

HOTEL EJECUTIVO

SAN ÁNGEL





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.

Universidad Nacional Autónoma
de México



Facultad de Arquitectura

HOTEL EJECUTIVO SAN ÁNGEL

UBICADO EN SAN ÁNGEL, DELEGACIÓN
ÁLVARO OBREGÓN

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
ARQUITECTO

PRESENTA:
ISRAEL CARRILLO MEJÍA

JURADO:

ARQ. JAVIER VELASCO SÁNCHEZ
ARQ. OSCAR R. PORRAS RUIZ
ARQ. MANUEL LERIN GUTIERREZ

MÉXICO D.F. ABRIL 2008

DEDICATORIAS

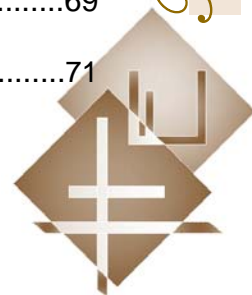
Dedico esta tesis a todas aquellas personas que estuvieron cerca de mí, pendientes de mi desempeño y que me brindaron consejos para seguir adelante y alcanzar mis objetivos personales y educativos. A mis padres y hermano que me brindaron cariño, apoyo y comprensión.

Gracias por toda su dedicación



CONTENIDO. HOTEL EJECUTIVO SAN ÁNGEL

1. Introducción.....	3
2. La Ciudad de México.....	5
3. Justificación y Objetivos.....	10
4. Antecedentes Históricos.....	12
4.1 Antecedentes de la zona de trabajo.....	13
4.2 Antecedentes del tema.....	18
4.2.1 Hospedaje y Hotelería.....	20
4.2.2 Hospedaje en México.....	21
5. Marco Teórico.....	23
5.1 Conceptos básicos y Tipología.....	24
5.2 Estudio de Análogos.....	29
6. Investigación Urbano Arquitectónica.....	33
6.1 Situación geográfica de la Zona de Estudio.....	34
6.2 Plan Maestro.....	40
6.3 Zona de Trabajo.....	42
6.4 Proyecto Urbano-Vial.....	43
7. Desarrollo del Proyecto.....	45
7.1 Concepto.....	46
7.2 Requerimientos mínimos según SECTUR.....	47
7.3 Programa Arquitectónico.....	50
7.4 Estudio de áreas y requerimientos espaciales.....	52
7.5 Diagrama de Interrelación.....	59
7.6 Criterio Estructural.....	61
7.7 Criterio de Instalaciones.....	62
7.8 Análisis Financiero.....	64
8. Conclusiones.....	69
9. Bibliografía.....	71





Hotel Ejecutivo San Ángel

1. INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

La ciudad de México es el principal centro de población del país, ha sido el lugar que a través de la historia ha concentrado los poderes políticos, civiles y religiosos.

Su proceso de crecimiento ha sido notable a través de los años por lo que se puede observar en ella grandes transformaciones con aciertos y errores que deben ser considerados para establecer una serie de estrategias aprovechando su equipamiento e infraestructura, reciclando sus espacios para su desarrollo y su crecimiento urbano en la actualidad.

Ante el crecimiento urbano y económico en San Ángel y el establecimiento de nuevos edificios de carácter corporativo de carácter privado y gubernamentales nace la propuesta y la iniciativa de proponer un hotel en esta zona de la Ciudad de México que cubra la demanda de hospedaje de los alrededores.

El proyecto consiste en un hotel de carácter ejecutivo el cual dará servicio a los usuarios que demanden el uso de las instalaciones. El cual se realizara en el terreno ubicado sobre la avenida de Altavista cercano a la Av. Revolución. Por estar el terreno dentro de los límites de zona histórica y patrimonial de San Ángel se propone mantener la tipología característica del lugar.

Es así, que se propone como proyecto un hotel que de alojamiento a los turistas ejecutivos, brindándoles el confort y los espacios adecuados para realizar sus actividades.

Por lo que se proponen áreas con servicios adecuados a nivel ejecutivo, interactuando con zonas recreativas que permiten una grata estadía en el lugar; destacando así, las habitaciones, lobby-bar, restaurante-cafetería en terraza, gimnasio y Spa, alberca y áreas verdes. Además de contar con un área de carácter ejecutivo, que permita llevar a cabo sus labores ejecutivas.

Así también se propone una solución para el conflicto vial que presenta la zona, y que afecta directamente al desarrollo del proyecto.



2. LA CIUDAD DE MÉXICO

2. LA CIUDAD DE MÉXICO



Hotel Ejecutivo San Ángel

2. LA CIUDAD DE MÉXICO

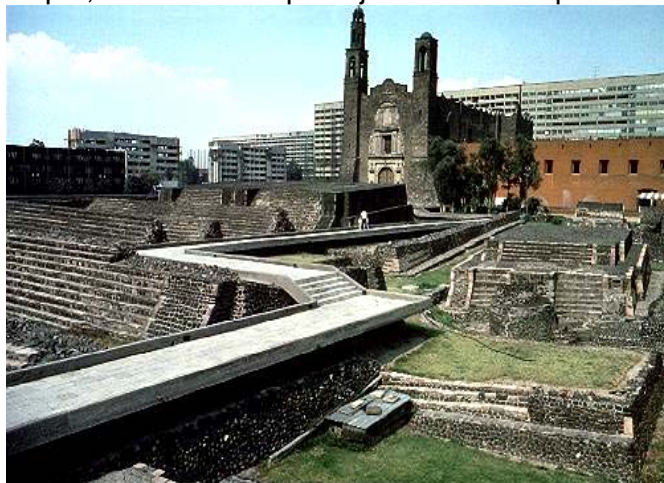
Para empezar a hablar sobre lo que ha sido el desarrollo de la Ciudad de México, es importante mencionar cómo es que se concibe a la ciudad.

La Ciudad es un espacio de vital importancia para la convivencia humana, es un lugar privilegiado de interacción social y sede de las fuerzas más potentes de adaptación y crecimiento; en pocas palabras es el ámbito primordial del ciudadano, es su lugar de desarrollo.

Es un hecho que la Ciudad de México y su área Metropolitana conjugan una población y ocupan un espacio que ha rebasado por mucho dimensiones razonables, impactando negativamente al medio ambiente y demeritando la calidad de vida. Es decir, la ciudad de México, viene experimentando un acelerado crecimiento que ha transformado completamente su fisonomía de ciudad ordenada, tranquila y de cierta calidad estética espacial, en centros urbanos con desarrollo desordenado y con un visible deterioro físico espacial y del nivel de vida de la población.



La Ciudad de México, dentro del Distrito Federal, es la ciudad capital y el corazón de la República Mexicana; ubicada en el altiplano, en el fondo de la cuenca del Valle de México por decisión de nuestros ancestros los Aztecas, que encontraron un lugar con abundancia de recursos naturales: agua, suelo, pastizales, bosques, flora, fauna y aire limpio, dentro de un paisaje enmarcado por cadenas montañosas, imponentes volcanes

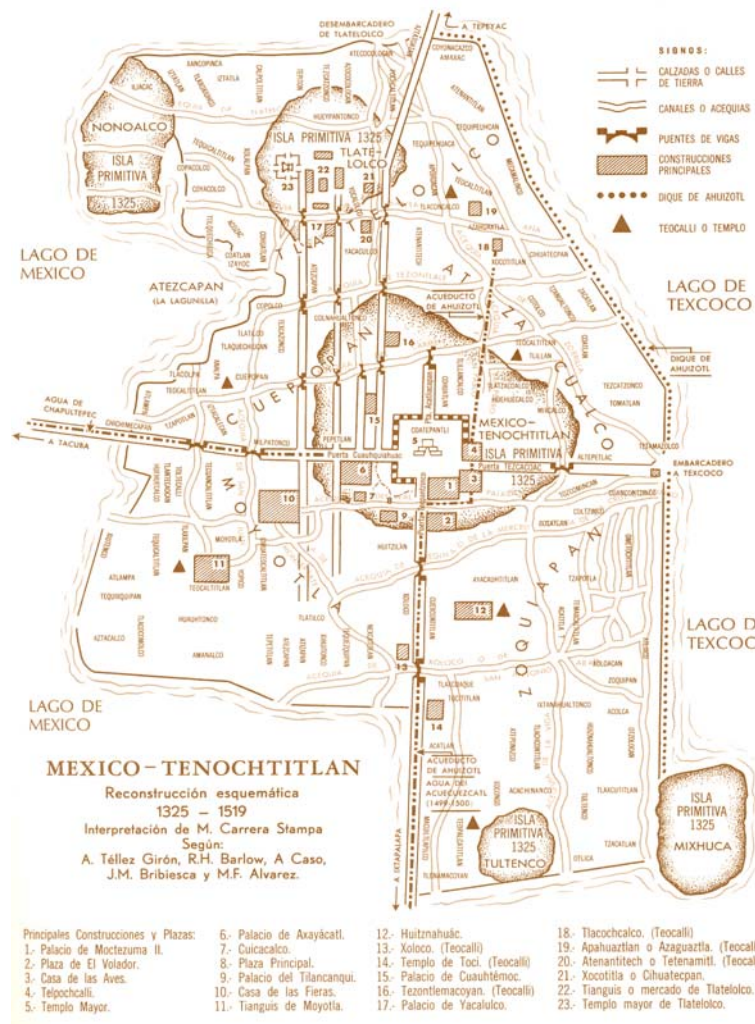


y una serie de lagos; con un clima excepcional, propicio para el desarrollo personal, familiar y comunitario. Ahí fundaron la Gran Tenochtitlan, ciudad con una organización y un desarrollo urbano extraordinarios.

Con la conquista en el siglo XVI y durante la Colonia, la urbe virreinal se cimentó sobre la antigua Ciudad Mexica y con la Independencia se afirmó la Ciudad de México como la Capital de la Nación, la que



atendiendo problemas inherentes a sus características geográficas y a su vocación lacustre, continuó creciendo, con respaldo en la infraestructura y los servicios que generación tras generación fueron desarrollándose.



El desarrollo de esta gran urbe, desde su fundación, ha sido resultado de una extraordinaria capacidad creativa de sus habitantes para adecuar el medio natural a las necesidades de una comunidad creciente.

Durante la etapa del imperio Azteca y todavía en la etapa virreinal, los factores del lento crecimiento de la ciudad eran entre otros: centralidad administrativa en la ciudad, localización de la actividad económica en el campo, condiciones lacustres del terreno, formas de transporte, en un principio las acuáticas (canoas y trajineras) y posteriormente las terrestres (carrozas, carretas y carros tirados por caballos), alta mortalidad y traza de la ciudad orientada básicamente a la construcción de edificios religiosos que restringía la expansión urbana.

Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX la Ciudad de México desbordó los límites del Distrito Federal y se fue conurbando con municipios del Estado de México, constituyéndose la gran Área Metropolitana de la Ciudad de México. Siendo este crecimiento, el causante de la sobreexplotación de los recursos naturales y la degradación del medio ambiente.

En el proceso de crecimiento de la ciudad, se han realizado actividades constructivas que enriquecieron su desarrollo urbano y que ha permitido contar con una buena infraestructura, a partir de la cual se cuenta con los servicios básicos.



Pero ¿cómo es que la Ciudad de México, se formó como tal, y en que momento se convirtió en una gran área metropolitana?. Eso se debe a la dinámica de crecimiento que se ha ejercido sobre ella.



La dinámica de crecimiento de la ciudad de México se da a partir del crecimiento poblacional, así como de los procesos ecológicos, los cuales han dado fisonomía a lo que actualmente conocemos como zona metropolitana; entendiéndose así a la extensión territorial que incluye a la ciudad central y a las unidades político administrativas.

Es en 1941 cuando se le da la denominación de capital del distrito federal, y por lo tanto de los Estados Unidos Mexicanos y en 1970 se considera como una localidad, una entidad federativa, dividida en 16 delegaciones.

Es la ciudad propiamente dicha toda el área urbana, aquella área habitada o urbanizada con usos de suelo de naturaleza

urbana y que partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física. Esta envolvente urbana, salvo algunas excepciones, no coincide con el límite político o administrativo de la ciudad.

Los límites del área urbana, corresponden a la Ciudad de México dividida en sus 16 delegaciones, clonados con los municipios contiguos del Estado de México como Naucalpan, Tlalnepantla, etc. En síntesis, el área urbana se refiere al fenómeno que se presenta cuando la ciudad se expande hacia su periferia, anexando localidades antes independientes formando un área urbana mayor a la original.

Finalmente para 1997, se reconoce a la Ciudad de México como una Entidad Federativa más, por lo que es necesario la elección de un Jefe de Gobierno (gobernador) y de sus Jefes Delegacionales (presidentes municipales) que sustituyeron a la regencia que era nombrada por el ejecutivo.



Este hecho cambió radicalmente las políticas de hacer ciudad al presentarse ésta caótica, con problemas viales serios, falta de agua, vivienda, exceso de basura, contaminación, etc.; lo que obligó al nuevo gobierno a establecer políticas que les llamo “ **Hacer Ciudad** “, mismas que actualmente se encuentran vigentes y que de alguna manera cambiaran los problemas, entre las que destacan:

- Hoy no circula
- Evitar crecimiento periférico, reciclando la ciudad
- Aprovechamiento de infraestructura y equipamiento para su mejoramiento
- Proyectos viales
- Proyectos turísticos culturales.

En conclusión, el área metropolitana de la ciudad de México, es aquella que se encuentra dentro de los límites espaciales que la población va estableciendo como un área urbana que presenta características de habitabilidad y recursos de infraestructura que le brinden servicios.

La Ciudad de México, presenta un acelerado crecimiento urbano; en poco tiempo pasó de ser una ciudad tranquila típica de descanso, a una ciudad acelerada sede de la inmigración de las personas de provincia. Se convirtió rápidamente en una gran ciudad, encerrada dentro de una entidad federativa.



Es el ejemplo mas explicito de un desarrollo sin orden, generados por políticas de desarrollo controlados, carentes de objetividad y de continuidad.

Lo anterior contribuye a que presente un gran desequilibrio ecológico por la sobreexplotación de los recursos naturales y la gran aglomeración vehicular, que solo provoca un alto grado de contaminación en todos los sentidos.

Puedo decir que la ciudad es un lugar de gran atractivo físico, financiero y turístico, opacado por el mal desarrollo urbano que ha tenido. Por lo que es necesario rescatar la ciudad a partir del aprovechamiento del equipamiento e infraestructura existente.



3- JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS



Hotel Ejecutivo San Ángel

JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Como se ha mencionado, la Ciudad de México mejor conocida como Distrito Federal, es un lugar donde se ha concentrado un alto crecimiento demográfico, ya que en ella se concentran los poderes administrativos, políticos, comerciales y culturales más importantes de la República Mexicana; concentrando a través del tiempo un acervo histórico, folklórico, de muchas costumbres, arquitectónico, recreativo y artístico que atrae gran turismo tanto extranjero como nacional.

El gobierno central con el fin de aprovechar este rubro turístico impulsó un proyecto Turístico-Cultural (dentro de sus políticas de hacer ciudad) que consiste en aprovechar el potencial urbano arquitectónico que ofrecen grandes territorios del Distrito Federal; y así generar trabajo, divisas y mejoras en estos enclaves que presenta cada delegación, a partir de explotarlos turísticamente.

Es así que se busco zonas adecuadas, quedando en este caso la zona de estudio conocida como San Ángel en la delegación Álvaro Obregón, que como se muestra mas adelante presenta las condiciones ideales para impulsar dicho proyecto. (Ver plan maestro).

