

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE
ARQUITECTO**

**“Albergue vivencial en centro de producción de cacao en banda de
Shilcayo - Tarapoto”**

AUTORES:

- BACHILLER Ramírez Solano , Yzabela
- BACHILLER Ticona Ramírez, Karina Fiorella

DIRECTOR:

ARQ. Mg. Miguel Guzmán Juarez

FECHA DE PRESENTACIÓN:

Junio 2018

LIMA-PERÚ

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS

CAPITULO 1: GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. EL TEMA

1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo general

1.4.2. Objetivos específicos

1.5. ALCANCES Y LIMITACIONES

1.5.1. Alcances

1.5.2. Limitaciones

1.6. METODOLOGÍA

1.6.1 Método general

1.6.2 Esquema metodológico

CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1 HISTORIA DEL TURISMO

2.1.1 El turismo en el Mundo

2.1.2 El turismo en el Perú

2.2 .IMPORTANCIA DEL TURISMO

2.2.1. Importancia del turismo en general

2.2.2. Importancia del turismo en Perú

2.3 CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE TURISMO

2.4 CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE USUARIOS

2.5 EL HOSPEDAJE

2.6 TIPOLOGÍA DE HOSPEDAJE

2.7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE HOSPEDAJES VIVENCIALES

3.1. Ecolodge u Hoteles turísticos Nacionales

3.1.1 Pumarinri Amazon Lodge-Tarapoto

3.1.2 El Sauce Resort- Tarapoto

3.1.3 Hotel Viñas Queirolo - Ica

3.2 Ecolodge u Hoteles turísticos Internacionales

3.2.1 Kapawi Ecolodge & Reserve – Ecuador

3.2.2 Hotel Hacienda El Roble –Colombia

3.2.3 Hotel Hacienda Zorita ,Granja Orgánica-España

CAPÍTULO 4: NORMATIVAS PARA ALBERGUES

4.1 CRITERIOS DE UBICACIÓN

4.2 OPCIONES DE DISEÑO PARA UN ALBERGUE VIVENCIAL

4.3 BASE TEORICA

4.3.1 El Regionalismo

4.3.2 La Imagen De La Ciudad / Kevin Lynch.

CAPÍTULO 5: ANÁLISIS DEL TERRENO Y LA PROBLEMÁTICA DEL TURISMO EN TARAPOTO

5.1 DEPARTAMENTO DE TARAPOTO

5.1.1 Ubicación

5.1.2 División administrativa

5.1.3 Población

5.1.4 Clima

5.1.5 Hidrografía

5.2 DISTRITO DE BANDA DE SHILCAYO

5.2.1 Ubicación

5.2.2 Población

5.2.3 Actividades económicas

5.2.4 Usos de suelo

5.2.5 Infraestructura vial

5.3 EL TERRENO

5.3.1 Ubicación

5.3.2 Aspectos generales

5.3.3. Linderos

5.3.4. Topografía

5.4 SITUACIÓN DEL TURISMO Y SU RELACION CON LOS HOSPEDAJES, HOSTELES Y ALBERGUES EN TARAPOTO

5.4.1 Problemática Actual

5.4.2 Análisis de las empresas y hospedajes

5.4.3 Principales servicios y actividades

5.5 MOVIMIENTO DE PASAJEROS Y FLUJOS DE VIAJE EN LA CIUDAD DE TARAPOTO

5.5.1 Movimiento semanal de turistas

5.5.2 Movimiento de turistas en hospedajes en la ciudad de Tarapoto

CAPÍTULO 6: EL CACAO COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA EN TARAPOTO

6.1 EL CACAO

6.1.1 Origen e historia

6.1.2 La demanda del cacao en el Perú

6.1.3 Formas de comercialización del producto

6.2 EL CACAO EN EL MERCADO INTERNACIONAL

6.2.1 Principales ciudades exportadoras

6.2.2 Producción global del cacao

CAPITULO 7: PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL ALBERGUE VIVENCIAL

7.1 CARACTERÍSTICA Y NATURALEZA DEL OBJETO ARQUITECTÓNICO

7.2 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

7.3 CONSIDERACIONES PARA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

7.3.1 Actividades principales y complementarias

7.3.2 Áreas de servicios

7.4 LISTADO DE COMPONENTES DEL ALBERGUE VIVENCIAL

7.5 DIAGRAMA DE RELACIÓN ENTRE ESPACIOS

CAPITULO 8: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

8.1 Toma de Partido del Proyecto

8.2 Zonificación del Proyecto

8.3 Factibilidad de Propuesta

8.4 Planos generales

8.5 Planos de anteproyecto

8.6 Planos de planta, corte y elevaciones

8.7 Fotos 3D y recorrido virtual

CAPITULO 8: BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO 9: ANEXOS

A mi Padre (Q.E.P.D.) Artemio Ramírez Ramirez,

Por haber sido un ejemplo de vida, de motivación y de valores; por su amor y dedicación de lo cual estaré eternamente agradecida se haber tenido un padre y ahora fuente de inspiración y fuerza para desarrollar esta tesis, por su memoria que siempre me motivará a conseguir grandes metas.

A mi familia, mi madre Ysabel Solano, mis hermanos Arturo y Alexandra; y mi abuela Rosalina Rojas, roble fuerte de la familia. Por apoyarme y motivarme en este tiempo y a lo largo de mi camino profesional, este logro es suyo también.

Yzabela Ramírez Solano

Mi agradecimiento eterno a mi papito Filiberto Ticona Ticona (Q.E.P.D.), porque nunca permitió que me faltara nada, siempre tuve su amor y apoyo incondicional, y ahora tengo su ejemplo y consejos tatuados en el alma. Aunque me hubiera encantado dedicárselo en persona, Dios se lo llevó unos días antes de este gran paso, pero así ya no esté físicamente conmigo, sigue enseñándome a ser más fuerte y más responsable. ¡Te amo papá!

Gracias a mi mamita Gladys Elizabeth Ramírez Lingán, por educarme e inculcarme todos los valores y seguir siendo una madre incondicional, aún con mis 31 años; a mi esposo Carlos Guillermo Cervantes Columbus, por echarme ánimos cuando más lo necesitaba y aceptar este gran reto como pareja, como padres y como compañeros de trabajo y a mi hija Alba Cervantes Ticona, por ser mi motor y motivo para ser mejor madre, mejor profesional y mejor persona día a día. ¡Los amo con mi vida!

Karina Fiorella Ticona Ramirez

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN

La banda de Shilcayo es el distrito de mayor extensión de la Ciudad de Tarapoto (ver imagen 01), el cual posee gran biodiversidad, plantas y árboles, en donde el cacao es el principal cultivo de los agricultores locales y, además, una semilla que germinó un cambio en su sociedad; teniendo potencial en sus tierras para la agricultura, esto se convierte en factor clave para el dinamismo económico, el cual afecta directamente a la población de Tarapoto.

“Las empresa regional, La Orquídea, de Tarapoto, declara abiertamente los altos porcentajes de pasta de cacao en sus productos, por encima del 60%. Aunque solo producimos el 1% del cacao mundial, el 20% del cacao orgánico mundial y de fina calidad es peruano.”¹

Así mismo Tarapoto tiene gran potencial en los atractivos turísticos por su belleza natural y su gran producción de derivados de cacao, por lo cual en el transcurso del año el turismo es constante: siendo así otra de las principales actividades económicas en la región. Haciendo así que su fusión, el potencial agro de las tierras y el turismo, se conviertan en una potente actividad, la cual trae consigo el beneficio del crecimiento económico de la región. Actualmente los hospedajes se viene desarrollando en áreas cercanas a la ciudad y distantes a zonas de producción; es decir, no existe precedente de este tipo de propuesta en Tarapoto. El interés que se tiene es proponer un hospedaje y albergue para turistas que cuenten con servicios básicos y complementarios ubicados dentro del centro de producción de cacao, para así difundir el conocimiento y apreciación de su proceso, tratamiento y extracción de productos derivados e ingredientes de alta demanda para el consumo humano, teniendo como principal producto es el Chocolate y sus derivados.

(1) “Bañados en chocolate: San Martín es la primera región productora de cacao en el país”, El Comercio – Sección Gastronomía, (2010).

Con esto se busca darle identidad y autenticidad a la propuesta, abarcando dos actividades en un solo espacio, el cual no solo brinde el servicio de hospedaje, sino que se relacione con la dinámica económica del agro creando un centro que ofrezca la experiencia vivencial de una parte de la cultura de la región; satisfaciendo necesidades formativas y turísticas basándose en el crecimiento de la actividad económica de manera rápida y comprometida con el crecimiento de la región.



Imagen 01: Vista de la entrada de la ciudad de Tarapoto
Fuente: Archivo propio- 03/06/17



Imagen 02: Semillas de Cacao
Fuente: El Comercio-2010

1.2TEMA

El proyecto a desarrollar se inscribe en el campo de la arquitectura paisajista y recreacional para el turismo. Se trata específicamente de proponer un “Albergue Vivencial” para el usuario con servicios básico y complementarios los cuales se estarán ubicando en una superficie de 4,07 hac; ubicado en la Región San Martín, Ciudad de Tarapoto, Distrito de la Banda De Shilcayo, Valle Central/ B.Mayo, en el Sector de Uchurco (En Perú ,2016) ². El turismo en la región, actualmente se encuentra en vías de desarrollo, si bien es cierto existe potencial por aprovechar, pero carece de infraestructura adecuada para brindar equipamiento al turista como: orientación, guía, recreación comida, etc.; a la vez hace que la carencia de servicios complementarios sea atendida por los centros turísticos como hoteles, albergues, lodges, resorts, entre otros; haciendo de esta manera que éstos centros busquen acaparar toda la demanda del usuario.

La propuesta busca crear un albergue (ver imagen 03) en el cual todas estas necesidades se vean resueltas y con la infraestructura adecuada para la zona, que a su vez refleje la identidad de la región y se interrelacione con la actividad económica de principal producción, la cual es, la producción del cacao, siendo esta propuesta un aporte tanto recreacional como cultural, que permita la interacción del huésped entre estas actividades.

CATEGORIA	DESCRIPCION
HOTEL	Cuenta con no menos de 20 habitaciones
APART HOTEL	Compuestas por departamentos que integran una unidad de explotación y administración
HOSTAL	Cuenta con no menos de 6 habitaciones
RESORT	Ubicado en zonas vacacionales , tales como playas , ríos y otros entornos naturales
ALBERGUES	Brinda hospedaje a un determinado grupo de huéspedes que comparten intereses y actividades afines
ECOLOGDE	Las actividades se desarrollan en espacios naturales , cumpliendo principios de ecoturismo

Imagen 03: Clasificación de los Hospedajes Fuente: Elaboración Propia en base a MINCFTI IR

(2) En Perú. (2016). La banda de Shilcayo. 2015, de En Perú .org Sitio web:
<http://www.enperu.org/san-martin/la-banda-shilcayo>

En los últimos años, han surgido nuevas tendencias turísticas en las cuales los turistas tienen diversos intereses, necesidades y exigencias en sus experiencias de viaje. Una de estas nuevas tendencias son los ecolodges, el turismo vivencial, participativo, ecoturismo, entre otros; creando así una necesidad de tener un nuevo tipo de hospedaje que ofrezca al usuario la interacción entre la naturaleza y huésped, para así fomentar la conciencia por el ambiente y la revaloración de la cultura nativa, las costumbres ancestrales, el intercambio cultural entre el turista y el poblador.

Con respecto a esta nueva propuesta arquitectónica, tenemos diversas referencias en edificaciones para el turismo recreación y vivencial, como son los resorts, club recreacionales y ecolodges, los cuales se encuentran mayormente en la selva. Nuestra propuesta favorecerá al visitante de Tarapoto, ofreciéndoles actividades ocupacionales y mejorando la calidad de vida de sus pobladores.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El turismo en el Perú viene creciendo constantemente en un 14% según la organización mundial de turismo –OMT; y en estos últimos años entre 2015 y 2016 se ha mantenido este porcentaje convirtiéndonos en uno de los principales destinos turísticos (ver imagen 04).

	2015			2016		
	Doméstico	Internacional	Total	Doméstico	Internacional	Total
Enero	54 257	0	54 257	54 916	0	54 916
Febrero	55 337	0	55 337	54 834	0	54 834
Marzo	50 509	0	50 509	52 691	0	52 691
Abril	47 834	0	47 834	44 772	0	44 772
Mayo	52 920	0	52 920	53 978	0	53 978
Junio	49 801	0	49 801	52 947	0	52 947
Julio	57 268	0	57 268	60 100	0	60 100
Agosto	61 057	0	61 057	65 497	0	65 497
Septiembre	50 673	0	50 673	56 418	0	56 418
Octubre	51 440	0	51 440	60 394	0	60 394
Noviembre	52 120	0	52 120	54 180	0	54 180
Diciembre	51 792	0	51 792	60 540	0	60 540
Total	636 008	0	636 008	671 576	0	671 576

Imagen 04: Movimiento general de pasajeros en los Aeropuertos del Perú
Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR)

Así mismo Tarapoto es uno de los destinos más frecuentados tanto por motivos turísticos como por comerciales; según MINCETUR, el arribo, pernoctaciones y oferta hotelera en establecimientos de hospedaje en la región de San Martín creció

hasta en un 12.5 % en los últimos 5 años (ver imagen 05), esto deja en evidencia la gran demanda de hospedajes y visitas de turistas.

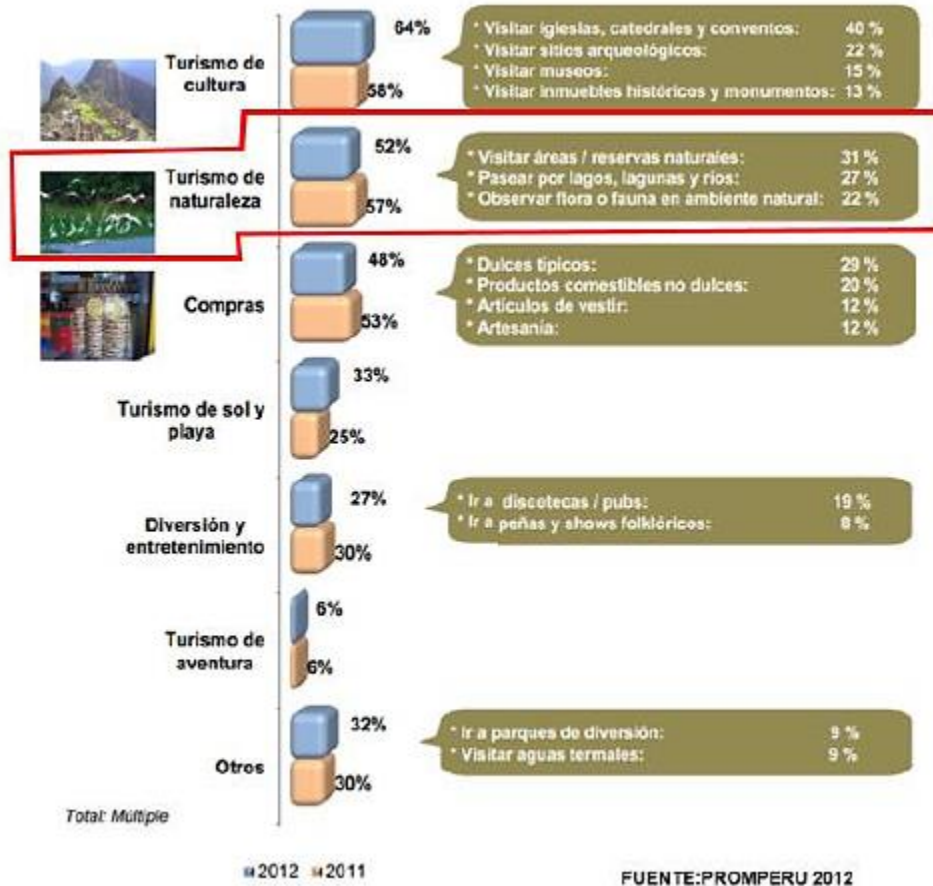
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Acumulado Enero-Julio 2016	Acumulado Enero-Julio 2017	Variación % 2017/2016
Madre De Dios	424 353	447 377	495 838	515 006	565 673	645 018	373 347	340 158	- 8,9%
Moquegua	192 828	240 346	245 182	236 764	275 076	306 154	185 850	175 752	- 5,4%
Pasco	270 507	309 365	323 420	382 216	324 574	337 944	197 501	210 401	6,5%
Piura	1 363 396	1 548 643	1 713 387	1 770 483	1 724 766	1 735 857	983 948	871 580	- 11,4%
Puno	902 953	965 178	1 051 840	1 150 284	1 208 063	1 400 222	807 250	784 547	- 2,8%
San Martin	1 008 629	1 117 532	1 216 707	1 374 318	1 457 792	1 581 248	933 955	1 050 511	12,5%
Tacna	559 438	638 839	747 724	796 302	915 010	971 538	575 790	496 279	- 13,8%
Tumbes	264 391	246 030	437 592	628 511	667 326	708 317	427 800	355 640	- 16,9%
Ucayali	694 079	800 861	881 949	963 444	984 954	827 364	483 924	471 142	- 2,6%
Total	49 093 701	57 396 231	63 590 434	64 673 809	65 897 999	71 010 371	41 228 897	41 597 602	0,9%

Nota:
 2014 y 2015 Cifra revisada, 2016 Cifra preliminar
 FUENTE: MINCETUR/VMT/DGIETA-DIATA-Encuesta Mensual de Establecimientos de Hospedaje
 ELABORACIÓN: MINCETUR/VMT/DGIETA
 Con información disponible a junio de 2017

Imagen 05: Arribo, pernoctaciones y oferta hotelera en San Martin.
 Fuente: MINCETUR/VMT/DGIETA-DIATA-Encuesta mensual de Establecimiento de Hospedaje

Tarapoto tiene lugares turísticos naturales tales como sus cataratas, lagunas, ríos, entre otros los cuales hacen que esta ciudad sea potencialmente activa desde el punto de vista turístico. Según PROMPERU (Turismo IN 2011) de los turistas que fueron a Tarapoto el 57% fue en busca de “turismo de naturaleza”, pero en el 2012 disminuyó en un 5%, debido a la falta de oferta en este sector (Ver imagen 06)³.

(3) Turismo IN (2011).turismo en cifras. 2017, de Promperú Sitio web:



<https://www.promperu.gob.pe/TurismoIn/Sitio/TurismoCifras>.

Imagen 06: Tipos de Turismo.
Fuente: PROMPERU

La ciudad de Tarapoto tiene hoteles y resorts turísticos que brindan un servicio completo al público, haciendo un buen uso del recurso natural adaptando la arquitectura al paisaje natural de la zona. La deficiencia vivencial que existe en estos lugares, es la ausencia de difusión de la cultura de la región y la interacción del visitante con las actividades nativas, esto deja en evidencia la necesidad de

una propuesta que brinde lo necesario para difundir al huésped las actividades y la cultura del lugar, para que así se logre una estadía prolongada del turista (Ver imagen 07).



Imagen 07: El Sauce Resort
Fuente: Archivo propio, 03/06/17.

Aprovechando la concurrencia del turista por la visita a lugares atractivos, se buscará complementar la atención por medio del desarrollo de una actividad sostenible para la economía del sector. Ésta propuesta busca ser una vitrina hacia el exterior mostrando el interior de la actividad y su funcionamiento, con la intención de que entre ambas convivan en armonía de desarrollo.

Por las razones expuestas anteriormente, es que se propone el diseño de un Albergue Vivencial dentro del centro de producción del cacao, que atienda las demandas de los usuarios y que a la vez brinde un aporte al desarrollo económico de la ciudad por ambas actividades conjugadas. Se pretende innovar en ambos

campos expuestos, proponiendo la prevalencia del turismo con la coexistencia de la producción del cacao. ¿Se podrá implantar nuevos lineamientos en el concepto de albergues turísticos?

1.4 OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General

Elaborar una propuesta arquitectónica de un Albergue Vivencial de producción del cacao ubicado en la ciudad de Tarapoto, que logre una relación entre el turista y las actividades de extracción de productos derivados del Cacao y su proceso de producción, con la objetivo que se enriquezca con las actividades nativas; los cuales servirán de conexión entre el albergue y la población, para formación y capacitación de los visitantes. Contando con una infraestructura y equipamiento adecuados, los cuales resuelvan problemas que se presentan de organización, funcionamiento y diseño.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Rescatar arquitectura vernácula de la región.
- Plantear espacios para la relación del turista con la actividad de producción del cacao, proponiendo áreas de elaboración y de difusión del insumo.
- Proponer un diseño el cual sea capaz de integrar espacios con arquitectura sostenible que cumpla con los requerimientos de confort para los usuarios, haciendo uso de estrategias bioclimáticas en el diseño
- Proponer un concepto para el diseño de la propuesta, el cual sea capaz de integrarse con el contexto inmediato, sin impactar negativamente al entorno.

1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES

1.5.1 ALCANCES

- El diseño de los volúmenes y espacios arquitectónicos se verán condicionados al concepto regionalístico del lugar. Se desarrollará a nivel de anteproyecto; enfocando el desarrollo a nivel de detalles en puntos específicos de la arquitectura
- En cuanto al diseño estructural, se definirán los materiales y los sistemas constructivos a utilizar, se pre dimensionaran los elementos estructurales, sin llegar al desarrollo de cálculo estructural.
- Se realizarán planos de instalaciones eléctricas y de instalaciones sanitarias a nivel esquemático.

