

149

LUIS AMADEO JIMENEZ DOMINGUEZ

TITULO DE Arquitecto

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA"
en Yautepec, Morelos



2002





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central

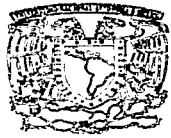


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

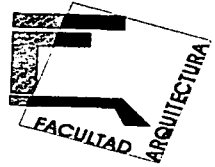
DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura



Taller Jorge Gonzalez Reyna
Seminario de Titulación

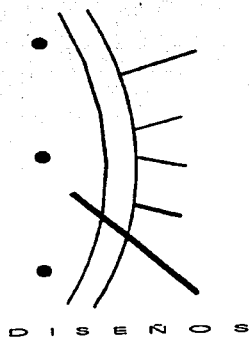
Tema

“Hotel Ex - Hacienda de
San Carlos y SPA”
en Yautepec, Morelos.

Asesores

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solis Ávila

*Vo Pza.
F. F. F.
Junio 13, 2002.*



D I S E Z O S

A mis padres , a mi querido hermano que siempre supieron guiarme y darme todo su apoyo, gracias por ser los mejores amigos que tengo y por darme en cada consejo, palabras llenas de cariño y una parte de su corazón.

A mi familia que siempre llevo conmigo, a mis maestros, con los que tuve la suerte de recibir de ellos su tiempo, conocimientos y experiencias,

Para mis amigos con los que compartí risas, alegrías, situaciones buenas y malas, Leo, Carlos, Héctor, Lily "tus sueños son mis sueños" y a todos los que me brindaron su amistad, muchas, muchas gracias!

A ti Rocio, gracias por tu gran alegría y amor que siempre me acompaña.

Y a ti padre mío, que me has bendecido y llenado de tu espíritu para siempre alabarte.

Atte. Luis Amadeo.

ÍNDICE

"Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA"

Índice.....	1
Introducción.....	2
Objetivos.....	5
Antecedentes Históricos.....	6
Localización.....	11
Estado Actual.....	15
Ejemplos Análogos.....	21
Normas y Reglamentos.....	27
Programa "Haciendas y Casas Rurales de México".....	31
El concepto Arquitectónico.....	35
Esquema.....	39
Programa Arquitectónico.....	41
Planos Arquitectónicos.....	47
Planos Estructurales.....	67
Planos de Instalaciones.....	71
Modelo 3d.....	91
Costos Estimados.....	93
Conclusiones.....	96
Bibliografía.....	98

INTRODUCCIÓN

El origen de la haciendas en México, data del siglo XVI y se debe a las mercedes de sitios de ganado mayor y menor, otorgadas a los propios conquistadores o apersonas que hubieren prestado servicios meritorios a la Corona, a juicio del Virrey o de la Real Audiencia; norma ésta, que se deriva del reparto de solares, al fundar las nuevas ciudades, para la construcción de las casas de los españoles.

En México existieron diferentes tipos de hacienda, las cuales por su ubicación y actividad se pueden dividir en haciendas henequeneras, pulqueras, ganaderas, cafetaleras, tequileras, cerealeras, vitivinícolas y azucareras, también hubo las llamadas haciendas de beneficio y las que eran propiedad de religiosos como los jesuitas.

Todas ellas estaban formadas por el llamado "casco de la hacienda" en él estaban comprendidas las edificaciones del predio, que consistían en la casa principal o sea el conjunto de las habitaciones del propietario, las casas destinadas al administrador y demás empleados superiores; el despacho, el tinacal, las trojes, los depósitos para maquinaria y herramientas, las cocheras, el sillero, los cuartos para huéspedes, el alambique, la tienda, la capilla, la escuela, caballerizas, macheros, corrales, zahúrdas, carrocería, herrería, etc.

Todas estas construcciones y algunas otras estaban circundadas por grandes bardas de mampostería o tapias, en las cuales estaban adosadas las habitaciones de los peones, tlachiqueros y otros sirvientes, al conjunto de todas estas habitaciones se les llamaba curatería o calpanería. Esta, en algunas fincas, estaba en la parte exterior del casco. Una gran puerta, llamada "puerta de campo" tenía acceso a las dependencias del casco, el que a veces era de grandes dimensiones, además de la puerta de campo, había otro zaguán interior inmediato a la casa principal, en uno de cuyos lados estaba protegida por garitas o garitones, fortines, etc.,

Las características arquitectónicas de los "cascos" de las haciendas, varían según la índole de la propiedad de éstas, las necesidades del destino

que se les daba, las condiciones climatológicas según su localización, así como las particularidades de la topografía y naturaleza del terreno.

Las primeras haciendas que alcanzaron notables niveles de producción en el país fueron las haciendas azucareras. Estas propiedades fueron impulsadas por conquistadores como Hernán Cortés, quien en su extensa propiedad, el Marquesado del Valle de Oaxaca, promovió la edificación de trapiches o molinos de azúcar.

Con el tiempo, las haciendas azucareras se convirtieron en las propiedades más importantes y poderosas de todo el país. Una historia de agravios, despojos y miseria provocó su destrucción, y hoy apenas quedan unos cuantos edificios que hablan de la riqueza que llegaron a acumular durante más de 300 años, no solo concentraron la riqueza económica, sino también gran parte de la vida social y política del país.

Puede decirse que a mediados del siglo XVIII llegaron a su mayor grandeza y desarrollo estas fincas, sufriendo mucho algunas, con las guerras de independencia y posteriormente, con las de revolución, además de que muchas pasaron por despojos y miseria que provocaron su destrucción y hoy apenas quedan unos cuantos edificios que hablan de la riqueza que llegaron a acumular durante mas de 300 años, no solo concentrando la riqueza económica sino también gran parte de la vida social y política del país.

Expropiadas las tierras, vendidos o abandonados los cascos, han logrado sobrevivir hasta nuestros días buen número de aquellas construcciones que hace muchos decenios levantaron los hacendados.

Algunas aún son productivas; otras han sido reconstruidas, remodeladas o acondicionadas para destinarlas a usos acordes con nuestro tiempo.

Y a partir de una década han sido tomadas por empresarios nacionales y extranjeros para transformarlas en hoteles o paradores turísticos, comenzando en lugares como Hidalgo, Jalisco y Morelos, entre otras, las de Yucatán comenzaron hace menos de cinco años y tienen una arquitectura de influencia francesa y morisca.

Ante este concepto de reutilización de las haciendas, el gobierno de México a través de la Secretaría de Turismo (Sectur) y el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (Conaculta) lanzó en diciembre del 2001 el programa "haciendas y casas rurales", que pretende lograr mayores inversiones turísticas en estas construcciones catalogadas como patrimonio histórico del país.

Los dos organismos dependientes de la Sectur son el Fonatur y el Consejo de Promoción Turística de México, el primero de éstos se encargará de financiar este tipo de proyectos, y el segundo, de promocionar fuertemente a nivel nacional e internacional este concepto cultural. El Conaculta se encargará de otorgar asesoría técnica a las personas que ya tengan una hacienda o que quieran emprender un negocio turístico con alguna de ellas, para tratar de conservar lo mejor posible el patrimonio histórico de México.

En la Hacienda de San Carlos se puede observar el deterioro del ingenio que es propiedad del INFONAVIT, este se adquirió junto con los terrenos ubicados al sur de la hacienda para construir una unidad habitacional, es un edificio catalogado como patrimonio histórico, que de seguir con el deterioro estará destinado a su total desaparición.

¿Por qué no rescatarlo, darle un uso nuevo y ayudar a la generación de empleos a nivel local y regional?, así como en Cocoyoc es representativo la hacienda del mismo nombre, ¿porque no darle al poblado de Los Arcos un edificio que con solo nombrarlo se haga memoria al estado y a la misma población? Para los habitantes de San Carlos el viejo trapiche es un edificio mas del paisaje pero que encierra en el una magia especial.

OBJETIVOS

Debido a la naturaleza del siguiente proyecto y el trabajo que implicó su realización los objetivos se dividen en:

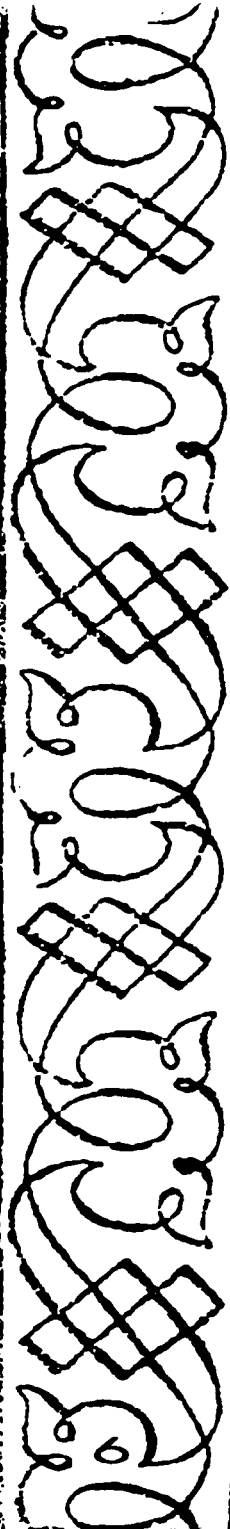
Objetivos del proyecto.

- Favorecer la restauración del inmueble basándose en las necesidades del proyecto mediante un mínimo de intervención empleando sus espacios abiertos y haciendo uso de lo ya existente para encauzarlo de la manera más idónea a la intención principal del proyecto.
- Impulsar la unión de las dos partes de la ex hacienda entre la área principal (casa central y capilla) y la área de trapiche unidos por el acueducto que se propone como parte de la restauración en una circulación a manera de puente con el fin de devolverle el interés propio a la ex hacienda y brindarle un atractivo más en conjunto para promover la recreación y el turismo.
- Contribuir con la economía regional en dos aspectos; uno, con la apertura de plazas de trabajo en la etapa de restauración, y otra al capacitar personal que viva en la región para que labore en el hotel.

Objetivos personales.

- Lograr una propuesta de restauración que permita devolverle al ingenio de San Carlos una vida cotidiana que cubra las necesidades actuales de la región y de esta manera se una a los atractivos turísticos que existen en el estado de Morelos.
- Reafirmar el sentido de pertenencia del lugar en la población al restaurar el ingenio de San Carlos, acción que significaría progreso en la localidad.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS





ANTECEDENTES HISTÓRICOS

- Origen de la Hacienda de San Carlos Borromeo

La historia de la hacienda se remonta al año de 1608 cuando Alejo de la Cruz indio principal de la Villa de Yautepec hereda de su padre Francisco de la Cruz doscientas cincuenta y ocho hectáreas dentro de la misma jurisdicción la cual pertenecía al marquesado del valle, ese mismo año se otorga la escritura de venta a Catalina Susana Álvarez y solo diez días después las tierras se vendieron a Bartolomé Cabrera en trescientos diez pesos.

En 1614 las tierras fueron traspasadas a Sebastián Díaz comprometiéndose a un censo equivalente al pago de trescientos pesos anuales. Desde ese momento dicho pago pesará sobre la propiedad estableciéndose que los dueños posteriores deberán hacer efectivo el pago de trescientos pesos anuales a los herederos de Cabrera durante generaciones.

Después de dos años las tierras se vendieron a Francisco Hurtado de Mendoza para Juan Paniagua Bueno y en 1623 traspasó las tierras a su hermano Francisco López Bueno. En este año inicia la historia de la Hacienda de San Carlos Borromeo.

López Bueno fue un funcionario español que ocupó el puesto de alcalde mayor de la Villa de Cuernavaca. Ya retirado de sus funciones ese mismo año adquiere estas tierras y en ellas decide fundar la Hacienda de San Carlos.

En los tres años siguientes fundó la Hacienda, construyó la finca que habitó con su familia, compró ganado y esclavos, plantó caña dulce y maíz. Años después las tierras de la propiedad aumentaron de doscientas cincuenta y ocho a seiscientos ochenta y cuatro hectáreas, pero fue de forma oscura pues no existió ningún título que asentara nada al respecto.

En el siglo XVI, inició en Morelos la práctica de arrendar los ingenios azucareros. El bajo precio del azúcar y la situación general de la época, además de situaciones especiales de la familia, influyeron para que en la Hacienda de San Carlos se arrendaran las tierras.

El hacendado se casó con Isabel de Ocampo y tuvieron 5 hijos; a la muerte de López Bueno, Doña Isabel se queda como albacea de sus hijos hasta su muerte en 1636.

Trece años después de la fundación de la hacienda, habían muerto todos los miembros masculinos de la finca: Carlos y Juan, antes de cumplir la mayoría de edad; Nicolás y Ana fallecieron en el año de 1646, quedando como única heredera de la propiedad, María Bueno que tenía una hija de nombre Isabel.



En 1670 María siguió arrendando las tierras hasta el año de su muerte, en 1678, quedando como heredera su hija Isabel. Para 1681 todas las tierras estaban arrendadas.

A la muerte de Isabel, su esposo Domingo de la Riva heredó la propiedad porque no tuvieron hijos.

El hacendado tomo como segunda esposa a Josefa Francisca de la Higuera y a su muerte ella heredó la hacienda de San Carlos.

Los documentos mencionan que a partir de 1708 la propiedad sufrió una serie de embargos, depósitos y remates que le afectaron mucho, ya para 1720 la situación de la hacienda era crítica reflejando un estado de pobreza y abandono. El ingenio había dejado de funcionar; ya no se pagaban los réditos de los múltiples censos, mucho menos el inicial que seguían acumulándose como lo dispuso Bartolomé Cabrera en su testamento.

En 1721 se embargaron los bienes de la hacienda, el avalúo general únicamente sumaba la cantidad de mil doscientos noventa y cinco pesos y cuatro reales. Y el 7 de agosto de 1723 en pública subasta, se remató la Hacienda de San Carlos, quedándose con ella el comerciante Agustín de Oruña de la ciudad de México. En total se remato la hacienda en diez mil pesos. Don Agustín compró la finca para Martín de Cabrera.

Francisca de la Higuera intentó nulificar el remate apelando a las autoridades, pero éstas declararon nula la apelación. Así fue como Cabrera tomó posesión de la propiedad en 1729.

Durante el siglo XVII, la hacienda se caracterizó por el endeudamiento a través de los múltiples censos que la gravaron. El bajo precio del azúcar generó que la productividad de las haciendas azucareras en Morelos fuera menor que los intereses cubiertos por prestamos, los dueños de la hacienda fueron perdiendo sus derechos cuando ya no se acumuló capital.

A principios del siglo XVIII, la propiedad se encontraba en una situación crítica; las tierras de cultivo se veían abandonadas, finalmente la propiedad por segunda vez se remató.

En 1751 se anuló el censo inicial, dominio que pesó desde 1614 sobre todos los dueños de la hacienda durante generaciones.

En 1828 compra la hacienda el coronel Rafael Alarid, pero en 1845 la pierde por endeudamientos y en el remate la adquiere don Juan Félix Goyeneche, vendiéndosela mas tarde a su sobrino don Esteban Goyeneche, hasta que en 1855 la vende a don Isidoro de la Torre.



A su muerte en Vichy, Francia en 1881, deja en herencia a sus hijos las haciendas de San Carlos Borromeo y Santiago Tenextepango, que durante el porfiriato serían dos unidades agrícolas modelo en su tipo.

En 1907, el Presidente Díaz por motivos de salud, permaneció en el ingenio azucarero de Tenextepango, que entonces era propiedad de su yerno Ignacio de la Torre y Mier, tío abuelo del dueño de la hacienda de San Carlos, Tomás de la Torre y Formento.

Según el censo de 1910 esta hacienda tenía una población de 533 personas, de las cuales 286 eran hombres y 247 mujeres.

En marzo de 1911 estalló la revolución del sur. En agosto del mismo año Victoriano Huerta informó al Presidente de la República: "en la hacienda de San Carlos que está cerca de aquí, sobre el camino a Cuautla, hay muchos trabajadores que son zapatistas y están armados, según datos privados que me dio el administrador de la hacienda..."

En 1912 la mayor parte de los campesinos de San Carlos y Cocoyoc eran zapatistas.

En el año de 1920, la hacienda de San Carlos siguió siendo una enorme extensión de tierras de cultivo; al sur, muy cerca del ingenio en ruinas, pasaba el ferrocarril. En aquel entonces, la región era un monte cubierto de abundante yerba y de árboles diferentes: ciruelo, mezquite, amate, guamúchil, cuajilote, huizachera, jarilla, vara blanca, mango, tehuixtle, timbiriche, nopaleras, etc.

En el momento del reparto agrario posterior a la revolución, esta hacienda había reducido su extensión de tierras y solo contaba como anexa a la de Cocoyoc, que en conjunto tenían 2,825 hectáreas las cuales se tomaron para los ejidos de Cocoyoc, Yautepec, Atlatlahuacan, Oaxtepec, Amatlipac, La Cañada, Los Laureles, Cuautempan, Itzamatitlán, Los Arcos, Tlayacapan, Tetelcingo y el Caracol, quedándole al casco de San Carlos 174 hectáreas, que al cabo de los siguientes años se fueron reduciendo.

Al saber que en San Carlos se estaba conformando el ejido y dando posesión legal de la tierra, acudieron más familias de lugares cercanos así como del estado de Guerrero y Guanajuato.

La propiedad del casco siguió en manos de la misma familia, pasando a don Ignacio de la Torre y a su hermana María, quien se casó con un señor de apellido De Polignac, pariente de la familia reinante en Mónaco. Ellos tuvieron una hija María Teresa Polignac y de la Torre que se casó con don Joaquín de Teresa, padres del actual dueño don Joaquín de Teresa y Polignac.

Durante el gobierno del General Plutarco Elías Calles, por Decreto Presidencial se separa la relación Iglesia-Estado y fueron cambiados los nombres originales de algunos pueblos



con nombres de Santos. La comunidad de San Carlos oficialmente fue designada como ejido Los Arcos por las características del acueducto que atraviesa la calle real, por los múltiples arcos de la antigua construcción en ruinas y por el gigantesco arco solitario que señala el lugar. Sin embargo, el pueblo sigue identificado como San Carlos.

Era noviembre 4 de 1948; don Ignacio de la Torre, había cedido a los pobladores el ruinoso inmueble de la capilla y su atrio, además de su generosa aportación económica que unida a la cooperación y el trabajo desarrollado por la gente hicieron realidad la reconstrucción del templo.

Cabe aclarar que, el casco sufrió un cercenamiento al pasar la carretera por en medio, dejando en la parte norte la casa habitación, la capilla y parte del barda (que son propiedad de Joaquín de Teresa y Polignac) y la sección que quedó al sur, donde estuvo la fábrica propiamente dicha, que todavía en 1944 funcionaba como ingenio denominado "Los Arcos", fue adquirida por don Juan Barrales, dueño también del cercano ingenio de Casasano, mas luego fue abandonada, acabando en las ruinas que ahora podemos observar.

De 1991 a 1992, el Instituto Nacional para Vivienda de los Trabajadores en Morelos (INFONAVIT), en coordinación con el Gobierno del Estado adquirió del actual dueño Juan Barrales (hijo) la extensión de tierras de cultivo al poniente del viejo ingenio y hacienda de San Carlos, incluyéndose en la superficie negociada toda el área de las ruinas consideradas Monumento Histórico. En ese lugar se construyó una Unidad Habitacional.

Sin embargo, se aprecian con toda claridad los elementos que constituían este gran ingenio y así vemos el majestuoso acueducto, el cárcamo donde estuvo la rueda, los amplios salones para las fábricas de azúcar y alcohol, el chacuaco, los muros piñones con sus bellísimos ojos de buey, que con su forma triangular nos recuerdan esos célebres techos corredizos que se empleaban para proteger los panes de azúcar que se estaban asoleando en las azoteas, parte de la barda perimetral que aún bordea casi todo el casco y nos conduce hacia la parte de la gran casa y la capilla con su bóveda de cañón y esbelta torre y que es utilizada por la población.

El ingenio en ruinas actualmente está en total abandono donde se observa un intento de reutilización por parte de los pobladores adecuando un salón para aeróbics y artes manuales junto con una cancha de frontón utilizando los altos muros que conforman al trapiche.

LOCALIZACION





1.- LOCALIZACIÓN A NIVEL ESTADO

La localidad de Los Arcos (San Carlos) esta ubicada en el municipio de Yautepec de Zaragoza en el Estado de Morelos.



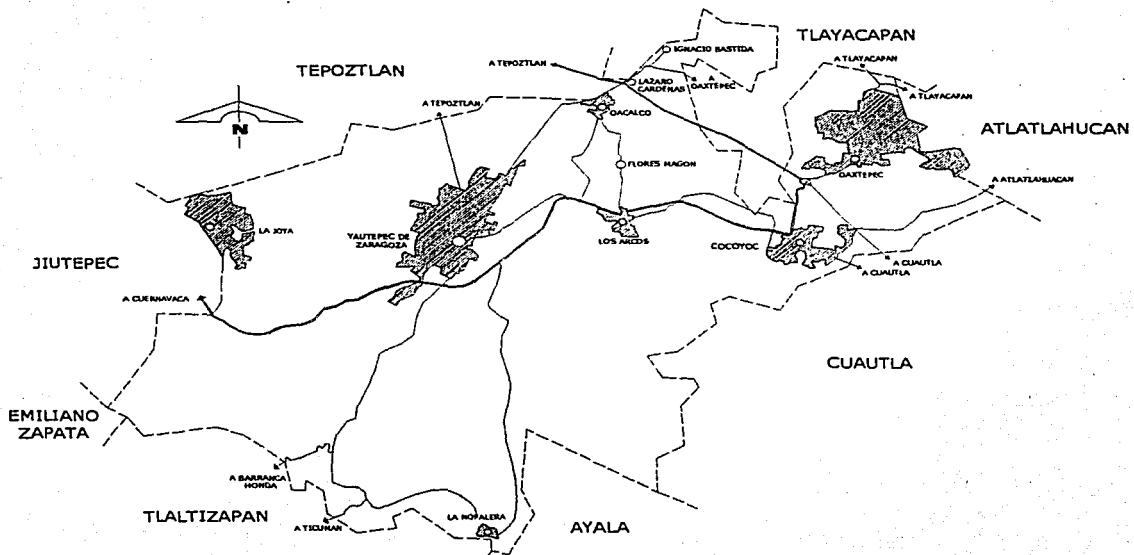


2. - LOCALIZACIÓN A NIVEL REGIONAL

Los Arcos (San Carlos), se localiza entre Cocoyoc y Yautepec tomando la carretera federal que va de Oaxtepec a Cuernavaca, esta divide en dos a la población, al transitar por la misma se pueden apreciar los arcos característicos del lugar que atraviesan la carretera.

El municipio de Yautepec representa el 3.76 % de la superficie del estado, con una población total de 79 108 habitantes.

Dentro de sus elevaciones principales están: el cerro Las Tetillas, El Caracol, Palo Amarillo y Campo Grande. Además cuenta con las siguientes corrientes de agua: Apanctezalco, Huajoyuca, La Villa, Papayo y Yautepec.

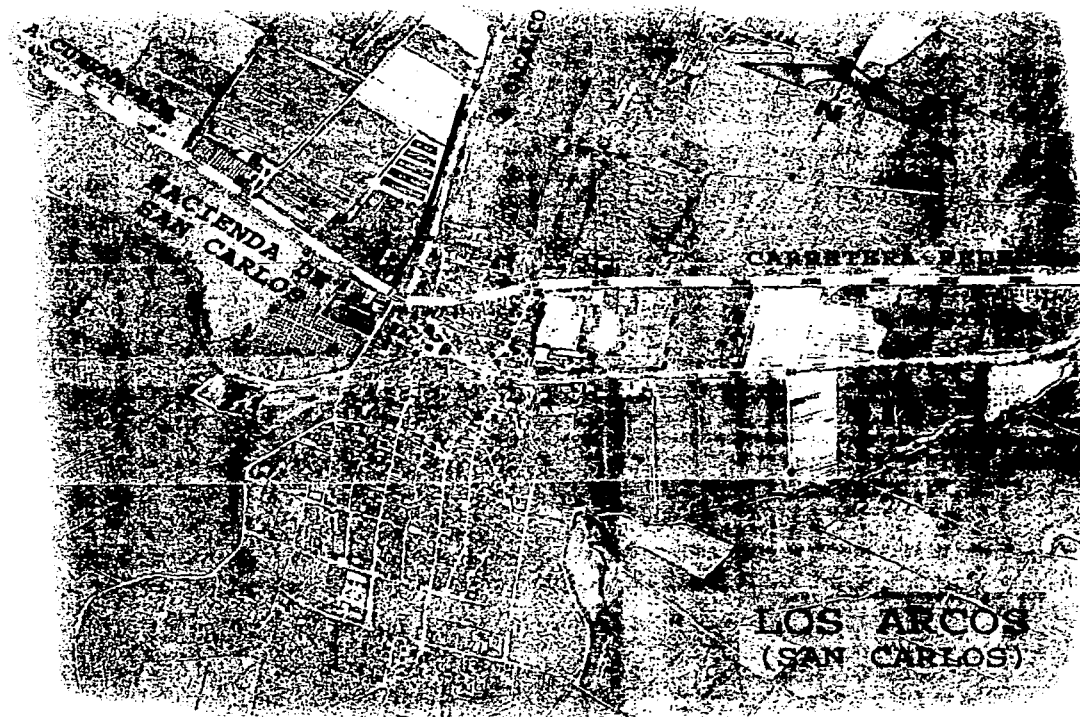




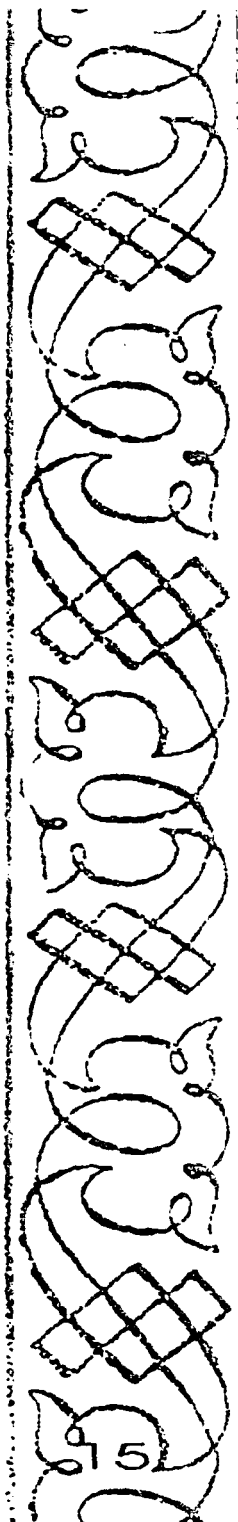
3. - LOCALIZACIÓN A NIVEL LOCAL

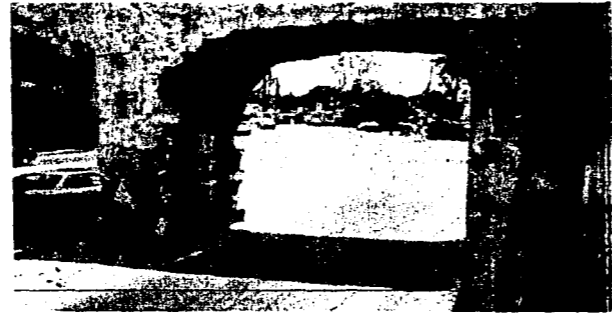
La Ex - Hacienda de San Carlos se localiza al norte de la localidad de Los Arcos, la cual es atravesada por la carretera dividiendo la hacienda en dos, del lado norte se encuentra la casa principal y la capilla mientras que en el lado sur se observan las ruinas de lo que fue el trapiche, unidas por los arcos del acueducto que miden 400 metros de largo.

En Los Arcos, el clima es cálido subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad, con una temperatura media anual de 21°

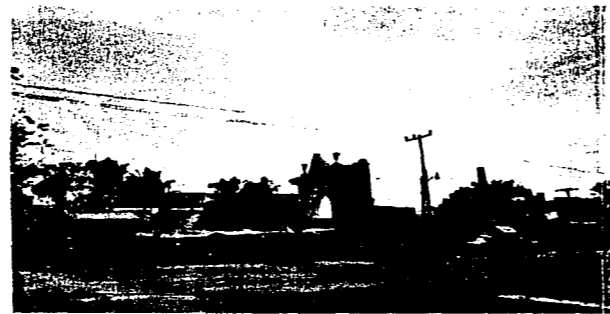


ESTADO ACTUAL





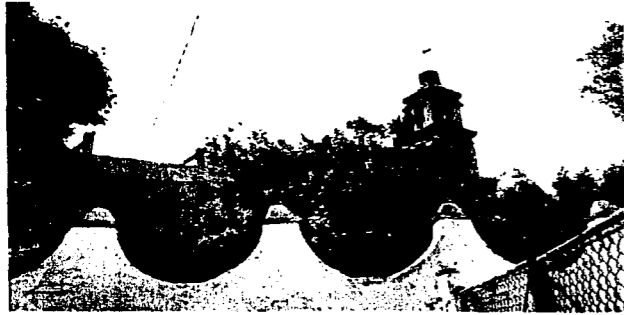
Vistas exteriores del acueducto y carretera federal Cuernavaca - Cuautla



Arco que fue la entrada principal de la Hacienda de San Carlos



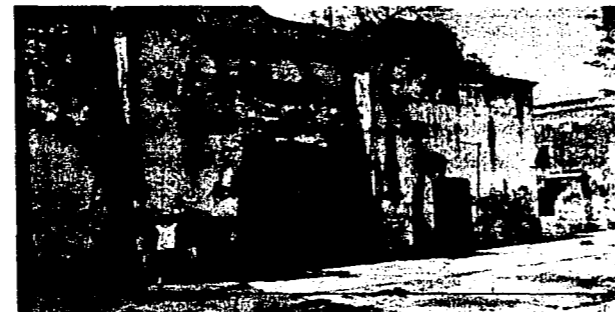
Fachada sur del Ingenio de la Hacienda de San Carlos



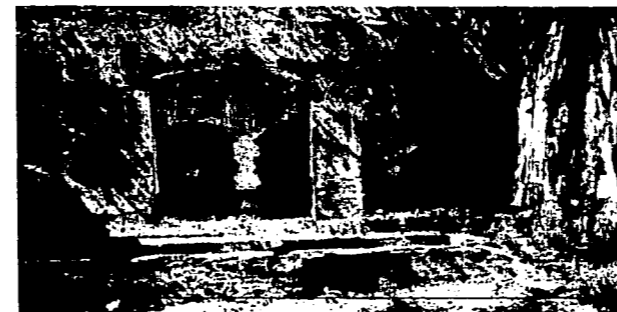
Vistas de la capilla de la Hacienda de San Carlos



Población de San Carlos, Los Arcos



Vistas de la parte norte del Ingenio de San Carlos



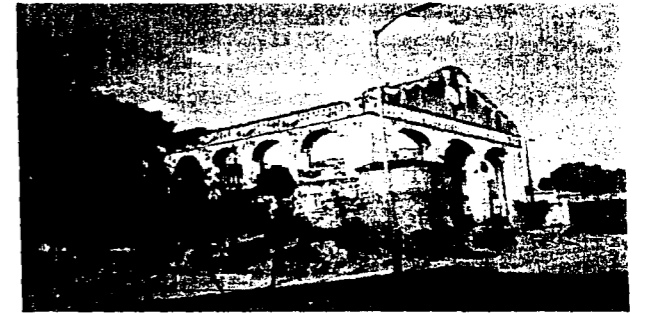
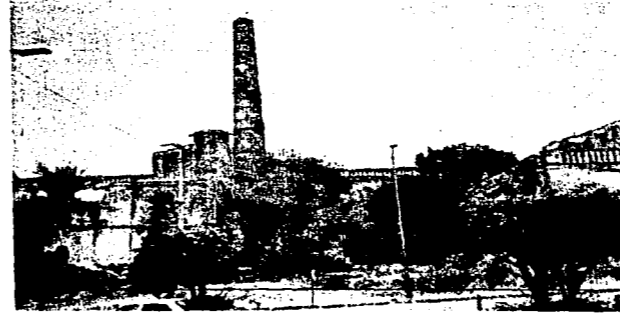
Predio ubicado al norte del Ingenio de San Carlos



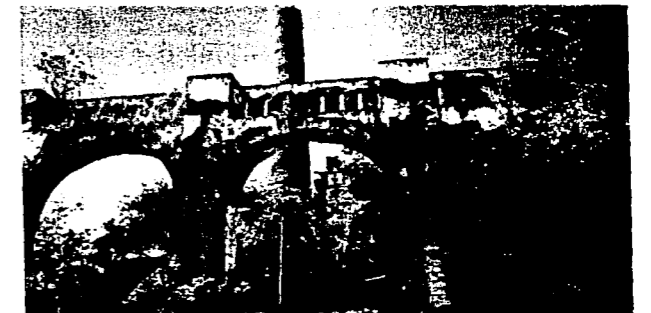
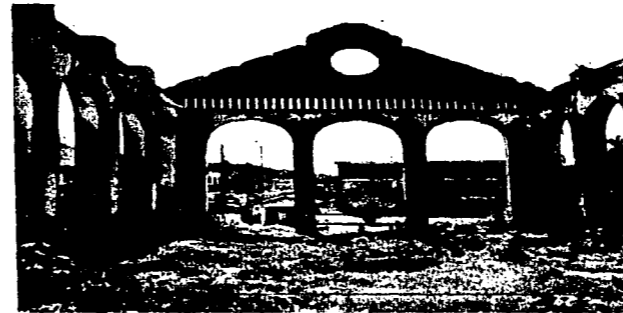
Muros ubicados en el área central del Ingenio



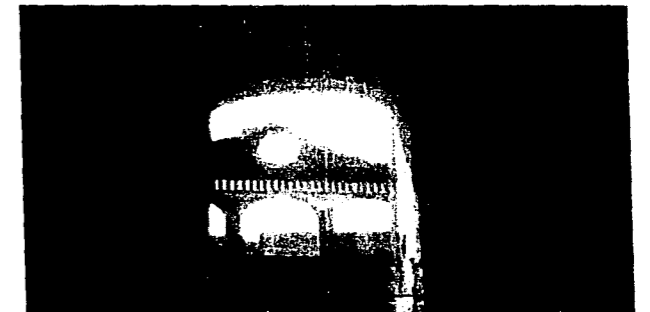
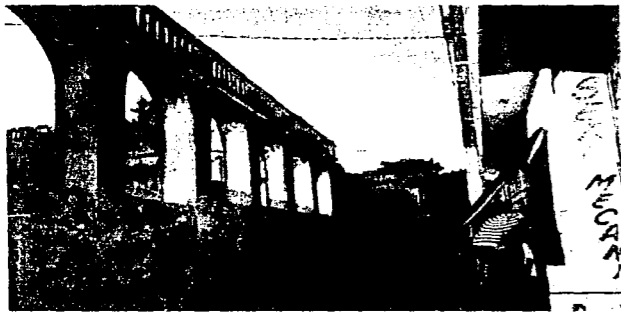
Vistas de la fachada oeste del Ingenio de San Carlos



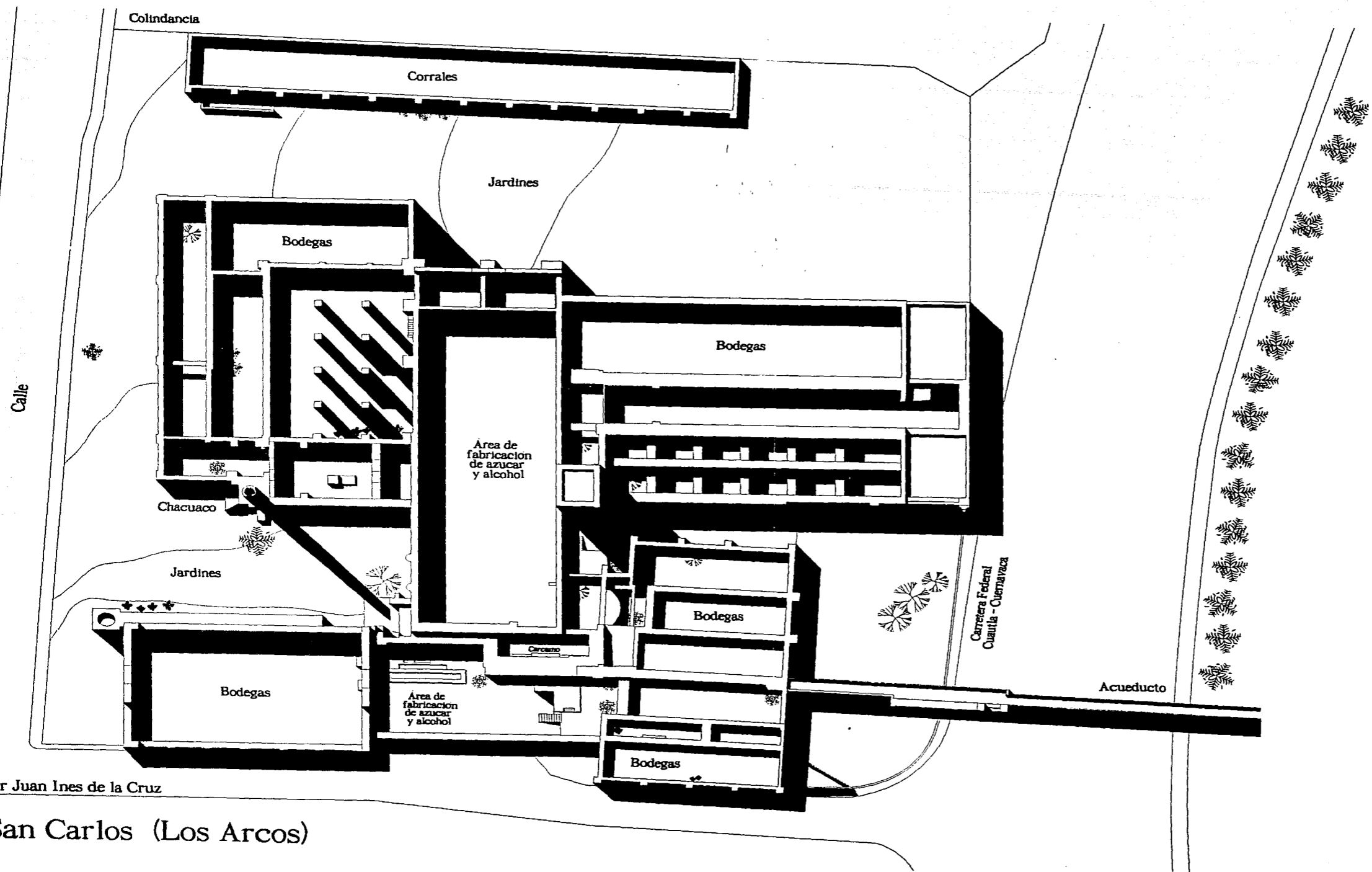
Vistas de la fachada sur



Vistas interiores del Ingenio de San Carlos



Vistas desde la calle Sor Juana Inez de la Cruz

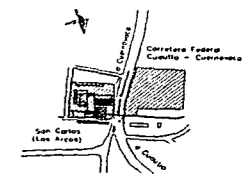


Calle Sor Juan Ines de la Cruz

San Carlos (Los Arcos)



Junio del 2002
Localizacion



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauteppec, Morelos

Seminario de Titulacion
Arq. Filemon Fierro Peschar
Arq. Francisco Rivero Garcia
Arq. Luis Fernando Solis Av

Asesores
San Carlos
Taller
Alumno
Plano

San Carlos
Taller
Alumno
Plano
Jorge Gonzalez Reyna
Luis A. Jimenez Dominguez
Estado Actual



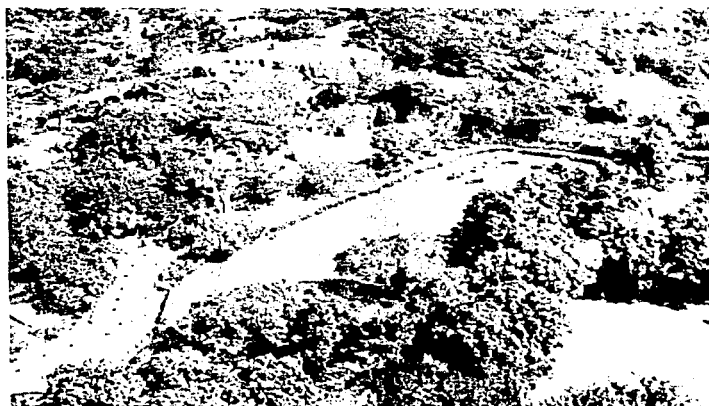
EA-01

I
EJEMPLOS ANALOGOS





HOTEL HACIENDA DE COCOYOC



El hotel Hacienda de Cocoyoc esta localizado a una hora de la ciudad de México y a 25 minutos de Cuernavaca. Cuenta con 290 habitaciones, 22 salas de trabajo, con capacidad de 10 a 1200 personas, 2 campos de golf, caballos, gimnasio, 3 albercas, 3 canchas de tenis alumbradas, jardines para banquetes hasta de 1000 personas, restaurantes, bares, una discoteca, sala de lectura, galería de arte, boutiques, tabaquería y florería. Y para el máximo relajamiento, el estupendo SPA Cocoyoc. Un oasis diseñado para el cuidado personal, el equilibrio físico y el bienestar espiritual, con 28 cabinas y más de 60 servicios de masajes, tratamientos corporales, faciales y de belleza, planes nutricionales, venta de productos, gimnasio y jacuzzi. La calidad y la atención a los detalles, el excelente servicio, los precios competitivos y la calidez de su personal hacen de Cocoyoc, su mejor opción para su próximo evento empresarial.



