

18  
250



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón

Tesis que presenta para obtener  
el título de arquitecto

ROGELIO ELOY RODRIGUEZ DE ANDA

HOTEL CUATRO ESTRELLAS C.D. DE QUERETARO

1

9

9

3

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## INDICE

TEMA	No.
INFORMACION	1
INVESTIGACION	2
USUARIO	2.1
SECRETARIA DE TURISMO	2.1.1
TERRENO	2.2
MEDIO FISICO	2.3
MEDIO SOCIOECONOMICO	2.4
MEDIO CULTURAL	2.5
ASPECTOS LEGALES	2.6
ASPECTOS TECNICO CONSTRUCTIVOS	2.7
ANTECEDENTES SEMEJANTES	2.8
ETAPA DE ANALISIS	3
SINTESIS	4

T E M A

PROGRAMA ARQUITECTONICO	4.1
IMAGEN CONCEPTUAL	4.2
ESTUDIOS PRELIMINARES	5
ANALISIS DE AREAS	5.1
MATRIZ DE RELACIONES	5.2
DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO	5.3
PATRONES DE DISEÑO	5.4
ZONIFICACION	5.4.1
PARTIDO	5.4.2
PRIMERA IMAGEN DE DISEÑO	5.5
PROYECTO	5.5.1
BIBLIOGRAFIA	6

## I. INFORMACION.

LA CIUDAD DE QUERETARO CUENTA CON POCOS HOTELES DE LA CATEGORIA CUATRO ESTRELLAS, QUE BRINDEN AL TURISTA LAS COMODIDADES ADECUADA, YA QUE ESTA CIUDAD ES UN PUNTO INTERMEDIO ENTRE LAS CIUDADES DEL NORTE DEL PAIS Y EL DISTRITO FEDERAL Y QUE ADEMÁS LE OFRECE ATRACTIVOS CULTURALES E HISTÓRICOS

CONSTRUIR UN HOTEL DE ESTA CATEGORIA, AYUDARÁ A DOSIFICAR A LA POBLACION DE ESTA CIUDAD, CON RESPECTO A LOS YA EXISTENTES DE LA MISMA CALIDAD Y CREA FUENTES DE TRABAJO.

### 1.1. ¿ QUE ES ?

UN HOTEL CON CARACTERÍSTICAS DE LA SECRETARÍA DE TURISMO DENOMINADO CUATRO ESTRELLAS, TIPO HORIZONTAL.

### 1.2. ¿ PARA QUE ES ?

PARA DAR ALOJAMIENTO A UN DETERMINADO NÚMERO DE TURISTAS Y/O PARA ALGÚN O ALGUNOS EVENTOS SOCIALES Y CULTURALES ASÍ COMO EMPRESARIALES DE CIERTA IMPORTANCIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

### 1.3. ¿ PARA QUIEN ES ?

PARA TURISTAS DE CLASE MEDIA Y POBLACION DEL INTERIOR DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO FUNCIONARIOS DEL MISMO ESTADO.

### 1.4. ¿ EN DONDE ?

EN AV. CONSTITUYENTES SIN NÚMERO, COL. VILLAS DEL SOL, QUERÉTARO.

### 1.5. ¿ CON CUANTO ?

NO HAY MONTO FIJO, SE AJUSTARÁ AL ANÁLISIS DE COSTOS DE MATERIALES Y EJECUCIÓN DE OBRA Y TRAMITACIÓN LEGAL DE OBRA NUEVA CON ESTRECHA RELACIÓN CON FONATUR ( FONDO NACIONAL DEL TURISMO ).

### 1.6. ¿ PARA CUANDO ?

LOS ALCANCES PARA ESTA ENTREGA DE TRABAJO, CONSISTEN ÚNICAMENTE EN EL DESARROLLO ARQUITECTÓNICO, CRITERIO DE INSTALACIONES, CRITERIO ESTRUCTURAL, PRESUPUESTO Y PROGRAMA DE OBRA. CON FECHAS QUE COMPRENDE EL PERÍODO DE AGOSTO DE 1991 A ABRIL DE 1993.

## 2.- INVESTIGACION.

LA REPÚBLICA MEXICANA OFRECE TODA CLASE DE BELLEZAS EN SU FLORA Y FAUNA EL APROVECHAMIENTO ADECUADO DE ESTAS RIQUEZAS DESEMPEÑA UN PAPEL FUNDAMENTAL EN EL DESARROLLO TURÍSTICO NACIONAL, YA QUE PROPORCIONA GRANDES INGRESOS Y LA APERTURA DE NUEVAS FUENTES DE EMPLEO.

EL TURISMO ES ACTUALMENTE UNA DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS MÁS IMPORTANTES DE MÉXICO, CABE MENCIONAR QUE A ELLO HAN CONTRIBUIDO LAS MÚLTIPLES ACCIONES DEL GOBIERNO FEDERAL, COMO CAMPAÑAS PUBLICITARIAS DENTRO Y FUERA DEL PAÍS, CRÉDITOS PARA LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y LA FIRMA DE CONVENIOS BILATERALES CON OTROS PAÍSES.

ES IMPORTANTES SEÑALAR QUE RECIENTEMENTE SE FORMÓ UN PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO CUYOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES SE CONCRETARON A DOS ASPECTOS:

- A) AMPLIAR Y MEJORAR LA INFRAESTRUCTURA DE LOS CENTROS TURÍSTICOS EN OPERACIÓN HASTA LA FECHA.
- B) PROMOVER NUEVOS CENTROS TURÍSTICOS CON EL PROPÓSITO DE OBTENER MAYOR INGRESO DE DIVISAS.

LOS HOTELES SON EL REFLEJO MÁS DIRECTO DE LA DEMANDA TURÍSTICA, SON TAMBIÉN EL PRODUCTO QUE HA RECIBIDO MAYOR APOYO TANTO POR PARTE DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA COMO DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO. YA QUE CREAN MÁS EMPLEOS Y CONSUMO LOCAL DE PRODUCTOS.

CUANDO LOS HOTELES CUENTAN CON UNA ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL SE CONVIERTEN EN ELEMENTOS PROMOTORES DE LOS CENTROS DE DESTINO DONDE SE UBICAN Y GRACIAS A SUS ESFUERZOS PROMOCIONALES A NIVEL CORPORATIVO NACIONAL E INTERNACIONAL, LOGRAN AUMENTAR EL FLUJO TURÍSTICO A CIERTO DESTINO. SON EL PRINCIPAL INSTRUMENTO EN EL DESARROLLO DE LOS CENTROS TURÍSTICOS SUPUESTA LA PRESENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA EL ACCESO Y ATRACTIVO NATURAL DEL LUGAR.

## 2.1. EL USUARIO.

PARA HABLAR DEL USUARIO ES NECESARIO OBSERVAR EL ORIGEN Y CARÁTER DEL TURISMO YA QUE ESTA DETERMINA LA NECESIDAD DE ALOJAMIENTO Y LA EVOLUCIÓN DEL MISMO, ES DECIR, EL DESARROLLO HOTELERO, MOTIVO DE ESTA INVESTIGACIÓN.

ES INDUDABLE QUE EXISTEN MÚLTIPLES INTERPRETACIONES RESPECTO AL TURISMO, FENÓMENO QUE SI BIEN TIENE ANTECEDENTES REMOTOS.

Y DEBIDO AL CARACTER MASIVO ADQUIRIDO, HA MERECIDO LA DEBIDA ATENCIÓN DE LOS GOBIERNOS COMO DE SECTORES PRIVADOS CADA VEZ MAS AMPLIOS QUE EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA PARTICIPAN EN SUS BENEFICIOS.

DE GRAN IMPORTANCIA PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO RESULTA LA EVOLUCIÓN DEL TRANSPORTE, TANTO MARÍTIMO, TERRESTRE Y AÉREO,

LA CONSTRUCCIÓN, MODERNIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, EN SUS DIFERENTES MODALIDADES Y EN DIVERSOS NIVELES ECONÓMICOS, FACILITAN Y ESTIMULAN LAS VISITAS TEMPORALES EN LUGARES DISTINTOS AL DE RESIDENCIA. ASÍ MISMO, EL DESARROLLO DE OBRAS BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURA, TALES COMO PUERTOS MARÍTIMOS, SUPERCARRETERAS, MODERNOS AEROPUERTOS, INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE Y DRENAJE A CENTROS RECREATIVOS QUE LUEGO FAVORECEN E INCREMENTAN EL DESARROLLO DEL TURISMO.

POR ÚLTIMO, LA OPERACIÓN DE ÁGILES Y ACCESIBLES SISTEMAS DE CRÉDITO PARA VIAJAR, Y SE PRESTA PARTICULAR ATENCIÓN AL TURISMO SOCIAL, POR LO QUE SE ADVIERTE UNA MARCADA TENDENCIA A LA PRÁCTICA DEL TURISMO EN MASA.

SE DICE QUE EL SUJETO DEL TURISMO ES SIEMPRE EL HOMBRE, YA SEA QUE SE LE CONSIDERE AISLADO O EN GRUPO.

PUESTO QUE ES EL SUJETO DEL TURISMO QUIEN DECIDE EL LUGAR A DONDE QUIERE DIRIGIRSE, ES NECESARIO CONOCER CON TODA OPORTUNIDAD LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO QUE SE DESEA PROMOVER, PARA ESTAR EN POSIBILIDADES DE UTILIZAR ADECUADAMENTE LAS MOTIVACIONES MÁS CONVENIENTES Y DESPERTAR EL INTERÉS NECESARIO PARA PROVOCAR DESPLAZAMIENTO A DETERMINADOS LUGARES, DESTACANDO PRIMORDIALMENTE LAS VENTAJAS Y CARACTERÍSTICAS QUE PUEDA SIGNIFICAR UN MEDIO AMBIENTE QUE OFREZCA EL CONTRASTE POSITIVO MÁS OPORTUNO, YA SEAN ESTAS CLIMATOLÓGICAS, DE PAISAJE O CULTURAL, O EN GENERAL ATRACTIVOS; Y SERVICIOS DIFERENTES O MEJORES DE LOS QUE PUEDA ENCONTRAR EN ALGUNA OTRA PARTE.

SE MENCIONAN LAS DIFERENCIAS ENTRE TURISMO NACIONAL Y EXTRANJERO.

**TURISMO NACIONAL:** SE DICE QUE ES TURISMO NACIONAL CUANDO LO PRACTICAN LOS HABITANTES DE UN PAÍS, DENTRO DE LOS LÍMITES DE SU PROPIO TERRITORIO.

**TURISMO EXTRANJERO:** SE DICE QUE HAY TURISMO EXTRANJERO CUANDO SE DESIGNA A LAS CORRIENTES DE VIAJEROS QUE TRASPASAN LOS LÍMITES DE SU PAÍS, PARA INTERNARSE A OTRO. ( PARA FINES ESTADÍSTICOS, AL NACIONAL QUE RESIDE EN EL EXTERIOR, CUANDO VISITA SU PROPIO PAÍS, SE LE INCLUYE ENTRE LAS CIFRAS DEL TURISMO EXTRANJERO ).

LA CIUDAD DE QUERÉTARO Y EN PARTICULAR EL ÁREA DE ESTUDIO NO SE RECONOCE PLENAMENTE COMO ZONA TURÍSTICA POR LO QUE SE CONSIDERAN DOS TIPOS DE USUARIOS:

- A) CLASE MEDIA: CON BUEN GUSTO Y BUEN NIVEL CULTURAL SIN HORARIO PARA LLEGAR A HOSPEDARSE AL HOTEL, SALVO PREVIA RESERVACIONES, ESTO CON UNA MERA NECESIDAD DE PASAR LA NOCHE, GENERALMENTE ES TURISTA NACIONAL DE PASO QUE SE ALOJA DE UNA A DOS NOCHES COMO MÁXIMO.
- B) OTRO TIPO DE USUARIO PUEDE SER UN GRUPO DE FUNCIONARIOS QUE LLEGA AL HOTEL CON PREVIA CITA DE RESERVACIÓN PARA HACER USO DE LAS INSTALACIONES CON POSIBILIDADES DE ALOJARSE HASTA UN SEMANA SEGÚN DURACIÓN DE LA Ó LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR DE ESTE GRUPO DE PERSONAS.

TODO LO ANTERIOR SE DESPRENDE DE LA OBSERVACIÓN DE QUE QUERÉTARO ES UNA CIUDAD DE PASO PARA VISITAR OTRAS CIUDADES O INCLUSIVE OTRAS ÁREAS DEL MISMO ESTADO.

PARA COMPLEMENTAR ESTA ETAPA DE INVESTIGACIÓN EN LO REFERENTE AL USUARIO, TENEMOS QUE EL HUÉSPED DE HOTEL SE DIVIDE EN DOS CATEGORÍAS: PERSONAS QUE HACEN VIAJES DE NEGOCIOS Y PERSONAS QUE HACEN VIAJES DE PLACER. AMBOS GRUPOS ESPERAN ENCONTRAR ALGO DIFERENTE EN EL HOTEL DE LO QUE DESEAN ENCONTRAR EN SU HOGAR.

EL VIAJERO DE NEGOCIOS QUIERE UNA CAMA CONFORTABLE, UN CLOSET AL QUE TENGA FÁCIL ACCESO, CAJONES, BUENA ILUMINACIÓN PARA LEER, EXCELENTE ILUMINACIÓN PARA AFEITARSE O MAQUILLARSE Y SERVICIOS RÁPIDO.

EL VIAJERO DE PLACER APRECIA TODO ESTO, SIN HACER A UN LADO LA CALIDAD DEL SERVICIO, QUIERE SENTIR QUE REALMENTE SE ENCUENTRA FUERA DE CASA.

EL NUMERO DE HOTELES POR CATEGORIA.  
EN LA CIUDAD DE QUERETARO ( AREA DE ESTUDIO ).

CATEGORIA ESPECIAL	3
* * * * *	5
* * * *	5
* * *	22
* *	31
*	10
CLASE ECONOMICA	22
ALBERGUES	2
	<hr/>
TOTAL =	100 HOTELES

2.1.1.- LA SECRETARÍA DE TURISMO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PROPORCIONA LA SIGUIENTE ESTADÍSTICA PARA DETERMINAR EL DESARROLLO HOTELERO QUE HA TENIDO LA ENTIDAD, EN EL PERIODO COMPRENDIDO DE 1986 A 1990.

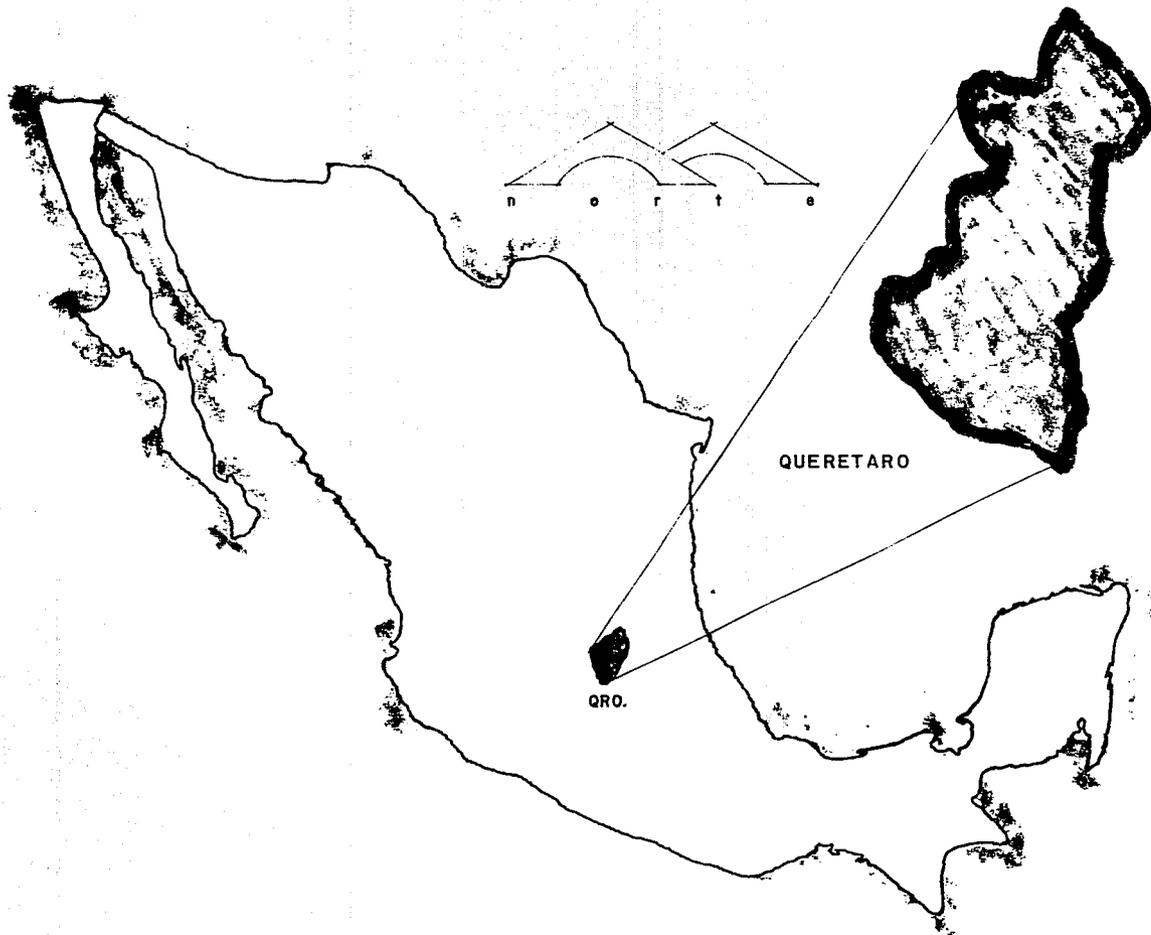
RESUMEN DE LA ACTIVIDAD TURISTICA  
EN QUERÉTARO NOVIEMBRE DE 1990.

<u>NOVIEMBRE</u>			<u>ENERO-NOVIEMBRE</u>			<u>NOVIEMBRE</u>		
NUMERO DE CUARTOS	OCCUPACION %	VAR ABS (90-89)	OCCUPACION ACUMULADA %	ABS (90-89)	VAR NAL. (CIFRAS EN MILES)	VISITANTES EXT. TOTAL VAR		
1917	59.9	-2.8	61.0	3.0	35.7	1.1	36.8	-6.3

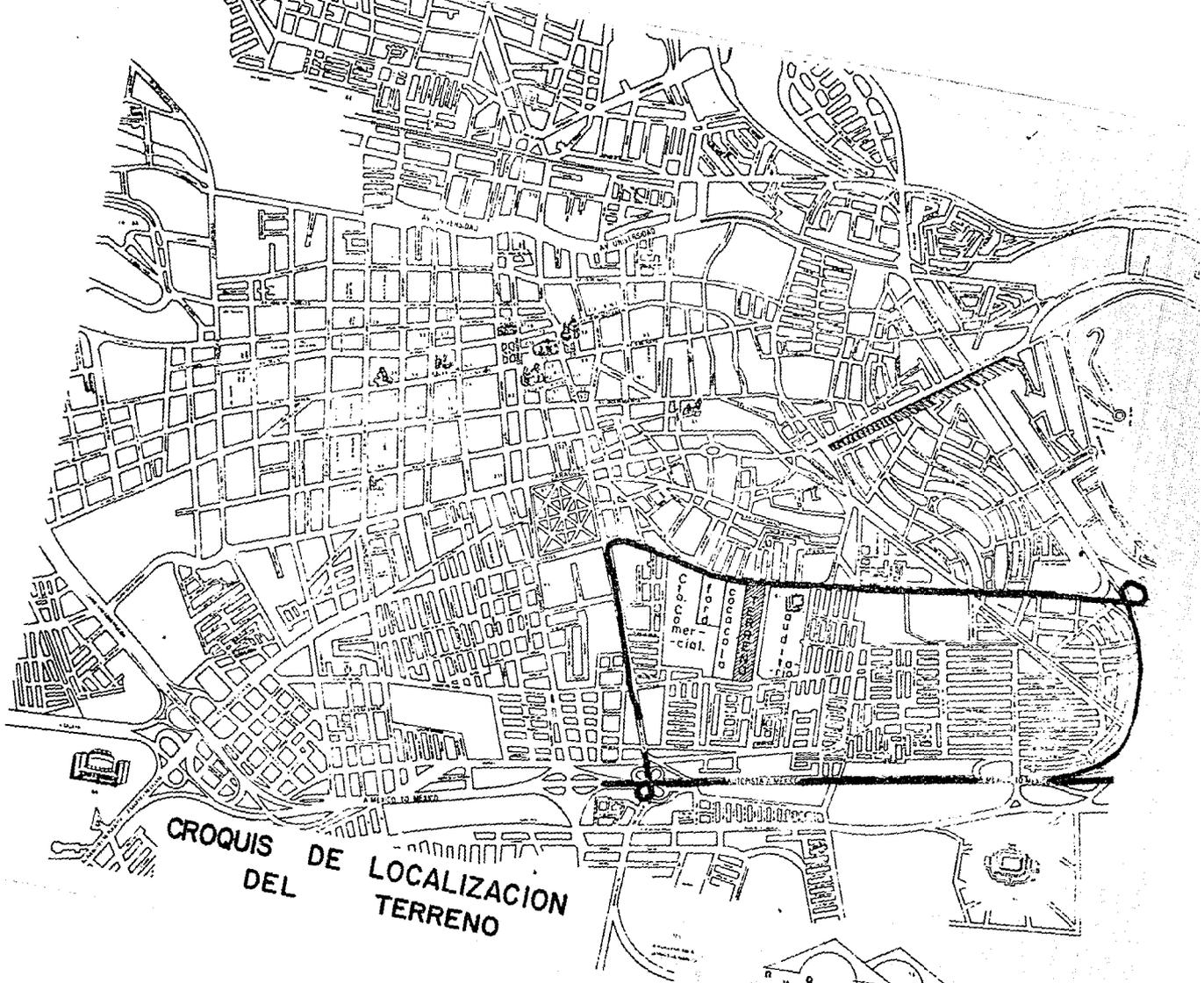
ENERO-NOVIEMBRE  
VISITANTES ACUMULADOS

NAL.	VAR. 90-89	EXT.	VAR. 90-89	TOTAL	VAR
430.7	7.4	10.3	-1.0	441.0	7.2

	1986	1987	1988	1989	1990
No. DE ESTABLECIMIENTOS	96	101	106	101	100
No. DE HABITACIONES	4,160	4,299	4,439	4,350	4,462
PORCENTAJE OCUPACIONAL	46.30	47.27	41.78	45.59	52.41



CROQUIS DE LOCALIZACION GEOGRAFICA .



**CROQUIS DE LOCALIZACION DEL TERRENO**

## 2.2. TERRENO

DE ACUERDO A LA OFICINA DE PLANEACIÓN Y URBANISMO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL USO DEL SUELO PARA ESTE PREDIO PERMITE LA CONSTRUCCIÓN RELACIONADA A ALOJAMIENTO, QUE EN ESTE CASO, SERÁ UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS.

LA COMPOSICIÓN GEOLÓGICA DEL PREDIO ES LA SIGUIENTE:

SE ENCUENTRA EN UNA ZONA GEOLÓGICA ALUBIAL, ES UN TIPO DE ROCA Y EL SUELO ES PROPIAMENTE VERTIZOL PELICO, ES DECIR, ARCILLOSO CON TEXTURA FINA.

PENDIENTE: 1% PROMEDIO DE PENDIENTE POR LO QUE SE CONSIDERA UN TERRENO PLANO.

POR TODO LO ANTERIOR, SE RECONOCE COMO TERRENO APTO PARA USOS URBANOS.

LA LOCALIZACIÓN EXACTA DEL INMUEBLE ES LA SIGUIENTE:

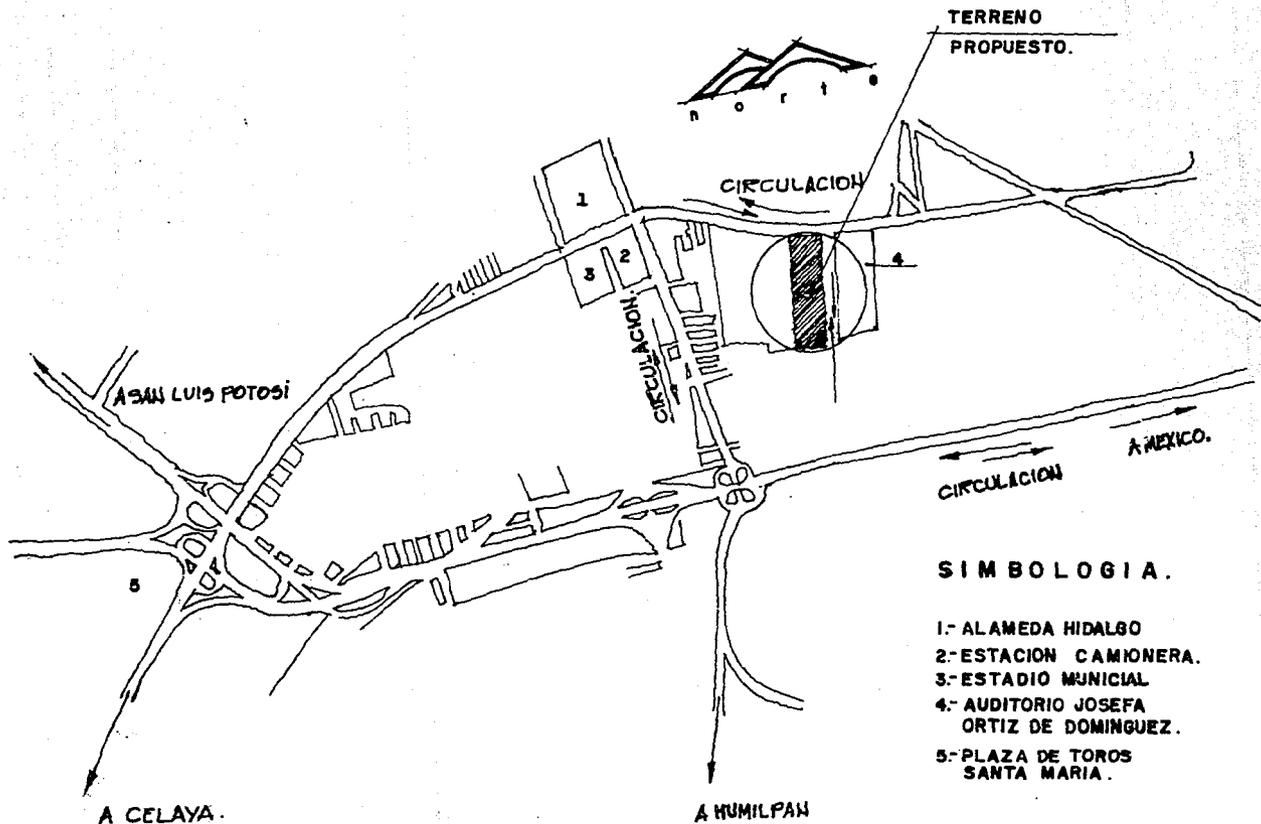
AL NORTE: COLINDA CON LA AV. CONSTITUYENTES, CON UN PARÁMETRO DE 207.50 M

AL SUR: CON LA CALLE SIERRA DE TILACO, CON UN PARÁMETRO DE 196 M.

AL ORIENTE: CON CALLE SIERRA SIMAPÁN, CON UN PARÁMETRO DE 363.20 M.

AL OESTE: CON LA EMBOTELLADORA COCA-COLA, CON PARÁMETRO DE 360.00 M.

