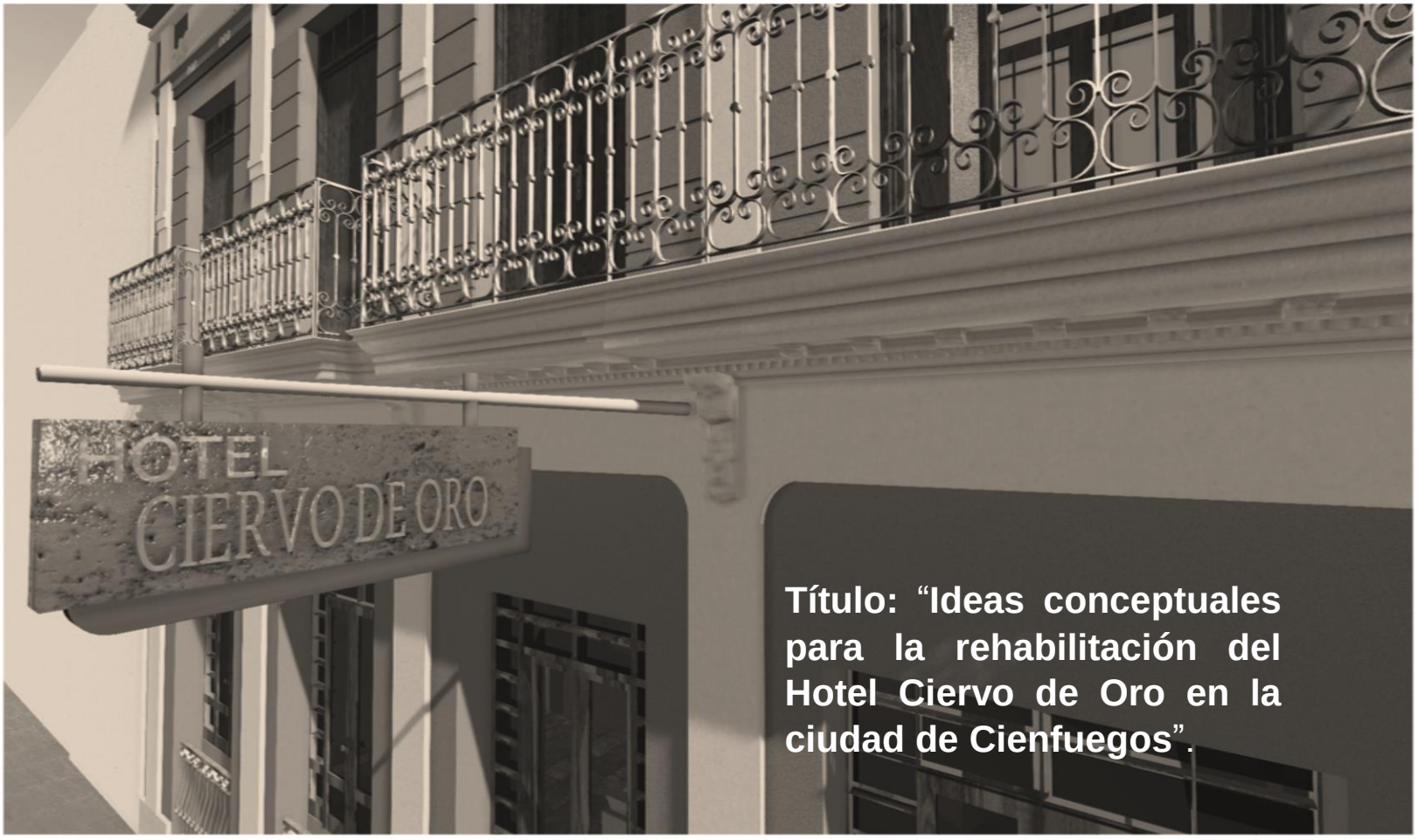
Universidad Central “Marta Abreu” de las Villas.
Facultad de Construcciones.
Departamento de Arquitectura.




# Título: “Ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro en la ciudad de Cienfuegos”.

Diplomante: Jorge Félix González Rdguez.
Tutor: Dr. Arq. Arnoldo E. Álvarez López.
Santa Clara, 2014.

**Universidad Central "Marta Abreu" de las Villas.**
**Facultad de Construcciones.**
**Departamento de Arquitectura.**

# Título: "Ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro en la ciudad de Cienfuegos".

Diplomante: Jorge Félix González Rodríguez
Tutor: Dr. Arq. Arnoldo E. Álvarez López
Santa Clara, 2014.

# Dedicatoria

A mis padres

# Agradecimientos

A mis padres y mi familia.

A mi tutor por la atención profesional y por la amistad.

Al Ingeniero civil Carlos Lazarte, la persona que más admiro como profesional y a su excepcional familia.

A mis amigos Frankito, Puchipú, Poli, Ernesto y Robe que han estado conmigo durante toda la carrera.

A mis amigas Patricia, María Lucia, Rosalí y Mary Carmen.

A Susegy su maravillosa familia que han estado apoyándome en todo momento.

A mi amigo Raúl.

## RESUMEN

El presente trabajo propone la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro. Basado en un estudio que abarca todo el proceso de búsqueda de información, estudio de repertorio, apuntes hacia una tarea técnica para un hotel de 19 habitaciones de categoría 3 estrellashasta las ideas conceptuales.

La propuesta se ha realizado con el objetivo de aumentar las capacidades de alojamiento y poner en explotación un inmueble con alto valor cultural situado privilegiadamente en el centro urbano de la ciudad de Cienfuegos, centro que por su atractivo e historia está catalogado desde 2009 como Patrimonio Cultural de La Humanidad, condición que mantiene hasta los días presentes.

El estudio se presentará de forma explícita con el objetivo exponer todos los cambios y transformaciones que sean considerados necesarios y económicamente factibles en el interior del inmueble para hacer de este, un hotel de interés y preferencia.

El trabajo comprende el estudio de mercado a nivel de localidad con enfoque específico en la zona más importante de la urbe, además de contener información sobre las empresas relacionadas con el hotel, ya sea propietarios, beneficiados o explotadores del producto final.

Se presentan los requisitos, criterios, líneas de deseo y áreas así como toda la documentación gráfica y técnica del proyecto Hotel Ciervo de Oro, mostrando un punto de equilibrio entre costo y resultados evidentes mediante una secuencia de análisis general.

## ABSTRACT

The present work proposes the rehabilitation of the Hotel Deer of Gold. Based on a study that embraces the whole process of search of information, repertoire study, notes toward a technical task for a hotel of 19 rooms of category 3 stars until the conceptual ideas.

The proposal has been carried out with the objective of to increase the lodging capacities and to put in exploitation a property with high cultural value located privilegedly in the urban center of the city of Cienfuegos, center that for its attractiveness and history is classified from 2009 as Cultural Patrimony of The Humanity, condition that maintains until the present days.

The study will be presented in an explicit way with the objective to expose all the changes and transformations that are considered necessary and economically feasible inside the property to make of this, a hotel of interest and preference.

The work understands the market study at town level with specific focus in the most important area in the city, besides containing information on the companies related with the hotel, either proprietors, beneficiaries or exploiters of the final product.

The requirements are presented, approaches, desire lines and areas as well as the whole graphic documentation and technique of the project Hotel Deer of Gold, showing a balance point between cost and evident results by means of a sequence of general analysis.

# Contenido

**INTRODUCCIÓN** ..... 10

**Procedimiento Metodológico.** ..... 12

*Primera Etapa:* ..... 12

*Segunda Etapa:* ..... 12

Tercera Etapa: ..... 12

Métodos de investigación. ..... 12

**Aportes.** ..... 14

*Prácticos.* ..... 14

**Estructura.** ..... 14

**CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL SOBRE EL TEMA DE ESTUDIO. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS.** ..... 1

**1.1 Desarrollo del Turismo a nivel internacional.** ..... 7

**1.2 Desarrollo del turismo en Cuba.** ..... 11

**1.2.1- Situación del turismo nacional antes de La Revolución.** ..... 12

**1.2.2- El Triunfo de La Revolución provoco un cambio radical en el turismo** ..... 13

Breve reseña histórica (periodo 1959-1990) ..... 13

Potencialidades turísticas de Cuba hasta nuestros dias (Junio, 2014) ..... 18

Tendencias del mercado en Cuba, hasta abril del año 2014 ..... 18

La rehabilitación de hoteles en Cuba. Nueva era en la hotelería ..... 20

**1.4 Rehabilitaciones en la ciudad de Cienfuegos.** ..... 20

**1.5 La ciudad de Cienfuegos** ..... 21

**1.5.1 Capacidades hoteleras en la ciudad de Cienfuegos.** ..... 23

Hoteles ..... 23

Hoteles encanto en la ciudad de Cienfuegos ..... 24

Casas de alquiler ..... 24

Comportamiento del turismo en Cienfuegos ..... 24

**1.5.3 Comportamiento del turismo de hace 10 años hasta la actualidad en Cienfuegos** ..... 27

**1.5.6 Tendencias actuales de mercado en la ciudad de Cienfuegos** ..... 28

**1.5.7 Visión futura del turismo en Cienfuegos** ..... 29

**1.5.8 Resumen de potencialidades propuesto dentro del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Cienfuegos** ..... 29

**1.6 Vínculo de los Lineamientoscon el proyecto de ideas conceptuales** ..... 29

Vínculo de la Estrategia de desarrollo local de la ciudad de Cienfuegos con el proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro. ..... 32
Diagnóstico general. Matriz DAFO. ..... 32
Breve introducción ..... 36
**2.2- Reseña histórica** ..... 39
**2.4Caracterización del Centro Histórico Urbano de Cienfuegos** ..... 41
Clima: ..... 41
Servicios Comunales: ..... 41
Acueducto y Alcantarillado: ..... 41
Desastres naturales y su preparación: ..... 41
**2.5Análisis de la edificación.** ..... 42
**Expresión arquitectónica** ..... 42
**2.9Criterios de manejo de Comercio y Gastronomía la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro dentro del Casco Histórico.** ..... 45
Razones que justifican la propuesta de rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro ..... 46
**2.12 Definición de las regulaciones especiales para la zona de valor histórico de Cienfuegos** ..... 50
**2.13 Conclusiones parciales del capítulo** ..... 50
**CAPITULO III. REQUISITOS DE DISEÑO HACIA UN PROGRAMA ARQUITECTONICO PARA LA REHABILITACION DEL HOTEL CIERVO DE ORO. IDEAS CONCEPTUALES.** ..... 5
**3.1 Breve introducción del capitulo** ..... 5
**3.2 Categorización de las edificaciones hoteleras** ..... 5
**3.3 Criterios sobre indicadores técnico-económicos** ..... 7
**3.4 Memoria descriptiva. Rehabilitación Hotel Ciervo de Oro.** ..... 9
**3.4.1 Descripción del proyecto** ..... 9
**3.5 Organización funcional por subsistemas y áreas. Especificaciones e indicadores fundamentales** ..... 10
Organización funcional ..... 12
**3.6 La Organización Funcional Del Hotel** ..... 20
**3.7 Criterios de diseño** ..... 22
**3.8 Matriz DAFO** ..... 22
**3.9 Líneas de deseo** ..... 26
**3.10 Propuesta** ..... 27
Como se puede apreciar el índice utilizado fue de 135 000 pesos por habitación, indicador utilizado por Hoteles Encanto. Sin embargo es de destacar que en cuanto a la construcción y

montaje el indicador de 60 % es menor dado que existe el hotel construido, pudiendo estar este valor alrededor del 35 %, sin embargo se mantiene el valor total por la etapa de demoliciones y deterioros que presenta. Esta inversión puede recuperarse en menos de 5 años. ..... 28

**3.11 Conclusiones del capítulo.** ..... 28

**CONCLUSIONES GENERALES** ..... 30

**RECOMENDACIONES GENERALES** ..... 31

**BIBLIOGRAFÍA** ..... 52

**ANEXOS** ..... 56

## INTRODUCCIÓN

### 1. - Fundamentos conceptuales del trabajo.

Cienfuegos es una ciudad que tuvo muchos hoteles en su historia, es una ciudad que de antes y después de la revolución se ha potenciado paulatinamente el desarrollo de un polo turístico, que tiene dos bases o vocaciones importantes:

- Una estructura hotelera pegada al mar que potencia el turismo de sol y playa
- El turismo de ciudad por ser una ciudad muy atractiva.

Por tanto se potencia mucho el turismo de ciudad. Todos estos elementos permiten que si bien por un lado el ministerio del turismo trabaja en el rescate de instalaciones hoteleras para el turismo, otras instituciones de la política actual cubana como la dirección provincial de comercio y gastronomía se dirige también a rescatar hoteles que están en su patrimonio, que son de su propiedad para mejorar sus cualidades como hotel y potenciar no solo el turismo nacional, sino también el turismo internacional. A las características naturales de cuba, país largo y estrecho con una gran cantidad de playas situadas muy cerca de los núcleos de población.

A continuación se muestran las POTENCIALIDADES Y PROBLEMÁTICAS de la ciudad, y su incidencia a la nueva rehabilitación. De la misma manera que dicha propuesta incide en el desarrollo de la ciudad.Entre las POTENCIALIDADES más significativas de la ciudad, planteadas dentro de la estrategia municipal de desarrollo local se encentran:

- Base económica estable.
- Proyectos culturales.
- Mini industria de materiales de construcción.
- Recursos humanos preparados.
- Alto poder adquisitivo.
- Tradiciones y leyendas.
- Playa.
- Servicios extra hoteleros.
- Patrimonio natural y edificado.
- Crecimiento económico.
- Plan de ordenamiento territorial.
- Malecón.
- Bandas concierto.
- Dinero en cuenta de gobierno.
- Aeropuerto.
- Platos típicos.
- Capacidad de alojamiento. (inmuebles de valor patrimonial (muchos de ellos antiguos hoteles de ciudad) y parcelas en desuso).

Entre las Problemáticas que más inciden en la propuesta de rehabilitación están:

- Deterioro de patrimonio edificado.
- Poca explotación de las tradiciones.
- Poca vinculación de la población en proyectos de desarrollo local.

El rescate del antiguo hotel El Ciervo de Oro constituye por tanto la línea de trabajo del presente proyecto de diploma que se enmarca en la política y los lineamientos del país, la estrategia de desarrollo local y las propias necesidades de la ciudad.

## 2.- Fundamentos Metodológicos del trabajo.

Mediante los fundamentos metodológicos expuestos se definen concretamente el problema a tratar.

### Situación polémica.

Mejorar las capacidades hoteleras de la ciudad de Cienfuegos, crear una propuesta de hotel categoría 3 estrellas que se ajuste adecuadamente al entorno y sus instalaciones turísticas aledañas, principalmente en el Casco Histórico, tan visitado por el turismo internacional y personas de todo el territorio nacional.

### Problema de estudio.

¿Cómo contribuir a la estrategia de desarrollo local de la ciudad de Cienfuegos a través de poner en carga a través de las ideas conceptuales para la rehabilitación del hotel Ciervo de Oro y contribuir a aumentar las capacidades de alojamiento turístico?

### Campo de acción.

Rehabilitación de inmuebles con altos valores patrimoniales e históricos, “Hotel Ciervo de Oro”, centro histórico de la ciudad de Cienfuegos y demanda turística actual.

### Objeto de estudio.

Rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro.

### Objetivo general.

Proponer las ideas conceptuales para la rehabilitación del “Hotel Ciervo de Oro” en la ciudad de Cienfuegos, rescatando su estilo y elegancia dentro del contexto donde se ubica.

**Objetivos específicos.**

1. Realizar una caracterización de la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta el potencial de este municipio de acuerdo con la cantidad de turistas extranjeros y cubanos residentes en el exterior que visita la ciudad o pasa por ella en el transcurso de un año, y el déficit existente de capacidades hoteleras para el turismo de ciudad en esa urbe.

2. Presentar una propuesta que incluya requisitos de diseño, premisas, líneas de deseos, áreas entre otros hacia una tarea técnica o programa arquitectónico como importante información de partida.

3. Elaborar las ideas conceptuales pertenecientes a la intervención rehabilitadora sugerida para el inmueble, su documentación técnica y grafica necesaria de la solución.

**Procedimiento Metodológico.**

*Primera Etapa:*

Análisis: Se definen el problema de estudio, campo de acción, objeto de estudio, objetivo general y objetivos específicos. Se define además el marco teórico en el cual se apoyará la investigación y la factibilidad del proyecto para la ciudad.

*Segunda Etapa:*

Síntesis: Elaboración de una propuesta de requisitos hacia la tarea técnica o programa arquitectónico del proyecto.

Tercera Etapa:

Resultados: Elaboración de una propuesta de proyecto como parte inicial de ideas conceptuales para la rehabilitación del “Hotel Ciervo de Oro” de la ciudad de Cienfuegos”.

Métodos de investigación.

Como métodos de la investigación científica se parte de lo general a lo particular, pues se estudia Cienfuegos como ciudad, su estrategia de desarrollo local, su visión de futuro. Se evalúa una propuesta precedente de rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro así como repertorio nacional e internacional.

Se aplica el método de observación de la realidad al estudiar no solo el contexto sino el emplazamiento y la realidad actual del hotel, se aplica el método de deducción - inducción pues se concluyen ideas del estado de la obra, se aplica el método de entrevistas y encuestas y el histórico - lógico para culminar con el procesamiento de la información de partida.

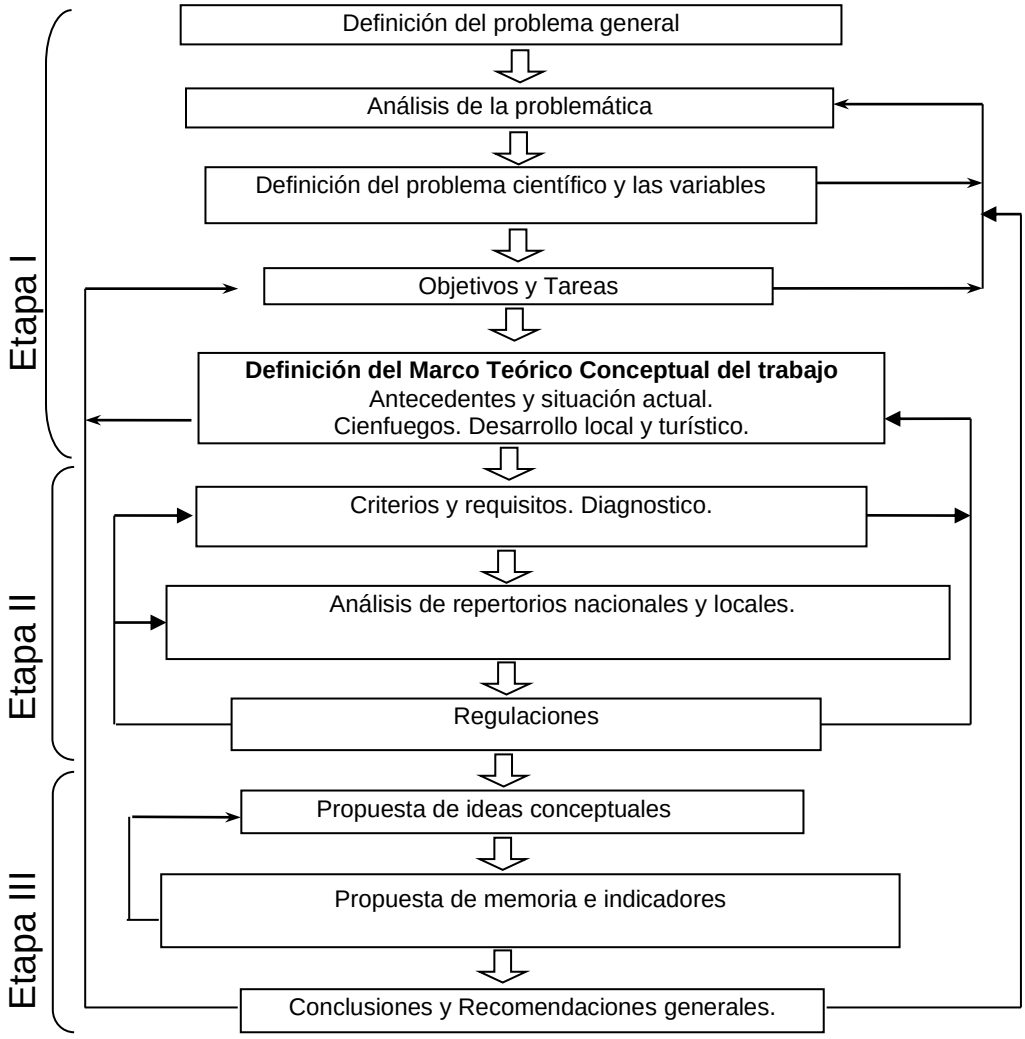
Todos se logran de forma sencilla y profesional y aportan los elementos necesarios en la toma de decisiones y propuesta del diseño.

Se utilizan por tanto tres etapas claves:

**Etapa 1** Análisis que se corresponde con la introducción y capítulo 1.

**Etapa 2** Síntesis que se corresponde con el capítulo 2.

**Etapa 3** Resultados o concreción que se corresponde con el capítulo 3 o propuesta de diseño, memorias e indicadores, más las conclusiones y recomendaciones generales.



**Esquema metodológico.**

**Aportes.**

*Prácticos.*

Con la propuesta de diseño para la rehabilitación de “Hotel Ciervo de Oro” de la ciudad de Cienfuegos se crearán capacidades disponibles para el alojamiento de los turistas que visitan esa ciudad, además de estar en concordancia con el desarrollo local pues se habilitará una entrada de capital que podrá ser utilizado en beneficio del municipio.

**Estructura.**

El presente proyecto de diploma se estructura en:

Introducción donde están los fundamentos que mueven y justifican la propuesta y sus objetivos.

Capítulo 1: Dedicado al marco teórico conceptual del tema, estudio del turismo actual, sus tendencias.

Capítulo 2: En esta parte se plantean los requisitos de diseño para la elaboración de una tarea técnica o programa arquitectónico con los principales elementos y líneas de deseos.

Capítulo 3: Propuesta de diseño con memoria general, documentación e indicadores técnicos económicos más importantes.

Conclusiones y Recomendaciones generales.

Bibliografía

Anexos.

**Breve Reseña Bibliográfica.**

Es solo de señalar que la bibliografía está acorde a proyectos de diplomas y está referida al final de la tesis. Es actual, está conformada por estudios de repertorio, normas cubanas del turismo y referencias nacionales e internacionales. A continuación se muestra la tabla 1en la cual se ordena detalladamente en correspondencia a su tipo, año y el porciento que representan del total, las fuentes bibliográficas consultadas para la realización de este trabajo.

| **Fuentes bibliográficas consultadas** | **Cantidad** | **%** |
|---|---|---|
| Total de fuentes consultadas | 54 | 100 |
| Referidas en el texto | | |
| **Distribución porcentual de las fuentes** | | |
| **Según su antigüedad:** | | |
| Anteriores a 1990 | 1 | 1.85 |
| Período 1990 – 1999 | 6 | 11.11 |
| Período 2000 – 2014 | 47 | 87.04 |
| **Según su tipo:** | | |
| Libros, manuales y folletos | 2 | 3.037 |
| Artículos en revistas, periódicos | 11 | 20.37 |
| Internet | 8 | 14.81 |
| Ponencias, conferencias, discursos, informes, talleres, comisiones, eventos | 19 | 35.18 |
| Tesis de doctorado, maestría, diplomado, trabajos de diplomas | 3 | 5.55 |
| Normas, regulaciones, decretos, resoluciones, leyes, planes, proyectos, estrategias, metodologías, políticas | 11 | 20.37 |
| **Según su carácter:** | | |
| Nacionales | 44 | 81.48 |
| Internacionales | 10 | 18.52 |

# CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL SOBRE EL TEMA DE ESTUDIO. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS.

## CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL SOBRE EL TEMA DE ESTUDIO. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS.

### A modo de introducción.

En el presente capitulo el autor hace una valoración acerca de los antecedentes internacionales sobre el tema de la rehabilitación de hoteles de ciudad. Toca la problemática en cuba, que se está haciendo, se hace énfasis en las directrices económica y social de la política del país a partir de los lineamientos. Toca las experiencias cienfuegueras en esta dirección, se hace una breve caracterización de la ciudad a partir de sus diagnósticos y estrategia municipal enfocando las directrices de trabajo en este sentido dada la afluencia del turismo en la ciudad de Cienfuegospor ser una ciudad importante en esta dirección. Se hace un glosario de términos donde se expliquen los conceptos que establecen en las normas.

En la actualidad cada vez surgen más destinos turísticos, con un consumidor mejor informado lo cual ha propiciado el auge de los turismos alternativos y la diversificación, con ello se han optimizado las ofertas condicionándose favorables perspectivas y posibilidades de ofrecer productos integrados. Dichos paquetes turísticos incluyen destinos que conjugan sol y playa más cultura, o naturaleza y cultura, por lo tanto, la valoración de las áreas históricas como producto de diversidad cultural se ha impuesto.

