

318503
5
29

UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL

ESCUELA DE ARQUITECTURA.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA.



**HOTEL DE CINCO ESTRELLAS CON SERVICIOS PARA EJECUTIVOS,
AGUASCALIENTES, AGS.**

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ARQUITECTO
PRESENTA
LEONARDO AUZA BENAVIDES
MÉXICO, D.F. 1995

FALLA DE ORIGEN



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.

Bien vale la pena el esfuerzo por concluir lo que empiezas, tus metas, el sueño de alcanzarlas te hace perder la desconfianza que algún día se siembra en tí por el solo hecho de... ser humano.

A mis padres a quienes les debo todo su esfuerzo en mi educación, por su amor, apoyo, ejemplo y su confianza.

A Susana, lo más valioso en mi vida.

A mis abuelos, Lázaro y Ofelia.

A mis hermanos, a mis amigos.

A la Universidad.

A)

I.

Contenido.

Introducción

Mercado-Justificación

Marco Geográfico

Objetivos

Descripción del Concepto

Descripción del Hotel

Financiamiento, operación y control

II.

Antecedentes Arquitectónicos

Hotel Francia

Hotel Medrano

Hotel Las Trojes

Hotel Quinta Real

Hotel Real de Andrea

III.

Medio Económico

Infraestructura Comercial

Balanza Comercial

Estudio de Mercado

Análisis de Participación

Afluencia Turística

Estadía 1990

Tarifas 1992 y 1993

Ocupación por categorías 1992

Ocupación por categorías 1993

IV.

Medio Natural

Actividades Agrícola-Ganadera

V.

Medio Social

**Comunicaciones y Transportes
Estadística Demográfica**

VI.

Medio Artificial

**Imágen urbana
Plan de Desarrollo Urbano
Uso del Suelo
Infraestructura
Equipamiento Urbano
Tendencias de Crecimiento**

VII.

El Terreno

**Estudios de Ubicación
Características del Terreno
Conjunto Villa Asunción
Análisis del Sector**

VII.

Programa Arquitectónico

**Elementos principales del Programa
Descripción de los Elementos del Programa
Resumen del Programa
Análisis de Áreas**

IX.

Desarrollo del proyecto

**Conceptos de Conjunto
Conceptos de Diseño
Servicios Administrativos y Servicios Auxiliares
Servicios Complementarios
Partido Arquitectónico**

X.

El Proyecto Arquitectónico

XI.

Criterio Estructural

XII.

Criterio de Instalaciones

Instalación Hidráulica

Instalación Sanitaria

Instalación Eléctrica

Instalación Aire Acondicionado

Instalación Contra Incendio

Instalaciones Especializadas

XIII.

Criterio de Acabados

Acabados en Pisos

Muros

Plafones

Criterio de Mobiliario

B)

Índice de Láminas

XIV.

Aguascalientes

Ciudad de Aguascalientes

XV.

Programa Arquitectónico

Croquis de Funcionamiento General

XVI.

XVII.

Desarrollo del Proyecto.

Partido Arquitectónico en el Terreno

Proyecto Arquitectónico.

plano 21	Planta Estructural
plano 22	Planta Sótano, Cuarto de Máquinas
plano 24	Planta Sanitarios públicos
plano 27	Corte por fachada, escaleras
plano 28	Planta Servicio a Ejecutivos
plano 30	Planta Gimnasio
plano 31	Planta Salón de Banquetes, Restaurant y Cafetería
plano 32	Planta Restaurant cocina
plano 33	Planta de Conjunto, Acceso principal
plano 34	Planta Habitaciones
plano 35	Planta Sótano, servicios del hotel
plano 36	Cortes Arquitectónicos, estructural
plano 37	Fachada Torre de Habitaciones
plano 38	Planta de techos
plano 39	Fachada de conjunto

I.

INTRODUCCIÓN

El Turismo en la República Mexicana, es una de las fuentes de ingresos más importantes del país, después del Petróleo. Es una actividad de vital importancia ya que, es su segunda fuente de captación económica.

El Ex Presidente de la República Mexicana, el C. Lic. Carlos Salinas de Gortari, asentó en su 3er Informe de Gobierno:

"...México no alcanza aún el nivel de actividad turística acorde con sus posibilidades, pero un nuevo impulso promotor se muestra ya, en mejores oportunidades de esparcimiento para los mexicanos y en el ingreso al país de Cinco Millones de Turistas en los primeros Nueve meses.

Se reestructuró el Fondo Nacional de Fomento al Turismo para apoyar proyectos de gran escala que podrán consolidar polos turísticos y acercarnos a las metas más ambiciosas que nos hemos fijado en este sector que tiene un papel fundamental en la generación de empleos en el desarrollo regional y en el ingreso de divisas..."

Es así como nos damos cuenta que el desarrollo turístico a nivel nacional, se vuelve una necesidad, no solo para el turista, sino también para el ejecutivo que ha de visitar a nuestro país como futuro inversionista y generador de fuentes de trabajo para los mexicanos, por ello, existe un gran interés de invertir en proyectos para saciar las necesidades que hoy en día son fundamentales para cubrir la demanda hotelera a nivel nacional.

Mercado-Justificación.

Durante 1990 la oferta hotelera del país ascendió a 310,470 habitaciones y se incrementó en 1.6% en relación al año anterior. El Turismo nacional demandante de alojamiento fue de 34 millones de personas, mayor a la planteada en el Programa Nacional de Turismo que fue de 26.6 millones.

La mayor demanda hotelera se presentó en las ciudades de Jalisco, Veracruz, Baja California y el Distrito Federal.

La Balanza Turística registró durante 1990, un saldo positivo de captación de divisas, a pesar de la situación económica del país y la devaluación del peso frente al dólar.

El Mercado hacia el que está dirigido es al ejecutivo de nivel medio a nivel alto, a turista, visitantes, huéspedes en general, conferencistas nacionales y extranjeros. Empresas foráneas con necesidades de juntas de negocios o convenciones. Empresas locales con necesidades de juntas de negocios, seminarios, entrevistas y público en general. Con servicios de alimentos y bebidas de calidad y agilidad las 24 hrs del día, a nivel de 5 estrellas.

Hay que tomar en cuenta que de las ramas Industriales de mayor crecimiento, soporte de la economía estatal, son la Alimenticia, la del Vestido y la Metalmeccánica.

El total de empleos de la Industria Manufacturera en 1986, era de 27,895 y, para 1990, de 31,679 mostrando un crecimiento del 13.6%.

Para 1990, la Industria Textil representa el 43% de los empleos industriales, seguida por la Metalmeccánica, con un 28% y la Alimenticia con el 18%.

El total de la Planta Industrial está conformada de la siguiente manera:

* Textiles	241	plantas.
* Madera	149	plantas
* Químicas	30	plantas
* Metal Básicas	8	plantas
* Productos Alimenticios	508	plantas
* Productos Metálicos	392	plantas
* Productos Minerales	150	plantas
* Papel y sus Derivados	67	plantas
* Otras Manufactureras	1551	plantas

Todas ellas, distribuidas en la Ciudad Industrial, al Sur de la misma, con 140 industrias en operación, 13 en construcción, y 61 programadas a corto plazo.

En el Parque Industrial del Valle de Aguascalientes, al Norte de la Ciudad. Son 11 las industrias en operación, 9 en construcción y 7 programadas a corto plazo.

Cabe destacar, que entre la Planta Industrial de la ciudad, se encuentran grandes complejos manufactureros de empresas tasnacionales importantes como:

- * XEROX MEXICANA, S.A.
- * NISSAN MEXICANA, S.A.
- * TEXAS INSTRUMENTS DE MÉXICO, S.A.
- * MOTO DIESEL MEXICANA.
- * CHINOIN QUÍMICA.
- * PRODUCTOS DE MAÍZ.
- * DONALSON MICROPORE DE MÉXICO.
- * FORJAS Y MÁQUINAS, S.A.

Así mismo, encontramos empresas nacionales de gran relevancia como:

- * LICONSA.
- * TEXTILES SAN MARCOS.
- * J.M. ROMO.
- * SABRO POLLO.
- * HELADOS HOLANDA.
- * BORDADOS MATY.
- * SAPIMEX, División Partes Automotrices de CONDUMEX.
- * INDUSTRIAS JOBAR, Maquiladora de aproximadamente 10,000 pantalones LEVI'S diarios y toda la ropa de algodón para la cadena J.C. PENNY en los Estados Unidos de Norteamérica.
- * Entre otras.

Dentro de los Proyectos de instalaciones de nuevas industrias en los Parques Industriales de esta ciudad, se contó con la ampliación de la planta de ensamble de NISSAN MEXICANA, que alojó 2,500 empleados más en el área de automóviles, la nueva planta de SQUARE DE MÉXICO, PLAYTEX, y 7 empresas Japonesas, Provedoras de Nissan.

Se espera que con el Tratado de Libre Comercio, se instalen Plantas Industriales a mayor escala, dando así, un empuje importantísimo al desarrollo de esta ciudad, generando más empleos, más negocios, más divisas y por lo tanto, mayores visitas de empresarios extranjeros que requieran de un lugar para realizar sus actividades laborales y de descanso, en un sitio ideal y adecuado para ellos. Por tanto, el desarrollo de mas hoteles que cumplan con las exigencias laborales y de servicios de mayor calidad y eficiencia será de primordial necesidad para que se cumplan satisfactoriamente sus actividades.

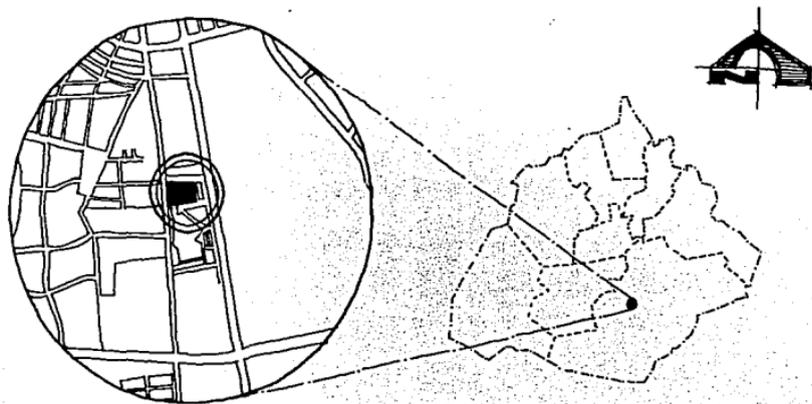
En realidad existen pocos hoteles en esta zona del país que reúnan las características que un ejecutivo necesita, no solo esto, sino que, los turistas tendrán una opción más de calidad a la cual puedan recurrir en épocas de vacaciones en Aguascalientes o pueblos aledaños; ya que los que van hacia el Norte, a San Luis Potosí, Zacatecas, León, Guadalajara, Querétaro, Monterrey, Coahuila, o los de la Ciudad de México e incluso los viajeros que provengan de los estados mas al Sur o Suroeste de la República, podrán hacer una escala, incluso de descanso por varios días, logrando su estancia gracias a la Calidad y el Servicio que les ofrecerá el Hotel Villa Asunción, la cual es el tema de tesis a tratar.

Este Hotel tendrá la mejor ubicación para el que viaje por la Carretera Panamericana, ya que es la vía de entrada y salida hacia el Norte y Sur de la República Mexicana.

Marco Geográfico.

El proyecto se propone en la Ciudad de Aguascalientes, capital del estado que lleva el mismo nombre, en la República Mexicana, limitado al Norte con el estado de Zacatecas y al Sur con el estado de Jalisco.

Dentro del estado de Aguascalientes, que se encuentra dividido en 8 Municipios, el proyecto se encuentra ubicado al Sur de la ciudad, justo en la Carretera Panamericana, que es la que nos conduce hacia León, Gto y a México D.F., frente al Parque Héroes Nacionales (Oeste), al Conjunto Villa Asunción (Norte), a la Colonia Pilar Blanco (Este).



Objetivo de la Tesis.

El objetivo de esta tesis es diseñar un Hotel con un sistema de cómputo avanzado, con mobiliario de características propias para dar un gran apoyo al ejecutivo y empresario, sin dejar a un lado el importante trato a los turistas que generalmente tendrán ocupadas las habitaciones. Un Hotel que satisfaga las necesidades de empresas que carezcan de zonas para seminarios, juntas, convenciones, pláticas a grupos, entrevistas, etc. Un hotel al que procuren gentes del interior de la República, del mismo Aguascalientes y extranjeras, con necesidades de realizar negocios tanto en esta ciudad como en las mas cercanas. Así mismo, las habitaciones para ejecutivos servirán como una ampliación de su oficina, contando con línea directa de teléfono, apoyo de mobiliario para la realización de sus labores, toma para computadora, apoyo secretarial, evitando así que se tome demasiado tiempo extra para empezar su trabajo, apoyo en fax, télex, grupo de secretarías bilingües, alimentos y bebidas, gimnasio, vapor, sauna, masajes, baño, entre otros.

Apoyo en Tecnología para la elaboración de audiovisuales, video, proyecciones, conferencias, siendo esto un incentivo para que los participantes repitan su visita.

Es simplemente un Hotel de 5 estrellas con especial apoyo a Ejecutivos, seminaristas, visitantes, es decir, gente de todo tipo de negocios y necesidades.

Descripción del Concepto.

La Oferta Hotelera en la ciudad de Aguascalientes se conforma de la siguiente manera:

- a) 4 Hoteles de 5 estrellas,
- b) 2 Hoteles de 4 estrellas,
- c) 6 Hoteles de 3 estrellas, y,
- d) 21 Hoteles de 2 y 1 estrella.

En los 2 hoteles de 4 estrellas, Medrano y Francia, son edificios de mucho tiempo y por lo tanto las instalaciones están deterioradas y con servicios que no satisfacen las necesidades de los huéspedes tipo ejecutivo.

El hecho de proponer un hotel en esta ciudad, es para facilitar al viajero, al turista, al participante de otra ciudad o extranjero de todas las comodidades y servicios que posee y solo puede ofrecer un hotel refinado y confortable. Como se ha mencionado, este ámbito estará destinado a:

- * huéspedes en general,
- * ejecutivos de empresas,
- * conferencistas extranjeros y nacionales, e,
- * invitados.

Los hoteles de 5 estrellas, principalmente están destinados a albergar a turistas que en épocas de fiesta tradicional, como lo es la Fiesta de San Marcos, ocupan hasta el 100% las habitaciones, así, una vez mas el ejecutivo que desea realizar sus distintas labores queda desplazado sin existir una atención especializada hacia ellos.

Es verdad que la mayor captación de divisas, en este ámbito, es por los turistas que se hospedan en los distintos hoteles, pero no se les deja a un lado a los ejecutivos por ser quienes en épocas de baja afluencia mantendrán al hotel.

Existe un vacío en este segmento del Mercado Hotelero. La diferencia entre los hoteles de 3 y 4 estrellas es muy poca, pero entre estos y los de 5 estrellas es amplia. Donde se encuentran estas diferencias es en las instalaciones y servicios. Por eso propongo un hotel de 5 estrellas con servicios para ejecutivos pero, de una forma especializada hacia ellos, donde no intervengan los turistas ni los distraigan.

Descripción del Hotel.

Será un hotel de categoría 5 estrellas, construido dentro del Conjunto Villa Asunción, y en un área de desplante aproximadamente 5,000 m². En un predio de 14,979 m². Formando una torre de 18 niveles, más un sótano para área de mantenimiento y casa de máquinas.

El Hotel contará con 143 habitaciones de varios tipos: sencilla, doble, junior suite y master suite, las cuales estarán una en cada piso.

Las habitaciones tipo estándar, están diseñadas para hacer más confortables la estancia al ocupante que visite la ciudad, ya que su distribución y amueblado, le permitirá hacer de ella una extensión de su oficina o su lugar de descanso.

El área de baño tendrá separada la regadera y el sanitario del lavabo, el cual estará junto al closet, contando este con 3 cajones internos para contener ropa.

Con la finalidad de que el ejecutivo pueda realizar su trabajo en la habitación, esta tendrá un escritorio diseñado con luz apropiada teléfono sobre el mismo, y contactos eléctricos, tanto de corriente alterna como de protección para computadora al nivel de la cubierta.

Frente a las camas o cama, de acuerdo al tipo de habitación, se colocará un armario con la televisión a control remoto, dicho mueble tendrá 3 cajones, un espacio dentro del mismo servirá para guardar el servibar, que ofrecerá las bebidas de consumo interno del cuarto, así como un compartimiento para hielos.

Además en la habitación se tendrá una mesita baja con 3 sillas reclinables para tomar alimentos del servicio a cuartos.

Todas las habitaciones tendrán calefacción y aire acondicionado, así como teléfono con línea directa para larga distancia y locales.

Todas las habitaciones y áreas públicas contarán con un detector de humos concentrados en un tablero maestro para localización inmediata de cualquier incendio.

En cada nivel existirán 10 habitaciones entre Sencillas y Dobles, y en la cabecera una Master Suite.

Todas las Master Suites se podrán separar en 2 habitaciones, una de ellas amueblada como sala, la cual podrá convertirse rápidamente en una habitación sin necesidad de retirar de ella los muebles, con la facilidad de independizar las áreas.

El Área de Servicios Ejecutivos se podrá rentar por horas o días, un espacio que sirva de Oficina, Sala de Juntas o Entrevistas, recibirán el apoyo secretarial necesario. Cada sala contará con instalaciones para computadora, línea directa telefónica y total privacidad. Se cuenta con 8 Salas para Entrevistas, 3 Salas de Juntas para 12 y 16 personas respectivamente con la posibilidad de una de 30 personas.

El Salón de Convenciones y Banquetes, complementará el área destinada a los Ejecutivos, ya que se podrán albergar hasta 400 personas para cenas o comidas, con posibilidad de dividirlos. Cuenta con cocina propia y servicios necesarios.

Restaurant - Bar. Como concepto extra del hotel se podrá dar el servicio de Alimentos y Bebidas en de la Torre para hospedaje y Servicios para los Ejecutivos, dando la privacidad necesaria para no interrumpir sus labores y cerca del lugar de trabajo.

Servicios de Esparcimiento. Tomando en cuenta las necesidades de algunos huéspedes, se ha creado un área lo suficiente como para albergar hasta 50 personas haciendo ejercicio. El Gimnasio cuenta con Hidromasaje, Vapor, Regaderas, Vestidor, área de Aparatos, ya que los ejecutivos gustan de hacer ejercicio, este mismo es mixto con áreas íntimas para cada uno.

En el área del Jardín se cuenta con una Alberca de 112 m2 con corredores para caminata, un bar al aire libre y área de asoleadero.

Servicios Complementarios. Además se ofrecerá en los locales adyacentes, los servicios de Tabaquería, Peluquería, Boutique, Agencia de viajes, Renta de autos, entre otros.

En pláticas sostenidas con Servicios de Transporte Especial, se obtuvo el apoyo para la transportación del Hotel Villa Asunción al Aeropuerto y viceversa, habiendo llegado a la conclusión de que contamos con un buen servicio más para el huésped.

El Desarrollo del Hotel Villa Asunción se encuentra al lado del Centro Comercial del mismo nombre, el más importante y concurrido de la ciudad, el cual cuenta con 110 locales de diversos giros, visitados por un promedio de 120,000 clientes potenciales al mes, conteniendo 700 espacios para estacionar autos.

En el Parque Héroes Nacionales se encuentra el Centro de Espectáculos más grande de la ciudad, donde se presentan obras de gran relevancia y espectáculos culturales, con capacidad de 1,500 asientos.

Así pues, el Hotel de 5 estrellas con Servicios para Ejecutivos, Villa Asunción, está localizado en un punto tal que nadie podrá hacerlo a un lado, la gran torre de 18 niveles que será tomada como punto de localización vial y con ello de fácil apreciación para cualquiera, ya que Aguascalientes todavía no posee grandes edificios.

También, se cuenta con una Cafetería de Autoservicio y un Restaurant de comida Internacional con capacidad para 100 personas cada uno.

Financiamiento, Control y Operación.

Servicios Hoteleros Especializados, S.A. de C.V., es una empresa creada especialmente para la Operación y Desarrollo de la Empresa Turística.

Actualmente tiene:

HOTEL LAS TROJES * * * * *	en Aguascalientes, Ags.
HOTEL MEDRANO * * * * *	en Aguascalientes, Ags.
HOTEL NEW PORT BAJA * * * * *	en Puerto Nuevo, B.C.N.

Dentro de sus funciones, están el establecimiento de Manuales de Operación, Políticas y Procedimientos, así como su seguimiento, para que de esta forma se garantice un Estándar de Calidad en los servicios que estos establecimientos ofrecen al público, y al mismo tiempo optimizar sus operaciones, haciendo que estas empresas sean mas rentables.

