

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

**“CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO
PLAYA PUERTO MORÍN”**

AUTOR:

Bach. Arq. Jorge Pablo Aguilar Zavaleta

ASESOR:

Dr. Arq. Roberto Helí Saldaña Milla

2020

TRUJILLO – PERÚ

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

**“CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO
PLAYA PUERTO MORÍN”**

JURADO EVALUADOR

Presidente: Dra. María Rebeca Arellano Bados

Secretario: Ms. Christian Paul Arteaga Alcántara

Vocal: MSc. Jorge Antonio Miñano Landers

AUTOR: Bach. Arq. Jorge Pablo Aguilar Zavaleta

ASESOR: Dr. Arq. Roberto Helí Saldaña Milla

2020

TRUJILLO – PERÚ



UPAO

Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes
Escuela Profesional de Arquitectura

**ACTA DE CALIFICACION FINAL DE TRABAJO DE TESIS PARA OPTAR EL
TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO**

En la ciudad de Trujillo, a los veintiocho días del mes de octubre del 2020, siendo las 08:30 a.m., se reunieron los señores:

**Dra. MARIA REBECA ARELLANO BADOS
Ms. CHRISTIAN ARTEAGA ALCÁNTARA
MSc. JORGE ANTONIO MIÑANO LANDERS**

**PRESIDENTE
SECRETARIO
VOCAL**

En su condición de Miembros del Jurado Calificador de la Tesis, teniendo como agenda:

- **SUSTENTACION Y CALIFICACION DE LA TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO**, presentado por el Señor Bachiller:
 - **Jorge Pablo Aguilar Zavaleta**

Proyecto Arquitectónico

“CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO PLAYA PUERTO MORIN”

Docente Asesor:

Dr. Roberto Helí Saldaña Milla

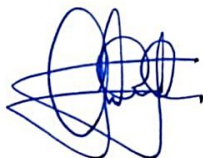
Luego de escuchar la sustentación del trabajo presentado, los Miembros del Jurado procedieron a la deliberación y evaluación de la documentación del trabajo antes mencionado, siendo la calificación final:

.....APROBADO POR UNANIMIDAD CON VALORACION NOTABLE.....

Dando conformidad con lo actuado y siendo las 10:00 a.m. del mismo día, firmaron la presente.



.....
Dra. MARIA REBECA ARELLANO BADOS
Presidente



.....
Ms. CHRISTIAN ARTEAGA ALCÁNTARA
Secretario



.....
MSc. JORGE ANTONIO MIÑANO LANDERS
Vocal

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO
AUTORIDADES ACADÉMICAS ADMINISTRATIVAS**

Rector Dra. Felicita Yolanda Peralta Chávez

Vicerrector Académico Dr. Julio Luis Chang Lam

Vicerrector de Investigación Dr. Luis Antonio Cerna Bazán

**FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES
AUTORIDADES ACADÉMICAS**

Decano Dr. Roberto Helí Saldaña Milla

Secretario Académico Dr. Luis Enrique Tarma Carlos

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

Directora Dra. María Rebeca del Rosario Arellano Bados



AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Privada Antenor Orrego por inculcar los máximos conocimientos que en su momento todo joven aspira y particularmente por incentivar en mí, el desarrollo personal y aumentar mi capacidad intelectual que hace a los hombres grandes ciudadanos.

A mi asesor, el Arquitecto Roberto Saldaña Milla, por su invaluable labor como asesor y como amigo, con su notable e incalculable entrega en la educación y formación que contribuye a nuestra sociedad y que, nosotros aspiramos a alcanzar y ser grandes Arquitectos.

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada a mi madre, Nérida Zavaleta, gracias por el impulso que dio en mi vida, por su amor, trabajo y sacrificio de todos los años sobre todo en la etapa de estudiante, por ti soy lo que me he convertido, una persona de corazón impoluto, pero sobre todo, un profesional como siempre lo anhelabas; a mi padre Julio Aguilar por su apoyo incondicional e infinito, a mi Esposa Laura López por ser mi compañera en la vida, y mi motor que impulsa todo lo que nos proponemos, gracias a ti por perseverar conmigo, te amo esposa mía, a mis hijos Patrick y Doménica que dan sentido a todo los planes y que además son mi motivación, para ellos todo mi amor. A todos ustedes gracias por su inmenso apoyo.

INDICE DE CONTENIDO

RESUMEN	01
ABSTRACT	02
1. CAPÍTULO I: GENERALIDADES	03
1.1 Título	04
1.2 Objeto	04
1.3 Autor	04
1.4 Docente Asesor	04
1.5 Localidad	04
1.6 Entidades con las que se coordina el proyecto	04
2. CAPÍTULO II: MARCO TEORICO	05
2.1 Bases Teóricas	06
2.2 Marco Conceptual	27
2.3 Marco Referencial	36
3. CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	49
3.1 Recolección de información	50
3.2 Procesamiento de información	50
3.3 Esquema metodológico – Cronograma	52
3.4 Cronograma	53
4. CAPÍTULO IV: INVESTIGACION PROGRAMATICA	54
4.1 DIAGNÓSTICO SITUACIONAL	55
4.1.1 Problemática	68
4.1.2 Objetivos	71
A.- Objetivo General	72
B.- Objetivos Específicos	73
C.- Planteamiento de Alternativa	73
D.- Oferta	74
D.1.- Análisis de la Oferta	75
D.2.- Análisis de la Demanda	96
E.- Análisis de Mercado	97
E.1.- Segmentación	97
E.2.- Perfil del Turista	100
E.3.- Tipo de Demanda	101
E.4.- Cuantificación de la Demanda	108
E.5.- Demanda de Referencia	110
4.2 PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA	113
4.2.1 Usuarios	113
4.2.2 Diseño del producto (Enfoque, Conceptualización e Idea del Proyecto)	114
4.2.3 Determinación de Ambientes	119
4.2.4 Análisis de Interrelaciones Funcionales	124
4.2.5 Parámetros Arquitectónicos, Tecnológicos y de Seguridad	125

4.3 LOCALIZACIÓN	133
4.3.1 Características físicas del contexto y del terreno (zonificación, vialidad, factibilidad de servicios, riesgo)	133
4.3.2 Características normativas	139
5. CAPÍTULO V: BIBLIOGRAFIA	143
6. CAPÍTULO VI: ANEXOS	146
6.1 FICHAS ANTROPOMÉTRICAS	147
6.2 ESTUDIO DE CASOS	149

INDICE DE CONTENIDO GRÁFICO

1. FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFIA N° 01: Playa Puerto Morín, Distrito de Virú – La Libertad	134
---	-----

2. TABLAS

TABLA N° 01: Composición de la cadena de hoteles JUMEIRAH GROUP	26
TABLA N° 02: Categoría de Hoteles	30
TABLA N° 03: Cuadro general de áreas, Hotel Royal de Cameron	45
TABLA N° 04: Tipos de habitaciones, Hotel Royal de Cameron	45
TABLA N° 05: Tarifas en temporada 2018, Hotel Royal de Cameron	46
TABLA N° 06: Servicios e instalaciones, Hotel Royal de Cameron	46
TABLA N° 07: Cuadro general de áreas, Hotel Sunset Bay	47
TABLA N° 08: Tipos de habitaciones, Hotel Sunset Bay	48
TABLA N° 09: Tarifas temporada 2018, Hotel Sunset Bay	48
TABLA N° 10: Servicios e Instalaciones	48
TABLA N° 11: Cronograma del proyecto	53
TABLA N° 12: Perú Hoja Documental	60
TABLA N° 13: Característica actual del terreno	74
TABLA N° 14: Lugares de interés más populares del Mundo 2018	86
TABLA N° 15: Lugares más visitados del Perú 2018	87
TABLA N° 16: Lugares más visitados de la región La Libertad 2018	88
TABLA N° 17: Lugares de interés potenciales de la Provincia de Virú 2018	89
TABLA N° 18: Cantidad de Recursos Turísticos de la Provincia de Virú 2018	97
TABLA N° 19: Turistas nacionales y extranjeros que arribaron al Perú y la Libertad 2008 – 2018	110
TABLA N° 20: Datos de turistas extranjeros del segmento Premium arribados a LL	111
TABLA N° 21: Calculo estimado de la demanda efectiva del proyecto 2018	111
TABLA N° 22: Calculo estimado de la demanda efectiva mensual del proyecto hotel 5 estrellas año 2018	111
TABLA N° 23: Cálculo estimado de la demanda proyectada del proyecto Hotel 5 Est.	112
TABLA N° 24: Programa de necesidades	121
TABLA N° 25: Esquema de cuadro general de programación arquitectónica	122

TABLA N° 26: Infraestructura Mínima para un establecimiento de Hospedaje clasificado como Hotel	131
TABLA N° 27: Requisitos Mínimos de infraestructura para Hotel Cinco Estrellas	140
TABLA N° 28: Requisitos Mínimos obligatorios para Hotel Cinco Estrellas	141
TABLA N° 29: Tipología de hoteles de la cadena ACCOR	151
TABLA N° 30: Caso Referencial Hotel Resort	153

3. GRÁFICOS

GRAFICO N° 01: Esquema Metodológico	52
GRAFICO N° 02: Pirámide de población Perú 2017	59
GRÁFICO N° 03: PERÚ PBI (Variación Porcentual Anual) 1995-2019	62
GRÁFICO N° 04: PBI por Regiones del Perú (millones de soles) 2017	62
GRÁFICO N° 05: Crecimiento del PBI Perú - La Libertad 2008-2018	63
GRÁFICO N° 06: Valor Agregado Bruto (VAB) Distribución de las actividades Económicas Región La Libertad 2008-2018	64
GRÁFICO N° 07: Competitividad 2016 vs. Pobreza 2015	65
GRÁFICO N° 08: índice de competitividad regional 2018	66
GRÁFICO N° 09: índice de competitividad regional 2017	66
GRÁFICO N° 10: Árbol de causas y efectos	70
GRÁFICO N° 11: Objetivo central	73
GRÁFICO N° 12: Gasto público y gasto privado 2015-2019 - (Porcentual Anual)	75
GRÁFICO N° 13: Entrada de capitales externos de largo plazo del sector privado 2008-2018	76
GRÁFICO N° 14: Principales anuncios de inversión en otros Sectores 2016-2019	77
GRÁFICO N° 15: Número de Centros Comerciales en el Perú 2001 – 2018	79
GRÁFICO N° 16: Establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (Número de Establecimientos)	81
GRÁFICO N° 17: Capacidad instalada en hospedajes 2008 - 2018 (Número de Habitaciones)	82
GRÁFICO N° 18: Capacidad instalada en hospedajes 2008 – 2018 (Número de Camas)	83
GRÁFICO N° 19: Turismo receptivo mundial 2017 (Millones de Visitas)	84
GRÁFICO N° 20: Lugares de interés potenciales del Perú 2017	91
GRAFICO N° 21: Ruta Moche	93

GRÁFICO N° 22: Migración al Perú por Nacionalidad 2016 - (Número de Personas)	98
GRÁFICO N° 23: Procedencia del turista extranjero al Perú por Nacionalidad 2016	98
GRÁFICO N° 24: Motivo de visita del turista extranjero al Perú 2016 (Porcentaje)	99
GRÁFICO N° 25: Destino de visita del turista extranjero al Perú por región año 2016 (Porcentaje)	99
GRÁFICO N° 26: Perfil personal del turista extranjero 2018	100
GRÁFICO N° 27: Gasto y permanencia por motivo de viaje del turista extranjero 2017	100
GRÁFICO N° 28: Perú: Evolución de la clase media 2005 – 2014 - (% de la población)	102
GRÁFICO N° 29: Perú: Pirámide de ingresos 2005 – 2014 - (% de la población)	102
GRÁFICO N° 30: Perú: Base de la pirámide según el BID – 2016	103
GRÁFICO N° 31: Llegadas e ingresos por País de procedencia 2018	104
GRÁFICO N° 32: Perfil del turista Premium 2015	105
GRÁFICO N° 33: Tipo de servicio usado y gasto del turista Premium 2015	106
GRÁFICO N° 34: Ingreso de visitantes extranjeros al Perú 2008 -2018 (número de personas)	107
GRÁFICO N° 35: Arribo de visitantes Nacionales a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (número de arribos)	107
GRÁFICO N° 36: Arribo de visitantes extranjeros a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (número de arribos)	108
GRÁFICO N° 37: Arribo de visitantes nacionales a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (número de arribos)	108
GRÁFICO N° 38: Arribo de ciudadanos nacionales y extranjeros a establecimientos de hospedaje Perú 2008 -2018 (porcentaje)	109
GRÁFICO N° 39: Arribo de ciudadanos nacionales y extranjeros a establecimientos de hospedaje La Libertad y resto del País 2008 -2018 (porcentaje)	110
GRÁFICO N° 40: Conceptualización	115
GRÁFICO N° 41: Diagrama funcional del hotel	124
GRÁFICO N° 42: Ubicación y dimensiones mínimas de accesibilidad especiales	126
GRÁFICO N° 43: Dimensiones mínimas de Estacionamiento especial	127
GRÁFICO N° 44: Ciclo de la temperatura en el terreno	128
GRAFICO N° 45: Ciclo del viento en el terreno	129
GRAFICO N° 46: Plano general del terreno	129

GRAFICO N° 47: Ubicación de Norte Magnético en el Terreno	130
GRAFICO N° 48: Ciclo de humedad en el terreno	130
GRÁFICO N° 49: Mapas de localización	133
GRÁFICO N° 50: Sector Virumar	135
GRÁFICO N° 51: Ubicación del terreno con respecto al sector Virumar	135
GRÁFICO N° 52: Catastro del terreno con respecto al Sector Virumar	137
GRÁFICO N° 53: Distancias mínimas dentro de los SS.HH. – Anexo 5	147
GRAFICO N° 54: Cartera de marcas cadena Hotelera ACCOR	149
GRAFICO N° 55: Circulo ideal ACCOR - Diseño a la medida	151

4. IMÁGENES

IMAGEN N° 01: Modelo de Ciudad de Le Corbusier	07
IMAGEN N° 02: Plano de Villa Radieuse, 1924, de Le Corbusier	08
IMAGEN N° 03: Vista de las Torres de Villa Radieuse, 1924, de Le Corbusier	09
IMAGEN N° 04: Vista de Villa Radieuse, 1924, de Le Corbusier	10
IMAGEN N° 05: Ciudad Contemporánea, 1922, de Le Corbusier	12
IMAGEN N° 06: Maqueta del Plan Voisin para la Ciudad de Paris, de Le Corbusier	14
IMAGEN N° 07: Unidad Residencial de Marsella, 1947, de Le Corbusier	16
IMAGEN N° 08: Logotipo de la marca MARRIOTT	20
IMAGEN N° 09: Vista del hotel resort W Barcelona, Marriott, 6 Estrellas	22
IMAGEN N° 10: Logotipo de la marca JUMEIRAH GROUP	23
IMAGEN N° 11: Vista del hotel resort Burj Al Arab, el único 7 Estrellas del mundo	25
IMAGEN N° 12: Plano del hotel camino real IXTAPA-México	37
IMAGEN N° 13: Vista general del hotel acoplado a la topografía	38
IMAGEN N° 14: Vista de habitaciones con terrazas	38
IMAGEN N° 15: Ubicación de Four Seasons Resort	40
IMAGEN N° 16: Sección de Corte - Terreno con Proyecto	41
IMAGEN N° 17: Primer Nivel - Lobby y Spa	42
IMAGEN N° 18: Vista del Hotel Four Seasons Resort	43
IMAGEN N° 19: Vista del Hotel Royal Decamerón	44
IMAGEN N° 20: Vista del Hotel Sunset Bay	47
IMAGEN N° 21: Señalización Ruta Moche	95

IMAGEN N° 22: VISTA 01 3D- Idea del proyecto hotelero Puerto Morín Resort	117
IMAGEN N° 23: VISTA 02 3D- Idea del proyecto hotelero Puerto Morín Resort	118
IMAGEN N° 24: Certificado de Zonificación y Vías del Terreno	138

RESUMEN

El objetivo principal de esta investigación es elaborar un proyecto arquitectónico para el Diseño de un Centro de Reuniones con Hospedaje en Zona de Playa (Infraestructura Hotelera tipo Resort). La tipología estará compuesta por una simbiosis de personas, infraestructura habitacional, de recreación; adicionalmente se combinarán con espacios complementarios que ofrecen servicios de reunión, de capacitación y negocios, con espacios especializados para gastronomía, comercio, recreación y ocio. El concepto de Hotel frente al mar para vacacionar en familia, pareja o individualmente, con las comodidades que las habitaciones e instalaciones de un Hotel 5 Estrellas ofrece, además del disfrute del mar, el panorama y de los servicios múltiples. Además de todo lo descrito, se podrá deleitar de una gran gama de opciones gastronómicas y recreativas en la playa y el mar, como por ejemplo deportes acuáticos, paseos en Lancha, pesca acuícola, avistamiento de animales marinos, paseos en cuatrimotos, entre otras actividades.

La propuesta se resume en: VACACIONES o NEGOCIOS en Paisajes de Playa e Historia, Gastronomía Peruana, con una amplia gama de servicios complementarios.

PALABRAS CLAVE: turismo, hotel, reuniones, gastronomía, resort, recreación.

ABSTRACT

The main objective of this research is to develop an architectural project for the Design of a Meeting Center with Accommodation in a Beach Area (Resort-type Hotel Infrastructure). The typology will be composed of a symbiosis of people, housing infrastructure, recreation; additionally, they will be combined with complementary spaces that offer meeting, training and business services, with specialized spaces for gastronomy, commerce, recreation and leisure. The concept of Hotel in front of the sea to vacation with family, couple or individually, with the comforts that the rooms and facilities of a 5-Star Hotel offer, in addition to the enjoyment of the sea, the panorama and the multiple services. In addition to everything described, you can enjoy a wide range of gastronomic and recreational options on the beach and at the sea, such as water sports, boat rides, aquaculture fishing, marine animal watching, ATV rides, among other activities.

The proposal is summarized in: HOLIDAYS or BUSINESS in Beach Landscapes and History, Peruvian Gastronomy, with a wide range of complementary services.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

GENERALIDADES

1.1. Título:

**“CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO PLAYA
PUERTO MORÍN”**

1.2. Objeto – Tipología Funcional

Diseño de un Centro de Reuniones con Hospedaje en Zona de Playa (Infraestructura Hotelera tipo Resort). La tipología estará compuesta por una simbiosis de personas, infraestructura habitacional, de recreación; adicionalmente se combinarán con espacios complementarios que ofrecen servicios de reunión, de capacitación y negocios, con espacios especializados para gastronomía, comercio, recreación y ocio.

1.3. Autor

Bach. Arq. Jorge Pablo Aguilar Zavaleta

1.4. Docente Asesor

Dr. Arq. Roberto Saldaña Milla

1.5. Localidad

- Lugar : Playa de Puerto Morín (50Km. al sur de Trujillo)
- Distrito : Virú
- Provincia : Virú
- Dpto. : La Libertad

1.6. Entidades con las que se coordina el proyecto

- Municipalidad Provincial de Virú, Alcaldía y Gerencia de Gestión y Planificación del Desarrollo Territorial.
- Gerencia Regional Desarrollo Económico – Gob. Regional La Libertad.
- Ministerio de Comercio Ext. y Turismo (MINCETUR).
- Ministerio de Cultura.
- Servicio Nac. de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP).
- Cadena Hotelera ACCORD.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2. MARCO TEÓRICO

El Hospedaje desde la visión empresarial, se remonta al tiempo en que los conventos ofrecían estadía a los turistas sin cobro alguno, fueron las primeras muestras de hospitalidad y calidad en el rubro. A través de los años, los hoteleros han entendido que, en este rubro, existen dos aspectos muy importantes, el primero es la Ubicación o emplazamiento, en donde se encuentra el terreno del hotel, y el segundo gran aspecto es el capital humano, el cual a través de una precisa selección de servidores, personal y/o socios, hace que el concepto sea reconocido, luego esto se traducirá en un sistema palpable del servicio ofrecido conocido como la marca.

Para el Hotel proyectado se analizan dos aspectos:

1.- Urbanístico, en donde se analiza el emplazamiento del proyecto, es decir el terreno y su relación con su entorno, la conexión con lo físico (calles y entorno) y con el turismo (Naturaleza y cultura).

2.- Funcional, en donde se extrae los conceptos y conclusiones del rubro hotelero que manifiesta sus más variadas, novedosas y especializadas ofertas para un cliente cinco estrellas, también se estudia su filosofía, finanzas, y marketing, que es lo que le da máxima calidad a la edificación, estableciendo con esta combinación de conceptos hacia dónde se dirige la marca y de cómo será usada por los clientes.

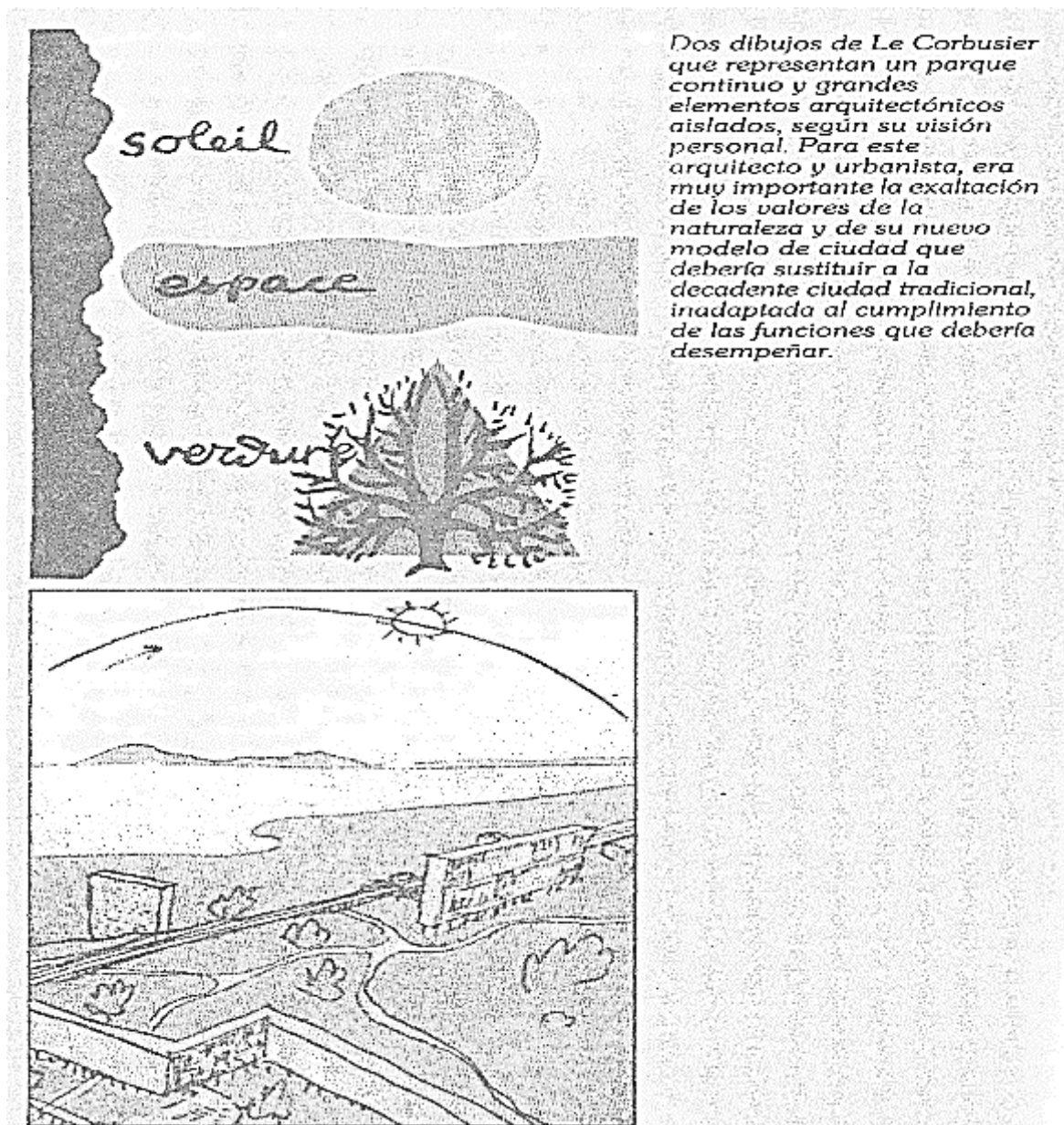
2.1. Bases teóricas

La tesis escudriña y expone conceptos y aplicaciones de autores que enfocan su propuesta acerca del diseño en sus partes conformantes como la forma, la función y el contexto, principios rectores de la Arquitectura.

2.1.1.- Le Corbusier: Tesis Urbanística

Para Le Corbusier, la ciudad ha sido siempre un problema de arquitectura. Todos sus abundantísimos estudios de urbanismo están basados en el intento de diseñar globalmente la forma de la ciudad, es decir, no se trata de dar normas o patterns de crecimiento, sino de concentrar una imagen urbana exaltando la naturaleza.

IMAGEN N° 01: Modelo de Ciudad de Le Corbusier



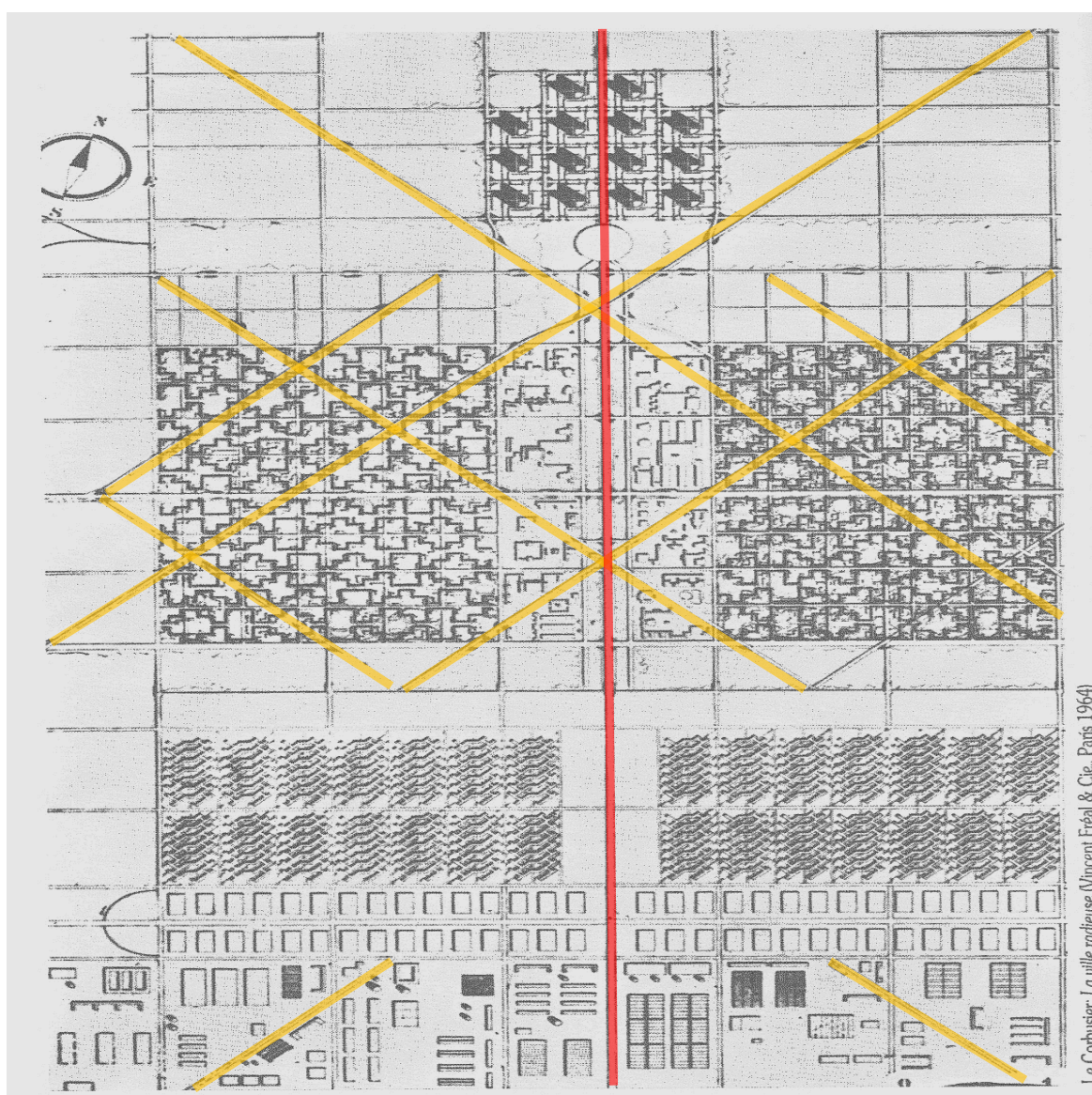
Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

Las tesis urbanísticas de Le Corbusier se centran en la persistencia de su idea de la Ciudad Radiante (Villa Radieuse), como siempre justificada en argumentos sociológicos, funcionales y de racionalidad productiva. La superficie construida en la Villa Radieuse debía ser sólo el 12% del total urbanizable; los edificios se levantarían sobre pilotes, con lo cual la totalidad del terreno quedaría libre.

Villa Radieuse (Ciudad Radiante), fue un plan urbano propuesto en 1924 por Le Corbusier, detallado extensamente en el libro del mismo nombre en 1933, este proyecto nunca fue construido, pero dentro de la propuesta tenía los conceptos que serían utilizados en el futuro por otros urbanistas como por ejemplo la

organización eficaz de los medios de transporte vehiculares y peatonales, grandes zonas de áreas verdes y asoleamiento, la visionaria ciudad de Le Corbusier no sólo elevaría la calidad de vida de sus habitantes, sino que crearía una sociedad más igualitaria. Su propuesta era inflexible y muy extremista, pero tenía en contrapeso una muy buena organización bajo un orden de simetría como patrón básico; los conceptos expuestos en este diseño urbano por Le Corbusier sirvieron como nuevos paradigmas urbanos y fueron tomados al punto de verse nuevas ciudades con los patrones Lecorbusianos.

IMAGEN N° 02: Plano de Villa Radieuse, 1924, de Le Corbusier.

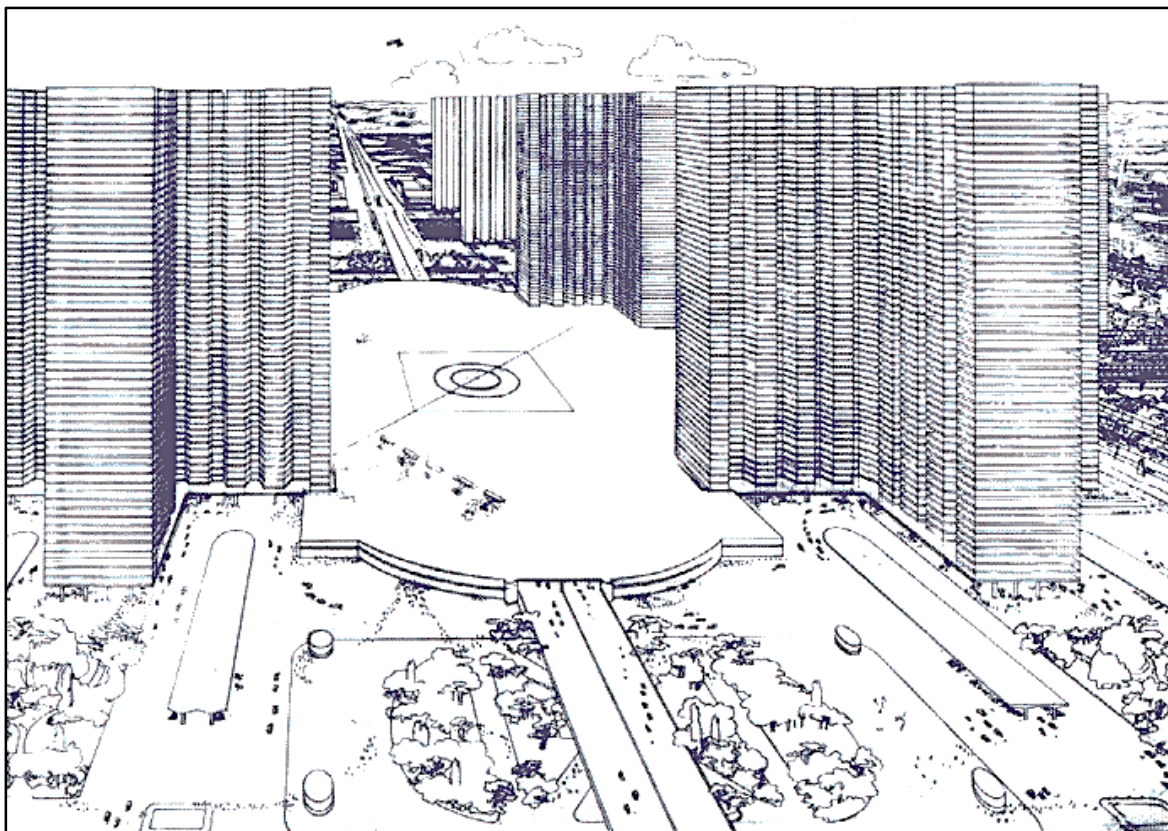


Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

Los automóviles, separados entre los peatones, circularían por calles elevadas, los edificios residenciales se agruparían en grandes unidades de 50 m de altura con 2,700 ha habitantes en cada una; en cada unidad se instalarían los comercios, las escuelas, los servicios asistenciales, etc., las viviendas se dispondrían a lo largo de supuestas calles-corredor centrales, de manera que todas tuvieran doble fachada, el techo sería un jardín elevado. La Villa Radieuse sería, de esta forma, una ciudad verde vertical.

En el centro de la propuesta urbana de Le Corbusier se establecieron zonificaciones drásticas evidenciadas con la separación de la ciudad en zonas de comercio, administración, recreación y de vivienda; en la parte central de las zonas administrativas, se generaba la intersección y albergaba los grandes edificios como ejes de la ciudad y a la vez como hitos de esta, los cuales tendrían alturas de 200m y albergaría a 500 mil y 800 mil habitantes, también ubicó la infraestructura principal de transporte, el cual era un sistema novedoso de transporte masivo entre las zonas residenciales que conectaba a todas las zonas hacia la periferia de la ciudad.

IMAGEN N° 03: Vista de las Torres de Villa Radieuse, 1924, de Le Corbusier



Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986

Seguramente la característica más firme e inalterable de la obra lecorbusierana sea, pues, esa voluntad revolucionaria de rehacer los códigos no sólo para abrir posibilidades de experimentación formal, sino para ejercer una crítica social profunda. Sus famosos "cinco puntos de una nueva arquitectura" son significativos en este sentido: Pilotajes, los jardines en las azoteas, la planta free, vanos de ventanas corridas y la infaltable fachada free. En realidad, esa justificación teórica no es un método sistemático, sino una simple arma para destruir los viejos prejuicios estilísticos, dejando el tema otra vez definitivamente "bien planteados", y para lograr la posibilidad de manejar nuevas formas en un nuevo código compositivo, la conclusión es que los cinco puntos han quedado como elementos lingüísticos muy arraigados en "estilo moderno".

IMAGEN N° 04: Vista de Villa Radiouse1924, de Le Corbusier



Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

A.- La Ciudad Contemporánea. –

Le Corbusier presentó en 1922, su Ciudad Contemporánea mediante un diorama, acompañado del siguiente manifiesto: Las grandes ciudades dominan la vida de las naciones, si la urbe se asfixia, el país fracasa.

Según sus conceptos, las urbes deberían ser demolidas y reconstruidas, con "bloques de juguete" de escala monumental. Le Corbusier fue un artífice en diseñar edificios brutales que excluían lo fino y delicado de la arquitectura de ese entonces por un concepto de ciudad a gran escala olvidando intencionalmente los detalles del lenguaje arquitectónico cotidiano, abstraído por la imagen futurista de una ciudad gigantesca con zonas marcadas por el uso y separadas por las vías de transporte, perdía de vista las relaciones íntimas de los edificios y su relación del lenguaje arquitectónico de la ciudad; sería anacrónico exigir a Le Corbusiere que en 1920 tuviera conceptos que sólo se alcanzarían décadas más adelante, pese a ello destacó por su propuesta al esquema vial innovador.

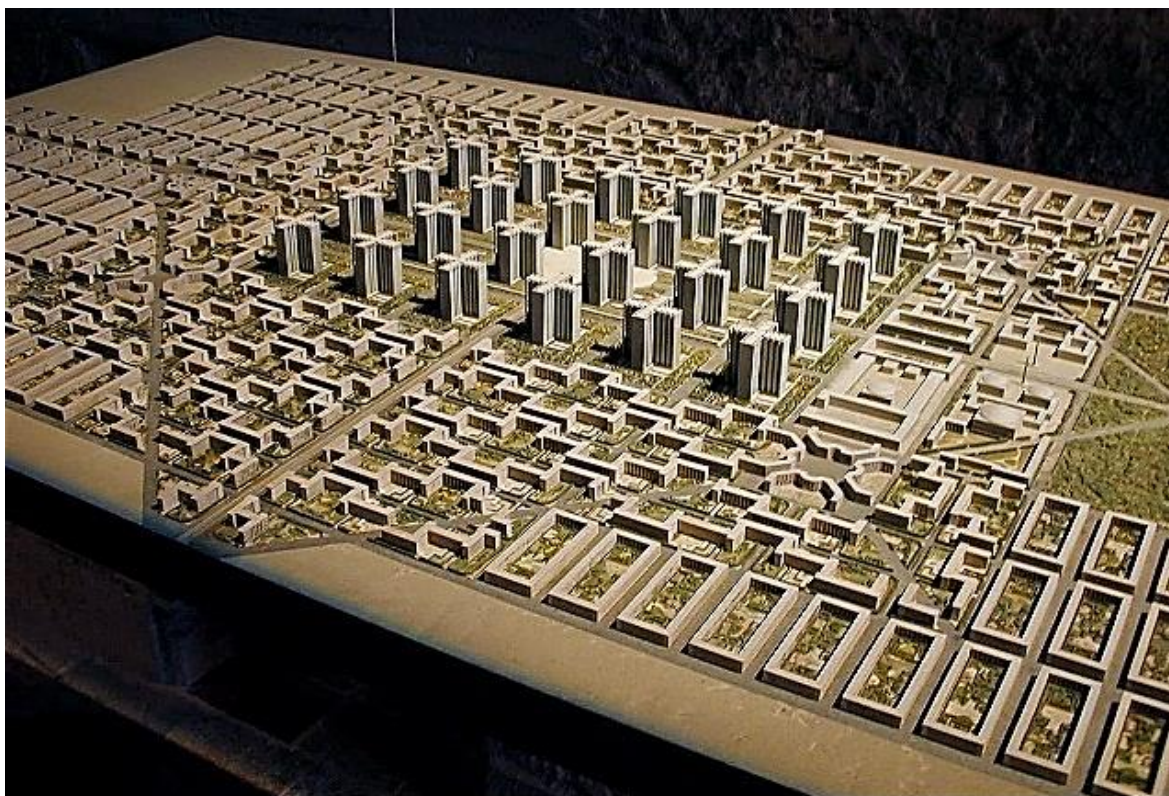
En este modelo de ciudad, se agrupa en torno a dos calles principales que se cortan en ángulo recto y sobre estos dos ejes se sitúa, una desviación de 45°, también una red rectangular de calles secundarias, en el centro, la estación con una plataforma para el aterrizaje de los aerotaxis, de extremo a extremo, grandes vías para el tráfico rápido (puente elevado de 40 metros de ancho), en medio, una zona verde de 2,400 por 1,500 metros cubierta de árboles y plantas; con restaurantes, cafés, tiendas de lujo, edificios con dos y tres terrazas que ascienden escalonadamente, teatros, salas, etc., además garajes al aire libre y cubiertos; a la izquierda, los grandes edificios públicos, museo, ayuntamiento, instalaciones de uso colectivo; a la izquierda el Jardín Inglés (zona reservada para la futura ampliación del casco urbano); a la derecha, surcados por una de las arterias transversales de comunicación, se sitúan los almacenes generales y los barrios industriales con sus estaciones de mercancías. Alrededor de la ciudad zonas libres, bosques y praderas.

Lo principal, dentro de la ciudad 24 rascacielos capaces de acoger cada uno de 10,000 a 50,000 empleados, viviendas de bloques abiertos o cerrados para un total de 600,000 habitantes.

Los principios constructivos de esta gran ciudad contemporánea son:

- 1.- Descongestionar el centro
- 2.- Aumentar la densidad de la construcción
- 3.- Incrementar los medios de transporte
- 4.- Dedicar mayor espacio a las zonas verdes

IMAGEN N° 05: Ciudad Contemporánea, 1922, de Le Corbusier.



Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

B.- Plan Voisin. -

Le Corbusier, calificado por muchos como el teórico más revolucionario de la arquitectura contemporánea, propone para París, la demolición de todos sus edificios, la aniquilación de barrios enteros, sólo quedarían sus principales monumentos; sabía que el mundo entero tenía la mirada en puesta en París, para lo cual tenía que tener un gesto imperioso que cree y ordene el acontecer arquitectónico que iluminará el resto de las ciudades; para ello su sueño es ver vacías las grandes plazas y campos, proponiendo una idea central en la que figura una calle principal, aceras estrechas o anchas, situada bajo la vegetación, rodeada de praderas, alrededor vastas superficies verdes, aire sano, ausencia

de casi ruidos, entre los árboles se pueda vislumbrar las gigantescas masas de cristal, más altas que cualquier edificio de la tierra, cristal que parece flotar ingravido en el aire, que centellea y resplandece por la noche.

El Plan Voisin ("una ciudad de torres" según su obra escrita), grafica a la ciudad de París totalmente rediseñada con grandes y enormes edificios, donde sus pensamientos van más allá de lo conocido en esa época con bloques gigantescos desarrollados al interior con circulaciones peatonales dan una muestra futurista que hasta ahora siguen siendo utópicas, sus ideas son tan poderosas que sirven constantemente de base para los urbanistas de hoy, uno de sus conceptos más claros es el de separar los bloques de las zonas residenciales de las áreas verdes y del tráfico vehicular y peatonal, para contener el ruido y la polución, expresada en un diseño urbano totalmente nuevo para la época la vida humana.

Mientras que la intención de limpiar callejones oscuros e insalubres era positiva, estos cambios radicales no habían sido nunca probados. Aun así, un enorme experimento fue llevado a cabo sin ningún control (en muchas otras ciudades) en miles de vidas. La geometría monolítica propuesta, cuando fue aplicada, borró una intrincada red conectora y la reemplazó por una no-jerarquía muy simple. Haciendo esto, destruyó tanto la complejidad como la vida.

IMAGEN N° 06: Maqueta del Plan Voisin para la Ciudad de París, de Le Corbusier.

Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

C.- Unidad Residencial de Marsella. -

Villa Radius, fue el modelo urbanístico base para una serie de propuestas de Le Corbusier, desde los sucesivos planes para París, hasta la elaboración de los tipos de residencia que se iniciaron en los Inmuebles-Villas y acabaron concretándose en las Unités d'Habitation de Marsella, Nantes, Berlín y Briey-en-Foret; la UR Marsella, seguramente la característica más firme e inalterable de la obra lecorbusierana sea, pues, esa voluntad revolucionaria de rehacer los códigos no sólo para abrir posibilidades de experimentación formal, sino para ejercer una crítica social profunda.

La unidad residencial, presentado en 1947, se convirtió en la base arquitectónica de las soluciones posteriores, un bloque individualizado, separado del suelo y de límites fijos que alberga en su seno las superficies habitables y las instalaciones colectivas, cuenta con 337 departamentos en un bloque, cerca de las instalaciones de agua y alcantarillado, luego de la guerra, los costos de

producción de las materias primas como el acero subieron de precio, por lo que, la Unité d'Habitation fue construido de concreto armado expuesto, lo que dio inicio a la arquitectura brutalista; posteriormente, cuatro bloques iguales fueron construidos en Francia y Alemania, este tipo de construcciones fueron replicadas en numerosos países como parte de los nuevos diseños urbanos.

Modelo tomado de los monasterios yuxtapuesta al hotel trasatlántico, no es casualidad que más tarde al exponer su unidad residencial, se refiera sobre todo a sus experiencias viajeras, los 15 metros cuadrados de su camarote de lujo le parecían suficientes como espacio vital, toda vez que tenía a su disposición los numerosos servicios centralizados del barco, el barco alberga de 1,500 a 2,000 personas. La cubierta del barco le recuerda un bulevar, la cubierta de carga, las calles en el aire, previstas para sus bloques de viviendas, que iban a tener una capacidad de 400 personas.

La unidad residencial es la más famosa de las obras de Le Corbusier, discutida e importante, en la que presenta un conjunto residencial a las nuevas generaciones de la época de las máquinas, cuya propuesta define como:

1.- Vida familiar en su ambiente (libertad individual para cada uno de sus miembros), independencia de los diversos ambientes.

2.- Normalización y estandarización de los elementos constructivos del edificio, introduciendo elementos en serie, capaces de ser ejecutados por la gran industria de hoy, que permitan de ese modo a la arquitectura acomodarse al ritmo productivo actual.