Dicha obra se encuentra en el centro histórico urbano de la ciudad de Cienfuegos, declarado Patrimonio Cultural de La Humanidad en el 2005 con la inscripción de 70 manzanas de la zona más antigua dentro del Casco Tradicional. Mundialmente estos destinos de tipo cultural y entre ellos los de patrimonio son sitios cuyo principal atractivo lo constituye la monumentalidad y riqueza histórica - artística del espacio urbano: ciudades que han conservado sus centros históricos sin mayores modificaciones o con desarrollo armónico donde aún se pueden leer y encontrar las huellas de diversas épocas pasadas.

### 1.1 Desarrollo del Turismo a nivel internacional.

Definición

Según la definición conjunta de la Organización Mundial del Turismoy de las Naciones Unidas, el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, por negocios o por otros motivos.

El turismo es una actividad multisectorial y multidisciplinaria que cobró auge durante la sociedad post-industrial. Se presenta además como un fenómeno económico-social compuesto por diferentes áreas productivas de los sectores tanto público como privado que va destinado a proporcionar bienes y servicios utilizados luego por un tercero. Partiendo de esta idea podemos decir que dicha actividad no presenta como resultado un producto tangible sino más bien un conjunto de servicios que reportarán a término, un beneficio monetario.

Breve reseña histórica

Etapa desde sus orígenes hasta finales del siglo XIX

Los comienzos del turismo se remontan a la época de las culturas grecolatinas donde las clases adineradas realizaban viajes a balnearios y fuentes termales principalmente. Ya en la Edad Media la búsqueda, por el hombre, de refugio en la fe, dio origen al turismo religioso constituido en peregrinaciones a Tierra Santa y otros sitios de importancia para los fieles. Con el Renacimiento llegó entonces el interés por la arqueología y por conocer nuevos pueblos como el África y Asia.

La verdadera historia del turismo comenzó a partir de la segunda mitad del siglo XIX, se pueden referir nombres como el del inglés Thomas Cook y los norteamericanos Henry Wells y William F. Farga como pioneros en la creación de agencias de viajes; así como el suizo César Ritz, padre de la hotelería moderna. A partir de este momento la creación de parques nacionales y centros turísticos así como la apertura del Canal de Suez permitieron un crecimiento de la actividad turística. Pero aun así, los movimientos turísticos anuales hacia el destino más favorecido no sobrepasaban los pocos millares, y ni siquiera se podía soñar que algún día ascendiera al nivel de millones de turistas.

Etapa desde el siglo XX hasta la actualidad (junio, 2014). Auge del turismo a nivel mundial.

El desarrollo acelerado de esta actividad hasta nuestros días, puede ser ordenado cronológicamente atravesando por cinco etapasimportantes de la historia y los avances de la humanidad. Las etapas son las siguientes:

- **La primera etapa**, desde 1900 a 1918, estuvo marcada por el nacimiento del automóvil lo que produjo una evolución importantísima en el desarrollo del turismo. En Europa se caracterizó como los años del "boom turístico" de las clases acomodadas burguesas.

- **La Segunda etapa** comprendida del 1919 al 1939, abarca el período comprendido entre las dos guerras mundiales, en esta etapa la actividad turística continuó creciendo. Del automóvil se pasó entonces al avión, las distancias disminuyeron, ofreciendo al viajero más confort, seguridad y rapidez.

- **La Tercera etapa**, comprendida entre 1945 y 1973 se caracterizó por la repercusión de la II Guerra Mundial en el desarrollo del turismo. A partir de 1950, cuando comenzó la recuperación de la posguerra, se dieron un cúmulo de factores que sin duda propiciaron el desarrollo de los viajes. Se inició entonces el período de oro del turismo mundial, considerándose la época de mayor expansión de la actividad. Este proceso se amplió en proporciones exponenciales cuando se introdujeron los aviones "jets" (1958), que hacían posible aumentar la capacidad de las aeronaves, en velocidad y en el alcance de los viajes así como la reducción en los precios. Los intereses que movían los flujos de viajeros se hicieron más complejos. Se buscó el descanso, paisajes diferentes a los cotidianos, costumbres y formas de relacionarse personalmente distintas a las del lugar de origen. Se consolidó el turismo como actividad claramente económica que arrastra a todos los sectores de la economía, creando empresas, generando empleo, dinamizando inversiones y captando divisas.

- **La cuarta etapa** se inició a partir de 1973. En noviembre de 1974 nació oficialmente la Organización Mundial del Turismo (OMT), cuyos objetivos se dirigían a promover y desarrollar dicha actividad para contribuir a la expansión económica, la comprensión internacional, la paz, el respeto universal y la obediencia de los derechos y libertades humanas fundamentales, sin distinción de raza, sexo, lenguas y religión.

- **La quinta etapa,**el fenómeno de la globalización que influyo considerablemente en el desarrollo del turismo a nivel mundial, ya que afecta las estructuras de las sociedades, los gobiernos y formaciones culturales. Como un instrumento de universalización y conexión cultural apareció el Internet con su creciente desarrollo en los años 90, poniendo fin al aislamiento de culturas. El espacio virtual es actualizado constantemente de información que a su vez se utiliza para la promoción de los existentes destinos turísticos y otros de nueva inclusión.

- **La sexta etapa** está regida por el desarrollo tecnológico y su vínculo con el sector del Turismo. La tecnología influye de diversas maneras en el desarrollo del turismo permitiendo o no la creación de una infraestructura de primera línea para la producción de bienes y servicios, la construcción de hoteles de categoría competitiva a nivel mundial, o simplemente en los medios de transportación. El desarrollo tecnológico y el crecimiento del turismo a escala internacional, tienen un impacto considerable sobre la sociedad y el medio ambiente.

A raíz de los cambios y adaptaciones por las que ha atravesado el Turismo a nivel internacional, han propiciado el triunfo del cosmopolitismo sobre la diversidad cultural. Los turistas de países desarrollados que son principalmente los que viajan por razones de ocio, esperan encontrar culturas distintas en los destinos escogidos para vacacionar. Destinos que en su mayoría son seleccionados a través de internet, de acuerdo a la impresión causada ante la información expuesta y los comentarios sobre el tipo de turismo que ofrecen.

En los últimos años, las ventajas económicas ya no son el único criterio para apoyar el desarrollo del turismo; éste depende cada vez más del nuevo concepto de sostenibilidad. Razón que da origen al concepto de **turismo sostenible.** Este puede definirse como el proceso que permite que se produzca el desarrollo sin degradar o agotar los recursos que posibilitan dicho desarrollo. Esta sostenibilidad se define como eco-turismo, turismo verde, o turismo responsable. La interrelación de carácter dependiente entre el turismo, la cultura, el desarrollo tecnológico y el medio ambiente constituye un aspecto a tener en cuenta por su elevada importancia.

El rápido crecimiento del turismo internacional se ve reflejado en el incremento de los miembros de la OMT. El turismo es uno de esos sectores que los Estados dejan abiertos a la inversión. En los países desarrollados y en vías de desarrollo el turismo es una fuente importante de ganancia de divisas, una fuente de ingresos personales, un generador de empleo y un contribuyente a los ingresos del estado.

La participación de los países en desarrollo en el turismo total mundial ha evolucionado lentamente desde finales de los sesenta, hasta alcanzar casi una tercera parte del total del comercio de servicios turísticos. Para muchos países en desarrollo el turismo es una

oportunidad de desarrollo de sus economías, especialmente en los más pequeños o insulares (como es el caso de La Isla de Cuba).

En el ámbito global el turismo es una de las partes más importantes de la economía por su elevada tasa de crecimiento. Ocupa a más de 200 millones de asalariados, el mayor número de empleados en un sector económico, y es considerado indicador de la globalización. La actividad turística representa un tercio del comercio mundial de servicios, siendo regida por los países industrializados al tiempo que las regiones del Tercer Mundo se apoyan en él para fomentar el desarrollo de sus economías incipientes.

No hay ninguna razón para creer que el turismo declinará como actividad internacional en el futuro. Todo se inclina a suponer que aumentará para convertirse en un aspecto significativo del desarrollo económico y social en muchos países. El desafío, pues, es asegurar que ese crecimiento pueda acomodarse dentro de una estructura sostenible.

Tipos de turismo.

Se hará referencia a la clasificación que interesa a este trabajo.

Tabla 1.1 – Tipos de turismo según el motivo del viaje. Fuente: Elaborada por el autor.

| Clasificación | Motivo del viaje | Ramificaciones | Breve definición |
|---|---|---|---|
| Convencional o de tipo vacacional. | Es el que se encamina al logro de la educación o cultura, placer, descanso, recreación o salud. | Cultural | Es una modalidad de turismo que hace hincapié en aquellos aspectos culturales que oferta un determinado destino turístico, ya sea un pequeño pueblo, una ciudad, una región o un país. En los últimos años ha cobrado cierta relevancia en aquellas zonas que han visto limitados otros tipos de turismo: sol y playa, deportivo, etc. |
| | | De sol y playa | Como su nombre lo indica se compone de instalaciones ubicadas en los litorales acondicionadas para tomar el sol y practicar actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento además del disfrute del mar y las posibilidades que este brinda. |
| | | De nieve | Tipología de turismo estacional concentrada en las ofertas que se pueden realizar en torno a la nieve, actividades deportivas y recreacionales que se pueden realizar en paisajes nevados, así como el disfrute de los mismos. |
| | | Medicinal | Consiste en la visita de lugares por motivos de salud, como por ejemplo la visita de un balneario donde las aguas tengan propiedades medicinales o termales; o la visita de un país de clima favorable para ciertas enfermedades respiratorias. |
| Especializado | Es el que busca aventuras (montañismo, kayak, etc.) o persigue un interés científico (flora y fauna) | De aventuras | Su objetivo principal el fomento de las actividades de aventura en la naturaleza. Es el hecho de visitar o alojarse en zonas donde se pueden desarrollar los llamados deportes de aventura o turismo activo. |
| | | Científico | El turismo científico es una modalidad de turismo cuya motivación es el interés en la ciencia o la necesidad de realizar estudios e investigaciones científicas. |
| | | Ecológico | Basado en el contacto con la naturaleza. Sus recursos los componen los parques nacionales, es decir, una flora y fauna interesante en la zona receptiva. |
| | | Rural | Consiste en la participación activa del turista de las actividades cotidianas del campo, también conocido como |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | agroturismo por sus implicaciones. |
| | | Espacial | Comenzó a principios del siglo XXI realizado por personas muy ricas consiste en una estancia de 3 o más días en la Estación Espacial Internacional en la que se realizan fotografías del espacio y la Tierra, videos, conversaciones con personas en el planeta, disfrute de la ingravidez, colaboración con los tripulantes de la estación y también realización de pequeños experimentos. |
| Por afinidad | Se inspira en motivos profesionales o religiosos. | De congresos y convenciones | Actividad turística de asistir a reuniones relacionadas con temas específicos, organizada por empresas profesionales para su planeación, programación, realización y seguimiento. |
| | | Religioso | Desarrollado por los fieles de las distintas religiones, es uno de los más antiguos y consiste en la peregrinación a distintas locaciones de interés religioso. |
| | | De incentivos | Organización de viajes turísticos de esparcimiento y de recreo basados en estrategias modernas gerenciales de motivación y estímulo, utilizadas para lograr metas empresariales fuera de lo común y como premio a los participantes a través de una experiencia de viaje. |
| | | De negocios | Aquel que se desarrolla con objeto o fin de llevar a cabo un negocio o un acuerdo comercial, se desarrolla entre empresas por lo general. |

## 1.2 Desarrollo del turismo en Cuba.

La Isla de Cuba

Situada en la franja intertropical, con una temperatura media anual de 25,2°C; una temperatura media de 22°C en febrero, el mes más frío; más de 5 000 km de costas con extensas playas; con numerosas bellezas naturales en montañas, valles y sabanas, Cuba reúne las condiciones naturales necesarias para ofrecer al mundo un producto turístico de calidad.

### Breve reseña histórica

Etapa desde sus orígenes hasta finales del siglo XX

A mediados del siglo XIX las empresas de transporte marítimo hacían propaganda en los EE.UU. acerca de los viajes a Cuba, y llegaron a publicarse en revistas norteamericanas reportajes ilustrados con fotografías con carácter incentivo. La prensa diaria publicaba también crónicas sobre esos viajes turísticos a Cuba y decenas de libros referentes a nuestro país fueron escritos en inglés por autores extranjeros y hechos circular en Estados Unidos.

El desarrollo del turismo en Cuba se remonta a finales del mencionado siglo, con la evolución progresiva económica del puerto de la Habana como punto de referencia obligado para las flotas provenientes de América y con destino a España.

A principio del siglo XX, con la posterior ocupación norteamericana y la implantación de la seudorrepública, que desplazo al dominio colonial español.Se lleva a cabo la acción conjunta de Cuba y Miami con el fin de atraer turistas norteamericanos. Hacia finales de los años veinte, los

ingresos por turismo se habían convertido en la tercera fuente de divisa del país, después de la azúcar y el tabaco.

A partir de la década de los ’50 en Cuba, como en el resto del mundo, comenzó el verdadero auge de la actividad turística cuyo mercado principal estaba constituido por la mafia norteamericana y el juego y la prostitución eran las principales ofertas de la Isla. La mayor parte de este turismo —aproximadamente el 85%— provenía EE.UU, y en 1957 se logró la cifra más alta de turismo extranjero hasta entonces, con un total de 272 265 visitantes. Puede afirmarse que durante el primer cuarto de este siglo el lugar más atractivo al sur de los EE.UU. para los viajeros norteamericanos era Cuba.

Es en esta etapa en que comienza la inversión en Varadero con la construcción de importantes obras y en las playas situadas al este de La Habana, como obras priorizadas para el desarrollo de los principales polos turísticos de Cuba en aquel entonces.

Había líneas de vapores que operaban desde Nueva York, Baltimore, Charleston. Filadelfia y Nueva Orleans para transportar a los norteamericanos que arribaban cada año a La Habana por cuestiones de salud, negocios o placer. Sucedía igualmente con viajeros procedentes de Europa y de otras regiones con las cuales Cuba estaba vinculada.

La llegada de viajeros procedentes del exterior como del interior del país creó la necesidad de contar con alojamiento temporal para esta población flotante.

Hace poco más de cien años la capital de Cuba era una ciudad de casi 200 000 habitantes, y aunque contaba con hoteles ninguno podía conceptuarse de primer orden, según reseñas de cronistas de la época.

Las instalaciones turísticas antes de La Revolución

En la década de 1950 se ampliaron y remodelaron algunas instalaciones y se construyeron más de 25 nuevos hoteles con una capacidad aproximada de 3 000 habitaciones. Entre estas inversiones se destacan los grandes hoteles construidos en La Habana —la mayor parte proyectada en los EE.UU. — e inaugurada en los años 1957 y 1958. Algunos ejemplos son el Capri, el Havana Riviera (Riviera), el Havana Hilton (Habana Libre), el Hotel Nacional catalogado en su momento como el mejor hotel del caribe.

Estos hoteles se encontraban dotados, según fuera el caso, de playas privadas, piscinas, canchas de tenis, restaurantes, centros nocturnos, tiendas de variadas especialidades y otros servicios, con la finalidad de hacer del hotel una comunidad en sí.

Los grandes hoteles construidos reprodujeron, en general, las terminaciones de las instalaciones hoteleras norteamericanas, lo cual era totalmente coherente con la situación de dependencia que imperaba en el país y el desprecio que existía hacia nuestros valores culturales.

### 1.2.1- Situación del turismo nacional antes de La Revolución.

En cuanto al turismo nacional esta corriente era muy débil, ya que las grandes masas estaban privadas del acceso a los lugares turísticos debido a la discriminación económica y racial

imperantes. El desempleo y el subempleo en el pueblo restringían el mercado interno y las minorías privilegiadas viajaban a EE.UU. Todas las instalaciones eran exclusivistas, imperaba la discriminación racial y el pueblo no tenía acceso a ellas.

Por otra parte, el turismo nacional era privilegio de una minoría que disfrutaba de las pocas facilidades existentes, concentradas en su mayoría en La Habana. Desde el punto de vista económico la industria turística —llamada la segunda zafra de Cuba— resultaba desfavorable para nuestro país. En general, "gastaban más los burgueses cubanos paseando por el extranjero que los turistas en Cuba".

A pesar de las evidentes contradicciones de la situación descrita anteriormente, el crecimiento del volumen de turistas norteamericanos y las facilidades concedidas a los inversionistas determinaron un incremento de las capacidades de alojamiento y las instalaciones turísticas existentes.

### 1.2.2- El Triunfo de La Revolución provoco un cambio radical en el turismo

Breve reseña histórica (periodo 1959-1990)

El Gobierno Revolucionario tomó desde los primeros momentos una serie de medidas para garantizar el derecho del pueblo al deporte, a la recreación y al disfrute de nuestros recursos naturales turísticos. Así, en marzo de 1959, la Ley 270 proclamó el carácter público de todas las costas y playas del territorio nacional, para erradicar de esta forma la discriminación y todas las trabas que Impedían al pueblo el libre acceso al mar y al litoral.El triunfo de la Revolución en 1959 abrió la posibilidad de un real desarrollo del turismo nacional y a partir de entonces el turismo sufrió en Cuba un cambio radical.

Después del triunfo revolucionario comenzó la política norteamericana de bloqueo y se eliminó el turismo proveniente de Estados Unidos y de otras naciones que se vieron presionadas por el gobierno norteamericano. Por parte del gobierno cubano se prohibió el juego, la prostitución, el tráfico de drogas, etc.; cesando con ello, el turismo que venía a nuestro país en busca de esas atracciones. La atención de la economía fue dirigida en otros sentidos y la actividad turística pasó a ser fundamentalmente nacional.

A partir de ese momento y hasta finales de 1960, se llevó a cabo un proceso de intervención y nacionalización de empresas norteamericanas e instalaciones turísticas, y es en esta etapa cuando se constituyó el Instituto Nacional de Turismo (INTUR) que basándose en el principio de especialización territorial de la actividad turística, combinó dicha actividad con empresas de suministros de bienes y servicios para la actividad, que ejercían sus funciones en todo el territorio nacional.

El primer paso de la industria turística fue el de construir instalaciones para el pueblo, además de recuperar hoteles, clubes y mansiones en playas privadas que sólo podía disfrutar una minoría explotadora.

En los primeros diez años de la Revolución (en la década 1960-1970) el volumen del turismo extranjero se mantuvo en niveles bajos, en contraste con el rápido desarrollo del turismo nacional en todas sus modalidades. Los extranjeros que visitaban nuestro país en aquella etapa lo hacían fundamentalmente por motivos políticos, para conocer la realidad de la primera Revolución socialista de América. En aquellos años se establecieron los primeros convenios de intercambio turístico con los países socialistas.

A partir de 1970 las cifras de turistas extranjeros experimentaron un crecimiento progresivo en función de la existencia de condiciones favorables en el panorama internacional. Este crecimiento se hizo más señalado después de 1973, cuando se activaron las gestiones para desarrollar nuestro turismo internacional.

Como estrategia de desarrollo económico, las mejores instalaciones hoteleras fueron destinadas al servicio del turismo internacional, para el cual, atendiendo a coyunturas más favorables, se emprendió a partir de 1973 un activo plan de acción que otorgo al estado satisfactorios resultados y un el camino para atraer al turismo internacional. Se logró así integrar esta actividad en la economía nacional; se creó una corriente ininterrumpida y creciente, según una nueva imagen turística, para el sano disfrute de nuestro escenario natural y nuestro patrimonio histórico y cultural.

El desarrollo económico y social experimentado en aquella primera etapa de la Revolución y, por otra parte, el crecimiento de la población durante esos años, determinaron una importante demanda de alojamiento, incrementada posteriormente por el desarrollo del turismo internacional, que generó al principio de la década los primeros planes para la construcción de hoteles.

Creación de las bases en Cuba para el turismo internacional

En los años 80 comienza la reapertura al turismo internacional. En oposición a la caída del Campo Socialista el turismo experimentó un estímulo y desarrollo en el ramo nacional, logrando garantizar el funcionamiento estable del sector.

En 1990 se produce un nuevo enfoque del desarrollo de este sector, se crean las primeras empresas mixtas y hay un crecimiento acelerado en los arribos de visitantes y en los ingresos. Durante la nueva década el turismo iría convirtiéndose paulatinamente en el principal motor impulsor de la economía y en una palanca importante en el reacomodo del funcionamiento de todo el país y de su reinserción en las relaciones internacionales.

La organización del sector turístico se fortalece con la creación del Ministerio de Turismoen 1994, cuya misión es garantizar el desarrollo de este sector a través de la competitividad global, la rentabilidad y la sustentabilidad del mismo.

La política turística cubana ha iniciado unas acertadas líneas de actuación, en las que, dedicando el empeño mayoritario al desarrollo del turismo masivo, se trabaja también para penetrar en los mercados de otros tipos de turismo especializado que, aunque más minoritarios, podrían resultar muy interesantes y rentables. Algunas de sus premisas son:

- Oferta con predominio de la modalidad de sol y playa, además de potenciar el desarrollo de otras modalidades alternativas como el turismo de naturaleza, de salud, náutico, de congresos e incentivos; así como el desarrollo de servicios turísticos extra hoteleros.

- Calidad de la oferta que permita la satisfacción del turista, la diversificación y la competencia a otros niveles.

- Comercialización por medio de todos los canales posibles.

- Formación de personal calificado a través del Sistema Nacional de Formación para los Profesionales del Turismo (FORMATUR).

- Participación extranjera extensiva mediante la constitución de empresas mixtas y otros negocios conjuntos con socios extranjeros.

- Desarrollo de la aviación cubana como medio de transporte más rápido y seguro a servicio de este sector economico (cubana de aviacion).

- Desarrollo del crucerismo siguiendo la tendencia mundial contemporánea.

- Desarrollo de la infraestructura que permita el desarrollo común del multidestino (

- Vínculo de la cultura y el turismo para aprovechar los múltiples atractivos históricos, culturales y patrimoniales, así como las instituciones culturales existentes.

- Desarrollo sustentable del sector.

- Aprovechamiento del efecto del turismo sobre la economía. Este sector aporta más del 50% de las divisas que ingresan a la economía cubana.

Comportamiento del turismo desde el año 1990 hasta la fecha (junio, 2014)

Tabla 1.2 – Crecimiento del sector visto mediante el incremento del numero de visitantes por año. Fuente: Etapas del desarrollo del turismo en Cuba.

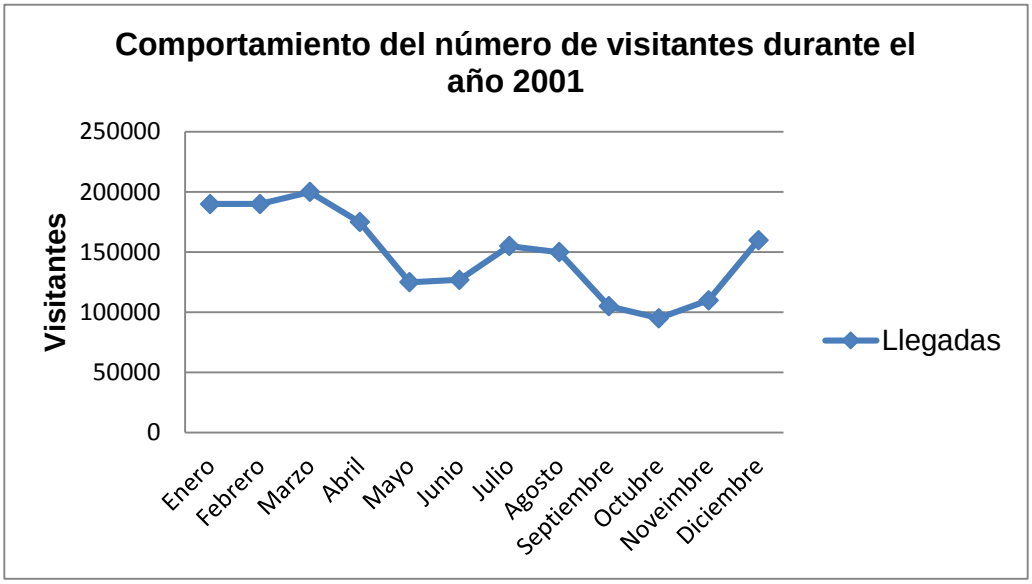
| Año | Número de visitantes |
|---|---|
| 1990 | 340329 |
| 1991 | 424041 |
| 1992 | 460610 |
| 1993 | 546023 |
| 1994 | 619218 |
| 1995 | 745495 |

| Año | Número de visitantes |
|---|---|
| 1996 | 1004336 |
| 1997 | 1170083 |
| 1998 | 1415832 |
| 1999 | 1602781 |
| 2000 | 1773986 |
| 2001 | 1774541 |
| 2002 | 1686162 |

El desarrollo está centrado en ocho regiones principales: La Habana, Varadero, Jardines del Rey, norte de Camagüey, norte de Holguín, Santiago de Cuba, Costa Sur Central y el Archipiélago de Los Canarreos, las que abarcan el 86% del potencial de habitaciones estimado.

Las temporadas altas y bajas en estos polos turisticos son perfectamente visibles en el gráfico 1.1.

Gráfico 1.1 – Comportamiento de las temporadas turísticas en Cuba durante el año 2001.




