



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

**PROYECTO DE INVERSIÓN EN HOTEL TURÍSTICO
"HOTEL REAL SABINENSE"**

T E S I S
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIATURA EN INGENIERÍA CIVIL**

P R E S E N T A
JOSE EDUARDO LOPEZ RUIZ

Director de Tesis:

E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez



Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

Primero me gustaría agradecer sinceramente a mi asesor de tesis, Ing. Juan Antonio Gomez Velázquez, por su esfuerzo, dedicación, orientación, presencia y su motivación han sido fundamentales para la formación de este logro.

A dios, por protegerme durante todo mi camino y darme fuerzas para superar obstáculos y dificultades a lo largo de toda mi vida.

A mi madre, por tanta dedicación, atenciones, cuidados y amor, que me has brindado durante toda mi vida. Gracias por ser mi motivación y ejemplo de vida a quien en especial también agradezco todo lo que has hecho por mí.

A mi padre, quiero agradecerte por los ejemplos de perseverancia y constancia que te caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y sobre todo por el amor incondicional que me has dado.

A mi esposa, gracias por tu perseverancia y comprensión hoy hemos alcanzado un triunfo más porque los dos somos uno mismo y mis logros son tuyos, Dios nos ha bendecido con estos años de amor compartiendo alegrías y tristezas.

A mi familia, por el amor y la paciencia demostrados en todos estos años de estudio.

ANTECEDENTES

El Sabino es un pueblo ubicado en el municipio de Salvatierra uno de los municipios del Estado Mexicano de Guanajuato más concurridos ya que tiene riquezas naturales, calidad humana en la gente y sinfines de fiestas patronales que atrae a infinidad de turistas de toda la república nacional e incluso de diferentes nacionalidades, reuniendo las características necesarias para ser catalogada como uno de los destinos turísticos del país.



Figura 1. El Sabino Guanajuato.

Existen pequeños poblados cerca del Sabino Guanajuato, ubicados alrededor de él, que cuentan con una variedad de paisajes atractivos, gastronomía, y culturas regionales entre estos cabe destacar “las áreas naturales del cerro de Culiacán” la laguna de Yuriria, donde además se ha convertido en un lugar muy visitado por turista debido a su hermosa vista y comida regional, además se puede visitar el río Lema, el cual cruza a un costado del poblado, contando con presas donde se puede practicar la pesca deportiva, así mismo dentro del sabino se encuentra la plaza de toros San Miguel donde se realizan eventos con cotidianidad, podemos destacar la famosa plaza de toros de Cortázar en La Cañada de Characheo una de las más famosas y representativas de Guanajuato entre otros.

El turismo se ha convertido en una de las actividades económicas más importantes de México. El turismo no sólo impacta al sector económico, sino que además tiene influencia en otros sectores, en el aumento de la calidad de vida de

los habitantes y una mantención de los atractivos naturales y la conservación del medio ambiente.

Por un lado, el sector comercial impulsa a que muchas personas de otros lugares visiten diariamente la zona por motivos relacionados a turismo o distracciones, quienes deben permanecer transitoriamente en la ciudad o hasta que concluyan sus actividades; y el factor turístico va tomando consideración, ya que el sabino en Salvatierra Guanajuato es atractivo, además, por su importante naturaleza frondosas, montañosa y por los arroyos y ríos cristalinos que se encuentran en los alrededores; y cada vez son más los turistas que llegan deseando descubrir los hermosos paisajes con los que es bendecida la ciudad.

Viendo que la necesidad insatisfecha es la falta de servicios de hotelería en la zona céntrica de este poblado, se propone realizar un proyecto de inversión para satisfacer la demanda existente de alojamiento.

Cabe destacar, que por su ubicación estratégica, El Sabino es considerado privilegiado geográficamente, y por ende una pujante comunidad comercial. En los últimos años se ha visto afectada positivamente por el crecimiento de su población, esto debido a su belleza natural, cultural y social.

Esto ha ocasionado que Salvatierra sea visitada periódicamente por personas de distintas ciudades interesadas en este lugar.

La construcción del “Hotel Real Sabinense” es un proyecto que será creado para satisfacer las necesidades del turista. Nuestro proyecto no sólo brindará el servicio de hospedaje, sino también actividades de esparcimiento para incentivar al turista a recrearse en compañía de la naturaleza, inmerso en la diversidad ecológica de su entorno.

Contaremos con cómodas habitaciones, baños con agua caliente, patio recreativo, lugar para eventos múltiples. También se podrá realizar caminatas dirigidas a las montañas, observación de aves y de toda la agricultura que caracteriza al pueblo, así como también visitas para conocer la gastronomía del lugar.

Adicionalmente en las noches los fines de semana se realizarán eventos en el patio-estacionamiento por grupos que nos deleitarán con su música y bailes de banda ya que es lo representativo en la ciudad de Guanajuato.

Nuestra misión, no es sólo de ofrecer un buen servicio de alojamiento y alimentación, sino de formar una sola familia entre empleados, visitantes y amigos. Además de conservar la naturaleza para llegar a un equilibrio biológico entre el hombre y el medio ambiente.

Los servicios de hotelería en los últimos años se han incrementado en este giro de negocio y por ende de más profesionales, esta mayor mente perteneciente a diferente clase; que necesitan un momento de descanso y confortabilidad durante su estadía, posteriormente fueron mejorando para cubrir las expectativas de los clientes.

Asimismo contribuirá con fuentes de trabajo, al crear mano de obra permanente con la realización y puesta en marcha del proyecto y la localidad se verá favorecida por proyectar una imagen de estabilidad y prosperidad para las empresas que deseen invertir en ella. Conjuntamente se contribuirá con cualquier persona interesada a cerca de un proyecto de inversión sobre el servicio de hotelería.

ÍNDICE DE CONTENIDO

ANTECEDENTES

I. ESTUDIO DEL SITIO

Información General.

El sabino, Pueblo en municipio de Salvatierra	9
Historia	9
Salvatierra como pueblo mágico	10

Información Geográfica

Situación Geográfica	11
Hidrografía	12
Clima	12
Orografía	13
Edafología	14
Suelo y vegetación	15

Perfil económico de Salvatierra

Antecedentes sociodemográficos	16
Población	16
Educación	17
Derechohabiencia	18
Población Económicamente Activa	19
Población ocupada	20
Estudio cartográfico	21

Equipamiento

Escuela Básica Media Superior.	22
Unidades Médicas	22
Infraestructura Carretera	22

Clasificación de hoteles

Conformación del Sistema de Clasificación	23
Instrumento de clasificación	25
La vocación de Hotel	27
Hotel de Ciudad	28
Hotel de eventos y Convenciones	28
Hotel de Boutique	29
Hotel de Cama y Desayuno (CyD)	29
Hotel Express	29
Hotel de Negocios	30
Hotel de Playa / Vacacionales	30

Hotel de Centro de Ciudad	30
Hotel de Hacienda	31
Hotel de Reserva	31
Hotel de Carretera	32

I. ESTUDIO DE MERCADO

Inventario de los atractivos turísticos

El Jardín Sabino Guanajuato	33
Plaza de toros 2 Caminos	33
Plaza de Toros San Miguel	34
El Cerro de Culiacán	34
Laguna de Yuriria	35
Plaza Salvatierra	36

Ciudades Turísticas Cercanas.

Celaya	40
San Miguel de Allende	41
Irapuato	42
Guanajuato, Gto	42
Dolores Hidalgo	43
Salamanca	43

Análisis de Hoteles en la Región

Hoteles Representativos en la zona	44
------------------------------------	----

I. PROYECTO

Ubicación de Predio	52
Fotos del Predio	54
Descripción de “Hotel Real Sabinense”	56
Logotipo	56
Equipamiento	57
Modelo Arquitectónico	59

I. CORRIDA FINANCIERA

Requisitos para apertura de hotel.

Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes	64
Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación	64
Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura	64
Inscripción del Registro Empresarial en el IMSS	64
Otros requisitos para abrir un hotel	65

Costos Hotel “Fiesta Sabinense”

Costos de construcción	66
Inversión Inicial para apertura	84
Planeación de costos	85

CONCLUSIONES	89
---------------------	----

BIBLIOGRAFÍAS	90
----------------------	----

I. ESTUDIO DEL SITIO

INFORMACIÓN GENERAL

El Sabino es un pueblo a un costado de Salvatierra uno de los 46 municipios del Estado Mexicano de Guanajuato. ("Lugar de hermosa vegetación") y conocida por haber sido la primera demarcación a la que se le otorgó el título de ciudad en el Estado de Guanajuato, Salvatierra ofrece un ambiente de tranquilidad y armonía al pasear por las calles del Centro Histórico, llenas de colores y de grandes monumentos construidos en el período del Virreinato. La riqueza arquitectónica de Salvatierra le ha merecido el reconocimiento como tercera Ciudad Colonial del Estado de Guanajuato.

Historia

El 1º De abril de 1644 se le concede el título de ciudad con el nombre de San Andrés de Salvatierra, en virtud de la ordenanza expedida el 9 de febrero del



mismo año por el virrey García Sarmiento de Sotomayor. Esta fundación se originó con una población casi exclusiva de españoles, situación que permitió que el décimo noveno Virrey de la Nueva España otorgara Cédula Real a través de la cual, la antigua población de San Andrés Chochones fuera elevada en rango para convertirse en la primera en ostentar la categoría de ciudad entre todas las que actualmente conforman el estado de Guanajuato.

Figura 2. Jardín Principal, El Sabino Guanajuato.

Esta licencia se otorgó conforme lo dispuesto por Felipe IV, rey de España, en su real cédula dada en Cuenca el 12 de junio de 1642. Se señaló su jurisdicción en las diligencias que practicó don Pedro de Navia, fiscal de su majestad y justicia mayor de dicha ciudad el 19 de febrero de 1646 y se confirmó el 26 de noviembre de 1705. La orden de San Agustín se estableció en Salvatierra en la segunda mitad del siglo XVI, llegando a conformar un magnífico conjunto conventual del que aún pueden admirarse impresionantes vestigios en la población de San Nicolás de los Agustinos. Por su parte, la orden de Santo Domingo fundó un modesto hospital de indígenas del que aún pueden admirarse el templo con atrio y algunas crujías.

Las características formales de la edificación de la ciudad, la relación de espacios y su estructura urbana, tal como hoy se conserva son elocuente testimonio de su excepcional valor para la historia social, política y artística de México.

Salvatierra como pueblo mágico

Un Pueblo Mágico es una localidad que tiene atributos simbólicos, leyendas, historia, hechos trascendentes, cotidianidad, en fin MAGIA que emana en cada una de sus manifestaciones socio - culturales, y que significan hoy día una gran oportunidad para el aprovechamiento turístico.

Es claro que sus repercusiones rebasan con mucho la idea de mejorar la imagen urbana y se inscriben en la necesidad de conjuntar esfuerzos para convertirlos en detonadores de la economía local y regional. El turismo y el flujo de visitantes, produce resultados sorprendentes en comunidades de gran fuerza cultural y entornos urbanos y naturales de gran impacto.

Salvatierra fue declarado como pueblo mágico en el año 2012, formando así parte como uno de los 5 pueblos mágicos del estado de Guanajuato, para obtener este título fue basado en su historia trascendental, su maravillosa arquitectura, sus innumerables leyendas de sus casonas, conventos, callejones, etc.,

Salvatierra es ahora una gran atracción turística, siendo de relevancia "La Marquesada" la cual es llevada a cabo en el último fin de semana del mes septiembre a la cual asiste un gran número de personas, también hay diferentes lugares para visitar como el convento de capuchinas, el puente y la ex hacienda de batanes, el sabinal (parque ideal para asistir con amistades o familias), el monasterio del Carmen, entre muchos más sitios.

La Secretaría de Turismo en colaboración con diversas instancias gubernamentales y gobiernos estatales y municipales, contribuye a revalorar a un conjunto de poblaciones del país que siempre han estado en el imaginario colectivo de la nación en su conjunto y que representan alternativas frescas y diferentes para los visitantes nacionales y extranjeros.



SALVATIERRA
PUEBLO MÁGICO

Figura 3. Salvatierra Pueblo Mágico.

Más que un rescate, es un reconocimiento a quienes habitan esos hermosos lugares de la geografía mexicana y han sabido guardar para todos, la riqueza cultural e histórica que encierran. Los objetivos tienen alcances muy amplios, entre otros, resaltar el valor turístico de localidades en el interior del país, para estructurar una oferta turística innovadora y original, que atienda una demanda naciente de cultura, tradiciones, aventura y deporte extremo en escenarios naturales, o la simple, pero única cotidianidad de la vida rural.

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA:

Situación Geográfica

La ciudad de Salvatierra, cabecera del municipio del mismo nombre, está situada a los 20°13' de latitud Norte y 100°53' de longitud Oeste, la estación del ferrocarril se encuentra a 1749 m sobre el nivel del mar.

El territorio municipal queda comprendido dentro de los meridianos extremos 100°43'57" y 101°07'22", al Oeste del meridiano de Greenwich, y entre los paralelos extremos 20°00'51" y 20°22'04" de latitud Norte. La temperatura media anual es de 19°2 C., la temperatura media más alta es en mayo con 22°1 C., la temperatura media más baja es en enero con 15°4 C., la temperatura máxima registrada ha sido de 42°, el 5 de agosto de 1940, y la más baja registrada ha sido de -4°, el 12 de enero de 1956.

El municipio colinda al Norte con Cortazar, al Noreste con Jaral del Progreso, al Este con Tarimoro, al Sureste con Acámbaro, al Suroeste con el estado de Michoacán (municipio de Santa Ana Maya), y al Oeste con Yuriria y Santiago Maravatío. Tiene una extensión de 507.7 Kilómetros cuadrados que representan el 1.66% del territorio estatal.

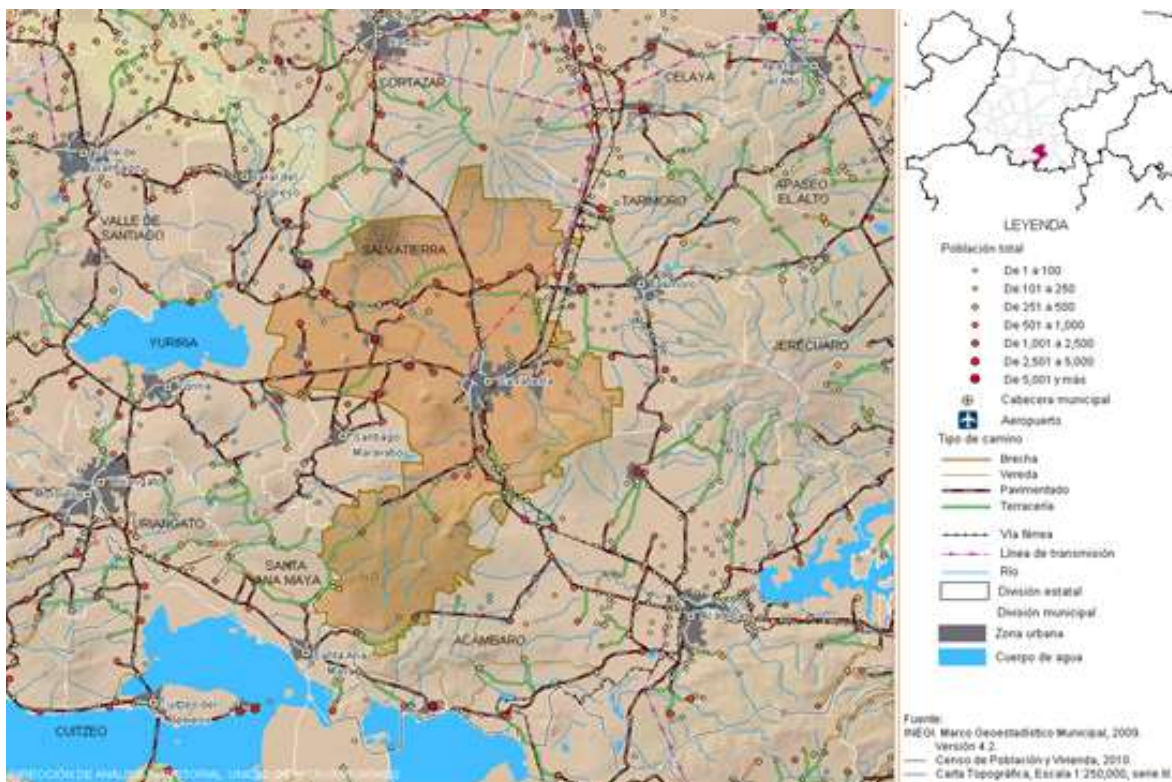


Figura 4. Mapa base.

Hidrografía

En su hidrografía, el río Lerma riega el municipio del Sureste al Noroeste en un recorrido de 50 Km regulando sus avenidas las presas de Tepuxtepec y Solís. Dentro del municipio, el Lerma recibe las aguas de los arroyos de Tarimoro y Culiacán, unidos en terrenos del ejido de San José del Carmen. En el pueblo de El Sabino, y de hecho sobre el lindero con el municipio de Jaral del Progreso, se encuentra la represa de Lomo de Toro, donde se deriva el agua del Lerma para las unidades de riego de Cortazar, Salamanca, Valle de Santiago y Abasolo, así como la corriente tributaria de la Laguna de Yuriria. Existe en Salvatierra toda una red de canales de riego que datan de la época colonial, del margen derecho se desprenden los canales Gugorrones y Ardillas, del margen izquierdo los canales Maravatío y San Nicolás (San Pedro). Hay en el territorio bastantes manantiales, destacan los de la Angostura y Urireo que sirvieron de proveedores de agua potable a Salvatierra por muchos años, además el de aguas termales de Ballesteros y el de sulfurosas medicinales de San Juan (en términos del ejido de Urireo). Las alturas más notables son las limítrofes, de las cuales, sólo una parte de ellas pertenece al municipio, éstas son: el cerro de Culiacán al Noroeste, la sierra de Pejo al Sur, y Parácuaro al Sureste. En el interior se encuentran, los cerros de Cupareo, Tetillas, El Carmen, y los lomeríos de la sierra de Urireo.

Clima

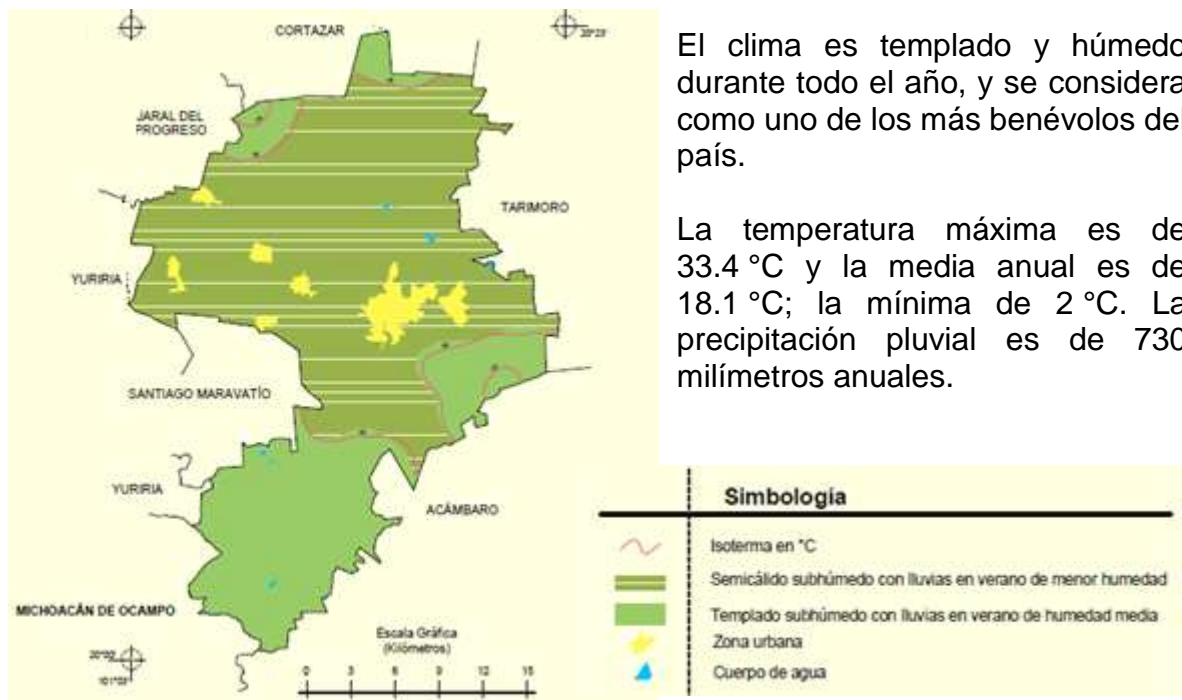


Figura 5. Mapa de Clima.

Orografía.

La región montañosa del municipio se encuentra al sur, formando parte de la sierra de Los Agustinos, y al norte con las estribaciones del cerro Culiacán, quedando entre estas dos formaciones orográficas las tierras agrícolas y algunas prominencias como cerro Pelón y cerro Grande, las Cruces, las Cañas, Tetillas, cerro Prieto, Cupareo, el Conejo y San Gabriel. La altura promedio de estas elevaciones es de 2,000 metros sobre el nivel del mar.

En el sur del municipio el suelo es de roca basáltica mientras que en el norte el suelo es aluvial. Del Cerro Tetillas se extrae arena, grava y confitillo de origen volcánico, también se extrae tepetate.