3.- Empleo de modernos métodos y medios organizativos y técnicos para agilizar la producción y la eficiencia de los productos, y rebajar sensiblemente los costos. También se precisan otros detalles, como las medidas con 165.00 m de largo, 24.00 m de ancho y 56.00 m de altura, edificio asentado sobre pilares de modo que el suelo quede libre para el paseo de peatones y bicicletas, y permitan el estacionamiento de automóviles. El edificio consta de 337 viviendas de 23 tipos diferentes. A los apartamentos se accede por 5 calles interiores superpuestas, a media altura de edificio, en el piso 8°, se encuentra la calle con tiendas de

productos alimenticios, un restaurante y un salón equipado, en esa misma calle se encuentra la lavandería, peluquería, librería, farmacia, una guardería y un jardín de infancia, equipada con una piscina para niños; en la azotea se podía encontrar un mirador, solárium, gimnasio, pista de entrenamiento, etc.

IMAGEN N° 07: Unidad Residencial de Marsella, 1947, de Le Corbusier.



Fuente: Le Corbusier Norbert Huse, Barcelona, 1986.

2.1.2.- José Aguiar: Modelos Hoteleros

Este autor con más de 30 años en el rubro hotelero define conceptos muy interesantes los cuales provienen de la experiencia y de estudios e investigaciones, los cuales han sido aplicados uno a uno, sus recomendaciones y propuestas revolucionan la actividad hotelera, y son muy importantes, los cuales deben ser tomados en cuenta para la obtención de óptimos resultados en la actividad hotelera. Los aportes más relevantes son:

A.- Tipos de Organizaciones Hoteleras. - Existen tres tipos, según Martorell:

1.- Organizaciones Simples. - Son aquellas donde el hotel es gerenciado por el propietario y en la gran mayoría de los casos, sus familiares directos ocupan los cargos del tren ejecutivo. Allí encontramos a esposas, cuñados, hijos, hermanos, esto no significa que el hotel no cumpla con los estándares mundialmente conocidos, no obstante, prepondera la sangre, ante lo objetivo de las operaciones.

2.- Organizaciones Funcionales. - Es aquella que presenta fortalezas en las seis áreas de interés hotelero, como lo son: finanzas, marketing, capital humano, mantenimiento y operaciones. Este modelo se esfuerza en encontrar especialistas que ocupen dichas gerencias, obviamente encabezados por un gerente general, que también posee su comprobada experticia.

3.- Organizaciones Matriciales. - Se caracteriza por la complejidad de su entorno, es por ello, que internamente las gerencias se relacionan y se subordinan unas a otras.

B.- Gestión Hotelera. - se definen las más comunes:

1.- Management Contract. - Es un contrato en el que una empresa hotelera se compromete a administrar a otra empresa hotelera, por necesidad de una e interés de la otra, el riesgo la asume la primera, la contraprestación se establecerá en el contrato, en términos de participación, compromisos, tiempo y dinero.

2.- Arrendamiento.- En el modelo de explotación hotelera o arrendamiento, el propietario sigue siendo dueño del establecimiento, y no sólo del inmueble, sino también de sus instalaciones, comúnmente el equipamiento básico también es cedido por el propietario, en cambio, los elementos fungibles corren a cargo de la empresa gestora (la duración de este modelo es a partir de 5 años), el acuerdo legal se lleva a cabo, una vez que los propietarios del hotel evalúan la experticia hotelera del futuro operador y los alcances mercadológicos de su marca hotelera, puede tratarse de un pago fijo o de un importe variable sobre un margen de explotación.

Existen en el ámbito legal, diversas formas de asociación y crecimiento en hotelería, no obstante, cada escenario merece una minuciosa revisión, por parte de equipo de abogados de la empresa hotelera para su selección.

3.- Gestión Activa. - Se trata de la contraposición al modelo de arrendamiento, en este caso, la cadena hotelera tiene un papel mucho menos importante en este tipo de gestión, ya que sólo realizará la función de gerente del establecimiento. El riesgo empresarial correrá a cargo del propietario, pudiendo incluso romperse el contrato por parte de la cadena hotelera si se dieran pérdidas en las ganancias durante un período largo de tiempo. En este caso, es la cadena hotelera la que recibe un porcentaje de los beneficios, en general, en este tipo de modelo de gestión el establecimiento también adoptará la marca de la cadena y ésta se comprometerá a una gestión profesional del negocio.

4.- Modelo Híbrido. - Tipo de contrato que está ganando cada vez más relevancia, en este modelo se reparten de manera más equilibrada tanto las ganancias como los riesgos entre la cadena hotelera y el propietario del inmueble, en cuanto al financiamiento, la cadena hotelera suele asumir un desembolso importante inicial en la reforma y construcción de nuevos productos para el hotel, como pueden ser la remodelación, nuevas zonas de baño o un spa, por ejemplo.

C.- Modelos Exitosos. –

Los gestores hoteleros son conscientes de que la mejor manera de destacar y estar un paso por adelante de la competencia, en estos tiempos tan difíciles y competitivos, es innovar en las opciones y variedad hospitalaria a la vez incorporar adelantos tecnológicos ofreciendo servicios adecuados a los nuevos estándares de vida que existen en la actualidad.

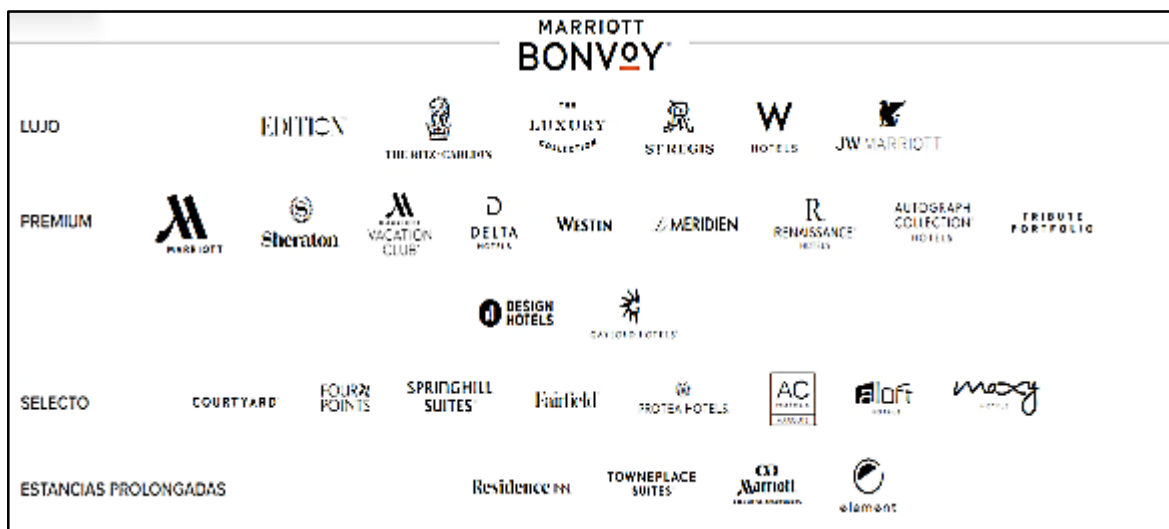
Las innovaciones se dan en los nichos de mercado, hay turismo paradisiaco y exótico, turismo de negocio, turismo exclusivo, turismo de shopping, turismo medioambiental y paisajístico, entre otros, el gestor hotelero que pueda enfatizar o combinar estos segmentos obtendrá el éxito asegurado, si podemos ejemplificar dos modelos hoteleros mundialmente famosos lo haremos de la siguiente manera:

El Primero, la Cadena Marriott, quien con su larga existencia su buena conducción y gestión, su amplio número de propiedades y adquisiciones, se ha convertido en la cadena hotelera número uno en el mundo, no sólo por la mayor cantidad de hoteles y habitaciones, sino por la pulcritud de su servicio catalogado como A-1 por sus clientes a nivel mundial.

El segundo Jumerah Group, el más innovador, que de la mano de un entorno de innovación como lo es la ciudad de Dubai, presenta el primer hotel 7 estrellas del mundo, con la exclusividad muy alta y la combinación de factores claves importantes como el paisaje, aventura y comercio, que lo hacen un hito en este rubro, el resto de hoteles de la cadena también goza de estos conceptos claves que la hacen en estas dos décadas de vida un innovador hotelero.

1.- Marriott International. -

IMAGEN N° 08: Logotipo de la marca MARRIOTT



Fuente: <https://www.espanol.marriott.com/default.mi>

Marriott International, actualmente posee 30 marcas exclusivas con más de 6,700 hoteles en 130 países, y cuenta con más 1.2 millones de habitaciones, fundada en 1993, cuando Marriott Corporation se dividió en dos compañías, Marriott International y Host Marriott Corporation. En 1995, Marriott International pasó a formar parte del capital de Ritz-Carlton con un 49% del mismo, adquiriendo el 99% en 1998, entre los años 2002 y 2003 la compañía llevó a cabo una gran reestructuración, en noviembre de 2015 llevó a cabo la compra de la cadena Starwood por un monto que rebasa los 12,000 millones de dólares con lo que se convierte en la cadena hotelera más grande del mundo, la cual se encarga de la dirección de los hoteles alrededor del mundo y la contratación de servicios para la hospitalidad. Starwood Hotels & Resorts Worldwide, es una cadena hotelera que tiene su sede en, Nueva York, esta compañía tiene operaba con su franquicia bajo sus once marcas antes de la compra, en más de 1,300 hoteles en 100 países con un total de 250.000 habitaciones y 150.000 empleados.

La corporación es fundada en 1927, no obstante, en 1957 es cuando hace la apertura de su primer hotel. Para 1980, ya contaba con más de 100 hoteles en operación, entre propiedades y contratos. La sapiencia de Steven Bollenbach, actual presidente de *Hilton Hotels Corporation*, coadyuvó a la dinamización de la corporación en 1986, a la vez que evitó incidencias financieras frente a la depresión

económica del mercado inmobiliario estadounidense. Esta empresa hotelera queda en manos del hijo del fundador de la cadena, John Willard Marriott, (1900 – 1985), y la corporación, pasó a denominarse, Host Marriott Corporation, la cual se encarga del negocio inmobiliario hotelero, igualmente, en todo el mundo.

A partir de 1998, Host Marriott Corporation se asocia con el Grupo Blackstone, la cual, no solamente aportó propiedades a ésta, sino que introdujo contratos a Marriott International que en el pasado significaron grandes competidores, fueron hoteles de reconocida trayectoria, entre los que conseguimos a:

Ramada Inn, fundada en 1954, en 1988 fue reconocida como la tercera empresa hotelera más grande del mundo. Son hoteles categorizados como tres estrellas, pero con estándares internacionales, tanto de lujo, como de servicios.

Renaissance Hotel Group, se crea producto de la dinámica de Ramada Inn, 1993 dinamiza su presencia en la industria hotelera. Se deriva de ella, los hoteles Stouffer. *Ritz Carlton Hotel Company*, fundada en 1983, está situada en el segmento más alto de la hotelería mundial, posee rigurosos parámetros en lo que se refiere a la evaluación de futuras negociaciones con propietarias de estructuras hoteleras, es decir, esta marca no opera en cualquier tipo de estructura, ésta deberá adecuarse a sus estándares mundiales.

Uno de los Hoteles representativos de Marriott en España es el W Barcelona, que se encuentra ubicado en una isleta artificial sobre el mar Mediterráneo, edificio con 26 pisos, 406 habitaciones, 67 suites y 19 salas de reuniones y un centro de negocios interconectado, un factor clave muy apreciado en estos tiempos que deben poseer los hoteles de alta gama.

IMAGEN N° 09: Vista del Hotel W Barcelona, Marriott, 6 Estrellas



Fuente: <https://www.espanol.marriott.com/>

2.- Jumeirah Group.-

IMAGEN N° 10: Logotipo de la Marca JUMEIRAH GROUP



Fuente: Google Images.

Jumeirah Hoteles y Resorts, cadena hotelera de lujo fundada en 1997, habiendo adquirido una gran imagen de hotel exclusivo a nivel mundial, alcanza el lujo extremo con su hotel siete estrellas, el Burj Al Arab Jumeirah; el Jumeirah Group pertenece al conglomerado Dubai Holding, quien es líder en hoteles de lujo, maneja 25 hoteles en 8 países y emplea a más 13,500 personas de 140 nacionalidades; cuenta en su bagaje a los mejores hoteles de lujo del mundo, teniendo dentro de su paquete un parque de agua fabuloso, un conjunto de restaurantes de lujo, casas ejecutivas, islas artificiales entre otras exclusividades en el rubro hotelero y de diversión.

El Jeque Mohamed como es conocido cuyo nombre verdadero es Mohamed bin Rashid Al Maktum, posee la mayoría del accionariado del conglomerado Dubái Holding con el 99,67%, grupo dedicado a inversiones y al desarrollo de diversas empresas, como el Grupo Jumeirah, Emirates Airline y DP World; el Jeque es el precursor de un número grande de reformas dentro del estado de los Emiratos Árabes Unidos, participó en el plan y la estrategia UAE Visión 2021, que pretende convertir a los EAU hacia el año 2021, en "uno de los mejores países del mundo".

El Jeque ha sido el artífice del desarrollo económico y arquitectónico de Dubái, una combinación nunca antes vista por los gobiernos del mundo, ha contribuido en la creación del esquema JAFZA, la zona franca con mayor importancia en la actualidad en toda la zona árabe, en el área de las comunicaciones y la tecnología, para ello planificó la creación del Dubai Internet City, cuyo objetivo era atender a

las empresas de tecnología y comunicación digital de la zona árabe, una característica de independencia que generaría un crecimiento exponencial en la internet; apostó como socio en la construcción del centro financiero Dubai International Finance Centre; dirigió enormes proyectos como la construcción de Palm Islands, el emblemático hotel Burj Al Arab y el edificio Burj Khalifa, el rascacielo más alto del mundo en su época.

Uno de los Hoteles más representativos de Jumeirah, es el hotel Burj Al Arab Jumeirah Dubai, (que significa Torre Árabe, para la mayoría resulta ser una vela de un bote en el Golfo Pérsico), el exclusivo hotel de es el único que posee la categoría 7 estrellas en el mundo, la edificación contabilizó 5 años, y para ello se hizo un dragado durante cuatro meses, hasta consolidar un suelo firme y estable, este hotel se encuentra junto en el mar, sobre una isla artificial ubicada a 270ms del nivel de alta marea en el Golfo Pérsico, se conecta a tierra firme mediante una vía vehicular; el hotel es considerado uno de los más seguros y agradables a nivel global; posee 201 suites dúplex lujosas, 9 restaurantes y bares de clase mundial, 5 piscinas (3 exteriores, 2 interiores) y una playa privada, Club de Niños, ingreso gratuito al parque acuático Wild Wadi Water Park, uno de los más queridos por que fue el primero en construirse en Dubai. El Burj Al Arab Jumeirah con 56 niveles y una altura de 321m, se considera como el tercer hotel más alto de todo el mundo (lo supera el Rose Rotana Hotel y el Hotel Ryugyong), la suite más pequeña tiene un área de 169m², mientras que la más grande alcanza los 780 m², sus precios varían desde los \$2,500 hasta los \$40,000 por noche, la Suite Real (The Royal Suite), tiene un costo de US\$ 137,716 por noche, y se encuentra en el ranking mundial de las 15 suites de hotel más onerosas.

Jumeirah Group ha planificado expandirse a todo el mundo y tiene muchas expectativas en américa latina, dentro de su cartera de posibilidades se encuentra países como Colombia, Panamá y Argentina.

IMAGEN N° 11: Vista del Hotel Resort Burj Al Arab, el único 7 Estrellas del mundo

Fuente: <https://www.jumeirah.com>

El Burj Al Arab tiene 9 restaurants, y tiene al insignia Al Mahara —ubicado debajo el mar, posee una vista subacuática a través de un gran vidrio en forma de acuario— y el restaurant Al Muntaha, localizado a 200m de altura, que posee una gran vista panorámica de toda la urbe de Dubái, se ubica sobre una plataforma voladiza que se extiende 27m de cada lado del mástil, su exclusividad es tan admirada que para realizar una reserva se tiene que hacer con un mes de anticipación.

TABLA N° 01: Composición de la Cadena de Hoteles JUMEIRAH Group

País	Nº Hab	Nº Villas	Otros	Observaciones
Dubai				
Burj Al Arab	205			
Jumeirah Beach Hotel	598	19		
Jumeirah Emirates Towers Hotel			40	Luxury Suites
Madinat Jumeirah	playa privada propia, es una auténtica ciudad árabe en miniatura dentro de Dubái.			Presenta una red fluvial de cinco kilómetros de largo con su propia flota de embarcaciones
Al Qasr The Palace	292			
Dar Al Masyaf			29	Casas de entre 8 y 11 hab.
Mina A´Salam	292			
Jumeirah Zabeel Saray	363			
Wild Wadi Waterpark				Parque de Agua.
China / Shangai				
Jumeirah Himalayas	401			
Alemania / Frankfurt				
Jumeirah Frankfurt	157		61	Luxury Suites
Italia / Roma				
Jumeirah Grand Hotel ViaVeneto	116			
Maldivia				
Jumeirah Dhevenafushi	115			
Jumeirah Vittaveli	110			
Reino Unido				
Jumeirah Carlton Tower	216			
Jumeirah Lowndes Hotel	87		14	Luxury Suites
Grosvenor House Apartments by Jumeirah			133	Luxury Suites
Estados Unidos				
Jumeirah Essex House	509			

Fuente: Elaboración propia, 2018

2.2. Marco Conceptual

2.2.1. Hotel

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 previamente convenida.

Según el diccionario de la Real Academia Española, podemos definir a un hotel como un *“establecimiento de hostelería capaz de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros.”*

Partiendo de esta definición, podemos agregar que un hotel es un proyecto arquitectónico de hospedaje que cumple con las características necesarias para satisfacer las necesidades de sus usuarios brindando consigo la mayor cantidad de confort por medio del nivel de servicios y su calidad que preste el establecimiento.

Algunos de los servicios que prestan los hoteles, además del de hospedaje, son: restaurante, spa, piscina, bar, salón de eventos, gimnasio, deportes, etc.

- Clasificación de Hoteles

Los hoteles se pueden clasificar de varias formas, los cuales se dividen de la siguiente manera según el criterio de la Enciclopedia de Arquitectura Plazola Volumen 6:

- a. Dimensión
- b. Tipo de clientela
- c. Calidad de servicios
- d. Ubicación o relación con otros servicios
- e. Operación
- f. Organización
- g. Proximidad a terminales de compañías transportadoras
- h. Inteligente

A. Dimensión

- **Hotel pequeño:** Es un establecimiento que no cuenta con áreas de esparcimiento ni de recreación, la recepción cumple la función de administración. Cuenta con habitaciones individuales y dobles, así como también servicios básicos como restaurante, etc.
- **Hotel mediano:** Estos hoteles cuentan con habitaciones individuales, dobles y algunas suites. Posee un servicio administrativo independiente a la recepción, cuenta con estacionamiento, restaurante, bar, piscina (opcional), etc.
- **Hotel grande:** Son los hoteles más completos, cuentan con un complejo habitacional que cuenta con varios tipos de habitaciones, así como también áreas de esparcimiento y de recreación. Estos hoteles también cuentan con servicios de lujo y están ubicados en las zonas más exclusivas.

B. Tipo de clientela

- **Hotel comercial:** Son hoteles que atienden a viajeros que normalmente andan por negocios o en tránsito.
- **Hotel vacacional:** Son hoteles que están ubicados en zonas recreativas, que cuentan con sitios arqueológicos, riqueza cultural o arquitectónica y que llaman la atención de los turistas.
- **Hotel de convenciones:** Son hoteles que albergan a grandes grupos de profesionales o comerciantes, en los cuales el objetivo principal es dar lugar a las grandes exposiciones y/o reuniones de estas personas. En donde la relación de espacios para actividades y servicios es proporcional a la cantidad de huéspedes que el establecimiento pueda albergar.
- **Hotel de residentes:** Son hoteles que prestan sus servicios a personas que no quieren quedarse en su casa por un determinado período de tiempo, el cual puede ser largo o corto.

- **Hotel residencial:** Son hoteles que prestan sus servicios de habitaciones, comidas y bebidas a las habitaciones como cualquier otro hotel; con la diferencia de que los huéspedes son permanentes. Estos hoteles están ubicados en las ciudades y se les puede encontrar desde hoteles de alojamiento normales hasta lujosos.

C. Calidad de servicios

- **Sistema de vocablos descriptivos:** Siendo un hotel de óptima categoría un hotel de lujo, Se continúa la lista en orden descendiente por categorías: superior de primera, ordinario de primera, superior de turista y ordinario de turista.
- **Sistema de clave de letras:** La categoría óptima de un hotel es considerada AA, Y continúa en orden descendiente: A, B, C y D.
- **Sistema de estrellas:** La categoría óptima de un hotel es considerada cinco estrellas, Y continúa en orden descendiente hasta llegar a una.

El sistema de estrellas se descompone de la siguiente manera:

★ ESTRELLA (1)

Ofrece los servicios de cambio de sábanas y limpieza de la habitación cada día. Cada habitación cuenta con un baño privado.

★★ ESTRELLAS (2)

Ofrece los servicios de cambio de sábanas y limpieza de la habitación cada día, cuenta con cafetería a determinadas horas del día y un personal que se encarga de la limpieza y recibir a los huéspedes.

★★★ ESTRELLAS (3)

Cuenta con los servicios básicos de un hotel de menor categoría con la diferencia de que posee decoración y muebles comerciales, un restaurante-cafetería, y un personal más capacitado que en ocasiones puede ser bilingüe.

★★★★ ESTRELLAS (4)

Es un establecimiento que posee a un personal bilingüe, los cuales andan debidamente uniformados. Posee servicio de limpieza y cambio de sabanas diariamente y cuenta con un restaurante-cafetería, salón de banquetes y bar.

★★★★★ ESTRELLAS (5)

El personal es altamente capacitado, bilingüe y brinda atención al cliente las 24 horas del día. Las instalaciones son de la más alta calidad y cuenta con restaurante, salón de convenciones, sala de proyecciones, bar y locales comerciales

- **Gran turismo:** Estos hoteles están compuestos por los servicios de habitaciones, salón de eventos y banquetes, centro nocturno, bar, servicio de restaurante, etc.

TABLA N° 02: Categoría de Hoteles

CATEGORIA DE HOTELES			
Número	Sistema de vocablos descriptivos	Sistema de letras	Sistema de estrella
1	De lujo	AA	★★★★★
2	Superior de primera	A	★★★★
3	Ordinario de primera	B	★★★
4	Superior de turista	C	★★
5	Ordinario de turista	D	★

Fuente: Enciclopedia de Arquitectura Plazola Vol. 6

D. Ubicación

- **Hotel metropolitano:** Es un establecimiento ubicado dentro de una ciudad, en una zona urbana que cuenta con áreas de esparcimiento en sus proximidades.

- **Hotel casino:** La actividad principal en estos establecimientos son los juegos de azar, ésta actividad es su principal fuente de ingresos. El concepto habitacional es completamente secundario.

- **Hotel de centros vacacionales:** El atractivo de estos hoteles es el hecho de que cuentan con áreas verdes, instalaciones recreativas y de esparcimiento. Éstos se encuentran ubicados fuera de las áreas metropolitanas.

- **Hoteles transitorios:** Son hoteles utilizados por viajeros en tránsito y generalmente están ubicados dentro de las ciudades.

- **Hoteles residenciales:** Estos hoteles ofrecen sus servicios por períodos de tiempo determinado que varía entre un mes hasta un año.

- **Hoteles resort:** Estos están ubicados cerca de las áreas de recreación o lugares turísticos como parques temáticos, playas, etc. Son establecimientos grandes que cuentan con muchos servicios además de habitacionales.

- **Moteles:** Estos están ubicados en su mayoría cerca de las carreteras. Estos establecimientos cuentan con habitaciones simples o dobles y a menudo posee parqueo frente o debajo de la habitación para privacidad y comodidad del cliente.

E. Operación

- **Hoteles Permanentes:** Estos hoteles operan durante todos los días del año.
- **Hoteles de estación:** Estos hoteles operan única y exclusivamente durante determinada época del año.

F. Organización

- **Hoteles independientes:** Son los hoteles que son dirigidos por el dueño del establecimiento y es el quién elige como operarlo y la identidad.
- **Hoteles en cadena:** Esta organización está formada por varias unidades que son dirigidas por una misma empresa quien los administra y define como integrantes de un mismo conjunto.

G. Proximidad a terminales de compañías transportadoras

- **Terminales terrestres:** Hoteles que se ubican cerca de estaciones de tren o de buses.
- **Hoteles en carreteras:** Estos están ubicados a lo largo de las mismas.
- **Terminales aéreas:** Estos hoteles se encuentran en las cercanías de los aeropuertos y cubren las necesidades de los viajeros, así como también las de los empleados de líneas aéreas.
- **Terminales marítimas, fluviales o lacustres:** Están ubicados en los muelles o embarcaderos en los casos de terminales marítimas o fluviales respectivamente.

H. Hoteles Inteligentes

- Son hoteles en donde los visitantes buscan la mayor comodidad y confort sin realizar el mínimo esfuerzo, esto lográndolo por medio del uso de tecnologías e instalaciones inteligentes que permitan al usuario satisfacer sus necesidades cómoda y rápidamente.

2.2.2. Hostelería

Oferta de servicios destinados a proporcionar alojamiento y alimentación. La industria de la hostelería es hoy más diversa y compleja que en la antigüedad, los servicios de catering también se engloban dentro de esta industria. En las últimas décadas ha habido un crecimiento constante de los servicios de hostelería y todo parece indicar que seguirá aumentando. Son muchas las compañías que compiten a escala mundial, mientras que los usuarios de sus servicios, turistas y gente de negocios, generalmente tienen preferencia por una compañía determinada.

A pesar del crecimiento de las grandes redes internacionales, los típicos hoteles y restaurantes suelen ser todavía propiedad de empresas nacionales o regionales, o incluso establecimientos independientes. En muchos casos estos establecimientos forman asociaciones o consorcios para impulsar el marketing de sus servicios. Para llevar a cabo su labor cuentan con agencias locales y regionales de información turística. Las guías turísticas constituyen un medio importante para atraer clientes, pero la mayoría de los hoteles tienen que invertir en publicidad y promoción. El crecimiento futuro de la industria de la hostelería dependerá de su capacidad para atraer el dinero de los consumidores frente a la competencia de los productos y servicios que ofrecen otras industrias. Un factor clave será el mantenimiento y crecimiento económico, así como la eficiencia de los medios de transporte, sobre todo del transporte aéreo. Se calcula que a finales de siglo los viajes y el turismo se convertirán en la mayor industria del mundo.

2.2.3. Franquicia

Es un método o sistema de colaboración económica continuada entre dos socios jurídicamente independientes: el franquiciador, titular de una marca y poseedor de productos o servicios originales, y el franquiciado que cumpliendo ciertas condiciones – además del pago de determinada cantidad de dinero – obtiene el derecho de comercializar y explotar dichos productos o servicios bajo técnicas uniformes cuya rentabilidad está comprobada.

2.2.4. Hotel de Turistas

Usualmente ubicado en la proximidad de maravillas naturales, sitios históricos o polos que atraigan flujos constantes de visitantes. Un hotel de este tipo debe combinar bien los espacios creando así un diseño con atmósfera y confort, haciendo que el huésped pueda pasar días seguidos sin sentirse oprimido ni aburrido en las diferentes facilidades que ofrece.

2.2.5. Resort

Diseñado para estadías más largas, mayormente ubicado en sitios aislados, emplazado en playas, ríos o laderas de montañas. El hotel tipo resort es un gran reto a la hora de diseñar ya que exige un nivel de imaginación y creatividad mayor que otras tipologías. Requiere áreas grandes y variedad en entretenimiento de deportes. Su rentabilidad es casi siempre temporal ya que depende mucho de la economía no solo del país donde desplaza sino también de la economía del país de donde proviene el huésped.

2.2.6. Hotel de Negocios o Convenciones

Construido en lugares céntricos, lugares donde se realizan negocios. Los hoteles de convenciones deben acomodar grandes grupos de personas en óptimas condiciones, siendo al mismo tiempo comfortable para hombres y mujeres de negocios como familias con niños. El diseño tiene que tener en cuenta que la gente que se dirige a las áreas sociables de recreación no deben perturbar las áreas destinadas para convenciones.

2.2.7. Turismo

A lo largo de la historia, el viajar ha sido un factor de gran importancia en la vida del ser humano. En sus inicios los viajes eran por conquistas, búsqueda de alimentos o por el simple instinto humano de explorar lo desconocido. En la actualidad, desde la época de la revolución industrial, el turismo lo encontramos por razones de negocios o de placer. No se tiene clara una fecha en la cual se pueda decir que nació el turismo tal y como lo conocemos en la actualidad, pero de acuerdo con muchos autores, esto se llevó a cabo gracias a la revolución industrial y el desarrollo socioeconómico de las culturas, que dio lugar a las clases sociales trabajadoras la oportunidad de viajar.

2.2.8. Actividades de recreación y turismo

Todas aquellas actividades que tienen por objetivo brindar servicios de descanso, atención, hospedaje y alimentación. Aquellas que son realizadas por personas naturales o jurídicas que cuentan con los permisos y licencias de las autoridades sectoriales y municipales correspondientes.

2.2.9. Establecimiento

Hospedaje destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contraprestación previamente convenida.

2.2.10. Ambiente natural

El conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos dedicados a usos no urbanos ni extractivos, que tiene como característica la presencia de formaciones ecológicas inexploradas o escasamente exploradas.

2.2.11. Ambiente urbano

El conjunto de áreas construidas o sin construir y sus elementos constitutivos cuando muestran una cierta unidad y continuidad fisonómica y están provistas con los servicios básicos tales como el agua y desagüe, electricidad, vías, pavimentación y demás elementos.

2.3. Marco Referencial

2.3.1. Hotel Camino Real – IXTAPA

- Ubicación: Ixtapa - Mexico
- Volumetría: escalonada
- Emplazamiento: Se adapta a la topografía del cerro
- Circulación: mixta; vertical y horizontal

El proyecto diseñado por Legorreta surge del risco y la montaña, sirviendo como fondo la cordillera, la superficie del risco, la ensenada y el imponente mar.

Legorreta adaptó el hotel a la topografía amoldando el edificio a la superficie de la montaña, e integrando la vegetación tropical del sitio con la arquitectura desarrollándose los niveles naturalmente. Las áreas públicas se agruparon a lo largo de la cima de la montaña y las habitaciones se desarrollan en plataformas adoptándose a las pendientes, donde la terraza de una habitación forma el techo de la habitación inferior, conforme el hotel se desliza colina abajo.

Los niveles se desarrollan naturalmente. La incorporación de la naturaleza y la vida se extiende a las áreas públicas. La recepción, el vestíbulo y el restaurante están abiertos hacia el medio natural, sin aire acondicionado, con la intención de completarse como uno solo con el ambiente.

Las habitaciones comprenden tres ambientes diferentes que se complementan entre ellos. El principal es el cuarto para dormir que se encuentra cerrado con opción de usar el aire acondicionado o ventilador si se desea; el segundo ambiente es la terraza cubierta para descansar o comer, el cual está separado del cuarto para dormir a través de una persiana y por último se encuentra una terraza abierta que se conecta visualmente con el mar; y en cada suite, se aprecia un jacuzzi en la terraza, las habitaciones se adaptaron al terreno con orientación, niveles y pendientes óptimos para su construcción, utilizando el techo de las habitaciones como terraza de las superiores, la vida natural, los grandes espacios, la brisa y el mar, siguen siendo el tema en los espacios públicos.

Camino Real Ixtapa tiene forma, espacio, materiales, colores, muebles y una imagen fuerte, romántica y espiritual. Sus piscinas localizadas a un nivel medio de la colina ofrecen una variedad de muros, acueductos y fuentes que otorgan a esta área un toque especial, mientras que la playa se mantiene virgen sin ningún tipo de muelle o infraestructura que no armoniza con la naturaleza

Por último, cabe mencionar que el Hotel Las Brisas es concebido como Ricardo Legorreta imaginó al México contemporáneo que debía ser: fuerte, amable, romántico y lleno de espacio, color, luz y calidad de espíritu.

IMAGEN N° 12: Plano del hotel camino real IXTAPA-México



Fuente: <http://legorretalegorreta.com/hotel-westin-brisas-ixtapa/>

IMAGEN N° 13: Vista General del Hotel acoplado a la Topografía



Fuente: <http://legorretalegorreta.com/hotel-westin-brisas-ixtapa/>

IMAGEN N° 14: Vista de habitaciones con terrazas



Fuente: <http://legorretalegorreta.com/hotel-westin-brisas-ixtapa/>

2.3.2. Four Seasons Resort

- Ubicación: Bali – Indonesia
- Volumetría: mixta; edificio principal concentrado y el resto disperso

- Emplazamiento: Se impone al terreno
- Circulación: mixta; en el edificio principal se da circulación horizontal y vertical, mientras que en los bungalows es solo horizontal

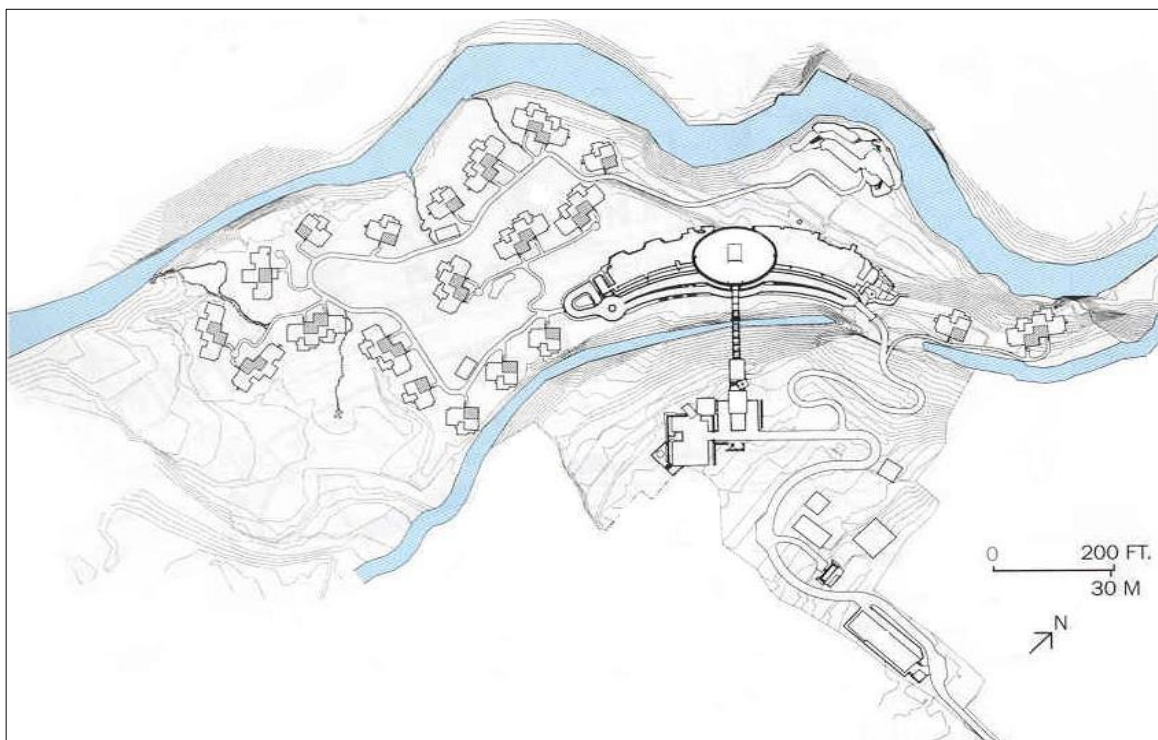
La Isla de Bali, es una de las 14 000 islas del Archipiélago Indonesio, y parte de las Islas Sunda Menores, ubicada al este de la Isla mayor de Java, en Indonesia. En Java se ubica la capital de Indonesia, Jakarta, de más de 6 millones de habitantes.

Bali es un antiguo asentamiento chino que alberga 3 millones y medio de habitantes, y se encuentra ubicada a 375km de la línea ecuatorial. El clima de la región es tropical, con largos días soleados, calientes (entre 27°C y 32°C) y húmedos (75% de humedad en el aire).

El monzón tropical divide el año en dos estaciones, si bien en el caso particular de Indonesia, el monzón se presenta mayormente en vientos y no lluvias, mayo, junio y julio son considerados los mejores meses para visitar la isla.

El Four Seasons Resort se emplaza en un terreno particular colindante con una curva del río sagrado Ayung en el centro de Bali. La popularidad de Bali reside en su tamaño; ubicación tropical, variedad natural y ricas tradiciones.

El diseño del arquitecto londinense nacido en Malasia John Heah (Heah & Company) fue construido en la segunda mitad de la década de los 90s. El complejo compuesto por un gran edificio principal que incluye restaurantes, bares, gimnasio - spa, habitaciones lujosas y 28 villas individuales que se escalonan bajando el valle, causó controversia tanto por los materiales utilizados como por el estilo arquitectónico de su época.

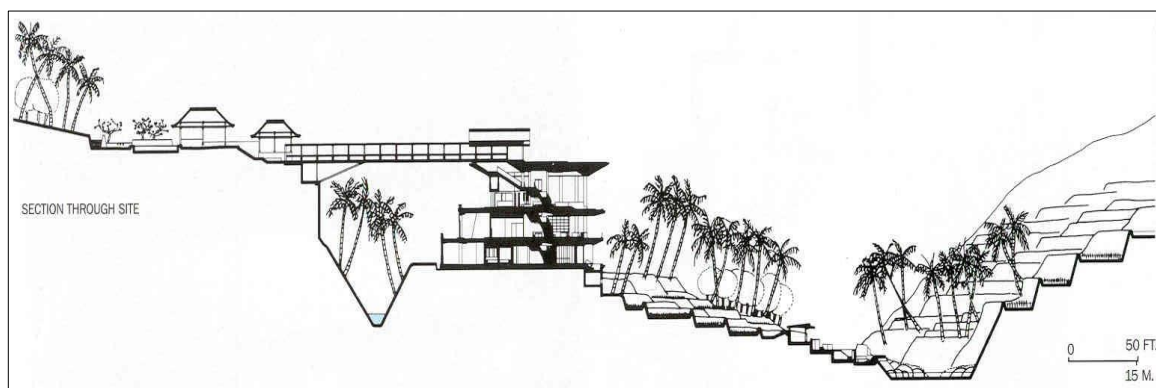
IMAGEN N° 15: Ubicación de Four Seasons Resort

Fuente: Architectural Record 11.98

El Hotel no utiliza el sistema de estructuras de madera que predominan en la tipología de hoteles en Indonesia. En su lugar crea un hotel decididamente moderno, donde materiales y acabados locales se combinan con formas geométricas y mucho concreto.

Si bien el diseño es contemporáneo, se adapta sin chocar dramáticamente con el paisaje. Heah aprovechó el corte del terreno para diseñar un ingreso dramático desde lo alto del hotel; mediante un puente de acero y madera de 50 metros de largo suspendido a casi 20 metros de altura que comunica un área pequeña de recepción y un pabellón en el eje circundante de un estanque elíptico.

IMAGEN N° 16: Sección de Corte - Terreno con Proyecto



Fuente: Architectural record 11.98

El complejo está compuesto por un gran edificio principal que incluye restaurantes, bares un gimnasio - spa, habitaciones lujosas y 28 villas individuales que se escalona bajando el valle. Los cambios de nivel sucesivos en el diseño y el declive natural del terreno ayudan a crear una sensación de privacidad y enriquecen el recorrido. Éste es constantemente acompañado por agua, mediante muros-cascada cubiertos de musgo y cuencas de recepción, creando la sensación de que el agua corre hacia el río, en alusión al sistema de regadío tradicional. Dicha alusión es respaldada por la constante vista de campos aterrizados de cultivo de arroz.

En el nivel inferior al lobby está el restaurante, y en el siguiente, el spa, mientras dos alas curvas flanquean el espacio central, en las cuales están ubicadas las habitaciones; 13 habitaciones son duplexes (con sala, comedor, kitchenet y terrazas en ambos niveles) y 5 son suites flats, los accesos en ambos casos son posteriores, Las habitaciones más lujosas son las 28 villas, incrustadas en el terreno e intencionalmente cubiertas de vegetación. Cada villa tiene patio, piscina y jardines privados, con la intención de no tener una barrera interior-exterior.

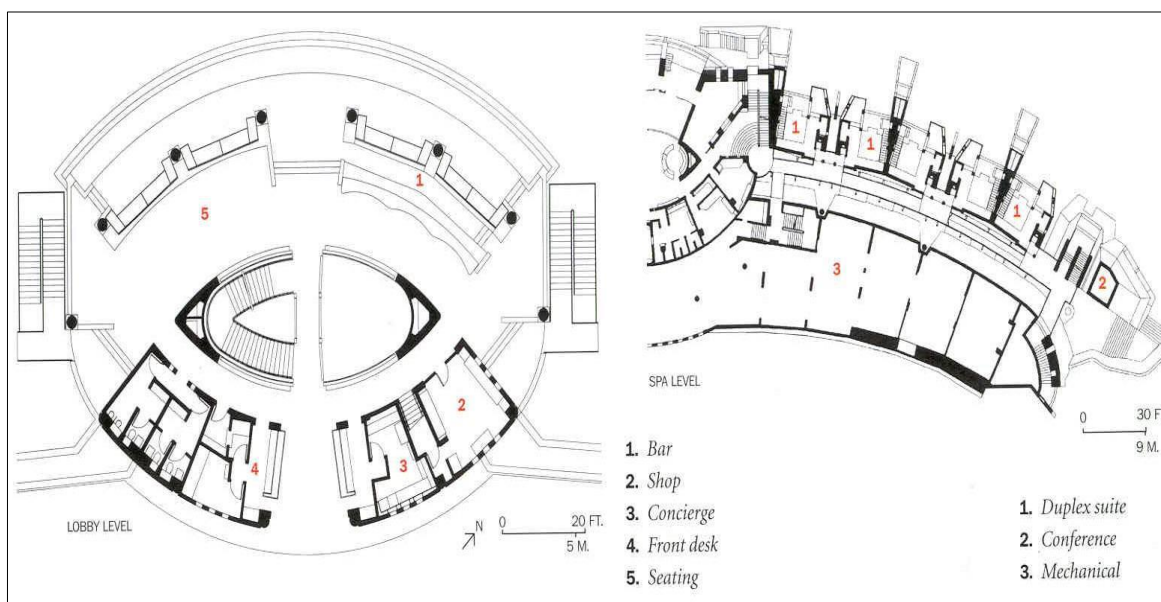
El Hotel es el segundo de propiedad del Four Seasons en Bali y el más pequeño (el primero es el Four Seasons Jimbaran Bali, en Jimbaran, en el extremo sur de la Isla).

Fue construido combinando tecnologías modernas y tradicionales. Para asegurar la resistencia al agua y la estabilidad del complejo, se utilizó concreto

de alta calidad, mezclado in-situ, por la dificultad de acceso al terreno y su pendiente, se minimizó el uso de maquinaria pesada y se aprovechó el bajo costo y la habilidad de la mano de obra local. Los acabados del Resort, en madera y metal fueron manufacturados por los artesanos renombrados de la isla, el número de trabajadores en obra llegó a alcanzar los 2,500.

La tipología del Hotel Four Seasons en Sayan, Bali a nivel general es extendida, pero con un volumen principal central distribuido en un centro de áreas sociales en distintos niveles y habitaciones en dos alas.

IMAGEN N° 17: Primer Nivel - Lobby y Spa.



Fuente: Architectural record 11.98

IMAGEN N° 18: Vista del Hotel Four Seasons Resort



Fuente: Architectural record 11.98

2.3.3. El Hotel Royal Decamerón Punta Sal Beach Resort, Spa & Convention Center

Está ubicado en Punta Sal en el kilómetro 1,190 de la Carretera Panamericana Norte, cerca de la frontera sur de Ecuador, distrito de Zorritos, Departamento de Tumbes, Perú.

IMAGEN N° 19: Vista del Hotel Royal Decamerón



Fuente: Google (Punta Sal, Tumbes)

Este Hotel forma parte del portafolio de la Terranum Hotels, unidad de negocio del Grupo Terranum que desarrolla, adquiere y opera hoteles en mercados estratégicos de América Latina. Brindando un servicio único y diferente al usualmente visto en el Perú. Esta edificación estuvo a cargo de AIA-EDIFICACIONES.

Este Hotel brinda una nueva experiencia para la parte norte del país, ya que es una cadena internacional ofrece nuevos servicios muy bien aceptados por los usuarios internacionales y nacionales que se hospedan en este.

En el ámbito arquitectónico no queda más que decir que al ser una inversión internacional cuenta con la mejor tecnología de construcción y de todas las consideraciones ambientales, a nuestro criterio es una buena edificación ya que considerada muchos aspectos en la construcción que no tienen los otros hoteles.

Características del hotel:

Hotel con sistema todo incluido. El proyecto ha logrado aprovechar la gran diversidad biológica de su ubicación, en donde el agua de la corriente de Humboldt por lo general no tiene influencia directa y las condiciones micro climáticas que presenta durante todas las estaciones del año son de tipo tropical, con cielo despejado, sol radiante, temperaturas cálidas del aire y del mar.

