

Fondo Nacional de Fomento al Turismo

FONATUR

Dirección Adjunta de Desarrollo

Subdirección de Planeación y Control Patrimonial

Gerencia de Control Patrimonial



**Guía para la aprobación
de proyectos arquitectónicos**

Metodología para Guía

Trámite inicial – Venta del lote – Entrega de información referente al lote

1. **Presentación de proyecto**
 - 1.1. Pie de Plano
 - 1.2. Planta de conjunto
 - 1.3. Plano llave de Conjunto y Azotea
 - 1.4. Plantas arquitectónicas (tipo)
 - 1.5. Cortes
 - 1.6. Fachadas
 - 1.7. Requerimientos para Reglamento de Imagen Urbana.
 - 1.8. Render (en caso de haber)
 - 1.9. Proyecto de Acabados (general)
2. **Presentación de Planos**
3. **En caso de cambio de uso de suelo o subdivisión del lote**

Proyecto Ejecutivo Arquitectónico

Trámite inicial (Política)

El inversionista deberá presentarse en la Dirección Adjunta de Comercialización a través de la Subdirección de Seguimiento Contractual, para la revisión del proyecto arquitectónico, para lo cual el interesado se obliga a entregar un juego de planos en original y dos juegos de copias en tamaño 90x60 cm. (mínimo).

Únicamente se revisará el proyecto arquitectónico NO proyecto de instalaciones, estructural y/o de albañilería.

1. Presentación de Proyecto

1.1 Pie de Plano

Todos los planos como norma general deberán presentarse en papel bond en un tamaño mínimo de 60x90cm y deberán incluir en pie de plano* la siguiente información:

- | | |
|--|---|
| – <i>Logo de municipio</i> | – <i>Nombre del plano o contenido</i> |
| – <i>Ubicación del lote (croquis)**</i> | – <i>Nombre del propietario del lote</i> |
| – <i>Tabla de áreas según proyecto</i> | – <i>Tipo de revisión</i> |
| – <i>Fecha y lugar</i> | – <i>Área para el sello FONATUR</i> |
| – <i>Cuadro de lineamientos según normatividad</i> | – <i>Nombre del profesionista o compañía responsable del diseño arquitectónico</i> |
| – <i>Destino o uso de suelo</i> | – <i>En caso de ser series de planos, indicar No. De plano con su respectiva clave.</i> |
| – <i>Simbología</i> | – <i>En caso de ser un solo plano, indicar plantas, cortes y fachadas.</i> |
| – <i>Escala gráfica</i> | |
| – <i>Nombre del proyecto</i> | |

*Se adjunta en archivo electrónico o se envía vía correo electrónico.

Desarrollo

*****Croquis de Localización***

- a) Orientación
- b) Nombre de las avenidas circundantes.
- c) En caso de ser lote interior de Súper Manzana el retorno con su propia nomenclatura.
- d) La manzana completa indicando el lote en cuestión y el uso.
- e) En caso de proyecto tipo se requerirá de un croquis de localización por cada lote (Plano llave) indicando los prototipos.

Desarrollo

1.2 Planta de Conjunto

- Orientación
- Medidas originales del lote, de acuerdo a la escritura y / ó la oferta de compra.
- Medidas perimetrales de la construcción referidas al terreno.
- Medidas y trazo (proyección) de restricciones hacia frente, fondo, laterales y frente de ocupación hacia el mar y calle principal.
- Tabla con datos de normatividad:
 - *Superficie del terreno*
 - *Densidad y capacidad total*
 - *En caso de hotel indicar # de cuartos; en caso de condo-hotel o condominio, indicar #, tipo y superficie de cada unidad.*
 - *Porcentaje de ocupación del terreno en planta baja (superficie de desplante). COS*
 - *Altura máxima en pisos y metros.*
 - *Área total construida.*
 - *Coeficiente de utilización del suelo. CUS*
 - *Número de cajones para estacionamiento según uso de suelo:*

• Hotelero	• Equipamiento
• Residencial	• Equipamiento turístico
• Unifamiliar	• Mixto comercial
• Plurifamiliar	• Industrial, etc.
- Expresar claramente áreas descubiertas.

Nota:

Deberá incluirse la nomenclatura de todos los datos que determinen con precisión la ubicación correcta del lote y que vienen incluidos en el contrato de compraventa.