San Ángel, que paso de ser un lugar de descanso alejado del ritmo acelerado de la ciudad, a un lugar plenamente comercial, y sede de grandes actividades culturales, así como asentamientos de corporativos tanto privados (Televisa, Banamex, etc.) como gubernamentales (SEMARNAT, Contraloría, etc.) que se han construido en su periferia y actualmente se esta construyendo un corporativo en los terrenos del Ara, lo cual hace factible el proponer y proyectar un **Hotel Ejecutivo** que dará hospedaje a los ejecutivos mas exclusivos que laboran en dichos corporativos, que además de crear una nueva sede de empleos para los ciudadanos del lugar el hotel se convierta en un Hito de la zona, atrayendo mas turistas y con esto una mejora del lugar, incorporándonos al proyecto de hacer ciudad, al exportar nacionalmente una zona optimizando los servicios.

OBJETIVOS DEL TEMA

A partir de las políticas del gobierno de “ **Hacer Ciudad** ” el objetivo principal, es desarrollar un **Hotel para Ejecutivos** como ancla de desarrollo Turístico-Cultural para la zona de San Ángel, aprovechando su equipamiento e infraestructura, para crear un espacio agradable que cumpla con las necesidades de un lugar de descanso y de uso para un turismo ejecutivo exclusivo, que además de generar trabajo y divisas para la ciudad ayude al mejoramiento de la zona junto con el problema vial de circulaciones y estacionamiento.

El proyecto empleará sistemas alternativos que nos lleve al ahorro de energía (combustible) aprovechando al máximo el medio natural; soportado por un estudio financiero que haga viable su ejecución y por medio de esto obtener el titulo de Arquitecto, poniéndome al servicio de la sociedad.



4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS



Hotel Ejecutivo San Ángel

4.1. Antecedentes de la Zona de Trabajo San Ángel

Sus orígenes se remontan a la época prehispánica, en el barrio indígena conocido con el nombre de *Tenanitlan* “lugar junto a la muralla de piedra” – relacionado con su ubicación a orillas del pedregal de lava que se fue formando por las erupciones del Xite –. Perteneció al reino de Coyoacán durante la época prehispánica y fue considerada como una región de tierras fértiles destinadas a labores agrícolas. El pueblo de Tenanitlan, estaba básicamente formado por jacales que se extendían hacia el norte y el oriente de la plaza de San Jacinto. Por su localización cercana a las montañas cubiertas de pinos, gozaba de un clima muy saludable; embellecido por las verdes huertas. Por la placidez del lugar que desde sus orígenes a la fecha caracteriza a San Ángel, dio lugar a que se le tomara como sitio de reposo y meditación espiritual para ciertos personajes de la vida pública, civil y religiosa.

Hacia el Sureste, alejado 16 kilómetros de la antigua Ciudad de México y situado a los pies del Ajusco, presenta en su topografía un marcado declive que desciende hacia el oriente; esto origina que sus calles, que no obedecen a una traza regular, sean aún más accidentadas acentuando su imagen pintoresca.

La topografía y el camino de acceso son los principales determinantes para el trazado del pueblo. Las principales actividades tienen lugar a lo largo de una calle central, a la cual tienen acceso calles perpendiculares sin salida por el otro extremo.



Su evocador nombre nos remite a la fundación del colegio carmelita en el siglo XVII. No sin motivo, ya que el sitio era propicio para la meditación y la contemplación de la Naturaleza. El clima templado, la abundancia de agua y la tierra firme también permitieron la creación de una famosa huerta, el establecimiento de batanes y obrajes, así como de fincas rústicas promovidas por las familias nobles de la ciudad de México. Por ello sus calles se mantienen empedradas y conducen a románticas plazuelas. Muchas de sus casas poseen graciosos detalles, otras funcionan como centros culturales.



Los sábados la Plaza de San Jacinto toma mayor vida con el establecimiento del bazar artístico que permite ampliar la de por sí abundante y selecta variedad de artesanías y antigüedades que pueden conseguirse diariamente.

Sin importar las lluvias, o tal vez en agradecimiento al celestial líquido, el 16 de julio se celebra en San Ángel la fiesta de *Nuestra Señora del Carmen*. Esencialmente religiosa, tiene como corolario una feria popular en la que se ofrecen panes, buñuelos y antojitos de todo tipo. El día de la fiesta se

instalan cohetes, castillos de luces, juegos mecánicos, loterías, y mercancías de tianguis que se extiende durante los concurridos sábados.

San Ángel reinterpreta la antigua *Feria de las Flores*, que se ha celebrado por más de 150 años. Tuvo en sus inicios un carácter agrícola, iniciándose en julio y culminando el domingo del Señor de Contreras. En 1857 se oficializó como feria anual, que durante la época porfiriana incorporó a otros grupos sociales y se fundió con la fiesta del Carmen. En nuestro siglo, al desaparecer las huertas san angelinas, la feria de las flores tomó un carácter comercial y cultural.



Este bello rincón colonial de la muy noble y leal ciudad de México carecía prácticamente de importancia antes de la conquista y sólo empieza a ser reconocido durante la colonia, cuando Hernán Cortés bautiza al indio Iztolinque como “don Juan el de Coyoacán” y le regala los terrenos correspondientes al lugar que nos ocupa.

Poco a poco se fueron construyendo villas que casi siempre eran de veraneo, ya que el viaje desde la ciudad era largo y fatigoso, cosa que lo hacía por demás interesante y de gran emoción pero, por ello mismo, no fue frecuente.

Bajo la iniciativa del célebre fray Servando Teresa de Mier, una de las mentalidades más lucidas de la historia de México, queda establecido el Distrito Federal el 18 de noviembre de 1824, circunscrito a la Ciudad de México y fijada ésta como asiento de tres supremos poderes; su competencia quedaría entonces comprendida en un círculo cuyo centro vendría a ser la Plaza Mayor y su radio jurisdiccional sujeto a la medida de 2 leguas, por lo que una serie de pueblos a la periferia habrían de quedar fuera de la circunscripción fijada: Coyoacán, San Ángel, Mixcoac y Tlalpan las cuales en calidad de poblados mayores, construyeron un distrito incorporado al Estado de México, cuya cabecera se instaló en Tlalpan, en 1855.



El nuevo municipio de San Ángel quedó remarcado entre las prefecturas de Tacubaya y de Tlalpan para ejercer justicia en los siguientes puntos: San Ángel, Tizapan, San Jerónimo, Contreras, San Nicolás, Magdalena, San Bernabé, Tetelpan y Chimalistac.

En la época de la Revolución Mexicana, San Ángel presentaba como antecedentes mediatos, los conflictos laborales de las varias fábricas textiles que se instalaron ahí, a raíz de las leyes que decretaron la desamortización de los bienes del clero, dando lugar al fraccionamiento de los grandes latifundios y con ello la instalación de las fábricas, durante la segunda mitad del siglo XIX, de las cuales se reconocen *La abeja* y *la hormiga* como las

primeras.

Durante el porfiriato se consolidaron varias fábricas que surgieron en un ámbito rural a las afueras de la ciudad, que le darían un carácter industrial a la zona que antaño se habría presentado como paradisíaco. Las colonias obreras disponían de un gran terreno en donde asentar las maquinas telares rodeadas de un multifamiliar horizontal en donde morían los trabajadores, quienes habrían de tener cerca el mercado, espacios deportivos y diversión y también un templo.

Como San Ángel se fue convirtiendo en una zona comercial, sus alrededores se fueron habitando poco a poco para poder tener una zona de comercio cerca y no como antes que tenían que recorrer grandes distancias.

Esta aglomeración de población se pudo dar gracias al transporte y al darse cuenta de que esa zona era habitable, y en poco tiempo comenzó a llenarse de gente e inclusive empezó a comercializarse por lo cual, el terreno adquirió un precio mayor al que tenía (sí es que tenía) en los comienzos de esta colonia.

Las transformaciones tecnológicas, la apropiación de los recursos naturales por las fábricas y desarrollo urbano poblacional de la delegación contribuyo a la subordinación de la industria por la ciudad hasta formar parte del desarrollo de la Ciudad de México.

CAMINOS DE ACCESO

Desde la época prehispánica y a lo largo de muchos años, el único camino para llegar a San Ángel era a través de Coyoacán; viniendo de la Calzada de Tlalpan, pasaba dicho camino frente a la hacienda del Attillo y de la Capilla de San Antonio, en Panzacola y luego bordeando las Huertas de Chimalistac y la de los descalzos, subía por el Arenal hasta la plaza de San Jacinto.

Años mas tardes un segundo camino permitiría llegar en hora y media al pueblo de San Ángel; de Tacubaya se llegaba a Mixcoac, y después de tocar el pueblo de Tlacopac, se entraba por la calle de Reina a San Ángel para arribar a la plaza de San Jacinto, lugar de partida y llegada de carruajes y diligencias.



Dichas diligencias de dieciséis asientos, tiradas por cuatro caballos fueron, durante muchos años, el modo de transporte a San Ángel; en ellas viajaban reunidos personajes de diferentes clases sociales en perfecta armonía. El "Ómnibus" como llamaban a la diligencia, salía diariamente para Coyoacán y San Ángel desde la esquina del colegio de niñas en la calle de Bolívar y volvía el mismo día, con un costo de tan solo un peso el trayecto.

A mediados del siglo pasado, el crecimiento demográfico de la ciudad obligo a aumentar el transporte público; por lo que fue posible reforzar el transporte a San Ángel implantando los simpáticos tranvías tirados por mulitas. Debieron ser estos muy pintorescos, con un cupo para veinticinco pasajeros, pintados de amarillo los de primera y de verde los de segunda.



Posteriormente se instalaron los tranvías eléctricos cuyo recorrido, similar al anterior, iniciaba la garita de Belem para dirigirse a Chapultepec. Desde ahí doblaba hacia el sur atravesando Tacubaya por la antigua avenida Primavera, hoy Patriotismo hasta arribar a Mixcoac, luego a Tlacopac y finalmente a San Ángel. El camino en este tramo de Tacubaya a San Ángel era conocido como calzada San Ángel y tenía al centro un terraplén bastante elevado que permitía absorber todos los desniveles para el

correcto funcionamiento de las vías férreas; después conocida como avenida Revolución. La existencia de dicha calzada contribuyó a que fueran valorados los terrenos intermedios entre los diferentes poblados, propiciando el crecimiento de la Ciudad de México hacia el sur; así se formaron las colonias de San Pedro de los Pinos y Guadalupe Inn, entre otras.

Finalmente la presión del crecimiento urbano en las primeras décadas del siglo XX, condujo a la apertura de una nueva calzada que sería trazada iniciando desde la colonia Roma hasta la avenida de la Paz, nombre que se le dio a la calle del Arenal. Tenía al centro un hermoso camellón arbolado por el cual transitaban ciclistas y jinetes. Esta nueva calzada que después recibiría el nombre de avenida de los Insurgentes, terminaba exactamente en la colonia del Carmen.



En la década de los cuarenta, al concebirse Ciudad Universitaria, se prolongó la avenida de los Insurgentes para conectarse con Tlalpan y la carretera a Cuernavaca; al atravesar la colonia del Carmen, se fraccionaria definitivamente el pueblo de San Ángel.



En la actualidad entre las principales vías de comunicación figuran el Periférico (Boulevard Adolfo López Mateos), las Avenidas de Los Insurgentes, y Revolución, la Calzada de las Águilas y las calles que conducen a Coyoacán, San Jerónimo, Magdalena Contreras y el Camino al Desierto de los leones.

Así de ser un bello y tranquilo poblado terminal, San Ángel ha quedado conurbado a la gran metrópoli, convirtiéndose en una colonia intermedia, atravesada por dos importantes vías de intenso flujo vehicular.

A pesar de estas agresiones, el corazón de San Ángel, gracias al esfuerzo de sus habitantes que de tiempo atrás se han preocupado por su preservación, conserva en buen estado la arquitectura de sus casonas, las calles empedradas y sus hermosas plazas de frondosos árboles, siendo aun una de las zonas más bellas de la ciudad. Se conservan también muchas de sus tradiciones vinculadas a las fiestas religiosas.



4.2. Antecedentes del Tema

En México la hotelería nace dentro de la época virreinal con el establecimiento de mesones que al igual que en Europa en sus inicios, se encuentran sobre los caminos más importantes.

Los mesones servían únicamente a los arrieros y carreteros, pues los personajes distinguidos eran hospedados dentro las haciendas y los conventos de la época. Situación que no varió hasta el México independiente cuando se introduce el sistema de diligencias y se suscita la instalación de paraderos formales a finales del siglo XIX y principios del XX, los cuales cumplían con dos funciones primordiales, transportar a los viajeros y dar alojamiento durante su recorrido.

Sería después de 1925 con el programa oficial de construcción de carreteras, y la aparición en gran escala del automóvil, que se vio el rápido establecimiento de hoteles en varios puntos del país, lo cual se ha tratado de fomentar hasta nuestros días.

El hotel, se fue convirtiendo en un ensamblador entre las funciones públicas y las necesidades privadas, proporcionando un ambiente íntimo en lugares como las montañas, las ciudades, sitios arqueológicos, playas o cualquier lugar.

En los últimos años del siglo XX se inicia la etapa turística en la historia de la hotelería en México, en donde se preocupa por contar con todos los espacios e instalaciones recomendables para garantizar la mayor tranquilidad y confort al huésped; así técnicamente, la organización y programación de hoteles con influencias norteamericanas y europeas, constituyen el antecedente de la planeación moderna en México.

Estos años se han caracterizado por una marcada estandarización en los hoteles, en donde ya no se trata de ofrecer lugares privilegiados para vacacionar o de lograr un gran confort por medio de la monotonía; actualmente la industria turística exige más incentivos, a través de un mundo de ensueño, con efectos fascinantes y un confort sin precedentes; convirtiendo a la industria como divisoria de la ilusión y de la realidad.

Actualmente las cadenas hoteleras han permitido la acumulación de experiencias y datos en el ámbito nacional, que han venido modificando y modelando las características generales de los hoteles, con la finalidad de servir mejor a los huéspedes.

El turismo es una actividad humana cuya esencia son el ocio y el tiempo libre, y que además de involucrar desplazamientos y la recepción de quienes se trasladan, se sustenta en el uso de recursos y en la prestación de servicios, generando repercusiones diversas.

Es así, que el turismo y los caminos mantienen entre sí una vieja coexistencia pacífica. Sin caminos Marco Polo no hubiera llegado a Pekín; ni Moctezuma habría extendido la cultura y el comercio Mexica. Es por esto que el turismo está íntimamente ligado con los caminos que comunican a los variados destinos turísticos.

Pero ¿cuándo fue que la imagen del turista y su concepto, empiezan a deslizarse en la mente y el vocabulario del Mexicano?. Ocurrió durante la época de plenitud del porfirismo; cuando el México Porfirista presumía y se alborotaba con sus caminos de hierro,



empezaron a presentarse con regularidad excursiones de norteamericanos; quizás impulsados por la mística colonizadora estadounidense. Era de rigor visitar el Mercado de las Flores, la Catedral de la Ciudad de México, Chapultepec, y las diversas típicas de los pueblos indígenas.

No cabe duda, de que el impresionante progreso del turismo y la industria hotelera en los últimos treinta años ha sido uno de los apasionantes fenómenos del siglo XX. Poco a poco se ha convertido en un gran generador de empleos y por consiguiente base fundamental de la economía mexicana. Actualmente uno de cada 16 trabajadores depende del turismo que emplea a 130 millones de personas.

La actividad turística encuentra en nuestro muy diverso y fascinante patrimonio natural y cultural (playas, bosques, zonas arqueológicas, museos, gastronomía, etc.) su principal detonador. La aparición del término "cultura turística" en el marco del desarrollo turístico en México es relativamente reciente, tiene su fundamentación desde la perspectiva del desarrollo sustentable, concebido como la adecuada administración de los recursos naturales, materiales, financieros y humanos, de manera que se logre la mayor satisfacción del visitante y el mayor beneficio para la comunidad receptora. Con esta base, la cultura turística incorpora las dimensiones sociales, culturales, ambientales y económicas del turismo, orientado hacia los beneficios comunitarios, pretendiendo resaltar la participación de las comunidades según sus propias características locales.