En el año 2004 la creación de empleo tanto directo como indirecto sumaban unos doscientos mil puestos de trabajo representando el 9% de la fuerzalaboral activa del país. En este año elturismo cubano creció un 7.6% en comparación con el año 2003 y los ingresos se vieron incrementados en un 15%, superando el 7% del crecimiento pronosticado para el destino cubano por la Organización Mundial de Turismo para el Caribe.

Cambios aplicados en Cuba

A raiz de los cambios expuestos en la politica de lineamientos aplicada en el año 2012, oficialmente se dio apertura con igualdad de derchos al turimo nacional y al internacional.

El turismo nacional se ha convertido en el principal consumidor durante la temporada de Julio y Agosto, debido a que estos son los meses de vacaciones en Cuba y los cubanos residentes en otros paises vienen a su pais natal a compartir con sus familiares y actualmente son las principal fuente de ingresos en la temporada de baja turistica en Cuba.

En Cuba las entidades encargadas del correcto funcionamiento y la eficiencia del sector turistico tambien han sido modificadas bajo el concepto de la integración y la unficacion de servicios.  politica que se aplico a todas las entidades dentro de los sectores mas importantes del pais. Sectores como El Turismo, El Transporte, etc.

Entidades hoteleras que integran el Sistema de Turismo en Cuba

Dichas entidades son:

- Cubanacán;(actualmente reemplazó las antiguas entidades Horizontes e Islazul)
- Gaviota;
- Gran Caribe.

Dichas entidades estan dedicadas fundamentalmente al turismo ya sea nacional o internacional; por otra parte, existen otras entidades de carácter extrahotelero como:

Rumbos, Puertosol, Cubatur.

Está conformado, además, por entidades autónomas e independientes, que asumen funciones de apoyo al resto:

Habaguanex, (organización en función del desarrollo de La Habana Vieja, y Las Terrazas, experiencia rural de desarrollo sustentable)

TRANSTUR, EMPRESTUR, EMPROTUR, PUBLICITUR, TURARTE, CUBAMAR, FINATUR, FONTUR, FORMATUR y Caracol.

Los principales mercados emisores de turistas hacia Cuba son Canadá, Alemania, Italia, España, Francia, Reino Unido y México que constituyen el 65.75% del total de visitantes que arriban al país.

Mecanismos de control y planificación de las edificaciones hoteleras

Después del triunfo de la Revolución el desarrollo de una planificación integrada ha permitido establecer el ordenamiento económico-espacial de los recursos en los distintos sectores económicos del país. Los mencionados sectores ocupan diferentes responsabilidades en concordancia con la escala en que se trabaje y su orden se encuentra expuesto a continuación de forma descendente, de acuerdo al tamaño que este encierra:

- La planificación física en sus escalas Nacional, Regional y Local tiene como objetivo la localización de las instalaciones a corto, mediano y largo plazos.

- En el Plan Nacional de Turismo se microlocalizan los posibles complejos de acuerdo con la división del país en regiones turísticas y según el orden jerárquico en que éstas se explotan.

- En el Plan Regional se microlocalizan las zonas turísticas de acuerdo con los sectores de la región que poseen mayores perspectivas de desarrollo.

- En el Plan Local o Plan Director de Zona se microlocalizan las instalaciones, y se les ubica con la exactitud que requiere un proyecto urbanístico.

Potencialidades turísticas de Cuba hasta nuestros dias (Junio, 2014)

Otros elementos con que cuenta la mayor de las Antillas para comercializar su producto turístico a pesar de poseer excepcionales atractivos naturales son, principalmente la hospitalidad popular y calidad de su pueblo, un patrimonio histórico autóctono, prolífica vida artística y cultural, un desarrollo sanitario único, la estabilidad política y la seguridad para los turistas.

Por otra parte, las manifestaciones de la cultura cubana, resultado de la fusión de lo español y lo africano, los monumentos históricos y las transformaciones socioeconómicas producidas por el proceso revolucionario, que garantizan un clima de seguridad y tranquilidad, constituyen atracciones adicionales para el turismo internacional.

Todo esto ha contribuido al desarrollo de un nuevo tipo de turismo. Los turistas que nos visitan actualmente provienen de todo el mundo y forman parte de la corriente que busca sol, arena y mar —las tres eses, sun, sand and sea— y se interesa por conocer el desarrollo de nuestra Revolución.

Tendencias del mercado en Cuba, hasta abril del año 2014

El proceso revolucionario operado en Cuba, determinó el desarrollo de una industria turística que propicia el acercamiento entre los pueblos, sobre la base del mutuo respeto a los principios respectivos, para el sano disfrute de actividades recreativas de interés general. Para satisfacer las demandas de los diferentes mercados, la oferta turística ha sido diversificada en variadas modalidades, que actualmente se desarrollan con éxito en nuestro país.

La preferencia del flujo turístico hacia Cuba, tradicionalmente ha sido por las condiciones climáticas del país. El turismo viene atraído por el sol,laarena y el mar, elementos que se disfrutan dentro de un entorno seguro y agradable, en playas de condiciones naturales excepcionales.

Pero actualmente a pesar de la inclinación por el turismo de playa, se está percibiendo un cliente más conocedor, con un amplio campo de intereses para el disfrute, entre los que se encuentra como marcado el vivir la realidad del lugar, sentir las creencias, la cultura, lo positivo y lo negativo; es decir, un turismo que selecciona el destino seducido por la cultura, la sociedad y el ambiente.

Otra motivación trascendental es la curiosidad que siempre ha existido por el proceso revolucionario en sí. Aquí se destaca el interés por visitar centros económicos y sociales que muestran el desarrollo alcanzado en estas esferas.

Con el propósito de satisfacer esta demanda han sido elaborados programas de recorrido que abarcan distintos circuitos, de modo que se combinan estas visitas con el disfrute recreativo de nuestras instalaciones turísticas.

Aunque estas tres tendencias representan los principales intereses de los visitantes extranjeros, existen otras motivaciones que han hecho incorporar con éxito otras líneas a nuestra oferta turística:

- El turismo especializado, para aquéllos que deseen conocer e intercambiar experiencias en una rama técnica o profesional;

- El excursionismo de cruceros, donde la motivación principal son las compras y los tours de recorrido que muestran una panorámica general de la ciudad;

- El turismo cultural, para el cual se han preparado diferentes programas que ponen énfasis en ramas específicas como la pintura, la literatura, la música, etc. Esta modalidad incluye también la participación en festivales de ballet o en fiestas tradicionales, como los carnavales de la habana y Santiago de cuba;

- El turismo deportivo, cada vez en mayor demanda, que ofrece la posibilidad de realizar programas especializados de caza, buceo, pesca en agua dulce y pesca de altura. Para cada uno de estos deportes cuba cuenta con instalaciones apropiadas en centros especializados, como el coto internacional de caza de mamposteo, en la provincia de pinar del río; al centro internacional de buceo, en la isla de la juventud; la laguna del tesoro, en guamá, para la pesca de la trucha; así como las presas de Cuyaguateje y Zaza.

- Otra modalidad es el turismo juvenil, con atracciones muy particulares, para el cual se elaboran programas con condiciones especiales a niveles más económicos;

- Podemos incluir también el turismo de congresos, que incluye la posibilidad de utilizar el flamante palacio de convenciones, dotado de todos los más modernos medios técnicos y comodidades.

Los turistas que viajan a cuba lo hacen mayormente en grupos organizados mediante las agencias extranjeras que compran los servicios a nuestra empresa de turismo nacional e internacional (Cubatur).

### 1.3 Antecedentes internacionales y nacionales sobre la rehabilitación de hoteles de ciudad con valor patrimonial

La rehabilitación de hoteles en el mundo

En 1829 nació en los EE.UU. una nueva era en la hotelería cuando el Hotel Tremont comenzó a ofrecer a los huéspedes alojamiento privado con llave y otros servicios inexistentes hasta entonces. En aquellos años la práctica general en el negocio hotelero consistía en tomar un edificio construido con cualquier otro fin, que pudiera reunir ciertas condiciones físicas, y ponerlo a funcionar como hotel.

Antecedentes internacionales que vinculan la rehabilitación en función de la cultura y el turismo. Experiencias que hay en el mundo sobre la rehabilitación de hoteles de ciudad; casi siempre la rehabilitación de este tipo tiene dos matices importantes:

a). Rehabilitación de hotel de ciudad con valores arquitectónicos, es decir una instalación que siempre fue hotel y tiene valores y por lo tanto el enfoque es mejorarlo constructivamente, estructuralmente, actualizarlo del punto de vista del mobiliario, de los colores. (el caso de estudio Hotel Ciervo de Oro)

b). Demoler y hacer una nueva inserción donde en algunos casos se pone o se deja algunos elementos de su arquitectura original, pero es un hotel conceptualmente nuevo. Este caso se ve mucho en el mundo capitalista. Poner ejemplos europeos donde sean más conservadores en las rehabilitaciones y rescaten los valores del inmueble, hoteles de poca capacidad.

La rehabilitación de hoteles en Cuba. Nueva era en la hotelería

En la primera mitad del siglo XIX ya se había superado en Cuba la primera etapa primitiva de la hotelería, aunque las instalaciones y la organización distaban aún mucho de alcanzar el nivel deseado. Es cuando se comienza a aplicar el concepto de rehabilitación.

Como ejemplo de un edificio no concebido originalmente para hotel y utilizado más tarde para ese propósito en La Habana puede citarse el Perla de Cuba, en la esquina que forman las calles de Amistad y Dragones. Según informes habla sido construido en 1835 para alojamiento militar y, después de haber sido destinado a ese fin durante algún tiempo, se decidió explotarlo como hotel. Muchos años más tarde, en 1923, fue construido en el espacio contiguo (Amistad No. 458) el llamado Nuevo Hotel Perla de Cuba

Coincide favorablemente el hecho de que es precisamente en esos lugares, donde contamos con viejos hoteles cuyo estado constructivo permita restituir su categoría original —introduciéndoles en Algunos casos modificaciones aconsejables— o edificaciones tales como casas y edificios de apartamentos que, remodelándolos y añadiéndoles las funciones necesarias permiten conformar nuevas villas y hoteles.

A partir del Segundo Plan Quinquenal desde 1981, se perfila una política inversionista en correspondencia con nuestras necesidades, destacándose en este Plan la concentración fundamental de recursos para las obras requeridas por el desarrollo turístico, y se hace marcado énfasis en la reconstrucción y la remodelación de instalaciones existentes.

**1.4 Rehabilitaciones en la ciudad de Cienfuegos.**

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, y en concordancia dela Estrategia de desarrollo local de la ciudad, como proyectos a atender por el MINTUR se tienen priorizados para su rehabilitación el:

El Bríston (actual corporación CIMEX);

El Palacio Ferrer;

El Ciervo de Oro.

Se anticipa según argumentos del MINTUR que dichos hoteles serán rehabilitados bajo las normasque distingue a los hoteles encanto. Ya en rehabilitación esta como ejemplo el prestigioso hotel San Carlos que se toma como referencia de estudio en el análisis antecedentes mostrado a continuación.

En el caso de que las nuevas instalaciones hoteleras no cuenten con piscinas por el reducido espacio se establecen convenios donde se otorgue el derecho al cliente de poder usar la piscina más cercana, ejemplo el hotel Palacio Ferrer, próximo alYacth Club o Club Cienfuegos puede hacer uso de la piscina de dicho complejo recreativo. Similar se pudiera hacer con el Ciervo de Oro, el cual incluyera dentro de su reservación el derecho a bañarse en la piscina del hotel La Unión.

El dedicar el monto más sustancial de recursos de este programa a la reconstrucción está dado por los factores siguientes:

1.La existencia de viejos hoteles, que de postergarse su reconstrucción por un nuevo periodo de 5 años pondría en peligro, al cabo de ese tiempo, la posibilidad de ser rescatados como instalaciones hoteleras, latos hoteles poseen una localización privilegiada, en le mayoría de los casos, para los fines requeridos.

2. Él período de maduración de este tipo de inversión le reduce considerablemente.

3. El costo de reconstrucción, comparado con el de nuevas obras para el mismo número de habitaciones, es muy inferior.

4. La existencia en los centros mencionados de otras construcciones fácilmente adaptables al uso turístico, las cuales tiene además las características señaladas.

Podemos añadir que mediante este programa de reconstrucción habrá un incremento de nuevas capacidades

En estos proyectos se utilizarán nuevas soluciones constructivas que permitan mayor flexibilidad en los diseños y mayor categoría en las instalaciones.

**1.5 La ciudad de Cienfuegos**

| País | Provincia | Ciudad capital de provincia | Superficie total | Distancia a La Habana | Población: cantidad de habitantes en 2009 | Densidad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cuba | Cienfuegos | Cienfuegos | 4 180,2 km² | 245 km | 170 487 habitantes | 94.54 hab/km² |

Cienfuegos es una ciudad de Cuba, capital de la provincia del mismo nombre (anteriormente pertenecía a la provincia de Las Villas). Está ubicada en la llamada península de la Majagua, a la orilla de la bahía de Jagua,de 88 km², al fondo de la misma. Esta bahía de nombre aborigen

(significa origen, fuente, manantial, riqueza) está abierta al Mar Caribe por un estrecho canal que sirve de acceso a las embarcaciones que usan el puerto de Cienfuegos.

Esta ciudad, conocida como la Perla del Sur, se encuentra a 245 km de la capital del país Ciudad de La Habana y a 658 de Santiago de Cuba, la segunda urbe más importante de Cuba, y cuenta con el segundo puerto más importante del país.

En julio de 2005 el centro histórico urbano fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

Historia

Cienfuegos debe su origen al interés de las autoridades imperiales españolas por desarrollar nuevas ciudades en la isla.

Fue fundada el 22 de abril de 1819 por colonos franceses al mando de Don Luis De Clouet. Se asentaron en la península de Majagua y nombraron a la Villa Fernandina de Jagua en honor al Rey Fernando VII y a la estirpe aborigen. Diez años más tarde, en 1829, el Rey autoriza el cambio de nombre de la villa que desde entonces se llama Cienfuegos, en honor al Capitán General de la Isla de Cuba.

Demografía

Provincia (2002): 395.183 habitantes. Municipio de Cienfuegos (2002): 161.828 hab. Ciudad (2002): 140.734 hab. En 2009: 170.487 habitantes en el municipio capital. La densidad es de 94,54 hab/km² ocupando el séptimo lugar en Cuba. La mayoría son descendientes de españoles y franceses, aunque hay grandes minorías de población mestiza y negra.

Monumentos y lugares de interés

Las calles de Cienfuegos fueron originalmente trazadas formando cuadrículas. La arquitectura ecléctica de la ciudad conserva abundante decoración neoclásica. Es una de las ciudades de mejor trazado que existen en Cuba, de calles anchas y rectas, de paseos y parques (el más importante es el "José Martí"), de edificios modernos y antiguos que responden totalmente al conjunto exterior que la rodea.

- **El Jardín Botánico de Cienfuegos** declarado Monumento Nacional el 20 de octubre de 1989. Fundado a principios del siglo XX por el norteamericano Atkins.
- **El Cementerio de Reina** es un ejemplo excepcional de su tipo, y su arquitectura se inserta en el neoclasicismo imperante en las edificaciones construidas en la ciudad. Es el único en Cuba que conserva sus nichos para enterramientos. La estatua de La Bella Durmiente es muy famosa y posee una hermana en Génova, Italia.
- **La Fortaleza de Nuestra Señora de los Ángeles de Jagua** está ubicada a la entrada de la Bahía de Jagua. Estratégicamente situado en la entrada al Puerto de Cienfuegos, este castillo fue construido en el siglo XVIII (1745) para defender a Cienfuegos de los asaltos de piratas y filibusteros.

- **El Cementerio Tomás Acea**, donde destaca un enorme edificio del más puro estilo dórico.
- **El parque "José Martí"**, ubicado en el centro de la ciudad, junto a él se encuentran los edificios más importantes, entre ellos la casa del fundador, el Ayuntamiento, la iglesia y el teatro Terry.
- **El teatro Tomás Terry**, construido en 1889, notable por el estado de conservación de su arquitectura y decoración.
- **El Palacio de Valle**, ubicado en el extremo sur del Prado, es una construcción única en Cuba por la unión de tantos estilos arquitectónicos.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Paseo del Malecón | El Hotel Estatal "Palacio Azul" | Iglesia Catedral "Purísima Concepción" | El teatro Tomas Terry |

La playa Rancho Luna ha constituido tradicionalmente una de las principales ofertas para la población de la ciudad y la provincia, recibiendo un alto por ciento de vacacionistas. Es un balneario urbano de uso intensivo, que se ha visto sometido a la sobreexplotación, lo que ha provocado un progresivo deterioro del mismo y sus instalaciones.

Una característica particular y caso excepcional de esta ciudad del siglo XIX se encuentra en el centro histórico que contiene las costumbres, forma de vida cultural y espiritual del pueblo, reflejadas en construcciones y urbanización, enriquecido con las nuevas inserciones requeridas en el incesante mundo del turismo dentro del trazado urbanístico, con amplias avenidas y bloques compactos de inmuebles dentro de una perfecta cuadricula con influencia francesa. Propicia un recorrido ciudad interesante y viable para todo turista. Los portales alrededor de su más importante plaza el parque José Martí, y en su arteria lineal y peatonal, el paseo del prado, guarecen de la lluvia y el sofocante sol a quien decide recorrerla.

La zona portuaria dentro del centro histórico constituye uno de los posibles atractivos para el turismo en la ciudad, la posibilidad de rescate y revitalización de esta zona representa un potencial en bruto por su arquitectura característica, su integración al mar y su cercanía al centro de servicios.

### 1.5.1 Capacidades hoteleras en la ciudad de Cienfuegos.

Hoteles

La capacidad total de alojamiento turístico perteneciente al estado en Cienfuegos es de **859** habitaciones hasta el momento (según datos ofrecidos por el MINTUR en Cienfuegos).

**Tipología de ubicación** — Se establecen dos tipologías básicas: Playa y Ciudad. Dichas ubicaciones deben definir claramente el carácter y la tipología del hotel. Este criterio ha ido evolucionando a partir de la idea inicial, es decir, obtener hoteles del tipo turístico-comercial que cubrieran integralmente las necesidades nacionales de alojamiento

Hoteles encanto en la ciudad de Cienfuegos

Cienfuegos cuenta hasta el momento con 4 instalaciones que ofrecen hospedaje para el turismo, acomodadas bajo las normas de hotel encanto. Dichas instalaciones son el hotel Boutique La Unión, Palacio Azul y los hostales Perla del Mar y Casa Verde. Todos de mayor preferencia con respecto a los demás hoteles presentes.

Casas de alquiler

Para el turismo que viaja de forma independiente resultan más económico y viable las casas de alquiler. Donde el visitante tiene un intercambio directo con la población ya que puede conocer de cerca las costumbres y formas de vida del pueblo y nutrirse del carisma del cubano y en este caso del cienfueguero. Cuenta el Centro Histórico con 27 casas para alojamiento que van desde una vivienda neoclásica del siglo XIX hasta un palacete de estilo ecléctico, Art Decó o e líneas modernas, en plena correspondencia ambiental con su entorno.

Las instalaciones hoteleras en Cienfuegos se localizan fundamentalmente en el centro histórico urbano, al sur de la ciudad y en el área costera. Ver tabla y gráfico:

| Ubicación | Hoteles | Categoría | Grupo hotelero | Capacidad |
|---|---|---|---|---|
| | **La Unión** | 4 estrellas plus | Cubanacán S.A. | 49 habitaciones |
| Calle 37 e/ 0 y 2. Punta Gorda. | **Jagua** | 4 estrellas | Gran Caribe | 149 habitaciones |
| Carretera a Rancho Luna, Km 31/2. Cienfuegos. | **Punta La Cueva** | 2 estrellas | Islazul | 67 habitaciones |
| Carretera Rancho Luna Km 16. | **Rancho luna** | 3 estrellas | Horizontes | 222 habitaciones |
| Carretera Rancho Luna, Km 18. Cienfuegos. | **Club Amigo Faro Luna** | 3 estrellas | Cubanacán S.A. | 42 habitaciones |
| Carretera a Rancho Luna, Km 22. Cienfuegos. | **Pasacaballo** | 2 estrellas | Islazul | 188habitaciones |
| Ubicación | Hostales | Categoría | Clasificación | Capacidad |
| Calle 37 e/ 2 y 4. Punta Gorda. | **Perla del Mar** | 2 estrellas | Islazul | 67 habitaciones |
| Calle 37 e/ 0 y 2. Punta Gorda. | **Casa verde** | 2 estrellas | Islazul | 67 habitaciones |
| Calle 37 e/ 10 y 12. Punta Gorda. | **Palacio Azul** | 2 estrellas | Islazul | 7 habitaciones |

Aunque muchas de estas instalaciones no se encuentran en el propio Centro Histórico, la gran mayoría de sus huéspedes, realizan movimientos pendulares de forma permanente hacia el centro de la ciudad, en busca de servicios extrahoteleros, históricos y culturales.

Comportamiento del turismo en Cienfuegos

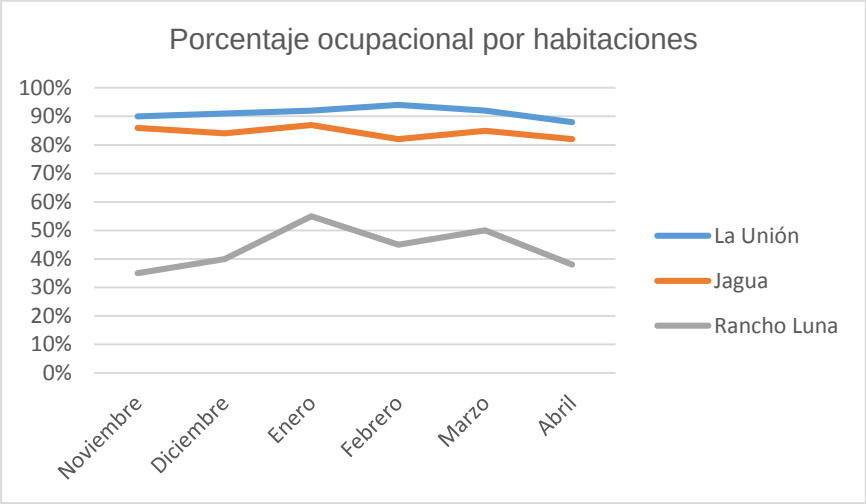
Las ciudades cubanas en las que se está haciendo un trabajo priorizado con el desarrollo del turismo en Cuba con respecto a la ampliación de las capacidades de alojamiento turísticas que

oferta el estado son: La Habana, Santiago y Cienfuegos. En el caso particular de Cienfuegos como zona de interés, el alojamiento estatal es insuficiente.

En Cuba según la cantidad de visitantes extranjeros que arriban con fines turísticos, se clasifica la temporada turística en alta o baja. Generalmente se debe a las condicionantes climáticas de nuestro país, atraer más visitantes extranjeros en los meses de noviembre a abril, periodo donde se mantiene un clima tropical agradable, mientras que en otros países desciende la temperatura notablemente. Esto trae como consecuencia coincidir de forma contraria el alza del turismo nacional, con la temporada de baja turística a nivel internacional.

Los restantes meses se mantiene el país en temporada baja de visitas por personas nativas de Cuba residentes en el extranjero o por foráneos. Los precios de hospedaje fluctúan de acuerdo con la temporada del año.

En temporada alta, los hoteles de mayor demanda son los que se encuentran ubicados dentro de la ciudad, siendo La Unión, El Palacio Azul y El Jagua con sus dos hostales encanto (Casa verde y Perla del Mar) los de mayor preferencia. Entre los hoteles antes mencionados mantienen un índice ocupacional alto los más pequeños, siendo estos los hostales encanto, El palacio Azul y el hotel La Unión. Pero el favorito por su emplazamiento y por ende mejor vendido, es generalmente el hotel La Unión con un porcentaje ocupacional de 91-92% durante los meses de alza turística a nivel nacional. A pesar de que El Jagua es más conocido internacionalmente, se mantiene sobre el**86-87%** de ocupación mensual. Esto se debe a que el hotel La Unión tiene una posición más favorecida, es más pequeño, por lo que garantiza mayor privacidad y mejor acceso a los lugares de interés para el turismo de paso. Al estar situado dentro de la ciudad, le permite a los extranjeros conocer y vivir más la realidad endémica cienfueguera.




La ciudad de Cienfuegos cuenta actualmente con 8 instalaciones dedicadas al servicio de alojamiento para el turismo, con las cuales a pesar de la gran demanda turística existente y su consecuente ascenso, solo se cumple un **55%** de ocupación en la temporada alta turística.

Aun teniendo un porcentaje relativamente alto los hoteles de ciudad, por otra parte, los hoteles del área costera, como son Punta La Cueva, Rancho Luna, Faro Luna y Pasacaballo, son hoteles de grandes capacidades y se mantienen relativamente vacíos durante todo el año.

En temporada baja turística en Cuba que comienza en mayo, mes en que decae el porciento ocupacional grandemente hasta un **32-33%** del total de habitaciones. Se trata de mantener en servicio los hostales con los que se hace un trabajo diferenciado de mercado, ya que el estado estratégicamente prioriza la explotación de estas instalaciones porque de esta forma protege las demás instalaciones y ahorra en costos de funcionamiento, consumo eléctrico innecesario, suministros, consumo de agua, etc.

