



Título

“HOSPEDAJE ITINERANTE EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES”

Autora: GENESIS QUIÑA CCOSE

Asesor: ARQ. MANUEL VILLENA

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

**UNIVERSIDAD
RICARDO PALMA**

**FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA**

LIMA, PERÚ

MARZO 2021





ÍNDICE

INDICE GENERAL TITULO

NOMBRE DEL AUTOR	5
RESUMEN	6
INTRODUCCION	7
CAPITULO 1	
1.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	10
1.1 ANTECEDENTES	10
1.1.1 Investigaciones a nivel internacional	10
1.1.2 Investigaciones a nivel nacional	15
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	17
1.2.1 Formulación del problema	23
1.3 OBJETIVOS	24
1.3.1 Objetivo general	24
1.3.2 Objetivos específicos	24
1.4 JUSTIFICACIÓN	24
1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES	25
1.5.1 Alcances Y alcances	25

INTRODUCCIÓN

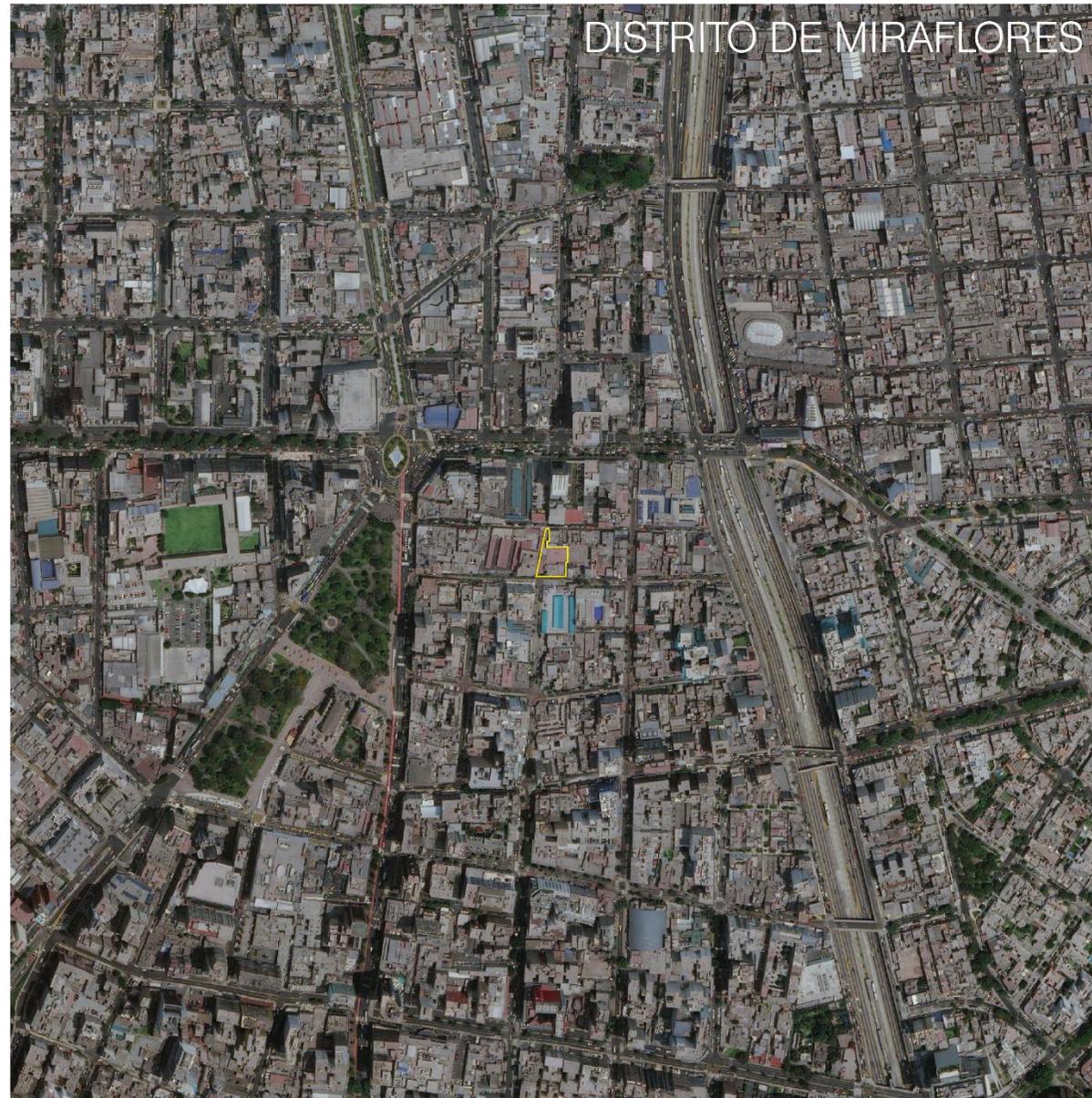
El tema planteado está enmarcado dentro del campo de la arquitectura, precisamente para un hospedaje itinerante en el centro del distrito de Miraflores.

Los hospedajes itinerantes son establecimientos que brindan el servicio temporal de alojamiento a personas que suelen ser extranjeros de otros países (también conocidos como mochileros o backpacker) quienes suelen quedarse por un lapso de tiempo más corto que el turista regular además de contar con costos más bajos que un hospedaje común.

En Perú, lamentablemente, la infraestructura de los hospedajes itinerantes suelen ser casas antiguas adaptadas para el alojamiento esporádico del turista itinerante (mochilero) los cuales no suelen contar con todos los servicios necesarios, sin embargo, tienen bajos precios que resultan llamativos para el extranjero.

La presente tesis propone ofrecer al turista mochilero un lugar económico y agradable que cumpla con las características de un hospedaje, y no un improvisado en viviendas, en uno de los nodos turísticos de Lima (Miraflores) y también ofrecer la posibilidad al turista de poder recrearse mediante la implementación de ambientes tales como bares, restaurantes, comercio artesanal, salas de proyección de filmografías peruanas, etc... Es importante mencionar que, particularmente, la zona que se escogió para proponer la tesis goza de características que impulsan y promueven el turismo ya que se ubica en el círculo verde de Miraflores el cual es un sector por excelencia orientado al turista e incluso cuenta con una zonificación especial para tal uso.





PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL



PRESENTACIÓN

Fortalezas :

- El terreno esta ubicado en uno de los mejores distritos de lima por su infraestructura y equipamiento arquitectonico.
- El plan urbano distrital del distrito tiene características llamativas para el inversionista privado que quiera invertir en el sector turistico .
- El proyecto responde a una demanda creciente del mercado turistico que se acrecienta cada dia mas en la zona .

Oportunidades:

- Se analiso las probabilidades de altos ingresos sustentados en la gran afluencia del publico objetivo .
- Se proyecta un alto uso de las zonas comerciales destinadas ala oferta de productos de la marca Peru.
- La propuesta es una gran oportunidad para estudiar el estudio del mercado hacia un servicio con la calidad correspondiente para el turista itinerante.

Debilidades :

- Actualmente la oferta del servicio de hospedaje para turistas mochileros es amplia y es posible que la presente propuesta
- Pase desapercivida al menos por el inicio de actividades .
- Ademas de la calidad arquitectonica sera necesario implementar una estrategia de marketing digital debido a que por si sola el escenario del mercado es ampliamente influenciado por estas estrategias digitales de marketeo .

Amenazas :

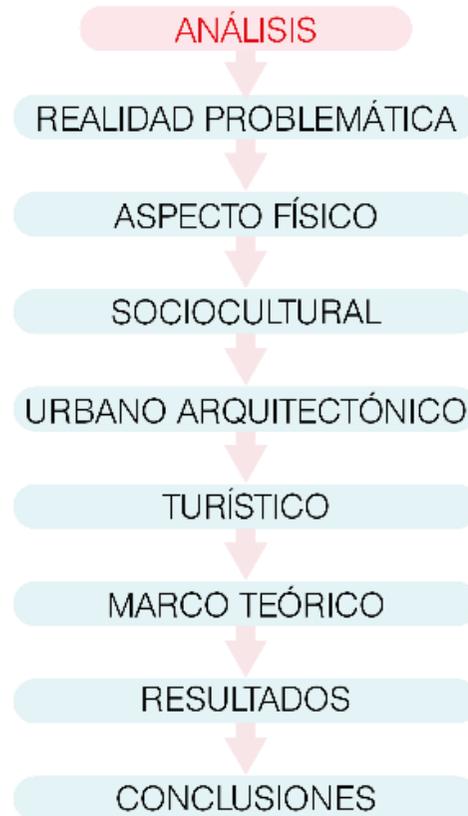
- Una de las principales amenazas para este tipo rubro son las pandemias globales que anulan en su totalidad cualquier tipo De ingreso economico a los giros de hospedajes y turismo .
- La rigurosidad de los permisos constructivos del distrito de miraflores que eventualmente podrian generar contratiempos .

I. LUGAR DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



El proyecto se encuentra en el distrito de Miraflores en la provincia de Lima en una zona privilegiada para el turismo la cual es denominada “el círculo verde” de Miraflores. esta zona está contemplada en el plan distrital de Miraflores del 2016-2026 como una zona excepcional para el desarrollo de actividades turísticas y, además, es la única zona en Miraflores que esta propuesta para ser peatonalizada debido a las características únicas del sector.

II. ETAPA DE LA INVESTIGACIÓN



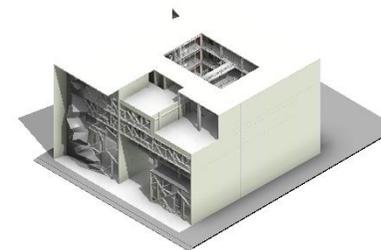
Las conclusiones se aplican al diseño del proyecto arquitectónico para responder adecuadamente tanto a las condiciones de su entorno como a las de su público objetivo.

III. Etapa conceptual proyectual

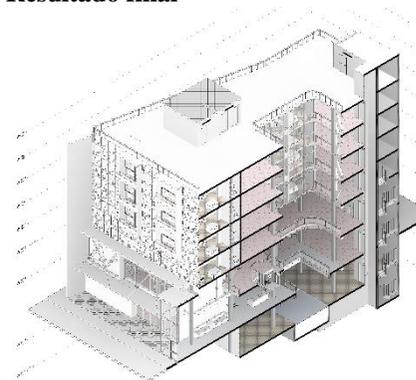
Partimos desde la idea de una búsqueda de reconexión entre vías paralelas y el libre tránsito siendo parte de la metáfora de movimiento que presenta nuestro público objetivo y sus costumbres de viajes. Bajo esa idea se realizaron

1. Bocetos del proceso de proyección.
2. Modelos tridimensionales que muestren el proceso de idea.
5. Planos esquemáticos de la idea.

Idea Inicial

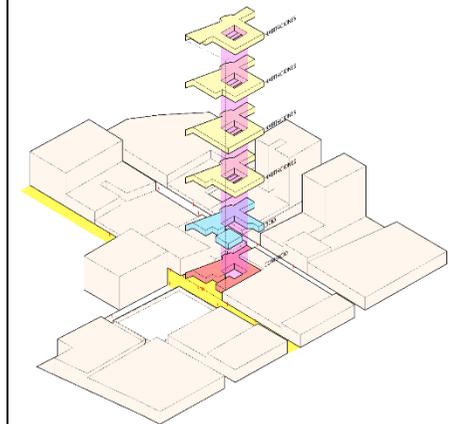


Resultado final



IV. Etapa Solución del proyecto

PRESENTACION GRAFICA EXPLICANDO EL PROYECTO



La propuesta busca aprovechar las futuras conexiones peatonales que se darán en la Calle Esperanza buscando explorar y expandir una ubicación ventajosa con su primera planta dedicada al comercio y las siguientes a la recreación. Los materiales empleados y las alturas favorecen la arquitectura generando un ambiente juvenil, amigable pues reflejan a los clientes que se espera atraer.

II. EL TEMA

El tema planteado está enmarcado dentro del campo de la arquitectura cultural y recreativa, precisamente un **Hospedaje itinerante en el distrito de Miraflores** - Lima.

En Perú, lamentablemente, la infraestructura de los hospedajes itinerantes suelen ser casas antiguas adaptadas para el alojamiento esporádico del turista itinerante(mochilero) las cuales no suelen contar con todos los servicios necesarios, sin embargo, tienen bajos precios que resultan llamativos para el extranjero.