HOTEL VISTA HERMOSA



En sus interiores se encuentran 105 habitaciones y suites (algunas cuentan con alberca privada), que conservan el estilo colonial en sus muebles y en las pinturas, de carácter religioso. Hay 6 salones para eventos, que por lo general son usados para juntas y reuniones de trabajo.

Existe un bar al cuál se llega recorriendo un buen tramo de las catacumbas; Hay 8 hectáreas de jardines donde se encuentran colocados algunos juegos infantiles. Cuenta con dos albercas, canchas de tenis, voleibol, mesas de ping pong y billar o bien recorrer las catacumbas. Algo singular que encontrarás en el hotel es un antiguo boliche que funciona manualmente. Si lo que desea es conocer, puedes dar un paseo a caballo o asistir al lienzo charro. Incluso, puedes ir a las excursiones a San José, el pueblito donde está la Hacienda.



HOTEL HACIENDA DE YEXTHO



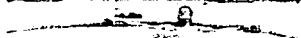
La hacienda se encuentra a siete kilómetros de la localidad de Tecozautla, en la calle de Yextho sin número. De la ciudad de México a Tecozautla hay una distancia de 240 kilómetros, que se recorren en un tiempo de 3 horas aproximadamente.

Hermosa hacienda convertida en un lujoso hotel. Con categoría de 5 estrellas. Conserva sus características tradicionales como sus grandes jardines, sus majestuosos salones, capilla, arcos etc... Además de todo esto, el hotel cuenta con albercas de aguas termales, balneario, 25 lujosas suites, bares, restaurantes, museo de charrería y una gran variedad de servicios.

Hacia el siglo XVI, la hacienda Yextho funcionó como monasterio y fue construido por los frailes franciscanos. Es el sitio ideal para conjugar un viaje al pasado y un reconfortante descanso.



MISIÓN DEL SOL RESORT Y BALNEARIO



Se localiza a una hora y una media de la de Ciudad de México en Cuernavaca. Cuenta con 52 cuartos y chaletos. Además existe un balneario de la salud y centro de la aptitud, piscina, canchas de voleibol, tenis, se imparten clases y seminarios extensos; tres cursos próximos del golf; y excursiones a las maravillas arqueológicas, culturales, y naturales en el área.

Hay una piscina y un jacuzzi rodeados por muros abiertos de adobe. Los huéspedes eligen una variedad de actividades, incluyendo consultas de la nutrición, programas de la aptitud, deportes al aire libre, y prácticas como chi del tai, la meditación, y el yoga.

Entre sus muchos tratamientos del balneario, el masaje de la caliente-piedra de las características de Misión del Sol y el temazcal histórico.



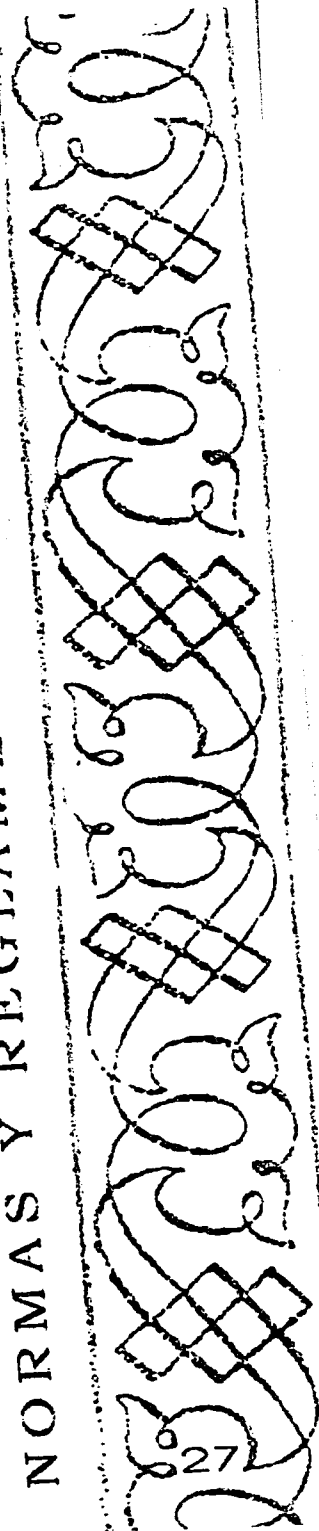
HOTEL HACIENDA DE TEMOZON



Está situada a unos 30 minutos del aeropuerto de Mérida, en medio de la "Ruta Puuc" y muy cerca de la "Ruta de los Conventos", en el Municipio de Abalá, a 33 kms de Mérida.

Lujosísimo hotel ubicado en una hacienda henequenera restaurada. Tiene alberca, Spa, equipo de gimnasio, renta de bicicletas, renta de caballos, salón de conferencias, visitas a los sitios de interés. Cuenta con 29 espaciosa suites (algunas de ellas con alberca privada), aire acondicionado, ventilador, televisión vía satélite y teléfono. Forma parte de un conjunto de haciendas del grupo Plan que están siendo restauradas con el mismo fin, como la Hacienda Itzincab -en Mayapán- y la Hacienda de San José Cholul G. Cantón-cerca de Motul.

NORMAS Y REGLAMENTOS





NORMAS Y REGLAMENTOS

Haremos referencia de leyes y tratados internacionales que rigen la restauración y la rehabilitación de monumentos y sitios patrimoniales. Es en 1972 cuando entra en vigencia la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. A continuación enlistaremos las leyes y tratados tanto de orden internacional como nacional que pudieran ser útiles para referencia en el tema que aquí tratamos.

1. CARTA DE ATENAS. Adoptada en el primer congreso Internacional de arquitectos y técnicos de monumentos históricos, Atenas 1931.

V. Patrimonio histórico de las ciudades

65. Los valores arquitectónicos deben ser conservados (edificios aislados o conjunto urbano).

66. Serán conservados siempre que sean la expresión de una cultura anterior y si responden a un interés general.

67. Si su conservación no involucra el sacrificio de poblaciones mantenidas en condiciones mal sanas.

68. Si es posible en su presencia perjudicial remediárlas con medidas radicales, por ejemplo, la desviación de elementos vitales de circulación; aún más el desplazamiento de centros considerados hasta ahora como inmuebles.

69. La destrucción de habitaciones insalubres alrededor de los monumentos históricos dará la ocasión para crear áreas verdes.

70. El uso de estilos del pasado, bajo el pretexto de estética, en las construcciones nuevas erigidas en las zonas históricas, trae consecuencias nefastas. El mantenimiento de tales recursos o la introducción de tales iniciativas no será tolerada bajo ninguna forma.

2. CARTA DE VENECIA. II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Venecia 1964. Aprobada por ICOMOS en 1965.

DEFINICIONES

Artículo 1º - La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que dá testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Artículo 2º - La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3º - La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4º - La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5º - La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6º - La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.

Artículo 7º - El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.



Artículo 8° - Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Artículo 9° - La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10° - Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Artículo 11° - Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.

Artículo 12° - Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico.

Artículo 13° - Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

LUGARES MONUMENTALES (CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS)

Artículo 14° - Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes.

EXCAVACIONES

Artículo 15° - Los trabajos de excavaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas científicas y con la "Recomendación que define los principios internacionales a aplicar en materia de excavaciones arqueológicas" adoptada por la UNESCO en 1956.

3. LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972.

- CAP. I: Artículos 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20;
 - CAP. II: Artículos 22, 25, 26;
 - CAP. III: Artículos 35, 36;
 - CAP. IV: Artículos 37, 41, 42, 43;
 - CAP. V: Artículo 44;
 - CAP. VI: Artículos 52, 55;
- TRANSITORIOS. Tercero.

4. LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de enero de 1982.

- CAP. I: Artículos 2, 4, 5, 9, 10;
- CAP. II: Artículo 15;
- CAP. III: Artículo 29.



5. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

CAP. I:	Artículo 2	Fracción III, V, VII, IX, X, XII, XIX;
	Artículo 3	Fracción X, XIV, XV;
	Artículo 5	Fracción V, VII.
CAP. II:	Artículo 8	Fracción VIII;
	Artículo 9	Fracción II, IV.
CAP. IV:	Artículo 27,	
	Artículo 32	Fracción IV;
	Artículo 33	Fracción III;
	Artículo 37.	
CAP. VI:	Artículo 40	Fracción II, III, V;
	Artículo 41	Fracción I, II, IV, VIII;
	Artículo 42	Fracción I;
	Artículo 44.	
CAP. VII:	Artículo 49	Fracción I, II, III.
CAP. VIII:	Artículo 51	Fracción I, II, III.

6. NORMAS DE QUITO. Informe Final de la Reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico, 1967.

7. LEY SOBRE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS, POBLACIONES TÍPICAS Y LUGARES DE BELLEZA NATURAL. Publicado en el Diario Oficial de 19 de enero de 1934.

CAP. I: De los monumentos y de la aplicación de la ley.

Artículos 1, 2, 3, 4, 5.

CAP. II: De los monumentos de propiedad del estado o sujetos a la jurisdicción del gobierno local.

Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

CAP. III: De los monumentos existentes en el estado.

Artículos 15, 16, 17, 18, 19.

CAP. IV: Del aspecto típico y pintoresco de las poblaciones.

Artículos 20, 21, 22.

CAP. V: De los lugares de belleza natural

Artículos 23.

CAP. VI: Del hallazgo de cosas de valor artístico, arqueológico, de las excavaciones y exploraciones.

Artículos 24, 25, 26, 27, 29, 30.

PROGRAMA HACIENDAS Y CASAS RURALES





**INTERVENCIÓN DE LA SECRETARÍA DE TURISMO, LETICIA NAVARRO
OCHOA, EN LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA HACIENDAS Y CASAS
RURALES DE MÉXICO.**

MÉXICO, D.F., 5 DE DICIEMBRE DE 2001

Licenciada Sari Bermúdez Ochoa
Presidenta del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes;

Contador Público Isaac Finkler Resnik,
Presidente del Consejo Nacional Empresarial Turístico;

Licenciado Miguel Torruco Marqués,
Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles;

Profesor Joel Guerrero Juárez,
Secretario de Turismo del Estado de Hidalgo;

Señores representantes del INAH y Nafin;
Don Juan Alonso Serrano,
Presidente de la Asociación de Haciendas de Jalisco;

Amigas y amigos:

INTRODUCCIÓN

*Casas de mi lugar que tienden a desaparecer:
raras casas que aún suelo yo encontrar.
Es de ver
la amplitud de los patios empedrados,
el brocal con arcadas de ladrillo,
los arriates adosados a los muros
y la parra que se afianza entre sus grietas,
y macetas y macetas y macetas.
(...) y los viejos cornisones de los labrados balcones
(...) donde por turno hacen nidos
golondrinas y gorriones.*

Con estos versos de Francisco González León, poesía íntima donde la nostalgia triunfa atractivamente, agradezco a ustedes su asistencia a la presentación del Programa Haciendas y Casas Rurales de México, que coadyuvará a la diversificación de la oferta turística nacional.

De tiempo atrás, se ha venido trabajando para poner en valor este patrimonio, por mexicanos pioneros de esta nueva oferta turística, principalmente en Jalisco, Yucatán, Hidalgo y Campeche. Es por ello que hacemos un merecido reconocimiento al esfuerzo emprendedor de los propietarios de inmuebles que cubren estas características.



El programa que hoy se presenta, nace como respuesta a planteamientos de los actores directos de esta actividad nacional, y con él, nuestro Sector se ha propuesto lograr equilibrio, sustentabilidad y competitividad. Este reafirma el compromiso de la Secretaría de Turismo para facilitar dichas iniciativas, cuya visión empresarial fortalece el desarrollo de los destinos, segmentos y productos, al tiempo que impulsa el crecimiento y la generación de empleos en el ámbito regional.

Se enmarca, además, en el nuevo modelo que plantea la política turística, donde los protagonistas fundamentales son las comunidades, quienes mediante una acción sinérgica con gobiernos e industria, asumen al turismo como una opción viable de desarrollo sustentable.

Todos sabemos que México cuenta con un enorme potencial turístico, que se debe aprovechar para hacer frente a los grandes desafíos que plantean los ámbitos nacional e internacional. Para ello, el Sector debe tornarse más competitivo, mediante el desarrollo de nuevas líneas de productos, vinculadas con sus respectivos segmentos y con la vocación de cada uno de los destinos turísticos de nuestro país.

De esta manera, el impulso al crecimiento con calidad se convierte en prioridad del Sector, para atender el desarrollo del turismo cultural, de negocios, de salud, alternativo, náutico y deportivo.

ACCIONES Y ESFUERZOS CONJUNTOS

Las acciones consideradas en el Programa permitirán promover la utilización de inmuebles que reúnen las condiciones necesarias para operar servicios de hospedaje; contribuir al rescate del patrimonio histórico arquitectónico; y posicionar a nuestro país, como un destino rico en herencia cultural.

Para concretarlas exitosamente, se requiere de una labor de conjunto y esfuerzos coordinados, que partan de la intervención innovadora, creativa y emprendedora de quienes participan en esta noble actividad.

Por ello, estamos estrechando vínculos con las dependencias y entidades del gobierno federal, y de los gobiernos locales, cuyo quehacer público incide en el desarrollo armónico del turismo nacional.

Así, en la operación del Programa de Haciendas y Casas Rurales, nos apoyamos en el Convenio suscrito con el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante la prestación de asesorías para la supervisión y rescate de inmuebles registrados, así como para llevar a cabo los procesos de restauración y habilitamiento.

También nos coordinamos con la banca de desarrollo, para que se proporcione a los participantes del programa los recursos financieros, destinados a apoyar la factibilidad de sus



proyectos. En materia de promoción, se pretende posicionar la marca del Programa, operando estrategias específicas de comercialización.

Este producto se fortalecerá con la creación de rutas y circuitos turísticos; la facilitación de trámites y la creación de proyectos que consoliden la oferta de los destinos y los Programas Regionales que se impulsan. Estas y otras acciones se encaminan además a la generación y fomento de alternativas de inversión que representen un alto grado de rentabilidad para nuestras empresas.

En suma, estamos concretando, en el trabajo cotidiano, las directrices estratégicas de un nuevo modelo para la actividad turística.

INVITACIÓN AL COMPROMISO

Es así, amigas y amigos, que nuestro Sector se encuentra trabajando y en movimiento, apoyando el desarrollo competitivo de sus destinos, generando valor en proyectos de impacto regional en todo el país y creando sinergias en circuitos y corredores diferenciados.

La Secretaría de Turismo valora cabalmente su compromiso e interés en este innovador Programa, que hoy se ha logrado concretar y poner en marcha con el esfuerzo de todos ustedes.

Estoy segura que de ello se derivará, muy pronto, la integración necesaria y la organización adecuada para que los dueños de las haciendas, los operadores y los consultores de la actividad converjan en un solo equipo de trabajo, que coadyuve al logro de los objetivos del Programa Haciendas y Casas Rurales de México.

Rescatemos con júbilo palabras que caracterizan a una parte insustituible de la arquitectura mexicana, según Luis Barragán: belleza, poesía, encantamiento, silencio y misterio, entre otras, pues uno de sus principios era recrear y renovar la nostalgia, volviéndola contemporánea.

Respondamos también con entusiasmo e iniciativa empresarial a la invitación que hiciera el Señor Presidente de la República; "Identifiquemos y desarrollemos nuevos mercados, nuevos destinos y nuevos productos, esto es vital para generar opciones que satisfagan a un consumidor más preparado y exigente, que demanda innovación y altos niveles de calidad".

Sin lugar a dudas, este programa es una valiosa alternativa que nos brinda el turismo en nuestro país, para continuar contribuyendo, como hasta ahora lo ha hecho el Sector, al bienestar de las y los mexicanos.

Muchas gracias.

EL CONCEPTO ARQUITECTONICO

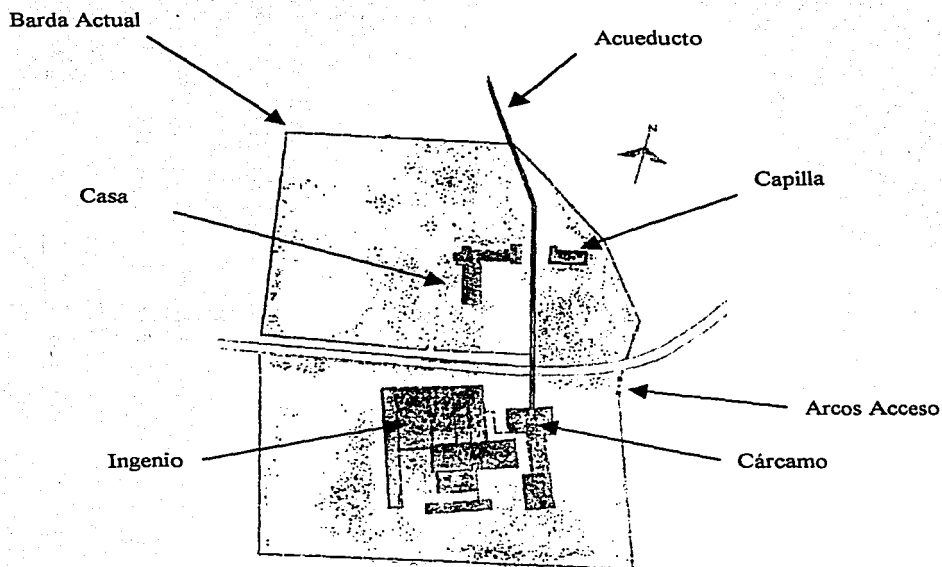




CONCEPTO

La Ex - Hacienda de San Carlos Borromeo desde sus inicios fue y sigue siendo un símbolo característico de la población de Los Arcos, el acueducto que atraviesa la carretera, los muros del ingenio abandonado y el chacuaco forman parte del paisaje del la localidad, que a pesar de ser el edificio mas antiguo del poblado, sigue en pie y en la mente de cada una de las personas del lugar, además de que su ubicación le permite que sea observado por todo aquel que pasa bajo sus arcos.

La siguiente imagen muestra el plano original que tenia el casco de la Hacienda de San Carlos, el que se puede observar que desde entonces existía una calle principal que cruzaba el casco, pero todo seguía formando una sola unidad.

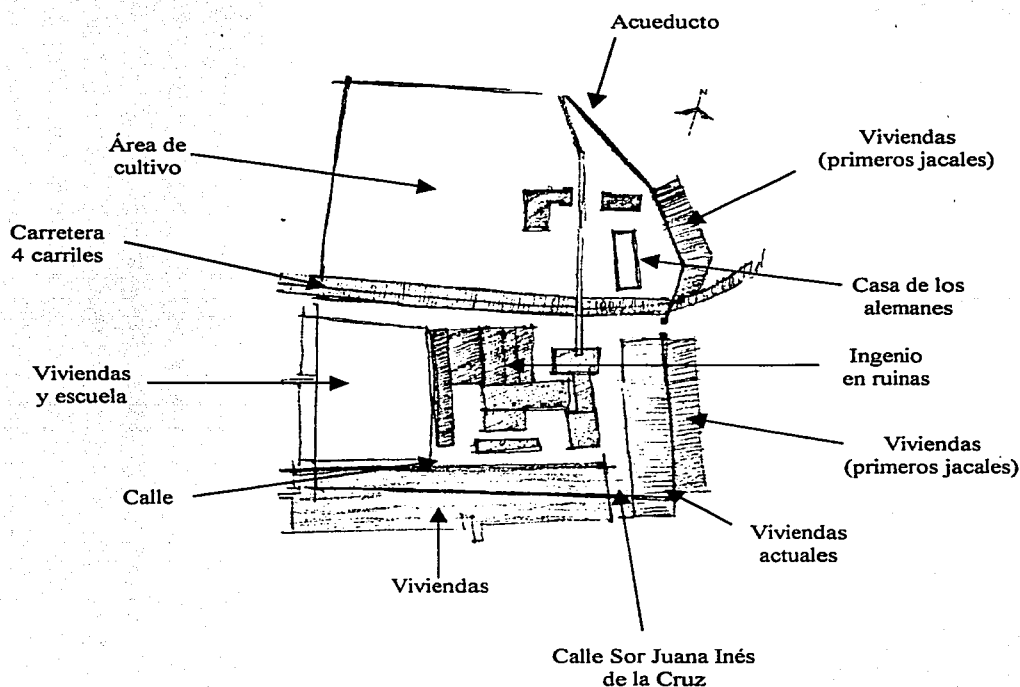




Al sureste de las ruinas del viejo ingenio, los jefes de familia improvisaban sus viviendas con basura de caña, carrizos y horcones arrancados de los árboles; recargaban los jacales sobre los viejos y destruidos muros de la enorme construcción.

Después, en el lado sur de la capilla existieron los llamados lavaderos, terreno que había sido donado por el hacendado a la comunidad, y por petición de el mismo, un matrimonio de alemanes se asentó en ese lugar en forma provisional, pero estos se posesionaron del terreno para siempre y construyeron cuartos para renta, cerrando la entrada original al atrio de la capilla y hacia los lavaderos.

Los dueños de la Hacienda de San Carlos vendieron el ruinoso ingenio y los terrenos ubicados al sur del casco, conservando solo la parte oeste. Y al momento de ampliar la carretera a cuatro carriles y al construir viviendas alrededor del ingenio es cuando se da la total división del casco.

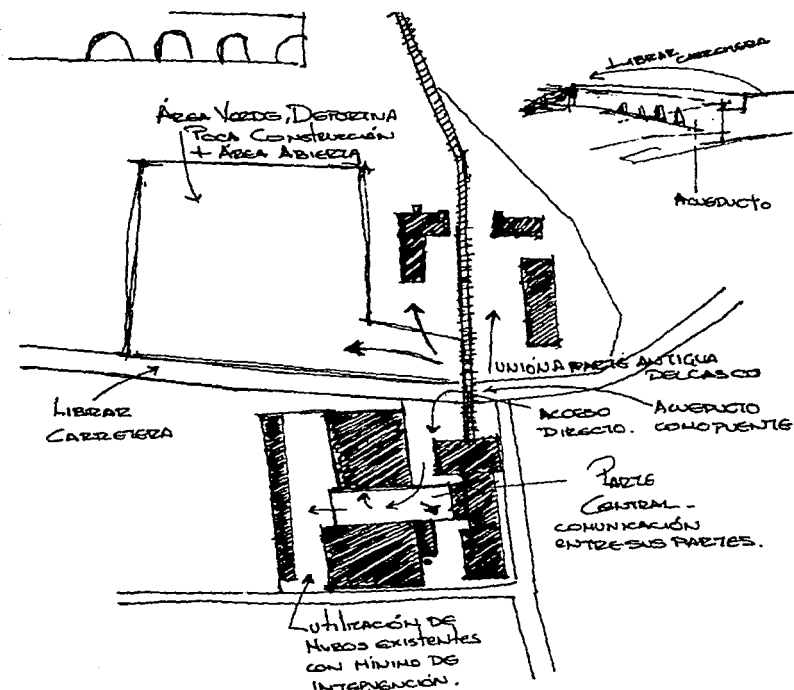




Después de entender como fueron realizándose los cambios y divisiones que sufrió el casco de la hacienda y de cómo el ingenio fue sufriendo su deterioro, se busca restaurar e integrar todas sus partes para salvar al edificio de la desaparición y así crear un punto de interés que pueda integrarse a un recorrido turístico o simplemente como un lugar de descanso, que ayudará al desarrollo de la población.

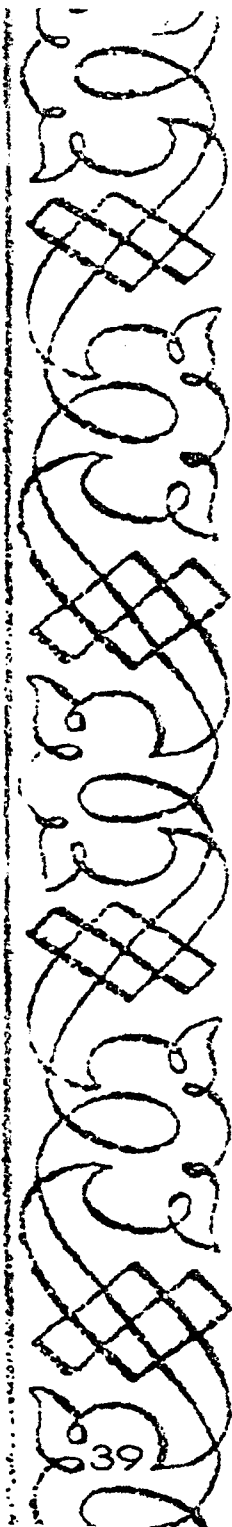
La idea para intervenir al ingenio es la de darle a cada edificio un papel único que le devuelva la vida y la belleza que en algún momento se perdió, reintegrar al ingenio al paisaje pero como el edificio protagonista y central de la población ya que sus grandes muros y chacuaco ayudarán a que sea visto por todos, que el acueducto como puente signifique el ir y venir de la gente del pasado hacia el presente y que este andar represente que los tiempos cambian y que puede haber una oportunidad de modificar el pasado para bien.

La ubicación del SPA y área deportiva en el extremo opuesto es como respuesta a la búsqueda del espacio abierto ya que en el área del ingenio, los jardines y patios son estrechos y reducidos para darle un ambiente de privacidad, mientras que del otro lado se busca la amplitud y libertad de movimiento, que aunado con las actividades que ahí se realicen permitirán en conjunto que el hotel cumpla con todas las expectativas de los huéspedes.



ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

ZONIFICACION



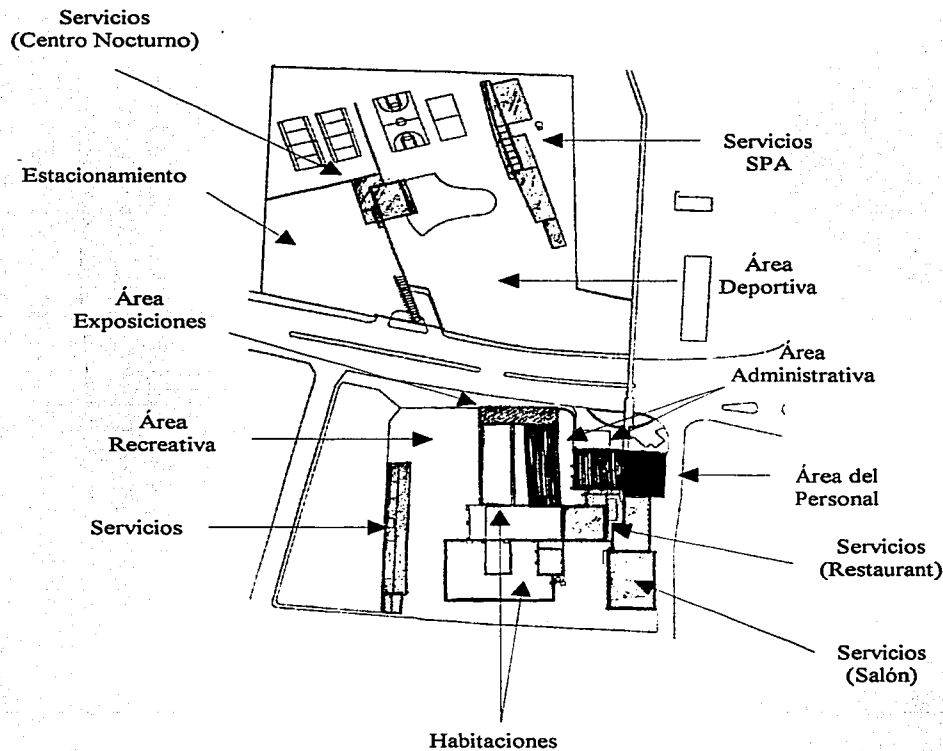
639



ZONIFICACIÓN

Principalmente la zonificación fue en base a los requerimientos de funcionalidad del hotel y que cada edificio del ingenio permitiera desarrollar la función que se le daría, buscando que las habitaciones lograran una privacidad, que los servicios tuvieran un acceso directo hacia la calle, que el área administrativa fuera el filtro y control de la gente, ubicándola en la entrada principal.

En el centro nocturno se busco que se ubicara en un lugar donde pudieran tener acceso personas ajenas al edificio a manera que se pudiera rentar o utilizar por las noches sin entrar al hotel, conectado al estacionamiento y al área deportiva, mientras que en el SPA se trato de darle dos áreas: una que seria el frente, al que se pudiera dar acceso en cualquier punto del edificio y la segunda que seria la parte posterior en donde se trato de darle privacidad por estar ahí el temazcal.



