



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**PROYECTO PARA LA REALIZACIÓN DE UN HOTEL EJECUTIVO EN
XALAPA, VERACRUZ**

ASESORES

**Mtro. RAÚL GUTIERREZ GARCÍA
Dr. MARIO DE JESÚS CARMONA Y PARDO
Arq. RICARDO SÁNCHEZ GONZÁLEZ**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO PRESENTA

EDUARDO MANCILLA PADILLA

ENERO 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos:

A mis Padres:

Por todo el apoyo en mi vida en general y por ser como son con sus hijos. Los amo ante todo.

A mi Esposa:

Por ser parte de todo este recorrido, siempre me apoyaste y recordaste cuan importante era todo esto. Te amo Demasiado

A mi Hermano:

Por ser mi compañero, mi amigo y mi confidente. Te amo espero pronto la tuya.

Y a todas las personas que de una u otra manera han contribuido para ser posible la culminación de una forma de vida.

Gracias

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....5

CAPÍTULO I FUNDAMENTACIÓN

1.1. Fundamentación9
1.2. Marco Histórico.....19
1.3. Marco Contextual20

CAPÍTULO II UBICACIÓN

2.1. Localización.....24
2.2. Ubicación geográfica.....26
2.3. Ubicación del Terreno.....27

CAPÍTULO III ANÁLISIS CONTEXTUAL

3.1. Hidrografía.....30
3.2. Orografía.....31
3.3. Clima.....32
3.4. Flora.....33
3.5. Fauna.....33
3.6. Indicadores demográficos.....33
3.7. Infraestructura.....34
3.8. Servicios.....35

3.9.	Equipamiento urbano.....	36
3.10.	Imagen urbana.....	37
3.11.	Topografía.....	37
3.12.	Historia de la ciudad.....	38

CAPÍTULO IV ANTEPROYECTO

4.1.	Estudio de sistemas análogos.....	43
4.2.	Análisis de edificios análogos.....	47
4.3.	Normatividad.....	53

CAPÍTULO V PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1.	Programa arquitectónico.....	57
5.2.	Diagramas de funcionamiento.....	59
5.3.	Criterio estructural.....	63
5.4.	Criterio de instalaciones.....	64
5.5.	Criterio de acabados.....	69
5.6.	Cálculo de cargas.....	70
5.7.	Memoria descriptiva.....	71
5.8.	Área generales.....	75
5.9.	Presupuesto.....	76
6.1.	Conclusiones.....	78
7.1	Planos.....	81

TEMA

Se realizara un hotel en la ciudad de Xalapa Veracruz. Este es un hotel de clase cinco estrellas con una categoría especial de negocios. Este hotel se desarrollara en la zona sureste de esta ciudad. En este hotel se deberá de presentar las características mínimas y necesarias para hacer de este un hotel funcional y con todos los requerimientos necesarios para cumplir las expectativas de lo huéspedes, por esto es que se analizaran los requerimientos y las particularidades de este tipo de edificios para desarrollar un proyecto adecuado para los requerimientos.

INTRODUCCIÓN

Desde que el hombre se ha regido como ser social le han surgido necesidades diferentes a las fisiológicas y una de ellas es la de transportarse de un lado a otro, o permanecer en algún sitio extraño o diferente al de origen, por lo cual requirió establecerse en un lugar el cual les pudiera ofrecer diferentes servicios, al principio se presentó la necesidad de dormir en un espacio techado por las inclemencias del tiempo, fue así como surgieron las primeras posadas o establecimientos. Eran espacios de casas que no eran ocupadas y se rentaban o prestaban a personas que pasaban o iban por estos lugares. Asimismo se fueron requiriendo diferentes necesidades como pasar la noche y entonces surgieron los hoteles. Lugares hechos específicamente para dormir, pero que van cubriendo otras características como son cuartos con baño (en algunos casos), restaurantes y diversos servicios que han hecho de los hoteles más que un simple lugar para pasar la noche.

“Desde tiempos inmemoriales la gente viaja por motivos de trabajo de ocio o en busca de una aventura. Hoy en día, el concepto de viaje tal y como se entendía en el pasado está cambiando. La demanda de los viajeros se mueve en todas direcciones debido a la transformación de los valores culturales, económicos, sociales y políticos. De ahí que algunos de los viejos criterios utilizados para satisfacer esta demanda ya no sean validos y hayan sido sustituidos por otros nuevos.

Arquitectos y Diseñadores han respondido a estos cambios creando hoteles que son obras maestras sensacionales y únicas. Los viajeros modernos son también diferentes: intentan conjugar su actividad profesional con la necesidad de cuidar el cuerpo y cultivar la mente y practican un turismo mas apacible. Situados en vibrantes metrópolis, los hoteles modernos son apéndice de guías bien entrenados de organizar rutas individuales a lugares interesantes.”

TIPOS DE HOTELES

Existen diferentes tipos de hoteles, los cuales se pueden clasificar en tres grandes ramas: *Los turísticos, los de negocios y los de paso.*

Los *hoteles turísticos* y/o vacacionales son aquellos ubicados generalmente en sitios con interés de visita ya sean vacacionales (playas, centros de diversiones, etc.) ó lugares con interés histórico (arquitectónico, cultural, etc.).

Los de negocios ubicados generalmente en ciudades con mayor desarrollo industrial, por lo general se encuentran en ciudades grandes con un gran número de pobladores (capitales de estados, megalópolis, etc.), en estos las características son diferentes a los hoteles vacacionales. Cabe mencionar que por ser de alguno de estos dos grupos no quiere decir que uno de estos pueda funcionar para las dos categorías antes mencionadas.

En el caso de la tesis que se presenta se realiza a través de la necesidad de desarrollar un hotel de negocios de la categoría cinco estrellas y con características específicas del proyecto que a continuación se menciona.

Los hoteles de paso son en lo general moteles los cuales son ocupados y rentados generalmente por horas normalmente a este tipo de hoteles es ocupado por parejas, también este tipo de hoteles es ocupado por personas que se trasladan de

un lugar a otro en un viaje largo vehicular y encuentran en estos establecimientos un lugar para descansar por la noche y continuar su recorrido al día siguiente. Cabe mencionar que en algunas ciudades existen más hoteles de este tipo.

CAPÍTULO I FUNDAMENTACIÓN

1.1. FUNDAMENTACIÓN

En la actualidad los desarrollos arquitectónicos han logrado establecer en ciertos lugares o ciudades que un complejo cree una gran actividad económica para las ciudades, tenemos como ejemplo la ciudad de Bilbao en España, en esta ciudad se desarrolló un museo con el hospicio de una asociación formada por un millonario de origen Estadense Guggenheim que cuenta también con un museo en la ciudad de Nueva York, este museo creó una derrama económica debido a sus características especiales y este es visitado por gran cantidad de personas de todo el mundo. Tomando como referencia esto podremos referenciar que un gran desarrollo arquitectónico puede proporcionar una gran cantidad de beneficios para una ciudad, debido a esto se piensa crear un gran complejo.

Por petición del gobierno del estado de Veracruz y el municipio de Xalapa, se realizó un proyecto urbano de grandes dimensiones, donde se incluyó el palacio de gobierno, centros comerciales, lugares culturales tales como teatros, y debido a este requerimiento se plantea la necesidad de desarrollar un hotel el cual contenga características especiales, como son contemplar dentro de las normas necesarias para formar un hotel de categoría 5 estrellas con la finalidad de desarrollar dentro del mismo un centro de negocios y lugares de esparcimiento para en el general y cumplir los requerimientos de la zona a desarrollar en la cual se puedan atender a personas que realicen viaje de negocios y/o viajes de placer a la población local.

Debido a que la generación de estos espacios de gobierno de comercio y culturales se va a desarrollar una gran afluencia de personas foráneas y esto crea la necesidad de pernoctar en algún establecimiento que no se encuentre lejos del lugar a donde se va a desarrollar o que va a visitar. Este complejo administrativo que intenta crear el gobierno de Xalapa también puede traer como necesidades extras como las que podrían ser la realización de conferencias, reuniones, fiestas, congresos por lo que se debe pensar en proporcionar en este edificio zonas específicas para este tipo de actividades.

Por lo general las personas que visiten este complejo tendrán necesidades especiales y pensando que los visitantes a este lugar puede variar en sus características específicas, estos pueden tener un viaje de negocios, una visita a la ciudad o a los centros de espectáculos por lo cual las características específicas de este establecimiento serán varias, tales como un espacio para poder tener una reunión de negocios, un área para trabajar en un centro de computo ó un salón para ofrecer un congreso, también se puede ofrecer un salón de usos múltiples en el cual se realizarían eventos privados, de festividad o corporativos; en el mismo poseería con lugares de esparcimiento los cuales van desde canchas deportivas hasta el desarrollo de un espacio de relajación denominados SPA.

Además se toma en cuenta lo manejado por el Consejo de Inversión Veracruzano que se cita a continuación.

CONSEJO DE INVERSIÓN VERACRUZANO (COINVER)

Es un fideicomiso privado sin fines de lucro establecido como organismo mixto con participación del Gobierno del Estado a través de la Secretaria de Desarrollo Económico; es autónomo e independiente en su operación.

La operatividad de COINVER se enfoca a la identificación y difusión de las oportunidades existentes para los inversionistas en las diversas áreas productivas: *proyectos de infraestructura, sectores agropecuario, Turístico, industrial, de servicios y otros*. Al mismo tiempo propicia la realización por parte del sector privado, de estudio e Investigaciones sobre salud laboral del estado, oportunidades actuales de exportación, capacidad real de mano de obra e infraestructura; así como alicientes fiscales.

El Gobierno de Veracruz a través de un boletín de promoción de inversión en el estado establece:

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN EL SECTOR TURISTICO: Detectadas por un grupo de empresarios veracruzanos que están involucrados en la realización del proyecto de inversión en Veracruz.¹

1. En hospedaje se necesitan hoteles con un rango de 60-150 habitaciones v un servicio personalizado.
2. Crear restaurantes especializados y con gastronomía de la región.
3. Crear cafés muy al estilo Veracruz.
4. Agencias de viaje como promotoras del estado de norte a sur.

“OPORTUNIDADES ADICIONALES QUE IDENTIFICÓ EL GOBIERNO DEL ESTADO PARA EL SECTOR TURISMO.”²

- 1.- Hoteles de todas las categorías.
- 2.- Posadas, cabañas y hoteles con servicio personalizado.
- 3.- Marina en Tamiahua y Tuxpam.
- 4.- Desarrollo del corredor turístico Boca del Río.
- 5.- Aprovechamiento de las zonas arqueológicas.
- 6.- Parque y centros de diversión en la región.
- 7.- Discotecas y restaurantes.
- 8.- Embarcadero de cruceros en Puerto de Veracruz
- 9.- Lugares para desarrollar seminarios y convenciones en Veracruz y Xalapa.”

ANÁLISIS DEL USUARIO

En la primera parte de éste capítulo se presenta la clasificación de hoteles en los cuales el usuario dependiendo de sus necesidades y costumbres, en la segunda parte se describe los diferentes tipos de usuarios, así como el tipo de hotel donde se hospedan.

“CLASIFICACIÓN DE HOSPEDAJE”⁽³⁾

Para llevar a cabo la clasificación de hoteles por categorías, en todo el mundo se toman en cuenta los 3 siguientes factores básicos:

- a)** *La estructura y los servicios físicos:* En cuanto a la ubicación, magnitud y calidad de los terrenos; las instalaciones y la decoración, el tipo de habitaciones, áreas de esparcimiento así como los servicios de baño, teléfono, televisión, radio y aire acondicionado, entre otros.

- b)** *Los servicios personales específicos:* Como los de recepción, información, camarista, valet parking, agentes de seguridad, personal uniformado, restaurante bar y centro nocturno.

- c)** *Los servicios complementarios de concesionarios:* Como la agencia de viajes, arrendadora de automóviles, guías con o sin automóvil, comercios de artesanías, florerías, perfumerías, farmacias, peluquerías, salones de belleza, sauna, masaje, gimnasio y cambio de moneda, entre otros.

⁽³⁾ www.sectur.com

Las modalidades que se utilizan para significar la categoría del alojamiento pueden referirse a grados, letras, estrellas u otro tipo de símbolos, que corresponden todos ellos, en distinta medida, al hospedaje de lujo, de primera, segunda, tercera y cuarta categorías.

En México se establecen seis distintos grados o categorías de hospedaje:

1 estrella, 2 estrellas, 3 estrellas, 4 estrellas, 5 estrellas y Gran turismo.”

“HOTEL DE 1 ESTRELLA * (4)

Establecimiento que provee al huésped alojamiento únicamente, no es necesario que tenga restaurante o cafetería y sus servicios se limitan a cambio de ropa y limpieza de la habitación diaria, proporcionando al huésped: baño comunitario. La habitación tiene un área aproximada de 13 a 15.50, m².

HOTEL DE 2 ESTRELLAS**

Establecimiento que provee al huésped alojamiento, cuenta con cafetería a ciertas horas, limpieza en la habitación, cambio de ropa y toallas, los muebles son sencillos, tiene baño con regadera. La habitación tiene un área aproximada de 16 a 19, m².

HOTEL DE 3 ESTRELLAS***

Establecimiento que provee al huésped alojamiento, cuenta con servicios de alimentación en cafetería, limpieza a la habitación, sus muebles son sencillos y cuenta con regadera con agua caliente, excusado y lavabo en la habitación. La habitación tiene un área aproximada de 18 a 21.5, m².

(4) Plazola tomo 4 pág. 393.

HOTEL DE 4 ESTRELLAS****

Establecimiento que provee al huésped alojamiento, cuenta con restaurante y / o bar, alberca, la habitación cuenta con tina o regadera, lavabo y excusado, cuenta con aire acondicionado o calefacción, mobiliario de primera, servicios bilingües y la habitación tiene un área aproximada de 21 a 25, m².

HOTEL DE 5 ESTRELLAS*****

Establecimiento con equipamiento selecto, que provee alimentación en uno o varios restaurantes y cafeterías, cuenta con uno o mas bares, música y entretenimiento, servicio a las habitaciones durante 18 hrs., personal directivo bilingüe o políglota en español, inglés, francés, etc.; su personal supervisor es bilingüe; personal de servicio completo las 24 hrs. del día, perfectamente uniformado; está amueblado y cuenta con alfombra los acabado e instalaciones son de calidad selecta, el baño cuenta con regadera, tina, lavabos, excusado, y bidet.” La habitación tiene un área aproximada de 32 a 37, m².

DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE TURISTAS

Considerando la conducta de los viajeros, el turismo es la suma de conductas particulares que juntas interaccionan y se mezclan entre sí. De éste modo en éste capítulo se presentan diferentes tipos de turistas, y de esta manera se podrán diferenciar las características de los demás. Hay turistas que conscientemente escogen sus destinos, otros llegan a su destino por coincidencia o porque había una oferta, hay turistas que necesitan saber todo acerca de su destino, hay otros que buscan donde realizar ciertas actividades o llegan a un lugar específico por algún interés, ya sea natural, cultural o de negocios.

Por las actividades que realizan los turistas se pueden clasificar en dos tipos según la Secretaría de Turismo (SECTUR).

a) TURISTA VACACIONAL.- Es aquel que viaja y se hospeda cerca de atractivos naturales, como playas selvas, lagunas, donde pueda disfrutar de sol, agua, deportes, diversión, etc., cerca de atractivos históricos; ciudades coloniales, construcciones prehispánicas, monumentos o museos de interés, etc., generalmente se hospeda cerca de centros comerciales y lugares de consumo. El área aproximada que desarrolla un curato de estas características puede variar fuertemente ya que dependerá de la categoría del hotel para así designar un área aproximada pero tomando como referencia que en la mayoría de las veces este tipo de hoteles son de tres estrellas ó mas su dimensión podría ir desde los 18 m² como mínimo y hasta mas de 50 m² hablando de categorías especiales como son los de Gran Turismo.

Para este tipo de turista existen diferentes tipos de hoteles como son:

Resorts.- Hoteles que están ubicados cerca de lagos, playas, campos de golf o cerca de atracciones deportivas organizadas. .

Estos hoteles ofrecen paquetes de desayunos, actividades deportivas y visita guiadas. Generalmente se hospedan parejas, familias y rara vez personas solas, por lo que la mayor parte de las habitaciones son dobles júnior, suites y master suites. Estos hoteles son casi siempre de cuatro o cinco estrellas por lo cual podríamos definir que el área de sus habitaciones va desde 21 hasta los 37 m².

Spa.- Hoteles ubicados en lugares muy pacíficos y la razón por la que se busca hospedaje es por salud y acondicionamiento físico.

El usuario son personas solas y parejas que buscan relajación y acondicionamiento, generalmente ejecutivas, de altos recursos económicos y de edad madura. Generalmente ofrecen paquetes de cuidado del cuerpo, así como ejercicio físico, comidas naturistas, entre otras.

Estos hoteles están dentro de las más altas clasificaciones como cinco estrellas y gran turismo. Por este motivo podemos definir que el espacio que desarrolla este tipo de habitaciones va desde 32 hasta mas de 50 m².

Ecoturista.- Hoteles ubicados cerca de atracciones" naturales no explotadas por el turismo masivo, como cerca de parques nacionales, cascadas, grutas, etc." Estos hoteles son de muy baja densidad, de manera que no afecten el medio y los servicios incluyen visitas guiadas y algunos deportes.

Los usuarios son generalmente grupos de jóvenes o parejas jóvenes que buscan contacto con la naturaleza. Normalmente esta categoría incluye hoteles desde las 3 estrellas hasta las 5 estrellas por ello las habitaciones contarán con un área aproximada de 18 a 37 m².

Hotel casino.- Ubicado cerca de una zona de casino y diversiones nocturnas.

El usuario es generalmente de entre 25 a 45 años y se hospedan generalmente en parejas. La calidad de servicios que se ofrece es de cinco estrellas. Al contar que esta clase de hoteles es de alto rango sus habitaciones por lo general van desde los 32 hasta mas de 50 m².

b) TURISTA DE NEGOCIOS.- Surge a partir de aquellas personas que viajan por motivos de negocios; sus actividades principales son: reuniones con clientes, socios y empleados, exposición de productos a cierta compañía o cliente, asistir o

dar conferencias a compañías diversas, así mismo tener servicios de apoyo como agencia de viajes, renta de automóviles y renta de equipo de cómputo.

Debido a que este tipo de viajero de negocios esta en constante movimiento, necesita disposición de trabajo en la habitación, como son lugar de trabajo, líneas telefónicas y poder tener reuniones en la misma habitación. Este tipo de viajero requiere renta de equipo, paquetería, disposiciones bancarias y de cambio de divisas, comunicación, cercanía con buenos restaurantes y centros comerciales entre otras. El viajero de negocios puede alquilar una habitación como oficina por un tiempo determinado y recibir a los clientes en determinado número de suite y además de buscar actividades extras de relajación, ejercicio, descanso o visita a un sitio histórico o cultural. Debido a la calidad de este tipo de locales el área requerida por lo general de las habitaciones va desde los 32 hasta mas de 50 m².

Para satisfacer las necesidades del turista de negocios existen los siguientes hoteles:

Hotel de aeropuerto.- Ubicados dentro o muy cerca de aeropuertos, el objetivo principal es minimizar el tiempo de vuelo, también son utilizados cuando no, existen vuelos de conexión el mismo día, el usuario generalmente viaja solo y se ofrecen facilidades de reunión en salas de junta y salones de convenciones.

Debido al corto tiempo de estancia, las habitaciones son más pequeñas de lo normal y las disposiciones de reunión son modestas. La calidad de los servicios que se ofrecen es de cinco estrellas y este a su vez nos genera un área de habitación de los 32 los 38 m².

Convención y reunión.- Ubicados cerca de zonas industriales o de oficinas, ofrecen facilidades para reuniones de negocios a pequeños y grandes grupos, el usuario generalmente viaja solo y requiere facilidades de trabajo en la

habitación. Este tipo de hoteles atrae también a turistas vacacionales sólo cuando es temporada alta vacacional que es generalmente temporada baja en los negocios. La calidad de los servicios que se ofrecen es de cinco estrellas, por tal motivo este nos da un área de habitaciones de 21 37 m².

All-suite.- Se ubican en lugares de descanso o cerca de oficinas y todas las habitaciones son suites que son generalmente para estudio o usadas como oficinas habitualmente. La calidad de servicios es de cuatro y cinco estrellas. Como este tipo de habitaciones en su gran mayoría son cuartos que también son utilizados como oficinas su desarrollo puede ir desde los 32 y hasta más de los 50 m².

1.2. MARCO HISTÓRICO

“El concepto Hotel viene del vocablo francés hotel; y del Latín Hospitalis, de hostes, huésped que significa: *Establecimiento público donde se proporciona alojamiento y diversos servicios para la comodidad de los pasajeros que lo utilizan.*

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

En la actualidad el género de hotel se relaciona con una imagen corporativa, según la cadena hotelera.

En construcción se consideran los adelantos en las nuevas tecnologías que brindan mayor seguridad y confort a los usuarios. En su construcción, la arquitectura se apoya de especialidades, como la decoración de interiores, la iluminación, en los medios de comunicación y sistemas de instalaciones automatizadas.

La mayor parte de hoteles trata de adaptarse al ambiente donde se va a construir. Con el avance acelerado de las relaciones y comunicaciones, se han planteado innovaciones en relación al espacio y requerimientos en los diversos modelos de hoteles.

“El hotel es el lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, porque existe la posibilidad de hospedarse uno o más días”.⁽⁵⁾

⁽⁵⁾ Plazola libro 4 *

1.3. MARCO CONTEXTUAL

El desarrollo de los hoteles formado por diferentes características especiales se marca por una serie de exclusivas regidas por normas internacionales, con representación en México. Estas normas se engloban en las características del Hotel a desarrollar en el cual se deberán de cubrir ciertos requerimientos.

La clasificación de los hoteles se realiza en base a la cantidad de servicios que este ofrece y se distingue por estrellas, a mayor numero de estrellas es mayor el número o cantidad de servicios que se ofrece en el.

En este caso se propone que el nivel de calidad que se requiere es el de un hotel 5 estrellas. Por tal motivo se definirá en lo subsecuente las características especiales las cuales requiere un edificio de estas características. Es importante definir este tipo de cualidades ya que de aquí surgirán los requerimientos de espacios, de instalaciones y necesidades especiales.

A continuación se enumeran algunas de las características que se deben de tomar en cuenta ya sea por generar un espacio específico o una instalación requerida.

- 1.- Sistemas de aspersores contra incendios.
- 2.- Caja de seguridad en habitación.
- 3.- Teléfono en área de baño.
- 4.- Closet o ropero.
- 5.- 2 Buros.
- 6.- Ventilación natural.
- 7.- Tocador o cómoda con espejo.

Las características que se mencionan anteriormente son solo algunas de todas las que se necesitan para que el establecimiento tenga la categoría de 5 estrellas, todas estas características, van aunadas a las ya conocidas a las de un lugar de establecimiento.

Todos estos son con norma a la certificación de las estrellas que requieren este tipo de establecimientos.

Se nombrarán los beneficios que se otorgan a los establecimientos y a los clientes al obtener esta certificación.

BENEFICIOS.

Los beneficios que obtiene el establecimiento hotelero al contar con esta certificación:

- a) Credibilidad y reconocimiento nacional e internacional.
- b) Confianza en el cliente por los servicios que se le proporcionan.
- c) Ventajas competitivas en la capacidad de respuesta y cumplimiento.
- d) Promoción, aseguramiento, mantenimiento y mejora de la calidad.
- e) Mayor eficiencia en la calidad de servicios.
- f) Mayor satisfacción del cliente (interno y externo), al definir y asegurar uniformidad y consistencia en el servicio.
- g) Control en todas las etapas del servicio.