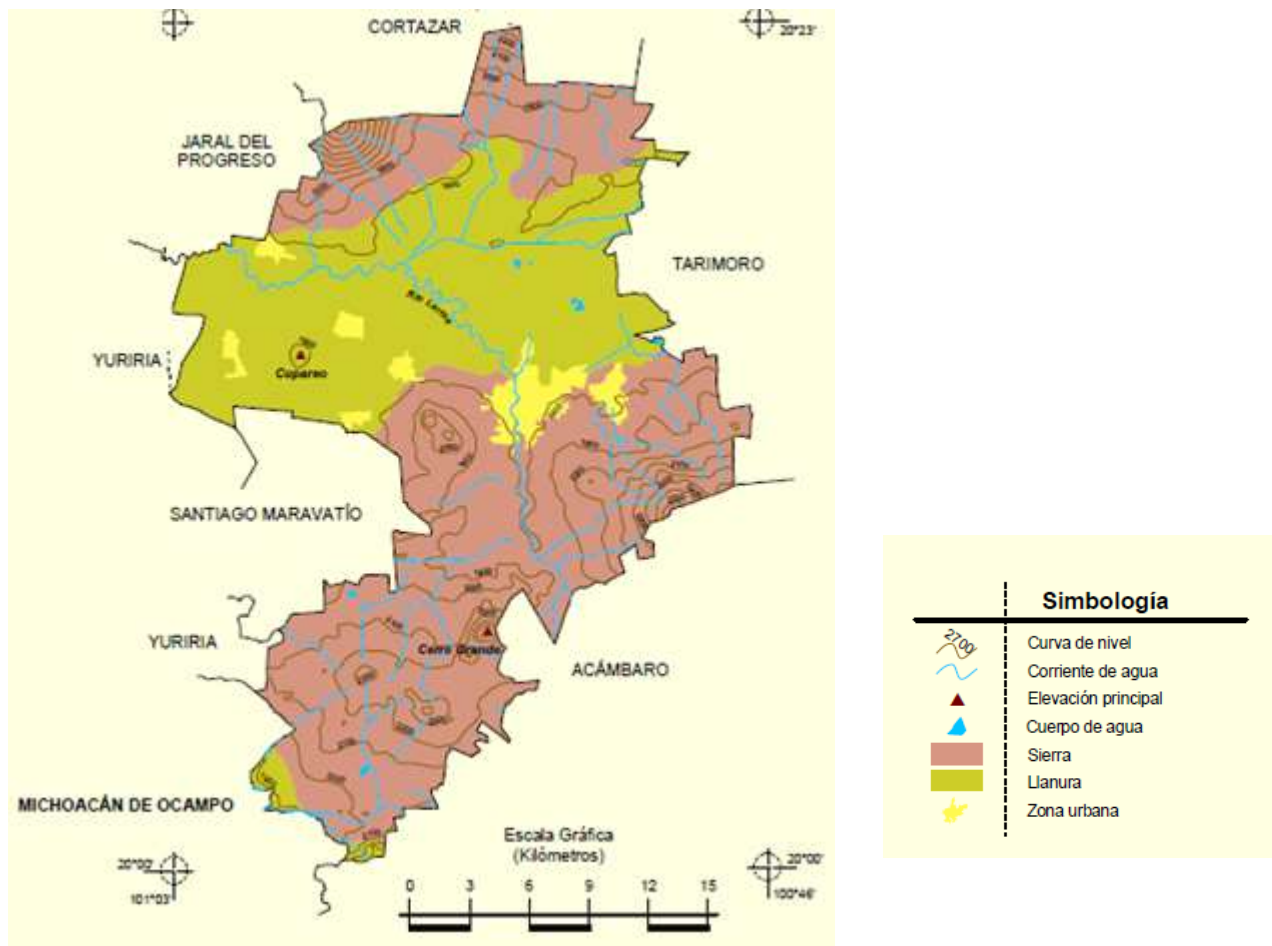


Figura 6. Mapa de Orografía.

Edafología

Predomina en la superficie del territorio municipal el suelo Vertisol Pelico, de color oscuro, en general con textura arcillosa y profundidad media de 60 o más cm, sin sales aparentes, agrícolamente fértiles.

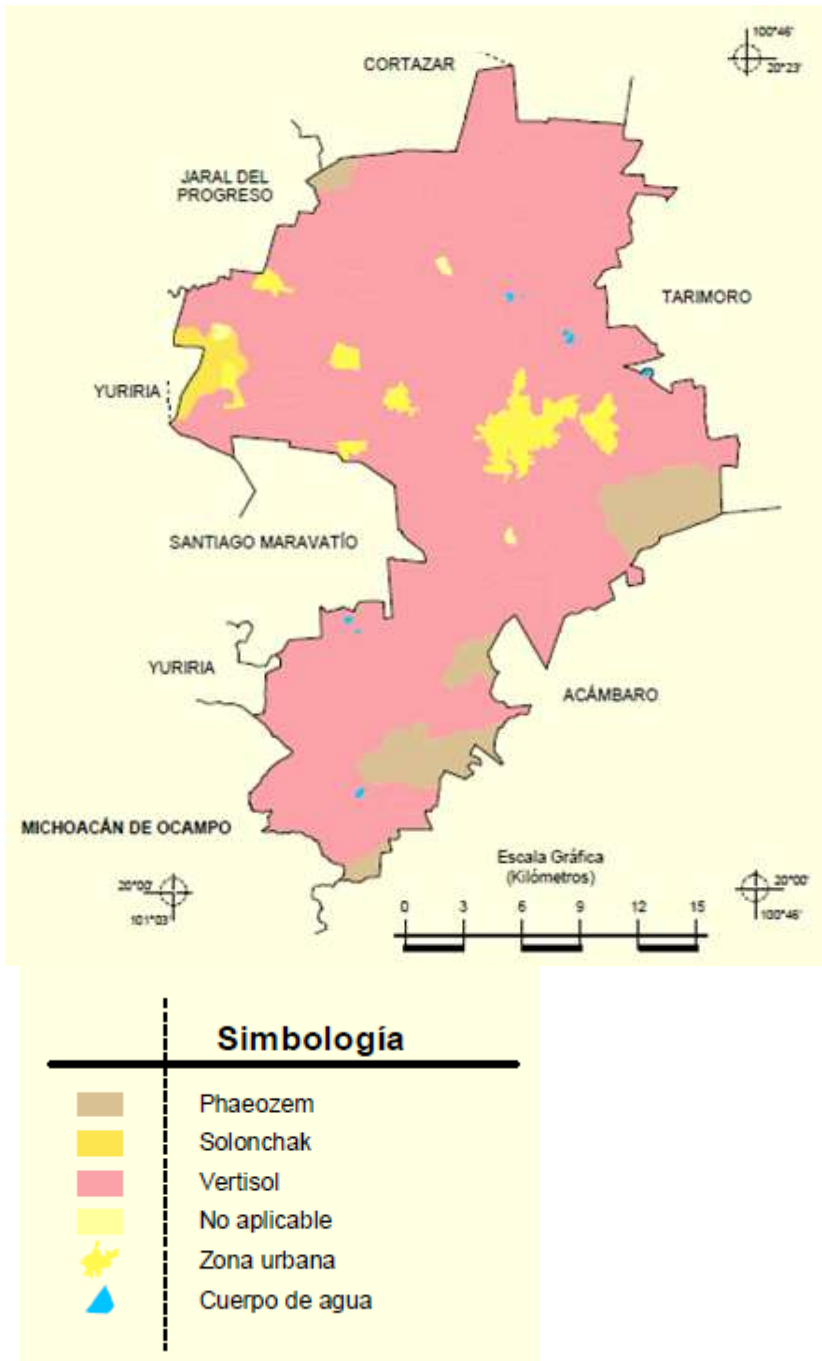


Figura 7. Mapa de Edafología.

Suelo y vegetación.

La vegetación en el valle está constituida básicamente por mezquites, huisaches, nopales y órganos; en el cerro de los agustinos abundan los encinos. El río Lerma está vigilado por ahuehuetes, fresnos, sabinos, sauce, carrizal. En el resto de su superficie, el municipio tiene huisache, mezquite, pirul, nopales, joconostle, garambullo y navajillo. En la cabecera municipal existen huertos de guayabos, manzanos, mangos, perones, granadas, duraznos. Entre todos los frutos, la guayaba es el más representativo del municipio.

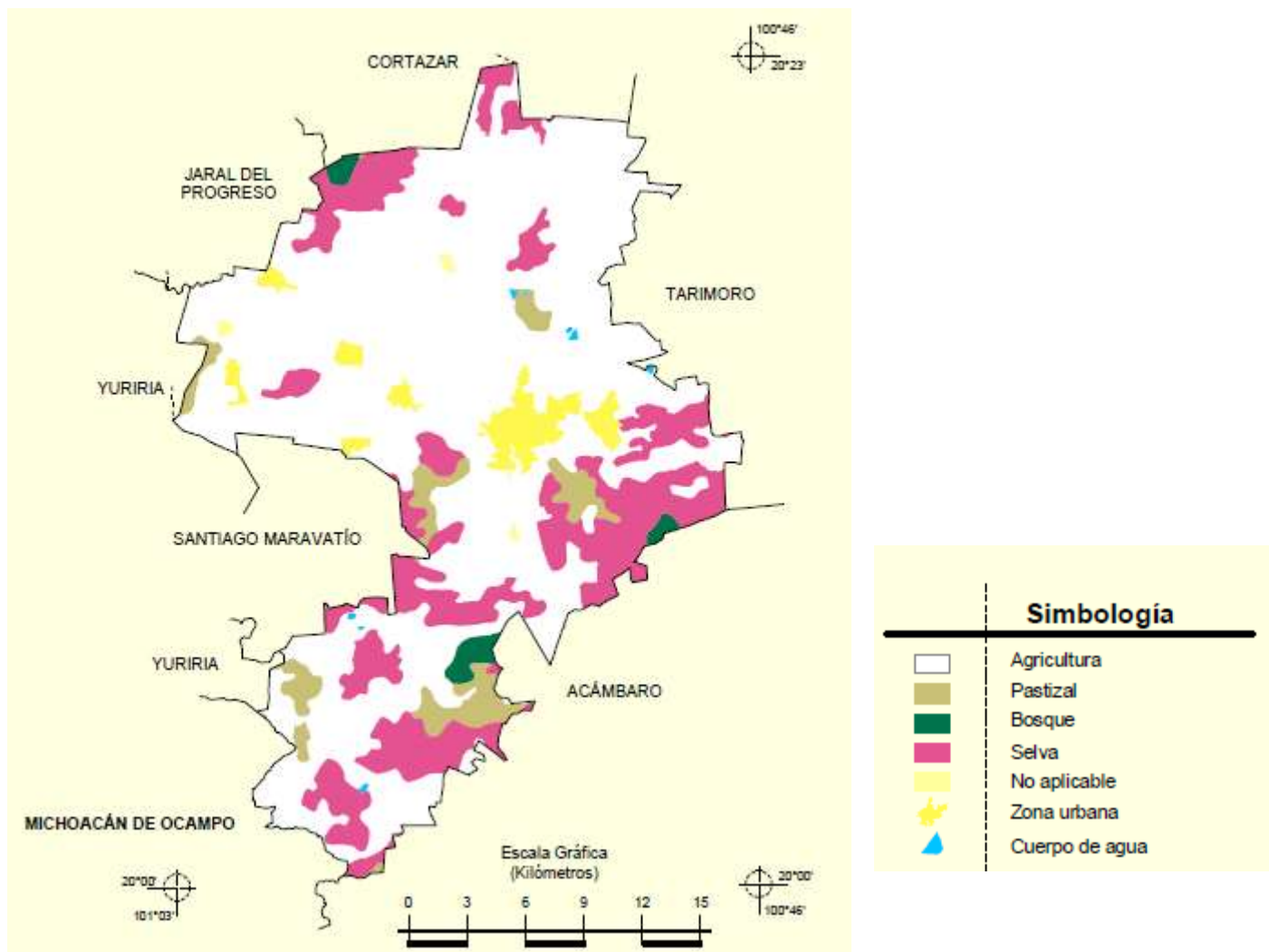


Figura 8. Mapa de Suelo y Vegetación.

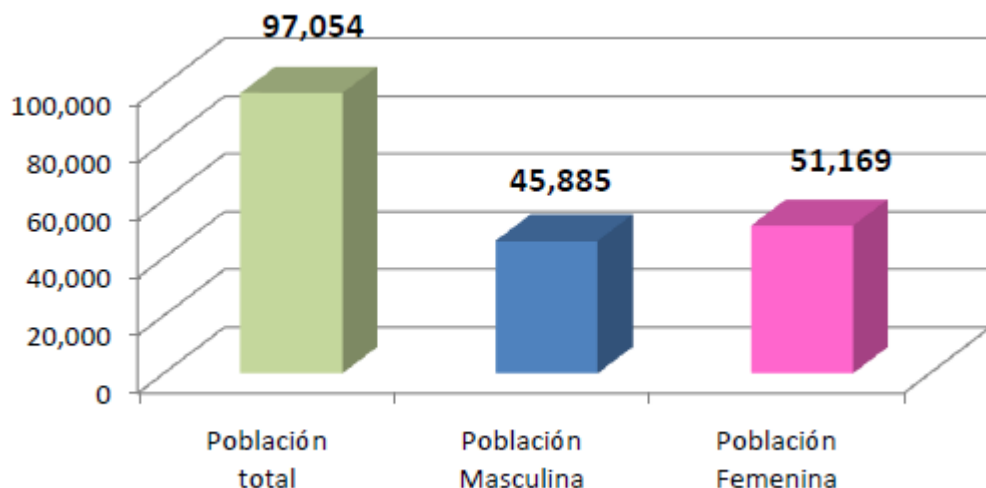
PERFIL ECONÓMICO DE SALVATIERRA

Antecedentes sociodemográficos.

En el estado de Guanajuato de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de INEGI 2010, en adelante Censo 2010, se contabilizaron 5 millones 486 mil 372 personas distribuidas en los 46 municipios del Estado. El objeto de este análisis se enfocará al municipio de Salvatierra.

Población

La población de la zona de estudio según el Censo 2010 es de 97 mil 054 personas que representaban el 1.76% de la población total del Estado, de éstos, 45 mil 885 son hombres (47.27%) mientras las mujeres son 51 mil 169 (52.72%), el porcentaje de la población por sexo se llevó a cabo con la población del municipio, en número absolutos se observa que predominan las mujeres con 1 mil 166 más que hombres.



Grafica 1. Población total de la zona de estudio.

En el municipio en un periodo de tiempo comprendido de 5 años de 2005 a 2010 se tuvo un crecimiento poblacional de 4 mil 643 personas que representan un 4.78% de la población del municipio y aún no existe una proyección ajustada de población para el año 2015 por CONAPO.

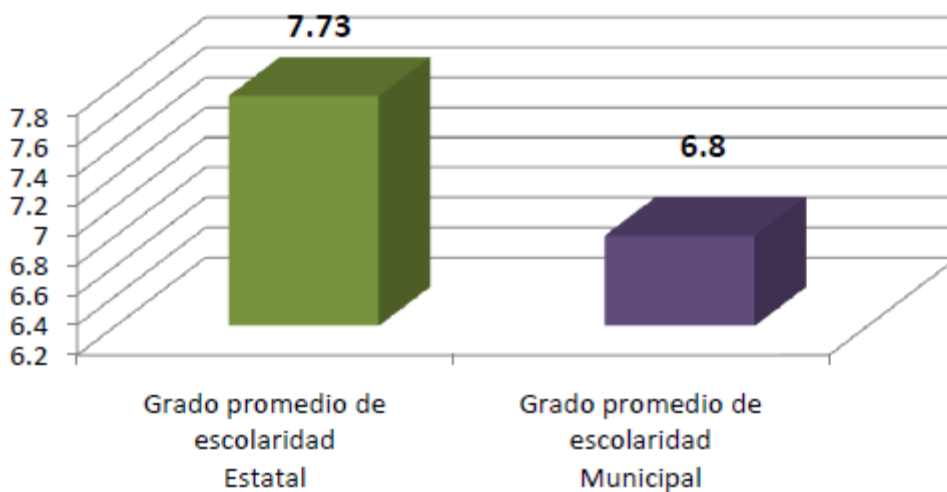
Además de la cabecera municipal se encuentra conformado por 79 localidades, y cuenta con 5 localidades de más de 2, 500 habitantes.

Educación

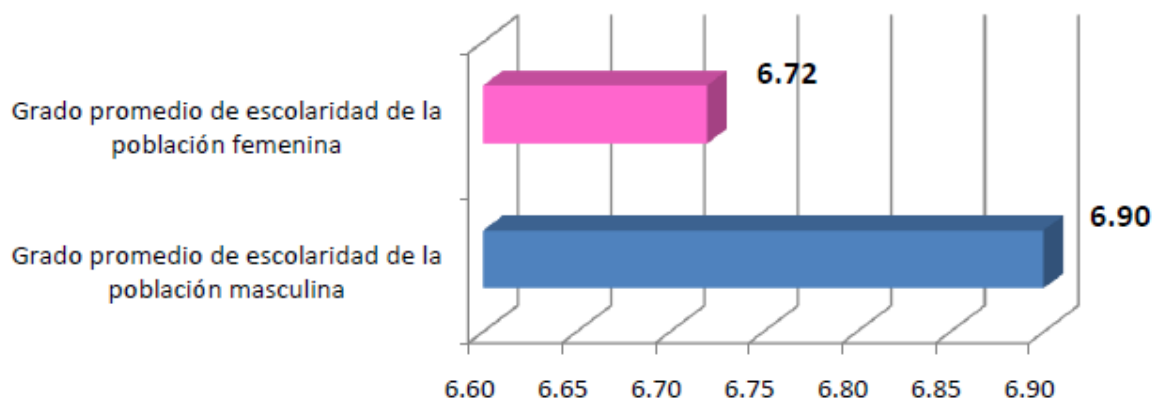
La Ley General de Educación en México, obliga a quienes residen en México a cursar por lo menos los niveles primario, secundario y ahora nivel medio superior de la educación.

El grado promedio de escolaridad nos permite conocer el nivel de educación de las personas de 15 años y más de un grupo determinada de población.

El grado de escolaridad del Estado es de 7.73 años de estudio, lo que equivale a casi el segundo año de secundaria. El municipio analizado se encuentra por debajo de la media estatal, con grado promedio de escolaridad de 6.80.



Grafica 2. Grado promedio de escolaridad.

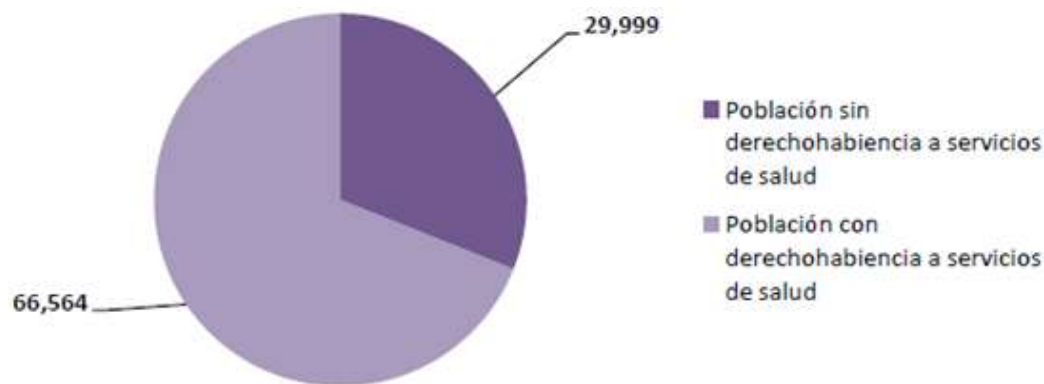


Grafica 3. Grado promedio de escolaridad por sexo.

Derechohabiencia

El Artículo 4° de la Constitución establece que toda la población mexicana tiene derecho a la protección de la salud. En términos de la Ley General de Salud (LGS), este derecho constitucional se refiere al derecho de todos los mexicanos a ser incorporados al Sistema de Protección Social en Salud (artículo 77 bis1 de la LGS).

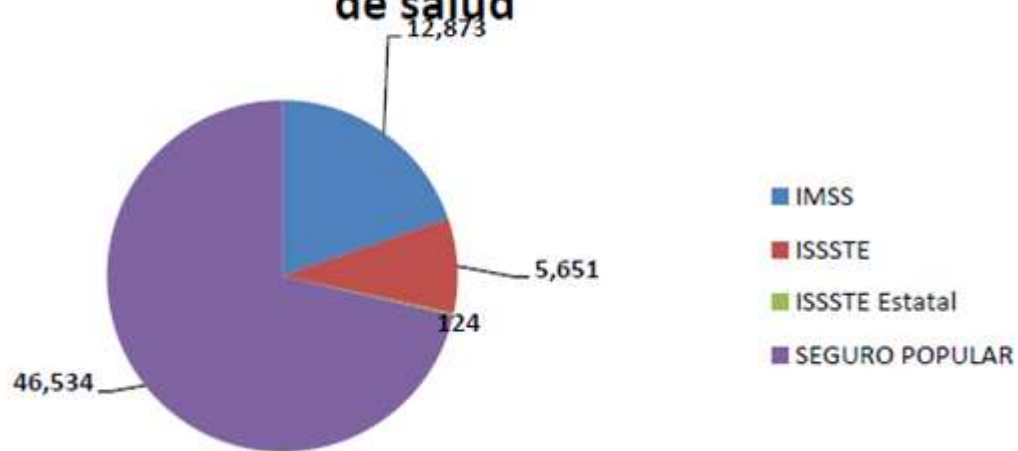
A partir de estos criterios, se considera que una persona se encuentra en situación de carencia por acceso a los servicios de salud cuando no cuenta con adscripción o derecho a recibir servicios médicos de alguna institución que los presta, incluyendo el Seguro Popular, las instituciones públicas de seguridad social (IMSS, ISSSTE federal o estatal, Pemex, Ejército o Marina) o los servicios médicos privados.



Gráfica 4. Población con Derechohabiencia.

La población con derechohabiencia del municipio representa el 50.30% de la población del municipio.