PROGRAMA ARQUITECTONICO





I-PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

HOTEL EXHACIENDA DE SAN CARLOS

ÁREA CONSTRUIDA

• ÁREAS DE HABITACIÓN

34%

	1 habitación	50 habitaciones
Habitaciones de huéspedes	21.95 m2	1,097.50 m2
Vestidores de huéspedes	4.32 m2	216 m2
Baños de huéspedes	5.17 m2	258.50 m2
Ductos de instalaciones	0.32 m2	16 m2
Total	31.76 m2	1,588 m2

• ÁREAS PÚBLICAS

28%

	m2 / habitación	total
Pórtico de acceso	2.05 m2	102.50 m2
Lobby	0.60 m2	30 m2
Lobby-bar	0.71 m2	35.50m2
Restaurante	1.66 m2	83 m2
Cafetería	0.68 m2	34 m2
Bar	0.72 m2	36 m2
Centro nocturno o esparcimiento	1.23 m2	61.50 m2
Salón de usos múltiples	10.20 m2	510 m2
Concesiones	0.52 m2	26 m2
Sanitario público	0.44 m2	22 m2
Circulaciones de habitaciones	4.48 m2	224 m2
Circulaciones áreas públicas	3.76 m2	188 m2
Total	27.05 m2	1,352.50 m2

• ÁREAS DE SERVICIO

25%

	m2 / habitación	total
Registro	0.45 m2	22.50 m2
Oficinas	4.05 m2	202.50 m2
Ropería y lavandería	2.10 m2	105 m2
Cocina	3.98 m2	199 m2
Valet	0.75 m2	37.50 m2
Ropería de piso de cuartos	0.98 m2	49 m2
Comedor de empleados	0.50 m2	25 m2
Baños y vestidores hombres	0.82 m2	41 m2
Baños y vestidores mujeres	0.82 m2	41 m2
Almacén general	1.54 m2	77 m2
Cuarto de máquinas	0.90 m2	45 m2
Cuarto de basura	1.05 m2	52.50 m2
Circulaciones áreas de servicio	2.84 m2	142 m2
Total	22.58 m2	1,129 m2

Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA



• ÁREA DE ESTACIONAMIENTO				13%
	m2 / habitación	total		
Estacionamiento cubierto	12.50 m2	625 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		4,694.50 m2	100%	

ÁREA EXTERIOR

• ÁREAS RECREATIVAS				47%
	m2 / habitación	total		
Alberca	1.75 m2	87.50 m2		
• ÁREAS DE SERVICIO				53%
	m2 / habitación	total		
Anden de carga y descarga	1.80 m2	90 m2		
ÁREA TOTAL EXTERIOR		177.50 M2	100%	

* Se debe considerar andadores y áreas verdes que dependerán del proyecto arquitectónico

ÁREA TOTAL

Área total construida	4,694.50 M2
Área total exterior	177,50 M2
ÁREA TOTAL	
HOTEL EX HACIENDA DE SAN CARLOS	4,872 M2

Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA



SPA

• DIRECCIÓN

	No. de personas	total
Administración	2	24 m2
Cubículos instructores	4	36 m2
Sala espera	23	51.75 m2
Área médica deportiva	9	53 m2
Secretaría	1	9 m2
Sanitarios	10	6 m2
Vestíbulo		25 m2
Total		204.74 m2

• SERVICIOS GENERALES

	No. de personas	total
Restaurant	1 m2 x comensal	100 m2
Cocina	.5 m2 x comensal	50 m2
Sanitarios		12 m2
Sanitarios empleados		12 m2
Guardería		100 m2
Exposiciones		150 m2
Consecciones		216 m2
Patio de maniobras		135 m2
Total		775 m2

• ZONA DEPORTIVA

	total
Squash	187.20 M2
Aerobics	100 m2
Basquetbol	264 m2
Tenis	782 m2
Gimnasio	100 M2
Total	1,533.20 M2

Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA



• SPA MUJERES

	total
Vestíbulo	25 m2
Control	16 m2
Vestidor y casilleros	78 m2
Vestíbulo de sauna	9 m2
Sauna	20 m2
Tina de inmersión	20 m2
Baños de pies	5 m2
Tinas de hidromasajes	20 m2
Masajes	20 m2
Bronceado	20 m2
Tratamiento corporal	20 m2
Regaderas	12 m2
Sanitarios	15 m2
Bodega	9 m2
Total	289 m2

• SPA HOMBRES

	total
Vestíbulo	25 m2
Control	16 m2
Vestidor y casilleros	78 m2
Vestíbulo de sauna	9 m2
Sauna	20 m2
Tina de inmersión	20 m2
Baños de pies	5 m2
Tinas de hidromasajes	20 m2
Masajes	20 m2
Bronceado	20 m2
Tratamiento corporal	20 m2
Regaderas	12 m2
Sanitarios	15 m2
Bodega	9 m2
Total	289 m2

ÁREA TOTAL DE SPA

3090.95 M2

Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA

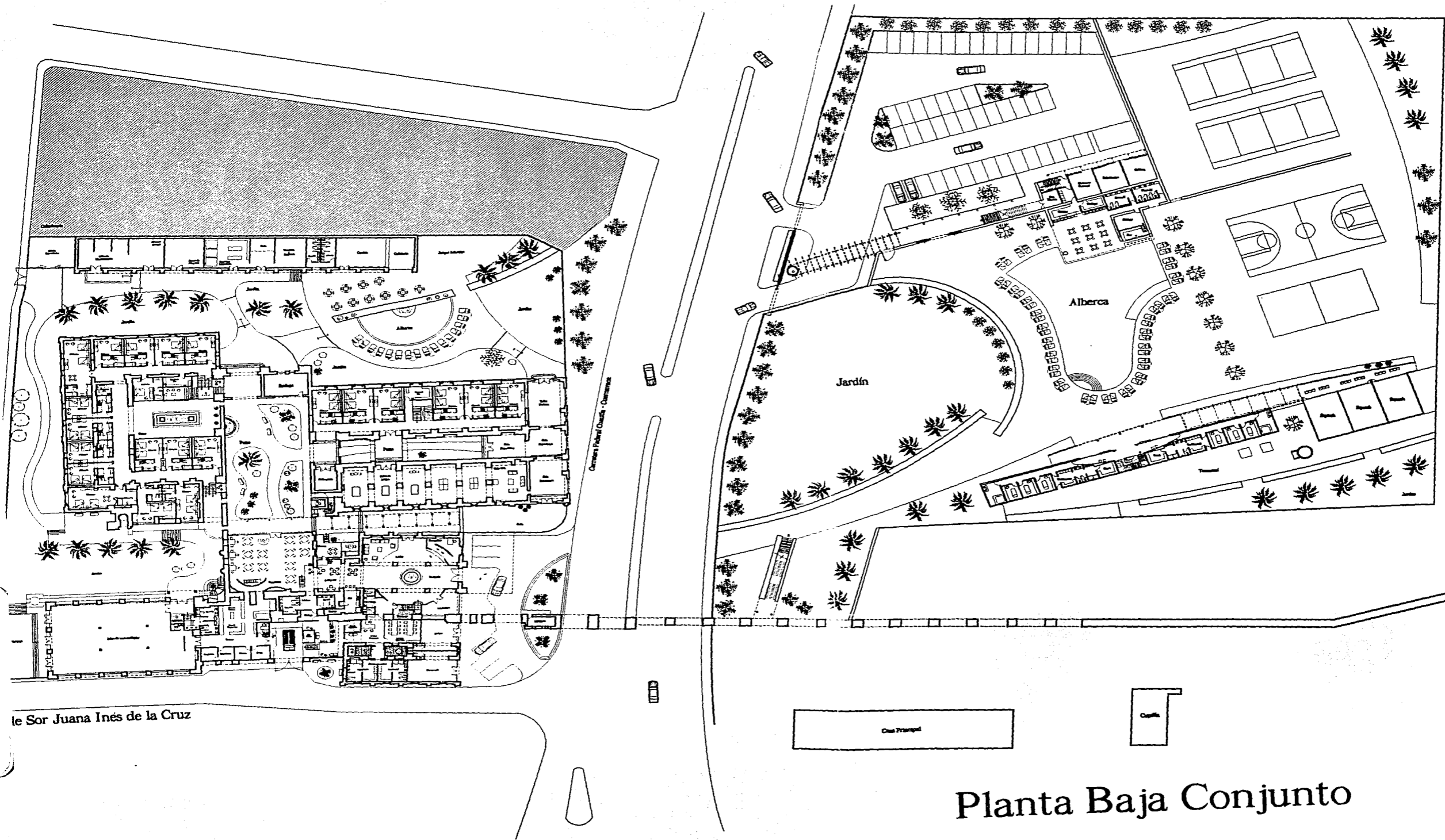


ÁREA TOTAL DE PROYECTO

ÁREA TOTAL DE HOTEL	4,872 M2
EX - HACIENDA DE SAN CARLOS	3,090.95 M2
ÁREA TOTAL DE SPA	
TOTAL	7,96295 M2

PLANOS ARQUITECTONICOS





le Sor Juana Inés de la Cruz

Planta Baja Conjunto

Asesores
San Carlos
 Taller
 Alumno
 Plano

Seminario de Titulador
 Arq. Filemon Fierro Peschan
 Arq. Francisco Rivero García
 Arq. Luis Fernando Solís Avi
San Carlos
 Jorge Gonzalez Reyna
 Luis A. Jiménez Domínguez
 Arquitectónico

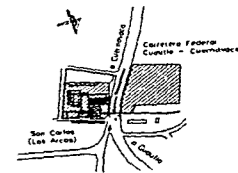
ESCALA 1:750

AR-01

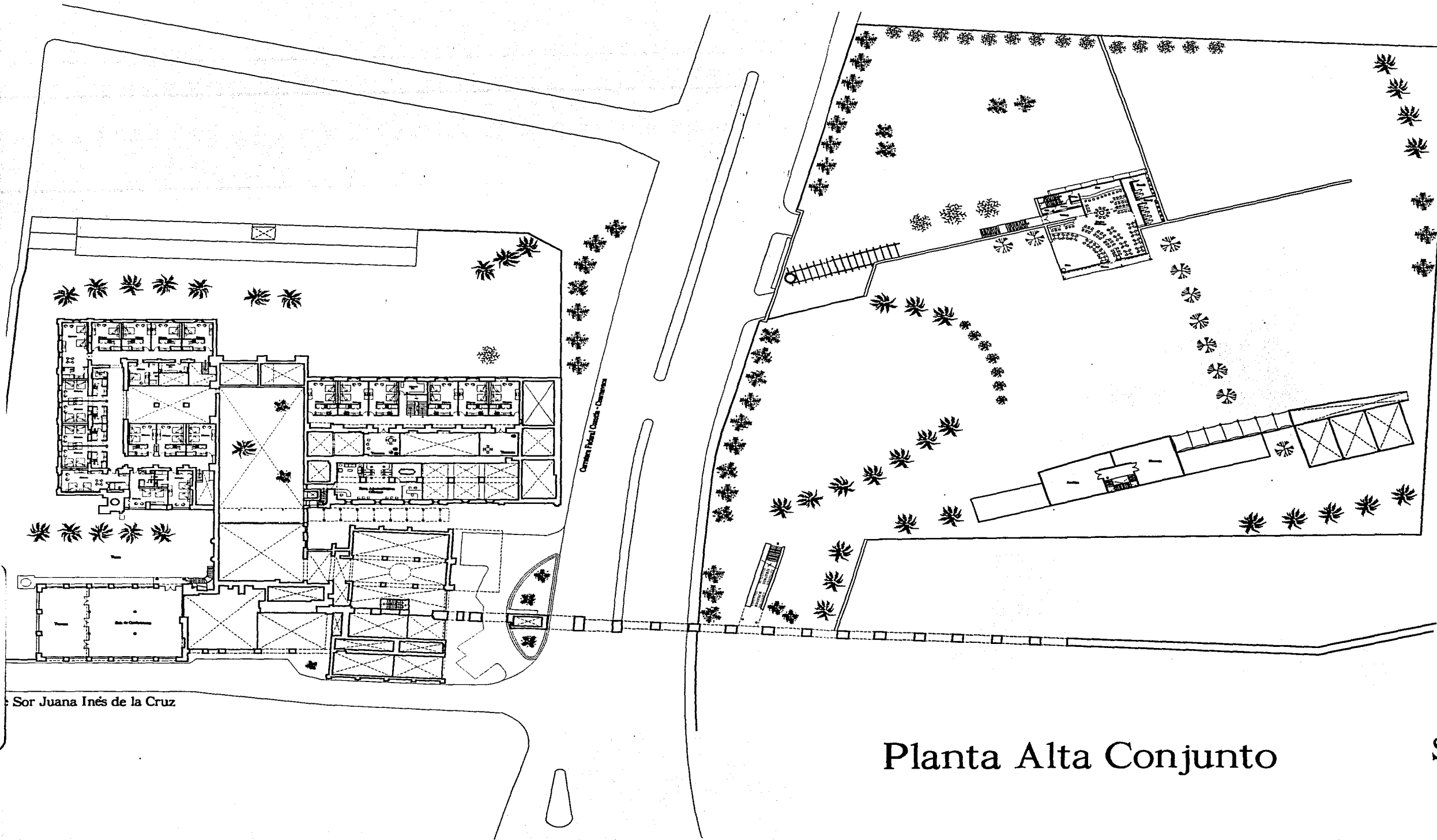


Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Junio del 2002
 Localización



Notas



Sor Juana Inés de la Cruz

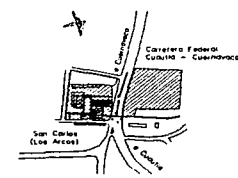
Carretera Federal Cuautla - Chetumal

Planta Alta Conjunto



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Junio del 2002
Localización



Notas

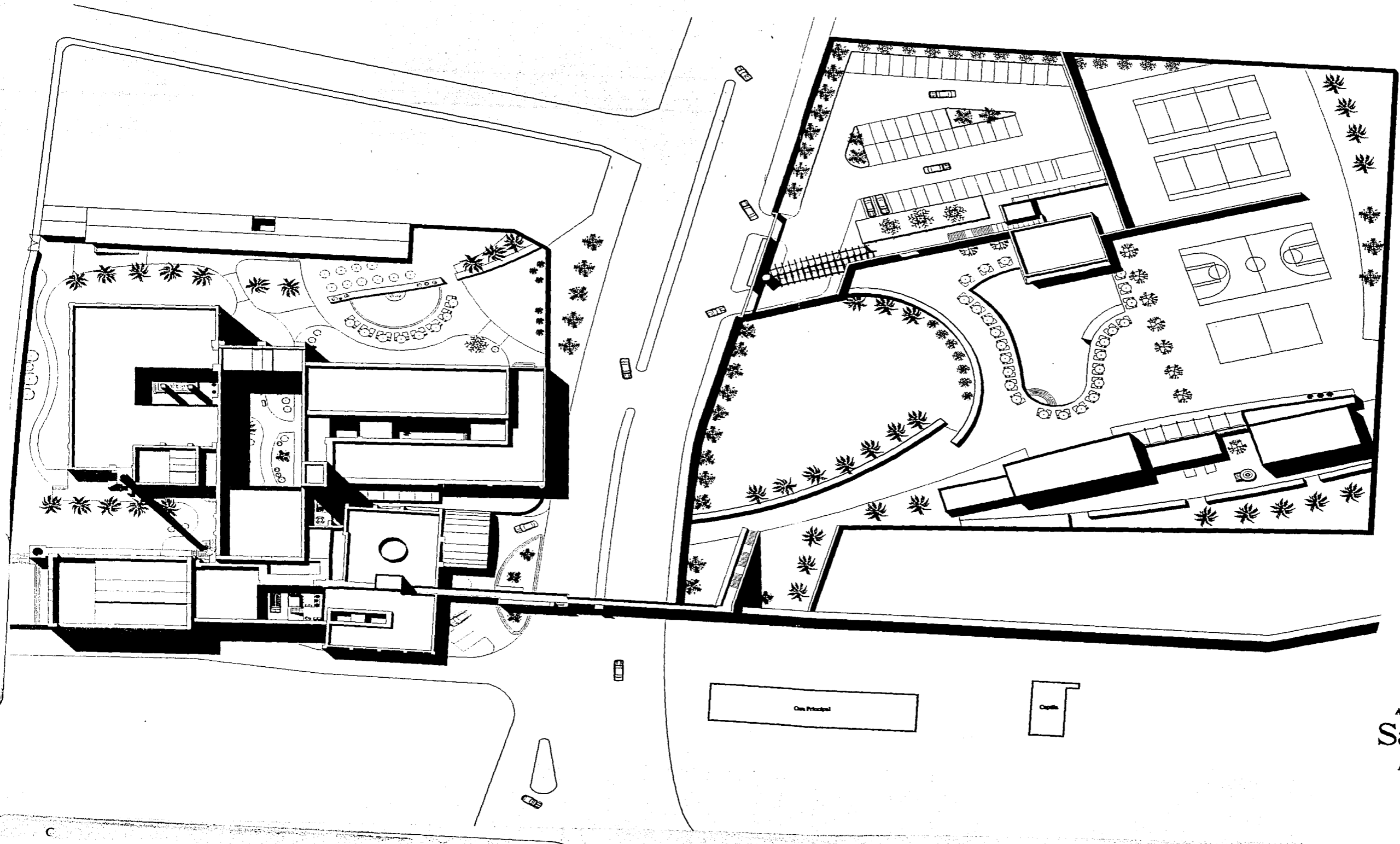
Asesores
San Carlos
Taller
Alumno
Plano

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschar
Arq. Francisco Rivero Garcí
Arq. Luis Fernando Solís Áv

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico

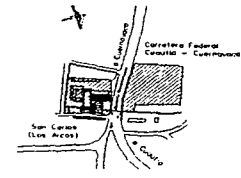


Escala 1 : 750
AR-02



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

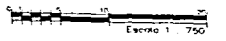
Junio del 2002
Localización



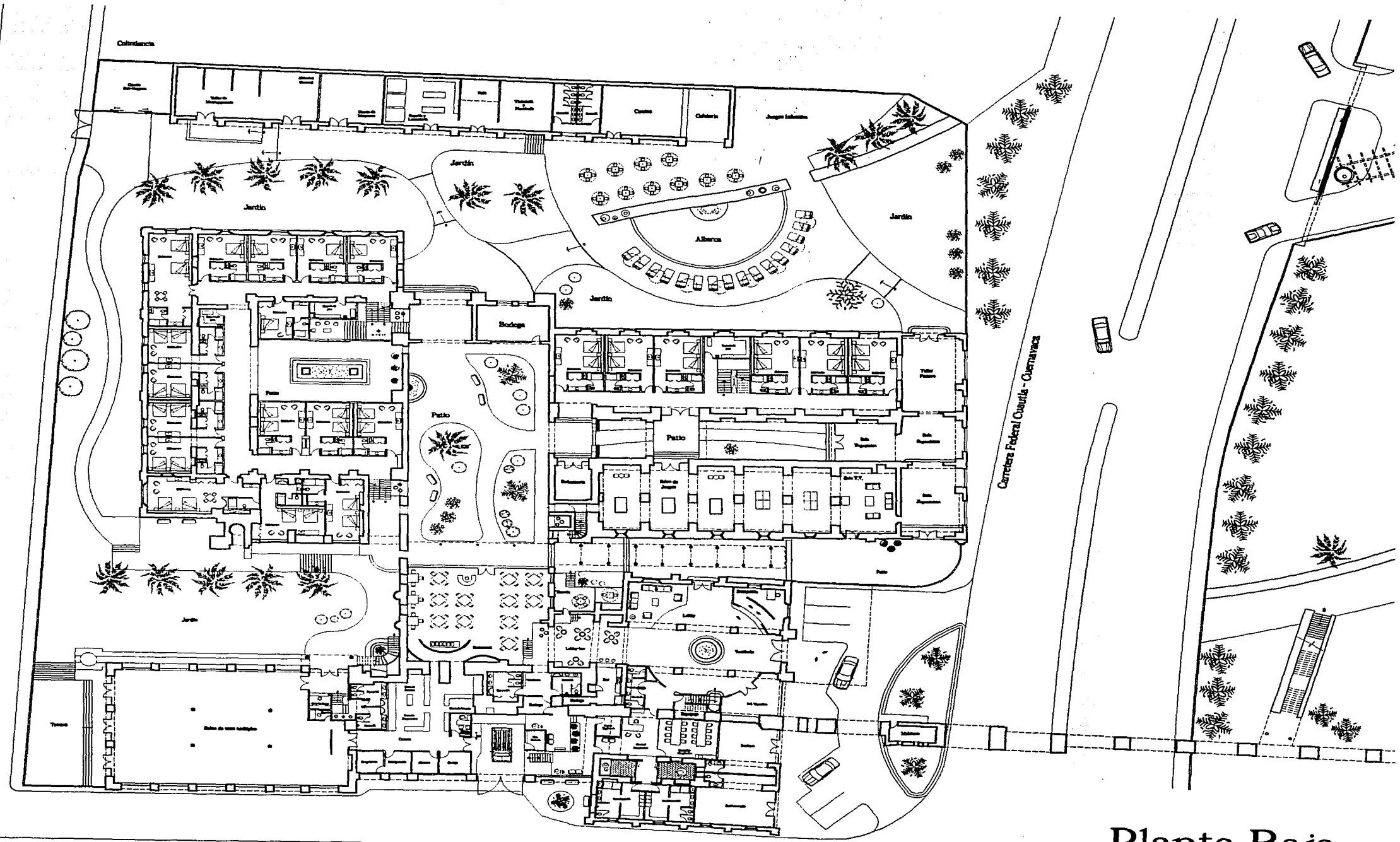
Notas

Asesores
San Carlos
Taller
Alumno
Plano

Seminario de Titulación
Arq. Filemon Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávil
San Carlos
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Conjunto



AR-03

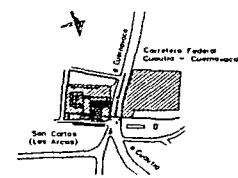


Calle Sor Juana Inés de la Cruz

Planta Baja



Junio del 2002
Localización



Notas

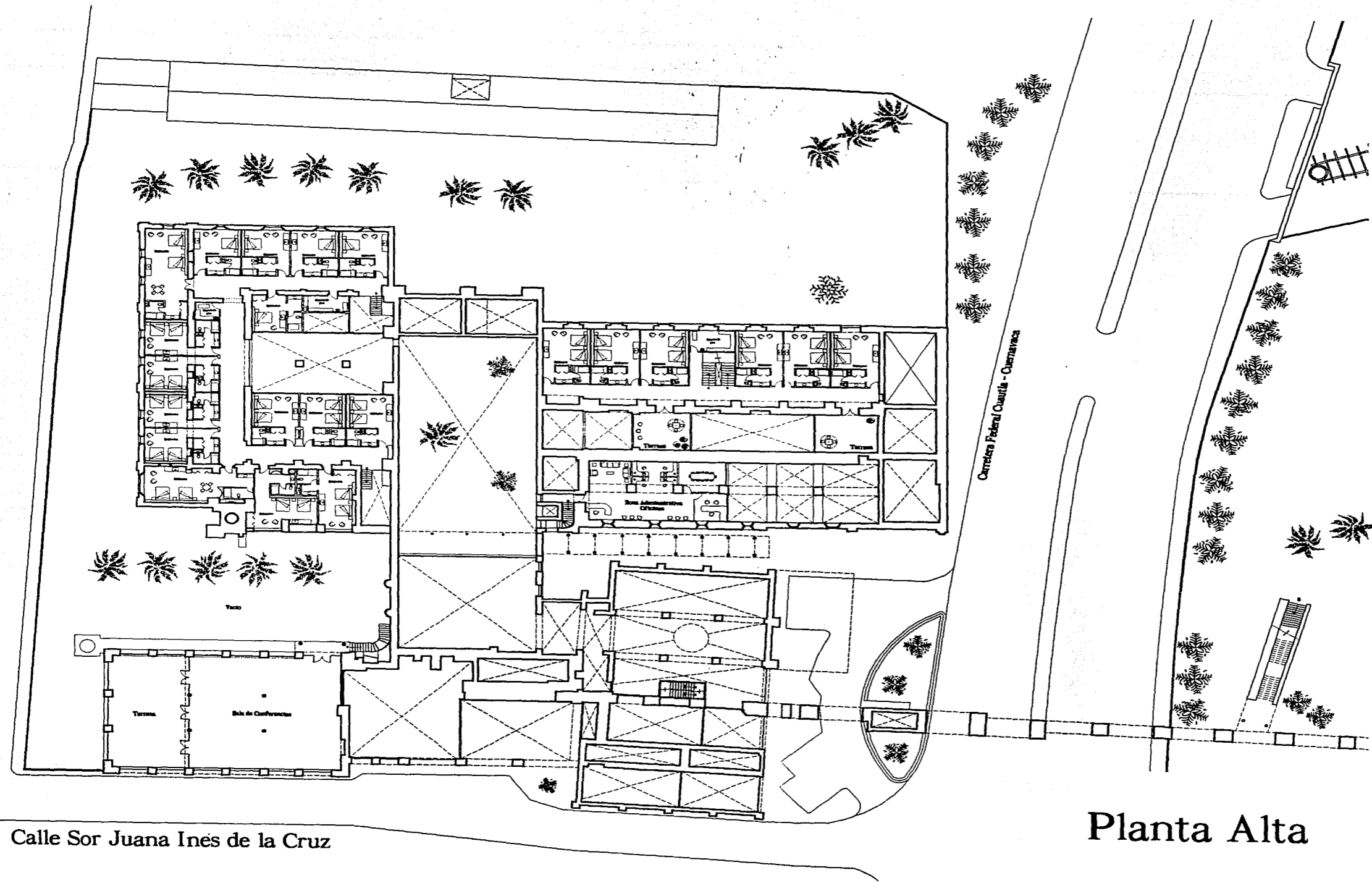
Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Asesores
San Carlos
Taller
Alumno
Plano

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila
San Carlos
Jorge Gonzalez Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



AR-04



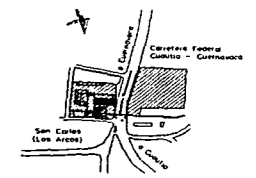
Calle Sor Juana Inés de la Cruz

Carretera Federal Cuautla - Cuernavaca

Planta Alta



Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Pechard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

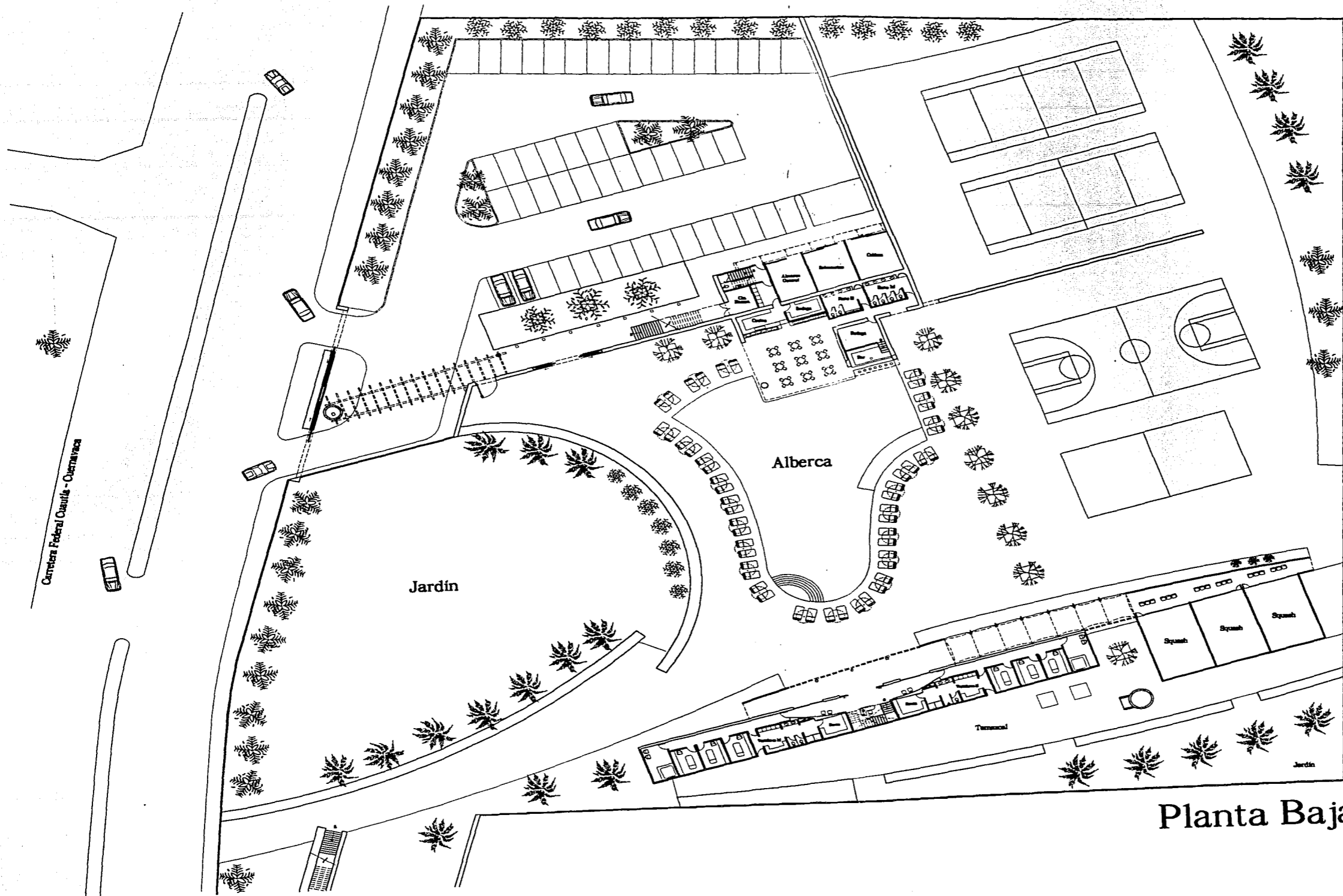
Asesores

San Carlos

Taller Alumno Plano
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico

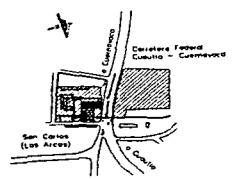


AR-05



Planta Baja

Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación:
Arq. Filemón Fierro Peschar
Arq. Francisco Rivero Garcé
Arq. Luis Fernando Solís Av

Asesores

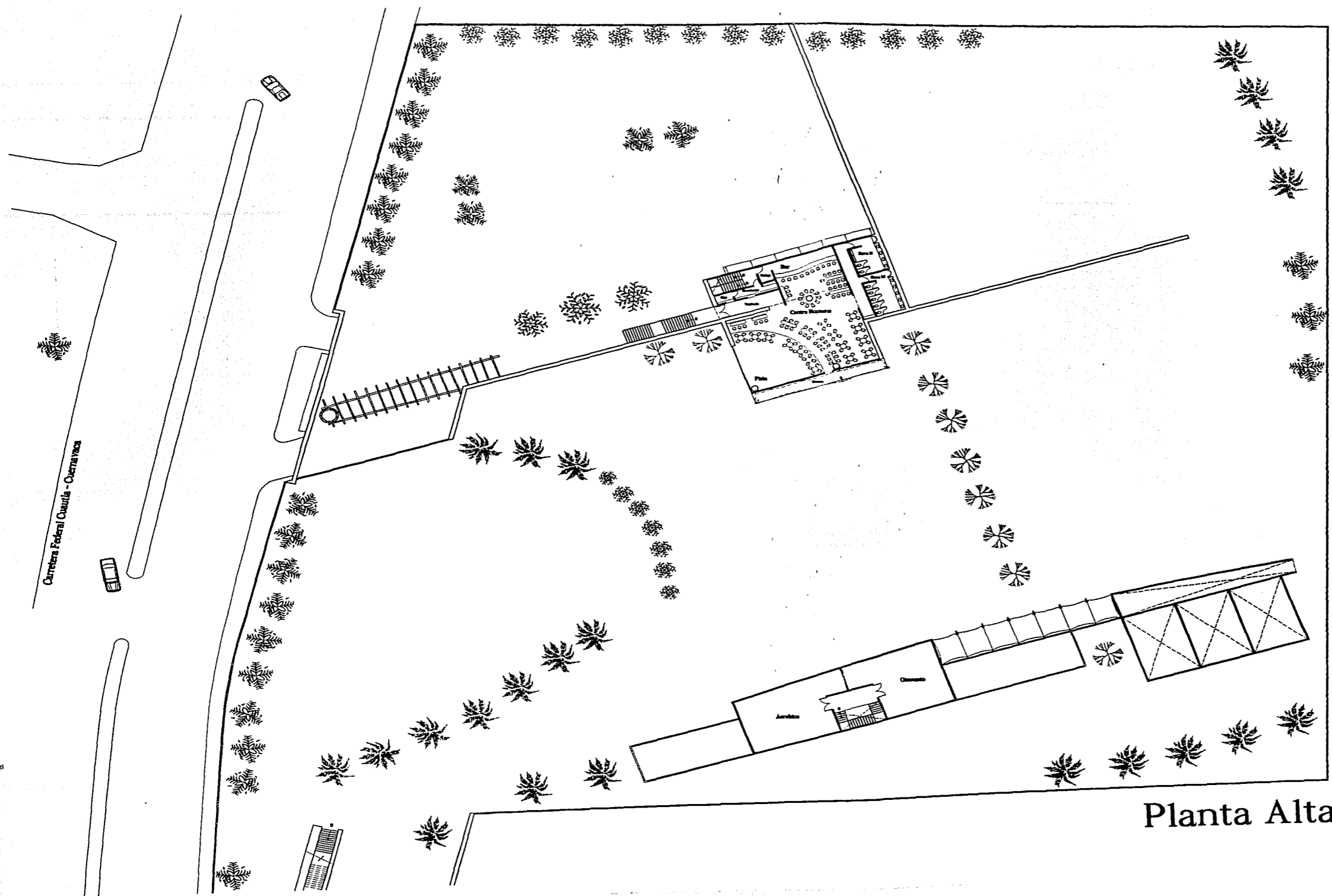
Edificio SPA

Taller
Alumno
Plano

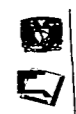
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



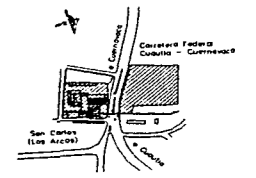
AR-06



Planta Alta



Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Asesores

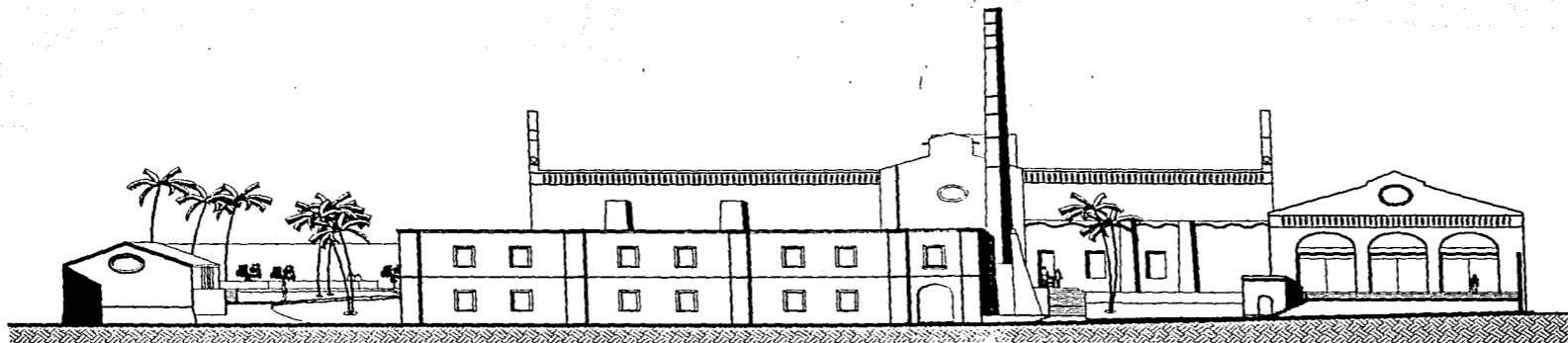
Edificio SPA

Taller
Alumno
Plano

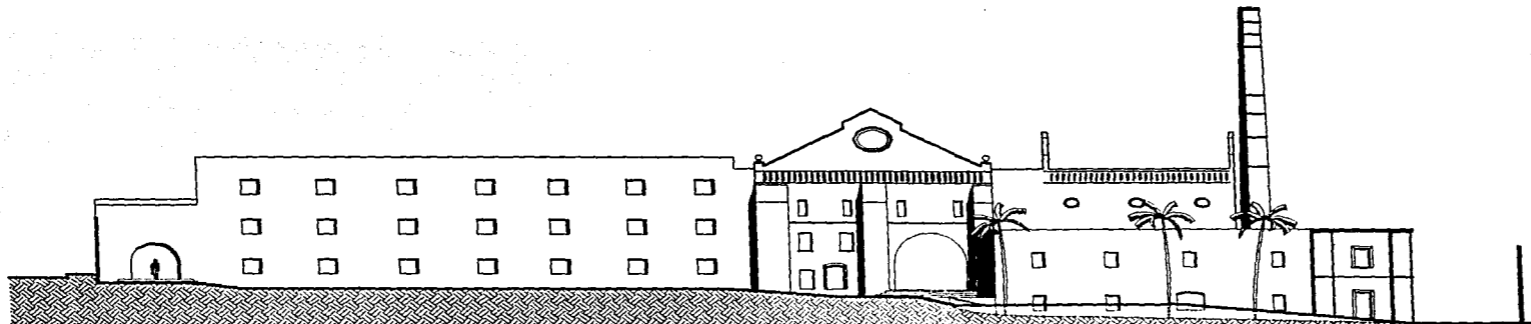
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Avila
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



AR-07



Fachada Sur

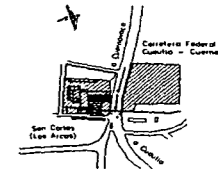


Fachada Oeste



Junio del 2002

Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard

Arq. Francisco Rivero García

Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

San Carlos

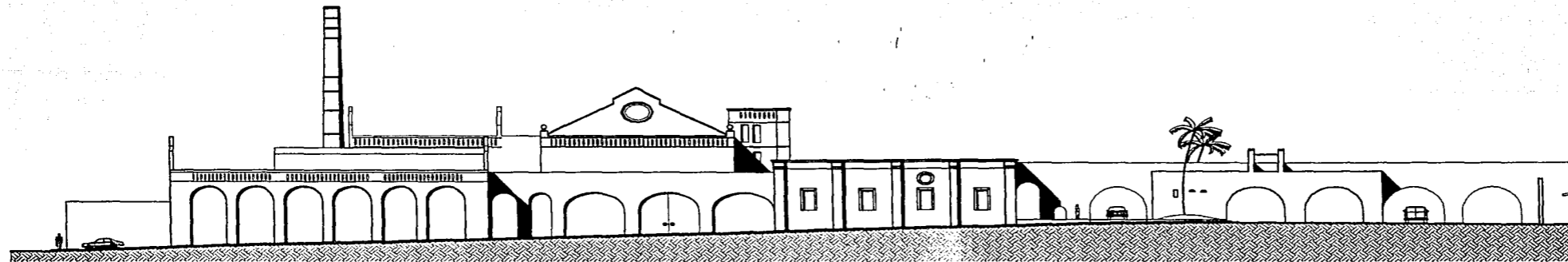
Taller
Alumno
Plano

San Carlos

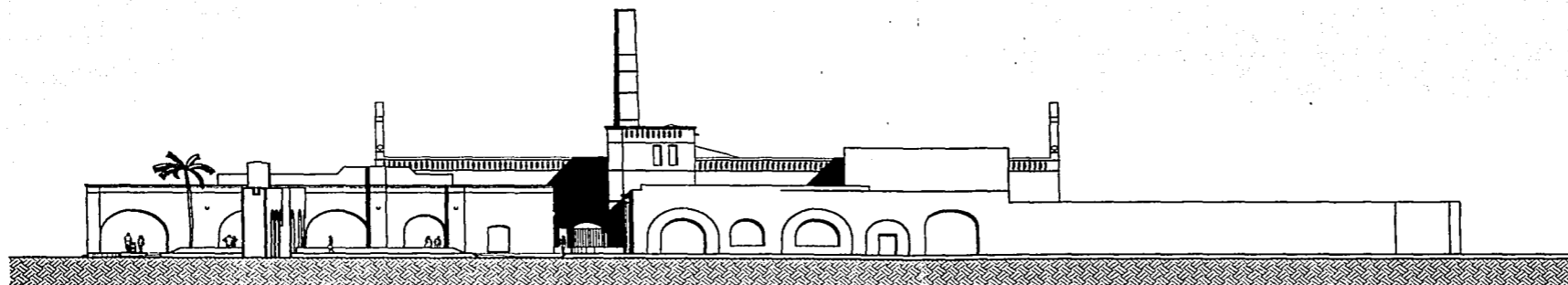
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Fachadas



