



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER JORGE GONZÁLEZ REYNA



HOSTAL PARA JÓVENES

EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

ARQUITECTO

PRESENTA:

JOSÉ MIGUEL MILCHORENA MENDOZA

SINODALES:

Dr. Álvaro Sánchez González

Dr. Jorge Quijano Valdez

Arq. Eduardo Navarro Guerrero

MÉXICO, D.F. - MAYO DE 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.

Dedicatoria:

A Dios, por ser el esquema que necesito para entender el universo.

A mis padres Jesús y Aleja, por tener fe en mi persona entera, por estimular mis capacidades intelectuales y forjar mis cualidades espirituales; por su esfuerzo para hacer posible que logre mis anhelos, que se materialicen mis sueños.

A mis hermanos Alejandra y Alberto, por el impulso que dan a mi existencia; por hacer de mis triunfos, los suyos.

A mis familiares: abuelos, tíos, primos, y sobrinos; por hacerme miembro de una cadena de afectos. Vaya a donde vaya, siempre sabré a dónde pertenezco.

A mis amigos del estado de Veracruz y de la Ciudad de México, por generar en torno a mí un ambiente de confianza; por brindarme alegría y apoyo incondicional.

A mis profesores de la Facultad de Arquitectura, por formarme profesionalmente y colaborar con el proyecto de mi vida.

A mis tres sinodales y al Arq. Eduardo Schütte, por su dedicación para que se llevara a cabo esta tesis profesional. Por sus enseñanzas y por siempre exhortarme a culminar la etapa de la licenciatura.

A mis compañeros de escuela, por ser mis colegas, personas que entienden mis intereses y comparten mi vocación, la pasión por la Arquitectura.

A todos ellos, ¡gracias!

Índice

1. Introducción.....	6
2. Reseña histórica.....	9
2.1 Época prehispánica.....	10
2.2 Periodo virreinal.....	12
2.3 El siglo XIX.....	14
2.4 Del siglo XX a la Actualidad.....	15
3. Definición del tema.....	17
3.1 La cadena <i>Hostelling International</i>	18
3.2 Identificación de la necesidad.....	20
3.3 Estudio de factibilidad.....	21
2.3.1 Financiamiento.....	22
4. Análisis de análogos.....	23
4.1 Hostal Catedral.....	24
4.1.1 Concepto.....	25
3.1.2 Funcionalidad.....	25
4.2 Albergue para jóvenes en Québec, Canadá.....	28
3.2.1 Concepto.....	28
3.2.2 Funcionalidad.....	29
4.3 Residencia para estudiantes de la Universidad de Ottawa, Canadá.....	31
4.3.1 Concepto.....	31
4.3.2 Funcionalidad.....	32

5. El sitio.....	34
5.1 Terreno.....	36
5.1.1 Características generales.....	36
5.2 Entorno.....	37
5.2.1 Tira urbana.....	38
5.2.2 Estructura urbana.....	39
5.2.3 Usos de suelo.....	40
6. Criterios de diseño arquitectónico.....	41
6.1 Claves contextuales: consideraciones generales.....	42
6.2 Claves visuales: consideraciones particulares.....	44
7. Proceso creativo.....	46
7.1 Definición de espacios.....	47
7.1.2 Programa de necesidades.....	48
7.1.3 Diagrama de funcionamiento.....	49
7.2 Concepto arquitectónico.....	50
7.2.1 Esquema.....	50
7.2.2 Partido arquitectónico.....	51
7.2.3 Interpretación del entorno.....	52
A) Pórtico.....	52
B) Incorporación a la tira urbana.....	53
C) Vistas.....	53
7.2.4 Permeabilidad en fachada.....	54

8. Proyecto ejecutivo.....	57
8.1 Proyecto arquitectónico.....	58
8.2 Proyecto estructural.....	81
8.3 Instalación hidráulica.....	89
8.1 Instalación sanitaria.....	94
8.2 Instalación eléctrica.....	100
8.3 Acabados.....	104
8.1 Planos de carpintería.....	108
8.2 Planos de herrería.....	110
9. Proyecto de inversión.....	111
10. Conclusiones.....	126
11. Bibliografía.....	127

1 Introducción



Introducción



El estudio de los centros históricos en las ciudades es un tema obligado para la arquitectura contemporánea pues abre el campo de la intervención en contextos consolidados. El fenómeno anterior resulta en la lectura de la evolución de la imagen urbana, misma que debe estar encausada hacia la búsqueda de criterios de diseño que favorezcan el desarrollo potencial del sitio.

Haciendo mención del centro histórico de la Ciudad de México, éste presenta un notable deterioro a causa del abandono de los edificios de vivienda y educación que originalmente le otorgaban un carácter de *núcleo activo y preponderante*. Su ocupación tendió al comercio informal en las calles y a los grupos desorganizados de población establecidos en los edificios de fisonomía degradada.

Los esfuerzos del gobierno de la Ciudad por encausar nuevas vocaciones como la difusión cultural y la vivienda regulada no han sido suficientes para rehabilitar todos los escenarios que actualmente han dejado de desempeñar su función original. En estos casos, la tarea de intervención se ve limitada a edificios regulados por instituciones gubernamentales, tales como el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y el Instituto Nacional de la Vivienda; los inmuebles no pertenecientes a esta clase, que constituyen una parte considerable, quedan descuidados y propensos a la ocupación arbitraria.

1

Introducción

Crear fondos de inversión para adquirir estas propiedades, a pesar de constituir un proceso lento y a gran plazo, es una buena alternativa para gestar un plan de desarrollo turístico y comercial. De este modo se puede fomentar una iniciativa para impulsar la unidad de las actividades laborales, económicas y sociales, regulándolas y comprometiéndolas, tanto a preservar una imagen pulcra, como a respetar la disponibilidad del espacio público en plazas, vías de circulación vehicular y andadores peatonales.

Dirigiendo la atención hacia el sector hotelero y al tipo de usuarios que alberga, observé que una de las dificultades que la juventud encuentra al viajar es el elevado costo de los hoteles. Proporcionar el servicio de una hostería donde los jóvenes se puedan establecer a un precio considerablemente menor al de un hotel normal es una buena alternativa para seguir rehabilitando la vida del Centro Histórico.

Los hostales constituyen un proyecto probado en muchas ciudades del mundo, donde se pretende abrir o incrementar el *turismo de mochila* a la juventud, que cada vez se interesa más en salir de su ciudad o país de origen para explorar sitios atractivos. A este respecto, México es una ciudad que recibe anualmente una cantidad importante de visitantes con este perfil.

Así pues, el tema *Hostal para jóvenes*, presentado en esta tesis profesional, tiene el propósito de generar una propuesta viable contra el fenómeno de ocupación desorganizada del centro histórico. Busca reforzar la actividad hotelera en la zona, otorgando una alternativa económica, segura e higiénica a los jóvenes turistas, nacionales o extranjeros, que llegan a la Ciudad de México.



Reseña histórica

La zona conocida actualmente como Centro Histórico de la Ciudad de México fue la cuna de la civilización mexicana, de la posterior ciudad virreinal y de la nueva población mestiza, mezcla de las dos anteriores. Resulta curioso que luego de haber sido el majestuoso centro ceremonial de Tenochtitlan, el lugar exclusivo de residencia para los conquistadores y el núcleo activo y ponderante del México Independiente, haya pasado a caer en un estado de abandono y descuido. Su valor cultural e histórico se ha visto amenazado por el deterioro urbano; por otro lado, la insuficiencia de nuevas vocaciones que rehabiliten su infraestructura original es un factor negativo para adaptarlo a las necesidades de la sociedad actual.

Puesto que la propuesta arquitectónica de esta tesis tiene por escenario el Centro Histórico de la Ciudad de México, el objetivo de este apartado es mostrar la transformación del mismo a través del tiempo y comprender el fenómeno urbano que esta zona representa. Mediante referencias históricas, he podido hacer un recuento de los periodos que respaldan la actual imagen de dicho sector urbano.

2.1 Época prehispánica

En la delimitación del Centro Histórico se encuentra la traza de la ciudad desde sus orígenes prehispánicos. La escasez de tierras donde asentarse y la actitud aguerrida de las tribus que vivían en los alrededores del lago de Texcoco, condujeron al pueblo azteca a fundar su ciudad en un islote que se encontraba en el centro de dicho lago, en el año de 1325.

En la urbanística de esta ciudad se registran dos etapas: la primera entre 1325 y 1428, etapa de consolidación del territorio y de luchas armadas con pueblos cercanos; durante la segunda etapa, de 1428 al tiempo de la conquista, en 1523, se definió la personalidad dominante y guerrera de los *tenoxca*, cuyo triunfo permitió la construcción de una importante y singular urbe que permitió el asombro de los españoles a su llegada. El islote, donde se colocaron los

2

Reseña Histórica

centros ceremoniales y las construcciones más importantes, como palacios y otros edificios de utilidad social, estaba unido a tierra firme por medio de calzadas: al norte, la del Tepeyac; al poniente, la de Tacuba y al sur, la de Iztapalapa con un ramal a Coyoacán.

El más importante elemento para el crecimiento de Tenochtitlán fue la invención de las *chinampas*, isletas artificiales que se hacían acumulando lodo de los bordes del lago; éstas se sostenían gracias a un tejido de juncos. Sobre la superficie de las chinampas se plantaban árboles cuyas raíces ayudaban a darles mayor cohesión y siempre, al sembrar en ellas hortalizas o flores, se agregaba lodo fresco. Este sistema permitió el crecimiento del islote y proporcionó tierra para cultivos. Fue este el origen lacustre de la Ciudad de México, que ha sido determinado para la actividad arquitectónica y el desarrollo urbano.

La ciudad tenía una admirable simetría. Estaba dividida en 4 *campán* o secciones: Cuepopan, Atzacualco, Moyotla y Zoquipan, las cuales se encontraban subdivididas en *calpullis* o barrios. A su vez, los *calpullis* estaban divididos por *tlaxilcalli* o canales; paralelos a ellos siempre había una amplia calle. Los canales se cruzaban por puentes de madera que de noche eran removidos.

La arquitectura puede agruparse en tres tipos: templos o *teocallis* y edificios públicos, palacios y casas principales, y las viviendas del pueblo. Aunque no hay restos de la arquitectura civil, se sabe que era construida con cantera, cal, tezontle, arcilla, madera y tule.

La destrucción de la ciudad de Tenochtitlán permite afirmar que ésta se inició con la Conquista, sobre todo por razones religiosas. Los restos pueden verse en las zonas arqueológicas, especialmente en el área del Templo Mayor.



El islote del lago de Texcoco sirvió como terreno para el asentamiento del pueblo azteca. Se observa claramente la división de las cuatro secciones de la ciudad, a través de la traza de importantes calzadas, que a su vez, comunicaban el centro ceremonial con tierra firme.

2.2 Periodo virreinal

La ciudad de México en el S.XVI era el fruto de dos culturas evidentemente opuestas. Sobre las semidestruidas construcciones de la original Tenochtitlán se cimentaron, con audiencia y genio político, los palacios de gobierno y las recias casas de sus conquistadores convertidos en colonos.

La capital novohispana fue una urbe singular; su traza, obra del topógrafo Alonso García Bravo, resolvió el conflicto urbano que para los españoles representaba la necesaria convivencia con la numerosa población oriunda de la región, a quien había que proteger y evangelizar. La ciudad destinada a la población española se comenzó a desarrollar en el centro del islote, limitada por antiguos canales prehispánicos y unida a tierra firme únicamente por la calzada de Tacuba, en cuyas orillas se asentaron sólo españoles para asegurar la salida del islote en caso de algún levantamiento por parte de los nativos. Extramuros se conservaron las cuatro parcialidades ya mencionadas, las cuales fueron bautizadas con nombres cristianos: San Juan, San Pablo, Santa María y San Sebastián. Dicha traza fue determinada por lo que debe entenderse como un principio de separación para hacer posible la convivencia entre los dos pueblos; significó también la reserva de una zona urbana para españoles y otra para indígenas.

Así pues, el desarrollo de los barrios y colonias no fue del todo homogéneo en infraestructura, conformación social, ni en calidad arquitectónica. Las colonias propias de las clases dominantes eran privilegiadas en cuanto a ubicación y servicios, mientras que los trabajadores y las clases desfavorecidas ocupaban las áreas alejadas e insalubres, donde las viviendas características eran aquéllas elaboradas con materiales perennes como el adobe y el tepetate. Sin embargo, esta situación cambió históricamente; la mayoría de las edificaciones de buena o mala calidad en su construcción fue cambiando de propietarios y usuarios de diferente condición social.

La destrucción de las construcciones prehispánicas, de las cuales aún había importantes conjuntos en 1538, duró muchos años. Justamente en esa época se dio la orden de derribar los edificios y destruir los ídolos. Sobrevivieron únicamente dos palacios de Moctezuma: las casas viejas que estaban en el sitio que hoy ocupa el Monte de Piedad y las casas nuevas, sobre las cuales se construyó el Palacio Nacional.

De la lectura de documentos históricos se desprende la imagen de la Ciudad de México del S.XVI: una ciudad baja, pequeña, medieval, con torres saledizas, calles rectas que alternaban con canales, varios puentes y una enorme Plaza de Armas, sepultura del antiguo recinto del Templo Mayor de Tenochtitlán.

2

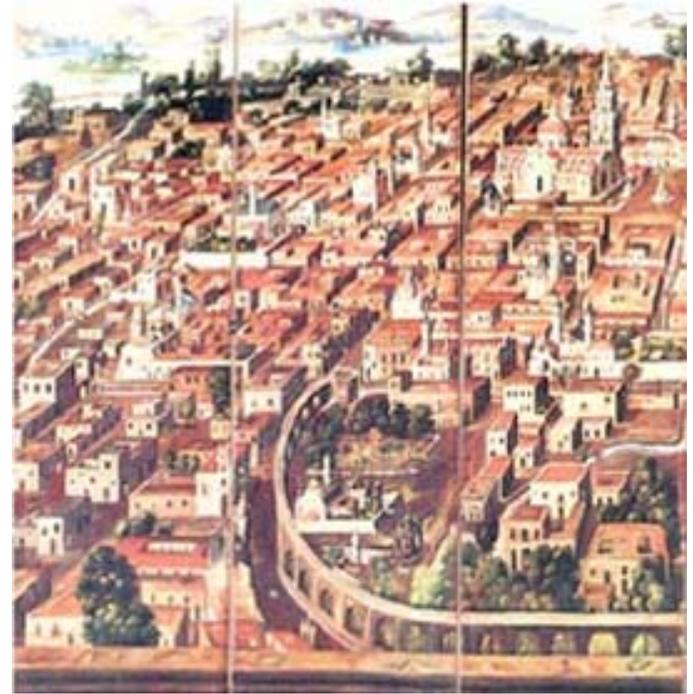
Reseña Histórica

Para finales del siglo XVI se contaban ya con 35 edificios importantes, entre los que destacan: el Palacio Real, la Catedral vieja y los principios de la nueva, el Palacio Arzobispal, las primeras instalaciones de los frailes franciscanos, dominicos y agustinos, y la Universidad, entre otros. Pronto fue otorgado el Escudo de Armas a la ciudad y le fueron señalados sus territorios.

Creciente progreso económico y mucho lucimiento material acompañó al correr del S.XVIII. La minería y el comercio produjeron ganancias y la prosperidad se reflejó en el rostro de la capital. Un poderoso fenómeno social, el criollismo con su bandera guadalupana, animaba la vida y la cultura. El cambio urbano fue muy notable, no tanto en lo que respecta a la extensión de la ciudad como a hermosura y riqueza formales; el estilo arquitectónico se uniformó y pocas casas quedaron sin renovarse.

La vivienda de las clases altas y medias tenían soluciones tipológicas similares: los edificios contaban con unos o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios. Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y habitaciones para la servidumbre, en tanto que las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas.

Se construyeron los magníficos palacios de los condes del Valle de Orizaba, de Santiago Calimaya, de Bartolomé de Xala y el de Iturbide, entre otros. No fueron menos los edificios para los colegios, como el de las Vizcaínas. La arquitectura civil aumentó su producción con edificios como el de la Aduana, la casa de Moneda, el Nuevo Palacio de la Inquisición, las portadas barrocas de la Universidad, el nuevo Acueducto de Belén y el Paseo de Bucareli. El Palacio Arzobispal se volvió a edificar íntegramente; los jesuitas remozaron la Casa Profesa y se construyó San Ildefonso.



La muy noble y leal Ciudad de México. Pintura que data del año 1690, también conocida como *Plano del Conde de Moctezuma*, atribuida a Diego Correa. En la ciudad del S.XVII las construcciones prácticamente llenaban la traza urbana. La desecación del lago de Texcoco, iniciada en el S.XVI, permitiría la posterior expansión de la urbe hacia las periferias.

2.3 El siglo XIX

El gobierno del Conde de Revillagigedo permitió que la Ciudad de México llegara al S.XIX en buenas condiciones de limpieza y alumbrado. Su tamaño apenas había rebasado la traza; su mesurado desarrollo había sido acumulativo debido al sistema fijo de la propiedad privada que impedía que las fincas cambiaran fácilmente de dueño, condición que a futuro se convirtió en el problema de los *bienes en manos muertas*, es decir, la casi paralización de la compra-venta de los mismos.

Con la inauguración en 1785 de la Real Academia de las Bellas Artes de San Carlos, la fisonomía del México Barroco se vio modificada. El gobierno español, de acuerdo con el pensamiento ilustrado que lo caracterizó a finales del S.XVIII, quiso incorporar la modernidad a la vida de la Nueva España. El arte y la cultura neoclásicos se consideraban como la señal del progreso, la modernidad y el universalismo; el nuevo estilo arquitectónico, el neoclásico, se implantó oficialmente y se difundió. Aunque debido a la guerra de Independencia la actividad constructiva se detuvo, el academicismo fue apoyado como un importante esfuerzo de las autoridades por desacralizar la arquitectura.

Paradójicamente, esa actitud progresista y bien intencionada, que pugnaba por encontrar la identidad del México Independiente, rechazó el pasado prehispánico, entregándose al academicismo, arte que marcó el S.XIX y destruyó muchas herencias barrocas de primera importancia. Sin embargo, no puede negarse que la arquitectura neoclásica aportó a la comunidad importantes y bellos edificios y monumentos, entre los que se encuentran: el Palacio de Minería, la estatua ecuestre de Carlos IV, las torres y la cúpula de la Catedral Metropolitana, la iglesia de Loreto y la Ciudadela.



PALACIO DE MINERÍA. El virrey Antonio María de Bucareli solicitó al rey Carlos III mayor apoyo para la realización de trabajos en las minas. El rey ordenó en 1776 la creación del Tribunal de Minería de la Nueva España. Se abrió así paso para la fundación en 1792, del Real Seminario para la Minería, que tuvo su sede en este edificio, obra arquitectónica de Manuel Tolsá, que fue construido entre 1797 y 1813.

2.4 Del siglo XX a la actualidad

La Revolución iniciada en 1910 terminó con la dictadura de Porfirio Díaz; se inició así una nueva era para la vida de la capital. Puede decirse que durante la primera mitad del siglo, la Ciudad de México tenía un nivel de vida muy cómodo para sus habitantes.

Durante la segunda mitad del S.XX la ciudad inició su crecimiento anárquico e incontrolable, impulsado por el despegue económico que se estaba logrando, el cual era generado por las inmigraciones, la estabilidad política, el aumento en las vías de comunicación, así como por el uso cada vez mayor del automóvil y del transporte colectivo, condiciones que permitieron la comunicación y el acercamiento de las colonias.

La dinámica en los cambios del uso urbano se hizo más intensa; muchas obras arquitectónicas se fueron transformando en vecindades, oficinas, comercios, o bien, en edificios de usos combinados. El capital inmobiliario encontró ahí una de sus fuentes de ingresos mediante la especulación del suelo; la valorización de los inmuebles no se estableció en función de su origen o calidad, sino con base en su ubicación dentro de las áreas especializadas.

El centro de la ciudad comenzó a sufrir un desplazamiento de residentes que tuvo dos tendencias: por una parte, los sectores sociales de altos ingresos cambiaron sus patrones residenciales y se trasladaron a los nuevos fraccionamientos, como Lomas de Chapultepec, Anzures, Polanco, Narvarte y del Valle; por otro lado, los residentes menos favorecidos fueron



CIUDAD DE MÉXICO, AÑO 1956. Vista aérea parcial que muestra la Plaza de la Constitución, Zócalo, vista desde el oriente. Se observan los dos edificios del Departamento del Distrito Federal y la avenida 20 de Noviembre terminados. En 26 años los rascacielos proliferaron en las avenidas San Juan de Letrán, Juárez y Paseo de la Reforma, siendo entonces la Torre Latinoamericana el edificio más alto

2

Reseña Histórica

segregados hacia la nueva periferia de la expansión urbana, lo anterior a causa de presiones del mercado inmobiliario, del aumento de rentas y de la construcción de obras públicas.

Durante década de los 60, la densidad de la población aumentó de 4.5 a 5.4. Ya el espacio central de la Ciudad había adquirido la fisonomía de una zona habitacional degradada. Predominaban las viviendas de *cuarto redondo*, en antiguas casonas subdivididas y que manifestaban el deterioro urbano de la zona por falta de mantenimiento.

En el año de 1985, un impactante terremoto causó gran daño en el Centro Histórico. Como resultado, importantes organizaciones sociales se movilizaron para regenerar la imagen de la zona y actualmente se han constituido en una tradición de lucha por seguir haciendo del *Centro* su lugar de residencia. Es por eso que se siguen concentrando aquí múltiples actividades comerciales, administrativas y de servicios.

El 8 de diciembre de 1987, la UNESCO declaró el Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio Histórico y Cultural de la Humanidad. Es una zona que ocupa un área de 9 kilómetros cuadrados, que comprende 668 manzanas, en donde existen casi mil quinientos edificios de interés histórico o arquitectónico.

El gobierno de la ciudad de México reconoció en 1996, por primera vez, la gravedad del problema del despoblamiento de las áreas centrales, particularmente del Centro Histórico y desde entonces su atención se ha vuelto prioritaria. Se ha declarado la intención de atender con prioridad dicha problemática y plantear acciones urgentes para su rescate y mejoramiento.



CIUDAD DE MÉXICO, AÑO 2006. Se observa un conjunto abigarrado de múltiples rascacielos que proliferaron por todos los rumbos de la Ciudad y sus alrededores. Tres de los más altos edificios de la Ciudad se aprecian con claridad, al frente la legendaria Torre Latinoamericana, al fondo del lado derecho la Torre PEMEX y más atrás de la Torre Latinoamericana, del lado izquierdo, se aprecia la más alta de las torres de América Latina, la Torre Mayor.

3

Definición del tema



Definición del tema

Un hostel es un edificio que brinda hospedaje al público y además propicia la interacción del mismo a través de la disponibilidad de espacios comunes; lo anterior para favorecer la accesibilidad económica del servicio que ofrece.

La principal diferencia entre un hotel y un hostel radica en el modo de proporcionar el servicio de hospedaje. Mientras que en el primero se tiene especial atención en la privacidad de las habitaciones y el respeto a las actividades personales de los huéspedes, en el hostel se parte de la idea de generar un ambiente comunitario entre los usuarios bajo la premisa de brindar un servicio más económico, aunque seguro y con los servicios necesarios para satisfacer las condiciones de habitabilidad.

De este modo, son propios de los hostales: el empleo de habitaciones austeras con camas múltiples, los baños de uso simultáneo para los huéspedes de la misma habitación o del mismo piso y la convivencia de los usuarios en áreas comunes diseñadas para este propósito.

3.1 La cadena *Hostelling International*

La cadena mundial de hostales conocida como *Hostelling Internacional* tiene el objetivo de proveer alojamiento económico, cómodo, seguro e higiénico a los jóvenes viajeros en todo el mundo.

En la ciudad de México ya se han afiliado a esta cadena dos hostales que se han adaptado a los lineamientos establecidos. Uno de ellos es el Hostal Catedral, el cual lleva en funcionamiento desde el año 2000 y fue el primero en obtener la franquicia de la cadena hotelera en nuestro país.

Partiendo de esta idea, me di a la tarea de conseguir una entrevista con el Arq. Carlos Ortega Viramontes, cuyo despacho, *Grupo Ortega*, se ha convertido en promotor de *Hostelling Internacional* en nuestro país.

Como resultado de esta actividad pude obtener los datos que se muestran en la siguiente tabla:

DISPOSICIONES DE LA CADENA <i>HOSTELLING INTERNATIONAL</i>	
POSICIÓN EN EL MERCADO	
<ul style="list-style-type: none"> • Contar con las instalaciones adecuadas para proveer un servicio de alojamiento económico, cómodo, seguro e higiénico. • Tener acceso a la comercialización del Hostal en los medios de comunicación masiva. 	
HABITACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • Brindar la posibilidad del uso simultáneo de los baños, separando los muebles para generar su uso individual. • Las habitaciones podrán albergar hasta 6 personas en caso de no existir baños comunitarios en cada nivel. • Se sugiere generar intercomunicación de habitaciones para los grupos numerosos de personas. • Se podrá hacer uso de literas para el alojamiento de los huéspedes. • La separación de las camas será de 70 cm como mínimo. • Las camas podrán estar pegadas a la pared en uno de los lados. 	
ÁREAS COMUNES	
<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá contar con la alternativa de baños comunes en corredores y/o pasillos. • Diseñar un espacio destinado a la convivencia de los huéspedes, donde se incluyan: <ul style="list-style-type: none"> Área de estar Mesa para ver planos Pizarra para dejar notas • Contar con servicio de cafetería, o en su defecto, al menos una cocina donde se incluyan las áreas de: <ul style="list-style-type: none"> Refrigeración Preparación Cocción Lavado • Servicio de internet • Disposición de una o mas casetas telefónicas 	

TABLA 3.1.1 DISPOSICIONES DE LA CADENA *HOSTELLING INTERNATIONAL*.Fuente: Arq. Carlos Ortega Viramontes. *Grupo Ortega*. Septiembre 2005.

3

Definición del tema

3.2 Identificación de la necesidad

El centro histórico de la Ciudad de México es una estampa de nuestra sociedad y por tanto, resulta atrayente para el sector turístico.

La actividad hotelera es un integrante de la base económica de esta zona: el 69% de los hoteles y el 66% de los cuartos de calidad turística con los que cuenta el D.F. se localizan en la delegación Cuauhtémoc. Más específicamente: *la oferta hotelera del centro histórico representa el 11% y 14% en establecimientos y cuartos respecto a la delegación Cuauhtémoc.*¹

Categoría	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006	
	Estable- cimientos	Cuartos												
GT y 5 Estrellas	44	10,832	45	10,961	49	11,418	51	11,752	56	12,726	64	13,347	66	13,814
4 Estrellas	89	9,222	96	9,893	94	9,641	98	10,042	93	9,138	95	9,244	99	9,468
3 Estrellas	130	9,464	123	8,530	123	8,713	127	8,877	131	9,061	140	9,483	143	9,615
2 Estrellas	150	7,785	122	6,511	121	6,550	120	6,656	117	6,487	117	6,461	124	6,801
1 Estrella	174	7,189	131	5,608	128	5,321	131	5,454	130	5,435	130	5,437	135	5,722
Sin Clasificación	50	1,810	136	5,475	103	3,830	96	3,605	97	3,479	100	3,490	84	2,863
Total	637	46,302	653	46,978	618	45,473	623	46,386	624	46,326	646	47,462	651	48,283

TABLA 3.2.1 OFERTA HOTELERA EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. Registro de los últimos 7 años.
Fuente: Secretaría de Turismo, México. Diciembre 2006.

¹ Secretaría de Turismo, México. Diciembre 2006.

3

Definición del tema

Revisando la tabla anterior, la tendencia de cuartos hacia las categorías de 3, 4 estrellas y clasificaciones superiores ponen a esta zona en posición competitiva frente a otros sitios de la ciudad; sin embargo la oferta hotelera en el Centro Histórico no es suficiente. Esta condición se hace más evidente si se toma en cuenta el potencial no utilizado que podría obtenerse del reciclamiento urbano en inmuebles históricos.

El carente aumento de hoteles y cuartos del año 2000 a la fecha refleja un desinterés por solucionar la problemática planteada. Además, las categorías de 1 y 2 estrellas registran un retroceso en su oferta. Es en este rango donde la propuesta de *Hostal para Jóvenes* significa un proyecto competitivo, pues ofrece el servicio de hospedaje a un precio por debajo de los hoteles comunes, pero regulado por normas de calidad y con el prestigio de la cadena de hostales para jóvenes más importante del mundo.

3.3 Estudio de factibilidad

El terreno propuesto para el proyecto que aborda la presente tesis resulta adecuado por las siguientes razones:

1. Se ubica a una cuadra de la Plaza de la Constitución, un lugar de fácil acceso y muy cercano a sitios de interés turístico: la Catedral Metropolitana, el Templo Mayor, el Templo de Santo Domingo, y frente al ex-convento de Santa Teresa, por no mencionar toda la vasta cantidad de hitos ubicados en la zona del Centro Histórico: plazas, ex-conventos, templos, museos y demás sitios de difusión cultural.
2. La circulación vehicular es mínima, debido a que la calle de Lic. Verdad desemboca hacia el norte en el Templo Mayor; sin embargo, si será factible el acceso por automóvil al edificio para los proveedores de los negocios contemplados en el programa. Además, la ocupación de locales ambulantes en esta zona es desinteresada.
3. Cuenta con todos los servicios necesarios para el requerimiento del programa, mismos que actualmente no están totalmente aprovechados debido a las condiciones deplorables en las que se encuentra el edificio.
4. El nuevo edificio contribuiría a la revitalización de la zona.

3.3.1 Financiamiento

Para integrar un *fondo de inversión* destinado al Centro Histórico, diversas organizaciones sociales promueven la adquisición de inmuebles por parte de particulares inversionistas. En este caso, los recursos provienen del ahorro social mediante:

1. Recursos del Estado (fiscales, recuperación de los fondos de vivienda, expedición de bonos por la SHCP a colocar en el mercado con tasas y plazos atractivos, crédito externo).
2. Aportaciones del comercio del Centro Histórico, propietarios y arrendatarios, a través de mecanismos asociados al valor catastral, nivel de rentas, valor de ventas y avalúo por parte de *Banobras* de las superficies ocupadas.
3. Impuesto especial al comercio y la industria de la Ciudad de México equivalente al 0.5% del valor de las ventas anuales, no trasladable al público.
4. Aportaciones voluntarias de grupos no gubernamentales, fundaciones como la UNESCO y de particulares a través de una cuenta bancaria integrante del fondo propuesto.
5. Inversión del sector privado a través del fondo, respaldado por estímulos fiscales mediante certificados de Promoción Fiscal de hasta el 80% de la inversión.
6. Programa de ahorro específico para el financiamiento del programa.
7. Encaje legal del 0.3% para contribuir al fondo del programa.
8. Aportación vecinal mediante el pago de enganches y reglas de operación establecidas por FONHAPO, que incluyen la integración de un fideicomiso de ahorro para las familias beneficiadas residentes del Centro Histórico.

El Gobierno de la Ciudad, a través de estrategias que promueven la recuperación y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, pretende generar un fondo y dotarlo de un patrimonio de bienes y servicios que generen recursos. La coordinación que realiza entre particulares y autoridades competentes esta enfocada en la simplificación de trámites y facilidades administrativas para la consecución de dichas obras.

En el proyecto que planteo, el destino del fondo será la adquisición del predio para realizar una obra de *equipamiento y mejoramiento urbano*. La propuesta se fundamenta en el usufructo que la sociedad ha ejercido sobre el Centro Histórico sin reparar en su deterioro. Los cosos y los beneficios deberán repartirse socialmente de acuerdo con los ingresos que los diversos sectores obtengan en el ejercicio de sus actividades económicas.

Análisis de análogos

Llevar a cabo un estudio de análogos tiene el fin de obtener información necesaria sobre la aplicación de algunas ideas sobre problemas reales, en edificios que se encuentran en funcionamiento y donde se observa el desenvolvimiento del usuario. De este modo se logrará una compenetración del proyectista con todos los procesos que forman parte de la función del edificio.

Con el propósito de revisar el funcionamiento en los hostales y los requerimientos los mismos, se han estudiado los siguientes ejemplos.

4.1 Hostal Catedral

Ubicado en el centro de la Ciudad de México, sobre la calle de Guatemala y detrás de la Catedral Metropolitana, este hostel parte de la rehabilitación de un edificio del siglo XX y pertenece a la cadena *Hostelling International*. Solamente en la parte trasera del terreno se adosó a la estructura un cuerpo de una crujía para incrementar el número de habitaciones.

El predio donde se encuentra la construcción es más pequeño que el que tomaré para desarrollar mi propuesta; sin embargo el número de niveles que presenta es mayor al que se permite actualmente para la zona que intervendré. Se observan cinco niveles hacia la calle de Guatemala y seis en la parte trasera.

Pese al área del terreno y el número de niveles, la solución que se plantea en este edificio es similar a la que busco, pues el enfoque en ambos casos es el mismo: un hostel dedicado a los jóvenes, que propicie la interrelación social a través de la disponibilidad de espacios comunes.



4

Análisis de Análogos

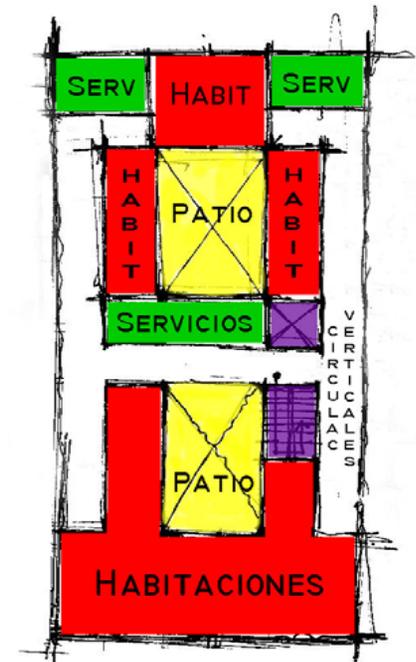
4.1.1 Concepto

El concepto del partido arquitectónico empleado para el proyecto del Hostal Catedral fue el aprovechamiento de los patios del edificio existente. En torno a éstos se organizó la disposición de las habitaciones, todas ellas con vista hacia estos espacios.

Las circulaciones verticales se colocaron al centro para facilitar la distribución hacia todas las zonas. Los servicios se localizan al fondo de los pasillos o en algunos casos, hacia una parte del algún patio.

El ambiente del vestíbulo y la cafetería en planta baja es visible desde cualquiera de las habitaciones pues la vida del edificio se desarrolla en torno a estas aperturas espaciales.

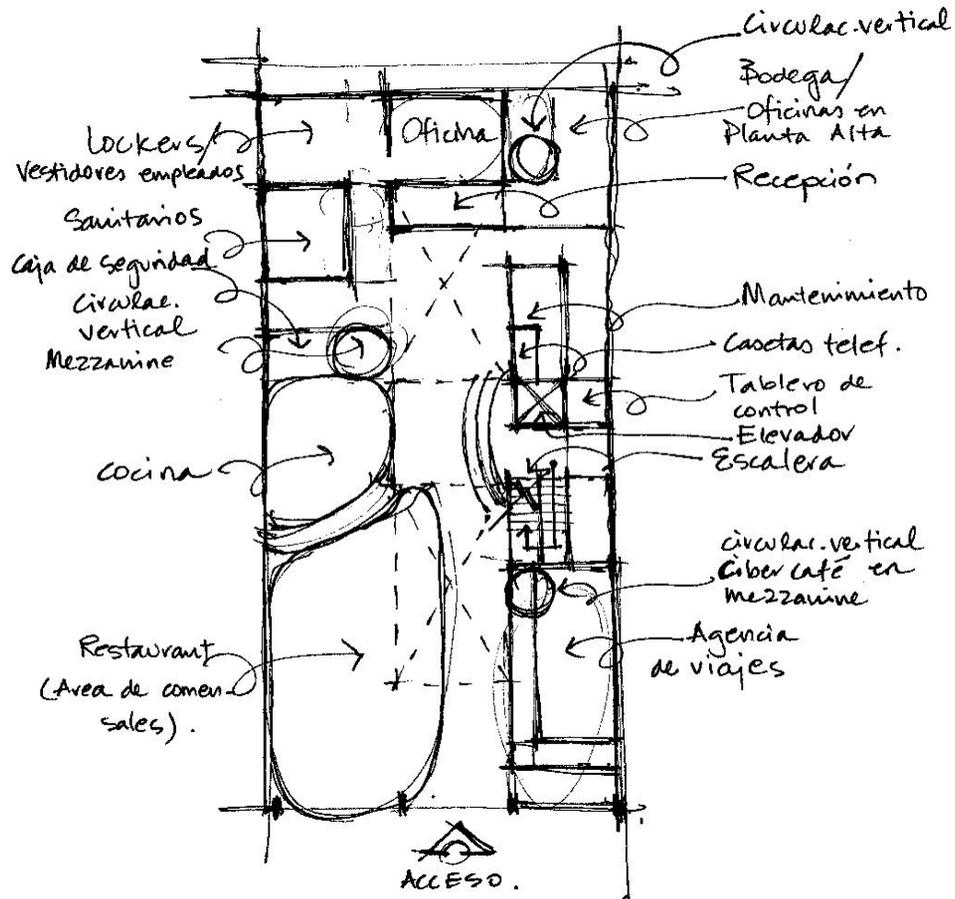
PLANTA TIPO DEL EDIFICIO. Zonificación principal de los espacios mediante el empleo de colores.



