

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

"Hotel Boutique Centro Histórico"
PROYECTO DE GRADO

MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO
CARNET 47172-93

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, FEBRERO DE 2016
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

"Hotel Boutique Centro Histórico"

PROYECTO DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO

POR
MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO

PREVIO A CONFERÍRSELE
EL TÍTULO DE ARQUITECTA EN EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, FEBRERO DE 2016
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

DECANO: MGTR. CRISTIAN AUGUSTO VELA AQUINO
VICEDECANO: MGTR. ROBERTO DE JESUS SOLARES MENDEZ
SECRETARIA: MGTR. ALICE MARÍA BECKER ÁVILA

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. EDUARDO ANTONIO ANDRADE ABULARACH

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. EVA YOLANDA OSORIO SANCHEZ DE LOPEZ
MGTR. GERARDO ANTONIO RAMÍREZ FERNÁNDEZ
ARQ. ANA CAROLINA GONZALEZ PEREZ

Guatemala de la Asunción, 5 de enero de 2016.

Señores
Consejo de Facultad de Arquitectura y Diseño
Universidad Rafael Landívar
Presente

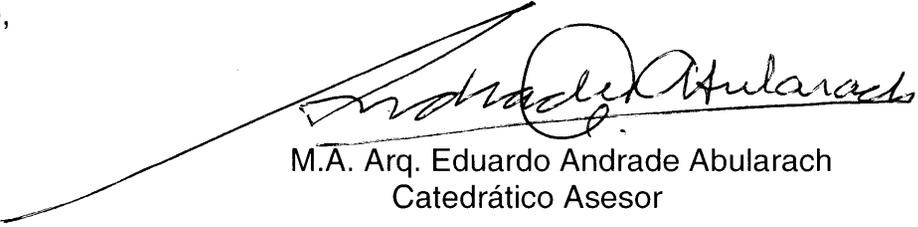
Estimados Señores:

Por este medio hago de su conocimiento que el trabajo de Proyecto Arquitectónico de Grado titulado

“Hotel Boutique Centro Histórico”

De la estudiante **Michelle Marie Cuevas Mancio**, que se identifica con el carnet 4717293, se encuentra concluido a satisfacción para ser evaluado por el examen correspondiente.

Atentamente,



M.A. Arq. Eduardo Andrade Abularach
Catedrático Asesor



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Proyecto de Grado de la estudiante MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO, Carnet 47172-93 en la carrera LICENCIATURA EN ARQUITECTURA, del Campus Central, que consta en el Acta No. 0323-2016 de fecha 24 de febrero de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"Hotel Boutique Centro Histórico"

Previo a conferírsele el título de ARQUITECTA en el grado académico de LICENCIADA.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 25 días del mes de febrero del año 2016.



[Handwritten signature]

MGTR. ALICE MARÍA BECKER ÁVILA, SECRETARIA
ARQUITECTURA Y DISEÑO
Universidad Rafael Landívar

AGRADECIMIENTOS

A Dios quien me permitió alcanzar esta meta. Y me acompaña cada día de mi vida llenándome de su amor.

A mi mamá (+) por impulsarme y darme el amor necesario para alcanzar mis sueños.

A mi papá por ser mi apoyo incondicional, por creer en mí en todo momento y darme el valor para alcanzar mis metas.

Por ser ese ejemplo de perseverancia y sabiduría a seguir.

A mis hermanos por su apoyo constante. Gracias por ser fuente de alegría en mi vida.

A mi esposo que cree en mí y está a mi lado en cada momento. Por llenarme de su amor incondicional.

A mis hijos que cada día llenan mi día con una sonrisa. Por apoyarme y enseñarme a ser mejor persona.

A mi abuelito Nato por ser ese pilar que me guía y me quiere. Por su ejemplo de trabajo y entrega.

A mi familia en general, por ser parte de este proceso y apoyarme en los momentos precisos.

A mi asesor el Arq. Eduardo Andrade gracias por sus enseñanzas y por su apoyo en todo momento. Sus consejos y cariño.

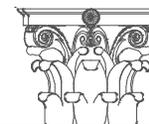
A todos los que han tocado mi vida, porque Dios los ha enviado en el momento preciso.

ÍNDICE

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



1. INTRODUCCIÓN	01	3.5. TEORÍA SOBRE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN	15
2. METODOLOGÍA	04	3.5.1. Eugene Viollet le Duc	15
2.1. Planteamiento del Problema	05	3.5.2. John Ruskin	16
2.2. Usuarios	05	3.5.3. Camilo Boito	16
2.3. Objetivo General	06	3.5.4. Cartas y reuniones Internacionales	17
2.4. Objetivos Específicos	06	3.6. RESCATE DEL CENTRO HISTÓRICO	18
2.5. Alcances	06	3.6.1. Renacentro	19
2.6. Límites	06	3.7. TURISTA	19
3. TEORÍA Y CONCEPTOS	08	3.8. TIPOS DE TURISMO	20
3.1. Historia de la Ciudad de Guatemala	09	3.8.1. Turismo Cultural o Histórico	20
3.2. Centro Histórico Guatemala	09	3.8.2. Turismo Deportivo	21
3.3. Entorno Urbano Actual del Centro Histórico	11	3.8.3. Turismo de Naturaleza	21
3.4. Arquitectura CENTRO HISTÓRICO	11	3.8.4. Turismo de Negocios	22
3.4.1. Barroco Tardío	12	3.8.5. Turismo Educativo	22
3.4.2. Neoclásico Inicial	12	3.8.6. Turismo de Salud	22
3.4.3. Neoclásico	13	3.8.7. Turismo Sostenible	22
3.4.4. Art Nouveau o Renacentista Francés	13	3.8.8. Turismo de Recreación o Placer	23
3.4.5. Art Decó	14	3.9. HOTEL	23
3.4.6. Arquitectura Estatal	14	3.9.1. Clasificación según el tipo	23
3.4.7. Arquitectura Contemporánea del siglo XX	15	3.9.2. Clasificación según la categoría	24
		3.9.3. Clasificación por ubicación, cliente	26



4. CASOS ANÁLOGOS	27	5.2.6. Hidrografía	47
4.1. HOTEL BOUTIQUE BONITO	28	5.2.7. Flora y Fauna	47
4.2. HOTEL BOUTIQUE CASA DEL HORNO	31	5.2.8. Aspectos Socioeconómicos del	
4.3. HOTEL BOUTIQUE PALACIO DE DOÑA LEONOR	34	Municipio de Guatemala	48
4.4. HOTEL BOUTIQUE CASA ROSAL	36	5.2.9. Aspectos Históricos de la Ciudad de	
4.5. SÍNTESIS	39	Guatemala	50
5. ENTORNO Y CONTEXTO	41	5.3. USUARIOS:	51
5.1. ENTORNO:	42	5.3.1. TURISMO DE GUATEMALA	51
5.1.1. Generalidades de Guatemala	42	5.4. UBICACIÓN DEL PROYECTO	62
5.1.2. Aspectos Geográficos y Ambientales		5.4.1. Aspectos Históricos del Proyecto	76
Departamento Guatemala	42	5.4.2. Aspectos de Infraestructura y Servicios	86
5.1.3. Límites del Departamento de Guatemala	43	6. PROYECTO	87
5.1.4. Clima y Temperatura	43	6.1. Memoria conceptual de diseño	88
5.2. CONTEXTO:	44	6.2. Memoria descriptiva	95
5.2.1. Aspectos Geográficos y Ambientales		6.3. Proceso de diseño	96
Municipio de Guatemala	44	6.3.1. Programa arquitectónico	97
5.2.2. Clima y Temperatura Municipio	44	6.3.2. Metodología del diseño	98
5.2.3. Topografía	46	6.3.2.a. Matriz de relaciones	99
5.2.4. Vientos	46	6.3.2.b. Diagrama de relaciones	100
5.2.5. Soleamiento	47	6.3.2.c. Diagrama de bloques	101
		6.3.3. PLANIMETRÍA	102



6.3.3.a.	Planos Estado Actual del Inmueble	102
6.3.3.b.	Análisis del Inmueble	109
6.3.3.c.	Detalles Arquitectónicos	119
6.3.3.d.	Propuesta Arquitectónica	122
6.3.3.e.	Vistas interiores	136
6.3.3.f.	Presupuesto	146
7.	CONCLUSIONES	148
8.	RECOMENDACIONES	150
9.	FUENTES DE INFORMACIÓN	152
10.	GLOSARIO	157

Resumen

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



Actualmente, el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala está, por parte de entidades Municipales, Gubernamentales y sector Privado, en proceso recuperación. Este proceso ha generado el auge de comercio que ya no se observaban.

El presente Proyecto de Grado en Arquitectura, muestra una propuesta de un Hotel Boutique en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala. En el inmueble ubicado en la 13 calle y 2 avenida “A” zona 1, residencia que data de 1930, propiedad originalmente de la familia Castillo.

Buscando con la propuesta arquitectónica contribuir al desarrollo del sector y a la revitalización del Centro Histórico de Guatemala.

Los usuarios del proyecto serán los turistas nacionales y principalmente extranjeros que visitan el Centro Histórico.

Con este proyecto se recuperará la arquitectura propia del inmueble. Por medio de un diseño que respete los detalles arquitectónicos y diseño original de la propiedad.

Acorde a las necesidades y usos actuales del Centro Histórico, como lo es el turismo.

Se realizará un análisis del estado actual del inmueble.

Al igual que un levantado del estado actual del edificio, el cual nos permitirá obtener plantas y secciones del mismo, para realizar la propuesta arquitectónica adecuada.

La propuesta de intervención del inmueble será con base en la reglamentación que rige actualmente el Centro Histórico.

Se presentarán planos y vistas del edificio que presenten las propuestas de diseño, así como esquemas generales de instalaciones que permitan entender su funcionamiento.

1.Introducción

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



En el año 2015 la ciudad de Guatemala fue declarada Capital Iberoamericana de la Cultura, por tal razón se han realizado varios esfuerzos del Gobierno Central, la Municipalidad Capitalina y empresas privadas para poder llevar la cultura a la misma ciudad.

Uno de los sectores de la ciudad donde se puede apreciar más el arte y la cultura es el centro histórico de la ciudad de Guatemala que está comprendido desde la avenida Elena a la 12 avenida y de la 1ª. calle a la 18 calle de la zona uno.

Queriendo conservar y rescatar el Centro Histórico, se han realizado esfuerzos para su protección. Es así como en el año de 1997, fue publicada la Ley del patrimonio cultural de la Nación, que además de preservarla es importante que el casco histórico sea revitalizado, por lo anterior se publicó el Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico en el año 2003.

Adicionalmente se han realizado obras de infraestructura municipal, tales como el Paseo de la Sexta, el Paseo de la Octava, Plaza Barrios, Cerrito del Carmen, etc.

Estas leyes, reglamentos y obras, a lo largo de estos años han dado sus frutos, por lo que en la actualidad el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala permite al vecino, visitante nacional y extranjero recrearse con sus plazas, calles peatonales, edificios como iglesias, museos, construcciones que aportan un gran valor cultural e histórico.

Actualmente, a nivel mundial la hotelería en especial tiene como objetivo la máxima calidad, además de brindarle al viajero una experiencia única, combinado con un trato amable y cálido. Es así como surgen nuevas tendencias, en las cuales no se mira los hoteles como una edificación para hospedarse nada más, y surgen los hoteles boutique, estos tienen como finalidad ofrecer una calidad superior, rescatan el potencial, el patrimonio paisajístico como el arquitectónico construido.



El presente trabajo de Proyecto de Grado en Arquitectura, presenta una propuesta de un Hotel Boutique en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, generando un ambiente cercano al centro urbano, pero atractivo en un entorno arquitectónico, integrando el paisaje urbano, la cultura y el patrimonio de la ciudad.

Buscando con la propuesta arquitectónica contribuir al desarrollo del sector y a la revitalización del Centro Histórico de Guatemala.

Metodología

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



2.1. Planteamiento del Problema

Actualmente, el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala está, por parte de entidades Municipales, Gubernamentales y sector Privado, en proceso recuperación. De este caso se puede mencionar: el Paseo de la Sexta, revitalización del Portal del Comercio entre otros. Este proceso ha generado el auge de comercio que antes ya no se observaban en este sector.

El Centro Histórico cuenta con innumerables calles y avenidas que muestran la evolución de estilos arquitectónicos que ha tenido durante diferentes épocas. Cada estilo ha dejado su huella en las edificaciones que se observan en este sector, por lo que caminar por sus calles es abrir una ventana al pasado. Se aprecia como algunas de las construcciones han sido declaradas monumentos por su valor artístico, cultural y/o arquitectónico. Por todo lo que nos ofrece el Centro Histórico se ha convertido en un atractivo turístico muy importante.

Al rescatar el Centro Histórico se tropieza con la problemática de encontrar lugares de hospedaje adecuados para el turista.

Debido a estas iniciativas de mejora, se encuentra al sector privado queriendo invertir en este sector con tanto potencial. Siendo el caso del Inmueble ubicado en la 13 calle y 2ª. avenida “A” zona 1, residencia que data de 1930, propiedad originalmente de la familia Castillo.

Por lo que se plantea la realización de un Hotel Boutique en el inmueble descrito anteriormente.

2.2 Usuarios

Los usuarios del proyecto serán los turistas nacionales y extranjeros que visitan el Centro Histórico, así como todo el personal administrativo y de servicios del hotel boutique.



2.3 Objetivo General

Diseñar un hotel boutique, en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.

2.4 Objetivos Específicos

Rescatar y respetar en gran parte la arquitectura y diseño original del edificio en mención.

Definir y diseñar de acuerdo a la clasificación que tiene el inmueble en el IDAHE, reglamento de Centro Histórico y POT Plan de Ordenamiento Territorial.

Realizar un análisis del estado actual del inmueble.

Fomentar a través de la propuesta arquitectónica y revitalización del inmueble el desarrollo del sector.

2.5 Alcances

Con el presente proyecto se recuperará la arquitectura propia del inmueble. Por medio de un diseño que respete los detalles arquitectónicos y diseño original de la propiedad.

Acorde a las necesidades y usos actuales del Centro Histórico, como lo es el turismo.

Se realizará una investigación acerca de lo que es permitido según reglamentos para definir la propuesta adecuada de diseño.

2.6 Límites

La propuesta de intervención del inmueble se realizará respetando la estructura y diseño original y existente en la actualidad.

Se realizará un levantado del estado actual del edificio, el cual nos permitirá obtener plantas y secciones del mismo. Para realizar la propuesta arquitectónica adecuada.



La propuesta de intervención del inmueble será con base en la reglamentación que rige actualmente el Centro Histórico.

Debido a que el inmueble se encuentra alquilado actualmente, la propuesta y análisis no abarcará cualquier intervención de restauración como análisis de suelos, materiales de construcción utilizados originalmente, ni instalaciones eléctricas o hidráulicas.

Se limitará a realizar un levantado del edificio y registro fotográfico, para luego diseñar la propuesta arquitectónica de un hotel Boutique.

Se presentarán planos y vistas del edificio que presenten las propuestas de diseño así como esquemas generales de instalaciones que permitan entender su funcionamiento. Y un breve análisis del estado actual del inmueble.

3. Teoría y Conceptos

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



3.1. Historia de la Ciudad de Guatemala

Luego de los Terremotos de Santa Marta ocurridos en 1773 en la ciudad de Santiago de Los Caballeros hoy la Antigua Guatemala, el presidente Martín de Mayorga decidió su traslado a otro lugar.

A finales de 1773 se decidió que el nuevo lugar para su traslado “ el Valle de la Ermita o de las Vacas”. El traslado se dio formalmente el 1776.



Ilustración 1. Catedral Metropolitana 1918. Fuente Foto Rex

3.2. Centro Histórico Guatemala



Ilustración 2. Plan general de urbanización 1900. Fuente: Ingeniero Amílcar Gómez www.guatemaladeayer.blogspot.com

El centro histórico es el primer lugar donde se inició la construcción de la nueva ciudad de Guatemala de la Asunción.

Se distribuyó originalmente en Barrios y Cantones. Luego en 1821 durante la independencia se mantuvo la retícula colonial, con calles empedradas.



El área conocida hoy en día como “Centro Histórico” estuvo influenciada por los estilos españoles y franceses propios de la época.

En 1917 ocurrió un terremoto lo que generó un auge en la construcción y los estilos que predominaron en un inicio fueron el Art Nouveau y el Art Decó.

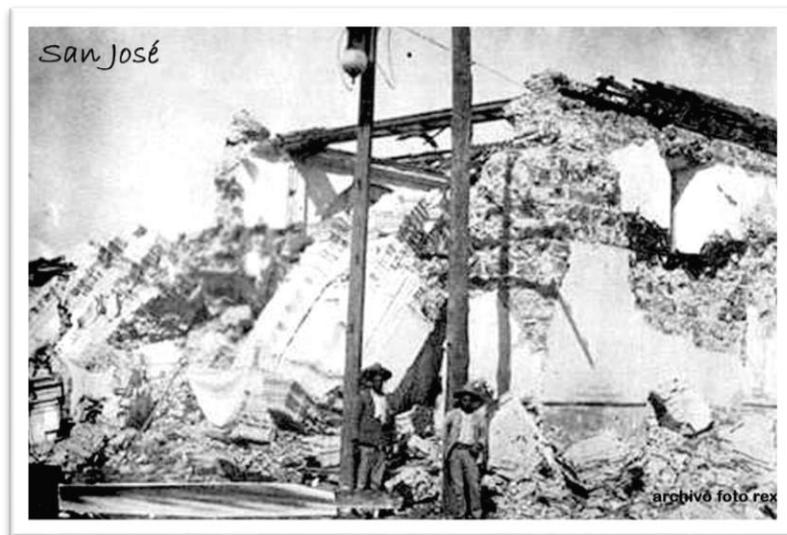


Ilustración 3. Iglesia de San José, terremoto 1917. Fuente archivo foto Rex.

Durante este período se edificaron obras arquitectónicas muy valiosas que actualmente todavía podemos apreciar como por ejemplo el edificio La Perla. En esta época no

se contó con normas y legislaciones que controlaran los estilos o formas arquitectónicas utilizados en el centro histórico. Lo que permitió que se construyeran edificios como: el edificio el Centro que rompe completamente con el paisaje y el entorno circundante.

En los años cincuenta se construye el Centro Cívico con el objetivo de agrupar las dependencias económicas y de servicios en sólo lugar.



Ilustración 4. Centro Cívico años 50. Fuente: www.guatemalabras.blogspot.com



Conforme el paso del tiempo y luego del terremoto de 1976 se desarrolló aún más la ciudad de Guatemala.

3.3. Entorno Urbano Actual del Centro Histórico

Luego de los terremotos ocurridos en 1976 y conforme la ciudad crecía la oferta de vivienda se fue alejando cada vez más de este lugar lo que provocó que las personas ya no lo utilizaran como vivienda. El área fue abandonada como lugar de vivienda y cambió su uso a comercio informal y vivienda de alquiler informal.

El centro histórico se convirtió en un vestíbulo de circulación de transporte público, con descontrol de ventas callejeras.

Un vivo ejemplo de esto es el caso de la sexta avenida.



Ilustración 5. Sexta Avenida zona 1. Fuente: foto Wilfredo Hernández.

3.4. ARQUITECTURA CENTRO HISTÓRICO

Para comprender la arquitectura del Centro Histórico hay que conocer los diferentes estilos que han existido en su historia, no sólo la sucesión de los mismos sino la coexistencia de diferentes estilos.

Algunos de estos estilos son:



3.4.1. Barroco Tardío

Este estilo fue el utilizado principalmente en la Antigua Guatemala, en el valle de la Ermita un ejemplo de este estilo es la Iglesia de Capuchinas con columnas almohadilladas. Este estilo se enfoca en la decoración de los elementos constructivos. Predomina la utilización de las líneas curvas.

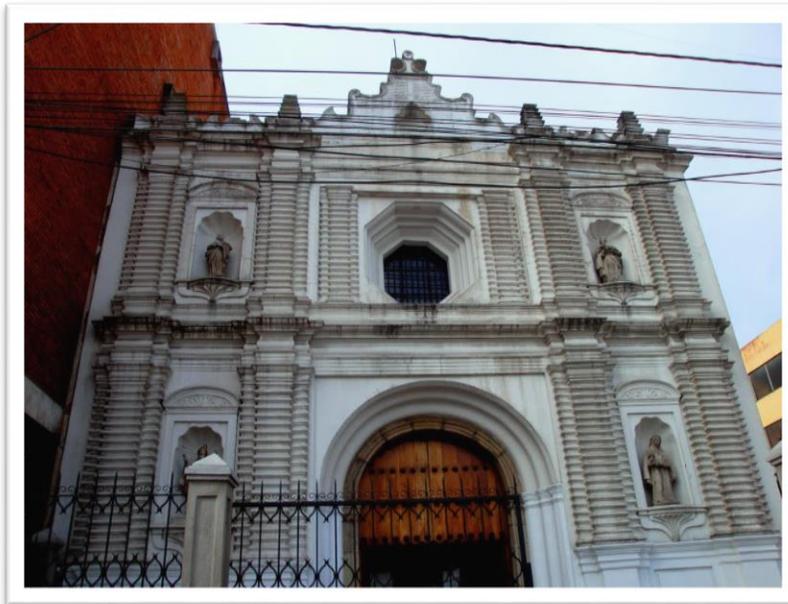


Ilustración 6. Iglesia de Capuchinas. Fuente: http://gt.worldmapz.com/photo/1229_ja.htm Foto: Juan Aj Pu

3.4.2. Neoclásico Inicial

Cuando se trasladó la ciudad al Valle de la Ermita este fue el estilo adoptado en las construcciones, aunque conservaban en alguna medida los elementos del barroco.



Ilustración 7. Iglesia de Santo Domingo. Fuente: <http://www.aiceivirtual.org/es/gallery/city:4>



3.4.3. Neoclásico

Las edificaciones de la Nueva Guatemala, fueron en su mayoría neoclásicas, sinónimo de modernidad. Lo barroco lo veían como decadente. El neoclásico como algo de buen gusto.

Este estilo utiliza columnas grecorromanas y fachadas sobrias alejadas del barroco, líneas rectas.



Ilustración 8. Catedral de Guatemala. Fuente: www.catedraldeguatemala.org

3.4.4. Art Nouveau o Renacentista Francés

Este estilo utiliza líneas sencillas y rectas decoradas de forma naturalista. Utiliza flores, enredos y hojas como decoraciones. “Adornos en portadas, ventanas, rejas, ornamentación de estuco en interiores”. (Luján, 1972)



Ilustración 9. Decoración de Estuco Art Nouveau. Foto: Matt Carroll. Fuente: <http://www.placeworld.com/photos-2007/0912-guatemalan-baroque.html>



3.4.5. Art Decó

Del francés Art Décoratif. Lo caracteriza el uso de formas geométricas y remates escalonados. Utilizan nuevas formas constructivas, más novedosas.



Ilustración 10. Edificio La Perla. Fuente:
<http://guiacentrohistorico.weebly.com/edificio-la-perla.html>

3.4.6. Arquitectura Estatal

Arquitectura propia de la ciudad de Guatemala, se manifiesta luego de los terremotos de 1917-1918. Primeras edificaciones de concreto armado. Estilo ecléctico. Entre ellas se encuentra: el Palacio Nacional, Palacio de la Policía Nacional, Escuela de Medicina, Palacio de Comunicaciones, etc.



Ilustración 11. Palacio Policía Nacional. Foto: Talavan. Fuente:
<http://www.verfotosde.org/guatemala/imagenes-de-Santa-Catarina-Pinula-55.html>



3.4.7. Arquitectura Contemporánea del siglo XX

Llamado también estilo Modernista como se autonombran algunos autores. Dentro de esta arquitectura encontramos varios estilos como el racionalista, funcionalista, brutalista, estilo internacional, entre otros. El detonante para que se diera este tipo de arquitectura en Guatemala fue la revolución de 1944. Estilo sin curvas ni adornos. Uso de líneas rectas, geométricas simples. Busca la funcionalidad.



Ilustración 12. Edificio El Prado. Fuente: http://gt.worldmapz.com/photo/1344_en.htm. Foto: Jorge Ochoa

3.5. TEORÍA SOBRE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

3.5.1. EUGENE VIOLLET LE DUC:



Ilustración 13. Restauración de Catedral de Notre Dame-París 1857. Fuente: <http://viollet-le-duc-usat.blogspot.com/2011/05/obras-restauracion-de-la-ciudad.html>

La restauración es intervenir un edificio para restituirlo, recuperarlo y mantenerlo como era originalmente. Su teoría se basa en la observación y en analizar, para luego construir con base en lo interpretado. Las



intervenciones se pueden hacer con materiales originales o de la época de la intervención. En cierto modo se vuelve coautor de la obra a restaurar.

3.5.2. JOHN RUSKIN:

Su teoría se basa en el respeto a la ruina. Su doctrina “La no Intervención”. Debido a que no se conocen bien las técnicas constructivas del inmueble opta por dejarlo como ruina. Lo considera como un trozo de historia que pueden enseñar mucho para análisis y estudio.



Ilustración 14. Piranesi: Avanzo del templo de la Speranza Vecchia. 1756. Imagen de: Las siete lámparas de la arquitectura (1849). Fuente: <http://www.artecreha.com/Textos/john-ruskin-y-la-conservacion-del-patrimonio.html>

3.5.3. CAMILO BOITO:

Concilia las teorías de Le Duc y Ruskin. Se pueden restituir elemento en el edificio pero dejando marcado que parte fue la intervenida, diferenciándola de la original. “Establece que la obra arquitectónica tiene un doble valor, como obra de arte y testimonio histórico”. (Dueñas, 2012.)



Ilustración 15. Catedral de Santa María Assunta. Foto: Brigitte Eckert. Fuente: <http://www.churchesofvenice.co.uk/islands.htm>



3.5.4. CARTAS Y REUNIONES INTERNACIONALES

Existen varias cartas y reuniones internacionales las cuales nos han marcado la pauta para determinar la forma adecuada para tratar el patrimonio arquitectónico actualmente.

En estas cartas y reuniones encontramos las siguientes:

- LEY DE INDIAS 1680: Define como debe ser el trazado de las ciudades fundadas por los españoles en la etapa de la conquista de América.
- CARTA DE ATENAS 1931: Tiene como objetivo la protección del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad.
- DECLARATORIA UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS 1948: Artículo 17: “toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectiva; con ello se garantiza el patrimonio cultural como bien colectivo.” (Quintero, 2004)
- CARTA DE VENECIA 1964: Dicta que toda agregación realizada a un monumento en cualquier época debe ser respetada.

- CARTA DE VERACRUZ 1962: El Centro Histórico es un bien patrimonial. los ciudadanos tienen el derecho a utilizarlo y el deber de conservarlo.
- CARTA ITALIANA DE RESTAURACIÓN 1992: Define en concepto de Centro Histórico y habla acerca de las restauraciones con el fin de garantizar la permanencia en el tiempo del conjunto.
- CARTA DE GRANADA 1985: Respetar los principios de la Carta de Venecia y habla también acerca de las transformaciones de ser necesario.



3.6. RESCATE DEL CENTRO HISTÓRICO

A nivel internacional en Latinoamérica cerca de los años 80 se evidenció el interés por rescatar los centros históricos de sus ciudades, motivados por la afluencia de turistas a ciudades históricas de la región. Con el afán de rescatar el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, nace en 1989 la iniciativa de crear Renacentro. Entidad que busca el rescate integral del sector.

Para el rescate de esta área es necesaria la participación de diferentes organizaciones e instituciones públicas y privadas.

La Municipalidad Capitalina ha tenido varios esfuerzos por rescatar el centro histórico. Dando seguimiento a varias iniciativas y fortaleciendo lazos con otras instituciones. En la actualidad contamos con la revitalización de la Sexta avenida entre muchos otros sectores que ha renovado y otorgado usos más acordes a su entorno.

Otro esfuerzo es la creación del Festival del Centro Histórico en el año de 1998.

Y como consecuencia de los múltiples esfuerzos por rescatar el Centro Histórico este año 2015 fue nombrada como “Capital Iberoamericana de la Cultura”.



Ilustración 16. Sexta Avenida zona 1, revitalizada. Foto: Robin Martínez /CGN.

Fuente:

<https://cgnnoticiasdeguatemala.wordpress.com/2010/12/05/%E2%80%99Cel-paseo-de-la-sexta%E2%80%9D-fue-inaugurado-transformando-el-centro-historico-de-la-ciudad-de-guatemala/>



3.6.1. RENACENTRO

En el año de 1992 se propone el nombre de Renacentro. Y se crea el departamento de Centro Histórico. En 1997 se emite la Ley de Protección del Patrimonio Cultural de la Nación. En 2001 el Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT declara zonas de interés turístico en el Centro Histórico.

“RenaCENTRO fue propuesto en 1989 por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por iniciativa del Arquitecto Fernando Masaya Marotta, e institucionalizado entre 1989 y 2001.” (Masaya, 2015)

3.7. TURISTA

“Turista es quien tiene el hábito de viajar”. (Quesada, 2010). Se refiere a toda persona, visitante o extranjero que esté por más de 24 horas en un lugar distinto a donde vive. Y que luego de un determinado lapso de tiempo regrese a su lugar de origen. Su objetivo o fin pueden ser: conocer, investigar, disfrutar, descansar, explorar, negocios, etc.



Ilustración 17. Turistas en Guatemala. Fuente: <http://www.visitguatemala.com/2014/07/ramon-gustavo-velasquez-valladares-guia.html>



3.8. TIPOS DE TURISMO

Dependiendo de la motivación que cada persona tiene para realizar sus viajes, así se clasificará.

Cada grupo tiene sus propias características según sus comportamientos. Existen varios tipos de turismo y a su vez cada grupo se puede dividir en mucho más.

Los tipos de turismo que existen son:

1. Turismo Cultural o Histórico
2. Turismo Deportivo
3. Turismo de Naturaleza
4. Turismo de Negocios
5. Turismo de Salud
6. Turismo Sostenible
7. Turismo de Recreación o Placer

El proyecto de Hotel Boutique en Centro Histórico está comprendido dentro del tipo turismo Cultural o Histórico, de Negocios y de Placer.

3.8.1. Turismo Cultural o Histórico

Las motivaciones de este tipo de turista es la de conocer la historia, costumbres, arte, religión filosofía, arquitectura, folclore y formas de vida de otras culturas entre otros.



Ilustración 18. Turismo Cultural o histórico. Fuente: <https://i.ytimg.com/vi/ehqG7I1jMuc/maxresdefault.jpg>



3.8.2. Turismo Deportivo

Las motivaciones de estos turistas es la participación en algún evento deportivo ya sea como espectador o como atleta en competencias deportivas. También se puede utilizar para aprender o practicar algún deporte.



Ilustración 19. Pesca deportiva. Fuente: www.guatemalaviajes.com

3.8.3. Turismo de Naturaleza

Se encuentra en este tipo de turismo a las personas que les gusta o llama la atención o son de su interés explorar, conocer, o disfrutar la naturaleza. En este tipo también se encuentra incluido el ecoturismo.



Ilustración 20. Lago de Atitlán. Foto: Ale. Fuente: <http://viajesyrelax.com/guatemala-un-destino-de-playas-montanas-y-naturaleza/>



3.8.4. Turismo de Negocios

En este tipo de turismo encontramos a los empresarios, ejecutivos, políticos, comerciantes y cualquier persona que labora para una empresa en un lugar diferente al de su origen. También encontramos en este sector a las convenciones, congresos, exposiciones, ferias, etc.

3.8.5. Turismo Educativo

Este tipo de turismo busca acrecentar su educación, ampliar el conocimiento de un idioma o acrecentar su acervo cultural. Dentro de este encontramos las academias de español.

3.8.6. Turismo de Salud

Este turismo se caracteriza por la búsqueda de lugares donde le puedan proporcionar un tratamiento en específico o bien un lugar donde se pueda recuperar fácilmente de alguna intervención médica, o bien un lugar que le ayude a mejorar alguna deficiencia de salud, física o de belleza estética.

Este tipo de turismo tiene en la actualidad una tendencia al crecimiento.

3.8.7. Turismo Sostenible

Enfocado principalmente a lugares donde los recursos naturales sean renovables, dentro de su estructura o funcionamiento; que el recurso esté disponible para generaciones futuras. Aquí se encuentran personas atraídas por conocer recursos naturales, aventuras en la naturaleza, y ecoturismo.



Ilustración 21. Semuc Champey. Foto: demyGuate. Fuente: Turimosenfotos, pasaporte3, pupiloGT, 1.bp.blogspot



3.8.8. Turismo de Recreación o placer

Esta forma de turismo es muy diversa, debido a que tiene una gran cantidad de intereses. Su fin principal es la divertirse, pasarla bien, entretenerse, salir de la rutina, jugar, etc. Para este tipo de turismo existen un sin número de opciones, como lo puede ser el sol, playa, parques temáticos, cruceros, etc.



Ilustración 22. Parque Acuático Xocomil. Foto: Eduardo Robles P. Fuente: <https://www.flickr.com/photos/eduardorobles/7677072298/>

3.9. Hotel

“Un hotel es una edificación que fue planificada y acondicionada exclusivamente para prestar el servicio de alojamiento a las personas por un tiempo determinado y ofrece servicios como; restaurantes, piscinas, gimnasios, sala de fiestas, guarderías, entre otros más”. (Núñez, 2012)

Los hoteles tienen varias clasificaciones como lo veremos a continuación.

3.9.1. Clasificación Según el Real Decreto 1634/1983

- **Hoteles:** Se brinda al cliente alojamiento con baño privado a cambio de una remuneración económica. Puede ofrecer servicios adicionales. Como alimentación, salones comedores, etc.
- **Hoteles-apartamentos:** Tienen instalaciones propicias para la elaboración, conservación y preparación de alimentos.



- **Moteles:** Situados en las orillas de las carreteras. Con entradas independientes y con parqueo. Para estadias de corta duración.
- **Pensiones:** No reúnen las condiciones propias de un hotel.
- **Hostales:** Cuentan con los servicios e instalaciones mínimos. Proporcionan el servicio de alojamiento y comidas.

3.9.2. Clasificación según la categoría

Los hoteles se clasifican con estrellas doradas.

- **Hotel 1 estrella:** Pensiones sin agua caliente y baño privado.
-
- **Hotel 2 estrellas:** Moteles y pensiones con agua caliente y baño privado.

- **Hotel 3 estrellas:** hoteles con baños privado obligatorio y ofrecen servicio de desayuno. Cuentan con salón comedor y servicio de alimentación. Áreas climatizadas.

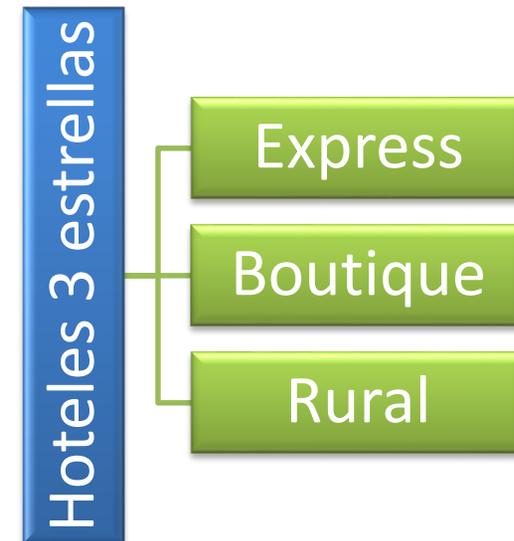


Ilustración 23. Hoteles 3 estrellas. Fuente: Gestión de Hoteles, Editorial Vértice. Elaboración propia.

