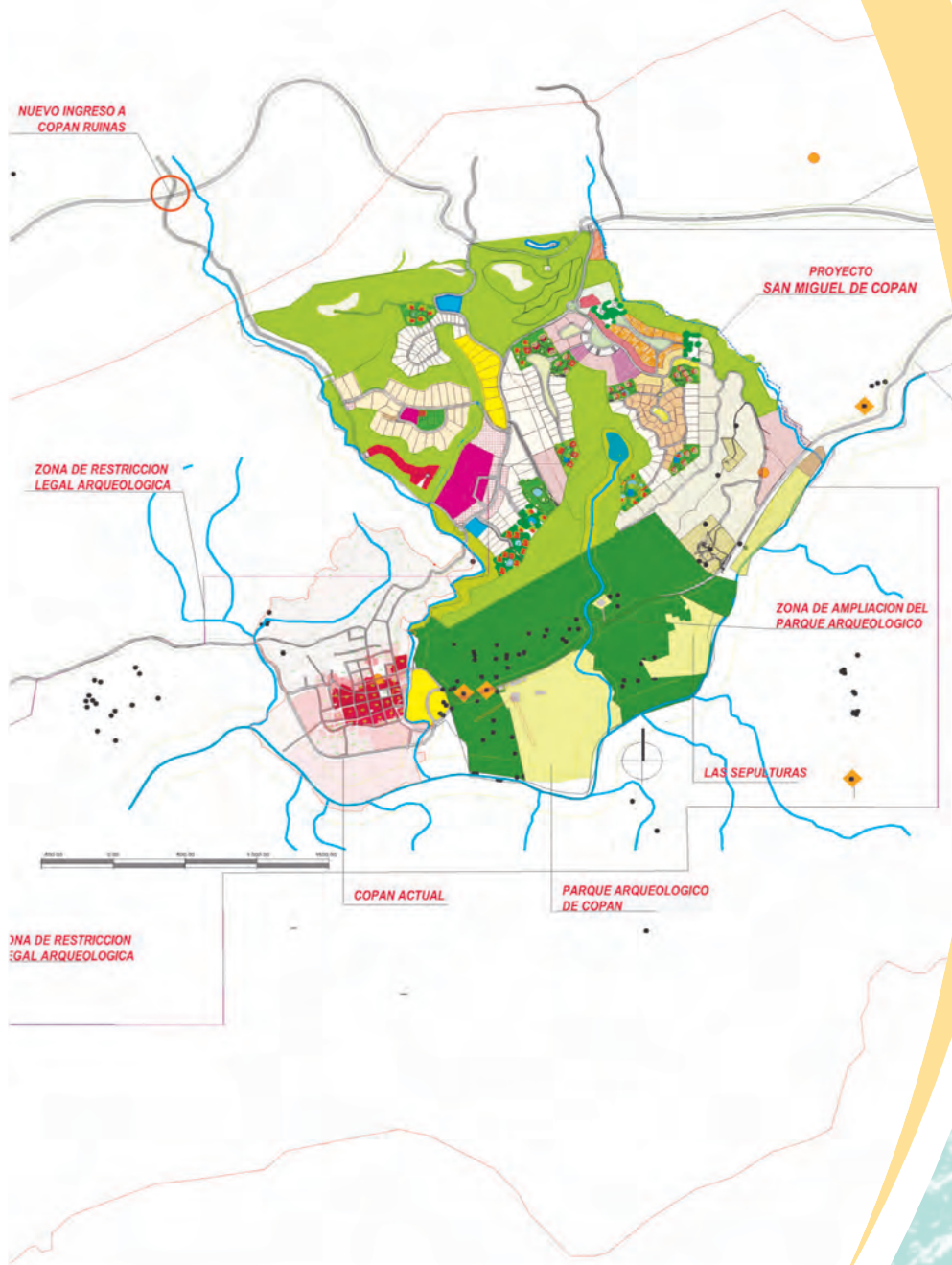




Plan Maestro de Uso de Suelo

Proyecto desarrollado bajo la direccion del arquitecto Ramiro Soria para los propietarios de la Finca San Miguel y Quebrada Seca, el cual forma parte integral del **Mega Proyecto San Miguel de Copan**.

Derechos Reservados 2011
abril 2011



RECREA
arquitectos e ingenieros



S T A F F

Dirección y Coordinación General:	Arq. Ramiro Soria
Planificación y Desarrollo	Arq. Ramiro Soria Arq. Roberto Tovar
Análisis e investigación de Mercados:	Lic. Gustavo Serrano Gómez
Consultoría en Restauración:	Arq. Roberto Tovar
Consultoría Ambiental:	Ing. Roberto Nuila
Consultoría en Arqueología:	Lic. Paulino Morales Licda. Carmen Ramos
Consultoría Inmobiliaria y Financiera:	Ing. Alejandro Vilanova Arq. Ramiro Soria
Consultoría de Gestión:	Lic. Mario Aguiñada Carranza
Consultoría Legal:	Lic. Alfonso Pineda Claude
Coordinador Local:	Ing. Jose Raul Welchez V.
Dibujo Arquitectónico:	Carlos Galicia
Apoyo Logístico:	Marvin Medrano



C O N T E N I D O

- 1 Introducción.
- 2 Copan: un entorno especial.
- 3 Criterios del Plan Maestro de uso del Suelo.
- 4 Copan Ruinas: El reto del crecimiento.
- 5 La nueva normativa: Una oportunidad.
- 6 El Mercado.
- 7 El Concepto del Plan Maestro
- 8 Productos Inmobiliarios.
- 9 La propuesta.
- 10 El Plan de Negocios.
- 11 Operativización del Plan
- 12 Conclusiones y Recomendaciones.
- 13 Anexos



1 INTRODUCCION

El presente documento contiene el Plan Maestro de Uso de Suelo del Proyecto **San Miguel de Copan**, ubicado al nor oeste de Ruinas de Copan en la región occidental de la República de Honduras en Centroamérica.

En el mismo se establecen los criterios fundamentales que se han tenido en cuenta para elaborar el Plan de Uso de Suelo, incluyendo, una referencia a la nueva normativa para la construcción que se encuentra en proceso de aprobación, los criterios para una estrategia del Plan de Negocios inicial y algunas alternativas para la operativización del mismo.

Este trabajo ha tenido como base técnica fundamental, el modelo de **Mercadeo de Ciudades**, que se está aplicando en Europa y otras regiones para determinar las características de la expansión en ciudades, adecuándolas a las demandas del estilo de vida moderno, y el fenómeno de globalización que exigen los turistas, especialmente aquellos que vienen de países más desarrollados.

El Plan Maestro del Proyecto San Miguel de Copan ha sido producto de un equipo profesional dirigido por el arquitecto Ramiro Soria y que ha tenido como principales asesores al arquitecto Roberto Tovar, y lic. en arqueología Paulino Morales, conservadores y arqueólogos con una destacada labor en la conservación de monumentos nacionales de Guatemala, sin que por ello se haya dejado de tomar muy en cuenta las condiciones ambientales y el estudio del entorno social.

Se debe destacar también la valiosa contribución del lic. Gustavo Serrano en la investigación y análisis de mercado, asimismo la del lic. Alfonso Pineda Claude del Bufete Bertrand-Pineda de San Salvador, por los acertados puntos de vista en los asuntos de carácter legal, administrativo e inmobiliario.

2 COPAN: un entorno especial



Entorno Geográfico

La Región de Mesoamérica, reconocida hoy en día como un territorio único por su cultura basada en el consumo del maíz, es una zona inmensamente rica en expresiones artísticas de las distintas culturas que habitaron América antes de su descubrimiento por Cristóbal Colón.

Los restos arqueológicos de las maravillosas ciudades que florecieron en esta parte del mundo se esparcen desde el centro de México, donde se pueden admirar las magníficas pirámides de Teotihuacan, hasta Centroamérica.

La ciudad de Tenochtitlan, que se encontraba donde hoy en día es el Distrito Federal de la República Mexicana, se encontraba en pleno florecimiento cuando fué descubierta y conquistada por los españoles.

Las Ruinas Mayas de Copán forman parte del territorio Maya de Mesoamérica que se extiende desde el sur de México hasta la parte occidental de Honduras y El Salvador.

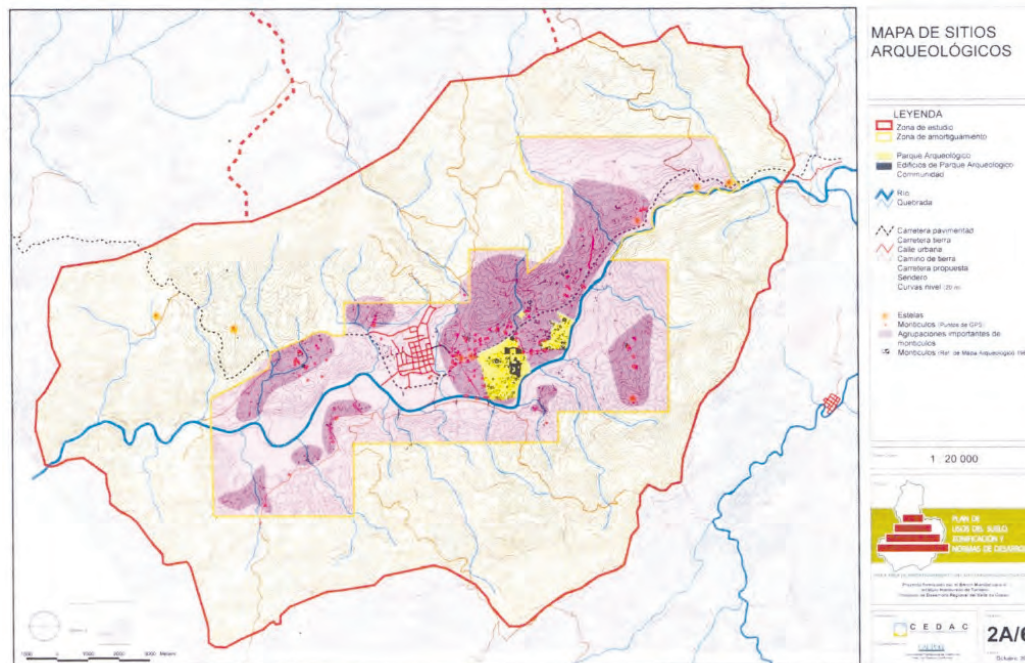
Siendo fronteriza con la república de Guatemala, Copán forma parte asimismo de la región que albergó a Tikal y El Mirador, las más grandes ciudades Mayas descubiertas hasta la fecha y Quirigua, famosa por contar con las estelas más grandes del Mundo Maya.