Desarrollo

- *Colocar en la esquina derecha inferior, un letrero de control incluyendo espacios para cambios, revisiones, sellos y firmas de aprobación.*
- *Se deberá indicar el nivel de piso terminado en cada una de las secciones que conformen el conjunto, asimismo se dibujarán con líneas punteadas las curvas de nivel del predio. Orientación, nombres de calles y cualquier otra referencia de localización.*
- *En las zonas jardinadas y exteriores, indicar pendientes y niveles, rampas, taludes, huellas y descanso de escaleras.*
- *Dibujar el sistema de ejes con números y letras de control.*
- *En cada cuerpo de los edificios, se definirán las cotas entre los ejes principales y cotas totales.*
- *Indicar claramente los muros y vanos (puertas y ventanas), definiendo espesores aproximados; comprobación de movimiento de puertas, ventanas y escaleras.*
- *Indicar la junta constructiva entre lotes a colindancias o límites del terreno en todos los linderos.*
- *Indicar claramente los cortes y fachadas resultantes del proyecto.*
- *Los límites de entrepisos, cubiertas, cubos de luz y elementos importantes (cúpulas, chimeneas, etc.) se deberán dibujar claramente así como el mobiliario principal, barras, mostradores, mesas en cocina, baños, etc.*
- *Se deberán dibujar los principales elementos del sistema estructural (columnas, tráves, etc.)*
- *Como mínimo se entregará una planta de conjunto de techos y una arquitectónica, en las escalas indicadas.*
- *En plazas, andadores, accesos a playa o calle, se deberán localizar rampas para minusválidos.*

Desarrollo

1.3 Plano llave de conjunto

- Planta de conjunto azoteas
 - Sólo en caso de haber subdivisión de un lote se deberá anexar el paquete de planos referidos a un *plano de conjunto* indicando las plantas arquitectónicas y como se compone el proyecto.
 - También se requiere en caso de que se dé más de un elemento o módulo, utilizando la nomenclatura correspondiente los tipos y cantidades de cada planta, su ubicación respecto al terreno y los demás elementos.
 - En caso de proyectos tipo para diferentes lotes se requerirá las medidas de cada uno de los lotes y la ubicación del proyecto con respecto a los mismos.
 - Indicar con recuadros el # de plantas a detalle con una clave específica para su pronta referencia.
 - Deberán traslaparse entre ellas para ubicar una secuencia.
 - Indicar claramente el lote completo con línea en diferente color y/o grosor.
 - Indicar con líneas de color y/o discontinuas para hacer más clara su lectura.

Desarrollo

1.4 Plantas arquitectónicas por secciones a detalle

- Se deberán incluir todos los datos que se han señalado para las plantas de conjunto.
- La subdivisión de un área se deberá hacer bajo el criterio de que el plano mínimo es de 60 x 90 cm y el máximo de 100 x 150 cm.
- En cada plano se indicará el mobiliario según catálogo o diseños especiales.
- Indicar giros de puertas.
- Indicar perforaciones para ductos y ventilación cenital.
- Dibujar terrazas exteriores, jardines, jardineras, espejos de agua, indicando la profundidad y/o altura.
- Notas al pie del plano, indicar la colocación de pisos, nichos, tableros, etc.
- Se deberán dibujar a una escala mayor, elementos o locales que requieren estudio especial, tales como: baños, escaleras, cuartos, tipo, montacargas, etc.
- Indicar claramente la trayectoria de cortes longitudinales y trasversalmente.
- Se requerirá una planta arquitectónica de conjunto que muestre las instalaciones completas de las áreas de animación y cada una de las diferentes plantas de que consta el proyecto, en caso de planta tipo se puede sustituir por una representativa del módulo a repetirse.
 - *Nombre*
 - *Orientación*
 - *Ejes o sistemas de ejes de diseño arquitectónico acotado entre si y de manera general.*
 - *Indicar sección transversal y longitudinal en planta.*
 - *En caso de proyectos de bar, restaurante o similar, definir mobiliario y número de comensales.*
 - *Indicación de cortes y fachadas en planta.*

Desarrollo

1.5 Cortes

Se requiere mínimo dos secciones, transversal y longitudinal, de tal forma que se aprecien todos los elementos y niveles del proyecto.

- *Nombre del corte.*
- *Todos los niveles de entre pisos y azoteas indicando cotas generales (pretiles).*
- *Cota del cuerpo más alto, elevadores, escaleras, tanques y/o elementos ornamentales.*
- *La escala mínima será la misma de la planta arquitectónica.*
- *En caso de que el lote cuente con una topografía accidentada se deberá incluir el perfil de la topografía original con el proyecto arquitectónico y sus niveles.*
- *Nombre de todos los espacios que intersectan.*
- *Se deberán dibujar todos los ejes que cruzan, acotándose entre sí.*
- *Ubicar los elementos de instalaciones que se vean (en forma aproximada) tinacos, cisternas, tubería o ductos, desagües y registros.*
- *En caso de existir diferentes tipos de cubiertas, se deberá incluir un detalle de cada una.*
- *En forma esquemática, indicar ubicación de registros y tubería de drenaje, indicando niveles, espesores y pendientes.*
- *Por lo menos un corte deberá localizarse en la zona de escaleras.*