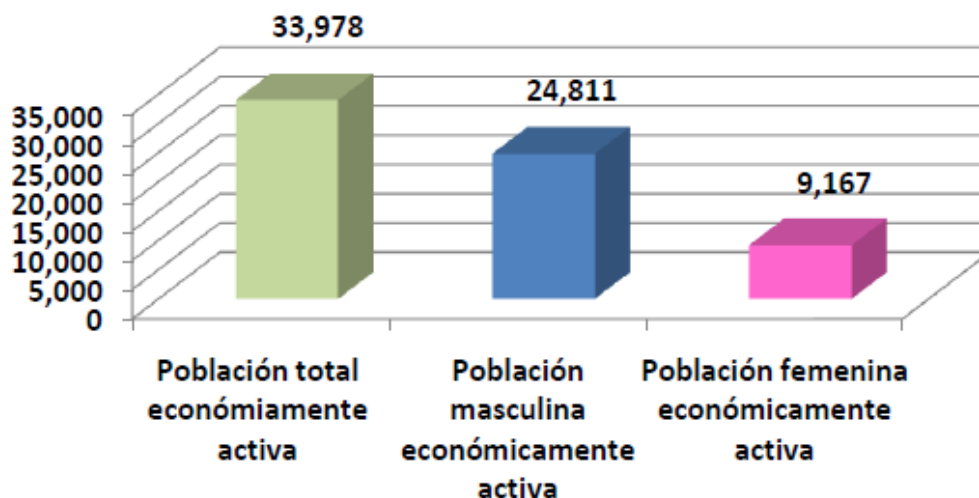
Población con Derechohabiencia a servicios de salud



Gráfica 5. Población Derechohabiencia a servicios de salud en las diferentes instituciones.

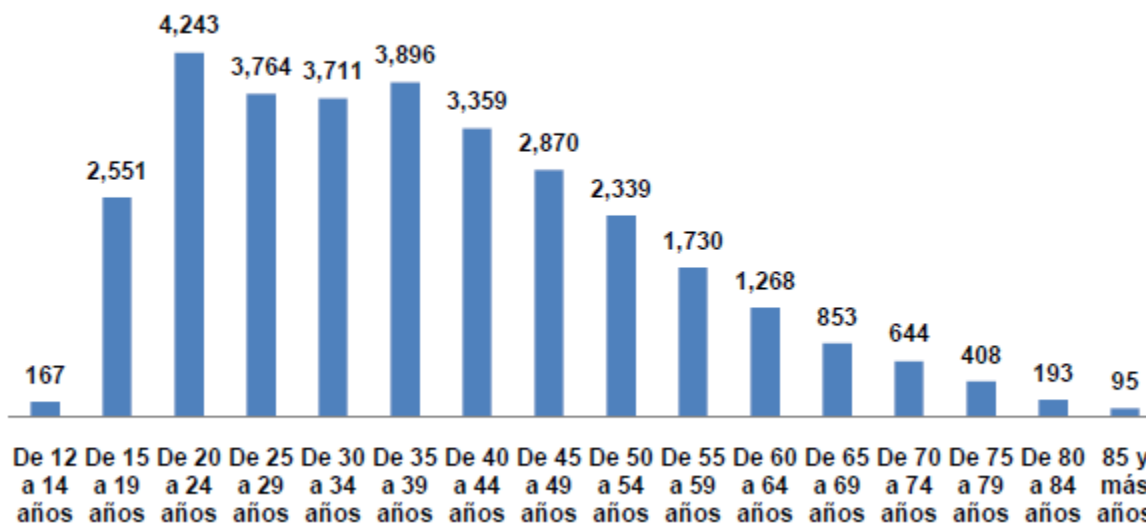
Población Económicamente Activa.

Según la definición de Virgilio Partida Bush (CONAPO 2008), la Población Económicamente Activa, PEA, son todas aquellas personas de 12 años y más que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica o formaban parte de la población desocupada abierta.



Grafica 6. Población Económicamente Activa.

Población Económicamente Activa por Quinquenio



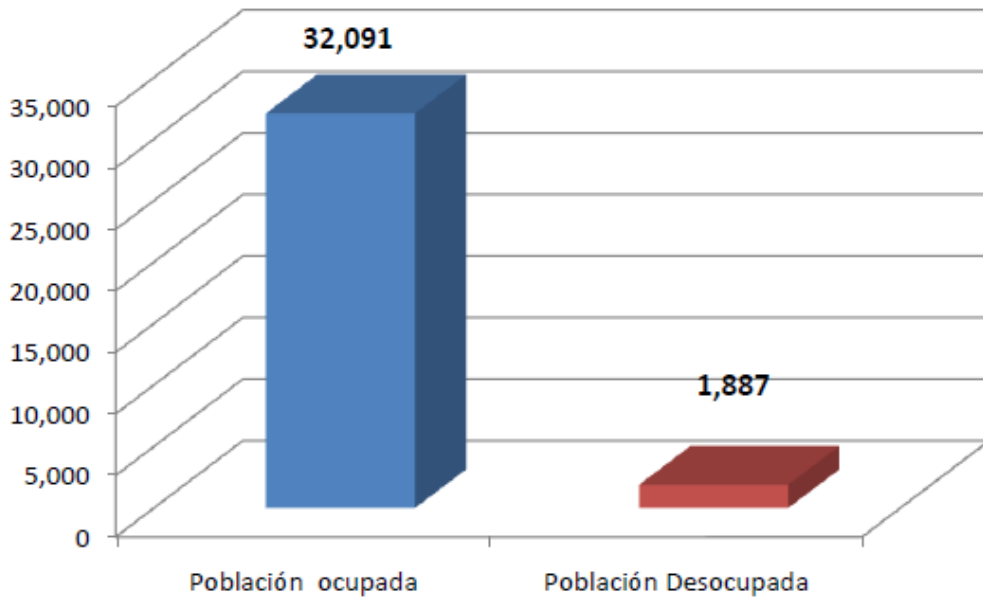
Grafica 7. Población Económicamente Activa por quinquenio de edad.

Se observa que el quinquenio de población comprendido de los 20 a los 24 años de edad representan el 12.48% de la población económicamente activa del municipio.

Población ocupada

La población ocupada de la zona de estudio suma un gran total de 20 mil 437 personas, siendo hombres 12 mil 005 y las mujeres 8, mil 432.

La población desocupada, que se refiere a personas que, no teniendo ocupación, buscan activamente trabajo en la semana de referencia de la encuesta.



Gráfica 8. Población Ocupada y desocupada del municipio. Fuente:



Gráfica 9. Población según división ocupacional del municipio.

Estudio cartográfico

En el municipio comprendido se encuentra conformado por 79 localidades más la cabecera municipal. Y cuenta con 5 localidades con más de 2 mil 500 habitantes.



Figura 9. Localidades por número de habitantes.

Principales Localidades de Salvatierra.

Localidad	Población total	Grado promedio de escolaridad	Población Económicamente activa	Población Ocupada	Población Desocupada	Población sin derechohabiencia
MARAVATÍO DEL ENCINAL	3,398	7.01	1,025	1,010	15	1,042
EL SABINO	4,095	5.71	1,191	1,082	109	1,555
SAN NICOLÁS DE LOS AGUSTINOS	7,148	7.02	2,408	2,369	39	2,064
SAN PEDRO DE LOS NARANJOS	4,494	6.46	1,637	1,615	22	1,555
URIROO	8,679	5.51	2,895	2,758	137	4,044

Tabla 1. Principales Localidades (más de 2,500 habitantes).

EQUIPAMIENTO

Escuela Básica Media Superior.

Guanajuato cuenta con 11,942 Escuelas Básicas y de Media Superior el cual 188 las tiene el Municipio de Salvatierra.

Educación	Número de Escuelas
Escuelas en preescolar	13
Escuelas en primaria	23
Escuelas en secundaria	78
Escuelas en bachillerato	70

Tabla 2. Relación de Escuelas Básicas - Media Superior

Unidades Médicas

El Estado de Guanajuato tiene 653 Unidades Médicas, las cuales 20 pertenece al Municipio de Salvatierra.

Unidades médicas	Número de Unidades médicas
Unidades médicas en el IMSS	1
Unidades médicas en el ISSSTE	1
Unidades médicas en la Secretaría de Salud del Estado	18

Tabla 3. Relación de Unidades Médicas

Infraestructura Carretera



Figura 10. Vías principales para acceso.

CLASIFICACIÓN DE HOTELES

Para el turista, conocer con anticipación las condiciones de su hospedaje es un asunto de primera importancia. Ya sea que esté planeando una placentera estancia de descanso o un productivo viaje de negocios, la afinidad entre las características esperadas del hotel y su vivencia puede determinar el éxito o fracaso del viaje.

Por su parte, el sector hotelero reconoce el valor de dar garantías en cuanto al alojamiento que ofrece a sus huéspedes y, ante ello, ha generado diversas iniciativas para desarrollar su calidad y generar confianza. Entre ellas, destacan los programas de desarrollo de marca, las certificaciones de servicio, y también la clasificación de su oferta dentro de ciertos estándares de servicio.

Por solicitud de la Dirección General de Mejora Regulatoria, a través del Fondo Sectorial CONACYT-SECTUR para la Investigación, el Desarrollo y la Innovación Tecnológica en Turismo, la Secretaría de Turismo (SECTUR) y el Centro de Estudios Superiores en Turismo (CESTUR) publicaron en 2011 una convocatoria para desarrollar un nuevo Sistema de Clasificación Hotelera Mexicano (SCH) y dotar así al sector de una herramienta de medición sólida que permita no solo indicar la cantidad de alojamiento disponible sino también las cualidades del mismo.

Conformación del Sistema de Clasificación Hotelera

El SCH es el conjunto de instrumentos, métodos, procedimientos y herramientas informáticas desarrollado a petición de la Secretaría de Turismo para medir, de manera estandarizada, confiable y objetiva, las variables relacionadas con la categoría de los establecimientos hoteleros del país, así como la experiencia de intermediarios de viaje y turistas.

El SCH opera a través de la interacción de nueve diferentes entidades, representadas por la oferta, la demanda y los agentes mediadores de la industria. La Secretaría de Turismo, como principal agente mediador, establece un instrumento y proceso de clasificación único que responden conjuntamente a los intereses de los turistas y las propuestas de alojamiento del sector.

En su operación y puesta en marcha, el SCH genera certeza para el turista en cuanto a las cualidades del hotel en que se alojará, al tiempo que provee a la industria del sector una herramienta de medición que refleja con precisión la demanda de los huéspedes y permite una comparación objetiva, incluyente y equitativa entre diversos tipos de espacios e instalaciones.

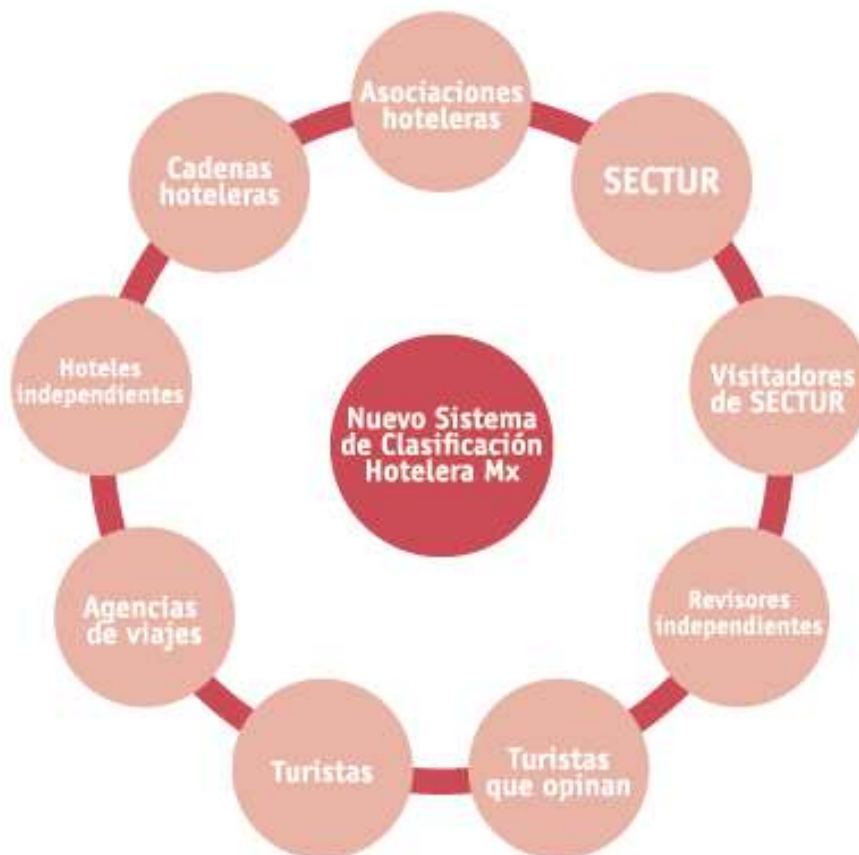


Figura 11. Entidades participantes en el Sistema de Clasificación Hotelera Mexicano.

De cara a los turistas, tanto nacionales como extranjeros, el SCH maximiza la claridad y simplicidad comunicativa al hacer uso del código más común en hotelería: la clasificación de hoteles en un rango de una a cinco estrellas, con intervalos de media estrella. El número de estrellas refleja de modo intuitivo el tipo de oferta que el hotel ofrece a sus huéspedes, de modo que hoteles con cualidades superiores obtienen también mayor número de estrellas al ser evaluados.






	Una estrella: solo ofrece lo indispensable.
	Dos estrellas: servicios e infraestructura básicos
	Tres estrellas: instalaciones adecuadas, servicio completo y estandarizado, sin grandes lujos.
	Cuatro estrellas: instalaciones de lujo y servicio superior.
	Cinco estrellas: instalaciones y servicios excepcionales

Figura 12. Significado del número de estrellas con que se califica.

Instrumento de clasificación

Para funcionar apropiadamente, el diseño del instrumento vincula la oferta y la demanda a través de 50 variables que se resumen en el número de estrellas y se agrupan en cinco ejes de desempeño. El instrumento reconoce además el desarrollo de propuestas de valor enfocadas y asociadas a 11 diferentes vocaciones de hoteles.

En primer lugar, la integración de perspectivas entre la oferta y demanda requirió de un proceso analítico para detallar la experiencia de uso que vive la demanda en un espacio determinado. Para ello, consideramos variables relacionadas al ambiente físico del hotel, el personal de servicio, el producto de alojamiento adquirido, la interacción con otros huéspedes y también elementos de comunicación presentes.

1. Ambiente.

Durante el viaje, al llegar a su alojamiento el turista experimenta en primer lugar el contexto que lo recibe: los elementos sensoriales asociados a la iluminación, el orden y el uso adecuado del espacio. Éste conjunto de elementos le indica si será el tipo de establecimiento en el cual querrá pasar la noche o no.

2. Personal de servicio.

La capacidad del equipo humano que atiende en el espacio adquiere un valor especial, pues si bien es capaz de compensar algunas deficiencias en las instalaciones o elevar el estándar de atención a lo excepcional, también puede generar gran insatisfacción, con falta de atención o al realizar prácticas equivocadas. Lo anterior se traduce en la capacidad y calidad del servicio reflejada en la disponibilidad de quien atiende la recepción, la calidez en la atención a huéspedes, el profesionalismo en la preparación de alimentos y la efectividad en el aseo de habitaciones, por mencionar algunas variables y actividades.

3. Producto.

Estrictamente hablando, el producto básico que adquiere un huésped es el espacio de alojamiento. Sin embargo, las características de este espacio abarcan un rango muy amplio en dimensiones, acabados y equipamiento, no solo en la habitación sino también en restaurantes, salas de reunión y otras áreas del hotel, también asociadas con el número de estrellas que le correspondan.

4. Otros huéspedes.

Aunque la interacción que un turista sostiene con otras personas ajenas a su grupo está mayormente vinculada a la vocación del espacio, ya sea para favorecerla, regularla o limitarla, encontramos también elementos relevantes para su clasificación, específicamente relacionados al ruido entre habitaciones y a la capacidad del hotel para animar y entretener a sus huéspedes.

5. Comunicación.

Los materiales de comunicación adquieren especial relevancia para el huésped, pues a través de ellos puede informarse no solo de la ubicación de los espacios en las instalaciones y de la oferta de alimentos presente, sino también de atractivos y actividades turísticas, servicios generales, medios de transporte e, incluso, capacidad de interlocución frente a imprevistos.

En la medida que el turista identifica mayor profesionalismo y claridad en estas piezas, idealmente en su propio idioma, reconoce también que se ha hospedado en un hotel de clase superior.

6. Entorno y recepción.

El entorno y recepción es el primer contacto del hotel con el huésped y la primera experiencia de su estancia. Debe ser visiblemente agradable, aun sin ser ostentoso, y tiene una relación directa con las instalaciones y los servicios. La recepción es el lugar donde se le debe dar información clara sobre aquello que está incluido en el costo del alojamiento y sobre cualquier otro requerimiento del huésped, para hacer placentera y productiva su estancia.

7. Habitación.

La habitación es una pieza clave en el producto y la propuesta de valor del establecimiento, pues es uno de los lugares más importantes para el huésped. Debe, independientemente de la categoría o nivel de lujo del hotel, ser un lugar limpio, con una temperatura confortable y con niveles de iluminación y ruidos tales que permitan al huésped tener un adecuado descanso.

8. Alimentos y bebidas.

Los alimentos y bebidas son un complemento al servicio de hospedaje.

El turista valora la calidad y cantidad de servicios que se ofrecen a este respecto: desayuno, comida, cena, room service, variedad de los alimentos, especialización de la cocina, número de restaurantes, horario del servicio, estándares en la preparación, y servicios complementarios en máquinas auto expendedoras de alimentos.

9. Instalaciones.

Se valora el tipo de instalaciones en lo referente a su mantenimiento, los ambientes disponibles, el tamaño y número de áreas para reuniones, instalaciones deportivas, actividades recreativas, piscinas, jardines, estacionamientos y elevadores, entre muchos otros.

10. Integralidad de servicio.

La integralidad de servicio surge como evolución propia de la industria y, si bien comprende componentes que originalmente solían no ser parte directa del producto, su existencia mejora la estandarización y calidad en el servicio, así como la inclusión de una diversidad de huéspedes y el cuidado medioambiental.

La sostenibilidad implica acciones y programas para reducir el consumo de energía eléctrica, de agua, de gas y para minimizar las emisiones al medio ambiente, y considera también acciones relacionadas con el manejo de desechos y tratamiento del agua.

Para hallar los aspectos mejor relacionados con el número de estrellas que los turistas asignan al alojamiento, condujimos un proceso de investigación de mercado que constó de 800 evaluaciones individuales de hoteles, por parte de turistas, y con el que identificamos las variables mejor asociadas a la clasificación hotelera, enteramente desde la perspectiva de la demanda.

La vocación de Hotel

Una característica innovadora del SCH es que reconoce e incentiva la vocación del hotel y el desarrollo de propuestas de valor especializadas en hotelería. Este elemento fue objeto de especial dialogo e interés del sector hotelero y tuvimos también ocasión de validarlo durante el piloteo del instrumento, ya que la experiencia turística es muy diversa y los huéspedes buscan diferentes espacios para alojarse, según la ocasión y el motivo del viaje.

Por tanto, el SCH adecua el instrumento y las variables que son valoradas para asegurar que cada tipo de hotel sea categorizado con base a los atributos que son más trascendentes para los huéspedes a los que están enfocados su propuesta y su producto. Por ejemplo, para un huésped de un hotel de negocios no debiera ser

prioritario que el establecimiento cuente con instalaciones deportivas; en el caso de un hotel boutique el huésped no debería esperar grandes salones de reuniones e instalaciones para banquetes; el huésped de un hotel ecológico no esperaría construcciones ostentosas ni cualquier otro servicio que genere un impacto ambiental negativo.

A continuación damos una breve explicación de cada una de las vocaciones que hoy se encuentran integradas en el SCH, mismo que está adecuadamente preparado para incorporar nuevas tipologías conforme estas aparezcan o sean detectadas.

Hotel de Ciudad:

Se encuentran habitualmente en zonas con alta densidad de establecimientos comerciales y productivos, oficinas, terminales de transporte o espacios conectivos privilegiados. La gran diversidad de generadores de tránsito y motivos de viaje que provocan visitas a la ciudad han generado el desarrollo de una oferta balanceada y multipropósito presente en estos establecimientos.



Figura 13. Hotel de ciudad.

Hotel de Eventos y Convenciones:

Los hoteles cuentan con salones y espacios que se adaptan, uniéndose o separándose, para dar cabida a uno o varios eventos simultáneos, diurnos o nocturnos, de negocios o sociales, con recintos adecuados para cubrir de manera correcta las diversas necesidades de huéspedes y visitantes que se reúnen o realizan eventos sociales. Estos hoteles generalmente cuentan con servicio de banquetes apropiado a los espacios disponibles, así como con el equipamiento y

materiales de apoyo necesarios para cubrir los requerimientos de los convencionistas.



Figura 14. Hotel de eventos y convenciones.

Hotel de Boutique:

Estos hoteles cuentan con pocas habitaciones, idealmente menos de 30, y en muchas ocasiones las características de espacio y decoración distinguen claramente a cada una de ellas. Los hoteles boutique van orientados al turismo de esparcimiento; ofrecen un servicio personalizado que en muchas ocasiones incluye servicio de masajes y SPA. La arquitectura, decoración y mobiliario generalmente dan una personalidad distintiva al lugar.

Hotel de Cama y Desayuno (CyD):

Están dirigidos a turistas que generalmente no buscan permanecer en el hotel a lo largo del día, pues su prioridad es visitar la ciudad, el pueblo o la región donde está asentado el establecimiento. Por esta razón su ubicación es importante, ya sea céntrica o próxima a espacios conectivos o vías de transporte. En México, hallamos que los CyD están dirigidos primordialmente a amantes del turismo cultural, que buscan un lugar donde dormir y desayunar y para salir a recorrer los sitios aledaños al inmueble.

Hotel Express:

Los huéspedes son personas cuyo motivo principal de viaje es el de empresa y negocios. Estos turistas acuden a trabajar a lugares fuera de su residencia habitual y necesitan un espacio apropiado a su rol laboral para pasar la noche. Estos establecimientos cuentan solo con servicio de desayunos, siendo éste el único alimento completo que ofrecen. Es común que ofrezcan transportación gratuita a las terminales de transporte y centros de negocios.



Figura 15. Hotel Exprés.

Hotel de Negocios:

Son hoteles dirigidos a personas que se trasladan de su lugar de origen para colaborar por tiempo determinado en un espacio común. Sin importar su formalidad o informalidad, cuentan con espacios y equipamiento para realizar reuniones de trabajo y eventos, cuentan también con servicios de alimentos que permite tener propuestas de valor mejor integradas para eventos de negocios.