4.1.2 Funcionalidad

En este edificio resulta muy clara la definición de actividades: el nivel de acceso destaca como centro social, abierto a huéspedes y transeúntes; en contraparte, la ocupación restringida de los niveles superiores provoca un ambiente más tranquilo. En la azotea del nivel más alto en fachada se observan un bar y una terraza, privilegiados con la vista hacia la Catedral Metropolitana; sin embargo estos espacios son menos usados que los dispuestos en la planta baja.

A continuación se muestran los croquis elaborados para estudiar los espacios que conforman el Hostal Catedral y la relación existente entre ellos.



PLANTA DE ACCESO. Se encuentran espacios como el restaurante, dos mezanines, (ciber-café y estancia) una agencia de viajes, la recepción y las oficinas. Constituye un lugar de reunión de huéspedes y público en general. Para impedir la intrusión de personas ajenas a las áreas de dormitorios, los huéspedes utilizan tarjetas codificadas, tanto para cruzar la puerta que permite el paso a las circulaciones verticales, como para acceder a sus respectivas habitaciones.



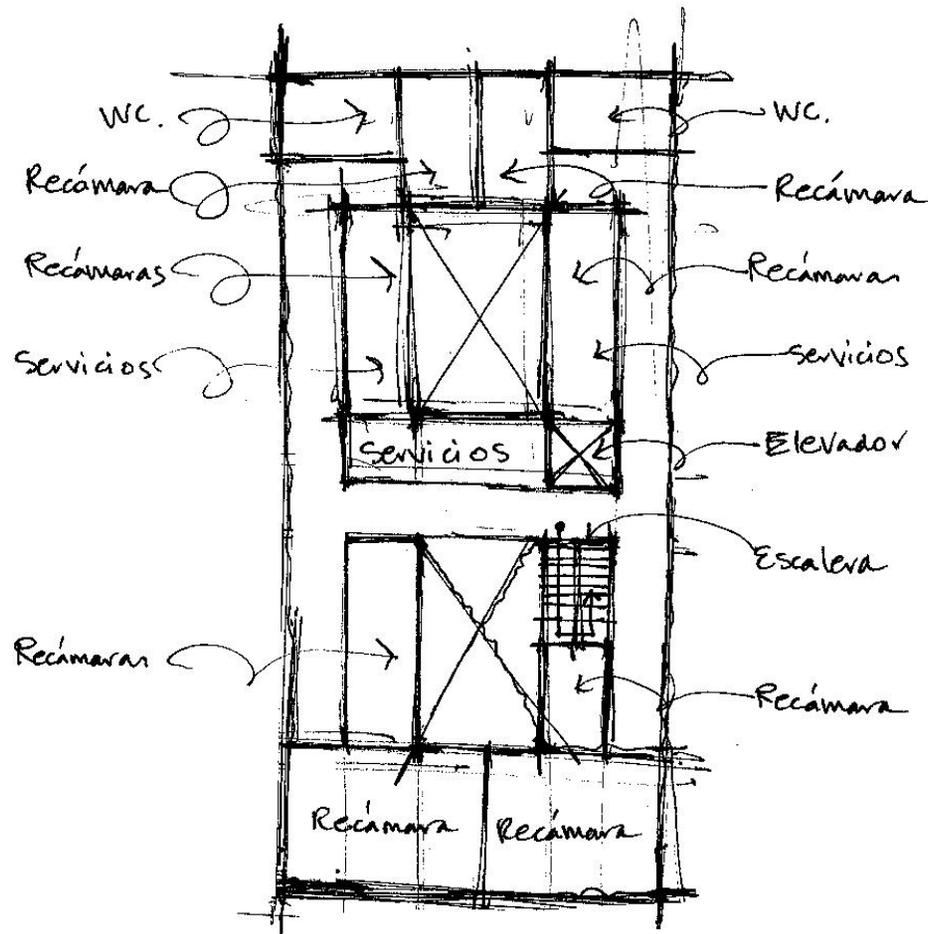
La recepción se encuentra al fondo de la planta baja.



La cafetería, la agencia de viajes y el ciber-café están abiertos al público en general.

4

Análisis de Análogos



PLANTA TIPO. La distribución de las áreas se da a partir de un pasillo central en posición transversal y dos laterales en posición longitudinal.



La disposición de las habitaciones en torno a los patios permite que se perciba el ambiente social de la planta baja.



Las habitaciones son austeras pero cómodas y con los servicios necesarios para llevar a cabo una buena higiene.



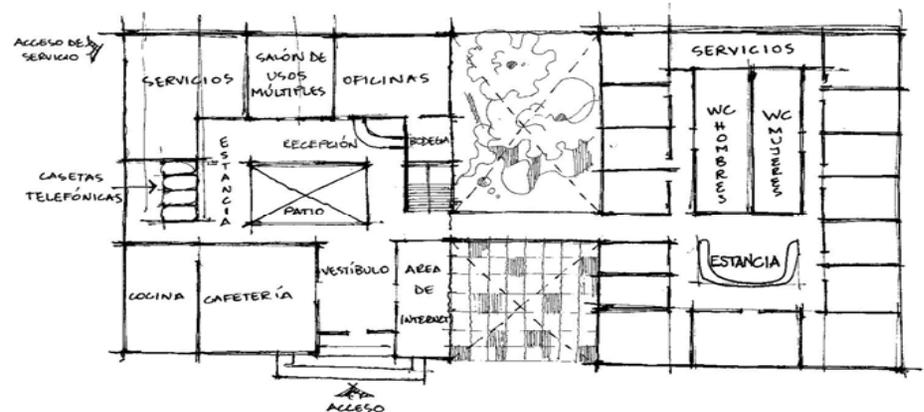
El puente de cristal es el elemento que une funcionalmente ambos edificios. Visualmente logra conectar el espacio inmediato a la calle con el fondo del predio, donde se localiza un jardín.

La intención de utilizar un cubo transparente como conector de los elementos es muy obvia: respetar en la mayor medida posible la configuración arquitectónica de las construcciones existentes.

Si bien es cierto que se observa un lenguaje distinto en ambos edificios, el criterio de regenerar el interior de los mismos y conservar la identidad original del sitio, evidentemente contrastante, es el rector de este proyecto.

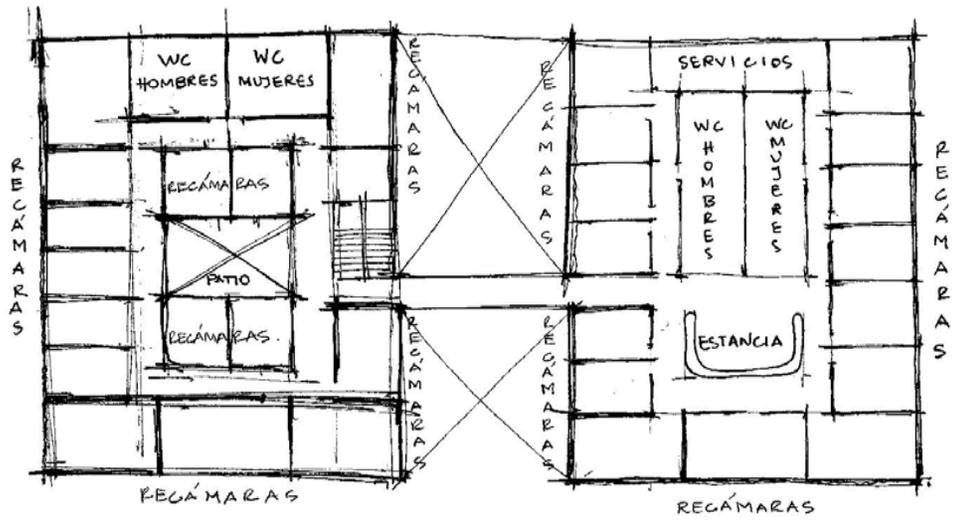
4.2.2 Funcionalidad

PLANTA DE ACCESO. En este nivel se percibe una notable diferencia en la utilización del espacio entre ambos edificios. En el edificio de la izquierda, por ser donde se instaló inicialmente el hostel, se observan el acceso principal, la recepción, y las áreas comunes como la cafetería y el ciber-café. Se aprecia el acceso de servicio por una de las calles secundarias. En el edificio de la derecha se ubican, ya desde la planta baja, las habitaciones, los sanitarios comunes y una estancia.



La ampliación del hostel se realizó sin inconvenientes mediante una fuga espacial al lado de la escalera, la cual se extiende a manera de pasillo hasta llegar al edificio que constituye la segunda fase del proyecto.

4 Análisis de Análogos



PLANTA TIPO. Se desarrolla en los dos niveles superiores del hostel. La disposición de los elementos es diferente en ambos edificios. En el primero, el esquema es de un patio pequeño al cual miran cuatro habitaciones, el resto de ellas se ubica hacia los extremos del edificio. Los sanitarios comunes se encuentran en el único extremo colindante con otro predio.

En el segundo edificio se nota una apertura espacial al centro, la cual está ocupada por la estancia. Los servicios se ubican en la parte superior, dentro de la misma sección central; las habitaciones miran a los tres extremos restantes a fin de tener vistas favorables e iluminación natural.



Edificio de la primera etapa. Habitación para ocho personas sin baño interior.



Edificio de la segunda etapa. Habitación para cuatro personas con baño interior.

4.3 Residencia para estudiantes de la Universidad de Ottawa, Canadá

La residencia de la Universidad de Ottawa está compuesta por dos edificios para albergar estudiantes: *Marchand* y *Stanton*. Para objetos de estudio, tomaré este último como modelo. El edificio tiene vistas hacia los cuatro puntos cardinales ya que se desplanta en un campus universitario provisto de extensas áreas verdes. Está compuesto por 16 niveles, de los cuales 15 están dedicados a albergar 276 estudiantes. El nivel de acceso es ocupado por los servicios de cafetería, lavandería y una amplia zona administrativa.



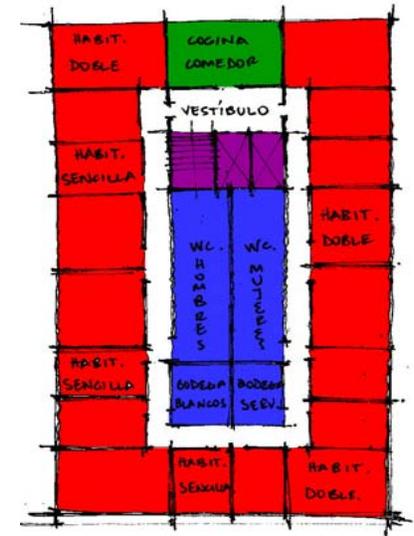
Cada nivel cuenta con un núcleo de servicios, integrado por los sanitarios comunes, dos bodegas, las circulaciones verticales, y un local con cocina y comedor. Existen dos clases de habitaciones: las individuales y las dobles, ambas están provistas con un tipo de mobiliario sencillo, adecuado para su uso como dormitorio y lugar de estudio.

4.3.1 Concepto

El esquema de este edificio agrupa los servicios en un núcleo central y las habitaciones hacia los extremos para favorecerlas tanto en vistas como en iluminación y ventilación naturales.

De este modo, se forma un anillo de habitaciones que constituye el área privada, el cual esta comunicado a través de un circuito de pasillos. Los servicios quedan disponibles para todos los usuarios al centro de la planta.

Cada nivel tipo cuenta con diez recámaras sencillas y ocho dobles, éstas últimas ubicadas en las esquinas y al centro de los pasillos más largos.

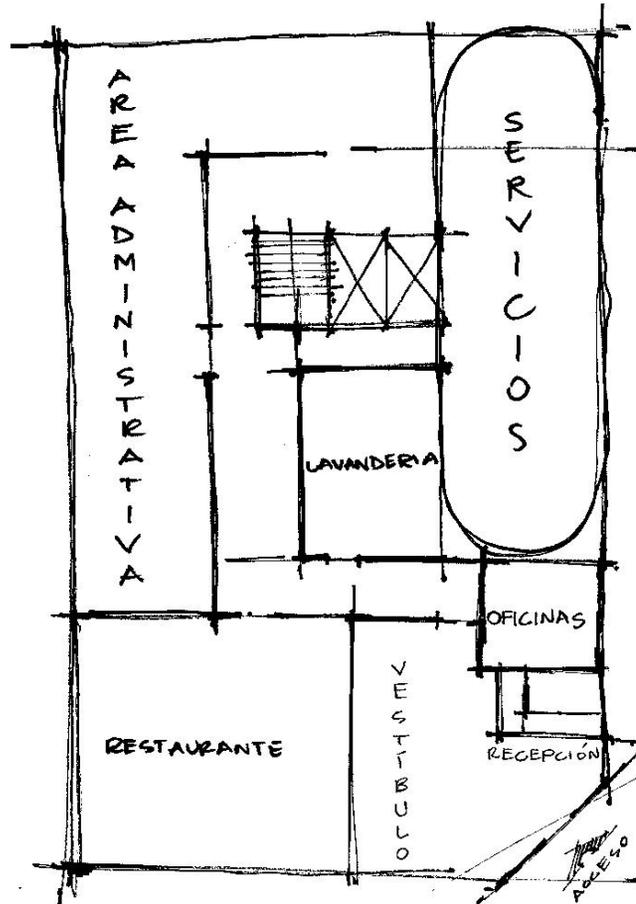


PLANTA TIPO DEL EDIFICIO. Zonificación de los espacios mediante el empleo de colores.

4

Análisis de Análogos

4.3.2 Funcionalidad



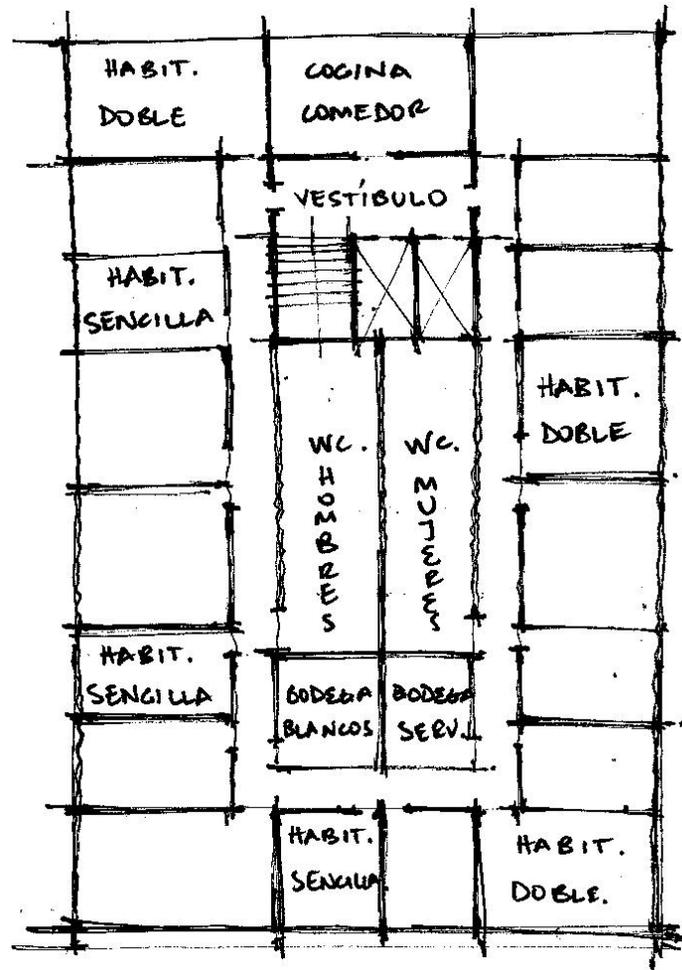
PLANTA DE ACCESO. Ofrece espacios destinados a las áreas comunes, tales como el vestíbulo y el restaurante. La parte central de la planta está ocupada por la lavandería y el núcleo de circulaciones verticales. Hacia los extremos laterales, se encuentran dos amplias zonas de Administración y Servicios del edificio, las cuales se extienden hasta el fondo del mismo.



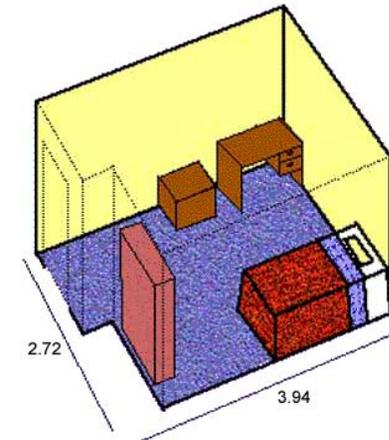
En el vestíbulo del edificio se ubican la recepción y un área de estar.



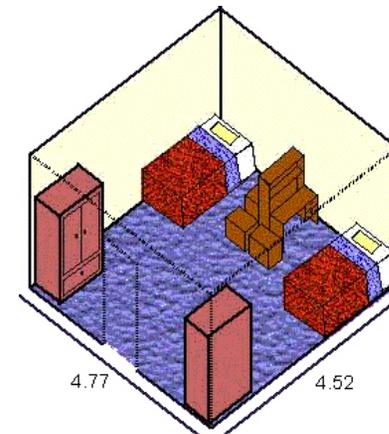
El restaurante está ubicado en la parte frontal del edificio para favorecer su acceso.



PLANTA TIPO. Corresponde a los 15 niveles del edificio destinados a las habitaciones, las cuales se disponen en torno al área de servicios y se separan de ella a través de las circulaciones generadas por los pasillos. De este modo se origina un circuito para acceder a todas las áreas de la planta. Frente a las circulaciones verticales se encuentran el comedor y la cocina.



HABITACION SENCILLA. De dimensiones reducidas, ajustadas para albergar una cama, una mesa, un buró y un clóset.



HABITACION DOBLE. De mayores dimensiones. Incluye dos camas, un librero, dos mesas y dos clósets.

5

El Sitio



El sitio



Para efectos prácticos, el perímetro que he considerado como entorno del proyecto corresponde a la Plaza de la Constitución y sus inmediaciones hacia la parte oriente. En esta sección se tienen muestras significativas de los distintos periodos históricos por los que ha atravesado la ciudad. Existen vestigios del pasado prehispánico, representadas por el Templo Mayor; se tienen importantes edificios propios del virreinato, tales como el Palacio Nacional, la Catedral Metropolitana, el ex-convento de Santa Teresa y el ex-arzobispado, por mencionar los más renombrados. Además, se encuentra el Museo del Templo Mayor, edificio propio del siglo XX, que constituye una muestra de arquitectura contemporánea.

Específicamente, se trata de la calle Licenciado Primo de Verdad, una vialidad muy corta que recorre tan sólo una cuadra: desde la calle de Moneda por la parte sur, hacia la calle de República de Guatemala en la parte norte. Debido a la extensión de la zona de protección del Templo Mayor, la calle ve truncado su recorrido natural hacia el norte, por lo que los vehículos han dejado de circular hacia la calle de República de Guatemala; un enrejado ha sido dispuesto antes de llegar al cruce de las vialidades.

Debido a la condición anterior, la calle únicamente es transitada por peatones y se ha generado una transición visual y espacial de la calle de moneda hacia el Templo Mayor. Al atravesar el enrejado hacia este último, se percibe un ambiente de plaza de acceso a los edificios finales de la calle, el más importante de ellos es la sede actual de la Dirección de Investigación y Conservación del Patrimonio Arqueológico.

La nueva vocación de uso restringido de la calle parece ser una condición ideal para el proyecto pues, por un lado, existe una privacidad muy deseada y por otro, es una calle que se ubica a tan solo una cuadra del núcleo de la Ciudad de México, la Plaza de la Constitución.

Por otro lado, el nuevo edificio podrá reforzar la actividad que se ha impulsado en los últimos años al interior del ex-convento de Santa Teresa, ubicado frente al predio en estudio, el cual funciona actualmente como Museo de Arte Alternativo, albergando exposiciones y ofreciendo pequeños conciertos musicales. Se pretende pues, generar un corredor que ofrezca actividades de interés para los transeúntes, de un lado de la calle con el ex-convento y del otro con la oferta comercial en planta baja del Hostal para Jóvenes.

5 El Sitio

5.1 Terreno

El predio donde propongo el proyecto se encuentra en la calle Lic. Verdad No. 7, en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

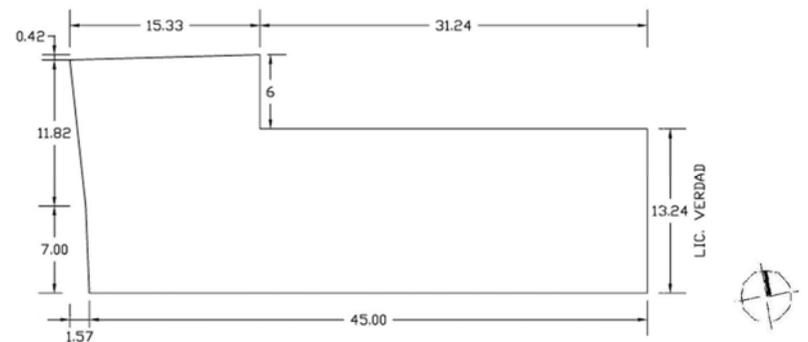


La elección del predio responde básicamente a dos razones:

- Intervenir un sitio histórico a través de la inserción de arquitectura contemporánea, que posibilite la lectura de la evolución de un contexto ya consolidado; el cual sin embargo, debe ser propenso a intervenciones para adaptarse a las nuevas condiciones de la sociedad.
- Impulsar la actividad turística en la zona, pues se sabe que el centro de la ciudad es de gran interés para los viajeros extranjeros. El hostel en el Centro Histórico responderá a la demanda de hospedaje económico y seguro de los jóvenes que visiten nuestra ciudad.

5.1.1 Características generales

Área total:	687.74 m ²
Uso de suelo:	Equipamiento urbano.
Porcentaje de área libre requerido:	10%
No. de niveles permitidos:	4
Superficie de desplante construible:	618.68 m ²



5 El Sitio

5.2 Entorno



TEMPLO MAYOR. Zona Arqueológica compuesta por los vestigios de edificaciones importantes de la antigua ciudad de Tenochtitlan.

MUSEO DEL TEMPLO MAYOR. Edificio propio del S. XX. Dedicado a las principales deidades mexicas; expone las piezas arqueológicas rescatadas en las excavaciones del lugar.



EDIFICIO DEL S. XIX. Sede actual de la Dirección de Investigación y Conservación del Patrimonio Arqueológico.



EX-CONVENTO DE STA. TERESA. Construido en el S. XVII en estilo barroco. Sufrió una reconstrucción en 1789, apegándose al estilo neoclásico.



EX-ARZOBISPADO. Tras fungir como la residencia del primer obispo de la Nueva España, Fray Juan de Zumárraga, fue sede del Arzobispado de México. Alcanzó sus dimensiones de Palacio en el siglo XVIII.

PRIMERA IMPRENTA DE AMÉRICA. Edificio que data del S. XVI, construido por el conquistador Jerónimo de Aguilar en 1524. El Virrey Antonio de Mendoza estableció aquí en el año de 1536 la Primera Imprenta de América

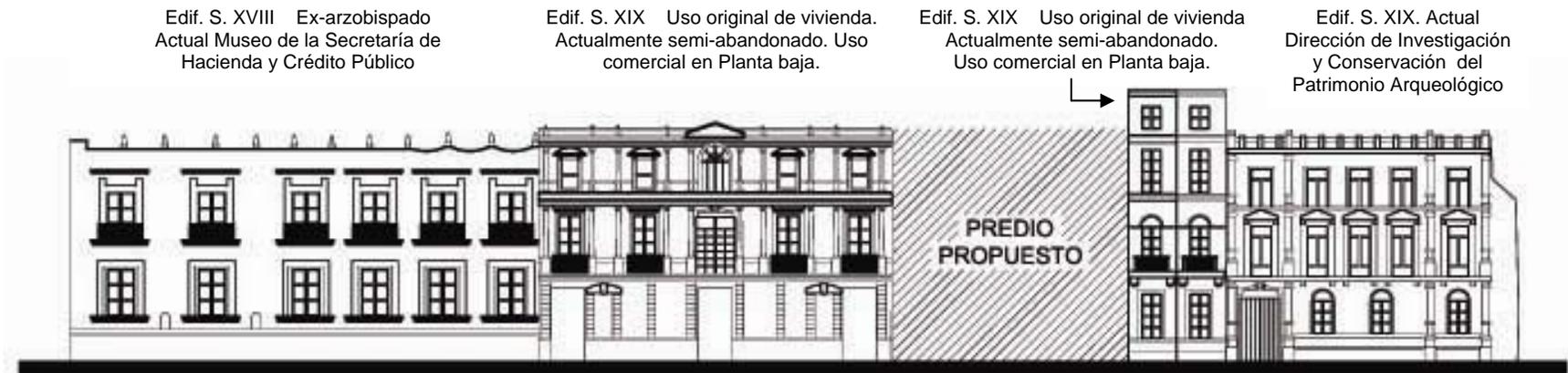
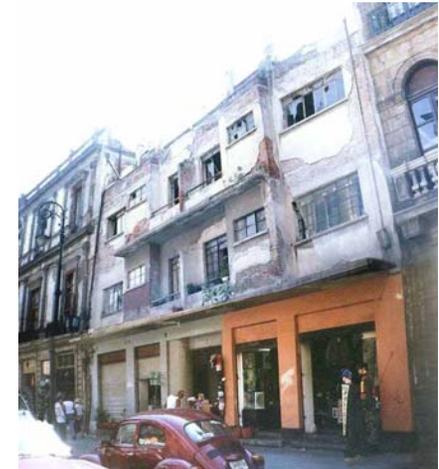


5.2.1 Tira urbana

Actualmente en el predio se encuentra un edificio del siglo XX, de la década de los 40, el cual no está catalogado como inmueble histórico y además se observa en condiciones deplorables.

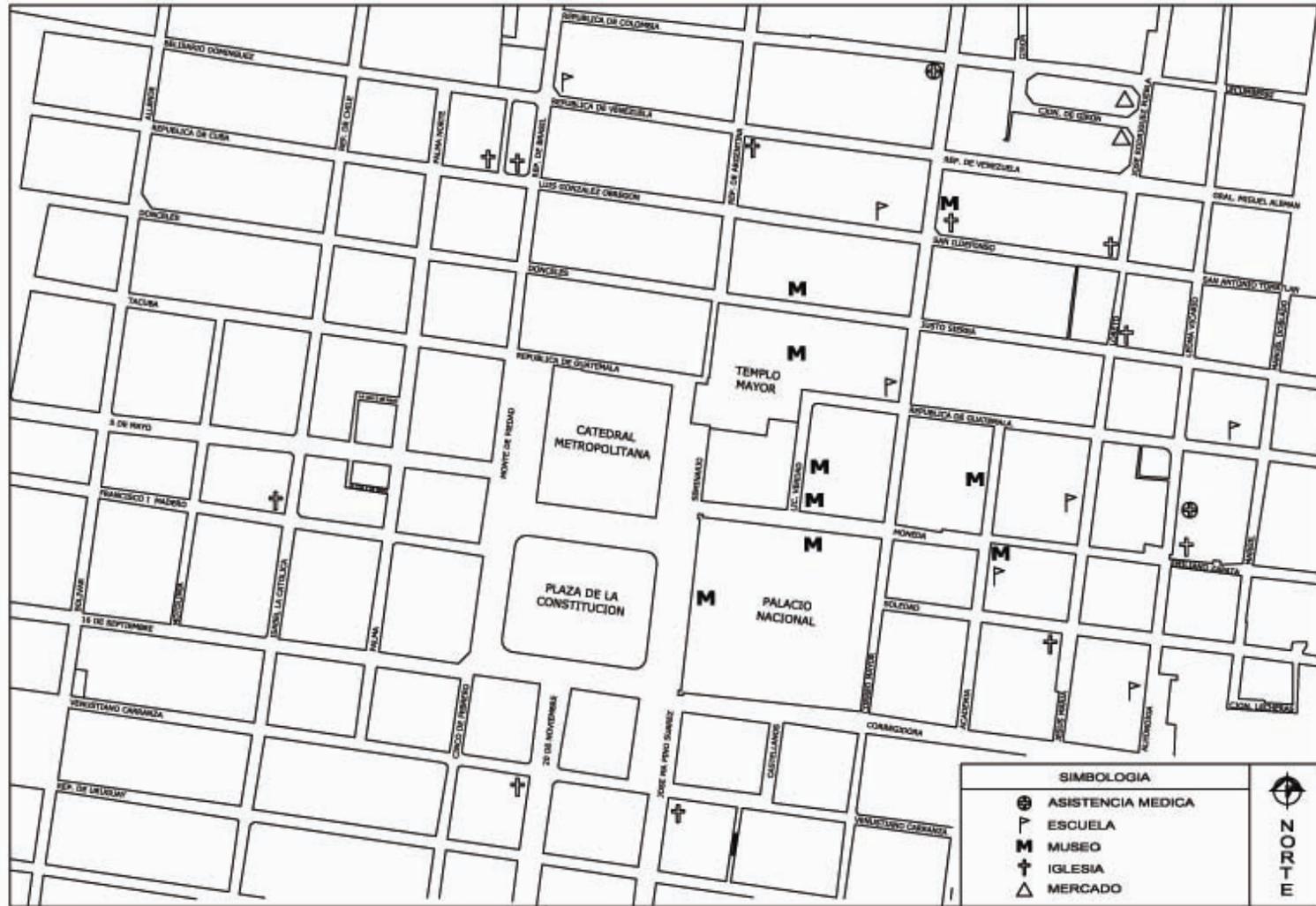
El edificio identificado no responde a la tipología arquitectónica empleada en su entorno, dentro de la que se encuentran: la proporción de los vanos, la altura de los entresijos y los alineamientos de la fachada con respecto a las construcciones vecinas.

El incumplimiento que presenta el edificio por estas características me llevó a la idea de plantear una propuesta para sustituir la estructura existente por otra que proyecte la intención de integrar las claves visuales del sitio en un edificio contemporáneo.



TIRA URBANA EN LA CALLE LICENCIADO VERDAD. Se observa el predio en estudio, inserto en su contexto. Los alzados de los edificios vecinos evidencian la tipología arquitectónica propia del sitio. Se trata de una muestra de arquitectura de distintas épocas que presentan elementos diferentes en su composición de fachadas.

5.2.2 Estructura urbana



5.2.3 Usos de suelo



Criterios de diseño arquitectónico

La correcta selección de los criterios para la imagen de un edificio se pone en manifiesto a través de la interacción del mismo con su entorno. Se busca un procedimiento adecuado para expresar la idea que dará cabida a todo este entramado de relaciones y contrastes.

Para el desarrollo del presente proyecto, me he basado en la observación de las características del entorno a intervenir, con el fin de establecer ciertas *constantes de Diseño Arquitectónico* que podrán ser empleadas para generar la propuesta de un nuevo edificio. Por otro lado, la identificación de las cualidades débiles que deben ser reforzadas en la imagen del sitio establecerá la línea de trabajo para incluirlas en la nueva propuesta.

Así pues, se llegan a establecer las características del edificio que deben ser afines a su contexto y aquellas que permitirán resaltarlo del resto de las superficies.

6.1 Claves contextuales: consideraciones generales

Cuando un edificio se inserta en un contexto consolidado es de gran utilidad realizar un estudio de la tipología arquitectónica del sitio. De este modo se observa la conformación de la imagen urbana del sector.

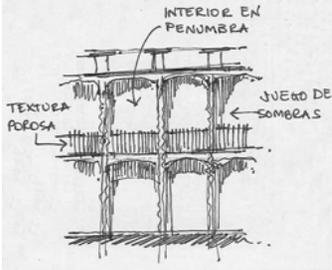
Las superficies adyacentes al proyecto que son observadas por el público presentan una lectura útil como punto de partida para la imagen del futuro edificio. Por otro lado, la *configuración interna* de los espacios nos muestra consideraciones que pueden servir como concepto para generar elementos del proyecto.

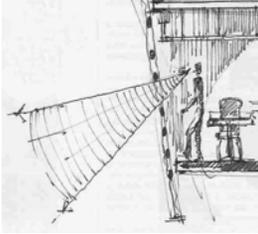
Las *claves contextuales* son las características que constituyen una riqueza visual o espacial dentro de un escenario urbano. A partir de ellas propongo las bases que sustentarán tanto el partido arquitectónico como la imagen final de la nueva obra.

6

Criterios de Diseño Arquitectónico

En el perímetro que conforma el entorno del proyecto se han observado las siguientes:

Clave	Imagen percibida	Empleo	Descripción
<p>Porosidad</p>		<p>Configuración espacial interna.</p> <p>Fachadas.</p>	<p>La idea de generar un umbral como vínculo físico, situado entre dos dominios: el público y el privado.</p>
<p>Superficies continuas</p> <p>Diferencia de alturas</p>		<p>Fachadas hacia la calle.</p>	<p>La continuidad en el paramento exterior de los muros con ventanas de formas regulares.</p> <p>La irregularidad en referencias horizontales.</p>
<p>Valor histórico</p>		<p>Construcciones vecinas.</p>	<p>La existencia de muestras significativas de Arquitectura virreinal hacia las cuales se debe dirigir la atención.</p>

Clave	Imagen percibida	Empleo	Descripción
Apertura visual		Fachadas hacia la calle.	Vistas hacia las muestras de legado histórico.
Escala		Construcciones vecinas.	Dimensiones adecuadas al peatón. Interrelación entre el transeúnte y el edificio.

6.2 Claves visuales: consideraciones particulares

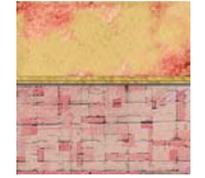
Las *claves visuales* son los elementos que refuerzan un recorrido y permiten que las superficies se observen más claramente. Estas pueden ser: la proporción de los vanos, la textura en las superficies, y la altura de los volúmenes, entre otras.

El empleo de estos elementos manifiesta la preocupación por aquellas áreas de diseño que parecen incorrectas. La intención es generar una propuesta que resuma la imagen proyectada por los elementos arquitectónicos del lugar pero que además manifieste el deseo de mejorar las deficiencias identificadas en el recorrido visual de la tira urbana.

6

Criterios de Diseño Arquitectónico

En el caso del sitio en estudio, se identificaron las siguientes claves visuales:

Clave	Imagen percibida	Descripción	Conclusión
Ventana con marco		Utilizada en menor cantidad. Muy vistosa.	Tomarla en cuenta en los niveles más altos como elemento articulador de imagen.
Ventana alargada		Empleada con mayor frecuencia. Muy definida en el contexto.	Tomar como modelo de vano la proporción 1:3.
Altura		Tres niveles en fachada; sólo un edificio sobrepasa esta altura.	No sobrepasar los tres niveles en fachada hacia la calle. Cuatro niveles como máximo al fondo del predio.
Horizontalidad		Característica importante en los edificios vecinos. Resaltada por almohadillados y alfardas.	Utilizar elementos lineales que refieran los elementos de los edificios vecinos.
Textura		Materiales pétreos. Empleo de aplanados y superficies uniformes	Superficies uniformes en los laterales; porosidad al centro de la fachada: resaltar la textura del edificio.



Proceso creativo

Luego de estudiar los esquemas de funcionamiento de edificios análogos y de conocer las condiciones requeridas para instalar un *Hostal para Jóvenes*, he generado un planteamiento que define los espacios con los que contará el nuevo edificio y la relación entre ellos.

Por otro lado, la interpretación de cómo se refleja el contexto consolidado del sitio y el giro al que el proyecto dará lugar es parte del compromiso de esta propuesta arquitectónica. Se tomaron las consideraciones anteriores con base en los estudios previos de imagen urbana del sitio, los cuales se reflejan en el presente *proceso creativo* del tema presentado en esta tesis profesional.