Contar con esta certificación, representa los siguientes beneficios para los clientes:

- a) Mayor identificación oportuna y veraz de la gama de productos y servicios, ofrecidos.
- b) Conocimiento de la oferta turística nacional actualizada, promocionando el máximo nivel de claridad en información turística.

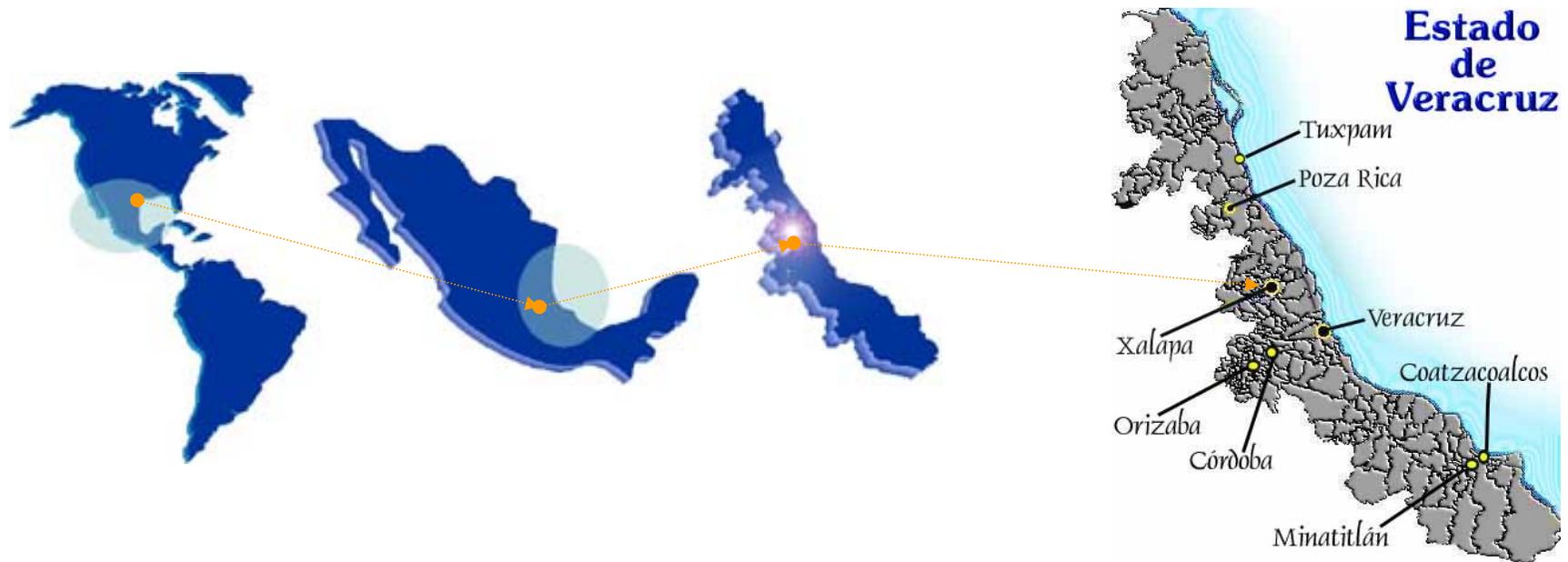
- c) Conocimiento de la planta hotelera de todo tipo: sol y playa, circuitos, negocios, cultura, aventura, acción, etc.
- d) Seguridad en las instalaciones y prestaciones del servicio ofrecido, logrando así que cada visitante cubra plenamente sus expectativas y regrese a su lugar de origen convertido en un excelente promotor de México.
- e) Credibilidad en cada uno de los servicios ofrecidos durante su estancia en cualquier establecimiento de hospedaje.
- f) Mayor satisfacción del cliente, planeando de mejor manera sus viajes y optimizando sus presupuestos.

CAPÍTULO II

UBICACIÓN

2.1. LOCALIZACIÓN

El terreno está ubicado en el estado de Veracruz, en la ciudad de Xalapa:



El terreno se encuentra en la parte sureste de la ciudad, como referencias principales la avenida de acceso, el mismo se conecta directamente con la carretera que va de Xalapa a Veracruz esta, al ser una autopista cuenta con tres carriles por sentido. Por tal motivo los accesos a el lugar de referencia es bueno.

A una distancia no muy larga podemos observar como mayor referente la central de abastos de la ciudad. En la carretera Xalapa Veracruz se localizan una gran cantidad de comercios entre los que destacan tiendas departamentales restaurantes y un centro comercial el cual cuenta con cines, comida rápida y tiendas varias, sobre la misma se conecta con el camino que va a la Universidad de Xalapa.



Mapa de la ciudad de Xalapa con la ubicación del terreno a desarrollar.

2.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA ⁽⁶⁾

“DEL ESTADO DE VERACRUZ

El estado de Veracruz se encuentra situado en la parte este de la Republica Mexicana, el estado corre colindando por toda su parte este con el golfo de México siendo así el acceso por vía marítima, de los barcos provenientes de Europa y Estado Unidos. Su extensión territorial por su forma particular alargada produce que colinde con estados del norte y del sur siendo así se hace un paso obligado por los caminos terrestres para viajar por esta zona del país.

Coordenadas geográficas extremas: Al norte 22° 28´; al sur 17° 09´ de la latitud norte; al este 93° 36´, al oeste 98° 39´ de la longitud oeste.

Porcentaje territorial. El estado de Veracruz representa el 3.7% de la superficie del país.

Colindancias. Colinda al norte con Tamaulipas y el golfo de México, al este con el Golfo de México, Tabasco y Chiapas; al sur con Chiapas y Oaxaca; al oeste con Puebla, Hidalgo y San Luis Potosí.

De la ciudad de Xalapa:

Coordenadas Latitud norte 19° 32´ longitud oeste 96° 55´ altitud con respecto al nivel del mar 1460.00 mts.

Limites Políticos: norte: Naolinco, Jilotepec y Banderilla. Al sur Coatepec y Emiliano Zapata. Oeste: Rafael Lucio y Tlalnelhuayocan.”

⁽⁶⁾ www.veracruz.gob.mx

2.3. UBICACIÓN DEL TERRENO

El terreno esta ubicado en la zona sur-este, de la ciudad de Xalapa Veracruz.

El terreno cuenta con 34,997m² y esta compuesto por dos terrenos de casi la misma dimensión determinando así la zona a trabajar.

La ubicación del terreno esta dispuesto en un nuevo complejo de desarrollo urbano la cual contará con distintas zonas especificas como centro de convenciones zonas administrativas y comerciales, dentro de esta nueva zona dispone de un lugar estratégico situado en el acceso a esta zona posibilitando así a tener servicio dentro y fuera de esta zona.

LOCALIZACIÓN DEL TERRENO



CAPÍTULO III

ANÁLISIS CONTEXTUAL

3.1. HIDROGRAFÍA ⁽⁷⁾

“Debido a su gran extensión territorial por este estado cruzan gran cantidad de ríos además acentuando su colindancia con el Golfo de México, produce que en gran parte de el estado se presente un clima preferentemente húmedo, con especial énfasis en la ciudad de Xalapa ya que en esta además de contar con los niveles de humedad, la mayoría del tiempo se presenta lluvias y una densa neblina.

Al municipio lo rigen arroyos y manantiales como Chiltoyac, Ánimas, Xalitic, Techacapan y Tlalmecapan; además de los ríos Sedaño, Carneros, Sordo, Santiago, Zapotillo, Castillo y Coapexpan, cuenta con 3 lagos artificiales, el del Dique, el del Castillo.

3.2. OROGRAFÍA

Esta situado sobre las estribaciones orientales del Cofre de Perote, por lo que su suelo es irregular, sin accidentes notables, siendo su altura principal el cerro de Macuitépetl que se eleva a 1,522 metros sobre el nivel del mar, el cerro de Acalotépetl y el cerro Colorado.

La ciudad de Xalapa cuenta con un pronunciado desnivel, este se observa con mayor proporción en la parte del centro de la ciudad, por tal motivo las calles del centro de la misma con una severa inclinación en algunos casos, pero retomando el área de acción en el terreno en específico se presenta un desnivel de 10 metros, este corre de Norte siendo éste el punto

mas alto y va descendiendo hacia el sur teniendo de esta manera tres niveles principales para desarrollar las edificaciones.

El porcentaje de desnivel con correspondencia de distancia y altura es del 10 % de tal manera se genera un interesante relieve para así jugar con los cuerpos y realizar un conjunto de interés.

3.3. CLIMA

El clima de la ciudad es templado – húmedo – regular con una temperatura promedio de 18° C; y con una precipitación pluvial media anual es de 1509.10 mm.

Siendo una ciudad con un nivel de precipitación muy fuerte todo el año, se debe tomar en cuenta para la realización de los cuerpos y para la posible recaudación de aguas pluviales para ser ocupadas para el riego. Por tal motivo se colocaran tuberías de captación de agua pluvial en techumbres las cuales recargaran cisternas instaladas debajo de los edificios, con esta agua se realizara riego de áreas verdes. Como se observa en el estudio anterior la capacidad de lluvia en la ciudad haciende a 1509.10 milímetros por m², con esto tenemos que para un área de 100 m² de techumbre se debe colocar una cisterna de 15 m³.

En el terreno actual se presenta una gran cantidad de árboles y llanura de arbustos y pastos muy crecidos, por lo cual se debe hacer énfasis en la limpieza y en tratar de conservar la gran mayoría de los mismos para alterar el lugar lo menos posible. El tipo de clima húmedo y con lluvias todo el año nos permite mantener y proponer una gran cantidad de zonas

verdes sabiendo que si en el estado actual del terreno se conserva una gran cantidad de follajes se podrá mantener la mayoría y proponer espacios verdes ya que su conservación requerirá mas poda que riego.

Se debe de tomar en cuenta que Xalapa es una zona donde llueve constantemente y previendo esta situación para resguardarse la mayoría de los espacios se consideran techados o con áreas importantes cubiertas, para poder evitar que los huéspedes y empleados se puedan mojar en caso de que esta sea intensa.

3.4. FLORA

En 1978 se declaro área verde de reserva para la recreación y educación ecológica, el predio urbano denominado Cerro Macuitépetl, con una superficie de 310,906m²; la flora corresponde al bosque caducifolio con chaca, uvero, piñuela, espino, mala mujer.

Como se observa en el texto anterior existe una gran cantidad de áreas verdes, provocando así una condición propicia para la colocación de áreas verdes, debido a esto se tendrá que pensar en espacios abiertos de recreación y despeje. Sin dejar de tomar en cuenta que la principal ocupación del hotel es la de un centro de negocios no sé debe descartar la de un hotel vacacional por lo cual nunca deja de ser importante contar con espacios recreativos que incluyan zonas verdes, para un mayor esparcimiento en el mismo.

3.5. FAUNA

Existe una gran variedad de animales silvestres en los montes aledaños a la población, entre los que se encuentran zorrillos, tlacuache, conejo, ardilla, tuza, armadillo, tejón y mapache.”

3.6. INDICADORES DEMOGRÁFICOS ⁽⁸⁾

“En 1990 la población del estado era 6, 228,239 habitantes distribuidos en 207 municipios, el 5.28% de la población se encontraba en el municipio de Veracruz.

Con base en los resultados preliminares del censo General de Población y Vivienda del 2000, el estado de Veracruz tiene una población de 6, 901,111 habitantes distribuidos en 210 municipios; el 6.62% de ellos se encuentra en el municipio de Veracruz.”

Xalapa, la capital estatal es el núcleo de mayor relevancia política en la entidad, ya que en ella radican los poderes gubernamentales.

Población total en el censo nacional del 2000, 390,5890 habitantes, ocupando el 2° lugar estatal y con el 5.65% de la participación total del estado. Contando con una densidad de 3297.51 habitantes por kilómetro cuadrado. Este cuenta con 58 localidades, de las cuales 54 son rurales y el resto urbanas

⁽⁷⁾ www.veracruz.gob.mx

⁽⁸⁾ inegi censo general de población y vivienda del 2000

3.7. INFRAESTRUCTURA PARA TURISMO

A continuación se marcaran los números de hoteles que se registran en el municipio, marcándolos por su nivel de servicio (estrellas):

Concepto	Total	5	4	3	2	1	otras
Cuartos	2742	279	385	716	431	278	653
Establecimientos	81	2	6	18	14	13	28

Tabla # 1

En la mayoría de los casos los hoteles que se encuentran dentro de esta ciudad son hoteles de tipo turístico, los cuales no cuentan con los servicios requeridos para un viaje de negocios que es el principal detonante par el desarrollo de este edificio.

Como se puede observar también dentro de la generalidad de los hoteles adentro de la urbe son hoteles de baja calidad o de pocos servicios, por lo cual se podría pensar que el servicio que ofrecería el mismo no es exclusivamente para personas de viaje de negocios sino además de contar con servicios para turistas por lo cual se deberá de incluir otro tipo de sistemas.

3.8. SERVICIOS

Por ser la ciudad de Xalapa la capital del estado con un gran numero de habitantes cuenta con la mayoría de los servicios que requiere un edificio de hotel para su desarrollo especifico.

La ciudad de Xalapa existe con una estructura de sistema de transporte público que consta de camiones urbanos, estos corren por toda la ciudad como la gran mayoría de las ciudades de todo el país con un sistema de taxis, los mismos nos pueden facilitar el recorrido por cualquier lugar.

En lo que concierne al aspecto de transporte público la zona de afectación del terreno en cuestión es regular ya que todos los autobuses que van hacia ese lugar solo pasan por la avenida más importante que está próxima al terreno, esta es la carretera que va de la ciudad de Xalapa hacia Veracruz.

Por tal motivo se debe de pensar, que al desarrollar todo este mega proyecto en contar y prevenir con la creación de una nueva ruta de acceso de camiones urbanos para que los visitantes y los mismos empleados de todo el complejo tengan una manera sencilla de acceder a este lugar sin tener que ocupar otro tipo de servicios llámeseles taxis u otros, ya que el alquiler de este tipo de servicios es en su mayoría caros.

3.9. EQUIPAMIENTO URBANO

Por ser la zona de afectación hasta el momento un lugar despoblado y es una extensa llanura no cuenta con ningún tipo de equipamiento urbano en su cercanía; pero si a sus alrededores. En la carretera, Xalapa – Veracruz a no más de 3 km, se encuentra una gran cantidad de servicios urbanos, entre los que se encuentran centros comerciales, mercados de abasto, hospitales, etc.

Existen otros servicios los cuales se puede considerar que su distancia si sea mayor, como una terminal de autobuses o la existencia de escuelas, dentro de la ciudad de Xalapa se encuentra la Universidad de Veracruz, una de sus unidades se encuentra a poca distancia del mismo hotel por tal motivo también se pensará en incluir como los posibles visitantes al Hotel personas que se dirijan a la universidad, debido al aspecto y tipo de servicios que se van a desarrollar dentro del complejo se puede pensar que en su mayoría los requerimientos de aspecto urbano no sean tan rígidos debido a que en el complejo no se contempla la necesidad de que exista una zona habitacional al principio, y si se desarrollará se deberá de contar con la clara necesidad de formar una gran cantidad de servicios inexistentes en la actualidad en esta zona en específico.

La central de Abastos de esta ciudad se encuentra situada a una distancia no mayor de 3km por esto se considerara como clientes potenciales al establecimiento las personas que vengán de ciudades cercanas a comerciar en este centro de negocios y estos no solamente como usuarios del servicio de hotel sino también con los servicios de bares y restaurantes.

3.10. IMAGEN URBANA

En la ciudad de Xalapa se observan dos claros tipos de imagen, los cuales son muy coincidentes con la gran mayoría de las demás ciudades y capitales de todos los estados del país. Se observa en el centro una imagen urbana de tipo colonial en el cual la generalidad de las construcciones son de este estilo; remontándonos claramente a la creación de esta ciudad y las partes fuera del centro son en gran parte construcciones más recientes donde se ven gran variedad de edificaciones las cuales en general no siguen grandes patrones.

En la zona de estudio como ya se ha mencionado con anterioridad por ser un conjunto urbano nuevo y la extensión del predio es muy grande la cual no presenta estructuras cercanas interesantes, por lo cual el contexto urbano no representa problema alguno.

3.11. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

El terreno esta ubicado en una zona con un relieve significativo el cual presenta tres importantes cambios de nivel que van de un nivel cero hasta un desnivel de diez metros. Por lo cual se debe de tomar en consideración para la realización del proyecto para que este no cuente con una gran cantidad de niveles y así tratar de no hacer muchas excavaciones y o nivelaciones evitando los traslados de tierra y maquinaria.

Los tres principales niveles con que se cuenta en la zona a trabajar se desarrollan con una dirección de noroeste a sureste.

Para el desarrollo específico del proyecto se tomará en cuenta que se pueden realizar tres grandes capas o niveles de proyecto por lo cual se manejarán tres niveles principales, los cuales se designarán como nivel cero (N +/- 0,0) y de ahí aumentará hasta llegar al nivel (N + 10,00). Estos niveles tendrán que ser considerados en la realización del proyecto tomando en cuenta movimientos de tierra, rellenos y cuidado con instalaciones que se consideren en estos tres niveles principales.

3.12. HISTORIA DE LA CIUDAD ⁽⁹⁾

“No se conoce la fecha exacta de la fundación de Xalapa. El historiador Rivera Cambas considera que tal hecho tuvo lugar en el año 1313, época en que fue fundada Tenochtitlán, de acuerdo con la leyenda.

Tampoco se conoce con certeza quienes fueron los primeros pobladores; se cree que hallan sido los Totonacas, quienes primero se establecieron al norte, en las faldas del Macuiltépetl, donde se han encontrado vestigios de ellos, fundando posteriormente el poblado de Xallitic.

Otros historiadores opinan que los primeros pobladores fueron los Toltecas, quienes en su peregrinación hacia Yucatán y América Central, se detuvieron algún tiempo en la zona.

Durante el siglo XIV se establecieron sucesivamente en el sitio ocupado actualmente por Xalapa, cuatro grupos indígenas, fundando cada uno un pequeño poblado, en torno a tres manantiales nombrados: Xallapam, Xallitic y Techacapan, en una época que antecede a la era cristiana, un grupo de familias Totonacas se congregaron y dieron

origen a Xalapa, en 1519, sus pobladores recibieron en paz y dieron hospedaje a Hernán Cortés y a su ejército de conquistadores, secundando la política de los Totonacas de Cempoala. Después de 1521, Xalapa no fue encomendada a ningún conquistador sino que se le reservó para tributar a la real corona. Hacia 1791, la importancia de Xalapa como población dentro de la región central de la intendencia de Veracruz se reflejó en la adquisición del Título de Villa.

El 3 de marzo de ese año, apoyados en el informe favorable que había rendido Pedro Corvalán, intendente de Veracruz, los vecinos solicitaron a Carlos IV, el Título de Villa y escudo de armas para obtener mejor gobierno y administración de justicia mediante la creación de un ayuntamiento que contara con sus propios arbitrios.

El rey expidió la cédula el 18 de diciembre de 1791 por la que declaró Villa al antiguo Pueblo de Xalapa. La nueva Villa tuvo tres años más tarde, en 1794, su primer ayuntamiento integrado por Mateo Badillo alcalde ordinario de primer voto, Pedro de Garay, alcalde ordinario de segundo voto, Carlos Díaz de la Serna y Herrero, alguacil mayor y Francisco Sáenz de Santa María, regidor llano.

La guerra de independencia que se inició en la región muy tardíamente, parece, en un primer momento afectada relativamente poco a la Villa y a su región, al menos la población de ambas porciones no experimentó dramáticos descensos según se puede deducir del censo de 1816, pero al recrudecerse después de la lucha y aparecer ésta en las inmediaciones de su jurisdicción bajo la forma de guerrillas, se afectó primero a las haciendas, los ranchos, y después las rancherías, con lo cual se obligó poco a poco a la población allí existente a guarecerse dentro de la zona urbana de Xalapa, que se encontraba mucho mejor resguardada y protegida.

⁽⁹⁾ www.veracruz.gob.mx

Como consecuencia de todo lo anterior, y ante el derrumbe económico y social del Puerto de Veracruz, Xalapa se convirtió en la segunda Ciudad más importante de la entidad veracruzana, solamente superada por la potencialidad y dinamismo de la Ciudad de Orizaba que no cesaba de estrechar sus vínculos económicos y políticos con la Capital de la República y con las regiones de Puebla y Oaxaca. La nueva situación de la ciudad, sumada a la antigua atracción que Xalapa seguía ejerciendo dentro de una vasta área que iba desde las estribaciones de la sierra madre oriental hasta la costa del golfo, le proporcionó entonces también importantes beneficios. Una corriente migratoria procedente de su periferia, junto con otra originaria del Puerto de Veracruz, traen consigo una revitalización de las antiguas estructuras económicas y sociales muchísimo más acordes con los nuevos tiempos políticos que habían tenido ya lugar dentro de la República Mexicana en su conjunto.”

Actualmente la ciudad de Xalapa como capital del estado de Veracruz presenta interesantes inversiones y capacidad de desarrollo y su estado actual económico se presenta de la siguiente manera.

Semblanza económica del municipio

La dinámica económica de Xalapa está fundamentada en el desarrollo de sus actividades terciarias, primordialmente en la prestación de servicios y por su actividad comercial, constituyéndose en un centro de atracción al cual acude la población de diferentes municipios para conformar un importante espacio regional.

A nivel estatal y dada su connotación política, históricamente Xalapa se ha caracterizado por constituir un polo de atracción con primacía casi exclusiva en la prestación de servicios de dependencias gubernamentales y del estado, lo cual además ha incidido en el emplazamiento de delegaciones federales, de cobertura estatal o paraestatal, que en conjunto ha incrementado la recurrencia de población, inclusive de otras entidades federativas y del Distrito Federal.

La ciudad se ha considerado como una prestadora de servicios del rango estatal: educación, administración pública, plaza bancaria y de finanzas. También ha mostrado un alto crecimiento en sus actividades locales y regionales: servicios comunales, personales y de comercio.

En años recientes se ha evidenciado también, que el sector empresarial está imprimiendo un nuevo carácter a la ciudad, se vienen realizando con mayor frecuencia reuniones, convenciones y una creciente actividad de formación y actualización de recursos humanos en materia de negocios y alta gerencia. Paradójicamente, parece ser que el desarrollo de la cultura empresarial podría tener asiento en un centro urbano que no está orientado a la industria.

El aspecto más relevante de la nueva estructura de la economía xalapeña, consiste no tanto en la distribución de la población ocupada en los tres sectores, sino en la articulación a través de relaciones de insumo - producto; de esta manera la economía de Xalapa es más autosuficiente, pues se integran circuitos que comprenden la producción, la transformación y la distribución.

Así, junto a una diversificación de carácter industrial, artesanal y de servicios, existe una intensa y eficiente actividad agropecuaria y forestal, que se realiza en tierras aledañas a la ciudad y por su exuberante riqueza natural y protegiendo el entorno ecológico, es de interés para la administración actual crear empresas sustentables como: la explotación del turismo, ecoturismo y turismo de aventura.