- **Express:** Económico con servicios reducidos. Lo caracteriza la funcionalidad. Ubicado en centros urbanos.



- **Boutique:** Puede ser parte de una cadena hotelera o un hotel independiente. “Ofrece servicios limitados, precios medios y diseños innovadores y creativos.” (Vértice, 2008). El concepto de hotel boutique se creó en los años 1980 y lo caracteriza una particular ubicación, servicio y diseño. Su objetivo es que el visitante se sienta como un invitado en el hogar, al que se le muestra lo mejor de la ciudad.
- **Rural:** Lo distingue la zona geográfica donde se encuentra. Turismo ecológico.
- **Hotel 4 Estrellas:** Cuentan con servicio a las habitaciones de 6am a 12pm. Tienen bar y restaurante de comida a la carta. Con música ambiental en todo el establecimiento.
- **Hotel 5 Estrellas:** Cuentan con servicio a las habitaciones las 24 horas. En su infraestructura es evidente su categoría. Si es de más de dos niveles cuentan con elevador y monta-carga. Así como parqueo. Tienen

televisión en las habitaciones. Pueden ofrecer, spa, sala de belleza, sauna, etc.

Los hoteles 4 y 5 estrellas tienen varias categorías según se indica en la gráfica 20. Y las categorías van a depender de los servicios extras que brinden a sus clientes. Como puede ser aire acondicionado, suites, área comercial, lavandería, varios restaurantes y comida gourmet o internacional, etc.



Ilustración 24. Hoteles 4 y 5 estrellas. Fuente: Gestión de Hoteles, Editorial Vértice. Elaboración propia.



3.9.3. Clasificación por ubicación, tipo de cliente y oferta:

En este apartado se encuentran muchas variantes y se pueden clasificar de la siguiente manera:

- **Hoteles Urbanos:** Ubicados en la ciudad. De estancia corta. Ocupación durante todo el año con menor demanda fines de semana y vacaciones.
- **Hoteles Vacacionales:** Ubicados en áreas turísticas. De estancia más larga debido a que los clientes van en período de vacaciones. Sufren de temporada alta, media y baja.
- **Cadenas Hoteleras:** “No son un tipo de hotel, pero sí abarcan tanto hoteles urbanos como vacacionales”. (Vértice, 2008). Surgen debido a la globalización.

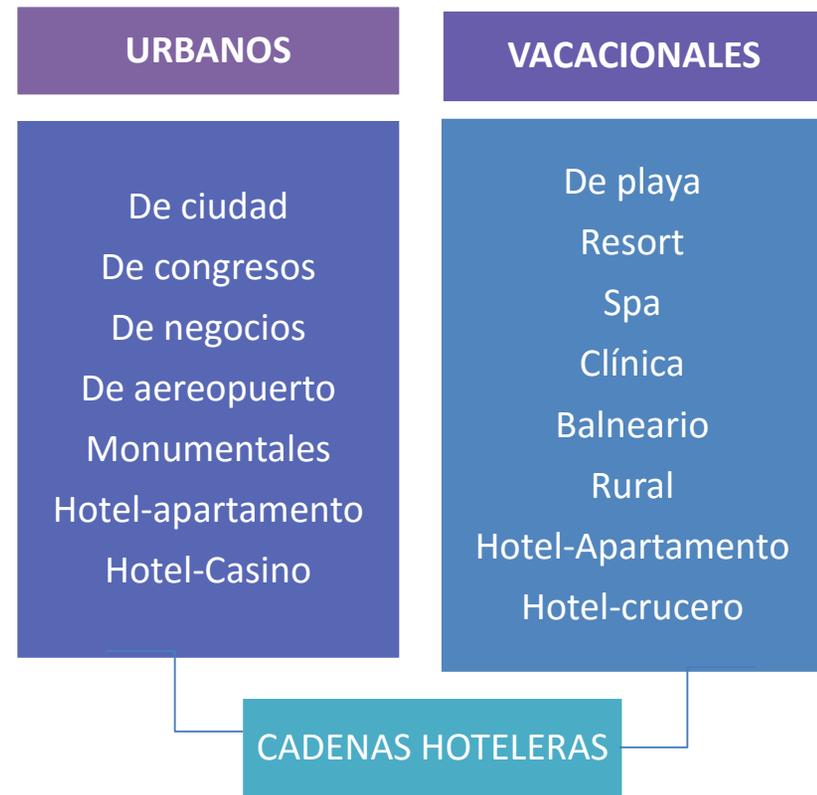


Ilustración 25. Clasificación por ubicación, tipo de cliente y oferta. Fuente: Gestión de Hoteles, Editorial Vértice. Elaboración propia.

4. Casos Análogos

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



4.1. HOTEL BOUTIQUE BONITO

Ubicado en el barrio tradicional de Monserrat de la ciudad de Buenos Aires Argentina. Se restauró el tercer nivel de un edificio de 1914. “Enfrentando una re-funcionalidad y reinterpretación de sus espacios. Preservando y revalorizando los elementos arquitectónicos relevantes: aberturas, pisos, molduras, vitreaux.” (Szalkowicz, 2008)

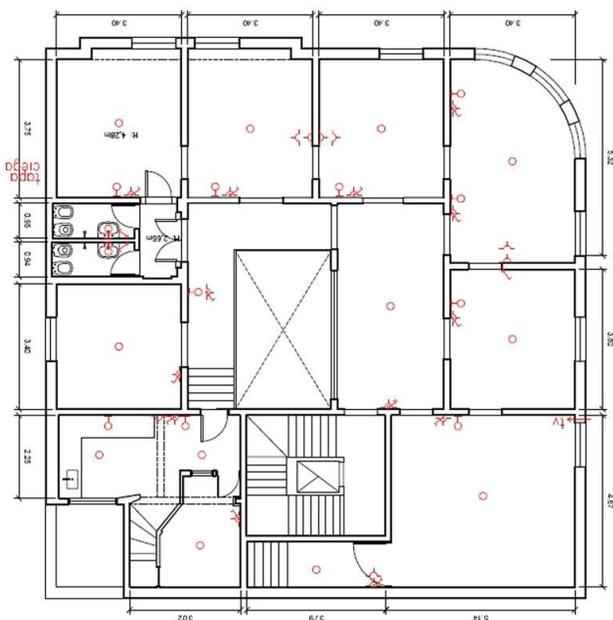


Ilustración 1. Planta Original del Edificio. Fuente: Szalkowicz, Yania.
<http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>

Con la re-funcionalidad se busca lograr diseñar cinco habitaciones con baño privado, espacios para eventos y usos múltiples y toda la infraestructura que necesita el hotel. Para la realización del proyecto se aprovecharon todas las dimensiones del espacio, se utilizaron entrepisos que no siguen la simetría del espacio aprovechando la altura del ambiente de 4.28mt. Cada una de acuerdo al diseño deseado para cada habitación. Sobre los entrepisos se instala el área de dormitorio con una dimensión de 2.00mt X 1.50mt. Abajo del entrepiso está ubicado el baño completo.

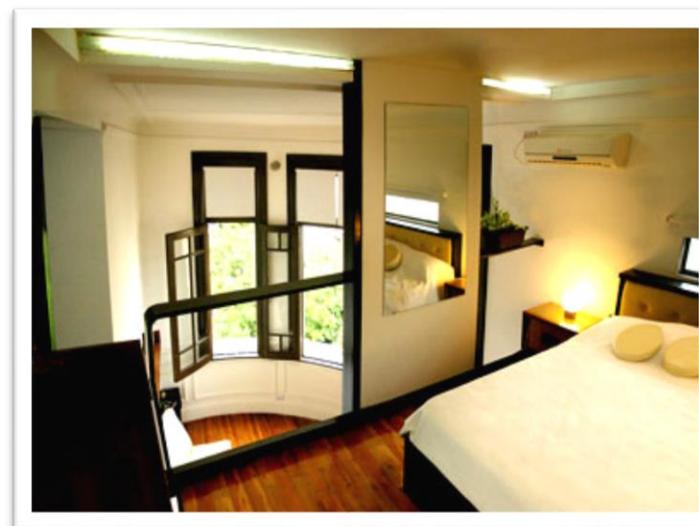


Ilustración 2. Area de dormitorio sobre el entrepiso. Fuente: Szalkowicz, Yania.
<http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>



Los entresijos se formaron de manera escalonada logrando un ambiente de estar en cada habitación.



Ilustración 3. Area de estar en la habitación. Fuente: Szalkowicz, Yania. <http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>

Todas las habitaciones cuentan con aire acondicionado, jacuzzi y otras comodidades. “Cada habitación está intervenida por un artista argentino.” (Szalkowicz, 2008)

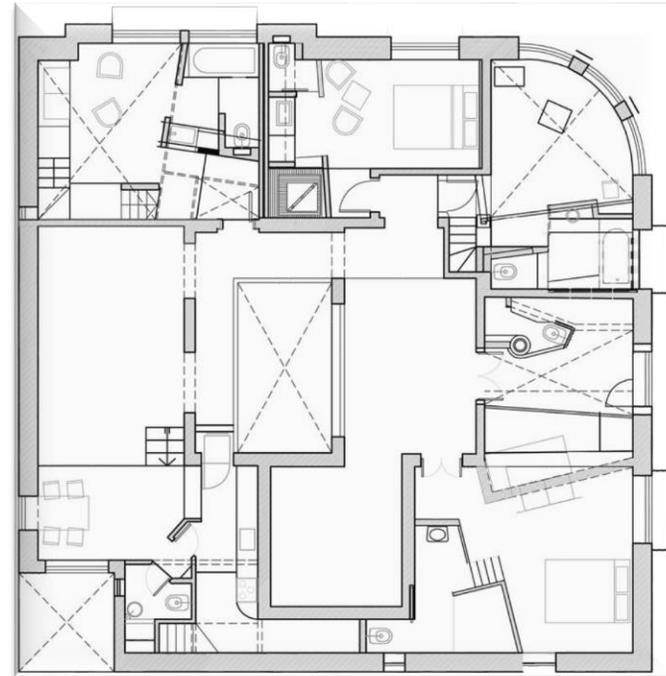


Ilustración 4. Planta final de diseño Arquitectónico. Fuente: Szalkowicz, Yania. <http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>

Para las áreas comunes y de eventos o área de estar comedor se utilizó un área de baños públicos y una habitación sin ventilación. Logrando dejar un lugar amplio bien iluminado y ventilado. “Para la construcción



se usaron principalmente **perfiles metálicos**, **mamposterías de ladrillo hueco** para disminuir el peso y bajar costos de obra, con aislación acústica entre las habitaciones. **Hormigón visto, cemento alisado, puertas de vidrio esmerilado** para los baños y **madera** para los entresijos y piso del estar común.” (Szalkowicz,2008)



Ilustración 5. Vista Panorámica de la habitación. . Fuente: Szalkowicz, Yania. <http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>

Ficha técnica

Nombre: Hotel Boutique Bonito Buenos Aires

Dirección: Chile 1507, 3º Piso, Montserrat, Ciudad de Buenos Aires.

Superficie original: 180 m²

Superficie obtenida: 211 m²

Proyecto, dirección y construcción: 7 y medio

Arquitectura, Pablo Larramendy y Juan Maggi

Propietarias: Yanina Szalkowicz y Flavia Tarnofsky

Colaborador: Felipe Rodríguez Traverso

Jefe de obra: Miguel Duarte

Asesor estructural: Ing. civil Miguel Mazas

Año: 2008



4.2. HOTEL BOUTIQUE CASA DEL HORNO

El proyecto consiste en la intervención de los restos de una casa de 1850 con el fin de crear un hotel boutique de 8 unidades. La propiedad se encuentra en el núcleo antiguo de la ciudad de Panamá y antiguamente era la panadería de la ciudad. De ahí su nombre: Casa del Horno.

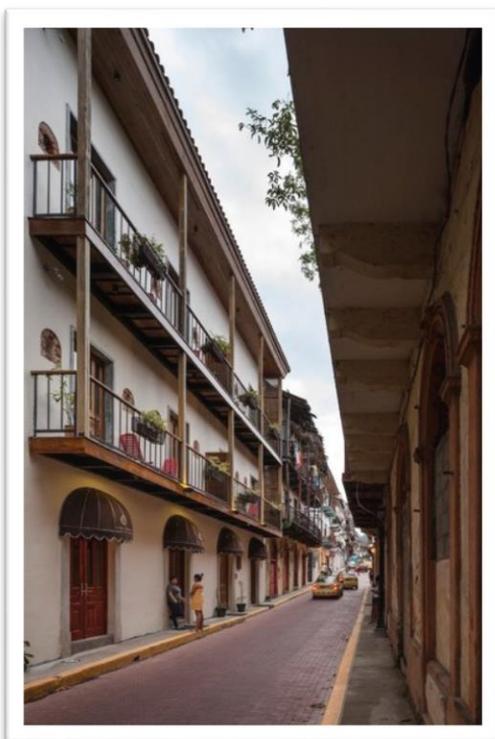


Ilustración 6. Fachada del edificio. Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com

El proceso de diseño se debe principalmente a la preocupación de lograr una clara distinción entre los elementos añadidos y la ruina existente. Esto dio lugar a una nueva estructura de metal que se inserta dentro de los viejos muros de piedra y el apoyo a los 3 nuevos niveles del edificio. Además de las paredes, uno de los elementos existentes restante es la base de la escalera original. El soporte de doble arco de piedra se deja intacto, mientras que los nuevos pasos flotan sobre ella. Esta base también se cruza con una columna de metal, materializando la intención del diseño.



Ilustración 7. Dormitorio Típico. Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com



Los interiores tienen un lenguaje contemporáneo con detalles arquitectónicos tropicales tradicionales. Principalmente se compone de paneles de madera fijos o móviles y persianas que dividen los espacios al tiempo que ofrece posibilidades ajustables de iluminación, ventilación y privacidad. Los muebles también están integrados dentro de algunas de las divisiones interiores. Las unidades más grandes incluyen un pedazo de madera de 2 niveles que actúa como un armario y un escritorio en el primer nivel y un soporte de TV y barandilla en el segundo.



Ilustración 8. Vista del pedazo de madera de Dos niveles. . Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com

El edificio cuenta con 8 unidades tipo apartamento, una recepción, un restaurante y una cafetería.

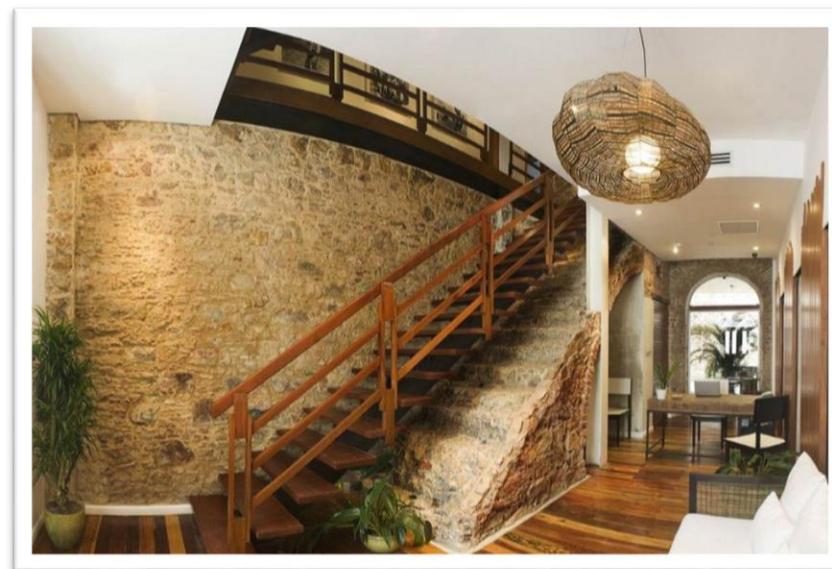


Ilustración 9. Vista de la Áreas Comunes. Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com



Ficha Técnica

Arquitectura: **Fémur Arquitectura**

Ubicación: **Panama City, Panama**

Equipo de Trabajo: **Ramón Zafrani, Gilberto Guardia**

Área: **1,150 metros²**

Año: **2011**

Fotografías: **Fernando Alda**

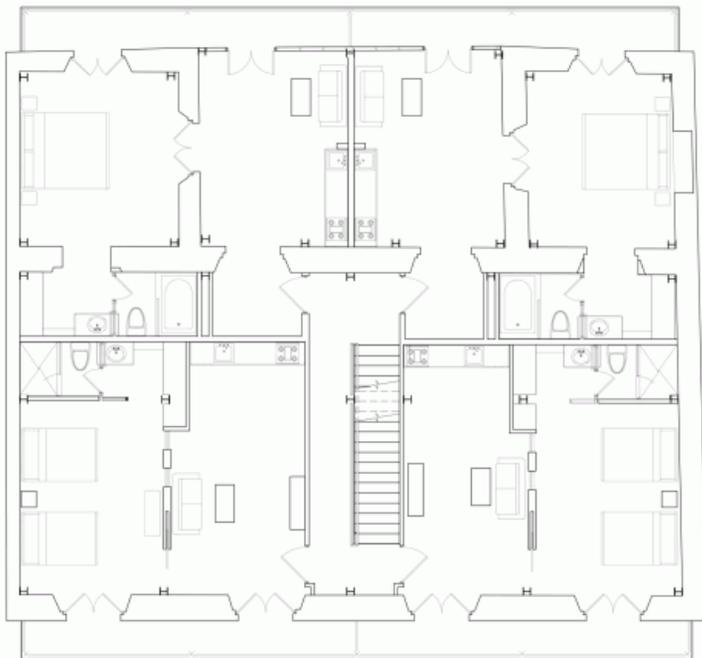


Ilustración 10. Primer nivel. Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com

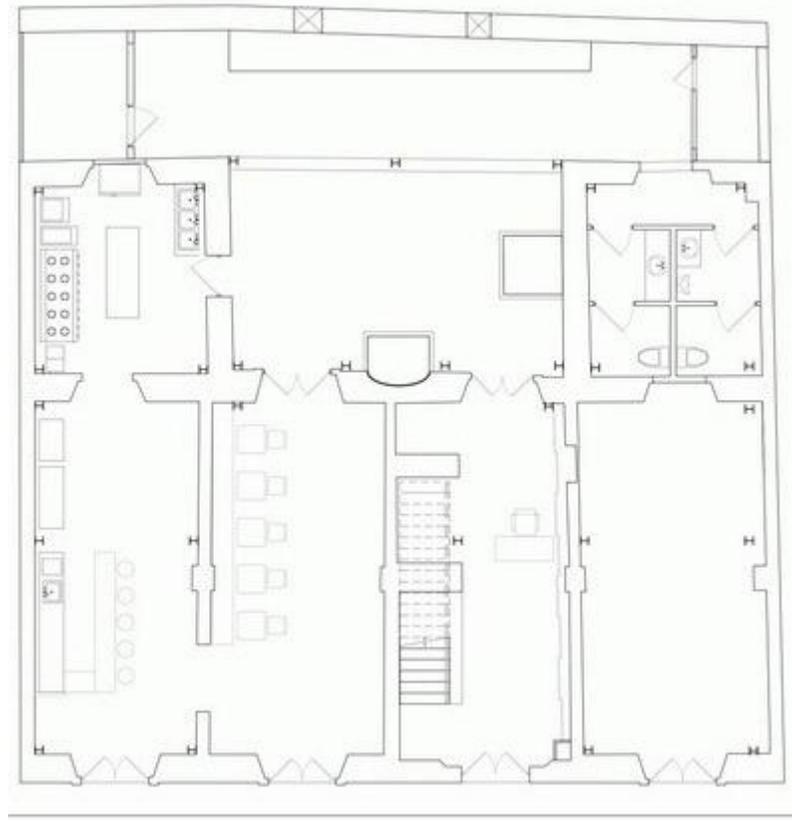


Ilustración 11. Planta Baja. Foto: Fernando Alda. Fuente: www.archdaily.com



4.3. HOTEL BOUTIQUE PALACIO DE DOÑA LEONOR

Hotel Palacio de Doña Leonor es una hermosa mansión restaurada estilo español, construida entre 1541 y 1543 la cual sirvió de residencia de Doña Leonor, la hija del conquistador español don Pedro de Alvarado y la Princesa India Tlaxcala llamada Tecuilhuatzin, Doña Luisa.



Ilustración 12. Jardín Interior Hotel Palacio de Doña Leonor. Fuente: <http://www.palaciodeleonor.com/photo-es.html>

La mansión está situada a pocos pasos de algunas de las primeras estructuras en Antigua Guatemala, como la Catedral, el Palacio General de Los Capitanes, La Plaza Mayor y el palacio mismo.



Ilustración 13. Hotel Palacio de Doña Leonor. Fuente: <http://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/01/5b/18/76/outside-of-the-hotel.jpg>

Después de una meticulosa renovación, los diseños arquitectónicos y de interiores de Hotel Palacio de Doña Leonor han sido restaurados a su esplendor original. Cada uno de las trece habitaciones y suites de este hotel



boutique de lujo de estilo español cuenta con los colores, texturas, telas y mobiliario de la mansión privada de Doña Leonor de Siglo XVI. en Antigua Guatemala.



Ilustración 14. Comedor Hotel Palacio de Doña Leonor. Fuente: <http://services.carsolize.com/images/hotels/512c4650-4c1e-4a5b-bf9a-c7f32acc2b0.jpeg>

Cada una de las habitaciones lleva el nombre de un pariente de Doña Leonor y figura clave en la conquista de Guatemala, y cada uno tiene su propia historia que contar a través de su decoración única, encanto y carácter.



Ilustración 15. Habitación DonTortocarrero. Fuente: <http://www.palaciodeleonor.com/accommodations-es.html>

Los detalles de la pintura en las paredes y muebles cuidadosamente seleccionados y antigüedades coloniales, techos pintados a mano y madera tallada, capturan la elegancia de la vida en el siglo XVI de Antigua. Magníficas camas con sábanas de algodón egipcio y edredones de pluma. Habitaciones con balcón o terrazas abiertas y privadas que ofrecen vistas al centro de la ciudad y Volcán de Agua, o con una vista hacia el patio y jardín interior del hotel.



Ilustración 16. Habitación Doña Leonor.
Fuente:<http://www.palaciodeleonor.com/accommodations-es.html>

Ficha Técnica

Ubicación: **Antigua Guatemala, Guatemala**

Dirección: **4a Calle Oriente House No.8**

Construcción original: **1543**

Arquitecto original: **anónimo**

Restaurador actual: **Jorge Oholendt Grove**

Año: **2006**

4.4.HOTEL BOUTIQUE CASA ROSAL

El proyecto está situado en la Antigua Guatemala declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. Ubicado en una construcción reciente del año 1981 propiedad original del expresidente Humberto Mejía Vítores, construcción realizada especial a su pedido como casa de descanso.



Ilustración 17. Terraza Casa Rosal. Fuente:<http://www.casarosal.com/photo-es.html>



Casa Rosal Hotel Boutique está rodeado por asombrosos volcanes y una arquitectura estilo Barroco del tiempo Colonial.



Ilustración 18. Patio Central Casa Rosal.
Fuente:<http://www.casarosal.com/photo-es.html>

La restauración del inmueble para convertirlo en hotel incorpora un estilo colonial y moderno en cada detalle, como lo es el piso con detalles de madera. Se conservó su construcción original adaptando los espacios existentes para el funcionamiento del hotel.



Ilustración 19. Vista Panorámica del Hotel. Fuente:<http://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/07/63/b1/1d/casa-rosal.jpg>

Casa Rosal también tiene un museo que se puede apreciar en diferentes partes del hotel; cada pieza es de una colección pre-colombina, muebles antiguos usados por diferentes personajes de Guatemala y una espléndida muestra de arte. Como parte del museo cuenta con una capilla propia del hotel.

Las habitaciones cuentan con TV, ducha en forma de lluvia. Cada habitación contiene muebles únicos y una decoración clásica.



Ilustración 20. Capilla de Casa Rosal. Fuente: <http://www.casarsosal.com/photos.html>



Ilustración 22. Baño habitación casa Rosal. Fuente: http://exp.cdn-hotels.com/hotels/8000000/7370000/7363500/7363445/7363445_8_z.jpg



Ilustración 21. Habitación Grand Suite Rosal. Fuente: <http://www.casarsosal.com/accommodations-es.html>

Ficha Técnica

Ubicación: **Antigua Guatemala, Guatemala**

Dirección: **4 avenida sur #24**

Construcción original: **1821**

Año: **2010**



4.5. SÍNTESIS

Luego de analizar los diferentes casos análogos para la propuesta de Hotel Boutique en Centro Histórico zona 1 ciudad de Guatemala se destacan varias cosas:

- A. Edificios muy antiguos donde se busca al máximo la conservación del edificio original.
- B. Le brindan otro uso el original para el cual fue concebido del inmueble.
- C. Los inmuebles generalmente casas de habitación se convierten en hoteles muy elegantes y bien decorados.
- D. En las habitaciones se brindan todas las comodidades modernas, como cama de gran tamaño, decoraciones contemporáneas, baños completos en algunos casos con jacuzzi incorporado.
- E. Los muebles suelen ser característicos del diseño planteado y buscan como norma la comodidad.
- F. La utilización de elementos que denoten la diferencia entre lo original y lo añadido es la premisa. De manera que se puede apreciar, valorar y reconocer la arquitectura original del inmueble. Diferenciándola de lo instalado posterior o añadido.
- G. La premisa buscar la conservación de la arquitectura original y adaptarlos para el nuevo uso de hotel boutique.



COMPARACIÓN ENTRE CASOS ANÁLOGOS				
PROYECTO:	HOTEL BOUTIQUE BONITO	HOTEL BOUTIQUE CASA DEL HORNO	HOTEL BOUTIQUE EL PALACIO DE DOÑA LEONOR	HOTEL BOUTIQUE CASA ROSAL
UBICACIÓN	Centro Histórico, Buenos Aires, Argentina.	Núcleo antiguo de la ciudad de Panamá.	Centro de Antigua Guatemala	Antigua Guatemala
COSTRUCIÓN ORIGINAL	1914	1850	1541 - 1543	1981
INTERVENCIÓN ACTUAL	2008	2011	2006	2010
USO ORIGINAL DEL INMUEBLE	Edificio	Panadería	Casa de Habitación	Casa de Descanso
TEMÁTICA	Re-funcionalidad del tercer nivel de un edificio.	Intervenir los restos de una casa en ruinas de tres niveles.	Renovación de los diseños arquitectónicos y de sus interiores para restaurar su esplendor original.	Mantener el esplendor de la construcción original.
ESTILOS ARQUITECTÓNICOS UTILIZADO EN LA INTERVENCIÓN	Se utilizó un estilo de decoración actual contemporáneo. Conservando la arquitectura original del inmueble.	Interiores con estilo contemporáneo y detalles arquitectónicos tropicales	Conserva al máximo el estilo colonial original de la casa.	Estilo original del inmueble es ecléctico-colonial. El cual se mantiene para su intervención y se incorpora un estilo contemporáneo.
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	Cinco habitaciones con baño privado. Espacio para eventos	Ocho habitaciones con baño privado. Algunas habitaciones con doble altura. Recepción, restaurante y cafetería.	Trece habitaciones. Más área de comedor, jardines y área para eventos.	Varias habitaciones, comedor, museo, capilla, parqueo, jardín central y jardín posterior.
FACTOR DIFERENCIADOR	Entrepisos que no siguen la simetría del espacio.	Busca una clara distinción entre los elementos añadidos y la ruina existente.	Busca mantener y conservar el clima colonial de época.	Diseño arquitectónico ecléctico, construcción reciente.
MATERIALES	Perfiles metálicos, hormigón visto, puerta de vidrio esmerilado, madera, ladrillo.	Estructura de metal para fortalecer los tres niveles, madera maciza como división. Muros viejos de piedra	Estuco, ladrillo, madera.	Estuco, ladrillo, madera, vidrio esmerilado.
USUARIOS	Turistas extranjeros y propios del lugar.	Turistas extranjeros y propios del lugar.	Turistas extranjeros y propios del lugar.	Turistas extranjeros y propios del lugar.

5. Entorno y Contexto

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



5.1. ENTORNO:

5.1.1. Generalidades de Guatemala

Guatemala está situada en la región Centroamérica y limita al norte con México, al oeste con Belice y al sur con Honduras y El Salvador, bordeando el Golfo de Honduras.



Ilustración 1. Mapa de Guatemala y sus límites. Fuente: http://www.geoinstitutos.com/imagenes/quien_fue/claudio_urrut/mapa_guatemala.jpg

5.1.2. Aspectos Geográficos y Ambientales Departamento Guatemala

El departamento de Guatemala está al sur de la República de Guatemala. Su capital es la Ciudad de Guatemala.



Ilustración 2. Departamento de Guatemala. Fuente: <http://www.encyclopediaguatemala.org.gt/index.php?title=Archivo:Guatemala.jpg>



5.1.3. Límites del Departamento de Guatemala

Limita al norte con el departamento de Baja Verapaz, al noreste con el departamento de El Progreso, al este con el departamento de Jalapa, al sudeste con el departamento de Santa Rosa, al sudoeste con el departamento de Escuintla, al oeste con los departamentos de Sacatepéquez y Chimaltenango y al noroeste con el departamento de El Quiché.

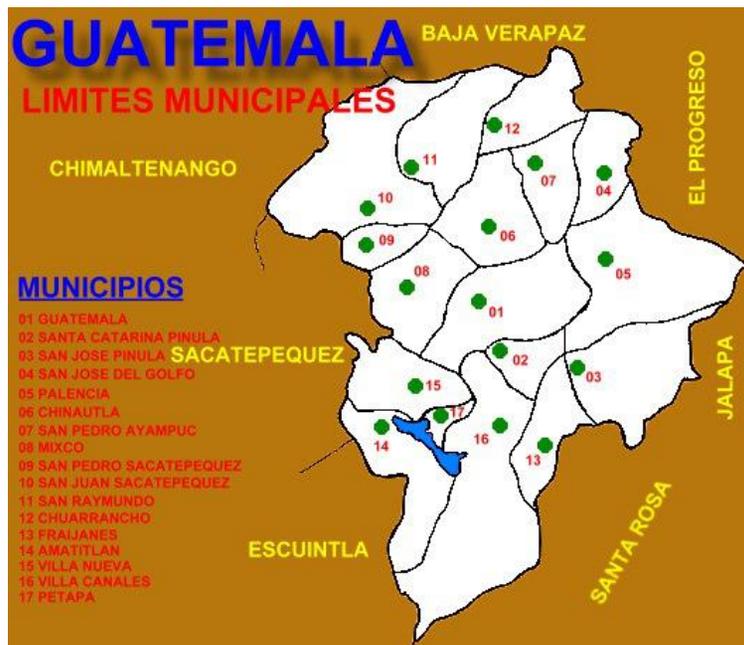


Ilustración 3. Límites Municipales de Guatemala. Fuente: <https://culturapeteneraymas.files.wordpress.com/2012/02/limites12.jpg?w=594>

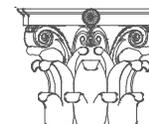
5.1.4. Clima y Temperatura

Guatemala está dividida en 6 zonas climáticas según el sistema de Thorntwaite. El departamento de Guatemala pertenece a la meseta y altiplanos.

MESETA Y ALTIPLANOS:

Se caracteriza por tener regiones densamente pobladas. Existen diversidad de alturas que pueden ser mayores o iguales a 1, 400 msnm, dando como resultado varios micro-climas. Las lluvias más intensas son de mayo a octubre. En varios lugares de esta región se registran las temperaturas más bajas del país. En esta región existen varios sub tipos de climas:

- templados y semi-fríos con invierno abundante
- semi-cálidos con invierno benigno
- húmedos y semi-secos con invierno seco.



5.2. CONTEXTO:

5.2.1. Aspectos Geográficos y Ambientales Municipio de Guatemala

Alcalde	Álvaro Arzú Irigoyen
Asentamiento	1776
Superficie Total	996 km ²
Altitud	1, 500 msnm
Población Total	994, 078 hab. (INE, 2002)
Densidad poblacional	998.07 hab/km ²

5.2.2. Clima y Temperatura Municipio

“El clima de la ciudad de Guatemala es subtropical de tierras altas. Clima suave sin cambios bruscos durante todo el año. La estación lluviosa de mayo a noviembre. Y la estación seca de noviembre a abril. La Ciudad de Guatemala es la capital más fría y más alta de toda

Centroamérica. La temperatura media anual es de 19°C”
(www.infoiarna.org.gt, 2015)



15°C a 26°C
Época Lluviosa



16°C a 28°C
Época seca o de verano



6°C a 21°C
Época más fría



19°C
Temperatura Media Anual



 Parámetros climáticos promedio de Ciudad de Guatemala (1990-2011)  [ocultar]													
Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Temperatura máxima absoluta (°C)	30.0	32.1	32.0	33.9	33.9	31.2	29.1	30.2	29.8	28.6	29.9	28.8	33.9
Temperatura máxima media (°C)	24.3	25.8	26.8	27.8	27.1	25.8	25.4	25.5	25.1	24.7	24.2	23.9	25.5
Temperatura mínima media (°C)	13.2	13.6	14.6	16.0	16.8	16.8	16.3	16.5	16.4	16.0	14.7	13.7	15.4
Temperatura mínima absoluta (°C)	6.0	7.8	8.4	8.6	12.3	11.2	12.1	13.5	13.0	11.4	9.4	7.6	6.0
Precipitación total (mm)	2.8	5.4	6.0	31.0	128.9	271.8	202.6	202.7	236.6	131.6	48.8	6.6	1274.7
Días de precipitaciones (≥ 1 mm)	1.68	1.45	2.00	4.73	12.36	21.14	18.59	19.04	20.82	14.59	6.18	2.64	125.2
Horas de sol	248.43	236.24	245.64	237.94	184.37	155.26	183.35	191.84	159.01	178.00	211.73	209.16	2441.16
Humedad relativa (%)	74.32	73.45	73.23	74.33	77.36	82.41	80.82	80.95	84.50	82.00	79.27	76.05	77.77

Fuente: Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología ^{es}

Ilustración 4. Parámetros Climáticos ciudad de Guatemala. Fuente: Insivumeh.



5.2.3. Topografía

Cuenta con 11 cerros, entre los cuales figuran: El Crestón, Los Hernández, El Calvario, Santa Rosalía y el Chato.



Ilustración 5. El valle de la Ciudad de Guatemala. Foto: Javier Aroche Fuente: https://www.flickr.com/photos/j_aroche/3010150082/

5.2.4. Vientos

Para la ciudad de Guatemala Los vientos el 60% de días al año de Noreste al Suroeste. Y el resto del año o sea el otro 40% de días va de Suroeste a Noreste.



Ilustración 6. Dirección de los Vientos en la ciudad de Guatemala. Fuente: Insivumeh.



Ilustración 7. Velocidad del Viento ciudad de Guatemala. Fuente: Insivumeh.