7.1 Definición de espacios

En este apartado se hace una relación de los locales a diseñar en el edificio. Lo anterior con el propósito de dotar al inmueble con las instalaciones y servicios necesarios para que desempeñe la función que se le ha asignado. Para tener las bases del diseño del edificio, es necesario realizar un listado de los espacios que se contemplarán en su configuración interna y un esquema que defina la relación entre ellos. Las tareas anteriores se realizan a través de dos medios:

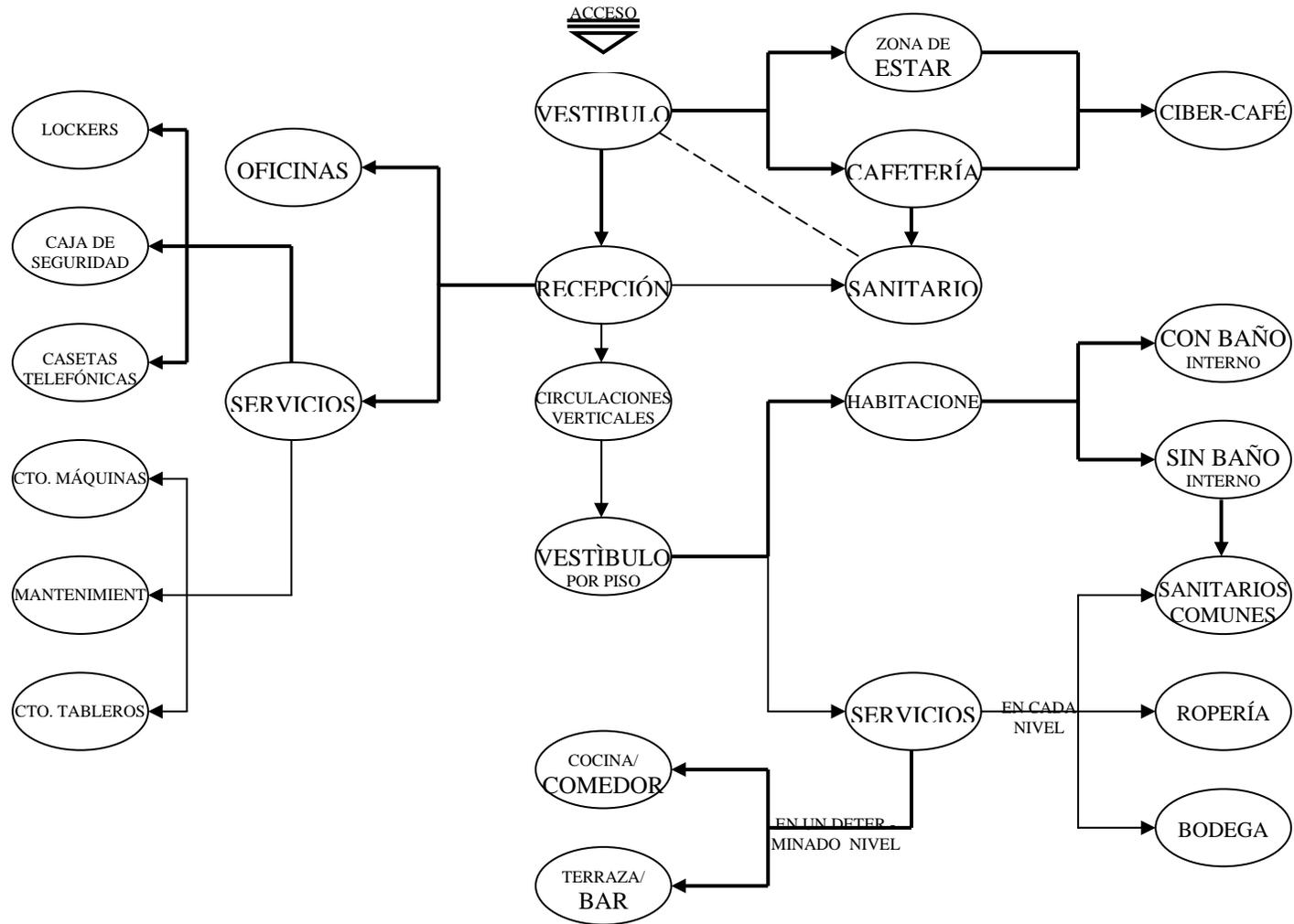
El *programa de necesidades* muestra los locales y sus áreas en m². Agrupa los espacios de acuerdo al tipo de zona al que pertenecen; la suma de los m² de las zonas constituye el subtotal de área del edificio, del cual se obtiene el 20% de su valor para contemplar las circulaciones. Finalmente, la suma de estas dos últimas cifras corresponderá al total del área por construir.

El *diagrama de funcionamiento* es un esquema que muestra la relación que guardan entre sí los locales del futuro proyecto para que la ubicación de los mismos genere un buen partido arquitectónico. Su objetivo es lograr que el funcionamiento del edificio sea eficiente y se logre un uso productivo del mismo.

7.1.2 Programa de necesidades

ZONA	LOCAL	ÁREA EN m ²	ZONA	LOCAL	ÁREA EN m ²
Pública	Vestíbulo/espera	21 m ²	Habitaciones	Para 2 personas (12)	120 m ²
	Recepción	5 m ²		Para 4 personas (46)	644 m ²
	Sanitario hombres	2 m ²		Para 6 personas (04)	92 m ²
	Sanitario mujeres	2 m ²		Área por Zona	856 m²
	Área por Zona	30 m²	Suma de Áreas	Zona Pública	30 m ²
Administrativa	Oficinas	12 m ²		Zona Administrativa	25 m ²
	Sanitario	2 m ²		Zona de Servicios	424 m ²
	Área por Zona	25 m²		Zona de Habitaciones	856 m ²
Servicios	Local de internet	16 m ²		Subtotal	1,335 m²
	Agencia de viajes	8 m ²	+ 20% de circulación	267 m ²	
	Tienda	12 m ²	Total	1,602 m²	
	Sanitario	2 m ²			
	Lavandería	12 m ²			
	Cocina-comedor	90 m ²			
	Bar con sala de juegos	80 m ²			
	Cuarto de máquinas	12 m ²			
	Subestación	2 m ²			
	Planta de emergencia	4 m ²			
	Planta de tratamiento	10 m ²			
	Mantenimiento	6 m ²			
	Almacén	6 m ²			
	Estacionamiento	164 m ²			
	Área por Zona	424 m²			

7.1.3 Diagrama de funcionamiento

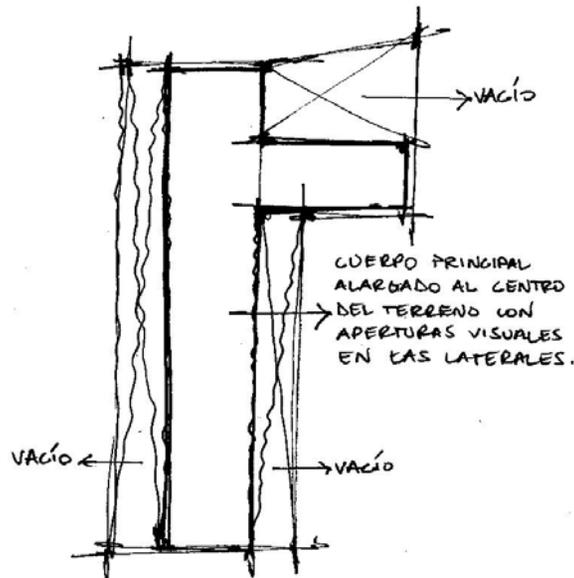


7.2 Concepto arquitectónico

Un *Concepto Arquitectónico* acertado es aquel que responde, tanto a la problemática gestada en el sitio al plantear un nuevo proyecto, como a las secuencias del desenvolvimiento del usuario en el espacio; de ahí entonces el papel esencial de la *función*. Para ello hace falta tener un cúmulo de ideas que nos inciten a realizar una propuesta. La etapa donde se analiza la información anteriormente reunida para llevar a cabo esta actividad mental es la que se menciona a continuación; posiblemente ésta constituya la parte más creativa del proyecto.

. El Concepto Arquitectónico para mi propuesta se basa las siguientes premisas: un *Esquema* que definirá la ubicación del proyecto en el área disponible, un *Partido Arquitectónico* que responderá a las prioridades del proyecto y la *Interpretación del entorno* a través de croquis que muestran al nuevo edificio inserto en su contexto urbano.

7.2.1 Esquema

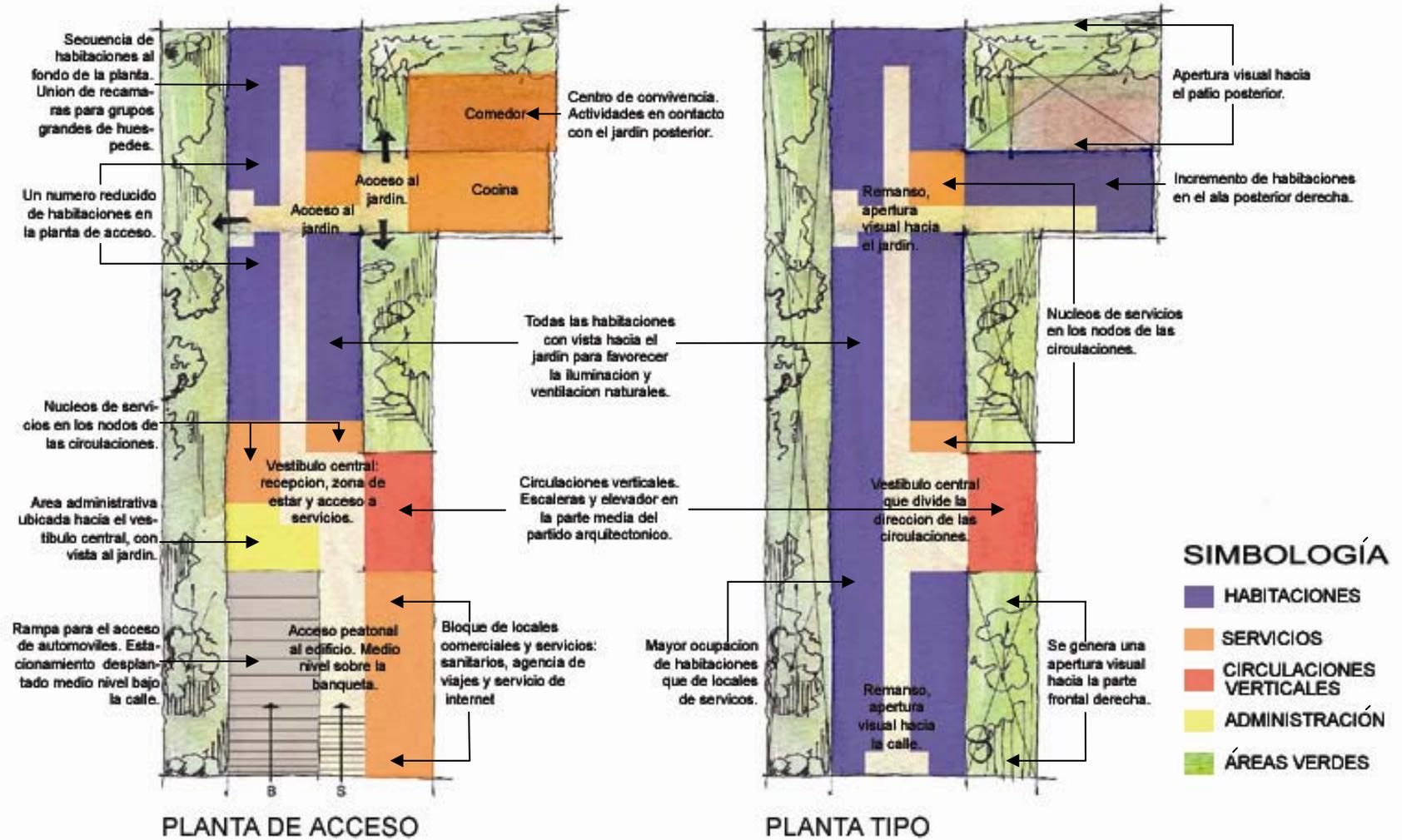


Debido a la estrechez que presenta el terreno a lo ancho, la primera idea para el partido de la propuesta fue generar un volumen principal en la parte central del predio. Dicho cuerpo se extiende desde el frente hasta el fondo del área disponible.

Con esta idea se generan dos aperturas laterales que permitirán las correctas condiciones de ventilación y luz naturales, destinadas a las habitaciones del hostel. De este modo, las áreas correspondientes al alojamiento de los huéspedes se ubicarán en los laterales de este volumen, mientras que la circulación principal tendrá lugar en el área central.

Un segundo cuerpo se presenta transversalmente en el espacio más amplio del terreno. Al fondo y del lado derecho del predio, se genera un área abierta destinada a la actividad social, la recreación y el contacto con un jardín.

7.2.2 Partido arquitectónico



7.2.3 Interpretación del entorno

La lectura de las consideraciones generales y particulares del entorno, me ha permitido rescatar los elementos que lo enriquecen, mismos que serán utilizados en el nuevo edificio para reforzar la imagen de su sector urbano.

Así pues, presento a continuación las claves de mayor impacto visual y espacial; además de la interpretación que he hecho de las mismas, plasmada en apuntes que serán tomados como ideas generadoras del proyecto.

A) Pórtico

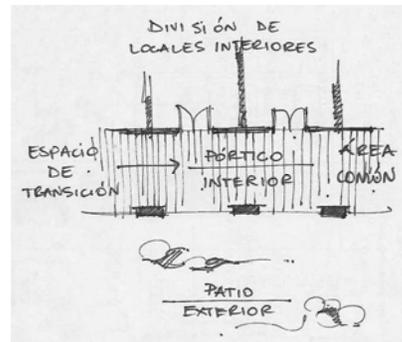
IMAGEN PERCIBIDA



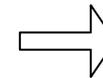
Claustro del Ex-Arzobispado. Un pórtico formado por cuatro corredores que comunica visual y espacialmente los locales interiores con el patio.



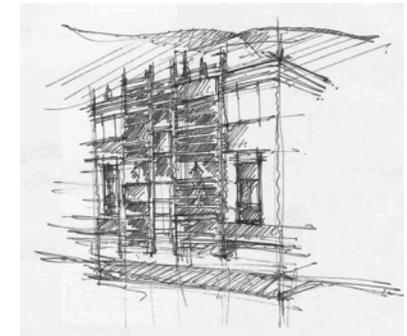
ANÁLISIS



Los elementos del pórtico: columnas, traveses y barandales generan una sensación de *umbral*, una transición entre el espacio público y el privado.



INTERPRETACIÓN



Incluir en la fachada hacia la calle, un entramado de *louver*s, que resulte en una superficie porosa para tener más contacto con el exterior.

B) Incorporación a la tira urbana

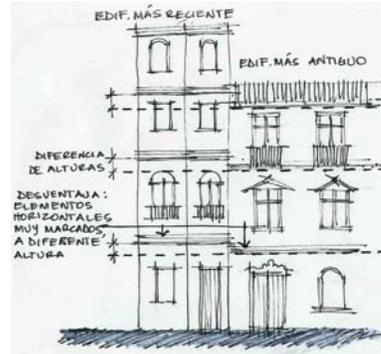
IMAGEN PERCIBIDA



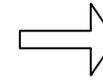
Paramentos continuos; diferente temporalidad.



ANÁLISIS



Colindancias juntas. No hay correspondencia de alturas.



INTERPRETACIÓN



Separar colindancias. Referir alturas hacia los elementos horizontales contiguos.

C) Vistas

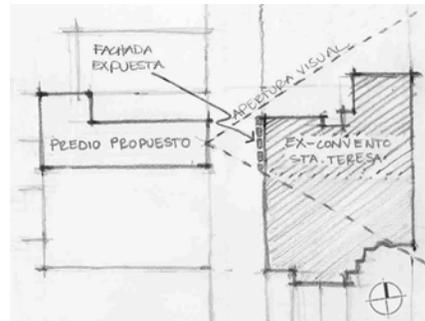
IMAGEN PERCIBIDA



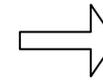
Ex-convento de Sta. Teresa. Edificio del S. XVII ubicado frente al predio.



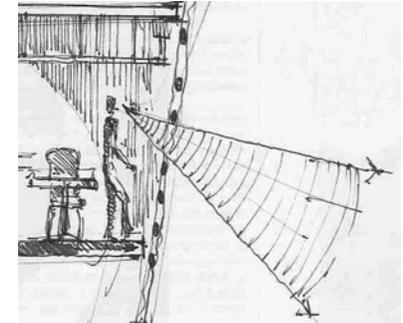
ANÁLISIS



Posibilidad de apertura visual hacia la arquitectura virreinal.



INTERPRETACIÓN



En fachada, continuidad visual entre el interior y el exterior. Estructura ligera y permeable.

7.2.4 Permeabilidad en fachada

El contacto con el entorno, punto generador del concepto del proyecto, se logra gracias a la apertura visual del edificio hacia su contexto inmediato. Debido a la naturaleza permeable de la fachada, se posibilita la actividad constante en el paramento del edificio hacia la calle, en los niveles superiores a la planta de acceso.

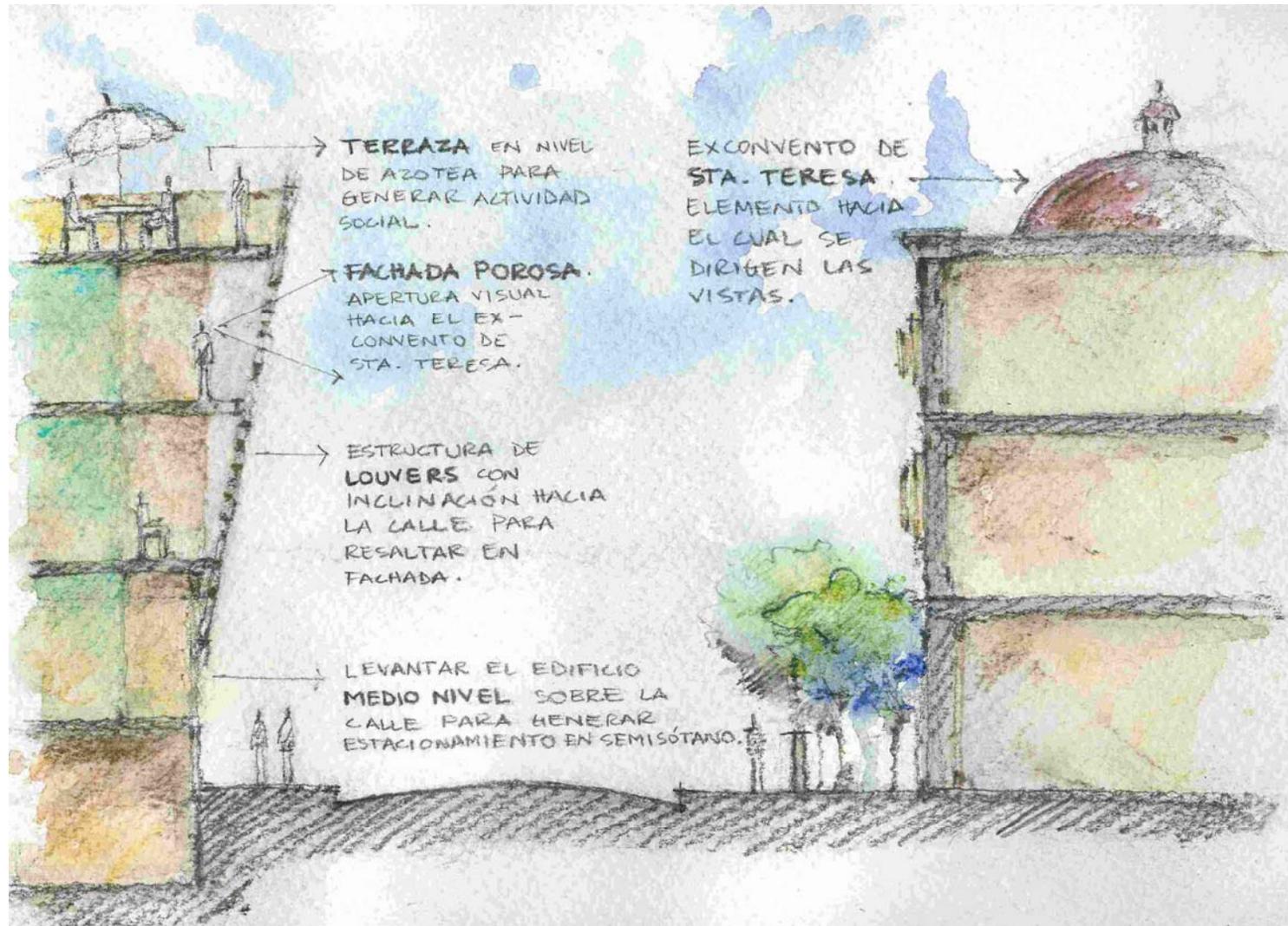
Por otro lado, en la azotea del último nivel con vista a la calle, he propuesto incluir una terraza como espacio de reunión y recreación. De este modo se podrá gozar de una vista privilegiada hacia el Ex-convento de Santa Teresa. El diseño de pavimentos, muros y paramentos en esta ocasión deberá presentar un cuidado especial para hacer más atractivo el lugar.



ESTRUCTURA POROSA EN FACHADA. Observada desde la calle, provoca que se perciban siluetas humanas intermitentes. Lo anterior gracias a un entramado de elementos horizontales, sostenidos por cuatro mástiles.



TERRAZA EN AZOTEA. Constituye un espacio de convivencia y recreación, ubicado sobre el último nivel en fachada. Refuerza la intención de aprovechar lo mejor posible la vista hacia el Ex-convento de Sta. Teresa.

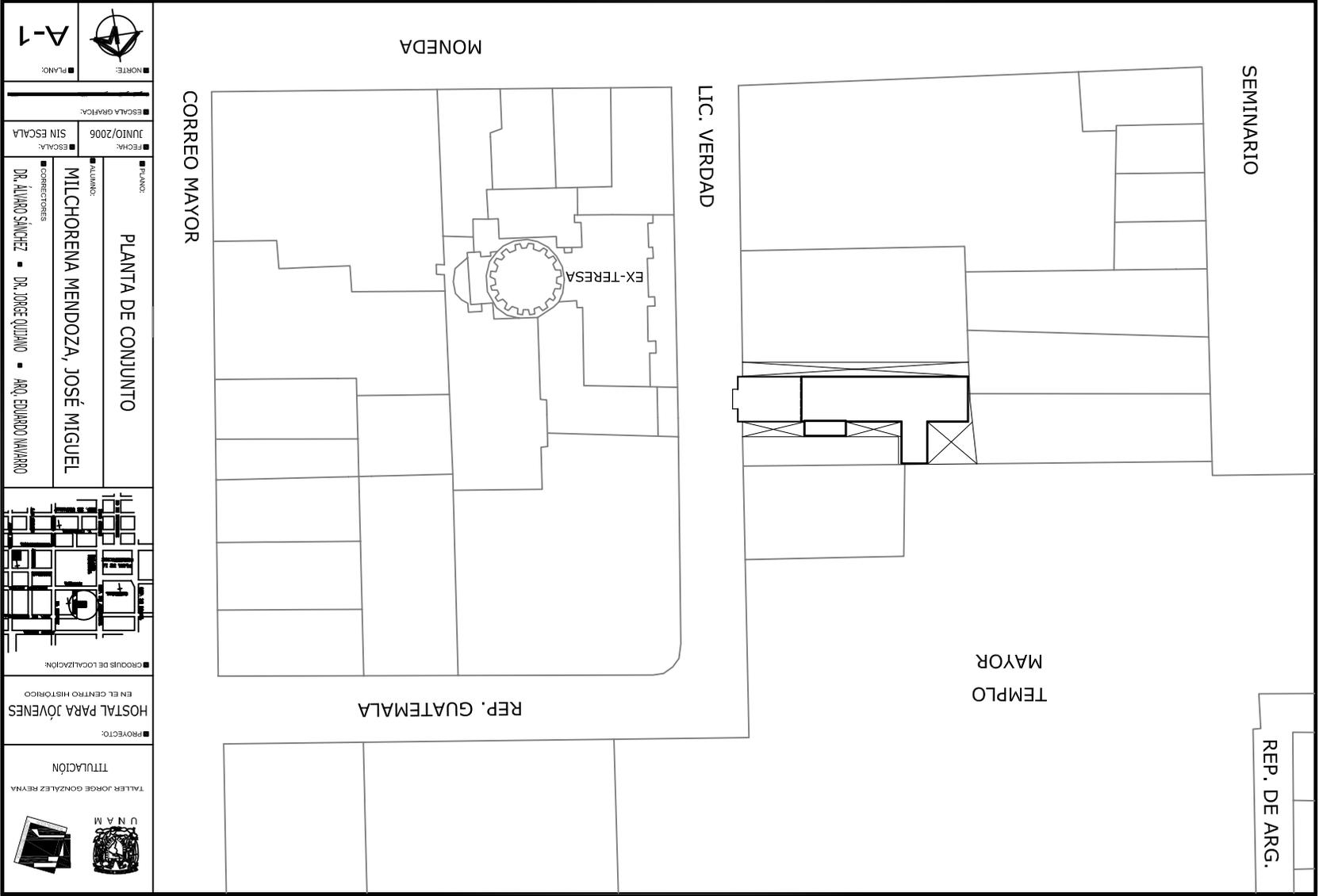


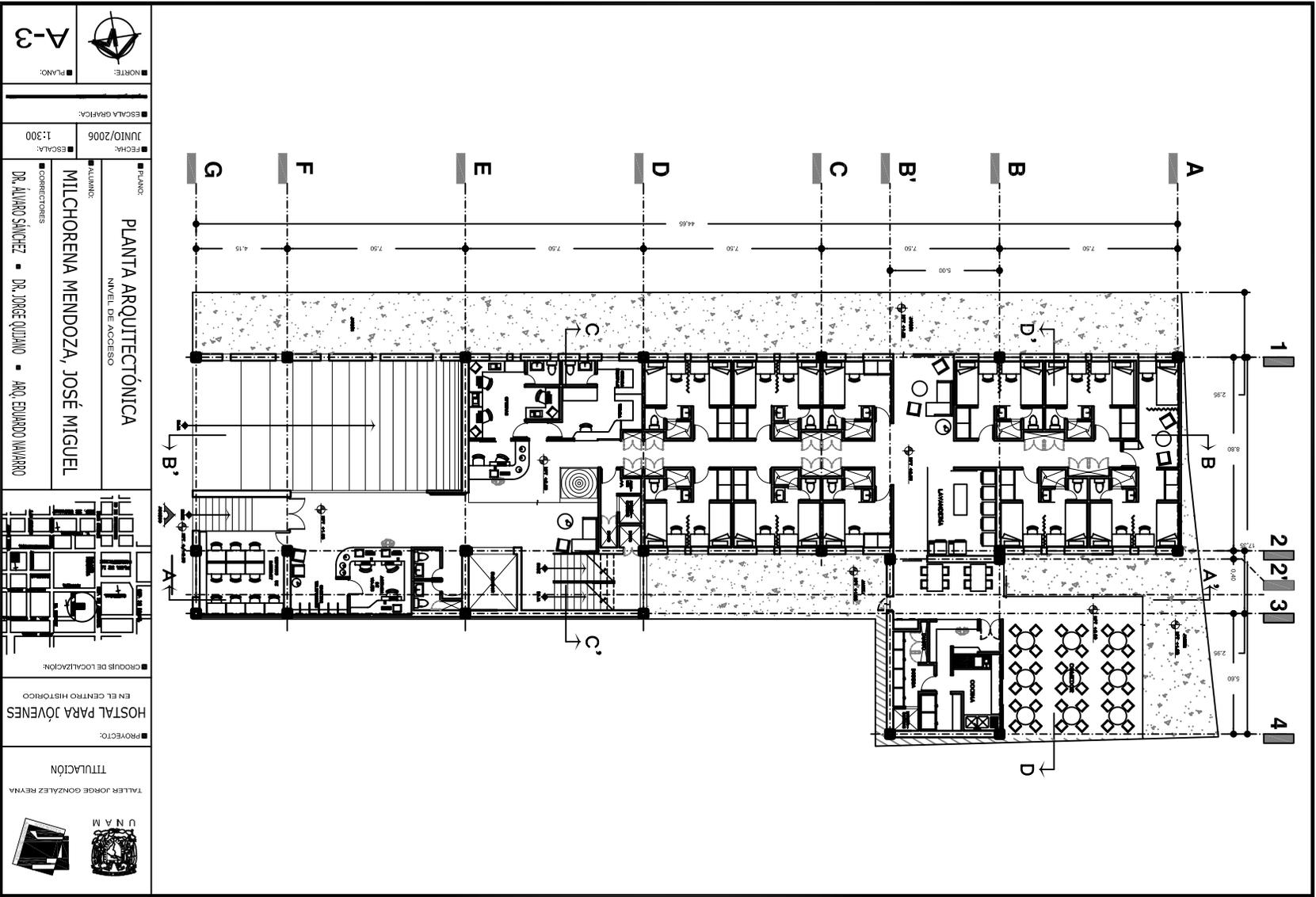
CORTE TRANSVERSAL de la calle Lic. Verdad, incluyendo el nuevo edificio. La vista hacia el ex-convento de Santa Teresa, ubicado frente al predio, es una directriz del proyecto. Para generar una permeabilidad entre el interior y el exterior, se emplea un entramado de *louvres*. Dicha estructura se coloca de forma inclinada con la intención de lograr una fuga visual precipitada hacia la calle.



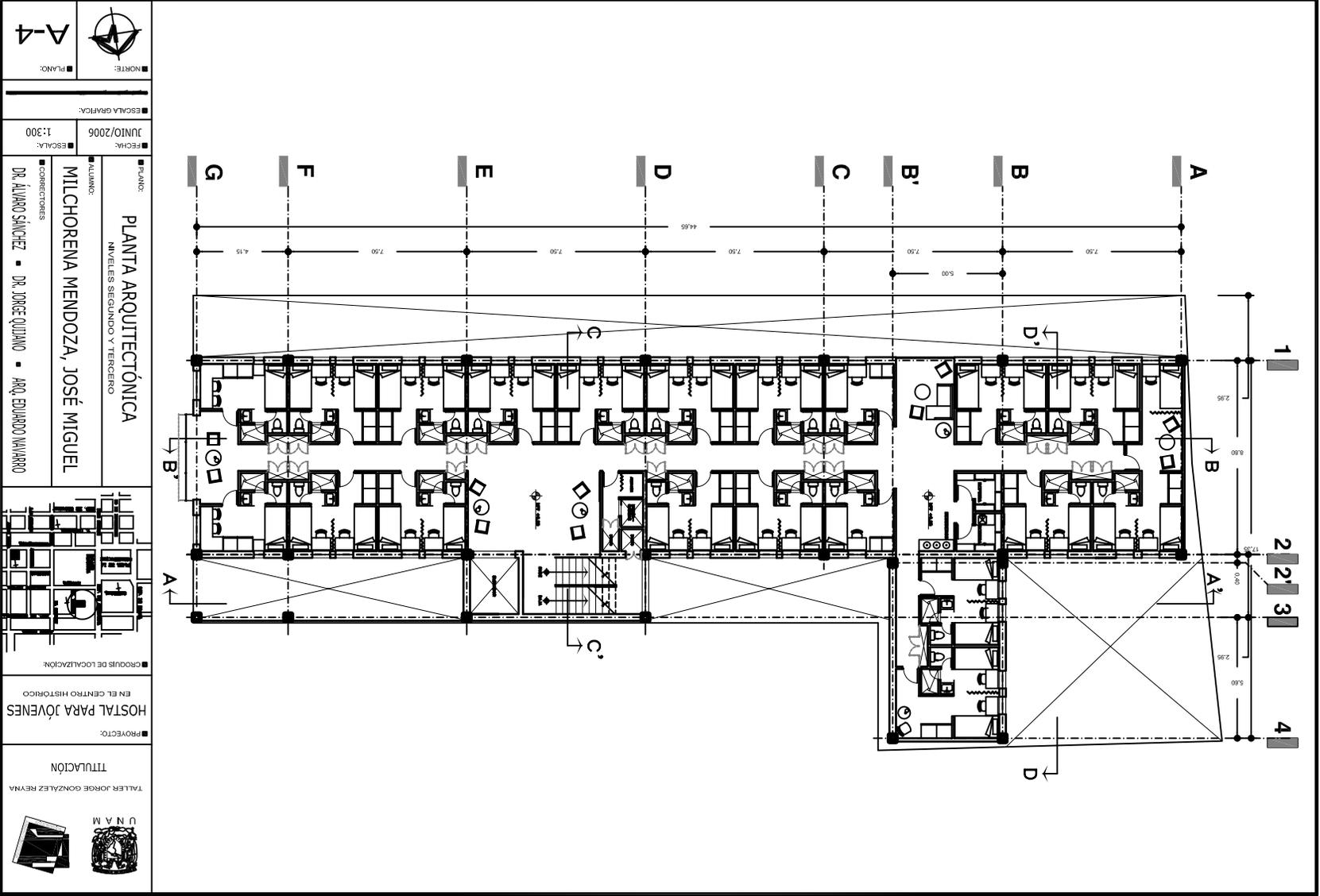
VISTA EN PERSPECTIVA. Edificio inserto en la calle Lic. Verdad. Se sigue el criterio de separar las colindancias en los niveles superiores, aunque se continúa con el paramento de la tira urbana a través de dos enrejados laterales que dejan ver una cortina vegetal al interior del predio.