AR-08



Fachada Este



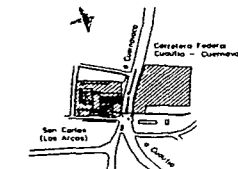
Fachada Norte



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Junio del 2002

Localización



Notas

Seminario de Titulación

Arq. Filémon Fierro Peschard

Arq. Francisco Rivero García

Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

San Carlos

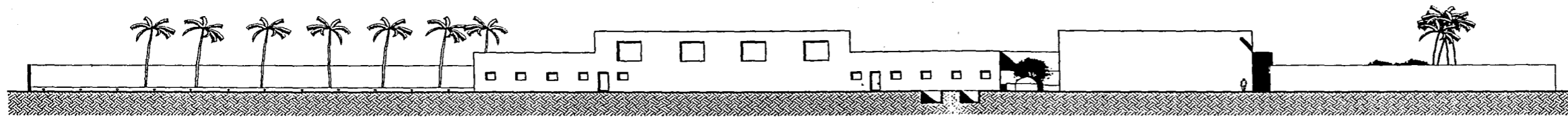
Taller
Alumno
Plano

San Carlos

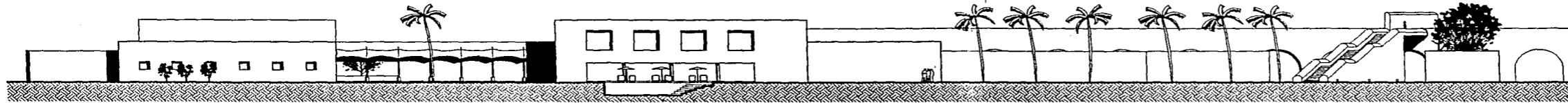
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Fachadas



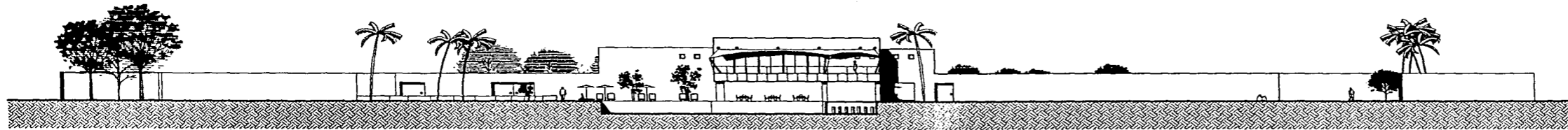
AR-09



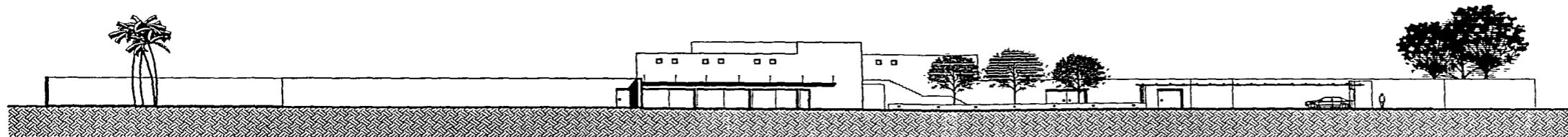
Fachada Este SPA



Fachada Oeste SPA



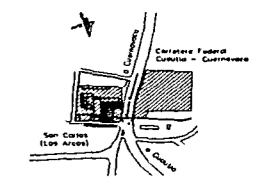
Fachada Este



Fachada Oeste



Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauteppec, Morelos

Seminario de Titulación

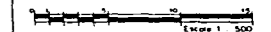
Arq. Filemón Fierro Peschar
Arq. Francisco Rívero Garcé
Arq. Luis Fernando Solís Av

Asesores

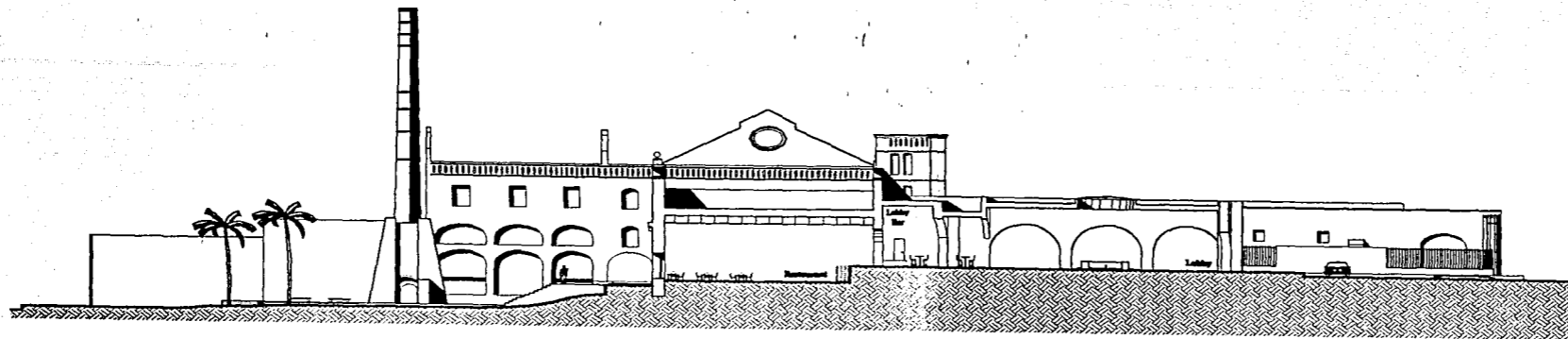
Edificio SPA

Taller
Alumno
Plano

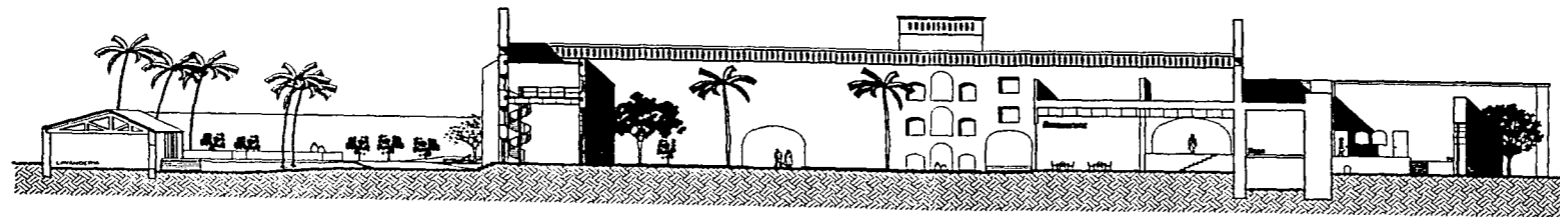
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Fachadas



AR-10



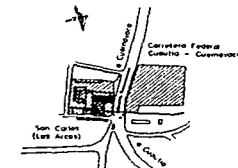
Corte D - D¹



Corte F - F¹



Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filémon Fierro Peschard

Arq. Francisco Rívero García

Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

San Carlos

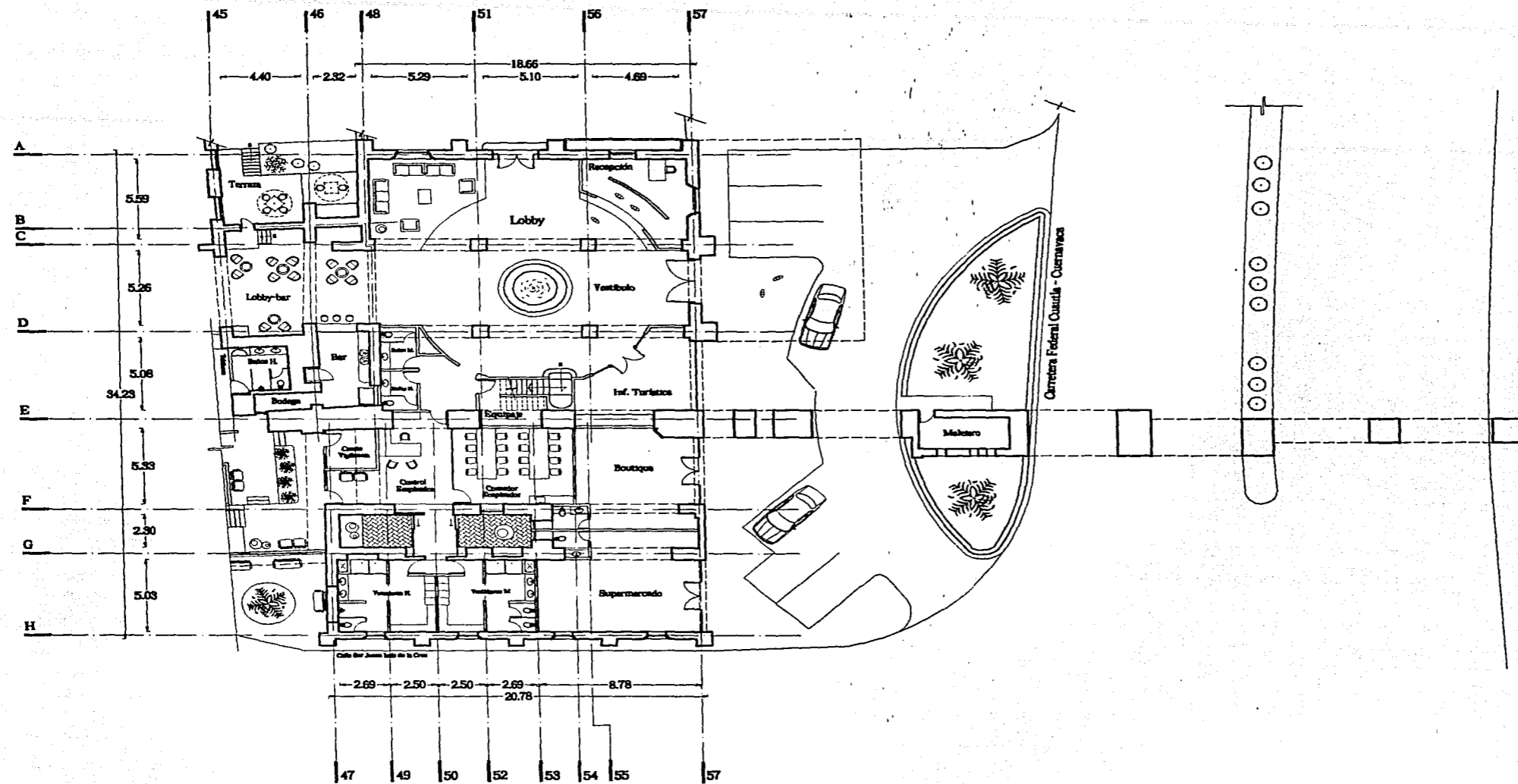
Taller
Alumno
Plano

San Carlos

Jorge Gonzalez Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Cortes

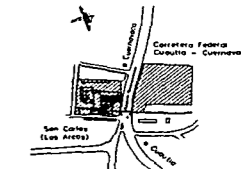


AR-11



Planta Baja

Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Avila

Asores

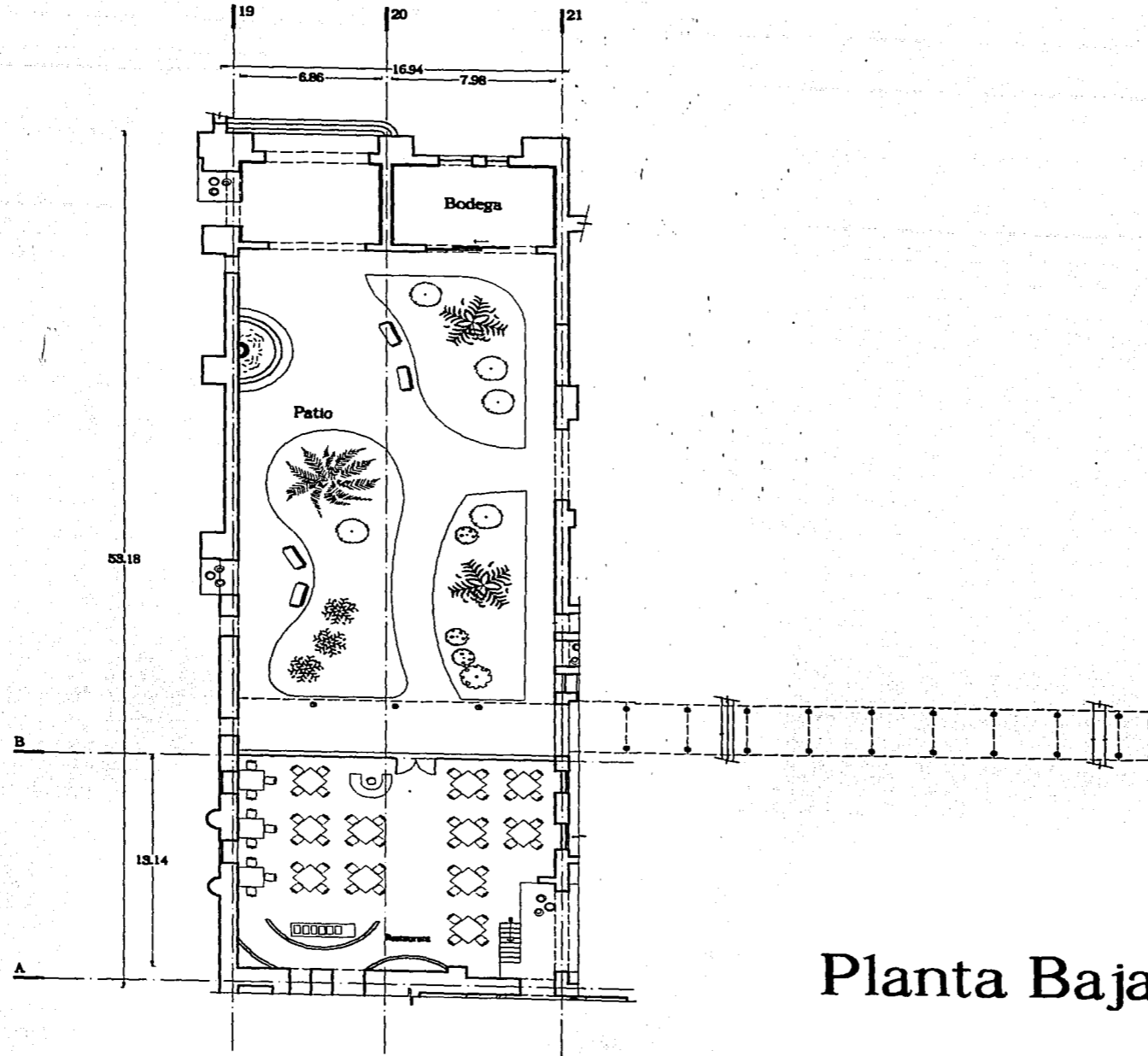
Edificio Lobby

Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



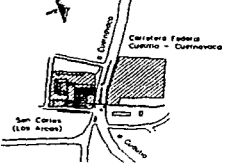
AR-12



Planta Baja



Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauteppec, Morelos

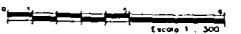
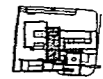
Seminario de Titulación
Arq. Filomón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

Edificio Restaurant

Taller
Alumno
Plano

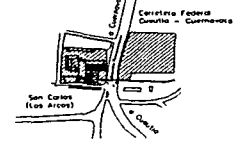
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



AR-13

Junio del 2002

Localización



Notas



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

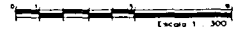
Asesores

Edificio Los Arcos

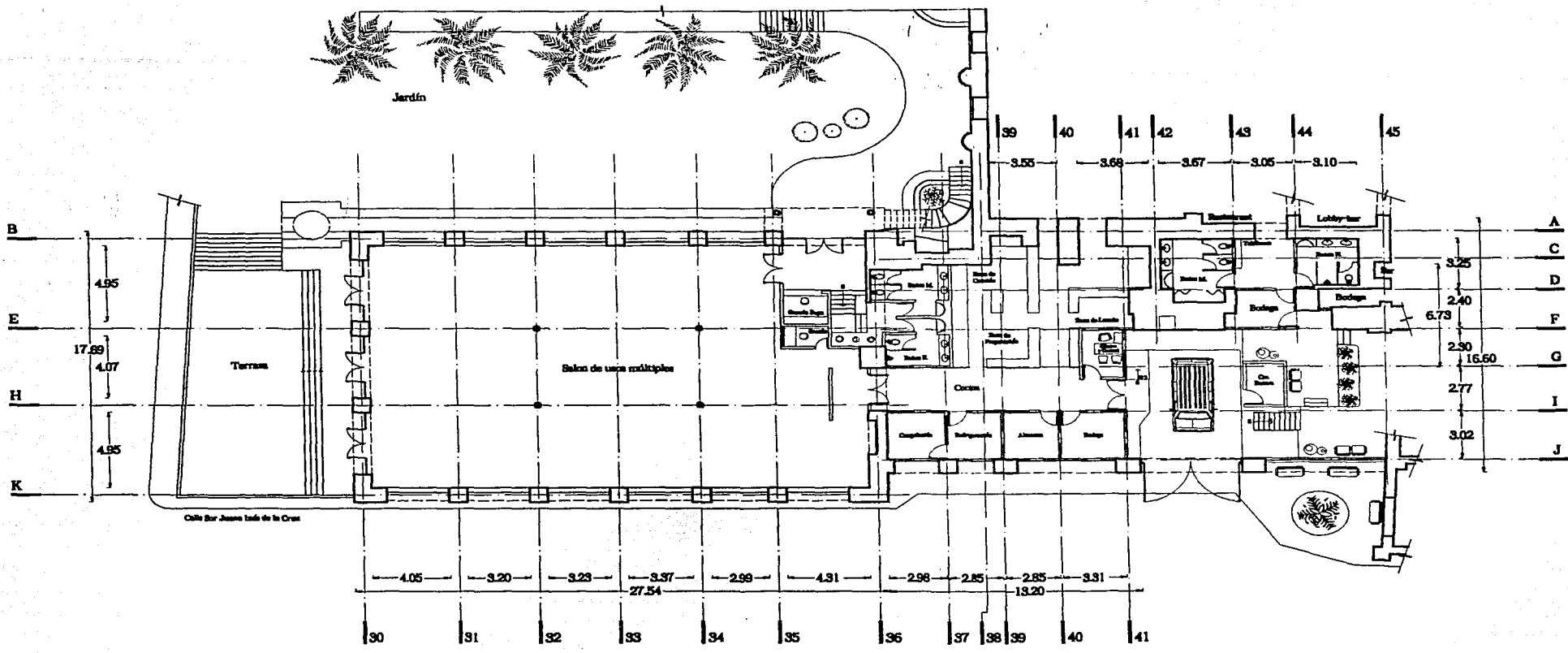


Taller
Alumno
Plano

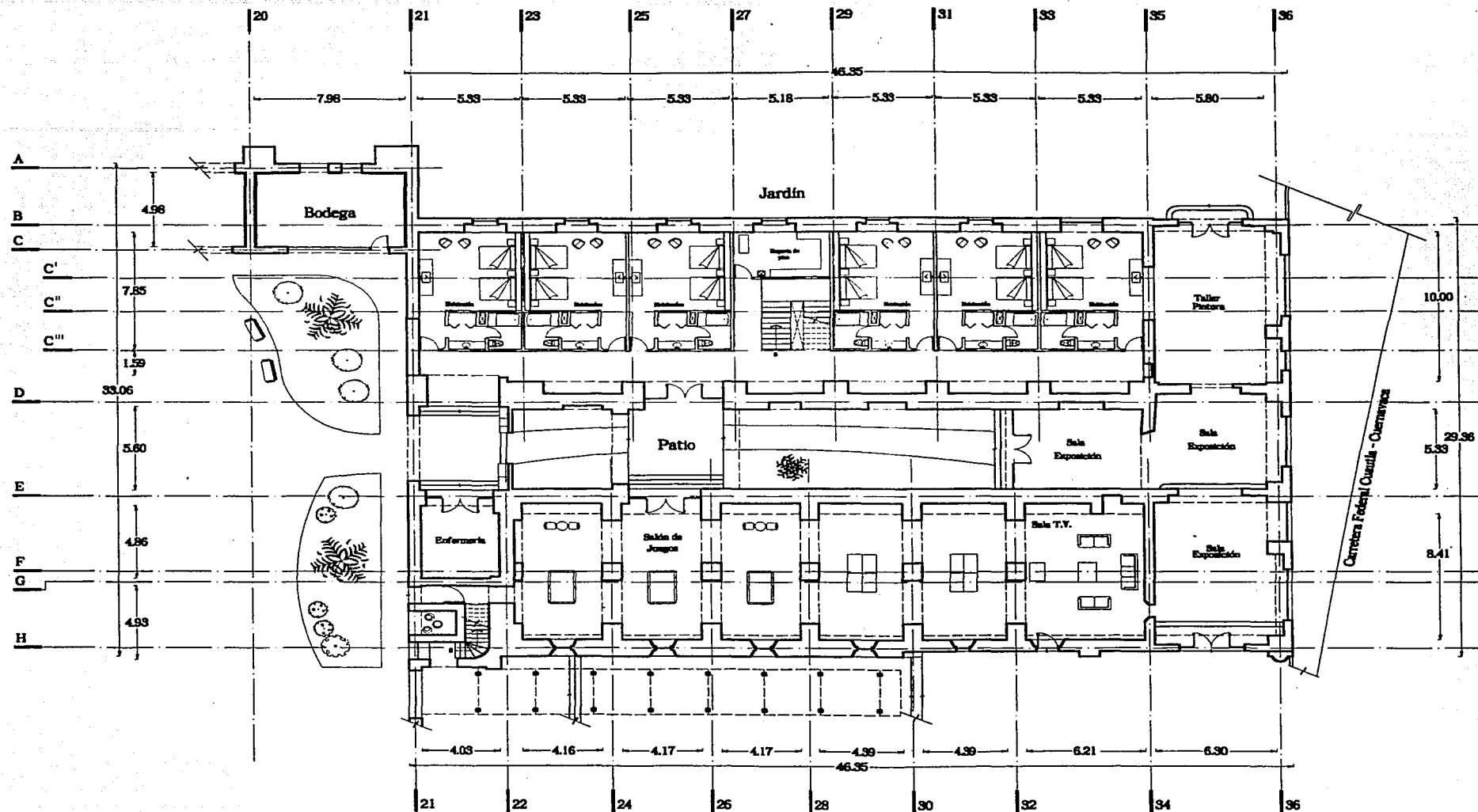
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



AR-14

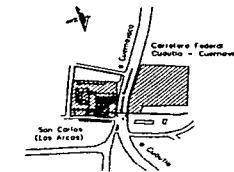


Planta Baja



Planta Baja

Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauatepec, Morelos

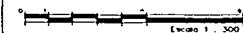
Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

Edificio Ingenio II

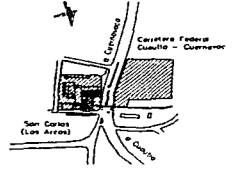
Taller Alumno Plano
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico



AR-15

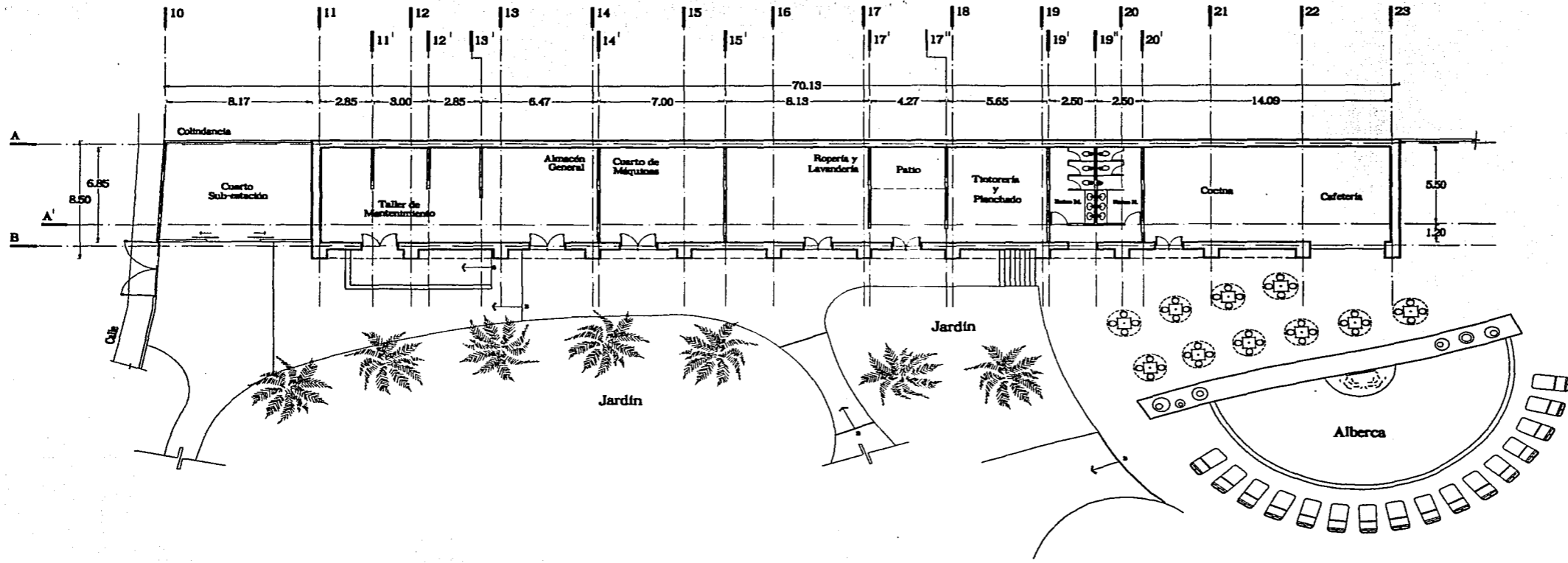


Junio del 2002
Localización



Notas

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos



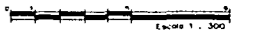
Planta Baja

Edificio Corrales

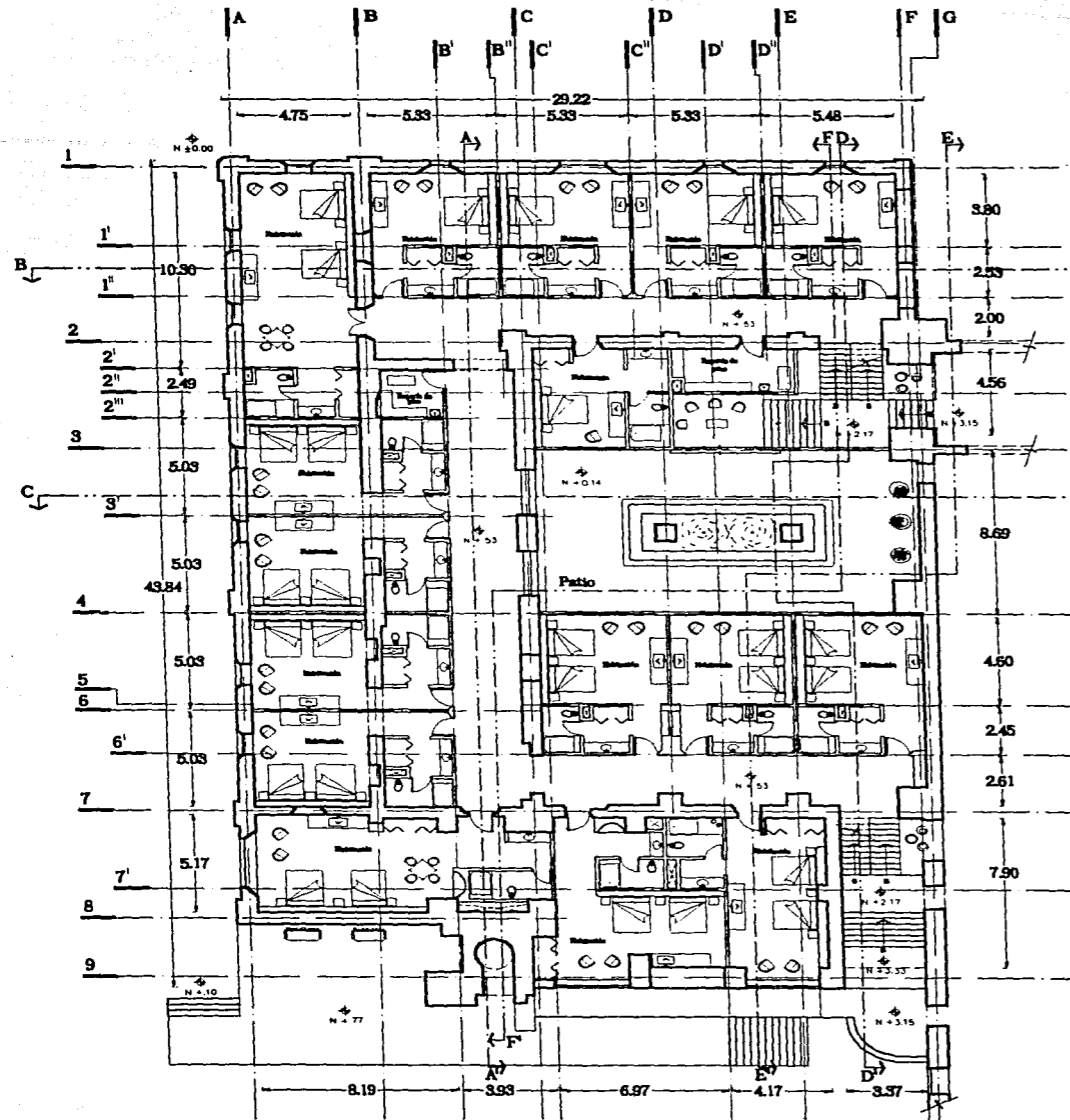
Asesores
 Taller Alumno
 Plano

Seminario de Titulación
 Arq. Filemón Fierro Peschard
 Arq. Francisco Rívero García
 Arq. Luis Fernando Solís Avila

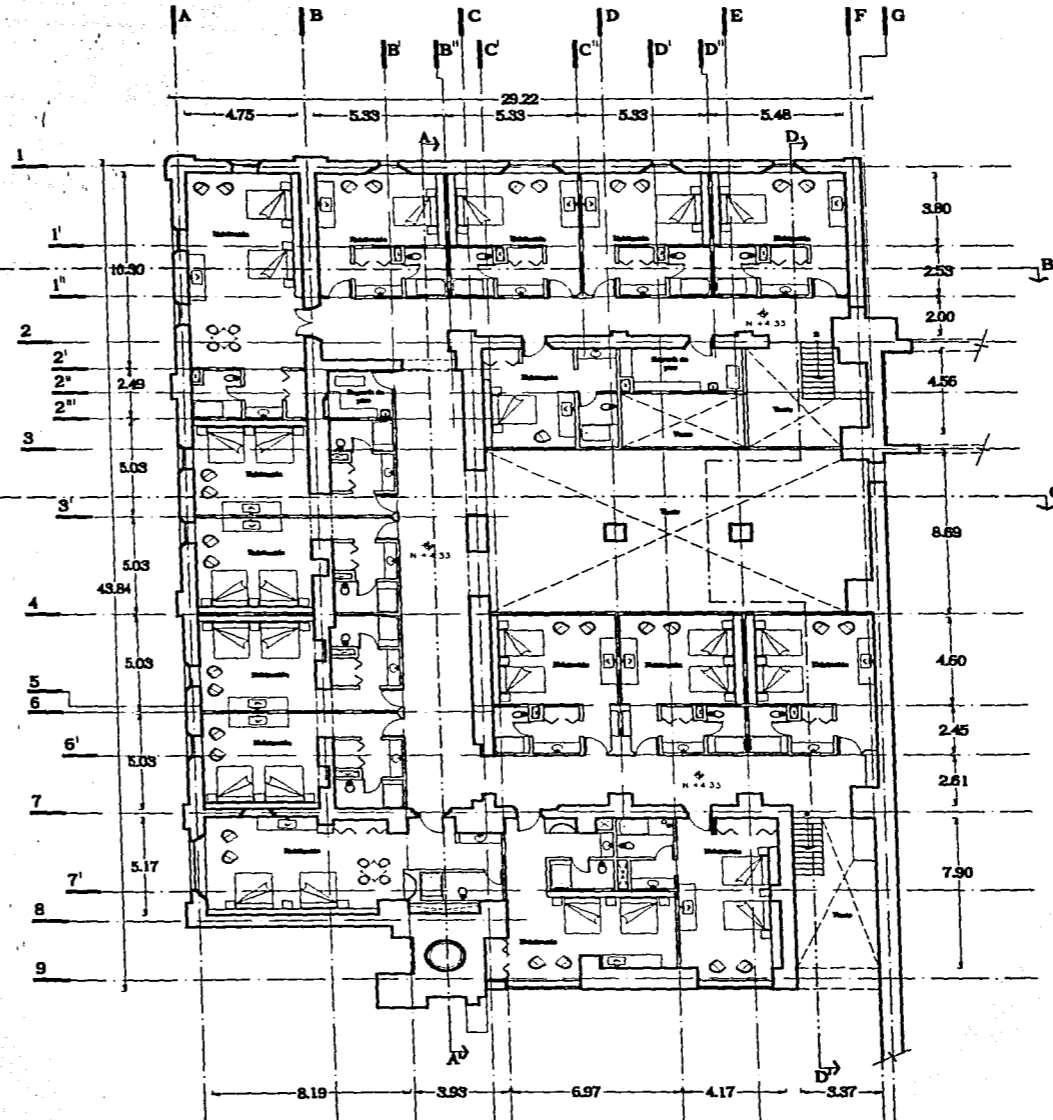
Jorge González Reyna
 Luis A. Jiménez Domínguez
 Arquitectónico



