



**HOTEL MISANTLA, VERACRUZ.**

---



**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGÓN**

**“HOTEL MISANTLA, VERACRUZ”**

**TESIS**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**ARQUITECTO**

**PRESENTA:**

**VICTOR MANUEL MURRIETA PEREZ**

m.341655

2005



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.



## SINODO

ARQ. LAURA ARGOYTIA ZA VALETA

ARQ. ROBERTO ESPINA FLORES

ARQ. ESTEBAN IZQUIERDO RESENDIZ

ARQ. EGREN PLIEGO CASTREJON

ARQ. DAVID YAÑEZ GUERRA



## DEDICATORIAS

A:

Mi Padre

*Rubén Murrieta Mariani*

Mi Madre

*Ma. Luisa Pérez Meza*

Mi Hijo

*Victor Alan Murrieta Cisneros*

Mis Profesores y Amigos de Generación, en especial a mi amigo el *Arq. Roberto Espina Flores* , Mi amiga la *Arq. Laura Argoytia Zavaleta*, y a mi amigo el *Arq. Humberto Islas Ramos*, por su invaluable orientación y apoyo, mi gratitud eterna.



## INDICE

INTRODUCCION	13
OBJETIVOS	14
<b>CAPITULO I</b>	<b>15</b>
1 ANTECEDENTES	
1.1 DEL PROYECTO	
1.2 FACTIBILIDAD DE LA INVERSION	
1.3 INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE	
1.3.1 VENTAJAS DEL MEDIO	
1.3.2 PERSPECTIVAS ECONOMICAS	
<b>CAPITULO II</b>	<b>29</b>
2 DESCRIPCION DEL SITIO	
2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	
2.2 DATOS GENERALES	



<b>CAPITULO III</b>	<b>34</b>
3 DESCRIPCION DEL SUJETO	
3.1 PERFIL DEL SUJETO USUARIO	
<b>CAPITULO IV</b>	<b>37</b>
4 DEFINICION DEL OBJETO	
4.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	
4.2 TURISMO EN VERACRUZ	
4.3 DESCRIPCION DE PARTES	
4.4 SPA	
<b>CAPITULO V</b>	<b>48</b>
5 DEFINICION DEL LUGAR	
5.1 LOCALIZACION	
5.2 UBICACIÓN DEL PREDIO	
5.3 MEDIO FISICO Y GEOGRAFICO	<b>52</b>
5.3.1 HIDROGRAFIA	
5.3.2 CLIMA	
5.3.3 OROGRAFIA	
5.3.4 CLASIFICACION Y USO DE SUELO	
5.3.5 FLORA Y FAUNA	



5.4 MEDIO SOCIAL	57
5.4.1 MARCO SOCIAL	
5.4.2 MARCO ECONOMICO	
5.5 MEDIO URBANO	66
5.5.1 NORMATIVIDAD	
5.5.2 INFRAESTRUCTURA	
- HIDRAULICA	
- SANITARIA	
- ELECTRICA	
5.6 EQUIPAMIENTO	69
3.6.1 VIALIDAD Y TRANSPORTE	69
3.6.2 CONTEXTO	
3.6.3 PAISAJE	



<b>CAPITULO VI</b>	73
6 ANALISIS	
6.1 PROGRAMA DE NECESIDADES	
6.2 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS	
<b>CAPITULO VII</b>	90
7 ANTECEDENTES CONCEPTUALES	
7.1 IMAGEN CONCEPTUAL	
7.2 CONCEPTO	
<b>CAPITULO VIII</b>	93
9 DESARROLLO DEL PROYECTO	
9.1 PLANOS ARQUITECTONICOS	
- PLANTA DE CONJUNTO	
- PLANTA GENERAL	
- PLANTAS POR ZONAS	
- CORTES Y FACHADAS	



9.2 PLANOS ESTRUCTURALES	
- CIMENTACION	
- LOSAS	
- DETALLES ESTRUCTURALES	
9.3 MAQUETA (FOTOGRAFIAS)	107
9.4 CRITERIOS ESTRUCTURALES	108
9.5 CRITERIOS DE DISEÑO DE INSTALACIONES	
9.7.1 HIDRAULICA	
9.7.2 SANITARIA	
9.7.3 ELECTRICA	
9.6 CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN	119
9.6.1 PRESUPUESTO	
9.6.2 PROGRAMA DE OBRA	121
CONCLUSIONES	122
BIBLIOGRAFIA	123



## **INTRODUCCION**

Nuestro país cuenta con un gran potencial para la infraestructura hotelera, debido a que cuenta con enormes ventajas por sobre otros países, su cultura y riqueza natural, lo hacen un destino turístico de gran interés no solo nacional si no internacional también, su historia y sitios arqueológicos aunados a un excelente clima, casi todo el año son lo que permite la consideración de un proyecto como el propuesto.

El poblado de Misantla, Veracruz, es un conjunto de paisajes y entorno natural sumamente atractivos que han sido respetados y valorados por sus pobladores con una profunda conciencia de equilibrio ecológico.

La preservación de las tradiciones culturales y del medio permiten que en este sitio sea absolutamente factible, la coexistencia entre un entorno seductor y extraordinario y la arquitectura que se sirva de esas ventajas.

El beneficio para la población de Misantla, es potencialmente ventajoso desde varias perspectivas, la generación de empleos con el consecuente beneficio económico para el erario público es una de las principales razones para considerar la inclusión de un hotel de gran categoría como parte del equipamiento municipal, lo que al mismo tiempo fomentaría la inversión en otros sectores del mismo ramo, lo cual sin duda representa una justificación razonable para la propuesta aquí planteada.



### OBJETIVOS

Desarrollar un Hotel en el poblado de Misantla, Veracruz, para impulsar la inversión estatal y propiciar un desarrollo en el sector turístico y un fomento económico e ingresos suficientes para poner al servicio de la comunidad un proyecto de desarrollo viable y productivo de expansión hacia un ambiente favorable para la inversión local y externa. Se llevará a cabo un plan óptimo de hotelería que solucione las demandas de recreación y descanso, planeando un buen financiamiento del espacio-forma que satisfaga las necesidades del visitante.

Se pretenderá lograr una arquitectura adaptada al lugar, su entorno, su geografía, en la que el usuario se sienta a gusto y pueda realizar sus actividades rodeado de naturaleza y de libertad, sin que se sienta la presencia de una construcción pesada y voluminosa, donde el usuario realice recorridos atractivos, espaciosos y que se sienta en todo momento al aire libre.



Con la creación de esta tesis profesional pretendo obtener el título de arquitecto, y así concluir satisfactoriamente con los parámetros que marca el plan de estudios de la carrera de Arquitectura en su nivel licenciatura.



## CAPITULO I

### ANTECEDENTES DEL PROYECTO

La actividad turística de nuestro país requiere del desarrollo de productos que sean acordes con la demanda de un mercado internacional de alto nivel de exigencia, tanto en su operación como en la calidad de sus servicios.

El Plan Estatal de Desarrollo 1999-2005 establece, el desarrollar polos turísticos, aprovechando las ventajas competitivas de cada región.

El objetivo es apoyar el diseño de proyectos que promuevan la actividad turística, con la finalidad de propiciar la generación de empleos, derrama económica y el arraigo de los habitantes a las comunidades.

El gobierno municipal ha generado los instrumentos e incentivos administrativos y económicos que propicien la inversión en la zona, por lo que la viabilidad de este tipo de propuestas es totalmente factible





El Turismo como Fenómeno Social requiere:

- \* Compromiso Social
- \* Cultura Turística de la Sociedad
- \* Proyectos Sustentables
- \* Legislación para la Sustentabilidad
- \* Observancia de Normas para la Calidad y Competitividad

La prioridad del desarrollo turístico en el Estado, lo constituyen 62 Municipios con oferta y vocación turística, los criterios de selección municipal son la infraestructura, los atractivos naturales y culturales con que se cuenta.

Los proyectos turísticos deben ser satisfactorios únicos de identidad y perfil que incrementen y mejoren la infraestructura y servicios turísticos regionales.



## FACTIBILIDAD DE LA INVERSION

Sin lugar a dudas, uno de los Estados de la República Mexicana con mayor vocación hacia el turismo lo representa el Estado de Veracruz, debido principalmente a su amplia dotación de recursos naturales y culturales, a sus tradiciones y a la calidez y amabilidad de su gente.



Es por ello y debido a la extensión de su territorio que en Veracruz aún quedan sitios prácticamente inexplorados y semivirgenes esperando por sus nuevos descubridores.



Adicionalmente, es preciso considerar el gran interés que el Gobierno del Estado empeña en la facilitación y simplificación de trámites para los inversionistas interesados en las grandes oportunidades de negocio que ofrece Veracruz.

Campos tales como la operación receptiva, alojamiento de categoría turística, entretenimiento, deportes acuáticos, marinas y club's de pesca deportiva, observación de flora y fauna, son sólo algunas de las amplias oportunidades que a lo largo y ancho del territorio veracruzano se abren a la inversión turística.

### **El plan de incentivos incluye**

- Ampliación de oferta hotelera
- Apoyo a empresas operadoras de ecoturismo
- Promoción del turismo rural o agroturismo
- Diversificación de la oferta de entretenimiento.



## INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE

Históricamente el desarrollo de la infraestructura en Veracruz ha estado dirigido a satisfacer requerimientos de actividades específicas relacionadas con la riqueza de los recursos naturales del estado, como es el caso de la utilización de los puertos, la explotación de plantaciones tropicales y la extracción de hidrocarburos y productos del mar.

### **FERROCARRILES**

La longitud de la red ferroviaria asciende a 8006 Km, que equivale al 6.8% del total nacional. Por cada 100 Km<sup>2</sup> de superficie del estado de Veracruz se cuenta con 2.3 Km, de rieles de ferrocarril, mientras que el promedio nacional es de 1.4 Km.

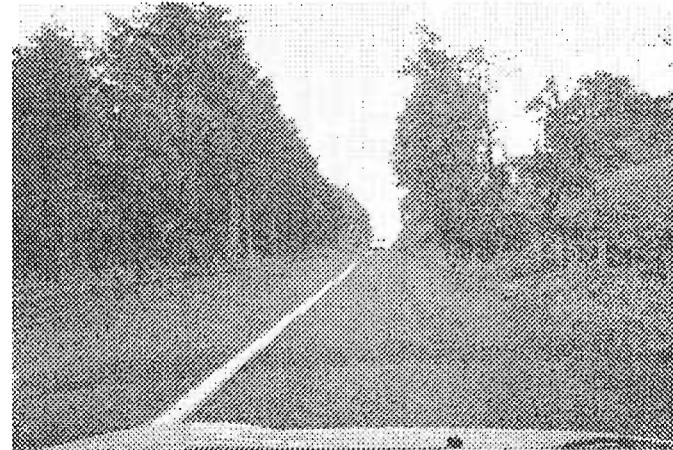
El 12% de la red ferroviaria está compuesta por espuelas de ferrocarril que son propiedad de empresas particulares o se utilizan para maniobras portuarias, asimismo 1 296 Km, constituyen la red troncal que ha sido recientemente concesionada a empresas privadas.



## **CARRETERAS**

La red carretera estatal tiene 1639 Km que representan 5.1% del total nacional. Por cada 100 km<sup>2</sup> de superficie territorial existen 22 Km de carreteras, indicador que supera al promedio nacional que es de 16 Km.

Adicionalmente existen 11 libramientos federales que en su conjunto suman 85 Km de longitud, lo que aminora problemas de tráfico y disminuye riesgos en las ciudades más congestionadas, aunque se reconoce que no son suficientes para las necesidades del tráfico vehicular.





## **PUERTOS**

En Veracruz existen 8 puertos: Tuxpan, Veracruz, Coatzacoalcos-Pajaritos, Minatitlán-Nanchital, Tecolutla, Nautla, Alvarado y Tlacotalpan. Veracruz es el principal puerto comercial del país y moviliza 12 millones de toneladas.

Coatzacoalcos juega un papel estratégico para las industrias petroleras y petroquímicas y Tuxpan ejerce decisiva influencia en su región y seguramente adquirirá mayor relevancia cuando se concluya la autopista que lo unirá con el Valle de México.

## **AEROPUERTOS**

Se cuenta con 3 aeropuertos y 31 aeródromos para atender las necesidades de transporte aéreo. En el caso de la ciudad y puerto de Veracruz se está en posibilidad de operar vuelos internacionales que representan 3.0% del total de tráfico.



## **AUTO TRANSPORTE**

La extensión territorial y la distribución geográfica de los centros productivos y comerciales, hacen que el transporte público tenga una gran importancia para la realización de actividades básicas y cotidianas de la población, cerca del 80% de los veracruzanos requiere de transportación urbana o suburbana. Para este propósito se cuenta aproximadamente 2,500 unidades vehiculares al servicio de la comunidad. El servicio turístico sólo representa 3.0% de este mercado.

## **OFICINAS POSTALES**

El Servicio Postal Mexicano cuenta con 2,120 oficinas que prestan el servicio de correo a la totalidad de los municipios del estado. En promedio cada oficina postal atiende las necesidades de 10 localidades, lo que en ocasiones es complicado por la falta de vías de comunicación adecuadas en algunas zonas de la entidad.



## **TELÉGRAFOS**

La infraestructura telegráfica guarda un estrecho vínculo con los programas sociales del gobierno federal y estatal con todas aquellas comunidades, personas, maestros jubilados y pensionados, que dependen de los servicios telegráficos.

## **TELEFONÍA CELULAR**

En 14 municipios existen centrales que ofrecen el servicio de telefonía celular a cerca de 21 mil suscriptores, en 24 centrales telefónicas de este tipo, el 77% de los usuarios se concentran en las ciudades de Veracruz, Xalapa, Córdoba y Coatzacoalcos, y en su mayoría se trata de personas con actividades comerciales e industriales. La telefonía celular ofrece posibilidades de apoyo a la telefonía rural, aun cuando sus costos son todavía elevados.



## **ESTACIONES TELEVISORAS Y SERVICIO DE TELEVISIÓN POR CABLE**

La entidad cuenta con 22 estaciones televisoras, de las cuales 2 son locales y 20 repetidoras. Con esa infraestructura televisiva se cubre prácticamente la totalidad del territorio Veracruzano.

En 26 municipios se cuenta con el servicio de televisión por cable, que en conjunto dan servicio a casi 60 mil suscriptores, el 79% se concentra en los municipios de Córdoba, Veracruz, Xalapa, Coatzacoalcos, Minatitlán, Poza Rica, San Andrés Tuxtla, Río Blanco y Tuxpan.

## **ESTACIONES RADIODIFUSORAS**

La infraestructura está conformada por 105 radiodifusoras que se localizan en 36 municipios, de las cuales 101 son concesiones para uso comercial y 4 son permisos con fines culturales. En 67 casos se utilizan frecuencias de amplitud modulada, en 35 de frecuencia modulada y los otros 3 casos son de onda corta.



## VENTAJAS DEL MEDIO

La idea de proyectar un hotel en el municipio de Misantla es el aprovechamiento de la ubicación del terreno, donde la naturaleza nos regala propiedades con vistas indescriptibles, teniendo una importante riqueza biótica, áreas de bosque y selva, algunas especies de flora y fauna y una gran vista panorámica de ruinas arqueológicas, denominadas “los Ídolos”, así como una vista excepcional de la zona urbana.

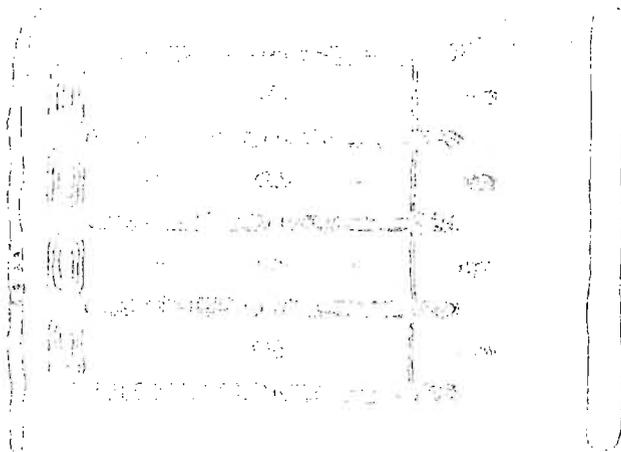
Cuenta con un clima caluroso y además húmedo, en donde el individuo pasa gran parte de su vida fuera de su vivienda.

Tiene actividades económicas como la ganadería y la industria del café, entre otras





También Misantla, cuenta con regiones donde se han encontrado vestigios de construcciones de antiguos asentamientos Arqueológicos Totonacas, según estudios realizados existen por lo menos 475 levantamientos Arqueológicos.

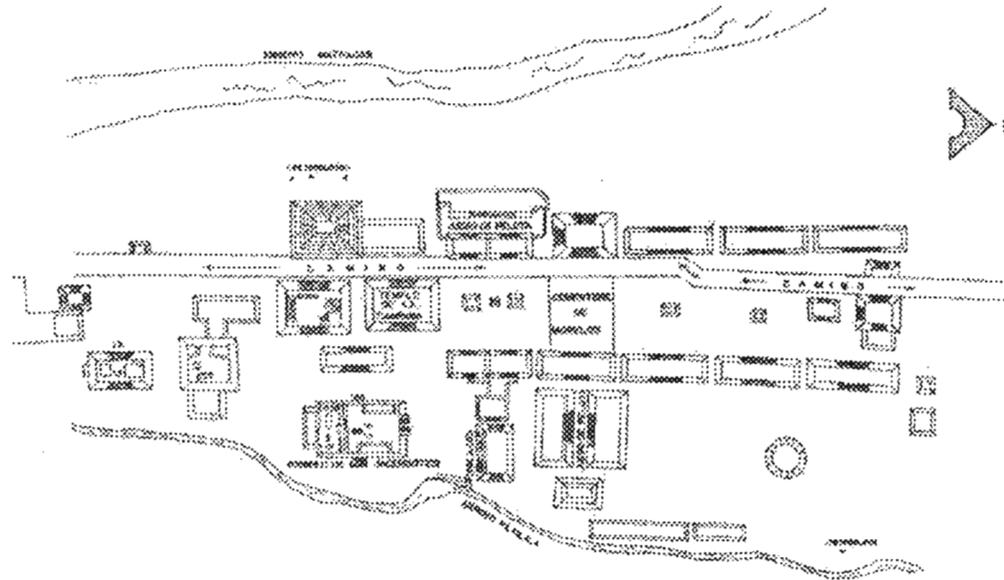


Mapa del sitio arqueológico de Filobobos. Los números indican el número de estructuras.

Uno que destaca por su ubicación, extensión e importancia es “Filobobos” ubicado en el Municipio de Tlapacoyan, este asentamiento fue ocupado por los Olmecas en 1200 a.c. y después por los Huastecos y finalmente por los Totonacas en el año 600 de nuestra era.

De los lugares arqueológicos mas importantes en el poblado de Misantla son: los “Idolos” y Paxil-Tlalocan”.





ZONA ARQUEOLOGICA

“LOS IDOLOS “



## PERSPECTIVAS ECONOMICAS

Las nuevas tendencias del turismo han centrado su atención en la búsqueda de satisfacer la demanda por una amplia gama de posibilidades en cuanto a las actividades a realizar por el turista, de manera particular aquella que se refieren a la conjunción con la naturaleza, aprovechando los recursos que en este rubro brinda el medio.

- Abundantes recursos naturales.
- Materias primas y productos intermedios.
- Infraestructura eficiente.
- Mano de obra competitiva y calificada, así como un ambiente laboral estable.
- Acceso inmediato a un gran mercado doméstico (en un radio de 300 Km).
- Ventajas de los Tratados de Libre Comercio.
- Paz y seguridad social.
- Apoyo del Gobierno Estatal a la inversión directa de capital tanto nacional como extranjera.

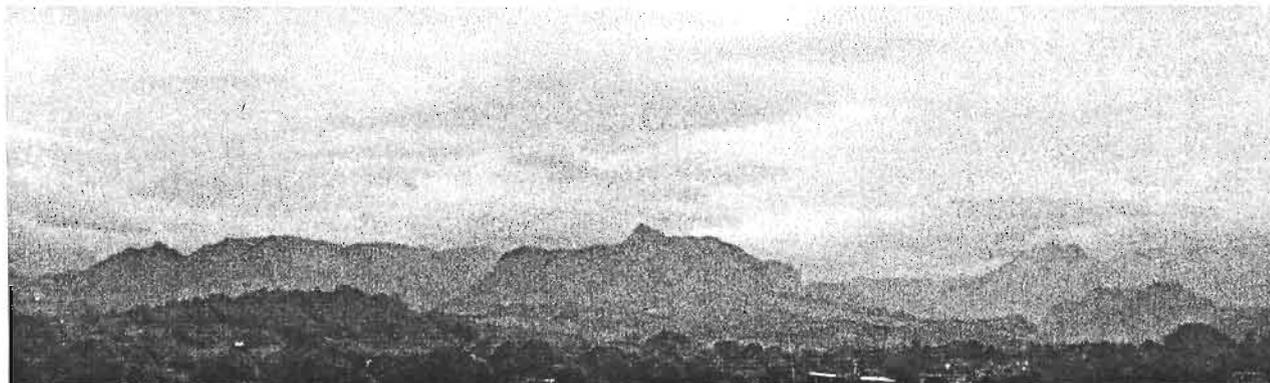


## CAPITULO II

### DESCRIPCION DEL SITIO

El municipio de Misantla, es un enorme mosaico de cultura y tradiciones, aportada principalmente por una cultura indígena, modelada y transformada por una cultura europea y un mestizaje a través de la religión, dando como resultado un sin numero de festividades acompañadas de danzas y festines de misticismo pagano-religioso, expresada con elementos naturales y actividades sociales.