Desarrollo

1.6 Fachadas

- Será indispensable presentar todas las fachadas que no estén en la línea de colindancia, siempre y cuando ésta no tenga frente hacia retorno.
- En el caso de conjuntos que tengan varios módulos serán necesarias las fachadas de conjunto, que pueden ser sustituidas por la perspectiva de conjunto y/o render.
 - Nombre
 - Elementos arquitectónicos que las integren, indicando las cotas para definirlas.
 - Representar texturas, materiales, etc., de una forma gráfica comprensible.
 - Representar las sombras que definen volumetría, juegos de planos y composición de elementos arquitectónicos.
 - Presentar fachadas de conjunto vista desde la calle y desde el mar (se puede presentar diferente escala a la de la planta arquitectónica).
 - En fachadas de edificios de varios pisos, se deberá anotar el nivel progresivo a partir de nivel de piso terminado de planta baja o de banco de referencia.
 - Todos los ejes correspondientes a cada fachada, deberán dibujarse, acotándose cada uno y el total de la fachada.
 - Aparecerán en fachadas las pendientes de terrazas y/o azoteas; si no son visibles, se marcarán con líneas punteadas de modo que se defina el relleno y pretil necesario.
 - Las rampas, escaleras, rodapiés o desniveles marcados en planta, deberán aparecer en fachada.
 - Los acabados finales deberán expresarse en el dibujo o expresarse en el dibujo o indicarse por medio de claves y anotaciones al pie de plano.
 - En caso de grupos de edificios se pueden separar las fachadas de cada elemento, pero se deberán entregar las fachadas generales, por lo menos del frente de calle y vistas a la calle o al mar.
 - Deberá incluirse en el plano de fachadas, una reducción de la planta arquitectónica, ubicada en pie de plano para su pronta referencia.

Desarrollo

1.7 Requerimientos para Reglamento de Imagen Urbana.

- El inversionista deberá presentar además del proyecto arquitectónico una serie de complementos que podrán incluirse en los planos ya solicitados, con texturas, materiales en fachadas, colores, instalaciones exteriores, manejo de los muros de colindancias, tipo de techumbres, para revisar de acuerdo a los reglamentos de imagen urbano - arquitectónico de cada CIP.
- La presentación podrá ser en las plantas de conjunto, fachadas, cortes y/o render. (proyecto arquitectónico).

2. Presentación de Planos

- Se deberán solicitar los documentos complementarios para el desarrollo del proyecto arquitectónico a la Subdirección de Seguimiento Contractual, como ventanilla única (Reglamentos de imagen del CIP, Normatividad completa, Manual de Señalética así como el archivo en formato editable de pie de plano para la presentación del proyecto), todo esto deberá solicitarse en oficinas centrales de FONATUR, ubicado en: *Calle Tecoyotitla # 100, Col. Florida, México D.F. cp. 01030 Del. Álvaro Obregón.*
- Para cualquier aclaración al respecto, favor de dirigirse a la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales FONATUR, México, D.F. (*Calle Tecoyotitla #100, Col. Florida, cp. 01030 Del. Álvaro Obregón*) y/o con su representante de esta gerencia en cada CIP.

Nota Importante:

En caso de hoteles o condominios será necesario presentar cuartos y/o departamentos tipo escala 1:50.

Desarrollo

3. En caso de cambio de uso de suelo o subdivisión del lote

- El inversionista deberá presentar la documentación correspondiente a la autorización en el H. Ayuntamiento que le corresponda, así como la notificación de uso de suelo con la normatividad autorizada para cada fracción dentro del lote o en su caso el nombre de cada fracción y la superficie correspondiente para que FONATUR esté en la posibilidad de notificar al interesado de acuerdo a un dictamen el uso y la normatividad aplicable.

Escalas mínimas para presentación de proyecto

Concepto	Zona Urbana Densidad: Baja, Alta y Media	Zona Industrial Industria: Ligera, Mediana y Pesada	Zona Hotelera Baja, Media, Alta Media Alta	Zona Comercial Central y Comunal
Croquis de localización	1:10,000	1:10,000	1:10,000	
Planta de conjunto	1:100	1:100 ó 1:200	1:1,000	1:100
Plantas Arquitectónicas	1:75 ó 1:50	1:50 ó 1:100	1:100	1:100
Fachadas Arquitectónicas	1:75 ó 1:50	1:50 ó 1:100	1:100	1:100
Cortes Arquitectónicos	1:75 ó 1:50	1:50 ó 1:100	1:100	1:100

1. *El inversionista presentará un juego de planos en original y dos juegos en copias (3 juegos en total).*
2. *El tamaño de plano será como mínimo 60 x 90 cm.*
3. *Los planos deberán doblarse tamaño carta con el pie de plano al frente.*
4. *Es requisitos que todos los planos cuenten con el espacio para el sello del Fondo.*