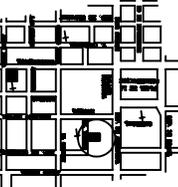
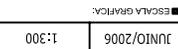
∞ Proyecto ejecutivo

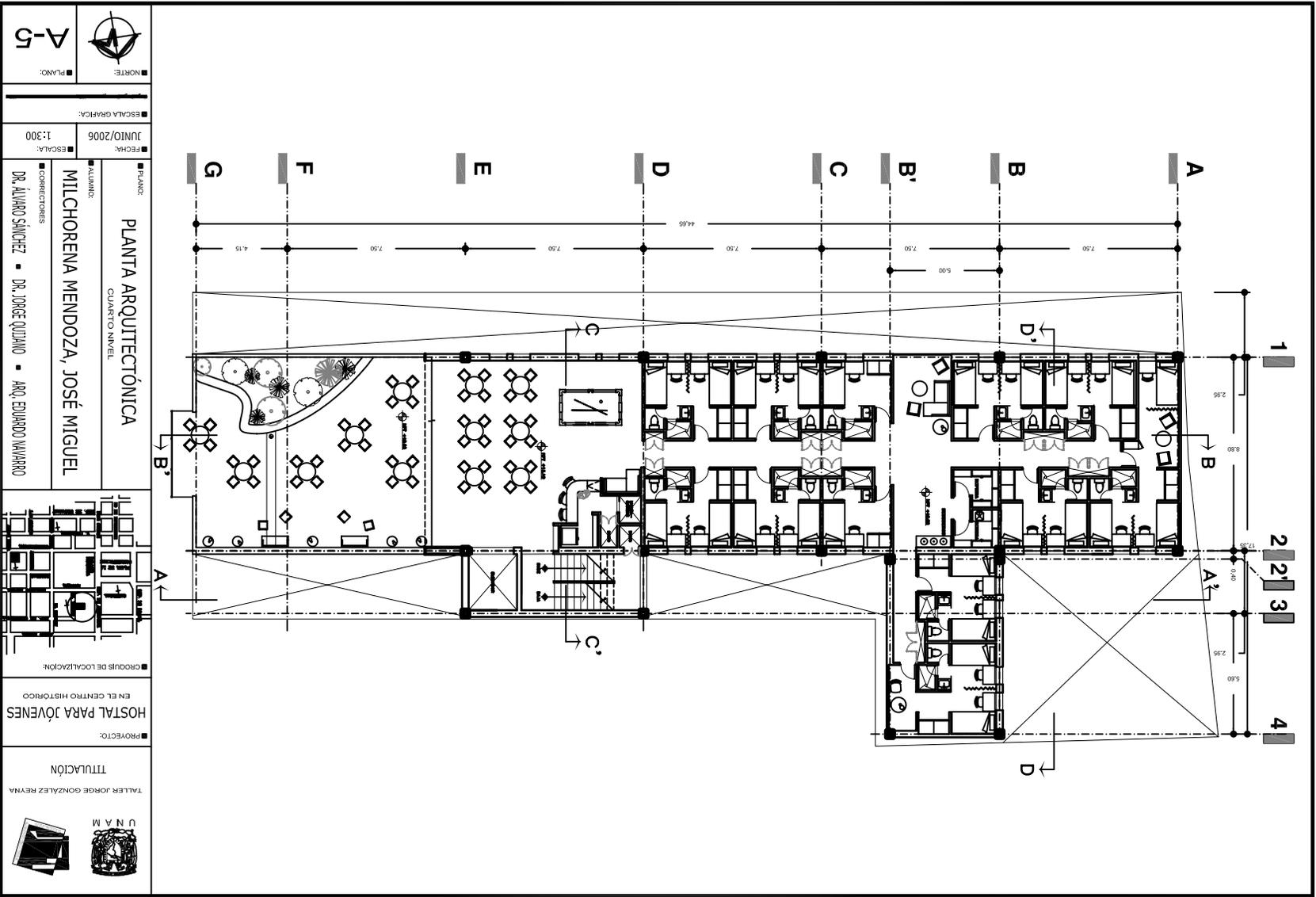


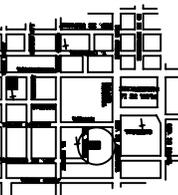
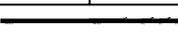


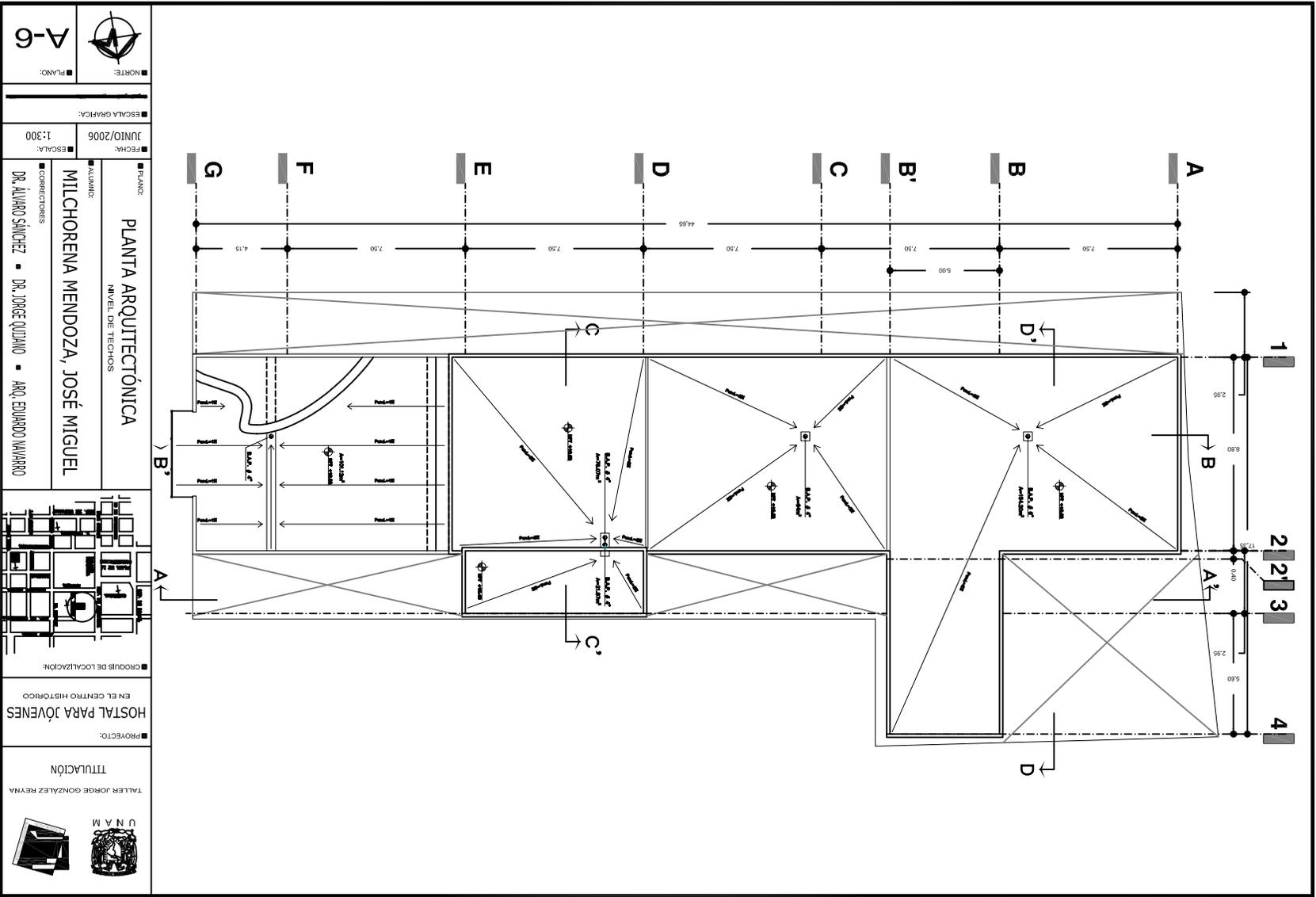
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACION		PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:	ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ • DR. JORGE QUJANO • ARQ. EDUARDO VAVARRO	FECHA: JUNIO/2006	ESCALA: 1:300	ESCALA GRÁFICA:	NORTE:	PLANO:
	PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL DE ACCESO					PLANO:	NORTE:	PLANO:		

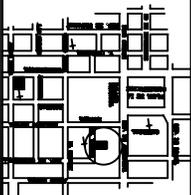


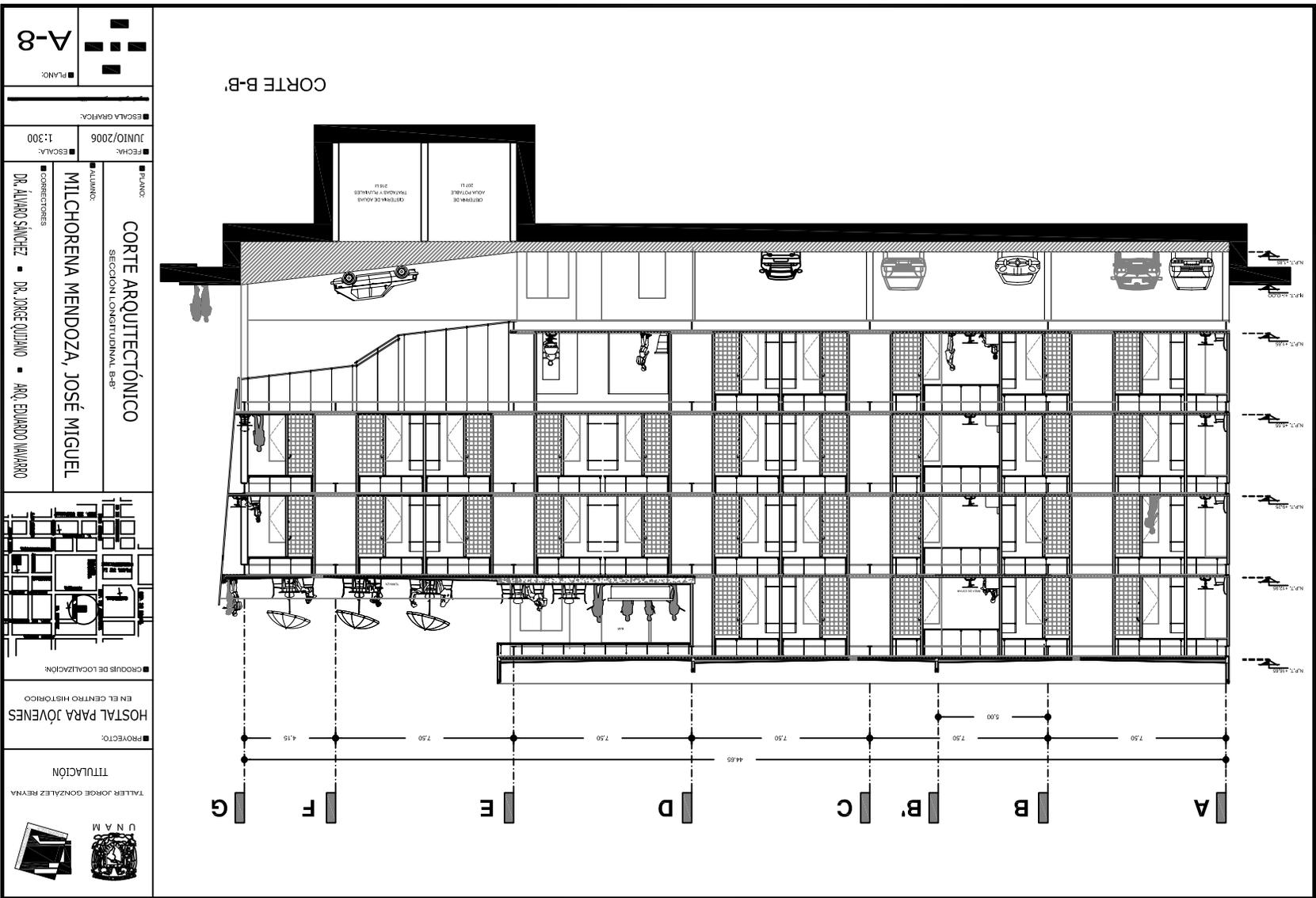
 TITULACIÓN TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	GRUPOS DE LOCALIZACIÓN: 	CORRECTORES DR. ANIBAL SÁNCHEZ ■ DR. JORGE QUILIANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO	ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL	FECHA: JUNIO/2006	ESCALA: 1:300	ESCALA GRÁFICA: 	NORTE: 	PLANO: A-4
					PLANTA: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVELES SEGUNDO Y TERCERO				

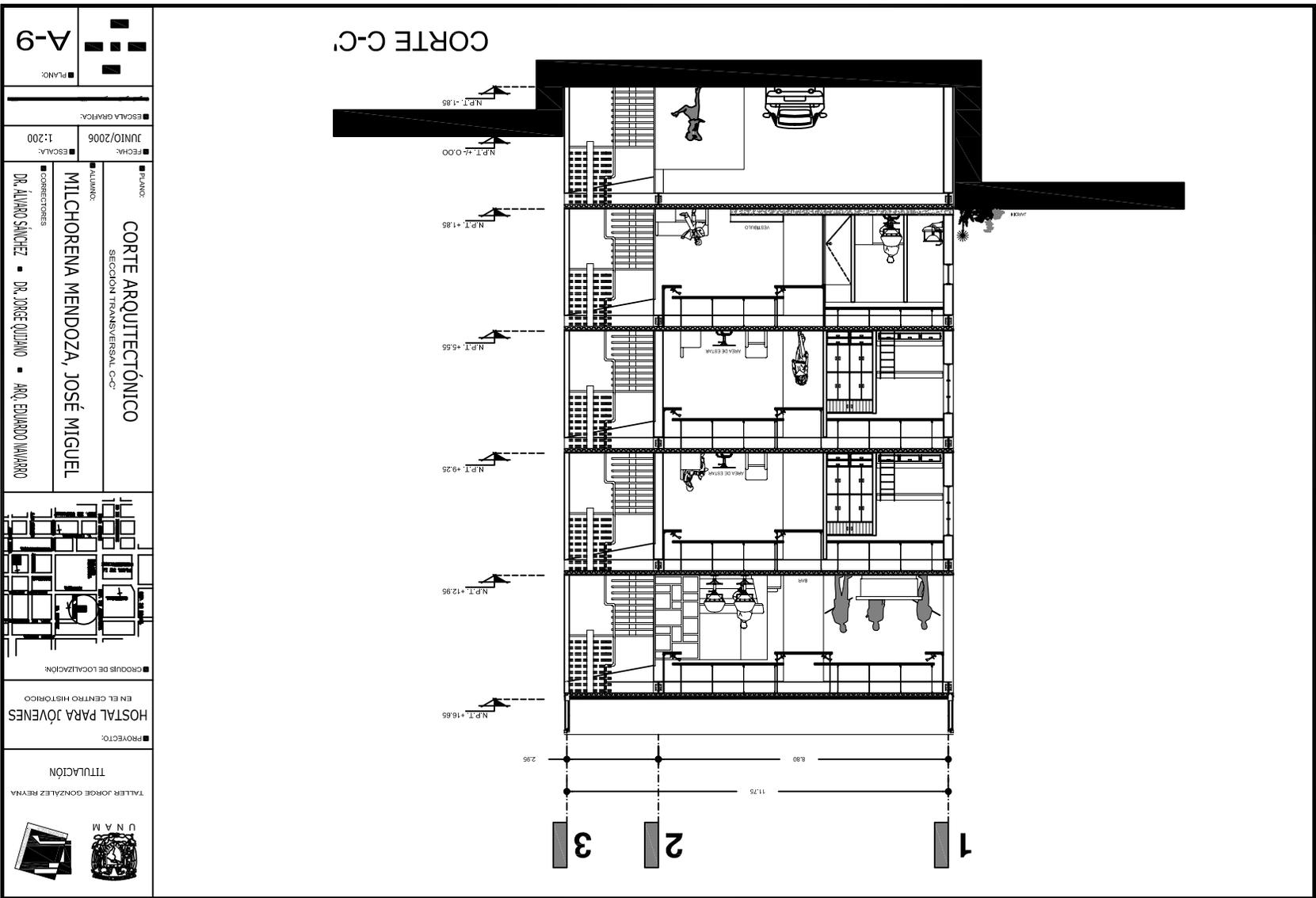


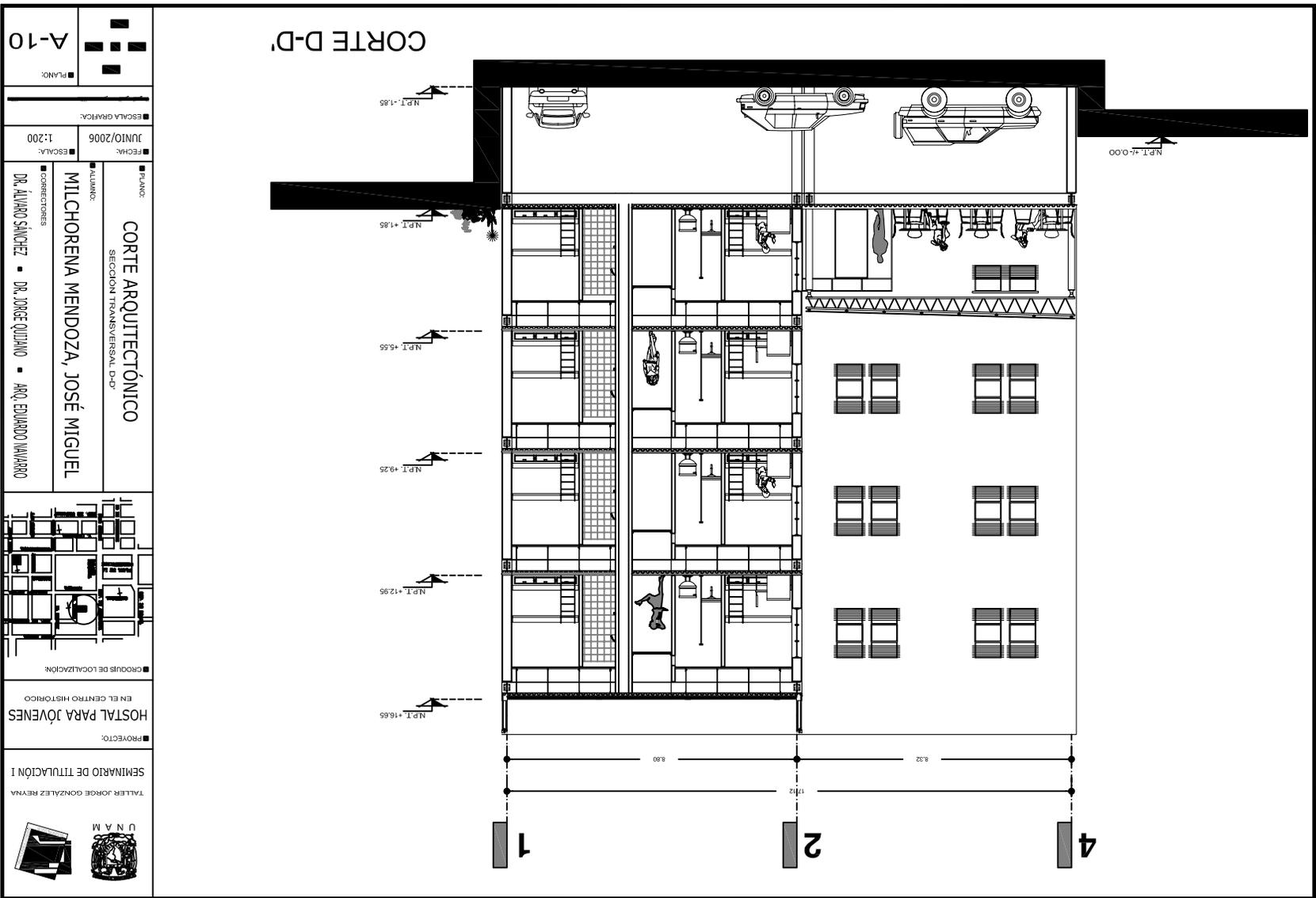
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACION	PROYECTO:	HOSTAL PARA JOVENES EN EL CENTRO HISTORICO	■ CROQUIS DE LOCALIZACION: 	■ ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL ■ CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO VAVARRO	■ FECHA: JUNIO/2006 ■ ESCALA: 1:300	■ PLANOS: PLANTA ARQUITECTÓNICA CUARTO NIVEL	■ PLANOS: A-5
	■ NORTE: 	■ ESCALA GRAFICA: 	■ PLANOS: A-5					

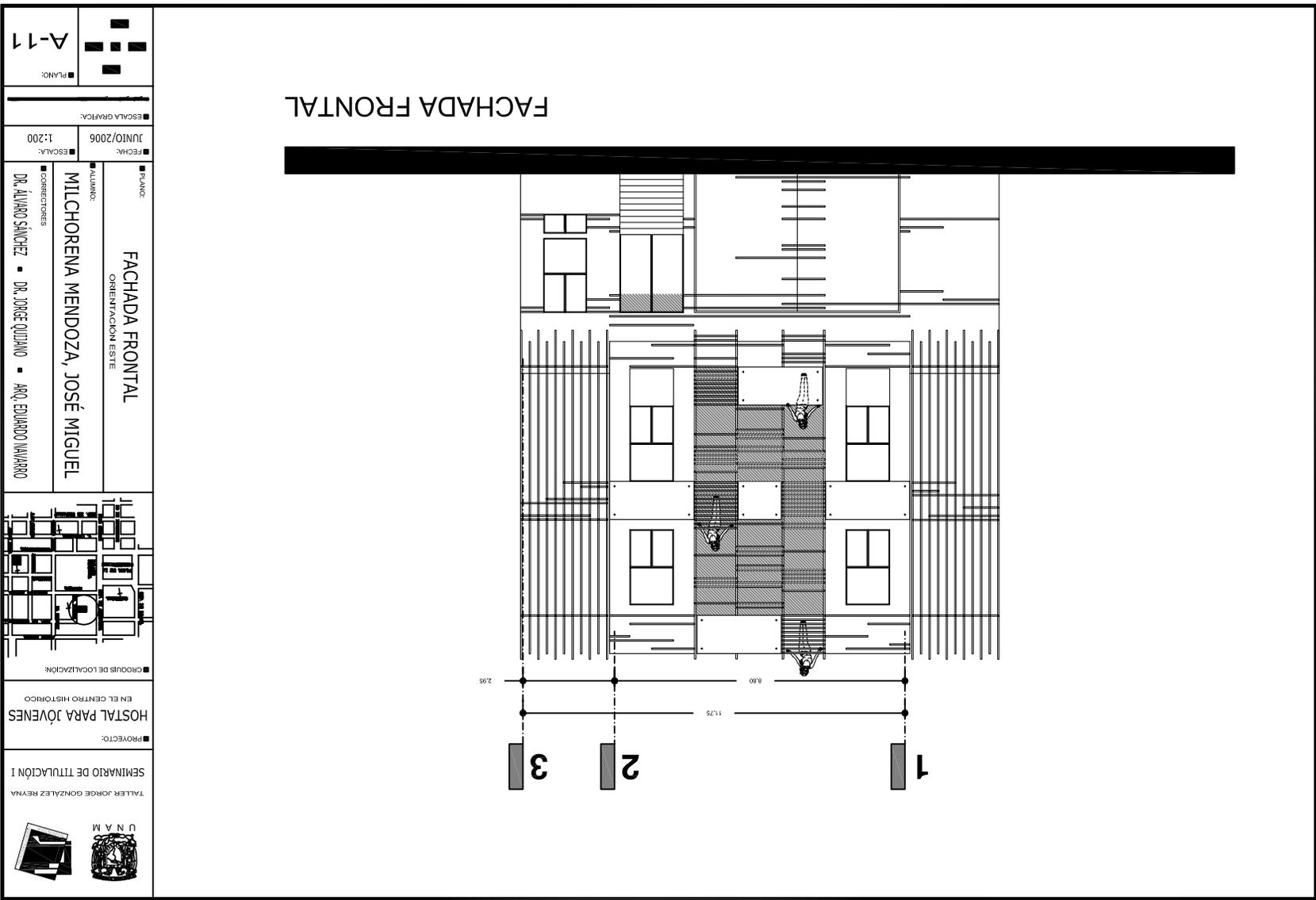


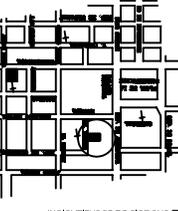
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACION	PROYECTO:	HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:		ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL	CORRECTORES: DR. ALVARO SÁNCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO VARRANO	FECHA: JUNIO/2006	ESCALA: 1:300	ESCALA GRÁFICA:	PLANO: A-6
		PLANO:	PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL DE TECHOS	NORTE:		PLANO:	A-6				



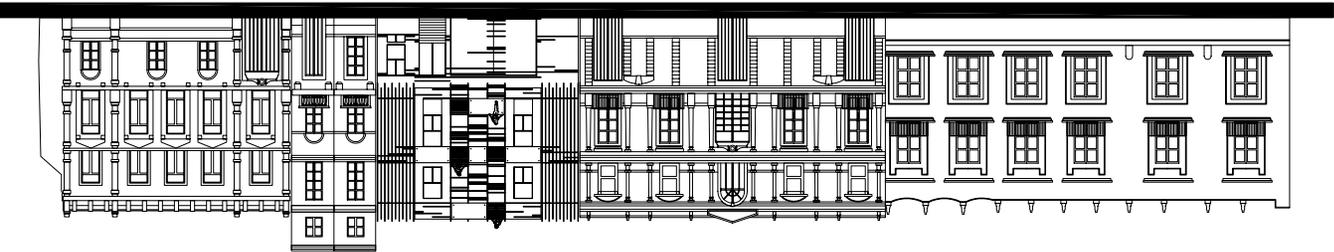


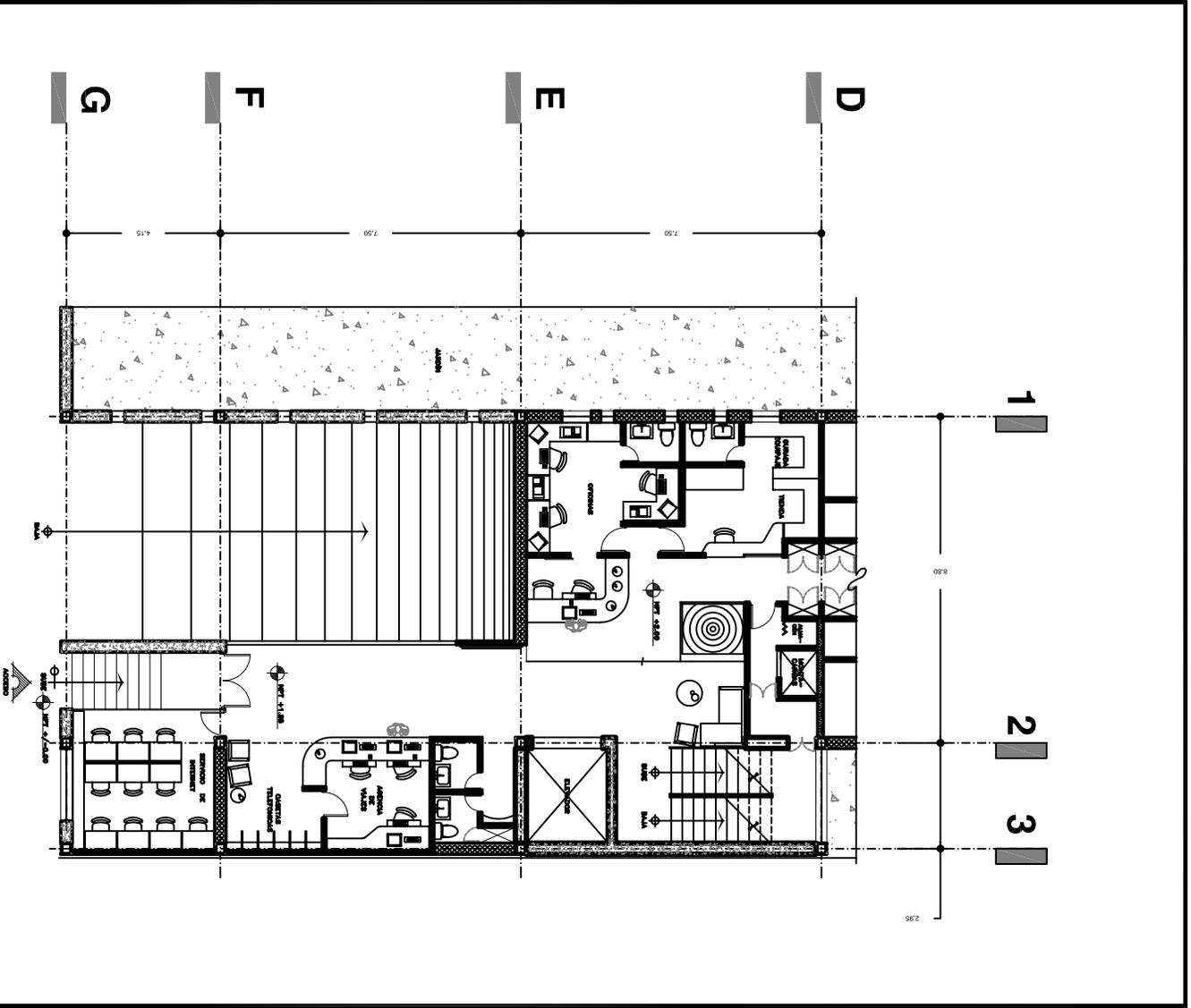


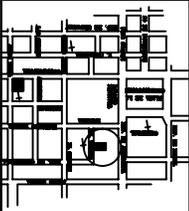


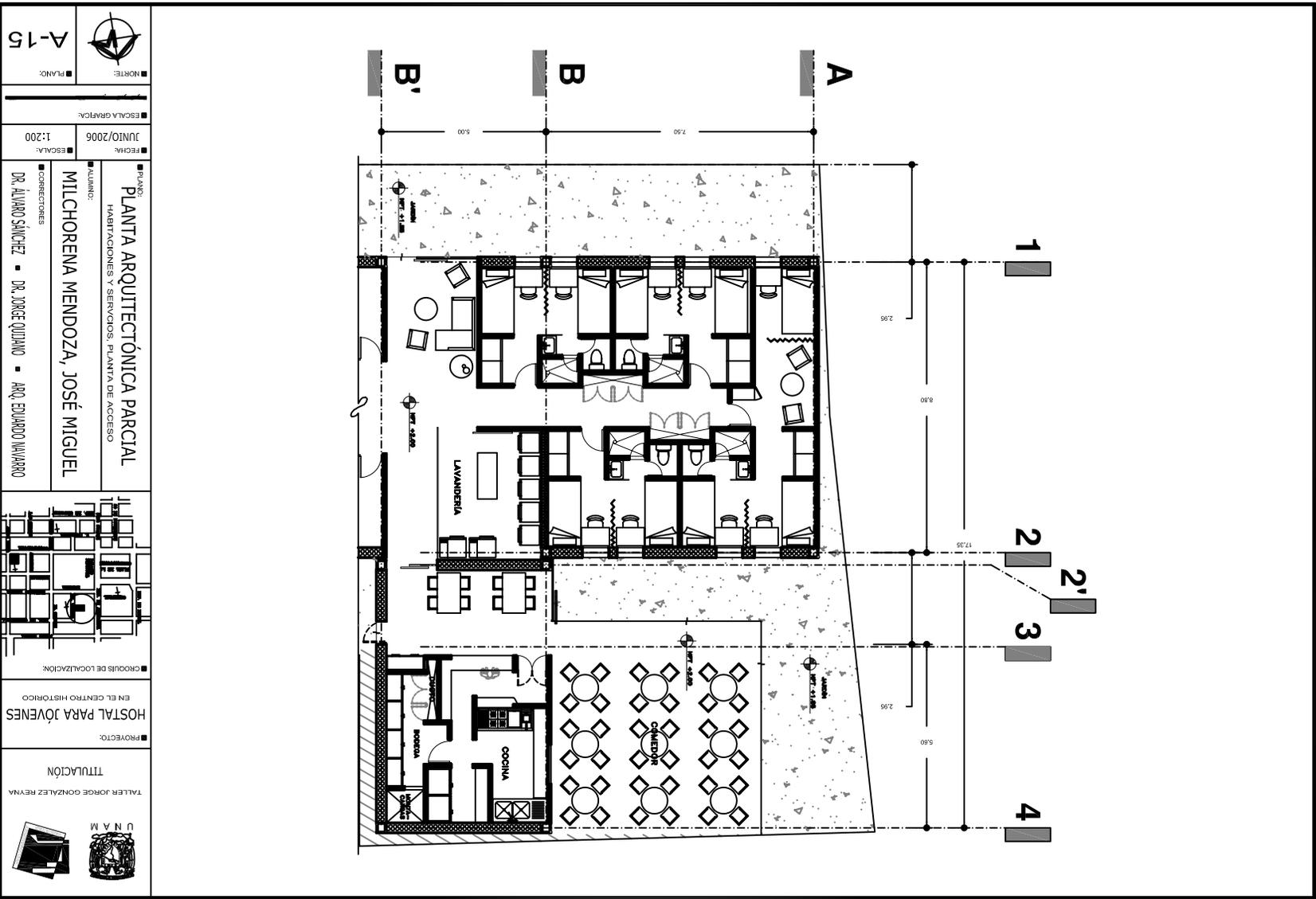
 <p>TALLER JORGE GONZALEZ REYNA SEMINARIO DE TITULACIÓN I</p>	<p>PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO</p>	<p>CRUCES DE LOCALIZACIÓN:</p> 	<p>PLANO: TIRA URBANA EN CALLE LIC. VERDAD</p> <p>ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL</p> <p>CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ▪ DR. JORGE QUIJANO ▪ ARQ. EDUARDO NAVARRO</p>	<p>FECHA: JUNIO/2006</p> <p>ESCALA: 1:400</p>	<p>PLANO: A-13</p> 
--	---	---	---	---	--

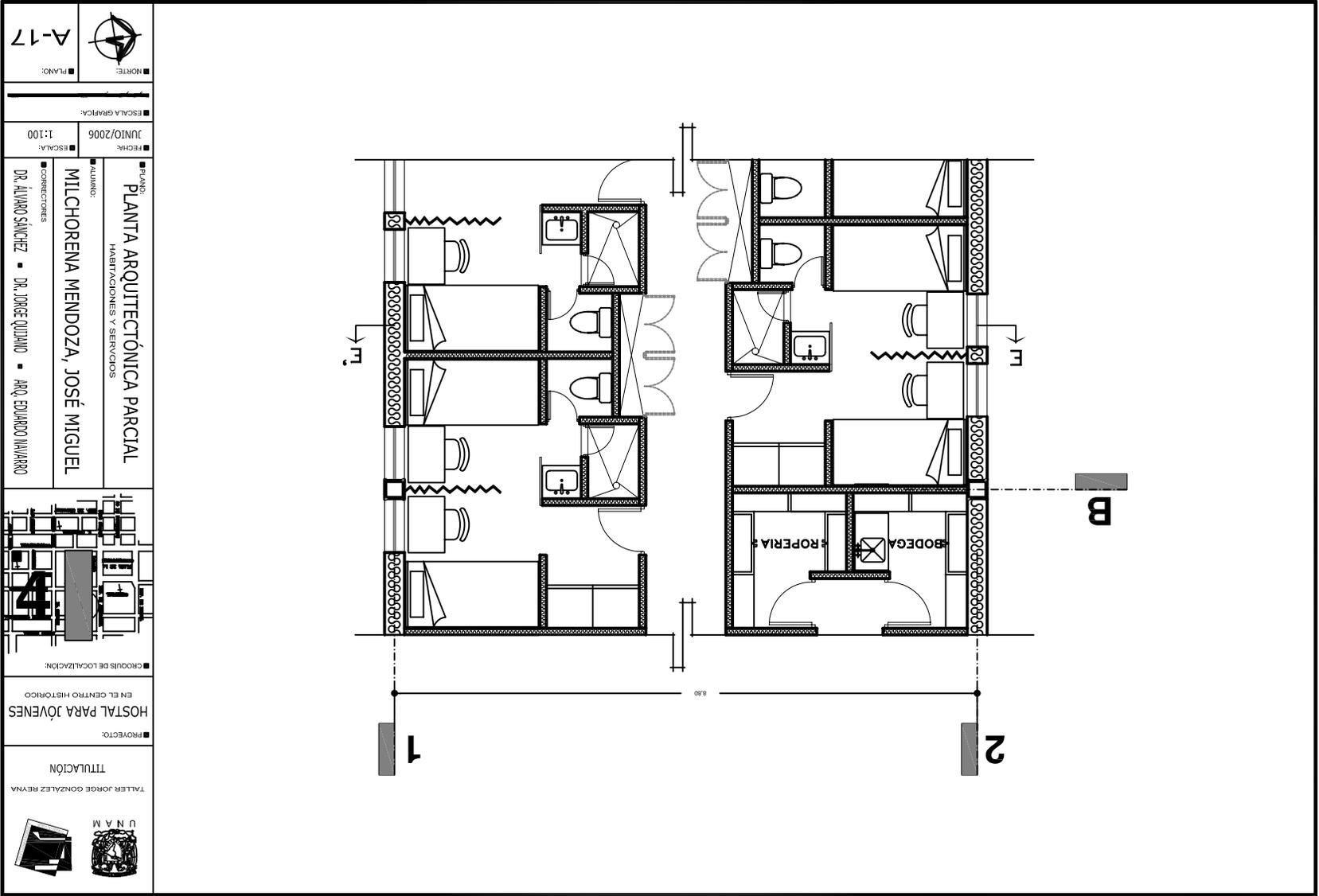
TIRA URBANA EN CALLE LIC. VERDAD

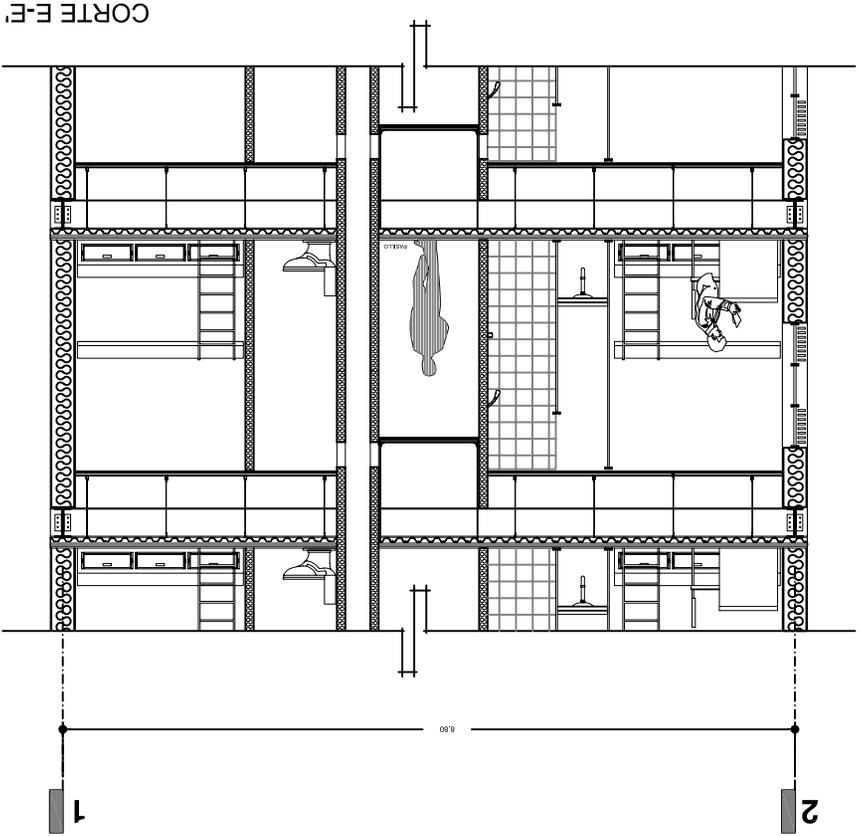




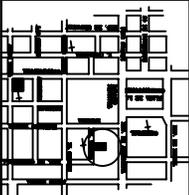
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACION	
	PROYECTO: HOSTAL PARA JOVENES EN EL CENTRO HISTORICO	
 CROQUIS DE LOCALIZACION	PLANTA: PLANTA ARQUITECTÓNICA PARCIAL VESTIBULO Y SERVICIOS, PLANTA DE ACCESO	
	ALIADOS: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL CORRECCIONES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO	
ESCALA: 1:200	FECHA: JUNIO/2006	ESCALA GRAFICA:
PLANO: A-14	NORTE: 	