Concentra en su territorio una gran variedad de atractivos turísticos: naturaleza, cultura, tradición y exquisita cocina regional, que aunados con los servicios e infraestructura componen elementos esenciales para hacer más larga y placentera la estancia del turista que lo visita.





## ANTECEDENTES HISTORICOS

Durante el siglo XVI, los nativos llamaban a esta población MAZANTLA. la cual es una alteración en el orden de las letras de MAZA-TLAN, que tiene como origen en lengua náhuatl , MAZATL, que significa venado y TLAN lugar, es decir, **lugar del venado**.

Viejas tradiciones señalan también que remotamente los nativos, designaban a esta población con el nombre de NIZIN, que significa tigre o tigrillo, y se cuenta que todavía durante la época colonial se ocupaba la denominación “Santa María Asunción Nizin”.

No se conoce la fecha de su fundación, basándose en la Relación de Misantla, por Diego Porrees de Arteaga, se considera que tal hecho tuvo lugar entre 1540 y 1545. Esta región fue primitivamente poblada por inmigrantes llegados por mar y que desembocaron en Pánuco, para extenderse hasta Centroamérica. Ahí florecieron y en Papantla forjaron la cultura del Tajín o totonaca, de características propias y relevantes. En 1542 es pintado el Códice Chiconquiaco que registra los acontecimientos históricos de la región de Misantla.



En este año se fundó aquella población para concentrar y evangelizar a los nativos, El 25 de agosto de 1544, se fija la tributación que Misantla, debía pagar en el pueblo de Xalapa.

El 20 de enero de 1564, día de San Sebastián se traslada la población de San Juan Misantla, por decisión de los franciscanos que evangelizaban la comarca, del paraje antiguo al nuevo, en la unión de los ríos Palohan y Misantla, uno de los primeros evangelizadores de la comarca fue el Prof. Toribio de Benavente (Motolinía) y fray Buenaventura.

En 1791 se da posesión de las tierras que constituyen el fondo de Misantla, el subdelegado de Misantla, Francisco Andicoechea envía a Nautla en 1812, el archivo para salvarlo de los insurgentes que amagan la población, el 24 de marzo de 1817, Guadalupe Victoria es atacado por los realistas Benito Armiñón y Joaquín Márquez Donalfo.

En 1831 Sebastián Camacho describe el Escudo de Armas de Misantla, en el mismo año el jefe político Ángel de Ochoa y Ortega, escribe su trabajo “Cantón Misantla”, publicado en la estadística del Estado Libre y Soberano de Veracruz.



En 1903 se hace cargo de la jefatura política del Cantón, el ingeniero militar Francisco Canovas y Pasquel que había de construir sobre el río, el puente que lleva su nombre; el palacio municipal introduce la energía eléctrica y el alumbrado público.

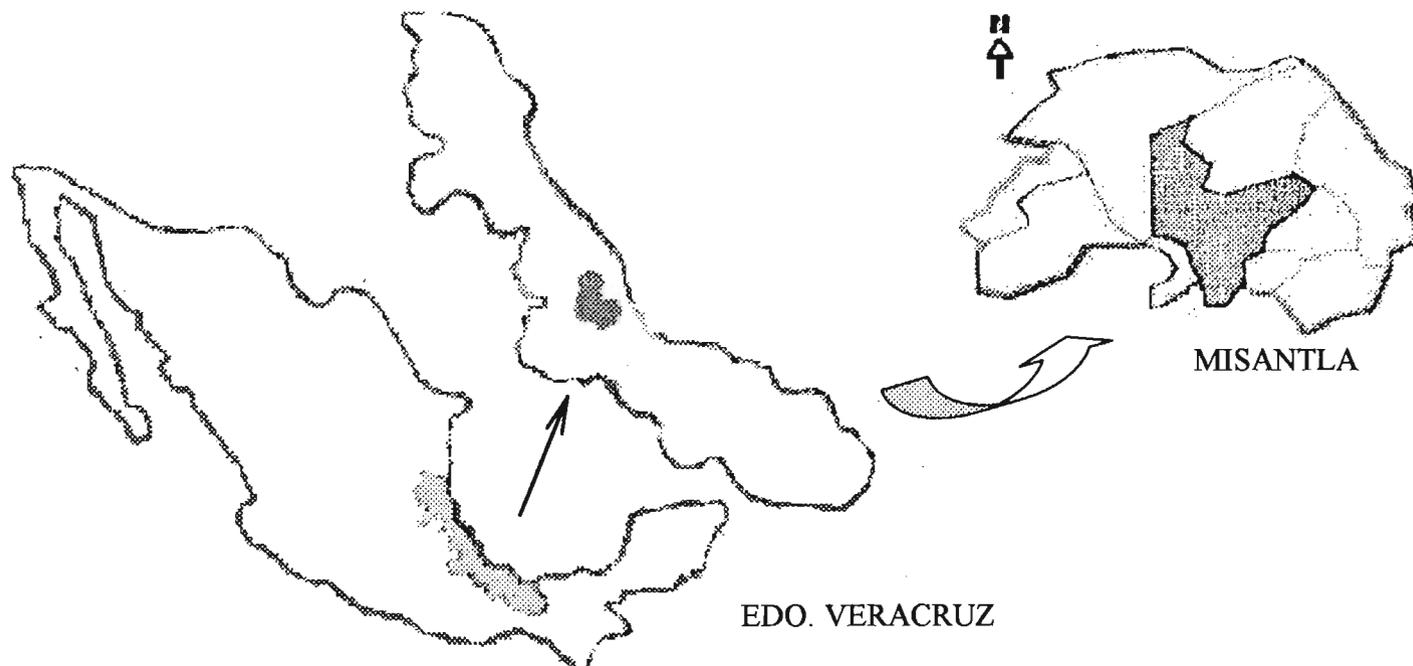
En 1910, la villa de Misantla fue elevada a la categoría de Ciudad, cinco años después al crearse la Junta de Administración Civil, es presidida por el xalapeño Josafat Márquez, quién después fue diputado por el Distrito de Misantla al Congreso Constituyente de 1917, reunido en Querétaro, participando en la elaboración de la Constitución Federal. En 1918 verificadas las elecciones municipales, fue electo primer Presidente Isauro Luna.

En la administración municipal (1950-1952) de Gustavo de Hoz Kast, periodo que terminó el Profr. Salvador Valencia, se concluyeron las obras del Palacio Municipal y del Parque Morelos. En 1974 se inaugura la nueva carretera que unió a Misantla con la Ciudad de Xalapa.



## DATOS GENERALES

El Estado de **Veracruz**, se localiza al oriente del país; limita al este con el Golfo de México y el Estado de Tabasco; al oeste con San Luis Potosí, Hidalgo y Puebla; al sur Oaxaca y Chiapas; y al norte con Tamaulipas, y esta formado por 210 municipios con una superficie total de 68,940.26 km<sup>2</sup>.





## CAPITULO III

### DESCRIPCION DEL SUJETO

Esta comprobado que los principales clientes de los hoteles permanecen un tiempo mínimo en sus habitaciones, por lo que los servicios que este ofrece deben ser orientados hacia las actividades posibles de realizar complementarios a aquella que le dan origen a su estancia, con un especial énfasis en la oferta de opciones tanto de relajación como de mayor impacto.

El turista que se hospeda en los hoteles que cuentan con servicios, como Gimnasio o Spa, no buscan disfrutar de lujos, si no de la mayor cantidad de prestaciones, para su disfrute inmediato, generalmente el turista que busca este tipo de hoteles es aquel que desarrolla en su vida cotidiana actividades que le generan en gran medida o bien que le exigen una concentración mental y física, casi permanente por lo que buscan el desalojo de pensiones en aquellos sitios que les ofrecen relajación y comodidad.



## PERFIL DEL SUJETO USUARIO

El perfil de nuestro sujeto corresponde a personas de diferentes nacionalidades, un alto nivel socioeconómico, acostumbrado a estándares de comodidad y servicios, por ello nuestro proyecto deberá contar con una gran variedad de atractivos, como: proporcionar amplitud de espacios, instalaciones especiales, variedad de centros de consumo, restaurantes, cafetería, bares y diversidad en instalaciones deportivas y de ejercicio, a si como jardines, albercas y con esto cubrir todas las demandas de los diferentes tipos de turistas:

### TURISTA RECEPTIVO

Turistas que decidieron visitar nuestro país y que tienen residencia en el extranjero, debiendo ser su permanencia por más de 24 hrs y menos de 90 días.

### TURISTA DE NEGOCIOS

Por motivo de negocios o convenciones al que además de las instalaciones especiales, para la realización de dichas actividades, deberá proporcionarle el apoyo secretarial y de telecomunicaciones logrando con ello los estándares de máxima comodidad..



### TURISTA FISICO-MATERIAL

Solo piensa en diversión, sol y deporte y el consumos se vuelve algo primordial en el, a un cuando su principal objetivo es el obtener algún beneficio extra en cuanto al aspecto físico Corporal.

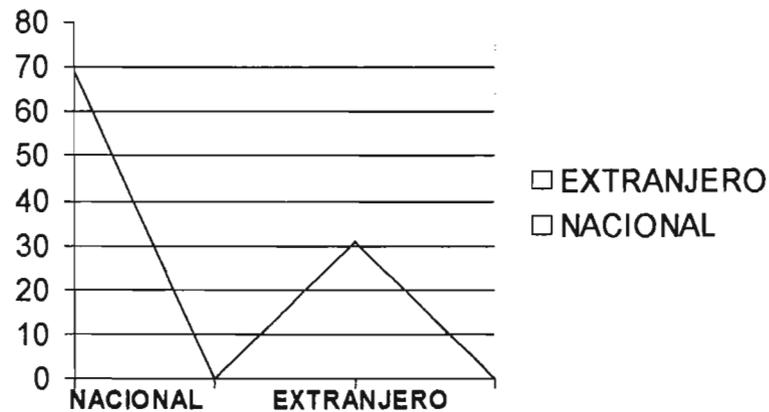
### TURISTA NACIONAL

Es aquel que planifica un viaje completo en su país de origen, y que además se muestra interesado en el contacto con la naturaleza y culturas propias de la localidad.

### TURISTA ORGANIZADO

Para este mercado se han creado agencias de viajes de pequeña escala que ofrecen viajes o paquetes que incluyen todo tipo de posibilidades de servicio y prestaciones que el turista puede requerir.

NACIONAL 69.1 %  
EXTRANJERO 30.1 %





## CAPITULO IV

### DEFINICION DEL OBJETO

#### HOTEL

\* Lugar de carácter público destinado a ofrecer servicios de alimentación, alojamiento y recreación, con fin de obtener una utilidad.

\*Lugar que proporciona hospedaje y entretenimiento al viajero.

\* Institución de servicio domestico, operado bajo una fase para obtener utilidades.





## ANTECEDENTES HISTORICOS

Al iniciarse la era cristiana, la tradición infundida en la nueva religión, con sus preceptos de amor al prójimo, llevo a los moradores de muchos lugares, a dar un trato mejor al peregrino, convirtiéndolo en amigo y darle posada como una persona más en la familia.

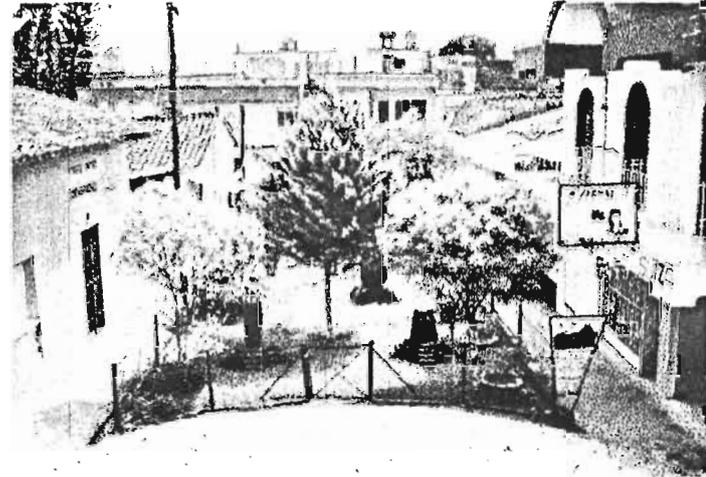
Las constantes inmigraciones y los movimientos sociales provocados por el comercio, y la política, determinaron la creación de instituciones específicas denominadas “hospitales”, que significa en latina “hospes” que quiere decir huésped, y tenia como propósito de atender al peregrino.

Estas funciones eran realizadas por monasterios y algunas órdenes religiosas; pero después de algún tiempo esta institución tomo un aspecto económico, que mas tarde son llamadas “posadas”.



Después en la edad media, los primeros movimientos en masa fueron los que llamaremos turismo religioso que se iniciaron, con las cruzadas, las vistas a tierra santa y los santos lugares

Son escasos los ejemplos de edificaciones realizadas con el propósito de albergar al viajero; los casos que se conocen son construcciones hechas junto a los santuarios, donde se hospedaban principalmente a los peregrinos distinguidos, una de ellas llamada el Teonidaion de Olimpia, que data del siglo IV a.C. era un edificio de 74.00X80.00 mts, y tenía como objetivo alojar a huéspedes que asistían a los juegos gimnásticos.



En la actualidad la actividad hotelera y la enorme demanda por nuevos y variados servicios a originado una amplia gama de respuesta, que van desde el simple alojamiento hasta estructuras operativas mas complejas que se han manifestado en una gran diversidad de edificios diseñados a partir de un nuevo planteamiento del termino “hospedaje”, que va mas allá del hecho de pernoctar en un sitio, por lo que dichas respuestas arquitectónicas se han convertido actualmente en expresiones muy características de la modernidad.



## TURISMO EN VERACRUZ

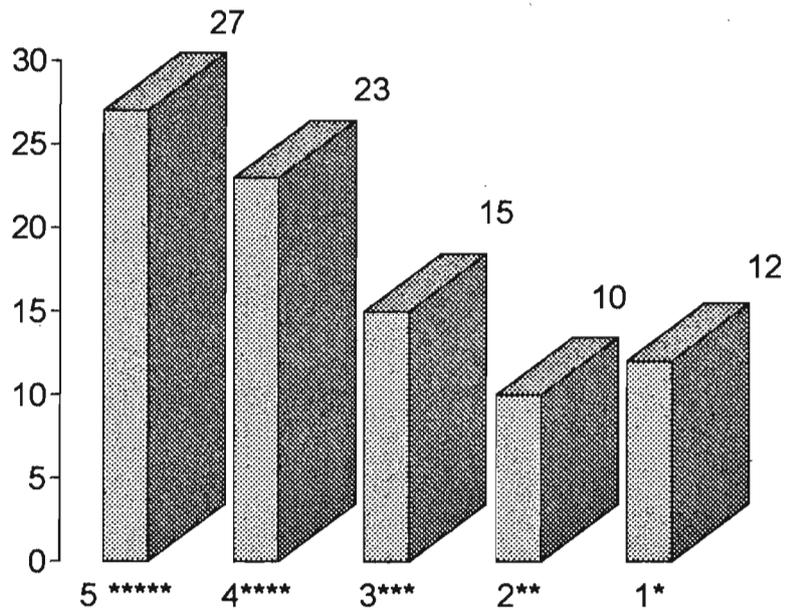
El sector Turístico veracruzano representa aproximadamente el 4% de la oferta nacional de restaurantes y hoteles, el estado de Veracruz contaba con 969 hoteles.

A pesar de contar con una importante infraestructura hotelera, la calidad de las instalaciones y el servicio presentan carencias que han limitado su desarrollo.

Tiene 15 hoteles de 5 estrellas, que representan el 1.7% del total de establecimientos, ubicados en las 12 principales ciudades con atractivos turísticos.

El 51% de los establecimientos no tiene categoría registrada, lo que indica la carencia de infraestructura de calidad para poder alojar turismo de cierto nivel en el Estado.

Lo anterior resalta la necesidad de impulsar la inversión estatal, nacional y extranjera, para propiciar el pleno desarrollo del importante potencial de este sector.



TURISTAS QUE SE HOSPEDARON EN ESTABLECIMIENTOS SEGÚN CATEGORÍA.



## CLASIFICACION

La clasificación de los hoteles, representa una realidad en nuestro potencial turístico, esta clasificación nos indicará los servicios e instalaciones que proporciona cada hotel según la categoría.

La clasificación se da por el sistema de estrellas y es la siguiente:

### **I.- Hotel de tercera (una estrella \*):**

No hay servicio de comedor, Únicamente el cambio de ropa, limpieza diaria de la habitación, cuenta con un baño privado en cada habitación.

### **II.- Hotel de segunda (dos estrellas \*\*):**

Los servicios de comida y bebida en la habitación funcionarán entre las 6:00 a.m. y las 20:00 hrs, la limpieza diaria del cuarto, cuenta con un baño privado en cada habitación



**III.- Hotel de primera (tres estrellas \*\*\*):**

Los servicios de comida y bebida en las habitaciones, operarán entre 6 a.m. y las 21:00 horas. Los jefes de comedor, así como los recepcionistas deberán poseer algunos conocimientos de inglés.

**IV.- Hoteles de primera (cuatro estrellas \*\*\*\*):**

El servicio de comida y bebida en las habitaciones. Funcionará entre las 6:00 p.m. y las 22:00 hrs. Ya posee un equipamiento selecto y personal bilingüe.

**V.- Hotel de primera de lujo (cinco estrellas \*\*\*\*\*):**

El servicio de comida y bebida a la habitación será permanente diurno y nocturno, con personal profesional que domine más de dos idiomas. Además el principal objetivo de esta categoría, es el de prestar el mejor servicio al huésped brindándole todas las comodidades para que su estancia sea placentera, y así las visitas sean constantes y dignas de recomendaciones.



Aquí se deben estudiar todas las necesidades del usuario y del funcionamiento general del hotel para dar un óptimo servicio en cada área, entre las principales están el área de hospedaje, área de administración y recepción, área de comercios y servicios, área de recreación y deporte, área de circulación vehicular y peatonal, y un área de servicios generales.

### **VI.- Hotel gran turismo:**

El servicio es similar al de cinco estrellas pero tiene una mayor capacidad de unidad hotelera.

### **VII.- Hotel clase especial:**

Es un establecimiento exclusivo ya que su calidad supera a los anteriores e impera la categoría hotelera.



### SPA

SPA es una palabra que viene del latín "Solus Per Aqua" y se aplica a todos aquellos establecimientos que usan el agua para realizar tratamientos para conseguir una mejora de la salud tanto física como mental.

Sigla de la palabra italiana " Salute per Aqua" que se refiere a los tratamientos con aguas, en los centros balneoterapéuticos y de aguas termales.

El imperio romano sirvió como ejemplo para el desarrollo de los spa europeos y es la raíz de la actual filosofía de una vida saludable. Ya desde entonces los spa contaban con amplias instalaciones en las cuales se ofrecían baños calientes, tibios y fríos; salones de masaje; gimnasio; campos para juego y bibliotecas.

En los siglos XVII y XVIII, los doctores recomendaban las aguas de los spa como una mejor alternativa a las prácticas medicinales.

También durante el siglo XVIII, los spa comenzaron a atraer a la aristocracia europea y fue así como surgieron centros de descanso como Bath, Baden-baden y Montecatini.

A finales del siglo XIX y principios del XX hubo una decadencia en el turismo de spa en los Estados Unidos, debido a los grandes avances médicos. Sin embargo, en los años 20, la gente empezó nuevamente a viajar a los spa, no por motivos de salud, sino porque estaban de moda.





En México, los baños termales son una tradición milenaria, ya que los antepasados indígenas practicaban la balneoterapia y utilizaban el temazcalli.

El resurgimiento de los spa en México ha sido más lento que en Europa y en los Estados Unidos. Sin embargo, también es cada vez más notoria la necesidad de la población por “estar en forma” y comienza a haber mayor conocimiento y gran interés por la industria de los spa.

### TIPOS DE SPA

**SPA DE DESTINO:** Es el spa al que la gente asiste exclusivamente por que quiere vacacionar en él y participar en sus programas.

**SPA DENTRO DE UN HOTEL:** “spa de amenidad”. Es el que se encuentra formado parte de las instalaciones de un hotel, al cual la gente acude por distintas razones.

**SPA DE UN DIA:** normalmente esta ubicado en al ciudad y con frecuencia surge a partir de una clínica de cuidado de la piel o un salón de belleza, a los que se integran servicios como masaje, loofah, etc. No ofrece instalaciones de hospedaje.

**SPA DE GIMNASIO:** un nuevo tipo que se desarrolla dentro de un gimnasio. Tiene áreas muy agradables y suelen tener tarifas altas.





**SPA RESIDENCIAL:** Se encuentra donde hay casas y condominios, normalmente de descanso, ya que cuentan con instalaciones como campos de golf, canchas de tenis, áreas recreativas y sociales, y actualmente esta incorporado un spa.

**SPA DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y BELLEZA:** Se puede encontrar tanto en los spa de destino, como en los que están dentro de un hotel. Los spa de destino tienen una orientación muy marcada hacia el condicionamiento físico y la salud, hacen mucho más énfasis en las dietas y el ejercicio y normalmente prohíben el alcohol y el cigarro.

**SPA DE LUJO:** Ofrecen lo máximo en lo que se refiere al lujo, servicio y estilo. Brindan una atmósfera de suma elegancia; cuentan con una gran variedad de los programas y tratamientos mas sofisticados; instalaciones muy modernas y no escatiman gastos para ofrecer lo mejor de todo. La cocina de estos spas es gourmet pero baja en calorías.

**SPA DE CONTROL DE PESO:** En ellos se enseña a la persona a manejar e forma positiva y efectiva el estrés, que es la raíz de muchos casos de obesidad, a construir una autoimagen favorable y a incorporar hábitos saludables en la vida diaria.

**SPA DE BIENESTAR MEDICO:** Son especializados en programas de bienestar orientadas de desórdenes de la salud relacionados con el etilo de vida.