Asimismo, la industria del conocimiento es otro renglón muy importante que refuerza la cultura xalapeña, aunando esfuerzos de las universidades ya establecidas como la Universidad Veracruzana, la Escuela Normal Veracruzana, la Universidad de Xalapa y la Universidad Anáhuac, coadyuvando de esta manera a que Xalapa diversifique su economía y amplíe la base productiva generadora de riqueza y de nuevos empleos, que se promueva una industria que maximice el aprovechamiento de sus ventajas comparativas en un marco de apertura industrial, comercial y financiera.

CAPÍTULO IV ANTEPROYECTO

4.1. ESTUDIO DE SISTEMAS ANÁLOGOS

Hotel	Fiesta Inn Xalapa	Nikko CD. México	Hotel Xalapa
Bar	Si	Si	Si
Cafetería	Si	Si	Si
Estacionamiento	Si	Si	Si
Valet Parking	Si	Si	Si
Restaurantes	Si	Si	Si
Auditorio	No	Si	Si
Locales comerciales	Si	Si	Si
Salas de reunión	Si	Si	Si
Alberca	Si	Si	Si
Tenis	No	No	Si
Vapor	No	No	Si
Masaje	No	Si	Si
Tintorería	Si	Si	Si
Discoteca	No	Si	No
Lobby	Si	Si	Si
Vestidores empleados	Si	Si	Si
Baños empleados	Si	Si	Si
Elevadores	No	Si	Si
Bungalow	No	No	No
Alquiler audiovisuales	Si	Si	Si
Alquiler PC	Si	Si	Si
Centro de convenciones	Si	Si	Si
Centro de negocios	Si	Si	Si

Conexión Internet	Si	Si	Si
Foto copiadora	Si	Si	Si
Alarmas audibles	Si	Si	Si
Cubos de escaleras	Si	Si	Si
Alarmas contra humo	Si	Si	Si
Extintores	Si	Si	Si
Televisores	Si	Si	Si
Habitaciones con jacuzzi	Si	Si	Si
Teléfono	Si	Si	Si
Radio	Si	Si	Si
Internet en habitación	Si	Si	Si
P.C. x habitación	No	No	Si
Plancha	Si	Si	Si
Burro de planchar	Si	Si	Si

Tabla # 2

Análisis de análogo habitaciones

Hotel	Camino Real Polanco	Xalapa Sencilla	Xalapa doble
Área	37.56	39.75	60
Área de baño	3.54	5.2	7.6
Área de habitación	13.61	25.7	18.43
Área de estar	13.94	n/a	22.72
Área de pasillo	2.45	4.8	n/a

Tabla # 3

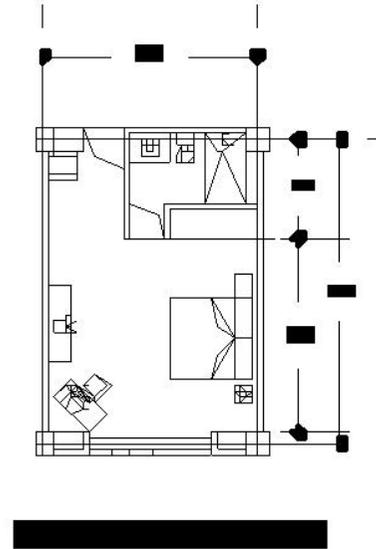
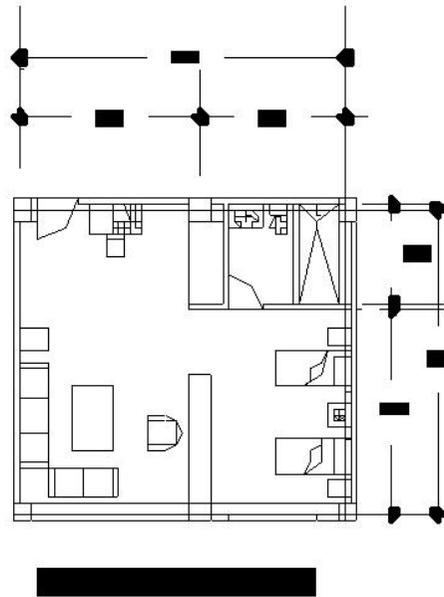
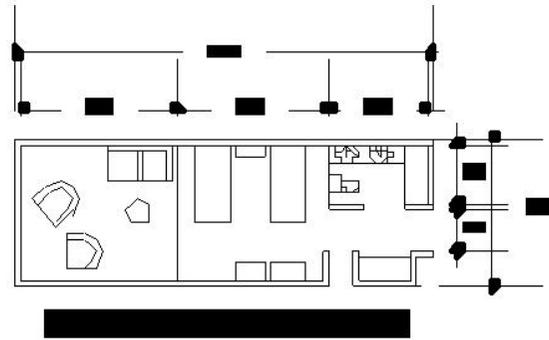
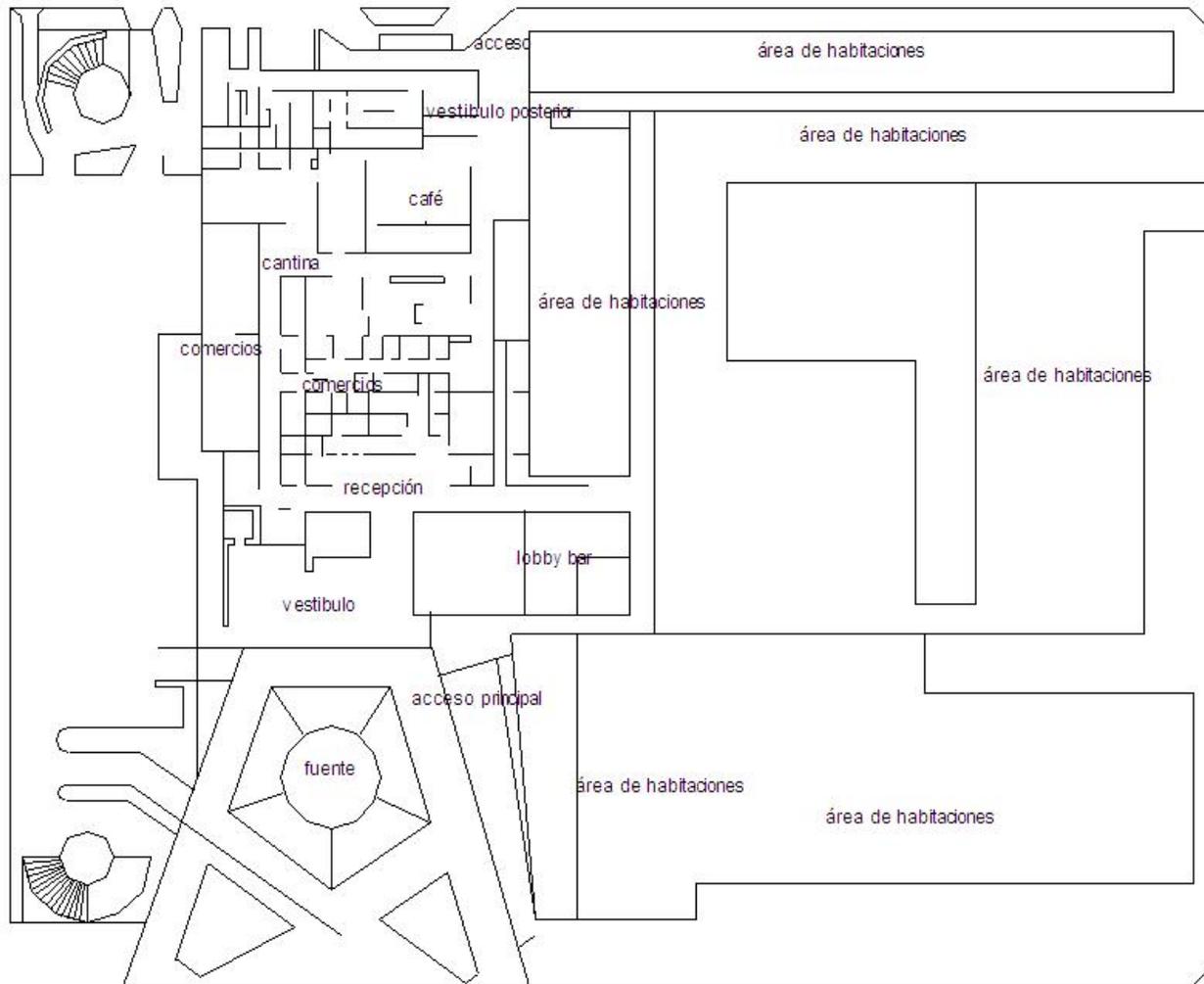


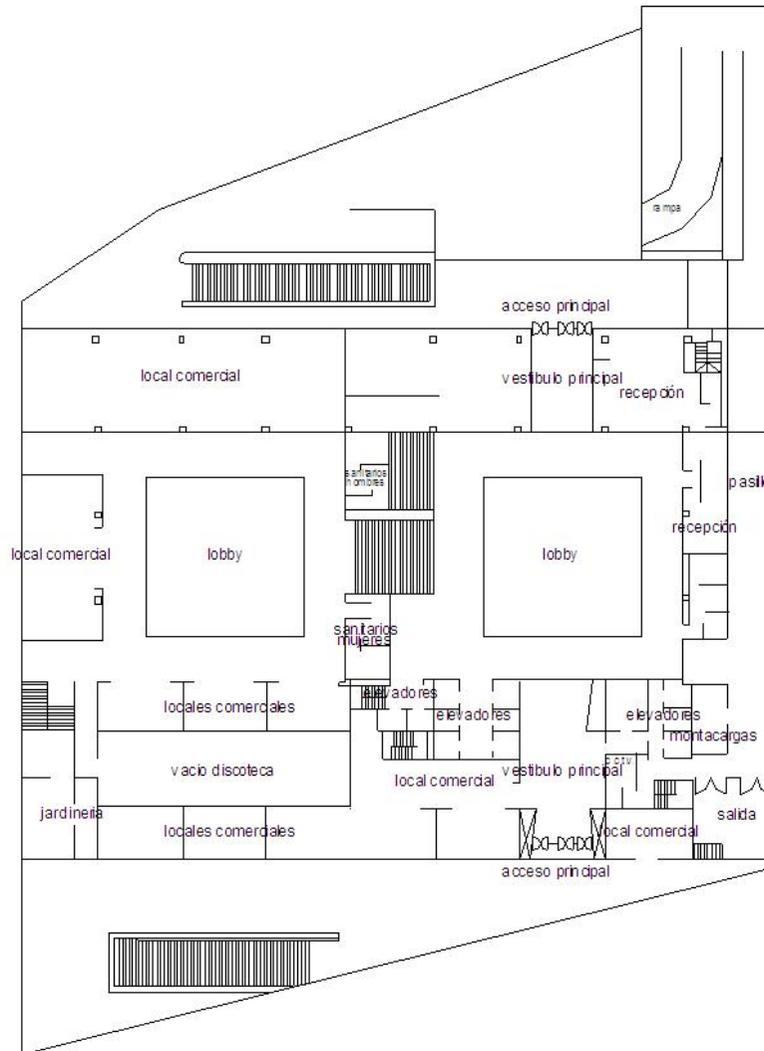
Tabla comparativa lobby´s

Hotel	Xalapa	Camino Real Polanco	Presidente Polanco
Lobby	33.5	200.0	360.0
Vestíbulo	88.0	165.0	165.0
Escaleras	27.0	0	82.0
Elevadores	42.2	0	51.0
Locales Comerciales	33.5	290.0	611.0
Recepción	95.5	92.5	115.5
Lobby Bar	95.5	200.0	0
Baños	0	0	56.0
Totales	804.40	1820.0	3000.0

Tabla # 4



lobby camino real polanco



lobby presidente polanco

4.2. ANÁLISIS DE EDIFICIOS ANÁLOGOS

Como se observa en la tabla #2 se realizó un análisis de cuatro hoteles con cualidades en algunos casos similares a los requeridos dentro del proyecto para así poder definir las conclusiones a considerar en el Hotel.

1. Fiesta Inn Xalapa
2. Nikko Ciudad de México

1. ANÁLOGO 1 FIESTA INN XALAPA

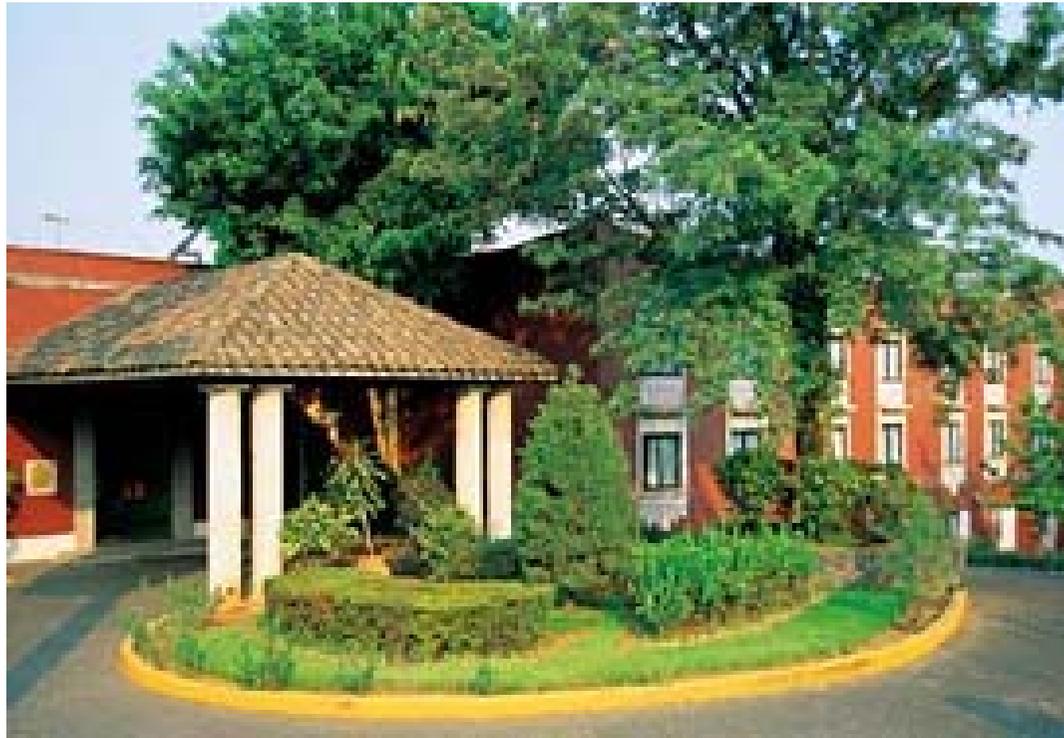
Características específicas: Siendo el único de esta clase dentro de la ciudad de Xalapa, es el más parecido a las cuestiones requeridas por el proyecto.

Ubicación: Km. 2.5 Carretera Xalapa.

Contando con sistemas de audiovisuales, salas de negocios, alquileres de computadoras e Internet en cada habitación. Presentando estas características especiales y siendo de características muy similares a las del mismo proyecto se podrá referir en varias ocasiones a este establecimiento para referencias necesarias.

Instalaciones: Cuenta con servicios de aire acondicionado manejado por controles individuales por habitación, sistemas de inyección de aire en salas de reuniones y centros de negocios y restaurantes, además cuenta con sistemas contra incendio y de alarmas sonoras y conexiones de Internet.

Análisis: al ser un hotel dentro de la ciudad donde se va a desarrollar este hotel y contar con características específicas muy similares a las del mismo proyecto este nos puede dar diferentes conclusiones. Tomando en cuenta la anterior descripción y la tabla #2 podemos observar que los servicios que otorga este hotel es muy parecida y se tendrá que dar servicios extras para así poder ser una opción diferente o mejor para los clientes.



Acceso principal Hotel Fiesta Inn Xalapa Motor Lobby

1. ANÁLOGO NIKKO CIUDAD DE MÉXICO

Ubicación: Se localiza en la colonia Polanco en la zona hotelera a espaldas de la Av. Reforma.

Entorno: Ubicado en el corazón de la colonia Polanco cuenta con un lugar inmejorable para ser sede de Negociaciones debido a su estratégica colocación no lejos de los Centros de Negocios y corporativos además de estar cerca de los centros comerciales, a 20 min. Del Aeropuerto Internacional Benito Juárez y a unos pasos del Auditorio Nacional y de los mas importantes Museos de la ciudad.

Características específicas: Existen tres tipos de habitaciones: la suite que cuenta con dos líneas telefónicas y un escritorio, cuenta también con suites ejecutivas que incluye las mismas característica de las primeras y además contiene una estancia, y las master suites que proporciona igualmente de los servicios ya mencionados con un escritorio con conexión de voz y datos, una sala de juntas para 10 personas y dos baños uno para la zona de la habitación y el otro para el área de negocios.

Instalaciones: Cuenta con aire acondicionado controlado por “fan-and-coil”, sistemas de inyección y extracción de aire en salones de reunión, restaurante y cocinas. Cuenta además con la instalación hidro-sanitaria conductos de ropa sucia y líneas de voz y datos.

Análisis: este hotel con características parecidas a las de este proyecto pero con la diferencia de que esta ubicado en una ciudad distinta nos da una clara idea de las características específicas de lo que es un hotel ejecutivo, tomando como característica principal el desarrollo de las habitaciones ya que cuenta con habitaciones de gran tamaño y lujo como se pretende dar en este mismo.

Tomando como referencia que este es un hotel de la categoría especial (Gran Turismo), se debe de revisar los servicios especiales que ofrece a sus clientes para poder utilizar estas características y poderlas aplicar a este trabajo.



Fachada Hotel Nikko Ciudad de México vista desde Av. Paseo de la Reforma.

CONCLUSIONES DE ESTUDIO DE ANÁLOGOS

Teniendo como dato distintos tipos de edificios dedicados a la hotelería y tomando como referencia hoteles de todos los tipos se observó que los servicios ofrecidos por cada uno depende de los requerimientos específicos de su tipo y retomando el tipo requerido por el proyecto se tomo un consenso entre lo que se puede mencionar a continuación.

En la mayoría se cuenta con sistemas de instalaciones especiales específicamente de aire acondicionado y en algunos casos las instalaciones para las conexiones telefónicas y /o inalámbricas para servicios de Internet.

En el caso de los hoteles de clase ejecutivo cuenta con servicios especiales como los de acceso a computadoras personales en ningún caso en habitaciones.

Como se puede observar en la tabla # 3 que se refiere a las dimensiones de las habitaciones observamos que en el hotel Camino Real Polanco tiene menor espacio de habitación y el baño se ve reducido, y en el caso del hotel a desarrollar en ambas habitaciones se cuenta con un espacio de computo el cual no tiene el Camino Real, también se observa que las proporciones de las habitaciones son muy diferentes ya que en el análoga presenta una forma estriada en el nuestro se observa una proporción mucho mas cuadrada.

Como se observa en la tabla # 4 las dimensiones de los dos hoteles que se toman como referencia son mayores al hotel en estudio por lo cual se pude tomar en consideración dos cosas. Primero que el numero de habitaciones de ambos es mayor al cual se refiere, en cuanto al área del terreno donde se desplantan son las siguientes, Hotel Camino Real Polanco 30,000.00 m², Hotel Presidente Polanco cuenta con un área de 5,600.00 m² y el hotel en desarrollo 31,521.75 m²

4.3. NORMATIVIDAD

A continuación se presentara una serie de normas a tomar en cuenta en la realización del proyecto, basadas en el reglamento de construcción de la ciudad de Xalapa y en algunos casos al propio del Distrito Federal.

1. Tomando como norma el Art. 37 del reglamento de construcción el número de espacios para estacionamiento es el indicado y se excede de la norma. En este nos marca que se requieren por las primeras 20 habitaciones 1 cajón por cada 4 habitaciones y los excedentes, 1 cajón por cada 8 habitaciones siendo así tenemos que siendo 150 habitaciones del proyecto esto nos da un resultado de 22 cajones de estacionamiento para las habitaciones mas 50 cajones que requiere el auditorio (1 por cada 4 asistentes) y se agregan los de sala de usos múltiples que sigue el mismo criterio que el auditorio, esto nos da un total de 20 cajones para este local, sumando todos los anteriores esto nos da un gran total de 92 cajones y en el proyecto se cuenta con 93 cajones. En el mismo Art. fracción V que refiere a entradas y salidas, se cumple a la norma requerida. En la fracción IX del mismo indica las medidas necesarias para cada cajón marcándolos con las siguientes medidas 2.25 x 5.50 metros y estos se exceden de la norma teniendo 2.5 x 5.50metros.
2. Basado en el artículo 44, que indica de las ventilaciones e iluminación natural esta nos permite en su fracción II, que en los cuartos de hotel los baños pueden ser ventilados por medio de ductos o ventilación artificial.
3. En el mismo artículo del anterior nos indica que la altura máxima permisible es la de 30 metros. Y en el caso no se rebasa esta cantidad, teniendo como altura máxima del hotel es la de 28 metros.
4. También en el Art. 44, fracción IV nos marca que en los espacios para espectáculos o centros de reunión (en el proyecto, usos múltiples y centro de convenciones), es permitida la ventilación por medios mecánicos.

5. En el Art. 48 se marca el área mínima de vestíbulo para hoteles, el cual se indica en el mismo que es del 1% del área total construida lo cual da el siguiente resultado $\text{área total de construcción} = 2155\text{m}^2 \times 1\% = 21.55\text{m}^2$, siendo así tomamos que el área de vestíbulo es $= 25 \text{ m}^2$.
6. Refiriéndonos al Art. 50 donde se norma las medidas de peralte y huella de las escaleras y de sus anchos mínimos, los cuales se cumplen cabalmente teniendo un peralte de 0.17 metros y cada huella de 0.30 metros y la anchura de 1.50 metros.
7. En el Art. 51 se toma como norma la necesidad de contar con un ascensor por cada 12 metros de altura, el cual cumple con tres ascensores.
8. La cantidad de agua requerida según el Art. 53 es de 500 litros de agua por cada huésped, calculando que el hotel tendrá en su capacidad máxima contará con 400 huéspedes nos da una necesidad de 200000 litros de agua por día que se requerirá que solicitar a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y se notificará para su aprobación.
9. En el Art. 54 con referencias a los servicios sanitarios se marcan mínimos para dormitorios y centros de reunión los cuales se cumplen, tomando como muestra, el auditorio en el reglamento se marca que por cada 450 espectadores requiere para los hombres 1 escusado, 3 mingitorios y 2 lavabos y en el caso de servicios de mujeres 2 escusados y 2 lavabos. En el edificio del auditorio cuenta con 4 escusados y 4 lavabos para damas y 2 escusados, 2 mingitorios y 4 lavabos el cual cumple los requerimientos de este Art.
10. Tomando como referencia el Art. 55 en la fracción II se indica que en salas de espectáculos o reuniones, (y haciendo referencia al auditorio del mismo proyecto) la altura mínima es de 3 metros el cual cumple con los requerimientos ya que la altura mas baja es de 4.7 metros.