1.5.2 LIMITACIONES

- Para el desarrollo de la propuesta, se aplicará la información levantada en campo en base a evaluación propia ...(no posee documentación actualizada)
- La bibliografía básica y normativa sobre Albergues Turísticos Nacionales es escasa.
- La escasa normativa para este sector, dentro del cual se tiene que adaptar dentro del tipo de hoteles, el cual se encuentra en el RNE.
- La ausencia de infraestructura en el ámbito local, así como la falta de interés en potenciar este sector hace que los referentes sean escasos, teniendo en consideración los espacios que se desarrollan dentro de los equipamientos del sector turístico.

1.6.- METODOLOGÍA:

1.6.1.- Procesamiento de la Información: los siguientes métodos serán:

1.6.1.1 Método Analógico: Este método comprende analizar los datos y decidir los datos óptimos y defectos que se encuentran, para poder descartarlos posteriormente.

1.6.1.2 Método de aproximaciones sucesivas: Este método consiste en una secuencia de trabajo de la información que va de lo general a lo particular.

1.6.1.3 Método Comparativo: Este método de procesamiento permitirá comparar información que tengan una misma base, para luego seleccionar y detectar los cambios sucedidos y así seleccionar la más conveniente.

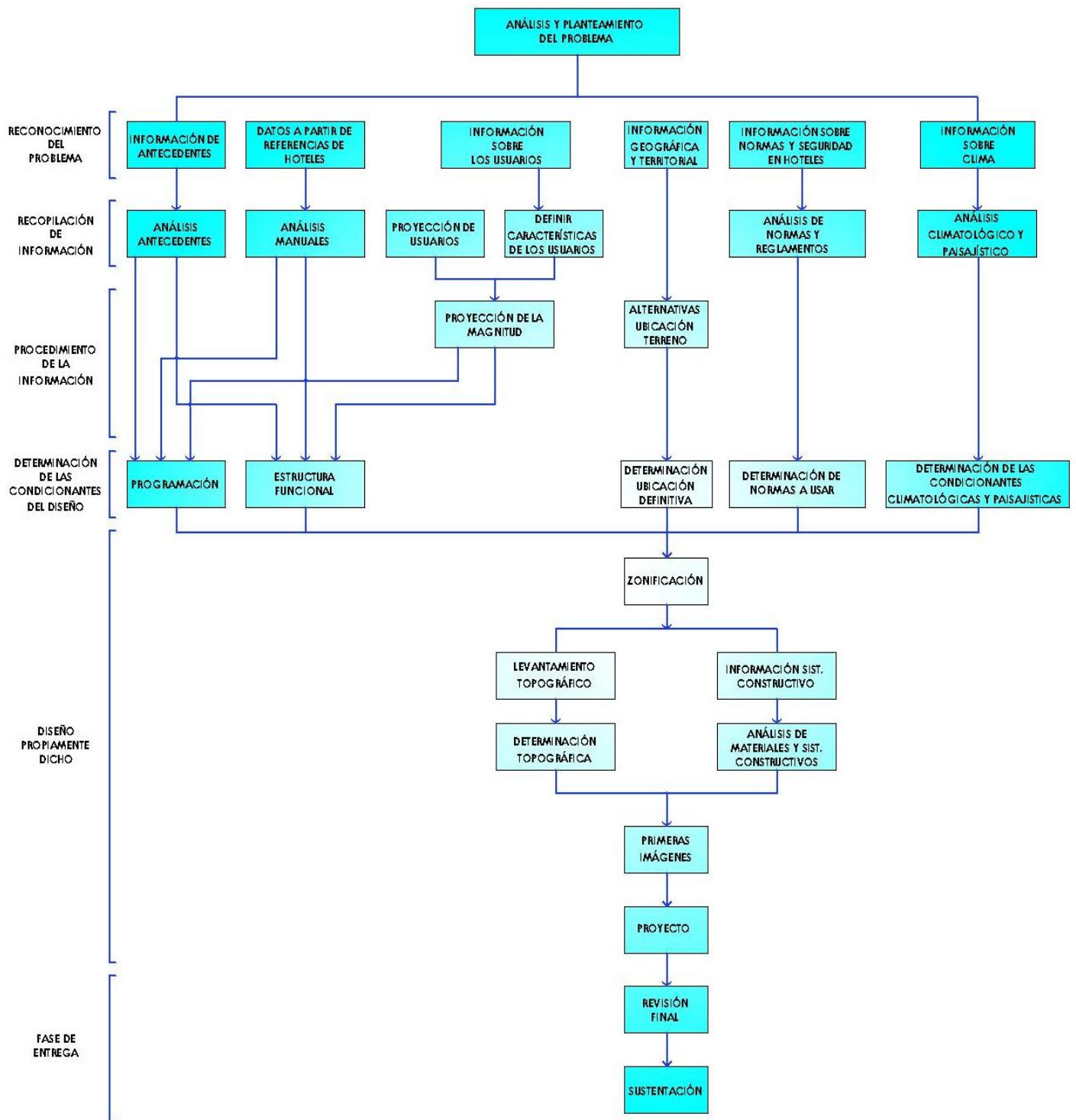
1.6.1.4 Método Inductivo: Mediante este método se trabajará datos individuales llegando a datos generales.

1.6.1.5.- Técnicas de Recolección de Información:

- **De Campo:**
 - Fotografías
 - Entrevistas
 - Levantamientos
- **De Gabinete:**
 - Internet información general
 - Tesis referenciales
 - Libros
 - Recolección de documentos

- Focopias
- Apuntes

1.6.2. ESQUEMA METODOLÓGICO



CAPÍTULO II

MARCO TEORICO

2.1 HISTORIA DEL TURISMO

El recorrer largas distancia para el ser humano tuvo su inicio desde la prehistoria, cuando el hombre se trasladaba en busca de alimentos y viajaba constantemente para su supervivencia. Al pasar el tiempo, estos viajes cambiaron su propósito, ya no solo era el modo de vida, sino que se trasladaban en búsqueda de compra de bienes o intercambio de los mismo. A través del tiempo se fueron crearon caminos y vías transitable y con estos también se crearon nuevas culturas e inventos que hacían más fácil el desplazarse de una lugar a otro.

2.1.1 El turismo en el Mundo

En la época Antigua los motivos de viajar eran por intereses económicos, políticos, religioso o de descubrimientos. En el ámbito político- económico, los viajes se realizaban para conquistar nuevos pueblos y obtener dominio de su territorio; en el ámbito económico estos viajes significaron la búsqueda de productos únicos y por los cuales se podría obtener buenas ganancias, este tipo de viajes los hacían los mercaderes, ejemplo: la ruta de las especies, el comercio con los fenicios, etc.

Por otro lado en el aspecto religioso, se presentaban las peregrinaciones hacia templos y lugares sagrados, tales como lo hacen los chinos, indios, cristianos; otra forma de recorrer largas distancias trajo el descubrimiento de conocer otras culturas y con esto nuevas maravillas del mundo tales como:

- La gran pirámide de Keops, ubicada en Egipto, es la mayor tumba faraónica (Ver imagen 08).
- Jardines Colgantes de Babilonia, construidos para la esposa del Nabucodonosor (Ver imagen 09).



Imagen 08: La gran pirámide de Keops
Fuente: Egipto sobre La pirámide de Keops,
www.spain.memphistours.com.



Imagen 09: Jardines Colgantes de Babilonia
Fuente: Jardines Verticales, www.verdtical.com.

Edad Media:

Ya habíamos hablado antes de las peregrinaciones, no obstante este tipo de viaje se intensifica a la llegada del Cristianismo y el Islam, las cuales se llegarían a extender a miles de personas que viajaban grandes distancias y con estos viajes se crearon mapas, mesones y diversos servicios a los caminantes que realizaban las peregrinaciones.

En la religión Islámica existe la peregrinación a La Meca, la cual es un pilar en la fe de los creyentes, es obligatorio hacer este recorriendo una vez en la vida de cada creyente (Ver imagen 10).

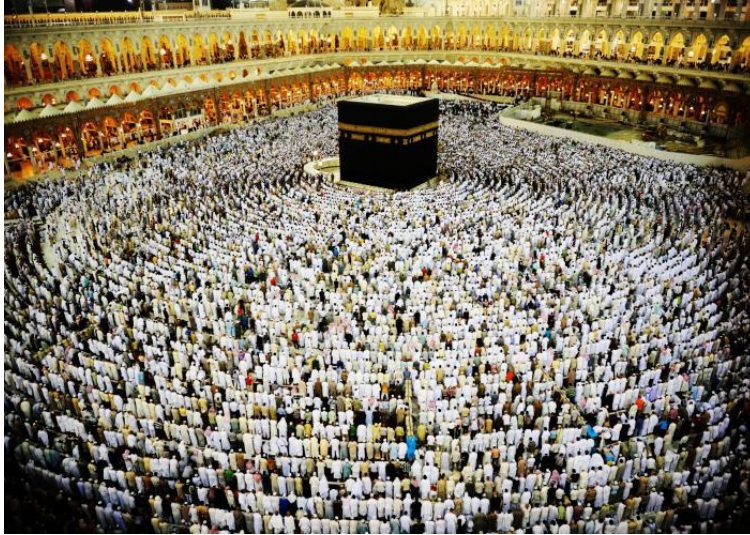


Imagen 10: Peregrinación a la Meca
Fuente: Peregrinación a la Meca, www.verdtical.com

Edad Moderna:

Durante la edad moderna mueren peregrinos por la peste y en este momento es cuando se crean los primeros alojamientos de descanso, llamados hotel. La palabra hotel, proviene del francés, se usaba para nombrar a los palacios urbanos. Así mismo en esta época se dan expediciones marítimas por parte de españoles, británicos y portugueses, en la cual el interés por descubrir nuevas tierras y el deseo de comercializar se hacía cada vez más grande y ante estas expediciones se hacía más evidente la necesidad de la creación de este tipo de construcciones.

Edad Contemporánea:

Aquí es cuando los viajes de placer o turismo inician debido a los grandes cambios sociales, estilos de vida, clases sociales ya divididas con notoriedad; así mismo la industria y la tecnología se dieron grandes descubrimientos los cuales dieron pie a grandes expansiones. En el siglo XIX se dieron las grandes expansiones económicas, las cuales trajeron consigo la revolución industrial.

A finales del siglo XX, el turismo se convirtió en la mayor industria del mundo, no obstante su nacimiento fue en el siglo XIX como consecuencia de la revolución industrial; es aquí cuando el turismo tiene un desarrollo repercutido en cuanto a invenciones se trata:

La invención de la máquina de vapor por James Watt revolucionó el concepto de transporte y fue George Stephenson (ingeniero e inventor británico) quien aplicó con éxito el invento de Watt a la locomotora (Ver imagen 11).

El uso del vapor en la navegación fue revolucionaria ya que los viajes se hacían por rutas más cómodas, de mayor alcance y en tiempos cortos⁴.

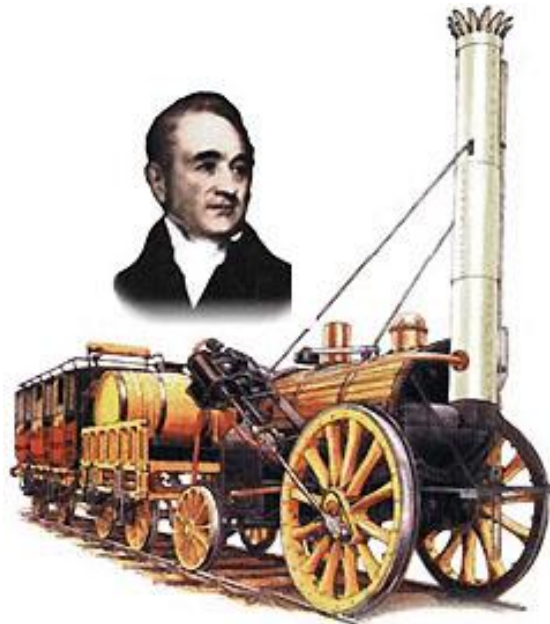


Imagen 11: La Locomotora

Fuente: www.tecnologias.us/maquina-vapor-watt

(4) TECNOLOGIAS.US. (2015). máquina-vapor-watt. 2017, de tecnologias.us Sitio web:
<http://www.tecnologias.us/maquina-vapor-watt/>

2.1.2 El turismo en el Perú

El turismo en el Perú tiene desarrollo durante la primera década del siglo XX, donde se dieron la creación de carreteras, ferrocarriles, entre otros; por donde la población, en su mayoría de clase media, desarrollaba viajes de salud o turismo vacacional. Cabe mencionar que esta actividad no se consideró como un sector que generara ingresos o trabajo durante esta década.

Actualmente el turismo está dirigida a visitas de museos o monumentos arqueológicos, el ecoturismo en la amazonia, turismo a ciudades y culturas, de playa, gastronómico y de aventura.

De acuerdo con un estudio del gobierno peruano, el índice de satisfacción de los turistas después de visitar el Perú es del 94%. Es la industria de más rápido crecimiento en el Perú, creció anualmente a un ritmo del 25% en los últimos cinco años, siendo la tasa de crecimiento más alto que cualquier otro país en América del Sur⁵.

En 2014, Perú fue elegido como el mejor destino gastronómico y cultural, además de otros premios otorgados por la World Travel Awards, así como también, la ciudad de Lima se llevó los galardones a mejor destino, mejor destino con legado, mejor destino cultural de la región y mejor destino de estancia de Sudamérica. De otro lado el Swissotel de Lima ganó en la categoría mejor hotel de negocios de la región y el JW Marriott como el mejor hotel de Sudamérica. También, para ese año, la tasa de turismo interno crece a tasas de 4%, ciudades como Abancay y Huancavelica se están incluyendo dentro de los destinos turísticos nacionales⁶.

(5) LESHESLI Carol. (2015). Turismo en el Perú. Universidad Cesar vallejo, 1, 4.

(6) RPP. (2014). Mincetur: Perú ganó 11 premios como mejor destino turístico. 2016, de RPP NOTICIAS Sitio web: <http://rpp.pe/economia/economia/mincetur-peru-gano-11-premios-como-mejor-destino-turistico-noticia-715468>

2.2 .IMPORTANCIA DEL TURISMO

A continuación hablaremos sobre la importancia del turismo en general y en específico en el Perú.

2.2.1. Importancia del turismo en general

El turismo es una actividad económica que enriquece los ingresos de los países y ciudades, si bien es cierto el crecimiento de este a nivel mundial ha sido incrementándose año a año, esto se debe al avance de la tecnología y así mismo la evolución del tipo de turista que existen, hace años el turismo no era por los mismos motivos que los presentes , actualmente se venden paquetes turísticos a precios alcanzables y negociables ,por campaña o por fiestas dependiendo de cada país , durante el año podremos encontrar ofertas para viajar en grupo o en pareja , cada vez el turismo ira evolucionando dependiendo de los intereses y objetivos de cada visitante , por lo cual también la arquitectura hostelera, las vías de comunicación y transporte irán evolucionando .

Según la Organización Mundial del Turismo, los 25 millones de personas que viajaban por ocio en 1950 se han multiplicado hasta llegar a 1 184 millones en el 2015. Asimismo, en el mismo año se registró un aumento de 4,4% en comparación con el 2014, manteniendo la tendencia positiva pese a las dificultades geopolíticas, económicas y sanitarias presentes en algunas zonas del mundo. Para el año 2015, se estima que el turismo generó los 10% del PBI mundial (US\$ 7,2 billones) y uno de cada once puestos de trabajo (Ver imagen 12), por lo que es considerado como un sector económico con mejores perspectivas en el mediano y largo plazo ⁷.

(7) MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO. (2015). Plan Estratégico Nacional de Turismo 2025. PENTUR e19 - Mincetur, 1, 14.

De tal modo el turismo es un factor de crecimiento económico y de expansión cultural haciendo así cada vez más accesible llegar a conocer países y culturas; por otro lado esto favorece a la evolución del transporte, ya que la demanda de viajeros que surga traerá consigo la evolución del medio de transportarse y así el rápido desarrollo de la tecnología en favor de esta.

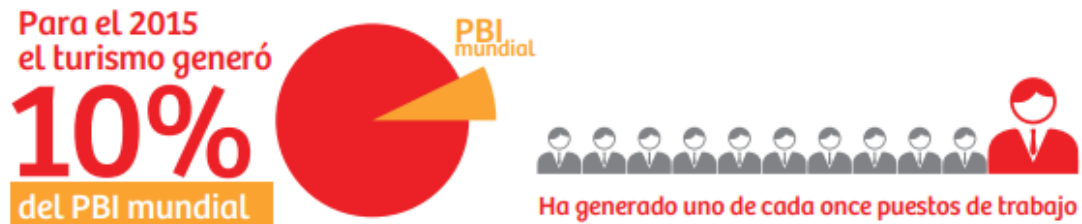


Imagen 12: Turismo en cifras

Fuente: MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO. Plan
Estratégico Nacional de Turismo 2025

2.2.2. Importancia del turismo en Perú

Nuestro país es rico en cultura, recursos naturales e historia, los cuales son factor clave para el desarrollo del turismo ; la cultura ancestral , los paisajes , ríos , lagos , biodiversidad , fauna , riqueza gastronómica , es solo una parte del gran potencial en desarrollo de la oferta turística que tenemos. Hoy en día el turista ha generado aumento económico, no solo por el uso de transporte que usa para trasladarse, sino que a la par de este, también se incrementó la rentabilidad de creación de hoteles, hospedajes, backpackers, albergues, así mismo aumento la demanda de agencias de viajes y compra y venta de paquetes turísticos que incluyen traslados e ingresos a áreas culturales.

Ante tal demanda creciente que estamos viviendo, el estado peruano interviene en el mejoramiento y cumplimiento de las normas para lograr un mejor servicio con la infraestructura adecuada a la necesidad de los usuarios , por el lado del sector privado también se tiene una gran inversión por el mejoramiento de los servicios turísticos . De este modo tanto el sector público como privado incentivan a que el turismo peruano sea rico y competitivo.

La Ley N° 29408 – Ley General de Turismo y el Plan Estratégico Nacional de Turismo (PENTUR) conforman el marco estratégico para desarrollar la actividad turística, siendo uno de sus principales fundamentos la promoción de inversiones y la articulación de los actores públicos y privados del ámbito nacional, regional y local. El turismo como generador de divisas Según la Organización Mundial del Turismo, en el 2015, esta actividad generó US\$ 1 232 miles de millones como resultado de todos los viajes internacionales a nivel mundial, significando un crecimiento de 3,6% respecto al año anterior (considerando las fluctuaciones del tipo de cambio y la inflación) ; siendo el mayor receptor de estas divisas el continente europeo (con una cuota de un 36,4%), que ha alcanzado los US\$ 448

mil millones; Asia y el Pacífico (con una cuota del 34%), que ha alcanzado los US\$ 419 mil millones; Américas (con una cuota de 22,5%), que ha alcanzado los US\$ 277 mil millones; Oriente Medio (con una cuota del 4,4%), que ha alcanzado los US\$ 55 mil millones; y África (con una cuota de un 2,7%), que ha alcanzado los US\$ 33 mil millones (OMT, 2016) ⁸.



Imagen 13: Turismo en Puno

Fuente: MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO.

Plan Estratégico Nacional de Turismo 2025

(8) MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO. (2011-2016). INFORME DE TRANSFERENCIA DE GESTIÓN Resolución de Contraloría N°088-2016-CG. MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO, 1, 4.

2.3 CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE TURISMO

- ❖ Turismo de Cultura: visitar iglesias, catedrales, patrimonios históricos, arqueología nativa, monumentos, entre otros.

- ❖ Turismo de Naturaleza: visitar áreas naturales, pasear por lagunas o ríos, observar la flora y fauna en un ambiente natural.

- ❖ Compras: dulces típicos, productos comestibles, artículos de vestir, artesanía, entre otros.

- ❖ Turismo de sol y playa: visita a lugares de relajación, cercanos al mar.

- ❖ Diversión y entretenimiento: discotecas, bares, pubs, shows, peñas.

- ❖ Turismo de aventura: visitar parque de diversiones, aguas termales, practicar deportes de riesgos.

2.4 CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE USUARIOS

Visitante: Es toda persona que se desplaza a un lugar distinto al de su entorno habitual y cuya finalidad principal de viaje no es la de ejercer una actividad remunerativa en el lugar visitado. Los visitantes son parte de la población afectada por un problema que un proyecto de inversión pública, en el sector turismo, intenta solucionar (Ver imagen 14)⁹.

Se clasifican en dos grupos:

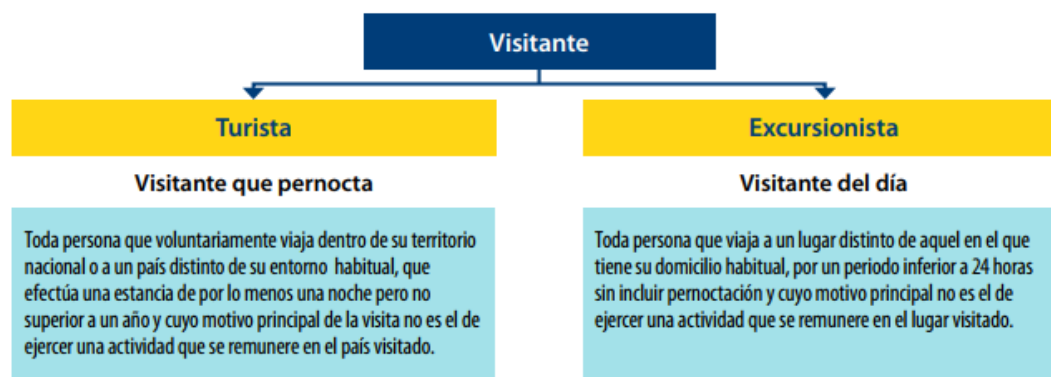


Imagen 14: Tipos de Usuarios
Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - MEF

Los tipos de usuario pueden dividirse en turista y excursionista, los motivos de viajes y tipos de viaje que hagan dependerá de sus necesidades. Actualmente el tipo de usuario varía acorde a la edad, propósito de visita y permanencia. La diferencia entre el turista y el excursionista, es que la primera persona que viaja dentro del territorio nacional o fuera de este por voluntad propia pernoctando en dicho territorio, entre otros; y el excursionista solo realiza visita de un día sin tener pernocte.