**REFUGIO DE NUEVA ERA:** Este término se refiere a programas de salud y bienestar orientados a una actitud de vida integral. Aquí no solo ejercitan los músculos, sino también la mente y el espíritu.

**SPA CON AGUAS TERMALES:** La civilización descubrió los beneficios de las aguas termales desde hace miles de años y la gente consciente de la salud siempre los ha aprovechado.

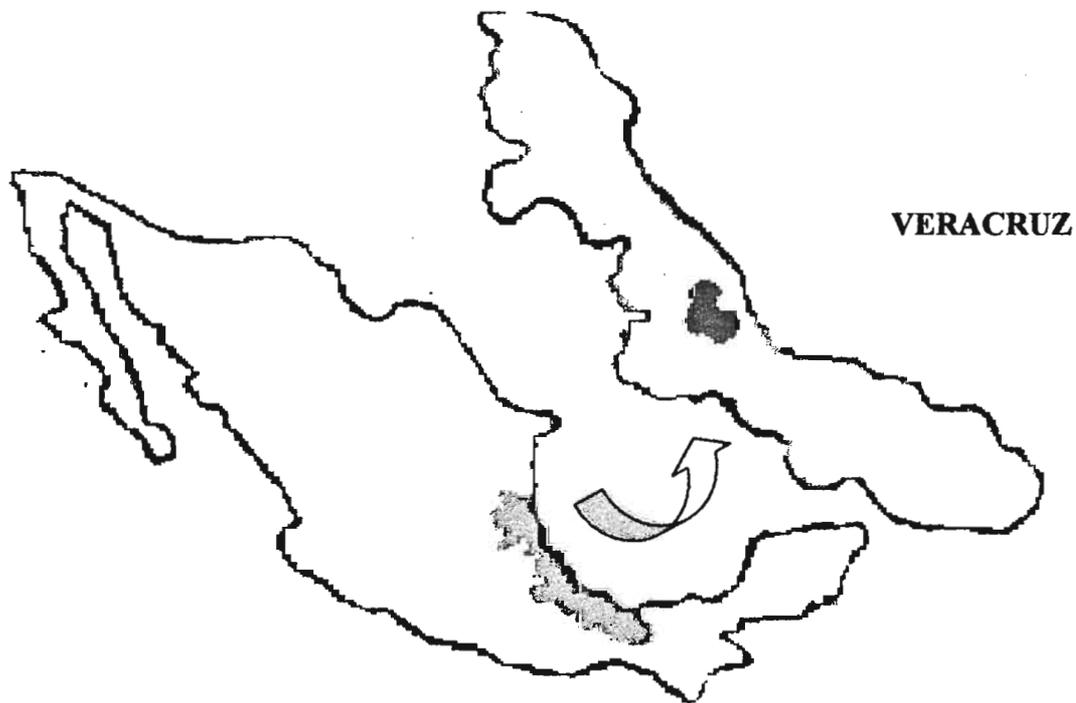
**SPA DE AVENTURA:** Además de los servicios tradicionales, se organizan jornadas de paseo a caballo, en canoa, en bicicleta, por arrecifes, zonas arqueológicas, etcétera, haciendo a un lado lo tradicional.



## **CAPITULO V DEFINICION DEL LUGAR**

### LOCALIZACION

El Estado de **Veracruz**, se localiza al oriente del país; limita al este con el Golfo de México y Tabasco; al oeste con los estados de San Luis Potosí, Hidalgo y Puebla; al sur con los de Oaxaca y Chiapas; y al norte con Tamaulipas, y esta formado por 210 municipios con una superficie total de 68,940.26 km<sup>2</sup>.

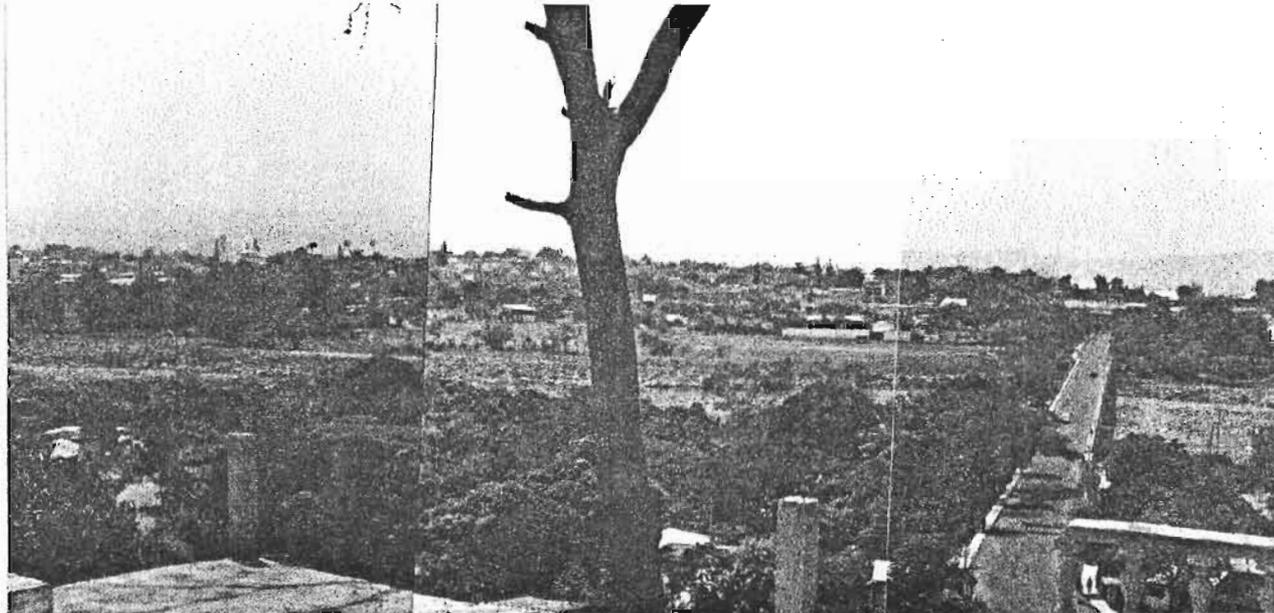




Al Norte del estado de Veracruz se encuentra el Municipio de Misantla, que colinda al norte con los municipios de Martínez de la Torre y Nautla, al sur con Landero, Miahuatlan y Tonayan, al este con Colipa y Yecuatla, al oeste con Atzalan, Alto tonga y Tenochtitlan.



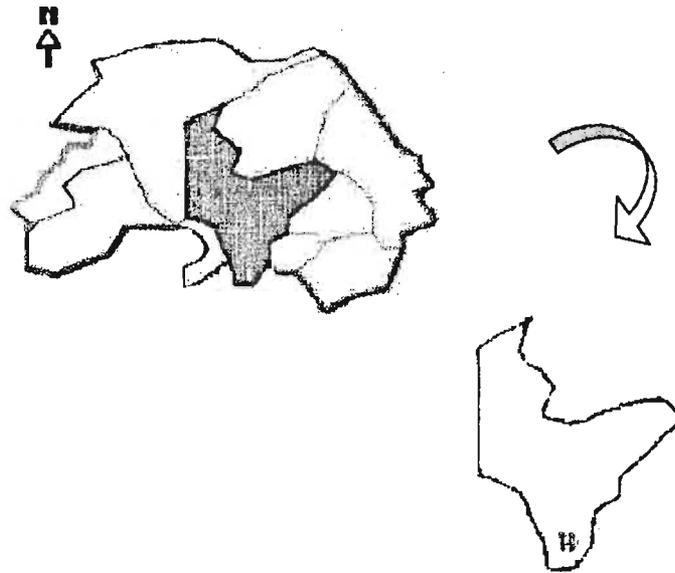
Misantla



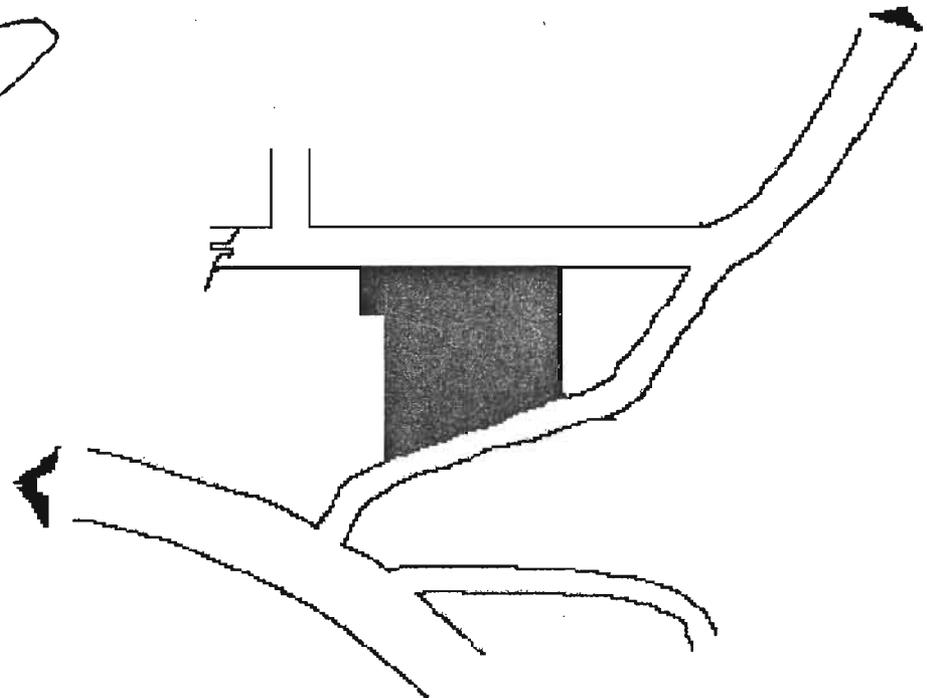
**VISTA DESDE EL TERRENO A MISANTLA**



UBICACIÓN DEL PREDIO



CROQUIS DEL PREDIO





## MEDIO FISICO Y GEOGRAFICO

### **HIDROGRAFIA**

El municipio de Misantla, pertenece a la cuenca hidrológica de Tuxpan-Nautla y es atravesado por el río Palmas y el río Misantla, que desembocan en el Golfo de México.



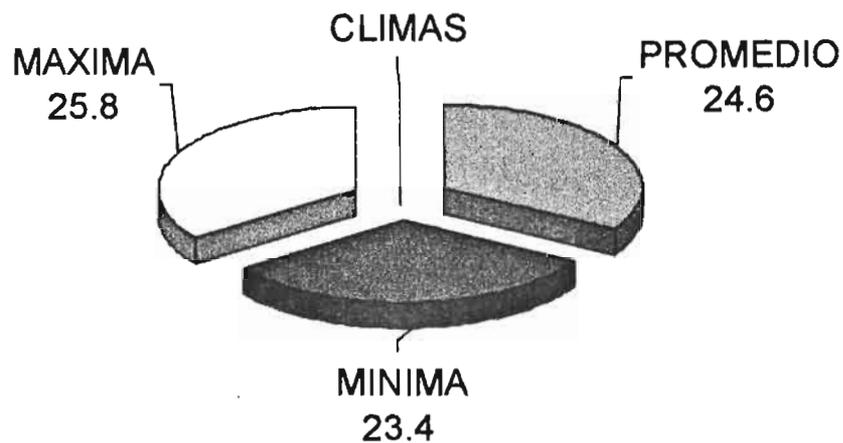
**RIO MISANTLA**

Sus afluentes principales son el arroyo del camarón que nace en el municipio de Tenochtitlan, uniéndose con el arroyo suspiro, que nace en Salvador Díaz Mir.



## CLIMA

Su clima es cálido-húmedo regular con una temperatura promedio de 22.7 ° C, su precipitación pluvial media anual es de 2,036.4 Mm.

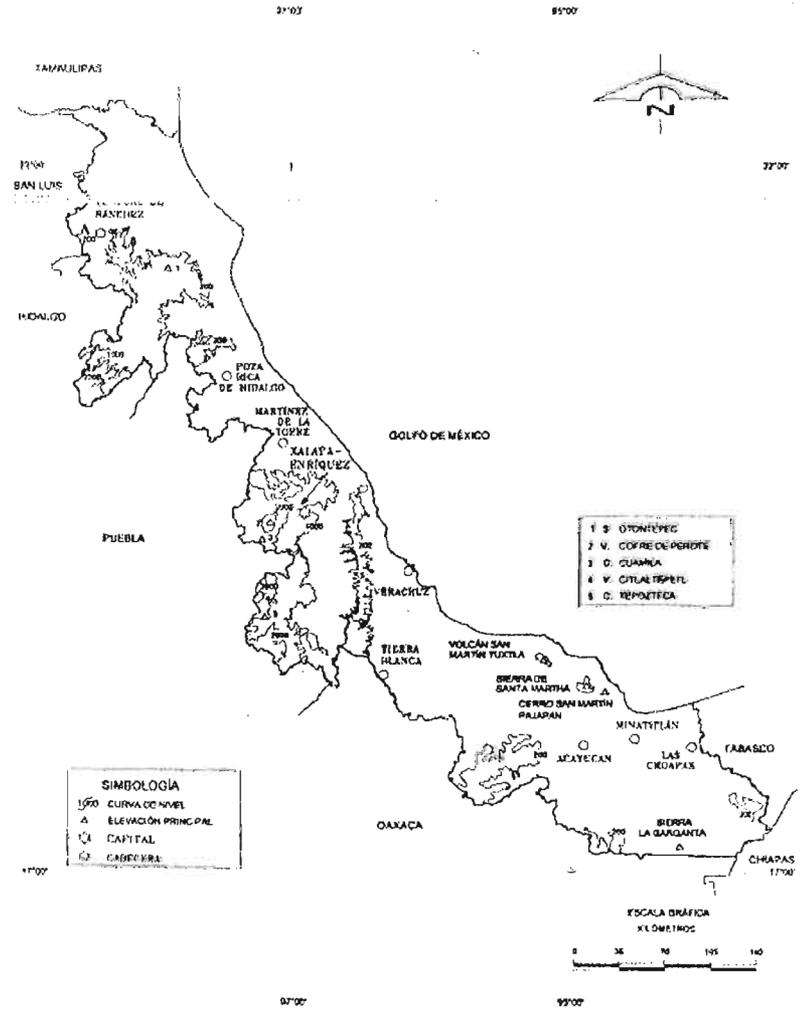




## OROGRAFIA

El territorio Veracruzano presenta una conformación orográfica sumamente accidentada, derivada de la cordillera que cruza el Estado en toda su longitud y que en algunos puntos deriva hacia la zona costera, la Sierra Madre Oriental da origen, en el Sur, a la Sierra de los Tuxtlas.

Hacia el centro del Estado, en los límites con el Estado de Puebla se alzan montañas de grandes proporciones como el Pico de Orizaba, con una altura de 5,747 metros sobre el nivel del mar (la mayor del país), así como el Cofre de Perote, de 4,250 metros; ambos son volcanes inactivos y forman parte del eje volcánico que cruza el país.

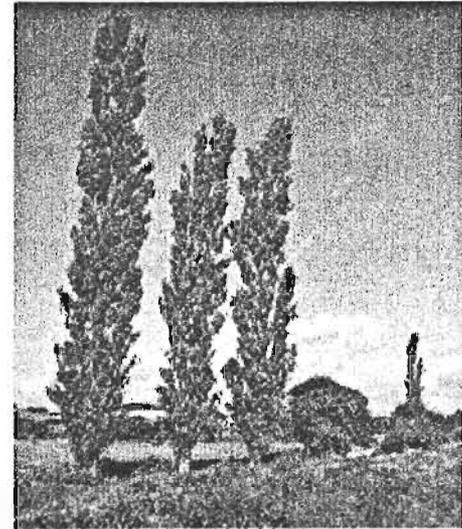
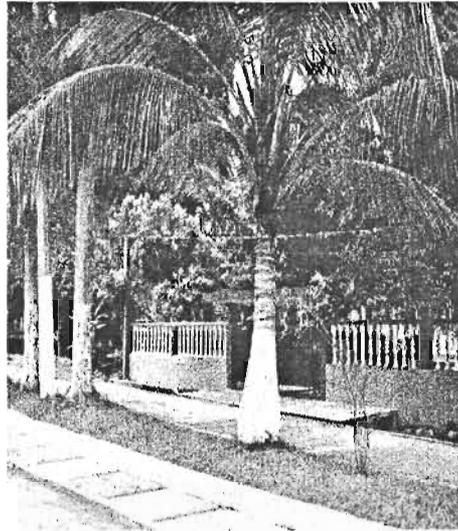




## FLORA

Entre la riqueza natural, encontramos la siguiente vegetación:

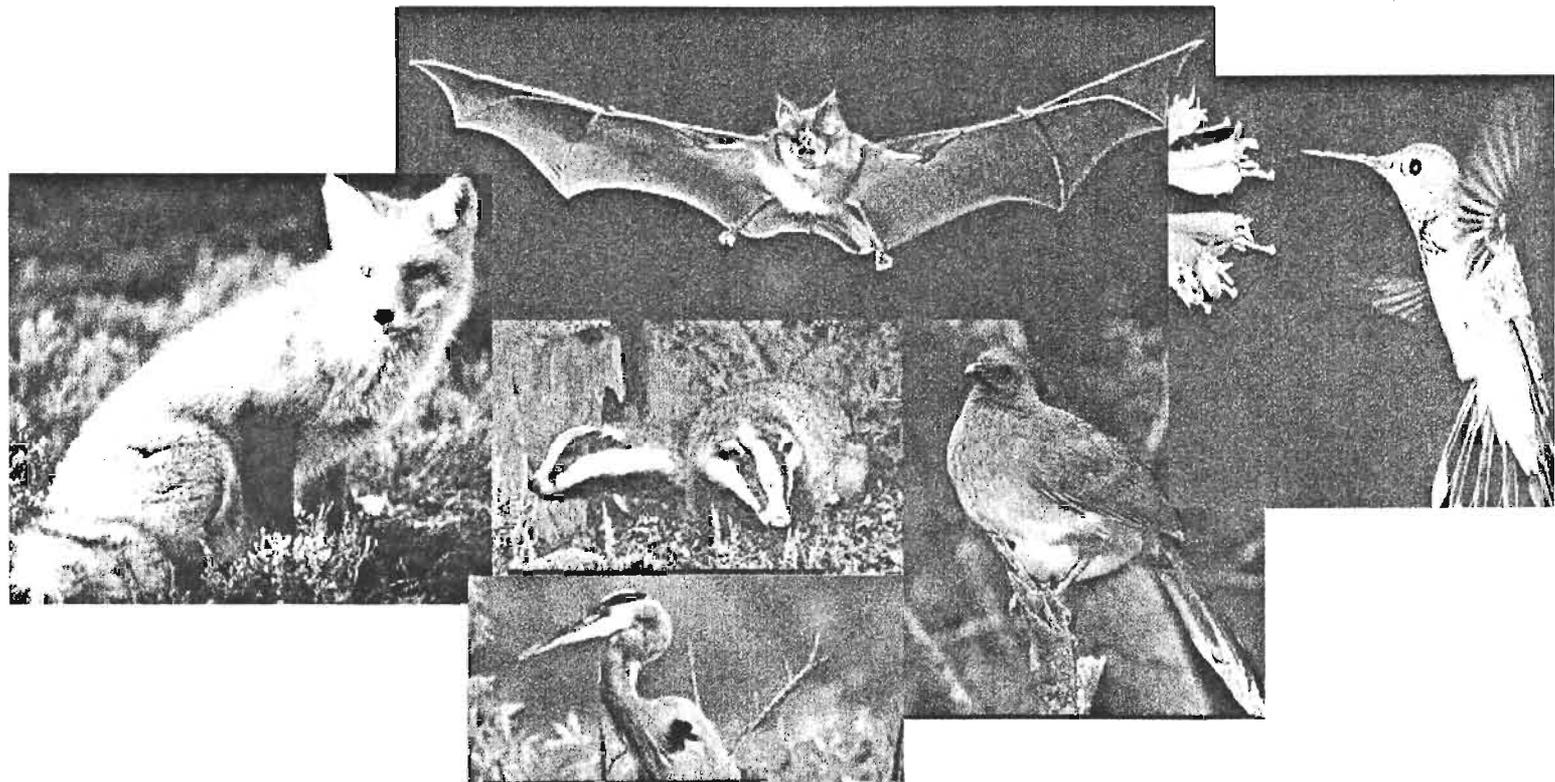
- \* Álamo
- \* Árbol Mis anteco
- \* Cedro Rojo
- \* Caoba
- \* Encino
- \* Escalan
- \* Haya
- \* Higuera
- \* Laurelillo
- \* Magnolia
- \* Orejón
- \* Sauce
- \* Tepe tomate





## FAUNA

En el Municipio se desarrolla una fauna compuesta por poblaciones de mamíferos silvestres como el conejo, zorros, coyotes, murciélago, mofeta, mapache, tejón, armadillos y comadrejas; así como aves, calandrias, tordos, clarín, chachalaca, cojolite, cotorra, lechuza, patos, garzas y colibrí.





