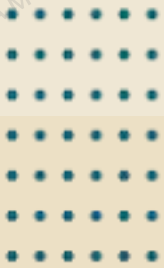


PROPUESTA PARA RIAD AL-ANDALUS HOTEL

# Propuesta de Azulejería del Patio

Restauración de la fuente del patio y el zellige del arco de entrada en Riad Al-Andalus, cortado a mano y colocado panel por panel para igualar el patrón original del siglo XIV.



# Contenido

|    |                                              |    |
|----|----------------------------------------------|----|
| 01 | De un vistazo                                | 3  |
| 02 | El proyecto en cifras                        | 4  |
| 03 | La oportunidad                               | 5  |
| 04 | Resumen ejecutivo                            | 5  |
| 05 | La experiencia actual                        | 5  |
| 06 | Desafío y enfoque                            | 6  |
| 07 | Puntos de evidencia                          | 7  |
| 08 | Situación y coberturas                       | 7  |
| 09 | En sus palabras                              | 8  |
| 10 | Alcance del trabajo                          | 9  |
| 11 | Qué incluye                                  | 9  |
| 12 | Entregables                                  | 10 |
| 13 | Trabajo seleccionado                         | 10 |
| 14 | Cronograma                                   | 11 |
| 15 | Inversión y condiciones                      | 12 |
| 16 | Desglose de honorarios                       | 12 |
| 17 | Resumen de costos                            | 13 |
| 18 | Opciones del proyecto                        | 13 |
| 19 | Comparación de opciones                      | 13 |
| 20 | Calendario de pagos                          | 14 |
| 21 | Supuestos de los que depende esta estimación | 16 |
| 22 | Aceptación                                   | 16 |



DE UN VISTAZO

PROPUESTA

PRO-2026-0108

PARA APROBACIÓN

PREPARADO PARA

Riad Al-Andalus  
Hotel — Youssef  
Mrini, Director  
de Propiedad y  
Patrimonio

PREPARADO POR

Zellige Atelier  
Restoration, Fez

EMITIDO

14 de enero  
de 2026

VÁLIDO HASTA

28 de febrero  
de 2026

ENCARGO

Restauración de  
azulejería  
patrimonial



DE UN VISTAZO

El proyecto en cinco cifras



ENCARGO

Restauración de  
azulejería patrimonial

Restauración de la fuente del patio  
y el zellige del arco de entrada en  
Riad Al-Andalus, cortado a mano  
y colocado panel por panel para  
igualar el patrón original del  
siglo XIV.

DURACIÓN

12 meses

Del inicio a la entrega final

INVERSIÓN

DH 660,000

DH 550,000 más IVA (20%)