5.2.5. Soleamiento

Mes	Hora de Salida del sol	Hora de Puesta del sol	Horas de Sol durante el día
Ene	06:27	17:51	11:24
Feb	06:22	18:04	11:42
Mar	06:07	18:10	12:03
Abr	05:47	18:15	12:28
May	05:34	18:22	12:48
Jun	05:32	18:30	12:58
Jul	05:39	18:31	12:52
Ago	05:46	18:21	12:35
Sep	05:49	18:01	12:12
Oct	05:53	17:41	11:48
Nov	06:03	17:31	11:28
Dic	06:17	17:36	11:19

Ilustración 8. Salida y Puesta del Sol en Guatemala. Fuente: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02_2944.pdf

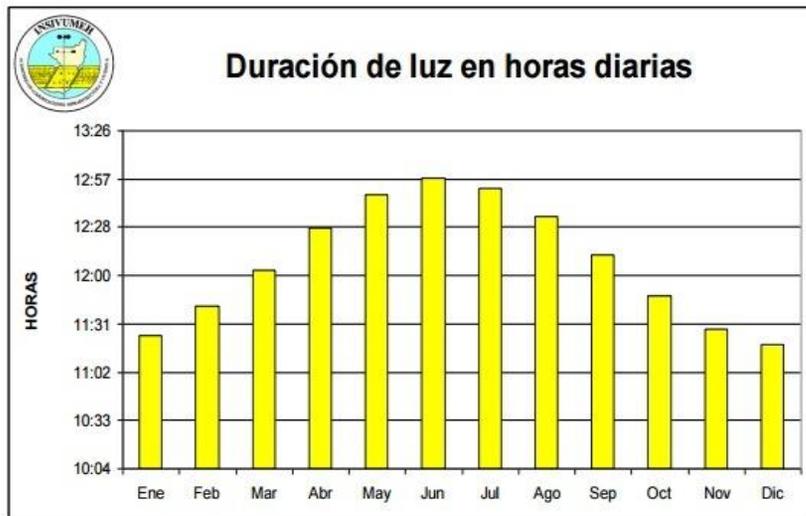


Ilustración 9. Duración de la Luz Solar en horas en Guatemala. Fuente: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02_2944.pdf

5.2.6. Hidrografía

El municipio de Guatemala cuenta con 28 ríos, 1 riachuelo, 6 quebradas y 1 laguna. De los ríos podemos mencionar: Las Vacas, Villalobos, Yumar, Acatán, y El Naranjo; el riachuelo Melgar; entre las quebradas están: Agua Bonita, La Mina y La Cantera; y la Laguna El Naranjo.

5.2.7. Flora y Fauna

Flora: Altas montañas y en las tierras bajas encontramos plantas tropicales y flores exóticas, predominan los encinos.

Fauna: Agachadiza o agachona, carbonero, cardenal, reyezuelo, verdín, venados, monos y pecaríes, el gecko o el tamacuil.



5.2.8. Aspectos Socioeconómicos del Municipio de Guatemala

La municipalidad de la ciudad de Guatemala es de Primera categoría. La Capital Guatemala está dividida en 22 zonas municipales cada una de ellas con sus respectivos barrios y colonias, 15 aldeas y 18 caseríos.

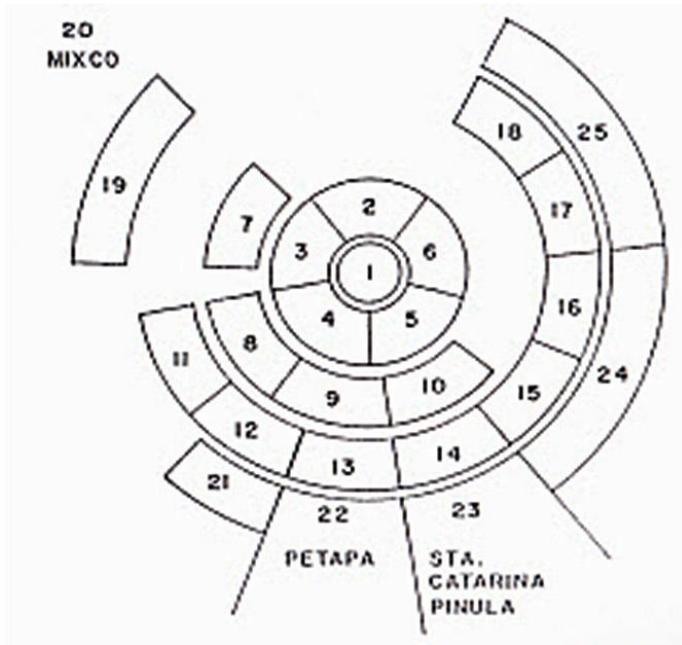


Ilustración 10. División de las zonas Ciudad de Guatemala. Fuente: <http://cultura.muniguate.com/index.php/component/content/article/114-zonaciudad/678-zonaciudad>

- Población

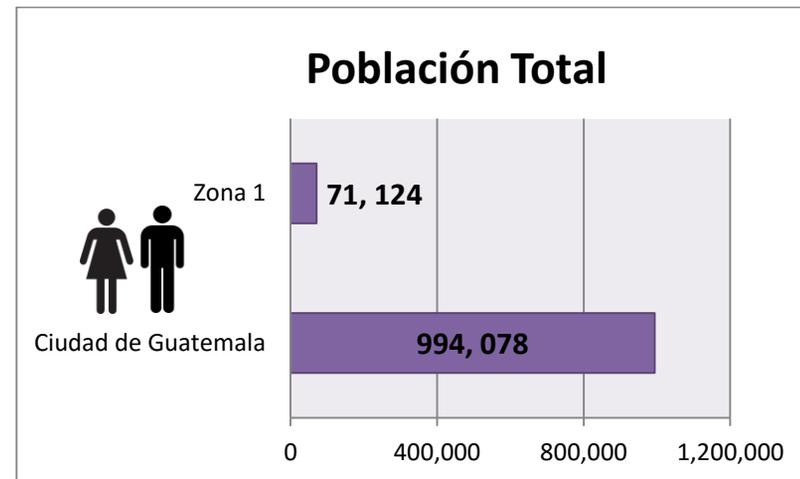


Ilustración 11. Población Total. Elaboración propia. Fuente: INE, censo 2002, proyecciones para el 2015.

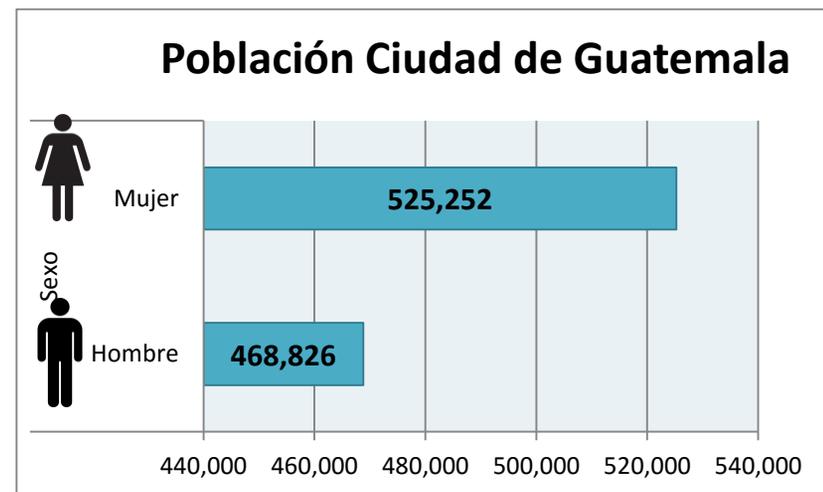


Ilustración 12. Población Ciudad de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: INE, censo 2002, proyecciones para el 2015.

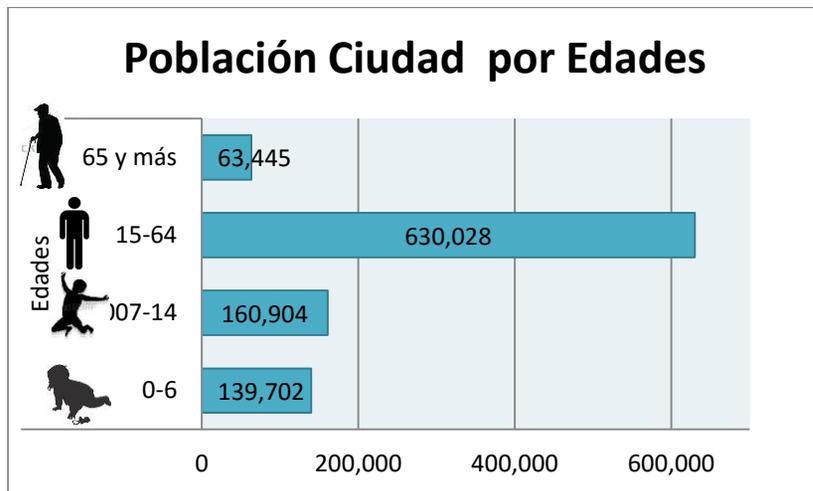


Ilustración 13. Población Ciudad de Guatemala por Edades. Elaboración propia. Fuente: INE, censo 2002, proyecciones para el 2015.

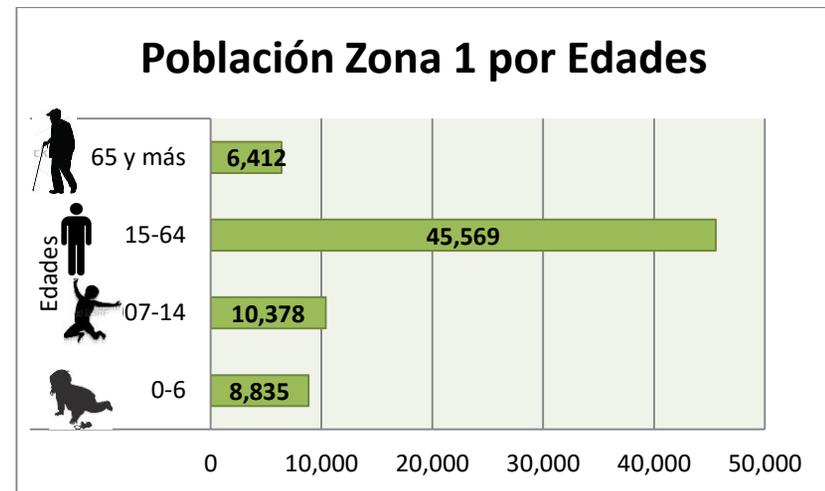


Ilustración 15. Población Zona 1 por Edades. Elaboración propia. Fuente: INE, censo 2002, proyecciones para el 2015.

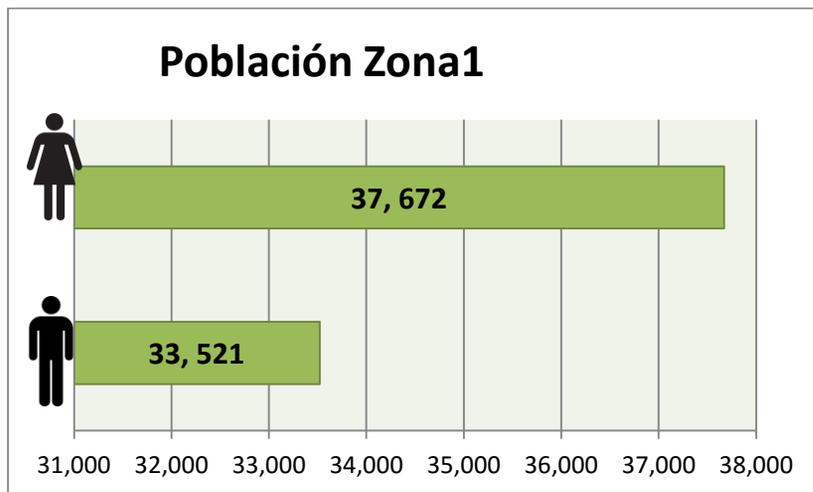


Ilustración 14. Población zona 1. Elaboración propia. Fuente: INE, censo 2002, proyecciones para el 2015.

- **Economía**

Gran parte de la industria del departamento se concentra en este municipio. Los productos industriales principales son: “alimentos procesados, productos lácteos, textiles, vestuario; productos de cuero, madera y papel; imprentas, materiales de construcción como tubos, ladrillos y cemento; vidrio, químicos, aceites, jabón, ensamblajes de automóviles y electrodomésticos, aguas gaseosas, licores, cerveza, concentrados para animales, gases industriales, estructuras metálicas, etc. Existe una



gran producción artesanal que se puede encontrar dispersa en las diferentes zonas y aldeas que la conforman. Entre ellas se encuentra la loza mayólica de la alfarería La Reforma, las artesanías de papel como piñatas, objetos para fiestas infantiles, chicharras, coronas de flores de papel, dulcería, hojalatería, cestería y cerería.”

(<https://culturapeteneraymas.wordpress.com/2011/10/23/departamento-de-guatemala-2/>, 2015)

- **Tradiciones y Costumbres**

La fiesta patronal de la ciudad es el 15 de agosto, en conmemoración de la asunción de la Santísima Virgen María. En varios lugares y barrios con motivo de la fiesta local, se realizan bailes folklóricos y se lleva a cabo la Feria de Jocotenango.

Se celebran también fiestas como la de la Independencia, en octubre el mes de la Virgen del Rosario, la Revolución del 20 de octubre de 1944, el 1ro. de Noviembre “Día de Todos Los Santos” y el 2 “El día de Los Fieles Difuntos”,

Navidad, Año Nuevo y la celebración el 29 de diciembre, cuando se obtuvo la firma de los Acuerdos de Paz en Guatemala.

También se celebra de forma única en el mundo la Semana Santa, la cual se ha hecho famosa nacional e internacionalmente, por sus procesiones y diversos actos litúrgicos.

5.2.9. Aspectos Históricos de la Ciudad de Guatemala

El Centro Histórico tiene gran valor histórico y cultural, en él se deposita un enorme valor cultural humano construido a través del tiempo, el cual se expresa por medio de tradiciones y costumbres como, por ejemplo, la tradición oral, musical, culinaria, religiosa y artística.

El Patrimonio Tangible se encuentra plasmado en las edificaciones, en los diferentes tiempos de la arquitectura, desde el barroco, el neoclásico, hasta las últimas tendencias modernas.



5.3. USUARIOS:

QUIENES SON LOS USUARIOS

Según los datos que se muestran a continuación los usuarios principales del proyecto serán los visitantes que no residen en Guatemala que se transportan vía aérea y oscilan en un rango de edad de entre 26 y 50 años. Se refiere a visitantes no residentes adultos hombres y mujeres en su mayoría procedentes de América del Norte, que viajan sin niños y se enfocan en el turismo cultural y de descanso a la vez. No escatiman en gastos para descansar en lugar acogedor y que vacacionan en otros países.

Los visitantes de Norteamérica buscan conocer la cultura del país que visitan, viviendo las tradiciones, cultura y ciudades con gran arquitectura que no encuentran en su país a diferencia de los visitantes de Europa y sur América donde también encontramos ciudades con cascos históricos de gran valor. En base a esto en el presente trabajo nos enfocaremos en el mercado de los visitantes que vienen vía aérea procedentes de América del Norte.

5.3.1. TURISMO DE GUATEMALA

Guatemala registró el ingreso de 2,142,398 turistas en 2014, con este dato tuvo un incremento del 7,1%, lo que supone 142.272 visitantes más, respecto al mismo periodo del año 2013. Las visitas provenientes de Europa crecieron 8%, con el mayor número de turistas provenientes de España, Reino Unido, Francia, Alemania e Italia.



Ilustración 16. Visitantes no residentes por mes 2013. Elaboración y fuente: www.inguat.gob.gt



Llegadas de Visitantes No residentes 2009-2013

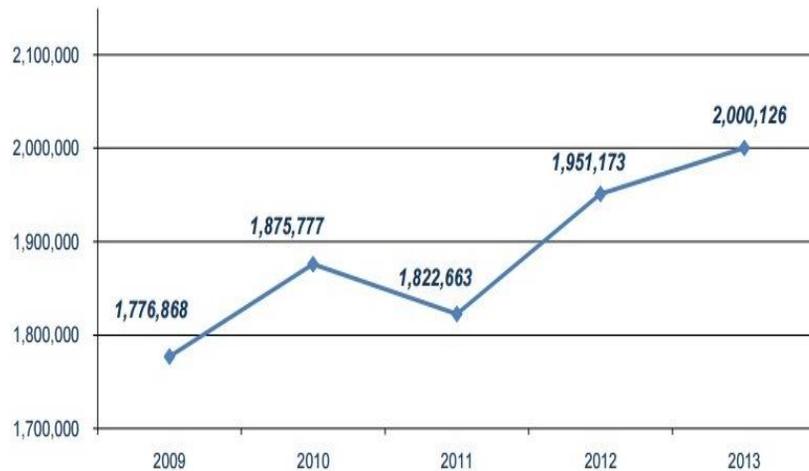


Ilustración 17. Llegadas de Visitantes no residentes 2009-20013. Elaboración y fuente: www.inguat.gob.gt

Visitantes de América del Norte 2009-2013

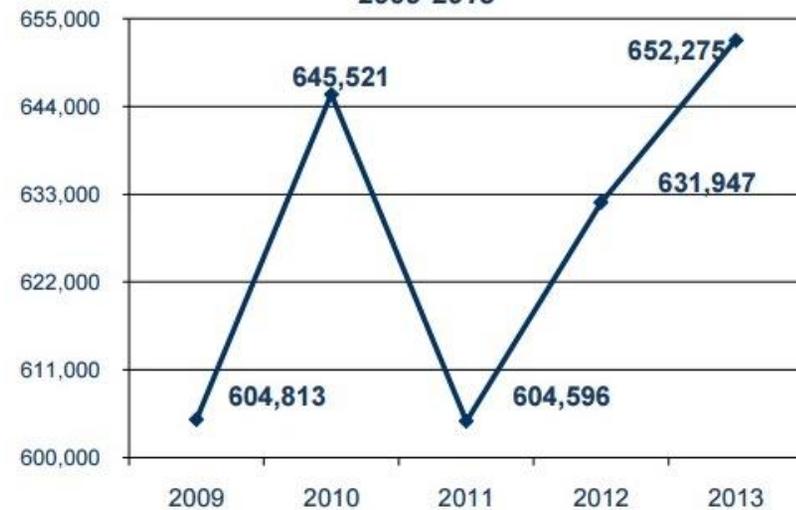


Ilustración 18. Visitantes de América del Norte 2009-2013. Elaboración y Fuente: www.inguat.gob.gt

VÍA DE INGRESO DE LOS VISITANTES

La vía de ingreso de los visitantes marca en gran medida su país de procedencia y el tipo de visitantes que es y lugares favoritos.



Llegadas de visitantes no residentes por Vía 2013

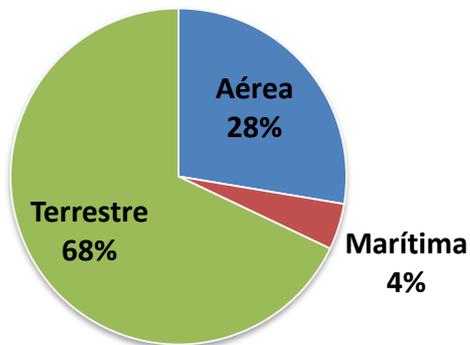


Ilustración 19. Llegadas de Visitantes por Vía. Elaboración: Propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

Los visitantes que ingresan vía aérea en su mayoría provienen de América del Norte, Europa y América del Sur. Según entrevista a la Lic. Vivian Juárez del departamento de Estadísticas del Inguat: "La gran mayoría de turistas que ingresan por vía aérea no importando su destino final piden ir a conocer el centro Histórico de Guatemala (zona 1).

Visitantes no residentes, Mercados Prioritarios 2013

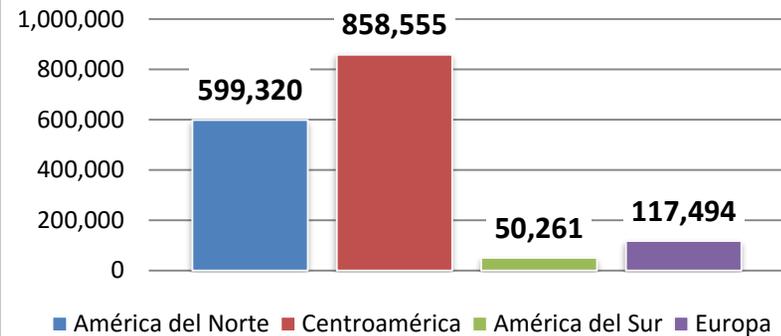


Ilustración 20. Visitantes 2013, Mercados Prioritarios. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

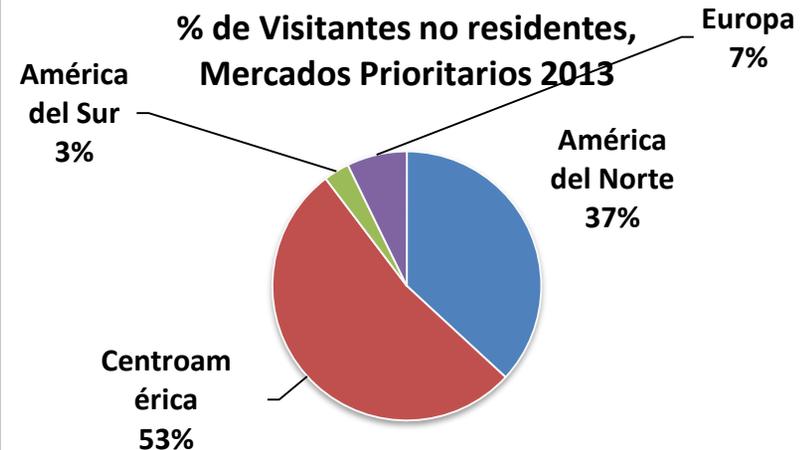


Ilustración 21. % de Visitantes según Procedencia 2013. Elaboración: Propia. Fuente: www.inguat.gob.gt



Los que ingresan por vía marítima proviene de cruceros y su ingreso es de día únicamente visitando sitios aledaños al puerto de destino.

Los visitantes que ingresan por las fronteras terrestres provienen de países vecinos como lo son El Salvador, Honduras y México. Gran parte de estos visitantes el turismo que buscan es el descanso familiar, placer y diversión en familia generalmente. Buscan lugares que provean distracción y esparcimiento tanto para adultos y niños. Viajan a destinos como Petén, Retalhuleu, Antigua Guatemala y Esquipulas.

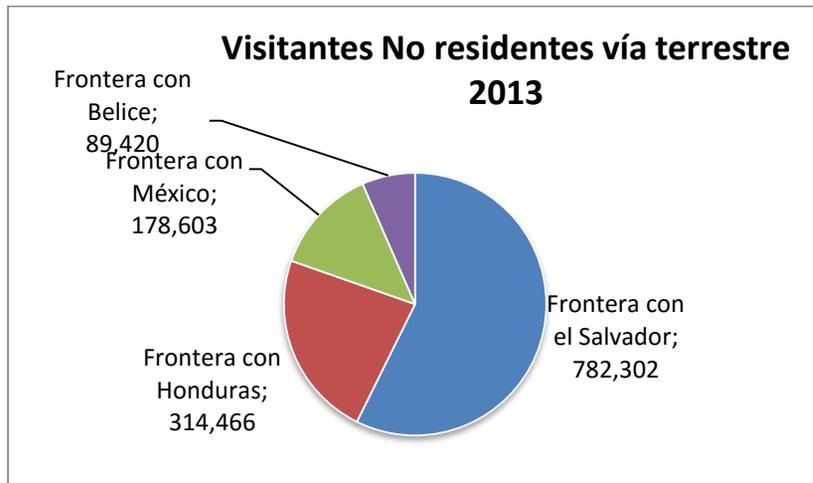


Ilustración 22. Visitantes no residentes, ingreso Vía Terrestre. Elaboración: Propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

LUGARES MÁS VISITADOS EN GUATEMALA

Según un estudio realizado por el Instituto Guatemalteco de Turismo (Inguat) en el primer trimestre del año 2015, los lugares más visitados por los turistas son: Antigua Guatemala, Petén, Esquipulas y la ciudad de Guatemala.

Encuesta Gasto Turístico

Lugares visitados, estadía y gasto promedio en US\$

Lugares Visitados	%	Estadía Promedio	Gasto Promedio Diario
Antigua Guatemala	27.3%	4.8	82.39
Esquipulas	23.0%	1.6	178.69
Guatemala Ciudad	10.1%	7.1	81.26
Tikal, Peten	7.4%	2.8	77.96
Panajachel	5.8%	5.2	71.90
Quetzaltenango	4.0%	7.2	63.56
Atitlán	3.2%	3.9	98.06
Jutiapa	1.8%	5.4	92.29
Retalhuleu	1.7%	4.2	141.97
Izabal	1.1%	10.8	78.67
Huehuetenango	1.1%	4.7	60.06
Jalapa	1.0%	10.3	77.92
Monterrico	1.0%	3.0	65.81
Río Dulce	0.9%	9.1	103.31
Escuintla	0.9%	9.3	91.62
Otros	9.7%		

Base: 3,411 entrevistas Encuesta del gasto marzo abril 2015

Ilustración 23. Lugares Visitados en Guatemala 2015. Elaboración y Fuente: www.inguat.gob.gt



VISITANTES A CIUDAD DE GUATEMALA

La procedencia de los visitantes hacia la ciudad de Guatemala, según estadística realizada por el INGUAT en el primer trimestre del año 2015, son un su mayoría de América del norte con un 45.1%, le siguen los de origen mexicano con un 15.6% y luego lo salvadoreño con un 13%.

Encuesta Gasto Turístico

Porcentaje de Visitantes por lugar visitado

País de Residencia	Esquipulas	Guatemala Ciudad	Tikal, Petén	Panajachel	Quetzaltenango
EL SALVADOR	66.0%	13.6%	7.6%	11.4%	7.1%
ESTADOS UNIDOS	2.7%	45.1%	41.4%	13.0%	28.6%
HONDURAS	30.2%	9.9%	0.6%	0.0%	0.0%
MÉXICO	1.0%	15.0%	1.9%	52.0%	48.8%
ALEMANIA	0.0%	1.9%	10.2%	3.3%	0.0%
REINO UNIDO	0.0%	0.0%	9.6%	2.4%	2.4%
CANADÁ	0.0%	1.4%	3.2%	4.9%	7.1%
AUSTRALIA	0.0%	0.5%	3.8%	2.4%	0.0%
COSTA RICA	0.0%	2.8%	1.3%	0.8%	0.0%
ESPAÑA	0.0%	0.9%	1.9%	2.4%	1.2%
OTROS	0.0%	8.9%	18.5%	7.3%	4.8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Base: 3,411 entrevistas Encuesta del gasto marzo abril 2015

Ilustración 24. % de Visitantes por lugar visitado. Elaboración y Fuente: www.inguat.gob.gt

PERFIL DE LOS VISITANTES A LA CIUDAD DE GUATEMALA

Los visitantes de la ciudad de Guatemala son en su mayoría hombres siendo un 57% y mujeres con el restante 43%.



Ilustración 25. Género de los visitantes a la ciudad de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

Las edades de los visitantes en su mayoría oscilan entre 26 y 50 años en su mayoría. Equivalente a un 70.9% del total de los visitantes de la Ciudad de Guatemala.

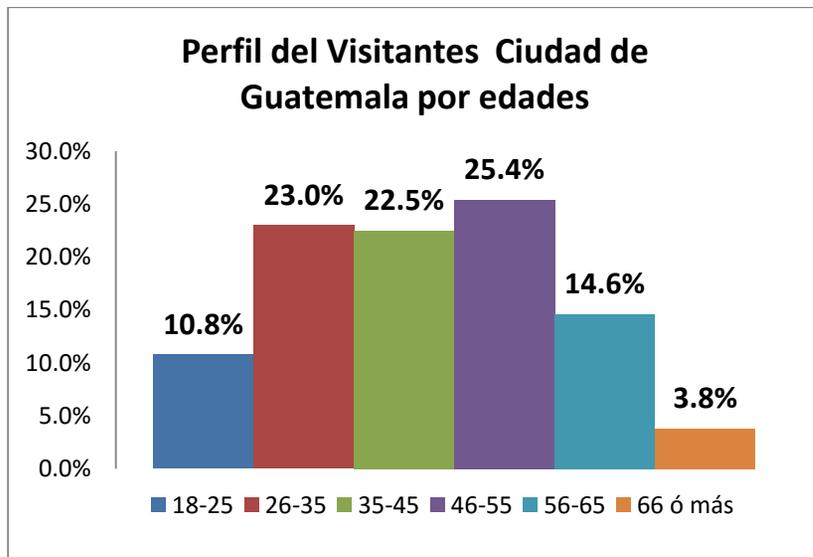


Ilustración 26. Edades de los Visitantes a la Ciudad de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

PERFIL DEL USUARIO DEL HOTEL BOUTIQUE

El tipo de cliente que busca un hotel boutique desea sentirse consentido y quiere vivir una experiencia maravillosa, fuera de lo común. Además, distingue estos hospedajes como lugares donde puede interactuar y vivir lo típico del lugar. Estos establecimientos son buscados principalmente por extranjeros norteamericanos, europeos y de países limítrofes.

Los hoteles boutique están diseñados y creados para satisfacer las necesidades de huéspedes, sobre los 25 años, que viaja en pareja, solos, o con un par de amigos. El usuario está en busca de un lugar único que le permita descansar, relajarse, aprender, conocer y sentirse en un lugar tan cómodo como su casa. Buscan un espacio íntimo, con atención personalizada y flexible a sus necesidades o requerimientos. Debido a esto, este tipo de turista no repara en gastos, ya que generalmente son de clase media alta, usualmente pasan las vacaciones fuera de su país y suelen gastar entre 100 y 200 dólares por día, entre alojamiento, comida y actividades.

POTENCIAL TURÍSTICO DE GUATEMALA

En Guatemala el turismo es una de las actividades económicas con mayor crecimiento y una actividad sumamente competitiva a nivel mundial. Nuestro país posee condiciones extraordinarias para que la actividad turística sea un factor importante en el progreso económico del país. El servicio de hospedaje y alojamiento debe ser cada vez más especializado y con



una visión especializada del mercado y usuarios para poder generar motivaciones interesantes para conocer.

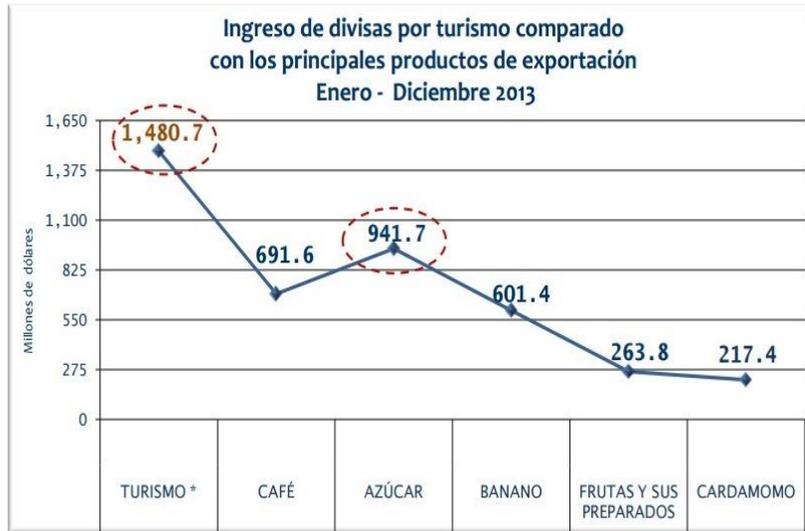


Ilustración 27. Ingreso de divisas por turismo, comparación. Elaboración y fuente: www.inguat.gob.gt

HOSPEDAJE EN GUATEMALA

La demanda de hospedaje en país ha crecido año con año. Debido al incentivo que tienen los turistas por conocer un país con tantos atractivos turísticos y clima incomparable. Diversidad de climatológica, flora y fauna.

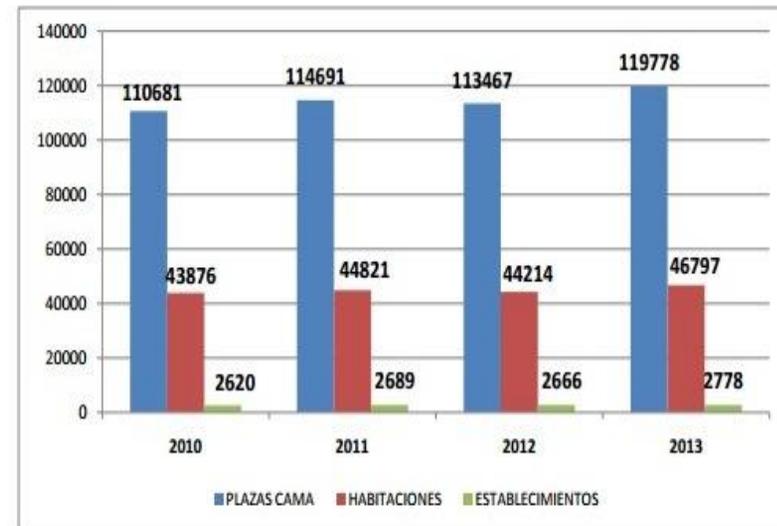


Ilustración 28. Establecimientos de Hospedaje Guatemala 2010-2013. Elaboración y fuente: www.inguat.gob.gt

El departamento de Guatemala cuenta con la mayor cantidad de establecimientos de hospedaje, siendo estos en total 409 para el años de 2013. Lo que representa un 14.70% de la disponibilidad total a nivel nacional. Distribuidos entre hospedajes, pensiones y hoteles.



Cantidad de Establecimientos por Departamento 2013

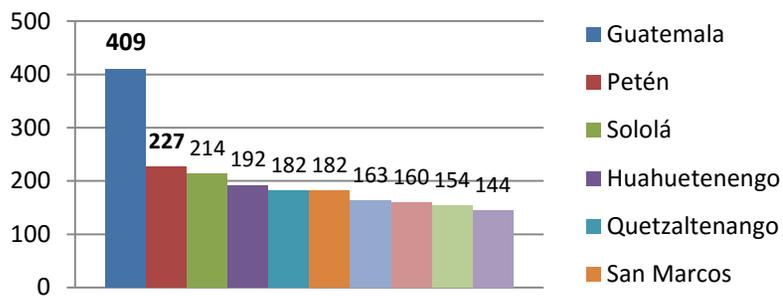


Ilustración 29. Cantidad de Establecimientos por depto. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

Departamentos con mayor Establecimientos de Hospedaje

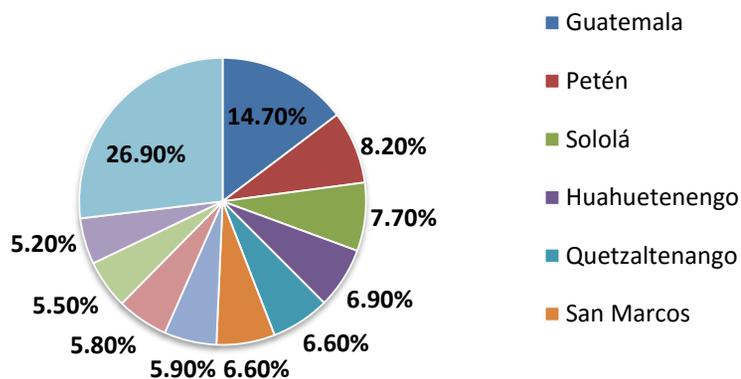


Ilustración 30. Deptos con mayor cantidad de Establecimientos. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

En el departamento de Guatemala encontramos un total de 88 establecimientos tipo hotel para el año de 2013. Los hoteles boutique están catalogados como hoteles según la clasificación nacional manejada por el INGUAT.