Hotel de Playa / Vacacionales:

La vocación de estos hoteles es atender a turistas en su tiempo libre y recreación, ya sea de manera personal, en pareja o en familia. Se ubican en playas, balnearios, centros recreativos, o bien cuentan con los espacios y equipamiento propios para ser atractivos turísticos por sí mismos. Ofrecen actividades deportivas y recreativas. En este grupo también están incluidos los hoteles de grandes dimensiones y los que cuentan con todos los servicios incluidos.



Figura 16. Hotel de Playa.

Hotel de Centro de Ciudad:

Se distinguen por su ubicación en los distritos históricos de las ciudades, alrededor de plazas y jardines centrales. En muchos casos los inmuebles donde están establecidos forman parte de cascos coloniales con cientos de años de antigüedad. Algunos hoteles de este tipo están catalogados y protegidos por autoridades dedicadas a conservar el patrimonio cultural, como el INAH. Lo anterior restringe la posibilidad de hacer modificaciones y cambios en los edificios e inclina el desarrollo de la vocación del hotel hacia aspectos culturales y de servicio.

Hotel de Hacienda:

Estos hoteles de gran extensión se encuentran en sitios originalmente aislados o retirados de las ciudades. En algún momento los inmuebles fueron minas, fincas u otro tipo de centros de trabajo y ahora han sido remodelados, incorporándoseles extensas áreas verdes y espacios para la recreación y actividades al aire libre, sin perder su esencia histórica.

Hotel de Reserva:

Los establecimientos de este tipo se encuentran enclavados en parajes naturales. En muchos casos cuentan con mecanismos para cuidar el entorno, como paneles para utilización de energía solar, plantas de tratamiento de agua y sistemas para generación de composta. Los turistas de estos establecimientos buscan el contacto directo con la naturaleza, el acceso a paisajes en reservas de la biósfera y desarrollar actividades deportivas y recreativas en un entorno natural. Algunos

se encuentran en lugares protegidos por autoridades dedicadas a la conservación del medio ambiente, como PROFEPA o SEMARNAT.

Hotel de Carretera:

Lo que caracteriza a los hoteles de carretera es su ubicación, próxima a una vía terrestre primaria. Son hoteles que el turista busca para descansar por la noche y retomar su camino al día siguiente, mas esto no implica que se asemejen a los de corta estancia, pues el turista en muchas ocasiones viaja con su familia y busca un lugar seguro.



Figura 17. Hotel de Carretera.

En estos hoteles lo más importante es el confort y el descanso.

II. ESTUDIO DE MERCADO

INVENTARIO DE LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS

El Jardín Sabino Guanajuato

Su privilegiada ubicación geográfica en las faldas del imponente cerro de Culiacán, El Sabino y su gente son de singular idiosincrasia. Nada le es ajeno al sabinense de espíritu emprendedor.

En él se generan diferentes eventos como:
Tradicionales Baile de Ferias

Debido a las fiestas patronales o ferias del pueblo anualmente se festeja con bailes gratuitos con presentaciones de bandas musicales en el Jardín o Plaza del pueblo. Tradición que ha atraído a muchos turistas a festejar junto con la comunidad sabinense.



Figura 18. Capilla En Jardín Principal, Sabino Gto.

Plaza de toros 2 Caminos

La plaza de toros “Dos Caminos” desarrolla eventos de alta calidad en toros y variedades musicales, considerando que al día de hoy se ubica a la Cañada de Caracheo, Guanajuato, como el centro de espectáculos más importante de la región.



Figura 19. Plaza de toros 2 Caminos.

Plaza de Toros San Miguel.

La plaza de toros San Miguel, se ubica dentro del Sabino, Guanajuato. Al igual que la plaza de toros dos caminos, organizan eventos sociales con espectáculos como; la monta de toros donde las ganaderías más famosas de la región llevan sus toros para ser montados por jinetes y dar entretenimiento al público, al igual que bailes de las Bandas Norteñas más famosas de momento y de la región. Entre otros eventos más.



Figura 20. Plaza de toros San Miguel.

El Cerro de Culiacán

El cerro Culiacán, antiguamente llamado Teoculhuacan Chicomoxtoc Aztlán es una gran montaña que tiene una altitud de 2830 msnm, donde se encuentran vestigios arqueológicos que sugieren sean el origen de varias culturas. Los deportes practicados son: ciclismo de montaña, motocross, caminata, ala delta, rapel, camping, entre otros deportes extremos. Sus tierras son en mayor parte ejidales y lo comparten los municipios de Cortazar, Jaral del Progreso y Salvatierra del estado de Guanajuato.



Figura 21. Cerro de Culiacán.

La divina montaña de la cumbre jorobada o torcida es la traducción del náhuatl de Teo - Culhuacán, y Chicomoztóc, "lugar de las siete cuevas". Se han abocado esfuerzos para conocer estas cuevas y las evidencias culturales en las mismas aplicando las técnicas y conocimientos científicos propios de la arqueología espeleológica.

De estas siete cuevas Cortázar cuenta con 4 de ellas ya que las demás se encuentran en la parte del cerro que corresponde a Jaral del Progreso y a Salvatierra. De esta forma observamos que las cuevas del Culiacán son formadas por la naturaleza y en ocasiones el hombre las adaptó un poco o las ha modificado pero ha sido mínimo. En un principio fueron utilizadas por el hombre antiguo como vivienda. Pero con el desarrollo de la agricultura hace más de 7 mil años el hombre vivió en comunidades cerca de sus cultivos, de los ríos y lagos. Las cuevas se convirtieron en lugares de culto y rituales ancestrales a sus deidades.

Laguna de Yuriria

La Laguna de Yuriria, que es una laguna artificial, se localiza en los Valles Abajeños del estado de Guanajuato, México. Fue construida por el fraile agustino Diego de Chávez y Alvarado en el año de 1548, con el objetivo de tener un vaso regulador del río Lerma. Tiene una superficie de 80 Km² y una capacidad de 188 Hm³. Desde el 2 de febrero de 2004 está incluida como humedal de interés internacional dentro del Convenio de Ramsar, con una superficie protegida de 150 Km



Figura 22. Laguna Yuriria.

La Laguna tiene su mayor ubicación en el municipio de Yuriria y el Instituto Estatal de Ecología la tiene considerada como un área de restauración ecológica. Regula el microclima de la zona ya que contribuye a mantener los niveles de humedad atmosférica y atenúa la presencia de temperaturas extremas. Y es un hábitat de descanso y alimentación temporal de aves migratorias como, cerceta azul, pato tepalcate y cerceta alas verdes, entre otras, algunas bajo protección especial.

El estado en que se encuentra afecta la economía de más de mil 500 familias de pescadores, pequeños restauranteros, comerciantes y lancheros que subsisten de la pesca, venta de pescado y de paseos turísticos.

Plaza Salvatierra

Según tradición de estas tierras, se encuentra frente a la presidencia municipal, es el jardín principal mayor del estado de Guanajuato; es un cuadro o, como se le llama popularmente, "manzana". Lo enmarcan las calles de Hidalgo, Madero, Juárez y 16 de septiembre, aquí se realizan las fiestas más importantes de la ciudad, y es lugar de paseo para las familias y jóvenes.



Figura 23. Jardín principal, Plaza Salvatierra.

Es un lugar fresco y con abundante sombra, la cual es otorgada por 2 hileras paralelas de árboles frondosos que forman 2 rectángulos concéntricos, bajo ellos hay bancas de metal que en ocasiones resultan insuficientes. En 3 de las 4 esquinas del jardín se establecen vendedores. Del lado de la calle Juárez se encuentra la Presidencia Municipal, establecimientos comerciales, y el santuario de la Virgen de La Luz.

Cuando visitamos la singular Salvatierra -un poco ajenos al cúmulo de sorpresas que ésta encierra-, fuimos descubriendo -en el deambular de sus tranquilas calles- un hermoso patrimonio arquitectónico que refrenda la grandeza de su pasado colonial

Entre sus edificaciones más notorias sobresale -en primer término- la Parroquia de Nuestra Señora de la Luz, construida entre 1743 y 1808, en donde se venera a la Virgen de la Luz, hermosa imagen que data del siglo XVI, realizada con pulpa de caña de maíz, muy al estilo de los artesanos de la zona de Pátzcuaro, Michoacán.

A un costado del templo parroquial se localiza el edificio que alberga al Palacio Municipal, y que fue originalmente beaterio de los monjes carmelitas. Justo frente a estas dos magníficas construcciones se encuentra el bello jardín o Plaza de la Constitución, en el que hermosos y apacibles prados circundan a un no menos bello y tradicional quiosco. Desde aquí una vista muy peculiar de la Parroquia nos invita a acercarnos y a disfrutar un momento de tranquilidad.



Figura 24. Santuario de la Virgen de La Luz, Salvatierra.

Luego de tomar un poco de aire en el jardín y de sosegar el espíritu es conveniente dirigirse hacia el Convento del Carmen, el cual fue, al parecer, el primer edificio que se erigió en la ciudad. Su fecha de construcción se remonta al 1646, tan solo dos años después de la fundación de Salvatierra.

Otra obra admirable la constituye el antiguo y aún transitado Puente de Batanes. Este fue construido sobre el caudaloso río Grande (Lerma) por los mismos monjes carmelitas, y en el que a partir de 1652 se empezó a cobrar el derecho de “pontaje” (peaje) en beneficio de su Orden. Un hecho histórico que encomia la existencia del puente fue que en éste, el 16 de abril de 1813, resultó derrotado por Iturbide el famoso insurgente Ramón Rayón.

Para poder admirar en pleno la grandeza de tan magnífica construcción es necesario bajar hasta la orilla del río; el descenso que podemos hacer por el seminario franciscano, levantado sobre la ribera del río Lerma, nos da la oportunidad de apreciar también otro atractivo más de la ciudad.

Continuando nuestro paseo por Salvatierra resulta indispensable conocer tanto el Convento de San Francisco, edificación que fue terminada en 1743, como el fortificado Convento de las Monjas Capuchinas, levantado hacia finales del siglo XVIII (1798). Otros edificios de interés son el Templo de San Juan -data de 1740 y marca el sitio donde existió la Autónoma República de Indios Chochones-, el Templo de Santo Domingo de 1740 y el Templo de San Buenaventura construido en el año de 1750.

No menos interesante es la visita a las ruinas del antiguo mayorazgo del conde de Salvatierra; el lugar nos ofrece además un magnífico espectáculo con su pequeña pero caudalosa caída de agua. Otro punto de interés lo constituye la fábrica de calzado “La Reforma”, fundada en 1845 y que desafortunadamente hoy en día ha cerrado sus puertas.

Merecen mención aparte -por encontrarse en las afueras de Salvatierra- las hermosas exhaciendas que, hacia los siglos XVII y XIX, tuvieron gran importancia en la región guanajuatense.

Dentro de las principales festividades de Salvatierra sobresale la de la Virgen de la Candelaria, la cual se conmemora con una gran feria regional desde el 26 de enero hasta el 9 de febrero. En esta tradicional fiesta se puede disfrutar de los desfiles de carros alegóricos, de las danzas regionales y las corridas de toros.

Además de su arquitectura, su historia y los maravillosos atractivos ya mencionados, Salvatierra también nos ofrece un gran número de balnearios de aguas termales y sulfurosas. No sin razón se ha hecho merecedora de ser llamada: “La puerta de oro del Bajío”.

CIUDADES TURÍSTICAS CERCANAS.

Celaya

Es conocida como "La Puerta de Oro del Bajío", debido al gran auge de su desarrollo industrial, agrícola, ganadero y comercial. Su nombre es de origen vasco y significa "Tierra Plana". Otra de sus características geográficas es su posición privilegiada en el altiplano del Bajío cuyas tierras son bañadas de norte a suroeste por el Río Lerma. La ciudad fue durante la colonia un lugar importante para la cosecha y distribución de productos eran repartidos en las minas de Guanajuato y Zacatecas.



Figura 25. Celaya.

Siendo también una de las primeras ciudades tomadas por Don Miguel Hidalgo y Costilla durante el Movimiento de Independencia. Durante el porfiriato, la ciudad fue partícipe de los avances de la época: la electricidad, el telégrafo y el ferrocarril siendo Celaya y León las últimas paradas de las líneas del Ferrocarril Central y Nacional. El crecimiento de la ciudad impulsó la aparición de empresas, fábricas así como el realce de la producción agrícola.

Desde sus orígenes Celaya ha sido un centro de comercio, actualmente se le considera una ciudad industrial y agrícola. Entre los productos de mayor importancia se encuentra la Cajeta de Celaya, misma que es elaborada a base de leche de cabra hervida con azúcar morena y puede ser combinada con frutos secos y distintos sabores.

Otros atractivos de Celaya son sus artesanías creadas de piel y cuero, así como sus máscaras y pinturas de cartón, hojalata, madera blanca y papel maché. Entre los antojitos culinarios de este destino se pueden saborear las enchiladas, el pozole y las gorditas negras, como postre se puede disfrutar de sus dulces típicos creados a base de leche entre los cuales se encuentran: la cajeta de leche, alfeñiques, fruta en almíbar, obleas, natillas, cocadas entre otros.

San Miguel de Allende

San Miguel de Allende es una ciudad que logra ser pintoresca y cosmopolita al mismo tiempo. Alguna vez fue una importante parada en la ruta de la plata entre Zacatecas y la Ciudad de México. Su centro histórico está lleno de edificios bien conservados que datan de los siglos XVII y XVIII. Con sus estrechas calles empedradas, patios arbolados, finos detalles arquitectónicos y suntuosos interiores, San Miguel de Allende es, sin duda, la ciudad más bonita de México. En 2008, la UNESCO nombró a San Miguel de Allende, y el aledaño Santuario de Jesús de Atotonilco, Patrimonio Mundial de la Humanidad, citando a la arquitectura religiosa y la arquitectura civil del poblado como una muestra de la evolución de las diferentes tendencias y estilos, desde el Barroco hasta el



Neogótico de finales del siglo XIX.

Figura 26. San Miguel de Allende.

San Miguel es un destino preferido para los amantes del arte. Las inauguraciones de estudios, cursos y talleres constituyen una parte vital de la pujante escena artística. Aquí abundan las galerías, las boutiques y las tiendas que venden una amplia gama de arte y artesanías.

A San Miguel de Allende lo rodea un aire de tranquilidad que contradice el hecho de que siempre está sucediendo algo. Se puede caminar día y noche con demasiada tranquilidad y el clima es agradable todo el año.

Irapuato

Pinceladas de color rojo van dibujando el paso por la ciudad de Irapuato en el estado de Guanajuato. No podría ser de otra manera cuando a esta ciudad se le conoce por su importante producción de fresa, En él se encuentra el Rancho La Quina para recorrer sus plantaciones que hoy alcanzan las 35 hectáreas.

Irapuato tiene diferentes tipos de fresa que ahí se cultivan. Observa cómo las personas que ahí trabajan recorren cada uno de los corredores del plantío. Ellos seleccionan cuidadosamente las fresas maduras con las que llenarán cajas de madera para su distribución y venta.

Uno de los postres tradicionales y con mucho arraigo en los hogares de la ciudad de Irapuato ha sido desde tiempos pasados las fresas cristalizadas. Así fue como en 1965 una familia visionaria fundó “La Cristalita”, en el corazón de la ciudad, con el propósito de comercializar este postre tan representativo en la región.

Guanajuato, Gto.

Su posición geográfica y su clima templado hacen de Guanajuato un estado ideal para el Ecoturismo y Aventura como la práctica de bicicleta de montaña, la escalada en roca o vuelo en globo aerostático. La riqueza de sus manantiales de aguas termales emana en municipios que han desarrollado hermosos hoteles y spas. Se visita la Sierra de Lobos, Sierra de Santa Rosa, Mineral de Pozos o alguno de los destinos de aventura con que cuenta Guanajuato.



Figura 27. Guanajuato, Guanajuato.

En Guanajuato también se llevan a cabo varios Festivales Internacionales como el Festival Internacional Cervantino en Guanajuato, el Festival Internacional del Globo y el Campeonato Mundial de Rally WRC en León ó el Guanajuato

International Film Festival que se lleva a cabo en San Miguel de Allende y Guanajuato Capital.

Guanajuato es un estado rico en Historia y Cultura pero también es un estado donde puedes disfrutar de muchas actividades alternativas como el Ecoturismo, el Golf, Spas, las compras, la comida el vino y muchas cosas más.

Dolores Hidalgo

Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, La ciudad es reconocida por decreto, tanto del gobierno local como del federal, como la Cuna de la Independencia de México, pues el atrio de su parroquia fue testigo de Grito de Dolores, la convocatoria inicial para tomar las armas en contra del régimen virreinal y de la corona española emitida por el Padre Miguel Hidalgo y Costilla la madrugada del 16 de septiembre de 1810.

En el Pueblo Mágico de Dolores Hidalgo cada rincón tiene su historia y sus leyendas; en las haciendas adyacentes todavía se escucha el murmullo conspiratorio de los insurgentes y en las calles siempre suenan las canciones de su hijo pródigo: José Alfredo Jiménez.

Salamanca

Salamanca pertenece a esa clase de ciudades que atesora celosamente su patrimonio. Más allá de tratarse de una ciudad de corte industrial, en esta población guanajuatense los visitantes se encontrarán con una comunidad provincial, bella, noble y llena de tradiciones. Pasar un tiempo en Salamanca es darse la oportunidad de conocer bellos edificios sacros, gozar de hermosas obras de arte religioso y degustar ricas creaciones de una gastronomía fascinante.

El centro histórico de Salamanca es un lugar por demás apacible, alejado completamente de complejos industriales y refinerías. Es allí donde se levanta el Templo de San Agustín, una obra maestra del arte mexicano: es una experiencia turística de primer nivel contemplar sus abundantes detalles dorados, sus ángeles y querubines engalanando cada retablo.

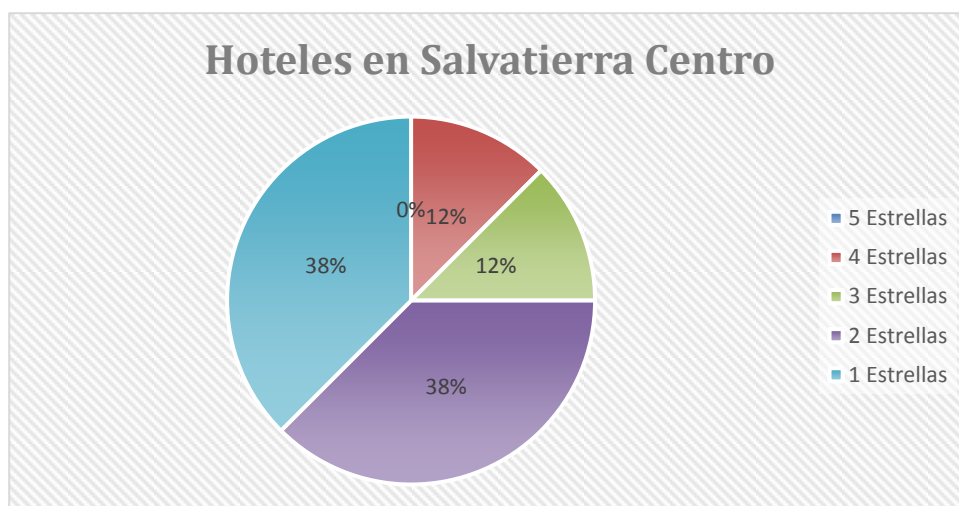
ANÁLISIS DE HOTELES EN LA REGIÓN

Hoteles Representativos en la zona

A continuación se muestran los hoteles más cercanos de la ubicación del proyecto.

SALVATIERRA CENTRO				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio estimado por habitación	Ubicación
Hotel Posadas Ocampo	☆☆	12	\$350 a \$ 450	Carretera Salvatierra - Celaya No. 226, Centro, 38900 Salvatierra, Gto.
Hotel posada libio	☆	5	\$300	Salvatierra-Celaya 8, Hacienda de San Juan, 38900 Salvatierra, Gto.
Hotel San Andres	☆☆☆	14	\$700 a \$1180	Calle Fernando Dávila 236, Centro, Zona Centro, 38900 Salvatierra, GTO
Hotel San Jose	☆☆	11	\$265 a \$365	Calle Fernando Dávila 236, Centro, Zona Centro, 38900 Salvatierra, GTO
Hotel Posada de Las Flores Loreto	☆☆☆☆	15	\$1,250	Fco. I. Madero Fco. I. Madero, Salvatierra (Guanajuato), Zona Centro
Hotel Acuario	☆	6	\$250	Prolongación Francisco I. Madero 963, Zona Centro, 38900 Salvatierra, Gto.
Hotel Misión San Pablo	☆☆	36	\$330 a \$900	Miguel Hidalgo 609, Zona Centro, 38900 Salvatierra, GTO
Hotel San Pedro	☆	6	\$200 a \$220	Carretera A Yuriria - Salvatierra 46, 38931 San Pedro de los Naranjos, Gto.

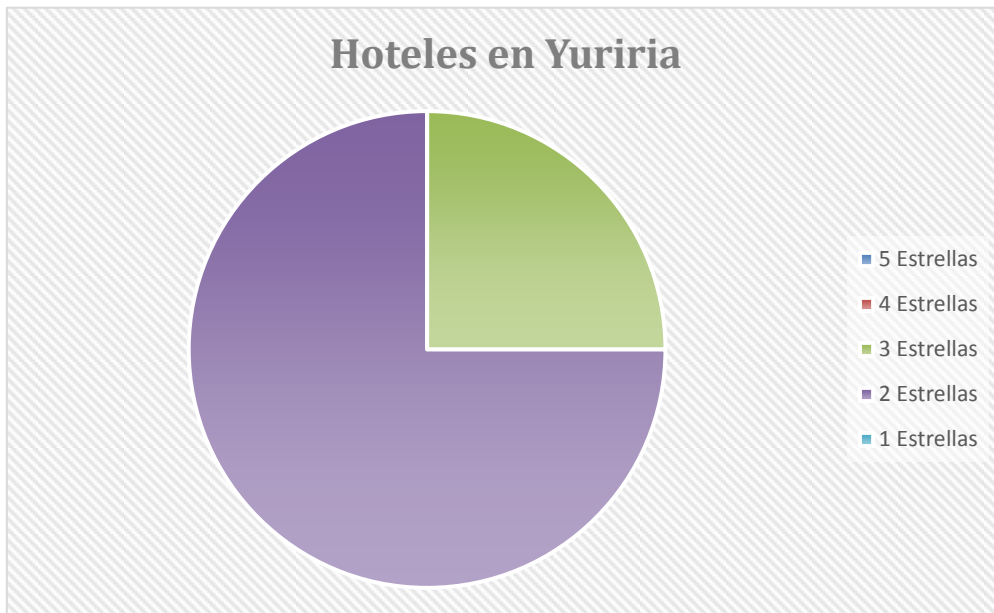
Tabla 4. Análisis Hoteles en Salvatierra Centro.