Ante el desarrollo de los medios de comunicación, el turista nacional e internacional tienen acceso a la más y mejor información sobre destinos, experiencias y posibilidades para hacer turismo. Por lo mismo, hoy más que nunca, demanda servicios y experiencias de la más alta calidad y a un precio competitivo. La calidad de la vivencia del visitante está con relación a su satisfacción plena, derivada de su experiencia única que se integre por servicios personalizados y eficientes y una real interacción con la cultura de la comunidad receptora.

Calidez y calidad son entonces los principales factores para ser competitivos en el sector turismo. La **Calidez** vista como el complemento y que depende sobre todo de la condición hospitalaria de los anfitriones. Es por ello, que el concepto más antiguo del turismo es la Hospitalidad, que data desde antes de la llegada de los españoles; que no se ha perdido a lo largo de la historia, y que lejos de esto, se ha convertido en una característica de los pueblos latinoamericanos, mientras que la **Calidad** vista como una condición indispensable, consistente en hacer bien las cosas desde la primera vez.

Con el paso del tiempo, la actividad turística se ha desarrollado en diversas formas: turismo de negocios, turismo de salud, turismo alternativo, entre otras; modificándose en algunos casos los motivos del viaje o las circunstancias para hacerlos.

Entonces, el turismo lo podemos concebir como un fenómeno que se ejerce con el desplazamiento, con el propósito de satisfacer la necesidad de descanso recreativo o la de trabajo. Es así que entendemos que el Turista es la persona que viaja con el propósito de descanso o placer; mientras que el Turista Ejecutivo es la persona que viaja con motivos de trabajo y ambos son usuarios de los bienes o servicios turísticos que se desarrollan para ellos.



4.2.1. Hospedaje y Hotelería

El término desplazamiento está vinculado al término alojamiento, por lo que se hace referencia a los pueblos antiguos que por razones de comercio, de conquista o religiosas, se desplazaron a otros lugares.

Los primeros alojamientos fueron simples cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o cerca de la plaza o en lugares públicos de relevancia.

Durante el siglo XII hubo hosterías y posadas por todo el mundo, estratégicamente ubicadas en las principales rutas para dar alojamiento a los comerciantes, peregrinos, religiosos, etc. En el Medio Oriente, al igual que en Occidente existían las hosterías o caravaneras localizadas a lo largo de las rutas comerciales de Asia, conocidas como manzils, lugar donde el viajero desciende, en donde las caravanas podían descansar, refrescarse y encontrar alimento bebidas y alojamiento, tanto para hombres como para animales.

El resurgimiento de la cultura Occidental hizo necesaria la aparición de establecimientos de hospedaje que años mas tarde se convirtieron en mesones y ventas. Los mesones eran casas públicas, localizadas en las poblaciones donde se ofrecían alimentos, bebidas y albergue a los viajeros, caballerías y carruajes. Las ventas tenían el mismo fin, solo que estas se localizaban en los caminos, o fuera de las poblaciones. En estos lugares los viajeros tenían que compartir su cama con una persona por lo menos, y en ocasiones con mas.

A finales del siglo XV y durante el XVI se inicio el descubrimiento de nuevos mundos. La conquista de nuevos territorios origino el desplazamiento de gente en busca de riqueza, con lo cual, los puertos de las principales ciudades europeas crecieron en cuanto a infraestructura. Posteriormente sus alrededores serían poblados en demasía y se crearían nuevas rutas comerciales, lo que origino la necesidad de crear establecimiento de hospedaje y diversión para los viajeros que hacían escala temporal o indefinidamente.

En Francia, en los años 1544 – 1546 se le dio el nombre de hotel a una vivienda urbana; constaba de un cuerpo central y dos salas estrechas que forman un patio cerrado a la calle que se complementa con un muro y la zona de servicios, y al centro localizada la puerta de entrada.

A mediados del siglo XVIII, la Revolución Industrial cambió por completo las formas de vida, lo que marco un desequilibrio en la ciudad y el territorio circundante. Los establecimientos como las casas de huéspedes y las de alquiler, tenia mayor demanda.

Cuando, en el siglo XIX se construyeron los canales y vías ferroviarias en toda Europa, fue posible la construcción de Hoteles. Con el desarrollo de la ciudad grandes hoteles, se construyeron en centros financieros, en distintos locales y en las riveras mas importantes.

La evolución del turismo fue posible por la ampliación o creación de nuevos medios de transporte. Hasta entonces, el ferrocarril conectaba a varias ciudades; posteriormente con el invento del automóvil se crearon carreteras de vía rápida, que daban la posibilidad de desplazar a un mayor numero de viajeros.



La idea contemporánea de hotel evolucionó debido al crecimiento de las ciudades por la expansión comercial. El enorme crecimiento del turismo creó la necesidad de construir hoteles en diversas partes del mundo.

Durante el siglo XX la opción de dormir y comer fuera de la casa, por razones de trabajo, estudio y descanso se ha convertido en algo cotidiano. Esta opción dio origen a otras formas de vivienda y al aprovechamiento de lugares naturales fuera de la ciudad, hasta entonces poco conocidos.

En algunas ciudades del mundo se inició la edificación de hoteles administrados por empresas privadas, las cuales establecían que el concepto de descanso estaba relacionado con la comodidad, la recreación, el esparcimiento y el lujo. Con la difusión de la arquitectura funcionalista, cambió la posibilidad de transformar la forma exterior de los hoteles, incluso la organización interna se estudió más a fondo, considerando las necesidades de los usuarios y un mayor aprovechamiento del espacio.

Al término de la segunda guerra mundial, se inició el turismo moderno y se comenzó a dar importancia a la imagen exterior del edificio, mientras que con anterioridad solo se limitaba a atender la demanda de cama y en ocasiones de alimento.

En la década de los cincuenta, del siglo XX, el aumento de automóviles hizo necesaria la construcción de más moteles, principalmente en Norteamérica. Los hoteles-resort surgieron como una mejor alternativa para los huéspedes.

4.2.2. Hospedaje en México

La historia del hospedaje mexicano se remite a los antiguos pueblos prehispánicos que solían abastecer sus casas para proveer alimentación y hospedaje a los viajeros, como una muestra de buena acogida y recibimiento, principalmente por el alto aprecio que le tenían a los sacerdotes y comerciantes.

El México, desde siempre, reveló una intensa vocación viajera. Sus dominios llegaron a ser gigantescos. Por el Oriente se extendían hasta el Golfo de México, por el Suroeste, hasta el Océano Pacífico; por el Sur, más allá de Guatemala; por el Norte y Noroeste colindaban con los Chichimecas, y por el Poniente, con el reino de Michoacán.

Con aguda intuición, proyectaron y localizaron caminos, según sus necesidades y los accidentes topográficos. La anchura de las vías alcanzaba hasta ocho metros para facilitar el tránsito de los viajeros de numerosas caravanas de "Pochtecas", de mercaderes, de los "pains" que eran correos, de los "tequipantitlantis", y de numerosos "Topiles" y "Tamemes" que transportaban sobre sus espaldas víveres en "Petlacallis" especie de "petacas" tejidas de caña.

En el México Primitivo como en otros pueblos de la antigüedad no existían lugares públicos donde alojarse. La hospitalidad era considerada un deber sagrado mezclado con el temor supersticioso hacia los extranjeros quienes tal vez fueran dioses peregrinos dispuestos a repartir el bien o el mal según el recibimiento que tuvieran.



Hacia el año de 1500d.C. y como consecuencia de la gran cantidad de viajeros que se dirigían periódicamente a la ciudad con el deseo de asistir a las ceremonias religiosas o bien para realizar intercambios comerciales surgieron los primeros establecimientos de hospedaje en México denominados por los Aztecas **Coacallis**.

Se trataba de construcciones de un solo nivel situadas normalmente cerca de los mercados o a la entrada de las poblaciones, con acceso directo desde la calle o bien a través de un embarcadero privado. Tenían un patio central con un altar dedicado a Yacatecutli “señor que guía” y a su alrededor se distribuían las habitaciones para los viajeros y las crujías destinadas a guardar sus mercancías y pertenencias así como las oficinas administrativas y las del intendente.

La industria hotelera en México tuvo una marcada influencia Europea, debido a que los conquistadores españoles trajeron consigo su cultura, y en consecuencia una serie de situaciones que propiciaron el inicio del desarrollo de esta importante industria en la actualidad.

Durante la época de la Colonia, cuando en la Nueva España viajaba gente de la nobleza, altos dignatarios civiles o eclesiásticos solían alojarse en las casas de sus familias o amigos o en los múltiples conventos, donde disfrutaban de las relativas comodidades propias de esa época. Los mercaderes, muleros y carreteros se alojaban en los mesones. No obstante en los caminos, tanto nobles como plebeyos tenían forzosamente que alojarse en las ventas, cuyos servicios en términos generales eran superiores a los de los mesones solo que estas carecían de suficientes habitaciones, razón por la cual había de 3 a 10 personas en cada cuarto.

En el camino de la Villa Rica México, el mesón de San José de Perote abrió sus puertas en 1527, contaba con amplias habitaciones para los viajeros y suficiente espacio para los animales. Posteriormente fueron en aumento y pronto la Nueva España se cubrió de ellos; estaban sujetos a aranceles para proteger a los viajeros. Durante 350 años aprox., los mesones y ventas fueron los únicos establecimientos de alojamiento con que disponían los viajeros en México.

Paso la época de los antiguos mesones, ventas y diligencias. Comenzaron a surgir hoteles. Los primeros hoteles en México se construyeron en la capital de la república; eran de estilo neoclásico. En 1880 con la introducción de la infraestructura férrea, el turismo por negocios fue el más común, se descuidaron los caminos para vehículos. A principios del siglo XX, los turistas extranjeros viajaban por negocios, principalmente los inversionistas quienes estaban en lucha por desplazar a los europeos.

El turismo por negocios desapareció con el estallido de la Revolución Mexicana época en la que se destruyó la red ferroviaria y es hasta 1920 que se logra una estabilidad y se reorganiza el país. Hacia 1921 la Ciudad de México contaba con 400 cuartos de Hotel, los cuales no contaban con prestigio, debido a que no existía el concepto de hotel como lugar de descanso. Es hasta 1925 que se crea la Comisión Federal de Caminos, que los hoteles comienzan a tomar importancia como establecimientos de descanso y es hasta los años 30, que la industria hotelera en México empieza a modernizarse.



5. MARCO TEÓRICO

5. MARCO TEÓRICO



Hotel Ejecutivo San Ángel

5.1 CONCEPTOS BÁSICOS Y TIPOLOGÍA

HOTEL.

Como ya se ha mencionado, un Hotel, es un establecimiento de carácter público destinado a ofrecer alojamiento a cambio de una utilidad; en algunos casos, los hoteles prestan diversos servicios según su categoría como: la alimentación, recreación y esparcimiento, entre otros. Actualmente el hotel es un lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, ya que en muchas ocasiones, su estancia se prolonga a más de un día.

Para su clasificación, se toman en cuenta diversas características, entre las que se destacan:

- ↪ Por la calidad y diversidad de los servicios que ofrecen.
- ↪ Por periodo de estancia de los usuarios
- ↪ Por el tiempo que permanece abierto el periodo de hospedaje: de estación o todo el año.
- ↪ Por su ubicación geográfica: de ciudad, montaña, campestre, etc.
- ↪ Por su proximidad a terminales de transporte y vías de comunicación.
- ↪ Por su dimensión, pequeño, mediano y grande
- ↪ Por su Organización, independiente o de cadena
- ↪ Por su manera que opera y sus instalaciones

CLASIFICACIÓN POR DIMENSIÓN

En cuanto a dimensión, los hoteles son clasificados en:

- **Hotel Pequeño.** En el que para su diseño solo se consideran habitaciones individuales y dobles; por lo general no cuenta con servicios de esparcimiento y recreación, además de que la recepción sirve de administración.
- **Hotel Mediano.** Estos hoteles cuentan con habitaciones individuales, dobles y un pequeño porcentaje de suites. También cuentan con administración servicio de bar y restaurante, estacionamiento y algunos cuentan con alberca. Las habitaciones tienen servicio de televisión, teléfono y servicio de bebidas.
- **Hotel Grande.** Su organización es la más compleja ya que cuenta con varios tipos de habitaciones, servicio de recreación y esparcimiento. Por lo general tiene servicio de lujo y están dentro de las más exclusivas zonas turísticas o de la ciudad.



CLASIFICACIÓN POR TIPO DE CLIENTELA Y PERIODO DE ESTANCIA

- **Comerciales.** Para viajeros en transito, comúnmente en viaje de negocios.
- **Transitorios.** Ofrecen alojamiento y comida a los turistas que permanecen durante un par de días.
- **Vacacionales.** Se localizan en áreas de recreo, zonas arqueológicas y de riqueza arquitectónica o cultural. Su estancia puede ser de un par de días o temporal.
- **Para Convenciones.** Aquellos que reciben un gran numero de comerciantes o profesionistas que asisten a convenciones. Se localizan en centros vacacionales o urbanos. Esta definido por una serie de dormitorios y departamentos agrupados en un gran número, con un complejo de servicios que atienden las necesidades propias de los huéspedes y las necesidades de esparcimiento de los habitantes de la ciudad.

Su objetivo primordial es brindar un amplio espacio para grandes reuniones en donde el huésped se interesa por una actividad central, los negocios, el turismo, el estudio o descanso.. Cuenta con zonas de uso múltiples como salones de reuniones conectados con las áreas de habitaciones, con accesos y algunas zonas comerciales.

- **Residentes.** Creados para las personas que no desean quedarse en su casa, y que prefieren permanecer en un hotel, durante un par de días o un gran periodo de tiempo.
- **Residencial.** Es un edificio para huéspedes permanentes que ofrece servicio, recamaras y servicio de comida en los cuartos. Este tipo de hoteles se encuentra en las ciudades y van desde lujosos hasta planes de alojamiento normales.



CLASIFICACIÓN POR LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS

Atendiendo a la calidad de servicios, los hoteles se clasifican, por medio de estrellas, siendo la categoría óptima la de cinco estrellas, descendiendo hasta una estrella.

- **Ordinario o de Una Estrella.**

Establecimiento que provee al huésped de alojamiento únicamente. Sus servicios se limitan a: cambio de blancos y limpieza de la habitación diariamente; baño privado en cada habitación con regadera, lavabo y sanitario, sus muebles son sencillos. El personal de servicio se limita a la limpieza de cuartos.



- **Superior de Turista o de Dos Estrellas.**

Establecimiento que cuenta con servicio de cafetería a determinadas horas, limpieza diaria en la habitación, cambio de blancos y toallas; sus muebles son sencillos. El personal de servicio es el encargado de la recepción de los huéspedes y de la limpieza de las habitaciones.



- **Ordinario de Primera o de Tres Estrellas.**

Aquel que cuenta con servicio de Restaurante – Cafetería, sus muebles y decoración son de tipo comercial. En algunos casos el personal de servicio es bilingüe.



- **Superior de Primera o de Cuatro Estrellas.**

Los servicios que posee son: Restaurante – Cafetería, bar, salón de banquetes, personal bilingüe, personal de servicio uniformado, cambio de blancos diariamente.

- **De lujo o de Cinco Estrellas.**

Cuenta con bar con música y entretenimiento, locales comerciales, atención al huésped 24 horas al día, salón de banquetes y convenciones, sala de proyecciones, su personal es bilingüe y sus instalaciones son de calidad selecta.

- **Gran Turismo.**

Esta compuesto por locales comerciales, centro nocturno, salones de banquetes y convenciones, servicio de restaurante, etc.