## MEDIO SOCIAL

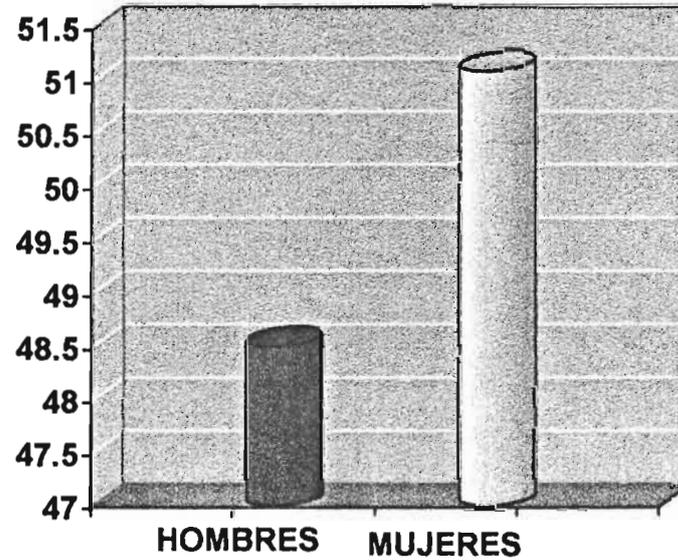
### MARCO SOCIAL

#### POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

- PEA : 60,771 Habitantes

HOMBRES 48.5%

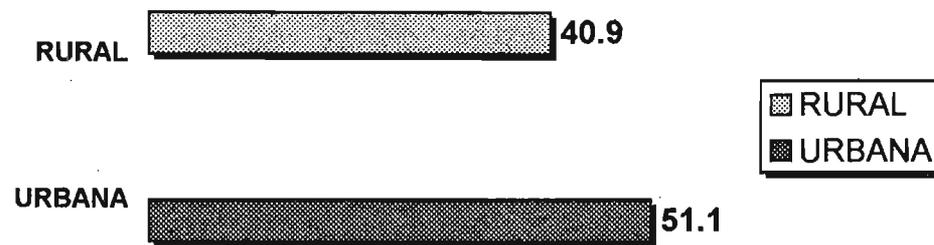
MUJERES 51.5%





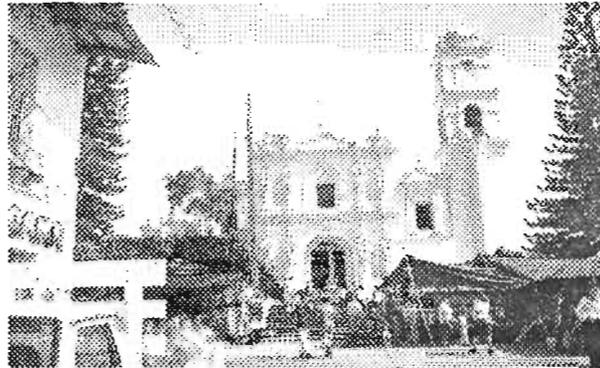
• Población :

- Urbana 59.1%
- Rural 40.9%





De la PEA en la entidad el 96% es población ocupada, es decir el 4% de población no tiene empleo, esta relación se mantendrá igual en el área metropolitana. En lo que respecta a las principales actividades generadoras de empleo en el Estado, la agropecuaria continúa siendo la más importante con el 39.35% de la población ocupada. El crecimiento de los sectores de la industria y servicios ha propiciado mayores empleos, absorbiendo el 21.16 y 36.84 por ciento respectivamente.



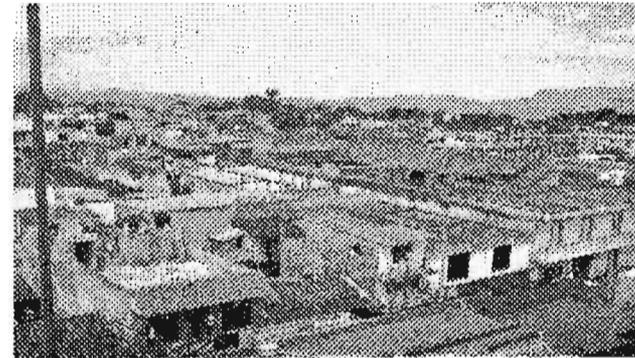
El municipio de Misantla, cuenta con una población de 58,251 habitantes, que esta formada por casi igual número de hombres que de mujeres: se distribuyen en una ciudad con 23 colonias, 172 localidades, (171 de ellas con población menor que 2,499 habitantes y una mayor que 2500 habitantes), esta conformada con 36 congregaciones, 52 rancherías y 36 ejidos.



## VIVIENDA

La vivienda esta construida normalmente de tabique y cemento, lámina de asbesto, de zinc o de cartón.

En cada una de estas 11,530 viviendas en todo el municipio se llegan a congregar hasta cinco personas, de las cuales el 65% carece de drenaje; 58% carece de agua potable y electricidad.





### EDUCACIÓN

Hasta 1994 el municipio contaba con 70 escuelas preescolares, 121 escuelas primarias, 38 escuelas secundarias y 10 de bachillerato (incluyendo tele bachilleratos) donde aparecían inscritos 17,039 educandos, atendidos por cerca de 900 profesores. La consulta la realizan los alumnos en las bibliotecas de cada institución y en una biblioteca pública y una videoteca recién instalada en la Casa de la Cultura.



El Instituto Tecnológico Superior de Misantla, (ITSM) ,ofreciendo las carreras de Ingeniería Industrias y Licenciatura en Informática con una población estudiantil de 166 alumnos atendidos por 25 docentes.



## SALUD

La población usuaria de los servicios médicos del sector salud (datos para 1994) eran de 33,438 personas; de las cuales, 3306 estaban afiliados al IMSS.



El personal médico en instituciones del sector salud era 24 y se ubica en 15 unidades médicas, 21 casas de salud; en total se realizaron 46,867 consultas externas.

A la infraestructura existen habrá que añadir el Hospital Regional que inicio operaciones en octubre de 1997, el cual cuenta con una capacidad instalada de 35 camas, ambulancias y laboratorios de análisis clínicos y radiológicos donde se atienden cinco especialidades.



## **MARCO ECONOMICO**

No cuenta con infraestructura turística, tiene altas potencialidades de desarrollo, y sobretodo en el ramo económico , tiene ingresos de 75.7 millones de pesos.

### **INDUSTRIA (MADERA Y CAFÉ)**

En el municipio hay 2,838 unidades de producción rurales con actividad forestal, de ellas 282 se dedican a actividades forestales de productos maderables y el resto son de recolección. En 1991 se reportaba una superficie con selva o bosque de aproximadamente 115,000 Ha.

Aunque en los últimos años ha proliferado en la cabecera municipal la apertura de gran número de carpinterías donde se elaboran muebles de maderas preciosas; esta actividad ha venido a reforzar la economía local.



Dentro de este sector se encuentra el beneficiado del café (proceso húmedo) que en el municipio hay alrededor de 25 centros beneficiadores que incluyen: despulpe, lavado, secado, selección, morteadado, tostado, molido y envasado. Recordemos que el café fue introducido en esta región desde el siglo XVIII.

En el municipio se cultivan las variedades arábicas, Borbón, mundo novo, pluma Hidalgo, caturra amarillo y rojo, maregojipe, garnica, catimor y cathoí.

El beneficio de café el Dinamo, propiedad del Sr. Pedro Pérez, es uno de los mejor equipados y totalmente mecanizado de la región. Sólo en este lugar se llegan a beneficiar cerca de 30,000 quintales que se destinan a la exportación.



## GANADERIA

Quizá una de las actividades económicas más importantes del municipio, después del cultivo del café, sea la ganadería, que incluye la cría y engorda de ganado bovino y que se realiza en una superficie de 17,539 Ha, y también en menor escala se cría y engorda ganado porcino, ovino, caprino y aves. El municipio se registran en 37,450 cabezas de ganado bovino; 5000 de porcino y 50,000 aves de corral.

También otra de las grandes producciones es la miel que se llega a obtener hasta 396 toneladas al año con predominancia de miel de naranjo, una de las mejor cotizadas en el mercado mundial, así como miel de chalahuite y mangle.



## INFRAESTRUCTURA

El municipio de Misantla tiene un total de 13612 viviendas particulares habitadas que cuentan con los siguientes servicios:

Viviendas particulares con:	Viviendas	Cobertura
Agua entubada	9394	69.013
Drenaje	9477	69.622
Energía Eléctrica	11931	87.651





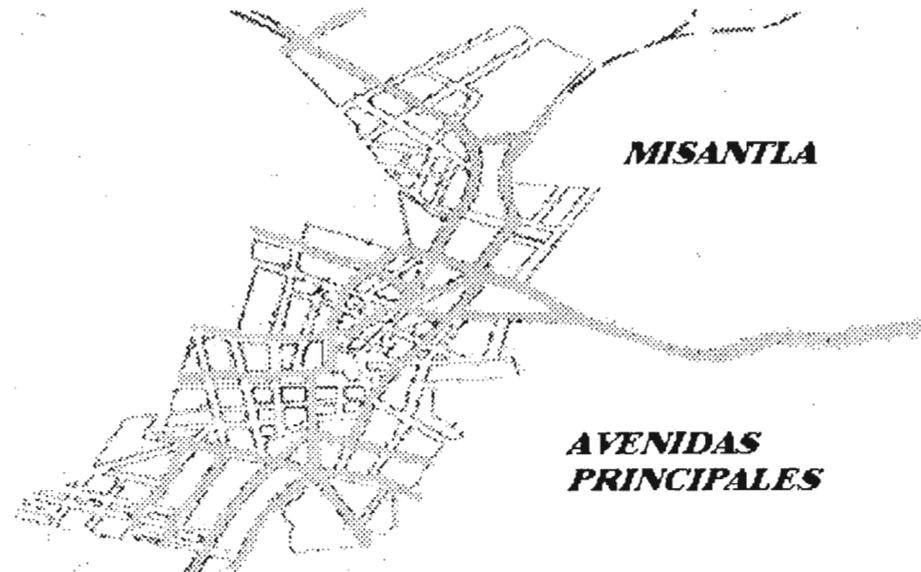
## EQUIPAMIENTO

### VIALIDAD Y TRANSPORTE

Cuenta con 35.5km de vías pavimentadas y 53 km solo revestidos; internamente cuenta con 65.2km de caminos rurales o vecinales.

Cuenta también con tres terminales de Autobuses foráneos y locales de las líneas: Autobuses de Oriente ADO, Auto transportes Banderillas, Autobuses Unidos y Teziutecos. Una estación de gasolina.

La línea de ADO, ofrece viajes directos a la Ciudad de México, Puebla y Veracruz por la costera. Banderilla ofrece viajes directos a la capital del estado vía Naolinco.





Los servicios religiosos se desarrollan en 39 centros, 16 de ellos son católicos y 23 no católicos. En el municipio hay promedio por la religión católica, a un que en fechas recientes han proliferado otros credos.

El hospedaje aún es incipiente, pero cuenta básicamente con tres hoteles, una casa de huéspedes y varios alojamientos para profesores y estudiantes.

Hay dos casetas telefónicas de larga distancia. Paradójicamente, no cuenta con ninguna caseta telefónica en la vía pública.

El servicio bancario se realiza en tres sucursales de bancos nacionales y dos cajeros automáticos. Recientemente se instaló una caja de ahorro popular.

Hay varios restaurantes de mariscos, comida regional y comida económica, desafortunadamente, abundan los bares y cantinas, sobre todo en el primer cuadro de la ciudad que llegan a causar molestias a sus habitantes.



## CONTEXTO



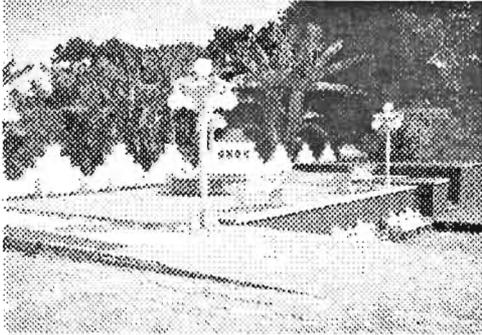
Vista desde el terreno hacia Misantla



Vista panoramica de Misantla

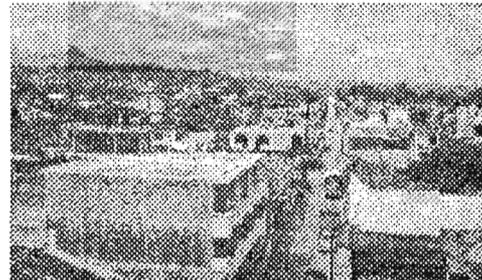
Áreas Recreativas



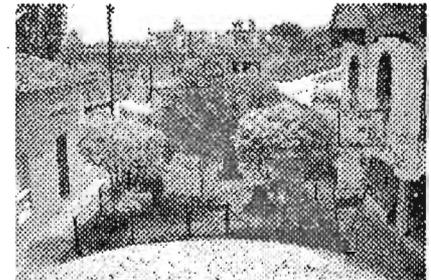


Vista desde el Jardín del Palacio municipal de Misantla

Vista aerea del poblado de misantla



Misantla, Veracruz.

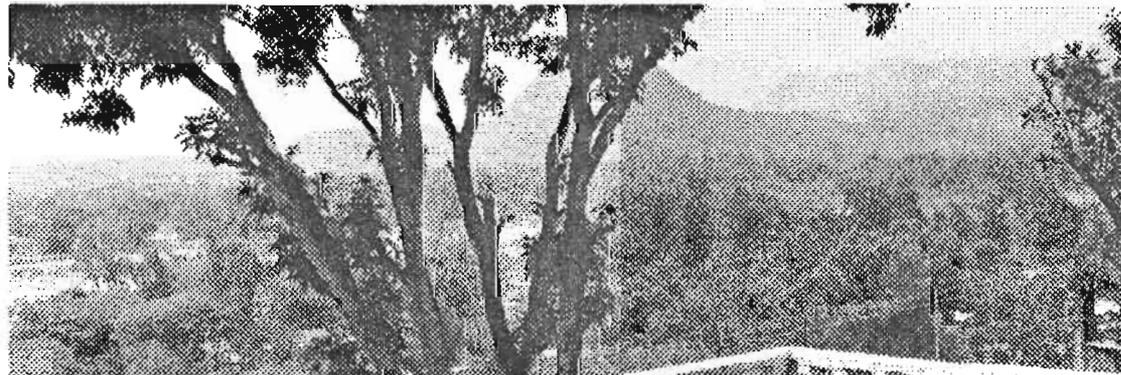




PAISAJE



VISTA DESDE EL PREDIO A MISANTLA





## **CAPITULO VI**

## **ANALISIS**



ANÁLISIS DE AREAS REGLAMENTARIAS POR FONATUR

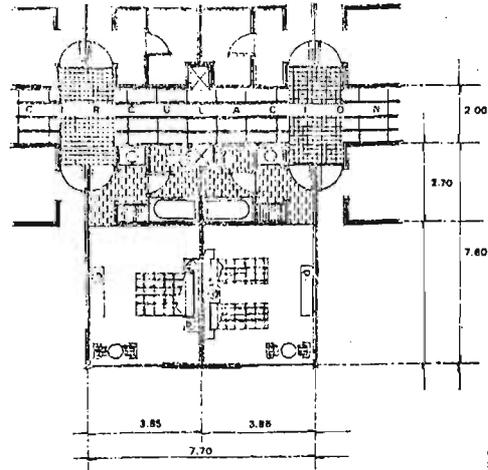
<b>1. AREA DE HABITACIONES</b>	<b>AREAS</b>
HABITACIONES	1.701.00
VESTIDORES	399
BAÑOS	400
TOTAL DE AREA DE HABITACIONES	2500.00
<b>ÁREAS PUBLICAS</b>	
ACCESO	135.00
LOBBY	45.00
LOBBY-BAR	36.00
RESTAURANTE	102.60
BAR	61.43
SALON DE BANQUETES	270.00
CONCESIONES	40.86
SANITARIOS PUBLICOS	31.44
CIRCULACION DE CUARTOS	833.00



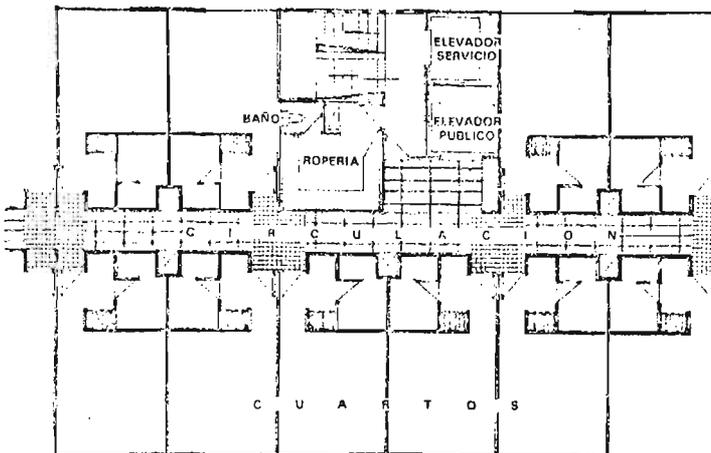
ÁREAS DE SERVICIO	AREAS
REGISTRO	18.90
OFICINAS	75.60
LAVANDERIA- TINTORERIA	45.00
COCINAS	170.00
ROPERIA	81.00
SERVICIO DE EMPLEADOS	73.09
COMEDOR DE EMPLEADOS	29.70
BAÑOS Y VESTIDORES	71.32
ALMACEN GENERAL	114.03
CUARTO DE MAQUINAS	138.92
ESCALERA DE SERVICIO Y ELEVADORES	128.23
TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL	63.00
CIRCULACIONES DE SERVICIO	264.39
TOTAL DE ÁREAS DE SERVICIO	1 273.91



## ANÁLISIS DE AREAS POR FONATUR



## ANÁLISIS DE HABITACION



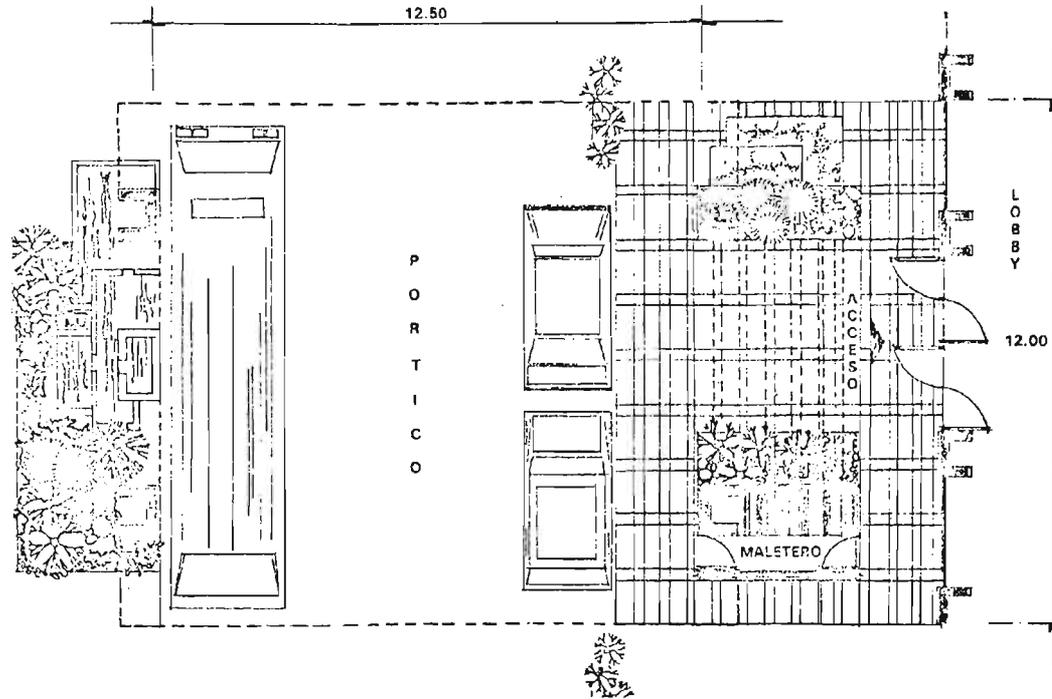
## ANÁLISIS DE AREA EN CIRCULACIONES Y SERVICIOS



# HOTEL MISANTLA, VERACRUZ.



ACCESO PRINCIPAL

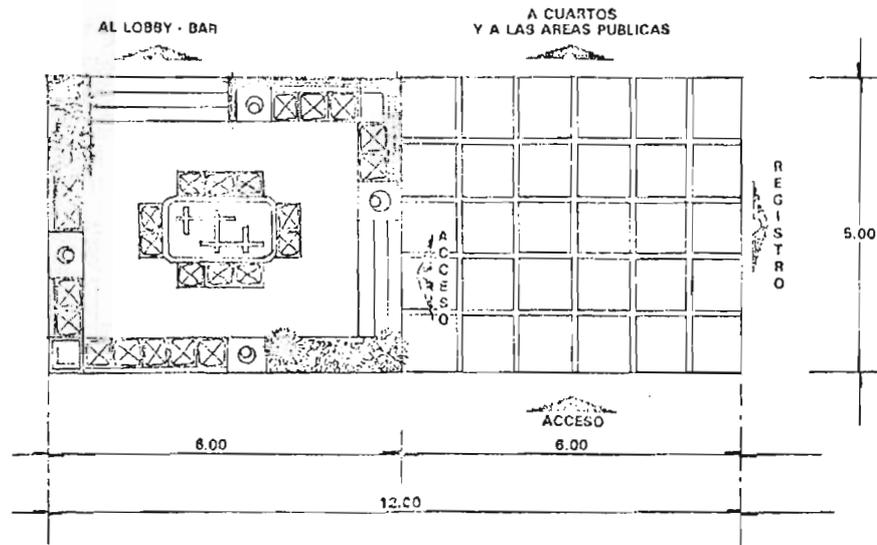




ÁREAS DE SERVICIO	AREAS
REGISTRO	18.90
OFICINAS	75.60
LAVANDERIA- TINTORERIA	45.00
COCINAS	170.00
ROPERIA	81.00
SERVICIO DE EMPLEADOS	73.09
COMEDOR DE EMPLEADOS	29.70
BAÑOS Y VESTIDORES	71.32
ALMACEN GENERAL	114.03
CUARTO DE MAQUINAS	138.92
ESCALERA DE SERVICIO Y ELEVADORES	128.23
TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL	63.00
CIRCULACIONES DE SERVICIO	264.39
TOTAL DE ÁREAS DE SERVICIO	1 273.91

