchuto.

h) No se permitirán alborcas o tanques que sobresalen del nivel del piso terminado.

i) Deben ser subterráneos, incluyendo electricidad, gas, teléfono y televisión por cable.

j) No se permite que en las cubiertas inclinadas, las trabes de las techazas se vean al exterior.

k) Las pintas de servicio, tinacos, tendidos, etc., deberán llevar muros que los oculten de la vista exterior.

m) Las rejillas del predio como quipar para el agua, medidores de gas, cajas de control eléctrica, control de riego, etc., deberán...

n) No se permite ningún ducto a tubería expuesta sobre las fachadas.

o) En caso de emplear algún otro elemento como pináculos o hitos arquitectónicos, estos elementos podrán superar la altura máxima permitida siempre y cuando se elementar a la altura que no afecten el resto de las edificaciones.

p) No se permitirán alborcas o tanques que sobresalen del nivel del piso terminado.

q) Borda perimetral con una altura de 3.00 mts.





r) En ninguna circunstancia, las azoteas podrán quedar estacionadas sobre la banqueta. Los materiales que se usen en las pavimentaciones deberán estar al nivel de la barda, deberán congruar y complementar de la arquitectura de cada edificación.

Notas:

- Cualquier modificación al proyecto aprobado, tendrá que presentarse necesariamente a este Fondo para su revisión, en su caso, aprobación, ya que no se va a cumplir con la señalada, este documento quedará sin efecto.

- En cualquier ocasión que se haya o sea la modificación correspondiente con base en la información indicada en los planes arquitectónicos presentados por el interesado, el resultado de dicha modificación quedará a cargo del interesado.

ANEXO 4, Oficio Dictamen Técnico de Resolución.

