



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ARQUITECTO

**“HOTEL CINCO ESTRELLAS Y CENTRO DE
CONVENCIONES EN EL CALLAO”**

Autores:

Bach. ROCIO ZEÑA VALDIVIA

Bach. PAMELA MEDINA PORRAS

Director:

ARQ. ENRIQUE ALEGRE SALAZAR

Fecha: Setiembre

LIMA – PERÚ

2018

DEDICATORIA

*Pamela Medina Porras
a mi familia y a todas
las personas que me
han acompañado en
este proyecto.*

*Rocío Zeña Valdivia a
mis padres, a mi
hermano, a Xaviersito,
que es mi luz
en todo momento.*

INDICE

CAPITULO 1: GENERALIDADES

INTRODUCCIÓN.....	5
CAPITULO I: GENERALIDADES	7
1.1 TEMA	7
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
1.3 OBJETIVOS:.....	8
1.4 ALCANCES:.....	9
1.5 LIMITACIONES	10
1.6 METODOLOGIA:.....	10
CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO	12
2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	12
2.2 ANTECEDENTES SOCIOECONOMICOS	21
2.3 BASE CONCEPTUAL.....	31
CAPITULO 3: MARCO GEOGRÁFICO	38
3.1 LIMA Y CALLAO: UNA MISMA METRÓPOLIS	38
3.2 RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO DEL CALLAO	43
3.3 MARCO NORMATIVO	49
CAPITULO 4: MARCO REFERENCIAL	53
4.1 LOS HOTELES Y CENTROS DE CONVENCIONES EN EL PERU	53
4.2 LOS HOTELES Y CENTROS DE CONVENCIONES INTERNACIONALES	57
CAPITULO 5: ANALISIS DE FACTORES DETERMINANTES	59
5.2 ASPECTOS FUNCIONALES DE LOS HOTELES	59
5.3 ASPECTOS TECNOLOGICOS.....	66
5.4 DIAGNOSTICO GENERAL.....	69
CAPITULO 6: VIABILIDAD DEL PROYECTO.....	70
6.1 VIABILIDAD TECNICA	70
6.2 VIABILIDAD ECONOMICA	71
6.3 ESTUDIO DE LOS INTERESADOS	72
CAPITULO 7: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....	73
7.1 ESTUDIO DEL EMPLAZAMIENTO	73

7.2	UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO	82
7.3	ANALISIS DEL USUARIO	87
7.4	CONCEPTUALIZACION DEL PROYECTO	91
7.5	FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN	118
7.6	IMPACTO DEL PROYECTO	121
7.7	CONCLUSIONES	124
CAPITULO 8: BIBLIOGRAFIA.....		125

INTRODUCCIÓN

En los últimos diez años se ha presenciado en el país una transformación importante en el sector turismo en el cuales el ingreso de turistas al Perú fue creciendo de forma paulatina y sostenida. Éste fenómeno está estrechamente ligado al crecimiento económico, el cual nos ha permitido alcanzar un lugar importante, como país y como ciudad, ante los ojos del mundo. Hoy en día nos hemos convertido en una plataforma de interconexión entre países; es decir, muchas empresas multinacionales han optado por tener sede en Perú, convirtiéndonos en un *Hub* de negocios.

La nueva tipología de turista que estamos recibiendo es un empresario, funcionario o miembro administrativo de alguna de las empresas multinacionales que funcionan en el país, y tiene necesidades específicas que no hemos estado satisfaciendo de manera adecuada. Por ejemplo, son muy importantes los medios de transporte, ya que están en continuo movimiento por la ciudad y vienen por períodos de 5 a 15 días, tienen una agenda apretada; por lo que es necesario brindarles un sistema de transporte rápido y moderno. Además, no tenemos una infraestructura de alojamiento especializada, sobre todo para cuando recibimos grandes procesiones de personas por temas de índole mundial como las convenciones internacionales. A partir del año 2008 en el cual fuimos anfitriones de la APEC, hemos tomado en varias oportunidades la posta a reuniones internaciones de suma importancia, en ese momento Lima se convirtió en “la capital económica y financiera del mundo” y albergó a las máximas autoridades de los Bancos Centrales y de los Ministerios de Finanzas, ejecutivos de la banca internacional y representantes del mundo académico.

El problema es que no hemos sabido aprovechar dichas oportunidades para vendernos ante el mundo como un país moderno.

En éste contexto, vale la pena potenciar el sector turismo con visión a convertirnos en una ciudad globalizada, aprovechando e incentivando éste tipo de eventos. En los próximos años el Perú se ha comprometido a ser anfitrión de grandes convenciones internacionales, volveremos a albergar el APEC, seremos la sede donde se anunciarán los Juegos Olímpicos de 2024, entre otros.

Es por esto que planteamos como proyecto un Hotel cinco estrellas y Centro de Convenciones en el Callao, que de soporte a la infraestructura existente, brindando servicios personalizados a nuestro nuevo tipo de usuario. El proyecto tiene como visión convertirse en un hito urbano, que funcione como precedente para la renovación urbana del Callao.

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1 TEMA

El tema se inscribe en el sector de hotelería y turismo, en el cual se propone desarrollar un Hotel 5 Estrellas y Centro de Convenciones en la provincia constitucional del Callao, distrito la Perla.

Este proyecto consiste en una edificación de uso mixto con impacto a nivel metropolitano, que tiene la finalidad de aprovechar y promover el turismo de negocios y la industria de reuniones, tanto como marcar la pauta de próximos proyectos que conjuntamente permitirán crear y consolidar un nuevo centro de financiero y de negocios en la Región Callao.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Perú en los últimos años ha logrado ubicarse en el ojo del mundo debido al crecimiento económico y a los indicadores de un buen clima de inversión que han atraído a importantes empresas internacionales y mucha gente de negocios. Nos hemos convertido en muchos casos en la plataforma de conexión de empresas transnacionales, lo cual quiere decir, que recibimos constantemente y cada año en mayor medida a turistas de negocios. Empresarios que vienen por estadías intermitentes de 3 a 5 días por temas de reuniones, congresos, entre otros, hasta convenciones de índole internacional. La organización del Foro de Cooperación Económica del Asia – Pacífico (APEC) en el 2008 marcó el inicio del Perú como anfitrión de reuniones internacionales de gran importancia, a partir de ese momento hemos recibido delegaciones completas de países en varias oportunidades.

En este contexto, vale la pena hacer la reflexión de que en todos los casos anteriormente mencionados no hemos estado preparados. En primer lugar, la capacidad de alojamiento de hospedajes actualmente es deficiente, y la que ya existe, está orientada hacia otro tipo de turistas, no quiere decir que no puedan darle uso, sino más bien, que no tenemos una oferta personalizada, ya que hemos dado en cuenta que tenemos un nuevo tipo de usuario potencial, el cual tiene necesidades específicas que no son satisfechas al cien por ciento porque la oferta actual ha sido pensada para huéspedes en general.

De igual manera no contamos con la infraestructura adecuada y necesaria para dar soporte a reuniones internacionales. Debido al impacto positivo generado por la industria de

reuniones en la economía nacional, en el 2015 se creó el Centro de Convenciones de Lima (CCL) como una iniciativa para mejorar la competitividad del Perú frente a otros países de la región. Sin embargo, no es suficiente si realmente queremos aprovechar la oportunidad de promover espacios para la estimulación empresarial.

Es por esto, que se plantea la creación de un Hotel 5 Estrellas y Centro de Convenciones, que cumpla con las necesidades y expectativas de los usuarios, con la intención de incentivar la industria de reuniones en el país y además contribuir al mejoramiento de la zona en donde se ubicará convirtiéndola a futuro en una zona financiera-comercial.

1.3 OBJETIVOS:

OBJETIVO GENERAL:

Desarrollar el proyecto denominado “Hotel Cinco Estrellas y Centro de Convenciones en el distrito de La Perla- Callao”, que contribuya a la oferta de alojamiento especializada tanto como a la industria de eventos. Además de que sea un precedente en la renovación urbana de la zona potenciando las actividades turísticas y empresariales, que se integre y complemente con los próximos proyectos beneficiándose mutuamente.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Estudiar la oferta actual y futura de hoteles y centros de convenciones en Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao.
- Estudiar y analizar las diferentes tipologías de hoteles y centros de convenciones.
- Estudiar y analizar esquemas de funcionamiento de hoteles pertenecientes a grandes cadenas internacionales.
- Investigar sobre proyectos similares en realidades nacionales y extranjeras que presenten similares condiciones.
- Investigar y determinar los tipos de usuarios potenciales para el proyecto.

- Investigar sobre sistemas tecnológicos aplicados a la arquitectura hotelera.
- Determinar el impacto que tendrá el proyecto a largo plazo.
- Determinar la viabilidad del proyecto.
- Programar la cantidad de usuarios que darán uso a este tipo de proyecto, para implementar los espacios adecuados.
- Plantear un avance notorio en el desarrollo del distrito del Cercado del Callao con la implementación del Hotel Cinco Estrellas y el Centro de Convenciones.
- Diseñar un establecimiento con todos los servicios necesarios y requeridos por los aspectos normativos y legales.

1.4 ALCANCES:

ALCANCES DEL ESTUDIO:

- Diseño de una propuesta arquitectónica, de la cual se desarrollarán las especialidades de arquitectura y estructuras a nivel anteproyecto, y las especialidades de instalaciones eléctricas y sanitarias a nivel esquemático. Además del desarrollo de detalles necesarios para la comprensión total de la propuesta. También se desarrollarán vistas 3D exteriores. Todas las anteriores cumplirán las normas y reglamentaciones vigentes referentes a la misma.

ALCANCES DEL PROYECTO:

- La presente tesis se desarrollará bajo tres enfoques:
 - A) Enfoque del sentido arquitectónico, referente al proyecto arquitectónico en sí mismo; esto quiere decir que el diseño se realizará en el marco de las escuelas arquitectónicas modernas y aplicando sistemas tecnológicos de vanguardia, tanto en la estructura como en la eficiencia energética del edificio.
 - B) Enfoque del sentido simbólico, el proyecto se convertirá en un hito urbano, en una edificación que destaque y tenga una personalidad propia y peculiar, será un referente en la ciudad.

C) Enfoque del sentido urbano, se refiere a la importancia y el impacto que generará el proyecto en la metrópoli, la forma cómo involucrará al usuario dentro del mismo.

- El área de estudio corresponde a un kilómetro a la redonda del terreno, con excepción de la Av. Santa Rosa, en la cual se ha tomado como área de estudio hasta el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, que corresponde una distancia de 4 kilómetros.

1.5 LIMITACIONES

LIMITACIONES DEL ESTUDIO

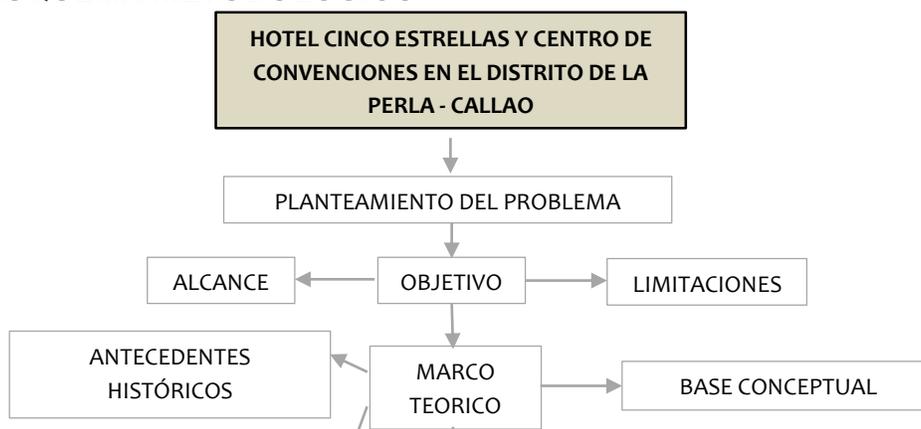
- Limitaciones de información: algunos textos importantes sobre el tema de la tesis no los venden en la ciudad de Lima, sino en el extranjero y el tiempo de envío es muy prolongado.
- No existe suficiente estudio acerca de la historia del lugar del emplazamiento.
- Algunos estudios revisados y necesarios para la comprensión de nuestro proyecto tienen antigüedad mayor de siete años.

LIMITACIONES DEL PROYECTO

- Debido a la falta de equipo técnico, presentaremos planos esquemáticos de topografía.
- Los hoteles visitados no proporcionan datos específicos.
- El terreno escogido está formado por cuatro lotes, de los cuales dos están siendo ocupados en la actualidad.

1.6 METODOLOGIA:

ESQUEMA METODOLOGICO



TECNICAS DE RECOLECCION DE INFORMACION

TRABAJO DE CAMPO

- Visita al lugar de estudio: toma de apuntes, toma de fotografías, reconocimiento de las zonas aledañas al terreno.

- Visita a instituciones: a la Municipalidad Distrital de La Perla, visita a hoteles y centro de convenciones de la ciudad, visita al Centro de Convenciones de Lima, entre otras.
- Encuestas: encuestas a vecinos cercanos al lugar y a pasajeros del aeropuerto.

REFERENCIAS DE INFORMACION

- Bibliográficas: libros relacionados al tema, revistas, artículos periodísticos, tesis, etc.
- Electrónicas: páginas web relacionadas al tema, libros online.

PROCESAMIENTO DE INFORMACION

La presente tesis se desarrollará bajo un enfoque cualitativo de investigación, es decir, en primer lugar se realizará un análisis de toda la información recolectada, la cual será filtrada y ordenada según el esquema metodológico planteado en el presente plan de trabajo. Posteriormente se realizará la interpretación del análisis y luego la elaboración de la tesis. Cabe mencionar que éste proceso se desarrollará continuamente en todas las etapas y se complementará no necesariamente siguiendo un orden sino más bien de acuerdo a como se dé el proceso de elaboración de la tesis. Luego se procederá al planteamiento del proyecto arquitectónico, el cual será resultado de la necesidad que se evidencia en las etapas previas.

Finalmente, se realizará una revisión final de la memoria y del proyecto en planos para desechar incompatibilidades o posibles errores.

CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

ORIGEN Y EVOLUCION DE LA HOTELERIA A TRAVES DE LA HISTORIA

La necesidad de alojamiento está directamente relacionada a los desplazamientos humanos, pero nos referimos no al alojamiento que representa nuestro hogar, que es el lugar en donde vivimos y en donde hemos escogido asentarnos; sino, a un cobijo que nos reciba y nos brinde un espacio para descansar por un tiempo determinado.

Las razones de estos desplazamientos, en muchos casos, siguen siendo los mismos desde épocas muy antiguas hasta la actualidad. En Grecia, por ejemplo, con la aparición de los juegos olímpicos la ciudad de Olimpia se convertía en una ciudad turística y así nacieron alojamientos para deportistas y visitantes. En Roma, se construyeron muchos caminos que promovieron que los romanos se desplacen más, además el cristianismo trajo consigo los peregrinajes, que después en la Edad Media se convirtieron en un importante turismo religioso, luego aparecieron las posadas y comercio en los caminos que llevaban a los lugares sagrados.

Tiempo después surgieron los mesones, que eran casas públicas que se ubicaban generalmente en las afueras de la ciudad y ofrecían el servicio de alquiler de camas, pero el viajero debía compartir la cama con más personas.

Durante el siglo XVI, hubo mayor dinamismo alrededor de los puertos generando el establecimiento de mayores lugares de alojamiento y comercio cercanos, las ciudades fueron creciendo entorno a los puertos debido a los viajeros que en ese tiempo eran muchos buscando conquistar nuevos territorios y riqueza.

“El ejemplo mejor conservado de este tiempo es el hotel Carnavalet de Lescott en París (1545). Tenía un pequeño patio – jardín detrás del cuerpo central que por lo general constaba de una galería en el primer piso. El hotel de la Vrillière de Mansart, en París (1635-1645) se convirtió en el modelo clásico de hotel parisino. Más adelante influyó en el hotel Matignon en París, proyecto de Courtonne”.¹

¹ PLAZOLA Cisneros Alfredo, “Enciclopedia de Arquitectura Plazola”, Vol.06, pág.378



Imagen 01: Hotel Carnavalet, París

Fuente: <http://www.carnavalet.paris.fr/en/museum-carnavalet/hotel-carnavalet>

La construcción masiva de hoteles inicia en el siglo XIX con la creación y ampliación de nuevos medios de transporte, principalmente el ferrocarril y posteriormente el automóvil, que permitieron desplazar a un mayor número de viajeros, formándose así los primeros centros financieros y comerciales en donde se edificaron los primeros grandes hoteles de lujo, incluyendo los resort.

El City Hotel fue el primer hotel estadounidense, tenía 73 habitaciones para huéspedes, fue inaugurado en 1831, en este momento la única ambición del hotel era brindar hospedaje, dejando de lado otros servicios importantes que luego se aprovecharon ofreciendo mayor comodidad a los usuarios.

“La idea contemporánea del hotel de convenciones tiene su antecedente en el Grand Hotel de fines del siglo XIX de las ciudades Norteamericanas. En la década de los cincuenta, el aumento de los automóviles hizo necesaria la construcción de más moteles, principalmente en Norteamérica, aunque aumentaron considerablemente en Europa y en Japón a partir de los años sesenta. La construcción de hoteles urbanos decreció a mediados del siglo XX”. 2

2 PLAZOLA Cisneros Alfredo, “Enciclopedia de Arquitectura Plazola”, Vol.06, pág.379

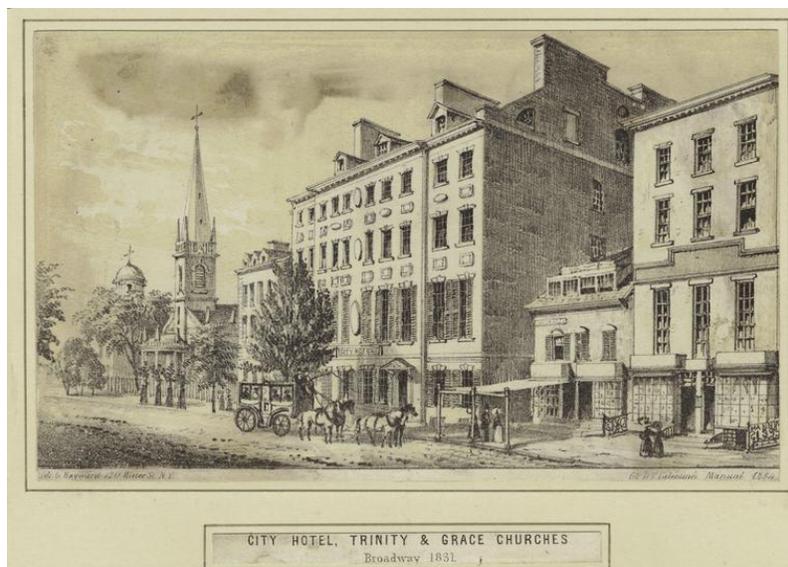


Imagen 02: City Hotel, 1831

Fuente: <https://javierhernandezporras.files.wordpress.com/2013/02/city-hotel.jpg>

“En 1829, el arquitecto Isaiah Rogers emprendió la construcción de un gran hotel en Boston. La Tremont House, fue el primer hotel de primera clase y el hito hacia la revolución en la hospitalidad, fue el primer hotel que ofreció habitaciones con llave, cada habitación tenía un lavabo, una jarra y una barra de jabón, otra de sus innovaciones fue emplear personal de tiempo completo. Tremont House fue la precursora de una nueva generación de prestigiosos establecimientos de hospedaje.

En 1874, en San Francisco, Ralston, se dio a la tarea de construir el hotel más lujoso del mundo. Su grandiosa creación, el Palace Hotel, ostentaba 800 habitaciones y se erguía a la altura de 7 pisos. Este hotel se convirtió en un símbolo de la transición de San Francisco: de un pueblo floreciente a una prominente ciudad de estatura internacional. El Palace tenía su propia planta eléctrica, un abastecimiento de agua proveniente de pozos profundos, extinguidores de fuego y aire acondicionado.

El Palace y los hoteles de primera clase que le siguieron atraían a la gente extremadamente rica y, como en los hoteles europeos de su clase, estaban más allá de los recursos del ciudadano medio.”³

³ Extraído de: <http://www.monografias.com/trabajos88/historia-hosteleria/historia-hosteleria.shtml>

El siglo XX significó una época de surgimiento y grandes cambios, se consolidó la industria del turismo, bajo el concepto de que las personas ya no viajaban solo por necesidad o por motivos de trabajo, ahora también lo hacían por razones de descanso; así es como se empiezan a aprovechar atractivos naturales en las afueras de la ciudad para ofrecer a los huéspedes comodidad, descanso y recreación. A partir de este momento, la empresa privada vio la oportunidad de aprovechar este potencial, iniciándose así en diferentes ciudades del mundo las cadenas hoteleras, ellos se encargaron de estudiar más a fondo las necesidades de los usuarios, a través de la arquitectura funcionalista lograron un mejor aprovechamiento del espacio, además cambiaron la forma exterior de los mismos, entendieron que no se trataba de brindar sólo servicio de cama y en ocasiones comida; sino, que brindar un valor agregado en la experiencia de los usuarios al alquilar una habitación.

Las historias de éxito de las grandes cadenas hoteleras conocidas internacionalmente surgieron de aprovechar estos cambios en el mundo, sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial. Algunas de las cadenas más importantes del mundo son:

A. HILTON HOTEL & RESORTS

Fundada en 1919 en Texas - EEUU por Conrad Hilton, una de las cadenas de hoteles más grande del mundo se inició con la adquisición del Hotel Mobley, ubicada en Cisco – Texas, fue un negocio familiar, ellos remodelaron el hotel e iniciaron su operación; pasado once años aperturan su primer hotel de alto estándar, bajo el nombre del Hilton Plaza. En adelante surgen las conquistas de mercados europeos y latinos, llegando a tener ocho nombres distintos: Hilton Brand, Conrad Hotels, Doubletree, Embassy Suites Hotels, Hampton Hotels, Hilton Garden Inn, Homewood Suites by Hilton y Hilton Grand Vacations Company y operando con más de 2000 hoteles en todo el mundo.

Una de las innovaciones que incorporó la cadena Hilton a la industria hotelera fue en 1947, cuando se convirtió en el primer hotel del mundo en instalar televisores en las habitaciones, además en 1965 crearon el concepto de hotel diseñado

exclusivamente para mujeres viajeras, el famoso Lady Hilton, donde brindaban servicios exclusivos y comodidades especialmente para mujeres.



Imagen 03: Conrad Hilton con la maqueta del Caribe Hilton de Puerto Rico
Fuente: <https://leirelarraiza.com/curiosidades-2/conrad-hilton/>

B. MARRIOTT INTERNATIONAL

La historia de la cadena Marriott empezó en otro rubro, cuando los esposos Willard Marriott y Alice emprendieron con gran éxito un negocio de cervezas de jengibre llamado A&W, pronto incursionaron en el negocio de restaurantes de comida rápida, más adelante decidieron hacer su primera inversión en el rubro hotelero.

En 1969 Marriott abre su primer hotel internacional en Acapulco, México y a partir de esa fecha no han parado de abrir hoteles en el mundo, hasta la actualidad se tienen más de 6500 establecimientos en 127 países.

Actualmente tienen las siguientes marcas: The Ritz Carlton Rewards, The Ritz Carlton, Edition, JW Marriott, Autograph Collection Hotels, Renaissance Hotels, Marriott, Delta Hotels, Marriott Executive Apartments, Marriott Vacation Club, Marriott Rewards, Gaylord Hotels, AC Hotels, Courtyard Marriott, Residence Inn Marriott, Springhill Suites Marriott, Fairfield Inn & Suites Marriott, Towneplace Suites Marriott, Protea Hotels Marriott, Moxy Hotels, Starwood Preferred Guest, St. Regis, The Luxury Collection, W Hotels, Westin, Sheraton, Le Meridien, Tribute Portfolio, Design Hotels, A Loft hotels Four Points, Element.

La Cadena Marriott International es la que cuenta con mayor diversidad de ofertas y servicios para los distintos tipos de usuarios, las marcas están dirigidas a todo tipo de viajeros, por ejemplo, Moxy Hotels está dirigido para viajeros jóvenes que buscan un ambiente de diversión y relax; por otro lado, la marca Gaylord Hotels tiene como lema “Todo en un solo lugar” que incluye escenarios asombrosos, con habitaciones lujosas y entretenimiento de primer nivel, además cuentan con grandes espacios destinado a centro de convenciones.

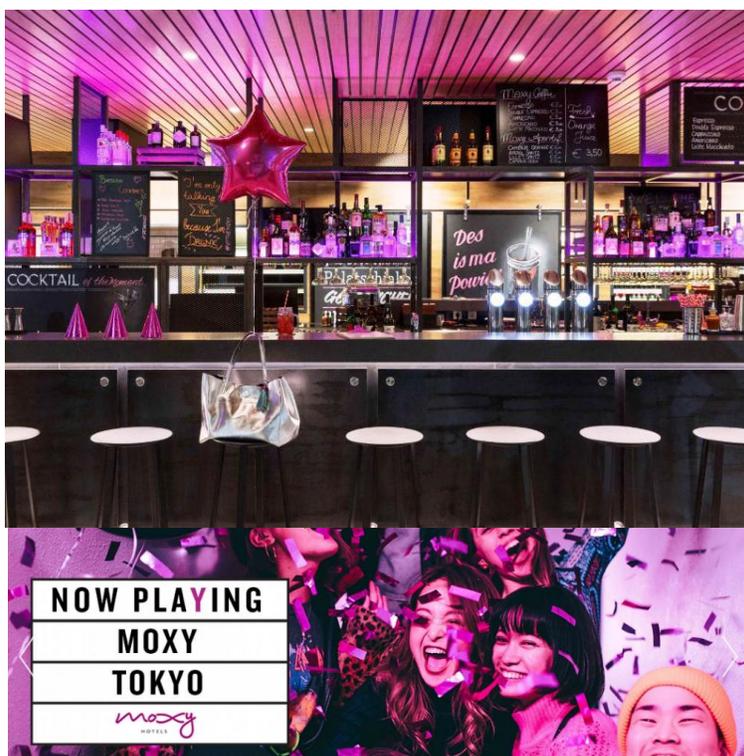


Imagen 04: Moxy Hotel Marriott, temática dirigida a jóvenes.

Fuente: http://www.hotelopia.com/h/others-moxy-vienna-airport_vienna_583021/



Imagen 05: Gaylord Palms Resort & Convention Center

Fuente: <https://www.marriott.com/hotels/hotel-photos/mcogp-gaylord-palms-resort-and-convention-center/>

LAS REUNIONES Y LA CIUDAD A TRAVÉS DE LA HISTORIA

De la misma forma como se desarrolló la hotelería, las reuniones están relacionadas a los desplazamientos humanos. De hecho, desde Grecia, los juegos olímpicos ya significaban reuniones importantes que movilizaban a un gran número de personas, todos dirigidos hacia un mismo lugar por un mismo motivo, terminado el evento, todos retornan a sus hogares.

Si bien es cierto, en primer lugar la hotelería nace como necesidad por motivos laborales, durante fines del siglo XIX las reuniones se vuelven un motivo más que solventa la hotelería. Thomas Cook fue uno de los primeros impulsores de este tipo de turismo, ya que fue el primero en crear viajes organizados lo que más tarde fue la primera agencia de viajes.

En 1851, Joseph Paxton diseña el Palacio de Cristal en Londres, con motivo de la Gran Exposición Mundial. Este edificio formado por una nave central y galerías longitudinales, marcó un precedente en la arquitectura:

... en 1851 se celebra en Londres la primera Exposición Universal. Con motivo de dicha Exposición se construye el magnífico Crystal Palace, que constituye una auténtica síntesis arquitectónica de la Revolución Industrial por cuánto utiliza el hierro y el vidrio a gran escala, con una lógica aditiva modular, realizando la estandarización de componentes propia del nuevo sistema productivo industrial. Además de esto, se trata de la mayor estructura metálica construida tras el inicio de la Revolución Industrial inaugurando el gigantismo arquitectónico propio de la Exposiciones Universales del S. XIX. ⁴

Así fue como hasta el día de hoy se crean pabellones montables y desmontables para exposiciones puntuales.

En Europa se fundaron los Palacios de Congresos, más tarde se unieron en la Federación Europea en des Villes des Congrès. En Estados Unidos se crearon los Buroes de Convenciones.

⁴ LOPEZ César, Isaac, "La aportación estructural del Crystal Palace de la Exposición Universal de Londres 1851", págs. 73-83, 2014.

