



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad De Estudios Superiores

ARAGON

Escuela de Arquitectura

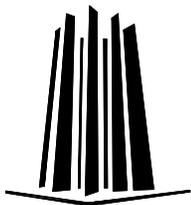
“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Los Cabos San José, Baja California Sur.

TESIS PARA OBTENER TÍTULO DE LICENCIADO EN ARQUITECTURA PRESENTA:

ALVAREZ CALDERÓN LAISA CAROLINA

SITIO: Los Cabos San José, Baja California Sur.

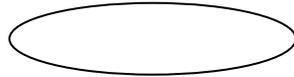




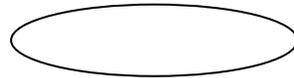
“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

SÍNODO:

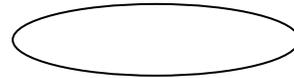
Arq. Genaro Herrera Sánchez



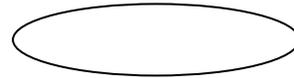
Arq. Joaquín Beltrán



Arq. Fausto Antonio Rodríguez Cupa.



Arq. José Luis Romero Vallejo.



Arq. Jorge Escandón Bravo



Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

DEDICATORIA:

A MIS ABUELITOS:

Agustín Calderón Monroy y Juanita Chávez Hernández
Que son mis padres porque siempre han estado conmigo en las buenas y en las malas.
Los quiero mucho.

A MI MAMÁ:

María Alejandra Calderón Chávez.
Por su apoyo, confianza, comprensión y amor incondicional que me ha dado en toda mi vida sin pedir nada a cambio.
Gracias mami, te quiero.

A MI HERMANA:

Cintia Fabiola Álvarez Calderón
Por su valiosa compañía a lo largo de mi vida y por ayudarme en este sueño de ser una profesionalista.
Gracias Faby.

A MI FAMILIA Y AMIGOS

Por el apoyo que me brindaron en mi formación personal y profesional, siempre estarán conmigo.

A LA PERSONA QUE ESTARA CONMIGO TODA MI VIDA:

Gracias por tu amor que me has dado, y por tu apoyo incondicional.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





CONTENIDO

	Pág.
Sínodo.....	2
Agradecimiento.....	3
Contenido.....	4
Prólogo.....	7
Introducción.....	8
Fundamentación.....	9
Objetivos.....	11
 <i>CAPÍTULO I. Información.</i>	
1.1 Definición.....	12
1.2 Marco Histórico del tema.....	13
1.3 Marco Histórico del lugar.....	15
1.4 Clasificación.....	16
 <i>CAPÍTULO II. Investigación.</i>	
2.1 Espacios Análogos.....	19
2.2 Ubicación Geográfica.....	25





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.3 Perfil del usuario.....	27
2.4 Medio natural.....	30
2.5 Medio social.....	36
2.6 Medio Urbano.....	45
2.7 Normatividad.....	51
2.8 Legislación del medio.....	52
2.9 Legislación del tema.....	54

CAPÍTULO III. Análisis.

3.1 Programa.....	61
3.2 Diagrama de relaciones.....	87
3.3 Zonificación.....	91
3.4Concepto.....	92

CAPÍTULO IV. Síntesis.

4.1 Plano topográfico.....	93
4.2 Trazo y nivelación.....	95





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

4.3 Planos Arquitectónicos.....	96
4.4 Planos estructurales.....	123
4.5 Planos de instalaciones básicas.....	131
4.6 Planos de instalaciones especiales.....	136

ANEXOS

<i>Presupuesto económico</i>	139
<i>Referencias y Sitios</i>	141





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PRÓLOGO

La tesis que se presenta a continuación es el resultado de los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera universitaria y lo que conlleva. Una enseñanza de los profesores, un diseño que no funciona por sí mismo, de lo cual se requiere de una aplicación con gran sensibilidad, percepción, habilidad y conocimiento que a lo largo se convertirá en un estilo propio y único.

En el proyecto planteado se aplicarán los conocimientos adquiridos, en un tema de alta complejidad nunca antes resuelta a lo largo de la carrera. Dada la importancia que representa el turismo en nuestro país, aquí nace la inquietud por desarrollar un espacio de esta magnitud para cubrir las necesidades que el turismo genera; así iniciando con la información; se consultó al Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) institución encargada de la planeación y desarrollo de los centros turísticos en nuestro país así como también proporciona información necesaria para el planeamiento del proyecto solicitado, el cual nos mostrará a la importancia del puerto San José del Cabo que dará vida al concepto planteado.

La propuesta de un hotel cinco estrellas, ubicado sobre la playa en el extremo sur de la península de Baja California en San José del Cabo sobre el corredor turístico, ayudará y reforzará la infraestructura del lugar.

Después continuaremos con la investigación; desde la definición del proyecto, las condicionantes del medio natural, físico, social y las necesidades ha cubrir.

Terminando dicha investigación documental se discriminará la información pertinente logrando así contar con un punto de partida teórico que sirva como base para aplicarlo en las actividades técnicas y prácticas que exige este proyecto.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

INTRODUCCIÓN.

México es un país con un enorme potencial turístico debido a sus riquezas culturales, recursos naturales e inigualable diversidad climática que permite ser, turísticamente competitivo a nivel mundial. A través de los años México se ha caracterizado por sus grandes zonas turísticas, aportando estas un porcentaje económico a la producción del país.

Uno de los centros de mayor importancia es Los Cabos, Baja California Sur, el cual ocupa el segundo destino de playa en cuanto importancia para el turismo después de Cancún (ya consolidado).

Debido a la creciente demanda de zonas hoteleras, este trabajo pretende realizar un proyecto que satisfaga las necesidades de los turistas que visitan la zona costera de Baja California, específicamente en Los Cabos, sitio que ofrece asombrosos paisajes naturales así como impresionante biodiversidad de desierto y mar, por lo que es considerado patrimonio de la humanidad. Es visitado al año por miles de turistas tanto nacionales como extranjeros, estos últimos representando un porcentaje mayor sobre los primeros, por ende se logra el fenómeno “alta demanda” de zonas hoteleras que cumplan las necesidades de los “habitantes temporales” quienes exigen una placentera estancia durante sus vacaciones.

Con el proyecto se aspira a generar empleos permanentes, aportar recursos económicos para el crecimiento regional, manteniendo la atracción de importantes divisas al país, ya que San José del Cabo ocupa hoy el tercer lugar como fuente de obtención de ganancia para México.

Es de suma importancia contar con espacios arquitectónicos que cubran este tipo de demandas, por ello nos enfocamos principalmente a la creación de un hotel cinco estrellas o de gran turismo que coadyuve al mejoramiento de la imagen urbana así como en la satisfactoria estancia de los visitantes del lugar.

La propuesta está planteada sobre la zona costera del extremo sur de la península de Baja California en San José del Cabo.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

FUNDAMENTACIÓN

Se desea desarrollar un Hotel de cinco estrellas (categoría que dictamina el uso de suelo en esa zona) y el cual se va a localizar en el frente de la playa del corredor turístico al extremo de la península de Baja California Sur, específicamente en San José del Cabo, y por ende se

Cabo San José y Cabo San Lucas están considerados como el segundo destino de playa más importante para el turismo nacional y extranjero (éste último conformado por estadounidenses y canadienses) quienes son influenciados por las bellezas naturales que ofrece este estado entre las cuales destacan la agradable temperatura climática media de 24°C, la extensa cantidad de especies marinas, la diversidad de la flora así como los diversos ecosistemas que se pueden encontrar en este lugar como el desierto, el mar, la infinidad de montañas convirtiéndola en una zona turística muy llamativa.

La propuesta de este proyecto está enfocada específicamente en San José del Cabo ya que es un lugar con amplia demanda turística, debido a esto se requiere una planeación para la integración del nuevo hotel de cinco estrellas, pues será necesario crear un espacio forma cuya magnitud contribuya tanto al desarrollo de imagen urbana como a las necesidades demandantes, contemplando una construcción que esté dentro del contexto urbano y natural que predomina en este bello lugar.

La ubicación del terreno para el proyecto cuenta con un fácil acceso, ya que se encuentra localizado en unas de las avenidas más importantes: paseo Malecón San José, la cual dirige hacia los Cabos San Lucas y al la Paz facilitando así la llegada de los futuros hospedantes.

Ante esta situación, México debe asumir una responsabilidad para mantener y perfeccionar la estabilidad turística, es decir, debe innovar y cumplir todas las necesidades de los turistas para que pueda seguir posicionándose en lo primeros lugares de países con mayor afluencia turística nacional y extranjera, así pues, este proyecto será un parteaguas para el desarrollo de nuevas sedes de alojamiento turístico las cuales satisfagan las necesidades de los visitantes extranjeros y nacionales, pudiendo cumplir la alta demanda que se presenta en ciertos periodos del año.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

MES	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL
Enero	4.595	43.778	48.373
Febrero	5.116	5.493	55.609
Marzo	5.169	51.015	56.184
Abril	6.010	47.648	53.658
Mayo	5.935	46.588	52.523
Junio	5.694	43.253	49.947
Julio	5.582	40.096	46.678
Agosto	5.949	30.888	36.837
Septiembre	3.975	31.205	35.180
Octubre	5.561	43.216	48.777
Noviembre	4.686	36.421	41.107
Diciembre	3.759	29.215	32.974

Porcentaje de visitantes por mes.

FUENTE: INEGI

En estos recuadros se puede observar cómo la demanda extranjera y nacional crece notablemente cada mes y por consiguiente cada año. Por esta razón, un Hotel de Cinco Estrellas satisfecerá una parte de la alta demanda turística.

VISITANTES			
Año	Nacionales	Extranjeros	Total
1989	26.1	120.6	146.7
1990	23.7	147.5	171.2
1991	18.4	138.3	156.7
1992	24.7	165.2	189.9
1993	27.7	228.0	255.7
1994	45.4	266.0	312.4
1995	56.4	240.3	297.2
1996	63.8	251.1	314.9
1997	50.4	311.4	361.8
1998	58.4	390.5	448.9
1999	68.2	479.4	547.6
2000	63.0	494.8	557.8
	8.3%	13.7%	12.9%

Porcentaje de visitantes por año.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

OBJETIVO DEL TEMA.

Con la propuesta de un Hotel cinco estrellas se pretenden brindar una estancia placentera a los turistas tanto extranjeros como nacionales, cubriendo las necesidades físicas y emocionales para influir de tal manera que el individuo en cuestión de un próximo regreso.

OBJETIVO ACADÉMICO

El alumno analizará, investigará y evaluará el proceso arquitectónico el cual se aplicará en la elaboración de este proyecto, considerando la importancia del sujeto y el objeto como generadores del diseño y del medio, el costo y el tiempo como condicionantes de todo espacio forma arquitectónica.

OBJETIVO PERSONAL.

Obtener el título de Lic. en Arquitectura presentando el tema de tesis “Hotel de Cinco Estrellas, en Baja California Sur”, específicamente en los Cabos San José.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN

1.1 DEFINICIÓN

HOTEL

Sin duda alguna los hoteles han sido siempre puntos de referencia en la historia de los centros urbanos. El concepto “hotel” surgió cuando en una casa se brindó albergue a un individuo o a una familia que necesitó descansar por la noche para al día siguiente continuar su viaje. Posteriormente se le denominaría mesón, parador, posada, etc.

La célula básica es el cuarto y en función del número de ellos los demás servicios con sus respectivas áreas. Este género de edificio es muy variado ya que el programa difiere según su ubicación, tipo de huésped, servicios que proporciona, etc. En México se cuenta con varios tipos: hotel, pensión parador histórico o de carretera, motel albergue, casa de huésped, villa, villa arqueológica, spa, balneario.

Específicamente la palabra hotel proviene del latín *Hospitalis*, de hostes, huésped. Otras definiciones: establecimiento público donde se proporciona alojamiento y diversos para la comodidad de los pasajeros que lo utilizan.// Casa aislada de las colindantes, habitada por una sola familia.// Habitación particular en las grandes ciudades, separada generalmente de los demás. Posada moderna.// Un hotel es un establecimiento comercial que ofrece hospedaje, alimentación y otros servicios al público, da esparcimientos recreación día por día.

La arquitectura hotelera va relacionada con otros géneros de edificios como restaurantes, cocinas, bares, discotecas, que se estudian por separado.

En construcción se consideran los adelantos en las nuevas tecnologías que brindan mayor seguridad y en confort a los usuarios.

El hotel es un lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, descanso, buen servicio, higiene, actividades, etc.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

1.2 MARCO HISTÓRICO DEL TEMA.

PRIMERAS CULTURAS.

El alojamiento se hace referencia a los pueblos antiguos que por razones de comercio, de conquista religiosa, se desplazaron a otros lugares. Los primeros alojamientos fueron simples cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o cerca de la plaza o en lugares públicos de relevancia; en ocasiones se hospedaban a visitantes distinguidos.

EDAD MEDIA.

Durante la Edad Media, después de la Guerra de las Cruzadas, se fundó, en el año 1137 a. d. C., la orden de San Juan de Jerusalén que estaba integrada por un grupo de caballeros cuya finalidad era brindar protección a peregrinos y defender los santos lugares. Esto propició la fundación de hospitales que se multiplicaron en los pueblos occidentales de Europa. El concepto de hospitales de la Edad Media difería de la época actual, dado que servían de albergue a los ancianos y enfermos.

Durante el siglo XII hubo hosterías y posadas por todo el mundo, estratégicamente ubicadas en las principales rutas para dar alojamiento a los comerciantes, peregrinos, religiosos, etc.

A finales del siglo XV y durante el siglo XVI se inició el descubrimiento de nuevos mundos. Con este acontecimiento el continente más beneficiado fue Europa, pues se crearon nuevas rutas comerciales, lo que originó la necesidad de crear establecimientos de hospedaje y diversión para los viajeros que hacían escala temporal o indefinidamente en algún país de ese continente.

A mediados del siglo XVIII, la Revolución Industrial cambió por completo las formas de vida, lo que marcó un desequilibrio en la ciudad y el territorio circundante. Los establecimientos, como las casas de huéspedes y las de alquiler tenían mayor demanda aunque algunas se encontraban en malas condiciones higiénicas y no tenían buena distribución.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

SIGLO XIX.

En Europa cuando se construyeron los canales y vías ferroviarias (siglo XIX), fue posible la edificación masiva de hoteles. Con el desarrollo de las ciudades existieron nuevos hoteles incluyendo los de resorte y los de lujo. La evolución del turismo fue posible debido a la ampliación o creación de nuevos medios de transporte.

SIGLO XX.

En algunas ciudades del mundo se inició la edificación de los hoteles administrados por empresas privadas, las cuales establecían que el concepto de descanso estaba relacionado con la comodidad, la recreación, el esparcimiento y el lujo. Con la difusión de la arquitectura funcional, cambió la posibilidad de transformar la forma exterior de los hoteles incluso la organización interna se estudió más a fondo considerando las necesidades de los usuarios y un mayor aprovechamiento de espacio.

En esta época se inició el turismo moderno, y se comenzó a dar importancia a la imagen exterior del edificio, anteriormente sólo se limitaba a atender la demanda de cama y en ocasiones de alimento. El turismo se constituyó en uno de los más importantes generadores de divisas.

A nivel mundial México está considerado como uno de los países con mayores atractivos turísticos, ya que dentro de su territorio se encuentran kilómetros de litorales con aguas templadas y climas benéficos en cualquier época del año, elementos óptimos para desarrollos turísticos basados en la relación sol-playa-mar





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

1.3 MARCO HISTÓRICO DEL LUGAR.

Situado en el extremo sur de la península de Baja California, San José del Cabo constituye uno de los destinos turísticos de mayor crecimiento y desarrollo en México.

Originalmente fue creada como respuesta a intereses comerciales, como un puerto de abastecimiento para la ruta de China y para la flota que sirva para su protección AGUA SEGURA fue el nombre que originalmente le asignaron los navegantes del Pacífico.

Más tarde en el siglo XVI, Sebastián Vizcaíno le llamó San Bernabé y no fue sino hasta la fundación de la misión el 8 de abril de 1730 por el padre Jesuita Nicolás Tamaral que recibe el nombre de San José del Cabo.

Durante algún tiempo fue refugio de célebres corsarios como Francisco Drake y Tomás Cavendish quienes asaltaban las naves españolas en su ruta Manila-Acapulco.

La historia moderna de este bello rincón de Baja California Sur se remota al año de 1956, cuando Abelardo Rodríguez, visionero del futuro turístico de esta zona, construye el Hotel Palmilla ubicado a tan sólo unos kilómetros del Sur de San José del Cabo, en uno de los escenarios más espectaculares de la costa.

ORIGEN.

En 1969, el gobierno Federal a través de FONATUR, incluyó al estado de Baja California Sur como parte del nuevo plan de desarrollo turístico. Debido a sus numerosos atractivos naturales y culturales, FONATUR seleccionó la ciudad de Loreto y Los Cabos para hacer de ellos destinos turísticos integralmente planeados. En ambos destinos el plan maestro incluye el desarrollo de zonas hoteleras, condominios, lotes residenciales y urbanos; playas recreativas y campos de golf. En el caso de Los Cabos la iniciativa privada ha contribuido a la creación de cuatro campos de golf más.

Fuente: Encarta 2003
Tesis profesionales





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

1.4 CLASIFICACION

Para clasificar los hoteles existen varios criterios, entre ellos se pueden mencionar los siguientes:

- Dimensión
- Tipo de clientela
- Calidad de servicios.
- Ubicación o relación con otros servicios.
- Operación.
- Proximidad a terminales de compañías transportadoras.
- Inteligente.

Dentro de estas clasificaciones, la que nos interesa es la clasificación por calidad de servicios, con la cual operan todos los hoteles que tienen asignada una categoría turística, por parte de SECTUR.

Fuente: SECTUR

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

CATEGORÍAS

Los hoteles debido a sus características y servicios se clasifican en:

- ◆ Hotel Cuarta Clase o Una Estrella- Los servicios que se ofrecen son: cambio de blancos y limpieza de habitación diariamente, baño privado con regadera en cada habitación.
- ◆ Hotel Segunda Clase o Tres Estrellas: Cuenta con cafetería a determinadas horas. Limpieza de habitación con cambio de blancos. No se ubica en las avenidas principales de la ciudad, no cuenta con centro nocturno, boutique, discoteca, etc.
- ◆ Hotel Primera Clase AA o Cuatro Estrellas: Tiene restaurante-cafetería, sus muebles y decoración son de tipo comercial. Estos hoteles proporcionan los mismos servicios que un hotel de lujo, cuentan características similares a estos a excepción de algunos servicios que deja de proporcionar (según el diseño) como son la discoteca, las canchas de tenis, las agencias de viajes. etc.
- ◆ Hotel de lujo AAA o Cinco Estrellas: Están ubicados en las principales calles o avenidas de la ciudad, en caso de encontrarse fuera de estas vías cuentan con excelentes vías de comunicación. Presentan los siguientes servicios: restaurante, bar, centro nocturno, discoteca, peluquería, salón de belleza, florería, farmacia, agencia de viajes, oficinas de teléfonos y telégrafos, boutique, lavandería y tintorería.
- ◆ Gran Turismo: Lo componen locales comerciales, centro nocturno, salón de banquetes y convenciones, servicio de restaurante, etc.

Por consiguiente, los hoteles son definidos como el establecimiento que proporciona alojamiento típicamente turístico, con unidades de alojamiento divididas en las siguientes habitaciones:

Habitaciones clasificadas en sencilla, dobles, triples y cuádruples.

Suites clasificadas en junior suite y master suite.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

DEFINICIONES

- ◆ **Habitación.** Parte de un edificio destinada a ser habitada.
 - Sencillas tipo A: Se consideran aquellas habitaciones que cuentan con una cama individual (1.90 x 1.90 m, aprox.) y que no permiten la ocupación de un huésped adicional.
 - Sencilla tipo B: Son habitaciones con espacio para una cama individual y con un sofá-cama, para ser ofrecido a un huésped adicional.
 - Habitación doble: Consta de una cama matrimonial o dos individuales para dos personas.
 - Habitación triple: Consta de tres camas individuales o una cama matrimonial y dos individuales.
 - Habitación cuádruple: Consta de dos camas Queen Size para cuatro personas.
 - Suite: Voz francesa. Serie de habitaciones de un hotel que se encuentran comunicadas entre si y que constituyen una unidad de alojamiento. Las suites especiales son consideradas con más lujo y comodidad. Con terraza. La que esta dotada con este elemento.
 - Habitación Suite: Consta de una habitación con cama King Size, baño completo y una habitación para sala con estudio con dos sillones individuales y medio baño, se utiliza para tres personas.
 - Habitación Júnior Suite: Consta de una habitación con cama King Size o dos camas matrimoniales, una sala integrada a la habitación con sofá cama o estudio, dos sillones individuales para tres personas.
 - Habitación Master Suite: Consta de una habitación suite, una habitación cuádruple, para siete personas.
- ◆ **Hostería.** Establecimiento que provee alojamiento y usualmente comida, entretenimiento y otros servicios al público mediante una tarifa.
- ◆ **Mesón.** Hospedaje público que da albergue a viajeros, caballerías y carruajes.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

CAPÍTULO II. INVESTIGACIÓN 2.1 ESPACIOS ANÁLOGOS (HOTELES)

NOTA: Los siguientes espacios análogos se eligieron por ser los más prestigiados en los CABOS ya que cuentan con los servicios necesarios para el hotel de cinco estrellas.

Cuyos diseños y servicios auxiliarán el proyecto que se llevará a cabo en el mismo sitio San José del Cabo, Baja California Sur.

Hotel fiesta Americana Inn

Se encuentra localizado sobre la playa en el extremo sur de la península de Baja California entre San José del Cabo y Cabo San Lucas, en el exclusivo Cabo del Sol.

El hotel ha sido diseñado para captar las más hermosas vistas del Mar de Cortés desde todas sus habitaciones y suites. Desde la terraza “Ballenas” se puede admirar el espectacular éxodo que estos cetáceos emprenden durante el invierno.



Fuente: Revistas, Páginas de Internet de estos sitios.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Programa arquitectónico *FIESTA AMERICANA INN*

Salón de reunión 9 salones
Servicios del hotel
Restaurantes y bares
Tiendas en el hotel
Guarda equipaje
Lavandería / valet
Recepción
Servicio médico/Médico disponible
Tintorería / lavandería servicio mismo día
Bar
Elevadores
Estacionamiento
Restaurantes y Cafeterías
Salas para convenciones
Peluquería/Salón de Belleza/Estilista
Tienda de Souvenirs
Número de habitaciones 290 habitaciones
Tipo de habitación Número de habitaciones

De lujo Doble 84
De lujo King 131
Fiesta Club Doble 13
Fiesta Club King 10
Master Suite King 7
Suite Gobernador 3
Deportes acuáticos
Gimnasio universal
Piscina Exterior
Spa
Servicio de niñera
El Club
Área de descanso exclusivo para los miembros del Club
Lobby Bar.
Bikini Bar
Bar en alberca abierto.
Bar de playa

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Hotel Meliá San Lucas

El Meliá San Lucas, que se encuentra frente a una de las playas más hermosas que hay en México para nadar dominada por el famoso Arco "Fin de la Tierra", ofrece una mezcla nunca vista de alojamientos lujosos, servicios para huéspedes sin paralelo y cocina que ha sido acreedora a diversos premios.



Fuente: *Ibidem.*

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Programa arquitectónico *HOTEL MELÍA*

Dispone de 144 habitaciones renovadas con gran gusto, 3 Júnior Suites y 3 Master Suites. Todas las habitaciones incluyen baño privado con secador de pelo, aire acondicionado, TV vía satélite a color, teléfono, minibar, cafetera, servicio de ama de llaves todos los días y caja fuerte. Servicio de habitaciones las 24 horas.

El restaurante "El Jardín". El restaurante "La Palapa" se encuentra junto a la piscina, con vista al mar, es un restaurante al aire libre.

El hotel ofrece una mini tienda, servicios de niñera, servicio de valet, lavandería, renta de automóviles, mostrador de excursiones, servicio de conserje, boutique y tienda deportiva / accesorios para deportes acuáticos y joyería. Hay tres instalaciones para juntas para 200 personas, tipo cóctel y áreas externas para eventos y funciones privadas. Contamos con un área interna tipo teatro para 120 personas

Ofrece lo mejor del mundo en pesca y deportes acuáticos, buceo, windsurfing, equitación, golf y excursiones a las áreas más bellas del lugar. Las muchas instalaciones y servicios del Meliá San Lucas incluyen dos piscinas, canchas de tenis con iluminación, salón de belleza y masajes. También con un bar, en el lobby, un bar, en la piscina y recientemente se abrió el nuevo Bar Deportivo con mesas de billar, dados y TV de deportes, así como conexión a Internet.