TABLA N° 03: Cuadro general de áreas, Hotel Royal Decamerón

Ubicación	Cantidad	%
Área Construida	30,000.00 m ²	11.11
Área Libre	240,000.00 m ²	88.89
Área Total del Terreno	270,000.00 m ²	100.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA N° 04: Tipos de habitaciones, Hotel Royal Decamerón

Tipo	Cantidad	%
Súper Twin	42	13.42
Estándar	259	82.75
Búngalo	12	3.83
Total	313	100.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA N° 05: Tarifas en temporada 2018, Hotel Royal Decamerón

Tipo de habitación	Precio entre semana \$	Precio Fin de Semana \$
Simple	280	280
Doble	169	169
Triple	169	169
Cuádruple	156	156
Niño	70	70
Búngalos		
Simple	275	291
Doble	180	193
Niño	75	93

Fuente: Elaboración propia

TABLA N° 06: Servicios e instalaciones, Hotel Royal Decamerón

	Instalaciones	Características
3 Restaurantes	Buffet Principal	Restaurante Blue Marlin (Desayuno y cenas temáticas)
	Dos restaurantes a la carta	Restaurantes Cevichería (Especialidad: comida peruana) - Restaurante Oliva Limón (Especialidad: Comida mediterránea).
	Snack	Restaurante Blue Marlin - Restaurante Oliva Limón.
5 Bares fijos	Lobby Bar	
	Bar del Sol	Ubicado en la Piscina
	Discoteca	
	Restaurante Oliva Limón	
	Restaurante La Cevichería	
2 Bares fijos	Centro de Convenciones	
	Restaurante Blue Marlin	
Otros Servicios	Salón de Convenciones	Capacidad 500 personas
	Boutique	
	Spa	
	Gimnasio	
	2 Canchas de Tenis	
	Piscina para adultos y niños	Al aire libre durante todo el año
	Playa de estacionamiento	
	Lavandería	

Fuente: Google (Punta Sal, Tumbes)

2.3.4. Sunset Bay de Colán (Piura)

Está ubicado en Playa La Esmeralda de Colán KM 72 P.N- Paíta.

Resort privado se encuentra en una de las playas más bellas de Piura, con un ambiente que transmite relajación y bienestar para los usuarios. Usando una arquitectura no invasiva que se compenetra adecuadamente a la playa. Este Resort se caracteriza por brindar nuevas experiencias, se considera el mejor de la zona de Colán, está en la misma categoría que el hotel Royal Decamerón, podría ser su directa competencia, ya que cuenta con los mismos o más servicios.

IMAGEN N° 20: Vista del Hotel Sunset Bay



Fuente: <https://www.facebook.com/sunsetbaycolan/>

TABLA N° 07: Cuadro General de Áreas, Hotel Sunset Bay

Ubicación	Cantidad	%
Área Construida	19,628.00 m ²	57.50
Área Libre	14,628.00 m ²	42.50
Área Total del Terreno	34,136.00 m ²	100.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA N° 08: Tipos de habitaciones, Hotel Sunset bay

Tipos de Habitaciones	Cantidad
Superior Ocean	30
Superior Garden	74
Suite Balcony	8
Suite Solárium	8
TOTAL	120

Fuente: Google - Colán, Tumbes.

TABLA N° 09: Tarifas Temporada 2018, Hotel Sunset bay

Tipos de Habitaciones	Cantidad \$
Superior Ocean	480
Superior Garden	540
Suite Balcony	580
Suite Solárium	630
Suite Plunge Pool	750

Fuente: Google - Colán, Tumbes.

TABLA N° 10: Servicios e Instalaciones

Instalaciones		Características
2 Restaurantes	Restaurante	Desayuno buffet, Cocina Peruana y mediterránea y cena a la carta
	La Trattoria	Pizzas, pastas y helados
2 Bares	Bar Zarcillo	Pisco
	Bar Lounge	Bar lounge y piqueos
Otros Servicios	Business Center	Tres computadores e impresora 24 horas
	Sala de Convenciones	capacidad 500 personas
	Spa	Cabañas VIP, Circuito acuático
	Gimnasio	
	Piscina para adultos y niños	Dos piscinas temperadas durante todo el año.
	Kid's Club	
	Playa de estacionamiento	
Lavandería		

Fuente: Google - Colán, Tumbes

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3. METODOLOGÍA

3.1. Recolección de información

Establecido inicialmente el tema de trabajo, se plantea la forma y metodología de trabajo, las cuales son realizadas en las modalidades siguientes:

- a. **Investigación en campo**, se realizó el desplazamiento a la zona de Puerto Morín en varias oportunidades para la obtención de información objetiva que serviría para el desarrollo del trabajo, observando la realidad de las necesidades propias del balneario y los servicios que esta ofrece.
- b. **Investigación Estadística**, consistente en la recopilación de datos sobre el Turismo del Desarrollo Local (Puerto Morín), entre otros que permitan justificar la demanda del proyecto.
- c. **Investigación Documental y Bibliográfica**, la que condujo a explorar diversas teorías, conceptos basados en documentos referentes como: libros, revistas, publicaciones, etc., exclusivamente sobre el tema del proyecto.

3.2. Procesamiento de la Información

En esta etapa se organiza toda la información recopilada, desde la muestreada en campo hasta la extraída de la bibliografía, y complementada con datos importantes que se consideren necesarios; luego se ello se realiza un análisis total de toda esta información conllevando a la última etapa que es de la obtención de conclusiones, los cuales generarán criterios para la guía del desarrollo del proyecto arquitectónico.

a. Investigación de campo

Esta etapa permitió la recopilación de datos para entender la realidad del sector a nivel de Distrito de Virú, obteniendo alcances y magnitudes a través de esquemas, que permitieron:

- Visita de la zona y el terreno, realización de mediciones con el uso de wincha y nivel de ingeniero.

- Contratación de los parámetros urbanos y edificatorios, estableciendo los alcances y limitaciones de la propuesta del proyecto.
- Verificación de la zonificación mediante la obtención del Certificado de zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial de Virú.
- Generar la propuesta de programación arquitectónica.
- Propuesta de acciones del proyecto, como la forma arquitectónica no invasiva, conservación medioambiental, integración del proyecto con el entorno para el desarrollo del proyecto.

b. Investigación Estadística

Esta etapa permitió la clasificación y elaboración de tablas y gráficos:

- Se agruparon los datos por categorías, tipología en base a su habitud – recreación – comercio para la investigación: CENTRO DE REUNIONES CONHOSPEDAJE EN CONTEXTO PLAYA PUERTO MORÍN.

Así mismo se clasificaron datos en base al contexto, población, infraestructura, normatividad y casuística.

En base al terreno se ha tenido en cuenta características, tipo de suelo, uso de suelo, clima, accesos y vías entre otros aspectos normativos.

- Cuando se tuvo toda la información anterior se procedió a la producción de esquemas, tablas y gráficos.

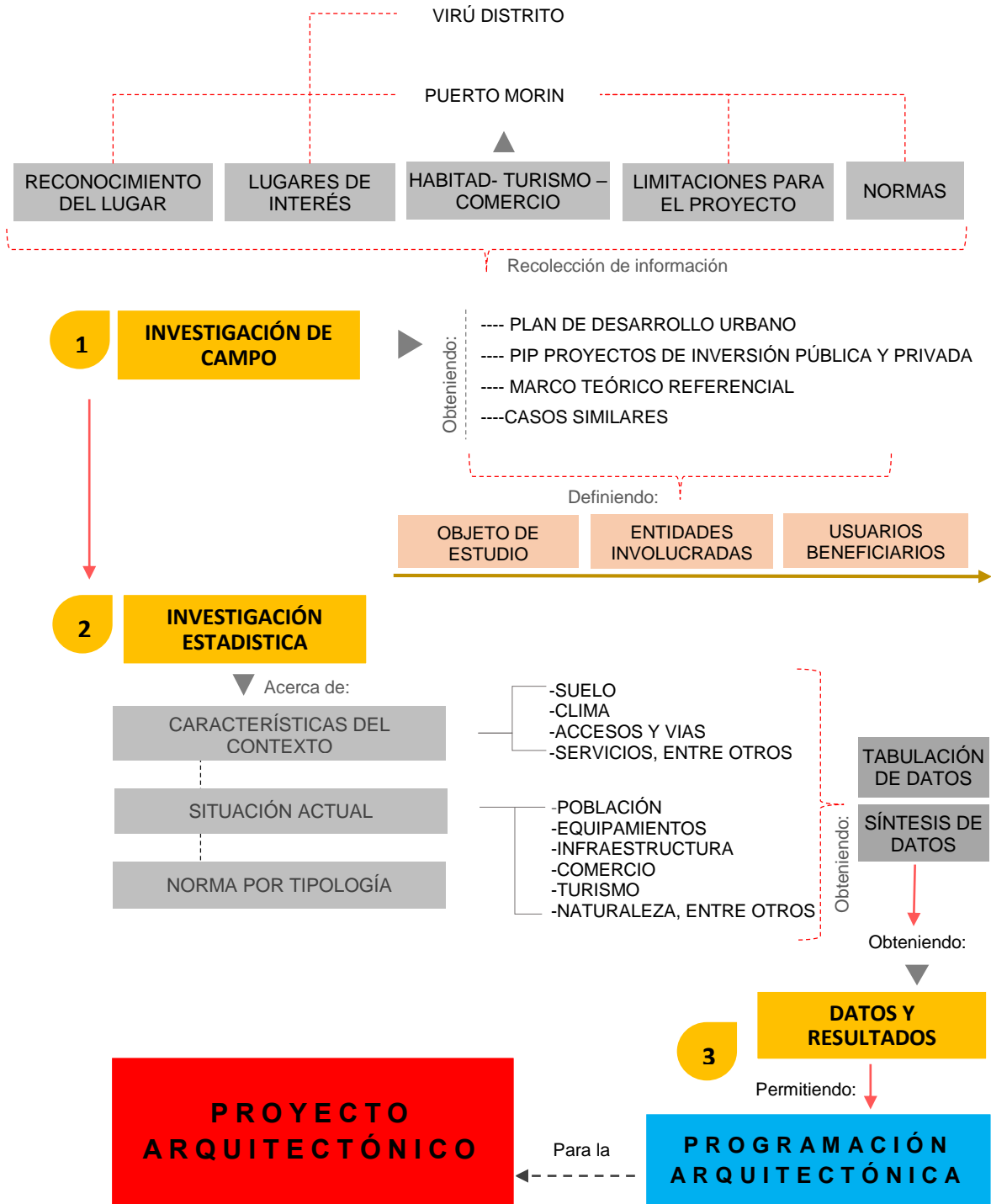
c. Síntesis de datos y Resultados

Los resultados procesados anteriormente permitieron determinar características importantes como la oferta y demanda de hospedaje, demanda de centros de reuniones, demanda de equipamiento Comercial, demanda de equipamiento Recreacional, en función a la magnitud de la población materia del objeto, también se determinará el estado de las infraestructuras actuales de la zona y el terreno.

Se puede llegar a la conclusión que el sector necesita una infraestructura hotelera mayor que impacte en el sector dándole una jerarquía turística en combinación con un gran centro de reuniones a nivel regional.

3.3. Esquema metodológico

GRAFICO N° 01: Esquema Metodológico



Fuente: Elaboración Propia

3.4. Cronograma

El proyecto arquitectónico, establece los plazos de marzo a diciembre del 2019 para su ejecución, dentro de este plazo, los planos de arquitectura y demás especialidades se irán reajustando en función de las respuestas por parte de la asesoría y mentoría, de los planos de arquitectura, así como de los planos de las demás especialidades, todo ello para preparar la etapa final que consiste en la presentación de la tesis y la sustentación final.

TABLA N° 11: Cronograma del proyecto

PRIMERA ETAPA											
RECOLECCIÓN Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN Y PROGRAMACIÓN											
DESCRIPCION DEL AVANCE		2019									
		M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
1	Recopilación de información de fuentes primarias y secundarias relacionadas al proyecto.	X									
2	Definición del objeto de estudio, entidades involucradas, autoridades y usuarios beneficiarios del proyecto.		X								
3	Recolección de la información específica de la localidad del proyecto y la situación actual.			X							
4	Procesamiento, interpretación y análisis de los resultados del trabajo de campo a través de un Diagnóstico Situacional.				X						
5	Caracterización del usuario e identificación de las características físicas contextuales y normativas.				X						
6	Elaboración de la Programación arquitectónica, previa identificación de actividades, ambientes, zonas, dimensiones y aspectos funcionales de la tipología a plantear.					X					
SEGUNDA ETAPA											
DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y MEMORIAS DESCRIPTIVAS PARA LA SUSTENTACIÓN FINAL											
7	Desarrollo de la conceptualización e idea rectora del partido arquitectónico	X									
8	Elaboración de planos de Arquitectura, maqueta y memoria descriptiva.(recorrido virtual)									X	
9	Reajuste y elaboración de los planos de especialidades.										X
10	Reajuste de memorias descriptivas. Elaboración de modelado 3D y renderizado.										X
11	Elaboración del Plan de Tesis según nuevo reglamento.			X							
12	Culminación y presentación del Informe del Plan de tesis.							X			
13	Reajuste de los planos de Arquitectura según las críticas por parte del asesor, elaboración de maqueta y memoria descriptiva.								X		
14	Reajuste de los planos de las demás especialidades y memoria descriptiva.									X	
15	Elaboración del Informe Final.										X
16	Presentación de la Tesis.										X

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV

INVESTIGACIÓN PROGRAMÁTICA

4.1.- DIAGNOSTICO SITUACIONAL. -

En el análisis macroeconómico se revela que, a pesar del momento de dificultad económica a nivel global, en la cual también se incluye el ámbito local, las inversiones hoteleras no se detienen, según MINCETUR se estima que estas inversiones alcanzarán los US\$1,000 millones de inversión entre el 2015 y 2021.

En el Perú se vienen desarrollando importantes iniciativas hoteleras locales como la que realiza *Casa Andina*, que en la actualidad tiene más de 23 hoteles a nivel nacional y de *Aranwa Hotels Resorts & Spas* que posee más de 5 Hoteles Resort con una tipología interesante en cuanto a su ubicación, las cuales se emplazan en lugares estratégicos de un valor paisajístico altamente potencial y muy valorado por Turistas, se ha comprobado que todas estas nuevas propuestas hoteleras generan garantizados ingresos económicos para los inversionistas hoteleros; además de la iniciativas de grandes cadenas hoteleras que invierten en Perú, podemos mencionar de inversiones emblemáticas, la cadena de hoteles *AccorHotels* construirá el primer hotel de lujo ubicado en Yanahuara en el Valle Sagrado del Cusco, con una inversión de US\$ 26 Millones bajo la marca *Mgallery By Sofitel*, quien es la primera marca de lujo que se presenta en el Perú y tercera en Latinoamérica después de Buenos Aires y Rio de Janeiro, este hotel contará con 80 habitaciones y estará en funcionamiento en el año 2018; y que a la fecha Accor cuenta con seis hoteles en funcionamiento, Novotel-Cusco, Novotel-Lima, Ibis-Larco Miraflores, Ibis-Styles San Isidro, Ibis-Reducto, e Ibis-Trujillo, con más de 1,000 habitaciones ofrecidas, y están en desarrollo tres hoteles más, a todo esto es preciso considerar que esta cadena es uno de los bloques hoteleros más importantes en este país y que ofrece un servicio de completo de lujo mediano y confort, con lo cual satisface en parte la demanda de los servicios hoteleros en la categoría de cinco estrellas que viene creciendo año a año.

Lo atractivo de construir Hoteles, no sólo está en su rentabilidad, sino además en el resultado es que ofrece una perfecta combinación de belleza de lo natural y la sofisticación de la modernidad produciendo experiencias únicas en los turistas, debido a que nuestro país posee una geografía con los mejores paisajes, atractivos turísticos, historia, encanto y misterio únicos, como por

ejemplo la maravilla de Machu Picchu que es un icono turístico mundial; a estas potencialidades, se integran otras características como lo es el excelente clima de negocios que ofrece Perú, lo cual genera un alto tránsito de turistas que realizan negocios debido a factores comerciales, como por ejemplo el Tratado de Libre Comercio con los EEUU, convirtiendo así a Perú, en el centro de negocios más importante a nivel regional, otro de los diversos factores es que en nuestro país se encuentran negociando un número grande de marcas mundiales, sumándose estos números marcas locales de gran crecimiento, todas ellas generan altas cargas y flujos de personas que realizan negocios.

Respecto a la rentabilidad de la inversión en el negocio de Hoteles, cabe resaltar lo que dice Patrick Mendes, CEO de *Accor* Sudamérica a SEMANA Económica: "Teniendo en cuenta la ocupabilidad que hay en el Perú y el potencial del mercado estimamos una rentabilidad de entre 10% y 12%".

En cuanto a la elección de la tipología del proyecto, la propuesta de construir un Hotel 5 Estrellas del tipo Resort en La Libertad, se basa en la inexistencia en todo el Norte de este tipo de Hoteles 5 Estrellas, la propuesta se refuerza con la ubicación estratégica del proyecto la cual considera estar a nivel de playa; su emplazamiento en zonas con atractivos turísticos, recreativos y paisajísticos muy cerca de una ciudad importante como Trujillo, son un "plus" para este proyecto, la cual reúne todas las condiciones de un proyecto exitoso y como consecuencia el esperado retorno de la inversión.

Hay que definir de antemano que es "Resort", traduciendo la palabra del *inglés*, esta quiere decir "complejo turístico" la que están orientadas a la relajación y recreación, también se puede mencionar que los resorts más recientes combinan un hotel emplazado en entornos y paisajes privilegiados con una variedad de actividades recreativas, como piscinas, actividades comerciales, como mini complejos de tiendas, actividades de negocios, como oficinas y centros de convenciones, y otras actividades conexas y no conexas que resulten del diseño basados en una propuesta de atractivo netamente turístico. Esta diferenciación frente a hoteles lujosos en grandes urbes hace que el resort posea una característica singular.

El presente proyecto Resort, no solo maneja estas propuestas hoteleras, sino que planifica que al ponerse en ejecución y funcionamiento, esta contribuirá al desarrollo en la Región La Libertad y en general al desarrollo comercial del norte del país, la idea principal de esta propuesta es innovar en la tipología de hoteles al ofrecer el servicio de Hotel Resort cerca de la ciudad de Trujillo; por lo que su característica más importante sería la ubicación y emplazamiento, esta se ha planteado en uno de los nuevos balnearios de mayor expectativa turística a nivel Regional como lo es Puerto Morín, una zona de Playa - Paisaje en la zona Sur de Trujillo, ubicada a aproximadamente 50 KM y que actualmente es la zona de playa con las mejores condiciones turísticas y la más cercana a la ciudad.

Trujillo es un centro de turismo Histórico, cultural y paisajístico con más de un millón de habitantes, donde se ha realizado un crecimiento económico sustancial ubicándose en una de las ciudades más importante después de Lima en cuanto posicionamiento estratégico y 9no en cuanto a competitividad regional, en la que se ha instaurado el gran comercio retail en grandes áreas de expansión comercial, ha generado amplias expectativas económicas, y además se encuentra rodeado de inmensas extensiones de áreas agroindustriales, que la convierten en un gran polo de desarrollo; el terreno del proyecto se encuentra en una vasta zona de playa con aproximadamente 20 Has., Puerto Morín es una zona que posee una hermosa vista paisajística, con playas cálidas y calmas, además cuenta con un muelle de concreto armado construido de la amo del Gob. Regional La Libertad y el Ministerio de la Producción - PRODUCE, la cual sirve para el atracó de pequeñas y medianas naves para el uso de pequeña extracción marina y acuícola, así como también para el turismo paisajístico, Puerto Morín cuenta con un grupo de islas alrededor como los son las islas Guañape también cuenta con hermosos paisajes los cuales están integrados por unos maravillosos cerros que circunscriben la playa y que suman recursos turísticos altamente potenciales y que actualmente no son explotados de ninguna forma; esta propuesta de Hotel Resort, configura una perfecta superposición comercial hotelera y arquitectónica, que tiene presente la protección medioambiental.

Hay que considerar que, en los tiempos de la información, "Las expectativas de los huéspedes han evolucionado y han redefinido el concepto del lujo", explica Charbonnier a SE Semana Económica. "Si retrocedes algunos años, durante los años 60, 70, 80 y 90, el lujo en la industria hotelera estaba definido por criterios tangibles, como las dimensiones de las habitaciones y de las camas, el uso de mármol en el baño, la cristalería, etc., en esos tiempos, estos ambientes exclusivos y suntuosos eran un monopolio de los hoteles de lujo. Pero esto ha cambiado, en los últimos 10 a 15 años, los huéspedes han transferido su foco de lo tangible a lo intangible: el servicio, la experiencia emocional, lo visual, el reconocimiento del huésped, la anticipación de necesidades, estos criterios intangibles pueden ser provistos por cualquier categoría de hotel, no son una prerrogativa de los hoteles de lujo, por lo que, cualquier establecimiento puede ofrecer un ambiente cálido y acogedor.

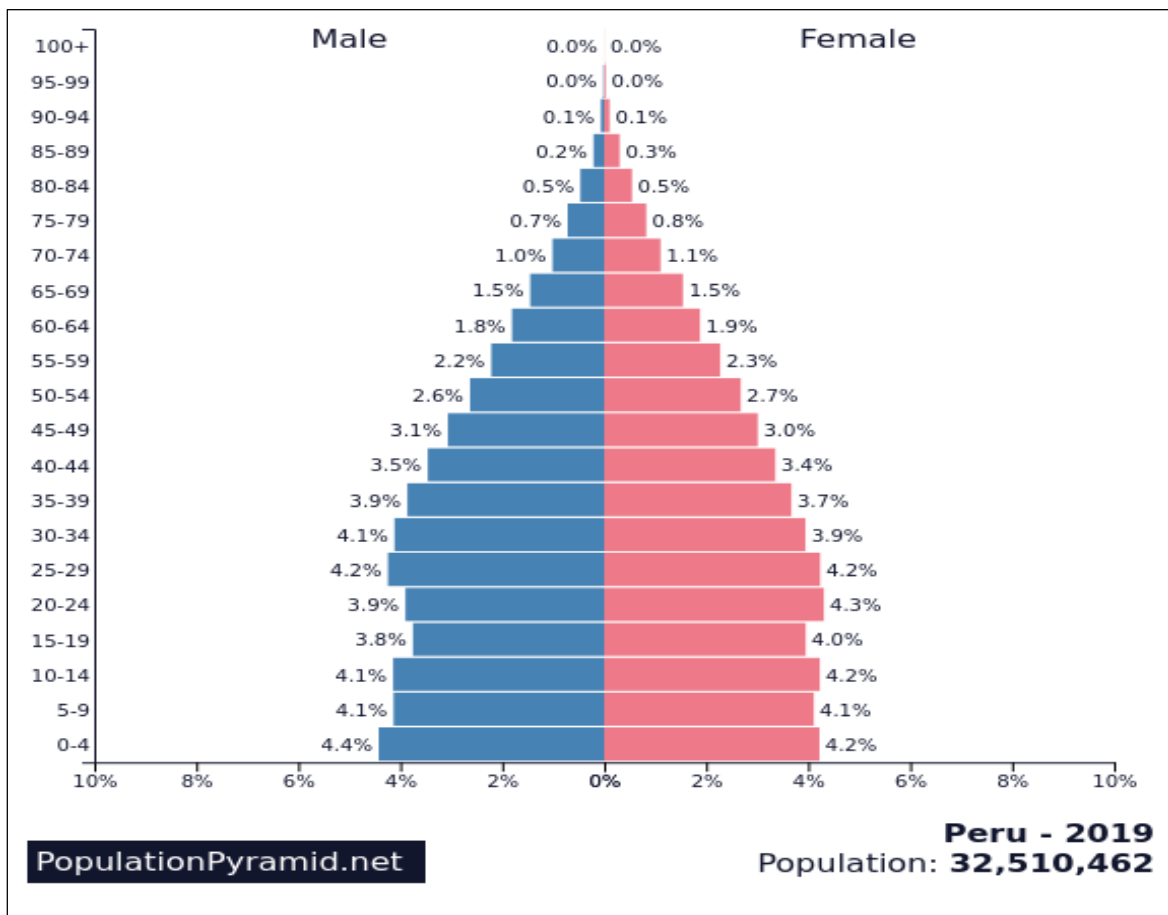
El lujo por donde se le vea siempre será muy exclusivo, por ejemplo, para acceder a la apertura de un restaurant de alta gama o fusión que en estos tiempos están de moda, sólo podrá ser accedida mediante una invitación proveniente de un grupo cerrado de personas que eligen a quienes va dirigida la oferta, a la vez la convierte en más demanda, El dinero sin el aporte de exclusividad, conocimiento o relaciones no maca la diferencia.

"Todos queremos lo que no tenemos y, gracias a Internet y la globalización, cualquiera puede conseguir cualquier cosa que pueda pagar en un clic, lo valioso es por definición lo que se sale de la norma", este giro del lujo hacia la experiencia ofrece grandes oportunidades para el turismo. El Perú, sin duda, figura en las listas de destinos de gran valor experiencial, así lo determina la revista "Future 100: Trends and Change to watch in 2016, que ubica al Perú en el top ten de países, que, gracias a su crecimiento económico y su amplia gama de matices culturales, se convertirán en los próximos destinos de lujo en detrimento de Brasil, China, India y Rusia. La lista la completan Colombia, Etiopía, Zambia, Kenya, Tanzania, Bangladesh, Filipinas, Sri Lanka e Indonesia. La definición más importante que se escribe sobre el turismo en Perú resulta ser una "delicada combinación de variables": alta calidad en el servicio, meticulosidad en todos sus procesos, variedad en la oferta, historia e identidad, lo que conlleva a una infinidad de propuestas que resultan muy atractivas para todos los segmentos del turismo mundial.

Para establecer un punto de referencia en los niveles Macroeconómicos de Perú a nivel Mundial, se puede empezar ubicándolo en el panorama internacional, algunas características de la economía peruana es que es medianamente pequeña, abierta y exportadora de materias primas, la cual tiene una justificación porque desde el año 2000, el 50% de la variación del Producto Bruto Interno peruano, se generó por causas externas: 25% están relacionadas al cambio en los términos de intercambio, 20% al aspecto financiero y 10% a la economía mundial.

Verificando el ranking poblacional de América del Sur, integrado por doce países hasta el año 2020, Perú cuenta con 32.5 millones de habitantes, se sitúa como el quinto país con más población en América del Sur, los países en orden de descendencia son Brasil con 211.4 millones de habitantes, seguido de Colombia, Argentina y Venezuela. El Perú en estadísticas, posee una población aproximada en el 2020 de 32'510,462 habitantes, enmarcado en un territorio de 1'285,215 KM2.

GRAFICO N° 02: Pirámide de población Perú 2017



Fuente: populationpyramid.net

TABLA N° 12: Perú Hoja Documental

INDICADORES DEMOGRÁFICOS Y ECONÓMICOS					
	2013	2014	2015	2016	2017
Crecimiento Real del PBI (%)	5.8	2.4	2.4	4.0	4.2
Inflación (% crecimiento)	2.8	3.2	3.5	3.9	4.0
Población Mayor de 65 años ('000)	2,001.0	2,068.9	2,141.5	2,219.5	2,351.2
Densidad poblacional (hab/KM2)	23.9	24.2	24.5	24.8	25.1
PBI Capacidad Adquisitiva (US\$)	358,554.0	373,135.0	389,149.0	408,370.3	440,540.5
Gasto de Consumo (Millones US\$)	125,836.4	129,485.0	123,589.5	127,779.2	153,071.0
Ingreso Bruto (Millones US\$)	151,502.4	155,852.4	148,713.7	153,702.8	173,117.2
Ingreso Neto (Millones US\$)	126,902.9	130,485.0	124,461.5	128,595.2	141,936.5
INDICADORES DE ESTILO DE VIDA					
Usuarios de Internet ('000)	10,806.7	11,240.5	11,891.3	12,484.9	15,110.4
Gasto del Consumidor en Alimentación (Millones e US\$)	44,493.1	45,737.5	43,610.5	45,041.9	46,703.1

Elaboración propia

Fuente: INEI, EUROMONITOR.

El episodio difícil por el que atraviesa el Perú en los últimos 70 años se ve enmarcado por la caída de precios de exportación, 5 años de consecutivas caídas de índices de costos de exportación ha hecho que se contraiga y se acumule en 31,4% respecto de su punto más bajo en el año 2011, la caída más baja respecto a años anteriores, esto generó impactos a diversas variables económicas, tal contracción generó consecuencias adversas en la economía, como se evidencio en el 2015, donde la producción de petróleo llego a 16,3%, por otro lado la inversión en divisa norteamericana en el sector hidrocarburos descendió a 37,3%.

Sin embargo el Perú presenta una evolución económica positiva la cual es cuantificada mediante el PBI, cuyas particularidades de estabilidad están basadas principalmente por el sector minero y el sector construcción, además que en conjunto otros sectores como el de servicios contribuyen a mejorar la economía y esto se visualiza en el periodo comprendido entre 1995 al presente; a pesar que en los años 2014 y 2015 los índices económicos descendieron debido a la baja costos las principales materias primas, que trajo como consecuencia una caída en PBI de 2.4 y 2.5 debido a la baja de materias primas, sin embargo en el 2016 la economía peruana se ha recuperado y se proyecta

terminar con un PBI de 3.80, las proyecciones según el Banco BBVA el PBI en los años 2017 al 2019 tendrán un promedio de 4.70, estos valores reflejan una imagen clara y precisa de que nuestra economía es muy estable y genera atracción para las inversiones, lo cual genera un clima agradable para el crecimiento sobre todo en el sector turismo.

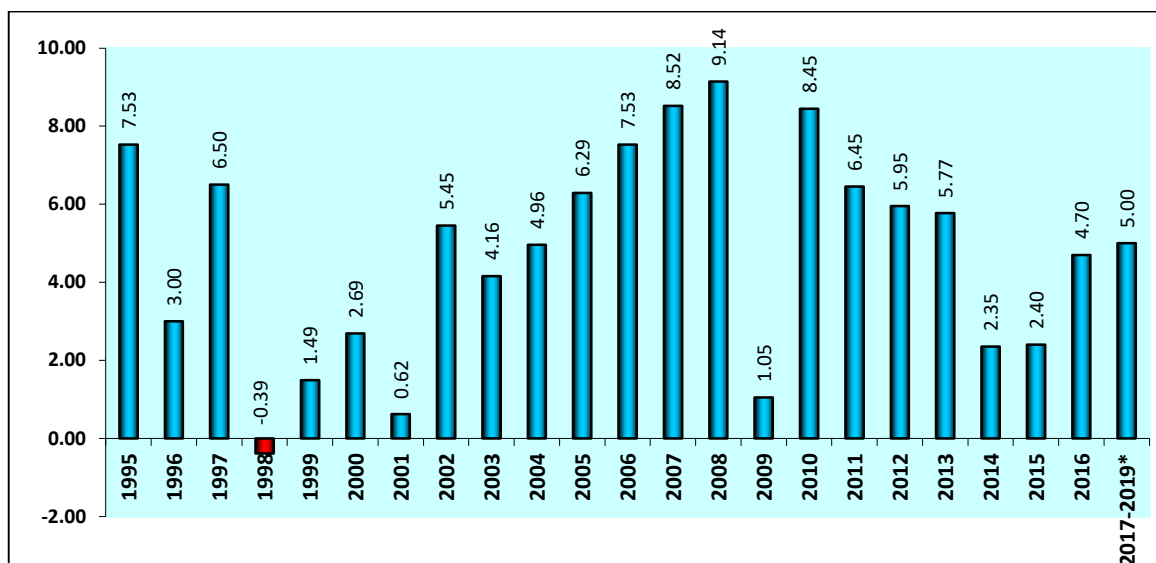
Se estima que, en el 2019 los índices económicos llegaran a 4,6%, el máximo nivel alcanzado desde el año 2013, consecuencia de la mejora en de la economía mundial, aumento de la explotación y producción minera, crecimiento de proyectos y ejecución de megaobras de infraestructura y una estandarización de las expectativas de programas gubernamentales, todo ello trae un potencial envidiable de la economía peruana.

Los sectores principales que permitirán que el PBI crezca más de 7,7%, la mayor contribución desde el 2008 podrían ser el sector minero llegando 7,5%, generado por nuevos proyectos de cobre como Toromocho, Las Bambas, Ampliación de Cerro Verde, La Constancia, quienes llegaran a niveles máximos de producción. A ello se suma la adecuación de las condiciones climáticas que generarán el desembarque de la anchoveta, así como el aumento de la producción agrícola pondrá su grano de arena.

A partir del 2019, la demanda interna privada crecerá 4,2%, 1.0 por encima del crecimiento del 2018, la mayor tasa desde el 2013. En este contexto, el gasto público moderará su tasa de crecimiento de 5,2% en el 2016 a 1,0% en el 2017. Cabe señalar que la inversión pública crecerá 6,7%, por encima del PBI, para sostener el crecimiento económico a través de la herramienta fiscal con el mayor efecto multiplicador.

El Producto Bruto Interno del Perú se triplicará respecto al 2005, en datos per cápita, llegará a los US\$ 6,568 o US\$ 15,739 en PPP (paridad del poder de compra), hacia adelante, la economía crecerá más de 4,0%.

GRÁFICO N° 03: PERÚ PBI (Variación Porcentual Anual) 1995-2019



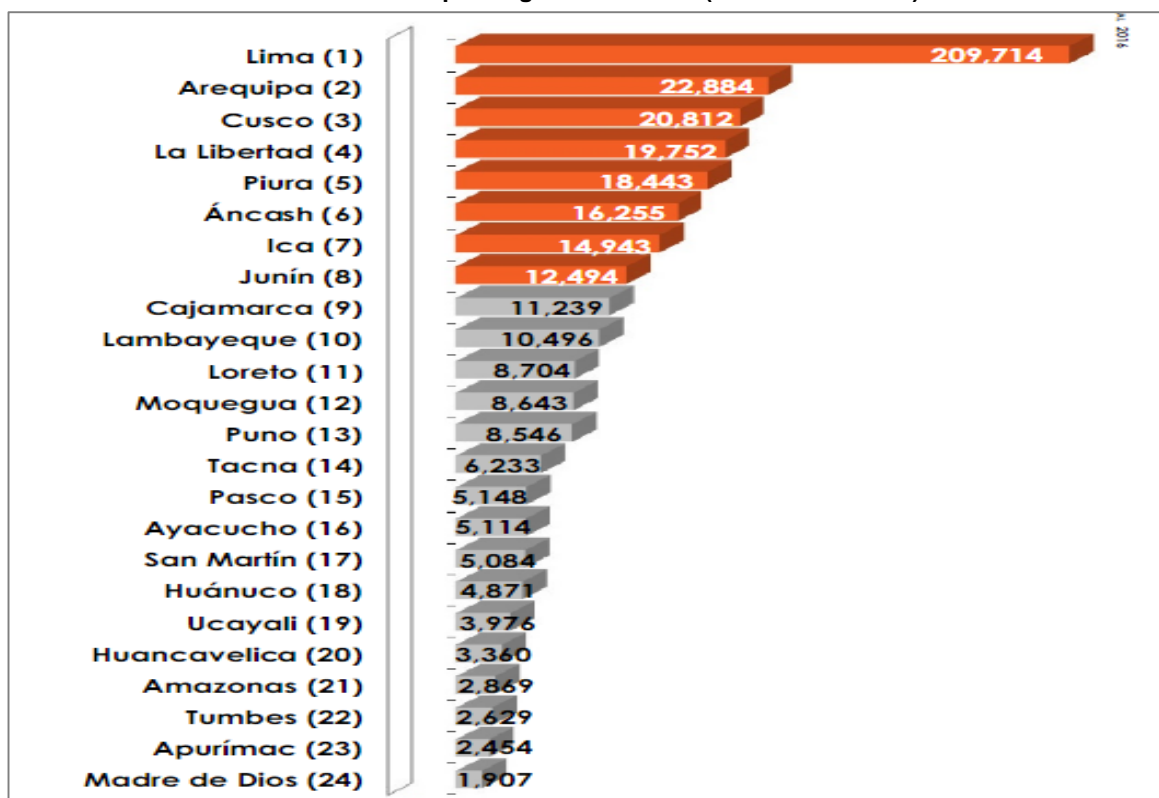
ELABORACIÓN PROPIA:

Leyenda: *- Proyectado

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

Según el BCR, la Región La Libertad ascendió 1 nivel en cuanto a aporte del PBI nacional y esa tendencia continuara año a año debido al anuncio del desarrollo de grandes proyectos aun en cartera.

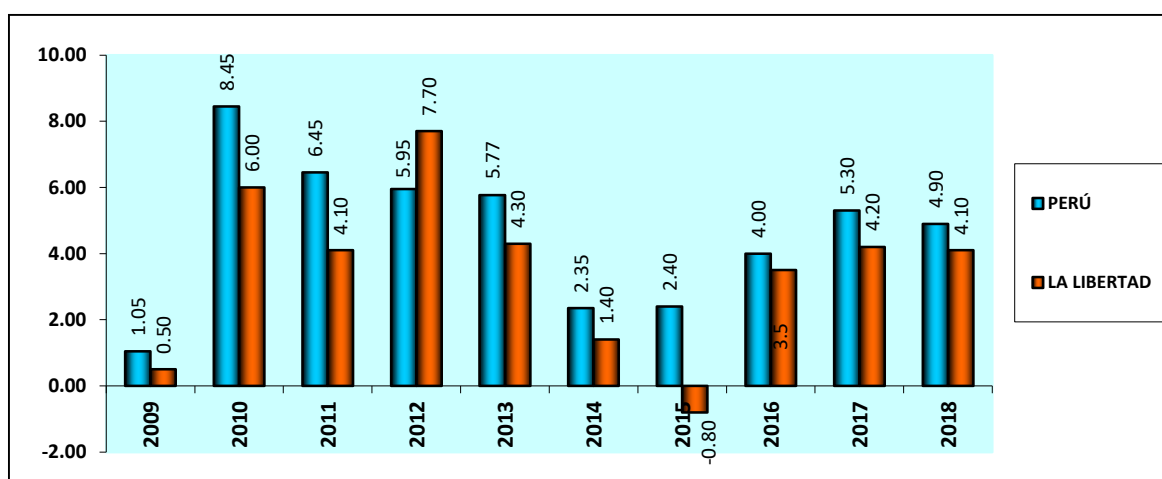
GRÁFICO N° 04: PBI por Regiones del Perú (millones de soles) 2017



Fuente: IPE – Instituto Peruano de Economía. Año base 2007.

Dentro de las actividades económicas que integran el Valor Bruto Agregado (VBA), en La Libertad, la actividad hotelera se encuentra dentro del rubro Servicios, y en entre los años del 2008 a 2016, presenta un promedio porcentual del 26.26%, que viene a ser el rubro más grande y de mayor crecimiento, luego le siguen los rubros Manufactura y Agricultura con 19.08% y 17.96% respectivamente, por lo que se puede visualizar que existe un gran desempeño de estas actividades evidenciando un crecimiento de la economía Liberteña, dentro del rubro de servicios, destaca la actividad hotelera, que realiza una gran contribución al VBA con una alta incidencia.

GRÁFICO N° 05: Crecimiento del PBI Perú - La Libertad 2008-2018



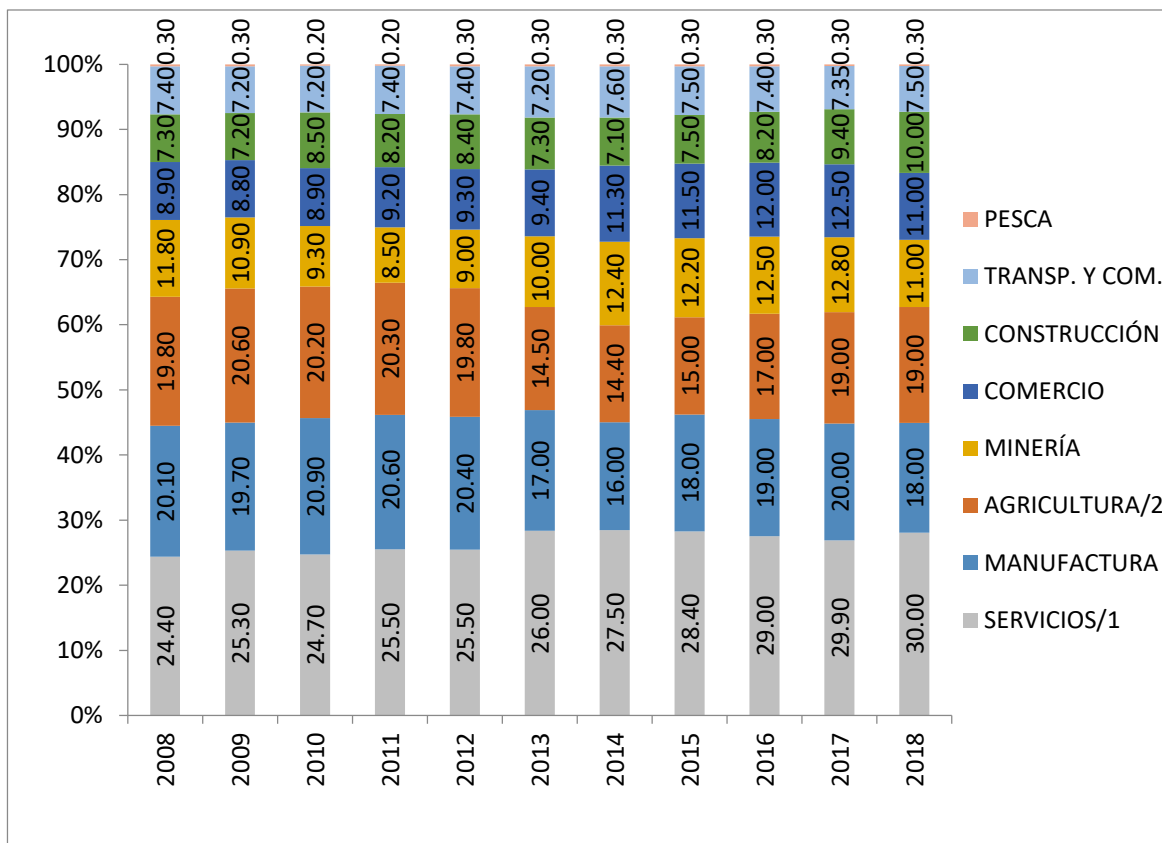
Elaboración Propia - Leyenda: *.- Proyectado

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú e Instituto Peruano de Economía

Los datos como el Índice de Competitividad Regional – INCORE 2016, que enuncia cada año el Instituto Peruano de Economía (IPE), con la cual podemos entender el crecimiento regional y poder compararlo con el resto de las 24 regiones del país, para poder evaluar los niveles de competitividad, fortalezas y debilidades y otras conclusiones a la que se puede llegar, los componentes estudiados son:

- Entorno Económico
- Infraestructura
- Salud
- Educación
- Empleo e Instituciones.

GRÁFICO N° 06: Valor Agregado Bruto (VAB) Distribución de las actividades Económicas Región La Libertad 2008-2018



ELABORACIÓN PROPIA, año base 2007.

Leyenda: *- Proyectado

1.- Incluye Servicios Públicos (Electricidad, Agua, y Gas), Restaurantes y Hoteles, Otros Servicios.

2.- Incluye Caza y Silvicultura

Fuente: INEI – Sistema de Información para la toma de decisiones.

En el presente grafico podemos apreciar que la región La Libertad se encuentra en el Tercio Medio en el Noveno Lugar de Competitividad, debido a que cada región puede vivir una realidad heterogénea muy alta, a pesar del crecimiento económico y de tener una ciudad ancla muy urbana como Trujillo con tasas bajas de pobreza, también cuenta con zonas pobres como lo es Curgos, en la Provincia de Sánchez Carrión ubicada a más de 3,500 M.S.N.M, y que es considerado el distrito con mayor pobreza en el Perú (cerca del 97% de la población se encuentra en situación de pobreza, 70% no tiene desagüe, y el 70% no tiene agua). Si uno observa los indicadores de pobreza por departamento pareciera que contradicen a los resultados por distrito, esta nueva reconfiguración geográfica de la pobreza que da un triste protagonismo a la sierra norte de La Libertad fue puesta en evidencia en la presentación del mapa provincial y distrital

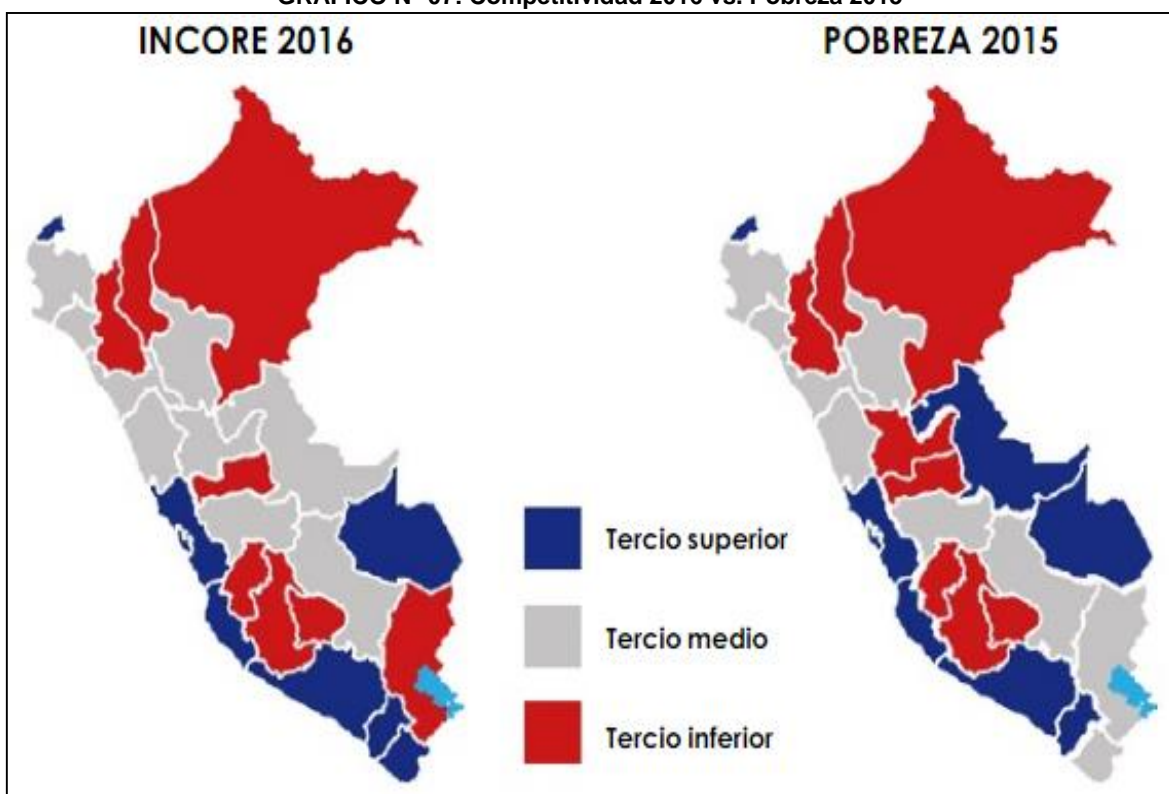
de la pobreza 2013, realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INEI), y que a través de los años se ha mantenido invariable.