Copán se encuentra equidistante de las ciudades capitales de Guatemala, El Salvador y Honduras y a escasas 2 horas por automóvil de la ciudad de San Pedro Sula.

Es muy fácil acceder a Copán desde cada uno de éstos países por carretera, siendo un hecho la pronta construcción del aeropuerto de Copán en Río Amarillo.

Para los turistas provenientes de Norteamérica y Europa, la entrada a Copán se da por San Pedro Sula, pujante ciudad del norte de Honduras, que es la más grande de las ciudades centroamericanas después de las capitales de los países.

2. COPAN: UN ENTORNO ESPECIAL



El entorno arqueológico

La ciudad Maya de Copán tuvo su asiento en la parte central del Valle de Copán en el Occidente de Honduras a un lado del Río Copán, a escasos 12 km. de la frontera con la República de Guatemala y a 170 km. de San Pedro Sula, la ciudad más importante del Norte de Honduras.

Copán tuvo su mayor florecimiento durante el período clásico maya que se sitúa entre los años 250 a. de C. y 900 d. de C. época en que se construyeron los edificios que hoy son las Ruinas de Copán.

Copán fue una de las ciudades más importantes del mundo Maya, destacando la riqueza escultórica aplicada en edificios, estelas y altares. Es allí donde se encuentra escrito el texto jeroglífico más largo del mundo, en la famosa Escalinata de los Jeroglíficos.

En los 24 Km² que circundan el grupo principal de edificios, se han ubicado los restos de 3,450 edificios, de los cuales, más de 1000 se concentraron en un núcleo urbano de 0.6 Km² alrededor de la Acrópolis. Esta zona arqueológica es tan rica que el CRIA (Centro de Investigación Arqueológica) custodia más de 500,000 piezas encontradas que son sujetas de estudio.

Este inmenso valor cultural llevó a UNESCO en el año 1980 a declarar a Copán Patrimonio Cultural de la Humanidad, confirmando así su lugar destacado entre los grandes monumentos culturales de todo el mundo

En el año 1982, el Gobierno declaró a Copán, mediante Ley, Monumento Nacional de Honduras, determinando una zona de protección de aproximadamente 2000 manzanas de extensión. La época de la arqueología moderna comenzó en Copán en 1975, con el Proyecto Peabody de la Universidad de Harvard. Desde esa fecha, las investigaciones han involucrado a prominentes científicos de todo el mundo

2 COPAN: un entorno especial

El entorno ambiental

San Miguel de Copán presenta las características ambientales típicas del Valle de Copán. Esta tiene rangos de altitud que van de los 610 msnm al sur, hasta los 1000 msnm en la parte más alta, conocida como cerro La Cutilca.

Topográficamente, la finca se puede dividir en tres áreas: la parte Sur, casi plana, la parte media con pendientes de 20% hasta 50% y una parte alta formada por terrenos ondulados situados al norte de la propiedad.

La bondades del clima altamente benigno, se demuestran con los datos climáticos, destacando :

El promedio anual de precipitación de la zona es de 1427.0 mm con una temporada lluviosa de 154 días que van de Mayo a Noviembre y 211 días sol que permiten realizar toda clase de actividades al aire libre.

La temperatura media anual para elevaciones de 600 y 1000 metros es de 20.5° y 24.5° lo cual significa que en la parte media y alta de la propiedad el clima es semi-cálido convirtiéndose en templado durante la época seca posterior al fin de la temporada lluviosa (meses de Diciembre a Febrero).

En la zona boscosa se encuentran especies maduras de Pino y Roble así como más de 45 especies arbóreas en el llamado bosque secundario.

La zona posee una gran cantidad de especies aviarias entre las que destacan las guacamayas, loros, tucanes y otros. A la orilla del Río Copan tradicionalmente se han desarrollado actividades agrícolas, las que han variado de acuerdo a las épocas pasando por el tabaco, el café, maíz y frijol. Es frecuente encontrar antiguas instalaciones para el procesamiento del tabaco que todavía se encuentran en la zona baja, conocida como la vega del río, algunas de ellas en uso para efectos turísticos en la actualidad.



2 COPAN: un entorno especial

El entorno turístico

Uno de los componentes más importantes del entorno es la ciudad de Copán Ruinas, ubicada prácticamente al lado del Parque Arqueológico.

Con **mas** de 7,000 habitantes, la ciudad, de arquitectura republicana y que data del primer lustro del Siglo XX, respira el ambiente de los clásicos pueblos turísticos.

Visitada anualmente por más de 160,000 personas, Copan Ruinas posee una infraestructura turística compuesta por más de 30 hoteles en el casco urbano de la ciudad y 7 en las afueras, más de 25 restaurantes, 6 Bares, una Discoteque, 10 tiendas de artesanías y 6 negocios con acceso a Internet.

El 40% de los hoteles de la zona tienen 10 habitaciones o menos y carecen de los servicios de Bar y Restaurante.

Los 5 hoteles de mayor jerarquía ofrecen, además de Bar y restaurante, agua caliente, aire acondicionado, servicio telefónico en la habitación, televisión por cable, parqueo y generadores de energía propios. En conjunto, estos hoteles poseen únicamente una oferta de 193 habitaciones, equivalentes al 36% del total estimado en 541 para el 2005 que representan un total de 947 camas existen agencias de los 4 principales bancos hondureños.

Copán Ruinas ofrece algunos atractivos adicionales a las Ruinas con sitios eco-turísticos, un pequeño Parque Acuático a 12 Km sobre la carretera que lleva a San Pedro Sula y un nacimiento natural de aguas termales situado a 23 Km. de la ciudad. Copán Ruinas es una ciudad bastante sana, relativamente limpia, con poca venta ambulante y magníficamente iluminada. Sus calles empedradas están libres de sedimentos molestos aún en la época lluviosa.

Posee un servicio de mototaxis que resultan suficientes para atender las necesidades actuales, un Museo arqueológico con una gran cantidad de piezas originales y una Plaza Central con espacio y comodidades para la realización de eventos culturales.



2 COPAN: un entorno especial

Entorno turístico

Copan Ruinas es una ciudad turística, fronteriza con la República de Guatemala, de cuya frontera la separan escasos 12 Km. A Copan es posible acceder desde Guatemala por tierra, ya sea desde la ciudad Capital como del norte del país.

En la misma conviven permanentemente los residentes de la ciudad con turistas provenientes de más de 60 países que hablan por lo menos 20 idiomas diferentes.

Un estudio llevado a cabo con turistas en Enero del año 2005 reveló que los visitantes de Copan Ruinas son hombres y mujeres mayormente jóvenes.

7 de cada 10 visitantes son de origen extranjero lo cual incluye también a los visitantes de Centroamérica.

6 de cada 10 visitantes lo hacen por primera vez, lo que pone de manifiesto el enorme poder turístico de Copan para captar nuevos usuarios.

Copan es también capaz de hacer regresar a sus visitantes, ya que el 43% de ellos ha estado en Copan varias veces. La razón de sus frecuentes visitas tiene que ver con los atractivos de las Ruinas y de la ciudad.

Si bien a la casi totalidad de los turistas les encanta la ciudad, al 80% de los visitantes les gustaría que su estadía fuera más larga, lo que no es posible por los pocos atractivos que ofrece actualmente la ciudad.

Las dos terceras partes de los visitantes desean mayores atractivos que tienen que ver con la existencia de centros comerciales, cines, balnearios, centros recreativos y de entretenimiento, Spa, gimnasios y lugares para la práctica de deportes.

Resienten también la poca oferta de lugares relacionados con la cultura maya y la cultura hondureña en general.

Desearían más basureros, teléfonos públicos y hasta casinos.



La normativa antigua

Con algunas excepciones, la zona llamada de amortiguamiento y manejo ha sido escrupulosamente respetada durante más de 20 años, siendo la causa principal del relativo poco desarrollo turístico de la zona.

Por otro lado, la ley establece que el Instituto Hondureño de Antropología e Historia es el ente responsable de conservar y preservar la zona de exclusión alrededor del Parque Arqueológico y por lo tanto el mencionado organismo responsable de aprobar todos los proyectos que se elaboraran dentro de la zona, lo cual incluye el perímetro urbano de Copán Ruinas que es administrado por la Municipalidad.

A partir del año 2006 se ha elaborado un protocolo de Entendimiento impulsado por el IHAH y el IHT con la finalidad de ampliar el área del Parque Arqueológico y que permitirá el desarrollo de las tierras adyacentes, mediante un Plan de Odenamiento Territorial.



2 COPAN: un entorno especial

SAN MIGUEL DE COPAN

Una Opcion de crecimiento para Copán Ruinas

Por sus particulares características de localización y cercanía con las Ruinas, siempre ha existido en la mente de los herederos actuales la idea de desarrollar un proyecto de alta rentabilidad. Esta idea se vió detenida por la antigua normativa del año 1982, que prácticamente limita la construcción a la zona del casco urbano.

Esta condición ha provocado que los valores inmobiliarios del suelo dentro del Casco Urbano, alcancen precios muy altos, llegándose a pagar más de 500 dólares por vara² ya que fuera de éste perímetro había sido prácticamente imposible construir.