Otro objetivo de Servicios Hoteleros Especializados, S.A. de C.V., es el estudio de nuevas opciones de expansión del grupo, así como la elaboración de nuevos proyectos de crecimiento.

Servicios Hoteleros Especializados, S.A. de C.V., está encabezada por el Director General Sr. Fernando del Moral Muriel.

La Gerencia de Operaciones está a cargo del Sr. Carlos Fernández Torres, y la Gerencia de Sistemas está ocupada por el Lic. Agustín Castelazo Muriel.

Esta empresa apoya junto con la constructora CUVCHA, y la Hotelera CAMU, el desarrollo y financiamiento de este Hotel de 5 estrellas con Servicios para Ejecutivos que se propone en esta tesis.

Es seguro que la realización de este concepto, nuevo para esta ciudad, será el mejor satisfactor del Segmento Comercial de la oferta Hotelera de Aguascalientes, y conforma el inicio del desarrollo de un grupo de hoteles que se pueden crear en ciudades similares a nivel Nacional, desarrollando polos de atracción lejos de nuestra ciudad capital, México D.F.

Se cuenta actualmente con una oficina de ventas en la ciudad de México para la promoción del hotel Villa Asunción, este nuevo concepto de servicios hoteleros para Ejecutivos, Viajeros, Turistas. También se cuenta con 2 representantes, uno ubicado en Guadalajara y otro en Monterrey, respectivamente.

II.

ANTECEDENTES ARQUITECTÓNICOS.

Se concluyeron 2 proyectos muy importantes en la ciudad de Aguascalientes:

Al Sur de la misma, junto al Teatro Estatal, se encuentra el edificio del Hotel Quinta Real, el cual tiene un total de 90 habitaciones, de 5 estrellas de Gran Clase, con facilidades tipo suite, y niveles de tarifas al público de N\$ 250.00 promedio, la noche.

Su apertura fue a fines de 1992.

Al Oriente de la ciudad, por la entrada de San Luis Potosí, se remodeló el antiguo Hotel Escobedo, pasando a ser el Hotel Real de Andrea, inversión de los señores Torres Landa, y operación del Sr. Juan Andrea.

Cuenta con 50 Suites de Gran Lujo, y un restaurant con Salón de Banquetes, con tarifas al mismo nivel del Quinta Real.

Fecha de apertura: Abril de 1991.

Estos Hoteles están posicionados en el segmento de 5 estrellas.

Estas notas nos indican que efectivamente la ciudad de Aguascalientes, sin la necesidad de la apertura del T.L.C., necesitó de instalaciones de categoría para los futuros inversionistas extranjeros. Con ello, apoyo la necesidad de crear el proyecto de un Hotel de 5 estrellas con Servicios para Ejecutivos en esta ciudad que está en continuo crecimiento.

III.

MEDIO ECONÓMICO.

Infraestructura Comercial.

Centros Comerciales	14
Mercados Públicos	15
Tiendas de Autoservicio	23
Tiendas Conasupo	255
Centros Recepción Conasupo	29
Centros Comerciales Autorizados para 1990:	6, en total 825 locales en 18,000 m2.

Existen más de 7,400 comercios en la entidad.

La concentración poblacional en la Ciudad del Estado, ha propiciado el crecimiento y la modernización de la infraestructura comercial, particularmente en Centros de Abasto.

En la dinámica actual, la Industria y el Comercio son pilares fundamentales de la economía estatal, por su participación en el Producto Interno Bruto, así como en la generación de nuevas fuentes de trabajo.

El personal ocupado por el comercio al mayoreo y menudeo son: 28,768 personas, el cual sigue en crecimiento.

Estos indicadores, denotan claramente el crecimiento que existe de los inversionistas nacionales y extranjeros. Así mismo emprenderán la búsqueda de espacios propicios para la elaboración de sus trabajos, cuando provengan del extranjero así como descanso.

Balanza Comercial.

En miles de dólares.

Año	Balanza Comercial	Exportación	Importación
1984	- 44,832.7	11,904.9	56,737.6
1985	912.3	30,111.0	29,198.7
1989	33,675.8	87,209.8	53,534.0
1990 *	8,000.0	57,000.0	49,000.0

* Datos preliminares, a Septiembre de 1993.

El Estado, de tener una Balanza Comercial con Déficit en 1984, ha pasado a un Superávit en 1990, debido al incremento en las Exportaciones, destacando por su dinámica, la Industria Manufacturera, en las ramas Textil, Metalmecánica y Alimenticia entre otras.

Estudio de Mercado.

Hoteles de la Plaza.

Nombre	Categoría	Habitaciones	Antigüedad
LAS TROJES	5*	160	1980
QUINTA REAL	5*	90	1992
HOTEL REAL DE ANDREA	5*	50	1991
FRANCIA	4*	86	1920
MEDRANO	4*	85	1955
LA CASCADA	3*	78	1980
RÍO GRANDE	3*	75	1930
LA VID	3*	68	1978
ELIZABETH	3*	33	1985
ITALIA	3*	22	1986
HACIENDA DEL MEZQUITE	3*	<u>111</u>	1977
		858	

Análisis de Participación de Mercado 1992. OCTUBRE.

HOTEL	CATEGORÍA	# cuartos.	%	Habit. Dispon.	Habit. Ocup.	% Ocupación	Participación Mercado
LAS TROJES	5*	160	100	58,400	40,112	69.	100%
TOTAL	5*						
FRANCIA	4*	86	50	31,390	22,877	72	52 %
MEDRANO	4*	85	50	31,025	20,903	63	48 %
TOTAL	4*	171		62,415	43,780	70	100%
LA CASCADA	3*	78	20	28,470	15,792	55	20 %
RÍO GRANDE	3*	75	19	27,375	19,338	70	24 %
LA VID	3*	68	18	24,824	16,364	66	21%
HDA. EL MEZQUITE	3*	33	9	40,516	12,799	31	16%
ELIZABETH	3*	22	6	12,045	9,086	75	12 %
ITALIA	3*	111	29	8,030	5,692	71	7%
TOTAL	3*	387		141,255	79,071	56	100%

Afluencia Turística 1989 - 1993***Turistas - Noche***

<u>Año</u>	<u>Nacionales</u>	<u>Variación</u>	<u>%</u>	<u>Extranjeros</u>	<u>Variación</u>	<u>%</u>	<u>TOTAL</u>	<u>VARIACIÓN</u>
1989	259,700			2,900			262,600	
1990	211,400	-18.59		2,400	-17.24		213,800	-18.58
1991	200,600	-5.10		2,500	+4.16		203,111	5.00
1992	298,180	+48.64		4,760	+90.40		302,940	49.15
1993	414,136	+27.99		9,703	+50.94		423,840	+28.52

Estadía 199

<u>MES</u>	<u>5 Estrellas</u>	<u>4 Estrellas</u>	<u>3 Estrellas</u>
ENERO	1.1	3.4	2
FEBRERO	2.8	3.8	1.7
MARZO	2.9	3.5	1.7
ABRIL	4.5	4	1.7
MAYO	3.5	3.6	2.2
JUNIO	2.6	3.3	2.2
JULIO	3.3	5.2	2.3
AGOSTO	3.6	2.1	2
SEPTIEMBRE	2.9	1.8	1.7
OCTUBRE	3.2	2.8	2
NOVIEMBRE	2.8	3.9	1.9
DICIEMBRE	3.3	1.9	1.7
TOTAL	3.2	3	1.9

Tarifas 1992. OCTUBRE.
PESOS VIEJOS.

<u>HOTEL</u>	<u>Sencilla</u>	<u>Doble</u>	<u>Jr. Suite</u>	<u>Mr. Suite</u>
LAS TROJES	184,000.	230,000.	290,000.	391,000.
FRANCIA	90,000.	110,000.		180,000.
MEDRANO	85,000.	105,000.	144,000.	174,000.
RÍO GRANDE	122,000.	128,000.		
LA CASCADA	122,000.	122,000.		
HDA. EL MEZQUITE	55,000.	70,000.		
LA VID	70,000.	85,000.		
ELIZABETH	56,000.	86,000.		
ITALIA	56,000.	70,000.		

Ocupación por Categorías.
1992, OCTUBRE.

<u>MES.</u>	<u>5 estrellas %</u>	<u>4 estrellas %</u>	<u>3 estrellas %</u>
ENERO	63.56	62.70	46.15
FEBRERO	69.10	62.30	39.58
MARZO	67.80	63.07	49.14
ABRIL	82.64	80.66	61.02
MAYO	69.30	74.70	60.50
JUNIO	53.39	72.00	48.26
JULIO	57.90	79.65	54.12
AGOSTO	79.48	80.76	57.89
SEPTIEMBRE	51.56	73.81	52.24
OCTUBRE	60.60	68.38	49.72
NOVIEMBRE	65.91	54.96	41.70
DICIEMBRE	70.32	49.40	37.82
TOTAL	63.37	70.47	50.48
Cuartos ocupados por año.	38,173.00	63,275.00	60,066.00

Ocupación por Categorías.
1993, OCTUBRE.

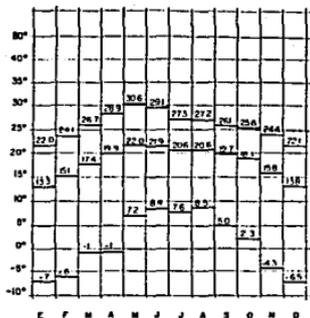
<u>Total por año</u>	<u>5 estrellas</u>	<u>4 estrellas</u>	<u>3 estrellas</u>
TOTAL	68.8%	70.%	51.3%
Cuartos Disponibles	58,345.	92,576.	119,514.
Cuartos Ocupados	40,129.	64,980.	61,419.
TOTAL DE LA PLAZA			
Cuartos Disponibles	270,430		
Cuartos Ocupados	166,528		
% Ocupación 1993	62%		

IV.

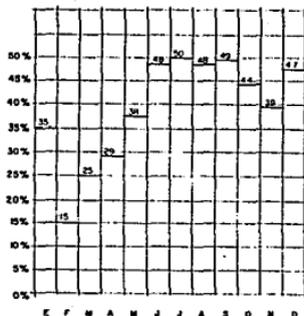
MEDIO NATURAL.

La Ciudad de Aguascalientes se localiza en los 21 grados y 17 minutos latitud Norte, se encuentra a 1,234 m sobre el nivel de mar. Es una región de clima semi-seco. Su temperatura media anual es de 15.8 grados Centígrados; a lo largo del año se registra una oscilación térmica entre 7 y 10 grados C.; Mayo es el mes mas cálido, con un promedio de 22.0 grados C. y una máxima de 30.6 grados C. Enero es el mes más frío, en promedio 15.3 grados C y una mínima de -7.0 grados C.

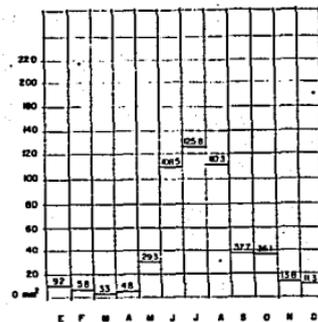
La precipitación pluvial, con 64.3 mm promedio, la mayor parte del año no llueve, solo en los meses de Junio, Julio y Agosto es cuando se registran la mayor cantidad de precipitaciones. Es un estado muy seco y árido la mayoría del año, si lo comparamos con Villahermosa, Tab. la precipitación pluvial media es de 1863.6 mm; casi 1,800 mm de diferencia. La humedad ambiental es muy baja llega hasta el 7% y en épocas de lluvia sube hasta el 21 %. Los inviernos en este estado son muy fríos, presentando heladas.



TEMPERATURAS MÁXIMA, MEDIA Y MÍNIMA.

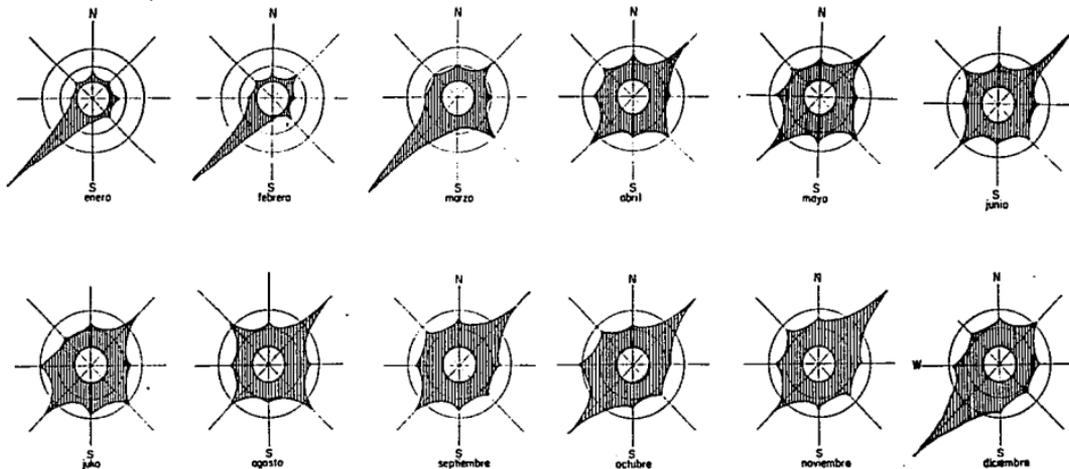


NUBOSIDAD (% días nublados)

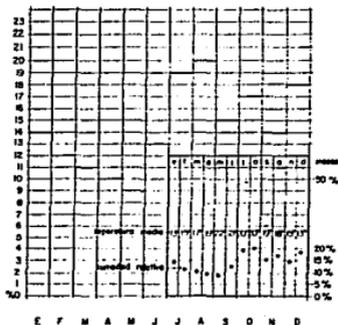


PRECIPITACION PLUVIAL

Los vientos dominantes provienen del Noreste a una velocidad promedio de 1.3 m por segundo, también se presentan algunos provenientes del Suroeste.



Las condiciones climatológicas de la ciudad de Aguascalientes, deben considerarse en el proyecto, previendo la necesidad de tener instalaciones de aire acondicionado, evitar la penetración del aire directo y realizar un adecuado aislamiento térmico. Noroeste y Sureste, son las mejores orientaciones ya que contamos con un parque, reserva ecológica del lugar al Noroeste.



RELACION ENTRE HUMEDAD RELATIVA CON LA TEMPERATURA

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
% días despejados	176	174	213	183	163	87	78	81	76	153	193	165
% días con nubes	07	02	0	007	0	02	08	12	06	23	19	11
% días con granizo	01	008	003	01	006	02	04	03	01	006	0	003
% días con heladas	44	20	06	01	0	0	0	0	0	14	29	
% días con tormentas eléctricas	01	01	003	02	03	07	14	18	09	02	01	01
% días con neblina	04	01	12	01	0	13	16	03	12	13	04	
% días con nevada	003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

OTROS

FALLA DE ORIGEN

Actividades Agrícola y Ganadera.

Es importante mencionar que el Estado es uno de los principales Centros de Engorda y Comercialización de bovinos, y que la Avicultura cuenta con un alto grado de tecnificación, lo cual eleva su producción en forma muy considerada. He aquí uno de los ámbitos de interés para el inversionista ganadero mas importante.

La producción Agrícola para la exportación, es una actividad que toma relevancia sobre todo en Hortalizas, que se envían a Estados Unidos y Japón principalmente.

El valor de las Exportaciones Agrícolas en 1990, llegó a 22,599 millones de Viejos Pesos, destacando principalmente el Brócoli, el Ajo, y la mezcla de Hortalizas, a países como Alemania, Chile, Japón, Estados Unidos, Canadá, Tahití, y Australia entre otros.

Aguascalientes es una importante cuenca lechera, lo que ha permitido el consumo local, y además se envían los excedentes a otros mercados nacionales. Para ello se cuenta con 8 plantas pasteurizadoras, las cuales produjeron un total de 166,282 millones de litros en 1990.

V.

MEDIO SOCIAL

Comunicaciones y Transportes.

Como apoyo al constante desarrollo Comercial e Industrial, el Estado ha incrementado su longitud de carreteras, tanto Federal como Estatal desde 1980 en un 61.5%, ya que aumentó de 110.8 km a 287.6 km en 1990.

Para brindar servicio Telefónico, Aguascalientes cuenta con 8 Centrales, 2 digitales y 6 Electromecánicas.

Ofrece la señal de 2 Estaciones de Televisión locales, una de ellas enlazada con Televisa.
Cuenta con 10 estaciones de Radio en Amplitud Modulada y 3 de Frecuencia Modulada.

Así mismo, en transportación aérea, se encuentra conectada con las ciudades de México, Tijuana, Mazatlán y Los Ángeles, con la siguiente frecuencia:

AEROMEXICO

<u>Ruta</u>	<u>Frecuencia</u>
Aguascalientes - México	1 vuelo diario
Aguascalientes - Tijuana	1 vuelo diario
Tijuana - Aguascalientes	1 vuelo diario
México - Aguascalientes	1 vuelo diario
Aguascalientes - Mazatlán	3 vuelos semanales *
Aguascalientes - Los Ángeles	3 vuelos semanales *
Mazatlán - Aguascalientes	3 vuelos semanales *
Los Ángeles - Aguascalientes	3 vuelos semanales *

1 vuelo diario en temporada alta

AEROCALIFORNIA

<u>Ruta</u>	<u>Frecuencia</u>
Aguascalientes - México	1 vuelo diario
México - Aguascalientes	1 vuelo diario
Aguascalientes - Tijuana	1 vuelo diario
Tijuana - Aguascalientes	1 vuelo diario

La Super Carretera de Peaje León - Aguascalientes, la cual se realizó con una inversión privada de constructoras locales y nacionales, tales como I.C.A y GUTSA, ha sido concluida a finales de 1991, y en ese año se inició el tramo Aguascalientes - Zacatecas, obteniendo mayor seguridad para viajeros y productos que se intruducen al país.

El Tránsito Vehicular por carretera se presenta de la siguiente forma:

	Vehículos por hora	
	<u>entradas</u>	<u>salida</u>
LEÓN - AGUASCALIENTES	480	300
CALVILLO - AGUASCALIENTES	420	300
SAN LUIS POTOSÍ - AGUASCALIENTES	120	180
ZACATECAS - AGUASCALIENTES	660	420

La Fuente de Información ha sido recopilada de:

- Anexo Gráfico Estadístico,
- Secretaría de Planeación y Desarrollo Estatal.

Estadísticas Demográficas.

La Ciudad de Aguascalientes, capital del Estado del mismo nombre, es el principal Municipio de la Entidad, y representa el 73% de la población total que es de 719,650 personas.

Contaba en 1980 con 359,454 habitantes, y el censo de 1990 arrojó la cifra de 506,384 personas, lo cual representa un incremento del 41% en los últimos 10 años, y un índice de crecimiento anual del 3.5%.

La Superficie total del Estado es de 1,762.5 km², con una densidad de 287 habitantes por km cuadrado.

La Población esta distribuída en el 48.7% de hombres, y el 51.26% de mujeres, en los siguientes segmentos de edad: de 0 a 19 años, el 50.9%; de 20 a 49 años, el 39.1%; y de 50 años en adelante solo el 10%.

La Población Económicamente Activa en 1994, es de 223,003 personas, que representa el 44% del total, y la ocupación por sectores se reparte de la siguiente manera:

- Terciario	39.5%
- Secundario	43.5%
- Primario	10.3%
- No Específico	6.0%
- Desempleado	0.68%

La Ciudad de Aguascalientes se encuentra en el Centro Geográfico de la República Mexicana, y su Red de Carreteras la conecta por 4 accesos con las principales ciudades del Bajío y del resto de la República:

TABLA DE DISTANCIAS

De Aguascalientes a:

- LEÓN	120 km
- SAN LUIS POTOSÍ	168 km
- ZACATECAS	128 km
- MÉXICO D.F.	520 km
- GUADALAJARA	220 km
- MONTERREY	680 km
- DURANGO	385 km

Prácticamente, el Estado de Aguascalientes, se vuelve el centro de la República Mexicana, facilitando el acceso y salida de las distintas entidades de su alrededor. Es un punto práctico para las distancias a cubrir por carretera para atraer el turismo, los productos o materias primas y al inversionista a esta ciudad.

VI.

MEDIO ARTIFICIAL.

Imágen Urbana

La imágen de Aguascalientes refleja su crecimiento, desarrollado principalmente desde siglos atrás. Las habitaciones originales conservadas en el centro de esta ciudad, tienen una imágen definida, son construcciones de uno y dos niveles, con altos entrepisos; su nivel de desplante no es alto, de nivel de banquetas hasta 2 escalones como máximo, sus construcciones reflejan la cultura nueva que se dejó caer con el colonialismo, grandes iglesias, casonas elegantes y refinadas, atrio y jardines amplios, fachadas con recubrimientos planos y bajorrelieves, grabados y figuras en canteras, sus piedras y sus tepetates, siempre pintados en colores muy mexicanos, como el rosa, el marrón, el rojo, el amarillo, además de los colores naturales que se reflejan en los materiales pétreos que se utilizaron; en sus vanos se juega con las herrerías forjadas; pero, poco a poco la industrialización de esta ciudad va dejando atrás a las técnicas artesanales de construcción, utilizando productos manufacturados en industrias modernas como son las láminas de acero, el concreto pretensado, entre otros.