AR-16



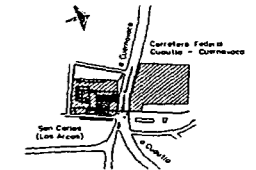
Planta Baja



Planta Alta



Junio del 2002
Localización



Notas

- Las cotas son en metros

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

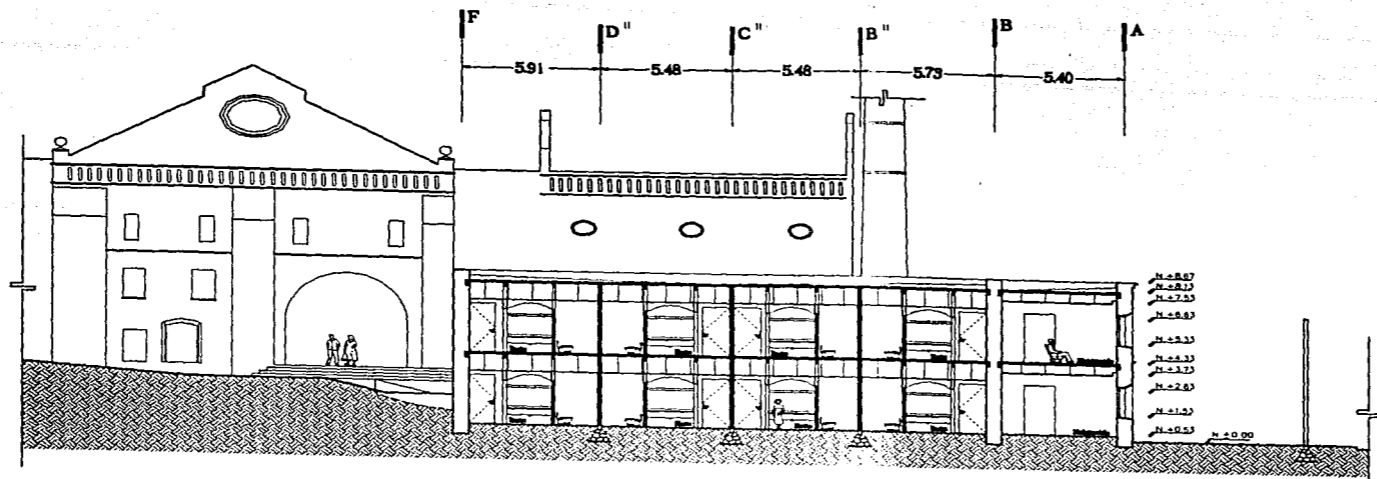
Asesores

Edificio Ingenio I

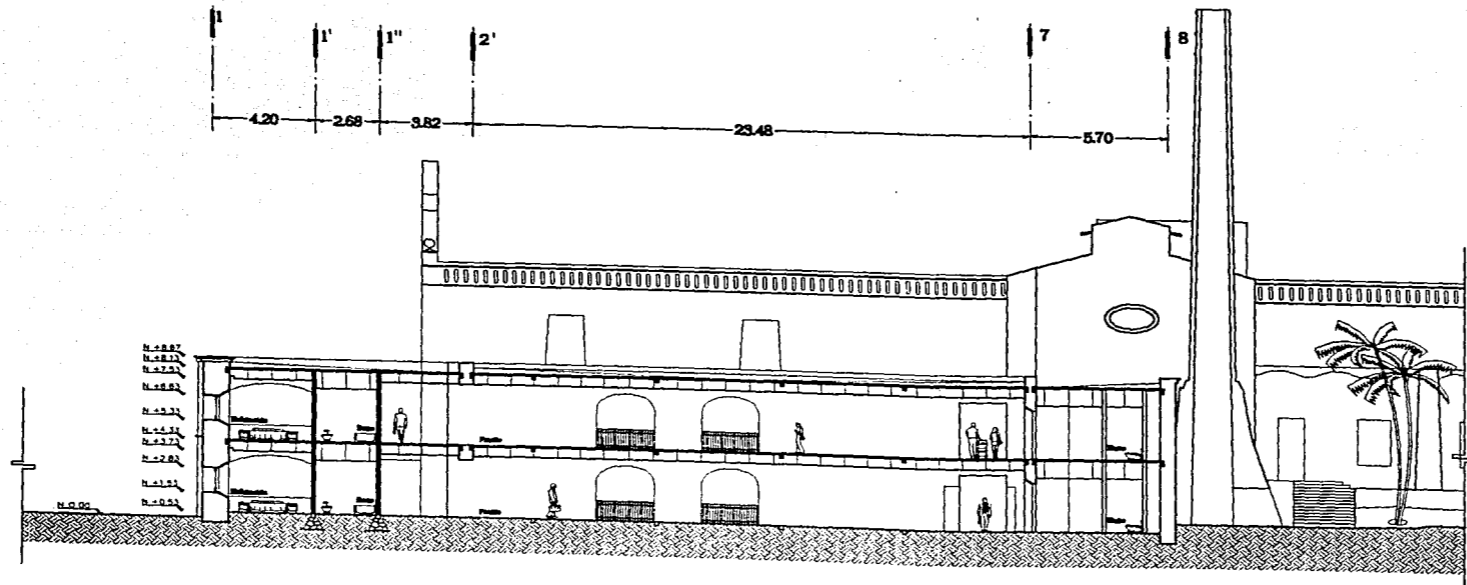
Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Arquitectónico





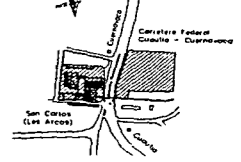
Corte B-B



Corte A-A

Junio del 2002

Localización



Notas

- Los cotos son en metros

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard

Arq. Francisco Rivero García

Arq. Luis Fernando Solís Ávila

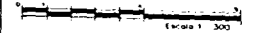
Asesores

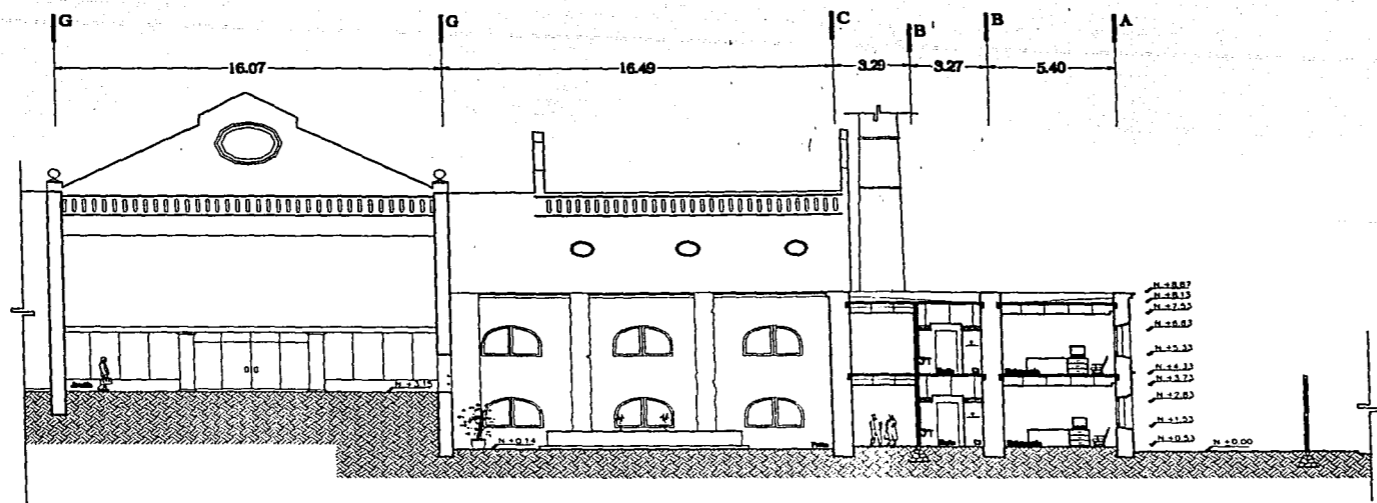
Edificio Ingenio I



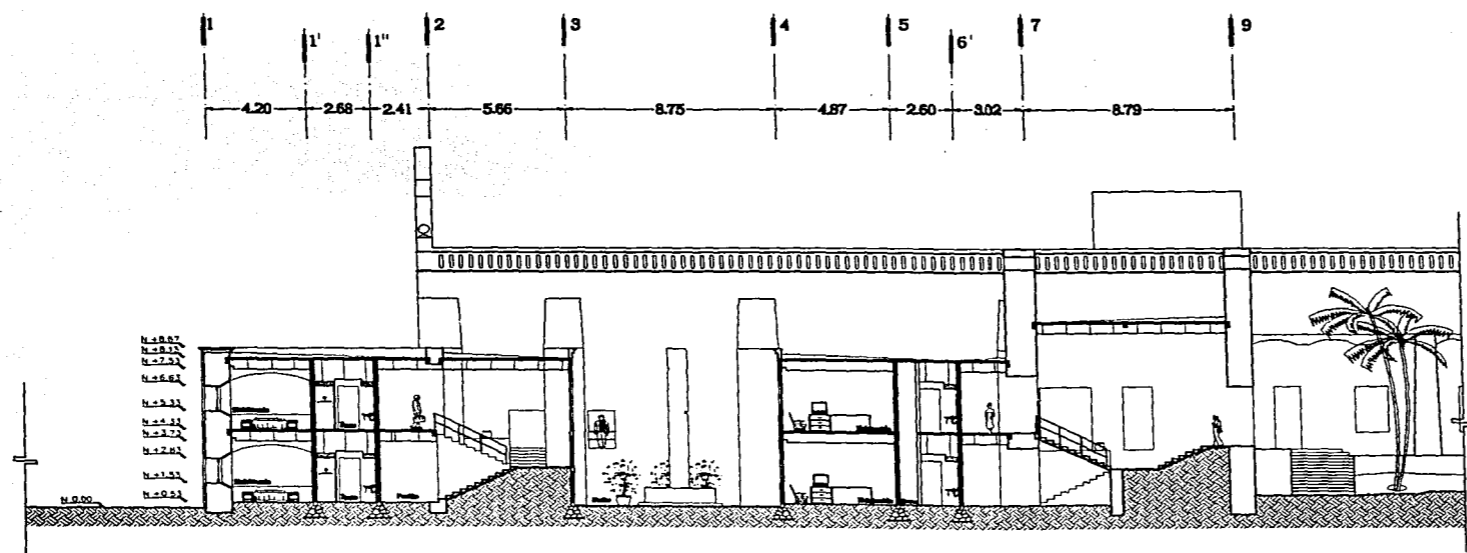
Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Cortés





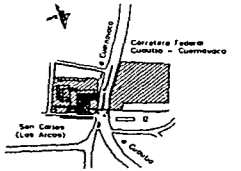
Corte C-C



Corte D-D



Junio del 2002
Localización



Notas
- Los colos son en metros

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

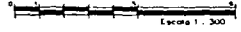
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Avila

Asesores

Edificio Ingenio I

Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Cortes

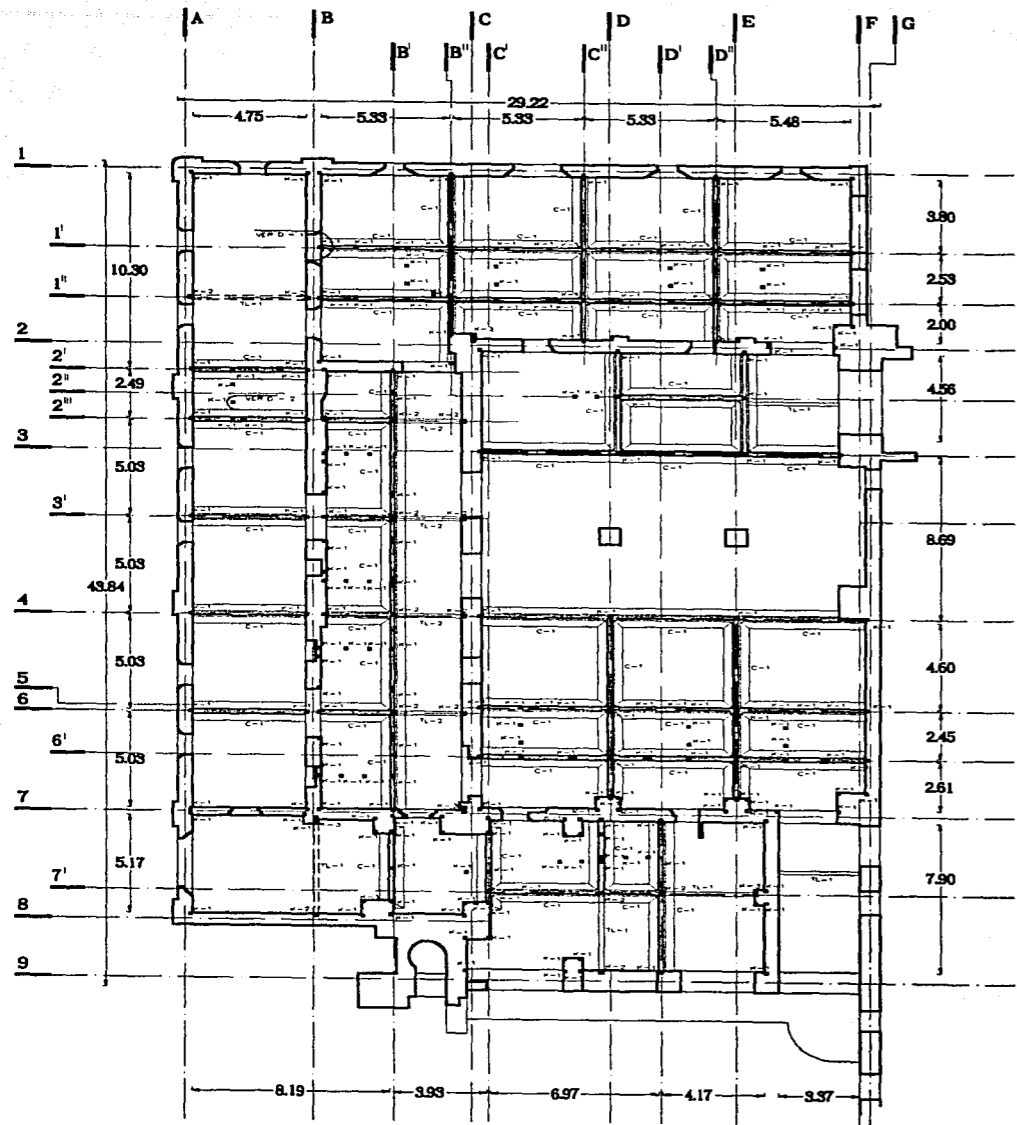


Escala 1 : 300

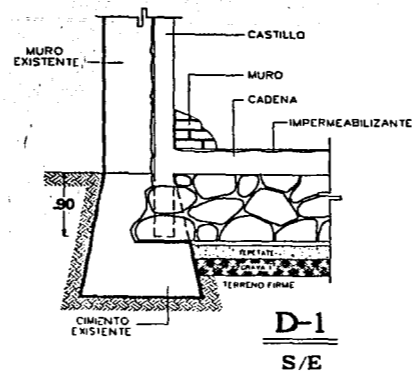
AR-19

PLANOS ESTRUCTURALES

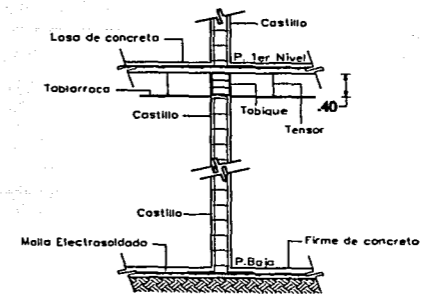




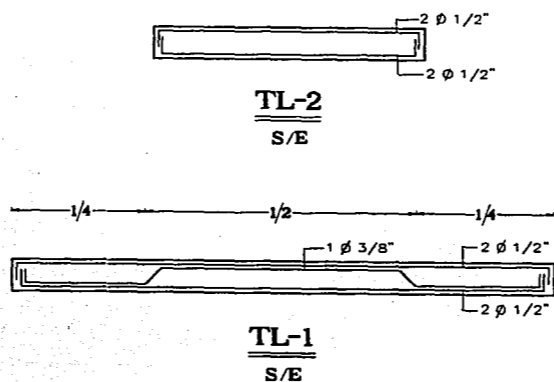
Planta Baja



D-1
S/E

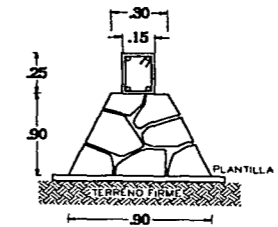


D-2
S/E

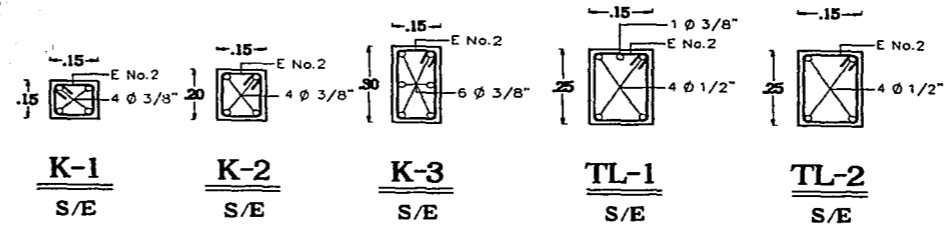


TL-2
S/E

TL-1
S/E



C-1
S/E



K-1
S/E

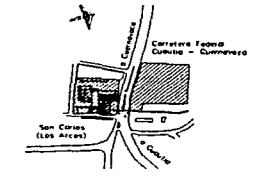
K-2
S/E

K-3
S/E

TL-1
S/E

TL-2
S/E

Junio del 2002
Localización



- Notas**
- Las fisuras en cimentación y muros existentes se restaurarán como se describe en el plano RE-01
 - La cimentación propuesta de mampostería se traspasará con la cimentación existente
 - El cimiento propuesto se deberá desplantar sobre terreno firme y se mejorará con capas de 20 cms. de grava y tepetate aplicando pizón
 - la varilla se traspasará 40 veces el diámetro de la varilla empleada

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

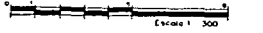
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

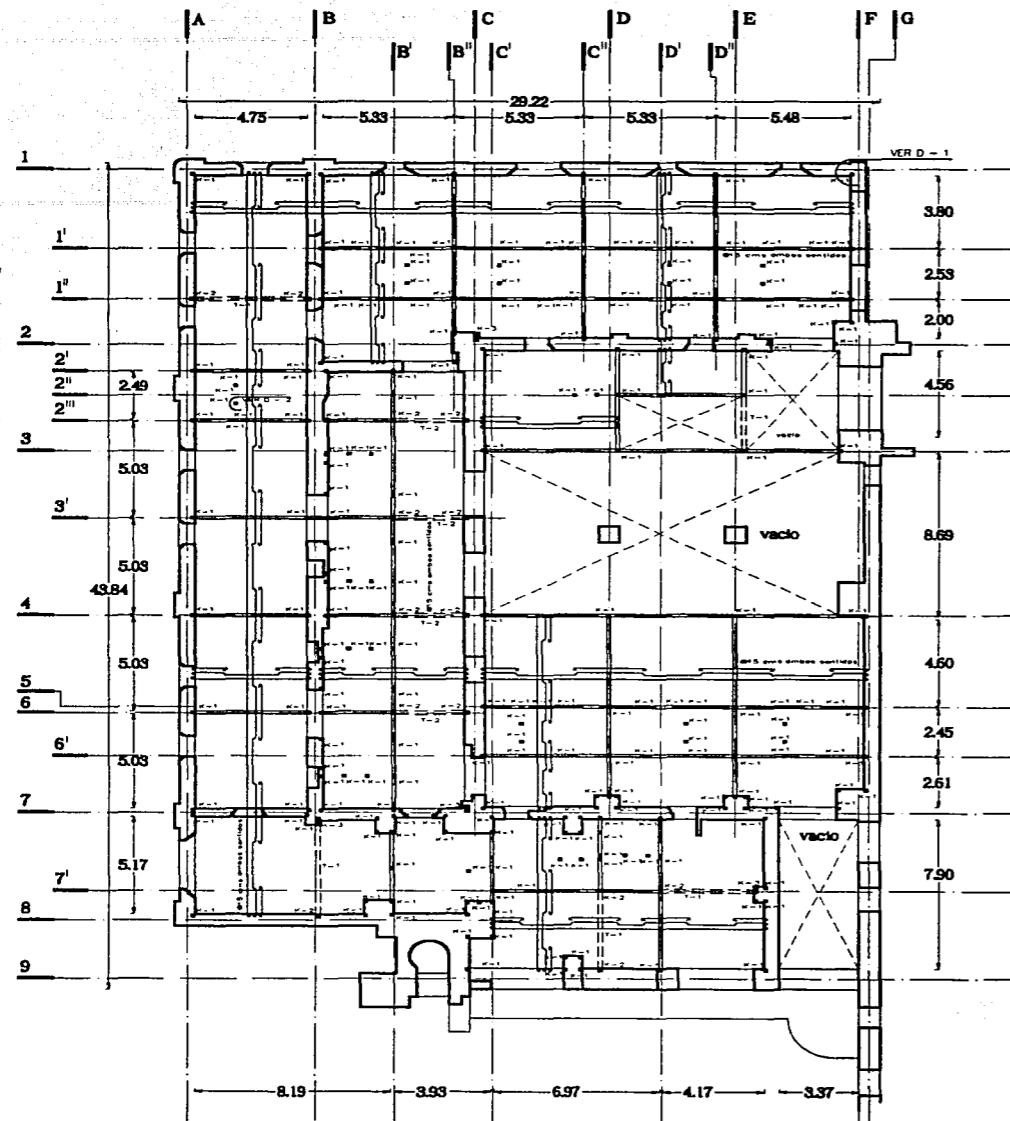
Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano

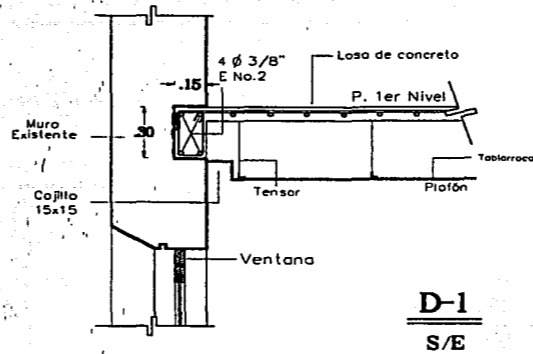
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Cimentación



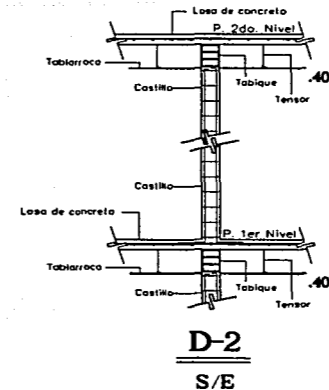
CI-01



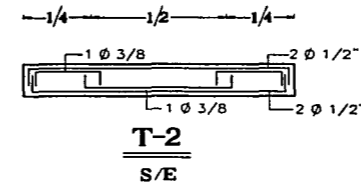
Planta Baja



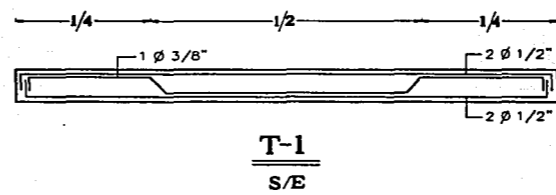
D-1
S/E



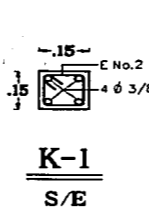
D-2
S/E



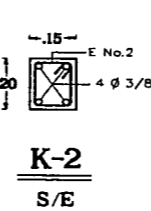
T-2
S/E



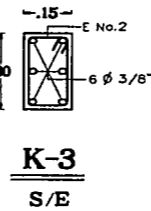
T-1
S/E



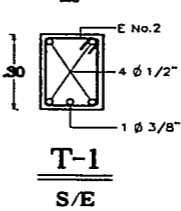
K-1
S/E



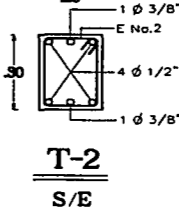
K-2
S/E



K-3
S/E

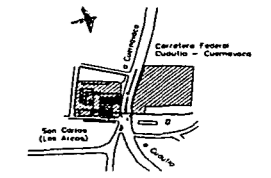


T-1
S/E



T-2
S/E

Junio del 2002
Localización



Notas

- Las fisuras en los muros existentes se restaurarán como se describe en el plano RE-01
- La varilla se traslapará 40 veces el diámetro de la varilla empleada
- La losa será de concreto armado de 10 cms de espesor y en el que se utilizará un concreto con un $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$, armada con varilla del no. 3 $\phi 15 \text{ cms.}$ llevará bastones y bayonetas en sus cuartos extremos
- Las cadenas perimetrales irán armadas con 4 var. del no. 3 con estribos del no. 2 $\phi 15 \text{ cms.}$ con una sección de $30 \times 15 \text{ cms.}$ para los cuales se tendrá que ranurar los muros existentes para su colocación
- En la cimbra se colocará max. 2 cms de contraflecho

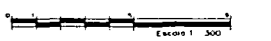
Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

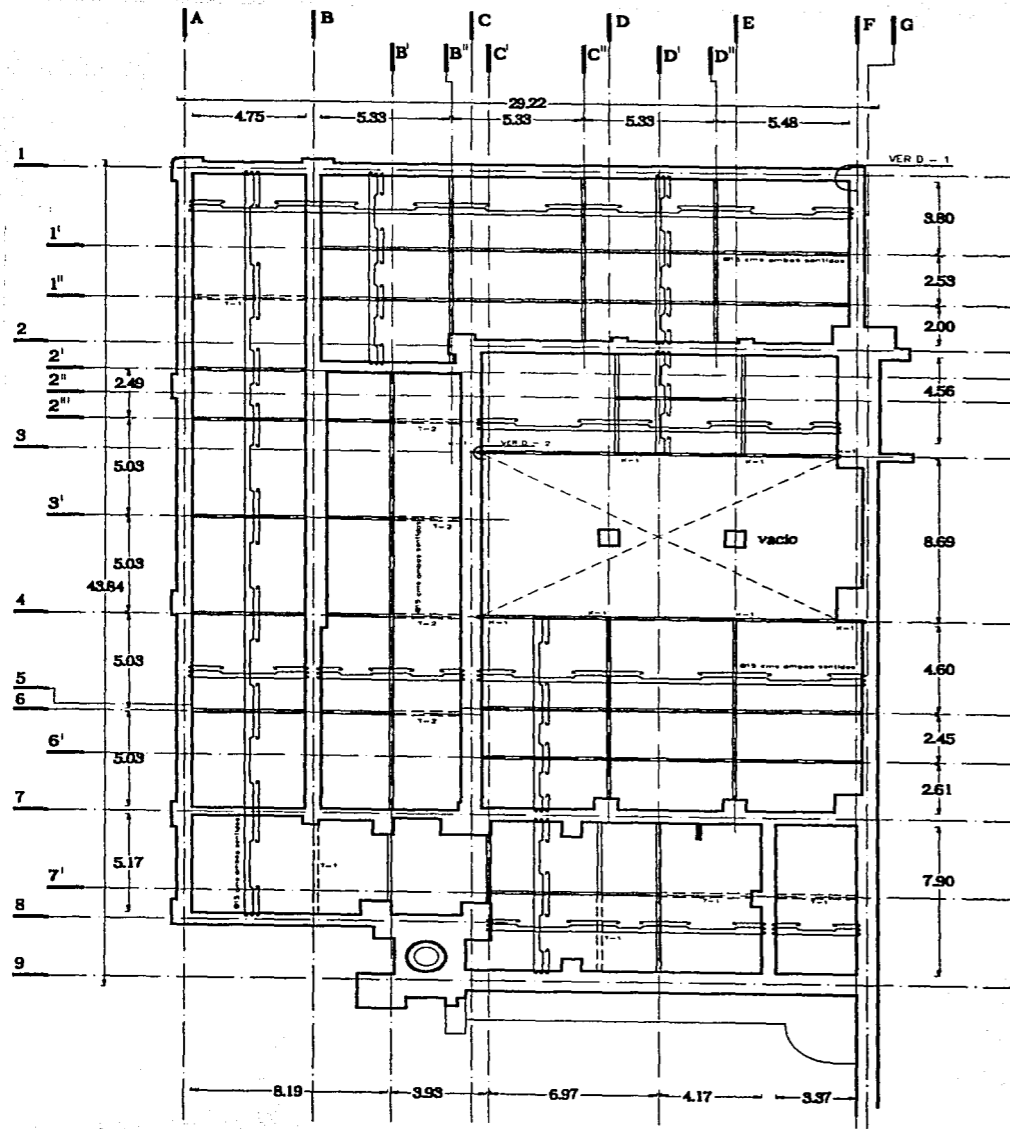
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivera García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores
Taller Alumno Plano

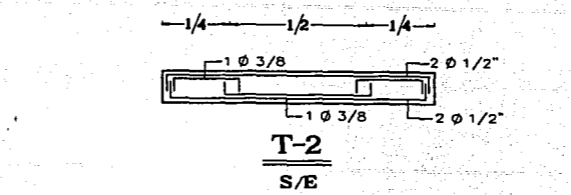
Edificio Ingenio I

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Estructural

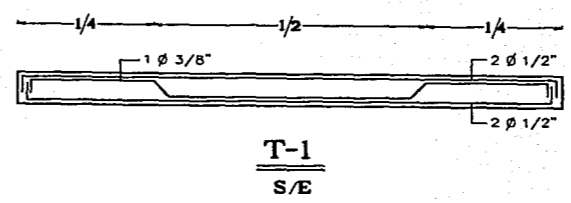




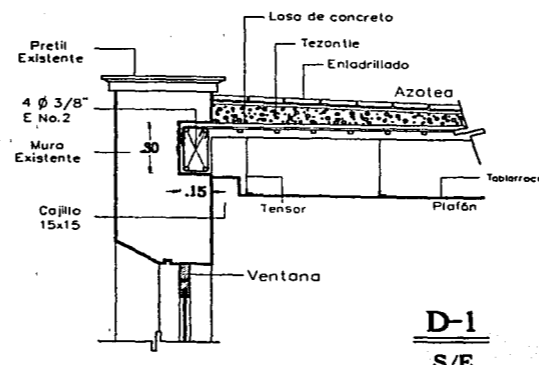
Planta Alta



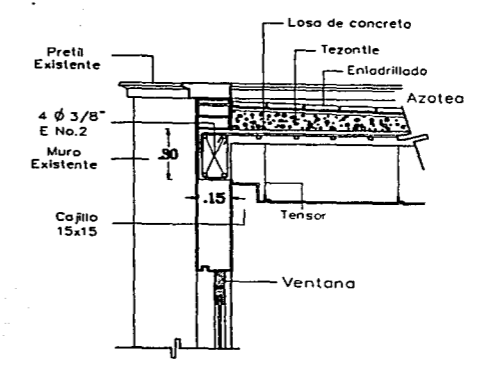
T-2
S/E



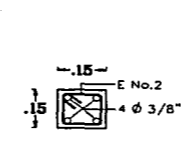
T-1
S/E



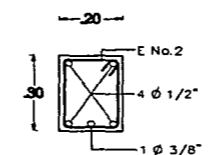
D-1
S/E



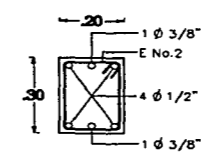
D-2
S/E



K-1
S/E



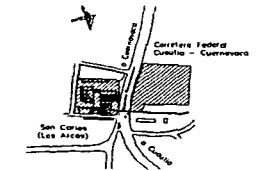
T-1
S/E



T-2
S/E



Junio del 2002
Localización



Notas

- Los fisuras en los muros existentes se restaurarán como se describe en el plano RE-01
- la varilla se traspasará 40 veces el diámetro de la varilla empleado
- La losa será de concreto armado de 10 cms de espesor y en el que se utilizará un concreto con $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$, armada con varilla del no. 3 @ 15 cms., llevará bastones y bayonetas en sus cuartos extremos
- Las cadenas perimetrales irán armados con 4 var. del no. 3 con estribos del no. 2 @ 15 cms. con una sección de 30 x 15 cms. para los cuales se tendrá que ranurar los muros existentes para su colocación
- En la cimbra se colocará max. 2 cms de contraflecha

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

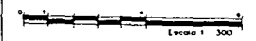
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

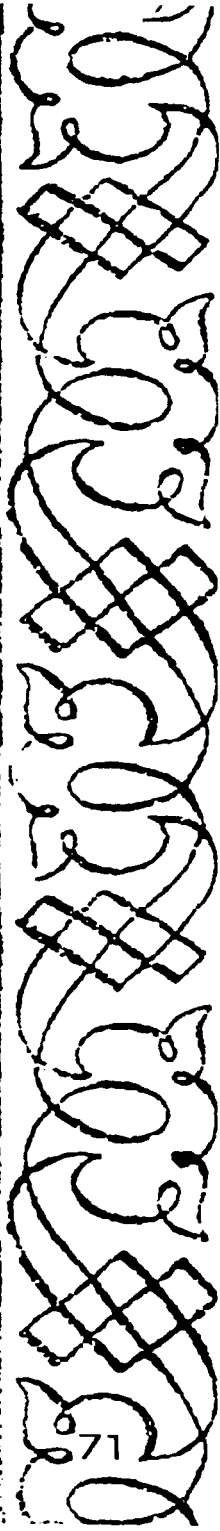
Edificio Ingenio I

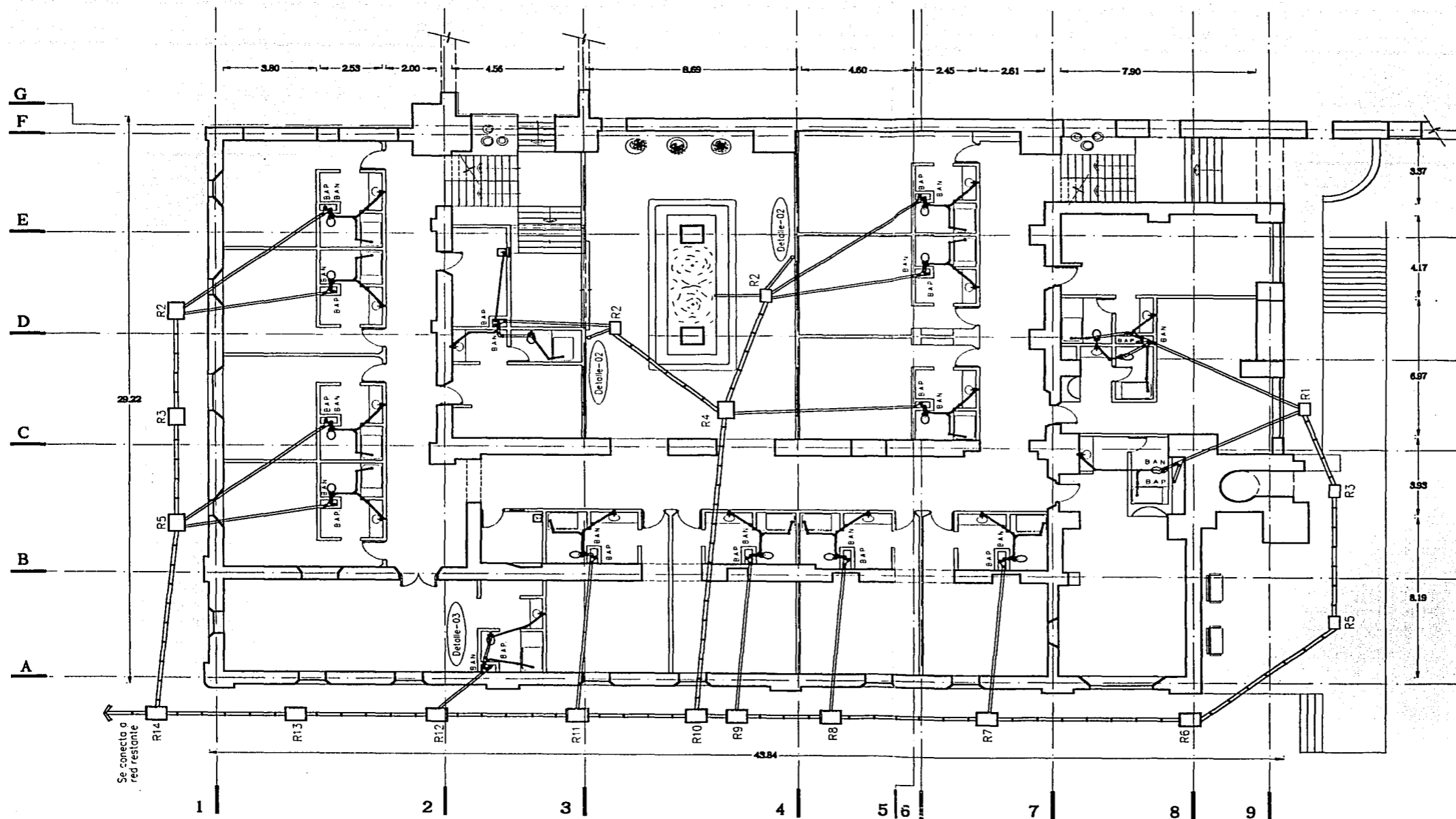
Taller Alumno Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Estructural



PLANOS DE INSTALACIONES





Planta Baja



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Junio del 2002
Localización

Notas

- Las cotas son en metros
- Todos los tapos de registros tendrán marcos de perfil "L" y tapa de cemento de 7 cms de espesor reforzada con entramado de varillas de 3/8" @ 15 cms
- En todas las uniones se empleará pegamento para P.V.C. y estopa arquitectónica
- En los registros llevarán un aplomado de 2 cms con una proporción de:
 - 2 Botes de cemento
 - 3 Botes de cal
 - 7 Botes de arena
 - 4 Botes de agua
- Los tubos de albanal de concreto se unirán con mezcla de iguales proporciones a la usada en registros
- Todos los módulos de wc, lavabos, tinajas y tarjas se decidirán en la etapa de acabados
- Las dimensiones de los registros se verán en el PLANO IS-03