Con la firma del Protocolo de Entendimiento el 26 de diciembre del 2006, se abrió la posibilidad de desarrollar éstas tierras y ampliar el Parque arqueológico, pasando de 90 manzanas que actualmente posee a mas de 370 manzanas.

Las familias herederas, Arias y Villamil, encargaron al arquitecto Ramiro Soria preparar y presentar una propuesta, que con el Plan de Uso de Suelo para San Miguel de Copan se materializa.

La misma limitación de desarrollo por casi 30 años, permite hoy, la disponibilidad de tierras cercanas a Copan Ruinas y al lado del Parque arqueológico de Copan, constituyendo así la mejor oportunidad de crecimiento de la ciudad.

CASCO URBANO ACTUAL



SAN MIGUEL DE COPAN
EN EL CONTEXTO DE LA ZONA URBANA DE COPAN RUINAS Y SANTA RITA

SAN MIGUEL DE COPAN

3 CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USO DEL SUELO.

Un Plan Maestro de Uso de Suelo se centra en maximizar los resultados comerciales de un bien inmobiliario, cumpliendo además con aquellos criterios que para el desarrollo se establezcan, como es la búsqueda de un proyecto sustentable ambientalmente y respetando en todo momento la ley de la oferta y la demanda.

En el caso del Proyecto San Miguel de Copán, se han utilizado los siguientes criterios para la elaboración del mismo:

MEDIO AMBIENTE

En la vida moderna es imposible concebir un proyecto de desarrollo urbano sin tomar en cuenta que éste sea sustentable ambientalmente, en nuestro caso, contando con un entorno de profusa vegetación y características turísticas, ello se convierte en una prioridad. Nuestro objetivo es crear un proyecto que preserve el medio ambiente, reduciendo al máximo los impactos ambientales, usando el criterio de Impacto Hidráulico CERO, y buscando preservar las especies vivas originales, por ello, se buscará desarrollar el entorno paisajístico con la ayuda de un botánico y un biólogo experimentado.

De igual importancia será la conservación de la energía y se buscará implementar técnicas de última generación.

UBICACION

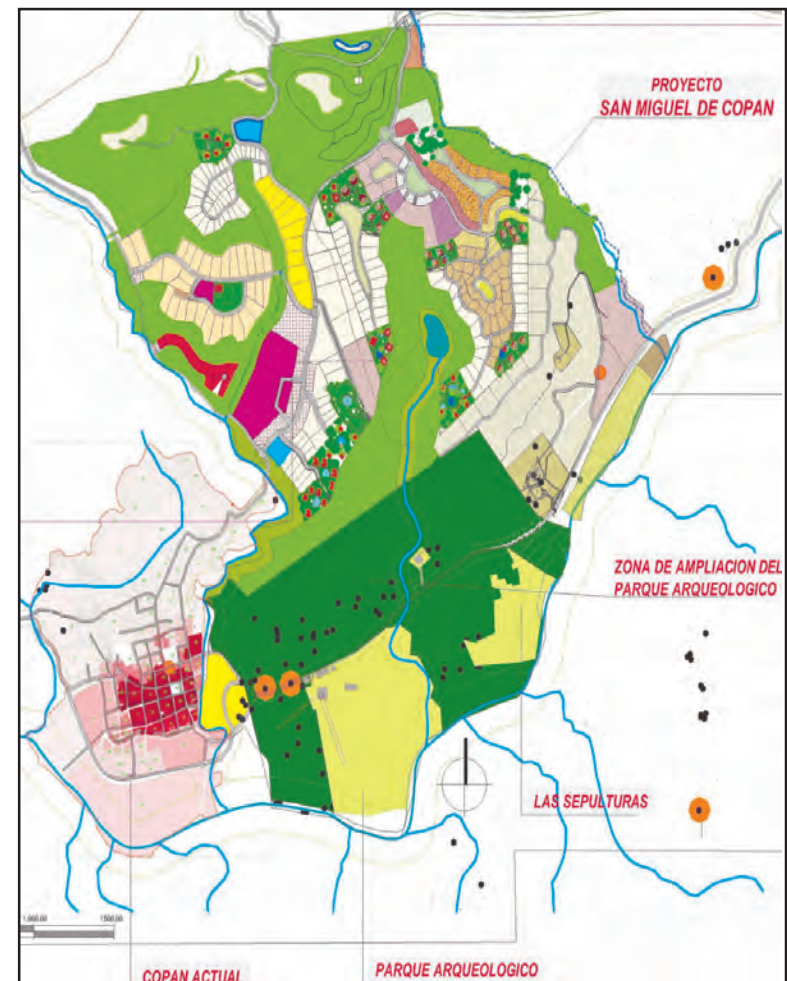
La privilegiada localización de las tierras le dan al proyecto una vocación inequívocamente turística.

TIPO Y CALIFICACION DEL SUELO

El Plan de Ordenamiento del Municipio de Copan Ruinas, califica éstas tierras como urbanas, ello es ventajoso en cuanto a su valor intrínseco y legal.

FORMA, PROPORCION Y TOPOGRAFIA

El perfil del terreno es ondulado, con áreas boscosas y presenta en muchos puntos la posibilidad de explotar las vistas principalmente para el desarrollo de zonas residenciales.



SAN MIGUEL DE COPAN

3. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USO DEL SUELO

RECURSOS

El sitio posee quebradas de flujo constante y quebradas de invierno, áreas boscosas y caminos que comunican la parte alta de la propiedad, con la ciudad de Copan Ruinas.

Actualmente, el sitio está sometido a una pérdida de bosque a causa de la tala ilegal, hecho que sucede a causa de no contarse con vigilancia y los vacíos normativos que a la fecha no permiten su explotación rentable. El Plan se propone conservar al menos el 65% de la masa vegetal y mantener las calidades del entorno.

Los criterios de sustentabilidad ambiental a aplicar, buscan garantizar una alta infiltración del suelo, regular el procesamiento de las aguas servidas y asegurar la sobrevivencia de las especies vivas de la zona, de manera que San Miguel de Copan se convierta en un proyecto líder en materia ambiental, aprovechando las hermosas visuales, su aireación y en general todo el recurso ambiental que dispone.

FLEXIBILIDAD

Como todo Plan Maestro, se plantea un esquema flexible que permita su ejecución por etapas logrando habilitar sectores conforme la demanda del mercado lo requiera.

Esta flexibilidad deberá respetar los principios ambientales que tendrán **criterios normativos rectores**.

EL CRECIMIENTO DEL TURISMO

El turismo es una actividad económica en constante crecimiento. Las cifras oficiales demuestran un crecimiento ininterrumpido en los últimos diez años, solo reducido en la época de la crisis financiera global de los últimos 3 años. El comportamiento empieza ahora de nuevo a presentar crecimiento.

Las proyecciones de la Secretaría de Turismo, confirman la necesidad de ampliar la infraestructura turística, cualitativa y cuantitativamente. **Es aquí donde el desarrollo de un proyecto como el que nos ocupa, encaja perfectamente.**



3. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USO DEL SUELO

EL DESARROLLO DE LA CIUDAD

Copán Ruinas es una ciudad de más de 7,000 habitantes enclavada en una zona que posee una riqueza ambiental y arqueológica privilegiada.

Su riqueza arqueológica es conocida mundialmente y ofrece la oportunidad de atender un mercado turístico en plena expansión y que puede fácilmente triplicar la cantidad de visitantes en el corto plazo, situación que plantea la necesidad de emprender acciones coordinadas del Estado, la municipalidad y la iniciativa privada, orientadas al desarrollo de la ciudad y que se concreta en un crecimiento de la oferta habitacional, infraestructura y servicios turísticos.

Es de preveer que la población residente en la ciudad, dedicada a los servicios turísticos crecerá paralela al incremento de turistas, ampliándose la demanda de servicios municipales y estatales para la población.

LA INTEGRACION CON LA CIUDAD

La necesaria integración del Plan Maestro con la ciudad de Copan Ruinas y el Parque Arqueológico ampliado es consecuencia del hecho que son colindantes unos con otros, lo que ha facilitado la tarea monumental de elaborar el plan, el cual constituye por si mismo la ampliación de Copan Ruinas.

A este proyecto lo hemos dado el llamar **San Miguel de Copan.**

EL MOMENTUM

El turismo está llamado a ser la actividad económica que generará mayores divisas para el gobierno y consecuentemente mayor desarrollo, especialmente en las comunidades donde se realicen las mayores inversiones.

Siendo que para el año 2015 se pronostica una cantidad cercana al medio millón de visitantes al Parque Arqueológico de Copan, ***el momento para realizar las inversiones necesarias para satisfacer la demanda turística, es ahora***

a world...

Where you
can learn the
secrets of the
great kings of
our past. A
that once w
ruled by g
of wind, m
and rain
you can
the my
the a
cent
May

ose ancient history is carved in

SAN MIGUEL DE COPAN

4 COPAN RUINAS EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: UN RETO

A partir de la declaración de Copan como Patrimonio de la Humanidad realizado por UNESCO, el Congreso de la República de Honduras declaró a su vez como Monumento Nacional la zona del Valle de Copán y sus alrededores, desde La Entrada hasta la frontera con Guatemala, por medio del Decreto 182/85, lo cual estableció prácticamente un "congelamiento" en el crecimiento de la zona. Este hecho, creó una serie de dificultades a los ciudadanos de Copán, viéndose limitados en el desarrollo natural de la ciudad, lo cual ha producido, además de la compresión en el área urbana, la disposición de tierra sin construcciones muy cerca del Casco Urbano. Esto no permite pensar en el desarrollo de la ciudad de forma ordenada y estructurada, en forma adecuada a las exigencias del mercado turístico. En las condiciones actuales, la ciudad debe prepararse para atender una demanda de servicios turísticos provenientes de un enorme crecimiento y además enfrentarse a un fenómeno de migración de nacionales y extranjeros que acudirán sin duda al interesante mercado de comercios y servicios que la ciudad ofrecerá en los próximos años.