Este estudio Nacional puede resumirse así:

- La Libertad se encuentra primero en el tercio medio.
- Lima lidera la competitividad del Perú, les sigue Moquegua y Arequipa.

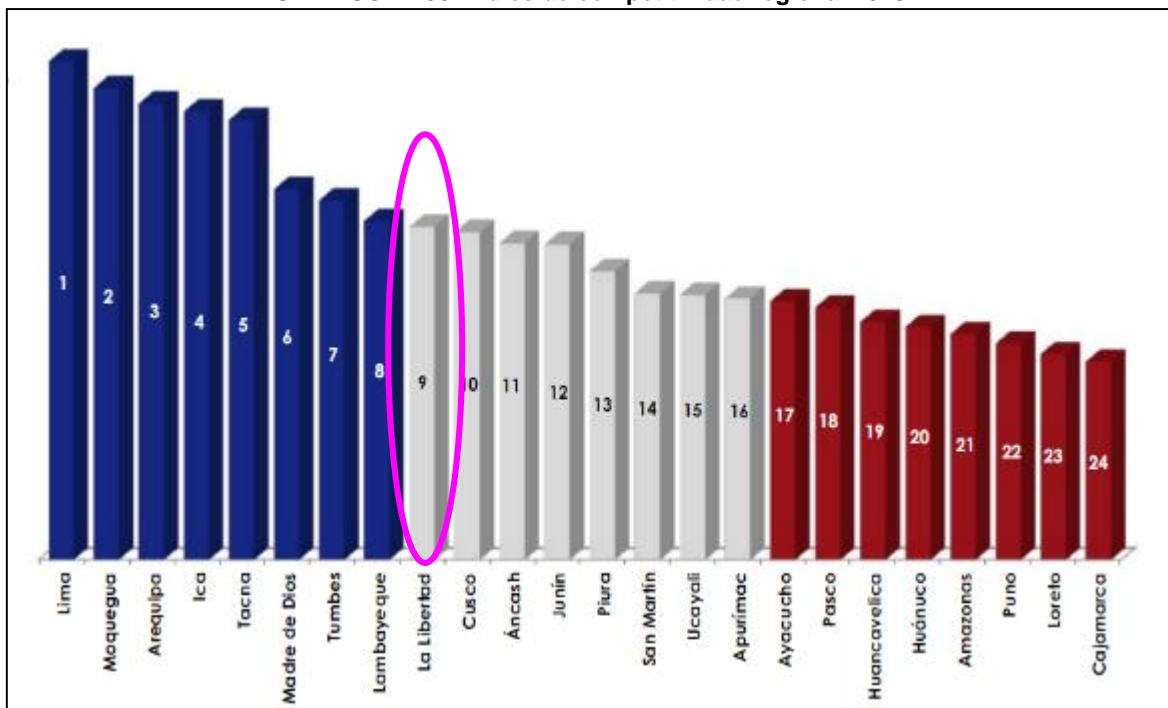
Cajamarca, Loreto y Puno, son las regiones menos competitivas.

GRÁFICO N° 07: Competitividad 2016 vs. Pobreza 2015



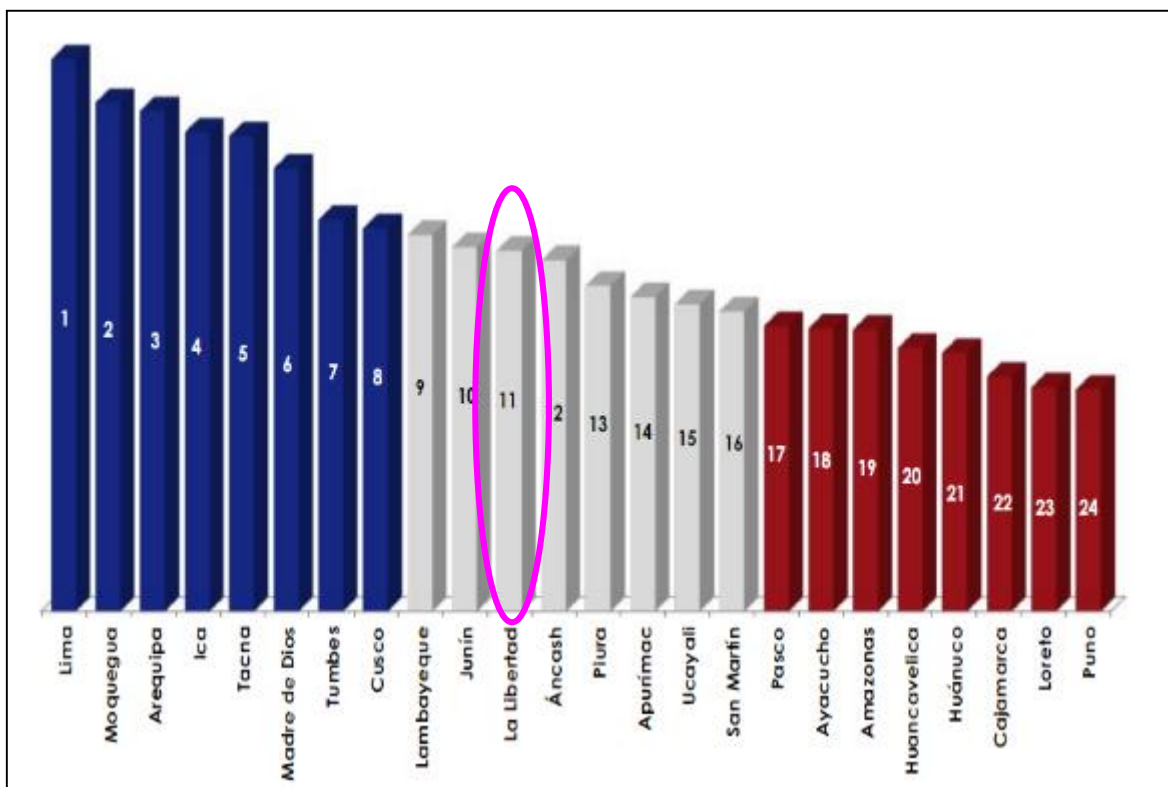
Fuente: IPE – Instituto Peruano de Economía.

GRÁFICO N° 08: Índice de competitividad regional 2018



Fuente: IPE – Instituto Peruano de Economía.

GRÁFICO N° 09: Índice de competitividad regional 2017



FUENTE: IPE – Instituto Peruano de Economía.

La situación del mercado hotelero a nivel regional y local posee múltiples características de las cuales se puede destacar como importantes que la infraestructura hotelera existente es insuficiente, esta repercusión genera un déficit en la oferta del servicio hotelero, por lo que para poder abastecer el incremento continuo de la demanda debido al creciente arribo de turistas a nuestro país para nuestro caso a la ciudad de Trujillo y sus cercanías, es necesario contar con una oferta en infraestructura hotelera suficiente y variada. Este análisis se basa en los siguientes problemas encontrados:

- Falta de Planes integrales en el desarrollo económico turístico regional y local.
- Desinterés por invertir en el rubro de turismo no sólo a nivel de gobierno, sino también del empresariado privado, también se evidencia esto en todo el ámbito de la infraestructura nacional.
- Escasa inversión en el sector turismo regional y local de parte del sector privado.
- Grandes Riesgos latentes para la inversión hotelera que aún no se solucionan por parte de las autoridades de nivel Regional y nacional, como lo es el marco legal y el marco económico.

Estos factores generan desconfianza y temor en las inversiones en el sector hotelero local a pesar del aumento sostenible de los niveles económicos del Perú en estos últimos 25 años, y consecuencia de ello se tiene una escasa oferta de Hoteles Resort 5 Estrellas.

Pese a ello se estima que los niveles económicos repunten no sólo a nivel mundial sino también local. Pese a ello hay se ha realizado un diagnóstico para el presente proyecto que enmarca la realidad no sólo de la economía, sino también de las inversiones, sin embargo, el problema principal que se ha definido recae en:

4.1.1.- PROBLEMÁTICA

Se ha definido como Problema Central a la: **"INEXISTENTE INFRAESTRUCTURA HOTELERA 5 ESTRELLAS DEL TIPO RESORT EN LA REGION LA LIBERTAD"**.

Se definen causas y efectos siguientes:

- **Causas Directas**

- Infraestructura Hotelera de alta calidad Inexistente.

- **Causas Indirectas**

- Insuficiente infraestructura Hotelera para el segmento del turismo de Negocios y Recreación.
- Inexistencia del Servicio Hotelero del tipo Resort.
- Espacios y lugares turísticos en la Región La Libertad sin aprovechar por parte de Inversionistas Hoteleros

- **Efectos Directos**

- Desinterés y falta de planes para el Turismo Regional por parte de autoridades
- Escasa Promoción e Incentivo de Inversión en Turismo tanto del sector Público como Privado.

- **Efectos Indirectos**

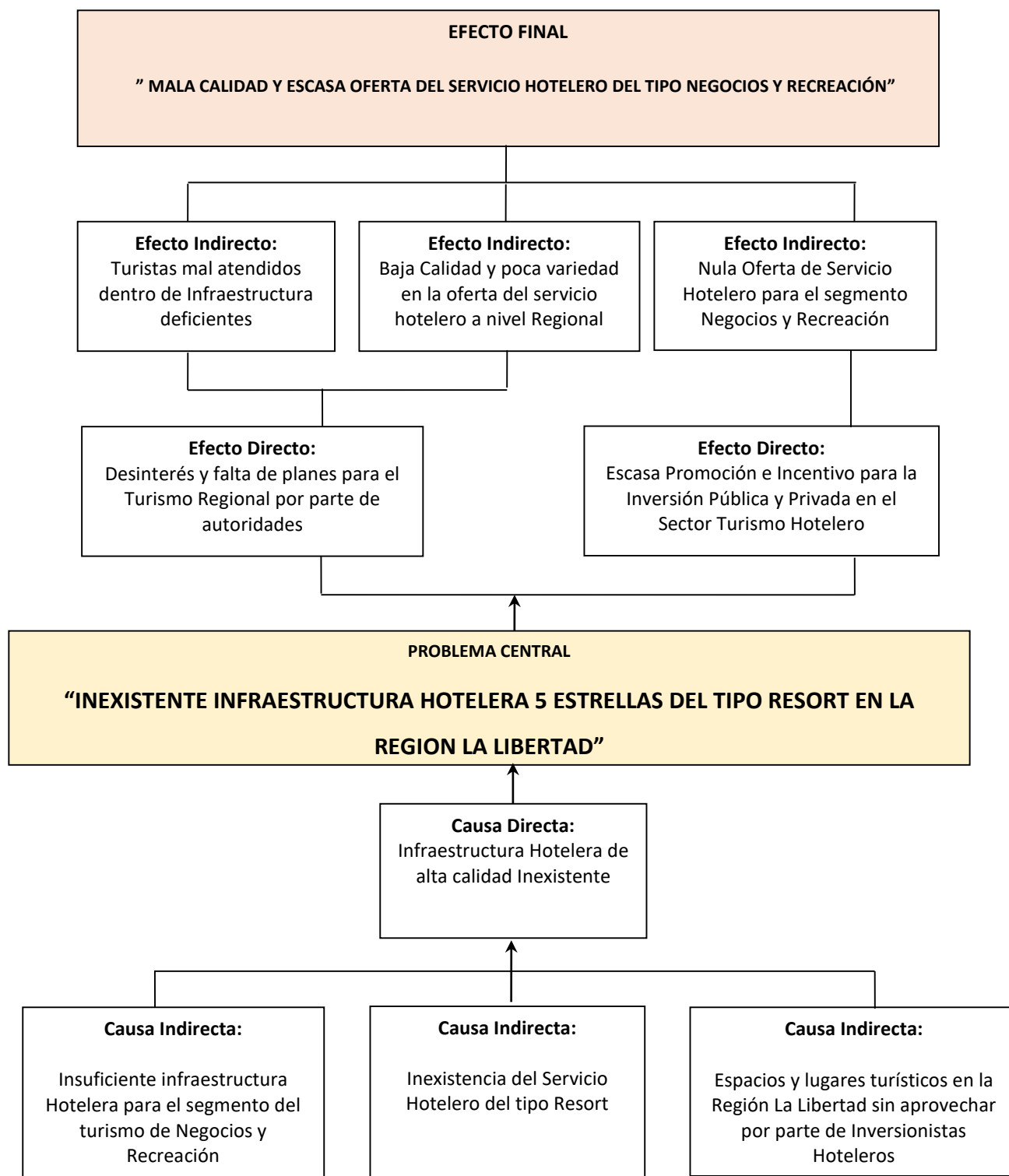
- Turistas mal atendidos dentro de Infraestructura deficientes.
- Baja Calidad y poca variedad en la oferta del servicio hotelero a nivel Regional.
- Nula Oferta de Servicio Hotelero para el segmento Negocios y Recreación.

- **Efecto Final:**

- Mala calidad y escasa oferta del servicio hotelero del tipo negocios y recreación

El análisis se ha trabajado en base al árbol de causas y efectos, en el gráfico de tipología de árbol, se reflejan las situaciones adversas identificadas por los involucrados relacionados con un problema específico, en este caso derivados de la carencia de hoteles 5 estrellas en la Región.

GRÁFICO N° 10: Árbol de causas y efectos



Fuente: Elaboración Propia.

4.1.2.- OBJETIVOS

El proyecto consiste en planear la edificación de un hotel bajo el concepto de RESORT, una propuesta innovadora que combina el concepto de Hotel frente al mar para vacacionar en familia, pareja o individualmente, con las comodidades que las habitaciones e instalaciones de un Hotel 5 Estrellas ofrece, además del disfrute del mar, el panorama y de los servicios múltiples. Aquí se podrá encontrar una playa privilegiada, para poder bañarse de día y de noche, clima agradable durante los doce meses, paisajes singulares, puestas de sol extraordinarias; y para visitar Islas con aves y animales marinos, cercanos complejos arqueológicos que pronto integraran la Ruta Moche por su inexplotable turismo, además de innumerables atractivos en la zona.

Además de todo lo descrito, se podrá deleitar de una gran gama de opciones gastronómicas y recreativas en la playa y el mar, como por ejemplo deportes acuáticos, paseos en Lancha, pesca acuícola, avistamiento de animales marinos, paseos en cuatrimotos, entre otras actividades.

Hay que incluir el gran potencial de la comida con varios restaurantes dentro de esta propuesta que será el Boom en el turismo de futuro, según Mariano Valderrama, quien es gerente de la Sociedad Peruana de Gastronomía (Apega), vaticina que la gastronomía nacional tendrá un punto de éxito mayor cuando ubiquemos más puntos y zonas del Perú que ofrezcan experiencias culinarias diversas y originales.

La propuesta se resume en: **VACACIONES o NEGOCIOS en Paisajes de Playa e Historia, Gastronomía Peruana, con una amplia gama de servicios complementarios.**

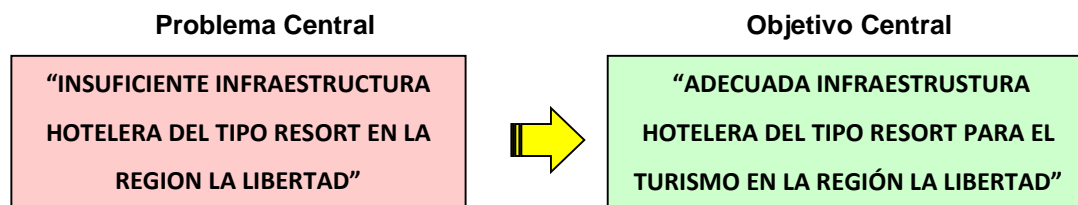
Inicialmente existe un factor favorable para esta propuesta hotelera en la Región la Libertad a nivel de playa, que es la alta demanda hotelera en el Perú orientada al turismo y los negocios; además hay que tener en consideración que la mayor oferta y concentración hotelera en el país se encuentra en las áreas urbanas, por lo que hoteles fuera de la ciudad de tipología Resort no existen para satisfacer la alta demanda por lo que es oportuno que se pretenda utilizar las playas como una oportunidad de negocio, por consiguiente aprovechando el recurso turístico

de esta zona, y el creciente desarrollo comercial de Trujillo, potenciaremos las expectativas de inversión privada con el presente proyecto Hotelero, bajo una adecuada estructura de financiamiento que maximice los retornos esperados. Se ha estudiado en esta propuesta que las Playas de la costa Liberteña son de gran potencial turístico, sus ventajas comparativas y competitivas que estas poseen son únicas, la aún escasa oferta de centros de recreación cerca al mar en el Perú es otro ingrediente clave; por lo que la propuesta se muestra con insuperables condiciones para su desarrollo, y así aprovechar esta oportunidad de mercado, obtener un concentrado de atractivos turísticos, comerciales, gastronómicos y recreativos en Playa Puerto Morín de la Provincia de Virú, concretando la viabilización de un proyecto hotelero tipo RESORT con ofertas de servicios múltiples.

A.- Objetivo General:

Generar un proyecto arquitectónico singular, el cual plantea un producto que se considera como una nueva alternativa Hotelera denominado CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO PLAYA PUERTO MORÍN, que incluye servicios complementarios de alta gama, y que a la vez aprovecha la ubicación a nivel de playa como un recurso con grandes ventajas comparativas y competitivas; con este proyecto se podrá satisfacer un nicho de mercado turístico multinivel, local, regional, nacional e internacional, en la que se ofrecerá una variedad hotelera con servicios innovadores que atraerá no solo a los demandantes actuales y potenciales del servicio, sino a nuevos clientes.

GRÁFICO N° 11: Objetivo central



Fuente: Elaboración Propia

B.- Objetivos Específicos:

- Lograr un conjunto arquitectónico completo definido como Hotel 5 Estrellas, que cumpla con la Normatividad y requisitos establecidos.
- Responder adecuadamente a las exigencias del mercado con un Hotel como producto inmobiliario con servicios complementarios turísticos, comerciales, deportivos y gastronómicos.
- Lograr un alto nivel proyectual y de simulación de gestión inmobiliaria hotelera, bajo la denominación de **CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO PLAYA PUERTO MORÍN**, Simulando a la tipología de los Hoteles ACCORD, los cuales se presentan como una cadena mundial exitosa hotelera en el rubro de diversión y turismo.
- Este proyecto lograra a largo plazo convertirse en un producto hotelero sustentable al atraer nuevos clientes basándose en sus servicios innovadores.

C.- Planteamiento de la alternativa de solución:

Para el planteamiento se ha considerado la combinación de las acciones para lograr la solución a la falta de oferta en este nicho de mercado. Considerando que un Centro de Reuniones con Hospedaje en Contexto Playa en la Región La Libertad es INEXISTENTE, por falta de planes o propuestas, el proyecto, comprende un área de 200,000 m², lugar donde se construirá un Complejo de reuniones y hotel con servicios complementarios.

TABLA N° 13: Característica actual del terreno

PROPIEDAD DEL ESPACIO URBANO	CARACTERISTICAS		
	DIMENSIONES Y/O CANTIDADES	TOPOGRAFIA	ESTADO
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRÚ	200,000.00 M2	PLANA	SIN EDIFICACION

Fuente: Elaboración Propia.

D.- Oferta - Demanda

La oferta hotelera a nivel local y regional es incipiente, hoteles integrados a la naturaleza o alrededor de paisajes del tipo Resort no hay en la región La Libertad, los existentes y construidos están en al sur del Perú, en zona de selva y cercanas al Cusco, en cuanto a hoteles temáticos paisajísticos cercano a playas, no se han planteado aún, como el que se propone, ni aun existe en el balneario de la elite llamado "Asia" al sur de Lima, hacia el Norte en Piura coexisten hoteles de playa a nivel de menos estrellas, con tales resultados se viene creando una demanda insatisfecha en infraestructura hotelera cercanos a paisajes y playas.

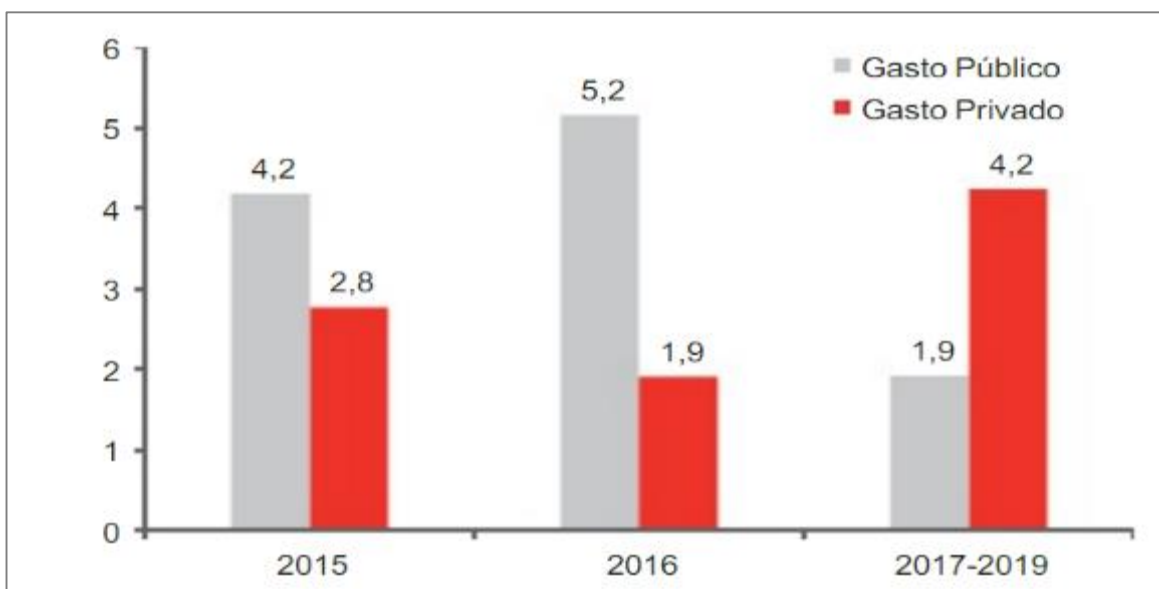
El proyecto Hotel 5 Estrellas ofrece una amplia gama de opciones para turistas, ejecutivos, nacionales y extranjeros, con áreas comerciales para shopping, con servicios complementarios, áreas de concentración masiva en auditorios múltiples, zonas gastronómicas en varios restaurants, diferentes bares ubicados en diferentes zonas del centro de reuniones, áreas recreativas con diversos tamaños de piscinas, pools, y áreas deportivas para uso familiar e individual, eventos deportivos específicos, instalaciones para hacer deporte con servicios interesantes como campos de golf, renta de botes, caza submarina y otros. Todo esto por la amplitud de su área a nivel del mar que posibilita la conjunción de todas estas ofertas en un solo lugar.

D.1.- ANÁLISIS DE LA OFERTA

La inversión en el sector hotelero está hecha totalmente de Capitales Privados, por lo que, en base a lo anunciado por el MEF en temas de recaudación, esta será moderada debido a la lenta demanda de 2,8% a 1,9%, medida tomada para propiciar la mejora económica proyectada del país, medida que además seguirá al menos hasta el año 2022.

Se estima que el gasto público superará el 5% y la inversión pública llegará a 7,5%, lo que será exponencial en la economía por una bien planificada política fiscal. Con esto, el gasto público aportará 1 punto porcentual al aumento del PBI, dentro del abanico de proyectos de infraestructura dada por la inversión pública tenemos que destacar principalmente los de infraestructura como la Línea 2 del Metro de Lima, el tramo 2 de la carretera Longitudinal de la Sierra y el mejoramiento y repotenciación de la refinería de Talara, la inyección de recursos para el gasto de los gobiernos regional y local debido a periodos de contracción económica.

GRÁFICO N° 12: Gasto público y gasto privado 2015-2019 (Porcentual Anual)

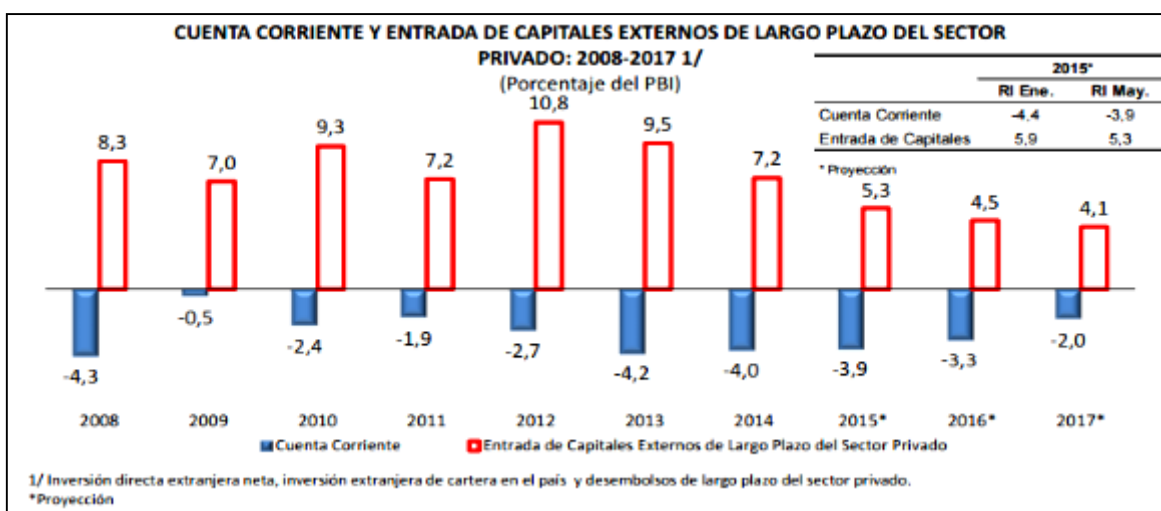


Fuente: BCRP, Proyección del MEF.

El Documento Marco Macroeconómico Multianual preparado por el IPE indica que el Gasto privado en el Perú crecerá de 1.9 en el 2016 al 4.2 en el 2019.

Según el MEF en el año 2016, por primera vez las inversiones en proyectos de infraestructura fueron mayores a los de inversión en minería, debido a los grandes emprendimientos que actualmente ya se encuentran en ejecución dentro de un marco legal que garantiza dichos contratos.

GRÁFICO N° 13: Entrada de capitales externos de largo plazo del sector privado 2008-2017



Fuente: BCRP.

En el periodo del 2015 al 2020 se puede observar un alto dinamismo en la inversión de proyectos de infraestructura, así como la inversión en otros rubros relacionados al consumo familiar, dentro de estos proyectos en marcha, dentro de estos proyectos que sobrepasan los US\$ 8 mil millones, se encuentran los rubros retail, inmobiliario, consumo masivo, servicios, logística, industria, turismo, educación, agroindustria, salud y automotriz los cuales complementan el paquete de medidas para generar un crecimiento del Producto Bruto Interno del país.

GRÁFICO N° 14: Principales anuncios de inversión en otros Sectores 2016-2019

Sector	N° de anuncios	Inversión (Millones de US\$)
 Retail	54	1 890
 Inmobiliario	45	1 858
 Consumo masivo	17	661
 Servicios	16	527
 Logística	9	525
 Industria	25	437
 Turismo	20	414
 Educación	29	373
 Agroindustria	12	305
 Salud	7	149
 Automotriz	13	142
Total	247	7 279

Fuente: APOYO Consultores.

Para el presente proyecto es necesario analizar el rubro comercial, ya que el proyecto integra una parte comercial la cual es compatible con la actividad hotelera; actualmente el sector Comercial está recibiendo inversiones constantes que están vinculadas al consumo, tal como lo enuncia el CICC (Consejo Internacional de Centros Comerciales) hacia el próximo decenio Perú liderará la construcción de centros Comerciales en Latinoamérica, el estudio indica que en desde el año 2010, se han construido 326 centros comerciales, 79 se han edificado en México y Brasil, y un 20% en el Perú, además establece que en al 2019 nuestro país se construyeron más centros comerciales a nivel de Latinoamérica.

Otro estudio del año 2015 sobre Centros Comerciales hecho por la Consultora Mundial A.T. Kearney, concluye que en el Perú la oferta comercial es muy escasa para una demanda insatisfecha que posee características dinámicas y de gran potencial, según la información extraída del índice de desarrollo global del comercio retail, existen cuatro fases en el proceso de desarrollo de un centro comercial, que son:

- 1.- Inicio
- 2.- Cumbre
- 3.- Maduración
- 4.- Caída

De acuerdo a estas fases, actualmente el Perú similar a Indonesia se encuentran en la fase 2 (cumbre), por lo que, es de entender que están en la fase de expansión retail, mientras que otros países de Latinoamérica como México y Chile se encuentran en la fase de caída debido al desgaste y de nuevas inversiones, mostrando signos de hacinamiento.

Actualmente se ha generado un clima propicio para este el sector retail, que ha generado el interés creciente de marcas internacionales que se encuentran ingresando al país, y en otros casos ya se encuentran operando tal es el caso de Forever 21 y H&M que ingresaron en el 2014 y 2015 respectivamente.

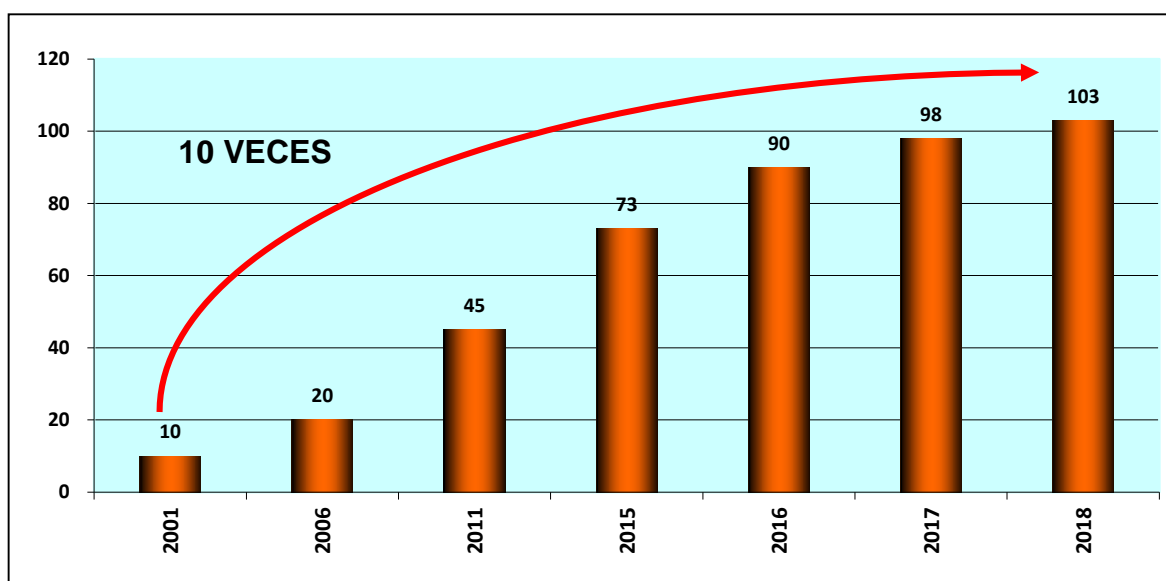
En los nuevos centros comerciales uno de los rubros que ha sorprendido en la coexistencia de los ya conocidos comerciales, se encuentra el de la educación, bajo un criterio innovador, que se encuentra en fase de experimentación como los son ZEGUEL IPAE, que incursiona con edificaciones dentro de los centros comerciales en Piura, Chiclayo y Trujillo, considerando por supuesto Lima y otras regiones al sur.

También han mostrado mucho interés de ingresar al país en estos conglomerados comerciales, en el rubro de comida las marcas de comida Wendy's, Lizarran y Vapiano.

El 2019 marcó nuevos proyectos de conglomerados comerciales, como por ejemplo la corporación Wong bajo la tutela del Grupo Cencosud de origen chileno, apertura en diciembre el Mall en Santa María - Lima, la que demandó una inversión de US\$ 25 millones, por otro lado, la empresa Centros Comerciales e Inmobiliaria E.W., repitió la propuesta de éxito realizado en Plaza Norte a través de inversiones en provincias con la construcción de dos centros comerciales y que se encuentran en fase inicial de construcción; el conglomerado comercial

Real Plaza perteneciente al Grupo Intercorp, culminó a finales del año 2019 el centro comercial Real Plaza Puruchuco – Lima, además amplió su Centro en el Cusco; también siguiendo el mismo camino, Mall Aventura se encentra en fase inicial de construcción dos malls, el primero en San Juan de Lurigancho y el otro en Loreto, específicamente en Iquitos; otro de los grupos involucrados en los temas comerciales es el grupo Chileno Parque Arauco junto al peruano Grupo Wiese, quienes invirtieron US\$20 millones para poner en funcionamiento el MegaPlaza Express en la ciudad de Trujillo; por último UrbaNova del Grupo Breca, también se unió a este grupo con la construcción en el 2019 de un Centro Comercial, como se puede apreciar el mercado comercial se encuentra en franca expansión y se estima que al año 2025 esta se triplique.

GRÁFICO N° 15: Número de Centros Comerciales en el Perú 2001 – 2018



Elaboración Propia: Dic. 2016

Fuente: Consultora LatinFocus Consensus Forecast.

Tenemos registro de 72 ubicaciones anunciadas en diversas partes del país para los próximos seis años, considerando todos los tipos de centros comerciales en formato moderno. Al menos cinco se concretarán en el 2019, en cuanto a las ventas en el sector comercial, Focus Economics proyecta que las ventas de retail crecerían 5% en el 2020, esto representará una recuperación, pues en el 2019 el sector habría crecido 3.2%, por debajo del 4% del 2018.

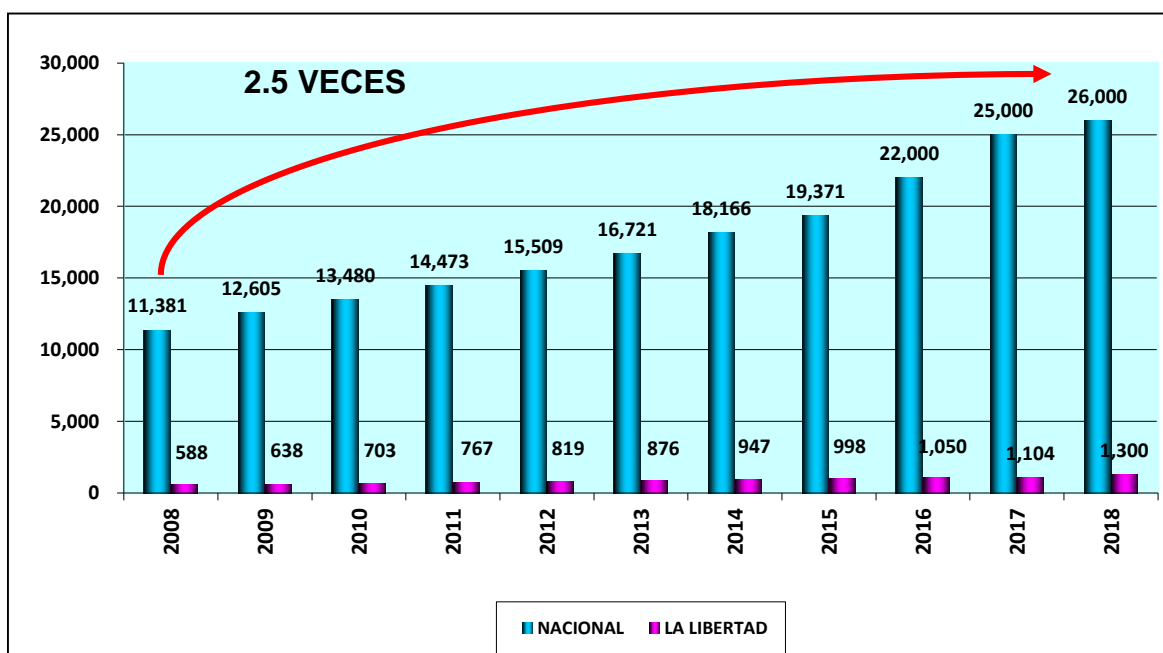
La existencia en el Perú de un mercado potencial de US\$16,800 millones de ventas anuales, incluso utilizando parámetros internacionales que asumen que el 30% de la población queda fuera del mercado moderno y se abastece por canales alternativos. Si a la fecha se venden US\$8,100 millones en los 90 centros comerciales en operación, se deduce que el mercado de retail moderno está aún al 48% de su potencial. Sin embargo será vital analizar los estudios de mercado, monitorear la zona de influencia, e implementar soluciones de arquitectura e ingeniería que logren eficiencias, flexibilidad y sostenibilidad.

Aquí se introduce un nuevo concepto: el 'shoppertainment' quien es el comprador que va generando una ruta de compra bajos sus estilos y demandas, para lo cual los operadores de centros comerciales deben trabajar de la mano con sus locatarios, capacitándolos y viéndolos como socios. Los grandes generadores de visitas seguirán siendo el entretenimiento, la gastronomía, los eventos y las ferias, conceptos innovadores por lo que se apostará por una renovación constante de productos y servicios vinculados al entretenimiento bajo estas premisas es que el presente proyecto incluye desde sus inicios; cabe destacar que el crecimiento del turismo de ocio y de negocios trae un público más sofisticado, dispuesto a compras de mayor ticket promedio que también se incluyen en esta propuesta.

El Sector Hotelero en el Perú en los últimos años tiene una oferta que va creciendo hasta el punto de duplicarse en el periodo 2008 -2016, una de las causas es el aumento de turistas que arriban al país y debido a que nuestro país se ha convertido en este último decenio en el lugar preferido por los inversionistas hoteleros en el mundo, las cadenas de hoteles importantes a nivel mundial vienen a invertir, como es el caso del tercer mayor grupo hotelero del mundo Marriot, otro de ellos es el grupo Westin & Hilton quien acaba de inaugurar su segundo Hotel Hilton Garden Inn en Cusco y tiene planeado la construcción de dos más en las ciudades de Tarapoto y Trujillo bajo el logo y dirección de Hampton by Hilton; a ellos se suma el arribo de Hyatt (Estados Unidos), también se encuentran Intercontinental (Reino Unido), y Accor (Francia).

El Grupo Accor que tiene presencia en el Perú operando las marcas Novotel e Ibis, adquirió recientemente la cadena Swissôtel que posee una consolidada cadena de hoteles en el Perú, por lo que inaugurará cuatro nuevos hoteles en el 2017 que incluye a Trujillo y entre en el 2018 otros cuatro en las ciudades de Arequipa y Cusco, un Mercure en las ciudades secundarias, en Piura y Chiclayo serían Ibis Budget o un Ibis Styles, que son de tres estrellas; para el 2025 tienen proyectado llegar a poseer 25 hoteles en todo el Perú lo que representarían 5,000 nuevas habitaciones, este grupo se encuentra en la mira de asociarse con conglomerados de inversión que se hagan cargo de la operación de sus marcas de lujo emblemáticas como Pullman y Sofitel, con lo cual este grupo, se consolidaría con la oferta hotelera de calidad más grande del país, y se manifestaría el interés permanente por construir hoteles en el Perú, lo que aporta al desarrollo hotelero nacional.

GRÁFICO N° 16: Establecimientos de Hospedaje 2008 - 2018 (Número de Establecimientos)



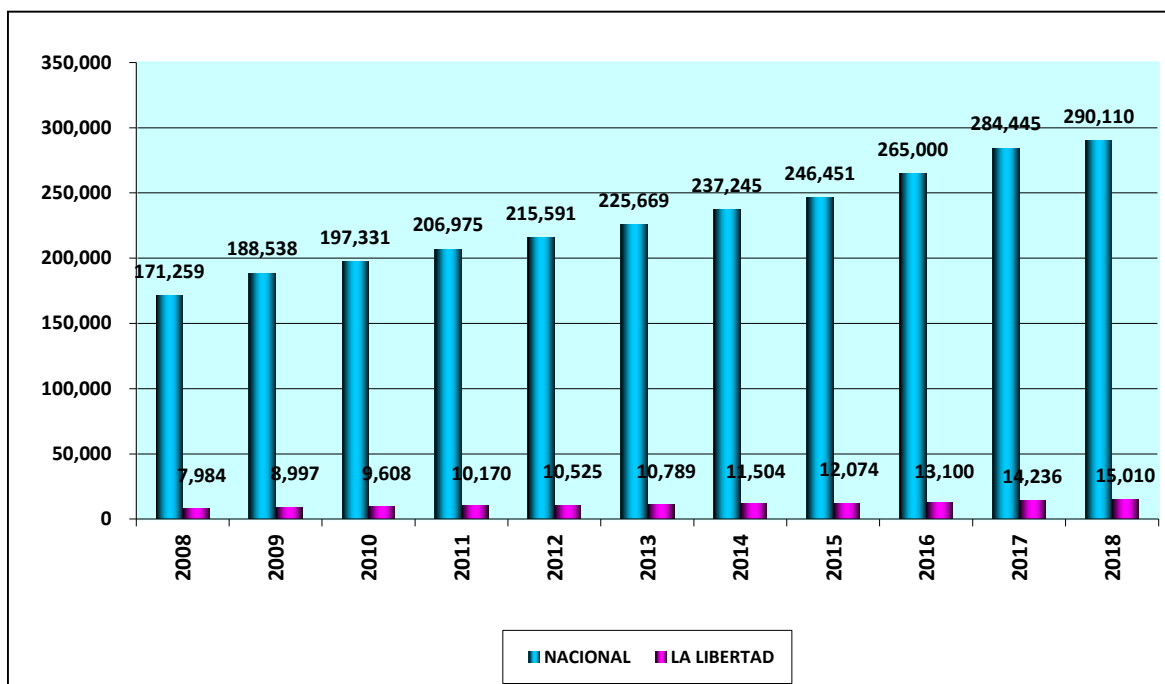
Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

En cuanto a la Oferta hotelera, una investigación realizada por el MINCETUR en el año 2019, revela un déficit hotelero muy alto que a largo plazo superará las 40,000 habitaciones, esto equivaldría a una inversión de más US\$15,000; según SEMANA Económica, las provincias son una alternativa importante como polo

de desarrollo. “Hay mucho potencial en ciudades donde ha habido desarrollo comercial y donde se están abriendo retailers, pero hay escasez de infraestructura hotelera”, agrega que “Tranquilamente la oferta hotelera actual del Perú se podría duplicar”; según estos detalles el medio hotelero en los próximos 5 años tiene mucho potencial de crecimiento.

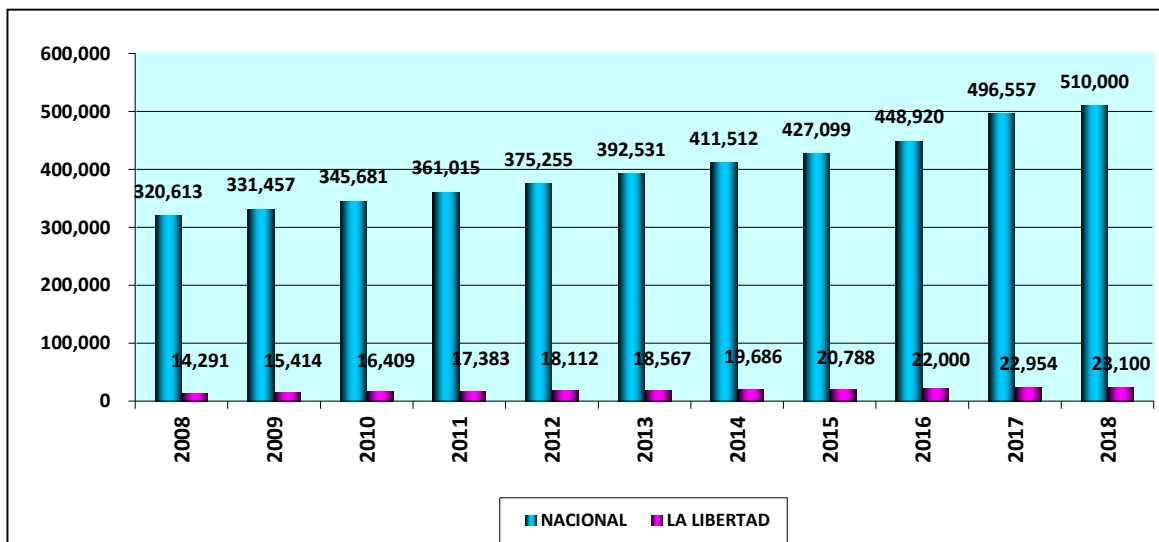
GRÁFICO N° 17: Capacidad instalada en hospedajes 2008 - 2018 (Número de Habitaciones)



Elaboración Propia: Dic. 2018 - Leyenda: *.- Proyectado
 Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje.