Simbología

- 1/2" DE PVC DE 100 x 50
- 1/2" DE PVC DE 100 x 100
- 1/2" DOWEL DE 100 x 50
- CODO DE PVC 100 x 90
- CODO DE PVC 100 x 45
- TUBO DE PVC DE 100
- TUBO DE ALBANAL
- TUBO DE GALVA DE 100
- CESPOL 2 SALIDAS MOVIL 50 PVC
- CESPOL BOTE PVC
- B.A.N. BAJAN AGUAS NEGRAS
- B.A.P. BAJAN AGUAS PLUVIALES
- TUBO VENTILADOR

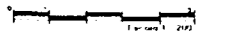
Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

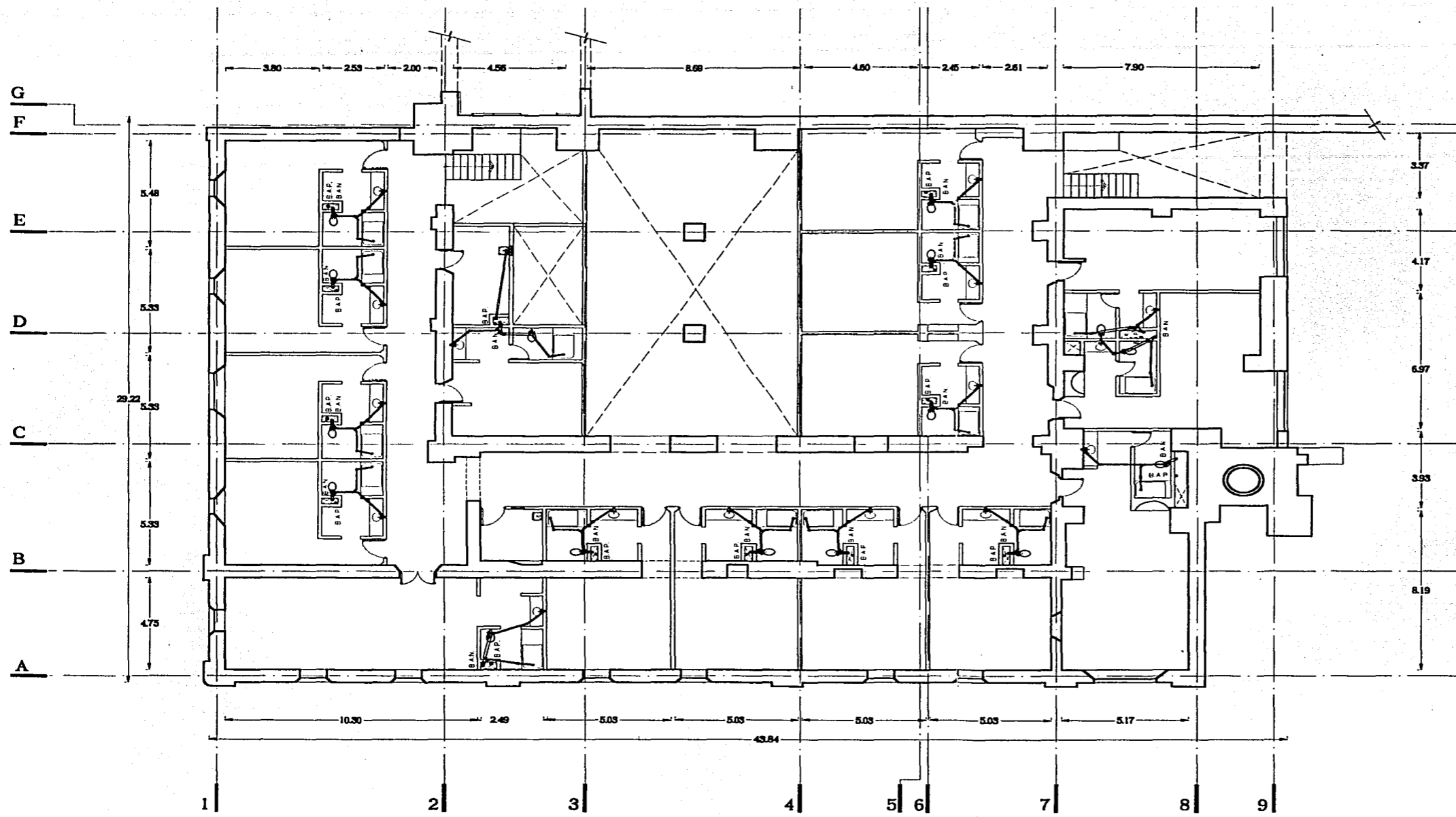
Asesores

Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Sanitaria

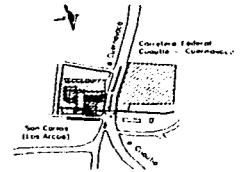


IS-01



Planta Alta

Junio del 2002
Localización



Notas

- Las cotas son en metros
- Todas las tapas de registros tendrán marcos de perfil "L" y tapa de cemento de 7 cms de espesor reforzada con entramado de varillas de 3/8" ϕ 15 cms
- En todas las uniones se empleará pegamento para P.V.C. y estopa arquitectónica
- En los registros llevarán un aplomado de 2 cms con una proporción de:
 - 2 Botes de cemento
 - 4 Botes de cal
 - 7 Botes de arena
 - 4 Botes de agua
- Los tubos de albañal de concreto se unirán con mezcla de iguales proporciones a la usada en registros
- Todos los modelos de wc, lavabos, tinajas y tarjas se decidirán en la etapa de acabados
- Las dimensiones de los registros se verán en el PLANO IS-03

Simbología

- "Y" DE PVC DE 100 x 50
- "Y" DE PVC DE 100 x 100
- "Y" DCHT DE 100 x 50
- CODO DE PVC 100 x 90
- CODO DE PVC 100 x 45
- TUBO DE PVC DE 100
- TUBO DE ALBAÑAL
- TUBO DE Falso DE 100
- CESPOL 2 SALIDAS MOVIL 50 PVC
- CESPOL BOTE PVC
- B.A.N. BAJAN AGUAS NEGRAS
- B.A.P. BAJAN AGUAS PLUVIALES
- T. VEN. TUBO VENTILADOR

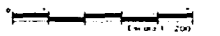
Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yatepec, Morelos

Asesores

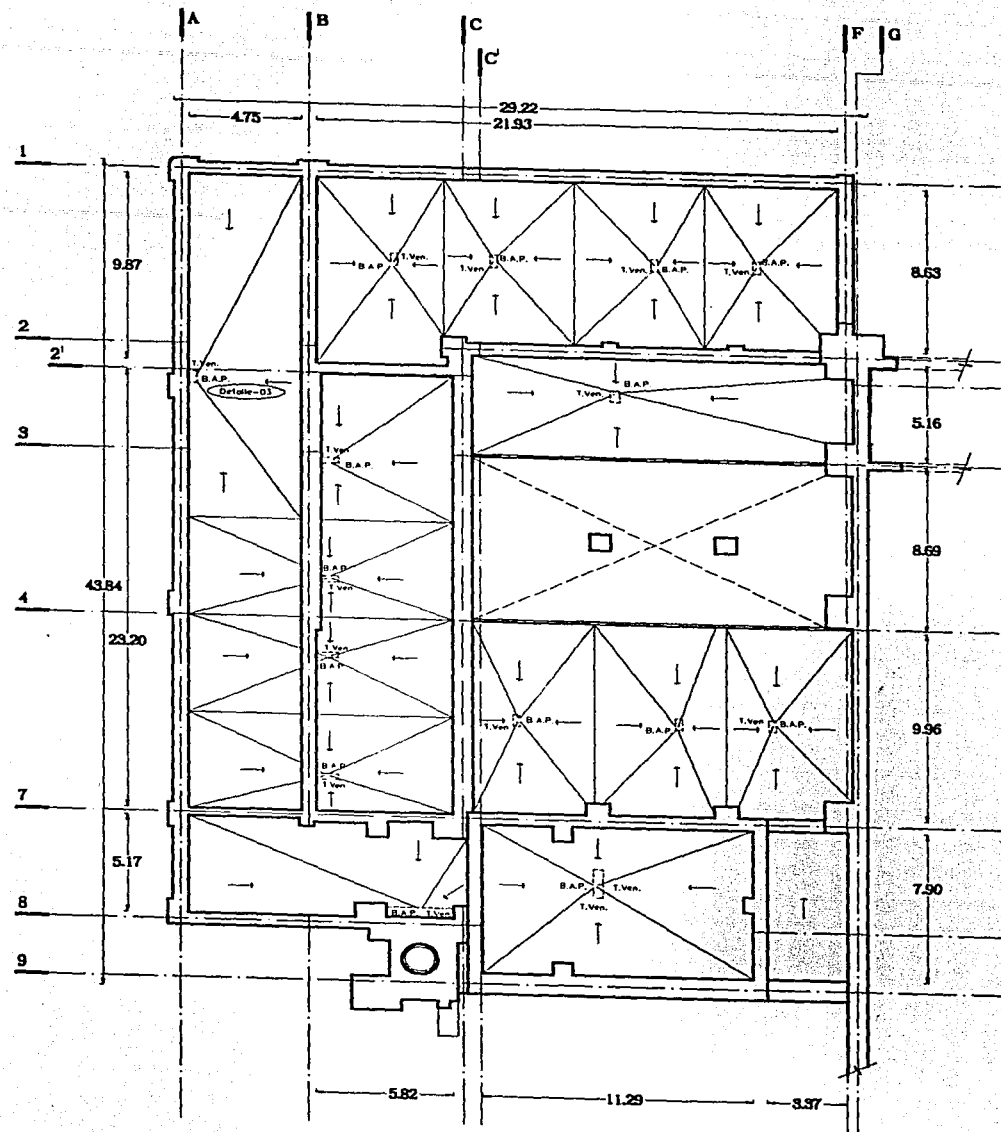
Edificio Ingenio I

Taller
Alumno
Plano

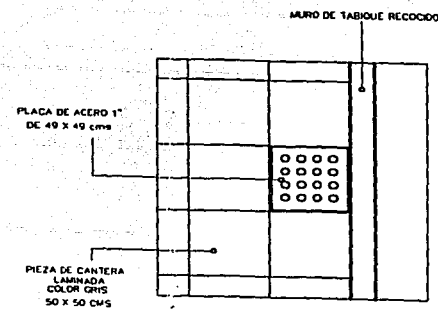
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Sanitaria



IS-02



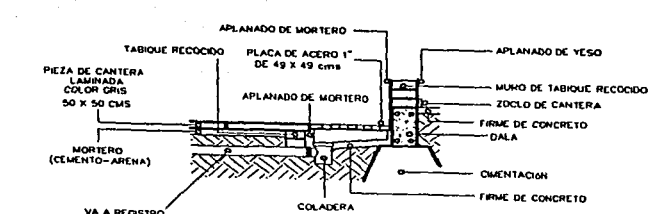
Planta Azotea



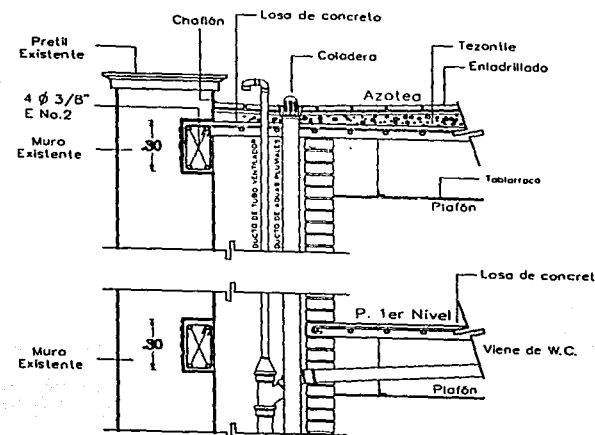
Dimensiones de registros

Registro	Alto	Largo	Ancho
R1	.40	.60	.40
R2	.45	.60	.40
R3	.55	.60	.40
R4	.60	.60	.40
R5	.70	.60	.40
R6	.85	.80	.60
R7	1.00	.80	.60
R8	1.15	.80	.60
R9	1.25	.80	.60
R10	1.30	.80	.60
R11	1.40	.80	.60
R12	1.50	.80	.60
R13	1.60	.80	.60
R14	1.70	.80	.60

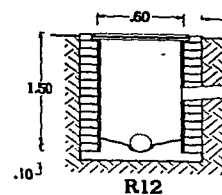
UNIDADES EN MTS.



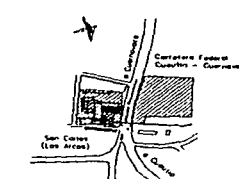
Detalle-02
S/E



Detalle-03
S/E



Junio del 2002
Localización



- Notas
- Los colos son en metros
 - Se empleará una pendiente del 2% para sacar el nivel de arrastre de la instalación sanitaria en registros
 - Todos las coladera son de rejilla removible con rosca para tubo de 100"
 - Se empleará una pendiente del 2% para desaguar la azotea

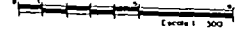
- Simbología
- Y " DE PVC DE 100 x 50
 - Y " DE PVC DE 100 x 100
 - Y " DOBLE DE 100 x 50
 - COOD DE PVC 100 x 90
 - COOD DE PVC 100 x 45
 - TUBO DE PVC DE 100
 - TUBO DE ALBANAL
 - TUBO DE Falso de 100
 - CESPOL 2 SALIDAS MOVIL 50 PVC
 - CESPOL BOTE PVC
 - D.A.N. BAJAN AGUAS NEGRAS
 - B.A.P. BAJAN AGUAS PLUVIALES
 - T. VEN. TUBO VENTILADOR
 - O COLADERA CON REJILLA

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávil

Asesores

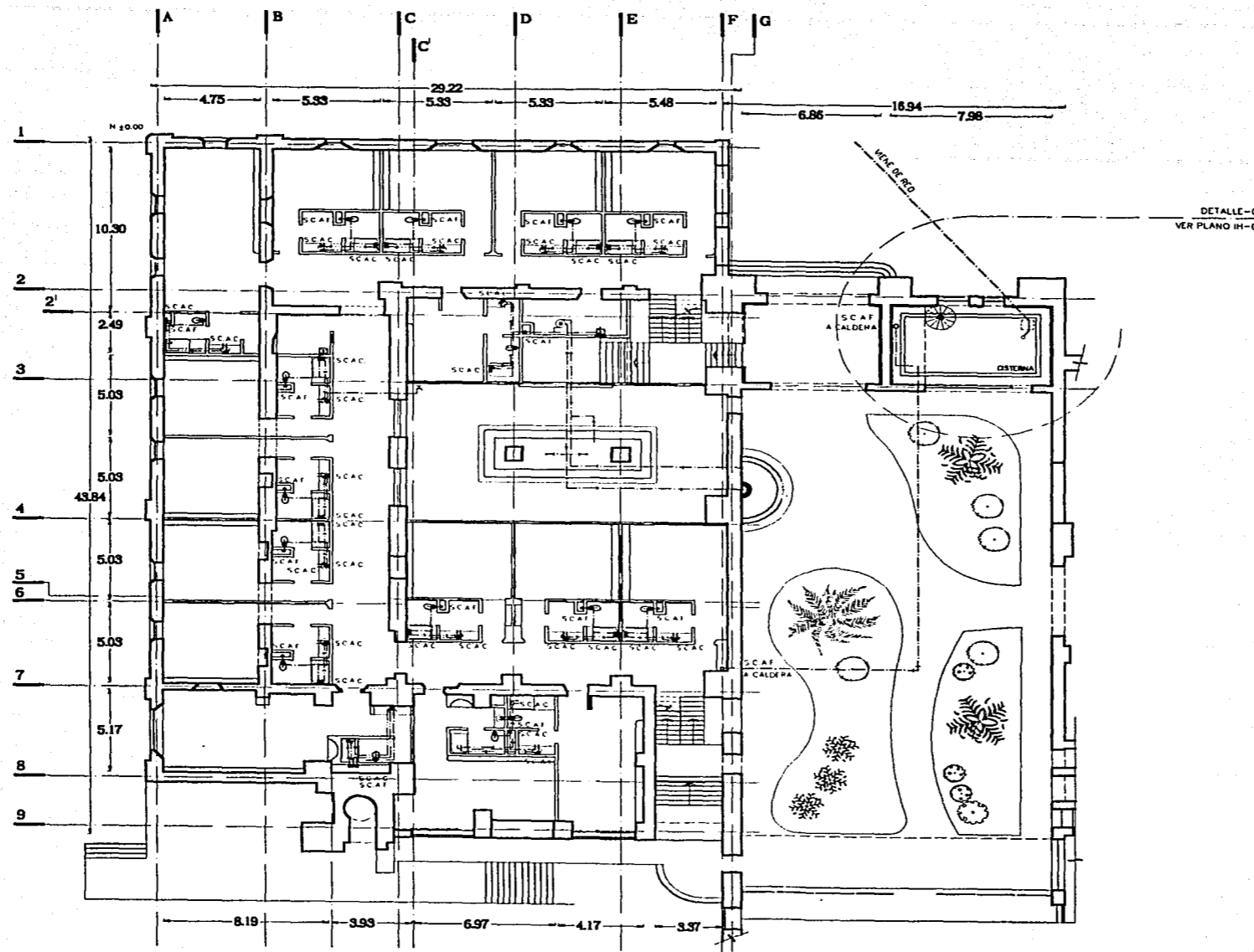
Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Sanitaria



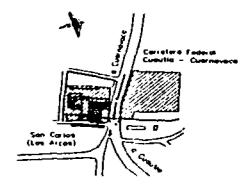
IS-03

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos



Planta Baja

Junio del 2002



Notas

- Los cotas son en metros
- La tubería que se utilizará será de cobre
- Se considera un gasto de 200 lts p/huesped al día x 108 personas da un total de 21600 lts + 1 día suma 43, 200 lts en total
- La cisterna será de las siguientes dimensiones:
Largo : 6.5 mts
Ancho : 3.5 mts
Alto : 2.5 mts
- Toda la tubería será soldada con soplete y soldadura de 95 (estaño) y 50 (plomo)
- La cisterna será de una capacidad de 57 m³

Simbología

- TUBERÍA DE AGUA FRÍA
- TUBERÍA DE AGUA CALIENTE
- C.A.F. COLUMNIA DE AGUA FRÍA
- S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE AGUA FRÍA
- S.C.A.C. SUBE COLUMNA DE AGUA CALIENTE
- F LLAVE DE MARIZ
- FLOTADOR
- CODO DE 90
- PUNTA CON TAPÓN

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

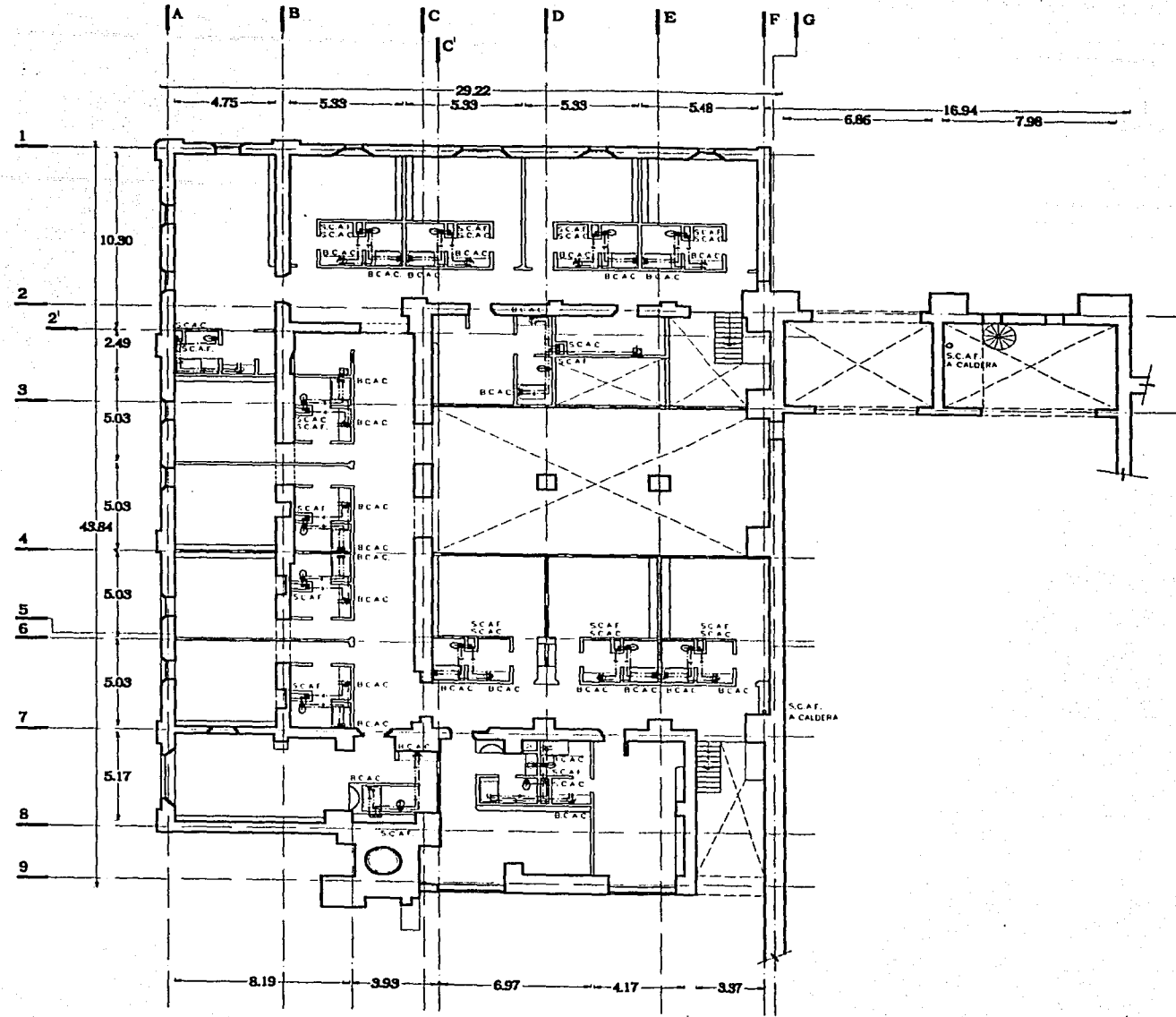
Edificio Ingenio I



Taller Alumno Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Hidráulica

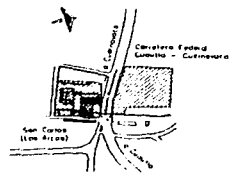
IH-01



Planta Alta



Junio del 2002
Localización



- Notas**
- Los cotos son en metros
 - La tubería que se utilizará será de cobre
 - Toda la tubería será soldada con soplete y soldadura de 95 (estaño) y 50 (plomo)

- Simbología**
- TUBERIA DE AGUA FRIA
 - TUBERIA DE AGUA CALIENTE
 - C.A.F. COLUMNA DE AGUA FRIA
 - S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE AGUA FRIA
 - S.C.A.C. SUBE COLUMNA DE AGUA CALIENTE
 - └┘ CODO DE 90
 - ┌┐ PUNTA CON TAPON

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yatepec, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

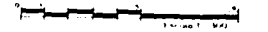
Asesores

Edificio Ingenio I

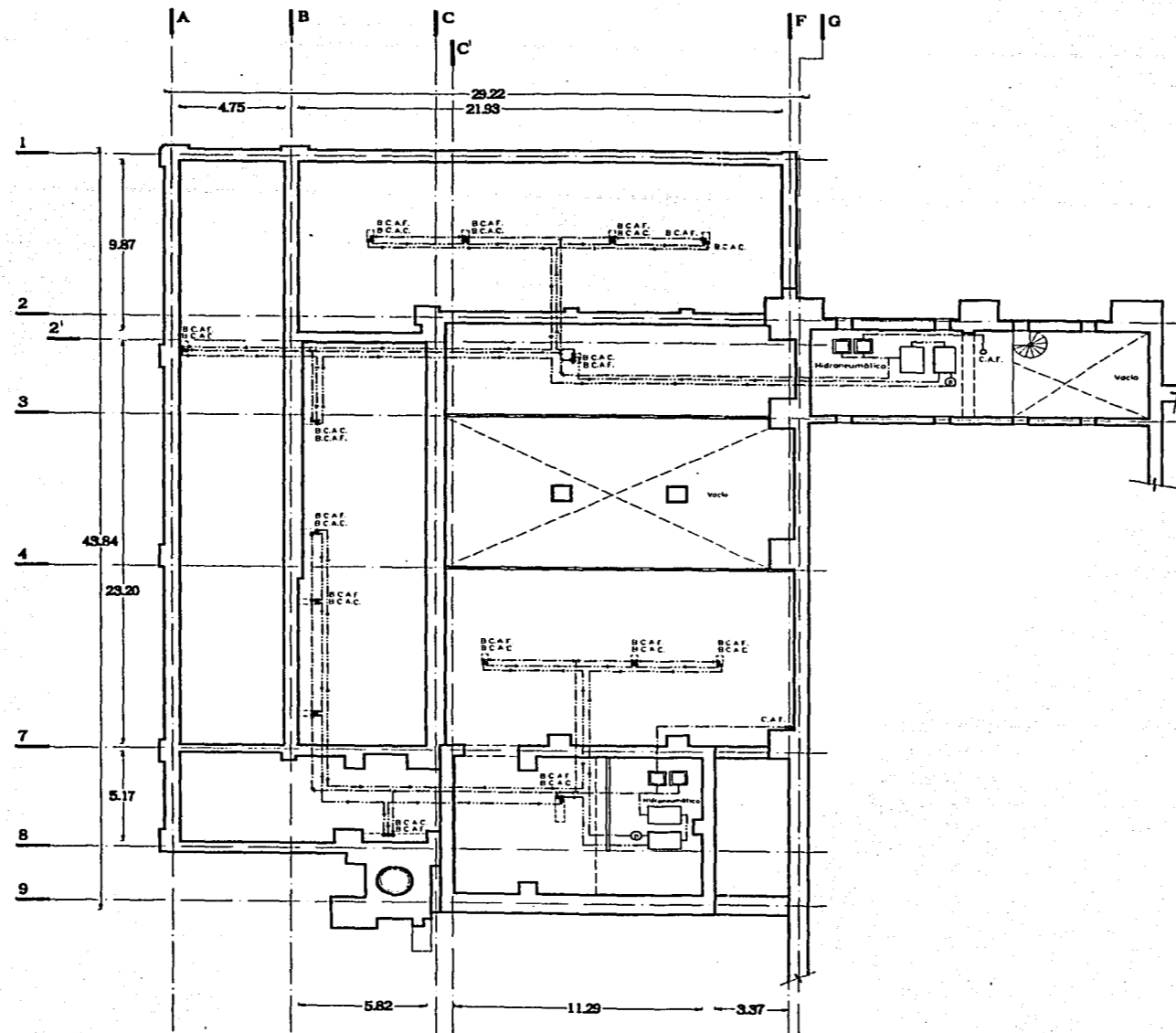


Taller Alumno Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Hidráulica



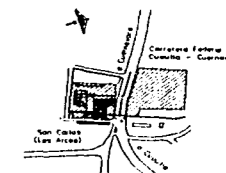
IH-02



Planta Azotea



Junio del 2002
Localización



Notas

- Los cotas son en metros
- La tubería que se utilizará será de cobre
- Toda la tubería será soldada con soplete y soldadura de 95 (estaño) y 50 (plomo)

Simbología

- TUBERÍA DE AGUA FRÍA
- - - TUBERÍA DE AGUA CALIENTE
- C.A.F. COLUMNA DE AGUA FRÍA
- B.C.A.F. BAJA COLUMNA DE AGUA FRÍA
- B.C.A.C. BAJA COLUMNA DE AGUA CALIENTE
- ⊕ BOMBA
- TANQUE
- CALDERA
- ⊥ CODO DE 90
- ⊥ PUNTA CON TAPON

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yau-tepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Flेमón Fierro Paschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

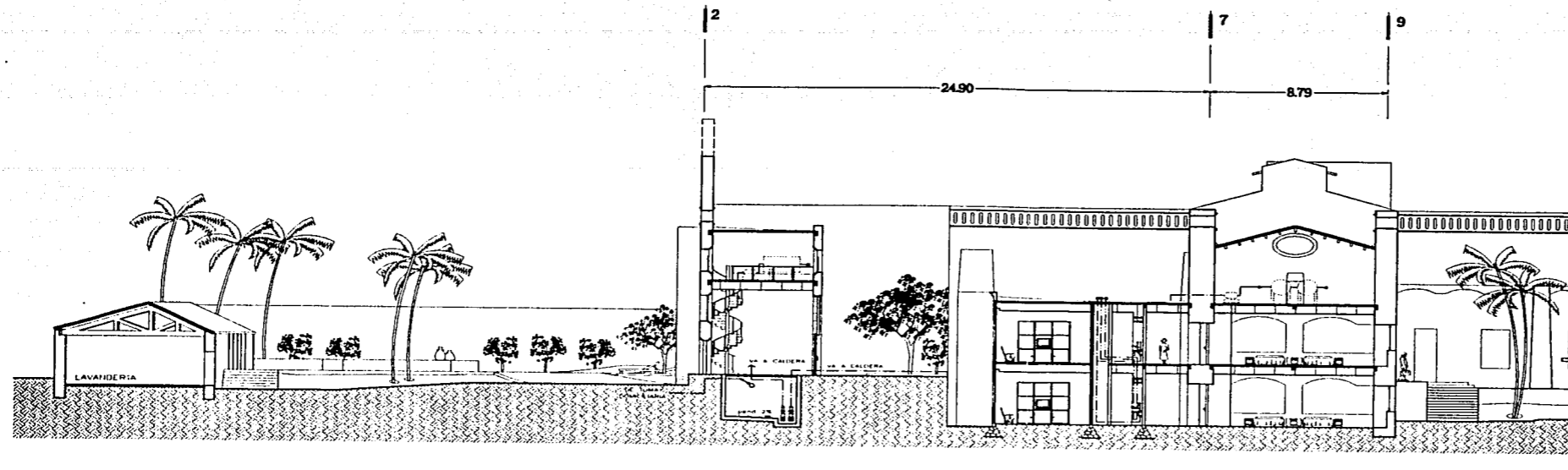
Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano

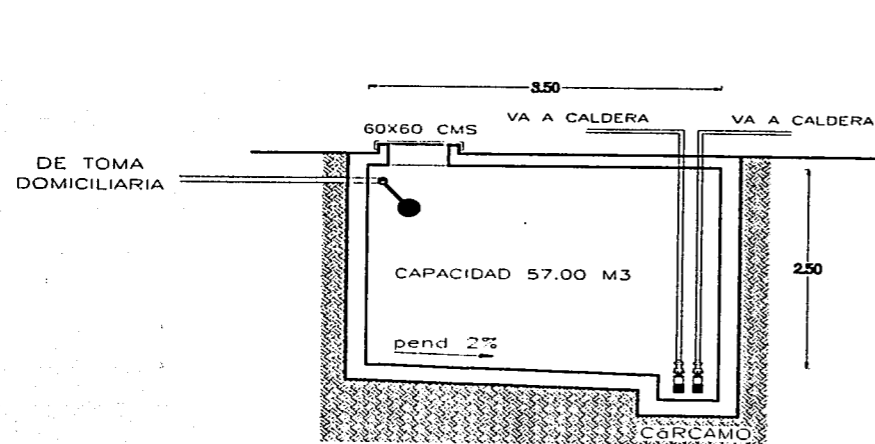
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Hidráulica



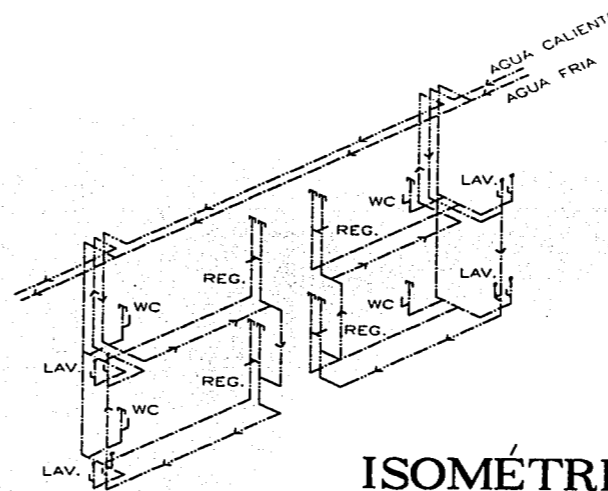
IH-03



CORTE E-E 1

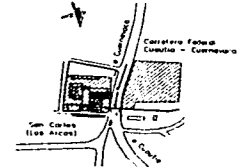


DETALLE - 01
S/E



ISOMÉTRICO
Circulación de
agua caliente

Junio del 2002
Localización



Notas

- Las cotas son en metros
- La tubería que se utilizará será de cobre
- Se considera un gusto de 200 lts. p/huesped al día x 108 personas da un total de 21600 lts + 1 día suma 43, 200 lts en total
- La cisterna será de las siguientes dimensiones:
Largo : 6.5 mts
Ancho : 3.5 mts
Alto : 2.5 mts
- Toda la tubería será soldada con soplete y soldadura de 95 (estaño) y 50 (plomo)
- La cisterna será de una capacidad de 57 m3

Simbología

- TUBERÍA DE AGUA FRIA
- TUBERÍA DE AGUA CALIENTE
- C.A.F. COLUMNA DE AGUA FRIA
- S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE AGUA FRIA
- S.C.A.C. SUBE COLUMNA DE AGUA CALIENTE
- ⊥ LLAVE DE NARIZ
- ⊥ FLOTADOR
- ⊥ CODO DE 90
- ⊥ PUNTA CON TAPÓN

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Seminario de Titulación

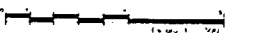
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

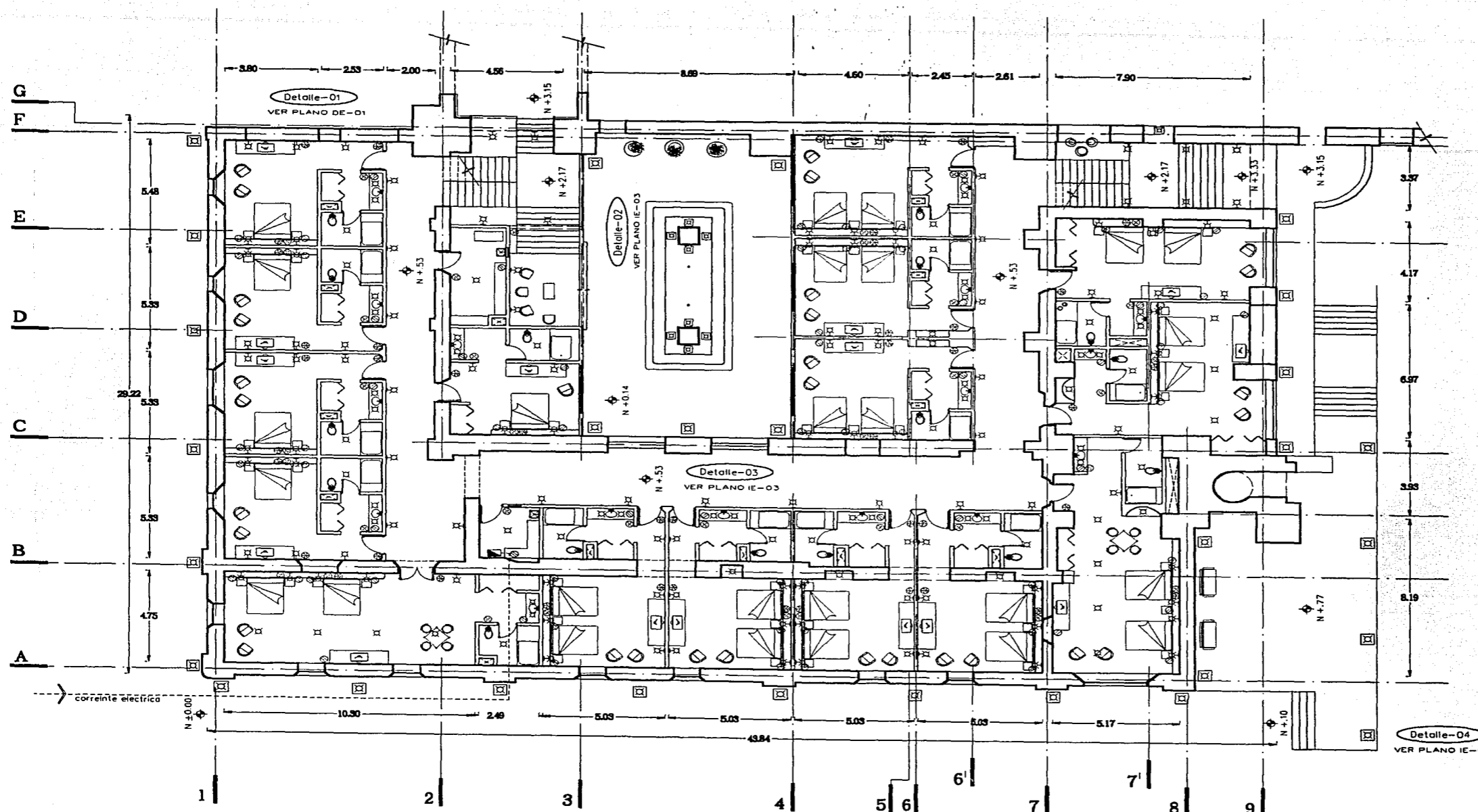
Asesores

Edificio Ingenio I

Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Detalles





Junio del 2002
Localización

Notas
- Las cotas son en metros

- Simbología**
- Arbolante 75w
 - Luminaria de piso
 - Luminaria 75W
 - Apogador
 - Apogador de escalera
 - Contacto