Resolver éste crecimiento de manera adecuada es en sí la esencia del reto que se presenta, ya que se deberán tener en cuenta las especiales características del entorno arqueológico y ambiental y el carácter propio del Casco Urbano, el cual deberá ser conservado y defendido, ya que en él se encierra el tesoro del Copán moderno. No considerarlo sería como perder la gallina de los huevos de oro.

A continuación se presenta una estimación de las necesidades futuras de la ciudad, a partir de la oferta actual y tomando como base el crecimiento de los últimos cinco años según reportes estadísticos del Instituto Hondureño de Turismo (IHT) y las metas establecidas por el **Plan Nacional de Turismo 2021** de esa institución, entre ellas incrementar la ocupación hotelera a más del 45% en promedio en el corto plazo.



ANALISIS DE INCREMENTO DE HOTELES AL 2005, LLEVANDO OCUPACION AL 45% (Plan IHT)										
OCUPACION CAMAS VRS. VISITANTES					INCREMENTO DE OCUPACION ESPERADO					
0.73					1.67%					
OFERTA			EFICIENCIA			OCUPACION				
	visitantes al parque/año	habitaciones disponibles	camas disponibles	camas disponibles/año	ocupacion prom de camas en hotel	camas ocupadas/año	camas ocupadas/día	cuartos ocupados/día	incremento de habitaciones /año	
2003	144,451	496	868	316,820						
2004	159,000	519	907	331,192	35%	115,917	318	181		
1.29	2005	205,212	541	947	345,564	37%	126,707	347	198	23
1.19	2006	243,945	726	1,271	463,944	38%	177,845	487	278	185
1.19	2007	290,581	829	1,451	529,612	40%	211,845	580	332	103
1.19	2008	346,819	950	1,663	606,827	42%	252,844	693	396	121
1.20	2009	414,779	1,092	1,912	697,823	43%	302,390	828	473	142
1.20	2010	496,846	1,260	2,205	804,933	45%	362,220	992	567	168
INCREMENTO ACUMULADO EN 5 AÑOS		742	1,298							742
No. HOTELES/ 50 HABITACIONES		15								

Partiendo del número de visitantes al Parque Arqueológico de Copan reportada por el IHT para los años 2003 y 2004, hemos construido un cuadro de necesidades hoteleras por cuartos y camas, respetando la cifra de ocupación actual y esperada para el 2010 utilizada por el IHT.

El cuadro nos plantea claramente la necesidad de incrementar la oferta de camas disponibles en 1300 camas para el año 2010, lo que equivale a 742 habitaciones.

Esto significa por ejemplo construir 15 hoteles de 50 habitaciones cada uno o sus equivalentes.

NOTA:

El estudio fué elaborado en el año 2006, las cifras, con un desplazamiento de 3 años a consecuencia de la crisis global, pueden considerarse válidas.

Al momento de decidir la ejecución del proyecto, convendrá actualizarlo

ANALISIS DE INCREMENTO DE HOTELES AL 2005, LLEVANDO OCUPACION AL 60% (Plan IHT optimizado)										
		OCUPACION CAMAS VRS. VISITANTES		INCREMENTO DE OCUPACION ESPERADO						
		0.73		4.17%						
		OFERTA		EFICIENCIA		OCUPACION				
		visitantes al parque/año	habitaciones disponibles	camas disponibles	camas disponibles/año	ocupacion prom de camas en hotel	camas ocupadas/año	camas ocupadas/día	cuartos ocupados/ día	incremento de habitaciones /año
	2003	144,451	496	868	316,820					
	2004	159,000	519	907	331,192	35%	115,917	318	181	
1.29	2005	205,212	541	947	345,564	39%	135,346	371	212	23
1.19	2006	243,945	643	1,124	410,412	43%	177,845	487	278	102
1.19	2007	290,581	698	1,222	445,989	48%	211,845	580	332	56
1.19	2008	346,819	766	1,341	489,376	52%	252,844	693	396	68
1.20	2009	414,779	848	1,484	541,594	56%	302,390	828	473	82
1.20	2010	496,846	945	1,654	603,700	60%	362,220	992	567	97
INCREMENTO ACUMULADO EN 5 AÑOS			427	747						427
No. HOTELES/ 50 HABITACIONES			9							

Si proyectamos un nivel de ocupación más eficiente, de hasta 60% en el año 2010, la necesidad de camas disponibles disminuye hasta 1654, camas equivalentes a 427 habitaciones. Esto representa un esfuerzo de construcción equivalente a 9 hoteles de 50 habitaciones cada uno.

El mercado determinará las necesidades para cada año, dando por establecido que es la demanda la que finalmente determinará la cantidad y calidad de los hoteles de Copan, los cuales en nuestra opinión no deberán ser menos de 9 ni mas de 15 hoteles de 50 habitaciones. Este criterio para calcular el incremento de la demanda futura es aplicable al resto de la infraestructura turística como Restaurantes, Bares, Discoteques, etc.

NOTA:

El estudio fué elaborado en el año 2006, las cifras, con un desplazamiento de 3 años a consecuencia de la crisis global, pueden considerarse válidas.

Al momento de decidir la ejecución del proyecto, convendrá actualizarlo

5 LA NUEVA NORMATIVA: UNA OPORTUNIDAD.

El Plan de Ordenamiento Territorial que ha sido promovido por el Ministerio de Turismo y desarrollado por la Universidad CEDAC y Cal Poly de los Estados Unidos, esperamos que ofrezca un conjunto normativo que abra las oportunidades de desarrollo de la zona manteniendo los principios de conservación arqueológico y ambiental en un correcto equilibrio, considerando a su vez, los espacios de oportunidades de inversión en el desarrollo turístico, que para el caso en particular es especialmente importante.

La oportunidad que se abre con las acciones gubernamentales de ordenamiento territorial, que decantan en un sistema de normas para el futuro desarrollo de la zona, el desarrollo de importantes obras de infraestructura promovidas por la Municipalidad local, las futuras obras estatales que deberán impulsarse y promoverse, los programas de promoción turística desarrollados por el IHT, unidas al empuje de los empresarios locales, se suman al especial contexto de contar con disponibilidad de tierra adecuada para éstos propósitos.

Todo ello constituye un caso muy particular y un conjunto de oportunidades que deberán ser aprovechadas, planificando desde ya el crecimiento de los próximos diez años por lo menos y sentando las bases para lo que será la zona de Copán del futuro.

Esta tarea, difícil en sí misma, puede resultar más fácil si se logra aprovechar la coyuntura actual, realizando las alianzas necesarias para llevar a cabo las inversiones, y sobre todo, rigiéndose por un Plan nacido del conocimiento del terreno, del turismo y del mercado, lo cual garantizará el retorno de la inversión en los plazos y montos estimados.

No se puede dejar de mencionar la alta dosis de audacia que exige el desarrollo de un proyecto como el de San Miguel de Copán



6 EL MERCADO



El Mercado Turístico

Las estadísticas oficiales del IHT para el año 2004 señalan un crecimiento promedio del 18% para los visitantes al Parque Arqueológico de Copán en los últimos cinco años.

Si aplicamos la tasa de crecimiento por segmento de origen para los próximos 5 años, tendremos cerca de 496,000 visitantes al Parque Arqueológico de Copán con boleto pagado en el año 2010.

NOTA:

El estudio fué elaborado en el año 2006, las cifras, con un desplazamiento de 3 años a consecuencia de la crisis global, pueden considerarse válidas. Al momento de decidir la ejecución del proyecto, convendrá actualizarlo

De acuerdo a la composición actual del turismo visitante a las ruinas, el 50% lo constituye turismo extranjero, principalmente centroamericanos, norteamericanos y europeos.

Una buena parte de estos visitantes pernoctará más de una noche en Copan Ruinas.

4.6 días de acuerdo a nuestro estudio con turistas llevado a cabo en Enero 2006.

Estos turistas gastarán \$ 70 diarios de acuerdo a las expectativas del IHT, dejando a la comunidad de Copan Ruinas ingresos sustanciales que se reflejarán en el desarrollo de la comunidad.

Claro está que los proyectos del IHT recibirán un tremendo impulso con las inversiones de las familias Villamil y Arias, por lo que superar las expectativas del IHT no debe ser una tarea tan difícil.

Los turistas están llegando en buenas cantidades y llegarán más aún. Su estadía más prolongada depende de que encuentren nuevos atractivos en la ciudad en el área arqueológica, museos y en proyectos como San Miguel de Copán.

Al considerar la crisis económica pasada recientemente y que empezamos a superar, podemos esperar un acelerado crecimiento en los próximos años, principalmente si tomamos en cuenta el fenomenal incremento de turismo proveniente de la China.

6. EL MERCADO



EL MERCADO INMOBILIARIO

Concebimos el mercado inmobiliario para el proyecto en una primera fase, constituido por todos aquellos inversionistas que se sientan atraídos por la oferta del proyecto mismo. Sin necesidad de adelantar los productos inmobiliarios a la venta, podemos identificar los segmentos típicos de clientes , sin descartar la posibilidad de desarrollos propios hasta el consumidor final, hecho que puede plantearse total o parcialmente

1. LOS CONSORCIOS O CORPORACIONES TURISTICAS
Socios ideales para el desarrollo de los grandes productos inmobiliarios como Hoteles, Centros Comerciales y Villas residenciales de tiempo compartido.

2. LOS VIVIENDISTAS
Suelen ser compañías constructoras dedicadas a proyectos inmobiliarios habitacionales.
Ideal si su experiencia incluye Villas vacacionales o modelos semejantes.

3. EL EMPRESARIO LOCAL
Conocedor del potencial de la Zona para generar buenos ingresos a partir de la atención a las necesidades del turista, es cliente ideal para la expansión de la ciudad en términos de comercio y servicios.

4. EL INVERSIONISTA
Persona natural o jurídica que busca rentabilidad para su capital. Puede ser nacional o extranjero

5. EL COMPRADOR FINAL
Este podrá ser nacional o extranjero, destacando en ambos casos las familias jubiladas y los extranjeros retirados que lleguen a vivir a la zona.