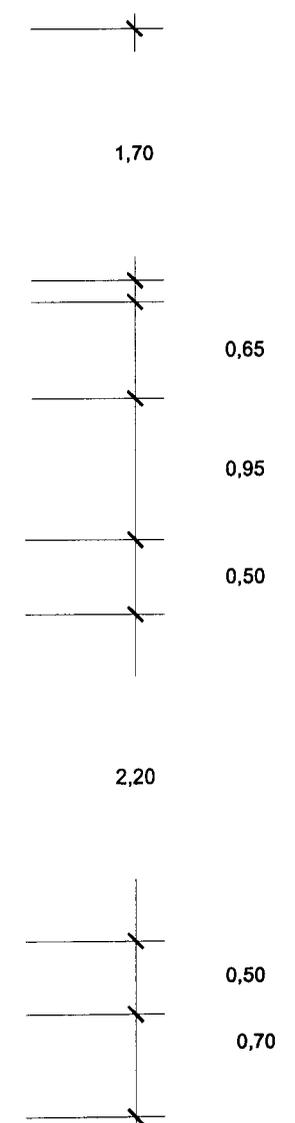
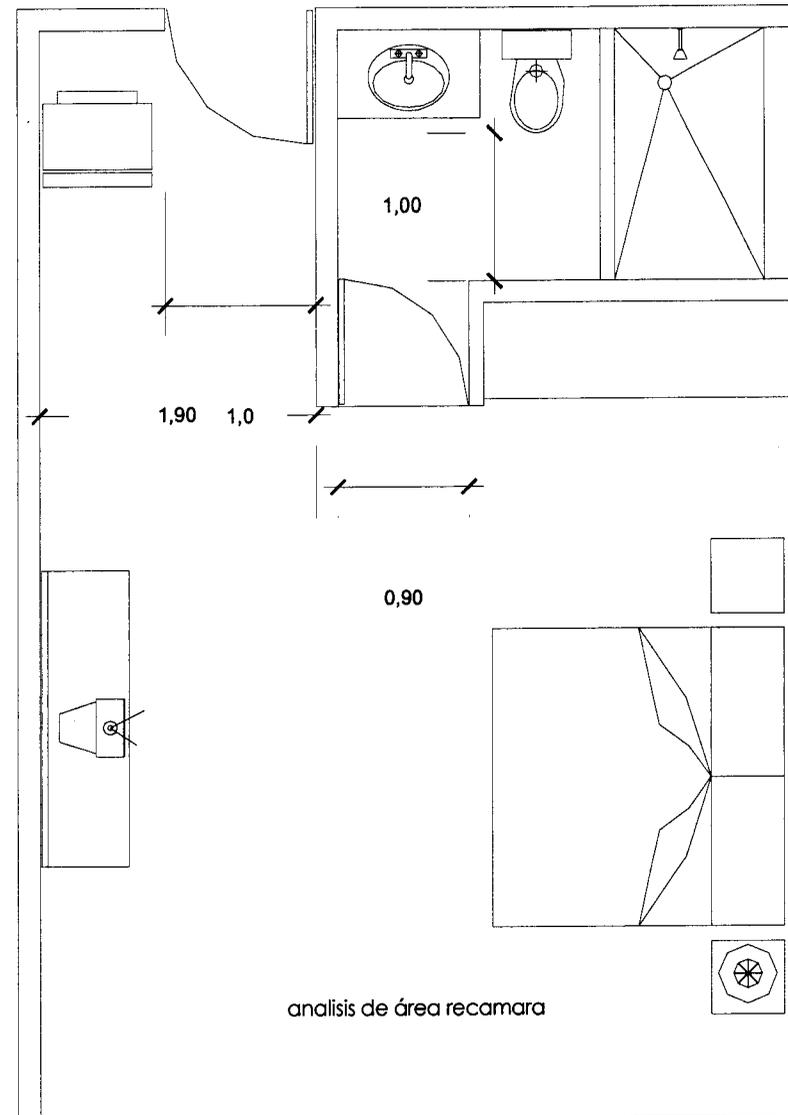
⁽¹¹⁾ Reglamento de construcciones para el municipio de Xalapa, Veracruz pags. 3-42.

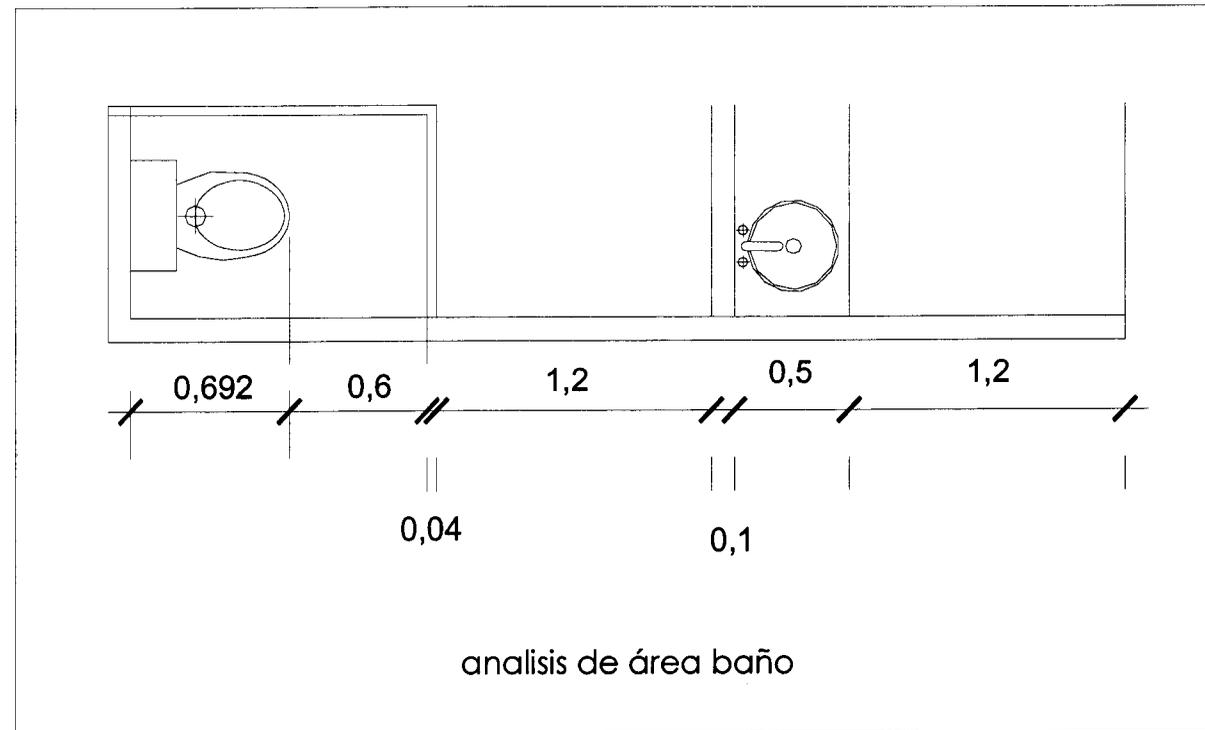
CAPÍTULO V
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1. PROGRAMA ARQUITECTONICO

ANALISIS DE ÁREA RECAMARA

MURO =	0.10
TINA =	1.70
MURO =	0.10
CLOSET =	0.65
PASILLO =	0.95
BURO =	0.50
CAMA =	2.20
BURO =	0.50
PASILLO =	0.70
TOTAL =	7.40





ANÁLISIS DE ÁREA DE BAÑO

WC =	0.70
ESPACIO PARA PIES	0.60
PASILLO =	1.20
MURO =	0.10
TARJAS=	0.50
PASILLO=	0.50
TOTAL=	3.60 MTS.

5.2. DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO GENERAL

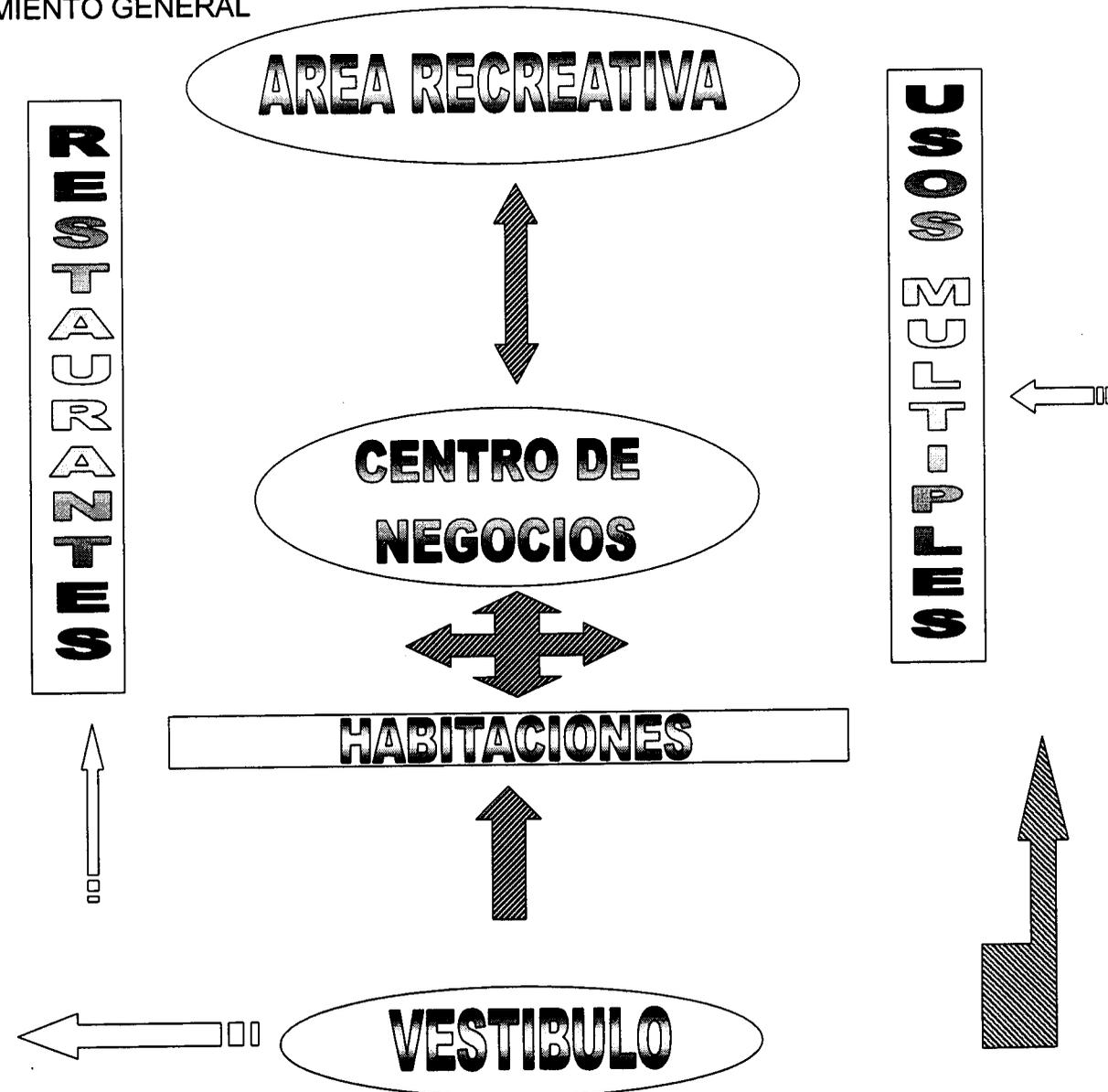


DIAGRAMA DE USOS MÚLTIPLES Y AUDITORIOS

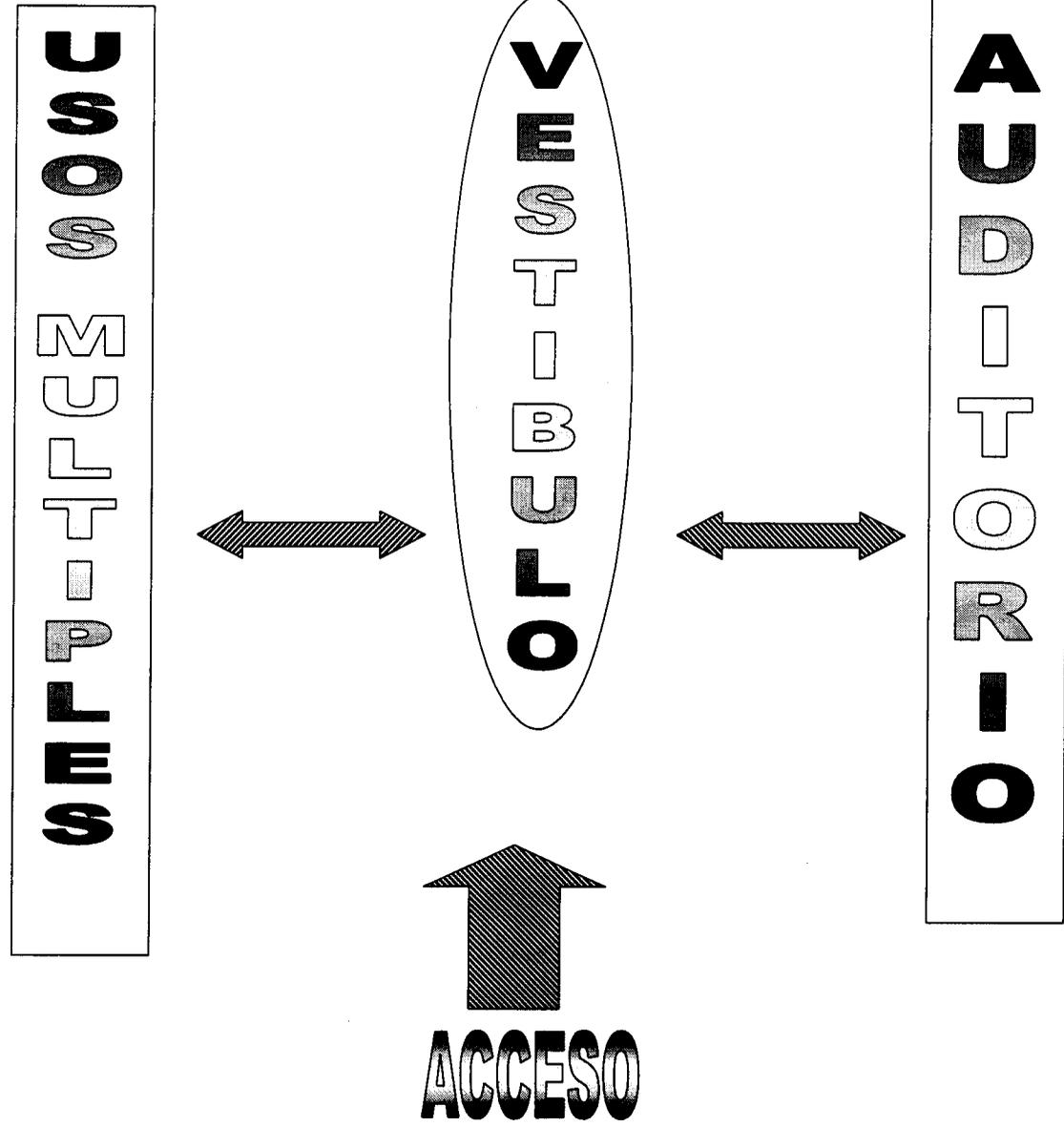


DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO RESTAURANTES

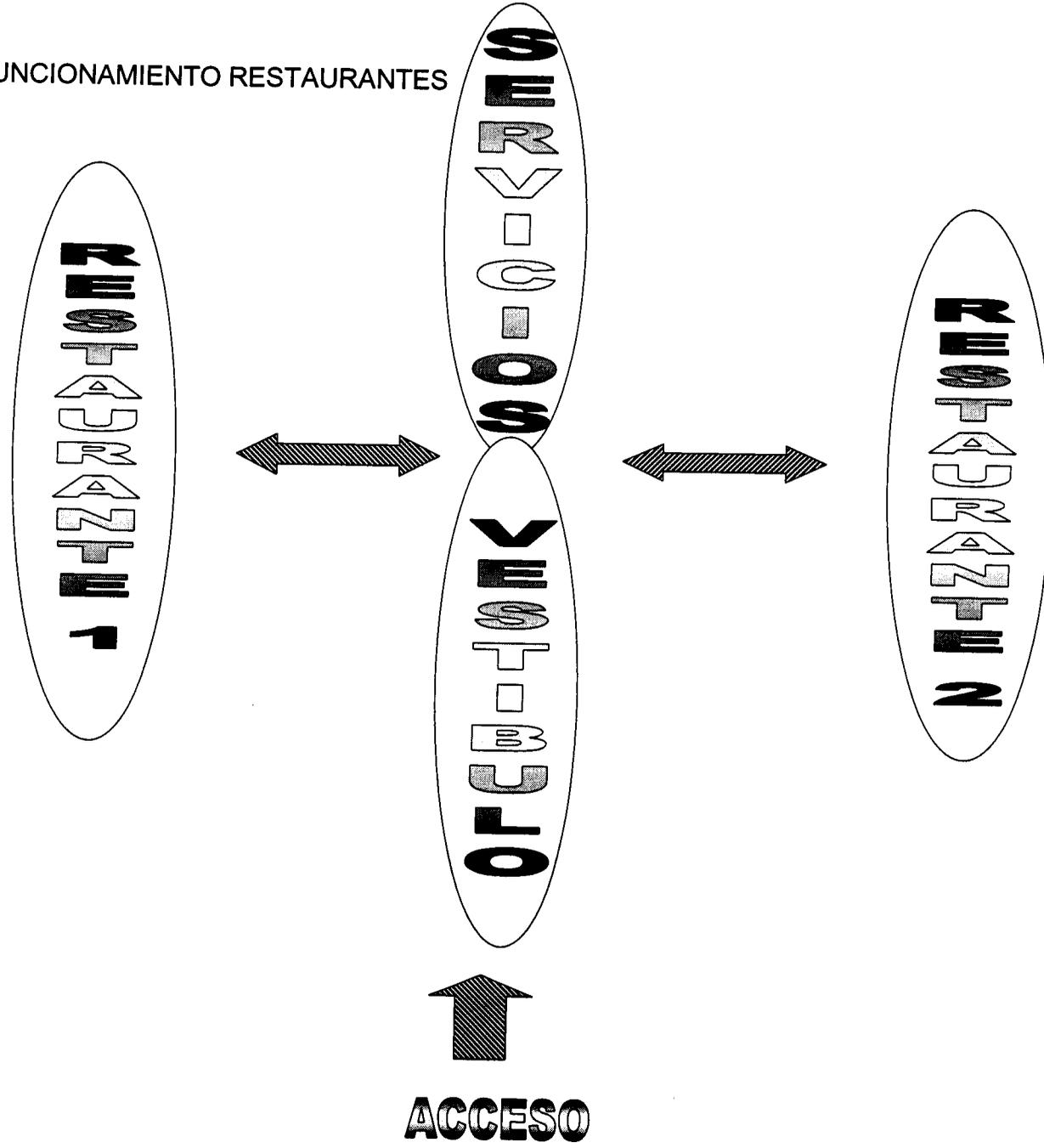
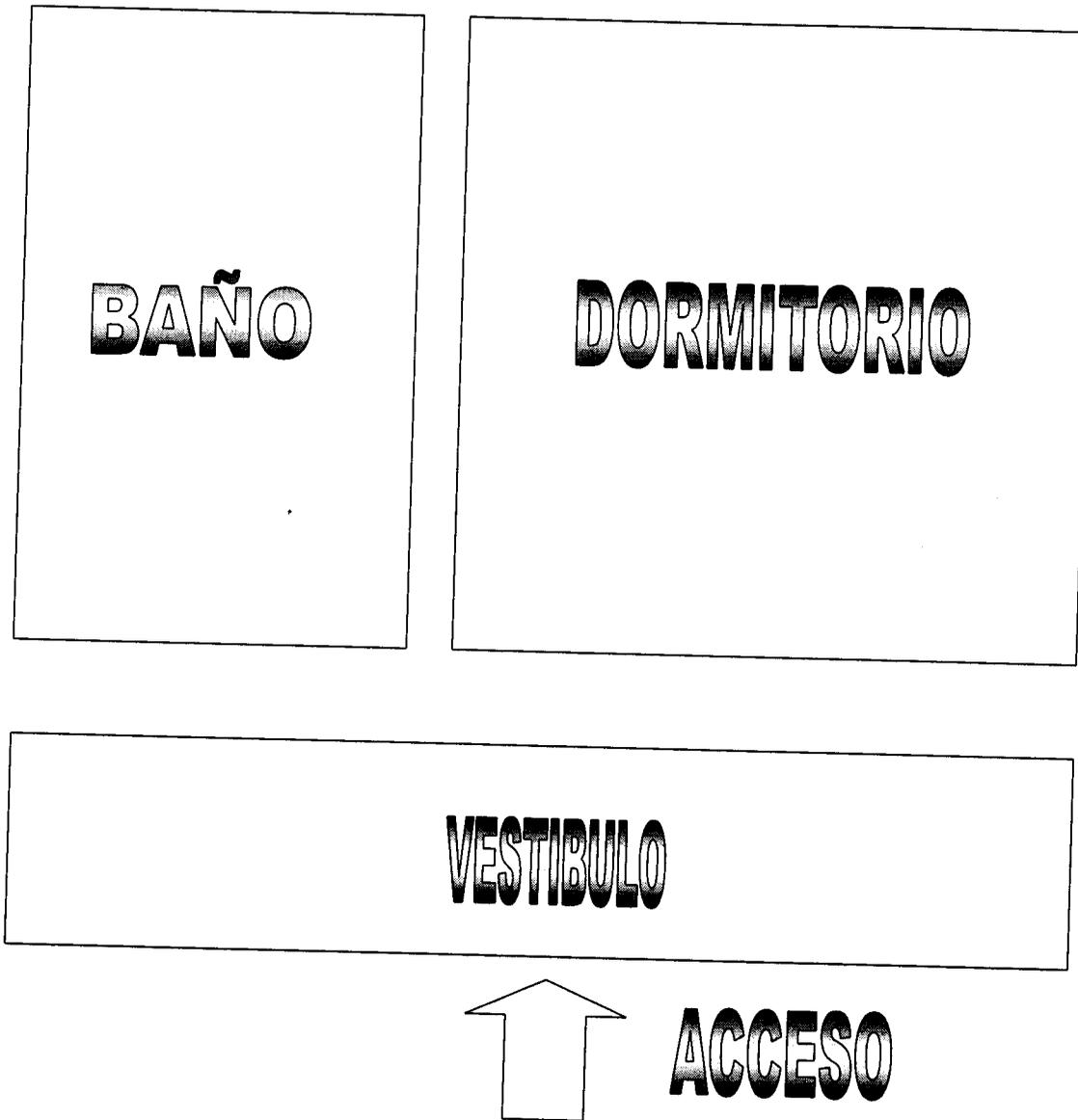


DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO DE HABITACIÓN



5.3. CRITERIO ESTRUCTURAL

Debido a la existencia de cuatro diferentes edificios se tomarán en cuenta distintas estructuras según la necesidad de cada uno de los edificios. La calidad del terreno en esta ciudad se tiene considerada entre 7 y 8 toneladas por m² por tanto se dispondrá de diferentes cimentaciones según lo requiera el local.

La primera será la del edificio principal que es el que contiene las habitaciones y cuenta con mayor número de pisos, en este edificio contamos con una cimentación a base de cajones realizados con concreto armado.

La superestructura corresponde a columnas y trabes de acero a base de vigas IPR, las losas serán realizadas con losa acero y una capa de compresión realizada con concreto con una resistencia de 250 kgs/m², los muros se construirán con "panel w" de diferentes características y calibres según requerimientos del proyecto estos muros serán repellados con mortero.

Los edificios restantes por ser constituidos por un solo nivel, solo es requerido realizar una cimentación de zapatas corridas unidas por trabes de liga y los demás sistemas constructivos serán los mismos que el primer caso.

En el caso del edificio de Usos múltiples y auditorio el plafón se desarrollará a través de un sistema de armaduras metálicas, estas serán apoyadas en sus extremos sobre la estructura de vigas de acero I y transmitiendo sus cargas a través de columnas de acero y estas trasmitiéndolas a una cimentación de zapatas corridas unidas con trabes de liga, en la parte superior de la estructura de la armadura metálica ésta recibirá un sistema de techado realizado con losa acero con medidas de 1.22 x 2.44 metros.