- (9) Ministerio de Economía y Finanzas - MEF. (2011). Guía Metodológica para la Identificación, Formulación y Evaluación Social de Proyectos de Inversión Pública del Sector Turismo, a Nivel de Perfil. Guía para la formulación de proyectos de inversión exitosos, 1, 13. 2016, De, www.mincetur.gob.pe/.../proyectos...metodologicos/Guia_Turismo_capitulo1.p. Base de datos.

2.5 EL HOSPEDAJE

El hospedaje es un tipo de edificación donde se prestan servicios de alojamiento en habitaciones, generalmente es temporal, este servicio también brinda alimentación y está muy ligada al turismo. La organización mundial de turismo se encarga de determinar las características que definen la clasificación de hoteles, estos parámetros de categorización pueden ser tipo de servicio que dan, las características de infraestructura, la ubicación, entre otros.

El rango de clasificación de un hotel es determinado por la cantidad de estrellas que tenga, dependiendo su categoría, salvo los albergues y pensiones que no llegan a tener estrellas, especialmente cuando este hotel se encuentra compuesto por otros servicios o atracciones, como una discoteca, bares, piscina, spa, entre otros.

Actualmente muy aparte de los hospedajes definidos con estrellas, existen otros tipos de hospedajes satisfaciendo necesidad de bajo presupuesto a la hora de viajar, estos alojamientos son conocidos como backpackers, donde un usuario puede compartir habitación hasta con 10 personas, también brinda el servicio de uso de internet, sala de juegos, áreas sociales y piscina; este tipo de alojamiento es mayormente usado por turistas extranjeros y millenials (Ver imagen 15)

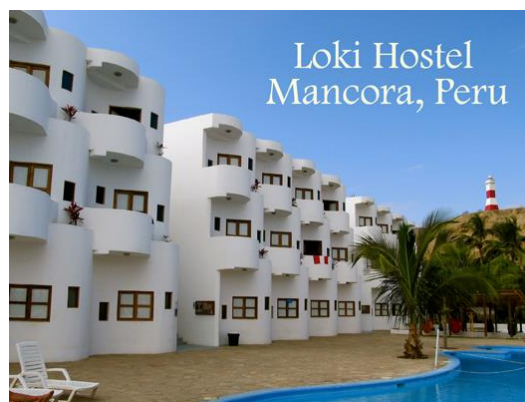
Imagen 15: Loki backpackers – Máncora
 Fuente: Backpacker South America
<http://southamericabackpacker.com/loki-hostel/>

2.6
DE HOSPEDAJE

TIPOLOGÍA

Según Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, los establecimientos de hospedaje se clasifican y/o categorizan en la siguiente forma (Ver imagen 16).

CLASE	CATEGORIA
Hotel	Uno a cinco estrellas
Apart-Hotel	Tres a cinco estrellas
Hostal	Tres a cinco estrellas



Albergue	-
----------	---

Imagen 16: Tipos de Hospedaje en base a Reglamento nacional de edificaciones
Fuente: Elaboración Propia

Hotel.- alojamiento definido por estrellas dependiendo la categoría de servicios brindados, alquila habitaciones de diversos tipos.

Apart-Hotel.- Tipo de alojamiento por la cual se paga una renta, la diferencia de este es que mayormente se da en rentar departamentos o mini departamentos, los cual son más grandes que una habitación de hotel.

Hostal.- Es similar a un hotel, con la diferencia que los precios son más rebajados y el modo de reserva es igual al de un hotel, estos poseen de 2 a 3 estrellas como máximo.

Albergue.- alojamiento temporal el cual cobra renta por una habitación, esta puede ser simple, doble o grupal, estos tienen que ser reservados antes debido a que mayormente los albergues no poseen muchas habitaciones, estos tipos de alojamientos contienen áreas comunes, como la cocina, área de juegos, etc.

2.7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- EL TURISMO

Acción de trasladarse de otra ciudad, país o pueblo con fines recreativos para poder disfrutar de la cultura, flora, fauna, personas de otras regiones; el interés de cada usuario es la que define el tipo de turismo, podremos encontrar distintos tipos de turismo:

- ✓ Turismo de descanso y esparcimiento

Este es el turismo más básico y primario, en el cual el usuario busca relajarse en zonas alejadas a las que habita, cambiar de ambiente a áreas verdes en la mayoría de casos.

✓ Turismo temporal y de degustación

Es el turismo alternativo, las actividades que comprenden suelen ser optativas, distan del turismo tradicional, pues no nacen de la búsqueda del descanso o esparcimiento, sino se derivan a partir de otra actividad, diferente al turismo propiamente dicho, tal es el ejemplo del turista empresario, turista estudiante, etc.; los cuales buscan al turismo como alternativa a la actividad principal a la que están desarrollando.

- HOTEL

Un hotel es un edificio planificado y acondicionado para albergar a las personas temporalmente y que permite a los viajeros, alojarse durante sus desplazamientos. Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Algunos hoteles tienen servicios de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en su establecimiento ¹⁰.

(10) Iñaki M.B. (2015). Hotel. 2016, de URBIPEDIA Sitio web: <https://www.urbipedia.org/hoja/Hotel>.

Los hoteles están calificados en diversas categorías dependiendo el país o ciudad donde estén ubicados, estos pueden ser:

- Estrellas (de 1 a 5,)
- Letras (de E a A)
- Clases (de la cuarta a la primera)
- Diamantes y "World Tourism".

- ALBERGUE

Alojamientos públicos en los cuales no se encuentran muchas comodidades, no obstante el precio es bastante económico, este tipo de alojamiento es mayormente usado por jóvenes que están de paso. Una de las características de los albergues es que los usuarios comparten la misma habitación de hasta 10 personas y así mismo comparten un baño entre estas mismas.

- ESTACIÓN TURÍSTICA

Mayormente conocidos como Clubs o complejos turísticos al aire libre , en este tipo de alojamiento la principal característica son las actividades de recreación que ofrece al aire libre , estas pueden ser deportivas , campestres , así mismo también ofrece un área de compras de recuerdos y arte de la zona .

- RESORT

Tipo de edificación donde se desarrollan en dos tipos de lugares, la ciudad o un centro de vacaciones. En la ciudad abarcan áreas destinadas a recreación y al turismo, siendo la mayor parte de la actividad, la otra se desarrolla en un centro vacacional perteneciente a una sola asociación, la cual cubre diversas necesidades, un ejemplo de esto es Disney World Resort.

- ARQUITECTURA SOSTENIBLE

Es aquella arquitectura la cual se preocupa por el medio ambiente y tiene en cuenta los principios bioclimáticos a la hora de proyectar edificaciones, evalúa el impacto de los materiales a utilizar. Tiene como meta fomentar la eficiencia energética para que así las edificaciones no causen gastos elevados y consuma energía innecesaria aprovechando los recursos naturales, aportando efectos no contaminantes a su entorno.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DE HOSPEDAJES VIVENCIALES

3.1 ECOLOGE U HOTELES TURISTICOS NACIONALES

A continuación se expondrán tres ejemplares de hospedajes vivenciales nacionales:

3.1.1 PUMARINRI AMAZON LODGE-TARAPOTO



Imagen 17: Ubicación de Pumarinri Lodge
Fuente: Elaboración propia- google maps 2017

Ubicado a las orillas del río Huallaga, en el cañón que le llevará a cruzar las últimas estribaciones de los Andes Orientales; Carretera Shapaja-Chasuta Km. 16 en Tarapoto (ver imagen 17). Está situado en una locación privilegiada la cual tiene 62 Ha (155 acres) de reserva privada. Rodeado por bosques, ríos y arroyos, el sitio tiene la particularidad de ser un puente biológico, por estar ubicado en la confluencia del área de Conservación Regional Cerro Escalera y el Parque Nacional Cordillera Azul. Además, a lo largo del río Huallaga se suceden alternativamente tres ecosistemas de características muy diferenciadas: el bosque seco tropical, la selva alta de montaña y la selva baja del llano amazónico ¹¹.

(11)Pumarinri Amazon Lodge. (2015). Pumarinri Amazon Lodge. 2016, de Pumarinri Amazon
Sitio web: <http://www.pumarinri.com>.

El hotel Pumarinri Amazon está diseñado siguiendo criterios bioclimáticos, posee 12 habitaciones con terraza o con un balcón, desde los cuales se pueden disfrutar de la selva; también ofrece servicios de piscina y de recreación deportiva (ver imagen 18). Así mismo ofrece paseos turísticos en botes ya que se encuentra al pie de un río, esto favorece al transporte acuático y ofrece una experiencia única



para el usuario, apreciando la biodiversidad de la zona. Estas excursiones también se hacen a cataratas de la zona, a criaderos de animales y aldeas aledañas.



Imagen 18: Vista de piscina
Fuente: <http://www.pumarinri.com>

Cada una de sus habitaciones posee un diseño el cual es oriundo de la región y así mismo los materiales constructivos usados en cada habitación reflejan la identidad de la zona; techos inclinados a dos aguas estructurados con madera o bambú recubiertos de hojas y ramas de la

Imagen 19: Vista de habitación
Fuente: <http://www.pumarinri.com>

zona, hacen que la arquitectura nativa se vea reflejada en el diseño y esta se mimetice con su entorno, haciendo que el usuario tenga una interacción directa con la cultura nativa (ver imagen 19 y 20)



Imagen 20: Vista de habitación
Fuente: <http://www.pumarinri.com>

El Lodge ofrece los siguientes tipos de alojamiento: Suite, familiar, Matrimonial y Superior; así mismo ofrece servicios turísticos de Tours como el Tour café, cacao y chocolate, Amazonia Extrema, entre otros; ofreciendo diversos tipos de traslados a sitios turísticos alrededor de la zona, pueden ser en bote como es mini vans.

El alojamiento no ofrece algún tipo de entretenimiento o distracción para que el usuario visitante prolongue su estadía dentro del lugar, tampoco ofrece espacios para la interrelación cultural o que promueva el arte o conocimiento de las costumbres de la región.

3.1.2 EL SAUCE RESORT-TARAPOTO

El Sauce Resort- Tarapoto

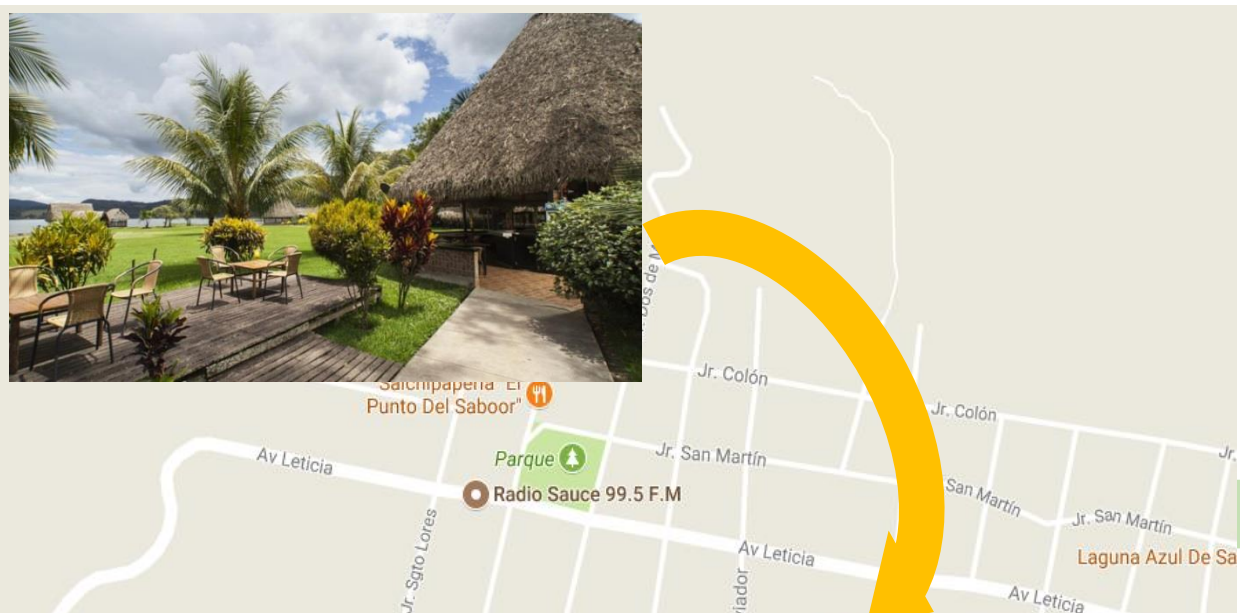


Imagen 21: Ubicación de Sauce Resort
Fuente: <http://www.elsauceresort.com>

El Sauce Resort está ubicado a 54 kms de la ciudad de Tarapoto, en plena zona de selva tropical y a orillas de la Famosa Laguna Azul en el distrito de Sauce¹² (ver imagen 21). Este Resort ofrece tres tipos de alojamiento: Habitación Estándar, Bungallow (ver imagen 22) y Cabaña (ver imagen 23), cada una de estas se encuentra distribuida a lo largo de la laguna, donde se evidencia que en todo el planteamiento del resort se viene trabajando un tratamiento paisajístico (ver imagen 24) adecuado a la zona y sus necesidades.

(12)El sauce resort. (2016). Ubicación. 2016, de El sauce resort Sitio web: <http://www.elsauceresort.com/location.php>.



Imagen 22: Vista de Bungalow
Fuente: <http://www.elsauceresort.com>



Imagen 23: Vista de cabañas
Fuente: <http://www.elsauceresort.com>

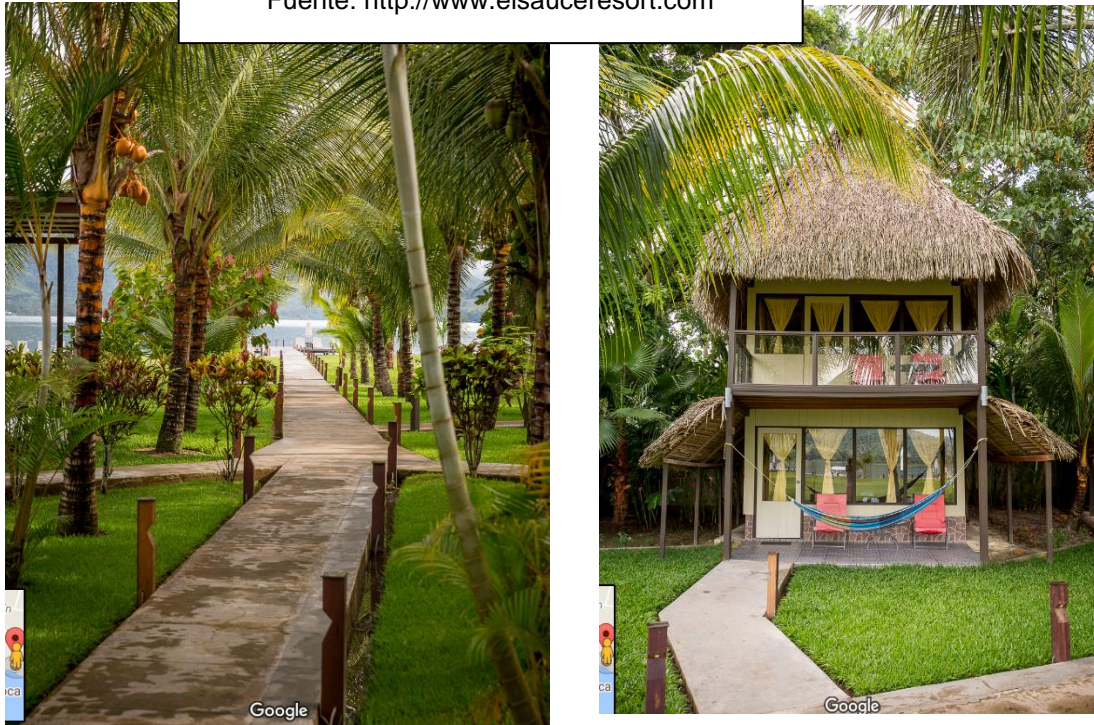


Imagen 24: Tratamiento Paisajístico
Fuente: <http://www.elsauceresort.com>

El tipo de arquitectura es en su mayoría de bambú para los encuentros de vigas y columnas se denotan amarre de estas, también la presencia de madera para los acabados de piso, puertas y tabiques separador de ambientes dentro de bungallows; el techo es de hojas de árboles de la zona y paja, este es en forma a dos aguas.

El Resort posee también áreas al aire libre como es el comedor y zona de juegos de mesa, así mismo promueve las actividades frente a la laguna con eventos especiales, como fiestas, bodas, entre otros. Ofrece servicios de paseos en botes, cuatrimotos, motos acuáticas, paseos a caballo, logrando prolongar la estadía del usuario por más tiempo.

3.1.3 Hotel Viñas Queirolo - Ica

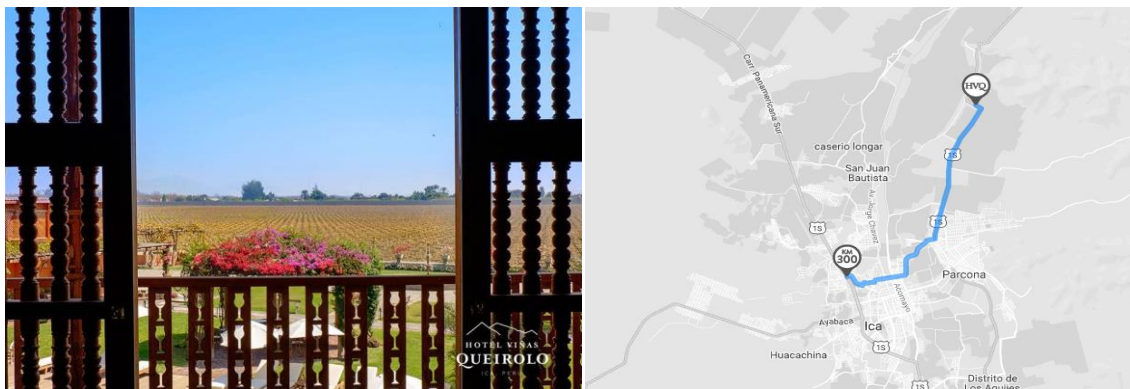


Imagen 25: Ubicación de Hotel viñas Queirolo

Fuente: <http://www.hotelvinasqueirolo.com>

Hotel Viñas Queirolo se encuentra ubicado a 300 km al sur de Lima y a solo 20 minutos de la ciudad de Ica (ver imagen 25); ubicado en el valle de Ica, al pie de los primeros contrafuertes de la Cordillera de los Andes, rodeado por más de 500 hectáreas de viñedos donde se cultivan las vides con que se elaboran los vinos Intipalka de la Bodega Santiago Queirolo, se encuentra el Hotel Queirolo ¹³.

El estilo del hotel data de la época de la república, techos altos, ventanas con cortinas de madera, pasillo en ladrillos rococho, fanales, balaustres de la época son parte de los atractivos del hotel que se complementa con 45 habitaciones, entre las cuales tenemos: Suite (ver imagen 26), Superior y Junior (ver imagen 27)¹³. Los usuarios pueden caminar y pasear por el viñedo en horarios

prolongados , mas no se evidencio un área destinada a la difusión del proceso de producción de vinos o algún espacio donde se le permita conocer de la historia del viñedo ; tan solo solicitando un tour se podrá saber y conocer más sobre el viñedo y la producción de vinos.

(13)Hotel viñas Queirolo. (2017). Donde Estamos. 2017, de Hotel viñas Queirolo Sitio web: <http://www.hotelvinasqueirolo.com/donde-estamos>.



Imagen 26: vista de Suite

Fuente: <http://www.hotelvinasqueirolo.com>



Imagen 27: vista de Junior

Fuente: <http://www.hotelvinasqueirolo.com>

Los servicios a ofrecer son los siguientes: 3 piscinas , Canchas de Tenis , Gym , 2 bares , Restaurante , zona de eventos ,Salas de conferencias ,Zona de juegos para niños ,Chimeneas , Terrazas , Tiendas .Si bien es cierto que este hotel ofrece actividades de recreación al aire libre , también ofrece sus servicios de alquiler de grandes áreas para bodas , fiestas o algún tipo de evento corporativo.



Imagen 28: vista de viñedos
Fuente: <http://www.hotelvinasqueirolo.com>

3.2 ECOLODGE U HOTELES TURÍSTICOS INTERNACIONALES

A continuación se expondrán tres ejemplares de hospedajes vivenciales internacionales:

3.2.1 Kapawi Ecolodge & Reserve - Ecuador



Imagen 29: vista del emplazamiento del ecolodge Kapawi
Fuente: <http://achuarlodge.com>

Este Lodge Amazónico está situado profundamente en los casi dos millones de hectáreas de territorio tradicional del pueblo Achuar, cerca de la confluencia del importante río Pastaza y Capahuari, este último un afluente menor del Amazonas, cerca de la frontera entre Ecuador y Perú ¹⁴. Esta zona de la selva amazónica es una de las zonas más remotas y bien protegidas de la cuenca occidental del Amazonas (ver imagen 29). Los ríos no son navegables hasta el Lodge cerca de la civilización. Kapawi es accesible sólo por aire. La entrada al hotel y al territorio Achuar, es volando en un pequeño avión sobre la inmensidad ininterrumpido del bosque lluvioso.

(14)Kapawi Ecolodge. (2016). UBICACIÓN. 2017, de Kapawi Amazon Ecolodge Sitio web: <http://achuarlodge.com/es/el-ecolodge/ubicacion>.