El proyecto considerará a todos los hondureños y a los centroamericanos, especialmente de Guatemala y El Salvador.

7 EL CONCEPTO DEL PLAN MAESTRO

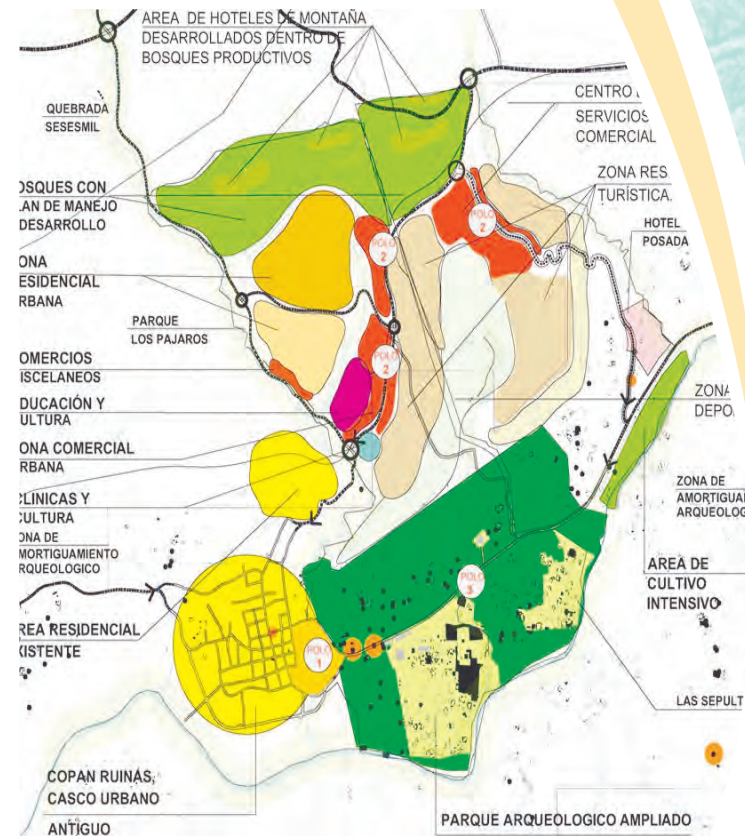
El Plan Maestro se concibió dentro de un equipo de trabajo, aplicando el método de MESA DE DISEÑO, con la participación de especialistas de las diferentes áreas que en el proyecto intervienen. De ésta manera se evaluaron las características del sitio, destacándose:

- Localización privilegiada, colindante con el Parque Arqueológico ampliado y con la ciudad de Copan Ruinas,
- Topografía irregular, ascendente, que le permite posiciones visuales de dominio sobre el Parque Arqueológico y la ciudad,
- Existencia de bosques y quebradas dentro de la propiedad y zonas circundantes, además de un rico entorno de vida silvestre y profusa vegetación,
- Comunicación vial por medio de la carretera que atraviesa la zona arqueológica.

Este análisis, nos llevó a concebir un sistema de tres polos complementarios e interconectados por medio de un eje vial de primer orden, cada uno con un espacio ancla perfectamente definido y de gran atracción. La ciudad y el Parque, separados por 2000 mts. de carretera forman una dicotomía indisoluble, los turistas se mueven de la ciudad al parque caminando, en automóviles, buses y moto taxis, por ello éste flujo debe ser considerado como elemento básico.

Así, creando

- Una zona de servicios turísticos al ingreso de Copan Ruinas, dotada de hoteles, instalaciones para convenciones y amenidades turísticas que puedan funcionar sin las limitaciones de horario que rigen en el casco urbano, constituirá unido a la ciudad, el **primer polo**.
- Un eje comercial y cultural, lineal sobre la vía central, con servicios hoteleros, restaurantes, bares y comercios, museos y servicios básicos (centro de salud, servicios para viajeros, etc.) alrededor del cual se desarrollarán las áreas residenciales para habitantes y residentes extranjeros, conforma el **segundo polo**,
- El Parque Arqueológico, que de por si es el ancla principal, se convierte en el **tercer polo**, provocando un circuito de alto tráfico de residentes y turistas.
- Siendo la arqueología el centro principal de interés del visitante, equipar al proyecto de museos modernos, que permitan al visitante vivir experiencias interactivas y la implementación con instituciones de estudio arqueológico, dotarán a Copán Ruinas de un especial ambiente



SAN MIGUEL DE COPAN

7 EL CONCEPTO DEL PLAN MAESTRO

Después de numerosos ajustes, producto de negociaciones con la Secretaría de Turismo, la Secretaría de Cultura y Deportes, y el Instituto Hondureño de Antropología e Historia, de la búsqueda del necesario equilibrio entre los productos inmobiliarios y a la integración con el casco urbano de la ciudad, se tiene un **Plan Maestro** que reúne los requisitos de **Gran destino turístico**, respetuosos de las normativas en proceso de aprobación y sobre todo, **con una conciencia clara de la importancia que reviste el respeto y la protección de los valores arqueológicos y culturales de Copán**, la protección del entorno vegetal, las especies vivas nativas de la zona, el respeto y la conservación del carácter del casco urbano y la creación de un entorno amigable, todo, concebido como un Plan ordenado, de desarrollo gradual conforme lo demande el mercado.

Los tres polos ya mencionados, son de naturaleza turística y arqueológica que desarrollan entre si una sinergia, complementariedad y dependencia que garantiza el desarrollo equitativo de las tres zonas.

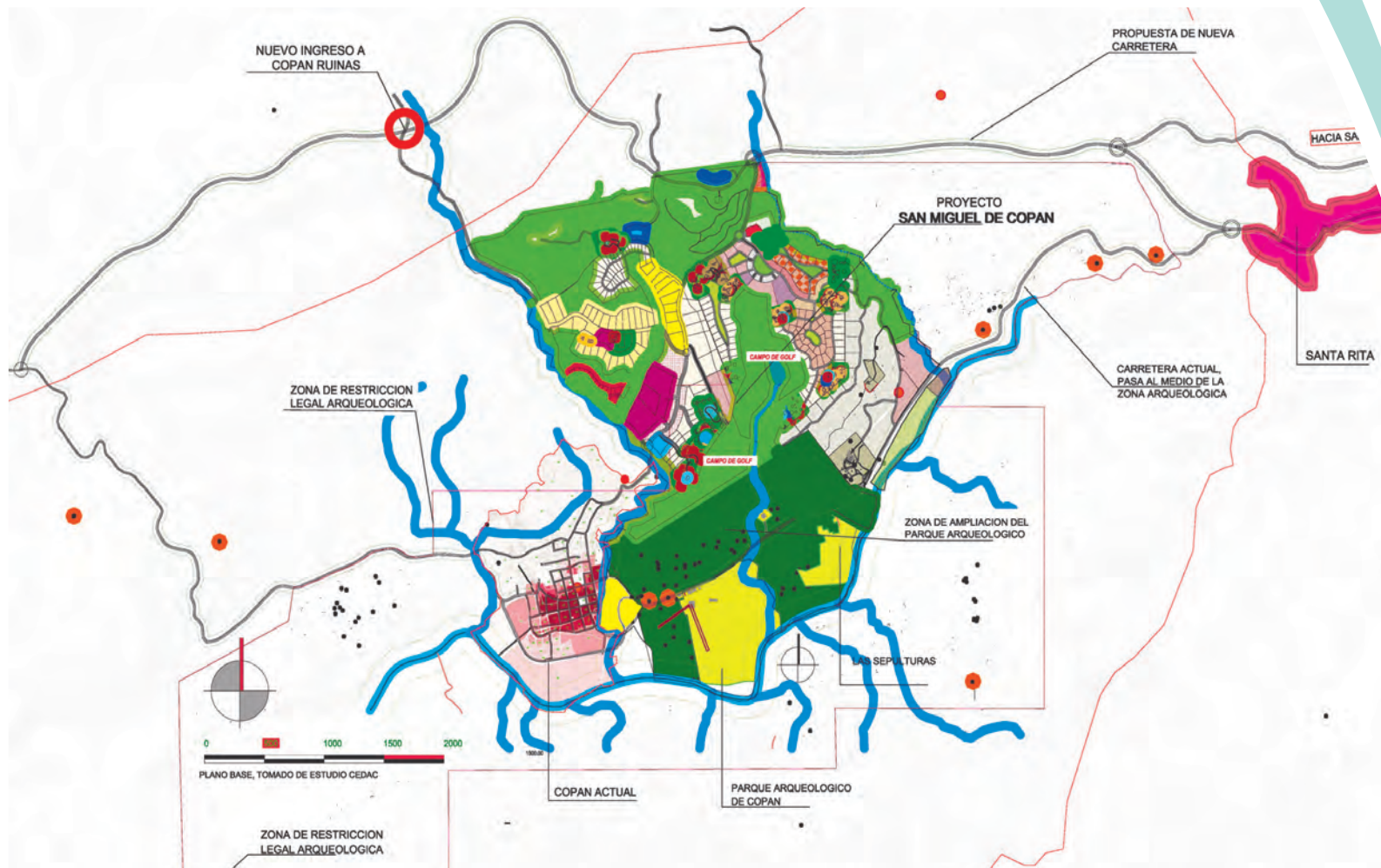
CONSIDERACIONES ADICIONALES DE IMPORTANCIA

El Plan Maestro, retoma también, la recomendación del estudio de Ordenamiento Territorial para Copan Ruinas realizado por la Universidad CEDAC en asociación con CAL POLY de California, en cuanto a la necesidad de modificar la ruta de ingreso a Copan Ruinas para no seguir dañando los vestigios arqueológicos e integrar el Parque Arqueológico ampliado.