Para facilidades de reuniones y convenciones, el Hotel Meliá San Lucas cuenta con 4 salones cerrados y 3 al aire libre que pueden llegar a albergar desde 20 hasta 200 personas tipo cocktail, además de excelente equipo audiovisual.

Total Salas: 5

Sala con máxima capacidad: 300

Servicios audiovisuales:

Capacidad de las salas: 300

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Hotel Westin Regina los Cabos

Este hotel está ubicado en el “Cerro Colorado” paisaje semidesértico de la península de Baja California y frente al Mar de Cortés.

Teniendo en cuenta la topografía, el paisaje y el clima, así como el programa de requerimiento y funcionamiento del hotel se propone la creación de un “oasis” o espacio interior dentro de una muralla curva que alberga las habitaciones. El Oasis o el espacio interior es una combinación de agua y vegetación exuberante que contrastan con el entorno natural. El espacio externo a la muralla, mantiene un lenguaje de identidad con el paisaje natural.

Las habitaciones ubicadas en el gran muro gozan todas de vista al mar. La muralla curva abre las vistas desde el oasis al mar a través de una gran puerta de 6 pisos de alto por 45m de ancho.

En la porción más próxima en el acceso al terreno, se localiza el edificio que alberga la recepción, estacionamiento y área de convenciones en varios niveles, aprovechando la configuración topográfica de manera que, desde el acceso se descubre de manera impactante, una vista extraordinaria del mar y del horizonte, enmarcados por el gran muro que delimita el oasis. En un nivel inferior se localiza la cafetería, el área de albercas y espejos de agua.

El restaurante de especialidades está en una zona elevada y próxima al mar que permite una vista espectacular del mismo, así como del conjunto en general. Un patio circular con celosía da acceso al restaurante.

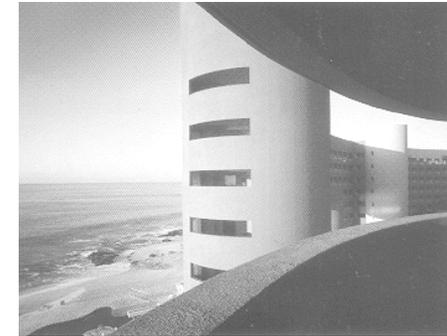
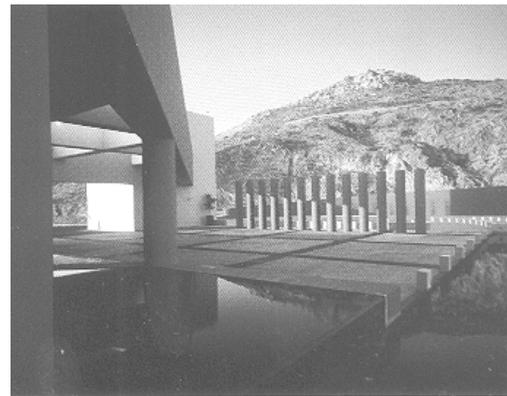
Hacia un costado del hotel, siguiendo la línea de la playa se localizan las villas condominiales en unidades de dos y tres pisos, situadas en tres diferentes plataformas incrustadas en la ladera que aunque es evidentemente diferente en escala al edificio de habitaciones, mantiene el mismo lenguaje. En la parte central de las plataformas de las villas se localizan sus áreas públicas y de servicios.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

En cuanto a los materiales utilizados en acabados, se han utilizado aquellos que establecen correspondencia con la fuerza y sobriedad del lugar, tales como aplanados, recubrimientos pétreos en pisos, madera y colores base: el del terreno en exteriores y el de la arena en interiores, con acentos de color provocando contrastes y definiendo paños.



Fuente: Revista arquitectura, anuario 1994.

Conclusión:

Después de analizar estos hoteles análogos que se encuentran en la misma zona del lugar, observamos los espacios que conforma un hotel de Cinco estrellas, los cuales se tomarán como base para poder realizar un complejo como éstos y satisfacer las necesidades de los ocupantes.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA



- Coordenadas geográficas extremas.- Al norte 28° 00', al sur 22° 52' de latitud norte; al este 109° 25', al oeste 115° 05' de longitud oeste.^(a)
- Porcentaje territorial.- El estado de Baja California Sur representa el 3.8% de la superficie del país.
- Colindancias.- Baja California Sur colinda al norte con Baja California y el Golfo de California; al este con el Golfo de California; al sur y oeste con el Océano Pacífico.^(a)
- Capital.- La Paz

(a) INEGI.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

San José del Cabo se localiza a 183 Km. al sur de la Paz, a los 23° 03' de latitud norte y a 109° 42' de longitud oeste.



Localización del terreno propuesto.



Localización de San José del Cabo en el estado de Baja California Sur.

Localizado sobre la playa en el extremo sur de Baja California en San José del Cabo, teniendo como vía principal la avenida Paseo Malecón San José y el corredor turístico accediendo por esta misma avenida.

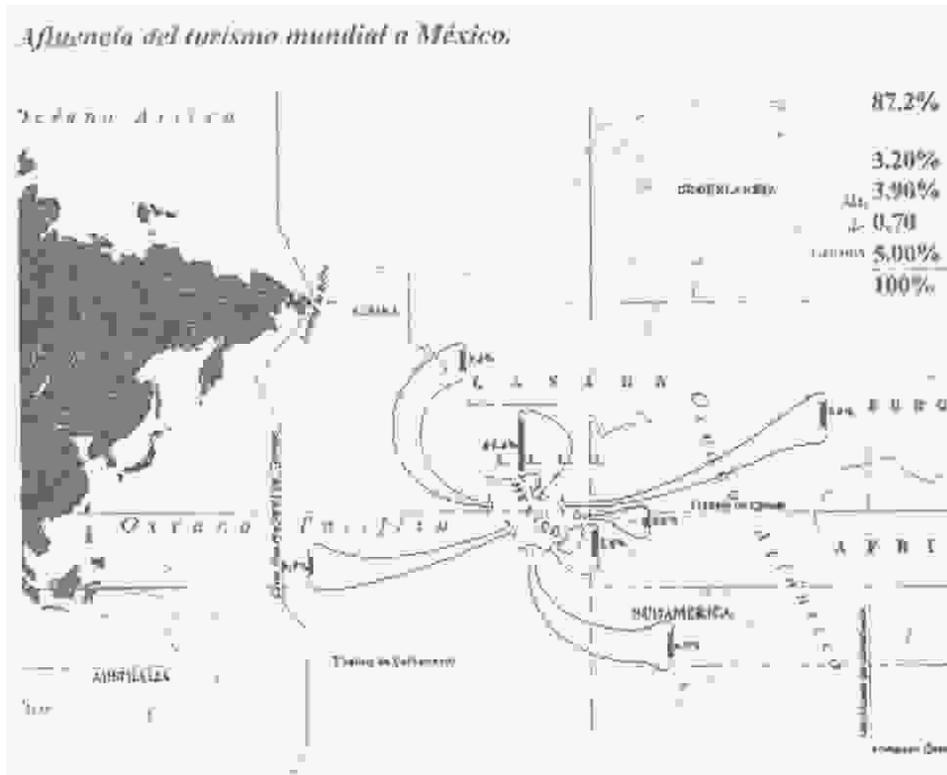
Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.3 PERFIL DEL USUARIO



Afluencia del turismo mundial a México.

87.2% Estados Unidos
3.20% Canadá
3.90% Europa
0.70% Asia
5.00% Sur América

100% TOTAL

Conclusión:

Se hizo una investigación sobre la influencia del turismo mundial a nuestro país, para poder determinar cómo afectará o en su defecto influenciará en el diseño del proyecto.

Con esta investigación podemos concluir que el turismo extranjero en nuestro país es evidente por lo cual nuestra propuesta del hotel cinco estrellas ubicado en este estado es aceptado.

Esquema: Plan Maestro de desarrollo, San José del Cabo B.C.S

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Visitantes que recibe Los Cabos:

TURISTA	%	NUMERO
NACIONAL	10	15
Internacional	90	135
Total	100	150

Conclusión: Resultado de una investigación realizada en Los Cabos a 150 turistas mediante la técnica de *Intercept* en el aeropuerto de San José del Cabo.

Para determinar el perfil del visitante, se hizo la siguiente encuesta en la que se hicieron dos preguntas para conocer el variante de turistas en las diferentes temporadas.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Resultados de la encuesta.

	Abril 1999	Junio 1999	Marzo 2000
	%	%	%
<i>¿Porqué seleccionó Los Cabos para vacacionar?</i>			
Porque ya ha visitado	25	25	10
Se lo recomendaron	30	58	12
Vio una promoción	36	12	5
El clima	0	0	22
Lugar agradable	0	0	9
Lugar tranquilo	0	0	8
El sol/ La playa	0	0	12
Visitar amigos / familia	0	0	9
Otros	9	5	13
<i>¿Cuál es la Temporada de sus vacaciones?</i>			
Primavera	38	15	36
Verano	19	60	20
Otoño	13	11	3
Invierno	30	14	41

Conclusión: Con la encuesta realizada se determina el porcentaje de vacacionistas durante un año consecutivo el cual indica el crecimiento de la afluencia turística por ende provocará una demanda de espacios hoteleros.





2.4 MEDIO NATURAL.

Clima

Tipos o subtipos: Templado subhúmedo con lluvias en verano 0.94

Semiseco semicálido 0.75.

Seco muy cálido y cálido 0.52

Seco semicálido 3.42

Seco templado 2.74

Muy seco muy cálido y cálido 29.33

Muy seco semicálido 62.30.

En Baja California Sur, los climas que prevalecen son los muy secos semicálidos y cálidos, cuyas características principales son lo extremo de sus temperaturas diurnas y la gran sequedad ambiental esto se debe a la interacción de los factores: latitud, el relieve y las corrientes marinas.

Climas Templados

De los climas templados, el único que se localiza en el estado es el subhúmedo con lluvias en verano, cuya área de distribución está situada en la porción sur, dentro de la zona intertropical.

Climas Secos

A este grupo pertenecen los demás climas de la entidad, los cuales varían desde el semiseco semicálido, que es el de menor distribución, hasta el muy seco semicálido, que abarca las áreas más extensas.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Heladas

En los meses de invierno, las masas de aire polar invaden a la península y enfrían aún más el ambiente durante la noche, por lo cual se producen las heladas en el estado; excepto en la franja costera occidental, comprendida desde el paralelo 26 grados norte hasta la Bahía Sebastián Vizcaíno, donde imperan los climas muy secos semicálidos. En la entidad, las heladas ocurren en un promedio de 7 a 10 al año con una incidencia mayor en los meses de noviembre y diciembre.^(b)

VEGETACIÓN

Bosque

1.33% de la superficie estatal: Quercus tuberculata, Encino roble Leña, Quercus devia, Encino negro Leña, Pinus lagunae, Pino piñón, Maderable, Dodonaea viscosa, Guayabillo Medicinal.

Selva

5.67% de la superficie estatal: Lysiloma candida, Palo blanco, Forraje, Bursera microphylla, Torote colorado, Medicinal, Plumeria acutifolia, Cajalosuchil Artesanal,

Matorral

77.84% de la superficie estatal: Pachycereus pringlei, Cardón pelón, Medicinal, Stenocereus thurberi, Pitahaya Comestible, Fouquieria diguetii, Palo adán Comestible.

Otro

12.83% de la superficie estatal: Atriplex julacea, Chamizo Forraje, Abronia maritima, Alfombrilla Ornamental, Aristida peninsulares, Ceitilla Forraje.

^(b) INEGI. Carta de Climas, 1:1 000 000





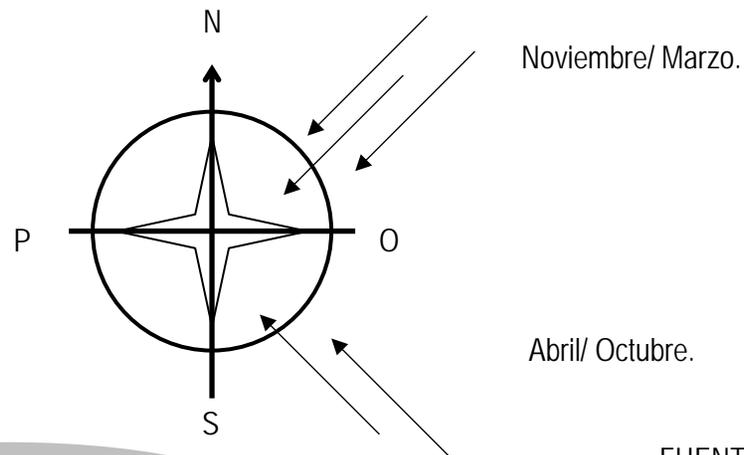
“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PRECIPITACIÓN PLUVIAL.

La precipitación pluvial promedio durante los últimos años es de 320 mm. Y el mes más lluvioso es septiembre, decreciendo considerablemente el resto del año hasta ser prácticamente nula en los meses comprendidos entre febrero y julio.

VIENTOS DOMINANTES

Estos soplan del noroeste durante los meses de noviembre a marzo, y del sureste el resto del año, siendo las velocidades máximas promedio de los vientos 24 kilómetros hora. Así mismo se tiene una influencia importante de brisa marina proveniente del sureste. En nuestro proyecto los vientos son buenos ya que se puede contar con buenas ventilaciones y no tener problemas a lo largo del año.



FUENTE: INEGI. Carta de Uso del Suelo y Vegetación.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

GEOGRAFÍA

La península de Baja California se divide en seis provincias fisiográficas, la que se relaciona con la zona en estudio es la determinada EL CABO. La provincia biográfica del Cabo se encuentra formada por un batolito granítico, el cual toma el nombre local de Sierra de la Victoria o de la Laguna y se eleva a más de 2000m sobre el nivel del mar. El batolito se encuentra orientado de N a S y posiblemente fallado en el lado Oriente. Las fallas que se encuentra al Sur y Oriente del mismo son probablemente del mioceno. La península es única por su formación geológica en el hemisferio occidental; sus suelos son de origen eruptivo, predominado en la porción Norte de la entidad los de tipo volcánico y al Sur de La Paz Graníticos.

OROGRAFÍA.

Su relieve está constituido por una serie de sierras (de las Vírgenes, de Santa Lucía y La Giganta) que se extienden, con una dirección noroeste sureste, en paralelo y muy próximas al litoral del golfo de California; por su parte, las sierras de La Laguna y de San Lázaro se disponen más cercanas al litoral del Pacífico. En este litoral se encuentra el sector meridional de la bahía de Sebastián Vizcaíno y, en su interior, la laguna Ojo de Liebre; la bahía de Ballenas y otras bahías e islas de menor importancia. Por lo que respecta al litoral del golfo de California, cabe mencionar la presencia de numerosas bahías (bahía de la Paz, bahía de la Concepción) e islas (Carmen, San José, Cerralvo, Espíritu Santo, Santa Catarina y San Marcos).

HIDROGRAFÍA.

San José Cuenta con un arroyo, localizado al extremo Sur de la península y tiene un área de captación de 1114 km. Las condiciones del clima determinan que los ríos que corren por la entidad no sean de régimen permanente; hay presencia de manantiales, cerca de los cuales se han establecido los principales centros de población.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PENDIENTES.

El terreno que ocupa el desarrollo está situado del nivel del mar a la cota 80 metros aproximadamente; es una superficie sensiblemente plana en su mayor parte con mínimas cantidades de colinas que presentan pendientes no mayores al 25%.

Para efectos del desarrollo urbano Turístico de San José del Cabo se visualizó como el sitio más apto al terreno que abarco la terraza continental inferior y lomeríos, que es la continuación de la cuarta terraza marina; que corresponde a un nivel que se levanta sobre los 10 m de altura y muestra en su borde frontal, un talud de fuerte pendiente formada por arenas semifijas.

TRAYECTORIA CICLÓNICA,

La actividad ciclónica de la zona en donde se encuentra ubicada la punta de la península de Baja California es escasa, observándose periódicamente una a dos veces al año entre los meses de agosto y octubre, fenómenos meteorológicos considerados como tormentas tropicales, que se aproximan a la costa en pleno proceso de disolución, generalmente después de haber alcanzado el nivel de ciclones.

Los ciclones localizados cerca de las costas de la parte Sur de la península en los últimos años son:

El Liza, Kathleen y Noemí, El Joreen y el Tletather, Paúl y Rosa.

De los ciclones mencionados, ninguno ha penetrado a tierra firme por la región de Los Cabos. El huracán Rosa fue el que más se aproximó a la costa de la península, registrándose a 100 km al Sur de Cabo Falso, posteriormente decreció a tormentas a 15km y se diluyó en depresión tropical.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

CONCLUSIONES.

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DEL MEDIO NATURAL EN NUESTRO SITIO, SAN JOSÉ DEL CABO

En síntesis, de acuerdo a la climatología se concluye que la temperatura del medio ambiente, es agradable y se puede calificar como un clima confortable. Así mismo, las precipitaciones pluviales son escasas lo que hacen del sitio un lugar atractivo para vacacionar en casi todos los meses del año.

CLIMA: Cálido con variable mínima.

Temperatura máxima..... 30° y 40° C Enero/ Junio.

Temperatura media.....24°C

Temperatura mínima..... 3° y 4°C Noches de Enero/Junio.

PRECIPITACIÓN PLUVIAL: Promedio.....320 mm

VIENTOS DOMINANTES: Velocidad máxima 24 kilómetros /hora.

Con brisa marina.

Noviembre/ Marzo..... Nor- oeste

Abril/ Octubre..... Sur- oeste.

VEGETACIÓN: Palma, Palomo, Árbol de monte y Árbol de homo.

TERRENO: De levantamiento continental a unos 10.00 mts. sobre el nivel del mar.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.5 MEDIO SOCIAL

Flujo de visitantes:

El número de turistas que visitaron Los Cabos en el año 2000, fue de 974,233 personas. De ésta cifra 557.8 miles (el 57%) se hospedaron en hoteles y el resto en unidades de tiempo compartido, condominios y tráiler park.

Flujo de visitantes a los Cabos en el 2000

MODALIDAD DE HOSPEDAJE	NÚMERO DE TURISTAS
Hotel	557,847
Tiempo compartido	167,354
Condominios / Residencias	68,033
Cruceros	151,986
Trailers Park	29,013
Total	974,233

Fuente: FONATUR

Laisa Carolina Álvarez Calderón



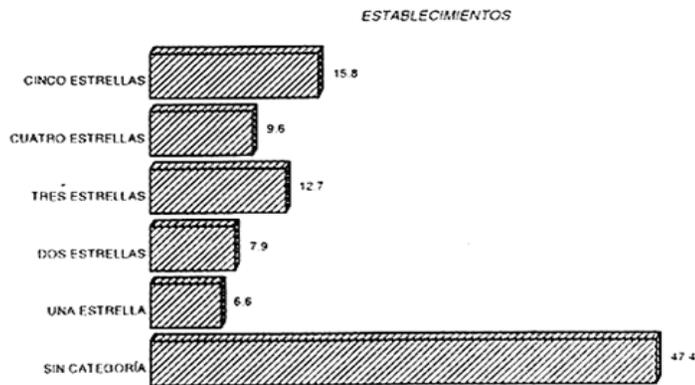


“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

HOSPEDAJE.

ESTABLECIMIENTOS Y CUARTOS DE HOSPEDAJE
POR CLASE ESTADÍSTICA DEL ESTABLECIMIENTO
Al 31 de diciembre de 2001
(Porcentaje)

Gráfica



El análisis que se presenta a continuación refleja el comportamiento de los turistas que se hospedaron en hoteles.

Podemos mencionar la petición de ocupación hotelera en el año, en el cual durante los meses de febrero a abril y de mayo a julio se tiene el mayor porcentaje en demanda hotelera el cual permitirá realizar el proyecto en este sitio; San José, Los Cabos.

Fuente: INEGI





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Llegadas por mes de visitante nacionales y extranjeros a Los Cabos

MES	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL	%
Enero	4.595	43.778	48.373	9
Febrero	5.116	5.493	55.609	10
Marzo	5.169	51.015	56.184	10
Abril	6.010	47.648	53.658	10
Mayo	5.935	46.588	52.523	9
Junio	5.694	43.253	49.947	9
Julio	5.582	40.096	46.678	8
Agosto	5.949	30.888	36.837	7
Septiembre	3.975	31.205	35.180	6
Octubre	5.561	43.216	48.777	9
Noviembre	4.686	36.421	41.107	7
Diciembre	3.759	29.215	32.974	6
TOTAL	63.031	494.816	557.847	100

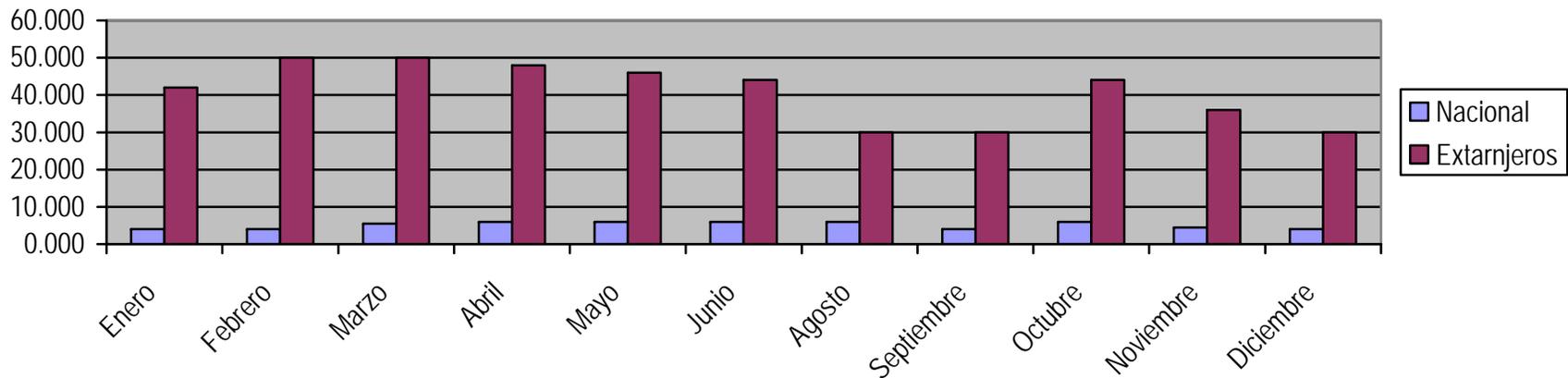
Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Índice de estacionalidad Mensual de Visitantes Nacionales y Extranjeros en el 2000.



Del total de turistas que utilizaron el hotel como medio de hospedaje, el 89% fue turismo extranjero y el restante 11% nacional. La estada promedio en el mismo año fue de 4 noches.

Los cabos participo en el año 2000 con el 27% del total de turistas extranjeros que llegaron a los Centros Integralmente Planeados, Ocupando el segundo lugar después de Cancún, destino éste que participo con el 65% del total del turismo que arribó a estos centros.

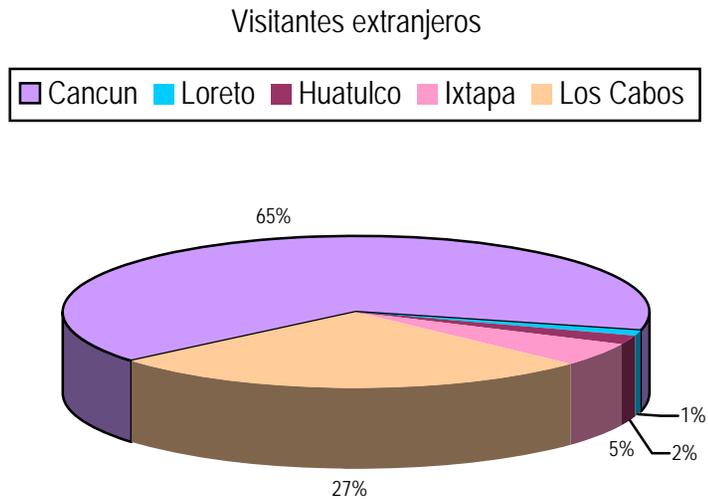
Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Visitantes extranjeros a los Centros integralmente Planeados 2000.



Por otro lado, Los Cabos es uno de los destinos con menor llegada de turistas nacionales. En comparación con los centros con el 8%. Las corrientes turísticas hacia Los Cabos se han incrementado en 380% en los últimos 11 años, es decir, la llegada de turistas ha tenido un crecimiento similar al de la oferta hotelera (398% en el mismo periodo).

Fuente: INEGI

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

La estadía en ese mismo periodo no ha sufrido variación importante, 3.7 noches en 1989, a 4 noches en 2000.