El objetivo de Kapawi Ecolodge es preservar la naturaleza del lugar intacta; Con este fin, artesanos calificados de Achuar se juntaron para construir una serie de cómodas cabañas en el estilo vernáculo en la selva, usando materiales locales pero actualizados en diseño mobiliario para apelar a los gustos y las necesidades del viajero de hoy.

Un paseo tablado conecta todas las cabañas de huéspedes en Kapawi, sobre los cuales descansan pilares alrededor del borde de una laguna llena de plantas y aves; cada una de las cabañas preserva la arquitectura nativa del lugar, los techos son de paja y madera, sus muros igualmente lo que significa que son acorde a la climatología del lugar.

El ecolodge está diseñado acorde al concepto de arquitectura de la cultura Achuar, es decir sin usar ni un solo clavo y tiene capacidad para 38 usuarios; otro punto importante es el uso de tecnología de baja repercusión como los paneles solares, orden de desperdicio y reciclaje de los mismos. No existe iluminación

artificial a lo largo de los corredores debido a que esto podría alterar la conducta de los animales nocturnos (ver imagen 30).



Imagen 30: vista de habitación de ecolodge Kapawi
Fuente: <http://achuarlodge.com>

3.2.2 Hotel Hacienda El Roble –Colombia



Imagen 31: Ubicación de Hotel El roble
Fuente: <http://aventurecolombia.com>

Arriba del cañón del Chicamocha, a sólo una hora del aeropuerto de Bucaramanga, El Roble se ubica en Mesa de los Santos (ver imagen 23). La típica hacienda de café fue transformada en un precioso hotel boutique. Los amantes del café estarán encantados, entre caminatas en la plantación y degustación con un especialista, el proceso de producción de la preciada bebida (ver imagen 31).

Las habitaciones están decoradas y equipadas con todos los servicios necesarios a los visitantes que pueden dar un paseo por el jardín colorido, también posee un restaurante y un bar, este hotel hacienda no ofrece mayores servicios que los ya mencionados, es decir es un hotel donde la importancia de la estadía es en su totalidad cultural y vivencial con las cosechas de café.



Imagen 32: Vista de proceso del café

Fuente: <http://aventurecolombia.com>

Aun así este Hotel es un grato ejemplo de la convivencia del hospedaje con la actividad de la zona y las costumbres que se llegan a experimentar en un alojamiento como este, el cual solo se aboca a transmitir el conocimiento a sus usuarios (ver imagen 32).

En cuanto a su arquitectura, se usa la madera como materiales constructivos, el techo es recubierto por tejas y estructurado también de madera.



Imagen 33: Vista de proceso del café
Fuente: <http://aventurecolombia.com>

3.2.3 Hotel Hacienda Zorita, Granja Orgánica-España

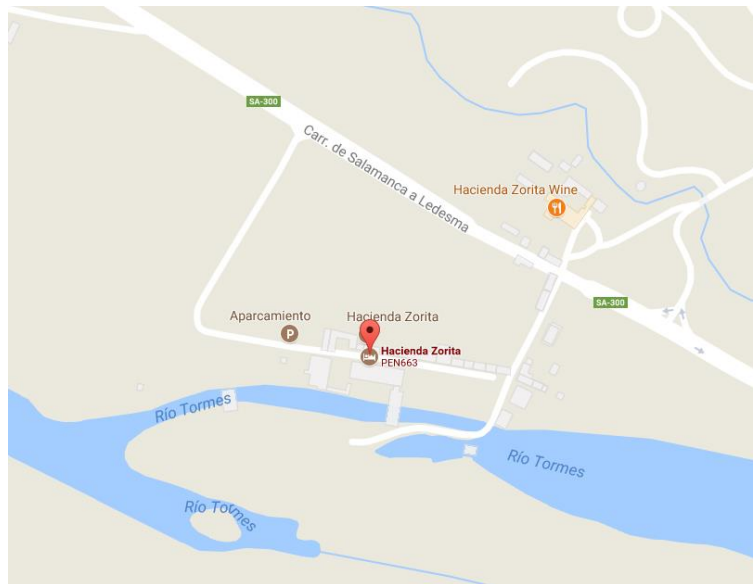


Imagen 34: Ubicación del hotel zorita

Fuente: <https://the-haciendas.com>

El hotel hacienda zorita se encuentra ubicado en Valverdón, Salamanca, España(Ver imagen 34), cuenta con 300 hectáreas de un campo de encinas, la dehesa y los campos de trigo, todo ello declarado zona natural protegida, donde el ganado se mueve libremente. Este tipo de hotel permite vivir la experiencia de conocer la cosecha de los cultivos así como la crianza de animales¹⁵.

De este modo los visitantes tienen una experiencia más allá del descanso, tienen la vivencia de vivir costumbres locales de la zona y conocimiento de productos nativos (Ver imagen 35).

(15)The haciendas company. (2014). hacienda zorita wine· hotel & spa. 2016, de the haciendas company Sitio web: <https://the-haciendas.com/hacienda-zorita-wine-hotel-spa/bookings.php>



Imagen 35: vista de tienda de vinos y carnes

Fuente: <https://the-haciendas.com>

Posee los servicios de restaurantes, tiendas de venta de vinos, carnes y embutidos, tours a los criaderos de animales y procesos de producción de los insumos derivados (Ver imagen 36).

La arquitectura es de concreto y ladrillo, puertas de madera, techos cubiertos x tejas, así mismo usan acabados de madera para pisos y contrazocalos.



Imagen 36: vista de visita a los cultivos

Fuente: <https://the-haciendas.com>

CAPÍTULO IV

NORMATIVA PARA ALBERGUES

4.1 CRITERIOS DE UBICACIÓN

Según el Artículo 10 del RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones); Cuando se edifica locales de hospedaje ubicados en áreas urbanas, serán exigibles los retiros, coeficientes de edificación y áreas libres de acuerdo a lo dispuesto por la zonificación municipal vigente, y señalados en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y de Edificación ¹⁶.

Los proyectos destinados a la edificación de un establecimiento de hospedaje, debe tener asegurado previamente en el área de su localización, la existencia de los siguientes servicios:

- a) Agua para consumo humano
- b) Sistema de Evacuación de Aguas
- c) Electricidad
- d) Accesos
- e) Estacionamientos
- f) Recolección, almacenamiento y eliminación de residuos sólidos
- g) Sistema de Comunicación

Si una edificación se encuentra fuera del área urbana , se exigirá que cumpla con requisitos mínimos para su infraestructura , así como la presentación de informes favorables de las entidades responsables del cuidado y control de las Reservas Naturales y de los Monumentos Históricos y Arqueológicos, cuando sea pertinente.

(16) RNE. (2006). Norma Técnica A.030 Hospedaje. En Reglamento Nacional de Edificaciones (xx). Perú: El Peruano.

4.2 OPCIONES DE DISEÑO PARA UN ALBERGUE VIVENCIAL

Según la RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones) para que una edificación sea considerada como albergue debe de tener mínimo 12 m² por persona (Ver imagen 37); así mismo se tiene como requisitos mínimos el siguiente cuadro (Ver imagen 38).

Hoteles de 4 y 5 estrellas	18.0 mt ² por persona
Hoteles de 2 y 3 estrellas	15.0 mt ² por persona
Hoteles de 1 estrella	12.0 mt ² por persona
Apart-hotel de 4 y 5 estrellas	20.0 mt ² por persona
Apart-hotel de 3 estrellas	17.0 mt ² por persona
Hostal de 1 a 3 estrellas	12.0 mt ² por persona

Imagen 37: Cuadro normativo de hotelería
Fuente: RNE (Reglamento nacional de edificaciones)

REQUISITOS MINIMOS	
Ingreso de huéspedes y del personal de servicio	Obligatorio
Recepción	Obligatorio
Ambientes de estar	Obligatorio
Habitación	Obligatorio
Servicios Higiénicos (para uso de los huéspedes) ¹⁵	Diferenciados por sexo. Con un lavatorio, un inodoro y una ducha por cada cuatro personas
Comedor	Obligatorio
Cocina	Obligatorio
Servicios higiénicos públicos. ¹⁶	Diferenciados por sexo y ubicados en el hall de recepción o en zonas adyacentes al mismo.
Servicios básicos de emergencia Ambiente separado para equipo de almacenamiento de agua potable.	Obligatorio
Servicio de Teléfono para uso público.	Obligatorio

Imagen 38: Cuadro normativo de hotelería
Fuente: RNE (Reglamento nacional de edificaciones)

4.3 BASE TEÓRICA

A continuación hablaremos sobre teoría referente a espacios vivenciales.

4.3.1 El Regionalismo

El regionalismo surge con la corriente arquitectónica regionalista, de origen español en un periodo a finales del siglo XIX y comiendo del XX, la idea era la de plasmar arquitectónicamente la esencia artística de las regiones. El regionalismo surge como rechazo al modernismo arquitectónico. En donde prima resaltar las características del lugar en concordancia con el entorno. La acepción tuvo diferente difusión en las regiones españolas. En cada caso se adoptan estilos

populares arquitectónicos, bien sea inspirándose en la estética lugareña o regional (bien sea en el estilo constructivo como en la ornamentación, bien sea mediante el empleo de los materiales constructivos. (Víctor Luis Jiménez, 2012)

Marina Waisman, importante investigadora en el área de la Teoría de la Arquitectura, aborda en su libro, "El interior de la historia", la falta de reflexión en torno a los conceptos de región y regionalismo, y afirma lo siguiente:

"...El término regionalismo es, sin embargo, extremadamente ambiguo, pues puede referirse a posiciones que fluctúen entre una interpretación local de ideas internacionales y un conservadurismo reaccionario de carácter folklórico o populista. Parece, pues, indispensable hallar elementos para una definición que haga posible un uso instrumental del término, sacándolo de las aspiraciones vagamente nostálgicas..." (Waisman, 1990:69)

García Francis en su libro, "La arquitectura que reconoce la identidad de un pueblo", nos habla sobre la identidad cultural del pueblo y como esta debe resaltar el verdadero valor de la arquitectura vernacular, afirmando lo siguiente;

"...Podría decirse entonces, que el problema radica en la necesidad de dilucidar en qué forma los profesionales de la Arquitectura logran una profunda expresión de pertenencia en sus proyectos; –si ponderan el lugar, el ambiente y el momento histórico en que se desarrollan– así como un íntimo vínculo con el modo de vida local. Entonces, el verdadero valor está en buscar una Arquitectura con conciencia de lugar, que despierte el sentido de pertenencia, que se convierta en una representación de la identidad de un pueblo, con una historia específica, enmarcado en un lugar geográfico..."¹⁷

Conclusión: Existen algunos casos de Arquitectura contemporánea en Venezuela marcados por la globalización, con el propósito de estar a la vanguardia de las tendencias arquitectónicas propuestas en otras latitudes. Se toman modelos foráneos, se proyecta y se construye sin tomar en cuenta la historia, el lugar, los materiales locales, las condiciones ambientales y las costumbres.

(17) Ingrid Badell Suárez. (2013). La situación de la Arquitectura regionalista. En EL REGIONALISMO COMO FUNDAMENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN BÚSQUEDA DE UNA ARQUITECTURA LOCAL (14). Caracas, Venezuela: Universidad Central de Venezuela.

4.3.2 La Imagen De La Ciudad / Kevin Lynch.

LA IMAGEN DEL MEDIO

...Nada se experimenta en sí mismo sino siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a ello y con el recuerdo de experiencias anteriores. Así establecemos vínculos con partes de la ciudad y su imagen está embebida de recuerdos y significados

No somos solo espectadores sino actores que compartimos el escenario con todos los demás participantes. Nuestra percepción del medio ambiente no es continua, sino parcial y fragmentaria. Casi todos los sentidos entran en acción y la imagen es realmente una combinación de todos ellos (Kevin Lynch) ¹⁸.

De ello se rescata, que se prevalecerá la imagen del contexto rural en la que se inserta el proyecto, respetando los flujos, accesos y morfologías del propio terreno, pues buscamos que el albergue sea una mera extensión del hábitat natural de la actividad agraria, específicamente en la extracción del cacao.

Explica que la legibilidad de la ciudad es una cualidad específica y hace que sus distintos sitios sobresalientes o sendas sean fácilmente identificables y se agrupan también fácilmente en una pauta global. Además Lynch en base al estudio de las 3 ciudades dio como resultado cinco elementos fundamentales en los cuales se centraron en su libro, tales como:

Sendas: Siendo todas aquellas líneas de tránsito que sirven como un elemento de vinculación con otras vías o ya sea que un usuario le sirva para orientarse y transportarse ya sea en vehículo o de manera peatonal.¹⁸

(18) La imagen de la ciudad. LYNCH, K. pág. 28, pág.55 (1998).

Bordes o límites: Todos aquellos que delimitan o crean una ruptura que hacen que los elementos rompan su continuidad tales como cruces, muros que impiden transportarse de un lugar hacia otro ¹⁹.

Barrios o distritos: Estos son zonas de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes con características similares o que el espectador identifica debido a elementos como textura, espacio, forma, detalles, símbolos, tipo

constructivo, uso, actividad, los habitantes, el grado de mantenimiento y la topografía, etc ¹⁹.

Nodos: Como puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador. Puede ser también un cruce o convergencia de sendas¹⁹.

Mojones, mojoneras o hitos: En general son objetos físicos definidos con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña. Estos se identifican como puntos de referencia en el exterior, que se pueden ver desde varios ángulos y distancias, provocando que el espectador reciba el impacto al verlo, y sirva también como otro punto de referencia ¹⁹.

(19) La imagen de la ciudad. LYNCH, K. pág. 87 (1998).

CAPÍTULO V

ANÁLISIS DEL TERRENO Y LA PROBLEMÁTICA DEL TURISMO EN TARAPOTO

5.1 DEPARTAMENTO DE TARAPOTO

5.1.1 Ubicación

Las vías de comunicación y de traslado a Tarapoto es mediante la carretera Fernando Belaunde Terry, la cual es antigua marginal de la selva, otra vía es aérea por el aeropuerto Cadete FAP Néstor Guillermo del Castillo Paredes y por último vía fluvial, por el río Huallaga (ver imagen 14).



Imagen 37: Ubicación de la ciudad de Tarapoto

Fuente: google maps

La Banda de Shilcayo, se encuentra a 1 km de la capital de la provincia, Tarapoto, y se eleva a los 350 metros sobre el nivel del mar. Tiene una superficie total de 285,68 km² ²⁰.

(20)Municipalidad provincial de San Martín. (2011). ubícanos. 2017, de Municipalidad provincial de San Martín Sitio web: <http://www.mpsm.gob.pe/pat.php>

- Por el norte: Provincia de Lamas (Distrito de Cayranachi)
- Por el sur: Distrito de Juan Guerra y Shapaja
- Por el este: Distrito de Shazuta y distrito de la provincia Lamas, Barranquita
- Por el oeste: Distrito de Tarapoto

A su vez este distrito cuenta con hoteles y resorts destinados al servicio del turismo, siendo estos de gran demanda por el público visitante.

5.1.2 División administrativa

La provincia de Tarapoto contiene 14 distritos: Cabo Alberto Leveau, Cacatachi, Chipurana, El Porvenir, Huimbayoc, Juan Guerra, La Banda de Shilcayo, Morales, Papaplaya, San Antonio, Sauce, Shapaja, Chazuta y Tarapoto

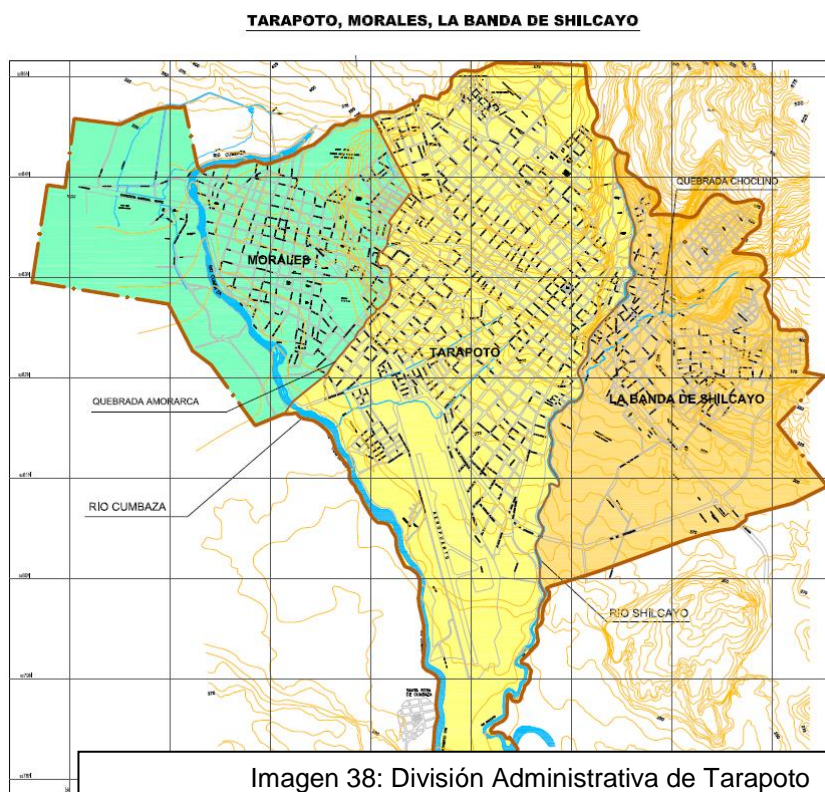


Imagen 38: División Administrativa de Tarapoto

Fuente: plan de usos del suelo y medidas de mitigación ante desastres de la ciudad de Tarapoto- Defensa Civil.

5.1.3 Población

La población total al 2015 es de 73,015 habitantes, según el Instituto nacional de estadística e informática –INEI ; así mismo la tasa de crecimiento promedio anual es de 16,05 % en total para Tarapoto(Ver imagen 39) ²¹.

	Año	Población
TARAPOTO	2000	64,504
	2001	65,525
	2002	66,413
	2003	67,204
	2004	67,937
	2005	68,644
	2006	69,328
	2007	69,969
	2008	70,559
	2009	71,096
	2010	71,564
	2011	71,973
	2012	72,325
	2013	72,615
	2014	72,846
2015	73,015	

Imagen 39: Población anual – Tarapoto
Fuente: Instituto nacional de estadística e informática -INEI

(21)INEI. (2000-2015). Población del 2000-2015. 2016, de Instituto nacional de estadística e informática Sitio web: <https://proyectos.inei.gob.pe/web/poblacion/#>

5.1.4 Clima

El clima del departamento es cálido y semi - seco durante el año, y con una concentración térmica normal en verán, la temperatura oscila entre 23° centígrados y 35° centígrados y decrece hasta una temperatura mínima promedio de 16° centígrados en el mes de junio.

En cuanto a las precipitaciones el promedio de precipitación pluvial total varía entre los 1000 y 1400 mm al año, las mayores precipitaciones se presentan entre los meses de diciembre y mayo, y decrece en los meses de junio y noviembre (oscilan entre 1000 y 1500 mm)²².

El número de días de lluvia varía entre 88 y 116 a lo largo del año, el régimen de lluvias al mes, varía entre un mínimo de 6 y un máximo de 13 días; Finalmente, el promedio de precipitación por día de lluvia varía entre un mínimo de 9 mm y un máximo de 13 mm.; sin embargo los registros de precipitación máxima en 24 horas alcanza valores que oscilan entre 87mm. y 170 mm.

La estación de Tarapoto, registra vientos persistentes de dirección Norte de velocidad media de 3.2 Kms. / hora y, en menor porcentaje de dirección Sur con velocidad media de 6.3 Kms. / hora, durante todo el año. No se descarta, la ocurrencia esporádica de vientos fuertes y acompañados por fuertes precipitaciones, de consecuencias funestas²².

5.1.5 Hidrografía

El eje hidrográfico del departamento lo constituye el curso medio del río Huallaga y sus afluentes formando un sistema hidrográfico.

El río Shilcayo es afluente del río Cumbaza, desembocando sus aguas en el Río Mayo, el cual es afluente del río Huallaga (Ver imagen 40

(22) Sistema nacional de defensa civil. (2005). PROYECTO INDECI –CIUDADES SOSTENIBLES. plan de usos del suelo y medidas de mitigación ante desastres de la ciudad de Tarapoto, 1, 25. 2016, De INDECI-PNUD PER/02/051 Base de datos.



Longitud aproximada de los ríos más importantes del Perú					
Río	Longitud (Kilómetros)	Río	Longitud (Kilómetros)	Río	Longitud (Kilómetros)
Ucayali	1 771	Tapiche	448	Santa	294
Marañón	1 414	Inambari	437	Tambo	283
Putumayo	1 380	Curaray	414	Vitor (Chili)	278
Yavarí	1 184	Morona	402	Ocoña	255
Huallaga	1 138	Tambopata	402	Piura	252
Urubamba	862	Pachitea	393	Santiago	230
Mantaro	724	Majes (Camaná)	388	Ica	220
Amazonas	713	Aguaytía	379	Cañete	193
Apurímac	690	Pampas	379	Reque	189
Napo	667	Nanay	368	Acarí	178
Madre de Dios	655	Pastaza	368	Locumba	178
Tacuatismanu	621	Manú	356	Grande	173
Tigre	598	Tamaya	310	Chira	168
Purús	483	Carabaya (Azángaro)	304	Sama	168
Corrientes	448	Mayo	299		

Fuente: Almanaque San Martín 2001-2002- INEI- pag. 57

Imagen 40: Longitud aproximada de los ríos más importantes del Perú
Fuente: Proyecto indeci-pnud per/02/051

5.2 DISTRITO DE BANDA DE SHILCAYO

5.2.1 Ubicación

Limita por el Norte, con los flancos del cerro Escalera., por el Sur, con la vía de Evitamiento y., por el Oeste, con el río Shilcayo, desde los asentamientos

humanos ubicados en la parte alta, hasta el Instituto Superior Tecnológico, y desde el Campo Ferial hasta la laguna Venecia y los asentamientos humanos La Victoria, La Planicie por el Nor-Este ²³.