Tipos de Establecimientos en el Depto. de Guatemala 2013

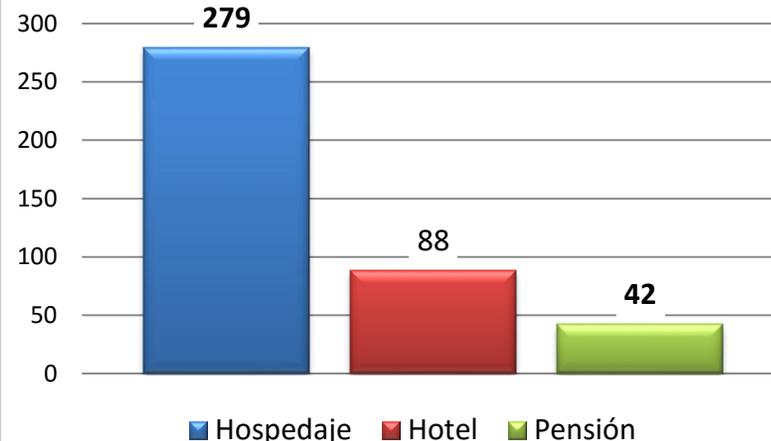


Ilustración 31. Tipos de establecimientos en depto. de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gob.gt

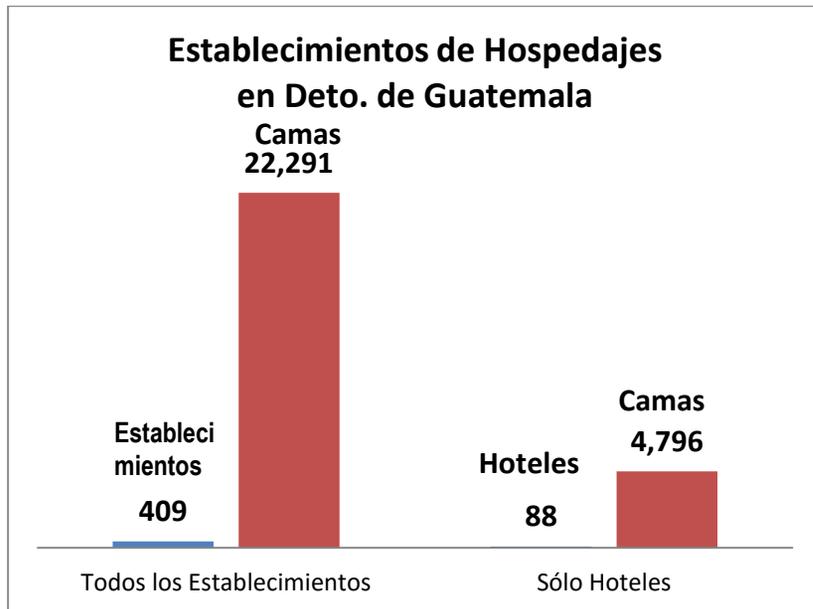


Ilustración 32. Establecimientos de Hospedaje en Depto. de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: www.inguat.gov.gt

CANTIDAD ESTIMADA DE POSIBLES USUARIOS Y FRECUENCIA DE USO

Guatemala cuenta con un total de 2,142,398 visitantes al año del 2014. De estos 10.1% corresponde a los visitantes para la ciudad de Guatemala, equivalente a 216,382 visitantes.

De origen norteamericano que visitan la ciudad de Guatemala con el 45% correspondiente al 97,372 visitante.

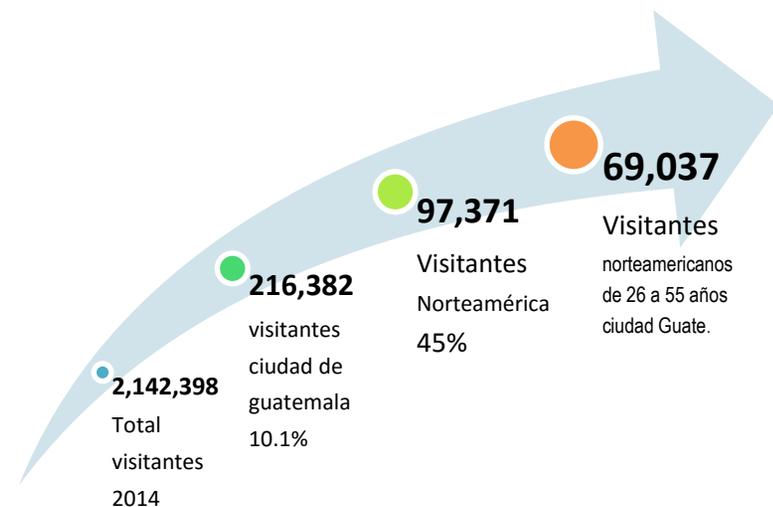
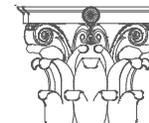


Ilustración 33. Desglose de Visitantes a Ciudad de Guatemala. Elaboración propia. Fuente: desglose propio basado en datos del INGUAT.



Y de edades comprendidas entre 26 y 55 años es un 70.9% igual a 69,037 visitantes. Esto nos indica que aproximadamente al mes tenemos la visita en la ciudad de Guatemala de 5,753 personas.

En el departamento de Guatemala tenemos capacidad de cubrir 4,796 camas/visitante.

Lo que nos arroja una cantidad de 957 visitantes que necesitan que se cubra su hospedaje.



Ilustración 34. Necesidad de camas de Hotel 2014. Elaboración propia. Fuente: desglose propio basado en datos de INGUAT.

Estos 957 visitantes al año nos arroja una cantidad de 80 visitantes al mes aproximadamente. Que se hospedan un aproximado de 7.1 días, por visita una vez al año mínimo.



Total Visitantes 2014	2,142,398
Visitantes Ciudad de Guatemala	216,382
Visitantes de Norteamérica	97,372
Visitantes entre 26 y 55 años	69,037
Mensual	5,753.06
Camas de Hoteles depto. Guate.	4,796
Camas restantes por cubrir	957

De estas 80 personas al mes X 7 días nos da 560 visitantes que se atenderán en el mes. Por día $560 / 30 = 18$ visitantes al día en temporada alta. En consecuencia si tenemos habitaciones dobles nos dá una necesidad de 9 habitaciones para el Hotel Boutique.



ACTIVIDADES QUE PUEDEN REALIZAR LOS USUARIOS

En el centro histórico los visitantes pueden realizar diversos tipos de actividades como tomar un café, vida nocturna, visitas culturales y recreativas a edificios históricos como: el Palacio Nacional de la Cultura, La Catedral Metropolitana, El Portal del Comercio, El Hipódromo del Norte y Mapa en Relieve, El Edificio y Arco de Correos, El Palacio de la Policía, El Museo del Ferrocarril, El Teatro Nacional, La Municipalidad de Guatemala, El Parque de Jocotenango (antes llamado Parque Morazán), así también áreas como el Barrio de la Candelaria y el Centro Cívico.

Además, en la Ciudad Capital puede realizar todo tipo de actividades como: visitar sitios prehispánicos e históricos como Kaminal Juyú. Deportes extremos, asistir a fascinantes obras de teatro, clubes nocturnos, centros comerciales, restaurante de primera. Visitar el zoológico “La Aurora”, museos de historia, antropología, ciencias naturales, jardines botánicos y mercados tradicionales entre otras actividades.

IMPACTO SOCIO CULTURAL DEL HOTEL BOUTIQUE

La nueva tendencia de los hoteles boutique, que en nuestro país se ha desarrollado hace más o menos 10 años, principalmente en la Antigua Guatemala, ha tenido un alto nivel de ocupación y consentimiento por parte de los usuarios y vecinos. Los hoteles boutique han logrado atraer y satisfacer las nuevas y cambiantes necesidades de los usuarios. Por otro lado, también generan un aporte arquitectónico al entorno, siendo muy cuidadosos con el patrimonio ambiental y local.



5.4. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se encuentra ubicado en la 13 calle y 2 avenida “A” zona 1. En una casa con elementos Neoclásicos construida cerca de los años 1930 para la familia Castillo, posteriormente utilizada como colegio y actualmente utilizada como oficinas. En un inmueble con gran valor arquitectónico. Su construcción se ha mantenido durante el paso de los años.

A. UBICACIÓN GENERAL DEL PROYECTO



Ilustración 35. Vista aérea de la Ciudad de Guatemala. Foto: NASA Astronauts - (<http://eol.jsc.nasa.gov/scripts/sseop/photo.pl?>)

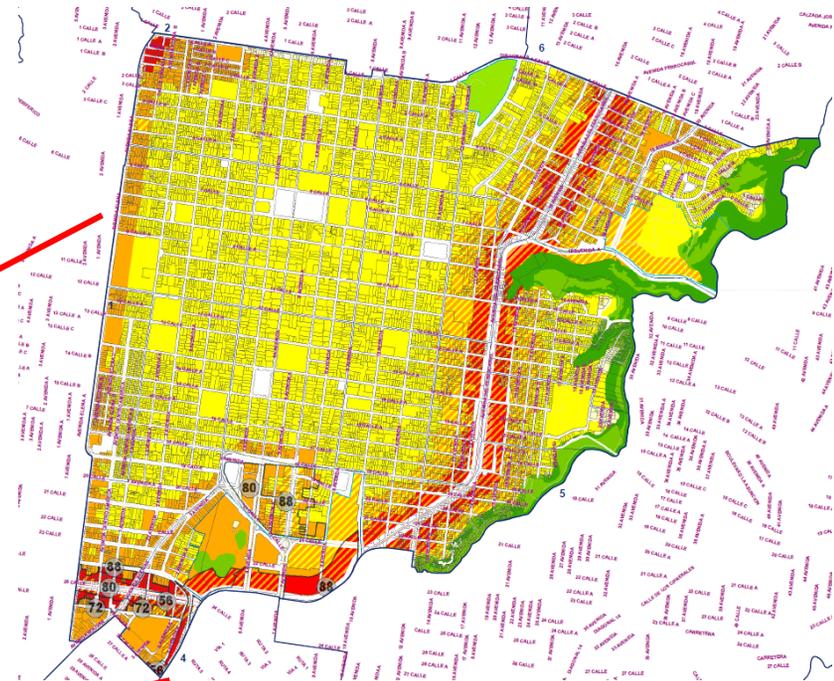


Ilustración 36. Mapa Centro Histórico ciudad de Guatemala. Fuente: www.muniguate.com

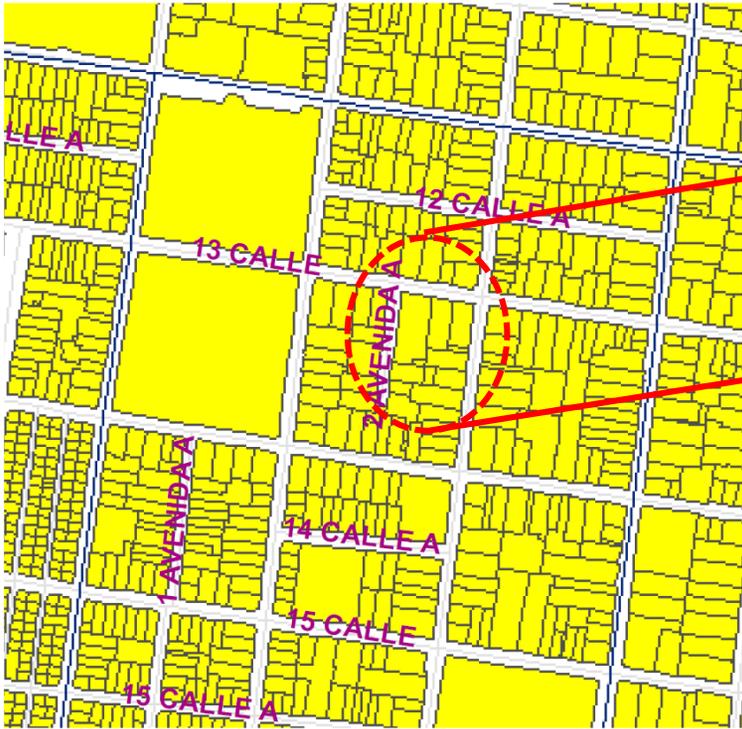


Ilustración 37. Mapa Centro Histórico ampliado. Fuente: www.muniguate.com

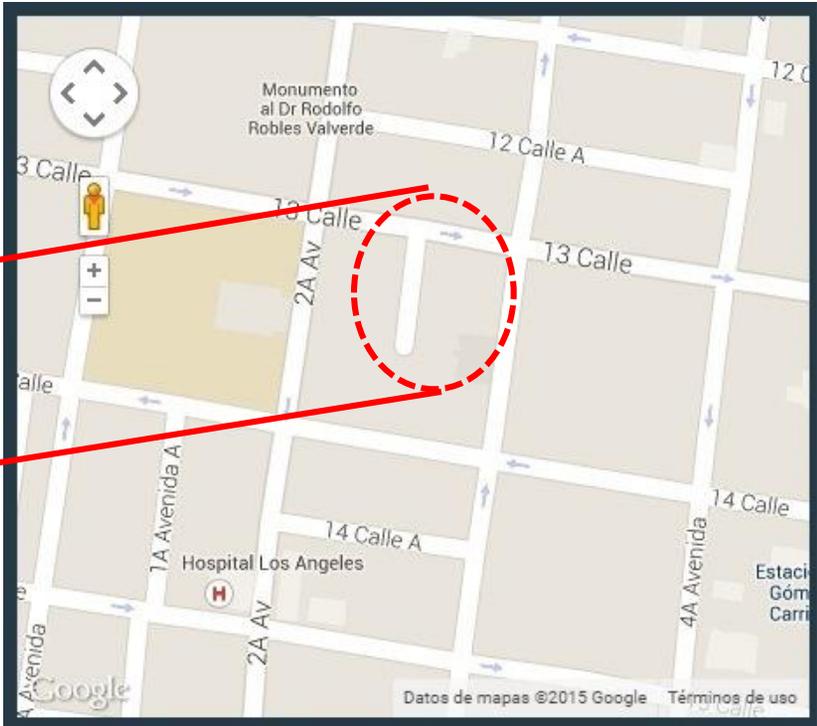


Ilustración 38. Mapa de Ubicación del Terreno. Fuente: www.google.com

• **Análisis Urbano:**

El inmueble se encuentra ubicado en el área de Gestión Municipal “Paraninfo”. Un área tranquila donde conviven escolares, oficinistas, universitarios, profesionales y peatones.



ENTORNO DE LA CUADRA

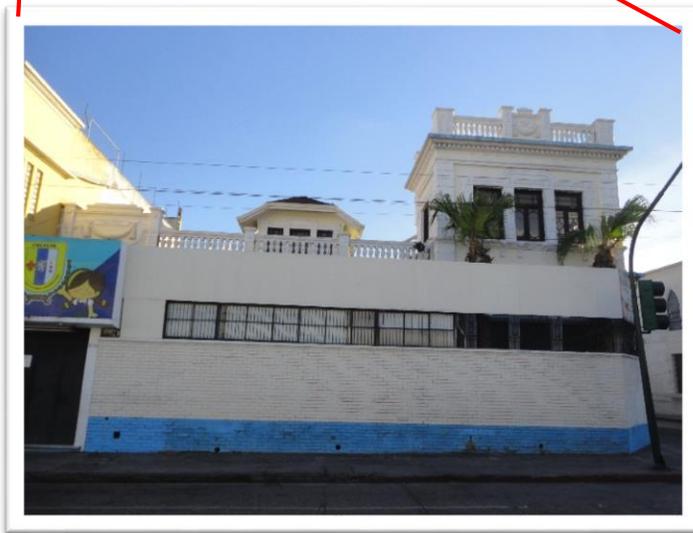
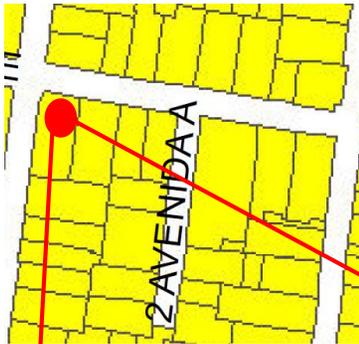


Ilustración 39. Inmueble 13 calle 2-08 zona 1. Foto: Propia.

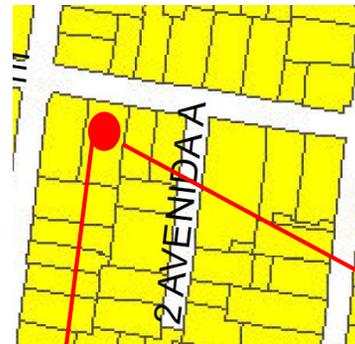


Ilustración 40. Inmueble 13 calle 2-14 zona 1. Foto: propia.

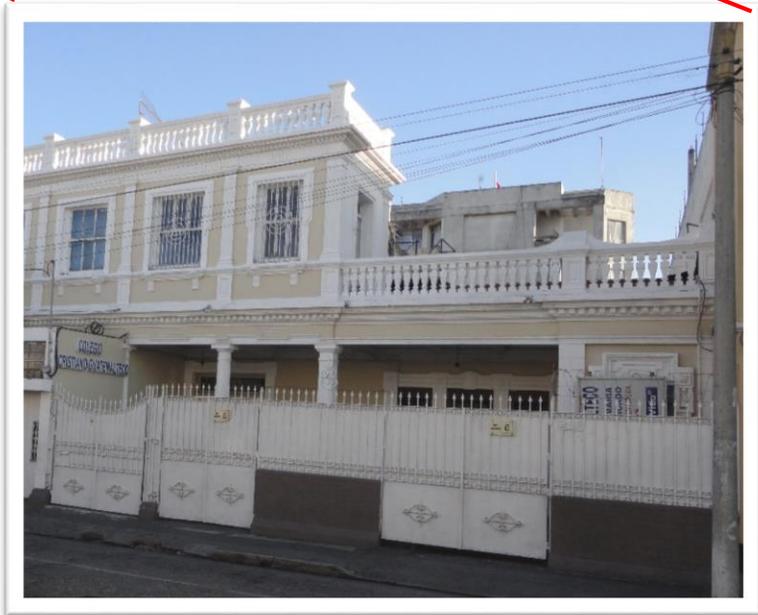
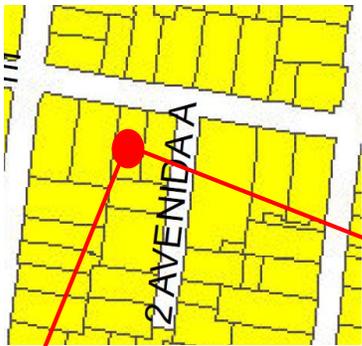


Ilustración 41. Inmueble 13 calle 2-28 zona 1. Foto: Propia.

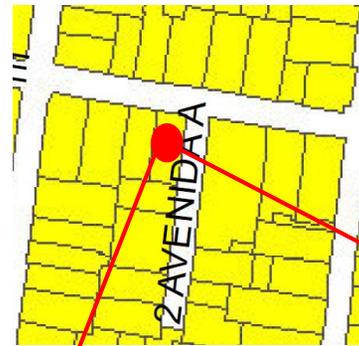


Ilustración 42. Inmueble 13 calle 2-30 zona 1. Foto: Propia.

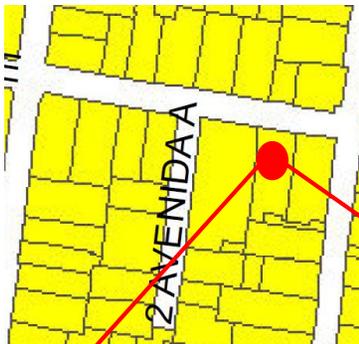


Ilustración 43. Inmueble 13 calle 2-72 zona 1. Foto: Propia.

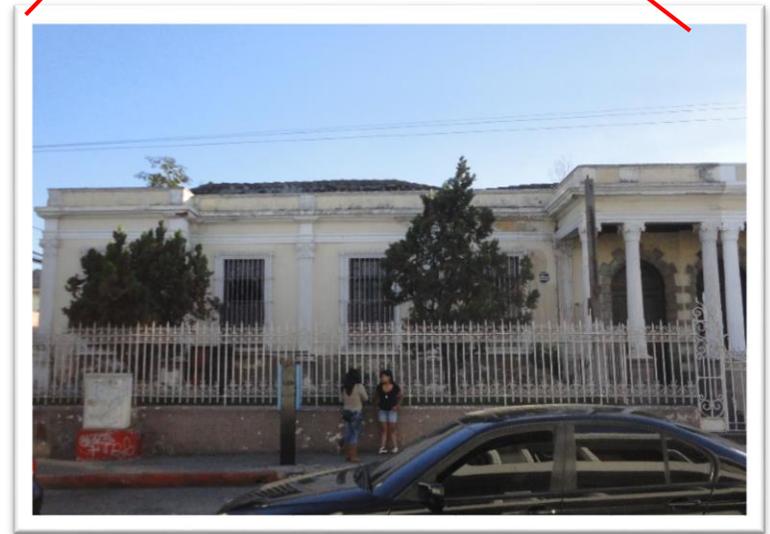
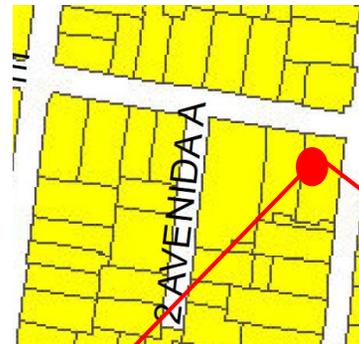


Ilustración 44. Inmueble 13 calle 2-74 zona 1. Foto: Propia.

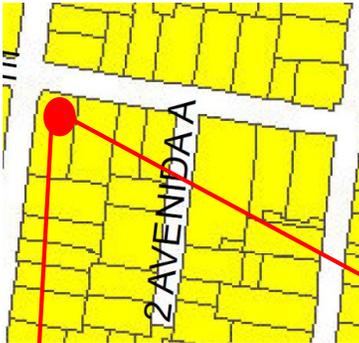
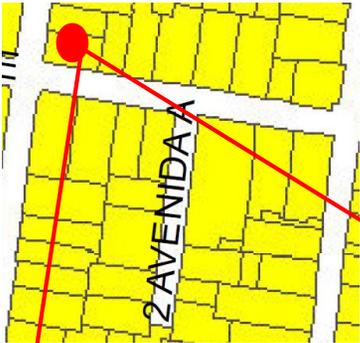


Ilustración 45. Inmueble 13 calle 2-11 zona 1. Foto: Propia.



Ilustración 46. Inmueble 13 calle 2-19 zona 1. Foto: Propia.

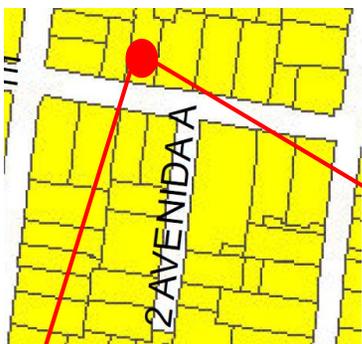
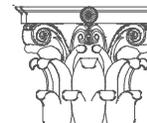


Ilustración 47. Inmueble 13 calle 2-25 zona 1. Foto: Propia.

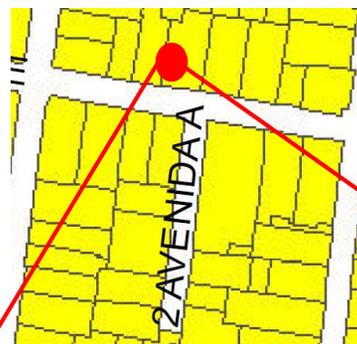


Ilustración 48. Inmueble 13 calle 2-41 zona 1. Foto: Propia.

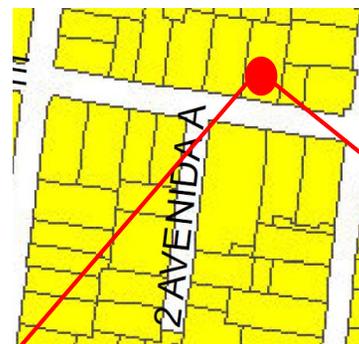
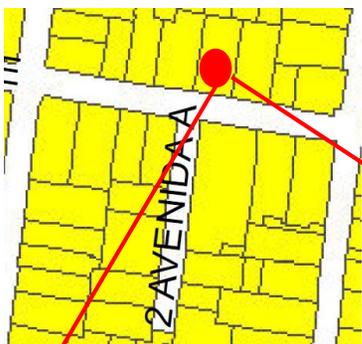
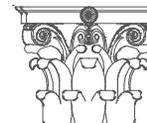


Ilustración 49. Inmueble 13 calle 2-43 zona 1. Foto: Propia.



Ilustración 50. Inmueble 13 calle 2-63 zona 1. Foto: Propia.

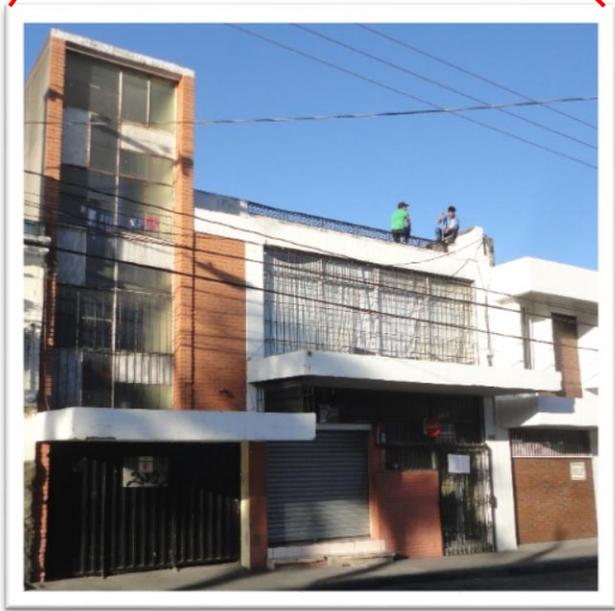
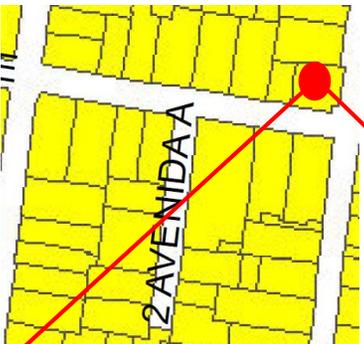
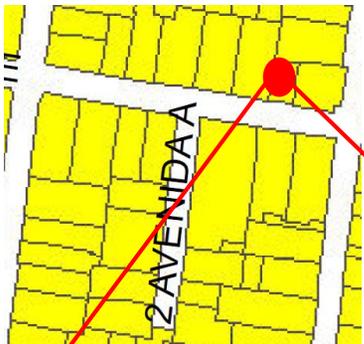


Ilustración 51. Inmueble 13 calle 2-75 zona 1. Foto: Propia.



Ilustración 52. Inmueble 13 calle 2-73 zona 1. Foto: Propia.



• **DATOS DEL INMUEBLE Y LEGISLACIONES:**

En el año de 1998, por el Ministerio de Cultura y Deportes, fue declarado el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, formado por el área central del casco urbano, donde se fundó La Nueva Guatemala de La Asunción, desde la Avenida Elena a la 12 avenida y de la 1ª. calle hasta la 18 calle de la zona 1; así como el Cerrito del Carmen y otras áreas de amortiguamiento.

En el año 2003 entró en vigencia el Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico, el cual define las unidades de gestión urbana, unidad de manejo o barrio.

El Marco regulatorio describe a cada unidad de gestión urbana buscando alcanzar su imagen objetivo.

Según el Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico

Capítulo IV, USO DEL SUELO

Artículo 20. Unidades de Gestión Urbana . Las Unidades de Gestión Urbana que conforman el Centro Histórico han sido establecidas sustentándose en su

historia, riqueza patrimonial, vocación del suelo, información catastral, así como las demás condiciones que las integran y particularizan.

El inmueble pertenece a la Unidad de Gestión **PARANINFO**.

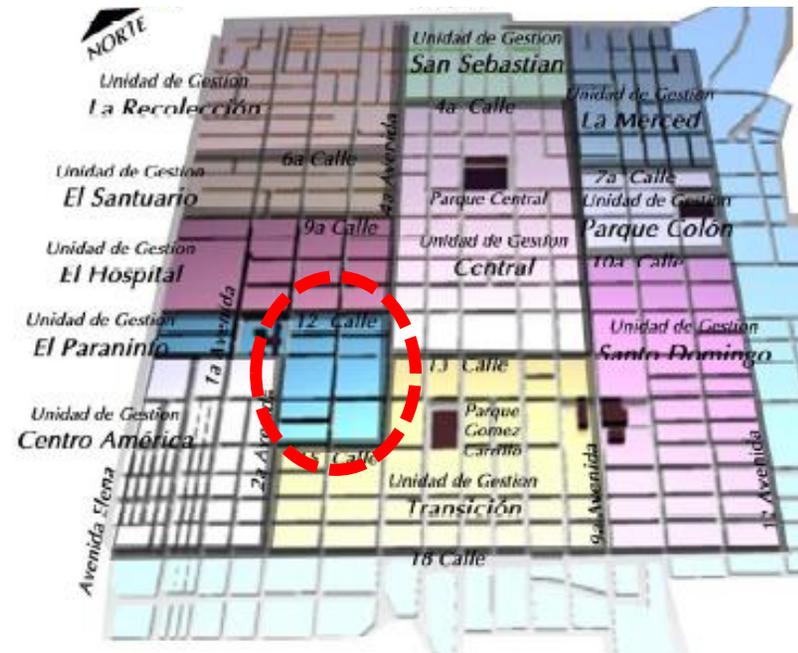


Ilustración 53. Mapa de Unidades de Gestión. Fuente: Plan Manejo del Centro Histórico, sept 2003.



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL
REGISTRO DE BIENES CULTURALES



Exconvento de Sto. Domingo
12 Av. 11-11, Zona 1
Guatemala, C. A.
Teléfonos:
2232-5571, 2232-5948, 2253-1570, 2220-5899



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL
REGISTRO DE BIENES CULTURALES



Exconvento de Sto. Domingo
12 Av. 11-11, Zona 1
Guatemala, C. A.
Teléfonos:
2232-5571, 2232-5948, 2253-1570, 2220-5899

REGISTRO DE BIENES CULTURALES

DATOS LEGALES: Finca: 20293; Libro: 201 de Guatemala, Folio: 132, Acuerdo: Decreto Legislativo 26-97 "Ley de la Protección del Patrimonio cultural de la Nación" y sus Reformas, Decreto Legislativo 81-98; Artículos 59 y 60 d Constitución Política de la República de Guatemala; PROPIEDAD: Privada X; SERVICIO: Educativo X; VAL Histórico: X; Arquitectónico X; PROCEDENCIA/TIEMPO: Época: Republicana; Período: Siglo XX (inicios); Es Historicista. Dimensiones: Alto: 1 nivel; Ancho: 25.00 metros; Largo: 56.00 metros. Área: 1,400.52 metros cuadrados. Material: Ladrillo, adobe, madera, cemento, hierro, barro, pintura, cerámica. Mampostería, artesanal. Ubicación: en concreto reforzado; DESCRIPCIÓN: Inmueble ubicado en la esquina de la 13 calle y 2ª avenida (Callejón Castillo) de la zona 1. En lo que respecta a sus antecedentes, perteneció a la familia Castillo y fue inscrita en el Registro de la Propiedad en 1920. En las últimas décadas, albergó un colegio hasta que quedó en uso. Defin Exteriormente la línea de fachada del inmueble se encuentra retirada de la alineación que se define por medio de un jafrón protegido por una sillar de mampostería de ladrillo que remata con molduras y una antigua verja de hierro forjado con diseños curvilíneos y remates en punta de lanza, en la esquina de la verja hay una cornisa de mampostería de ladrillo de sección cuadrangular, con capital moldurado y coronada por un pináculo. La puerta de ingreso principal también de hierro forjado, del mismo diseño y de dos hojas. La fachada frontal (fachada sur), se encuentra conformada por una puerta de ingreso de tableros de madera, de dos hojas con montante en abanico en madera y vidrio en un vano en arco de medio punto enmarcado con piedra tallada, a cada lado del ingreso se encuentran tres ventanas rectangulares con marcos de madera y dos hojas abatibles de madera y vidrio, cuyos vanos presentan una repisa de piedra tallada y dintel moldurado con herriería de diseños curvilíneos, hay además cuatro pilastras con fuste acanalado y capitel de orden corintio. La fachada lateral (fachada oriente), se encuentra constituida por cinco ventanas con las mismas características de las ya anteriormente descritas y tres ventanas rectangulares con marcos de madera y hojas abatibles de madera y vidrio, con herriería de protección empotrada en el muro, y un portón de tableros de madera, de dos hojas con sobrepuerta del mismo material y vano en arco rebajado enmarcado con piedra tallada, zócalo sobresale de la superficie de las fachadas y la cornisa es moldurada en cuarto bocel con un pretil de mampostería decorado con tableros rectangulares equidistantes. Espacialmente, el patrón arquitectónico es en arco con dos patios. Se accesa a la primera crujía por un zaguán, el cual tiene a cada lado el ingreso a un ambiente, con puertas en arco de medio punto, acodo de madera tallada y montante en abanico. El vano que da al corredor, también en arco con montante en abanico. De cada lado del patio hay cuatro ambientes con puertas de madera de dos hojas, con ventanas rectangulares con arcos de madera tallada y repisas ortogonales. El patio presenta del lado norte una vidriera con decoraciones florales en madera, las columnas que le rodean son de madera, de sección circular, con bases octogonales y crestlerías de madera tallada con detalles florales a manera de arcadas. La segunda crujía comprende lo que originalmente era el comedor, la parte que da al patio principal sobresale con ángulos de 45° a los extremos, en los que se encuentran dos ventanas rectangulares con marcos de madera, hojas en guillotina y acodo moldurado. En la parte central se encuentra el ingreso en arco, con archivoltas, marco de madera y montante en abanico; los vanos están separados por dos pilastras de sección semicircular con fuste acanalado y capitel con hojas semicilíndricas en la parte inferior a manera de denticulos. La cubierta es de concreto con recuadros moldurados en parte interior, hacia la parte posterior hay tres ventanas cuadrangulares con hojas en guillotina, la de la parte central encuentra entremetida en la superficie del muro en un nicho abocinado. El primer patio se encuentra separado del segundo patio por dos pasillos con arcos rebajados. El segundo patio está dividido en dos por un muro de mampostería de ladrillo con remate escalonado. El pasillo del lado oriente dirige al área de servicio en la que la tipología constructiva manifiesta características Art Decó, es de dos niveles con muros de ladrillo y barandas de hierro. Del lado oriente se encuentra la cocina y del lado sur la construcción de dos plantas con ventanas de marcos de madera de forja redondeada, la puerta del segundo nivel da a la terraza, recubierta de forma parcial por pisos de cemento líquido. El pasillo del lado poniente está conformado por cinco ambientes que dan al corredor con alteraciones Art Decó, las ventanas son en guillotina y los vanos de las puertas presentan sobrepuestas o montantes con tableros de madera, el paramento del lado sur presenta aleros con teja en el segundo nivel y pilastras de orden toscano en el primero o voladizos adiccionados de él. El mismo ambiente comunica con una puerta que da al zaguán de ingreso de la fachada lateral. Arquitectónicamente, el inmueble es de carácter historicista, se han entremetido en su conformación espacial y características morfológicas elementos arquitectónicos de diferentes épocas y estilos. Presenta elementos neoclásicos de inicio del siglo XX, elementos art nouveau en decoraciones interiores, y un patrón espacial de tradición con algunas adiciones art decó en la parte posterior. En lo que respecta a su estado actual, el inmueble presenta deterioros ocasionados por la falta de uso, los elementos en madera se han deteriorado por su exposición a agentes biológicos y ambientales, el pavimento del primer patio se encuentra en mal estado debido al crecimiento de vegetación mayor que fue eliminada, existe absorción de humedad en los muros, desprendimiento de acabados y deterioro de las cubiertas de lámina por oxidación, a pesar de ello, el inmueble no presenta daños estructurales significativos. Dadas sus características, el inmueble se clasifica dentro de la categoría patrimonial "B" del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, según el artículo 5º del Acuerdo Ministerial 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes.- DATOS GRÁFICOS: Fotografía: Arq. Carlos López Pineda - Color: X, Digital: X, Registro: Arq. María Antonia Tuna Aguilar, Fecha: 13 de diciembre del 2009. OBSERVACIONES: Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, declarado por el Acuerdo Ministerial 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes (agosto de 1998).