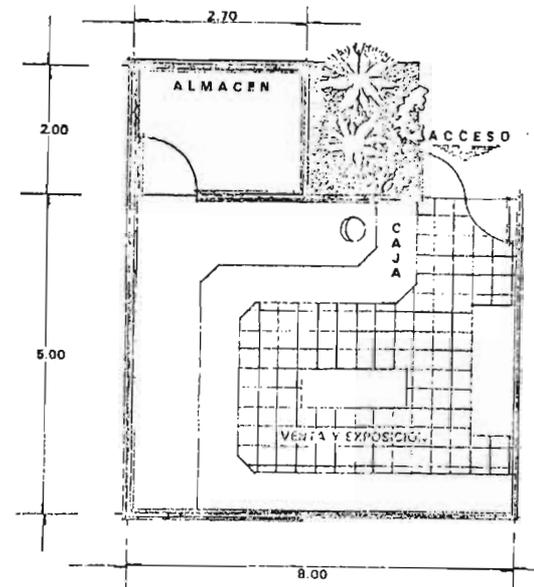


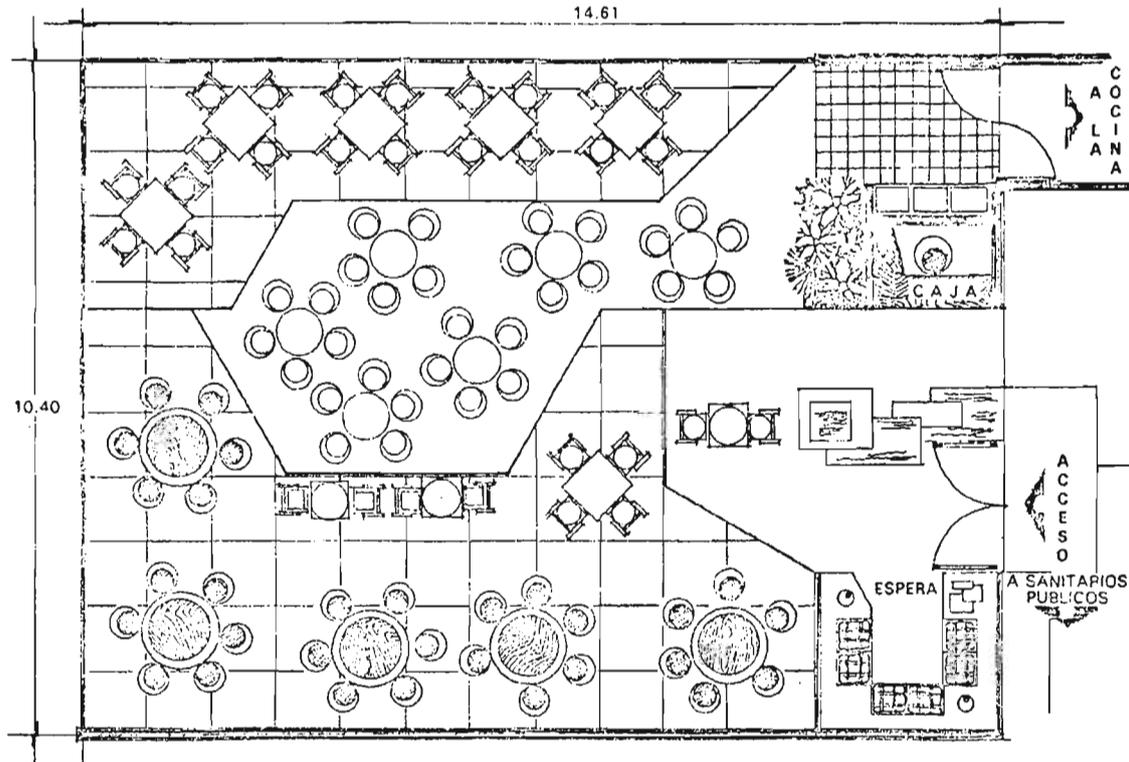
# HOTEL MISANTLA, VERACRUZ.



AREA DE LOBBY-BAR

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

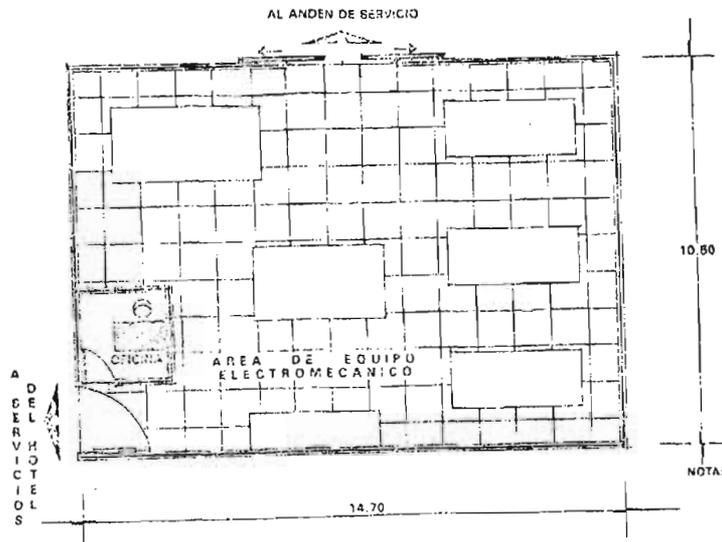




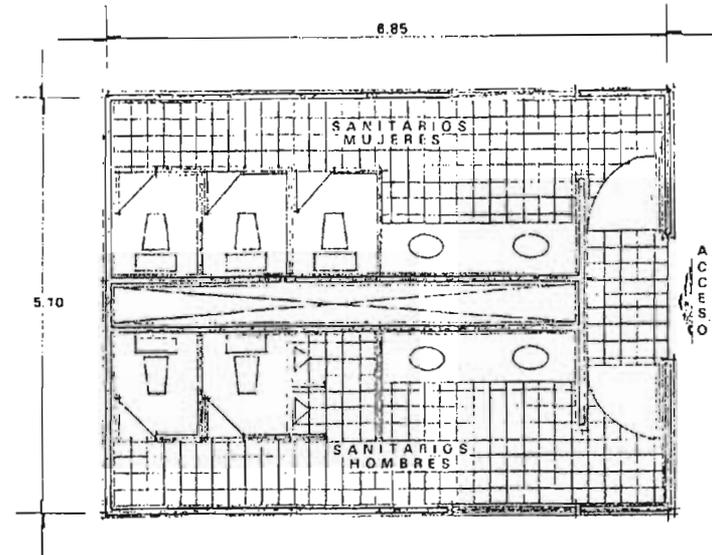
COMEDOR



AREAS DE SERVICIOS



CUARTO DE MAQUINAS



SANITARIOS



## PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS

1. ACCESO GENERAL
2. VESTIBULO INTERIOR
3. AREA ADMINISTRATIVA
  - A) RECURSOS HUMANOS
  - B) MANTENIMIENTO
4. RESTAURANTE
5. BAR
6. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
7. AREA RECREATIVA Y DE ESPARCIMIENTO
8. SERVICIOS GENERALES
9. AREA DE ESTACIONAMIENTO
10. HABITACIONES
11. SPA



<b>1. ACCESO GENERAL</b>	<b>AREAS</b>
VESTIBULO EXTERIOR	110 M2
ACCESO PRINCIPAL	30 M2
ACCESO ALTERNO	6 M2
ACCESO PARA DISCAPACITADOS	46 M2
<b>2. VESTIBULO INTERIOR</b>	
RECEPCION	24 M2
SALA DE ESPERA	35 M2
ESCALERA	40 M2
VESTIBULO	81 M2
SANITARIOS	32 M2
TELEFONOS PUBLICOS	6 M2
AREA DE RECEPCION DE GRUPOS	63 M2



<b>ADMINISTRACION</b>	
<b>GERENTE</b>	<b>31 M2</b>
<b>SALA DE JUNTAS</b>	<b>54 M2</b>
<b>AREA SECRETARIAL</b>	<b>9 M2</b>
<b>CAJERA</b>	<b>4 M2</b>
<b>SERVICIO MEDICO</b>	<b>27 M2</b>
<b>JEFE DE PERSONAL</b>	<b>25 M2</b>
<b>SANITARIOS H Y M.</b>	<b>40 M2</b>
<b>CUARTO DE ARCHIVO</b>	<b>6 M2</b>
<b>CUARTO DE PAPELERIA</b>	<b>6 M2</b>
<b>CAJA DE SEGURIDAD</b>	<b>6 M2</b>
<b>SEGURIDAD</b>	<b>9 M2</b>



<b>MANTENIMIENTO</b>	
<b>JEFE DE MANTENIMIENTO</b>	<b>16 M2</b>
<b>LAVANDERIA</b>	<b>24 M2</b>
<b>PLANCHADURIA</b>	<b>24 M2</b>
<b>CALDERA</b>	<b>36 M2</b>
<b>LIMPIEZA DE HABITACIONES</b>	<b>12 M2</b>
<b>LIMPIEZA GENERAL</b>	<b>12 M2</b>
<b>CUARTO DE CONTROL</b>	<b>6 M2</b>
<b>CUARTO DE BASURA</b>	<b>9 M2</b>
<b>BODEGA GENERAL</b>	<b>16 M2</b>
<b>SANITARIOS H Y M</b>	<b>32 M2</b>
<b>RESTAURANTE</b>	<b>12 M2</b>
<b>VESTIBULO</b>	<b>135 M2</b>
<b>AREA DE MESAS</b>	<b>15 M2</b>
<b>COCINA</b>	<b>15 M2</b>
<b>PREPARACION</b>	<b>12 M2</b>



## HOTEL MISANTLA, VERACRUZ.



CAMARA DE CONGELACION	12M2
BODEGA DE ABARROTÉS	24M2
CUARTO DE BASURA	9 M2
SANITARIOS	32 M2
CAJA	2 M2
SEÑALAMIENTOS	12 M2
TERRAZA AL DESCUBIERTO	50 M2
BAR	
VESTIBULO	9 M2
BARRA	15 M2
AREA DE BANCOS	5 M2
AREA DE MESAS	90 M2
SANITARIOS	32 M2
AREA DE PREPARACION	5 M2
CAJA	2 M2



<b>ÁREAS RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO</b>	
VESTIBULOS Y ANDADORES	240 M2
ÁREAS VERDES	600 M2
JUEGOS INFANTILES	72 M2
CHAPOTEADERO	36 M2
ALBERCA	80 M2
<b>SERVICIOS GENERALES</b>	
CUARTO DE MAQUINAS	64 M2
ALAMACEN	40 M2



<b>ESTACIONAMIENTO</b>	
AREA DE ESTACIONAMIENTO	600 M2
ESCALERA	70 M2
CIRCULACIONES GENERALES	180 M2
<b>HABITACIONES ( 52 HABITACIONES )</b>	
HABITACION SUITE	60 M2
HABITACION DOBLE	42 M2
HABITACION MATRIMONIAL	37 M2
VESTIBULO	210 M2



<b>SPA</b>	
<b>ACCESO</b>	<b>42M2</b>
<b>RECEPCION</b>	<b>12M2</b>
<b>CONTROL</b>	<b>9M2</b>
<b>BODEGA</b>	<b>24M2</b>
<b>ADMINISTRACION</b>	
<b>GERENTE</b>	<b>24M2</b>
<b>DIRECTOR</b>	<b>24M2</b>
<b>SALON DE BELLEZA</b>	<b>64M2</b>
<b>SAUNAS H Y M</b>	<b>124M2</b>
<b>MASAJES</b>	<b>136M2</b>
<b>BAÑOS DE VAPOR</b>	<b>210M2</b>
<b>HIDROMASAJE</b>	<b>240M2</b>
<b>SQUASH</b>	<b>164M2</b>
<b>TEMAZCAL</b>	<b>240M2</b>
<b>CTO DE MAQUINAS</b>	<b>48M2</b>
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>320M2</b>

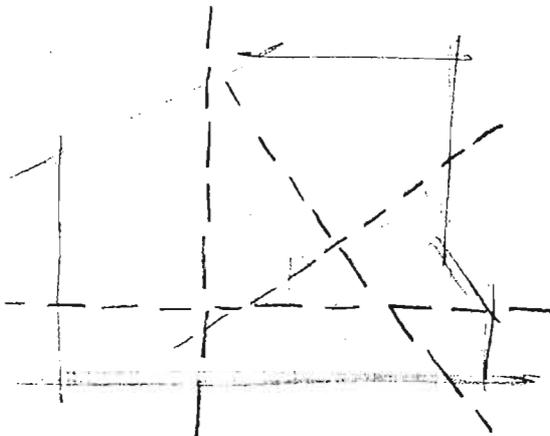
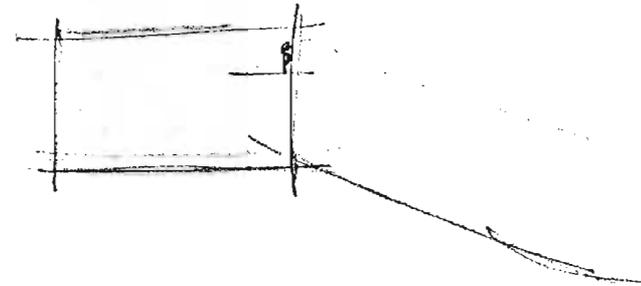


## CAPITULO VII

## ANTECEDENTES CONCEPTUALES

### GENERAL DE TRAZO:

La idea es crear un Espacio-Forma con la suficiente cantidad de áreas de servicios, recreación y esparcimiento en un terreno que presenta una topografía con ligeras pendientes y escalonamientos. El cuerpo principal deberá ubicarse en la parte mas elevada del terreno para obtener las vistas mas favorables



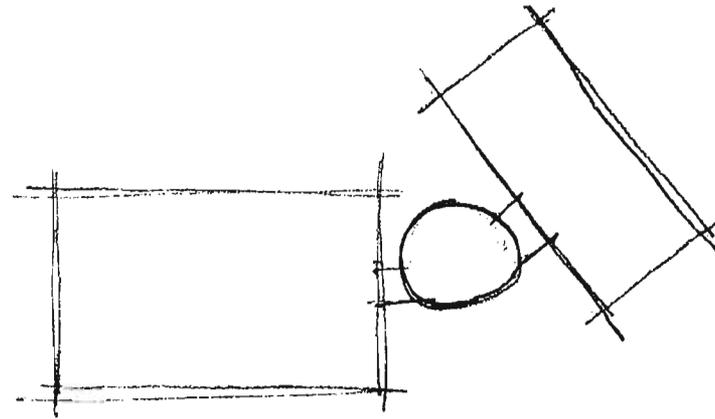
Partiendo de un par de ejes principales se definen las posiciones de los dos cuerpos básicos ( Hotel, Spa )

Los ejes perpendiculares apoyan la composición para acentuar la jerarquía y definición de los cuerpos principales



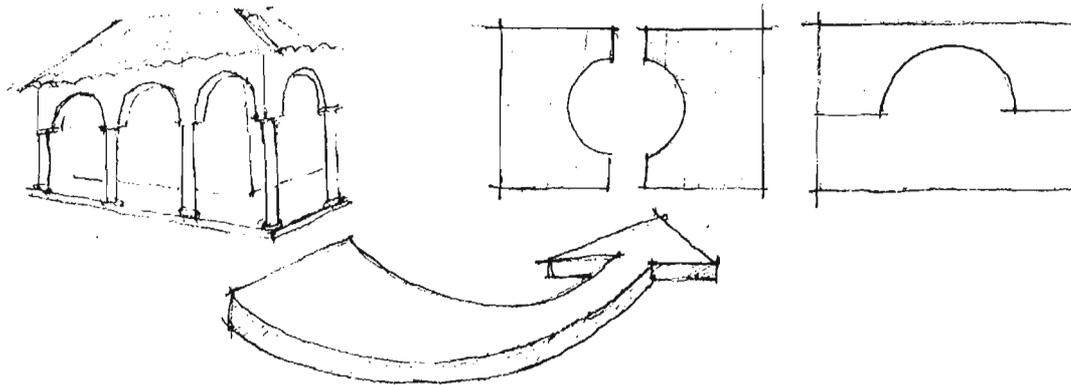
## FUNCIONAL:

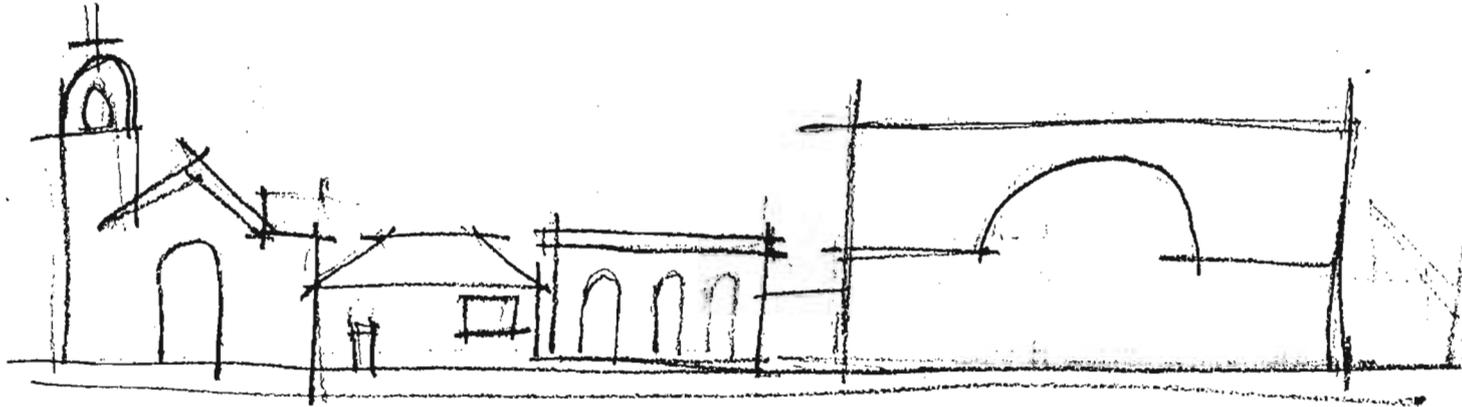
Se definen dos áreas principales de accesos independientes generadas en puntos frontales , asi mismo los espacios complementarios se ubicarán en la parte posterior, los accesos de servicio estarán dispuestos en posiciones convenientes al frente y de uso compartido



## FORMAL:

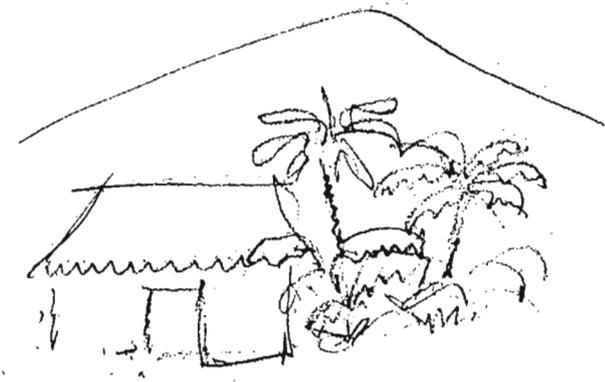
Se retomarán algunos de los valores formales de la arquitectura tradicional de la zona, los arcos, los techos inclinados, en una abstracción simple y de geometría básica





la imagen general estará dada por volúmenes de poca altura para evitar un contraste significativo , la tipología de volúmenes horizontales predominará en la composición

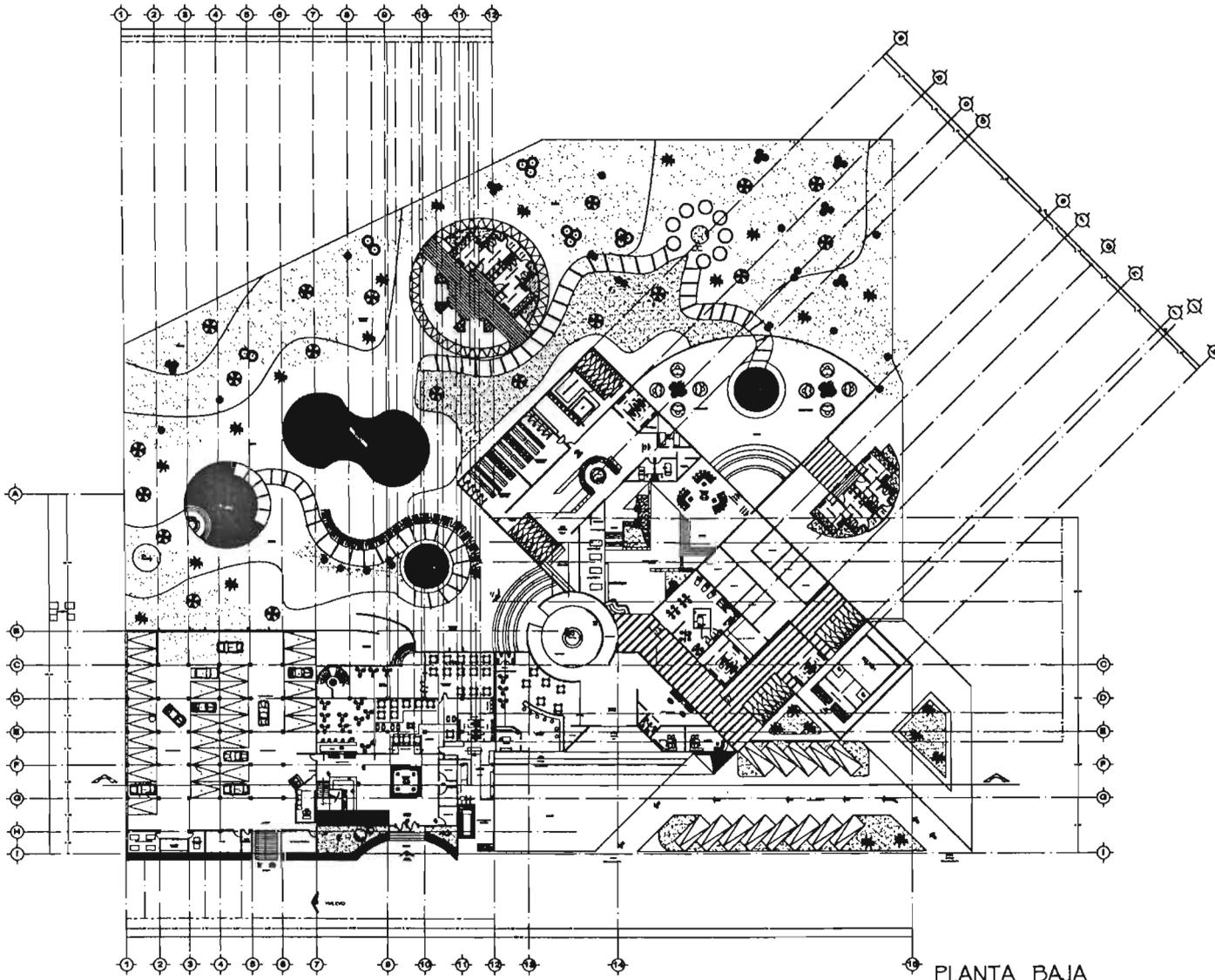
**Se manejará un concepto de integración y respeto por el entorno natural, acorde con el sitio y siendo consecuentes con la idea de un lugar de descanso y relajación**