El resto de la ciudad no ha cuidado la imágen que en un principio se había creado, ahora con el crecimiento de la industria en este estado, se están dando grandes corredores industriales, plantas de ensamble de fabricaciones diversas que empujan cada día más a que Aguascalientes se convierta en una zona de gran comercio, inversión, vivienda y recreación.

En los últimos 6 años, se han construido zonas especiales para la Feria de San Marcos, tanto de descanso, como de diversión y visita. Tenemos el nuevo Teatro de la Ciudad, que su construcción fue hecha a base de los materiales antes mencionados.

Aguascalientes es una ciudad semi-seca que cuenta con vegetación media, con grandes terrenos de pastizales.

En sí, el elemento de mayor importancia para definir una imágen urbana propia para la ciudad, lo constituye la amplitud de sus avenidas y calles que unen a los diferentes los polos de desarrollo, mucha organización y equipamiento urbano, esto forma un común denominador en la ciudad.

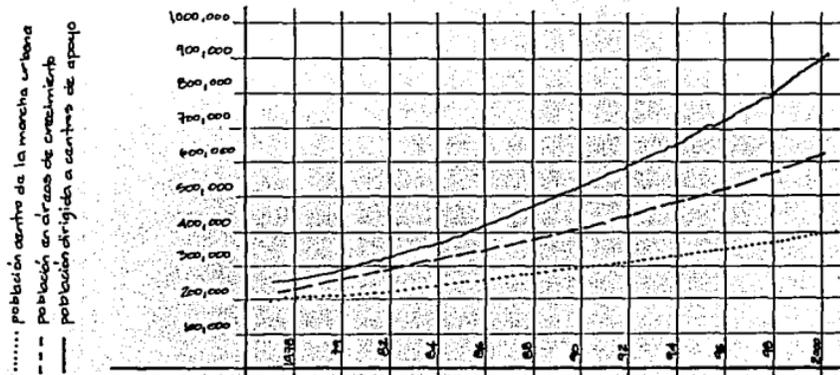
Plan de Desarrollo Urbano

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano ubica a la ciudad de Aguascalientes en el Sistema Urbano del Bajío con un potencial de crecimiento natural muy alto. El sistema urbano integrado de esta región comprende las localidades de Cosío, Tepetala, Rincón de Romos y Aguascalientes.

En el Plan Estatal de Desarrollo Urbano se considera a la ciudad de Aguascalientes como el principal centro de población de servicios en el estado con 3 ciudades con servicios intermedios, Calvillo, Jesús María y Asientos.

El sistema Urbano-Rural regional de Aguascalientes integra a la ciudad de Pabellón de Arteaga.

Para la ciudad de Aguascalientes, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano plantea una estrategia de crecimiento plurinuclear, apoyando su crecimiento en los centros de población, además de sus propias zonas de crecimiento.





NOTA: Simbología Propuesta ○



PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AGUASCALIENTES

CARTA URBANA

SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGIA



Lic. Manuel Camacho Solís

C. Secretario

GOBIERNO
DEL
ESTADO



Ing. Miguel Ángel Barboza V.

C. Gobernador

Arq. Raúl Ludón de Guzmán T.

C. Secretario de Planeación
y Desarrollo Urbano

GOBIERNO
DEL
MUNICIPIO



Sr. Héctor V. del Villar M.

C. Presidente Municipal

ESTA INFORMACION ES INDICATIVA Y SU VALIDEZ JURIDICA ESTA SUJETA A LA VERSION OCUPADA DEL PLAN

FALLA DE ORIGEN

DESTINOS DE INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

ENERGIA ELECTRICA

AP

CONDUCCION

EE

CONDUCCION

CAPTACION



ESTACION O SUBESTACION

PLANTA POTABILIZADORA

PLANTA DE BOMBEO

ACTUAL

PROPUESTO

TANQUE DE ALMACENAMIENTO

----- PRIMARIA Y/O REGIONAL

ALCANTARILLADO

--- SECUNDARIA

CONDUCCION

+

VIA FERREA

DESCARGA

50

DEBECHO DE VIA CV RL

PLANTA DE TRATAMIENTO

LINEAS DE CONDUCCION

PLANTA DE BOMBEO

CE

CONDUCCION ESPECIAL

HIDROGRAFIA

MASA DE AGUA

~ CORRIENTE PERMANENTE

ZONA SUJETA A INUNDACION

~ CORRIENTE INTERMITENTE

DESTINOS DE EQUIPAMIENTO

PARQUE URBANO

ADMINISTRACION PUBLICA

PARQUE NATURAL

SEGURIDAD PUBLICA

VIVERO

CEMENTERIO

AREA PEATONAL

BASURERO

UNIDAD DEPORTIVA

CENTRAL DE ABASTOS

RECREACION

MERCADO

SALUD

RASTRO

EDUCACION

TERMINAL DE AUTOBUS

CULTURA

ESTACION DE FFCC

RELIGION

AEROPUERTO

PATRIMONIO CULTURAL

PUERTO

USOS Y ZONIFICACION PRIMARIA

IMAGEN DEL CENTRO DE POBLACION AL AÑO 2030

USOS PREDOMINANTES Y COMPATIBLES

VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS	RECREACION	INDUSTRIA	TURISMO	RUSTICO
P	C	C	P	I	I	I
P	C	C	C	I	I	C
P	C	C	C	I	C	C
I	C	C	I	P	I	I
C	P	P	C	I	C	I
C	P	C	P	I	I	I
C	P	P	C	C	C	I
I	I	I	C	I		I
I	P	C	C	P	C	I
C	I	I	C	I	I	C

HABITACIONAL

- DENSIDAD ALTA 200 a 500 hab/ha
- DENSIDAD MEDIA 100 a 200 hab/ha
- DENSIDAD BAJA 50 a 100 hab/ha

INDUSTRIAL

- PESADO
- LIGERO
- CENTRO URBANO
- SUBCENTRO URBANO
- CENTRO DE BARRIO
- CORREDOR URBANO

PRESERVACION ECOLOGICA

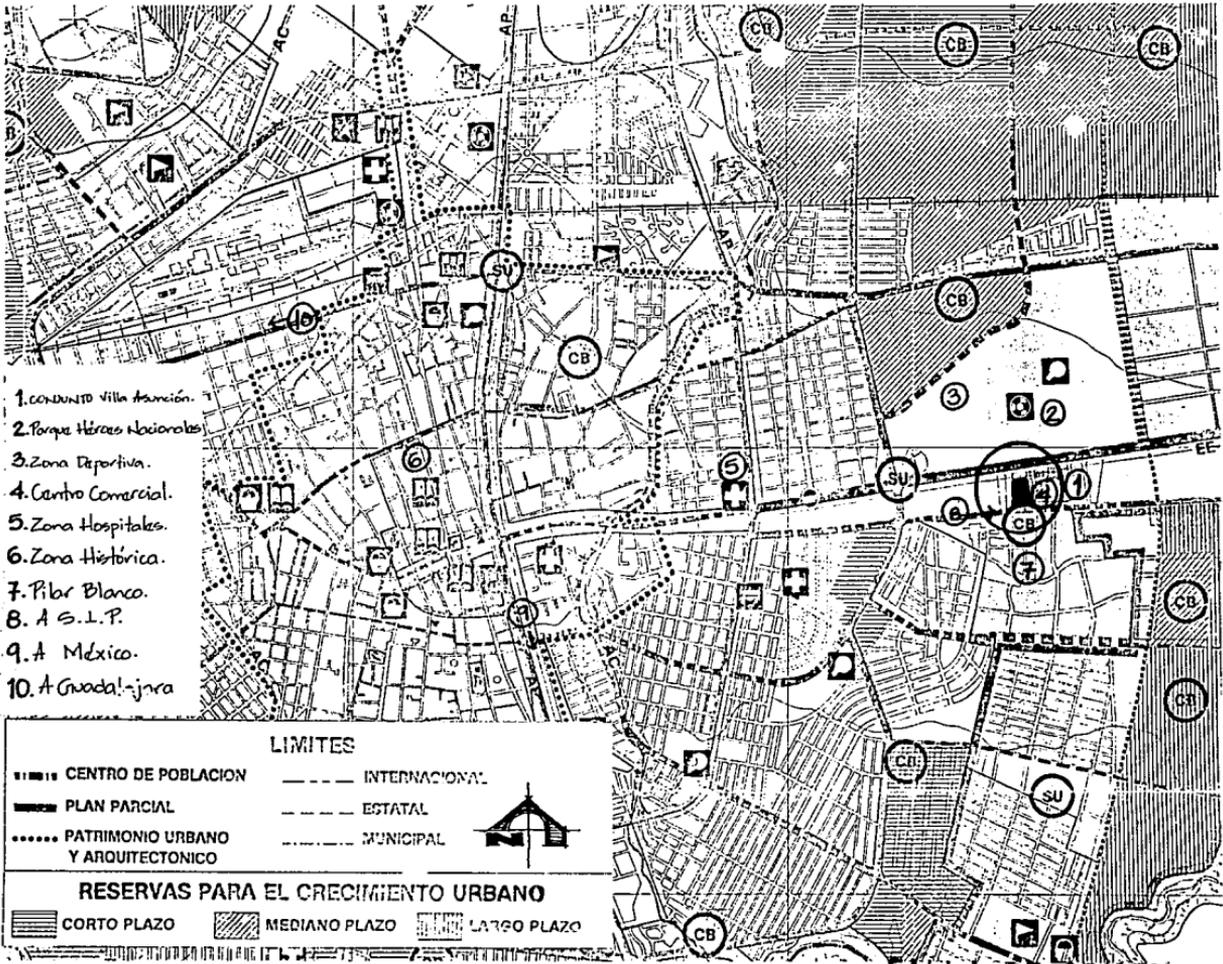
- DESARROLLO ESPECIAL
- DESARROLLO CONTROLADO

P PREDOMINANTE

C COMPATIBLE

I INCOMPATIBLE

FALLA DE ORIGEN



1. CONDOMINIO Villa Amación.
2. Parque Héroes Nacionales
3. Zona Deportiva.
4. Centro Comercial.
5. Zona Hospitales.
6. Zona Histórica.
7. Pilar Blanco.
8. A S.I.P.
9. A México.
10. A Guadalupe

LIMITES

- CENTRO DE POBLACION
- — — — INTERNACIONAL
- — — — PLAN PARCIAL
- — — — ESTATAL
- PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTONICO
- · — · — · — MUNICIPAL



RESERVAS PARA EL CRECIMIENTO URBANO

- CORTO PLAZO
- MEDIANO PLAZO
- LARGO PLAZO

FALLA DE ORIGEN

Uso de Suelo

En términos generales, la zona uno, que aloja diversos servicios, funciona como principal centro comercial y de servicios de la ciudad, las diversas zonas habitacionales están complementadas por núcleos particulares de equipamiento y servicios.

La norma adopta en el Plan de Desarrollo Urbano de Aguascalientes para la dosificación de usos de suelo la siguiente:

vivienda	40%
equipamiento urbano	17%
vialidad	13%
industria	20%
espacios abiertos	9%
baldíos	1%

En general los cuerpos de agua son aquellos que se encuentran en reservas hechas por el hombre, ya que es un estado muy seco; al Oriente de la ciudad se ubica la zona ecológica, las tierras con aptitudes agrícolas o ganaderas se han reservado, al igual que aquellos terrenos que tienen un elevado costo de urbanización.

El terreno cuenta dentro de las Normas complementarias de Zonificación en el Plan de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Edo de Ags. y el H. Ayuntamiento de Aguascalientes con:

a) lote con frente a:

Centro Comercial Villa Asunción
Av. Mahatma Gahandi
Calle Valentín Quintana

b) uso permitido:

Uso y Zonificación Compatible al Desarrollo Turístico
Densidad Media conforme a la zona SU (Subcentro Urbano)

Todos los usos que permite la zonificación, quedarán condicionados a la terminación de las obras de drenaje y alcantarillado que determine el Departamento de Obras y Operación Hidráulica.

c) intensidad de zonas:

Media, hasta 3.5 veces el área del terreno.

d) densidad:

Media

e) restricciones:

Los accesos peatonales y vehiculares se ubicarán por la Calle Valentín Quintana, al igual que las salidas por contarse de una calle de vialidad tipo secundaria, la cual no afectará en el tránsito importante de la Carretera Panamericana o Boulevard José María Chávez.

Infraestructura

La ciudad de Aguascalientes, a pesar de contar con todos los servicios, tiene ciertas deficiencias debidas a su rápido crecimiento y a la elevada resequeadad del subsuelo.

Las condiciones arcillosas y secas de la ciudad traen como consecuencia una alto nivel de sarro en el agua potable, lo cual debe ser resuelto por medio de plantas de tratamiento de agua para purificarla, es necesario la construcción de otras plantas para obtenerla en el futuro crecimiento y dar abasto a la población.

En general la poca humedad y las condiciones climatológicas de la ciudad dan lugar a la necesidad de ubicar en el subsuelo las instalaciones hidráulicas.

El terreno cuenta con líneas de agua potable, sistema de alcantarillado para aguas negras, suministro eléctrico, cuenta con la ventaja de que el terreno está ubicado dentro del complejo del Centro Comercial Villa Asunción, el cual se encuentra en funcionamiento desde hace ya varios años.

Equipamiento Urbano

La ciudad cuenta con el equipamiento para la dotación de servicios a nivel regional en diversos renglones, a su vez las diferentes zonas que lo componen cuentan con equipamiento secundario, siendo el centro de la ciudad el núcleo principal de dotación de servicios.

Además de los núcleos de servicios secundarios que se destacan en las diferentes zonas, también se ubican en algunos servicios primarios, especialmente en los renglones de salud, educación, cultura y administración pública.

En términos generales, la ciudad cuenta con el equipamiento a nivel regional, y requiere la ampliación de dichos servicios debido al fuerte crecimiento que la ciudad y el estado han experimentado en lo últimos años.

Tendencias de Crecimiento

El Plan de Desarrollo Urbano de Aguascalientes trata de evitar un crecimiento anárquico en la ciudad, regulando en diversas etapas en base a la facilidad de dotación de infraestructura y equipamiento.

La primera acción destinada a regular el crecimiento consiste en una redensificación de la mancha urbana actual, la cual cuenta con la infraestructura, en los terrenos aledaños a la zona deportiva, en Pulgas Panda y en la primera etapa de La Concepción.

A mediano y largo plazo, la ciudad cuenta con áreas de reserva destinadas a alojar el crecimiento urbano, las cuales requerirán de servicios de infraestructura y equipamiento, algunas de estas zonas son la 2a y 3a etapa de La Concepción, Calvillo, Cosío, Pabellón de Arteaga, Tapazala y Asientos.

VII.

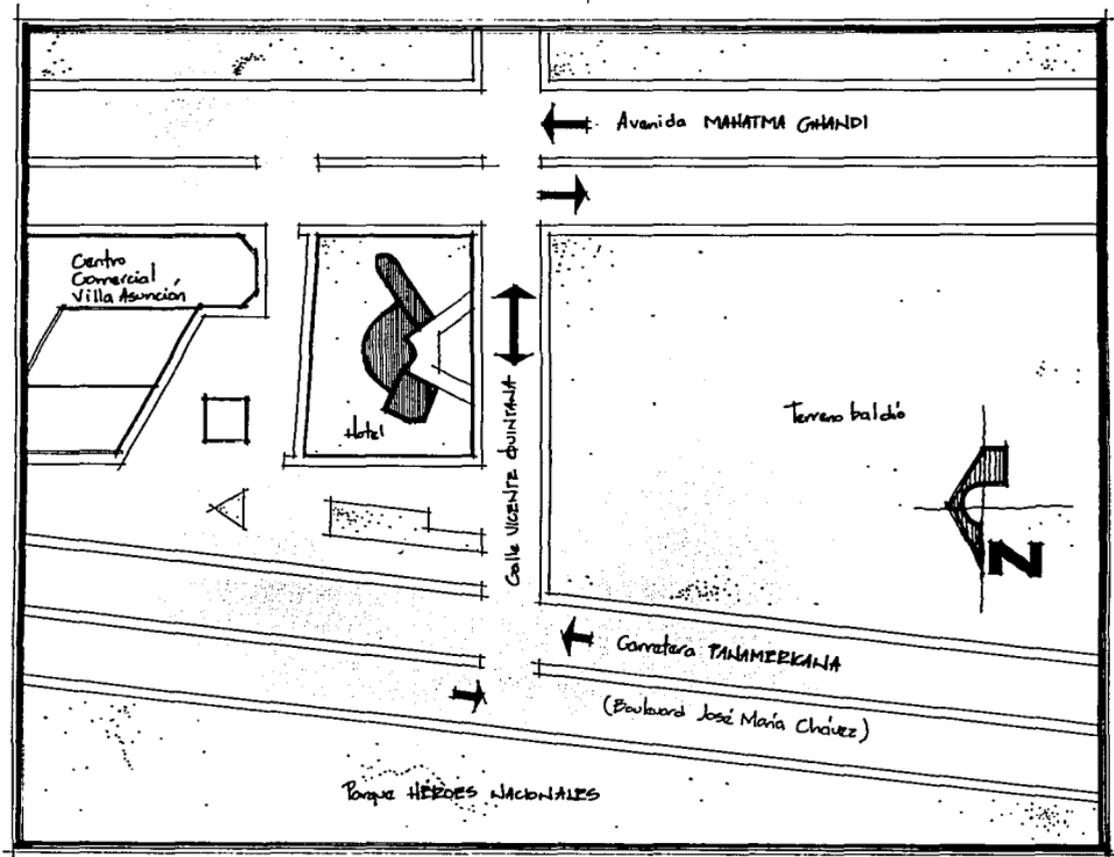
EL TERRENO.

Estudios de Ubicación.

Aguascalientes, Ags., México.

El Punto Estratégico se encuentra al Sur de la ciudad, sobre el Boulevard José María Chávez, el cual, es el acceso más importante a la misma, ya que, es la entrada de la Carretera Panamericana proveniente del Norte de la ciudad de León, Guanajuato. Y por el Sur proveniente de la Ciudad de México. Colinda al Norte con un terreno baldío, al cual se le construyó una vialidad, dividiéndolo a la mitad, esta se utilizará como acceso principal al Hotel, ya que se trata de una calle con circulación tipo Secundaria y no tiene gran tráfico. Al Sur colinda con el Centro Comercial Villa Asunción; al Oriente con la Avenida Mahatma Gahandi y la Colonia Pilar Blanco, de la cual se extraerá la mayor mano de obra para la realización de la construcción, y en el inicio de las labores propias del Hotel, gente que trabaje dentro del mismo.

Las Vialidades principales: al Norte Valentín Quintana, calle interna al predio; al Oriente con la Carretera Panamericana y al Poniente con la Av. Mahatma Gahandi.



FALLA DE ORIGEN

Las Vías Férreas con las que cuenta Aguascalientes, no influirán en el desarrollo del proyecto. Aunque por tren, tenemos un importante ingreso de gente que proviene de la Ciudad de México, Zacatecas, Cd. Juárez, San Luis Potosí, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Cd. Reynosa, Nuevo Laredo, Tampico, Manzanillo y Veracruz.

No tenemos contacto con Vialidades Fluviales.

El Aeropuerto Internacional José López Portillo, cuenta con gran movimiento; aunque es el segundo puente de acceso a la ciudad.

Características del Terreno.

En base a las necesidades del Hotel de 5 estrellas con servicios para Ejecutivos, sus dimensiones y requerimientos de emplazamiento, el terreno a utilizar debe contar con las siguientes características:

- Facilidad de acceso:

La operatividad del edificio para el Hotel depende en gran medida de la accesibilidad que se tenga a él del público en general, usuario, que peatonalmente o a través de los medios de transporte; deben localizarse en un sitio de afluencia con el fin de atraer a la gente foránea, visitantes, turistas e internos para facilitarles el servicio que buscan.

- Identificación:

La situación del edificio debe ser de fácil identificación dentro de la ciudad, formando un punto de referencia e interés.

- Ruido:

Debido al tipo de usuario que pasará varios días hospedado en el Hotel, se deberá aislar acústicamente a todas las habitaciones.

- Área:

Según el análisis de áreas, el edificio requiere de 30,884.43 m², los cuales cuentan con 2,949.00 m² de terrazas; 3,448.40 m² de jardines; 500.00 m² de área para juegos de niños y más de 1,680.00 m² de canchas de paddle tennis, volibol y tennis.