Categoría "B" del Patrimonio Cultural

Presenta elementos Neoclásicos, elementos art nouveau en decoraciones interiores. Adiciones Art Decó.

Perteneció a la Familia Castillo y fue inscrita en el registro de la Propiedad en 1920.



Datos del inmueble		
Dirección:	13 CALLE I INTERIOR	ZONA 1
Número Catastral:	334013	
Área Catastral del predio (m²):	1354.04	
Delegación:	1013	

Potencial de desarrollo del predio		
Zona General	Área	Parámetros
ZG3	1354.0403	

NOTA: Si el área que aparece en este reporte, no coincide con el área del Registro General de la Propiedad, deberá dirigirse a la Dirección de Catastro y Administración del IUS ubicada en el 4to. nivel del Palacio Municipal para la asesoría correspondiente

Condiciones especiales del predio	
(Los signos "?" lo llevan a información valiosa)	
Zonas Especial a la que pertenece:[?] Si su inmueble se encuentra dentro de una zona especial, solicite asesoría en Ventanilla Única.	Zona Especial: No aplica
Régimen especial al que pertenece: Si su inmueble se encuentra dentro de un régimen especial, prevalece la normativa vigente	Régimen Especial CENTRO HISTORICO PARANINFO

Según mapa POT
Zona G3

Régimen especial
Centro Histórico
Paraninfo

La propiedad fue inscrita en el registro de la Propiedad en el año de 1920. Y La casa fue construida en el año de 1930. Con elementos Neoclásicos en su fachada, decoraciones Art Nouveau en los decorados internos, especialmente el al fachada del comedor. Y adiciones posteriores estilo Art Decó, en la parte de atrás de la casa.

Pertenece a la categoría Patrimonial “B” del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala.

- **Categorización**

Se refiere a la categorización que otorga el Acuerdo Ministerial Número 328-98, del Ministerio de Cultura y Deportes, a los inmuebles, según su valor histórico, arquitectónico, artístico o tecnológico.

Según la categoría del inmueble determinará las áreas de mayor valor Patrimonial Tangible dentro de la Unidad de Gestión. El inmueble en cual se trabajará está catalogado como tipo B.



Según el REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Artículo 3.- CATEGORÍAS DE LOS INMUEBLES.

El inmueble pertenece a la Categoría B: Casas, edificios, y otras obras de arquitectura o ingeniería, así como espacios, abiertos tales como: atrios, plazas, parques y jardines característicos o tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo, declarados Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 12.- MANEJO DE LOS INMUEBLES POR CATEGORÍA

Los Inmuebles Categoría B deberán ser restaurados o revitalizados, conservando los elementos básicos y característicos de su arquitectura e ingeniería original. No se permitirá en ellos obra nueva o edificación que altere tales elementos básicos y características

Artículo 18.- USO DE INMUEBLES.

“está prohibido autorizar a partir de la vigencia del presente reglamento, el funcionamiento de hoteles y pensiones menores de tres estrellas, de acuerdo a la clasificación del Instituto Guatemalteco de Turismo - INGUAT-”

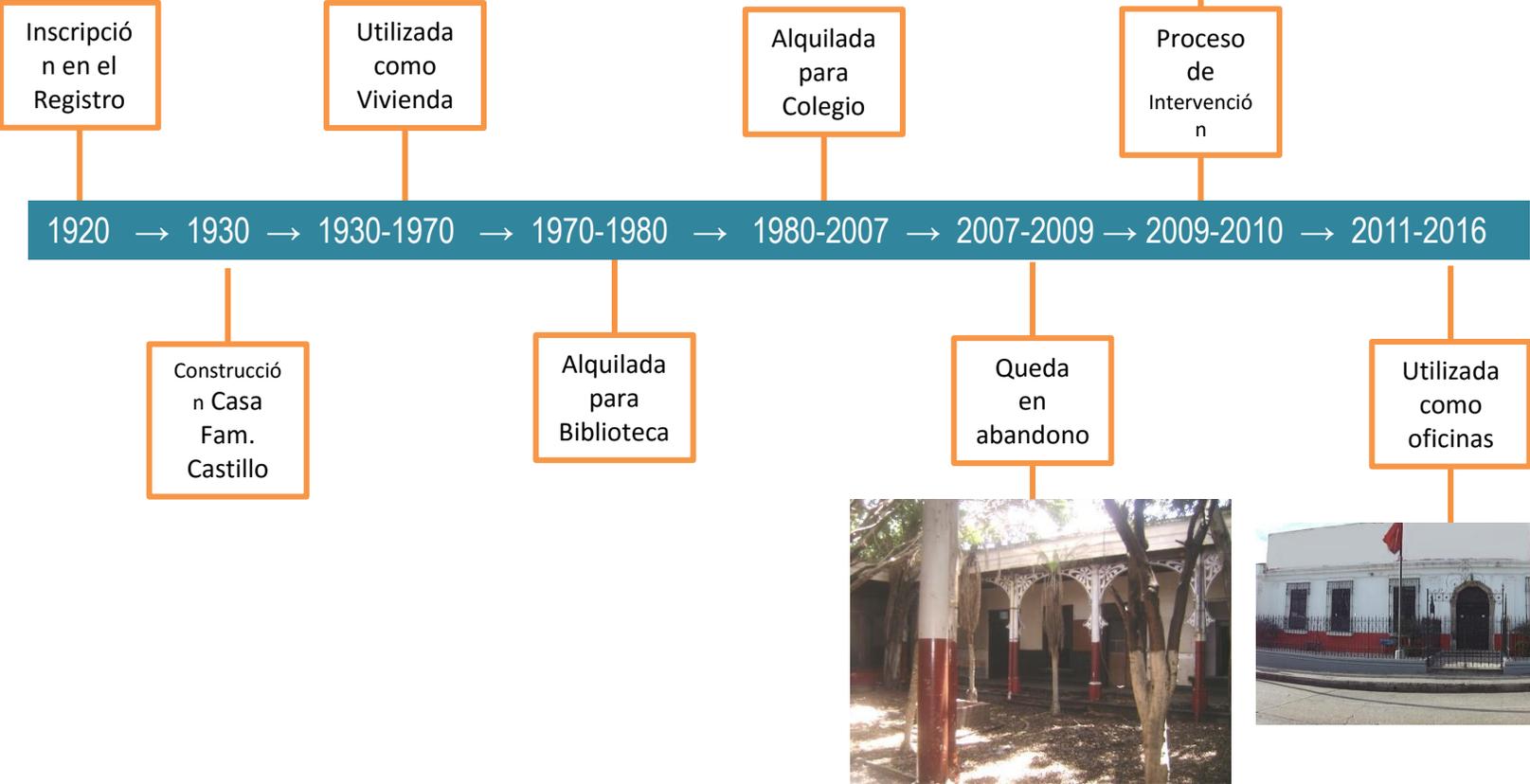
La reglamentación completa se puede ver en:

http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/guatemala/gt_reglprotectconservhistcenter2000_sporof.pdf

<http://pot.muniguate.com/>



LÍNEA DEL TIEMPO DEL INMUEBLE





5.4.1. Aspectos Históricos del Inmueble

La construcción del inmueble data del año 1930. Durante varios años fue utilizada como vivienda, luego en los años de 1970 se puso en alquiler utilizándola como biblioteca. Durante los años 80 hasta el 2007 se utilizó como colegio. Luego quedó abandonada por un par de años. En el año de 2009 y 2010 fue intervenida para recuperar las paredes dañadas y utilizarla como oficinas. Uso que hasta la fecha se mantiene.

Se cuenta con algunas fotografías del inmueble anteriores a la intervención en el año 2009. Que muestran el estado de la casa en el período que quedó en abandono.



Ilustración 54. Patio Central. Foto: A.L. López



Muchos de los muros estaban pintados con pintura de aceite. Y llenos de humedad y grapas.



Ilustración 55. Interior de una habitación. Foto: A.L. López

En el comedor arrancaron el zócalo de madera que rodeaba el mismo.



Ilustración 56. Interior de comedor. Foto: A. L. López



Muchos de los baños tenían la grifería y varios azulejos arrancados o en mal estado al igual que los artefactos estaban sucios y sin cuidados.



Ilustración 57. Baño en mal estado. Foto: A. L. López

El tapanco estaba en mal estado, las vigas muchas con polilla. Y la mayoría de las láminas en mal estado.



Ilustración 58. Tapanco. Foto A. L. López



Todas las láminas de la casa estaban en mal estado.
Y era necesario cambiarlas.

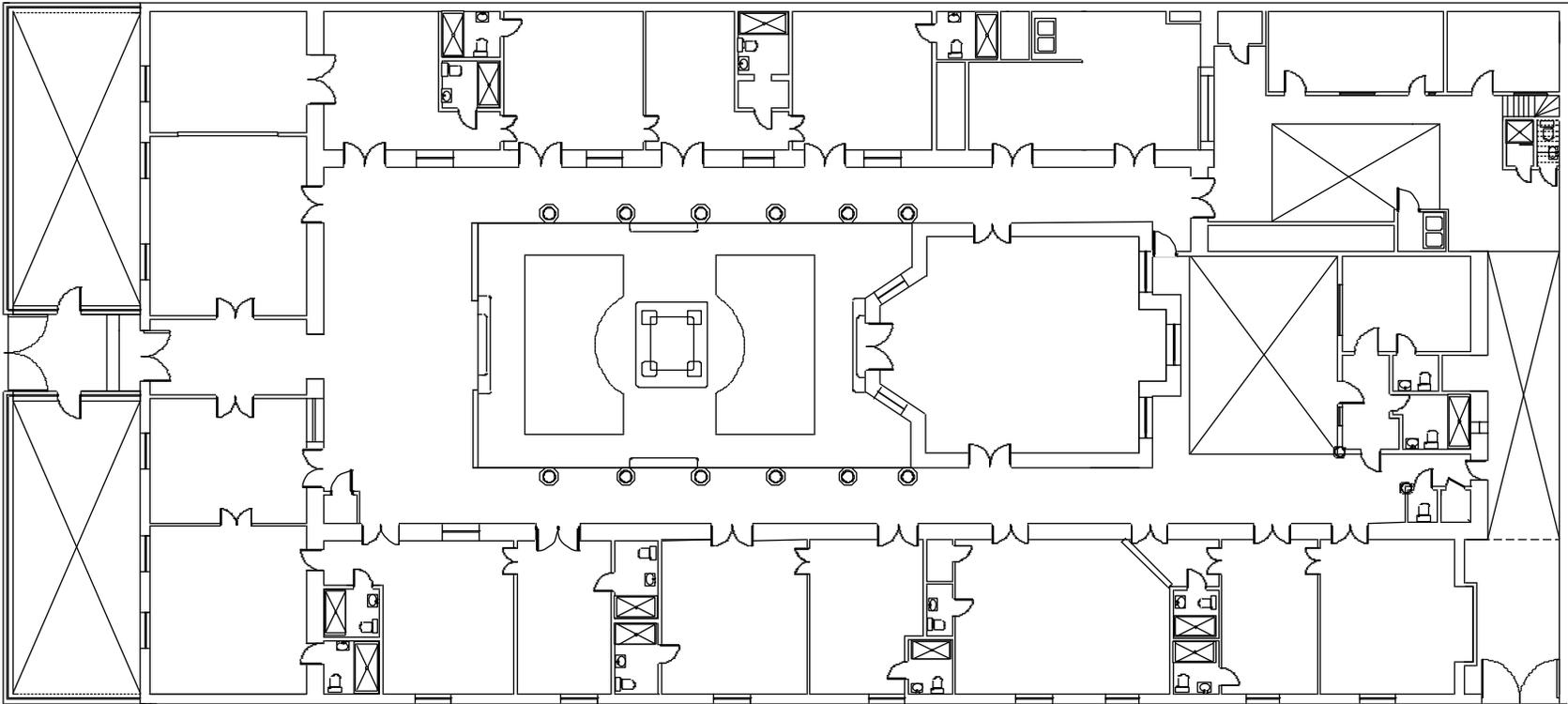


Ilustración 59. Vista del techo. Foto: A.L. López

El frente de la casa lo habían convertido en un basurero. Y la falta de mantenimiento provocó que la mala hierba creciera en cualquier esquina de los muros y pisos.



Ilustración 60. Puerta principal de acceso. Foto: A.L. López



PLANTA DE ORIGINAL AÑO 2008

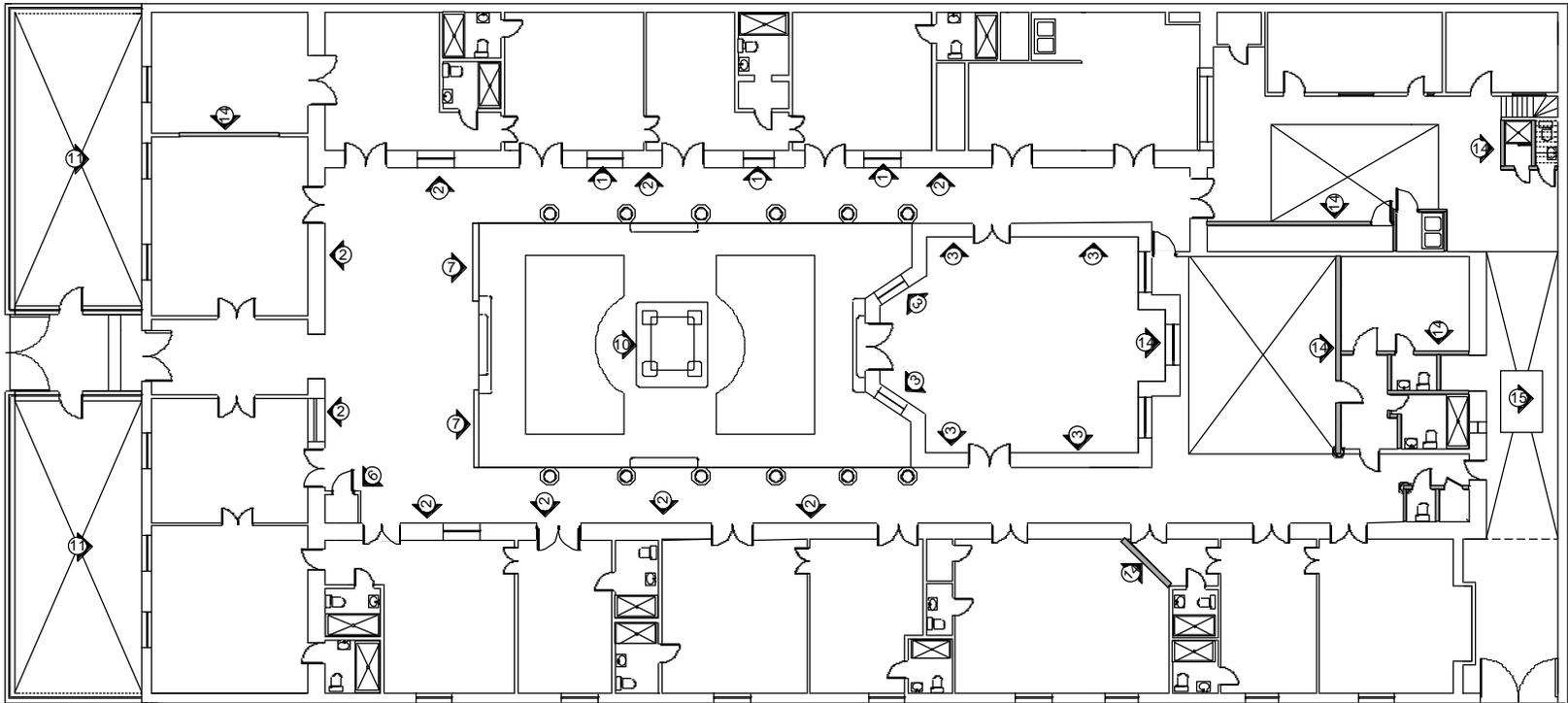




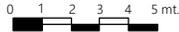
Proceso de Intervención del Inmueble:

Durante los años 2009 y 2010 el inmueble tuvo una intervención, en la que se realizaron varios trabajos descritos a continuación:

01. Restauración de sillares de ventanas internas.
02. Restauración de zócalo alrededor de todo el corredor central.
03. Colocación de zócalo en salón central imitando el original el cual fue arrancado.
04. Restauración de todas las puertas del Inmueble.
05. Restauración de la ventanería del inmueble.
06. Restauración de la cabina de teléfono Original.
07. Restauración de biombo divisor del jardín.
08. Restauración de las columnas alrededor del patio y sus ménsulas decorativas.
09. Cambio de artefactos sanitarios en la estado y grifería sanitaria en los baños.
10. Restauración de fuente del patio central.
11. Readecuación de jardines exteriores.
12. Cambio de cielo falso donde lo amerite.
13. Cambio de canal de agua y techo de Lámina.
14. Liberación de muros que no corresponden a la arquitectura original.



PLANTA DE INTERVENCIÓN





Las láminas se cambiaron por completo, al igual que los canales de agua pluvial.



Ilustración 61. Techo del corredor. Foto: A. L. López

Se mandaron a hacer a mano varios pisos que estaban en mal estado.



Ilustración 62. Piso hecho a mano. Foto: A.L. López



Varias puertas que no estaban porque se las habían robado, se fabricaron nuevas en madera de palo blanco.



Ilustración 63. Fabricación de puertas nuevas. Foto: A. L. López

Varias vigas que sostenían el techo fueron cambiadas, debido a que las actuales estaban podridas.



Ilustración 64. Vigas podridas. Foto: A. L. López



Todas las ventanas y puertas de los ambientes fueron laquedas en color café.



Ilustración 65. Aplicación de laca en ventanas. Foto: A.L. López

Las columnas de alrededor del patio fueron reparadas, debido al daño que tenían.



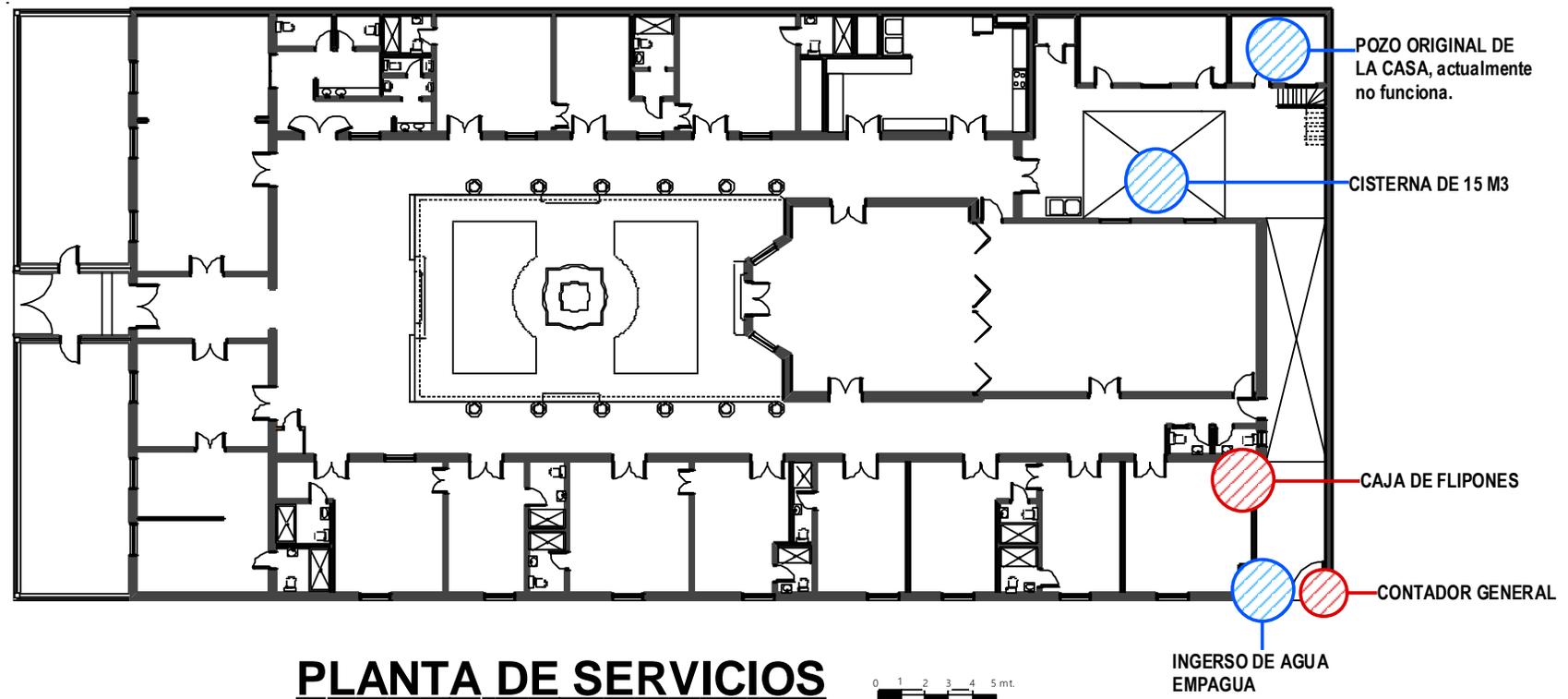
Ilustración 66. Daño en columna de patio. Foto: A. L. López

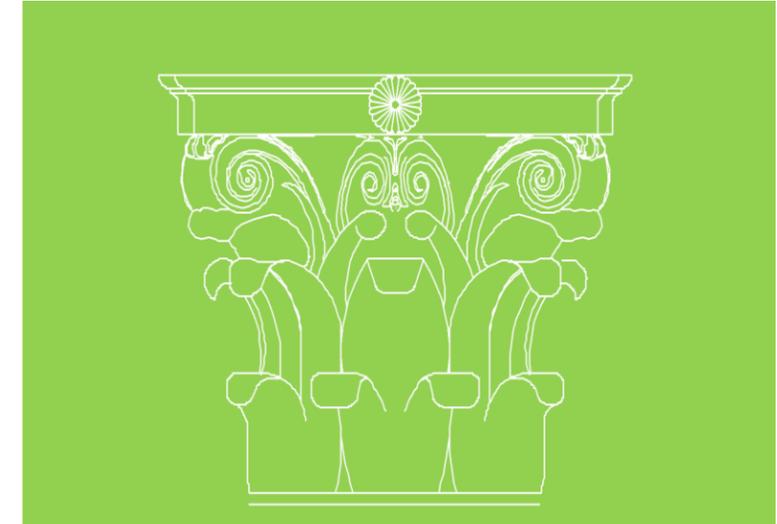


5.4.2. Aspectos de Servicios

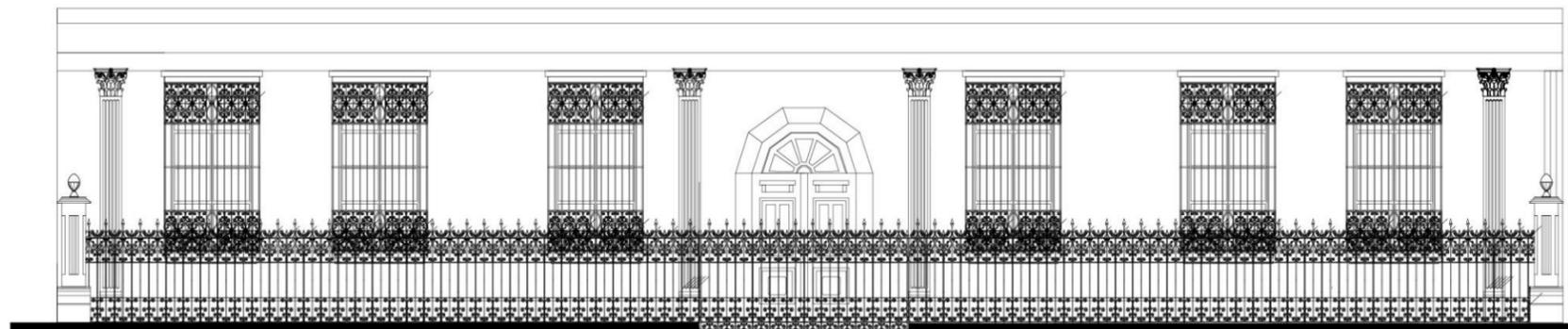
El inmueble cuenta con:

- Agua potable de Empagua, un tanque cisterna y un pozo.
- Drenaje
- Energía Eléctrica 110/220





Hotel Boutique Centro Histórico **6. PROYECTO**

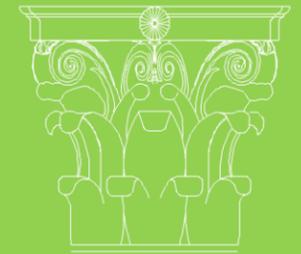


**Proyecto de Grado
en Arquitectura**

MICHELLE MARIE
CUEVAS MANCIO

Carné 4717293





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

6.1. MEMORIA CONCEPTUAL DE DISEÑO

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



MEMORIA CONCEPTUAL DE DISEÑO

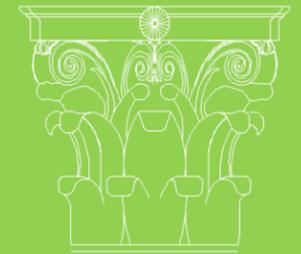
Se escogió trabajar con este inmueble por la ubicación del inmueble en cercanía con el proceso de revitalización que lleva el Centro Histórico como es el caso del Paseo de Sexta Avenida, el restaurante del callejón Castillo y otros. El Centro Histórico ha tenido gran desarrollo gracias a que en el 2015 la capital fue declarada “Capital Iberoamericana de la Cultura”, trayendo consigo el incremento de inversionistas interesados en este sector a la vez de atraer a turistas extranjeros y nacionales.

El inmueble es una casa que ha sido recientemente intervenida y que aún conserva el diseño original. Cuenta con ambientes amplios e iluminados muchos de ellos con baño privado, lo que permite el desarrollo apropiado para un hotel.

Otro aspecto a tomar en cuenta es porque el sector, cuenta con varios sitios de interés para los turistas, alejado en gran medida del bullicio del tránsito vehicular masivo. Está ubicado en un sector tranquilo y limpio.



Ilustración 1. Fotografía Aérea del Terreno. Fuente: www.googlemaps.com



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



Inmueble rodeado de diferentes puntos de interés como, el edificio del Paraninfo Universitario, el famoso y refinado restaurante Casa del callejón Castillo Hermanos, que se encuentra ubicado frente al inmueble en mención. También están el Paseo de Sexta Avenida, la Iglesia de San Francisco y Santa Clara. Desde el Paseo de la Sexta Avenida se puede desplazar el turista hacia muchos lugares de interés: culturales, religiosos y recreativos.



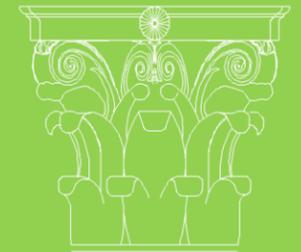
Ilustración 4. Casa del Callejón Castillo hermanos. Fuente: <http://www.antiguablocks.com/fotos/985.jpg>



Ilustración 2. Mapa de sitios de interés. Elaboración propia con imagen de google.com



Ilustración 3. Paraninfo universitario. Foto: <http://topconsultoresgt.com/tesisdoctoral/images/stories/figuras/figura14.jpg>



Proyecto de Grado en Arquitectura

MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO

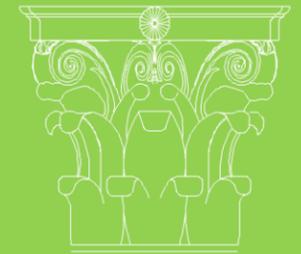




Ilustración 5. Foto: Iglesia de San Francisco. Foto:
<http://comondatastorage.googleapis.com/static.panoramio.com/photos/original/59611958.jpg>



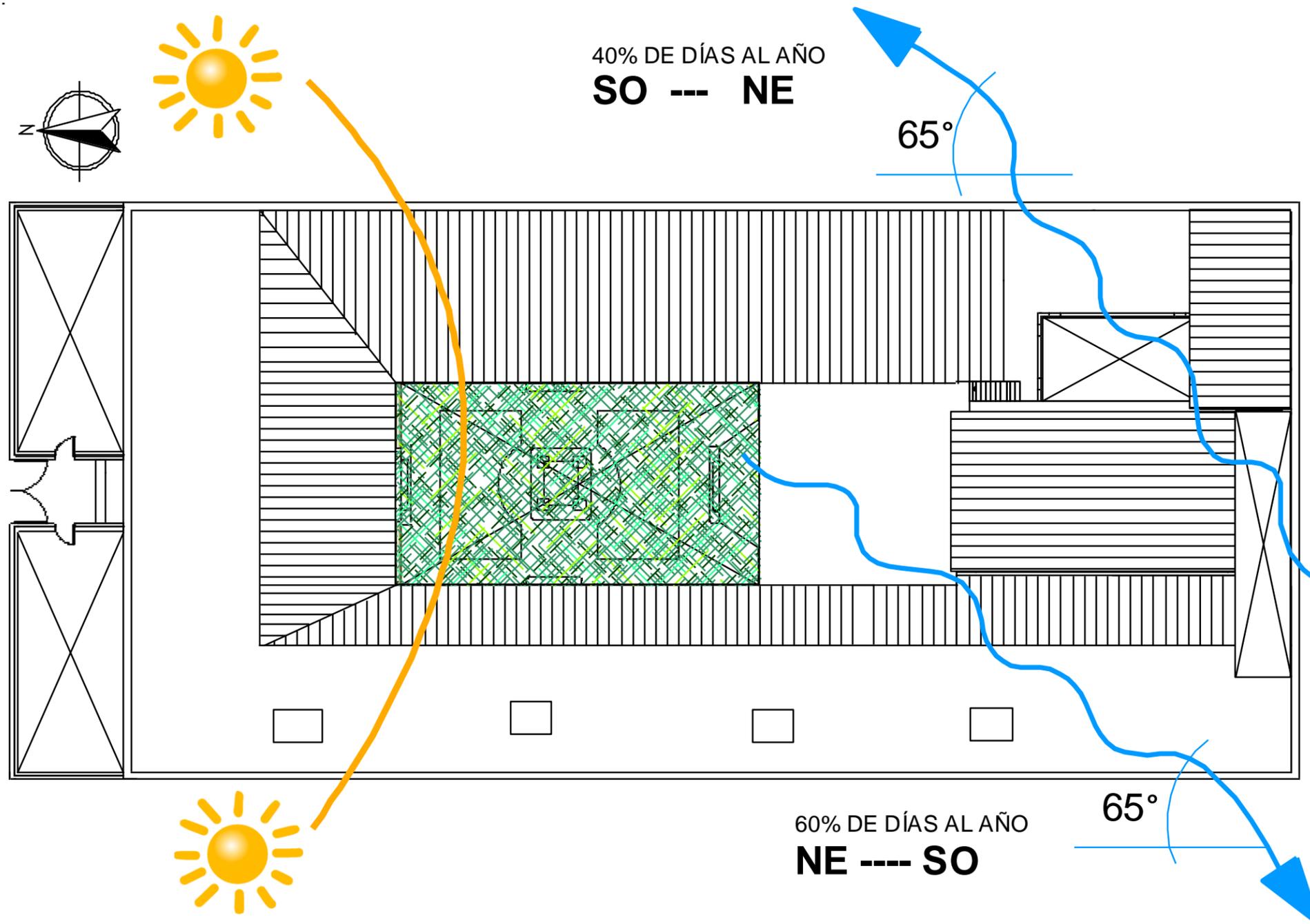
Ilustración 6. Paseo de la Sexta Avenida. Foto:
http://1.bp.blogspot.com/_EIUGyQmfaYc/TKqhg8IBFjI/AAAAAAAAAiM/qgeRgdzC2Oo/s1600/Paseo+Sexta+Avenida+Guatemala.jpg



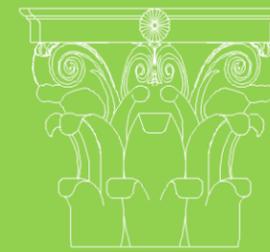
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





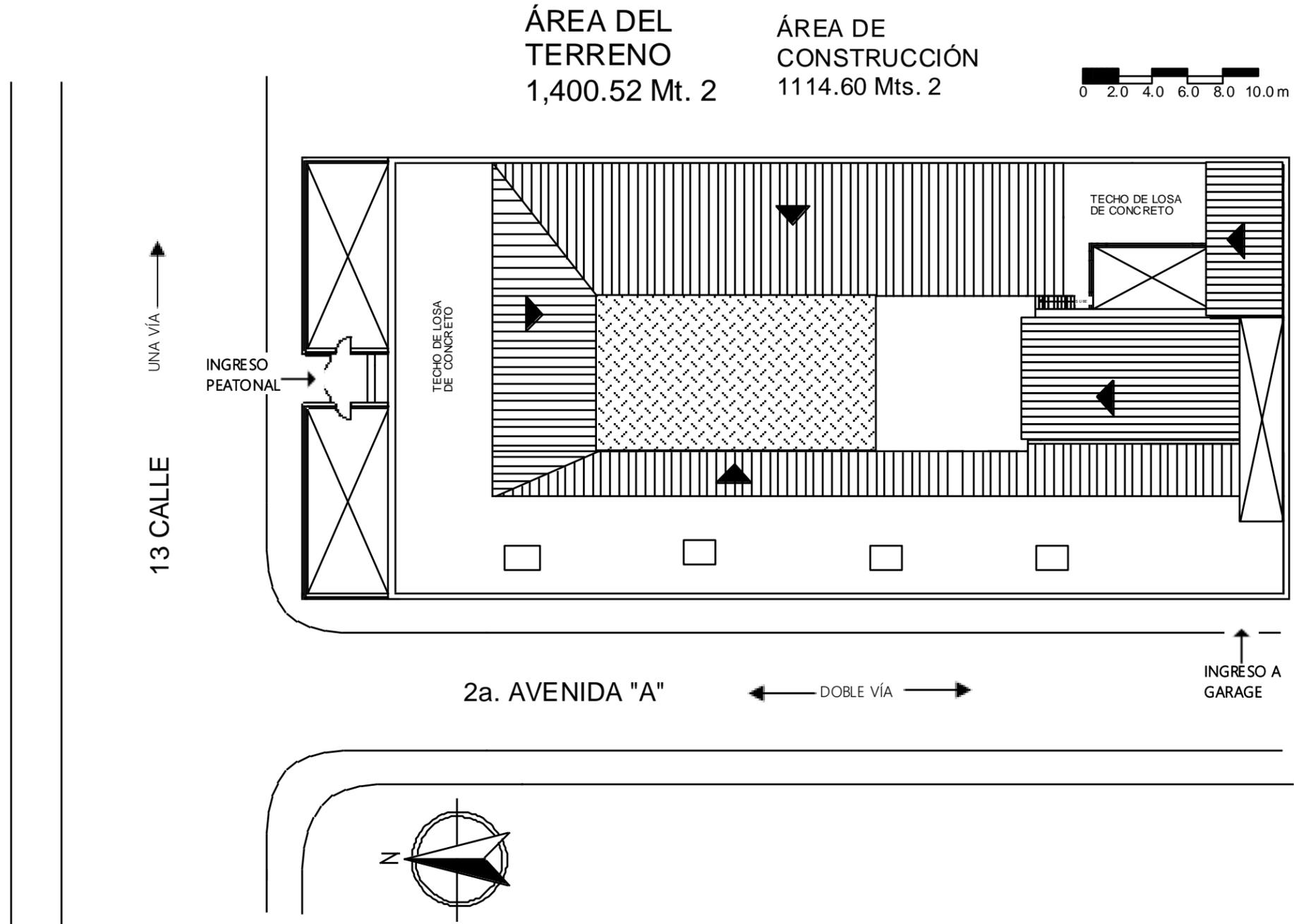
SOLEAMIENTO Y VIENTOS



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





DISPOSICIÓN DE ACCESOS



Proyecto
 de Grado
 en Arquitectura

MICHELLE
 MARIE
 CUEVAS
 MANCIO



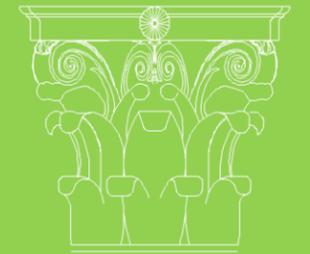


Ilustración 7. Vista Lateral del Inmueble. Fotografía propia.