VISITANTES			
Año	Nacionales	Extranjeros	Total
1989	26.1	120.6	146.7
1990	23.7	147.5	171.2
1991	18.4	138.3	156.7
1992	24.7	165.2	189.9
1993	27.7	228.0	255.7
1994	45.4	266.0	312.4
1995	56.4	240.3	297.2
1996	63.8	251.1	314.9
1997	50.4	311.4	361.8
1998	58.4	390.5	448.9
1999	68.2	479.4	547.6
2000	63.0	494.8	557.8
	8.3%	13.7%	12.9%

Fuente: INEGI

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Vuelos Internacionales a los cabos.

La afluencia de turistas a Los Cabos ha sido tan significativa que desde diciembre la aerolínea Northwest Airlines implantó una ruta de vuelo hacia Los Cabos.

Línea	N. de Vuelos	Procedencia	Temporada alta	Temporada baja
Alaska Airlines		Phoenix	16	4
		Los Ángeles	28	28
		San Diego	28	-
		Los Ángeles	28	-
		Sn. Fco.	28	-
		Sn. José Calif.	16	-
		Phoenix	-	12
	9			200
América West Airlines		Phoenix	8	-
		"	28	28
		"	28	28
		"	4	-
		"	4	-
		"	28	-
	6			100





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

El número de llegadas de aerolíneas internacionales de 364 en temporadas alta y 212 para la temporada baja, siendo esto 100 llegadas que las efectuadas por la empresas nacionales lo que le da un total predominio extranjero al centro turístico de Los Cabos.

Vuelos Charters a Los Cabos (operaciones semanales).

Línea Aérea	Operaciones Nacionales	Operaciones Internacionales
Air Trans AT	-	24
Allegro	-	40
Aviacsa	8	8
Canadá 3000	-	4
Canadian	4	8
Champion Airlines	-	8
Sun Country	8	8
Sky Service	6	-
TOTAL	26	100

De los 126 llegadas por parte de los vuelos charters a los Cabos el 32% corresponde a la participación de la aerolínea Allegro, la cual tiene peculiaridad de sólo incluir vuelos extranjeros. Cabe hacer notar que el 79% de los vuelos charters de procedencia internacional lo cual ratifica que la base turística del Centro Integralmente Planeado de los Cabos es extranjera.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

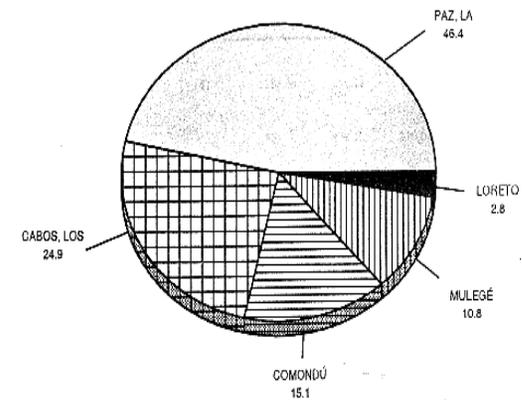
DEMOGRAFÍA.

Municipio	Total	Hombre	Mujeres
Estado	375.494	191.013	184.481
Los Cabos	71.031	37.179	33.852
Comundu	66.096	33.385	32.711
Loreto	9.986	5.077	4.909
Mulege	45.963	23.714	22.249
La Paz	182.418	91.658	90.76

Analizando esta tabla y gráfica de la demografía podemos concluir que Los Cabos tiene el segundo lugar de población, con la propuesta de un nuevo hotel de cinco estrellas podremos brindar trabajo a esta población, así aportando recursos económicos e importantes divisas al país.

POBLACION TOTAL POR PRINCIPALES MUNICIPIOS
Al 14 de febrero de 2000
(Porcentaje)

Gráfica 3.2



Fuente: INEGI

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.6 MEDIO URBANO.

PLAN MAESTRO.

Se estudió la fisonomía del lugar para crear un concepto diferente. Se decidió edificar un corredor turístico cuyos ejes de desarrollo serían el poblado de San José del Cabo y Cabo San Lucas.

Se eligió San José del Cabo como eje del desarrollo porque tenía el atractivo natural indispensable y daba mayores posibilidades para dotar de agua potable a ambos lugares.

En el plan maestro se determinó, la creación de un santuario ecológico para la preservación de la fauna, la flora desértica, las áreas agrícolas y se planeó la consolidación de Los Cabos como corredor náutico más importante del país.

SERVICIOS.

Este destino cuenta con todos los servicios básicos de un centro integralmente planeado, tales como drenaje pluvial, alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de aguas negras, suministro de agua potable, de energía eléctrica y servicio telefónico.

San José del Cabo cuenta además, con atractivos lugares de recreo: restaurantes, bares, centros nocturnos, discotecas, boutiques, agencias de viajes, playas paradisíacas, etc.

Cuenta con excelentes vías de acceso como lo son el aeropuerto internacional y una autopista de cuatro carriles que une a San José del Cabo y a Cabo San Lucas formando un impresionante corredor turístico de 33 km entre ambos centros.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

IMAGEN ARQUITECTONICA Y URBANA:

Se han considerado premisas para la identificación y definición de la imagen del desarrollo; en este sentido se presentan los objetivos y políticas de la institución (FONATUR).

- + Que los desarrollos presenten unidad formal, armonía e identidad, y que realcen los atractivos naturales con que se cuenta, para incrementar su atractivo, se propicie la multiplicación de atractivos de tal manera que se pueda reforzar el logro de mayores estadías e incrementar el regreso de visitas a los centros turísticos.
- + Inducir a los desarrolladores, inversionistas y diseñadores, incluida de manera especial la propia institución, contribuya con sus proyectos, a establecer y reforzar la imagen, la unidad y la identidad de cada desarrollo.
- + Que los proyectos realizados por la propia institución, constituyan ejemplos por la alta calidad del diseño; realización y operación, para inducir a otros inversionistas a seguir el ejemplo.
- + Que a través de su participación, así como la aplicación de controles adecuados, se genere una masa crítica en la imagen, buscando la preservación y mejoramiento del recurso turístico, de tal manera que en el futuro se logre la continuidad de dicha imagen, dentro de la variedad que implica la participación de múltiples agentes.
- + Con el propósito de que la identificación de la imagen del desarrollo se oriente a la conclusión de los objetivos, se han establecido reglas de decisión, en cuanto a lo que debe ser la imagen y el carácter del desarrollo.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

LINEAMIENTOS.

- ✚ La imagen debe buscar una identidad como parte de los atractivos del país: es por ello que la imagen de los desarrollos debe reflejar su ubicación y pertenencia al país, no por ello implicar la repetición de formas tradicionalistas de manera indiscriminada.
- ✚ La imagen debe ser local, en el sentido de aprovechar adecuadamente los recursos naturales locales, materiales y mano de obra, así como los elementos formales derivados de la propia cultura, que deben sustentar los diseños actuales.
- ✚ La imagen debe ser consistente con las condiciones geoclimáticas de la zona considerando aislamiento del clima extremoso, protección del sol, aprovechamientos de los vientos, orientaciones, etc. De tan forma que se utilicen en lo posible las características naturales, dependiendo lo menos posible de equipos y sistemas que impliquen un consumo excesivo e irracional de energéticos.
- ✚ La imagen debe aprovechar los recursos tecnológicos existentes, especialmente aquellos que han desarrollado para condiciones semejantes de clima y que no conducen a la dependencia de tecnología importada.
- ✚ La imagen debe ser armónica pero no repetitiva, guardando una estrecha relación de las partes, con un conjunto de desarrollo; en este sentido los proyectos deben referirse a la imagen propuesta por FONATUR y un comité de planeación que se promueve localmente.
- ✚ La imagen debe reflejar las actividades que dan origen a los proyectos, propiciando la afluencia de personas y la actividad social, evitando que los espacios públicos se conviertan en espacios de traslado únicamente.
- ✚ La imagen debe aprovechar la vegetación y el paisaje propios de la región, incorporando especies vegetales que de manera natural puedan adaptarse.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

REGLAMENTO TECNICO.

Cubiertas.

Inclinadas agua (pendiente en los tejado de 30° y los 45°)

Planas

3 Aguas.

Combinadas (horizontal e inclinadas).

- ✚ La cumbrera más alta de los techos inclinados no podrá sobre-elevarse a la altura permitida.
- ✚ Los elementos arquitectónicos complementarios tales como: torres, torreones, darkas, atrapa vientos, chimeneas, etc. que no será rentables para uso específico, podrán rebasar la altura máxima si el proyecto así lo requiere, pero este tendrá que ser revisado y aprobado por el comité de proyectos de FONATUR.
- ✚ Los aleros de los techos inclinados, así como los balcones, las terrazas, las pérgolas, etc., podrán volar hasta 1.20 mts sobre el andador o banqueta a una altura mínima de 2.60 mts sobre el nivel de la banqueta.

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

VANOS EN MUROS.

- ✚ La altura máxima del vano, será de 3.00 mts. o $\frac{6}{7}$ del entrepiso libre, con un ancho mínimo de 0.50 mts.
- ✚ La proporción máxima a lo largo será de 2 veces la altura del vano y la mínima 0.75 veces la altura de este.
- ✚ Separación mínima entre vanos de 0.50 mts.
- ✚ Se podrán hacer arcos, siempre y cuando estos sean parte de los generadores de figuras geométricas simples, (elipses, círculos, parábolas, hipérbolas) y se ubican en la parte superior del vano a una altura mayor del 50% de altura total del mismo.
- ✚ Las ventanas deberán acusarse lo más posible, se recomienda remeterse por lo menos 10cm, del parámetro.

PAÑOS VERTICALES.

- ✚ No tendrán continuidad más de 9 mts en el sentido horizontal tanto en la fachada principal como en la posterior.
- ✚ Deberá predominar el macizo sobre el vano.
- ✚ Deberán existir una proposición tal de elementos verticales, que la configuración del perfil sea dinámico.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

- ✚ Se recomiendan algunos detalles formales, tales como: pórticos, balcones, terrazas, cornisas, pérgolas, enramadas, solanas, etc;(ya sean en elementos separados o corridos).
- ✚ En marcos de ventanas y puertas, se recomienda remarcar los relieves.
- ✚ Se permitirán muros de piedra aparente hasta un máximo de un 20% del área total de dicho muro.

TEXTURA Y COLORES.

- ✚ Aplanados gruesos sin afinar o materiales de recubrimiento con aspecto rugoso.
- ✚ Los aplanados de las esquinas exteriores de las fachadas, serán boliados en los casos en que se pueda procurar una buena calidad, usar llana, sin preocuparse demasiado por el plomo.
- ✚ Colores: blanco arena ya sea en pasta o pintura y algún contraste de colores claros, en una proporción del 10% de la superficie blanca, sobre elemento arquitectónico.
- ✚ La cancelaría exterior (puertas y ventanas) podrá ser de fierro seccional o tubular, de madera, de aluminio y pintadas de color marrón oscuro con un 5% de verde; en el caso de aluminio deberá ser anodinado oscuro.
- ✚ Las azoteas podrán ser cubiertas con teja color natural color mate, color terracota, o pintados similar a estas evitando los colores rojos, guindas, o otros colores que no entren en la gama del terracota.

Fuente: FONATUR





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.7 NORMATIVIDAD.

Terreno seleccionado por FONATUR.

USO DE SUELO	Hotelero- turístico hotelero d. alta
ZONA	Turística hotelera
SECCIÓN	Zona hotelera
SUPERFICIE M2	44,789.00
PRECIO MN*	58,046,648.00
PRECIO M2	1,296.00
C.U.S	1.50
C.O.S	0.68

Fuente: FONATUR

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.8 LEGISLACIÓN DEL MEDIO.

Reglamento Técnico, Restricción de uso de suelo.

La clasificación del predio 10-11 que da el reglamento Técnico con clave TH4.

Clave	TH4	
Uso de suelo	Turístico Hotelero	
Densidad	Alta	
Dimensiones mínimas	Área m	20.000
Predio	Frente metros	80.00
Alturas	Máximo	4 pisos
Pisos metros	Máximo en metros	18
Restricciones	Frente	5.00
Mínimas metros	Fondo	5.00
(4)	Lateral	10.00
C.U.S.	1.50 máximo	
Máx. De ocupación en PB.	60%	
Densidad max. de ctos./ Ha	100	
Densidad máx. Unid/ Ha	-	
Estacionamiento no. Cajones	1 x cada 10 ctos. (h)	

Fuente: FONATUR





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Nota: San José de Los Cabos zona turística.

La densidad para condominios y operación hotelera se calcula aplicando los siguientes parámetros.

- Toda recamara se considera como cuarto.
- La estancias de alcobas se consideraran como cuartos de acuerdo a lo siguiente:

De 20 m hasta menos de 25m = 0.05 de cuarto

De 25 m hasta menos de 35m = 1 cuarto

De 35 m hasta menos de 50m = 2 cuartos

De 50 m en adelante = 1 cuarto por cada 25m o fracción de 25 m.

Cada departamento o Suite deberá ajustarse a las siguientes dimensiones:

	Mínimo	Máximo (m)	
R-Recamara	14	32	1 recamara
	12	30	2 ó más rec.
R-Estancia	20	-	-
R-Cocina o Cocineta	3	10	-
R-Baño	6	12	1 baño
	4	10	2 baños
Pasillos	10	20	

Fuente: FONATUR





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

2.9 LEGISLACIÓN DEL TEMA.

SUBSECRETARÍA DE OPERACIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y REGULARIZACIÓN.

Requisitos mínimos de un establecimiento de categoría de cinco estrellas.

I. SUPERFICIE DE HABITACIÓN

1. Cuarto doble con closet (m) 23
2. Baño sin ducto (m) 5.

II. MOBILIARIO EN HABITACIÓN

1. Mesa de servicio de alimentos y bebidas.
2. Escritorio, cómoda, tocador
3. Silla o taburete
4. sillón
5. buró

CLOSET

6. Metros de frente 1.20
7. Puertas
8. Porta maletas

CORTINAS

9. Decorativas dobles
10. Frescura o gasa
11. Aire acondicionado central y con control individual de mando.

EQUIPO AUDIOVISUAL

12. TV a color
13. Música ambiental o radio

TELÉFONO EN HABITACIÓN

14. Con línea exterior por clave
15. Con indicador de recado





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

INTERRUPTORES

16. De escalera en acceso y cabecera
17. De equipo audiovisual en cabecera

ILUMINACIÓN

18. En cabecera
19. En mesa
20. En tocador o credenza
21. En el baño
22. Luz de cortesía en la entrada

MINUSVÁLIDOS

23. Servicio para minusválidos.

SERVICIO EN CUARTO

23. Camarera de noche
24. Cortesía nocturna
25. Servicio de valet
26. Servicio de niñera
27. Servicio de alimentos y bebidas 16 hrs.
28. Con carro de servicio
29. Directorio de servicio
30. Mirilla y paloma de seguridad

III. INSTALACIÓN SANITARIA EN HABITACIÓN.

1. Tina
2. barra de seguridad.
3. Tapete de seguridad
4. Cortina.
5. Lavado con tocador
6. Espejo de cuerpo entero
7. Porta rollo doble o con repuesto
8. Porta pañuelos
9. Contacto
11. Indicador de voltaje
12. Agua purificada o embotellada

DOTACIÓN DE TOALLAS

13. Grandes
14. Medianas
15. Faciales
16. Tapete de felpa





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

VI: ESTABLECIMIENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS O DE ESPECTÁCULOS.

1. Restaurante cafetería
2. Lobby bar. o bar.
3. Centro nocturno o de esparcimiento
4. Salón de banquetes y convenciones más de 250 cuartos
5. Sanitarios en áreas públicas

VII. SERVICIOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS O RECREATIVAS.

1. Servicios médicos
2. Enfermería
3. Servicio de portero
4. Servicio de arrendadora de autos
5. Servicio de estacionamiento
6. Servicio de lavandería y tintorería
7. Antena parabólica

PLANTA DE EMERGENCIAS CON CAPACIDAD PARA

8. Elevadores
9. Pasillos
10. Acceso

11. Área públicas
12. Equipo purificador de agua
13. Planta de tratamiento de aguas residuales
14. Ropería por piso
15. Sanitarios de servicios por piso
16. Escalera de servicio
17. Vestidores de empleados
18. Baños de empleados
19. Comedor de empleados
20. Puerta de servicio
21. Alberca
22. opcional (gimnasio, canchas de tenis, y juego de mesa).

VIII. AREA CONCECIONES

1. Regalos de tabaquería
2. sala de belleza y peluquería
3. Boutique
4. Agencia de viajes





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

IX. CONDICIONANTES DE SEGURIDAD E HIGIENE

1. Personal de seguridad y vigilancia
2. Anuncios de seguridad luminosos
3. Alarmas sectorizadas
4. Gabinete con manguera
5. Extinguidotes
6. Reserva en cisterna contra incendios
7. Manual de emergencia para personal impreso
8. Brigada capacitación y equipo contra incendios
9. Uniformes del personal.

Nota: para el IX, cumplirse en un 100%

X. Servicio de mantenimiento y conservación

1. Taller de mantenimiento
2. Programa de mantenimiento (bitácora).

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO PARA UN HOTEL DE CINCO ESTRELLAS.

FONATUR (FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISTA).

PROGRAMA PROPUESTO

- A. Área administrativa
- B. Área habitaciones
- C. Área pública
- D. Área exteriores
- E. Área de servicio

A. Área administrativa.

1. Registro
2. Oficinas

B. Área de habitaciones

1. Habitaciones huéspedes
2. Baños huéspedes
3. Ducto de instalaciones
4. Vestidores huéspedes

Laisa Carolina Álvarez Calderón





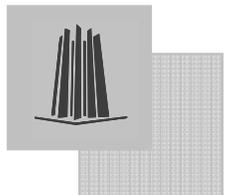
“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

C. Área pública

1. Pórtico acceso
2. Lobby
3. Lobby bar.
4. Restaurante
5. Cafetería
6. Bar
7. Centro nocturno o esparcimiento
8. S.U.M o salón de convenciones
9. Concesiones
10. Sanitarios públicos
11. Circulaciones de cuartos Circulaciones de áreas públicas

D. Áreas exteriores

1. Alberca
2. Jardines y andadores
3. Anden de carga y descarga

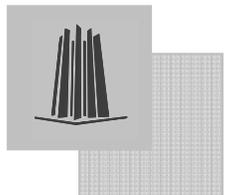




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

E. Área de servicios

1. Ropería y lavandería
2. Cocina, congelación Valet parking
3. Ropería de piso de ctos.
4. Servicio de empleados
5. Almacén general
6. Cuarto de maquinas
7. Taller de mantenimiento
8. Cuarto de basura
9. Elevadores y escaleras de servicio
10. Circulación en áreas de servicio.





CAPÍTULO III. ANÁLISIS 3.1 PROGRAMA

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
Habitaciones	h. sencilla	2 personas	1cama matrimon.	2.00x2.00	20.00m	41.5m ²
			cabecera			
			3 buros	.50x.30		
			cómoda	1.00x.50		
			mesa	1.00x1.00		
			sillón	2.00x.60		
			tocador	1.50x.50		
	vestíbulo				4.00m	
	baño/vestidor		regadera-tina	1.00x1.50	11.50m	
			w.c	.60x.75		
			lavabo	.50x.40		
			espejo			
			bote de basura	.30x.30		
			closet	2.50x.70		
	terrazza		sillas	.50x.50	6.00m	
			mesa	.90x.90		
			jardinera			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	h. junior suite	2 personas	1 cama king suit	1.00x2.00	25.00m	78.00m ² .
			cabecera			
			2 buros	.50x.30		
			cómoda	1.00x.50		
			mesa	1.00x1.00		
			sillón	2.00x.60		
			t.v			
			tocador	1.50x.50		
	baño /vestidor		regadera-tina	1.00x1.50	13.00	
			w.c	.60x.70		
			lavabo	.50x.40		
			espejo			
			bote de basura	.30x.30		
			closet	2.50x.70		
	vestíbulo				4.00m	
	estancia		2 sillones		18.00m	
			mesa de centro			
			lámparas			

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	h. doble	2 personas	2camas individual	1.00x2.00	20.00m	41.5m ²
			cabecera			
			3 buros	.50x.30		
			cómoda	1.00x.50		
			mesa	1.00x1.00		
			sillón	2.00x.60		
			tocador	1.50x.50		
			t.v			
	vestíbulo				4.00m	
	baño/vestidor		regadera	1.00x1.50	11.50m	
			w.c	.60x.75		
			lavabo	.50x.40		
			espejo			
			bote de basura	.30x.30		
			closet	2.50x.70		
	terraza		sillas	.50x.50	6.00m	
			mesa	.90x.90		
			jardinera			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	vestíbulo				4.00m	
	baño/vestidor		regadera-tina	1.00x2.00		
			w.c	.60x.75		
			lavabo	.50x.40		
			espejo			
			bote de basura	.30x.30		
			closet	2.50x.70		
	estancia		2 sillones		20.00m	
			mesa de centro			
			lámparas			
			cuadros			
			mesas laterales			
	cocineta		barra		8.00m	
			bancos			
			parrilla			
			fregadero			
			frigo-bar			
	terraza		sillas	.50x.50	12.00m	

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
			cuadros			
			mesa laterales			
	cocineta		barra		8.00m	
			bancos			
			parrilla			
			fregadero			
			frigobar			
	terraza		sillas	.50x.50	10.00m	
			mesas	.90x.90		
			jardinera			
	h. suite	2 personas	2camas king suit	1.00x2.00	30.00m	98.00m ² .
			cabecera			
			2 buros	.50x.30		
			cómoda	1.00x.50		
			mesa	1.00x1.00		
			sillón	2.00x.60		
			t.v			
			tocador	1.50x.50		

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS
			cuadros			
			mesas laterales			
	cocineta		barra		8.00m	
			bancos			
			parrilla			
			fregadero			
			frigobar			
	terraza		sillas	.50x.50	12.00m	
			mesas	.90x.90		
			jardinera			
	vestíbulo				4.00m	
áreas públicas	vestíbulo general					70.00m ²
	auditorio	500 personas	guardarropa			500.00m ²
			cabina de proy.			
			bodega de utilería			
			camerino h.			
			camerino m.			
			área de exp.			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
			mesas	.90x.90		
			jardinera			
	h. master suite	4 personas	2 recamaras		34.00m	111.0m2
			1cama matrimon.			
			cabecera			
			2 burós			
			sillones			
			cómoda			
			mesa			
	baño/vestidor		regadera-tina	1.00x1.50		
			w.c	.60x.75		
			lavabo	.50x.40		
			espejo			
			bote de basura	.30x.30		
			closet	2.50x.70		
	estancia		2 sillones		25.00m	
			mesas de centro			
			lámparas			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	sanitarios m.		4 inodoros		15.00m	15.00m ²
			2 lavabos			
	sanitarios h.		2 inodoros		15.00m	15.00m ²
			2 lavabos			
			2 mingitorios			
Concesiones/bod.	estética		sillones de espera			30.00m ²
			mesas			
			espejos			
			toilet			
			mueble/guardado			
			sillones p/cortes			
			área de lavado			
	casa de cambio					30.00m ²
	artesanías					30.00m ²
	agencia de viajes					30.00m ²
	joyería					30.00m ²
	ropa deportiva		almacén			30.00m ²
			sillón			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREAS TOTAL
			caja toilet			
	ropa caballeros		almacén sillón		30.00m	30.00m ²
			caja toilet			
			mostrador estantes			
	ropa dama		almacén sillón			30.00m ²
			caja toilet			
			mostrador estantes			
	librería					30.00m ²
	banco					30.00m ²
	zapatería					30.00m ²
	farmacia					30.00m ²

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	telefonía celular					30.00m ²
	renta de autos					30.00m ²
lobby bar	vestíbulo					4.00m ²
	área de mesas		12 mesas p/4per.			180.00m ²
			34 sillas			
			11 bancos p/barra			
			4 mesas p/2per.			
			barra			
			bodega/cava			
lobby			16 sillas			20.00m ²
			tapetes			
			mesas laterales			
			36 sillas			
	sanitarios m.		4 inodoros			15.00m ²
			2 lavabos			
	sanitarios h.		2 inodoros			15.00m ²
			2 lavabos			
			2 mingitorios			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
restaurante		200 personas				600.00m ²
	sala de espera		sillones			
			mesas de centro			
	área de mesas		20 mesas p/4pers.			400.00m ²
			80 sillas			
			12 mesas p/5pers.			
			60 sillas			
			10 mesas p/6pers.			
			60 sillas.			
	cocina					170.00m ²
	área d/preparado		mesa de trabajo			8.00m ²
			alacena			
			refrigerador			
			mesas de trabajo			
	cocina caliente		alacena			24.00m ²
			parrilladas			
	repostería		alacena			5.00m ²
			refrigerador			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS
			mesas de trabajo			
	cocina fría		alacena			24.00m ²
			refrigerador			
			mesa de trabajo			
	lavado de loza		tarja			10.00m ²
			escurridor			
			botes de desperd.			
	guarda loza		alacena			10.00m ²
			anaqueles			
	oficina del chef		escritorio			10.00m ²
			sillones			
			archivo			
	cámara fría		cámara			9.00m ²
	cava		estantes			4.00m ²
	bodega gral.					16.00m ²
	caja		barra			4.00m ²
			caja			
			banco			