- Flexibilidad:

El inmueble debe contar con un diseño de interiores de tal forma que el salón de fiestas, uso múltiples, bar, gimnasio y aeróbics, restaurant, cafetería e inclusive las cocinas, deban ser flexibles para aceptar

CENTRO COMERCIAL VILLA ASUNCIÓN.

calle interior del Centro Comercial

TERRENO
sup. = 14.979. m²

ACCESO AL CENTRO

AV. MAHATMA GANDHI

calle Vicente Quintana

terreno baldío



FALLA DE ORIGEN

CARRERA PANAMERICANA José María Chávez

diferentes cantidades de gente, dividiéndolos en secciones para dar abasto a las diferentes actividades que se presenten a la misma vez.

- Carácter:

La ubicación del edificio debe reflejar la importancia como Hotel de 5 estrellas con servicios para Ejecutivos de la zona del Bajío; sede de los inversionistas interesados en nuestro país, turistas y de todo usuario que forme parte del desarrollo de este inmueble.

Conjunto Villa Asunción.

Este Conjunto está diseñado para albergar todo tipo de servicios para la comunidad, contiene un Centro Comercial con mas de 750 locales, desde ropa hasta comida; se encuentran también 1 bodega departamental de ropa: Fábricas de Francia y un Aurrerá.

También se cuenta en este conjunto con una sucursal del Banco BANCEN (Banco del Centro).

Esto nos indica que en Centro Comercial Villa Asunción está dotado de los atractivos necesarios para que la gente de la zona lo conozca y lo ubique como punto de referencia.

Análisis del Sector.

El acceso al terreno es a través del Boulevard José María Chávez, entre el tramo comprendido entre Calle 22E y Boulevard Aguascalientes. Además de estas vialidades, contamos con aquellas que los comunican hacia el Norte y el Sur: Av. Mahatma Gahandi y Boulevard José María Chávez, ambas de doble circulación; Blvd J. M. Chávez es la vialidad que comunica con León, Gto al Sur y Zacatecas al Norte.

Estas vías, a su vez, comunican al resto de la ciudad por las diferentes vialidades.

El uso de suelo en la zona es principalmente habitacional con baldíos al Sur, destinados a su desarrollo. A lo largo de las vialidades existen servicios mixtos.

Los elementos mas importantes en el sector de influencia primaria hacia el terreno son el mismo Centro Comercial Villa Asunción; el Teatro del Estado, centro que presentará los mejores espectáculos culturales y sirve así mismo como Centro de Exposiciones con capacidad de 1,500 asientos.

Al frente se encuentra el Parque Héroes Mexicanos, que es el principal Centro Recreativo de la ciudad para las familias.

A partir del Parque Héroes Mexicanos, se inicia la zona Industrial, donde se ubican las más grandes e importantes empresas manufactureras del estado.

Inmediatamente al Oriente del Centro Comercial, se encuentra el desarrollo habitacional "Pilar Blanco", el cual, como ya mencioné, es fuente de mano de obra, tanto para el hotel como para el restaurant, evitando así la contratación de personal con problemas de transporte.

VIII.**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.****Resumen del Programa.****Análisis de Áreas.**

	<u>Personas o Cantidad.</u>	<u>Metros Cuadrados.</u>
1) ÁREAS PÚBLICAS:		
mostrador - recepción		13
recepción de grupos		64
capitán de botones	2	8
guarda equipaje		6.4
espera elevadores	4 elevadores	64
sanitarios públicos		64
teléfonos		8
vestíbulo de acceso	128	256
lobby - bar	205	<u>452.38</u>
TOTAL		935.78 M2
2) ÁREAS COMERCIALES:		
boutique	2	64
renta de autos	1	32
tabaquería	1	32
peluquería	1	32
farmacia	1	32
regalos	2	64
artesanías	2	64
atención e información al público	1	32
agencia para renta de autos	1	<u>64</u>
TOTAL		384.00 M2

	<u>Personas o Cantidad.</u>	<u>Metros Cuadrados.</u>
3) RESTAURANT Y TERRAZA:		
restaurant internacional	252	512
terrace	116	256
cafetería	87	192
salón de banquetes	261	576
video bar	85	<u>128</u>
TOTAL		1,664.00 M2
4) ALBERCA:		
alberca y chapoteadero		112
servicio de toallas		4
almacén		64
bar (snack bar)		32
zona de asoleadero		552
sanitarios públicos		32
canchas de paddle tennis, volibol y tennis	2 canchas	1,680
juegos de niños		500
cuarto de máquinas		<u>16</u>
TOTAL		2,992.00 M2
5) MOTOR LOBBY Y ESTACIONAMIENTO:		
motor lobby	4 autobuses	180
plazoleta de acceso		90
estacionamiento público	100 autos	1,875
estacionamiento gerentes	45 autos	843.75
estacionamiento taxis	4 taxis	50
estacionamiento autobuses	3 autobuses	54
andadores		358.40
áreas jardinadas		<u>3,090</u>
TOTAL		6,541.15 M2

Personas o Cantidad.

Metros Cuadrados.

6) ÁREA DE SERVICIOS:

COCINAS

cocina principal	256
almacén del día	20
oficina del cheff	8
lavado	51
pantry (cocina fría)	68
porcionamiento de alimentos	26
almacén de stewards	10
conservación y refrigeración	12
estación de meseros	5
hornos de calentamiento	9
calentones y carros	26
control y caja	5
almacén de alimentos y bebidas	26
panadería	26
pastelería y repostería	31
carnicería	14

T O T A L

593.00 M2

7) ALMACÉN GENERAL:

almacén y refresquería	163.5
recepción y entrega	16
papelería y útiles escritorio	14
suministro a huéspedes	14
equipos menores	17
cava (vinos y licores)	17
alimentos	17
cámaras frías	11
artículos de limpieza	11
refrescos y cervezas	11

T O T A L

291.50 M2

	Personas o Cantidad.	Metros Cuadrados.
8) ROPERÍA Y LAVANDERÍA:		
ama de llaves		16
rack y archivo		4
recepción y entrega		24
almacenamiento de blancos		64
almacenamiento y suministro a huéspedes		8
almacenamiento de suministros de limpieza		8
almacén de uniformes		8
taller de costura		8
selección de blancos		16
lobby de servicio		16
roperías de piso	9 pisos	720
lavandería		110
T O T A L		1,002.00 M2
9) SEGURIDAD:		
caseta de control		16
área de trabajo		8
oficina del jefe de seguridad		8
T O T A L		32.00 M2
10) MANTENIMIENTO:		
gerente de mantenimiento		16
jefe de turno		8
área de almacén		24
taller de electricidad		24
taller de mecánica		24
taller de plomería		24
taller de herrería		24
taller de pintura y carpintería		32
tornos y fresas		32
área de montajes		24

	Personas o Cantidad.	Metros Cuadrados.
área de programación		16
almacén de productos químicos		16
TOTAL		265.00 M2

11) CUARTO DE MAQUINAS:

calderas		85
planta de emergencia		25
escritorio maquinista		3
transformadores		30
tableros principales		14
sistema de aire acondicionado y refrigeración		70
bombas para cisterna		35
tránsfer		5
cuarto de máquinas para elevadores		17
TOTAL		288.00 M2

12) PATIO DE MANIOBRAS:

rampa de acceso a patio		530
patio de maniobras		956
andén de carga y descarga		55
área de maniobras previa al andén		152
cuartos de basura	3 cuartos	48
entrada personal		7
oficinas personal		128
espera proveedores		10
TOTAL		1,886.00 M2

	<u>Personas o Cantidad.</u>	<u>Metros Cuadrados.</u>
13) SERVICIOS PARA EMPLEADOS:		
comedor para empleados	70 lugares	105
baños vestidores para empleados	310 personas	<u>192</u>
TOTAL		297.00 M2

TOTAL ÁREA DE SERVICIOS 17.171.43 M2

14) ÁREA ADMINISTRATIVA:

conmutador		12
baterías		4
jefa de teléfonos		8
operadoras		16
micro-chips		2
cómputo		16
tablero de emergencias		2
control de sonido		2
télex		2
fax		<u>2</u>
TOTAL		64.00 M2

15) CAJAS DE SEGURIDAD:

recepción-mostrador		13
módulos (cajas)		<u>7.8</u>
TOTAL		20.80 M2

	Personas o Cantidad.	Metros Cuadrados.
16) GERENCIA GENERAL:		
gerencia general		16
pool secretarial		36
gerente de relaciones públicas		16
gerente de ventas		16
gerente de reservaciones		16
gerente de alimentos y bebidas		16
contralor		16
contabilidad (administración)		32
cafetería		10
archivo		32
papelería		8
sala de juntas		16
gerentes de recursos humanos		16
sala de espera		8
servicio médico		16
auditoría		16
gerente de división de cuartos		16
TOTAL		302.00 M2
TOTAL ÁREA ADMINISTRATIVA		386.8 M2

17) ÁREA HOSPEDAJE:		
baño completo y closet	de 143 hab. y 13 suites	1,172.20
habitaciones		3,688
estudio		896
circulaciones interiores		2,328
terrazas		2,944
salas con bar (en suites)		192
TOTAL		8,892.20 M2

	<u>Personas o Cantidad.</u>	<u>Metros Cuadrados.</u>
18) CIRCULACIONES A CUARTOS:		
circulaciones verticales	4 elevadores	244
circulaciones horizontales		3,168
salidas de emergencia	2 núcleos escaleras	<u>120</u>
T O T A L		3,532.00 M2

19) SERVICIOS A EJECUTIVOS:		
salones de juntas (42 personas)	3 salones	256
área secretarial		24
máquinas computadoras		16
máquinas de escribir		16
fax		8
teléfono		8
correo		8
papelería		8
archivo		8
espera, sala descanso y café		64
circulaciones		82
auditorio para 90 personas		340
salas de entrevistas	4 salas	<u>64</u>
T O T A L		902.00 M2

TOTAL ÁREA HOTEL 13,326.20 M2

TOTAL CONSTRUCCION HOTEL 30,884.43 M2

IX.

DESARROLLO DEL PROYECTO.

Desarrollo del Proyecto.

Como punto de partida en el proceso de diseño para el edificio del Hotel de 5 estrellas con Servicios para Ejecutivos en la ciudad de Aguascalientes fueron definidos, en base al análisis de la investigación que se realizó, los aspectos que tienen mayor ingerencia en el proyecto, tanto en las necesidades del programa arquitectónico, como en las condiciones urbanas del terreno elegido.

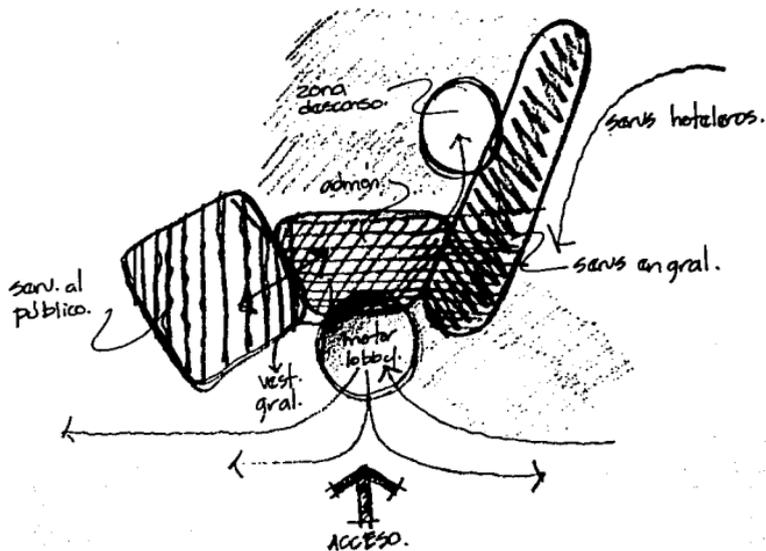
Los aspectos de mayor consideración para el desarrollo del proyecto en cuanto a su programa arquitectónico son: las necesidades que se deben cubrir para satisfacer los requerimientos de la ciudad de acuerdo con las políticas de desarrollo planteadas, la diferenciación que existe entre los elementos que componen el edificio, su interrelación funcional y formal, y la solución adecuada de cada uno de ellos en base a los esquemas analizados anteriormente y a sus antecedentes.

Con respecto a sus condiciones urbanas, es necesario dar importancia debida a la ubicación del edificio, que al formar parte de un conjunto comercial existente, debe favorecer y respetar la solución a dicho conjunto. También deben considerarse las características propias del terreno en su respuesta arquitectónica.

En el proceso de desarrollo de Hotel, estas condicionantes se elaboran formulando conceptos que incorporan las conclusiones de la investigación al proyecto del edificio.

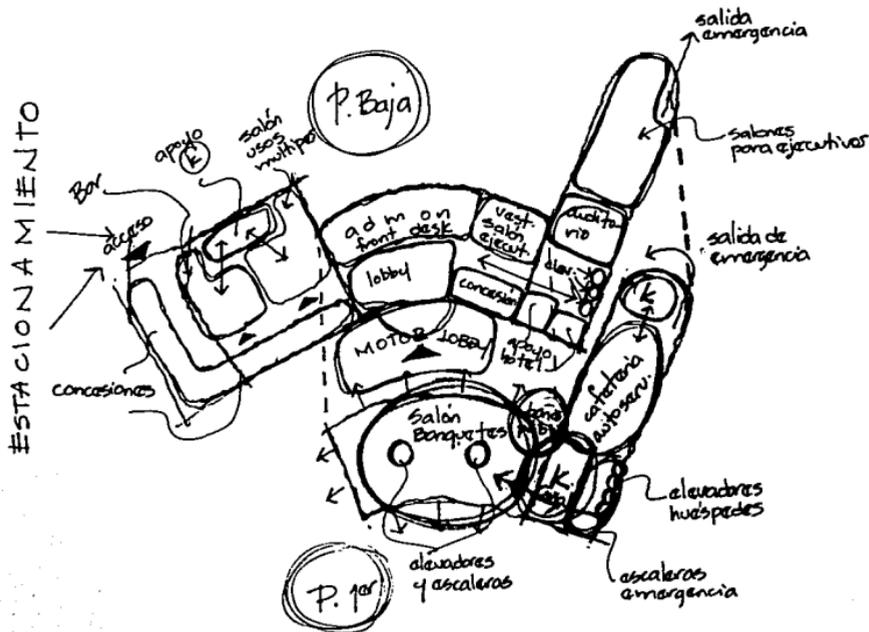
La solución final del proyecto es el resultado de un proceso evolutivo que parte de las definiciones conceptuales y del partido arquitectónico, desarrollándolos, evaluándolos y sintetizándolos para buscar el diseño mas adecuado.

En las primeras ideas del proyecto, se busca crear en el espacio exterior, un ambiente propio para el Salón para Ejecutivos; el vestíbulo general o Lobby funciona como una rótula que define el Lobby o vestíbulo general como elemento fundamental a este esquema que es complicado.



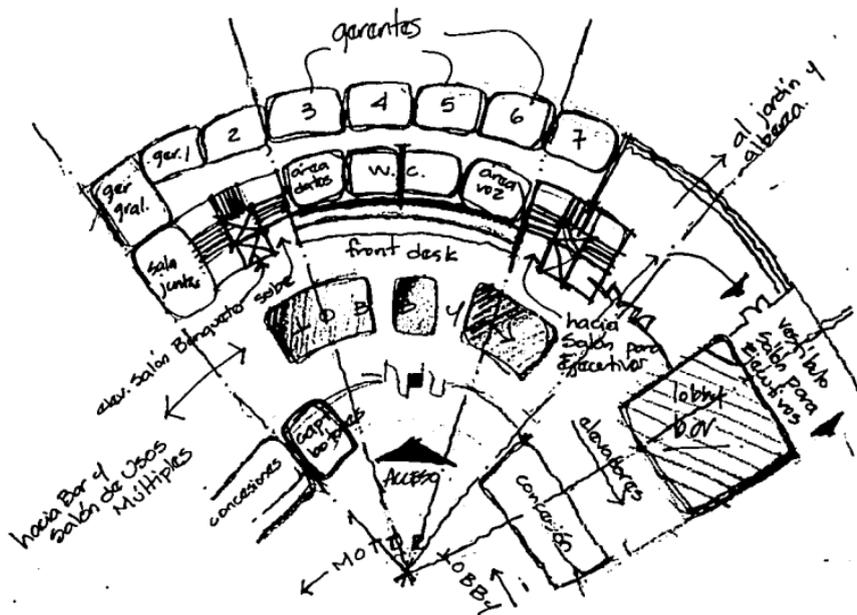
FALLA DE ORIGEN

En estos croquis comienzan a definirse volúmenes independientes para los Servicios Administrativos, Servicios Complementarios, Salón para Ejecutivos, Bar y Salón de Usos Múltiples, Elevadores, Salón de Banquetes y sobretodo los vestíbulos que nos llevan a estos lugares. El lugar para comidas se divide en dos, y por lo tanto la Cocina General debe permanecer lo mas centrada posible para dar servicio al Salón de Banquetes y al Restaurant, lo que crea un conflicto en su funcionamiento. La Cafetería utiliza el concepto de autoserivicio o comida rápida, teniéndola separada de los otros dos núcleos de comensales y separando actividades.

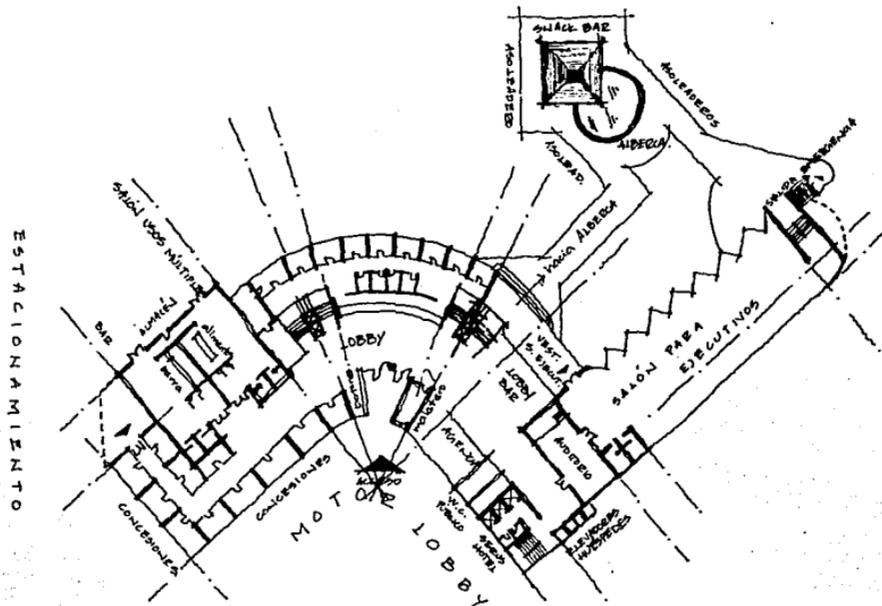


FALLA DE ORIGEN

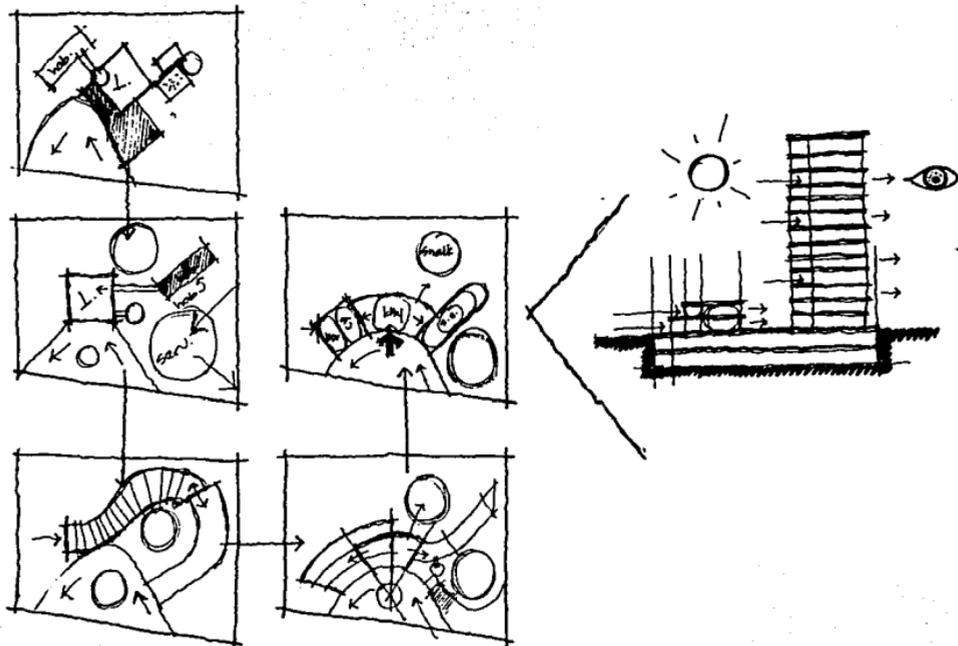
El Lobby o vestíbulo general se vuelve a manejar como unidad, y su funcionamiento interno comienza a definirse, aparece el concepto de iluminación, jardineras, remates visuales. La solución de los Servicios Complementerios y su vestibulación son conflictivos por querer estar a la vista de todos, teniéndolos en su espacio particular.