En este contexto, para la realización del presente proyecto arquitectónico, se analizan a profundidad los Establecimientos de Hospedaje en el Perú y el Mundo, bajo criterios comerciales, evidenciados por el crecimiento que, según las estadísticas, se ha duplicado entre los años 2010 al 2020; por lo que, el Proyecto ofrecerá servicios recreativos, con una adecuada y suficiente infraestructura y mobiliario urbano suficiente y moderno, con el objetivo de brindar un servicio recreativo nicho de población establecido en la investigación que se estima que sea mixto, es decir Turistas provenientes del país y el mundo, así como Pobladores en el radio de 8 km. comprendidos por las provincias de Virú y Trujillo dentro de la Región La Libertad

GRÁFICO N° 18: Capacidad Instalada en hospedajes 2008 - 2018 (Número de Camas)



Elaboración Propia: Dic. 2018 - Leyenda: *.- Proyectado
 Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje.

En cuanto al Turismo Receptivo, es importante destacar las razones por la cual el Perú es elegido como destino turístico (que actualmente es el 0.3% del Turismo Mundial), según las encuestas hechas a los turistas, estos mencionan los motivos de visita al Perú que principalmente son por su Cultura y Gastronomía; no es para menos y es justificable ya que por cuarto año consecutivo el Perú ha sido considerado como el mejor destino Culinario de América latina según el World Travel Awards, que es un premio similar al “Óscar”, en este caso del rubro del turismo; también ha recibido galardones como el del Mejor Hotel en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, el Wyndham Costa del Sol, Mejor Hotel para Negocios, el Hotel Swissotel-Lima, Mejor Hotel Casino del Perú, Hotel Los Delfines Hotel & Casino y Premio al Mejor Hotel Patrimonio, el Hotel Belmond Hotel-Monasterio; del mismo modo se encuentran los premios al Mejor Hotel Resort del Perú, el Hotel Paracas y al Luxury Collection Resort, Premio en una categoría nueva como el Mejor Hotel Resort Romántico, al Gran Hotel Belmond Miraflores Park, Mejor Tour Operador “Verde” a Explorandes y por último al Mejor Tour Operador Turístico a Yampu Tours.

GRÁFICO N° 19: Turismo receptivo mundial 2017 (Millones de Visitas)



Fuente: MINCETUR, PROMPERÚ.

Además a esto hay que agregarle que según una lista elaborada en 2015 con las opiniones de millones de comentarios de la web TripAdvisor (el sitio de internet más consultado a nivel mundial en cuanto a realizar la planificación de un viaje, en su base de datos a la fecha cuenta con más de 350 millones de visitantes por mes y más de 330 millones de comentarios, respecto a más de 5 millones de hoteles, restaurants y centros de atracción), quienes han votado a la ciudad de Lima como el 9no destino más popular en auge del mundo, Lima que tiene un potencial turístico posee como complemento sus museos y su singular malecón Miraflores, que es considerado como nuevo atractivo turístico en auge, según el “Top 100 City Destinations Ranking 2016”, elaborado por Euromonitor Internacional, Lima se ubica en el puesto 45 de las ciudades más visitadas del mundo con un total de 4 millones de visitantes extranjeros registrados al año 2015, además se ubica como la segunda ciudad de América Latina más visitada en el ranking y se ubicó detrás de Cancún (México) que tuvo 4 millones de visitantes en el 2014.

Sumado a la hotelería, el rubro culinario peruano, también se ha visto galardonado con la premiación de tres restaurants que se han ubicado en la lista de los 50 mejores del mundo, ello genera que la ciudad de Lima, se consolide como la capital gastronómica de toda América, según información que fue proporcionada por la Asociación Peruana de Hoteles, Restaurantes y Afines; sin embargo es el Cusco, la ciudadela perdida de los Incas, el principal centro de atracción turística de nuestro país, quien fue escogida en el año 2007 como una de las siete maravillas del Mundo Moderno, elección realizada mediante una votación mundial organizada por New Open World Corporation; pero el motivo por el cual esta ciudad es el destino de mayor atractivo mundial para los turistas sin duda es Machu Picchu, quien encabeza en el 2018 la lista de los 20 lugares de interés más populares del mundo según "TripAdvisors Travellers Choice Awards".

El resultado inesperado de que la ciudadela de Machu Picchu superó en preferencias a otros atractivos turísticos de nivel mundial, aumentó más el interés por visitar Perú frente a otros lugares turísticos reconocidos, como es el caso de la Mezquita Sheikh Zayed, ubicada en los Emiratos Árabes Unidos, el famoso templo Angkor Wat, ubicado en Camboya y la gran Basílica de San Pedro ubicada en el Vaticano – Italia; esta información proporcionada por esta página web, establece además que los primeros 10 lugares de la lista de los 20 lugares más populares y de mayor interés a nivel mundial está integrada por otras maravillas como el templo del Taj Mahal, ubicado en la India, la Mezquita de Córdoba, ubicada en España, la Iglesia del Salvador "sobre la sangre derramada", ubicada en Rusia, la Alhambra, ubicada en España, la Piscina Reflectante del "Monumento a Lincoln", ubicada en EEUU y por último el "Duomo de Milán", ubicada en Italia.

TABLA N° 14: Lugares de interés más populares del Mundo 2018

ORDEN	LUGAR TURISTICO
<p style="text-align: center;">1° MACHU PICCHU PERÚ</p>	
<p style="text-align: center;">2° TAJ MAHAL INDIA</p>	
<p style="text-align: center;">3° MEZQUITA DE CORDOVA ESPAÑA</p>	
<p style="text-align: center;">4° LA IGLESIA DEL SALVADOR RUSIA</p>	
<p style="text-align: center;">5° LA ALHAMBRA ESPAÑA</p>	

Elaboración Propia: 2016

Fuente: TRIP ADVISOR, Web de Turismo.




TABLA N° 15: Lugares más visitados del Perú 2018

ORDEN	LUGAR TURISTICO
<p style="text-align: center;">1° MACHU PICCHU CUSCO 1'400,500 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">2° CIUDAD DE LIMA CAPITAL GASTRONÓMICA DEL MUNDO LIMA 1'000,000 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">3° RESERVA NACIONAL DE PARACAS ICA 250,100 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">4° TUMBAS REALES SEÑOR DE SIPAN LAMBAYEQUE 180,600 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">5° LINEAS DE NAZCA NAZCA, ICA 100,300 Visitantes 2018</p>	

Elaboración Propia: 2018, La información estadística de la llegada de visitantes nacionales y extranjeros a museos, sitios turísticos y áreas naturales.

Fuente: MINCETUR, MINISTERIO DE CULTURA, SERNANP, CORPAC.

TABLA N° 16: Lugares más visitados de la región La Libertad 2018

ORDEN	LUGAR TURISTICO
<p style="text-align: center;">1° HUACA DEL SOL Y DE LA LUNA MOCHE 145,600 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">2° CIUDAD DE TRUJILLO TRUJILLO 130,000 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">3° CHAN CHAN - PALACIO NIKAN (Tshudi) TRUJILLO 125,923 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">4° HUACA ARCO IRIS (EL DRAGÓN) LA ESPERANZA 59,000 Visitantes 2018</p>	
<p style="text-align: center;">5° COMPLEJO EL BRUJO MAGDALENA DE CAO 49,000 Visitantes 2018</p>	

Elaboración Propia: 2018, La información estadística de la llegada de visitantes nacionales y extranjeros a museos, sitios turísticos y áreas naturales.

Fuente: MINCETUR, MINISTERIO DE CULTURA, Dirección Regional de Cultura La Libertad.

TABLA N° 17: Lugares de interés potenciales de la Provincia de Virú 2018

ORDEN	LUGAR TURISTICO
<p style="text-align: center;">1° PLAYA PUERTO MORÍN VIRÚ (ÁREA PROTEGIDA)</p>	
<p style="text-align: center;">2° RESERVA NAC. CALIPUY CHAO, VIRÚ (ÁREA PROTEGIDA)</p>	
<p style="text-align: center;">3° ISLA GUAÑAPE VIRÚ (ÁREA PROTEGIDA)</p>	
<p style="text-align: center;">4° HUACA DE TOMABAL VIRÚ (ÁREA PROTEGIDA)</p>	
<p style="text-align: center;">5° HUACA HUANCACO VIRÚ (a 5 min del proyecto)</p>	

Elaboración Propia: 2018, Basada en la información estadística de la llegada de visitantes nacionales y extranjeros a sitios turísticos y áreas naturales.

Fuente: MINCETUR, SERNANP, MINISTERIO DE CULTURA, Dirección Regional de Cultura La Libertad, Casa de la Cultura de Virú.

El Perú a través de su historia ha generado gran cantidad de patrimonio cultural, lo que ha llevado a causar una gran admiración en todo el mundo por el bagaje casi ilimitado de bienes ricos en cuanto su apreciación turística, y es la UNESCO, organismo a cargo de la conservación y puesta en valoración del patrimonio histórico-cultural del mundo, quien ha realizado la verificación en todo el territorio peruano de los bienes declarados como Patrimonio de la Humanidad, como por ejemplo ciudades, monumentos, paisajes culturales de gran valor histórico-cultural y grandes áreas naturales protegidas, detallamos algunas:

- En Perú existen más de 70 lugares arqueológicos establecidos como de uso turístico.
- El Perú es considerado uno de las 7 fuentes donde se originó la cultura en el mundo.
- El Perú cuenta con una gran variedad de lugares aptos para la práctica de deportes de montaña, así como con variadas playas para la práctica de deportes marinos como el surf.
- El Perú es uno de los 12 países con varios pisos ecológicos y mega diversidad de flora y fauna.
- El Perú registra 11 lugares inscritos en la lista de patrimonio de la humanidad de la UNESCO:

1. La Ciudad del Cusco.
2. La ciudadela de Machu Picchu
3. El Parque Nacional y santuario Río Abiseo
4. El Parque Nacional del Huascarán.
5. Sitio arqueológico de Chavín.
6. Zona arqueológica de Chan-Chan, considerada la ciudad de barro más grande del mundo.
7. El Centro Histórico de Lima, con un trazado urbano como damero.
8. Las Líneas y geoglifos de Nazca y de Pampas de Jumana.
9. El Parque Nacional del Manu.
10. El Centro Histórico de Arequipa, rico por su arquitectura.
11. La Isla de Taquile ubicada en el Lago Titicaca en Puno.

Por lo tanto, es razonable pensar que la capacidad casi ilimitada para ofrecer destinos turísticos en el Perú es invaluable, lo que conlleva a determinar que todo proyecto hotelero se va a ver reforzado con este bagaje histórico monumental y natural que posee esta nación y que cada año se revaloriza y se admira a nivel mundial.

GRÁFICO N° 20: Lugares de interés potenciales del Perú 2018



Fuente: MINCETUR

Los inversionistas Públicos y privados al constatar que el diverso e incalculable patrimonio cultural del Perú, han iniciado muchos proyectos para la puesta en valor de los atractivos turísticos, pero se enfrentan a retos enormes tanto como servicios e infraestructura de accesibilidad y de capacidad hotelera, es por ello que en el año 2008 se presentó la propuesta turística denominada RUTA MOCHE, que se encuentra ubicada en la costa norte del Perú, zona privilegiada por un gran conjunto de monumentos arqueológicos y museos, en la que

destacan las costumbres tradicionales, la artesanía y la gastronomía, diversidad de paisajes naturales como playas del litoral y áreas naturales protegidas.

Por ello es necesario contar con servicios adecuados para la visita turística, a la cultura Moche: Sipán en Lambayeque, San José de Moro en Chepén, Huaca Cao del complejo el Brujo en Magdalena de Cao y la Huaca de la Luna en el valle de Moche, cerca de la ciudad de Trujillo, de la cultura Moche a excepción de Chan-Chan.

La Ruta Moche que une propuestas para hacer elevar la competitividad de los lugares turísticos regionales mediante la potenciación de productos y servicios turísticos de alta calidad bajo la participación e integración del Gob. Regional de La Libertad, las Municipalidades Provinciales de Chepén, Pacasmayo, Ascope, Trujillo y Virú, como también a las Municipalidades Distritales circunscritas, también a grupos representativos del Sector Turismo, entidades públicas y privadas relacionadas al turismo, y tendrían como objetivos:

- Posicionarse como lugares turísticos de la Ruta Moche.
- Propiciar un mayor gasto realizado por turista, así como el aumento del número de visitas.
- Garantizar los niveles de satisfacción de los turistas.
- Alcanzar mayores niveles de calidad de los servicios turísticos.
- Generar los protocolos adecuados para el crecimiento económico local y nacional.

GRAFICO N° 21: Ruta Moche



Fuente: MINCETUR

La “Ruta Moche” se puede sintetizar como la idea en la que “Se puedan experimentar las milenarias tradiciones Mochica que perduren hasta la actualidad y se pongan de manifiesto en la exquisitez de su gastronomía, el trabajo de su gente y la belleza de sus playas, todo esto en un universo con identidad propia”, según manifiesta Ministerio de Turismo, los proyectos de inversión en turismo que comprenden la Ruta Moche, serán ejecutados por Plan COPESCO los cuales son:

- Señalización todo el recorrido de la Ruta Moche.
- Mejoramiento del Puerto Salaverry y el tratamiento Paisajístico de su ingreso.
- Ampliación del Centro de visitantes de las Huacas del Sol y La Luna.
- Remodelación del Museo de la Ciudadela de Chan-Chan.
- Proyectar y ejecutar el nuevo Malecón Turístico del Puerto Malabrigo.
- Remodelación del Museo de Sitio de Túcume
- Ejecutar la puesta en valor de Huaca Larga, Huaca 1 y Templo de la Piedra Sagrada del Complejo Túcume.

La inversión por parte del Estado a través del Ministerio de Turismo (Plan COPESCO) para promover el turismo comprende los Proyectos:

- Edificación del gran componente turístico del Complejo Arqueológico el Brujo de Magdalena de Cao, Distrito de Magdalena de Cao - Ascope - La Libertad.
- Mejora del Monumento Arqueológico de Chan - Chan.
- Mejora de las Coberturas de las Zonas Este y Sur de la Plataforma I de la Huaca de La Luna.
- Reconstrucción del acceso a las Huacas de El Sol y La Luna.
- Restitución del Entorno Urbano Turístico, Plaza Principal y Vías principales de Magdalena de Cao (Centro Urbano camino al Complejo El Brujo).
- Obra para la Conservación de la Huaca Cao Viejo.
- Obra para la Conservación y Restauración del Palacio Velarde Complejo Arqueológico de Chan-Chan.

Para analizar a detalle, hacemos la descripción de uno de los proyectos relacionados al presente estudio, como, por ejemplo, Señalizar todo el trayecto turístico del Destino Ruta Moche, ejecutada por el Plan COPESCO, con una inversión de S/. 303,572.79 realizada en el año 2010 y que consistió en:

- Centro Arqueológico de la Huaca Sol y Luna: 05 señales.
- Complejo Arqueológico denominado El Brujo: 11 señales.
- Complejo Arqueológico Chan Chan: 09 señales.
- Bosque Cañoncillo: 12 señales.
- Museo de Sicán y Bosque Pómac: 13 unidades.
- Museo y complejo Arqueológico de Túcume: 06 señales.
- Área de Conservación Privada Chaparri: 16 señales.
- Puerto Etén: 12 señales.
- Playa Santa Rosa: 05 señales.
- Zona Monumental Monsefú: 03 señales.
- Complejo Arqueológico Huaca Rajada: 05 señales.
- Museo Tumbas Reales: 06 señales.
- Balneario Pimentel: 06 señales.

IMAGEN N° 21: Señalización Ruta Moche



Fuente: MINCETUR.

Los Recursos Turísticos con los que cuenta la Provincia de Virú, son cuantiosos, de gran potencial y muy atractivos, posee un número considerable de lugares turísticos y paisajes naturales, las cuales se presenta un sucinto inventario en el siguiente cuadro, de acuerdo a lo que reporta el Ministerio de Cultura.

TABLA N° 18: Cantidad de Recursos Turísticos de la Provincia de Virú 2018

PROVINCIA	DISTRITO	N° DE RECURSOS ARQUEOLOGICOS	N° DE RECURSOS NATURALES
VIRÚ	VIRÚ	7	1
	CHAO	7	1
	GUADALUPITO	14	1

Fuente: MINISTERIO DE CULTURA, Resolución Directoral N° 676/INC; SERNANP.

En cuanto al PERFIL DEL TURISTA, se realizó un análisis para conocer el comportamiento de los visitantes internacionales en el Perú, en base a encuestas realizadas en todos los puntos de entrada al país, dirigido a los turistas a partir de los 15 años en adelante que pernoctaron al menos una noche en el país; también se determinó varias características de estos turistas en base a las estadísticas recogidas por el MINCETUR, para conocer, entender y valorar las características como Procedencia, Motivo de Visita, Costumbres, Intereses, Destino de Visita, Promedio de Gasto, toda esta información sirvió para la toma de decisiones en cuanto al proyecto propuesto, como por ejemplo las definiciones Programáticas Arquitectónicas Cualitativas y Cuantitativas.

D.2.- ANÁLISIS DE LA DEMANDA. -

En el Perú, la demanda hotelera tiene como principal característica ser de alta estacionalidad, en el caso interno el aumento se genera en los días de feriado largo como por ejemplo semana santa, fiestas patrias y fin de nuevo, también se incluyó las fiestas patronales o regionales que se realizan en cada departamento como por ejemplo la fiesta del Inti Raymi en Cusco, el carnaval cajamarquino, el carnaval arequipeño, el carnaval de Huancayo, el tradicional festival de la primavera, entre otros; y en el caso externo, la organización de mega eventos internacionales y nacionales, como por ejemplo Los Juegos Panamericanos, campeonatos de nivel mundial, conferencias, congresos mundiales, entre otros.; y por si fuera poco la visita que se hacen los turistas extranjeros a Machu Picchu durante todo el año especialmente durante sus vacaciones en los meses de agosto y setiembre, lo que genera que la capacidad hotelera llegue a niveles de ocupabilidad del 100%.

Uno de los datos económicos que podemos resaltar del año 2015 es que el Turismo receptivo generó US\$3,832 millones en divisas al Perú, generado por el arribo de 3,8 millones de turistas extranjeros, lo que lo convierte en el 2° rubro que genera más divisas luego del rubro de las Agroexportaciones que alcanza los US\$4,231 millones, el rubro turismo que es considerado como No Tradicional llega a representar más del 3.8% del Producto Bruto Interno (lo que aporta el

sector turismo al PBI, según BADATUR), estas cifras van en aumento año a año y según el Plan Centenario, la meta al 2021 es el arribo de 10 millones de turistas al Perú, lo que lo convertiría en el Primer destino turístico de Sudamérica, estos datos podrían variar debido a la Pandemia generada por el COVID-19, que es un suceso fortuito e inesperado de nivel mundial.

En cuanto al Potencial de la demanda del servicio hotelero esta va en aumento, actualmente vienen al Perú más de 3.1 millones de turistas extranjeros registrados en el 2019 y se proyecta al 2023 llegar a los 11 millones si nuestro crecimiento económico va por encima del 5% anual, por lo que el aumento de turistas y residentes en la zona es directamente proporcional a los beneficios sociales y económicos generados, consecuentemente con el aumento de inversión comercial y del gasto per cápita.

E. Análisis de Mercado

E.1. Segmentación

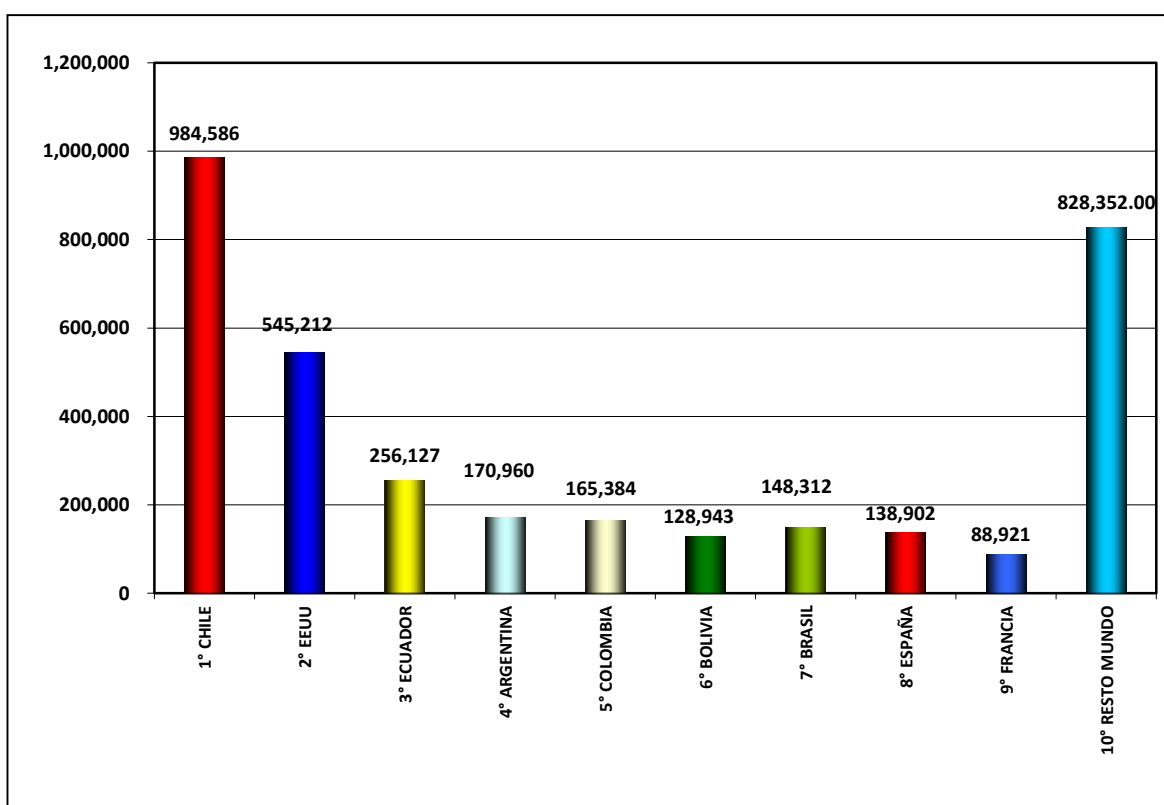
Se puede definir dos tipos de Segmentos importantes: el segmento de Turismo Vivencial y el Turismo Corporativo (grupo conformado por empresarios y ejecutivos), que es considerado el 2º grupo con más importancia del mercado vivencial, datos proporcionados por PROMPERU (Comisión de Promoción del Perú para la Exportación y el Turismo). En este aspecto del análisis de la segmentación, se determinó que el sistema Migratorio, el número de personas y su procedencia, ya que estas personas en sus inicios de radicar en el país por motivos laborales u otros, empiezan a pernoctar en hoteles y moteles, hasta su establecimiento, y en los últimos años ha representado un 10% a 20% de la ocupabilidad de las habitaciones en el país, que no han sido analizadas y estudiadas, en el siguiente gráfico podemos obtener una idea general de este fenómeno, así como tener en cuenta las costumbres, características de estas personas para establecer los parámetros base para el diseño de infraestructura hotelera de este sector que se encuentra en un auge creciente.

GRÁFICO N° 22: Migración al Perú por Nacionalidad 2016 - (Número de Personas)



Fuente: migrationsmap.net

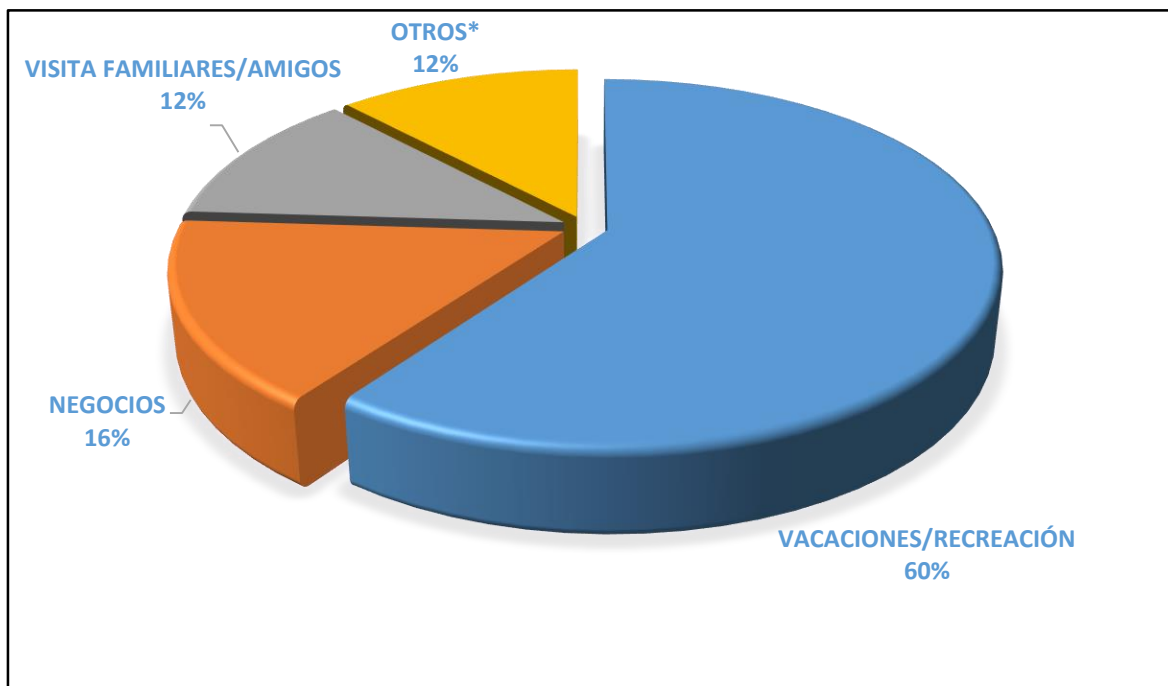
GRÁFICO N° 23: Procedencia del turista extranjero al Perú por Nacionalidad 2016 (Número de Personas)



Elaboración Propia: Actualizado a Mayo 2016

Fuente: Ministerio del Interior, Superintendencia Nacional de Migraciones.

GRÁFICO N° 24: Motivo de visita del turista extranjero al Perú 2016 (Porcentaje)

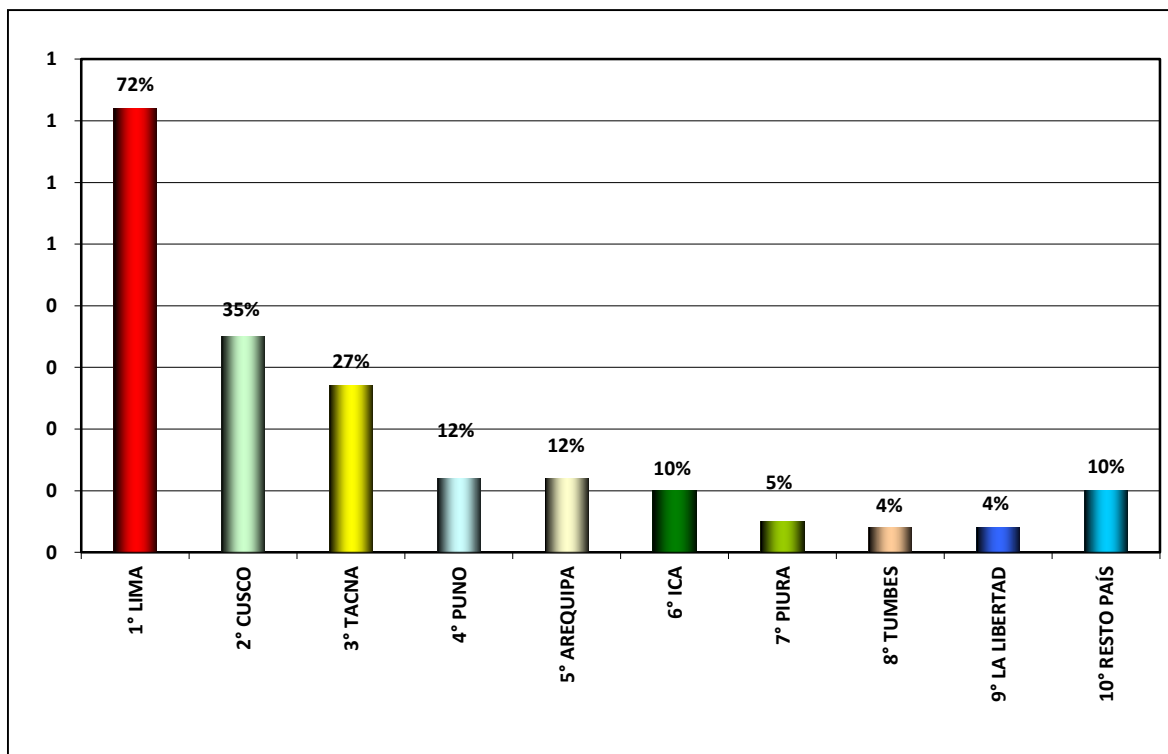


Elaboración Propia: Dic. 2016

Leyenda: *- Salud, asistir a congresos y seminarios, entre otros.

Fuente: MINCETUR.

GRÁFICO N° 25: Destino de visita del turista extranjero al Perú por región año 2016 (Porcentaje)



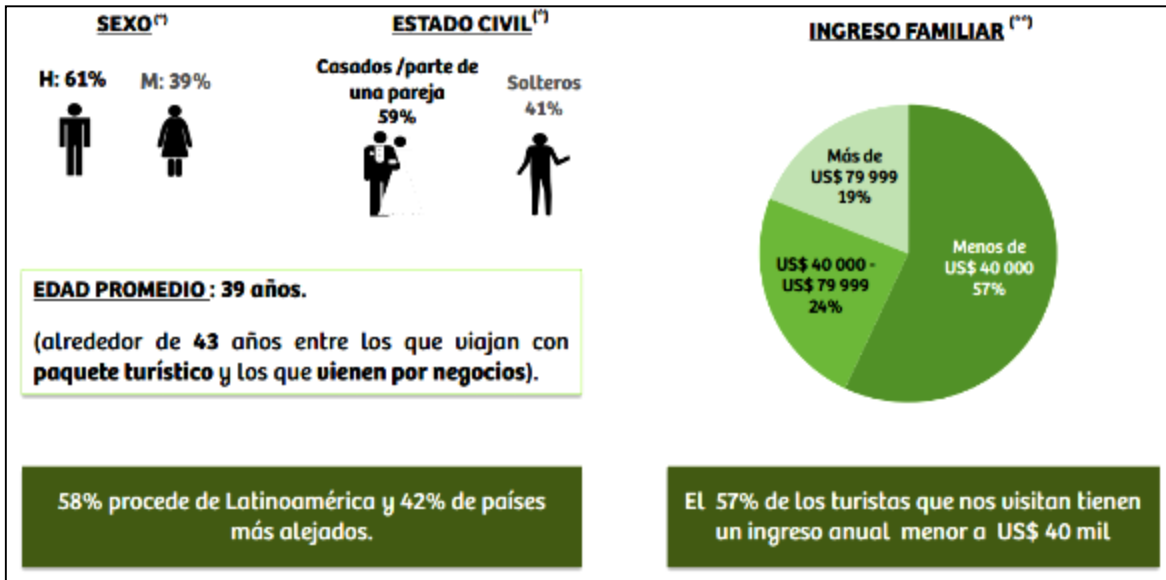
Elaboración Propia: Dic. 2016

Fuente: Ministerio del Interior, Superintendencia Nacional de Migraciones.

E.2.- Perfil del Turista

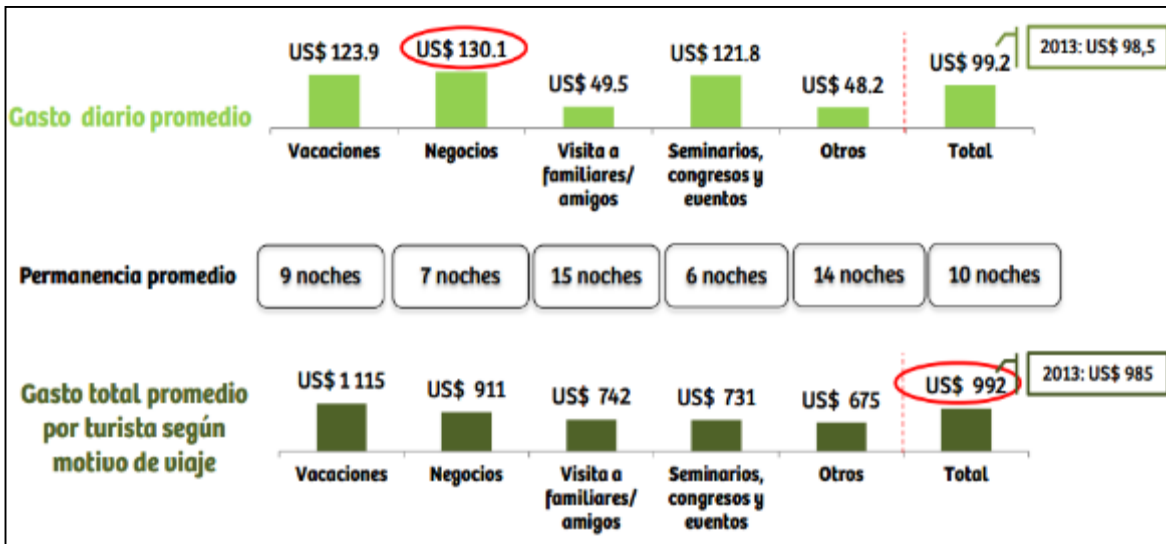
El detalle del Perfil del Turista extranjero demuestra en cuanto al Género, que la mayoría que visita nuestro país son Hombres en un 61% versus Mujeres en 39%.

GRÁFICO N° 26: Perfil personal del turista extranjero 2018



Leyenda: *.- Total de turistas extranjeros. **.- Turistas extranjeros que declaran sus ingresos (54%).
 Fuente: MINCETUR

GRÁFICO N° 27: Gasto y permanencia por motivo de viaje del turista extranjero 2018



Total de vacacionistas extranjeros (100%), no incluye gasto de ticket aéreo y/o terrestre de entrada y salida del Perú.

Fuente: MINCETUR

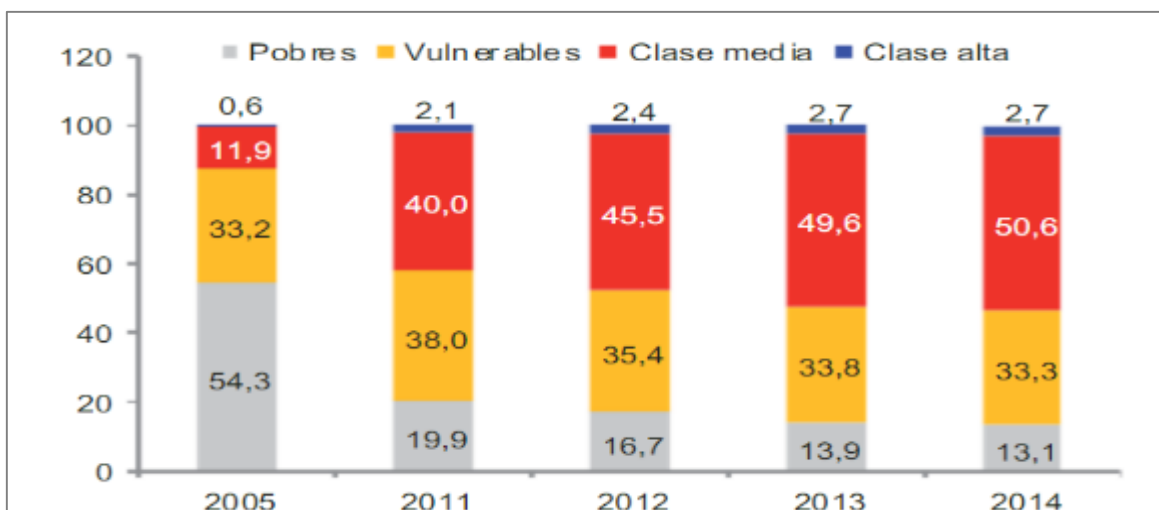
E.3.- Tipo de Demanda

En cuanto a la demanda esto tiene dos componentes el primero es la demanda interna, cuyo elemento es el Peruano que cada vez se convierte en un alto consumidor de servicios, que disfruta de viajar saliendo de vacaciones, viaja por estudios o capacitaciones y también para realizar negocios, con ello genera una mayor demanda de establecimientos para hospedarse; algunos factores clave que permiten un sostenido crecimiento en el consumo de este servicio, es la ampliación de la clase media y su aporte en el consumo nacional; esto permite que surjan más oportunidades de trabajo, generando que más familias del grupo de la clase media se vuelvan más exquisitas en su consumo y cambien su estilo de vida y por ende su calidad.

El grupo del estrato de clase media, destina alrededor del 5,0% de todos sus ingresos a vacacionar, por ejemplo este factor motivo que en el 2012 haya un alza muy alta en el número de arribos a lugares de hospedaje, es decir de 100 mil en el 2011 a 1 millón 300 mil en el 2012, es decir 13 veces más; también se puede analizar qué fue lo que motivo este crecimiento, por lo que se atribuye que en el 2011 la clase media se expandió debido a la disminución de la pobreza por programas sociales, esta creciente clase media (al 2016 son más del 50% de la población) no sólo amplió sus ingresos, sino que ahora posee características sofisticadas de consumo, dentro de las cuales está la de vacacionar sobre todo internamente lo que se vio reflejado en esta súbita subida en el año 2012, lo que generó una mayor demanda en hospedajes.

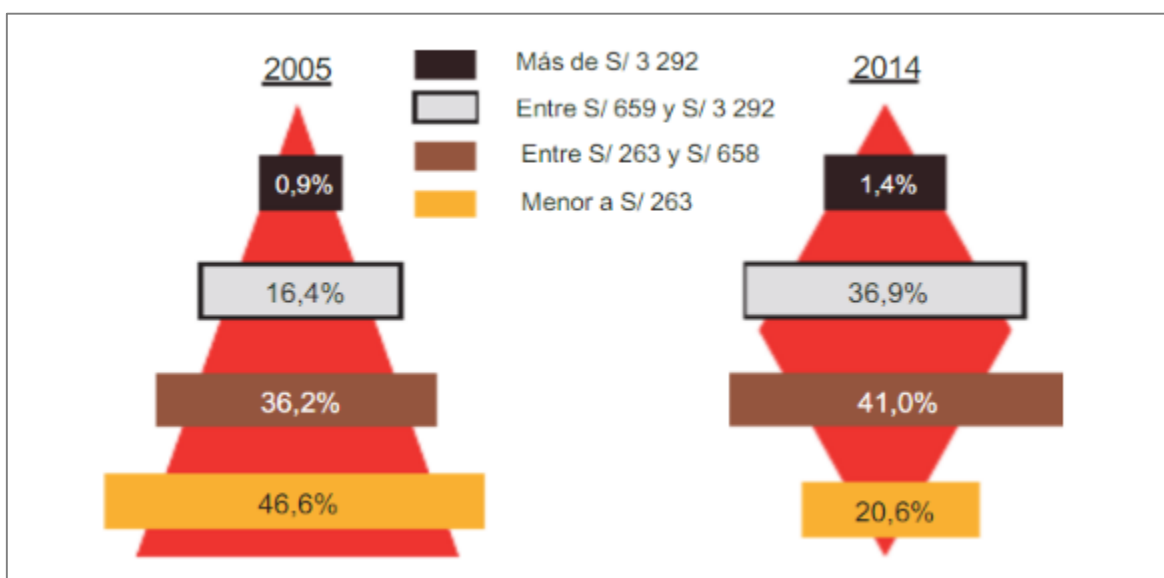
E.3.1.- El Turista Local, creció exponencialmente, el crecimiento de nuestra economía y la ampliación del segmento Clase Media que generó un mayor consumo especialmente a partir del año 2012 son los factores por el cual el turismo alcanzo altos niveles de demanda.

GRÁFICO N° 28: Perú: evolución de la clase media 2005 – 2014 - (% de la población)



Fuente: BID Banco Interamericano de Desarrollo, INEI.

GRÁFICO N° 29: Perú: Pirámide de ingresos 2005 – 2014 - (% de la población)

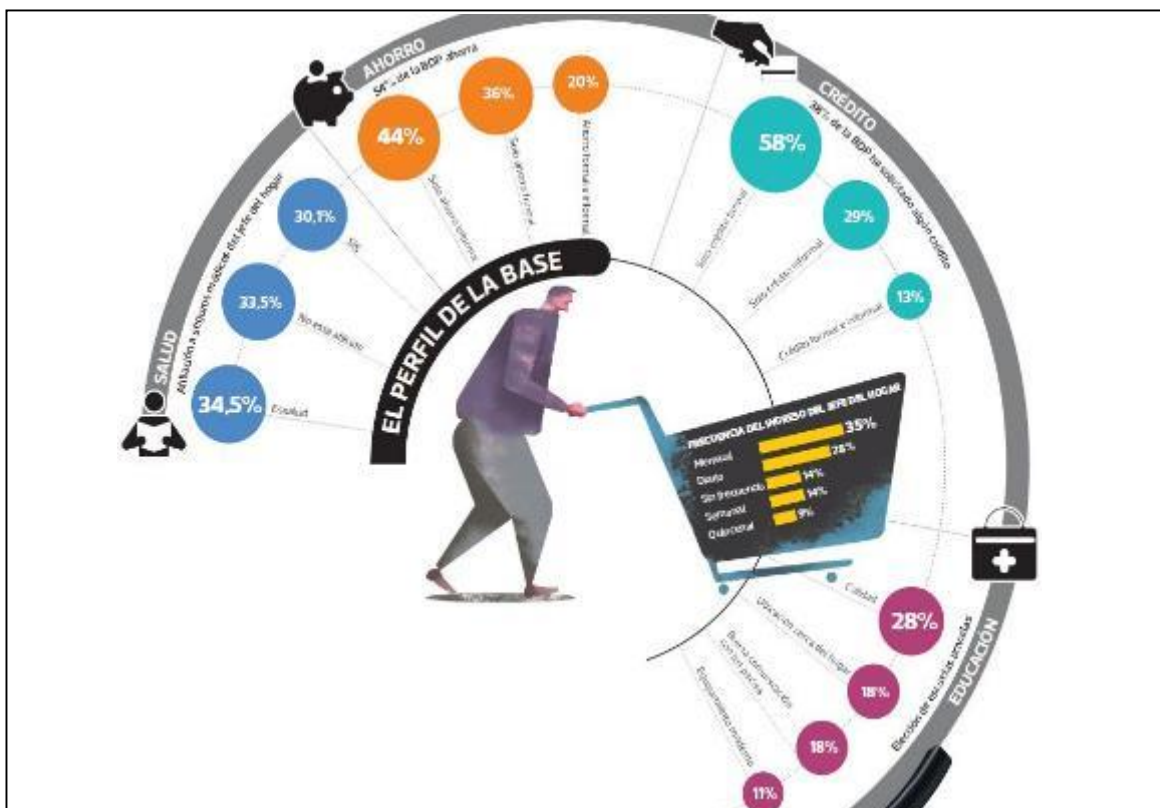


Fuente: INEI, BCRP.

En el siguiente gráfico nos podemos referir a la investigación realizada en el año 2016 por Arellano Consultoría e Investigación de Mercados y el BID (Banco Interamericano de Desarrollo), en la que define un perfil denominado BDP (“base de la pirámide”) socioeconómica, conformado por el 62% de la población peruana; este grupo aún mantiene barreras de consumo de diversos productos y servicios financieros, con lo que, se puede traducir en que estas barreras no se deben a la “desconfianza sino al desconocimiento de la oferta que existe en el mercado”, esto se demuestra por el gran potencial para consumir productos

como el turismo interno, sino también poder estudiar más sus necesidades para ofrecer un servicio hotelero para este gran sector que cada año crece.

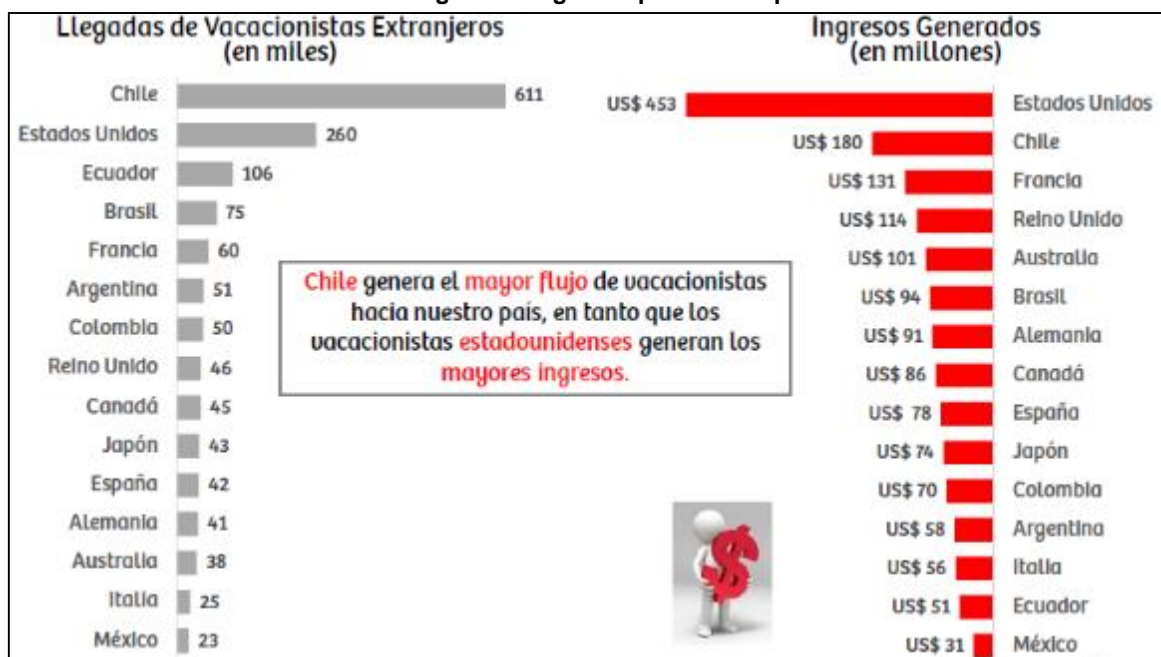
GRÁFICO N° 30: Perú: Base de la pirámide según el BID – 2016



Fuente: Arellano Marketing, BID, 2016.