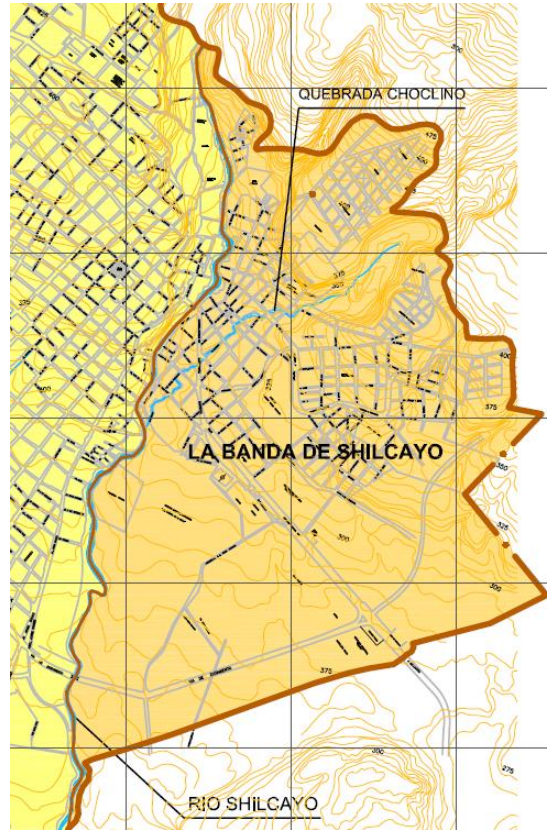


Imagen 41: Ubicación de Banda de Shilcayo
Fuente: Proyecto indeci-pnud per/02/051

(23) Sistema nacional de defensa civil. (2005). PROYECTO INDECI –CIUDADES SOSTENIBLES. plan de usos del suelo y medidas de mitigación ante desastres de la ciudad de Tarapoto, 1, 25. 2016, De INDECI-PNUD PER/02/051 Base de datos.

5.2.2 Población

Actualmente en La banda de Shilcayo existen 41,114 habitantes segundo el instituto nacional de estadística e informática- INEI.

Departamento: ▼
Provincia: ▼
Distrito: ▼
Filtrar: Desde: ▼ Hasta: ▼

[Exportar](#)

	Año	Población
LA BANDA DE SHILCAYO	2000	20,952
	2001	22,103
	2002	23,263
	2003	24,441
	2004	25,648
	2005	26,898
	2006	28,193
	2007	29,524
	2008	30,888
	2009	32,278
	2010	33,694
	2011	35,135
	2012	36,601
	2013	38,088
2014	39,595	
2015	41,114	

Imagen 42: Población anual – Banda de Shilcayo
Fuente: Instituto nacional de estadística e informática -INEI

5.2.3 Actividades económicas

El comercio es de tipo distrital, comprende un área aproximada de 53.23 has y se desarrolla tradicionalmente en las áreas circundantes a la plaza central, vías de acceso principal y en áreas destinadas al servicio de transporte inter - distrital y

provincial. Se ubican centros de recreación, hospedaje y centros recreativos, como las discotecas, bares, pubs, entre otros.

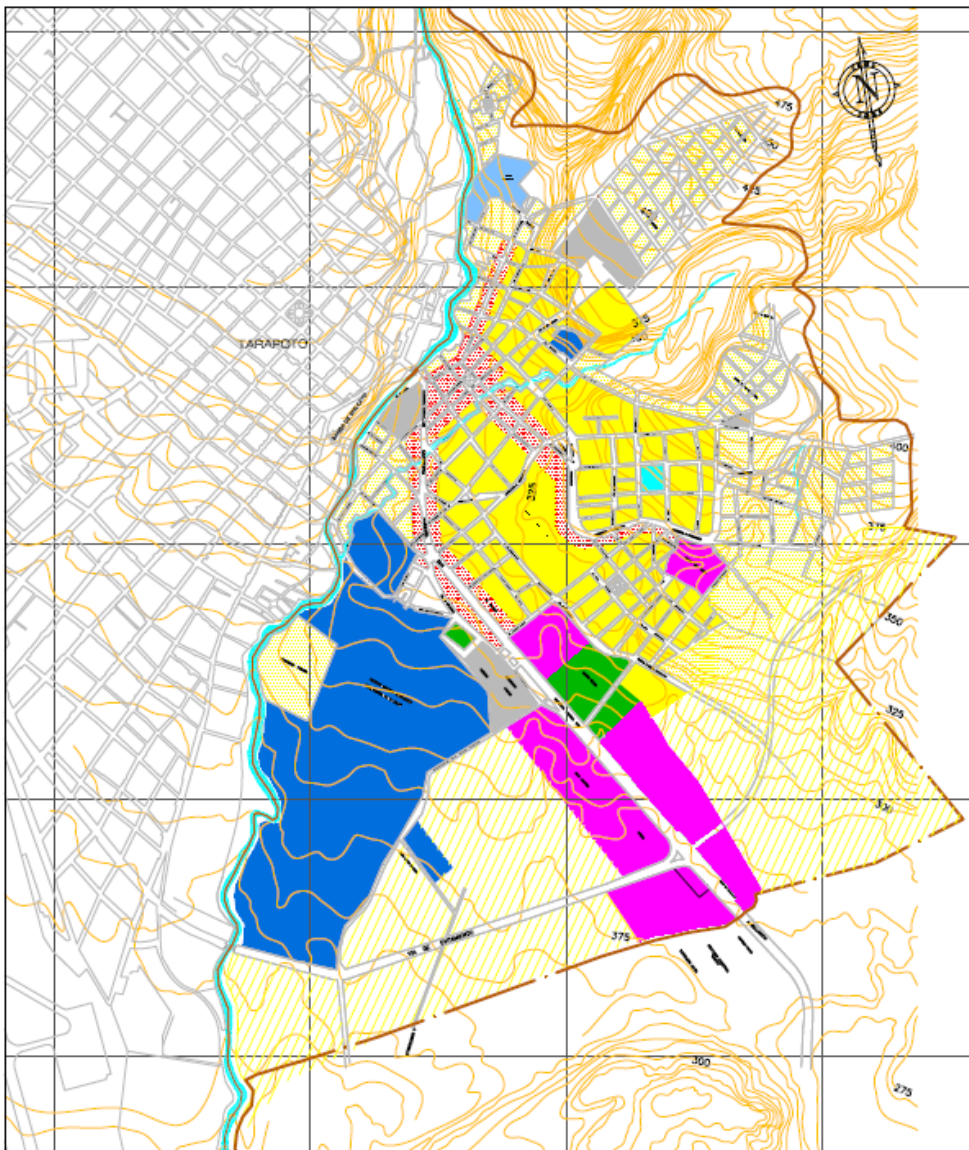
5.2.4 Usos de suelo

El uso predominante en la banda de Shilcayo es residencial de media y baja densidad, así mismo se denota grandes áreas destinadas a educación; sin embargo, las zonas de recreación son escasas y casi imperceptibles, uno de los motivos por el cual este tipo de propuesta es ideal para la zona (Ver imagen 43 y 44).

USOS	Has.	%
RESIDENCIAL (RDM)	150.74 Has	31.39 %
RESIDENCIAL (RDB)	136.70 Has	28.46 %
COMERCIO	53.50 Has	11.14 %
EDUCACION	111.00 Has	23.11 %
SALUD	1.10 Has	0.32 %
RECREACION	10.00 Has	2.94 %
OTROS USOS	11.12 Has	2.32 %
TURISMO	6.30 Has	1.31 %
TOTAL	480.24 Has	100.00 %
ZONA DE EXPANSION	339.91 Has	

Imagen 43: Uso de suelos – Banda de Shilcayo
Fuente: Proyecto indeci-pnud per/02/051

LA BANDA DE SHILCAYO

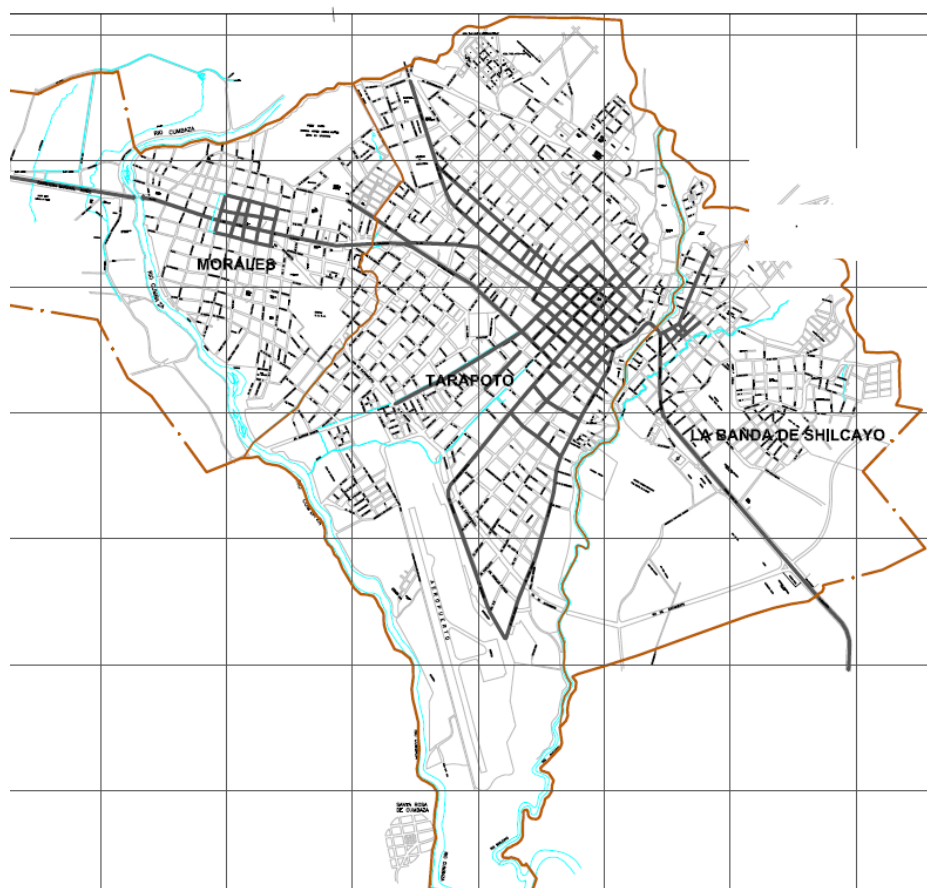


	NOMENCLATURA	DESCRIPCION	NOMENCLATURA	DESCRIPCION	NOMENCLATURA	DESCRIPCION
LEYENDA	RDB	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	E	EDUCACION	ZR	ZONA DE RECREACION
	RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	S	SALUD	APT	AREA DE PROTECCION DE TALUDES
	CE	COMERCIO CENTRAL INSTITUCIONAL	ZI	INDUSTRIA		EXPANSION URBANA
	CS	COMERCIO SECTORIAL Y ESPECIALIZADO	OU	OTROS USOS	ZT	ZONA TURISTICA

Imagen 44: Uso de suelos – Banda de Shilcayo
Fuente: Proyecto indeci-pnud per/02/051

5.2.5 Infraestructura vial

Actualmente en la banda de Shilcayo, el 80.49 % de las vías terrestres se encuentran sin pavimentar, siendo solo una avenida la única pavimentada (Ver imagen 45). Esto evidencia la necesidad urgente de incentivar la actividad turística para así promover desarrollo a la infraestructura de la región.



LEYENDA	DISTRITOS VIAS	TARAPOTO		MORALES		LA BANDA DE SHILCAYO	
		Km.	%	Km.	%	Km.	%
	PAVIMENTADAS	27,027 km	20.11 %	6,956 km	15.19 %	4,166 km	9.51 %
	SIN PAVIMENTAR	107,373 km	79.89 %	38,844 km	84.81 %	39,634 km	80.49 %
	TOTAL	134.40 km	100.00 %	45.80 km	100.00 %	43.80 km	100.00 %

Imagen 45: Infraestructura vial – Banda de Shilcayo
Fuente: Proyecto indeci-pnud per/02/051

5.3 EL TERRENO

5.3.1 Ubicación

La propuesta en una superficie de 2.75 hectáreas, ubicada en la Región San Martín, ciudad de Tarapoto, en el distrito de la Banda De Shilcayo, Valle H.Central/ B.Mayo, en el Sector de Uchurco. (Ver imagen 46 Y 47)

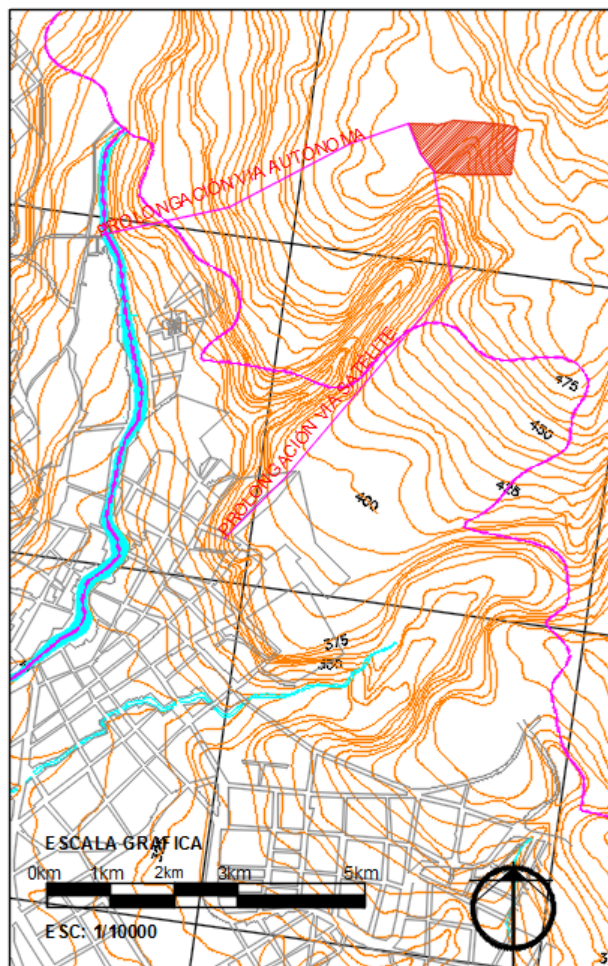


Imagen 46: Ubicación del Terreno en el Distrito de La banda de Shilcayo

Fuente: elaboración propia en Autocad

TARAPOTO – BANDA DE SHILCAYO

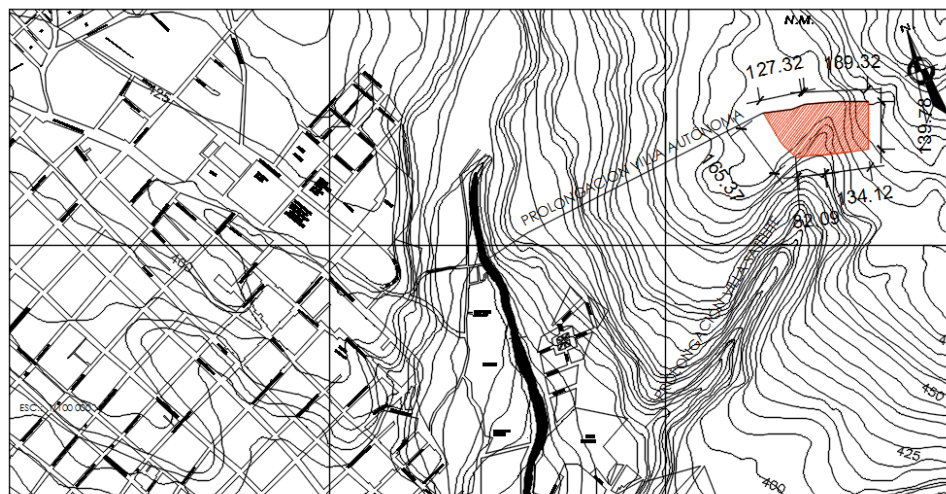


Imagen 47: Ubicación del Terreno
Fuente: elaboración propia en Autocad

5.3.2 Aspectos generales

Al terreno se accede por medio de la pista que es la prolongación del centro poblado Vía Satélite, hacia el suroeste del proyecto; y por la prolongación de la pista Vía Autónoma, la misma que se proyecta a partir del centro poblado con el mismo nombre, Vía Autónoma, la cual se encuentra al noreste del proyecto. La vía secundaria que pasa por el frontis del proyecto se llama vía Aguajal, la cual es vía menor que interconecta ambas vías (Vía satélite y Vía Autónoma) con la propuesta.

Debido a que el lote de la propuesta está en zona en expansión, se solicitó a la municipalidad los parámetros urbanísticos, los cuales se pueden encontrar en el Anexo 03

5.3.3. Linderos

El terreno está limitado por:

Norte: Propiedad de Terceros

Sur: Propiedad de Pedro Pérez

Oeste: Vía Aguajal

Este: Propiedad de Pedro Pérez

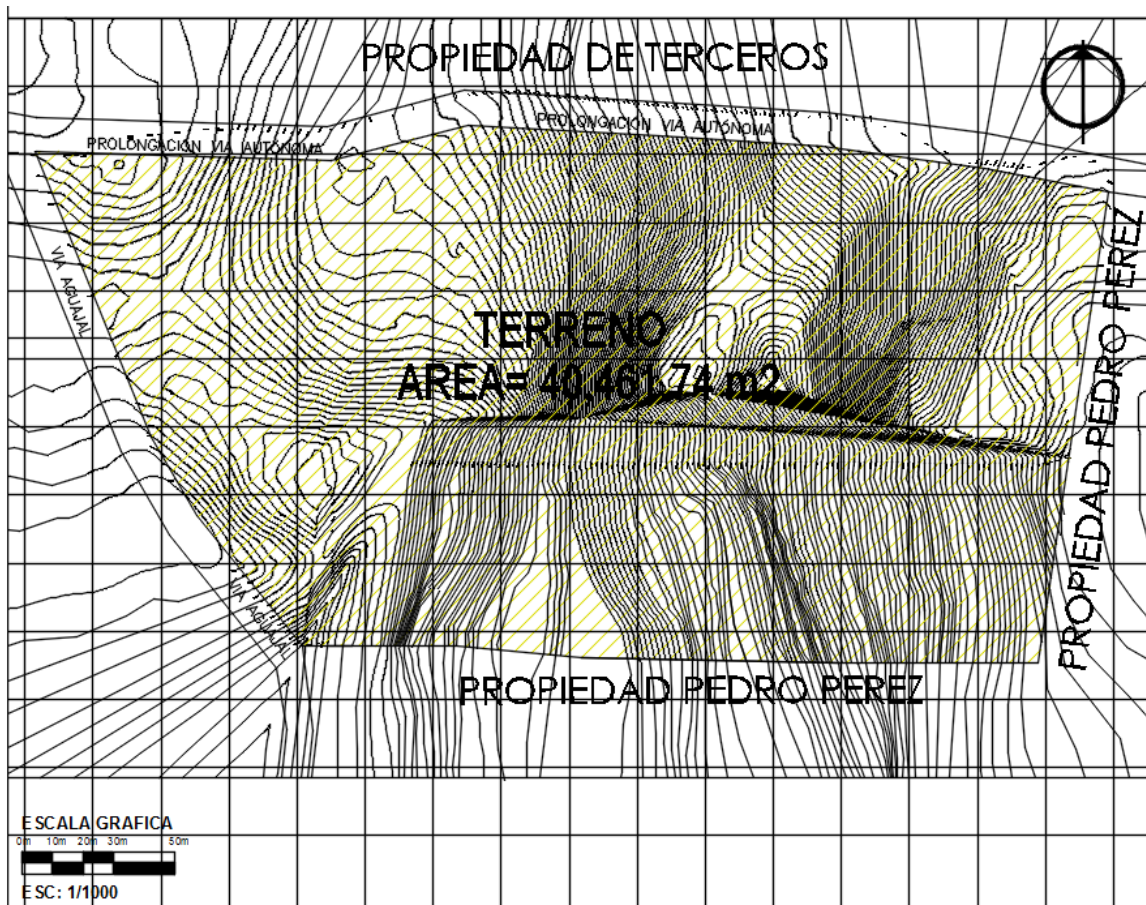


Imagen 48: Ubicación del Terreno

Fuente: elaboración propia en AutoCAD

5.3.4. Topografía

Para poder apreciar los gráficos, acceder a los planos G-01 y G-02.

