

135
2ej

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

HOTEL PARA AGENTES VIAJEROS
CELAYA, GUANAJUATO

T E S I S
PARA OBTENER EL TITULO DE
A R Q U I T E C T O

PRESENTADA POR
JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1994



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 está 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.

DEDICO ESTE TRABAJO

A LA MEMORIA DE MIS PADRES

JOSE MARIA MATA VARGAS

Y

MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE MATA

SUSTENTACION DEL TEMA HOTEL PARA AGENTES VIAJEROS CELAYA, GTO.

INTRODUCCION.

Para el Estado de Guanajuato sus mayores fuentes de ingresos son: la Industria y el Turismo, cuenta con ciudades meramente turísticas y otras dedicadas a la Industria, marcando ambas una estructura muy definida.

Las principales Ciudades Turísticas son: Guanajuato, San Miguel Allende, Dolores Hidalgo, principalmente; y las Industriales: - Celaya, Salamanca, Irapuato, Silao y León.

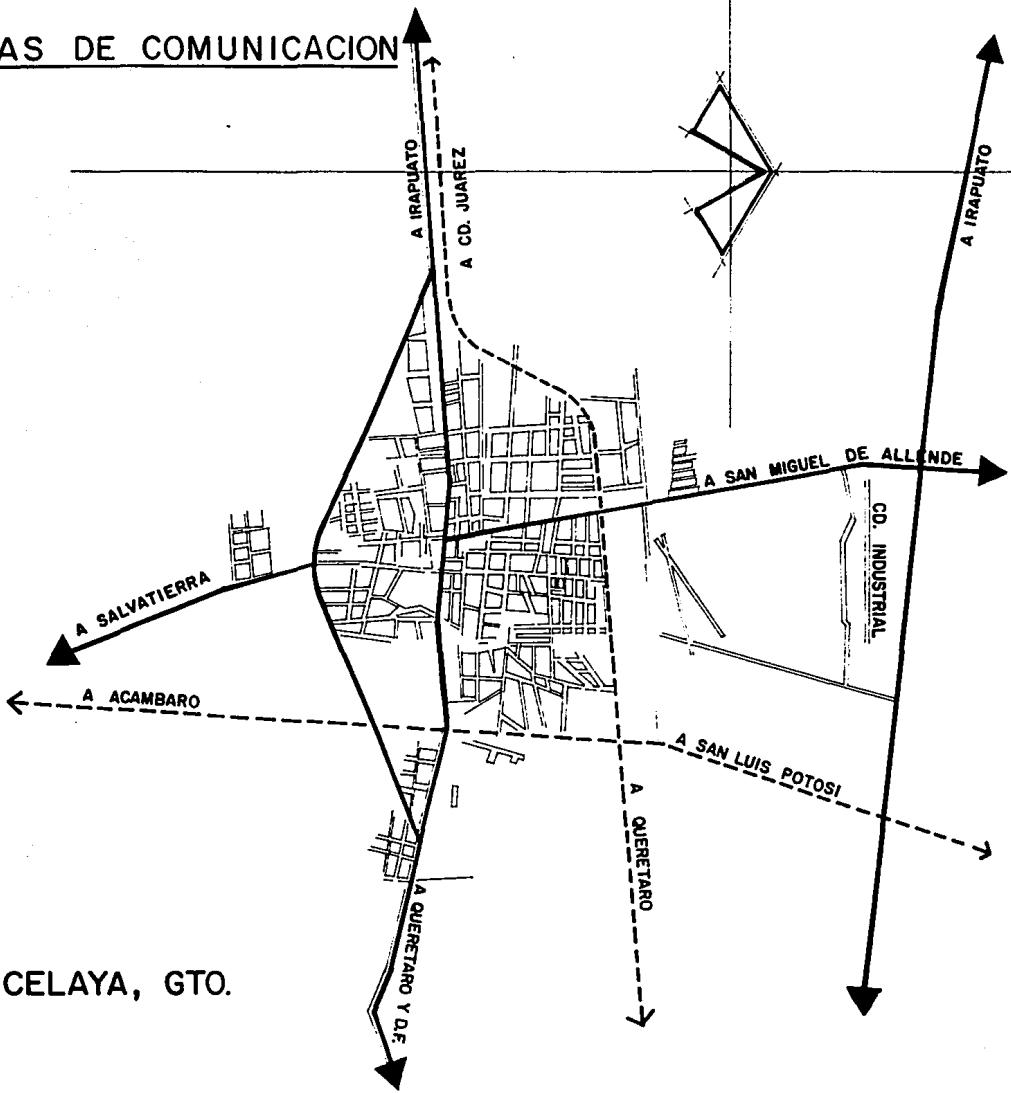
La Ciudad de Celaya, por su situación geográfica y características generales, ha sido denominada como polo de desarrollo, acorde a la política nacional de descentralización de la industria, por lo que se ha convertido en una Ciudad Industrial, que actualmente está cumpliendo con sus funciones, lo cuál aumenta el auge comercial, - que a su vez, demanda una ampliación en todos los servicios que se requieren para facilitar el desenvolvimiento de personas de empresa, así como de agentes viajeros.

Celaya brinda la posibilidad de abastecimiento de necesidades de vestido, maquinaria e implementos agrícolas a entidades vecinas como son: San Miguel Allende, Salvatierra, Acambaro, Irapuato, -- Comonfort, Apaseo el Alto, Tarimoro, Jaral del Progreso, Valle de - Santiago, Cortazar, Villagrán, Salamanca, Juventino Rosas, que son - ciudades agrícolas o turísticas. (PLANO - 1).

Otra condición que favorece al movimiento comercial e industrial de Celaya es el paso obligado por el centro del país hacia las fronteras, desde Ciudad Juárez a Tijuana, lo cuál hace necesario --- brindar establecimientos para una escala temporal. (PLANO - 2).

Todo esto origina un movimiento muy importante de agentes, - empresarios e industriales, que implica un crecimiento a la demanda hotelera. Siendo esta Ciudad netamente Industrial, no es utilizado el servicio por turistas con fines recreativos, sino más bien para - cuestiones de trabajo.

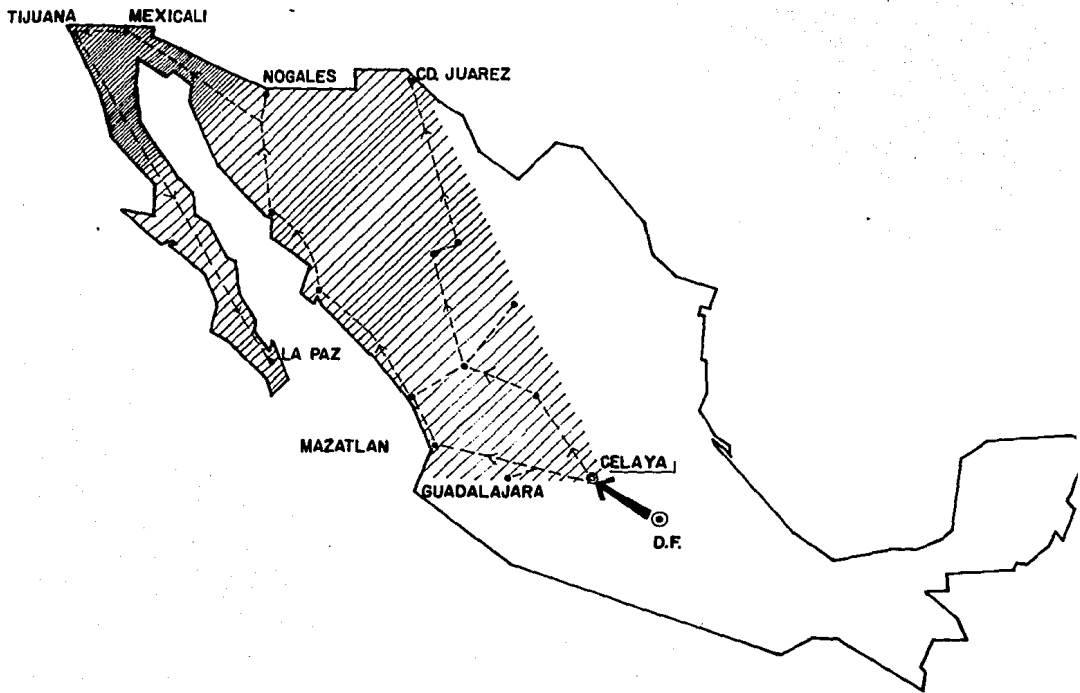
VIAS DE COMUNICACION



CELAYA, GTO.

NOTA:

FACIL ACCESO TERRESTRE PARA ABASTECIMIENTO DE CIUDADES
VECINAS.



**VIAS DE COMUNICACION
(CELAYA, GTO. PUNTO ESTRATEGICO)**

NOTA:

LA CIUDAD DE CELAYA ES PASO OBLIGADO ENTRE EL CENTRO DEL PAIS Y LA FRONTERA DESDE TIJUANA HASTA CD. JUAREZ (posible escala temporal.)

C A R A C T E R I S T I C A S G E N E R A L E S D E L A D E M A N D A H O T E L E R A

- a) La ubicación hotelera actual está muy ligada a la zona comercial, por lo tanto se buscará un terreno con características similares.
- b) El programa de los hoteles refleja que su servicio es dirigido hacia personas con funciones de trabajo, no con fines recreativos, pues pocos hoteles, encontramos albercas o instalaciones-- para esparcimiento, prácticamente el usuario de los hoteles son agentes viajeros y empresarios-- o personas que se hospedan por una escala tempo ral.
- c) Es claro observar que la categoría de más demanda, de 4 estrellas (39.74%), sobre las demás-- categorías, por lo cuál es necesario atender és ta.
- d) Tomando en consideración la capacidad comercial y el fomento industrial, dicho movimiento demandará una mayor flexibilidad en el tipo de aloja miento, por lo cuál es prudente que, además de cuartos sencillos se programen habitaciones para una estancia más prolongada (Suites).
- e) Los giros de mayor importancia comercial son: - de aparatos domésticos, implementos agrícolas, - refacciones y compra-venta de autos, por lo tanto, es claro observar que la mayoría de agentes viajeros que acuden a la Ciudad de Celaya, tienen un nivel económico medio. Por lo mismo no - es prudente que el costo por habitación sea ele vado en demasía, pues esto influiría directa--- mente en la rentabilidad del cuarto.

- f) Observando los programas existentes, tipo de personal con que se cuenta y categoría demandada, es recomendable que la capacidad del hotel fluctue entre las 100 y 150 habitaciones.
- g) Para el agente viajero, es favorable contar en el mismo hotel con lugares adecuados para concertar y efectuar sus citas de negocios, esto apoyado con los servicios de restaurante y bar, creará un clima de compromiso de venta favorable para el huésped.
- h) Para hombres de empresa, la posibilidad de un lugar adecuado, para conferencias, en el mismo hotel, es un servicio que facilitará el desenvolvimiento de sus funciones.





· C O N C L U S I O N

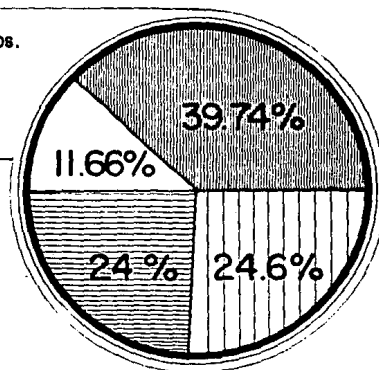
- 1.- PROGRAMA ARQUITECTONICO
- 2.- DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO
- 3.- REQUERIMIENTOS GENERALES DEL PROYECTO
- 4.- MORFOLOGIA

CARACTERISTICAS:

CD. CELAYA GTO.

HOTEL :	TARIFAS			SERVICIOS					PERSONAL		
	N\$ 1 Pers.	N\$ 2 Pers.	N\$ 3 Pers.	REST.	BAR	ALBERCA	TELEFONO	OTROS	No. de EMPLEADOS	EMPLEADOS por CUARTO.	
4 ESTRELLAS	HOTEL CELAYA	222.50	242.0	319.0	■	■	■	■	4 salones tenis	47	0.35
	HOTEL PLAZA BAJIO	125.0	135.0	145.0	■	■		■	salón fiestas disco	27	0.33
	HOTEL DAYS INN MISION DEL REAL	175.0	180.0	220.0	■	■		■	salón fiestas	22	0.26
3 ESTRELLAS	MOTEL MARY	115.0	130.0	150.0	■	■		■	salón fiestas	26	0.33
	MOTEL CAMPESTRE	90.0	140.0	165.0	■	■	■	■		13	0.24
	HOTEL POSADA REAL	98.0	113.0	123.0	■	■	■	■	s. fiestas y conven. tenis	19	0.23
2 ESTRELLAS	MOTEL CID	70.0	85.0	100.0	■	■		■	salón fiestas	5	0.19
	HOTEL GOMEZ	64.0	72.0	183.0	■	■		■	salón fiestas	8	0.13
	HOTEL ISABEL	55.0	72.0	80.0	■	■		■	salón fiestas	24	0.30
	MOTEL ROYAL COURTS	50.0	60.0	100.0	■	■		■		5	0.14
1 EST.	HOTEL ROBLE	32.50	34.50	37.50	■	■			s. fiestas y conven- ciones.	8	0.12
	HOTEL GUADALUPE	27.30	27.30		■	■				6	0.15

	CATEGORIA 4 ESTRELLAS	300 cuartos.
	CATEGORIA 3	" 260 "
	CATEGORIA 2	" 202 "
	CATEGORIA 1	" 104 "



DEMANDA HOTELERA POR CATEGORIAS:

NOTA:

- LA ALBERCA NO ES ELEMENTO INDISPENSABLE Y ES NECESARIO UN LUGAR APROPIADO PARA TRATAR ASUNTOS DE NEGOCIOS.
- CATEGORIA 4 ESTRELLAS la de más demanda.