<p> DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Ciudad de México, a 25 de agosto de 2016</p> <p>DOCUMENTACIÓN Asesoría Técnica Asesoría Jurídica Asesoría Ambiental Asesoría Social Asesoría Económica Asesoría Cultural Asesoría de Género</p> <p>LIC. RODOLFO LÓPEZ OLIVERA SUBDIRECTOR DE SEGUIMIENTO CONTRACTUAL PRESENTE</p> <p>Me refiero a la solicitud de revisión de proyecto arquitectónico de fecha 25 de julio del año en curso, mediante el cual la Gerencia de Seguimiento Contractual adjunta a esa Subdirección y su digno cargo, solicita la revisión del proyecto arquitectónico para el Lote 16, manzana 15, Sector "N", en el Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco Oaxaca (Folio: 25505), con una superficie total de 418.27 m², presentado por Francisco Jaime Cruz Cruz.</p> <p>Al respecto, me permito realizar las siguientes:</p> <p style="text-align: center;">CONSIDERACIONES.</p> <p>PRIMERA. Para la presente revisión de proyecto arquitectónico, se consideró lo establecido en el Manual Único Sustantivo de Fonatur vigente, Capítulo V, Dirección de Desarrollo, Apartado 5. "Política de Autorización de Proyectos Arquitectónicos de Terrenos Vendidos" que establece:</p> <p>"Los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con las normas de usos y restricciones de construcción y con las condiciones establecidas en el contrato respectivo, los cuales deberán ser congruentes con la normatividad emitida en los Planes Directores de Desarrollo Urbano, así como con los Reglamentos de Imagen Arquitectónica aplicables".</p> <p>Asimismo, lo establecido en el Apartado 8 "Procedimiento de Aprobación de Proyectos Arquitectónicos" y la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco Oax. 2014.2. Reglamento de Imagen Urbano Arquitectónica para las Bahías Santa Cruz, Tangolanda, Chahús y para la Cruzcota. <p style="font-size: small;">F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016 F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016</p>	<p> DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Ciudad de México, a 25 de agosto de 2016</p> <p>SEGUNDA. El resultado de la revisión se refleja en el Dictamen Técnico adjunto al presente, al cual describe que el proyecto corresponde a una casa habitación, determinándose lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">a) El proyecto se ubica al lote 16 con una superficie de 418.27 m², con uso de suelo HUI-A Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, que corresponde al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco, Oaxaca- 2014.b) El destino del proyecto está permitido dentro del uso de suelo establecido para este predio, de conformidad con lo establecido en la Tabla de Compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco Oax. 2014, apartado 1.1. Habitacional Unifamiliar, el destino del proyecto está permitido en el uso de suelo HUI-A Habitacional Unifamiliar Densidad Baja.c) Cumple con el C.O.S. permitido máximo de 1.20 en 501.92m², se presenta en proyecto un C.O.S. de 0.69 en 287.11 m².d) Cumple con el C.O.S. permitido del 604 en 250.96 m², se presenta en proyecto un C.O.S. de 40 4 en 165.72 m².e) El proyecto cumple con la densidad y capacidad máxima total permitida con la que fue comercializado de 27 viviendas/hectárea, para la superficie total del lote de 418.27 m², presentando al proyecto en su totalidad 1 vivienda.f) Presenta al proyecto 2 niveles en una altura de 8.00 mts., por lo que cumple con la altura de 2 niveles en 14.00 mts., la altura total se midió desde el desplante hasta el nivel más alto de la construcción, como se muestra en el Corte Transversal A-A'.g) El proyecto cumple con la reatación de frente de 3.00 mts., de fondo 3.00 mts., y lateral 1.50 mts.h) Cumple con el requerimiento de cajones de estacionamiento de 2 cajón por vivienda, en proyecto presenta 1 cajones.i) Cuenta con los siguientes espacios y servicios: Planta arquitectónica Baja, N.P.T.+0.00: El acceso vehicular presenta un acceso directo desde la calle con 2 lugares cubiertos, el acceso peatonal también, se por la calle Vailes; público, acceso, medio baño, módulo de escalera, recámara 1 con closet y baño completo, recámara 2 con closet, recámara 3 con <p style="font-size: small;">F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016 F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016</p>
<p> DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Ciudad de México, a 25 de agosto de 2016</p> <p>closet, baño completo, estancoia, comedor, cocina, área de lavado, jardín posterior, jardín anterior. Planta arquitectónica Alta, N.P.T. +0.15: Módulo de escaleras, vestíbulo, sala de tv., recámara 4 con closet y baño completo, recámara 5 con closet y baño completo, recámara 6 con closet y baño completo, terraza.</p> <p>Lo anterior, con el objeto de que por su conducto se le haga llegar al interesado a fin de que se realice las acciones correctivas necesarias y se presente nuevamente el proyecto con las adecuaciones y complementos correspondientes, en caso de considerarlo conveniente.</p> <p>TERCERA. Con base en los lineamientos normativos y la documentación que se exhibió para la presente revisión, y las observaciones antes señaladas, el proyecto en cuestión tiene un dictamen de APROBADO, el cual se anexa, así como 1 juego de 2 planos con la siguiente denominación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. A-1 Arquitectónico, (Planta Arquitectónica, Planta de Arcoas, Corte Transversal A-A', Corte Transversal B-B').2. A-2 Arquitectónico, (Fachada, Corte Transversal C-C', Corte Longitudinal D-D'). <p>CUARTA. Esta revisión considera exclusivamente la zonificación de uso de suelo, densidad, e imagen arquitectónica.</p> <p style="font-size: small;">F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016 F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016</p>	<p> DIRECCIÓN DE DESARROLLO SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Ciudad de México, a 25 de agosto de 2016</p> <p>Finalmente, lo aquí expresado corresponde única y exclusivamente al aspecto técnico, sin menoscabo de cualquier otra consideración de carácter legal, administrativa y/o contractual aplicable.</p> <p>Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.</p> <p>ATENCIÓN LA SUBDIRECTORA</p> <p>LIC. PATRICIA ÁVILA JIMÉNEZ</p> <p style="font-size: x-small;">C.e.g. Lic. Francisco Javier Gómez - Dirección de Desarrollo. Lic. Ramón Alvarado Gallo - Delegado Regional del C.F. Huatulco. Lic. Miguel Ángel Sánchez Padilla - Secretario de Seguimiento de Obligaciones Contractuales. Lic. Gabriela Luján Rojas - Secretario de Control Patrimonial. Lic. María Guadalupe Valdez - Subsecretaria de Desarrollo Patrimonial y Registros.</p> <p style="font-size: small;">F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016 F:\AS-OT\re\Ond\2016\2016 de marzo de 2016</p>