De esta manera el turismo de negocios ha ido desarrollándose sobre todo en Europa y Estados Unidos quienes hasta el día de hoy son los principales anfitriones de las reuniones más importantes del mundo. Por supuesto, han desarrollado diferentes tipos de infraestructura para dar cobertura a estas masas de gente que viajan para ser parte de un evento nacional e internacional.

La Organización Mundial del Turismo (OMT) ha clasificado el Turismo de Reuniones de acuerdo a cinco categorías:

- Convenciones o Reuniones corporativas de negocios.
- Congresos de Asociaciones.
- Ferias y Exposiciones Comerciales.
- Viajes de Incentivo
- Otras reuniones.

Muchas veces de acuerdo al motivo de la reunión se necesitan escenarios diferentes, por ejemplo, algunas ferias o exposiciones requieren explanadas; es decir, espacios abiertos donde puedan organizar diferentes stands; otras requieren espacios cerrados con excelentes condiciones de audio e iluminación; cada vez es más importante lograr espacios que puedan albergar mayor cantidad de aforo.

Actualmente, si no es todos los países del mundo tienen un Centro de Convenciones de gran escala, es importantísimo así como toda ciudad globalizada debe tener estadios, bancos, teatros, museos, etc. Hoy en día contar con un centro de convenciones de importancia nacional es un factor importante para que una ciudad pueda competir con otras ciudades globalizadas, es una forma de posicionarse y participar activamente fomentando reuniones, congresos, etc. Además, es una tipología arquitectónica que ayuda a la descentralización de los países sobretodo Latinoamericanos, pues contar con infraestructura de éste tipo en ciudades diferentes a la capital obliga a que en determinados eventos se programen utilizar dichas instalaciones, aprovechando el turismo de la zona.

CONCLUSIONES

La industria hotelera ha pasado por muchas etapas desde su surgimiento debido a una necesidad del viajero, como hemos visto, ha ido transformándose a lo largo del tiempo cubriendo cada vez más los requerimientos de los usuarios. Hoy en día el requerimiento del cliente ha variado mucho, tanto que existen hoteles especializados para cada tipo de cliente, como hoteles en playas dirigidos a clientes vacacionales, hoteles cercanos a los aeropuertos, hoteles de negocios dirigidos a un nuevo cliente con requerimientos especiales, entre otros.

Es necesario continuar innovando, tomando conciencia que los usuarios siguen cambiando, de la misma forma que cada vez buscan experiencias nuevas y diferentes. En ese sentido, para mantener la industria hotelera requerimos crear nuevos formatos, usando la tecnología por ejemplo, cuestionando el tamaño de las habitaciones, los servicios que debe brindar un hotel, cómo debe funcionar, etc.; para de esta forma garantizar llegar a nuestro público objetivo.

Por otro lado, el turismo de reuniones es mejor aprovechado en países desarrollados, también en este campo existe mucho potencial por explotar, ya se ha innovado formando espacios flexibles, adaptables a diferentes aforos, se han creado los Hoteles y Centro de Convenciones, pero creemos que hay mucho por desarrollar todavía en este sector.

2.2 ANTECEDENTES SOCIOECONOMICOS

POTENCIALIDAD DEL SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y CONVENCIONES EN LIMA Y CALLAO

A. LOS HOTELES

El Perú hoy en día ha logrado un crecimiento turístico, gastronómico y corporativo; esto se ha reconocido a nivel internacional ubicándonos en la mira del mundo. Para el sector hotelero el escenario actual de inversión es muy prometedor, hay mucha expectativa de parte de inversionistas extranjeros que están viendo al Perú como posible país para el desarrollo de sus proyectos, y también muchas marcas que están viniendo a ofrecer sus franquicias.

La Sociedad de Hoteles del Perú (SHP) ha informado que durante el periodo 2017-2021, se espera que la inversión hotelera alcance los US\$ 1,141 millones, lo que supone un 90.2% más en comparación con los US\$ 600 millones invertidos en el periodo 2011-2016. Además, el “Estudio de la oferta aérea y hotelera” del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo Mincetur) señala que entre los años 2017 y 2021 se proyecta la construcción de 62 nuevos hoteles de cadenas hoteleras y marcas internacionales, de los cuales 35 se edificarán en Lima Metropolitana.



Imagen 06: Futura inversión en el sector hotelero en el Perú 2017-2021.

Fuente: SHP Hotel & Tourism Advisor

Elaboración: MINCETUR/ VMT/DGIETA - DEPTA

Inversión 2017- 2021

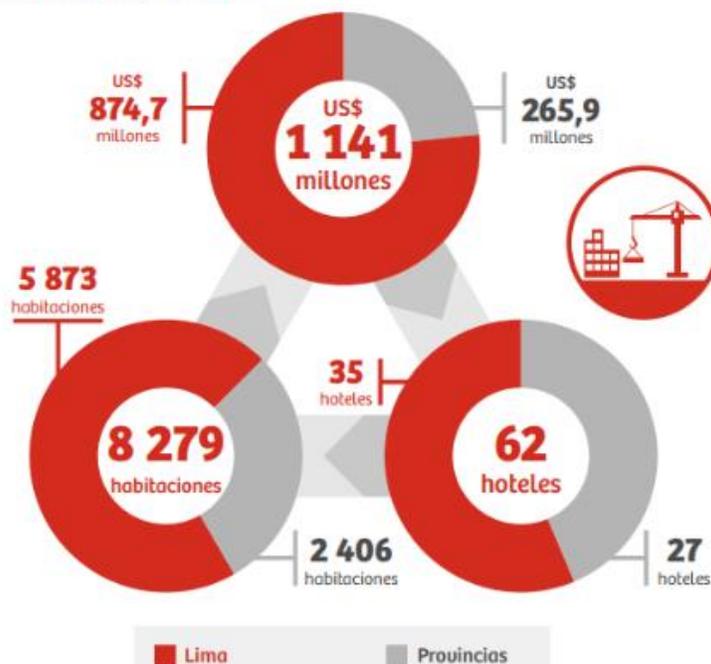


Imagen 07: Gráfico de futura inversión en el sector hotelero en el Perú.
 Fuente: SHP Hotel & Tourism Advisor
 Elaboración: MINCETUR/ VMT/DGIETA - DEPTA

Haciendo un repaso de la información de los gráficos mostrados concluimos que el principal foco de inversión hotelera hasta el 2021 se concentra en primer lugar en el distrito de Miraflores, en segundo lugar en el distrito de San Isidro y en tercer lugar en el distrito de Surco. Los dos primeros ya cuentan con una cantidad importante de concentración de hoteles, éstos distritos se han convertido en los preferidos debido al nivel de desarrollo urbano que han logrado implementar, no sólo son preferidos para el sector hotelero de cadenas y marcas internacionales, sino también para el sector comercial y residencial; esto ha generado un alto nivel de competitividad en cuanto a la calidad del servicio ofrecido, así como de la infraestructura del establecimiento y también en cuanto a las tarifas, ya que justamente por poseer la mayor cantidad de camas los índices de ocupación en éstos dos distritos son los más altos del medio.

A continuación mostramos un cuadro en el que se aprecia la relación de hoteles en los distritos anteriormente mencionados, se puede determinar claramente que hay

HOTEL CINCO ESTRELLAS Y CENTRO DE CONVENCIONES

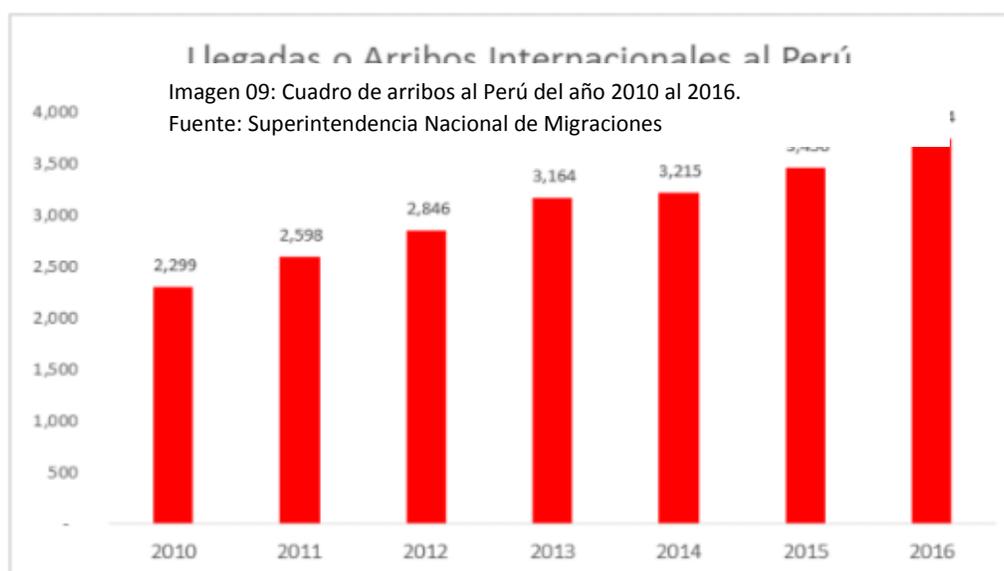
más hoteles cuatro estrellas y se ubican en Miraflores, en cambio, la preferencia para hoteles cinco estrellas es en el distrito de San Isidro.

	HOTEL 4 ESTRELLAS	HOTEL 5 ESTRELLAS
MIRAFLORES	Casa Andina Select Miraflores	Belmont Miraflores Park
	El Condado Miraflores Hotel & Suites	Hilton Lima
	Del Pilar Miraflores Hotel	Crowne Plaza
	Hotel Nobility	Thunderbird Hotel J.Prado
	Four Points By Sheraton Miraflores	Hotel Estelar Miraflores
	QP Hotels	JW Marriot Lima
	Miraflores Colon Hotel	Casa Andina Premium
	San Agustin Exclusive	
	Radisson Decápolis Miraflores	
	Inkari Luxury Hotel	
	La Hacienda Hotel & Casino	
	Hotel Boulevard	
	Hotel El Tambo	
	Hotel Jose Antonio Deluxe	
	Hotel Jose Antonio Executive	
	Hotel Casino Maria Angola	
	Antara Hotel	
	Courtyard by Marriott Lima	
	Sol de Oro Hotel & Suites	
	Estelar Apartamentos Bellavista	
DoubleTree El Pardo by Hilton Lima		
Arawi Lima		
Huaca Wasi Hotel Boutique		
SAN ISIDRO	Aku Hotels	Country Club Lima Hotel
	Atton San Isidro	The Westin Hotel & Convention Center
	Inversiones Yon	Los Delfines
	NM Lima Hotel	Sonesta Hotel El Olivar
	Garden Hotel	Melia Lima Hotel
	Novotel Lima	Swissotel Lima
	Conquistadores Hotel & Suites	Los Tallanos Hotel & Apart
	Hotel Libertador Lima	Sheraton Hotel & Resorts
	Foresta Hotel Lima	Royal Park Hotel
	Ramada Encore	Suites del Bosque Hotel
	Ananay Hotel	Radisson San Isidro Hotel & Suites
	Roosvelt Hotel & Suites	Plaza del Bosque Hotel

Imagen 08: Relación de hoteles 4 y 5 estrellas en los distritos de Miraflores y San Isidro
Fuente: Elaboración Propia

B. LOS CENTROS DE CONVENCIONES

Actualmente en el mundo las reuniones internacionales son cada vez más frecuentes y el Perú ha empezado a formar parte de éstos destinos globales desde hace aproximadamente 10 años, cuando el turismo receptivo fue creciendo año a año y hasta la fecha se ha mantenido ésta tendencia; pero lo que hoy podemos observar es que gran parte del turismo receptivo es en realidad turismo corporativo o de mercados estratégicos, esto se debe a muchos factores, entre ellos está que el país ha recibido en los últimos años mucha inversión privada de extranjeros, por lo mismo que constantemente los directorios, comités, ejecutivos, etc. de éstas empresas multinacionales tienen que viajar al Perú para inspeccionar, reunirse con sus directivos nacionales, etc.; otro factor importante es que a partir del año 2008 en el que fuimos anfitriones de la Cumbre del Foro de Cooperación Económica Asia Pacífico (APEC) no hemos parado de recibir delegaciones internacionales y hemos sido sede de otros eventos importantes a nivel mundial.



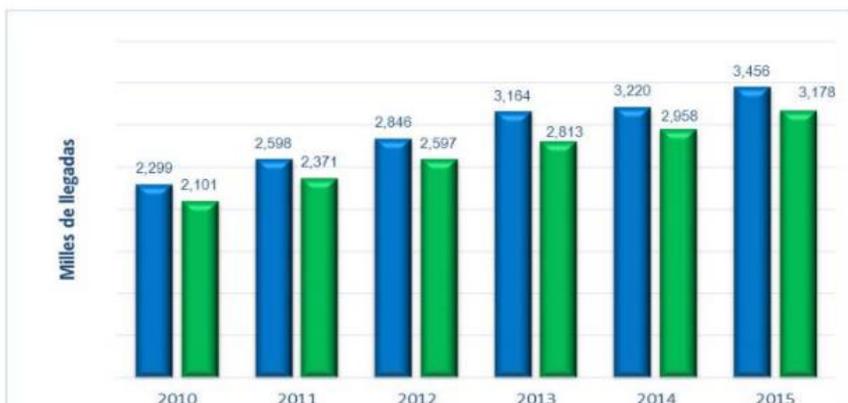


Imagen 10: Cuadro de arribos al Perú de turistas totales y turistas estratégicos.
Fuente: Mincetu

Por lo tanto, el turismo de convenciones tiene un gran potencial latente y esto ha sido reconocido por Promperú que desde el año pasado ha incrementado en 20% el presupuesto para eventos sociales con la finalidad de contribuir al impulso de éste nuevo sector de turismo. Por otro lado, el presidente del Buró de Convenciones y Visitantes de Lima, Carlos Canales, ha indicado que el Perú tiene una buena oportunidad en el mercado de turismo de reuniones y prevé que el crecimiento estará en un 15% anual durante los próximos 5 años, además ha señalado que las expectativas al 2020 es que el Perú se ubique entre los 20 a 18 primeros países líderes en la industria de turismo de reuniones.

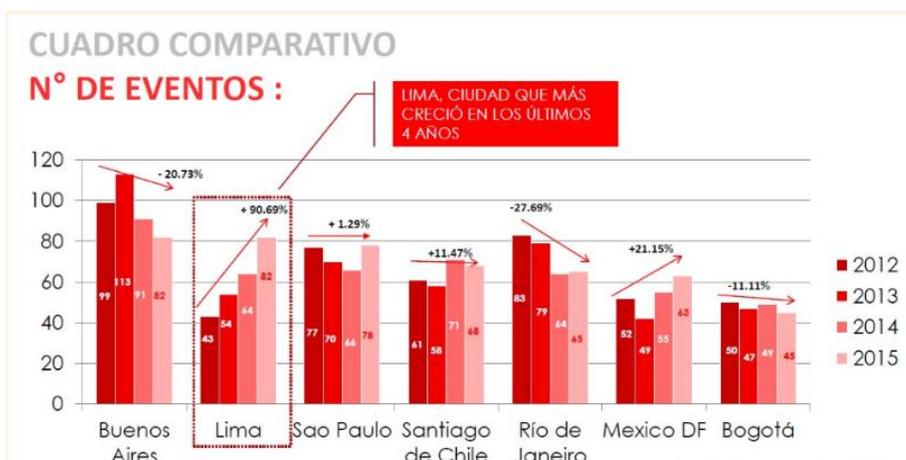


Imagen 11: Cuadro de eventos en las ciudades más representativas de América Latina.
Fuente: Buró de Convenciones y Visitantes de Lima

Como se puede observar en el gráfico anterior la tendencia en cuanto al número de eventos anuales en Lima fue el más alto de la región hasta el 2015, y en ese mismo año Lima quedó en el puesto 26 del “Ranking de Las Américas” que elabora la Asociación Internacional de Congresos y Convenciones (ICCA), que contabilizó 82 reuniones las cuales generaron 399,098 pernoctaciones en hoteles, y US\$ 170’978,200 divisas para la ciudad.

Es por esto, la importancia de continuar impulsando el crecimiento de éste sector a través de la promoción de la ciudad y también algo trascendental es participar en la postulación internacional de eventos. Las sedes de los eventos de gran envergadura mundial se logran postulando mediante un libro de candidatura, éste suele contener una carta del Presidente de la República, de los ministerios, colegios profesionales, alcaldías, hoteles y aerolíneas, además se muestra la infraestructura, toda la información debe llegar al entendimiento que tenemos la capacidad para albergar dicho evento, y en éste sentido todavía tenemos mucho que hacer para mejorar nuestra oferta, sobre todo en el tema de infraestructura hotelera, infraestructura de convenciones, recintos feriales, explanadas, entre otros, donde podamos manejar diferentes capacidades de aforos y reflejemos flexibilidad según el tipo de evento requerido.

Actualmente en Lima no contamos con suficientes locaciones para eventos de gran magnitud, los principales hoteles del medio ofrecen diversos espacios pero con aforos pequeños. La construcción del Centro de Convenciones de Lima, es un gran paso ante esta necesidad, pero todavía hace falta espacios más diversificados y con capacidad para grandes aforos, éste es una de nuestras principales debilidades frente a ciudades como Buenos Aires, Santiago y Río de Janeiro quienes llevan la delantera en el Ranking de la ICC de eventos en Latinoamérica.

A continuación, presentamos un cuadro con los aforos de los principales establecimientos para convenciones en Lima:

DESCRIPCION	CAPACIDAD
Centro de Convenciones de Lima	4000
The Westin Lima Hotel & Convention Center	2254
Hotel & Centro de Convenciones Maria Angola	1800
Sheraton Lima Hotel & Convention Center	1600
Swissotel Lima	1560
Los Delfines	1000
Hotel El Pueblo Lima	1000
Sol de Oro Hotel & Suites	980
Country Club Lima Hotel	700
BTH HOTEL	570
JW Marriott Lima	500
Hotel Meliá Lima	500
Belmond Miraflores Park	400
Hilton Lima Miraflores	400
Miraflores Park Hotel	400
Hoteles San Agustín Exclusive	300
Sonesta Hotel El Olivar	300
San Agustin Exclusive	300
Plaza del Bosque Apart Hotel	300
Novotel	280
Hoteles Costa del Sol Wyndham	260
Hotel San Agustín Riviera	250
Hoteles Estelar	240
NM Lima Hotel	200
Atton San Isidro	150
Radisson Decápolis	150
Dazzler Hotel Lima	130
Hotel Libertador	110
Hotel & Spa Golf Los Incas	100

Imagen 12: Cuadro de aforos de los principales espacios para convenciones en Lima.
Fuente: Elaboración propia

HOTEL CINCO ESTRELLAS Y CENTRO DE CONVENCIONES

La agenda de eventos para éste y los próximos años es muy variada y son de tipo científico, económico, político y deportivo:

FECHA	NOMBRE	DESCRIPCION DEL EVENTO	CAPACIDAD APROX.	VENUE
Del 12 al 15 Enero 2017	Harvard National Model United Nations Latin America Conference	La conferencia busca el fomento de ideas innovadoras en los participantes, orientada a promover la conciencia internacional y la construcción de consenso dentro de un entorno social muy animado.	350	-
	XIX Convención Panamericana Nikkei	El evento propicia un espacio para que las comunidades nikkeis de América puedan reunirse e intercambiar experiencias, aprender y crear lazos de amistad sin fronteras. Asimismo, se distingue por conocer y compartir casos de éxito, exponer las problemáticas de cada país y las acciones que se han realizado para solucionar las mismas.	300	-
	V Congreso Internacional de la RedUE - ALCUE	El evento está orientado a difundir y llamar la atención a los responsables de empresas y gobiernos sobre la importancia de la relación universidad- empresa y las ventajas de promover iniciativas para desarrollarla.	350	PUCP
	V Congreso Regional Iberoamericano de Medicina Familiar		1300	-
	XXXII Conferencia Interamericana de Contabilidad		900	-
Del 08 al 10 Marzo 2017	7th Annual Conference: AIB - LAT PERÚ 2017	El evento está orientado a poner en discusión los nuevos modelos de negocio que deberán desarrollar los mercados emergentes.	200	ESAN Graduate School of Business.
Del 14 al 17 Marzo 2017	XXII Congreso Latinoamericano de Cirugía	El evento desarrollará un excelente programa científico, que abarcará todas las áreas de la especialidad. Se presentarán investigaciones, avances científicos y tecnológicos, y una gran cantidad de experiencias.	2700	Sheraton Lima Hotel
Del 20 al 22 Marzo 2017	7° World Congress for Software Quality	El evento reunirá especialistas internacionales en Software, líderes del sector, profesionales innovadores e inspiradores speakers de la industria y academia	500	JW Marriott Hotel
Del 19 al 21 Abril 2017	XII Congreso de la Sociedad Iberoamericana de Osteología y Metabolismo Mineral (SIBOMM)	El evento brindará un alto nivel académico y científico, que congregará a los mejores especialistas de la región.	500	Swissotel Lima
29 Abril al 01 Mayo 2017	XXXV Congreso Internacional de la Asociación de Estudios Latinoamericana	El evento desea promover un encuentro interdisciplinario que rompa las fronteras entre campos académicos.	4000	PUCP
Del 29 al 31 Mayo 2017	34° Annual Pan-Pacific Conference	El evento abordará temas sobre el diseño de nuevos modelos de negocio para economías en vías de desarrollo	500	Hilton Lima Miraflores.
Mayo del 2017	XXXV Congreso Internacional de la Asociación Latinoamericana de Estudios		4000	-
	MINPRO 2017 – VI Encuentro de Mineros y Proveedores 2017	Evento de la industria minera en el cual empresarios e inversionistas del sector demostrarán que siguen apostando por la minería nacional.	90	Hotel Los Delfines.
Del 13 al 15 Junio 2017	5° Congreso Latinoamericano sobre Trata y Tráfico de Personas	El V Congreso Latinoamericano sobre Trata y Tráfico de Personas se realiza en el marco del Observatorio Latinoamericano sobre Trata y Tráfico de persona (ObservaLATrata), una instancia de participación abierta y plural de múltiples actores que observan el fenómeno de la trata y el tráfico de personas desde una perspectiva de derechos humanos, de género y generacional y de acceso a la justicia, que reúne a más de 121 miembros en catorce países de Latinoamérica y el Caribe.	500	PUCP
Del 05 al 07 Julio 2017	EXPO ARCON 2017	Encuentro Internacional de Proveedores para la Construcción, Desarrollo de Infraestructura, Desarrollo Inmobiliario, Arquitectura e Ingeniería, que se realizará en el Centro de Exposiciones Jockey y que reunirá a más de 65,000 visitantes.	65000	Centro de Convenciones y Visitantes de Lima
	XXXII Congreso Panamericano de Oftalmología	El evento desarrollará un contenido académico de alta especialidad. Acudirán oftalmólogos procedentes de diversos países de América con el objetivo de actualizarse para mejorar el ejercicio de su profesión.	6500	Centro de Convenciones y Visitantes de Lima
Del 23 al 26 Agosto 2017	5° Congreso Iberoamericano de Medicina Familiar y Comunitaria	El evento está orientado a contribuir al posicionamiento y consolidación de la medicina familiar y comunitaria para el buen desarrollo de los sistemas sanitarios. Asimismo, pretende facilitar el intercambio de experiencias que permita continuar avanzando hacia la excelencia del quehacer profesional y científico.	1050	Hotel Westin Lima
Del 10 al 20 Setiembre 2017	130° Asamblea del Comité Olímpico Internacional	El evento albergará al Comité Olímpico Internacional. Durante el encuentro se anunciará la sede de los Juegos del año 2024.	5000	
Del 10 al 20 Setiembre 2017	1° Congreso Mundial del Comité Olímpico Internacional	El evento albergará al Comité Olímpico Internacional. Durante el encuentro se anunciará la sede de los Juegos del año 2024.	5000	
Setiembre del 2017	XVII Congreso de la Confederación Latinoamericana y del Caribe de Nutricionistas y Dietistas		900	
Del 22 al 24 Octubre 2017	XXXII Conferencia Interamericana de Contabilidad	Esta Conferencia propone temas que darán un importante valor agregado y será una excelente oportunidad para congregar a los profesionales contables, donde se compartirán conocimientos y experiencias dentro de un programa de nivel académico, social e institucional que busca construir y mantener un profesional de alto desempeño y calidad.	900	
	9° Congreso Internacional de la Asociación Latinoamericana de Carreras Universitarias en Relaciones Públicas -ALACAURP	El evento reunirá a relacionistas públicos, comunicadores, estudiantes universitarios, docentes y profesionales de América Latina	6000	
Del 23 al 26 Noviembre 2017	XII Congreso Latinoamericano de Quemaduras	El Congreso brindará el espacio para quienes trabajan en pos del paciente quemado, en donde habrá oportunidad para la actualización diagnóstico-terapéutica, el intercambio de experiencias, el diálogo con especialistas, y el compartir social.	500	
Del 23 al 26 de Mayo 2018	XXVIII CONGRESO SUDAMERICANO DE CARDIOLOGÍA	El evento tendrá un programa académico del más alto nivel que abarcará diferentes capítulos que conforman la cirugía plástica y reconstructiva a cargo de invitados de renombre internacional.		
Del 09 al 12 Agosto 2018	II CONGRESO DE LA FEDERACIÓN LATINOAMERICANA DE ENDOCRINOLOGÍA COLAEN PERÚ 2018	El evento está orientado a promover el desarrollo y el conocimiento de la Endocrinología, e incrementar el acercamiento e intercambio de experiencias y cooperación entre las entidades nacionales de endocrinología de la región latinoamericana en los campos de la práctica médica, docencia de posgrado e investigación.		

Imagen 13: Cuadro de principales eventos a realizarse en Lima.

Fuente: Buró de Convenciones de Lima

Elaboración propia

PANORAMA DE LOS HOTELES Y CENTROS DE CONVENCIONES EN EL CALLAO

La Provincia Constitucional del Callao hoy en día tiene como principales actividades económicas a la industria manufacturera (41.3%), transporte y almacenamiento (30,3%), comercio al por mayor y menor (11,9%), otras actividades representan la diferencia. La actividad de alojamiento y servicio de comida representan sólo el 0,9%, aun cuando cuentan con la infraestructura portuaria y aeroportuaria más importante a nivel nacional y el crecimiento de tráfico de pasajeros del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez ha sido constante durante los últimos años. La expansión de éste sector no ha sido aprovechado de la misma manera en que se ha dado en Lima Metropolitana.

El aspecto más preocupante es que la mayoría de hoteles en el Callao son de categoría 1 o 2 estrellas, sólo el Hotel Costa del Sol ubicado al interior del aeropuerto es de 4 estrellas, y es la categoría más alta que podemos encontrar en el distrito, luego tenemos sólo dos hoteles 3 estrellas: Manhattan Inn Airport Hotel y Limaq Hotel, los cuales no pertenecen a cadenas o marcas internacionales.

Es por esto, que hoy en día el Callao tiene la responsabilidad de disminuir esta brecha que con los años se ha hecho más grande, ya que con los importantes proyectos de impacto regional: Ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, el nuevo Lima Hub y la Línea 2 del metro, se prevé una gran expectativa hacia la revalorización del Callao como un centro de negocios. Muchos empresarios hoteleros al leer este panorama se han convencido en desarrollar nuevos proyectos en la región. Las cadenas Accor, GHL, Intercontinental Hotel Group (IHG) y Marriott han confirmado el inicio de sus anteproyectos.

Según fuentes Diario Gestión: serán cuatro los hoteles que se levantarán en el Callao desde este año. Actualmente se ubica en el aeropuerto el hotel de cuatro estrellas Costa del Sol–Ramada, al que se le sumarán las marcas Novotel Jorge Chávez (Accor), el Holiday INN Airport (IHG), el Marriott Airport (Marriott) y un hotel Ibis, otra de las marcas de Accor. No todos se ubicarán en el mismo aeropuerto. Este solo será el caso del Marriott y del Ibis, según han adelantado sus representantes. El Novotel estará en el centro comercial Lima Hub, al lado del primer terminal aéreo, mientras que el Holiday INN se construirá al frente, en el cruce de las avenidas Tomás Valle y Faucett.

Estos nuevos hoteles tendrán una categoría similar o superior a las cuatro estrellas. En cuanto a sus dimensiones, todos superarán las 80 habitaciones.

El Novotel tendrá 150 habitaciones y costará US\$21 millones. El Holiday INN sumará 80, y requerirá US\$24 millones. El Marriott contará con 250 a 300 habitaciones, y demandará US\$55 millones. Del Ibis aún no se han precisado datos, pero la inversión que necesitará debería superar los US\$10 millones.