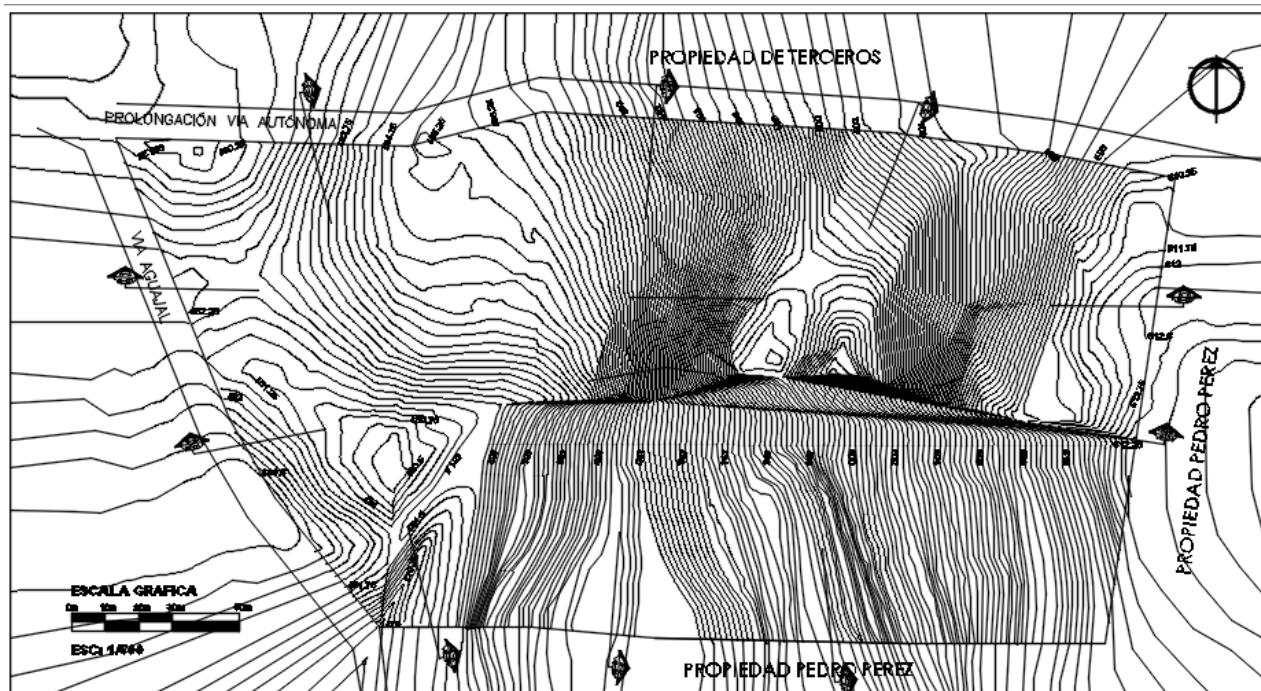


Imagen 49: Topografía del Terreno
Fuente: elaboración propia en AutoCAD

AREA DE TERRENO AREA = 40,461.74 m²

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	87.11	67°6'29"	351256.1660	9284317.5800
B	B-C	41.36	104°45'23"	351383.2545	9284325.2512
C	C-D	104.17	161°58'40"	351335.2300	9284316.4390
D	D-E	48.42	175°43'34"	351535.2200	9284312.5447
E	E-F	36.49	176°44'25"	351571.5440	9284305.5120
F	F-G	80.07	92°29'29"	351571.5440	9284305.5120
G	G-H	59.72	179°20'25"	351559.7566	9284226.3185
H	H-I	216.91	179°20'25"	351559.7566	9284226.3185
I	I-J	49.55	39°8'16"	351334.8320	9284172.1320
J	J-K	26.64	171°23'48"	351303.6680	9284210.6440
K	K-A	90.59	171°41'19"	351290.1960	9284233.6280

Imagen 50: Topografía del Terreno
Fuente: elaboración propia en AutoCAD

5.4 SITUACIÓN DEL TURISMO Y SU RELACION CON LOS HOSPEDAJES, HOSTELES Y ALBERGUES EN TARAPOTO

A continuación trataremos la problemática existente de hospedajes en Tarapoto.

5.4.1 Problemática Actual

Actualmente los tipos de hospedajes con mayor concurrencia son los hostales y hoteles de hasta 5 pisos en la ciudad de Tarapoto, mas no se evidencia una mejora de este tipo de edificación; es decir que cuente con las condiciones bioclimáticas para la zona y el confort al usuario.

Son muchas las empresas hoteleras que carecen de una edificación adecuada, así mismo no brindan una variedad de servicios al turista y por ende el turista se ve obligado a acortar su permanencia.

5.4.2 Análisis de las empresas y hospedajes

Se tienen más de 20 empresas hoteleras, las cuales cuentan con pocos servicios y a una distancia próxima a la plaza de armas; de acuerdo a los requerimientos mínimos para que este tipo de edificación funcione, estos hoteles estarían capacitados para recibir a turistas, mas no tienen las instalaciones optimas ni que cubra la demanda más alta en la época más concurrida del año.

5.4.3 Principales servicios y actividades

Algunos de los principales servicios que estos ofrecen son:

- Piscina
- Lavandería
- Áreas sociales
- Visitas turísticas
- Movilidad

- Paseos en cuatrimotos

5.5 MOVIMIENTO DE PASAJEROS Y FLUJOS DE VIAJE EN LA CIUDAD DE TARAPOTO

5.5.1 Movimiento semanal de turistas

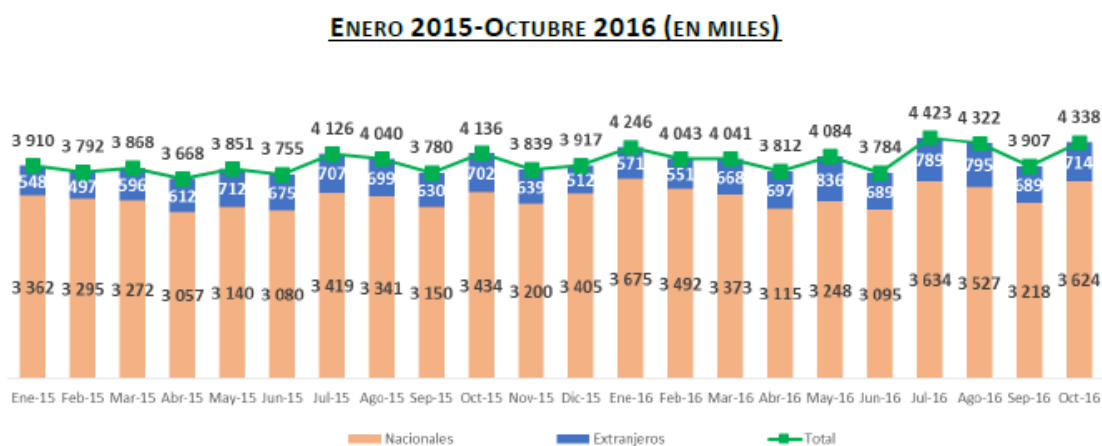
Tarapoto es uno de los destinos más concurridos de la selva peruana, y es una de las ciudades con mayor demanda (Ver imagen 51).

20.8 TRAFICO NACIONAL AÉREO DE PASAJEROS, SEGÚN CIUDAD, 2009-2013

Ciudad	Entrada					Salida				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Total	4 152 023	5 311 801	5 969 923	6 963 510	8 057 973	4 152 023	5 311 801	5 969 923	6 963 510	8 057 973
Andahuaylas	6 067	7 270	11 917	16 379	14 628	5 859	6 264	11 751	16 937	14 681
Anta Huaraz 1/	3 729	4 123	4 374	5 595	5 183	3 447	3 904	3 759	5 599	5 174
Arequipa 2/	289 301	460 616	496 068	555 332	623 962	286 702	461 429	495 511	551 158	619 935
Atalaya	4 398	5 109	5 996	5 411	5 184	4 193	4 805	5 540	5 261	4 947
Ayacucho 2/	18 047	24 976	26 669	34 823	37 057	18 537	25 635	26 797	35 340	37 571
Cajamarca 1/	63 234	88 183	97 217	110 738	122 717	63 452	88 031	97 186	111 524	123 614
Chachapoyas 1/	30	285	72	8	23	19	237	113	10	21
Chiclayo 1/	99 158	135 909	150 653	181 407	206 595	100 753	138 379	152 128	182 663	207 720
Chimbote	670	929	377	128	66	628	760	306	123	68
Cusco	631 075	703 554	792 698	948 440	1 091 320	624 276	707 167	776 515	926 355	1 121 969
Huánuco	5 767	11 344	16 795	24 933	26 573	5 943	11 745	17 106	25 581	27 339
Ilo	12	31	1 073	27	6	11	22	1 092	24	6
Iquitos 1/	216 791	279 327	282 968	328 962	375 105	224 033	291 058	294 316	344 282	392 753
Jauja	4 448	5 614	7 590	12 103	15 397	3 780	4 928	7 041	11 557	14 672
Juanjuí	12	3	28	20	9	12	-	64	9	6
Juliaca 2/	82 995	90 347	108 997	142 489	157 070	116 476	118 936	142 321	176 309	193 488
Lima 3/	1 930 216	2 530 587	2 853 820	3 317 269	3 886 329	1 894 917	2 480 153	2 814 994	3 286 587	3 798 950
Mazamari 4/	44	32	73	92	17	64	21	66	103	22
Nazca 4/	113 220	87 874	84 608	86 944	83 527	113 231	87 863	84 608	86 944	83 526
Pisco 1/	3 576	12 028	482	669	2 736	3 689	12 183	832	541	2 810
Piura 1/	145 670	198 164	260 194	314 705	358 016	145 002	196 169	258 272	312 957	356 579
Puerto Maldonado 2/	92 447	87 712	96 067	119 124	134 485	93 686	90 161	98 068	120 303	136 801
Pucallpa 1/	104 981	132 032	136 653	149 508	198 694	106 610	134 789	139 810	151 481	200 646
Rioja	164	-	51	-	-	206	-	56	2	-
Saposoa	1	-	-	-	3	3	-	-	-	3
Tacna 2/	86 501	121 877	125 241	138 450	156 659	86 310	122 931	127 857	141 765	158 476
Talara 1/	1 703	141	6 551	5 732	161	1 616	108	6 437	5 854	261
Tarapoto 1/	107 717	145 647	182 692	214 453	268 628	107 672	145 003	182 351	213 656	267 358

5.5.2 Movimiento de turistas en hospedajes en la ciudad de Tarapoto

Como se puede apreciar en el grafico 52, el movimiento de turistas nacionales es mayor que los extranjeros en los hoteles de la zona y cada año la demanda va subiendo siendo esto un factor que nos indica que la evolución de los tipos de alojamiento y la creación de nuevas y mejores infraestructuras.



Fuente: Encuesta "Estadística mensual de Turismo para establecimientos de hospedaje"

Elaboración: MINCETUR/VMT/DGIETA-DIAITA

Imagen 52: Movimiento de turistas en hoteles
Fuente: Ministerio de comercio exterior y turismo -MINCETUR

CAPÍTULO VI

EL CACAO COMO ACTIVIDAD ECONOMICA EN TARAPOTO

6.1 EL CACAO

A continuación hablaremos sobre el origen del cacao y su producción:

6.1.1 Origen e historia

El cacao es una planta tropical que crece en climas cálidos y húmedos, concentrándose su producción en una banda estrecha de no más de 20 grados al norte y al sur de la Línea Ecuatorial ²⁴.

El árbol de cacao normalmente llega a medir entre cuatro a ocho metros de alto siendo de tamaño bajo, pero uno alto llega a medir hasta diez metros de alto; y su tallo es rector, su madera es un color claro, de corteza delgada. Dentro de cada fruto encontraremos entre 30 a 40 semillas, una vez secadas y fermentadas se convierten en cacao en granos. Lo árboles de cacao necesitan una temperatura entre 21°C y 32°C para su desarrollo y crecimiento ideal.



Imagen 53: el cacao
Fuente propia

(24) Ministerio de Agricultura y Riego. (2010). Resumen ejecutivo del Cacao. 2016, de Ministerio de Agricultura y Riego 2010 Sitio web: http://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/MNIG_491893ec5beee7ba1619b43f782ad658/Description#tabnav

Existen tres tipos de árboles de Cacao: el Ordinario o Forastero que crece en África del Oeste y Brasil, la cual representa el 90% de producción en el mundo; el Criollo, el cual se caracteriza por ser fino y de gran aroma, crece en El Caribe, Venezuela, Colombia, Ecuador, Perú, Nueva Guinea Papua, las Antillas, Sri Lanka, Timor Oriental y Java. Y por último el Trinitario el cual es un híbrido entre la especies de criollo y Ordinario²⁵.

6.1.2 La demanda del Cacao en el Perú

En el presente título se explica según los datos brindados por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, los cuales han servido para comprobar el

Principales presentaciones de cacao exportados por el Perú
(en miles de USD)

	2000	2001	2002	2003	2004
Manteca, grasa y aceite de cacao	8,915	6,825	9,946	15,290	21,266
Chocolates y sus preparaciones sin rellenar	1,607	1,527	1,450	1,230	4,662
Demás chocolates y preparaciones que contengan cacao	2,555	1,491	637	609	2,197
Pasta de cacao desgrasada	552	505	2,011	2,120	1,893
Cacao en grano crudo	36	206	1,163	1,338	1,705
Cacao en polvo con adición de azúcar	735	433	430	1,131	874
Cacao en polvo sin adición de azúcar	256	493	964	1,430	745
Chocolates y sus preparaciones rellenos	1,717	156	457	432	115
Demás preparaciones en bloque	346	135	506	10	910
Pasta de cacao sin desgrasar	37	52	142		45
Total general	16,755	11,822	17,706	23,599	33,295

Fuente: Aduanas. Elaboración: Málaga-Webb & Asociados.

comportamiento económico del cacao peruano en la región y por ende la repercusión en el economía de exportación del país. Tenemos diversas presentaciones del producto, sin embargo las más demandadas son la manteca, grasa y aceite de cacao con el 62.5% de importancia sobre las exportaciones nacionales de cacao; seguido se encuentran los chocolates y en menor importancia pero con altas tasas de crecimiento son las exportaciones de cacao en grano crudo o tostado.

(25)MINAGRI-DGPA-DEEIA. (2015). Estudio del Cacao en el Perú y el Mundo. Ministerio de Agricultura y riego, 1, Estudio del Cacao en el Perú y el Mundo. 2016, De Ministerio de Agricultura y riego Base de datos.

Lo que San Martín vendió al exterior representa US\$ 377 mil, equivalente al 22% del total a nivel nacional, valor que fue exportado en un 100% por la empresa Acopagro a España y Bélgica.

Empresas exportadoras de *Cacao en Grano Crudo* de la Región San Martín (en miles de USD)

	2003	2004	%
Cooperativa Agraria Cacaotera ACOPAGRO	418	377	100%
Curmisa	4	-	0%
Total San Martín	422	377	
Total Nacional	1,338	1,705	
% de San Martín	32%	22%	

Fuente: Aduanas. Elaboración: Malaga-Webb & Asociados.

Imagen 55: Empresas exportadoras de cacao
Fuente: Aduanas / Málaga web & asociados

6.1.3 Formas de comercialización del producto

La comercialización del cacao se realiza para los diferentes mercados, nacional e internacional, a través de cooperativas de productores, y en forma independiente mediante productores individuales.

En el caso de productores organizados, cuando el cacao va al mercado internacional, se requiere dar los siguientes pasos:

- Contactar al comprador.
- Negociar y formalizar contratos de venta.

En los contratos de venta se especifican los compromisos de ambas partes, así como los estándares de calidad, cantidad, el lugar y la fecha de entrega.

Los productores independientes venden el cacao en baba a diferentes cooperativas. O venden cacao seco sin fermentar a pulperías o tiendas y comerciantes que abastecen a la industria nacional o los mercados internos del país. También pueden vender a los comerciantes que luego venden el cacao al mercado centroamericano.

En este caso, generalmente, no existe ningún tipo de convenio o contrato de venta; no obstante, a pesar de que la calidad es poco exigente, los precios se establecen en base a la demanda local con algunos castigos específicos en

relación con la humedad y apariencia del producto, sujetos a los criterios del comprador ²⁶.

(26)CAJA DE HERRAMIENTAS PARA CACAO. (2014). GUÍA 10: COMERCIALIZACIÓN DEL CACAO. Comercialización del cacao, 10, 5.

6.2 EL CACAO EN EL MERCADO INTERNACIONAL

El producto de mayor rotación para la exportación es el cacao en grano crudo o tostado con una importancia del 26.4%, y que para el 2003 ascendió a US\$ 4,940 millones, este crecimiento es explicado por las mayores compras de los principales importadores. Otros productos de igual importancia fueron la manteca, grasas y aceite de cacao, y pasta de cacao desgrasada²⁷.

Principales países importadores de Cacao en Grano Crudo o Tostado (en millones USD)

	1999	2000	2001	2002	2003
Holanda	688.15	434.51	541.01	604.68	974.89
Estados Unidos	611.83	445.98	472.37	538.37	729.38
Alemania	344.27	258.12	215.36	307.83	449.93
Francia	188.07	158.85	178.13	233.69	332.23
Malasia	63.02	76.95	93.44	143.53	283.31
Bélgica	70.03	108.48	103.20	198.15	275.97
Reino Unido	322.51	125.36	178.66	232.01	266.27
Italia	108.04	88.70	78.67	97.96	165.54
Turquía	46.52	36.07	48.61	68.88	148.02
Japón	78.49	61.23	59.80	90.62	147.59
Otros	688.07	563.75	569.74	919.27	1,166.88
Total	3,209.00	2,358.00	2,539.00	3,435.00	4,940.00

Fuente: Centro de Comercio Internacional. Elaboración: Malaga-Webb & Asociados.

Imagen 56: Principales países importadores
de cacao

Fuente: Málaga -Webb & asociados

(27)Mincetur. (2015). Per X-Pasco. 2017, de mincetur Sitio web:
https://www.mincetur.gob.pe/wp-content/uploads/.../comercio.../PERX_Pasco.pdf

Evolución de la demanda mundial de cacao y cacao peruano exportado

Descripción	% del sector	*	Demanda mundial estimada (en millones USD)				
			1999	2000	2001	2002	2003
Cacao en grano crudo o tostado	26.4	M	3,209.00	2,358.00	2,539.00	3,435.00	4,940.00
		P	0.71	0.04	0.21	1.16	1.34
Demás chocolates y preparaciones que contengan cacao	22.2	M	2,937.00	2,910.00	3,153.00	3,408.00	4,163.00
		P	1.73	2.56	1.49	0.64	0.61
Manteca, grasa y aceite de cacao	10.4	M	1,677.00	1,211.00	1,145.00	1,431.00	1,945.00
		P	13.86	8.92	6.82	9.95	15.29
Chocolates y sus preparaciones sin rellenar	8.5	M	1,205.00	1,070.00	1,140.00	1,250.00	1,581.00
		P	4.57	1.61	1.53	1.45	1.23
Cacao en polvo sin adición de azúcar	6.9	M	429.00	446.00	516.00	816.00	1,285.00
		P	0.35	0.26	0.49	0.96	1.43
Pasta de cacao desgrasada	1.6	M	88.00	117.00	113.00	198.00	299.00
		P	0.07	0.55	0.50	2.01	2.12
Cacao en polvo con adición de azúcar	1.1	M	143.00	155.00	158.00	165.00	201.00
		P	1.17	0.73	0.43	0.43	1.13
Otros		M	2,873.00	2,705.00	2,976.00	3,525.00	4,296.00
		P	3.22	2.10	0.34	1.11	0.44
Total		M	12,561.00	10,972.00	11,740.00	14,228.00	18,710.00
		P	25.68	16.76	11.82	17.71	23.59

*M=Mundo, P=Perú, %=participación de Perú en las exportaciones mundiales.

Fuente: Centro de Comercio Internacional / Aduanas. Elaboración: Malaga-Webb & Asociados.

Imagen 57: Evolucion de la demanda del cacao

Fuente: Málaga-Webb & Asociados. (2005)

Los principales países compradores de cacao en grano son Holanda, Estados Unidos, Alemania, Reino Unido y Francia, países que en conjunto importaron en el 2003 el 62% de la demanda mundial. El crecimiento de la demanda de este producto ha sido muy alto en comparación con el promedio ponderado de los últimos cinco años, y el país que tuvo mayor dinamismo y potencial de importación fue Turquía a una tasa de 115%. Respecto a los proveedores, está monopolizada por Costa de Marfil con el 44%, seguido por Indonesia, Ghana y Nigeria con menores proporciones. Es decir, el 72% de la oferta se produce en África²⁸.

(28) Málaga-Webb & Asociados. (2005). Plan Estratégico Regional Exportador. Cusco: usaid.

Es debido al cuasi-monopolio cacaotero de Costa de Marfil que este producto se ha convertido en un producto de alta rotación. La constante variación de precios del cacao se debe básicamente a la inestabilidad política del país africano. La disminución de la oferta depende del estado del país, a partir de esto se estable la alta y bajas del costo del cacao a nivel mundial.

Principales países exportadores de Cacao en Grano Crudo o Tostado (en millones USD)					
	1999	2000	2001	2002	2003
Costa de Marfil	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,249
Ghana	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	800
Nigeria	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	492
Indonesia	296	233	272	521	410
Camerún	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	227
Bélgica	25	54	48	117	198
Estonia	71	62	71	121	123
Ecuador	64	38	55	91	113
Rep. Dominicana	n.a.	n.a.	38	n.a.	77
Papua Nueva Guinea	n.a.	n.a.	7	57	66
Otros	n.a.	n.a.	38	n.a.	192
Total	n.a.	n.a.	38	n.a.	4,947

Fuente: Comtrade. Elaboración: Málaga-Webb & Asociados.

Imagen 58: Principales países exportadores s de cacao
Fuente: Málaga-Webb & Asociados. (2005)

Según lo previamente observado, el Perú cuenta con una participación casi nula frente a la exportación de la oferta mundial, de modo que no tiene incidencia alguna en la determinación de precios del mercado especial. Para esto, la estrategia consiste en exportar un producto con mayor nivel de procesamiento, como las mantecas, grasas y aceite de cacao, chocolates y sus preparaciones, cacao en polvo, pasta de cacao, etc. El Perú tiene experiencia en la exportación de tales productos, habiendo vendido en el 2003 al exterior más de US\$ 15 millones en manteca de cacao, esto es un claro ejemplo de cómo exportando productos procesados se logra alcanzar participación importante en el mercado mundial²⁹.