E.3.2.- El Turista Vacacionista, Representa un 62% del total, sus motivos de viaje son por descanso, recreación o diversión, permanecen en promedio 9 días y su promedio de gasto es de US\$ 1,115, este grupo es muy considerable y es considerado dentro del grupo objetivo del presente proyecto.

GRÁFICO N° 31: Llegadas e ingresos por País de procedencia 2018



Fuente: MINCETUR

E.3.3.- El Turista Premium, es un Segmento especial que se caracteriza por su exclusividad y cantidad de gasto, del número total de turistas que arriban a Perú, sólo el 16% corresponden al segmento Premium; un 80% provienen de países lejanos, principalmente de EEUU, gastan más del doble que el turista en general, ingresan por el Aeropuerto Internacional ubicado en Lima, y contratan los servicios de una agencia local de viajes y gasta más de US\$ 1,100 durante su estadía; un 61% de este grupo de Turistas PREMIUM, realizaron visitas a 3 o más destinos, a diferencia del Turista Típico que no incluye este segmento, el 74% visitaron uno o dos destinos, este turista no sólo se realiza actividades culturales típicas, si no que varía sus actividades hacia lo vivencial como arribar a comunidades nativas, y su permanencia promedio es de 7 días, con lo que se convierte en un segmento que exige cada vez destinos inexplorados e inéditos con el objetivo de hacer más vivencial su visita.

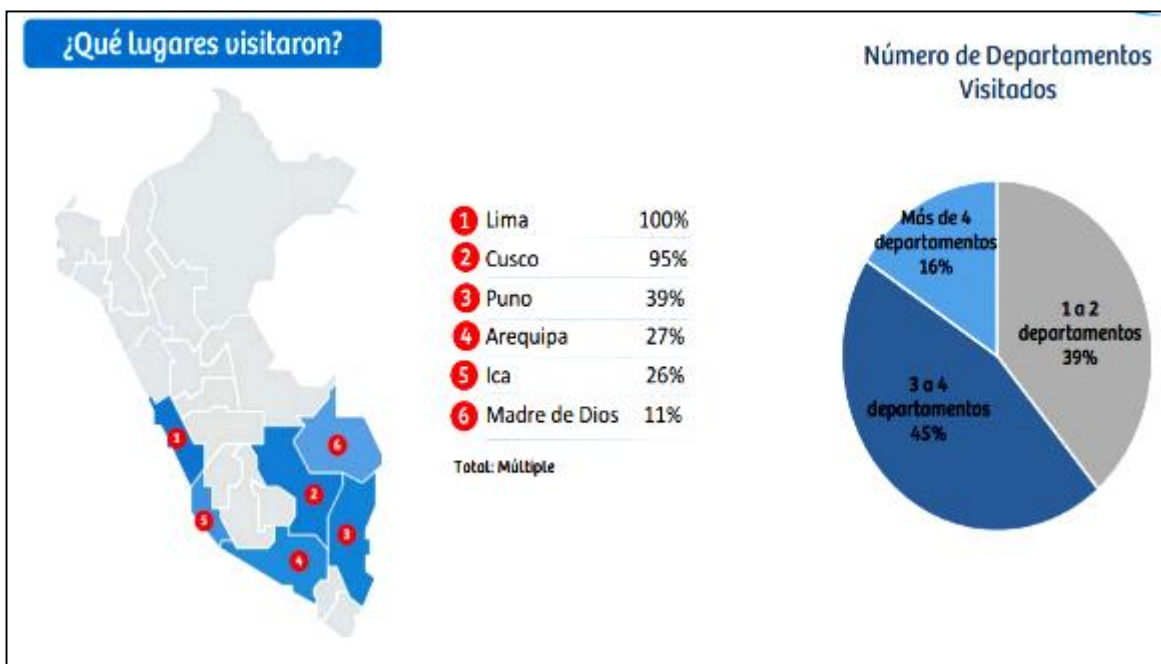
A este Segmento pertenece un grupo considerable cuyo principal motivo de viaje son los Negocios, para tener una idea de lo que sucede les mencionamos que el Perú ascendió al Segundo Lugar en el 2015, a nivel de toda América en el Número de Convenciones Internacionales (ICCA – International Congress and

Convention Association) superando a Estados Unidos, Chile, Argentina y Colombia, y solo detrás de Brasil; según lo refirió Carlos Canales, presidente del Grupo de Convenciones, estableció que un 45% de las reuniones, fueron del grupo de médicos y afines, el resto del gran número fue la congregación del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional (FMI) realizado en la ciudad de Lima; además dijo que se tienen previstos 140 eventos más como el de la APEC, y que en Lima se llevaran a cabo 80 de estas reuniones.

“Lo más importante es que van a traer reuniones empresariales que son las que se contabilizan para ICCA de tal forma que tenemos un crecimiento importante en el 2016”.

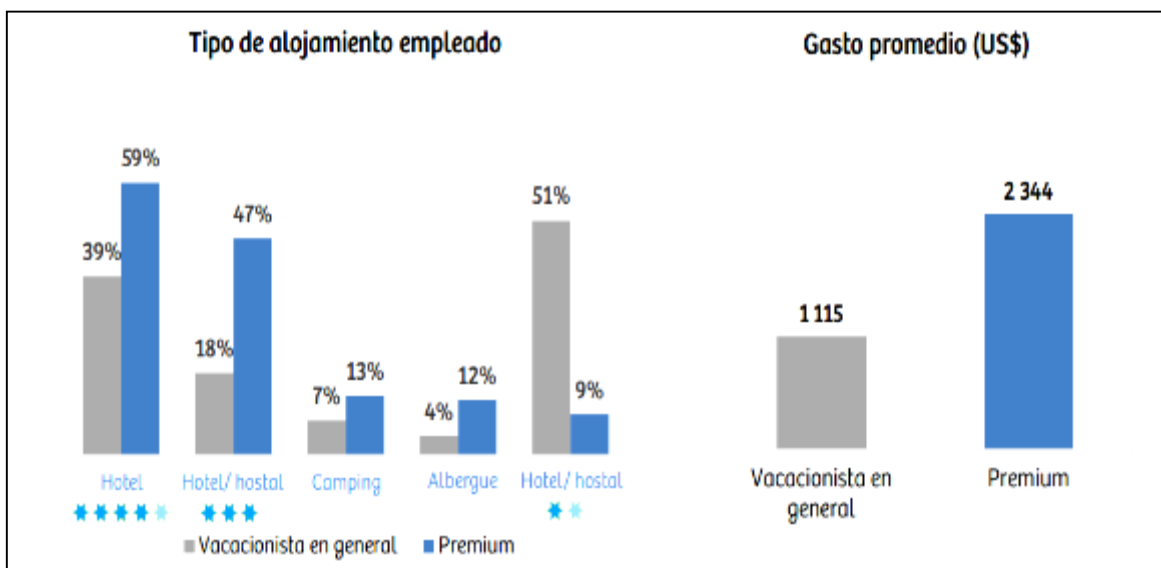
Entre el periodo 2015-2016, las llegadas de turistas fueron fuertemente afectados por las tensiones geopolíticas pero las campañas de marketing exitosas resultaron ser una herramienta eficaz para aumentar las visitas. En el año 2020 y muy probable el 2021, la llegada de turistas se vea minimizada casi a cero debido a hechos inéditos como la aparición del Virus SARS-Cov-2, que genera una enfermedad respiratoria llamada Coronavirus, que afecta a todo el planeta en especial a nuestro país que se encuentra dentro de los 5 primeros países con más contagiados del mundo.

GRÁFICO N° 32: Perfil del Turista Premium 2015



Fuente: MINCETUR

GRÁFICO N° 33: Tipo de servicio usado y gasto del Turista Premium 2015



Fuente: MINCETUR.

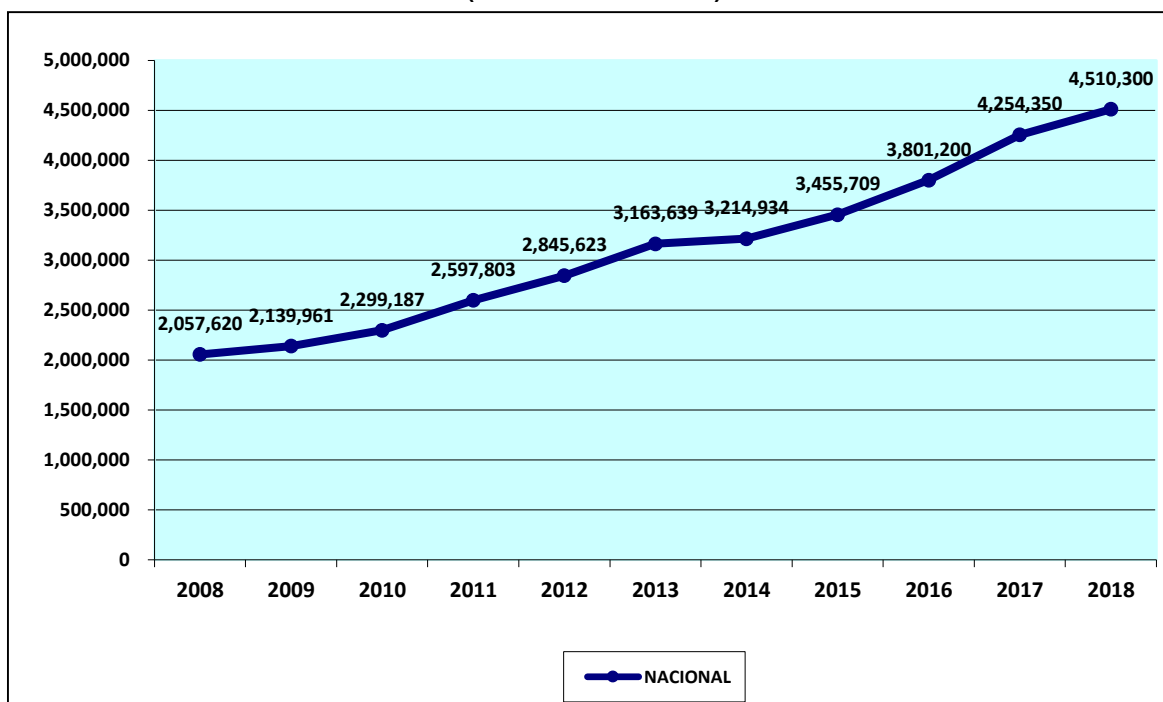
E.4.- Cuantificación de la Demanda. - El número de arribos a centros de hospedaje en el Perú dieron un giro vertiginoso a partir del año 2012 se observa una demanda que sobrepasa las proyecciones.

En cuanto a la demanda interna de hospedaje se contabilizo mediante el arribo de compatriotas a centros de hospedaje al interior, los cuales pasaron de ser en el 2011 de 2 millones 800 mil a 35 millones 100 mil en el 2012, un crecimiento exponencial que basa sus cifras en la ampliación de la clase media a partir del año 2012, en virtud a que esta clase media aumento sus ingresos.

En cuanto a la demanda externa de hospedaje esta se pudo medir mediante el arribo de extranjeros a nuestro país, los cuales pasaron de ser en el 2011 a aproximadamente 400 mil a 7 millones 100 mil en el 2012, medidas que basan sus razones en que el Perú se convirtió en centro de atractivo turístico mundial con mayores arribos al Cusco, la ciudad Inca, llena de misticismo y calidad turística al ser considerada la primera maravilla del mundo moderno votación hecha a nivel mundial a través de internet a esto se le suma que Perú se convirtió en gran atractivo de la Gastronomía mundial al ser el país con muchas y grandes variedades de productos y comidas aceptadas por la población mundial.

En mayo del año 2019, se realizó el primer vuelo directo de Londres a Lima vía British Airways, el cual generará alrededor de medio millón de visitantes por año más cifras que son muy alentadoras.

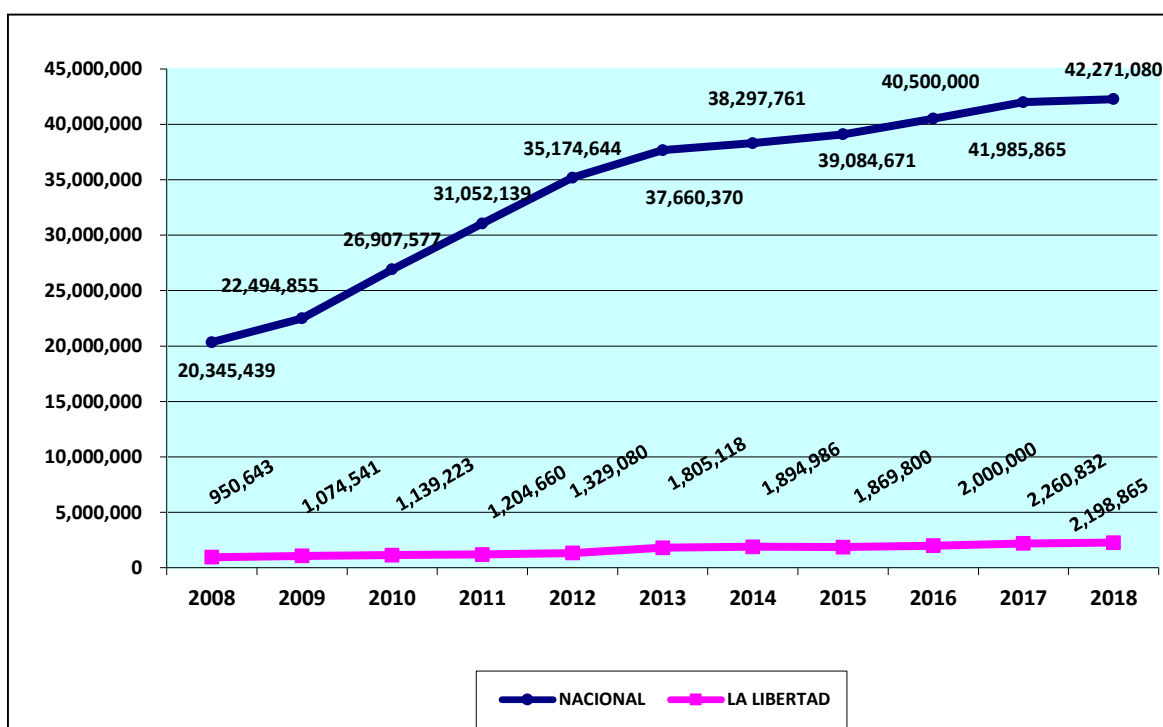
**GRÁFICO N° 34: Ingreso de visitantes extranjeros al Perú 2008-2018
(Número de Personas)**



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

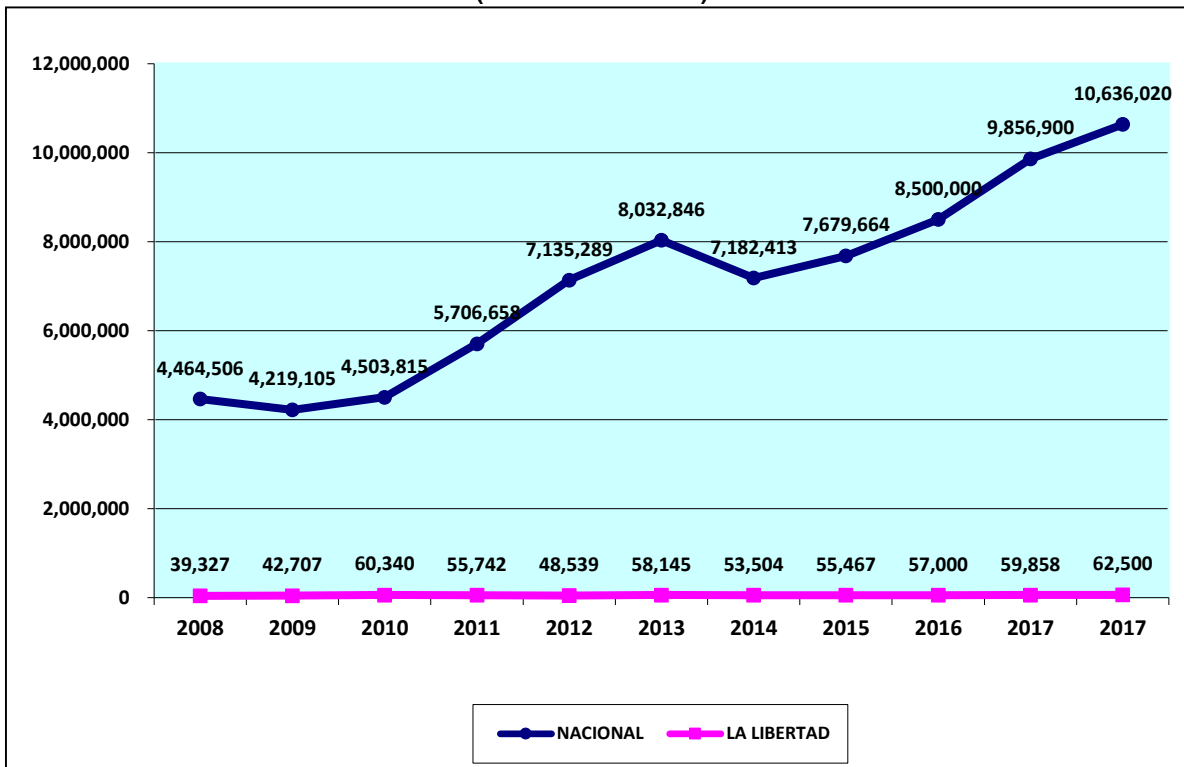
**GRÁFICO N° 35: Arribo de visitantes Nacionales a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018
(Número de Arribos)**



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

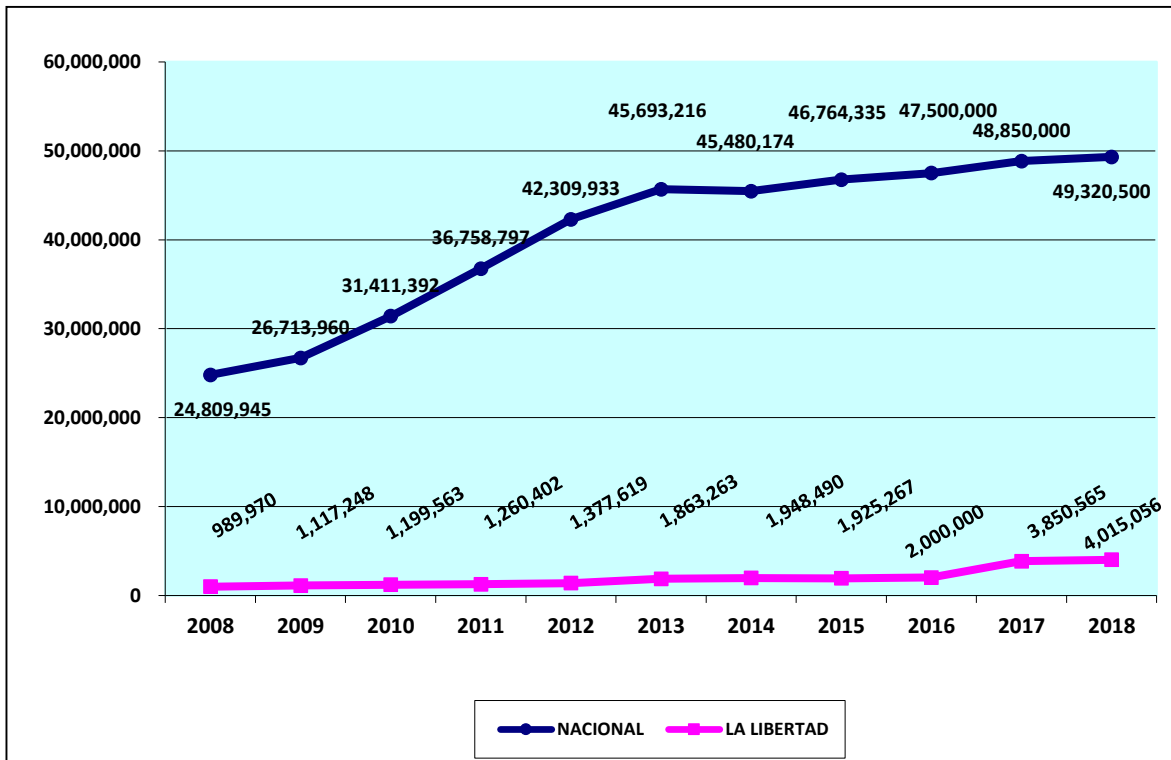
GRÁFICO N° 36: Arribo de visitantes extranjeros a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (Número de Arribos)



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

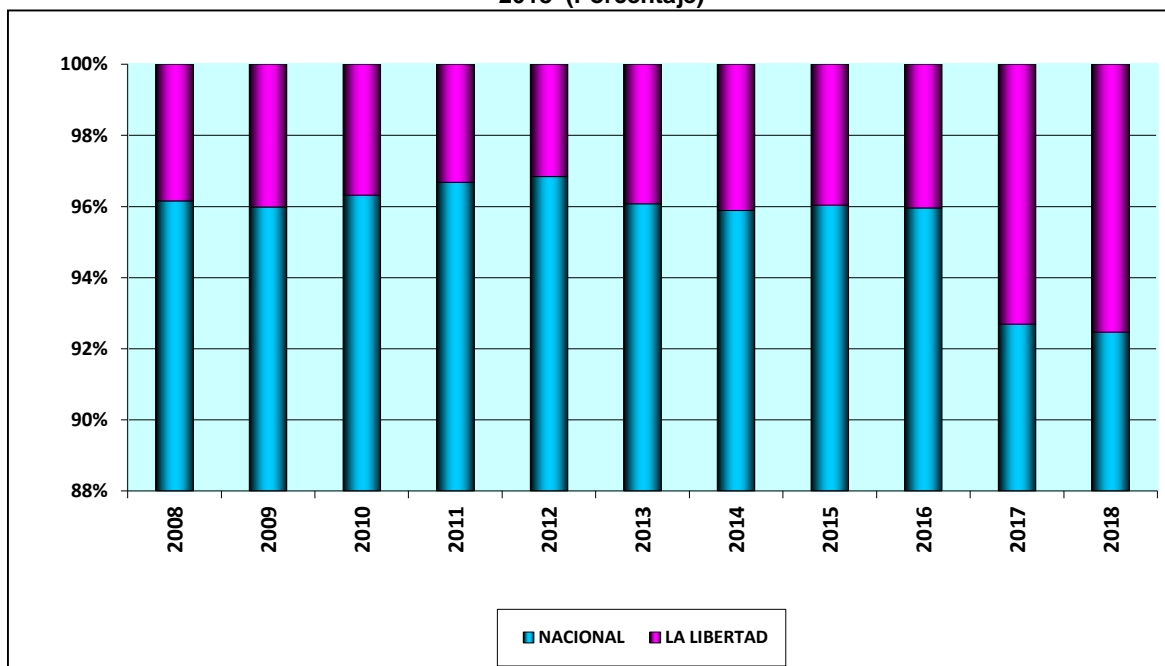
GRÁFICO N° 37: Arribo de visitantes nacionales y extranjeros a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (Número de Arribos)



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

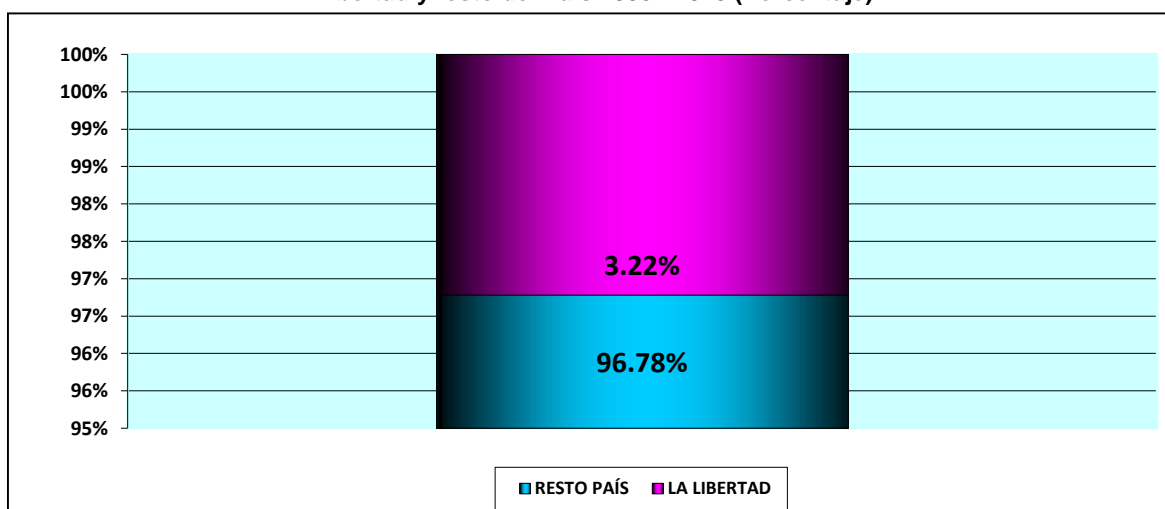
GRÁFICO N° 38: Arribo de ciudadanos nacionales y extranjeros a establecimientos de hospedaje 2008 - 2018 (Porcentaje)



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje

GRÁFICO N° 39: Arribo de ciudadanos nacionales y extranjeros a establecimientos de hospedaje La Libertad y resto del País 2008 - 2018 (Porcentaje)



Elaboración Propia: Dic. 2018

Fuente: MINCETUR, encuesta mensual de establecimientos de hospedaje.

E.5.- Demanda de Referencia:

Los indicadores de la demanda del proyecto CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO DE PLAYA PUERTO MORÍN, se expresa de la siguiente manera:

La demanda se determina de acuerdo a las necesidades de la población beneficiaria (representada por la población objetivo), la que se encuentra conformada por el número de turistas que llegan a La Libertad, los cuales utilizarán los servicios de Hotel proyectado, el que tiene como público objetivo, a un alto espectro de clientes. Para elaborar una base referencial, se tomará los datos en el periodo 2008-2018 proporcionados por MINCETUR, y son los siguientes:

TABLA N° 19: Turistas nacionales y extranjeros que arribaron al Perú y la Libertad 2008 – 2018
(Número de Personas)

AÑO	ARRIBOS	
	NACIONAL	LA LIBERTAD
2008	24,809,945	989,970
2009	26,713,960	1,117,248
2010	31,411,392	1,199,563
2011	36,758,797	1,260,402
2012	42,309,933	1,377,619
2013	45,693,216	1,863,263
2014	45,480,174	1,948,490
2015	46,764,335	1,925,267
2016	47,500,000	2,000,000
2017	48,850,000	3,850,565
2018	49,320,500	4,015,056

Elaboración Propia.

Fuente: MINCETUR

E.5.1.- Demanda Efectiva:

Esta población está conformada por los Turistas que arribaron a la Región La Libertad, y dentro de este grupo se encuentran principalmente la Población de Turistas del Segmento Premium que demandan Hoteles de 4 y 5 Estrellas.

TABLA N° 20: Datos de turistas extranjeros del segmento Premium arribados a La Libertad 2018

AÑO	ARRIBO DE TURISTAS A LA LIBERTAD*	ARRIBO DE TURISTAS A LA LIBERTAD QUE PERTENECEN AL SEGMENTO PREMIUM (16%)**	TURISTAS EXTRANJEROS PERTENECIENTES AL SEGMENTO PREMIUM PARA LA DEMANDA EFECTIVA DEL PROYECTO (10%)***
2018	4'015,056	642,409	64,241

Elaboración Propia.

Leyenda: * Datos MINCETUR; ** Vacacionistas Extranjeros Premium; *** 10% es la tasa proporcional de demanda de Hoteles de 4 y 5 Estrellas.

TABLA N° 21: Calculo estimado de la demanda efectiva del proyecto 2018

DESCRIPCION	TURISTAS EXTRANJEROS PREMIUM DE DEMANDA EFECTIVA	TURISTA NACIONAL DEL SEGMENTO PREMIUM DEMANDANTE DE HOTELES (59%)*	
		4 ESTRELLAS**	5 ESTRELLAS***
2016		227,412	151,609
DEMANDA EFECTIVA SEGMENTO PREMIUM (10%)	64,241	22,741	15,161
SUB TOTAL		37,902	
TOTAL DEMANDA ANUAL		102,143	

Elaboración Propia.

Leyenda: * Tipo de servicio usado y gasto del Turista Premium 2015; ** Composición del 60% de Vacacionistas Premium 4 Estrellas; *** Composición del 40% de Vacacionistas Premium 4 Estrellas;

TABLA N° 22: Calculo estimado de la demanda efectiva mensual del proyecto hotel 5 estrellas 2018

DESCRIPCION	DEMANDA EFECTIVA DEL PROYECTO
TOTAL DEMANDA ANUAL	102,143
MESES	12
DEMANDA MENSUAL	8,512

Elaboración Propia.

E.5.2.- Demanda Proyectada:

Para realizar la proyección de la demanda hasta 10 (DIEZ) años, extraeremos los datos expresados por la cantidad de arribos del segmento de Turistas Premium Extranjeros y Nacionales en el cuadro de demanda efectiva; además teniendo en cuenta la tasa de crecimiento del turismo en la Región La Libertad de 5.00%, y asumiendo que se mantiene constante en este periodo, se obtiene un promedio de

los 10 años siguientes de 102,143 turistas anualmente y 8,512 turistas mensualmente, demandantes de Hotel 4 y 5 Estrellas en la Libertad.

TABLA N° 23: Cálculo estimado de la demanda proyectada del proyecto Hotel 5 Estrellas

AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DP	102,143	107,250	112,357	117,464	122,572	127,679	132,786	137,893	143,000	148,107	153,215

Elaboración propia, Base Demanda Efectiva.

Leyenda: DP: Demanda Proyectada

4.2.- PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

4.2.1.- Usuarios

Instituciones involucradas y beneficiarios

A.- Involucrados:

- La Municipalidad Provincial de Virú.
- El Gobierno Regional La Libertad.
- El Ministerio de vivienda, Construcción y Saneamiento.

B.- Promotor - Propietario – Franquicia: ACCORD

Este tipo de Proyecto Hotelero nació con la finalidad de aprovechar el Boom Inmobiliario desarrollado en las Playas de Asia, ubicadas al sur de Lima, allá por los años 2000, han transcurrido más de 20 años y han cambiado muchos paradigmas en cuanto a proyectar hoteles de alta gama en el Perú cuya demanda aun no nacía pero ofrecía una amplitud de servicios que se extrajo de las necesidades del mercado, por lo que hoy en día ya no es un sueño sino una realidad, en conclusión el mercado y la demanda creció; hoy la zona Norte tiene un crecimiento sostenido y Trujillo es un enclave de turismo y negocios de mayor crecimiento en la región, por lo que proponer Puerto Morín como punto de hotel resort, resulta una buena propuesta ya que, habiéndose consolidado esta zona con servicios hoteleros y múltiples; con un análisis preciso combinado con el orgullo regional, el Propietario Grupo Inmobiliario de Inversión Privada SACYR y la marca Hotelera Accor de capital internacional, específicamente de origen Francés, se unen para la realización de este proyecto en forma de consorcio, Accor tiene la característica de franquiciador y se une con empresas locales para llevar a cabo el presente emprendimiento hotelero, con el fin de seguir generando rentabilidad en el Rubro en función a su marca y a la demanda proyectada, en este caso para la construcción de un Hotel 5 Estrellas del tipo Resort con servicios Múltiples de gran aceptación a nivel mundial, esta visión se orienta a la expansión del Norte peruano, las cercanías de la Ciudad de Trujillo, ofrecen una cobertura mínima para el funcionamiento del proyecto. Actualmente Accor opera en el Perú con 3 hoteles en Lima y 1 en el Cusco y tiene planeado funcionar con más de 25 hoteles.

En cuanto a los precios por habitación, poseemos datos del año 2018 según un estudio realizado por el buscador de viajes kayak.com.pe, y se determina de la siguiente forma, Lima tiene los hoteles de 4 estrellas más caros de América Latina y por una amplia ventaja y sus precios son

- 1° Bussines Tower Hotel (S/. 584)
- 2° Costa del Sol Wyndham Lima Airport (S/. 565)
- 3° Pardo Double Three by Hilton (S/. 565)
- 4° Radisson Hotel Decapolis Miraflores (S/. 548)
- 5° Atton de San Isidro (S/. 530)

A nivel de Sudamérica, la tarifa promedio por noche en el 2016 es de US\$ 160, mientras que en Santiago de Chile es de US\$ 145, Ciudad de México tiene un promedio de US\$120 dólares, Sao Paulo de US\$ 100, Buenos Aires y Bogotá de US\$ 90.

4.2.2.- Diseño del producto

A.- ENFOQUE DEL PROYECTO

Consiste en brindar al turista extranjero y nacional una alternativa innovadora con un Hotel 5 Estrellas en la categoría Resort de Alta Gama, con la intención comercial de pertenecer a futuro a la marca Accor, bajo un contrato beneficioso para el propietario, el resultado es un Hotel con habitaciones de lujo en su mayoría orientados al océano pacífico, en general es un complejo hotelero de inspiración arquitectura deconstructivista la que posee un exuberante espacio interno para el uso de pools, una cara volumétrica externa que aprovecha al máximo la vista al mar, cuenta con una amplia gama de servicios complementarios, el tema principal será la diversión, ocio y deporte, un centro de talasoterapia único, variedad en gastronomía y amplias zonas para los negocios.

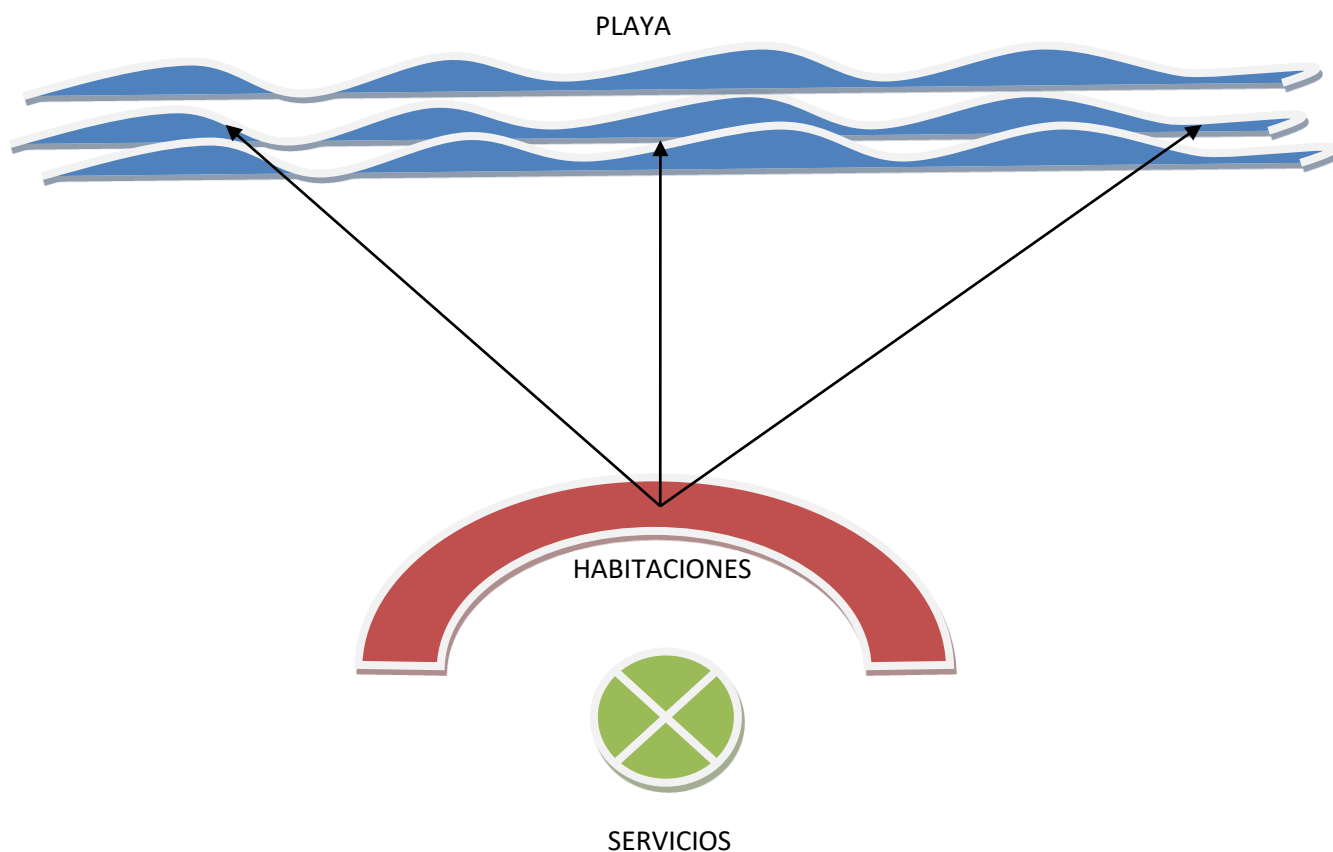
Este hotel, contará además con áreas comerciales, diversos bares y restaurants, grandes zonas de recreación y la práctica de diversos deportes incluido los

marinos, un amplio centro de usos múltiples que estarán destinados a ser parte del mayor centro de negocios en hoteles, uso de conferencias, y diversas actividades todo ello con una capacidad para albergar a un número grande de personas.

B.- CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO. -

El aprovechamiento de los recursos naturales como los paisajes circundantes, mediante la ubicación del mayor número de habitaciones orientadas hacia el mar, hacen que el proyecto se defina en un solo concepto: VISUALES.

GRÁFICO N° 40: Conceptualización



Elaboración propia

La conceptualización resulta coherente cuando se conjuga con el paisaje, el cual abarca los 360°, playa y turismo combinados en este proyecto, se puede considerar además la funcionalidad que propone el proyecto con la simbiosis de

otros servicios como el culinario, deportivo y comercial, en las que no sólo ejecutivos pueda disfrutar del hotel, sino ejecutivos que es el rubro que integra esta propuesta, donde la globalización hace que este destino se encuentre fácilmente y se convierta en exitoso, para detallar los factores claves son los siguientes:

1) Cultural, como la presencia de un monumento histórico como la Huaca Huancaco ubicado a 5 minutos del lugar donde se emplaza el proyecto.

2) Geográfico, la presencia de paisajes naturales de playas (Playa Puerto Morín), y bosques, son actores principales del proyecto que con el sólo hecho de encontrarse frente al mar y en una ensenada, mejora el potencial turístico haciéndola más atractiva.

3) Gastronómico, la muy amplia y variada cocina peruana y norteña, combinada con los más especializados platillos internacionales y la bien ponderada cocina fusión, son elementos básicos de la cocina de la presente propuesta.

4) Religioso, la fé religiosa, se encuentra muy arraigada en la población, existiendo costumbres que realzan las manifestaciones culturales muy ricas como por ejemplo celebraciones, festividades y procesiones en la zona del valle de Virú.

C.- IDEA DEL PROYECTO. -

La idea general del proyecto consiste, en la edificación de un edificio inteligente, que utiliza en sus fachadas paneles solares, y tiene a dos volúmenes principales, como la estructura básica de este complejo, el primer volumen de forma curva y convexa que aprovecha las visuales hacia el mar, y el otro volumen cilíndrico, que sirve de eje central para unir todas las demás funciones del hotel además de servir de registro hacia toda la extensión del terreno en donde se emplazan las locaciones; estos dos volúmenes conforman un espacio semi abierto que es parte del centro del hotel, y es un espacio de atracción visual diseñada, con área verde, zona de piscinas y pools, circulación interior y parte del servicio de relax que ofrecerá el hotel, además este espacio cuenta con un diseño de iluminación artificial nocturna de impacto y que además sirve de visual al resto de habitaciones de la parte posterior del volumen de habitaciones.

El volumen central configura el área administrativa y de servicios que amarra otras funciones conexas, como la comercial, ejecutiva y gastronómica minimizando las áreas de circulación y explotando los espacios para el deleite visual.

IMAGEN N° 22: VISTA 01 3D - Idea del proyecto hotelero Puerto Morín Resort



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN N° 23: VISTA 02 3D - Idea del proyecto hotelero Puerto Morín Resort

FUENTE: Elaboración Propia

C.1.- Misión. - EL CENTRO DE REUNIONES CON HOSPEDAJE EN CONTEXTO DE PLAYA PUERTO MORÍN, ofrecerá una oferta hotelera de Lujo, ubicado en una de las potenciales y atractivas playas en el Norte del País, con habitaciones exclusivas, un edificio inteligente, una alta gama de servicios, para convertirse en punto de reunión de negocios, y vivenciar experiencias inolvidables junto a la naturaleza y cultura que ofrece el departamento de La Libertad.

C.2.- Visión. Ser un Hotel de Lujo con alta gama de servicios complementarios, que sea catalogado como uno de los mejores Hoteles en Sudamérica, y se convierta en el principal destino de diversión y cultura en el Norte del Perú.

4.2.3.- Determinación de ambientes

A. Planteamiento

En base al análisis funcional se ha podido determinar las zonas que se proyecta en el Hotel 5 Estrellas:

a. ZONA DE HOSPEDAJE (Norma Técnica A.030)

Zona donde se realiza el pernoctaje agrupados en una torre con ubicación estratégica que ofrece la combinación de la seguridad con las mejores vistas para disfrutar al máximo de las bondades que ofrece el paisaje y la ubicación. Está compuesta por los tipos de habitación:

a.1.- Habitación Simples. - Categoría simple que ofrece una Cama Simple y baño propio, vista a las áreas del interior del hotel. El promedio de área es de 30 M2.

a.2.- Habitación Doble. - Categoría Intermedia con área mayor en la que se incluye una Cama Doble a la que se le puede agregar una o dos camas simples, posee baño propio, vista a las áreas del interior del hotel.

a.3.- Habitación Superior. - Categoría Súper, posee mayores prestaciones, incluye áreas mayores en la que se incluye sala de estar, habitación con una Cama Queen, posee baño con área espaciosa, terraza, vista a las áreas exteriores del hotel.

a.4.- Habitación De Luxe. - Categoría de Lujo, posee las mejores y exclusivas prestaciones, Habitación de gran espacio con una Cama King, posee acabados de Lujo, baño con área espaciosa, terraza, vista a las exclusivas áreas exteriores del interior del hotel.

a.5.- Habitación Flex. - Categoría Intermedia con área mayor en la que se incluye una Cama Doble a la que se le puede agregar una o dos camas simples, posee baño propio, vista a las áreas del interior del hotel.

b. ZONA ADMINISTRATIVA

Zona donde se realiza la admisión, control, vigilancia y administración de la infraestructura que utilizarán los encargados del hotel.

c. ZONA DE SERVICIOS

Zona donde se ubican los ambientes de la parte del personal y del mobiliario que se utiliza para los servicios necesarios para el funcionamiento del hotel, cocinas en varios niveles, zona de estar y habitaciones para personal de servicio, y el equipamiento de seguridad y los demás componentes eléctricos, sanitarios, y demás.

d. ZONA COMPLEMENTARIA

Zona donde se encuentra toda la gama de ofertas funcionales, variedad de actividades las cuales hacen de este hotel una simbiosis explosiva de actividades recreativas y laborales, su composición es:

d.1.- Zona de Recreación. - Grandes piscinas, pools, spas, gimnasios, y solárium.

d.2.- Zona de Ocio y Deporte. - Grandes áreas de juegos y deportes, deportes acuáticos, paseos en yate, pesca acuícola, avistamiento de animales marinos, paseos en cuatrimotor, entre otras actividades.

d.3.- Zona Gastronómica. - El gran potencial de la comida con varios restaurantes dentro de una propuesta rica y expresiva, que será el Boom en el turismo del futuro.

d.4.- Zona Comercial. - Pequeñas tiendas exclusivas para ofrecer al turista lo más innovador y original de la artesanía, la orfebrería y lo natural, combinado con la tecnología y sus derivados.

d.5.- Zona Ejecutiva. - Que incluye grandes áreas de uso múltiple, las que se transforman en el menor tiempo en cuatro ambientes menores, con la capacidad de albergar a casi 2,500 personas a la vez, todo ello con la interconexión digital

de punta para que no se puedan perder de nada y se encuentren comunicados las 24 horas del día.