2.3 BASE CONCEPTUAL

Cadena Hotelera

Grupo de empresas o de hoteles que se rigen bajo el estándar de una marca corporativa con fines de obtener mayores beneficios y prestigio en el ámbito internacional.

Centro de Convenciones

El Arq. Alfredo Plazola Cisneros lo define como:

Edificación que se diseña para albergar actividades relacionadas con los negocios, capacitación, conferencias, espectáculos artísticos, exposición y presentación de productos.

Por lo general se construyen en centros urbanos con actividades financieras, comerciales e industriales; en áreas turísticas, principalmente en zonas hoteleras o cerca de centros históricos.

Estas edificaciones sirven para dar impulso económico a la zona, ya que reúnen personas de varios países y compañías nacionales y transnacionales que tratan temas relacionados con el progreso tecnológico y se desea que cultiven en los asistentes un interés hacia los nuevos métodos de producción.

Establecimiento de Hospedaje

Es el establecimiento destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, a efecto que sus huéspedes pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contraprestación precisamente convenida. 15

Habitación

Es un espacio privado dentro del establecimiento de hospedaje destinado a ser habitado, equipado y amoblado para satisfacer las necesidades de los huéspedes de manera que puedan pernoctar.

Tipología de las habitaciones

- **SIMPLE**, con cama de una plaza
- **DOBLE**, con dos camas de una plaza
- **SUITE**, con una cama de dos plazas

Hostal

Establecimiento que provee de alojamiento y, usualmente comida, entretenimiento y otros servicios al público, mediante una tarifa.

Hotel

“(Del francés: Hotel, y éste del latín Hospitalis, de hostes, huésped). Establecimiento público donde se proporciona alojamiento y diversos servicios para la comodidad de los pasajeros que lo utilizan. Casa aislada de las colindantes, habitada por una sola familia. Habitación particular en las grandes ciudades, separada generalmente de las demás. Posada moderna. Un hotel es un establecimiento comercial que ofrece hospedaje, alimentación y otros servicios al público, da esparcimiento y recreación día por día. Casa amoblada donde se alojan las personas y donde se encuentran toda clase de comodidades.”

En la actualidad, el concepto de hotel se relaciona con una imagen corporativa, según la cadena hotelera. En construcción se consideran adelantos en las tecnologías que brindan mayor seguridad y confort a los usuarios. En construcción, la arquitectura se apoya en especialidades, como la decoración de interiores, iluminación, en los medios de comunicación y sistemas de instalaciones automatizadas.

Se pueden clasificar según diferentes criterios, en la presente investigación abordaremos los siguientes:

- A) Ubicación
- B) Categoría establecida en el RNE y MINCETUR

A) UBICACIÓN

- **Hoteles urbanos.-** son aquellos que se encuentran ubicados en las zonas más desarrolladas de las ciudades, como: zonas comerciales, centros históricos, centros financieros, entre otros; su principal clientela está orientada a viajeros por tema de negocios y turistas.

- **Hoteles recreacionales.-** son aquellos que se encuentran ubicados en la periferia de la ciudad, en lugares campestres, algunos aprovechan parte de la naturaleza como su atractivo principal. La clientela está orientada a familias o parejas que buscan distracción y alojamiento para fechas especiales, feriados o vacaciones.

- **Hoteles casino.-** son aquellos que dan principalmente el servicio de juegos de azar (de éste servicio provienen los mayores ingresos), y el servicio de alojamiento es secundario. Se encuentra dentro de las ciudades, en las zonas urbanas.

- **Hoteles resort.-** son aquellos que se encuentran ubicados en zonas recreacionales y brindan servicios de convenciones y sala de usos múltiples. Su clientela está orientada a familias, parejas, empresario, etc. y para la celebración de eventos.

B) CATEGORÍA ESTABLECIDA EN EL RNE Y MINCETUR

Según el RNE norma A030 – Hospedaje, los hoteles se pueden clasificar de uno a cinco estrellas, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos establecidos en la misma norma:

REQUISITOS MINIMOS	5*****	4****	3***	2**	1*
Ingreso de Huéspedes (para uso exclusivo de los	1	1	1	1	1

HOTEL CINCO ESTRELLAS Y CENTRO DE CONVENCIONES

huéspedes, separado del ingreso de servicio)					
Recepción y conserjería	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
	o	o	o	o	o
Cocina	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
	o	o	o	o	o
Comedor	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
	o	o	o		
Bar	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
	o	o	o		
Cafetería	-	-	-	Obligatorio	Obligatorio
				o	o
Habitaciones (Número mínimo)	40	30	20	20	20
Habitación (Área mínima en m2)					
Simple	13	12	11	9	8
Doble	18	16	14	12	11
Suite (Sala integrada al dormitorio)	28	26	24	-	-
Suite (Sala separada del dormitorio)	32	28	26	-	-
Servicios Higiénicos (dentro de la habitación)					
Tipo	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y				
Área mínima (m2)					

	tina o ducha)	tina o ducha)	ducha)	ducha)	ducha)
	5	4	3	3	3
Closet o guardarropa (dentro de habitación)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
	o	o	o	o	o
Servicios y equipos (para todas las habitaciones)					
Sistemas de ventilación y/o de climatización	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
	o	o	o		
Agua fría y caliente	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
	o para tinas o duchas y lavatorios	o para tinas o duchas y lavatorios	o para tina o ducha	o para tina o ducha	o para tina o ducha
Sistema de comunicación telefónica				-	-
	En habitación y baño	En habitación y baño	En habitación		
Ascensores					
Ascensor de uso público	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
	o a partir de 4 plantas (excluyendo sótano	o a partir de 4 plantas (excluyendo sótano	o a partir de 4 plantas (excluyendo sótano	o a partir de 4 plantas (excluyendo sótano	o a partir de 4 plantas (excluyendo sótano
	o semisótano)				
Ascensor de servicio distinto a los de uso público (con parada en todos los pisos e incluyendo paradas en sótano o semi-sótano)	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-

Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	o a partir de 4 plantas Obligatorio o	o a partir de 4 plantas Obligatorio o	Obligatorio o	-	-
Estacionamientos Estacionamiento privado y cerrado (porcentaje por el N° de habitaciones)	30%	25%	20%	-	-
Estacionamiento frontal para vehículos en tránsito	Obligatorio o	Obligatorio o	-	-	-
Servicios básicos de emergencia Ambientes separados para equipos de generación de energía eléctrica y almacenamiento de agua potable	Obligatorio o	Obligatorio o	Obligatorio o	Obligatorio o solo equipo de almacenamiento de agua potable	Obligatorio o solo equipo de almacenamiento de agua potable
Servicios higiénicos de uso público	Obligatorio o diferenciados por sexo. Debe contar como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio o diferenciados por sexo. Debe contar como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio o diferenciados por sexo. Debe contar como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio o diferenciados por sexo. Debe contar como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio o diferenciados por sexo. Debe contar como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.

Servicio de Teléfono para uso público	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Zona de mantenimiento – Depósito	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
Oficios	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-

Imagen 14: Cuadro de requisitos mínimos según categoría de hotel.
Fuente: Decreto Supremo N° 006-2014-VIVIENDA

Tecnología

Conjunto de teorías y de técnicas que permiten el aprovechamiento práctico del conocimiento científico.

CAPITULO 3: MARCO GEOGRÁFICO

3.1 LIMA Y CALLAO: UNA MISMA METRÓPOLIS

El 22 de abril de 1856 se funda la Provincia Constitucional del Callao. Lima fue fundada el 18 de enero de 1535; desde entonces Lima y Callao han conformado una sola área metropolitana, más de 10 millones de personas transitan en ambas jurisdicciones como si fueran una sola; sin embargo, ha sido muy complicado coordinar políticas urbanas entre ambas. No se ponen de acuerdo o promueven acciones contrarias perjudicándose la una a la otra.

Se han intentado, por ejemplo, desarrollar un plan de Desarrollo Metropolitano Lima y Callao o Plan Maestro de Transporte Urbano con la finalidad de proponer estrategias de planificación y gestión conjunta, pero existen muchas trabas políticas y burocráticas. La normativa actual define las responsabilidades por separado y esto complica cualquier iniciativa de integración, no se tiene claro el nivel de gobernanza que debería encargarse del tema. Lo cierto es que fuera de los papeles Lima y Callao funcionan como una mega ciudad debido a los flujos de gran intensidad entre ambas.

Desde 1980 la planificación de la aglomeración de Lima y Callao no depende más del Estado, sino de la provincia y, hoy, de la región. Por lo tanto, ya no hay una sola autoridad de planificación apta para el conjunto de la aglomeración. Eso no impide que el gobierno central desarrolle proyectos en función de sus intereses que no son necesariamente los de los representantes electos de la capital. Así la planificación urbana resulta de la acción de tres niveles territoriales: el distrito que propone una división del uso del suelo, el gobierno regional que define las grandes líneas de la planificación y le da coherencia a los planes locales y los ministerios que elaboran sus propios proyectos por separado. A menudo la acción del Estado es más reactiva que prospectiva; sin embargo, los grandes proyectos que se multiplican estos últimos años son frecuentemente el resultado de lógicas planificadoras que se habían quedado ineficientes durante más de 40 años.

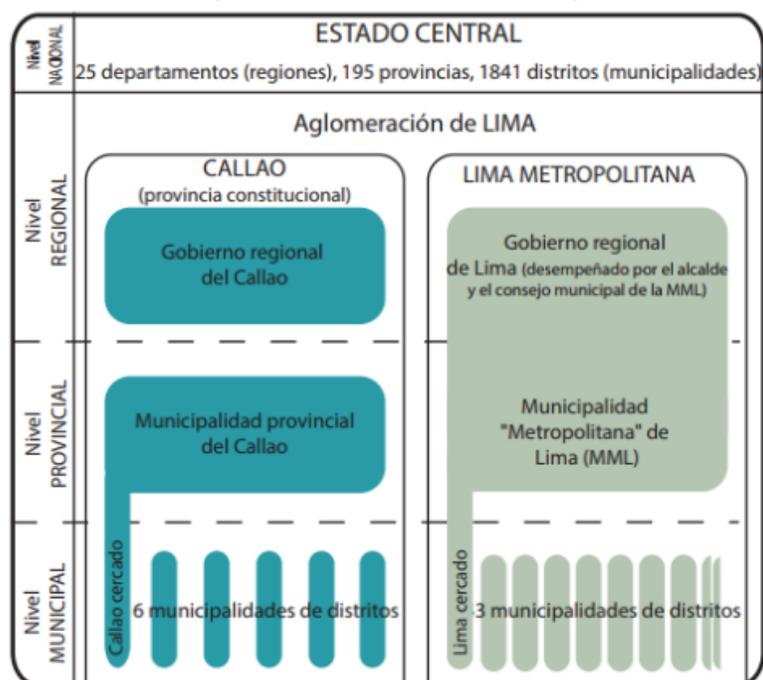


Imagen 15: Cuadro de estructura político – administrativa fragmentada entre Lima y Callao.

Fuente: <http://www.ifea.org.pe/libreria/travaux/331/pdf/atlas-problematico-es.pdf>

A. FLUJO DE PERSONAS

El flujo de personas se refiere principalmente a dos factores: de trabajo y de estudio.

De acuerdo al Censo del 2007 la Provincia Constitucional del Callao tiene 876,877 habitantes de los cuales la población en edad de trabajar (14 a más años) constituye el 75%, dentro de éste margen tenemos a la población que prefiere llevar estudios superiores y a la población económicamente activa que son los que trabajan o están buscando trabajo. Los primeros han ido aumentando año a año, sobre todo hablamos de adolescentes que terminaron la educación secundaria y buscan llevar o están llevando estudios superiores técnicos o universitarios.

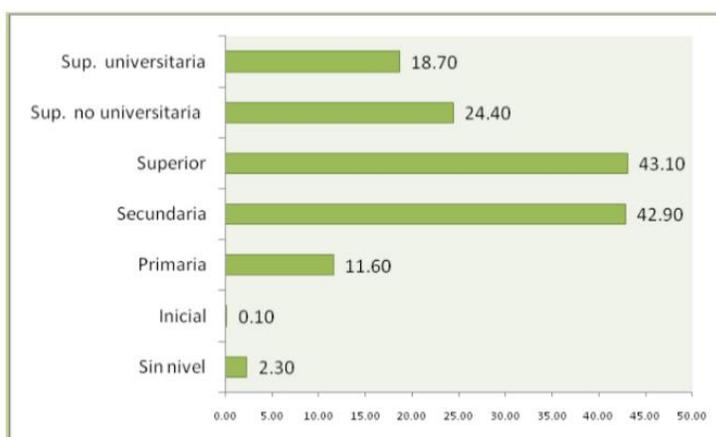


Imagen 16: Nivel de Educación en la Región Callao, año 2007
Fuente: INEI



Imagen 17: PEA según grupos ocupacionales 2008, Región Callao
Fuente: Diagnóstico Socio Económico de la Región Callao –
Ministerio de Trabajo

El gran problema es que ésta población no encuentra suficiente oferta dentro de su jurisdicción, en cuanto a universidades sólo está la Universidad del Callao (nacional) y en cuanto a institutos superiores de prestigio la oferta es casi similar. Por lo tanto, ésta situación obliga a los interesados a salir hacia Lima, donde encuentran diversidad de ofertas y la distancia es casi similar a la de otros distritos de Lima, generando un flujo importante de tránsito todos los días.

En cuanto al factor de empleo, la Provincia Constitucional del Callao se caracteriza por tener mayor población independiente y en segundo lugar empleo privado. Sabemos que las principales actividades en la Provincia están relacionadas a la industria manufacturera donde se sustenta la labor de obrero privado como una de las principales ocupaciones de la población; sin embargo, existe una relación en cuanto a la población que lleva estudios superiores, los cuales han venido en aumento los últimos cinco años, y han podido acceder a mejores oportunidades laborales en el sector público y privado, es éste segundo quienes tienen que salir hacia Lima todos los días, adonde se encuentra su centro de trabajo.

B. FLUJOS VEHICULARES

El sistema de transporte en Lima y Callao carece de normativa, infraestructura y capacidad fiscalizadora. Existe una gran ausencia de intención entre ambas jurisdicciones de tomar medidas coherentes entre ambas para los miles de usuarios que todos los días se mueven de una región a otra.

Asimismo, hay una superposición de competencias en el ámbito administrativo. En la gestión del transporte, las instituciones que tienen competencia son la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), la Municipalidad Provincial del Callao (MPC) y el Gobierno central, a través del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) –en particular con la Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico (AATE) a cargo del Metro de Lima–, Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y, recientemente, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Además, existen otros entes que también tienen funciones dentro del sistema de transporte urbano, como Ositrán y Proinversión. A otro nivel, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, la gestión del transporte de las ciudades recae sobre las municipalidades provinciales y distritales. La presencia de tantos actores con competencias directas o indirectas dentro de la gestión del transporte hace difícil la gobernabilidad dentro del sistema, y la falta de una política de la continuidad plantea retos adicionales a los esfuerzos por resolver el problema del transporte, es muy necesaria la coordinación entre sus autoridades para gestionar el transporte y tránsito en sus ciudades, que por su integración geográfica son un territorio conurbado. 5

El Callao cuenta con una vía principal que atraviesa toda la provincia longitudinalmente (Av. Néstor Gambeta), dos vías colectoras: Av. Faucett que conecta con San Miguel y la Av. Argentina que conecta con el Cercado de Lima; y una vía secundaria, Av. Canta Callao, la cual conecta con San Martín de Porres.

No existen rutas directas hacia Lima Este sino es realizando trasbordos en el Cercado de Lima. Los Sistemas de Transporte como el Metropolitano o Corredores implementados por la MML no integran con el Callao. Es por esto, que el Gobierno Central ha propuesto la línea 4 del Metro que conecta la línea 2 del Metro con el Callao a través de la estación Oscar Benavides hasta la Av. Gambeta, ésta pasará por el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Además de la Vía Expresa Línea Amarilla que tiene por objetivo crear un nuevo eje en la ciudad que integrará 11 distritos de Lima disminuyendo los tiempos de traslado, desde Ate, Surco y La Molina hacia el puerto y el aeropuerto ubicados en el Callao.

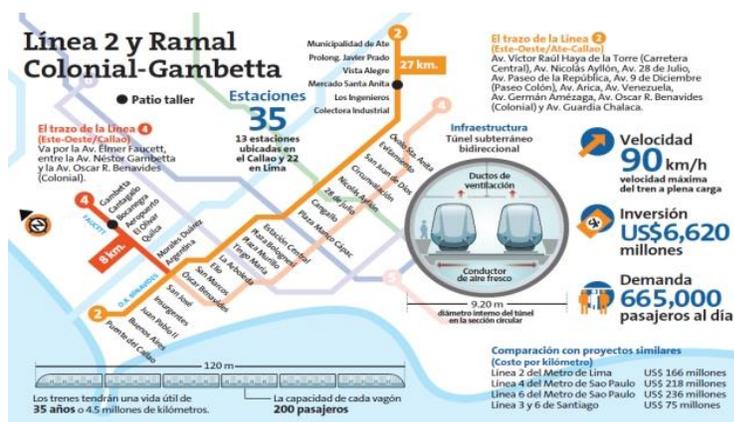


Imagen 18: Líneas 2 y 4 del Metro de Lima

Fuente: <https://peru21.pe/lima/metro-lima-linea-2-unira-ate-callao-151006>

5 ALEGRE Scorza, Mariana, "Transporte Urbano: Cómo resolver la movilidad en Lima y Callao?", 2016, Lima, Perú

Otro proyecto de gran importancia es Vía Parque Rímac, el cual consiste en una vía expresa conformada por 14 km de vía existentes y 9km de vías nuevas, como parte del alcance del proyecto se tiene como objetivo aligerar el tráfico de la vía Evitamiento, la cual ya ha colapsado llegando a los 3km/h en hora punta. Además este proyecto cuenta con programas de vivienda para reubicar a las invasiones que se encontraban en la ribera del río, asimismo se plantea recuperar hasta 25 ha de áreas verdes, lo que será el Parte Cantagallo.

Una característica importante es que se creará un túnel por debajo del Río Rímac, con doble vía, implementando una ruta hacia el Callao por la Av. Morales Duárez existente, la cual será ensanchada logrando una conexión directa con el puerto y Aeropuerto Jorge Chávez.

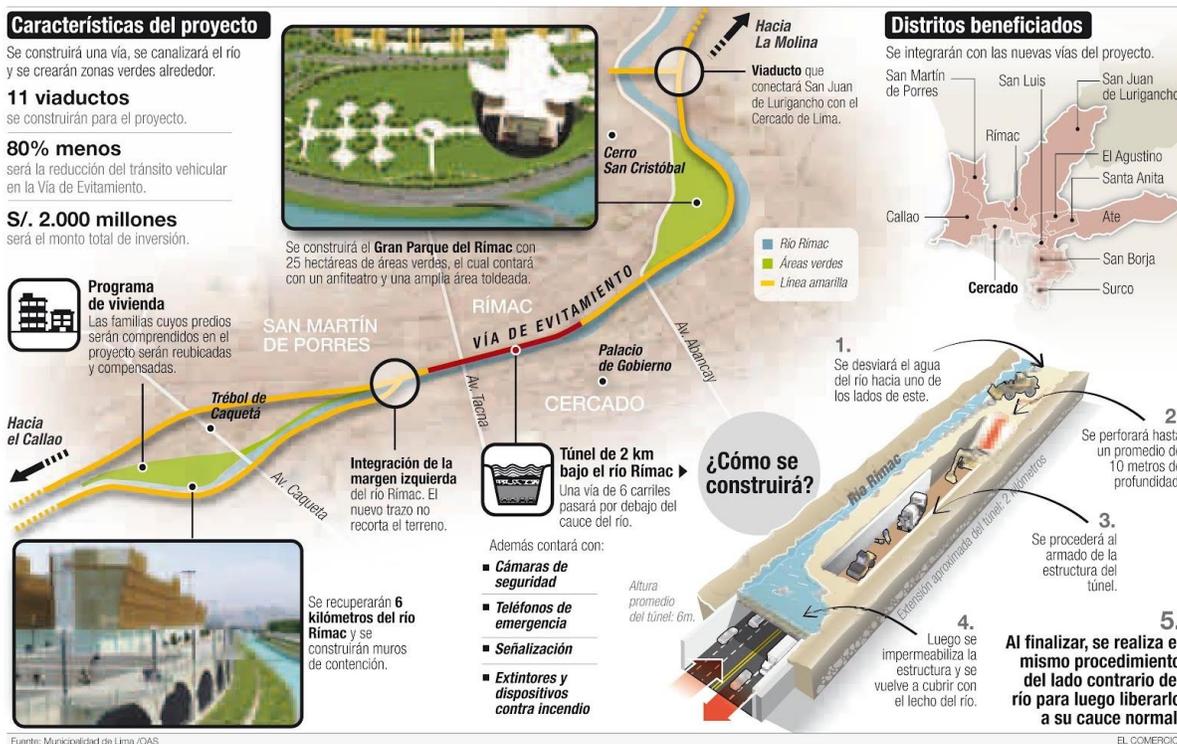


Imagen 19: Proyecto Vía Parque Rímac
 Fuente: Diario La República.

3.2 RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO DEL CALLAO

AMPLIACIÓN DEL AIJCH

El proyecto de ampliación y remodelación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez viene desarrollándose desde el año 2000, cabe mencionar que dicho proyecto ha tenido muchos contratiempos por parte del estado, ya que no ha cumplido con realizar las gestiones correspondientes para entregar el terreno, de futura ampliación, correctamente saneado. Sin embargo, hasta la fecha ya se ha avanzado con las siguientes fases, de acuerdo a la Memoria Anual 2015 de Lima Airport Partners:

A. PRIMERA FASE

- La ampliación del terminal de pasajeros. En 2001 tenía 39 467 m², y ya en 2005 había alcanzado los 65 528 m².

- La instalación de siete puentes de abordaje.
- La construcción de una nueva zona de embarque nacional e internacional (espigones).
- Una nueva zona comercial llamada Perú Plaza, de 5 500 m².
- El edificio de carga, que posteriormente dio lugar al Centro de Carga y Correo Aéreo de LAP, y que hoy tiene una capacidad instalada de 8 000 toneladas en 24 horas.
- La subestación eléctrica 60/10KV, con 12 MVA de potencia, incluida la línea de transmisión de 60 KV.
- Cuatro cisternas de agua, dos de ellas de 500 metros cúbicos de capacidad, y las otras dos de 1 500 metros cúbicos de capacidad.
- Nuevas oficinas y mayores espacios para las entidades del Estado que operan en el Aeropuerto.

B. SEGUNDA FASE

- La ampliación del Espigón Internacional en 8,850 m², la construcción de siete nuevas salas de espera, la colocación de siete puentes de embarque adicionales, y la habilitación de cuatro nuevos concesionarios comerciales.
- La expansión del Espigón Central en 5,301 m². Allí se ampliaron las áreas de Migraciones y se colocaron seis nuevas posiciones de control para la llegada y cuatro nuevas posiciones de control para la salida de pasajeros. Se reconfiguró la zona de control de seguridad y se inauguraron cinco nuevos establecimientos comerciales.
- La ampliación del Espigón Nacional en 4,146 m². Allí se construyeron cinco nuevas salas de espera, se instalaron cinco nuevos puentes de embarque.
- La remodelación interna de la Torre Central y el reforzamiento del terminal para hacerlo completamente antisísmico.
- La ampliación de la Plataforma Sur en 12,000 m².
- La habilitación de una nueva calle de salida para que las aeronaves de carga particular accedan con mayor rapidez a sus posiciones de estacionamiento en la zona sur del Aeropuerto.

C. TERCERA FASE

- El Programa de Desarrollo Aeroportuario, que comprende la Fase 3, incluye una serie de estudios realizados por LAP ya en 2015 y 2016. Sin embargo, el núcleo del Programa comienza en 2017, con la finalización de los estudios de campo y la preparación de la Solicitud Para Propuestas y Acuerdo de Proyecto para las principales obras de construcción, que se gestionan como un megaproyecto. Además, la preparación del plan financiero es un evento clave en 2017, ya que el costo total de este megaproyecto se financia al 100% con fondos privados, sin cofinanciamiento estatal.
- La construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional Jorge Chávez requiere de LAP una inversión de aproximadamente US \$ 1.500 millones, que beneficiará a más de 30 millones de pasajeros, aerolíneas y la comunidad aeroportuaria en general. Pero lo que es más importante, contribuye a posicionar al Perú como un Hub de Aviación, apoyando así la economía y mejorando la percepción internacional del Perú en el mundo.



Imagen 20: Proyecto Ampliación y Remodelación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez

Fuente: <http://www.ve-mas.com/ampliacion-del-aeropuerto-internacional-jorge-chavez/>

PROYECTO LIMA HUB

Limahub será el eje de conexiones más importante de la industria aerocomercial del Perú; centro de distribución de tráfico de carga y mercancías del Aeropuerto Jorge Chávez.

Se ubica en el cruce de las avenidas E. Faucett y Quilca, muy cerca de la avenida Morales Duárez y al nuevo viaducto Parque Rímac, junto al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, una ubicación estratégica y cómoda para el transporte y movilización de sus empleados y clientes.

Un terreno de más de 140,000 m² junto al Aeropuerto que contará con el terminal de carga aérea más moderno del Perú, almacenes simples, oficinas Prime, una zona hotelera corporativa y de servicios complementarios y más de 50,000 m² en la primera etapa de áreas libres y verdes con un patio gourmet y una galería comercial.

Está proyectado que cuente con una estación de la futura línea 4 del Metro de Lima, esto dará mayor dinamismo a la zona comercial y al mismo tiempo optimizará los tiempos de desplazamiento de los usuarios de la ciudad empresarial.



Imagen 21: Proyecto Lima Hub

Fuente: <http://www.limahub.com.pe/descripcion-general/>

Limahub ofrece espacios adecuados para ampliar operaciones nacionales e internacionales y para la consolidación de negocios relacionados con la carga aérea. Naves para almacenamiento de carga de hasta 13 metros de altura para optimizar el cubicaje de la mercadería y manejar de manera eficiente sus inventarios. Limahub cuenta con el centro de carga aérea más importante del Perú. 22,000 m² de área techada para operadores internacionales de primer nivel.

El Centro de Carga Aérea de Limahub tiene acceso directo a la pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Con esto se otorgará a los clientes de servicios aeroportuarios un "one stop shop" con beneficios diferenciales respecto a

la calidad del servicio, seguridad de carga, tiempos de respuesta, eficiencia, comodidad, atención al cliente, entre otros.

Limahub ha sido diseñado para optimizar tiempos de atención y flujo de carga, con amplios patios de maniobras, vías de rodaje, estacionamientos para camiones y visitas que aseguran eficiencia en manejo y almacenamiento de carga, maximizando el tiempo útil de cada operario y disminuyendo costos operativos de las empresas usuarias. Una moderna infraestructura y equipos para convertir al AIJCh en una plaza más atractiva y competitiva a nivel regional. Además cuenta con acceso directo, fluido, seguro y sin restricciones de tipo de carga a la plataforma del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, permitiendo mejorar los tiempos de atención y de disposición de carga para nacionalización y traslado de carga de exportación seca y perecedera desde y hacia el Aeropuerto.

Para asegurar la fluidez y disminuir tiempos de espera en manejo y desplazamiento de carga, Limahub cuenta con estándares de seguridad internacional y de última generación, asegurando así la debida inspección y control.

El complejo contará con infraestructura que permitirá ofrecer todos los servicios para poder realizar negocios con toda facilidad a compañías relacionadas con el comercio internacional: almacenes, cámaras de frío, oficinas, bancos, bussiness center, aduanas, depósitos temporales, depósitos simples, líneas aéreas, agentes de carga, entre otros.

Características técnicas:

- Edificios de 6 pisos de oficinas A+
- Vidrios con reducción acústica y térmica
- Oficinas desde 150 m²
- Plantas libres desde 1,200 m²
- Altura piso techo 3.15 m
- 4 ascensores por torre
- Oficinas con vista a áreas verdes
- Iluminación natural por 4 frentes
- Aire acondicionado centralizado

- Seguridad CCTV en áreas comunes
- Sistema integral contra incendios
- 2 niveles de sótanos para estacionamientos
- Comedor de empleados
- Gimnasio
- Patio gourmet

El Gran Parque Central

El Parque Central es el área libre principal de Limahub, diseñado para ser el pulmón del complejo y área principal de descanso y recreación. Provee una vista privilegiada a las oficinas interiores del Centro Empresarial y a los restaurantes del Patio Gourmet.