**PRINCIPALES VIALIDADES  
DE ACCESO AL TERRENO PROPUESTO.**



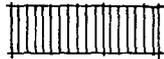
**SIMBOLOGIA.**

- 1- ALAMEDA HIDALGO
- 2- ESTACION CAMIONERA.
- 3- ESTADIO MUNICIPAL
- 4- AUDITORIO JOSEFA  
ORTIZ DE DOMINGUEZ.
- 5- PLAZA DE TOROS  
SANTA MARIA.

# U S O S

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO

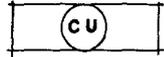
H. AYUNTAMIENTO DE QUERETARO.



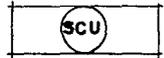
VIVIENDA



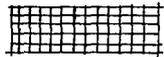
USO MIXTO



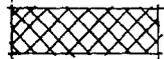
CENTRO URBANO



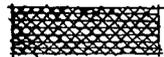
SUBCENTRO URBANO



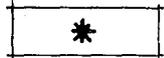
INDUSTRIA AISLADA O PESADA



INDUSTRIA MEDIANA



ALOJAMIENTO



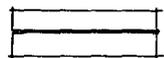
CENTRO DE BARRIO



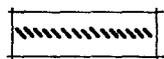
DESTINOS



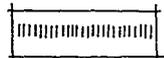
PARQUE URBANO



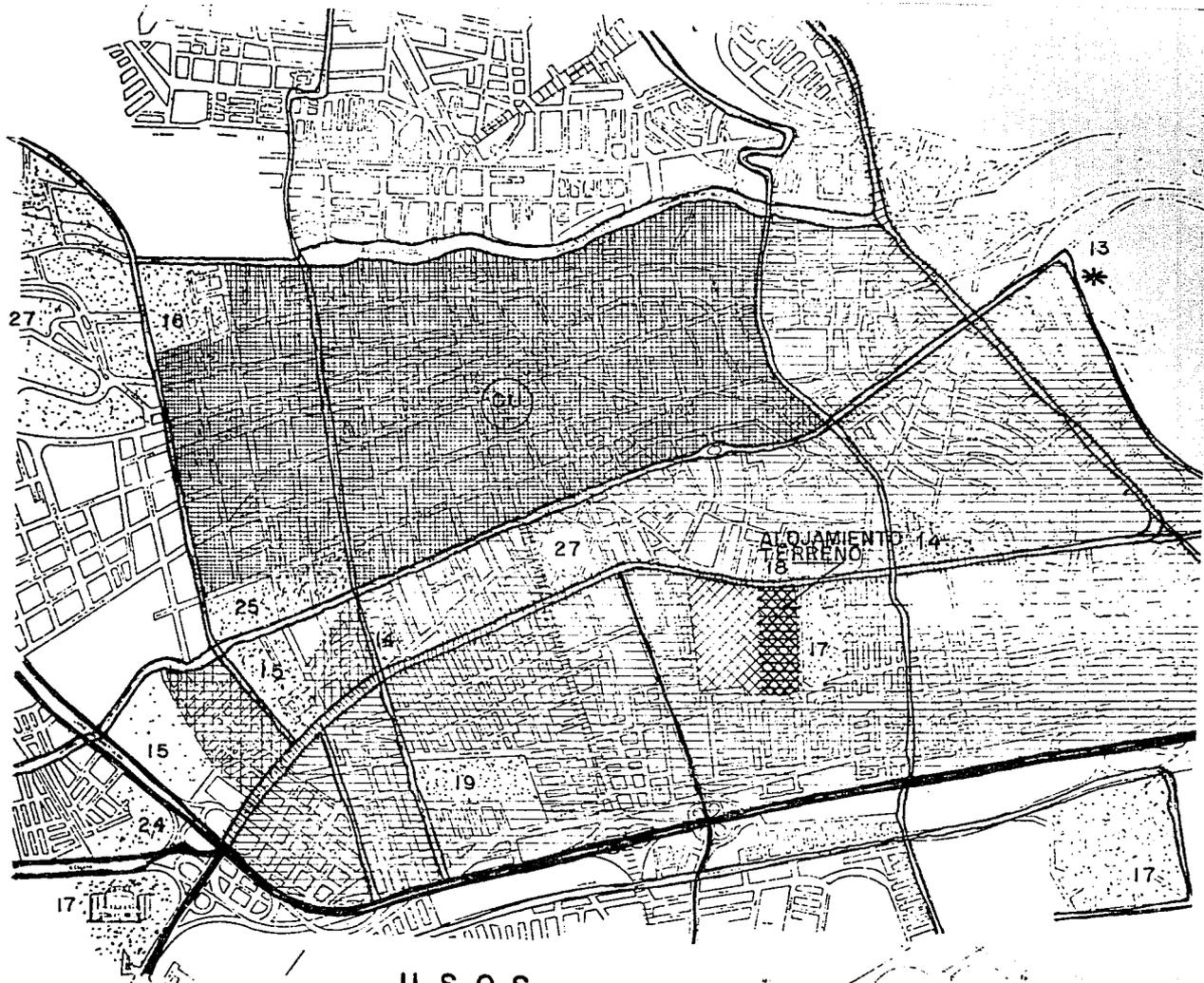
LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO AL AÑO 1991



LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO AL AÑO 1998



CORREDOR URBANO



RETIAMIENTO  
USO DEL  
SUELO  
P.D., C.F., URU.  
CRU. 1989.

ZONAS SECUNDARIAS

- 1.- Densidad media / Vivienda costo alto.
- 2.- Densidad baja / Vivienda costo alto.
- 3.- Densidad muy baja / Vivienda costo alto.
- 4.- Densidad media / Vivienda costo medio.
- 5.- Densidad baja / Vivienda costo medio.
- 6.- Densidad muy baja / Vivienda costo medio.
- 7.- Densidad alta / Vivienda costo bajo.
- 8.- Densidad media / Vivienda costo bajo.
- 9.- Densidad baja / Vivienda costo bajo.
- 10.- Centro Urbano
- 11.- Sub-centro Urbano.
- 12.- Corredor Urbano
- 13.- Centros de Barrio y Vecinal
- 14.- Servicios de Comercio
- 15.- Servicios de salud y asistencia odologica
- 16.- Servicios de educación y cultura.
- 17.- Servicios de recreación y transporte.
- 18.- Servicios de alojamiento
- 19.- Servicios urbanos.
- 20.- Servicios de transporte.
- 21.- Servicios de comunicación.
- 22.- Industria pesada.
- 23.- Industria vecinal ligera-Baja densidad
- 24.- Habitación densidad media/ servicios.
- 25.- Habitación densidad baja/ servicios.
- 26.- Servicios industria mezclada.
- 27.- Espacios abiertos.
- 28.- Infraestructura
- 29.- Agropecuario y forestal
- 30.- Agropecuario y forestal c/vivienda
- 31.- Acuífero

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

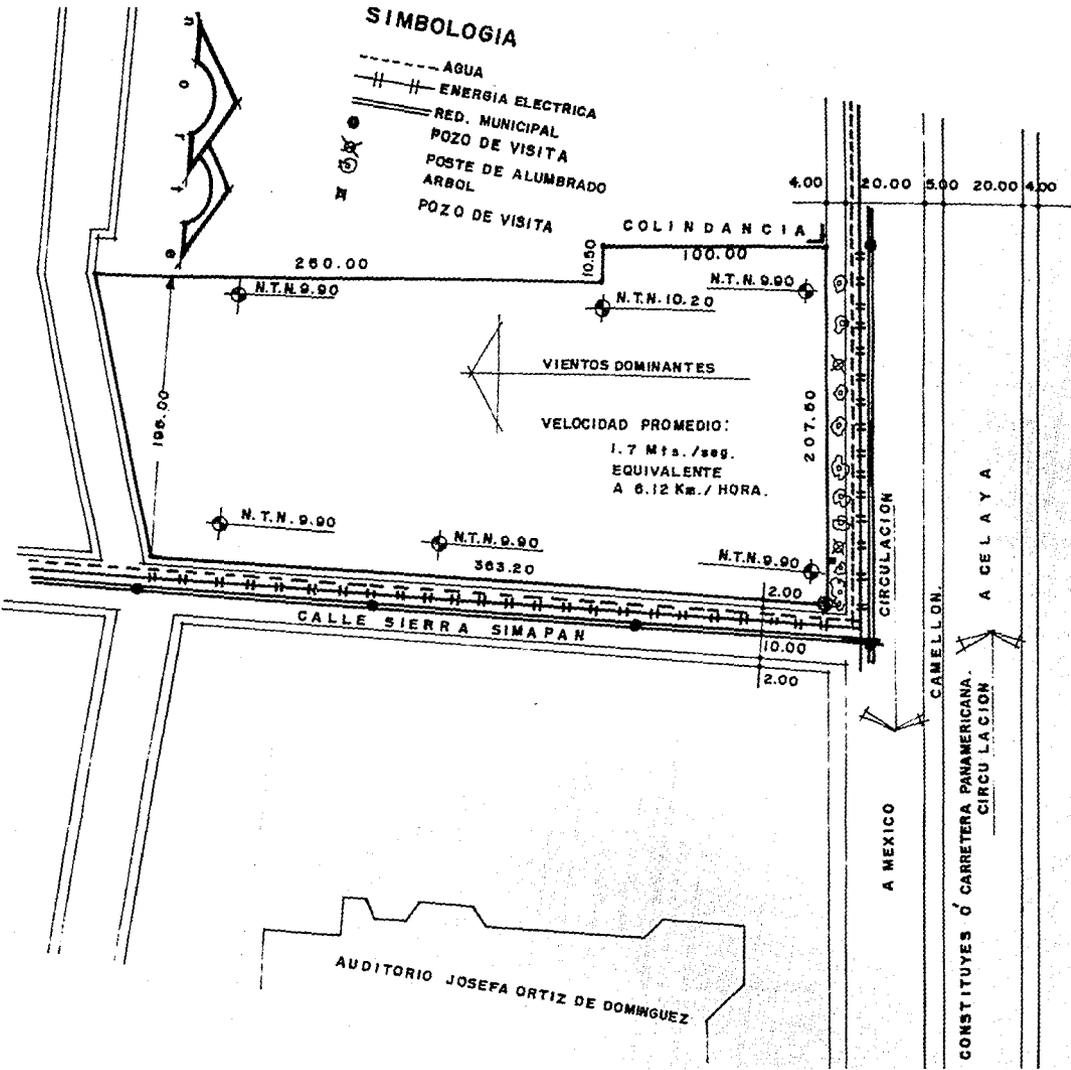
	A L O J A V I E N T O			
	HOTEL	HOTEL	HOTEL	HOTEL
	HOTELES DE HASTA 100 CTOS.	HOTELES DE MAS DE 100 CTOS.	HOTELES HASTA 100 CTOS.	CASA DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES
				HOTELES DE MAS DE 100 CTOS

SIMBOLOGIA

-  USO PERMITIDO.
-  USO CONDICIONADO
-  USO PROHIBIDO

# SIMBOLOGIA

- AGUA
- == ENERGIA ELECTRICA
- RED. MUNICIPAL
- POZO DE VISITA
- ⊕ POSTE DE ALUMBRADO
- ARBOL
- POZO DE VISITA



VIENTOS DOMINANTES

VELOCIDAD PROMEDIO:  
1.7 Mts./seg.  
EQUIVALENTE  
A 6.12 Km./HORA.

CALLE SIERRA SIMAPAN

A MEXICO

CAMELLON

CONSTITUYES O CARRETERA PANAMERICANA.

CIRCULACION

A CELAYA

AUDITORIO JOSEFA ORTIZ DE DOMNGUEZ

## VIALIDAD Y TRANSPORTE .

EL ESTADO DE QUERÉTARO TIENE ADECUADAS VÍAS DE COMUNICACIÓN YA QUE CUENTA CON CAMINOS, PUENTES, VÍAS FÉRREAS Y AEROPUERTO.

TODO ESTO PERMITE EL TRÁNSITO Y EL ACCESO A LOS SITIOS DE DESTINO EN EL ÁREA DE ESTUDIO LA ARTERIA PRINCIPAL ES LA AV. CONSTITUYENTES O CARRETERA PANAMERICANA, YA QUE POR ESTA CIUDAD SE DEBE DE TRANSITAR PARA LLEGAR A CELAYA Ó SAN LUIS POTOSÍ.

EN CUANTO AL TRANSPORTE PÚBLICO EXISTEN VARIAS LÍNEAS DE AUTOBUSES QUE LLEGAN DE LAS CENTRALES CAMIONERAS DEL NORTE Y SUR DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO EXISTE GRAN NÚMERO DE TRANSPORTE QUE CUBRE DEL CENTRO DE LA ENTIDAD A LAS COLONIAS PERIFÉRICAS.

## I N F R A E S T R U C T U R A .

EN LA CD. DE QUERÉTARO Y EN PARTICULAR EN EL ÁREA DE ESTUDIO AL HABLAR DE ESTAS OBRAS Y SERVICIOS YA ESTAN CUBIERTOS EN SU TOTALIDAD, COMO SON: AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRICIDAD, SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES, TELÉFONOS DE MÉXICO.

POR LO QUE NO EXISTE NINGÚN INCONVENIENTE EN EL PREDIO Y SOLICITAR A LAS AUTORIDADES COMPETENTES ESTOS SERVICIOS PARA EL HOTEL.

## EQUIPAMIENTO URBANO .

A LO LARGO DEL CORREDOR URBANO AV. CONSTITUYENTES Y EN UN RADIO DE ACCIÓN DE 4 KM DONDE SE LOCALIZA EL TERRENO SELECCIONADO, SE LOCALIZAN SERVICIOS COMO:

CENTROS COMERCIALES,  
RESTAURANTES  
HOTELES ( DE 4, 3 Y 2 ESTRELLAS )  
OFICINA DE TURISMO  
AGENCIA DE VIAJES  
ARRENDADORA DE AUTOS  
TERMINAL DE AUTOBUSES  
CORREO  
TELEGRAFOS  
TELEFONOS LADA  
HOSPITAL  
ESTACIONAMIENTOS  
BANCOS  
CENTROS NOCTURNOS  
GASOLINERAS  
ESTACION DE BOMBEROS  
CINES  
ENTRE OTROS.

TODO ESTE TIPO DE INSTALACIONES ES ÚTIL PARA EL VISITANTE INDIVIDUAL O DE GRUPO O POR MEDIO DE AGENCIAS DE VIAJES YA QUE DENTRO DE SUS NECESIDADES COMO TURISTA LOCALIZAN FÁCILMENTE EL EQUIPAMIENTO, TURÍSTICO QUE SE ORIENTAN A PROVOCAR UNA MAYOR Y AMENA ESTANCIA AL TURISTA NACIONAL Y EXTRANJERO.

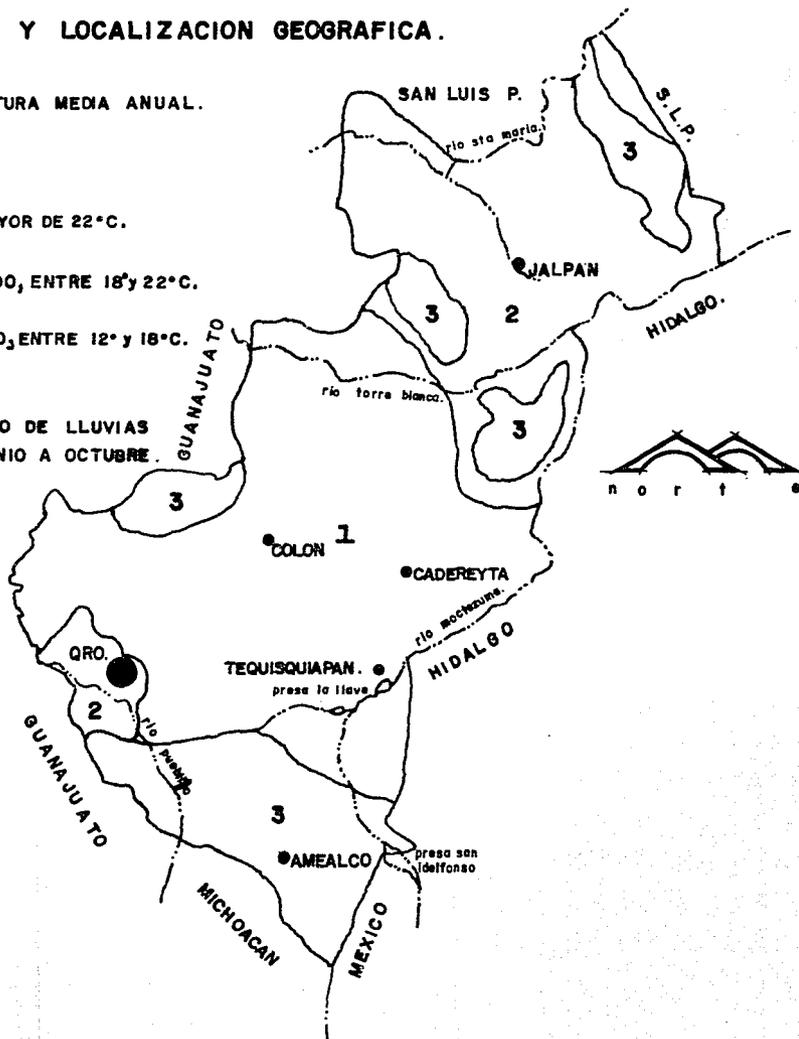
# MAPA FISICO Y LOCALIZACION GEOGRAFICA.

CLIMA, TEMPERATURA MEDIA ANUAL.

1	CALIDO, MAYOR DE 22°C.
2	SEMICALIDO, ENTRE 18° y 22°C.
3	TEMPLADO, ENTRE 12° y 18°C.

PRECIPITACION:

EL PERIODO DE LLUVIAS  
ES DE JUNIO A OCTUBRE.



### 2.3. MEDIO FÍSICO.

EL ESTADO DE QUERÉTARO SE LOCALIZA EN LA REGIÓN CENTRAL DEL PAÍS, CON UN TERRITORIO DE 11,499 KM<sup>2</sup> QUE COLINDA AL NORTE CON SAN LUIS POTOSÍ, AL OESTE CON GUANAJUATO, AL ESTE CON HIDALGO Y AL SUR CON EL ESTADO DE MÉXICO Y CON MICHOACÁN. SU CAPITAL ES LA CIUDAD DE QUERÉTARO, UBICADA A 220 KM. DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

LA TOPOGRAFÍA ES MONTAÑOSA; DOS TERCIOS DE SU TERRITORIO COMPRENDEN LA SIERRA QUERETANA.

POR LO QUE HACE A LA HIDROGRAFÍA: DESTACAN LOS RÍOS MOCTEZUMA Y TAMPACÓN, QUE CONFORMAN LOS LÍMITES CON LOS ESTADOS DE HIDALGO Y SAN LUIS POTOSÍ, RESPECTIVAMENTE.

#### ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.

EL MEDIO NATURAL, ESTÁ FORMADO POR EL CONJUNTO DE ELEMENTOS GEOFÍSICOS QUE SE INTEGRAN A LA CIUDAD. LOS COMPONENTES QUE DEBEN SER ANALIZADOS PARA CONOCER Y DEFINIR LA APTITUD Ó VOCACIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO SON: CLIMA, ELEMENTOS GEOLÓGICOS, TIPOS DE SUELO, HIDROGRAFÍA, RELIEVE, VEGETACIÓN, USO DEL SUELO, FAUNA Y LOS FENÓMENOS QUE SE GENERAN CUANDO ESTOS ELEMENTOS INTERACTUAN ENTRE SÍ EN FORMA INADECUADA, PROVOCANDO REACCIONES NO REVERSIBLES COMO LA CONTAMINACIÓN, LA VULNERABILIDAD Y LOS RIESGOS EN EL PROPIO SUELO.

#### 2.3.1. CLIMA.

LA CIUDAD DE QUERÉTARO, TIENE UN CLIMA SIMILAR AL DE LA MAYOR PARTE DEL ESTADO YA QUE ÉSTA SE UBICA GEOGRÁFICAMENTE EN LA LATITUD 20°35' Y EN LONGITUD 100°23' Y A UNA ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR DE 1,813 METROS.

LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD, ES EL ÁREA EN DONDE SE MODIFICA LIGERAMENTE EL CLIMA; SOBRE TODO CUANDO LOS VIENTOS PROVIENEN DEL ESTE, INCLUYENDO PARA ELLO LA OROGRAFÍA Y EL RELIEVE EN DONDE SE ENCUENTRAN ASENTADAS LAS COMUNIDADES DE LA CAÑADA, EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS Y CAYETANO RUBIO ( HÉRCULES ) DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

OTRO ELEMENTO QUE PROVOCA VARIACIONES EN EL CLIMA, ES EL RELIEVE MÁS ACCIDENTADO QUE SE LOCALIZA AL NORTE DE LA CIUDAD, EN DONDE PREVALECE EL CLIMA CÁLIDO SUBHÚMEDO, EN CONTRASTE CON LA PARTE SUROESTE, DE CLIMA SEMISECO.

## TEMPERATURA MEDIA.

LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL DE LA ZONA DE ESTUDIO, ES SIMILAR A LA DEL RESTO DE LA CIUDAD: 18.8°C. PROMEDIO Y DE ACUERDO CON LOS LÍMITES TÉRMICOS ANALIZADOS EN LA CARTA DE CLIMAS DE DETENAL, ES CLASIFICADO COMO UNA ZONA SEMICALIDA, DENTRO DEL GRUPO DE LOS CLIMAS DE TIPO B CON UN COCIENTE P/T. MAYOR A LOS 22.9°C.

### MAXIMA EXTREMA:

LOS VALORES MAS ALTOS SE PRESENTAN EN LOS MESES DE MARZO Y JUNIO SIENDO ÉSTA DE 36.0°C.

### MINIMA EXTREMA:

LAS TEMPERATURAS MÁS BAJAS SE PRODUCEN EN LOS MESES DE NOVIEMBRE Y FEBRERO, SIENDO EL PROMEDIO ANUAL DE 2.8°C.

### OSCILACIONES:

LA OSCILACIÓN DE TEMPERATURA MÁXIMA ES DE 18.0°C. Y DE TEMPERATURA MÍNIMA ES DE 12.5°C. DANDO COMO RESULTADO UN PROMEDIO ANUAL DE 15.5°C. DE OSCILACIONES.

### HUMEDAD RELATIVA.

LA HUMEDAD RELATIVA DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO PERMANECE ESTABLE CASI TODO EL AÑO; SIN EMBARGO EN LOS MESES DE ENERO A JUNIO EL PROMEDIO ES DEL 52.3% Y EL RESTO DEL AÑO ES DEL ORDEN DEL 63.5% DE DONDE SE OBTIENE UN PROMEDIO ANUAL DE HUMEDAD RELATIVA DEL 57.9%

### PRECIPITACION.

LA PRECIPITACIÓN PLUVIAL MEDIA ANUAL ES DE 589.2 MM. LA MÁXIMA SE PRESENTA EN LOS MESES DE JUNIO, JULIO Y AGOSTO Y LA MÍNIMA EN FEBRERO Y MARZO.

LA PRECIPITACIÓN PLUVIAL MÁXIMA EN UN DÍA, SE PRESENTA REGULARMENTE EN LOS MESES DE JUNIO A SEPTIEMBRE, ESTE PERÍODO CORRESPONDE A LA ÉPOCA DE MAYOR CALENTAMIENTO DE LA REGIÓN, LO CUAL PROVOCA FUERTES CHUBASCOS.

## VIENTOS DOMINANTES.

GENERALMENTE PROVIENEN DEL NORTE Y NOROESTE, SE PRESENTAN CON UNA VELOCIDAD PROMEDIO DE 1.7 M/SEG., EQUIVALENTE A 6.12 KM/HORA.

### 2.3.2. GEOLOGIA.

EL VALLE DE QUERÉTARO SE ASIENTA SOBRE LA ZONA CONOCIDA COMO " BAJÍO ", EN EL CUAL SE PRESENTAN DIVERSAS CONFORMACIONES GEOLÓGICAS. EN LA MAYOR PARTE DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD, PREDOMINAN LOS SUELOS DE TIPO ALUVIAL, BARROSO Ó EXPANSIVO.

EN LA ZONA DE ESTUDIO, EXISTEN GRANDES SUPERFICIES DE SUELO CON ROCAS IGNEAS, TOBAS Y BASALTOS, PRINCIPALMENTE CON LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN:

IGEB.- ROCA IGNEA EXTRUSIVA BÁSICA. SON ROCAS DURAS QUE PERMITEN LA CONSTRUCCIÓN DE CIMENTACIONES SÓLIDAS Y A Poca PROFUNDIDAD. ESTA CONFORMACIÓN GEOLÓGICA SE PRESENTA EN UNA GRAN SUPERFICIE DEL ÁREA DE ESTUDIO PRINCIPALMENTE AL NORTE DEL LIBRAMIENTO A SAN LUIS POTOSÍ, QUE TAMBIÉN COMPRENDE AL ESTE DE LA CARRETERA CONSTITUCIÓN EN EL EJIDO SAN PABLO, LAS COLONIAS: LAS AMÉRICAS, PEÑUELAS, MENCHACA Y EL POBLADO RURAL SAN JOSÉ EL ALTO.

### 2.3.3. HIDROLOGIA.

DENTRO DEL SISTEMA HIDRÁULICO SUPERFICIAL EL VALLE DE QUERÉTARO FORMA PARTE DE LA CUENCA LERMA-SANTIAGO, INCLUSIVE A UNA PEQUEÑA SUPERFICIE DEL ESTADO LE CORRESPONDE INTEGRARSE A ESTA VERTIENTE YA QUE NINGÚN RÍO IMPORTANTE ES AFLUENTE DE LA CUENCA MENCIONADA.

LA CIUDAD DE QUERÉTARO Y SU ENTORNO CUENTA CON UNA SERIE DE CUERPOS DE AGUA EN LOS QUE SE APRECIA QUE LOS RÍOS Y ARROYOS POR LO GENERAL SOLO LLEVAN AGUA EN ÉPOCA DE LLUVIAS. CUENTA CON UN RÍO; 14 ARROYOS; 5 BORDOS; 2 CANALES Y UNA PRESA

A PESAR DE QUE EL ESTADO CUENTA CON SUFICIENTE RECURSOS HIDRÁULICOS, LA AGRICULTURA Y LA INDUSTRIA SE DESARROLLA EN FORMA FAVORABLE PARA LA ECONOMÍA DEL MISMO. RESPECTO AL CONSUMO BÁSICO NECESARIO DE LA POBLACIÓN, SE EXTRAE EL AGUA DEL SUBSUELO Y ACTUALMENTE EXISTEN 33 POZOS QUE SON EXPLOTADOS PARA SATISFACER LA DEMANDA DE AGUA POTABLE PARA LA CIUDAD.

#### 2.4. MEDIO SOCIOECONOMICO.

LA GANADERÍA Y LA AVICULTURA SON EN QUERÉTARO, ACTIVIDADES IMPORTANTES. SE CRÍA GANADO VACUNO, CABALLAR, CAPRINO Y ASNAL.

EL ESTADO CUENTA TAMBIÉN CON GRANDES RIQUEZAS MINERALES AÚN SIN EXPLORAR, ENTRE LAS CUALES HAY PLANTA, COBRE, HIERRO, MERCURIO, ÓPALO Y MÁRMOL.

LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL SE CENTRA EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, DONDE FUNCIONA LA PRODUCCIÓN TEXTIL A GRAN ESCALA Y EXISTE UNA PLANTA ELABORADORA DE LECHE EVAPORADA QUE SURTE A TODO EL PAÍS, ADEMÁS DE FÁBRICAS DE CEREALES PREPARADOS, DE ALIMENTOS CONCENTRADOS PARA ANIMALES Y OTRAS MUCHAS MANUFACTURAS.

LOS PRINCIPALES CULTIVOS SON EL MAÍZ, FRIJOL, TRIGO, ALFALFA, JITOMATES, LENTEJA, GARBANZO, CHILE, CAMOTE Y JÍCAMA. TAMBIÉN SE DAN GRAN VARIEDAD DE FRUTOS COMO DURAZNO, MANZANA, NARANJA, LIMÓN, NUEZ, HIGO Y AGUACATE.

LA CIUDAD DE QUERÉTARO OFRECE UNA VARIEDAD DE ARTESANÍA EN CERÁMICA Y ALFARERÍA, HILADOS Y TEJIDOS, PLATERÍA, JOYERÍA FINA Y SEMIPRECIOSA CON PIEDRAS COMO LOS ÓPALOS DEL LUGAR, TALABARTERÍA Y JUGUETERÍA.

SU FERIA AGRÍCOLA, GANADERA, ARTESANAL Y COMERCIAL SE REALIZA EN DICIEMBRE, ENTRE LA ALEGRIA DE LAS TRADICIONALES FIESTAS DE LA TEMPORADA NAVIDEÑA.

## 2.5. MEDIO CULTURAL.

EPOCA PREHISPANICA: EL ORIGEN DEL NOMBRE DE QUERÉTARO ES UN TANTO CONTROVERTIDO, YA QUE ALGUNOS AFIRMAN QUE PROVIENE DEL PURÉPECHA Y QUE SIGNIFICA " LUGAR DE JUEGO DE PELOTA " Y OTROS ASEGURAN QUE SU SIGNIFICADO ES " LUGAR ó PUEBLO DE PIEDRAS GRANDES ó PEÑASCOS " .

SU VIDA COMIENZA CON LA PRESENCIA DE TRIBUS OTOMÍES; QUE A DECIR DE ALGUNOS INVESTIGADORES, FUERON LOS PRIMEROS POBLADORES QUE SE ASENTARON EN LO QUE HOY ES QUERÉTARO. PROVIENEN, AL PARECER, DEL NOROESTE DE MÉXICO, DEL MÍTICO CHICOMOLSTOC ó LUGAR DE LAS SIETE CUEVAS; NO CONSTITUYERON UN GRUPO ORGANIZADO A LA MANERA DE LOS PURÉPECHAS O DE LOS MEXICAS, PERO SÍ FORMARON GRANDES GRUPOS DE POBLACIÓN COMO XILOTEPEC, QUE FUÉ LA CABECERA, COYOTEPEC, POLOTLILÁN, TULTENANGO E IXMIQUILPAN EN LOS ESTADOS DE MÉXICO E HIDALGO Y OTROS MÁS. EN QUERÉTARO LAS POBLACIONES OTOMÍES SE ESTABLECIERON DESDE Amealco a Tolimán, PASANDO POR SAN JUAN DEL RÍO, CADEREYTA, LA CIUDAD DE QUERÉTARO, HUJILPAN Y TEQUISQUIAPAN. POSTERIORMENTE PENETRARON A LA REGION TRIBUS CHICHIMECAS QUE SOJUZGARON Y EN ALGUNOS CASOS SE UNIERON A LOS PRIMITIVOS POBLADORES FORMANDO NUEVAS ENTIDADES SOCIALES. A SU VEZ, OTOMÍES Y CHICHIMECAS FUERON SOMETIDOS POR LOS PURÉPECHAS PROVENIENTES DE MICHOACÁN, QUIENES ESTABLECIERON SU PRINCIPAL POBLACIÓN EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LA CAÑADA. PASADO EL TIEMPO, LOS AZTECAS, DURANTE EL REINADO DE MOCTEZUMA II HUICAMINA, SOMETIERON A LOS PURÉPECHAS DEL ANTIGUO QUERÉTARO Y ESTABLECIERON EN 1446 VARIOS PUESTOS MILITARES PARA PROTEGER SUS FRONTERAS DE LOS ATAQUES CHICHIMECAS.

LA CONQUISTA ESPAÑOLA DEL ESTADO FUÉ INICIADA POR UN INDÍGENA OTOMÍ LLAMADO CONÍN, COMERCIANTE DE LA ZONA Y CACIQUE DE XILOTEPEC, A QUIÉN HERNÁN PÉREZ DE BOCANEGRA HIZO CRISTIANO CON EL NOMBRE DE FERNANDO DE TAPIA; ÉSTE, JUNTO CON SU TÍO NICOLÁS DE SAN LUIS MONTAÑEZ, ALIADOS A LOS ESPAÑOLES SALIERON DE XILOTEPEC EL 22 DE JUNIO DE 1531; EL 24 DE JUNIO TOMAN IZTACCHICHIMECAPAN SIN RESISTENCIA Y FUNDAN SAN JUAN DEL RÍO. UN MES DESPUÉS SE ENCONTRABAN EN EL CERRO EL COLORADO, DONDE FERNANDO DE TAPIA CONVENCÍO A LOS CACIQUES INDÍGENAS DE RENDIRSE PACÍFICAMENTE; SIN EMBARGO, ACORDARON LLEVAR A CABO UNA BATALLA SIMBÓLICA SIN ARMAS LA CUAL SE INICIÓ AL AMANECER DEL 25 DE JULIO Y TERMINÓ, SEGÚN LA LEYENDA, CUANDO AL ATARDECER, EL CIELO SE NUBLÓ Y APARECIÓ EN LAS ALTURAS UNA CRUZ Y LA FIGURA DEL APÓSTOL SANTIAGO, OCASIONANDO LA DESSANDADA INDÍGENA, DANDO LUGAR ASÍ A LA FUNDACIÓN DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO.

## EPOCA COLONIAL.

EL PERÍODO VIRREYNAL FUÉ FECUNDO EN EL ESTADO, YA QUE DURANTE ÉSTA ETAPA SE CONSTRUYERON GRANDIOSAS OBRAS DE ARTE QUE HACEN DE QUERÉTARO, SOBRE TODO DE LA CIUDAD UN VERDADERO MUSEO COLONIAL; LA MAYORÍA DE ELLAS DEBIDAS AL FERVOR RELIGIOSO QUE INICIARA SU ACCIÓN EVANGELIZADORA EN EL S. XVII, DESDE EL PRIMER COLEGIO APOSTÓLICO DE PROPAGANDA FIDE DE LA SANTÍSIMA CRUZ DE LOS MILAGROS. DE ACUÍ PRECISAMENTE SALIERON

FRAY MAGIL DE JESÚS Y FRAY JUNÍPERO SERRA, A QUIENES SE LES DEBE LA CONQUISTA ESPIRITUAL DE LA SIERRA GORDA, QUE NOS HA LEGADO MAGNÍFICAS OBRAS ARQUITECTÓNICAS COMO LAS MISTONES DE CONCA, LANDA, JALPAN, TANCYOYL Y TILACO.

LA ACTUAL CIUDAD DE QUERÉTARO TUVO CATEGORÍA DE PUEBLO HASTA 1606, EN QUE EL VIRREY DON JUAN DE MENDOZA Y LUNA, MARQUÉZ DE MONTESCLAROS LE OTORGÓ TÍTULO DE VILLA, QUE FUÉ CAMBIADO AL DE " MUY NOBLE Y LEAL CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO ", EN 1656 POR DN. FRANCISCO FERNÁNDEZ DE LA CUEVA, DUQUE DE ALBUQUERQUE, ALCANZANDO EL TÍTULO DE " TERCERA CIUDAD DEL REINO ".

HACIA FINALES DE LA PRIMERA DÉCADA DEL S. XIX LA CIUDAD DE QUERÉTARO SE CONVIERTE EN EL PRINCIPAL CENTRO DE CONSPIRACIÓN EN CONTRA DEL GOBIERNO VIRREINAL: LA CASA DEL CORREGIDOR DON MIGUEL DOMÍNGUEZ ERA SITIO CONTÍNUO DE REUNIÓN DE ALDAMA, ABASOLO, ALLENDE, HIDALGO Y OTROS CONJURADOS, QUIENES PLANEABAN EL LEVANTAMIENTO PARA EL 4 DE OCTUBRE DE 1810. EL 11 DE SEPTIEMBRE FUÉ DESCUBIERTA LA CONSPIRACIÓN Y POSTERIORMENTE APRESADOS EL CORREGIDOR Y SU ESPOSA, LA CUAL LOGRÓ ENVIAR EL DÍA 14 UN EMISARIO A ALLENDE E HIDALGO NOTIFICANDO LO SUCEDIDO, CON LO QUE SE ADELANTÓ PARA EL 15 DE SEPTIEMBRE EL MOVIMIENTO INDEPENDIENTE.

#### EPOCA INDEPENDIENTE.

CONSUMADA LA INDEPENDENCIA, QUERÉTARO ES DECLARADO ESTADO DE LA FEDERACIÓN EL 4 DE OCTUBRE DE 1824 Y EN AGOSTO DE 1825 SE PROMULGA LA PRIMERA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL.

DURANTE LA INVASIÓN NORTEAMERICANA, LA CIUDAD DE QUERÉTARO FUÉ NOMBRADA CAPITAL PROVISIONAL DE LA REPÚBLICA Y FUÉ PRECISAMENTE AQUÍ, EN EL TEMPLO DE LA CONGREGACIÓN DONDE SE RATIFICARON LOS TRATADOS DE GUADALUPE HIDALGO, QUE HABÍAN SIDO FIRMADOS EL 2 DE FEBRERO DE 1848, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, Y MEDIANTE EL CUAL EL PAÍS SE VIÓ OBLIGADO, DESPUÉS DE UNA GUERRA INJUSTA, A CEDER A LOS E.E.U.U. MÁS DE LA MITAD DEL TERRITORIO NACIONAL.

NUEVAMENTE QUERÉTARO FUÉ ESCENARIO DE UNO DE LOS ACONTECIMIENTOS QUE MAS RECUERDAN LOS MEXICANOS: LA CAIDA DEL IMPERIO DE MAXIMILIANO. FUÉ EL 15 DE MAYO DE 1867, CUANDO LOS INVASORES Y SUS ALIADOS CONSERVADORES, REFUGIADOS EN QUERÉTARO, SE RINDIERON DESPUÉS DE UN SITIO DE 3 MESES, A LOS LIBERALES AL MANDO DE MARIANO ESCOBEDO. EN EL TEATRO ITURBIDE, HOY LLAMADO, DE LA REPÚBLICA SE DICTÓ LA SENTENCIA DE MUERTE A MAXIMILIANO, MIGUEL MIRAMÓN Y MEJÍA, CUMPLI ENDOSE EL 19 DE JUNIO DE 1867 EN EL CERRO DE LAS CAMPANAS.

DURANTE LOS DÍAS AGITADOS DE LA REVOLUCIÓN, QUERÉTARO FUÉ NUEVAMENTE DECLARADA CAPITAL PROVISIONAL DE LA REPÚBLICA, POR VENUSTIANO CARRANZA, EN 1916 Y EL 5 DE FEBRERO DE 1917 EN EL TEATRO DE LA REPÚBLICA SE PROMULGA LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MISMA QUE NOS RIGE HASTA LA FECHA.

EN EL MISMO TEATRO DE LA REPÚBLICA, SE EFECTUÓ LA CONVENCION EN 1929, QUE DIÓ POR RESULTADO LA CONSTITUCIÓN DEL PARTIDO NACIONAL REVOLUCIONARIO, EMBRIÓN DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL ( P.R.I. ).

## 2.6.. ASPECTOS LEGALES - LEY FEDERAL DE TURISMO.

REQUERIMIENTO MÍNIMO QUE DEBE CUMPLIR UN ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE DE CATEGORÍA DE 1 A 5 ESTRELLAS Ó GRAN TURISMO.

1. SUPERFICIE DE LA HABITACION.
2. MOBILIARIO Y SERVICIO EN LA HABITACION.
3. INSTALACIONES SANITARIAS EN LA HABITACION.
4. NUMERO Y CARACTERISTICA DE LOS ASCENSORES.
5. CARACTERISTICAS DEL AREA DE RECEPCION Y ADMINISTRACION.
6. ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS O DE ESPECTACULOS.
7. SERVICIO DE INSTALACION COMPLEMENTARIAS Y RECREATIVAS.
8. AREAS COMERCIALES.
9. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.
10. SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.

LOS RANGOS DETERMINADOS PARA CADA CATEGORIA SON.

GRAN TURISMO	108 REQUISITOS.
CINCO ESTRELLAS	96 - 101 REQUISITOS.
CUATRO ESTRELLAS	71 - 76 REQUISITOS.
TRES ESTRELLAS	47 - 52 REQUISITOS.
DOS ESTRELLAS	33 - 37 REQUISITOS.
UNA ESTRELLA	24 - 27 REQUISITOS.

EL CUESTIONARIO PARA CLASIFICAR LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE TIENE SU BASE EN LOS ARTÍCULOS 40, 63, 64 Y 70 FRACCIÓN II DE LA LEY FEDERAL DE TURISMO.

## 2.6.2.- REGLAMENTO

DENTRO DE LOS ASPECTOS LEGALES SE DEBE CONSIDERAR EL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO DEL CUAL MENCIONAREMOS ALGUNOS CAPÍTULOS, LOS MÁS RELEVANTES.

YA QUE DE HECHO ES NECESARIO SU CONSTANTE CONSULTA A LO LARGO DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y POSTERIORMENTE AL DESARROLLO ARQUITECTÓNICO DEL HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS.

CAPÍTULO III TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.

ARTÍCULO 60. UNIVERSO DE EDIFICACIONES.

PARA EFECTOS DE REGLAMENTO, LAS EDIFICACIONES EN EL ESTADO DE QUERÉTARO SE CLASIFICARAN EN GÉNEROS Y RANGOS DE MAGNITUD.

GENERO	MAGNITUD E INTENSIDAD DE OCUPACION
2.6 ALOJAMIENTO	
2.6.1 HOTELES	HASTA 100 CUARTOS
2.6.2 MOTELES	MÁS DE 100 CUARTOS
	HASTA 4 NIVELES
	DE 5 HASTA 10 NIVELES
	MÁS DE 10 NIVELES

ARTÍCULO 10. PARAMETROS MÁXIMOS DE INTENSIDAD DE USO DE SUELO

LA INTENSIDAD DE USO DEL SUELO ES LA SUPERFICIE QUE PUEDE SER CONSTRUIDA EN UN LOTE, POR LO TANTO, CUANDO UN INMUEBLE TIENE MAYOR SUPERFICIE CONSTRUIDA, SU CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO TAMBIÉN ES MAYOR Y DE ELLO DEPENDE EL COMPORTAMIENTO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.

ARTÍCULO 12. AUTORIZACIONES ESPECIALES.

AQUELLOS USOS QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DE FUNCIONAMIENTO ESPECIALIZADO O FRECUENCIA CON QUE SE PRESENTAN, NO LLEGAN A CONFORMAR UNA ZONA, O BIEN NO SE AJUSTEN A LA TIPIFICACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESTABLECIDOS POR LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y QUE NO SEA POSIBLE DETERMINAR SU COMPATIBILIDAD, ESTOS USOS DEBERÁN SUJETARSE A UNA LICENCIA ESPECIAL.

PARA SU AUTORIZACIÓN DEBERÁN PRESENTARSE LOS ESTUDIOS Y GARANTÍAS NECESARIAS DEMOSTRANDO QUE NO PERJUDICARAN EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA EN QUE SE UBICUEN.

## SECCIÓN SEGUNDA.- IMAGEN URBANA.

### DEFINICIÓN:

LA IMAGEN URBANA DE LA CIUDAD ES EL ASPECTO FÍSICO QUE PRESENTA, EL CUAL ESTA FORMADO POR ELEMENTOS NATURALES Y ARTIFICIALES, DANDO LUGAR A UN MEDIO AMBIENTE AGRADABLE, GENERANDO EN LA PERSONA UNA IMAGEN QUE LE SERVIRÁ PARA UNA MEJOR ORIENTACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DENTRO DE LA CIUDAD; PERMITIENDO A LA VEZ LA IDENTIFICACIÓN CON LOS ELEMENTOS QUE FORMAN LA MEMORIA HISTÓRICA.

### DESARROLLO URBANO, OBRAS PUBLICAS Y ECOLOGIA.

C) LOS MATERIALES QUE SE ESPECIFIQUEN EN EL PROYECTO DEBERAN SER DE LA ESPECIE Y CALIDAD QUE SE REQUIERAN PARA EL USO A QUE SE DESTINE CADA PARTE DEL MISMO, SUJETÁNDOSE A LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO SOBRE DISEÑO Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

### D) ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES.

NINGÚN EDIFICIO PODRÁ ESTAR A MAYOR ALTURA DE 1.75 VECES SU DISTANCIA A PARAMETRO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL ALINEAMIENTO O PUESTO DE LA CALLE. EN PLAZAS Y JARDINES, EL ALINEAMIENTO OPUESTO SE LOCALIZARÁ A CINCO METROS DE LA GUARNICIÓN O EN LÍMITE INTERIOR DE LA ACERA SI ÉSTA TIENE MÁS DE CINCO METROS DE ANCHURA, LA ALTURA DEBERÁ CONTARSE SOBRE LA COTA MEDIA DE LA GUARNICIÓN DE LA ACERA, SI LA CALLE ES SENSIBLEMENTE PLANA Y SI NO TIENE MÁS DE 30.00 METROS DE FRENTE EN EL TRAMO DE LA CALLE CORRESPONDIENTE AL FRENTE DEL PREDIO.

### E) ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES EN ESQUINAS DE CALLES DE DIFERENTE ANCHO.

PARA EDIFICIOS SITUADOS EN LA ESQUINA SE PERMITIRÁ QUE SEA LA CALLE MÁS ANCHA LA QUE NORME LA ALTURA DEL EDIFICIO DE ACUERDO A DOS VECES EL ANCHO DE LA CALLE MÁS ANGOSTA.

## ARTÍCULO 22. DOSIFICACIÓN DE TIPOS DE CAJONES.

### I. CAPACIDAD PARA ESTACIONAMIENTOS.

DEPENDIENDO DEL USO QUE SE DESTINE CADA PREDIO, LA CAPACIDAD PARA ESTACIONAMIENTO, DEBERÁ REGIRSE BAJO LOS SIGUIENTES ÍNDICES MÍNIMOS.

USO DEL PREDIO	CONCEPTO	CAPACIDAD
HOTELES DE 1 A 3 ESTRELLAS	PARA LOS PRIMEROS 20 CUARTOS	1 POR CADA 2 CUARTOS
	CUARTOS EXCEDENTES	1 POR CADA 4 CUARTOS
HOTELES DE 4 Ó MÁS ESTRELLAS		1 POR CADA CUARTO
		1 POR CADA CUARTO

SECCIÓN PRIMERA. DIMENSIONES MÍNIMAS ACEPTABLES

ARTÍCULO 23. LOS ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES DE LAS EDIFICACIONES, SEGÚN SU TIPO Y FUNCIÓN DEBERÁN OBSERVAR COMO MÍNIMO LAS DIMENSIONES ESTABLECIDAS EN LA TABLA SIGUIENTE Y LAS QUE SEÑALEN EN CUALQUIER OTRO ORDENAMIENTO COMPLEMENTARIO.

TIPOLOGIA LOCAL	DIMENSIONES		LIBRES	MINIMAS
	AREA	(M2)	LADO	ALTURA
2.6			(METROS)	
ALOJAMIENTO				
CUARTOS DE HOTELES				
MOTELES, CASA DE HUÉSPEDES Y ALBERGUE	7.00		2.40	2.30

ARTÍCULO 31.

LAS EDIFICACIONES ESTARÁN PROVISTAS DE SERVICIOS SANITARIOS CON EL NÚMERO MÍNIMO, TIPO DE MUEBLES Y SUS CARACTERÍSTICAS QUE SE ESTABLECEN A CONTINUACIÓN.

TIPOLOGIA	MAGNITUD	EXCUSADOS	LAVABOS	REGADERAS
2.6 ALOJAMIENTO	HASTA 10 HUÉSPEDES	1	1	1
	DE 11 A 25	2	2	2
	CADA 25 ADICIONALES			
	O FRACCIÓN	1	2	1

## 2.7. ASPECTOS TECNICOS CONSTRUCTIVOS.

OTROS ASPECTOS QUE SE DEBEN CONSIDERAR COMO ETAPA PRELIMINAR PARA PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRA SON LOS QUE CONFORMAN EL ESTUDIO DE VIALIDAD. SIN EMBARGO, HAY VARIOS FACTORES RELACIONADOS CON EL LUGAR QUE SE PUEDEN EXAMINAR DE ANTEMANO MEDIANTE UNA INSPECCIÓN VISUAL.

1. VISIBILIDAD. ¿ SE PUEDE VER EL LUGAR CLARAMENTE DESDE TODOS LOS PUNTOS Y A LA VELOCIDAD VERTIGINOSA CON QUE SE MANEJA HOY EN DÍA ?.

2. TRAFICO. UN RECUENTO DEL TRAFICO QUE PASA POR EL LUGAR PUEDE SER ENGAÑOSO. LAS PERSONAS " LOCALES " PUEDEN FRECUENTAR EL RESTAURANTE O EL BAR, PERO LOS TRANSÚNTES SON LOS IMPORTANTES EN LA VENTA DE HABITACIONES.

3. ACCESO. ¿ ES FÁCIL LLEGAR AL LUGAR DESDE LA AUTOPISTA O HAY CALLES DE UN SENTIDO, CAMELLONES O SEMÁFOROS QUE DIFICULTAN LA LLEGADA DE LOS CLIENTES EN PERSPECTIVA.

4. LUGAR DE INTERSECCION. ¿ SE ENCUENTRA EL HOTEL EN UN LUGAR DONDE LOS VIAJEROS PUEDAN DISMINUIR LA VELOCIDAD O DETENERSE; DONDE EXISTA UN INTERSECCIÓN IMPORTANTE, SALIDA DE AUTOPISTA, O UN LUGAR DONDE SE PRESTAN SERVICIOS DE VIAJE ?.

5. ALREDEDORES. ¿ SE ENCUENTRA EL LUGAR CERCA DE OBJETIVOS DE VIAJE COMO CENTROS DE CONVENCIONES, ATRACCIONES TURÍSTICAS Y DE SERVICIOS COMO FARMACIAS, RESTAURANTES, TEATROS, LAVANDERÍAS AUTOMÁTICAS, GASOLINERAS, BAZARES, CENTROS COMERCIALES, ETC. ?

6. PROXIMIDAD DE COMPETIDORES. CONTRARIAMENTE A LO QUE SE CREE, ES VENTAJOSO ABRIR UN HOTEL CERCA DE OTROS: LAS PERSONAS TIENDEN A AVERIGUAR LOS PRECIOS DE VARIOS HOTELES DEL ÁREA; CUANDO UN HOTEL ESTÁ LLENO, PUEDE MANDARLE A SUS CLIENTES; LOS COMPLEJOS HOTELEROS OFRECEN LA POSIBILIDAD DE MANEJAR CONVENCIONES U OTROS GRUPOS NUMEROSOS.

7. AUSENCIA DE MOLESTIAS. DADO QUE LO QUE SEA UN VIAJERO ES UNA NOCHE DE DESCANSO, ES IMPORTANTE QUE EL HOTEL NO SE ENCUENTRE CERCA DE VÍAS DE FERROCARRIL, FABRICAS QUE PRODUCEN MUCHO RUIDO RASTRO DE ANIMALES, PLANTAS QUÍMICAS, ETC.

8. TOPOGRAFIA. UN BUEN TERRENO PARA UN HOTEL DEBE TENER FORMA RECTÁNGULAR Y PROPORCIONAR UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y PARA AMPLIAR LA CONSTRUCCIÓN. SE DEBEN EVITAR LOS DERECHOS DE PASO, LOS LOTES DE FORMA IRREGULAR, LOS QUE TENGAN ROCAS PROTUBERANTES O AQUELLOS CUYO SUELO SEA HÚMEDO.

9. COSTO DEL TERRENO. COMO REGLA, NO SE DEBE INVERTIR MÁS DEL 20% DEL COSTO DEL PROYECTO EN LA ADQUISICIÓN Y DESARROLLO DEL TERRENO.

LA INVERSIÓN MÁS PRODUCTIVA QUE PUEDE HACER EL DUEÑO EN PERSPECTIVA DE UN HOTEL, ES UN ESTUDIO DE VIABILIDAD, EL CUAL SERVIRÁ PARA:

1. DETERMINAR SI HAY MERCADO PARA UN NUEVO HOTEL, O DE QUE TIPO DE MERCADO SE TRATA.
2. RECOMENDAR UN LUGAR APROPIADO PARA ESTE MERCADO.
3. PROYECTAR LOS GASTOS E INGRESOS DE LA PROPIEDAD PROPUESTA.

EL PRIMER PASO AL HACER UN ESTUDIO DE VIABILIDAD ES REUNIR TODA LA INFORMACIÓN PERTINENTE ACERCA DE LA COMUNIDAD PARA DETERMINAR SI PUEDE RESPALDAR A UN NUEVO HOTEL Y QUE TIPO DE PROPIEDAD TENDRÁ MAYOR OPORTUNIDAD DE ÉXITO.

SE DEBEN TOMAR EN CONSIDERACIÓN UNA GRAN CANTIDAD DE FACTORES. COMO POR EJEMPLO: LOCALIZACIÓN CON RESPECTO A OTRAS CIUDADES DEL ÁREA, DISTANCIA A LAS PRINCIPALES CIUDADES, LUGARES DE DESCANSO, ETC. POBLACIÓN Y TENDENCIAS DE POBLACIÓN DE LA COMUNIDAD: TRANSPORTES Y UN PERFIL ECONÓMICO QUE INCLUYA UN ESTUDIO DE LAS INDUSTRIAS, UNIVERSIDADES, INSTALACIONES MILITARES, EVENTOS ESPECIALES COMO FERIAS, ÁREAS DE COMERCIO AL MENUDEO Y TENDENCIA DE VENTAS, DEPÓSITO BANCARIOS, ETC. UNA REGLA GENERAL ES QUE LA COMUNIDAD PUEDA RESPALDAR DOS HABITACIONES DE PRIMERA CLASE POR CADA MIL HABITANTES.

SE DEBE HACER UN ESTUDIO DETALLADO DE OTROS HOTELES DEL ÁREA PARA DETERMINAR SU OCUPACIÓN, FLUCTUACIÓN ENTRE LAS TARIFAS, NÚMERO DE HABITACIONES, TIPO Y CALIDAD DEL ALOJAMIENTO QUE PROPORCIONAN, SI HAY INSTALACIONES PARA BANQUETES Y FUNCIONES DE GRUPO Y SI EXISTEN LUGARES PARA COMPETIDORES POTENCIALES FUTUROS.

TAMBIÉN SE DEBE EXAMINAR EL NÚMERO, TIPO Y PROSPERIDAD DE LOS NEGOCIOS LOCALES, EMPLEOS LOCALES, TIPO DE ÁREAS RESIDENCIALES, NÚMERO DE CONVENCIONES O JUNTAS DE NEGOCIOS QUE PODRÍA ATRAER LA COMUNIDAD Y ÁREAS NATURALES O ARTIFICIALES QUE PODRÍAN INTERESAR A LOS TURISTAS.