CALSIFICACIÓN POR UBICACIÓN

- **Hotel Metropolitano.** Edificio ubicado dentro de las ciudades, en zonas urbanas y cercano a lugares de esparcimiento.
- **Hotel de Centros Vacacionales.** Se encuentra ubicado fuera de las zonas metropolitanas; incluye instalaciones recreativas y de esparcimiento que constituyen propiamente el atractivo de estos centros con áreas verdes.
- **Hotel Transitorio.** Edificio generalmente localizado en el centro de la ciudad.
- **Hotel Residencial.** Son aquellos que se ocupan por un periodo que va desde un mes hasta un año, entre los servicios que ofrece están: comedor, servicio de cuarto y servicios generales.
- **Hoteles Resort.** Por lo general se encuentran localizados en áreas de recreación, entre los muchos servicios que ofrece están las instalaciones para convenciones, salón de usos múltiples, etc.
- **Moteles.** Son aquellos localizados generalmente cerca de las carreteras, aunque un gran número de este tipo de hoteles son construidos dentro o cerca de las ciudades. Ofrece servicio de estacionamiento general o con cajón aparte, para una mayor comodidad, sin costo extra.



CLASIFICACIÓN POR SU ORGANIZACIÓN

- **Funcionamiento Independiente.** Cuando es administrado por el propietario y ellos son los que definen la identidad del hotel.
- **Funcionamiento en Cadena.** Las cadenas de hoteles consisten en unidades que pertenecen a una compañía que opera a un número de establecimientos.

Los objetivos y ventajas que ofrecen son:

- Mayores recursos para su propaganda.
- Estandarización de equipo y procedimientos de operación.
- Óptimas condiciones para reducir costos de alojamiento masivo.
- Control de reservaciones entre hoteles afiliados.
- Abaratamiento de artículos comprados por mayoreo
- Disposición de personal entrenado

HOTEL INTELIGENTE



El hotel es un lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, empleando el menor esfuerzo posible al desplazarse. Para que un hotel pueda ser inteligente, se deben considerar la ubicación del hotel, la belleza, costo de ocupación, incremento en la productividad tanto en el diseño como dirección del hotel y eficiencia en el costo de sus sistemas. Las características de estos hoteles es la de una estructura diseñada para acomodar cambios de manera económica y eficiente. Ninguno de estos hoteles puede ser establecido si la estructura con la que cuenta es inadecuada.



Tomando en cuenta lo anterior, el proyecto a desarrollar deberá contar con las características de un Hotel Mediano, Metropolitano y Residencial, es decir, un hotel que se encuentre localizado dentro de la ciudad en una zona urbana con un desarrollo Turístico-Cultural, para una estancia que valla desde unos días, hasta largos periodos de tiempo, y que cuente con servicio de habitaciones individuales, dobles y algunas suites, además de contar con servicios específicos para ejecutivos. Ya que un hotel con estas características, es el que mejor se adapta al lugar.



5.2. Estudio de análogos.

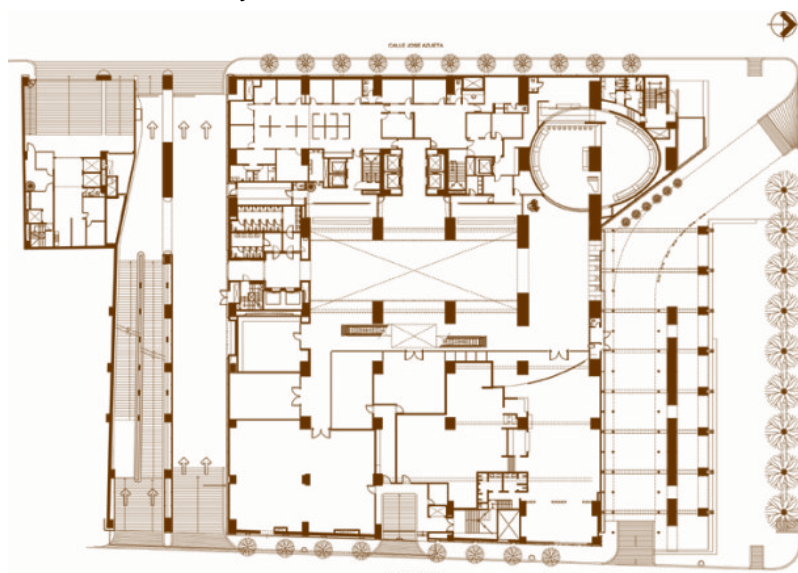
HOTEL SHERATON CENTRO HISTÓRICO.

(Avenida Juárez 70 Col. Centro).

En el terreno donde por décadas estuvo el Hotel del Prado que sufriera graves daños en el terremoto del 1985 y posteriormente fuera demolido se planteó en primera instancia la construcción de una torre de oficinas. Posteriormente dadas las condiciones del mercado se decidió que lo mas conveniente era hacer un hotel. Siendo esta la primera obra en el Centro Histórico de la Ciudad de México en cuarenta años y después de los sismos de 1985, había una serie de responsabilidades que iban del lo ético, estético, estructural, a lo social y político. La presión de las autoridades fue para que se hiciera una recreación historicista, pero esto no era congruente ni coherente con las intenciones de proyecto , ni la imagen que se quería dar al mercado al cual éste estaba dirigido. Se opto por un diseño moderno que integrase las ultimas tecnologías y que tuviera posibilidad de adaptarse a las subsecuentes. La idea fue que romper intencionalmente con el contexto y la imagen de los edificios de la zona, pero que al mismo tiempo lograra la recuperación del ambiente y de las actividades comerciales culturales y sociales del México de los años cincuenta, época en que los hoteles eran considerados centros de reunión sociocultural, tal y como lo fuera el hotel del Prado.

El hotel esta enfocado especialmente a gente de negocios en un ochenta por ciento y turismo en un veinte por ciento. Además de ofrecer los servicios de hospedaje, cuenta con centros de convenciones con más de 6,000 m², con una capacidad de afluencia de 5,000 personas y servicios como: traducción simultánea, proyección de materiales audiovisuales, grabación de conferencias, iluminación escénica y teatral, entre otros.

Por Avenida Juárez se ingresa al vestíbulo del hotel a través de un acceso principal porticado, requerido por disposición del instituto Nacional de Antropología e Historia, y el cuerpo bajo actúa como un basamento al conservar la misma altura de los edificios circundantes. Dentro de éste se ubican los servicios del hotel, las áreas para las convenciones, los salones de exhibiciones, las cafeterías, los restaurantes y los locales comerciales.



Asimismo, existe un motor lobby interior al cual ingresan automóviles y autobuses por la calle de Revillagigedo. Para extender la estadía del viajero de negocios al fin de semana, se integraron Spa, gimnasio, albercas de nado, y de recreación, así como áreas jardinadas. Que se lograron en la azotea del cuerpo bajo del edificio, y están conformada por un gran jardín de 3,000 m², con vista a la Alameda Central, donde quedaron ubicados, una



cafetería, un lap pool, que también funciona como fuente, una cancha de tenis, y un espacio para la exhibición de arte. La torre de habitaciones, que sobresale del cuerpo bajo, tiene una orientación oriente-poniente y alberga en los últimos niveles un piso ejecutivo con servicios especiales para hombres de negocios. En la parte más alta de edificio está el helipuerto.

Para las habitaciones fueron diseñados todos los accesorios, los muebles, tapices, colchas, cobijas y lámparas con el fin de conservar cierta uniformidad estética. Las habitaciones fueron personalizadas a través de cuatro esquemas de colores: azul, rojo, beige y gris. En los pisos fueron colocadas alfombras y papel tapiz antibacterial en las paredes, así como plafones en los techos y placas de mármol en los baños. Los espacios abiertos con jardines, el agua en movimiento, la relajación y el descanso comienzan a ser temas de salud que comúnmente no son protagonistas en una obra.

En el hotel Sheraton existen espacios y áreas con estas características para el descanso de huéspedes y visitantes: un SPA que cuenta con una sala de masajes y sala de tratamientos; un gimnasio, alberca interior y canal para nado, espacio para eventos al aire libre, área para correr y un jardín diseñado con el mismo trazo urbano de la Alameda Central, con una vegetación y diseño de paisaje contemporáneos, para romper con la recreación histórica en la que se inspiró.

Esta área recreativa mantiene su propio equilibrio y carácter con respecto al resto del hotel gracias a un adecuado manejo de la luz, sombra, reflejos texturas, colores y materiales, así como a la diversidad de espacios compuestos. Por otra parte, la importancia complementaria del diseño de paisaje y la arquitectura es cumplir con una función. La ubicación de los espacios abiertos en la azotea del primer cuerpo del hotel y en la terraza que da a la Avenida Juárez cumplen con la idea original de este espacio: aislarse y al mismo tiempo participar del contexto urbano que rodea a estas instalaciones.

Cuenta con los siguientes servicios:

- Restaurante / Bar
- Servicio de lavandería
- Caja de seguridad
- Accesibilidad para discapacitados
- Gimnasio
- Televisión por cable
- Acceso a Internet.



FIESTA AMERICANA REFORMA



Localizado en una de las más importantes avenidas de la ciudad de México, Sobre Paseo de la Reforma frente a la glorieta de Colon, a 10min de la Zona Rosa y a 20min de Polanco, rodeado por el corazón cultural, corporativo y financiero de la capital.

Fiesta Americana es un majestuoso hotel moderno de 5 estrellas que destaca por su majestuosidad en un edificio pleno de modernidad. El hotel ha sido pensado para alojar al exigente viajero de negocios. Cuenta con elegantes habitaciones además de ofrecer completas instalaciones y servicio

para grupos, congresos y eventos sociales.

Cuenta con 616 elegantes habitaciones diseñadas para disfrutar de un gran confort, bien iluminadas y sobriamente decoradas con mobiliario de madera de primera calidad con cortinas y cobertores en color crema y café que se lucen por la amplitud de las habitaciones para crear así un ambiente tranquilo y cómodo para un descanso reparador.



Cuenta con un centro de negocios muy completo, posee salones con capacidad para hasta 1100 personas, pisos ejecutivos y un completísimo centro de salud con gimnasio y sauna supervisado por expertos instructores. Además que ofrece diversas alternativas culinarias en sus restaurantes, que brindan una atmósfera ideal para disfrutar de un completo desayuno, un almuerzo de negocios o una cena.



Cuenta con los siguientes servicios:

- Televisión por cable
- Restaurante / Bar
- Servicio de lavandería
- Caja de seguridad
- Accesibilidad para discapacitados
- Servicio de guardería
- Gimnasio
- Tienda de regalos
- Acceso a Internet
- Centro de negocios



HOTEL CAMINO REAL.



Se encuentra ubicado en Polanco en la Av. Mariano Escobedo No 700. localizado en la exclusiva zona financiera y comercial de Polanco, muy cerca de sitios de interés como El Bosque de Chapultepec, El Museo de Antropología e Historia y el Museo Rufino Tamayo; constituye con sus 33,000 m² de jardines, piscinas, fuentes y patios un verdadero refugio en la agitada vida de la capital mexicana.

Establecimiento hotelero de 5 estrellas turístico - ejecutivo, fue abierto por primera vez en 1968 y diseñado por el Arq. Ricardo Legorreta. Cuenta con excelentes instalaciones entre las que se encuentran algunos de los mejores restaurantes y bares de la ciudad. Esta maravilla arquitectónica conceptualizada como hotel - museo combina modernas líneas con claras reminiscencias de pirámides prehispánicas.

El hotel Camino Real cuenta con 712 habitaciones y suites perfecta y modernamente acondicionadas. Dos albercas, un moderno gimnasio y 10 de los mejores restaurante y bares todo esto enriquecido con valiosas obras de arte; y 23 salones de convenciones con capacidad para 1600 personas con una excelente distribución y funcionamiento.



Cuenta con los siguientes servicios:

- Restaurante / Bar
- Servicio de lavandería
- Caja de seguridad
- Accesibilidad para discapacitados
- Gimnasio
- Televisión por cable
- Acceso a Internet.



6. INV. URBANO-ARQUITECTÓNICA
6. INV. URBANO-ARQUITECTÓNICA



Hotel Ejecutivo San Ángel

Una de las condicionantes para cualquier proyecto, de carácter arquitectónico figura siempre el lugar donde se piensa desarrollar el proyecto. Siendo este, el sitio, un generador indispensable para el diseño, ya que este va ligado a su entorno. De esta manera se toman en cuenta el clima, la luz y la incidencia solar, la orientación, el uso de suelo, etc.

6.1. Situación Geográfica Zona de Estudio

La delegación Álvaro Obregón se localiza al Sur Poniente del Distrito Federal, en el margen inferior de la Sierra de las Cruces, que está formada por un conjunto de estructuras volcánicas; cuenta con una extensión territorial de aproximadamente 9,617 kilómetros² que hacen una forma alargada de noreste a sureste. Alcanza su altitud máxima de 3,820m sobre el nivel del mar en el Cerro del Triangulo y la mínima a 2,260m sobre el nivel del mar.

La delegación ocupa una superficie de 7,720 ha, que representa el 6.28% del área total del Distrito Federal y le corresponde el quinto lugar entre las delegaciones de mayor tamaño, de las cuales se localizan 5,052 ha en suelo urbano y 2,668 ha en suelo de conservación, que representan el 66.1% y el 33.9% respectivamente.

Geográficamente se encuentra situada entre los paralelos 19°14' Norte y 19°25' Sur, y en los meridianos 99°10' Este y 99°20' Oeste. Colinda al Norte con la delegación Miguel Hidalgo; al Oriente con Benito Juárez y Coyoacán; al Sur con Magdalena Contreras y Tlalpan, y el Municipio de Jalatlaco en el Edo. De México; y al Poniente con Cuajimalpa. Junto con esta delegación es el acceso poniente a la Ciudad.

En la región delegacional el clima es templado, con variaciones notables debido a bruscos cambios de altitudes que en ella se presentan. En el área baja, hasta los 2,410 msnm la temperatura media anual varía de 14.9°C a 17.1°C, durante los meses de abril a junio, y la temperatura mínima en los meses de diciembre a febrero y alcanza los 10°C.

En el área intermedia delegacional hasta los 3,100 msnm, la temperatura media anual es de 15.5°C y la máxima de 17°C para los meses de abril a junio; las temperaturas mínimas se presentan de diciembre a febrero y alcanzan los 13.2°C.

La precipitación anual promedio oscila entre los 1,000 y 1,200mm. La precipitación máxima corresponde a los meses de junio a septiembre y la mínima en los meses de noviembre a febrero.

En tiempos prehispánicos, la fauna era muy variada abundaban el venado cola blanca, el lince y el coyote. Actualmente se pueden encontrar mamíferos como el tlacuache, armadillo, musaraña, tuzas, zorrillos, entre otras que presentan poblaciones muy disminuidas.

La vegetación consiste en la parte baja del territorio delegacional de arbustos y árboles que han sido sembrados en las áreas verdes o recreativas que rodean a las zonas urbanizadas; en las zonas medias, entre los 2,500 y 3,000m de bosques mesófilos que cubren las barrancas y cañadas con vegetación como: musgos, helechos y trepadoras leñosas; en la parte del pedregal de plantas endémicas como: palo loco, palo dulce, tabaquillo, tepozán y copal. Los árboles sobresalientes son el encino, el limoncillo y los pinares bajos.



Su Geomorfología comprende dos regiones, la de llanuras y lomeríos, y la región de las montañas y pedregales. La primera comprendida al oriente de la delegación, en sus límites con Benito Juárez y Coyoacán, y al poniente hasta la base del cerro de las Cruces. Aquí están comprendidas las tierras bajas y llanas, casi al nivel del antiguo lago de Texcoco; los lomeríos pueden considerarse hasta los faldeos de las altas montañas del sur y del poniente. Las llanuras y los lomeríos no ofrecen grandes diferencias, pues la altura de las lomas, con respecto al nivel de la llanura, no excede los 100 metros; tienen una altura sobre el nivel del mar de unos 2,265m y los lomeríos de unos 2,340m. Sus pendientes son de 1.5° y están constituidas por una red de barrancos que alternan con divisorias de anchura de 100m.