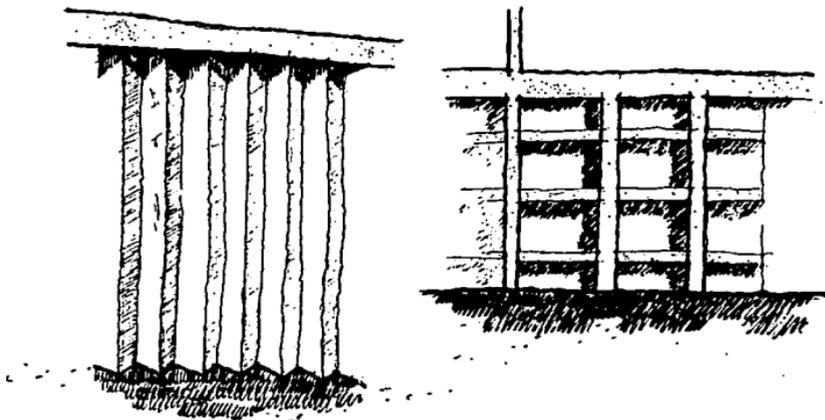
Se define el Lobby al enmarcarlo entre el Bar y el Salón de Usos Múltiples, el Salón para Ejecutivos y los Elevadores; esto a su vez clarifica el funcionamiento del Lobby o vestíbulo general; el esquema interno del Hotel se desarrolla manejando la distribución a través de su vestíbulo. El Auditorio se encuentra aislado del resto de los elementos complementarios dentro del Salón para Ejecutivos.



El desarrollo llega a un esquema definitivo, cuya maduración se plasmará en la solución final del proyecto.

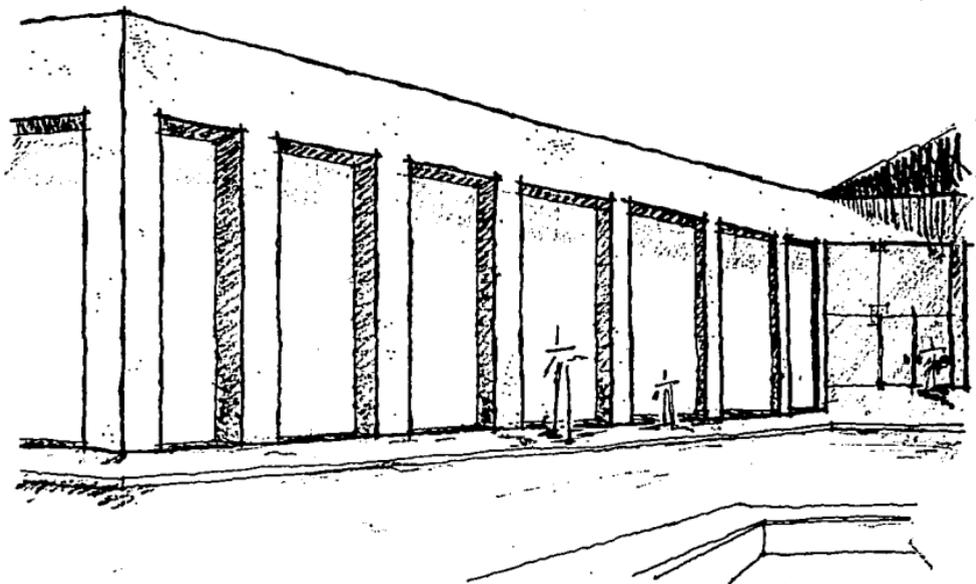


La solución espacial y formal del edificio, también llevó una evolución, desarrollando los puntos de partida conceptuales y plasmándolos en el diseño del proyecto. En este aspecto, se buscó dotar de iluminación natural al edificio brindando la mejor orientación y vista a sus elementos , evitando a la vez la penetración solar directa.



FALLA DE ORIGEN

También se procuró durante el proceso de diseño, dar mayor claridad y limpieza a los volúmenes, generando unidad al proyecto y jerarquía al acceso.



Concepto del Conjunto.

Dentro de la solución del proyecto es necesario considerar la influencia que tienen los componentes del Centro Comercial Villa Asunción sobre el terreno y el papel que jugará el edificio para al integración funcional y espacial del conjunto, así como la relación que tiene con los elementos y vialidades del sector en el que está ubicado.

El Conjunto Villa Asunción está vinculado con el Parque Héroes Mexicanos, lo que da pie a proponer una unidad funcional (con una estructura sin recargos en el diseño ni materiales que contrasten demasiado, del mismo modo el tratamiento de acabados del Teatro del Estado dentro del Parque; son concreto de color aparente, martelinado con piedra blanca en el colado).

La solución vial de la calle interna Valentín Quintana, debe ser estudiada con el fin de dar mayor fluidez a la circulación y establecer accesos vehiculares adecuados para los diferentes elementos del conjunto. Se deben contemplar los accesos a los camiones turísticos, taxis, autos foráneos de forma fluida para evitar que se detenga la circulación, diseñando carriles anchos al acceso y distribuciones hacia los diferentes puntos de llegada del Hotel.

En lo relativo a las circulaciones peatonales, se le ubicó una parada de autobús que comunique al Hotel con la ruta urbana. Los andadores y circulaciones internas harán que el trabajo peatonal sea definido, las cuales irán conectándose entre sí con las áreas de interés.

La plaza de acceso y descenso al Hotel, deberá estar solucionada de tal forma que el peatón tenga la seguridad al llegar al edificio, que no cruzará circulaciones vehiculares de taxis, camiones turísticos o automóviles foráneos; al fin de brindarle mayor seguridad y comodidad. Al mismo tiempo, se busca en esta plaza combinada con la parada del autobús, que se tenga una mayor rapidez al salir del edificio, así no quedará lejos la ruta del hotel.

Estas, deberán de estar adecuadas al esquema funcional de las áreas del conjunto, rematando las circulaciones peatonales que las interrelacionan entre sí. Deben tener aspectos atractivos de diseño, flora para lograr una buena adecuación.

En sus solución deberán emplearse elementos de jardinería, espejos de agua, manejo de pavimentos, mobiliario urbano, etc., con el fin de darles una ambientación adecuada, reforzando su participación dentro del conjunto.

En el planteamiento del edificio se deberán considerar la integración formal del conjunto, ligando sus sistemas de trazo como una especie de rótula mediante su volumetría. Debido a las características del edificio; la expresión formal del cuerpo de habitaciones del hotel será independiente, continuando el juego de volúmenes entre los elementos bajos del bar y salón de usos múltiples, el salón de fiestas y el edificio de habitaciones.

Con respecto al manejo de los estacionamientos, estos deberán complementarse entre sí y adecuarse a las circulaciones vehiculares y peatonales. A los cajones de estacionamiento se les esconde del sol mediante el sembrado de árboles frondosos en las jardineras de los paseos peatonales del conjunto.

Conceptos de Diseño.

El programa arquitectónico del proyecto define cuatro elementos principales, con funciones que se apoyan y complementan entre sí. El concepto de diseño para el edificio se basa en la diferenciación existente entre estos elementos y su interrelación funcional.

Cada uno de ellos es manejado de manera independiente de acuerdo a sus características propias, integrándose entre sí para dar lugar a una unidad funcional y formal completa. El principal lazo de unión del conjunto lo constituye el vestíbulo general, el cual distribuye hacia los elementos y su interrelación espacialmente.

Mediante un adecuado manejo de los espacios, se dará lugar a una graduación ambiental que dirija a los usuarios del espacio exterior hacia los diferentes elementos de edificio, que contarán con un espacio particular propio a su función.

Este se logra apartir de la plaza y hacia el acceso del edificio, que invite al usuario a participar de él; de ahí se entra al vestíbulo principal, distribuidor, que a su vez conduce a los vestíbulos particulares propios de cada área. El manejo espacial en cada uno de los componentes del edificio estará diferenciado de acuerdo a su función. Estos conceptos se analizarán de forma individual posteriormente.

Se trata de dar la orientación más adecuada a cada uno de los elementos en base a sus funciones principales. Donde sea necesario se preverá con protecciones que eliminen la incidencia de los rayos solares directos. El edificio contará con aislamiento térmico que favorezca la eficiencia de los sistemas de aire acondicionado. Las mejores visuales, especialmente hacia el Parque Héroes Mexicanos, que se debe de aprovechar.

En cuanto al Concepto Formal del edificio, este debe adecuarse al contexto de la ciudad y del conjunto, contando con una imagen propia que refuerce su importancia y carácter de Hotel; las principales visuales que dominan al terreno deben ser consideradas. La volumetría del proyecto dará énfasis al concepto de elementos independientes interrelacionados para formar una unidad.

El resto de los locales deben localizarse estratégicamente, apoyando de forma eficaz a los elementos principales del programa. Están adecuados a la solución estructural del edificio. La ubicación de los núcleos de instalaciones deben estudiarse con el fin de facilitar su correcto funcionamiento.

- Servicios Complementarios

Forman un núcleo independiente. Deben de estar ubicados en la zona común del edificio, inmediatos al vestíbulo general y fuera de los controles de acceso. Esta ubicación debe afirmar su función dentro del programa, dándoles un lugar secundario, de apoyo y reforzando los elementos característicos del edificio.

El espacio que conforma a estos locales y sus vestíbulos tendrá una clara diferenciación con el resto del edificio, esto se logra mediante el manejo espacial, iluminación y elementos arquitectónicos.

Estos servicios estarán debidamente vestibulados, diferenciando las funciones de cada uno de ellos. La solución de estos elementos debe estudiarse con el fin de darles un adecuado funcionamiento interno y una imagen formal definida.

En lo que sea posible, y según las características de estos locales, se tratará de conservar el mismo concepto estructural del edificio, adecuándose siempre al funcionamiento del local. Al igual que en las otras áreas, estos elementos contarán con las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

Partido Arquitectónico.

La consideración de estos conceptos de diseño y su adecuación a las características propias del terreno definen el partido arquitectónico.

En dicho partido, se define la ubicación de las habitaciones en la torre principal, con el fin de dotarla de vistas agradables y de una orientación adecuada. Los elementos de Servicios Complementarios se ubican al frente del edificio, procurando darles una buena orientación. El vestíbulo liga a estos elementos principales por medio del vestíbulo para los elevadores de las habitaciones, así mismo liga al vestíbulo del Salón para Ejecutivos. El vestíbulo general que también se encarga de ligar al vestíbulo del Salón de Usos Múltiples y al Bar con sus respectivas Concesiones a lo largo de las circulaciones.

En cuanto al Criterio Estructural, la solución del Hotel debe tener una modulación adecuada, determinada por las dimensiones de los cuartos tipo de habitación y las circulaciones. Con el fin de dar mayor flexibilidad al edificio, la estructura se resolverá principalmente mediante apoyos aislados, los muros necesarios, serán elementos divisorios sin función estructural. Deberá ser considerado en la solución de entresijos la fuerte carga viva de la gente que entrará a los diferentes salones, teniendo como ventaja el tipo de subsuelo tan resistente que tenemos en el terreno. y la estructura de acero que permite la flexibilidad para estas cargas.

El criterio de instalaciones se debe considerar de una forma especial, diseñando iluminación eficiente para las distintas y variadas áreas del Hotel, así mismo como sistemas de acondicionamiento de aire.

- Servicios Administrativos:

Esta área del Hotel representa la autoridad interna para la resolución de los diferentes problemas que se irán presentando, por lo tanto es un área que permanece bien ubicada dentro del inmueble, permitiendo al usuario poder llegar a él sin ningún problema las 24 hrs del día. La solución debe reflejar su importancia en el proyecto de tal forma que debe haber diferenciación entre los elementos que prestan atención al público y las oficinas que realizan los procesos técnicos, así se favorecerá el trabajo de cada una de las áreas.

El espacio debe ser flexible, adecuándose a la retícula estructural del edificio. El diseño interior debe estudiarse cuidadosamente, empleando el mobiliario, ornatos, jardinerías, elementos arquitectónicos, lugares de juego, zonas de estar y descanso, con iluminación artificial y natural, brindándoles vistas al exterior que permitan al usuario pensar que están completamente en otro lado, fuera de las cosas que acostumbra ver durante su estancia en el lugar donde radica.

Deben contar con las instalaciones y equipos necesarios para su adecuado funcionamiento. Los criterios estructurales y de instalaciones consideran la flexibilidad necesaria para este elemento.

- Servicios Auxiliares:

Estos se encuentran distribuidos entre los otros elementos del programa los cuales funcionan subordinándose a sus funciones. En general son locales interiores; aquellos que se acusen en las fachadas deberán disimularse, acoplándose a los elementos principales.

Entre los locales considerados en este concepto, el único de importancia espacial es el vestíbulo general, cuyo concepto ha sido definido anteriormente. Este elemento debe unificar el conjunto.

A continuación se definen los lineamientos a seguir en la solución de cada uno de dichos elementos:

.- Servicios al Público:

Constituyen la parte fundamental del programa, lo que implica la necesidad de jerarquizarlos con respecto al resto de los elementos, dominando la composición de tal forma que el edificio refleje esta función preponderante. Los elementos característicos de esta área son los diversos salones de reunión que conforma el Hotel. Estos salones deben estar diferenciados entre sí destacándose sobre los locales de servicio que las apoyan en su función, como son las concesiones que se tienen dentro del vestíbulo general y del bar.

Debe haber una graduación espacial entre el área pública y el de los huéspedes y hacia el espacio íntimo de las habitaciones. Desde el vestíbulo general del Hotel se debe de conducir de diferente forma al huésped que al público en general, el cual puede asistir al salón de Usos Múltiples, o la Salón de Banquetes, o al Bar, o al Front Desk (Recepción), o al Salón de Ejecutivos, o a las Concesiones, o a los elevadores que conducen a las Habitaciones.

El lugar donde se sitúe el control de acceso debe funcionar como un espacio de transición hacia el vestíbulo interior de hotel.

Este último elemento es de mucha importancia y debe tener un tratamiento adecuado, con gran fluidéz espacial, formando un espacio conductor, dinámico y agradable provisto de una ambientación apropiada y reforzada por los materiales de acabado y criterios de decoración. Este vestíbulo distribuirá las diferentes áreas del Hotel y alojará los servicios del Front Desk (Recepción), Bell Boy, Concesiones, Lobby Bar, Maletero, Seguridad, Informes, ubicados de tal forma que no interfieran con las circulaciones ni con su unidad espacial.

El acceso al Salón para Ejecutivos deberá estar debidamente identificada y vestibulada, dándole a cada una un espacio característico e independiente.

Cada una de ellas tendrán características particulares, operativas, espaciales y formales adecuadas a su función, al tipo de material que contienen y al tipo de usuario que atenderán.

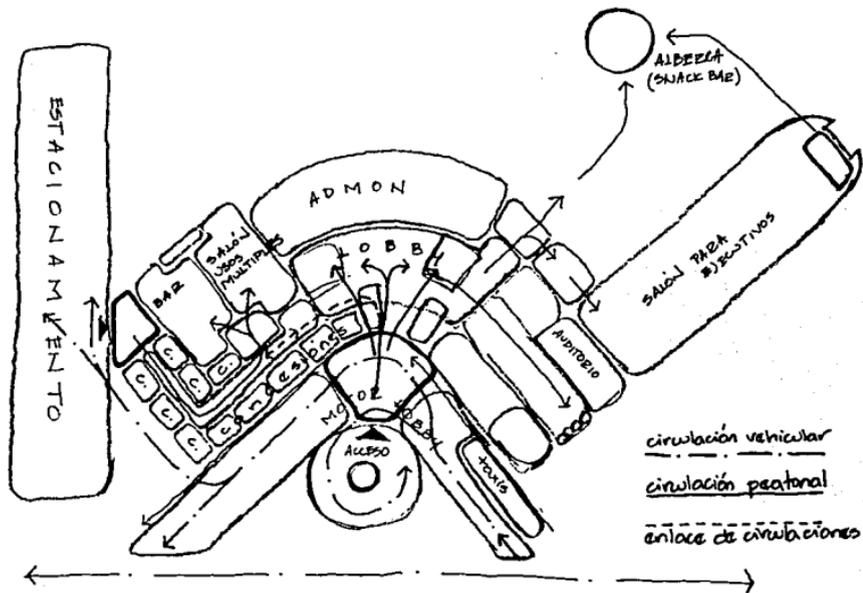
Se dotará del tipo de mobiliario cómodo, amplio, con elementos arquitectónicos, iluminación y ambientación, una variedad de espacios de estar, brindando al usuario la posibilidad y tranquilidad de entretenerse donde él elija.

La iluminación natural de estos salones es un aspecto importante, generando vistas agradables hacia el exterior que favorezcan su ambientación interna.

La volumetría de las habitaciones debe reflejar su importancia jerárquica en la solución formal del edificio, destacándose sobre los demás elementos.

Se ubica una plaza de acceso al centro del terreno para el Hotel y otro para el Salón de Usos Múltiples y el Bar. Estas se comunican por dentro del Hotel por medio de una circulación peatonal, a lo largo se desarrollan las Concesiones; por el exterior estas, se comunican por medio de la circulación vehicular propia del Hotel.

Se tiene el estacionamiento del Salón de Usos Múltiples y el Bar que da servicio a estos elementos. El edificio respeta e integra los diferentes sistemas de trazo del conjunto.



X.

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

En la solución de la planta del Conjunto Villa Asunción, fueron considerados los elementos existentes para lograr una adecuación al esquema funcional.

La circulación vehicular sobre el Blvd José María Chávez es muy fluída y con una carga muy alta, por la tanto se replantó que los accesos y salidas estuvieran sobre la calle secundaria interna al predio Valentín Quintana, solucionando el esquema de circulación y los accesos del conjunto. Esta vialidad interna se recorrió para obtener mayor área en el desarrollo de la rampa del estacionamiento subterráneo 1 y 2; logrando el espacio necesario para dar lugar a los cajones de los camiones turísticos y por último, para dar mayor amplitud a los carriles del acceso vehicular y los lugares de los taxis.

Se amplió el estacionamiento frente al Bar y al Salón de Usos Múltiples con acceso desde la vialidad interna, Valentín Quintana, para satisfacer las necesidades de las dos áreas, através de esta circulación se realiza el acceso, en horarios favorables, el acceso a los servicios de estos elementos. Se ubicaron dos paradas de autobus para servir al conjunto, una frente al acceso del Patio de Maniobras, en la Av. Mahatma Gandhi, y otra frente al acceso vehicular en la Calle secundaria Valentín Quintana.

Se respetó el esquema de circulación peatonal, complementándolo con un andador que conduce desde el Mottor Lobby hasta el Salón de Usos Múltiples y el Bar por el área exterior. También se respetó el camellón intermedio de los cajones de estacionamiento, dando circulación delimitada para los peatones. El proyecto del edificio se solucionó mediante tres cuerpos ligados por el vestíbulo. El cuerpo frontal que enmarca el acceso donde se encuentran la Administración, Lobby Bar, Front Desk (Recepción), vestíbulo de acceso del Salón para Ejecutivos, Concesiones, Bell Boy, Maletero, Mottor Lobby. El cuerpo que da hacia la Av. Mahatma Gahandi alberga el Salón para Ejecutivos, la zona de espera para los Elevadores que llevan a las habitaciones, Roperías, un Lobby Bar, las Habitaciones, Cafetería, Gimnasio.

Este último cuerpo es el mas importante, ya que tiene 18 niveles de altura, alcanzando hasta 98.00 mts de altura, permitiéndose ver por todo Aguascalientes; este cuerpo es el símbolo distintivo del proyecto y por lo tanto, se le debe de dar un estilo sobrio y elegante en su diseño, utilizando pocos elementos para evitar que contrasten.

Aquí se albergan los Servicios propios del Hotel como el Patio de Maniobras, la Zona de Personal, atención a proveedores, almacenes generales, talleres de reparación, calderas, planta de tratamiento de aguas, zona de basura, acceso de empleados, vestidores para empleados, lavandería, seguridad.

El acceso a este cuerpo por parte de los empleados del Hotel, se hace por medio del andador junto a la rampa de acceso al Patio de Maniobras.

Este edificio está manejado de una forma muy natural, la fachada de concreto de color mamey claro con piedra blanca en la mezcla y martelinado, ventanales de piso a techo con un pasamanos de aluminio anodizado de 10" diámetro. En este se ubican los elementos arquitectónicos necesarios para no recargar el formalismo tradicional pero moderno y elegante al conjunto.