Ilustración 7.1. Vista del inmueble. Foto: propia.

VISTAS DEL INMUEBLE



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



6.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE DISEÑO

La intervención de un inmueble con valor patrimonial es un reto en el que se mantiene un complicado balance, para respetar lo existente y agregar factores que añadan valor al sitio.

Teniendo como premisa que los inmuebles se ajusten a nuevas necesidades y tendencias, sin afectar la armonía del conjunto histórico, y bajo las regulaciones y normas que dictan tanto normas internacionales, nacionales y locales, las intervenciones realizadas en el Centro histórico muestran una amplia gama de posturas teóricas y soluciones técnicas.

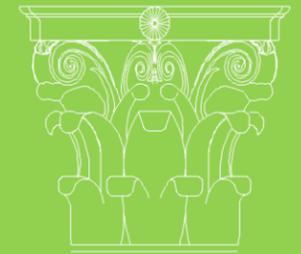
En el presente proyecto se trata de mantener al máximo la estructura original y las intervenciones (valiosas) que haya tenido el inmueble, para evitar quitarle su valor histórico. Se respeta su diseño original y se adecuan los ambientes propuestos a los ya existentes.

Se busca dar un sentido de armonía y confort para el visitante, rescatando los jardines originales del mismo; y que habían sido tapados con piso de cemento.

Se conservan los detalles históricos, sin embargo, la ambientación de cada habitación se logra con tendencias de modernidad.

La readecuación de los baños propone la remodelación total de los mismos para satisfacer las demandas de los visitantes actuales.

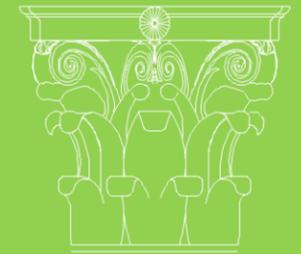
En todo el inmueble la premisa es devolverle su esplendor a la edificación, retirando productos dañinos para los muros e instalando productos más amigables, que permitan la respiración adecuada de los mismos.



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



6.3. PROCESO DE DISEÑO

6.3.1. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Cantidad	AREAS	Ocupantes Permanentes	Ocupantes Ocasionales	Área M2	Volumen M3
ZONAS EXTERIORES, ADMINISTRACIÓN Y RECEPCIÓN					
2	Plaza y/o jardines			102.45	
1	Acera de ascenso y descenso del huésped			13.85	
1	Vestíbulo interno (portero)	1		14.8	51.80
1	Área de Recepción, caja y transporte de equipaje	2	4	24.2	84.70
1	Administración	3	1	22.2	77.70
1	Baño de Administración	1		3.6	12.60
ÁREAS SOCIALES Y COMUNES					
1	Salon de Conferencias	30		61	213.50
1	Salon multiusos	75		152	532.00
1	Almacén de equipos		3	28	98.00
1	Baños principales		5	29.61	103.64
1	Baños secundarios		2	3.85	13.48
1	Restaurante para 20 personas	2	20	66.7	233.45
1	Patio y jardín central		10	128.6	495.11
1	Sala de Estar		10	64.3	225.05
2	Corredores		10	106.4	372.40
1	Cabina telefónica	1		1.2	2.64
HABITACIONES					
2	Doble estándar de una cama	2		17.5	61.25
4	Doble estándar de dos camas	2		20	70.00
1	Suite de dos camas	2		26	91.00
1	Suite de una cama	2		25	87.50
SERVICIOS GENERALES					
1	Cocina	3	3	36.3	127.05
1	Cuarto Frío		1	2.25	4.95
1	Patio de Tender		4	28.2	0.00
1	Carga y Descarga. Y acceso empleados		4	38.4	0.00
1	Almacén General		2	18.55	48.23
1	Lavandería		3	11.9	30.94
SERVICIOS DEL PERSONAL					
1	Ducha y vestidor empleados		1	4.5	11.70
1	Baño empleados		1	2.85	7.41
1	Area de descanso empleados		3	7.84	20.38
1	Dormitorios colectivo		3	12.47	32.42

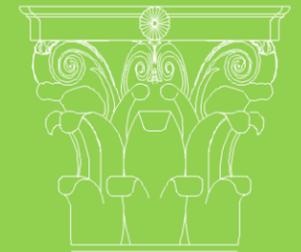
Total de metros cuadrados 1074.52



**Proyecto
de Grado
en Arquitectura**

**MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO**





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

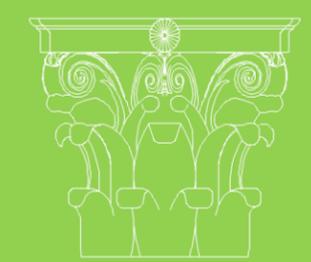


6.3.2. METODOLÓGÍA DEL DISEÑO

6.3.2.a. Matriz de relaciones

😊	RELACIÓN DIRECTA
😊	RELACIÓN INDIRECTA
X	NINGUNA RELACIÓN

	Plaza y/o jardines	Area de ascenso y descenso	Vestíbulo interno	Recepción	Administración	Salon de	Salon multiusos	Almacen de	Baños principales	Baños	Restaurante	Patio y jardín	Sala de Estar	corredores	Habitaciones	Cocina	Patio de Tender	Carga y Descarga.	Almacén General	Lavanderia	Area de Personal	
ZONAS	Plaza y/o jardines	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	
	Area de ascenso y descenso	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	😊	X	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	
	Vestíbulo interno (portero)	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	😊	X	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X	X	
	Recepción	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	😊	😊	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	
ÁREAS SOCIALES	Administración	X	X	😊	😊	😊	X	X	X	X	X	X	X	X	X	😊	X	😊	X	X	😊	
	Salon de Conferencias	😊	😊	😊	😊	X	😊	😊	😊	X	😊	😊	😊	😊	X	😊	X	😊	X	X	X	
	Salon multiusos	😊	😊	😊	😊	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	😊	X	😊	X	X	X	
	Almacen de equipos	X	X	X	X	X	😊	😊	X	X	😊	😊	X	😊	X	X	X	😊	X	X	X	
	Baños principales	X	X	X	😊	X	😊	😊	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X	X	
	Baños secundarios	X	X	X	X	X	😊	😊	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Restaurante	X	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	
	Patio y jardín central	X	X	X	😊	X	😊	😊	X	😊	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X
	Sala de estar	X	X	X	😊	X	😊	😊	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X
	corredores	X	X	😊	😊	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X
	SERVICIOS	Habitaciones	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	😊	X	😊	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X
Cocina		X	X	X	X	😊	😊	😊	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	
Patio de Tender		X	X	X	X	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	
Carga y Descarga		X	X	X	😊	😊	😊	😊	X	X	X	X	X	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	
Almacén General		X	X	X	😊	😊	X	X	X	😊	😊	X	X	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	
pers	Lavandería	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	😊	😊	😊	😊	😊	😊	X	
	Area de Personal	X	X	X	X	😊	X	X	X	X	X	X	X	X	X	😊	X	😊	X	X	😊	

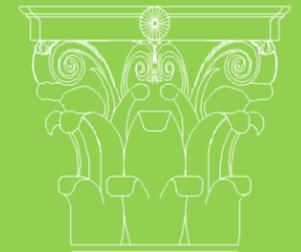
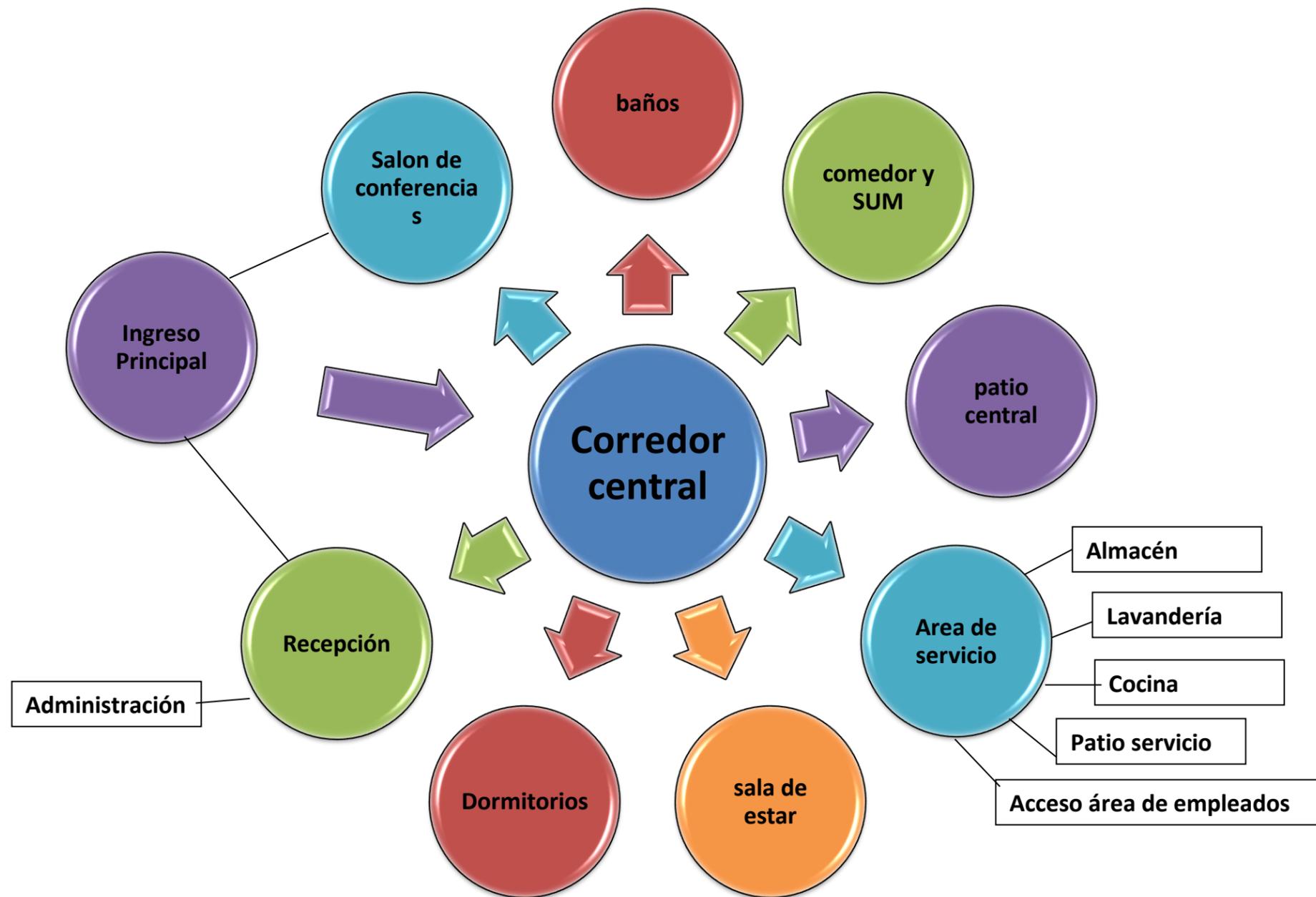


Proyecto de Grado en Arquitectura

MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO



6.3.2.b. Diagrama de relaciones



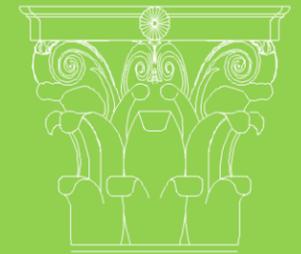
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





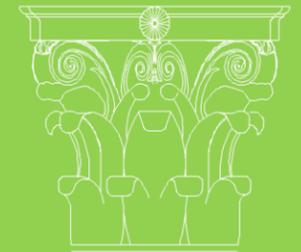
DIAGRAMA DE BLOQUES



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



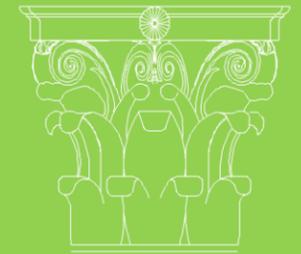
6.3.3. PLANIMETRÍA

6.3.3.a. Planos Estado Actual del Inmueble



PLANTA DE ESTADO ACTUAL

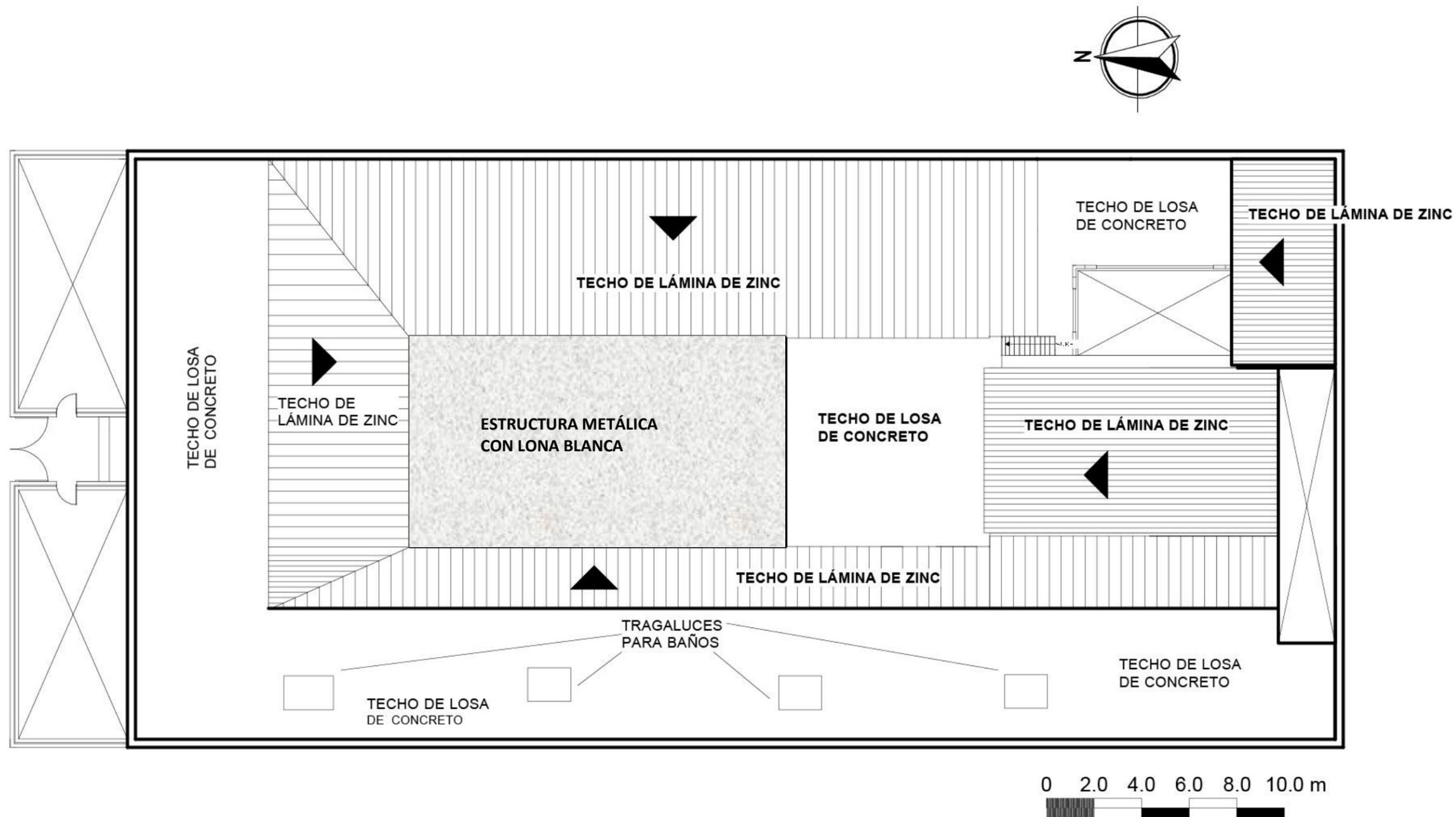
USO: ADMINISTRATIVO (OFICINAS PRIVADAS)



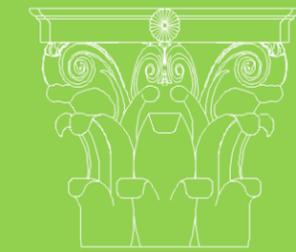
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





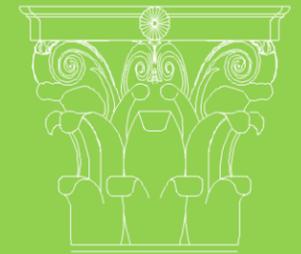
PLANTA DE TECHOS ORIGINAL



Proyecto de Grado en Arquitectura

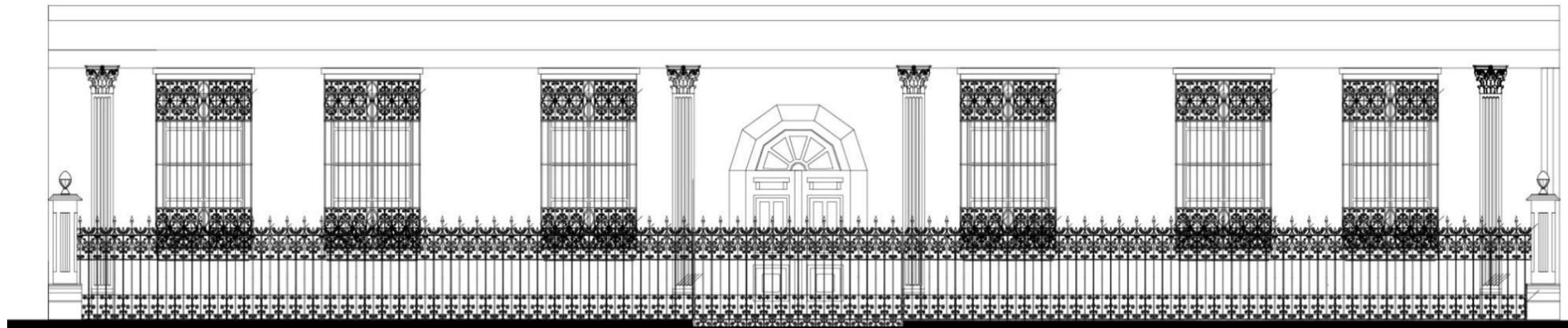
MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

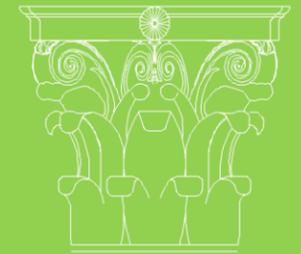
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



0 1 2 3 4 5 mt.

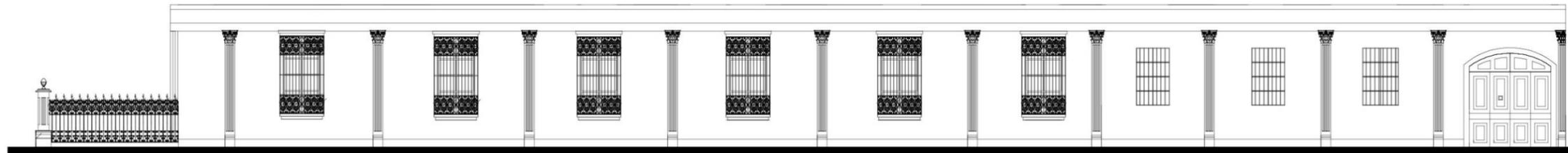


ELEVACIÓN FRONTAL



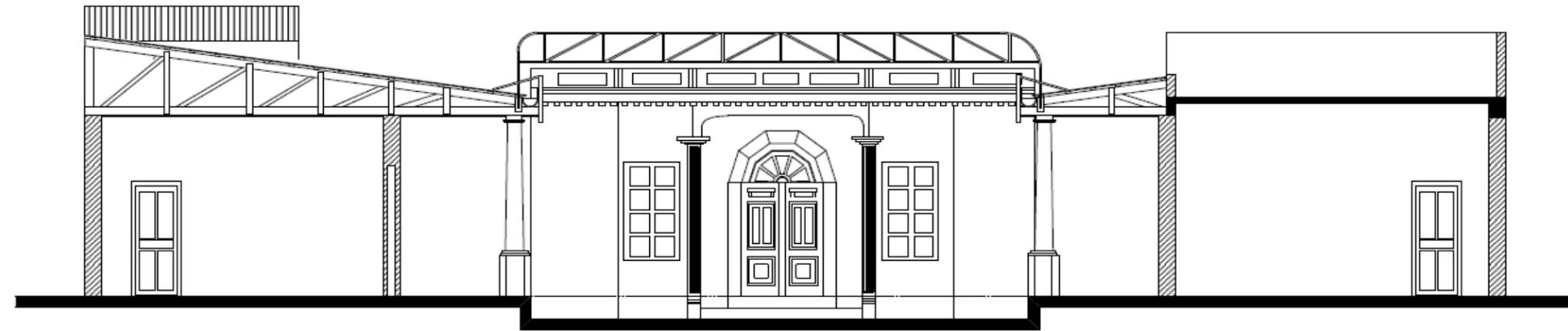
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



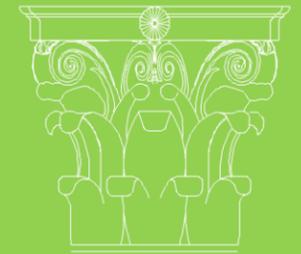
ELEVACIÓN LATERAL

0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m



SECCIÓN TRANSVERSAL

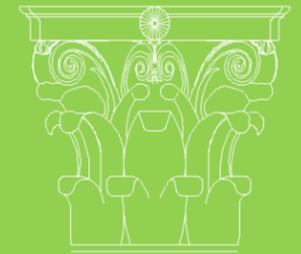
0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m



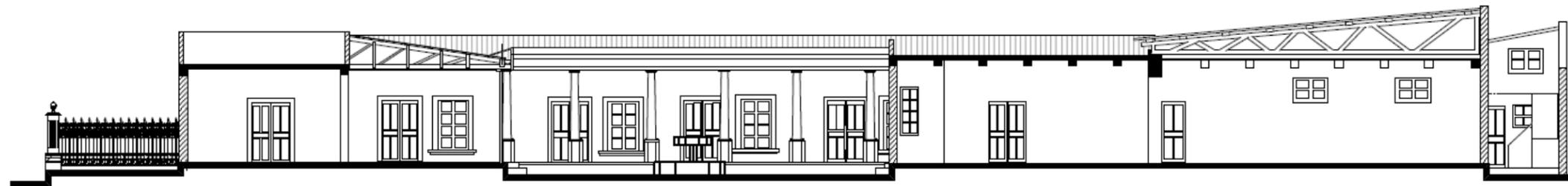
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

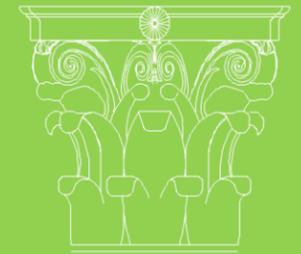


SECCIÓN LONGITUDINAL

0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

6.3.3.b. Análisis del Inmueble

Diagnóstico y

Propuesta de Intervención

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

SALA DE REUNIONES

CUBIERTA

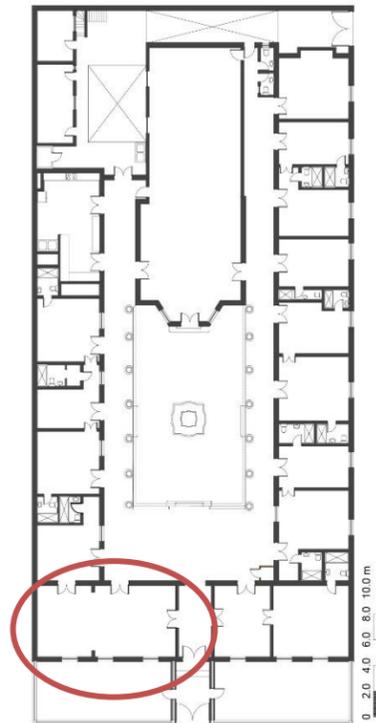
Techo de losa de concreto armado con molduras en la parte interna en todo alrededor. Con una viga central que lo atraviesa. El techo se aprecia daño de humedad en una de sus esquinas.

Para poder reparar esta humedad es necesario levantar en la parte superior el piso de cemento líquido retirar el selecto, resanar el área con aditivos que permitan sellar el área y luego dejar el techo sin piso encima de ningún tipo.

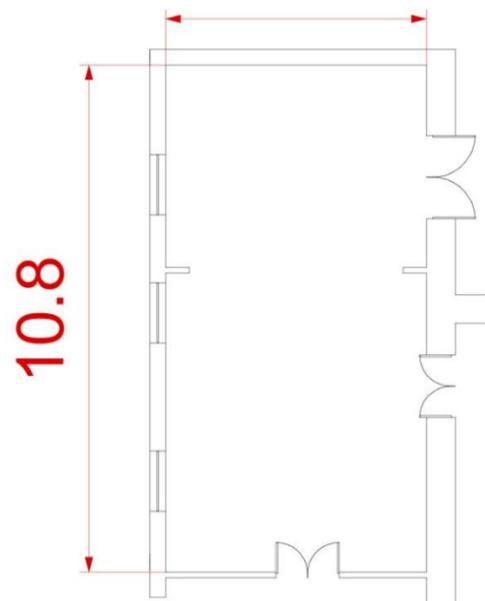
Por la parte de abajo es necesario raspar el acabado y aplicarlo nuevamente con aditivos para sellar definitivamente.



Ilustración 8. Humedad en Sala de conferencias foto tomada en la terraza. Fuente: fotografía propia.



5.58



10.8

SALA DE REUNIONES

0 1 2 3 4 5 mt.



PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Tres de ellas son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga; y la pared que colinda con una de las habitaciones es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta. La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados, debido a que este tipo de acabado no deja respirar adecuadamente los muros gruesos especialmente.

Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales en su mayoría, con reparaciones de palo blanco. Originalmente estaban barnizadas. Debido al abandono, sufrieron gran daño por la humedad, por lo que con la intervención de la casa se procedió a laquearlas de color café.

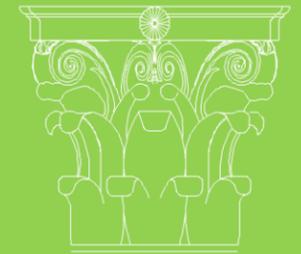
Actualmente la laca se está descascarando principalmente en las ventanas.

Se sugiere retirar la laca dañada y aplicar nueva.

ZÓCALO

Todo el ambiente posee un zócalo de 1.20mt de alto de material MDF, en imitación madera recientemente instalado y elaborado simulando los detalles del zócalo original. El zócalo original se retiró debido a que ya no servía, por el abandono de la casa ya estaba podrido y le hacían falta varios pedazos.

Actualmente el zócalo es de mdf barnizado brillante en color nogal oscuro. El cual lo mantienen en muy buen estado debido a que le dan mantenimiento continuo.



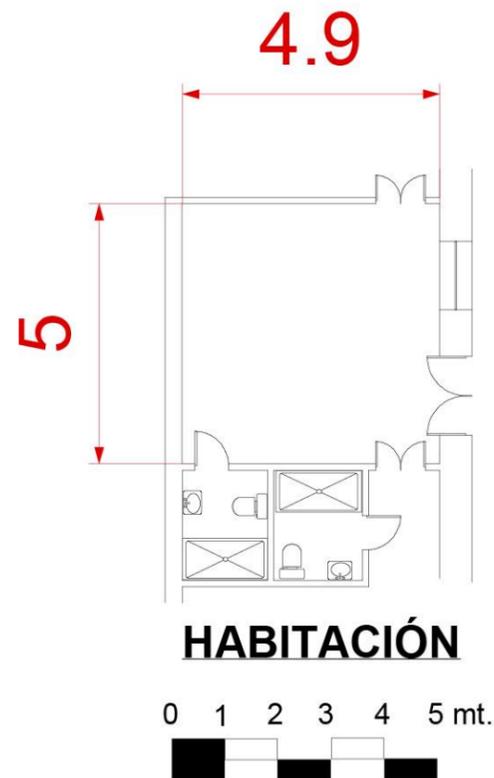
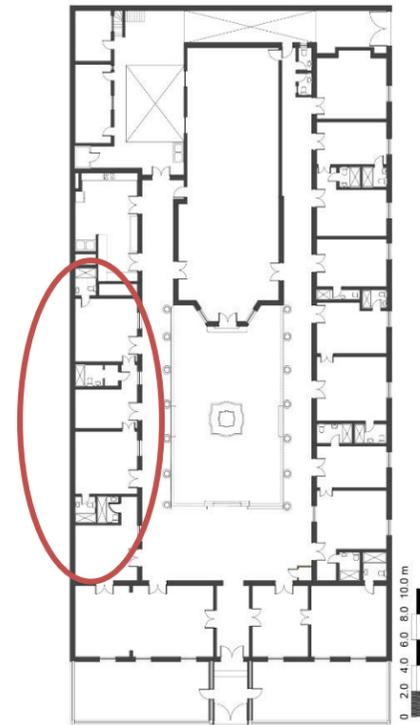
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

HABITACIONES 1, 2, 3 y 4



CUBIERTA

Techo de lámina de zinc sobre tijeras de madera de ciprés. Cielo falso imitación machimbre, en material mdf. Entintado en color nogal oscuro y barnizado brillante.

La lámina de zinc recientemente fue cambiada al igual que los canales, se encuentran en muy buenas condiciones. Las tijeras fueron resanadas al cambiar las láminas. Y el cielo falso se encuentra en buen estado.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una, son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de sogá; y la pared que colinda con el corredor principal es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados, debido a que este tipo de acabado no deja respirar adecuadamente los muros gruesos especialmente.

Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales. A excepción de la puerta de los baños que son de mdf laqueadas en color café.

Las ventanas cuentan con pequeñas reparaciones en madera de palo blanco. Debido al abandono, sufrieron gran daño por la humedad, por lo que con la intervención de la casa se procedió a laquear las puertas y ventanas de color café.

Actualmente las puertas y ventanas se encuentran en buen estado. Solamente se sugiere cambiar las chapas de las puertas principales a unas chapas de mejor calidad y más seguridad.



Ilustración 9. Baño típico de habitaciones.

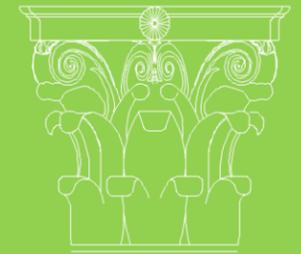
Fuente: foto propia.

BAÑOS Y ARTEFACTOS SANITARIOS

En las tres habitaciones los artefactos sanitarios se encuentran en mal estado los inodoros fueron cambiados recientemente a colores similares a los lavamos, por lo que no son los originales. Los lavamanos y tinas si son los originales de la casa, pero están demasiado manchados. Las griferías no son las originales, son nuevas, pero de baja calidad.

Los azulejos muchos de ellos son originales, pero cuentan con diversas reparaciones con azulejos de colores similares, pero no iguales. En varios lugares los azulejos están manchados de sarro. Y el piso de los baños es cemento líquido no original a la casa.

Por lo que se recomienda retirar todos los artefactos sanitarios, azulejo y piso y renovar por completo lo baños. Instalando piezas sanitarias de calidad color blanco y azulejos y piso cerámico nuevos. Así como grifería de calidad para los lavamanos y duchas o tinas.



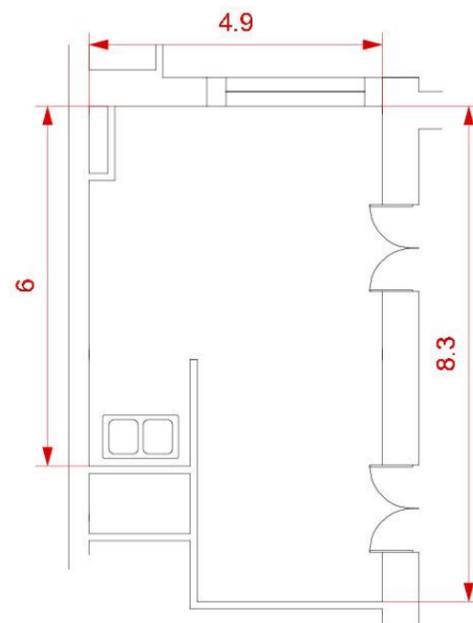
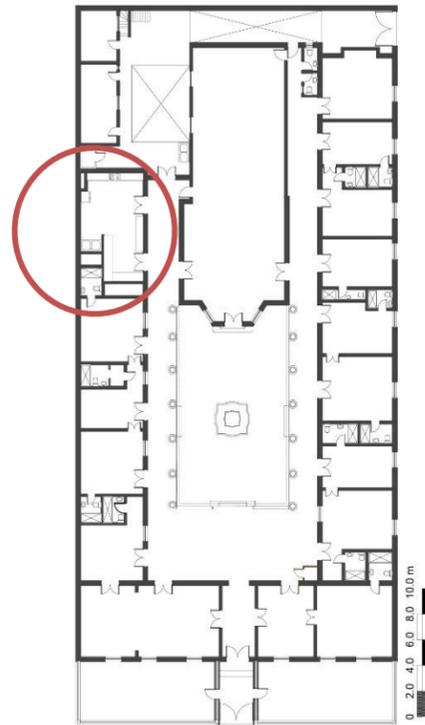
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

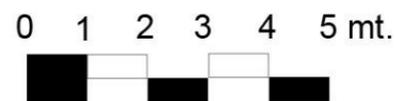


ANÁLISIS DEL INMUEBLE

COCINA



COCINA



CUBIERTA

Techo de lámina de zinc sobre tijeras de madera de ciprés. Cielo falso imitación machimbre, en material mdf. Entintado en color nogal oscuro y barnizado brillante.