Grafica 10. Análisis Hoteles en Salvatierra Centro.

YURIRIA				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio Estimado por habitación	Ubicación
Hotel Rafa	☆☆	16	\$400 a \$550	Calle 54, 5 de Mayo, 38940 Yuriria, Gto.
Hostal VillaLinda	☆☆	36	\$250 a \$450	38940, 5 de Mayo 361, 5 de Mayo, 38940 Yuriria, Gto
Hotel El Rinconcito Yuriria Guanajuato	☆☆	18	\$400 a \$450	De Salazar 4, Zona Centro, 37129 Yuriria, Gto.
Hotel Tiberiades	☆☆☆	24	\$600 a \$850	Calle Santa María 50, Barrio de Santa Maria, Barrio de Sta Maria, 38940 Yuriria, GTO

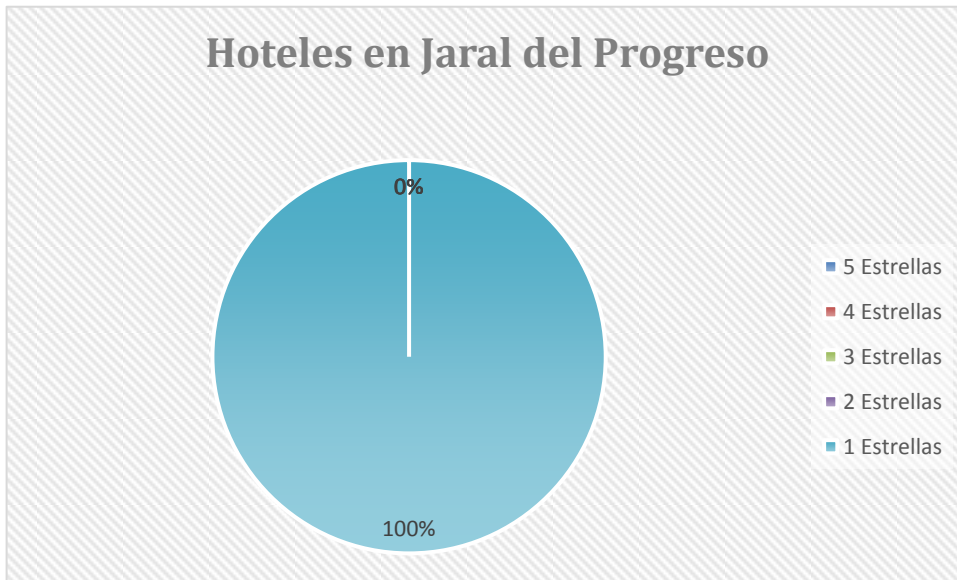
Tabla 5. Análisis Hoteles en Yuriria.



Grafica 11. Análisis Hoteles en Yuriria.

JARAL DEL PROGRESO				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio Estimado por habitación	Ubicación
Hotel Aries	★	8	\$250	Juan de Dios Peza 427, Col del Valle, 38470 Jaral del Progreso, Gto.
Hotel de Jonás	★	9	\$300	Jazmín 230, 38470 Jaral del Progreso, Gto.

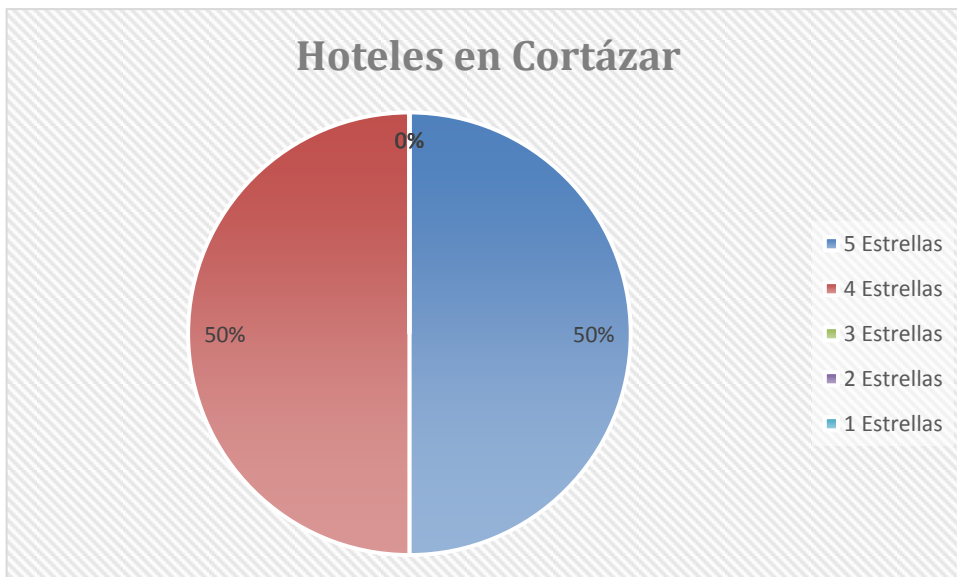
Tabla 6. Análisis Hoteles en Jaral del Progreso.



Grafica 12. Análisis Hoteles en Jaral del Progreso.

CORTÁZAR				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio Estimado por habitación	Ubicación
Las Puertas al Cielo Suites & Spa	★★★★★	24	\$3,500	Las Puertas al Cielo S/N, El Huizache, 38482 Cortázar, GTO
Hacienda Camargo Hotel Spa	★★★★	15	\$800 a \$1050	Jaral del Progreso, Cerrito de Camargo, GTO

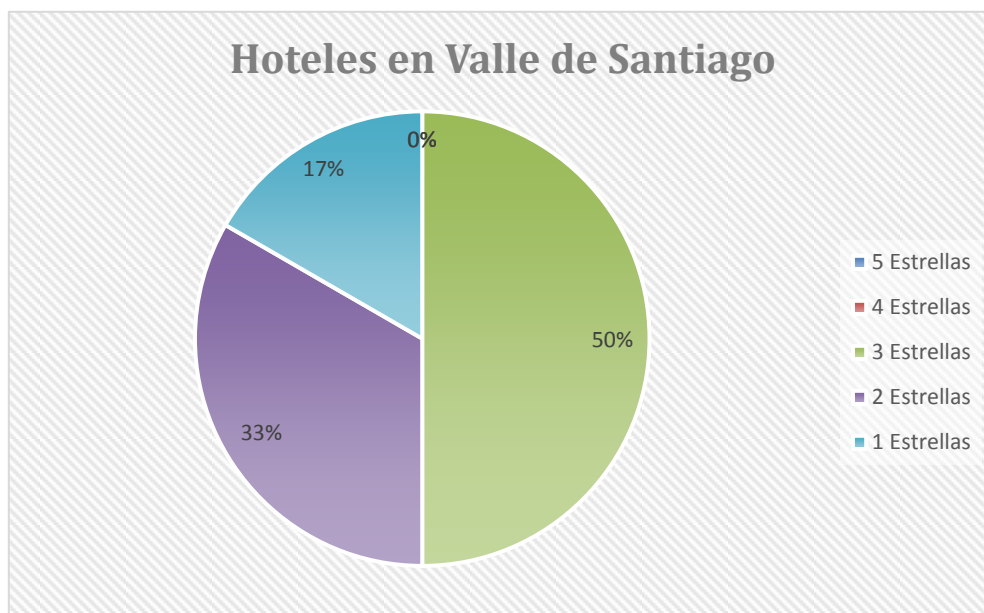
Tabla 7. Análisis Hoteles Cortázar



Grafica 13. Análisis Hoteles en Cortázar.

VALLE DE SANTIAGO				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio Estimado por habitación	Ubicación
Hotel Casa Grande	☆☆	12	\$400	Díaz Mirón 24, Centro, 38400 Valle de Santiago, Gto.
Hotel Sanlu	☆☆☆	22	\$800	Uruapan 16, Centro, 38400 Valle de Santiago, Gto.
Hotel Real del Valle	☆☆☆	20	\$723	Calle Mena 154, Centro, 38400 Valle de Santiago, GTO
Hotel Camébaro	☆☆	24	\$450 a \$600	Uruapan 45, Centro, 38400 Valle de Santiago, Gto.
Hotel Uruapan	☆	10	\$200 a \$270	Uruapan 53, Centro, 38400 Valle de Santiago, Gto.
Hotel Candiles	☆☆☆	18	\$650 a \$850	Av. Mena 158, Centro, 38400 Valle de Santiago, Gto.

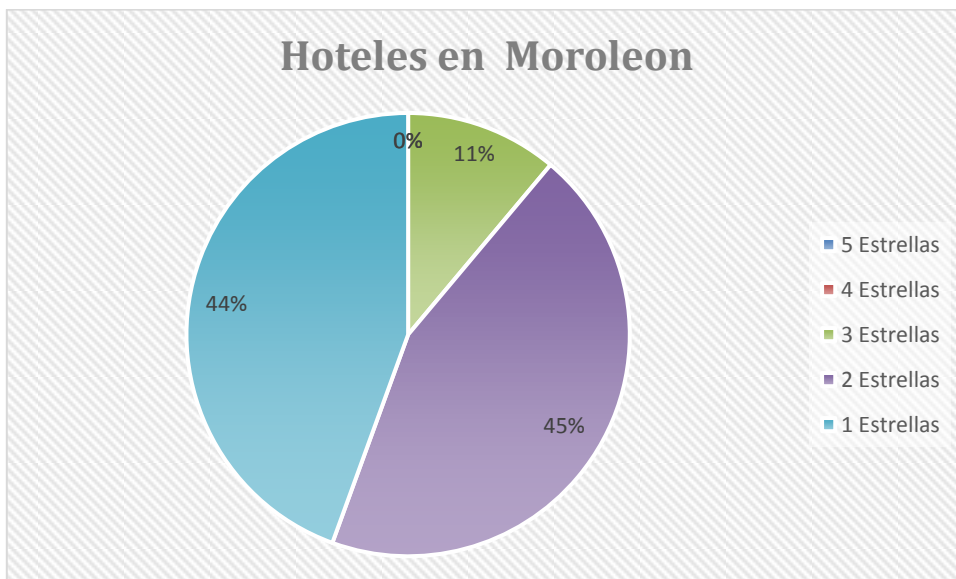
Tabla 8. Análisis Hoteles en Valle Santiago



Grafica 14. Análisis Hoteles en Valle Santiago.

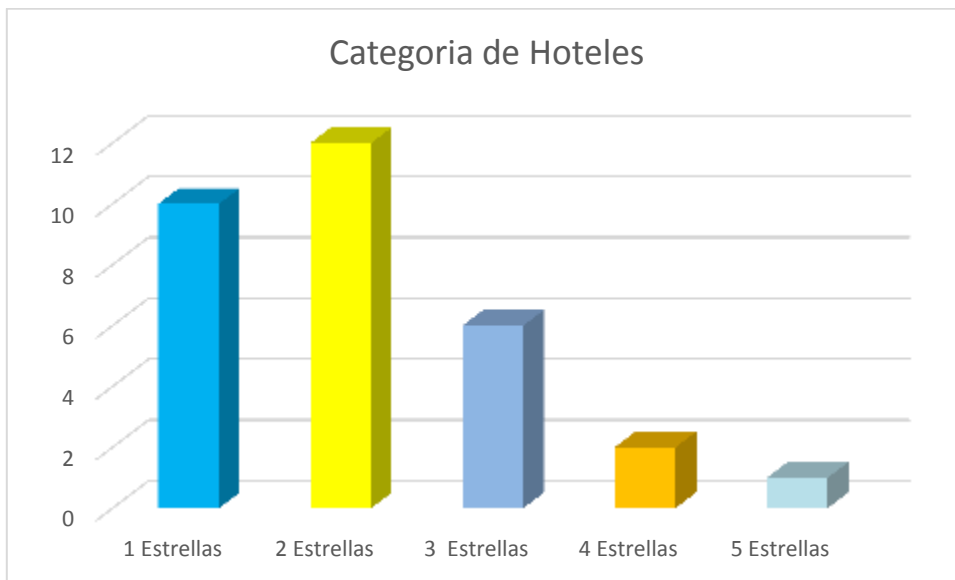
Moroleon				
Nombre del Hotel	Categoría	Número de Habitaciones	Precio Estimado por habitación	Ubicación
Hotel Real Azteca	☆☆☆	20	\$600 a \$750	Blvd. Leovino Zavala 341, Independencia, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel Finca Vieja	☆	17	\$270	20°09'01. 101°09'29., Uriangato - Morelia 5550, Las Misiones, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel Posada Familiar Romo	☆☆	16	\$300 a \$450	38980, Blvd. Leovino Zavala 505, Independencia, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel Las Vegas	☆☆	18	\$400	Av. José Luis Arévalo, Independencia, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel Diamante	☆☆	40	\$300 a \$350	Álvaro Obregón 92, Centro, Zona Centro, 38980 Uriangato, GTO
Hotel San Miguel	☆	12	\$300	Sebastián Lerdo de Tejada 38, Zona Centro, 38980 Uriangato, Gto.
Star Free, S. de R.I. de C.v.	☆	35	\$200	Uriangato No. 1760, Uriangato Centro, Zona Centro, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel Gratus	☆☆	35	\$250 a \$450	Av. Francisco I. Madero 19, Zona Centro, 38980 Uriangato, Gto.
Hotel San Marcos	☆	12	\$200 a \$300	Privada 51, Zona Centro, 38980 Uriangato, Gto.

Tabla 9 Análisis Hoteles en Moroleon.



Grafica 15. Análisis Hoteles en Moroleon

Resumen.



Grafica 16. Análisis Resumen de Hoteles por categorías.

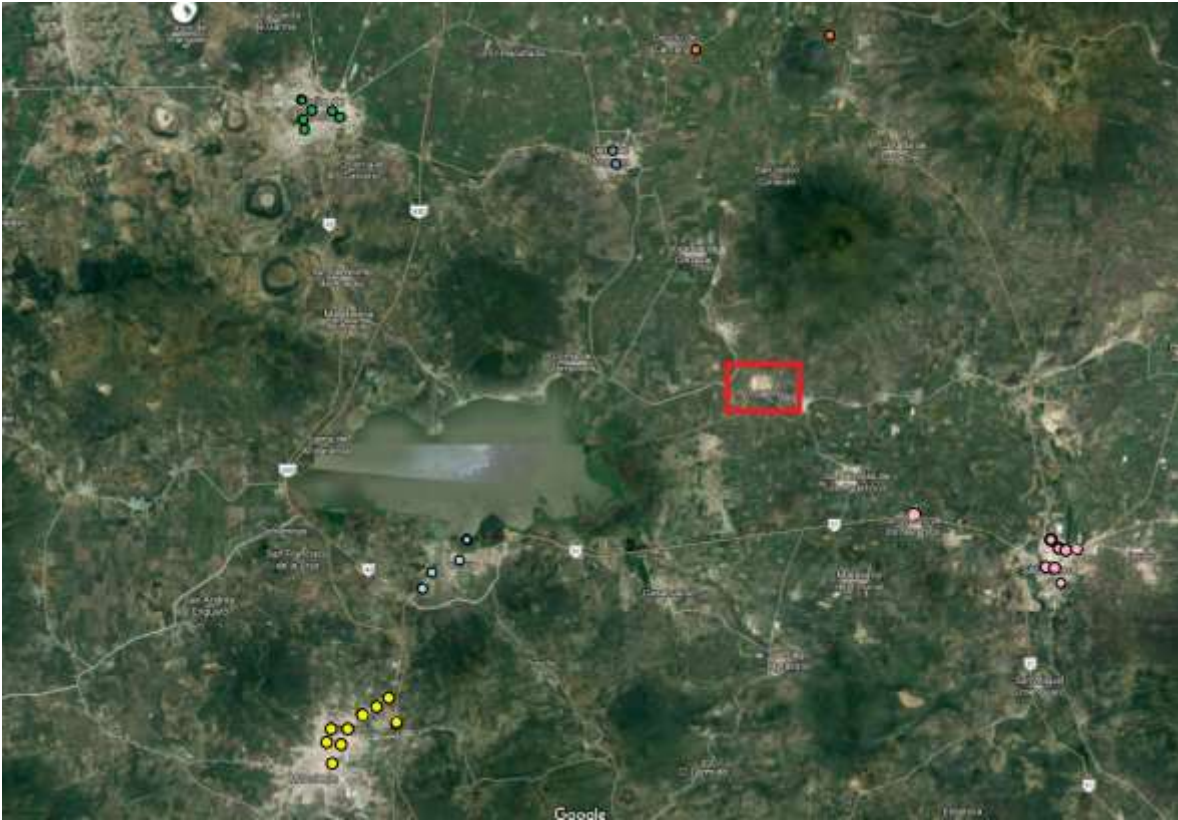


Figura 28. Ubicación de Hoteles cercanos.

I. PROYECTO

Ubicación de predio.

El proyecto está ubicado en Jaral del Progreso 100, La provincia, El Sabino Guanajuato, Guanajuato. Coordenadas:
20°17'08.5"N 101°00'19.0"W
20.285702, - 101.005282



Figura 29. Ubicación del Predio, Sabino Gto.



Figura 30. Ubicación del Predio, Sabino Gto.

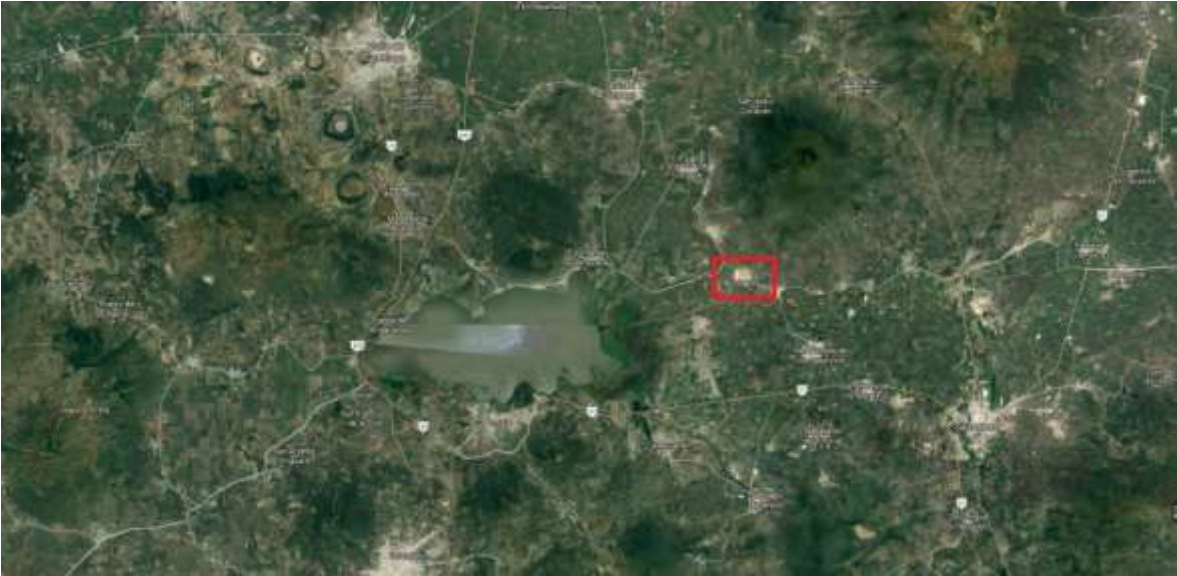


Figura 31. Ubicación del Predio, Sabino Gto.



Figura 32. Ubicación del Predio, Sabino Gto.

Fotos del Predio.



Figura 33. Fotografía del Predio.



Figura 34. Fotografía del Predio.



Figura 35. Fotografía del Predio.



Figura 36. Fotografía del Predio.

Descripción de “Hotel Real Sabinense”

Es un Hotel 3 Estrellas, ubicado junto a la calle Jaral del Progreso, Sabino Gto. y próximo a la Plaza de Toros San Miguel, el Hotel Real Sabinense busca ofrecer a sus clientes un equipamiento actual, un trato abierto y cercano en un entorno agradable del que disfruten por igual clientes de ocio y negocios, siendo a su vez el Hotel Real Sabinense uno de los con mayor confort en el municipio de Salvatierra.

El Hotel cuenta con 28 habitaciones, todas ellas equipadas con calefacción, aire acondicionado, conexión gratuita a Internet de alta velocidad, televisión de pantalla plana, teléfono, servicio de habitaciones y caja fuerte gratuita. La amplia variedad de habitaciones permite ofrecer un abanico de posibilidades que se adapte a las preferencias del cliente, poniendo a su disposición habitaciones para fumadores y no fumadores, habitaciones comunicadas, con juegos de luz, con vista al exterior.

Entre las instalaciones del Hotel Sabinense destaca también nuestro Restaurante de más de 100 m2 donde se ofrecen Buffet para desayuno, y diversas bebidas para darle vida nocturna al lugar, gimnasio, sala de negocios, atención al huésped con el que pretendemos ofrecerle una grata experiencia durante su estancia.