Por ello este proyecto parte de necesidad de infraestructura dedicada a los turistas itinerantes pues los referentes actuales suelen ser casas coloniales adaptadas para un alojamiento esporádico los cuales no suelen contar con todos los servicios necesarios.

JUSTIFICACIÓN

a) La propuesta busca aprovechar los recursos turísticos-comerciales del centro del Distrito de Miraflores, incremento del Turismo, general recursos económicos para invertir en el desarrollo del lugar y lograr mejor calidad de vida al poblador.

b) Se presenta como un nuevo modelo arquitectónico que invita a la integración de las personas.

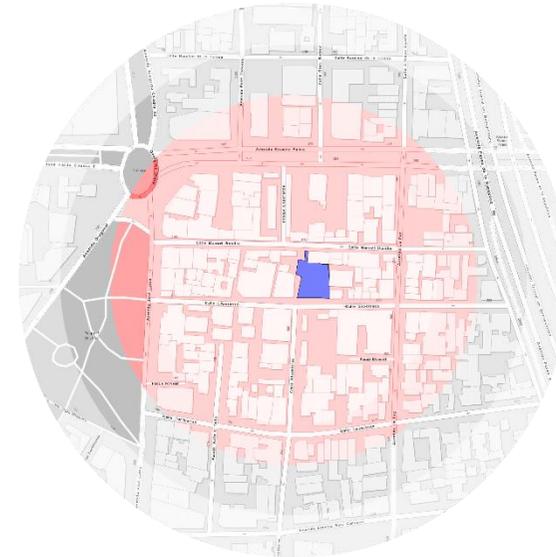
c) No existen referentes pensados para este tipo de público por lo que el mercado aún no ha sido explotado en este sector

d). Mejora las conexiones urbanas a presentarse por el plan de desarrollo distrital.



IMPORTANCIA, RELEVANCIA y ORIGINALIDAD

En el orden urbano:



En esta foto imagen corresponde podemos observar el radio de influencia que se presentaría de concretarse el proyecto. Los dos ejes paralelos: Calle esperanza y Manuel Bonilla podrían unirse para una mejor interconexión entre las calles.

En lo arquitectónico.

En lo económico:



Proyecto integrado al contexto urbano.
Modelo de negocio con un público inexplorado y altamente potencial

EL PROBLEMA



CASAS ADAPTADAS PARA EL USO DE HOSTELERÍA

PRECIOS MEDIO-ALTOS

SIN VISIÓN NI MISIÓN A FUTUROS CAMBIOS

POCA PRESENCIA



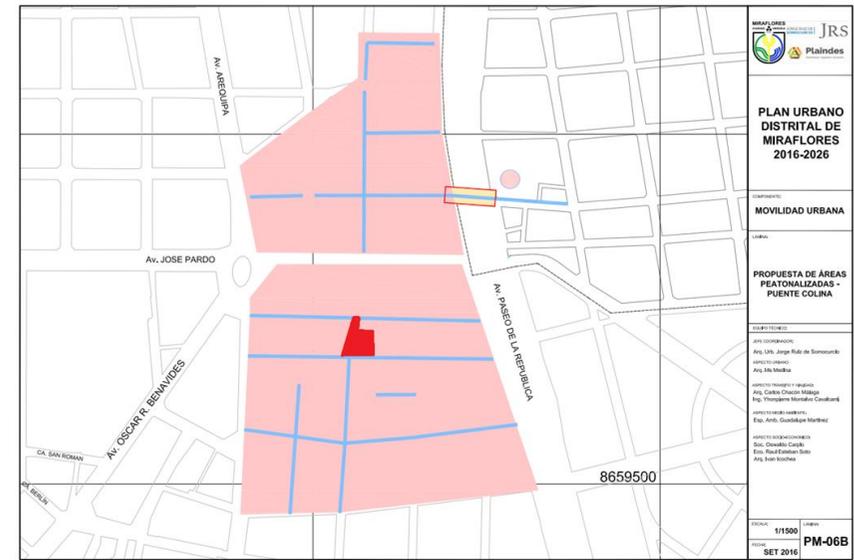
PROPUESTA

En la actualidad la infraestructura existente para el turista itinerante o mochilero (backpacker) son casas adecuadas y/o adaptadas con dormitorios diseñados para cumplir el rol de unidad de hospedaje para el turista, cumpliendo de manera mínima los servicios para el extranjero lo cual conlleva a una suerte de costos reducidos para el turista itinerante.

Esto se traduce en una demanda insatisfecha para los mochileros y backpackers.

La presente tesis propone ofrecer al turista mochilero un lugar económico y agradable que cumpla con las características de un hospedaje, y no un improvisado en viviendas, en uno de los nodos turísticos de Lima (Miraflores) y también ofrecer la posibilidad al turista de poder recrearse mediante la implementación de ambientes tales como bares, restaurantes veganos, comercio artesanal, salas de proyección de filmografías peruanas, etc... Es importante mencionar que, particularmente, la zona que se escogió para proponer la tesis goza de características que impulsan y promueven el turismo ya que se ubica en el círculo verde de Miraflores el cual es un sector por excelencia orientado al turista e incluso cuenta con una zonificación especial para tal uso.

Problemas urbanos



Debido a las calles angostas de un solo carril y la proyección de zonas comerciales, se considera una futura peatonalización de las calles señaladas

Problema Arquitectonico

En lo relativo a la calidad del servicio , en lineas generales se debe mencionar que al ser los referentes en su mayoría casas adaptadas para el fin de hospedaje carecen de los servicios completos para el turista pero sobre todo que no cuentan con equipamiento especial para el uso del discapacitado .



OBJETIVOS GENERAL

Proponer y desarrollar el proyecto arquitectónico de un complejo turístico para mejorar la infraestructura y satisfacer las



OBJETIVOS ESPECIFICOS

Crear un hospedaje ubicado en un nodo central de turistas mochileros, el cual sea económico y tenga las cualidades cualitativas suficientes para satisfacer plenamente al usuario.



Crear un hospedaje propio para el turista itinerante, que de confort psicológico, físico y sensorial con un precio acorde al mercado.



Proyectar un hospedaje para el turista back pack que pretenda hospedarse en Miraflores aprovechando las características especiales de la zona.



MARCO TEORICO: ANTECEDENTES NACIONALES

A. LACASA DEL MOCHILERO – MIRAFLORES, LIMA

La casa del mochilero ofrece alojamiento en lima, a solo 200metros de la playa de Miraflores, dispone de habitaciones con baño privado o compartido y proporciona wifi gratis. además, hay cocina compartida. las habitaciones de la casa del mochilero son cómodas y tienen el suelo de parqué. la casa del mochilero se encuentra a 7 cuadras del parque Kennedy y la atención se ofrece en español e inglés. Esta casa presenta las características de ser una casa adecuada, la cual ha sido adaptada a habitaciones que cumplen un rol de permanencia para la estadía del turista itinerante sin embargo ofrece los servicios mínimos para el viajero (sin contar con servicios para discapacitados) por lo cual redundo en el bajo costo para el turista, esto por parte es conveniente para el turista debido al reducido costo. este es un referente, pero es una casa adecuada, hasta el momento no existe un proyecto diseñado para el huésped itinerante o mochilero en el Perú .



Foto: La casa del Mochilero

B. CASA FALLERI BOUTIQUE HOTEL – BARRANCO, LIMA

La casa Falleri hotel ofrece bar y salón compartido y se encuentra en barranco, cerca del museo de la nación. el alojamiento cuenta con restaurante, recepción de 24 horas y wifi gratis. Además de contar con una terraza interior. este hotel tiene como principales usuarios a turistas backpackers que están de paso por la capital antes de partir a otros destinos dentro del país. Si bien es cierto la arquitectura de la fachada sugiere que sea un edificio antiguo, al interior del hotel los acabados son bastante modernos y brindan una buena experiencia y confort al turista que pasa por este hospedaje.

De este referente se rescata la adecuación de los ambientes y los acabados interiores de cada dormitorio, sin embargo, se debe mencionar que en rasgos generales la configuración de casa no permite una lectura fácil de los recorridos dentro del local lo cual conlleva una vez más a hacer hincapié que en nuestro país aún no existe una arquitectura contemplada para el turista itinerante, sino que son meras adaptaciones.



Imagen N° Foto de fachada. Av. Almt. Miguel Grau 720, Barranco.

ANTECEDENTES INTERNACIONALES

A. HOTEL SEÑOR FROGS CANCUN

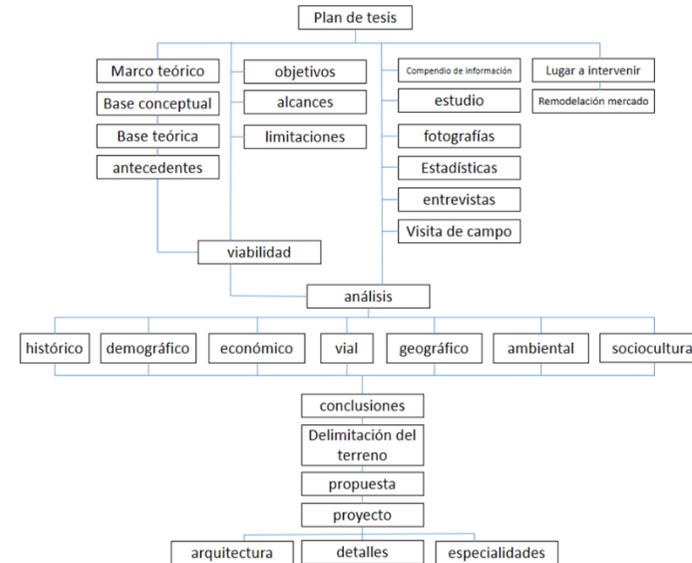
Este hostel se encuentra cerca de Plaza Caracol Mall y de Caracol Beach. El cuarto de baño está provisto de ducha. Servicios las instalaciones recreativas, que incluyen piscina descubierta, karaoke y bicicletas de alquiler. Encontrarás también conexión a Internet wifi gratis, televisor en zonas comunes y asistencia turística y para la compra de entradas. Para comer Tienes un restaurante a tu disposición para comer algo en Señor Frogs Hostel - Adults Only. Mientras disfruta de un refrescante chapuzón en la piscina del albergue, puede pedir su bebida favorita en el bar de la piscina. Servicios de negocios y otros Tendrás servicio de recepción 24 horas, atención multilingüe y depósito de equipaje a tu disposición.

Este referente es por defecto el mejor ejemplo de lo que se quiere llegar a hacer. comenzando

Por la arquitectura y la fachada que sugiere una practicidad increíble y también advierte de manera general costos reducidos dentro del tarifario. además de estos puntos se debe señalar que los ambientes interiores son muy dinámicos y versátiles lo cual exprime al máximo la experiencia vivencial del turista.



METODOLOGIA



METODO DE PROCESAMIENTO DE INFORMACION

Después de haberse recopilado la información mencionada en los anteriores párrafos se recomienda el procesamiento de los mismos para que tengan una lectura más legible. ordenándolo en planos, tablas de Excel, promedios por tabulación, etc.

Método comparativo

Este método se usará para hacer comparaciones entre los referentes del hospedajes y hospedaje propuesto.

Extrayendo del resultado de tal comparación las mejoras posibles que se puedan realizar para optimizar la calidad de servicio en el proyecto propuesto.

Método analítico

A partir de un análisis de todos los referentes se espera obtener datos que ayuden a crear pautas para una mejora al momento de proponer tecnologías e infraestructuras dentro del hospedaje en Miraflores.

BASE TEÓRICA

El presente capítulo trata de describir las características de que es el turista itinerante o mochilero en cuanto a sus características y sus orígenes. el turismo itinerante o mochilero nació en Europa y posteriormente llegó a Perú, la infraestructura para estos turistas mochileros viene a ser unidades de permanencia que son básicamente dormitorios que buscan recuperar las energías del turista para seguir sus tareas fuera del local.

Dentro de estas definiciones contamos también con la infraestructura del hospedaje itinerante, el cual es una tipología propia del turista itinerante o mochilero, en el Perú la estructura física de estos hoteles para mochileros son antiguas casas adaptadas para hospedar a los turistas de tránsito, aunque para entender bien que es un turista de tránsito o mochilero es necesario explicar sus orígenes.