### 1.5.2 Análisis de la instalación Hotel Clásico Gran Caribe Jagua durante los meses desde enero hasta abril (época de temporada alta turística en Cuba). Un ejemplo.

Los ingresos que se muestran a continuación están dados en miles de pesos de moneda total, es decir, la forma en que se está recibiendo el capital a nivel de empresas con el sistema de la doble moneda.

MT: Moneda total es la sumatoria de la recaudación en divisa con la de moneda nacional

MP: Miles de pesos.

| Indicador de ocupación | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Con respecto a la cantidad de turistas/días alojados en un periodo de 4 meses | | | | | | |
| Indicadores | Año anterior | Plan | Real | **% de** Cumplimiento | **% de** Crecimiento | |
| Clientes | 29 911 | 30 624 | 29 970 | 97.9% | 100.2% | |
| Ingresos (MP) | 370.9 | 341.2 | 374.1 | 109.6% | 100.8% | |

Ejemplodescriptivo y análisis comparativo:

El indicador turistas/días tuvo un 97.9% de cumplimiento con respecto al empleo de capacidades de ocupación anticipadas según el plan a cumplir, es decir la instalación estuvo por debajo de lo previsto un 2.1%. Pero en comparación con el año anterior, hubo un 0.2% de crecimiento con el hospedaje de 59 clientes más.

El plan de recaudación en este periodo previsto para el hotel Jagua era de 341 200 pesos de moneda total y la recaudación real que tuvo fue 374 100 MT, es decir tuvo un excedente en el cumplimiento de los ingresos pronosticados en un 9.6% que propicio un crecimiento de 0.8% con respecto al plan del año anterior.

En términos económicos el hotel tuvo un buen desempeño mayor a lo previsto, logrando superar los ingresos obtenidos a pesar de estar por debajo del plan predicho.

El hotel del 100% de su capacidad, ocupo en el periodo examinado desde enero hasta abril del año 2014 como promedio mensual un 90.7%, por encima del 89,9% del año 2013 durante estos meses.

Fundamentos del crecimiento económico y ocupacional de Hotel Clásico Gran Caribe Jagua.

Este ascenso se debe a la apertura de nuevos turoperadores, posibilitando con ello abrir el campo de contratación de manera fácil a países como Alemania, Italia, E.E.U.U, Francia., además de contratos a terceros como la agencia de Transtur, Caracol, el Telecorreo, entre otros.

### 1.5.3 Comportamiento del turismo de hace 10 años hasta la actualidad en Cienfuegos

Durante los últimos diez el turismo se ha incrementado en un 13-15% en la ciudad de Cienfuegos. En el año 2000 había en nuestraciudad47 568 turistas físicos extranjeros.

Durante el pasado año 2002 la actividad turística se comportó de la siguiente forma:

| Alojamiento | Turistas extranjeros |
|---|---|
| Por varios días | 88 794 |
| Por un día | 250 |
| Total | 89 044 |

| Ingresos por el turismo | Utilidad neta |
|---|---|
| 12 572 500 USD | 3 770 000 USD |

Los principales emisores son Canadá, Francia, Alemania, EE.UU. Y Reino Unido. En el 2003 habían 59 816 turistas en la ciudad y cerro el 2013 con 91 171 de visitantes extranjeros con fines turísticos. Es evidente el ascenso que ha ocurrido en los últimos 10 años. El año que más turistas físicos ha venido a Cienfuegos fue en el 2012, con una suma de 100 000 turistas. Esto es debido a que facilitaron más licencias en los estados unidos para venir a cuba.

Como es de estimar el aumento de visitas a nuestro país y por ende a la ciudad de Cienfuegos, puede ser mayor de no estar limitado por conflictos políticos que influyen notablemente en el la estabilidad del turismo principalmente estadounidense.

Del turismo que viene a Cienfuegos, el que procede de Alemania y EE.UU., son los que más invierten en ocio y por demás contribuyen crecidamente en la obtención de ingresos para la ciudad y el país. El turismo norteamericano está pagando un paquete de 4000 y 5000 USD por persona en un plazo de 10 diez, es decir que invierten mucho dinero en el país adquiriendo uno de los más paquetes turísticos más caros que se ofrecen en Cuba.

En comparación con el turismo naturalista o especializado que es de un costo más exorbitante por considerarse de carácter exclusivo y suntuoso, dígase: turismo de buceo, de espediología, científico y otros variantes de investigación naturalista. Trae mayor beneficio el turismo que consume a través de paquetes costosos ya que se mantiene constante durante todo el año provee mayores ganancias al país.

### 1.5.4 El turismo de hoteles en la ciudad de Cienfuegos

Por lo general el turismo que arriba es la mayoría, personas que andan buscando establecer mayor vínculo con la cultura e historia de la ciudad y es un turismo de paso.

### 1.5.5 El turismo de hoteles fuera en la ciudad de Cienfuegos

El hotel Rancho Luna, está emplazado en el área costera de la ciudad a 16km de distancia. Es muy visitado por el turismo de procedencia canadiense. Dicho turismo reserva por temporada, estableciéndose por muchos días.Generalmente escogen para venir la temporada de invierno (tránsito desde noviembre hasta abril), porque a diferencia de su país que permanece bajo el asedio de muy bajas temperaturas, Cuba mantiene por lo general una temperatura adaptable. Por tanto es un turismo muy diferente al que frecuenta los hoteles de ciudad.

Capacidad turística no hay, se está trabajando para realizar más hoteles pero es en dependencia del país y sus intereses. Ahora con la inversión extranjera se deben aprobar contratos a quien esté interesado.

### 1.5.6 Tendencias actuales de mercado en la ciudad de Cienfuegos

Teniendo en cuenta que la temporada alta del turismo en Cuba es de noviembre a abril, quedando los meses desde mayo hasta octubre en temporada baja de entrada turística al país. Este periodo de alza turística en Cuba, se desarrolla al inverso de la temporada alta de turismo internacional, porque el turismo que entra a cuba y por ende a Cienfuegos, es un turismo que proviene de España, Canadá, Francia, Alemania, EE.UU. Y Reino Unido, que debido a sus condiciones climáticas se torna un periodo de estancia de mucho frío en su país. La cantidad de turistas que vienen de América del Sur no es representativa dentro del volumen de visitantes que practican turismo en nuestro país en el transcurso de un año.

En la ciudad de Cienfuegos las instalaciones turísticas hoteleras se comercializan y se venden en mejor beneficio cliente e instalación, mediante el turismo de circuito o circuito turístico que se compra por paquetes.

Este consiste en el turismo que compra un paquete en el extranjero por medio de las agencias turísticas cubanas o a través de turoperadores, con el objetivo de viajar por toda cuba y quedarse en diferentes hoteles. Para ello obtienen un paquete que incluye una selección de lo mejor en varias ciudades del territorio nacional, dentro de las cuales Cienfuegos tiene buena aceptación.
Aun así las capacidades no son suficientes en temporada alta.

El turismo norteamericano prefiere más los hostales u hoteles pequeños. Generalmente los que ofrecen aproximadamente 20 capacidades, ya que vienen en grupos de similar cantidad y no les gusta que los dividan. En la ciudad de Cienfuegos satisfacen de forma limitada tales requisitos los hostales Perla del Mar y Casa Verde por su proximidad, aunque ofrecen pocas habitaciones entre ambas. Teniendo el primer caso 9capacidadesy el segundo 8, resultando un total de solo 15habitaciones. Por lo que no es absoluto el cumplimiento de la demanda que existe y por demás se encuentra en aumento. Como solución se transfieren los clientes a otras instalaciones, como puede ser el hotel Palacio Azul que cuenta con 7 habitaciones.

Sin embargo en temporada baja quedan muchas capacidades libres en los hoteles más grandes, como son El Jagua y los emplazados cercanos a la costa; dígase Pasacaballo, Rancho Luna y Faro Luna. Esto ocurre porque el país no es de gran elección turística para el turismo internacional en esta temporada y como efecto ante la problemática se crean ofertas asequibles, logrando captar principalmente al turismo nacional.

### 1.5.7 Visión futura del turismo en Cienfuegos

Se muestra evidente y de carácter apremiante la apertura de nuevos hoteles en Cienfuegos. Como opción más económica y vertiginosa se tiene rehabilitar las instalaciones de buena posición y condiciones para ello, delante de construir nuevo emplazamiento, porque se avizora más turismo para los años venideros, de tipo norteamericano, alemán, por ser el emisor más interesado y que está invirtiendo mucho capital en paquetes de turismo en Cuba.

### 1.5.8 Resumen de potencialidades propuesto dentro del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Cienfuegos

- Existencia de un Centro Histórico que conserva los elementos típicos que caracterizan a la ciudad y con predominio de la arquitectura tradicional;
- La Playa de Rancho Luna cuenta con gran aceptación a nivel provincial y regional, y con potencial de áreas libres para la creación de nuevas funciones;
- El Malecón ofrece un potencial de áreas libres para nuevas funciones sociales y recreativas tanto para la población de la ciudad, como para el turismo de tránsito;
- Buena conectividad entre las distintas zonas de interés turístico;
- Existencia de otras opciones como el…

## 1.6 Vínculo de los Lineamientoscon el proyecto de ideas conceptuales

Vínculo de los Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución con el proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro. (PCC, 2012)

**Capítulo IV – Política Inversionista.**

118. Las inversiones se orientarán prioritariamente hacia la esfera productiva y de los servicios para generar beneficios en el corto plazo, así como hacia aquellas inversiones de infraestructura necesarias para el desarrollo sostenible de la economía del país.

Como respuesta al punto 118

La rehabilitación propuesta da cumplimiento a esta premisa, ya que el remozamiento del hotel Ciervo de Oro es más económico que erigir una construcción de esta índole, y a su vez contribuye presurosamente a generar beneficios de una manera sostenible.

Disminuye la demanda existente de alojamiento, ofertando capacidades al turismo que prefiere la urbe, y que actualmente está siendo excluido de la ciudad por déficit de hospedaje, trasladándose hacia los hoteles de costa. Esta situación genera probabilidades de perder clientes y con ello posibilidades de producir ingresos.

120. Se elevará la calidad y la jerarquía de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano (PGOTU) a nivel nacional, provincial y municipal, su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el plan de inversiones, tomando en consideración los riesgos sísmicos y otros desastres naturales. Garantizar la profundidad, agilidad y plazos de respuestas en los procesos obligados de consulta, rescatando la disciplina territorial y urbana.

Como respuesta al punto 120

En la propuesta de rehabilitación se hace fiel cumplimiento a lo establecido en el PGOTU elaborado por los especialistas de la Oficina de Planificación Física de la ciudad de Cienfuegos, teniendo en cuenta aspectos importantes citados en dicho documento, con respecto a la integración de la propuesta de ideas conceptuales dentro de la trama urbana del centro histórico.

**Capítulo IX – Política para el turismo.**

255. El objetivo fundamental de la actividad turística es la captación directa de divisas, maximizando el ingreso medio por turistas.

Como respuesta al punto 255

La proposición de rescate para el inmueble constituye una herramienta de atracción indiscutible por su ubicación, por sus características, su privacidad y las premisas de diseño incorporadas en la propuesta de ideas conceptuales. Dichos elementos en conjunto con el punto más importante a tener en cuenta, corroborado por los datos antecedentes que indican incremento en la demanda turística, se puede suponer un aumento en la captación de divisas.

257. Incrementar la competitividad de Cuba en los mercados, a partir, principalmente, de la elevación de la calidad de los servicios y el logro de una educada coherencia en la relación calidad/precios.

Como respuesta a los puntos 257 y 265 (punto presente debajo)

Con la propuesta realizada se contribuye a la diversificación de los servicios turísticos en el país mediante la creación de un hotel que se enmarca dentro de la modalidad del turismo cultural o de ciudad, razón por la cual se eleva la competitividad del país en este sector.

Como referencia para obtener un producto de competencia en el mercado internacional, se tiene al hotel boutique La Unión. Dicho hotel se encuentra en explotación bajo muy buena aceptación por los clientes, que en varios casos han repetido su estancia. De esta forma se incorporan en la propuesta los servicios más usado a nivel internacional y se hacen fructificar los mejores locales del inmueble creando una infraestructura hotelera que permita abarcar los mayores atractivos turísticos del lugar, proveyendo al cliente una estancia renovada y afín con el contexto.

260. Crear, diversificar y consolidar de forma acelerada servicios y oferta complementarias al alojamiento que distingan al país, priorizando el desarrollo de las modalidades: turismo de salud, marina y náutica, golf e inmobiliaria, turismo de aventura y naturaleza, parques temáticos, crucerismo, historia, cultura y patrimonio, convenciones, congresos y ferias, entre otros, incluyendo el estudio de las potencialidades en la costa sur.

264. Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa principal por los territorios, ofertas turísticas atractivas como fuentes de ingreso en divisa (alojamiento, servicios gastronómicos, actividades socioculturales e históricas, ecuestres, de campiña, turismo rural, observación de flora y fauna, entre otras).

Respuesta al punto 260 y 264

Como bien se conoce la costa sur tiene muchas potencialidades que ofrecer para favorecer al crecimiento turístico de la zona y contribuir a conformar en un complejo recreativo a toda la ciudad, la cual cuenta con naturaleza (Jardín Botánico y lugares de esparcimiento con abundante área verde), cultura (Casco Histórico catalogado de Patrimonio Mundial), Varios centros de salud entre los que se encuentra el Hospital Provincial Gustavo Aldereguía Lima, Marina Mérlin, el puerto, parques de alto valor histórico y cultural de carácter temático (Parque Villuendas, parque Martí, etc.) y activa en la realización de actividades conmemorativas, siendo estas de tipo socioculturales e históricas u otro índole.

Lo antes dicho en sumatoria con el enfoque de recuperar el carácter que distingue la arquitectura en Cuba, se incorpora en las ideas conceptuales el criterio de rehabilitar el inmueble con los principios de la arquitectura cubana y tropical.

265. Dinamizar e impulsar el desarrollo del turismo mediante la creación de ofertas que posibiliten el mayor aprovechamiento de la infraestructura creada en hoteles y otros atractivos turísticos recreativos e históricos.

**Capítulo XI – Política para las construcciones, viviendas y recursos hidráulicos.**

288. Elevar la eficiencia en las construcciones empleando sistemas de pagos por resultados y calidad, aplicando el doble turnos en las obras donde sea factible, aumentando el rendimiento del equipamiento tecnológico y no tecnológico e introduciendo nuevas tecnologías en la construcción.

Como respuesta al punto 288

Con la propuesta de rehabilitación se tiene como expectativa el óptimo rendimiento del equipamiento así como la introducción de nuevas tecnologías constructivas que contribuyan a mejorar la prestación de ese tipo de servicios.

290. Concluir el estudio de los precios de la construcción para su modificación y su implementación, con el objetivo de identificar correctamente el valor de las construcciones.

Como respuesta al punto 290

El estudio presupuestario de la inversión propuesta será incluido en el próximo capítulo de esta investigación como parte del programa arquitectónico o tarea técnica.

Vínculo de la Estrategia de desarrollo local de la ciudad de Cienfuegos con el proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro.

Diagnóstico general. Matriz DAFO.

**Debilidades.**

- Inmuebles de valor en mal estado constructivo. Muchos de ellos en condición de hotel desde su creación, poseyendo distribución en cuanto a funcionalidad de espacios, infraestructura y estilo. La mayoría de posible recuperación, encontrándose dentro de ellos, el objetivo seleccionado: hotel Ciervo de Oro. Deteriorado por el transcurso del tiempo y la ausencia de mantenimiento.

**Amenazas.**

- Zona vulnerable a desastres e inundaciones ante la ocurrencia de eventos meteorológicos de carácter ofensivo (siendo huracanes, tormentas tropicales, inundaciones costeras, etc...) que agreden contra los habitantes y nuestro patrimonio arquitectónico por su cercanía al mar.

- Debido al desuso, maltrato y falta de mantenimiento durante un largo período de tiempo la instalación se ha deteriorado y debilitado estructuralmente a pesar de una consolidación que se ejecutó hace poco más de 4 años.

**Fortalezas.**

- Ubicación favorecida por su centralidad en la zona de mayor atractivo y valor de la ciudad. Escenario de condiciones intrínsecas e infraestructura necesaria que lo convierte en el mayor generador de fuentes de empleo y de prestación de servicios dentro de la urbe.

- Reconocidas tradiciones culturales, fuerte movimiento artístico-cultural, entre otras actividades que en su radio se realizan y pudieran ser vinculadas con el turismo como vía de comunicación e intercambio cultural.

- Zonas de gran atractivo que pueden ser explotadas con el objetivo de ofrecer paseos peatonalesorganizados,que podrían estar incluidos en el programa de actividades turísticas de la instalación una vez en funcionamiento. Algunos lugares de interés son El Muelle Real, el malecón, La Punta (Punto donde concluye la calle 37, a través de un recorrido continuo desde la entrada de Cienfuegos hasta el mar)

**Oportunidades.**

- Tendencia a la inclinación por el turismo de ciudad, ante la modalidad turística Sol y Playa, lo que constituye un punto a favor de la rehabilitación propuesta.

- Como consecuencia de la anterior afirmación se evidencia un crecimiento progresivo del mercado para la zona centro de la urbe, estimulando al incremento de capacidades de alojamiento para suplir la demanda existente.

- Reordenamiento de la política económica del país basado en los Lineamientos del VI Congreso del PCC que redirige las inversiones hacia sectores con mayores posibilidades como el turismo.

- La implementación en el país de los Sistemas de gestión Empresarial y Gestión del Capital Humano para la superación profesional y la eficiencia empresarial que garantizan la existencia de capital humano disponible a emplear.

- Posibilidades de inversión por parte del Gobierno Municipal que cuenta con un presupuesto disponible para invertir en proyectos motores que contribuyan al desarrollo local. Plan en el cual se encuentra incluido como instalación a rescatar el inmueble seleccionado.

- Existencia de materiales locales con posibilidad de ser usados en la rehabilitación, lo que garantizaría la sustentabilidad del proyecto.

**1.7 Otros ejemplos de hoteles que pertenecen a Comercio y Gastronomía, como repertorio.**

1- Ejemplo: Hotel Brisas del Mar de la localidad de Caibarién. Municipio de Santa Clara

Un ejemplo de hotel que ha mantenido la calidad, el confort y la demanda es el hotel Brisas del Mar ubicado en la localidad de Caibarién, municipio de Santa Clara, que antiguamente pertenecía a la cadena hotelera Islazul y en nuestros días pertenece a los servicios especiales del Comercio y Gastronomía. El hotel empero al cambio de propietario, siguió funcionando en divisa y mantuvo su capacidad de alojamiento en casi un 100% de sus habitaciones como promedio diario. Dato que es muy poco sostenido en la mayoría de los hoteles del país, porque muy pocos de ellos mantienen tan alto índice de alojamiento diario.

El hotel Brisas del Mar de Caibarién generó para el consejo de la administración municipal, es decir, parael gobierno del municipio en el pasado año 2013, un valor de 26 000 CUC.

2- Ejemplo: Hotel La Riviera de la localidad de Santa Clara. Provincia Villa Clara

Premisas de Comercio y Gastronomía para el desarrollo hotelero. Influencia de los cambios económicos del país

Dentro de la entidad Comercio y Gastronomía se está creando una empresa que contiene un local de reservación y un buró de turismo con un servidor conectado en red a nivel nacional, lo

que posibilita al cliente reservar en la instalación hotelera de preferencia perteneciente a esta empresa no turística desde cualquier parte del país. Este proceso está teniendo continuidad con el objetivo de elevar el nivel competitivo de las instalaciones hoteleras sin vínculo con El Ministerio del Turismo, que de igual forma reúnen los requisitos para ofrecer un servicio de calidad al turismo internacional.

Hasta nuestros días cuando se aprueba una propuesta como proyecto local, el financiamiento mayor del capital dedicado, facilitado por el gobierno a través del banco esen divisa, razón por la cual las instalaciones pertenecientes a Comercio y Gastronomía funcionan con la doble moneda y saldan al banco mediante un porciento prefijado en divisa mensualmente.

Próximamente se espera la unificación de las monedas, ya que en la gaceta oficial, resolución 19, 20 y 21 dicta que para este año se unificara la moneda quedando solo valida la moneda nacional. Por tanto todo el funcionamiento será de forma equitativa en las instalaciones nacionales.

**1.8Conclusiones del capítulo.**

Hasta esta parte del trabajo se han abordado importantes tópicos destacándose el turismo internacional y nacional, sobre todo el local en el contexto actual de desarrollo y sus realidades, por ello se señalan como conclusiones parciales las siguientes:

- En el contexto actual el turismo no declinará como actividad internacional en el futuro, todo lo contrario aumentará para convertirse en un aspecto significativo del desarrollo económico y social en muchos países. El desafío, pues, es asegurar que ese crecimiento sea beneficioso y en este aspecto la propuesta que se hace consolida esta idea.

- Cuba ocupa el cuarto lugar como destino turístico, la ciudad de La Habana el quinto, Varadero y el Hotel Nacional el tercero como playa e instalación, respectivamente, de forma tal que existe una consolidación del desarrollo turístico que potencia y confirma la actualidad del tema que aborda la presente tesis.

- Existen aspectos positivos en Cienfuegos como es el aprovechamiento de forma adecuada del legado histórico, cultural y patrimonial, además de ser conocidos como un destino de naturaleza. Se plantea entonces la necesidad de lograr el aumento del desarrollo de otras modalidades de turismo como el de ciudad, cultural, histórico y patrimonial, algo que permitirá contar con un turismo más integral.

- La capacidad del alojamiento turístico en Cienfuegos es insuficiente en la actualidad, es una potencialidad rescatarla vinculada a otras oportunidades, debido al déficit durante la temporada de verano se produce el arrendamiento por parte de sus propietarios de viviendas aisladas y apartamentos, dada la alta demanda de la población y se pierde un incentivo económico local de desarrollo.

- La rehabilitación de inmuebles con destino al alojamiento del turismo nacional e internacional constituye una opción a considerar teniendo en cuenta la demanda existente y dentro de estas acciones el rescate del Hotel Ciervo de Oro.

- Es de señalar que la propuesta de rehabilitación del Hotel Ciervo deOro no satisface la demanda existente de alojamiento sino que la mitiga de forma significativa, potenciando un crecimiento habitacional y otras acciones a emprender en la ciudad en función del desarrollo local materializado en el cumplimiento de la estrategia trazada por el Consejo de la Administración.

# CAPITULO II. DIAGNÓSTICO Y ESTUDIO DE REPERTORIO COMO EJEMPLOS PARA LA REHABILITACIÓN DEL HOTEL CIERVO DE ORO. REGULACIONES.

## CAPITULO II. DIAGNÓSTICO Y ESTUDIO DE REPERTORIO COMO EJEMPLOS PARA LA REHABILITACIÓN DEL HOTEL CIERVO DE ORO. REGULACIONES.

Breve introducción

La ciudad de Cienfuegos se localiza al sur y centro del país (Véase fig. 1) La misma constituye la cabecera de provincia de igual nombre (Véase fig. 2), constituyéndose la ciudad de mayor desarrollo económico y turístico de la región central. La fundación de la villa tuvo lugar en el año 1832. El crecimiento económico y comercial acarreó consigo el aumento de la trama urbana, proceso que tuvo su clímax hacia la década del ’20 debido a la actividad portuaria.

En la actualidad las principales actividades económicas son la agricultura, la pesca, el procesamiento industrial y la reparación de embarcaciones en astilleros.Laeconomía se desplaza de manera vertiginosa hacia la actividad turística.

Ubicada a orillas del mar y cerca del puerto es un significativo exponente del urbanismo neoclásico y del eclecticismo de los siglos XIX y XX. Su ubicación en una zona baja costera limitada al sur por el mar y al este y oeste por… condicionan el alto riesgo frente a fenómenos hidrometeorológicos.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Su fondo edificado se compone de edificaciones de uno a tres niveles construidas con…, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales. La playa y el malecón constituyen zonas de ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

# MACROLOCALIZACION

**Zona priorizada para la conservación**
**PARQUE MARTI**

**HOTEL CIERVO DE ORO**

**2.1 Datos generales Hotel Ciervo de Oro.**

La propuesta de rehabilitación del hotel Ciervo de Oro cuenta con cinco tipos diferentes de habitaciones además de las suites.

La tipología habitacional incluye la posibilidad de interconectar las habitaciones para dar así mayor flexibilidad a la oferta. La capacidad del hotel es de **19 habitaciones y 46 camas.**

**Macrolocalización:** Cuba. Ciudad de Cienfuegos. Centro Histórico

**Macrolocalización:** Calle 29 (Calle Sta. Isabel) entre Avenidas 56 y 58 (San Carlos y Sta. Cruz) No.5614

**Obra:**Rehabilitación del hotel Ciervo de Oro

**Tipo de instalación:** Hotel

**OBJETO:** Hotel Ciervo de Oro

**Entidad inversionista:** Dirección Provincial de Comercio y Gastronomía

**Categoría:** 3 estrellas

**Proyectista principal:**Facultad de Construcciones.

**Superficie total del terreno:** 399.65 $m^2$

**Superficie total de la construcción:**359.10 $m^2$

| CAPACIDADES<br>Plazas | |
|---|---|
| Restaurante - cabaret | **27** |
| Cafetería | |
| • En mostrador | **5** |
| • Mesas | **28** |
| Total | **33** |

| Cibercafé | |
|---|---|
| • En mostrador | **6** |
| • Mesas | **10** |
| Total | **16** |

**2.2- Reseña histórica**

El primer emplazamiento de este Hotel fue en la Calle Sta. Cruz No.74 entre Sta. Isabel y D`Clouet, frente a la Plaza del Mercado, en la misma manzana de ubicación actual. De este emplazamiento original da fe el Directorio Mercantil anterior a 1900.y por lo que se describe su fundación o establecimiento como Hotel es bastante anterior al 1864.