## **CAPITULO VIII**

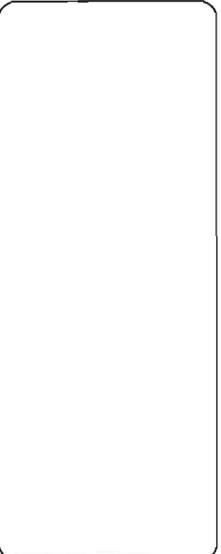
## **DESARROLLO DEL PROYECTO**



PLANTA BAJA



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROPUESTO  
VICTOR MURRETA PEREZ

UBICACION  
PRIMERA PLAZA DE ROSA  
COL. PULCONE

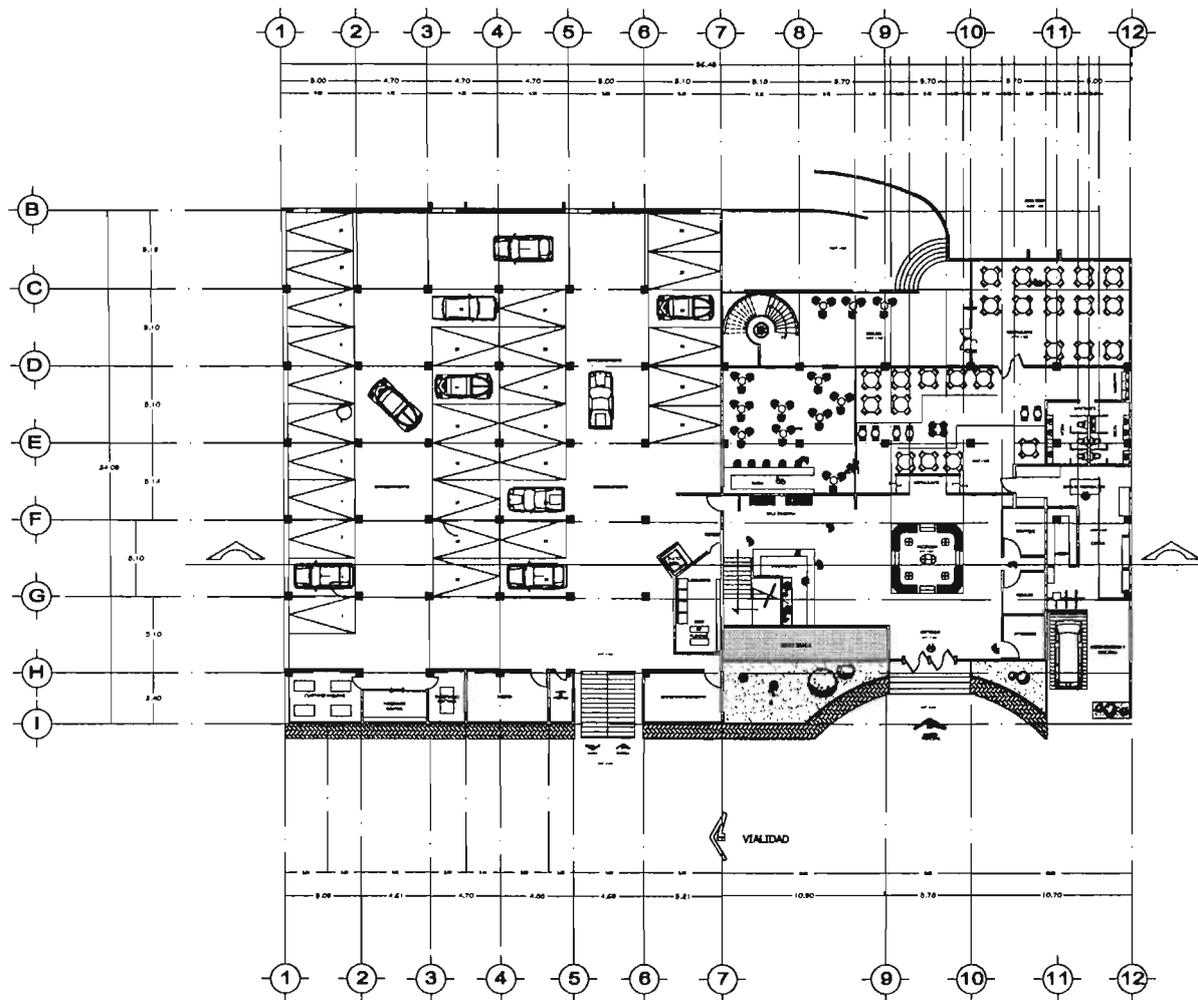
TITULO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

FECHA	ESCALA	CONTE
NOV. 2004	1:4000	ME 1705

BOLETO

UNAM

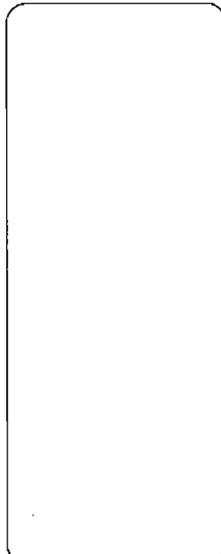
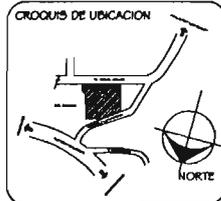
**A-1**



PLANTA BAJA HOTEL



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROFESOR  
VICTOR MURRIETA PEREZ

UBICACION  
PASEO PUEBLO DE LOS RIOS  
CD. PH. 09M

PLANTA  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

FECHA NOV. 2004	ESCALA 1:500	OPERA MELIBREZ
--------------------	-----------------	-------------------

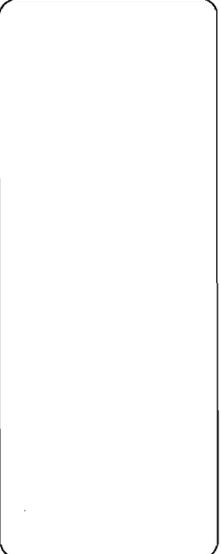
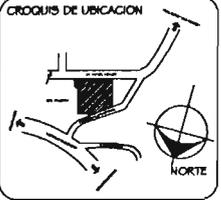
PROFESOR  
ANDRÉS FERRAS CARRILLO MORALES

PROFESOR  
MATEO ALONSO MARTINEZ GARCIA  
ANDRÉS FERRAS CARRILLO MORALES  
ANDRÉS FERRAS CARRILLO MORALES  
ANDRÉS FERRAS CARRILLO MORALES  
ANDRÉS FERRAS CARRILLO MORALES

PLANTA  
**A-2**



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

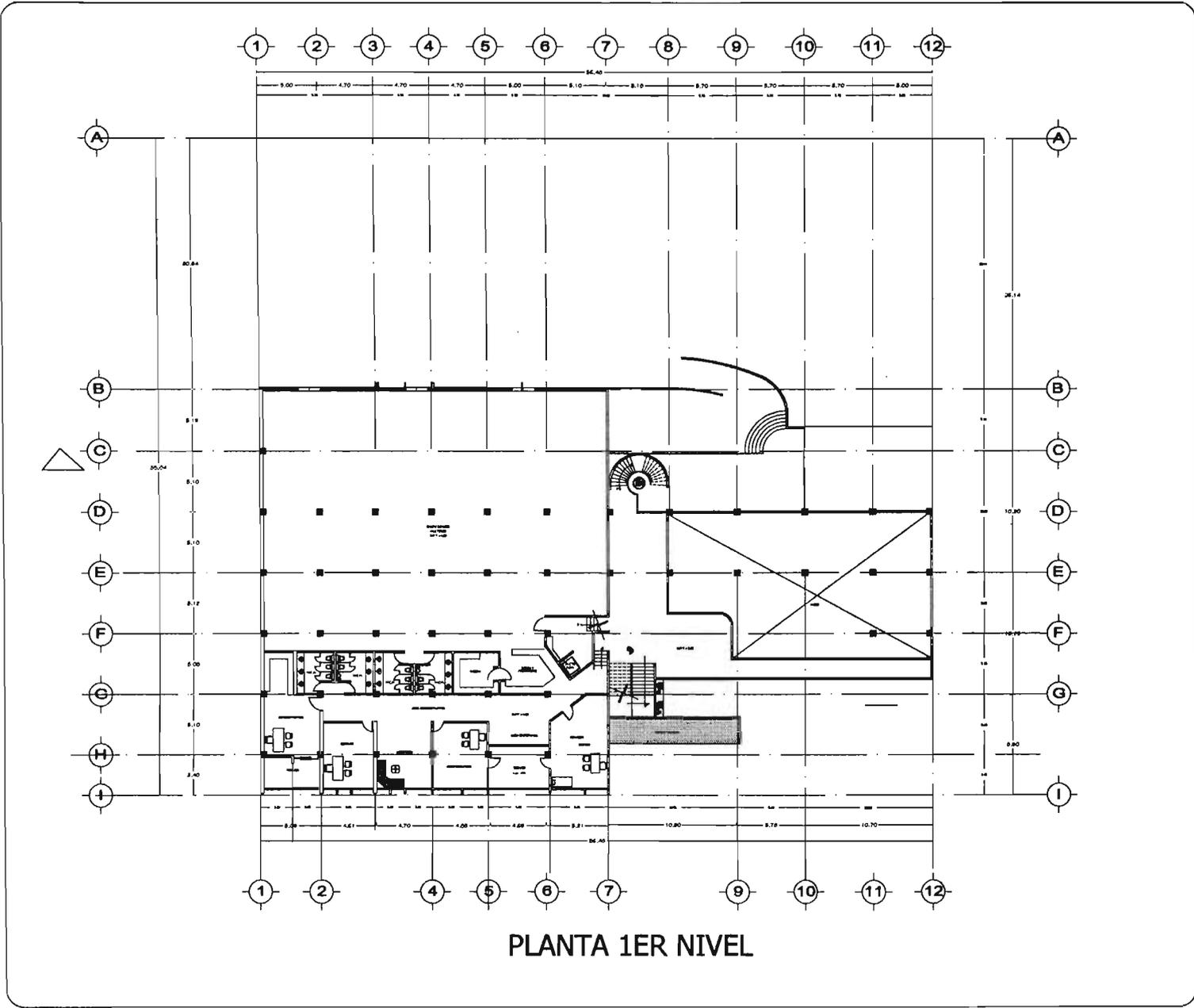
PROFESOR  
VICTOR MURRETA PEREZ

UBICACIÓN  
PASEO PLAZA DE BOCA  
COL. PLYOMM

PLANO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

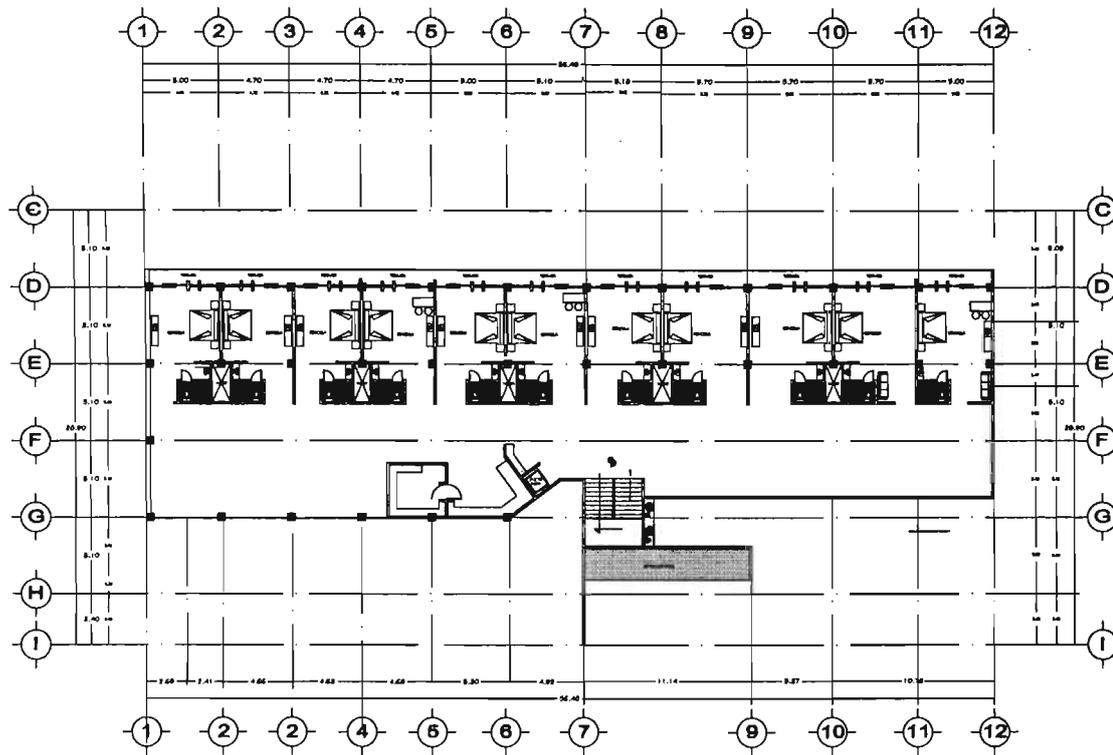
FECHA	ESCALA	COTAS
NOV. 2004	1:500	MÉTRICOS

LABOR  
**A-3**



PLANTA 1ER NIVEL

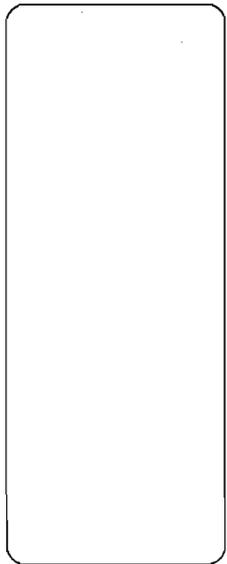
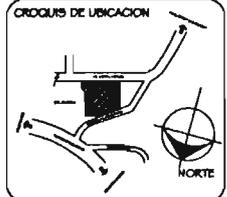




PLANTA 3ER NIVEL



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

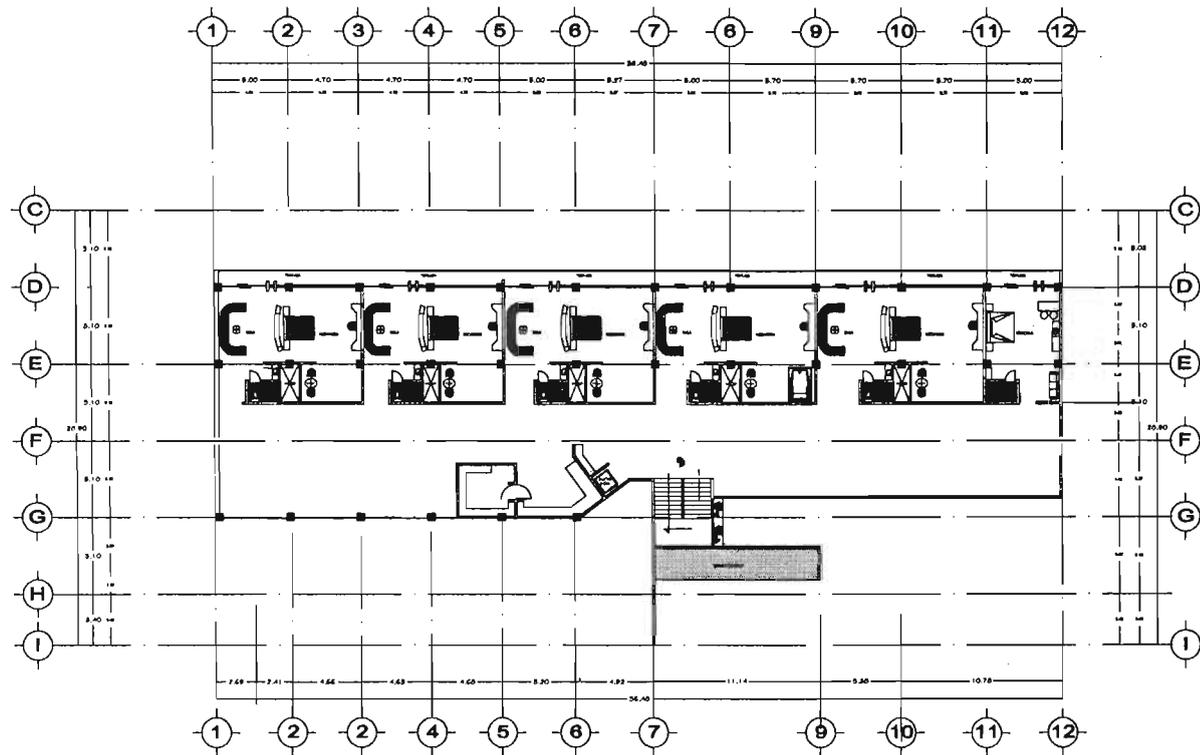
PROFESOR  
VICTOR MURRETA PEREZ

UBICACION  
RENOVA PLANTA 3ER NIVEL  
CDS. PÉLOTON

TÍTULO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

FECHA NOV. 2004	ESCALA 1:500	OTRO MESES
--------------------	-----------------	---------------

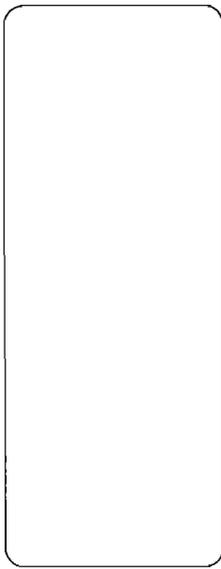
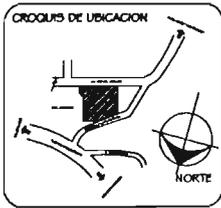
CLAVE  
**A-5**



PLANTA 4TO NIVEL HOTEL



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

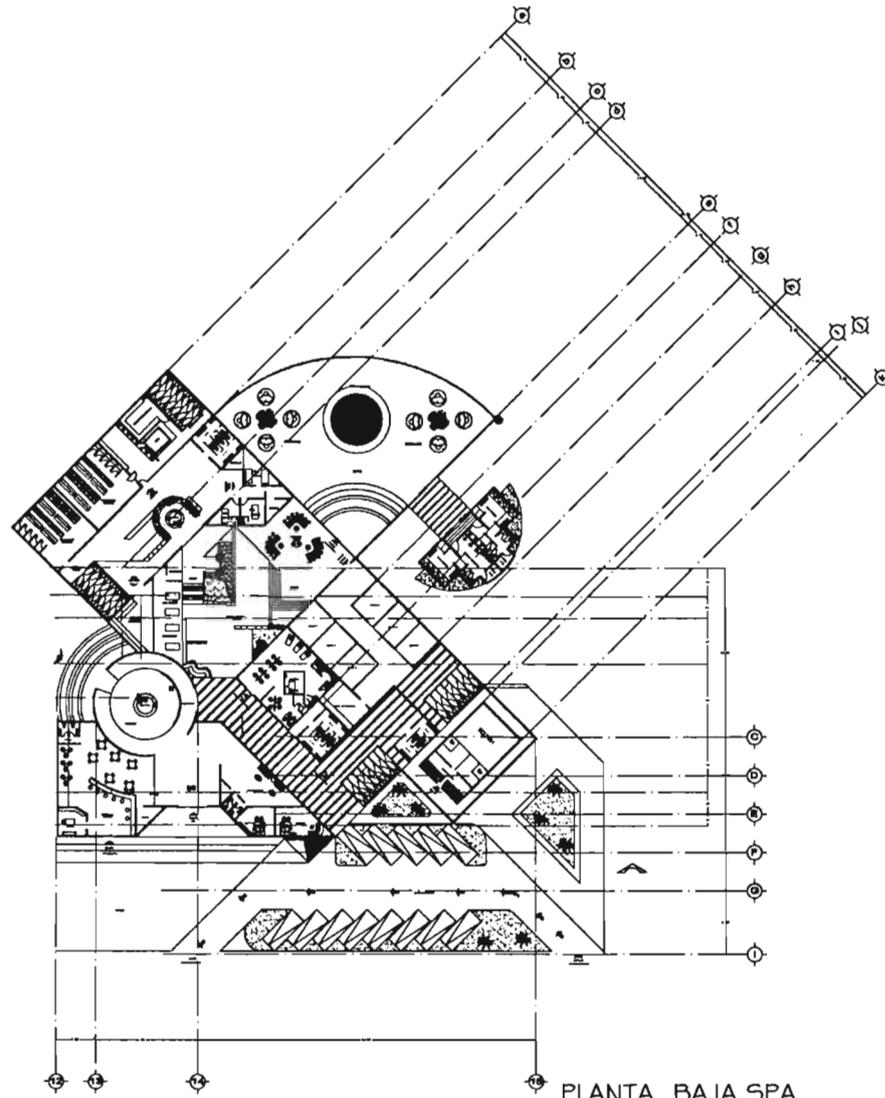
REFERENCIA  
VICTOR MURRIETA PEREZ

UBICACION  
REMANA PLAZA DE RECA  
COL. PALOMI

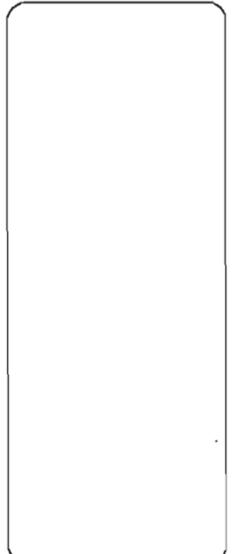
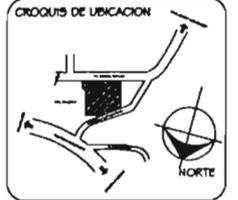
PLANO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