Logotipo



Figura 37. Logotipo “Hotel Real Sabinense”

Equipamiento

El hotel cuenta con 28 Habitaciones, en las cuales se dividirán en

- 18 Habitaciones Queen
- 1 Habitación para Minusválidos
- 7 Habitaciones Doble
- 2 Habitaciones Suite



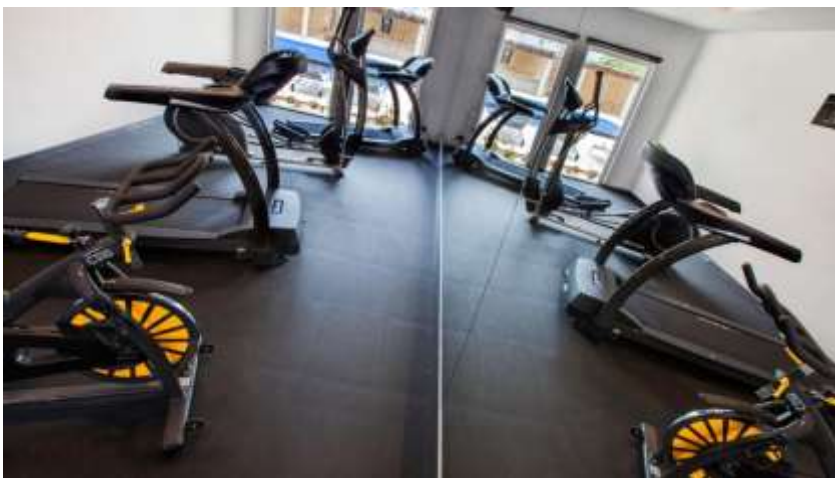
Figura 38. Habitaciones Queen, Hotel Real Sabinense.



Figura 39. Habitaciones Dobles, Hotel Real Sabinense .



Figura 40. Habitaciones Suite, Hotel Real Sabinense

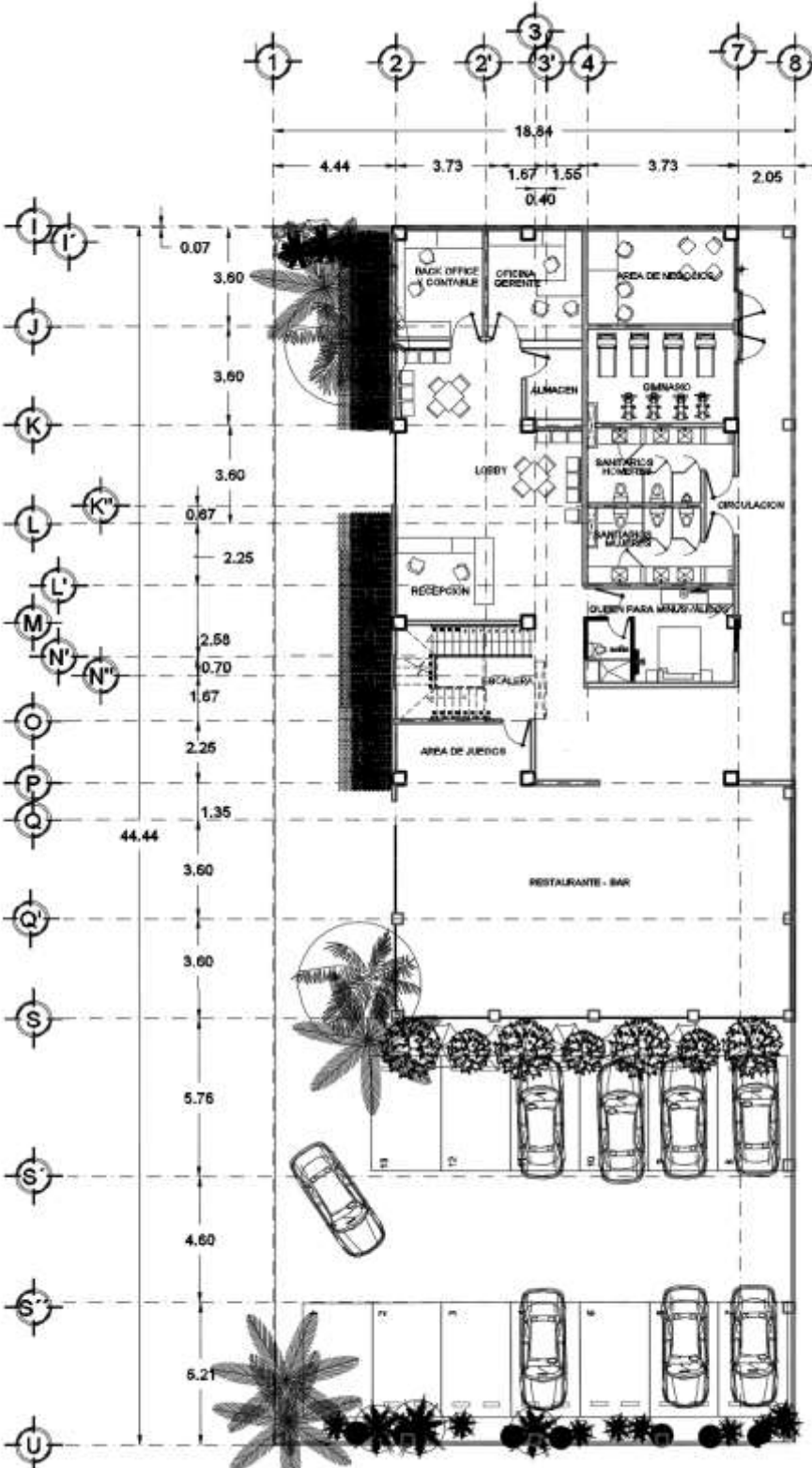


Gimnasio y Restaurante. Figura 42. Gimnasio, Hotel Real Sabinense

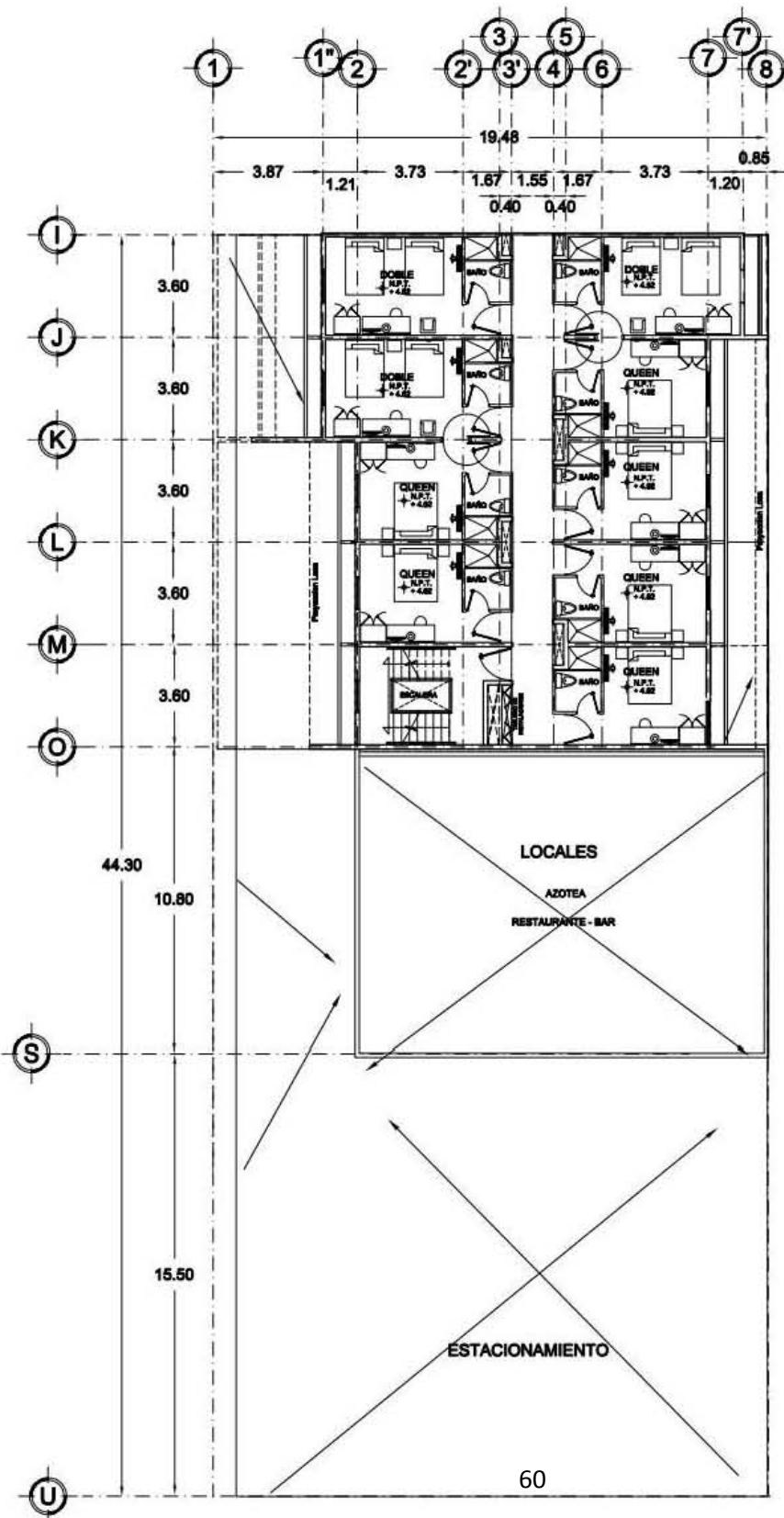


Figura 43. Restaurant Bar, Hotel Real Sabinense

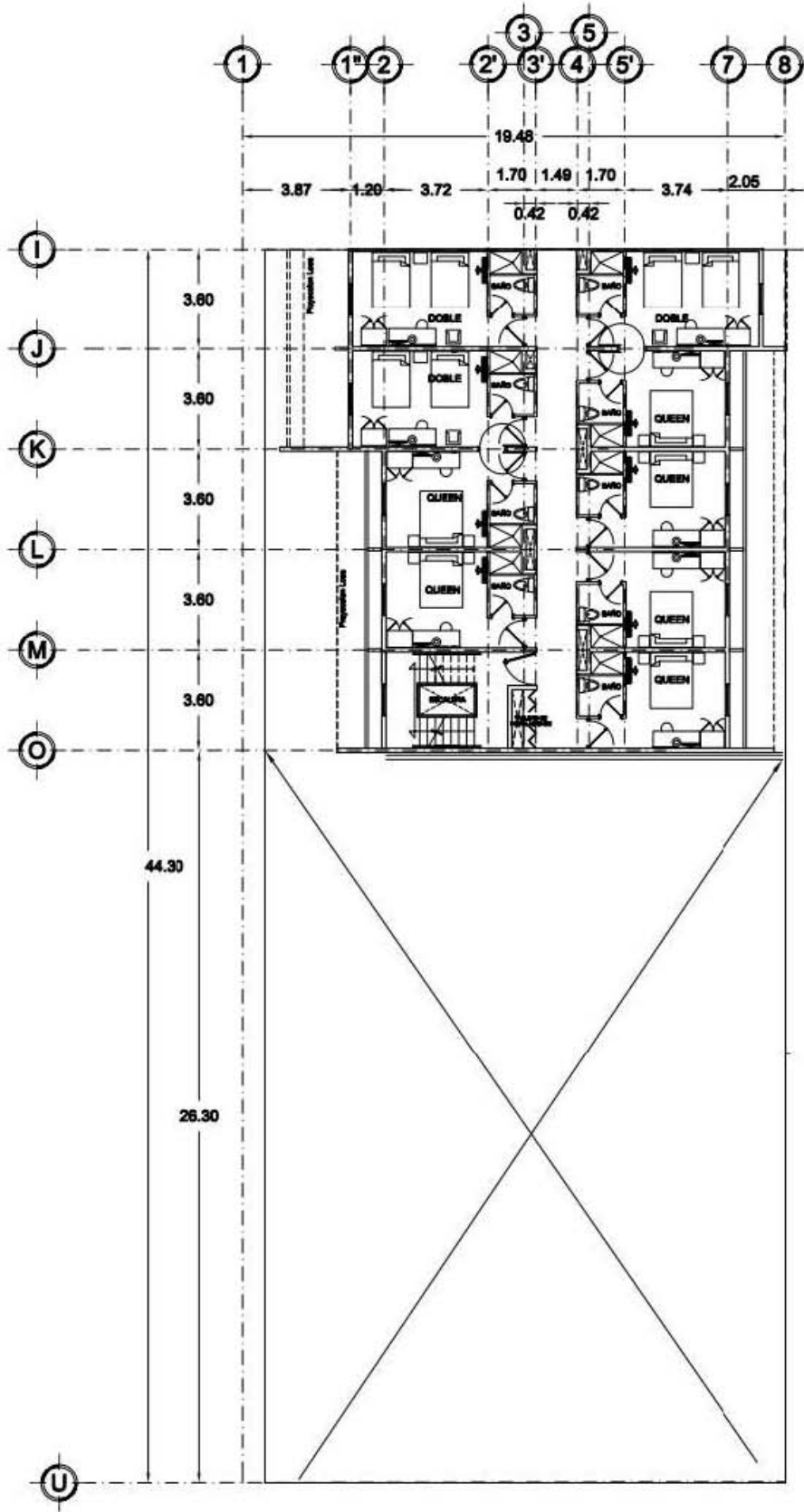
Modelo Arquitectónico



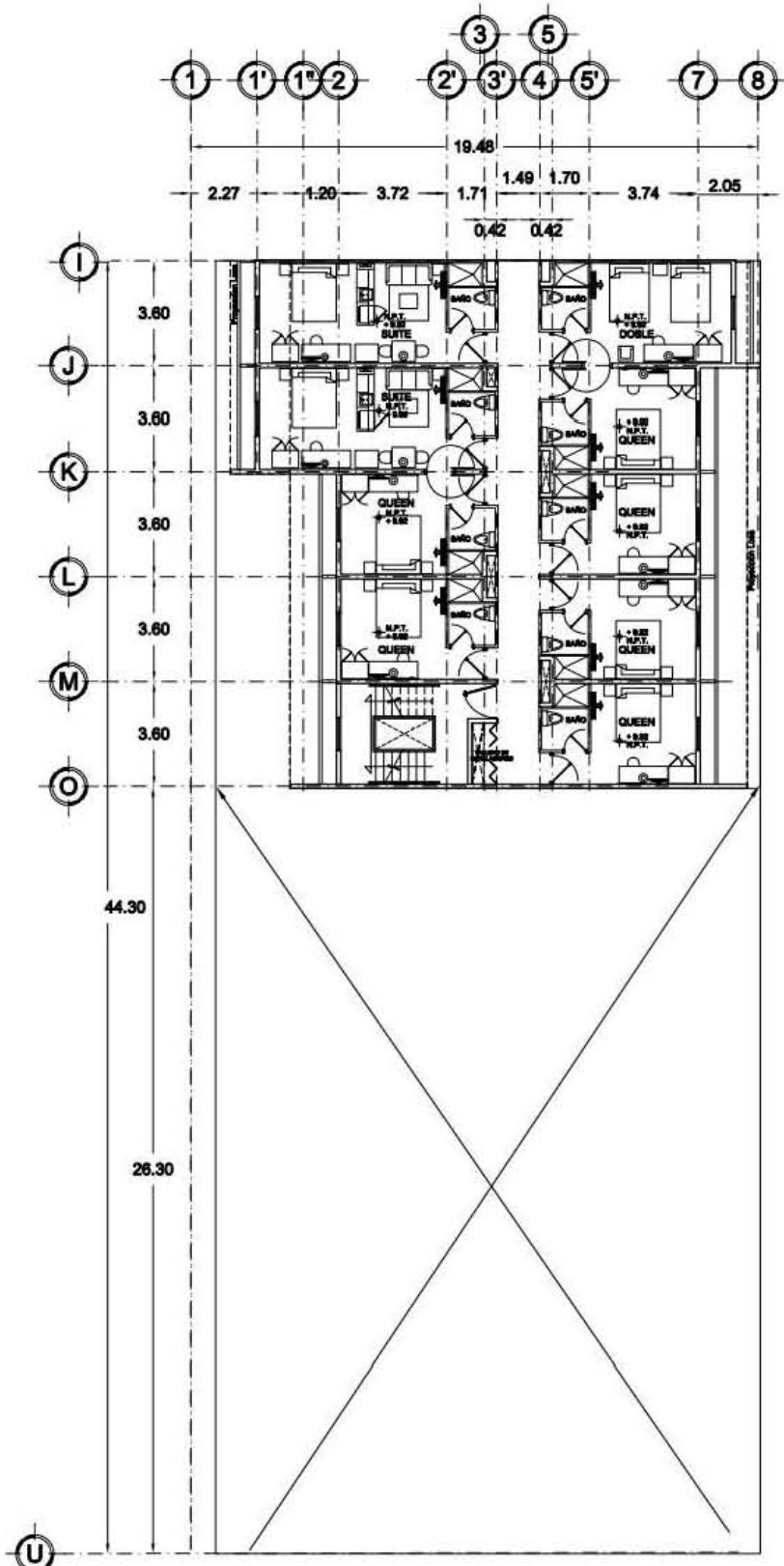
PLANTA BAJA



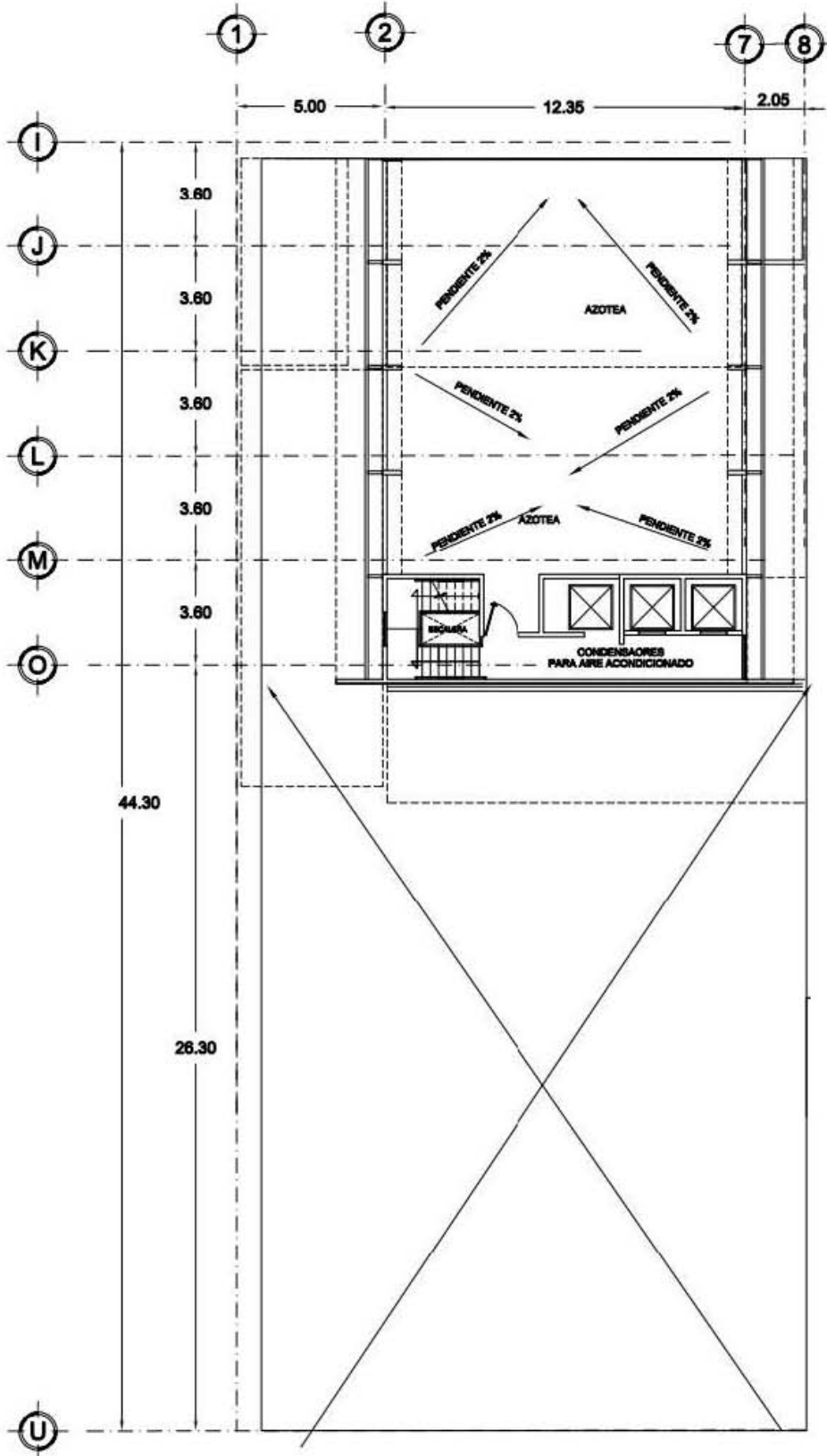
PLANTA NIVEL UNO



PLANTA NIVEL DOS



PLANTA TERCER NIVEL



PLANTA DE AZOTEA

I. CORRIDA FINANCIERA

REQUISITOS PARA APERTURA DE HOTEL.

Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (Trámite Federal).

Es una clave que requiere toda persona física o moral en México para realizar cualquier actividad económica lícita por la que esté obligada a pagar impuestos a toda persona moral, con algunas excepciones. A estas personas se les llama contribuyentes. El registro se hace ante las oficinas del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y es obligatorio para todos los que señale el Código Fiscal de la Federación.

Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación.

Consiste en autorizar el uso del suelo y señalar las disposiciones normativas para el aprovechamiento de los inmuebles ubicados en el territorio estatal. Se realiza en el municipio que corresponda. Estas licencias son propias del inmueble, no de la persona que realiza el trámite, y tienen una vigencia. Esto significa que al cabo de ese tiempo, el negocio ya debe estar abierto.

Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura. (Trámite Municipal).

El acto por el cual un particular, ya sea persona física o moral, hace del conocimiento de la autoridad que va a iniciar actividades comerciales o de servicios en un establecimiento mercantil determinado.

El trámite es gratuito y se solicita ante la ventanilla única de la delegación correspondiente, de acuerdo con la Ley de Establecimientos Mercantiles (LEM); o mejor aún, vía electrónica a través del Aviso de Declaración de Apertura de Establecimientos; mercantiles (ADAEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (Sedeco).

Inscripción del Registro Empresarial en el IMSS:

Este trámite debe realizarse hasta cinco días luego de haber comenzado las actividades

Otros requisitos para abrir un hotel:

Conseguir licencia sanitaria para el funcionamiento del hotel y del área de alimentos y bebidas, el permiso de bomberos, solicitudes para la instalación eléctrica, de gas y la instalación de anuncios en la Secretaría de Industria y Comercio.