El volúmen interno del Salón para Ejecutivos es muy amplio, tanto que presenta un Auditorio para 90 personas, el cual contiene un pódium con sus almacenes de sillería y mesas para las diferentes presentaciones o conferencias que aquí se impartan, todo esto es modulado de acuerdo a la estructura del edificio. Este auditorio cuenta con 2 salidas de emergencia. Al mismo tiempo los paños de los muros y los colores contribuyen al juego espacial.

El Salón para Ejecutivos cuenta con, zona para Secretarías bilingües, zona de copiado, líneas de teléfono directas, fax, copiadoras, revistas, periódicos, aparatos y material para impartir cursos, seminarios, entrevistas, clases. Cuenta con 3 salas de juntas de 12 a 16 personas cada una; 8 salas de entrevistas para 6 personas cada una; papelería, bodegas y salidas de emergencia, sanitarios, salas de descanso y área para fumadores. El Vestíbulo de acceso se encuentra porticado, el cual hace un espacio abierto y agradable.

El cuerpo principal central donde se alberga el Lobby, tiene dos elevadores y dos núcleos de escaleras que permiten ser usadas como de emergencia. Los elevadores para el Salón de Banquetes asciende solo un desnivel. La capacidad interna del Salón de Banquetes es de casi 400 personas, con posibilidad de dividirse por la mitad para recibir hasta 2 eventos a la misma vez. En el centro se encuentra la zona de los músicos, también dividible. El área cuenta con mesas calientes, bodegas de almacenamiento tanto de bebidas como de mobiliario, barras para bebidas y acceso directo a la Cocina general, cuenta con la orientación adecuada para lograr ver los jardines del Hotel y el Parque Héroes Mexicanos. El espacio interno es muy flexible, facilitando la solución al amueblado al ubicar la zona para comer junto a los ventanales.

También cuenta con sus servicios sanitarios lo bastante amplios como para dar un buen servicio.

En la planta baja de este cuerpo tenemos la zona de Servicios Administrativos que alberga entre otras cosas, a los Gerentes de cada área. Ahí se encuentran las encargadas del conmutador, a la Jefa de Telefonistas. Muy cercano a ellas se encuentra un espacio destinado a la Seguridad del Hotel donde se encuentra personal con sistemas muy complejos de circuito cerrado, sistemas de cómputo para las alarmas contra incendios, el tablero de emergencia que indica en silencio y por medio de luces lo que puede estar pasando en un piso determinado sin

alarmar a la gente que se encuentra dentro del Hotel, este sistema hace que no se escuche ningún problema fuera de las gentes internas y capacidades para resolverlos. Dentro de esta zona nos está el Servicio Médico, el cual se encuentra las 24 hrs del día en funcionamiento para dar servicio a cualquier caso de emergencia. Se cuenta con un controlador del sonido, música ambiental, que por medio de claves indica a las gentes pertinentes sus actividades. Todas estas áreas cuentan con iluminación natural y con grandes ventanales que apuntan hacia los jardines internos del Hotel, también cuentan con el servicio de acondicionamiento del aire.

Dentro de esta zona, por la parte exterior y atendiendo a los usuarios tenemos el Front Desk (Recepción), se le trató especialmente en el diseño dando una sensación de amplitud tanto a lo largo de la barra de atención, como en la doble altura logrando la sensación de un espacio muy abierto, manejando colores y elementos de gran importancia al aspecto formal interno del diseño. Aquí se cuenta con los servicios de atención personalizada al registrarse por medios computarizados, existe otra área a lo largo de la barra que atiende a los grupos de turistas que llegan en grupos muchas veces familiares y amistades. Con esto facilitamos el servicio que se merece cada usuario o huésped no haciéndolo esperar demasiado tiempo.

Al momento de registrar su salida, la barra o Front Desk cuenta con un buzón para que al dejar el Hotel se depositen las tarjetas magnéticas, que también son desechables para evitar robos, o cuando se registra la salida se le cambia la clave a la cerradura electrónica para el siguiente huésped.

El mismo Front Desk cuenta con el servicio de caja de cambio, donde los usuarios pueden llegar con sus monedas extranjeras e intercambiarlas por la nacional.

Esta zona cuenta con un enlace directo con los Bell Boy que son manejados desde la puerta, puesto que están continuamente dando servicio a los nuevos usuarios o huéspedes que van llegando, su actividad fundamental es llevar su equipaje directo al Front Desk (Recepción), esperar a que se les asigne una habitación y conducirlos a ella, llevándoles hasta la puerta su equipaje. El momento de la salida es el mismo procedimiento pero a la inversa.

Existen ocasiones en las que los huéspedes tienen que dejar su habitación a una hora determinada y su jornal de trabajo todavía no concluye, para ello se cuenta con una zona que la tienen controlada los mismos Bell Boy, el jefe de ellos guarda el equipaje en un cuarto que tiene contacto directo con el Mottor Lobby, a este se le diseñó de manera que para efectivizar el uso del espacio interior se usan entrepaños de acero, etiquetando el equipaje, esta zona tiene que ubicarse de tal forma que el dueño del equipaje al momento de abandonar el Hotel, tenga a la mano sus pertenencias; al mismo tiempo que sea un lugar de mucha seguridad por estar tan cerca del Mottor Lobby. Este es un lugar cerrado, es un pequeño cuerpo que se acusa en la fachada de manera formal y se le tiene que dar el tratamiento necesario para que parezca parte del diseño de fachada.

Por último tenemos el volúmen que alberga el Bar y el Salón de Usos Múltiples, estas áreas son idénticas, en su espacio interior, se encuentran bajo la modulación de la estructura que se ha manejado en todo el proyecto. Para llegar a estas áreas se puede hacer por el Lobby o directamente por el estacionamiento a lo largo de la circulación donde está las concesiones. Durante el recorrido nos encontramos arriates con arreglos florales, bancas para descanso o espera que comparten el diseño arquitectónico de interiores del Hotel.

El Bar tiene una capacidad de 100 personas, dentro se encuentra una barra en desnivel, desde ahí se puede observar la pista de baile que también es usada para presentaciones cómicas o grupos de músicos de todo tipo; también se cuenta con televisores para ver videos y escuchar música. En la parte posterior del local se encuentra una bodega con una pequeña cocineta en la cual se preparan alimentos menores, así como una tarja a lo largo de la barra que permite las labores propias del área. Este local, comparte la cocineta y la bodega con el Salón de Usos Múltiples logrando dar servicio a las presentaciones, exposiciones, reuniones, celebraciones, eventos que se puedan tener en este Salón. Con el fin de independizar a estas áreas y que no dependan directamente de la Cocina General, se le diseñó una mesa caliente para alimentos previamente preparados en la Cocina y así mantenerlos calientes o fríos.

El Vestíbulo está compartido para el uso de las dos áreas, cada una de ellas cuenta con sus sanitarios, una barra de recepción para guardado de abrigos, una pequeña caja para cobro de las admisiones y una zona de teléfonos dentro de cada local.

La solución espacial del proyecto ha sido descrita en los elementos más importantes. Los cortes arquitectónicos y las perspectivas interiores expresan con mas claridad el concepto manejado.

XI.

CRITERIO ESTRUCTURAL.

La solución estructural del edificio tiene como propósito, el dar flexibilidad a los espacios de los salones de reuniones y las habitaciones, facilitando diversas alternativas de amueblado y la posibilidad de dar un cambio en el sistema de operación del Hotel.

Además de la flexibilidad, la solución debe soportar adecuadamente las cargas vivas requeridas para un edificio que albergará a mucha gente, por el peso de las mismas y por las tendencias a la ocupación al 100 %.

El sistema constructivo a emplear también debe ser considerado en la solución del edificio, adecuando la estructura a los materiales y equipos con los que cuenta la industria de la construcción de esta ciudad y facilitando la realización de la obra mediante un sistema rápido y económico.

La estructura del proyecto se ajusta al concepto de diseño empleado, cada uno de los tres cuerpos que forman el edificio tiene una estructura independiente solucionada con el mismo sistema constructivo. La solución estructural del vestíbulo general o Lobby y Mottor Lobby es diferente a las de los otros dos cuerpos, resolviéndose en este elemento las juntas constructivas necesarias para el proyecto.

El terreno está compuesto por una capa muy gruesa y resistente (15 kg/m²) de tepetate, esta se encuentra muy comprimida por las escasas lluvias y el calor que se presenta por esta región, por lo tanto el edificio descansará en zapatas aisladas de concreto armado y contratraves de cimentación, contará con un sótano donde se albergan los servicios propios del Hotel y un estacionamiento a cubierto estructurado en columnas de concreto armado, trabes pretensadas doble "TT" y losas de concreto.

Estas zapatas aisladas y las contratraves de cimentación, siguen la retícula estructural del edificio. Ambas son coladas "in situ".

Debido a la geometría del edificio, la torre de habitaciones, por tener una mayor altura y recibir la mayor parte del peso, es mucho mas fuerte que los entrejes del Lobby y Mottor Lobby, y esta a su vez mas fuertes que las del último cuerpo que alberga el Bar y el Salón de Usos Múltiples.

Los apoyos estructurales del Sótano se han solucionado mediante columnas coladas en obra (y Cimentación), formando una retícula estructural de 7.32 x 8.54 m, estas medidas se encuentran basadas en el sistema métrico americano (1 pulgada = 0.305 m); las dimensiones de esta retícula son la resultante de las medidas obtenidas en la base de datos del Manual de Diseño para Hoteles de 5 estrellas (FONATUR); así como las circulaciones y las dimensiones del mobiliario formando entrejes que sin ser muy cerrados provocan claros fáciles de diseñar.

En los siguientes entepisos, la solución estructural, tanto en columnas como en trabes, se lleva a cabo mediante el acero estructural, las columnas están hechas de lámina de acero de 2" de calibre, formando una sección cuadrangular de 1.22 x 1.22 m; las columnas forman una estructura de acero de sección muy resistente a las cuales irán soldadas las trabes de acero tipo abierta.

Con el objeto se seguir la línea de diseño flexible y recuperable, todos los muros internos son divisorios y móviles, de la compañía Knoll Norte América, la cual cuenta con oficinas y bodegas en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, esta última a 3 horas de distancia de Aguascalientes, así mismo se amuebló de acuerdo a

los estándares establecidos por dicha compañía así como Bernhardt en el mobiliario de habitaciones, Versteel en mesas del Salón de Banquetes y otras áreas de mobiliario desarmable y modular, Cartwrite en sillones y sofás

La solución estructural de los entrepisos y azotea están compuestas por losas prefabricadas tipo ROMSA, reforzadas por un firme de concreto armado por temperatura con malla electrosoldada 6/6/10/10 y con registros para cableado.

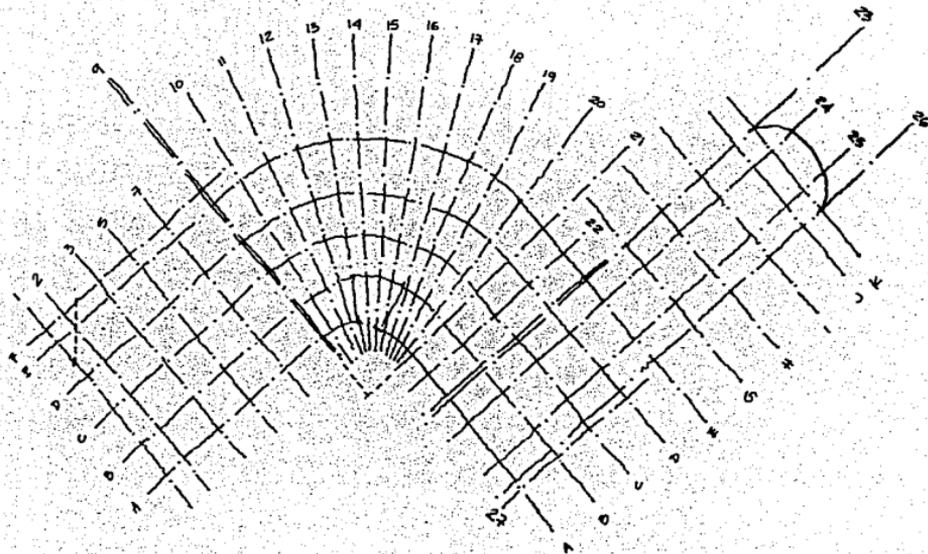
Las losas ROMSA se encuentran apoyadas y soldadas en las trabes portantes de acero en los ejes de cada cuerpo, así es como se logra la transición y unión entre los materiales estructurales que componen el Hotel.

Como ejemplo de estructuras de acero, tomé como base al sistema desarrollado en el Hotel Royal Pedregal que se encuentra en Periférico Sur, en Jardines de La Montaña junto a Plaza Imágen y al Hotel Crown Plaza del Arq. Rebaque, ubicada en Av. Reforma, frente al monumento caballito.

En los ejes radiales se han considerado contratraveses de liga de acero sección en "H" o "I", que resistan los esfuerzos creando una estructura monolítica.

La junta constructiva se ha solucionado principalmente en las circulaciones por medio de elementos que absorban la dilatación y los movimientos tanto de la Torre como del Lobby, de igual forma que de este hacia el cuerpo del Bar y Salón de Usos Múltiples.

Los 3 cuerpos que conforman el conjunto, están resueltos de la misma forma como se ha descrito anteriormente.



XII.

CRITERIO DE INSTALACIONES.

El edificio cuenta con todas las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento de sus diferentes elementos: Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica, Aire Acondicionado, Contra Incendio, etc. La solución de estas instalaciones debe contribuir a la flexibilidad del edificio, además de facilitar el control del personal sobre ellas y su mantenimiento.

Instalación Hidráulica.

El edificio se abastecerá por medio de una toma de agua, la cual alimentará directamente a la cisterna cuya capacidad es de 593,494 lts, que satisface los requerimientos diarios por los usuarios, que es de 199,224 lts/ día que señalan los indicadores para Hoteles y en caso específico a este complejo. Las medidas son 16.24 x 16.24 x 3.00 m de profundidad.

El abastecimiento de agua potable al edificio se realiza mediante un sistema de red general la cual se conecta a la red hidroneumática de bombeo pasando el agua por las calderas y sistemas de filtración ubicados en el Cuarto de Máquinas que proporciona la presión necesaria para la distribución del edificio. También se abastece una cisterna particularmente para el Sistema contra Incendios. Esta cisterna permanecerá a su máxima capacidad y aislada de los demás sistemas de utilización de agua con el objeto de prevenir cualquier emergencia; esta se alimenta directamente por medio de dos bombas automáticas, una eléctrica y la otra de combustión interna que estarán conectadas directamente a la red de emergencia, las cuales se encuentran en el Cuarto de Máquinas.

La tubería es de hierro galvanizado en su paso para la distribución y realiza esta labor hasta los diferentes núcleos sanitarios, a los sistemas de aire acondicionado, a los sistemas de preparación de alimentos, a las llaves para riego de los espacios jardinados. Cuenta con válvulas de control en lugares estratégicos para facilitar el mantenimiento de la instalación. Para la alimentación interna del Hotel, el agua pasa por la cisterna por medio de bombeo a cuatro tanques de filtro de carbón activado, arena y grava, ya filtrada pasa al sistema hidroneumático que alimentará de agua fría al edificio.

El segundo, es un ramal que viene de las bombas para alimentar a los filtros, suministra agua a la torre de enfriamiento y a los enfriadores.

El sistema de bombeo será programado, combinando a las bombas, dependiendo de la demanda de usuarios.

El agua caliente se genera en las calderas, las cuales pasan el agua caliente a tanques de almacenamiento propios para el Hotel; la presión de vapor que se genera pasa por un cabezal que surte a las cocinas. El vapor de agua no utilizado se regresa a un tanque de condensados donde lo convierte al estado líquido.

Instalación Sanitaria.

La instalación sanitaria del edificio consta de dos sistemas independientes, uno para el desalojo de aguas pluviales y otro para aguas negras; estos dos sistemas se reúnen finalmente en un punto donde se desalojan en la planta de tratamiento de aguas para su reciclamiento y reutilización, con esta medida se logra obtener menos consumo de agua y por lo tanto un incremento en el ahorro de capital para el Hotel. Estas aguas son rebombadas, cuando ya han sido recicladas, hacia los tanques de los inodoros y riego en zonas jardinadas, ya que en su totalidad no pueden ser purificadas como para obtener contacto directo con el cuerpo humano.

Debido a las escasas precipitaciones pluviales que se presentan en esta zona, se prevén estas medidas ya que ayudan a contribuir a favor de la ecología del país. El resto de los cuerpos del edificio cuentan con coladeras de campana que desalojan las azoteas mediante bajadas ocultas entre los elementos arquitectónicos (ductos ubicados entre los marcos o parteluces, columnas, muros de panel w registrables, etc.). Todas las bajadas de aguas pluviales se conectan mediante registros a una red de drenaje que las conduce con una pendiente del 2 % a la tubería principal del conjunto y la cárcamo de bombeo del mismo y hacia la planta de tratamiento de agua.

Los núcleos sanitarios del edificio se desalojan mediante una red independiente con una pendiente del 2 %; estas se comunican por gravedad con la red del Hotel que las conducen hacia la planta de tratamiento de aguas. Las tuberías de suministro y retorno de agua caliente serán de cobre, aguas pluviales de PVC y asbesto cemento, fijadas por medio de abrazaderas y soportes metálicos.

Todos los baños de servicio y sanitarios, contarán con ductos registrables. En los casos donde no se cuente con ventilación natural se utilizarán extractores. Los inodoros y mingitorios en las áreas públicas utilizarán fluxómetros con sensor automático, marca SLOAN con salida a la pared y empotrados a la misma, para las descargas, evitando al máximo el gasto del agua y la pésima presencia de un baño sucio, aunque para ello se dispondrá de un grupo de afanadoras especialmente para la vigilancia de los mismos. Las habitaciones contarán con tanques de descarga que evitarán el ruido de los fluxómetros.

El desalojo de aguas negras se hace através de los ductos verticales que posteriormente pasan a un ducto central que las envía al colector general y de ahí a la planta de tratamiento de agua.

Instalación Eléctrica.

El diseño de iluminación es uno de los factores principales en la decoración de un Hotel, ubicando a los plafones en diferentes alturas combinándose con luces indirectas, en remates visuales, en jardines, en las áreas de servicio en general.

El Hotel cuenta con una Subestación de energía eléctrica, a la cual llega la acometida de alta tensión de la Compañía de Luz. Con una capacidad de 23,000 Volts aproximadamente, pasando al tablero indicador de niveles, el cual cuenta con un interruptor de alta tensión que es la entrada de alta tensión, de ahí se reparte a dos transformadores para pasar a los tableros de distribución los cuales reparten la energía del Hotel con alimentadores individuales con el objeto de que afecte al área de donde esté ocurriendo la anomalía.

La Planta de Emergencia está diseñada con la capacidad de distribuir energía al Hotel durante seis días consecutivos en forma automática.

El cableado se hará por medio de ductos registrables, tipo rejilla, que se irán repartiendo de forma horizontal en toda el área del sótano. Al llegar al punto de ascenso a los demás pisos, el cableado se distribuye en tubería hacia las habitaciones, quedando colocados los tableros y los equipos en la Ropería de cada piso a una distancia de fácil acceso para el personal de servicio.

En cada uno de los cuerpos del edificio se colocan estos tableros de distribución parcial que alimenta a otros menores para cada nivel, y de ahí a los tableros particulares de cada elemento (Salón para Ejecutivos, Salón de Banquetes, Salón de Usos Múltiples, Bar, etc.) que controlan y protegen a los diferentes circuitos eléctricos.

En el Salón para Ejecutivos, el nivel de iluminación debe ser de 600 luxes, ya que en este Salón se encuentran muchas actividades relacionadas con la lectura.

El sistema del Aire Acondicionado está alimentado por circuitos independientes. Los diferentes cuartos de manejadoras y los condensadores tienen su propio cuadro de control para los motores y los aparatos.

La iluminación exterior del edificio se realiza mediante reflectores de vapor de sodio combinados con luz blanca para los andadores y luz tipo solar para los jardines. Estos elementos son controlados directamente desde el área Administrativa.

Instalación de Aire Acondicionado.

Debido a las condiciones climatológicas de la ciudad es necesario considerar en el proyecto la instalación de equipos de acondicionamiento del aire. Estos deben proporcionar una temperatura promedio de 24° C y una humedad relativa entre el 45 y 55 %, con el fin de dotar un ambiente propicio en todos los salones de reunión.

Con el fin de disminuir la carga de los aparatos de aire acondicionado, se ha provisto que en la fachada Oriente estén los balcones de las habitaciones que controlan la penetración solar directa y disminuye la radiación térmica.

Se proponen para este proyecto dos tipos de sistemas mecánicos de aire; el sistema de Aire Lavado para la zona de Habitaciones y el sistema Mixto de Inyección y Extracción para las áreas públicas y de servicio.