A. GENESIS DEL TURISMO ITINERANTE O MOCHILERO

En la búsqueda de antecedentes del turismo mochilero algunos autores se han remontado a los siglos XVII y XVIII. consideran que el Grand Tour, un viaje realizado por jóvenes de la alta burguesía y la aristocracia puede ser antecedente de los actuales mochileros. Otros hablan de training, un tipo de viaje que realizaban en este caso los jóvenes de clase obrera en busca de trabajo durante el siglo XIX. también sería posible considerar que los jóvenes airados de clase alta que se expatriaban en Europa durante la década de 1920 son un antecedente del turismo mochilero.

Dichos viajes pueden, sin duda, tener algunas similitudes y paralelismos con la experiencia del turismo mochilero. Ahora bien, no conviene forzar la comparación. el turismo mochilero tiene algunas connotaciones que retrasan su aparición. la imagen del mochilero se fraguó a partir de los años cincuenta del siglo XX. Sus orígenes pueden remontarse sobre todo a lo que Erik Cohen (1973) llamó “vagabundos” “estos eran jóvenes habitualmente de clase media, procedentes de los movimientos de protesta estudiantil de la década de 1970 y del movimiento hippie. inspirados en los beatniks, dichos jóvenes mantenían una serie de valores como la huida de materialismo, la búsqueda de la autenticidad y la libertad e independencia que les impulsaron al exterior o hacia enclaves fuera de la sociedad normalizada.

Es decir, buscaron en el viaje o en la comuna la realización de unos valores diferentes a los de su sociedad de origen. Lo auténtico se buscó alienándose respecto a su cultura de origen. Como veremos en el cuarto capítulo, el imaginario mochilero descansa en buena parte en estos presupuestos.

Estos mochileros en ciernes provenían de las clases medias y se desarrollaron a la par del turismo de masas. Las clases medias, sostienen algunos autores, prefiguran o avanzan los desarrollos del sistema capitalista. y en ese sentido es posible considerar a los primeros mochileros como avanzados del turismo individualizado cuando se produjo la gran explosión del turismo de masas. (CABELLO, 2017).

B. TURISTA ITINERANTE O MOCHILERO EN LA ACTUALIDAD

La figura del mochilero como se le conoce hoy en día surgió en la década de 1980. en ese momento se produjo un cambio importante. el mochilero dejó, poco a poco, de ser contemplado como un elemento marginal o contracultural, para constituirse en una opción respetable dentro del ocio disponible en los países más desarrollados para los jóvenes de clase media. se pasó así de la imagen del “vagabundo” a la del “mochilero”, aunque este último podía tener al primero como imagen idealizada de comportamiento. este cambio supuso también la aparición de una industria turística destinada específicamente a los mochileros.

B. TIPOLOGIA DE HOTELES

Hoteles Itinerante (mochilero): tienen una capacidad máxima de 10 a 25 habitaciones, aunque esto viene aumentando últimamente. suelen ser antiguas edificaciones restauradas, poseen decoraciones más sobrias y convencionales que están dirigidas a un público más juvenil, conocido también como mochilero.

Hoteles de diseño:

Enfocado en diseño experimental, innovador y poco convencional. puede estar dirigido a un mercado más amplio desde bajo costo hasta alto lujo. Suelen tener menos capacidad que las cadenas de hoteles, sin embargo, este no es obligatorio.

Hoteles de estilo: puede tener características de los otros dos estilos, pero se diferencian por brindar un ambiente de mayor entretenimiento y servicio más personalizado.



BASE CONCEPTUAL

A. TURISMO ITINERANTE (MOCHILERO)

Está destinado a aquel tipo de turista que se desplaza a otros destinos o lugares y que tiene una estadía que suele ser corta dentro de un hospedaje en el cual se presta ambientes grupales o individuales para la estadía, este tipo de turismo también es conocido como turismo mochilero y una de sus características son sus bajos costos de hospedaje.

B. TURISMO RECEPTIVO

El turismo receptivo es el que se produce en un país, cuando llegan a él visitantes que residen en otras naciones con la intención de permanecer un tiempo limitado en el mismo, para luego viajar a otros destinos, otros países o devuelta a su país de origen. La permanencia debe ser igual o superior a las 24 horas y la finalidad del viaje, incluso, acepta que sea por razones comerciales, de estudio, de trabajo, siempre y cuando, el empleo sea temporal como los del tipo de asesoría internacional, muy frecuente en las empresas o grupos económicos que utilizan tecnología extranjera. también hace referencia a los viajeros que temporalmente, y por diferentes motivos, llegan a un país proveniente del país de domicilio habitual. (IBAÑEZ ,2011)

C. TURISMO SELECTIVO

Es aquel que queda reducido a sectores especiales de la demanda, por ejemplo, a clases sociales o grupos con alto nivel de ingreso, quienes gustan de disfrutar actividades recreativas sumamente costosas; o bien, gustan de disfrutar de todas las comodidades sin importar el gasto en el que incurra. Un ejemplo son los viajes a la luna, que resultan sumamente costosos y por ende están al alcance de un segmento reducido de turistas. (IBAÑEZ ,2011)

D. TARIFA PACK

“Se les ofrece a particulares que no son clientes habituales, en caso de lo que se solicite algún descuento sobre la tarifa ofrecida, a persona encargada de reservas o recepción tiene la facultad de otorgar un porcentaje determinado, según políticas del descuento del hotel” (FERNANDO ,2006).

C. HOTEL RESORT

“Por lo general, un resort es un hotel que cuenta con servicios de ocio y diversas instalaciones para el descanso y el disfrute del huésped. Esto quiere decir que, además de las habitaciones, el comedor y otros espacios que suelen tener la mayoría de los establecimientos hoteleros, un resort dispone de prestaciones adicionales...” (FERNANDO, 2006).

D. FRONT OFFICE

“Es la parte del hotel accesible al huésped. aquí encontramos la recepción, conserje o servicio al cliente, el lobby los restaurantes la piscina el spa, el área de tiendas lounge, piso ejecutivo, discotecas, etc.” (FERNANDO, 2006).

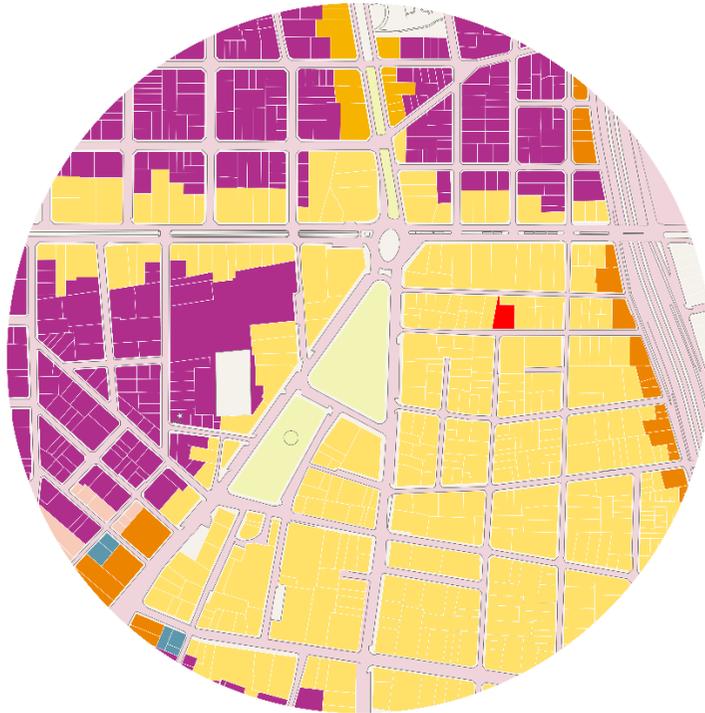
E. BACK OFFICE

“Es la parte del hotel permitida solamente al personal autorizado. el huésped no puede atravesarla. está compuesta por: las cocinas, oficinas (contabilidad) ingeniería o mantenimiento, lavandería, timekeeper, ama de llaves, depto. De seguridad, almacenes, basurero, etc.” (FERNANDO, 2006).

F. DEPARTAMENTO DE RECEPCION (FRONT DESK)

Este es el departamento que por lo general está localizado estratégicamente en el lobby del hotel muy próximo a la entrada. su forma suele ser la de un mostrador rectangular, este lugar no debe poseer sillas ya que el personal debe realizar sus labores de pie para estar presto al servicio”. (FERNANDO, 2006).

ANALISIS DEL LUGAR



ALTURAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES

El terreno indica una altura permitida de $1.5(a+r)$.

El terreno está ubicado en Lima, la capital del Perú, dentro de uno del distrito de vanguardia que es Miraflores. Miraflores goza de una popularidad significativa dentro del público turista y, además

Está muy bien integrado con toda Lima debido a su extensa conexión mediante vías metropolitanas y medios de transporte masivo que permiten la fácil distribución del turista a lo largo de la capital.

Es importante mencionar que el sector que se ha escogido para la tesis es el conocido “circulo verde” de Miraflores, el cual es un sector particular ya que goza de bondades y facilidades

Muy amplias dentro del plan distrital de Miraflores, siendo el más característico la peatonalización de toda la zona.

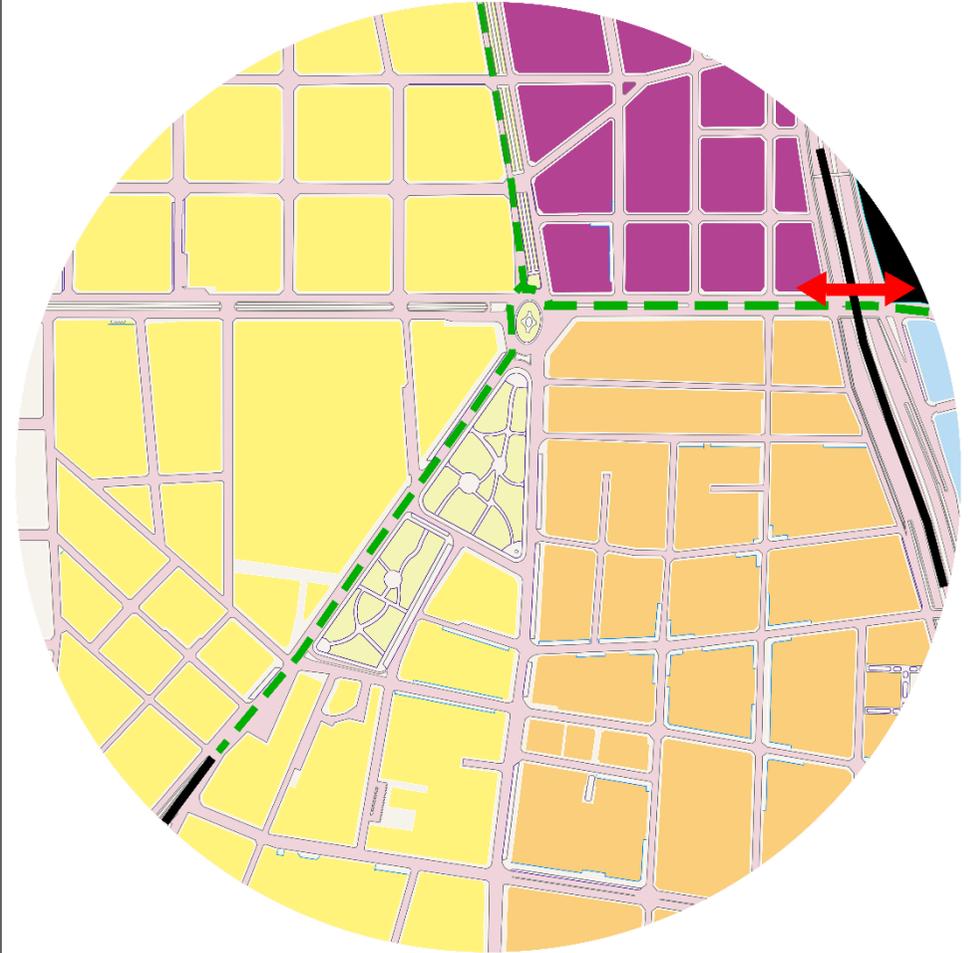


EQUIPAMIENTO CULTURAL AL 2018

El terreno se encuentra en una zona rodeada de cafe-bars, joyerías, cerca de org. culturales, librerías, hoteles, teatros, etc. por lo que existe una diversificación de usos permitidos.



TRAMA URBANA DEL DISTRITO DE MIRAFLORES



CONECTIVIDAD

La conectividad del e influencia de la vía con la sectorización.