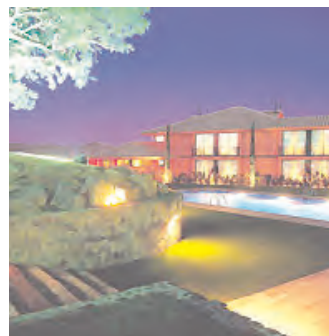
De igual forma reconocemos la importancia de contar con un aeropuerto en Río Amarillo para el servicio turístico y tránsito aéreo de los visitantes.



7 EL CONCEPTO DEL PLAN MAESTRO



8 LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.



Los productos inmobiliarios que considera el Plan Maestro están concebidos a partir de la distribución de la tierra en bruto, señalando ubicación y extensión para cada uno.

El esquema se basa en crear dos núcleos de servicios hoteleros y amenidades turísticas (Polo 1 y Polo 2) rodeados de espacios residenciales y servicios, que unidos mediante una hermosa vía primaria al Parque Arqueológico ampliado, cierra el esquema urbano.

Estos Polos o Anclos, como centros de interés del turista, contarán con todos los servicios necesarios para que el visitante se encuentre confortable y pleno, de manera que su permanencia en la zona tienda a crear estadías más prolongadas y agradables. Allí se localizan hoteles, centros de convenciones, áreas de recreación, restaurantes, comercios, servicios bancarios, operadores turísticos, piscinas y áreas para deportes, golf, gimnasios, spas, etc. **Así:**



El Polo 1 que llamamos PLAZA DEL SOL se describe en apartado especial.

El Polo 2, constituido por la zona comercial a lo largo de la vía primaria, está concebido como una hermosa alameda que invite a pasear a pie, sobre la cual se distribuyen zonas comerciales, culturales y hoteleras, disponiendo en ella de amenidades, restaurantes y bares, centros de cultura y demás atractivos.

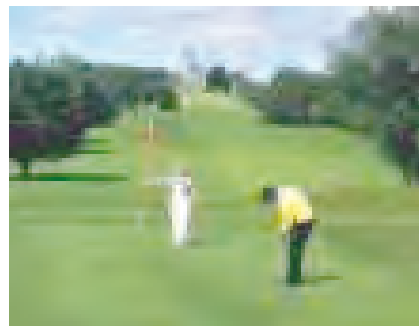
Destaca la disposición de 2 hoteles de 5 estrellas, equipados con campos de Golf y servicios para eventos y convenciones, Un gran salón de diversiones y dicothèque, un centro comercial abierto, un anfiteatro al aire libre donde podrán presentarse eventos culturales y espacios amplios de estacionamiento.

Todo esto, rodeado de zonas residenciales destinadas a alojar a residentes retirados, o segundas casas vacacionales, o bien, como residencias permanentes: dispuestas de manera que se integren con la naturaleza, vecinas a las zonas boscosas y que permitirán al residente visitar los distintos centros de interés a pie o en cortas travesías vehiculares.

El complejo se complementa con áreas de 2 Hoteles de Montaña, uno de los cuales esperamos funcione como hotel-escuela, Spas, Centro de Salud Natural y Centro de Servicios Médicos de primera calidad que permitan promover el Turismo Médico y la Terapia alternativa.



8 LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS



Se dispone también de un Centro Vacacional juvenil, una Estación de servicio al automovilista equipada con un Trailer Park, un cementerio jardín, vivero, y Museo del Tabaco y del café.

LA VARIEDAD DE OPCIONES RESIDENCIALES

Las zonas residenciales ofrecen diferentes opciones que permiten el desarrollo de residencias para jubilados como conjuntos habitacional- vacacional, considerándose conjuntos con lotes de diferente dimensión para atender las diferentes demandas del mercado, los cuales permiten el manejo bajo el concepto de Pool de Rentas.

La zona media de la propiedad está destinada a albergar áreas residenciales de lotes de mediana dimensión destinados a familias de ingreso medio alto que necesitan una segunda casa como lugar para vacacionar. Separados por una zona vegetal, se destinará un área residencial para ser ofrecido a ejecutivos que trabajen en la zona, principalmente en el giro del turismo y que necesitan un lote de regulares dimensiones para satisfacer su estio de vida.

Dentro de los proyectos residenciales se presta especial importancia a los llamados **Cluster Familiar, terrenos de mayor tamaño destinados a venderse a grupos de familias afines, en los cuales se comparte el acceso y las áreas verdes para su disfrute en conjunto. Estos Clusters estarán dispuestos a orillas de los campos de golf.**

La zona residencial con acceso directo sobre el nuevo ingreso de Copan, (actual carretera hacia Agua Caliente) esta destinada a desarrollo de viviendas de mayor densidad, aprovechando la lógica plusvalía que generará el nuevo acceso.

AREAS CULTURALES Y EDUCATIVAS

La localización de la Escuela Mayatan, será aprovechada para crea una zona con énfasis cultural y educativa, se espera ubicar un centro de estudios mayas y una escuela superior de historia maya, arqueología y restauro asociada a una universidad nacional de alta calidad académica y asociada a una universidad extranjera destinada a formar profesionales especialistas, concebida como un centro de estudios superiores y post grados, que aunado a un museo de la Honduras Republicana, promueva el turismo de estudios e investigación.

Finalmente, se presenta un listado de los productos inmobiliarios que integran el Plan Maestro de San Miguel.



8

LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

PLAZA DEL SOL

El Polo 1 que llamamos **PLAZA DEL SOL** se localiza exactamente al ingreso de Copán Ruinas en un terreno de unas 14 manzanas cuenta con:

1. Estacionamientos Rentables: Además de los estacionamientos menores propios de los comercios internos, se instalará un sistema de medidores de estacionamientos en los espacios a orilla del parque lineal (137 espacios) y los 3 estacionamientos principales tendrán un sistema de cobro por tiempo de uso. En total se cuenta con 500 plazas pagadas y unas 60 para atender las necesidades puntuales de los negocios.

2 Hotel y Centro de Convenciones: Concebido como el Hotel más importante del complejo, preparado para atender eventos y convenciones, con capacidad para 75 a 100 habitaciones, busca aprovechar el flujo de turistas de mejor paga y los visitantes a convenciones, con capacidad para 300 a 400 personas. (es de hacer notar que la ciudad actual no cuenta con suficientes instalaciones para convenciones, y las instalaciones existentes tienen escasa capacidad (100 a 150 personas) .

3. Centro de Atención al Turista y Restaurantes: Edificio de 2 niveles, equipado para atender el flujo de visitantes al Parque en el primer piso, organizado para atender las labores administrativas del proceso, la venta de boletos, actividades de mercadeo y promoción de eventos culturales, alberga una exposición, 2 salas de conferencia, áreas de estar con sistema de información multilingüe, talleres, área de información, zona de guías estacionamiento y zonas de carga y descarga de pasajeros, y abordaje de vehículo turístico del parque. En la parte superior está equipado con instalaciones de 2 restaurantes, que pueden ser modificadas a 2 restaurantes, con capacidad para 500 personas.

4. Teatro al Aire libre, y Museo Interactivo: En la parte central se dispone de un Teatro al aire libre para 600 personas, y un museo interactivo que presenta una experiencia dinámica de la vida en la época del apogeo cultural maya, dispone además de baños públicos.

5. Zona Comercial: Con el concepto de arquitectura republicana (mediados del siglo XIX) se desarrolla un conjunto de comercios en tres bloques, destinado a albergar comercios de diversa índole, bancos y agencias de operación turística.



8 LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

PLAZA DEL SOL



6 Hotel y Comercios: Este segundo hotel se ha concebido como un hotel de costo intermedio, orientado al estrato joven, por lo que en las partes exteriores se busca instalar comercios para ese estrato, bares y bistro a manera de generar un ambiente bohemio, que sea la extensión del carácter actual del pueblo. Se considera una capacidad de 75 habitaciones.

7. Discoteca: Con la idea de implementar la zona y mantener un ambiente vigente durante el día y la noche, se concibe una discoteca de unos 2000 m² cubiertos orientada a ofrecer sus servicios al grupo joven y adulto contemporáneo, que visita Copan.

8. Auto servicio: A orilla de la calle de penetración se ubica un espacio para auto servicio, servicios destinados a un banco o servicio de comida rápida, del cual Copan no cuenta con ningún elemento similar.

9. Restaurante social y recreativo: Una de las mayores ausencias de Copán son instalaciones de tipo familiar donde se pueda tener atención de restaurante, piscina y diversión de forma eficiente y de calidad.

10 Golfito: se tiene contemplado instalar un juego de Golfito, como complemento recreativo.

11. Campos deportivos y Snack: Las instalaciones de Parque lineal, dispuesto a lo largo de la Quebrada Sesesmil, incluyen un conjunto de 6 casetas de Snacks, que además darán el servicio de baños y arrendamiento de instalaciones deportivas.