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	sanitarios m		4 inodoros			
			2 lavabos			
	sanitarios h		2 inodoros			15.00m ²
			2 lavabos			
			2 mingitorios			
	cuarto de aseo					10.00m ²
cafetería		100personas				282.00m ²
	área de mesas		20 mesas p/4per.			200.00m ²
			10 mesas p/2per.			
			100 sillas			
	alacena, lav/prep.		estantería			40.00m ²
			botes de desper.			
			tarja			
			alacena			
			parrillas			
			refrigerador			
	barra de serv.		barra			5.00m ²
			estante			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	sanitarios m		4 inodoros			15.00m ²
			2 lavabos			
	sanitarios h		2 inodoros			15.00m ²
			2 lavabos			
			2 mingitorios			
	caja		barra			2.00m ²
			caja			
	bodega					5.00m ²
discoteca						369.00m ²
	vestíbulo					30.00m ²
	área de mesas		10 mesas p/4per.			200.00m ²
			5 mesas p/6per.			
			15 mesas p/2per.			
			100 sillas			
	caja y guardarro.		barra			5.00m ²
			estantes			
	cava		estantes			6.00m ²
	sanitarios m		4 inodoros			15.00m ²





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
			2 lavabos			
	sanitarios h		2 inodoros			15.00m2
			2 lavabos			
			2 mingitorios			
	bodega					8.00m2
	pista					60.00m2
	barra					5.00m2
bar	preparación beb.					10.00m2
	cabina de soni/luz		mesa de control			10.00m2
			sonido			
			toca cintas			
			luces			
	lavado/ guardado		tarja			5.00m2
			anaquel			
			coopero			
salón d/usosmult						344.00m2
	vestíbulo					30.00m2
	control					6.00m2





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	area de mesas		50mesas p/4per. 200 sillas			260.00m ²
	cabina de control		mesas de control sonido tocacintas luces			10.00m ²
	bodega					8.00m ²
	sanitarios m		4 inodoros 2 lavados			15.00m ²
	sanitarios h		2 inodoros 2 lavados 2 mingitorios			15.00m ²
a. de resepp/reser	vestíbulo					100.00m ²
	registro e inform.		barra teléfonos 3 sillones tablero de llaves estantes			20.00m ²





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AREA TOTAL
	caja de seguridad		caja			12.00m ²
	almacén y equip.		porta maleteros			12.00m ²
			carritos			
	teléfonos públicos					2.00m ²
área de admin.	gerente gral		escritorio			26.00m ²
			sillón			
			mesas de centro			
			sillones			
			librero			
			toilet			
	a. de secretarias		escritorio			8.00m ²
			mesa móvil			
			máquina escribir			
			computadora			
			archiveros			
	a. de espera		5 sillones			16.00m ²
			mesas de centro			
			mesas laterales			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
			lámparas d/mesa			
			ceniceros			
	subgerente gal.		escritorio			20.00m2
			sillón			
			mesa de centro			
			sillones			
			librero			
			toilet			
	gerente de alim.		escritorio			16.00m2
			sillón			
			mesas de centro			
			sillones			
			librero			
			toilet			
	sala de juntas		mesas de trabajo			10.00m2
			sillones			
			libreros			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
	gerente de banqu.		escritorio			16.00m2
			sillón			
			mesas de centro			
			sillones			
			librero			
			toilet			
	gerente reclu.pers		escritorio			16.00m2
			sillón			
			mesa de centro			
			sillones			
			librero			
			toilet			
	contador		escritorio			16.00m2
			sillón			
			mesa de centro			
			sillones			
			librero			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
áreas recreativas	gimnasio					160.00m2
	spa		hidromasaje			160.00m2
	.		vapor sauna			
área de canchas	2 voley boll					1296.00m2
	2 tenis					1207.80
	2 básquetbol					1152.00m2
	oficina del entren.					16.00m2
	bodega de parat.					64.00m2
	consultorio med.					30.00m2
	alberca		barra			
			juegos infan.			
			chapoteadero			
	salón de juegos		pinpon domino billar juegos electrónico			90.00m2





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
	área de secre.		escritorio			12.00m2
			mesa móvil			
			maq. de escribir			
			computadora			
			archiveros			
	archivo		cocineta			15.00m2
	papel7 fotocopia					16.00m2
	sanitarios m		2 inodoros			7.00m2
			1 lavabo			
	sanitarios h		1 inodoros			7.00m2
			1 lavabo			
			1 mingitorio			
	oficina de person.		2 escritorios			9.00m2
			sillones			
			computadora			
			maquina de escrib			
			archiveros			

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
área pers/serv.	oficina de registr.					6.00m ²
.	comedor p/emp		4 mesas corridas	1.00x2.50		64.00m ²
	.		32 bancos			
			cocineta			
			parrilladas			
			barras			
	baño/vest. h		mamparas			40.00m ²
			botes de basura			
			porta papel			
			espejos			
			porta toallas			
			bancas			
			casilleros			
			4 regaderas			
			vestidores			
			4 lavabos			
			2 w.c			
			2mingitorios			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
	baño/vest. m		mamparas			40.00m2
			botes de basura			
			porta papel			
			4 lavabos			
			4 w.c			
			bancas			
			casilleros			
			4 regaderas			
			vestidores			
cuarto de basura	basura húmeda		tambos			4.00m2
	basura seca		tambos			6.00m2
			carritos p/basura			
lavandería	área de ropa sucia		cestos			6.00m2
	área de secado		secadora			8.00m2
	área de rop. limp.		cestos			6.00m2
	área de costura		maq. de coser			8.00m2
	área de entrega		sillón			2.00m2
			escritorio			





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
	cuarto de maq.					200.00m2
	caldera		caldera			100.00m2
			control			
	eq. de bombeo		tanque de pres.			50.00m2
			bombas de serv.			
	talero de control		tableros			4.00m2
	eq. de prot./incen		bombas			10.00m2
	eq. aire acond.		equipo			
	subestación		bases p/equipo			109.00m2
			planta de emrge.			
			cuarto de cfe			
cto. de aseo/serv.	maq. de hielo					4.00m2
	carritos					8.00m2
	ropa limpia		cestos			6.00m2
			anaqueles			
	ropa sucia		cestos			
			anaqueles			
			carreolas			

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
			andaderas			
			tarja			
mantenimiento	tapicería		mesa de trabajo			30.00m2
	electricidad		mesa de guardado			30.00m2
	plomería		mesa de trabajo			30.00m2
	carpintería		mesa de guardado			30.00m2
	pintura		mesa de trabajo			30.00m2
			mesa de guardado			
	almacén		anaqueles			30.00m2
estacionamiento	estac. huéspedes					
	patio maniobras					





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

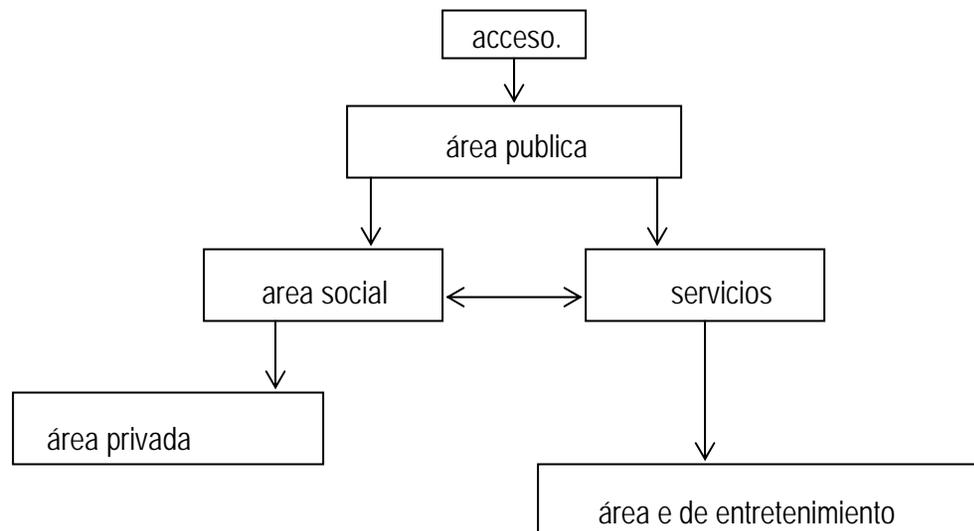
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
CLAVE	ZONA/LOCAL	USUARIOS	MOBILIARIO	DIMENSIONES L x A	SUPERFICIE m ²	AERA TOTAL
áreas totales	vestíbulo				70.0m ²	
	auditorio				530m ²	
	concesiones				450m ²	
	lobby bar				234m ²	
	restaurante				1371m ²	
	cafetería				564m ²	
	disco				738m ²	
	salón usos múlt.				688m ²	
	recepción				146m ²	
	administración				210m ²	
	a. recreativas				52327.8m ²	
	a. de servicio				903m ²	
a. privada						6720m²
a. pública						11,231.8m²
total						17,951.8m²





111.2 DIAGRAMA DE RELACIONES.

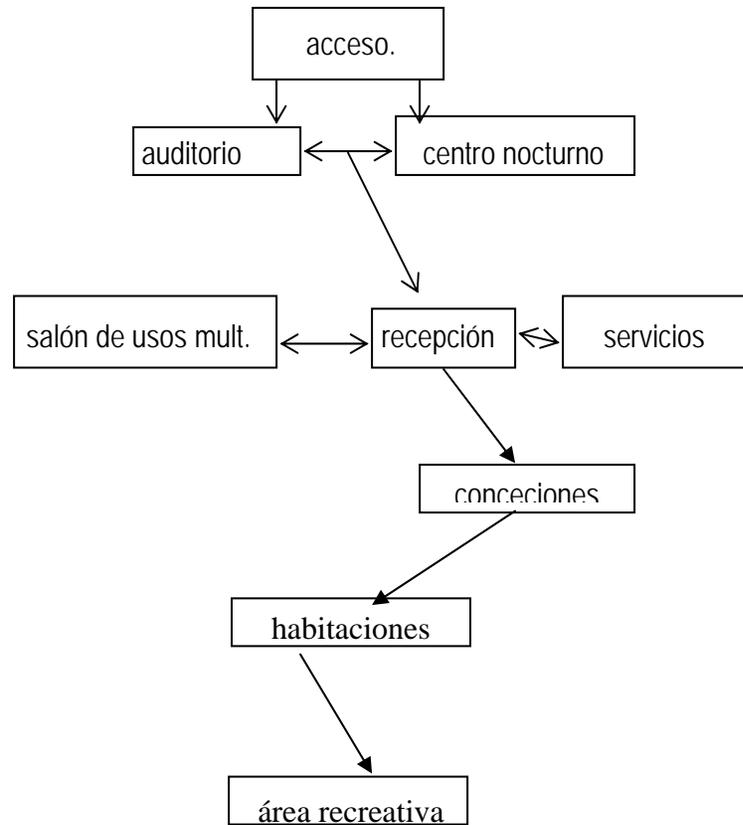
Diagrama general.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

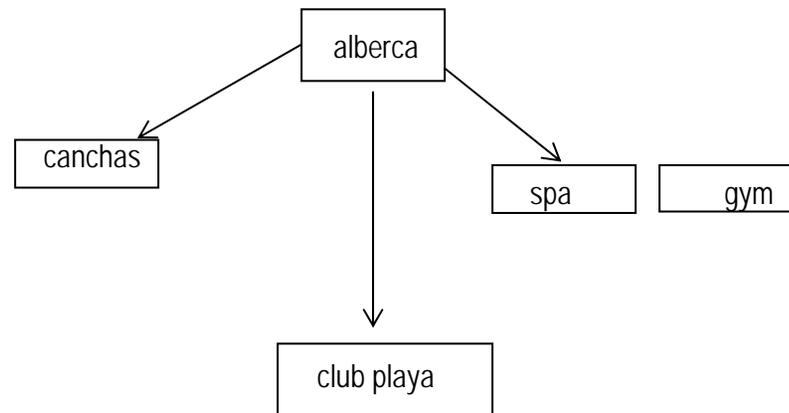
DIAGRAMA A. PÚBLICA.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

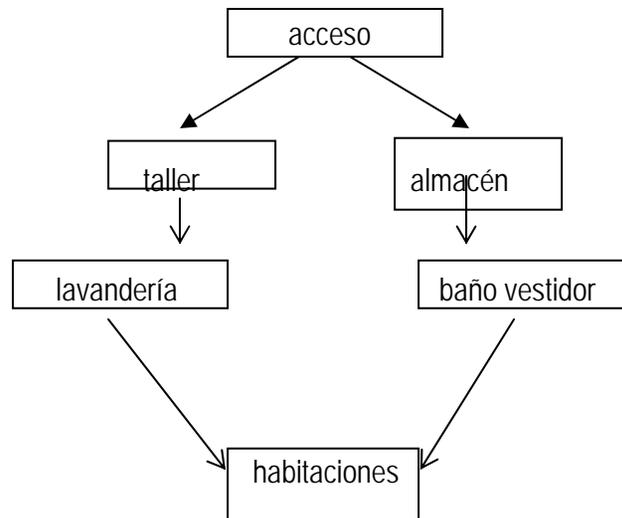
DIAGRAMA A. EXTERIOR.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

DIAGRAMA A. DE SERVICIOS.





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

3.3 ZONIFICACIÓN

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Por el lugar mi concepto será el movimiento de las olas.

111.4 CONCEPTO

Movimiento

Logrando así un conjunto de edificios con formas irregulares para poder provocar sentimientos y tranquilidad a nuestros huéspedes.

Olas

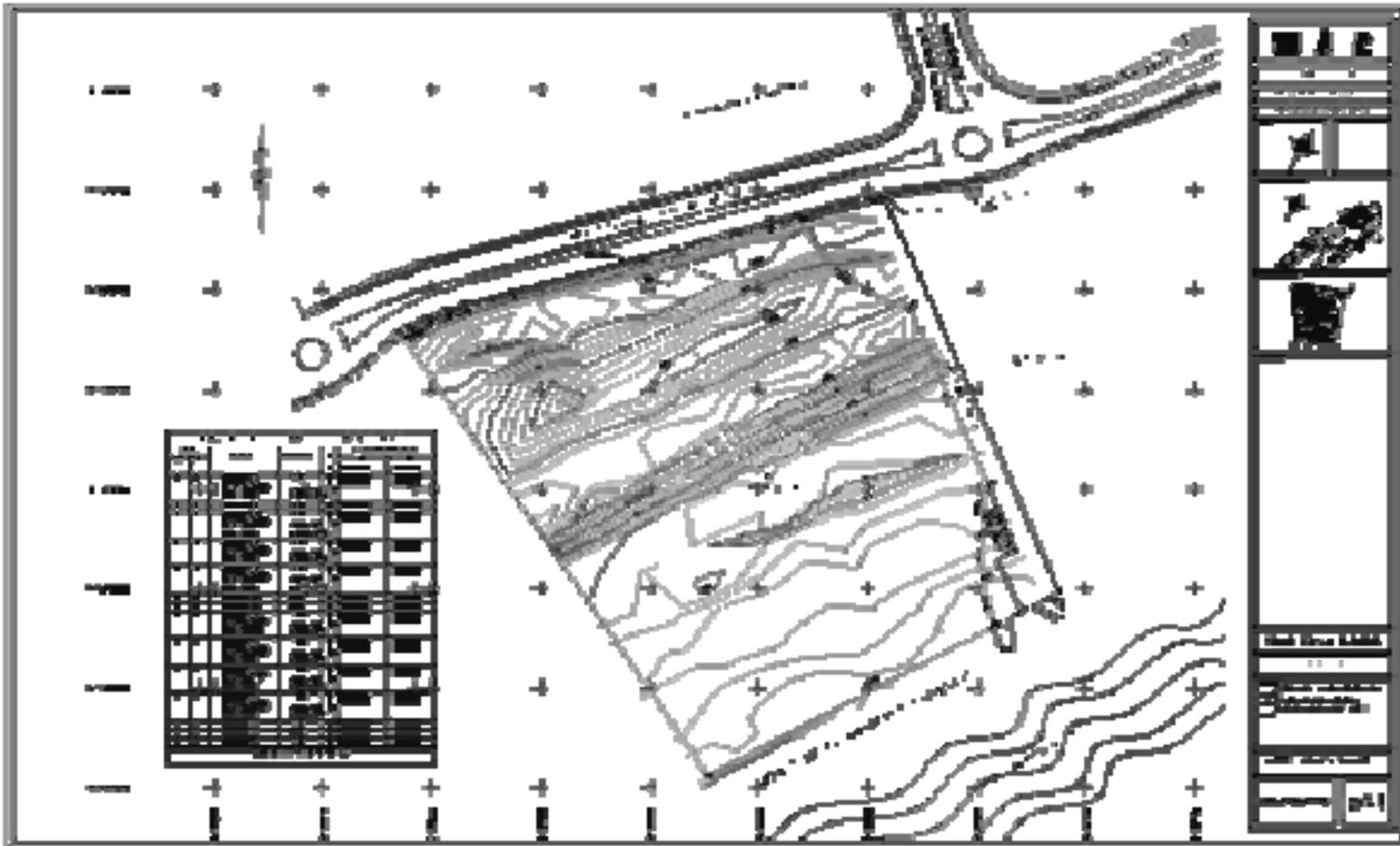
Curvas

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

Norte 258.98 mts con Paseo Malecón San José y Andador
 Sur 150.25 mts con Zona Federal
 Este 167.87 mts con Andador
 Oeste 260.829 mts con Lote 11.

LOCALIZACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

SAN JOSE DEL CABO, B.C.S.

HOTELERA I
LOTE 12
TURISTICO HOTELERO

sup. 44,789.08 m²

LOTE DISPONIBLE

Clave	TH4
C.O.S.	100 CTOS/HA.
C.O.S.	60%
C.U.S.	1.50
Altura	4 NIVELES/18 mts.
Frente	5.00 MTS.
Fondo	5.00 MTS.
Lateral	10.00 MTS. A CADA LADO
Estacionamiento:	1 cajón cada 10 cuartos Condhotel: 1 cajón por cada 2 cuartos

RESTRICCIÓN

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:1500

UNAM
 ENEP. ARAGÓN
 ARQUITECTURA

Hotel Cinco Estrellas
 plantas disco

PROYECTO: Hotel Cinco Estrellas (Baja California Sur)
 PROYECTANTE: Laisa Carolina Álvarez Calderón
 CLIENTE: Dirección Arquitectónica Integral VI