En un anuncio del año 1900 se presenta como Casa de Hospedaje ubicada en la Calle de Sta. Cruz No.74.

En el año 1914 aparece ya establecido en la ubicación actual. En la Revista "El Fígaro" en su número especial dedicado a Cienfuegos en su Centenario (1919) se refiere al Hotel Ciervo de Oro y a su propietario en aquel entonces, el Sr. Antonio Mata, de quien dice el artículo, es también propietario del Hotel Gran Continental. En una postal de época donde está la foto del Hotel aparece como propietario el Sr. Hortensio Barres y dice además: …"Recientemente modernizado, Roof Garden estilo sevillano, 58 habitaciones con agua fría y caliente, teléfono en cada piso y muchashabitaciones, especialidad en banquetes, Sta. Isabel No.50, Cienfuegos, Cuba".

En el "Diario de la Marina" del 13 de octubre de 1949 aparece un anuncio con una foto trucada, donde se ve el Hotel ubicado en una esquina y con el mismo texto de la Postal citada anteriormente.

En el año 1984 se sometió a una reparación general, debido al estado de deterioro que presentaba el edificio. En esta remodelación se le adiciono una zona de cocción en el patio central que lo cerró casi por completo. En aquel momento el establecimiento pertenecía a la Empresa de Restaurantes y Alojamiento del Poder Popular. Este Hotel estuvo funcionando hasta el año 2001. Inmediatamente el inmueble paso a la Cadena Isla Azul y recientemente a la Dirección Provincial de Cultura.

**2.3Análisis de sitio**

El sitio posee un nivel de urbanización y servicios que puede catalogarse de alto. Los servicios primarios o básicos se encuentran localizados de forma dispersa, contando con numerosas instalaciones (fundamentalmente bodegas). Están presentes también servicios de uso periódico, muchos de ellos en áreas del Centro Histórico y Tradicional Comercial, que se halla dentro de los límites de la zona, por lo que es una de las mejor servidas de la Ciudad.

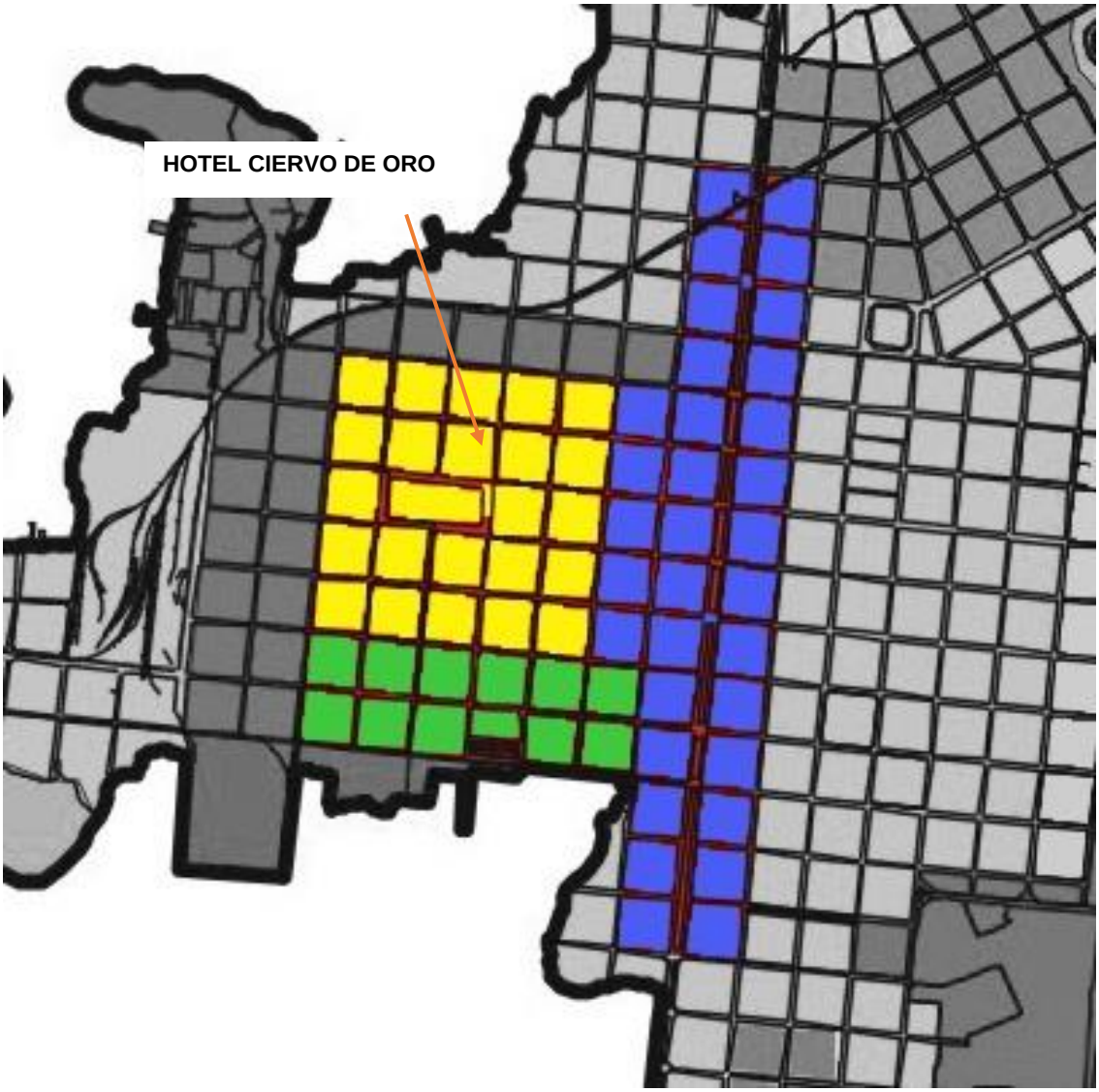
Posee sistemas de acueducto, alcantarillado y drenaje los cuales funcionan con deficiencias debido a la falta de capacidad en correspondencia con el incremento poblacional y el deterioro que presentan ya que se trata de redes muy antiguas.

Toda el área definida como Casco Histórico está cubierta por redes de comunicaciones y eléctricas y existen postes para el alumbrado público, pero este es deficiente.

Existe déficit de áreas verdes y espacios públicos, principalmente las áreas de juegos infantiles, áreas deportivas y micro parques a nivel de barrio. Lo que el sitio cuenta con espacios de gran significación como lo son El boulevard y El Parque Martí los cuales cuentan con una mejor atención cultural de sus áreas verdes, higiene comunal, cuidado y renovación del mobiliario urbano, ya que se encuentran dentro de los límites del Centro Histórico, donde debido a la gran afluencia turística que posee, se vela permanentemente por mantener una imagen adecuada.

En este sentido la Zona A (amarillo) queda determinada por las primeras 25 manzanas del núcleo urbano original de la colonia Fernandina de Jagua, la Zona B (azul) está conformada por las manzanas que definen el Paseo del Prado y la Zona C (verde) está condicionada por la actividad productiva y de servicios que una vez estuvo vinculada de forma directa y dependiente a la función portuaria.

En las zonas A y B se conjugan las funciones propias del centro con predominio de la actividad comercial y la función residencial por lo que se plantea mantener en el futuro ambos usos. Por su parte en la Zona C predomina la función residencial y se propone en las áreas e instalaciones asociadas al puerto tradicional (inactivo) cambiar de uso a funciones turístico-recreativas, culturales y comerciales.



## 2.4Caracterización del Centro Histórico Urbano de Cienfuegos

El Centro Histórico Urbano propuesto se encuentra situado en la península de La Majagua. Al centro oeste de la ciudad actual. El mismo está bordeado prácticamente por tres de sus límites, por la Bahía de Jagua o de Cienfuegos, presenta un relieve predominante de llanura.

Clima:

Clasificado como tropical semi-húmedo de zonas costeras, con una radiación solar de gran influencia marítima, donde la media anual de 25,2 C de temperatura lo convierte en una zona relativamente caliente. La humedad relativa es de 75% lo que repercute directamente en el ambiente que rodea y condiciona cada inmueble que forma parte de Centro Histórico. Los vientos predominantes durante el día son de componente Sur por la brisa marina, llegando al área un aire caliente, y por consiguiente el calor que lo identifica, durante la noche con componentes del Noroeste se logra el necesario enfriamiento de la ciudad.

Hacia el Sur del área propuesta se encuentra su frente marino por excelencia, con la presencia de instalaciones portuarias, grandes almacenes y muelles, que desde los orígenes de la Villa han dinamizado y caracterizado la economía y la vida del Centro; aún permanecen el ella actividades vinculadas con estas actividades, ellas son portadoras también de residuos que incrementan el deterioro de esta parte del Centro Histórico, devaluándose como zona con relación al resto.

Servicios Comunales:

El servicio de recogida de basura se efectúa diariamente con vehículo automotor al igual que el barrido de las calles, éste último de forma manual y en varios momentos de día. También se dispone de cestos de basura en las principales Calles y Avenidas, que junto a la disciplina ciudadana convierten a Cienfuegos en la ciudad más limpia de Cuba y su Centro es reflejo fiel de esta condición. Esta situación no presenta afectaciones al ambiente.

Acueducto y Alcantarillado:

El Centro Histórico dispone de esta infraestructura en toda su superficie, las que forman parte del sistema de la ciudad. Estas por su antigüedad y sobreuso presentan deterioros en sus componentes, lo que se manifiesta negativamente en el área con salideros a la vía pública, obstrucciones de los albañales y la acumulación de aguas pluviales en partes bajas del Centro durante las lluvias y huracanes, tampoco se logra abastecer permanentemente el servicio de agua durante todo el día.

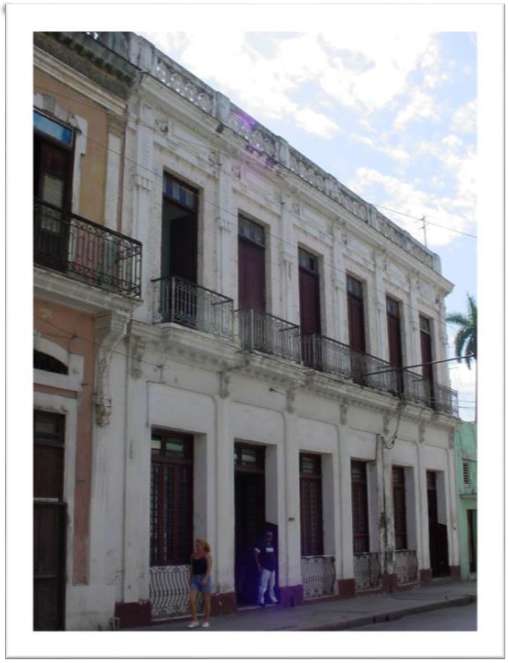
Desastres naturales y su preparación:

El Centro Histórico Urbano de Cienfuegos está amenazado por los desastres naturales. Estos desastres pueden afectar la riqueza testimonial, ambiental y arquitectónica que albergan inmuebles, monumentos, parques, plazas y habitantes de esta zona.

Los incendios, explosiones e inundaciones forman parte de los desastres fundamentales que inciden de forma directa sobre el Bien. Para tratar con ellos son creados diferentes planes y el personal requerido para dicho trabajo.

Existen en la ciudad y directamente dentro del Centro Histórico un Cuerpo de Bomberos, capacitado y entrenado para la extinción de fuegos y para la toma de medidas que exija una explosión determinada, así como un cuerpo de inspectores encargados de dictar medidas a violaciones que se produzcan en las diferentes instituciones y que conlleven al riesgo de un incendio o explosión.

**2.5Análisis de la edificación.**
**Expresión arquitectónica**



La fachada de la edificación (por Calle 29) está en la línea ecléctica predominante en la ciudad de Cienfuegos y constreñida entre dos edificaciones, la misma está bien diferenciada en los dos niveles, en la parte superior está más elaborada su ornamentación y también la herrería de los balcones. En la parte inferior, carente de ornamentación, los vanos semicegadosestán enmarcados por pilastras y en su parte superior esta adintelado con arco deprimido y el vano para la carpintería es adintelado. Analizando las fotografías de época la edificación sufrió transformaciones desde 1914 hasta la década de los años 50. Su fachada en la parte inferior era parecida a la superior y los vanos eran adintelados y sobre ellos corría un cornisamento que hoy no existe Originalmente era una vivienda de dos niveles con entrepiso de losa por tabla, que existe en la primera crujía actual, y cubierta de viga y tabla con terminación de enrajonado y soladura (que existe actualmente también en la primera crujía), la parte posterior era de cubierta de tejas que tributaban a un patio central. Suponemos que en la década del 30 o principios de los 40 se remodelo a partir de la segunda crujía paralela a la calle, resultando una edificación de muros de carga y entrepisos de hormigón armado alrededor del patio central. El valor de la fachada radica en que es parte del conjunto del centro histórico de la ciudad declarada Monumento Nacional. Esta edificación está situada a 50 metros del Parque José Martí.

**2.6Descripción de la tipología constructiva del edificio**

El edificio que ocupa el Hotel Ciervo de Oro es una edificación cuya planta es rectangular con una estructura regularmente ordenada, en la que se combinan muros portantes y pilares de fábricas de ladrillos.

El edificio consta de planta baja, cuatro losas de entrepiso y cubierta de madera y teja, además la cubierta de la primera crujía del inmueble es de viga y tablazón. En general los forjados (losas de entrepiso) trabajan apoyadas, indistintamente en muros de cargas o fábricas de ladrillos.

El estado general de la edificación es bueno, atendiendo fundamentalmente a la resistencia de la estructura en su conjunto. Pero existen algunas patologías en elementos aislados como son losas y columnas de ladrillos y hormigón que requieren de una reparación.

**2.7Descripción del estado técnico**

Originalmente era una vivienda de dos niveles con entrepiso de losa por tabla, que existe en la primera crujía actual, y cubierta de viga y tabla con terminación de enrajonado y soladura (que existe actualmente también en la 1era crujía), la parte posterior era de cubierta de tejas que

tributaban a un patio central. La losa de cubierta de viga por tablazón se encuentra en mal estado (nivel +10.705) es recomendable una reparación con estructuras metálicas.

En la segunda crujía la losa de hormigón en patio central (Losa alero) se encuentra en muy mal estado al igual que las columnas con su cimentación y las vigas que soportan. Existe daño en las losas de entrepisos del nivel 1 y 2.

Patologías

Esta instalación ha sido objeto de varias inspecciones en diferentes momentos para evaluar su estado técnico – constructivo y de conservación.

De manera general las patologías que más abundan en la edificación son la pérdida del recubrimiento de los aceros producto del alto grado de corrosión del mismo, la aparición de grietas, la presencia de vegetación parásita y los derrumbes parciales producto del estado de deterioro en que se encuentra.

Patologías en muros.

Las patologías más abundantes en los muros son la aparición de hongos, manchas y pérdida del recubrimiento producto de la humedad por salpicaduras, filtraciones o rotura de bajantes pluviales embebidos, además de la aparición de grietas en muros y arcos, y derrumbes parciales de los mismos.

**2.8 Uso y descripción general de la construcción.**

**Hotel** Ciervo **de Oro. Calle 29e/ 56 y 58. Cienfuegos**

Uso: **Habitación.**

**Estado de conservación:** Ruinoso.

**Periodo de construcción:** 1870-1930

**Edad de** la **construcción: 84** años.

**Superficie** tasable: 1348.15 m2.

**Cimentación: Aislada** y corrida con zapatas de hormigón armado.

Superestructura: Columnas y vigas de hormigón armado fundido in situ con luz de 3.00 m y un puntal variable de 2.50 m a 6.00 m. En regular estado de conservación.

**Cubierta: Tejas** francesas sobre entablado de madera en mal estado de conservación y losa plana de hormigón armado fundido "in situ" impermeabilizada con encajonado y soladura en regular estado de conservación.

**Paredes:** Ladrillos de 0.15m y 0.30 m espesor, en mal estado de conservación.

**Entrepisos:** Losa de hormigón armado fundido "in situ".

**Revestimientos: Terminados** a repello fino con mortero de cemento. Arena y recebo, en mal estado de conservación.

**Revestimientos especiales:** Falsos techos de planchas de cartón sobre estructura de madera en estado ruinoso de conservación y falsos techos de planchas de yeso sobre estructura de aluminios en regular estado de conservación.

**Enchapes: Azulejos** de 0.10 x 0,10 y de 0.15 x 0.15 m, gris cerámico y baldosas de terrazo.

**Pisos:** Baldosas de terrazo, losetas hidráulicas, gres cerámico y cemento pulido en regular estado de conservación.

**Carpintería:** Exterior e interior de madera, en estado ruinoso de conservación y exterior e interior de aluminio y cristal, en estado ruinoso de conservación.

**Instalaciones eléctricas: Expuestas** según normas eléctricas, preparadas para 110 volts y ocultas según normas eléctricas, preparadas para 110 y 220 volts en estado ruinoso de conservación.

**Instalaciones** hidrosanitarias: Hidráulica con tuberías de hierro galvanizado.

Tuberías de barro, hidráulica con tuberías de PVC v tuberías de PVC, en mal estado de conservación.

**Pintura e instalaciones especiales: Vinyl** en paredes y aceite en carpintería de madera \en elementos metálicos, en mal estado de conservación.

Otros elementos constructivos: Rejas de ornamentales de protección en puertas escaleras de acceso al 2do nivel de granito y losas de terrazo, baranda de hierro y tubo galvanizado, en regula conservación.

**2.9Criterios de manejo de Comercio y Gastronomía la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro dentro del Casco Histórico.**

Muchas edificaciones como el inmueble en disertación, están en sectores que no son los beneficiados de forma inmediata con el desempeño del turismo en el presente. Esto ocurre porque hace unos años, muchas instalaciones hoteleras pasaron a ser jurisdicción y propiedad de entidades o empresas que no contaban con la experiencia del MINTUR,en cuanto a crear las bases para un servicio turístico con posibilidad de alojamiento y nivel de competición alto a nivel internacionalpara su explotación. Uno de estos ejemplos es La Organización Provincial de Comercio y Gastronomía, la cual está en desarrollo yactualización con respecto a los cambios y tendenciasturísticosque se están optando, para así ganarse su inclusión dentro de los programas del turismo a nivel nacional.

**2.10Perspectivas del hotel Ciervo de Oro una vez rehabilitado.**

E inmueble una vez rehabilitado según la consideración de las entidades Comercio y Gastronomía como actual propietario y El Mintur como principal promotor del turismo en Cuba, se toma la decisión según los intereses del estado, sobre cuál de las empresas puede sacar del inmueble el óptimo rendimiento.

Ejemplo: El hotel San Carlos que pertenece al Cimex,una vez rehabilitado pasaría su propiedad al Mintur como decisión del estado.

Marco de desarrollo

La información utilizada ha sido recabada de fuentes secundarias existentes como estadísticas oficiales y la de la propia investigación realizada para este trabajo que incluyó la de inversiones turísticas similares como hotel Rancho Luna, hotel La Unión, hotel Jagua, hotel San Carlo y hotel encanto Perla del Mar, considerando que la demanda para este tipo de servicio depende de factores demográficos económicos, sociales y culturales.

En este caso para la selección del mercado objetivo se adoptó un enfoque en el turismo que recoge el hotel próximo La Unión, lográndose identificar determinados segmentos reconocibles en el mercado hacia los cuales dirigir las ofertas de servicios del hotel, los cuales se fijan como objetivos de servicios específicos. Estos segmentos lo

Las características del servicio especializado a ofertar que incluye el alojamiento con servicio de alimentación incluido deben ser personalizados para satisfacer las necesidades de este segmento.

Argumento para la Propuesta de Rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro

Para comercializar esta instalación se ha fijado como objetivo, diversificar la oferta de acuerdo con la demanda existente. Tomando en consideración una serie de indicadores como la categoría de la instalación y los servicios recibidos.

Razones que justifican la propuesta de rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro

El Ciervo de Oro es un proyecto de iniciativa municipal de desarrollo local.

En concordancia con la política del país que esclarece en los lineamientos la necesidad del rescate de inmuebles de valor y la estrategia de desarrollo local, que traza como estrategia para disminuir las problemáticas existentes, está el rescate del hotel ciervo de oro por la necesidad de aumento de alojamiento en la ciudad en correspondencia con el aumento del turismo en los últimos años.

Con el creciente atractivo turístico de la ciudad, por su cultura local, centros gastronómicos importantes, Jardín Botánico, centro suburbano, el Parque Martí, acervo cultural de la música y la danza existe una gran demanda de turismo. Se tiene como fundamento conceptual más fehaciente la propuesta en contribución a la estrategia de desarrollo local en Cienfuegos. Es decir, que el trabajo de diploma se enmarca con la estrategia de desarrollo local y crea sus bases bajo el diagnóstico integral del municipio el cual exhorta de carácter imperativo, a que las edificaciones de valor patrimonial que están en estado de deterioro deben ser salvaguardadas, protegidas y rehabilitarlas como tendencia del diagnóstico, pero además la estrategia de desarrollo local hace énfasis en el trabajo sobre la mismadirección. Quedando demostrado el necesario rescate de inmuebles que contribuyen a incremento de valores tradicionales adicionales al contexto patrimonial y de Cienfuegos en general, y generando ingresos con el aumento de servicios y de capacidades hoteleras para el turismo nacional e internacional.

Hoy en día el hotel La Unión rechaza un alto porciento de habitaciones que se demandan, por cubanos residentes en el exterior, turistas extranjeros y empresas que solicitan servicio de alojamiento dentro de la ciudad. Es decir que la demanda existe y el mercado existe, por tanto se debe priorizar elincremento en capacidades de alojamiento para el centro histórico de la ciudad de Cienfuegos.

Este proceso tiene como fundamental objetivo que un 70% de los ingresos que generen estos proyectos se pondrán en disposición de ellos mismos (en trabajos de reparación, ampliación, mantenimientos u otros) o en nuevos proyectos que generen capital, y el 30% restante dedicado a un fin social ya sea reparar o comprar elementos que sean necesarios para alguna institución perteneciente a salud, educación, cultura o recursos que necesite el Inder o La Empresa de Servicios Comunales. No directamente serán proyectos nuevos pero cubrirán necesidades para el uso del pueblo y representa satisfacción para el pueblo y desarrollo de la localidad.

Definición del producto

El producto para su comercialización requerirá en el mercado nacional e internacional del nombre comercial Hotel Ciervo de Oro, Cienfuegos.

**2.11 Estudio de antecedentes.**

El primer caso de estudio es el Hotel Boutique La Unión, también insertado dentro del centro histórico urbano de Cienfuegos por lo que se rige por las mismas regulaciones y debe cumplir requisitos similares como hotel de paso.

1- Hotel Boutique La Unión (4 estrellas).

El único hotel de ciudad actualmente ubicado en el Casco Histórico urbano, con la posición privilegiada según las tendencias actuales es el hotel La Unión. Los demás hoteles irradian su acción hacia el Centro Histórico. Cuenta con 49 habitaciones climatizadas. Ofreciendo 36 habitaciones dobles, 2 senior suites, 11 junior suites con SS, agua fría y caliente, ducha, bañadera, teléfono, radio, TV, caja seguridad y minibar.

Servicios: Servicio de habitación, restaurante Buffet y a la carta, snack bar, lobby bar, piscina, sauna, gimnasio y masaje, servicios médicos, farmacia, centro de negocios, servicios para bodas y banquetes, tiendas lavandería, correo, prensa, parqueo, buró de turismo y renta de autos.

A pesar de su distribución interior en dos módulos independientes.

| | |
|---|---|
| Categoría | Cuatro Estrellas Plus (Actual Boutique) |
| Modalidad y Clasificación | Hotel de Ciudad. |
| Propietario | Grupo Cubanacán S.A. |
| Capacidad | 49 Habitaciones (2 Suites, 11 Júnior Suite, 36 Dobles.) |
| Fecha de Inicio Ejecución | 21 Diciembre 1998 |
| Fecha de Terminación | 23 Julio 2000 |
| Fecha Inauguración | 24 Julio 2000 |
| Costos Reales de la Ejecución: | 2 607 416.46 MLC<br>2 378 634.59 MN<br>Total 4 986 251.05 |

Empresa Proyectista: EMPROYIV Cienfuegos.

Empresa Constructora: Contingente 5 de Septiembre Cienfuegos.

Ejecutor Principal: Tomas García.

Inversionista: Cubanacán S.A.

Inversionista Principal: Ing. Reinier Reguera. Contratista: Empresa de Servicios de Ingenieros. MICONS Cienfuegos

HOTEL SAN CARLOS.