TABLA N° 24: Programa de Necesidades

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE ÁREAS (M2)		
PARAMETROS	R.N.E.	PROYECTO	AREA	AREA TECHADA	TOTAL
USOS	COMERCIO	COMERCIO	PRIMER NIVEL	44,000 M2	
DENSIDAD NETA	250 A 300 Hab/Há	250 A 300 Hab/Há	SEGUNDO NIVEL	20,000	
COEF. EDIFICAC.	8.5	7.5	TERCER NIVEL	6,000 M2	
AREA LIBRE	75%	75%	CUARTO NIVEL	6,000 M2	
ALTURA MAXIMA	9 niveles	8 niveles	QUITO NIVEL	6,000 M2	
RET. MIN. FRONTAL	Playa: 50 M	Playa: 50 M	SEXTO A OCTAVO NIVEL	18,000 m2	
ESTACIONAMIENTO	01 C/450 M2	300	AREA CONSTRUIDA		100,000
			AREA OCUPADA	AREA DE TERRENO	AREA LIBRE
			100,000 M2	200,000 M2	100,000 M2

Elaboración Propia

TABLA N° 25: Esquema de Cuadro General de Programación Arquitectónica (N.T. A.030)

HOTEL 5 ESTRELLAS		
	REQUISITOS MINIMOS	PROPUESTA PROYECTO
N° de Habitaciones	40	60
N° de ingresos de uso exclusivo de los huéspedes (separado de servicios) (2)	1	1
Salones (m2 por N° total de habitaciones) El AT útil (no inc. Área de muros) en conjunto, mínimo:	2.50 / m2	120.00m2
Bar independiente	Obligatorio	50.00 m2
Comedor principal-cafetería (m2 por N° total de habitaciones) Deben estar techados, y en conjunto no ser menores a: Comedores complementarios	1.25 m2 De acuerdo a las necesid.	100.00 m2 80.00 m2
Salón de Uso Múltiple (eventos, reuniones) [30.00 x 60.00 m]	----	1,800.00 m2
Habitaciones (Inc. En el área un closet) m2 mínimo Simples (m2) Dobles (m2) Suites (m2 m., si la habitación está INTEGRADA al Dorm.) Suites (m2 m., si la habitación está SEPARADA al Dorm.) Circulación y Muros (porcentaje área habitaciones) Total área habitaciones:	1.5 x 0.7closet 13.00 M2 18.00 M2 28.00 M2 32.00 M2 15 % -----	30.00 m2 (20) 35.00 m2 (20) 40.00 m2 (12) 40.00 m2 (08) ----- 108.00 m2 720.00 m2
Cantidad de baños por habitación (tipo de baño) (1) Área mínima m2: Las paredes deben estar revestidas con material A1 Total área baños:	1 privado-c/tina 5.00 m2 altura 2.10 m -----	1 privado-c/tina 6.00 m2 (40) altura 2.10 m 240.00 m2
Habitaciones (servicios y equipos) Aire acondicionado frío Calefacción (3) Alarma, detector y extintor de incendios Tensión 110 y 220v Frigobar Televisión a color Teléfono c/comunicación nac. e intern. (en dorm. y baño)	Obligatorio Obligatorio Obligatorio Obligatorio Obligatorio Obligatorio Obligatorio	Si Si Si Si Si Si Si
Servicios Generales Servicios de ascensores de uso público (exc. sótano) Agua fría y caliente 24 hrs. (no sist. Act. Por huésped) Atención (24 hrs.) Ascensores de servicio (diferenciados, parada en todo nivel) Cambio sábanas cada vez/cambio huésped y mínimo...(4) Cambio toallas cada vez/cambio huésped y mínimo...(4)	A partir de 4 Ducha y lavat. Obligatorio A partir de 4 Diario Diario	Desde 1° nivel Si Si Desde 1° nivel Diario Diario
Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores Custodia de valores (individual) Estacionamiento privado y cerrado que contemple área de estacionamiento para buses (porcentaje por el N° de habit.) Estacionamiento frontal para Vehículos de tránsito Total área estacionamiento:	Obligatorio Obligatorio 25% Obligatorio -----	Si lo hubiere 20.00 m2 5.50x3.00 (15) 20.00x6.50 (05) 5.50x3.00 (10) 542.50 m2
Generación energía eléctrica emergencia (cuarto energía): Guardarropa – custodia de equipaje Limpieza diaria del hotel y habitaciones	Obligatorio Obligatorio Obligatorio	12.00 m2 20.00 m2 20.00 m2
Oficio por piso o bloque (teléfono, depósito de lencería, ropa sucia, utensilios de limpieza) [16.00 m2 / piso] – 3 pisos -	Obligatorio	48.00 m2 / piso
Personal calificado (1)	Obligatorio	Si

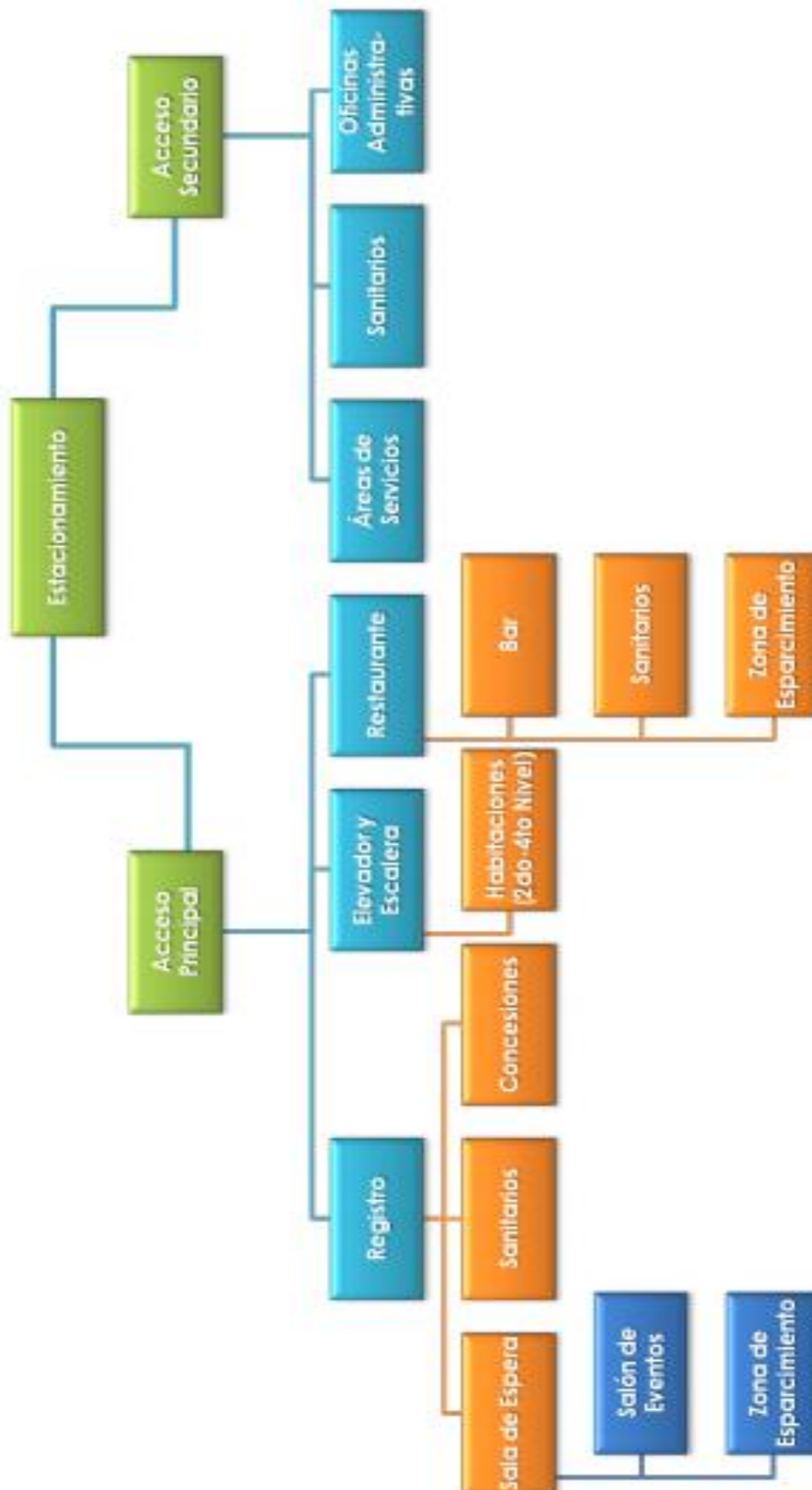
Personal uniformado (las 24 horas)	Obligatorio	Si 12.00 m2
Recepción (1)	Obligatorio	8.00 m2
Conserjería (1)	Obligatorio	60.00 m2
Gimnasio	Obligatorio	40.00 m2
Sauna o baños turcos	-----	16.00 m2
Hidromasajes	-----	--
Área deportivas (acorde con la ubicación geográfica):	.	Si
Cancha de Tenis (35.00 x 18.00 m, Inc. tribuna)	Obligatorio	630.00 m2
Cancha Múltiple (35.00 x 50.00 m, Inc. tribuna)	Obligatorio	1,750.00 m2
Cancha Minifutbol (30.00 x 50.00 m, Inc. tribuna)	Obligatorio	1,500.00 m2
Frontón (20.00 x 15.00 m, no inc. tribuna)	Obligatorio	300.00 m2
Muelle botes	Obligatorio	300.00 m2
Caza submarina	Obligatorio	.
Piscina para adultos (10.00 x 25.00 + circulac.+vest+duchas)	Obligatorio	350.00 m2
Piscina para niños (4.00 x 8.00 + circulac.+vest+duchas)	Obligatorio	80.00 m2
Sala de juegos	Obligatorio	200.00 m2
Zona de actividades recreativas a cargo de animadores prof.	Obligatorio	400.00 m2
Servicio de despacho correspondencia (Centro Información)	Obligatorio	60.00 m2
Servicio de facsimil	Obligatorio	Si
Servicio de lavado y planchado	Obligatorio	Si
Servicio de llamadas, mensajes intern. y contratación de taxis	Obligatorio	Si
Servicio de Peluquería y de Salón de Belleza	Obligatorio	30.00 m2
Servicios Higiénicos públicos (40.00 c/u)	Oblig. Dif. x Sex	80.00 m2
Teléfono de uso público (Locutorio)	Obligatorio	20.00 m2
Tópico (espacio para atención de primeros auxilios)	Obligatorio	40.00 m2
Área para venta de artículos diversos, souvenirs, otros	Obligatorio	200.00 m2
Cocina (porcent. del comedor) [Com. Princ. + Com. compl.]	50 %	90.00 m2
Áreas libres (porcentaje del área total del terreno)	50 %	7000.00
Zona de mantenimiento	Obligatorio	50.00 m2
Área Necesaria de Terreno (mínima)	--	200,000.00 m2
Área Construída Necesaria (mínima)	--	100,000.00 m2

CONSIDERACIONES GENERALES

- Se podrá exceptuar algunos requisitos sólo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del MITINCI.
 - Los bienes muebles, acabados, espacios comunes, equipos mecánicos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.
 - Los requisitos de ventilación, instalaciones contra incendios, zonas de seguridad, escaleras, salidas de emergencia, etc., se harán conforme a las disposiciones municipales y Defensa Civil.
 - No se podrá dejar de brindar los servicios de recepción, comedor y cafetería, si estas áreas se utilizan para eventos (congresos, reuniones, etc.)
 - El área mínima corresponde al área útil y no incluye el área que ocupan los muros.
- (1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
 - (2) El ingreso está referido al área de recepción.
 - (3) Se tomará en cuenta la temperatura promedio de la zona.
 - (4) El huésped podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios medioambientales

4.2.4.- Análisis de interrelaciones funcionales

GRÁFICO N° 41: Diagrama funcional del hotel



Elaboración Propia

4.2.5.- Parámetros arquitectónicos, tecnológicos y de seguridad

A.- PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Para las consideraciones de los requisitos mínimos de hospedaje, se toma como considerados lo que estipula la legislación peruana dictada mediante D.S. N° 006-2014-VIV, en la que se modifica la NORMA A.30 de Hospedaje, que en su Artículo 5°, establece que las condiciones mínimas de hospedaje mientras no se categoricen son las siguientes:

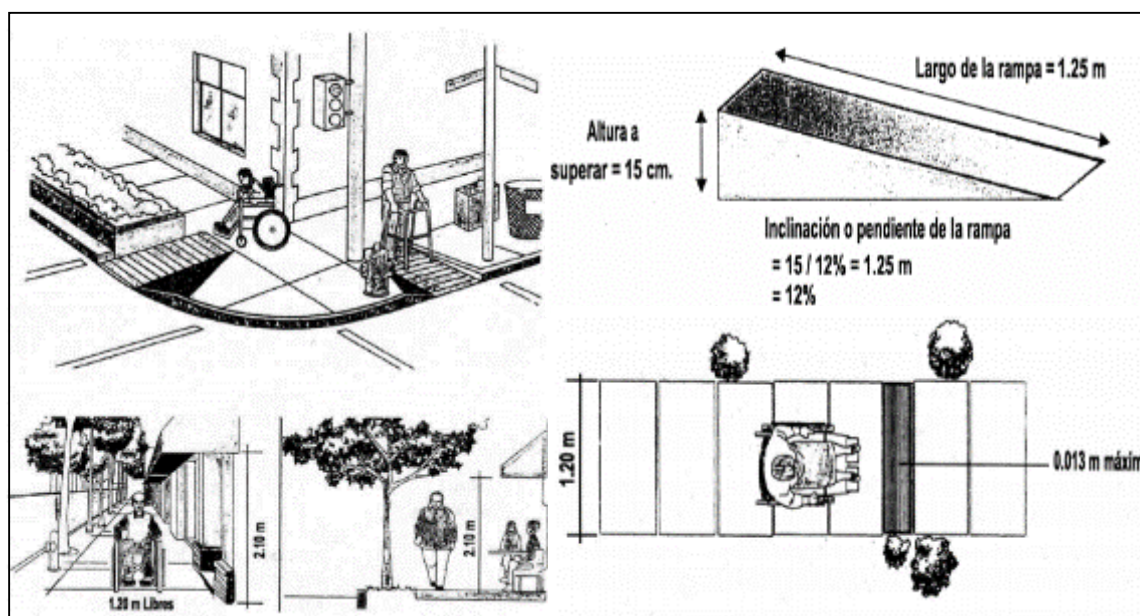
- a) El número de habitaciones debe ser de seis (6) a más.
- b) Tener un ingreso diferenciado para la circulación de los huéspedes y personal de servicio.
- c) Consta con un área de recepción y consejería.
- d) El área de las habitaciones (incluyendo el área del clóset y guardarropa) de tener como mínimo 6 m².
- e) El área total de los servicios higiénicos privados o comunes deben tener como mínimo 2 m².
- f) Los SSHH, deberán contar con pisos y paredes de material impermeable. El revestimiento de la pared debe tener una altura mínima de 1.80 m.
- g) Para el caso de un establecimiento de cuatro (4) o más pisos, este debe contar por lo menos con un ascensor.
- h) La edificación debe guardar armonía con el entorno en el que se ubica
- i) Para personas con discapacidad y/o personas adultas mayores se deberá tener en cuenta lo estipulado en la norma A.120 – Accesibilidad para personas con discapacidad y de las personas adultas mayores.
- j) Para el diseño de accesos y salidas de emergencia, pasajes de circulación de personas, escaleras, sistemas contra incendios, etc., se debe tomar en cuenta la norma A.130 – Requisitos de Seguridad.
- k) Tabiquería: los muros y divisiones interiores, especialmente entre dormitorios, deberán cumplir con los requisitos de seguridad del presente Reglamento siendo incombustibles, higiénicos y de fácil limpieza, que brinden condiciones de privacidad y de aislamiento acústico.

A.1.- CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD PARA HOSPEDAJES

Para las consideraciones especiales de acceso para personas con dificultades motoras y/o personas adultas mayores, los requisitos mínimos para el caso de hospedaje, se deberá tomar en cuenta lo que dice la legislación peruana mediante la NORMA A.120, en sus artículos siguientes:

Artículo 4°. - Ambientes y Rutas Accesibles. - Se deberán crear ambientes y rutas accesibles que permitan el desplazamiento y la atención de las personas con discapacidad, en las mismas condiciones que el público en general.

GRAFICO 42: Ubicación y Dimensiones mínimas de accesibilidad especiales



Fuente: Norma Técnica A.120

Artículo 11°. - Los Ascensores. - (...) deberá existir por lo menos uno, cuya cabina no mida menos de 1.50 de ancho 1.40 m de profundidad. (...)

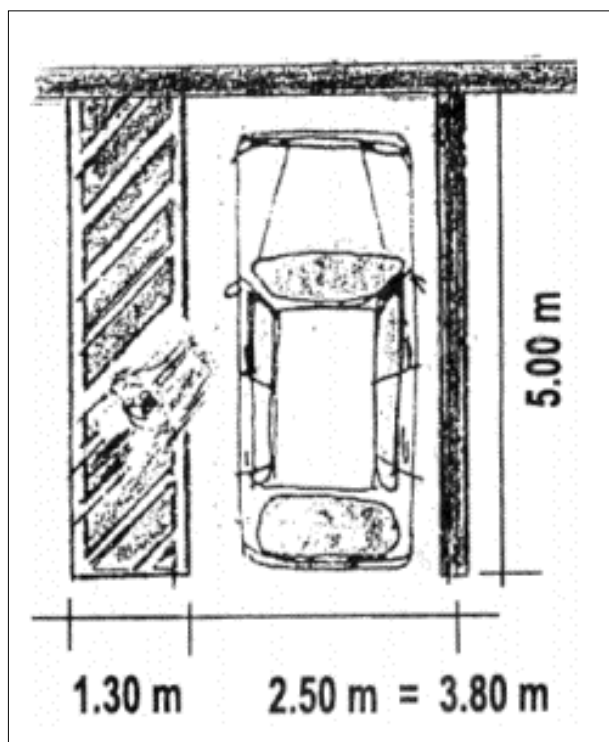
Artículo 16°. - Estacionamiento. - Los estacionamientos de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se reservará espacios de estacionamiento para los vehículos que transportan o son conducidos por personas con discapacidad:

N° TOTAL DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES REQUERIDOS
De 0 a 5 Estacionamientos	ninguno
De 6 - 20 Estacionamientos	01
De 21 - 50 Estacionamientos	02
De 51 - 400 Estacionamientos	02 por c/50
Más de 400 Estacionamientos	16 + 1 por c/100 adicionales

Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamientos accesibles, serán de 3.80m x 5.00 m.

GRAFICO 43: Dimensiones mínimas de Estacionamiento Especial



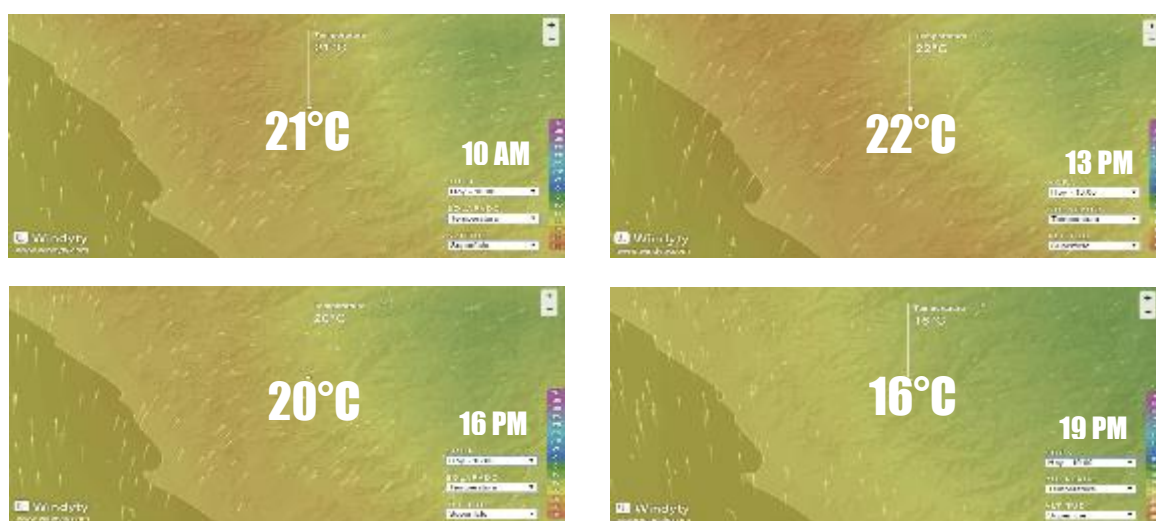
Fuente: Norma Técnica A.120

B.- PARÁMETROS TECNOLÓGICOS

B.1.- Temperatura:

Rango de Temperatura: Las mediciones de temperatura se tomaron en la estación de otoño entre las horas 10:00 am, 1:00 pm, 2:00 pm y 7:00 pm., resultando una medida promedio que varía entre los 16° C a los 22° C, cabe destacar que se registró temperaturas máximas en la estación de verano de hasta los 26° Grados Centígrados.

GRÁFICO N°44: Ciclo de la temperatura en el terreno

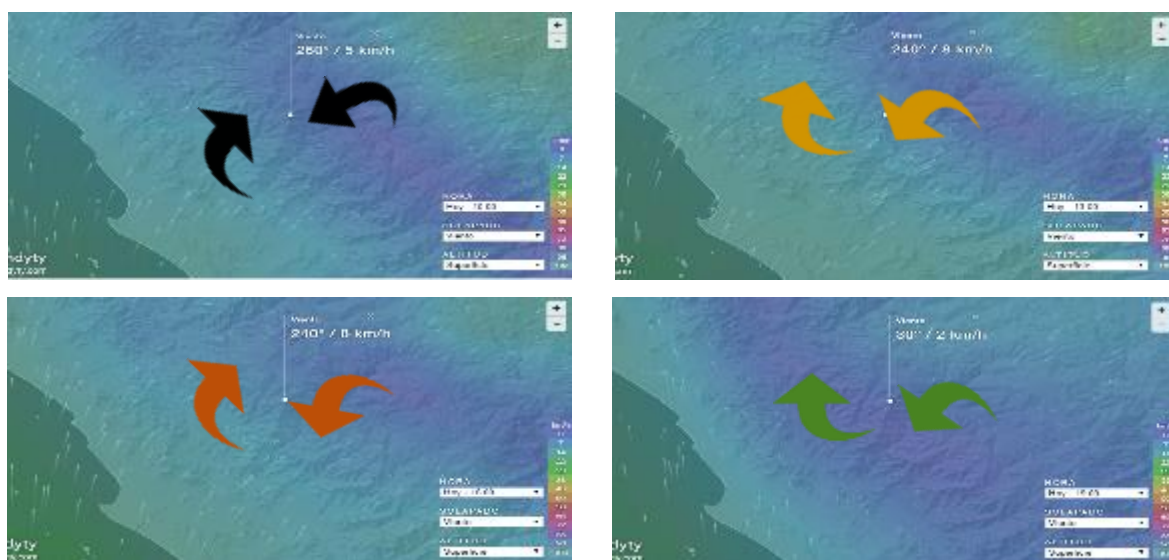


Fuente: DELTAVOLT, energía solar en el Perú – Mapa de animación

B.2.- VIENTO. -

Velocidad del viento: Se realizaron mediciones de velocidad entre las horas 10:00 am, 1:00 pm, 2:00 pm y 7:00 pm., las cuales tuvieron resultados de 5km/h, 8km/h, 8km/h y 2 km/h respectivamente, con estos datos se pudo concluir que en horas de la noche la velocidad es excesivamente baja, debido a ello se debe considerar en la programación arquitectónica el diseño de grandes alturas interiores para generar ventilación adecuada y óptima.

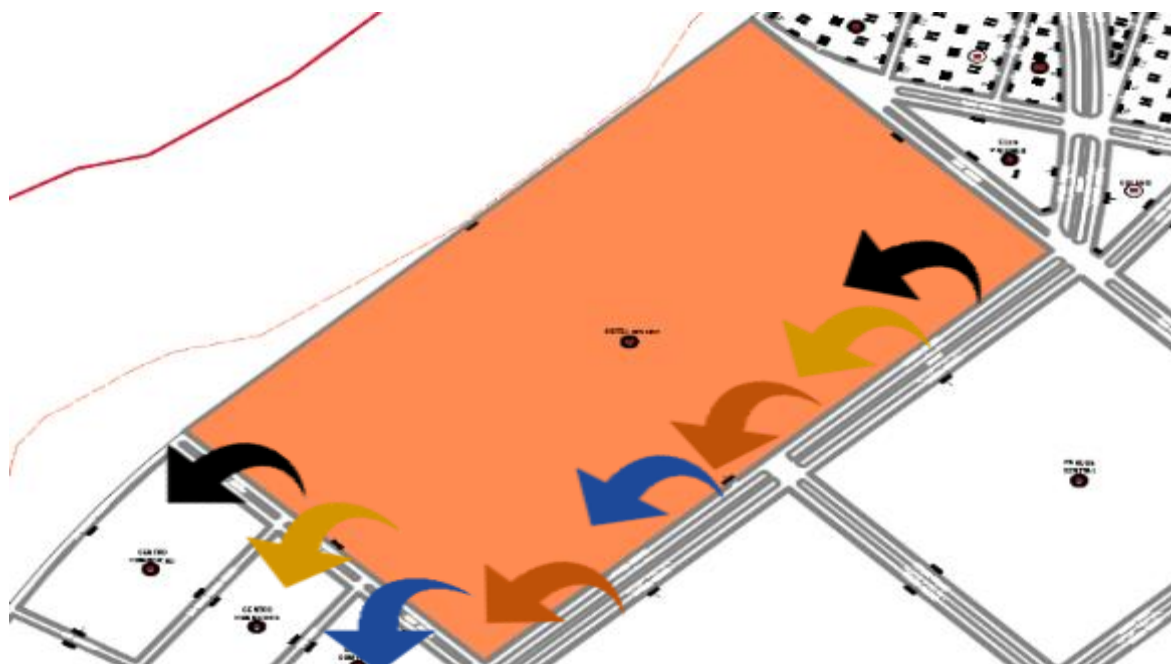
GRAFICO N° 45: Ciclo del viento en el terreno



Fuente: DELTAVOLT, energía eólica en el Perú – Mapa de animación

El predio donde se emplaza el proyecto se encuentra en una ubicación NOR-ESTE y se ha podido constatar que el viento no proviene de SUR-ESTE a NOR-OESTE, debido al relieve montañoso conformado por la presencia de Cerro Negro que se antepone a la dirección del viento, existe una corriente que proviene de SUR-OESTE, que es de baja velocidad, estas consideraciones se aprovechan enormemente con la ubicación de dos torres en el conjunto que forman un cerramiento.

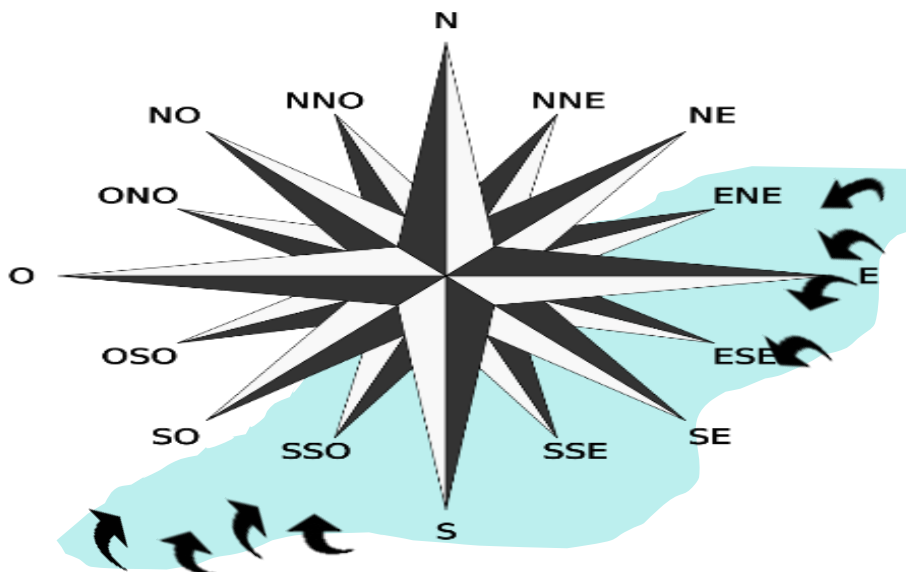
GRAFICO N° 46: Plano General del Terreno



Fuente: COFOPRI, Elaboración propia

D.- NORTE MAGNÉTICO. - El predio se emplaza en dirección NOR-ESTE.

GRAFICO N° 47: Ubicación de Norte Magnético en el Terreno

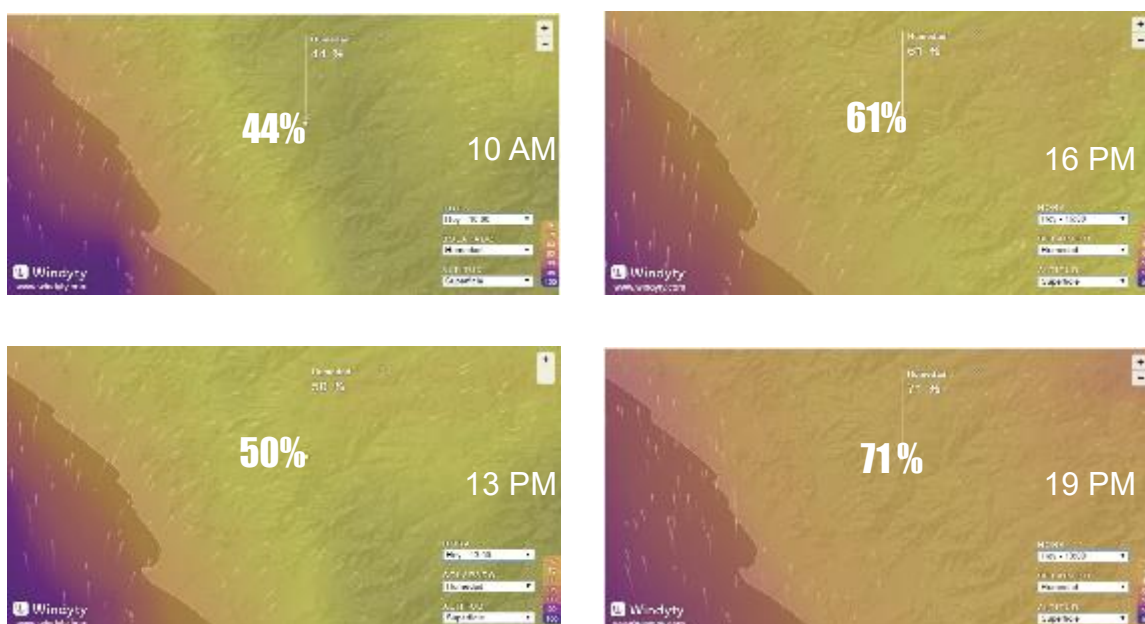


Fuente: Google imágenes

E.- HUMEDAD. -

Las mediciones de humedad varían según sale el sol, quien a través de su fuerza evaporadora hace que en el día se genere un clima semi-seco, las muestras se tomaron en los siguientes horarios: 10:00 am, 1:00 pm, 2:00 pm y 7:00 pm., en ellos se determinó una humedad de 44%, 50%, 61% y 71% respectivamente, en ella se demuestra una alta humedad durante las noches, especialmente en los meses de invierno.

GRAFICO N° 48: Ciclo de humedad en el terreno



Fuente: DELTAVOLT, energía eólica en el Perú – Mapa de animación

F.- PROPUESTA TECNOLÓGICA DEL PROYECTO. -

Se utilizará paneles solares fijos en parte de la fachada de las habitaciones, la cual acumulará energía en un centro de baterías para la disposición de esta energía que será utilizada como parte de la energía del hotel.

G.- PARÁMETROS DE SEGURIDAD. -

Según la **Norma A.130,-** Requisitos de Seguridad:

Respecto a Sistemas de Evacuación, puertas de evacuación, medios de evacuación, escaleras, señalizaciones de seguridad, protección de barreras contra fuego, entre otros.

Como lo determina el Capítulo VI – Hospedajes de la presente norma.

TABLA N° 26: Infraestructura Mínima para un establecimiento de Hospedaje clasificado como Hotel

REQUISITOS MINIMOS	5☆☆☆☆	4☆☆☆☆	3☆☆☆	2☆☆	1☆
Sistema de detección y alarma de incendios centralizado	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sistema de evacuación por voz (3 idiomas)	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Teléfono de Bomberos	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Señalización e iluminación de emergencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Extintores portátiles	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sistema de agua contra incendios					
1. Hasta 5 niveles	obligatorio	obligatorio	-	-	-
2. Mas de 5 niveles	obligatorio	obligatorio	Obligatorio(1)	Obligatorio(1)	Obligatorio(1)
Sistema automático de rociadores					
1. Hasta 4 niveles	Ver Nota (2)	Ver Nota (2)	-	-	-
2. Entre 5 y 10 niveles	obligatorio	obligatorio	Ver Nota (3)	-	-
3. Mas de 10 niveles	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio

- i. Contar con escalera de evacuación de acuerdo a lo indicado en la Norma A 010
- ii. Contar con un hidrante contra incendios de la red pública a no más de 75 m. de distancia medidos de la conexión de bomberos (Siamesa).
- iii. La localidad donde se ubicará la edificación deberá contar con una Compañía de Bomberos

(1) Los hoteles de 1, 2 y 3 estrellas de 5 hasta 8 niveles podrán tener una red de agua contra incendio de tipo Montante Seca con un diámetro no menor de

Ø 100 mm, y salidas con válvulas de 65 mm. en cada nivel al interior de la escalera de escape, de acuerdo a lo estipulado en la Norma Requisitos de Seguridad. si cumple los siguientes requisitos:

- (2) No serán requeridos sistemas automáticos de rociadores, cuando todos los dormitorios para huéspedes cuenten con una puerta que abra directamente hacia el exterior, a nivel de la vía pública o del terreno, o hacia un acceso a una salida exterior que cumpla con que el lado largo del balcón, porche, galería o espacio similar se encuentre abierto por lo menos en un 50%, dispuesto para impedir la acumulación de humos y además cumplir con los requisitos establecidos en el Código NFPA 101
- (3) No serán requeridos sistemas automáticos de rociadores siempre y cuando La distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 12.0 m medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana, (4) La distancia de recorrido del evacuante no sea mayor a 30.0 m medidos desde la puerta de la habitación hasta la salida de evacuación más cercana, además cuente la edificación con 2 rutas de evacuación y no existan corredores sin salida de más de 12.0 m de distancia de evacuación.

4.3.- LOCALIZACIÓN

4.3.1.- Características físicas del contexto y del terreno

El proyecto a intervenir está localizado en el Sector Virumar, Distrito de Virú y Provincia de Virú en la Región La Libertad, cuenta actualmente con 18,112 habitantes (información recopilada en la base del INEI del Censo 2017 y según la proyección de población de elaboración propia), este terreno se ubica exactamente en el Sector Virumar que se encuentra aledaño al Centro Poblado Puerto Morín.

GRÁFICO N° 49: Mapas de Localización



Fuente: Elaboración Propia

En Puerto Morín existe un Balneario con un conglomerado que se estiman en alrededor de 150 familias, según datos de la Municipalidad Provincial de Virú, de las cuales el 30% reside permanente en el lugar, este pequeño grupo humano tiene como actividad principal el empleo en la actividad agroindustrial y otro poco se dedica a la pesca artesanal.

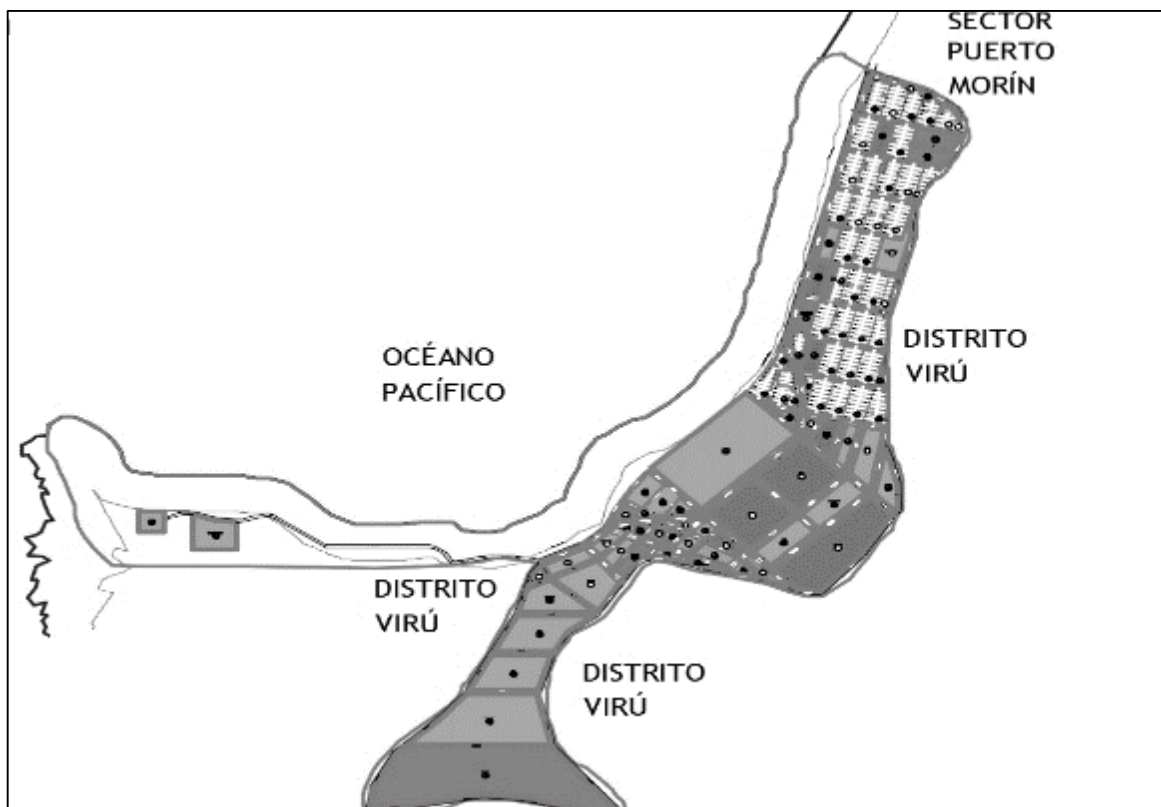
En cuanto la zona donde se emplaza el terreno del proyecto, este se encuentra en una zona distante de 250 Metros desde el punto de alta marea, según lo establece la Capitanía de la Marina de Guerra del Perú, se plantea la ubicación estratégica, con una vía local desde Puerto Morín de 3 Km. que interconecta con la vía principal Panamericana Norte de nivel nacional (1N), la cual es de doble carril y desde ese punto a una distancia de 50 Km. hacia Trujillo; cabe mencionar que a futuro se ha proyectado la construcción de la vía costanera paralela a la LAM (Línea de Alta Marea) cerca al mar.

FOTOGRAFIA N° 01: Playa Puerto Morín, Distrito de Virú – La Libertad

Fuente: Fotografía Playa Puerto Morín 2018.

La zona del Centro de reuniones, estará ubicada aledaña a las playas de Puerto Morín, Distrito de Virú y Provincia de Virú, Región La Libertad, los criterios generales de esta ubicación, se basan en el rápido desarrollo turístico y comercial permanente de la ciudad de Trujillo, y de convertirse en la zona ideal más cercana a esta ciudad, que hoy en día se ha consolidado como polo de atracción y fluidez de gente de todo el Perú, especialmente de los estratos A y B en los cuales resultan ser el mercado turístico grande, suficiente y de potenciar ya que son los clientes adecuados para el RESORT, en cuanto a la población del sector C, estos son considerados también, ya que la propuesta incluye los servicios complementarios que están proyectados para incluir a este sector.

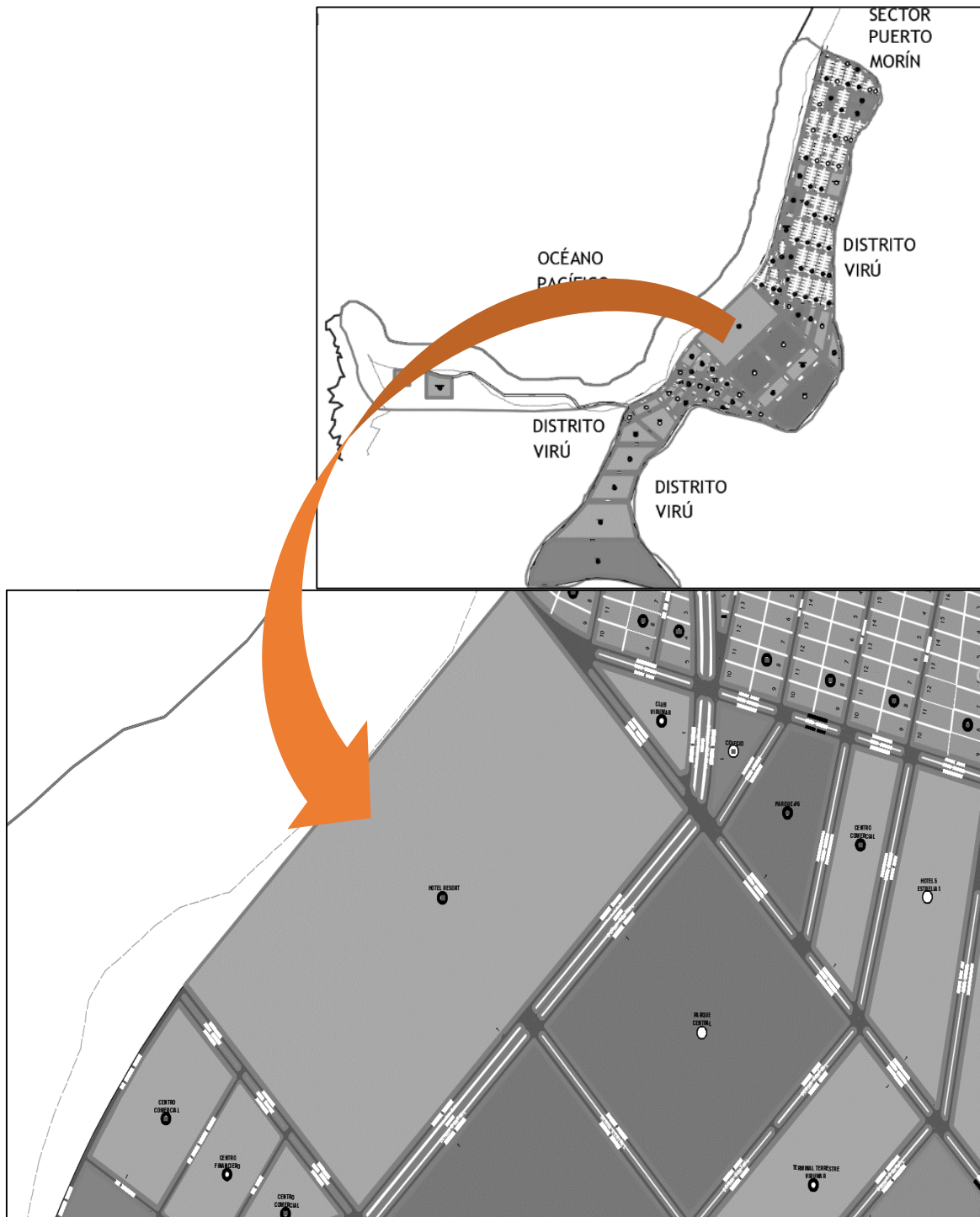
GRÁFICO N° 50: Sector Virumar



Fuente: Elaboración propia

- Ubicación: El terreno se encuentra ubicado en el Lote 1 Manzana D1, Avenida Virumar S/N, Sector Virumar, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento La Libertad.
- Área: 199,693.3833 m² o 19.9693 ha.