La región de las montañas la constituyen la parte mas alta de la jurisdicción; se encuentra enclavada en la sierra de las Cruces, con sus cumbres calveros, mesetas, pequeños valles, cañadas y barrancas como las denominadas Jalalpa, Golondrinas, Mixcoac, Barranca del Muerto, el Moral, la Malinche, Atzoyapan y Hueyatla. Esta zona comprende desde los 2,400 hasta los 2,750 msnm, presenta un relieve de planicie con pendiente de 4° a 8° cortado por barrancas hasta de 100m de profundidad.

La región de los pedregales se origino a partir de las erupciones del Volcán Xite; tiene una altitud de 3,050 msnm, su falda norte esta cubierta de lava volcánica que se extendió hacia las poblaciones de Tizapan, Chimalistac, Copilco y Coyoacán, por el oeste a San Jerónimo y Contreras y por el este a Tlalpan y Santa Ursula. Este pedregal ocupa una superficie promedio de 90 Km². Su altura media es de 2,750 msnm y su espesor varía entre 4 y 10 m.

La descripción antes señalada se encuentra reflejada por la clasificación del reglamento de construcciones, ya que se conforma por la zona II de Transición, en una pequeña porción al oriente de la delegación, coincidiendo con la zona de llanura y lomeríos, y por la Zona I de Lomas, a la que pertenece la mayor parte de la delegación y que abarca de la parte central hacia el poniente.

En la Delegación predominan cuatro tipos de suelo:

- ***Pheozem Háptico y Lúvico.*** Cubre 53.8% del territorio delegacional; es un suelo que presenta una secuencia normal en sus horizontes con un espesor máximo de 100cm, se localiza entre 2,500m y 3,000m de altitud.
- ***Litsoles Hápticos.*** Son de origen volcánico rocoso con un espesor máximo de 30cm; cubren el 28.8% de la delegación y se localizan entre los 2,300m y los 2,500m.
- ***Andosoles.*** Ocupan 21.5% del suelo de la delegación; son ricos en materiales volcánicos, con horizontes superficiales oscuros, tienen un espesor máximo de 50cm. Su textura es media y se localizan entre los 3,000 y 3,800m, la máxima altitud de la delegación.
- ***Regosol Éutrico.*** Ocupa el 1.9% de la extensión delegacional; son suelos de origen volcánico o de procesos de acumulación eólica, poco compactos; tienen un espesor máximo de 30cm de profundidad; presentan textura gruesa y de color café.



Al interior del suelo de conservación se ubican algunos asentamientos, ubicados en forma colindante a la línea de conservación; esta zona se encuentra totalmente urbanizada representando una extensión de la mancha urbana. Al sur de estos asentamientos humanos, hasta la colindancia con el municipio de Jalatlaco en el Edo. de México hay áreas de vegetación consolidada y matorral, compartiendo parte del parque del desierto de los leones con Cuajimalpa.

Debido a las altas precipitaciones pluviales que recibe, a la extensa masa vegetal consolidada natural, al sistema de barrancas y cañadas y a las elevaciones topográficas, es una zona generadora de oxígeno y recargadora de acuíferos. Presenta una topografía muy accidentada y un sector de tierras bajas y relativamente planas que ha permitido el desarrollo de los asentamientos. Su geología es de basaltos y su edafología de andosoles y lusivoles, presenta suelos de horizontes promedio de 10cm muy permeables, con escurrantías promedio del 5% al 10%.

Dentro del área natural se observan 2 tipos de zonas:

- La zona del desierto de los leones que corresponde al 21%, que se conforma por tres tipos de áreas, la de bosque en 184 ha, la de matorral en 155 ha y áreas deforestadas en 90 ha.

La zona colindante al desierto de los leones corresponde al 79% y representa 1,569 ha, que presenta fuertes presiones por el avance de asentamientos. Se encuentra dividida, con 1,100 ha de bosque denso, 180 ha de matorral, 169 ha de zonas agrícolas y 120 ha de zonas deforestadas.

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la distribución de las unidades económicas y el uso del suelo detectado en la delegación, el comercio al menudeo, mezclado con talleres, se ubican principalmente en las colonias al sur de Av. Observatorio; el sector de los servicios se ubica en los ejes y vialidades principales, como los son Insurgentes, Periférico, Revolución, Av. Universidad, Río Magdalena y en colonias como Guadalupe Inn, Alpes, etc.

ESTRUCTURA URBANA

En la delegación predominan las zonas habitacionales, que pueden clasificarse según su origen, características físicas y servicios con los que cuenta. Colonias ubicadas al oriente de Periférico con valor patrimonial por el INAH como San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac, Chimalistac, Guadalupe Chimalistac, Florida; caracterizadas por tener construcciones de valor histórico y ambiental tradicionalmente habitacionales de dos niveles y grandes áreas libres; Colonias como Tizapan caracterizadas por tener predios de menor dimensión que albergan mas de una familia con una mezcla de uso habitacional con comercio. En la zona Suroeste de la delegación predominan fraccionamientos para familias con ingresos medios y altos, en la zona Noreste se combinan los usos habitacionales e industriales, y en la zona Sureste predominan el uso residencial.



En las zonas de uso mixto, se localizan principalmente las llamadas zonas concentradoras de actividades comerciales y de servicios como Santa Fe, San Ángel y San Jerónimo donde el uso habitacional se mezcla con servicios, oficinas y comercios de nivel alto que prestan servicios a nivel Inter-delegacional y metropolitano. En el caso de San Ángel, la intensidad de construcción es menor debido a que cuenta con normatividad de zona histórica.

Otras zonas de uso mixto son las concentradas en las vialidades principales; en Periférico, con comercio especializado y oficinas; Av. Revolución, con comercio y servicios; Av. de los Insurgentes, con comercio, oficinas y servicios; Av. Universidad y Miguel Ángel de Quevedo con comercio y oficinas.

CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

De acuerdo con lo que establece el Programa General de Desarrollo Urbano, las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas históricas decretadas por el Instituto de Antropología e Historia e Instituto Nacional de Bellas Artes. Mientras que para la Ley de Desarrollo Urbano las áreas de conservación patrimonial son las que tienen valores históricos, arqueológicos y artísticos o típicos.

Así en la delegación se encuentra el área de San Ángel que es la zona histórica declarada por el INAH, la cual comprende un área de 1.7 Km² con 50 inmuebles catalogados. Sus antecedentes se remonta a pueblos prehispánicos asentados en el área, donde se establecieron los Copilcas, haciendo florecer su cultura, misma que fue súbitamente sepultada con la primer erupción del *Volcán Xite*.

AGUA POTABLE.

De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, para 1990 la delegación contaba con servicios de agua potable y drenaje en la mayor parte de su territorio, cubriendo un 96% en agua potable a través de 1,227.6 Km. de red de distribución de agua potable, de los cuales 68 Km. son de red primaria y 1,159.6 Km. de red secundaria.

DRENAJE.

El drenaje en la delegación se encuentra cubierto un 96% a través de 1,580 Km. de red; de la cual 70 Km. es de red primaria y 1,510.0 Km. de red secundaria. Cuenta con 11 lumbreras distribuidas de norte a sur de la delegación a la altura de Periférico y Av. Revolución.

En términos generales los problemas más comunes están representados por la abundancia de basura arrojada directamente a los cauces de ríos a través de tiraderos clandestinos, que provocan focos de contaminación y el asolvamiento de la red. Al igual que todos los ríos y presas en general, la contaminación detectada en el agua es fundamentalmente de origen domiciliario, con concentraciones altas de materia orgánica, grasas y aceites.



VIALIDAD y TRANSPORTE.

La topografía en la zona dificulta la integración vial; las vialidades resultan limitadas, constituyendo flujos vehiculares cuya única integración a la ciudad se logra a través del Periférico, con los consecuentes en sus cruces entre los que sobresalen Molinos, Av. León Felipe, Eje 10 Sur, Av. Luis Cabrera y Av. de las Fuentes.

Las vialidades antes numeradas, constituyen la estructura vial principal de la delegación, integrando a este listado, Av. de los Insurgentes, Av. Revolución, Av. Universidad. Los principales problemas que presenta la infraestructura vial son los siguientes: Anillo Periférico que presenta saturación en las horas pico ya que sobre él desembocan todas las vías oriente poniente, y no cuenta con otra vialidad alternativa a la circulación.

En cuanto a transporte circulan autobuses y peseras, que tienen sus áreas de concentración, en Observatorio, Barranca del Muerto y en Doctor Gálvez. Actualmente circula a lo largo de la Av. de los Insurgentes el Metro bus, que va de Doctor Gálvez a Indios Verdes.

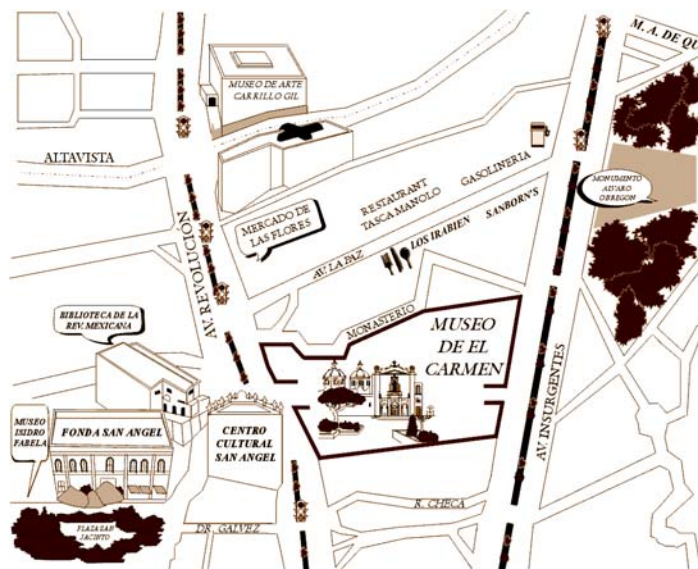
Las áreas de transferencia modal de transporte que se ubican en la delegación son tres:

- Observatorio... Ubicada en la intersección que forman las Avenidas Escuadrón 201 y Río Tacubaya, en ella confluyen las líneas 1 y 9 del Sistema Colectivo Metro, el paradero de autotransporte urbano de pasajeros Ex Ruta 100; la terminal de autobuses foráneos poniente; el paradero de microbuses, combis y taxis, lo que aunado a los vendedores ambulantes provoca un gran problema vial en la zona, por lo que se hace necesario un estudio para diseñar el reordenamiento urbano.
- Barranco del Muerto... Ubicada en la calle de Cóndor y Revolución, en ella confluyen la línea 7 del Sistema Colectivo Metro; el paradero de autotransporte urbano de pasajeros Ex Ruta 100; el paradero de microbuses, combis y taxis, lo que ocasiona un conflicto vial sobre Av. Revolución ya que invaden los carriles centrales, esta situación también ha generado comercio ambulante en esta zona.
- San Ángel... Ubicada en Dr. Gálvez y Revolución, concentra el paradero de autotransporte urbano de pasajeros Ex Ruta 100; el paradero de microbuses, combis, taxis y paso de trolebuses. La problemática que presenta este lugar es la invasión de las calles del centro de San Ángel lo que ocasiona la generación del comercio ambulante y fuertes congestionamientos viales sobre Av. Revolución y Av. Insurgentes, en su entronque con el paradero. Actualmente sobre Insurgentes, en esta área de transferencia, se encuentra ubicada la terminal Dr. Gálvez del nuevo sistema de transporte, mejor conocido como metrobus, que recorre toda la Av. Insurgentes, hasta la otra terminal en Indios Verdes.



LUGARES DE INTERES.

- Monumento a Álvaro Obregón
- Parque de la Bombilla
- La Casa Blanca
- Plaza de San Jacinto
- Pueblo de Santa Fe de los Altos de México
- Casa Jaime Sabines
- Fabrica de Papel Loreto
- Museo del Carmen
- Museo Casa – Estudio Diego Rivera y Frida Kahlo
- Centro Cultural San Ángel
- Museo Carrillo Gil
- Teatro Carpa Geodesica
- Mercado de las Flores



DEMOGRAFÍA

Según el censo de 1990, la zona de San Ángel reporta 26,819 habitantes. El ritmo de crecimiento tiende a disminuir, sin embargo se mantiene por encima de la tasa de entidad. La densidad poblacional en la delegación es de 134 habitantes / Ha.; mientras que en San Ángel la densidad es menor a 80 Habitantes / Ha.

En la pirámide poblacional de 1990, se observa que la población se encuentra conformado por un alto porcentaje de jóvenes entre 15 y 24 años, destacando el segmento de 15 a 19 años, con el 12% como el mayoritario en la delegación; lo cual indica la necesidad de ampliar las fuentes de empleo. Sin embargo, la población menor a los 14 años tiende a disminuir.

ACTIVIDAD SOCIOECONÓMICA.

La población económicamente activa es de 9,435 personas, de las cuales 9,246 se encontraban activas. El 4% de la población económicamente activa, se dedicaba al sector primario, el 25% al sector secundario y el 69% al sector terciario.

En San Ángel el personal ocupado en las actividades secundarias y terciaria ascendía a 8,842 personas, de los cuales 6,711 se dedica a la industria manufacturera, 1,832 al sector comercio y 49 en servicios.



6.2 Plan Maestro

Criterios de Delimitación

Producto del estudio urbano de la Delegación Álvaro Obregón se procedió a analizar dentro de la demarcación establecida que zona es la más factible para poder desarrollarse e integrarse a un proyecto Turístico-Cultural; extendiendo así tres polos principales de partida, Santa Fe, El Parque Desierto de los Leones y San Ángel, debido a que estos cuentan con un equipamiento cultural muy amplio y una buena infraestructura urbana. Se acordó toma a San Ángel como zona de estudio y de trabajo; pasando así a la delimitación del polígono de estudio, de acuerdo a la propuesta del Arq. Kevin Linch; a partir de estudiar una estructura urbana ir delimitando con sendas, bordes e hitos.

Entonces, la zona de estudio que comprende al Pueblo de San Ángel, localizado al sureste de la Delegación Álvaro Obregón, se encuentra delimitado por la poligonal formada por Av. Altavista al norte, Av. Miguel Ángel de Quevedo al noreste, Av. Universidad al este, Eje 10 y Av. San Jerónimo al sur, y al oeste por Periférico Boulevard Adolfo López Mateos. (ver plano E-2).

Quedando entonces dentro de la Zona de Estudio como vías de comunicación principales: Periférico, Av. Insurgentes y Av. Revolución; y las calles que conducen a Coyoacán, San Jerónimo y el Desierto de los Leones. (ver plano E-2).

San Ángel se encuentra constituida por 16 colonias, fraccionamientos y barrios:

- Altavista
- Lomas de San Ángel Inn
- Bata Viejo
- Tizapán
- Progreso
- San Ángel
- Barrio de Loreto
- Ermita
- Chimalistac
- Barrio Oxtopulco Universidad
- Fraccionamiento Fortín Chimalistac
- Residencial Chimalistac
- La otra Banda
- Copilco el Bajo
- Conjunto Habitacional Fovissste
- Conjunto Residencial Insurgentes San Ángel

Así se procedió a hacer el inventario del polígono estudiado, de su equipamiento, su infraestructura totalmente servida, así como de sus vialidades con sus nodos conflictivos (ver plano E-2). Así mismo se elaboró un plano de estructura urbana y uso de suelo (ver plano E-3) que permitió definir con claridad que predios pudieran ser los adecuados para llevar a cabo el proyecto Hotel Ejecutivo tomando en cuenta el plan Turístico-Cultural; quedando para lo cual dos predios posibles, el terreno del “ Batad “ en Av. San Jerónimo, antigua casa de José Clemente Orozco hoy parque recreativo para empleados del banco; y el que se encuentra sobre Av. Altavista próximo a llegar a Av. Revolución.



Ambos predios se encuentran localizados sobre corredores urbanos, con la diferencia de que en Altavista se tiene un comercio exclusivo de museos, galerías, “boutiques”, restaurantes, etc..Mas sin embargo ambos predios presentan vías y nodos conflictivos, por lo que de acuerdo con el uso de suelo puede realizarse el proyecto, si en su desarrollo se resuelve el proyecto vial y de estacionamiento.