El Gran Parque Central es punto de conexión entre el Centro Empresarial y el Centro de Servicios Corporativos, cuenta con una superficie aproximada de 6,000 m², dividida entre áreas verdes, espejos de agua y pasos peatonales.



Imagen 22: Proyecto Lima Hub
Fuente: <http://www.limahub.com.pe/descripcion-general/>



Imagen 23: Proyecto Lima Hub
Fuente: <http://www.limahub.com.pe/descripcion-general/>

3.3 MARCO NORMATIVO

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DEL CALLAO

El Plan de Desarrollo Concertado de la Región Callao 2011-2021 ha analizado muchos factores. Si bien la Provincia Constitucional del Callao cuenta con la infraestructura portuaria y aeroportuaria más importante a nivel nacional, el tamaño de la actividad de alojamiento y servicios de comida regional es todavía pequeño en relación al nivel nacional. Sólo considerando los arribos de visitantes extranjeros al Aeropuerto del Callao entre el 2002 y 2009, éstos casi se han triplicado en este periodo, mientras que el número de establecimientos de alojamiento y servicios de comida al 2007 representa el 2% de la oferta. Otros aspectos que reafirman la menor importancia relativa de la actividad de alojamiento y servicios de comida en la Provincia Constitucional del Callao son los bajos niveles de producción total y valor agregado, siendo 3% y 2% del total nacional.

Un aspecto más preocupante aún es que la capacidad ofertada en alojamiento regional es en su mayoría de bajos estándares de servicio en la industria hotelera. Al 2009, los establecimientos clasificados del Callao representan sólo el 11% del total regional (23 de 195), y ellos en su mayoría son establecimientos de 1 o 2 estrellas. De otro lado, mientras la capacidad hotelera nacional de establecimientos clasificados ha crecido en un 10% en el periodo 2005 y 2009, pasando de 1,853 a 2,040; en contraste la oferta hotelera del Callao, de similares características, se ha reducido, pasando de 28 a 23, en este mismo periodo. Estas cifras sugieren que el Callao posee una insuficiente capacidad operativa hotelera para aprovechar el crecimiento de la actividad turística a nivel nacional.

El número total de establecimientos en la Provincia Constitucional del Callao creció 3.7% entre el 2009 y 2008, a nivel nacional el crecimiento fue de 6.1% Una primera aproximación a la medición del impacto socioeconómico del turismo consiste en la estimación de la contribución de la actividad de alojamiento y servicios de comida a la generación de valor agregado y empleo. En general, esta actividad económica no ha tenido una contribución importante en la generación de valor agregado y empleo para el país, y a nivel regional el resultado es menos halagüeño.

Mientras, a nivel país, la actividad de alojamiento y servicios de comida representa el 2% del valor agregado y alberga el 8% del personal ocupado; en el ámbito de la Provincia Constitucional del Callao, estos resultados son todavía menores, generando 1% del valor agregado regional y proporcionando empleo al 5% del personal ocupado.

La insuficiente contribución de la actividad de alojamiento y servicios de comida a la dinámica regional en términos de valor agregado y empleo, podrían estar explicados en alguna medida en el nivel de sofisticación de la actividad. Al 2007, el uso de activos por trabajador en la Provincia Constitucional del Callao demandó una inversión 13.43 miles de nuevos soles por trabajador, en contraste con el promedio nacional que fue de 21 miles de nuevos soles por trabajador. A este efecto se suma, la baja productividad del trabajador respecto en la generación de valor agregado, siendo 11.71 miles de nuevos soles por trabajador para el Callao, ligeramente más baja que la productividad de esta actividad a nivel nacional, que fue de 12 miles de nuevos soles por trabajador.

En términos de eficiencia, la actividad regional de alojamiento y servicios de comida muestra una mejor estructura dentro de los costos laborales que el correspondiente al nivel nacional.

Asimismo, esta actividad tiene un alto nivel de eslabonamiento con otras actividades económicas, que se refleja en la participación del consumo intermedio respecto a la producción total (64% al 2007).

Pese a la mejor estructura de costos laborales de esta actividad para el Callao, es preciso hacer notar que en ambos ámbitos, regional y nacional, las remuneraciones promedio por trabajador resultan insuficientes comparados con otro país sudamericano de desempeño económico destacable. Mientras la remuneración promedio anual por personal ocupado en la actividad de alojamiento y servicios de comida es 3.25 y 3.14 miles de nuevos soles para el Callao y el país, respectivamente, en el año 2007; en Chile el producto bruto interno per cápita es de 45.49 miles de nuevos soles para el año 2008.

En general, el empleo en la actividad de alojamiento y servicios de comida es generado por establecimientos de baja escala de operación. Al 2007, el porcentaje

de personal que labora en establecimientos de alojamiento y servicios de comida con ventas menores a 517.5 miles de nuevos soles fue de 78% y 80%, a nivel regional y nacional, respectivamente.

En contraste, la generación de valor agregado en la actividad de alojamiento y servicios de comida tiende a estar más distribuida entre los diferentes segmentos de establecimientos clasificados por nivel de ventas netas. En la Provincia Constitucional del Callao, el 47% del valor agregado en esta actividad proviene de establecimientos con ventas menores a 517.5 miles de nuevos soles, siendo esta proporción muy similar a la correspondiente al nivel nacional (48%). Sin embargo, es importante señalar que la contribución del grupo de establecimientos a gran escala de operación en la generación de valor agregado, y con ventas mayores a 10.5 millones de nuevos soles, es observable sólo a nivel nacional y representa un 17%.

El efecto combinado de contar con establecimientos de gran escala de operación contribuyendo a la generación de valor agregado y con un menor número de empleados resulta en una alta productividad por trabajador. A nivel nacional este índice de productividad promedio por trabajador en la actividad de alojamiento y servicios de comida asciende a 50 miles de nuevos soles por trabajador, dando un promedio general de 12 miles de nuevos soles por trabajador para esta actividad en el año 2007. En contraste, la Provincia Constitucional del Callao cuenta con establecimientos de alojamiento y servicios de comida de menor escala de operación y con productividades por trabajador promedio que no superan los 33.8 miles de nuevos soles por trabajador, dando como resultado un promedio general de 11.7 miles de nuevos soles por trabajador para el año 2007. En el Cuadro N° 42 se muestra el detalle de la productividad promedia del personal ocupado en la actividad de alojamiento y servicios de comida, de los diferentes grupos de establecimientos clasificados según el nivel de ventas netas, a nivel de la Provincia Constitucional del Callao y del Perú, para el año 2007.

CAPITULO 4: MARCO REFERENCIAL

4.1 LOS HOTELES Y CENTROS DE CONVENCIONES EN EL PERU

THE WESTIN HOTEL & CONVENTION CENTER



Imagen 24 : Westin Hotel Libertador

Fuente:

http://www.notariabenvenuto.com.pe/servicios/legalizaciones/2-blog-westin-lima-turistica_es/



Imagen 25 : Westin Hotel Libertador

Fuente:

<http://infraestructuraperuana.blogspot.com/2009/06/lima-westin-hotel.html>

El Westin Lima Hotel & Convention Center, sin duda es un hito en nuestra ciudad, ya que es el edificio más alto con 118 m de altura y 30 pisos. Se ubica en el centro financiero de San Isidro, fue diseñado por el reconocido arquitecto Bernardo Fort-Brescia. Su construcción fue todo un reto y se utilizaron sistemas constructivos novedosos.

El edificio está formado por el podio y la torre, ya que son elementos independientes en cuanto a la estructura. El podio está compuesto por cinco sótanos y cuatro pisos, tiene forma de "L" ya que envuelve a la torre principal ubicada en la esquina hacia la Av. Javier Prado. Las fachadas del podio son pliegues de muro cortina que son cubiertos con un elemento envolvente, la losa que para el tamaño de la edificación se ve como un elemento delgado y esbelto.

La torre principal está conformada por cuatro sótanos y treinta pisos. La circulación vertical se concentra en el centro de masa de la planta cuadrada, ayudando a

rigidizar el edificio, las habitaciones se ubican en torno a la batería de circulación con vistas a los cuatro frentes.

Las fachadas tienen un solo lenguaje: el muro cortina que va desde el primer nivel hasta el último piso, las esquinas del edificio son entrantes, formando sigilosas inclinaciones que permiten romper un poco con la geometría perfecta del paralelepípedo.

Esta edificación emblemática está enfocada especialmente en los viajeros de negocios y a los eventos y convenciones. Representa hoy la oferta más alta y de mayor lujo en el medio, y se caracteriza por brindar un servicio personalizado, buscan la mayor hospitalidad y llegar al usuario con el objetivo de satisfacerlos completamente.

Su oferta incluye: “todas sus habitaciones cuentan con la cama Heavenly que tiene un colchón con más de mil resortes individuales, cinco capas de acolchonamiento, sábanas de 250 hilos y cinco almohadas diferentes. Mientras que el Heavenly Bath se caracteriza por contar con dos lavamanos, la ducha separada de la tina y un espacio generoso y confortable.

“Nuestro atractivo como un nuevo hub de convenciones para toda la región y el mundo se basa en varios elementos, como el hecho de que contamos con una excelente gastronomía, un aeropuerto moderno, varias atracciones turísticas, como Machu Picchu”, comenta el Gerente General, “pero ahora también tenemos un centro de convenciones con facilidades modernas para atraer este tipo de eventos”. Junto con todas las facilidades dirigidas a los viajeros de negocios y convenciones, el Westin ofrece espacios de relajación y entretenimiento que complementan la experiencia. Con sus casi dos mil m² de extensión, el Heavenly Spa es uno de los más grandes en Sudamérica, ya que cuenta con una piscina de 20.5 m de longitud, en la que se realizan una serie de terapias novedosas, como masajes debajo del agua”.⁶

6 <https://www.libertador.com.pe/wp-content/uploads/2015/10/westin-lima.pdf>

HOTEL JW MARRIOT LIMA



Imagen 26: Hotel Marriott Lima
Fuente: <https://www.kayak.com.pe/Lima-Hoteles-JW-Marriott-Hotel-Lima.59385.ksp>



Imagen 27: Hotel Marriott Lima
Fuente: <https://www.kayak.com.pe/Lima-Hoteles-JW-Marriott-Hotel-Lima.59385.ksp>

ma con de la reserva y tiene vista al mar. Fue diseñado por el Arq. Bernardo Fort Brescia la Arq. Laurinda Spear con la firma Arquitectónica, el edificio se inauguró en el año 2000 con mucha expectativa, ya que en ese momento fue el edificio más alto de Lima.

El edificio está formado por dos torres, una de 23 pisos de oficinas y una de 24 pisos de hotel que alberga 320 habitaciones, ambas torres están unidas por una galería comercial, dentro de sus ambientes se tiene: lobby de ingreso, lobby principal, casino, restaurante, bar, gimnasio, salón de banquetes, salón de conferencias, spa, dos restaurantes, cancha de tenis, centro de negocios y una zona comercial con 16 tiendas.

La ubicación es estratégica, ya que al pie se encuentra el centro comercial Larcomar que tiene gran afluencia principalmente de turistas, además del parque Salazar que en conjunto conforman un emplazamiento privilegiado.

El edificio tiene cuatro fachadas, todas con un lenguaje similar, usando el muro cortina formando una trama tipo ladrillo de bordes amarillos y vidrios color verde.

CENTRO DE CONVENCIONES DE LIMA

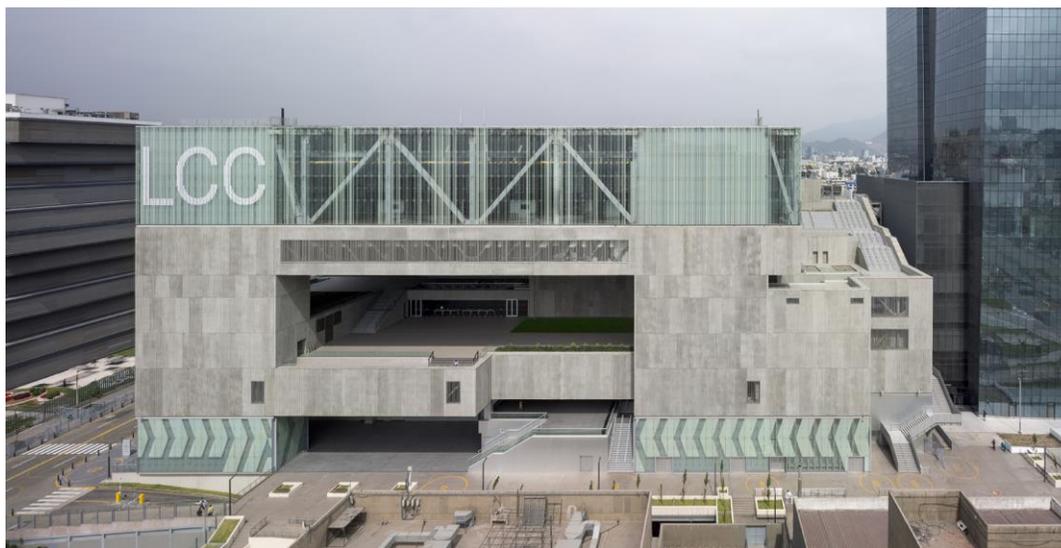


Imagen 28: Centro de Convenciones de Lima

Fuente: <https://www.metalocus.es/es/noticias/lima-centro-de-convenciones-por-idom>

El Centro de Convenciones de Lima o Centro de Convenciones 27 de Enero, es un centro de convenciones ubicado en San Borja, Lima, Perú. Está situado en el centro de la ciudad de Lima, alrededor del Museo de la Nación y la Biblioteca Nacional, en un área de 10.884 metros. Fue inaugurado el 1 de octubre de 2015.¹

El complejo tiene la capacidad para albergar alrededor de 10 mil personas, cuenta con 18 salas y cuatro nivel de sótanos y 4 pisos de auditorio.²³

La obra fue anunciada en el 2012. En enero de 2014, fue licitada a la empresa OAS. El 14 de abril, se da inicio la construcción del edificio.⁴ El costo total del proyecto se estima en S/.534 millones.⁵ El 4 de septiembre, el ministro de Vivienda informó el avance de la construcción de la estructura en un 50 %⁶ y estimó que terminara antes de julio del 2015.⁷⁸ En agosto se informó el avance en un 85 % y tiene previsto inaugurarse en septiembre de 2015.⁹ Fue inaugurado el 1 de octubre de 2015.¹

El 8 de octubre, se abrió la convocatoria del concurso para la operación de Centro de Convenciones de Lima.

4.2 LOS HOTELES Y CENTROS DE CONVENCIONES INTERNACIONALES

EVEN HOTELS



Imagen 29: Even Hotel Auckland, año 2000

Fuente: <http://www.spabusiness.com/detail.cfm?pagetype=detail&subject=news&codeID=333321>

La marca Even Hotels, forma parte de InterContinental Hotels Group, una de las compañías hoteleras más grandes del mundo, con marcas conocidas internacionalmente como: InterContinental® Hotels & Resorts, Hotel Indigo®, Crowne Plaza® Hotels & Resorts, Holiday Inn® Hotels & Resorts, Holiday Inn Express®, Staybridge Suites®, Candlewood Suites® y HUALUXE™ Hotels & Resorts.

La característica más importante de este gigantesco grupo hotelero es que cada marca ha sido creada para brindar servicio a un huésped específico, y en este caso queremos tomar como referente a la marca EVEN Hotels, en general, queremos tomar como referente la filosofía detrás de esta marca ya que constituye una innovación dentro del sector hotelero.

Uno de los pilares de su filosofía se centra en satisfacer las necesidades holísticas de bienestar de los viajeros. Ellos se dieron cuenta que al igual que la moda cambia con el tiempo, en el sector hotelero también cambian con el tiempo las experiencias que se deben ofrecer a los huéspedes, porque está muy relacionado al tipo de vivencia que está acostumbrado en ese momento el cliente. Por ejemplo, los

primeros hoteles sólo contaban con una cama y servicio higiénico, luego se incluyó un teléfono en cada habitación, hoy en día ningún hotel cinco estrellas tiene habitaciones sin teléfono, sin aire acondicionado, sin agua caliente, sin estacionamiento, etc; y todo esto se volvió totalmente necesario. Hoy con la revolución de la tecnología es imposible pensar en un hotel que no ofrezca wifi, o bussiness center si está dirigido al turista de negocios.

EVEN Hotels, captó un nuevo grupo de clientes, dirigido al sector de turistas de negocios que salen un poco del perfil de ejecutivos conservadores, sino que busca brindar una estancia saludable, y un poco más informal. Un servicio importante que ofrecen es el fitness center que incluye un gimnasio con sesiones de relajación como el yoga, además todas sus habitaciones incluyen elementos y un espacio dentro para realizar mini rutinas de ejercicio. Además, en cuanto a la gastronomía ofrecen menús balanceados con gran variedad de frutas y verduras frescas, jugos naturales, etc.

La arquitectura de los EVEN Hotels, está diseñada para fomentar la actividad social, teniendo diferentes puntos de reunión en espacios abiertos, además utilizan el color y la luz para resaltar los espacios y darles vida; el mobiliario también toma un papel importante porque es un tanto informal, a comparación de un hotel cinco estrellas para ejecutivos que resaltan espacios que den percepción de seriedad y lujo, éstos hoteles buscan lo contrario, ofrecer una experiencia más relajada y fuera de formalismos, sin descuidar el servicio de calidad A1 con los huéspedes.



CAPITULO 5: ANALISIS DE FACTORES DETERMINANTES

5.2 ASPECTOS FUNCIONALES DE LOS HOTELES

Para un correcto desarrollo de un hotel 5 estrellas debemos tomar en consideración aspectos importantes que garanticen el óptimo funcionamiento de la edificación:

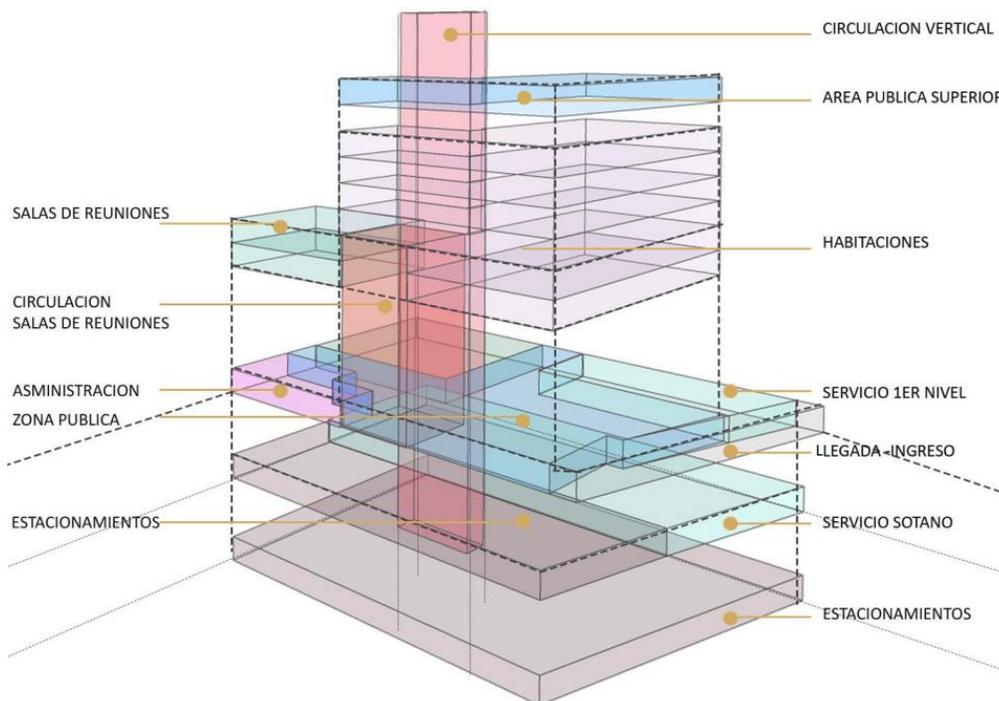


Imagen 31: Esquema de componentes de un hotel
Fuente: García + Torres Arquitectos

A. MODULACIÓN DE HABITACIONES

La modulación de habitaciones es uno de los pasos más importantes en el diseño de hoteles, pues estas unidades van formando una a una el total del edificio como un rompecabezas; la idea es optimizar el espacio intentado cuadrar los diferentes formatos de habitaciones que pueda tener el hotel en diferentes niveles. Por ejemplo, un nivel puede ser de habitaciones simples, el nivel superior puede ser de habitaciones dobles, el siguiente nivel de suites, o también se pueden manejar varios tipos en un mismo nivel. La disposición

de dichas unidades definirán la estructura de la torre, por esto es muy importante manejar grillas en sentido vertical. También, la modulación nos permite aprovechar los ductos comunes de los servicios higiénicos por donde podrán ubicarse las montantes de instalaciones.

Las cadenas hoteleras internacionales manejan áreas estándar para sus habitaciones de acuerdo al segmento al que están dirigidos, así tenemos:

- Hoteles segmento alto 42-35 m² (Área neta)
- Hoteles segmentos medio 28-24m² (Área neta)
- Hoteles segmentos bajo 18-20m² (Área neta)

El primer consiste en ubicar el eje del corredor que conecte con los núcleos verticales. A partir de éste eje podemos empezar a ubicar los módulos

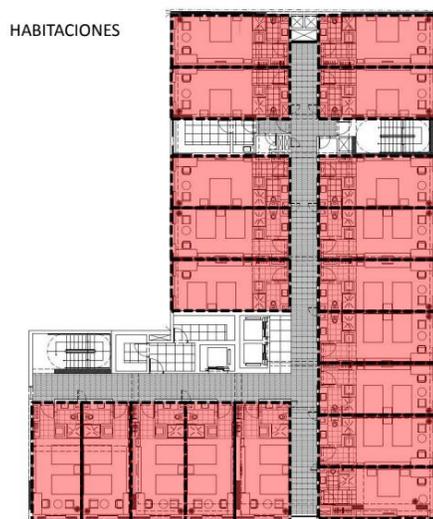


Imagen 32: Ejemplo de modulación de habitaciones de hotel.
Fuente: García + Torres Arquitectos

B. CRITERIOS DE DISEÑO:

Los hoteles cuentan con diferentes componentes según su categoría, estos componentes tienen algunos criterios de diseño que están expresamente escritos en el RNE y en otros casos se han tomado de los estándares internacionales de cadenas hoteleras:

CORREDORES:

Los corredores funcionan como ejes en cada nivel, conectan habitaciones, al mismo tiempo funcionan como pasillo de evacuación y como pasillo de servicio; en hoteles de lujo en ocasiones se considera un corredor de servicio aparte del corredor de huéspedes. Se debe tener en cuenta los diferentes usos del corredor para dimensionar correctamente:

- Dimensionamiento mínimo según R.N.E. ancho 1.20m
- Dimensionamiento mínimo de acuerdo a cadenas hoteleras; 1.50m de ancho (con habitaciones en un solo lado) y 1.80m de ancho en habitaciones a ambos lados, además consideran recesos de 30 cm en ingresos.

ASCENSORES:

Según el RNE:

- A partir del cuarto nivel deberán contar con ascensor de huéspedes y montacargas independientes.
- Norma A.120 dimensión mínima interior de cabina 1.20x1.40m, al menos uno de 1.50x14.0m.

Para cadenas hoteleras (2.10m²):

- Mínimo dos ascensores para huéspedes, área interior mínima de cabina 2.65m²
- Un elevador para huéspedes por cada 100 habitaciones.
- Mínimo un elevador de servicio, área interior mínima de cabina 1.70x2.20m
- Considerar hall de ascensores por separado, con acceso directo a cuarto de housekeeping y cuarto eléctrico y data.

ESCALERAS:

Para escaleras de evacuación, según RNE:

- Tener 2 alternativas de evacuación cuando el hotel tenga más de 5 pisos.
- Ancho mínimo de escaleras 1.20m libre.
- Cuando el hotel tenga gran altura se debe considerar escalera presurizada.
- La distancia mínima entre ejes de accesos será 1/3 de la diagonal del volumen.

CUARTO DE HOUSEKEEPING:

Se llama cuarto de housekeeping al espacio destinado a almacenar toda la ropa que se utiliza en el piso del hotel, por ejemplo: ropas de cama, toallas, etc. Generalmente funciona de entrada y salida, es decir ropa limpia y sucia, por lo que es importante dimensionar dicho espacio de acuerdo al número de habitaciones que va a servir, recomendable de 10-12 m², y si es posible con ventilación de manera que se pueda generar un ambiente fresco y seco.

CUARTO ELECTRICO Y DATA:

En este espacio se ubicarán los tableros eléctricos y controles de data, y se deberá considerar uno por piso, es recomendable ubicarlo en la zona de servicio o en el hall de servicio. La dimensión recomendable es de 8-10 m².

RECEPCION FRONT DESK:

El área de recepción de un hotel es el primer lugar a donde se dirigen los huéspedes, por lo mismo debemos preocuparnos por estar ubicados en el lugar más accesible a la vista posible, además tenemos algunos criterios para el diseño de éste espacio:

- Recomendable 2 estaciones hasta 150 habitaciones.
- Recomendable 3 estaciones de 150 a 250 habitaciones.
- Recomendable 4 estaciones de 250 a 350 habitaciones.
- Recomendable con registro visual al hall de ascensores de huéspedes.
- Cercanía al cuarto de maletas.
- Registro visual al Grab and go.
- Acceso directo a oficinas de front desk.

CUARTO DE MALETAS

En este espacio se ubicarán los muebles para guardar maletas, de acuerdo a las medidas estándar de las maletas, se recomienda que el espacio tenga un ancho mínimo de 2m y un área mínima de 8m².

OFINA DE FRONT DESK

Es el espacio destinado para la administración del hotel, donde dependiendo de la categoría del mismo y del organigrama se debe establecer en el layout oficina para gerente general, área de contabilidad, área de operaciones, etc.

LOBBY

El lobby del hotel es el espacio más importante, ya que debe reflejar la identidad del mismo, para cadenas hoteleras no hay restricciones en cuanto al diseño de éste espacio, dan la libertad al diseñador de mostrar su arte. Se ubica adyacente al área de front desk, en algunos casos tiene conexión abierta con el bar o lounge. Se recomienda contar con asientos para un 12% del total de habitaciones del hotel.

BAR

Al igual que el lobby, el espacio para el bar tiene una vital importancia para el hotel, de hecho debe estar conectado con el lobby y su dimensionamiento tiene algunos criterios:

- Número de asientos: 0.2 asientos por habitación.
- El área estimada por asiento es de 1.4 m².
- El total del área destinada para área de alimentos y bebidas es el 70% del total de habitaciones del hotel. De este número un promedio del 20% de asientos corresponden al área del bar.

RESTAURANTE

Un hotel puede tener varios restaurantes dependiendo de la administración del mismo, sin embargo, al menos uno debe ser 5 tenedores. El restaurante es un servicio no exclusivo para los huéspedes, pues en la mayoría de casos es abierto al público en general ya que representa también una fuente de ingresos para el hotel.

El restaurante debe contar con flexibilidad de mobiliario para diferentes situaciones; es decir, mesas individuales, mesas para dos personas, que se puedan unir y formar grupos mayores. Además un hotel 5 estrellas debe tener área de buffet. Se recomienda una conexión directa hacia la cocina a través de dos accesos.

En cuanto al dimensionamiento se considera el 60% del total de habitaciones, un estimado de 1.75m² por asiento.

COCINA

La cocina del restaurante debe diseñarse por un especialista que considere todo el equipamiento requerido correspondiente a un restaurante 5 tenedores. Se debe considerar espacio para la cocina caliente, cocina fría, área de lavado, área de secado, área de almacenamiento de menaje, almacén de productos secos, de productos fríos, de lácteos, de carnes, de pescado, de aves, área para cámara frigorífica. Se debe considerar la extracción de campanas. También se debe considerar la oficina del chef.

BUSSINES CENTER

El área para bussines center depende de la administración del hotel, sin embargo, todo hotel 5 estrellas debe considerar un espacio para bussines center. Este espacio está destinado principalmente para usuarios de negocios donde brinden accesibilidad a wifi, en algunos casos ofrecen laptops o tablets en sitios individuales, también tienen zonas para reunirse en grupo dentro del mismo espacio. Es decir, brindar todas las facilidades para que los usuarios de negocios puedan reunirse en el hotel.