Escala 1:1000 AutoCAD 2014 Octubre 2011

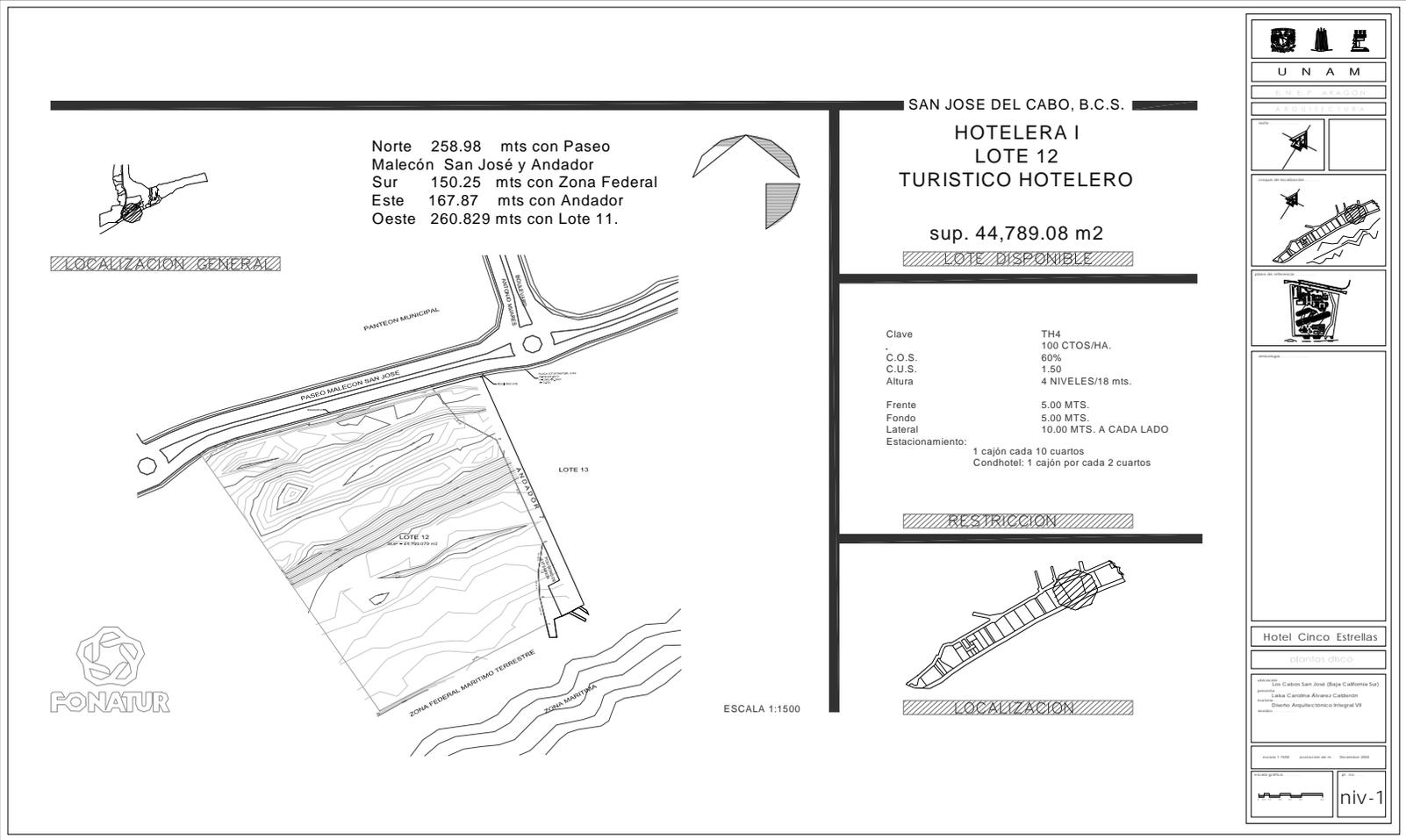
tr-1

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

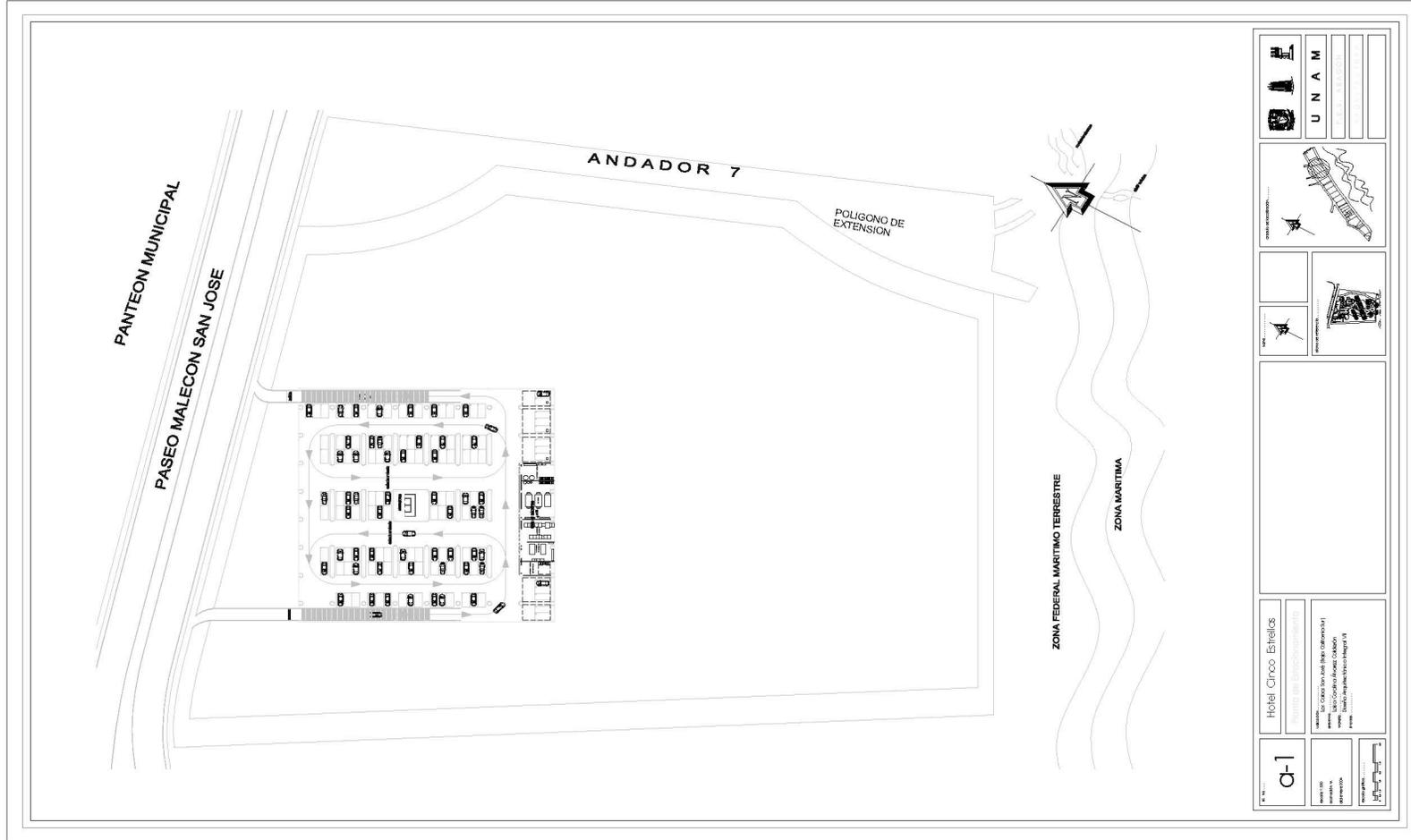


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

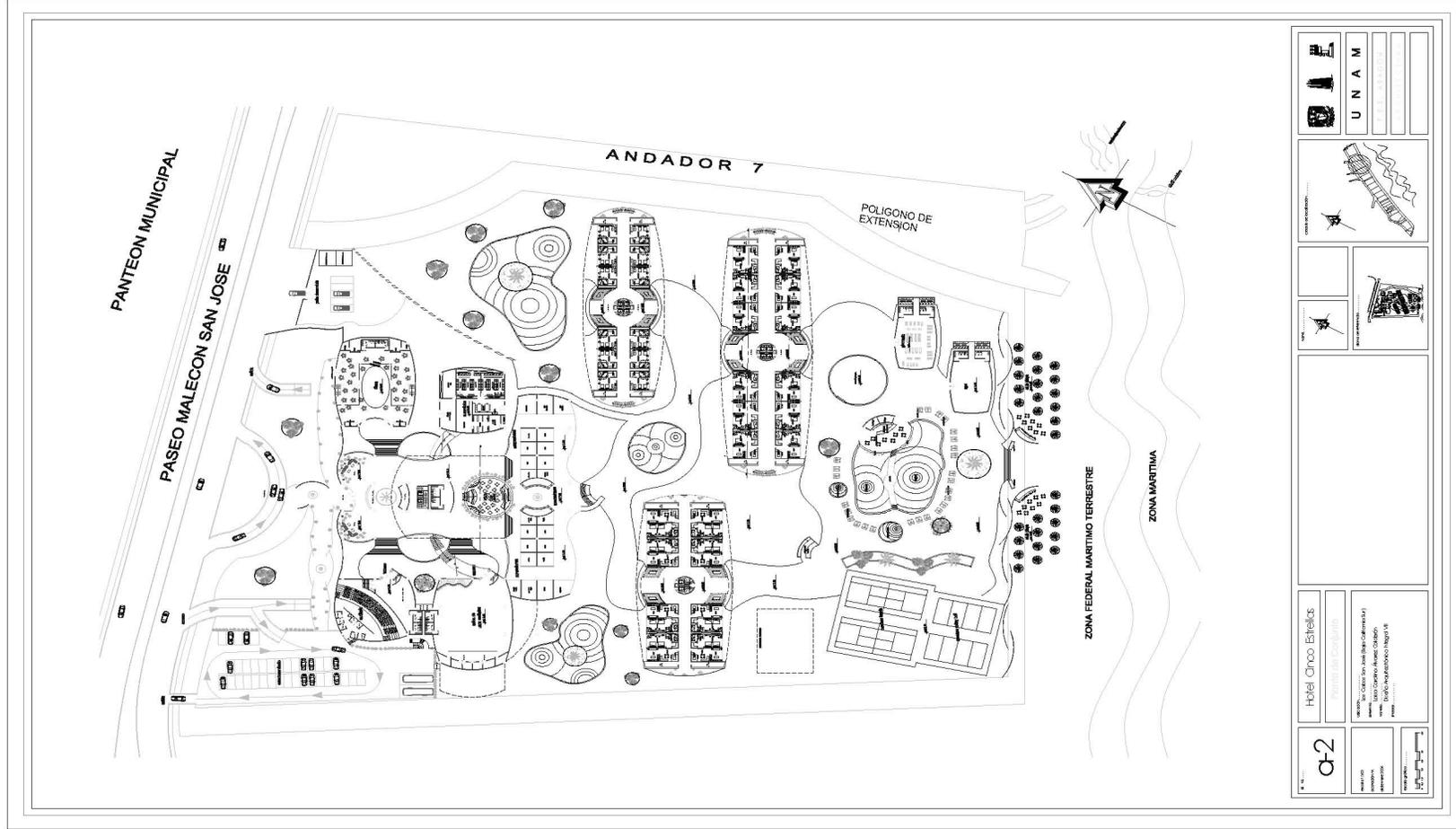


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

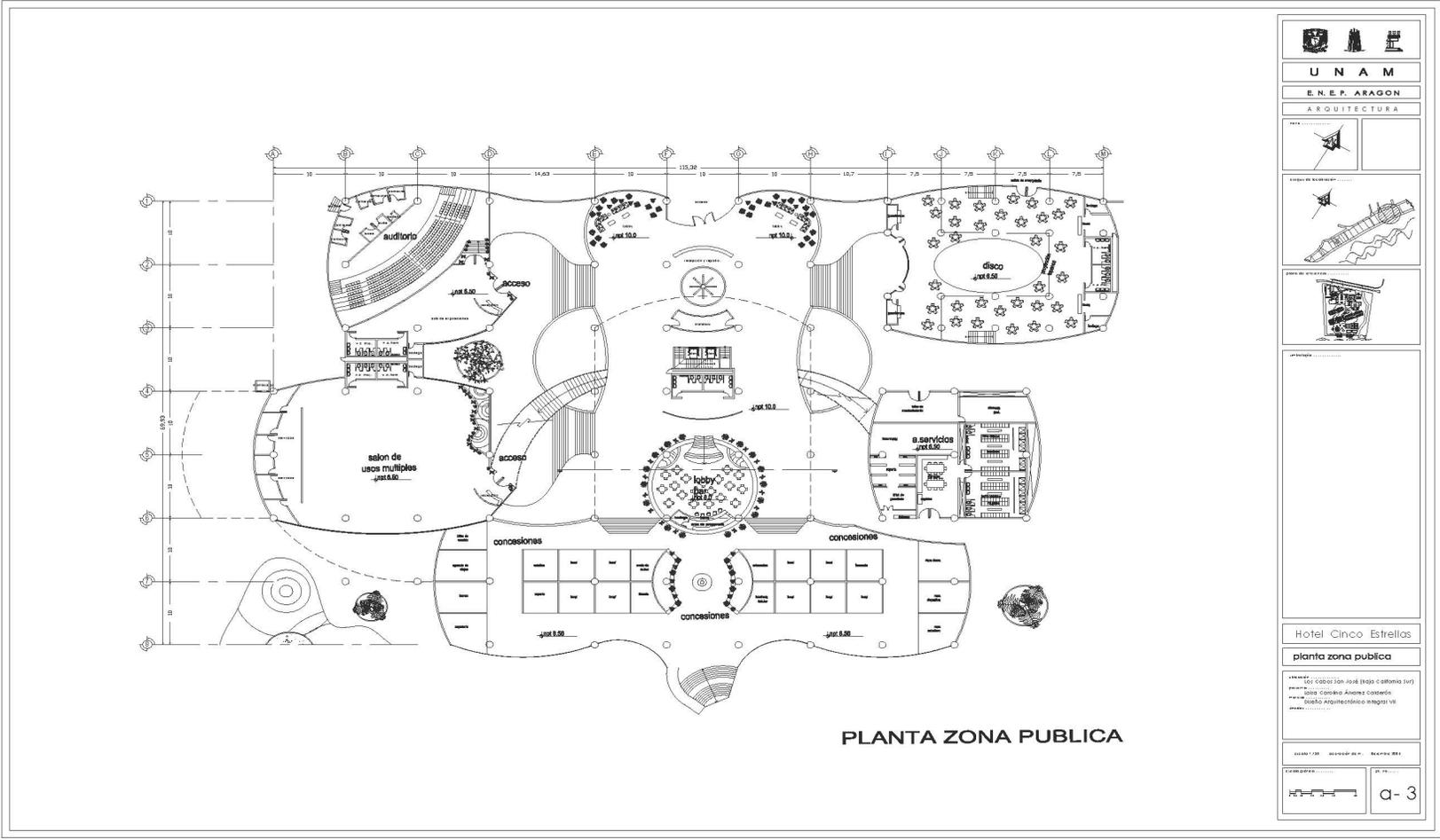


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

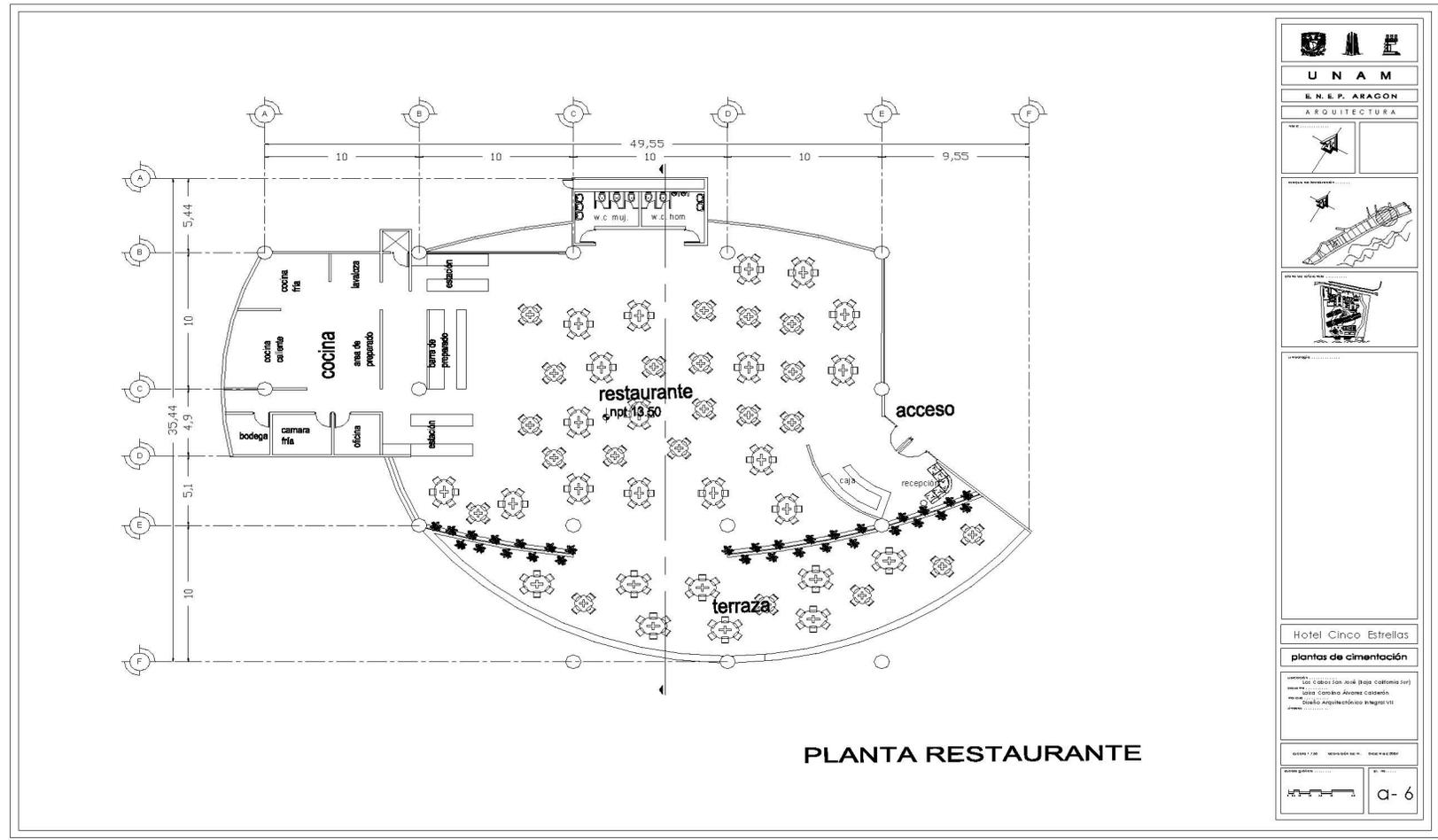


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



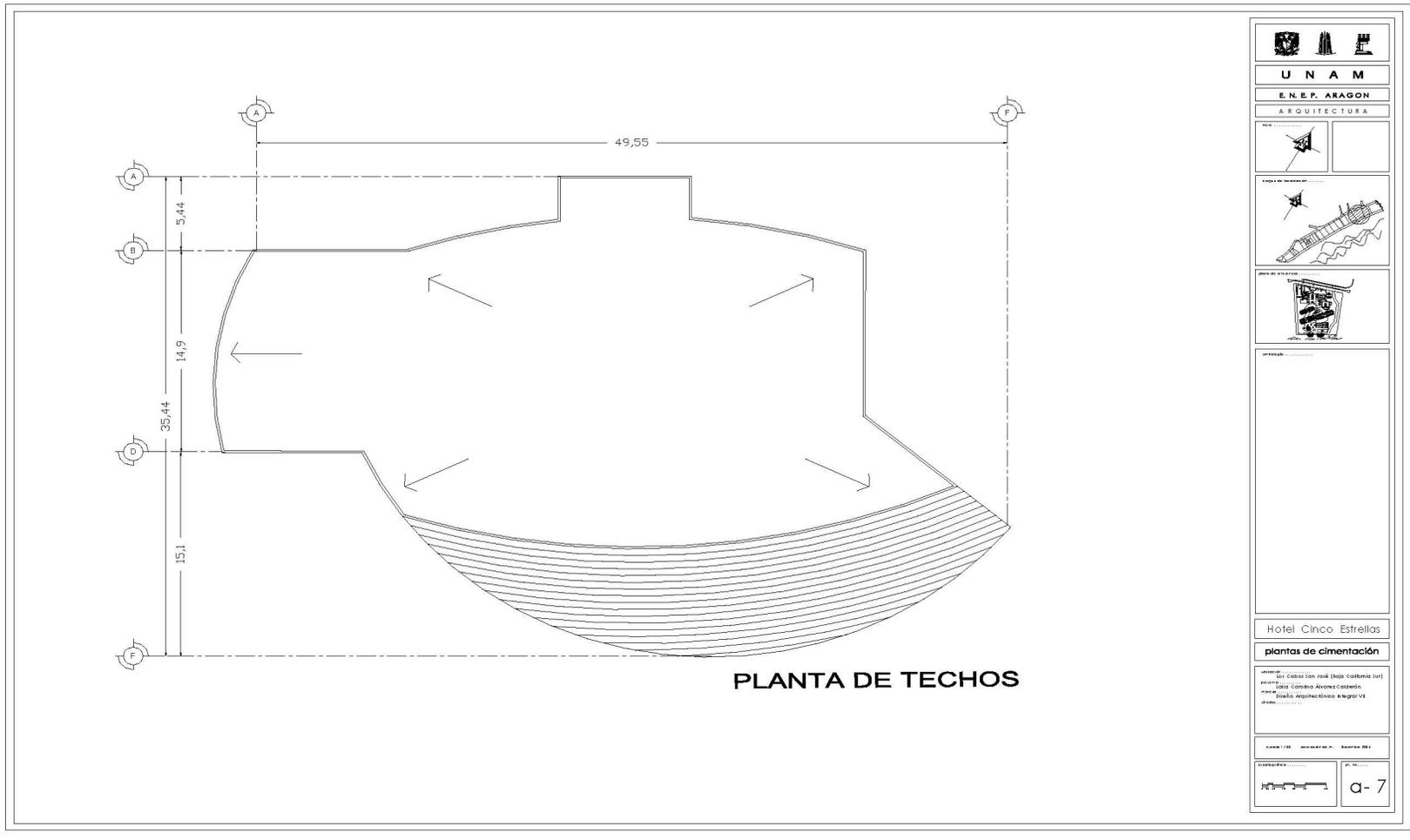
U N A M
E. N. E. P. ARAGON
ARQUITECTURA
Hotel Cinco Estrellas
plantas de cimentación
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Escuela Nacional de Arquitectura Carrilero Arquitectónico y Ingeniero
Escuela Nacional de Arquitectura Escuela Nacional de Ingeniería
α-6

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

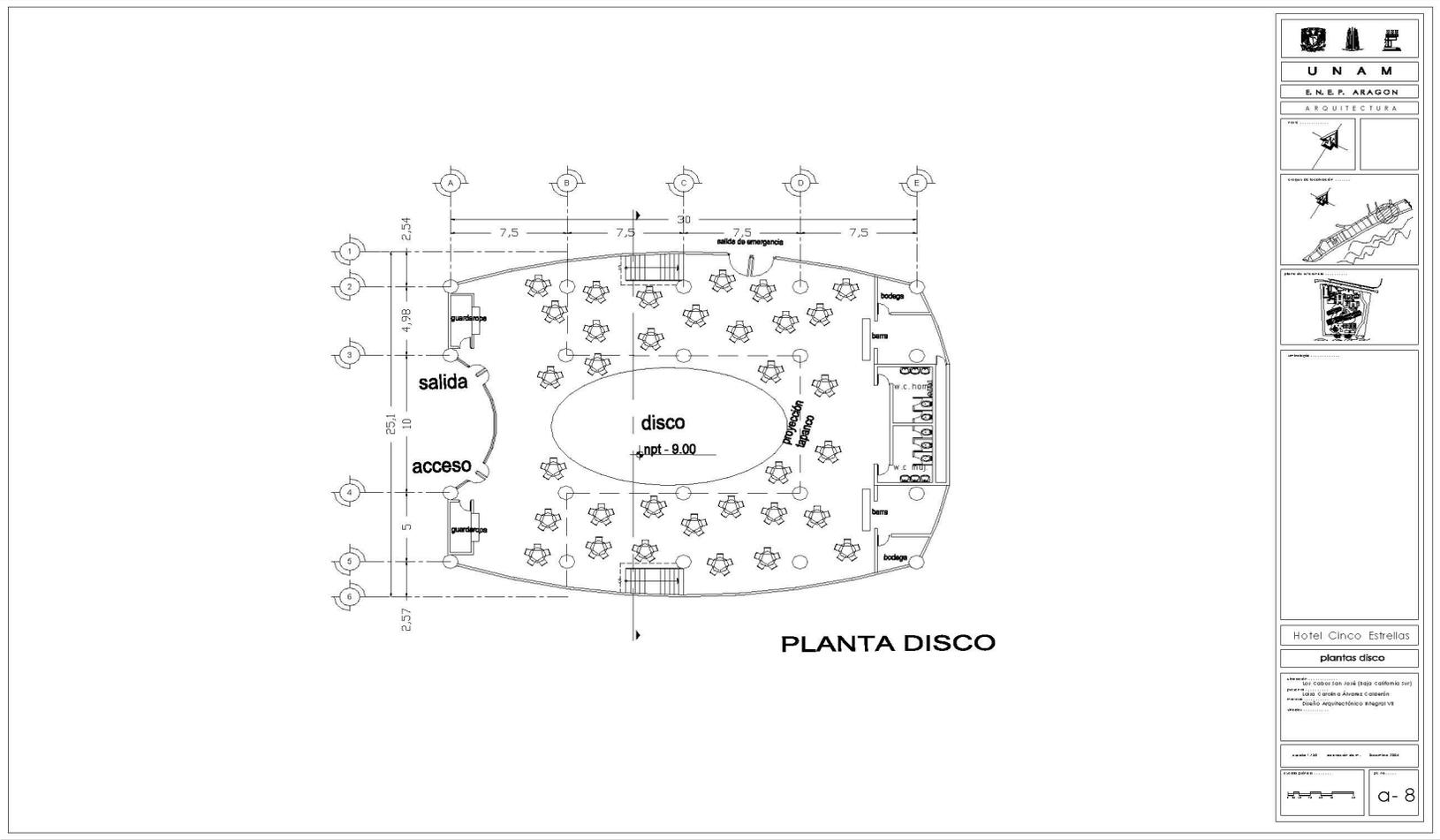


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

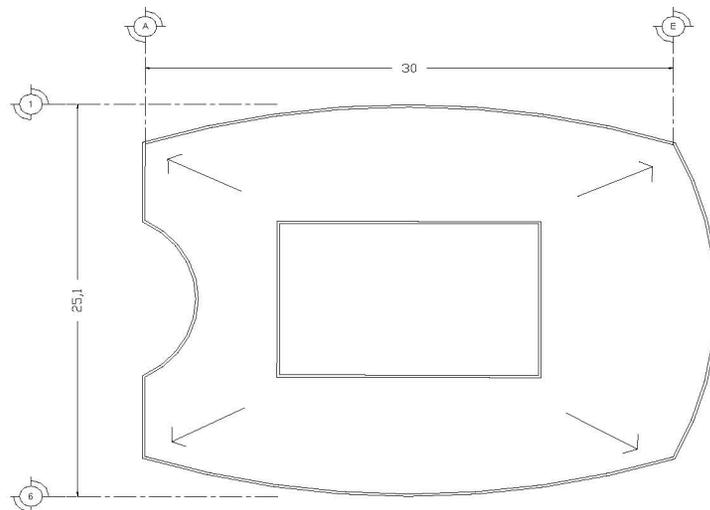


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA DE TECHOS

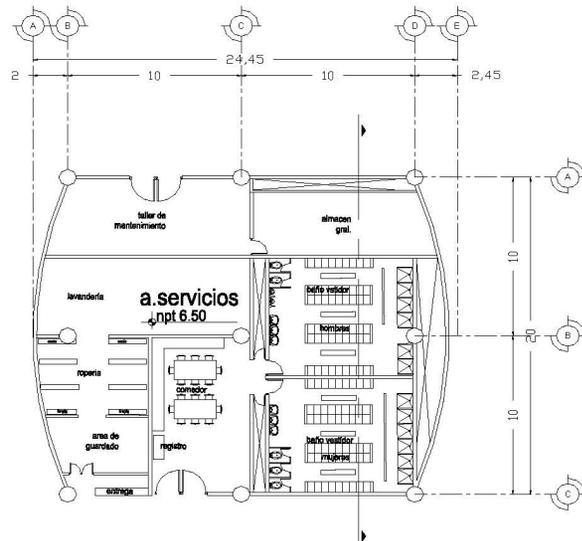
U N A M	
E. N. E. P. A R A G O N	
A R Q U I T E C T U R A	
Hotel Cinco Estrellas	
planta de techos	
Llave: - - - - - Cotas (en mil) (para cotas en m) - - - - - Nivel Cero del Arroyo Castaño - - - - - Cotas Arquitectónicas e Ingenierías	
	q-10

Laisa Carolina Álvarez Calderón

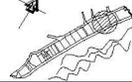
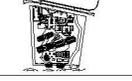




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA SERVICIOS

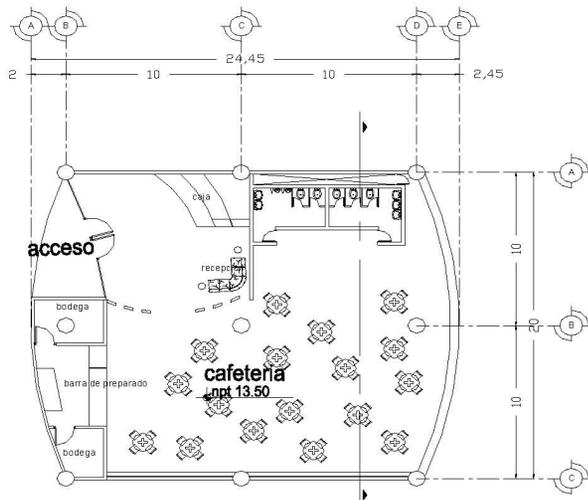
	
<p>U N A M</p>	
<p>E. N. E. P. ARAGON</p>	
<p>ARQUITECTURA</p>	
	
	
	
<p>Hotel Cinco Estrellas</p>	
<p>planta de servicio</p>	
<p>escala: 1:50 coordenada: N. diciembre 200*</p>	
	<p>a-11</p>