5.4. CRITERIO DE INSTALACIONES

- INSTALACIÓN SANITARIA

La instalación y el desalojo de las aguas negras jabonosas y pluviales tendrán diferentes canalizaciones dependiendo de su característica. Las aguas negras serán encauzadas a la red de drenaje municipal, las aguas jabonosas al igual que las aguas negras se llevarán a la red de drenaje municipal, siempre tomando en cuenta que estas dos se dirigirán por tuberías por separado, las tuberías antes mencionadas se realizarán con tubos de albañal con un diámetro de 200mm; estando estos conectados por pozos de visita a cada 10 metros de distancia.

Por su parte el agua pluvial capturada en las edificaciones y en el estacionamiento se recaudará y canalizarán en unas cisternas las cuales después de un tratamiento se ocuparán para el riego de las áreas verdes. Estos al igual que las otras estarán conducidas por tubos de albañal pero reduciendo el diámetro a 100 mm. y contando también con pozos de visita, esta contará con un sistema de bombeo a base de un sistema de bombeo hidroneumático, el cual ayudará a bombear el agua a las partes mas alejadas de las cisternas de recaudación. Ya estando estas en cisternas de recaudación se tendrá que canalizar por medio de sistemas hidroneumático y estos se canalizarán por medio de aspersores los cuales tendrán que cubrir toda la parte de áreas verdes del mismo.

- INSTALACIONES HIDRÁULICAS

Debido a que en el lugar donde se ocuparán en mayor número de agua es en la zona habitacional nos enfocaremos en general a esta tomando como criterio el mismo para las demás secciones que requieran de este abasto.

Todas las instalaciones que se colocarán dentro del edificio de habitaciones se llevarán por ductos de aluminio en los cuales se encontrarán en su generalidad en la zona de sanitarios de las habitaciones, para así no contar con un mayor desarrollo de tubería.

El cause del agua se realizará con tubería de cobre de 13mm para cada mueble.

El suministro de agua se obtendrá de una cisterna que contará cada edificio y un sistema de bombeo hidroneumático, este nos permitirá obtener la presión requerida en cada uno de los muebles, asimismo se contará con dos calderas una para el abastecimiento de agua caliente en las habitaciones y una para la alberca.

En el caso de las habitaciones se contará con una caldera del modelo Wet Back de 400 hps. En el caso de la alberca será modelo Dry Back de 150 hps, y un sistema de filtrado y recirculación de la misma.

- SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO

Para la instalación de aire acondicionado se utilizará un controlador de energía de la marca Money Well, este sistema que nos ayuda a optimizar el consumo de la energía por medio de controles los cuales nos interrumpen el funcionamiento de los equipos de enfriamiento durante la noche cuando la temperatura es baja y los espacios no requieren de la misma y encendiéndose durante la mañana y parte de la tarde cuando la temperatura aumenta de manera considerable, el cual nos permite tener un control y una unidad interior en cada una de las habitaciones y los locales del hotel.

Este sistema es de la marca Mitsubishi sub- marca city multi este sistema, además de permitir tener el control individual de cada unidad, nos facilita la instalación, debido a que este no requiere de un sistema de ductos, si no solamente se conecta con dos tubos, en el caso de la unidad requerida con un diámetro de $\frac{1}{4}$ de pulgadas, para líquido y $\frac{3}{4}$ para gas; igualmente ofreciendo un condensador que se coloca en la parte superior del edificio, este condensador se requiere uno por cada 16 unidades interiores y con una dimensión demasiado reducida a comparación de los equipos comunes teniendo como ejemplo el requerido para 16 unidades teniendo las siguientes dimensiones: 85 cm de largo, 29 cm de fondo y 60 cm de alto y la unidad interior por habitación con una dimensión de 101.5 cm de largo, 19 cm de fondo y 32cm de alto, obteniendo así una economía en las dimensiones de los espacios de ductos de instalación.

Este tipo de unidades interiores logra enfriar cada una hasta 85 m². Éste mismo nos permite lograr una distancia entre la unidad mas lejana al condensador de 50 metros obteniendo de esta manera la capacidad para cubrir cualquier habitación.

- SISTEMA ELÉCTRICO

Debido a la dimensión del proyecto y de requerir gran cantidad de energía, se tendrá que instalar una subestación eléctrica, esta se localizará en el cuarto de máquinas ubicado debajo del edificio del auditorio, este estará integrado por tres transformadores de 200 kva cada uno, estos necesitaran las siguientes dimensiones, 3 mts. largo y 2 mts. ancho, cada uno requiere un registro de 4.00 x 5.00 mts por 1.80 de alto.

Al igual que las instalaciones hidráulicas y sanitarias, dentro del edificio de habitaciones será por medio de los ductos de instalaciones y dentro de estos se colocarán a su vez ductos de lámina los cuales conducirán los cableados correspondientes.

Debido a la capacidad y característica del proyecto las instalaciones eléctricas toman un carácter importante dentro del mismo debido a sus requerimientos especiales, como son cableados de sistemas de intercomunicación estos son principalmente cableados para telefonía ya que estos nos pueden realizar comunicaciones vía teléfono y computación (Internet).

El sistema contra incendios que se establecerá dentro de cada uno de los espacios del mismo, habitaciones, salones restaurantes, etc... , este sistema requiere unidades ubicados en plafones de cada habitación y espacios cerrados estarán alimentados de dos maneras corriente eléctrica y pilas alcalinas por si existe una falla de corriente eléctrica, estos equipos serán conectados con centrales de alarmas para dar aviso de posibles incendios en cualquier espacio dentro del complejo.

El proyecto de iluminación se basará en productos de la marca Philips que es una de las compañías de mayor prestigio a nivel mundial en proyectos de iluminación para ello se emplearán de la siguiente manera. Cada habitación contará con luminarias del tipo fluorescentes compactas no integradas estas van de los 13 a los 26 watts , para las zonas públicas en espacios abiertos se utilizarán las de tipo de vapor de sodio estas se encuentran desde los 70 hasta los 1000 w por lo cual nos da una gran versatilidad según el requerimiento del espacio y para los espacios cerrados de orden público se utilizarán luminarias de tipo master color con una capacidad de 72 a 148 watts.

También en cada habitación requerirá de salidas para TV, salidas de línea telefónica para conexión a Internet, contactos y sistemas de graduación de intensidad de lúmenes por espacios específicos (dimmers).

5.5. CRITERIO DE ACABADOS

Tomando en cuenta que en este conjunto se quiere lograr una gran expectativa para el crecimiento de la ciudad, se trata de manejar acabados los cuales den un énfasis de modernidad y elegancia.

Para las fachadas de los edificios se utilizarán dos elementos principales, el cristal y el alucobond (osti6n), esto tratando de dar una imagen moderna a las construcciones realizadas dentro del complejo.

La ventanearía del hotel se desarrollará con aluminio de color blanco y los cristales serán de color verde con un espesor de 8mm.

En cuanto a los interiores se propone la colocaci6n de materiales que presenten una coherencia con los exteriores, por lo cual se colocarán accesorios en aluminio en cuanto a los muebles de recepci6n y en general de habitaciones y vestíbulos.

En las habitaciones se sugiere colocar en el piso, duelas laminadas y en las paredes pintura de colores neutros, los plafones se realizarán con falsos plafones en fibra de vidrio y en algunos casos plafones metálicos.

Para los exteriores se colocará en el caso de pisos de loseta cerámica de diferentes marcas y modelos según diseño.

Los exteriores en áreas verdes, se manejará con pastos y arbustos existirá colocaci6n de vegetaci6n de la zona y algunas que no existe como palmeras.

Dentro del desarrollo se propone un espacio para caminata dentro del mismo se utilizara un piso seguro, el cual se fabricara a base de arcillas el cual tambien se colocara en las canchas de tenis y se utilizará un solo nivel para que las personas que deseen realizar una caminata dentro del mismo no tengan problemas para realizar este tipo de ejercicio.

En las zonas deportivas en específico la cancha de tenis se propone instalar una capa de arcilla para esta misma y en la cancha de básquetbol se colocará un firme de concreto armado y se pintará las limitaciones de la mismas con pintura epoxica para exteriores de la marca Comex Vinimex 2000.

En la zona de estacionamiento no se manejará asfalto si no un firme de concreto con una malla electro soldada 10 x 10 cm. Este mismo criterio se repetirá en los casos de banquetas exteriores y en algunos casos tendrá un recubrimiento de losetas cerámicas con anti derrapantes.

5.6. CÁLCULO DE CARGAS

Cálculo de estructura según área determinada por distribución de cargas, tomando como referencia el eje estructural # 23, para lo cual se realizó el siguiente cálculo:

Material	Cantidades	Total
Vigas IPR de acero 0.762 x 0.406	12 x 137	1644.00 kg
Alucobond serie c black 1.57 x 3.71	7.3 kg/ m ² x 42 m ²	306.60 kg
Losa acero stel deck sección #4	22.32 Kg. x 25.63 m ²	572.06 kg
Relleno de concreto 6 cm	2300 Kg. x 0.06 m x 25.63 m ²	3553.00kg
Muro panel w con aplanado	18.7 mts. x 3.5 mts. x 149 kg.	9752.00 kg
Alfombra uso rudo	5 kg x 25.63 mts.	128.15 kg
Vigas columnas IPR de acero	3.5 mts x 3 x 137 kg.	1438.50 kg
Falso plafon	7 kg x 25.63 mts	179.50 kg
Vigas soporte losa acero IPR Acero	10 x 137 kg.	1370.00kg
Total cargas muertas/ área	18943.81 / 25.63	740 kg/m ²
Cargas vivas + peso	740 + 250	990 kg/ m ²

Tomando en cuenta lo anterior nos resulta un peso por m² de 990 Kg. y así multiplicando esto por el área total de construcción para el edificio de habitaciones y multiplicado por el número de niveles nos da el siguiente resultado:

$2155 \text{ m}^2 \times 990 \text{ Kg.} \times 8 \text{ niveles} = 17067600 \text{ Kg.}$ de peso total de la construcción y por eje de $990 \times 25.63 = 25373.30 \times 8$ niveles = 202989.60 peso total por eje.

Debido a este estudio y en consideración con lo investigado de la residencia de terreno se tomará como decisión realizar una cimentación en el edificio principal de cajones de cimentación a base de concreto armado.

5.7. MEMORIA DESCRIPTIVA

El terreno está ubicado en una Avenida principal del desarrollo del Centro Ejecutivo del Gobierno de Xalapa Veracruz; dicho terreno se encuentra en la parte suroeste de esta ciudad.

El predio a utilizar cuenta con un área de 34,935.50 mts. Debido a que se tiene una gran cantidad de áreas a desarrollar el proyecto se dividió en cuatro edificios los cuales se fraccionan según su función en el mismo proyecto.

Cada uno de estos se divide de la siguiente manera: edificio de vestíbulo circulaciones verticales comercios y habitaciones, el segundo es el edificio de usos múltiples y auditorio con un aforo para 390 personas, el tercero cuenta con un centro de negocios este cuenta con oficinas salas de juntas y lugares para reunión y el cuarto contiene a los dos restaurantes de especialidades masaje y vapor. Siendo estas las áreas de edificios el hotel también cuenta con tres áreas

recreativas las cuales son área de canchas deportivas, 2 de tenis y una de basketball, la segunda que es el área de albercas donde tiene una alberca para adultos adjunto un chapoteadero y zona de bar; la tercera con un área de recreación y caminata que es un recorrido alrededor de una fuente rodeada por árboles.

Sobre la avenida de acceso a el conjunto se observa el edificio principal del proyecto que es el de las habitaciones y vestíbulo, para acceder al vestíbulo del hotel se puede entrar por auto a una glorieta que dirige al acceso vehicular el cual culmina en esta, ya ahí nos recibe una puerta de entrada con una gran altura y un vestíbulo con una altura muy amplia dándole así la jerarquía requerida por éste espacio.

En el vestíbulo encontramos el área de recepción que consta de una plancha de concreto forrada por madera de caoba en donde se localizarán las personas de recepción ahí mismo se localizarán tres tiendas, las cuales se pueden encontrar artículos varios como souvenir y artículos de primera necesidad en ese mismo sitio esta una zona de descanso que cuenta con varios sillones de relajación y un bar, como un toque de decorado y utilizando una fuente que se repetirá en algunas partes del proyecto recordando que la ciudad de Xalapa es una ciudad que cuenta gran parte del año con precipitaciones pluviales, por lo que se toma como característica de proyecto.

Por ultimo y detrás de los comercios se localizarán las circulaciones verticales que constan de una escalera con el fondo traslucido dándonos una visión de la parte interior del hotel y los tres elevadores para 12 personas que nos dan acceso a los siguientes 7 niveles, los cuales se localizarán las habitaciones del hotel que son de cuatro tipos sencillas, dobles, suite y suite presidencial.

El hotel cuenta con 150 habitaciones teniendo 112 suites sencillas, 18 suites dobles, 16 master suites y 4 suites estrellas. Cada una de las habitaciones cuenta con características necesarias para un hotel de esta categoría, cada una con baño con todos los servicios cada una tiene una computadora personal, televisión con cable, frigobar, closet amplio, mesa y en las suites, sala y comedor con vestidor y tina, cada una cuenta con secador para cabello y los accesorios correspondientes de un hotel de esta característica.

Detrás de este conjunto se desarrollarán dos edificaciones que son el edificio de usos múltiples y los restaurantes.

El edificio que contiene los usos múltiples y auditorio esta detrás del edificio de habitaciones coincidiendo perpendicular a este y pasando desde el costado del mismo hasta colindar con el centro de negocios, el edificio cuenta con un vestíbulo el cual nos conecta ya sea con el auditorio que tiene una capacidad de 390 personas y un espacio de usos múltiples, en el vestíbulo se localizará una fuente que corre del centro del mismo y por un lado la escalera que conecta este vestíbulo con el estacionamiento para más de 100 vehículos, en el descanso de las escaleras se localizarán los servicios sanitarios requeridos para este tipo de edificios

Frente al edificio antes mencionado se establece el conjunto que contiene los dos restaurantes y el vapor, este es un edificio con una forma cóncava que se desarrolla desde un costado de las habitaciones y flanquea el paso peatonal a la zona de canchas y recorridos peatonales.

Este edificio además de contar con su estructura y forma particular esta articulado por un volumen vertical el cual nos conduce a las canchas deportivas, este es un volumen esbelto pero muy alto dándole una jerarquía a este acceso, el cual nos ayuda a enfocar los accesos a cada uno de las tres zonas específicas.

Los dos restaurantes comparten servicios y éstas cuentan con mesas y gabinetes los cuales nos permiten tener una capacidad casi total por cada una de las habitaciones del hotel.

El vapor y masaje esta dividida en dos áreas una para hombres y otra de mujeres, cada parte tiene zonas de masaje, vestidores y regaderas, zona de vapor y tinas de hidromasaje.

Al acceder a este edificio se localiza un recepción en la cual nos conduce a las demás zonas, en este vestíbulo se tiene una zona de espera.

Frente al edificio de habitaciones y flanqueado por usos múltiples y masaje está localizada el cerebro de este hotel la zona de negocios este es un edificio en forma de cubo que contiene oficinas rentables y oficinas de juntas, zonas individuales de trabajo las cuales tienen sistemas de intercomunicación una computadora personal y las facilidades que cada persona requiera.

En este inmueble también se localiza una zona especial que es la administración del hotel y una zona de sanitarios.

El conjunto cuenta con un estacionamiento al aire libre, este tiene una capacidad para 93 vehículos.

Como una zona especial y ajunta a este conjunto están las zonas recreativas las cuales son canchas deportivas zonas acuáticas y una de esparcimiento que es un camino alrededor de una fuente.

5.8. Áreas Generales

A continuación se presenta un listado con las áreas totales de construcción que se tendrán en cada una de las edificaciones, estas áreas son tomadas del proyecto final y se consideran para la realización del presupuesto económico solicitado.

AREAS

Edificio de habitaciones.....	17,174.60 m ²
Usos múltiples.....	1500.00 m ²
Restaurantes y vapor.....	1220.00 m ²
Centro negocios.....	1000.00 m ²
Estacionamiento.....	3020.00 m ²
Restaurante exterior.....	775.00 m ²

25,489.60 m²

Áreas verdes.....	16,234 m ²
Zona de estacionamiento.....	3,020m ²
Área de servicios.....	715 m ²
Edificio Principal área de desplante.....	2,412 m ²
Terreno.....	34,997 m ²

5.9. PRESUPUESTO

DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO	TOTAL PRESUPUESTO
TERRACERIAS (CORTE Y RELLENO)	SUBTOTAL:	7,270,161
MUROS PROVISIONALES	SUBTOTAL:	245,920
TRABAJOS DE PROTECCIÓN	SUBTOTAL:	161,830
TRABAJOS ELÉCTRICOS	SUBTOTAL:	219,450
MISCELÁNEAS DE PS.	SUBTOTAL:	999,478
ACOMETIDA ELÉCTRICA	SUBTOTAL:	408,806
ACOMETIDA DE AGUA	SUBTOTAL:	114,109
ACOMETIDA DE GAS	SUBTOTAL:	108,000
DRENAJES DE AGUAS DE LLUVIA.	SUBTOTAL:	216,632
DRENAJES DE AGUAS NEGRAS Y ACEITOSAS	SUBTOTAL:	446,381
CIMENTACIONES	SUBTOTAL:	2,827,415
ESTRUCTURA TRADICIONAL	SUBTOTAL:	26,343,681
AIRE ACONDICIONADO	SUBTOTAL:	154,304
ELECTRICIDAD	SUBTOTAL:	2,588,317
PLOMERÍA	SUBTOTAL:	1,735,304
PAREDES INTERNAS Y PUERTAS	SUBTOTAL:	11,273,852
ILUMINACIÓN	SUBTOTAL:	480,272
FORRO EDIFICACIÓN	SUBTOTAL:	13,850,348
EQUIPO DE SERVICIOS	SUBTOTAL:	423,500
GRANDES JARDINES	SUBTOTAL:	5,120,000
	GRAN TOTAL =	74,987,758.47

6.1. CONCLUSIONES

Como ya es sabido existen innumerables establecimientos dedicados a ofrecer alojamiento a las personas, debido a esto se desarrollan cada vez más espacios específicos para esta actividad y cada día con mayores características determinadas y enfocadas a ciertos grupos. Lo que nos da como pauta a realizar un hotel en el cual se desarrolle principalmente actividades de tipo ejecutivo pero sin dejar a un lado al de tipo recreativo, para esto se tuvo que desarrollar un estudio especial en el cual se obtiene como resultado las características especiales desarrolladas dentro del mismo.

Se realizó el estudio correspondiente para determinar cuales eran las necesidades y las posibles soluciones para poder desarrollar el proyecto en cuestión.

Para poder definir los requerimientos mínimos indispensables así como las necesidades determinadas del conjunto se efectuaron diferentes estudios, se observaron hoteles con las mismas características dentro de la ciudad y su entorno, se examinaron las especificaciones determinadas por las Secretaías y los órganos que rigen este tipo de establecimientos, se estudió el reglamento de construcción de la ciudad para precisar los requerimientos por este en particular y se realizó un análisis en general de analogías en cuanto establecimientos de este tipo.

De este estudio surgió la necesidad de conformar un espacio en el cual pudieran converger varios tipos de usuarios, en el cual pueda estar un hombre de negocios con un espacio específico para llevar a cabo cada una de sus actividades así como una familia de extranjeros conociendo la ciudad y una convención de médicos de la zona realizando un congreso.

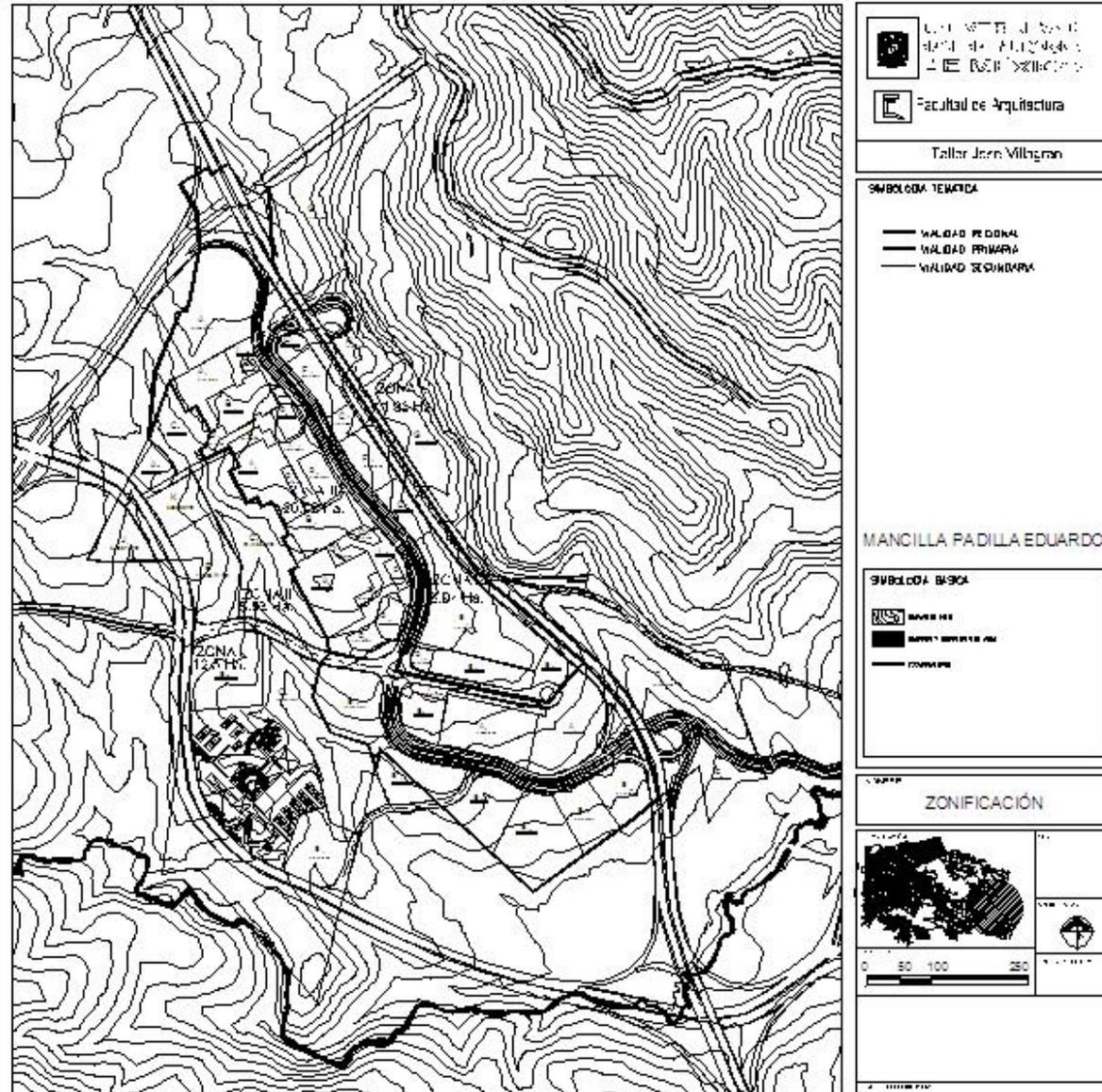
Es así que surge este hotel ejecutivo de 5 estrellas en el cual se cuenta con un centro de usos múltiples, un centro de negocios, áreas recreativas y diversos restaurantes para así cumplir con las exigencias de cada uno de los clientes del mismo.