Características

Este es otro ejemplo con similitud, consta de un hotel de ciudad perteneciente a la Corporación CIMEX, de categoría 4 estrellas PLUS con capacidad para 48 habitaciones.

Regulaciones

Lo que define el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano de Cienfuegos con el controvertido calificativo de Casco Tradicional, ¨ coincide con la zona más antigua y densamente poblada de esta ciudad. Incluye el Centro Histórico y Centro Tradicional Comercial. Predomina en él la medianería y los altos puntales en edificaciones de edificaciones de 1 a 2 plantas, sólo con algunos casos puntuales de construcciones de mayor altura que se convierten en hitos urbanos dentro de su entorno. Son características en él, las rejas y fachadas decoradas con el empleo de diversos elementos; escasean los espacios verdes. Las áreas de portal sólo se observan de forma corrida y con uso público enmarcando paseos, parques o plazas. Están concentradas en esta parte la mayoría de las cuarterías y/o ciudadelas. Predominan las viviendas en estado regular.

De acuerdo a lo establecido sobre la utilización de los monumentos de los sectores urbanos, es necesario estudios y recursos que actualmente pocos sitios pueden tener: inventarios, catálogos, planimetría histórica, análisis tipológicos, diagnósticos del estado de conservación y de las vocaciones potenciales, estudios socio-económicos de usuarios y propietarios, etc. En cierta medida este problema se subsana con los instrumentos del ordenamiento urbano: planes de ordenamiento territorial y parcial con los que es posible reglamentar usos generales desde el territorio hasta el sector y el conjunto urbano.

Hotel Telégrafo en la Habana.

El primer hotel establecido en La Habana según el sistema norteamericano, a base de habitaciones privadas y comidas, fue el *Hotel Santa Isabel,* situado junto al Templete. Su propietario, el Coronel Lay, de Nueva Orleans, obtuvo poco después una soberbia edificación palaciega que había sido propiedad del Conde de Santovenia y la transformó en un verdadero hotel de expresión norteamericana de primera clase, que en aquel momento fue catalogado como el mejor de la ciudad.

surgió otrohotel de primer orden, que llego a ser considerado el mejor de todo el país, se trataba del *Hotel Telégrafo,* ubicado en un edificio especialmente construido para la explotación hotelera en lo que entonces era la parte nueva de la ciudad, conocida por *extramuros.* Estaba ubicada en le calle Amistad, cerca del Paseo del Prado y de los mejores cafés y del Teatro Tacón. En este hotel se hablaban los principales idiomas y se destacaba la ventajade disponer de baños.

El hecho de encontrarse el Hotel Telégrafo asentado en un edificio previsto y concebido para esa función permitió Introducir mejoras, desde el punto de vista de los servicios y la administración, sin necesidad de adaptaciones. Se hallaba ubicado en acara da sombra» beneficiado por la brisa, y su alto puntal, como expresión da arquitectura colonial, Intentaba extraer del clima el mayor confort.

El mobiliario era pródigo en mecedoras, que en su acción de balanceo producían en a! ocupante el halago de refrescantes ondas de aire, y tanto los salones como las habitaciones privadas estaban dotados de este Imprescindible mueble.

Existía la distinción entre habitaciones con balcón y vista al frente, y habitaciones interiores. En cuanto ai aspecto administrativo es preciso significar que la gestión operativa estaba regida por el sistema europeo, que contemplaba al hotel como una sola unidad, o sea» no desagregado en departamentos. Es sabido que transcurriría algún tiempo antes de que el sistema de organización administrativa se desarrollara y adoptara universalmente.

### 2.12 Definición de las regulaciones especiales para la zona de valor histórico de Cienfuegos

Artículo 1: El Centro Histórico de la Ciudad ha sido delimitado como un sector particular, en aras de proteger y regular los altos valores que presenta, que le hacen merecedor de la categoría de Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Artículo 2: Para la misma se prevé como acción constructiva la reconstrucción, restauración y conservación, en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos, así como la recuperación de todas las tradiciones existentes.

Artículo 6: Se considera como bienes de Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cienfuegos las mencionadas zonas, así como las construcciones inscritas en registro de Bienes Culturales.

Artículo 11: Los diseños para las actuales y las nuevas inserciones deben expresar su contemporaneidad respetando las características del entorno como la alineación de los edificios colindantes o/y la alineación predominante de la cuadra, respetar la volumetría característica e inserción en el perfil urbano y de los edificios de la calle en ambas aceras.

Artículo 24: Las ampliaciones en altura de edificaciones construidas en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX, se ejecutarán a partir de la segunda habitación del inmueble, para no afectar la fachada.

Artículo 30: Se prohíbe la eliminación parcial o total de los elementos componentes de las fachadas como pretiles, cornisas, pilastras, molduras, carpintería, lucetas y rejas originales.

Artículo 31: Las edificaciones no contemplarán áreas de jardín ni en laterales, ni en fachadas principales.

Artículo 32: Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones es obligatorio cumplimentar las orientaciones establecidas en cuanto al procedimiento a seguir, tratamiento de color y forma de aplicarla con la previa autorización de la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad.

### 2.13 Conclusiones parciales del capítulo

Es importante destacar que el Hotel Ciervo de Oro es recuperable y pondría a la ciudad en una mejor forma en relación con las capacidades hoteleras.

Existe la voluntad para esta rehabilitación y ejemplos locales así como los ejemplos de repertorio indican que es factible amen de valoraciones económicas, por otra parte hay marcados intereses por su ubicación a 50 metros de la plaza principal.

# CAPITULO III. REQUISITOS DE DISEÑO HACIA UN PROGRAMA ARQUITECTONICO PARA LA REHABILITACION DEL HOTEL CIERVO DE ORO. IDEAS CONCEPTUALES.

# CAPITULO III. REQUISITOS DE DISEÑO HACIA UN PROGRAMA ARQUITECTONICO PARA LA REHABILITACION DEL HOTEL CIERVO DE ORO. IDEAS CONCEPTUALES.

## 3.1 Breve introducción del capitulo

Generalmente las personas de origen extranjero que frecuentan visitas turísticas a diferentes lugares, gozan de una amplia experiencia, cultura y conocimiento que los guía al buen gusto, calidad y disfrute. Dichas personas se inclinan mayormente por los hostales debido a su tranquilidad y los hoteles pequeños de ciudad como lo es el distinguido y lujoso hotel La Unión con sus características de hotel encanto y su notable posición dentro del Casco Histórico urbano. Por tanto se pudiera apostar la misma demanda para el hotel ciervo de oro si fuese rehabilitado con las características de hotel encanto estando en la misma privilegiada ubicación del hotel La Unión.

La propuesta consiste en la rehabilitación de una edificación existente en el Centro Histórico de la Ciudad, aclarado Patrimonio de la Humanidad. Contará con 19 habitaciones de un estándar 3 estrellas y está ubicado en la Calle Santa Isabel entre san Carlos y Santa Cruz.

Las experiencias obtenidas hasta el momento al proyectar y operar hoteles han llevado a conclusiones que, de forma general, sientan las bases para realizar las nuevas inversiones.

Con un nivel de atención acorde con su categoría, y según su ubicación respecto a los servicios asistenciales más próximos.

En la rehabilitación de la Instalación existente se ha planteado mantener las tipologías de materiales y terminaciones originales —importadas en muchos casos— a los efectos de no alterar el carácter individual de estas instalaciones.

La propuesta está realizada bajo el concepto de racionalizar el equipamiento de los hoteles a los efectos de lograr soluciones más eficientes y acordes con nuestras condiciones económicas y de desarrollo técnico.

## 3.2 Categorización de las edificaciones hoteleras

Por lo general todos los países que operan turismo tienen establecido un sistema propio para determinar la categoría de sus instalaciones hoteleras y extrahoteleras.

Los indicadores utilizados por cada país con este fin responden a sus condiciones específicas, lo cual determina diferencias apreciables entre ellos.

Un criterio generalizado determina la vinculación del sistema de categorización a los servicios que el usuario recibe directamente; de ahí se deriva que el objetivo básico de la categorización sea expresar mediante un sistema de clasificación simple las características principales de servicio que definen, a una instalación dada.

Cuba viene desarrollando desde hace varios años algunos trabajos de investigación relacionados con el tema como;

- Bases para el diseño de hoteles.
- Base metodológica para elaborar las tareas de proyección de hoteles,
- Indicadores técnico-económicos
- Instrucciones básicas para la categorización de las instalaciones hoteleras.

Los parámetros básicos que se han analizado para elaborar las normativas de la categorización hotelera son los siguientes:

1. Localización de la instalación.

El medio ambiente donde se circunscribe la Instalación interviene de forma directa y determinante en la categoría. Se ha tenido en cuenta para tomar este indicador el sistema de clasificación de los recursos turísticos.

2. Cantidad y variedad de servicios,

Este factor es de suma importancia pare categorizar una instalación, ya que determina las posibilidades y opciones de oferta que tiene el usuario pare su disfrute.

El número de servicios, así como el número de plazas disponibles, es un factor que interviene de modo preciso en la determinación de la categoría.

3. Calidad de los servicios.

Este aspecto, principal y determinante, refleja el nivel de eficiencia con que se opera la Instalación.

Aun cuando existan todos los factores antes mencionados, si la calidad de servicios no es la adecuada, puede resultar afectada la categoría del hotel.

Este indicador está vinculado directamente con el personal de Operación y puede decirse que es la segunda inversión más importante en una instalación hotelera.

4. Características técnico-constructivas de la instilación,

El edificio tiene un gran peso para determinar la categoría, ya que en él se concretan todos los factores arquitectónicos, técnicos y tecnológicos.

Los elementos que influyen de forma directa en este índice son los referidos al equipamiento arquitectónico, técnico, tecnológico, diserto interior, terminaciones, expresión arquitectónica, redes técnicas, etc.,

Las 3 estrellas, dada la necesidad de satisfacer la demanda de un turismo de masas con instalaciones que permitan alternar el mercado internacional con las necesidades nacionales.

Es necesario señalar que la categoría de una instalación determinada no está dada por la sumatoria de los aspectos mencionados, sino por la integración de las condiciones mínimas básicas establecidas para cada categoría, que se expresa en la creación de un sistema coherente.

Además de los cuatro aspectos señalados, los valores intrínsecos culturales, arqueológicos, históricos o de otro tipo que pueden estar presentes en una instalación determinada influyen fundamentalmente en su categoría.

### 3.3 Criterios sobre indicadores técnico-económicos

En la determinación del dimensionamiento de una instalación intervienen de una forma directa, pero no absoluta, una serie de factores diversos, y solo un análisis global de éstos es capaz de dar una respuesta a este problema

El estudio de la factibilidad es un factor primario y fundamental. En él se reflejan una serie de indicadores técnico-económicos que deben servir como punto de partida para la posterior decisión del tamaño y la categoría de la instalación (demanda, segmento turístico, tipología habitacional y otros).

**Entre los principales factores modificadores se cuentan:**

- El tamaño económico del hotel, que permite determinar el número de habitaciones y el tipo de servicios para que los resultados económicos de operar la instalación sean óptimos.

Este punto, como es natural, tiene un peso considerable en la evaluación de la inversión

- El tamaño funcional-operativo, el cual refleja el dimensionamiento que debe tener la instalación para lograr un balance adecuado en la eficiencia de la operación con las estructuras organizativas más racionales. El futuro éxito de una instalación puede estar influido directamente por este factor.

— El tamaño deseado por el segmento turístico al cual se van a ofrecer los servicios. Aunque todos los factores anteriores indiquen un dimensionamiento determinado, el segmento turístico que lo va a utilizar puede preterir otro dimensionamiento.

La propuesta ha estado determinada, en primera instancia, por las necesidades locales de demanda en este servicio y los recursos disponibles para estas inversiones.

**Hoteles encanto. Tarea técnica.**

**Requisitos arquitectónicos**

Aquí se definen los principales conceptos y características comunes que deben distinguir a estos hoteles de estándares elevados.

**Requisitos generales:**

Serán instalaciones de alojamiento turístico, ubicados en zonas céntricas, cercano a los centros históricos de cada lugar, en edificios existentes, con valores históricos, culturales y arquitectónicos, destacándose los atributos del mismo o del entorno.

Dispondrán de Sistemas inteligentes, sensores en habitaciones, o sea, las técnicas más modernas de la hotelería, dadas en sus terminaciones, mobiliario equipamiento, etc.

La categoría de estas instalaciones de acuerdo con sus requisitos y la diversidad de servicios será cuatro y cinco estrellas.

Brindarán una imagen que los distingan por su individualidad y detalles, por su privacidad, el alto nivel de servicio, refinada decoración realzando la cubanía, mobiliario y ambientación. Se destacarán por su elegancia y confort, tranquilidad, calma, quietud, por una cocina de categoría, representativa.

Como parte de la decoración y el tratamiento interior de los espacios públicos, se apoyarán en manifestaciones de las artes cubanas (contemporáneas o tradicionales) que podrán ser representativas de la instalación de acuerdo con su ubicación. Artes plásticas, música, danza, orfebrería, fotografía, etc.

En algún área o rincón, se brindará información sobre la historia del inmueble, personalidades que han estado alojadas en él, mediante fotos, gráficos, escritos, curiosidades, etc.

Se respetará y se tratará de recuperar la arquitectura original de la época, determinándose lo conveniente en cada caso de acuerdo con las características del inmueble, año de construcción y sus valores arquitectónicos y culturales. Pueden utilizarse elementos decorativos antiguos como parte de la decoración, rejas con grandes ventanales, vitrales de colores para tamizar el sol, guardavecinos forjados y diseñados por antiguos artistas. Serán exquisitos en los detalles de arquitectura, diseño de interiores, se crearán si no los tienen patios interiores con abundante vegetación natural, maceteros con plantas, fuentes, pajareras, helechos colgantes, etc. De acuerdo al producto se pueden incorporar otros ambientes.

La pintura exterior debe ser a base de colores que contrasten y armonicen entre sí. Estará presente el uso de la madera, la armonía de colores en textiles, paredes y mobiliario, artesanías tradicionales: cueros, fibras, cerámica, maderas, etc.

Las luminarias serán lámparas de época y apliques en paredes.

Todos los pasillos deben tener buena iluminación las 24 horas del día, con iluminación natural o artificial.

Se hará un estudio de la iluminación exterior, utilizando está dirigida para darle mayor relevancia a nuestra instalación.

Las escaleras deben constituir elementos importantes en el diseño del área .Las escaleras de huéspedes estarán separadas de las escaleras de servicios (1.20m de ancho), siempre que sea posible. Las escaleras estarán revestidas de mármol y alfombradas, con barandas de madera o de hierro forjado.

El identificador del Hotel debe entrar a la entrada del mismo, con iluminación dirigida.

Las instalaciones contarán con conserjería, servicio de portero y parqueador, servicio de maletero, facilidad de cambio de monedas y operaciones con sistema de crédito, servicio de custodia de valores mediante cajas de seguridad en las habitaciones y área de carpeta del establecimiento.

Contarán con sistema de detección, extinción de incendios y protección por pararrayos. La instalación dispondrá de sistemas de seguridad para los huéspedes y sus medios.

En lo posible, dado a las características de los inmuebles escogidos es necesario que se garantice la accesibilidad al medio físico de las personas con discapacidades de forma que puedan parquear sus vehículos, acceder a la carpeta y adquirir comidas y bebidas. Donde sea posible, se acondicionarán cubículos para discapacitados en los servicios sanitarios públicos.

En el diseño de las áreas verdes se debe considerar la utilización de especies autóctonas, maceteros antiguos, pérgolas, jardineras, helechos colgantes, macetas colgadas, etc.

Se le proyectará áreas de parqueo. Los hoteles que estén enclavados en zonas con valores históricos y patrimoniales, que por preservar estos, no esté concebida una zona de parqueo, se evaluaran de forma especial, debiendo existir medidas organizativas que garanticen el estacionamiento en otras áreas cercanas al establecimiento.

Todas las instalaciones hidrosanitarias deberán contar con agua corriente a temperatura ambiente de forma permanente, agua caliente y el suministro de agua será las 24 horas.

Los hoteles que no cumplan con las dimensiones establecidas para cumplir con las Normas Contra Incendio, deberán contar con alternativas que garanticen seguridad en caso de siniestro, avaladas por autoridad competente. Si hay que incorporar algún área u obra por este concepto, deberán ser diseñadas con integración formal a la edificación sin que comprometan su expresión o demeriten sus valores arquitectónicos o patrimoniales.

Todos los hoteles deberán constar con todas las Licencias sanitarias.

### 3.4 Memoria descriptiva. Rehabilitación Hotel Ciervo de Oro.

### CAPACIDAD: 19 HABITACIONES

#### 3.4.1 Descripción del proyecto

La propuesta para el proyecto de Hotel de 19 habitaciones hasta la etapa de ideas conceptuales, fue concebida para su utilización en función de disminuir la demanda de alojamiento turístico en el centro urbano de la ciudad de Cienfuegos y con ello atraer más clientes extranjeros alcentro ante la oportunidad de hospedarse en un hotel de distinción e importancia en la privilegiada zona.

La solución conceptual del hotel de 19 habitaciones tiene un marcado desarrollo turístico, cuyo fin es lograr una fuerte integración entre el usuario y la historia que encierra el lugar. El consumidor podrá disfrutar del ambiente ecléctico con aires modernos de la instalación y la cultura local del propio centro. De acuerdo igualmente con este concepto, la planta se ha resuelto en tramas espaciales continuas; de esta forma se pretende lograr una mayor interrelación entre las diferentes áreas, incluso a diferentes niveles.

El bloque habitacional se mantiene con su estructura original, reviviendo el valor formal y ambiental del concepto inicial del hotel. Este bloque perforado en su centro por el patio interior con pasillos que separan las habitaciones de dicho patio, propicia buenas visuales hacia el centro que a su vez es el pulmón de la instalación. Se rehicieron algunos espacios, mejorando su interrelación de acuerdo al uso y nivel de dependencia, facilitando el acceso de la zona habitacional con el vestíbulo, zona de estar y recorridos de circulación haciéndole más placentera la estancia al cliente y posibilitando una rica flexibilidad en los ambientes, ofertas y uso de la instalación.

Al diseñar el lobby se trató de lograr que el huésped, desde el momento de su llegada, se identificara plenamente con los espacios que se desarrollan en el entorno y pudiera localizar de forma rápida las distintas áreas. El concepto de vestíbulo principal, incorporándose un espacio abierto destinado al bar-café o lobby-bar, donde el huésped comienza a recibir nuevas impresiones y a participar del carácter informal de un hotel en el que los usuarios se mueven fluidamente, de forma espontánea en los diferentes espacios relacionados a su vez entre sí. Este principio facilita al usuario establecer relaciones sociales y disfrutar de actividades en un enfoque diferente, que parte de un concepto turístico nuevo.

La vegetación en el interior del hotel sirve de protección solar y como decoración, en busca de una refrescante ambientación tropical, característica de nuestra arquitectura tropical. El uso de la vegetación se emplea de forma continua en todos los espacios, integrándose como concepto abierto y general a los distintos niveles de la edificación total.

Cada planta de habitaciones cuenta con locales de habitaciones para camareras, así como otros espacios auxiliares de servicio.

Los puntales varían de 2,60 a 4,60 metros.

### 3.5 Organización funcional por subsistemas y áreas. Especificaciones e indicadores fundamentales

Hasta el momento no se cuenta con la posibilidad de ampliación del inmueble

Fundamentado por el punto 6.4 de la NC 775-2 BASES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE INVERSIONES TURÍSTICAS — PARTE 2: REQUISITOS DE TECNOLOGÍA TURÍSTICA,se plantea el sistema hotel fragmentado en subsistemas de acuerdo a los requisitos particulares mínimos de establecimientos de alojamiento de categoría de 3 estrellas.

De acuerdo al ANEXO A (normativo) de la NC 674-2:2009 se plantea a continuación la tabla de cantidades y áreas de locales, subsistemas y objetos de obra con que cuenta la propuesta.

| SISTEMA HOTEL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **No.** | **SUBSISTEMA** | **ZONAS** | **AREAS O LOCALES PRINCIPALES** | **Área útil m2** |
| **1** | **Alojamiento** | Huésped | Habitación: dormitorio, baño, closet, balcón. | |
| | | Servicios al huésped | Servicios del piso: local de camareras, closets de limpieza.<br>Servicios generales: ama de llaves, almacén de útiles. | |
| **2** | **Gastronomía** | Consumo | Restaurante con servicio a la carta, cafetería, sala polivalente, bar terraza mirador, comedor de empleados. | |
| | | Producción (cocinas y pantries) | Preparación general (carnicería, viandas, vegetales y frutas, etc…)<br>Elaboración caliente y fría. Café/helados.<br>Montaje, entrega y mochila.<br>Fregado<br>Servicio de bar<br>Chequeo/caja. | |
| | | Almacenaje | Anden y controles<br>Almacenaje climatizado (congelación y conservación).<br>Almacenes no climatizados<br>Otros (depósitos de envases vacíos, insumos, desperdicios) | |
| **3** | **Público y comercial** | Facilidades públicas | Vestíbulo principal<br>Servicios sanitarios<br>Áreas de estar (incluidas las áreas de tv).<br>Patio interior, terraza y jardines.<br>Buro de turismo.<br>Escalera pública<br>Ascensor público y de servicio. | |
| | | Facilidades comerciales | Cibercafé: internet, correo, etc… | |
| **4** | **Recreación** | Recreación | Área de espectáculos<br>Sala polivalente (restaurante/club nocturno) | |
| **5** | **Administración** | Gestión y dirección | Administración general<br>Personal<br>Contabilidad | |
| | | Recepción y carpeta | Carpeta<br>Caja y cambio de monedas<br>Recepción<br>Custodio de valores(servicio de custodia de valores mediante cajas de seguridad en habitaciones)<br>maletero | |
| | | Mantenimiento y administración de servicios | Mantenimiento (oficinas)<br>Gastronomía<br>Recreación<br>Comercio<br>Abastecimiento | |
| | | Facilidades a los trabajadores | Baños y taquillas<br>comedor (subsistema gastronómico) | |
| **6** | **Técnico** | Mantenimiento | Local de mantenimiento | |
| | | Ascensor | De pasaje y montacargas | |
| | | Pizarra telefónica y audio | Pizarra, consola, otras facilidades. Equipo central de audio | |
| | | Almacenaje | Local de almacén de ropa limpia y sucia<br>Local de almacén de equipos | |
| | | Otras zonas, redes y sistemas | Circuito cerrado de tv, centro de cálculo (oficinas con computadoras). Sistema contra incendios (alarma y extinción), Etc… | |

La siguiente tabla contiene los elementos seleccionados para los principales locales de la instalación, fundamentados bajo las normas, NC 775-2 para hoteles de categoría 3 estrellas y las normas para hoteles encanto.

| Tipo | Las habitaciones | Los baños privados |
|---|---|---|
| **Mobiliario fijo y elementos complementarios** | Espejo de cuerpo entero. | inodoro con asiento y tapa |
| | Closet o armario, empotrado o no con sus respectivos accesorios (zapateras, gaveteros y/o entrepaños, corbatero, etc.); | Ducha con dimensiones mínimas de 1,52 m x 0,70 m con elemento antirresbalable en el piso; el uso de bañadera definido por programa según la habitación. |
| | Mesas de noche; un asiento por huésped | Lavabo y/o encimera con espejo, con punto de luz sobre el mismo; |
| | Mueble escritorio-tocador con espejo; | repisa o similar para depositar efectos personales en igual o superior nivel del lavabo, de no utilizar encimera; |
| | Mueble con gavetas y/o entrepaños; | cortina de baño en área de duchado |
| **técnico** | Televisión | llaves mezcladoras en el lavabo y la ducha con agua corriente a temperatura ambiente (A.T.T.) y caliente (A.C.) permanentemente; |
| | iluminación general; Iluminación apropiada direccional o fija en área de la cabecera de la cama y del tocador; | |
| | Tomacorrientes en que se especificará la tensión eléctrica; | Tomacorrientes universales en los que se especificará la tensión eléctrica (110/220 V). |
| | interruptores de luz; | Un secador manual para el cabello |
| | Teléfonos | |
| **Otros** | Número exterior que las identifica. | accesorios: toalleros, colgadores, ganchos o perchas, jaboneras, agarradera en el área de ducha, portarrollos y otros; |

El ascensor debido al reducido espacio y la categoría del hotel según la NC 775-2 puede ser de uso público y de servicio a su vez.

La ventilación en los baños de habitaciones o baños privados se obtiene de forma natural o forzada por limitaciones estructurales y en aras de conservar espacios y elementos decorativos en paredes y techos según determinados casos.

Las áreas de estar en las junior suites no se ajustan a los requerimientos específicos regidos para las habitaciones estándar de la categoría 3 estrellas, pero si están diseñadasbajo los mismos principios y se integran al conjunto habitacional. Tienen en su adicción, a pesar de un mayor confort y espacio el acceso a internet.

Como área de aparcamiento se tiene a 50 metros un amplio espacio para estacionar vehículos en el Parque Martí.