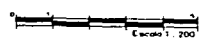
Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauatepec, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Pecharad
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

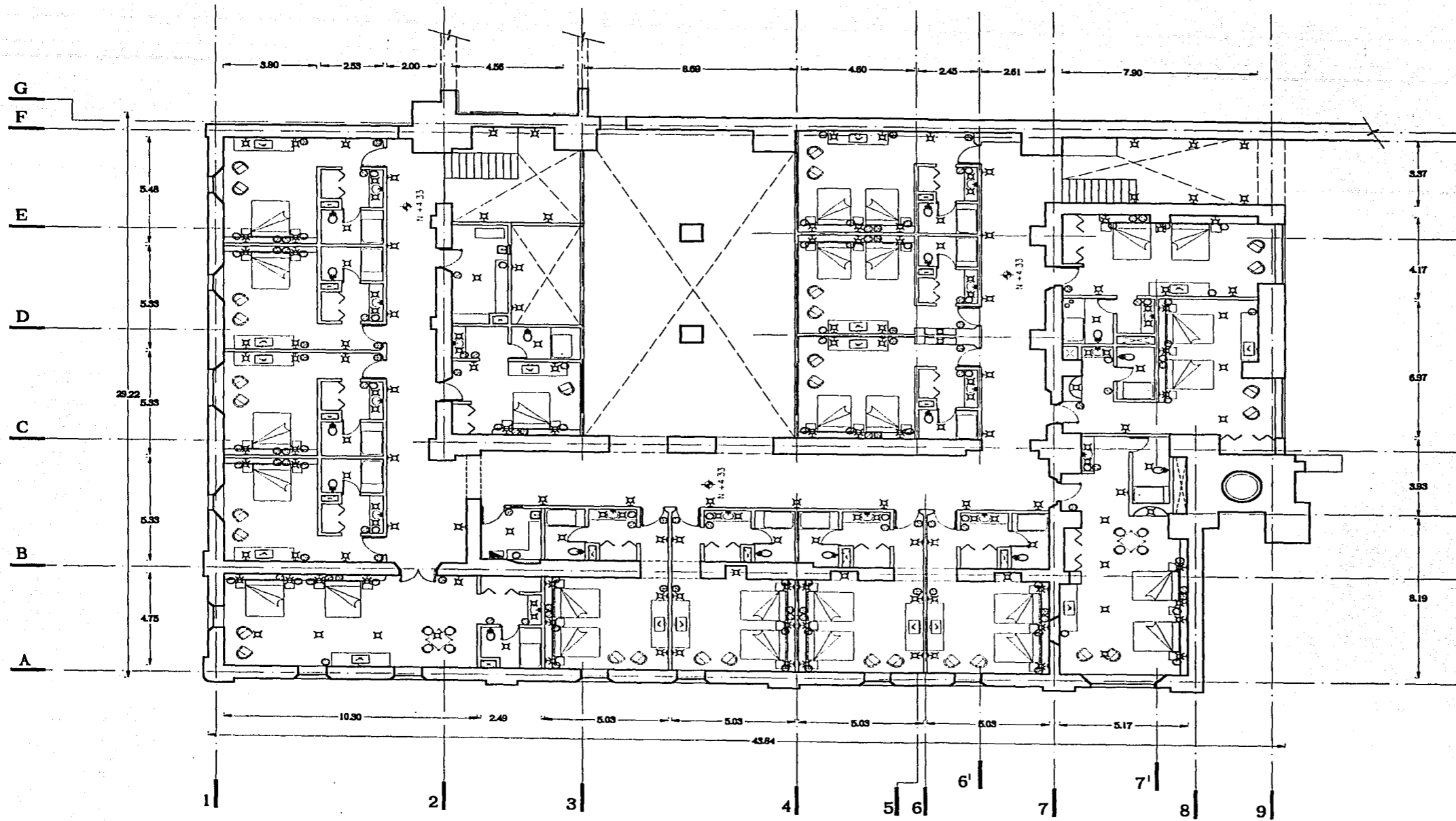
Edificio Ingenio I

Asesores
Taller Alumno Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Eléctrica



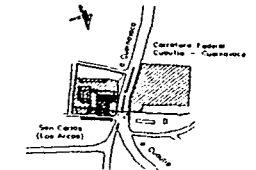
IE-01



Planta Alta



Junio del 2002
Localización



Notas

Los cotos son en metros

Simbología

- Arbotante 75w
- Luminaria de piso
- Luminaria 75W
- Apagador
- Apagador de escalera
- Contacto

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

Seminario de Titulación

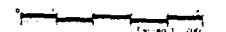
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

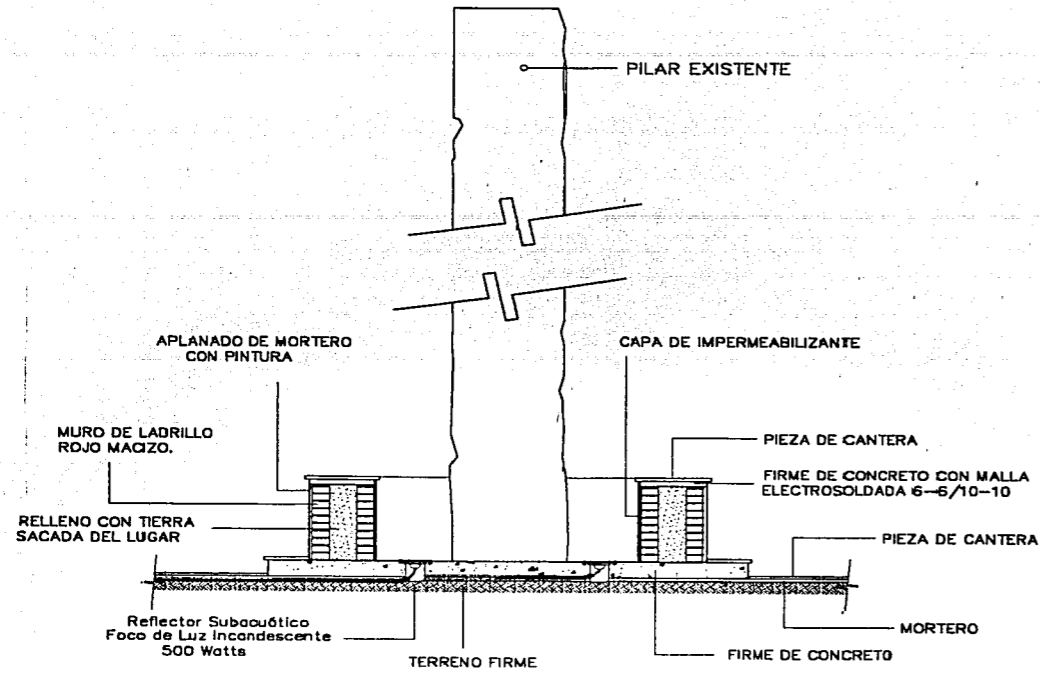
Edificio Ingenio I

Taller
Alumno
Plano

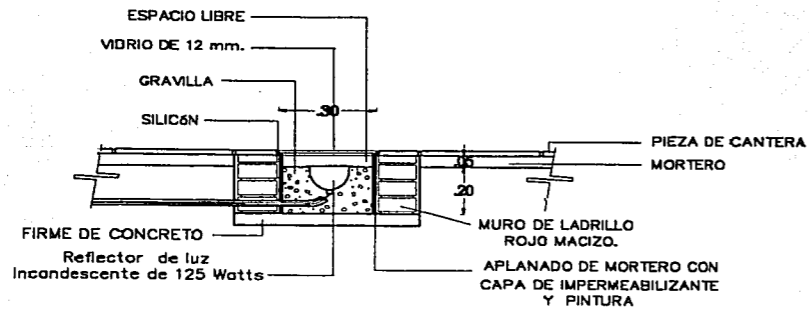
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Eléctrica



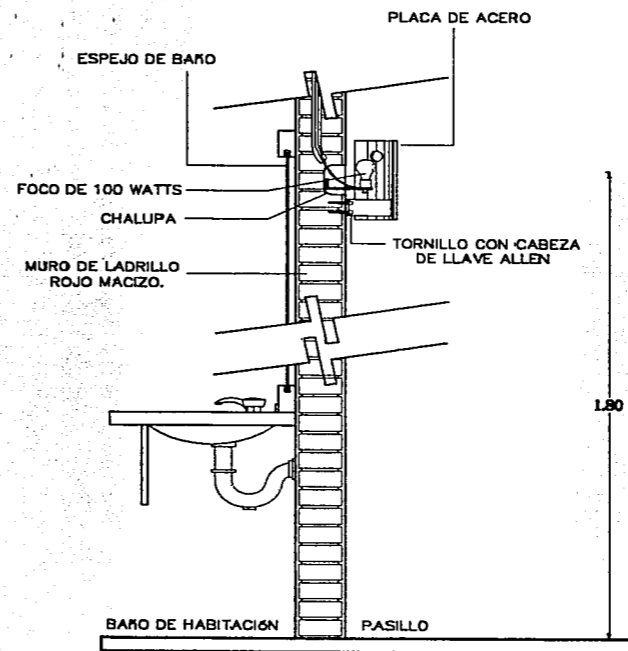
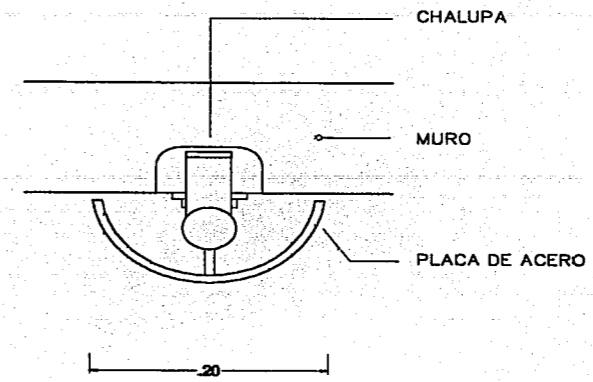
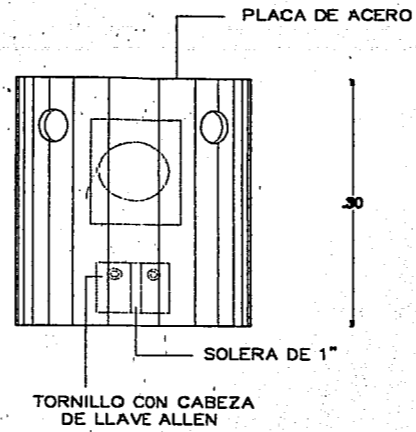
IE-02



DETALLE - 2
S/E

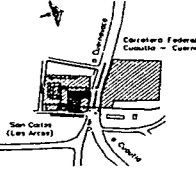


DETALLE - 4
S/E



DETALLE - 3
S/E

Junio del 2002
Localización



Notas



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Seminario de Titulación

Arq. Filemón Piaro Pesche
Arq. Francisco Rivero Garc
Arq. Luis Fernando Solís Á

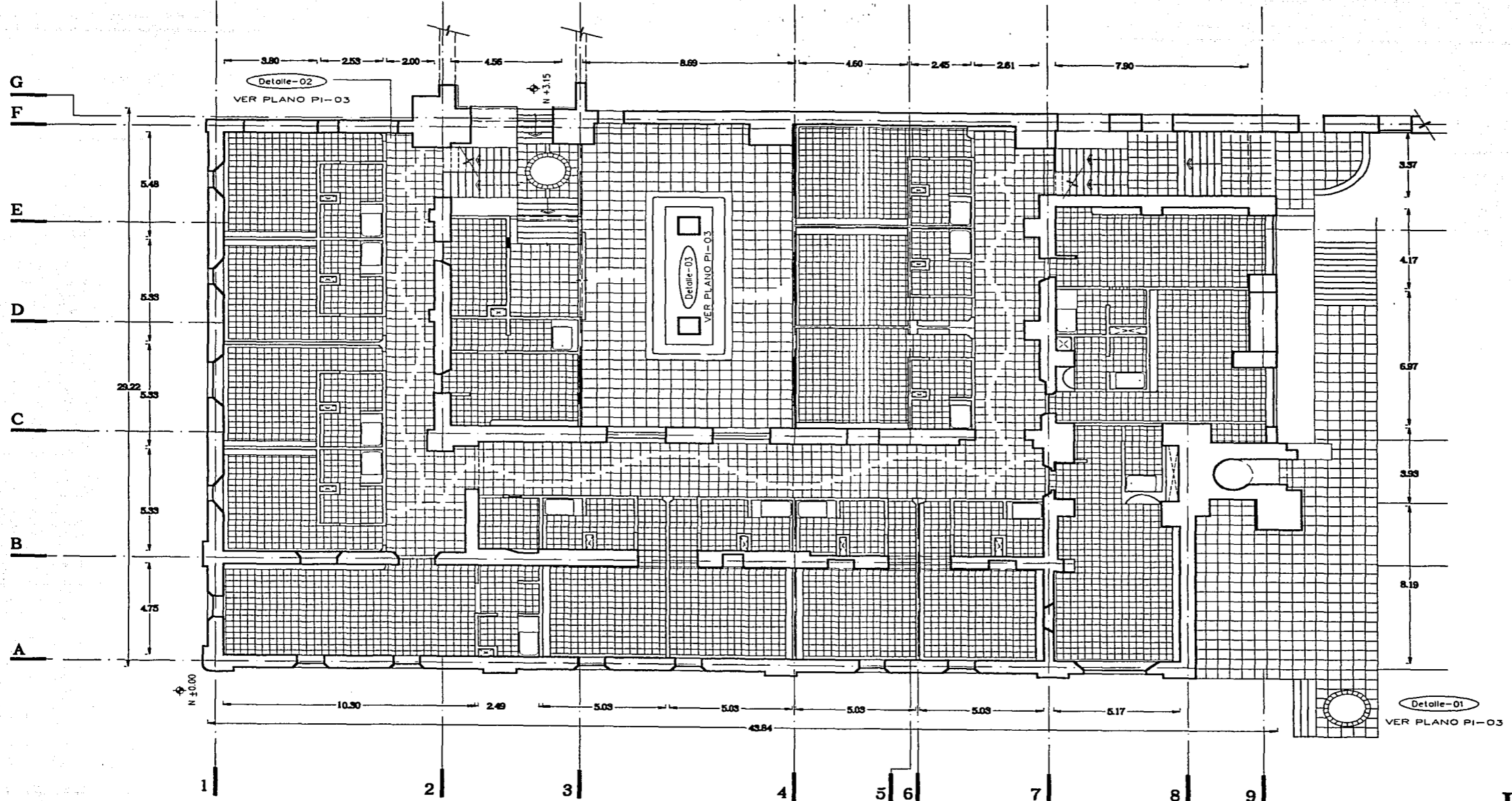
Asesores

Edificio SPA

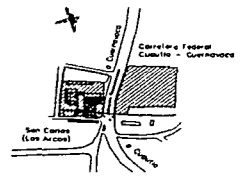


Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Instalación Eléctrica



Junio del 2002
Localización



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauatepec, Morelos

Notas

- Los cotos son en metros
- Ver especificaciones en plano PI-03
- Las piezas de cantera de las habitaciones son de color blanco de 30 x 30 cms.
- Las piezas de cantera del patio y circulaciones exteriores son de color gris de 50 x 50 cms
- Las piezas de cantera de los pasillos interiores son de color blanco de 40 x 40 cms

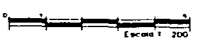
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Asesores

Edificio Ingenio I

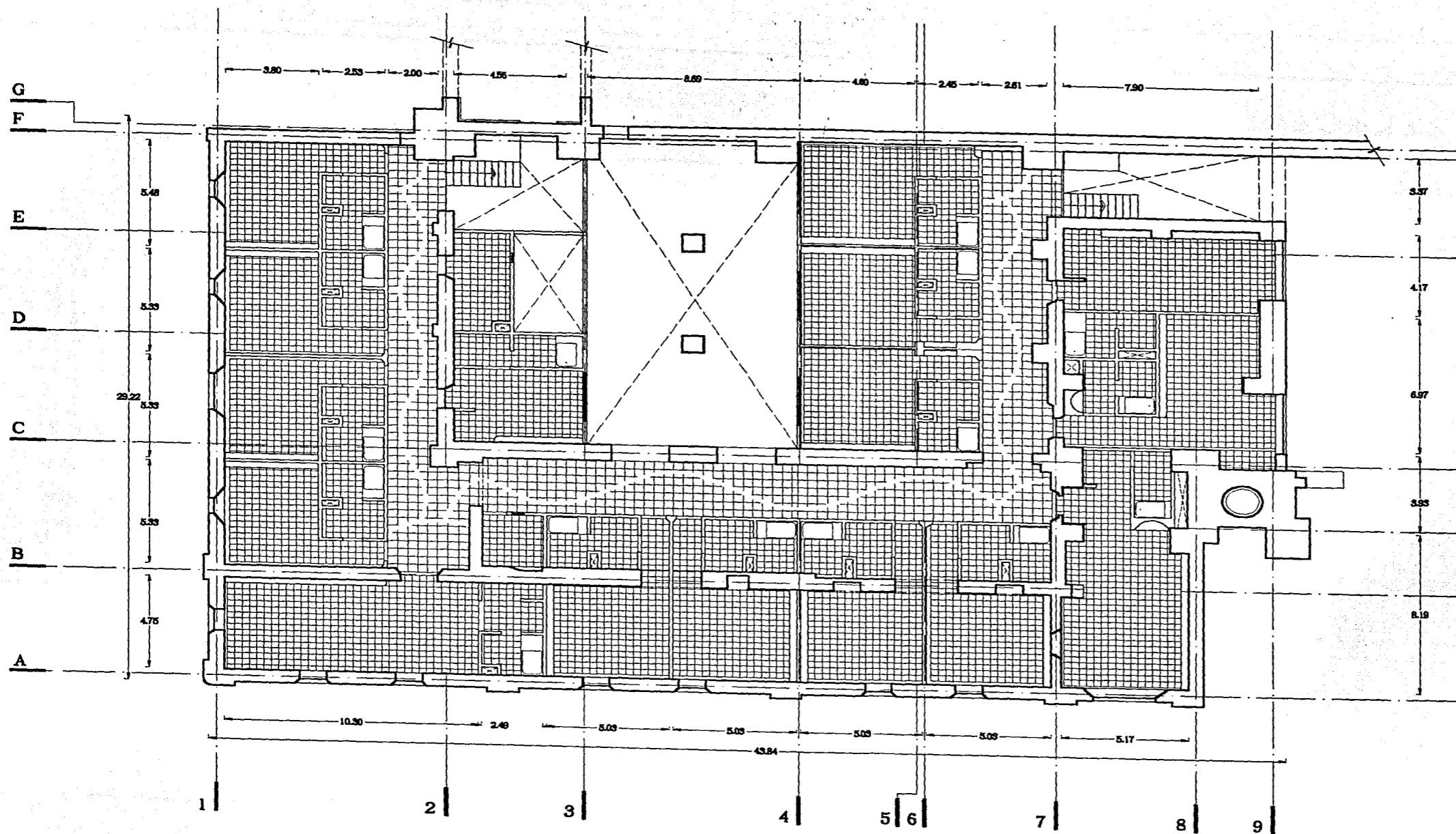
Taller Alumno Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Acabados en Pisos



PI-01

Planta Baja



Planta Alta



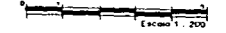
- Notas**
- Las cotas son en metros
 - Ver especificaciones en plano PI-03
 - Las piezas de cantera de las habitaciones son de color blanco de 30 x 30 cms.
 - Las piezas de cantera del patio y circulaciones exteriores son de color gris de 50 x 50 cms
 - Las piezas de cantera de los pasillos interiores son de color blanco de 40 x 40 cms

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauhtepec, Morelos

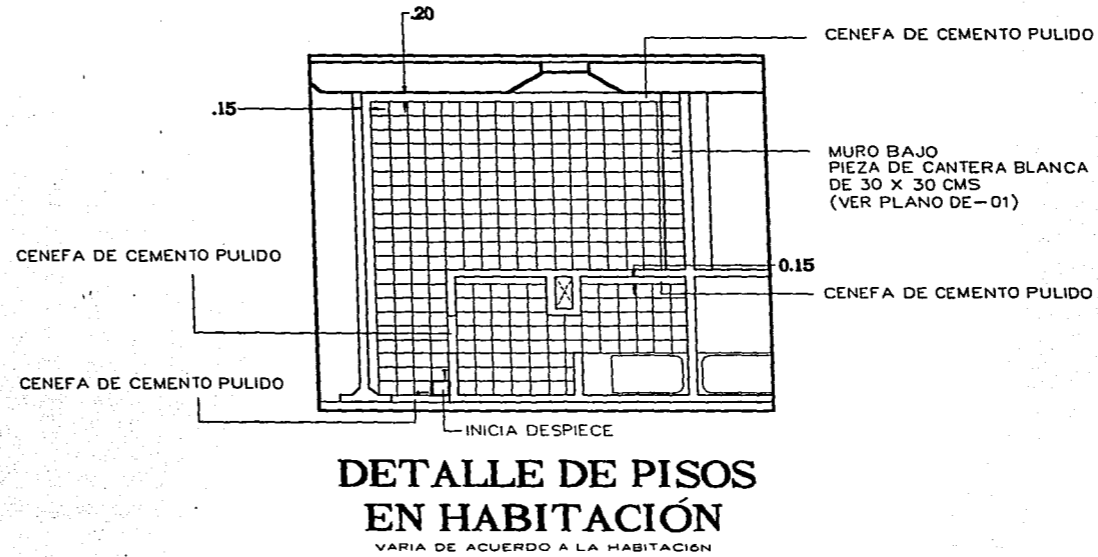
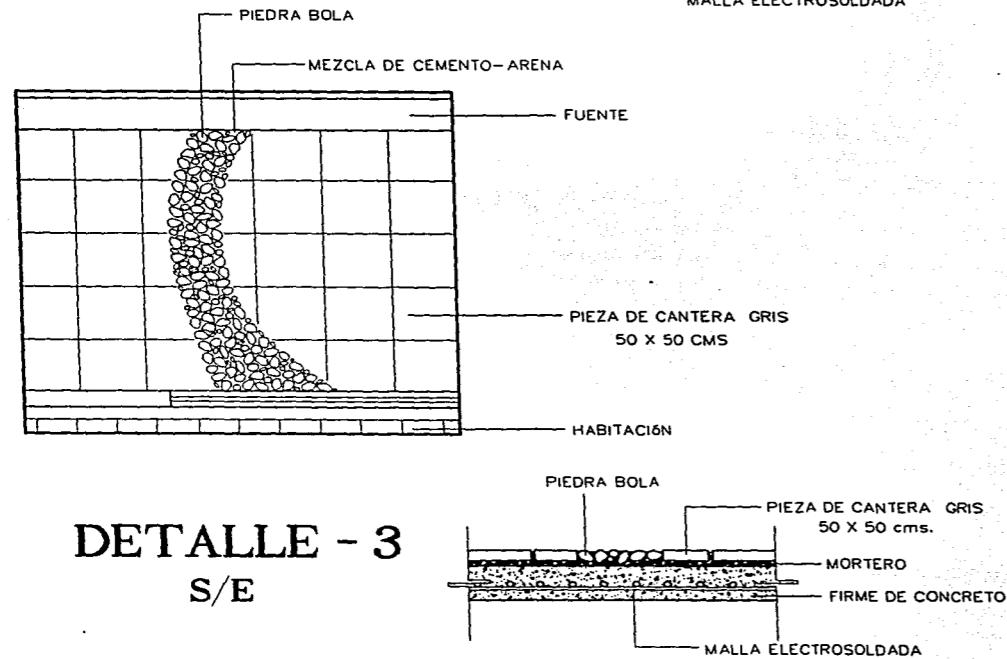
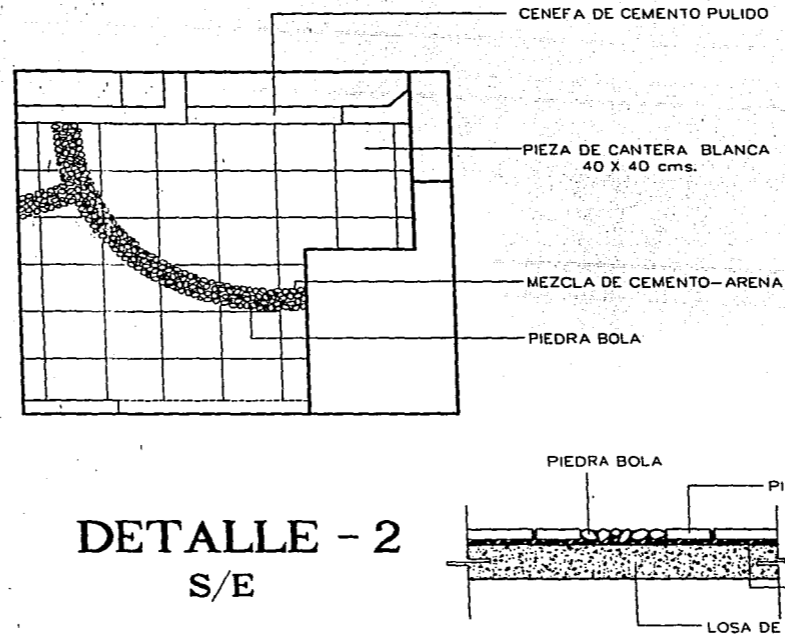
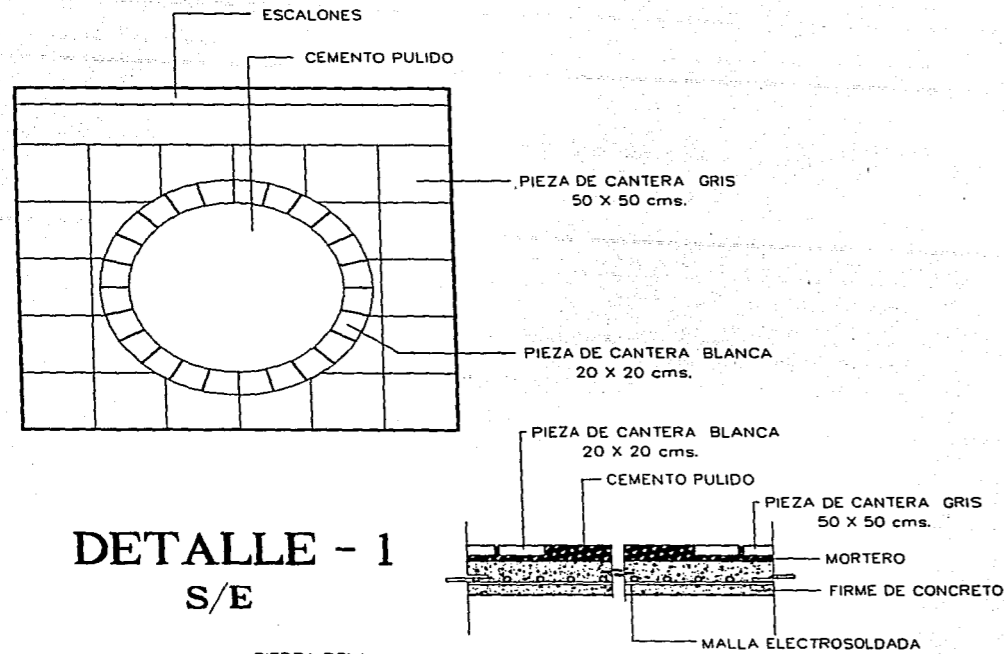
Seminario de Titulación
 Arq. Filemón Fierro Peschard
 Arq. Francisco Rrivero García
 Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano
 Jorge González Reyna
 Luis A. Jiménez Domínguez
 Acabados en Pisos



PI-02



Notas
- Los cotas son en metros

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

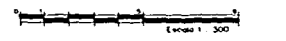
Asesores

Edificio Ingenio I

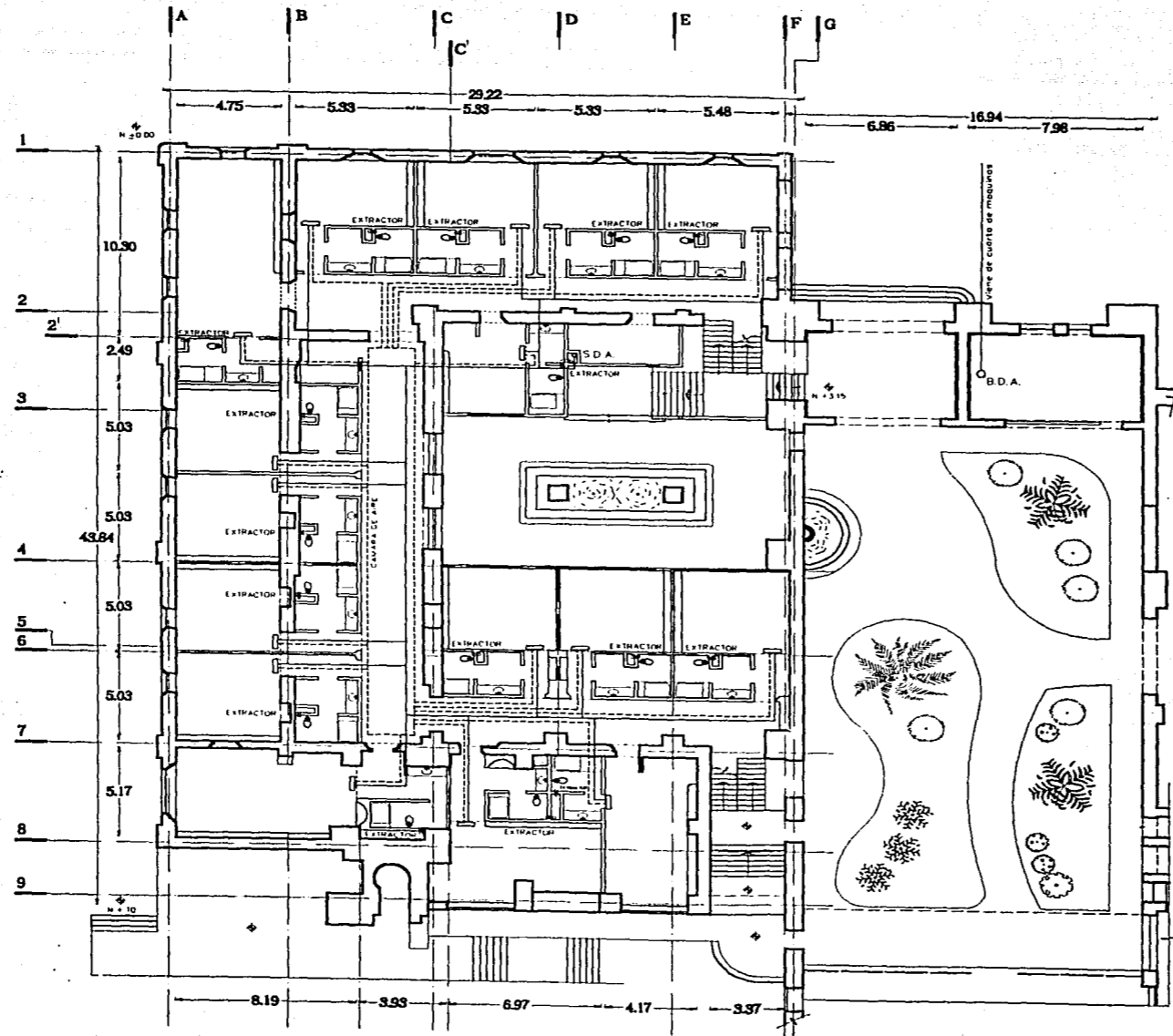


Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Detalles de Acabados



PI-03



Planta Baja



Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos



Junio del 2002
Localización

Notas
- Las cotas son en metros

- Simbología
- DUCTOS DE AGUA
 - - - DUCTOS DE AIRE
 - S.D.A. SUBE DUCTO DE AIRE
 - ☐ EXTRACTOR DE AIRE
 - UNIDAD DE AIRE

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Pechard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

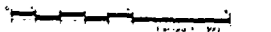
Asesores

Edificio Ingenio I

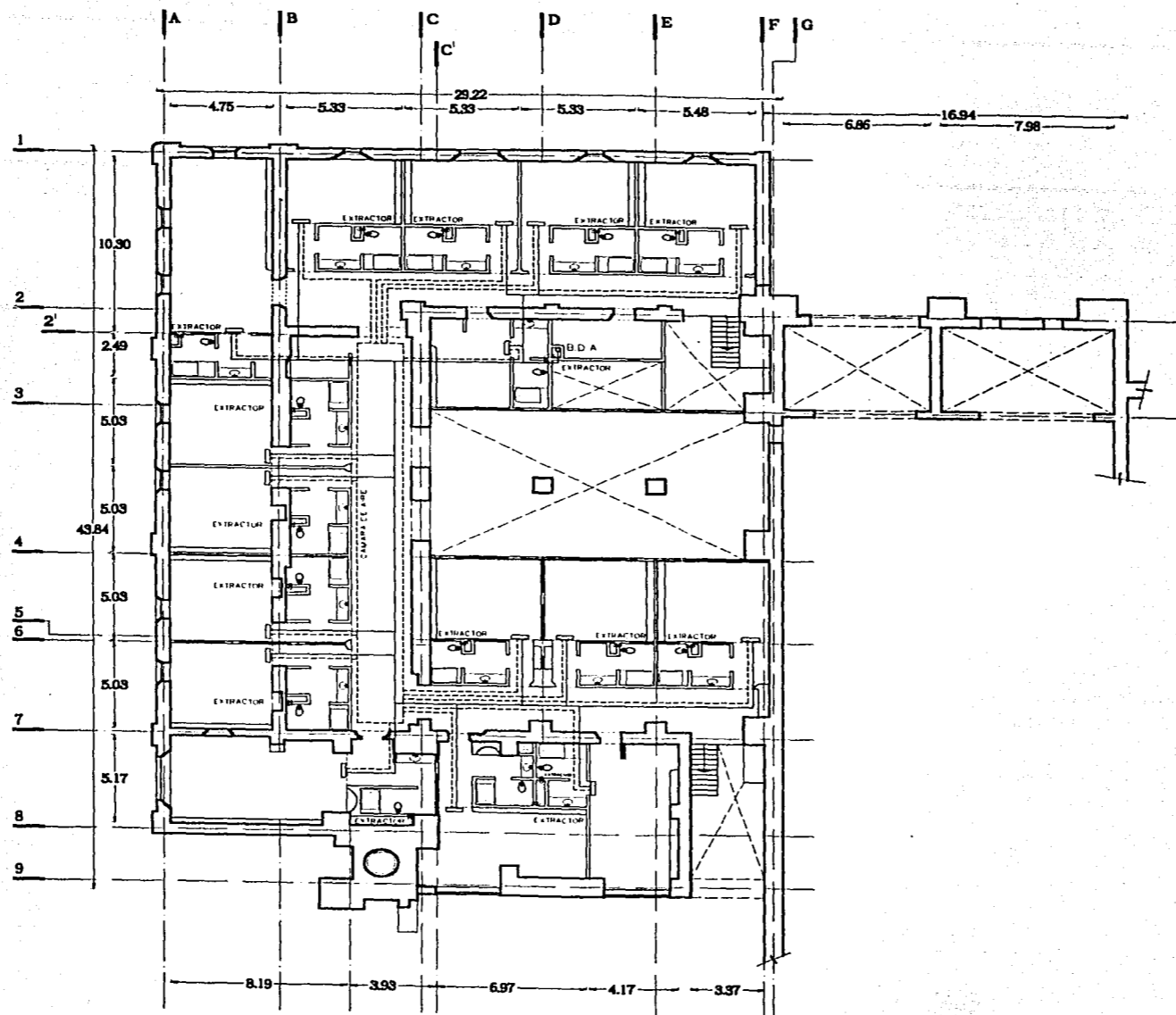


Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Aire Acondicionado



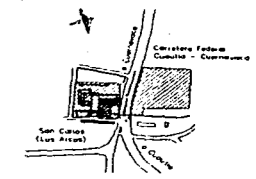
AA-01



Planta Alta



Junio del 2002
Localización



Notas

- Los cotos son en metros

Simbología

- DUCTOS DE AGUA
- - - DUCTOS DE AIRE
- S.D.A. SUBE DUCTO DE AIRE
- EXTRACTOR DE AIRE
- UNIDAD DE AIRE

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filomón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