Los hoteles deben cumplir también con otros trámites que se pueden llevar a cabo luego de la apertura del local; si bien no son requisitos indispensables en el momento de abrir un hotel, son registros, licencias y permisos que deben obtenerse para que el hotel funcione completamente ajustado a las normativas vigentes:

- Alta en la Cámara Nacional de Comercio y en la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados, por el área de alimentos y bebidas.
- Dar de alta a los trabajadores en el Instituto Mexicano de Seguridad Social.
- Firma y registro del Contrato Colectivo de Trabajo, en la Secretaría de Trabajo y Seguridad Social.
- Registro del Reglamento Interno del Establecimiento.
- Aprobación de las tarifas del hotel en la Secretaría de Turismo.
- Aprobación de las tarifas del área de alimentos y bebidas.

COSTO INVERSIÓN INICIAL HOTEL “FIESTA SABINENSE”

Costos de construcción (Catalogo de conceptos)

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	PU	IMPORTE
------	-------------	----	-------	----	---------

1 PRELIMINARES

1.1	DEMOLICION DE ESTRUCTURA DEMOLICION DE ESTRUCTURA EXISTENTE. INCLUYE, DEMOLICION, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M3	155.00	\$ 250.60	\$ 38,843.00
1.2	ACARREOS ACARREOS DE MATERIAL PRODUCTO DE DEMOLICION ,CASCAJO, ETC. INCLUYE, CARGA MANUAL AL CAMION CON TIRO LIBRE, DESCARGA DE LOS MATERIALES,CASCAJO Y CUALQUIER OTRO MATERIAL,LIMPIEZA,MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M3	155.00	\$ 131.93	\$ 20,449.15
TOTAL PRELIMINARES					\$ 59,292.15

2 CIMENTACIONES

2.1	TRAZO Y NIVELACIÓN TRAZO Y NIVELACIÓN PARA EXCAVACIÓN Y DESPLANTE DE ESTRUCTURA DE ACUERDO A PLANOS DE PROYECTO, INCLUYE: LIMPIEZA DE SITIO, EQUIPO DE TOPOGRAFÍA CALIBRADO, COLOCACIÓN DE NIVELES, CRUCETAS DE MADERA, PINTURA, MANO DE OBRA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. P.U.O.T.	M2	890.00	\$ 12.58	\$ 11,196.20
------------	--	----	--------	----------	--------------

2.2	EXCAVACIÓN EXCAVACIÓN EN CUALQUIER TIPO DE MATERIAL DE ACUERDO A MEDIDAS INDICADAS EN PROYECTO DE CEPAS PARA ALOJAR CIMENTACIONES, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M3	1,112.50	\$	78.56	\$	87,398.00
2.3	RELLENO RELLENO CON MATERIAL PRODUCTO DE EXCAVACION, COMPACTADO CON BAILARINA AL 90% PROCTOR, ADICIONANDO AGUA, EL PRECIO UNITARIO INCLUYE: MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. P.U.O.T.	M3	778.75	\$	198.45	\$	154,542.94
2.4	ACARREOS. ACARREOS DE MATERIAL PRODUCTO DE EXCAVACION, CASCAJO, ETC. INCLUYE, CARGA MANUAL AL CAMION CON TIRO LIBRE, DESCARGA DE LOS MATERIALES,CASCAJO Y CUALQUIER OTRO MATERIAL,LIMPIEZA,MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M3	333.75	\$	131.93	\$	44,031.64
2.5	PLANTILLA DE CONCRETO PLANTILLAS: DE CONCRETO SIMPLE: CON F'C= 100 KG/CM2. POR AREA: 5 CENTIMETROS DE ESPESOR. INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	100.63	\$	145.00	\$	14,591.35
2.6	CONCRETO CONCRETO EN ZAPATAS SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONCRETO HIDRAULICO DE F'C=250 KG/CM2, T.M.A. DE 3/4" INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M3	48.55	\$	2,450.00	\$	118,954.85

2.7	<p>ACERO.</p> <p>SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE ACERO DE REFUERZO EN CIMENTACIONES FY=4200 KG/CM2 (0.557 KG/M) , INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES A EMPLEAR EN OBRA, FLETES, ALMACENAJE DE ACUERDO A SU DIÁMETRO, ENDEREZADO, HABILITADO, CORTES NECESARIOS, GANCHOS, TRASLAPES, SILLETAS, ESCUADRAS, SEPARADORES, DOBLECES, ALAMBRE RECOCIDO CALIBRE 18, AMARRES EN TODAS LAS INTERSECCIONES, ACARREOS VERTICALES Y HORIZONTALES HASTA EL SITIO DE SU COLOCACIÓN FINAL, DESPERDICIOS, MATERIAL DE CONSUMO, MANO DE OBRA QUE INTERVENGA, HERRAMIENTA, EQUIPO, EQUIPO DE SEGURIDAD, LIMPIEZA GRUESA DIARIA DEL LUGAR DE TRABAJO Y RETIRO DEL VOLÚMEN GENERADO FUERA DE LA OBRA A TIRO LIBRE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	KG	3,036.00	\$	18.78	\$	57,016.08	
2.8	<p>CIMBRA</p> <p>SUMINISTRO, HABILITADO E INSTALACIÓN DE CIMBRA EN ZAPATAS, APUNTALAMIENTOS, TROQUELES, AMARRES, ACABADO APARENTE, INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES, ACARREOS, CORTES, HABILITADOS, CIMBRADO, DESCIMBRADO, MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T</p>	M2	182.20	\$	299.56	\$	54,579.83	
						TOTAL CIMENTACIONES	\$	542,310.89

3 ESTRUCTURAS

3.1 EN COLUMNAS

3.11	<p>CONCRETO</p> <p>CONCRETO EN COLUMNAS SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONCRETO HIDRAULICO DE F'C=250 KG/CM2, T.M.A. DE 3/4" INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	M3	43.45	\$	2,700.00	\$	117,309.60
-------------	--	----	-------	----	----------	----	------------

3.12	<p>ACERO.</p> <p>SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE ACERO DE REFUERZO EN COLUMNAS FY=4200 KG/CM2 (0.557 KG/M) , INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES A EMPLEAR EN OBRA, FLETES, ALMACENAJE DE ACUERDO A SU DIÁMETRO, ENDEREZADO, HABILITADO, CORTES NECESARIOS, GANCHOS, TRASLAPES, SILLETAS, ESCUADRAS, SEPARADORES, DOBLECES, ALAMBRE RECOCIDO CALIBRE 18, AMARRES EN TODAS LAS INTERSECCIONES, ACARREOS VERTICALES Y HORIZONTALES HASTA EL SITIO DE SU COLOCACIÓN FINAL, DESPERDICIOS, MATERIAL DE CONSUMO, MANO DE OBRA QUE INTERVENGA, HERRAMIENTA, EQUIPO, EQUIPO DE SEGURIDAD, LIMPIEZA GRUESA DIARIA DEL LUGAR DE TRABAJO Y RETIRO DEL VOLÚMEN GENERADO FUERA DE LA OBRA A TIRO LIBRE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>KG</p>	<p>1,960.34</p>	<p>\$</p>	<p>18.78</p>	<p>\$</p>	<p>36,815.15</p>
3.13	<p>CIMBRA</p> <p>SUMINISTRO, HABILITADO E INSTALACIÓN DE CIMBRA EN TRABES DE COLUMNAS, APUNTALAMIENTOS, TROQUELES, AMARRES, ACABADO APARENTE, INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES, ACARREOS, CORTES, HABILITADOS, CIMBRADO,DESCIMBRADO,MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T</p>	<p>M2</p>	<p>978.88</p>	<p>\$</p>	<p>299.56</p>	<p>\$</p>	<p>293,233.29</p>
3.2	EN TRABES						
3.21	<p>CONCRETO</p> <p>CONCRETO EN TRABES SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONCRETO HIDRAULICO DE F'c=250 KG/CM2, T.M.A. DE 3/4" INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>M3</p>	<p>65.17</p>	<p>\$</p>	<p>2,700.00</p>	<p>\$</p>	<p>175,959.00</p>

3.22	<p>ACERO. SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE ACERO DE REFUERZO EN TRABES FY=4200 KG/CM2 (0.557 KG/M) , INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES A EMPLEAR EN OBRA, FLETES, ALMACENAJE DE ACUERDO A SU DIÁMETRO, ENDEREZADO, HABILITADO, CORTES NECESARIOS, GANCHOS, TRASLAPES, SILLETAS, ESCUADRAS, SEPARADORES, DOBLECES, ALAMBRE RECOCIDO CALIBRE 18, AMARRES EN TODAS LAS INTERSECCIONES, ACARREOS VERTICALES Y HORIZONTALES HASTA EL SITIO DE SU COLOCACIÓN FINAL, DESPERDICIOS, MATERIAL DE CONSUMO, MANO DE OBRA QUE INTERVENGA, HERRAMIENTA, EQUIPO, EQUIPO DE SEGURIDAD, LIMPIEZA GRUESA DIARIA DEL LUGAR DE TRABAJO Y RETIRO DEL VOLÚMEN GENERADO FUERA DE LA OBRA A TIRO LIBRE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	KG	5,232.96	\$	18.78	\$	98,274.99
3.23	<p>CIMBRA SUMINISTRO, HABILITADO E INSTALACIÓN DE CIMBRA EN TRABES, APUNTALAMIENTOS, TROQUELES, AMARRES, ACABADO APARENTE, INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES, ACARREOS, CORTES, HABILITADOS, CIMBRADO, DESCIMBRADO, MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T</p>	M3	535.90	\$	299.56	\$	160,534.20
3.3	EN LOSA						
3.31	<p>CONCRETO SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONCRETO HIDRAULICO DE F'C=250 KG/CM2, T.M.A. DE 3/4" EN TRABES Y COLUMNAS INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	M3	254.61	\$	2,700.00	\$	687,447.00

<p>3.32 ACERO. SUMINISTRO, HABILITADO Y COLOCACION DE ACERO DE REFUERZO EN TRABES Y COLUMNAS FY=4200 KG/CM2 (0.557 KG/M) , INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES A EMPLEAR EN OBRA, FLETES, ALMACENAJE DE ACUERDO A SU DIÁMETRO, ENDEREZADO, HABILITADO, CORTES NECESARIOS, GANCHOS, TRASLAPES, SILLETAS, ESCUADRAS, SEPARADORES, DOBLECES, ALAMBRE RECOCIDO CALIBRE 18, AMARRES EN TODAS LAS INTERSECCIONES, ACARREOS VERTICALES Y HORIZONTALES HASTA EL SITIO DE SU COLOCACIÓN FINAL, DESPERDICIOS, MATERIAL DE CONSUMO, MANO DE OBRA QUE INTERVENGA, HERRAMIENTA, EQUIPO, EQUIPO DE SEGURIDAD, LIMPIEZA GRUESA DIARIA DEL LUGAR DE TRABAJO Y RETIRO DEL VOLÚMEN GENERADO FUERA DE LA OBRA A TIRO LIBRE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>KG 35,424.00 \$ 18.78 \$ 665,262.72</p>
<p>3.33 CIMBRA SUMINISTRO, HABILITADO E INSTALACIÓN DE CIMBRA EN COLUMNAS Y TRABES DE LOSA, APUNTALAMIENTOS, TROQUELES, AMARRES, ACABADO APARENTE, INCLUYE: SUMINISTRO DE TODOS LOS MATERIALES, ACARREOS, CORTES, HABILITADOS, CIMBRADO,DESCIMBRADO,MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T</p>	<p>M2 1,826.64 \$ 299.56 \$ 547,188.28</p>
<p>TOTAL ESTRUCTURAS \$ 2,782,024.23</p>	

4 ALBAÑILERIA.

4.1	PISOS DE CEMENTO EN PLANTA BAJA PISO DE CONCRETO HIDRAULICO SIMPLE. FIRME DE CONCRETO DE 10 CM DE ESPESOR DE F'C=150 KG/CM2 CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610/10 AGREGADO MAXIMO DE 20MM ACABADO DADO CON PLANA, INLUYE: TRAZO, NIVELACION, MAESTREADO, FLETES, ACARREOS, FRONTERAS, ARMADO, GANCHOS, TRASTAPES, CORTES, AMARRES, SILLETAS DESPERDICIO, COLOCACION, COLADO, VIBRADO CURADO, LIMPIEZA DEL AREA DE TRABAJO, MATERIALES ELABORACION DE CONCRETO, EQUIPO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA. P.U.O.T.	M2	442.80	\$	290.00	\$	128,412.00
4.2	MUROS MURO DE BLOCK DE CONCRETO LIGERO DE 15 X 20 X 40 HUECO DE CEMENTO Y MATERIAL INERTE, INCLUYENDO EL ACERO DE REFUERZO HORIZONTAL A CADA DOS HILADAS, TIPO PIRAMIDE, INCLUYE: EL ACERO DE REFUERZO, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	1,127.70	\$	270.82	\$	305,403.71
4.3	APLANADO FINO APLANADO FINO A PLOMO Y REGLA CON MORTERO CEMENTO-ARENA: EN PROPORCION 1:4 INCLUYENDO REPELLADO, 2 CM. DE ESPESOR PROMEDIO, BOQUILLAS, ANDAMIOS A CUALQUIER ALTURA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, ACARREOS, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS. P.U.O.T.	M2	1,480.84	\$	139.04	\$	205,895.99

4.4	ACABADO A LLANA (PARA RECIBIR PINTURA) ACABADO A LLANA CON YESO Y CEMENTO LAMBRINES, CHAPEOS Y SARDINEL A CUALQUIER ALTURA, INCLUYE: ANDAMIOS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA EQUIPO, ACARREOS Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS P.U.O.T.	M2	1,480.84	\$	98.58	\$	145,981.21	
4.5	RANURADO PARA INSTALACIONES RANURADO EN MURO DE TABIQUE O BLOCK PARA ALOJAR INSTALACIONES DE HASTA 2" DE DIAM.INCLUYE RESANES CON MORT.CEM.ARENA 1-4 ACARREO DE MATERIALES EN CARRETILLA A UNA ESTACION DE 20 M, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	ML	237.00	\$	45.65	\$	10,819.05	
4.6	SALIDAS SANITARIAS FORJADO DE PASOS PARA SALIDAS SANITARIAS EN BAÑOS. PARA RECIBIR COLADERAS, INCLUYE: RECIBIR Y AMACIZAR COLADERAS, MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T.	PZ	28.00	\$	278.00	\$	7,784.00	
4.7	SALIDAS W.C. FORJADO DE PASOS PARA SALIDAS DE W.C. EN BAÑOS, INCLUYE, MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T.	PZ	28.00	\$	278.00	\$	7,784.00	
TOTAL ALBAÑILERIA							\$	812,079.96

5 ACABADOS

5.1	APLANADO CON YESO APLANADO CON ACABADO DE YESO, ESPESOR PROMEDIO 1.5 CMS. MUROS Y PLAFONES, A CUALQUIER ALTURA INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	777.60	\$	45.58	\$	35,443.01
------------	--	----	--------	----	-------	----	-----------

5.2	PISOS SUMINISTRO E INSTALACION PORCELANATO PULIDO DE 60 X 60 CM. COLORES CLAROS. INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA EQUIPO, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS. P.U.O.T.	M2	1,697.40	\$	408.00	\$	692,539.20
5.3	ZOCLOS SUMINISTRO E INSTALACION ZOCLOS CON ACABADO INTEGRAL, COLORES CLAROS. INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA EQUIPO, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS. P.U.O.T.	ML	680.80	\$	161.50	\$	109,949.20
5.4	MUROS DIVISORIOS - TABLAROCA MUROS DE TABLAROCA, A CUALQUIER ALTURA. INCLUYE: POSTES, CANALETAS, TORNILLOS, JUNTAS TRATADAS CON PREFACINTA, REDIMIX, AISLANTE TERMICO, ESQUINEROS, ANDAMIOS, MATERIALES, EQUIPO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y LIMPIEZA, NO INCLUYE BOQUILLAS Y REFUERZO DE MADERA INTERIORES EN CANTOS Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	1,066.13	\$	87.56	\$	93,350.34
5.5	ACABADO TEXTURIZADO ACABADO TEXTURIZADO EN PLAFÓN Y MUROS, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	3,891.23	\$	54.23	\$	211,021.40
5.6	PINTURAS EN MUROS SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA EN MUROS, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	2,193.83	\$	42.56	\$	93,369.40

5.7	PINTURAS EN PLAFONES SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA EN MUROS, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	M2	1,697.43	\$	42.56	\$	72,242.62	
5.8	PUERTAS DE MADERA ACCESO PRINCIPALES SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PUERTAS DE MADERA DE 0.8M X 2.20M INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, CHAPA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO ,NIVELACION, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	PZ	35.00	\$	3,458.00	\$	121,030.00	
5.9	PUERTAS DE MADERA ACCESO A BAÑOS EN RECAMARAS SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE PUERTAS DE MADERA DE 0.8M X 2.20M INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, CHAPA, TAQUETES DE PLOMO ,NIVELACION, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	PZ	28.00	\$	2,258.58	\$	63,240.24	
TOTAL ACABADOS INTERIOR							\$	1,492,185.42

6 CANCELERIA

6.1	VENTANAS DE CANCELERIA SUMINISTRO Y COLOCACION DE VENTANA DE ALUMINIO CON CRISTAL TEMPLADO DE 12 MM.DE DIMENSIONES 1.20 M X 2.00 M DE ESPESOR, DE DIMENSIONES INCLUYE: RECORTES, AJUSTES Y BARRENO CONICO INCLUYE: RECORTES, AJUSTES Y BARRENO CONICO SEGUN PLANO. P.U.O.T.	PZ	30.00	\$	2,879.56	\$	86,386.80
------------	--	----	-------	----	----------	----	-----------

6.2	<p>VIDRIERIA SUM Y COLOC.DE CRISTAL TEMPLADO DE 12 MM. DE ESPESOR, DE DIMENSIONES INCLUYE: RECORTES, AJUSTES Y BARRENO CONICO INCLUYE: RECORTES, AJUSTES Y BARRENO CONICO SEGUN PLANO. P.U.O.T.</p>	M2	45.90	\$	1,236.29	\$	56,745.71	
TOTAL FACHADAS							\$	143,132.51

7 ESCALERAS

7.1	<p>ESCALERAS CONSTRUCCION DE ESCALONES PARA ESCALERA; ESCALONES FORJADOS DE CONCRETO F'C= 200 KG/CM. HECHO EN OBRA, DE 30 CM. DE HUELLA X 17.5 CM. DE PERALTE, ARMADOS CON 3 VARILLAS DEL # 3 Y ESTRIBOS DEL # 2 @ 15 CM. DE ACUERDO A PLANOS ESTRUCTURALES, TERMINADO ESCOBILLADO, INCLUYE: ACERO DEL NO 3, HABILITADO, CORTES, TRASLAPES, GANCHOS, DESPERDICIOS, ACARREOS, CIMBRADO Y DESCIMBRADO, CHAFLÁN PARA NARIZ, MATERIALES, DESCIMBRADO, CHAFLÁN PARA NARIZ, MATERIALES, COLADO, VIBRADO, CURADO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN. P.U.O.T</p>	LT	1.00	\$	256,685.17	\$	256,685.17	
7.2	<p>ELEMENTOS DE HERRERIA BARANDALES DE HERRERIA PARA ESCALERA, CON BARROTES DE TUBOLAR DE 3" X 1 1/2", Y PASAMANOS CON PERFIL DE 3" X 1 1/2"; INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	LT	1.00	\$	80,120.00	\$	80,120.00	
TOTAL ESCALERAS							\$	336,805.17

8 INSTALACION HIDRAULICA

8.1	TUBERIAS HIDRAULICAS SUMINISTRO, INSTALACION, CONEXION Y PRUEBAS DE TUBERIAS, PIEZAS ESPECIALES, ACCESORIOS, POR UNIDAD DE OBRA, TERMINADA, INCLUYE: CORTES, PEGAMENTOS, FUNDENTES, SOLDADURA, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS. (P.U.O.T).	LT	1.00	\$	358,785.50	\$	358,785.50
						TOTAL INSTALACION HIDRAULICA	\$ 358,785.50

9 INSTALACION SANITARIA

9.1	INSTALACION SANITARIA SUMINISTRO, INSTALACION, CONEXION Y PRUEBAS DE TUBERIAS, PIEZAS ESPECIALES, ACCESORIOS, MUEBLES, HIDRAULICOS Y SANITARIOS, POR UNIDAD DE OBRA, TERMINADA, INCLUYE: CORTES, PEGAMENTOS, FUNDENTES, SOLDADURA, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS. (P.U.O.T).	LT	1.00	\$	210,874.10	\$	210,874.10
						TOTAL INSTALACION SANITARIA	\$ 210,874.10

10 INSTALACION ELECTRICA

10.1	INSTALACION ELECTRICA SUMINISTRO, INSTALACION, CONEXION, PRUEBAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y MATERIAL MISCELANEO REQUERIDO PARA EL SISTEMA ELECTRICO, ASI COMO MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	LT	1.00	\$	590,055.60	\$	590,055.60
						TOTAL INSTALACION ELECTRICA	\$ 590,055.60

11 INSTALACION DE VOZ DATOS TV

11.1	INSTALACION DE VOZ DATOS TV Y CCTV
-------------	------------------------------------

<p>INSTALACION DE VOZ DATOS TV Y CCTV SUMINISTRO, INSTALACION, CONEXION, PRUEBAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y MATERIAL MISCELANEO REQUERIDO PARA LA CORRECTA,EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>LT</p>	<p>1.00 \$</p>	<p>155,898.56 \$</p>	<p>155,898.56</p>
			TOTAL INSTALCION DE VOZ, DATOS TV \$	155,898.56