Siendo de mi interés y por ser el terreno que integra un corredor Turístico-Cultural con el centro de San Ángel, así como de las delegaciones aledañas. Es por este motivo, que opte por el terreno localizado en Altavista (Ver plano E-5).

De acuerdo a los resultados (antes mencionados) de la investigación urbana, en la zona de estudio, se aprecia un uso de suelo variado, del cual, las zonas de uso habitacional y mixto (comercio con vivienda) son las más predominantes. Debido a su variado uso de suelo, presenta comercio establecido de gran difusión, sobre todo localizado en las Avenidas principales como lo son Revolución e Insurgentes.

Como se ha mencionado, la zona de estudio esta localizada dentro de un corredor Turístico cultural, por lo que alberga en su contexto, zonas recreativas y de gran historia como lo son la plaza de San Jacinto y el parque de la Bombilla ambos de gran afluencia peatonal (ver plano E-4), sobre todo en fines de semana, y en días feriados. Además cuenta con museos de renombre como es el Museo del Carmen y centros de recreación cultural como el Centro Cultural San Ángel.

También se puede apreciar que cuenta con los servicios de uso mas específico, necesarios para una comunidad como lo son servicios de salud, abasto y de educación sobre todo a nivel básico y medio superior. Como se ha dicho, el lugar también alberga, servicios de gestión pública y privada, sobre todo a nivel ejecutivo, como lo son los Bancos y Corporativos. Como lo son Televisa San Ángel, la SEMARNAT, la Contraloría y Banamex entre otros.

En cuanto a Vialidades y Transporte, la zona es conflictiva, teniendo como nodos problemáticos principales, los generados sobre Av. Periférico, (sobre todo en horas pico) debido a que hay gran concentración de vehículos, y en todas las vialidades que conectan con las Avenidas Revolución e Insurgentes.

En el paradero de Dr. Gálvez mejor conocido como la palma, presenta conflictos, debido a la restricción de circulación sobre Insurgentes, debido al Metrobus, y en el cruce de las Avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Universidad, por ser un cruce de gran afluencia vehicular ya que comunica a Taxqueña (un paradero de gran importancia y sede de la central camionera del sur) con San Ángel y a Viveros con Miguel Ángel y Ciudad Universitaria.



6.3. Zona de Trabajo

La zona de trabajo se encuentra localizada en el Distrito Federal, al Sur Poniente de la ciudad de México, dentro la delegación Álvaro Obregón, en el Pueblo de San Ángel.



EL TERRENO

Como ya se menciona, el terreno escogido, para la realización del proyecto Hotel Ejecutivo "San Ángel", es el segundo propuesto; aquel que se encuentra localizado en la delegación Álvaro Obregón, sobre la Avenida de Altavista No 32, cercano a la Avenida Revolución, en San Ángel.



El Terreno Altavista cuenta con una superficie de **9040 m²** el cual se encuentra sin uso aparente. Su fachada principal, que da a la avenida Altavista, es sencilla, debido a que solo se ve en ella una barda blanca con una franja negra en la parte inferior, en un estado un poco deteriorada y en la cual abunda la contaminación visual basada principalmente en graffitis; además de que cuenta con una entrada para automóviles en no muy buen estado. El terreno no presenta grandes desniveles, solo uno que lo atraviesa de norte a sur, y que es de una altura aproximada de 1m; el interior del terreno abunda la vegetación, basada en su gran mayoría por árboles de gran copa, y de una altura media.



Tiene como colindancia en la parte posterior del terreno zona habitacional, mientras que por el frente (sobre Av. Altavista), colinda con una tienda de muebles y con una casa habitación. Lo que nos lleva a proponer todas las vistas hacia el interior del terreno generando un ambiente de privacidad demandante de los usuarios a que va dirigido.



En cuanto a los servicios, y como ya se ha mencionado, la zona cuenta con todos estos, por lo que el terreno cuenta con todos los servicios necesarios.

El plan parcial de desarrollo urbano nos dice que el terreno se encuentra dentro de los límites de la zona histórica y patrimonial de San Ángel, que le da una restricción en cuanto a conservar la topología del lugar.

Su uso de suelo es habitacional con comercio especializado, con una altura máxima de 9m con el 35% de área libre para permeabilidad y una intensidad de construcción de 1.5 veces.

De acuerdo al estudio, se puede concluir, que el terreno escogido presenta las características necesarias para la construcción de un edificio con las características necesarias para un hotel ejecutivo, ya que se tienen el uso de suelo y la infraestructura necesaria.

6.4. PROYECTO URBANO VIAL.

Para que el proyecto propuesto para este terreno pueda ser viable, debido a su normatividad, debe de resolverse una problemática existente, y que influye directamente en el funcionamiento del proyecto. Dicho problema es el producido por la concentración de nodos conflictivos viales en el lugar, siendo en este caso en específico los que influyen directamente con el terreno de Altavista y sus vialidades cercanas.

Los problemas viales más significativos (ver plano E-2), son los localizados sobre Avenida Revolución, en sus intersecciones con Avenida Altavista y Camino al Desierto de los Leones; y Avenida de la Paz y Francisco I. Madero.



En el primer caso, el problema es ocasionado, por la bajada de automóviles particulares y de servicio de transporte (microbuses), sobre la Avenida Altavista, unos con la necesidad de incorporarse a Avenida Revolución, y otros que requieren de atravesar esta avenida para incorporarse después al Camino a Desierto de los Leones (Ver plano E-2).

En el segundo caso, el conflicto vial es ocasionado, por la necesidad de atravesar Revolución, sobre Avenida de la Paz para tomar Francisco I. Madero o Avenida Revolución; la problemática también se debe, a que los vehículos procedentes de Revolución en dirección norte, tienen la necesidad de retomar revolución en su sentido opuesto; hacen un retorno no existente (ver plano E-2). En ambos casos, se encuentran una sobrecarga vehicular que incrementa el problema.

Para lo cual y como propuesta de solución propongo la realización de un par de puentes vehiculares, que permita incorporarse a Revolución. (Ver plano PV-1). En el primero, que se permita incorporarse a Revolución, y atravesar a esta avenida, desde Altavista y Camino al Desierto de los leones; y el segundo que permita hacer lo mismo, pero en Av. de la Paz, tomando en cuenta la realización de un retorno sobre Avenida Revolución.

Ambas propuestas, con el fin de resolver este problema vial, y permitir el desahogo de la sobrecarga vehicular, sobretodo en horas pico, en que esta incrementa.



7. DESARROLLO DEL PROYECTO

7. DESARROLLO DEL PROYECTO



Hotel Ejecutivo San Ángel

7.1. CONCEPTO

Para poder hablar del concepto del proyecto “Hotel Ejecutivo” es importante mencionar el tipo de usuario al que va ir dirigido, es decir, el tipo de turista al que va a prestar servicio el inmueble.

El tipo de turismo al que refiero, se trata de un turismo ejecutivo, lo que quiere decir, que es aquel turismo que se ejerce por fines exclusivos de trabajo y que requiere de los servicios de hospitalidad y turísticos de cualquier clase; es entonces que queda definido el usuario al que va ser dirigido el proyecto, un turista que requiere de los servicios ejecutivos de primera clase, como lo son, el uso de habitación, salas de conferencias, salón de usos múltiples, salas de reunión, etc. Además de requerir de espacios que le brinden total comodidad, privacidad y descanso.

Es así, que esta dirigido a: Huéspedes de Estancia Prolongada que precisan mayores equipamientos residenciales, tanto en espacios públicos como en dormitorios; Huéspedes en grupo para estancias cortas que precisan el uso de equipamientos de carácter ejecutivo por un determinado periodo de tiempo o Huéspedes en estancias cortas de negocios, los cuales representan una elevada proporción de los huéspedes y precisan del uso de habitaciones individuales principalmente durante algunas semanas.

Es por esta razón, que el proyecto “*Hotel para Ejecutivos San Ángel*” queda definido, como un hotel de primera clase, con los servicios necesarios para la realización de las actividades de nivel ejecutivo y que albergara a las personas que necesitan viajar por cuestiones de trabajo.

El Concepto de este proyecto de Hotel, es la de lograr una comunicación entre la arquitectura creadora de formas, el usuario y la naturaleza, por lo que el proyecto arquitectónico estará organizado en torno a jardines, fuentes, recorridos con vegetación, texturas y juego de luz y sombra, para generar así un ambiente de intimidad adecuado para el tipo de turismo antes mencionado, que será el usuario primordial del Hotel.



7.2. REQUERIMIENTOS MINIMOS SEGÚN SECTUR.

1.- SUPERFICIE DE HABITACIÓN.

- Cuarto Doble c/ closet (m²)..... 23.00
- Baños s/ dúcto..... 05.00
- Total (m²)..... 28.00

1.1.- SERVICIO EN HABITACIONES

1.2.- MOBILIARIO DE HABITACIÓN.

- Mesa de servicio de alimentos y bebidas
- Escritorio, cómoda, tocador integrado
- Silla o taburete
- Sillón
- Buró

1.3.- TELEFONO EN HABITACIÓN

- Con línea exterior por cable
- Con indicador de recados

1.4.- EQUIPO AUDIOVISUAL

- TV. a color
- Música ambiental o radio

1.5.- ILUMINACIÓN

- En cabecera o buró
- En mesa
- En tocador o credenza
- En baño
- Luz de cortesía o de entrada

1.6.- CLOSET

- Metros de frente 1.20
- Puertas
- Portamaletas



1.7.- INSTALACIONES SANITARIAS EN HABITACIÓN

- Tina
- Barra de seguridad
- Tapete antiderrapante o integrado
- Cortina
- Lavabo con tocador
- Espejo de cuerpo entero
- Espejo a lo ancho del lavabo
- Porta rollo doble
- Porta pañuelos o pañuelos desechables

2.- NÚMERO Y CARACTERÍSTICAS DE ASCENSORES

- Elevadores huéspedes 1 por 110 habitaciones
- Capacidad para 14 personas
- Teléfono o interfon

3.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- Vestíbulo (lobby)
- Recepción
- Caja separada del mostrador de recepción (mas de 200 habitaciones)
- Pórtico
- Cambio de moneda
- Cajas individuales de seguridad
- Servicio de correos
- Sistema de reservaciones
- Servicio de registro y recepción de grupos
- Teléfonos en áreas publicas

4.- ESTABLECIMIENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

- Restaurante / Cafetería
- Lobby bar o Bar
- Salón de banquetes y convenciones
- Sanitarios en áreas públicas

5.- SERVICIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

- Servicio de arrendadora de autos
- Servicio de portero
- Servicio Médico
- Servicio de lavandería y tintorería
- Servicio de estacionamiento
- Ropería por piso
- Sanitarios de servicio en piso



- Escalera de servicios
- Equipo purificador de agua
- Planta de tratamiento de aguas residuales
- Puerta de servicio

5.1 PLANTA DE EMERGENCIA CON CAPACIDAD PARA

- Elevadores
- Pasillos
- Accesos
- Áreas públicas
- Vestidores de empleados
- Baños empleados
- Comedor empleados
- Alberca

6.- AREAS COMERCIALES

- Regalos y Tabaquería
- Sala de belleza y peluquería
- Boutique
- Agencia de viajes



7.3. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ZONA ADMINISTRATIVA

Vestíbulo / Recepción
 Sala de Espera
 Oficina Director
 Secretaria
 Oficina Administrador
 Cubículo Administrador
 Cubículo Contaduría
 Secretaria
 Gerencia
 Cubículo Gerente
 Cubículo Subgerente
 Secretaria
 Relaciones Públicas
 Gerencia Relaciones Públicas
 Gerencia de Personal
 Secretaria
 Mantenimiento
 Cubículo de Mantenimiento
 Secretaria
 Sala de Juntas
 Archivo General y Papelería
 Sanitarios Trabajadores
 Sanitarios Hombres
 Sanitarios Mujeres
 Circulaciones

ZONA DE HOTEL

Áreas Públicas
 Vestíbulo de Acceso
 Recepción / Registro
 Mostrador con Conmutador
 Recepción y Transporte de Equipaje
 Sala de Espera (lobby)
 Restaurante-Cafetería
 Vestíbulo de Acceso
 Área de Cocina
 Preparación de Alimentos
 Cocción de Alimentos
 Lavado de Vajilla
 Guardado de Vajilla
 Refrigeración y Congelación

Bodega de Alimentos y Vinos
 Cuarto de Basura
 Área de Comensales
 Barra de Servicio / Caja
 Servicios Médicos
 Área de Atención
 Área de Curación
 Concesiones
 Agencia de Viajes
 Información Turística
 Tabaquería
 Farmacia
 Artesanías
 Sanitarios Generales
 Sanitarios Hombres
 Sanitarios Mujeres
 Circulaciones

Área de Habitaciones
 Habitaciones Sencillas
 Área de Descanso / Dormir
 Área de Estar
 Baño con Vestidor
 Área Trabajo / Red Internet
 Habitaciones Dobles
 Área de Descanso / Dormir
 Área de Estar
 Baño con Vestidor
 Área Trabajo / Red Internet
 Habitaciones Suite
 Área de Descanso / Dormir
 Recamara Principal
 Baño con Vestidor
 Recamara Secundaria
 Baño con Vestidor
 Área de Estar
 Área Trabajo / Red Internet
 Núcleo de Escaleras y Elevador
 Circulaciones

ÁREA EJECUTIVA

Vestíbulo de Acceso
 Sala de Espera
 Salas de Juntas



Área de Trabajo
Salón de Usos Múltiples
Sala de Proyecciones
Caseta de Proyección
Área de Usuarios
Sanitarios
Sanitarios Hombres
Sanitarios Mujeres
Bodega
Circulaciones

ÁREA DE SPA

Vestíbulo / Recepción
Sauna
Vapor
Masajes
Masajes en mesa
Hidromasajes
Gimnasio
Área de Aparatos Fijos
Área de Pesas
Sanitarios / Vestidores
Sanitarios / Vestidor Hombres
Sanitarios / Vestidor Mujeres
Bodega
Circulaciones

AREAS EXTERIORES

Acceso de Vehículos
Acceso de Empleados y Servicio
Acera de Asenso y Descenso del
Huésped
Estacionamiento Huéspedes
Estacionamiento Empleados
Áreas Exteriores
Jardines y Andadores

Circulaciones

ZONA DE SERVICIOS

Del Personal
Registro de personal
Cocina empleados
Comedor empleados
Área de Guardado
Lockers
Baños y Vestidores
Hombres
Mujeres
Dormitorios Colectivos
Circulaciones

Del Hotel
Área de Blancos
Lavado y Planchado
Control de Ropa
Área Lavadoras y Secadoras
Área de Planchado
Clasificación de Ropa
Ropa Lavada
Ropa Planchada
Limpieza
Cuarto de aseo
Almacén General
Cuarto de Aseo
Cuarto de Basura
Cuarto de Máquinas
Cisterna de Agua Potable
Calderas
Subestación Eléctrica
Patio de Maniobras
Área de Carga y Descarga
Circulaciones



7.4. Estudio de Áreas y Requerimientos Espaciales

ZONA ADMINISTRATIVA

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo / Recepción y Sala de Espera Recepción y Control de los Visitantes y Espera de los mismos	Escritorio, Sillas, Sillones, Libreros, Mesas de centro, Artículos decorativos.	50.0
2.- Oficinas Director General Control de las Funciones Generales, Administrativas, de Entrada y Salida de Recursos y del Mantenimiento del Hotel.	Escritorio, Sillas, Archivero, Libreros, Sillones, Mesa de Centro, Artículos Decorativos. W.C. Lavabo.	29.15
3.- Cubículos Administrativos Control de las Funciones Generales, Administrativas, de Entrada y Salida de Recursos y del Mantenimiento del Hotel.	Escritorio, Sillas, Archivero, Artículos Decorativos.	7.0 * Cub. 21.0
4.- Sala de Juntas Reuniones de Trabajo y Debates para el mejoramiento del Hotel	Mesa para 10 personas, Sillas, Artículos decorativos.	20.0
5.- Archivo General y Papelería Almacenamiento de Documentos relacionados con la administración del Hotel y de la papelería necesaria para las funciones administrativas.	Estantería para almacenar la papelería, Archiveros para el almacenar los documentos	21.6
6.- Sanitarios Trabajadores Realización de necesidades fisiológicas del Ser Humano	W.C., Lavabo, Espejo	5.85