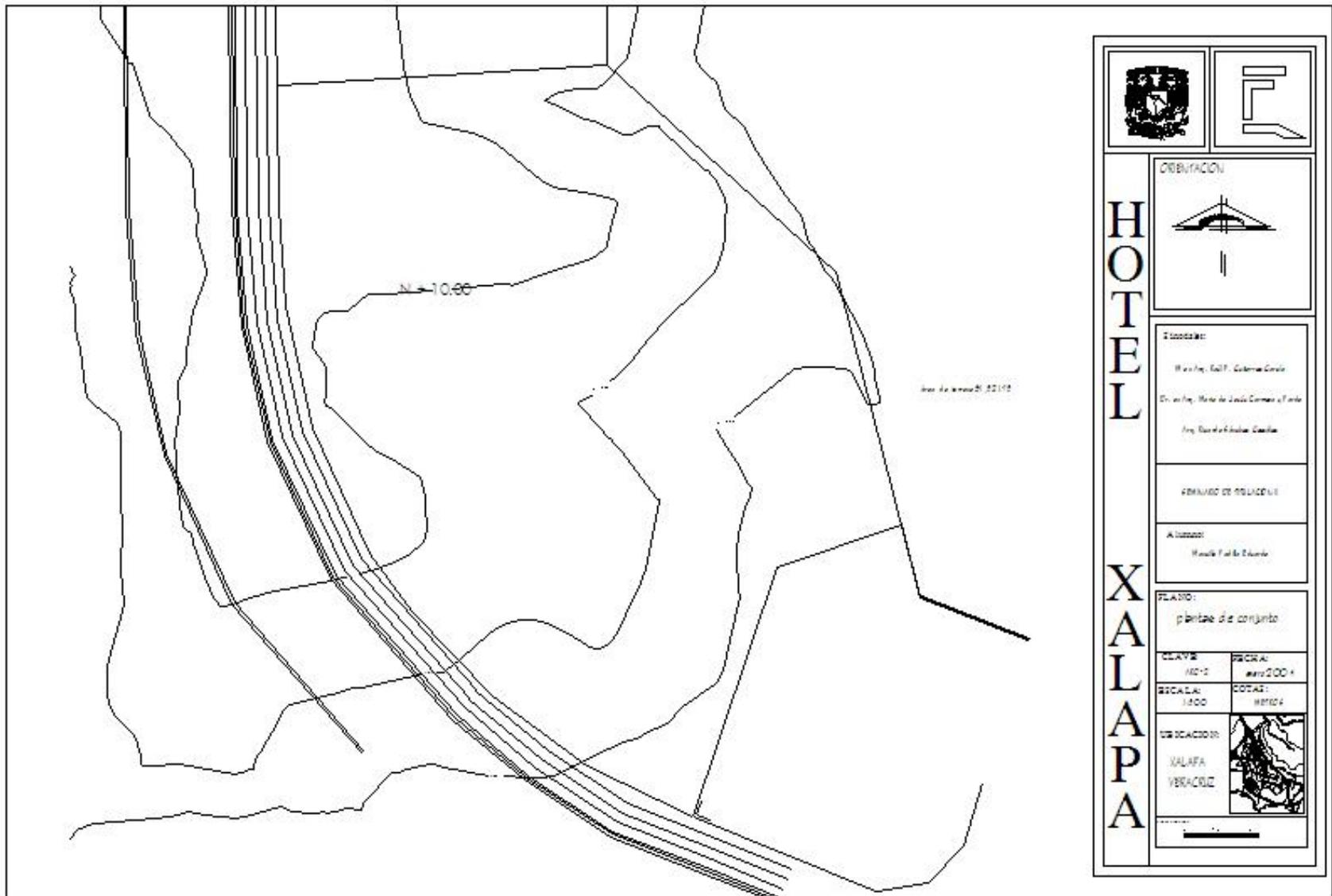
Este hotel se desarrollara para enfrentar a los establecimientos que existen en la ciudad de Xalapa pero también surge de la necesidad del Estado de Veracruz de realizar un desarrollo dentro de la ciudad el cual pueda formar un hito dentro del estado en el cual se efectuarían actividades culturales de negocios y esparcimiento. Siendo la ciudad de Xalapa la capital del estado en ella confluyen una gran cantidad de personas por lo cual se piensa en este tipo de lugares Hoteles ejecutivos en los cuales se puedan ejecutar y solucionar cada uno de los requerimientos y necesidades de los ocupantes del mismo.

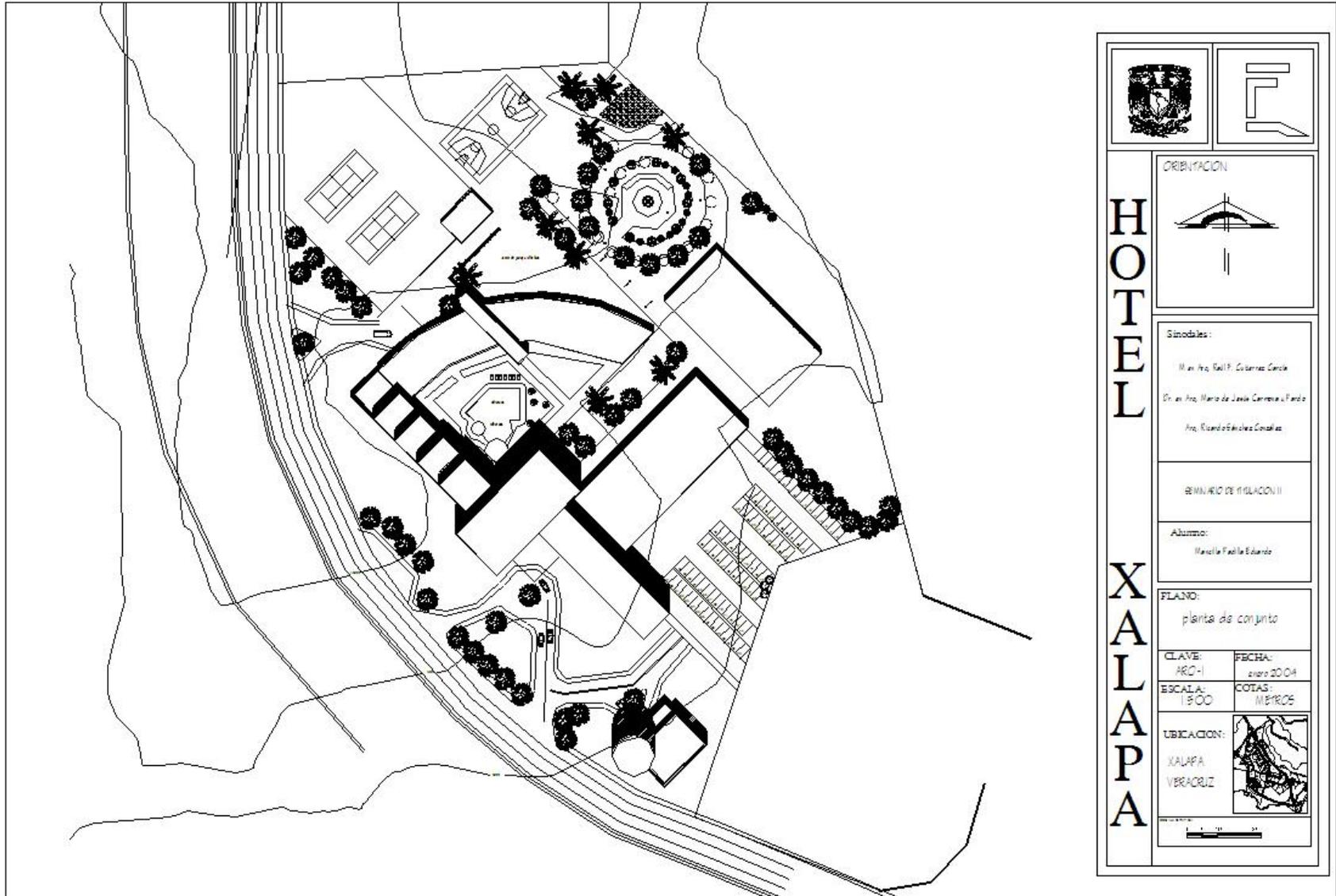
BIBLIOGRAFIA

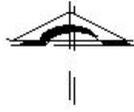
- Secretaria de Desarrollo Urbano, Normas Básicas de Equipamiento Urbano. México 1984, Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.
- Reglamento de construcciones para el Municipio de Xalapa Veracruz 2000.
- José Villagrán García, Teoría de la Arquitectura México 1989 Edición 1era. Universidad Nacional Autónoma de México.
- INEGI censo de población y vivienda 2000
- Hoteles Análisis Métrico y Funcional del Núcleo de Habitaciones Madrid España Editorial Blume Pág. 19-125.
- Hiro Kishikawa, Shinjiro Kirishiki, Urban Hotel, Londres Inglaterra 2000. Editorial Kawade Shodo Shinisha.
- Josep M^a Minguet Hotel Design Editorial Instituto Monsa de Ediciones S.A. de C.V. Barcelona España 2002
- Otto Riewoldt, Hoteles exclusivos, Editorial Kiliczowski Madrid España 1997.
- Anja Llorella Oriol, Hoteles Urbanos Relación y Diseño, Editorial Loft Barcelona España 1998.
- Pasco Asencio, Piscinas, Editorial Kiliczowski Madrid España 1997.
- Sydney Webster, Planeación de las Instalaciones Sanitarias Editorial Compañía Editorial Continental México 1994.
- Enriquez Harper Manual de Líneas Instalaciones Electricas Editorial Limusa México DF 1989.
- Josep M^a Minguet Arquitectura y diseño de Jardines Editorial Instituto Monsa de Ediciones S.A. de C.V. Barcelona España 2000
- www.veracruz.gob.mx
- [www,sector.gob.mx](http://www.sector.gob.mx)
- www.fiestainn.xalapa.com.mx

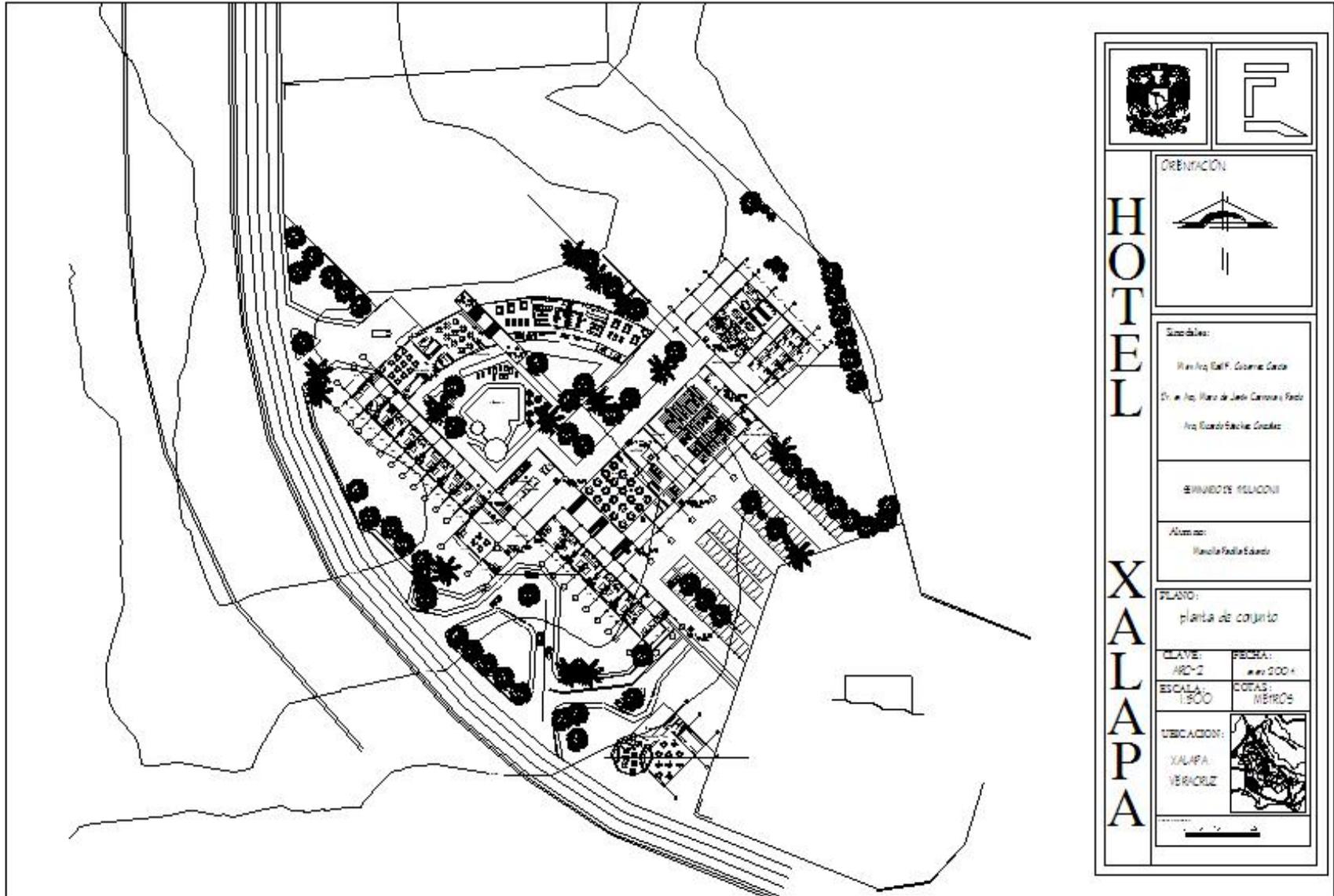
7.1 PLANOS







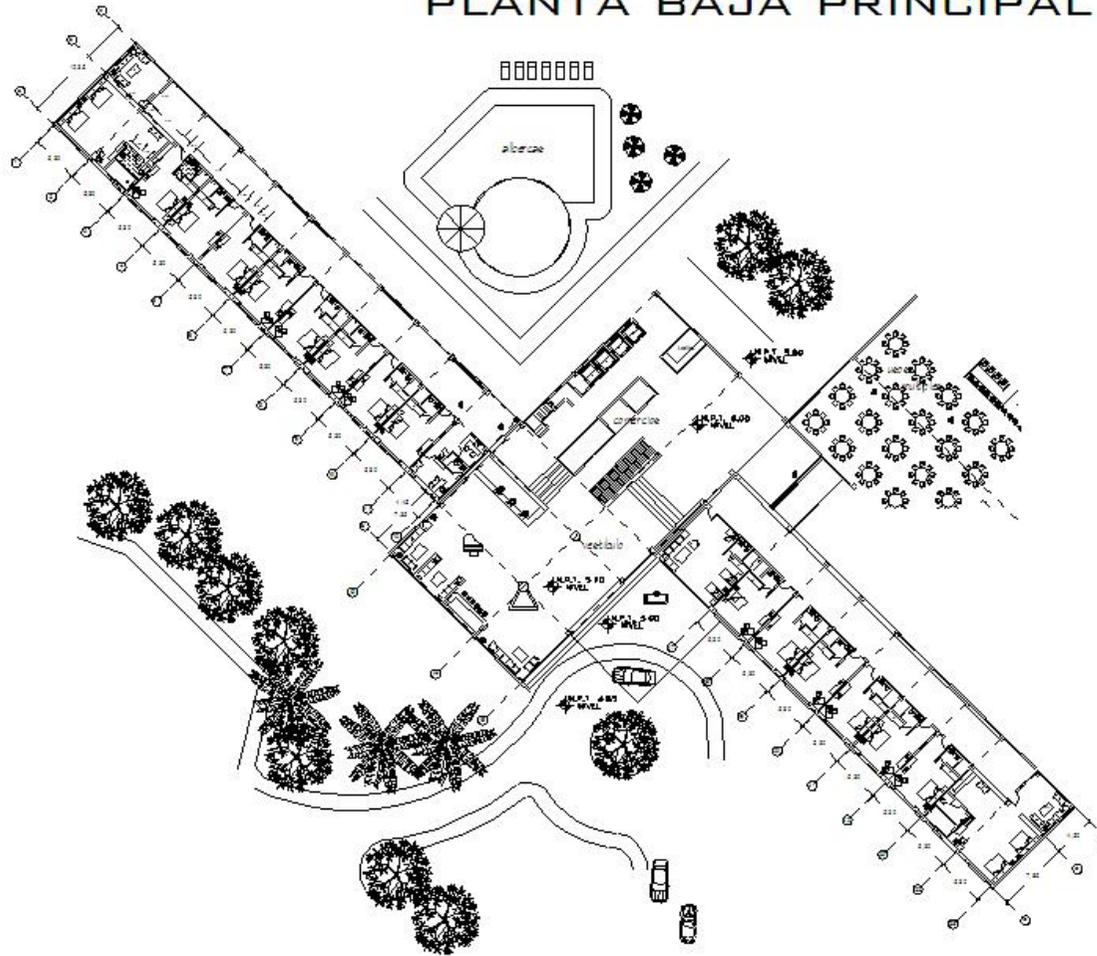
HOTEL XALAPA	 				
	ORIENTACION 				
	Sinodiales: Sr. Arq. Raúl P. Gómez García Sr. Arq. Mario de Jesús Carrasco Pardo Arq. Ricardo Sánchez González				
	SEMINARIO DE RELACION II				
	Alumno: Marcela Padilla Edwards				
	PLANO: planta de conjunto				
	<table border="1"> <tr> <td>CLAVE: ARC-1</td> <td>FECHA: enero 2004</td> </tr> <tr> <td>ESCALA: 1:300</td> <td>COTAS: METROS</td> </tr> </table>	CLAVE: ARC-1	FECHA: enero 2004	ESCALA: 1:300	COTAS: METROS
	CLAVE: ARC-1	FECHA: enero 2004			
ESCALA: 1:300	COTAS: METROS				
UBICACION: XALAPA VERACRUZ <div style="display: flex; align-items: center;">  </div>					

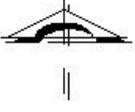


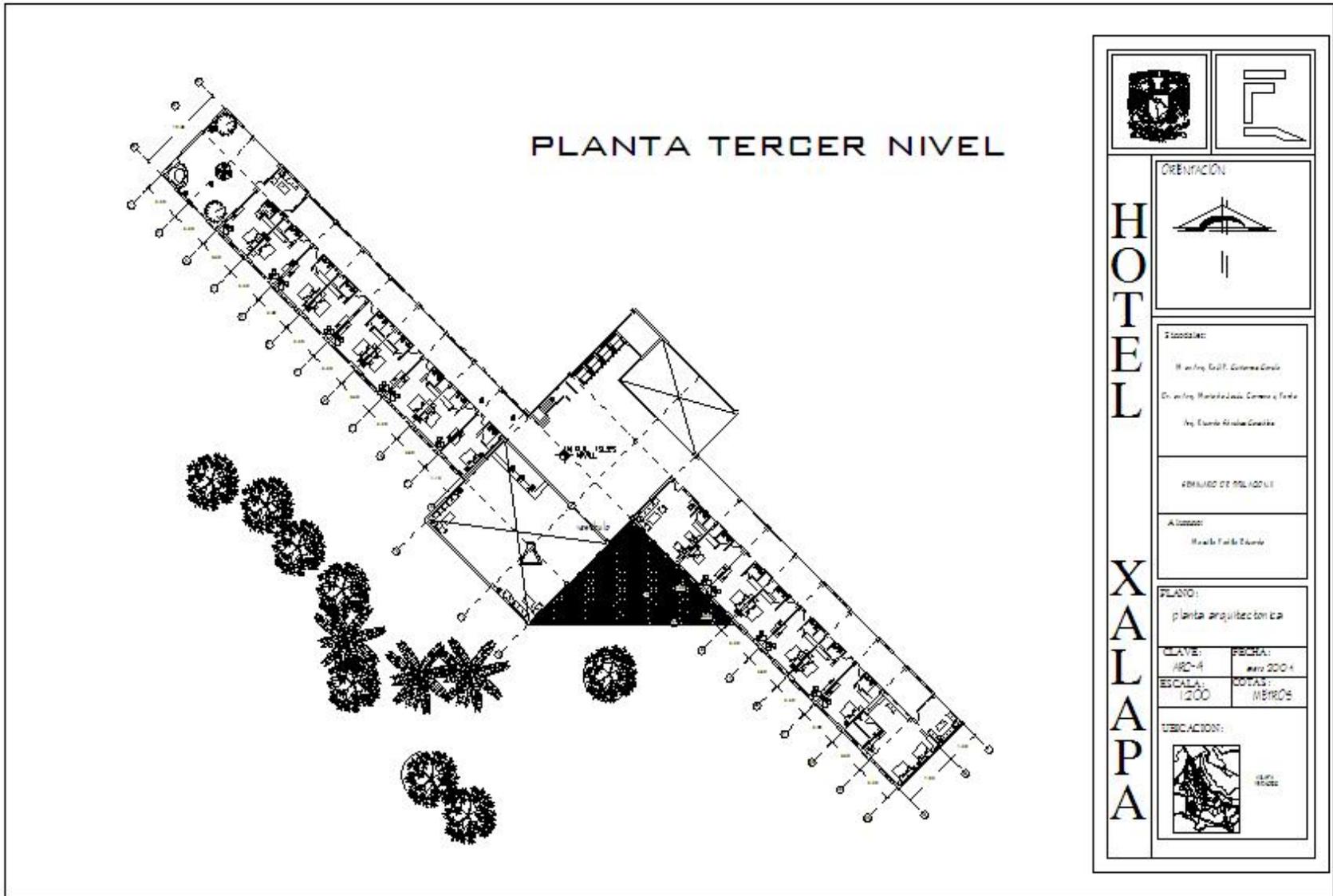


HOTEL XALAPA		
	ORIENTACIÓN	
	Situación:	
	<p style="text-align: center;">Bl. Av. Emil F. Gamboa Castro Cr. en Av. Plan de José Carrón y Parí Av. Ricardo Flores Magón</p>	
	SERVICIOS RELACIONADOS	
	<p style="text-align: center;">Alimento: Hotel Padre Eduardo</p>	
	PLANTAS:	
	plantas de conjunto	
	CLAVE: ARC-2	FECHA: enero 2004
ESCALA: 1:500	CONTEXTO: Nº 180'S	
UBICACIÓN: XALAPA VERACRUZ		