ES OBVIO QUE NO EXISTE UN LUGAR IDEAL PARA TODOS LOS HOTELES. LOS ASPECTOS QUE PUEDEN SER VITALES PARA UN HOTEL QUE SE ENCUENTRA EN LAS ORILLAS DE UNA AUTOPISTA NO SE APLICAN NECESARIAMENTE A UN HOTEL QUE SE ENCUENTRA EN EL CENTRO DE UNA CIUDAD. UNA PROPIEDAD DE TIPO VACACIONAL TAMBIÉN TENDRÁ REQUERIMIENTOS DIFERENTES.

ADEMÁS, SE DEBE TOMAR EN CONSIDERACIÓN EL TIPO DE HUÉSPEDES QUE SE ESPERA ATRAIGA LA PROPIEDAD. AUNQUE UNA CATEGORÍA NO DEBE EXCLUIR A LA OTRA, LAS CATEGORÍAS DE HUÉSPEDES DE TRÁNSITO QUE PUEDEN INFLUIR SOBRE EL LUGAR, DISEÑO, ETC., INCLUYEN:

PERSONAS QUE HACEN VIAJES DE NEGOCIOS, VACACIONISTAS Y OTRAS ATRACCIONES LOCALES. POR ÚLTIMO, EL HOTEL SE PUEDE PLANEAR COMO UN LUGAR DE DESTINO EN EL QUE LOS HUÉSPEDES SIMPLEMENTE DESCANSARÁN, Y GOZARÁN EL PAISAJE, CLIMA O INSTALACIONES PARA HACER DEPORTE. POR REGLA GENERAL, LOS HOTELES QUE ESTÁN AFILIADOS A CADENAS DE FRANQUICIA O REFERENCIA TENDRÁN ÉXITO SIN IMPORTAR EL LUGAR DONDE SE LOCALICEN, DEBIDO A LOS NEGOCIOS GENERADOS POR LA PUBLICIDAD NACIONAL Y A LAS REFERENCIAS DE LA CADENA.

## 2.8. ANTECEDENTE SEMEJANTES.

DESTACAN TRES GRUPOS DE EMPRESAS QUE PUEDEN CONSIDERARSE LOS PILARES BÁSICOS PARA LA PRÁCTICA DEL TURISMO :

1. LAS DE TRANSPORTE.
2. LAS DE HOSPEDAJE Y ALIMENTACIÓN.
3. LAS ORGANIZADORAS Y PROMOTORAS DE VIAJES, ASÍ COMO LAS INTERMEDIARIAS.

SIN EMBARGO Y PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PRESENTE TRABAJO, SE TRATARÁ ÚNICAMENTE EL PUNTO SOBRE HOSPEDAJE.

A PARTIR DE LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL Y ENTRE LAS PRIMERAS CONSECUENCIAS QUE DE ELLA DERIVARON, SE ADOPTARON, PRINCIPALMENTE EN INGLATERRA, ALGUNAS INNOVACIONES Y PROGRESOS EN EL NEGOCIO DE LOS ALBERGUES, LOS CUALES ADQUIRIERON ALLÁ TAN PRESTIGIO DURANTE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII, QUE LLEGARON A CONSIDERARSE EN ESA ÉPOCA LOS MEJORES DEL MUNDO.

YA PARA FINES DE ESE SIGLO, MIENTRAS EN EUROPA PREVALECIÓ EL CRITERIO DE PROPORCIONAR SERVICIOS DE LUJO Y CONFORT A LA ARISTOCRACIA, EN LOS ESTADOS UNIDOS, CON UN SENTIDO MÁS PRÁCTICO Y COMERCIAL, CON TARIFAS RAZONABLES Y EN BASE A QUE EL ESTADINENSE TENÍA MÁS ARRAIGADO QUE LOS HABITANTES DE OTROS PAÍSES EL HÁBITO DE VIAJAR SUS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EVOLUCIONARON HASTA CONVERTIRSE EN LOS MÁS MODERNOS Y AVANZADOS. ASÍ SURGIERON, PRIMERO EN NUEVA YORK Y LUEGO EN OTRAS CIUDADES, LOS PRIMEROS EDIFICIOS CONSTRUÍDOS EN AMÉRICA, DESTINADOS A CUMPLIR LOS FINES ESPECÍFICOS DE UN HOTEL, OPERADOS POR UN ADMINISTRACIÓN ORGANIZADA QUE SUPERÓ LA ETAPA DE LA ADAPTACIÓN DE CASAS, PARA ADQUIRIR CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES, TIPO DE ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE.

EN 1829 SE INAUGURÓ EN LA CIUDAD DE BOSTON UN HOTEL, CONSIDERADO EN ESA ÉPOCA EL MEJOR, TANTO EN AMÉRICA COMO EN EUROPA, POR SER EL PRIMERO DONDE SE OFRECIERON HABITACIONES PRIVADAS, SERVICIO DE BELL BOYS Y OTRAS NOVEDADES.

PARA 1835, CESAR RITZ CONTRIBUYE EN EUROPA AL INICIO DE LA HOTELERÍA MODERNA, AL INAUGURAR EN ROMA EL " GRAN HOTEL ", PRIMER ESTABLECIMIENTO DONDE SE MANEJARON LAS QUE AHORA SE CONOCEN COMO RELACIONES PÚBLICAS, Y SE OFRECIERON ALGUNOS SERVICIOS MEJORADOS, SENTANDO ADEMÁS LAS BASES DE LA OPERACIÓN EN CADENA, YA QUE LA EMPRESA ADMINISTRABA EN FORMA SIMULTÁNEA VARIOS HOTELES EN EL VIEJO CONTINENTE.

NO CABE DUDA DE QUE LA CRECIENTE COMPETENCIA OBLIGÓ A LOS HOTELEROS A CONTINUAR SUPERÁNDOSE DURANTE

TODO EL SIGLO XIX, PERO SOBRE TODO A PRINCIPIOS DEL ACTUAL, ÉPOCA EN QUE APARECE EN LOS ESTADOS UNIDOS UNA NUEVA ACTIVIDAD COMERCIAL, QUE COBRA LUEGO MUCHO AUGE: LA DE LOS AGENTES VIAJEROS. LA DEMANDA CRECIENTE DE ALOJAMIENTO EN ESA REPÚBLICA, QUE CAUSÓ LA MULTIPLICADA AFLUENCIA DE AQUELLOS, MOTIVOS EN GRAN PARTE QUE SE REALIZARAN IMPORTANTES PROGRESOS, SOBRE TODO EN LO QUE SE REFIERE A SERVICIOS EFICIENTES Y TARIFAS ECONÓMICAS.

ATENTO A ESTE MERCADO, ELLSWORTH M. STATLER ABRIÓ EL 18 DE ENERO DE 1908 EL HOTEL " BUFFALO STATLER ", QUE FUE CONSIDERADO EL PRIMER HOTEL COMERCIAL MODERNO. SUS INSTALACIONES INCLUIAN INTERRUPTORES DE LUZ AL LADO DE LA PUERTA, BAÑO PRIVADO CON SERVICIO DE AGUA CALIENTE, ESPEJOS DE CUERPO ENTERO, Y SE OBSEQUIABA EN CADA HABITACIÓN UN PERIÓDICO MATINAL. ESTE HOTEL FUE TOMADO COMO MODELO DURANTE LOS SIGUIENTES CUARENTA AÑOS, Y AUNQUE HUBO UN SERIO RECESO EN LA HOTELERÍA DEBIDO A LA PRIMERA GUERRA MUNDIAL, AL TÉRMINO DE LA MISMA SE REANUDÓ LA CONSTRUCCIÓN DE MUCHOS DE LOS HOTELES QUE AÚN EN LA ACTUALIDAD SON FAMOSOS.

EN 1927 SE CONSTRUYE EN CHICAGO EL " STEVENS HOTEL " ( POSTERIORMENTE " HILTON " ), CON TRES MIL HABITANTES. ALPOCO TIEMPO CON MOTIVO DE LA DEPRESIÓN, LA ACTIVIDAD HOTELERA VUELVE A SUFRIR OTRO QUEBRANTO.

EL INICIO DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL TUVO, ENTRE OTRAS CONSECUENCIA, UNA QUE AFECTÓ A LA HOTELERÍA, MOTIVADA POR LOS CIUDADANOS QUE INGRESABAN EN LAS FUERZAS ARMADAS. PUESTO QUE TRABAJABAN EN FABRICAS LOCALIZADAS EN POBLACIONES DIFERENTES A LAS DE SU RESIDENCIA HABITUAL O CUMPLIAN COMISIONES ESPECIALES DE DEFENSA, DIERON LUGAR A LA MÁXIMA OCUPACIÓN HOTELERA ALCANZADA HASTA ENTONCES, LO QUE RENOVÓ EL INTERÉS POR INVERTIR EN ESTOS ALOJAMIENTOS, BUSCAR NUEVAS FORMAS DE SERVICIO, ACORDES CON EL MOMENTO. ASÍ SURGIERON EN LOS ESTADOS UNIDOS EL " MOTEL " Y EL " MOTOR-HOTEL ", TÉRMINOS QUE DESIGNAN UN SERVICIO ESPECÍFICO DE ALOJAMIENTO PARA CLIENTES QUE VIAJAN EN VEHÍCULOS AUTOMOTORES.

EL MOTEL SE CARACTERIZA POR SU CONSTRUCCIÓN HORIZONTAL, MODERNO MOBILIARIO EN HABITACIONES GENERALMENTE ALFOMBRADO DE PARED A PARED, TELEVISOR EN TODOS LOS CUARTOS, ALBERCA Y RESTAURANTE PARA LOS HUÉSPEDES, Y UNA PEQUEÑA OFICINA DE RECEPCIÓN DONDE ESTOS SE REGISTRAN. ADEMÁS MARCÓ UNA NUEVA TENDENCIA QUE ELIMINA, ENTRE OTRAS COSAS, LOS GRANDES LOBBYS DE LUJO, Y A CAMBIO SE OFRECE CÓMODAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS AUTOMÓVILES.

BAJO ESTAS CARACTERÍSTICAS Y TOMANDO EN CUENTA LOS LINEAMIENTOS DE LA SECRETARÍA DE TURISMO, MISMOS QUE SE SEÑALAN EN OTRO APARTADO DEL PRESENTE TRABAJO, SE MENCIONAN A CONTINUACIÓN LOS HOTELES QUE SE LOCALIZAN EN LA CIUDAD DE QUERETARO CON CARACTERÍSTICAS DE CUATRO ESTRELLAS Y QUE SIGNIFICAN LOS ANTECEDENTES INMEDIATOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTA INVESTIGACIÓN.

\* HOTEL REAL DE MINAS  
AV. CONSTITUYENTES No. 124 PTE. TEL: 6 04 44

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: 200 HABITACIONES, AIRE ACONDICIONADO, ALBERCA, BAR, BOUTIQUE, CAFETERÍA, CAJA DE SEGURIDAD, ESTACIONAMIENTO, JARDINES, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, RESTAURANTE, RESERVACIONES, SALÓN PARA BANQUETES, TABAQUERÍA, TELÉFONO Y TELEVISIÓN EN CUARTOS, MÚSICA AMBIENTAL.

\* HOTEL MIRABEL  
AV. CONSTITUYENTES No. 2 OTE. TEL: 4 35 85

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: AIRE ACONDICIONADO, BAR, ALBERCA, AGENCIA DE VIAJES, CAFETERÍA, CAJA DE SEGURIDAD, ESTACIONAMIENTO, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, SERVICIO MÉDICO, RESTAURANTE, SERVICIO A CUARTOS, TABAQUERÍA, TELÉFONO Y TELEVISIÓN EN CUARTOS, TELÉFONOS EN EL HOTEL, OTROS.

\* AMBERES  
AV. CONSTITUYENTES No. 188 SUR. TELS: 2 85 55 ó 2 83 19

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: 140 HABITACIONES, AIRE ACONDICIONADO, ALBERCA, AGENCIA DE VIAJES, BAR, CAFETERÍA, COCINETA, CORREO, CAJA DE SEGURIDAD, ESTACIONAMIENTO, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, MÚSICA EN CUARTOS, RESTAURANTE, RESERVACIONES, SALÓN PARA BANQUETES, SALÓN PARA CONVENCIONES, SERVICIO EN CUARTOS, TABAQUERÍA, TELÉFONO EN CUARTOS, TELEVISIÓN EN CUARTOS.

\* HOTEL CASA BLANCA.  
AV. CONSTITUYENTES 69 PTE. TELS: 6 11 34 ó 6 01 00

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: 175 HABITACIONES, AIRE ACONDICIONADO, ALBERCA, BAR, ESTACIONAMIENTO, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, MÚSICA AMBIENTAL, RESTAURANTE, TELEVISIÓN Y TELÉFONO EN CUARTOS.

\* MESON DE SANTA ROSA  
PASTEUR SUR No. 17 TELS: 4 57 81 ó 4 56 23

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: AIRE ACONDICIONADO, ALBERCA, AGENCIA DE VIAJES, CAFETERÍA, CAJA DE SEGURIDAD, ESTACIONAMIENTO, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, MÚSICA EN CUARTOS, RESTAURANTE, SERVICIO EN CUARTOS, TABAQUERÍA, TELEVISIÓN Y TELÉFONO EN CUARTOS, TELÉFONO EN EL HOTEL, OTROS.

\* TORRE BLANCA.  
AV. CONSTITUYENTES 67 PTE. TEL: 6 11 34

CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS: 120 HABITACIONES, AIRE ACONDICIONADO, BAR, CAFETERÍA, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, ESTACIONAMIENTO, MÚSICA AMBIENTAL, RESTAURANTE, TELEVISIÓN EN CUARTOS, OTROS.

### 2.8.1 ANTECEDENTES SEMEJANTES.

HOTELES VISITADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO, CON CATEGORÍA 4 ESTRELLAS.

#### BRISTOL.

CUENTA CON 134 CUARTOS, RESTAURANTE BAR, SALONES PARA BANQUETES, T.V. COLOR, CABLEVISIÓN, AIRE ACONDICIONADO, ESTACIONAMIENTO.

UBICADO EN : PLAZA NECAXA NO. 17 A TRES CUADRAS DEL MONUMENTO A LA INDEPENDENCIA.

MÉXICO 06500 D.F. TEL: 208 17 17

#### CASA BLANCA.

CUENTA CON 270 HABITACIONES, AIRE ACONDICIONADO, T.V. COLOR, MÚSICA AMBIENTAL, TELÉFONO, SALÓN PARA CONFERENCIAS Y BANQUETES, 2 RESTAURANTES, 4 BARES CENTRO NOCTURNO, SERVICIO A HABITACIONES, AGENCIAS DE VIAJES, SALÓN DE BELLEZA, TABAQUERÍA, CONCERGE, ESTACIONAMIENTO, LAVANDERÍA, TINTORERÍA, SERVICIO DE NIÑERA Y TAXI LAS 24 HRS.

UBICADO EN : LAFRAGUA NO. 2 A 2 CUADRAS DE PASEO DE LA REFORMA.

MÉXICO 06030 D.F. TEL: 566 32 11

#### CORINTO.

155 HABITACIONES DOBLES, SENCILLAS Y JUNIOR SUITES, AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCIÓN, T.V. COLOR 3 CANALES F.M., ALBERCA EN EL NOVENO PISO, ESTACIONAMIENTO, AGENCIA DE VIAJES, TABAQUERÍA, RESTAURANT BAR.

UBICADO EN : VALLARTA NO. 24

MÉXICO 06030 D.F. TELS: 566 65 55 Y 566 97 11

### 3. ETAPA DE ANALISIS.

EN BASE A LA INVESTIAGACIÓN RECOPIADA TANTO FÍSICA COMO BIBLIOGRÁFICAMENTE, SE DESPRENDE QUE EL ESTADO DE QUERÉTARO Y EN PARTICULAR LA CAPITAL DEL MISMO, ( ZONA DE ESTUDIO PROPUESTA POR LA COORDINACIÓN DE ARQUITECTURA ), NO ES MERAMENTE TURÍSTICA, ES DECIR, NO CUENTA CON LOS SUFICIENTES ATRACTIVOS NATURALES O CENTROS TURÍSTICOS PARA CONSIDERARLA COMO SU PRINCIPAL FUENTE DE INGRESOS.

SIN EMBARGO, CUENTA EN UN RADIO DE ACCIÓN DE CINCO KILÓMETROS CON RECURSOS CULTURALES DE LA EPOCA DE LA COLONIA, ARQUITECTURA DE LOS SIGLOS XV Y XVI. Y POR SUS MEDIOS DE COMUNICACIÓN AÉREO Y TERRESTRES, TAMBIÉN POR SU EQUIPAMIENTO QUE DISPONE DE LA DOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA PERMITIR UNA RESIDENCIA TEMPORAL EN ELLA, POR LO QUE CONSIDERAMOS A LA ZONA DE ESTUDIO COMO OBJETO DE DEMANDA TURÍSTICA.

POR ESTOS MOTIVOS, SE ESTIMA EL HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS PARA APOYAR A LOS YA EXISTENTES Y QUE SON CINCO LOS QUE PERTENECEN A ESTA CATEGORÍA COMO SE OBSERVA EN ANTECEDENTES SEMEJANTES Y ADEMÁS POR EL HECHO DE SELECCIONAR UN TERRENO DE USO PERMITIDO EN EXCELENTE UBICACIÓN Y POR INFORMACIÓN RECIBIDA DE LA SECRETARÍA DE TURISMO FEDERAL QUIEN NOS DICE QUE EL AUDITORIO JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ SE OCUPA CONSTANTEMENTE PARA EVENTOS POLÍTICOS Y CULTURALES.

MISMO QUE SE LOCALIZA EN CONTRAESQUINA DEL PREDIO SELECCIONADO, POR LO QUE EL HOTEL REFORZARÍA A ESTE TIPO DE ACTIVIDADES.

OTRO ASPECTO IMPORTANTE QUE SE ANALIZA PARA LAS DIMENSIONES DE ESTE HOTEL, NOS INDICA QUE LOS YA EXISTENTES CON ESTA CATEGORÍA SON DE 120, 200, 175, 171 Y 140 HABITACIONES Y QUE EL ESTABLECER UN HOTEL CON LA MISMA CATEGORÍA ( PRIMERA " A " CUATRO ESTRELLAS ) CON MUCHO MAYOR NÚMERO DE HABITACIONES DE LUJO Y SERVICIOS RECREATIVOS AYUDARÍA CUANTITATIVAMENTE A LA ZONA DE ESTUDIO QUE DETERMINARÍA UNA OFERTA Y UNA DEMANDA EN CUANTO A HOSPEDAJE SE REFIERE.

Y QUE ESTO A SU VEZ SE REFLEJARÍA EN LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CUYO ÁMBITO DE ACCIÓN GIRA EN TORNO DE ALGUNAS ACTIVIDADES DEL RAMO COMO LA CAPTACIÓN DE DIVISAS.

LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL TURISMO SOCIAL, CON UNA ESTRECHA RELACIÓN CON FONATUR QUE TIENE COMO PRINCIPALES OBJETIVOS APOYAR FINANCIERAMENTE PROYECTOS TURÍSTICOS VIABLES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS AYUDEN:

- A) LA GENERACIÓN DE EMPLEOS
- B) CAPTACIÓN DE DIVISAS.
- C) AL DESARROLLO REGIONAL EQUILIBRADA.

ANTES DE CONTINUAR ES NECESARIO ACLARAR QUE COMO REQUISITO BÁSICO PARA LA CATEGORÍA HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS LAS HABITACIONES JUNIOR SUITES Y MASTER SUITES. NO LA CONTEMPLAN LAS AUTORIDADES DE LA SECRETARÍA DE TURISMO Y FONATUR QUE SON LOS QUE AUTORIZAN EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PERO QUE LAS CONSIDERAMOS PARA DAR MAYOR Y MEJOR SERVICIOS AL USUARIO.

DE ACUERDO AL CUESTIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TURISMO QUE NOS MARCA LOS REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR UN ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE DE CATEGORÍA CUATRO ESTRELLAS Y QUE SON DE 71 A 76 REQUISITOS. SON LOS SIGUIENTES:

I. SUPERFICIE DE HABITACIONES.

- CUARTO DOBLE CON CLOSET ( M2 ).	21.0
- BAÑO SIN DUCTO ( M2 ).	4.0
	<hr/>
TOTAL ( M2 )	25.0

II. MOBILIARIO Y SERVICIOS EN HABITACIONES.

- AIRE ACONDICIONADO UNIDA INDIVIDUAL DE VENTANA O AIRE LAVADO.
- TELÉFONO EN HABITACIÓN POR OPERADORA.
- CON SERVICIO DE RECADOS EN HABITACIÓN.
- T.V. BLANCO Y NEGRO.
- MÚSICA AMBIENTAL O RADIO.
- INTERRUPTOR DE ESCALERA EN ACCESO Y CABECERA.
- ESCRITORIO, CÓMODA, TOCADOR INTEGRADO.
- SILLA O TABURETE.
- BURÓ

ILUMINACION.

- EN CABECERAS O BURÓ

- EN TOCADOR O CREDENZA.
- EN BAÑO

#### CORTINAS

- FRESCURA O GASA
- DECORATIVA

#### CLOSET

- METROS DE FRENTE.
- PUERTAS.
- PORTAMALETAS

#### SERVICIOS EN CUARTO

- DIRECTORIO DE SERVICIOS
- SERVICIO DE NIÑERA.
- MIRILLA Y PASADOR DE SEGURIDAD.
- INSTRUCTIVO DE SEGURIDAD PARA CLIENTES.
- SERVICIO A CUARTO DE ALIMENTOS Y DEBIDAS 16 HRS.

### III. INSTALACIONES SANITARIAS EN HABITACIONES.

- TAPETE ANTIRRESBALANTE INTEGRADO.
- CORTINA.
- LAVABO CON TOCADOR.
- ESPEJO A TODO LO ANCHO DEL LAVABO.
- PORTARROLLO DOBLE O PORTARROLLO CON REPUESTO.
- CONTACTO.
- AGUA PURIFICADA O EMBOTELLADA.
- INDICADOR DE VOLTAJE.
- PORTA PAÑUELOS Y PAÑUELOS DESECHABLES.

TOALLAS.

- 2 TOALLAS GRANDES Y 2 MEDIANAS.
- 1 TAPETE DE FELPA.

IV. NUMERO Y CARACTERISTICAS DE LOS ASCENSORES.

- ELEVADORES HUESPEDES 1 POR 120 CUARTOS.
- CAPACIDAD 8 PASAJEROS.
- ELEVADORES DE SERVICIO.

V. CARACTERISTICAS DEL AREA DE RECEPCION Y ADMINISTRACION.

- VESTIBULO ( LOBBY ).
- RECEPCIÓN.
- CAJA SEPARADA DEL MOSTRADOR DE RECEPCIÓN ( MÁS DE 200 CTOS. )
- SERVICIO DE REGISTRO Y RECEPCIÓN DE GRUPOS ( MÁS DE 200 CTOS. )
- CAMBIO DE MONEDA.
- CAJAS INDIVIDUALES DE SEGURIDAD.
- SERVICIOS DE CORREOS
- SISTEMA DE RESERVACIONES.
- TELÉFONOS EN ÁREAS PÚBLICAS

VI. ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS O DE ESPECTACULOS.

- SANITARIOS EN ÁREAS PÚBLICAS.
- RESTAURANTE - CAFETERÍA.
- LOBBY - BAR O BAR.
- SALÓN DE BANQUETES Y CONVENCIONES ( MÁS DE 250 CUARTOS ).

VII. SERVICIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS O RECREATIVAS.

- SERVICIO MÉDICO.
- SERVICIO DE LAVANDERÍA Y TINTORERÍA.
- SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO.
- ROPERÍA O PISO.
- ESCALERAS DE SERVICIO.
- EQUIPO PURIFICADOR DE AGUA.
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
- PUERTA DE SERVICIO ( ANDEN Y ESTBA ).
- VESTIDOR DE EMPLEADOS.
- BAÑOS EMPLEADOS.
- COMEDOR EMPLEADOS.
- ALBERCA.

PLANTA DE EMERGENCIA CON CAPACIDAD PARA:

- PASILLOS.
- ACCESO.
- ÁREAS PÚBLICAS.

VIII. ÁREAS COMERCIALES.

- REGALOS Y TABAQUERÍA.
- AGENCIA DE VIAJES.

IX. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.

- PERSONAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA.
- ANUNCIOS DE SEGURIDAD LUMINOSA.
- ALARMA GENERAL.
- GABINETE CON MANGUERA.
- RESERVA EN CISTERNA CONTRA INCENDIOS.
- EXTINGUIDORES.
- MANUAL DE EMERGENCIA PARA PERSONAL ( IMPRESO ).
- UNIFORMES PERSONAL CON CONTACTO AL PUBLICO.

X. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.

- PROGRAMA DE MANTENIMIENTO ( TARJETONES, BITACORA, TABLEROS )
- TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL.

#### 4. ETAPA DE SINTESIS .

COMO ETAPA FINAL A LA METODOLOGÍA DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, SE CONCLUYE QUE PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS PARA LAS CONDICIONES DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO SE DEBEN CUBRIR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

- COMO USUARIO, QUE EN ESTE CASO ES EL TURISTA, QUE ES EL ELEMENTO GENERADOR DE ESTA NECESIDAD DE ESPACIOS.
- COMO EQUIPAMIENTO TURÍSTICO, DE ACUERSO A LAS DEMANDAS DE LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO CONTEMPLADAS POR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.
- COMO PROCESO NORMAL AL PASO DE LAS GENERACIONES EN EL DESARROLLO REGIONAL .
- COMO CREACIÓN DE UN NUEVO ESPACIO AL CRECIMIENTO URBANO E IMAGEN URBANA QUE TRAE POR CONSECUENCIA; GENERACIÓN DE EMPLEOS E INCREMENTO DE LA CAPTACIÓN DE DIVISAS PARA LA ENTIDAD.

PARA CONCRETAR ESTA ETAPA ES NECESARIO MENCIONAR QUE EL CONTEXTO URBANO Y SU CONSTANTE CRECIMIENTO NOS REFLEJA UNA TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES MIXTAS, ES DECIR, SIN PATRONES DE DISEÑO HOMOGENEO COMO: ALTURAS, FORMA, COLOR RITMO, TEXTURA, ETC.

POR LO QUE SE DESPRENDE PARA EL MANEJO DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UNA MANERA LIBRE, DESDE LUEGO, TOMANDO EN CUENTA LOS REGLAMENTOS INSTITUCIONALES Y REGIONALES CONTEMPLADOS EN LA ETAPA DE INVESTIGACIÓN.

4.1.1 PROGRAMA ARQUITECTONICO.

A. ZONA DE HABITACION.

A.1 HABITACIÓN SENCILLA ( 50 UNIDADES )

VESTÍBULO  
BAÑO  
RECÁMARAS.  
CLOSET.  
DUCTO

A.2 HABITACIÓN DOBLE ( 150 UNIDADES )

VESTÍBULO  
BAÑO  
RECÁMARAS.  
CLOSET.  
DUCTO

A.3 SUITE JUNIOR ( 20 UNIDADES )

VESTÍBULO  
COCINETA  
ESTANCIA  
BAÑO  
RECÁMARA  
TERRAZA  
DUCTO

A.4 SUITE MASTER ( 10 UNIDADES )

VESTÍBULO  
COCINETA  
ESTANCIA  
BAÑO  
RECÁMARA  
TERRAZA.