ESTACIONAMIENTOS

EL número total de estacionamientos para un hotel 5 estrellas es la resultante de la sumatoria de los requerimientos según la norma A-30, que indica el 30% de las habitaciones, más la cantidad que resulta para el uso de restaurante, más la cantidad resultante del uso de centro de convenciones, más la cantidad resultante de los servicios adicionales del hotel. Asimismo, se debe considerar la normativa del distrito en el cual se encuentra emplazado el proyecto, ya que algunos distritos exigen una cierta cantidad de estacionamientos según la categoría de hotel.

AREA DE RECEPCION DE MERCADERIA

El área de recepción de mercadería puede encontrarse en el nivel 0.00 como también en el sótano, se debe considerar un ingreso diferenciado del acceso vehicular de huéspedes. Además, debe tener un andén directo hacia la zona de descarga de la cocina. Es recomendable considerar también un espacio adicional para la espera de vehículos grandes y una caseta de recepción de seguridad.

HOUSEKEEPING CENTRAL

El área de housekeeping central se encuentra dentro de la zona para lavandería, debe considerarse un acceso directo a elevadores de servicio, debe considerarse la oficina del jefe de housekeeping, además se recomienda considerar un espacio para el taller de costurería.

LAVANDERIA

La lavandería debe considerar cerramientos acústicos ya que las lavadoras funcionan todo el día produciendo abundante ruido. Además se debe considerar almacén para productos químicos, área de planchado, también un área para escritorio del jefe de lavandería, también se debe considerar las acometidas de acuerdo a el equipamiento ya que se utilizarán lavadoras y secadoras industriales, planchado ras, calandrias, etc.

COMEDOR DE EMPLEADOS

El comedor de empleados se debe ubicar cercano a baños y vestidores de personal, se recomienda cercano a la cocina, deberá contar con línea de autoservicio, sirve también a personal administrativo del hotel. Se debe considerar que llevará televisores. El dimensionamiento será de acuerdo al número de empleados según turnos.

OFICINAS ADMINISTRATIVAS

Las oficinas administrativas se dimensionan de acuerdo al organigrama del hotel, generalmente tienen las siguientes áreas: contabilidad, administración, ventas, recursos humanos, gerente corporativo, sala de reuniones, cuarto de archivos, data center.

C. DEFINICIONES DE ALTURA

NORMA TÉCNICA A. 030 – HOSPEDAJE Artículo 15°: "... Dormitorio: La ventilación de los ambientes de dormitorios se efectuará directamente hacia áreas exteriores, patios y vías particulares o públicas, cumpliendo la norma A. 010 Condiciones generales de diseño...".

NORMA TÉCNICA A. 010 – CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Artículo 19° , numeral a) y b): "... Los pozos para iluminación y ventilación deberán cumplir con las siguientes características: Para viviendas en edificaciones multifamiliares: a) Tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m. por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo. b) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de dormitorios, estudios, salas y comedores, que se sirven del pozo medida en el punto central

o eje del vano y el muro opuesto que conforma el pozo no debe de ser menor a un tercio de la altura del paramento más bajo del pozo, medido a partir de 1.00 m. sobre el piso más bajo...”.

5.3 ASPECTOS TECNOLOGICOS

El uso de la tecnología hoy en día se ha vuelto de vital importancia en este tipo de negocios, pues su aplicación ha permitido mejorar el servicio de los hoteles en gran medida, nos da la posibilidad de brindar una estancia personalizada a los huéspedes haciendo que ellos mismos se involucren en su habitación, esto no permite fidelizarlos. Además su aporte va más allá, ya que nos permite minimizar los gastos comunes de un hotel aplicando sistemas especializados en ahorro de energía, ahorro de agua, entre otros.

A. APLICACIONES PARA SMARTPHONE

Hoy en día toda empresa que desee continuar en el mercado debe tomar en cuenta la aplicación de la tecnología en su sector. De esta manera las aplicaciones para Smartphone se han convertido en una necesidad por parte del cliente, tanto es así que en muchos casos, si el producto o servicio que el cliente quiere consumir no tiene presencia en las redes sociales o no tiene una App no lo consideran, poniéndose en desventaja frente a otros competidores.

El sector hotelero no ha sido ajeno a éste cambio y ha reconocido la importancia de mantenerse en la vanguardia implementando el uso de Apps a sus marcas.

Las cadenas hoteleras internacionales son las primeras que se han preocupado por implementar las App a su servicio, desde donde se puede por ejemplo, realizar la reserva de habitaciones, encontrar información sobre paquetes que está ofreciendo el hotel, es muy importante mantener actualizada la plataforma para brindar información en tiempo real. Además, permite a los huéspedes que ya están en su estancia dentro del hotel conocer desde su móvil el menú del hotel, realizar reserva de mesas en éste, hacer pedidos para su habitación, pedir un taxi, entre otros.

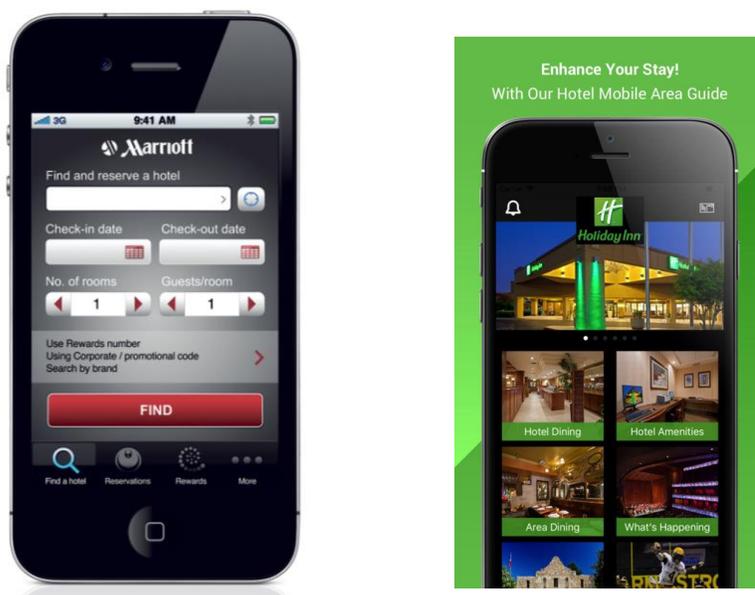


Imagen 33: Ejemplos de aplicaciones para celular de cadenas hoteleras internacionales.
Fuente: Google

B. HABITACIONES INTELIGENTES

Las habitaciones inteligentes se refieren a implementar equipamiento tecnológico en las habitaciones y a su vez éstas se pueden controlar desde una aplicación móvil del cliente. Por ejemplo, enciende y apaga las luces, el aire acondicionado, puede manejar el ángulo de las persianas si lo tuviera o puede abrir y cerrar las cortinas, entre otras aplicaciones. El cliente tiene la potestad de regular el ambiente de acuerdo a su comodidad.

Otro aspecto importante, es que desde hace varios años ya no se usan llaves para las habitaciones, ahora se utilizan relojes, móviles, pulseras inteligentes o la huella dactilar (o de retina) del cliente. Estos sistemas también están siendo utilizados para pagar cualquier servicio que ofrezca el hotel.

C. AHORRO Y CONSUMO RESPONSABLE

El uso de la tecnología también está incorporando soluciones eficientes para el ahorro de consumo, así por ejemplo, tenemos algunos sistemas que son muy utilizados en hoteles de vanguardia:

○ **ORBITAL SYSTEMS**

Consiste en duchas inteligentes que reciclan el agua desperdiciada cuando nos duchamos, permite a las personas usar toda el agua que deseen sin desperdiciar nada de eso.

Ahorra hasta en 90% el agua de las duchas y el 80% en energía. Además permite un preciso control de la temperatura y la monitorización de los consumos a través de su aplicación móvil.

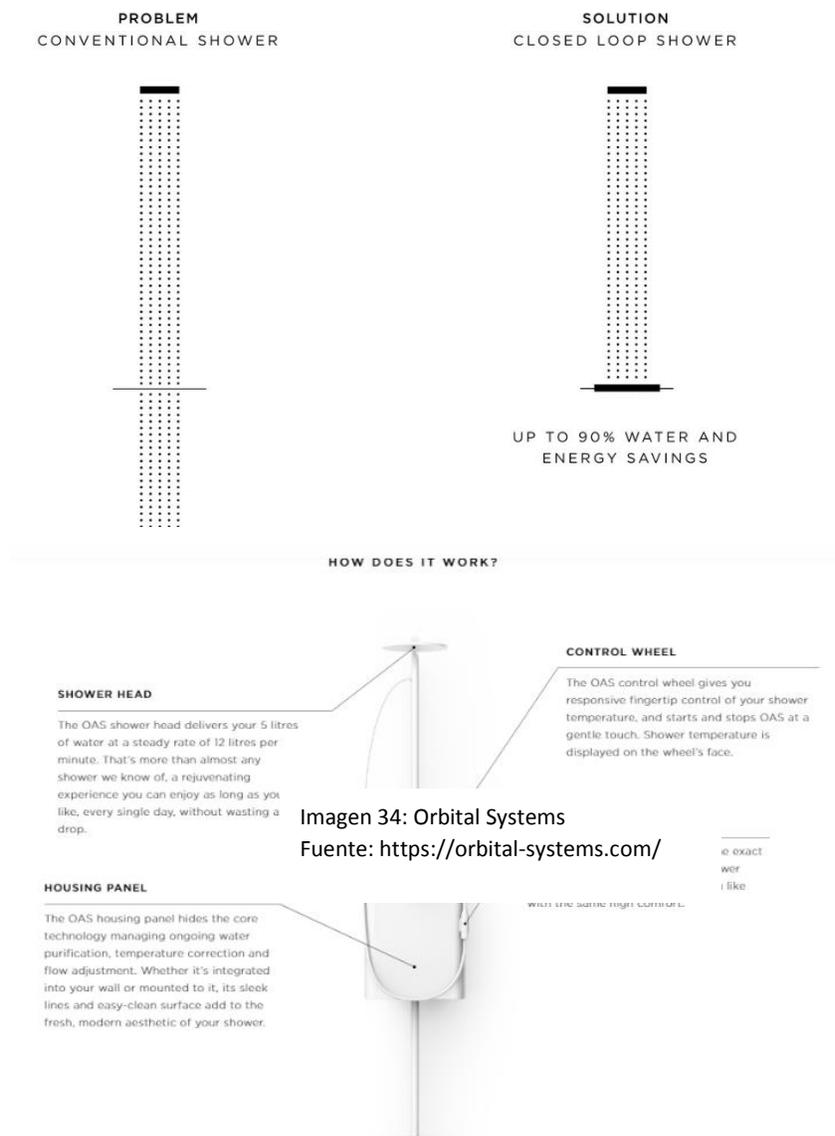


Imagen 35: Orbital Systems
Fuente: <https://orbital-systems.com/>

○ **VALIRYO**

Es un secador corporal eléctrico, que permite disfrutar a los huéspedes de una experiencia diferente y eficiente en el proceso de secado al salir de la ducha, además proporciona un masaje cálido. Al mismo tiempo, permite reducir de manera considerable los costos de lavandería ya que elimina la necesidad de lavado de toallas.

Esta tecnología es la única en el mercado que garantiza un flujo de aire homogéneo en temperatura e intensidad desde los difusores superiores hasta los inferiores.



Imagen 36: Valyrio
Fuente: <https://valiryo.com/es/>

5.4 DIAGNOSTICO GENERAL

La hotelería busca constantemente su diferenciación mejorando el confort de sus clientes, por esto se ha dado prioridad a la calidad sobre la cantidad

Mike Tiedy, vicepresidente senior de Diseño e Innovación Global de Marca de Starwood Hotels & Resorts está de acuerdo. "Del lado del servicio selecto con marcas como Aloft, Four Points y Element, las habitaciones son cada vez más pequeñas y eficientes con mayor énfasis en el vestíbulo para asuntos de trabajo y actividades sociales", dice. "La habitación se convierte en un cómodo nido con todo lo que necesita a su alcance y nada más".

Los vestíbulos de los hoteles son ahora espacios de múltiples usos con bares, restaurantes, salones y centros de negocios, todo en uno. "Los hoteles están empezando a cambiar drásticamente el espacio público", dice Sharon. "Están mezclando espacios y usando un concepto de sala de estar".

"Los dispositivos personales con cada vez más acceso a la transmisión de contenido permiten a los huéspedes trabajar y socializar en cualquier parte del hotel", agrega Tiedy. "Esto tiene una gran influencia en la forma en que diseñamos los espacios, asegurándonos de que ofrecemos una mezcla de oportunidades públicas y privadas: desde las personas que quieren estar en un espacio público pero aún así estar solos, hasta espacios para grupos pequeños y grandes que arman una reunión improvisada para comer y beber. Todos ellos necesitan un buen servicio de Wi-Fi, electricidad y diferentes tipos de asientos".

Los hoteles pondrán más énfasis en el fitness. La locura del fitness y lo saludable está entrando con fuerza en los hoteles, ganando mayor relevancia día a día. En lugar de un oscuro salón sin ventanas con tres o cuatro equipos de gimnasio, los hoteles invertirán dinero en tener verdaderos gimnasios en su interior.

Algunos hoteles se están convirtiendo en completos centros de fitness, integrando equipos de gimnasio directamente en las habitaciones y ofreciendo programas de salud que van desde los ejercicios físicos y alimentos balanceados hasta la meditación y la salud mental. Hoy en día ya existen varias cadenas de hoteles de fitness, entre ellas Even Hotels y TRYP by Wyndham; además, Equinox tiene previsto abrir su propia cadena de hoteles.

CAPITULO 6: VIABILIDAD DEL PROYECTO

6.1 VIABILIDAD TECNICA

El proyecto ha sido desarrollado considerando la normativa del Reglamento Nacional de Edificaciones, normas A.010, A.030, A.040, además se ha respetado la reglamentación de la Municipalidad de La Perla teniendo en cuenta la zonificación urbana del Callao aprobado por la Ordenanza Municipal N° 000027 (publicado en El Peruano el 26/06/2008) vigente hasta la fecha, que determina una zonificación de tipo Comercio Metropolitano (CM).

Por otro lado, la iniciativa de este proyecto se ve respaldada en el Plan de Desarrollo Concertado de la Región Callao 2011-2021, en el cual se indica la necesidad e importancia de promover el turismo en la región a través de proyectos de gran impacto que sean precedente para el desarrollo del Callao.

En cuanto a la ejecución del proyecto, se han planteado geometrías regulares, las cuales requieren estructuras sismo resistentes convencionales, por esto el proceso constructivo será el mismo que se viene realizando en el país desde hace mucho tiempo, utilizando encofrados metálicos, materiales como el cemento, acero, agregados, ladrillos, etc., que se encuentran fácilmente en el medio, de la misma forma que la mano de obra.

Se ha innovado utilizando el sistema de vigas postensadas y losa colaborante en un tramo de cobertura, el cual será realizado por una empresa especialista en sistemas postensados, para la fachada se ha propuesto principalmente el muro cortina, hoy en día existen muchos proveedores de cristales homologados en el medio por lo que no será necesario contratar empresas extranjeras.

Por otro lado, en cuanto a los acabados se han planteado algunos como el mármol rojo que tendrán que ser importados, de igual manera se ha implementado en las habitaciones algunos aparatos tecnológicos como el secador de cuerpo completo y el sistema de ducha, los mismos que tendrán que ser importados.

6.2 VIABILIDAD ECONOMICA

El proyecto Hotel 5 Estrellas & Centro de Convenciones se perfila como un proyecto de potencial interés privado, como se ha mencionado anteriormente en la factibilidad de la propuesta, muchos indicadores muestran la necesidad de promoción del turismo en el

Callao, sobre todo porque hay muchos proyectos de gran envergadura que se están ejecutando y/o están en proceso de planeamiento, que en su conjunto significan un gran salto al desarrollo de ésta región, complementándose entre sí para crear un nuevo centro empresarial, incluyendo oficinas y hoteles A1.

La ubicación del terreno actualmente está siendo cotizado por muchas inmobiliarias, en general los terrenos aledaños a la Av. Costanera se están poblando de edificios de gran densidad, también hay un interés por parte de las autoridades por el mejoramiento del transporte público por lo que se están ejecutando proyectos para mejorar la accesibilidad y conexión con otros distritos; todo esto para nosotros significa una ventaja porque nos da una mayor tasa de confiabilidad al retorno de la inversión.

El costo estimado del proyecto es el siguiente:

ITEM	DESCRIPCION	UND	AREA	P.U/ m2	PARCIAL
1.00	Terreno	m2	4,589.25	USD 1,025.38	USD 4'638,993.44
2.00	Área techada del proyecto (incluye estructura y acabados)	m2	17,939.60	USD 1,000.00	USD 17'939,600.00
1.00	Losa Colaborante	m2	435.56	USD 75.98	USD 33,093.84
2.00	Viga postensada	M2	845.35	USD 1,010.58	USD 854,300.25
3.00	Muro cortina	m2	12,458.98	USD 450.00	USD 5'606.54
TOTAL					USD 23'471,594.07

6.3 ESTUDIO DE LOS INTERESADOS

Es importante mencionar que para este tipo de proyectos los interesados están en diferentes niveles, tenemos por ejemplo, las entidades privadas y públicas del sector turismo como MINCETUR, la Sociedad Hoteles del Perú, entre otras del rubro que ven con

buen ánimo la inversión dentro de su sector, pues como hemos mencionado anteriormente hay una escasez de oferta de alojamiento de alto estándar.

Por otro lado, es importante también para los involucrados en la localidad donde se emplaza el proyecto, en este caso, para la Municipalidad de La Perla así como para la Región Callao, pues el proyecto genera un gran impacto en la localidad, la idea es fijar un precedente para la renovación de la zona, lo cual es beneficioso para las autoridades ya que genera un mayor valor del suelo, mayor confiabilidad para futuras inversiones de proyectos similares o complementarios y esto a su vez genera mayor desarrollo.

En cuanto a las personas que residen y trabajan en las manzanas cercanas, este proyecto resulta beneficioso en el sentido de que es una propuesta de mejora para la localidad, genera mayor dinamismo en la zona, pasando de ser un lugar con poco tránsito peatonal e inseguro a ser un lugar de

CAPITULO 7: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

7.1 ESTUDIO DEL EMPLAZAMIENTO

A. DISTRITO DE LA PERLA:

“La Perla como Distrito de la Provincia Constitucional del Callao, fue creado el 22 de Octubre de 1964, durante el primer gobierno constitucional del Arq. Fernando Belaunde Terry, mediante la dación de la Ley N° 15185, pero por problemas administrativos fue reconocida oficialmente el 04 de Noviembre del mismo año, determinándose así su separación definitiva del Distrito de Bellavista.”²¹

Limita hacia el norte con el Distrito de Bellavista, hacia Sur con el Distrito de San Miguel, hacia el este con los distritos de Bellavista y San Miguel, y hacia el oeste con el Océano Pacífico y con Cercado del Callao.

Actualmente tiene una población de 61,698 hab. Se caracteriza por tener un uso de suelo principalmente residencial hacia el interior de sus manzanas, asimismo, hacia las avenidas principales que recorren el distrito se encuentra aglomerado el comercio zonal y metropolitano.



Fuente: Gobierno Regional del Callao. Diagnostico de limites GRPPAT, 2007

Imagen 37: Plano de zonificación del Distrito de La Perla
Fuente: Municipalidad de La Perla

21 <http://www.munilaperla.gob.pe/historia/>

Históricamente La Perla tuvo como primeros pobladores a inmigrantes Collas, se encontraron vestigios que fueron estudiados por Max Usher en 1906, posteriormente se asentaron familias de pescadores.

“Se descubrieron huacas entre La Perla y lo que es hoy San Miguel, esto afloró mayormente cuando se inició la construcción de la pista Progreso, hoy Av. Venezuela. Se encontraron

restos de telas, utensilios de la Cultura Maranga, todo esto coincidente con los relatos y Crónicas de Pedro Cieza de León, célebre cronista español.” 22

Surgió una compañía urbanizadora que brindó facilidades para adquirir terrenos en esta zona, así fue como se construyeron las primeras avenidas. La avenida Santa Rosa (antes Av. Las Palmeras) estaba constituida por un camino frondoso, lleno de palmeras grandes y robustas en sus lados, éste camino dirigía directamente al mar como lo es hasta la actualidad; también se trazó la Av. Costanera, en el proceso se encontraron muchas reliquias de los antepasados históricos del distrito que fueron sepultados.

Al principio se establecieron pobladores de la clase alta de Lima, construyeron casas muy bonitas con techo a dos aguas al estilo colonial, que con el tiempo fueron maltratándose hasta que desaparecieron. Actualmente en el distrito todas las edificaciones son de concreto y son relativamente nuevas, no se aprecian edificaciones con estilo colonial. También la Av. Santa Rosa cambió mucho, se eliminaron las palmeras hoy es una avenida con dos carriles en cada sentido, en tramos no tiene bermas laterales ni central.



Imagen 38: Av. Las Palmeras 1931 – La Perla Alta Callao
Fuente: <http://callao-querido.blogspot.com/2012/09/rinconcitos-de-antano-la-avenida-de-las.html>



Imagen 39: Antigua vivienda en La Perla Alta –Callao
Fuente: <http://callao-querido.blogspot.com/2012/09/rinconcitos-de-antano-la-avenida-de-las.html>

B. GEOGRAFIA DEL DISTRITO

En cuanto a la topografía el distrito se encuentra sobre un acantilado, presenta un terreno con curvas de nivel ligeramente pronunciadas, es decir, casi plano. El tipo de suelo predominante es un terreno conformado por un estrato superficial de suelos granulares finos y suelos arcillosos; apto para construir, sin embargo, un sector cercano al límite con el Cercado del Callao y Bellavista presenta terreno con depósitos de arena eólicos de gran espesor y sueltas donde no es recomendable construir, o utilizando sistemas estructurales fuertes.

En cuanto al clima, el distrito de La Perla tiene un clima no muy variable durante todo el año, en los meses de verano, de diciembre a marzo, la temperatura varía entre 25 y 28 grados Celsius, la sensación térmica en esos meses llega hasta los 30°, tomando en cuenta que la brisa del mar lleva aire fresco disminuyendo un poco la sensación térmica.

En los meses de invierno la temperatura llega hasta los 14°C y generalmente en las primeras horas de la mañana se presenta neblina, con unas pequeñas garúas.

Se puede calificar el clima del distrito como templado húmedo, la temperatura media durante todo el año es de 25°C. Además la corriente Peruana que proviene del Antártico tiene un efecto en las aguas del mar que se enfrían más de lo normal, aumentando la

humedad; es por esto, que el distrito es muy húmedo, la humedad relativa es de 95% llegando en los meses de invierno hasta 100%.

C. HITOS URBANOS

El distrito de La Perla tiene una institución emblemática en su territorio, que forma parte de su identidad y cultura:

- **COLEGIO MILITAR LEONCIO PRADO**, fue creado en el año 1943 (75 años) antes de la fundación del distrito. Es conocido por impartir conocimientos de nivel secundaria inculcando virtudes castrenses, ha formado grandes egresados orgullosos de su alma máter, que cumplen actualmente roles importantes en política, empresariado, artístico, deportes o literario. Justamente, la característica que convierte éste colegio en el hito más importante del distrito es su trascendencia a nivel mundial, conocido por la novela del Premio Nobel de Literatura, Mario Vargas Llosa *“La Ciudad y los Perros”*.



Imagen 40: Colegio Leoncio Prado
Fuente: Google Earth

D. ANALISIS DE FLUJOS

En cuanto a flujos vehiculares el distrito de La Perla posee 4 avenidas principales:

- **Av. Venezuela**, que conecta con el distrito de San Miguel hasta el Cercado de Lima.
- **Av. La Marina**, que conecta con los distritos de San Miguel, Magdalena del Mar hasta la Av. Javier Prado.
- **Av. Santa Rosa**, que conecta con el distrito de Bellavista, atravesando la Av. Argentina hasta la Av. Morales Duarez.

- Av. Costanera, que une todos los distritos límites con el litoral hasta Chorrillos.



Imagen 41: Avenidas principales del Distrito de La Perla
Fuente: Google Maps

D. PERFIL URBANO

El perfil urbano del distrito tiene tres tipos que se diferencian claramente.

- **TIPO 1 – AV. PRINCIPALES**, en las avenidas principales mencionadas anteriormente, el perfil refleja alturas de hasta 12m que corresponden principalmente a usos de comercio zonal y residencial de densidad media-alta, son edificaciones de material noble con frentes de 6,7 y 8 m, con acabados tipo tarrajeado y pintado, en su mayoría con proyección a seguir creciendo verticalmente.

Las avenidas principales tienen configuraciones distintas entre ellas, por ejemplo, la Av. La Marina tiene dos carriles en cada sentido junto a vías auxiliares en cada sentido también de dos carriles cada una, entre ellas separadas por bermas en las que se ha aprovechado con áreas verdes. En esta avenida también existen bermas laterales en el límite con las veredas de las propiedades, estas bermas son de 2.5m .

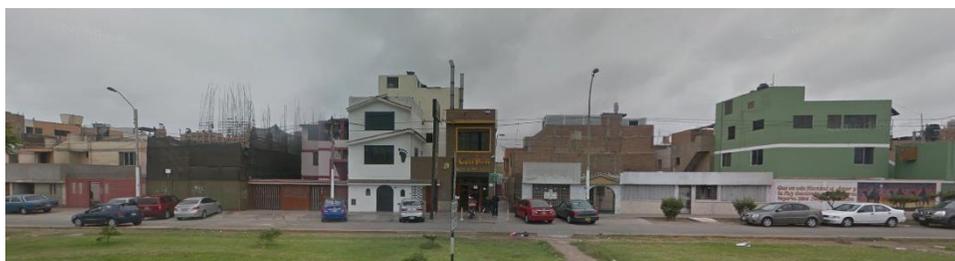


Imagen 42: Perfil urbano den la Avenida La Marina
Fuente: Google Maps



Imagen 43: Sección de vía de la Av. La Marina
Fuente: Google Maps

En cuanto a la Av. Venezuela, tiene dos variaciones: el tramo que llega desde la Av. Alfonso Ugarte hasta el Óvalo La Perla está configurado de la siguiente forma, tiene una vía central de tres carriles en sentido oeste, una vía de retorno de dos carriles y una auxiliar de dos carriles en sentido oeste. Las bermas entre las vías son de 1m y 50cm respectivamente. Además, no existe berma entre la vereda y la vía vehicular. El tramo que corresponde desde el Óvalo La Perla hasta la Av. Costanera tiene dos carriles en sentidos diferentes, dos carriles en cada vía. Además la berma central es de concreto y no posee bermas laterales hacia las veredas.

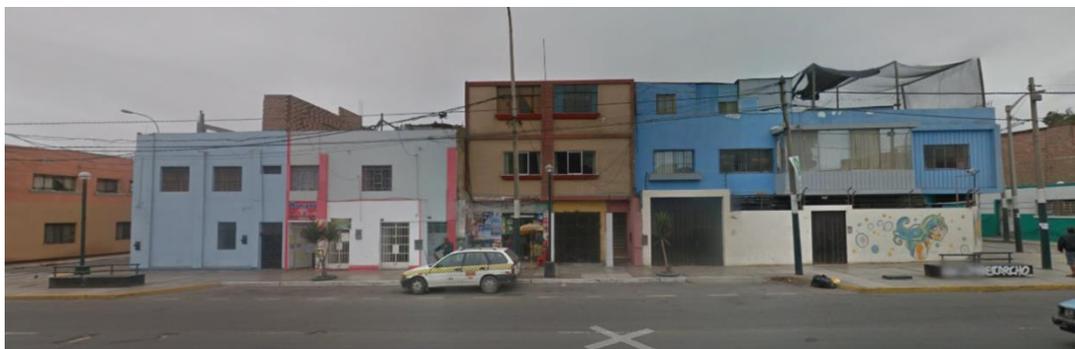


Imagen 44: Perfil urbano de la Av. Venezuela
Fuente: Google Maps



Imagen 45: Sección de vía de la Av. Venezuela tramo Óvalo La Perla - Costanera
Fuente: Google Maps



Imagen 46: Sección de vía de la Av. Venezuela tramo Av. Alfonso Ugarte – Óvalo La Perla
Fuente: Google Maps

La Av. Santa Rosa está configurada por dos vías en sentidos diferentes, con dos carriles cada una, una berma central de 4 m, que se ha aprovechado como paseo y bermas laterales de 2m hacia las veredas.



Imagen 47: Perfil Urbano de la Av. Santa Rosa
Fuente: Google Maps



Imagen 48: Sección vial de la Av. Santa Rosa
Fuente: Google Maps

- **TIPO 2 – CALLES INTERNAS**, en las calles internas entre manzanas, donde el uso predominante es residencial de densidad media y alta, el perfil urbano refleja alturas hasta de 10m, se aprecian viviendas de 1,2 y 3 pisos con lotes de 6,7 y 8m de frente. Las edificaciones son de material noble con acabados tarrajado y pintado en su mayoría.