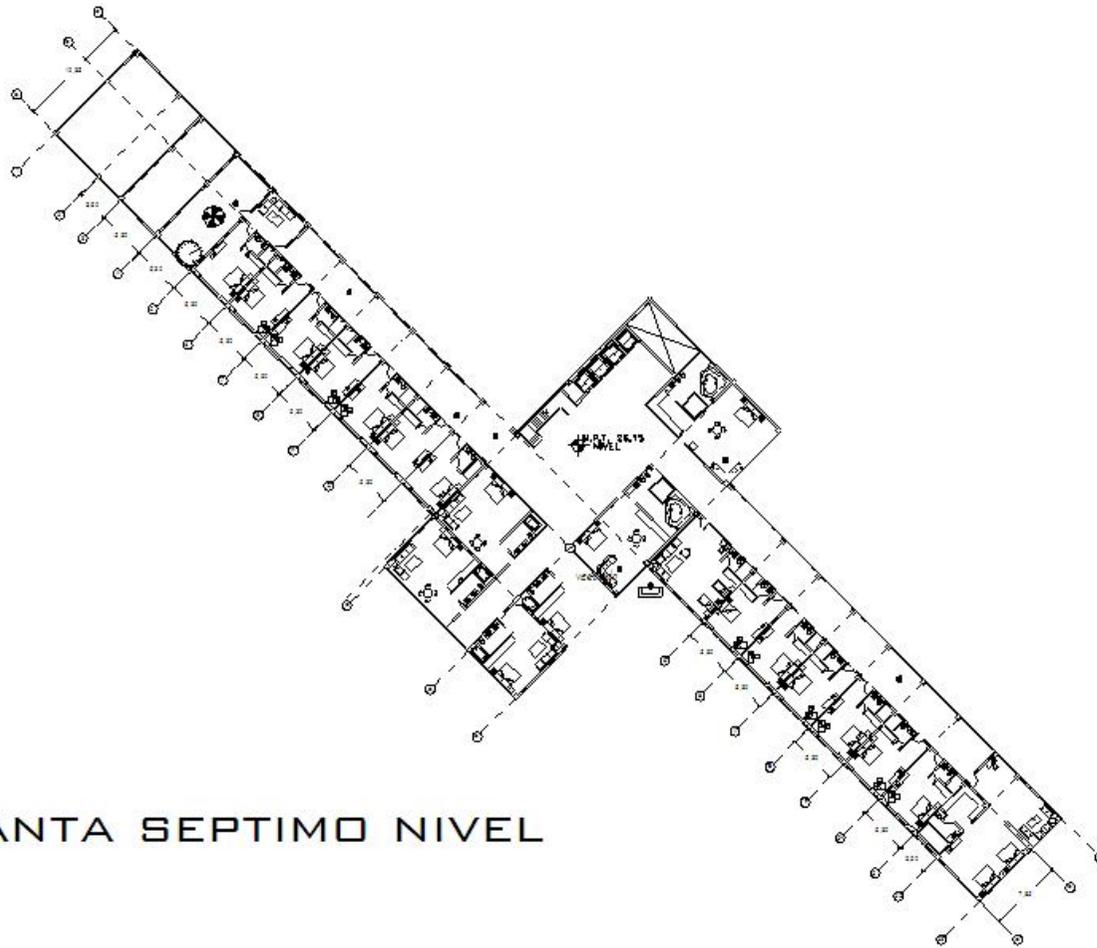
PLANTA BAJA PRINCIPAL

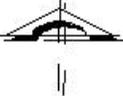


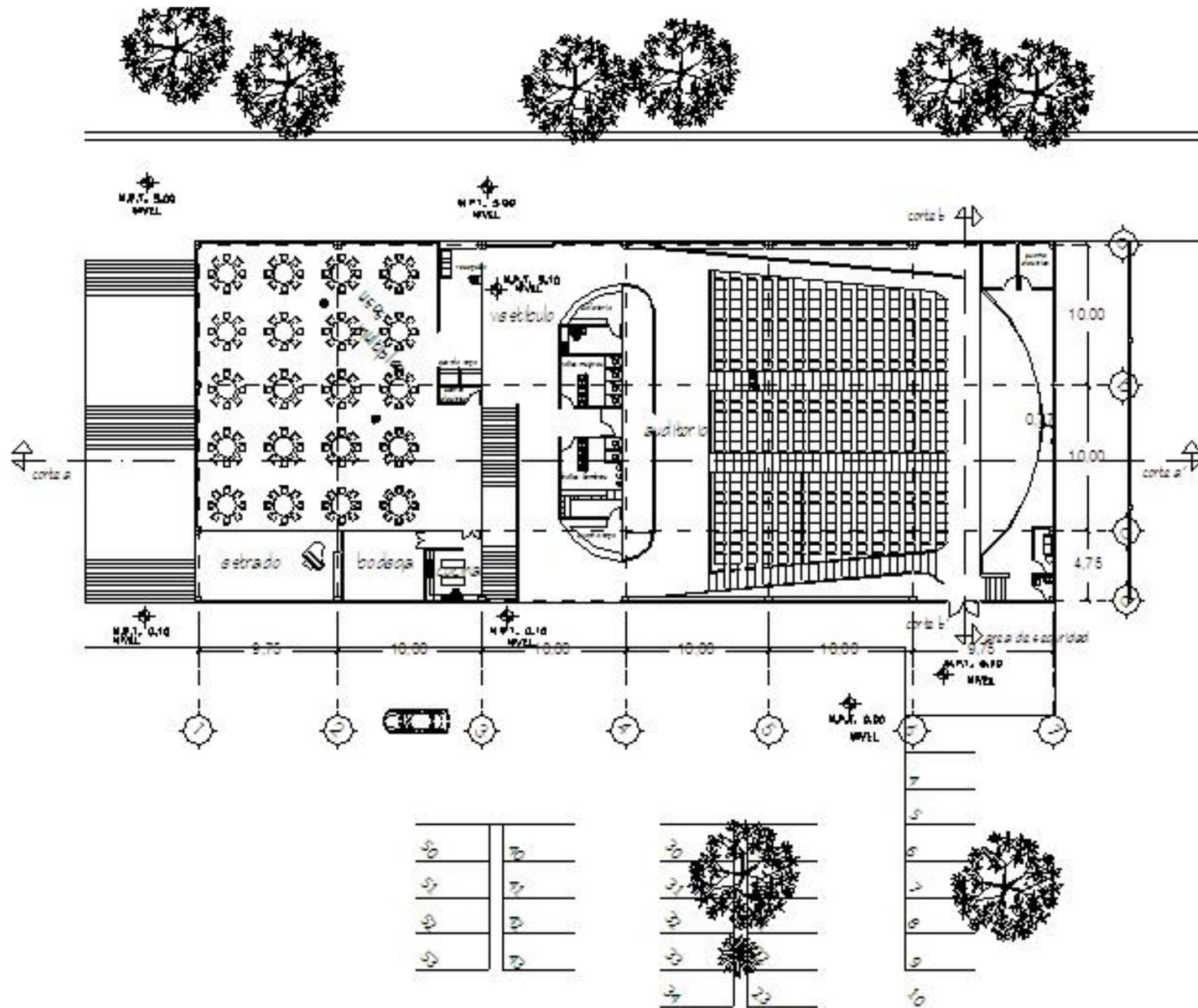
HOTEL XALAPA	 			
	ORIENTACION 			
	Sitiodatos: M. del Arq. Gal P. Colmenar Carda D. del Arq. Marco de Jesús Carrero y Tardo Pro. Ricardo Sánchez Corales			
	SEMIBLOQUE (SIGLACOS)			
	Autismo: Manóla Fialla Eduardo			
	PLANO: planta arquitectónica			
	<table border="1"> <tr> <td>CLAVE: ARC-5</td> <td>FECHA: enero 2004</td> </tr> <tr> <td>ESCALA: 1:200</td> <td>COTA: MÉTROS</td> </tr> </table>	CLAVE: ARC-5	FECHA: enero 2004	ESCALA: 1:200
CLAVE: ARC-5	FECHA: enero 2004			
ESCALA: 1:200	COTA: MÉTROS			
UBICACION:  XALAPA VERACRUZ				

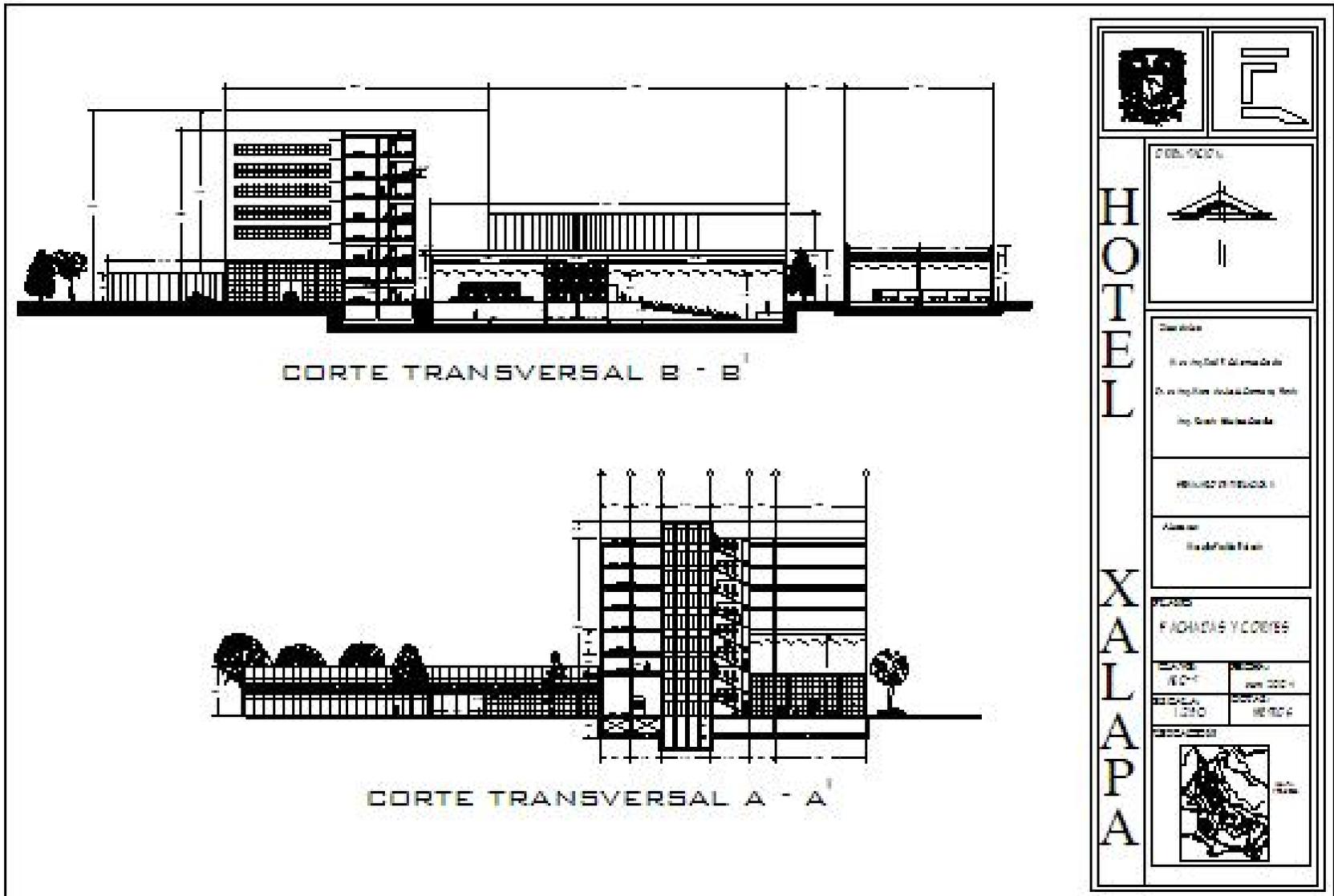


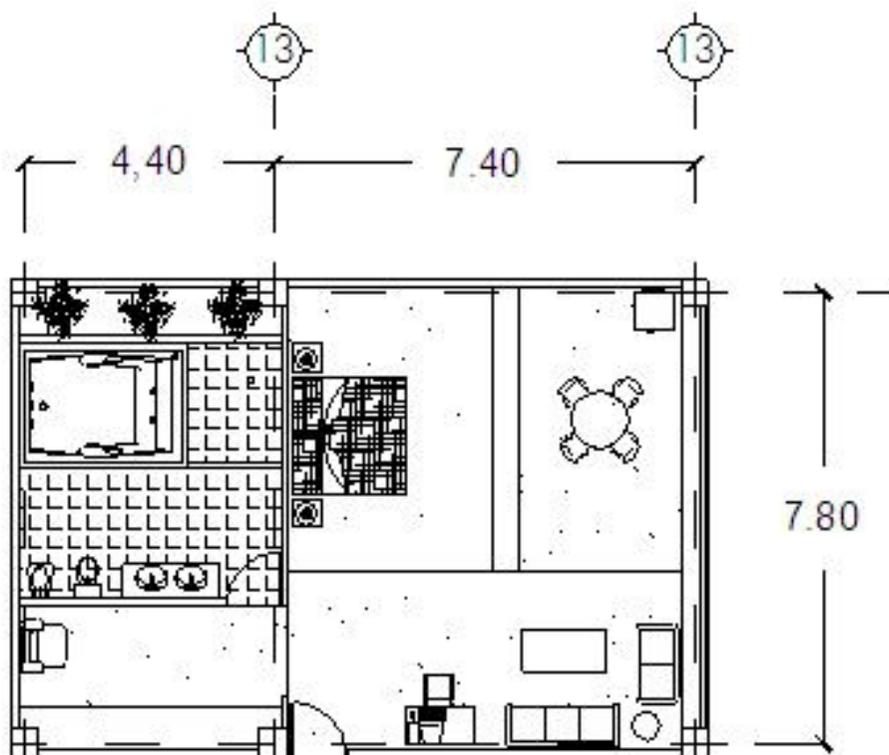
PLANTA SEPTIMO NIVEL



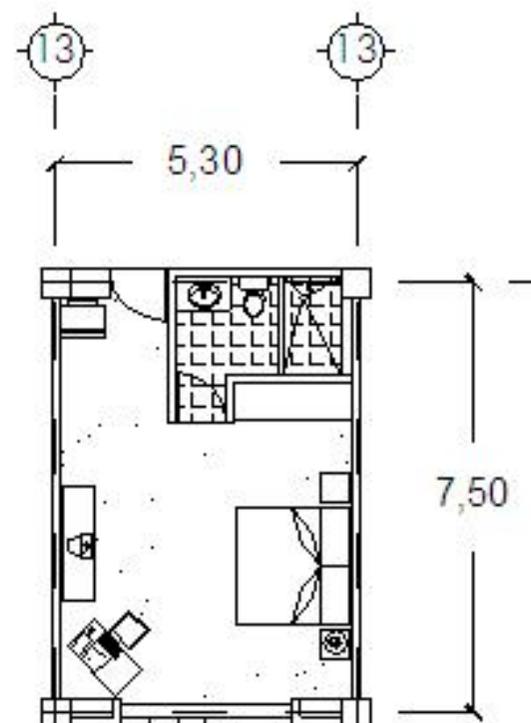
HOTEL XALAPA	 				
	ORIENTACION 				
	Direccion: Pl. de Arq. S.M.F. Gobierno Central C/ de Arq. Marco de Jesus Carrasco y Parde No. Estado Mexico Cuernavaca				
	SERVIDOR DE FILADON I				
	Alojamiento: Hotel Paola Edwards				
	PLANO: planta arquitectonica				
	<table border="1"> <tr> <td>CLAVE: ARC-6</td> <td>FECHA: enero 2004</td> </tr> <tr> <td>ESCALA: 1:200</td> <td>COTAS: M.S.N.O.S</td> </tr> </table>	CLAVE: ARC-6	FECHA: enero 2004	ESCALA: 1:200	COTAS: M.S.N.O.S
	CLAVE: ARC-6	FECHA: enero 2004			
	ESCALA: 1:200	COTAS: M.S.N.O.S			
	UBICACION:  PLM: VENICE				