Total parcial: 147.60



ZONA PUBLICA DEL HOTEL

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo / Recepción y Registro / Sala de Espera Recepción de Huéspedes y Control de las Habitaciones. Y espera de los mismos	Barra de Atención, Estantería para llaves, Sillas, Artículos decorativos. Sillones, Mesa de centro.	70.0
2.- Lobby / Terraza Estancia temporal, de esparcimiento y de convivencia entre los Huéspedes.	Sofá, Sillones individuales, Mesitas, Artículos decorativos.	120.0
3.- Bar. Área de esparcimiento y convivencia para los huéspedes, donde pueden ingerir bebidas.	Mesas, sillas, bancos de barra, barra, estantería para vinos	23.0
4.- Farmacia / Tabacquería Venta de medicamentos y artículos de índole comercial.	Mostradores, Escritorios, Sillas, Estantería, Caja, Elementos decorativos	90.0
5.- Banco Espacio dedicado para la realización de transacciones financieras.	Escritorio, sillas, Caja fuerte, Cajero automático, sillones, mesa de centro.	42.5
6.- Agencia de Viajes Espacio dedicado para dar asesoría sobre espacios turísticos.	Escritorios, sillas, sillones, mesa de centro, estantería para folletos.	36.5
7. Elevador y Escalera Área de transición entre un espacio y otro en diferente nivel.	Cabinas de elevador	47.5
8.- Sanitarios Generales Realización de necesidades fisiológicas del Ser Humano	W.C., Mingitorios, Lavabos, Espejos	35.5

Total parcial: 364.50

ÁREA DE GIMNASIO Y SPA

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo. Área destinada a la comunicación de los espacios		25.0
2.- Spa / Masaje en mesa y Sauna. Relajamiento del cuerpo mediante sistemas alternativos.	Sauna, Bancas, mesas para masajes.	93.0
2.- Spa / Hidromasaje Relajamiento del cuerpo mediante sistemas alternativos	Tinas de hidromasaje, Tinas para hidromasaje en remolino.	93.0
3.- Gimnasio / Área de Pesas Uso de pesas y aparatos para hacer ejercicio	Bicicletas fijas, escaladoras, etc. Barras y pesas	128.0
5.- Gimnasio / Sanitarios y Vestidores Realización de necesidades fisiológicas y aseo personal	W.C., Mingitorios, Lavabos, Espejos, Regaderas, Bancas	93.0

Total parcial: 432.00

RESTAURANTE / CAFETERIA

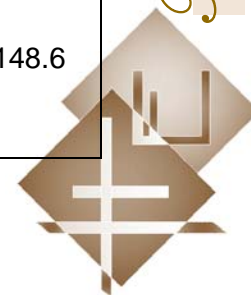
ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo / Recepción Recepción y Control de los comensales		41.5
2.- Área de Preparado y Cocina Preparación y cocción de los alimentos, lavado de losa	Mesa para el preparado de los alimentos, Estufas, Fregaderos, Refrigeradores.	32.0
3.- Área de almacenamiento. Espacio destinado al almacenamiento de alimentos y losa de servicio y de blancos	Congeladores, Alacenas.	16.5

4.- Barra de servicio	Barra, bancos.	12.0
5.- Área para Comensales Espacio destinado para los huéspedes para ingerir alimentos.	Mesas, Sillas, Barra, Bancos para Barra, elementos decorativos.	88.0
6.- Terraza Espacio abierto y techado destinado para los huéspedes para ingerir alimentos.	Mesas, Sillas, Barra, Bancos para la Barra, Elementos decorativos.	96.30
7.- Sanitarios Generales Realización de necesidades fisiológicas del Ser Humano.	W.C., Mingitorios, Lavabos, Espejos	47.5
8.- Deposito de basura Área destinada al almacenamiento temporal de la basura.	Botes de basura.	3.60

Total parcial: 337.40

ÁREA EJECUTIVA

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo / Recepción y Sala de Espera Recepción y Control de los Visitantes y Huéspedes; y Espera de los mismos	Escritorio, Sillas, Sillones, Libreros, Mesas de centro, Artículos decorativos.	72.0
2.- Salas de Juntas y Trabajo Desarrollo de reuniones de Trabajo y Debates sobre algún trabajo ejecutivo	Mesa para 10 personas, Sillas, Artículos decorativos.	62.0 * Sala 186.0
3.- Salón de Usos Múltiples / Bodega de mobiliario Desarrollo de diferentes eventos de tipo ejecutivo.	El Necesario para el evento	148.6



4.- Sala de Proyecciones Proyección de cintas relacionadas con el trabajo ejecutivo de los huéspedes.	Pantalla de proyección, sillas, elementos decorativos.	54.8
5.- Sanitarios Generales Realización de necesidades fisiológicas del Ser Humano	W.C., Mingitorios , Lavabos, Espejos	29.6

Total parcial: 491.00

ZONA PRIVADA DEL HOTEL

HABITACIONES TIPO A

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Área de dormir. Estancia de confort donde el huésped disfruta de la comodidad para su descanso.	Cama matrimonial, buró, escritorio, closet.	16.70 * hab. 136.6
2.- Área de estar. Estancia donde el huésped puede recibir a sus compañeros y debatir algún trabajo.	Sofá, mueble para televisión, televisor, escritorio, sillas	11.2 * hab. 89.6
3.- Área de Baño Estancia donde el huésped realiza sus necesidades fisiológicas y de aseo personal.	W.C., Lavabo, Tina, Regadera, Banca para cambiarse.	9.45 * hab. 75.6

Total parcial: 301.80



HABITACIONES TIPO B

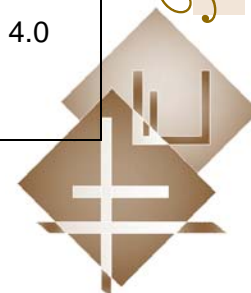
ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Área de dormir. Estancia de confort donde el huésped disfruta de la comodidad para su descanso.	2 camas individuales, buroes, escritorio, closet.	16.70 * hab. 136.6
2.- Área de estar. Estancia donde el huésped puede recibir a sus compañeros y debatir algún trabajo.	Sofá, mueble para televisión, televisor, escritorio, sillas	12.60 * hab. 100.8
3.- Área de Baño Estancia donde el huésped realiza sus necesidades fisiológicas y de aseo personal.	W.C., Lavabo, Tina, Regadera, Banca para cambiarse.	9.45 * hab. 75.6

Total parcial: 313.00

SERVICIO Y MANTENIMIENTO

ZONA DE SERVICIOS del Hotel

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Área de Blancos / LAVANDERIA Control de Lavado y Planchado de la ropa limpia de los Huéspedes	Lavadoras, Secadoras, Mesas de Planchado, Mesas para clasificación de ropa	30.6
2.- Almacén General Almacenamiento del mobiliario para el mantenimiento, herramientas de trabajo etc. del Hotel en general.	Según las necesidades	9.0
3.- Cuarto de Aseo y Basura Almacenamiento de los utensilios necesarios para el aseo del hotel, almacenamiento y clasificación de basura.	Según las necesidades	4.0



4.- Patio de maniobras Asenso y descenso de lo requerido para el funcionamiento del hotel.	Área libre para maniobra.	150.0
5.- Cuarto de Maquinas lugar donde se encuentran los tableros generales de las instalaciones	Según las necesidades	17.60

Total parcial: 447.6

ZONA DE EMPLEADOS

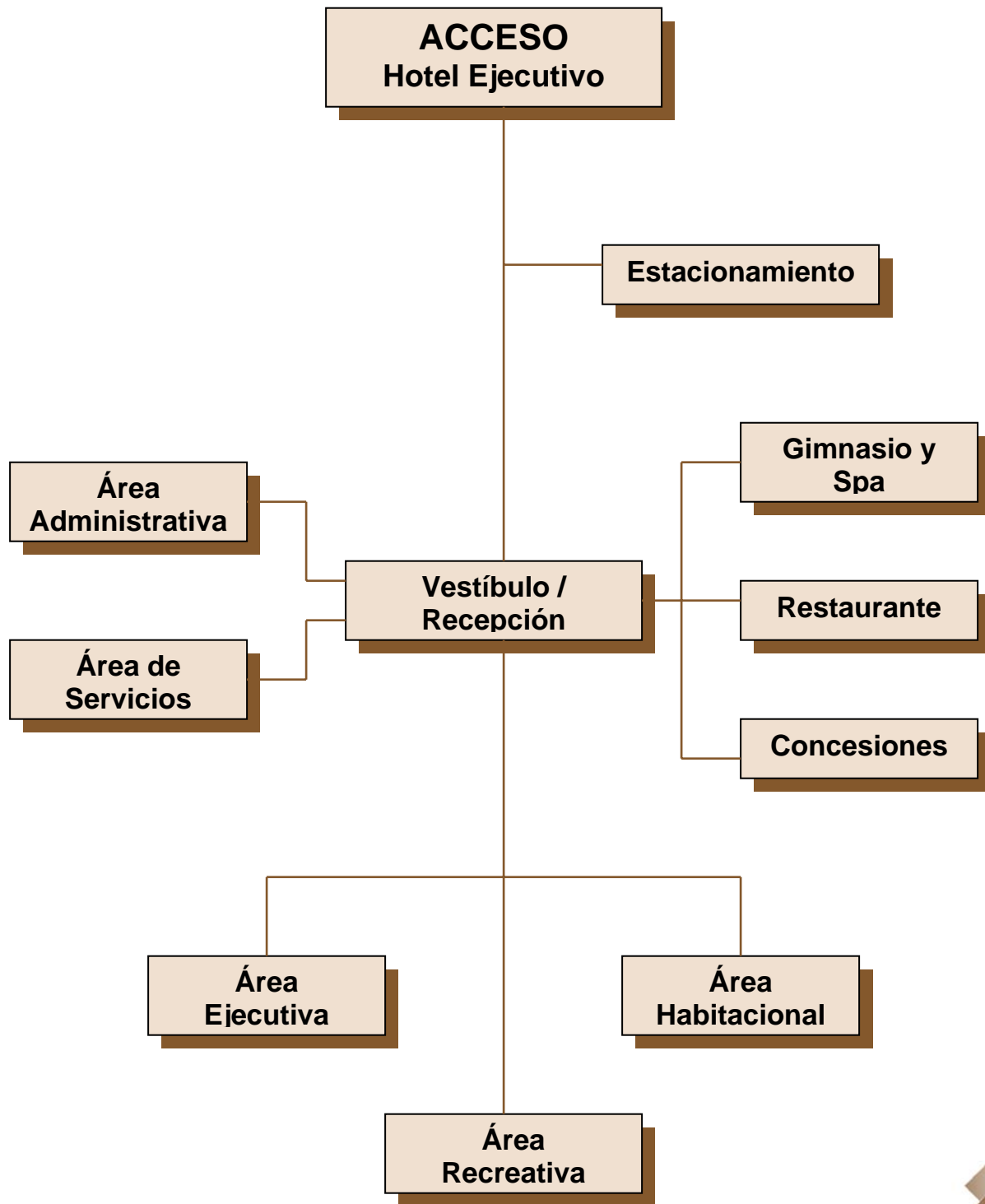
ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Vestíbulo y Control de Empleados control de los empleados que brindan servicio en el hotel	Reloj Checador	24.0
2.- Comedor empleados Área con cocineta destinada a los empleados para realizar sus comidas.	Cocineta, fregadero, mesa para 12 personas	15.9
3.- Dormitorio para Empleados espacio destinado para el descanso de los empleados	Camas individuales	18.9
4.- Baños / Vestidores Espacio destinado para el aseo personal de los empleados	Regadera. Banca para vestirse.	11.4

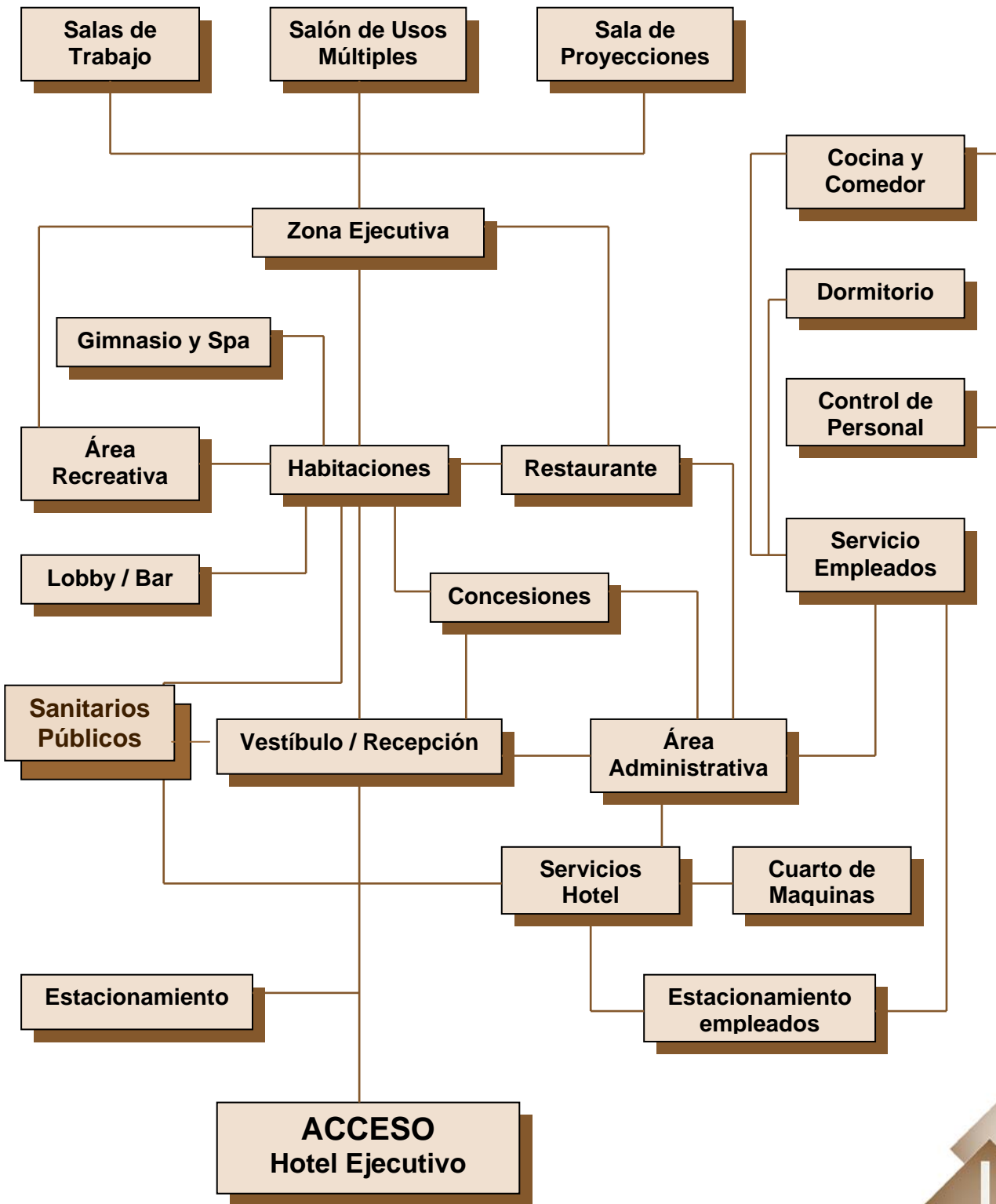
Total parcial: 70.20

ÁREA ESTUDIADA Y FUNCIÓN	MOBILIARIO	m ²
1.- Estacionamiento Espacio destinado al almacenamiento de los vehículos de los huéspedes..		3541.1

Total construido: 6446.20

7.5. DIAGRAMAS DE INTERRELACION





7.6 CRITERIO ESTRUCTURAL

La estructura del edificio será mixta, ya que tendrá en su desarrollo elementos de concreto armado y elementos metálicos. La cimentación será a base de zapatas aisladas con trabes de liga de concreto $F'c= 300\text{Kg/cm}^2$ y acero de refuerzo del #8 y #5 armado según plano.