B. AREAS PUBLICAS.

B.1. PÓRTICO ACCESO

B.2. LOBBY ( 115 ASIENTOS )

ÁREAS DE DESCANSO  
ÁREAS DE CIRCULACIÓN

B.3 LOBBY ( OPCIONAL, 46 ASIENTOS )

VESTÍBULO  
COCINA DE APOYO  
BARRA  
AREA DE MESAS  
CAJA  
SANITARIOS:  
MUJERES.  
HOMBRES.

B.4 RESTAURANTE ( 207 ASIENTOS )

VESTÍBULO  
CAJA  
ESPERA  
AREA DE MESAS  
SANITARIOS MUJERES.  
SANITARIOS HOMBRES.  
COCINA

B.5 BAR ( 92 ASIENTOS )

VESTÍBULO  
CAJA  
BARRA  
AREA DE MESAS.  
SANITARIOS MUJERES.  
SANITARIOS HOMBRES.  
COCINA AUXILIAR.

B.6 SALÓN DE BANQUETES Y CONVENCIONES ó  
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES.  
( 460 PERSONAS PROMEDIO )

VESTÍBULO.  
GUARDARROPA  
SALÓN DE BANQUETES Y  
CONVENCIONES.  
CABINA  
GUARDA MOBILIARIO  
APOYO DE COCINA.  
SANITARIOS MUJERES.  
SANITARIOS HOMBRES.

B.7 CONCESIONES ( 58 PERSONAS )

VESTÍBULO  
VENTA Y EXPOSICIÓN  
CAJA  
ALMACEN

B.8 SANITARIOS DE PÚBLICO

VESTÍBULO  
SANITARIOS MUJERES.  
SANITARIOS HOMBRES.

C. AREA DE SERVICIOS.

C.1 REGISTRO DE HOSPEDAJE A CLIENTE

VESTÍBULO  
RECEPCIÓN

C.2 OFICINAS.

REGISTRO DE HOSPEDAJE A CLIENTES.  
CAJA Y CAJAS DE SEGURIDAD  
ARCHIVO.  
CAFETERÍA  
BAÑOS HOMBRES  
BAÑOS MUJERES.  
PAPELERÍA Y COPIAS.  
CONTADOR.  
GERENTE.  
ESPERA.  
SECRETARÍAS ( 2 )  
VESTÍBULO.

C.3 LAVANDERÍA Y TINTORERÍA

ZONA LAVADORAS.  
ZONA TINTORERÍA.  
BARRA DE APOYO.

C.4 COCINA.

ANDÉN DE SERVICIO.  
CONTROL.  
BODEGA DE EMBOTELLADOS.  
ALMACEN GENERAL.  
OFICINA CHEFF.  
REFRIGERACIÓN Y CONGELACIÓN  
LAVADO DE LOZA.  
PREPARACIÓN.  
COCCIÓN.  
MESA DE SERVICIO.

C.5 ROPERÍA CENTRAL.

OFICINA.  
ÁREA DE LLAVES.  
ÁREA DE GUARDARROPA.  
MOSTRADOR.  
BODEGA DE LIMPIEZA.  
DUCTO DE BASURA.  
DUCTO ROPA SUCIA.

C.6 ROPERÍA DE PISO DE CUARTOS.

OFICINA.  
ÁREA DE LLAVES.  
ÁREA DE GUARDADO.  
MOSTRADOR.  
BODEGA DE LIMPIEZA.

C.7 SERVICIO DE EMPLEADOS.

C.7.1 COMEDOR DE EMPLEADOS.

ÁREA DE MESAS.  
MESA DE CALENTAMIENTOS.

C.7.2 BAÑOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS.  
HOMBRES Y MUJERES.

C.8 ALMACEN GENERAL

C.9 CUARTO DE MAQUINAS.

BAÑOS HOMBRES:

VESTÍBULO.  
LAVABOS.  
INODORO  
MINGITORIOS.  
LOCKERS.  
REGADERAS.

BAÑOS MUJERES:

LAVABOS.  
INODOROS.  
LOCKERS.  
REGADERAS.

ANDÉN DE SERVICIO  
CONGELADOR DE FRUTAS  
Y VERDURAS  
CONGELADOR DE CARNES  
CONGELADOR DE PES-  
CADO Y MARISCOS.  
BODEGA DE LOZA.  
BODEGA DE CABA.  
JEFE DE ALMACÉN

OFICINA.  
AREA DE EQUIPO ELEC-  
TROMECANICO.

C.10 ESCALERAS DE SERVICIO Y ELEVADORES

VESTÍBULO  
ELEVADORES  
HUÉSPEDES.  
ELEVADORES SERVICIO.  
ESCALERA DE SERVICIO.

C.11 TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL

SANITARIO  
JEFE DE MANTENIMIENTO  
MIMIENTO  
ÁREA DE TRABAJO.  
JAULILLAS DE GUARDADO DE HERRAMIENTA.

C.12 CIRCULACIONES ÁREAS DE SERVICIOS

D. ZONA DE ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO

D. ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO

D.1 ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO.

E. ZONA DE ÁREAS EXTERIORES.

E.1 ALBERCÁ ( 1 )

E.2 CANCHAS DE TENIS ( 4 )

E.3 JARDINES Y ANDADORES.

E.4 ANDÉN DE CARGA Y DESCARGA.

ANDÉN  
RAMPA  
ÁREA DE HÚMEDAD  
BASURA HÚMEDA  
BASURA SECA.

#### 4.1.2 MOBILIARIO Y DECORACION.

##### CUARTO TIPO

##### RECÁMARA - ESTAR

- CAMA
- CABECERA.
- BOX SPRING ( CON PATAS )
- BURÓ
- SILLA
- TOCADOR O CÓMODO.
- MESA O ESCRITORIO.
- CUADROS DECORATIVOS.
- CORTINAS: FRESCURA O GASA DECORATIVA.
- CORTINERO.
- ALFROMBRA
- T.V. BLANCO Y NEGRO, COLOR ( OPCIONAL )
- MÚSICA AMBIENTAL.

##### BAÑO

- LAVABO CON TOCADOR.
- ESPEJO A TODO LO ANCHO DEL LAVABO TOCADOR.
- PORTARROLLO DOBLE O PORTARROLLO CON REPUESTO.

##### VESTIDOR - VESTIBULO.

- ARBOTANTE.
- CLOSET CON PUERTAS.
- MALETERO.
- MIRILLA Y PASADOR DE SEGURIDAD.

##### TERRAZA.

- SILLAS TERRAZA.
- MESA.
- MACETAS O JARDINERAS.
- ARBOTANTE.

ACCESO.

- NÚMERO DE CUARTO.

AREAS PUBLICAS.

L O B B Y .

- SOFÁ
- SILLONES.
- MESAS LATERALES.
- TAPETES DE ÁREA
- LÁMPARA DE MESA.
- ARBOTANTES.
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ORNATO DE INTERIORES.
- SEÑALIZACIÓN.

LOBBY - BAR

- BARRA.
- COPEROS
- CONTRABARRA.
- ESTANTERÍA PARA VINOS.
- BANCO PARA BARRA.
- SILLONES
- MESAS BAJAS.
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ORNAMENTOS.
- SEÑALIZACIÓN.

CONCESIONES.

- DE A CUERDO CON LAS NECESIDADES DEL CONCESIONARIO.
- SEÑALIZACIÓN.

## RESTAURANTE

- MESAS
- SILLAS
- CORTINAS.
- ALFOMBRAS
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ACCESORIOS DECORATIVOS.
- ORNAMENTOS.
- SEÑALIZACIÓN

## B A R .

- BARRA.
- COPERO.
- BANCOS DE BARRA.
- SILLAS.
- MESAS BAJAS.
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ORNAMENTOS.
- SEÑALIZACIÓN.

## SALON DE BANQUETES.

- MESAS.
- SILLAS.
- CORTINAS.
- ALFOMBRA ( OPCIONAL )
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ACCESORIOS DECORATIVOS.
- MAMPARA.
- SEÑALIZACIÓN.
- MOSTRADOR Y CLOSET GUARDA - ROPA.

## SANITARIOS DE PUBLICO.

- MAMPARAS.
- ESPEJOS.
- SEÑALIZACIÓN.

## CIRCULACION DE PUBLICO.

- ACCESORIOS DECORATIVOS.
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ALFOMBRA.
- SEÑALIZACIÓN.

## AREAS DE SERVICIO.

### O F I C I N A S .

- FRONT DESK.
- PICHONERA.
- ESCRITORIO.
- MESAS.
- SILLONES
- SOFÁS
- ESTANTERÍA Y ARCHIVERO.
- LIBREROS.
- ARTÍCULOS DECORATIVOS.
- ILUMINACIÓN INDIRECTA.
- ALFOMBRA.
- TAPETES INDIVIDUALES.
- FOLLETEROS.
- SEÑALIZACIÓN.

### C O C I N A .

- ESCRITORIO.
- SILLA
- ESTANTERÍA.
- MESA DE PREPARACIÓN.
- TARIMA.

ROPERIA CENTRAL.

- BARRA CONTROL
- ANAQUELERIA.
- ESTANTERIA.
- BURRO DE TERMINADOS.

COMEDOR DE EMPLEADOS.

- MESAS CORRIDAS.
- BANCOS

BANOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS.

- BANCAS.

ALMACENES DE MANTENIMIENTO.

- LÍNEA COMERCIAL

CUARTO DE MAQUINAS.

- MESA DE TRABAJO.
- SILLAS.

LAVANDERIA Y TINTORERIA.

- MESAS CORRIDAS.
- ANAQUELERIA
- ESTANTERIA.

#### RECREATIVAS.

- BANCAS
- SILLAS DE JARDÍN.
- MESAS CON SOMBRILLAS.
- SILLAS RECLINABLES.
- CAMASTROS.
- ILUMINACIÓN EXTERIOR.
- SEÑALIZACIÓN.
- JARDINERÍA.

#### CIRCULACIONES DE SERVICIOS.

- SEÑALIZACIÓN.
- ILUMINACIÓN EXTERIOR.

#### 4.2.1. ¿ CON QUE SERÁ LO QUE SE NECESITA ?

CON ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CONCRETO Y EN ÁREAS COMUNES QUE TENGAN UN CLARO CONSIDERABLE SE USARÁ ACERO O BIEN ELEMENTOS PRETENSADOS DE CONCRETO CONVINGADOS CON CUBIERTAS TRANSPARENTES ( DOMOS, YA SEA PIRAMIDALES, CAÑON CORRIDO, ETC. )

LOS ACABADOS EN SU INTERIOR PUEDEN SER LOS QUE NOS MARCA FONATUR Y EN SUS FACHADAS EL ACABADO PUEDE SER RÚSTICO, YA QUE EL CONTEXTO URBANO ASÍ LO PERMITE.

#### 4.2.2. ¿ CÓMO SERÁ LO QUE SE NECESITA ?.

SERÁ UN EDIFICIO EN FORMA HORIZONTAL Y A SU VEZ VETICAL HASTA DONDE LAS NECESIDADES LO REQUIERAN SIEMPRE AJUSTÁNDOSE AL REGLAMENTO EN VIGOR.

SU FORMA PUEDE SER PIRAMIDAL CON TERRAZAS.

DE ACUERDO AL PROCESO DE DISEÑO DESARROLLADO A ÉSTE TEMA EL CONCEPTO QUE SE TOMARÁ ES EL DE DESCANSO.

5. ESTUDIOS PRELIMINARES.

5.1 ANALISIS DE AREAS

A. ZONA DE HABITACIONES.	M2/CUARTO	M2
1. HABITACIONES DE HUÉSPEDES DOBLES Y SENCILLAS	18.86	3,772.00
1.1 MASTER SUITES.	21.00	210.00
1.2 JUNIOR SUITES.	23.00	460.00
2. VESTIDORES DE HUÉSPEDES.	4.32	993.60
3. BAÑO DE HUÉSPEDES.	5.17	1,189.10
4. DUCTO DE INSTALACIONES	0.32	73.60
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DE AREA HABITACIONES	72.67	6,698.30
B. ZONA AREAS PÚBLICAS.		
5. PÓRTICO DE ACCESO.	1.50	345.00
6. LOBBY	0.60	138.00
7. LOBBY - BAR ( OPCIONAL )	0.40	92.00
8. RESTAURANTE	1.52	349.60
9. BAR	0.68	156.40

	M2/CUARTO	M2
10. SALÓN DE BANQUETES Y CONVENCIONES O SALÓN DE USOS MÚLTIPLES.	3.00	690.00
11. CONCESIONES	0.45	103.50
12. SANITARIOS DE PÚBLICO	0.35	80.50
13. CIRCULACIONES DE CUARTOS.	8.33	1,915.90
14. CIRCULACIONES DE ÁREAS PÚBLICAS.	1.70	391.00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS.	18.53	3,180.90

	M2/CUARTO	M2
C. ZONA ÁREAS DE SERVICIO		
15. REGISTRO DE HUÉSPEDES.	0.21	48.30
16. OFICINAS.	0.84	193.20
17. LAVANDERÍA Y TINTORERÍA.	0.50	115.00
18. COCINA	1.90	437.00
19. ROPERÍA CENTRAL	0.90	207.00
20. ROPERÍA DE PISO DE CUARTOS	0.81	186.30

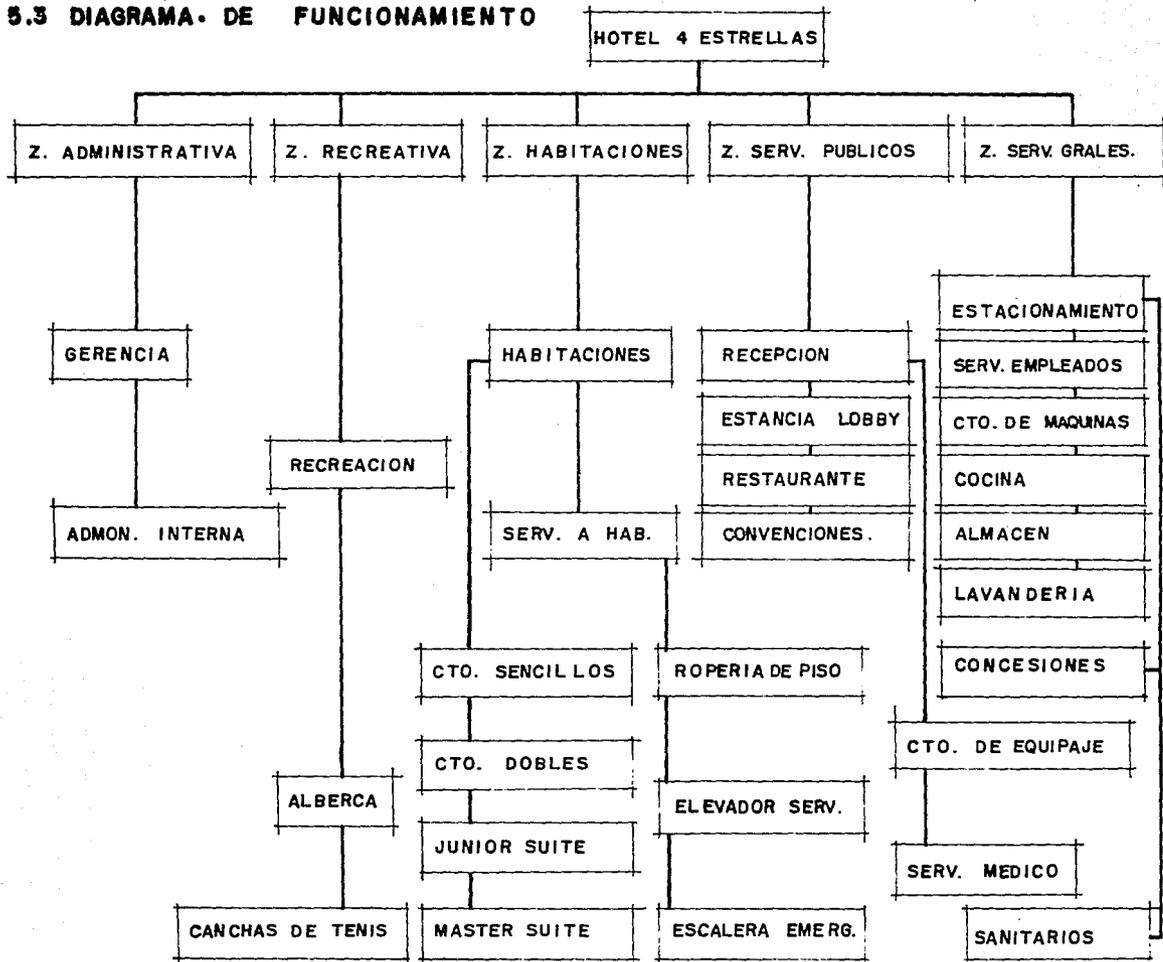
	M2/ CUARTO	M2
21. SERVICIO DE EMPLEADOS.		
- COMEDOR DE EMPLEADOS	0.33	75.90
- BAÑOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS: HOMBRES Y MUJERES	0.79	181.70
22. ALMACEN GENERAL	1.27	292.10
23. CUARTO DE MÁQUINAS.	1.54	354.20
24. ESCALERAS DE SERVICIOS Y ELEVADORES. ( PARA MÁS DE CUATRO NIVELES )	1.28	294.40
25. TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL	0.70	161.00
26. CIRCULACIONES ÁREAS DE SERVICIO	1.47	338.10
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DE ÁREAS DE SERVICIOS.	12.54	2,884.20
D. ZONA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.		
27. ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	12.27	2,822.10
	<hr/>	<hr/>
TOTAL DE AREA ESTACIONAMIENTO	12.27	2,822.10
TOTAL AREA CONSTRUIDA	116.01	15,585.50

	M2/CUARTO	M2
E. ZONA DE AREAS EXTERIORES.		
28. ALBERCA.	0.80	184.00
29. JARDINES Y ANDADORES ( DE ACUERDO AL PROYECTO ARQUITECTÓNICO )		
30. ANDÉN DE CARGA Y DESCARGA	0.85	195.50
	<hr/>	<hr/>
TOTAL AREAS EXTERIORES	1.65	379.50

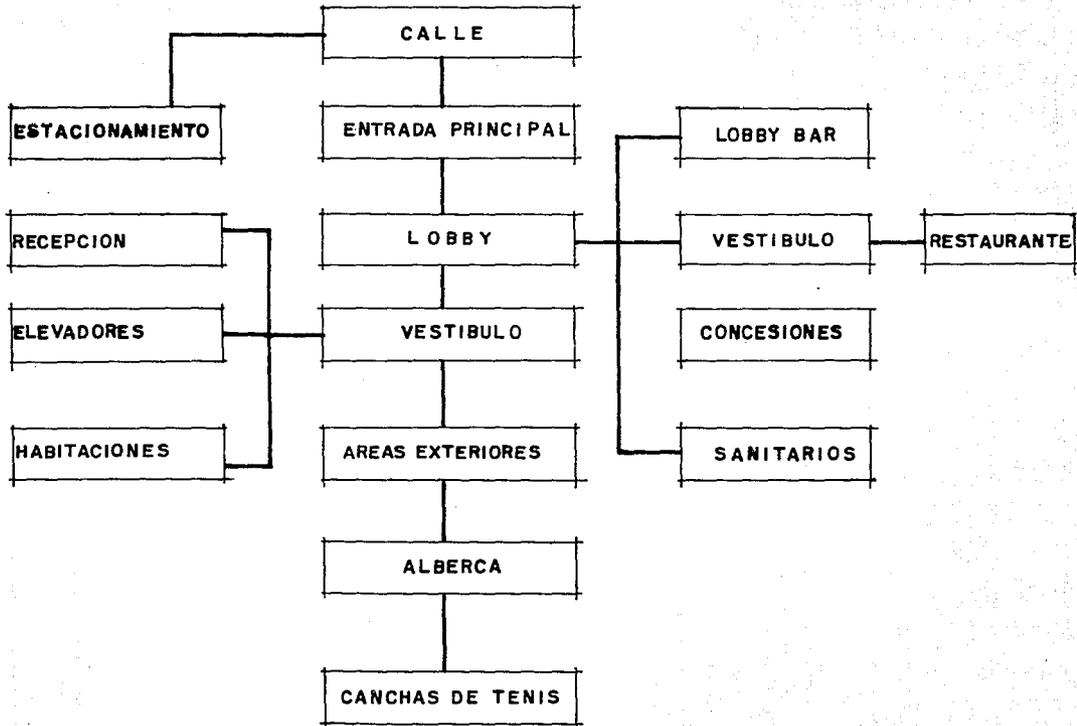
NOTA: PARA EL ANALISIS DE AREAS SE CONSIDERO LA ALTERNATIVA " B " DE UNA SOLUCION DE PROYECTO HORIZONTAL O CON PLANTA TIPO CRUJIA SENCILLA DE CUARTOS DE FONATUR.



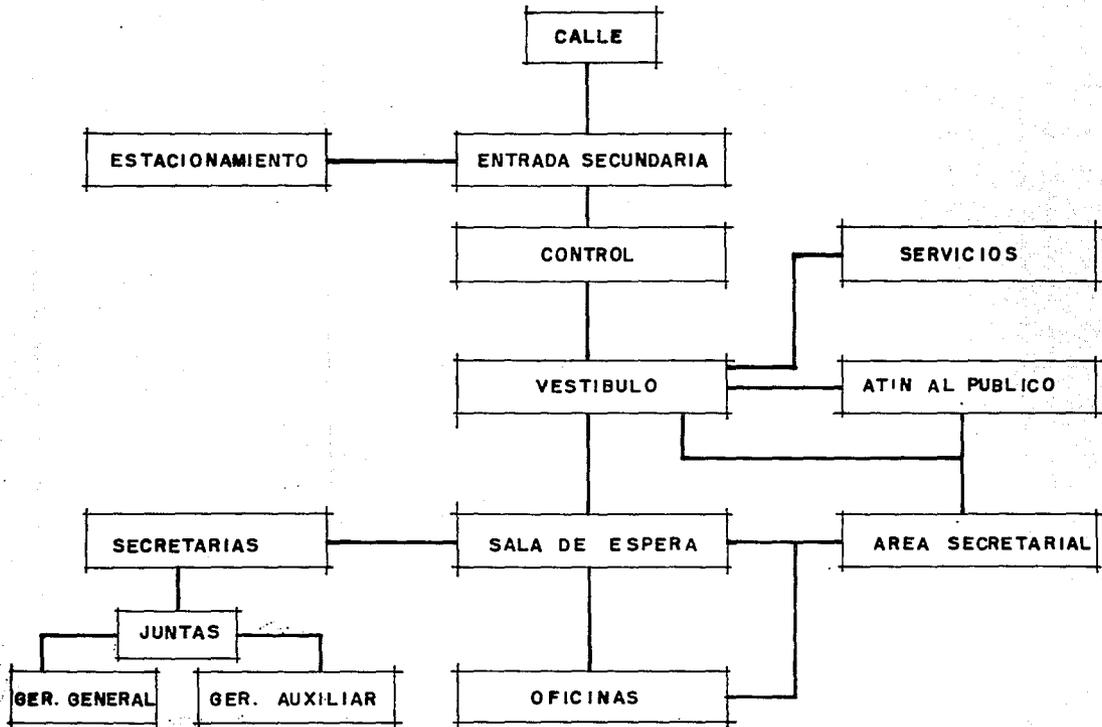
### 5.3 DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



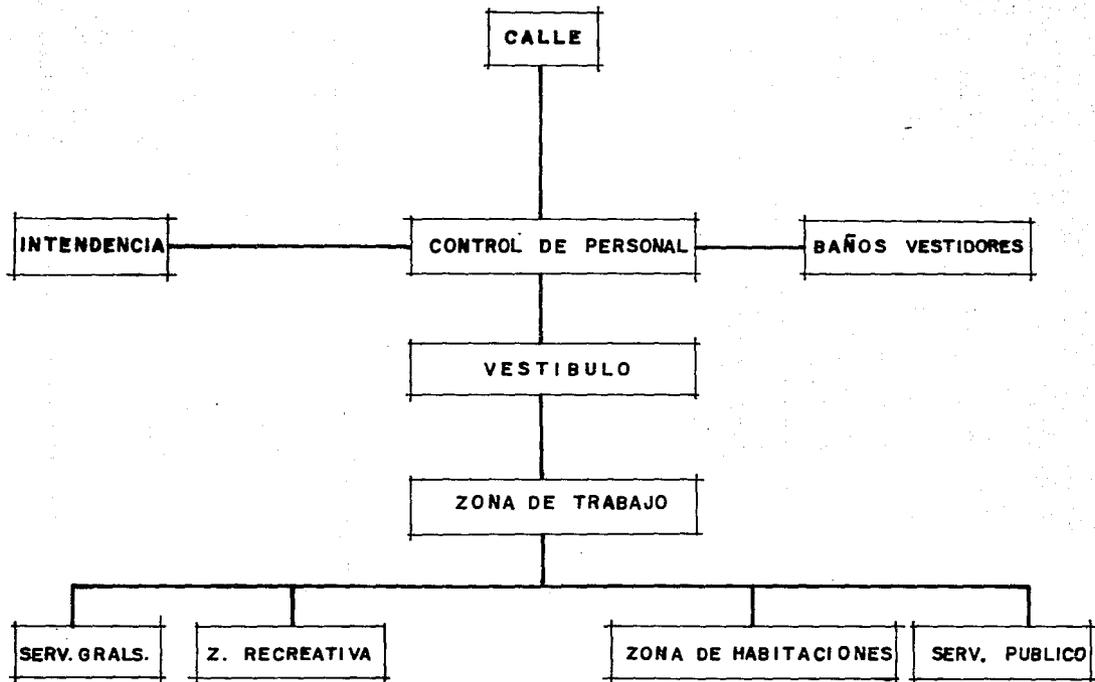
### 5.3.1 FLUJO DE HUESPEDES.



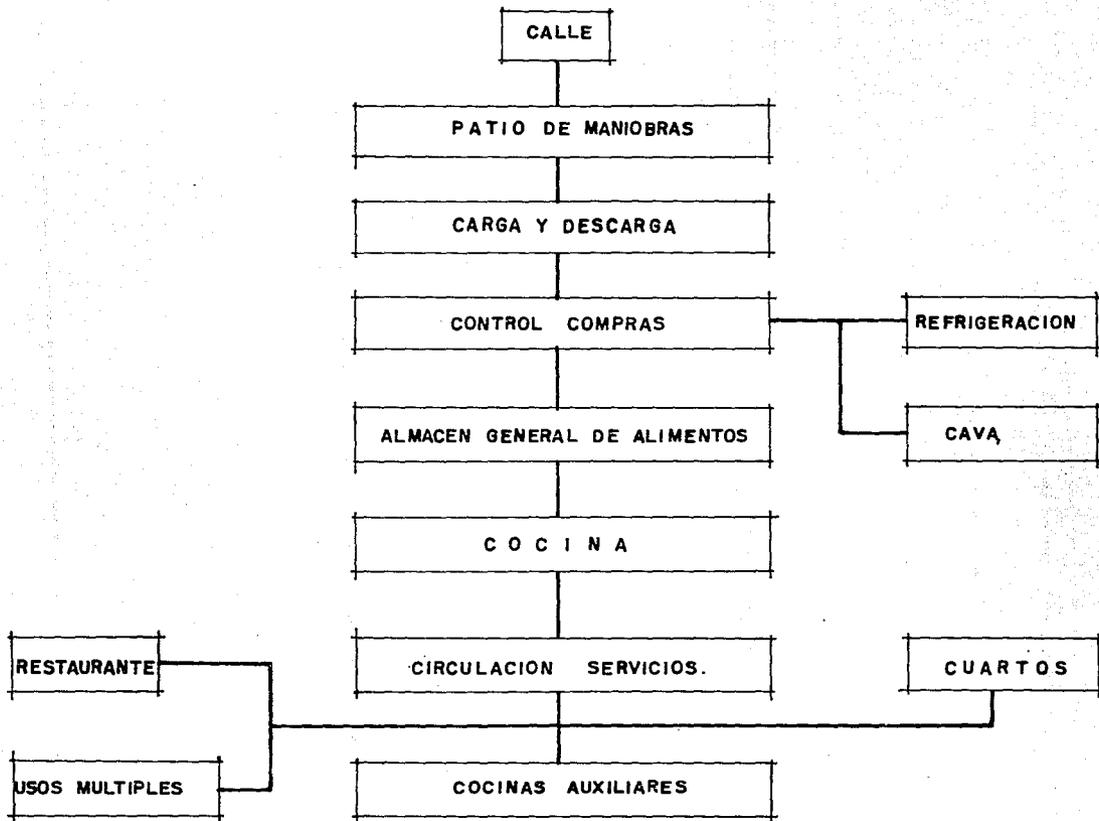
### 5.3.2. FLUJO DE EMPLEADOS ADMINISTRACION.