Imagen 49: Perfil urbano de calles interiores entre manzanas, zona residencial de La Perla, Callao
Fuente: Google Maps

- **TIPO 3 – EDIFICACIONES FRENTE AL MAR,** los edificios ubicados en la Av. Costanera tienen una peculiaridad ya que se ha aprovechado para edificaciones de gran altura, principalmente edificios multifamiliares de hasta 18 pisos con vista al mar. Estos edificios son inversiones de empresas privadas que están aprovechando el boom inmobiliario, adquiriendo terrenos que actualmente son precarios. En consecuencia el perfil urbano en esta zona es muy marcado, ya que se tiene todavía propiedades de uno o dos pisos rodeados de edificios de 18 pisos, la proyección es que toda la Costanera se aproveche con edificios altos de gran densidad como hoteles, multifamiliares, oficinas, etc. tomando como referencia distritos como San Miguel y Miraflores.



Imagen 50: Proyecto Multifamiliar Costanera
Fuente: Los Portales



Imagen 51: Viviendas existentes en Av. Costanera
Fuente: Google Earth

7.2 UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno se encuentra ubicado en el distrito de La Perla, provincia del Callao. Tiene tres frentes, el primero hacia la Av. Santa Rosa, el segundo hacia la Av. Costanera y el tercero hacia la Calle Tacna, por la parte posterior limita con la propiedad de terceros que tiene uso industrial y residencial.

El terreno tiene un área de 4589.25 m² y un perímetro de 279.50 m, se caracteriza por ser casi plano y de una forma regular. Tiene una fácil accesibilidad peatonal y vehicular, ya que

el frente principal está orientado hacia la Av. Costanera en donde se está ejecutando un bypass como parte de un proyecto entre Lima Metropolitana y la Región Callao para integrar la costa verde hasta el Callao, además tiene vista al mar y está permitido de acuerdo a la norma de la municipalidad, construir edificios de gran altura.



Imagen 52: Ubicación del terreno.
Fuente: Google maps.



AV. COSTANERA



AV. SANTA ROSA



CALLE TACNA

Además, está conformado por 4 terrenos de los cuales uno es un terreno baldío y los otros 3 son terrenos ocupados por familias, actualmente son viviendas unifamiliares de 3 pisos; cabe mencionar que parte de la inversión del proyecto contempla adquirir estos inmuebles para la construcción del hotel. Actualmente la mayoría de terrenos ubicados en la Av. Costanera están siendo cotizados por inmobiliarias para la construcción de edificios multifamiliares u otros usos, pero de gran densidad.



Imagen 53: Vista desde la esquina de las Av. Santa Rosa y Av. Costanera.
Fuente: Elaboración propia.

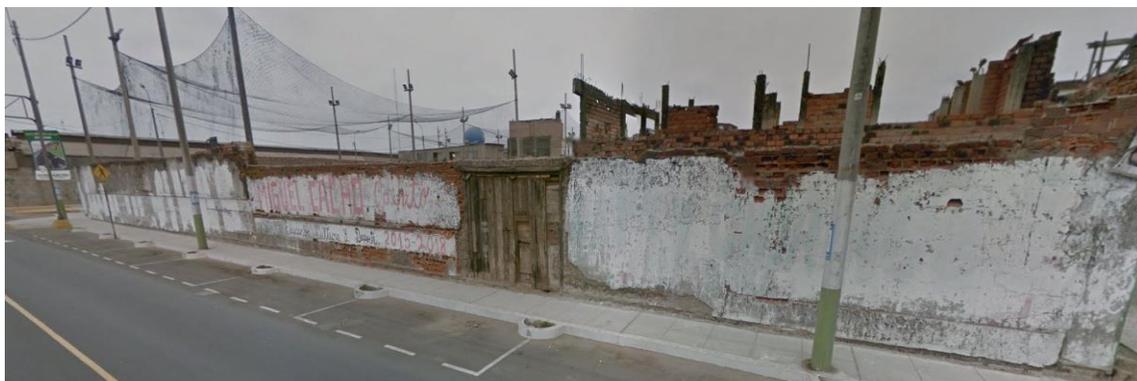


Imagen 54: Vista desde la Av. Costanera.
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 55: Vista desde la Av. Santa Rosa.
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 56: Vista desde la Calle Santa Rosa.
Fuente: Google maps.

Como se puede observar en las imágenes el terreno baldío está ubicado en la Av. Costanera y Av. Santa Rosa, en cambio hacia la Calle Tacna se encuentran viviendas unifamiliares, como se ha mencionado anteriormente, serán adquiridas para la ejecución del proyecto.

La accesibilidad del terreno se considera óptima ya que está en una esquina de avenidas importantes, y además el by pass que se encuentra en ejecución ayudará a dinamizar la zona, además de facilitar el tránsito vehicular lo cual significa una fortaleza para nuestro terreno porque los clientes podrán llegar en taxi o vehículos particulares con mayor rapidez, teniendo en cuenta que en la Av. Costanera no hay tránsito de transporte público.

En cuanto a los trabajadores del hotel u otros clientes que deseen ir al hotel utilizando el transporte público, la Av. La Paz se encuentra a una cuadra del terreno.

Por otro lado, en un radio de siete cuadras se encuentra el Hipermercado Plaza Vea, a unas diez cuadras se ubica una sede del Banco de la Nación, igualmente a diez cuadras se encuentran los Hospitales Sabogal Sologuren y Daniel Alcides Carrión, también tenemos que a siete cuadras se encuentra la Comisaría La Perla.

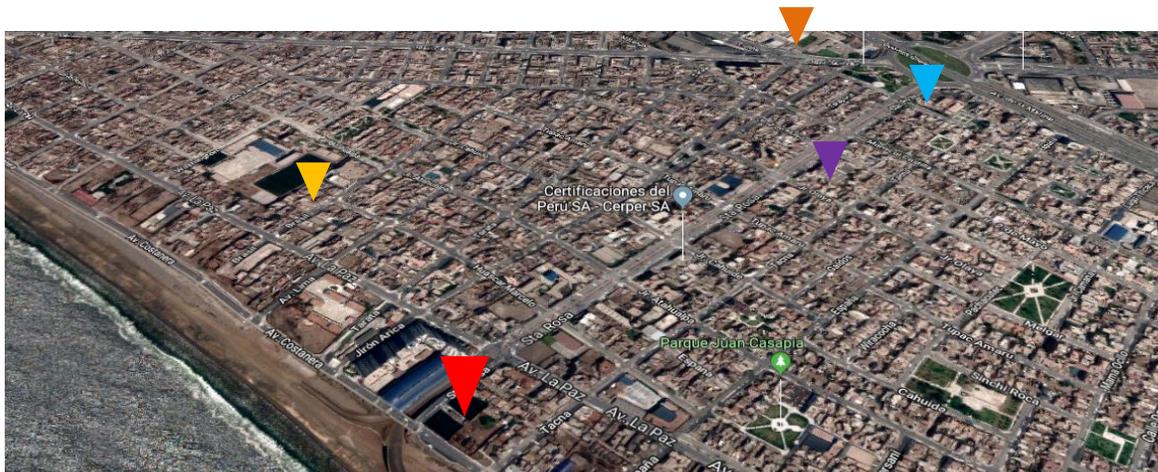


Imagen 57: Accesibilidad y radio de acción del terreno.
Fuente: Google maps.

▾ UBICACIÓN DEL TERRENO.

-  PLAZA VEA.
-  COMISARIA LA PERLA
-  BANCO DE LA NACIÓN
-  HOSPITAL SABOGAL SOLOGUREN



Imagen 58: By pass en construcción, futura conexión con la Costa Verde.
Fuente: Google

¿POR QUÉ ELEGIMOS EL TERRENO?

El emplazamiento del proyecto en el terreno descrito anteriormente se vio motivado por diferentes factores:

- Existe un gran potencial para el sector hotelero aprovechando la coyuntura nacional.
- El distrito del Callao tiene una visión a mediano plazo de una renovación urbana importante con alcance a nivel metropolitano.
- El proyecto más importante y representativo para lograr ésta renovación urbana en la Región Callao, es la Ampliación y Remodelación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Éste proyecto junto a los proyectos planteados por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Ministerio de Transportes y

Comunicaciones, para mejorar el transporte y la conectividad entre Lima y el Callao, tiene un gran impacto en la región y en consecuencia aumenta la valorización del suelo en los alrededores. Es por esto, que se puede afirmar que en un futuro gran parte de las zonas aledañas empezarán a cambiar su uso, teniendo en cuenta la teoría de ventaja competitiva, revitalizando el distrito no solo de La Perla sino también otros distritos de la Región Callao.

- Como ya hemos explicado anteriormente el ingreso principal al AIJCH ya no será por la Av. Faucett sino por la Av. Santa Rosa, dinamizando ésta zona.
- La Av. Santa Rosa se perfila como una vía de acceso importante por lo que irá adquiriendo mayor volumen de vehículos y de tránsito peatonal.

7.3 ANALISIS DEL USUARIO

Como ya hemos mencionado anteriormente, una de las motivaciones para la propuesta del presente proyecto se basa en aprovechar el gran potencial de turistas extranjeros que arriban a nuestro país cada mes. Según PromPerú, sólo en el año 2015 del total de turistas extranjeros que llegaron al Perú el 18% representa al turista de negocios, teniendo éste sector características especiales que los distinguen de los turistas vacacionales, las diferencias se dan en cuanto a su comportamiento, su gasto, su edad, su género, entre otros.

PERFIL DEL TURISTA EJECUTIVO

El turista de negocios es considerado aquel ejecutivo que permanece en otro país por un tiempo determinado, con la finalidad de atender temas relacionados a su organización y/o sector económico, también se encuentra dentro de éste perfil el turista que viaja por reuniones o convenciones internacionales.

Un dato importante es que en los últimos años un porcentaje considerable de ellos proviene de Chile, esto debido principalmente a que hay una presencia grande de inversionistas chilenos en nuestro país, lo podemos ver reflejado en las empresas más conocidas en el país que pertenecen a capitales chilenos.

¿QUIÉNES SON?

Llegadas al Perú

2015: **492 401**

2014: **458 430**

Características

- Tienen una edad promedio de 42 años.
- De cada 10 turistas de negocios, 9 son hombres y 7 son casados o parte de una pareja.
- La mayoría viaja al Perú solo.

Edad

15-24 años		2%
25-34 años		20%
35-54 años		68%
≥ 55 años		10%

Género

 **85%**
Hombres

 **15%**
Mujeres

Ingreso familiar anual (en US\$)

<40 000		50%
40 000 - 79 999		22%
>79 999		28%

Estado civil

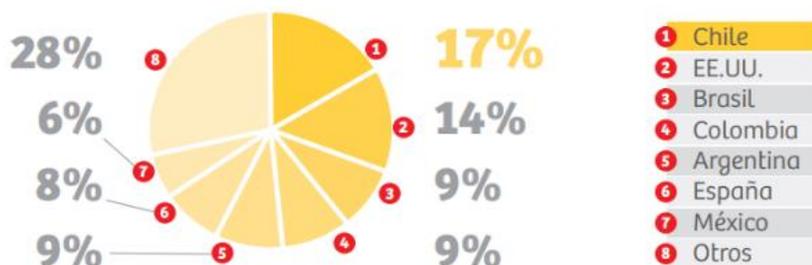
 **74%**
Casado/parte de una pareja

 **26%**
Soltero

Imagen 59: Perfil del Turista Extranjero 2015
Fuente: PromPerú

¿CÓMO SE COMPORTAN?

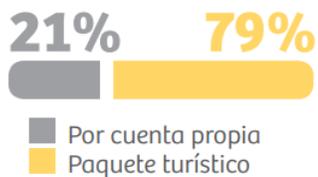
País de residencia



Uso de servicios

En el 71% de casos, los servicios a contratar son decididos por la empresa a la que pertenece el turista de negocios (por ejemplo, por su jefe inmediato).

Modalidad de viaje



Tipo de alojamiento

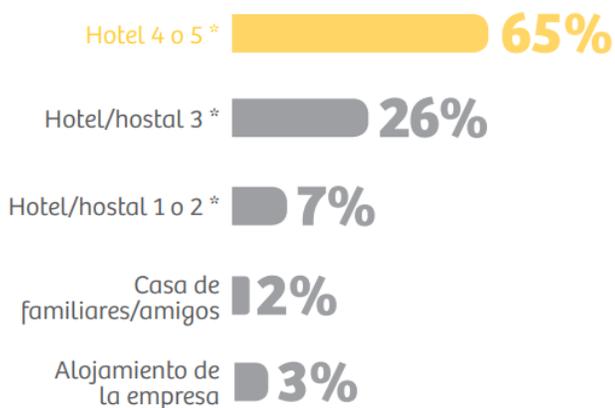
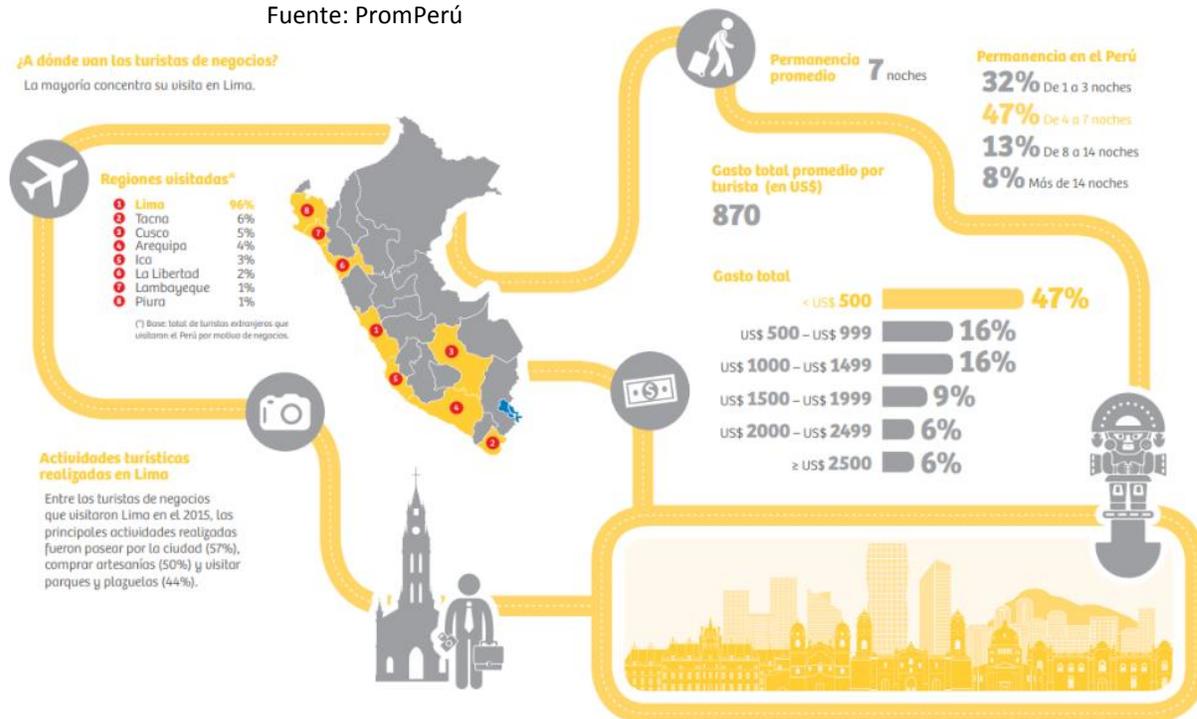


Imagen 60: Perfil del Turista Extranjero 2015
Fuente: PromPerú

CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE AL PERÚ

Imagen 61: Perfil del Turista Extranjero 2015
Fuente: PromPerú



Estos viajeros empresarios son ejecutivos que vienen a tratar temas puntuales de su agenda laboral. Sin embargo, generalizar las características de éstos como “turistas de negocios”, nos lleva a caer en la interpretación que han tenido hasta ahora la mayoría de hoteles de marcas independientes y cadenas de hoteles, dirigidos a éste tipo de usuario.

Cabe recordar lo que la historia nos dice sobre la aparición y/o creación de los hoteles, que justamente se crearon como respuesta a la necesidad de muchos trabajadores viajeros que no tenían donde pasar la noche; y no fue de un día para otro; llevó algunos años desarrollar esta idea de negocio. Las aldeas que al principio arrendaban espacios, luego cuartos para estos foráneos que siempre llegaban por un lugar donde dormir, poco a poco se fueron transformado y resolviendo las necesidades de sus inquilinos y fueron dando forma a éste negocio que hoy en día se ha expandido dirigido a todo tipo de turistas.

Actualmente, existen algunas marcas de cadenas hoteleras especializadas en el público de negocios, la característica común es que se han preocupado por dar

facilidades para que el huésped pueda trabajar cómodamente en su habitación, también se han implementado nuevos espacios como *bussiness center* y *zona de coworking*, que son ambientes del hotel especialmente equipados como una oficina. Sin embargo, hoy en día existen diferencias dentro de éste público ejecutivo, en donde ya no todos tienen las mismas necesidades.

- El turista de negocios, generalmente es enviado fuera por tener responsabilidades mayores en la empresa; es decir, ocupa cargos donde es líder de un grupo de colaboradores quienes le dan cuenta del trabajo que realizan.
- Al tener cargos importantes en la empresa, éstos ejecutivos, tienen ingresos mayores probablemente que el turista medio que viaja por ocio y/o aventura, por lo mismo se espera que gasten más durante su estadía, además sus empresas les brindan viáticos por realizar éstos viajes.
- Las actividades que realizan cuando están de viaje pueden diferenciarse en dos tipos: las que están directamente relacionadas con su trabajo, las cuales pueden ser reuniones, conferencias, congresos, exposiciones, supervisión, entre otras; y las actividades complementarias, las cuales pueden ser, salir a cenar, visitar lugares, ir de compras, recreación y ocio, entre otras.
- Existe una tendencia actual que viene creciendo en el mundo de negocios, los ejecutivos prefieren hospedarse en un lugar que le permita continuar con su estilo de vida.
- Los llamados millennials son la generación del futuro y probablemente serán los ejecutivos de negocios de los próximos años, ellos tienen algunas características especiales, pues ya no buscan los lujos sino prefieren lugares donde puedan reflejar su personalidad.
- La libertad, son abiertos al cambio, proactivos, priorizan en clima y el ambiente laboral, viven conectados con el mundo tecnológico, son creativos, buscan la felicidad en todo lo que hacen.

7.4 CONCEPTUALIZACION DEL PROYECTO

TOMA DE PARTIDO

El reconocido arquitecto alemán Ludwig Mies Van Der Rohe lideró el revolucionario movimiento de la arquitectura moderna del siglo XX, junto a Le Corbusier, basado en desprenderse radicalmente del detalle y del ornamento de la arquitectura neoclásica y, en cambio, apostar por una nueva arquitectura minimalista en la que se aprecie la funcionalidad del edificio. Una frase muy conocida que trascendió a la historia y que resume muy bien la filosofía de éste arquitecto es “*Menos es Más*”.

Por otro lado, en pleno siglo XXI al igual que muchas otras artes, ciencias y disciplinas que han ido cambiando y evolucionando con la globalización y el desarrollo de nuevas tecnologías, la arquitectura ha tomado diferentes expresiones, ya no se sigue una misma escuela como fue hasta el siglo XX, ahora los arquitectos tienen mayores herramientas para materializar las ideas más locas y extravagantes, han surgido nuevos materiales ecológicos, económicos y tecnológicos; otro rasgo importante es que hay mucho consenso por una arquitectura social, muchos arquitectos hoy en día ya no piensan en realizar su gran “obra maestra” sino que su preocupación se ha centrado en brindar soluciones a las poblaciones más vulnerables, la llamada *arquitectura social*. Incluso organizaciones internacionales han empezado a felicitar estas iniciativas, como el Pritzker, el mayor reconocimiento en el rubro, ha sido entregado en los últimos 4 años a arquitectos que han desarrollado y están impulsando una responsabilidad de conciencia en la ciudad, con los mejores y más grandes proyectos sociales a nivel mundial.

En ese sentido, hemos decidido fusionar ambas filosofías: “Menos cantidad es más calidad”; con la finalidad de tomar en consideración que no importa la cantidad, el tamaño del proyecto, el tamaño del espacio, el tamaño de la ciudad, sino más bien la calidad de ese proyecto, la calidad de diseño de ese espacio.

Es por esto  **CANTIDAD** =  **CALIDAD** que el proyecto Hotel 5 estrellas y Centro de Convenciones ofrece a los ejecutivos de viaje de negocios o turistas alojamiento de alta calidad. La oferta se basa en la eliminación de elementos y servicios superfluos,

pero no significa que se descuide la calidad y el estilo que son considerados elementos definitorios de nuestra marca.

Las habitaciones son muy elegantes, pero en la búsqueda de la economía, se ha utilizado un área mínima requerida para esta categoría aun estando dentro de lo requerido por la norma, lo que ha permitido maximizar el número de habitaciones.

Además hoy en día hay una nueva cultura empresarial disruptiva, es decir que rompe los moldes de los gerentes y empresarios de antes, ahora la mayoría son jóvenes y los que no lo son han adoptado un comportamiento similar. Muchas marcas de cadenas hoteleras han reconocido este nuevo perfil de usuario y han optado por nuevos formatos de atención, en ese sentido nuestra propuesta está basada en desarrollar un óptimo confort en las habitaciones que son el corazón del proyecto, incluso optando por elementos electrónicos que sirvan a los usuarios para una practicidad en sus actividades diarias.

Los hoteles cinco estrellas del medio, tienen habitaciones de hasta 65m², habitaciones simples, en cambio nosotros optamos por disminuir el área y en cambio, ofrecer mayor confort a la habitación y a los otros servicios del hotel.

En todo sentido hemos tratado de generar esta idea, pues el diseño arquitectónico del edificio resulta de una planta regular, tratamos de utilizar una geometría sencilla que permita apreciar el edificio en su conjunto como un reflejo del mar que tenemos en frente.

Esta edificación nace del concepto de que el proyecto se ha planteado como un precedente para la renovación de la costa del Callao, por eso toma el color verdoso de nuestro mar y en el se resalta el trazo de la planta del proyecto en una sola línea continua.



CRITERIOS DE DISEÑO DEL PROYECTO

A. CRITERIOS DE LA FORMA

La forma del edificio nace de la toma de partido, en el sentido que quisimos representar formas sencillas y geometrías sencillas. Básicamente está formado por una base de paralelepípedo de 62.15m de altura. Éste se encuentra en la esquina principal, en el cual se ha desplazado el primer eje para formar un ligero ángulo de visión hacia el mar, además en el quinto nivel se encuentra el Club Lounge que es un espacio abierto donde hemos ubicado la piscina y zona de bar, además de tener los ascensores y escaleras de emergencia como circulación vertical hacia este espacio despejado.

La torre del edificio nace desde el 7mo nivel y está conformada por las habitaciones, con el objeto de que todas las habitaciones tengan vista al mar se planteó una planta rectangular en donde hacia la fachada Costanera se ubiquen las habitaciones y hacia la fachada de límite de propiedad con terceros se ubiquen las circulaciones verticales (ascensores y escaleras).

En el lateral hacia la Calle Tacna se tiene vista desde el pasillo, pero no desde la habitación que se ubica en ese lado, en cambio en la fachada hacia Av. Santa Rosa se tiene habitaciones con vista a la calle y también tienen en vista al mar sólo que desde un ángulo diferente.

B. CRITERIOS CLIMATICOS

El proyecto cuenta con una gran variedad de usos, en la mayoría de ellos resulta casi obligatorio implementar aire acondicionado para poder controlar manualmente las condiciones ambientales de los espacios.

En el caso del centro de convenciones, el auditorio principal es un casco cerrado, es decir, las paredes están cubiertas con paneles acústicos y sobre éstos, paneles decorativos, por lo que es necesario contar con un sistema de climatización, de igual manera, la iluminación es totalmente artificial. Sin embargo, en los otros salones se cuenta con iluminación natural y artificial, también tienen opción de ventilación natural y artificial.

En cuanto a las habitaciones, resulta imprescindible contar con aire acondicionado en cada una de ellas, pues forma parte de la filosofía de nuestra marca garantizar el confort de los clientes en sus habitaciones y en todos los ambientes del hotel.

Como se ha mencionado anteriormente se han ubicado las habitaciones de manera que todas tengan vista al mar, por lo que todo el edificio tiene como frente principal la Av. Costanera, esto en cuanto al criterio climático nos afecta en cuanto a la exposición del sol, pues el asoleamiento en esta zona y en general en todo Lima y Callao, tiene mayor intensidad las siguientes 4 horas después del mediodía, en este periodo de tiempo la exposición es directa hacia el muro cortina de la fachada donde se encuentran las habitaciones, por esto se ha tomado como medida de control implementar celosías en sentido vertical para minimizar la llegada del sol a interior de las habitaciones.

C. CRITERIOS URBANOS

La relación del proyecto con el entorno es muy importante, por esto, se intentó fomentar un mayor flujo peatonal en la zona, teniendo en cuenta que existe un proyecto de mejoramiento y recuperación de toda la costa verde hasta el Callao con el objeto de tener una sola Costa, un solo malecón. El edificio está retirado 5m del límite del terreno en el frente de la Av. Costanera y 4m del frente de la Av. Santa Rosa, se ha decidido esto con la finalidad de donar a la ciudad un espacio recreativo, los exteriores del hotel son completamente abiertos a los ciudadanos que deseen sentarse bajo los árboles o a orillas del espejo de agua.

Además, se ha traído al presente parte de la historia de la Av. Santa Rosa que antes se llamó Av. Las Palmeras, porque el camino estuvo formado por grandes y frondosas palmeras, forma parte del proyecto la recuperación de la Av. Santa Rosa hasta cierto tramo.

En el primer nivel, en la esquina de las Av. Santa Rosa y Costanera se han ubicado locales comerciales para público en general, de la misma forma, el restaurante principal del hotel se encuentra ubicado hacia la Av. Santa Rosa, extendiéndose hacia afuera con una terraza semi descubierta.