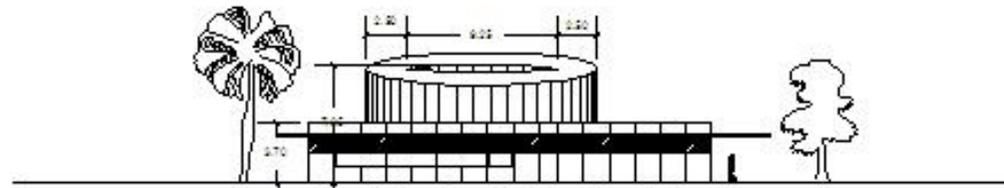




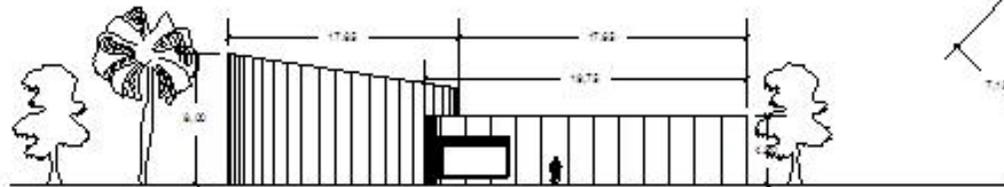
SUITE



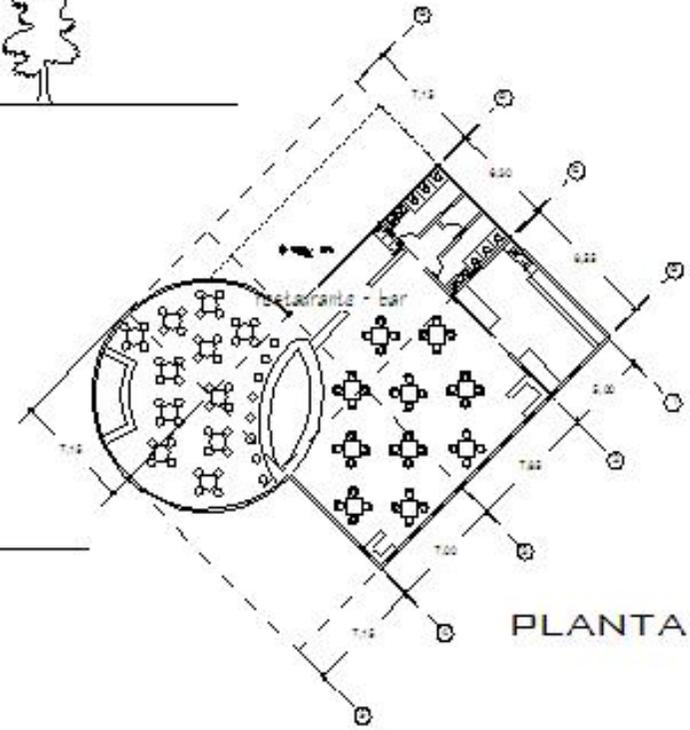
SENCILLA



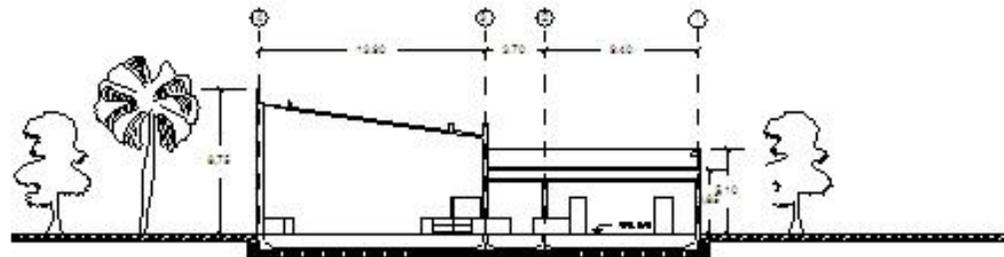
FACHADA LATERAL



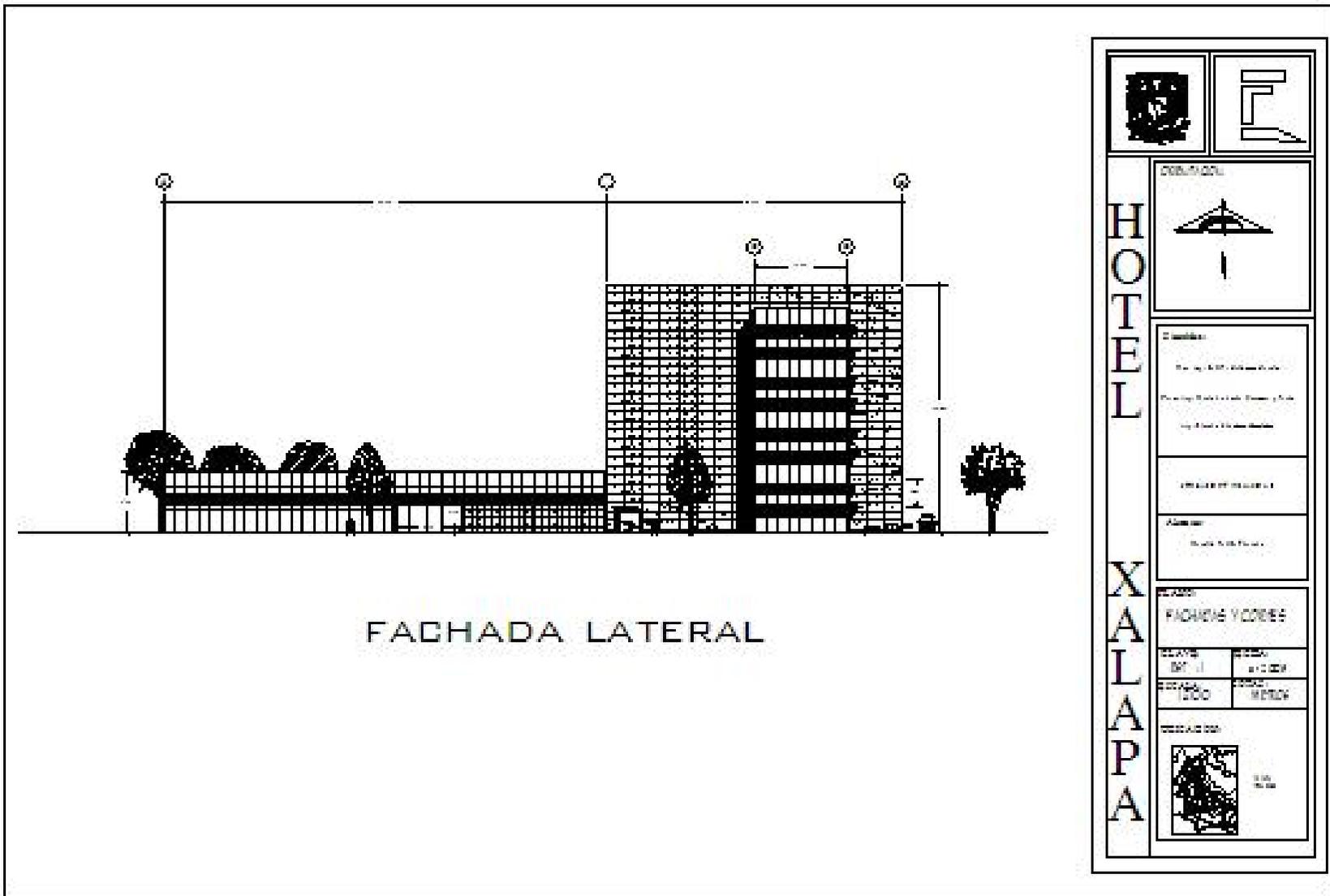
FACHADA EXTERIOR

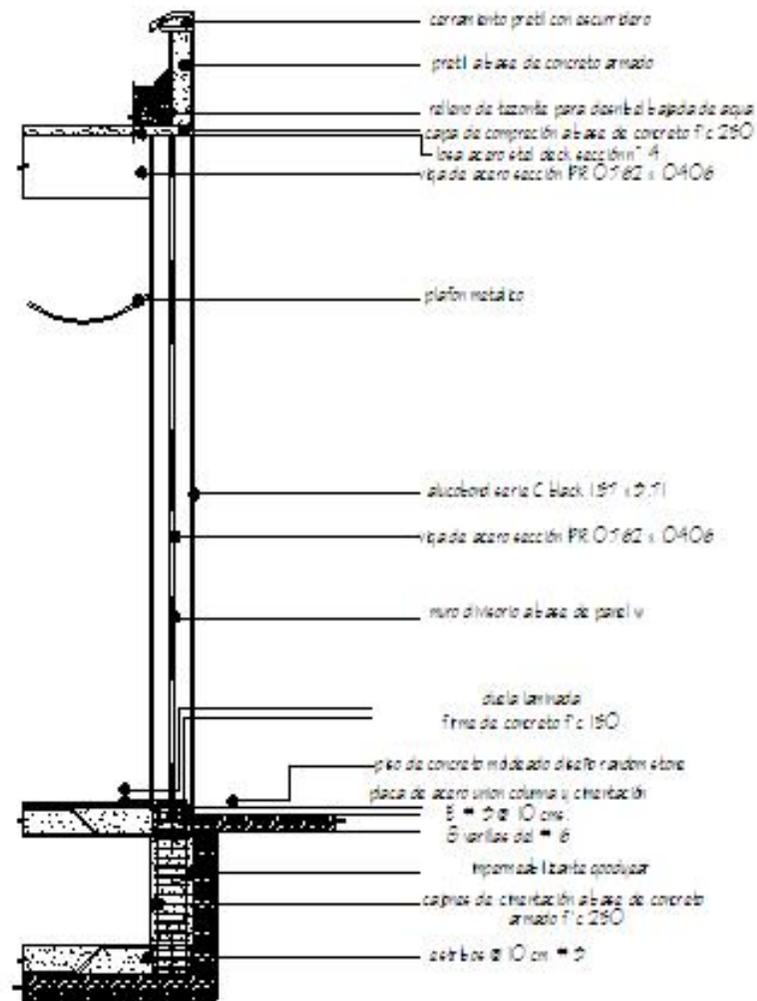


PLANTA

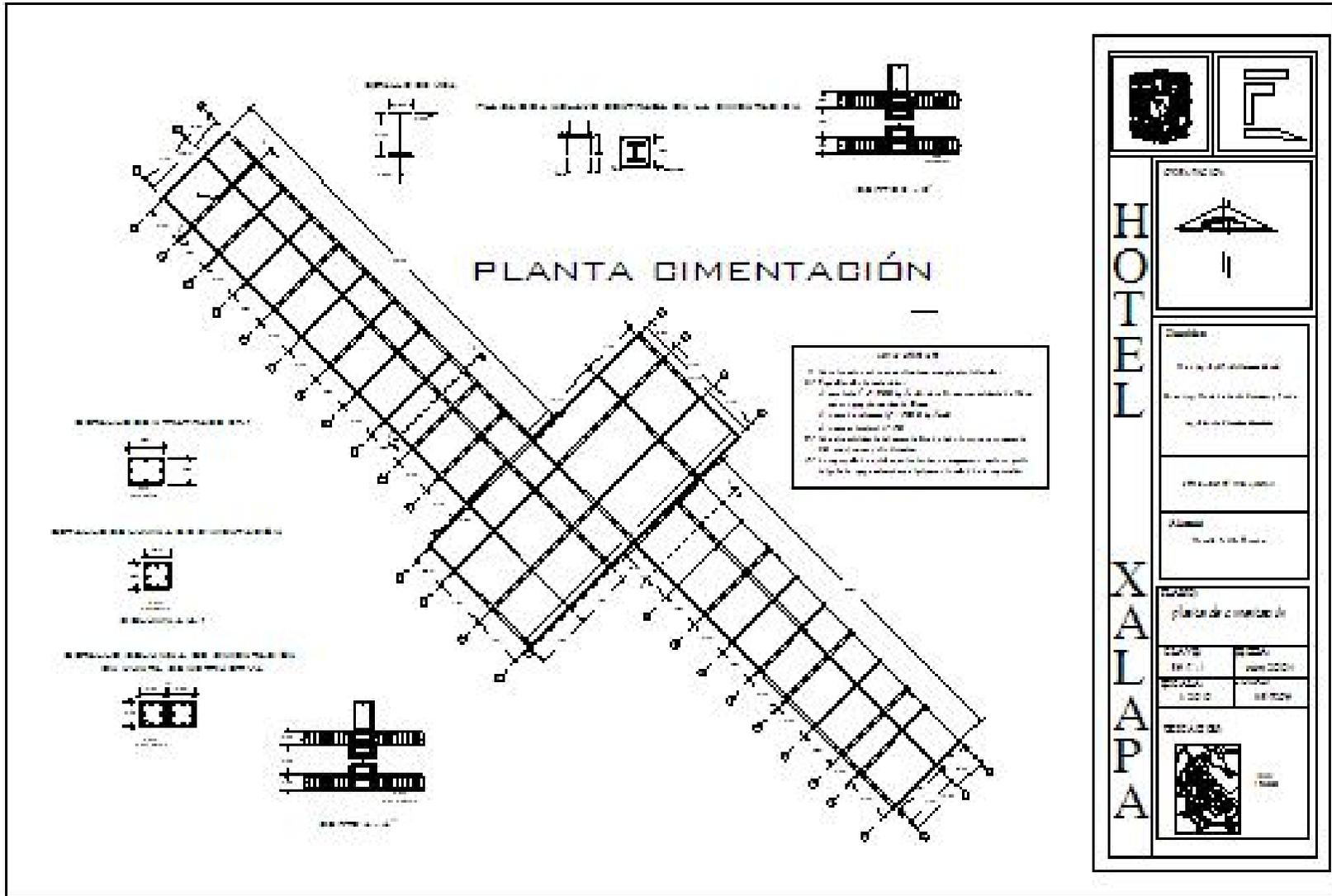


CORTE

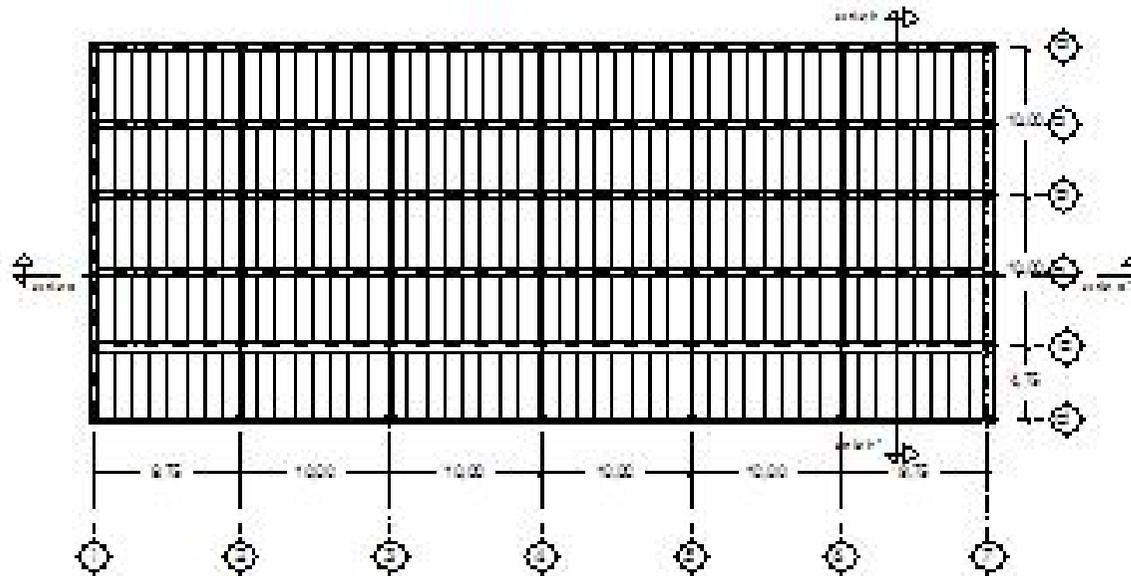




CORTE POR FACHADA

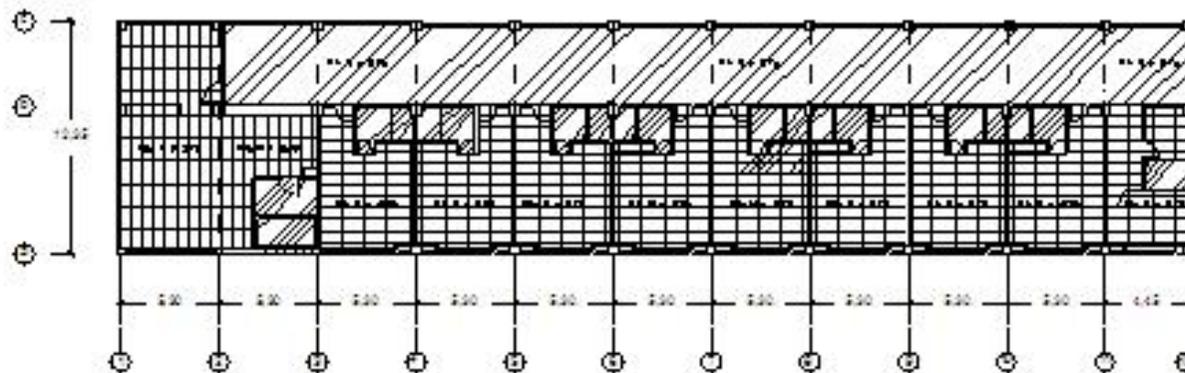


DETALLES



PLANTA ESTRUCTURAL

HOTEL XALAPA	 				
	<p>PROYECTO</p>				
	<p>Descripción</p> <p>Proyecto de construcción de un edificio de oficinas y viviendas.</p> <p>Ubicación: Calle 10 de Mayo No. 1000, Xalapa, Veracruz.</p>				
	<p>Autores</p> <p>Arquitecto: [Nombre]</p> <p>Ingeniero: [Nombre]</p>				
<p>FECHA</p> <p>Plantilla: [Nombre]</p>					
<table border="1"> <tr> <td>PROYECTO</td> <td>FECHA</td> </tr> <tr> <td>PROYECTO</td> <td>FECHA</td> </tr> </table>		PROYECTO	FECHA	PROYECTO	FECHA
PROYECTO	FECHA				
PROYECTO	FECHA				
<p>MAPA LOCALIZACION</p>					



planta tipo de plafones

■ Plafón de yeso con rejilla metálica
 ■ Plafón de yeso con rejilla metálica y pintura blanca






DESCRIPCION

Hotel Xalapa
 Edificio de 10 pisos
 Construido en el año 1960

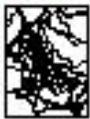
PLANTAS

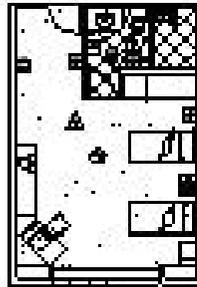
planta de plafones

AREA	1000 m ²
PERIMETRO	120 m

AREA	1000 m ²
PERIMETRO	120 m

PLANTAS

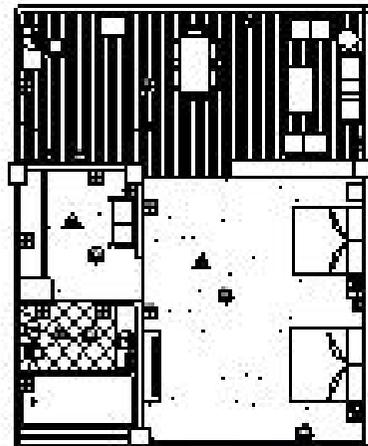




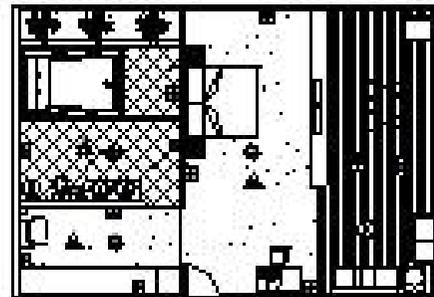
Sencilla



Doble

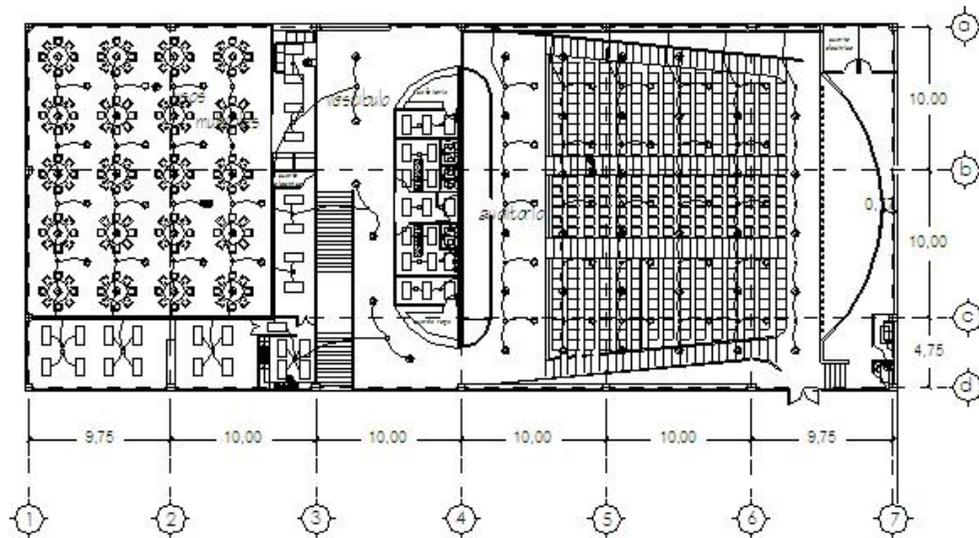


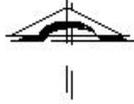
Suite Píxele Blanco

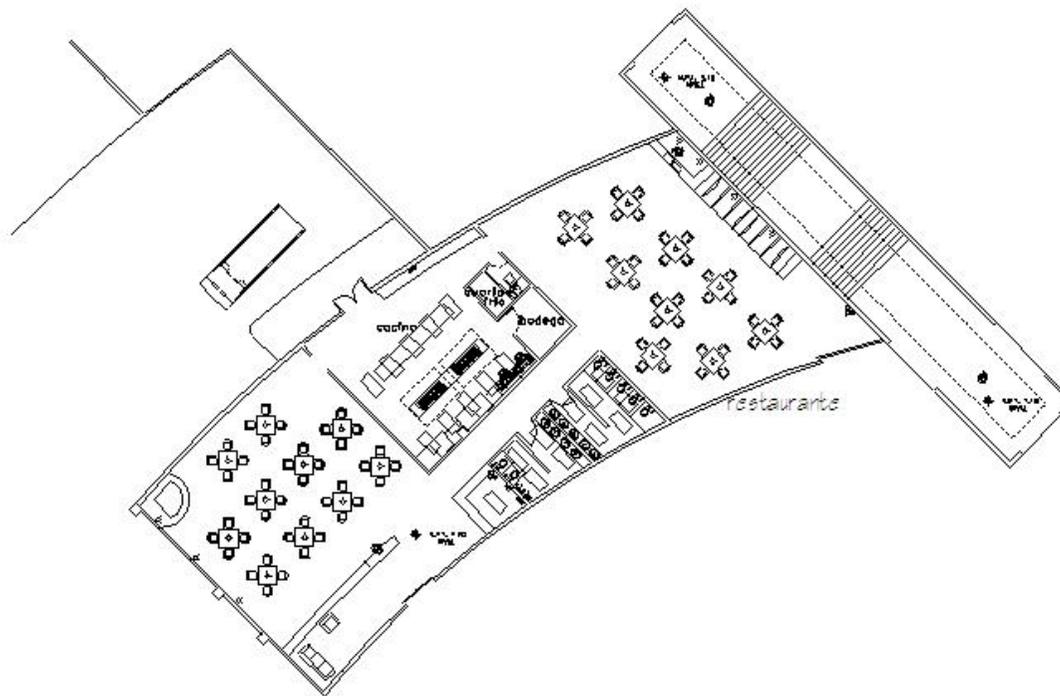


Suite

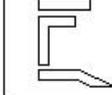
HOTEL	 						
	<p>OTEL XCALAPA</p> 						
	<p>Descripción:</p> <p>El Hotel Xcalapa cuenta con 100 habitaciones, 2 restaurantes, 1 bar, 1 sala de conferencias, 1 sala de reuniones, 1 sala de actividades, 1 sala de juegos, 1 sala de fitness, 1 sala de yoga, 1 sala de meditación, 1 sala de lectura, 1 sala de cine, 1 sala de música, 1 sala de baile, 1 sala de eventos, 1 sala de exposiciones, 1 sala de conferencias, 1 sala de reuniones, 1 sala de actividades, 1 sala de juegos, 1 sala de fitness, 1 sala de yoga, 1 sala de meditación, 1 sala de lectura, 1 sala de cine, 1 sala de música, 1 sala de baile, 1 sala de eventos, 1 sala de exposiciones.</p>						
	<p>Alimentos:</p> <p>El Hotel Xcalapa ofrece una amplia variedad de alimentos, desde platos tradicionales mexicanos hasta platos internacionales, para satisfacer los gustos de todos los huéspedes.</p>						
XCALAPA	<p>Ubicación:</p> <p>El Hotel Xcalapa se encuentra en la zona turística de Xcalapa, a poca distancia del centro de la ciudad y de los principales atractivos turísticos de la zona.</p>						
	<table border="1"> <tr> <td>Capacidad:</td> <td>100 personas</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>10,000 m²</td> </tr> <tr> <td>Uso:</td> <td>Hotel</td> </tr> </table>	Capacidad:	100 personas	Superficie:	10,000 m ²	Uso:	Hotel
	Capacidad:	100 personas					
	Superficie:	10,000 m ²					
Uso:	Hotel						
<p>Mapa:</p>   							
<p>Reservaciones:</p> <p>El Hotel Xcalapa ofrece servicios de reservación para todas las fechas y para todos los tipos de habitaciones. Para más información, contacte con nuestro departamento de reservas al teléfono 01 985 523 1234 o a través de nuestro sitio web.</p>							

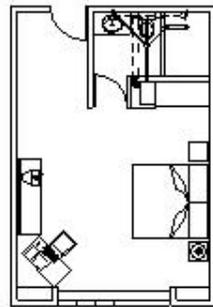


 	
<p>ORIENTACION</p> 	
<p>Simbología:</p> <ul style="list-style-type: none"> ventana de aluminio 1 x 52 pines ventana interior color BC y plomo ventana de tipo de vidrio 600x pines carpintería de 6 x 15 cm ductos eléctricos metálicos de 20 x 20 cm 	
<p>Alumno:</p> <p style="text-align: center;">Raula Paola Escobar</p>	
<p>PLANO:</p> <p style="text-align: center;">planta arquitectónica</p>	
<p>CLAVE:</p> <p>ARC-II</p>	<p>FECHA:</p> <p>enero 2004</p>
<p>ESCALA:</p> <p>1:25</p>	<p>COTAS:</p> <p>METROS</p>
<p>UBICACION:</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 5px;"> <p style="font-size: 8px;">XALAPA VERACRUZ</p> </div> </div>	

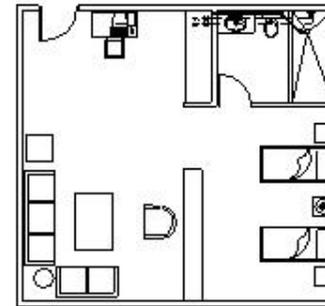
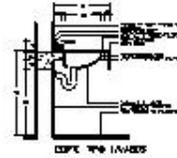


instalación eléctrica restaurantes

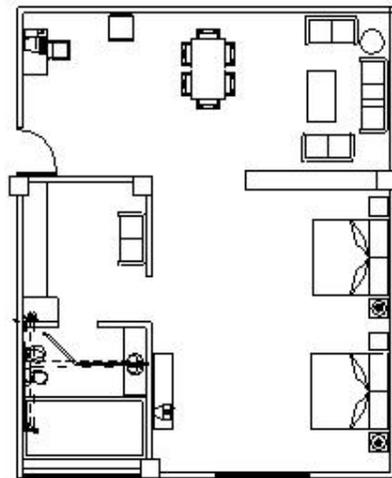
HOTEL XALAPA	 				
	<p>ORIENTACION</p> 				
	<p>Dirección:</p> <p>Man. Pro. Emil P. Cuevas Cerda</p> <p>Cr. de Pro. Mariela Jesús Carrasco, F. 1000</p> <p>Pro. Ricardo Sánchez Cuevas</p>				
	<p>SEÑALAMIENTO</p>				
	<p>Atención:</p> <p>Marcia Padilla Escobar</p>				
	<p>PLANO:</p> <p>Instalación eléctrica restaurantes</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Nº: 1</td> <td>FECHA:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>enero 2004</td> </tr> </table>	Nº: 1	FECHA:		enero 2004
	Nº: 1	FECHA:			
		enero 2004			
	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA:</td> <td>COTAS:</td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>MÉTROS</td> </tr> </table>	ESCALA:	COTAS:	1:100	MÉTROS
ESCALA:	COTAS:				
1:100	MÉTROS				
<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> — Línea de energía — Línea de agua — Línea de gas — Línea de drenaje — Línea de ventilación — Línea de calefacción — Línea de refrigeración — Línea de aire acondicionado — Línea de telecomunicaciones — Línea de seguridad — Línea de protección — Línea de señalización — Línea de iluminación — Línea de sonido — Línea de video — Línea de televisión — Línea de internet — Línea de telefonía — Línea de fax — Línea de correo — Línea de mensajería — Línea de gestión de recursos humanos — Línea de gestión de finanzas — Línea de gestión de operaciones — Línea de gestión de marketing — Línea de gestión de logística — Línea de gestión de calidad — Línea de gestión de riesgos — Línea de gestión de sostenibilidad — Línea de gestión de innovación — Línea de gestión de talento humano — Línea de gestión de cultura organizacional — Línea de gestión de ética empresarial — Línea de gestión de responsabilidad social corporativa — Línea de gestión de gobernanza corporativa — Línea de gestión de transparencia — Línea de gestión de integridad — Línea de gestión de cumplimiento normativo — Línea de gestión de privacidad de datos — Línea de gestión de seguridad de la información — Línea de gestión de continuidad del negocio — Línea de gestión de resiliencia — Línea de gestión de adaptación al cambio — Línea de gestión de liderazgo — Línea de gestión de innovación y desarrollo — Línea de gestión de sostenibilidad financiera — Línea de gestión de sostenibilidad ambiental — Línea de gestión de sostenibilidad social — Línea de gestión de sostenibilidad económica — Línea de gestión de sostenibilidad integral 					



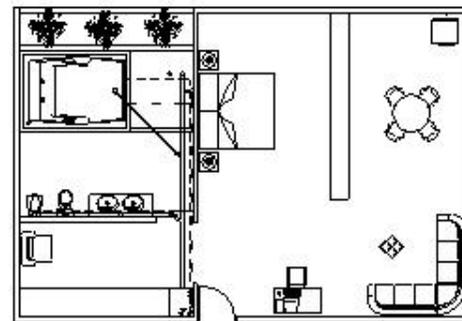
Sencilla



Doble



Suite Presidencial



Suite

ORIENTACIÓN

Simbología:

W. Av. Cal. F. Gómez Cede

Dr. Av. Marqués José Carrón y Pardo

Av. Generalísimo Goyas

EDIFICIO DE ORIENTACIÓN

Alumbrado:

Variada Fija y Escudo

PLANTAS:

Relevo en hidráulica

NET - 1	RECEPCIÓN
RECEPCIÓN	RECEPCIÓN
ISO	RECEPCIÓN

Simbología:

- RESECCIONES DE PLANTAS
- RESECCIONES DE PLANTAS
- RESECCIONES DE PLANTAS
- RESECCIONES DE PLANTAS

HOTEL
XALAPA