La lámina de zinc recientemente fue cambiada al igual que los canales, se encuentran en muy buenas condiciones. Las tijeras fueron resanadas al cambiar las láminas. Y el cielo falso se encuentra en buen estado.

Cuenta con un tragaluz que originalmente era utilizado para luz y ventilación el cual fue sellado. Se propone darle mantenimiento de pintura y limpieza al tragaluz, así como instalar nuevamente el vidrio para que vuelva a funcionar.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga; y la pared que colinda con el corredor principal es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta.

Las paredes que colindan con la ventana y la pila interna de la cocina están recubiertas hasta una altura de 1.20 cm con piso de líquido. Se recomienda quitar el piso de cemento de las paredes e instalar azulejo en todas las paredes a una altura de 1.50 mt.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados. Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.



Ilustración 10. Pila. Fuente: foto propia.

PILA Y EXTRACTOR DE OLORES

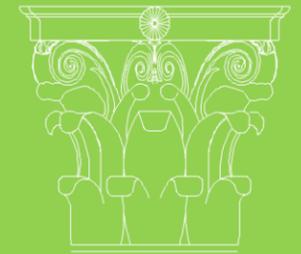
La cocina cuenta con una pila dentro del ambiente. Esta pila se encuentra rajada y ya ha sido reparada. Se recomienda quitar la pila e instalar un lavatrastos y grifería de calidad.

El ambiente cuenta con tubería para la instalación de un extractor de olores. Se recomienda la limpieza del ducto de extracción y la posterior instalación de un extractor de olores nuevo.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas son de madera de cedro originales. Las puertas se encuentran laqueadas en color café.

Las ventanas son de herrería pintadas con pintura de aceite. Las ventanas no parecen ser las originales de la cocina. Por lo que se recomienda por higiene cambiar la ventana a ventanería de pvc imitación madera.



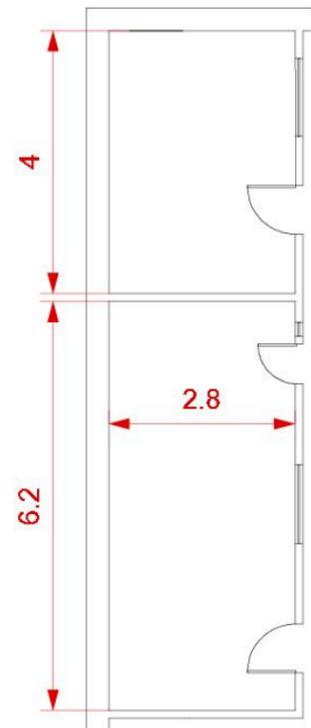
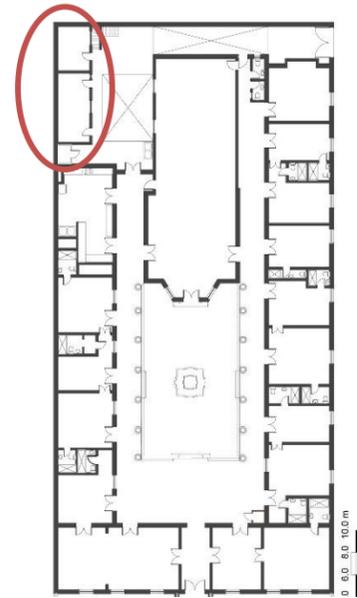
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

BODEGA Y LAVANDERÍA



**Bodega y
Lavandería**

0 1 2 3 4 5 mt.



CUBIERTA

Techo de losa de concreto armado. Techo con una altura menor al del resto de la casa. La altura de piso a cielo es de 2.70 mt.

La cubierta se encuentra en buen estado sólo necesita una mano de pintura en la parte interna del ambiente.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

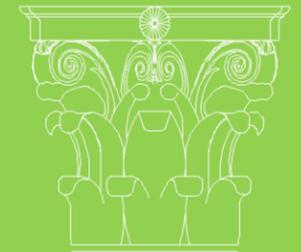
PUERTAS Y VENTANAS

Las ventanas son de madera de cedro originales y se encuentran laqueadas en color café. Las puertas son de mdf laqueadas en color café. Con chapas chinas de bola doradas.

Se recomienda cambiar las chapas de las puertas por otras de mayor calidad.



Ilustración 11. Puerta de mdf con marco de madera original. Fuente: foto propia.



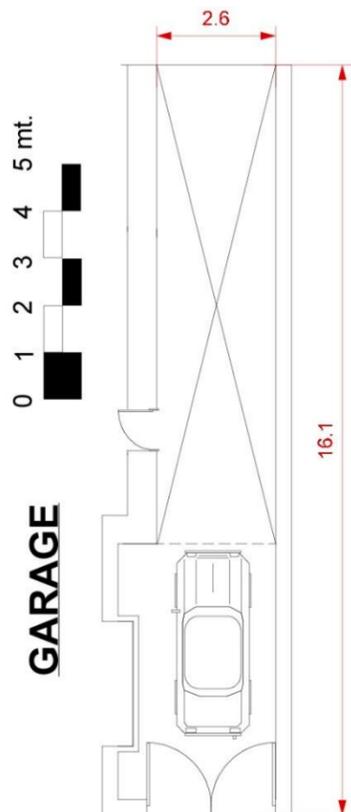
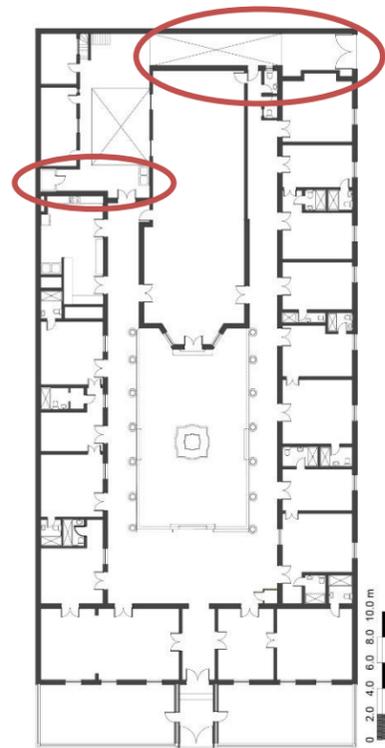
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

GARAGE



CUBIERTA

La cubierta del garaje es de losa de concreto armado.

PISOS

Los pisos del garaje son de cemento líquido. El piso de los patios es de cemento con ranuras.

PILA

La pila no es original del inmueble, pero se encuentra en buen estado y funciona adecuadamente.

PORTÓN

El portón es de cedro laqueado en color café. Debido a que está expuesto a la intemperie la pintura se ha empezado a craquelar. Tiene un corte en las puertas centrales el cual no corresponde al diseño original. Se sugiere raspar todo el portón, para eliminar la laca. Reparar las puertas centrales para reparar el corte que tienen, luego entintar y barnizarlo por completo nuevamente, con barniz adecuado para uso en intemperie.

CUARTO FRÍO

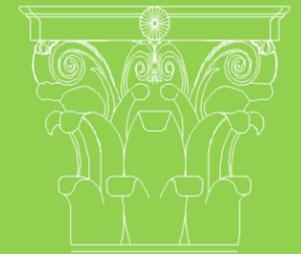
El cuarto frío ya no funciona. Actualmente se utiliza como bodega. Y todas sus paredes están deterioradas. Por lo que se sugiere retirar por completo el actual y mandar a instalar uno nuevo con tecnología actual.



Ilustración 12. Cuarto frío. Fuente: foto propia.



Ilustración 13. Portón de acceso. Fuente: foto propia.



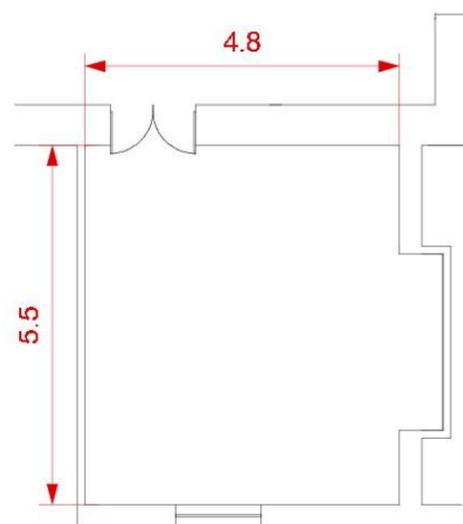
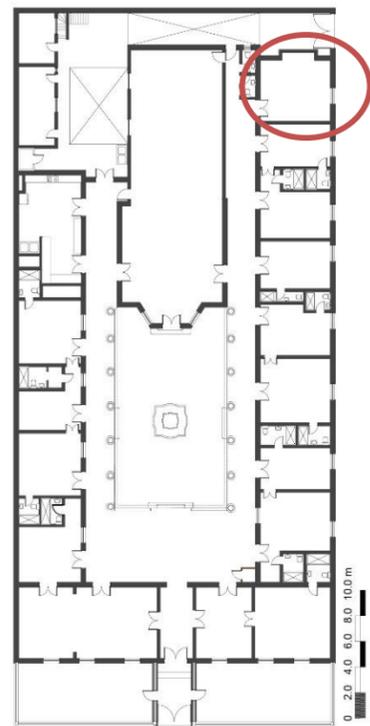
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

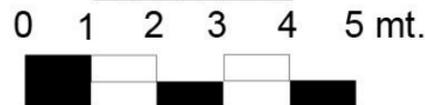


ANÁLISIS DEL INMUEBLE

BODEGA DE EVENTOS



BODEGA DE EVENTOS



CUBIERTA

Techo de losa de concreto armado.
Con pintura de látex en buen estado.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga; y la pared que colinda con el corredor principal es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados, debido a que este tipo de acabado no deja respirar adecuadamente los muros gruesos especialmente. Por acumulación de agua que unida a las sales naturales del muro, las "cristaliza" produciendo salitre.

Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal. No usar pinturas de aceite. Respetar la transpiración natural del muro.



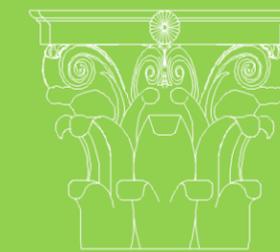
Ilustración 14. Pared con daño por humedad. Fuente: foto propia.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales del inmueble, con reparaciones de palo blanco. Originalmente estaban barnizadas. Debido al abandono, sufrieron gran daño por la humedad, por lo que con la intervención de la casa se procedió a laquearlas de color café.

Actualmente la laca se está descascarando en las ventanas, por estar expuestas a la intemperie.

Se sugiere retirar la laca dañada y aplicar nueva.



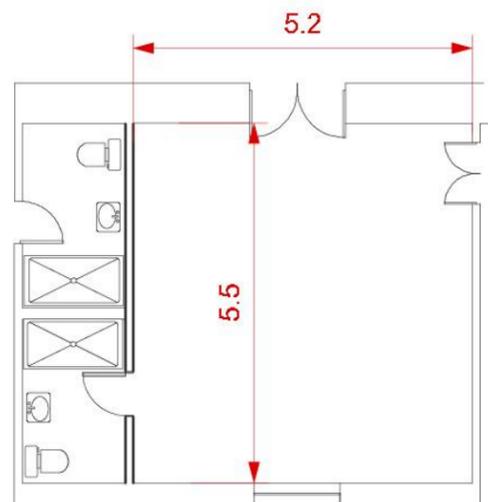
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

DORMITORIOS DEL 5 AL 10



HABITACIÓN

0 1 2 3 4 5 mt.



CUBIERTA

Techo de losa de concreto armado.
Con pintura de látex en buen estado.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga; y la pared que colinda con el corredor principal es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados, debido a que este tipo de acabado no deja respirar adecuadamente los muros gruesos especialmente.

Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales del inmueble, con reparaciones de palo blanco. Originalmente estaban barnizadas. Debido al abandono, sufrieron gran daño por la humedad, por lo que con la intervención de la casa se procedió a laquearlas de color café.

Actualmente la laca se está descascarando en las ventanas, por estar expuestas a la intemperie.

Se sugiere retirar la laca dañada y aplicar nueva.

Las puertas de los baños son de mdf laqueadas en color café, con chapa china.

Se sugiere cambiar las chapas tanto de la puerta principal como la de los baños por chapas de mejor calidad.



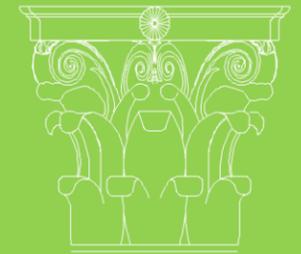
Ilustración 15. Ventana que da a la fachada lateral. Fuente: foto propia.

BAÑOS Y ARTEFACTOS SANITARIOS

En las seis habitaciones los artefactos sanitarios se encuentran en mal estado los inodoros fueron cambiados recientemente a colores similares a los lavamanos, por lo que no son los originales. Los lavamanos y tinas si son los originales de la casa, pero están demasiado manchados. La grifería de los artefactos no son las originales, son nuevas pero de baja calidad.

Los azulejos muchos de ellos son originales pero cuentan con diversas reparaciones con azulejos de colores similares, pero no iguales. En varios lugares los azulejos están manchados de sarro. Y el piso de los baños es cemento líquido no original a la casa.

Por lo que se recomienda retirar todos los artefactos sanitarios, azulejo y piso y renovar por completo los baños. Instalando piezas sanitarias de calidad color blanco y azulejos y piso cerámico nuevos. Así como grifería de calidad para los lavamanos y duchas o tinas.



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



ANÁLISIS DEL INMUEBLE

RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

CUBIERTA

Techo de losa de concreto armado.
Con pintura de látex en buen estado.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una son de 0.15 cm de grosor con el ladrillo colocado de soga; y la pared que colinda con el corredor principal es de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados, debido a que este tipo de acabado no deja respirar adecuadamente los muros gruesos especialmente.

Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

PUERTAS Y VENTANAS

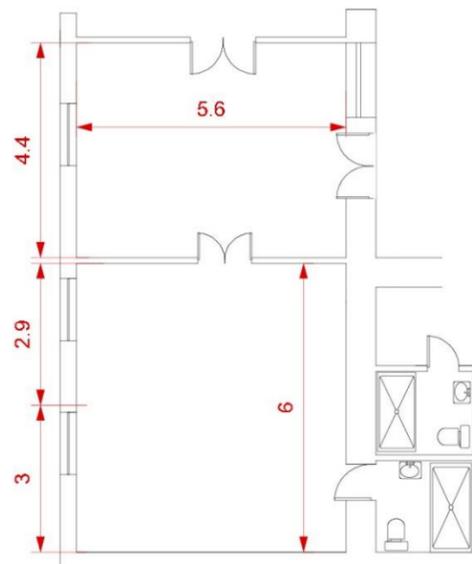
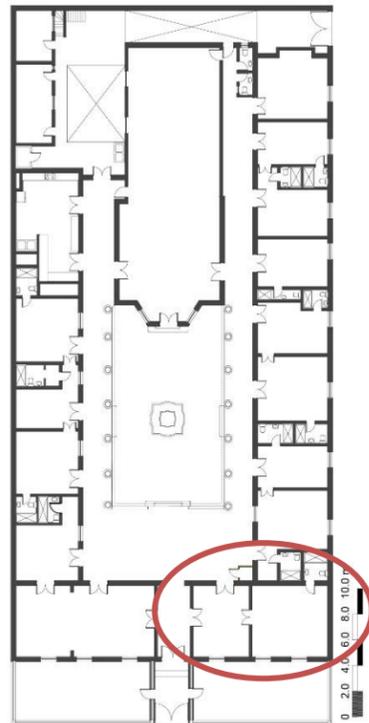
Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales del inmueble, con reparaciones de palo blanco. Originalmente estaban barnizadas. Debido al abandono, sufrieron gran daño por la humedad, por lo que con la intervención de la casa se procedió a laquearlas de color café.

Actualmente la laca se está descascarando en las ventanas, por estar expuestas a la intemperie.

Se sugiere retirar la laca dañada y aplicar nueva.

La puerta del baño es de mdf laqueadas en color café, con chapa china.

Se sugiere cambiar las chapas tanto de la puerta principal como la del baño por chapas de mejor calidad.



Recepción y Administración

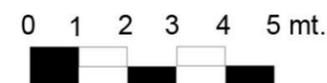


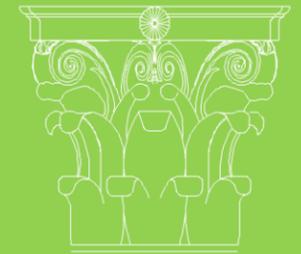
Ilustración 16. Baño de Administración. Fuente: foto propia.

BAÑOS Y ARTEFACTOS SANITARIOS

Los artefactos sanitarios se encuentran en mal estado el inodoro fue cambiado recientemente en color similar al lavamanos, por lo que no es original. El lavamanos y la tina si son los originales de la casa, pero están manchados. La grifería no es la original, es nueva, pero de baja calidad.

Los azulejos muchos de ellos son originales pero cuentan con diversas reparaciones con azulejos de colores similares, pero no iguales. En varios lugares los azulejos están manchados de sarro. Y el piso de los baños es cemento líquido no original a la casa.

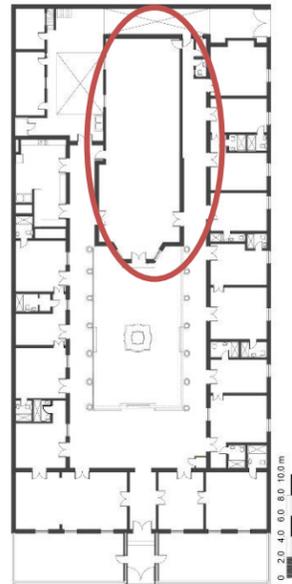
Por lo que se recomienda retirar todos los artefactos sanitarios, azulejo y piso y renovar por completo lo baños. Instalando piezas sanitarias de calidad color blanco y azulejos y piso cerámico nuevos. Así como grifería de calidad para los lavamanos y duchas o tinas.



Proyecto de Grado en Arquitectura

MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO





ANÁLISIS DEL INMUEBLE SUM Y COMEDOR

CUBIERTA

Techo de losa de concreto armado.
Con pintura de látex en buen estado. Hasta la mitad del ambiente. La parte de atrás fue agregada en una intervención recientemente. Y tiene techo de lámina de zinc con cielo falso de tabla-yeso. Imitando el techo de concreto de la primera parte.

PAREDES

Las paredes son de ladrillo tayuyo. Todas a excepción de una, son de 0.30 cm de ancho con ladrillo de punta. La pared que colinda con el patio y garage es de 0.15 cm con ladrillo tayuyo de sogá. Y la pared que colinda con el corredor es de 0.10 cm de tabla-yeso.

La superficie de las paredes está cubierta con pintura de látex y se está descascarando en algunos de sus lados. Se recomienda raspar toda la superficie para retirar la pintura látex y la aplicación de pintura a base de cal.

PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas son de madera de cedro originales del inmueble, con reparaciones de palo blanco, laquearlas de color café.

La puerta del fondo es de mdf laqueadas en color café. Todas las puertas cuentan con chapa china. Se sugiere cambiar las chapas tanto de la puerta principal como la del baño por chapas de mejor calidad.



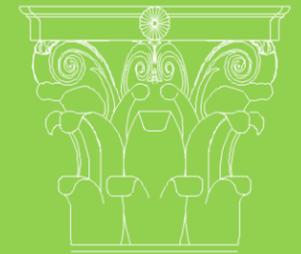
Ilustración 17. Foto de fachada de Comedor.
Fuente: foto propia.

BAÑOS Y ARTEFACTOS SANITARIOS

En la parte de afuera del salón de usos múltiples están dos baños cada uno con inodoro y lavamanos.

No cuentan con azulejo en paredes. Los artefactos son recientes de calidad económica.

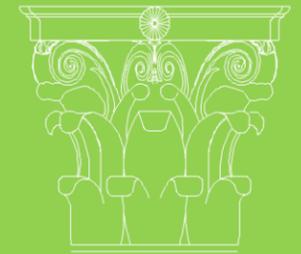
Se recomienda instalar azulejo en todo el baño a una altura de 1.20 mt de alto y cambiar los artefactos sanitarios por otros de mejor calidad.



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



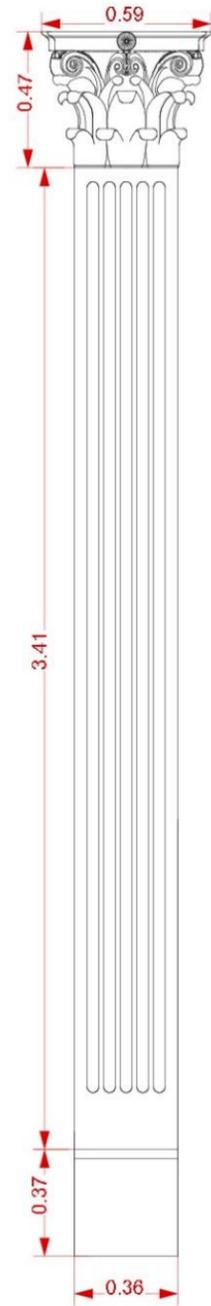


Proyecto
de Grado
en Arquitectura

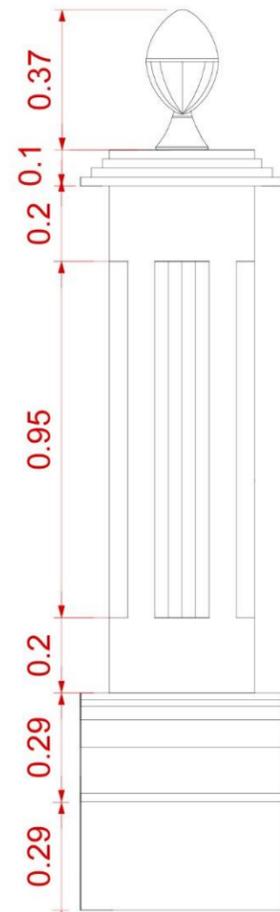
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



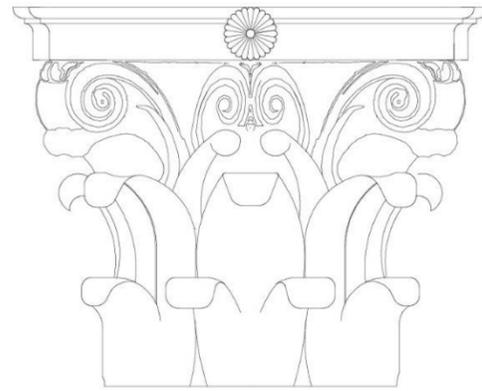
6.3.3.c. Detalles Arquitectónicos



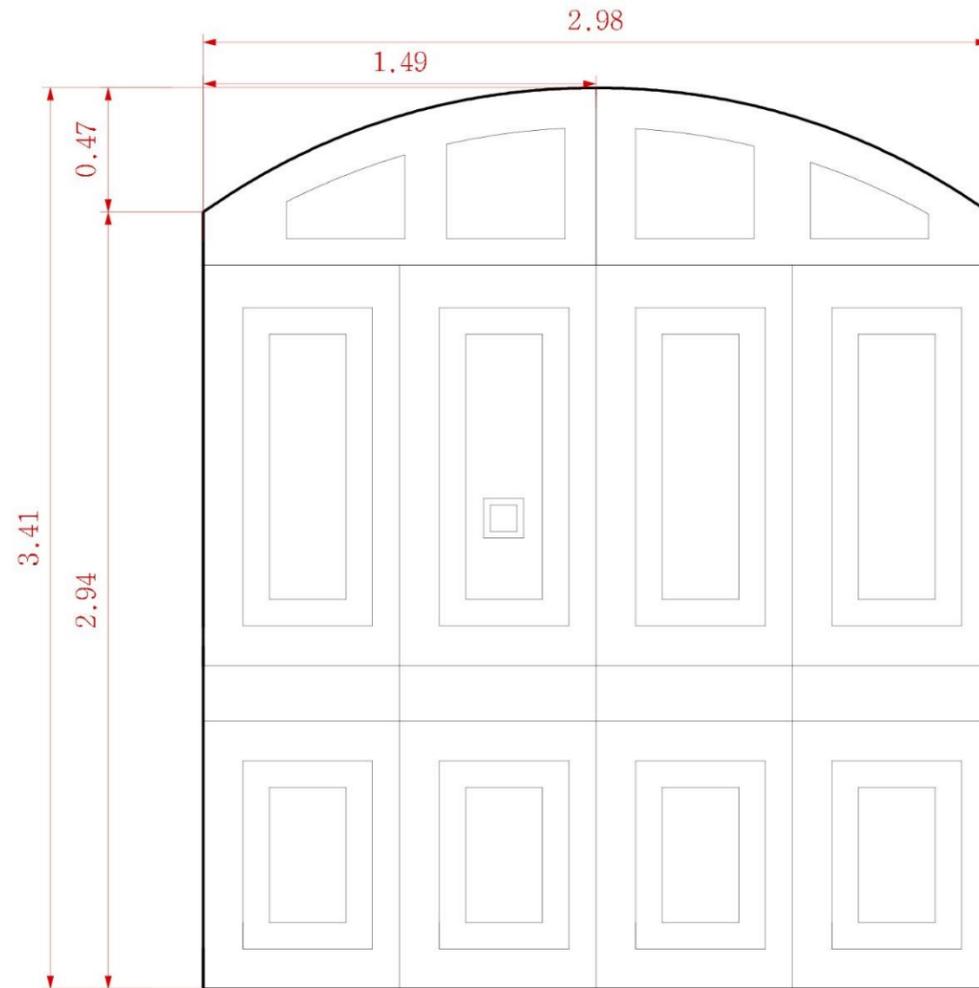
**DETALLE DE
PILASTRA**



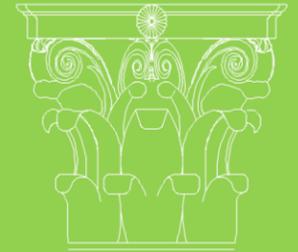
**DETALLE DE
COLUMNA DE
REMATE DE REJA**



**DETALLE DE
CAPITEL DE
REMATE DE
COLUMNA**



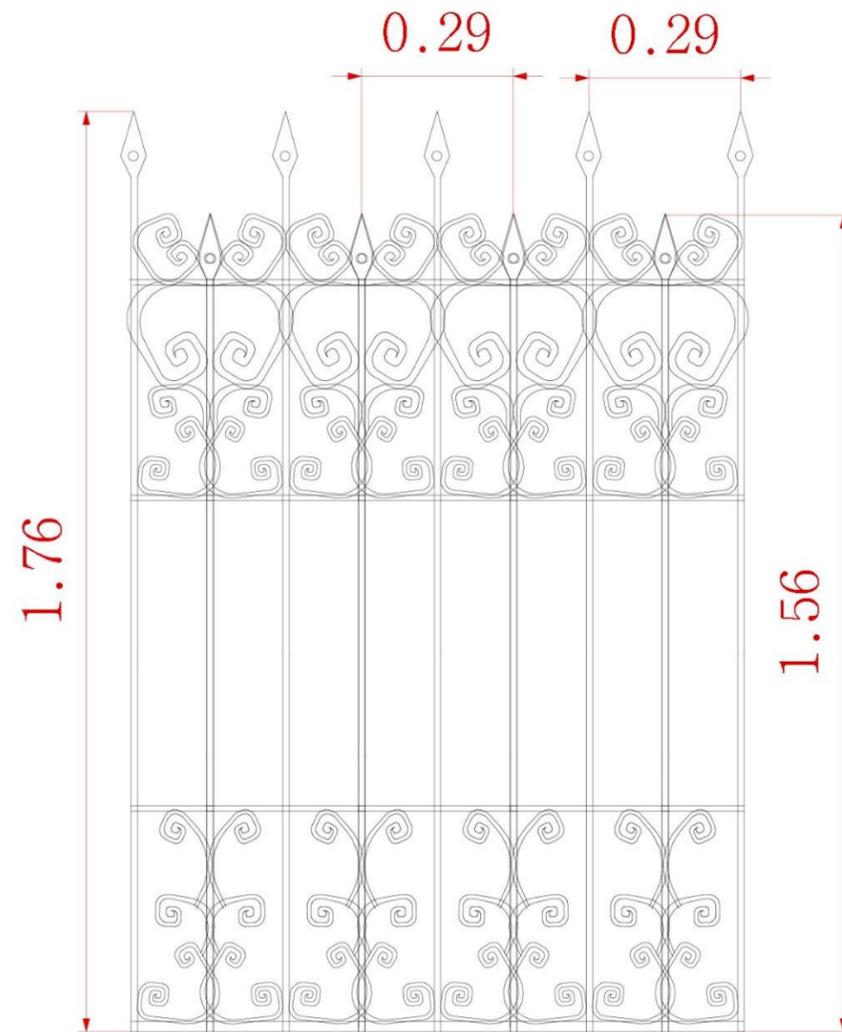
DETALLE DE PORTÓN



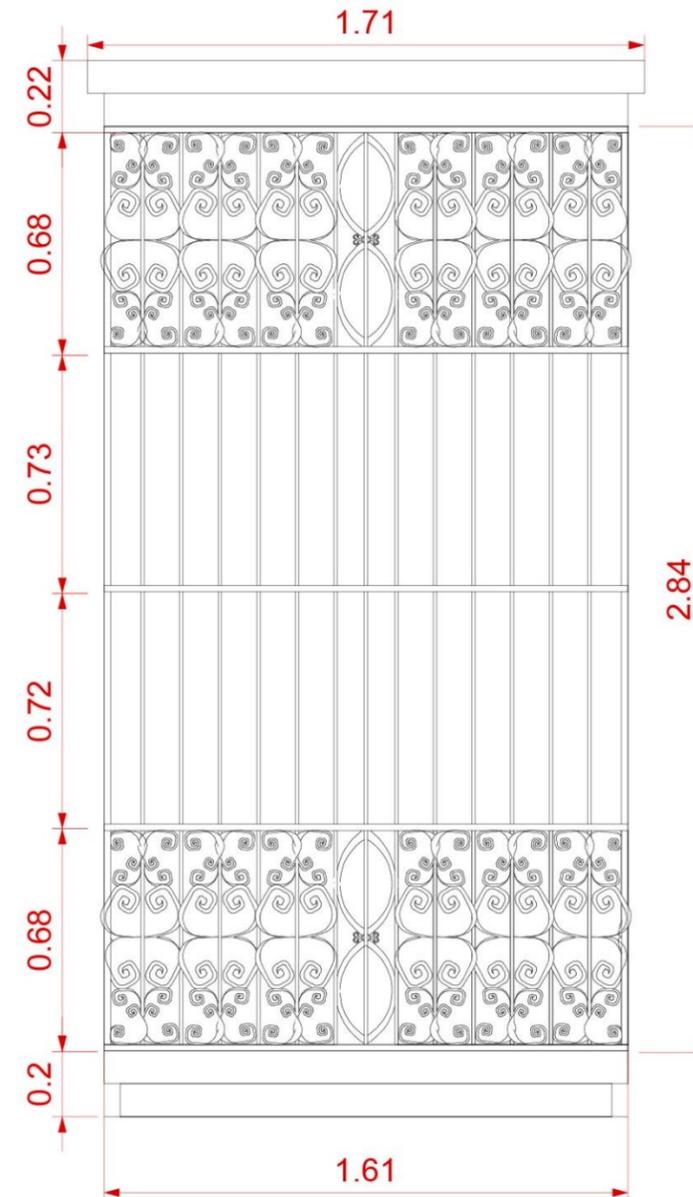
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

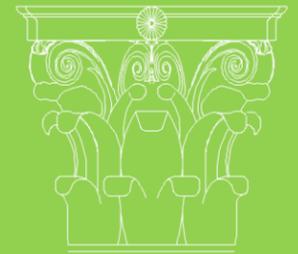




DETALLE DE REJA



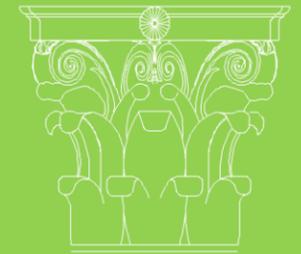
DETALLE DE BALCÓN



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



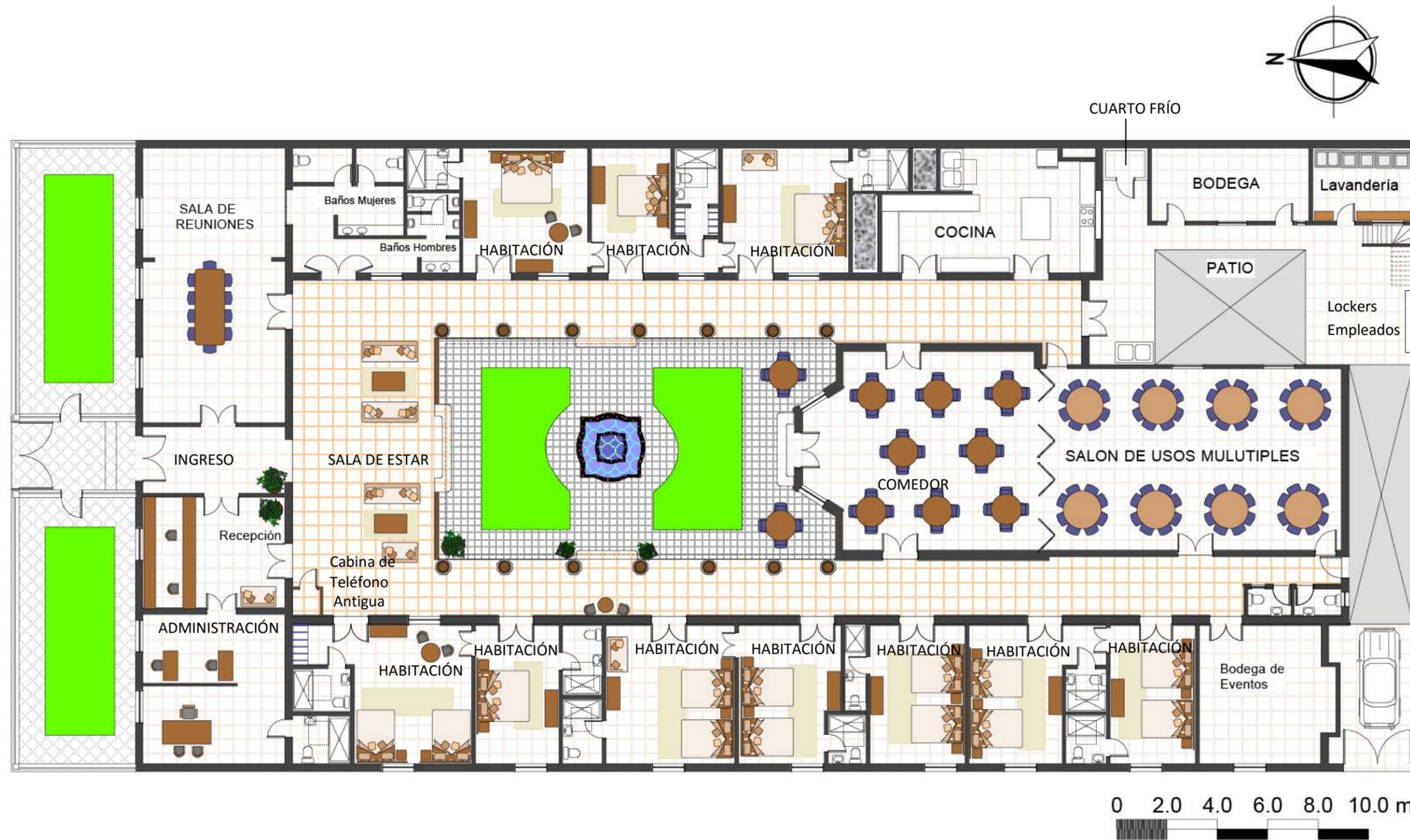


Proyecto
de Grado
en Arquitectura

6.3.3.d. Propuesta Arquitectónica

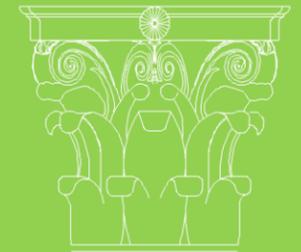
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





PROPUESTA DE HOTEL BOUTIQUE

LAS PUERTAS ENTRE LOS DORMITORIOS PERMANECERÁN CON LLAVE. SERÁN UTILIZADAS EXCLUSIVAMENTE, CUANDO LOS HUÉSPEDES LO SOLICITEN.