OBJETIVOS

El objetivo principal de este estudio es recaudar suficiente información para apoyar la necesidad del diseño de un lugar de alojamiento y, que esté de acuerdo y responda a las necesidades de una Ciudad Comercial e Industrial, como lo es Celaya en el estado de Guanajuato

Planeando conjuntamente el posible desarrollo a futuro que provocaría una Ciudad Industrial, se consideraran los siguientes puntos:

- a) Determinar la afluencia de personas que -- hacen uso de este servicio.
- b) Determinar el tipo de usuario.
- c) Analizar la situación socio-económica de -- los sistemas constructivos utilizados.
- d) Analizar la oferta y la demanda de los hote -- les actualmente.
- e) Determinar la localización más lógica del proyecto y la magnitud del mismo.

M E T O D O L O G I A .

D I A G N O S T I C O .

Vías de Comunicación Nacionales.

Vías de Comunicación Interestatales.

Características del Medio Ambiente.

Densidad de la Población.

Datos Generales sobre la Población y -
Gráficas de Proyección a Futuro.

Características de los Hoteles en sus
diferentes Categorías y Demanda Hote-
lera por Categoría.

Gráfica Déficit Actual.

P R O N O S T I C O .

Gráfica Déficit a Futuro.

Proposición de Terreno.

C O N C L U S I O N .

Programa

Diagrama de Funcionamiento

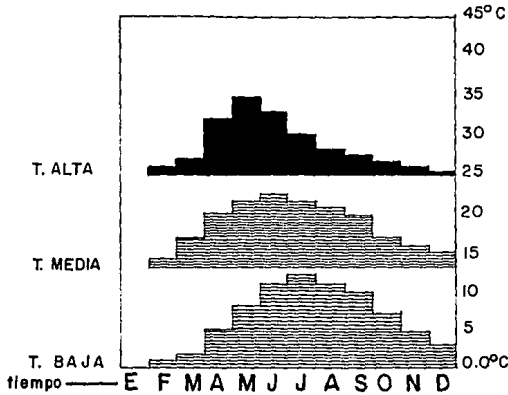
Estudio de Areas.

D I A G N O S T I C O

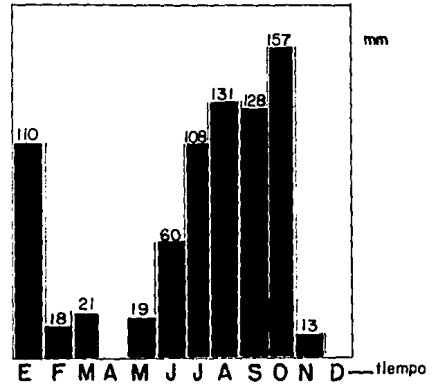
- 1.- CARACTERISTICAS DEL MEDIO AMBIENTE
- 2.- DENSIDAD DE POBLACION
- 3.- DATOS GENERALES SOBRE LA POBLACION
- 4.- GRAFICA DE PROYECCION A FUTURO
- 5.- CARACTERISTICAS DE LA DEMANDA HOTELERA
- 6.- GRAFICA DEFICIT ACTUAL

MEDIO AMBIENTE

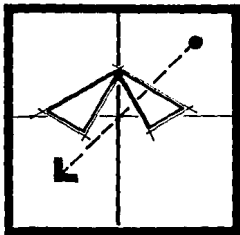
TEMPERATURA



PRECIPITACION PLUVIAL



CARACTERISTICAS:



VIENTOS DOMINANTES

TEMPERATURA MIN.	4.5°C
" " MAX.	42.2°C
" " MEDIA ANUAL	20.2°C
PRECIPITACION " " " "	594mm.
MES MAS LLUVIOSO	AGOST o OCTUBRE
CLIMA DOMINANTE:	
SUB-TROPICAL o SEMISECO	

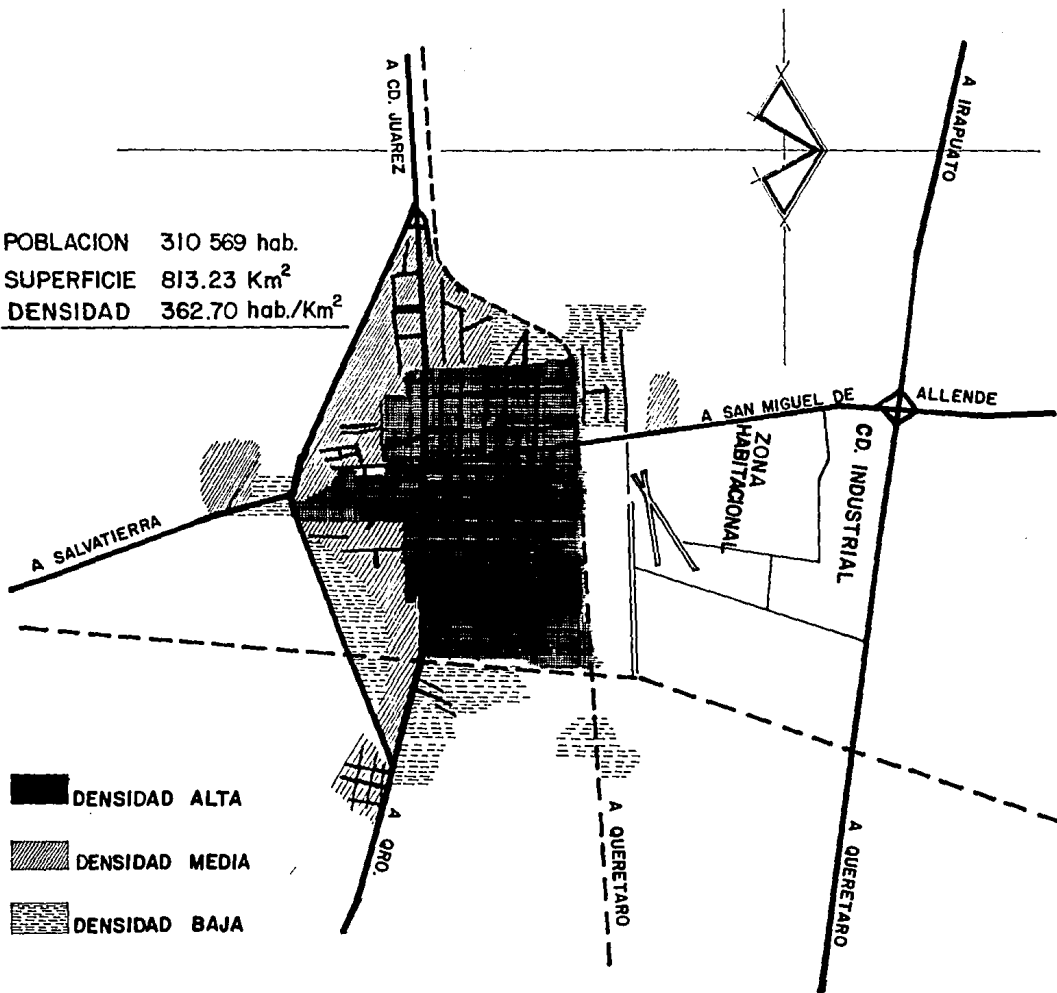
NOTA

SUR Y ORIENTE:

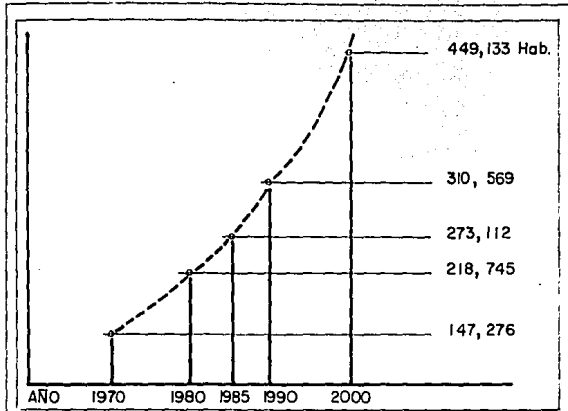
- FACHADAS PARA VENTILACION E ILUMINACION NATURALES
- EVITANDO NORTE Y PONIENTE DIRECTOS.
- AIRE ACONDICIONADO RECOMENDABLE (AIRE LAVADO).

MEDIO HUMANO

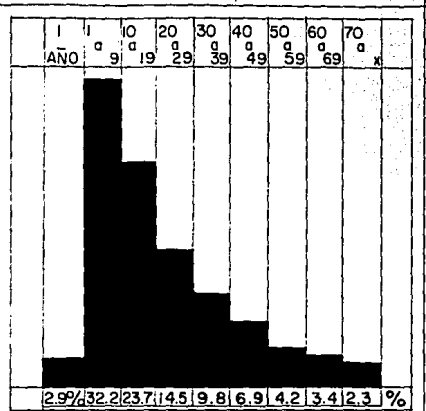
POBLACION 310 569 hab.
SUPERFICIE 813.23 Km²
DENSIDAD 362.70 hab./Km²



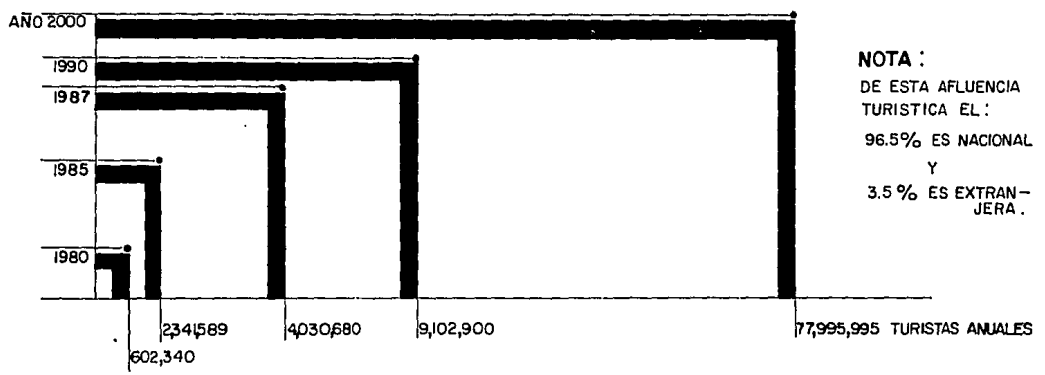
DENSIDAD DE POBLACION



GRAFICA DE PROYECCION DE POBLACION A FUTURO 2000 AÑO



PIRAMIDE DE EDADES 1990 AÑO



NOTA :
 DE ESTA AFLUENCIA TURISTICA EL :
 96.5% ES NACIONAL
 Y
 3.5 % ES EXTRANJERA .

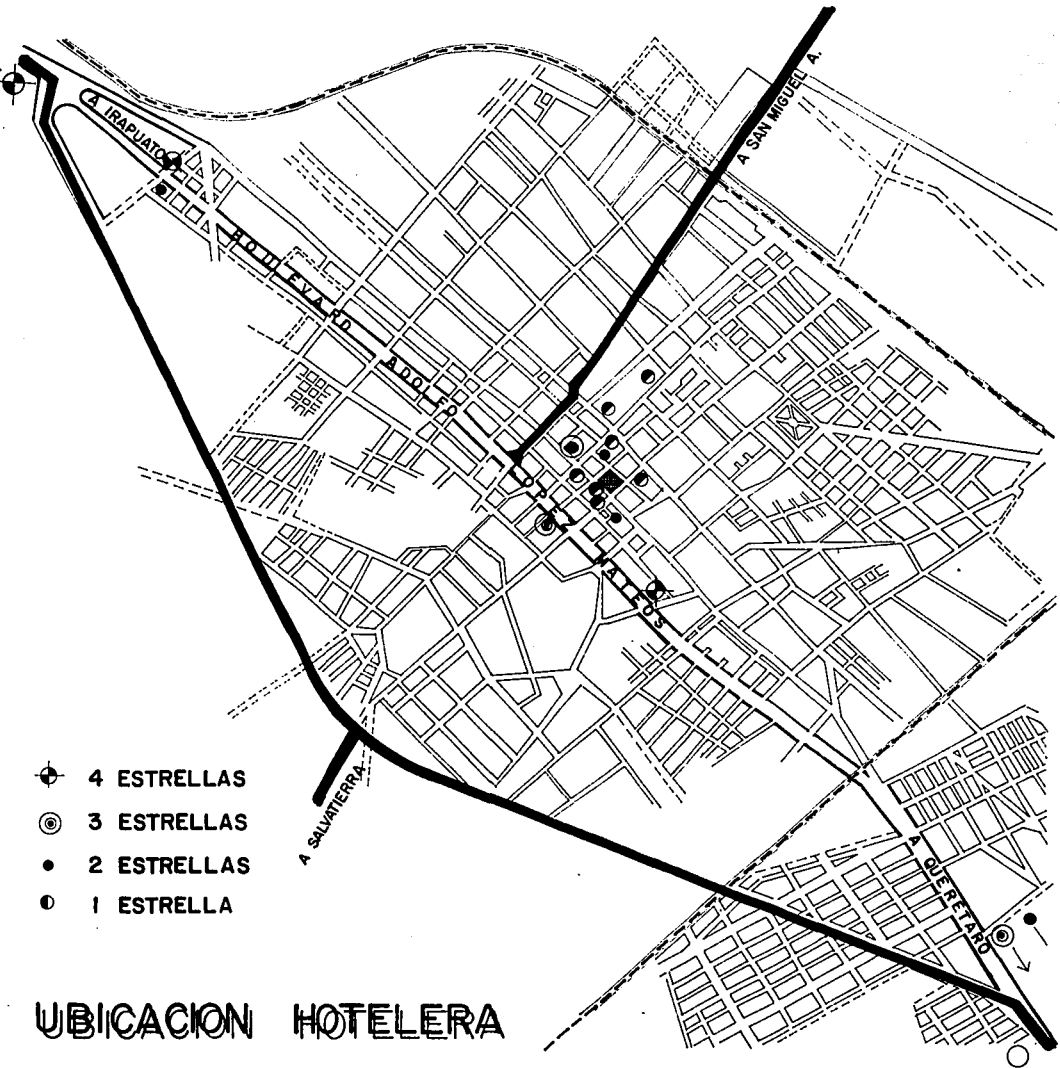
AFLUENCIA TURISTICA EN LA CD. DE CELAYA GTO. A FUTURO 2000 AÑO

NOTA:

EL TURISMO NACIONAL ES DOMINANTE Y SU ACTIVIDAD ES COMERCIAL (encuestas.)