PROGRAMA ARQUITECTONICO

SOTANO 1

AREA DEL TERRENO		=	4.589,25 M2	
SOTANO 1				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT.	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA ADMINISTRATIVA				
ZONA ADMINISTRATIVA	POOL DE SECRETARIAS	1	69,61	69,61
	OF. DE RELACIONES PUBLICAS	1	16,35	16,35
	OF. JEFATURA DE PERSONAL	1	17,34	17,34
	DPTO. JEFATURA DE MANTENIMIENTO	1	17,81	17,81
	SS.HH. HOMBRES	1	15,00	15,00
	ARCHIVO	1	3,45	3,45
	SS.HH. MUJERES	1	11,50	11,50
	DPTO. DE TESORERIA Y CONTABILIDAD	1	13,76	13,76
	OF. DE TURISMO Y ESPECTACULOS	1	13,37	13,37
	DPTO. JEFATURA DE GASTRONOMIA	1	12,12	12,12
	SS.HH. - AREA DE ESPERA	1	3,52	3,52
	SS.HH. - SALA DE REUNIONES	1	2,71	2,71
	SALA DE REUNIONES	1	25,34	25,34
	SECRETARIA	1	14,60	14,60
	OF. DE GERENCIA	1	19,42	19,42
	OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	1	21,47	21,47
	DORMITORIO	1	20,90	20,90
	SS.HH.	1	3,25	3,25
	KITCHENETTE	1	7,11	7,11
	PASADIZO	1	44,47	44,47
SUBTOTAL - ZONA ADMINISTRATIVA			353,10	

ZONA DE SERVICIOS GENERALES				
LAVANDERIA	HOUSE KEEPING	1	107.33	107.33
	DEPOSITO PERCLORO / DETERGENTE	2	7.71	15.42
	DEPOSITO HOUSE KEEPING	1	49.63	49.63
	ENTREGA	1	25.20	25.20
	GERENCIA DE AMA DE LLAVES	1	27.07	27.07
	CUARTO DE COSTURA	1	37.50	37.50
ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO	GRUPO ELECTROGENO (CENTRO DE CONVENCIONES)	1	32.47	32.47
	GRUPO ELECTROGENO (HOTEL)	1	38.92	38.92
	TABLEROS GENERALES 01	1	32.59	32.59
	TABLEROS GENERALES 02	1	31.21	31.21
	CUARTO DE EXTRACCIÓN CO2	1	23.31	23.31
	SUB-ESTACIÓN ELECTRICA	1	58.18	58.18
	CUARTO DE BOMBAS	1	52.98	52.98
	CISTERNA CONTRA INCENDIO N° 1	1	27.27	27.27
	CISTERNA CONTRA INCENDIO N° 2	1	25.52	25.52
	CISTERNA AGUA DURA N° 1	1	38.47	38.47
	CISTERNA AGUA DURA N° 2	1	47.29	47.29
	CISTERNA AGUA BLANDA N° 1	1	26.34	26.34
DEPOSITOS	DEPOSITO 1	1	14.07	14.07
	DEPOSITO 2,3	2	19.87	39.74
	DEPOSITO 4	1	20.70	20.70
	DEPOSITO 5	1	18.52	18.52
ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTO PUBLICO	54	12.50	675.00
	ESTACIONAMIENTO DISCAPACITADOS	3	19.00	57.00
	MANIOBRAS	1	1,419.52	1,419.52
SUBTOTAL - SERVICIOS GENERALES				2,941.25
SUBTOTAL				3,294.35
AREA TECHADA				3,294.35
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				988.31
AREA TOTAL TECHADA SOTANO				4,282.66

HOTEL CINCO ESTRELLAS Y CENTRO DE CONVENCIONES

PRIMER NIVEL

1ER PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT .	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA DE ATENCIÓN				
VESTIBULO Y ESTAR PRINCIPAL	CAJA DE SEGURIDAD	1	11.96	11.96
	CUSTODIA	1	13.36	13.36
	MOSTRADOR DE RECEPCIÓN	1	17.78	17.78
	DEPOSITO DE MALETAS	1	13.22	13.22
	ARCHIVO	1	22.33	22.33
	MONITOREO Y SEGURIDAD	1	29.54	29.54
	OFICINA JEFE DE RECEPCIÓN	1	5.45	5.45
SUBTOTAL - ZONA ATENCIÓN				113.64
ZONA COMERCIAL				
RESTAURANTE	RECEPCION - ESPERA	1	20.35	20.35
	BARRA DE BAR	1	12.22	12.22
	AREA DE MESAS	1	266.00	266.00
	TERRAZA C/ TECHO ALIGERADO	1	39.15	39.15
	TERRAZA C/ TECHO VIRTUAL	1	74.00	74.00
	CAVA	1	29.54	29.54
	RECEPCIÓN DE MERCADERIA	1	14.17	14.17
	CTO. DE LIMPIEZA	1	4.53	4.53
	TRATAMIENTO DE BASURA ORGANICA / INORGANICA	2	20.38	40.76
	LAVADO DE COCHES / TACHOS	2	12.28	24.56
	ANDEN DE DESCARGA	1	116.75	116.75
	SS.HH PUBLICOS MUJERES	1	13.65	13.65
	SS.HH PUBLICOS HOMBRES	1	18.80	18.80
	SS.HH DISCAPACITADOS	1	4.50	4.50
	SS.HH. PERSONAL + VESTIDORES - MUJERES	1	54.25	54.25
	SS.HH. PERSONAL + VESTIDORES - HOMBRES	1	53.90	53.90
	TIENDAS	OFICINA DE INFORMACIÓN TURISTICA	1	43.80
TIENDA DE ROPA		1	56.60	56.60
TIENDA DE JOYAS		1	54.60	54.60
HALL - ZONA DE ESPERA		1	195.00	195.00
SUBTOTAL - ZONA COMERCIAL				1,137.13

ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	COCINA	1	75,40	75,40
	AREA DE AUTOSERVICIO	1	11,11	11,11
	ESTACIÓN DE MOZOS	1	6,40	6,40
	OF. CHEF	1	13,50	13,50
	COMEDOR DE PERSONAL	1	51,45	51,45
	CAMARA PESCADO	1	17,52	17,52
	CONGELADORA N°1	1	8,66	8,66
	CONGELADORA N°2	1	9,85	9,85
	CAMARA CARNES	1	17,52	17,52
	CAMARA FRUTAS	1	14,47	14,47
	CAMARA LACTEOS	1	16,18	16,18
	ANTECAMARA	1	27,53	27,53
	LAVADO Y DEPOSITO DE OLLAS	1	9,62	9,62
	LAVADO DE VAJILLAS	1	9,58	9,58
	ENLATADOS	1	12,60	12,60
	PROVISIONES SECAS	1	14,07	14,07
	PASTELERÍA Y POSTRES	1	18,68	18,68
	PORCIONADO VERDURAS	1	13,66	13,66
	PORCIONADO CARNES / PESCADO	1	25,52	25,52
	ALMACEN DE BEBIDAS	1	16,26	16,26
ALMACEN DE ALIMENTOS NO PERECIBLES	1	16,26	16,26	
SUBTOTAL - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				332,04
ZONA SOCIAL				
	LOBBY - ESPERA	1	255,20	255,20
SUBTOTAL - ZONA SOCIAL				255,20
SUBTOTAL				1.838,01
AREA TECHADA				1.838,01
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				551,40
AREA TOTAL TECHADA 1ER PISO				2.389,41
AREA LIBRE				2.199,84
AREA DEL TERRENO				4.589,25

SEGUNDO NIVEL

2DO PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT.	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA DE RELAJACIÓN				
SPA	SAUNA DAMAS			
	CAMARA 80°	1	18.38	18.38
	SALA DE MASAJES	2	17.25	34.50
	AREA DE HIDROMASAJES	1	65.95	65.95
	ANTECAMARA	1	17.60	17.60
	CAMARA SECA	1	12.60	12.60
	BARRA BAR	1	15.35	15.35
	SALA DE REPOSO	1	23.25	23.25
	RECEPCIÓN	1	8.40	8.40
	SALA DE ESPERA	1	42.80	42.80
	ALACENA	1	8.00	8.00
	DEPOSITO DE TOALLAS	1	6.80	6.80
	SS.HH. + VESTIDORES MUJERES	1	63.87	63.87
	SAUNA VARONES			
	CAMARA 80°	1	14.90	14.90
	CAMARA 60°	1	12.50	12.50
	SALA DE MASAJES	2	17.50	35.00
	AREA DE HIDROMASAJES 01	1	51.88	51.88
	AREA DE HIDROMASAJES 02	1	70.32	70.32
	ANTECAMARA	1	23.32	23.32
	CAMARA SECA	1	16.80	16.80
	BARRA BAR	1	17.00	17.00
	SALA DE REPOSO	1	27.70	27.70
	RECEPCIÓN	1	8.00	8.00
	SALA DE ESPERA	1	43.00	43.00
	ALACENA	1	8.00	8.00
	DEPOSITO DE TOALLAS	1	8.30	8.30
	SS.HH. + VESTIDORES HOMBRES	1	65.25	65.25
HALL	1	34.76	34.76	

SALÓN DE BELLEZA	RECEPCIÓN	1	10.10	10.10
	SALA DE ESPERA	1	38.65	38.65
	OF. DEL SALON	1	10.45	10.45
	CORTE Y PEINADOS - AREA DE LAVADO	1	43.00	43.00
	AREA DE MANICURE	1	39.00	39.00
	AREA DE PEDICURE	1	16.11	16.11
	SS.HH	1	10.19	10.19
	DEP. TOALLAS	1	4.34	4.34
	DEP. MATERIALES	1	4.30	4.30
	DEPOSITO	1	4.34	4.34
	VENTA DE ACCESORIOS	1	5.75	5.75
	GYM	SALA DE AEROBICOS	1	111.80
SALA DE SPINNING		1	105.90	105.90
GIMNASIO - MAQUINAS		1	258.90	258.90
SS.HH. + VESTIDORES HOMBRES		1	55.25	55.25
SS.HH. + VESTIDORES MUJERES		1	54.05	54.05
RECEPCIÓN		1	11.00	11.00
SALA DE ESPERA		1	24.00	24.00
SNACK		1	276.65	276.65
SUBTOTAL ZONA DE RELAJACIÓN				1,838.01
SUBTOTAL				1,838.01
AREA TECHADA				1,838.01
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				551.40
AREA TOTAL TECHADA 2DO PISO				2,389.41

TERCER NIVEL

3ER PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT.	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA CONVENCIONES				
CENTRO DE CONVENCIONES	SALON 1	1	500.40	-
	FOYER	1	385.00	385.00
	LUCES Y SONIDO	1	16.00	16.00
	CTO. TRADUCCIONES	1	8.75	8.75
	GUARDAROPA	1	7.45	7.45
	SALA 01	1	58.57	58.57
	SALA 02	1	116.10	116.10
	SALA 03	1	132.30	132.30
	DEPOSITO MOBILIARIO	2	11.00	22.00
	SS.HH. HOMBRES	1	42.40	42.40
	SS.HH. MUJERES	1	44.40	44.40
	ESTACION DE MOZOS	1	14.55	14.55
	DEPOSITO MOBILIARIO	1	3.00	3.00
	DEPOSITO	1	25.00	25.00
	SS.HH. HOMBRES - SERVICIOS	1	15.45	15.45
	SS.HH. MUJERES - SERVICIOS	1	14.85	14.85
	OF. DE EVENTOS	1	13.63	13.63
	BANQUETE	1	117.15	117.15
	COCINA CALIENTE	1	30.45	30.45
	ALMACEN	1	23.98	23.98
BUSINESS CENTER	1	126.05	126.05	
HALL	1	120.53	120.53	
SUBTOTAL - CENTRO DE CONVENCIONES				1,337.61
SUBTOTAL				1,337.61
AREA TECHADA				1,337.61
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				401.28
AREA TOTAL TECHADA 2DO PISO				1,738.89

CUARTO NIVEL

4TO PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT .	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA CONVENCIONES				
CENTRO DE CONVENCIONES	SALON 01	1	500.40	500.40
	SUM	1	197.30	197.30
	TERRAZA - SUM	1	78.35	78.35
	SALA 04	1	58.30	58.30
	SALA 05	1	62.95	62.95
	SALA 06	1	50.75	50.75
	DEPOSITO MOBILIARIO	2	11.45	22.90
	AUDITORIO	1	269.00	269.00
	SS.HH. HOMBRES	1	42.40	42.40
	SS.HH. MUJERES	1	44.40	44.40
	CTO. DE SISTEMA	1	17.82	17.82
	CTO. DE DATA	1	17.82	17.82
	CTO. DE TRADUCCIONES	1	18.00	18.00
	CTO. DE AUDIO	1	17.40	17.40
	ESTACIÓN DE MOZOS	1	16.23	16.23
	SNACK BAR	1	112.00	112.00
	HALL	1	180.00	180.00
	ALAMEDA	1	198.00	198.00
SUBTOTAL - CENTRO DE CONVENCIONES				1,403.62
SUBTOTAL				1,403.62
AREA TECHADA				1,403.62
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				421.09
AREA TOTAL TECHADA 4TO PISO				1,824.71

QUINTO NIVEL

5TO PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT.	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
SERVICIOS GENERALES				
SERVICIOS GENERALES	HALL - MIRADOR	1	240.00	240.00
	CTO DE BOMBAS	1	53.20	53.20
	SS.HH. HOMBRES	1	42.40	42.40
	SS.HH. MUJERES	1	44.40	44.40
SUBTOTAL - SERVICIOS GENERALES				380.00
SUBTOTAL				380.00
AREA TECHADA				380.00
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				114.00
AREA TOTAL TECHADA 5TO PISO				494.00

SEXTO NIVEL AL DECIMO

6TO PISO AL 11AVO PISO				
AMBIENTES	SUB - AMBIENTES	CANT.	M2 PARCIAL	M2 TOTAL
ZONA DE HABITACIONES				
HABITACIONES SIMPLES	DORMITORIO TIPO I	6	36.00	216.00
	CLOSET			
	BAÑO PRIVADO			
HABITACIONES DOBLES	DORMITORIO TIPO II	4	34.00	136.00
	CLOSET			
	BAÑO PRIVADO			
SERVICIOS GENERALES	DEPOSITO DE ROPA LIMPIA	1	28.00	28.00
	OFICIO			
SUBTOTAL ZONA HABITACIONES				380.00
SUBTOTAL				380.00
AREA TECHADA				380.00
30% MUROS Y CIRCULACIÓN				114.00
AREA TOTAL TECHADA 6TO PISO				494.00

ZONIFICACION

En primer lugar, para la zonificación del proyecto se ha tomado en cuenta la accesibilidad, es decir, se ha planteado los ingresos y salidas de los usuarios y trabajadores, tanto como de nuestro tránsito vehicular que viene a ser el tránsito de nuestros proveedores, así como de los clientes que llegan al hotel.

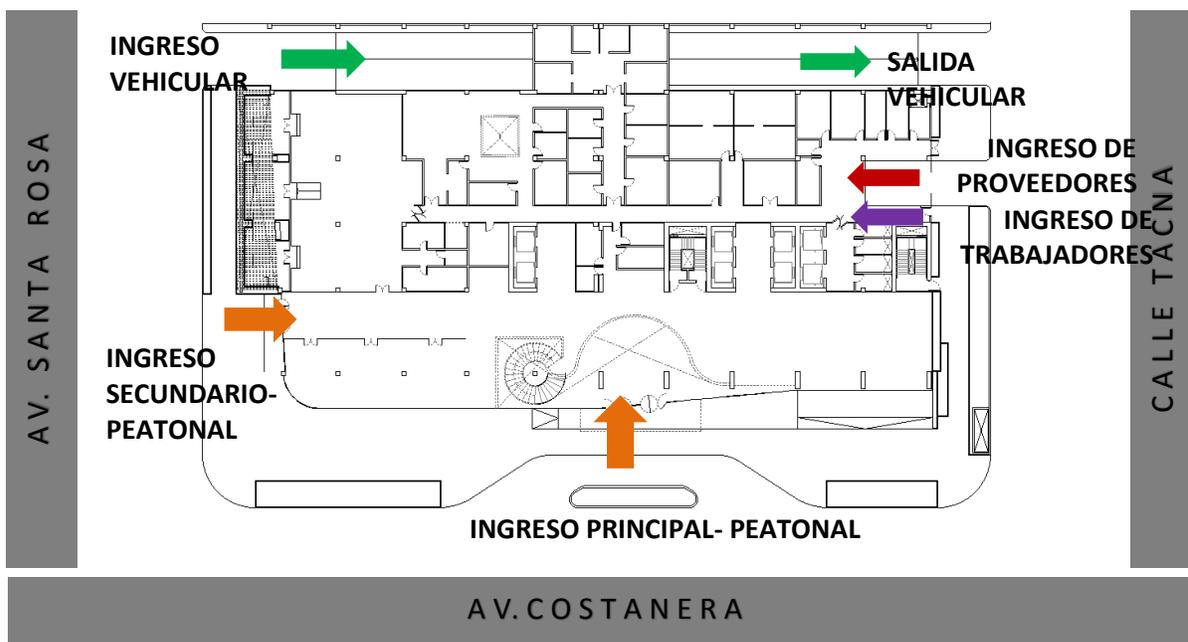


Imagen 62: Zonificación de accesibilidad del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

Contamos con dos ingresos peatonales, el principal que da hacia el lobby y recepción, se encuentra en la Av. Costanera, además hemos propuesto una isla para darle mayor importancia al ingreso, retirándonos de la vía pública y formando una zona de estacionamiento para vehículos particulares. En la Av. Santa Rosa casi en la esquina, contamos con otro ingreso peatonal, éste ingreso es secundario, pues es principalmente para el acceso al restaurante y zona comercial, también funciona para el ingreso hacia otras zonas del hotel, pero con menor afluencia.

En cuanto a los proveedores, contamos con un andén de descarga en la Calle Tacna, ésta calle por ser de menor tránsito se ha aprovechado para el ingreso de trabajadores, también para la salida vehicular.

Por otro lado, el proyecto cuenta con diversos usos que hemos agrupado de acuerdo al flujo de actividades que necesitan todos los actores dentro del edificio, con el objetivo de ordenarlos y ubicarlos de manera que funcionen correctamente.

ZONA	AMBIENTES
ZONA COMERCIAL	Tiendas comerciales Restaurante Gimnasio
ZONA SOCIALIZACION	Lobby Bussiness Center Foyer Zona de piscina Alameda Club lounge
ZONA CONVENCIONES	Auditorio principal Salones Oficinas
ZONA ADMINISTRATIVA	Oficinas Sala de reuniones Gerencias
ZONA DE MANTENIMIENTO	Taller Cuarto eléctrico Almacén Cuarto de bombas
ZONA DE ESPARCIMIENTO	Zona de piscina Alameda Club Lounge
ZONA DE SERVICIOS	Cocina Almacenes Recepción
ZONA DE ATENCION	Botones Cuarto de maletas
ZONA DE RELAJACION	Sala de masajes Sauna Peluquería
ZONA DEPORTIVA	Sala de baile Zona de máquinas Sala de aeróbicos

En el sótano se encuentran principalmente, la zona de estacionamientos en la cual tenemos capacidad para 57 vehículos incluyendo estacionamientos para discapacitados, de acuerdo a lo que nos pide la norma. En segundo lugar tenemos la zona de mantenimiento, pues en este nivel se encuentran los cuartos de tableros, cuartos de bombas, talleres, almacenes, cisternas, etc., en tercer lugar tenemos la zona administrativa que se ubica en el centro del sótano, aquí se encuentran las oficinas de gerencias de todo el edificio. Ellos ingresan por la Calle Tacna en el primer nivel y por el corredor de servicios se dirigen hacia los ascensores de servicios, también pueden usar los ascensores para clientes y las escaleras de evacuación.

La zona de servicios se refiere a la lavandería del hotel, aquí se encuentra la central de lavandería y sastrería.

Por último tenemos, el núcleo de circulación vertical, en donde se ubican las dos escaleras de evacuación y los ascensores de servicios y clientes que llegan hasta el último nivel de la torre.

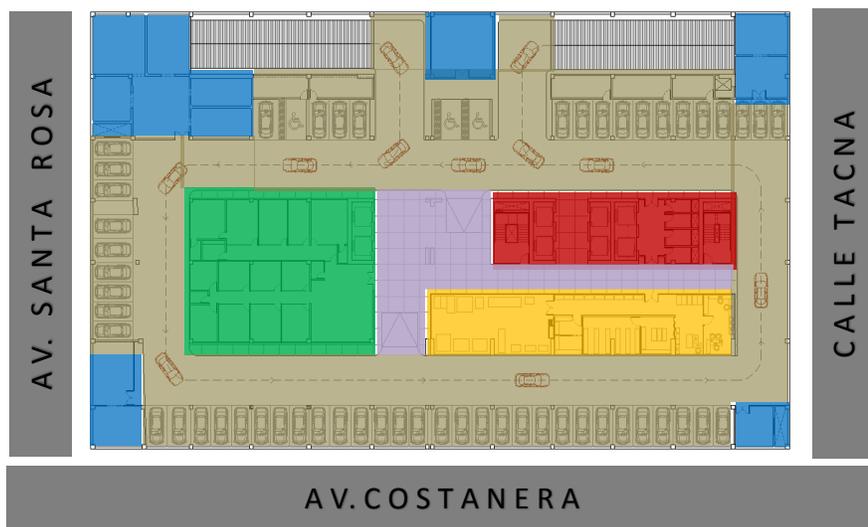


Imagen 63: Zonificación de sótano.
Fuente: Elaboración propia.

- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
|  | ESTACIONAMIENTOS |  | ZONA DE MANTENIMIENTO |
|  | ZONA ADMINISTRATIVA |  | ZONA DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL |
|  | ZONA DE SERVICIOS |  | ZONA DE CIRCULACIÓN VERTICAL |

En el primer nivel, principalmente tenemos la zona de esparcimiento que corresponde al área libre, pues como parte del planteamiento se ha considerado un retiro de 5m en el frente del límite del terreno, el cual se ha donado como un espacio para el tránsito peatonal.

En segundo lugar, tenemos la zona de servicios que corresponde a la cocina principal del restaurante 5 tenedores, ésta zona se ubica desde el andén de descarga en la Calle Tacna hasta el restaurante, incluyendo un corredor de servicios que conecta el ingreso de trabajadores del hotel hasta el restaurante.

Por otro lado, tenemos la zona de socialización que corresponde a la gran área del lobby que se extiende por todo el frente del hotel conectando los dos ingresos peatonales.

La zona comercial está conformada por la galería de locales comerciales, además del restaurante cinco tenedores. El núcleo de circulación vertical que es el mismo desde el sótano hasta el último nivel.

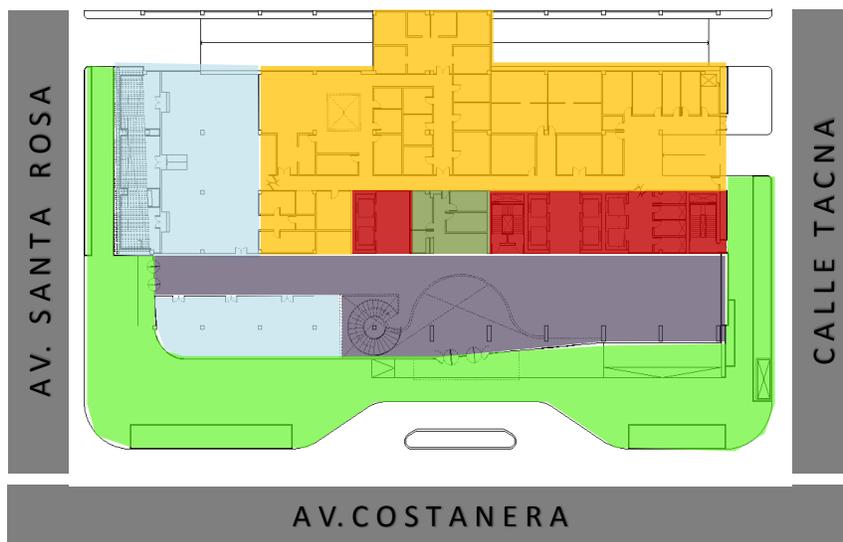


Imagen 64: Zonificación de primer nivel.
Fuente: Elaboración propia.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|------------------------------|
|  | ZONA DE ESPARCIMIENTO |  | ZONA DE ATENCION |
|  | ZONA COMERCIAL |  | ZONA DE SERVICIOS |
|  | ZONA DE SOCIALIZACION |  | ZONA DE CIRCULACIÓN VERTICAL |

En el segundo nivel, tenemos principalmente la zona de relajación conformada por el spa, en segundo lugar tenemos a la zona deportiva que comprende un gimnasio con salones de aeróbicos y área de juguería; también tenemos la zona de socialización que corresponde a un área libre donde se ubica mobiliario, es como una zona de espera para las personas que van a ingresar al spa o al gimnasio, también lo pueden utilizar todos los huéspedes del hotel.

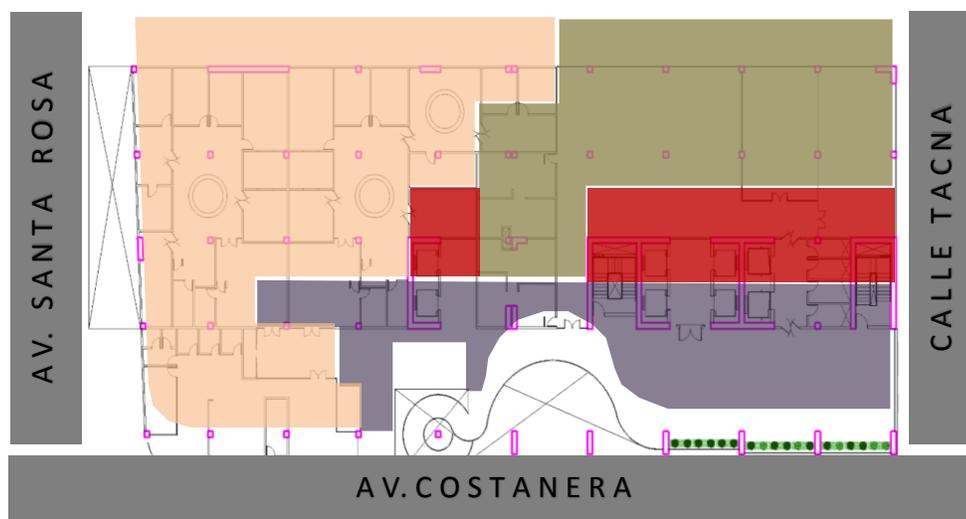


Imagen 65: Zonificación de segundo nivel.
Fuente: Elaboración propia.



El tercer nivel cuenta con la zona de convenciones, en donde se encuentra el auditorio principal, además de otros salones, la zona de servicios en donde se encuentra la cocina de banquetes, la zona de socialización que corresponde al foyer, la zona ejecutiva que corresponde al bussiness center, también tenemos una batería de baños para el centro de convenciones; y por último, el núcleo de circulación vertical.



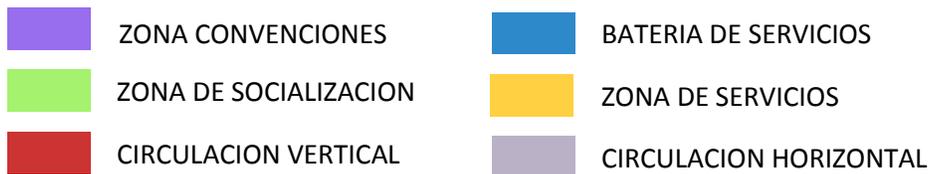
Imagen 66: Zonificación de tercer nivel.
Fuente: Elaboración propia.

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | ZONA CONVENCIONES |  | BATERIA DE SERVICIOS |
|  | ZONA DE SOCIALIZACION |  | ZONA DE SERVICIOS |
|  | CIRCULACION VERTICAL |  | ZONA EJECTUIVA |

El cuarto nivel cuenta con la zona de convenciones, en donde se ubican salones de menor aforo que el tercer nivel, también tenemos la zona de servicios en donde se ubican las oficinas de soporte al centro de convenciones, la zona socialización que corresponde a un área semi abierta, previo a la gran rampa de acceso a la zona de piscina.



Imagen 67: Zonificación de cuarto nivel.
Fuente: Elaboración propia.



En el quinto nivel tenemos la zona de recreación que comprende la zona de piscina y el club lounge, también compre la gran rampa de tránsito peatonal que funciona como alameda y mirador hacia la zona abierta más grande del edificio.

Por otro lado, tenemos también la zona de servicios en donde se ubicarán los equipos de aire acondicionado. También tenemos una zona de circulación horizontal y la batería de baños.



Imagen 68: Zonificación de quinto nivel.
Fuente: Elaboración propia.



A partir del sexto nivel tenemos la zona de habitaciones, que se ubican todas con vista al mar, la zona de servicios que corresponde a los ascensores de servicio y zona de housekeeping.

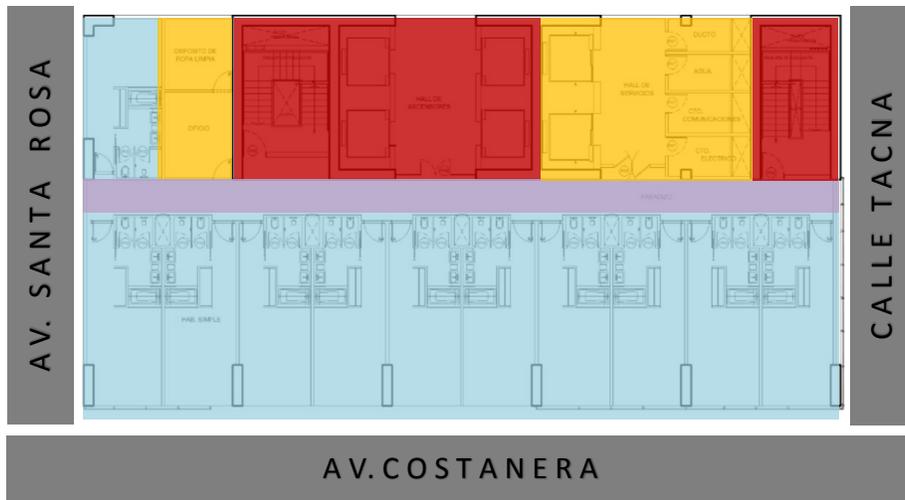


Imagen 69: Zonificación de sexto nivel.
Fuente: Elaboración propia.

	ZONA DE HABITACIONES		ZONA DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL
	ZONA DE SERVICIOS		ZONA DE CIRCULACIÓN VERTICAL

ESPECIALIDADES

A) ESTRUCTURAS

El Hotel Cinco Estrellas y Centro de Convenciones Costamar, tendrá un área construida de 17,939.60 m², 89 habitaciones y 1 sótano, con capacidad para 57 vehículos, además una de las características más importantes del proyecto es que se ha empleado diversos sistemas estructurales, como veremos más adelante, para conservar el diseño arquitectónico.