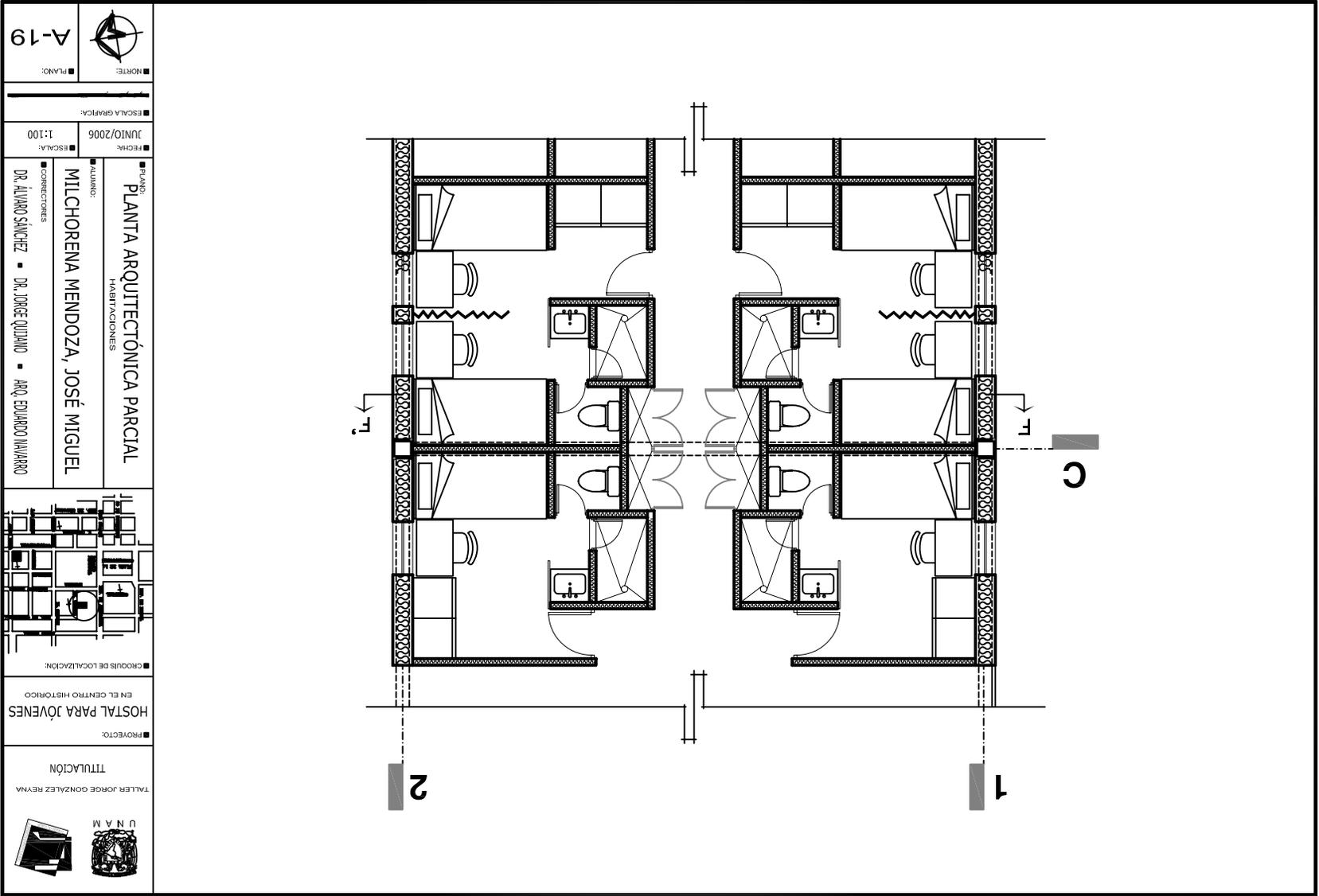


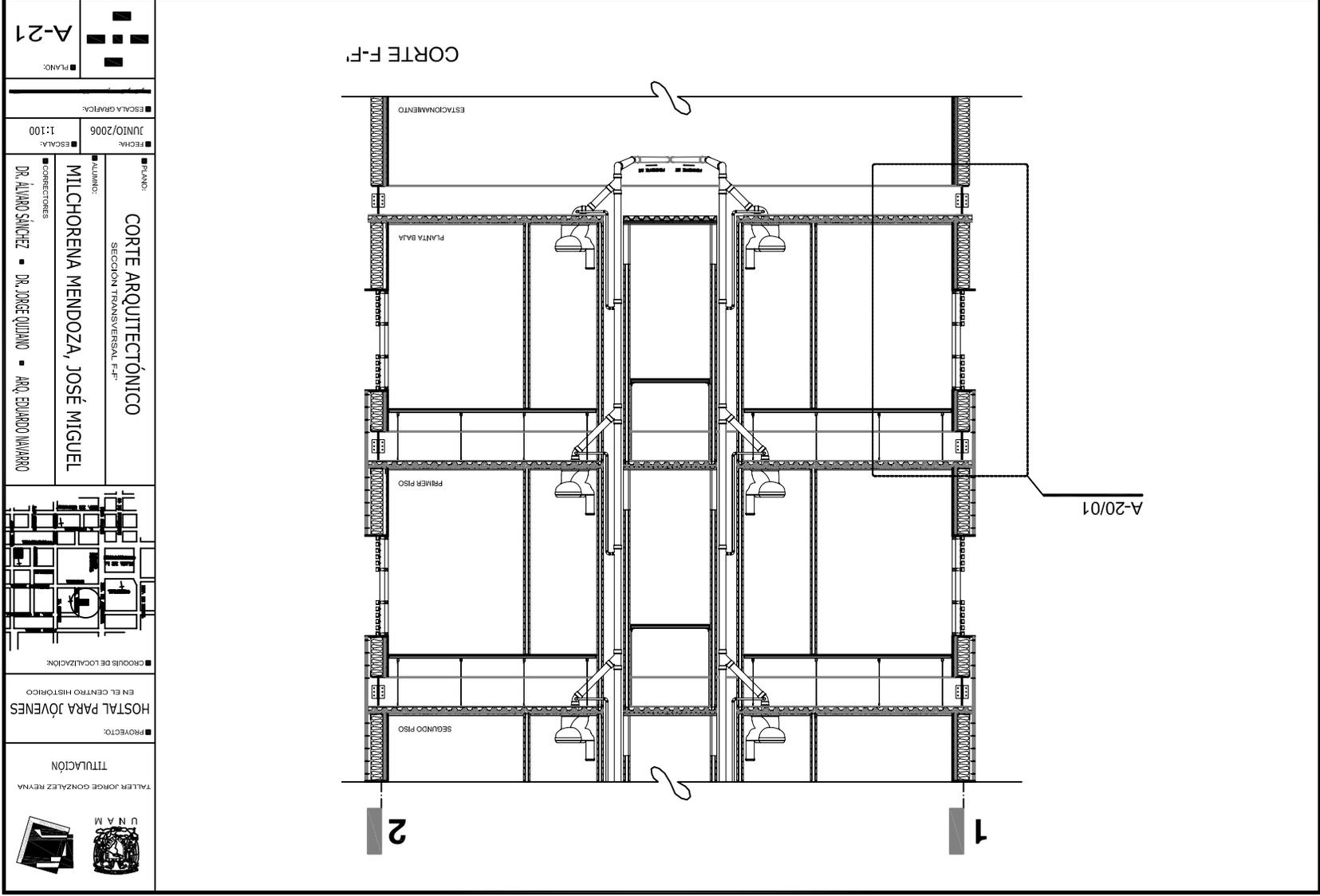


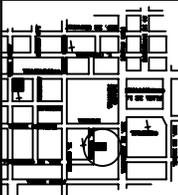


CORTE E-F

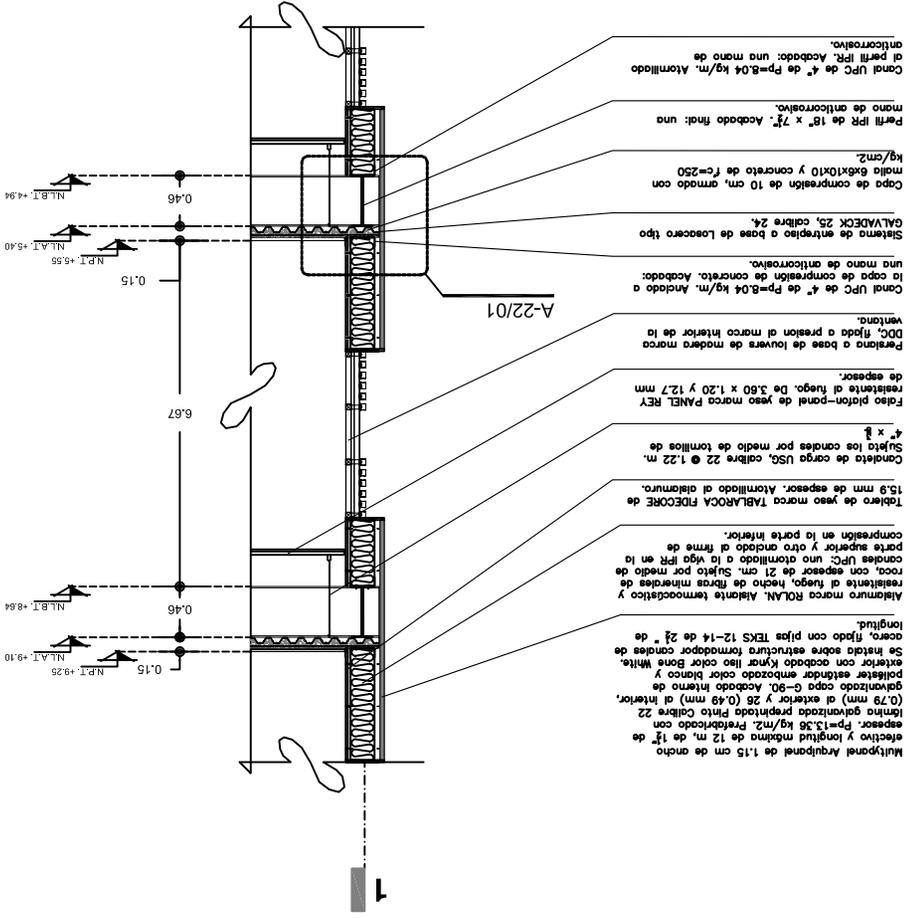
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACIÓN		PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN: 	PLANO: CORTE ARQUITECTÓNICO SECCIÓN TRANSVERSAL E-F	ALIADO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL	CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NARANJO	ESCALA:	JUNIO/2006	ESCALA GRÁFICA:	PLANO: A-18
	ESCALA:							1:100	ESCALA GRÁFICA:		





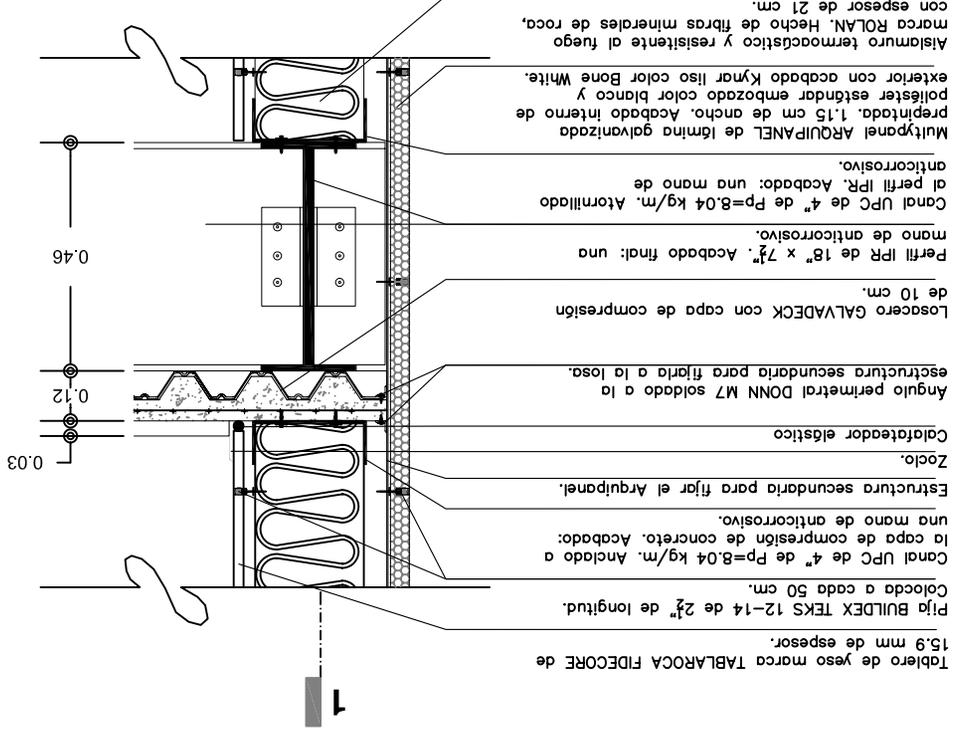
 <p>TALLER JORGE GONZALEZ REYNA</p>	<p>TITULACIÓN</p>	<p>PROYECTO:</p>	<p>HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO</p>	<p>■ CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:</p>		<p>■ PLANO:</p> <p>CORTE ARQUITECTÓNICO SECCIÓN TRANSVERSAL F-F'</p> <p>ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL</p> <p>■ CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO</p>	<p>■ ESCALA:</p> <p>JUNIO/2006 1:100</p>	<p>■ ESCALA GRÁFICA:</p>	<p>■ PLANO:</p> <p>A-21</p>
--	-------------------	------------------	---	-----------------------------------	--	--	--	--------------------------	------------------------------------

CORTE POR FACHADA A-21/01
 ESCALA 1:75
 ACOCIÓN EN METROS



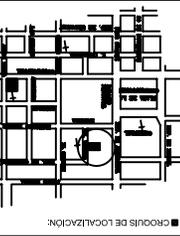
	TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACIÓN	PROYECTO:	HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	GRUPO DE LOCALIZACIÓN:		CONECTIVIDADES DR. ALVARO SÁNCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ANQ. EDUARDO VARRANO	ESCALA: 1:75 JUNIO/2006	ESCALA GRÁFICA: JUNIO/2006	PLANO: A-21
	CORTE POR FACHADA			ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL	PLANO: A-21					

DETALLE EN ALZADO
 ESCALA 1:20
 ACOTACION EN METROS
 A-22/01



CORTE POR FACHADA

PLANO:
 JUNIO/2006
 ESCALA:
 1:20
 ESCALA GRÁFICA:
 PLANO:
 A-22

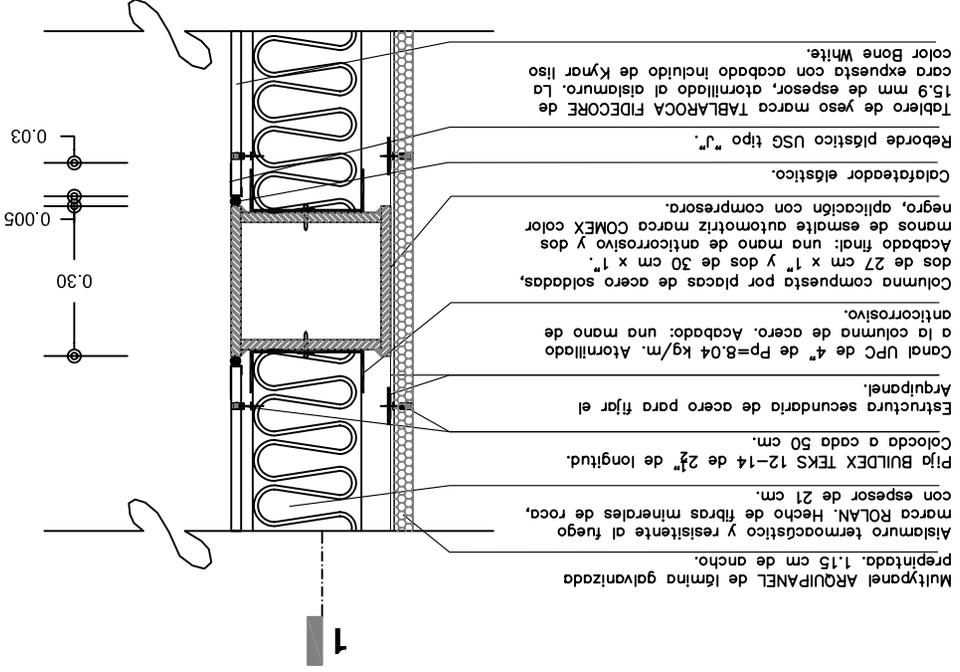


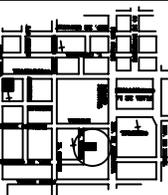
PROYECTO:
 HOSTAL PARA JÓVENES
 EN EL CENTRO HISTÓRICO

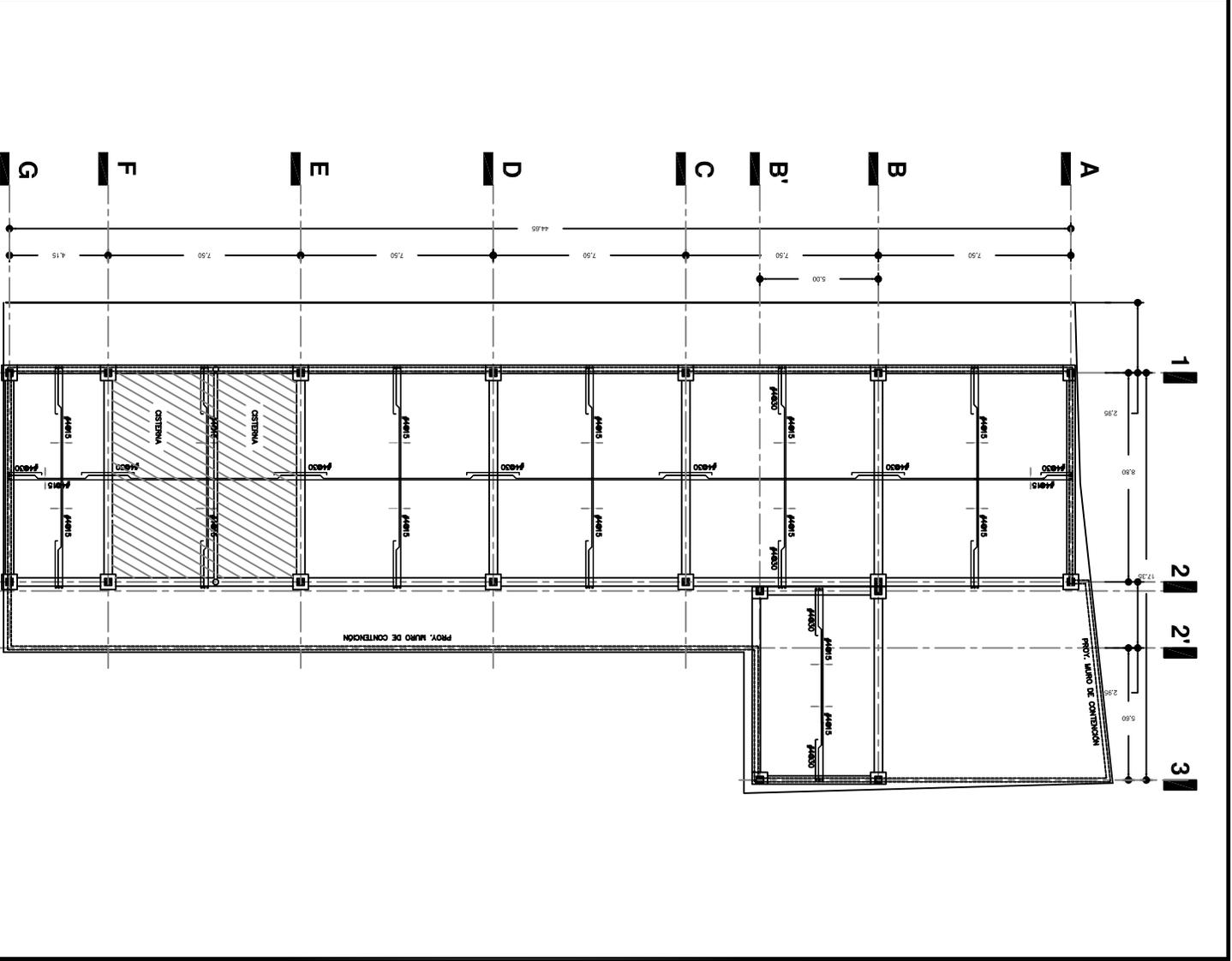
TITULACIÓN:
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA



DETALLE EN PLANTA A-23/01
 ESCALA 1:20
 ACOTACION EN METROS

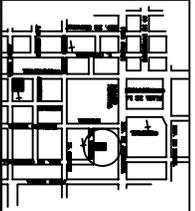


 <p>TALLER JORGE GONZALEZ REYNA</p>	TITULACIÓN		PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN: 	PLANO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL CORRECTORES DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE EQUIANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO	ESCALA: 1:20 JUNIO/2006	ESCALA GRÁFICA:
	PLANO: CORTE POR FACHADA					ESCALA:	PLANO: A-23



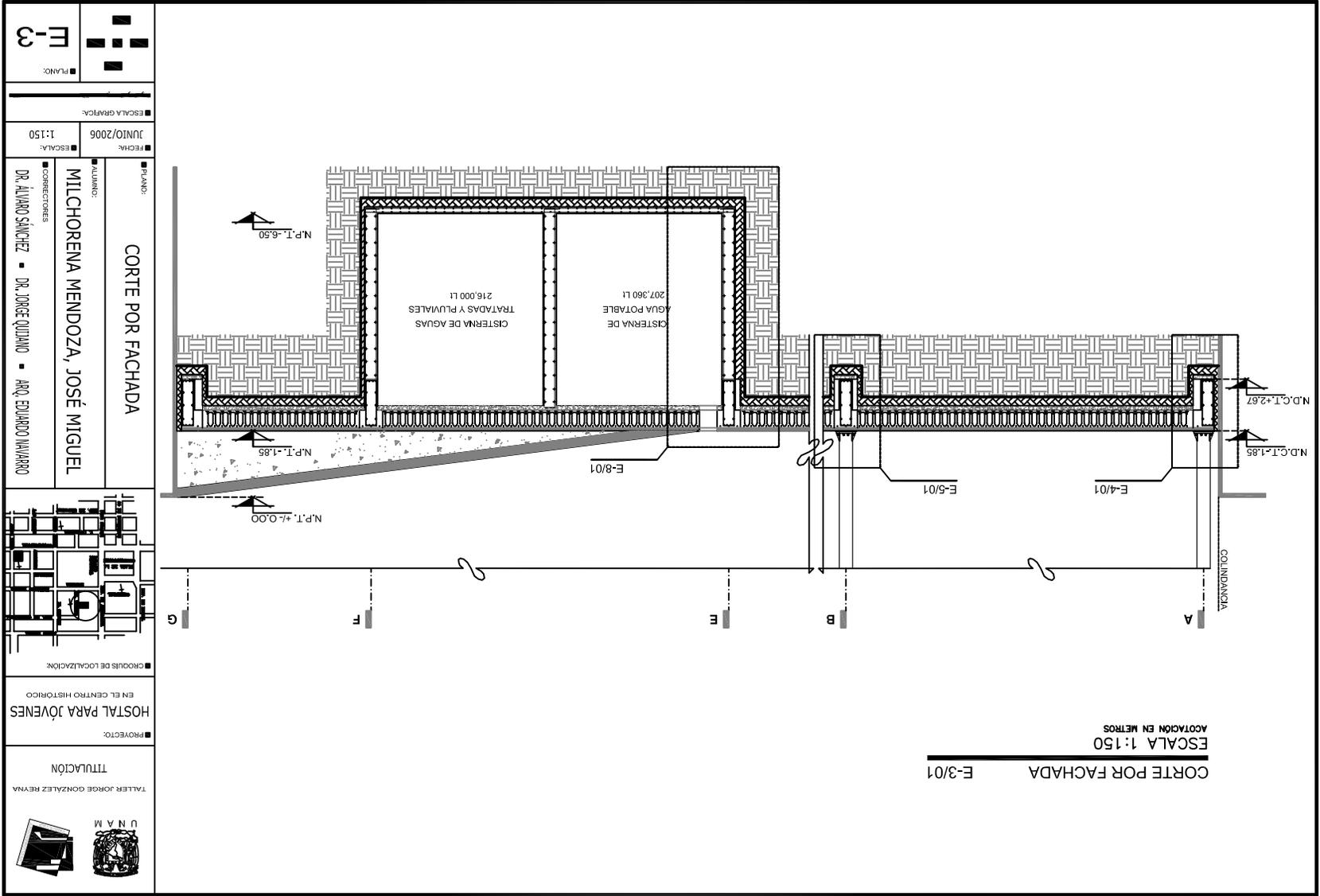
■ PLANO: **PLANTA DE CIMENTACIÓN**
 ■ ESCALA: **1:300**
 ■ FECHA: **JUNIO/2006**
 ■ ALUMNO: **MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL**
 ■ CONECTORES: **DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ANQ. EDUARDO HARARO**

■ PROYECTO: **HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO**
 ■ TÍTULO: **TITULACIÓN**
 ■ TALLER: **JORGE GONZÁLEZ REYNA**

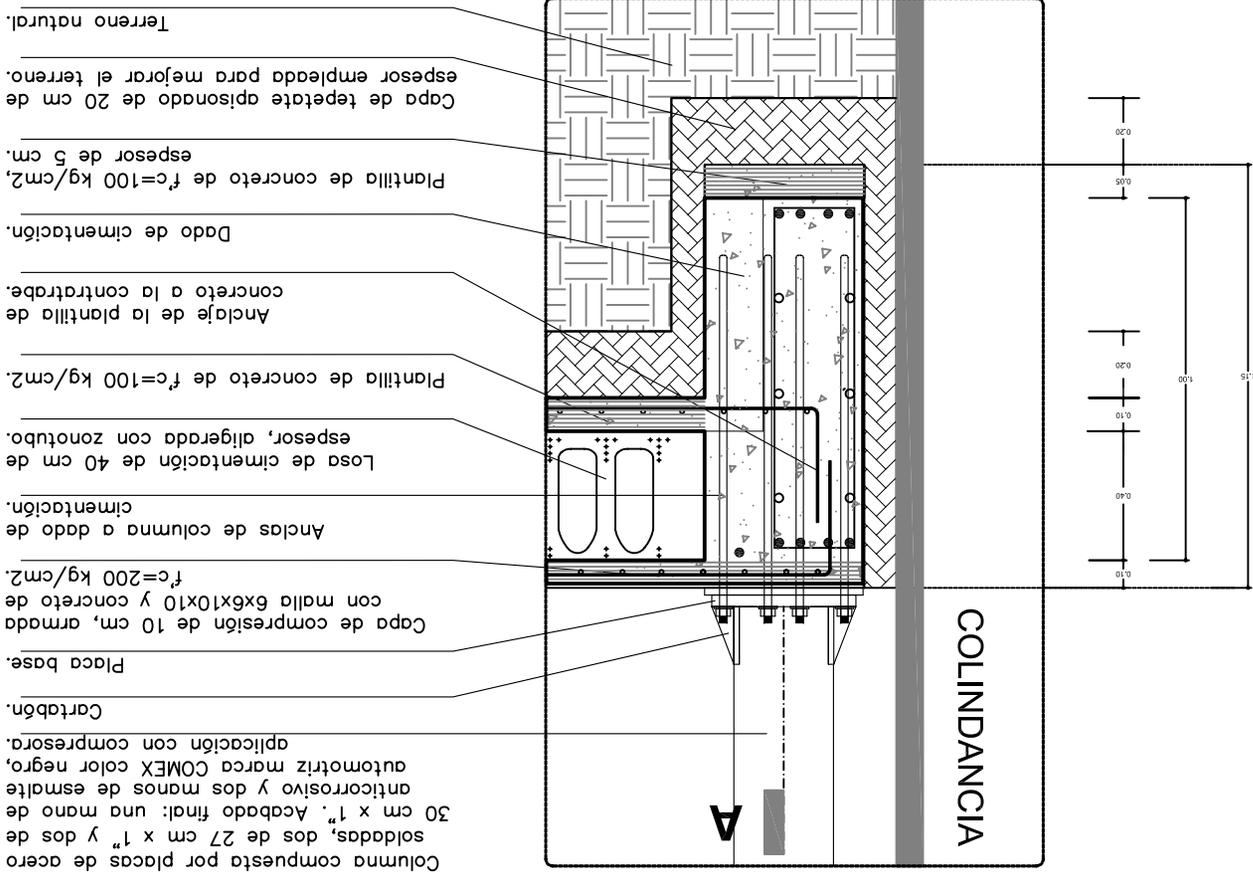
■ CROQUIS DE LOCALIZACIÓN: 
 ■ ESCALA GRÁFICA: 

■ PLANOS:  **E-1**





DETALLE
 CONTRABE DE BORDE
 ESCALA 1:25
 AOTACION EN METROS
 E-4/01



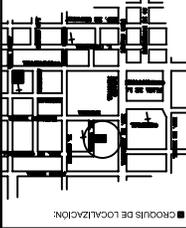
CORTE POR FACHADA

PLANO:
 JUNIO/2006
 ESCALA:
 1:25
 ESCALA GRATIA:
 JUNIO/2006
 PLANO:
 E-4

CONECTORES
 DR. ALVARO SANCHEZ
 DR. JORGE QUJANO
 ARIQ. EDUARDO NARANJO

PLANO:
 JUNIO/2006
 ESCALA:
 1:25
 ESCALA GRATIA:
 JUNIO/2006
 PLANO:
 E-4

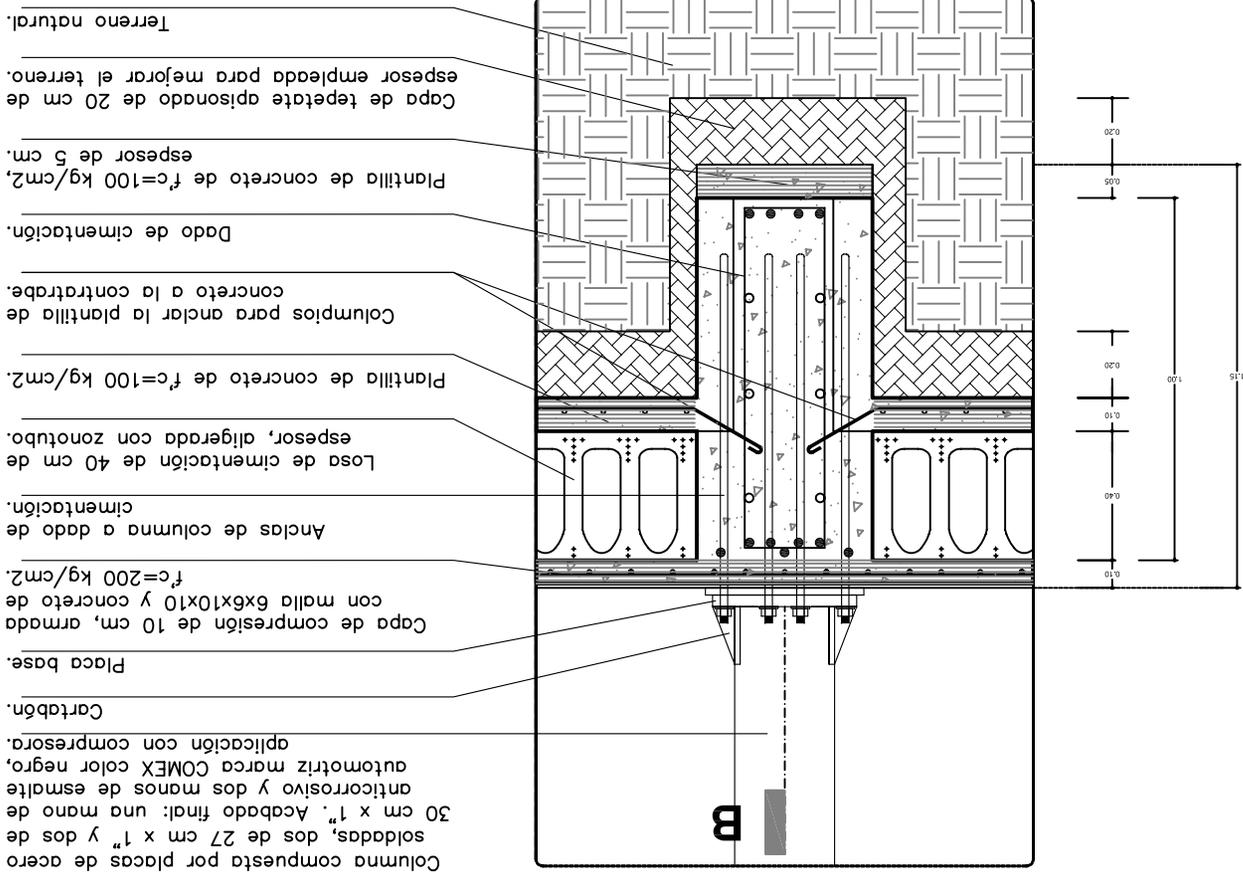
MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL



PROYECTO:
 HOSTAL PARA JOVENES
 EN EL CENTRO HISTORICO

TITULACION
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA
 U N A M

DETALLE
CONTRABE INTERMEDIA
E-5/01
 ESCALA 1:25
 ACOLOCACIÓN EN METROS

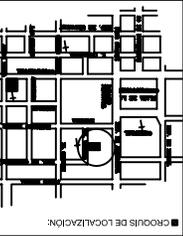


CORTE POR FACHADA

PLANO: E-5

ESCALA: JUNIO/2006 1:25

PLANO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL
 ALUMNO: DR. ALVARO SANCHEZ
 CONECTORES: DR. JORGE QUJANO
 ANQ. EDUARDO NAVARRO