EVALUACION HOTELERA

- 1.- Plano Ubicación Hotelera.
- 2.- Gráfica Características de la
Misma.
- 3.- Gráfica Demanda Hotelera por
Categorías.

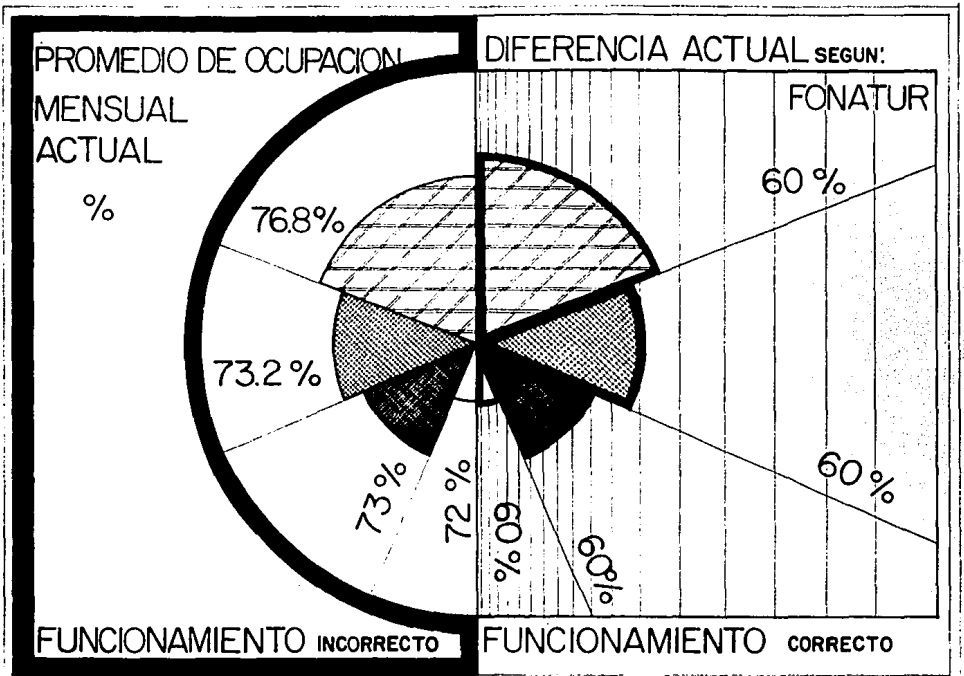


NOTA

MUY LIGADA A LA ZONA COMERCIAL PARA FACILITAR SU FUNCION

P R O N O S T I C O .

- 1.- Gráfica Promedio de Ocupación Mensual Actual.
- 2.- Gráfica Déficit Actual de la Ocupación Hotelera.
- 3.- Fórmulas de Ocupación y visitantes Anuales Estimados.
- 4.- Datos de Estadía y Promedio de Personas por Cuarto.
- 5.- Gráfica de Déficit a Futuro 2000
- 6.- Resultado.
- 7.- Proposición de Terreno.



DEFICIT

ACTUAL

Category	Stars	Deficit	Actual	Quarters
CATEGORIA 4 ESTRELLAS	4	DEFICIT	ACTUAL	47 CUARTOS
CATEGORIA 3	3	"	"	34 "
CATEGORIA 2	2	"	"	26 "
CATEGORIA 1	1	"	"	12 "

FORMULAS:

$$\text{OCUPACION PROMEDIO} = \frac{\text{factor } x}{\text{No. de cuartos}}$$

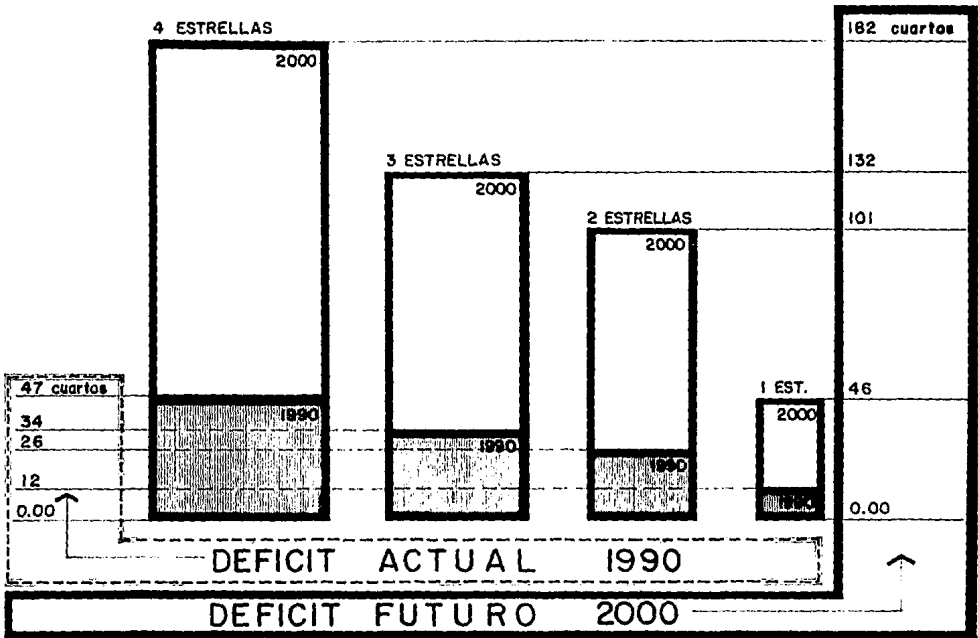
$$\text{FACTOR } x = \frac{\text{ocup. prom.}}{\text{No. de cuartos}}$$

$$\text{VISITANTES ANUALES ESTIMADOS} = \frac{(\text{No. de cuartos})(365 \text{ dias})(\text{prom. ocup. } \%)(\text{personas/cuarto})}{\text{estadia}}$$

DATOS FONATUR: ESTADIA = 2 dias PERSONAS/CUARTO = 1.7

NOTA:

EL PROMEDIO DE OCUPACION MENSUAL ACTUAL HACE QUE LOS HOTELES BRINDEN SERVICIO INSUFICIENTE.



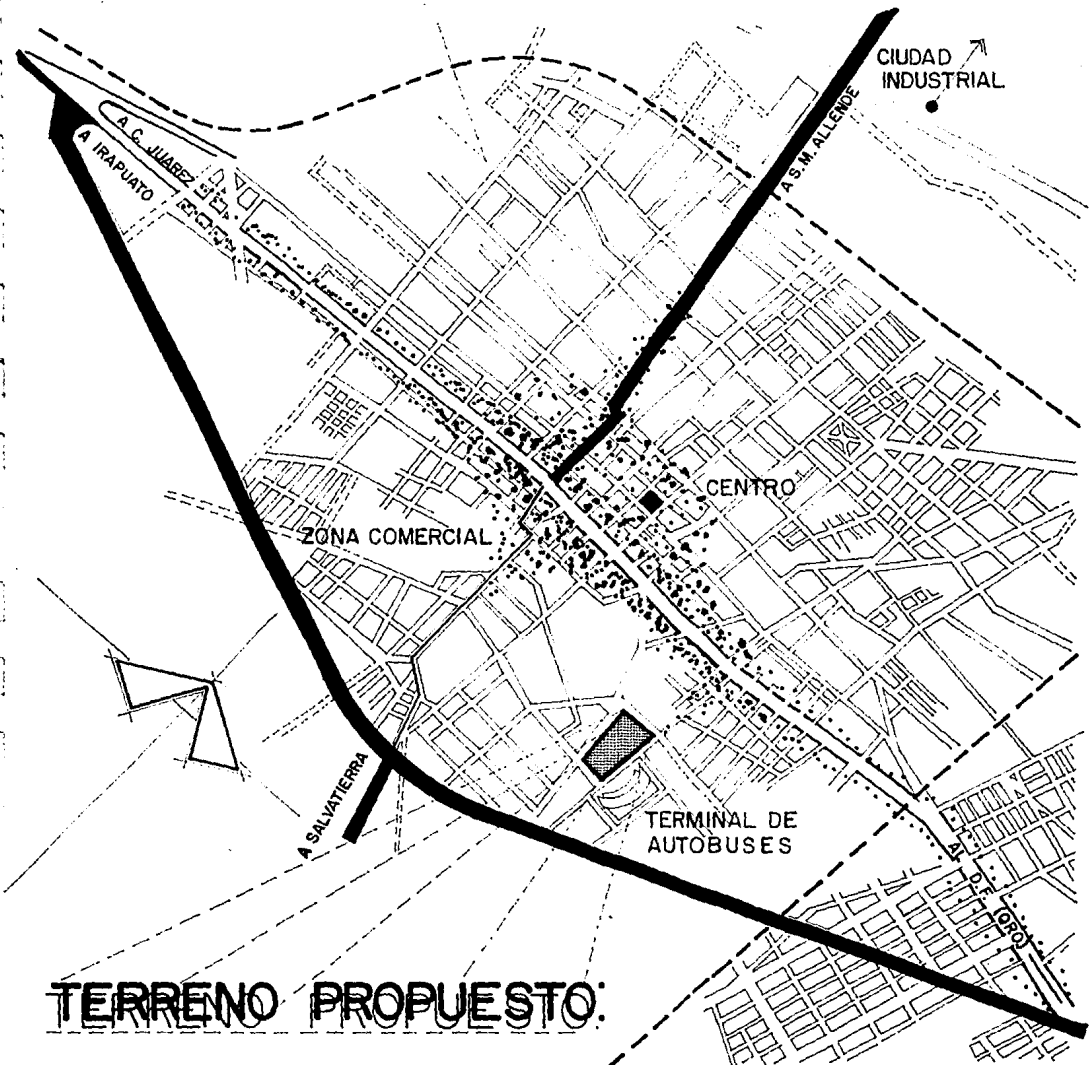
CONCLUSION:

ES PRUDENTE ATENDER LA DEMANDA MAS IMPORTANTE PARA EL DESARROLLO DE LA CD. DE CELAYA, QUE ASI LO DEMANDA.

UN HOTEL :4 ESTRELLAS, DE 100 CUARTOS CON AMPLIACION A 150 HABITACIONES.

NOTA:

CAPACIDAD PROMEDIO EN 4 ESTRELLAS ES 71.6 cuartos.



TERRENO PROPUESTO:

NOTA.

FRENTE A LA TERMINAL DE AUTOBUSES PORQUE EL TIPO DE USUARIO EN SU MAYORIA USA ESTE SERVICIO COMO MEDIO DE TRANSPORTE.

FLOTILLA DE TAXIS AHI MISMO. (terminal.)

CALLE PRINCIPAL Y CALLE SECUNDARIA AL TERRENO.

TERMINAL DE CAMIONES

CALLE POETA ANTONIO PLAZA
312.50 M.

TERRENO
DISPONIBLE

SUP. 35 048.00 M²

QUINTA JORDAN

CALLE BAJIO
288.50 M.

CALLE PINO SUAREZ
177.50 M.

CALLE GRAL FELIPE ANGELES
138.00

ESC: 1:2000

PROGRAMA ARQUITECTONICO

0 . 0 0 H O T E L A G E N T E S V I A J E R O S

1.0 A D M I N I S T R A C I O N
2.0 H A B I T A C I O N E S
3.0 S E R V I C I O S C O M P L E M E N T A R I O S
4.0 M A N T E N I M I E N T O
5.0 A R E A S E X T E R I O R E S

1 . 1 G E R E N C I A

1.1.1. D I R E C T O R
1.1.2. 1/2 B A Ñ O P R I V A D O D I R E C T O R
1.1.3. S U B G E R E N T E
1.1.4. C O N T A D O R
1.1.5. S E C R E T A R I A
1.1.6. 1/2 B A Ñ O
1.1.7. U N I D A D D E A S E O

1 . 2 R E C E P C I O N

1.2.1. M O S T R A D O R Y L L A V E R O
1.2.2. C O N M U T A D O R
1.2.3. G U A R D E R I A V A L O R E S
1.2.4. V E S T I B U L O

2 . 1 H A B I T A C I O N E S

2.1.1. 70 H A B I T A C I O N E S S E N C I L L A S
2.1.2. 10 H A B I T A C I O N E S P O S I B L E S D O B L E S
2.1.3. 16 J R . S U I T E S
2.1.4. 4 S U I T E S

2 . 2 C I R C U L A C I O N E S Y M A N -
 T E N I M I E N T O

2.2.1. S E R V I C I O S P O R N I V E L

.

- 2.2.2. DUCTOS DE INSTALACIONES
- 2.2.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES
- 2.2.4. CIRCULACIONES VERTICALES.