PREPARADO PARA

Riad Al-Andalus Hotel

Youssef Mrini, Director de  
patrimonio inmobiliario

INICIO

2 de febrero de 2026

Sujeto a aceptación antes del 28  
de febrero de 2026





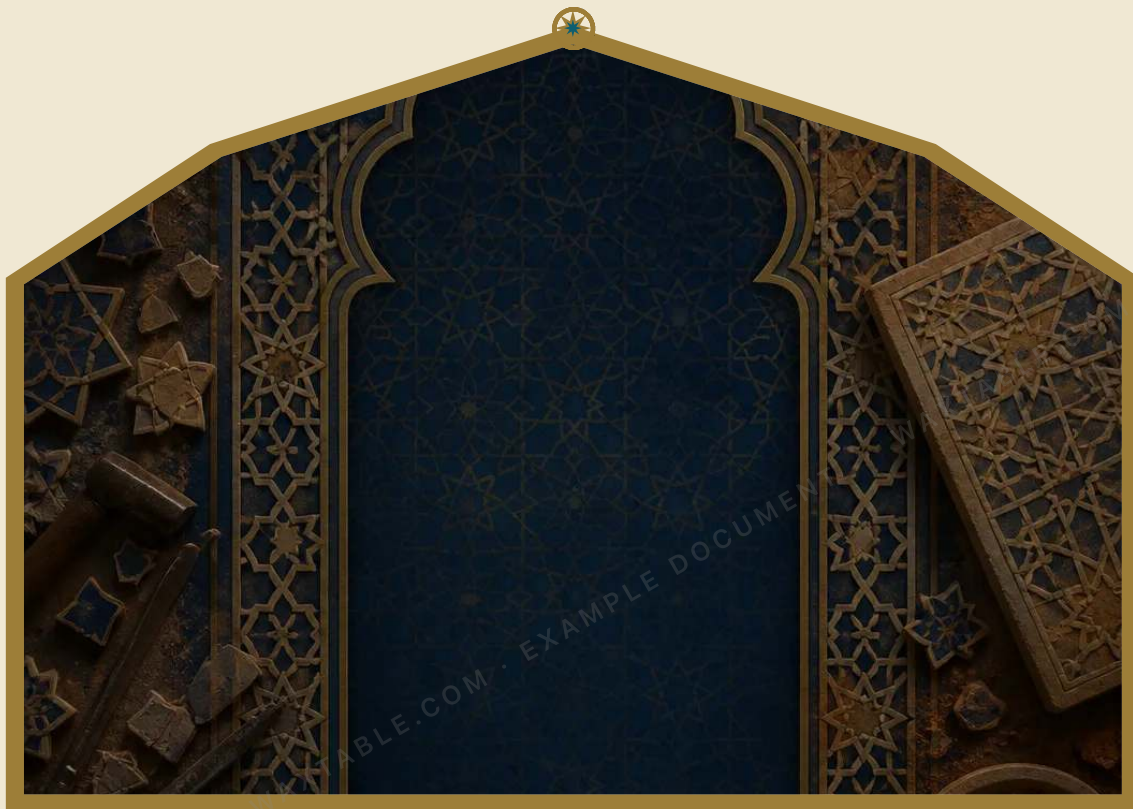
# La oportunidad

La fuente del patio y el arco de entrada de Riad Al-Andalus conservan el zellige original del hotel, del siglo XIV, pero décadas de exposición al agua y dos rondas de reparaciones bien intencionadas pero mal ajustadas han dejado el patrón estrellado agrietado, decolorado y, en algunos lugares, sustituido por baldosas que no coinciden con la geometría original. Este es el plan para restaurar ambas superficies a su patrón original antes de la próxima temporada alta del hotel.

## Resumen ejecutivo

El zellige de la fuente del patio y el arco de Riad Al-Andalus es original del edificio, y se nota: grietas capilares irradian desde el medallón central de la fuente, varios azulejos en punta de estrella han perdido por completo su esmalte, y una reparación previa recolocó una sección del borde del arco con un patrón que no coincide del todo con la geometría original. Los huéspedes lo notan, y el propio consultor de restauración del hotel ha señalado la fuente como prioridad de cara a las celebraciones del centenario de la propiedad el próximo año.

Zellige Atelier Restoration propone una contratación de doce semanas que releva y mapea el patrón de cada panel afectado, corta a mano las teselas de reemplazo en nuestro taller de Fez para igualar el esmalte y la geometría originales, y recoloca la base de la fuente y el borde del arco in situ sin interrumpir el uso diario del patio. Las secciones siguientes describen el enfoque, el alcance, el cronograma y la inversión.



## El desafío

Igualar un patrón de estrella del siglo XIV no es cuestión de medir y cortar: las teselas originales se colocaron a mano y a ojo, por lo que no hay dos puntas de estrella exactamente del mismo tamaño, y una reparación mal ajustada es más visible en el zellige que en casi cualquier otra forma de azulejo. La reparación previa del arco es prueba de lo fácil que es que esto salga mal.

El patio también está en uso diario por parte de los huéspedes del hotel, lo que limita cuánto de la fuente puede estar fuera de servicio a la vez y descarta cualquier trabajo que genere polvo o ruido significativo durante el día.

## Nuestro enfoque

Comenzamos con un relevamiento de condición completo y un mapeo de patrón, fotografiando y trazando cada panel afectado contra la geometría original antes de cortar un solo azulejo. Las teselas de reemplazo se cortan y esmaltan luego a mano en nuestro taller de Fez para igualar el color y el grosor originales, de modo que lo que se coloca en el sitio ya ha sido validado contra el patrón.

El trabajo en el sitio se secuencia sección por sección —primero la base de la fuente, luego el borde del arco— de modo que al menos parte del patio permanezca utilizable en todo momento, con los trabajos de corte y esmerilado confinados a las primeras horas de la mañana, antes del servicio de desayuno del hotel.