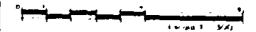
Asesores

Edificio Ingenio I

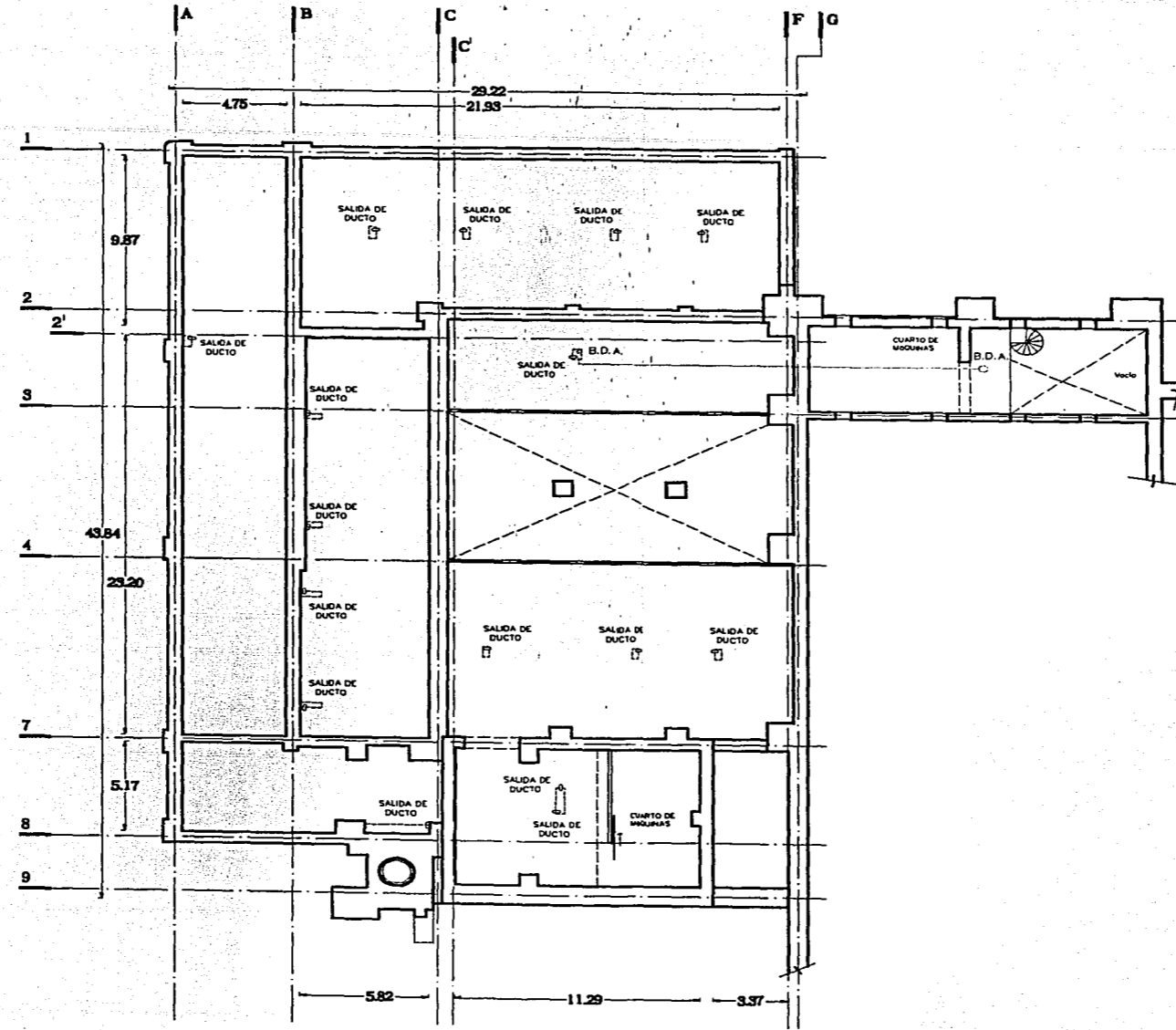


Taller
Alumno
Plano

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Aire Acondicionado



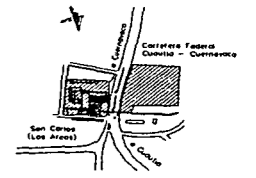
AA-02



Planta Azotea



Junio del 2002
Localización



Notas
- Las cotas son en metros

- Simbología
- DUCTOS DE AGUA
 - DUCTOS DE AIRE
 - S.D.A. SUBE DUCTO DE AIRE
 - ◻ SALIDA DE DUCTO DE EXTRACTOR

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

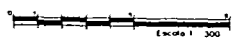
Asesores

Edificio Ingenio I

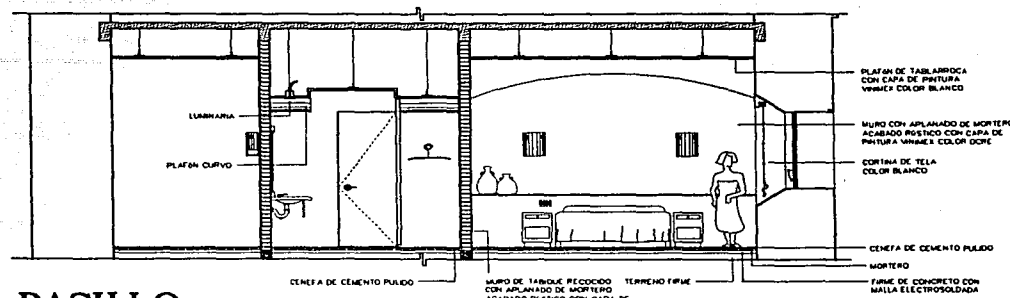


Taller
Alumno
Plano

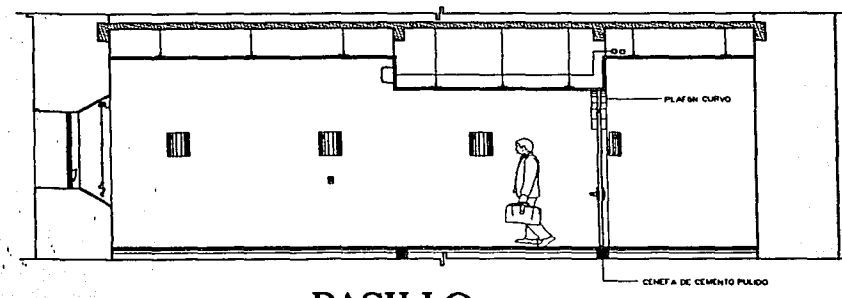
Jorge Gonzalez Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Aire Acondicionado



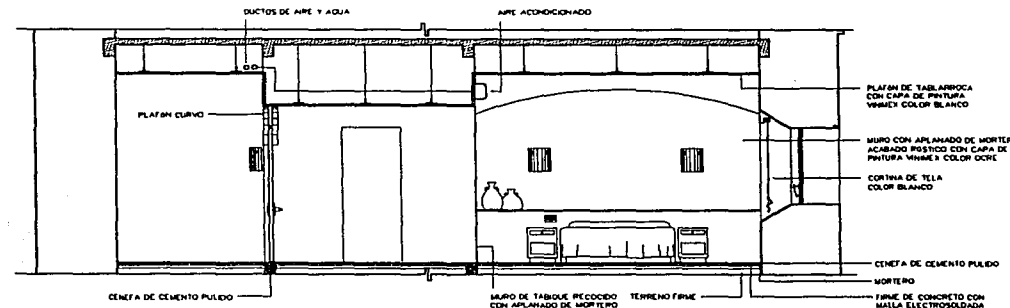
AA-03



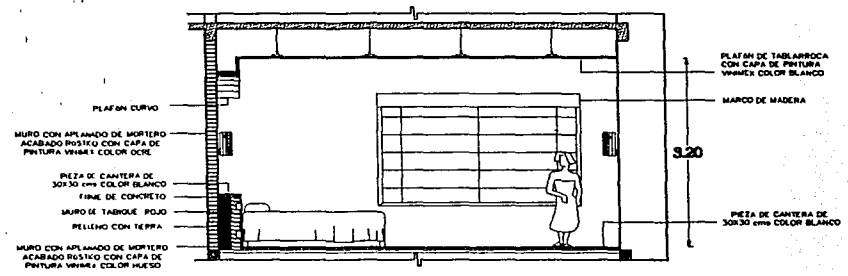
PASILLO



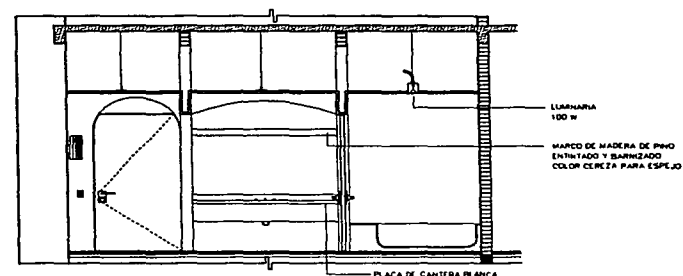
PASILLO



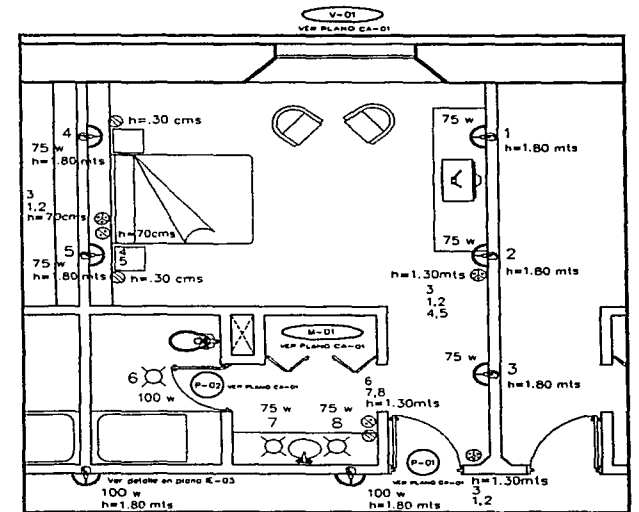
PASILLO



HABITACION

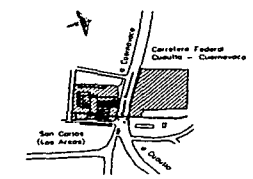


BAÑO



DETALLES DE HABITACION TIPO S/E

Junio del 2002
Localización



Notas
- Las cotas son en metros
- Todas las luminarias serán de luz incandescente

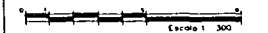
- Simbología
- ⊗ Arbotante 75w
 - ⊠ Luminaria de piso
 - ⊞ Luminaria 75W
 - ⊙ Apagador
 - ⊕ Apagador de escalera
 - ⊖ Contacto

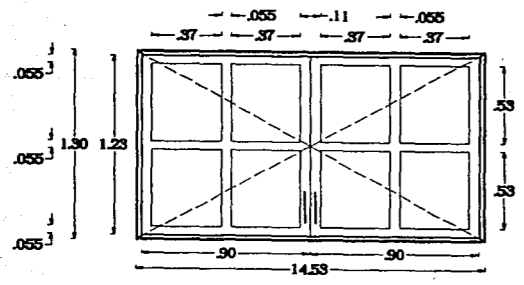
Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepac, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

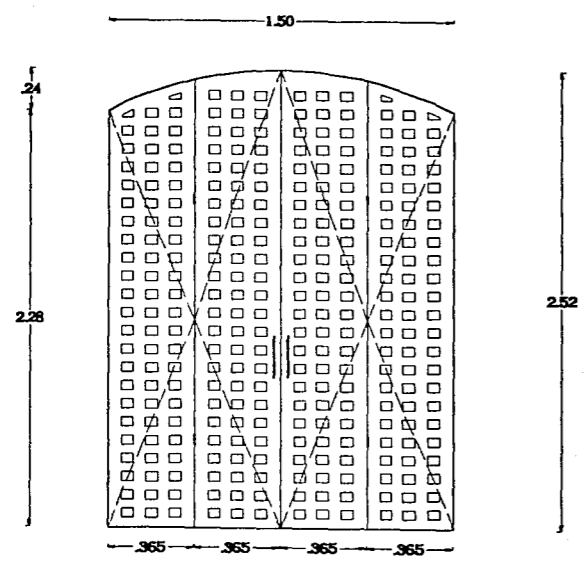
Edificio Ingenio I

Taller Alumno Plano
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Detalles

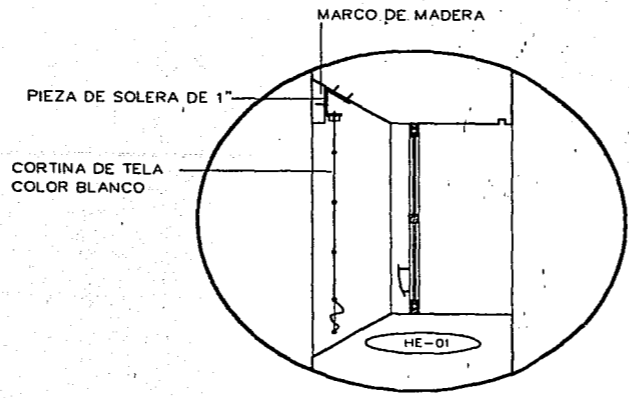




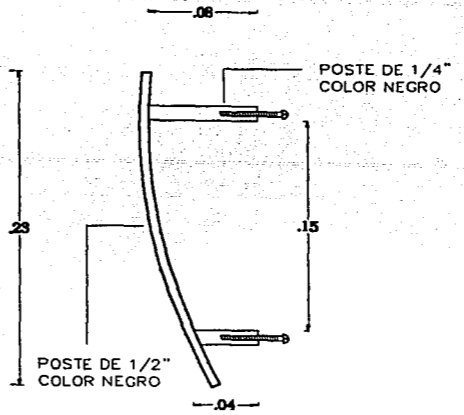
V-01



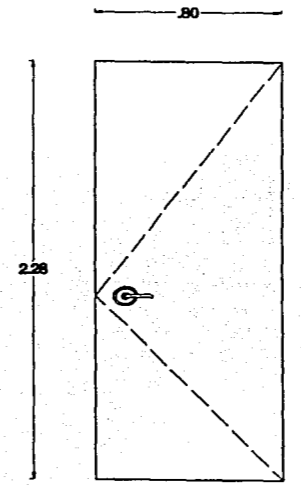
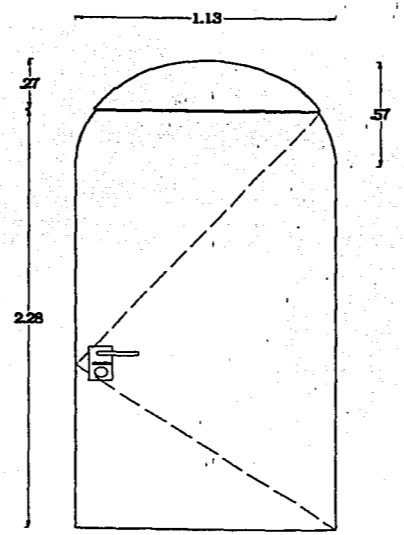
M-01



P-01

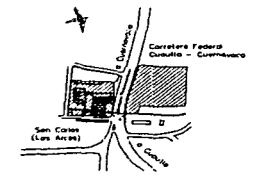


HE-01
MANIJA DE VENTANAS



P-02

Junio del 2002
Localización



Notas

- Las cotas son en metros
- Todas las puertas serán con bastidor de madera de pino cubierta de triplay de madera de caoba en ambas caras, acabadas en tinta color cereza y barniz
- Los marcos de las ventanas serán de madera de caoba con 2" de espesor acabadas con tinta color cereza y barniz, el cristal por usar sera de 6 mm. tipo tintex color verde

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yautepec, Morelos

Seminario de Titulación
Arq. Flेमón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

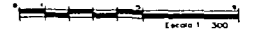
Asesores

Edificio Ingenio I



Taller
Alumno
Plano

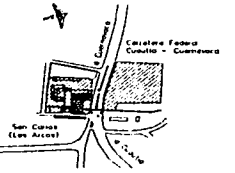
Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Carpintería y Herrería



CA-01



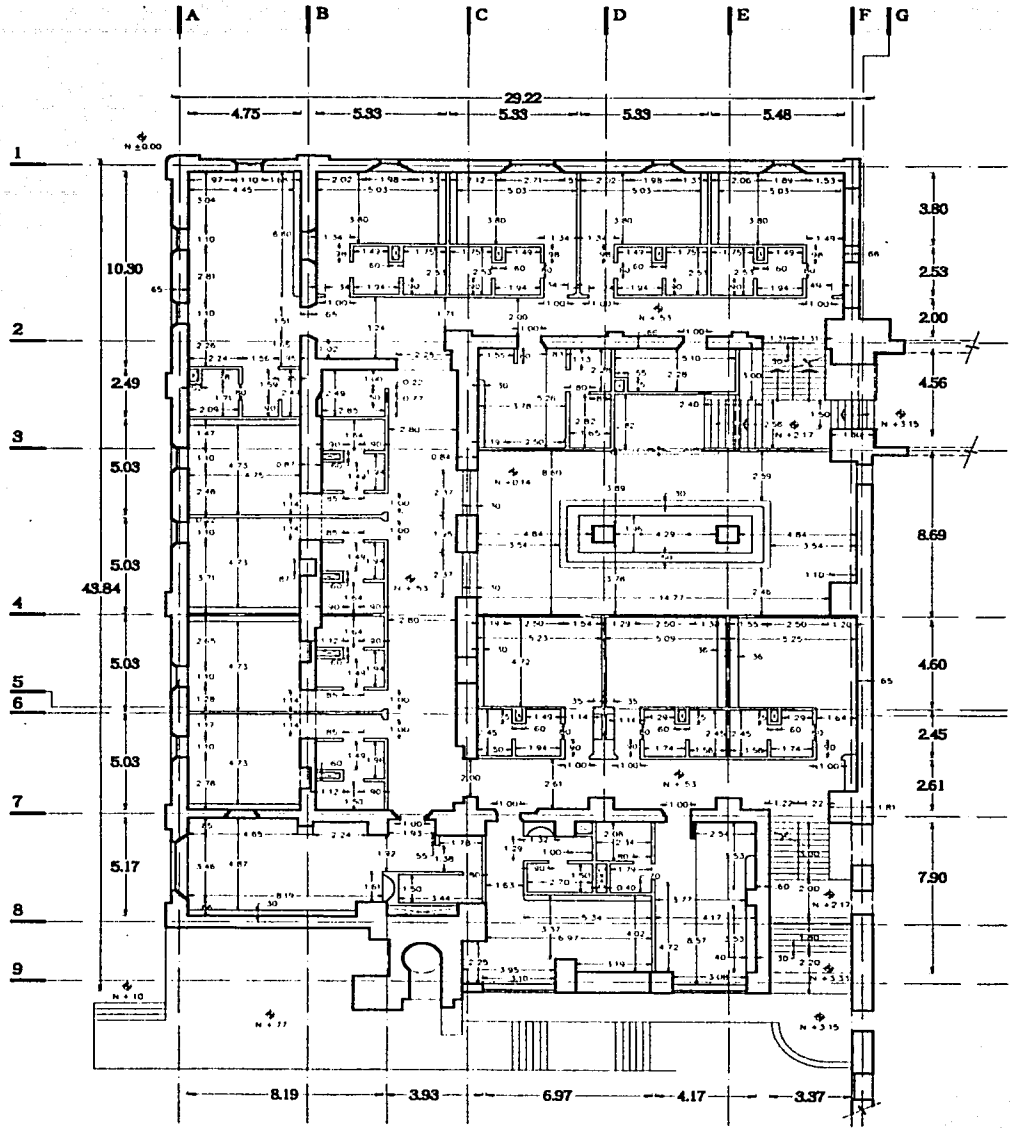
Junio del 2002
Localización



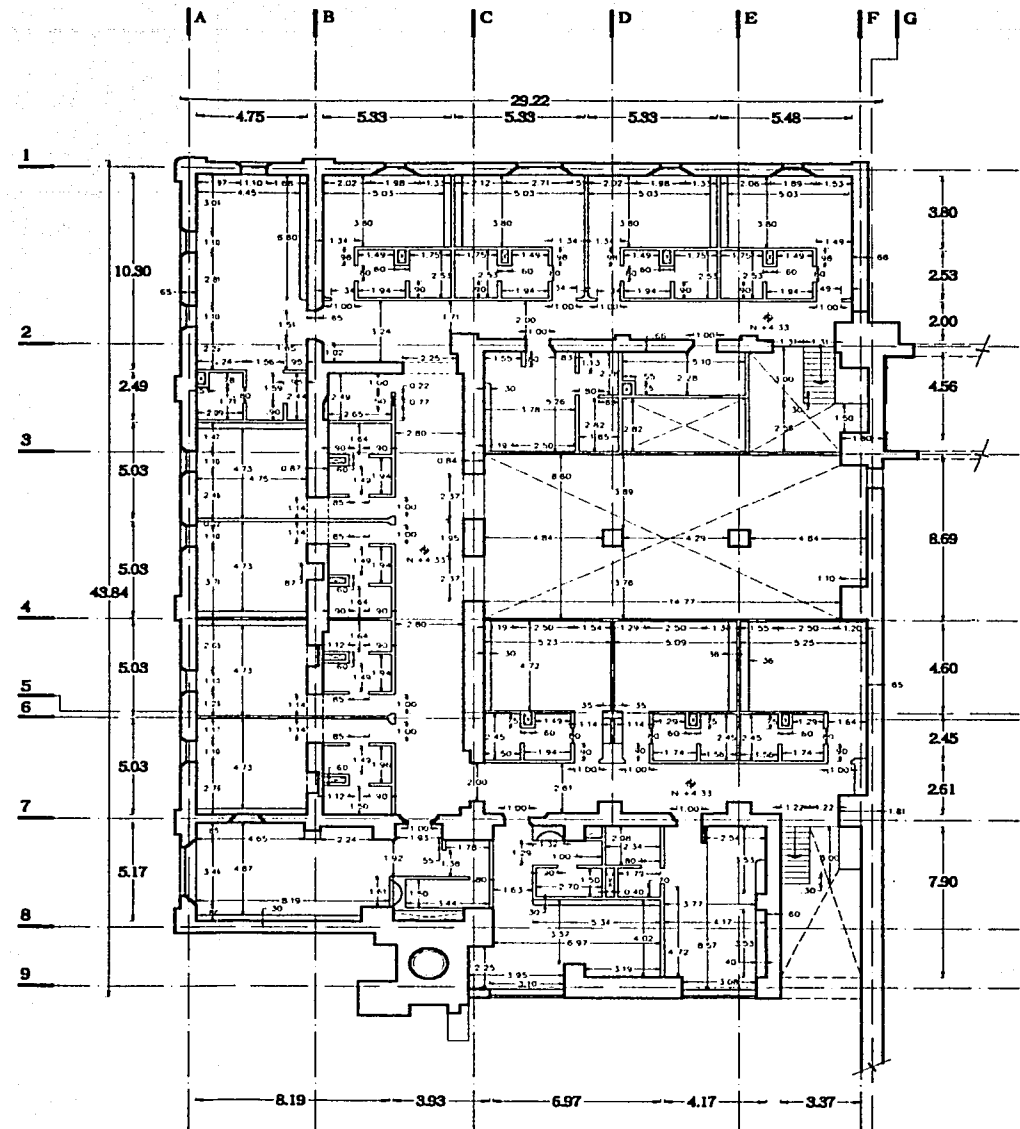
Notas

- Las cotas son en metros

Hotel Ex-Hacienda de San Carlos y SPA en Yauatepec, Morelos



Planta Baja



Planta Alta



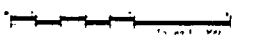
Edificio Ingenio I

Asesores

Taller
Alumno
Plano

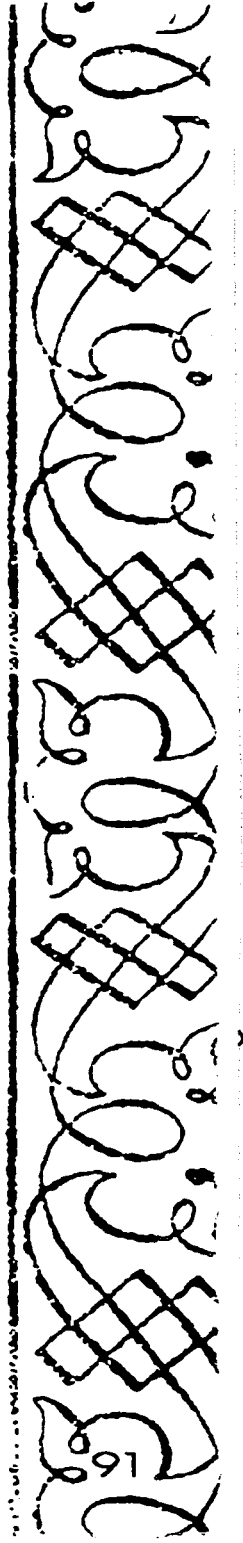
Seminario de Titulación
Arq. Filemón Fierro Peschard
Arq. Francisco Rivero García
Arq. Luis Fernando Solís Ávila

Jorge González Reyna
Luis A. Jiménez Domínguez
Albantería



AL-01

MODELO 3D





INGENIO LADO SUR

SPA LADO NORTE

ESTACIONAMIENTO

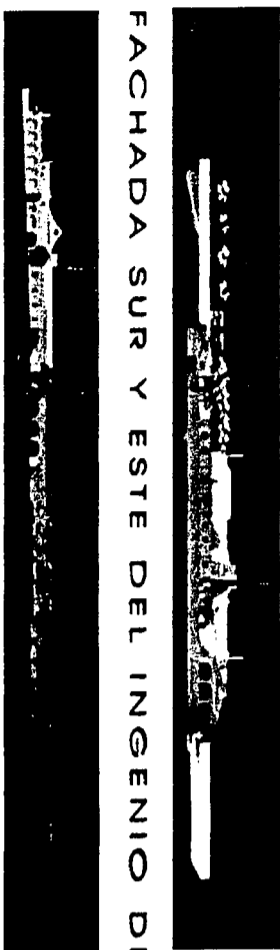
ACCESO VEHICULAR OESTE

ACCESO A RESTAURANTE

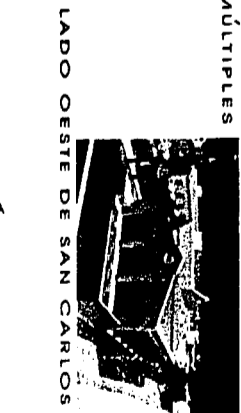
LADO NORTE DEL INGENIO

VISTA NORTE DEL SPA

EDIFICIO SPA



FACHADA SUR Y ESTE DEL INGENIO DE SAN CARLOS



SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

ACCESO VEHICULAR ESTE

VISTA NORTE DEL SPA

PLANTA DE CONJUNTO

JARDÍN CENTRAL DEL INGENIO

ÁREA COMERCIAL DEL INGENIO

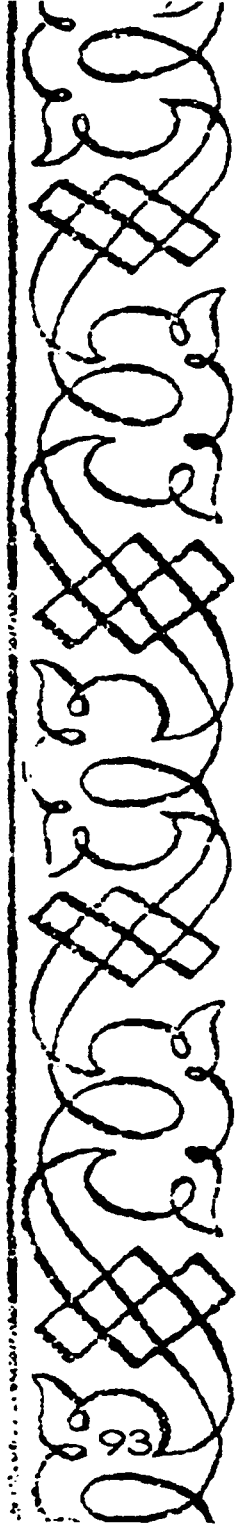
ALBERCA DEL SPA

ALBERCA DEL INGENIO

JARDÍN Y ACCESO AL SPA



COSTOS ESTIMADOS



Hotel Ex - Hacienda de San Carlos y SPA



Costos Estimados

Construcción nueva:

Precio estimado por metro cuadrado, según BIMSA.:

\$8,400

PARTIDA	%	\$/M2	M2	COSTO
CIMENTACIÓN	1.69	\$141.96	14,282.10	\$2,027,486.92
SUBESTRUCTURA	0.2	\$16.80	14,282.10	\$239,939.28
SUPERESTRUCTURA	9.46	\$794.84	14,282.10	\$11,349,127.94
CUBIERTA SUPERIOR	7.08	\$594.72	14,282.10	\$8,493,850.51
TECHOS	1.48	\$124.32	14,282.10	\$1,775,550.67
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	10.47	\$879.48	14,282.10	\$12,560,821.31
SISTEMA MECÁNICO	13.24	\$1,112.16	14,282.10	\$15,883,980.34
SISTEMA ELÉCTRICO	7.59	\$637.56	14,282.10	\$9,105,695.68
CONDICIONES GENERALES	12.09	\$1,015.56	14,282.10	\$14,504,329.48
ESPECIALIDADES	4.63	\$388.92	14,282.10	\$5,554,594.33
OBRA EXTERIOR E INFRAESTRUCTURA	6.31	\$530.04	14,282.10	\$7,570,084.26
MUEBLES, DECORACIÓN Y EQUIPO DE HOTELERÍA	22.42	\$1,883.28	14,282.10	\$26,897,193.29

VALOR ESTIMADO: \$115,962,654.02

Intervención en edificios Históricos catalogados por INAH:

TOTAL: \$10,110.93

Precio Estimado por metro cuadrado, según BIMSA.:

\$8,400

Procedimiento de Cálculo: se descuenta un 25% en las primeras 4 partidas por tratarse de una intervención

PARTIDA	%	\$/M2	M2	COSTO
CIMENTACIÓN (1.69*25%)	0.43	\$32.12	10,110.93	\$365,206.79
SUBESTRUCTURA (0.20*25%)	0.05	\$4.20	10,110.93	\$42,465.91
SUPERESTRUCTURA (9.46*25%)	2.37	\$199.08	10,110.93	\$2,012,883.94
CUBIERTA SUPERIOR (7.08*25%)	1.77	\$148.68	10,110.93	\$1,503,293.07
TECHOS	1.48	\$124.32	10,110.93	\$1,256,990.82
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	10.47	\$879.48	10,110.93	\$8,892,360.72
SISTEMA MECÁNICO	13.24	\$1,112.16	10,110.93	\$11,244,971.91
SISTEMA ELÉCTRICO	7.59	\$637.56	10,110.93	\$6,446,324.53
CONDICIONES GENERALES	12.09	\$1,015.56	10,110.93	\$10,268,256.07
ESPECIALIDADES	4.63	\$388.92	10,110.93	\$3,932,342.90
OBRA EXTERIOR E INFRAESTRUCTURA	6.31	\$530.04	10,110.93	\$5,359,197.34
MUEBLES, DECORACIÓN Y EQUIPO DE HOTELERÍA	22.42	\$1,883.28	10,110.93	\$19,041,712.25

VALOR ESTIMADO: \$70,366,006.24

COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN:

\$186,328,660.27

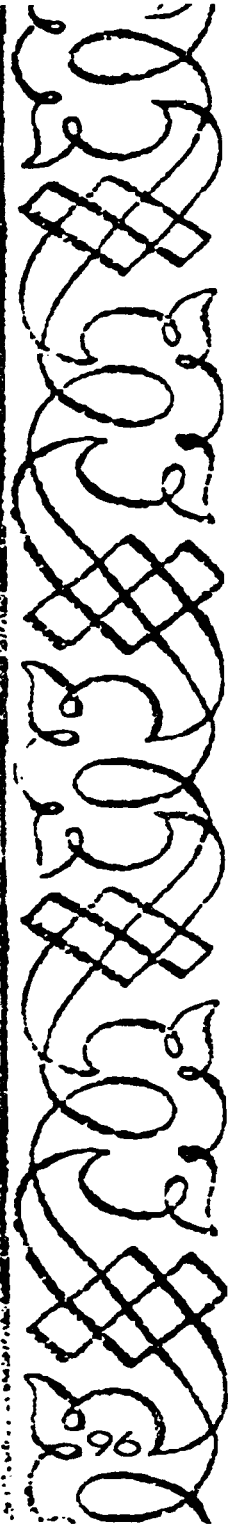
HONORARIOS SEGÚN ARANCEL CAM-SAM 12% SOBRE COSTO TOTAL

\$22,359,439.22

Falta Página

9 . 5 /

CONCLUSIONES





CONCLUSIONES

En México existe una variedad de edificios que dan testimonio a lo que ha sido nuestra historia, muchos de ellos como es el caso del casco de la Ex - Hacienda de San Carlos Borromeo no han podido ser rescatados por la falta de recursos económicos o por carecer de un plan que pueda ayudar a reactivarlo, por tal motivo pienso que si existen programas que permiten promocionar y apoyar proyectos y que den facilidades para llevarlos a su ejecución ayudarían mas a esta cultura de la restauración que se ve cada vez más en nuestro país y que además de ver a las haciendas, a las casonas, a la vecindad o a cualquier edificio abandonado o en ruinas como un objeto que puede ser transformado a un producto capaz de ser rentable, es la oportunidad de crear en ellos, arquitectura en un pasado enmarcado por paredes y crear en el, nuevas funciones, sensaciones y ambientes que puedan interactuar entre si como a su entorno. Creo que en México existen un gran número de edificios con características similares a las del casco de San Carlos, solo hay que descubrirlos y apreciar su historia y belleza muda.

BIBLIOGRAFIA





BIBLIOGRAFÍA

"Haciendas de México". Artes de México. México. 1966, no. 79/80. p. 9-10, 17-21.

CARRILLO, Esperanza. Los Arcos San Carlos Borromeo, un pueblo con dos nombres. México. Dirección General de Culturas Populares. 1996, 166p.

Rendón, Ricardo. Vida cotidiana en las Haciendas de México. México. Fomento Cultural Banamex, A.C. 2000, 385p.

"Restauración". ENLACE Arquitectura y Diseño. México. Año 9, no.9, septiembre de 1999, p. 62-121.

Diccionario Larousse Usual. México, Larousse. 1982, 836 p.

Cuaderno Estadístico Municipal. México. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. 1999, 164 p.

INAH. "Ley sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural". abril, 2002.
<http://www.inah.gob.mx/lepa/htme/lepa001009.html> (mayo 15, 2002).

Comisión de Cultura de la H. Cámara de Diputados. "Ley General de Bienes Nacionales". julio, 1982. <http://www.uam.mx/difusion/comcul/leyes/leyes13.html> (mayo 13, 2002).

Secretaría de Finanzas. "Ley sobre protección y conservación de monumentos y bellezas naturales". enero, 1998. <http://www.inah.gob.mx/lepa/htme/lepa001009.html> (abril 27, 2002)

SECTUR. "Intervención de la Secretaría de Turismo, Leticia Navarro Ochoa, en la Presentación del Programa Haciendas y Casas Rurales de México". diciembre, 2001.
<http://www.sectur.gob.mx/wb/distribuidor.jsp?seccion=876> (abril 27, 2002).