12 OBRA EXTERIOR

<p>12.1 PISOS DE CEMENTO EN ESTACIONAMIENTO PISO DE CONCRETO HIDRAULICO SIMPLE. FIRME DE CONCRETO DE 10 CM DE ESPESOR DE F'C=150 KG/CM2 CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610/10 AGREGADO MAXIMO DE 20MM ACABADO DADO CON PLANA, INLUYE: TRAZO, NIVELACION, MAESTREADO, FLETES, ACARREOS, FRONTERAS, ARMADO, GANCHOS, TRASTAPES, CORTES, AMARRES, SILLETAS DESPERDICIO, COLOCACION, COLADO, VIBRADO CURADO, LIMPIEZA DEL AREA DE TRABAJO, MATERIALES ELABORACION DE CONCRETO, EQUIPO, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA. P.U.O.T.</p>	<p>M2</p>	<p>471.93 \$</p>	<p>290.00 \$</p>	<p>136,859.70</p>
<p>12.3 PINTIRA EN GUARNICIONES SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA EN GUARNICIONES, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>ML</p>	<p>98.00 \$</p>	<p>21.56 \$</p>	<p>2,112.88</p>
<p>12.4 PINTIRA EN ESTACIONAMIENTO SEÑALIZACIONES SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA EN GUARNICIONES, INCLUYE: MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.</p>	<p>ML</p>	<p>65.00 \$</p>	<p>15.23 \$</p>	<p>989.95</p>

12.5	ALUMBRADO EXTERIOR SUMINISTRO, INSTALACION, CONEXION, PRUEBAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y MATERIAL MISCELANEO REQUERIDO PARA EL ALUMBRADO EXTERIOR, ASI COMO MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y TODO LO NECESARIO PARA LA CORRECTA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	LT	1.00	\$	153,025.50	\$	153,025.50
						TOTAL OBRA EXTERIOR	\$ 292,988.03

13 MUEBLES

13.1 MUEBLES SANITARIOS

13.11	INODOROS SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE INODORO MARCA VITROMEX O SIMILAR, EN COLOR BLANCO. INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, LLAVE ANGULAR DE PASO, MANGUERA TIPO "COFLEX", BRIDA, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXIÓN A INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA, EQUIPO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	CJTO	34.00	\$	2,558.00	\$	86,972.00
13.12	MINGITORIO SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE MINGITORIO MARCA VITROMEX O SIMILAR, COLOR BLANCO INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	CJTO	1.00	\$	1,258.00	\$	1,258.00

13.13	LAVABO SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE LAVABO CON CESPOL BAJO CUBIERTA MARCA VITROMEX O SIMILAR. INCLUYE: REJILLA, CONTRA, INSTALACIÓN, PRUEBAS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	CJTO	33.00	\$	1,989.00	\$	65,637.00
13.14	REGADERA SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE REGADERA CON LLAVES MARCA LUXLAV MOD. 1014 O SIMILAR. INCLUYE: BRAZO Y CHAPETON, FIJACIÓN, PRUEBAS, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	CJTO	29.00	\$	2,785.60	\$	80,782.40
13.15	CANCEL PARA BAÑOS EN RECAMARAS SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE CANCEL DE CRISTAL INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	CJTO	29.00	\$	1,750.00	\$	50,750.00
13.16	DIVISIONES PARA BAÑOS EN SANITARIOS PLANTA BAJA SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE MUROS Y PUERTAS DE INCLUYE: CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.	LT	1.00	\$	49,010.00	\$	49,010.00

13.2 EN RECAMARAS

13.21 MUEBLES EN RECAMARAS QUEEN

SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE MUEBLES Y EQUIPOS PARA RECAMARAS INCLUYE: RECAMARA, COLCHON, JUEGO DE SABANAS, COLCHONETAS, TELEVISION DE PLASMA 40", TOCADOR, BURO, CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.

CJTO	19.00	\$	21,700.00	\$	412,300.00
------	-------	----	-----------	----	------------

13.22 MUEBLES EN RECAMARAS DOBLE

SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE MUEBLES Y EQUIPOS PARA RECAMARAS INCLUYE: RECAMARA, COLCHON, JUEGO DE SABANAS, COLCHONETAS, TELEVISION DE PLASMA 40", TOCADOR, BURO, CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.

CJTO	7.00	\$	24,650.00	\$	172,550.00
------	------	----	-----------	----	------------

MUEBLES EN RECAMARAS SUITE

SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE MUEBLES Y EQUIPOS PARA RECAMARAS INCLUYE: RECAMARA, COLCHON, JUEGO DE SABANAS, COLCHONETAS, TELEVISION DE PLASMA 40", TOCADOR, BURO, CARGAS Y ACARREOS DENTRO DE OBRA, BARRENOS, TAQUETES DE PLOMO, TORNILLOS, PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO, CONEXION A INSTALACIONES DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, P.U.O.T.

CJTO	2.00	\$	34,820.00	\$	69,640.00
------	------	----	-----------	----	-----------

13.3	EN GIMANACIO					
13.31	CAMINADORA ELECTRICA					
	SUMINISTRO E INTALACION DE CAMINADORA					
	CAMINADORA ELÉCTRICA BH FITNESS SX	PZ	4.00	\$	7,680.00	\$ 30,720.00
	PREMIUM 2.0 HP					
13.32	BICICLETA					
	SUMINISTRO E INTALACION DE BICICLETA					
	PARA SPINNING BLADEZ EVORA	PZ	4.00	\$	3,450.00	\$ 13,800.00
13.4	EN PLANTA BAJA					
13.41	MUEBLES					
	SUMINISTRO E INTALACION DE MUEBLES EN					
	LOBBY, RECEPCION, OFICINA CONTABLE,	LT	1.00	\$	79,250.00	\$ 79,250.00
	OFICINA DE GERENTE.					
					TOTAL MUEBLES	\$ 1,112,669.40

14 JARDINERIA

14.1	JARDINERIA					
	SUMINISTRO Y PLANTACIÓN DE ARBOLES,					
	ARBUSTOS, PLANTAS DE ORNATO CON LAS					
	CARACTERISTICAS SOLICITADAS EN EL SITIO					
	DE LOS TRABAJOS, EL PRECIO UNITARIO					
	INCLUYE: AGUA, REPOSICIÓN, LA MANO DE					
	OBRA PARA EL ACARREO LIBRE,					
	PREPARACIÓN DE LA SUPERFICIE, TRAZO,					
	EXCAVACIÓN, PLANTACIÓN, RELLENO, RIEGO,	LT	1.00	\$	62,950.00	\$ 62,950.00
	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO					
	DURANTE 45 DIAS O LO QUE SE ESTABLEZCA					
	EN EL CONTRATO A PARTIR DE LA					
	PLANTACIÓN, LIMPIEZA, EL EQUIPO Y LA					
	HERRAMIENTA NECESARIOS PARA LA					
	CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.					
	P.U.O.T.					
					TOTAL JARDINERIA	\$ 62,950.00

15 LIMPIEZA

	LIMPIEZA FINAL					
	LIMPIEZA FINA AL TERMINO DE LOS TRABAJOS, INCLUYENDO DESMONTAJE DE TAPIALES DE PROTECCION, BARRIDO, RETIRO DE TECATAS, MATERIALES DE DESPERDICIO Y SOBANTES Y DE OBRA Y LIMPIEZA CON CHORRO DE AGUA CON EQUIPO DE PRESION EN MUROS Y PISO, EL PRECIO INCLUYE LA UTILIZACION DE LA MANO DE OBRA Y EQUIPO NECESARIO PARA SU REALIZACION.	LT	1.00	\$	10,250.00	\$ 10,250.00
15.1					TOTAL LIMPIEZA	\$ 10,250.00

Resumen costo de construcción.

PRESUPUESTO HOTEL FIESTA SABINENSE El Sabino, Salvatierra Guanajuato		
ITEM	PARTIDAS RESUMEN	IMPORTE
1	PRELIMINARES	\$ 59,292.15
2	CIMENTACIONES	\$ 542,310.89
3	ESTRUCTURA	\$ 2,782,024.23
4	ALBAÑILERIA	\$ 812,079.96
5	ACABADOS	\$ 1,492,185.42
6	CANCELERIA	\$ 143,132.51
7	ESCALERAS	\$ 336,805.17
8	INSTALACION HIDRAULICA	\$ 358,785.50
9	INSTALACION SANITARIA	\$ 210,874.10
10	INSTALACION ELECTRICA	\$ 590,055.60
11	INSTALACION DE VOZ DATOS TV	\$ 155,898.56
12	OBRA EXTERIOR	\$ 292,988.03
13	MUEBLES	\$ 1,112,669.40
14	JARDINERIA	\$ 62,950.00
15	LIMPIEZA	\$ 10,250.00
IMPORTE TOTAL		\$ 8,962,301.52

Inversión Inicial para apertura

Inversión Inicial		
1	Costo de Inmueble	5,500,000.00
2	Costo de Construcción	8,962,301.52
3	Gastos de apertura	200,500.00
4	Gastos de mercadotecnia	152,300.00
5	Capital de Operación	26,890.00
Total de Inversión Inicial		14,841,991.52

Tabla 10. Análisis Inversión Inicial.

El 100% de la inversión será propia, es decir una cantidad de Catorce Millones Ochocientos Cuarenta y Un Mil Novecientos Noventa y Un Pesos 52/100 MXM.

Planeación de costos

Gastos del Funcionamiento para el Hotel en un Periodo de 5 Años.

Partida	Cantidad	Importe Mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Gerente	1	13,500.00	162,000.00	170,100.00	178,200.00	186,300.00	194,400.00
Honorarios Profesionales	1	450.00	5,400.00	5,670.00	5,940.00	6,210.00	6,480.00
Recepcionista	1	2,800.00	33,600.00	35,280.00	36,960.00	38,640.00	40,320.00
Seguridad	1	3,800.00	45,600.00	47,880.00	50,160.00	52,440.00	54,720.00
Limpiadora	2	2,800.00	33,600.00	35,280.00	36,960.00	38,640.00	40,320.00
Lavandera	1	2,800.00	33,600.00	35,280.00	36,960.00	38,640.00	40,320.00
Publicidad	1	1,200.00	14,400.00	15,120.00	15,840.00	16,560.00	17,280.00
Internet	1	400.00	4,800.00	5,040.00	5,280.00	5,520.00	5,760.00
Telefonía	1	650.00	7,800.00	8,190.00	8,580.00	8,970.00	9,360.00
Energía Eléctrica	1	4,500.00	54,000.00	56,700.00	59,400.00	62,100.00	64,800.00
Agua	1	3,560.00	42,720.00	44,856.00	46,992.00	49,128.00	51,264.00
Útiles de Limpieza	1	2,800.00	33,600.00	35,280.00	36,960.00	38,640.00	40,320.00
Equipo y comida para Restaurante	1	37,500.00	450,000.00	472,500.00	495,000.00	517,500.00	540,000.00
Tasa y patentes	1	250.00	3,000.00	3,150.00	3,300.00	3,450.00	3,600.00
Total de Gastos		77,010.00	924,120.00	970,326.00	1,016,532.00	1,062,738.00	1,108,944.00

Tabla 11. Análisis de Gastos de Funcionamiento en un periodo de cinco años.

Costos Resumen

Totales Gastos de Funcionamiento	
Primer Año	924,120.00
Segundo Año	970,326.00
Tercer Año	1,016,532.00
Cuarto Año	1,062,738.00
Quinto Año	1,108,944.00
Total durante Cinco años	5,082,660.00

Tabla 12. Resumen de análisis Gastos de Funcionamiento.

Ingresos del Servicio de Hotelería durante un Año, considerando un 100% de ocupación.

Tipo de Servicio	Cantidad	Precio Unitario	Total Diario	Total Mensual	Total Anual
Habitaciones Queen	18	599.00	10,782.00	323,460.00	3,881,520.00
Habitación Doble	7	699.00	4,893.00	146,790.00	1,761,480.00
Habitaciones Suite	2	780.00	1,560.00	46,800.00	561,600.00
Habitación Minusválidos	1	599.00	599.00	17,970.00	215,640.00
Servicio Restaurante	1	2,950.00	2,950.00	88,500.00	1,062,000.00
Totales			20,784.00	623,520.00	7,482,240.00

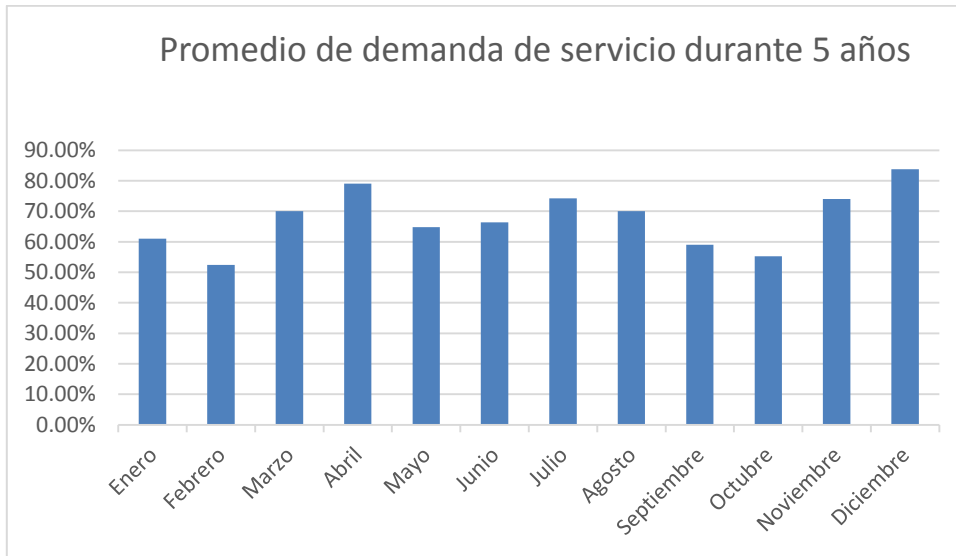
Tabla 13. Análisis de Ingresos de Servicios en periodo de un año (ocupación al 100%).

Porcentaje de demanda en Servicio Hotelero en un periodo de Cinco Años.

Demanda de Servicio						
Mes	% Ocupación 1er Año	% Ocupación 2er Año	% Ocupación 3er Año	% Ocupación 4er Año	% Ocupación 5er Año	Promedio
Enero	10.00%	50.00%	70.00%	85.00%	90.00%	61.00%
Febrero	12.00%	40.00%	58.00%	72.00%	80.00%	52.40%
Marzo	35.00%	60.00%	75.00%	90.00%	90.00%	70.00%
Abril	40.00%	70.00%	85.00%	100.00%	100.00%	79.00%
Mayo	20.00%	60.00%	69.00%	85.00%	90.00%	64.80%
Junio	32.00%	50.00%	70.00%	90.00%	90.00%	66.40%
Julio	40.00%	60.00%	81.00%	95.00%	95.00%	74.20%
Agosto	40.00%	50.00%	70.00%	90.00%	100.00%	70.00%
Septiembre	23.00%	45.00%	52.00%	85.00%	90.00%	59.00%
Octubre	21.00%	50.00%	65.00%	70.00%	70.00%	55.20%
Noviembre	30.00%	75.00%	80.00%	90.00%	95.00%	74.00%
Diciembre	50.00%	82.00%	87.00%	100.00%	100.00%	83.80%

Tabla 14. Análisis Demanda de Servicio hotelero.

Grafica de promedio de demanda mensual durante un periodo de cinco años.

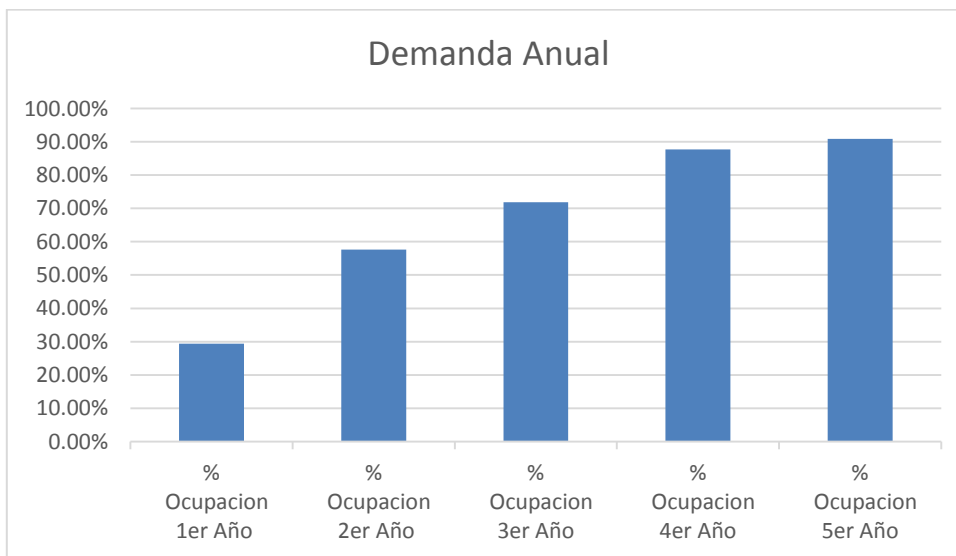


Grafica 17. Análisis Resumen demanda Hotelera.

Resumen de promedio de ocupación Anual Hotelera durante cinco años.

Años	% Ocupación 1er Año	% Ocupación 2er Año	% Ocupación 3er Año	% Ocupación 4er Año	% Ocupación 5er Año
Demanda	29.42%	57.67%	71.83%	87.67%	90.83%

Tabla 15. Análisis Demanda de Servicio hotelero por año.



Grafica 18. Análisis Resumen demanda Hotelera.

Ingresos Anuales

Ocupación Anual		Ingreso Anual
1er Año		2,201,025.60
Porcentaje de Ocupación	29.42%	
2do Año		4,314,758.40
Porcentaje de Ocupación	57.67%	
3er Año		5,374,742.40
Porcentaje de Ocupación	71.83%	
4to Año		6,559,430.40
Porcentaje de Ocupación	87.67%	
5to Año		6,796,368.00
Porcentaje de Ocupación	90.83%	

Tabla 16. Análisis Ingresos Anuales.

Activos vs Pasivos

		1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Entradas	Servicios del Hotel	2,201,025.60	4,314,758.40	5,374,742.40	6,559,430.40	6,796,368.00
Salidas	Gastos de Funcionamiento	- 924,120.00	- 970,326.00	- 1,016,532.00	- 1,062,738.00	- 1,108,944.00
	Inversión Inicial	- 1,276,905.60	- 3,344,432.40	- 4,358,210.40	- 5,496,692.40	- 365,750.72
Ganancia		0.00	0.00	0.00	0.00	5,321,673.28

Tabla 17. Análisis de activos contra pasivos.

CONCLUSIONES

Al finalizar la presente estudio denominado `` PROYECTO DE INVERSIÓN EN HOTEL TURÍSTICO “HOTEL REAL SABINENSE” se puede concluir con relación a los objetivos propuestos inicialmente, que los mismos han sido cumplidos y demostrados según los diferentes instrumentos utilizados en el desarrollo de la investigación.

En relación al propósito específico, cuantificar la inversión requerida para la creación un Inmueble al servicio de hotelería, de acuerdo al estudio financiero se puede definir la inversión necesaria para llevar a cabo el proyecto para que brinde servicio de hotelería en el Sabino Guanajuato. Ascende a la suma de \$ 14, 841,991.52, y cuyo local es propio y financiado totalmente por el propietario.

Además se conoció los servicios adicionales que se requerirán para tener un mercado potencial de un servicio de hotelería, de acuerdo a los resultados y datos obtenidos mediante el estudio de mercado de la Ciudad de Salvatierra, obtuvimos que la demanda Hotelera existe a una gran escala, por sus ciudades cercanas turísticas, Tradiciones en el municipio, privilegios geográficos, así como el acogimiento de su gente.

De acuerdo al tercer objetivo específico, determinar la viabilidad económica y financiera que se obtendrá de la creación del Hotel dedicada al servicio de hotelería, los resultados obtenidos a través de los parámetros demuestran que las actividades financieras y económicas son rentables teniendo en cuenta el valor actual neto positivo que arroja el proyecto es de 2, 201,025.60, a la tasa de corte de 29.42% de ocupación para el primer año, logrando una estabilidad al 5to año con un positivo de 6,796,368.00 alcanzando un 90.83% de ocupación. La tasa interna de retorno es de 100%, al cuarto año, teniendo un ingreso total de 16.250 Millones. Y el capital invertido recuperado es de 14.85 Millones Habiendo llegado al logro de los objetivos específicos se puede decir que a través de los mismos se puede alcanzar el objetivo general del proyecto, determinar la factibilidad de la creación de una empresa dedicada al servicio de hotelería en el Sabino Guanajuato, habiendo considerado todos los estudios referentes para la elaboración del presente proyecto. Con estos resultados de los estudios y evaluaciones obtenidos se puede evidenciar la factibilidad de creación de una empresa dedicada al servicio de hotelería.

BIBLIOGRAFÍAS

- **Cuaderno Estadístico Municipal, Estado de Guanajuato (1997). Primera edición. Aspectos Geográficos. México.**
- **Prontuario de Información Geográfica Municipal de los Estados Unidos Mexicanos, Salvatierra Guanajuato. (2009) Clave geoestadística 11028. México.**
- **Perfil Económico de Salvatierra. INEGI 2010, México.**
- **Sistema de Clasificación Hotelera Mexicano, (2012). SECTUR, Factor Delta. México**
- **González Rubiera, Sergio E. (2007). Calidad en el servicio turístico y gestión de las emociones, SG. México.**
- **Picazo Manríquez, Luís R. y Martínez Villegas, Fabián (1993). Ingeniería de Servicios. Mc Graw Hill, México**
- **Secretaría de Turismo (SECTUR, 2007). Programa Sectorial de Turismo 2007 – 2012, México.**
- **Báez Casillas, Sixto (1979). Hotelería. México. Compañía Editorial Continental.**
- **Organización Mundial del Turismo (OMT) (2001), “Código ético mundial para el turismo”, Recuperado el 4 de octubre, 2011.**
- **Consejo Español de Turismo, Conferencia sectorial de turismo (2007), “Turismo 2020, Plan de turismo español horizonte 2020”, España.**
- **Cortés, Ma. Teresa (2012). “Metodología de la investigación”. Trillas, Cd. de México, México**
- **Instituto de Estudios Turísticos (2011), “Balance del turismo, resultado de la actividad turística en España”, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, España.**