(29)Málaga-Webb & Asociados. (2005). Plan Estratégico Regional Exportador. Cusco: usaid.

6.2.1 Principales ciudades exportadoras

El mercado de estos derivados del cacao es muy atractivo y de alta demanda por los países como Alemania, Estados Unidos, Bélgica, Francia y Holanda, los cuales son principales consumidores de la manteca de cacao; y los de pasta de cacao desgrasada Estados Unidos y España, los cuales representan más del 50% de las importaciones mundiales.

Manteca, grasa y aceite de cacao		
Principales países importadores 2003		
(en millones de USD)		
Alemania	271	14%
Estados Unidos	253	13%
Bélgica	222	11%
Francia	194	10%
Holanda	171	9%
Otros	835	43%
Total	1,945	

Pasta de cacao desgrasada		
Principales países importadores 2003		
(en millones de USD)		
Estados Unidos	87	29%
España	79	26%
Francia	36	12%
Canadá	17	6%
Alemania	12	4%
Otros	68	23%
Total	299	

Principales países exportadores 2003		
Holanda	568	31%
Francia	234	13%
Costa de Marfil	222	12%
Malasia	148	8%
Indonesia	118	6%
Otros	557	30%
Total	1,846	

Principales países exportadores 2003		
Costa de Marfil	86	35%
Malasia	36	15%
Brasil	35	14%
Reino Unido	16	7%
Estados Unidos (re-exp)	15	6%
Otros	57	23%
Total	245	

Fuente: Centro de Comercio Internacional. Elaboración: Malaga-Webb & Asociados.

Fuente Ministerio de Comercio Exterior y Turismo 2005

Imagen 59: Principales países importadores de cacao

Fuente: Málaga-Webb & Asociados. (2005)

CAPÍTULO VII

PROGRAMACION ARQUITECTONICA DEL ALBERGUE VEIVENCIAL

7.1 CARACTERÍSTICA Y NATURALEZA DEL OBJETO ARQUITECTÓNICO

El concepto de esta propuesta es el Coko: se divide en 3 partes, la semilla, la pulpa y la cascara.

CONCEPTO DE DISEÑO

SEMILLA



NUCLEO DE FUNCIÓN

PULPA

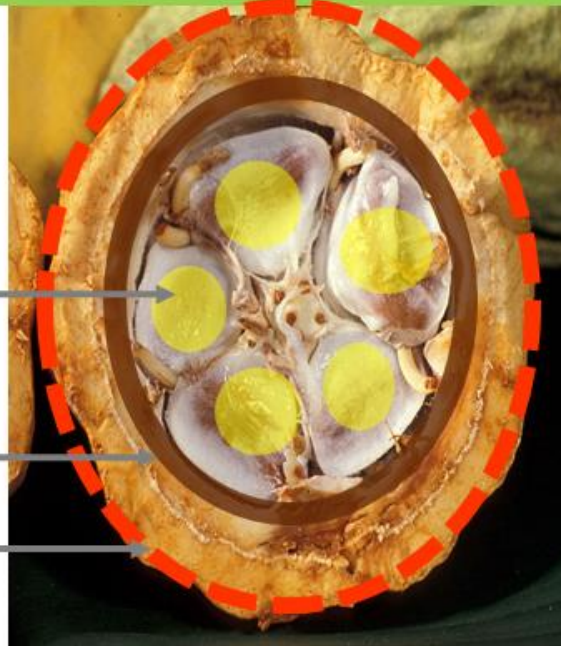


COMPLEMENTO A LA FUNCIÓN CENTRAL

CASCARA



ENVOLVENTE DE LA FUNCIÓN



TOMA DE PARTIDO

SEMILLA



CENTRO DE PRODUCCIÓN DE CACAO

PULPA



SERVICIOS COMPLEMENTARIOS/ ACOJIDA A LOS VISITANTES

CASCARA



HOSPEDAJE VISITANTES /ZONA INTIMA



Para el concept

o de diseño del Albergue tomamos como punto de partida la composición del fruto del Cacao, en donde podemos observar 3 componentes importantes: la semilla, la pulpa y la cáscara. De los cuales interpretamos como:

La semilla, núcleo del proyecto.

La pulpa, complemento a la función central.

La cascara, envolvente a las funciones desarrolladas.

De tal manera se tiene que la función principal de proyecto es el Centro de Producción de la semillas de Cacao la cual se desarrolla dentro de un albergue, el cual cumple con las funciones necesarias para la permanencia del turista y a la vez ofrece el envolvente de del hospedaje, formando de esta manera el carácter de la propuesta.



7.2 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS

Dado que el proyecto se emplaza en una pendiente rocosa, se decidió otorgar la mejor vista de la zona a los bungalows, ubicándose en la zona más alta y privada del centro, luego bajando unos metros más tendremos zonas sociales exclusivas para los huéspedes, piscina, zona de spa y tratamientos; también se tendrá un

alojamiento para huéspedes que deseen pernoctar en grupo. Finalmente hacia el ingreso se tiene la zona pública, aquí encontraremos; tiendas, zona de difusión del proceso del cacao, restaurante y sum para que así el control sea de usuarios sea más eficiente.

7.3 CONSIDERACIONES PARA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

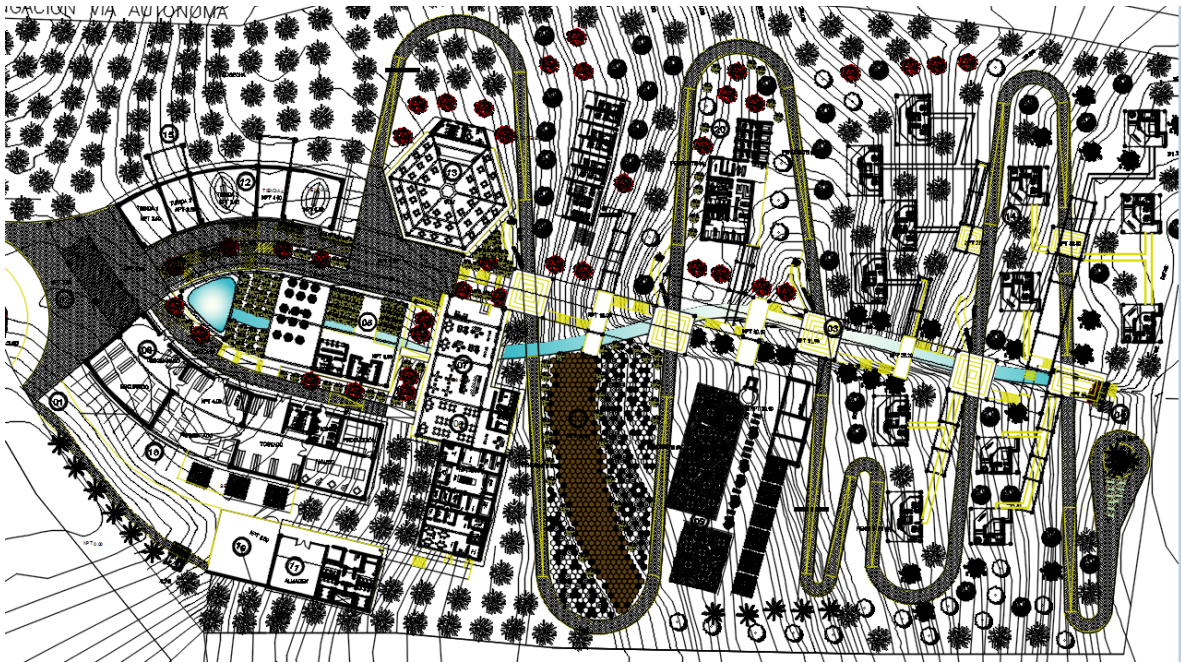


Imagen 60: Plot plan de la Propuesta
Fuente: Elaboración propia

7.3.1 Actividades principales y complementarias

Las actividades principales son aquellas actividades indispensables realizadas por el público. Para nuestro caso de estudio la función principal del albergue vivencial es la experiencia que se transmite al turista agrupando todas las actividades en

las siguientes unidades: Área vivencial del proceso del cacao, área de bungallows, área de recreación, mirador /orquideario, plantaciones de cacao.

Las actividades complementarias son aquellas que permiten brindar un mejor nivel de servicio y calidad a los usuarios. Para nuestro caso de estudio se agrupan todas estas actividades en las siguientes unidades: tiendas, restaurantes, piscina, spa de servicios medicinales, Sum, bar, entre otros.

7.3.2 Áreas de servicios

Las instalaciones de servicios comprenden una serie de áreas que permiten la funcionalidad de los servicios y que proporcionan las facilidades físicas necesarias para brindar confort a los usuarios, en este caso son:

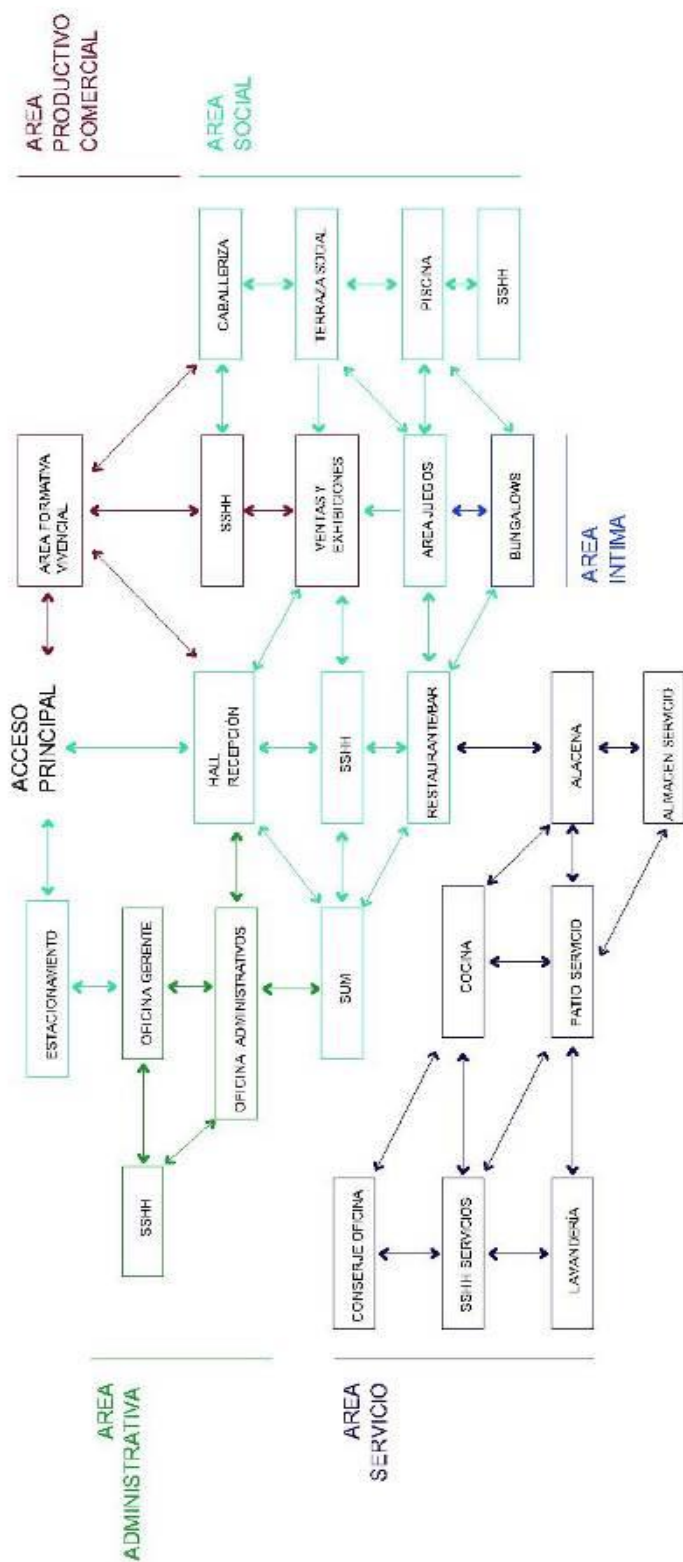
- Área de cocina
- Área para proveedores y trabajadores
- Área de servicios generales
- Área de housekeeping.

7.4 LISTADO DE COMPONENTES DEL ALBERGUE VIVENCIAL

PROGRAMACIÓN ARQUITECTONICA LODGE							
ZONA	SECTOR	PROGRAMA	CANTIDAD	ÁREA PARCIAL TECHADA(M	ÁREA PARCIAL LIBRE(M2)	TOTAL TECHADA	TOTAL LIBRE
ZONA SOCIAL	SUM	RECIBO+RECEPCIÓN	1	6.00		705.00	1,090.00
		LOBBY	1	60.00			
		PLAZA	1		75.00		
		SALON	1	200.00			
		FOYER	1	35.00			
		SALÓN+ESCENARIO	1	150.00			
		BALCÓN	1		20.00		
	SSHH	SH DAMAS	1	15.00			
		SH CABALLEROS	1	12.00			
	CAFETERÍA	COMEDOR	1	150.00			
		BARRA	1	20.00			
		TERRAZA	1		100.00		
		SH DAMAS	1	6.00			
		SH CABALLEROS	1	6.00			
	ESPARCIAMIENTO	PISCINA	1		70.00		
		TERRAZA	1		380.00		
		KARAOKE	1	45.00			
		JUEGOS DE NIÑOS	1		45.00		
		CAMPING+DUCHAS	1		400.00		
	ZONA ADMINISTRATIVA	OFICINAS	ESPERA	1	5.00		
GERENCIA+SSHH			1	12.00			
SECRETARIA			1	10.00			
CONTABILIDAD Y ARCHIVO			1	20.00			
ADMINISTRACION			1	8.00			
SSHH		SH DAMAS	1	7.00			
		SH CABALLEROS	1	7.00			
ZONA INTIMA	SIMPLE	SALA Y BARRA	4	8.00		606.00	42.00
		KITCHENETTE	4	7.00			
		SSHH+JACUSSI	4	6.00			
		DORMITORIO+CLOSET	4	12.00			
		TERRAZA	4		7.00		
	DOBLE	SALA+BARRA	2	7.00			
		KITCHENETTE	2	7.00			
		TERRAZA EXTERIOR	2		7.00		
		DORMITORIO+ CLOSET	2	12.00			
		SSHH+JACUSSI	2	7.00			
		TERRAZA INTERIOR	2	7.00			
		DORMITORIO+CLOSET	2	10.00			
		SSHH+TINA	2	18.00			

ZONA SOCIAL	RESTAURANTE	COMEDOR	1	200.00			
		BARRA	1	40.00			
		SSHH DAMAS	1	8.00			
		SSHH CABALLERO	1	8.00			
		BAR PISCINA	1		45.00		
	SSHH	SSHH+DUCHAS DAMAS	1	20.00			
		SSHH+DUCHAS CABALLEROS	1	20.00			
		DEPOSITO LIMPIEZA	1	10.00			
	TERRAZAS	TERRAZA PISCINA ADULTOS	1			60.00	
		TERRAZA PISCINA NIÑOS	1			60.00	
		PISC. ADULTO	1			70.00	
		PISC. NIÑOS	1			20.00	
		TERRAZA MESAS	1			50.00	
		TERRAZA, MESAS Y DESCANSO	1			120.00	
	AIRE LIBRE	CAIDA DE AGUA	1			100.00	
		JUEGOS DE NIÑOS	1			50.00	
MIRADOR1		1			100.00		
MIRADOR2		1			100.00		
					306.00	775.00	
ZONA PRODUCTO/COMERCIA	PRODUCCION	COSECHA/SIEMBRA	1		800.00		
		SECADO/FERMENTADO	1		500.00		
		PROCESADO	1	20.00			
		OFICINA ADMINISTRATIVA	1	12.00			
	VENTA	VENTAS	1	15.00			
		EXPOSICIONES	1	20.00			
	SSHH	SH DAMAS	1	7.00			
		SH CABALLEROS	1	7.00			
						81.00	1,300.00
					SUB TOTAL	1,767.00	3,207.00
					20% DE CIRCULACIÓN	353.40	-
					TOTAL GENERAL	2,120.40	3,207.00
AREADE OCUPACIÓN TOTAL							5,327.40

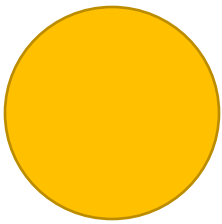
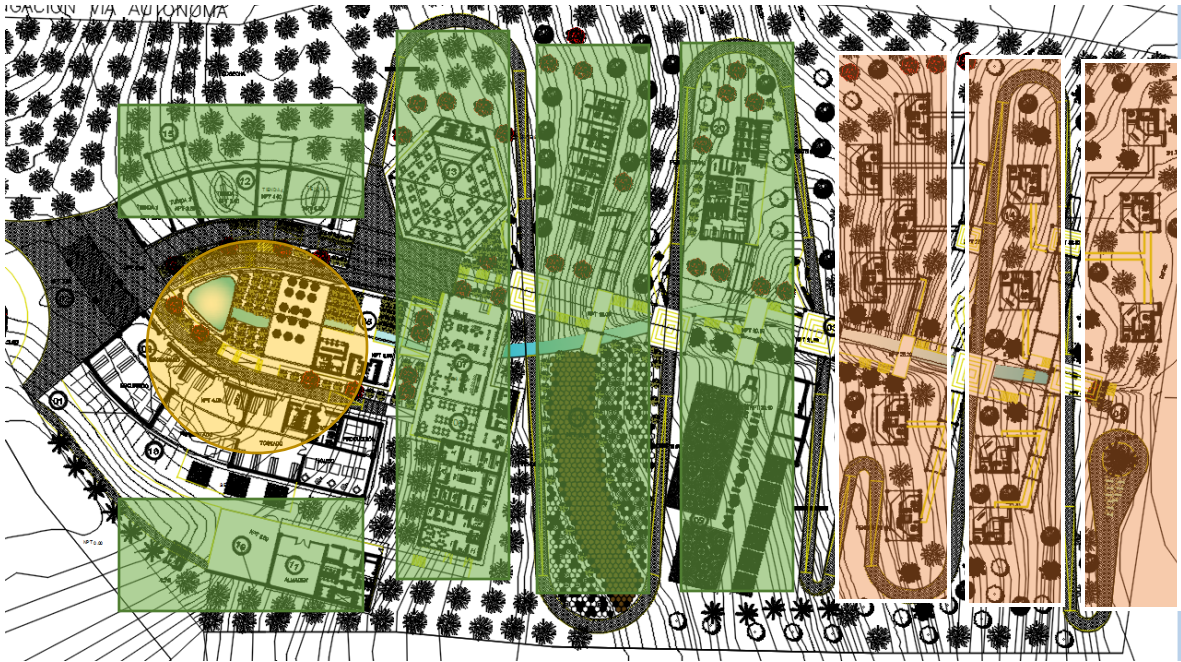
7.5 DIAGRAMA DE RELACIÓN ENTRE ESPACIOS



CAPÍTULO VIII

PROPUESTA ARQUITECTONIC

8.1 Toma de Partido del Proyecto



CENTRO DE PRODUCCION DE CACAO = NUCLEO



**SERVICIOS PUBLICOS VIVENCIALES =SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS**



BUNGALLOWS =ENVOLVENTE A LA FUNCION

8.2 Zonificación del Proyecto

Para ver la zonificación con detenimiento, dirigirse al plano A-01

8.3 Factibilidad de Propuesta

- **Magnitud del Proyecto y sus Componentes**

El Albergue Vivencial pretende cumplir las funciones necesarias para que el usuario cumpla las expectativas de la visita, y no solamente sea hospedado, sino que sea participe de la experiencia de la del proceso de producción del fruto del cacao. se propone los siguientes componentes necesarios para el funcionamiento óptimo del albergue.

- Componentes del Albergue Vivencial
 - Zona de Recepción
 - Zona Administrativa
 - Zona de Dirección y Producción
 - Área de tiendas y Souveniers
 - Áreas de Esparcimiento
 - Zona de Enseñanza Practica
 - Zona de Servicios Complementarios (cafeterías, restaurantes)
 - Zona de Servicios Generales
 - Zona Operativa
 - Área de Estacionamientos
 - S.U.M (salón de usos múltiples)
 - Área de hospedaje

- **Determinación de Usuarios**

Según las cifras de PROMPERU, se observa una creciente de llegada de turista durante los últimos 5 años, estas cifras han ido aumentando a favor del turismo de la región, teniendo en cuenta del 2do principal motivo Turístico es la búsqueda del paisaje natural. De esta manera se busca albergar a los visitantes Nacionales como Extranjeros, quienes buscan el contacto con la naturaleza y la experiencia vivencial del lugar.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Acumulado Enero-Julio 2016	Acumulado Enero-Julio 2017	Variación % 2017/2016
Madre De Dios	424 353	447 377	495 838	515 006	565 673	645 018	373 347	340 158	- 8,9%
Moquegua	192 828	240 346	245 182	236 764	275 076	306 154	185 850	175 752	- 5,4%
Pasco	270 507	309 365	323 420	382 216	324 574	337 944	197 501	210 401	6,5%
Piura	1 363 396	1 548 643	1 713 387	1 770 483	1 724 766	1 735 857	983 948	871 580	- 11,4%
Puno	902 953	965 178	1 051 840	1 150 284	1 208 063	1 400 222	807 250	784 547	- 2,8%
San Martín	1 008 629	1 117 532	1 216 707	1 374 318	1 457 792	1 581 248	933 955	1 050 511	12,5%
Tacna	559 438	638 839	747 724	796 302	915 010	971 538	575 790	496 279	- 13,8%
Tumbes	264 391	246 030	437 592	628 511	667 326	708 317	427 800	355 640	- 16,9%
Ucayali	694 079	800 861	881 949	963 444	984 954	827 364	483 924	471 142	- 2,6%
Total	49 093 701	57 396 231	63 590 434	64 673 809	65 897 999	71 010 371	41 228 897	41 597 602	0,9%

Nota:
2014 y 2015 Cifra revisada, 2016 Cifra preliminar
FUENTE: MINCETUR/VM/DGIETA-DIATA-Encuesta Mensual de Establecimientos de Hospedaje
ELABORACIÓN: MINCETUR/VM/DGIETA
Con información disponible a junio de 2017

- **Tecnología a Aplicar**

El Albergue Vivencial en Centro de Producción del Cacao, contará con los recursos necesarios para informar y capacitar a los visitantes turistas y público en general que quiera aprender sobre el proceso de producción del cacao como producto para comercializar, a la vez se ofrecerá servicios complementarios dentro del albergue.