3 . 1 S E C C I O N D E N E G O C I O S

- 3.1.1. 9 CUBICULOS DE TRABAJO
- 3.1.2. 2 SALAS DE JUNTAS
- 3.1.3. BODEGA MATERIAL DE PROYECCION
- 3.1.4. SANITARIOS
- 3.1.5. SALA DE ESPERA
- 3.1.6. COCINETA
- 3.1.7. CONTROL ADMINISTRATIVO
- 3.1.8. UNIDAD DE ASEO

3 . 2 A C C E S O R I A S

- 3.2.1. PELUQUERIA
- 3.2.2. FARMACIA
- 3.2.3. TABACOS Y REVISTAS
- 3.2.4. 1/2 BAÑO

3 . 3 B A R - E S T A N C I A

- 3.3.1. SALA DE ESTAR
- 3.3.2. BAR - BARRA
- 3.3.3. SERVICIO

3 . 4 S A L O N C O M E D O R

- 3.4.1. VESTIBULO
- 3.4.2. CAJA
- 3.4.3. COMEDOR
- 3.4.4. TERRAZA

3 . 5 C O C I N A

- 3.5.1. PRECOCCION

- 3.5.2. COCCION Y SERVICIO MESEROS
- 3.5.3. LAVADO DE LOZA
- 3.5.4. MANTELERIA, CAFE Y PAN
- 3.5.5. FUENTE DE SODAS
- 3.5.6. UNIDAD DE ASEO

- 3 . 6 A L M A C E N D E A L I M E N T O S

- 3.6.1. REFRIGERACION
- 3.6.2. ALMACEN
- 3.6.3. OFICINA CHEF
- 3.6.4. COMEDOR DE EMPLEADOS

- 3 . 7 N U C L E O S A N I T A R I O

- 3.7.1. SANITARIOS HUESPEDES
- 3.7.2. SANITARIOS EMPLEADOS
- 3.7.3. UNIDAD DE ASEO

- 4 . 1 D I S T R I B U C I O N B L A N C O S

- 4.1.1. LAVADO Y PLANCHADO
- 4.1.2. ROPERIA

- 4 . 2 A L M A C E N G E N E R A L

- 4.2.1. ALMACEN CENTRAL BLANCOS
- 4.2.2. ALMACEN DE MUEBLES Y VARIOS
- 4.2.3. CUARTO DE UTILERIA

- 4 . 3 S U M I N I S T R O D E A G U A Y
E N E R G I A

- 4.3.1. CASA DE MAQUINAS
- 4.3.2. BANCO DE TRANSFORMACION ELECTRICA

- 4 . 4 C O N S E R V A C I O N

- 4.4.1. TALLER DE MANTENIMIENTO

4.4.2. CUARTO DE BASURA

4.5 PERSONAL

4.5.1. OFICINA EMPLEADOS

4.5.2. CONTROL DE EMPLEADOS

5.1 AREAS VERDES

5.1.1. JARDINES INTERIORES

5.1.2. JARDINES EXTERIORES

5.1.3. JARDINERAS

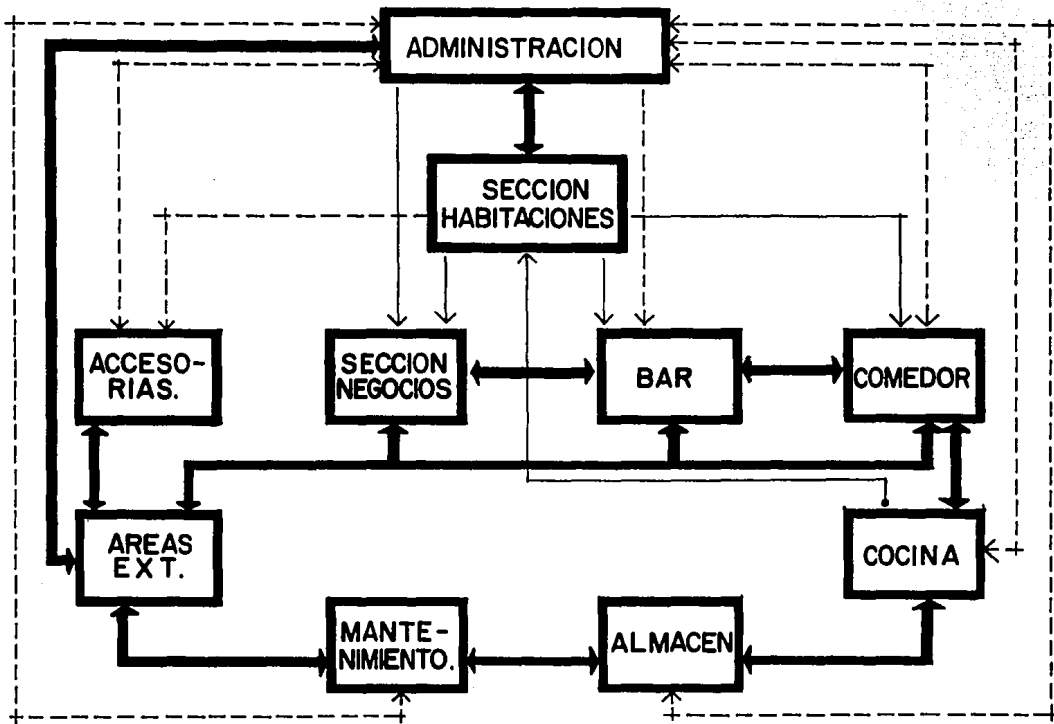
5.2 PAVIMENTOS

5.2.1. PLAZA DE ACCESO

5.2.2. ANDEN DE MANIOBRAS

5.2.3. ESTACIONAMIENTO

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO:



HOTEL AGENTES VIAJEROS

REQUERIMIENTOS GENERALES DEL PROYECTO

Apoyandose en la información recaudada, se señalan como indispensables para brindar un buen servicio, - los siguientes puntos:

- A) Una zona administrativa, con espacio y personal adecuados que regule el movimiento tanto de empleados como de huéspedes.
- B) Una zona de habitaciones, incluyendo en ella -- tres tipos de habitación, para brindar flexibilidad en el servicio a quien lo demande.
- C) Zona característica con cubículos de trabajo y salas de juntas para actividades ejecutivas o - conferencias, etc., rentables para huéspedes -- que lo soliciten.
- D) Zona de servicios; coadyuvando con el funcionamiento del hotel con restaurant, bar y accesorias.
- E) Zona de mantenimiento; dicha zona ayudará para mantener en condiciones favorables el hotel y - brindar un buen servicio.
- F) Areas exteriores que cuenten con estacionamiento para taxis y temporal, andenes y patios para suministro de la zona de mantenimiento. Espacios verdes que ayuden a crear un confort adecuado y una atmósfera visual agradable.

DE LA FORMA

Integrado al contexto urbano, edificios de poca altura por lo mismo desarrollado en un partido horizontal (máximo cuatro niveles).

Aislamiento acústico a la zona vecina, por lo que se provocarán visuales y movimiento interno limitando así, el contacto directo con el exterior, para lograr un confort y descanso más agradable.

Se buscará dar un carácter al edificio con su propia estructura, sin fachadas y volumetría -- que no reflejen su forma, abatiendo costos innecesarios.

Los volúmenes más dominantes se ubicaron en el fondo del terreno, para lograr que no choque -- con el contexto morfológico existente, hasta -- ser rematado con las plazas de acceso, estacionamiento y jardines, haciendo mas suave su presencia, sin que por esto se reste importancia -- al establecimiento.

Para su crecimiento a futuro se buscará de tal forma que no entorpezca el funcionamiento actual y que no modifique la forma ya preconcebida en su volumetría.

DESCRIPCION DEL PROYECTO.

El concepto formal del proyecto esta basado, fundamentalmente en dar una solución interior por el movimiento que existe en los alrededores del terreno, que son --- principalmente, la terminal de autobuses y la central de abastos, y lograr así un aislamiento visual y acústico -- del exterior, lo cuál brindará un servicio más cómodo, -- propiciando a la vez un lugar de reposo absoluto, las soluciones visuales se dirigen hacia jardines y jardineras interiores, creando así una atmósfera de tranquilidad.

Los accesos del exterior están dirigidos a estacionamientos de vehículos particulares y estacionamientos -- momentáneo para taxis dentro del mismo terreno. El acceso de peatones se ubica al frente con una gran plaza, que dá una sensación de amplitud y confort al establecimiento, buscando remates con jardines o jardineras.

La volumetría está formada prácticamente por tres - cuerpos, dos de ellos forman las naves de las habitacio-- nes, enlazadas entre sí por un pasillo de circulación entre ambos edificios, siendo todo el conjunto de cuatro - niveles, a excepción de los cubos de escaleras y elevadores. El tercer volumen o conjunto horizontal, lo forman la sección Administrativa, Restaurant, Accesorias, Mantenimiento; y en un segundo nivel, el área característica - del proyecto, que son los cubículos de trabajo y salas de juntas.

Los dos cuerpos principales de servicios y habitaciones, tienen su localización al fondo del terreno para alejarlos en lo posible del movimiento exterior y además para que no sea tan dominante su aspecto formal, puesto - que son los volúmenes más grandes del proyecto.

El cuerpo que corresponde a las habitaciones, está formado por dos volúmenes en dirección Oriente - Poniente,

previando que el crecimiento sea horizontal hacia el fondo del terreno (Poniente). El incremento se contempla en un 50% más, haciendo un total de 150 habitaciones.

Estos están seccionados por el centro con una circulación transversal entre ellos, formando así cuatro secciones de habitaciones con vista al interior todas ellas. Aunque prácticamente las habitaciones están una al frente de la otra dando un giro a las ventanas se logró que la vista de cada una de ellas no sea directa, obteniendo así una privacidad absoluta en cada una de ellas.

La circulación longitudinal se proyectó por el exterior, logrando así un colchón acústico hacia las habitaciones y con lo que se logrará dar iluminación y ventilación natural proveniente del mismo pasillo.

La distribución de las habitaciones es la misma en los cuatro niveles, tomando en cuenta que así, la estructura del edificio resulte más sencilla y económica.

La descripción de las cuatro secciones de habitaciones por nivel, es la siguiente:

SECCION SUR - PONIENTE.

(Posible crecimiento hacia el poniente).

Adosado a esta sección se dispuso el volumen del abastecimiento de ropa que está formado por escaleras y montacargas, con lo que se facilitará dar servicio de ropa a las habitaciones quedando así, integradas estas secciones.

Consta de cinco habitaciones sencillas y una Jr. Suite, con una circulación longitudinal en su lado sur, todo esto es en cada nivel, de los cuatro que la componen, incluyendo también escaleras y elevadores para uso de los huéspedes.

SECCION SUR - ORIENTE.

Similar a la anterior, conteniendo únicamente cinco-habitaciones sencillas y una Jr. Suite por nivel, con circulación longitudinal hacia el sur, quedando formalmente - visible la calle Poeta Antonio Plaza, con un área de jar-- dín que lo separa y aísla del movimiento de la misma calle.

SECCION NORTE - PONIENTE.

Este núcleo tiene integrado un volúmen para circula-- ción vertical y en cada nivel el servicio de ropería, cuen-- ta también, con cinco habitaciones sencillas y una Jr. --- Suite por nivel, con circulación horizontal que lo aísla - del exterior, como en todo el edificio de las habitaciones.

SECCION NORTE - ORIENTE.

En esta sección opciones de servicio a los diferen-- tes tipos de huéspedes, por lo que consta de cinco habita-- ciones sencillas, posibles dobles, una Jr. Suite y una --- Suite; esta última cuenta de una sala de estar, su pequeño bar, un amplio baño y su balcón, formando un conjunto muy- agradable.

El baño se diseñó de manera que proporcione un fun-- cionamiento más amplio y desahogado con usos múltiples.

La Jr. Suite consta de una pequeña zona de conviven-- cia, una alcoba y baño con una disposición igual a la de - una habitación sencilla.

NUCLEO ADMINISTRATIVO.

Como remate principal, inmediato a la plaza de acce-- so, se encuentra un pórtico de entrada para vehículos y -- personas directo al vestíbulo de la administración, logran-- do que el arribo al hotel sea a cubierto para mayor como-- didad.

Inmediato al acceso se remata visualmente con una --
jardinera para enriquecer el conjunto; posteriormente en--
contramos el vestíbulo de repartición de administración, --
habitaciones, restaurant, estancia - bar, sección de nego--
cios y accesorias, que desde este punto se dominan perfec--
tamente.

Entrando, a mano izquierda, se encuentra la recep---
ción, sala de espera y sección administrativa; como remate
visual se encuentra la estancia - bar, y el acceso al res--
taurante, y las escaleras que conducen a la sección de nego--
cios que se localiza en el segundo nivel.

Integrado a este núcleo se ubicó el área de sanita--
rios para el servicio de la misma, colocados estratégica--
mente y equidistantes proporcionando comodidad y eficien--
cia.

Directo al vestíbulo, controlado visualmente por la--
administración, se encuentra el acceso a las habitaciones;
para lograr que este trayecto sea más agradable, se buscó--
que al caminar, paulatinamente, se tengan vistas hacia jar--
dines o jardineras, rompiendo así con la monotonía que es--
característica de estos pasillos y corredores. Se cuenta--
también con elevadores, para hacer más cómodo el movimien--
to hacia las habitaciones.

El Restaurant, en su salón comedor y en el vestíbulo
de acceso, cuenta con un jardín interior que a su vez brin--
da iluminación y ventilación natural, proporcionando a los
comensales una estancia más agradable. Cuenta también, --
con una zona al aire libre con servicio de comedor, con --
jardín integrado a la misma, creando así un clima de fres--
cura y libertad.

CUBICULOS DE TRABAJO.

Directo al vestibulo principal, entre el acceso al -- restaurant y la estancia - bar, se encuentran las escale-- rras que conducen al segundo nivel, donde se encuentra ubi-- cada la zona característica del hotel, que es la sección-- de negocios.

Consta de nueve cubículos de trabajo, con una flexi-- bilidad en su disposición y mobiliario, ajustandose a las-- diferentes necesidades de servicio.

Dos salas de juntas que cuentan con servicio de pro-- yección para convenciones o juntas de adiestramiento para-- agentes viajeros o empresarios. Estas salas pueden inte-- grarse en una sola si es necesario, el cliente tendrá a su disposición el material de proyección que le sea indispen-- sable, la sección contará con su control independiente, pa-- ra un mejor funcionamiento, teniendose previsto la posible espera temporal o charla informal, por lo que se integra-- ron salas de espera.

Una cocineta, que puede ser atendida directamente, o no, por la cocina del restaurant, es otro servicio que pro-- porcionará un funcionamiento más eficaz y adecuado de esta sección; se cuenta dentro de la misma con área de sanita-- rios.

MANTENIMIENTO.

Localizado a espaldas del restaurant y bar, en dispo-- sición longitudinal, con dos secciones, una frente a la -- otra, separadas por un patio de maniobras, todo el conjun-- to ubicado al fondo del terreno y la calle Felipe Angeles, para que el movimiento de carga y descarga sea independien-- te al de huespedes.

La cocina, inmediata al comedor y patio de maniobras, delimitando y localizando sus secciones, como son la barra de meseros, cocina fría y caliente, precocción, cocción, lavado de loza y cochambre; integrado a la misma, por un vestíbulo, el almacén oficina del chef; y para un mejor control, el comedor de empleados se encuentra ubicado en esta sección. Inmediato al patio de maniobras está la unidad de aseo y el cuarto de basura.

Para el abastecimiento de la cocineta en la sección de cubículos de trabajo, se encuentra localizada una escalera inmediata a la barra de meseros.

Junto a esta área, en agrupación lineal, se proyectó el almacén general de muebles y blancos para todo el hotel; así como el taller de mantenimiento y la sección de personal. Todo esto directo al patio de maniobras.

A espaldas del bar, paralelo a la parte mencionada anteriormente y separada por un patio de maniobras en agrupación lineal, encontramos, el pasillo de abastecimiento al bar, ropería y casa de máquinas.

R O P E R I A .

Con sus diferentes zonas: seleccionado, lavado, secado, planchado (plano y en forma), privado del ama de llaves, barra para recepción a recamareras, abastecimiento de blancos por nivel, esto último inmediato a escalera y montacargas, para facilitar el movimiento general a las habitaciones.

B A N C O D E T R A N S F O R M A C I O N E L E C T R I C A .

Inmediato a ropería, conteniendo el control de centros de carga para las diferentes zonas del hotel; y la planta de energía eléctrica para cualquier imprevisto, esto también directo al patio de maniobras.

Con la disposición anterior, cuenta con un acceso - para personas y otro para carga y descarga del equipo integrado, se encuentra ahí mismo el cubículo del jefe de - mantenimiento, para lograr un control sencillo pero eficaz; todo esto inmediato al patio de maniobras, para facilitar las mismas.

Todo el área de mantenimiento cuenta con su servicio sanitario para el personal masculino y femenino, adosado al servicio de huéspedes para abatir costos, formando un solo núcleo de instalaciones sanitarias, con su respectiva independencia, como es preciso.

AREAS EXTERIORES.

Patio de maniobras, ubicado entre las dos alas de - mantenimiento, para facilitarlas, con un acceso independiente y directo de la calle Felipe Angeles, al fondo del terreno en la colindancia poniente.

PLAZA DE ACCESO.

Por la calle Poeta Antonio Plaza, al centro del terreno aproximadamente, rematada por el acceso dando una - impresión de amplitud al establecimiento, con entrada para vehículos a un lado y el estacionamiento por el otro.

ESTACIONAMIENTO.

Paralelo a la calle Felipe Angeles, con una barrera de arboles para limitar la visual de los usuarios, sirviendo a la vez, como colchón acústico del movimiento de la calle, se proyecta de la misma manera por la calle Poeta Antonio Plaza. El acceso al estacionamiento es por -- ambas calles, para evitar maniobras que causen algún riesgo al automovilista, se colocarán los señalamientos necesarios para su buen funcionamiento.

DESCRIPCION DE LOS ACABADOS.

SECCION HABITACIONES

RECAMARAS.

En pisos, se colocó alfombra de uso rudo para su fácil mantenimiento, marca mayatex, color café sobre bajo -- alfombra de poliuretano, en base de mezcla terciada, dada de plana.

En muros, tapíz plástico sobre aplanado de yeso en -- muro de tabique rojo. Soclo de madera barnizado natural. En el plafón se colocará metal desplegado con yeso, marca Prolamsa, acabado en tirol rústico aparente.

BAÑOS.

En los muros se colocará azulejo Vitromex de 10 x 20, y en los pisos azulejo antiderrapante de la misma marca, - colocado con pegazulejo y emboquillado con cemento blanco.

CIRCULACIONES.

En los pasillos se colocará alfombra de uso rudo, -- marca Mayatex, color beige sobre bajo alfombra de poliuretano, en base de mezcla terciada.

EN GENERAL.

La cancelería será de aluminio con vidrio, de espesor según los claros, los barandales y pasamanos serán del mismo material para reducir la necesidad de mantenimiento.

SECCION ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS

En los pisos de la zona de estar y el bar se colocará

alfombra Mayatex de uso rudo en color obscuro, de fácil -- mantenimiento. En todas las demás secciones se colocará -- piso cerámico para hacer más práctica su limpieza y mante-- nimiento, siendo estas la administración, vestíbulo de --- acceso, restaurant y las de circulación de huéspedes en -- general.

M U R O S.

En toda el área de circulación general se seleccionó el aplanado rústico de arenilla azul, por su caracterís-- tica como aislamiento acústico y su maleabilidad para dise-- ñar relieves que le darían un toque personal. En lugares-- como la sección administrativa y cubículos de trabajo para los muros que dividen los locales se han seleccionado páne-- les desmontables, de madera y vidrio, que proporciona una -- flexibilidad absoluta en la distribución de estos comparti-- mentos.

Para el comedor se buscó una armonía entre lambrín -- de madera y aplanado chino de arenilla azul creando así -- una atmósfera versátil.

En la sala de estar - bar, se diseñaron unos lambrines de madera, para darle una personalidad propia al con-- junto, dispuestas en dos columnas que forman parte de una-- junta constructiva. Además una celosía que sirve como re-- mate al acceso principal.

N U C L E O S A N I T A R I O.

En los muros se colocará azulejo cerámico de 10 x 20, en tonos café o beige y en los muros no expuestos a hume-- dad directamente, se colocó tirol planchado con pintura de esmalte en color que armonice con los tonos de azulejos.

En pisos colocaremos azulejos antiderrapante propio para combinar con los muros.

El Plafón de toda la sección administrativa y de servicios generales, será de suspensión metálica y paneles de metal desplegado con terminado en tirol aparente y en determinadas secciones se colocará panel decorativo de yeso con la misma suspensión metálica marca Prolamsa.

M A N T E N I M I E N T O .

Muros en casa de máquinas para una ventilación total, se seleccionó celosía sin vidriado, en pisos se colocará concreto hidráulico con juntas de dilatación y en el plafón se dejará la losa aparente, colada ésta, con cimbra aduelada. El acabado final será con pintura vinílica color blanco, para una buena reflexión de luz.

En los pisos de la cocina se colocará terrazo de 40 x 40, pólido y retapado en obra para su fácil limpieza, y en muros, se colocará azulejo para una limpieza absoluta, acatando los requerimientos de salubridad.

En plafón, losa aparente con pintura de esmalte color claro.

Bodega general, ropería, personal y demás secciones de mantenimiento, se colocarán materiales económicos. En muros se colocará como terminado aplanado rústico de cal y cemento con pintura vinílica.

En pisos, pólido cemento, integrado simultáneamente al firme de concreto hidráulico. En plafones, losa aparente -- con pintura vinílica, soclos de viníl o loseta cerámica, según las especificaciones de los planos en acabados.

A R E A S E X T E R I O R E S .

En circulaciones para vehículos, concreto hidráulico, y en plaza de acceso y andadores se colocará adocreto dando una buena presentación al establecimiento. Los acabados exteriores de los edificios estarán armonizados en las diferentes texturas que nos brinda el aplanado de arenilla azul, -- con pintura vinílica como acabado final.

DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA

La estructura de los cuerpos de habitaciones, -- la conforman dos volúmenes ligados entre sí, -- por juntas constructivas flexibles, previendo -- así el movimiento independiente de ambas seccio- nes.

El cuerpo del lado norte, contiene diez habita- ciones sencillas, dos Jr. Suites y una Suite -- por nivel, siendo en total cuatro; a esta sec- ción se integró el edificio que contiene las -- escaleras y servicio de blancos, por nivel y -- por parte de circulación transversal entre los- dos volúmenes, en cada uno de los niveles.

Un segundo cuerpo, lado sur, alberga diez habi- taciones sencillas y cuatro Jr.Suites por nivel y el núcleo de elevadores y escaleras para hues pedes, integrado a este se localiza el edificio de ropería y mantenimiento, que consta de monta gargas y escaleras.

La cimentación de estos dos volúmenes se resol- vió con zapatas aisladas y contra trabes para -- recibir columnas y los muros de carga.

La superestructura es a base de marcos rígidos- y muros de carga, siendo posible esto porque la distribución de las habitaciones es la misma en los cuatro niveles. Por consecuencia también - los claros a cubrir son de una dimensión que to davía es recomendable, una losa plana de un es- pesor regular.

El conjunto de la sección administrativa, ser--

vicios y mantenimiento, esta formado por tres - volúmenes; uno de dos niveles y los otros de un nivel; la separación entre ellos es a base de - juntas constructivas, que permiten el desplaza- miento individual de cada uno de los cuerpos.

La cimentación es a base de zapatas aisladas -- con contra trabes, en diferentes secciones se-- gún la distribución de carga y la división de - los ejes constructivos, en donde se localizan-- las columnas se ensanchó un dado, para dar re - sistencia requerida por generarse, ahí, en esos sitios, cargas puntuales.

La superestructura es de marcos rígidos, que so portan trabes secundarias, para que los claros- entre trabes se reduzcan y permitan que las lo sas sean planas y de un espesor regular, logran do así claros amplios entre columnas, permitien do un reacomodo en la distribución de los loca- les que sean necesarios.

DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES

INSTALACION HIDRAULICA.

Para que el abastecimiento de agua tenga una presión - y distribución constante, se hizo necesario utilizar un hidroneumático, racionando de esta manera dicho suministro.

AGUA FRIA.

De la acometida municipal es dirigida hacia una cisterna, que está localizada bajo el cuarto de máquinas; consta - de dos compartimentos, facilitando la limpieza, con una capacidad de 262.76 Mts.3, consumo estimado para tres días, de - la cisterna es mandada hacia las trincheras de distribución general, a todo el edificio.

AGUA CALIENTE.

Utilizando una caldera horizontal con su tanque de almacenamiento, para su distribución, el sistema de hidroneumático que estará haciendo circular el agua caliente por una - trinchera, evitando de esta forma que haya desperdicio de -- agua al no salir agua caliente de inmediato por las llaves, - pues con la circulación continua el agua estará a una temperatura adecuada en todos los puntos de la red de distribución.

INSTALACION SANITARIA.

Sistema de aguas negras y jabonosas. Las aguas negras serán descargadas a esta red únicamente las de los inodoros, será construida con tubo de concreto de 6", con registros co locados a una distancia no mayor de 6 Mts., el tamaño de los registros estará en relación a la profundidad de la red, has ta ser necesario la construcción de pozos de visita, con una profundidad de 2 Mts., en adelante, al final de la red se -- desembocará a tres fosas sépticas y una vez tratadas las --- aguas negras se conducirán al cárcamo de bombeo y de allí a la red municipal.

RED DE AGUAS GRISAS Y RESIDUALES.

Conducidas exáctamente de la misma manera, Únicamente- que ésta red se descargará directamente al cárcamo de bombeo y de allí a la red municipal.

En la cocina se construirá una trampa de grasas para - evitar que estas pasen a la red general.

Las coladeras de azotea serán de Fo.Fo., ya sean estas de cúpulas o de pretíl, según el caso, haciendo rápida la -- conducción de aguas pluviales a la red de captación.

Los ramales interiores serán construidos con tubos y - accesorios de P.V.C., evitando humedades en el subsuelo de - los mismos.

INSTALACION ELECTRICA.

Debido a que la cantidad de Kilowatts requerida en el hotel no es abastecida directamente por la red municipal, es necesario implementar un banco de transformación eléctrica, - también es necesario una planta de emergencia para preveer - alguna falla en el suministro por parte del municipio, en el mismo lugar se colocarán los diferentes centros de carga generales de todas las secciones del hotel, en cada sección se colocará un centro de carga.

Para la instalación general se llevará a cabo de tal - manera que quedan en circuitos independientes, lamparas y -- contactos para que en caso de un corto circuito no se fundan las dos fâses quedando la posibilidad de pasar corriente de una a la otra.

En el edificio de las habitaciones se seleccionaron va rios centros de carga, para poder cortar el suministro de -- energía en caso necesario a una o dos secciones, quedando -- las demás sin interrupción alguna.

SISTEMA DE INTERCOMUNICACION Y TELEFONO

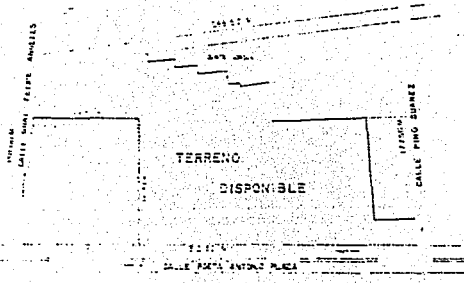
Se conducirá por las trincheras de distribución hacia todos los puntos necesarios, con su conducción totalmente - independiente al suministro eléctrico.

Todo lo anterior tendrá su control general en el conmutador y telex de la sección administrativa.

AIRE ACONDICIONADO.

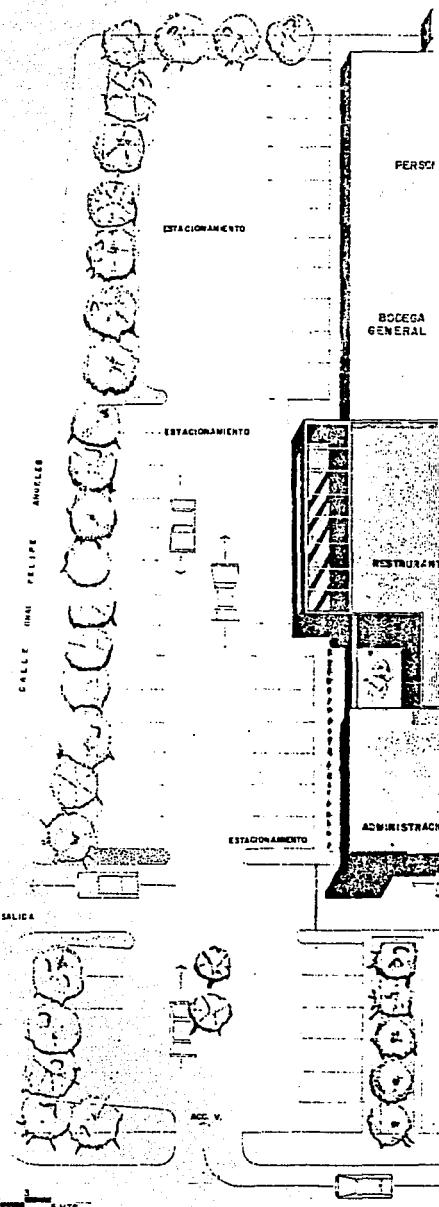
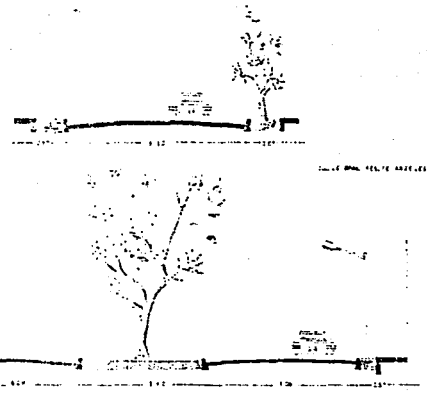
Requerido únicamente en el restaurant, y será un equipo de aire lavado, localizado en las azotea del mismo núcleo.

En los baños tendrá extracción de aire, para una mejor ventilación, localizado en sistema mixto para dos unidades - en el mismo ducto de instalaciones.



ESC: 1:2000

TRAYecto DE ALIBRADO



HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA CELAYA, GUANAJUATO

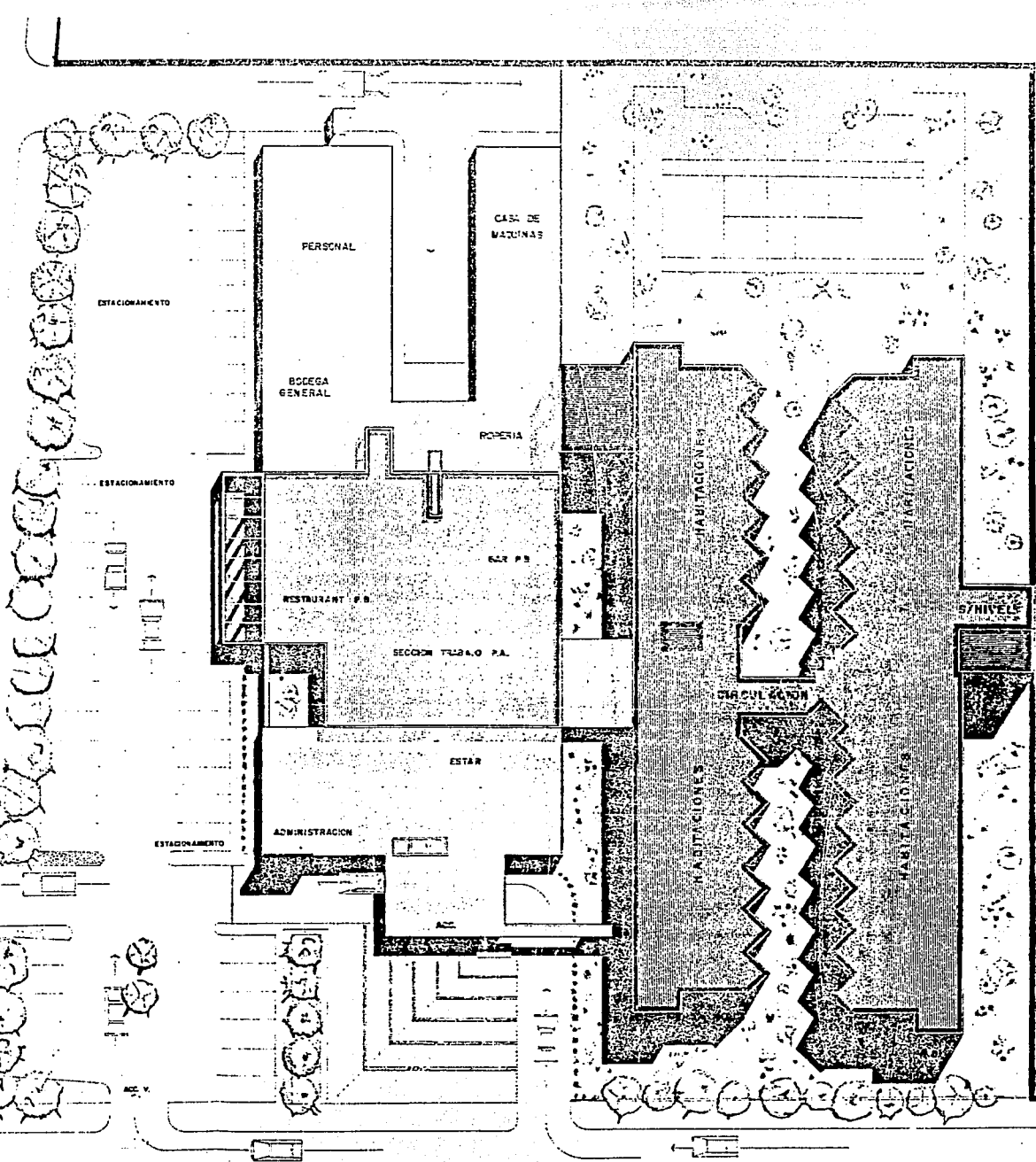
PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO

JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ 1200

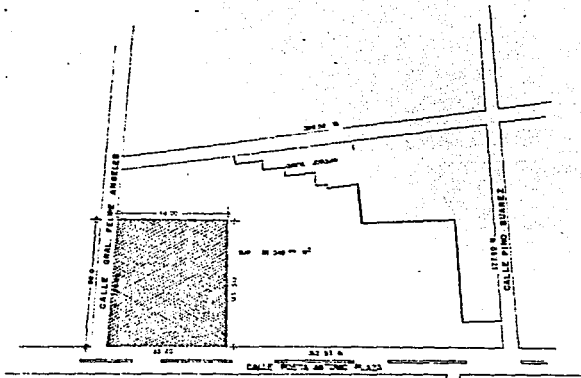
EXAMEN PROFESIONAL



CALLE



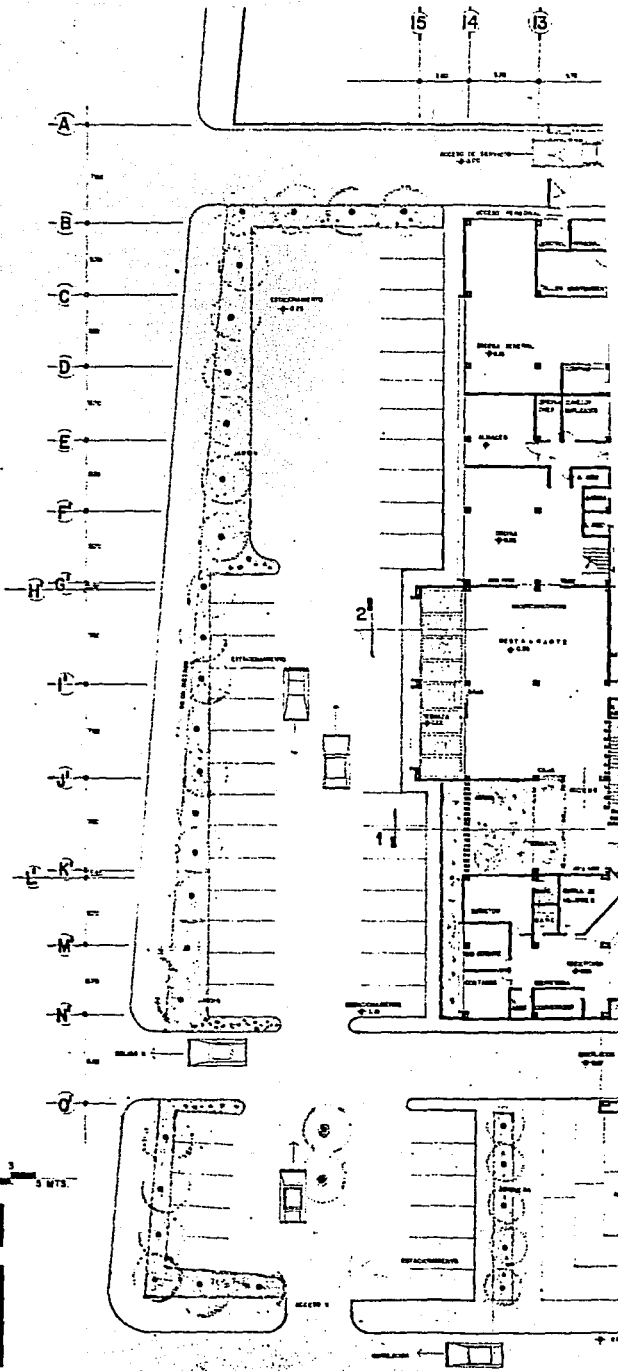
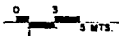
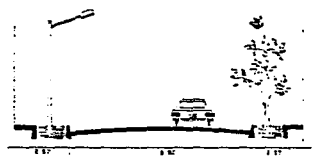
CALLE POETA ANTONIO PLAZA



TERMINAL DE AUTOMOVILES

LOCALIZACION DEL TERRENO

ESC: 1:2000



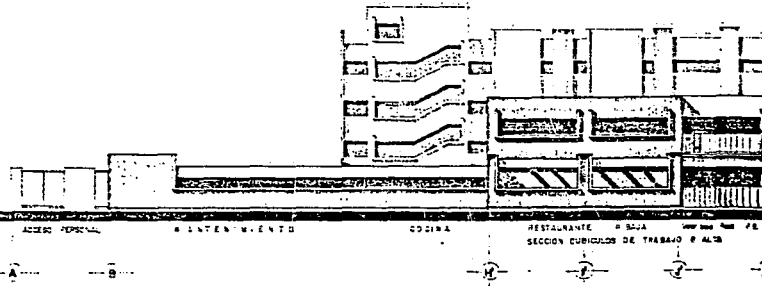
HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA CELAYA, GUANAJUATO

CLAVE	PLANO	PLANTA ARQUITECTONICA	ESC.
2		JOSE GERARDO I MATA ALVAREZ	1:200

EXAMEN PROFESIONAL





ACCESO PERSONAL A B C D E

ACCESO PERSONAL

A B C D E

COCINA

RESTAURANTE P. BAJA

SECCION CURSOS DE TRABAJO P. ALTA

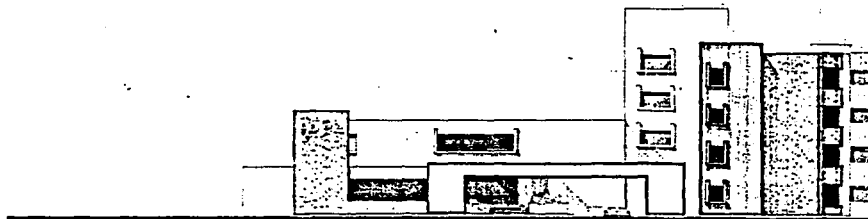
ACCESO PERSONAL

ACCESO PERSONAL

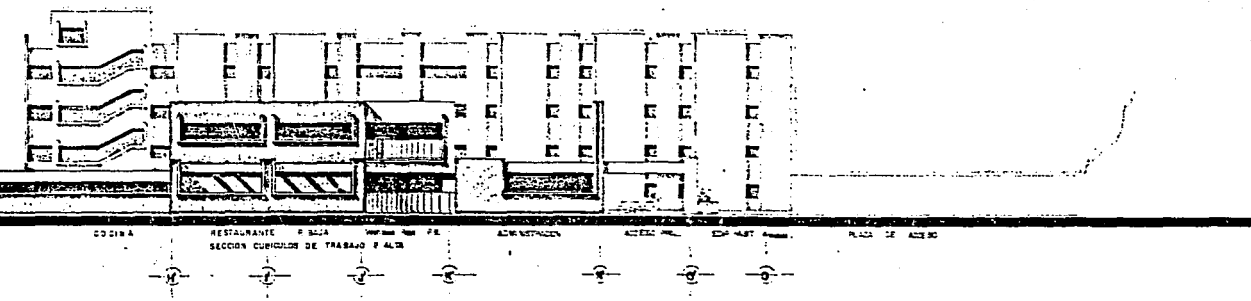
ACCESO PERSONAL P. BAJA
ESTAR Y RECEPCION SECCION DE TRABAJO P. ALTA

ACCESO PERSONAL

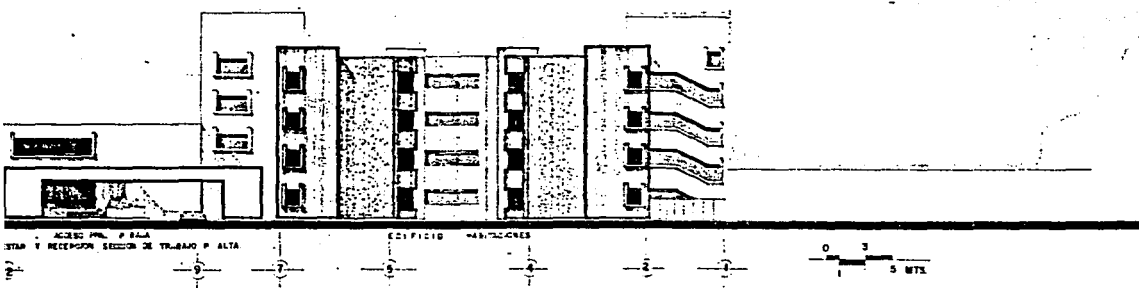
6 7 8 9 10



6 7 8 9 10



FACHADA SUR



FACHADA ORIENTE

HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA

CELAYA, GUANAJUATO

CLAVE

3



PLANO

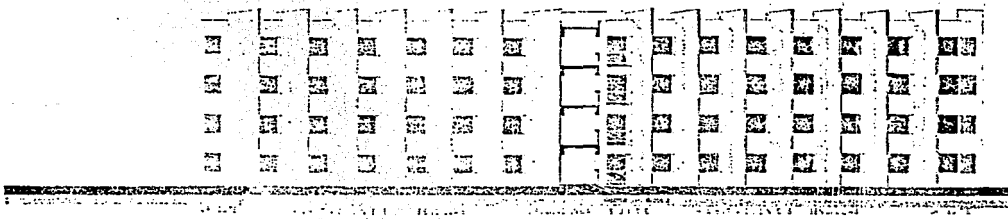
FACHADAS ARQUITECTONICAS

ESCALA

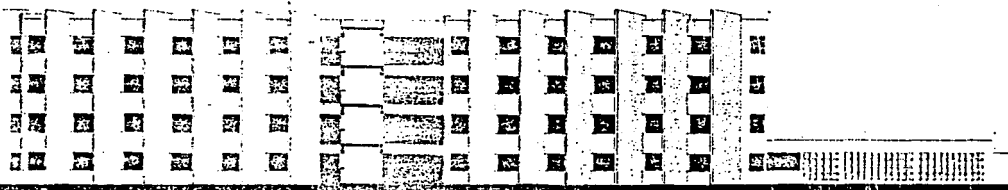
JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ

1:200

EXAMEN PROFESIONAL

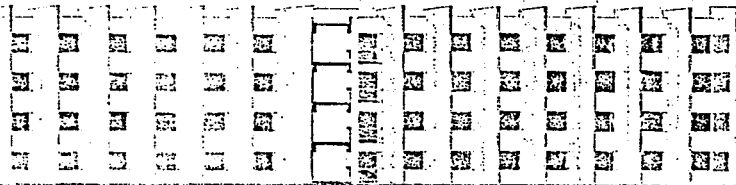


FACHADA SUR HA

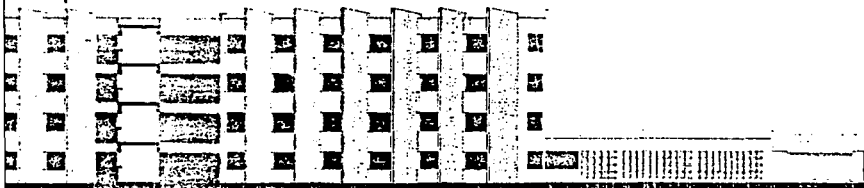


A SUITE 420 TACONES SENCILLAS 200 TACONES 420 TACONES SENCILLAS 40 SUITE 200 TACONES SENCILLAS

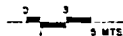
FACHADA NORTE



FACHADA SUR HABITACIONES



FACHADA NORTE HABITACIONES



HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA C E L A Y A, GUANAJUATO

CLAVE

4

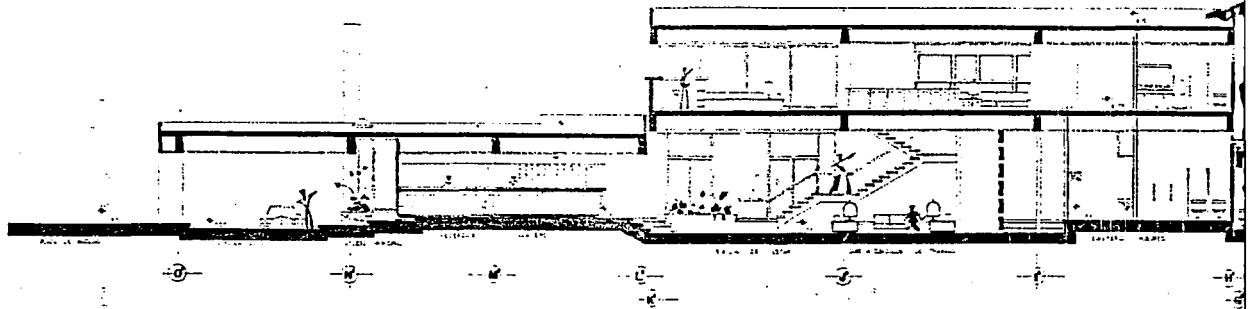
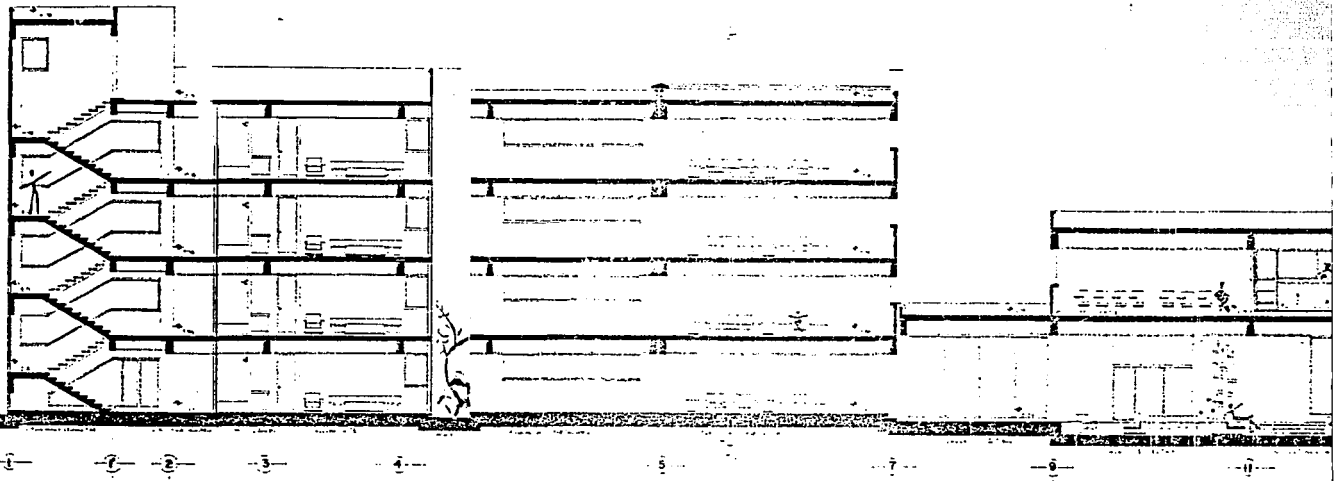


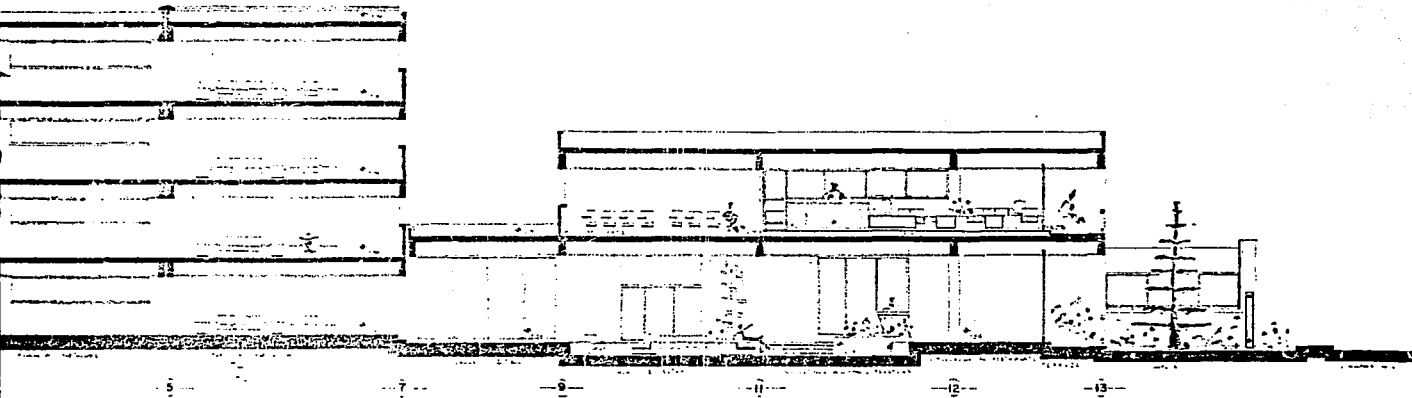
PLAC FACHADA INTERIOR HABITACIONES INC

JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ E200

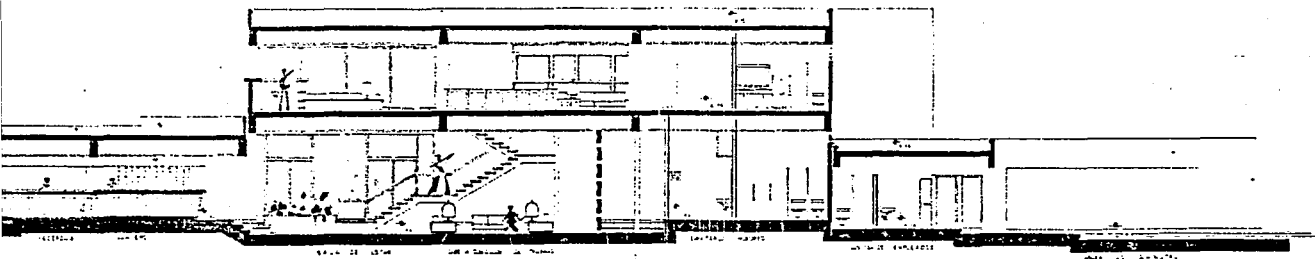
EXAMEN PROFESIONAL







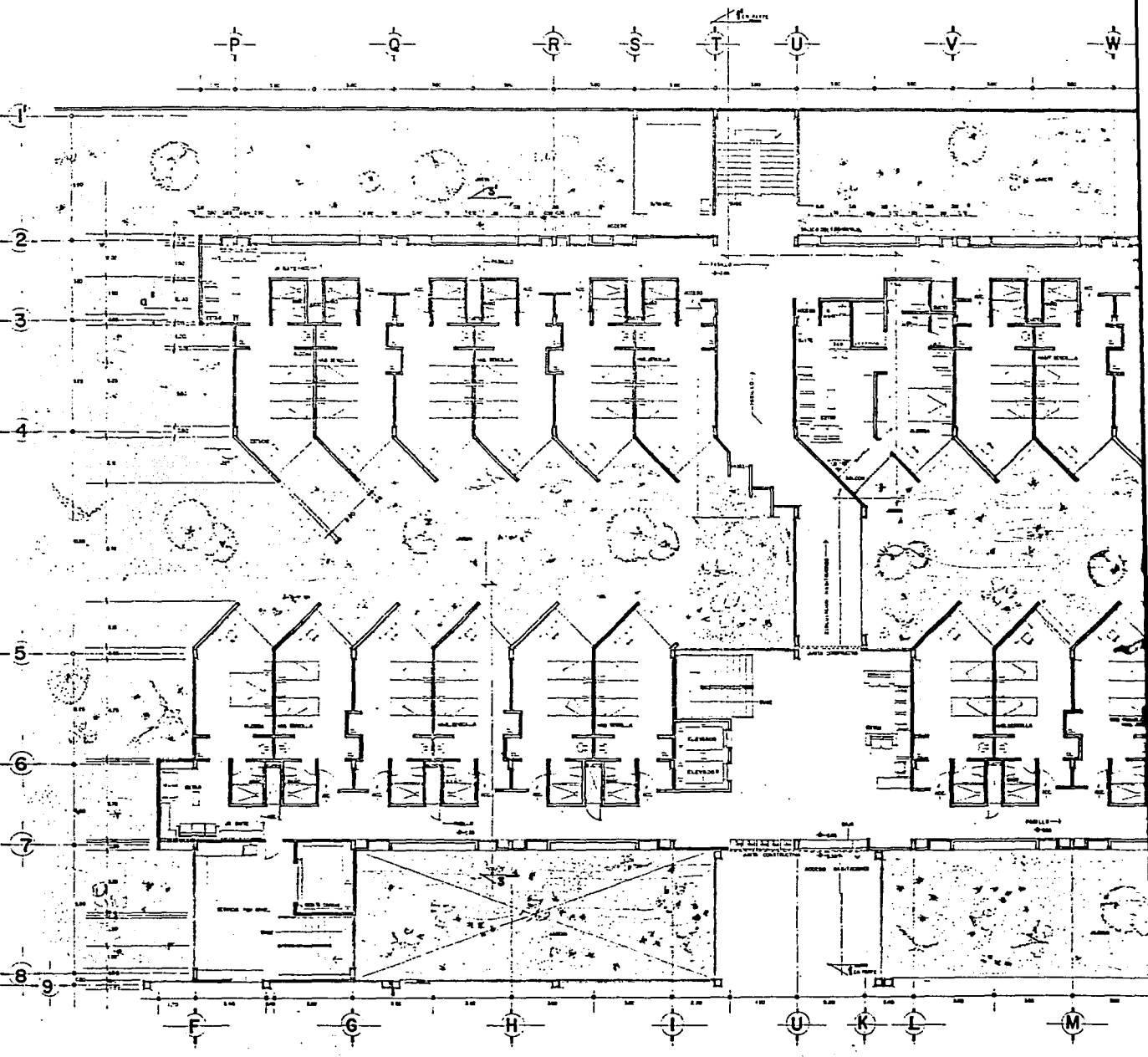
CORTE TRANSVERSAL: I I

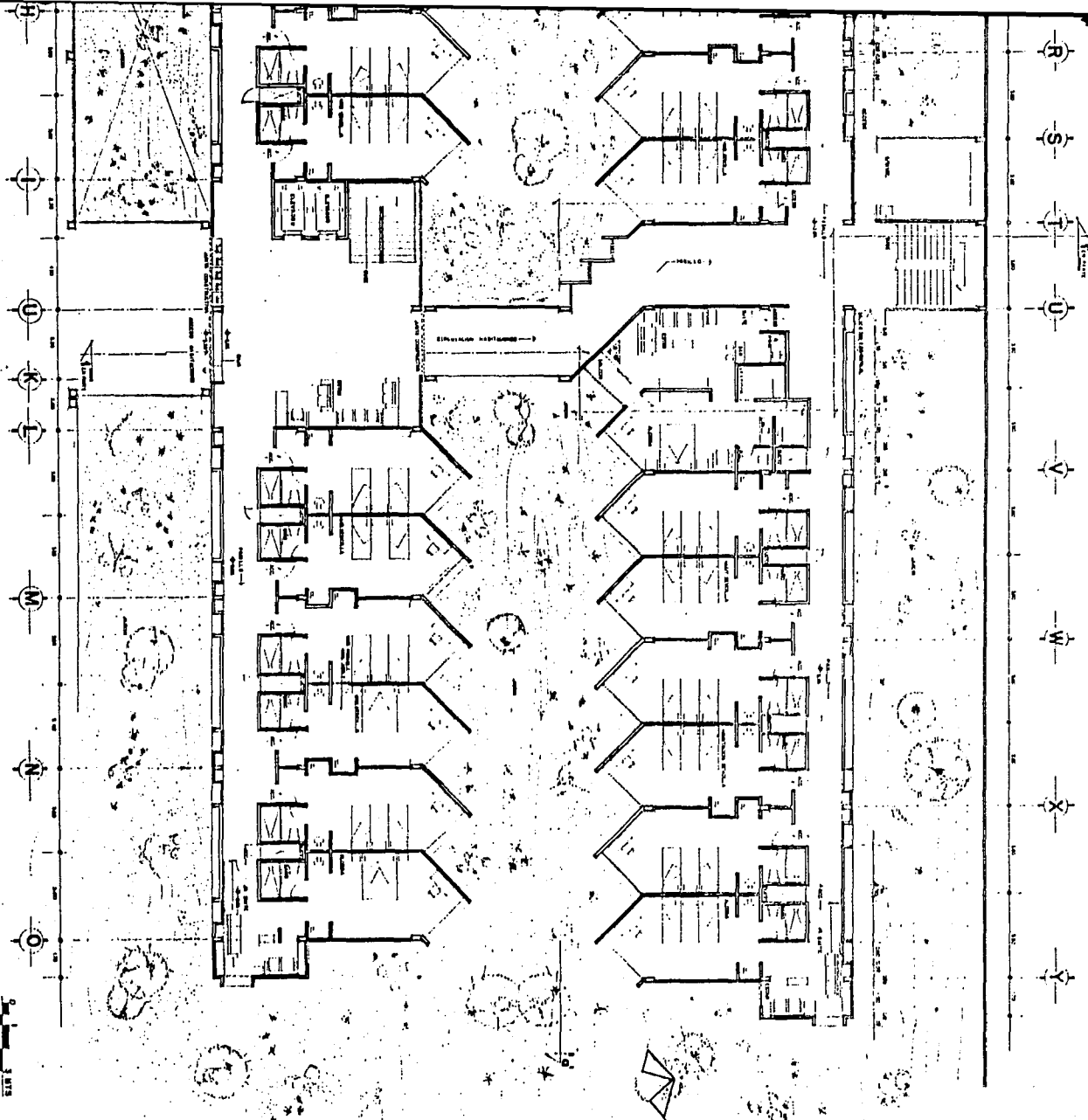


CORTE LONGITUDINAL: A A'



HOTEL AGENTES VIAJEROS	
AV. POETA ANTONIO PLAZA	CELAYA, GUANAJATO
5	CORTES ARQUITECTONICOS
	JOSE GERARDO I MATA ALVAREZ DOO
EXAMEN PROFESIONAL	
	





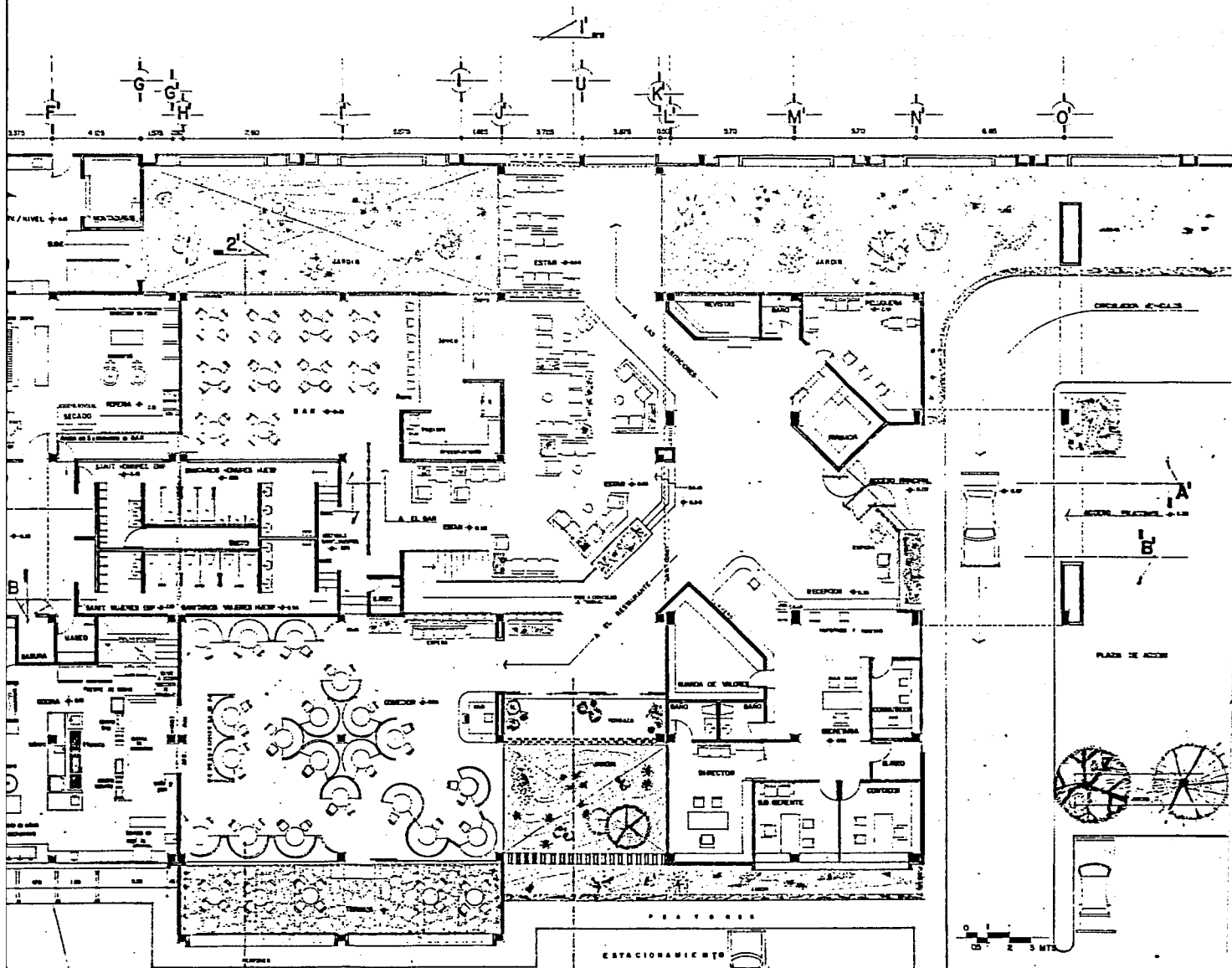
HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA CELAYA, QUANAJUATO

CLAVE 6 **LU** PLANO PLANTA ARQ. HABITACIONES 450.
 JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ 1100

EXAMEN PROFESIONAL





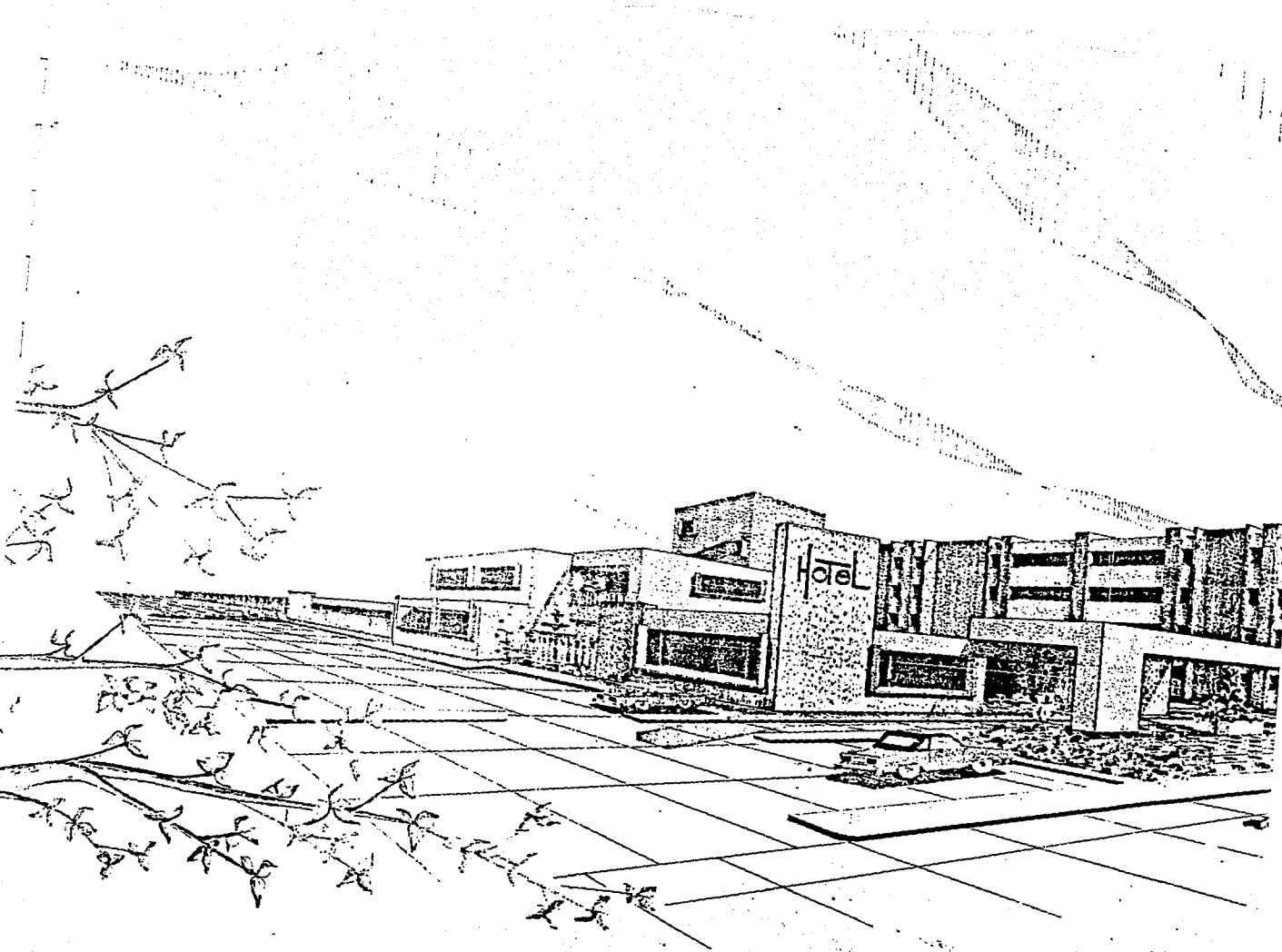
HOTEL AGENTES VIAJEROS

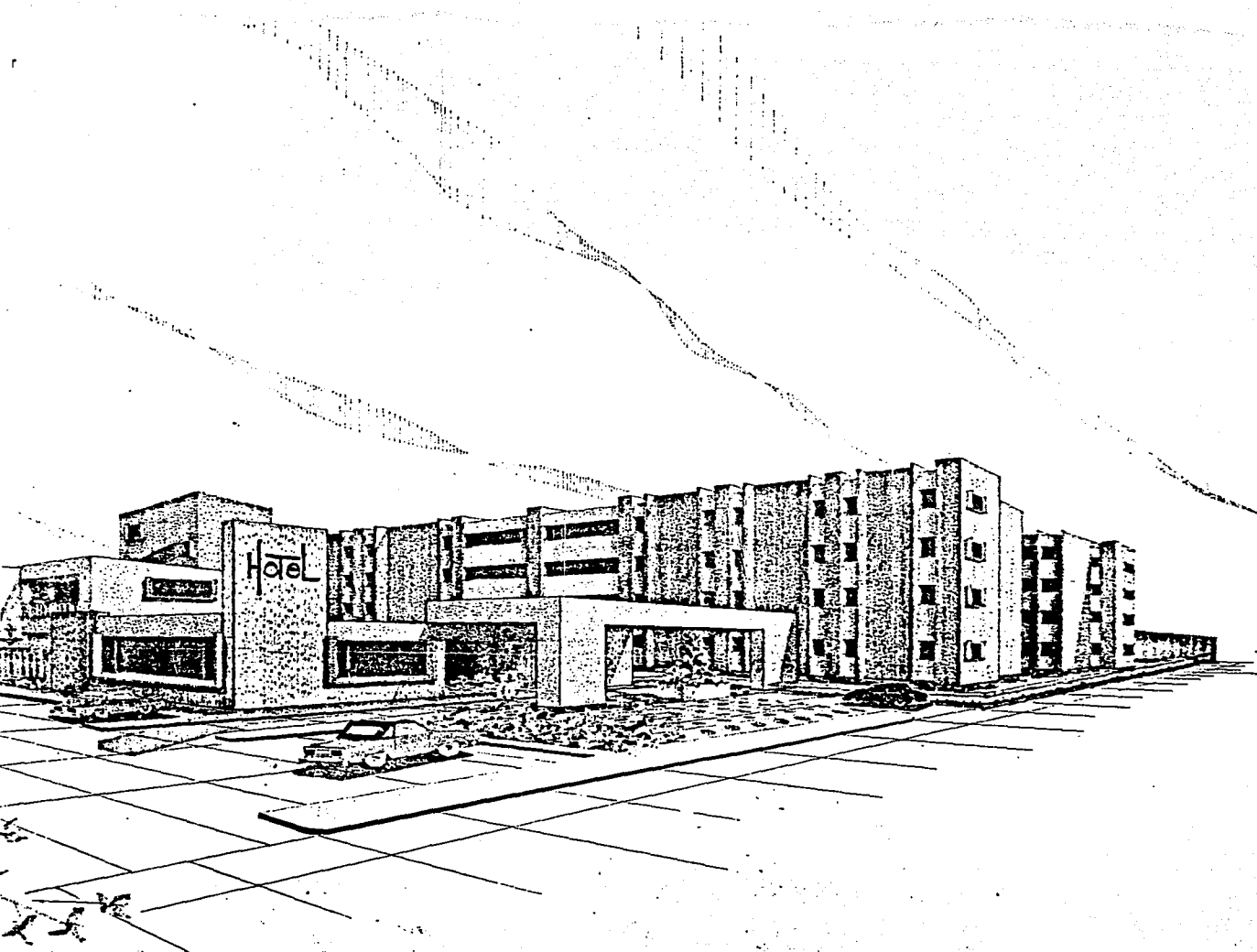
AV. POETA ANTONIO PLAZA CELAYA, GUANAJUATO

CLAVE 7 **AS** PLANOS ARQUITECTONCA SERVICIOS
 JOSE GERARDO I. MATA ALVAREZ 1100

EXAMEN PROFESIONAL







HOTEL AGENTES VIAJEROS

AV. POETA ANTONIO PLAZA

CELAYA, GUARAJATO.

CLAVE

9



PLANO

PERSPECTIVA DE CONJUNTO.

ESCALA

JOSE GERARDO I. MATA ALMAREZ

EXAMEN PROFESIONAL