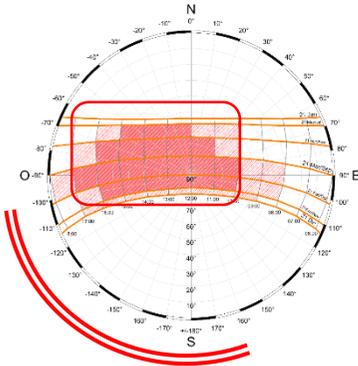
MEDIOS DE CONECTIVIDAD

-  PUENTE VIAL
-  PUENTE PEATONAL
-  CONEXIÓN POR VÍAS

ANÁLISIS FÍSICO

ANÁLISIS AMBIENTAL

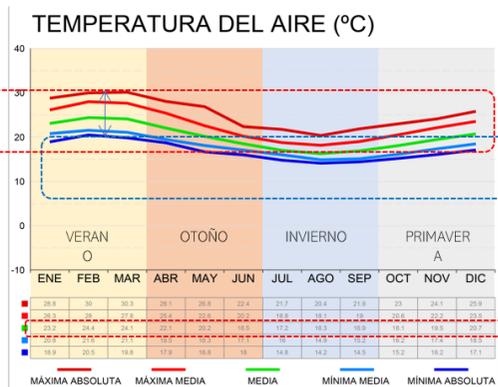
Horas de sol. / Análisis de temperatura promedio de 5 años



Horas	Horas para proteger	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
1	1	21.1	22.3	23.5	24.7	25.9	27.1	28.3	29.5	30.7	31.9	33.1	34.3	
2	2	21.3	22.2	23.7	25.0	26.7	27.4	28.2	29.3	30.6	31.9	33.2	34.5	
3	3	21.1	21.9	23.0	24.0	25.0	25.9	26.8	27.7	28.6	29.5	30.4	31.3	
4	4	20.9	21.6	22.3	23.0	23.8	24.5	25.2	25.9	26.6	27.3	28.0	28.7	
5	5	20.9	21.6	22.3	23.0	23.8	24.5	25.2	25.9	26.6	27.3	28.0	28.7	
6	6	21.2	22.1	23.0	23.9	24.8	25.7	26.6	27.5	28.4	29.3	30.2	31.1	
7	7	21.4	22.4	23.4	24.4	25.4	26.4	27.4	28.4	29.4	30.4	31.4	32.4	
8	8 a 9 horas	21.3	21.1	22.0	22.9	23.8	24.7	25.6	26.5	27.4	28.3	29.2	30.1	
9	7 a 9 horas	21.1	21.1	24.0	22.0	20.2	18.4	17.1	16.1	14.9	14.0	13.4	12.9	
10	8 a 9 horas	24.1	26.8	27.1	25.0	23.0	21.0	19.8	18.8	17.6	16.8	16.2	15.6	
11	9 a 10 horas	24.8	26.4	26.2	23.9	21.6	19.5	18.1	17.3	16.1	15.5	14.9	14.3	
12	10 a 11 horas	25.7	27.1	27.1	24.7	22.1	19.9	18.5	17.7	16.6	16.1	15.6	15.0	
13	11 a 12 horas	26.1	27.4	27.4	24.9	22.1	19.9	18.5	17.7	16.6	16.1	15.6	15.0	
14	12 a 13 horas	26.3	28.0	27.8	25.1	22.6	20.2	18.8	18.0	16.9	16.6	16.2	15.7	
15	1 a 2 horas	26.1	27.4	27.4	24.9	22.1	19.9	18.5	17.7	16.6	16.1	15.6	15.0	
16	2 a 3 horas	26.2	27.1	27.1	24.7	22.1	19.9	18.5	17.7	16.6	16.1	15.6	15.0	
17	3 a 4 horas	24.9	26.5	26.1	24.0	21.6	19.5	18.1	17.3	16.1	15.5	14.9	14.3	
18	4 a 5 horas	24.3	25.2	25.4	23.2	21.1	19.1	17.8	16.9	15.8	15.0	14.5	13.9	
19	5 a 6 horas	23.9	24.1	24.0	21.9	19.5	18.2	17.4	16.5	15.7	14.9	14.4	13.8	
20		23.9	23.7	23.3	21.6	19.7	18.1	17.4	16.5	15.8	15.0	14.5	13.9	
21		23.2	23.2	22.8	21.0	19.4	17.9	16.5	15.7	14.9	14.4	13.8	13.2	
22		21.9	22.9	22.3	20.7	19.2	17.9	16.5	15.6	14.9	14.1	13.4	12.7	
23		21.2	22.2	22.1	20.3	18.9	17.7	16.4	15.4	14.9	14.0	13.2	12.5	
24		21.2	21.4	21.1	21.1	20.2	18.5	17.2	16.1	14.9	14.1	13.5	12.9	
Promedio		24.8	25.1	25.0	24.5	24.1	23.6	23.1	23.1	23.2	23.5	23.9	24.2	
Temperatura "Neutra" (Tn) según hoja anterior														
Determinación de periodo de sombra según Solobday, 2014														
Menos más calido		27.1	Tm	Temperatura límite superior de zona de confort										
		25.1	Tn	Temperatura neutra del mes más calido										
		23.1	Tinf	Temperatura límite inferior de zona de confort										

VIENTOS DEL SUR-OESTE EN

- Se recomienda protección desde las 10 h. Hasta las 17 h. Entre los meses de enero-mayo (estación de verano).
- Uso de tonalidades color mate y resistencia a la humedad.
- Aprovechamiento de las aguas de lluvia por sistemas de drenaje

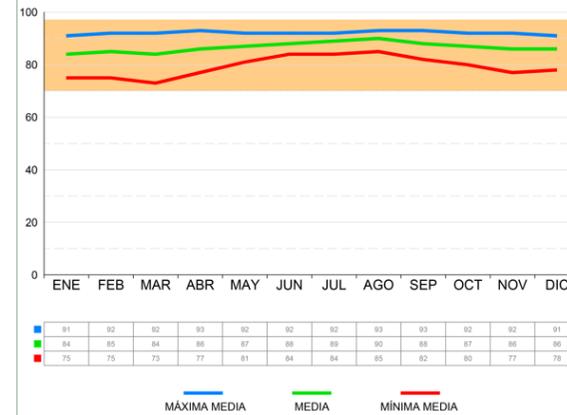


9.9 9.5 9.5 8.2 10 6.4 6.9 6.2 7.4 7.8 7.9 8.8

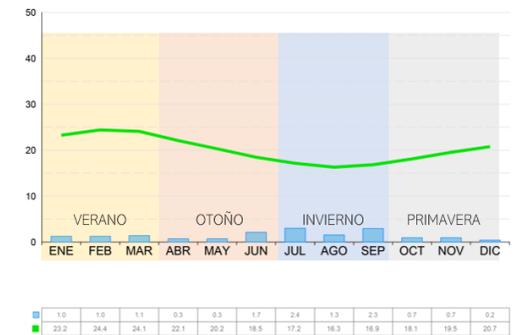
OSCILACIÓN TÉRMICA DE 10°C EN VERANO

OSCILACIÓN TÉRMICA DE 6.2°C INVIERNO

HUMEDAD RELATIVA DEL AIRE (%)

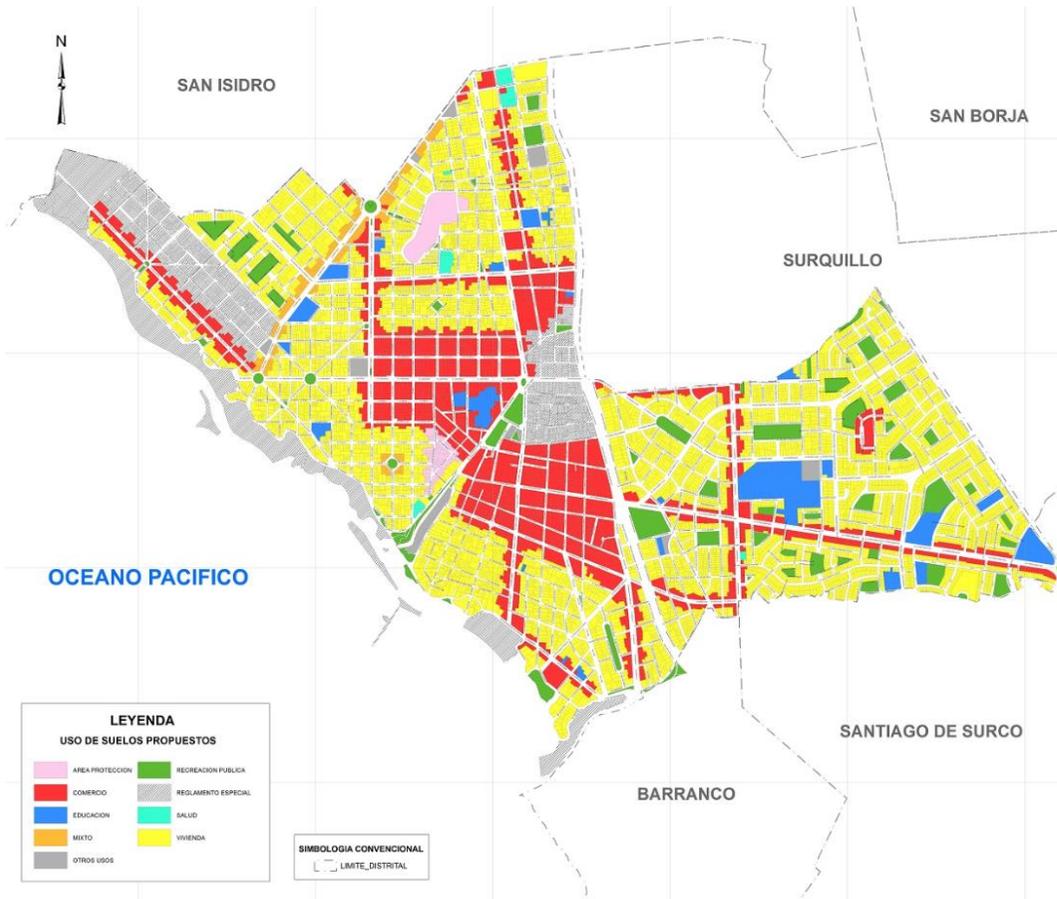


CUADRO OMBROTÉRMICO



- Uso de estructuras pérgolas y/o mobiliario que genere sombra.
- Materiales de texturas rugosas y claros resistentes a la salinidad.
- Vegetación para la reducción de absorción energía calórica.
- Aprovechamiento de la ventilación cruzada.
- Alturas de 2.5m a 3 m. para una mejor ventilación

ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO



Si bien el sector que nos ubicamos es de reglamento especial, estamos rodeados de una zona altamente comercial y turística, con redes de ciclovías, público joven y económicamente activo

FÍSICO GEOGRÁFICO



PERFIL A

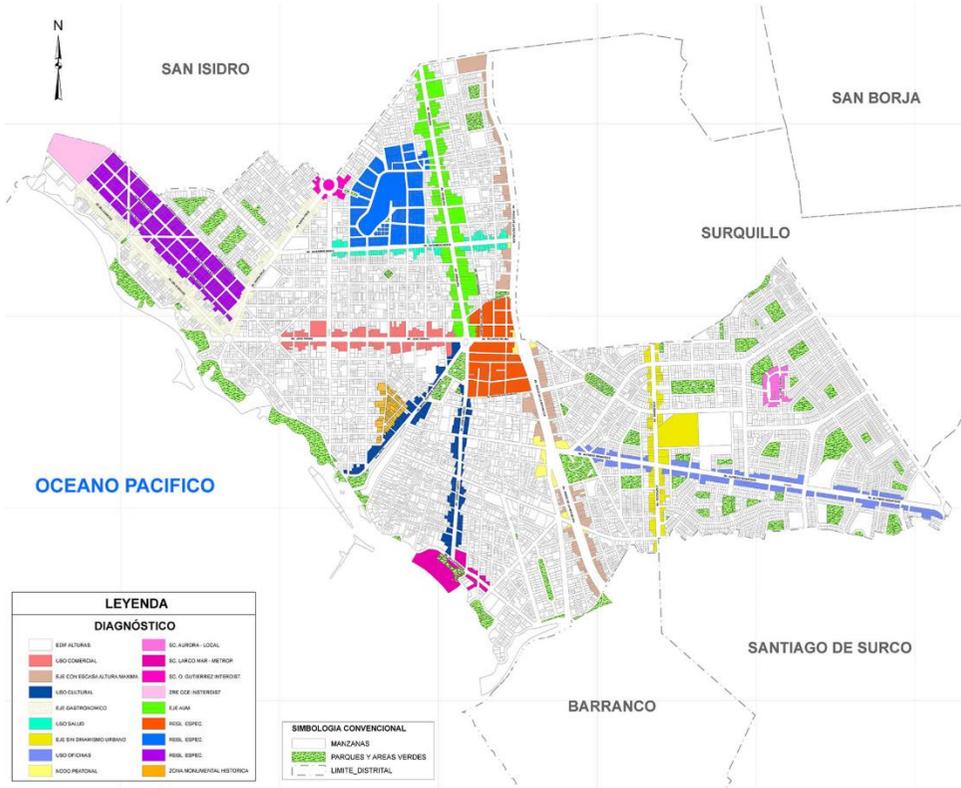


PERFIL B



Una ligera curva topográfica entre 87.50 y 88 m. por lo que no se presenta necesidades apremiantes para una gran movilización de tierra para su nivelación. También se toma en cuenta que existe una edificación previa por demoler