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA CAFETERÍA

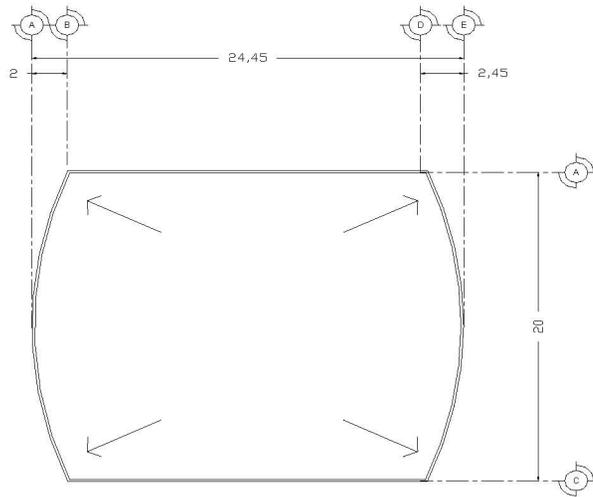
U N A M
E. N. E. P. ARAGON
ARQUITECTURA
PROYECTO
PLANTA DE CALENTAMIENTO
PLANTA DE VENTILACION
PLANTA DE ELECTRICIDAD
PLANTA DE SANEAMIENTO
PLANTA DE AGUA FRÍA
PLANTA DE AGUA CALIENTE
PLANTA DE GAS
PLANTA DE OTROS
Hotel Cinco Estrellas
planta de cafeteria
Escuela de Arquitectura Calle 11 de Septiembre 1000 Mar del Plata, Argentina
Autores: L. Álvarez Calderón, J. Álvarez Calderón, J. Álvarez Calderón
Fecha: 2010
Escala: 1:100
Hoja: a-12

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA DE TECHOS

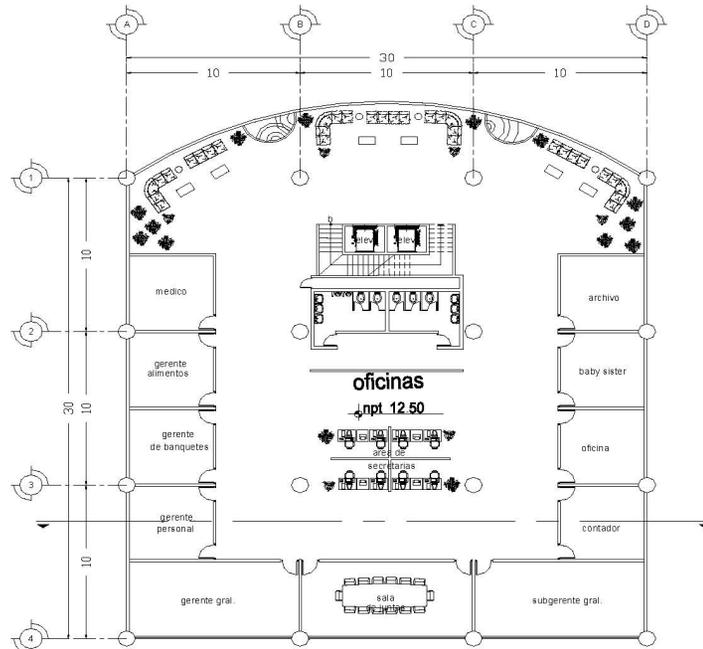
U N A M	
E. N. E. F. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
planta de techos	
Escuela de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza Calle Arco de San Juan, 1 50100 Zaragoza, España	
	a-13

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA MEZANINE OFICINAS

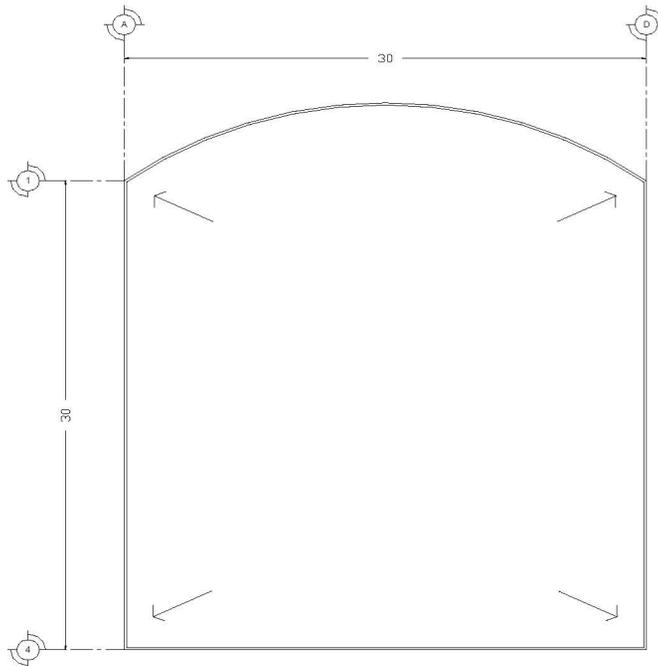
UNAM	
E.N.E.P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
planta mezanine oficinas	
Escuela de Arquitectura de la UNAM	
Taller de Arquitectura de la UNAM	
Escuela de Arquitectura de la UNAM	
	a-14

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA TECHOS

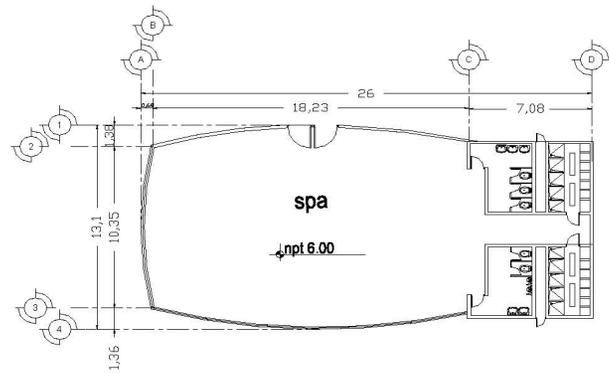
U N A M	
E. N. E. P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
planta de techos	
PROYECTO: Hotel Cinco Estrellas (Bajo el alero 30x30)	
AUTOR: Laisa Carolina Álvarez Calderón	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO: ANAGRA VII	
Escala: 1/50	
	a-15

Laisa Carolina Álvarez Calderón

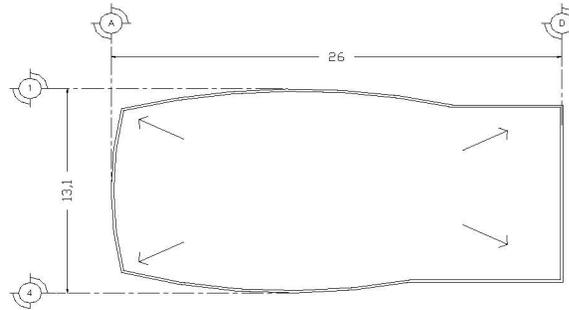




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA SPA



PLANTA TECHOS

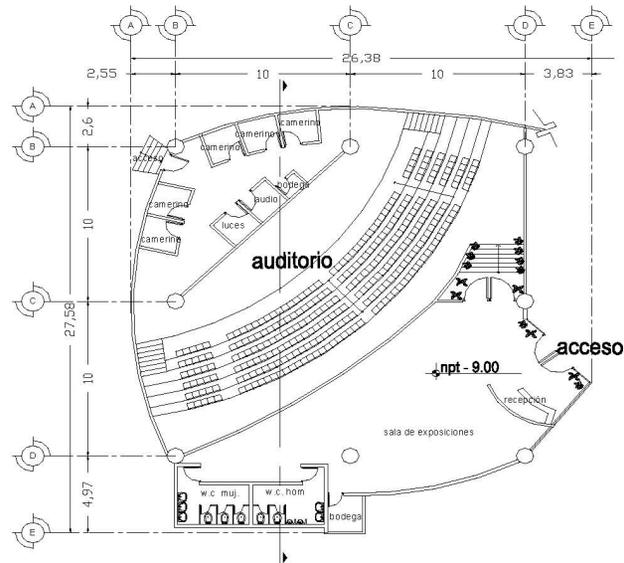
UNAM	
E. N. E. P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
DATE	
ESTADO DE ELABORACION	
PLANO DE LA VENTANA	
LEYENDA	<ul style="list-style-type: none">CH-F1 controlador principal 1CH-F2 controlador principal 2CH-F1 controlador secundario 1CH-F2 controlador secundario 2CH-F1 nivel de piso terminadoCH-F2 nivel de piso terminadoCH-F1 controlador 1CH-F2 controlador 2CH-F1 controlador 3CH-F2 controlador 3CH-F1 controlador 4CH-F2 controlador 4
Hotel Cinco Estrellas	
plantas spa	
PROYECTO: Hotel Cinco Estrellas (Roa Carbono sur)	
PROYECTO: Casa Carolina Alvarez Calderon	
PROYECTO: Estudio Arquitectónico Aragón V8	
AUTOR: LUIS ALVAREZ CALDERON	
Escala: 1:50	
A-18	

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA AUDITORIO

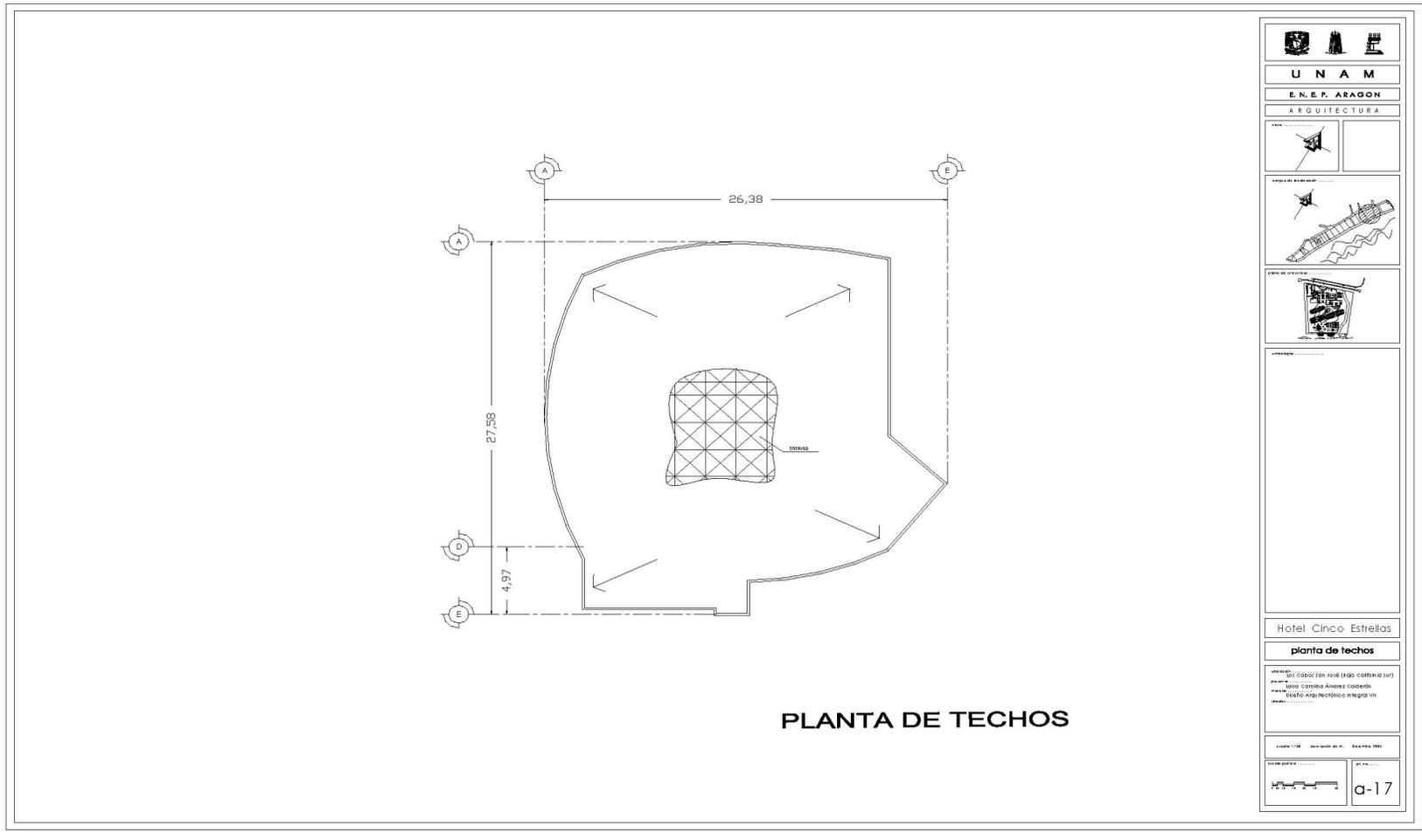
U N A M	
E. N. E. P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
planta de auditorio	
Escuela de Arquitectura de la UNAM	
Calle Aragón No. 1000, México D.F.	
Tel. 525 1000	
Escala 1:100	
Autor: L. C. Álvarez Calderón	
Fecha: 1980	
	a-16

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

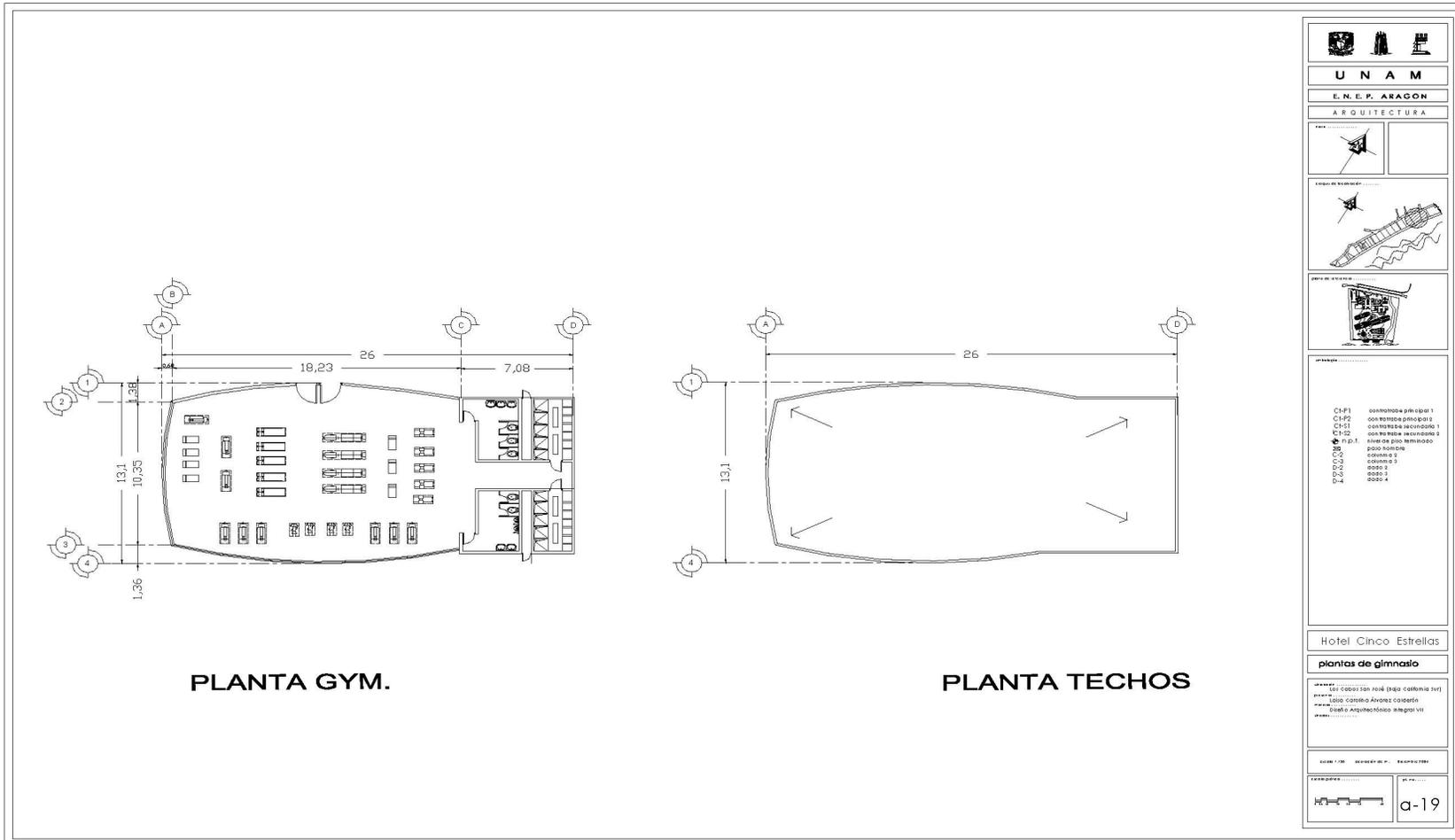


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

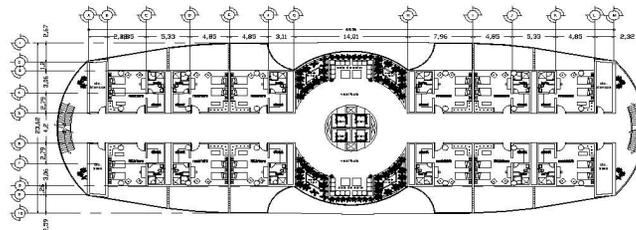


Laisa Carolina Álvarez Calderón

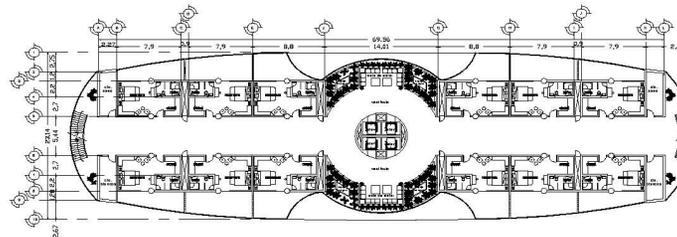




"HOTEL DE CINCO ESTRELLAS"



PLANTA TIPO 3 al 6 niv H.DOBLES



PLANTA TIPO 1 al 2 niv H.SENCILLAS

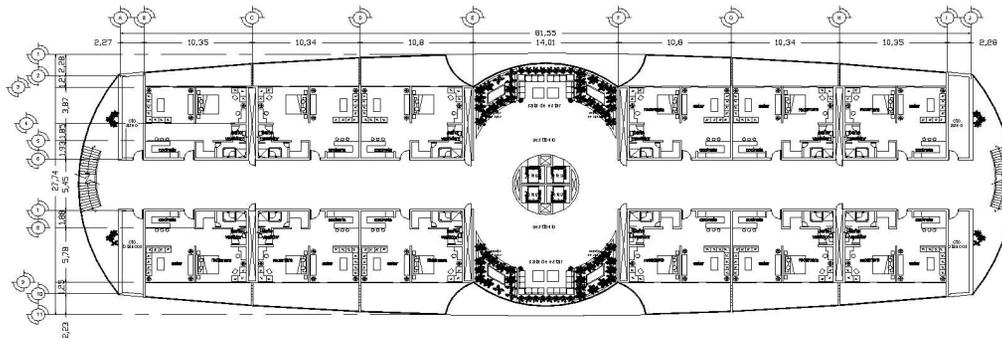
U N A M	
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA	
<p>Hotel Cinco Estrellas</p> <p>plantas de habitaciones</p> <p>001 Cabas San José (tipo Carabonca tur)</p> <p>002 Tipo Carabonca Acacia Colada</p> <p>003 Tipo Arquitectonica Negro-Ve</p> <p>004</p>	
	<p>Escala gráfica</p> <p>a-20</p>

Laisa Carolina Álvarez Calderón

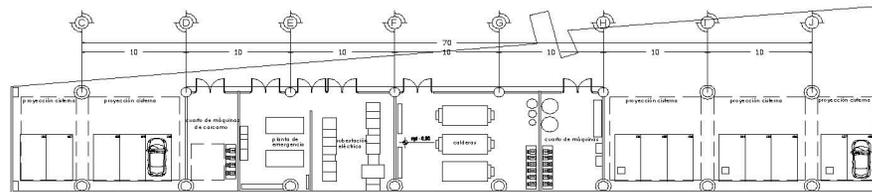




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



PLANTA TIPO H.SUITES JUNIOR



casa de máquinas

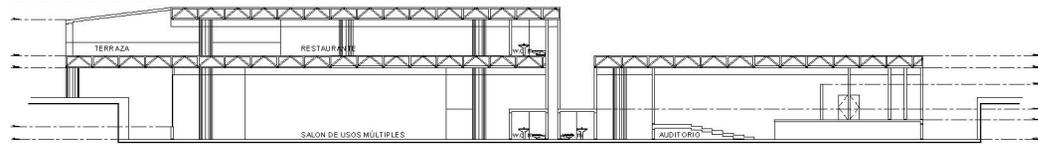
UNAM
E.N.E.P. ARAGON
ARQUITECTURA
Hotel Cinco Estrellas
plantas de habitaciones
El Caballon real Bajo catalina turí prento cono Alona cono digo equitativo inagor va
1000 7 20 1000 7 20 1000 7 20
a-22

Laisa Carolina Álvarez Calderón

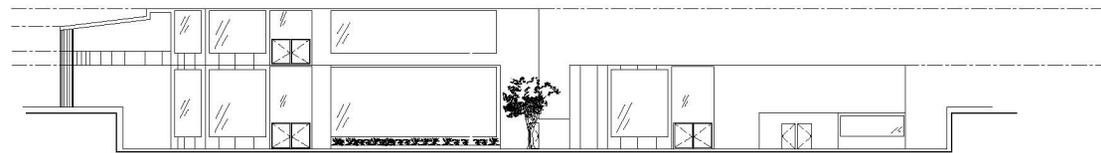




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



CORTE TRANSVERSAL A - A'



FACHADA SALÓN M.U.M. , AUDITORIO, RESTAURANTE

UNAM	
E.N.E.P. ARAGÓN	
ARQUITECTURA	
<p>Hotel Cinco Estrellas</p> <p>fachadas 1</p> <p>PROYECTO: LUIS CARLOS SAN JOSÉ (Jefe) CAROLINA ÁLVAREZ (Int)</p> <p>PROYECTO: LUIS CARLOS SAN JOSÉ (Jefe) CAROLINA ÁLVAREZ (Int)</p> <p>PROYECTO: LUIS CARLOS SAN JOSÉ (Jefe) CAROLINA ÁLVAREZ (Int)</p> <p>PROYECTO: LUIS CARLOS SAN JOSÉ (Jefe) CAROLINA ÁLVAREZ (Int)</p>	
<p>ESCALA: 1:500 0,0000 0,0000 0,0000</p>	
<p>FECHA: 2013</p>	
	a-23

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



CORTE TRANSVERSAL B - B'



FACHADA DISCO, CAFETERIA, SERVICIOS.