8 PRODUCTOS INMOBILIARIOS SECTOR A

SAN MIGUEL DE COPAN			
PRODUCTOS INMOBILIARIOS SECTOR A			
DESCRIPCION		AREA m2	AREA v2
TOTALES			
AREAS VENDIBLES		4.473.797,45	6.416.576,20
AREA A NEGOCIAR CON PARQUE ARQUEOLOGICO		1.951.361,14	2.798.753,76
PLAZA DEL SOL		95.218,41	136.567,69
OTRAS AREAS YA VENDIDAS		289.180,26	414.758,87
EQUIPAMIENTO Y AREAS VERDES		496.103,27	711.539,69
AREAS VENDIBLES (SIN PARQUE)		2.233.256,05	3.203.063,57
BOSQUE PRODUCTIVO (3)		843.775,08	1.210.190,48
LOTES RESIDENCIALES TURISTICOS "A"		162.121,61	232.524,09
14 LOTES			
LOTES RESIDENCIALES TURISTICOS "B"		196.873,39	282.367,08
14 LOTES+ 6 CLUSTER FAMILIAR			
HOTELES		292.647,51	419.731,80
3 HOTELES + 3 HOTELES DE MONTAÑA			
EQUIPAMIENTOS SOCIALES		252.789,00	362.564,44
CENTRO DE ATENCION CLINICA Y HOSPITAL		11.671,23	16.739,55
ZONAS COMERCIALES (6)		99.069,83	142.091,62
ZONAS CULTURALES (4)		115.907,56	166.241,25
RESTAURANTE CAMPESTRE O DE MONTAÑA		10.424,25	14.951,06
CENTRO DE SALUD NATURAL Y SPA	S-MN	15.716,13	22.540,97
LOTES RESIDENCIALES TURISTICOS "C"		151.063,58	216.664,03
45 LOTES + 1 CLUSTER FAMILIAR			
ZONA RESIDENCIAL URBANA TIPO 2		333.985,88	
NUCLEOS HABITACIONALES		276.771,04	396.960,86
33 NUCLEOS + 10 VIVIENDAS INDIVIDUALES + 1 AREA COMERCIAL			
ZONA RESIDENCIAL D		57.214,84	82.060,80
53 LOTES + 1 AREA COMERCIAL			

8 PRODUCTOS INMOBILIARIOS SECTOR A

SAN MIGUEL DE COPAN		
PRODUCTOS INMOBILIARIOS SECTOR B		
DESCRIPCION	M2	V2
TOTALES	3.426.412,23	4.914.314,19
AREAS VENDIBLES (SIN AREA PARQUE)	2.777.709,32	3.983.907,37
AREA A NEGOCIAR CON PARQUE ARQUEOLOGICO	220923,46	316861,0632
OTRAS AREAS YA VENDIDAS	223.063,03	319.929,76
EQUIPAMIENTO Y AREAS VERDES	425.639,88	610.477,06
AREAS VENDIBLES	2.777.709,32	3.983.907,37
ZONA EXTERNA	899.767,00	1.290.497,30
BOSQUES PRODUCTIVOS (3 ZONAS)	637.397,24	914.191,58
HOTELES DE MONTAÑA (2)	45.670,90	65.503,82
ESTACION DE GASOLINA + TRAILER PARK	14.556,49	20.877,75
CEMENTERIO JARDIN	40.268,70	57.755,67
RESTAR EL AREA DEL ACTUAL CEMENTERIO	9728,53	13.953,21
	30.540,17	43.802,46
MUSEO DE TABACO	26.707,73	38.305,75
PROYECTO DE AGRICULTURA INTENSIVA	144.894,47	207.815,94
ZONA CENTRAL	611.537,57	877.102,17
ZONA HOTELERA (5 HOTELES)	93.554,57	134.181,32
SALA DE FIESTAS, DISCOTECA Y DIVERSION	9.863,86	14.147,31
HOTEL PRINCIPAL	35.653,35	51.136,07
GOLF COURSE	401.596,63	575.992,86
CENTRO INTERNACIONAL DE CONVENCIONES	29.180,25	41.851,98
ZONA COMERCIAL (2)	29.044,91	41.657,87
ZONA DE TAXIS	740,36	1.061,87
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO. (5)	11.903,64	17.072,88
ZONA HABITACIONAL PONIENTE	183.296,56	262.894,41
21 LOTES + 4 CLUSTER FAMILIAR		
ZONA SUR ORIENTE	334.538,73	479.814,58
NUCLEO RESIDENCIAL TURISTICO "B"	334.538,73	479.814,58
59 LOTES + 4 CLUSTER FAMILIAR		
ZONA RESIDENCIAL NOR ORIENTE	112.442,11	161.270,91
21 LOTES + 2 CLUSTER FAMILIAR		
SOBRE EL BOULEVARD:	35.295,65	50.580,81
VIVERO FLORAL Y FORESTAL	8.711,43	12.494,43
RESIDENCIAS SOBRE BOLUEVARD NORTE	12.994,76	18.637,83
RESIDENCIAS SOBRE BOLUEVARD SUR	13.589,46	19.448,56
LOTES RESIDENCIALES ESPECIALES	600.831,70	861.747,19
23 LOTES		

9 CRITERIOS DE EJECUCIÓN

1. El Plan Maestro de Uso del Suelo de la Finca contempla un 79% de la propiedad como áreas comercializables, un 15% para equipamiento y áreas verdes y un 6% representado por otras áreas.



Es de hacer notar que el alto rendimiento del suelo se debe fundamentalmente a haber integrado productos que no requieren áreas verdes ni calles como las áreas boscosas y de protección vegetal. Por otro lado los productos han sido concebidos con un sistema de calles eficiente, evitando la planificación de calles sin atender soluciones específicas.

Los otros productos inmobiliarios considerados, corresponden en su gran mayoría a satisfactores de necesidades del turismo local e internacional, así como también de las necesidades de las familias de mayores ingresos por poseer un lugar de descanso y entretenimiento fuera del ámbito urbano. Otro grupo de productos consisten en satisfactores de necesidades de servicios de la comunidad, como una estación de gasolina y el cementerio o un centro de convenciones para el mercado corporativo. Finalmente, un cuarto grupo de productos tiene que ver con la necesidad de proteger la cuenca hidrográfica y las zonas boscosas.

2. El Plan Maestro, respondiendo al concepto de polos de atracción, considera un circuito vial que busca crear una interacción entre todas las nuevas áreas turísticas con el Parque Arqueológico y el Casco Antiguo de Copán Ruinas.

3. El criterio de planificación del Proyecto busca que el uso destinado para cada producto inmobiliario quede asegurado y que la calidad del ambiente no se modifique ni se deteriore, por lo que se hace necesario que todas las propiedades estén sujetas a régimen de condominio garantizando el cumplimiento de las normas que serán establecidas para el desarrollo de cada uno de los proyectos, de acuerdo con el criterio del Plan de ordenamiento territorial y la conservación del entorno ambiental, arqueológico y cultural de la zona.

9 CRITERIOS DEL PLAN MAESTRO

El área de estudio se divide en 4 zonas de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 1 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 2 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 3 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 4 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 5 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 6 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

referente a un máximo

La zona 7 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 8 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 9 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

La zona 10 es el área de desarrollo urbano, de acuerdo a su ubicación y características físicas y sociales.

referente a un máximo



9 CRITERIOS DEL PLAN MAESTRO

El análisis de costos en un Plan Maestro no puede ser preciso, debido a que por su naturaleza, éste se realiza antes de desarrollarse los estudios técnicos finales.

Consecuencia de ello se carece en este momento de planos constructivos, los cuales corresponde realizarse en la próxima etapa de trabajo a implementar.

Para lograr establecer un valor acertado, se realizaron algunos análisis en desarrollos urbanos de éste tipo, y se analizaron los costos constructivos locales, tanto de mano de obra, como de materiales y uso de equipos especializados, con lo que se estableció un **precio índice por vara cuadrada de área vendible**, la cual se determinó en **US \$ 10.00 por vara vendible**.

Si bien es cierto, también es importante saber que en un proyecto de esta magnitud, existen ahorros de escala, pero también es cierto que pueden tenerse incrementos por el momento no determinados.

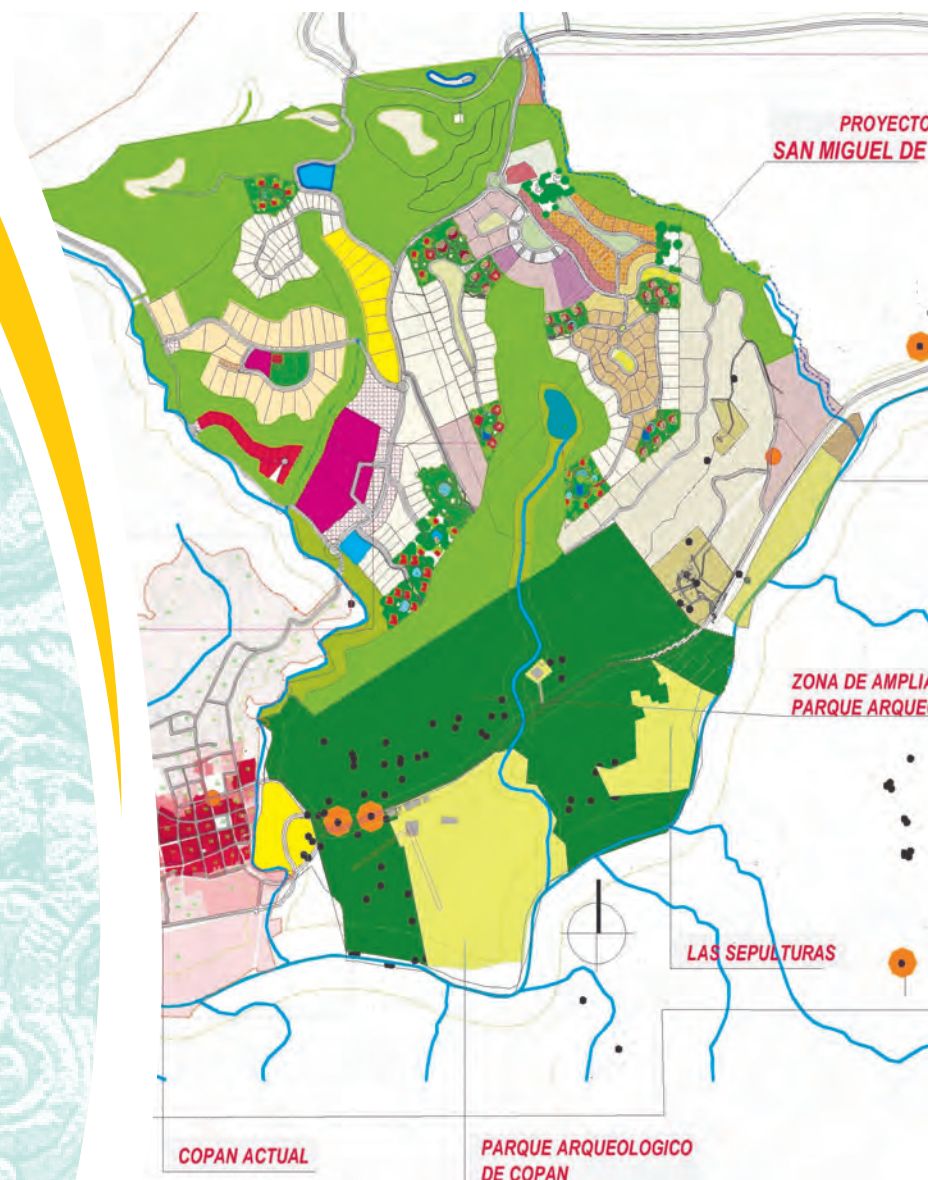
Estas razones nos llevaron a establecer la cifra ya referida como un monto válido para el nivel de estudio actual.