GRÁFICO N° 51: Ubicación del terreno con respecto al Sector Virumar

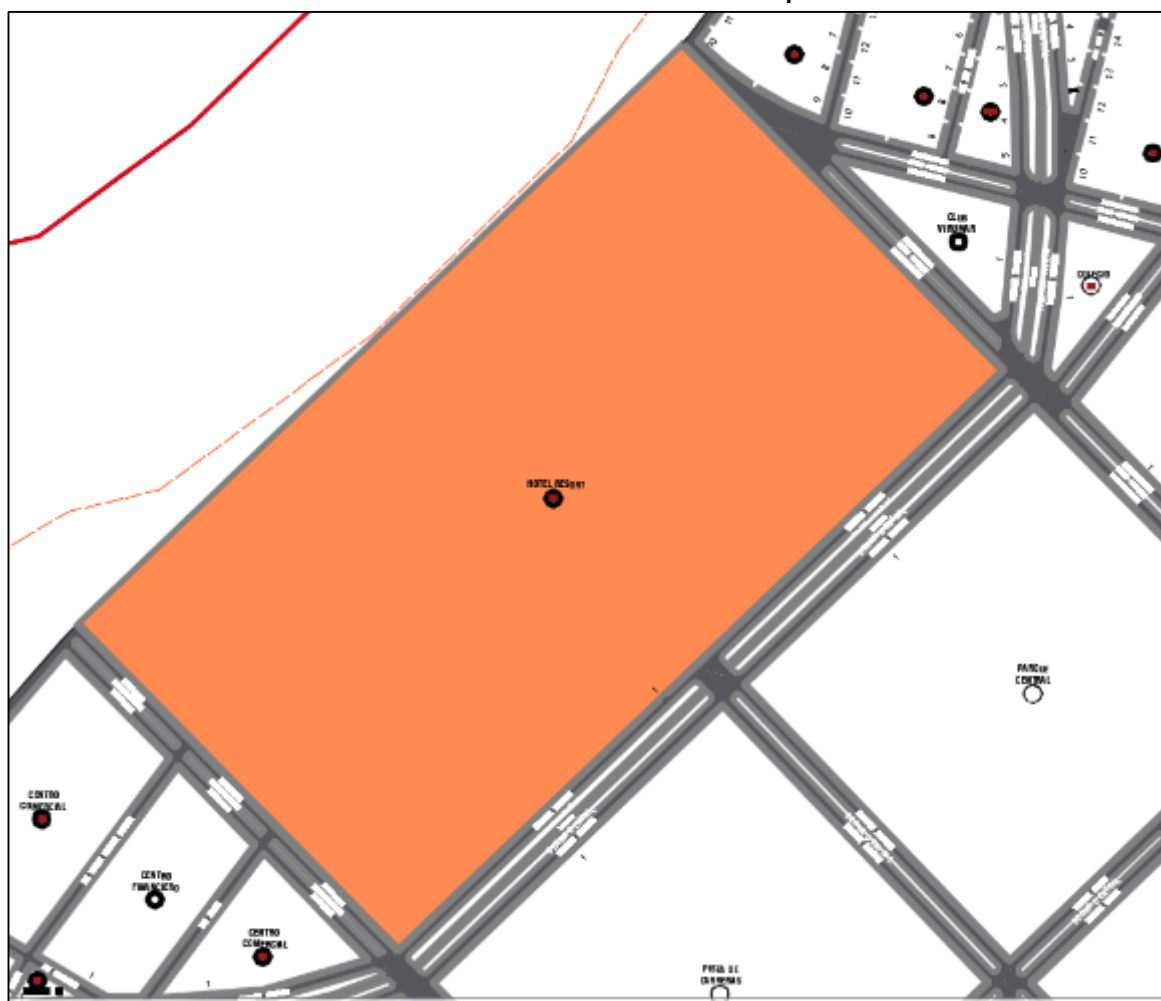


Fuente: Elaboración propia

A.- Características físicas

- **Clima:** Presenta un clima caluroso que oscila en las temperaturas de 16°C – 22°C.
- **Linderos:** El terreno ocupa toda una manzana la cual tiene 4 colindantes, los cuales se exponen a continuación:
 - Frente:** Océano Pacífico.
 - Derecha:** Avenida Asia.
 - Izquierda:** Avenida América.
 - Fondo:** Avenida Virumar.
- **Topografía:** El terreno presenta una pendiente de 1.02% de SUR a NORTE, por lo cual su topografía se clasifica como Llana.
- **Catastro del terreno:**

GRÁFICO N° 52: Catastro del terreno con respecto al Sector Virumar



Fuente: Elaboración Propia

ZONIFICACIÓN: Documento emitido por la Municipalidad Provincial de Virú

IMAGEN N° 24: Certificado de Zonificación y vías del terreno



N° de Certificado	025-2018-CZYV-MPV
Expediente N°	5964-2017
Informe N°	INFORME N° 0527-2018-MPV/GEPLADET-JAZ
N° Partida	-
Fecha:	29/10/2018

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRÚ
GERENCIA DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL


CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS

Que, la Municipalidad Provincial de Virú, y la Gerencia de Gestión y Planificación del Desarrollo Territorial: De acuerdo a las Facultades que otorga la Ley N° 27972, a lo dispuesto en la Ley N° 30494 que modifica la Ley N° 29090; a lo estipulado en el RATDUS, en su Artículo 101°, Cuadros N° 1, 2 y 3 del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA; al Artículo 6° del D.S. N° 006-2017-VIVIENDA; a lo establecido para Certificados de Zonificación y Vías en el Artículo 5°, Inciso 5.1, al Artículo 16°, Inciso 16.8, Acápite a, Artículo 18°, Inciso 18.1, al Artículo 22°, Inciso 22.1, Acápite a, al Artículo 23°, Inciso 23.1, Acápite a, al Artículo 35° del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA; a lo previsto en la Norma Técnica GH.020 Componentes de Diseño Urbano, Norma Técnica TH.010 Habilitaciones Residenciales, Norma Técnica A.070 Comercio, Norma TH.030 Habilitaciones para Uso Industrial, Norma Técnica TH.040 Habilitaciones Para Usos Especiales, del Reglamento Nacional de Edificaciones -RNE; a las competencias de la Gerencia de Gestión y Planificación del Desarrollo Territorial - GEPLADET, establecidas en los Artículos 207° y 208° en sus Incisos 12, 13°, 14°, 15° y 16° del TUO ROF MPV 2017, emitidas mediante O.M. N° 034-2017-MPV y a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Chao en Proceso, y que, mediante Resolución de Alcaldía N° 077-2018-MPV/A, se otorgan facultades para emitir resoluciones administrativas en primera instancia en materia de Planificación del Desarrollo Territorial. Por lo que, se emite el presente CERTIFICADO, respecto al Predio:

01	ÁREA TERRITORIAL	5
ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
02.01	UBICACIÓN	Predio Área de Reserva Virú Mar
02.02	DISTRITO, PROVINCIA, DEPARTAMENTO	Virú, Virú, La Libertad
02.03	COORDENADAS UTM DEL CENTROIDE	WGS84 9067644.9524N, 730199.5990E
02.04	ÁREA	415.77 ha
02.05	PERÍMETRO	17,825.65 m
03	ZONIFICACIÓN (Art. 101° del D.S. N°022-2016-VIV)	OTROS USOS O USOS ESPECIALES (OU)
04	USOS	Residencial(R): Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) Comercial(C), Zona De Recreación Pública(ZRP), Servicios públicos complementarios: E1, F3, H1, H3 Zona de reglamentación especial(ZRE), Zona de monumental (ZM)
05	AFECCIÓN DE VÍAS	NO AFECTA
06	USOS DE LOS SUELOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES	EDUCACION SUPERIOR Y COMERCIO METROPOLITANO
07	COEFICIENTES MÁX. Y MÍN. DE EDIFICACIÓN	10.5
08	ÁREA MÍNIMA DE LOTE NORMATIVO	120.00 m2
09	ACTIVIDAD	VARIOS USOS
10	FRENTE MÍNIMO	8.00 m
11	CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS	1.- RECREACIÓN PÚBLICA: 08% 2.- PARQUES ZONALES: ---- 3.- SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS 3.1.- EDUCACIÓN: 02% 3.2.- OTROS FINES: 03% TOTAL: 13%
12	CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL INMUEBLE	NO califica como bien cultural.
13	OTROS	-
14	VIGENCIA	36 Meses a partir de su emisión.

Nota: - La ubicación es la que indica el solicitante.
- Este certificado no otorga ni acredita ningún derecho de propiedad, ni de posesión sobre el terreno o los predios que se mencionan en el mismo.
- El presente no autoriza, ni regulariza las obras de habilitación urbana, lotización, ni las edificaciones que se construyan en el predio.

Cc: Alcaldía
 Gerencia



025-2018-CZYV-MPV

Municipalidad Provincial de Virú

Gerencia de Gestión y Planificación del Desarrollo Territorial

M.D. Jorge P. Aguilar Zavala

GERENTE

Pág. 1 de 1

4.3.2.- Características normativas

A.- LEGISLACIÓN PARA HOSPEDAJES

Para las consideraciones normativas según la legislación peruana, todos los edificios destinados al rubro hospedaje son establecimientos que prestan servicio y atención temporal de alojamiento a personas en condiciones de habitabilidad, por lo que hay que seguir lo que norma para establecimientos de hospedaje el D.S. N° 001-2015-MINCETUR, en su Artículo 4°, Inciso 4.1. Definiciones, Acápito k), define a:


Hotel. - Establecimiento de hospedaje que ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias una estructura homogénea. Y que para los establecimientos de hospedaje en su categorización como Hoteles de Una a Cinco Estrellas deben cumplir con los requisitos y cumplir con los requisitos señalados en el Anexo N° 1.

TABLA N° 27: Requisitos Mínimos de infraestructura para Hotel Cinco Estrellas

ANEXO N° 1 - HOTEL					
A. REQUISITOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA					
Deberán cumplir con el ANEXO 1 de la Norma Técnica A.30 Hospedaje del Numeral III.1 Arquitectura, del Título III Edificaciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE. ¹					
B. REQUISITOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO					
REQUISITOS	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Generales					
Custodia de valores (individual en la habitación o caja fuerte común)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
Internet	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
En habitaciones					
Frigobar	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-
Televisor	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Teléfono con comunicación nacional e internacional	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
- En el caso de los requisitos de teléfono, televisor, internet u otros similares, se tendrá en cuenta la disponibilidad de la señal respectiva en el lugar donde se ubique el Hotel.					
C. REQUISITOS MINIMOS DE SERVICIO					
REQUISITOS	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Generales					
Limpieza diaria de habitaciones y de todos los ambientes del Hotel	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Servicio de lavado y planchado (1)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
Servicio de llamadas, mensajes internos y contratación de taxis	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
Servicio de custodia de equipaje	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Primeros auxilios (2)	Obligatorio	Obligatorio	Botiquín	Botiquín	Botiquín
Habitaciones					
Atención en habitación (room service)	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-
Cambio regular de sábanas y toallas diario y cada cambio del huésped (3)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
(1) Servicio prestado en el Hotel o a través de terceros.					
(2) Para las categorías de 4 y 5 estrellas el servicio puede ser brindado en el mismo local o a través de terceros. En caso se requiera botiquín, este deberá contar con las especificaciones técnicas del Ministerio de Salud.					
(3) El huésped podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios ambientales u otros.					
D. REQUISITOS MINIMOS DE PERSONAL					
REQUISITOS	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Personal calificado (1)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
Personal uniformado las 24 horas	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
(1) Definición contenida en el Reglamento.					

Fuente: MINCETUR, ANEXO N° 1 – D.S. N° 001-20015-MINCETUR

TABLA N° 28: Requisitos Mínimos obligatorios para Hotel Cinco Estrellas

6 NORMAS LEGALES					
Sábado 12 de enero de 2019 /  El Peruano					
ANEXO 1					
REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS PARA UN ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE CLASIFICADO COMO HOTEL					
REQUISITOS MÍNIMOS	5****	4****	3***	2**	1*
Ingreso para huéspedes separado del personal de servicio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	No requiere	No requiere
Recepción (1) y/o Conserjería (2) ¹	Obligatorio (1) y (2)	Obligatorio (1) y (2)	Obligatorio (1) y (2)	Obligatorio (1)	Obligatorio (1)
Cocina	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	No requiere	No requiere
Comedor	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	No requiere	No requiere
Cafetería	No requiere	No requiere	No requiere	Obligatorio	Obligatorio
Bar	Obligatorio	Obligatorio	No requiere	No requiere	No requiere
Habitaciones ² (Número mínimo)	40	30	20	20	20
Habitación ³ (Área mínima en m ²)					
Simple	13.00	12.00	11.00	9.00	8.00
Doble	18.00	16.00	14.00	12.00	11.00
Suite (Sala integrada a la habitación)	28.00	26.00	24.00	No requiere	No requiere
Suite (Sala separada de la habitación)	32.00	28.00	26.00	No requiere	No requiere
Clóset o guardarropa (dentro de habitación)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Servicios Higiénicos (dentro de la habitación) ⁴					
Tipo	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y tina o ducha).	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y tina o ducha).	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y ducha).	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y ducha).	1 baño privado (con lavatorio, inodoro y ducha).
Área mínima (m ²)	5.00	4.00	3.00	2.50	2.50
Servicios y equipos para todas las habitaciones:					
Sistemas de ventilación y/o de climatización ⁵	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Ver Nota al pie ⁷	Ver Nota al pie ⁷
Sistema de agua (fría y caliente) y desagüe ⁶	Obligatorio para duchas o tinas y lavatorios	Obligatorio para duchas o tinas y lavatorios	Obligatorio para duchas y lavatorios	Obligatorio para duchas	Obligatorio para duchas
Sistema de comunicación telefónica	En habitación y baño	En habitación y baño	En habitación	En habitación	En habitación
Sistema de video vigilancia	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Electricidad ⁸	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Ascensores					
Ascensor de uso público	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos
Ascensor de servicio distinto a los de uso público (con parada en todos los pisos e incluyendo paradas en sótanos o semisótanos)	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	Obligatorio de cuatro (04) a más pisos	No requiere	No requiere	No requiere
Estacionamientos ⁹ (porcentaje por el N° de habitaciones)	25 %	20 %	15 %	No requiere	No requiere
Estacionamientos para vehículos en tránsito	Obligatorio	Obligatorio	No requiere	No requiere	No requiere
Servicios básicos de emergencia					
Ambientes separados para equipos de generación de energía eléctrica y almacenamiento de agua potable ¹⁰	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio solo equipo de almacenamiento de agua potable	Obligatorio solo equipo de almacenamiento de agua potable

El Peruano / Sábado 12 de enero de 2019		NORMAS LEGALES				7
REQUISITOS MÍNIMOS	5****	4****	3***	2**	1*	
Servicios higiénicos de uso público ¹¹	Obligatorio Diferenciados por sexo. Cuenta como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro	Obligatorio Diferenciados por sexo. Cuenta como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro	Obligatorio Diferenciados por sexo. Cuenta como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio diferenciados por sexo. Cuenta como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	Obligatorio diferenciados por sexo. Cuenta como mínimo con 1 lavatorio y 1 inodoro.	
Sistema o proceso de recolección, almacenamiento y eliminación de residuos sólidos ¹²	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	
Servicio de Teléfono para uso público	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	
Depósito	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	
Oficio(s)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-	

- 1.- Considerar lo siguiente por cada componente del servicio higiénico:
- Ducha: Área mínima interior = 0.64 m², con un lado mínimo de 0.80 m.
- Inodoro: Distancia libre mínima entre la tangente de la taza y otro elemento (muro, aparato sanitario, mobiliario, etc.) = 0.50 m. (Ver Anexo 5).
- Distancia libre mínima a cada lado del eje longitudinal del inodoro = 0.30 m. (Ver Anexo 5).
- Lavatorio: Distancia libre mínima entre la tangente del lavatorio y otro elemento (muro, aparato sanitario, mobiliario, etc.) = 0.50 m. (Ver Anexo 5).
- Distancia libre mínima a cada lado del eje transversal del lavatorio = 0.30 m.
- 2.- Deben proporcionar niveles de confort (temperatura, ventilación, humedad, etc.) de acuerdo a lo solicitado por el usuario.
- 3.- Uso continuo las 24 horas. No se aceptan sistemas de calentamiento activados por el huésped.
- 4.- Estará supeditado a la ubicación del establecimiento en centros históricos o en zonas de reglamentación especial.
- 5.- Los servicios higiénicos de uso público deben tener acceso directo en el área de recepción.
- Considerar lo siguiente por cada componente del servicio higiénico:
- Inodoro: Distancia libre mínima entre la tangente de la taza y otro elemento (muro, aparato sanitario, mobiliario, etc.) = 0.50 m. (Ver Anexo 5).
- Distancia libre mínima a cada lado del eje longitudinal del inodoro = 0.30 m. (Ver Anexo 5).
- Lavatorio: Distancia libre mínima entre la tangente del lavatorio y otro elemento (muro, aparato sanitario, mobiliario, etc.) = 0.50 m. (Ver Anexo 5).

Fuente: R.M. N° 005-2019-VIVIENDA

CAPÍTULO V

BIBLIOGRAFIA

4. Bibliografía

4.2. Bibliografía Base:

- Huse, Norbert (1986); **Le Corbusier**, Salvat Ediciones S.A. Barcelona, 175 pp.
- Aguiar, José (2015); **Hoteles, Hoteleros y Hotelería**, España, 254 pp.
- Broto, Xavier (2013); **Hoteles, Arquitectura y Diseño**, Links Internacional, 56 pp.
- Aguiar, Jorge (2001); **Sistema de Gestión Automatizado para la Mejora de la Productividad en Obras de Construcción**, Tesis de Maestría de la Universidad Politécnica de Madrid, 208 pp Chemillier, P. (1980); **Industrialización de la Construcción: Los Procesos Tecnológicos y su futuro**, Editores Técnicos Asociados S.A., 324 pp.
- Everett E. Adam, Jr. (1991); "PRODUCTIVITY AND QUALITY", traducido: **Productividad y Calidad**, Editorial Trillas, 210 pp.
- Ghio, Virgilio A., Ph. D. (1997); **Guía para la Innovación Tecnológica en la Construcción**, Ediciones Universidad Católica de Chile, 306 pp.
- Ghio, Virgilio A., Ph. D. (2000); **Innovación Tecnológica en la Construcción**, Centro Editorial de la Universidad Católica del Perú, 202 pp.
- Ghio, Virgilio A., Ph. D. (1997); **Productividad en Obras de Construcción: Diagnóstico, Crítica y Propuesta**, Centro Editorial de la Universidad Católica del Perú, 187 pp.
- Oglesby, Clarkson, Parker and Gregory Howell (1998); **Productivity Improvement in Construction**, Editorial McGraw – Hill, 203 pp.
- Serpell, A. (1993); **Administración de Operaciones de Construcción**, Ediciones Universidad Católica de Chile, 302 pp.
- Suárez, Carlos (1984); **Administración de Empresas Constructoras**, Editorial Limusa, 203 pp.

4.3. Bibliografía Complementaria:

- Barnes, Ralph (1979); **Estudio de Movimientos y Tiempos**, Editorial Aguilar, 289 pp.

- Boyett, Joseph and Jimmie Boyet (1999); "THE GURU GUIDE", traducido: Hablan los Gurus, Editorial Norma S.A., 382 pp.
- Davis, Keith and John Newstrom (1991); Comportamiento Humano en el Trabajo–Comportamiento organizacional, Editorial McGraw – Hill, 312 pp.
- Gilmore, James H. & Pine B. Joseph II, (2000); "Markets of One", Traducido: Marketing 1x1, Grupo Editorial Norma, 265 pp.
- Goldratt, Eliyahu M. and Jeff Cox (1998); "THE GOAL", traducido: La Meta, Ediciones Castillo, 408 pp.

4.4. Webs de Consulta:

- Instituto Peruano de Economía: www.inei.gob.pe
- Instituto Nacional de Estadística e Informática: www.ipe.org.pe
- Asociación de Productores de Cemento (Asocem): www.asocem.org.pe
- Lean Construction: www.leanconstruction.org
- CAPECO: www.capeco.org.pe
- HOTEL MARRIOTT: www.marriott.com
- Revista de Negocios BUSINESS: www.businessperu.com.pe
- SEMANA ECONOMICA: semanaeconomica.com
- OBSERVATORIO TURISTICO DEL PERÚ:
www.observatorioturisticodelperu.com/badatur/turismo-en-numeros
- PROM PERÚ: www.promperu.gob.pe
- EUROMONITOR, Líder Mundial en Investigación de Mercado:
www.euromonitor.com
- Web de Turismo Líder en Perú: www.ytuqueplanes.com
- Web de Planificación de Viajes Top del Mundo: TripAdvisor:
www.tripadvisor.com
- Web de la Cadena hotelera AccorHotels: www.accorshotels.com

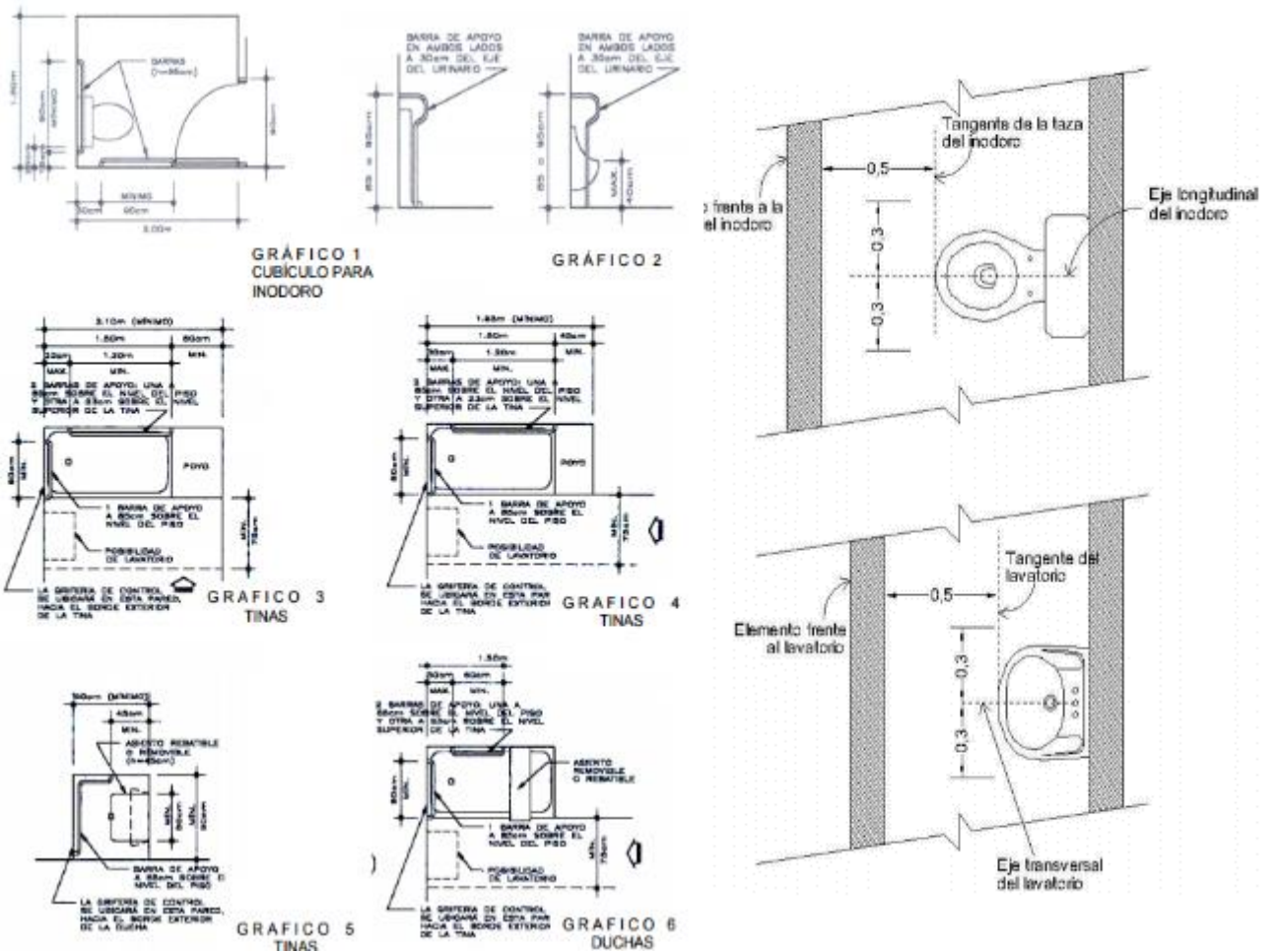
CAPÍTULO VI

ANEXO

6.- ANEXOS

6.1.- FICHAS ANTROPOMÉTRICAS. -

GRAFICO 53: Distancias mínimas dentro de los SS.HH. - Anexo 5



ANEXO 5

DISTANCIAS MÍNIMAS DENTRO DE LOS SERVICIOS HIGIÉNICOS

Los diseños planteados en los siguientes gráficos solo son referenciales para indicar las distancias mínimas a considerar.

GRÁFICO 1: LAVATORIOS

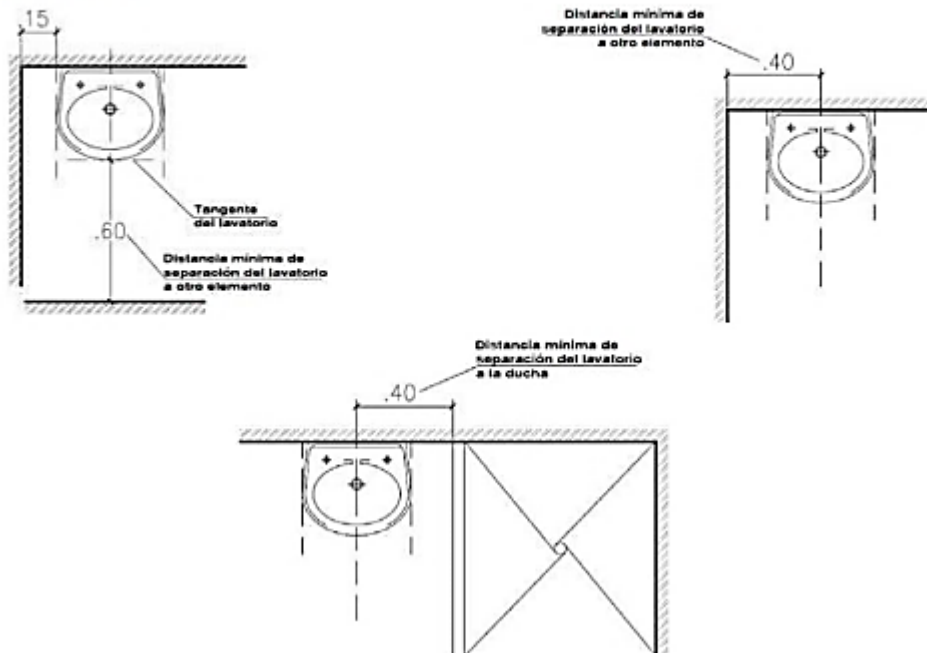


GRÁFICO 2: INODOROS

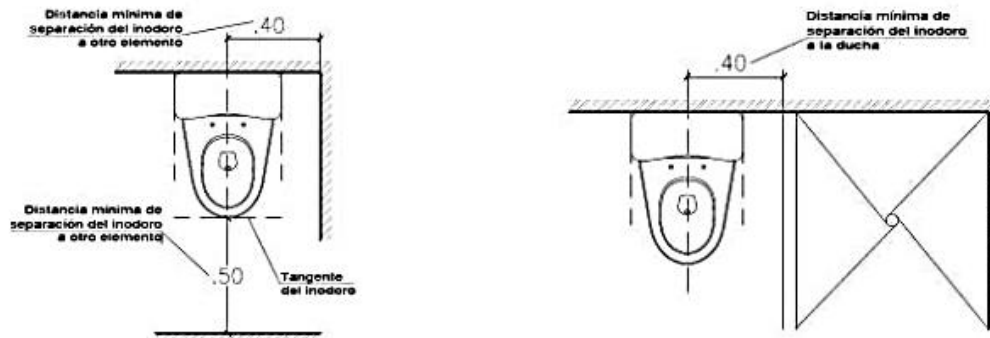
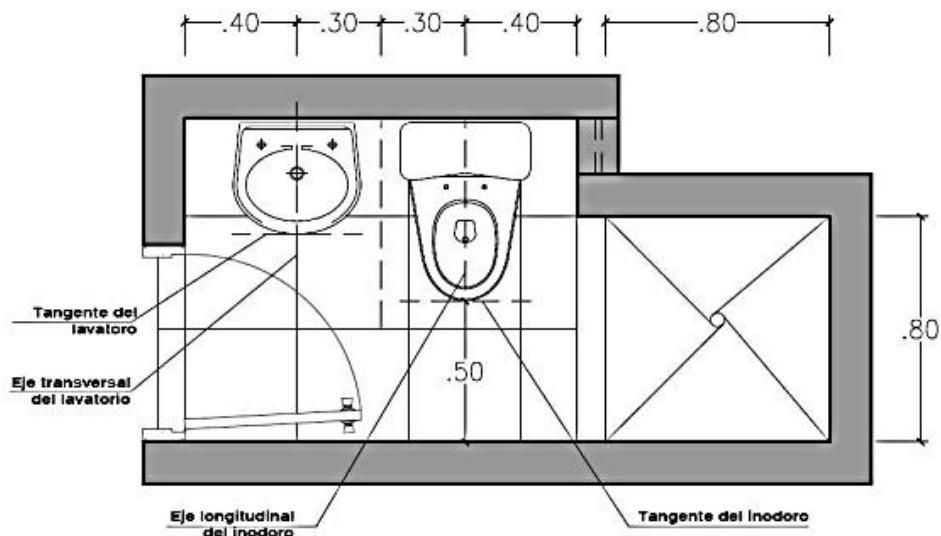


GRÁFICO 3: ESQUEMA DE SERVICIO HIGIÉNICO



6.2.- ESTUDIO DE CASOS

6.2.1.- Cadena de Hoteles ACCOR

Entonces por qué escoger Hoteles Accor como socio, la razón es que no solo debe interesar tener un lindo proyecto, sino asegurar la operatividad y rentabilidad, esta empresa de nivel mundial se encuentra en constante expansión y posee muchas razones por la que acompañadas de la experiencia e imagen son factores claves a la hora de unírseles, por lo que es importante detallar los motivos de esta manera:

AccorHotels, es el 1° operador hotelero mundial, presente en 92 países, actualmente el Grupo posee 3,869 hoteles y 7000,000 habitaciones, sólo a diciembre del 2019 apertura 228 nuevos hoteles, lleva casi 50 años desarrollando una pericia única en la explotación de sus hoteles; este conglomerado aprovecha la experiencia y el apoyo de una gran marca para responder a las nuevas necesidades y con ello rentabilizar la inversión.

GRAFICO N° 53: Cartera de marcas cadena Hotelera ACCOR

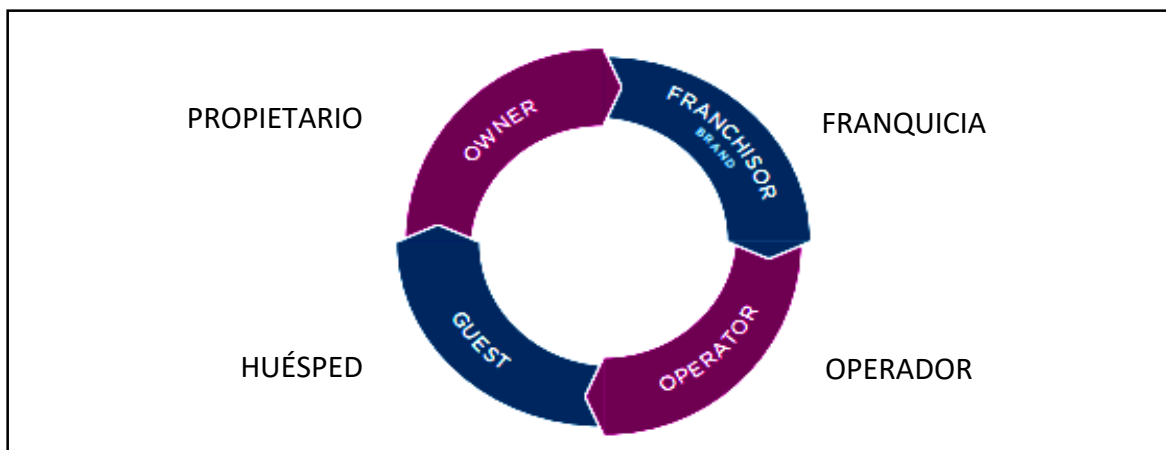


Elaboración propia

Las características de las marcas de Accor son:

- Posee una extensa cartera de marcas desde el nivel más económico como Ibis hasta el más lujoso como Legend
- Tiene 324 millones de visitas en las 32 versiones geolocalizadas a través del portal Accorhotels.com y en las 13 páginas web de sus marcas.
- Posee la herramienta Revenue Management, que es la aplicación disciplinada que predice el comportamiento del consumidor en un nivel de micro-mercado, y optimiza la disponibilidad y precio de la habitación para maximizar el crecimiento de los ingresos. El objetivo principal del Revenue Management es el ofrecimiento de la habitación y hotel adecuado al cliente adecuado, en el momento adecuado, al precio correcto y en el canal correcto.
- Posee un sistema de reserva TARS, el cual asegura un 63% de índice de volumen de negocios del hotel.
- Tiene LE CLUB ACCORHOTELS, que es un club de fidelización con más de 25 millones de miembros en el mundo.
- Posee la herramienta Customer Relationship Management de AccorHotels, el cual tiene a 53 millones de clientes referenciados y puede optimizar las experiencias de estos clientes.
- Posee un soporte de marketing muy eficaz, con 18 millones de palabras clave compradas para dar visibilidad a las marcas y a los hoteles en los motores de búsqueda, 810 millones de emails personalizados enviados en 2015 y 485,000 SMS enviados y una inversión de US\$ 100 millones en medios de comunicación para las campañas publicitarias.
- Tiene un compromiso responsable al poseer más de 1,000 hoteles con la certificación ISO 14001.
- Como es el proceso: Accor es la franquicia, nosotros hacemos la inversión, por que hacer consorcio con Accor:
- Tiene 45 años de experiencia y un know-how en desarrollo y gestión de proyectos hoteleros.
- Tiene más de 200 proyectos de construcción y renovación de hoteles por año.
- Tiene más de 200 profesionales de la construcción y diseño de hoteles de todo el mundo.
- Posee el diseño a la medida bajo el círculo ideal: Propietario-Operador Vs. Franquiciador-Huésped, elaborado para un consorcio hotelero.

GRAFICO N° 55: Circulo ideal ACCOR - Diseño a la medida



Elaboración propia

TABLA N° 29: Tipología de hoteles de la cadena ACCOR

HIGH END LUXURY	SOFITEL LEGEN 																												
 	<table border="0"> <tr><td>CLASIFICACIÓN</td><td>5 ESTRELLAS</td></tr> <tr><td>NORMA INTERNACIONAL</td><td>LUJO DE ALTA GAMA</td></tr> <tr><td>TIPO DE PROYECTO</td><td>CONVERSIÓN</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN</td><td>DESTINOS ESTRELLAS, CIUDADES Y RESORT</td></tr> <tr><td>N° MINIMO DE HABITACIONES</td><td>150</td></tr> <tr><td>TAMAÑO DE HABITACIÓN</td><td>30-40 M2</td></tr> <tr><td>AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN</td><td>80-150 M2</td></tr> <tr><td>PARTICIPACION EN CLUB ACCORD</td><td>SI</td></tr> <tr><td>RESTAURANT</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SALA DE REUNIONES</td><td>SI</td></tr> <tr><td>ESTACIONAMIENTO</td><td>SI</td></tr> <tr><td>CENTRO NEGOCIOS</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SPA</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SERVICIO A LA HABITACIÓN</td><td>SI</td></tr> </table>	CLASIFICACIÓN	5 ESTRELLAS	NORMA INTERNACIONAL	LUJO DE ALTA GAMA	TIPO DE PROYECTO	CONVERSIÓN	UBICACIÓN	DESTINOS ESTRELLAS, CIUDADES Y RESORT	N° MINIMO DE HABITACIONES	150	TAMAÑO DE HABITACIÓN	30-40 M2	AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	80-150 M2	PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI	RESTAURANT	SI	SALA DE REUNIONES	SI	ESTACIONAMIENTO	SI	CENTRO NEGOCIOS	SI	SPA	SI	SERVICIO A LA HABITACIÓN	SI
CLASIFICACIÓN	5 ESTRELLAS																												
NORMA INTERNACIONAL	LUJO DE ALTA GAMA																												
TIPO DE PROYECTO	CONVERSIÓN																												
UBICACIÓN	DESTINOS ESTRELLAS, CIUDADES Y RESORT																												
N° MINIMO DE HABITACIONES	150																												
TAMAÑO DE HABITACIÓN	30-40 M2																												
AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	80-150 M2																												
PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI																												
RESTAURANT	SI																												
SALA DE REUNIONES	SI																												
ESTACIONAMIENTO	SI																												
CENTRO NEGOCIOS	SI																												
SPA	SI																												
SERVICIO A LA HABITACIÓN	SI																												
LUXURY & UPSCALE	SO/SOFITEL, SOFITEL LUXURY HOTELS, MALLERY, SWISSÔTEL HOTELS & RESORTS, PULLMAN, GRAND MERCURE, THE SEBEL. 																												
 	<table border="0"> <tr><td>CLASIFICACIÓN</td><td>5 Y 4 ESTRELLAS</td></tr> <tr><td>NORMA INTERNACIONAL</td><td>LUJO Y EXCLUSIVIDAD</td></tr> <tr><td>TIPO DE PROYECTO</td><td>NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN</td><td>MUNDIAL</td></tr> <tr><td>N° MINIMO DE HABITACIONES</td><td>60-100</td></tr> <tr><td>TAMAÑO DE HABITACIÓN</td><td>20-45 M2</td></tr> <tr><td>AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN</td><td>70-90 M2</td></tr> <tr><td>PARTICIPACION EN CLUB ACCORD</td><td>SI</td></tr> <tr><td>RESTAURANT</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SALA DE REUNIONES</td><td>SI</td></tr> <tr><td>ESTACIONAMIENTO</td><td>SI</td></tr> <tr><td>CENTRO NEGOCIOS</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SPA</td><td>SI</td></tr> <tr><td>SERVICIO A LA HABITACIÓN</td><td>SI</td></tr> </table>	CLASIFICACIÓN	5 Y 4 ESTRELLAS	NORMA INTERNACIONAL	LUJO Y EXCLUSIVIDAD	TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN	UBICACIÓN	MUNDIAL	N° MINIMO DE HABITACIONES	60-100	TAMAÑO DE HABITACIÓN	20-45 M2	AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	70-90 M2	PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI	RESTAURANT	SI	SALA DE REUNIONES	SI	ESTACIONAMIENTO	SI	CENTRO NEGOCIOS	SI	SPA	SI	SERVICIO A LA HABITACIÓN	SI
CLASIFICACIÓN	5 Y 4 ESTRELLAS																												
NORMA INTERNACIONAL	LUJO Y EXCLUSIVIDAD																												
TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN																												
UBICACIÓN	MUNDIAL																												
N° MINIMO DE HABITACIONES	60-100																												
TAMAÑO DE HABITACIÓN	20-45 M2																												
AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	70-90 M2																												
PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI																												
RESTAURANT	SI																												
SALA DE REUNIONES	SI																												
ESTACIONAMIENTO	SI																												
CENTRO NEGOCIOS	SI																												
SPA	SI																												
SERVICIO A LA HABITACIÓN	SI																												

<p>GAMA MEDIA</p>	<p>NOVOTEL HOTELS, SUITES & RESORT; NOVOTEL SUITES; MERCURE; MAMA SHELTER; ADAGIO APART HOTEL.</p> 																												
	<table border="1"> <tr> <td>CLASIFICACIÓN</td> <td>4 Y 3 ESTRELLAS</td> </tr> <tr> <td>NORMA INTERNACIONAL</td> <td>SUPERIOR ESTANDAR</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE PROYECTO</td> <td>NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN</td> <td>EUROPA, ASIA, AMERICA, ORIENTE</td> </tr> <tr> <td>Nº MINIMO DE HABITACIONES</td> <td>80-120</td> </tr> <tr> <td>TAMAÑO DE HABITACIÓN</td> <td>20-35 M2</td> </tr> <tr> <td>AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN</td> <td>40-60 M2</td> </tr> <tr> <td>PARTICIPACION EN CLUB ACCORD</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>RESTAURANT</td> <td>SI, SERVICIO MINIMO</td> </tr> <tr> <td>SALA DE REUNIONES</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONAMIENTO</td> <td>PRIVADO O PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td>CENTRO NEGOCIOS</td> <td>ALGUNOS</td> </tr> <tr> <td>SPA</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>SERVICIO A LA HABITACIÓN</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN	4 Y 3 ESTRELLAS	NORMA INTERNACIONAL	SUPERIOR ESTANDAR	TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN	UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, ORIENTE	Nº MINIMO DE HABITACIONES	80-120	TAMAÑO DE HABITACIÓN	20-35 M2	AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	40-60 M2	PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI	RESTAURANT	SI, SERVICIO MINIMO	SALA DE REUNIONES	SI	ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO	CENTRO NEGOCIOS	ALGUNOS	SPA	SI	SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO
CLASIFICACIÓN	4 Y 3 ESTRELLAS																												
NORMA INTERNACIONAL	SUPERIOR ESTANDAR																												
TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN																												
UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, ORIENTE																												
Nº MINIMO DE HABITACIONES	80-120																												
TAMAÑO DE HABITACIÓN	20-35 M2																												
AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	40-60 M2																												
PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI																												
RESTAURANT	SI, SERVICIO MINIMO																												
SALA DE REUNIONES	SI																												
ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO																												
CENTRO NEGOCIOS	ALGUNOS																												
SPA	SI																												
SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO																												
<p>ECONÓMICO</p>	<p>IBIS HOTELS, IBIS STYLES. ADAGGIO ACCES.</p> 																												
	<table border="1"> <tr> <td>CLASIFICACIÓN</td> <td>3 y 2 ESTRELLAS</td> </tr> <tr> <td>NORMA INTERNACIONAL</td> <td>ECONÓMICO</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE PROYECTO</td> <td>NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN</td> <td>EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA</td> </tr> <tr> <td>Nº MINIMO DE HABITACIONES</td> <td>50-70</td> </tr> <tr> <td>TAMAÑO DE HABITACIÓN</td> <td>13-25 M2</td> </tr> <tr> <td>AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN</td> <td>26-34 M2</td> </tr> <tr> <td>PARTICIPACION EN CLUB ACCORD</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>RESTAURANT</td> <td>SALA DESAYUNOS</td> </tr> <tr> <td>SALA DE REUNIONES</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONAMIENTO</td> <td>PRIVADO O PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td>CENTRO NEGOCIOS</td> <td>ALGUNOS</td> </tr> <tr> <td>SPA</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>SERVICIO A LA HABITACIÓN</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN	3 y 2 ESTRELLAS	NORMA INTERNACIONAL	ECONÓMICO	TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN	UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA	Nº MINIMO DE HABITACIONES	50-70	TAMAÑO DE HABITACIÓN	13-25 M2	AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	26-34 M2	PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI	RESTAURANT	SALA DESAYUNOS	SALA DE REUNIONES	NO	ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO	CENTRO NEGOCIOS	ALGUNOS	SPA	NO	SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO
CLASIFICACIÓN	3 y 2 ESTRELLAS																												
NORMA INTERNACIONAL	ECONÓMICO																												
TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN																												
UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA																												
Nº MINIMO DE HABITACIONES	50-70																												
TAMAÑO DE HABITACIÓN	13-25 M2																												
AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	26-34 M2																												
PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	SI																												
RESTAURANT	SALA DESAYUNOS																												
SALA DE REUNIONES	NO																												
ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO																												
CENTRO NEGOCIOS	ALGUNOS																												
SPA	NO																												
SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO																												
<p>MUY ECONÓMICO</p>	<p>IBIS BUDGET</p> 																												
	<table border="1"> <tr> <td>CLASIFICACIÓN</td> <td>3 y 2 ESTRELLAS</td> </tr> <tr> <td>NORMA INTERNACIONAL</td> <td>MUY ECONÓMICA – LOW COST</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE PROYECTO</td> <td>NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN</td> <td>EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA</td> </tr> <tr> <td>Nº MINIMO DE HABITACIONES</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>TAMAÑO DE HABITACIÓN</td> <td>12.5 M2</td> </tr> <tr> <td>AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN</td> <td>20-24 M2</td> </tr> <tr> <td>PARTICIPACION EN CLUB ACCORD</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>RESTAURANT</td> <td>SALA DESAYUNOS</td> </tr> <tr> <td>SALA DE REUNIONES</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONAMIENTO</td> <td>PRIVADO O PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td>CENTRO NEGOCIOS</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>SPA</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>SERVICIO A LA HABITACIÓN</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN	3 y 2 ESTRELLAS	NORMA INTERNACIONAL	MUY ECONÓMICA – LOW COST	TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN	UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA	Nº MINIMO DE HABITACIONES	80	TAMAÑO DE HABITACIÓN	12.5 M2	AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	20-24 M2	PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	NO	RESTAURANT	SALA DESAYUNOS	SALA DE REUNIONES	NO	ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO	CENTRO NEGOCIOS	NO	SPA	NO	SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO
CLASIFICACIÓN	3 y 2 ESTRELLAS																												
NORMA INTERNACIONAL	MUY ECONÓMICA – LOW COST																												
TIPO DE PROYECTO	NUEVA CONSTRUCCIÓN O CONVERSIÓN																												
UBICACIÓN	EUROPA, ASIA, AMERICA, AFRICA																												
Nº MINIMO DE HABITACIONES	80																												
TAMAÑO DE HABITACIÓN	12.5 M2																												
AREA BRUTA TOTAL/HABITACIÓN	20-24 M2																												
PARTICIPACION EN CLUB ACCORD	NO																												
RESTAURANT	SALA DESAYUNOS																												
SALA DE REUNIONES	NO																												
ESTACIONAMIENTO	PRIVADO O PÚBLICO																												
CENTRO NEGOCIOS	NO																												
SPA	NO																												
SERVICIO A LA HABITACIÓN	NO																												

Elaboración propia

TABLA N° 30: Caso Referencial Hotel Resort

SOFITEL DUBAI THE PALM RESORT & SPA HOTEL – ACCOR SOFITEL HOTELS & RESORT		
		
	CLASIFICACIÓN	5 ESTRELLAS
	NORMA INTERNACIONAL	LUJO FRANCES Y COMIDA INTERNACIONAL
	TIPO DE PROYECTO	CONSTRUCCIÓN
	UBICACIÓN	PLAYA DUBAI MARINA, EMIRATOS ARABES
	N° DE HABITACIONES	543
	TAMAÑO DE HABITACIÓN	CLASSIC ROOM: 44 M2 LUXURY ROOM: 44 M2 JUNIOR SUITE: 60 M2 PRESTIGE SUITE: 85 M2 OPERA SUITE: 125 M2 VILLAS: 345 M2 APARTAMENTOS: 450 M2
	AREA TOTAL	25 KM2
	EXTRAS	CLUB PARA NIÑOS
	RESTAURANT	SI
	SALA DE REUNIONES	SI
	ESTACIONAMIENTO	SI
	CENTRO NEGOCIOS	SI
SPA	SI	
SERVICIO A LA HABITACIÓN	SI	