FECHA NOV. 2007	ESCALA 1:500	CORRECCION METROS
--------------------	-----------------	----------------------

PLANO  
**A-6**



ARQUITECTURA  
TESIS



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROFESOR  
VICTOR MURRETA PEREZ

UBICACION  
PARRAL BLANCO DE RIEZA  
COL. PALOMAS

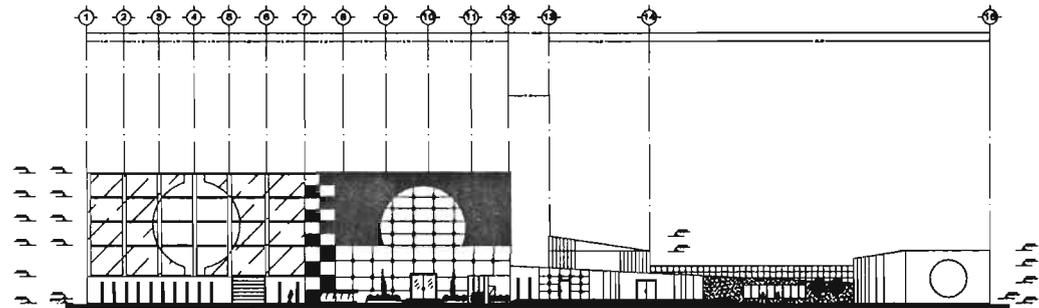
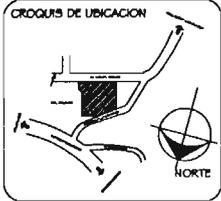
PLANO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

FECHA	ESCALA	CONTE
NOV. 2004	1:1000	SE PIES

CLASE  
**A-7**



ARQUITECTURA  
TESIS



FACHADA PRINCIPAL

HOTEL MISANTLA VERACRUZ

VICTOR MURRETA PEREZ

PROYECTO DE ARQUITECTURA  
COL. TILCOTE

FACHADA PRINCIPAL

NOV. 2004 1:1000 METROS

PROYECTO

OBJETIVO

CONSEJO

COORDINADOR

PROYECTANTE

REVISOR

APROBADO

FECHA

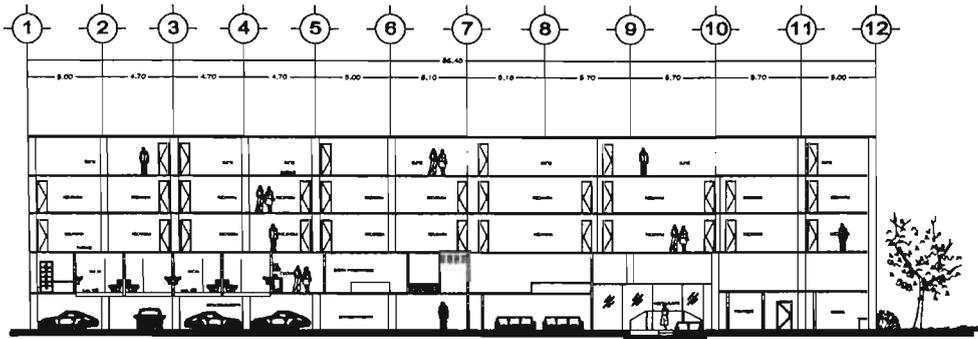
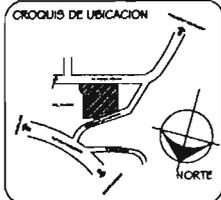
ESCALA

UNIDAD

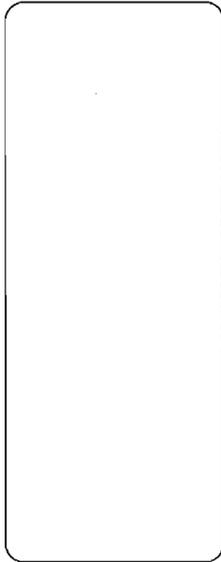
**A-8**



ARQUITECTURA  
TESIS



CORTE LONGITUDINAL



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROFESOR  
VICTOR MURRIETA PEREZ

UBICACIÓN  
PRIMERA PLANTA DE EDICIÓN  
C.C. PELOTON

PLANO  
CORTE

FECHA  
NOV. 2001

ESCALA  
1:4000

OTRO  
MÉTRICO

PROFESOR  
.....

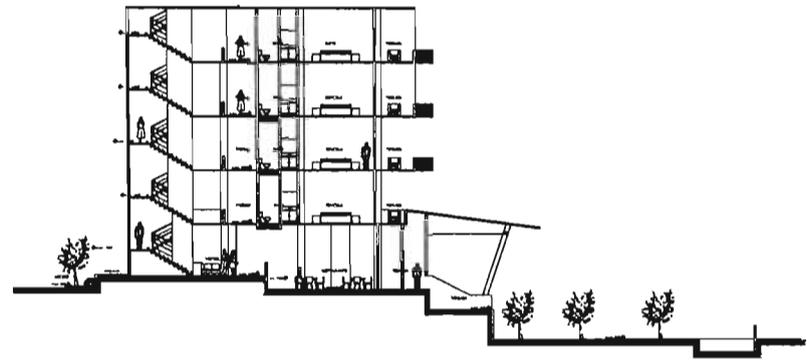
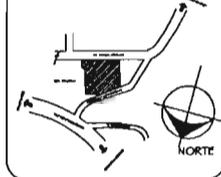
CLAVE  
A-9

REVISOR  
AND. JUAN CARLOS MARTINEZ  
AND. CARLOS DOMESTICO GONZALEZ  
AND. JOSE ALBERTO RODRIGUEZ  
AND. ROBERTO TORRES RAMIREZ  
AND. CARLOS MIGUEL LAMBERTO

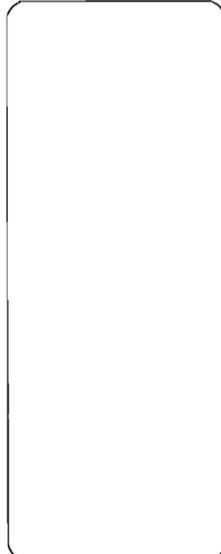


ARQUITECTURA  
TESIS

CROQUIS DE UBICACION



CORTE TRANSVERSAL



HOTEL MIBANTLA, VERACRUZ

PROFESOR  
VICTOR MURRETA PEREZ

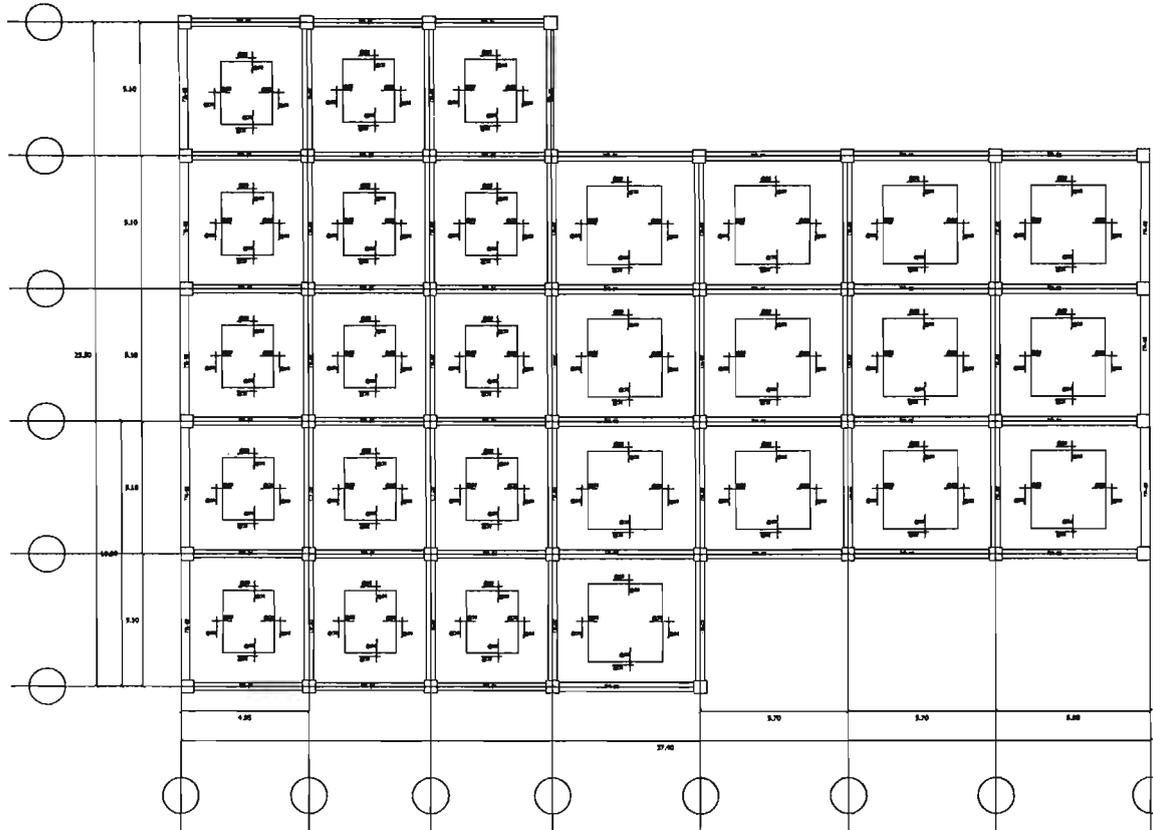
UBICACION  
PRIMERA PLAZA DE BOCA  
CALLE PLOVERA

PLANO  
CORTES

FECHA  
NOV. 2004

PROFESOR  
CARRERA  
ARQUITECTURA

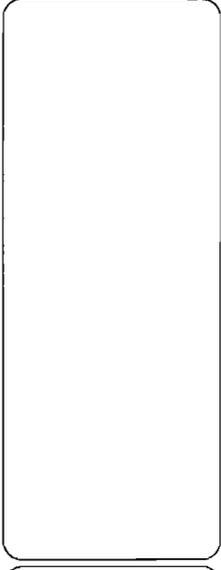
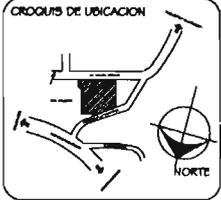
PROYECTO  
A-10



PLANTA ESTRUCTURAL  
E/C 1/100



ARQUITECTURA  
TELSIS



PROYECTO  
VICTOR MURRIETA PEREZ

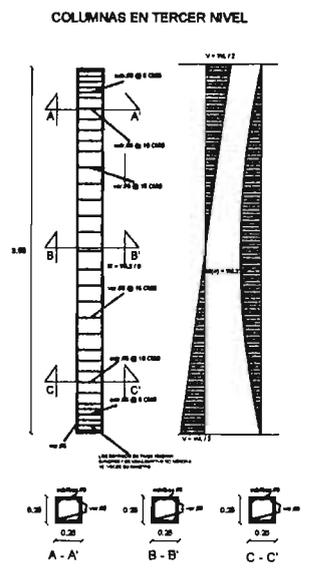
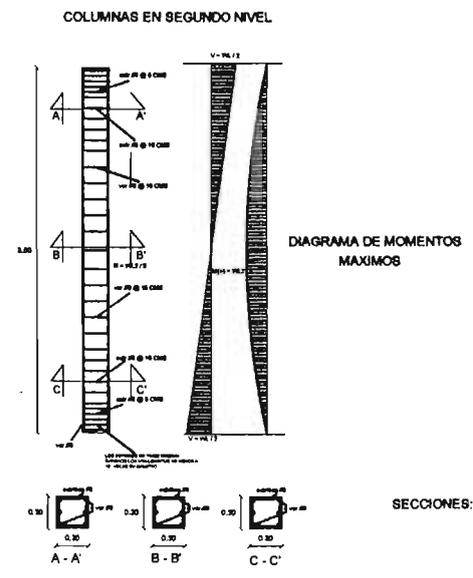
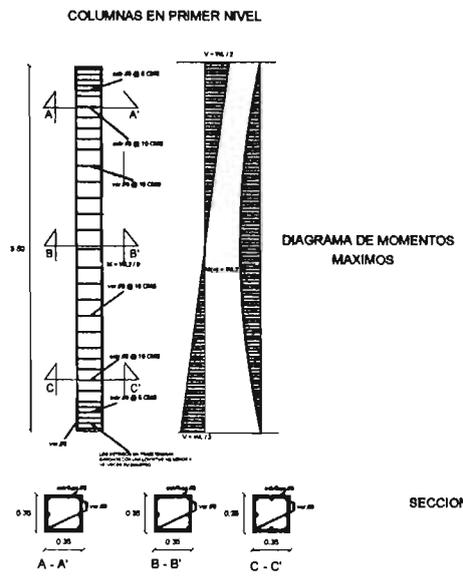
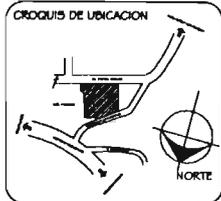
UBICACIÓN  
PROMOCIÓN PLAZA DE BOCA  
COL. PUEBLO

PLANO  
CORTE

FECHA NOV. 2004	ESCALA 1/1000	OPERA MÉTRICOS
--------------------	------------------	-------------------

PROYECTANTE  
CLAVE  
**E-1**

NOTA: ESTE DISEÑO ES UNO DE LOS RESULTADOS DE UN PROCESO DE DISEÑO PARTICIPATIVO QUE SE REALIZÓ CON LA PARTICIPACIÓN DE LOS USUARIOS Y LA COMUNIDAD LOCAL.



HOTEL XICOMILCO, VERACRUZ

VICTOR MURRIETA PEREZ

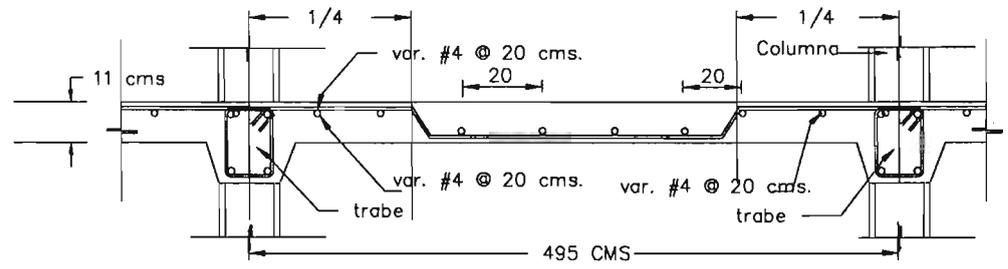
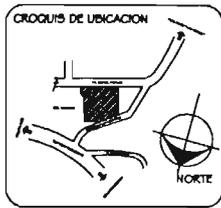
PROYECTO: PLAN DE BARRAS  
COL. XICOMILCO

TITULO: CORTES

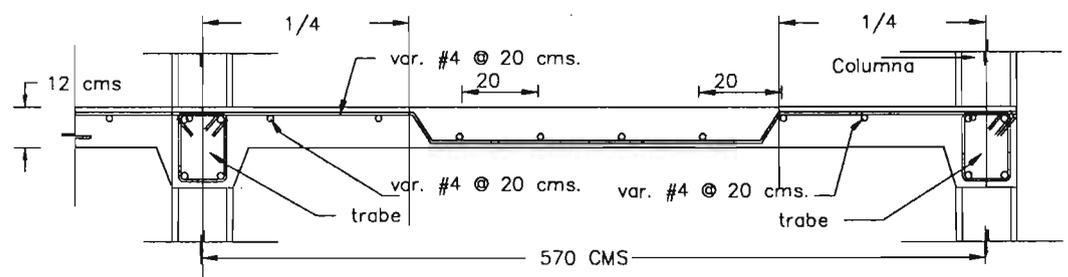
FECHA: NOV. 2004  
ESCALA: 1:4000  
UNIDAD: METROS



ARQUITECTURA  
TESIS



**LOSA TIPO 1**



**LOSA TIPO 2**

HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROYECTO  
VICTOR MURRIETA PEREZ

UBICACION  
PUNTA PLAZA DE BODA  
CD. PUEBLO

PLANO  
CORTES

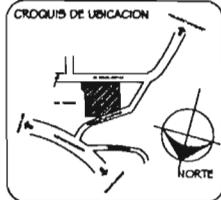
FECHA  
NOV. 2004

ESCALA  
1:4000

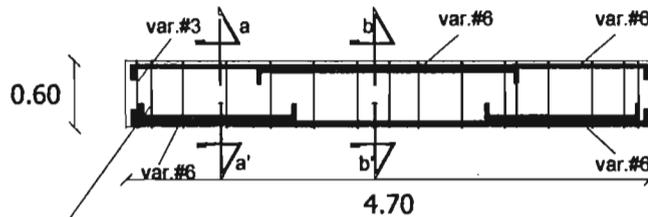
CONTE  
HECHOS

PROYECTANTE  
DISEÑO

CLAVE  
**E-3**

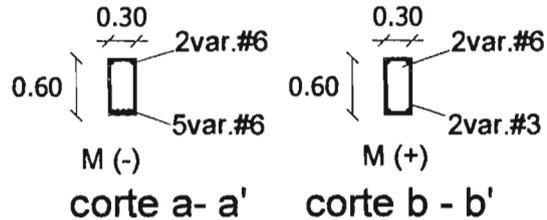


# ARMADO DE LA CONTRA-TRABE 1

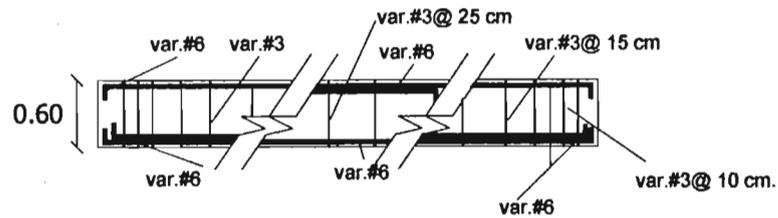


LOS ESTRIBOS EN CONTRATRABE TENDRAN GANCHOS CON UNA LONGITUD NO MENOR A 8 VECES SU DIAMETRO.

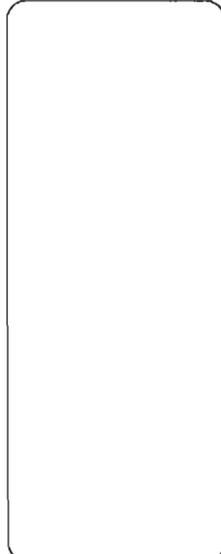
## SECCIONES:



## ARMADO DE LA CONTRA-TRABE 1



# CONTRA-TRABE 1 CT-1



HOTEL MISANTLA, VERACRUZ

PROFESOR  
VICTOR MURRIETA PEREZ

SECCION  
PRIMERA PLANTA DE FOGA  
C.C. PLANTA

TITULO  
CORTE

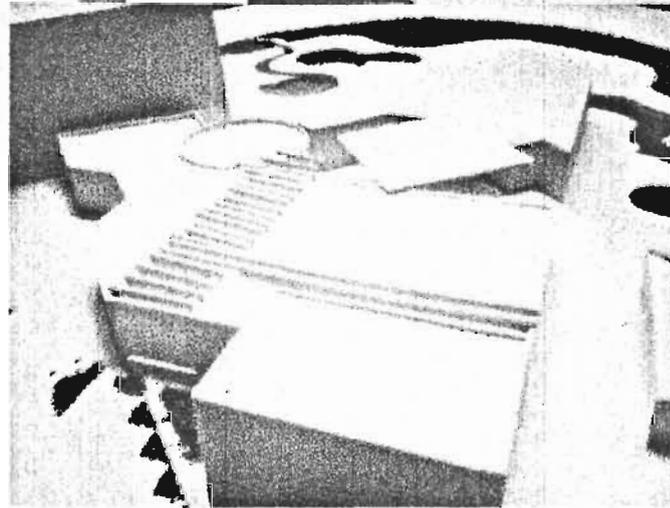
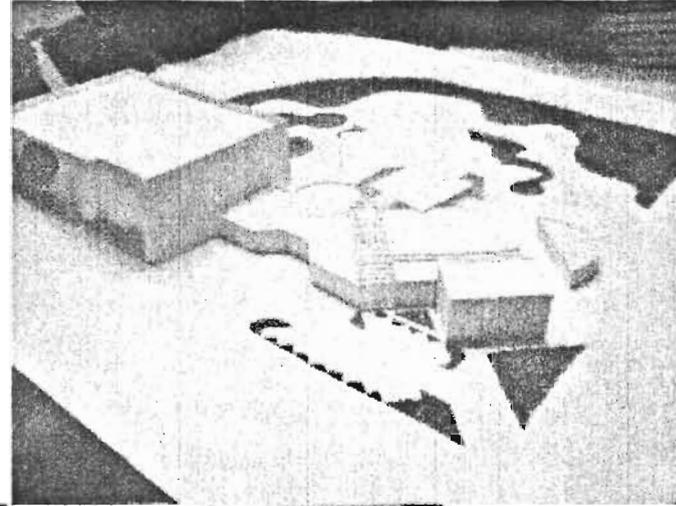
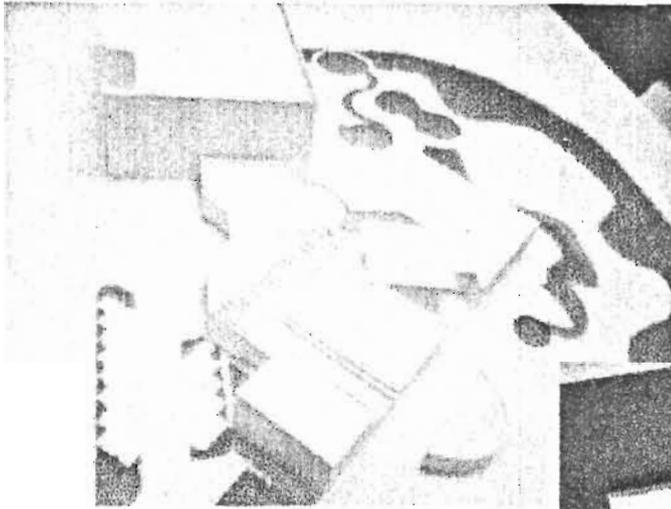
FECHA	ESCALA	LINDA
NOV. 2004	1:1000	METROS

FECHA: NOV. 2004  
ESCALA: 1:1000  
LINDA: METROS

CLASE  
**E-4**



MAQUETA





## CRITERIO ESTRUCTURAL

En el sistema constructivo para la cimentación será de zapatas aisladas que estarán integradas a las contra trabes y losas macizas. Los elementos estructurales serán de concreto armado de un  $f'c=250 \text{ Kg./cm}^2$ , y con una plantilla de concreto simple de  $f'c=100 \text{ Kg./cm}^2$ .