AÑOS  
RESTAURANDO  
AZULEJERÍA  
PATRIMONIAL DE  
FEZ



RIADS Y  
PALACIOS  
RESTAURADOS



DEL ESTUDIO A  
LA ENTREGA



SITUACIÓN

# Registros, coberturas y garantías

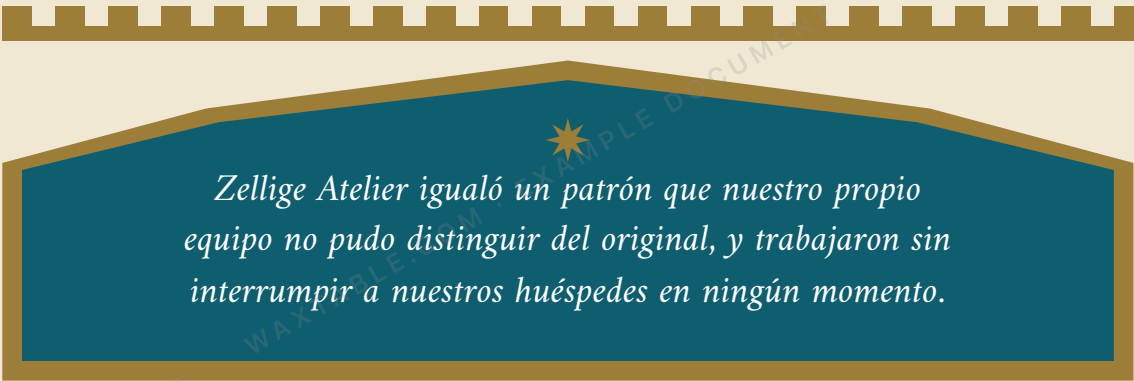
| Credencial                                  | Entidad emisora                   | Referencia                       | Alcance                                              | Estado                |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Entidad registrada                          | Registro de sociedades, Marruecos | Zellige Atelier Restoration SARL | Nombre comercial e identidad jurídica                | Activo                |
| Registro fiscal                             | Autoridad fiscal, Marruecos       | ICE 00178564200 0078             | Todos los trabajos facturados                        | Activo                |
| Seguro de responsabilidad civil profesional | Aseguradora comercial             | Disponible a solicitud           | Restauración de azulejería patrimonial               | Se renueva anualmente |
| Seguro de responsabilidad civil general     | Aseguradora comercial             | Disponible a solicitud           | Trabajos en sitio y en las instalaciones del cliente | Se renueva anualmente |





|                                       |                                 |                        |                                                     |              |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| Afiliación a un organismo profesional | Asociación sectorial, Marruecos | Disponible a solicitud | Código de conducta y procedimiento de reclamaciones | Al corriente |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|

Los certificados y anexos de pólizas se entregan a solicitud y se reemiten a Riad Al-Andalus Hotel a solicitud en cualquier momento durante el encargo.



*Zellige Atelier igualó un patrón que nuestro propio equipo no pudo distinguir del original, y trabajaron sin interrumpir a nuestros huéspedes en ningún momento.*

AMINA BELKADI





# Alcance del trabajo

Un encargo de doce semanas para relevar, tallar a mano y recolocar la azulejería geométrica de zellige de la fuente del patio y el arco de entrada del Riad Al-Andalus, en correspondencia con el patrón original del siglo XIV del hotel.

01

## Relevamiento de condición y mapeo de patrones



Estudio fotográfico y trazado geométrico de cada panel afectado en comparación con el patrón original del siglo XIV.

02

## Fabricación de azulejos en el taller



Corte y esmaltado a mano de teselas de reemplazo en el atelier de Fez para igualar el color y la geometría originales.

03

## Remoción de azulejos en sitio



Remoción cuidadosa de azulejos agrietados y desiguales de la base de la fuente y el borde del arco.

04

## Restablecimiento de la base de la fuente



Restablecimiento del medallón de patrón estrellado de la fuente, asentado e impermeabilizado según el estándar de conservación.

05

## Restauración del borde del arco



Corrección de la reparación desigual previa y restablecimiento de la azulejería del borde del arco.

06

## Documentación y entrega



Un registro de conservación y una guía de mantenimiento entregados junto con la restauración completada.