La solución de los equipos de aire acondicionado es independiente para cada uno de los cuerpos del edificio, en base a las ganancias de calor y la temperatura final requerida, el equipo necesario para el Salón para Ejecutivos, Salón de Banquetes, Bar y Salón de Usos Múltiples como conjunto, Cafetería, Gimnasio, Area Administrativa (oficinas Gerentes, telefonistas, etc.), deben tener una potencia de 120 Ton de refrigeración.

En las azoteas se ubican los enfriadores de agua helada (chillers) de condensados enfriado por aire, de 70 Ton de refrigeración, cada una de ellas sirve para cada ala del edificio, mediante una red hidráulica de inyección y retorno cuya tubería, aislada por medias cañas de material sintético de 1/2 " de diámetro, corre por el plafón y tiene las válvulas necesarias para el control y vaciado de la instalación.

Los chillers se ubican en la azotea tras un muro que los aísla visualmente.

La recirculación interna del aire se lleva a cabo mediante una red de ductos de inyección que parten de las manejadoras, las cuales a través de sus serpentines de enfriamiento reducen la temperatura y la humedad del aire recirculado, que llega desde los salones por los ductos de retorno y del aire exterior que se incorpora para la renovación necesaria del aire interior.

En las zonas de Recepción, Lobby, Lobby Bar y Concesiones no se utilizarán equipos de aire acondicionado por ser áreas semiabiertas.

Las habitaciones contarán con unidades ventilo-convector de la marca Carrier, modelo horizontal (FAN-COIL) de 1.5 Ton de refrigeración, oculto en el umbral del acceso de cada habitación, tipo maletero; que enfrían el aire interno con serpentines de refrigeración.

El sistema de refrigeración escogido, distribuirá el agua fría a una temperatura de 6° C por la tubería troncal através de los ductos verticales de las habitaciones, el agua fría regresará por medio de bombeo a una temperatura de 11° C siendo regulable en cada habitación.

También contará con aire caliente, por medio de una tubería de vapor que proviene del cuarto de máquinas, como ya se mencionó, si no es utilizado se regresa al tanque condensador donde se convierte en agua nuevamente.

En las zonas de servicios (Cocinas y Sanitarios), se colocarán extractores de aire y extraídos por medio del ducto de humos.

Instalación Contra Incendios.

De acuerdo con las Normas Complementarias contra incendio, el Hotel es una edificación de riesgo mayor; por lo tanto, los extintores deberán estar a una altura de 1.60 m y a una distancia máxima de 30 m colocados en cada nivel del edificio así como los hidrantes. El diámetro de las mangueras de los hidrantes debeán ser de 1.5" a 2" en su salida y con chiflón de niebla.

El Reglamento de Construcción establece que la reserva contra incendio debe ser igual a 5 lts por cada metro cuadrado construido, por lo tanto dicha reserva deberá ser de 153,542.15 lts para surtir la red interna. Toda la tubería deberá estar constantemente suministrada de agua para que en su momento pueda salir al instante.

Se utilizarán dos bombas automáticas, una eléctrica y otra de combustión interna para surtir a la red con una presión constante de 2.5 a 4.2 kg/cm²; las cuales se encuentran en el cuarto de máquinas en el área hidráulica.

La red que surtirá de agua a las mangueras de los hidrantes es independiente, iniciándose en una toma siamesa de 64mm ó 2.5" de diámetro, equipadas con válvulas de retorno a una distancia de 90 m o en cada fachada, y su presión deberá ser de 2.5 kg/cm².

El sistema consta de rociadores colocados en los plafones, conectado directamente con el sistema de alarma, colocando detectores de humo y calor que indican al tablero de seguridad que se encuentra en el Área Administrativa de emergencia.

Instalaciones Especializadas.

Los equipos de telefonía, intercomunicación, sonido ambiental, datos, complementan los sistemas de instalaciones del edificio. El salón para ejecutivos cuenta con instalaciones independientes y especiales para el manejo y control de equipos de vídeo, sonido, voz y datos.

XIII.

CRITERIO DE ACABADOS.

Los materiales empleados para los acabados del proyecto responden a una serie de lineamientos destinados a facilitar el mantenimiento del edificio y crear ambientes agradables en su interior.

En términos generales, el criterio de acabados se basa en materiales resistentes, de fácil aseo y que requieran de poco mantenimiento. Es importante tener un adecuado aislamiento térmico y acústico del Salón para Ejecutivos y el Auditorio, dotando al edificio de un ambiente propicio para su función, manejando materiales agradables y juegos de color.

Pisos.

La mayor parte del edificio tiene como material de acabado losetas de mármol pulido de 1.22 x 0.915 m., asentada sobre el firme de compresión.

Este material facilita el mantenimiento y limpieza del edificio; no es muy efectivo como aislante acústico, pero ayuda a conservar frío el ambiente interno creado por el aire acondicionado, conveniente por las características climatológicas de la región.

Para darle mayor variedad, se han dejado cenefas de mármol blanco siguiendo la modulación estructural del Hotel.

Algunas áreas como oficinas, concesiones, y el Salón para Ejecutivos son ejemplo de cambio de tipo de acabado en el piso, aquí se propone alfombra modular marca Mannington así como en los vestíbulos para delimitar espacios.

Las huellas de las escaleras son de loseta de mármol asentadas sobre escalones de fierro forjado estructural; tanto las huellas, los peraltes y la nariz son del mismo material. Estas escaleras metálicas están hechas mediante marcos de ángulo estructural soldados a las alfardas, que a la vez forman la estructura propia de los cubos de escaleras. Sobre esta estructura se cuela una losa para recibir el mármol.

El pavimento de las zonas jardinadas en la alberca está hecha de loseta de barro vidriada asentada sobre una losa de concreto. De la misma forma están tratados los balcones de las habitaciones .

La banqueta del Mottor Lobby está formado por baldosas de concreto hechas en obra empleando agregados arcillosos y con entrecalles de piedra bola.

Tanto en las circulaciones como en el Gimnasio, la Cafetería, las Habitaciones, se utilizará alfombra modular de diferentes colores para diferenciar las áreas.

En el Sótano (servicios propios del Hotel), el Patio de Maniobras, se utilizará rampas de concreto armado y baldosas de concreto hechas en obra.

Muros.

Los muros exteriores que forman la fachada, están solucionados mediante piezas precoladas de concreto armado con agregado grueso de piedra blanca expuesto, que forman una retícula con las juntas reales y aparentes para proporcionar escala al edificio. Estos elementos están soldados a la estructura de acero, mediante placas de acero que están ahogadas en estas piezas, permitiendo la unión entre estos dos materiales y el movimiento de las piezas para resistir esfuerzos de sismo.

Por el interior del edificio las piezas precoladas se cubren con tablaroca, elemento que proporciona aislamiento térmico y acústico. Las hojas de tablaroca están aplanadas con material de resane y pintura vinílica.

Con el fin de dar mayor vida a la puerta del acceso de empleados y rampa para el patio de maniobra, la reja se ha solucionado con una celosía metálica hecha con lámina troquelada en elementos verticales y horizontales, formando huecos de 10 x 10 cm. El acabado de la celosía es con barniz anticorrosivo y pintura esmaltada epóxica color negro.

Los muros interiores divisorios son móviles con aislante acústico y zoclo registrable por donde pasa el cableado de voz, datos y el eléctrico, marca Knoll-Wall de Clestra Hausserman.

Las columnas son elementos con acabado pulido y pintura vinílica color blanca, en la base de las columnas se coloca un zoclo al rededor de madera de 3" de altura y 1" de ancho de Fresno.

Los muros del Sótano son de block de cemento-arena recubiertos con mortero y aplanado fino, de acabado aparente.

Los cancelos de todo el Hotel están hechos con perfiles de aluminio de media caña de 3" de radio, los pasamanos son de la caña completa de 6" de diámetro.

Plafones.

En todo el Hotel, la solución del plafón se ha hecho por medio de una retícula formada mediante canaletas de aluminio de 4", suspendidas de la estructura. El falso plafón está formado por textura ligera con suspensión oculta.

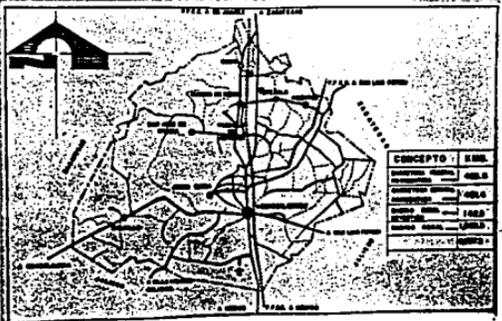
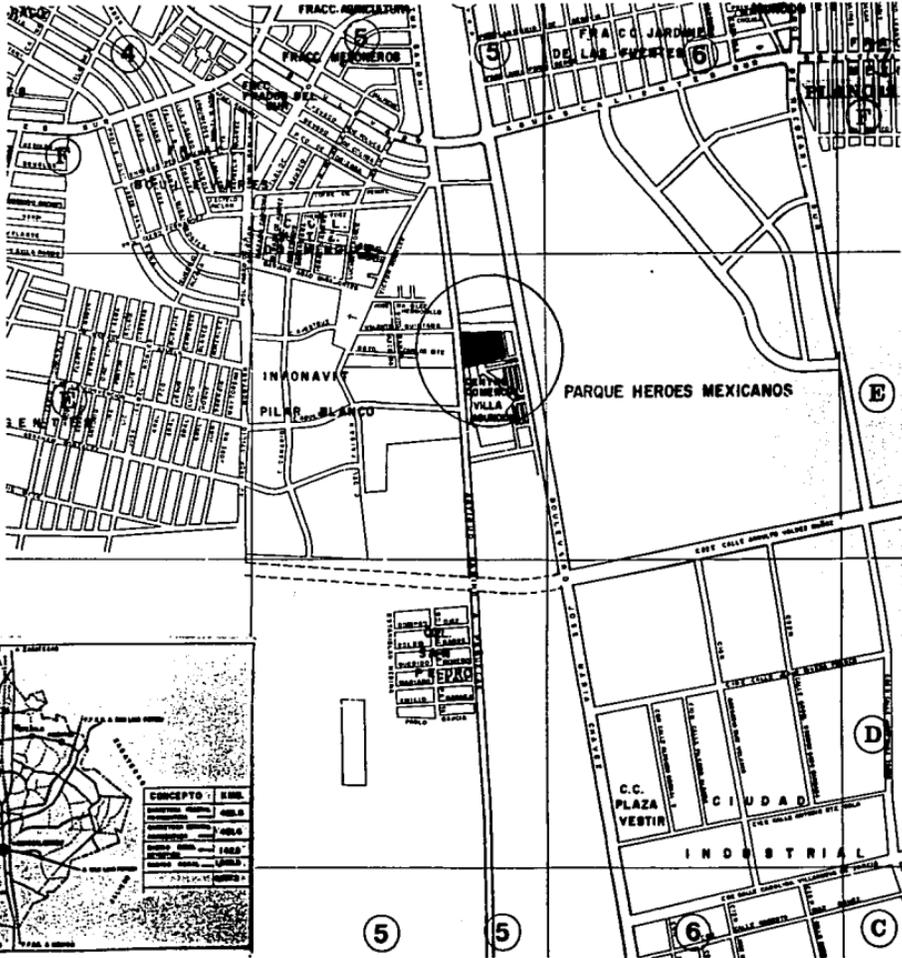
En éste se empotran las lámparas tanto de luz blanca como de bajo voltaje.

Para obtener un juego de alturas, el plafón se coloca en diferentes distancias con respecto al piso terminado.

Criterio de Mobiliario.

El mobiliario empleado para el hotel debe ser el adecuado para su función cubriendo varios objetivos. Debe ser resistente, cómodo, proporcionar variedad espacial y ambiental al edificio, 100% reconfigurable, de poco mantenimiento y fino a la vez.

En términos generales todos los salones de reunión están orientados al noroeste aprovechando la iluminación natural y dominando la vista hacia la alberca y los jardines. El Salón para Ejecutivos está provisto de mobiliario, el cual da al usuario una variedad de espacios a elegir, con salas de descanso ubicando sillones, mesas laterales, mesas para café, así como el mobiliario de todos los espacios propios para realizar las distintas labores del ejecutivo. El mobiliario de oficinas está especialmente elegido para dar una sensación de trabajo al mismo tiempo que de seriedad, terminados en madera y piel. Las mesas laterales y para café son de mármol.. El auditorio para noventa personas está previsto para cumplir diferentes funciones, tales como sala de audiovisual, conferencias, proyecciones, simposiums, y eventos especiales. El mobiliario está provisto de butacas acojinadas y de asientos plegables, así como al frente un estrado, con una pantalla enrollable eléctricamente. En el Lobby se encuentra mobiliario distribuido por toda el área para dar gran amplitud a la espera del huésped mientras se registra, aquí los pequeños espacios están formados con sofás formando pequeñas salas. Estas salas están tapizadas en diferentes tipos de estampados en las telas, dando un aspecto menos formal y de tranquilidad. Los salones de reunión tanto el de banquetes, como el de usos múltiples y el bar están acondicionados con mesas plegables y sillas apilables, así como una pequeña área para guardarlos. Las habitaciones tanto en las dobles como en las sencillas, cuentan con camas matrimoniales. En la master suite tenemos una camas king-size.



FALLA DE ORIGEN

Tendencias de Crecimiento Económico.

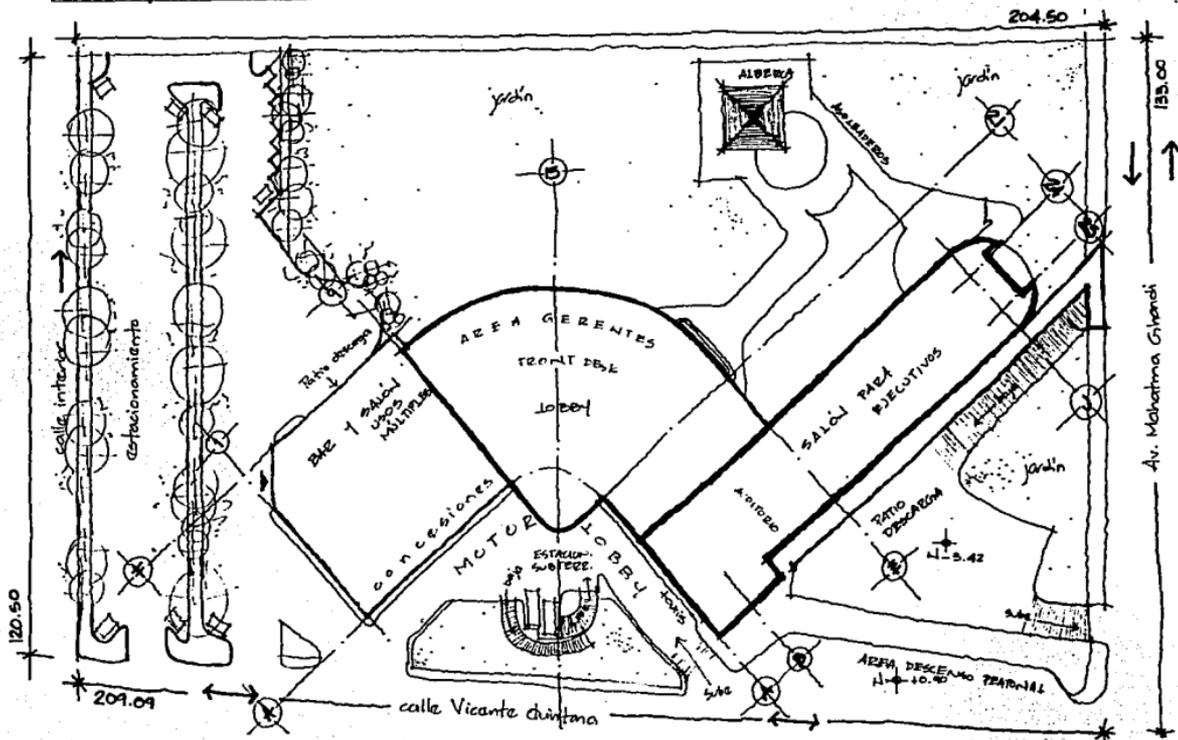


FALLA DE ORIGEN

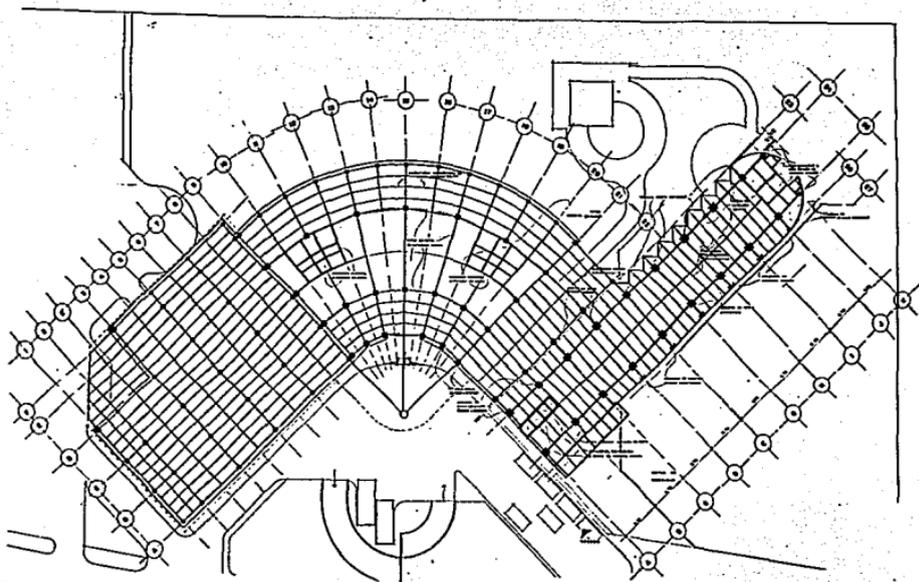
XVI.

DESARROLLO DEL PROYECTO.

Partido Arquitectónico en el Terreno.