El proyecto San Miguel de Copan cuenta con un área vendible de 7,186,970.94 varas² vendibles, por lo que se estima una inversión en desarrollo técnico, construcción y comercialización de \$ 71,869,709.00 (cifras redondeadas) a lo que se agrega el valor de la tierra que es de \$ 31,198,000 y un provisionamiento del 18% para imprevistos (incrementos de costos de materiales, combustibles, transporte, etc.), arrojando una cifra de US \$ 121,797,000.00 cde costo total.

Distribución de Costos del Proyecto a nivel de Urbanización:

1. Costo de tierra en bruto:	
Area: 10,399,340.34 v ² (US \$ 3.00/v ²)	\$ 31,198,021.00
2 Costo de Estudios Técnicos y Panificación:	\$ 3,678,000.00
3. Costo de Urbanización y Comercialización:	
Area Vendible 7,186,970.94 v ² (US \$ 10.00/v ² vendible)	\$ 68,191,709.00
4. Provisionamiento para imprevistos	\$ 18,700,000.00

La recuperación esperada es del orden de US \$ 334,000,000.00, a razón de ventas promedio de US \$ 55.00/v² vendida.



Fase de Aprobaciones.

El Plan de Negocios se inicia con lograr la aprobación del Plan Maestro de Uso del Suelo para San Miguel de Copan por parte del organismo correspondiente, que en este caso es la municipalidad de Copan Ruinas, el IHAH y la Secretaría de Gobernación.

Se da por entendido que, antes o después de la anterior aprobación, el Plan Maestro deberá ser confrontado con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Copán Ruinas que ya fuera elaborado y está en proceso final de aprobación, el cual no tiene una fecha definida para ello.

Fase de Construcción.

Para potenciar el valor del nuevo suelo urbano, es fundamental que se construya el circuito vial primario conformado por el nuevo tramo de carretera de acceso y el Boulevard que conecta con el Parque Arqueológico.

Para el desarrollo de esta fase, además del levantamiento topográfico, será necesario un diseño de carretera y el respectivo costo de construcción.

Fase de Promoción y Ventas.

Para el desarrollo de la Fase de Promoción y Ventas es conveniente elaborar un Plan de Mercadeo que establezca los criterios fundamentales para la comercialización del Proyecto.

La estructura de este Plan de Mercadeo forma parte de los anexos de este documento. En el se destaca la Estrategia de Comercialización o Estrategia de Mercadeo que para los efectos de este proyecto deben entenderse como una misma cosa.

Es importante también indicar la necesidad de **potenciar a la Ciudad de Copán Ruinas a nivel internacional**, para ello será labor de los empresarios de turismo y las autoridades locales el estimular la conciencia de los habitantes en valorar el sitio donde viven y que cada habitante se constituya en un defensor del entorno ambiental, arqueológico y urbano ya que es fundamental para su sobrevivencia: logrando así una conciencia colectiva en términos positivos.



Otro aspecto determinante es construir mercadológicamente la imagen de ciudad, estableciendo un sello propio, creando y promoviendo el carácter de la misma, en ello, un aspecto importante es crear un logotipo que identifique al habitante y visita ente con el sitio.

Concientes de la necesidad, dentro de las labores del Plan Maestro se ha creado un logotipo de ciudad que se propone como imagen total, la cual habrá que desarrollar mediante una campaña específica. El logotipo parte del personaje que jugó un papel muy importante en la historia del Copan Maya, este es el Gobernador XVIII Conejo, por lo que se ha tomado la imagen que en estelas se registrara y se desarrolló una interpretación plástica moderna.



Estrategia de Comercialización

Por la importancia que esta reviste, es nuestro propósito reseñar algunas de las tareas que forman parte fundamental de una Estrategia de Comercialización exitosa para el proyecto San Miguel de Copán.

a-En el ambiente de Copan existen valores subjetivos que hay que convertir en realidades tangibles. Estos valores son inherentes a su carácter de sitio histórico basado en el contenido artístico, religioso y cultural de los Mayas, por lo que hay que trabajar el nombre COPAN COMO UNA MARCA, asumiendo todas las ventajas de las marcas en términos de conocimiento, asociación e imagen (Brand Equity).

b-Conceder a los Productos denominados CLUSTERS FAMILIARES una estrategia especial en virtud del grupo objetivo que se pretende para los mismos y como una respuesta a la tradición familiar de las familias hondureñas.

c-Desarrollar algunos de los Proyectos, parcial o totalmente, bajo el concepto comercial de POOL de RENTAS, aprovechando la alta rentabilidad del mismo y el ingreso de Copan en la categoría de Gran Destino Turístico. El Pool de Rentas es un producto inmobiliario ideal para las familias que requieren de un lugar para vacacionar durante algunas épocas del año. El resto del tiempo el inmueble puede ser arrendado con lo que se genera un ingreso que la mayor parte de las veces es suficiente para pagar el crédito concedido para su adquisición. Este estaría administrado por un operador turístico o un hotel especializado en este tipo de inmueble.

d-Dejar la comercialización de las tierras en la ZONA DE PROTECCIÓN O RESPETO, para la fase final del proyecto ya que estas requieren de un tratamiento especial que incluye una investigación arqueológica . Se incluye en este documento un anexo sobre el tema en la forma en que fue expuesto por nuestro Asesor en Conservación y Restauración Arqueológica.

e-Considerar la apertura de una Oficina de Ventas en Copan Ruinas y otra en San Pedro Sula para los productos que sean desarrollados directamente por los propietarios.

10. EL PLAN DE NEGOCIOS

f-Elaborar una estrategia especial para abordar a los grandes inversionistas que incluya contactos personales al más alto nivel y el acceso al proyecto en forma de presentación audiovisual de última generación en un ambiente de "Hospitality Suite", en la locación de San Pedro Sula, Miami y uno o dos sitios mas, localizados e Europa y Asia.

g-Preparar una Fuerza de Ventas especialmente entrenada para vender los terrenos que sean identificados como primeras opciones para la venta (Task Force).

h-Dar prioridad a la venta de las tierras al Estado con el propósito de obtener "garantías soberanas" para la obtención de créditos bancarios.

i-Desarrollar un Programa Especial de Ventas para lograr la incorporación de jubilados norteamericanos, potencialmente consultores de proyectos, y aprovechar esta experiencia para ponerla al servicio de la iniciativa privada de Honduras.

j-Invitar a la Municipalidad de Copán Ruinas al desarrollo de una actividad conjunta con la iniciativa privada, que persiga elevar los niveles de conciencia de la población en términos de la comprensión del rol de cada uno en apoyo del turismo. Dentro de este programa será de especial importancia la creación de varios grupos de "historiantes", entre los miembros de la comunidad con aptitudes e inclinación por el teatro y la cultura.

San Miguel de Copán: Un Proyecto de Ciudad.

Probablemente la estrategia más importante para el éxito del proyecto de San Miguel de Copán sea plantearlo como parte de la nueva ciudad de Copán Ruinas, que preservando el Casco Antiguo, conceda espacio para la ampliación del Parque Arqueológico y resuelva las necesidades del crecimiento turístico y urbano utilizando los criterios modernos del Marketing de Ciudades que integran las áreas arqueológicas e históricas con las nuevas construcciones en un todo armónico que forma una nueva ciudad.

Para garantizar el desarrollo de un Proyecto de tal envergadura, los propietarios de las tierras en las que se construirá San Miguel de Copan, considerarán la Administración del mismo a través de un Fideicomiso Turístico u otra figura de sociedad.



11. OPERATIVIZACION DEL PLAN

De acuerdo a nuestra recomendación debe ser constituido un FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION, preferentemente con un banco local, para desarrollar el proyecto San Miguel de Copán, en el cual, los inversionistas figuran como miembros del mismo.

Para la conformación de esta entidad jurídica se contará con la Asesoría de nuestro especialista en asuntos legales y administrativos.

Una de las tareas inmediatas de este FIDEICOMISO será la obtención de recursos financieros para la construcción de la carretera interna y los Planes de Comercialización y Relaciones Públicas.



12. Conclusiones y Recomendaciones finales.

El Proyecto *San Miguel de Copán* posee las características de un Proyecto ganador:

Ofrece los productos correctos, al precio correcto, en el momento correcto.

Esta es en esencia una fórmula de mercadeo que ha resultado exitosa alrededor del mundo: "The Right Product, at the right Price, in the right moment".

Es nuestra opinión que los productos inmobiliarios propuestos, dentro del marco de una nueva ciudad, son el producto correcto para el creciente mercado turístico y su consecuencia inevitable: el crecimiento de la ciudad.

El estudio de precios que hemos realizado, unido al enorme valor agregado que significa formar parte del proyecto San Miguel de Copán, nos hace concluir sin dudas razonables que tenemos un precio muy atractivo y sumamente competitivo, no sólo en el área sino en toda la Honduras Turística.

Finalmente, estamos convencidos que el momento del turismo en Copan ha iniciado un ciclo de crecimiento sostenido que está íntimamente vinculado con el momento del turismo en Honduras y Centroamérica.

Recomendamos continuar el esfuerzo iniciado en la misma dirección, confiando en los expertos y apoyando sus iniciativas, dentro de un marco de respeto, y con una filosofía donde todos salgamos ganando.