La Superestructura serán las trabes y columnas, las cuales formaran marcos rígidos, así como las losas de concreto, muros de carga que serán de tabique rojo recocidos junteados con cemento, cal y arena proporción 1:1:4, que serán reforzados por los castillos y muros divisorios.

La construcción se reviso a base de las siguientes:

### **CARGAS MUERTAS**

Para el análisis de la estructura se consideran las acciones debidas al peso propio de los materiales que intervienen en su construcción, considerando los pesos volumétricos máximos correspondientes a cada uno de ellos: conforme al ART. 187-1 del reglamento de construcciones para el Distrito Federal Vigente RCDF.



### **CARGAS VIVAS**

Para el análisis de la estructura se consideran las acciones debidas a las cargas ocupaciones, cuyas intensidades se tomaran conforme a la tabla del Art. 199 del RCDF.

### **CARGAS SISMICAS**

Para el análisis de la estructura ante efectos de sismo, se consideran los requisitos indicados en el capítulo VI del título sexto del RCDF y sus normas técnicas complementarias correspondientes.

En la estructura se busco la sencillez, uniformidad y simetría, aspectos básicos para reducir los riesgos de un mal comportamiento ante la acción de un sismo, sin entrar en conflicto con las necesidades primarias de funcionamiento ni con requisitos estéticos, conjugando la modulación arquitectónica del proyecto con los requisitos elementales estructurales antes mencionados.



## ZAPATAS AISLADAS

### DATOS

PESO= 95.48 TON  
 RT= 7 TON  
 F'c = 200 KG/CM2  
 F'Y = 4000 KG/CM2  
 K = 0.39  
 J = 0.87  
 K = 15.27 KG/CM2

### 1.- AREA DE LA ZAPATA

$$\text{AREA} = \frac{P \text{ edificio} + 10\%}{RT}$$

$$\text{AREA} = \frac{95.48 + 9.54}{7} = 15.003 \text{ M}^2$$

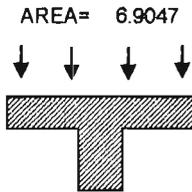
$$\text{LADO} = \sqrt{\text{RAIZ D' } 15.003} = 3.8734 = 3.90 \text{ M}$$

### FORMA DE LA ZAPATA AISLADA CUADRADA

### 2.- ANALISIS DE ZAPATA

COLUMNA DE =

$$RT \quad 3.90 \text{ X} \quad 3.90 = 15.21$$



$$\text{AREA} = 6.9047$$

$$\text{AREA} = \frac{\text{Peso} \times 10\%}{RT}$$

$$\text{AREA} = \frac{95.48 + 9.54}{15.21} = 6.9047$$

L.COLUMNA= 35 CMS

$$\text{Volado} = 0.2 + 1.95 - 0.40 = 1.75$$

$$M(-) = \frac{Wl^2}{2} = 6.9047 \times 1.75^2 = 10.573 \text{ ton m}$$

$$M(+) = w l = 6.9047 \times 1.75 = 12.083 \text{ ton m}$$



3.- PERALTE EFECTIVO

$$d = \frac{105728}{15.27 \times 100} = 8.321 \quad h = 13.321$$

PERALTE EFECTIVO POR CORTANTE

$$vc = 0.5 \times 14.142 = 7.0711 \text{ kg/cm}^2$$

$$d = \frac{V}{vc \cdot b} = \frac{12083}{7.0711 \times 100} = 17.088 \text{ cm} = \boxed{17} \text{ cm}$$

$$h = 17 + 5 = 22 \text{ cm}$$

4.- AREA DE ACERO

$$As = \frac{105728}{2000 \cdot 0.87 \cdot 8.321} = 7.3024$$

3	var. # 6	@	39.302
4	var. # 5		27.251
6	var. # 4		17.392

$$As_{temp} = 0.0011 \times 100 \times 13.321 = 1.4084 \text{ cm}^2$$

0	var. # 6	203.78
1	var. # 5	141.3
1	var. # 4	90.173
2	var. # 3	50.412



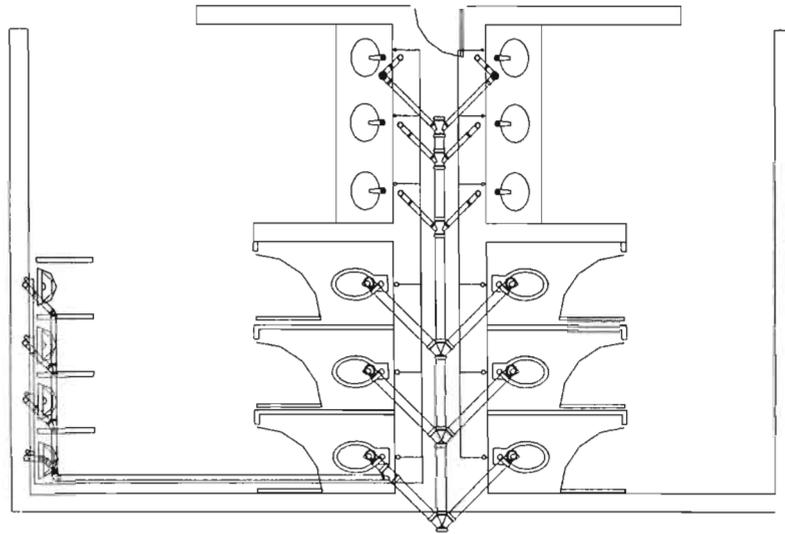
## CRITERIO DE INSTALACION SANITARIA

El proyecto esta solucionada con una red de albañal para desalojo de aguas residuales y otra red independiente para desalojo de aguas pluviales, de dimensiones según planos, se contara con registros colocados a distancias no mayores de 10 mts, entre cada uno y cada cambio de dirección del albañal y con pozos de visita en los entronques principales.

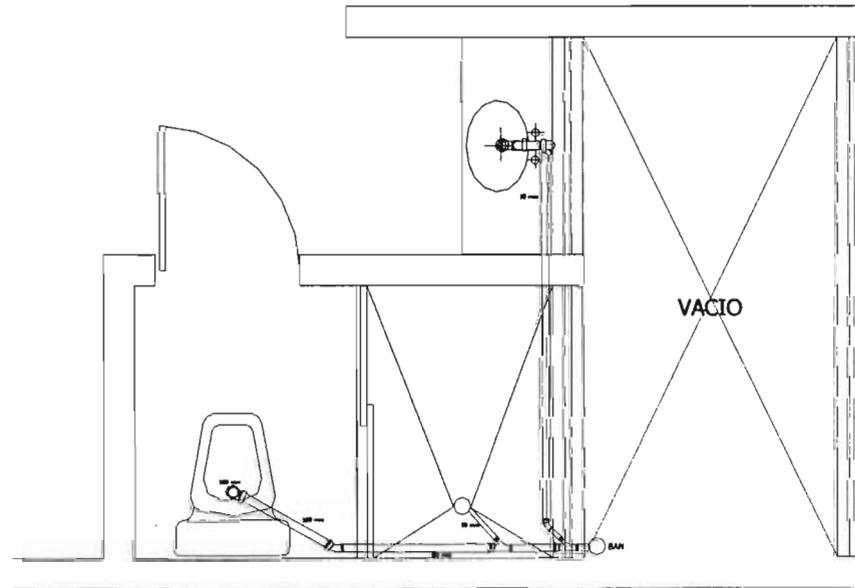
La red de sanitaria en el Hotel será de material de PVC Hidráulica que cumpla con las normas sanitarias para instalación. Se contara con ductos para los sanitarios, las aguas negras estarán basadas con tuberías de ventilación, y las bajadas de aguas pluviales se colectaran en coladeras.

Se propone la separación de aguas negras y jabonosas para un mejor reciclaje, con esto aprovecharemos al máximo por un lado los líquidos que serán tratados para riego y por el otro el área de riego para los jardines.

Todas las instalaciones de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático aditamentos economizadores de agua; los excusados tendrán una descarga máxima de 6 lts en cada servicio, las regaderas, mingitorios y lavabos, tendrán una descarga máxima de 10 lts por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio.



INSTALACION  
SANITARIA





## CRITERIO DE INSTALACION HIDRAULICA

Para el abastecimiento de agua potable al inmueble se dispondrá de una cisterna compartida con la red contra incendio consistente de dos celdas con capacidad de 24.18 y 23.43 M3 haciendo un total de 48.5 M3, el agua será suministrada de la red municipal mediante una toma dispuesta a un lado del predio con un diámetro de 13 mm.

Por tratarse de cisternas compartidas con la red contra incendio se instalarán pichanchas de succión a diferente altura, esto con el propósito de no consumir en su totalidad el agua almacenada y dejar una reserva disponible en caso de requerirse para la red contra incendio.

Para el suministro de agua potable al inmueble se contará con un equipo de bombeo del tipo hidroneumático duplex que consta de lo siguiente: dos bombas centrífugas acopladas a motor de tanque de presión de aire y accesorios de control.

El equipo se ubicará en la parte del sótano acoplado directamente a la cisterna y alimentará el agua necesaria. En la acometida a cada servicio se dispondrán de válvulas de seccionamiento para cortar el suministro en caso de fuga o reparación en cada concentración de muebles.

Para la instalación de tuberías en el inmueble se colocarán de la forma que permitan su fácil operación y mantenimiento.

Las redes principales deberán ubicarse de preferencia en las zonas de circulación. Deberá evitarse instalar tuberías de agua potable sobre tuberías, registros o aparatos eléctricos.



Las tuberías deberán instalarse agrupadas en un mismo plano, soportadas sobre travesaños metálicos. Las tuberías verticales deberán instalarse aplomadas, para ellas y evitando cambios de dirección innecesarios.

Las tuberías hidráulicas deberán ser probadas con agua al doble de la presión de trabajo, pero en ningún caso a una presión menor, la prueba será de tres horas y después de ella deberán dejarse cargadas las tuberías soportando la presión de trabajo.

#### MEMORIA DE CALCULO DE INSTALACION HIDRAULICA

##### DATOS HIDRAULICOS

Nº HABITANTES	100 Huéspedes
CONSUMO DIARIO POR HUESPED	300 Lts /Huésped /Dia
CONSUMO PARA NECESIDADES DE RIEGO	5 Lts/ m2 / Dia
DEMANDA DIARIA TOTAL	30,000 Lts. / Dia
CAPACIDAD DE CISTERNA	2 Días 60,000 Lts
RESERVA TOTAL	3 Días 90,000 Lts



## 1. GASTO

$$QMA = LT/SEG$$

$$D.D./ 86,400 = 0.036 \text{ lt /s}$$

$$30000/86,400 \text{ seg /dia} = 0.34 \text{ Lps}$$

## 2. CALCULO DE DIAMETRO DE TOMA GENERAL

$$D = \sqrt{\frac{4 Q}{3.1416 (V)}} = 0.020 \quad 32 \text{ Mm. Comercial}$$

La alberca tendrá un sistema hidráulico independiente que constara de filtrado y bombeo.

La instalación hidráulica del SPA se resolverá de la misma manera, considerando el consumo y especificaciones que marcan las normas que regulan el diseño de locales sanitarios que utilizan sistemas especiales de “salud por agua”, contenidos en las normas y recomendaciones de MEXSPA “Asociación Mexicana de Spas”



## CRITERIO DE INSTALACION ELECTRICA

Toda la instalación eléctrica se basará en los principios que marca la NORMA OFICIAL MEXICANA .(NOM-001-SE MP-1999)

Se diseñará un local donde estará ubicada la subestación tipo compacta, el transformador y el tablero general de baja tensión ( T.B.T. ) y su planta de emergencia con su respectivo tablero de tranferencia.

Se manejarán 3 sistemas de tierras físicas independientes que unidas formaran el sistema general de tierras; uno para la energía normal, uno para el sistema regulado (equipo de cómputo ) y por último el sistema de pararrayos.

La alimentación de energía eléctrica es suministrada por la Comision Federal Electricidad en la zona, ésta se conecta en alta tensión a través de sus alimentaciones subterráneas que se derivan en celdas ( cuartos ) de distribución.

De la bóveda subterránea de distribución de C.F.E. a la subestación del edificio va en una trayectoria subterránea por banco de ductos hasta el interior del edificio, corre por un ducto de instalaciones hacia el sotano donde se encuentra el alojamiento de la subestación eléctrica.

La subestación eléctrica consta de gabinetes de acometida, apartarayos, de conexión con carga, fusible cortacircuito, acoplamiento a transformador, transformador y tablero de distribución general.

En este mismo espacio de subestación seccionado por muros, se encuentra la zona de tableros de distribución, contro, transferencia y unidades de voltaje regulado ininterrumpible ( U.P.S )( sistema de cómputo y bombas programadas), donde se derivan alimentadores a cada nivel con sus respectivos tableros de energía normal, regulada y de emergencia, a fin de mantener un control independiente e inmediato a circuitos de alumbrado y fuerza.



En otro local de sótano se considera el área para plantas de emergencia, donde se instalan dos, con una capacidad de soporte operacional ( regulado y normal ) y otra con soporte de contingencia en caso de falla operacional.

A fin de garantizar protección para los equipos de cómputo, sistema eléctrico. equipos especiales así como la seguridad de los usuarios se aterrizarán todas las partes metálicas a una red de tierras a base de varillas copperweld mismas que se calcularán en base a la receptividad del terreno y de ésta forma se creará una red general de tierras para todo el inmueble.

Se propone instalar un sistema ininterrumpido de corriente eléctrica, respaldada por U.P.S. para equipo de cómputo, telecomunicaciones, seguridad, y equipo de bombeo programado, la cual también estará respaldada por una planta de emergencia.

Los equipos que funcionan con respaldo de corriente regulada adicionalmente se conectarán al sistema de tierras con cables de cobre desnudo para prevenir fallas de corriente eléctrica a tierra y puedan afectar a otros.

Todos los equipos, lámparas, motores, contactos, tuberías, cajas de conexiones, de la misma forma, las estructuras a la intemperie y las partes metálicas deberán estar conectadas perfectamente al sistema de tierras con cables de cobre desnudo .

Se piensa instalar un tablero general, del cual se derivarán alimentadores a cada nivel con sus respectivos tableros de energía regulada y energía normal a fin de mantener un control independiente e inmediato de circuitos de alumbrado y fuerza en cada piso.y area del proyecto

Por cuestiones de estética, en el Hotel la mayoría de las instalaciones serán ocultas entre losa y plafond, las cuales serán registrables por mantenimiento.

En los anuncios de fachada e iluminacion exterior de la zona recreativa se instalarán fotoceldas y timers para control natural del encendido y apagado del alumbrado exterior y algunas zonas estratégicas, con el fin de ahorrar y optimizar el consumo de energía.



PRESUPUESTO GLOBAL

AREA DE TERRENO:	12,366.12 M2
COSTO POR M2:	\$ 425,00
COSTO DEL TERRRENO	$12,366.12 \times 425.00 = \$ 5,255,601.00 \text{ M / N}$
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	9,671.0 M2
COSTO POR M2:	\$ 7,117
COSTO DE LA OBRA	$\$ 7,117 \times 9,671.0 = \$ 68,828,000.00$

HONORARIOS:

- H = HONORARIOS
- Fs = FACTOR DE SUPERFICIE
- Cd = COSTO DIRECTO
  
- H =  $Fs \times cd / 100$



$$F_{sx} = (S_x - L_{sa}) (F_{sb} - F_{sa}) / (L_{sb} - L_{sa}) + F_{sa}$$

Donde:

- S<sub>x</sub>= Superficie construida del proyecto.
- L<sub>sa</sub>= Limite de la superficie menor más próxima S<sub>x</sub>.
- L<sub>sb</sub>= Limite de la superficie mayor más próxima S<sub>x</sub>.
- F<sub>sa</sub>= Factor de superficie correspondiente a L<sub>sa</sub>.
- F<sub>sb</sub>= Factor de superficie correspondiente a L<sub>sb</sub>.

$$F_{sx} = (9671.0 \text{ M}^2 - 4,000) (5.33 - 5.86) / (10,000 - 4,000) + 5.86 = 0.50$$

HONORARIOS

$$H = (0.50) (68,828,000.00) / 100 = \$ 344,140.00$$

## RESUMEN

COSTO DEL TERRENO	\$ 5,255,601.00
COSTO DE LA OBRA	\$ 68,828,000.00
HONORARIOS	\$ 344,140.00
LICENCIAS Y PERMISOS	\$ 1,775,634.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 76,203,375.00</b>



# HOTEL MISANTLA, VERACRUZ.



PROGRAMA DE OBRA													
No.	PARTIDAS.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC	ENE.	FEB.
1	PRELIMINARES.												
2	CIMENTACIONES.												
3	ESTRUCTURA.												
4	ALBAÑILERIA.												
5	ACABADOS.												
6	HERRERIA.												
7	CANCELERIA.												
8	VIDRIOS Y ESPEJOS.												
9	CARPINTERIA Y CERRAJERIA.												
10	JARDINERIA.												
11	URBANIZACION Y MOBILIARIO UR.												
12	INST. HIDRAULICA.												
13	INST. SANITARIA.												
14	INST. ELECTRICA.												
15	INST. TELEFONICA.												
16	INST. DE AIRE ACONDICIONADO.												
17	RED DE COMPUTO.												
18	MOBILIARIO.												
19	LIMPIEZA.												



## CONCLUSIONES

Al haber desarrollado este proyecto se puede concluir que uno de los sectores mas importantes de la economía de nuestro país es sin duda el del turismo por lo que incursionar en un tema como este nos permite obtener una panorámica muy interesante de hasta donde la arquitectura es capaz de extender su compromiso social, sobre todo cuando las expectativas a cubrir pudieron resultar demasiado grandes, sin embargo, la consideración de este tipo de temas es de vital importancia para comprender el fenómeno de la creación de espacios-forma de una manera mas acorde con la realidad y por consiguiente mucho mas útil.

Con este trabajo se concluye una etapa académica y también se sintetiza el objetivo de nuestra universidad, que es la de formar profesionales preparados para responder a una realidad nacional que demanda de sus egresados un compromiso serio y efectivo para con su medio

El proyecto pretende responder de una manera contemporánea a las características de su entorno, por lo que la respuesta esta orientada a crear una imagen actual del lenguaje arquitectónico siendo congruente con la tipología de su entorno, por lo que aparecen elementos de corte moderno conjugados con valores de imagen tradicional del lugar, esto es una propuesta creativa que pretende ser original, y finalmente cumplir con el objetivo de una tesis profesional.



**BIBLIOGRAFIA:**

- “FORMA, ESPACIO Y ORDEN”, Francis D.K. Ching, Ed. G.G.
- “CIUMANIDAD” , Raul Bulgheroni, Ed. Trillas
- “MANUAL DE CRITERIOS DE DISEÑO URBANO” Jan Bazant, Ed. Trillas
- “MANUAL PARA EL DISEÑO DE HERRAMIENTAS DE COMERCIALIZACIÓN DE SPAS” , FIDETUR 2004
- “NORMA MEXICANA DE SPAS, REQUISITOS BÁSICOS DE CALIDAD EN EL SERVICIO E INSTALACIONES (NMX-TT-009)”, Secretaría de Turismo, Asociación Mexicana de Spas, Instituto Mexicano de Normalización y Certificación (IMNC)
- “CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE HOTELES DE 3 A GRAN TURISMO”, FONATUR 2001
- “ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA” Plazola, et.al Ed. Limusa
- “CRITERIOS BASICOS DE DISEÑOS PARA UN HOTEL DE CINCO ESTRELLAS” SECTUR 1999
- “NORMAS TECNICAS PARA INSTALACIONES ELECTRICAS” Secretaria de Patrimonio y Fomento Industrial Direccion general de Normas