## Entregables

01

### INSPECCIÓN

#### Relevamiento de condición y mapeo de patrones

Un relevamiento fotográfico completo y trazado geométrico de la azulejería de la fuente y el arco, cotejado con el patrón original del siglo XIV.

02

### FABRICACIÓN

#### Teselas de zellige talladas a mano

Teselas de repuesto talladas y esmaltadas a mano en el taller de Fez, en correspondencia con el color, el grosor y la geometría del patrón estelar original.

03

### RESTAURACIÓN

#### Recolocación de la azulejería de la base de la fuente

Retiro del azulejo dañado y recolocación del medallón de patrón estelar de la base de la fuente, probado en seco antes del asentado final.

04

### RESTAURACIÓN

#### Reparación de la azulejería del borde del arco

Corrección de la reparación previa desajustada y recolocación del borde del arco según el patrón original.

05

### CONSERVACIÓN

#### Renovación de juntas e impermeabilización

Renovación de juntas a base de cal e impermeabilización del asentado bajo la azulejería de la base de la fuente.

## FUERA DEL ALCANCE

- ◆ Reparaciones estructurales de la fontanería o la bomba de la fuente más allá del asentado del azulejo
- ◆ Restauración de la azulejería de las habitaciones de huéspedes fuera del patio y el arco
- ◆ Nuevas instalaciones eléctricas o de iluminación en torno al patio
- ◆ Jardinería y plantación dentro del patio



01

**SEMANAS 1-2 · RELEVAMIENTO Y MAPEO DE PATRÓN**

Relevamiento fotográfico y trazado geométrico de la fuente y el arco completado frente al patrón original.

02

**SEMANAS 3-6 · FABRICACIÓN EN EL TALLER**

Teselas de reemplazo cortadas y esmaltadas a mano en el taller de Fez, verificadas frente al patrón mapeado.

03

**SEMANAS 7-8 · REMOCIÓN EN EL SITIO Y REPARACIÓN DEL SUSTRATO**

Azulejo dañado removido y sustrato de la base de la fuente y el arco preparado para la recolocación.

04

**SEMANAS 9-11 · RECOLOCACIÓN DE LA AZULEJERÍA**

Base de la fuente y borde del arco recolocados, sección por sección, en torno al uso diario del hotel.





# Inversión y condiciones

El patio permanece accesible para visitas de estudio y referencia de fabricación, un miembro del equipo del hotel está disponible para aprobar las coincidencias de patrones en cada etapa, y la fuente de agua de la fuente puede apagarse durante la duración del trabajo de restauración. Los cambios a estos puntos modifican el cronograma y el costo, lo cual acordaríamos por escrito antes de proceder. La tarifa se mantiene para contrataciones que inicien a más tardar el 28 de febrero de 2026.

# 03

## FLUJO DE TRABAJO

## SEMANAS

## TARIFA

## IMPORTE

### Relevamiento y mapeo de patrón

2 DH 18,000 / wk DH 36,000

Relevamiento fotográfico y trazado geométrico de todos los paneles afectados

### Fabricación de azulejos en el taller

4 DH 62,000 / wk DH 248,000

Corte a mano y esmaltado de teselas de reemplazo para igualar el patrón original

### Remoción en el sitio y reparación del sustrato

2 DH 34,000 / wk DH 68,000

Remoción del azulejo dañado y preparación del sustrato

### Recolocación de la azulejería de la base de la fuente

2 DH 58,000 / wk DH 116,000

Recolocación del medallón de patrón de estrella de la fuente

### Restauración del borde del arco

1 DH 54,000 / wk DH 54,000

Recolocación del borde del arco según el patrón original





Total del proyecto

DH 550,000

Honorarios del proyecto

DH 550,000

IVA (20%)

110.000 DH

Total

DH 660,000

TOTAL

DH 660,000

ADEUDADO

Todos los importes están en MAD. Facturado en tres hitos: 40% a la firma, 30% al inicio del desarrollo, 30% a la entrega. La tarifa se mantiene para contrataciones que inicien a más tardar el 28 de febrero de 2026.