Los entrepisos serán de losacero sección $4(\text{m}^3/\text{m}^2)$, con un ancho efectivo de 95cm y un peralte de 2.5 pulgadas la cual llevará acero de refuerzo de $\text{Ø}\#4@15\text{cm}$ en ambos sentidos y una losa de compresión de concreto $F'c= 200\text{Kg/cm}^2$, de 10cm de espesor. Las columnas y trabes de todos los niveles serán de concreto armado con acero de refuerzo especificado en plano y concreto $F'c= 250\text{Kg/cm}^2$. Contará con castillos como elementos de refuerzo, que unirán los muros divisorios y de carga que serán de ladrillo rojo recocido de dimensiones $7\times 14\times 28\text{cm}$.

Para el estacionamiento, la estructura será similar a la del edificio principal, con entrepisos de losacero sección $4(\text{m}^3/\text{m}^2)$ y columnas y trabes de concreto armado con acero de refuerzo especificado en plano. La cimentación será a base de zapatas aisladas con trabes de liga de concreto $F'c= 300\text{Kg/cm}^2$ y acero de refuerzo del #8 y #5 armado según plano. Las columnas serán ligadas a las trabes de liga por medio de dados de concreto $F'c= 300\text{Kg/cm}^2$ y acero de refuerzo #8 armado según plano. Contará con un muro de contención el cual será de concreto armado $F'c= 250\text{Kg/cm}^2$, con acero de refuerzo de #8 y #4 en ambos sentidos.

Para ambos casos, las vigas soportantes de las laminas de losacero antes indicada, serán de acero estructural IPR 4" 13.39kg/m , los cuales serán unidas a las trabes mediante anclas col roll #5 de 20cm de largo, soldada con soldadura E 7018, la cual ira unida a una placa de $35\times 25\text{cm}$ y $\frac{1}{2}$ " de espesor.



7.7. CRITERIO DE INSTALACIONES

Las instalaciones en su gran parte serán superficiales pero no visibles para el usuario, estas irán por debajo del entrepiso de la planta baja de los edificios y posteriormente cada instalación subirá por algún dúcto en especial o por muros y losas ahogadas.

INSTALACION HIDRÁULICA

Se contará con una cisterna para el almacenamiento de agua potable que será abastecida a través de una toma domiciliaria y será distribuida a presión por medio de un sistema hidroneumático (que posee 2 bombas 2HP) de alta y baja presión a los núcleos sanitarios, de cocina y de mantenimiento.

A su vez, la instalación hidráulica estará complementada por otra red que albergara las aguas jabonosas, entiéndase a aquellas que proceden de lavabos, fregaderos y regadera, y las aguas pluviales, que serán recolectadas y almacenadas en una segunda cisterna (para aguas jabonosas), en donde serán tratadas para ser limpiadas mediante un sistema de filtrado compuesto de arena y carbón activo; las cuales serán reutilizadas para la descarga de excusados y para el riego de áreas verdes. Las aguas provenientes de los excusados y migitorios, serán conducidas por la red sanitaria de aguas negras.

La instalación hidráulica será de tubería de cobre tipo L con diámetro variable (indicado en plano), utilizando conexiones para evitar doblar la tubería. El servicio de agua se proporcionará por medio de una red horizontal para el nivel de acceso y a través de los dúctos verticales a las habitaciones y demás espacios que requieran del servicio. Las redes generales quedaran localizadas paralelamente, lo que permitirá centralizar, registrar, dar control y mantenimiento en todo el recorrido.

INSTALACIÓN SANITARIA

El servicio sanitario será a través de una red horizontal y tendrá una pendiente del 2% y será descargada de los entrepisos a través de los dúctos. Contará con registro de 60x40 de tabique rojo con una profundidad de 1.00m, localizados a cada 10m de distancia entre sí. En los entrepisos, habrá cespól-registro, que servirán para cambios de dirección y como limpieza. En el caso de las azoteas, las bajadas pluviales se colocaran de preferencia sobre los dúctos generales, para tener un mayor control en la instalación.

Las aguas provenientes de lavabos, fregaderos, regaderas y de la bajada de aguas pluviales, serán distribuidas en una red secundaria, que las llevara a la cisterna de aguas jabonosas donde serán tratadas para ser reutilizadas en los núcleos sanitarios.

La instalación sanitaria será de tubería de PVC con diámetro variable (indicado en plano), utilizando conexiones para evitar doblar la tubería, he ira unida con pegamento para PVC. Tendrá su descarga en la red municipal de drenaje, la cual será de tubería de concreto.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Para el suministro de energía eléctrica al inmueble será por medio de un sistema de varios tableros alimentadores, es decir, existirá un tablero alimentador, por cada zona de servicio del hotel y por piso en la zona de habitaciones, así en caso de falla de algún tablero solo se desconecta la parte de la falla y no se afecta a todo el inmueble.

Las canalizaciones que llevan los conductores serán con tuberías, charolas y ductos, para proteger al conductor de la humedad, la corrosión, el oxido, etc. Se usará tubería conduit de fierro galvanizado en muros paredes y plafones. Se usaran luminarias fluorescentes de sobreponer de 2x64w y luminarias de tipo incandescente de 100w.

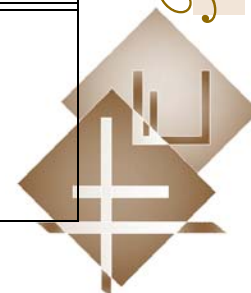


7.8 ANÁLISIS FINANCIERO

EL SITIO	
UBICACIÓN:	Av. Altavista, en San Ángel Del. Álvaro Obregón
USO:	HOTEL PARA EJECUTIVOS
USO PERMITIDO:	HABITACIONAL -MIXTO SEGÚN PLAN DE DESARROLLO
NIVELES:	3 NIVELES No mas de 9m de Altura
% ÁREA LIBRE:	30%

TERRENO	
ÁREA TERRENO:	9040m ²
COSTO POR m²:	\$10,000
COSTO TERRENO:	\$90,400,000
VALOR DÓLAR:	\$10.50 15 DE DICIEMBRE 2007
VALOR EN DÓLAR:	\$8,609,523.81

PROYECTO	
ÁREA LIBRE:	2712m ²
ÁREA FACTIBLE:	6328m ²
ÁREA POTENCIABLE:	18984m ²
COSTO TERRENO:	\$17,161,536
DEMANDA ESTACIO...	UNO POR CADA 50 m ²
NUMERO DE CAJONES	380
CAJONES CHICOS	228 60% del total de cajones
CAJONES GRANDES	152 40% del total de cajones
ÁREA DE CAJONES:	3927.41m ² Chico: 9.24 m ² Grande: 12m ²
CIRCULACION 40%	1570.96m ²
ÁREA TOTAL DE ESTACIO...	5498.37m ²
ÁREA POT. POR NIVEL:	6328m ²
CIRCULACION * NIVEL:	632.8m ² 10% del área potencial
ÁREA UTIL POR NIVEL:	5695.2m ²
COSTO DE ESTACION...	\$5,498,374
VALOR EN DÓLAR:	\$523,655
COSTO CONSTRUC. :	\$5,000 Por cada m ²
VALOR CONSTRUC. :	\$94,920,000
VALOR EN DÓLAR:	\$9,040,000



VALOR TERRENO _____	\$8,609,523.81Dólares
VALOR CONSTRUCCIÓN _____	\$9,040,000Dólares
VALOR ESTACIONAMIENTO _____	\$523,655Dólares
PROYECTO ARQUITECTONICO _____	\$86,095.24Dólares
SUBTOTAL	\$18,259,273.70
ESCRITURAS _____	\$860,952Dólares
USO DE SUELO _____	\$95.24Dólares
MANIFESTACION B _____	\$271,200Dólares
SUBTOTAL GESTION	\$1,132,248Dólares
CONTADOR _____	\$25,000
FISCALISTA _____	\$25,000
SECRETARIA _____	\$8,000
MENSAJERO _____	\$3,000
RENTA _____	\$25,000
LUZ _____	\$2,500
TELEFONO C/ RED INTERNET _____	\$2,500
total admón. por mes	\$91,000
total admón. por mes en dólar	\$8,666.67Dólares
total admón. por año	\$104,000.00Dólares
PROMOCION _____	\$1,053,655Dólares
VALOR TOTAL _____	\$2,375,998Dólares



1.- Terreno	_____	\$8,609,523.811 a 2 meses
2.- Construcción	_____	\$9,040,0008 meses
3.- Estacionamiento	_____	\$523,6558meses
4.- Proyecto	_____	\$86,095.24
5.- Gestión	_____	\$1,132,2481° a 2° mes
6.- Administración	_____	\$104,000.0012 meses
7.- Promoción	_____	\$1,053,65512 meses
TOTAL		\$20,549,176.20

Construcción + Estacionamiento _____ **\$9,563,655**

Preliminares	_____	15%	}	35%	\$1,434,548	
Cimentación	_____	15%				\$1,434,548
Estructuras	_____	20%				\$1,912,731
Instalaciones Hidráulicas	_____	5%	}	15%	\$478,183	
Instalaciones Sanitarias	_____	5%				\$478,183
Instalaciones Eléctricas	_____	5%				\$478,183
Acabados	_____	35%			\$3,347,279	
TOTAL					\$9,563,655	

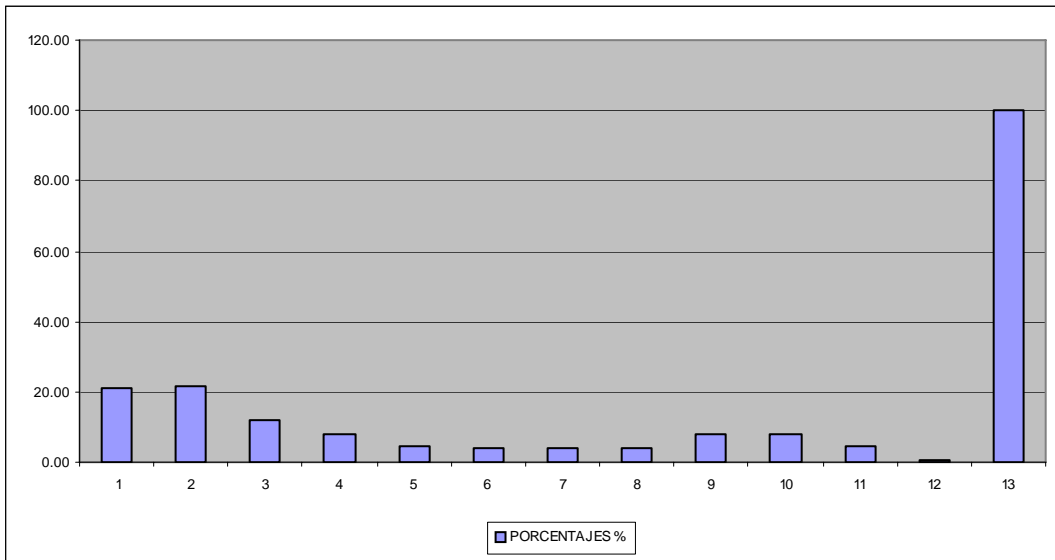


MESES		1	2	3	4
ACTIVIDADES	1.- Terreno	\$4,304,761.90	\$4,304,761.90		
	2.- Proyecto		\$86,095.24		Estructura
	3.- Constr. Y Estacionamiento.			\$1,434,548	\$1,434,548
	4.- Instalaciones				
	5.- Gestión		80%	\$905,798	
	6.- Administración	\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67
	7.- Promoción			\$158,048	\$158,048
	SUBTOTAL	\$4,313,428.57	\$4,399,524.61	\$2,507,061.19	\$1,601,263
	PORCENTAJES %	20.99	21.4	12.2	7.8

5	6	7	8	9
				Acabados
\$478,182.73	\$478,182.73	\$478,182.73	\$478,182.73	\$1,338,911.65
\$239,091.37	\$239,091.37	\$239,091.37	\$239,091.37	\$239,091.37
\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67
\$158,048	\$82,787	\$82,787	\$82,787	\$82,787
\$883,989.00	\$808,727.94	\$808,727.94	\$808,727.94	\$1,669,456.85
4.3	3.9	3.9	3.9	8.1



	10	11	12	TOTAL
	\$1,338,911.65	\$669,455.83		
	\$239,091.37			
20%		\$226,450		
	\$8,666.67	\$8,666.67	\$8,666.67	
	\$82,787	\$82,787	\$82,787	
	\$1,669,457.05	\$987,359.19	\$91,453.84	
	8.1	4.8	0.4	



8. CONCLUSIONES

8. CONCLUSIONES



Hotel Ejecutivo San Ángel

CONCLUSIONES

Este trabajo de tesis es el resultado de los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera de arquitecto, aplicados a un proyecto real factible.

La ciudad de México se ha convertido a través de los años en sede de múltiples corporativos tanto privados como gubernamentales, lo que ha creado la visión del turista no solo a manera de recreación y descanso, sino también de trabajo, naciendo así el turista ejecutivo. Lo cual forma parte de la demanda de hospedaje, que tenga las características propias que permitan llevar a cabo las actividades de trabajo pero que a su vez brinde confort, tranquilidad y privacidad.

Por medio del desarrollo de este proyecto he intentado aportar solución a las necesidades primordiales del lugar. Primeramente, con el proyecto se resuelve la demanda de hospedaje, y a su vez la demanda de los habitantes de San Ángel de empleo. También se resuelven conflictos de índole urbano vial, con la propuesta de unos puentes, que permiten el desahogo de los vehículos en las horas pico.

También, se ha aprovechado la infraestructura y el equipamiento existente en el lugar para incorporarlo a un proyecto turístico-cultural, que ayude a mejorar la ciudad.



9. BIBLIOGRAFÍA

9. BIBLIOGRAFÍA



Hotel Ejecutivo San Ángel

BIBLIOGRAFÍA

- FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Francisco. HISTORIA DE SAN ÁNGEL. Editorial Innovación, México 1981.
- BENGOCHEA, Nile Ordorika, EL CONVENTO DEL CARMEN DE SAN ÁNGEL. Editorial UNAM, México 2001.
- ARNAL SIMON, Luis. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Trillas, México 4^a edición 2002.
- BASSOLS BATALLA, Ángel, ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Editorial UNAM, México 1989.
- VALERO GARCIA LASCURAIN, Ana Rita, LA CIUDAD DE MÉXICO-TENOCHTITLAN: SU PRIMERA RAZA 1524-1623. Editorial Jus, México 1991.
- MARTINEZ P., Teodoro Óseas, MANUAL DE INVESTIGACION URBANA. Editorial Trillas, México 1992.
- DE LA TORRE, Francisco. HISTORIA DE LA INDUSTRIA HOTELERA. Editorial Trillas, México 1999.
- PLAZOLA CISNEROS, Alfredo. ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA. Plazola Editores México 1997.
- D.K. CHING, Francis. ARQUITECTURA FORMA, ESPACIO Y ORDEN. Ediciones G, Gili S.A. de C.V., México 1999.
- ALVAREZ MARTINEZ, Félix. PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN. Ediciones CEAC S.A. de C.V.
- AHUJA HIRA N. INGENIERIA DE COSTOS Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTO. EDICIONES Alfa Omega México.

CONSULTAS DE PAGINAS EN INTERNET.

<http://www.mexico-hotels.com.mx>.

<http://www.hotelesdemexico.com.mx>

<http://www.sectur.gob.mx>