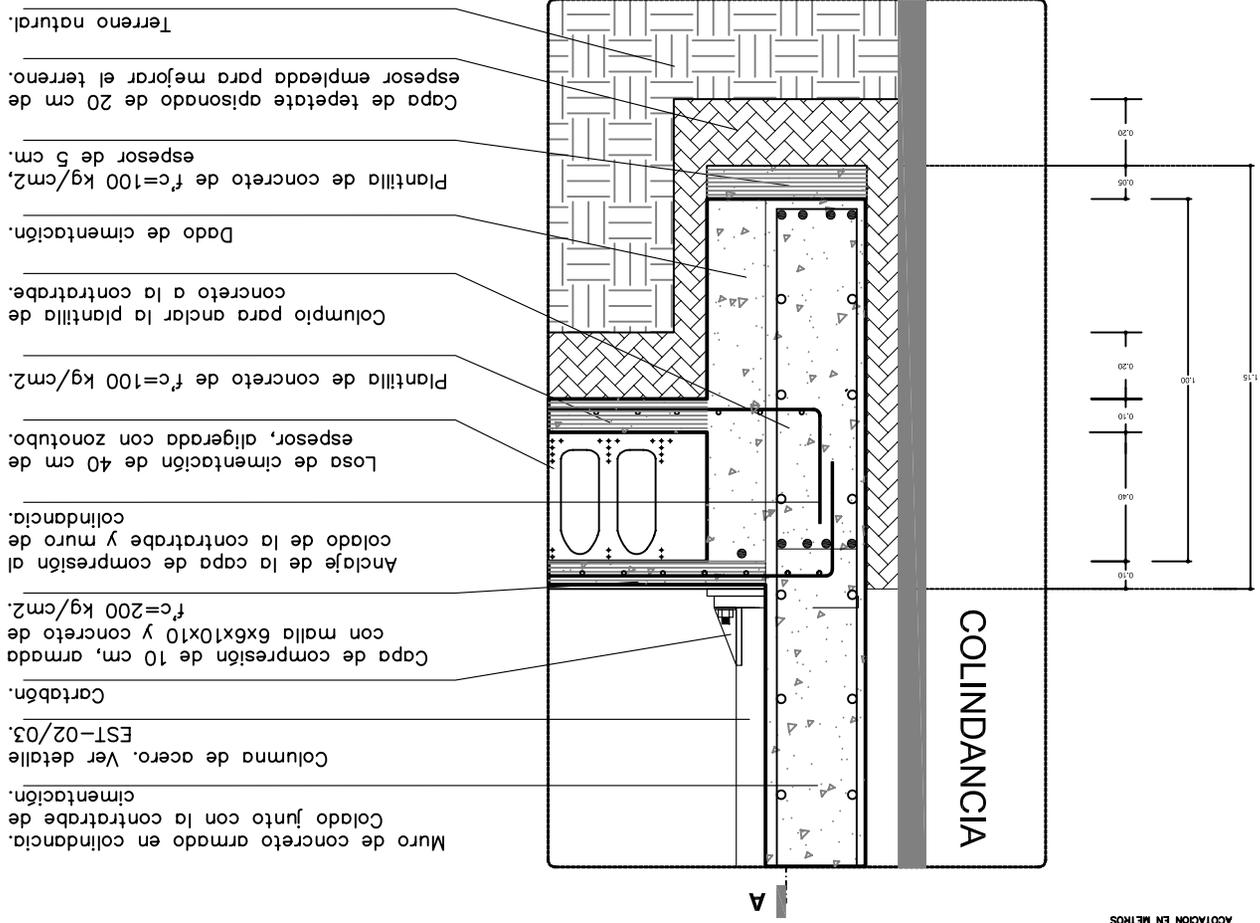


PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO

TITULACIÓN: TALLER JORGE GONZALEZ REINA

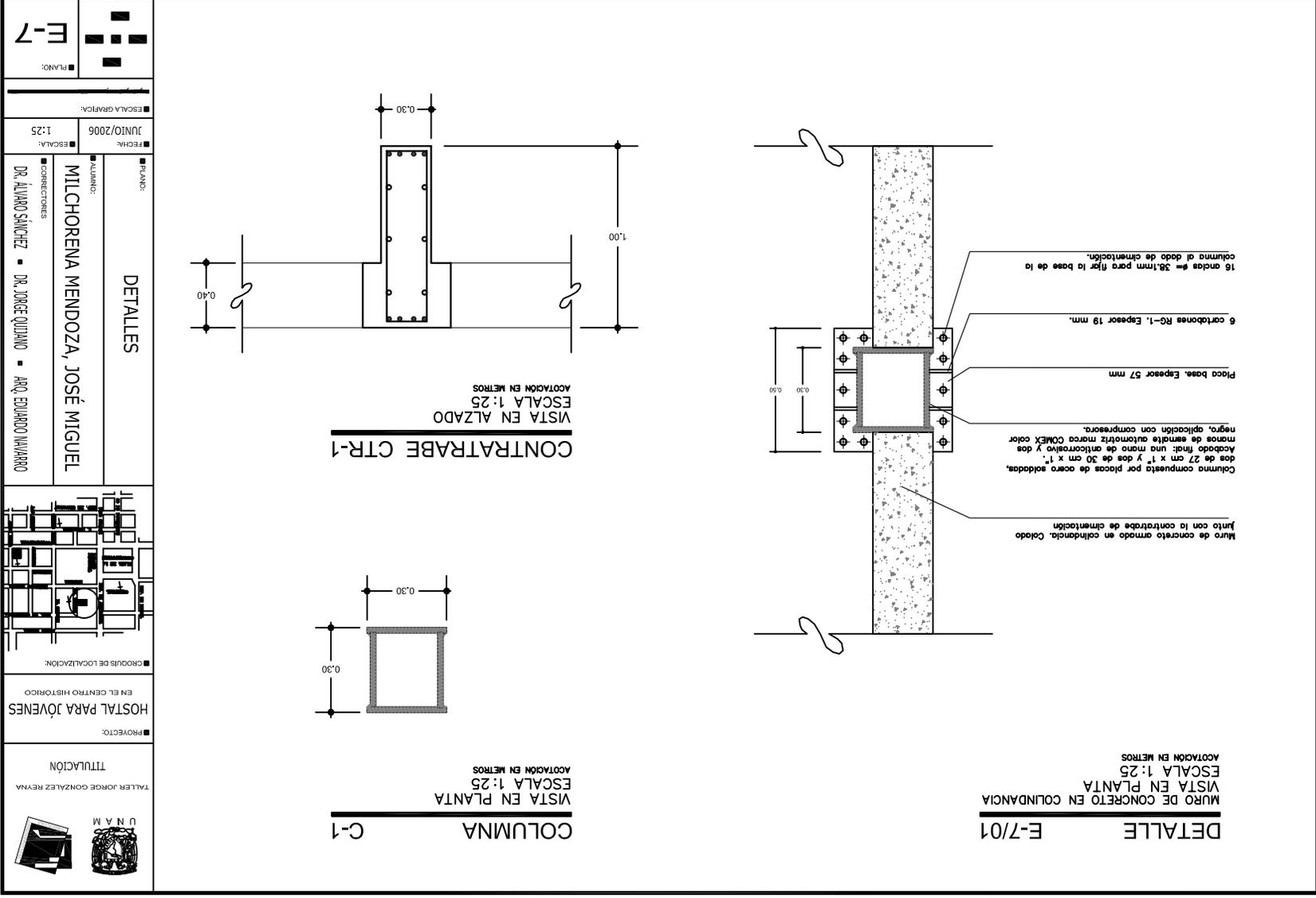


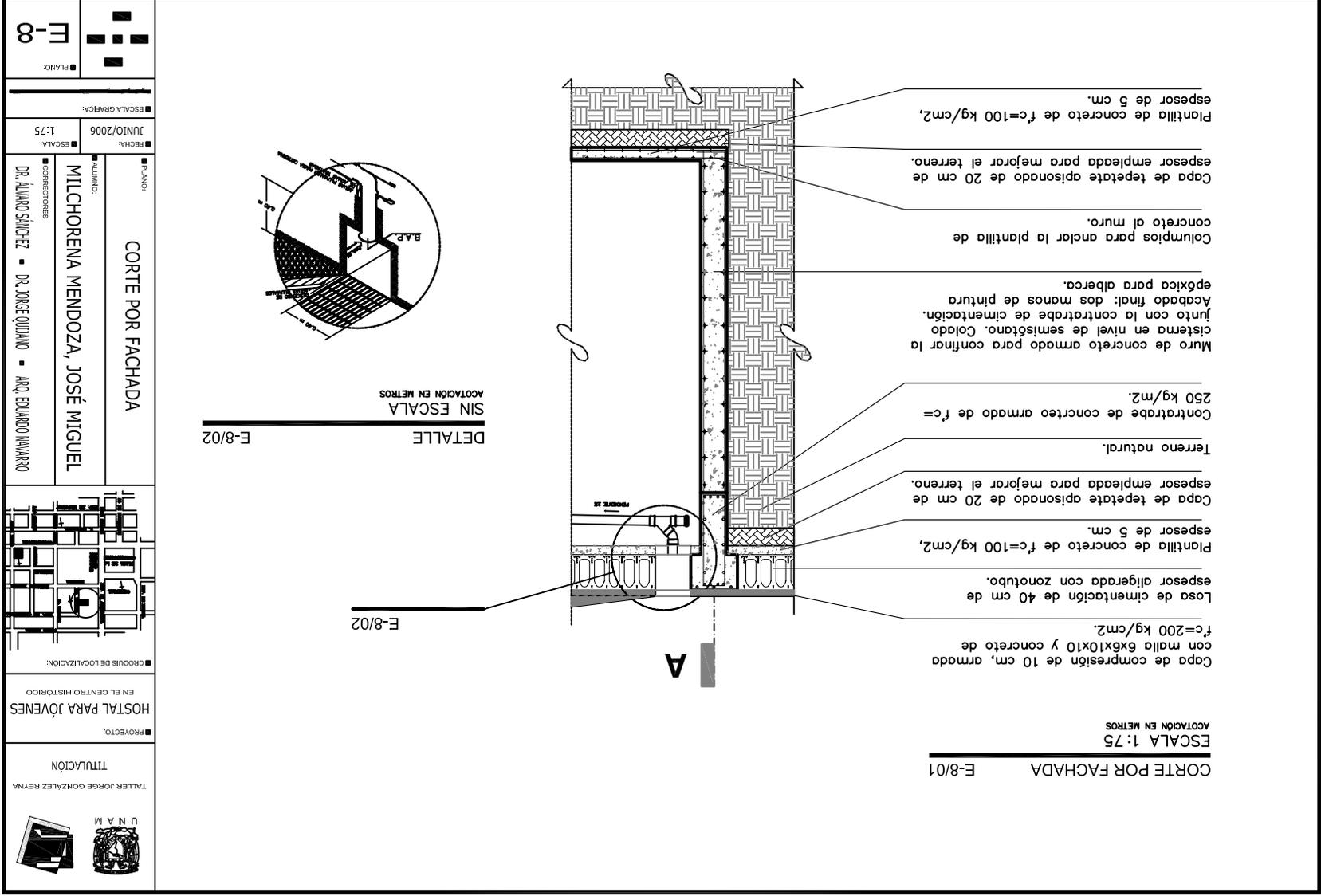
DETALLE
E-6/01
MURO DE CONCRETO EN COLINDANCIA
ESCALA 1:25
ACOTACION EN METROS

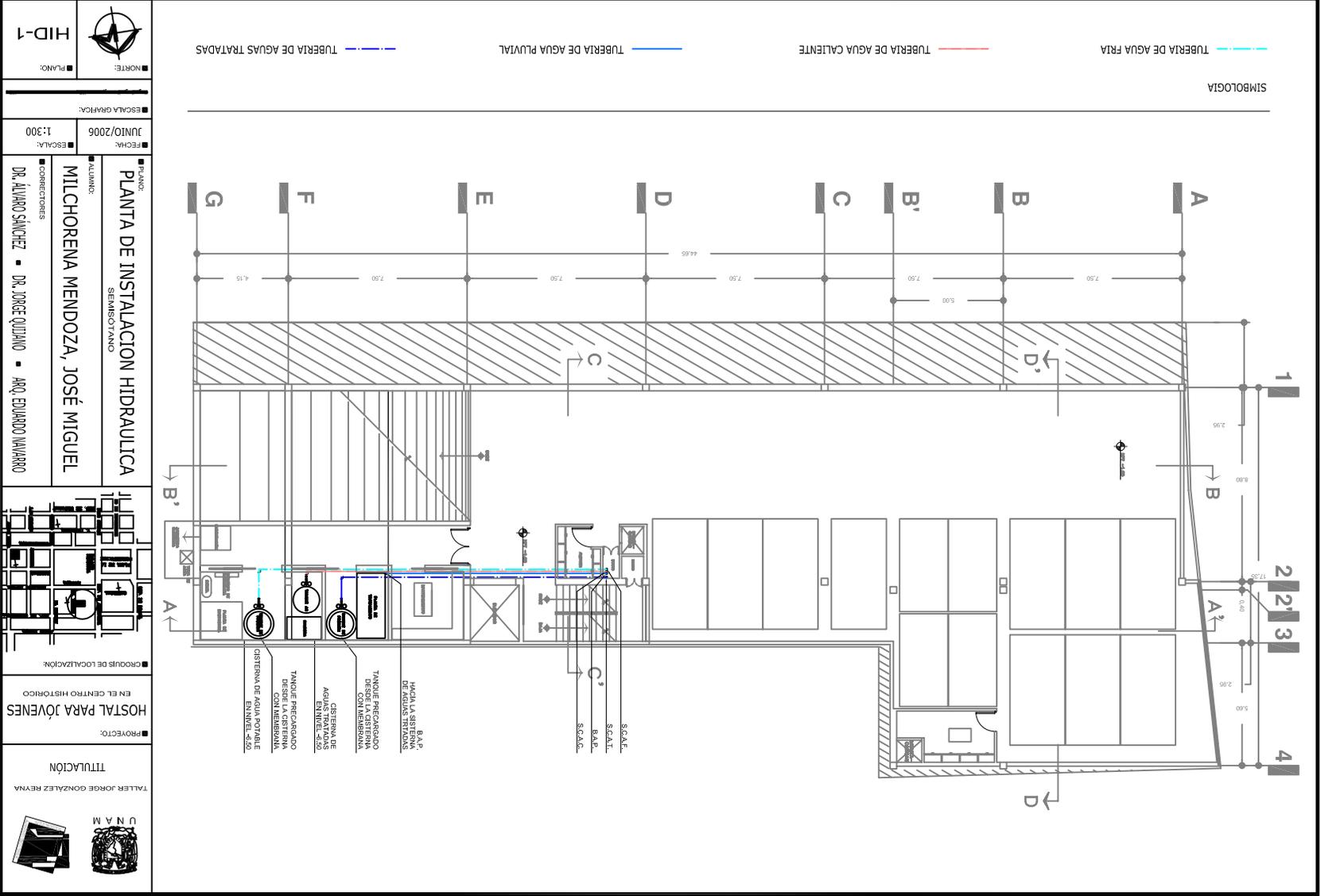


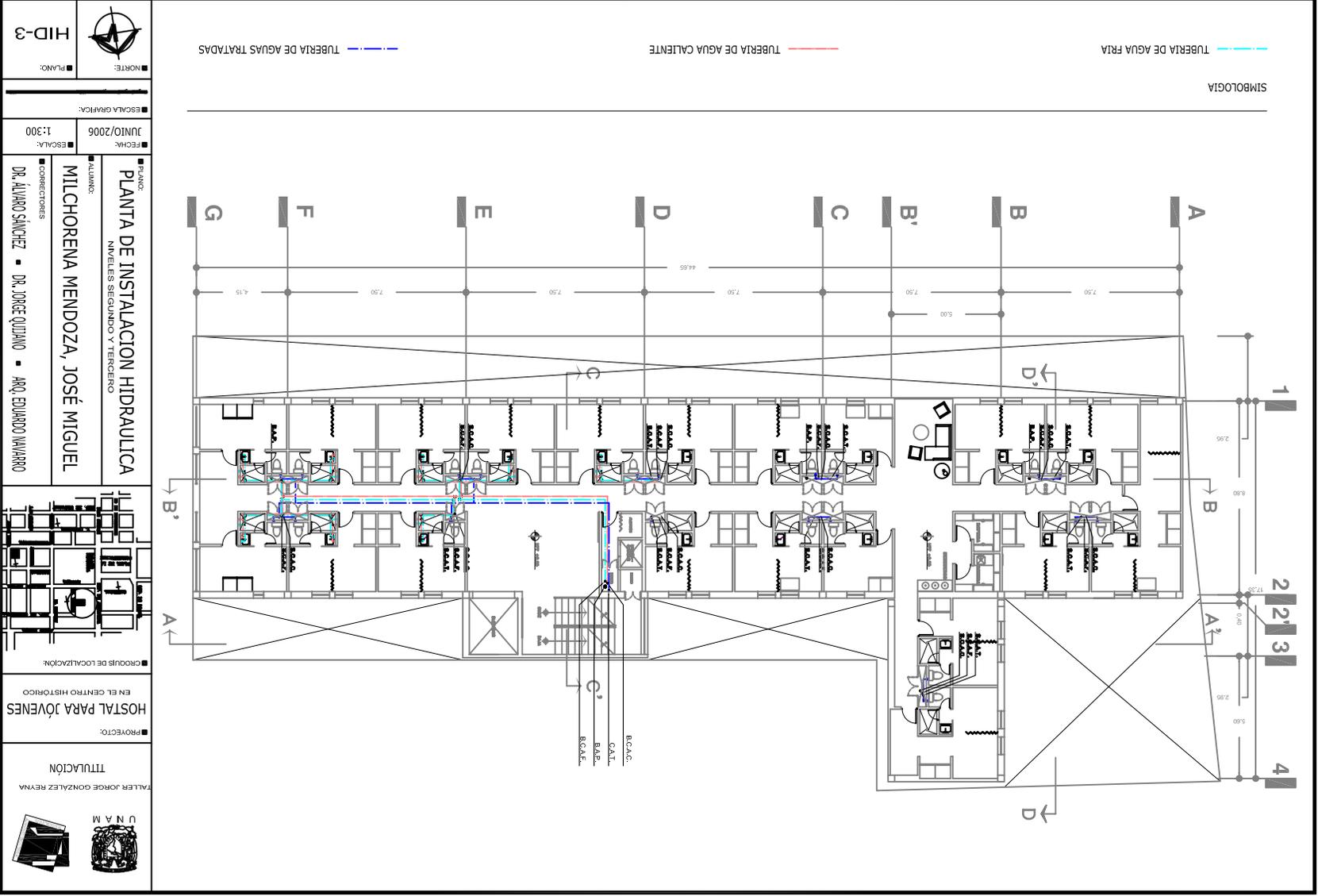
- Muro de concreto armado en colindancia. Colado junto con la contratrabe de cimentación.
- Columna de acero. Ver detalle EST-02/03.
- Cartabón.
- Capa de compresión de 10 cm, armada con malla 6x6x10x10 y concreto de $f'c=200$ kg/cm².
- Anclaje de la capa de compresión al colado de la contratrabe y muro de colindancia.
- Loso de cimentación de 40 cm de espesor, aligerada con zonitubo.
- Plantilla de concreto de $f'c=100$ kg/cm².
- Columnio para anclar la plantilla de concreto a la contratrabe.
- Dado de cimentación.
- Plantilla de concreto de $f'c=100$ kg/cm², espesor de 5 cm.
- Capa de tepélate apisonado de 20 cm de espesor empleada para mejorar el terreno.
- Terreno natural.

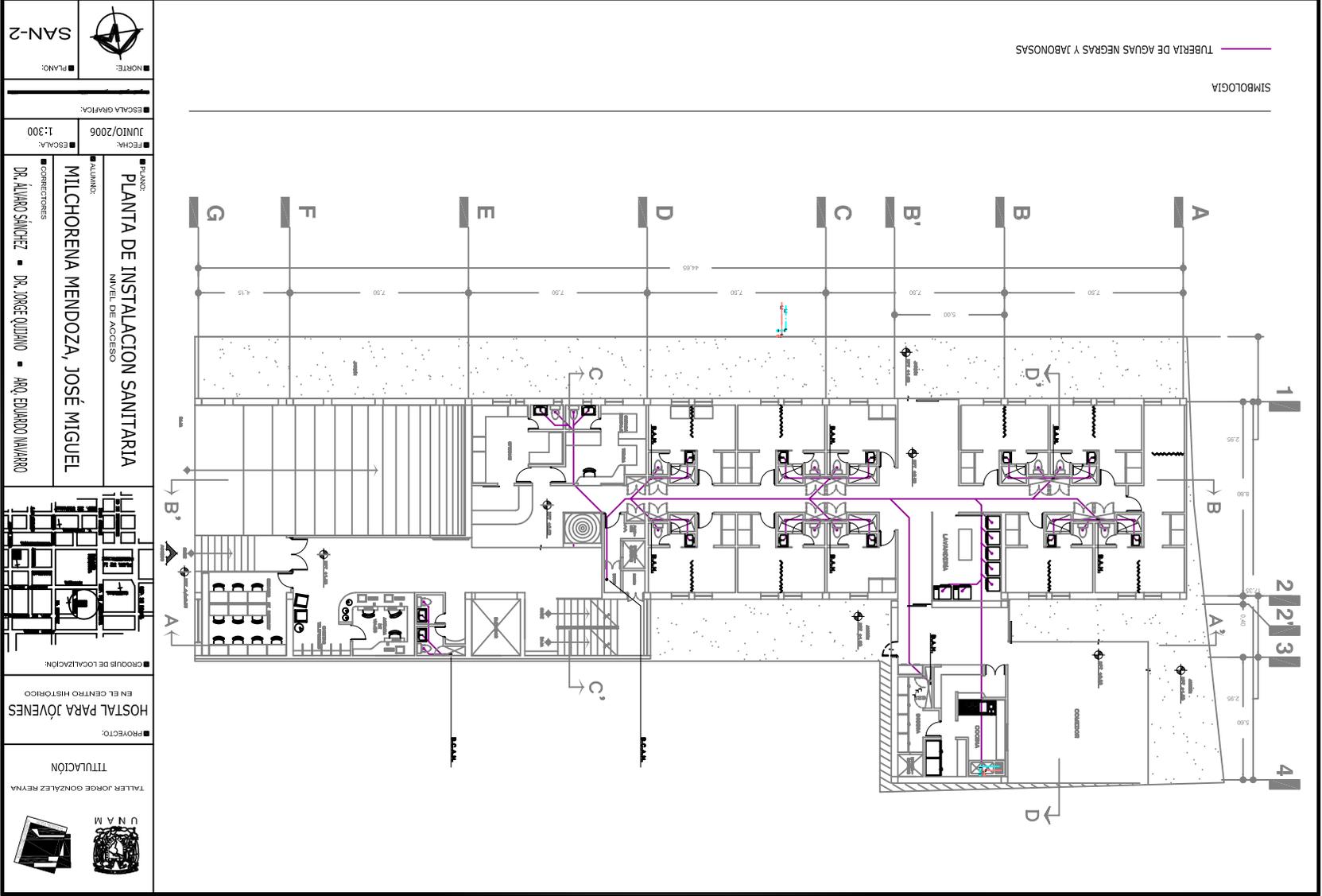
	TITULACIÓN	PROYECTO:	HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CRUCES DE LOCALIZACIÓN:		PLANO: CORTE POR FACHADA ALUMNO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL CONECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO	ESCALA: JUNIO/2006	ESCALA GRÁFICA: JUNIO/2006	PLANO: E-6

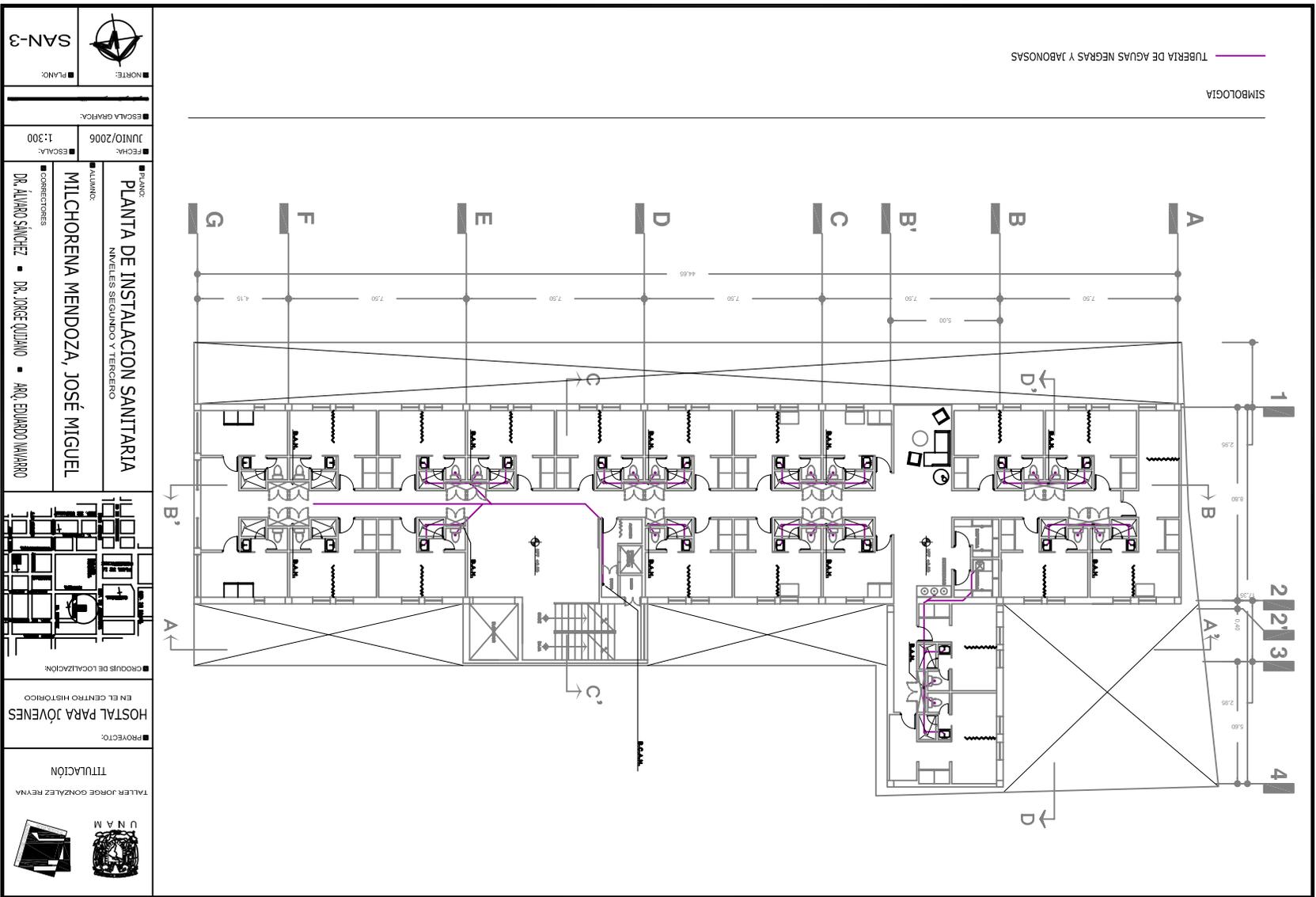


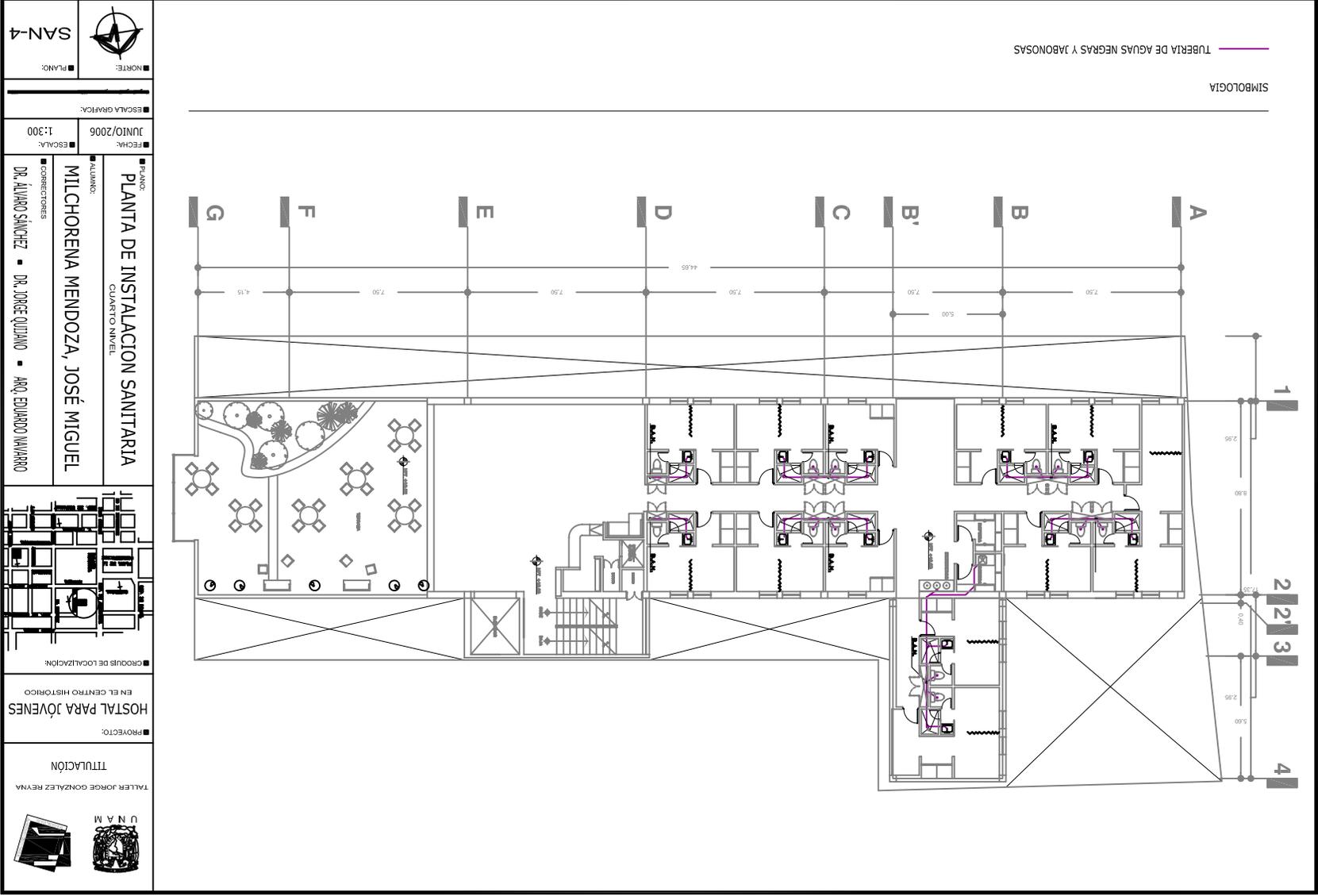


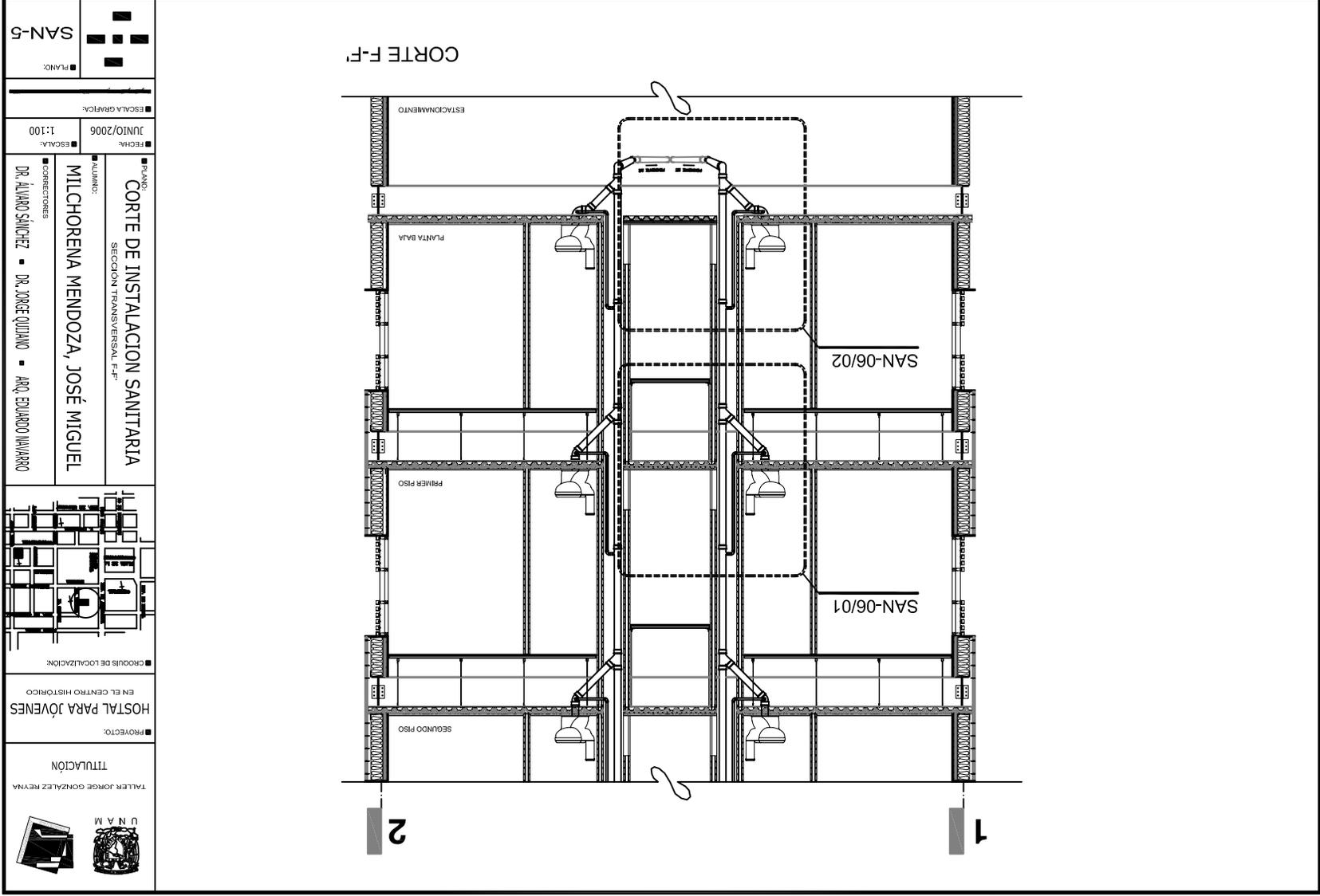


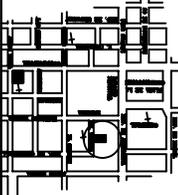


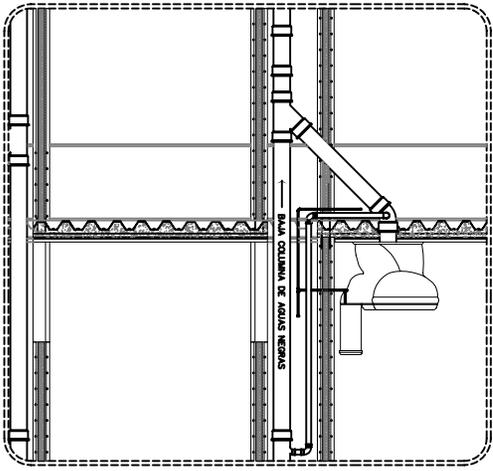
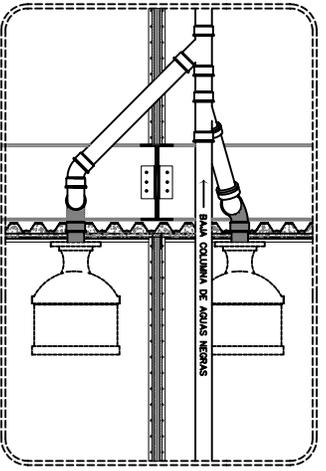
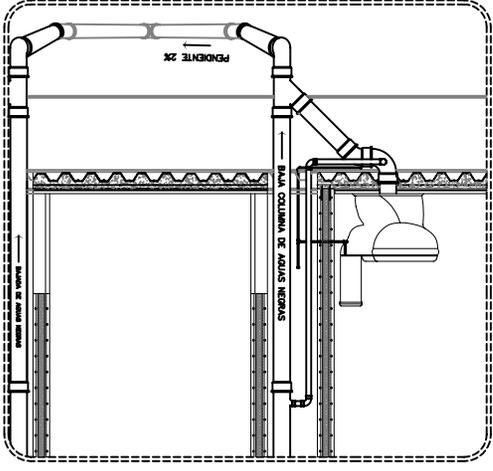
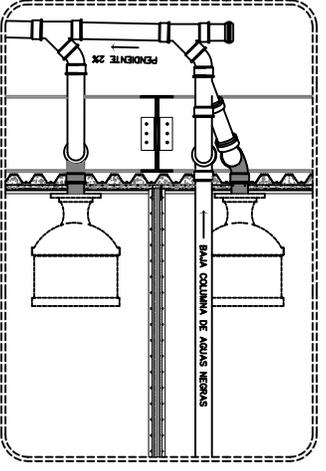