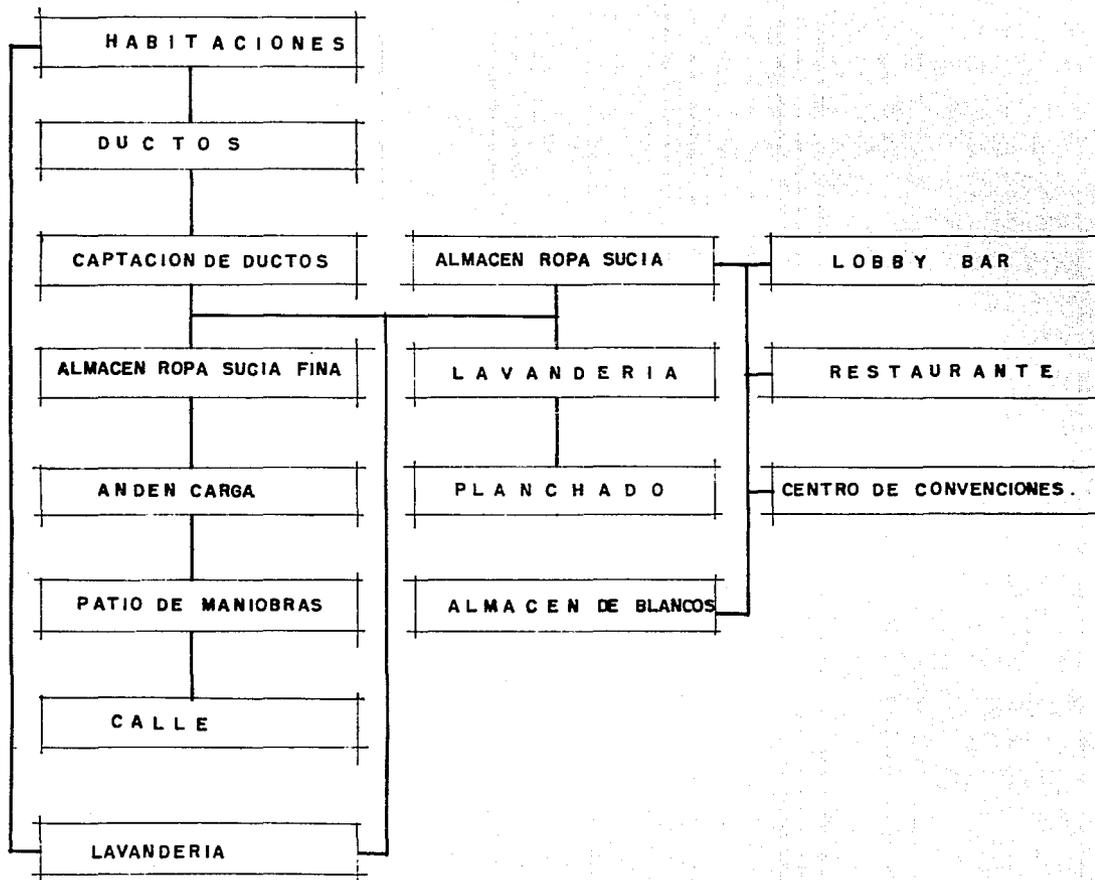
### 5.3.3.- FLUJO DE EMPLEADOS DE SERVICIO



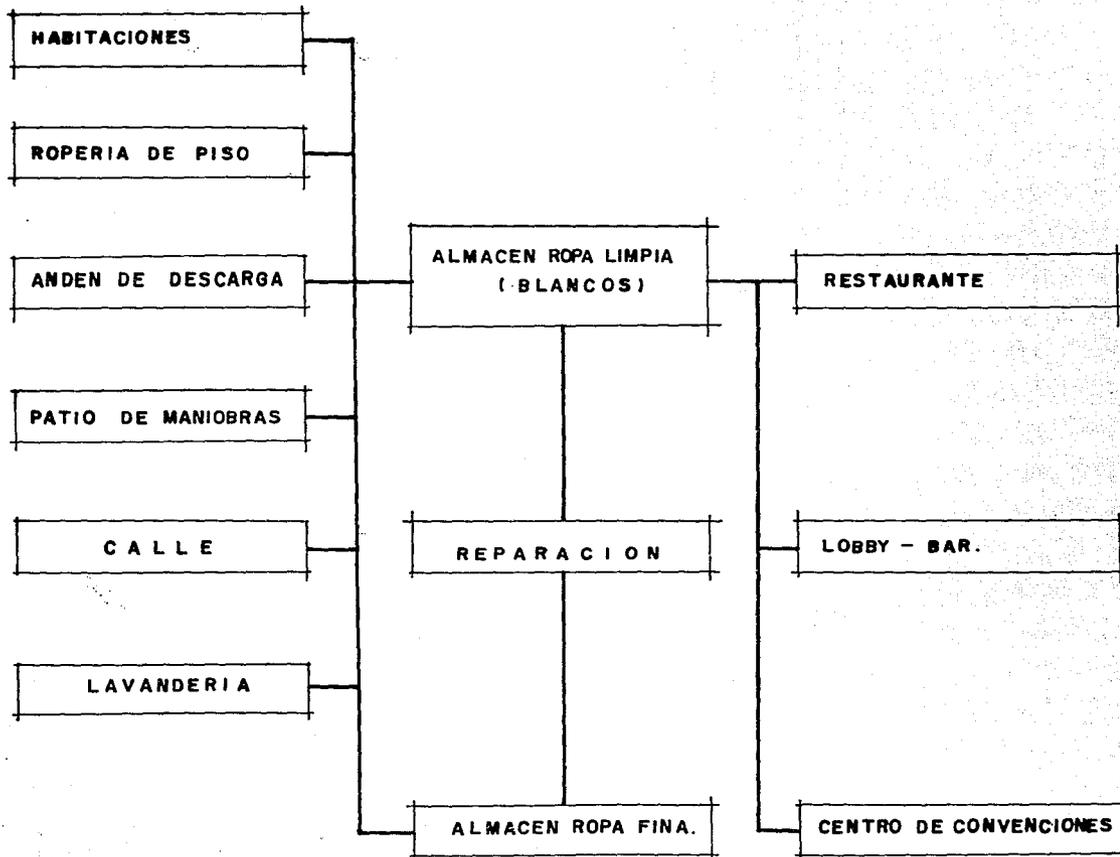
### 5.3.4 FLUJO DE ALIMENTOS



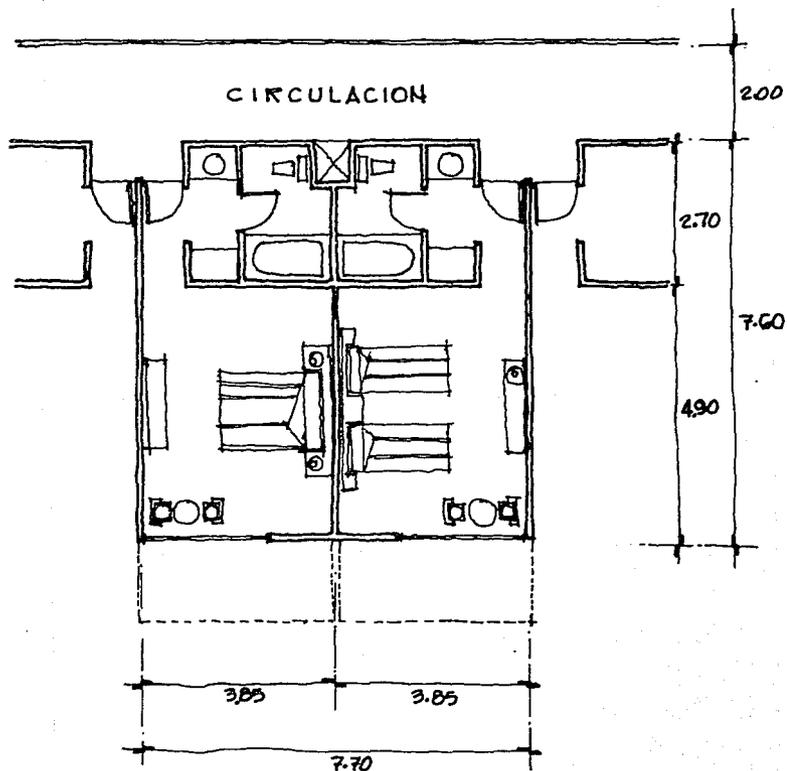
### 5.3.5 FLUJO ROPA SUCIA



### 5.3.6. FLUJO ROPA LIMPIA

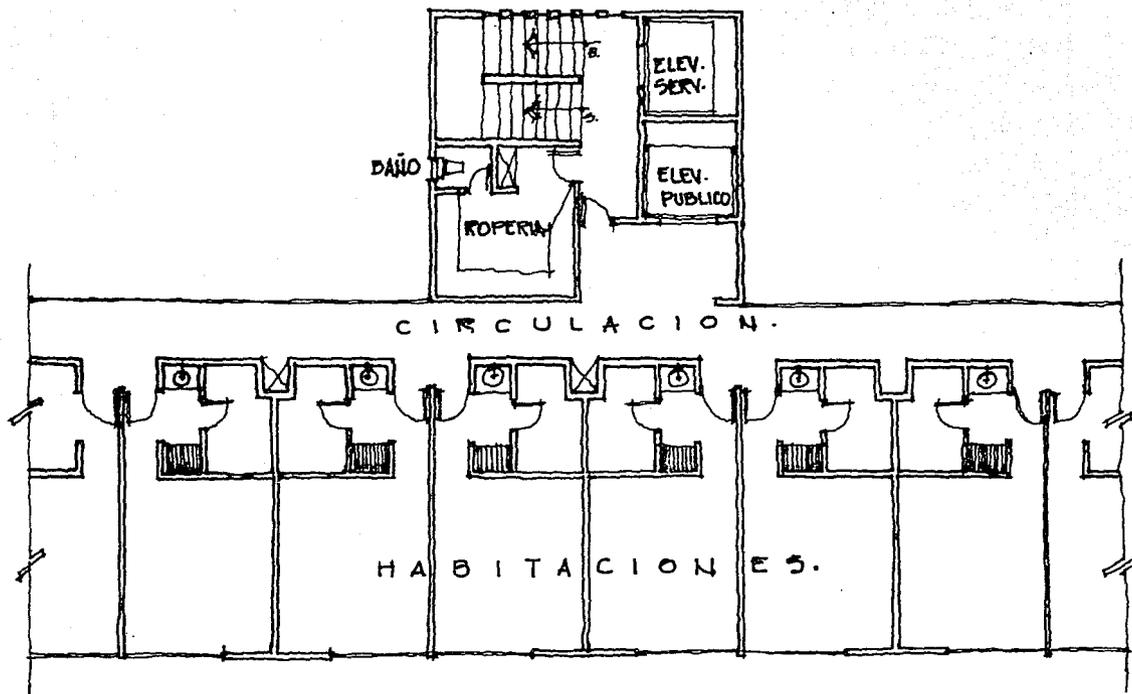


## 5.4. PATRONES DE DISEÑO



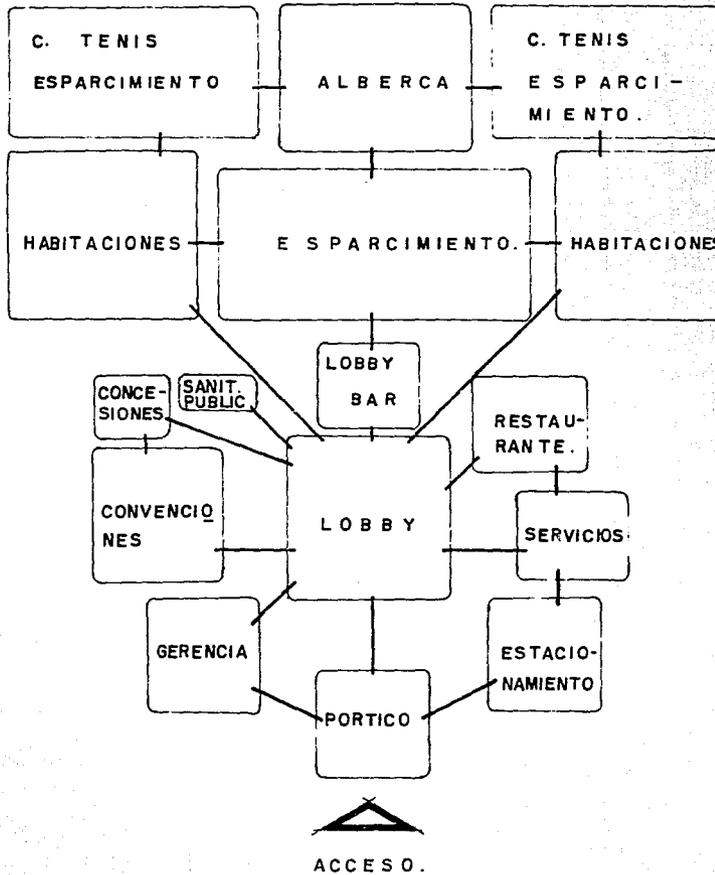
CUARTO TIPO EN CRUJIA SENCILLA  
S./E.

#### 5.4. PATRONES DE DISEÑO



PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA. S/E.

### 5.4.1. ZONIFICACION.



#### 5.4.2 PARTIDO

LA OPTIMIZACIÓN DE LOS ESPACIOS FORMA DESPUÉS DE VARIOS PLANTEAMIENTOS Y LA MADUREZ DE LA IMAGEN CONCEPTUAL Y TOMANDO COMO BASE LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE TURISMO, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONDICIONES BIOCLIMÁTICOS, NOS DA COMO RESULTADO UN DISEÑO ÓPTIMO DEL INMUEBLE QUE ESTA CONFORMADO POR LAS SIGUIENTES ÁREAS:

##### ÁREA ADMINISTRATIVA:

REGISTRO A CLIENTES, OFICINA DEL GERENTE, SALA DE JUNTAS, CONTADOR PRIVADO, OFICINA DEL PERSONAL, OFICINAS GENERALES, ÁREA SECRETARIAL, SALA DE ESPERA, CONMUTADOR, CAJA FUERTE, SANITARIOS PÚBLICOS HOMBRES Y MUJERES.

##### ÁREA DE CONCESIONES:

TRABAQUERIA Y REGALOS, AGENCIA DE VIAJES, ROPA DEPORTIVA Y ESTÉTICA, CADA LOCAL CUENTA CON BODEGA, USOS MÚLTIPLES.

##### ÁREA RECREATIVA:

RESTAURANTE, CAFETERÍA, LOBBY, LOBBY BAR, SALÓN DE BANQUETES Y CONVENCIONES, CANCHAS DE TENIS, ALBERCA, CHAPOTEADERO, JUEGOS INFANTILES, PALAPA.

##### ÁREA DE SERVICIO:

COMEDOR DE EMPLEADOS, COCINA, BAÑO, VESTIDOR HOMBRES Y MUJERES, CUARTO DE BASURA, LAVANDERÍA Y ROPERÍA, CUARTO DE MÁQUINAS, MANTENIMIENTO, CUARTOS DE ASEO Y ESTACIONAMIENTO.

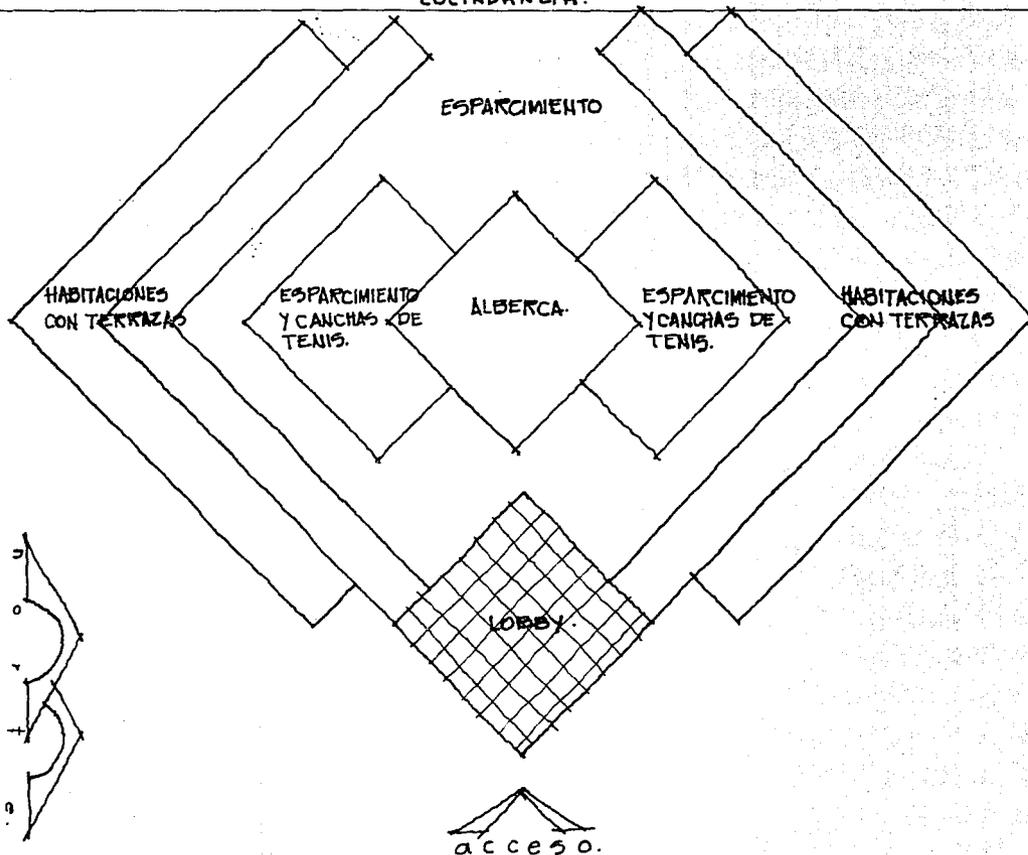
##### ÁREA DE HABITACIONES.

HABITACIONES SENCILLAS 50, HABITACIONES DOBLES 150, JUNIOR SUITE 20, SUITE MASTER 10.

5.4.2. PARTIDO

5.5. PRIMERA IMAGEN DE DISEÑO

COLINDANCIA.

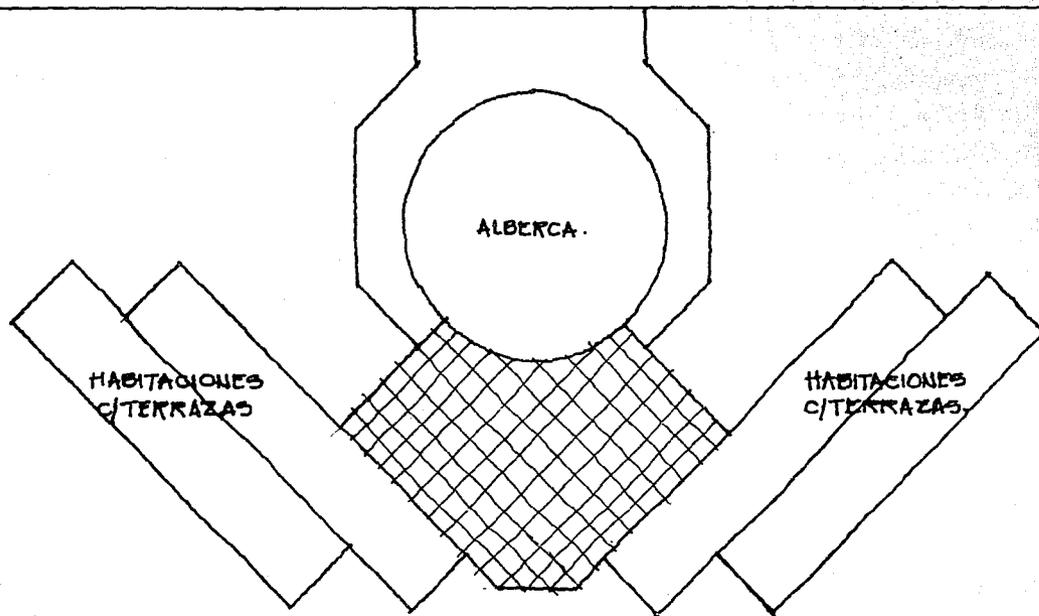


PLANTA DE CONJUNTO

5.4.2. PARTIDO

5.5. PRIMERA IMAGEN DE DISEÑO

COLINDANCIA



PLANTA DE CONJUNTO



## 5.5. PRIMERA IMAGEN DE DISEÑO.

ESTE PROYECTO TIENE COMO FINALIDAD SATISFACER LAS NECESIDADES DE BRINDAR SERVICIO A LOS USUARIOS QUE VAN EN BUSCA DE DESCANSO, CONVIVENCIA Y GOZO DE LA NATURALEZA, DENTRO DE UN MARCO DE COMODIDAD Y SEGURIDAD, ASÍ COMO EL MÁXIMO DESEMPEÑO PARA LAS PERSONAS QUE LABORAN DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL HOTEL, SE PARTIO DE UNA ZONIFICACIÓN QUE PERMITIERA UN ÓPTIMO FUNCIONAMIENTO Y EL MÁXIMO DE APROVECHAMIENTO DE VALORES VISUALES DEL LUGAR.

EL CONCEPTO MANEJADO PARA ESTE DESARROLLO ARQUITECTÓNICO ES EL DE DESCANSO, MANEJADO POR LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ACORDES A LA ETAPA DE MODERNIZACIÓN QUE VIVE EL PAÍS, USANDO ELEMENTOS HORIZONTALES, REMATES VISUALES Y EL ESPARCIMIENTO QUE SE DA DENTRO DE LA ATMÓSFERA DEL ÁREA DE HABITACIONES LA COMUNICACIÓN A LAS ÁREAS SOCIALES Y RECREATIVAS

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

EL EDIFICIO ESTA DELIMITADO AL NORTE CON LA AV. CONSTITUYENTES O CARRETERA PANAMERICANA, VIALIDAD PRINCIPAL POR LA CUAL SE ACCEDE AL HOTEL, AL SUR CON CALLE SIERRA DE TILACO, AL ORIENTE CON LA CALLE SIMAPAN Y EL AUDITORIO JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ, AL PONIENTE CON LA EMBOTELLADORA COCA-COLA.

LA ORIENTACIÓN ORIENTE-PONIENTE FUE LA QUE SE PROCURÓ APROVECHAR AL MÁXIMO, YA QUE CONSTITUYE LA MEJOR VISTA HACIA EL INTERIOR DEL HOTEL, ASÍ COMO LA EVASIÓN DE LOS VIENTOS DOMINANTES, EL CUAL NO PERMITEN CAUSAR REMOLINOS EN LAS TERRAZAS DE LAS HABITACIONES.

AL CONJUNTO SE LE HAN PROPUESTO DOS ACCESOS, UNO QUE ABASTECE DE SERVICIOS E INSUMOS AL HOTEL Y EL SEGUNDO DE MAYOR JERARQUÍA PARA EL PÚBLICO USUARIO.

EL MOTOR LOBBY ESTA DISEÑADO PARA LA MÁXIMA FLUIDEZ DE VEHÍCULOS AL ESTACIONAMIENTO, ESTO IMPLICA TANTO FACILIDAD DE ENTRADA COMO SALIDA DE AUTOMÓVILES CON LA VIALIDAD A LA CALLE. SIERRA SIMAPAN, COMO EL ACCESO PEATONAL AL LOBBY, TAMBIÉN SE HA PREVISTO UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOBUSES EN EL CASO DE GRUPOS. EL LOBBY ALBERGA EL VESTÍBULO, QUE AL MISMO TIEMPO ES UN ÁREA DE DESCANSO Y DISTRIBUCIÓN A LAS DIFERENTES ZONAS CON QUE CUENTA EL HOTEL. SE PROCURÓ LA TRANSPARENCIA DE LOBBY PARA LOGRAR VISTA HACIA LA ALBERGA Y PROPICIAR EN LO POSIBLE LA VENTILACIÓN CRUZADA.

EL LOBBY COMUNICA CON EL RESTAURANTE Y CON EL LOBBY BAR, QUE SE ENCUENTRA EN EL NIVEL INFERIOR, CON EL OBJETO DE NO INTERFERIR CON LA VISUAL Y ESTAR AL MISMO NIVEL DE LA COCINA PRINCIPAL.

EN EL PERÍMETRO DE LA ZONA DEL LOBBY ESTAN UBICADA LAS CONCESIONES COMERCIALES, LA ZONA DE REGISTRO A USUARIOS, ELEVADORES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

EL CUERPO DE ELEVADORES Y ESCALERAS PARA HUÉSPEDES, SE HA UBICADO JUNTO AL ÁREA DE REGISTRO DE HUÉSPEDES PARA ASÍ OBTENER UN CONTROL ESTRICTO, INDEPENDIEMENTE DEL PERSONAL DE SEGURIDAD QUE SE ASIGNE, ASÍ MISMO SE CUENTA CON LA COMUNICACIÓN AL ÁREA RECEPTIVA DESDE ESTE NIVEL.

EL ÁREA DE LOS USOS MÚLTIPLES SE LOCALIZA EN LA PARTE SUPERIOR DEL LOBBY FORMANDO UNA TRIPLE ALTURA EN LAS ÁREAS DE RESTAURANTE Y LOBBY BAR.

LA ZONA DE SERVICIOS ESTA UBICADA EN LA PLANTA SÓTANO Y CUENTA CON UN ACCESO PROPIO PARA INDEPENDIZAR Y CONTROLAR LAS ACTIVIDADES.

LAS HABITACIONES SE ENCUENTRAN EN DOS CUERPOS INDEPENDIENTES ENTRE SÍ, LA CUALES CUENTAN CON 4 NIVELES CADA UNA ESTAN DISPUESTAS A LO LARGO DE UN PASILLO LONGITUDINAL, ESTOS CUERPOS SE DESFAZAN INTERIORMENTE, CREANDO EN EL EXTERIOR TERRAZAS CON VISTA A LA ALBERCA.

LOS SERVICIOS DE PISO ( ROPERÍAS, ESCALERAS Y ELEVADORES ), ESTAN UBICADOS EN EL NODO DEL LOBBY, SE HAN COLOCADO ESCALERAS DE EMERGENCIA EN LOS EXTREMOS DE CADA CUERPO DE HABITACIONES, CADA HABITACIÓN CUENTA CON SU PROPIA TERRAZA, CON EL FIN DE OBTENER UN LUGAR PRIVADO DE DESCANSO AL EXTERIOR.