Habrán actividades de diferentes tipos para los distintos usuarios:

- Capacitación y formación sobre la cosecha y producción del Cacao

- Actividades recreativas

- **Administración y Financiamiento**

El Albergue Vivencial en Centro de Producción de Cacao, será administrado y financiado por inversión privada. La cual en convenio con las comunidades productoras de Cacao del Sector se formará una alianza estratégica permitiendo difundir el consumo de la materia prima y producto; a la vez comercializarlo como producto manufacturado.

A la vez el Albergue ofrecerá el servicio de hospedaje, cumpliendo con los servicios básicos y complementarios los cuales son demandados por los visitantes.

- **Cálculo estimado de Inversión**

ALBERGUE VIVENCIAL EN CENTRO DE PRODUCCIÓN DEL CACAO - TARAPOTO					
PRESUPUESTO ESTIMADO DEL PROYECTO					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	METRADO	PRECIO UNIT.	PARCIAL
1.00	DEL TERRENO				
	Costo del Terreno x m2	\$/m2	40,461.74	25.00	1,011,543.50
2.00	DEL DESARROLLO DEL PROYECTO				
	Honorarios por Area construida total	\$/m2	7,568.52	20.00	151,370.40
3.00	DE LAS LICENCIAS				
	5% del costo total de obra según Valores Oficiales	%	5%	1,332,686.63	66,634.33
4.00	DE LA CONSTRUCCIÓN				
	Movimiento de tierras	\$/m2	40,461.74	15.00	606,926.10
	Construcción de sectores	\$/m2	7,568.52	176.08	1,332,665.00
	Equipamiento por áreas	\$/m2	7,568.52	120.00	908,222.40
5.00	DE LA GERENCIA DEL PROYECTO				
	Porcentaje del gasto administrado (según complejidad)	\$	10%	1,332,686.63	133,268.66
6.00	DE LAS VENTAS				
	Publicidad, promocion (1% de las ventas)	\$	1%	1,332,686.63	13,326.87
INVERSIÓN TOTAL				\$	4,223,957.26

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES PARA LA SELVA

RES. MINISTERIAL N°220-2017-VIVIENDA PUBLICADO EL 1 DE OCTUBRE DE 2017

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
CATEGORIA	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	ELECTRICAS Y SANITARIAS (7)
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYE EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACION Y EL TECNO. PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2. 560.61	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 Kg/m2. 287.11	MARMOL MPORTADO, PIEDRAS NATURALES MPORTADAS, PORCELANATO. 349.96	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES. MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELETO) VIDRIO INSULADO (1) 237.49	MARMOL MPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), BALDOSA ACUSTICA EN TECNO O SIMILAR. 281.61	BAÑOS COMPLETOS DE LUJO MPORTADO CON ENCHAPE FINO (MARMOL O SIMILAR). 102.75	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACION FORZADA, SIST. HIDRONUMATICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE. (5) TELEFONO. 347.32
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METALICAS. 382.50	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS. 202.81	MARMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERAMICA MPORTADA, MADERA FINA. 167.72	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO. 188.38	MARMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), ENCHAPES EN TECHOS. 194.10	BAÑOS COMPLETOS MPORTADOS CON MAYOLICA O CERAMICO DECORATIVO MPORTADO. 73.02	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE. (5) ASCENSOR, CERAMICO DECORATIVO MPORTADO. 208.07
C	PLACAS DE CONCRETO E-10 A 15 cm, ALBAÑERIA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO. 282.53	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES. 153.02	MADERA FINA MACHIBEMBRADA, TERRAZO. 110.06	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO. (2) LAMINADO O TEMPLADO. 143.52	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS. 165.57	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA O CERAMICO NACIONAL DE COLOR. 51.52	MODAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR. 151.70
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. 218.45	CALAMIA METALICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGERIA METALICA. 133.41	PARQUET DE 1ra, LAJA, CERAMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40 X40 cm, PISO LAMINADO. 93.31	VENTANAS DE ALUMINIO, PUERTAS DE MADERA SELETA, VIDRO TRATADO TRANSPARENTE. (3) 96.20	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADO, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO. 119.65	BAÑOS COMPLETOS NACIONALES CON MAYOLICA BLANCA. 34.94	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFASICA, TELEFONO. 84.36
E	MADERA SELETA TRATADA MADERA CON BASE DE CONCRETO 173.45	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE. 97.13	PARQUET DE 2da, LOSETA VENECIANA 30X30 cm, LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO. 75.28	VENTANAS DE FERRO, PUERTAS DE MADERA SELETA (CAOBA O SIMILAR), VIDRO SIMPLE TRANSPARENTE. (4) 62.47	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA. 90.72	BAÑOS CON MAYOLICA BLANCA PARCIAL. 17.34	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO. 57.03
F	ADOBE O SIMILAR 136.78	CALAMIA METALICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGERIA DE MADERA CORRIENTE. 44.66	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. 61.30	VENTANAS DE FERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), VIDRO SIMPLE TRANSPARENTE. (4) 50.95	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE. 70.14	BAÑOS BLANCOS SIN MAYOLICA. 14.74	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA, TELEFONO. 31.50
G	MADERA TRATADA CON BASE DE CONCRETO CON MUROS DE MADERA CONTRAPLACADA 118.47	MADERA RUSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO. 34.14	LOSETA VINILICA, CEMENTO BRUÑADO COLORADO. 50.68	MADERA CORRIENTE CON MARCOSEN PUERTA Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE. 30.06	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AL AGUA. 58.62	SANITARIOS BASICOS DE LOSA DE 2da, FERRO FUNDIDO O GRANITO. 10.15	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFASICA SIN EMPOTRAR. 18.59
H	MADERA CORRIENTE 59.24	SIN TECNO 0.00	CEMENTO PUILDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE. 19.50	MADERA RUSTICA 15.03	PINTADO EN LADRILLO RUSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR. 23.45	SIN APARATOS SANITARIOS. 0.00	SIN INSTALACION ELECTRICA NI SANITARIA. 0.00
I	MADERA RUSTICA 23.96	----- -----	TERRA COM PACTADA. 4.29	SIN PUERTAS NI VENTANAS. 0.00	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR. 0.00	----- -----	----- -----
J	CAÑA GUAYAGUAY, POMA O PITOC 9.48	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----
TIPOLOGIA DEL PROYECTO	E	E	C	E	D	D	G
	173.45	97.13	110.06	62.47	119.65	34.94	18.59
COSTO TOTAL POR M2		\$/m2	616.29		AREA CONST.	7568.52 m2	
COSTO EN US\$	3.5	\$/m2	176.08				
COSTO TOTAL CONSTRUIDO		\$	1,332,686.63				
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$	1,332,686.63				
COSTO TOTAL DEL TERRENO		\$	1,011,543.50				
COSTO TOTAL DE INVERSIÓN		\$	2,344,230.13				

- **Rentabilidad y Utilidad del Proyecto**

ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN		
PROYECTO	UNIDAD	AREA m2
TERRENO	40,461.74	
AREA LIBRE		32,893.22
AREA CONSTRUIDA		7,568.52
AREA LIBRE TRATADA		1,892.13
PISOS	1	9,460.65
AREA TOTAL CONSTRUIDA		9,460.65

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			
TIPO	\$/m2	m2	COSTO TOTAL
AREA CONSTRUIDA	176.08	9,460.65	\$1,665,831.25
AREA LIBRE TRATADA	176.08	2,365.16	\$416,457.81
ESTACIONAMIENTOS	25	15	\$375.00
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			\$2,082,664.07

- ANALIS ESTÁTICO DE LA INVERSIÓN

ANALISIS ESTATICO				
ITEM	TIPO	VALOR UNIT	GASTO	%
1.00	PREDIO			
1.10	TERRENO	1	\$ 1,011,543.50	28.18
1.20	LEGALES	1	\$ 10,000.00	0.28
2.00	PROYECTO			
2.10	ARQUITECTURA	6	\$ 56,763.90	1.58
2.20	ESTRUCTURAS	1.5	\$ 14,190.98	0.40
2.30	SANITARIAS	1	\$ 9,460.65	0.26
2.40	ELECTRICAS	1	\$ 9,460.65	0.26
3.00	LICENCIAS			
3.10	ANTEPROYECTO	0.3	\$ 6,247.99	0.17
3.20	PROYECTO	2.7	\$ 56,231.93	1.57
4.00	SERVICIOS			
4.10	BIODIGESTOR / PANELES SOLARES	44	\$ 41,653.28	1.16
5.00	CONSTRUCCIÓN			
5.10	AREA CONSTRUIDA	176.08	1,665,831.25	46.40
5.20	AREA LIBRE TRATADA	80	416,457.81	11.60
5.30	ESTACIONAMIENTOS	25	375.00	0.01
6.00	LEGALES			
6.10	INSCRIPCIÓN	100	\$ 83,306.56	2.32
7.00	PUESTA EN MARCHA Y PUBLICIDAD			
7.10	GERENCIA	10	\$ 208,266.41	5.80
VALOR TOTAL			\$ 3,589,789.91	100.00

- PROMEDIO DE INGRESO MENSUAL POR HOSPEDAJE**

INGRESO POR ARRIENDO DE HABITACIONES DE HOSPEDAJE		
DESCRIPCIÓN	AREA	COSTO DIARIO
HABITACION COMPARTIDA 1	55.44	\$ 60.00
HABITACION COMPARTIDA 2	55.44	\$ 60.00
HABITACIÓN 1	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 2	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 3	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 4	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 5	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 6	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 7	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 8	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 9	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 10	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 11	20.26	\$ 20.00
HABITACIÓN 12	20.26	\$ 20.00
BUNGALOW DOBLE 1	83.21	\$ 150.00
BUNGALOW DOBLE 2	83.21	\$ 150.00
BUNGALOW DOBLE 3	83.21	\$ 150.00
BUNGALOW DOBLE 4	83.21	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 1	94	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 2	94	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 3	94	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 4	94	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 5	94	\$ 150.00
BUNGALOW HAB. DOBLE 6	94	\$ 150.00
BUNGALOW MATRIMONIAL 1	82.87	\$ 120.00
BUNGALOW MATRIMONIAL 2	82.87	\$ 120.00
BUNGALOW MATRIMONIAL 3	82.87	\$ 120.00
TOTAL OCUPABILIDAD AL DÍA		\$ 2,220.00
PROMEDIO DE OCUPABILIDAD	70%	\$ 1,554.00
POR DÍA		
TOTAL INGRESO AL MES		\$ 46,620.00
30 DÍAS		

- INGRESO MENSUAL POR ARRIENDO DE SERVICIOS FORMATIVOS Y COMERCIALES**

INGRESO POR ARRIENDO AL MES POR SERVICIOS FORMATIVOS Y COMERCIALES					
DESCRIPCIÓN	AREA	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCION Y PUBLICIDAD
TIENDA 1	147.2	\$ 20.00	\$ 2,944.00	\$ 2,944.00	\$ 294.40
TIENDA 2	147.2	\$ 20.00	\$ 2,944.00	\$ 2,944.00	\$ 294.40
SUM	644.79	\$ 20.00	\$ 12,895.80	-	\$ 1,289.58
SALA DE CAPACITACIÓN 1	107.37	\$ 20.00	\$ 2,147.40	\$ 2,147.40	\$ 214.74
SALA DE CAPACITACIÓN 2	166.72	\$ 20.00	\$ 3,334.40	\$ 3,334.40	\$ 333.44
SALA DE CAPACITACIÓN 3	137.22	\$ 20.00	\$ 2,744.40	\$ 2,744.40	\$ 274.44
TOTAL INGRESO MENSUAL			\$ 27,010.00	\$ 14,114.20	\$ 2,701.00
INGRESO 1ER MES		\$ 43,825.20			
INGRESO MENSUAL		\$ 29,711.00			

- INGRESO MENSUAL POR ARRIENDO DE SERVICIOS RECREATIVOS**

INGRESO POR ARRIENDO AL MES POR SERVICIOS RECREATIVOS					
DESCRIPCIÓN	AREA	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCION Y PUBLICIDAD
RESTAURANTE BAR	1016.74	\$ 13.00	\$ 13,217.62	\$ 13,217.62	\$ 1,321.76
SPA DE SERVICIOS MEDICINALES	339.45	\$ 8.00	\$ 2,715.60	\$ 2,715.60	\$ 271.56
JUEGOS	630.84	\$ 5.00	\$ 3,154.20	\$ 3,154.20	\$ 315.42
PISCINA SNACK	985.36	\$ 7.00	\$ 6,897.52	\$ 6,897.52	\$ 689.75
TOTAL INGRESO MENSUAL			\$ 25,984.94	\$ 25,984.94	\$ 2,598.49
INGRESO 1ER MES		\$ 54,568.37			
INGRESO MENSUAL		\$ 28,583.43			

- INGRESO MENSUAL POR ARRIENDO DE PLANTA DE PRODUCCIÓN**

INGRESO TOTAL ANUAL

DESCRIPCIÓN	INGRESO ANUAL TOTAL POR ARRIENDO DE LOCALES DE SERVICIO											
	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
TIENDA 1	\$ 61,82.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40
TIENDA 2	\$ 61,82.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40	\$ 3,238.40
SUM	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38	\$ 14,185.38
SALADE CAPACITACIÓN 1	\$ 4,509.54	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14	\$ 2,362.14
SALADE CAPACITACIÓN 2	\$ 7,002.24	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84	\$ 3,667.84
SALADE CAPACITACIÓN 3	\$ 5,763.24	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84	\$ 3,018.84
RESTAURANTE / BAR	\$ 27,757.00	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38	\$ 14,539.38
SPADE SERVICIOS MEDICINALES	\$ 5,702.76	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16	\$ 2,987.16
JUEGOS	\$ 6,623.82	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62	\$ 3,469.62
PISCINA SNACK	\$ 14,484.79	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27	\$ 7,587.27
FABRICA / PRODUCCIÓN	\$ 20,785.46	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62	\$ 10,887.62
INGRESO POR HOSPEDAJE 70%	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00	\$ 51,282.00
TOTAL MENSUAL	\$ 170,461.04	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06	\$ 120,464.06

INGRESO 1E	€	20,785.46
INGRESO ME	€	10,887.62
TOTAL ANUAL	\$	1,495,565.68

INGRESO POR ARRIENDO AL MES POR PLANTA DE PRODUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCION Y PUBLICIDAD
FABRICA / PRODUCCIÓN	1237.23	\$ 8.00	\$ 9,897.84	\$ 9,897.84	\$ 989.78
TOTAL INGRESO MENSUAL			\$ 9,897.84	\$ 9,897.84	\$ 989.78

RETORNO DE INVERSIÓN EN LOS AÑOS SIGUIENTES

DESCRIPCIÓN	RETORNO DE CAPITAL					
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INVERSIÓN	\$ -3,589,789.91					
INGRESOS ANUALES		\$ 1,495,565.68	\$ 1,495,565.68	\$ 1,495,565.68	\$ 1,495,565.68	\$ 1,495,565.68
GASTOS ANUALES 20%		\$ 299,113.14	\$ 299,113.14	\$ 299,113.14	\$ 299,113.14	\$ 299,113.14
SALDO NETO ANUAL	\$ -3,589,789.91	\$ 1,196,452.54	\$ 1,196,452.54	\$ 1,196,452.54	\$ 1,196,452.54	\$ 1,196,452.54
FLUJO CAJA ACUMULADO	\$ -3,589,789.91	\$ -2,393,337.37	\$ -1,196,884.83	\$ -432.29	\$ 1,196,020.25	\$ 2,392,472.79
					AÑO DE RECUPERACIÓN	

SALDO POSITIVO

8.4 Planos generales (ver adjuntados)

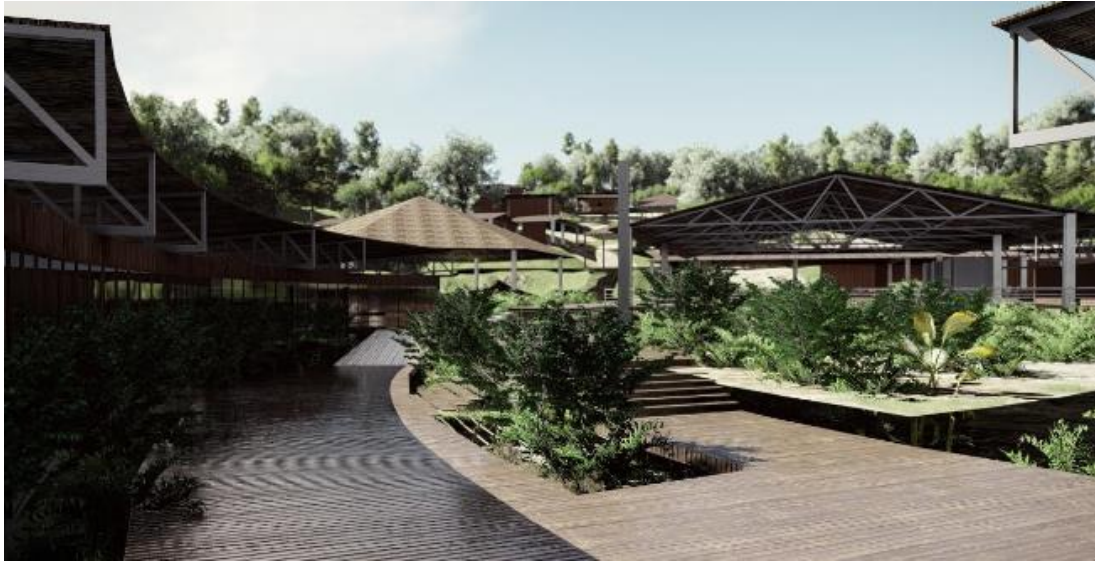
8.5 Planos de anteproyecto(ver adjuntados)

8.6 Planos de planta, corte y elevaciones(ver adjuntados)

8.7 Fotos 3D y recorrido virtual



Vista de Restaurante



Vista de Bungallow



Vista de Ingreso Principal



Vista de Complejo



Vista de Piscina



CAPÍTULO IX

BIBLIOGRAFIA

Libros Consultados:

- NASELLI, C. (2013). El rol de la innovación creadora en la lógica interna del diseño arquitectónico. Córdoba: EDUCC editorial.
- LYNCH, K. (1998). La imagen de la ciudad. España: Gustavo Gili.
- WAISMAN, M. (1960). El interior de la historia, historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos. Bogotá: Escala.
- FERNANDEZ, R. (1998). El Laboratorio Americano. Madrid: Biblioteca Nueva
- CAPECO. (2012). Reglamento Nacional de Edificaciones. Lima: Megabyte.
- NEUFERT P. (1995). Arte de proyectar en Arquitectura. Naucalpan: Gusavo Gili.
- OLGAY, v. (2006). Arquitectura y Clima, Manual de Diseño Bioclimático para Arquitectos y Urbanistas Barcelona: Lumbrella.
- PEDRAZOLLI, M. (2007). Construyendo ciudades sustentables. Córdoba: Artes.
- MUNTAÑOLA, J. (2000). Impacto físico, social y cultural de la arquitectura. Barcelona, España: Ediciones UPC.
- Gomez Valladares, Diana/ Franco Mestanza, Vivian, Logde 5 estrellas en Sauce, Tesis Universidad Ricardo Palma TAU-T
- Plan De Desarrollo Urbano, Municipalidad Provincial de San Martín
- Plan De Acondicionamiento Territorial, Municipalidad Provincial de San Martín
- El déficit de Infraestructura es Enorme”. Diario La Prensa, 8 de noviembre del 2011.
- Ingrid Badell Suárez. (2013). La situación de la Arquitectura regionalista. En el regionalismo como fundamento del proyecto arquitectónico en

búsqueda de una arquitectura local (14). Caracas, Venezuela: Universidad Central de Venezuela.

Páginas Web Consultadas:

- www.maps.google.com.pe, Google Maps, Revisado el 01 de Junio del 2017
- www.inei.gob.pe, Instituto Nacional de Estadística, Revisado el 01 de Junio del 2017
- www.senamhi.gob.pe, Revisado el 01 de Junio del 2017
- www.mpsm.gob.pe, Municipalidad Provincial de San Martín, Revisado el 01 de Junio del 2017
- www.es.dreamstime.com, Revisado el 06 de Junio del 2017
- www.worldwidewcolodge.com, Revisado el 02 de Junio del 2017
- www.acomplexperu.concytec.gob.pe, [Atlas](#) Peruano de Complejidad. Revisado el 01 de Junio del 2017
- www.mincetur.com.pe , Porcentajes turísticos en Tarapoto, 2010.
- <https://www.mtc.gob.pe/portal/inicio.html> , Ministerio de transporte y comercio.
- <http://www.arquiteorias.blogspot.com/regionalismocitico.htm>, Frampton, K. El regionalismo crítico .Arquitectura moderna e identidad cultural. Teorías de arquitectura.
- <http://www.mdbsh.gob.pe/proyectos.php> , Municipalidad de la Banda de Shilcayo.

CAPÍTULO X

ANEXO