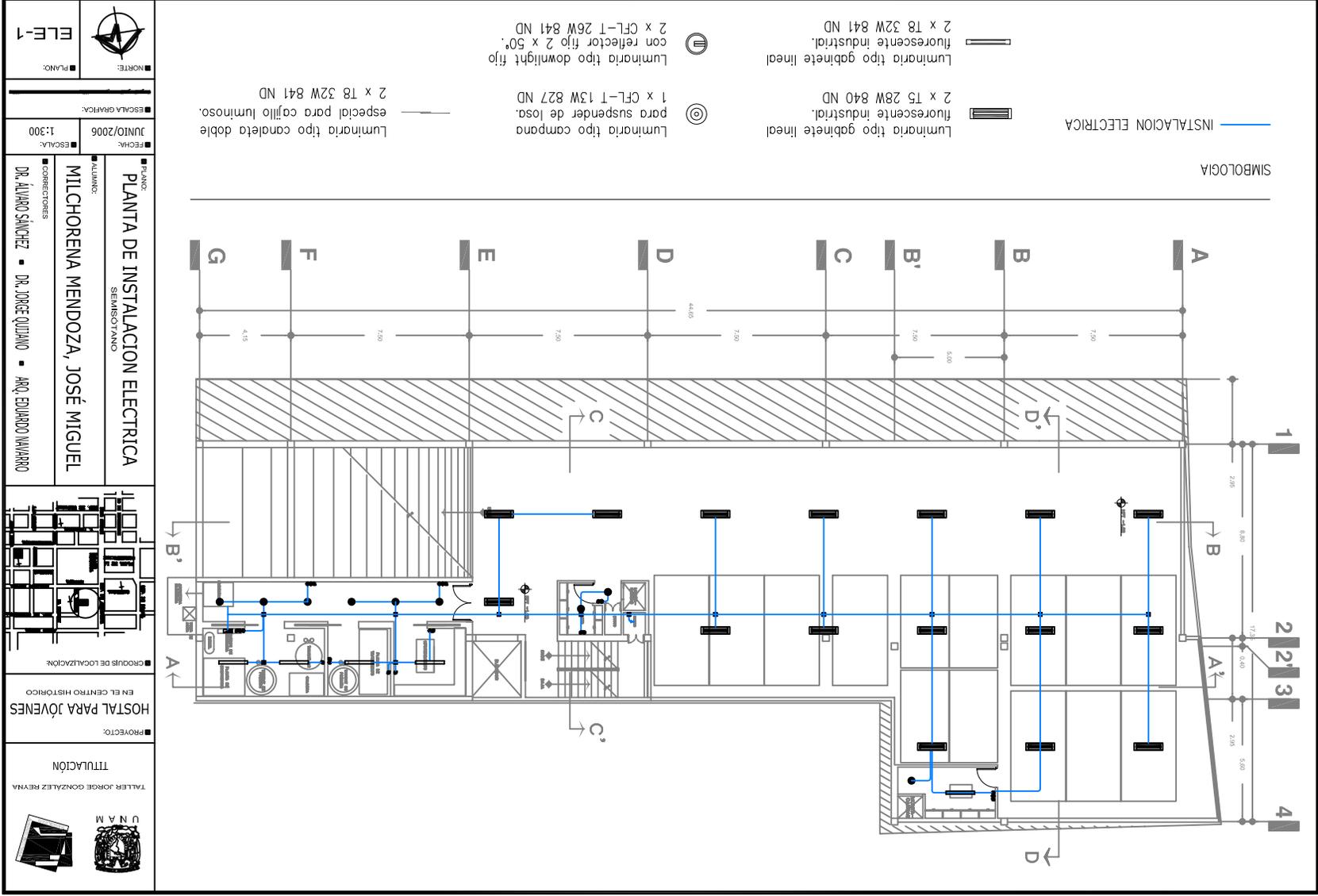


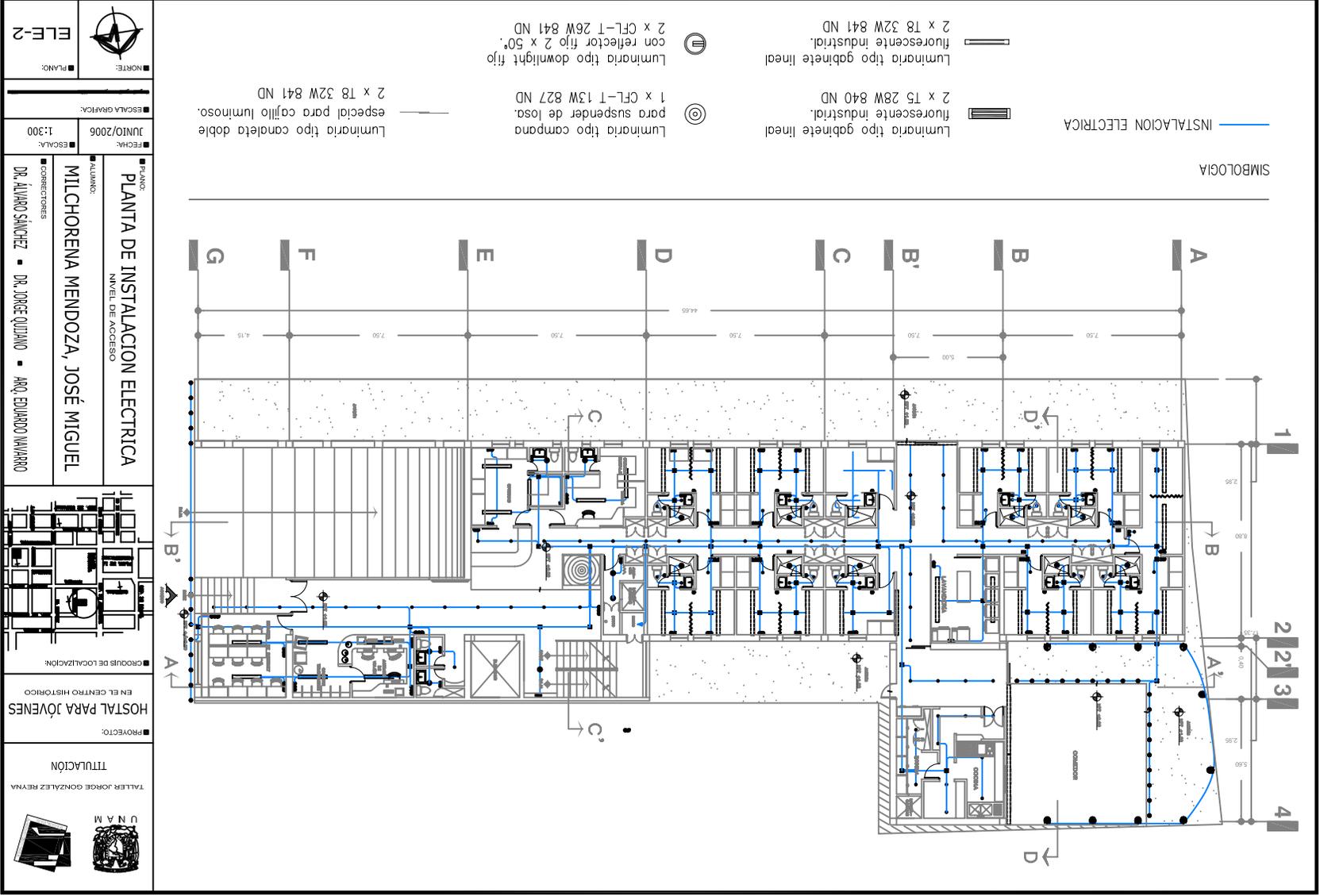


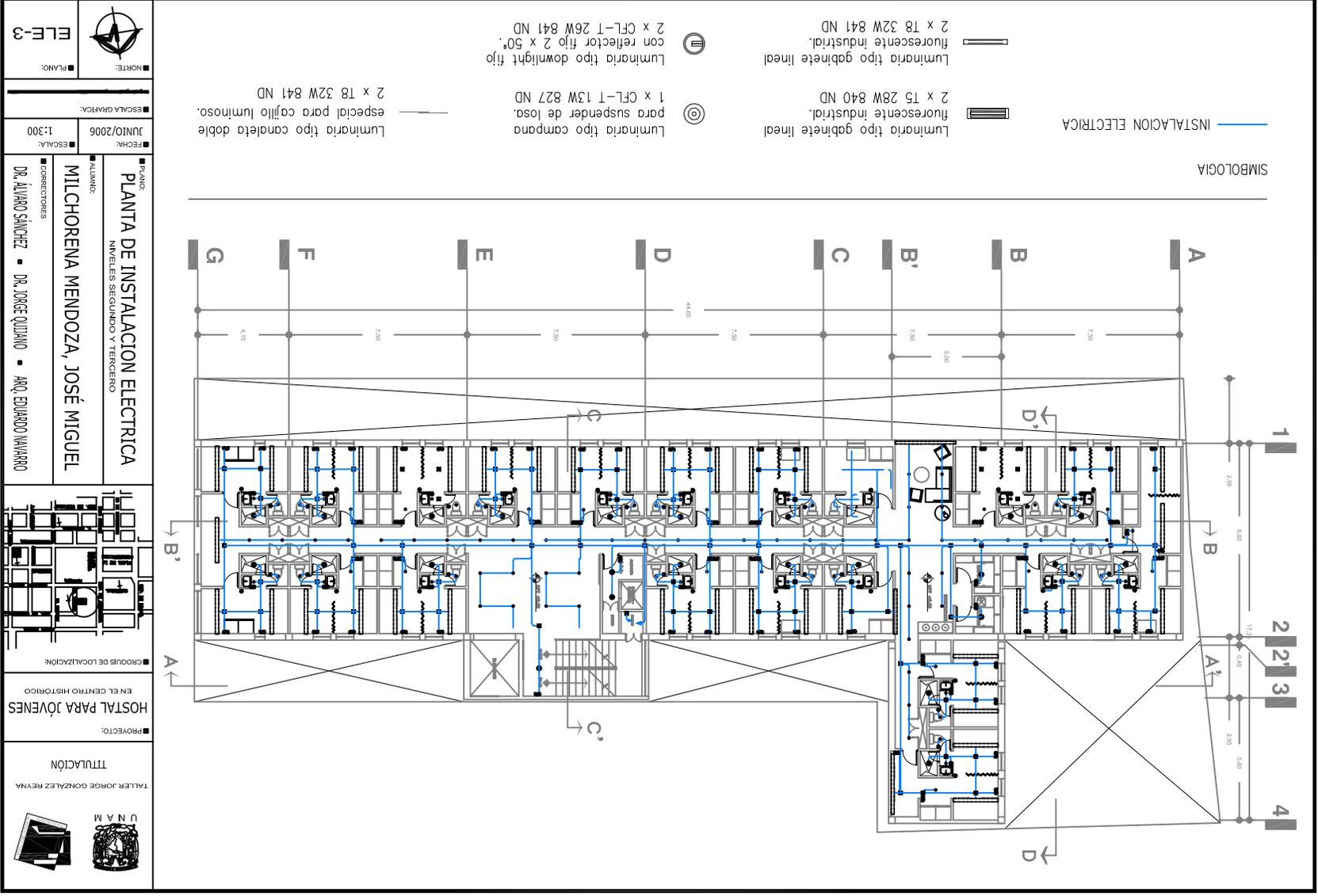


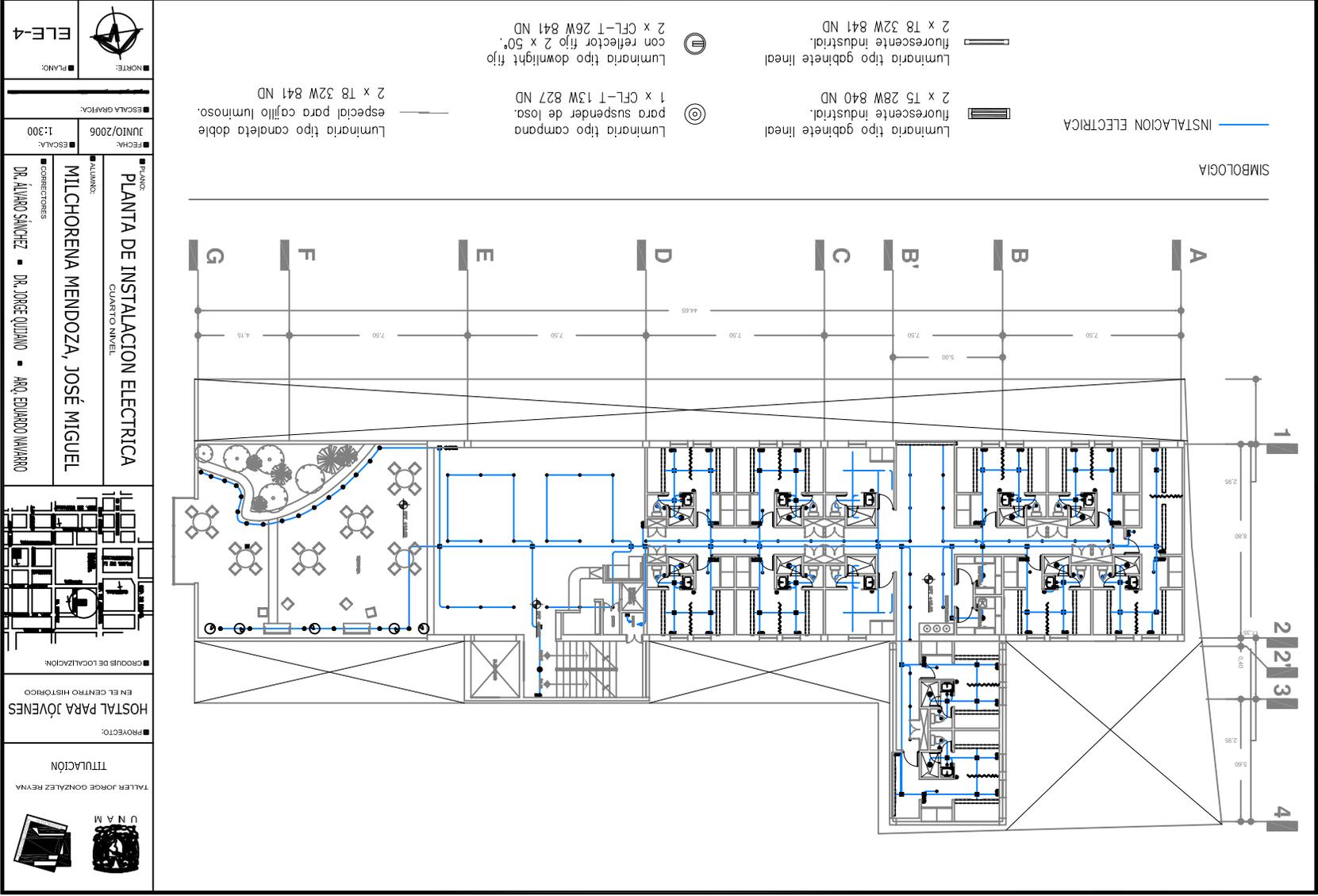
 TALLER JORGE GONZALEZ REYNA	TITULACIÓN	PROYECTO:	HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CRUCES DE LOCALIZACIÓN:		PLANO: CORTE DE INSTALACION SANITARIA SECCION TRANSVERSAL F-F	ALUMBO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL	CORRECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO	ESCALA: JUNIO/2006 1:100	ESCALA GRÁFICA:	PLANO: SAN-5

	TALLER JORGE GONZALEZ REVINA TITULACIÓN	PROYECTO: HOSTAL PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	PLANO: DETALLES DE INSTALACION SANITARIA ALUMINIO: MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL CONECTORES: DR. ALVARO SANCHEZ • DR. JORGE QUJANO • ARIQ. EDUARDO NAVARRO	ESCALA: 1:50 JUNIO/2006 ESCALA GRATICA:	PLANO: SAN-6
DETALLE SAN-6/01 VISTA EN ALZADO ESCALA 1:25 ACOTACIÓN EN METROS						
DETALLE SAN-6/02 VISTA EN ALZADO ESCALA 1:25 ACOTACIÓN EN METROS						
VISTA LATERAL 						
VISTA POSTERIOR 						
VISTA LATERAL 						
VISTA POSTERIOR 						









ACABADOS EN RECEPCION Y VESTIBULO
NIVEL +1.85 M

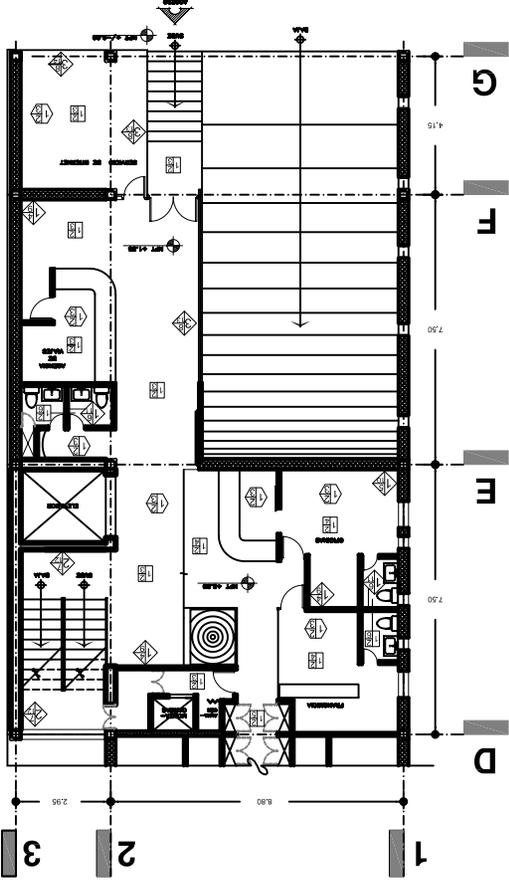


TABLA DE MATERIALES

ACABADO (base):	
1	SISTEMA DE PANELES PREFABRICADOS MARCA TABLAROCA FIDECORE.
2	CONCRETO ARMADO APARENTE F2020 KG/CM ² , COLADO CON CÁMERA DE TRIFLAY 1.22 X 2.44, MÓDULOS DE 12" @ 0.61 X 0.61 CM.
3	ESTRUCTURA DE CÁMULES DE ACERO GALVANIZADO.
ACABADO (intermedio):	
4	ASLUMURO TERMOCUSTITO MARCA ROLAN.
5	ANCLAJA AL ASLUMURO TERMOCUSTITO MARCA ROLAN.
6	DOBLE APLAMADO SOBRE EL ASLUMURO TERMOCUSTITO MARCA ROLAN.
7	EMPLEO DE CÁMERA PARA CONCRETO APARENTE.
8	APLICAR CON COMPRESORA UNA MANO DE ANTICORROSIVO Y DOS MANOS DE PINTURA AUTOMOTRIZ MARCA COMEX COLOR PLATA.
ACABADO (final):	
9	POLÍESTER ESTAMPA EMBOSADO COLOR BONE WHITE, EN AMBAS CÁMULAS, INCLUIDO EN LA PREFABRICACION DEL PANEL.
10	PREFABRICACION DEL PANEL.
11	REVESTIMIENTO CON TELA PLÁSTICA PINTADA CON PINTURA EPOXICA PARA ALBENCA, EMPLEADA COMO REPELENTE AL AGUA.
12	DOS MANOS DE ESMALTE AUTOMOTRIZ MARCA COMEX, COLOR MARRON LIGERO, APLICACION CON COMPRESORA.
13	MÓDULOS DE CRISTAL, TEMPLADO DE 1.22 X 2.44 M Y 6 MM DE ESPESOR, MARCA VITRO DE LA GAMA PLATINA.
14	MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO OXIDADO DE 2.55 X 1.16 M Y 2.5 CM DE ESPESOR.

PLAFONES

ACABADO (inter):	
1	PAPEL DE YESO MARCA PAMEL REY, RESISTENTE AL FUEGO 2.40 X 1.20 DE 12 MM DE ESPESOR - GINTA PAMEL REY.
ACABADO (intermedio):	
2	APLAMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA.
ACABADO (final):	
3	DOS MANOS DE PINTURA VINILICA, MARCA SHERWIN WILLIAMS COLOR COLOR BLANCO / SUPER KEM TONE.

PISOS

ACABADO (base):	
1	LOSACERO GALVANIZADA GALVATECK 25, CALIBRE 24.
ACABADO (intermedio):	
2	CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO F0-250 KG/CM ² DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.
ACABADO (final):	
3	PISO INTERCERAMIC MODELO GENOVA COLOR NEGRO ETERNO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA CERAMICA COLOR BLANCO.
4	PARA MARMOL COLOR BLANCO.
5	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERIO COLOR MARMOL.
6	AZULEJO DE 20 X 20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNI, VERSO TIPO VENUS, DELAR CÁMULES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.

PLANTA DE ACABADOS
CUARTO NIVEL

PROYECTO:
TALLER JORGE GONZALEZ REVINA

UNAM

PROYECTO:
HOSTAL PARA JÓVENES
EN EL CENTRO HISTORICO

CRUCES DE LOCALIZACION:

ACABADO (intermedio):

PLAFONES:

1
DE 12 MM DE ESPESOR - GINTA PAMEL REY

ACABADO (intermedio):

PLAFONES:

2
APLAMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA

ACABADO (final):

PLAFONES:

3
DOS MANOS DE PINTURA VINILICA, MARCA SHERWIN WILLIAMS COLOR COLOR BLANCO / SUPER KEM TONE

PISOS:

ACABADO (base):

1
LOSACERO GALVANIZADA GALVATECK 25, CALIBRE 24.

ACABADO (intermedio):

PISOS:

2
CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO F0-250 KG/CM² DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.

ACABADO (final):

PISOS:

3
PISO INTERCERAMIC MODELO GENOVA COLOR NEGRO ETERNO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA CERAMICA COLOR BLANCO.

4
PARA MARMOL COLOR BLANCO.

5
LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERIO COLOR MARMOL.

6
AZULEJO DE 20 X 20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNI, VERSO TIPO VENUS, DELAR CÁMULES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.

PLANO:

MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL

ALUMNO:

DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ DR. EDUARDO NAVARRO

ESCALA:
1:250

FECHA:
JUNIO/2006

ESCALA GRAFICA:

PLANO:
ACA-1

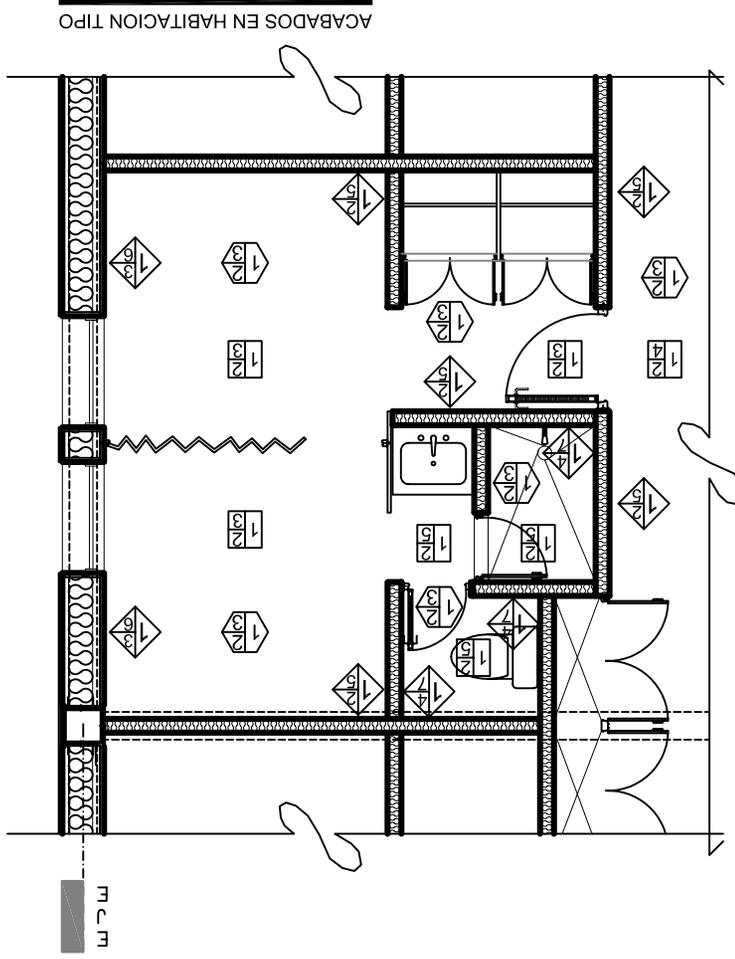


TABLA DE MATERIALES

S O S I D		S O R C M		S E N O T A L T D	
ACABADO (base):	PISOS:	ACABADO (final):	MUROS:	ACABADO (final):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
1	LOS CERRO GALVANIZADA GALVATECK 25 CALIBRE 24.	1	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	1	PLAFON DE YESO MARCA PANEL REV. RESISTENTE AL FUEGO 2.40 X 1.20 DE 12 MM DE ESPESOR - CINTA PANEL REV.
ACABADO (intermedio):	PISOS:	ACABADO (intermedio):	MUROS:	ACABADO (intermedio):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
2	CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO FC=250 K/CM2 DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.	2	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	2	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
ACABADO (final):	PISOS:	ACABADO (base):	MUROS:	ACABADO (final):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
3	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	3	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	3	DOS MANOS DE PINTURA VINILICA, MARCA SHERWIN WILLIAMS COLOR COLOR BLANCO / SUPER KEM TONE
4	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	4	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	4	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
5	AZULEJO DE 0.20 X 0.20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNIVERSO PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	5	SISTEMA DE PANELES PREFABRICADOS MARCA TABLARCOA FIBECORE.	5	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
ACABADO (intermedio):	MUROS:	ACABADO (intermedio):	MUROS:	ACABADO (intermedio):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
1	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	1	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	1	PLAFON DE YESO MARCA PANEL REV. RESISTENTE AL FUEGO 2.40 X 1.20 DE 12 MM DE ESPESOR - CINTA PANEL REV.
2	CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO FC=250 K/CM2 DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.	2	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	2	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
3	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	3	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	3	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
4	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	4	SISTEMA DE PANELES PREFABRICADOS MARCA TABLARCOA FIBECORE.	4	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
5	AZULEJO DE 0.20 X 0.20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNIVERSO PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	5	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	5	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
6	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	6	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	6	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
7	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	7	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	7	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
ACABADO (intermedio):	MUROS:	ACABADO (intermedio):	MUROS:	ACABADO (intermedio):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
1	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	1	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	1	PLAFON DE YESO MARCA PANEL REV. RESISTENTE AL FUEGO 2.40 X 1.20 DE 12 MM DE ESPESOR - CINTA PANEL REV.
2	CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO FC=250 K/CM2 DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.	2	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	2	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
3	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	3	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	3	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
4	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	4	SISTEMA DE PANELES PREFABRICADOS MARCA TABLARCOA FIBECORE.	4	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
5	AZULEJO DE 0.20 X 0.20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNIVERSO PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	5	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	5	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
6	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	6	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	6	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
7	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	7	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	7	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
ACABADO (final):	MUROS:	ACABADO (final):	MUROS:	ACABADO (final):	PLAFONES/ CUBIERTAS:
1	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	1	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	1	PLAFON DE YESO MARCA PANEL REV. RESISTENTE AL FUEGO 2.40 X 1.20 DE 12 MM DE ESPESOR - CINTA PANEL REV.
2	CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO FC=250 K/CM2 DE 10 CM DE ESPESOR CON MALLA ELECTROSOLDADA 6X610X10.	2	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	2	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
3	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	3	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	3	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
4	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	4	SISTEMA DE PANELES PREFABRICADOS MARCA TABLARCOA FIBECORE.	4	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
5	AZULEJO DE 0.20 X 0.20 M MARCA INTERCERAMIC DE LA LINEA UNIVERSO PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	5	ASISLAMURO TERMOACUSTICO MARCA ROLAN	5	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
6	PISO DE GRANITO BLANCO PULIDO, COLOCADO CON ADHESIVO CREST PARA MARMOLO COLOR BLANCO.	6	ESQUITA SECUNDARIA PARA COLOCAR ROLAN AL EXTERIOR.	6	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA
7	LOSETA MARCA INTERCERAMIC DE 20 X 20 CM, MODELO BOLERO COLOR MARFIL, COLOCAR CON ADHESIVO CREST BLANCO PARA CERAMICA.	7	TIPO VENUS, DEJAR CANILES DE 3 MM ENTRE CADA UNO.	7	APLUMADO DE YESO Y PASTA PARA RECIBIR PINTURA VINILICA

TALLER JORGE GONZALEZ REVINA

TITULACION

PROYECTO:

HOSTAL PARA JOVENES
EN EL CENTRO HISTORICO

CRUCES DE LOCALIZACION:

DR. ALVARO SANCHEZ ■ DR. JORGE QUJANO ■ ARQ. EDUARDO NAVARRO
 MILCHORENA MENDOZA, JOSÉ MIGUEL
 CORRECTORES

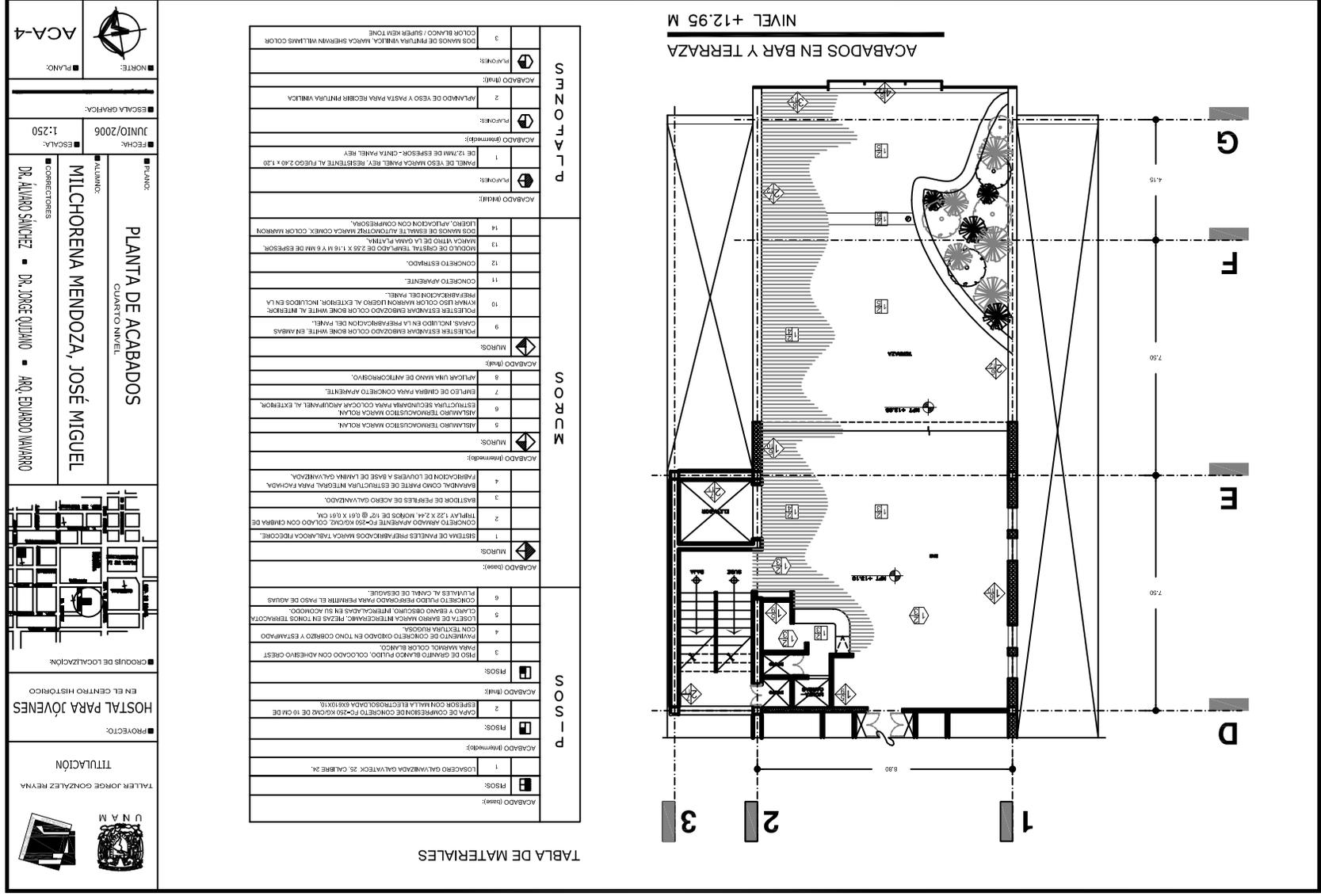
ESCALA: 1:60
 JUNIO/2006

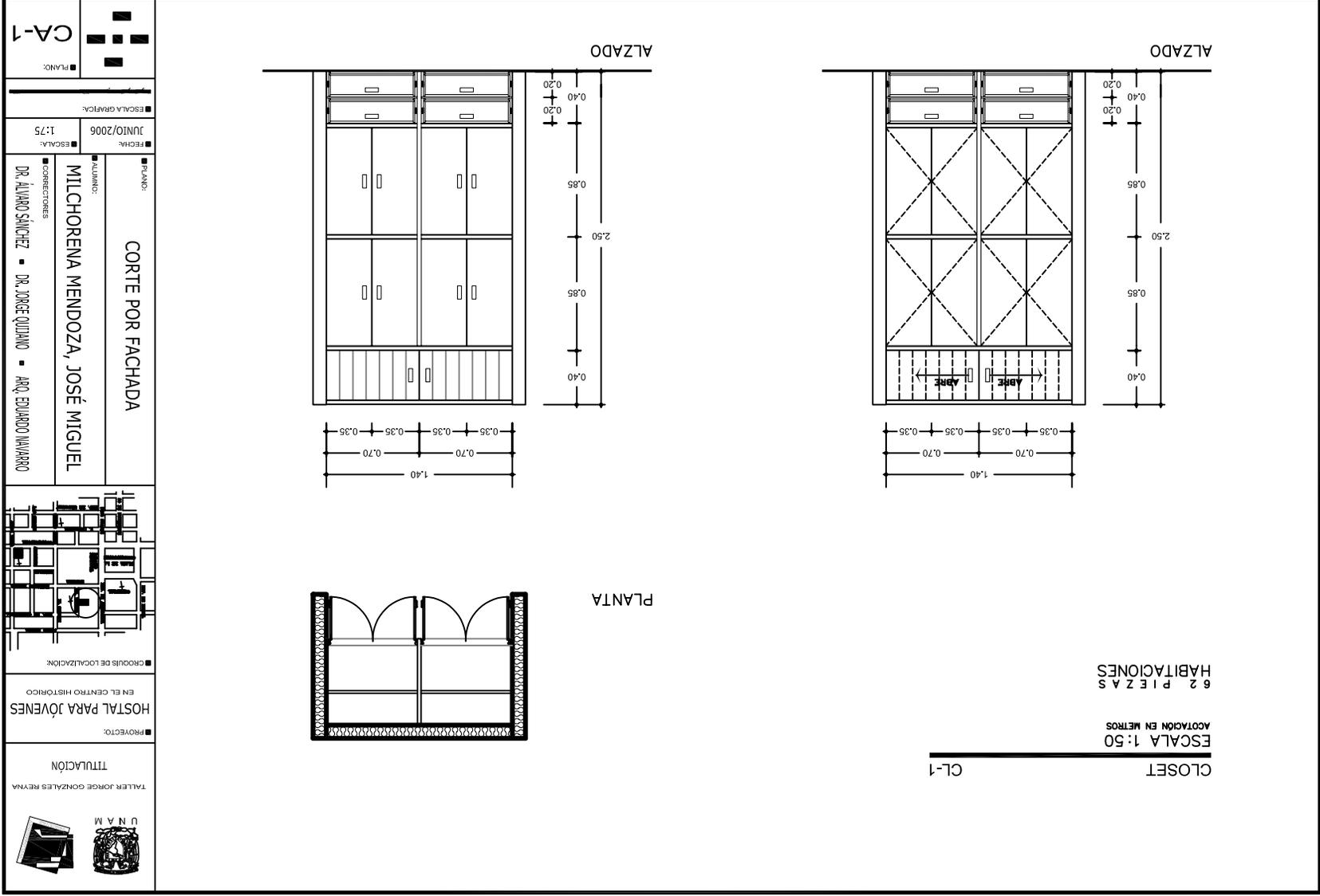
ESCALA GRAFICA:

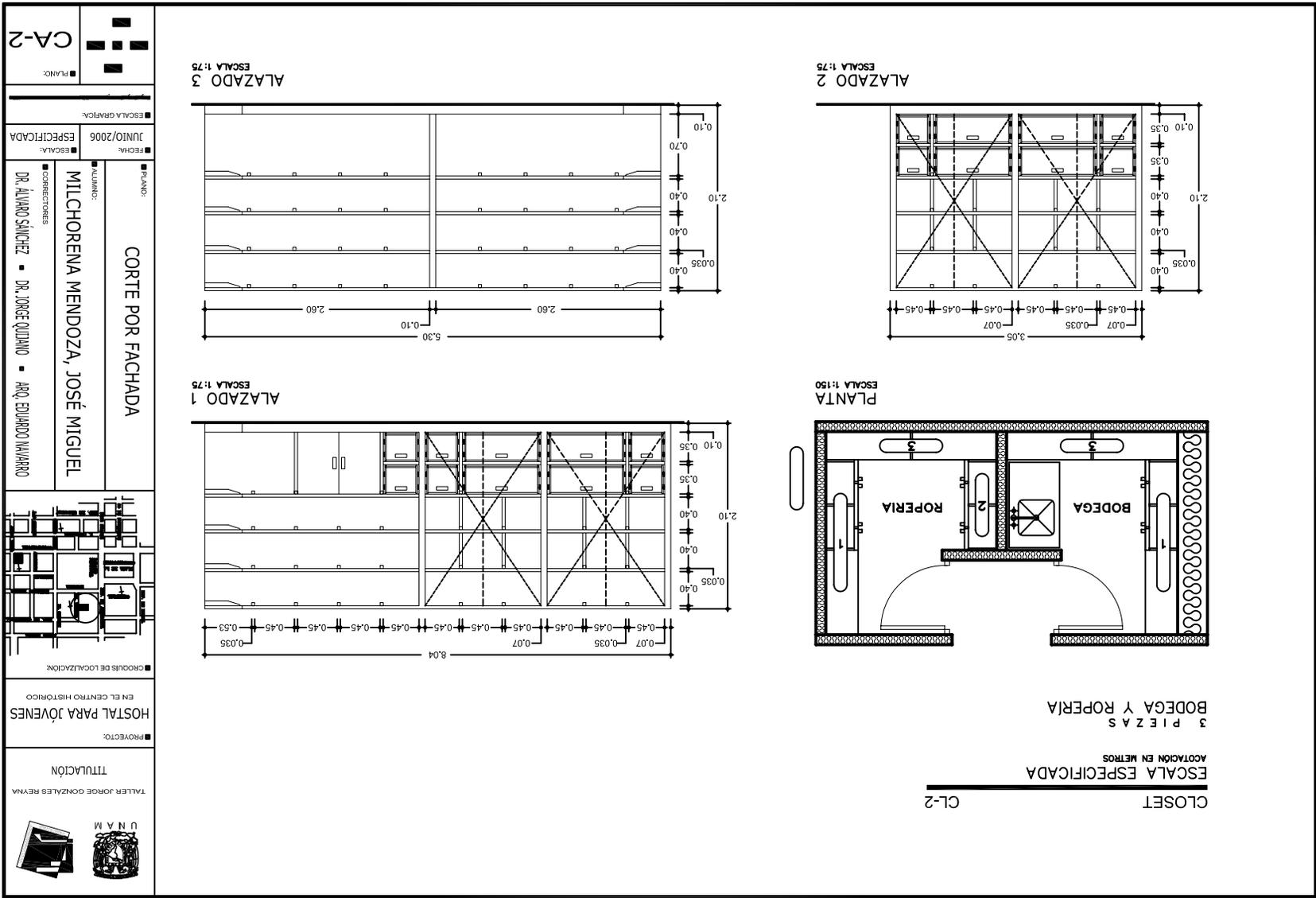
PLANOS:
 NORTE:
 ACA-3

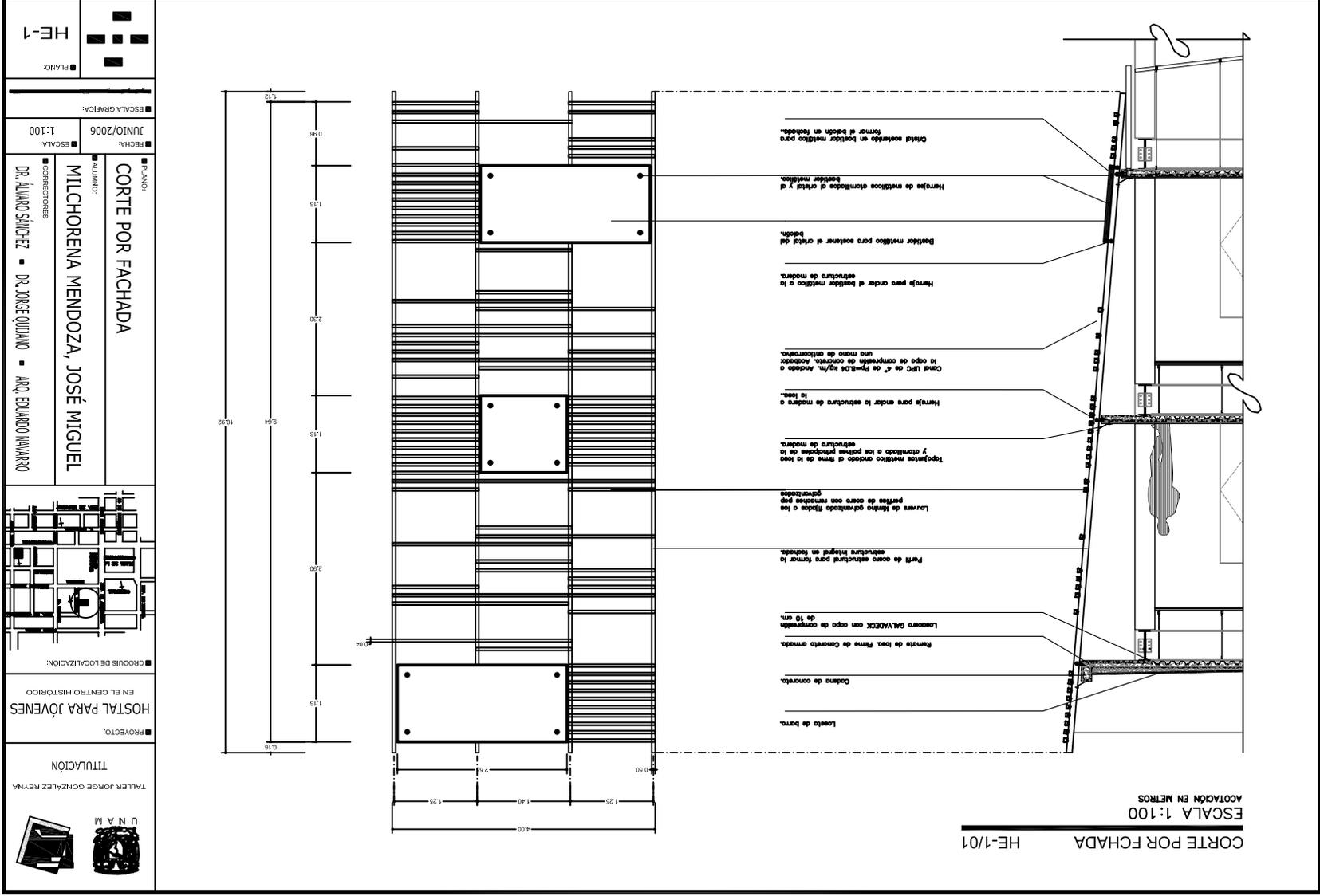
PLANTA DE ACABADOS

CUANTO NIVEL









9 Proyecto de inversión

9

Proyecto de Inversión

HONORARIOS

HONORARIOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

H= \$2,017,929.46	IMPORTE DE LOS HONORARIOS EN MONEDA NACIONAL.
S= 2,370.00	SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR EN METROS CUADRADOS
C= \$12,000.00	COSTO UNITARIO ESTIMADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN BND
F= 1.13	FACTOR PARA LA SUPERFICIE POR CONSTRUIR
I=	FACTOR INFLACIONARIO, AJUSTADO A LA REDONDEO COMPAR. REPORTADO POR EL BANCO DE MEXICO SA
K= 6.283	DE LA TABLA A FACTOR CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS COMPONENTES ARG. DEL CARGO CONTRATADO

$$H=(S*C*F*I*100)(K)$$

a) CONSTRUCCIÓN - Hostel para jóvenes en el Centro Histórico de la Cd. De México

Concepto	m2	Porcentaje
a1 Superficie del predio	610.00	
a2 Superficie de construcción	2,370.00	100.00%
a3		
a4		0.00%
a5		0.00%
a6		0.00%
a7		0.00%
a8		0.00%
a9		0.00%
a10		0.00%
a11		0.00%
a12		0.00%
a13		0.00%
a14		0.00%
a15		0.00%
a16		0.00%
a17		0.00%
a18		0.00%
a19		0.00%
a20		0.00%
a21		0.00%
a22		0.00%
a23		0.00%
a24		0.00%
a25		0.00%
Superficie cubierta	2,370.00	100.00%

b) CÁLCULO DE LOS HONORARIOS

CÁLCULO DE Fex

Se obtiene de la tabla B	F _{ex} = 1.13	F _o =(S-S _o)*d _o /D)
Superficie construida del proyecto	F _o = 1.17	S= 2,370.00
Se obtiene de la tabla B. Valor inmediato inferior a S	S _o = 2,000.00	d _o 1.10
Se obtiene de la tabla B	D= 10,000.00	

HONORARIOS DESGLOSADOS POR COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

Se obtiene de la tabla A	K.FF	K.FORMAL Y FUNCIONAL	4.000
Se obtiene de la tabla A	K.CE	K.COMENTARIO Y ESTRUCTURA	0.885
Se obtiene de la tabla A	K.ELM	K.ELECTROMECANICOS	1.398
	K.TOTAL		6.283

H.FF	\$1,284,801.68
H.CE	\$284,238.03
H.ELM	\$448,999.74
SUMA	\$2,017,929.46

HONORARIOS DESGLOSADOS POR PLAN

Plan	Costo pro plan
a) Plan Conceptual (18%)	\$322,868.71
b) Plan Preliminar (18%)	\$383,227.30
c) Plan Básico (18%)	\$383,227.30
d) Plan de Edificación (48%)	\$968,606.14
TOTAL DE LOS 4 PLANES	\$2,017,929.46

9

Proyecto de Inversión

AREA	a.01	a.02	a.03	a.04	a.05	SUMA
m2		2,370.00	0.00	0.00	0.00	2,370.00
%		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
FF K	4.000	4.000	0.000	0.000	0.000	4.000
CE K	0.885	0.885	0.000	0.000	0.000	0.885
AD K	0.348	0.348	0.000	0.000	0.000	0.348
PI K	0.241	0.241	0.000	0.000	0.000	0.241
AF K	0.722	0.722	0.000	0.000	0.000	0.722
VD K	0.087	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
AL K	0.213	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
VE K	0.160	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
OE SND K	0.087	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
OE GLP K	0.087	0.087	0.000	0.000	0.000	0.087
OE OX K	0.087	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
OE VC K	0.087	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Sm FF K		4.000	0.000	0.000	0.000	4.000
Sm CE K		0.885	0.000	0.000	0.000	0.885
Sm ELM K		1.398	0.000	0.000	0.000	1.398
Sm Total K		6.283	0.000	0.000	0.000	6.283

TABLA A. Matriz de datos para el factor "K"

S.0 (M2)	F.º	d.o	D
Hasta 40	2.25	3.33	1,000
100	2.05	1.9	1,000
200	1.86	1.6	1,000
300	1.7	1.6	1,000
400	1.54	2.17	10,000
1,000	1.41	1.3	10,000
2,000	1.28	1.1	10,000
3,000	1.17	1.1	10,000
4,000	1.06	1.5	100,000
10,000	0.97	0.8	100,000
20,000	0.88	0.8	100,000
30,000	0.8	0.7	100,000
40,000	0.73	1.17	1,000,000
100,000	0.66	0.6	1,000,000
200,000	0.6	0.5	1,000,000
300,000	0.55	0.5	1,000,000
400,000	0.5	0.07	1,000,000

TABLA B. Factores para determinar el valor de superficie

Estructura de la inversión

Premisas

Número de unidades hoteleras	234 U.H.
Inversión por unidad hotelera	17,266.42 USD
Tarifa mínima con relación a la inversión	17.27 1 al millar de la inversión por U.H.
Factor para determinar la tarifa promedio	1.2 Rendimiento sobre la inversión
Ingreso real promedio según inversión	20.72 USD
Tarifa real según mercado	15.00 USD

Concepto	USD Tipo de cambio 11.40	Incidencia %	Pesos \$	Incidencia USD/U.H.	Observaciones
Predio y demolición del Edif. existente	658,771.93	16.30%	7,510,000.00	2,815.26	Actualización de precio obtenido del catálogo de inmuebles prioritarios, Gob. de la Cid de México 1998.
Impuestos ISAI	-	0.00%	-	-	
Permisos y licencias	49,894.74	1.23%	568,800.00	213.23	2% del costo total de la obra
Estudios y proyectos	124,736.84	3.09%	1,422,000.00	533.06	5 % del costo total de la obra
Cuarto muestra	2,192.98	0.05%	25,000.00	9.37	25% del costo total de U.H.
Supervisión de obra	49,894.74	1.23%	568,800.00	213.23	2% del costo total de la obra
Construcción	2,494,736.84	61.75%	28,440,000.00	10,661.27	según parámetros de construcción
Instalaciones (equipo fijo mayor)	131,578.95	3.26%	1,500,000.00	562.30	según parámetros de construcción
Áreas exteriores	13,157.89	0.33%	150,000.00	56.23	según parámetros de construcción
Mobiliario y decoración	219,286.25	5.43%	2,500,000.00	937.17	según parámetros utilizados en el medio
Equipo de operación	43,859.65	1.09%	500,000.00	187.43	según parámetros utilizados en el medio
Equipo de transporte	9,649.12	0.24%	110,000.00	41.24	1 vehículo para huéspedes y 1 de carga
Gastos de preapertura	26,315.79	0.65%	300,000.00	112.46	1er mes preoperativos y publicidad inicial
Capital de trabajo	17,543.86	0.43%	200,000.00	74.97	1er mes de insumos inventarios y caja
Intereses durante la construcción	8,983.68	0.22%	102,414.00	38.39	10 meses de obra y 1 mes de preapertura
Gastos asociados al crédito	65,660.35	1.63%	748,528.00	280.60	inspección de obra, apertura y avalúo
Imprevistos	62,033.60	1.54%	707,183.00	265.10	5% de la inversión, excepto terreno y gestión
Armado de negocio y gestión inmobiliaria	62,033.60	1.54%	707,183.00	265.10	2% de inversión total
Total	4,040,342.81	100%	46,059,908.00	17,266.42	

Integración total de recursos del proyecto

	Concepto	USD	Incidencia
a	Terreno	858.771,93	10,30%
b	Socios industriales	1.834.947,37	47,89%
c	Financiamiento banco	829.283,18	20,92%
d	Socios capitalistas	248.605,99	6,19%
e	Consortio hotelero	388.754,39	9,83%
	Total	4.040.342,81	100,00%

Integración de recursos por inversionistas

a	Inversionista 1	Propietario del terreno
	Tipo de aportación	Especie
	Concepto	USD Incidencia
	Terreno con servicios	858.771,93 100,00%
	Total	858.771,93 100,00%

b/c	Inversionista 2	Socios industriales/financiamiento
	Tipo de aportación	Especie, inversión en efectivo
	Concepto	USD Incidencia
	Estudios y proyectos	124.736,84 4,51%
	Edificación	2.494.736,84 90,25%
	Instalaciones	131.576,95 4,70%
	Áreas externas	13.157,89 0,40%
	Total	2.764.210,53 100,00%
	Socios industriales	1.834.947,37 70,00%
	Banco	829.283,18 30,00%

d	Inversionista 3	Socios capitalistas
	Tipo de aportación	Efectivo como capital de riesgo
	Concepto	USD Incidencia
	Impuestos (ISA)	- 0,00%
	Permisos y licencias	49.694,74 20,07%
	Imprevistos	82.033,83 24,95%
	Gastos asociados al crédito	95.660,35 26,41%
	Intereses durante la construcción	8.163,61 2,61%
	Arrendo y gestión inmobiliaria	82.033,83 24,95%
	Total	248.605,99 100,00%

e	Inversionista 4	Consortio hotelero
	Tipo de aportación	Capital de trabajo, preapertura
	Concepto	USD Incidencia
	Cuarta muestra	2.192,93 0,50%
	Inspección de obra	49.694,74 13,53%
	Mobiliario y decoración	219.298,25 59,47%
	Equipo de operación	43.650,65 11,89%
	Equipo de transporte	9.640,12 2,62%
	Gastos de preapertura	39.515,79 7,14%
	Capital de trabajo	17.543,80 4,70%
	Total	388.754,39 100,00%

9

Proyecto de Inversión

Programa de construcción

Concepto	Inversión total		Pesos	100%												Total		
	USD	%		Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12			
Profesores	40.804.74	2.00%	589.890.00		284.400.00	284.400.00											589.890.00	
Consultoría	40.804.74	2.00%	589.890.00			189.600.00	189.600.00	189.600.00										589.890.00
Estructuras	336.769.47	13.50%	3.839.400.00			630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00	630.000.00		3.839.400.00
Albanilería	110.263.10	4.50%	1.274.300.00				150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00	150.075.00		1.274.300.00
Llave de entrapar	189.578.95	8.00%	2.275.200.00				325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57		2.275.200.00
Carpintería	99.769.47	4.00%	1.137.600.00													284.400.00		1.137.600.00
Inst. eléctrica	124.736.64	5.00%	1.422.000.00				177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00	177.750.00		1.422.000.00
Inst. hidráulica	74.942.11	3.00%	852.200.00				106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00	106.650.00		852.200.00
Inst. especiales	346.263.10	14.00%	3.981.600.00						568.800.00	568.800.00	568.800.00	568.800.00	568.800.00	568.800.00	568.800.00	568.800.00		3.981.600.00
Pisos	124.736.64	5.00%	1.422.000.00					203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86	203.142.86		1.422.000.00
Acabados	496.947.37	20.00%	5.688.900.00					812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43	812.571.43		5.688.900.00
Carpintería	124.736.64	5.00%	1.422.000.00													284.400.00		1.422.000.00
Obras exteriores	99.769.47	4.00%	1.137.600.00												370.200.00	370.200.00	370.200.00	1.137.600.00
Equipo externo	40.804.74	2.00%	589.890.00					189.600.00	189.600.00	189.600.00								589.890.00
Equipo fte	189.578.95	8.00%	2.275.200.00					325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57	325.028.57		2.275.200.00
Total	2,494,736.34	100.00%	28,440,890.00	0.00%	284,400.00	1,113,900.00	1,598,903.57	3,658,048.43	3,588,446.43	3,792,946.43	3,687,646.43	3,626,946.43	3,626,946.43	3,381,917.88	-	-	28,440,890.00	
Plazo				0.00%	1.00%	3.62%	5.62%	13.00%	12.34%	11.34%	11.97%	12.75%	12.75%	11.81%	0.00%	0.00%	100.00%	
Acumulado				0.00%	1.00%	4.62%	10.24%	23.24%	35.58%	46.92%	58.89%	71.64%	84.39%	100.00%	100.00%	100.00%		

Flujo de efectivo y amortización del anticipo

Monto del anticipo	374,210.53	95%	4,288,890.00	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Total
Monto residual estimación				-	284.400.00	1.113.900.00	1.598.903.57	3.658.048.43	3.588.446.43	3.792.946.43	3.687.646.43	3.626.946.43	3.626.946.43	3.381.917.88	-	28.440.890.00
Amortización mensual anticipo				-	42.890.00	167.085.00	230.935.54	554.788.36	520.295.90	568.525.98	583.148.36	544.341.90	544.041.96	465.287.68	-	4.288.890.00
Monto del anticipo	2,120,528.32	85%	24,174,890.00	-	241,740.00	946,915.00	1,359,968.04	3,143,339.48	2,862,170.48	3,223,919.48	3,044,498.48	3,082,994.48	3,082,904.48	2,886,630.18	-	24,174,890.00

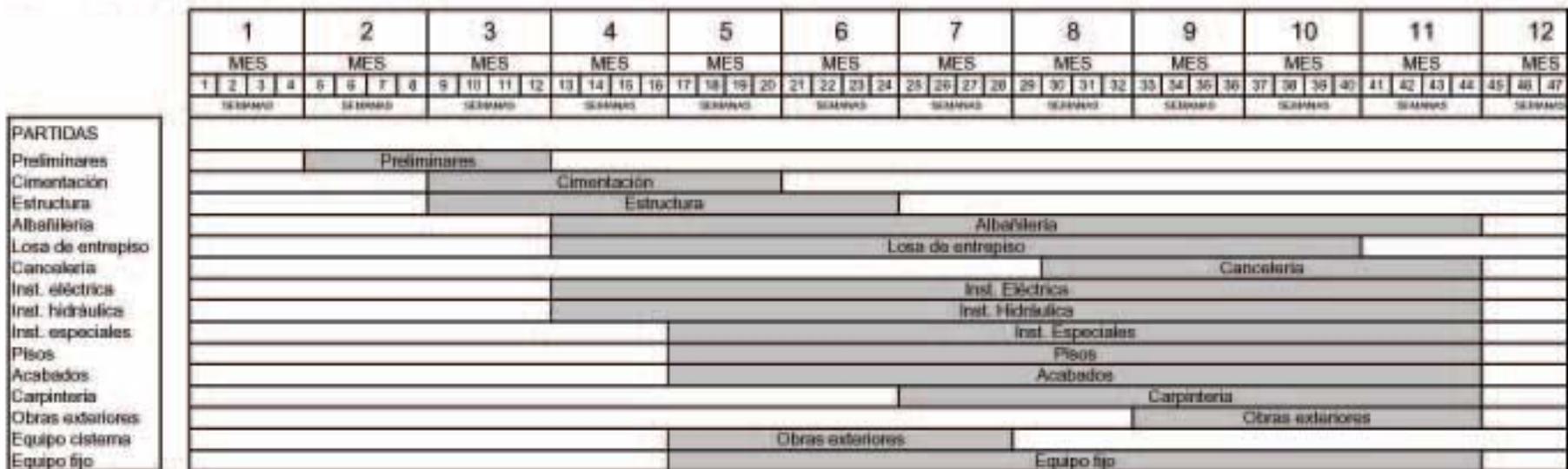
Costo paramétrico

	m2	\$m2	Total m
Obras nuevas	2,370.00	12,008.00	28,440,890.00
Total			28,440,890.00

9

Proyecto de Inversión

Gráfica del programa de construcción



9

Proyecto de Inversión

Intereses durante la construcción y periodo preoperativo (en dólares)

Monto del crédito	829,263.16 USD
Tasa promedio del crédito	13.00%
Tipo de cambio	11.40
Tasa base	6.00% LIBOR USD
Intermediación	7.00% Fondeador + 1er piso
Tasa aplicable	13.00% Tasa inicial al crédito

	Periodo meses	Avance de obra	Disposiciones del crédito	Tasa de intereses	Pago de intereses usd	Pago de intereses \$
Inicio de obra	1	0.00%	-	1.08%	-	-
	2	1.00%	8,292.63	1.08%	89.84	1,024.14
	3	4.92%	32,479.47	1.08%	351.86	4,011.22
	4	10.54%	46,621.37	1.08%	505.06	5,757.74
	5	23.54%	107,828.89	1.08%	1,168.15	13,316.87
	6	35.88%	102,300.47	1.08%	1,108.26	12,634.11
	7	49.21%	110,593.10	1.08%	1,198.09	13,658.25
	8	62.88%	113,357.31	1.08%	1,228.04	13,999.63
	9	75.64%	105,755.73	1.08%	1,145.69	13,060.83
	10	88.39%	105,755.73	1.08%	1,145.69	13,060.83
Término de la obra	11	100.00%	96,278.44	1.08%	1,043.02	11,890.39
Periodo preoperativo	12	100.00%	-	1.08%	-	-
	total		829,263.16	13.00%	8,983.68	102,414.00

Condiciones y amortización del financiamiento (en dólares)

Monto del crédito	829,263.16 USD
Tasa promedio del crédito	13.00%
Plazo del crédito	11 años
Periodo de gracia en capital	3 años
Tasa base	6.00% LIBOR USD
Intermediación	7.00% Fondador + 1er piso
Tasa aplicable	13.00% Tasa inicial al crédito
Amortización	8 pagos iguales

Financiamiento USD	Financiamiento \$	Tasa de interés	Pago de intereses	Amortización del principal	Total Int + Amort	Plazos Crédito	(Años) Gracia
0	Ver amortización durante período de construcción y operativo			0.00		0	0
0	829,263.16	13.00%	107,804.21	0.00	107,804.21	1	1
0	829,263.16	13.00%	107,804.21	0.00	107,804.21	2	2
0	829,263.16	13.00%	107,804.21	103,657.89	211,462.11	3	
0	725,605.26	13.00%	94,328.68	103,657.89	197,986.58	4	
0	621,947.37	13.00%	80,853.16	103,657.89	184,511.05	5	
0	518,289.47	13.00%	67,377.63	103,657.89	171,035.53	6	
0	414,631.58	13.00%	53,902.11	103,657.89	157,560.00	7	
0	310,973.68	13.00%	40,426.58	103,657.89	144,084.47	8	
0	207,315.79	13.00%	26,951.05	103,657.89	130,608.95	9	
0	103,657.89	13.00%	13,475.53	103,657.89	117,133.42	10	
	0.00		700,727.37	829,263.16	1,529,990.53	11	3

9

Proyecto de Inversión

Calendario de erogaciones

Concepto	Inversión total (R\$)	Redondeo %	Pagos (R\$)	100% Mes 1	100% Mes 2	100% Mes 3	100% Mes 4	100% Mes 5	100% Mes 6	100% Mes 7	100% Mes 8	100% Mes 9	100% Mes 10	100% Mes 11	100% Mes 12	Total
Tarifa con tarifas	556.717,00	11,33%	1.113.000,00	7.553.000,00												1.113.000,00
Impuesto ICM	-	0,00%	-	-												-
Alquiler y honorar	48.864,14	1,23%	588.800,00	294.400,00	294.400,00											588.800,00
Estudios y projetos	124.710,64	3,09%	1.417.000,00	474.300,00	474.300,00	474.300,00										1.417.000,00
Custo maquina	3.902,08	0,09%	35.000,00		12.500,00	12.500,00										35.000,00
Depreciação de obra	48.864,14	1,23%	588.800,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	34.880,00	588.800,00
Construção	7.484.720,00	67,15%	38.442.000,00	4.368.000,00	3.911.700,00	3.455.400,00	3.000.000,00	2.543.700,00	2.087.400,00	1.631.100,00	1.174.800,00	718.500,00	262.200,00	115.900,00	47.400,00	38.442.000,00
Instalações	131.518,00	3,26%	1.500.000,00					790.000,00							710.000,00	1.500.000,00
Áreas industriais	15.167,69	0,39%	190.000,00												190.000,00	190.000,00
Instalação e montagem	216.350,31	5,45%	2.500.000,00				800.000,00		800.000,00					800.000,00	1.900.000,00	2.500.000,00
Equipos de operação	41.858,00	1,06%	300.000,00					188.800,00					111.200,00			300.000,00
Equipos de transporte	3.445,12	0,09%	110.000,00												110.000,00	110.000,00
Custos de preparação	36.315,88	0,92%	300.000,00												300.000,00	300.000,00
Capital de trabalho	11.543,80	0,29%	200.000,00												200.000,00	200.000,00
Interesse durante a construção	8.902,68	0,23%	107.214,00		1.034,14	4.871,07	1.751,74	11.710,81	12.844,11	13.008,20	13.080,83	13.088,03	13.080,00	13.080,00		107.214,00
Custos associados ao crédito	30.800,35	0,78%	748.528,00	374.264,00	374.264,00											748.528,00
Impostos	81.823,00	2,04%	187.180,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	187.180,00
Manutenção de registros e gestão documental	47.070,00	1,19%	187.180,00	48.871,82	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	58.210,00	187.180,00
Total	8.086.347,81	100,00%	38.869.800,00	13.088.307,83	38.869.800,00											

9

Proyecto de Inversión

Depreciaciones y amortizaciones

Indice para la actualización de activos	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Terreno	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93	658,771.93
Construcción	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84	2,494,736.84
Depreciación		124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84	124,736.84
Depreciación acumulada		124,736.84	249,473.68	374,210.53	498,947.37	623,684.21	748,421.05	873,157.89	997,894.74	1,122,631.58	1,247,368.42
Equipo fijo mayor	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95	131,578.95
Depreciación		6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95	6,578.95
Depreciación acumulada		6,578.95	13,157.89	19,736.84	26,315.79	32,894.74	39,473.68	46,052.63	52,631.58	59,210.53	65,789.47
Equipo de transporte	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12	9,649.12
Depreciación		1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82	1,929.82
Depreciación acumulada		1,929.82	3,859.65	5,789.47	7,719.30	9,649.12	11,578.95	13,508.77	15,438.60	17,368.42	19,298.25
Mobiliario y decoración	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25	219,298.25
Depreciación		21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82	21,929.82
Depreciación acumulada		21,929.82	43,859.65	65,789.47	87,719.30	109,649.12	131,578.95	153,508.77	175,438.60	197,368.42	219,298.25
Equipo de operación	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65	43,859.65
Depreciación		4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96	4,385.96
Depreciación acumulada		4,385.96	8,771.93	13,157.89	17,543.85	21,929.82	26,315.79	30,701.75	35,087.72	39,473.68	43,859.65
Imprevistos	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60	62,033.60
Depreciación		3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68	3,101.68
Depreciación acumulada		3,101.68	6,203.36	9,305.04	12,406.72	15,508.40	18,610.08	21,711.76	24,813.44	27,915.12	31,016.80
Total activo fijo	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33	3,619,928.33
Total depreciación	-	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08	162,663.08
Total depreciación acumulada	-	162,663.08	325,326.17	487,989.25	650,652.33	813,315.42	975,978.50	1,138,641.58	1,301,304.67	1,463,967.75	1,626,630.83
Total gastos amortizables	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47	420,414.47
Total amortización	0	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72	21,020.72
Total amortización acumulada	0	21,020.72	42,041.45	63,062.17	84,082.89	105,103.62	126,124.34	147,145.07	168,165.79	189,186.51	210,207.24
Total depreciación y amortización	-	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81

Tasas impositivas

Porcentajes de depreciaciones y amortizaciones	
Construcción	5%
Equipo fijo mayor	5%
Equipo de operación	10%
Equipo de transporte	20%
Mobiliario y decoración	10%
Imprevistos	5%
Gastos amortizables	5%
Inversión total inicial	4,040,342.81

Total acumulado depreciación y amortización 183,683.81

Porcentaje de la inversión inicial 4.55%

Valor de rescate del inmueble año 10 (en dólares)

Concepto	Monto	Descripción
Actualización valor del inmueble	4,925,155.34	terreno+inmueble+equipamiento+crédito liquidado
Costo inicial del inmueble	4,040,342.81	terreno+recursos líquidos+aportaciones+equipamiento
Valor total futuro estimado	4,925,155.34	1.22 veces sobre recursos aplicados

Estimado del valor futuro del inmueble

Inversión total inicial	4,040,342.81	
Factor de actualización	2%	Plusvalía mínima

Valor futuro del inmueble

Periodo Año	Monto inicial USD	Importe plusvalía USD	Inversión actualizada USD
1	4,040,342.81	80,806.86	4,121,149.66
2	4,121,149.66	82,422.99	4,203,572.66
3	4,203,572.66	84,071.45	4,287,644.11
4	4,287,644.11	85,752.88	4,373,396.99
5	4,373,396.99	87,467.94	4,460,864.93
6	4,460,864.93	89,217.30	4,550,082.23
7	4,550,082.23	91,001.64	4,641,083.87
8	4,641,083.87	92,821.68	4,733,905.55
9	4,733,905.55	94,678.11	4,828,583.66
10	4,828,583.66	96,571.67	4,925,155.34
Total		884,812.53	4,925,155.34

9

Proyecto de Inversión

Flujo de efectivo (en dólares)

Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Total flujo
	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD
Ingresos/origenes												
Utilidad neta		124,730.65	30,898.70	37,464.86	- 14,426.67	- 7,548.77	- 679.86	32,654.93	11,084.96	19,962.67	26,940.78	253,983.45
Depreciacion y amortizacion	-	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	183,683.81	1,836,838.07
Capital	3,211,079.65											3,211,079.65
Credito	829,263.16											829,263.16
Valor de rescate											4,925,755.34	4,925,755.34
Total ingresos/origenes	4,040,342.81	308,474.46	214,588.51	211,168.95	168,257.13	176,135.64	182,012.95	215,338.74	196,768.77	203,946.68	5,135,679.92	11,055,495.66
Egresos/aplicaciones												
Tarifa con servicios	658,771.93											658,771.93
Impuestos EAI	-											-
Permisos y licencias	49,894.74											49,894.74
Estudios y proyectos	124,730.64											124,730.64
Cuenta corriente	2,192.98											2,192.98
Supervision de obra	49,894.74											49,894.74
Construccion	2,484,736.84											2,484,736.84
Instalaciones (equipo fijo mayor)	131,578.95											131,578.95
Artes e oficios	13,197.89											13,197.89
Mobiliario y decoracion	219,298.25											219,298.25
Equipo de operacion	43,859.65											43,859.65
Equipo de transporte	9,648.12											9,648.12
Gastos de pasajes	26,315.79											26,315.79
Capital de trabajo	17,543.66											17,543.66
Intereses durante la construccion	6,983.68											6,983.68
Gastos asociados al credito	65,990.35											65,990.35
Intereses	62,033.60											62,033.60
Armado de negocios y gastos inversionales	62,033.60											62,033.60
Pago del credito principal	-	-	-	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	829,263.16
Total egresos/aplicaciones	4,040,342.81	-	-	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	103,657.89	4,889,605.96
Flujo de efectivo	-	308,474.46	214,588.51	107,511.77	64,589.24	72,477.15	79,355.06	112,680.84	93,110.87	99,988.78	5,032,022.03	6,186,799.69
Flujo acumulado	-	308,474.46	523,062.97	630,574.73	695,164.97	767,642.12	847,097.17	960,678.02	1,053,788.89	1,153,777.67	6,186,799.69	
Indice de rentabilidad												
Flujo del proyecto	- 4,040,342.81	308,474.46	214,588.51	107,511.77	64,589.24	72,477.15	79,355.06	112,680.84	93,110.87	99,988.78	5,032,022.03	
Flujo del capital	- 3,211,079.65	308,474.46	214,588.51	107,511.77	64,589.24	72,477.15	79,355.06	112,680.84	93,110.87	99,988.78	5,032,022.03	

Valor presente neto vpn	proyecto	capital
Tasa interna de rendimiento	5.02%	7.95%
Tasa de descuento nominal	3%	3%

Flujo de dividendos "s" inversionistas (en dólares)

	Inversionistas	Aportación inicial uso	Asistencia %	Año 0 USD	Año 1 USD	Año 2 USD	Año 3 USD	Año 4 USD	Año 5 USD	Año 6 USD	Año 7 USD	Año 8 USD	Año 9 USD	Año 10 USD
Terrano		658,771.93	20.52%											
	VPN	- 479,068.24												
	TIR	7.95%		- 658,771.93	63,285.35	44,022.46	22,095.47	13,458.07	14,868.11	16,280.16	23,117.14	19,102.24	20,513.29	1,032,349.00
	Acumulado	1,269,053.29			63,285.35	107,307.81	129,394.28	142,822.35	157,691.46	173,071.62	197,088.76	216,191.01	236,704.29	1,269,053.29
	Tasa de descuento nominal	30.00%												
Capitalistas		248,905.96	7.74%											
	VPN	- 180,789.70												
	TIR	7.95%		- 248,905.96	23,682.49	16,613.10	8,323.62	5,078.78	5,611.27	6,143.77	6,723.90	7,208.76	7,741.26	389,586.69
	Acumulado	478,912.66			23,682.49	40,495.60	48,819.22	53,898.00	59,509.27	65,653.04	74,376.94	81,595.71	89,326.97	478,912.66
	Tasa de descuento nominal	30.00%												
Comercio hotelero		368,754.39	11.48%											
	VPN	- 268,163.39												
	TIR	7.95%		- 368,754.39	35,424.63	24,842.02	12,348.34	7,533.29	8,329.14	9,112.99	12,940.06	10,692.69	11,482.02	577,868.01
	Acumulado	710,365.68			35,424.63	60,096.65	72,412.99	79,946.29	88,269.42	97,382.41	110,322.47	121,015.16	132,497.67	710,365.68
	Tasa de descuento nominal	30.00%												
Industriales		1,934,947.37	60.26%											
	VPN	- 1,407,121.02												
	TIR	7.95%		- 1,934,947.37	185,681.98	129,302.93	64,794.34	39,529.09	43,673.62	47,818.14	67,899.75	58,107.18	60,251.71	3,032,219.33
	Acumulado	3,727,468.06			185,681.98	315,184.90	379,989.24	419,498.34	463,171.96	510,990.10	578,889.84	634,997.03	695,248.73	3,727,468.06
	Tasa de descuento nominal	30.00%												
Flujo de efectivo		3,211,079.65	100%		308,474.46	214,580.51	107,510.77	65,599.24	72,477.15	79,365.05	112,680.84	93,119.07	99,988.76	3,032,022.03
					308,474.46	523,054.97	630,565.73	696,164.97	768,642.12	847,987.17	960,678.02	1,053,798.89	1,153,777.67	6,185,799.69

Conclusiones



Luego de analizar un sector del Centro Histórico de la Ciudad de México, he podido constatar el estado de deterioro vigente en dicho núcleo urbano, es por ello que la mirada del quehacer arquitectónico debe estar dirigida a recuperar la plusvalía de los predios allí ubicados. La importancia de lo anterior repercute en la búsqueda de acciones concretas y de los recursos que éstas demanden para el mejoramiento y la conservación del *Centro* como sitio tradicional para nuestro pueblo y nuestra ciudad.

Esta zona representa un interés primordial para el visitante, su valor radica en las características físicas y culturales que la han caracterizado en toda su conformación histórica, por tanto es menester extremar su cuidado, mantenimiento y protección o se corre el peligro de alterar o perder aquello que constituye el atractivo fundamental para la actividad turística, considerando ésta como una fuente de recursos que dinamizan la base económica de la ciudad.

La propuesta de Hostal para jóvenes, efectivamente, constituye una alternativa viable para impulsar nuevas vocaciones en dicho sector. Los resultados del análisis de factibilidad muestran que es un buen proyecto pues se necesitan más edificios destinados al hospedaje; además se suma a la iniciativa de rescate de la zona, promovido por el gobierno de la Ciudad.

Los criterios de Diseño Arquitectónico utilizados en el nuevo edificio responden a una lectura del sitio, a través de claves visuales que lo ayudan a incorporarse a la imagen urbana. De este modo, se ha planteado una metodología para intervenir un contexto histórico con el implante de una propuesta contemporánea en el tejido de la ciudad.

Bibliografía



- ANDA, Enrique de (compilador). Especulación y Patrimonio; Cuarto Coloquio del Seminario de Estudio del Patrimonio Artístico, Conservación, Restauración y Defensa. UNAM. México, 1997.
- ARNAL, Simón. Reglamento de Construcción para el Distrito Federal. Edit. Trillas. México, 1998.
- BENTLEY, Ian. Entornos vitales. Edit. Gustavo Gili. Barcelona, 1999.
- FERNÁNDEZ, Martha. Ciudad rota. UNAM. México, 1990.
- HALLQUIST, Monika. Centro Histórico de la Ciudad de México, restauración de edificios, 1988-1994. UNAM. México, 1994.
- Valuador. Bimsa Reports. México, 2006.