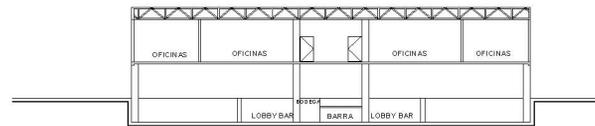
U N A M	
E. N. E. P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
fachadas 2	
AUTORIA: José Carlos San José (Iago Castellano Soti)	
PROYECTO: Laisa Carolina Álvarez Calderón	
REVISOR: Daniel Alejandro Murguía Vi	
FECHA: 2018	
	a-24

Laisa Carolina Álvarez Calderón

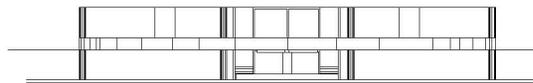




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



CORTE TRANSVERSAL D - D'



FACHADA OFICINAS

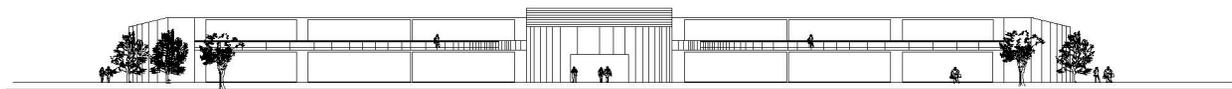
UNAM	
E. N. E. P. ARAGON	
ARQUITECTURA	
Hotel Cinco Estrellas	
fachadas 3	
DISEÑADO POR: CABO (Dr. José Elías Castellano Juri) PROYECTO: LUIS CAROLINA ÁLVAREZ CALDERÓN ESTUDIO: ESTUDIO ARQUITECTÓNICO Y NEGOCIOS	
ARQUITECTO: LUIS CAROLINA ÁLVAREZ CALDERÓN	PLANTA: α-24

Laisa Carolina Álvarez Calderón

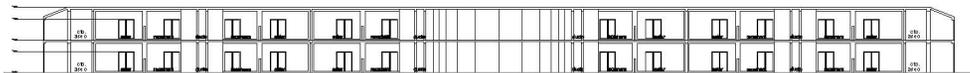




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



FACHADA TIPO HABITACIONES



CORTE LONGITUDINAL C - C'

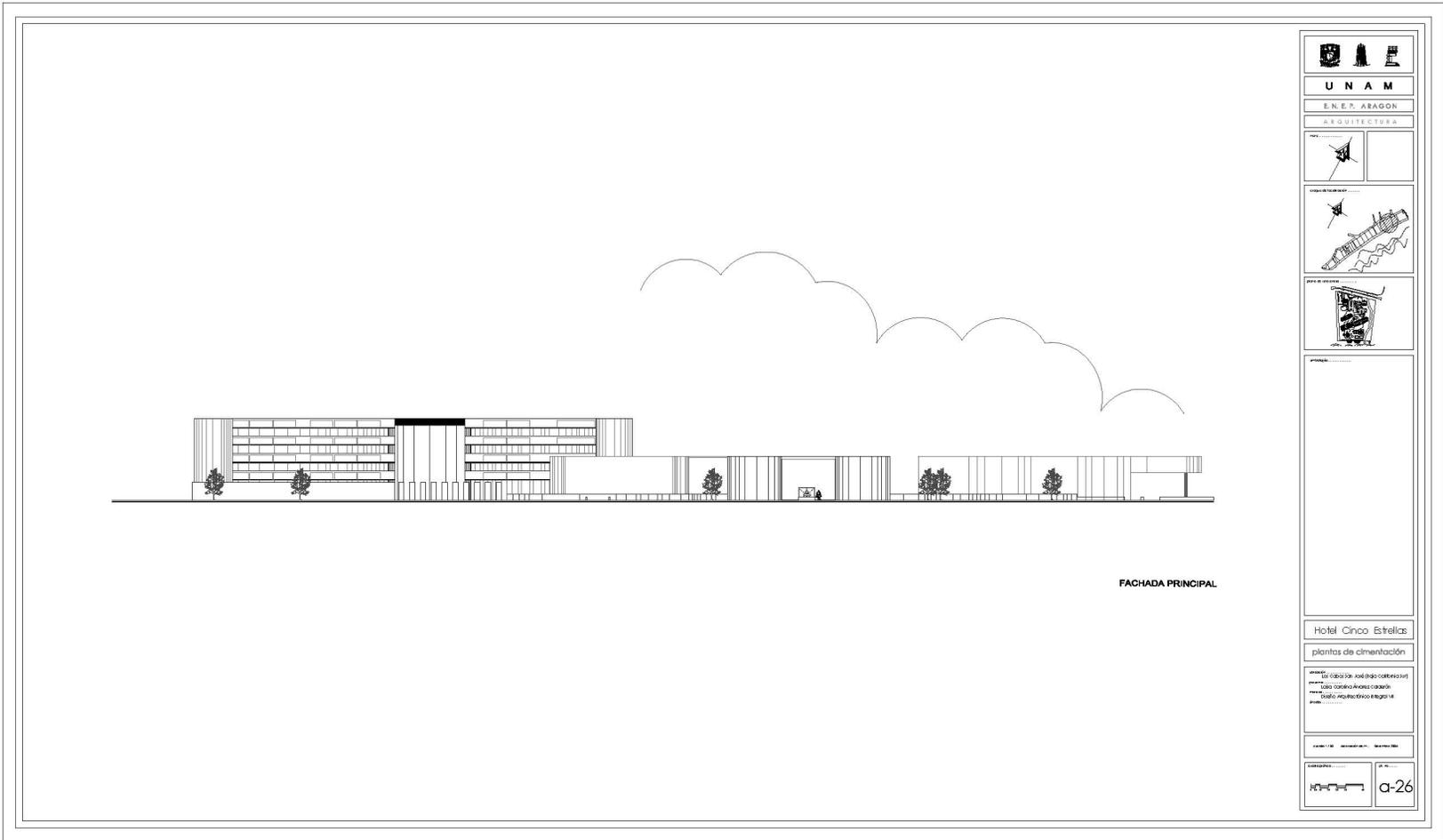
U N A M	
E. N. E. P. ARAGON	
A R Q U I T E C T U R A	
Hotel Cinco Estrellas	
fachadas 4	
LIVRETO: del Cabal (en José (traz. Calles 101)) PROYECTO: Laisa Carolina Álvarez Calderón PROYECTO: Studio Arquitectónico Integral V1 DISEÑO:	
Escala 1:100 - 10/10/2010 - 10/10/2010	
	a-25

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



UNAM
E.N.E.P. ARAGON
ARQUITECTURA

Hotel Cinco Estrellas
plantas de cimentación

Autores:
Diseño: Oscar Andrés Calderón
Diseño Arquitectónico Integrado:
Luis

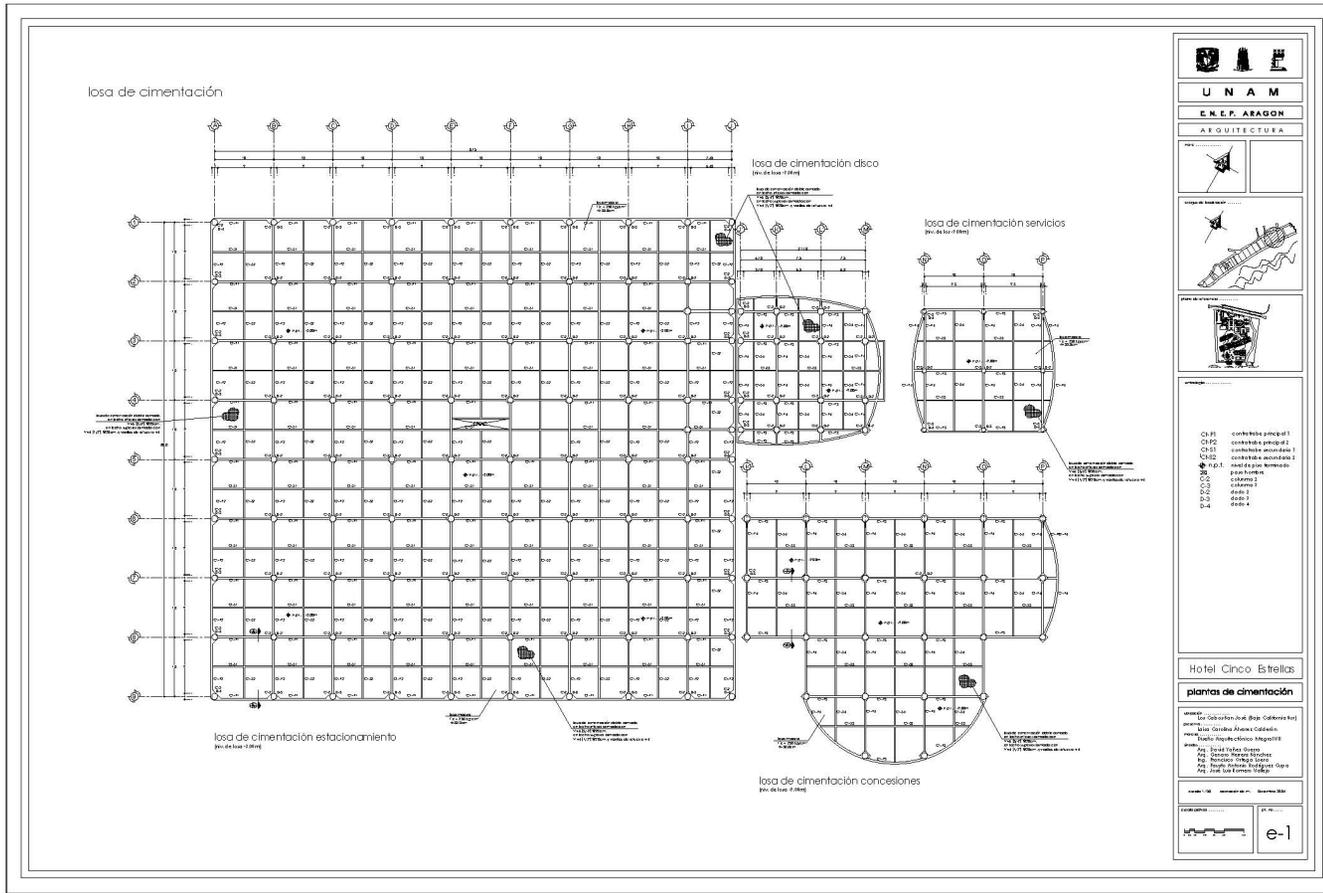
C-26

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

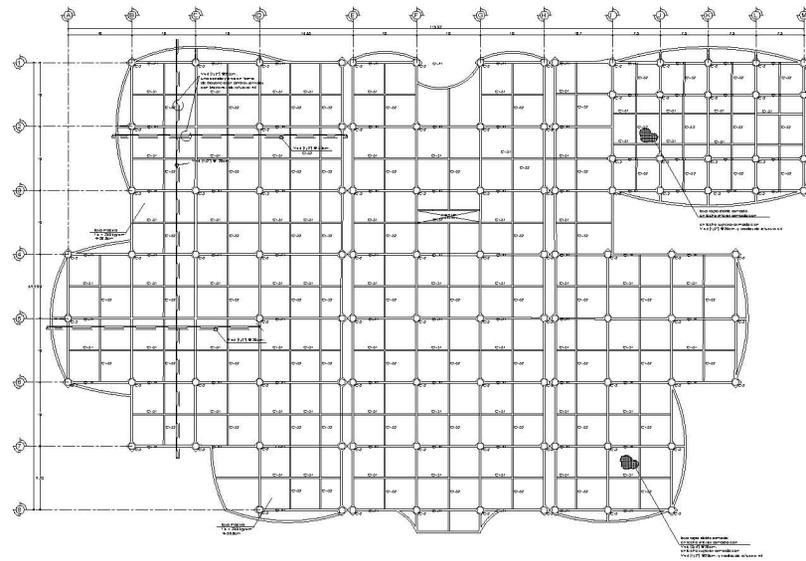


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



LOSA TAPA

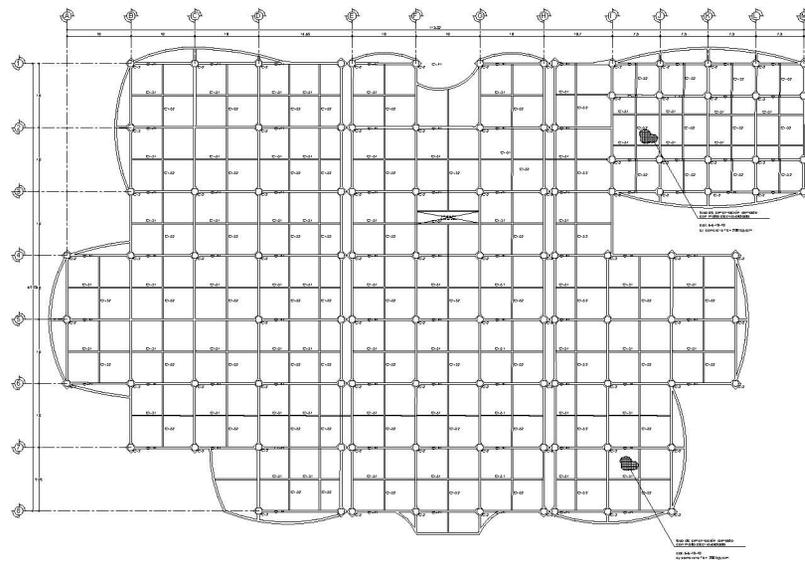
	U N A M																				
	E. N. E. P. A R A G O N																				
	ARQUITECTURA																				
LEYENDA	<table border="1"><tr><td>CH P1</td><td>columnas principales 1</td></tr><tr><td>CH P2</td><td>columnas principales 2</td></tr><tr><td>CH S1</td><td>columnas secundarias 1</td></tr><tr><td>CH S2</td><td>columnas secundarias 2</td></tr><tr><td>C-1</td><td>cableado 1</td></tr><tr><td>C-2</td><td>cableado 2</td></tr><tr><td>D-1</td><td>desdó 1</td></tr><tr><td>D-2</td><td>desdó 2</td></tr><tr><td>D-3</td><td>desdó 3</td></tr><tr><td>D-4</td><td>desdó 4</td></tr></table>	CH P1	columnas principales 1	CH P2	columnas principales 2	CH S1	columnas secundarias 1	CH S2	columnas secundarias 2	C-1	cableado 1	C-2	cableado 2	D-1	desdó 1	D-2	desdó 2	D-3	desdó 3	D-4	desdó 4
CH P1	columnas principales 1																				
CH P2	columnas principales 2																				
CH S1	columnas secundarias 1																				
CH S2	columnas secundarias 2																				
C-1	cableado 1																				
C-2	cableado 2																				
D-1	desdó 1																				
D-2	desdó 2																				
D-3	desdó 3																				
D-4	desdó 4																				
Hotel Cinco Estrellas																					
Losa Tapa																					
PROYECTO	del Hotel (en nivel bajo columna) y del sistema de cableado.																				
DISEÑO	Diseño Arquitectónico integral.																				
PROYECTA	ARQ. JUAN CARLOS MARTÍN ARQ. CARLOS MARTÍN SÁENZ ARQ. JUAN CARLOS SÁENZ ARQ. FERNANDO SÁENZ ARQ. FERNANDO SÁENZ ARQ. JUAN CARLOS SÁENZ																				
PROYECTO	del Hotel (en nivel bajo columna) y del sistema de cableado.																				
	e-2																				

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



LOSA DE CIMENTACIÓN

UNAM
E. N. E. P. ARAGÓN
ARQUITECTURA

FIGURA DE IDENTIFICACIÓN

LEGENDA

CH-P1	columnata principal 1
CH-P2	columnata principal 2
CH-S1	columnata secundaria 1
CH-S2	columnata secundaria 2
C-1	columna 1
C-2	columna 2
D-1	columna 3
D-2	columna 4
D-3	columna 5
D-4	columna 6

Hotel Cinco Estrellas

planta de cimentación

PROYECTADO POR: Carlos San José (Jefe Carrera IV)
DISEÑADO POR: Laisa Carolina Álvarez Calderón
REVISADO POR: Carlos San José (Jefe Carrera IV)

PROYECTO: Hotel de Cinco Estrellas

PROYECTADO POR: Laisa Carolina Álvarez Calderón
DISEÑADO POR: Carlos San José (Jefe Carrera IV)
REVISADO POR: Carlos San José (Jefe Carrera IV)

ESCALA: 1:50

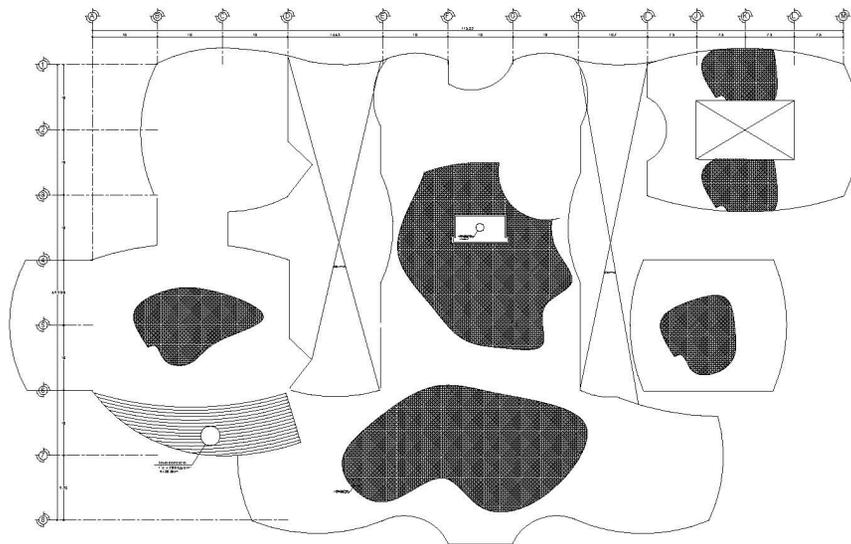
FIGURA DE IDENTIFICACIÓN: e-3

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



LOSA DE AZOTEA

UNAM
E. N. S. P. ARAGON
ARQUITECTURA

Hotel Cinco Estrellas

Losa de azotea

CONTRATOS PRINCIPALES
C-01 contrato principal 1
C-02 contrato principal 2
C-03 contrato secundario 1
C-04 contrato secundario 2

COLECCIONES
C-01 colección 1
C-02 colección 2
C-03 colección 3
C-04 colección 4

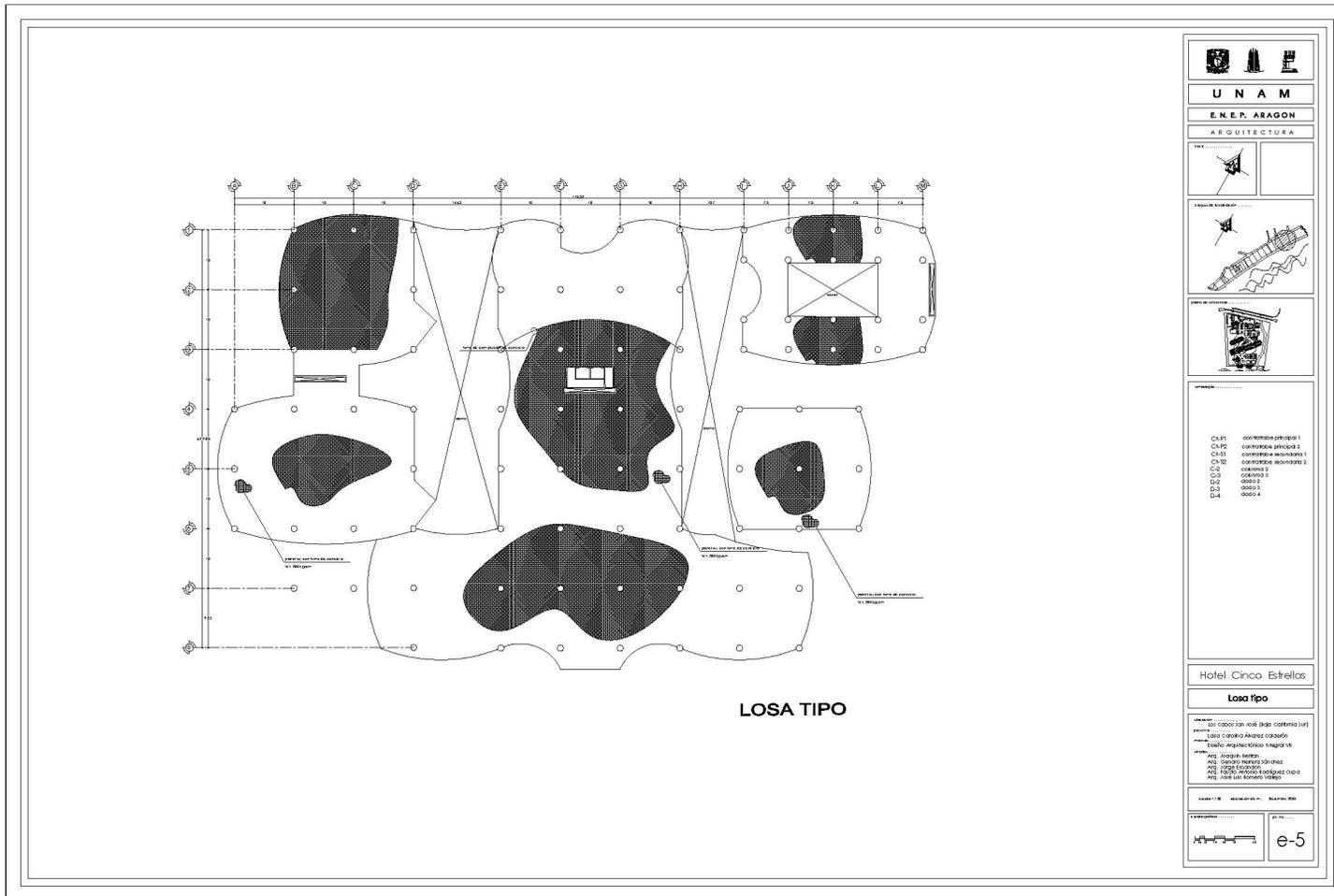
Escuela de Arquitectura
Dr. José María Velasco

e-4





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



Laisa Carolina Álvarez Calderón

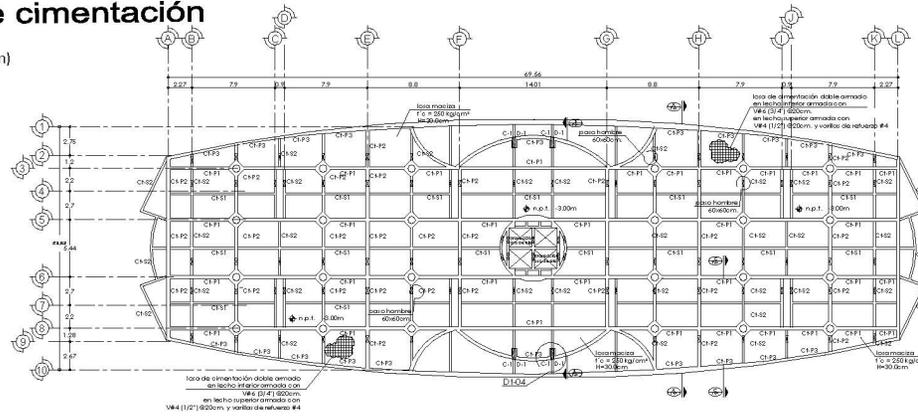




“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

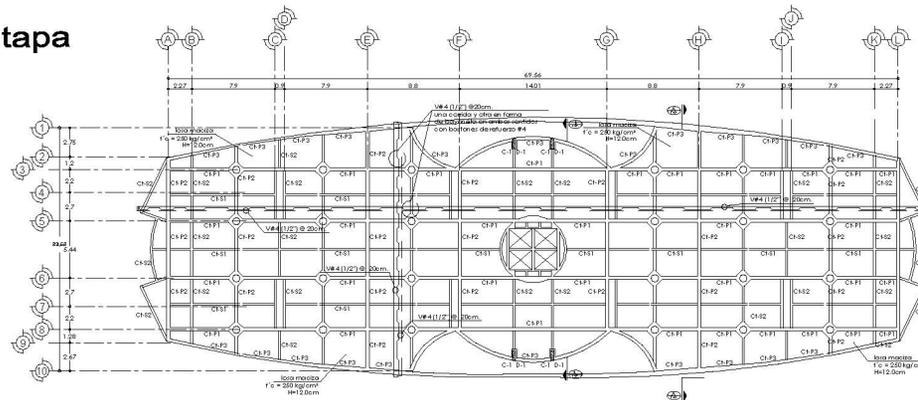
losa de cimentación

(niv. -3.00m)



losa tapa

(niv. -5.00m)



UNAM
E.N.E.P. ARAGON
ARQUITECTURA

Hotel Cinco Estrellas

plantas de cimentación

C1-F1 columna principal 1
 C1-F2 columna principal 2
 C1-S1 columna secundaria 1
 C1-S2 columna secundaria 2
 n.p.1 nivel de piso terminado
 M malla de acero
 V#4 varilla de refuerzo #4
 D-1 diámetro 1