LAS HABITACIONES SENCILLAS CUENTAN CON UNA RECAMAR, BAÑO, VESTIDOR Y TERRAZA.

LAS HABITACIONES DOBLES CUENTAN CON UNA RECAMARA, BAÑO, VESTIDOR Y TERRAZA.

LAS HABITACIONES JUNIOR SUITE, CUENTA CON UN VESTÍBULO, ESTANCIA, COCINETA, RECAMARA CON BAÑO, VESTIDOR Y TERRAZA.

LAS HABITACIONES MASTER SUITE, SE INTEGRAN POR UN VESTÍBULO, ESTANCIA, COCINETA, DOS RECAMARAS CADA UNA CON SU RESPECTIVO BAÑO Y TERRAZA.

LOS MATERIALES A UTILIZAR:

SIGUIENDO LA LÍNEA QUE NOS MARCA FONATUR EN SU TOTALIDAD ES COMO SIGUE:

## AREA EXTERIOR.

PÓRTICO DE ACCESO: LOSETA SERÁ DE CERÁMICA ANTIDERRAPANTE EN COMBINACIÓN CON ENTRECALLE DE 20 CM. A CADA 60 CM. DE GRANO-PLAST.

LAS RAMPAS PARA EL ACCESO Y SALIDAS VEHICULARES SERÁN DE CONCRETO ACABADO ESTRIADO.

LOS ANDADORES Y PLATAFORMAS DE CIRCULACIÓN DE CONCRETO ARMADO, ACABADO CON LOSETA ANTIDERRAPANTE Y ENTRECALLE DE PIEDRA-PLAST VENECIANO.

CANCHAS DE TENIS DE ASFALTO DE 20 CM DE ESPESOR, DELIMITADA CON PINTURA DE ESMALTE, COLOR ROJO DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE TENIS.

PALAPAS DE CONCRETO ARMADO, ACABADO CON LOSETA DE CERÁMICA.

EN EL AREA DE USOS MÚLTIPLES EL PISO SERÁ ACABADO CON RECUBRIMIENTO DE PARQUET.

TERRAZAS CON LOSETA ANTIDERRAPANTE.

LA CUBIERTA DEL LOBBY SERÁ A BASE DE DOMOS PIRAMIDALES DE BASE CUADRADA.

LAS TECHUMBRES SERÁN IMPERMEABILIZADAS Y POR ÚTIMO ENLADRILLADO EN PETATILLO ESCOBILLADO DE CEMENTO-ARENA.

LOS MUROS DE COLINDANCIA SERÁN DE PIEDRA NEGRA DE LA REGIÓN.

LAS FACHADAS DEL HOTEL SERÁN CON ACABADO RUGOSO PIETRA-PLAST VENECIANO DE COREV

## AREAS INTERIORES.

LA AREAS COMUNES SERÁN CON PISOS DE CERÁMICA, MUROS CON PASTA VINICEMENT DE COREU, TIPO TIROL PLANCHADO Y PINTURA VINÍLICA INTEGRADA, LOS PISOS DE LAS HABITACIONES SERÁN DE ACABADO PULIDO Y ALFOMBRADOS.

## CRITERIO INSTALACION HIDRAULICA.

### SUMINISTRO:

LA ALIMENTACIÓN DE AGUA SE TOMARÁ DE LA RED GENERAL, ALMACENANDOSE EN UNA CISTERNA CON CAPACIDAD SUFICIENTE, INCLUYENDO EL VOLUMEN NECESARIO PARA EL SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

EL AGUA SERÁ DISTRIBUIDA CON BOMBEO PROGRAMADO, UBICANDO EL RAMALEO DE DISTRIBUCIÓN EN DUCTOS VERTICALES ADECUADOS PARA OBTENER EL MANTENIMIENTO NECESARIO.

EL ABASTECIMIENTO SE LOGRARÁ UTILIZANDO UN SISTEMA DE BOMBEO PROGRAMADO. EN LA ALIMENTACIÓN A LOS MUEBLES SANITARIOS SE COLOCARÁ UNA LLAVE DE RETENCIÓN QUE PERMITIRÁ EFECTUAR REPARACIONES SIN AFECTAR A LOS DEMÁS.

### AGUA CALIENTE.

SE REQUIERE SUMINISTRAR AL EDIFICIO Y ALBERCA, UNA CANTIDAD OPTIMA DE AGUA CALIENTE, CUYA TEMPERATURA EN SALIDAS DEBERÁ SER DE 40°C A 60°C, EXCEPTO EN COCINA QUE DEBERÁ SER DE 70°C A 80°C, PARA LO ANTERIOR SE COLOCARÁN CALDERAS A BASE DE DIESEL, SE DEBERÁ PREVEER EL ALMACENAMIENTO DEL COMBUSTIBLE.

## CRITERIO INSTALACION SANITARIA.

SE PROPONE LA SEPARACIÓN DE LAS AGUAS NEGRAS DE LAS JABONOSAS Y PLUVIALES UTILIZANDO ESTAS ÚLTIMAS PREVIO TRATAMIENTO PARA RIEGO Y LAS AGUAS NEGRAS ENVIADAS A UN CARCAMO DE DONDE POSTERIORMENTE SE DESCARGUEN A UNA RED DE DRENAJE MUNICIPAL.

LA CONDUCCIÓN DE LAS BAJANDAS DE AGUAS RESIDUALES SERÁ A TRAVÉS DE DUCTOS REGISTRABLES QUE PERMITAN SU MANTENIMIENTO, EN EL INTERIOR SE UTILIZARÁ TUBERÍA DE P.V.C. EN SU MAYORÍA Y EN EXTERIORES TUBERÍA DE CONCRETO.

## CRITERIO DE SISTEMA CONTRA INCENDIO.

SE CUENTA CON EL VOLUMEN SUFICIENTE DE AGUA DE ACUERDO AL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, LA CUAL SE ENCUENTRA ALMACENADA EN LA CISTERNA DE AGUA CRUDA, ASÍ MISMO EXISTE UNA RED DE ROCIADORES ( SPRINKLERS ) DOTADAS DE SENSORES TÉRMICOS Y DE DETECTORES DE HUMO.

LOS HIDRANTES SE COLOCARAN EN CADA NIVEL DEL EDIFICIO A UNA DISTANCIA NO MAYOR DE 30 M Y CON UN DIÁMETRO DE 1½" A 2" DOTADAS CON CHIFLÓN DE NIEBLA.

ESTA RED HIDRAULICA DE ABASTECIMIENTO SERÁ INDEPENDIENTE, INICIÁNDOSE EN UNA TOMA SIAMESA DE 64 MM DE DIÁMETRO, EQUIPADA CON VÁLVULAS DE RETORNO A CADA 90 M Y UNA PRESIÓN DE 2.5 Kg/cm<sup>2</sup> EL BOMBEO SE OBTENDRÁ A BASE DE EQUIPOS INDEPENDIENTES A BASE DE DIESEL.

ASÍ MISMO SE COLOCARÁN EXTINTORES DE ACUERDO A LAS EXIGENCIAS DEL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS.

CRITERIO DE INSTALACION ELECTRICA.

EL DISEÑO DE ILUMINACIÓN ES DE LOS FACTORES PRINCIPALES EN LA DECORACIÓN DEL HOTEL, TRABAJANDO PLAFONES A DIFERENTES NIVELES Y LUZ INDIRECTA, BAIÑANDO MUROS EN LUGARES DE ACTIVIDAD SOCIAL, LUZ DIRECTA EN LAS ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES Y REFLECTORES EN CUBIERTAS Y ESPACIOS EXTERIORES.

CUENTA CON SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, TRANSFORMADOR, CUARTO DE MEDICIÓN Y PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA DISEÑADA CON BASE EN LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES QUE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD PROPONE.

LA PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA TRABAJARÁ AUTOMÁTICAMENTE, DANDO SERVICIO PRINCIPALMENTE A ELEVADORES, ESCALERAS, CIRCULACIONES Y SALIDAS DE EMERGENCIA, LA ACOMETIDA DE ALTA TENSIÓN SERÁ RECIBIDA EN DUCTOS DE ASBESTO CEMENTO Y CON REGISTRO DE CONCRETO ARMADO A CADA 50 M, DEPENDIENDO DEL CAMBIO DE DIRECCIÓN.

SE SUMINISTRARÁ LA ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA POR LOS DUCTOS VERTICALES Y FALSOS PLAFONES DE LAS HABITACIONES, QUEDANDO COLOCADOS LOS TABLEROS, INTERRUPTORES, EQUIPOS Y CAJAS DE DISTRIBUCIÓN A UNA DISTANCIA DE FÁCIL ACCESO PARA EL PERSONAL DE SERVICIO.

EN CADA CUARTO O SUITE SU ACOMETIDA LLEGARÁ A UN CENTRO DE CARGA MONOFÁSICO DEL CUAL SALDRÁN DOS CIRCUITOS, UNO PARA LA ILUMINACIÓN Y OTRO PARA LOS CONTACTOS, LOGRANDO CON ESTO MINIMIZAR EL RIESGO DE QUE LOS CUARTOS SE LLEGUEN A QUEDAR TOTALMENTE A OSCURAS POR UNA FALLA QUE OCURRIERE DENTRO DEL MISMO.

TODOS LOS TABLEROS Y CENTROS DE CARGA CUENTAN CON INTERRUPTORES TERMOMAGNÉTICOS PARA SU PROTECCIÓN Y SU PRONTO RESTABLECIMIENTO EN CASO DE FALLA.

CADA ÁREA PÚBLICA, ASÍ COMO DE SERVICIOS, CONTARÁ CON UN TABLERO DE CARGAS CON EL FIN DE EVITAR INTERRUPCIONES EN ZONAS EXTENSAS, DEBIDO A FALLAS, Y FACILITAR LA COMPOSTURA EN CUALQUIER SITIO, SIN QUE ESTO AFECTE A LOS DEMÁS.

## ELEVADORES.

SE COLOCARÁN 2 ELEVADORES, 1 POR CADA CUERPO DE HABITACIONES, DESTINADOS A HUÉSPEDES, CON UNA CAPACIDAD DE 1,120 KG/16 PERSONAS , 2 ELEVADORES DE SERVICIO.

EL SONDIO AMBIENTAL CONSISTE EN UN APARATO REPRODUCTOR DE SONIDO, QUE TRANSMITE A LAS ÁREAS PÚBLICA Y PRIVADAS.

LOS TELEFONOS ESTAN CONTROLADOS POR MEDIO DE UN CONMUTADOR, QUE NOS PERMITE TENER CONTACTO A EXTERIOR, ASÍ COMO CON LOS LOCALES, DONDE SE REQUIERA ESTE SERVICIO.

## CRITERIO DE ESTRUCTURA Y CIMENTACION.

LA CAPACIDAD DE CARGA DEL TERRENO EN LA ZONA DE ESTUDIO ESTA CONSIDERADA COMO FIRME INCLUYENDO ROCA, ARCILLA COMPACTADA CONSIDERANDO LA CAPACIDAD DE CARGA DE 15 T/M2.

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ESTA COMPUESTO POR TRES CUERPOS CON SUS RESPECTIVAS JUNTAS CONSTRUCTIVAS, LOGRANDO ASÍ CONSIDERAR COMO 3 EDIFICIOS INDEPENDIENTES, POR LO QUE EL CRITERIO DE CIMENTACIÓN ESTÁ BASADO EN PILOTES DE CONTROL, UNIDOS CON CONTRATABES Y MUROS DE CONTENSIÓN PERIMETRALES QUE SERÁN CONSTRUÍDOS DE ACUERDO AL PROYECTO ESTRUCTURAL.

LA SUPER ESTRUCTURA ESTÁ RESUELTA CON COLUMNAS DE ACERO, FORMANDO MARCOS RIGIDOS, UNIDOS POR SOLDADURA Y REMACHES, LOS ENTREPIOS SON DE LOSACERO ROMSA. LOS MUROS DE CARGA, SE RAN DE CONCRETO ARMADO Y, LOS MUROS DIVISORIOS DE PANEL CONWITEC.

## CRITERIO SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO.

PARA LAS ÁREAS PÚBLICAS, SE INSTALARAN MANEJADORAS DE AIRE QUE DARÁN SERVICIO A CADA UNA DE LAS ÁREAS SELECCIONADAS COMO RESTAURANTE, OFICINAS Y CENTRO DE USOS MÚLTIPLES; LA INYECCIÓN DE AIRE SE HARÁ A TRAVÉS DE LOS DUCTOS AISLADOS TÉRMICAMENTE Y DIFUSORES O REJILLAS QUE DESCARGARÁN EL AIRE O LO RETORNARÁN A LAS ÁREAS RESPECTIVAS, ESTAS MANEJADORAS DE AIRE, TENDRÁN SERPENTINES DE ENFRIAMIENTO Y DE CALEFACCIÓN A BASE DE AGUA HELADA O AGUA CALIENTE QUE SERÁN ALIMENTADAS CON TUBERÍA DE FIERRO NEGRO AISLADAS TÉRMICAMENTE PARA EVITAR LA CONDENSACIÓN Y LA TEMPERATURA SE CONTROLARÁ A BASE DE TERMOSTATOS.

PARA LOS CUARTOS DE HUÉSPEDES, SE HAN SELECCIONADOS UNIDADES TIPO SERPENTIN VENTILADOR ( FAN & COIL ) EN CADA UNO DE LOS CUARTOS, PARA PODER CONTROLAR Y MANTENER LA TEMPERATURA INDIVIDUALMENTE EN CADA UNO DE ELLOS, ÉSTAS UNIDADES TAMBIÉN SE ALIMENTAN CON AGUA HELADA Y AGUA CALIENTE Y SU CONTROL TAMBIÉN SERÁ AUTOMÁTICO Y A BASE DE TERMOSTATOS.

EL SISTEMA DE EXTRACCIÓN, FUNCIONARÁ EN TODAS LAS ÁREAS QUE LO REQUIERAN COMO SON: COCINA, BAÑOS, ETC, CONTARÁ CON SISTEMAS DE EXTRACCIÓN DE AIRE, QUE SE LLEVARÁN AL EXTERIOR POR MEDIO DE DUCTOS Y VENTILADORES DE TIPO CENTRÍFUGO.

#### CRITERIO DE INSTALACION DE DIESEL Y GAS.

LAS INSTALACIONES DE DIESEL SERÁN PARA GENERAR LA ENERGÍA TÉRMICA DE LAS CALDERAS, TENDRÁN UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO CONSTRUÍDO DE FIERRO DEBIDAMENTE IMPERMEABILIZADO Y PROTEGIDO, CON CAPACIDAD, SUFICIENTES PARA EL CONSUMO SEMANAL DEL EQUIPO TÉRMICO DEL HOTEL.

LAS INTALACIONES DE GAS, SE HARÁN CON TUBERÍA DE COBRE TIPO " L " EN INTERIORES Y TUBERÍA DE FIERRO GALVANIZADO CÉDULA 40 EN EXTERIORES, TENDRÁ UN TANQUE DE TIPO ESTACIONARIO Y CONTARÁ CON TODOS SUS ACCESORIOS, COMO SON; VÁLVULAS, MANÓMETROS, SISTEMA REGULADOR DE PRESIÓN, VÁLVULA DE SEGURIDAD Y VÁLVULA DE ALIVIO.

#### CRITERIO DE INSTALACION PARA ALBERCA.

DEL TANQUE ACUMULADOR DE AGUA CALIENTE TOMAMOS EL AGUA NECESARIA PARA TEMPLAR EL AGUA DE LA ALBERCA, ÉSTA CONTARÁ CON UN SISTEMA DE RECIRCULACIÓN QUE PASARÁ POR EL FILTRO DE BASURAS, ASÍ COMO A UN TANQUE DOSIFICADOR EN EL QUE SE PURIFICARÁ EL AGUA, ÉSTE FILTRO TENDRÁ TAMBIÉN UNA TRAMPA DE CABELLOS Y FIBRAS Y EL SISTEMA SE CONECTARÁ A UNA BOMBA PARA EL ACARREO HACIA UNA TUBERÍA DE DESAGUE, QUE CONTARÁ CON DOS COLADERAS PARA EVITAR LA SUCCIÓN EN UN SÓLO PUNTO.

EN LA SUPERFICIE Y A TODO EL PERÍMETRO, SE CONSTRUIRÁ UN REBOSADERO Y UN SISTEMA DE DESNATADOR.

PARA EL USO NOCTURNO DE LAS ALBERCAS, ÉSTAS CONTARÁN CON UNIDADES DE ILUMINACIÓN DE CUARZO.

## CRITERIO DE COSTOS

ESTE SERÁ FINANCIADO PRO: FONATUR, CREDITOS BANCARIOS Y ACCIONISTAS PRIVADOS.

PARA LA APROBACIÓN Y REALIZACIÓN DE LA OBRA ES NECESARIOS QUE LA CADENA HOTELERA FORMALICE EL FINANCIAMIENTO POR MEDIO DE UN CONTRATO BASADO EN PRECIOS UNITARIOS Y SE OTORGARÁ MEDIANTE CRÉDITOS CON ESQUEMAS DE TASAS DE INTERÉS, ASÍ COMO MÉTODOS DE AMORTIZACIÓN ADECUADO A LA GENERACIÓN DE SUS PROPIOS RECURSOS DEL INMUEBLES.

FORMANDO PARTE DE ESTE CONTRATO LA DECRIPCIÓN DETALLDA DE LA OBRA QUE SE DEBE EJECUTAR Y QUE CONSISTE EN EL PROYECTO EJECUTIVO, ESPECIFICACIONES PARTICULARES Y GENERALES, PROGRAMA DE OBRA Y PRESUPUESTO CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES PARTIDAS DE OBRA.

PARA ASEGURAR LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES EN CUANTO A PRECIO Y CALIDAD DE ACUERDO A LOS REQUISITOS DE LA SECRETARÍA DE TURISMO Y DE ACUERDO A LA LEY DE OBRAS, SE SOMETERÁ A CONCURSO, A TRAVÉS DE UNA CONVOCATORIA PÚBLICA

EL PRESUPUESTO GLOBAL APROXIMADO PARA ESTE DESARROLLO SE PROPONE POR M2 DE CONSTRUCCIÓN QUE SE APLICA A LAS DIFERENTES ÁREAS QUE COMPONEN EL CONJUNTO. SE CONSIDERA UN PORCENTAJE DEL 30% DE INDIRECTOS, FINANCIAMIENTO Y UTILIDAD, ESTE PORCENTAJE NO SE INCREMENTARÁ YA QUE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO SERÁN EN CONDICIONES NORMALES CONSIDERANDO ASÍ POR LA CERCANÍA AL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

A COCONTINUACIÓN SE PRESENTA EL PROGRAMA DE LOS TRABAJOS A REALIZAR Y LAS EROGACIONES DE LOS MONTOS MENSUALES QUE SE APLICARÁN EN LA EJECUCIÓN DE ESTOS.

CONTRATO NUM 02-01-HCO.

OBJETO: CONSTRUCCION DE UN  
HOTEL CUATRO ESTRE  
LLAS EN LA CD. DE  
QUERETARO.

PROGRAMA DE TRABAJOS Y MONTOS MENSUALES DE OBRA

CONCEPTOS.						TIEMPO DE EJECUCION												TOTAL PRESUPUESTO (EN M \$ P.)
Nº.	CLAVE	DESCRIPCION	CANT. DE D.	UNIDAD	% DE LA PARTIDA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	EP-A	PRELIMINARES		M2	1.2	■												1,005.2
2	ET-B	EXCAVACION Y TERRACERIAS		M3	2.4	■	■											2,330.5
3	EC-C	CIMENTACION		M3	15.2		■	■	■									15,986.7
4	ES-D	SUPERESTRUCTURA		KG.	200.0			■	■	■	■							18,968.7
5	EA-E	ALBAÑILERIA		M2	14.3					■	■	■	■					12,894.7
6	AYP-F	ACABADOS		M2	0.4						■	■	■	■				3,885.5
7	AN-G	HERRERIA		KG.	25							■	■	■				2,210.5
8	ADV-H	CANCLERIA Y VIDRIERIA		ME	3.4								■	■				3,043.3
9	ACC-I	CARPINTERIA Y CERRAJERIA		PZA.	2.0									■	■			2,308.1
10	IM-J	INSTALACION HIDRAULICA		SAL.	10.3						■	■	■	■				9,143.77
11	IS-K	INSTALACION SANITARIA		SAL.	3.7					■	■	■	■	■				3,384.0
12	IE-L	INSTALACION ELECTRICA		SAL.	5.1						■	■	■	■	■			4,927.0
13	IG-M	INSTALACIONES ESPECIALES		SAL.	45							■	■	■	■			2,219.3
14	OE-N	OBRAS EXTERIORES		M2	8.4								■	■	■	■		5,985.5
15	OL-O	LIMPIEZA		M2	0.5											■	■	468.0
16	OV-P	VARIOS		LOTE	1.0											■	■	2,043.0
DEPENDENCIA:			MONTOS MENSUALES POR COLISIA			978.2	5350.1	9773.7	9773.7	10,602.1	15,347.7	6,755.3	9,149.6	6,723.2	2,639.2	4,612.4	3,789.6	86,774.5
CONTRATISTA:			MONTOS MENSUALES ACUMULADOS			978.2	7328.3	17102.0	26,875.7	37,477.8	52,825.5	61,580.0	70,710.4	77,433.6	80,072.8	84,685.0	88,744.5	89,774.5
			% DE AVANCE EN EL TOTAL DE LA OBRA.			2.0	8.8	18.72	28.84	39.92	56.2	71.2	82.2	88.02	91.55	93.55	100	100%

PROGRAMA DE OBRA

### COSTO DIRECTO

LOS COSTOS DIRECTOS INCLUIRÁN LOS CARGOS POR CONCEPTO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS, MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN, A CONTINUACIÓN SE DESGLOSAN LAS ÁREAS CON SUS IMPORTES:

ÁREAS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO DIRECTO PROMEDIO	IMPORTE
A. LOBBY	M2	3,495.00	1'350,000.00	4,718'250,000.00
B. HABITACIONES	M2	14,800.00	1'350,000.00	19,980'000,000.00
C. SERVICIOS	M2	1,700.00	2'000,000.00	3,400'000,000.00
D. ÁREAS EXTERIORES	M2	39,000.00	1'000,000.00	39,000'000,000.00
COSTO DIRECTO DE LA OBRA				<u>67,098'250,000.00</u>

### FACTOR DE INDIRECTOS, FINANCIAMIENTO Y UTILIDAD.

DE ACUERDO CON LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS SE CONSIDERA LO SIGUIENTE: LOS COSTOS INDIRECTOS ESTARÁN REPRESENTADOS COMO UN PORCENTAJE DEL COSTO DIRECTO APLICANDO DIRECTAMENTE A LA OFICINA ( GABINETE ) A LA OBRA, SEGUROS Y FIANZAS.

EL COSTO DE FINANCIAMIENTO DE LOS TRABAJOS ESTARÁ REPRESENTADO POR UN PORCENTAJE DE LA SUMA DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS, PARA LA DETERMINACIÓN DE ESTE COSTO DEBERÁN CONSIDERARSE LOS GASTOS QUE REALIZARÁ EL CONTRATISTA COMO SON LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, LOS PAGOS POR ANTICIPOS Y ESTIMACIONES RECIBIDAS Y POR ÚLTIMO LA TASA DE INTERESES APLICADA.

EL CARGO POR UTILIDAD SERÁ FIJADO POR EL CONTRATISTA MEDIANTE UN PORCENTAJE SOBRE LA SUMA DE LOS GASTOS DIRECTOS, INDIRECTOS Y DE FINANCIAMIENTO.

COSTO DIRECTO	67,098'250,000.00
COSTO INDIRECTOS ( 18.5% )	12,413'176,000.00
	<hr/>
FINANCIAMIENTO ( 1.5% )	79,511'426,000.00
	1,192'671,390.00
	<hr/>
UTILIDAD ( 10% )	80,704'097,390.00
	8,070'409,739.00
	<hr/>
COSTO TOTAL DE LA OBRA	88,774'507,129.00

#### INCREMENTO EN LOS COSTOS.

COMO SE HA COMENTADO ANTERIORMENTE LA REALIZACIÓN DE ESTA OBRA SERÁ POR CONDUCTO DE FONATUR Y POR LO TANTO EL INCREMENTO EN LOS COSTOS SERÁ CONFORME A LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, DÁNDOSE LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

CUANDO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE OBRA SE DETERMINE UN AUMENTO O REDUCCIÓN DE UN 5% O MÁS EN LOS COSTOS DE LOS TRABAJOS AÚN NO EJECUTADOS, DICHS COSTOS PODRÁN SER REVISADOS.

EXISTEN 3 PROCEDIMIENTOS PARA REVISAR LOS PRECIOS UNITARIOS; EL MÁS INDICADO PARA APLICARLO ES EL DE REVISAR UN GRUPO DE PRECIOS, QUE MULTIPLICADOS POR SUS CORRESPONDIENTES CANTIDADES DE TRABAJO POR EJECUTAR, REPRESENTEN CUANDO MENOS EL 80% DEL IMPORTE TOTAL FALTANTE DEL CONTRATO.

SE CONSIDERA QUE LOS AJUSTES SE CALCULARÁN A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE HAYA PRODUCIDO EL INCREMENTO O DECREMENTO EN EL COSTO DE LOS INSUMOS, RESPECTO DE LA OBRA FALTANTE DE EJECUTAR CONFORME AL PROGRAMA DE EJECUCIÓN PACTADO EN EL CONTRATO O EN CASO DE EXISTIR ATRASO NO IMPUTABLE AL CONTRATISTA, CON RESPECTO AL PROGRAMA QUE SE HUBIESE CONVENIDO. CABE MENCIONAR QUE LOS INCREMENTOS O DECREMENTOS DE LOS COSTOS DE LOS INSUMOS, SERÁN CALCULADOS CON BASE EN LOS RELATIVOS INDICES QUE DETERMINE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.

FINALMENTE SE OBSERVA QUE LOS PRECIOS ORIGINALES DEL CONTRATO PERMANECERAN FIJOS HASTA LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS CONTRATADOS. EL AJUSTE SE APLICARÁ A LOS COSTOS DIRECTOS, CONSERVANDO CONSTANTES LOS PORCENTAJES DE INDIRECTOS Y UTILIDAD ORIGINALES DURANTE EL EJERCICIO DEL CONTRATO, EL COSTO DE FINANCIAMIENTO ESTARÁ SUJETO A LAS VARIACIONES DE LA TASA DE INTERÉS PROPUESTA.

#### COSTO DE PROYECTO

UTILIZANDO EL COSTO TOTAL DE LA OBRA OBTENIDO ANTEIORMENTE Y APLICANDO LOS ARANCELES DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS, A.C., SE CALCULA EL COSTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LA MANERA SIGUIENTE:

COSTO TOTAL DE LA OBRA	=	88,774'507,129.00		
HONORARIOS ( SEGUN TABLAS )	=	50,000'000,000.00	CORRESPONDE	3,785'000,000.00
HONORARIOS ( SEGUN TABLAS ) 3.5%	=	8,774'507,129.00	CORRESPONDE	307'107,749.00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO ARQUITECTONICO Y DIRECCION DE LA OBRA.				3,192'107,749.00

A SU VEZ EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO SE DIVIDE EN 5 INCISOS CON LOS SIGUIENTES PORCENTAJES.