PAISAJE



Visa peatonal de la Calle Esperanza



USUARIO

ASPECTO CUALITATIVO

Sexo	%
Masculino	63
Femenino	37
Total	100%

Edad	%
De 15 a 24 años	13
De 25 a 34 años	34
De 35 a 44 años	20
De 45 a 54 años	16
De 55 a 64 años	11
De 65 años a más	6
Total	100%

Estado Civil	%
Soltero	47
Casado o conviviente	43
Parte de una pareja no casado ni conviviente	8
No precisa	2
Total	100%

Grado de Instrucción	%
Secundaria	10
Técnica	9
Universitaria	48
Post Grado	12
Maestría	16
Doctorado	5
Total	100%

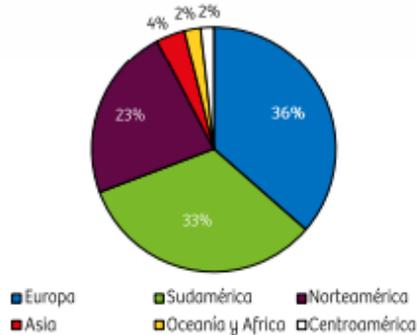
Ocupación	%
Trabajador del sector privado	49
Trabajador independiente	16
Trabajador del sector público	15
Estudiante	10
Jubilado	6
Desempleado	2
Ama de casa	1
No precisa	1
Total	100%

Según los informes de PROMPERÚ estas son las características más comunes de los turistas que visitan Perú, en especial la ciudad de Lima. Miraflores es uno de los distritos con mayor Afluencia por parte de estos turistas según los resúmenes de Turismo del 2019

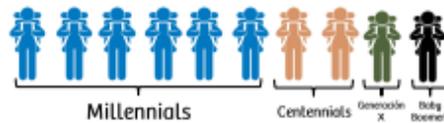
Por lo tanto, nuestro público objetivo se basa en las especificaciones señaladas

Mochileros en el Perú: Perfil y comportamiento

Región de residencia



- 30 años en promedio (10 años más joven que el vacacionista promedio).
- 6 de cada 10 son millennials.



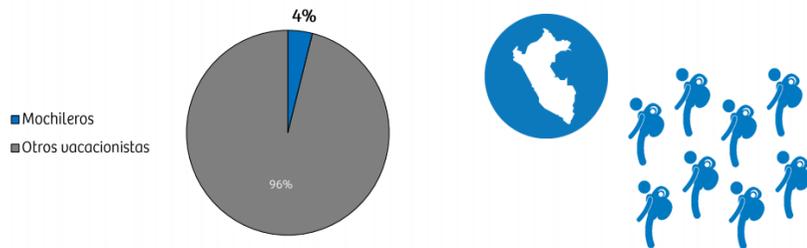
- Top 5 países de residencia:
- Estados Unidos (18%)
 - Argentina (16%)
 - Alemania (10%)
 - Chile (7%)
 - Italia (6%)

Fuente: DDT (MIDDEFI)

Existe un mejor grupo de visitantes extranjeros provenientes de EUROPA, seguido por SUDAMERICANOS y NORTEAMERICANOS, el mayor porcentaje de estos presenta un rango de edad entre los 26 y 42 años, según el rango de edad generacional.

El gasto promedio por persona en el Perú es de 549 dólares que se distribuyen en ALIMENTACIÓN, ALOJAMIENTO, TRANSPORTE, VISITA DE ATRATIVOS TURÍSTICOS O EVENTOS, COMPRAS Y OTROS, según ese orden de importancia.

ASPECTO CUANTITATIVO



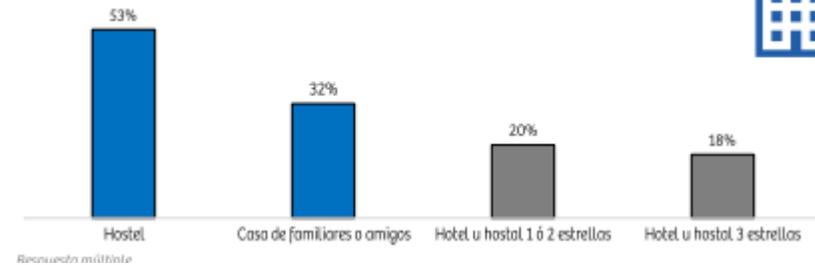
Base: Vacacionistas que ingresaron por Lima (AIJCH)

Fuente: MINCETUR / PROMPERÚ

Según PROMPERU, en el 2017 se reconoció un flujo de 45 849 mochileros extranjeros arribando en el Perú. Esto en resúmenes figura un 4% del general de turistas que ingresaron por Lima. Por lo que, en términos generales, gracias a este segmento se generó un ingreso de 25 MILLONRES DE DOLARES al Perú (sin incluir el transporte desde la ciudad de origen).

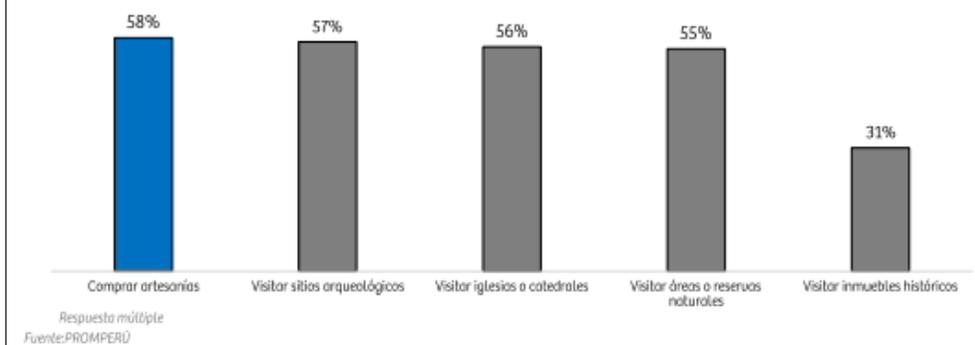
También se remarca que una estadía promedio es de 29 noches con una preferencia a HOSTELES por sus precios más accesibles.

Alojamiento utilizado



Con una alta predilección por la compra de artesanías, la visita de sitios arqueológicos, iglesias, catedrales, así como otros inmuebles de alto valor histórico.

Actividades más realizadas



Respuesta múltiple
Fuente: PROMPERÚ

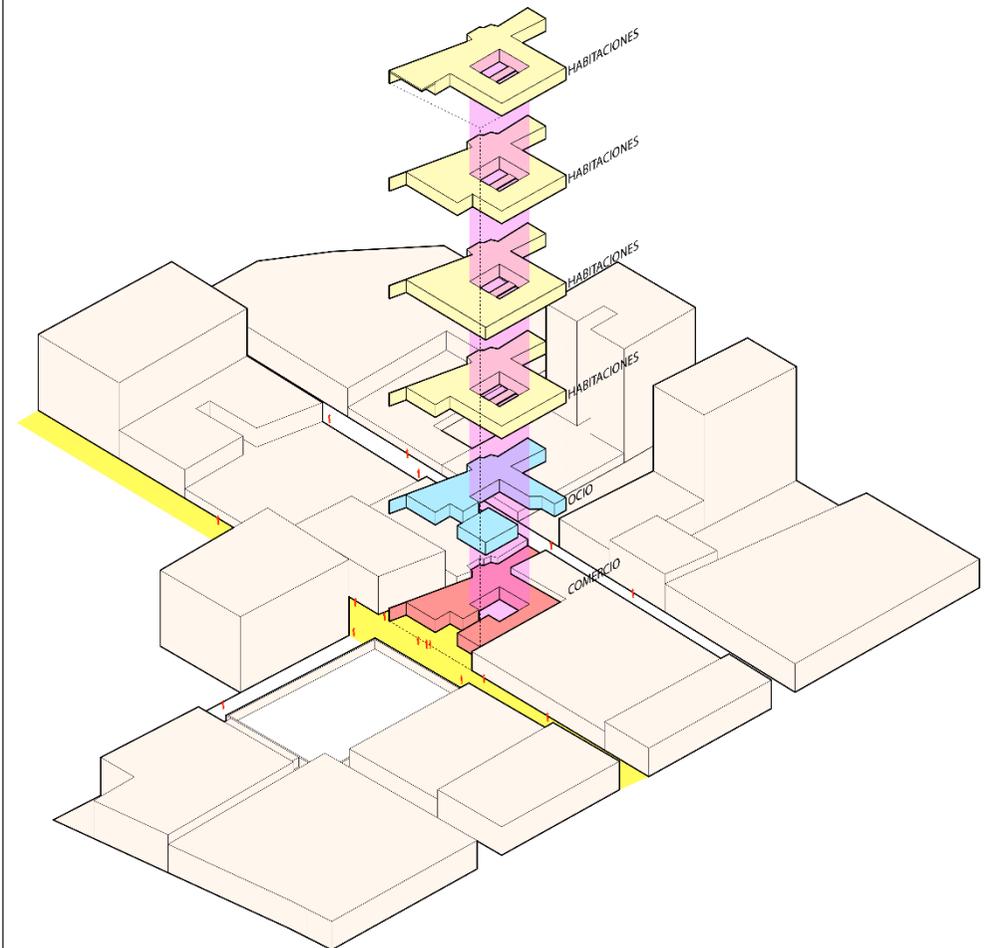
VIALIDAD

El proyecto es viable por que se encuentra en una zona privilegiada para el turismo la cual es el denominado “circulo verde “de Miraflores. esta zona está contemplada en el plan distrital de Miraflores del 2016-2026 como una zona excepcional para el desarrollo de actividades turísticas y, además, es la única zona en Miraflores que esta propuesta para ser peatonalizada debido a las características únicas del sector, cabe resaltar que el plan distrital promueve y impulsa el aprovechamiento de este sector para fines turísticos y comerciales y hace hincapié en el actual desaprovechamiento de sus características.

La viabilidad del proyecto se sustentan también en la innovación en la oferta para turistas back pack que busquen algo diferente durante su estadía en lima , ya que si bien es cierto , la oferta actual en el país es muy buena y contamos con buena infraestructura lo que pretende la tesis es enfocar el trabajo de investigación para producir un producto diferente que cuente con ambientes nunca antes vistos como por ejemplo , restaurantes que ofrezcan comida light y comida vegana dentro del hotel back pack así como también ambientes en los que el turista pueda experimentar un poco más de nuestra cultura , como por ejemplo tiendas con motivos artesanales .

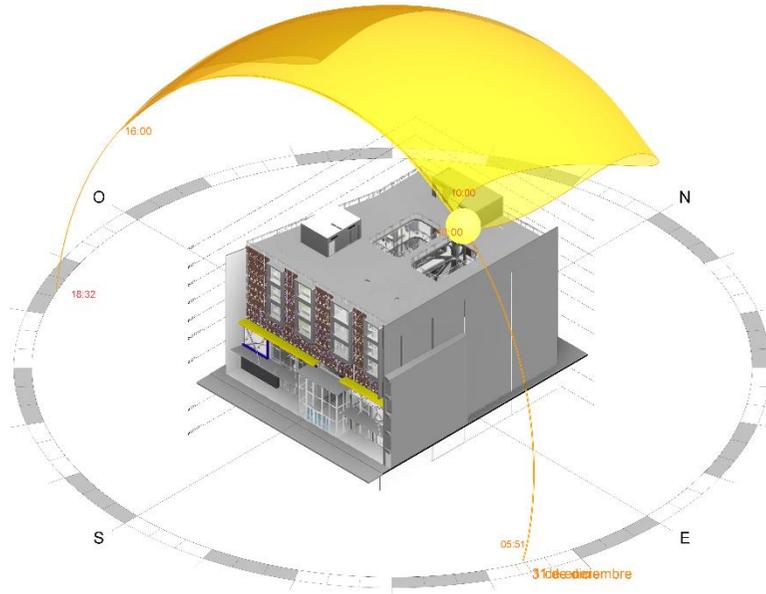
Se menciona también que la propietaria del terreno, la *Empresaria Blanca Teresa Herrera Dávila*, está muy interesada en la construcción de un bloque de hospedajes. En mis reuniones con la empresaria ella ha hecho claro que la demolición del actual predio es, eventualmente, una realidad y que quiere apostar por una construcción nueva que genere más ingresos.