<u>Organización funcional</u>

Metodología para la agrupación de espacios y actividades, subsistemas, zonas. Áreas o locales

El nivel de complejidad de un proyecto hotelero plantea la necesidad de organizar adecuadamente sus actividades para realizar su distribución funcional y espacial. Es así que para resolver de manera integral el problema se plantea concebir el hotel como un sistema de actividades interrelacionadas entre sí, el cual incluye grupos de actividades con afinidad que conforman subsistemas. Los subsistemas se expresan físicamente en las distintas zonas que agrupan múltiples áreas o locales.

Subsistema de alojamiento

El alojamiento está compuesto básicamente por la repetición de la unidad básica, o habitación, en el piso y multiplicada por los niveles existentes, lo cual establece un ajuste en algunos principios para la zona de los huéspedes:

-La unidad básica consta de 4 formas típicas que pueden ser repetitivas en los diferentes niveles.

- Los núcleos mayores o suites se conforman generalmente por habitaciones que cuentan con una distribución única en los dos casos y su acceso está concebido por medio de un recorrido independiente que favorece su funcionamiento y privacidad.

Las zonas de servicios al huésped comprenden la línea de trabajo:

-los servicios por piso

En este caso, cuya responsabilidad corresponde a la camarera de piso, se establecen núcleos para closet de lencería, pantry, insumos y otros. Cada camarera atiende 9 habitaciones aproximadamente, por lo cual éstas se tratan de distribuir por planta en múltiplos de dicha cifra.

Las circulaciones horizontales (pasillos o corredores) son compartidas con el usuario debido a la distribución original del inmueble se ubica al pasillo alrededor del patio interior siguiendo las características y regulaciones de la zona y haciendo un mejor uso del espacio.

Este corredor tiene las habitaciones a un solo lado. Esta variante es de buena aceptación en el caso de hoteles similares con presencia del patio interior, ya que se logra una mayor integración con el medio circundante.

En el subsistema de alojamiento se planteó el diseño de habitaciones para 2 plazas, la dos habitaciones junior suites brinda la posibilidad de terraza con vista a la ciudad. La proporción de habitaciones por camarera se consideró en un aproximado de 10, En todos los casos se consideró un local de camareras por piso.

Subsistema gastronómico

Las zonas de producción constituyen el principal centro consumidor de agua y energía, así como origen de una parte importante de residuales. En ella convergen gran cantidad de redes técnicas, por lo cual su localización espacial es básica en el diseño del sistema quedando ubicada de forma funcional con fácil acceso al área de consumo y demás áreas importantes de servicio.

En las zonas de producción están distribuidas las diferentes áreas de la cocina, desde la elaboración primaria hasta la entrega de los alimentos para el consumo.

En este proceso de producción se adoptan dos principios básicos para la concepción del proyecto y su explotación:

— Marcha hacia adelante.

Los alimentos, a partir de su almacenaje, avanzan por las diferentes etapas de elaboración sin retrocesos ni cruces innecesarios, hasta llegar a su entrega para el consumo. Este flujo racionaliza el proceso y garantiza su higiene.

— Centralización.

Las cocinas y las áreas de almacenaje fueron diseñadas para un total de raciones correspondiente al 100% de ocupación del hotel y para un suministro semanal de los productos que requieren almacenaje climatizado y quincenal para los víveres secos. Se tuvo en cuenta que algunas de las ubicaciones presentaban dificultades para la entrega de los suministros.

Las zonas de producción se diseñan lo más concentradas y centralizadas que sea posible con respecto a las zonas de consumo, para una mayor eficiencia productiva del equipamiento y los recursos humanos.

Las zonas de consumo conforman una parte principal en la oferta del hotel, y su alcance es muy variable en función de la ubicación, tamaño y categoría del hotel. En este caso…

Se trata de establecer estas áreas, siempre que sea posible, al mismo nivel de la zona de producción; pero pueden existir factores ambientales, técnicos o de otro tipo que hagan recomendable una solución diferente en un caso específico. En este caso…

El número de plazas gastronómicas para cada salón es determinado según la categoría, capacidad y ubicación del hotel. Las ubicaciones en zonas urbanas inducen un incremento del número de usuarios que es preciso tener en cuenta. En este caso…

Por otra parte se aprovecha en el inmuebleseleccionado la posibilidad de utilizar el patio interior como un área abierta que se vincula al restaurante como extensión de dicho salón en ocasiones que haya alguna actividad o recreación. Este es otro factor a considerar en el cálculo de las plazas gastronómicas. En este caso…

El hotel cuenta en la planta baja con un restaurante, donde se ofrece servicio a la carta, con 45 plazas distribuidas en mesas de diferentes capacidades. Contigua al restaurante, se encuentra el patio interior y el lobby-bar con 20 plazas adicionales de servicio con productos ligeros.

El restaurante tiene aire acondicionado y música centralizada.

En el hotel hay dos bares uno en la planta baja y otro en la terraza o azotea de la instalación. El ultimo cuenta con cafetería de productos ligeros con 10 plazas. Estos servicios son de buena aceptación en el lugar por la demanda turística.

La cocina y el almacén están ubicados en la planta baja contigua a las áreas del restaurante, la cafetería y el bar del lobby.

Áreas gastronómicas

El subsistema gastronómico fue solucionado situando el área de almacenaje con acceso directo a la entrada de servicio, la cual se situó utilizando el vano del extremo derecho de la fachada por limitaciones como, la existencia de la escalera principal que se encuentra en el extremo izquierdo próxima a la fachada, la cual que mantiene muy conservado todos su detalles y estado técnico, y la cual comunica el huésped de forma rápida con el área habitacional. Debido al criterio de mantener la escalera original del inmueble se propone separar el área pública a la izquierda y el área de servicio al lado opuesto, separación que a su vez es muy flexible pues tiene comunicación por el área administrativa.

La cocina principal está situada a nivel con el restaurante para 35 comensales, que con poco más de dos rotaciones satisface la demanda máxima.

El restaurante posee una amplia fenestración que permite visuales hacia el paisaje exterior, que en dicho caso es el patio interior y el área de estar. En el horario nocturno dicho salón es usado local de recreación, ya que está situado en el nivel inferior con respecto a las áreas de alojamiento y descanso.

La cafetería del lobby o lobby-bar tiene una relación directa con el restaurante, lo cual permite un funcionamiento más eficiente. Esta cuenta con un área para mesas techada y otra en el patio interior en contacto directo con el exterior bajo la protección solar de pérgolas metálicas y vegetación.

Subsistema público-comercial

En el vestíbulo principal, ubicado en el centro del inmueble, hay áreas de estar al aire libre y bajo techo.

Las facilidades comerciales del hotel se reducen a un mínimo de servicios concentrados básicamente alrededor del vestíbulo principal. Dichas facilidades son controladas económica y administrativamente por el propio hotel.

Las facilidades comerciales de la nueva propuesta extienden sus ofertas incorporando en el hotel un Cibercafé. Este local está equipado con un área de consumo de infusiones y bebidas, además de contar con 4 ordenadores para el usuario que necesite hacer uso de servicios de comunicaciones como internet, correos, etc.

Los hoteles cuentan adicionalmente entre sus facilidades públicas alrededor del vestíbulo con:

Servicios sanitarios;

Teléfonos públicos y extensiones;

Buró de Turismo;

Cafetería;

Teléfonos públicos instalados mayormente en el vestíbulo y otras áreas públicas.

Áreas públicas y comerciales

En el vestíbulo principal, que cuenta con área de estar para los huéspedes, se encuentra la carpeta, de fácil visibilidad desde el acceso al hotel.

Otras áreas de estar informales se vinculan especialmente con la anterior, donde se sitúan equipos de televisión y áreas de esparcimiento.

Un Buró de Turismo en el vestíbulo facilita a los turistas la información necesaria para al disfrute de diferentes actividades recreativas.

Subsistema de recreación

La recreación varía en los hoteles según su ubicación. En el caso de estudio se propone un salón polivalente que tenga su funcionamiento de restaurante en horario diurno y ofrezca actividades nocturnas de club recreativo con el apoyo del patio al aire libre con servicio de comidas, bebidas, bailes y animación en vivo.

Subsistema de administración

Comprende oficinas para el Gerente, Administrador, así como para contabilidad. Además, cuenta con taquillas y servicios sanitarios para empleados.

El dimensionamiento de estas áreas se establece a partir de la plantilla del personal del hotel, que puede aumentar en otro hotel del mismo tamaño si está ubicado en zonas aisladas.

Los sistemas de registro, información y control de huéspedes, así como sus equipamientos correspondientes, son convencionales. Lo mismo ocurre con la sección del cajero, por lo cual la tecnología de las operaciones es simple y depende mucho del hombre. Esto hace que ia localización del departamento de carpeta sea dentro del vestíbulo, cerca del acceso y siempre con un control visual de las maletas y ascensores.

Las oficinas de personal (fuerza de trabajo), abastecimiento y mantenimiento son situadas en áreas a las cuales los huéspedes no tienen acceso. En dicho caso está ubicada en vinculación con el almacén.

El hotel cuenta con baños y taquillas para los empleados ubicados de forma inmediata al acceso de servicio; además de servir comidas y meriendas a los trabajadores con una capacidad en plazas equivalente al 25% de la fuerza de trabajo por turno.

Todos los locales de este subsistema están ubicados en el bloque de servicios.

Área de la administración

Las áreas de la administración están resueltas a dos niveles, lo cual facilita las relaciones funcionales tanto con los huéspedes como con el personal de las distintas dependencias del hotel y hace que la relación administración-empleados no interfiera con el movimiento de los huéspedes.

Junto a la carpeta, de fácil acceso para los huéspedes, se desarrolla el primer nivel de la zona administrativa con el local de equipajes y la oficina del gerente. Las oficinas de contabilidad y finanzas se encuentran en un nivel intermedio entre la planta baja y el piso superior que sostiene las habitaciones principales, creando un vínculo muy fuerte en toda el área administrativa.

Subsistema técnico

La organización espacial y funcional del subsistema técnico responde básicamente al equipamiento y las instalaciones del hotel. Su complejidad varía de acuerdo con la categoría y el tamaño del hotel.

Los talleres de mantenimiento y otras áreas relacionadas con éste responden también a la complejidad que determinan los factores mencionados; pero tales áreas pueden reducirse según el

-nivel de la atención que sean capaces de prestar la empresa que dirige el hotel u otras entidades locales.

Comprende los locales para los equipos de acondicionamiento de aire, pizarra telefónica automática y locales para mantenimiento (con acceso directo al patio de servicios), etc.

Propuesta de equipamiento e instalaciones técnicas

Se puede considerar tres tipos de equipamiento hotelero:

Equipamiento arquitectónico, que incluye el mobiliario, lámparas y otros objetos del diseño interior.

Equipamiento técnico, que comprende los equipos e instalaciones Integrales de cada edificación como el aire acondicionado, los ascensores, las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, etc.

Equipamiento tecnológico, que abarca fundamentalmente a los equipos gastronómicos, de comunicaciones y de operación automatizada.

Por otra parte, en el análisis general del equipamiento es necesario considerar los sistemas técnico-tecnológicos en los cuales se integran los diferentes equipos para asegurar los parámetros de funcionamiento de la instalación.

Equipamiento Arquitectónico

Este equipamiento es generalmente diseñado y producido en Cuba con materiales nacionales e importados. Constituye uno de los rubros en que se han alcanzado logros significativos, tanto por los volúmenes de producción obtenidos como por la calidad de algunas líneas de diseño.

La Empresa de Producciones Varias (EMPROVA), conjuntamente con empresas de muebles de la industria Ligera, ha logrado satisfacer la creciente demanda de mobiliario determinada por la construcción de nuevas instalaciones hoteleras, la reposición de muebles deteriorados y la remodelación de instalaciones existentes.

El mobiliario propuesto comprende muebles de paneles, muebles de madera (aulas, mesas, etc.), muebles metálicos y de plástico.

En el equipamiento integral, constituido por mesetas, estantería, etc., para pantries, locales de almacenaje y otros, se emplean principalmente madera, *plywood*, láminas de melanina y acero inoxidable. También se construyen mesetas Integrales de mármol y azulejos.

Tipo de luminarias por espacio

En al subsistema alojamiento se utilizan mayormente lámparas incandescentes.

En el baño, sobre el espejo, se usan también lámparas fluorescentes.

En las áreas del público correspondientes a los subsistemas gastronómico y público-comercial, se utilizan preferentemente lámparas incandescentes. En las áreas administrativas y de servicios (cocina, almacenes, etc.) se emplean lámparas fluorescentes.

En cuanto a las luminarias, no se ha explotado totalmente la posibilidad de producirlas según diseños nacionales que utilicen materiales característicos del país.

Equipamiento técnico y tecnológico propuesto

Este equipamiento es mayormente importado, aunque se encuentra en desarrollo alguna producción nacional que ha permitido reducir determinadas importaciones.

Así la Empresa de Construcción y Montaje Especializado (ECME), del Ministerio de la Construcción, y la Empresa de Producción de Equipos e Insumos para el Turismo, del instituto Nacional de Turismo, utilizando materiales y componentes nacionales y de importación, producen, entre otros, los siguientes rubros;

- Muebles de cocina y auxiliares de acero inoxidable;
- Estantes metálicos de acero inoxidable o hierro, para cocinas, almacenes, etc.
- Cámaras frías metálicas prefabricadas;
- Muebles y mesetas de acero inoxidable para bares y cafeterías;
- Campanas de extracción de acero inoxidable y, para casos específicos, De cobre martillado;
- cajas de agua (enfriadores) y refrigeradores comerciales para cocinas y bares (verticales y horizontales);
- congeladores de acero inoxidable;
- fogones de gas;
- extractores de aire;
- otros equipos y muebles auxiliares.

Sistemas climatización

Se propone un sistema de climatización independiente para el restaurante. Las habitaciones cuentan con equipos individuales de acondicionamiento de aire para su climatización.

La propuesta para la cocina es la ventilación mecánica mediante equipos de extracción e Inyección de aire. Otros espacios comerciales y administrativos cuentan con climatización independiente.

En las habitaciones se ha mantenido el criterio de utilizar equipos individuales (*roomcoolers*) debido a la alta inversión inicial de los sistemas de planta central de agua fría y a la mayor flexibilidad de aquéllos en su operación y mantenimiento.

Opción 1: Planta central de agua fría, con *fan coils* en las habitaciones y consolas en áreas mayores; el 100% de las áreas están prácticamente climatizadas.

Opción 2: En los nuevos hoteles, la mayor parte con categoría de tres estrellas, se utilizan consolas integrales —en algunos casos con conductos— para las áreas gastronómicas fundamentales, como restaurantes, cafeterías, bares, etc., y en algunas otras áreas públicas y de recreación.

Sistema de protección contra incendios

Dentro de las medidas propuestas están los sistemas de extinción automatizados y los no automatizados.

Dentro de los no automatizados se proponen:

- Extintores, salida de agua por manguera por niveles

Dentro de los automatizados se proponen:

- Sistema de detención con los correspondientes sensores (de humo y térmicos). Este sistema incluye luminarias de emergencia con baterías recargables.

Ascensor

Empleo de ascensor para acceder a los distintos niveles de la instalación y facilitar el acceso al bar terraza.

Sistema de suministro de agua

El suministro de agua será de acuerdo con el tipo, categoría, capacidad y ubicación del hotel. Por lo que se propone el siguiente sistema:

El suministro de agua por gravedad (tanque elevado), este se realiza mediante bombas que succionan de una cisterna a nivel de terreno.

La fuente de abasto de agua es La Empresa de Acueducto y alcantarillado.

En toda la instalación hotelera se suministra agua fría y agua caliente a las habitaciones, cocina, etc. El sistema para el calentamiento del agua será mediante calentadores solares. Esta utilización racional de nuestros recursos climáticos producirá un ahorro importante.

Sistema para la evacuación de las aguas residuales

En la evacuación de las aguas usadas en los baños y las cocinas de los hoteles se tiene en cuenta el Código Sanitario Nacional. Las líneas maestras, ramales y de descarga, así como los sistemas de ventilación, se realizan usando como material el…

En las líneas de descarga se colocan registros sanitarios para facilitar el mantenimiento.

Las líneas maestras de la edificación se conectan a la colectora de la red urbana de residuales.

Sistema para la eliminación de los desechos solidos

La eliminación de los desechos sólidos se realizara de acuerdo a como se realiza en la zona con las demás instalaciones hoteleras.

-Los desechos sólidos se eliminan en el área urbana mediante los equipos existentes en el municipio de Cienfuegos (carros de recogida). Los desperdicios de la cocina se guardaran en frio para luego poder ser procesados por la empresa porcina

Sistema de alumbrado

- Los principales componentes de este sistema son:
- Acometida general eléctrica y conjunto de transformadores (en cámara interior o en banco exterior);
- Planta eléctrica para la red de emergencia;
- Control y protección general, pizarra general de distribución (PGD).
- Red general de alimentación a las distintas zonas del hotel seccionalizada en sistemas de normal y de emergencia;

En el alumbrado se utiliza tanto la iluminación incandescente como la fluorescente y los niveles de iluminación estarán dados de acuerdo con las normas según la función y uso de los locales.

La instalación contara con los elementos necesarios como son paneles de distribución, transformadores, accesorios diversos (interruptores, tomacorrientes, placas, etc…) en los lugares pertinentes, con voltajes empleados desde 110volts a 220volts. En caso que lo requiera la red de fuerza y alimentación del equipamiento tecnológico podrá ofrecer hasta 440-460 volts.

Debido a la gran demanda del turismo nacional e internacional para el uso de la piscina, puede existir la posibilidad de que los usuarios del hotel puedan servirse de la piscina delhotel La Unión sin costo adicional.

Otros sistemas

Además de los sistemas expuestos el hotel contara con sistemas de pararrayos ubicado en la azotea.

Sistema de gas suministrado por la red urbana para equipos de cocina y taller de mantenimiento

Sistema de circuito cerrado de TV.

Organigrama general. Factores condicionantes

Existen tres factores que condicionan la complejidad de un hotel y, como consecuencia, el número de locales que lo conforman y su estructuración espacio funcional:

— el tamaño

— la categoría

— la tipología de ubicación

El organigrama general representa como se concibe a través de la nueva propuesta la organización funcional del hotel Ciervo de Oro; se indican las principales zonas y algunas de las áreas más representativas del sistema. La organización funcional del hotel se ajustará al nivel tecnológico de nuestra industria hotelera. En este proceso se han ido modificando los puntos de vista, para la concepción de la propuesta de diseño y su mejor explotación.

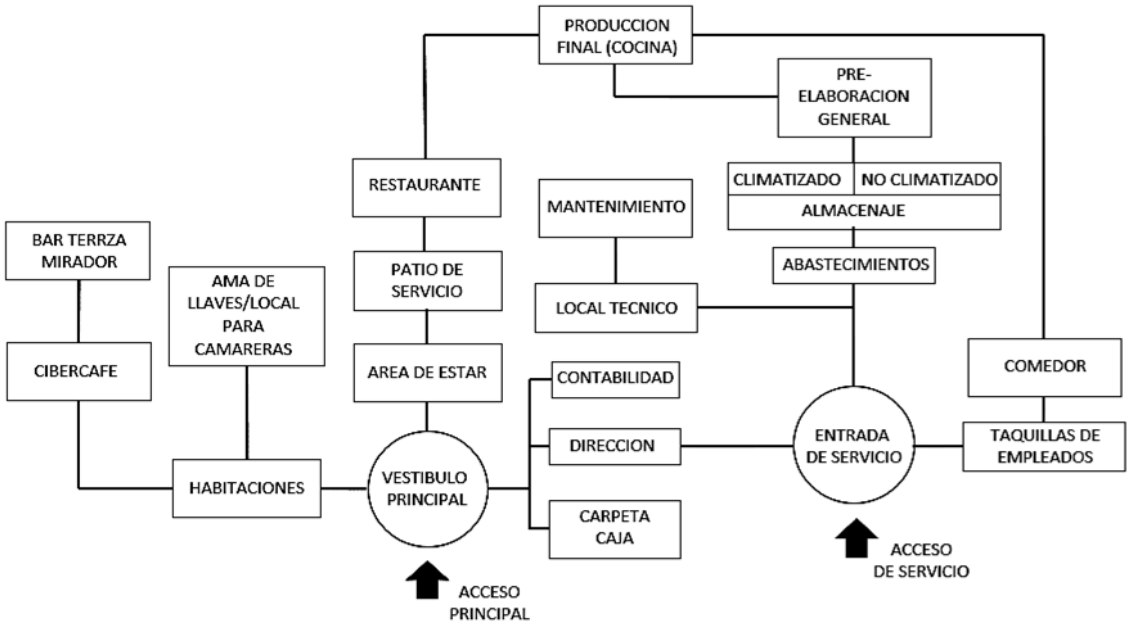
A continuación se muestra el organigrama general elaborado bajo la exigencia de los factores planteados anteriormente. Dicho organigrama contara con los siguientes parámetros:

**3.6 La Organización Funcional Del Hotel**

Tamaño: 19 habitaciones

Categoría: 3 estrellas

Tipología de ubicación: Hotel de ciudad




Tamaño

Se planteó la necesidad de desarrollar el turismo nacional e internacional en el Casco Histórico de la ciudad de Cienfuegos. Con la rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro se contara en un corto plazo con 19 capacidades de alojamiento para el turismo nacional y foráneo, es decir se pondrá en explotación lo más rápido posible con el objetivo de satisfacer la creciente demanda.

Categoría

El hotel de categoría 3 estrellas debido a que es un módulo o sistema pequeño y carece de áreas públicas tanto comerciales como recreativos como son motor lobby, parqueo, tiendas, piscinas, etc.., se ha tenido en cuenta para sus criterios funcionales y de diseño las normas de hotel encanto.

Tipología

El hotel Ciervo de Oro, con un diseño más compacto que los hoteles de ciudad existentes, adecuado desde su época para zonas urbanas donde los terrenos son más limitados. Está constituido por una crujía horizontal de dos plantas y un bloque cuadrado el cual tiene su patio interior en el centro.

La tipología fue definida sobre la base de los siguientes aspectos:

El aprovechamiento de una instalación hotelera ya existente, lo cual es una mejor opción, porque es menor el monto del presupuesto dedicado al Plan de inversiones previsto para la ciudad de Cienfuegos, que se necesitaría en para su recuperación y rápida explotación, en comparación con una propuesta similar de nueva ejecución.

El proyecto presenta particularidades en las terminaciones, el diseño interior contiene al aire de la época y la elegancia del hotel original pero con una visión moderna. El amueblamiento y diseño de áreas de estar permite cierta integración de los usuarios con las tradiciones dándole un carácter particular.

Simplificación del programa y de los servicios en particular, con índices ajustados a la inversión, para facilitar las instalaciones y equipamientos correspondientes.

La demanda de servicios especiales como salas de esparcimiento como deportes, espectáculos y actividades libres; ya sean Juegos de mesa o electrónicos, piscina, spa, etc…, son cubiertas por instalaciones cercanas a la zona. Dichas instalaciones son el Hotel Unión, la sala de juego La Bolera, tiendas del boulevard próximas a la ubicación del hotel.

La instalación garantiza cubrir las necesidades de alojamiento para lograr una estancia satisfactoria al cliente acorde a las demandas su ubicación geográfica en la ciudad.

En este proyecto se siguió la estructuración espacio - funcional expuesta anteriormente, a partir de un programa ajustado al mínimo necesario para presentar los servicios básicos al número de huéspedes correspondientes a las distintas capacidades proyectadas.

Este criterio influyo notablemente en la concepción de subsistema de recreación, publico-comercial y gastronómico.

En el subsistema de recreación se tuvo en cuenta las características del lugar de ubicación.

En el subsistema gastronómico se utilizó un 0,75 plazas/cama para la propuesta de 19 habitaciones.

De acuerdo con la demanda local se agregaron los servicios de cibercafé y bar-terraza-mirador.

Aunque con el proyecto del hotel construido inicialmente afronta en nuestros días algunas dificultades en ser puesto en explotación, debidas en gran parte y las tantas modificaciones que se han hecho en su interior, las experiencias obtenidas de obras de referencias como El Hotel La Unión, fueron incorporadas al programa arquitectónico y se logró mejorar progresivamente el proyecto inicial.

### 3.7 Criterios de diseño

La centralización del almacenaje ha sido prevista en la nueva propuesta

Demoler todo el repello fino de los muros que se mantendrán para la nueva planta de arquitectura. La demolición será con fines de dejar el ladrillo a vista en algunos muros interiores.

Diseñar un interior contemporáneo con el apoyo de la iluminación artificial y natural, que a su vez armonice con el estilo del edificio.

### 3.8 Matriz DAFO

Debilidades

Gran deterioro del inmueble debido a la falta de mantenimiento por lo que se requiere de un estudio más profundo de su estructura e infraestructura.

El inmueble se encuentra insertado dentro de una manzana muy compacta por lo que se debe aprovechar al máximo la luz natural que incide en el patio interior y la fachada.

Amenazas

Existen alrededor de la edificación hostales por cuenta propia de muy buena calidad y confort en su interior, además de la principal amenaza el Hotel 4 estrellas plus La Unión,que tiene gran prestigio en la ciudad.

Mal estado técnico-constructivo de algunas viviendas cercanas a la parcela lo que trae consigo deterioro de la imagen general del perfil.

Fortalezas

Dará apertura a nuevas plazas de trabajo y una fuente más de ingresos para la zona.