Hotel Cinco Estrellas
 planta de cimentación
 autor: Laisa Carolina Álvarez Calderón
 asesor: Carlos Daniel Calderón
 asesor: Esteban Argenteo Escobar Vázquez
 asesor: Joaquín Melero
 asesor: Roberto Martínez Jarama
 asesor: Juan Carlos Martínez
 asesor: Fernando Rodríguez López
 asesor: José Luis Rodríguez López

escala 1:100
 fecha: 10/05/2011
 hoja: 6 de 6

e-6

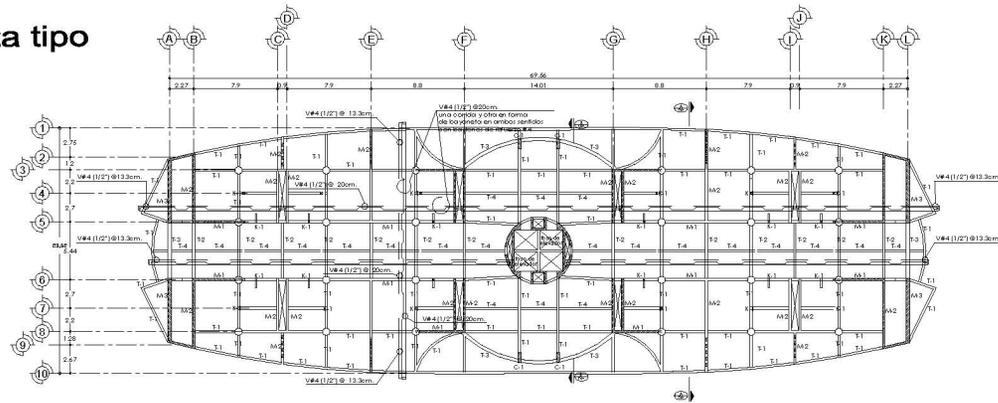
Laisa Carolina Álvarez Calderón



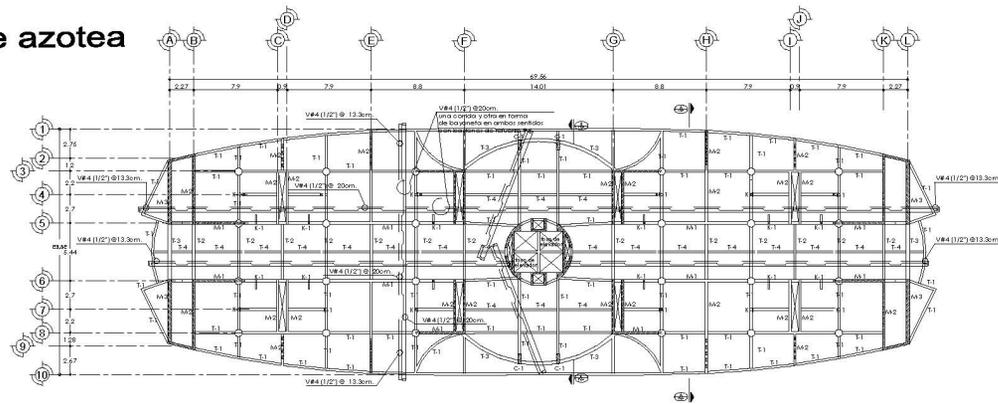


“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

planta tipo



losa de azotea





UNAM

E.N.E.F. ARAGON







T1	tramo 1
T2	tramo 2
T3	tramo 3
T4	tramo 4
C-1	columna 1
C-2	columna 2
AA1	tramo de coronado 1
AA2	tramo de coronado 2
AA3	tramo de coronado 3

Hotel Cinco Estrellas

plantas estructurales

autor: Dr. Carlos San José (I+D+i) Carbonell S.R.L.
 dibujó: Laisa Carolina Álvarez Calderón
 revisó: Carlos Manuel Rodríguez Rodríguez S.R.L.
 escala: 1/50
 año: 2008 en formato
 tipo: planta estructural
 archivo: planta_estructural.dwg
 proyecto: Hotel del Parque Municipal Caspé
 cliente: S.R.L. Turismo VIMAR


e-7

Laisa Carolina Álvarez Calderón





"HOTEL DE CINCO ESTRELLAS"

habitación sencilla
planta tipo

habitación doble
planta tipo

habitación suite junior
planta tipo

habitación suite
planta tipo

habitación master suite
planta tipo

sanitarios tipo

UNA M
E. N. E. P. ARAGON
ARQUITECTURA

LEYENDA

- Habitación tipo 101
- Habitación tipo 102
- Habitación tipo 103
- Habitación tipo 104
- Habitación tipo 105
- Habitación tipo 106
- Habitación tipo 107
- Habitación tipo 108
- Habitación tipo 109
- Habitación tipo 110
- Habitación tipo 111
- Habitación tipo 112
- Habitación tipo 113
- Habitación tipo 114
- Habitación tipo 115
- Habitación tipo 116
- Habitación tipo 117
- Habitación tipo 118
- Habitación tipo 119
- Habitación tipo 120

Hotel Cinco Estrellas

Instalación Hidráulica

— Instalación tipo 101 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 102 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 103 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 104 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 105 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 106 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 107 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 108 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 109 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 110 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 111 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 112 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 113 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 114 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 115 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 116 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 117 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 118 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 119 (seg. sistema sur)

— Instalación tipo 120 (seg. sistema sur)

UNA M

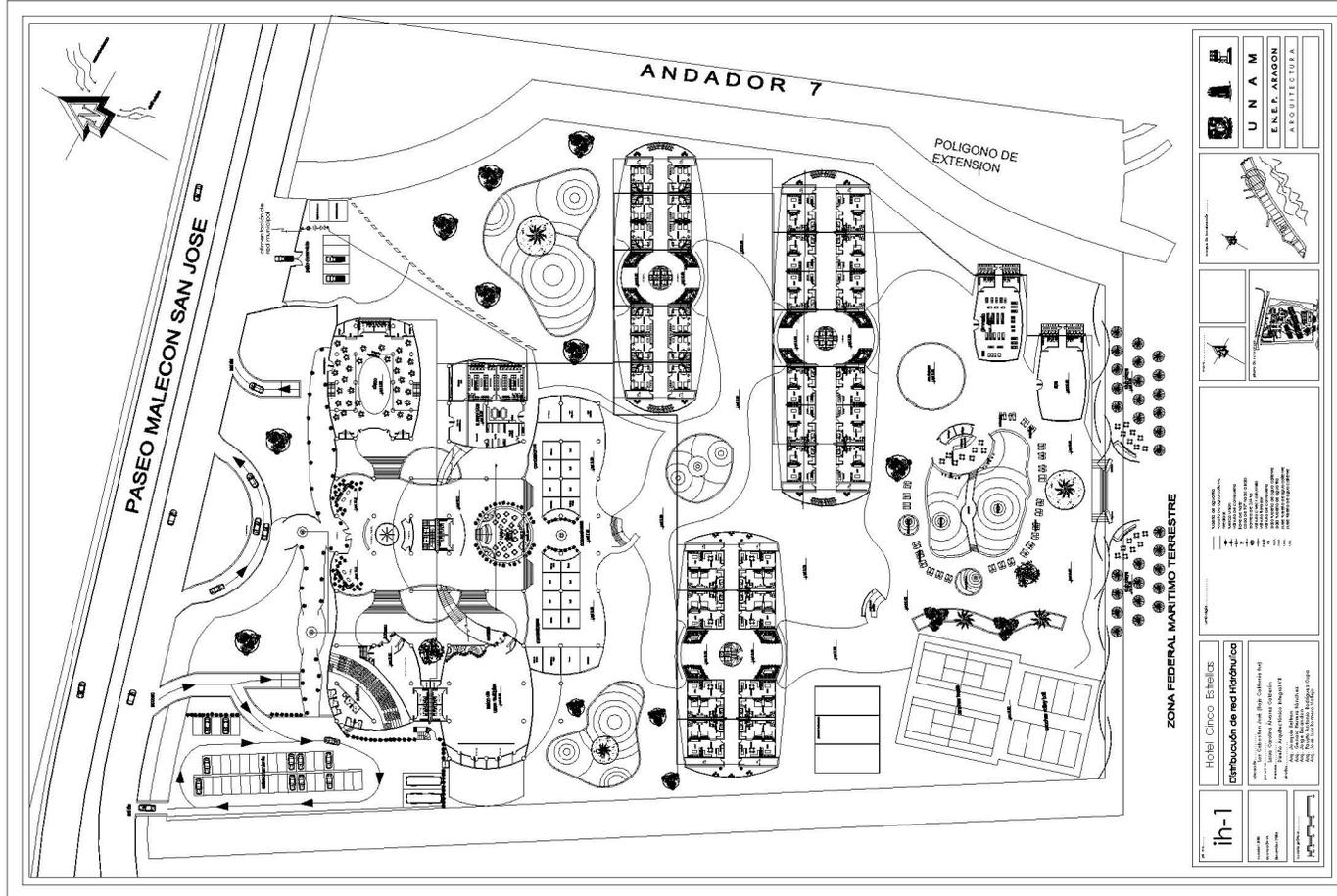
ih-1

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

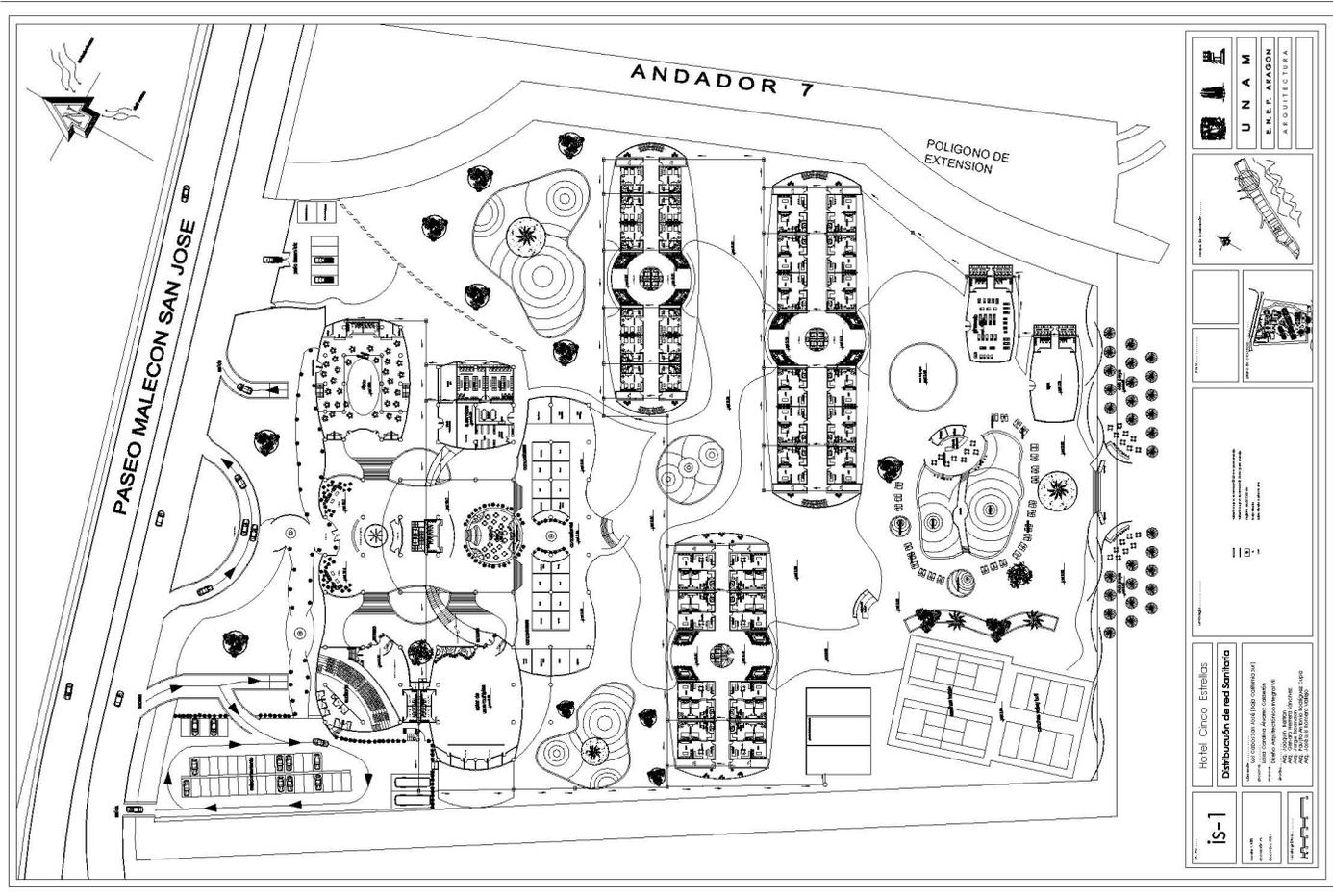


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

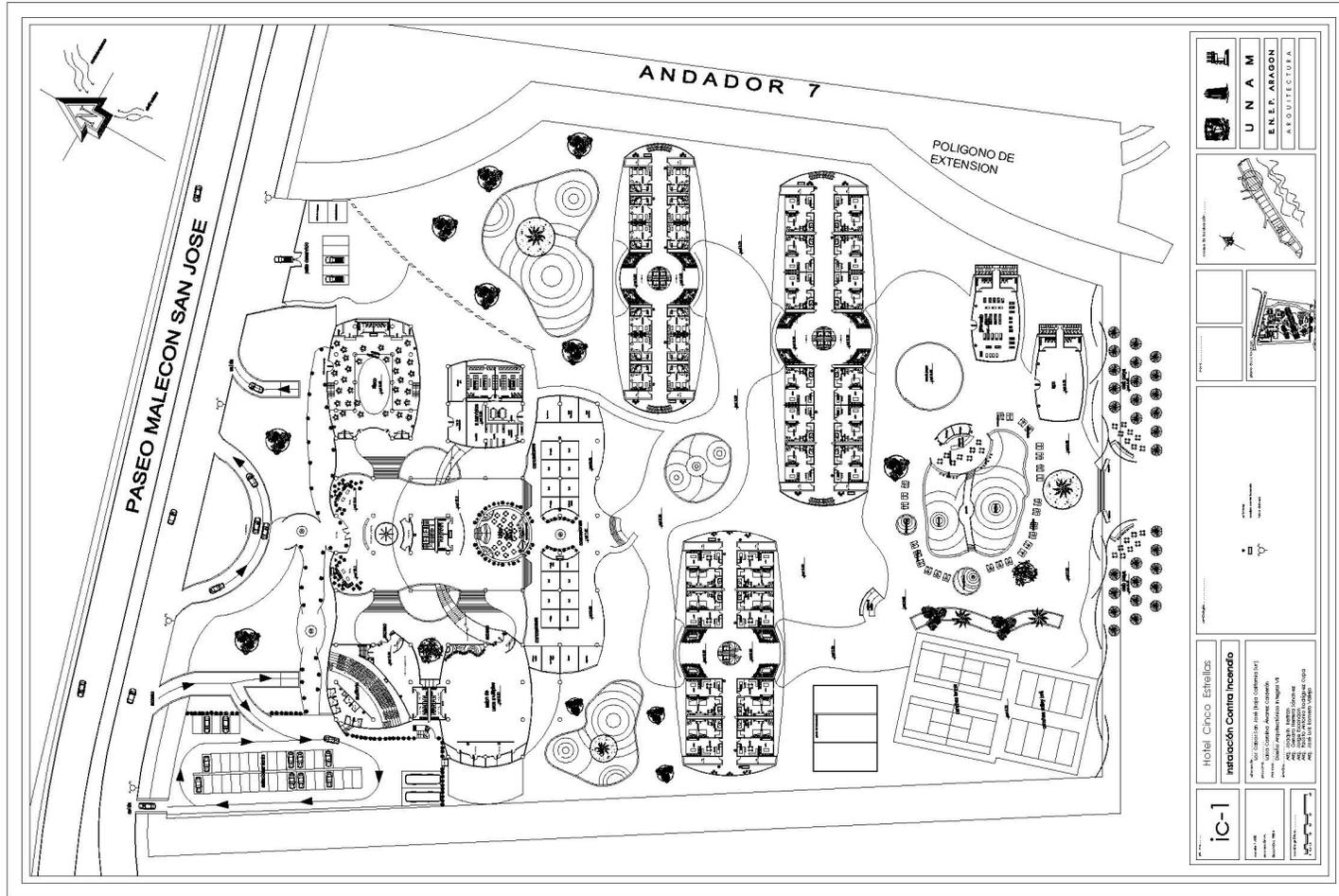


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

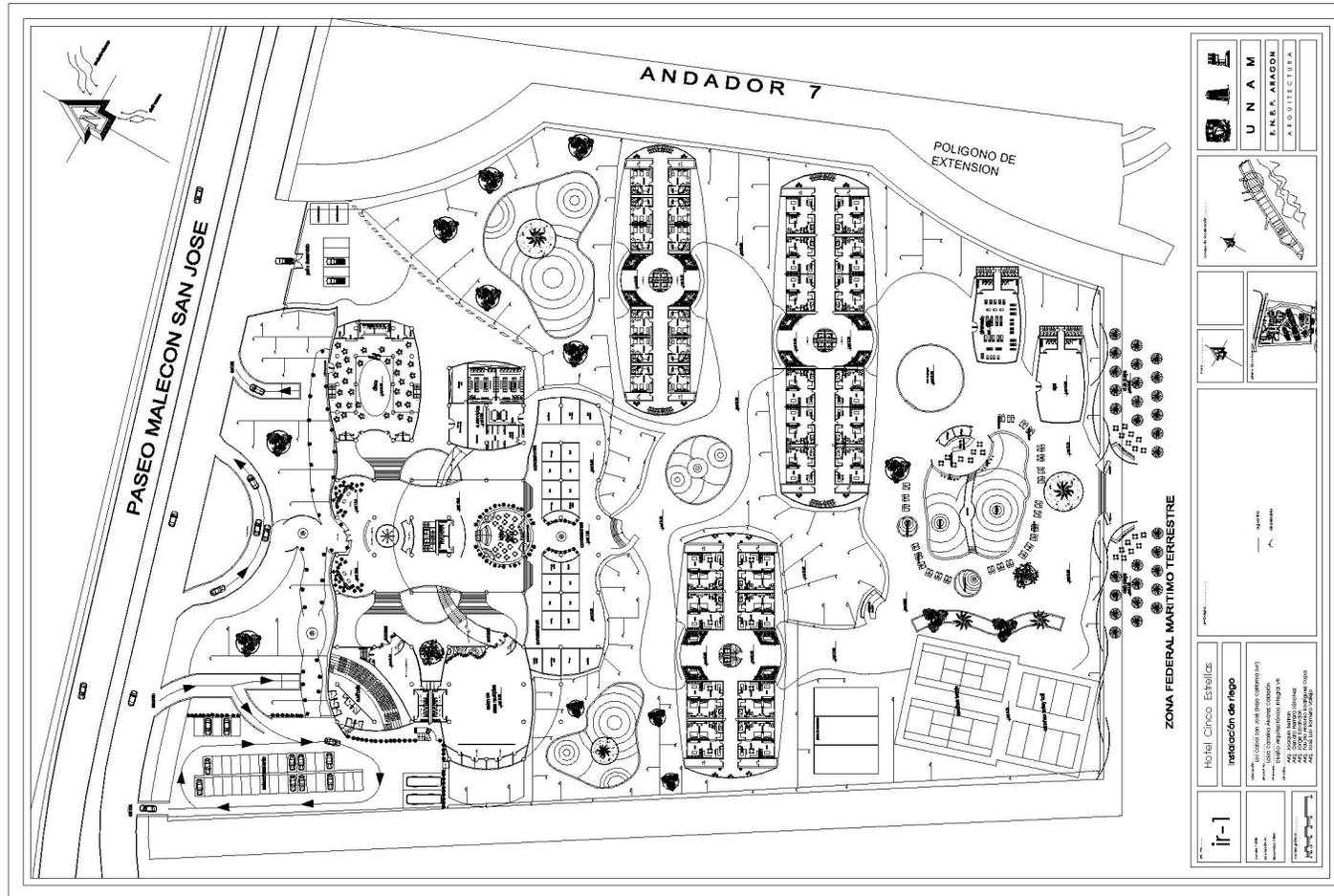


Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



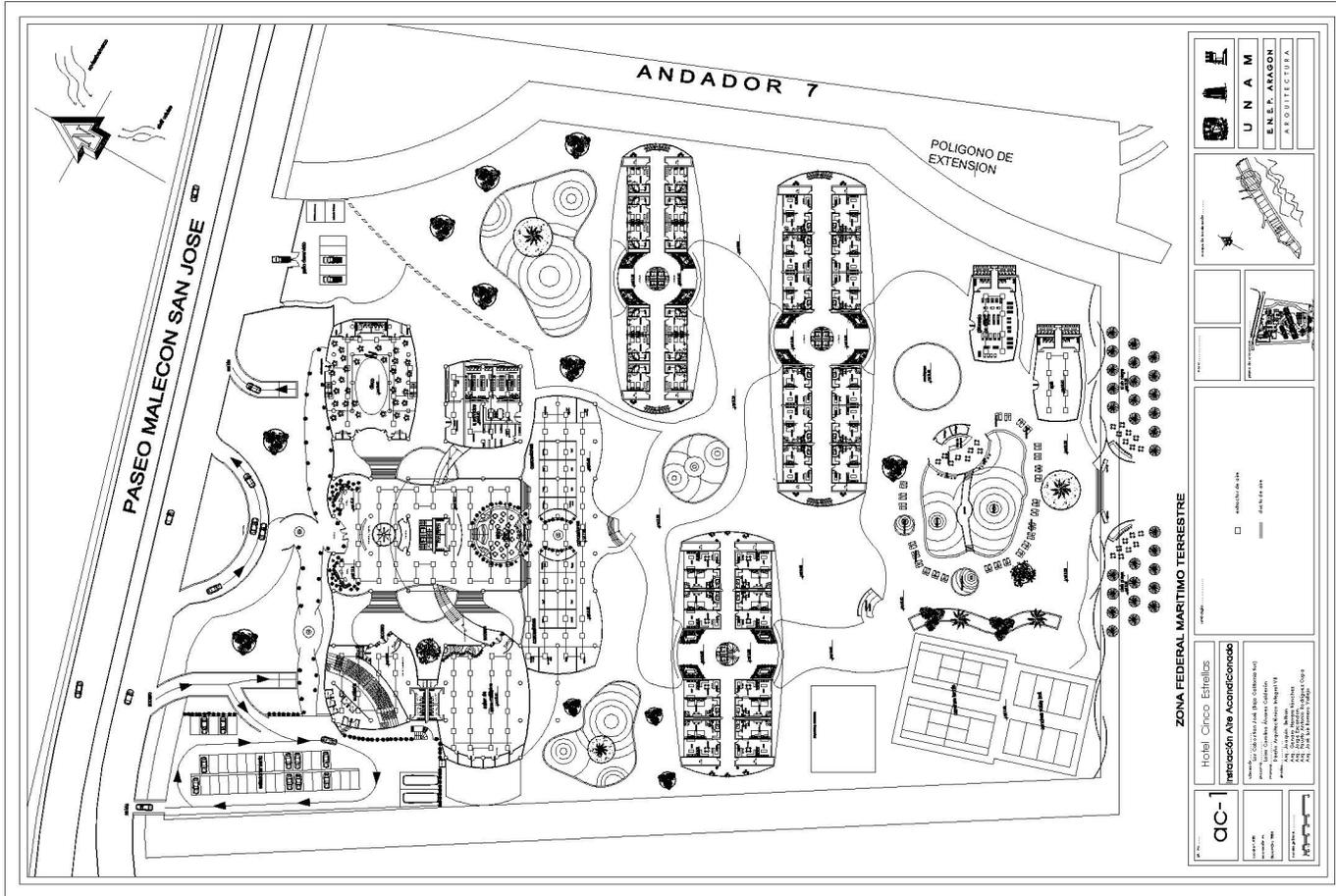
	Hotel Cinco Estrellas: Instalación de fuego		U N A M E.N.E.P. A.A.G.O.N. ARQUITECTURA

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”



Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PRESUPUESTO ECÓNOMICO

COSTO POR ÁREA

Área	Costo \$	M ²
auditorio	7,882.0	400m ²
disco	7,882.0	600m ²
salón usos múltiples	1,233.44	600m ²
lobby bar	1,500.80	100m ²
concepciones	6,076.04	1250m ²
servicios	1,200.85	400m ²
restaurante	1,925.75	1000m ²
cafetería	1,500.85	400m ²
habitaciones	7,882.00	3600m ²
estacionamiento	1,246.43	3000m ²
areas verdes	105.99	33, 033, 079.00m ²
spa	7,882.0	200m ²
gimnasio	7,882.0	200m ²

EFFECTO DE PRESUPUESTO SE DFESGLOSA EN

Partida	Porcentaje	Importe
Preliminares	2%	10,261.297
Cimentación	8%	41,045.188
Estructura	25%	12,826.821
Albañilería	15%	7,695.972
Acabados	11%	5,643.713
Inst. hidráulica	8%	41,045.188
Inst. .eléctrica	6%	30,783.891
Int. Especiales	3%	15,391.945
Herrería y cancelaría	10%	5,130.648
Mobiliario fijo	2%	10,261.297
Vidrio	6%	30,783.891
Jardinería	3%	15,391.945
limpieza	1%	5,130.648





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

PRESUPUESTO ECÓNOMICO

Costo del terreno:	Área total del terreno: 44.789.079 m ²
	Costo del terreno: \$ 1,296.00
	Costo total del terreno: \$ 58, 046,648.00
Costo total de la obra:	\$ 51,306,486.00
Indirectos 28%	\$ 14,365.816.00
Costo total del proyecto	\$ 109,353,134.00

Laisa Carolina Álvarez Calderón





“HOTEL DE CINCO ESTRELLAS”

ANEXOS

WWW.REGINA.COM.MX

WWW.FIESTAINN.COM.MX

WWW.MELIA.COM.MX

CONSULTAS DE TESIS PROFECIONALES

NORMAS DE PROYECTOS DEL IMSS

INSTALACIONES EN EDIFICIOS
De Gay and Fauset.

FONATUR.