CRITERIOS FUNCIONALES DISTRIBUCIÓN



La disposición del proyecto busca aprovechar la peatonalización de la Calle Esperanza, así como la concurrencia del público objetivo a causa de los negocios locales. Por lo que la zona comercial será de primer impacto para los visitantes,

CRITERIOS AMBIENTALES



Según la orientación del edificio con respecto al Sol, son las fachadas ESTE Y OESTE además de la azotea las que se llevan mayor incidencia solar durante el año. La fachada norte presentaría inconvenientes por incidencia solar en las horas de la tarde, por ello, se utilizan paneles perforados que permitan la protección y ventilación de los espacios ubicados en ese sentido.

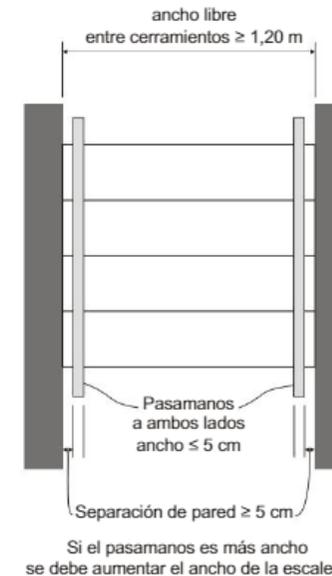


luego de forma consecutiva la zona de ocio y la zona de hospedaje se ubicarán en plantas superiores para mayor privacidad.

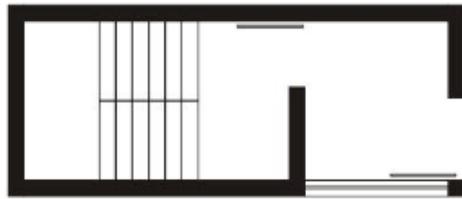
CRITERIOS NORMATIVOS

El tipo de escalera que se provea depende del uso y de la altura de la edificación, de acuerdo con la siguiente tabla:

	Integrada	De evacuación
Vivienda	hasta 5 niveles	más de 5 niveles
Hospedaje	hasta 3 niveles	más de 3 niveles
Educación	hasta 4 niveles	más de 4 niveles
Salud	hasta 3 niveles	más de 3 niveles
Comercio	hasta 3 niveles	más de 3 niveles
Oficinas	hasta 4 niveles	más de 4 niveles
Servicios comunales	hasta 3 niveles	más de 3 niveles
Recreación y deportes	hasta 3 niveles	más de 3 niveles
Transportes y comunicaciones	hasta 3 niveles	más de 3 niveles



Primero definimos las normas bases como el tipo de escalera a utilizar, los anchos mínimos de evacuación para la cantidad de personas que se piensa mantener como aforo.



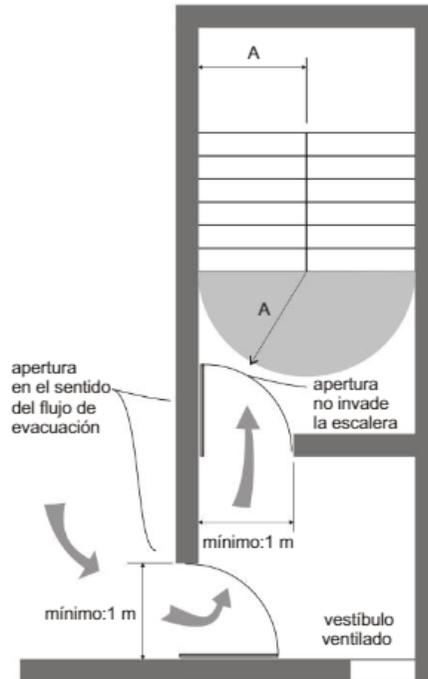
Cerramientos

Resistencia al fuego:

5 niveles 1 hora
6 a 24 niveles 2 horas
25 niveles o más 3 horas

puerta corta fuego

resistencia \geq 75% de la resistencia de la caja de escalera



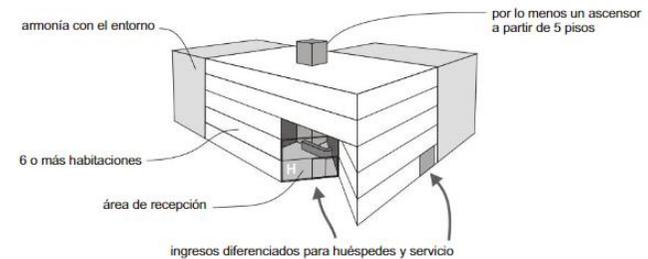
En segunda instancia se ve los requerimientos que necesitan las escaleras de evacuación, así como sus especificaciones mínimas según la NORMA A.010. El cual norma el uso de dos escaleras de evacuación para un hospedaje con las características de las propuestas con la tipología de escalera de evacuación que ventila por medio de un vestíbulo previo con inyección y extracción mecánica.

Se hace recalco que casi en su totalidad los referentes nacionales no contemplan el acceso universal. Por lo que se implementarán ciertos artículos de la NORMA A.120 que puedan complementar con un correcto funcionamiento del hospedaje según la NORMA A.030

Artículo 5

En tanto se proceda a su clasificación y/o categorización, se deberá asegurar que la edificación cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- El número de habitaciones debe ser de seis (6) o más.
- Tener un ingreso diferenciado para la circulación de los huéspedes y personal de servicio.
- Contar con un área de recepción.



Según la el Art. 6 de la norma A.030 El proyecto es clasificado como HOSPEDAJE NO CLASIFICADO. Contando con las condiciones mínimas señaladas en el art. 4. Como:

- Contar con seis hab. Como mínimo.
- El área útil de las hab. Tiene como min. 6.00 m²
- Contar con closet o guardarropas
- Contar con un ingreso para el personal de servicio y el ingreso de huéspedes
- Contar con un área de recepción
- Cada hab. Cuenta con un servicio higiénico privado
- Se proyectan dos servicios higiénicos de uso común, diferenciados por sexo con cada cuatro hab. Que no cuenten con servicios h.

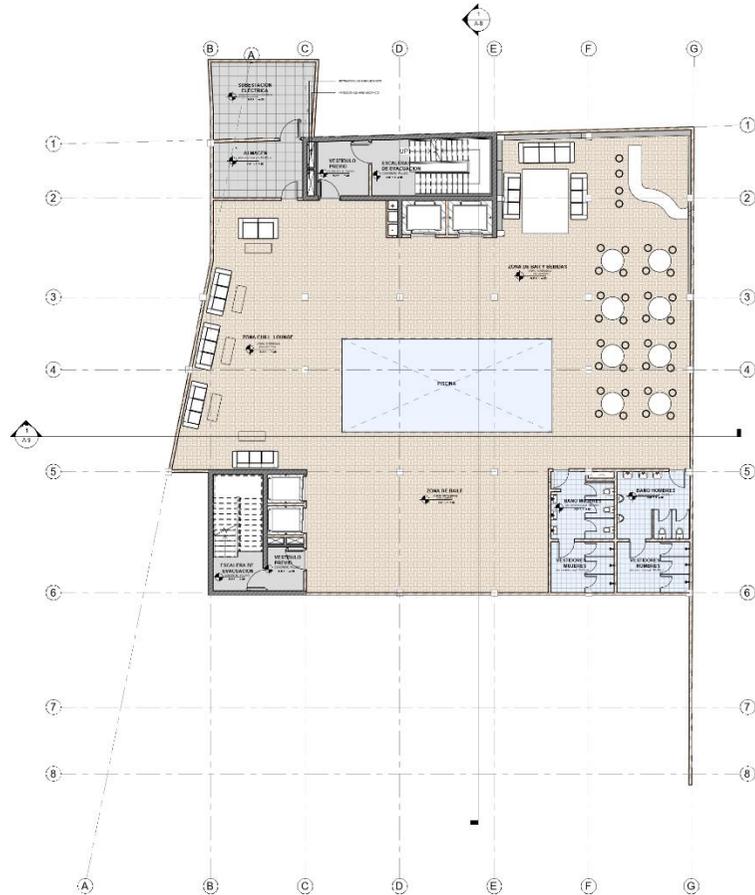
PROGRAMACIÓN

PROGRAMACION	M2	#	SUB-TOTAL	TOTAL
zona administrativa				
sala de reuniones	30	1		30
tesorería	15	1		15
archivo	15	1		15
logística	10	1		10
secretaría	10	1		10
sala de director	15	1		15
baños	20	1		20
Zona hospedaje				
Cuartos de hospedaje 600		10		6000
zona comercial				
zona vinos				
puestos exposición y venta	100	1		100
deposito	30	1		30
Baños	30	1		30
zona artesanías				
Exposición y venta	200	1		200
Deposito	50	1		50
Baño	30	1		30
zona gastronómica				
Área de comedor	500	1		500
cocina	60	1	22	60
Deposito	50	1		50
baños	60	1		60
área de servicio generales				
baños	10	10		100
cuarto de acopio de basura	6	10		60
área de empleados	20	10		200
Deposito de toallas	10	10		100
áreas libres				
Área libre	200	1		200
área técnica				
subestación tableros generales	20	1		20
grupo electrógeno	25	1		25
cuarto de mantenimiento	25	1		25
deposito	200	1		200
ingreso a cisterna	10	1		10
caseta guardianía	5	1		5
cisterna contra incendios		1		
cisterna general		1		
TOTAL (m2)				8266.05