Se encuentra en la zona con más alto valor histórico-estético-cultural y el paseo comercial de mayor importancia en Cienfuegos. Haciendo de la zona la mayor atracción turística de Cienfuegos.

Oportunidades

Aprovechamiento de las potencialidades del sitio como atractivo turístico.

Vinculo del arte y la cultura en interiores del hotel.

Esta zona residencial se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales y educacionales, entre otras.

En la etapa de anteproyecto se define como se va a hacer la intervención con que prioridad, que materiales se van a utilizar.

Se producen intentos para vincular las soluciones de distrito a nuestra arquitectura tradicional. Estos intentos, que constituyen una búsqueda aún en etapa inicial, se sustentan en:

La atención a nuestras condicionas climáticas, a las condiciones de luz, ventilación y asoleamiento que determinan soluciones específicas en la fenestración y los cierres de las edificaciones.

El respeto al medio natural y la incorporación de exuberantes áreas verdes dentro de las edificaciones inspiradas en los tradicionales patios interiores.

## Cuadro De Terminaciones

| SISTEMA DE ALOJAMIENTO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ELEMENTOS** | **SUB-SISTEMAS** | | | | | | |
| | **CARPETA** | **HABITA-CION** | **BAÑO** | **CLOSET** | **TERRAZA** | **CIRCULA-CION** | **AREAS AUXILIA-RES Y DE SERVICIO** |
| **PISO** | -LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO<br>-ALFOM-BRAS | -ALFOM-BRAS<br>-LOSETA HIRAULICA<br>-BALDOZA TERRAZO<br>-LOSA DE MARMOL<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO | -AZULEJOS<br>-GRESS CERAMICO<br>-LOSETA HIDRAULICA | -LOSETA HIRAULICA<br>-BALDOZA TERRAZO<br>-LINOLEO<br>-MADERA PINTADA | -LOSETA DE BARRO ROJA<br>-TERRAZO LAVADO<br>-BALDOSA TERRAZO | -LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO<br>-ALFOM-BRAS | -LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO |
| **PARED** | -REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL<br>-LISTONES EN MADERA BARNIZADA | -TAPIZ A VINYL<br>-ENMASI-LLADO<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA | -AZULEJOS<br>-GRESS CERAMICO<br>-REPELLO FINO<br>-REPELLO MEDIANO<br>-VINYL | -TAPIZ A VINYL<br>-ENMASILLA-DO<br>-REPELLO FINO<br>-MADERA PINTADA | -REPELLO FINO<br>-REPELLO rustico<br>-PINTURA VINYL | -REPELLO FINO<br>-TAPIZ A VINYL | -REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL<br>-AZULEJOS |
| **FALSO TECHO** | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | | | | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL |
| **TECHO** | -ENTRAMA-DO EN MADERA DURA BARNIZADA | -ENMASI-LLADO<br>-PINTURA<br>-ENTRAMA-DO EN MADERA DURA BARNIZADA | -PINTURA<br>-ENMASILLA-DO | -ENMASILLADO<br>-REPELLO FINO<br>-MADERA PINTADA (Cuando es forrada) | -REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL EXTERIORES | -ENMASILLA-DO<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA | -PINTURA<br>-ENTRAMA-DO EN MA-DERA DURA BARNIZA-DA |
| **FENESTRACION** | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL<br>-CORTINAS DOBLES | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL | -MADERA<br>-VINYL | -PINTURAS EN GENERAL PARA MADERA Y METAL (Barandas y parapetos) | -ALUMINIO Y CRISTAL<br>-PINTURAS EN GENE-RAL PARA MADERA Y METAL (Barandas y parapetos) | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL |
| **OTROS** | -MOBILIA-RIO MADERA Y VINYL ENCHAPE FORMICA-DO ENCHAPE EN PLASTICO<br>-ELEMEN-TOS DECORATI VOS<br>-ENCHAPE LOSETAS HIDRAULIC AS | -MOBILIA-RIO EN MADERA<br>-DIVISIO-NES CORTINAS DE TABLILLAS DE MADERA | | | | | |
| OBSERVACIONES:<br>Las AEAS AUXILIARES Y DE SERVICIO comprende: Locales de camarera, Ama de Llaves, Closet de limpieza, etc. Mobiliario variado en el reparto de cada área componente. | | | | | | | |

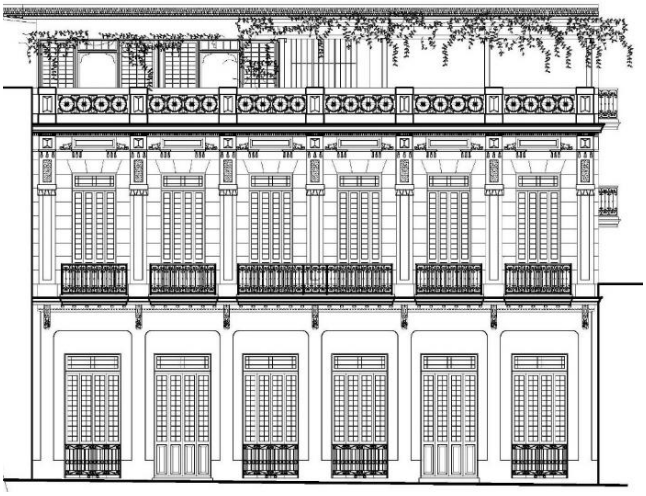
## SISTEMA DE SERVICIOS GASTRONOMICOS

| ELEMENTOS | SUB-SISTEMAS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **RESTAURANTE** | **CAFETERIA** | **BAR** | **COCINA** | **LOCAL DE PREPARA-CION** | **BAR-TERRAZA-MIRADOR** | **ALMACEN** |
| **PISO** | -LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO<br>-ALFOMBRAS<br>-LOSAS DE MARMOL | -ALFOMBRAS<br>-LOSETA HIRAULICA<br>-BALDOZA TERRAZO GRAVILLA SUELTA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO | LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO<br>-ALFOMBRAS<br>-LOSAS DE MARMOL | -LOSETA HIRAULICA<br>-BALDOZA TERRAZO<br>-LINOLEO<br>-MADERA PINTADA | -LOSETA ANTIACIDA<br>-BALDOSA TERRAZO<br>- TERRAZO INTEGRAL PULIDO | -LOSETA HIRAULICA<br>-TERRAZO INTEGRAL PULIDO<br>-ALFOMBRAS | -LOSA ANTIACIDA<br>-BALDOZA TERRAZO<br>-LOSETA HIDRAULICA<br>-MORTERO FROTEADO ANTIRRESBALABLE |
| **PARED** | -ENMASILLADO<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL<br>-PAPEL VINYL<br>-LISTONES EN MADERA BARNIZADA<br>-ESPEJO JASPEADO | -TAPIZ A VINYL<br>-ENMASILLADO<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA | -TAPIZ A VINYL<br>-ENMASI-LLADO<br>-REPELLO FINO<br>-MADERA PINTADA | -AZULEJOS<br>-GRESS CERAMICO<br>-REPELLO FINO<br>-REPELLO MEDIANO<br>-VINYL | -AZULEJOS<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL | -REPELLO FINO<br>-TAPIZ A VINYL | -REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL<br>-AZULEJOS |
| **FALSO TECHO** | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL<br>-PLAN-CHAS DE PLYWOOD BARNIZADAS | -METAL (PLANCHAS DE ZINCPERFORADAS U ONDULADAS) | -LOSA DE YESO | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL | -LOSA DE YESO ESTRIADA<br>-METAL |
| **TECHO** | -ENTRAMADO EN MADERA DURA BARNIZADA | -ENMASILLADO<br>-PINTURA<br>-ENTRAMADO EN MADERA DURA BARNIZADA | -PINTURA<br>-ENMASI-LLADO | -ENMASI-LLADO<br>-REPELLO FINO<br>-MADERA PINTADA (Cuando es forrada) | -REPELLO FINO<br>-PINTURA VINYL EXTERIORES | -ENMASILLA-DO<br>-REPELLO FINO<br>-PINTURA | -PINTURA<br>-ENTRAMADO EN MADERA DURA BARNIZADA |
| **FENESTRACION** | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL<br>-CORTINAS DOBLES | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL | -MADERA<br>-VINYL | -PINTURAS EN GENERAL PARA MADERA Y METAL (Barandas y parapetos) | -ALUMINIO Y CRISTAL<br>--PINTURAS EN GENERAL PARA MADERA Y METAL (Barandas y parapetos) | -MADERA Y CRISTAL<br>-ALUMINIO Y CRISTAL |
| **OTROS** | -MOBILIARIO MADERA Y VINYL ENCHAPE DE CRISTAL Y MADERA BARNIZADA<br>-ELEMENTOS DECORATIVOS<br>-ENCHAPE LOSETAS HIDRAULICAS | -MOBILIARIO<br>-UTILIZACION DE CORTINAS<br>-ESPEJOS | -MOBILIA-RIO<br>-UTILIZACI-ON DE 0CORTI-NAS<br>-CANTERO PARA AR-BUSTIVAS | | | | |

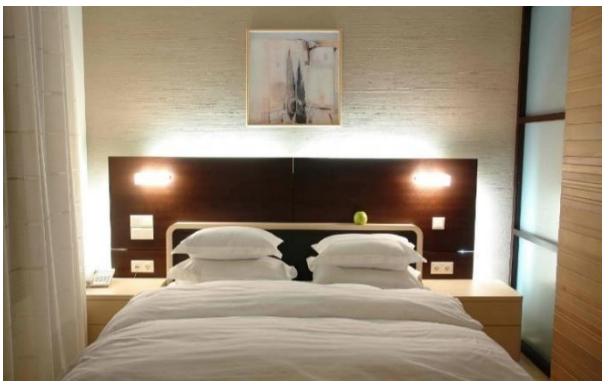
OBSERVACIONES:
En las áreas correspondientes a las CAMARAS FRIAS se han utilizado algunos de los materiales señalados en los ALMACENES Mobiliario y equipamiento variado para cada área componente.

### 3.9 Líneas de deseo

La fachada será restaurada por su valor histórico-arquitectónico hasta recuperar su apariencia original, resaltando su decoración con suaves contrastes en tonos mate. Manteniendo su estilo e integridad con el contexto.



Fachada



Dormitorios

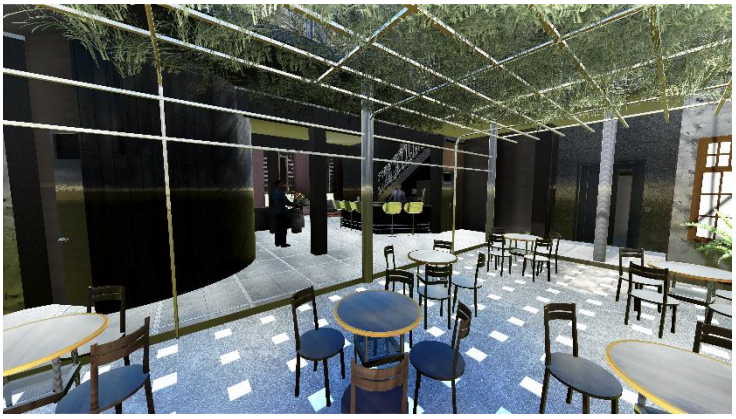
Restaurante

### 3.10 Propuesta

Se señalan figuras con plantas pequeñas y algunos renders que explican la solución, el proyecto completo de ideas conceptuales aparece en anexos gráficos en carpeta independiente.

Renders de exteriores. A la izquierda se muestra la fachada y a la derecha el bar-terraza-mirador.

Renders de interiores. A continuación en la imagen de la izquierda se muestra el restaurante y a su lado el patio interior.



Renders de interiores. A continuación se muestra a la izquierda el imaginario de la junior suite y a su lado el patio interior con el diseño propuesto.

**3.11. Indicadores económicos.**

**Tabla. Desglose del presupuesto por etapas. Rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro.**

| | TOTAL DE LA INVERSION | 2565000.00 | 100% |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE | 1 539000.00 | 60.0 |
| 2 | EQUIPOS | 564300.00 | 22.0 |
| 3 | OTROS | 461700.00 | 18.0 |

Como se puede apreciar el índice utilizado fue de 135 000 pesos por habitación, indicador utilizado por Hoteles Encanto. Sin embargo es de destacar que en cuanto a la construcción y montaje el indicador de 60 % es menor dado que existe el hotel construido, pudiendo estar este valor alrededor del 35 %, sin embargo se mantiene el valor total por la etapa de demoliciones y deterioros que presenta. Esta inversión puede recuperarse en menos de 5 años.

**3.11 Conclusiones del capítulo.**

Procede en esta parte concluir lo siguiente:

- La memoria descriptiva recoge los aspectos más importantes de la propuesta de diseño realizada, logrando al mismo tiempo interiores que transpiran contemporaneidad entre los aspectos más relevantes.

- Se logra una propuesta sencilla que permite poner en carga la instalación, respeta el entorno y la documentación grafica que se ofrece permite comprender la solución.

- En relación con los costes, se ejemplifica en tablas a través de indicadores tomando obras del repertorio y obras nuevas sobre el tema permitieron utilizar índices de los hoteles encanto dados en 135 mil psos por habitación.

- La solución es factible y recuperable en 5 años y menos acorde a programas de este tipo.

## CONCLUSIONES GENERALES

Si bien en cada etapa de la tesis se han ofrecido conclusiones parciales procede en esta parta dar las siguientes conclusiones generales:

- Se ha realizado una caracterización de la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta el potencial de este municipio de acuerdo con la cantidad de turistas extranjeros y cubanos residentes en el exterior que visita la ciudad o pasa por ella en el transcurso de un año, y el déficit existente de capacidades hoteleras para el turismo de ciudad en esa urbe.

- Es importante señalar que existe la voluntad del gobierno e instituciones locales a través de la estrategia de desarrollo local de potenciar la recuperación de instalaciones hoteleras por la población de la ciudad, provincia y visitantes extranjeros y nacionales, esto se corresponde con el diagnóstico de la ciudad y existen cadenas cubanas posibles de acometer así como la Dirección Provincial de Comercio y Gastronomía.

- La propuesta de requisitos de diseño, premisas, líneas de deseos, áreas entre otros hacia una tarea técnica o programa arquitectónico como importante información de partida, constituye elemento esencial para la proyección de esta solución que se presenta y recoge los principales aspectos necesarios para ello.

- En esta propuesta de requisitos se incorporan el estudio de repertorio tanto internacional, nacional como local que incorpora importantes aspectos de partida válidos y de referencia en la propuesta.

- Se elaboran las ideas conceptuales pertenecientes a la intervención rehabilitadora sugerida para el inmueble, la documentación técnica y grafica necesaria de la solución, para una comprensión correcta de la variante.

- Las ideas y documentación entregada así como los costos de referencia son importantes al menos como alternativa preliminar para valorar la inclusión de estos valores en el plan de la economía de forma que se vaya potenciando el rescate del inmueble como hotel.

## RECOMENDACIONES GENERALES

Se recomienda lo siguiente:

- A los organismos interesados como la Dirección Municipal de Comercio y Gastronomía y el MINTUR incorporar los resultados del trabajo en sus valoraciones y análisis para evaluar su aplicabilidad y completamiento.

- Se recomienda a la Facultad de Construcciones considerar esta tesis como documentación para las asignaturas de Proyecto e Historia por su valiosa recopilación.

- Se recomienda completar la solución y el proyecto y culminar un correcto análisis económico para su introducción real que permita el rescate de la instalación.

**BIBLIOGRAFÍA**


Abad Alfonso Annayka, R. A. G. (2008). Etapas del desarrollo del turismo en Cuba.

Abalo Elizabeth, A. G. (2010). Rehabilitación del Hotel Moure. Disponible en:http://www.bisimages.com/blog/2011/07/01/hotel-moure/.

Alvarez, A. (2012). Casa do Conto, un nuevo hotel para la ciudad de Oporto que resurge de las cenizas. (Diariodesign. ed.).

Arquitectura. (2012). Casa do Conto, una vivienda del siglo XIX transformada en hotel. Pedra Líquida. Disponible en:http://noticias.arq.com.mx/cgi-bin/page.cgi?g=Detalles%2F14081.html&d=1#.UXhkIoGwXe4

Autores., C. d. (2005. ). "Efectos y Futuro del Turismo en la Economía Cubana".

Barrera, A. A. (2012). ESTUDIOS, ANALISIS Y PROPUESTAS PARA ALOJAMIENTOS HOTELEROS. . Cienfuegos.

Barrera, B. A. (2013). Rehabilitación del Hotel La Unión. Cienfuegos.

Beatriz Gil , M. B. (2002). Intervención sobre la Imagen Urbana en Centros Tradicionales. Proyecto de Renovación Urbana:

Funicular-Trolebús, Mérida, Venezuela.

Castro, H. A. (1990). Notas sobre el turismo en Cuba, CEEC, UH, Cuba.

Castro, H. A. (1994). Memoria descriptiva general del origen, evolución y perspectiva del turismo en Cuba, Universidad de la Habana, Cuba.

Castro, H. A. (2000). Un enfoque estratégico de Marketing Turístico dirigido hacia mercados emisores de Cuba: el caso España, Gestión Hotelera y Turismo, Universidad de la Habana.

Castro, H. A. (2001). *"Medio Siglo de transformaciones del Turismo en Cuba". .* Universidad de La Habana. .

Cowley, M. C. (1997). Ambiente urbano y participación en la búsqueda de un socialismo sustentable. *Nueva Sociedad Nro. 152*.

Chávez, E. S. (2005). Turismo y desarrollo sostenible: el caso del centro histórico de la Habana - Cuba. La Habana.

Dotres., R. Y. (2004). El desarrollo del turismo en el contexto de un mundo globalizado. Disponible en: http://www.monografias.com/trabajos15/desarrollo-turismo/desarrollo-turismo.shtml.

Eguiguren, A. D. R., Muñoz, A. T. L., & Moya, A. M. C. (2010). Regulaciones Urbanisticas. Ciudad de Cienfuegos. Cienfuegos.: DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA CIENFUEGOS.

González Germán, A. N., García Francisco, Pereira Eduardo, Rodríguez Pablo. (2004). Proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Comercio.

Héctor Ayala Castro ; Martín Fernández, R. R. F., Ricardo y otros (1994). *Turismo e Inversiones Extranjeras en Cuba, capítulo del libro Los Retos de América Latina, CEAL, Vic.* . España.

ICOMOS. (1965). Carta Internacional sobre la Conservación y la

Restauración de Monumentos y de Conjuntos HistóricoArtísticos (1964): Consejo Internacional de Monumentos y Sitios.

ICOMOS. (1999). Carta Internacional sobre Turismo Cultural.: Comité Científico Internacional de Turismo Cultural.

Imhof. (2008). *Berlín Nueva Arquitectura*.

Jiménez, A. G. (2005). Turismo y desarrollo económico. *Revista Temas No 43*.

Jiménez González, R. I. C. A., Bárbara. . (2008). "Origen y evolución del turismo" Disponible en:http://www.monografias.com/trabajos42/turismo-evolucion/turismo-evolucion2.shtml?monosearch

Luque, L. (2009). "Turismo". . Disponible en:http://www.monografias.com/trabajos45/antecedentes turismo/antecedentes-turismo2.shtml

Martínez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. *Revista Catalana de Sociologia*.

Millán., I. (2005). Articulo Reconocimiento para una Perla Revista Ariel Año VIII No 2 Cuarta Época Pág. 6 y 7.

NC674-1. (2009). EDIFICACIONES REQUISITOS BÁSICOS: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC674-2. (2009). EDIFICACIONES PROGRAMA O TAREA DE PROYECCIÓN: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC674-3. (2009). EDIFICACIONES IDEAS CONCEPTUALES: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC674-4. (2009). EDIFICACIONES ANTEPROYECTO: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC674-5. (2009). EDIFICACIONES PROYECTO EJECUTIVO: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC674-6. (2009). EDIFICACIONES DISEÑO INTERIORES: Oficina Nacional de Normalizacion.

NC775-1. (2010). Bases Diseño Turismo-Requisitos basicos.

NC775-2. (2010). Bases Diseño Turismo-Requisitos Tecnologia Turistica.

NC775-3. (2010). Bases Diseño Turismo-Requisitos de localización.

NC775-4. (2010). Bases Diseño Turismo-Arquitectura.

NORMALIZACIÓN., O. C. D. (2010). Bases para el diseño y construción de inversiones turísticas. In e. 775. (Ed.).

Núñez, G. G. (2005). La evolución del turismo en el Caribe en los últimos veinte años. *Revista Temas No 43*.

OLIVERA., R. A. (2012). *Conferencias de Tecnología IV, Patologías e intervención técnica en edificaciones.*

PCC. (2012). Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución. .

Pleumaron, A. (2008). Turismo, globalización y desarrollo sustentable

Res91. (2005). INDICACIONES PARA EL PROCESO INVERSIONISTA.

Rey, G. (2009). CENTRO HABANA UN FUTURO SUSTENTABLE.

Rojas, M. L. N. P., Cruz, M. L. E. E., Sánchez, L. Z., Castañeda., M. M. D., & Aramendía, M. N. S. (2010). Propuesta de Estrategia Comercial para el destino turístico Cienfuegos. Cienfuegos: Escuela de Hotelería y Turismo ¨ Perla del Sur ¨.

Rolando Santana Orozco, A. G. B. (2012). *"Propuesta de Diseño para la Rehabilitación del Hotel Comercio en Caibarién.".* Universidad Central "Marta Abreu" de las Villas., Caibarien.

SARTI., P. (2011). Turismo y desarrollo: Una relación compleja. Disponible en: http://www.mafius.com/2011/turismo-internacional.

Torres, A. A. N. M. (2009). LO QUE DEBEMOS SALVAR.

Torres, H. (2014). Director de inversiones. In J. F. G. Rodriguez (Ed.).

Tuma, M. M. (2002). *El Diseño de interiores como componente del diseño arquitectónico. Un enfoque en el ámbito nacional.* Instituto Superior politecnico ¨José Antonio Echeverría¨, La Habana.

Turismo, C. (2011). Ofrece el Ministro Manuel Marrero perspectivas sobre el desarrollo del turismo en la isla. Disponible en:http://www.caribbeannewsdigital.com/noticia/manuel-marrero-ministro-de-turismo-de-cuba-1.

Valladares, D. G. (2014). Comportamiento del turismo en Cienfuegos. In J. F. G. Rodríguez (Ed.).

vetasdigital.blogspot.com. (2007). Desarrollo del turismo interrnacional. Disponible en:http://vetasdigital.blogspot.com/2007/01/turismo-y-desarrollo-una-relacion.html.

www.ecured.cu. (2013). Turismo en Cuba.

## ANEXOS

**Como parte de la propuesta de rehabilitación del Hotel Ciervo de Oro se tiene los siguientes criterios:**

### 3.6 Criterios de terminaciones interiores y exteriores

En las terminaciones de los hoteles de categoría media de nueva creación (3 estrellas)

Un aspecto de gran Importancia en la construcción de las edificaciones hoteleras es el de los acabados o terminaciones.

Estas unidades de obra determinan en gran medida ia calidad de los ambientes que conforman el hotel y, por lo tanto, el grado en que el turista acepta le Instalación, de lo cual depende el éxito o el fracaso de la gestión económica del hotel.

Los materiales utilizados para las terminaciones Juegan en este caso un doble papel: desempeñan ciertas funciones —impermeabilización, protección, durabilidad, etc. — de acuerdo con sus calidades de uso, y confieren determinados valores —por sus colores, texturas, formas, etc. — a los espacios arquitectónicos.

### 3.6.1 Criterios de utilización de materiales y terminaciones

Selección de materiales, colores y texturas

El tratamiento de los exteriores se realiza siempre de acuerdo con las condiciones climáticas de nuestro país, muy favorables, con un adecuado tratamiento de las áreas verdes.

La utilización de materiales locales con el objetivo de buscar una individualidad en las edificaciones.

La utilización de materiales y terminaciones está en función de tres premisas básicas:

La función a realizar atendiendo a la calidad de uso del material.

El área o local donde se va a utilizar el material y la terminación, y el subsistema funcional al cual pertenece dicho local.

La categoría de la instalación hotelera y el marco económico establecido para la inversión.

Utilizar los materiales y terminaciones di más calidad en los espacios destinados a los huéspedes. En el resto de los espacios -que conforman el mundo invisible del hotel- El uso de los materiales y las terminaciones estará determinado mayormente por loa requerimientos funcionales y las normas de higiene y confort de las distintas áreas de trabajo.

Se ha tratado generalmente de utilizar materiales que, aunque eleven el costo Inicial de la inversión, reduzcan los costos posteriores del mantenimiento y mejoren así la rentabilidad de la inversión.

La utilización de materiales locales en las distintas terminaciones, lo cual contribuye a la individualidad de cada instalación y a su vinculación con el lugar donde se ubica. El uso de materiales del lugar —madera, chinas pelonas (cantos rodados), troncos rústicos, piedra y otros más, así como de materiales de producción local —piezas de cerámica roja, losetas hidráulicas, etc. — caracterizan y confieren un sello distintivo a numerosos hoteles construidos en estos años.

Acortar los plazos de ejecución y simplificar los problemas de fuerza de trabajo.