I

Restauración

DH 550,000

- ✦ Restauración completa de doce semanas
- ✦ Azulejería de la base de la fuente y el arco
- ✦ Registro de conservación y documentación
- ✦ Cuatro semanas de inspección posterior a la restauración

II

Restauración + mantenimiento

DH 8,500/mo

- ✦ Todo lo incluido en Restauración
- ✦ Visita trimestral de inspección de azulejería
- ✦ Respuesta prioritaria de reparación para grietas finas
- ✦ Resellado estacional de la lechada

III

Socio patrimonial

DH 16,000/mo

- ✦ Todo lo incluido en Mantenimiento
- ✦ Estudio anual de azulejería de toda la propiedad
- ✦ Cuadrilla de reparación del atelier de guardia
- ✦ Programación prioritaria para futuras restauraciones



# Qué modalidad te conviene

|                    | Restauración                                             | Restauración + mantenimiento                           | Socio patrimonial                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Precio             | DH 550,000                                               | DH 8,500/mo                                            | DH 16,000/mo                                         |
| Alcance principal  | Restauración completa de doce semanas                    | Todo lo incluido en Restauración                       | Todo lo incluido en Mantenimiento                    |
| Qué incluye        | Azulejería de la base de la fuente y el arco             | Visita trimestral de inspección de azulejería          | Estudio anual de azulejería de toda la propiedad     |
| Entrega            | Registro de conservación y documentación                 | Respuesta prioritaria de reparación para grietas finas | Cuadrilla de reparación del atelier de guardia       |
| Servicio posterior | Cuatro semanas de inspección posterior a la restauración | Resellado estacional de la lechada                     | Programación prioritaria para futuras restauraciones |

Los precios están expresados en MAD y no incluyen el iva (20%). Las opciones se pueden combinar o escalonar; la recomendación para Riad Al-Andalus Hotel se destaca en la sección de precios.

## CALENDARIO DE PAGOS

# Cuándo vence cada cuota



| N.º                          | Hito                                                         | Desencadenante            | Parte | Importe    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|------------|
| 01                           | Semanas 1-2 · Relevamiento y mapeo de patrón                 | 2 de febrero de 2026      | 40%   | DH 220,000 |
| 02                           | Semanas 3-6 · Fabricación en el taller                       | Al inicio de la entrega   | 30%   | DH 165,000 |
| 03                           | Semanas 7-8 · Remoción en el sitio y reparación del sustrato | En la aceptación del hito | 30%   | DH 165,000 |
| <b>Total (sin impuestos)</b> |                                                              |                           | 100%  | DH 550,000 |

Los plazos se facturan conforme a los hitos anteriores y son pagaderos dentro de los 30 días siguientes a cada factura. Todos los importes están en MAD y excluyen IVA (20%).





### Supuestos de los que depende esta estimación

El patio permanece accesible para visitas de relevamiento y referencia de fabricación, un miembro del equipo del hotel está disponible para aprobar las coincidencias de patrón en cada etapa, y la fuente de agua puede apagarse durante el trabajo de recolocación. Los cambios a estas condiciones modifican el cronograma y el costo, lo cual acordaríamos por escrito antes de proceder. La tarifa es válida para contrataciones que inicien el 28 de febrero de 2026 o antes.

Al firmar a continuación se acepta el alcance, el cronograma y la inversión establecidos en esta propuesta, y se autoriza el inicio del trabajo.



**POR RIAD AL-  
ANDALUS HOTEL**

---

**Youssef Mrini**

Director de Propiedad y Patrimonio

Fecha



**POR ZELLIGE ATELIER  
RESTORATION**

---

**Zellige Atelier Restoration**

Firmante autorizado

Fecha



## PRÓXIMOS PASOS



# Listos cuando usted lo esté

La aceptación de esta propuesta da inicio al trabajo el 2 de febrero de 2026. La tarifa se mantiene para los proyectos confirmados antes del 28 de febrero de 2026.

Apruebe esta propuesta y podremos reservar un inicio de estudio para la semana del 2 de febrero. Responda a este documento o escriba a [studio@zelligeatelier.com](mailto:studio@zelligeatelier.com).

## Zellige Atelier Restoration

[studio@zelligeatelier.com](mailto:studio@zelligeatelier.com) · +212 5 24 55 0128 · [zelligeatelier.com](http://zelligeatelier.com) · Fez, Fès-Meknès 30000