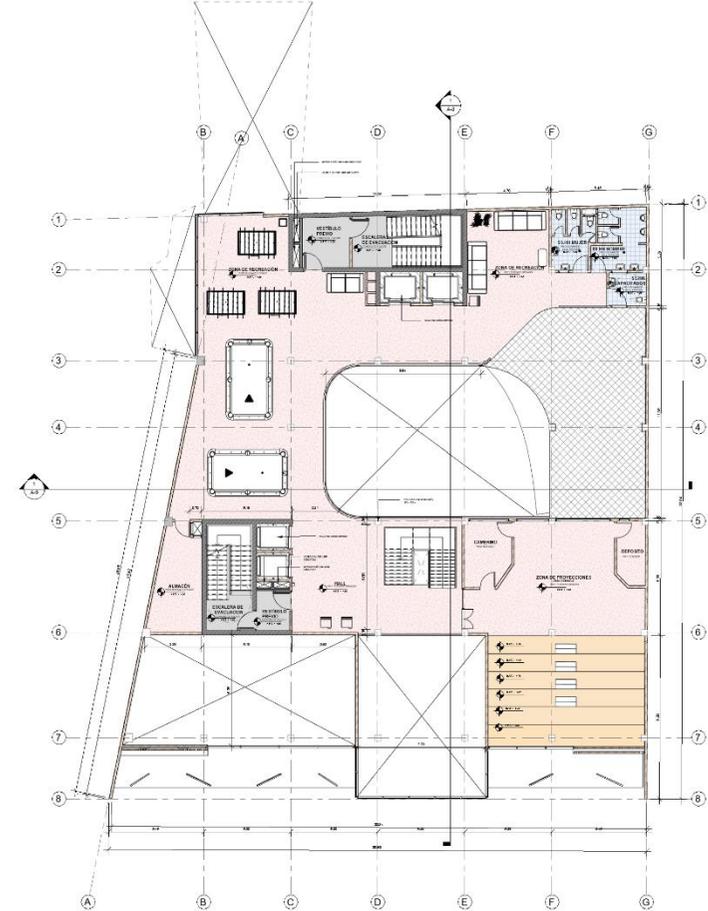
DESARROLLO PROYECTO



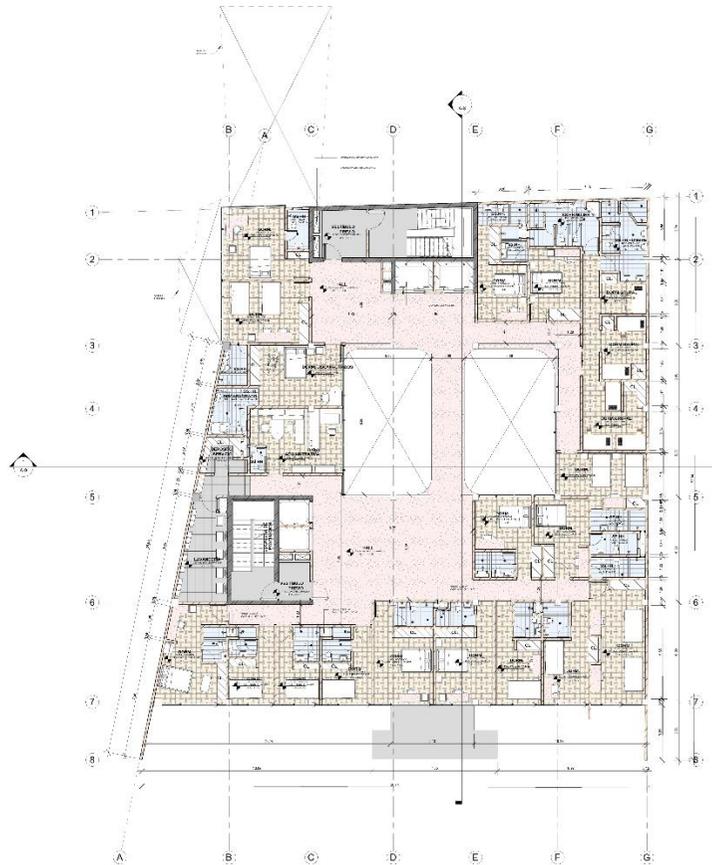
El edificio consta en su planta baja de dos tiendas independientes ubicadas en los costados laterales con un pasaje por el medio para el ingreso a un patio central que funciona de recepción, hall y la integración de una cafetería con un área de mesas, este último elemento explora como los espacios permiten entrar en un estado de reposo con sus grandes alturas y uso de colores en la arquitectura. Finalizando en la parte trasera con un ingreso para el personal de servicio en un horario regulado.



Una característica distintiva que se introdujo fue el espacio fue el subnivel, que es un salón para eventos y bar, su ubicación permite reuniones y eventos de toda índole sin generar molestias a los pisos superiores o edificios colindantes. Las escaleras a cada lado permiten una evacuación segura hacia el piso superior. La piscina en el medio refuerza la multifuncionalidad que puede presentar dicho salón mientras que en la parte superior se encuentra una abertura principal que permite tanto la ventilación como la contemplación de dichos eventos.



En la segunda planta está ubicada un área recreativa destinada para los huéspedes, cuenta con una sala de billar, una pequeña sala de proyecciones y una estructura metálica apoyada en las columnas con una malla de cuerda.



Desde el tercer nivel se cuenta con una distribución típica de dormitorios de distintos tipos, el Tipo A es una habitación de una sola cama con servicios higiénicos privados, un closet y un escritorio. El tipo B es un dormitorio de cama doble, cuenta con los mismos servicios que el tipo A. El tipo C son dormitorios amplios con múltiples camas con servicios de uso común. A la disposición de este último tipo de hab. Se ubica un centro de lavandería.

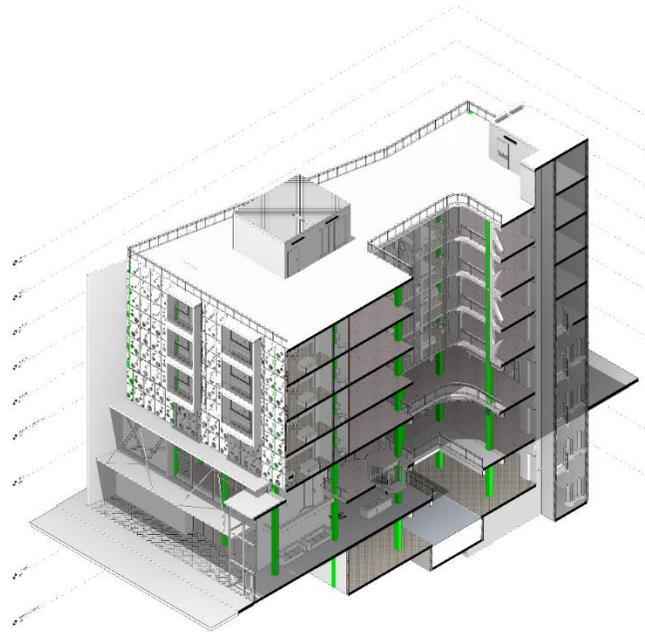


Imagen render de la recepción del Hospedaje Itinerante (Planta baja).

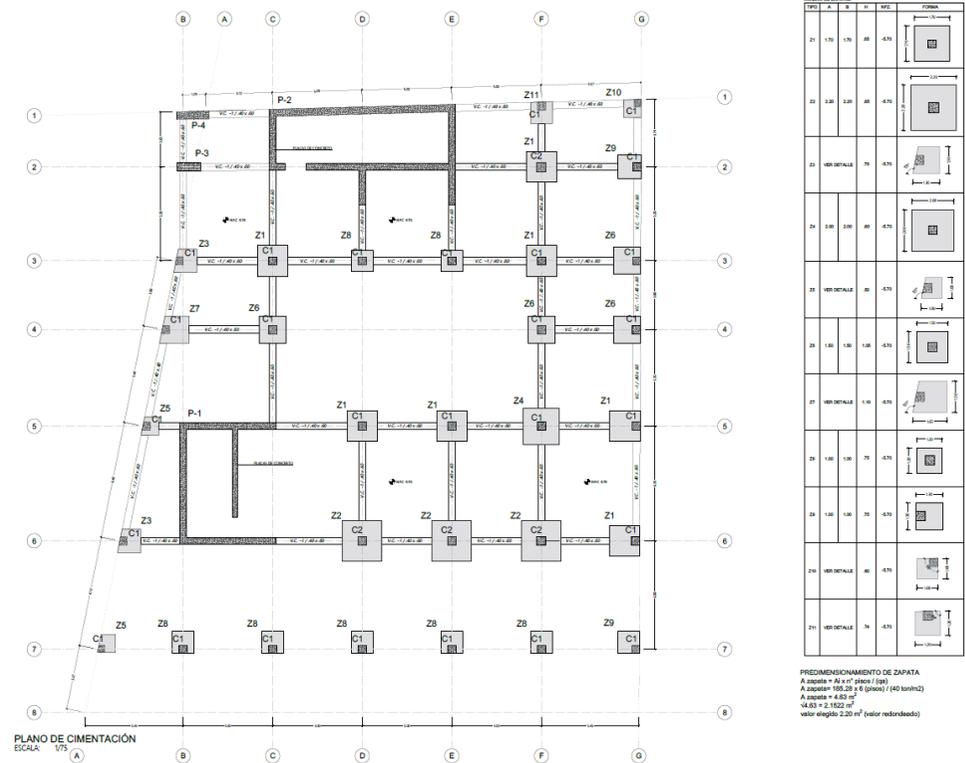


Imagen render de la fachada principal.

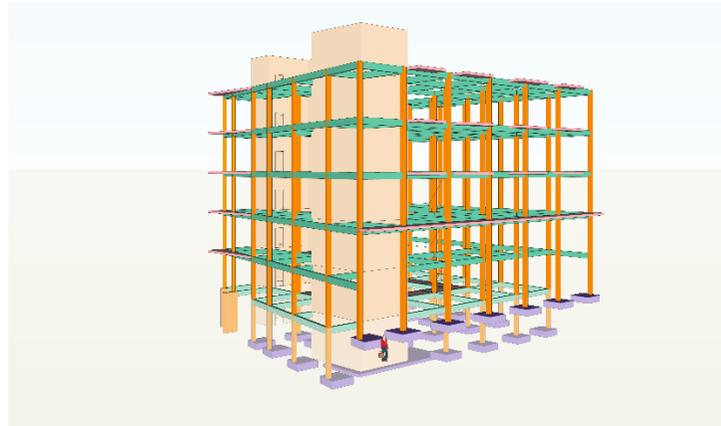
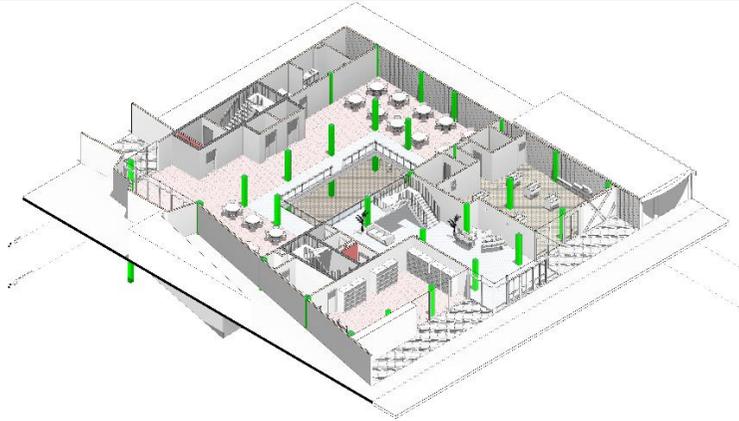
ESTRUCTURAS



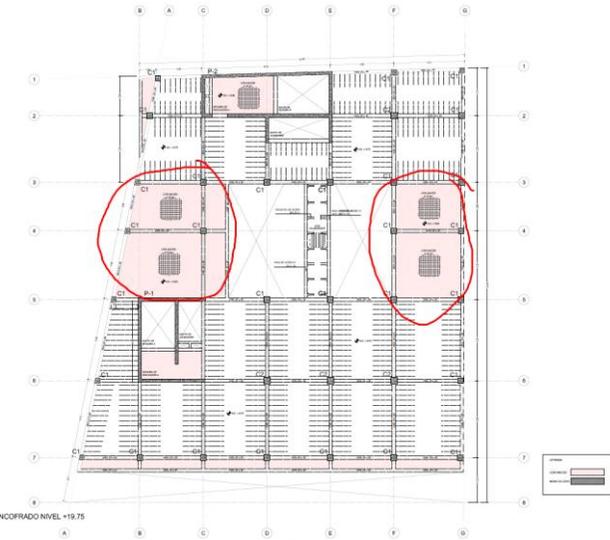
El sistema constructivo utilizado es un pórtico de concreto con losa aligerada y losa maciza con un pozo de luz en el centro. Sus extremos están unidos por un puente de acero apoyado en las vigas principales y columnas evitando sobrecargar la estructura. Los primeros niveles cuentan con una altura de cuatro metros, mientras que desde la tercera planta son de tres metros.



En el plano de cimentación encontramos una distribución regular con una base cuadrada salvo por el eje A y el eje 1 que cuentan con una inclinación de 79° para el eje A y 2° para el eje 1. Todos los cimientos presentan un mismo nivel de profundidad salvo por el eje 7 que está a una profundidad de -1.50 como se demuestra en la siguiente imagen.



Desde las primeras plantas se percibe el uso de losas macizas en el centro, esto para evitar la compresión entre las vigas y columnas ante un movimiento sísmico. A su vez el puente es una estructura de acero con losa colaborante rodeada de elementos paramétricos a modo de protección contra caídas.



PLANO DE ENCOFRADO NIVEL +19.75
Escala: 1/10

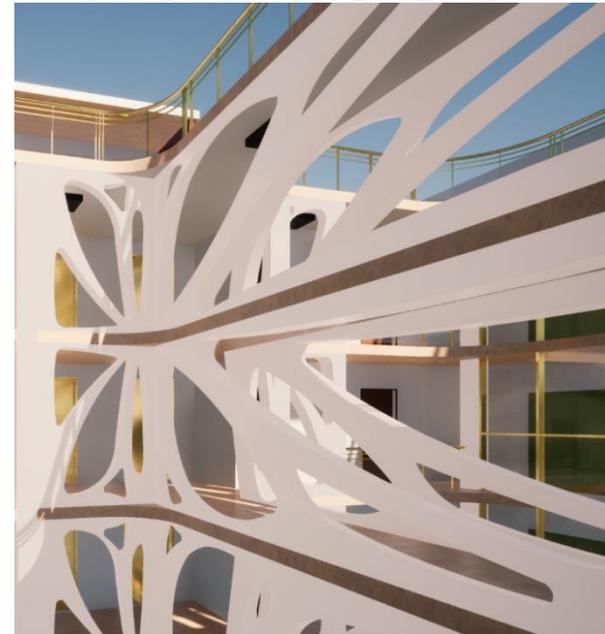


Imagen render sobre la piel que envuelve al puente de acero en la parte central.