El edificio está conformado estructuralmente por dos bloques, una base y una torre:

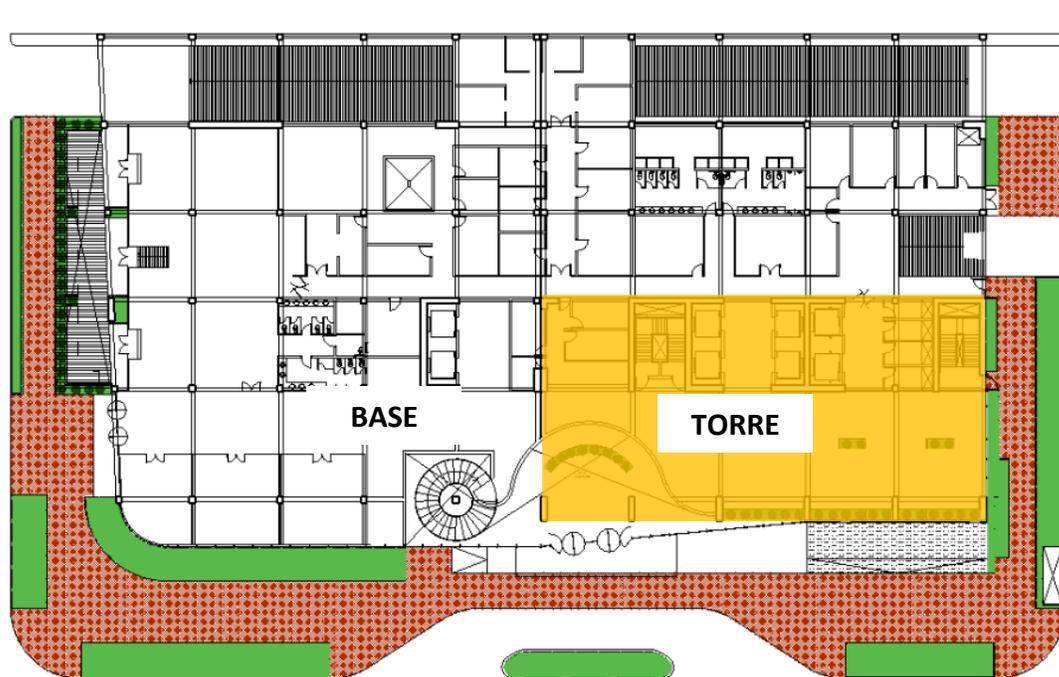


Imagen 70: Estructuración del proyecto
Fuente: Elaboración propia

- La base del hotel está compuesta por 1 sótano y 5 pisos, la arquitectura de éstos pisos es en forma de “L” rodeando a la torre, tanto la base como la torre tienen la misma cimentación, se independizan a partir del primer nivel. La altura de entre piso de la base es variable, en el primer nivel tiene una altura de 5 m, en el segundo nivel la altura es 4 m, en el tercero 3.5m, en el cuarto 3.5m y en el quinto 3.5 m, además en la azotea se tiene un área abierta con una estructura liviana en la zona de la piscina.

La junta de separación entre la base y la torre nace desde la cimentación y corresponde a una distancia de 10cm. Por otro lado, debe indicarse que existe una triple altura en la zona del ingreso principal del hotel, y también existe una doble altura en el cuarto nivel donde se encuentra el salón principal del centro de convenciones.

- La torre principal del hotel está compuesta por un sótano y 15 pisos, en los primeros 5 pisos comparte ambientes con la base y a partir del 6to nivel la planta arquitectónica es rectangular hasta el piso 16.

La estructuración del edificio corresponde a un sistema dual simétrico, conformado por columnas y placas de 50cm de espesor, formando pórticos y ejes en las dos direcciones. En el proyecto debido a su complejidad se ha planteado diversas soluciones, entre ellas contempla losas macizas, losas aligeradas bidireccionales y losa colaborante; también se han planteado sistemas postensados para cubrir luces de gran distancia en la zona del centro de convenciones.

PARAMETROS SISMORESISTENTES UTILIZADOS EN EL CÁLCULO

-Sistema de placas y pórticos de concreto armado.

- Factor de zona (zona 3): $Z=0.40$

- Factor de categoría (cat. C): $U=1.0$

- Factor de suelo (tipo S1): $S=1.0$

- Factor de amplificación: $C=2.40$

- Factor de reducción: $R=7 \times 3/4=5.25$

- $W=q \times A_{tn} \dots q=800+0.25 \times 250=862.50 \text{ kg/cm}^2 \dots A_t=726.50 \text{ m}^2$ y $n=16$ pisos

- $W=10,025.70 \text{ kg/cm}^2$

Las losas del sótano, primero, segundo y tercer nivel han sido diseñadas con losas aligeradas bidireccionales de 20cm, apoyadas sobre vigas de 30x70cm, también se tienen losas macizas de 20cm en los volados hacia la zona de lobby. En el cuarto nivel se tienen vigas postensadas unidas por viguetas metálicas, soportando una losa maciza de 20cm.

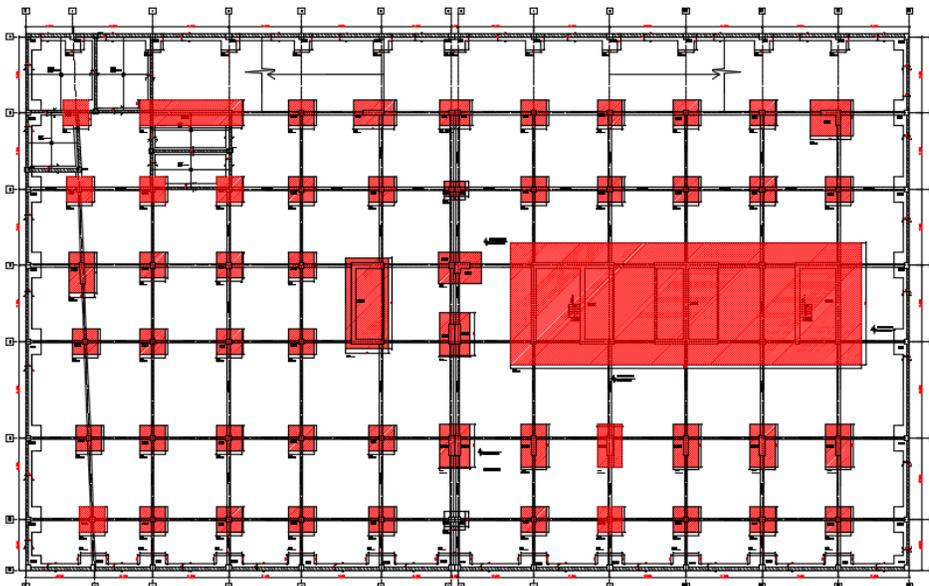


Imagen 71: Lámina de cimentación

Fuente: Elaboración propia

La cimentación, principalmente, en el núcleo de circulación vertical se encuentran placas las cuales tienen una cimentación conjunta como una platea.

B) INSTALACIONES ELECTRICAS

El proyecto eléctrico comprende alimentación eléctrica para todas las áreas, la energía eléctrica para los servicios generales tendrá las siguientes características:

- Tensión de alimentación: 380V
- Fases: 3 fases +Neutro + Tierra

En cuanto a la distribución, las líneas de alumbrado tomacorrientes y fuerza partirán desde el tablero hasta sus correspondientes áreas, se empleará tuberías de PVC SAP, conductores libres de halógeno, las cajas de paso serán de F^oG^o pesadas, los interruptores serán de tipo unipolar y todos los tomacorrientes serán dobles con toma a tierra.

Para el sistema de evacuación se ha considerado luces de emergencia con batería en las zonas de evacuación, las que se encenderán inmediatamente cuando haya pérdida de energía del servicio público.

CÁLCULO DE LA DEMANDA DEL HOTEL

El cálculo de la máxima demanda del edificio se ha realizado siguiendo las recomendaciones del Nuevo Código Nacional de Electricidad - Utilización, Sección 050-202.

CUADRO DE CARGAS HOTEL Y CENTRO DE CONVENCIONES					
Regla 050-208 (CNE)	AREA TOTAL DEL HOTEL	AREA			
		17,939.30			
(1) (a)	- Carga básica área total del hotel	17,939.30 m ² x 20 W/m ²	358,486.00		
(1) (b)	- Carga de alumbrado de áreas especiales		70,000		
(1) (c) 1	- Cargas especiales de fuerza del hotel (No incluye calefacción, ni A.A.)				
	Subtotal (1) (a) + (1) (b) + (1) ('c) 1		428,486.00		
	- La carga por m ² será				
		428,486 W	23.88 W/M ²		
		17,939.3 M ²			117
(2) (b)	- Para edificación con áreas > de 900 m ²				
(2) (b) (i)	- Aire Acondicionado		300,000.00	0.75	225,000.00
(2) (b) (ii)	- Carga por los primeros	900 M ² X 23.88 W/M ²		0.80	17,193.60
A					
(2) (b) (ii)	- Carga por los primeros	17,939.30 M ² X 23.88 W/M ²			

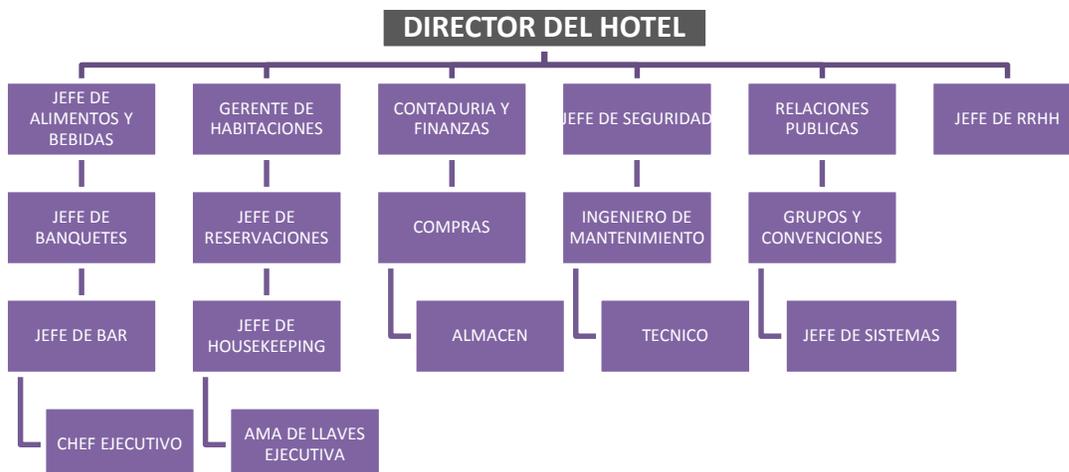
C) INSTALACIONES SANITARIAS

El proyecto de instalaciones sanitarias comprende el suministro público de agua potable, sistema de agua blanda, sistema de agua caliente blanda, sistema de desagüe, sistema de ventilación, sistema de drenaje pluvial.

- SISTEMA PUBLICO DE AGUA POTABLE, el edificio contará con un suministro de agua potable, ubicado en la Av. Costanera; comprende la red de suministro y acometida para llenado de cisterna de agua fría de almacenamiento provisional y agua contra incendio.
- SISTEMA DE AGUA BLANDA, toda el agua dura que proviene de la red pública será almacenada en una cisterna provisional de xx m³, que cumplirá la función de paso, y mediante un equipo de bombeo se impulsará a los equipos de ablandamiento de agua, para su respectivo ablandamiento, y luego ésta se almacenará en la cisterna de agua blanda, para manejo de operación y mantenimiento, con una reserva de xx días, la alimentación del agua blanda y caliente de las habitaciones se realizará a través de la azotea de donde bajarán montantes de agua blanda y caliente con su respectiva válvula de control, debido a que la operación técnica se realizará en la azotea.

7.5 FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN

El hotel COSTAMAR tiene un plan de operación que ha sido pensado para garantizar la eficacia del servicio y una gratificante estancia de nuestros huéspedes, por lo que se ha planteado el siguiente organigrama:



La operación del hotel estará a cargo de una empresa privada especialista en dirección de hoteles, el cual estará liderado por un director del hotel, ésta persona se encontrará la mayor parte del tiempo en el hotel, su estancia será en las oficinas administrativas y se encargará del manejo y control de los servicios.

El jefe de alimentos y bebidas estará a cargo del planeamiento, administración y coordinación de las actividades de alimentos y bebidas del hotel, además tendrá la responsabilidad de promocionar la venta de productos de acuerdo al perfil de los huéspedes y clientes, elaborar los menús. Su estancia será a tiempo completo en el hotel, contando con una oficina en el área de cocina del primer nivel.

El jefe de banquetes estará a cargo del planeamiento, administración y coordinación de los eventos dentro y fuera del hotel, además de supervisar las reuniones, cócteles, cenas, etc., también será responsable de la presentación de su personal, control de inventario y pedidos de insumos a almacén.

El jefe de bar será responsable ante el jefe de A&B de la operación de los bares en el hotel, supervisará y estará a cargo de los baristas, su presentación, elaboración de productos, elaboración de la carta, pedidos a almacén y todo lo relacionado con su dependencia.

El chef ejecutivo estará a cargo de la cocina del restaurante principal del hotel, supervisará a los demás cocineros y tendrá la libertad de innovar platos, bebidas, menús, etc.

El gerente de habitaciones estará a cargo de supervisar al personal de recepción, supervisar las reservaciones, en ocasiones es quien recibe y atiende personalmente a los clientes VIP, llevar el control de costos de alquiler de las habitaciones, coordinar constantemente con otras áreas todo lo necesario para garantizar la correcta operación del hotel y el servicio a los clientes.

El jefe de reservaciones estará a cargo de organizar los eventos de acuerdo a la demanda de los clientes, brindando una óptima atención de acuerdo a los diversos aforos de nuestras salas, además coordinará con el área de relaciones públicas para ofrecer los servicios de reservación con paquetes promocionales.

El jefe de housekeeping estará a cargo de supervisar las áreas operativas del personal de housekeeping, áreas públicas y lavandería, realizar el inventario, manejos de productos químicos.

La ama de llaves ejecutiva se encargará de supervisar a sus ama de llaves, las presentación del personal, supervisar las habitaciones, la limpieza, guardado de lencería, contacto con el cliente.

El área de contaduría y finanzas se encargará de llevar el control de finanzas del hotel, temas legales y tributarios.

El área de compras se encargará de realizar los pedidos a los proveedores de acuerdo a los requerimientos de las otras áreas.

El área de almacén se encargará de llevar el inventario de todos los productos almacenados para el funcionamiento del hotel.

El jefe de seguridad se encargará del control de cámaras del hotel, además de realizar simulacros y prevención de desastres.

El ingeniero de mantenimiento tendrá a su cargo a sus técnicos, ellos identificarán y resolverán cualquier problema de funcionamiento del hotel.

El área de relaciones públicas se encargará de manejar relaciones con otras entidades hoteleras, empresas, ofrecer paquetes corporativos, etc.

El área de grupos y convenciones se encargará de coordinar, administrar y organizar los eventos del centro de convenciones del hotel, llevará estrecha relación con otras áreas como alimentos y bebidas, banquetes y reservaciones.

El área de recursos humanos se encargará de la búsqueda, evaluación constante y atención de los colaboradores del hotel.

Además, el funcionamiento del hotel será las 24 horas del día, los 365 días del año. Los sistemas de reservación podrán ser por teléfono, para lo cual el área de reservaciones tendrá un call center, también se podrá reservar por la página web, en agencias de viajes con las que tengamos convenios o por la aplicación móvil.

En cuanto a los planes de alojamiento, contamos con los siguientes:

TIPO DE PLAN	DESCRIPCION
PLAN BASE	ALOJAMIENTO, ACCESO A GIMNASIO, PISCINA, SPA, INCLUYE UNA SESION DE MASAJES REALAJANTES. NO INCLUYE ALIMENTOS.
PLAN EJECUTIVO	ALOJAMIENTO + DESAYUNO, ACCESO A GIMNASIO, PISCINA, SPA, INCLUYE UNA SESION DE MASAJES RELAJANTE Y SAUNA, ACCESO A BUSSINESS CENTER
PLAN AMERICANO	ALOJAMIENTO + DESAYUNO + ALMUERZO BUFFET, ACCESO A GIMNASIO, PISCINA, SPA, INCLUYE UNA SESION DE MASAJES RELAJANTE Y SAUNA, ACCESO A BUSSINESS CENTER
PLAN VIP	ALOJAMIENTO + COCINA LIBRE (DESAYUNO, ALMUERZO, CENA, MERIENDA), ACCESO LIBRE A TODOS LOS SERVICIOS DEL HOTEL

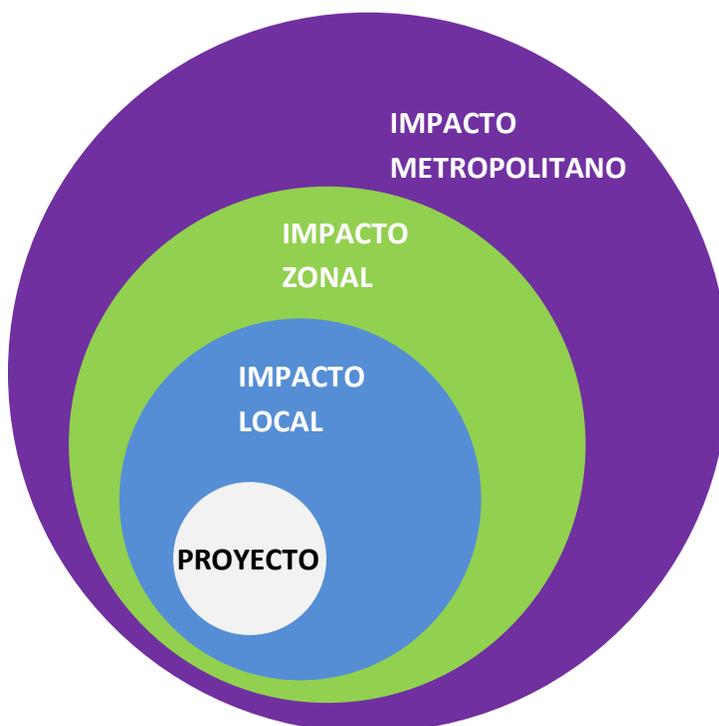
En cuanto a las tarifas de alojamiento, contamos con las siguientes:

TIPO DE HABITACION	PLANES DE ALOJAMIENTO			
	P. BASE	P. EJECUTIVO	P. AMERICANO	P. VIP
HAB. MINI	250 USD	280 USD	350 USD	430 USD
HAB. SIMPLE	320 USD	350 USD	420 USD	560 USD
HAB. DOBLE	350 USD	380 USD	480 USD	580 USD
SUITE	400 USD	450 USD	580 USD	675 USD
HAB. DISCAPACITADOS	320 USD	280 USD	480 USD	580 USD
SUITE PRESIDENCIAL	-	-	-	1000 USD

7.6 IMPACTO DEL PROYECTO

Como sabemos, todo proyecto genera un impacto, ya que significa un cambio en mayor o menor medida. Los cambios se dan en diferentes niveles pues involucran a la población, al tránsito vehicular, a la administración de la localidad, al medio ambiente, a la cultura de la zona, a la conducta de la población, al uso de suelo, etc., es muy importante cuantificar y calificar este impacto, ya que no siempre son todos positivos; pero se trata de tener mayor impacto positivo que negativo.

En ese sentido hemos calificado el impacto del Hotel 5 Estrellas y Centro de Convenciones en tres niveles: local, zonal y metropolitano.



A) IMPACTO LOCAL

El impacto más cercano del proyecto involucra en primer lugar a la población que reside y/o que permanece la mayor parte del tiempo en los alrededores. Recordemos que las zonas aledañas al terreno tienen uso residencial de densidad media y alta, lo cual significa que principalmente tenemos familias que como todos, buscan vivir en un lugar tranquilo y seguro; también tenemos personas que trabajan en las zonas aledañas, principalmente en las zonas comerciales ubicadas en la Av. La Paz y también en las plantas industriales cercanas. Actualmente la zona no es un lugar 100% seguro, el mar que tenemos en frente no es un mar de bañistas, por el contrario resulta inseguro porque debajo del acantilado mayormente es un lugar solitario.

Entonces, emplazarnos en este terreno nos permite aportar al desarrollo de la zona, en el sentido que estamos haciendo una transición de uso de suelo, con mejoras para la población cercana. El edificio presenta principalmente zonas de convenciones y de habitaciones, la zona comercial abierta al público representa el 5% del proyecto, y no es un comercio que genere ruido o mucho movimiento como para molestar a los vecinos, ni tampoco para incentivar el trabajo informal en los alrededores. La zona comercial del proyecto a la que pueden acceder los pobladores más cercanos son el restaurante 5 tenedores, los locales comerciales y el spa.

Por supuesto, existe un proyecto de renovación de la Costa Verde que hemos mencionado anteriormente, que tiene como objetivo conectar toda la costa verde hasta el Callao y que eliminará por completo la zona del acantilado que tiene uso inseguro actualmente, la finalidad es crear espacios de recreación en dichas zonas como se viene realizando en la costa de los distritos de San Miguel y Magdalena.

En cuanto al tránsito vehicular, el impacto es principalmente local, pues para el ingreso de huéspedes tenemos un retiro y una vía auxiliar exclusiva del hotel, para la llegada de vehículos privados de tal manera que se evita invadir la vía principal (Av. Costanera), en la Calle Tacna tendremos mayor movimiento ya que por esta calle es el ingreso de nuestros proveedores y también hacia este lado se encuentra el andén de descarga, tomando en cuenta el alto tránsito de trailers y camiones que ingresan y salen de las plantas industriales cercanas podría generarse tráfico para lo cual hemos optado por manejar horarios para que el despacho a los requerimientos del hotel no generen congestiones en el tránsito vehicular de la zona.

Cabe mencionar que también existe un impacto ambiental, ocasionado por la energía y recursos que consume, procesa y desecha el proyecto durante su funcionamiento. En ese sentido hemos planteado contar con un plan de tratamiento de desechos, y también de reciclaje, contando en la zona de descarga con cuartos de basura diferenciados de acuerdo al tipo de desechos, principalmente, plásticos, papel, orgánicos y vidrios.

B) IMPACTO ZONAL

El impacto zonal se refiere a un radio de acción mayor que en este caso está orientado a la mejora del Distrito de La Perla, en primer lugar el proyecto contempla una segunda etapa la cual incluye la recuperación de la Av. Santa Rosa dado que ésta avenida con el transcurrir

de los años y no en un tiempo muy lejano, cobrará igual o mayor importancia y desarrollo que la actual Av. Faucett, entonces el impacto del proyecto en este nivel está en fomentar la inversión de diferentes agentes interesados en la valoración del uso de suelo de la zona correspondiente a La Perla, Bellavista y Callao, con la finalidad de ir poblando con usos complementarios o similares al hotel. La existencia del Hotel 5 Estrellas y Centro de Convenciones Costamar en sí misma, genera un mayor valor de suelo en el distrito.

C) IMPACTO METROPOLITANO

El impacto metropolitano se refiere a un radio de acción entre distritos y en este caso entre regiones. El proyecto está pensado para ser el primero de muchos otros proyectos que en conjunto logren a largo plazo crear una nueva zona empresarial y financiera en el Callao, como medida de descentralización y descongestión de Lima Metropolitana, en específico de San Isidro.

Creemos que el Callao tiene muchas cualidades para crear su propio centro y dejar de depender de Lima, existen varios proyectos en marcha con la visión de transformar el Callao y tenemos la intención de sumarnos a ellos.

Un aspecto importante es que el servicio del hotel busca diferenciarse de la oferta existente y en ese sentido, el impacto del proyecto estará basado en la innovación por brindar a los huéspedes y clientes una experiencia personalizada que nos diferencie.

7.7 CONCLUSIONES

- El proyecto Hotel 5 Estrellas y Centro de Convenciones Costamar, nace como resultado de un estudio reflexivo acerca de uno de los problemas más evidentes y menos tratados como es la promoción del sector turismo, desde el punto de vista del soporte para las personas que arriben a nuestra ciudad. Se ha hecho mucho para promocionar la marca Perú, para que en el extranjero nazca un interés en conocer nuestro país, de igual manera de acuerdo a nuestro público objetivo, se ha iniciado una gran campaña para promocionar al Perú como sede de eventos importantes, como una ciudad para nexos comerciales; pero muy poco se ha hecho para dar soporte a esas grandes masas que lleguen a nuestro país.

- La idea del emplazamiento está pensada para marcar un precedente de futuros proyectos de gran impacto en la Av. Santa Rosa; puesto que ésta será la vía principal de acceso al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, tal como hoy lo es la Av. Faucett.

CAPITULO 8: BIBLIOGRAFIA

LIBROS

- Arq. Alfredo Plazola Cisneros (1999). Enciclopedia de arquitectura Plazola, Vol. 6. México. Plazola Editores.
- PLUNKETT, Drew y Reid, Olga (2013). *Detail in Contemporary Hotel Design*. Blume. Barcelona, España.
- PLUNKETT, Drew y Reid, Olga (2012). *Detail in Contemporary Retail Design*. Blume. Barcelona, España.
- SCHUMACHER, Patrik (2004), *Landscapes in Motion*, Birkhauser, London.
- Dr. Roberto Hernández Sampieri, Dr. Carlos Fernández Collado, Dra. María del Pilar Baptista Lucio (2010). *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill. México, México.

ESTUDIOS

- Resultado del estudio de brecha hoteleras en el Perú, MINCETUR
Extraído de:
http://repositorio.promperu.gob.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/848/Brechas_hotelera_7_ciudades_peru_2013_keyword_principal.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Internacionalización de las cadenas hoteleras. Modelo de crecimiento europeo vs. Americano
Extraído de:
http://www.esade.edu/cedit2004/pdfs/44_Mulet_Rossello.pdf

- Memoria Anual 2014, LAP Lima Airport Partners

TESIS CONSULTADAS

- Ximena Lock Sotomayor (2014). Tesis para optar el Título de Arquitecto. “Hotel 5 estrellas con visión hacia los Jugos Panamericanos y Crecimiento del Turismo, en el Distrito de Miraflores”. Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
- Arq. Yvan Conna Benedetti (2012). Tesis de Máster en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos de Arquitectura y Urbanismo. “Influencia de la Tecnología en la Morfología de la Arquitectura Contemporánea- Evolución del diseño de 1970-2012”. Fundación Universitaria Iberoamericana, Mendoza, Argentina.
- Héctor Varely Yactayo Belleza (2015). Tesis para optar el Título de Ingeniero Civil. “Proceso constructivo de elementos estructurales con postensado con el sistema adherido y no adherido”. Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.

REFERENCIAS ELECTRONICAS

- <http://www.municallao.gob.pe/>
- http://www.mincetur.gob.pe/turismo/proyectos/antep_hospedaje04.htm
- http://oa.upm.es/4630/2/CAPITEL_CL_2003_01.pdf
- <http://www.rogiervanderheide.com/>
- <http://www.arup.com/>
- <http://www.archdaily.com/451377/de-rotterdam-oma>
- <http://oma.eu/projects/de-rotterdam>
- KREBS+KIEFER,
<http://www.kuk.de/en/projects/buildings/detail/Projekte/show/palais-quartier-1.html>
- <http://www.archdaily.com/243128/myzeil-shopping-mall-studio-fuksas>
- <http://www.fuksas.it/en/Projects/MyZeil-Shopping-Mall-Frankfurt>
- <http://www.archdaily.com/774316/hotel-khan-ain-group>
- <http://www.archdaily.pe/pe/02-118243/%25c2%25bfque-es-el-diseno-parametrico>

- <http://www.redalyc.org/pdf/1939/193926410002.pdf>
- <http://www.kuk.de/en/projects/buildings/detail/Projekte/show/palais-quartier-1.html>

VIDEOS

- TEDxAmsterdam - Rogier van der Heide - 11/30/10
Extraído de:
<https://www.youtube.com/watch?v=2umXKHdevHo>
- Patrik Schumacher on Parametricism
Extraído de:
<https://www.youtube.com/watch?v=1TPCo2i3UWI>
- Hoteles 5 estrellas en Lima, Perú
Extraído de:
<https://www.youtube.com/watch?v=uLuuH5x5Pc8>
- Hoteles 5 estrellas Casa Andina
Extraído de:
<https://www.youtube.com/watch?v=2ulgKjaUe4o>
- Hoteles Arquitectura, Diseño y tecnología, herramientas para la eficiencia hotelera
Extraído de:
<https://www.youtube.com/watch?v=vMQJq6LZr2o>