C O N C E P T O	PORCENTAJE	COSTO PROYECTO	I M P O R T E .
1. ESTUDIOS PRELIMINARES	15	3,192'107,749.00	478'816,155.00
2. DISEÑO ARQUITECTONICO	30	3,192'107,749.00	957'632,310.00
3. DISEÑO ESTRUCTURAL	15	3,192'107,749.00	478'816,155.00
4. DISEÑO DE INSTALACIONES	7.5	3,192'107,749.00	239'408,077.00
5. MEMORIA, ESPECIFICACIONES Y COSTO	7.5	3,192'107,749.00	239'408,077.00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO			<u>2,194'080,774.00</u>

## ENTREGA DE DOCUMENTACION.

EL GOBIERNO DEL EDO. DE QUERÉTARO POR CONDUCTO DE FONATUR, SUBDIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y CONFORME A LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, SERÁ ESTE EL ENCARGADO DE RECIBIR LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS REALIZADOS POR PARTE DE LA CONTRATISTA DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES CONVENIDAS Y DEMÁS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO; DONDE SE LEVANTARÁ UNA ACTA DE RECEPCIÓN EN LA QUE CONSTE ESTE HECHO.

AL FINALIZAR LA OBRA SE HARÁ ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE CONTENDRA COMO MÍNIMO:

1. NOMBRE DE LOS ASISTENTES Y EL CARÁCTER CON QUE INTERVENGAN EN EL ACTO.
2. NOMBRE DEL TÉCNICO RESPONSABLE POR PARTE DE LA DEPENDENCIA Y DE LA CONTRATISTA.
3. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA OBRA QUE SE RECIBE.
4. FECHA REAL DE LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS.
5. RELACIÓN DE LAS ESTIMACIONES O DE GASTOS APROBADOS, MONTO EJERCIDO, CRÉDITO A FAVOR O EN CONTRA Y SALDOS
6. LAS GARANTÍAS QUE CONTINUARÁN VIGENTES Y LA FECHA DE SU CANCELACIÓN.
7. PLANOS EJECUTIVOS ACTUALIZADOS.
8. LAS NORMAS, ESPECIFICACIONES QUE FUERON APLICADAS EN LA EJECUCIÓN, LOS MANUALES E INSTRUCTIVOS DE OPERACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO CORRESPONDIENTES.

CABE MENCIONAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN COMPROBATORIA DE DICHOS GASTOS DE LA OBRA SE CONSERVARÁ EN FORMA ORDENADA Y SISTEMÁTICA, CUANDO MENOS POR UN LAPSO DE 5 AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE RECEPCIÓN.

## B I B L I O G R A F I A .

- FONATUR: CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO PARA UN HOTEL DE 1 A 5 ESTRELLAS; AGOSTO DE 1990.
- FONATUR: CONDOMINIOS HOTELEROS Y EMPRESAS DE TIEMPO COMPARTIDO; AGOSTO DE 1990.
- FONATUR: CRITERIO BÁSICOS PARA ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS; AGOSTO DE 1990.
- REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; MARZO DE 1990.
- DE LA TORRE PADILLA, OSCAR: EL TURISMO FENÓMENO SOCIAL, ED. FCE.
- WILLIAN SHOLS: ADMINISTRACIÓN LUCRATIVA DE HOTELES Y MOTELES, ED. CECSA.
- DELMAR, SILVIA ARQ.: MANTENIMIENTO DE HOTELES, ED. TRILLAS.
- OTTO MAYR Y FRITZ HIERL: MANUAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HOTELES, ED. CECSA.
- GERARD W. LATIN: ADMINISTRACIÓN MODERNA DE HOTELES, ED. TRILLAS.
- LAMBARTINE LEONIE COMBLENC: TÉCNICA HOTELERA, ED. CECSA.
- COMISION DE DESARROLLO Y MEDIO AMBIENTE DE MAERICA LATINA Y EL CARIBE: NUESTRA PROPIA AGENDA SOBRE DESA -  
RROLLO Y MEDIO NATURAL, ED. FCE.
- NEUFERT: EL ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA, ED. GUSTAVO GILI.
- PLAZOLA: ARQUITECTURA DEPORTIVA, ED. LIMUSA.
- TESIS PROFESIONALES DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO,  
SECRETARIA DE TURISMO EN LA CIUDAD DE MEXICO.

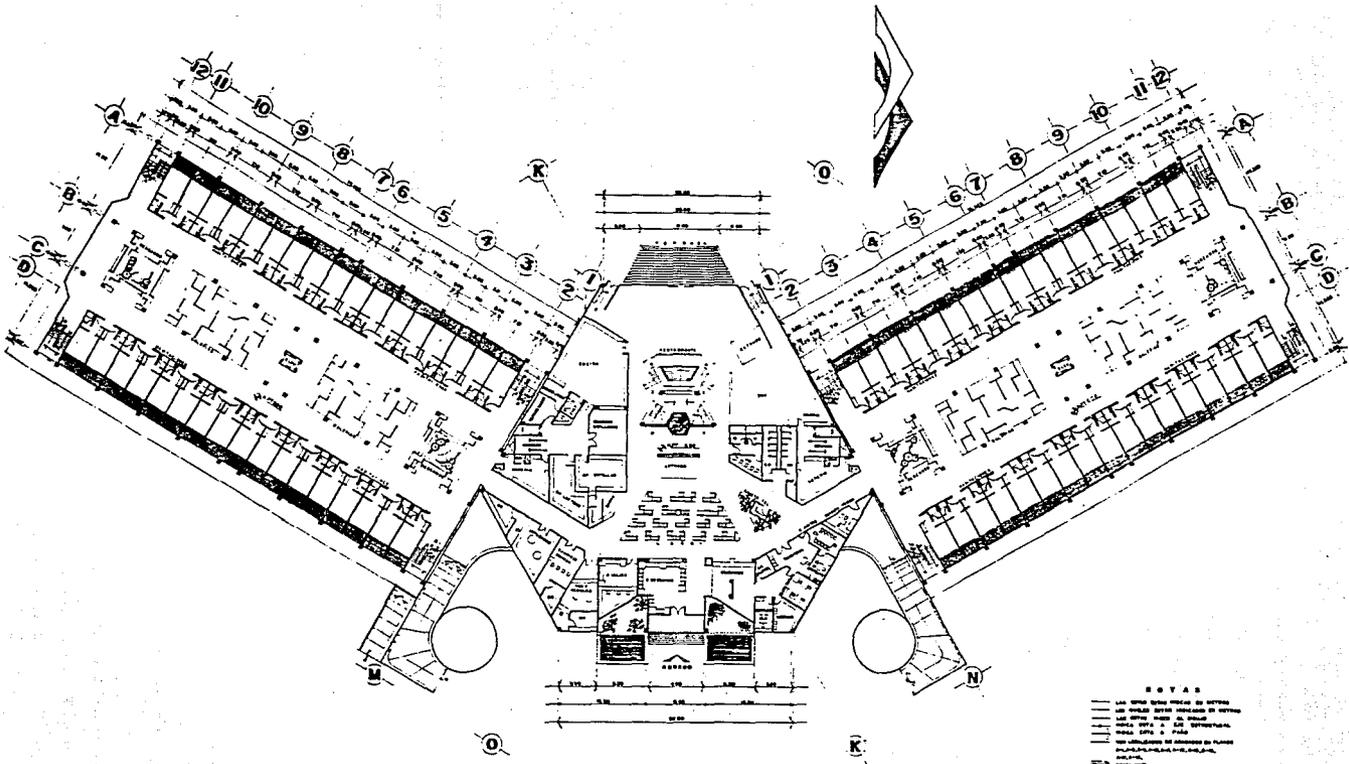
SECRETARIA DE TURISMO FEDERAL EN LA CIUDAD DE QUERETARO.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA: ESTADO DE QUERÉTARO, MÉXICO GUÍA TURISTICA.

OFICINA DE OBRAS PUBLICAS DE PLANEACION Y URBANISMO DEL ESTADO DE QUERETARO.

OFICINA DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUERETARO.





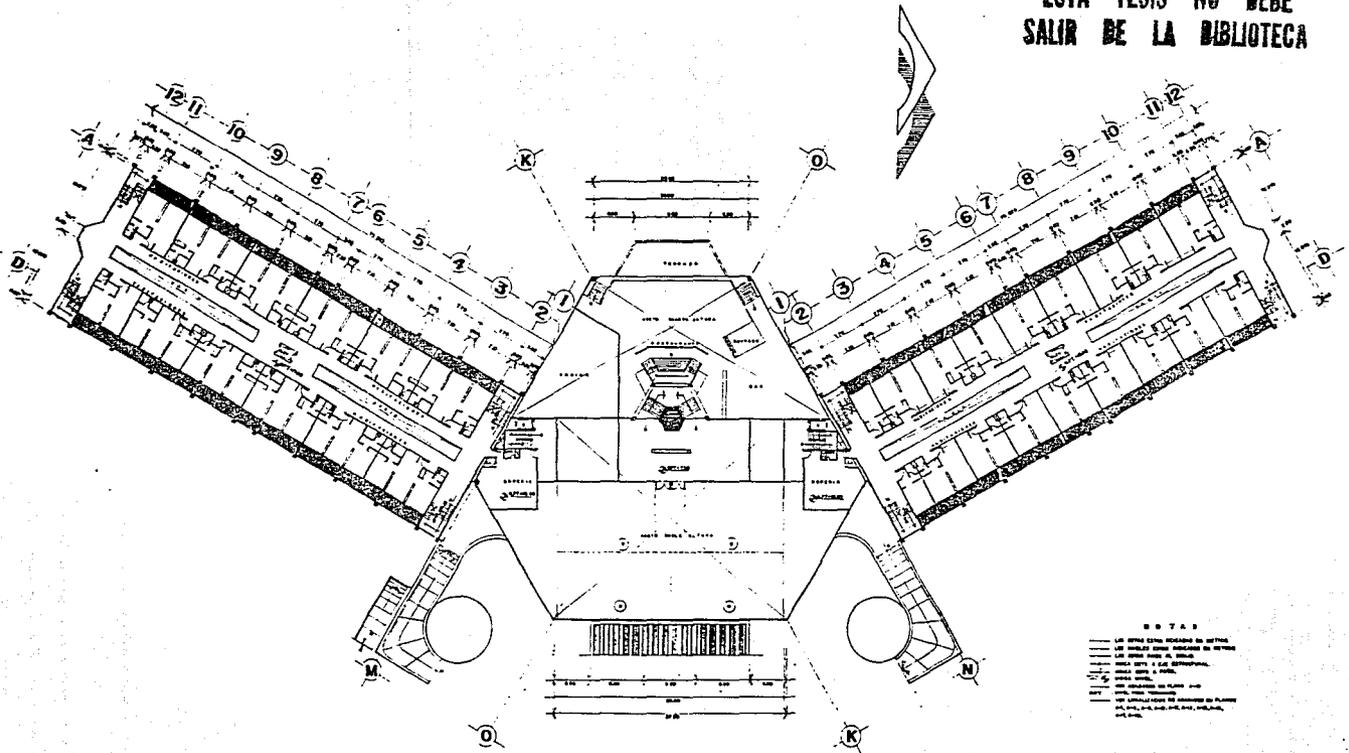
- LEYENDA**
- LAS LINEAS NEGRAS INDICAN LAS PAREDES
  - LAS LINEAS FINES INDICAN LAS PUERTAS
  - LAS LINEAS GRUESAS INDICAN LAS COLUMNAS
  - LAS LINEAS PUNTEADAS INDICAN LAS PASADIZOS
  - LAS LINEAS TRAZADAS INDICAN LAS ESCALERAS
  - LAS LINEAS TRAZADAS INDICAN LAS ESCALERAS







ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA



- NOTAS
- LAS LINEAS SOMBREADAS SON MUEBLES
  - LAS LINEAS FINAS SOMBREADAS SON MUEBLES
  - LAS LINEAS FINAS A. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS B. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS C. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS D. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS E. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS F. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS G. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS H. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS I. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS J. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS K. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS L. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS M. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS N. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS O. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS P. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS Q. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS R. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS S. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS T. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS U. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS V. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS W. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS X. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS Y. SOMB.
  - LAS LINEAS FINAS Z. SOMB.

HOTEL CUATRO ESTRELLAS CD DE QUERETARO  
T E S I S P R O F E S I O N A L

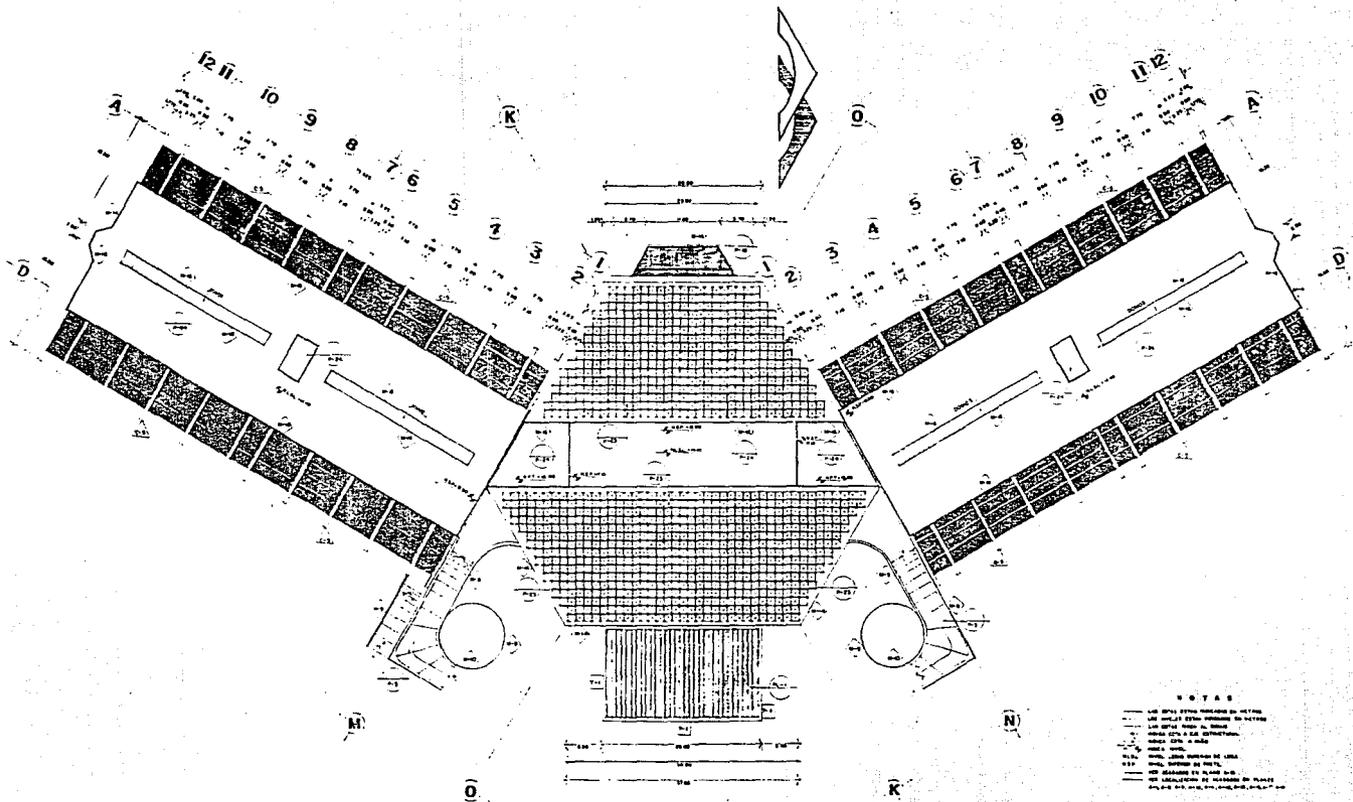
PLANTA TERCER NIVEL +1080

PLANO

A - 6

TERRAZA DE PUNTA NOROCCIDENTAL

ESCALA 1:1000



HOTEL CUATRO ESTRELLAS CD DE QUERETARO  
 TESIS PROFESIONAL

PLANTA DE AZOTEAS PLANO Nº

A-7

PROFESOR DE LA ESCUELA NACIONAL DE INGENIEROS

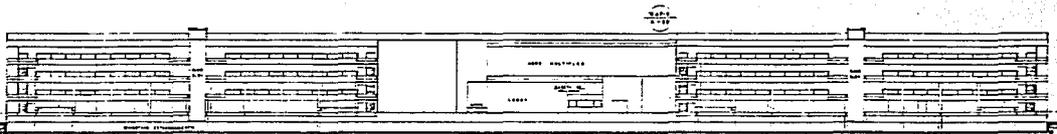
ESCALA 1:1000





2 1 0 9 8 7 6 5 4 3 2 1

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



CORTE LONGITUDINAL A-A'

11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

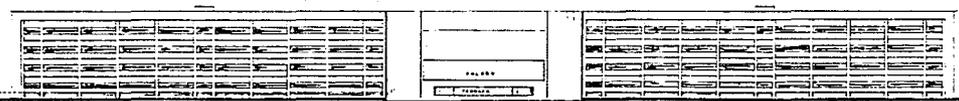
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



FACHADA PRINCIPAL

11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



FACHADA POSTERIOR

NOTAS  
 1. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL  
 MATERIAL QUE SE INDICA EN EL  
 PLAN DE DETALLE.  
 2. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL  
 MATERIAL QUE SE INDICA EN EL  
 PLAN DE DETALLE.  
 3. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL  
 MATERIAL QUE SE INDICA EN EL  
 PLAN DE DETALLE.

- NOTAS**
- 1. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 2. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 3. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 4. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 5. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 6. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 7. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 8. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 9. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 10. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 11. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.
  - 12. SE DEBE CONSIDERAR EL USO DEL MATERIAL QUE SE INDICA EN EL PLAN DE DETALLE.

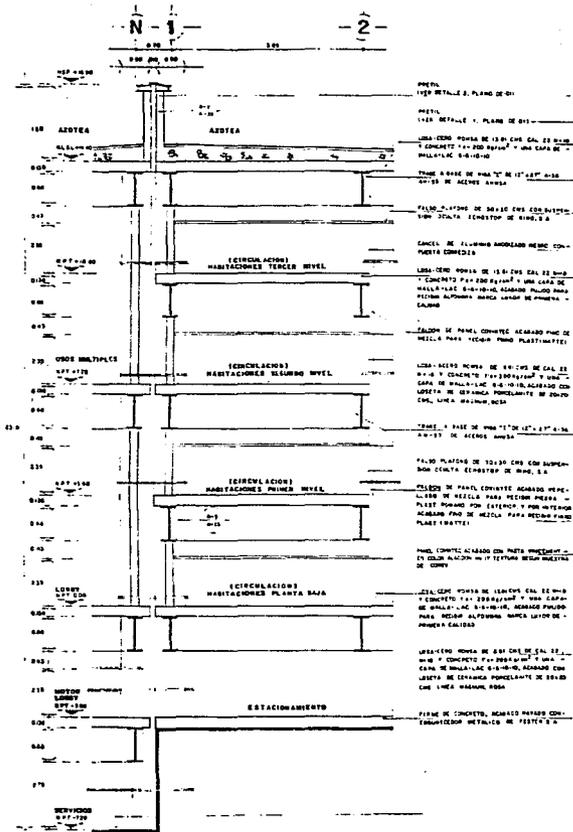


**HOTEL CUATRO ESTRELLAS CD DE QUERETARO**  
 TESIS PROFESIONAL  
 RODRIGUEZ DE ARANDA ROSALBA ELOY

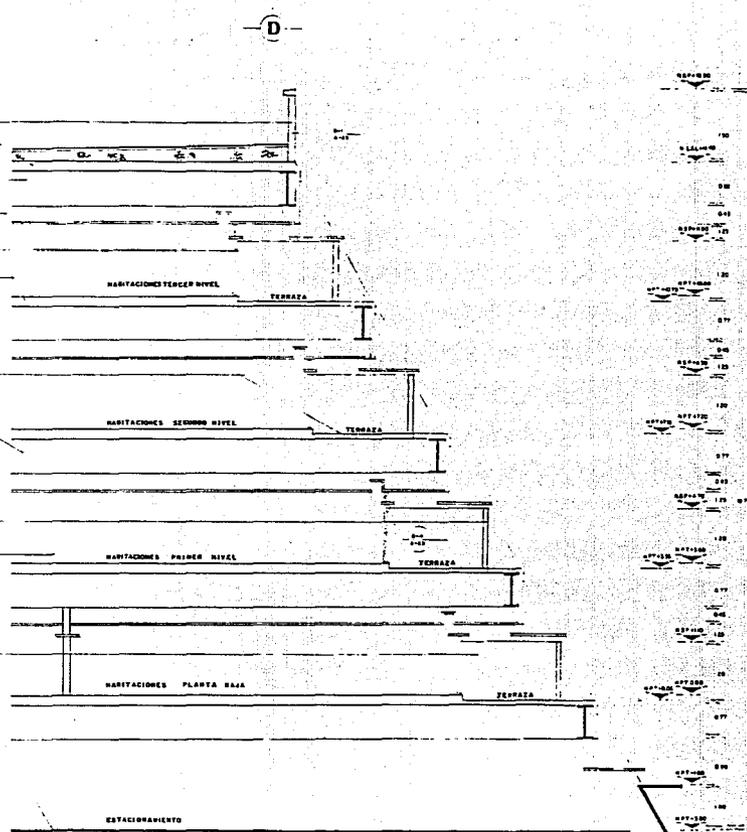


FACHADAS Y CORTE DE CONJUNTO  
 ESCALA 1:200

PLANO N°  
**A-21**



CORTE POR FACHADA - 1

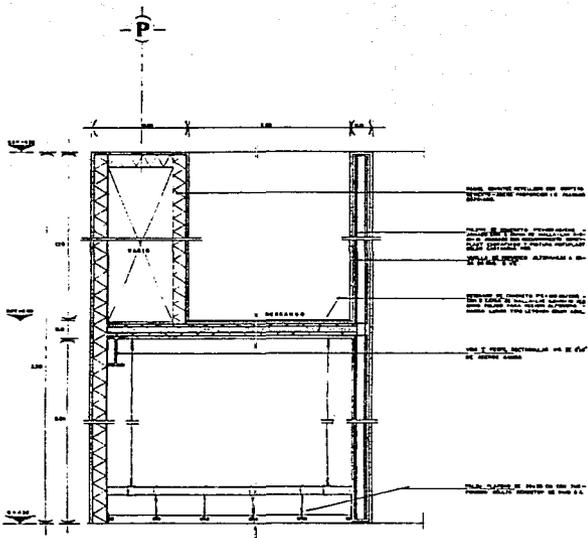


CORTE POR FACHADA - 2

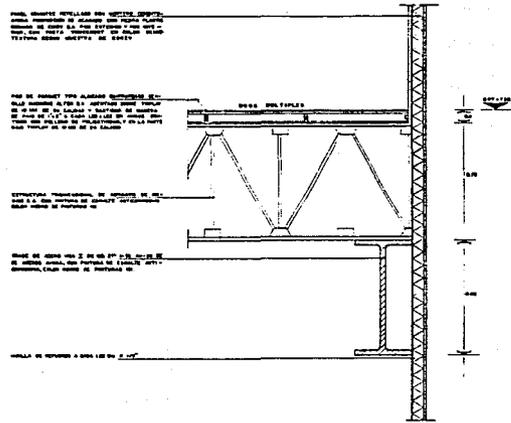
NOTA: SE USARON EN ESTE PLANO LOS SIGUIENTES...





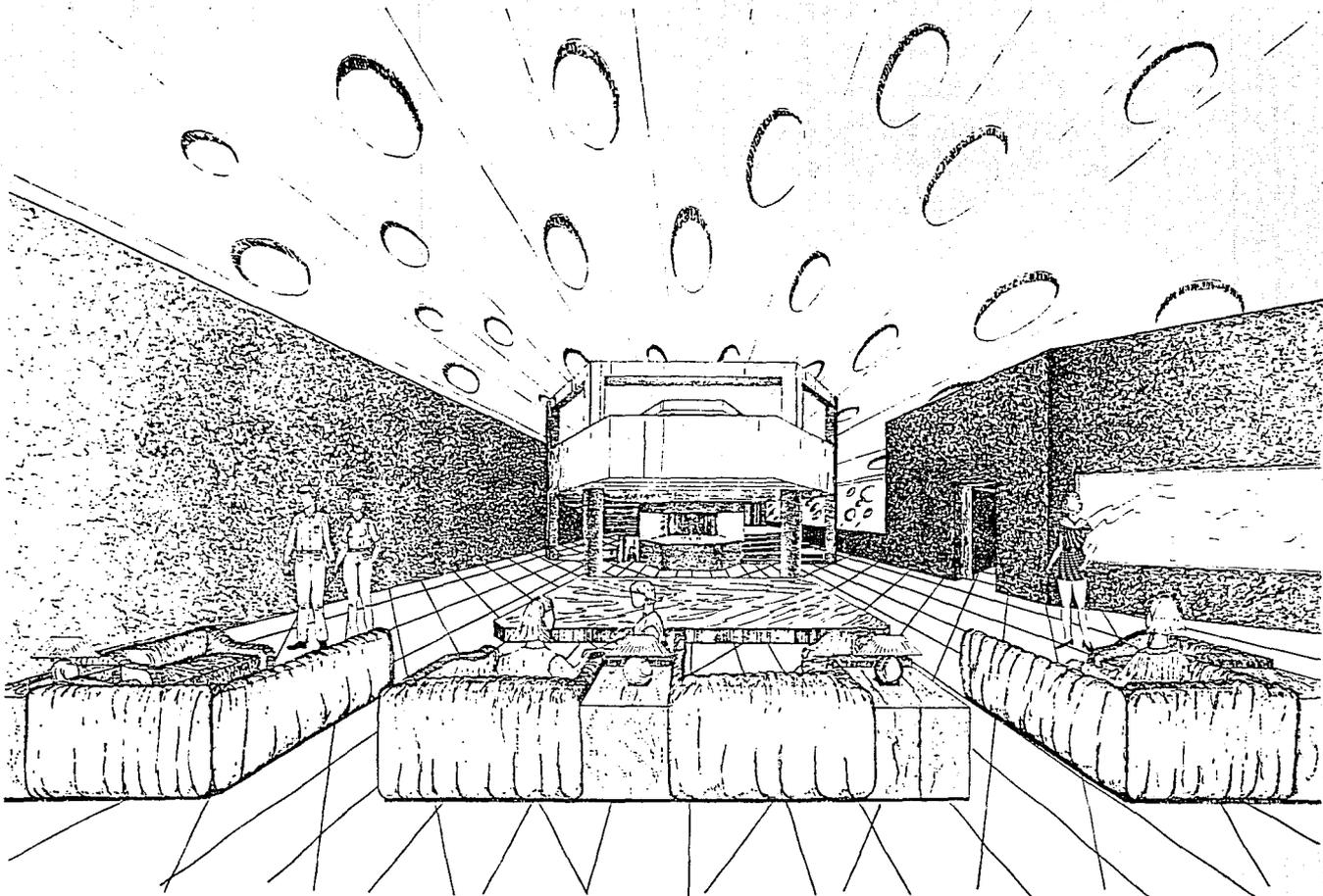


DETALLE-10. DESCANSO DE ESCALERA-LOBBY. 04.118



DETALLE-9. ENTREPISO-USOS MÚLTIPLES. 04.118

- NOTAS
- 1. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 2. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 3. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 4. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 5. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 6. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 7. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 8. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 9. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.
  - 10. BARRAS DE ACERO PARA EL PISO DE CONCRETO.



HOTEL CUATRO ESTRELLAS CD DE QUERETARO  
TESIS PROFESIONAL

RODRIGUEZ DE ARANDA ROSELIO ELRY



APUNTE PERSPECTIVO LOBBY

PLANO N°

A-32

ERICALA SAE