SANITARIAS

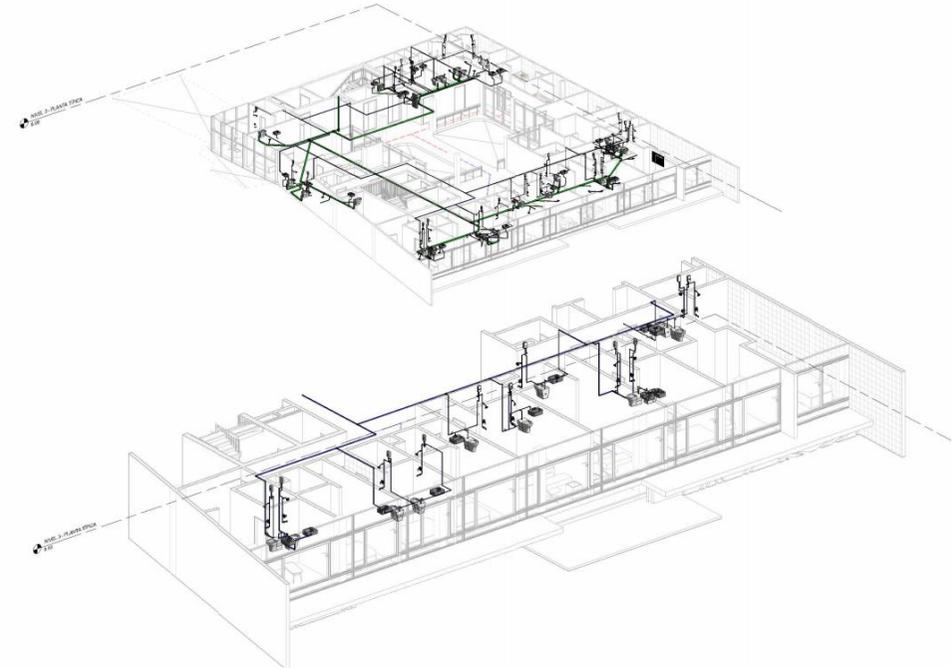
Las instalaciones sanitarias están compuestas por una red de agua fría de 2", una red de Desagüe de 4" y una red de agua caliente de 1 ½" usando calentadores eléctricos ubicados en los dormitorios con duchas. Adicionalmente el proyecto tiene considerado el diseño de una red de montantes sanitarias la cual se ubica al costado de la circulación vertical. Esta montaje de red sanitaria tiene un fácil registro y acceso para efectuar posibles inspecciones o reparaciones. La capacidad de la cisterna de agua para uso doméstico es 67m³ y la capacidad de agua contra incendios es de 80m³ , ambas cisternas son potenciadas por 1 motor de 30 caballos de fuerza.



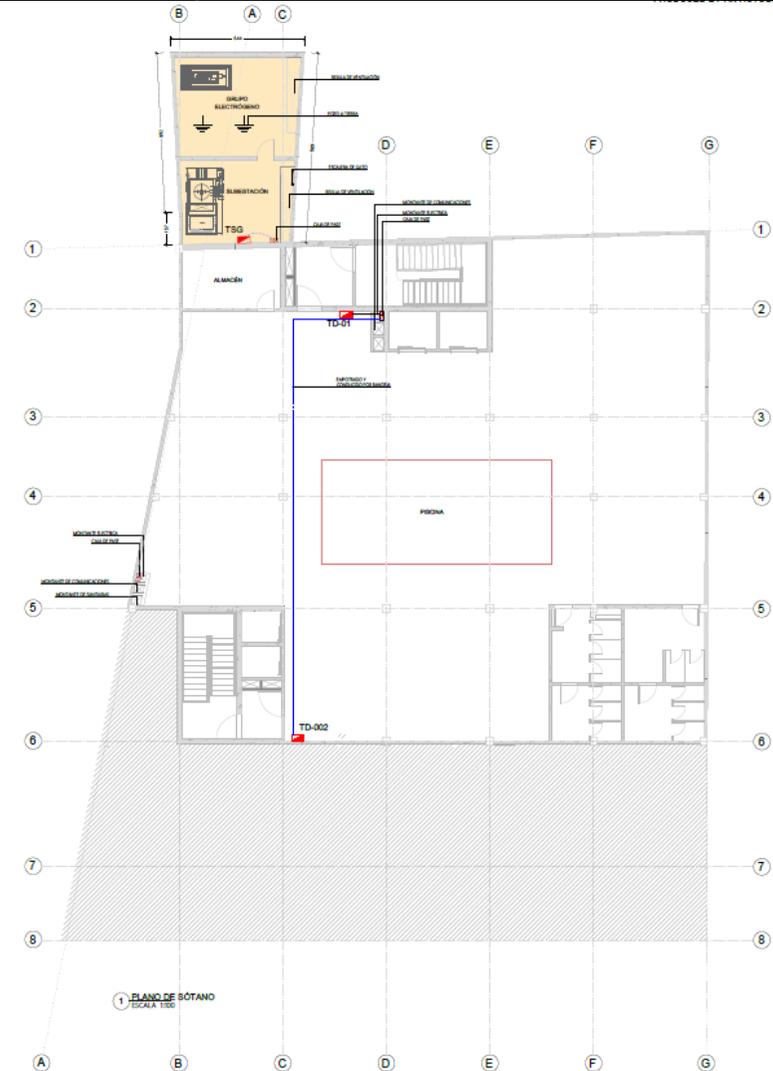
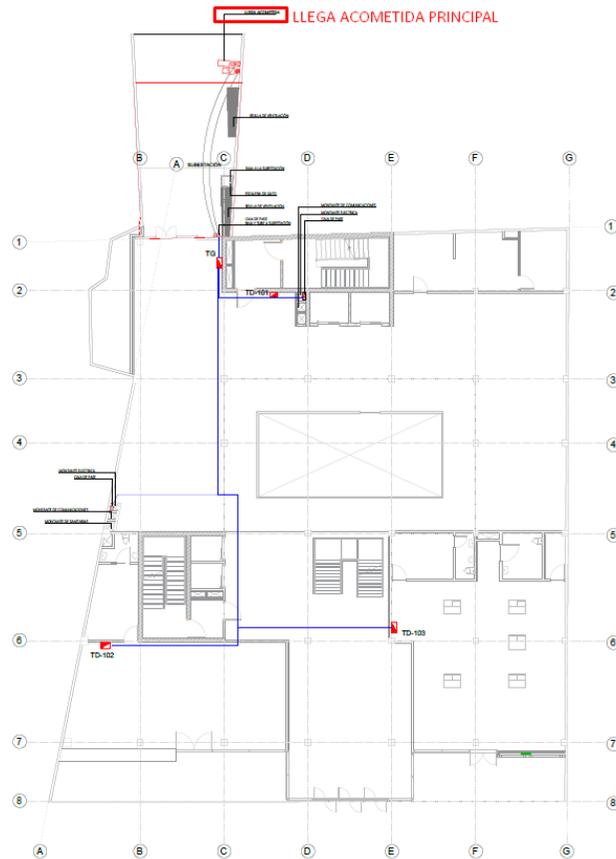
Imagen : montantes sanitarias

A nivel técnico los planos sanitarios se realizaron siguiendo la metodología BIM ,

Imagen : instalaciones sanitarias BIM



ELECTRICAS



La acometida principal proviene desde la Calle Manuel Bonilla hacia una subestación subterránea donde subirá y bajará por el mismo ducto hacia la montante eléctrica del primer nivel. Es consecutivamente en este primer nivel donde iniciará la distribución hacia las tiendas independientes y una segunda montante eléctrica para el otro extremo del edificio ya que, si la distribución se realizara por la primera montante esto elevaría los costos por cada distribución a realizarse en los ambientes superiores.



CÁLCULO DE LA CARGA DEL PROYECTO -

ÁREA	USO	ÁREA TECHADA	PISOS		
ÁREA	HOSPEDAJE	1025.25	7	SUMINISTRO TRIFÁSICO DE 380/220 V	

DESCRIPCIÓN	CARGA UNITARIA (W)	ÁREA	POT. INS. (W)	F.D.	D.M.
CARGA BÁSICA	20.00	1.025.25	20.505	1	20.505
CARGA DE ALUMBRADO DE ÁREAS ESPECIALES					
SALÓN RECREATIVO					
	CANT				
Lámpara Colgante Led Jade Quattro Cromada	60	1	60	1	60
SALÓN DE BAILE					
Lámpara Colgante Led Jade Quattro Cromada	60	1	60	1	60
Bombas de calor piscina WIFI	9.000	1	9.000	1	9.000
LUZ DICROICA DE 20W MATERIAL ALUMINIO	20	83	1.660	2	3.320
LUZ DICROICA DE 49W MATERIAL ALUMINIO	20	75		1	
LUZ DICROICA CUADRADO DE 20W MATERIAL ALUMINIO	20	75		1	
SUM					
PROTECTOR ALUMBRADO	20	12	240	1	240
TIENDA IND 1-2					
LUZ DICROICA DE 20W MATERIAL ALUMINIO	20	30	600	1	600
HABITACIONES (21)					
LUZ DICROICA DE 20W MATERIAL ALUMINIO	20	42	840	1	840
TV	420	1	420	1	420
LAPTOP	200	21	4.200	1	4.200
SERVICIOS GENERALES					
TC - BOMBA DE AGUA		2	4.000	1	2.000
TC - BOMBA DE ASCENSOR		2	9.600	1	7.680
TC - BOMBA DE DESAGUE		2	1.492	1	746
TC - SISTEMA DE PRESURIZACIÓN BOXPOS-300-3	2200	2	4.400	1	4.400
ALUMBRADO SUR					
			960	1	960
ALUMBRADO NORTE					
			580	1	580
ALUMBRADO ESCALERA					
			480	1	480
ILUMINACIÓN DE FACHADA					
Reflector LED Asimétrico 150w Luz Cálida	150	30	4.500	1	4.500
ALUMBRADO EXTERIOR					
			720	1	720
ALUMBRADO NORTE					
			50	1	50
CUARTO DE MÁQUINAS					
TOMACORRIENTE ESCALERA Y CUARTO DE MÁQUINA			1.500	1	1.200
TOMACORRIENTE			2.200	1	1.760
INTERCOMUNICADOR			500	1	500
REFRIGERADORA	350				
TERMALECTRICA	2.000	6	12.000	1	12.000
LAVADORA/SECADORA	1.500	3	4.500	1	4.500
			85.077.00		81.331.00

CANT	Cu (W)	Pj
2	2000	4000
2	4000	9000
2	4000	1400

Basado en el cálculo eléctrico realizado, la edificación contará mín. con una subestación, dos bombas de agua (uso de uso y otro de reserva), dos de desague (uno de uso y otro de reserva), además de un sistema de inyección y extracción de aire ubicado en la parte superior de la escalera de evacuación además de un sistema de presurización para las puertas en caso de incendio.

Cabe señalar que, la demanda Max. Presentada del edificio es de un aprox. De 81 Kw. Por lo cual el uso de una subestación es indispensable (50 kw. Min. Para uso de subestación).

El terreno es de propiedad del cliente por lo cual se anula el costo del terreno

Costo del terreno 0.00 (m2)

COSTO DE VALOR DE OBRA

NIVELES	AREA TECHADA EN M2	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	INSTALACIONES ELEC Y SANIT (7)
SÓTANO	530.06	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
1ER PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
2do PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
3er PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
4to PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
5to PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
6to PISO	735.41	333.49	204.97	166.3	95.63	229.24	77.63	219.3
CATEGORIAS		B	B	B	C	B	B	B
A. TECHADA	4,942.52							

Valor estimado de obra 1, 346.10 (m2)

VALOR TOTAL

Costo por revisión de obra + 18% igv

6, 653,102.67 +

3,510.03

6, 659, 612.07

“HOSPEDAJE ITINERANTE EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES”

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO