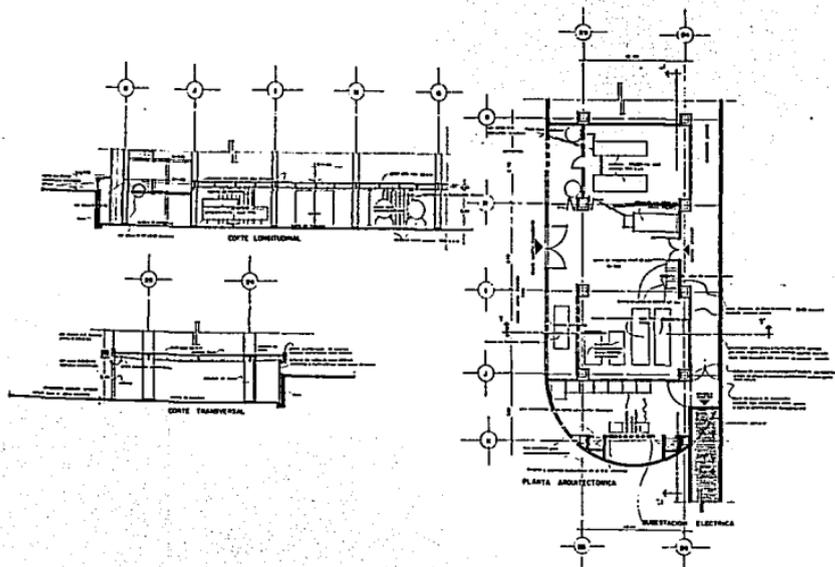


Planta Estructural



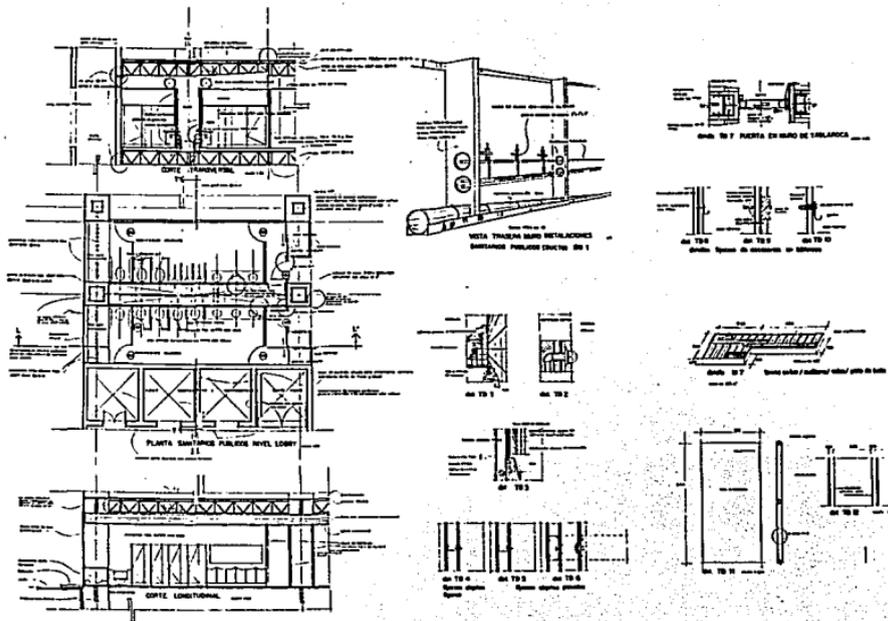
UNIVERSIDAD DE GUATEMALA INSTITUTO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA LABORATORIO DE ESTRUCTURAS	
Nombre: Número: Fecha: Profesor:	
Tema: Tipo de Cálculo:	
Materiales: 	
Escala: Fecha:	No. de Hoja: 21
1:200	
PLANTA ESTRUCTURAL Nivel 0 (Sótano y 1º)	

Planta Sótano, Cuarto de Máquinas



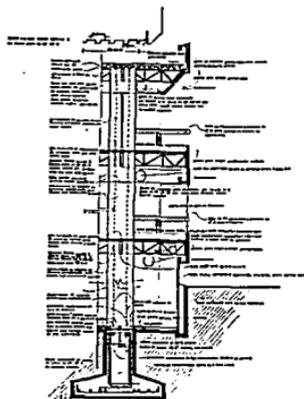
UNIVERSIDAD DE GUATEMALA ESCUELA DE INGENIERÍA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUATEMALA INGENIERÍA EN INGENIERÍA	
LICENCIADO EN INGENIERÍA	
Nombre: No. de matrícula: Fecha: Lugar:	
Tema de la asignatura:	
No. de aula: No. de grupo:	No. de grupo: 22
Escala: 1:100	
Fecha: Lugar:	
Nombre del profesor:	
Nombre del alumno:	

Planta Sanitarios públicos

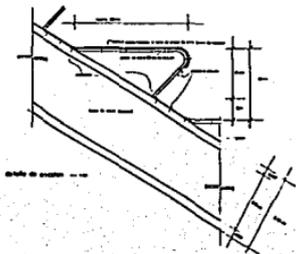
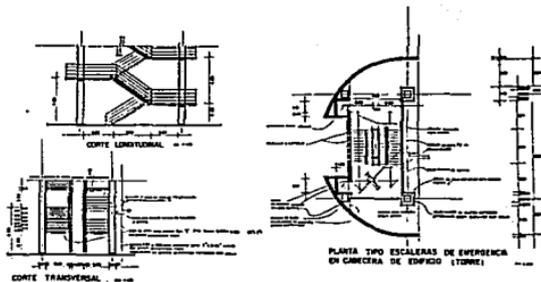


UNIVERSIDAD DEPARTAMENTAL UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NARIÑO DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA	
LICENCIADO EN INGENIERÍA	
Nombre: _____ Número: _____ Fecha: _____	
	
Título de la obra: _____	
	
	
Nombre: _____	Número: _____
	D-2
Fecha: _____	No. de _____
Indicada	24
BY: _____	

Corte por fachada, escaleras



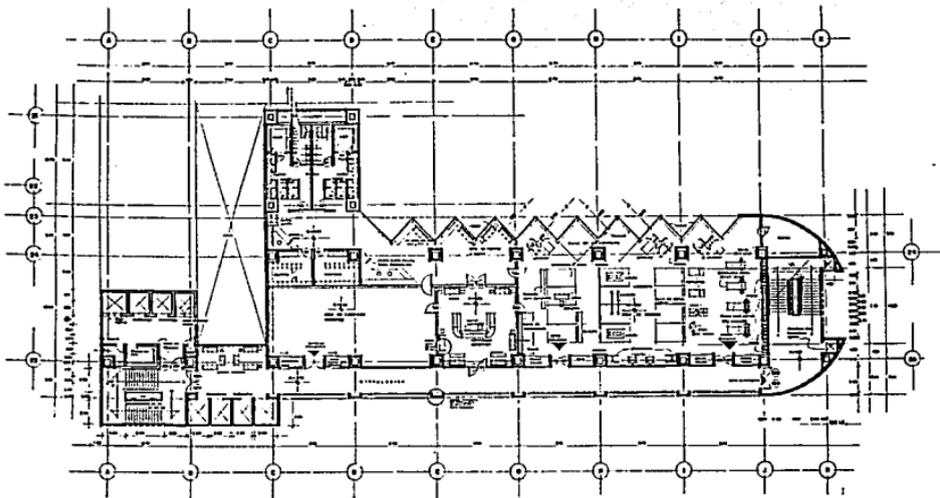
CORTE POR FACHADA Tipo CF 1



INSTITUCIÓN AUTONOMA DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO INSTITUCIÓN AUTÓNOMA DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO	
Laboratorio para Edificios	
Nombre: Proyecto: Fecha:	
Calle de la Institución:	
Plano de Ubicación:	
Número: Fecha:	D-5
Indicado:	27
Notas: Corte por Fachada	

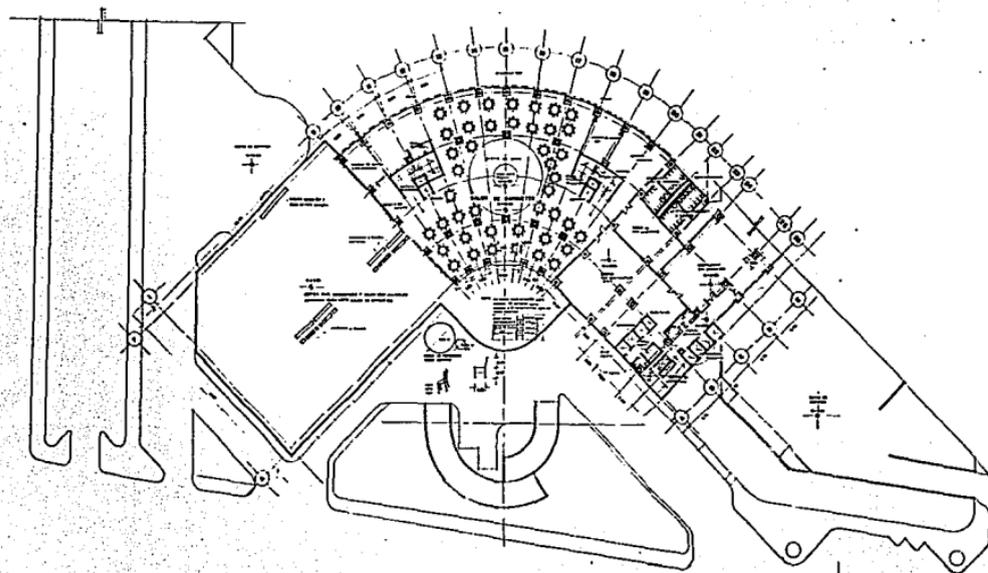
FALLA DE ORIGEN

Planta Gimnasio



INSTITUCIÓN EDUCACIONAL INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SECUNDARIA "MARIANO JOSÉ DE CÁRDENAS"	
LEYENDA DEL DISEÑO	
Materia: Tema: Subtema: Objetivo:	
Tema: Tema 1: Tema 2:	
Materia de la asignatura:	
Tipo: Forma: Material:	Escala:
Fecha: Autor:	No. papeles: 30
Escala: 1:100	
Autor: Ing. ARQUITECTURA D. ARQUITECTURA	

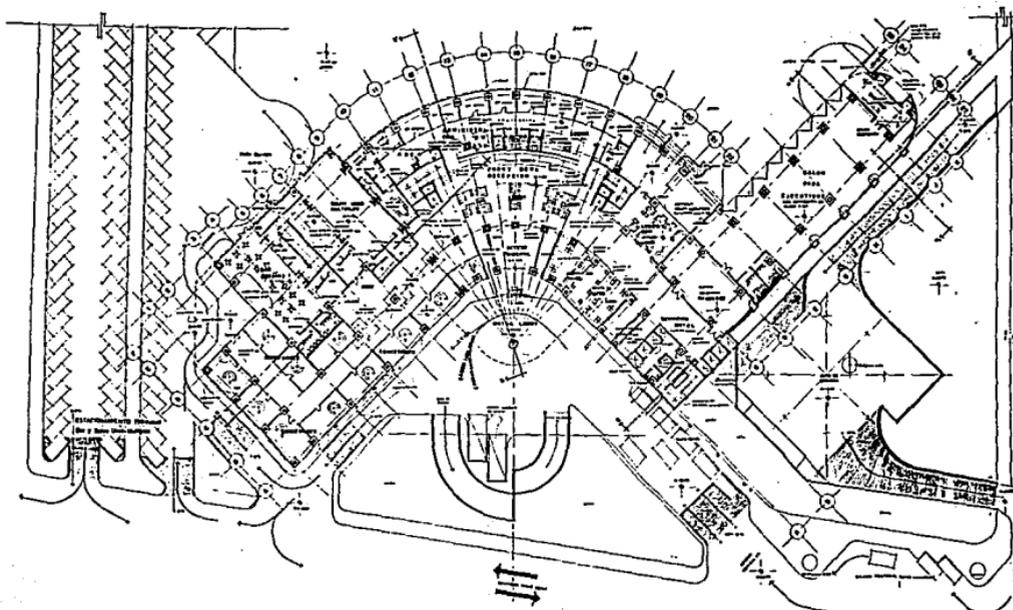
Planta Salón de Banquetes, Restaurant y Cafetería



INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS DIVISIÓN DE INVESTIGACIONES DE MATERIALES	
LABORATORIO DE MATERIALES	
Nombre: A Tipo: A Fecha: 1970 Autor: A	
Escala: 1:200	31
El planfo es propiedad exclusiva del Comité de Materiales y no puede ser reproducido sin el consentimiento del Instituto.	

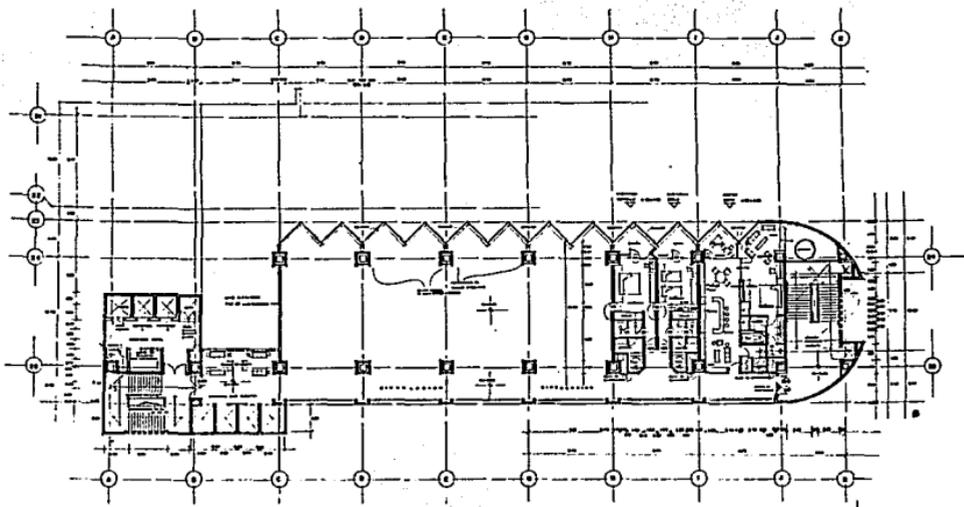
FALLA DE ORIGEN

Planta de Conjunto. Acceso principal



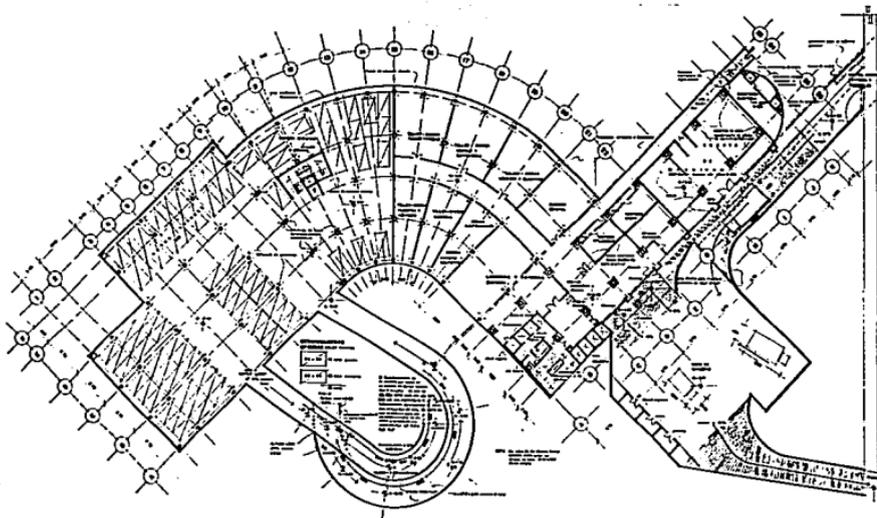
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUATEMALA INSTITUTO GUATEMALTECO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS	
LICENCIADO EN ARQUITECTURA	
Nombre: Carrera: Asignatura: Profesor:	A 5/20
Tema:	
Universidad:	Facultad:
Nombre de la obra:	
Nombre:	
M	33
Escala:	
1:200	
Autor:	
Ing. Juan Carlos Rodríguez	

Planta Habitaciones



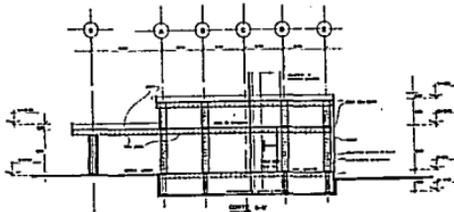
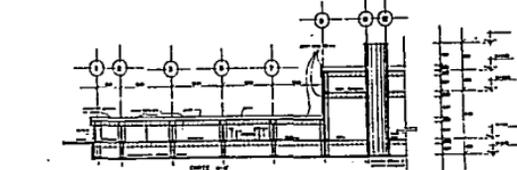
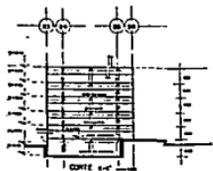
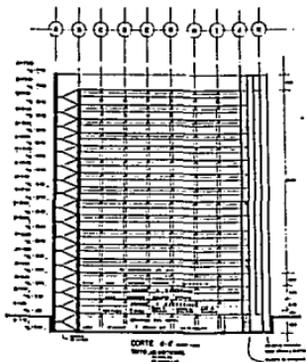
INSTITUCIÓN GOBIERNAL INSTITUCIÓN AUTÓNOMA DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO	
LEYENDA AREA GRUPOS	
Área: Tipo: Material: Color:	
Nombre:	
Fecha de Emisión:	
Nombre:	No. plano:
Fecha:	34
Escala:	
1:100	
PLANO ADAPTACIONES Planta Tipo 2 y 3	

Planta Sótano servicios del hotel



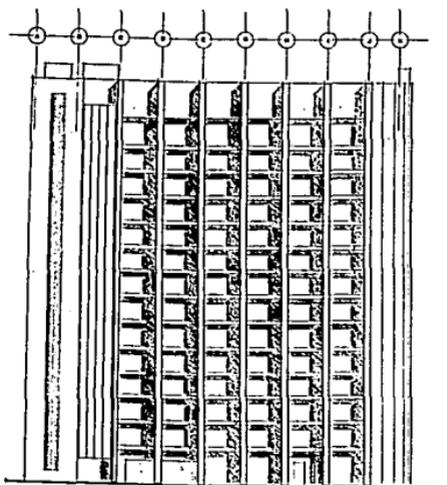
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS	
CENTRO NACIONAL DE INVESTIGACIONES	
Nombre:	
Dirección:	
Fecha:	
Título del Proyecto:	
Módulo de Construcción:	
Escala:	
1:200	35
Autor:	

Cortes Arquitectónicos estructural

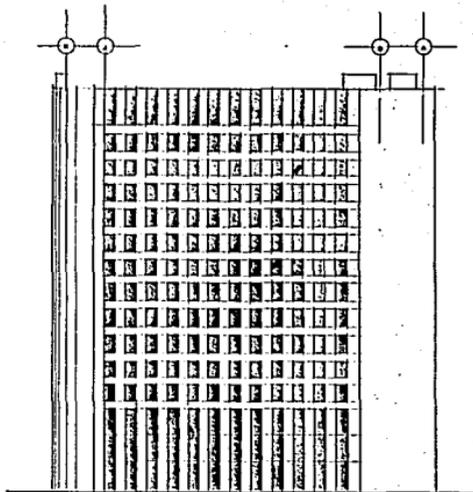


UNIVERSIDAD INTERMUNICIPAL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE SISTEMAS INGENIERIA DE SISTEMAS	
LABORATORIO DE SISTEMAS	
Nombre: Fecha: Curso: Profesor:	
TÍTULO DE LA TAREA 	
DESCRIPCIÓN 	OBSERVACIONES
FECHA DIA MES AÑO	Nº DE PÁGINA 36
INDICADO OTRO	

Fachada Torre de Habitaciones



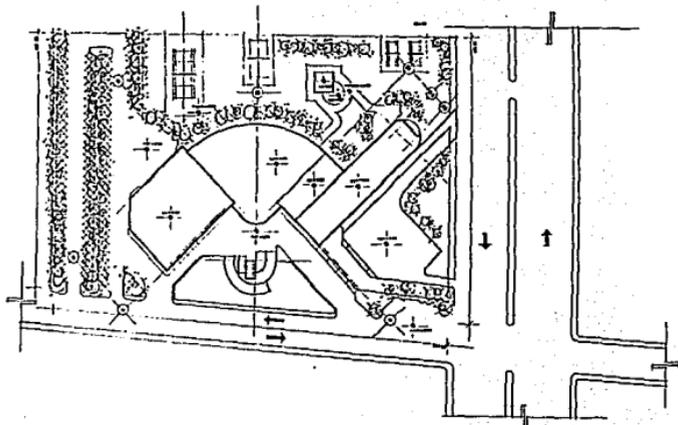
FACHADA TORRE DE HABITACIONES



FACHADA SUR ESTE (VISTA ALBISOL)

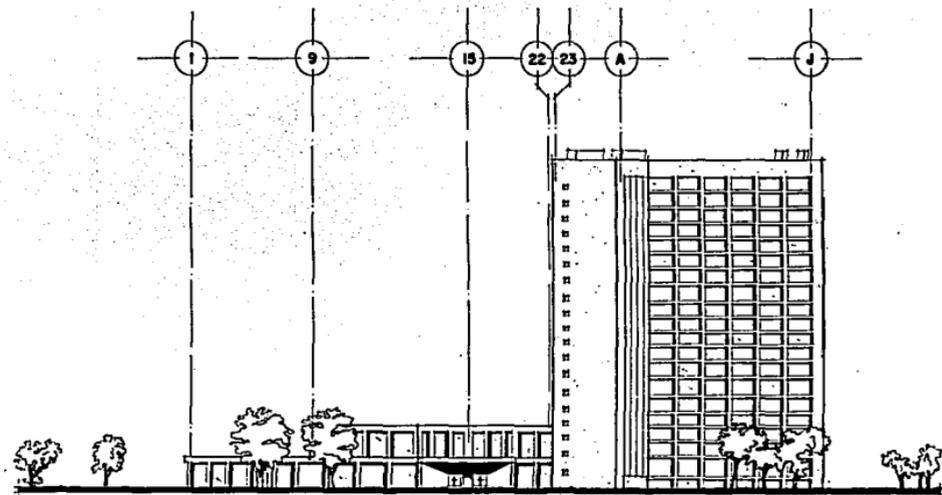
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CANTÓN ESCUELA DE ARQUITECTURA DE BACHILLER CARRERA DE ARQUITECTURA	
LEONARDO ALBA BARRERA	
Nombre: Fecha: Lugar: Tema:	
Proyecto de:	
Escala:	Hoja No.:
1:100	37
Firma: Fecha:	

Planta de techos



UNIVERSIDAD INTERDEPARTAMENTAL FACULTAD DE INGENIERIA INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS	
LABORATORIO DE ARQUITECTURA	
Nombre: Código: Fecha: Escala: Autor: Título:	
Nombre: Código: Fecha: Escala: Autor: Título:	Nombre: Código: Fecha: Escala: Autor: Título:
1:500	38
PLANTA DE TECHOS	

Fachada de conjunto



FACHADA DE CONJUNTO, ACCESO PRINCIPAL
 escala: 1:250

UNIVERSIDAD INTERMUNICIPAL DE SUCRE INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICAS	
LICENCIADO EN INGENIERIA	
Nombre: Apellido: Fecha: Lugar: Curso:	
Nombre del Proyecto:	
Nombre: Fecha de entrega: Indicada	Número: 39
Firma:	