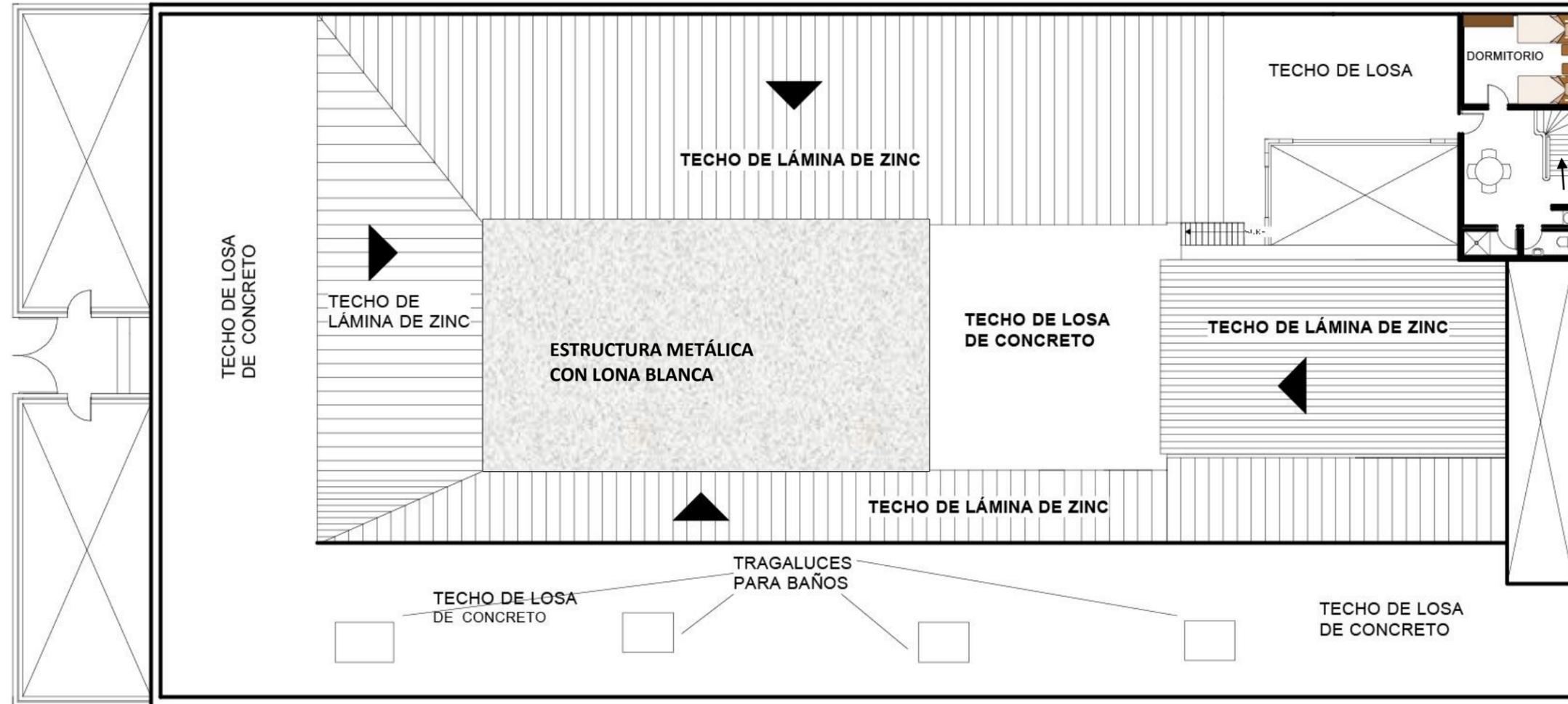
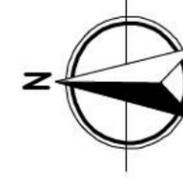
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

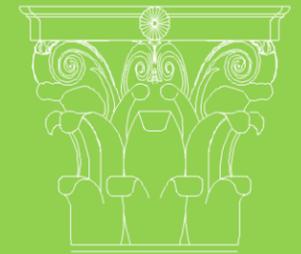


NOTAS:

1. POR SER UN HOTEL BOUTIQUE NO BRINDA SERVICIOS LAS 24 HORAS. EL DORMITORIO DE SERVICIO ES EXCLUSIVAMENTE PARA EL GUARDIÁN DEL HOTEL.
2. LAS LOSAS DEL HOTEL NO SE UTILIZARON, DEBIDO A QUE NO SE SABE CON CERTEZA COMO ESTAN LAS ESTRUCTURADAS Y LOS DAÑOS QUE PUEDAN TENER. OTRO MOTIVO ES QUE NO EXISTE ACCESO APROPIADO PARA LAS MISMAS. UNICAMENTE UN ACCESO ESTRECHO PARA DARLE MANTENIMIENTO A LAS LÁMINAS.



PROPUESTA SEGUNDO NIVEL



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

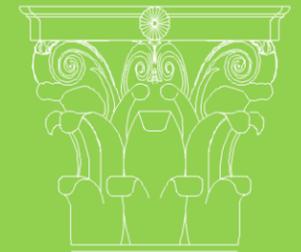
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



	1. RESTAURACIÓN DE VENTANAS
	2. REMODELAR BAÑOS
	3. RETIRAR PINTURA DAÑADA
	4. RESTAURAR TRAGALUZ
	5. CAMBIAR CHAPAS D PUERTAS
	6. RESANAR TECHO CON HUMEDAD
	7. JARDINIZAR
	8. MODIFICAR AMBIENTE
	9. INSTALAR PARED DE TABLAYESO
	10. CAMBIAR PILA
	11. INSTALAR BIOMBO
	12. REPARAR PORTÓN DE MADERA
	13. QUITAR PISO DE PAREDES
	14. REEMPLAZAR CUARTO FRÍO
	15. RESANAR TODO EL TECHO DE LOSA
	16. PUERTAS NUEVAS



PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



Proyecto de Grado en Arquitectura

MICHELLE MARIE CUEVAS MANCIO



DETALLES DE LA INTERVENCIÓN

1. RESTAURACIÓN DE VENTANAS

Las ventanas que dan al exterior (a las fachadas) retirar la laca actual con remover y aplicar nueva del mismo color.

2. REMODELAR BAÑOS

En todos los baños del inmueble retirar los azulejos, inodoros, lavamanos, tinas y grifería existente. El piso en los casos que no sea el original. Instalar azulejo nuevo con grifería y artefactos nuevos color blanco.

3. RETIRAR PINTURA DAÑADA

Raspar las paredes para retirar la pintura de latex. Resanar el cernido con mezcla de cal, arena y aditivos. Luego pintar nuevamente con pintura a base de cal.

4. RESTAURAR TRAGALUZ

En la cocina existe un tragaluz que sirve para ventilar e iluminar esta área. En la actualidad le instalaron una pieza de plexiglass a nivel del cielo falso y sólo deja pasar la luz. Se propone retirar esta pieza resanar la madera del tragaluz barnizarla y cambiar el cedazo que da al tapanco para que funcione nuevamente como ventilación del lugar.

5. CAMBIAR CHAPAS D PUERTAS

Todas las chapas de las puertas interiores del inmueble son chinas de baja calidad. Se propone cambiar todas las chapas por chapas de manija marca Kwikset o similar.

6. RESANAR TECHO CON HUMEDAD

Para resanar el techo se propone retirar el cernido de la parte dañada y aplicarlo nuevamente. Y por arriba retirar el piso de cemento, el selecto y resanar el techo con una mezcla de mortero con sikalatex. Luego dejar secar por varios días y aplicar impermeabilizante en la terraza. No instalar piso encima de la terraza.

7. JARDINIZAR

Tanto en el patio central como en los patios de ingreso retirar el piso del centro como se indica en diseño de propuesta y retirar material selecto y tierra en una profundidad de 75 centímetros. Luego aplicar una capa de arena blanca de 15 centímetros y encima aplicar mezcla de tierra negra y broza hasta el nivel del piso del patio.. Para luego encima de la tierra negra sembrar grama en guía.

8. MODIFICAR AMBIENTE

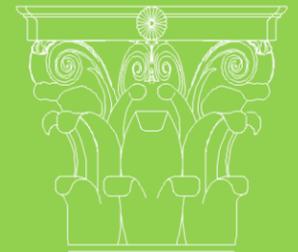
La habitación que está contigua a la sala de conferencias será modificada para instalar una batería de baños para damas y otra para caballeros aprovechando el baño del ambiente. De allí se sacarán las instalaciones. Todos los muros serán de tablayeso.

9. INSTALAR PARED DE TABLAYESO

Para dividir el ambiente para que funcione la administración se instalará un muro de tablayeso.

10. CAMBIAR PILA

Se propone retirar la pila existente en la cocina e instalar un lavatrastos nuevo de acero inoxidable hecho a medida.



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



DETALLES DE LA INTERVENCIÓN

11. INSTALAR BIOMBO

Para dividir el actual SUM y que funcione la mayor parte del tiempo de comedor y en ocasiones se convierta en salón para eventos, se propone instalar un muro tipo biombo. El cual se pueda instalar y retirar fácilmente según la necesidad.

Para no dejar sin comedor a los huéspedes en estas ocasiones se propone que el salón de conferencias se convierta en comedor en ocasiones cuando el salón de eventos se ocupe completo. También se propone que al alquilar el salón de eventos completo se ofrezca como un paquete el alquilar el hotel completo para que las habitaciones las utilicen los asistentes al evento.

12. REPARAR PORTÓN DE MADERA

El portón de madera se propone que se le retire toda la laca y reparar el corte que muestran las puertas. Hacer funcionar las puertas como estaban en el diseño original del portón. Luego entintarlo y barnizarlo.

13. QUITAR PISO DE PAREDES

En la cocina se propone retirar el piso de cemento de las paredes e instalar azulejo en su lugar.

14. REEMPLAZAR CUARTO FRÍO

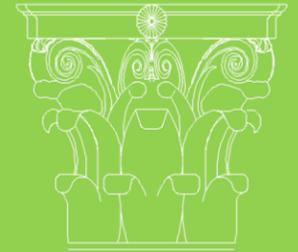
Retirar la estructura del cuarto frío actual, el cual ya no funciona. Y mandar a instalar uno nuevo.

15. RESANAR TECHO DE LOSA

En toda la losa de concreto se propone retirar el piso de cemento y selecto. Luego resanar el techo con una mezcla de mortero con sikalatex. Dejar secar por varios días y aplicar impermeabilizante en la terraza. No instalar piso encima de la terraza.

16. PUERTAS NUEVAS

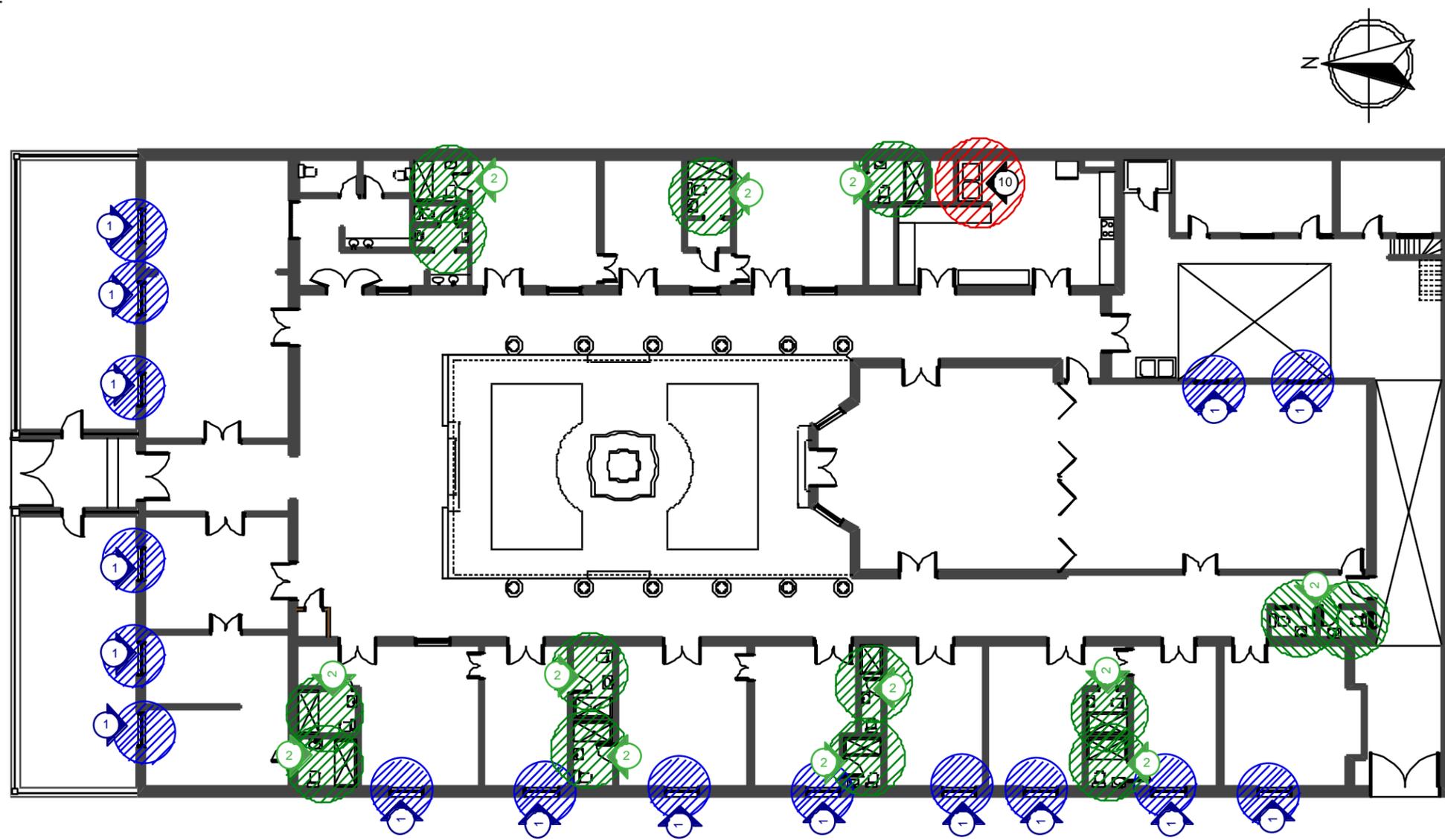
Instalar en el muro de tabla-yeso un par de puertas de madera de cedro con diseño igual a las del ambiente.



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





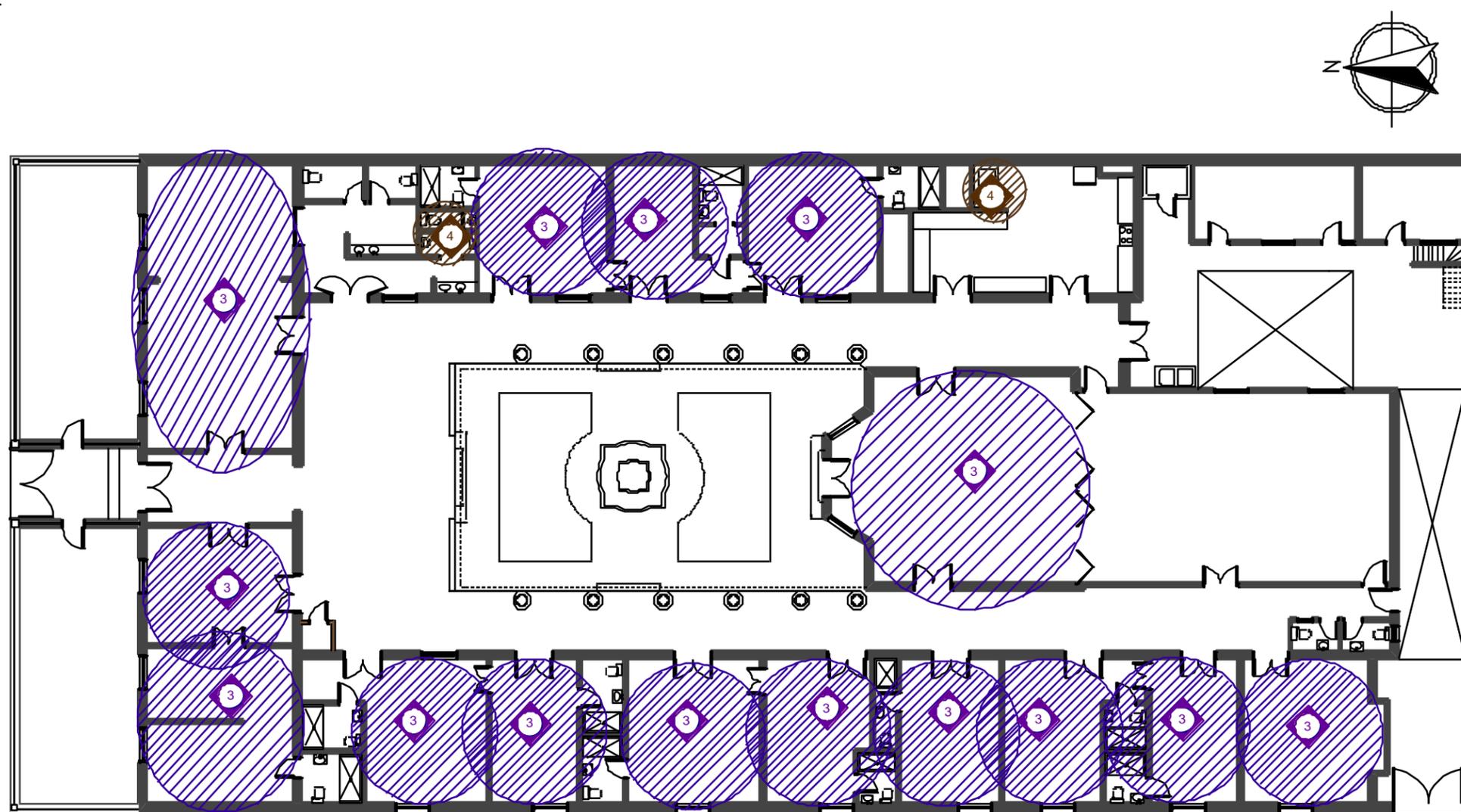
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

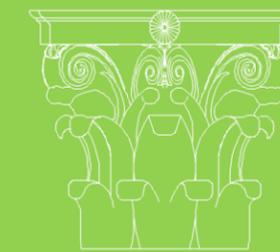
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

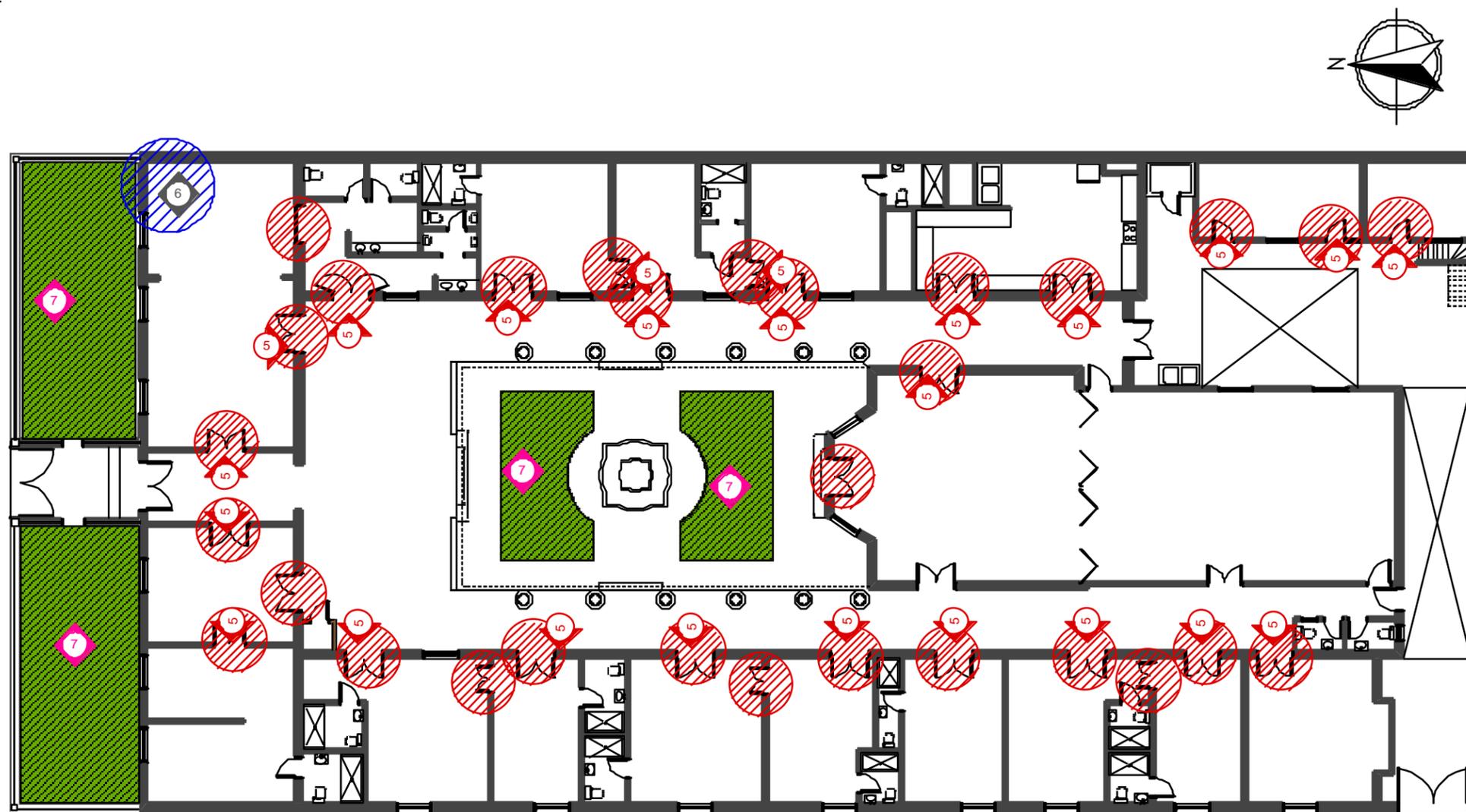
0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m



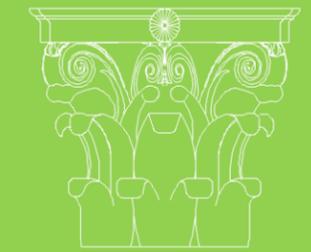
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





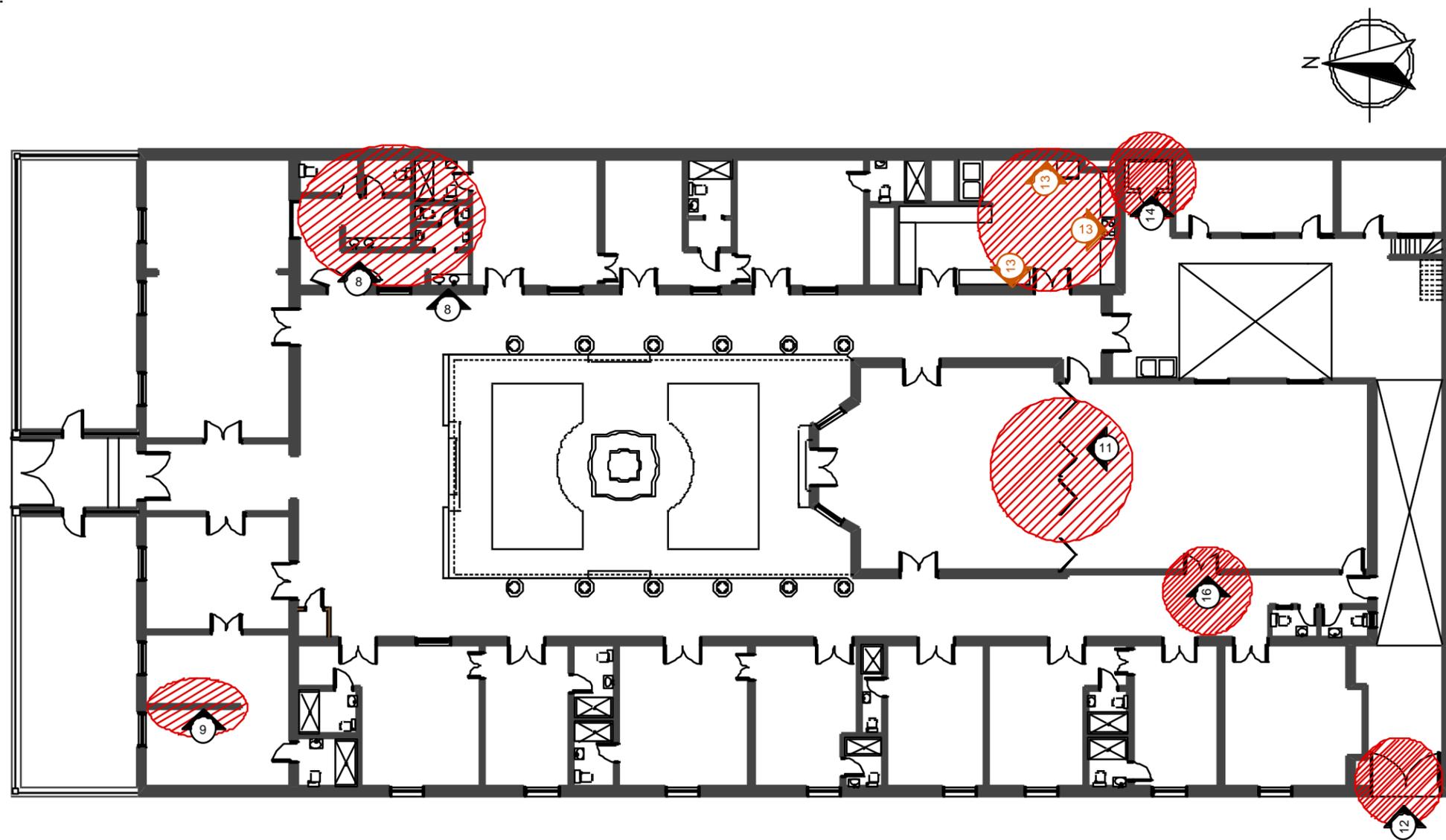
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



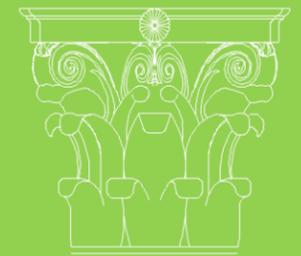
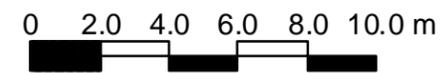
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



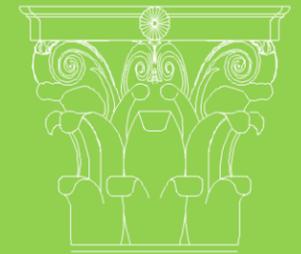
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





FACHADA PRINCIPAL DEL HOTEL



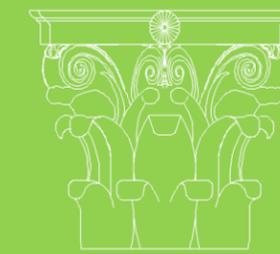
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





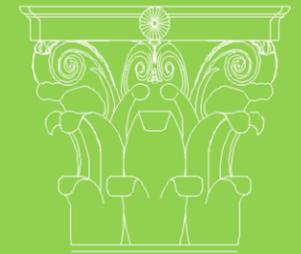
FACHADA LATERAL DEL HOTEL



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

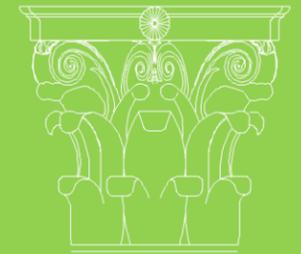
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



6.3.3.e. VISTAS INTERIORES



VISTA TÍPICA DE UN DORMITORIO



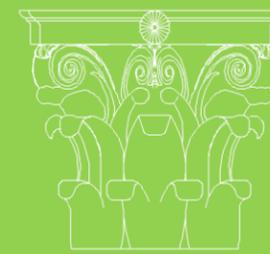
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





VISTA TÍPICA DE UN BAÑO



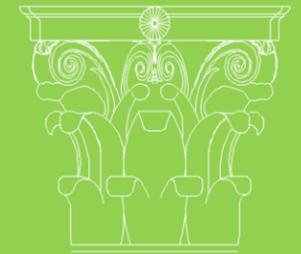
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





VISTA DEL INGRESO Y CORREDORES



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





VISTA DEL PATIO CENTRAL



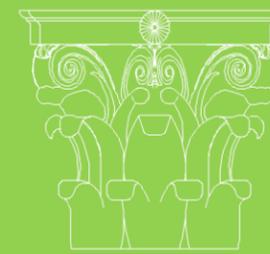
Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





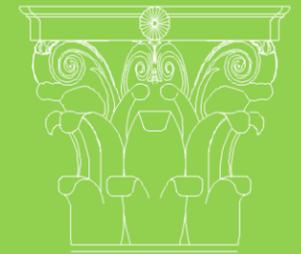
VISTA INTERIOR DEL COMEDOR



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

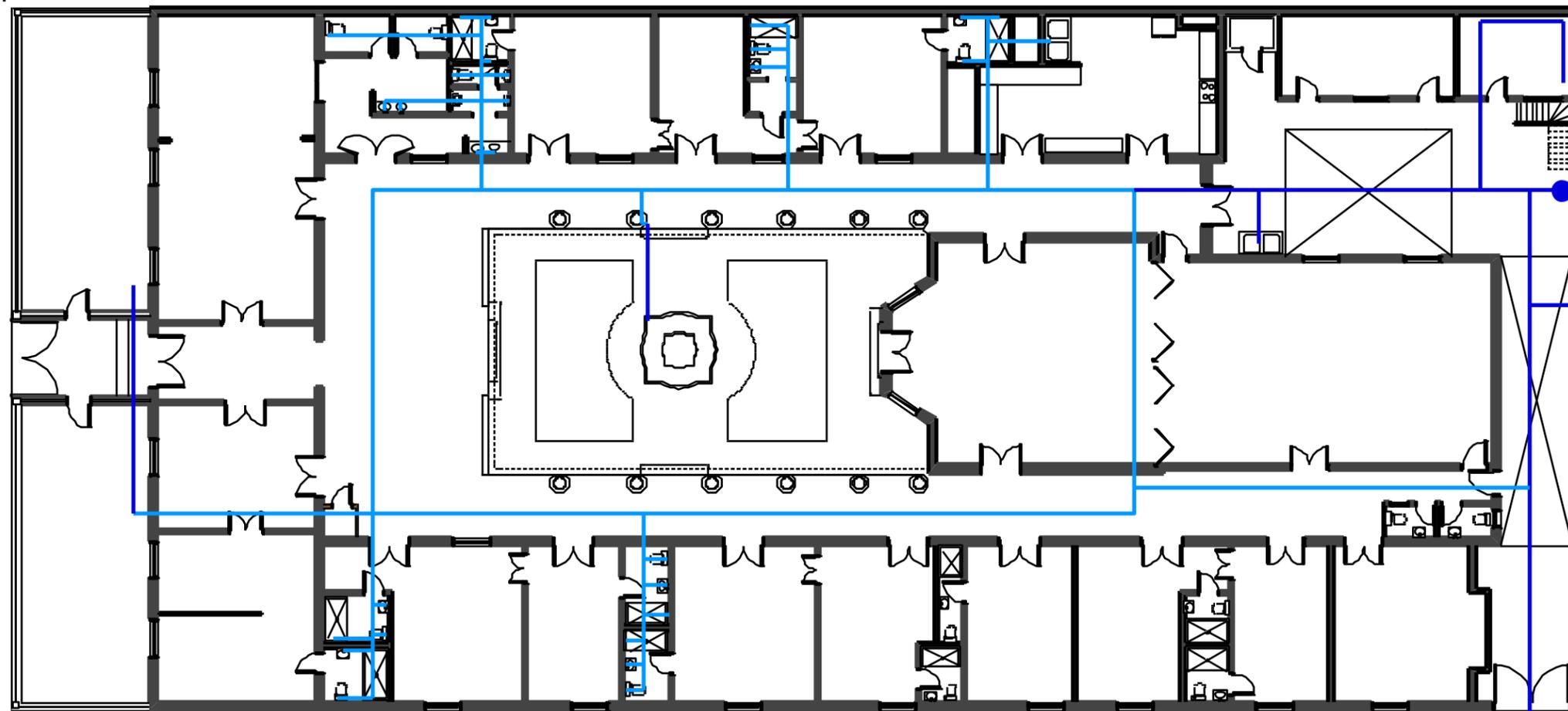
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



INSTALACIONES SUGERIDAS

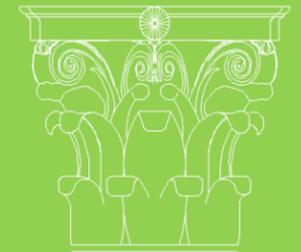
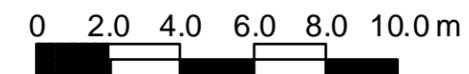
Pendientes de verificar

Instalaciones actuales



- TUBERÍA EN TAPANCO Y TERRAZA
- TUBERÍA EN PISO

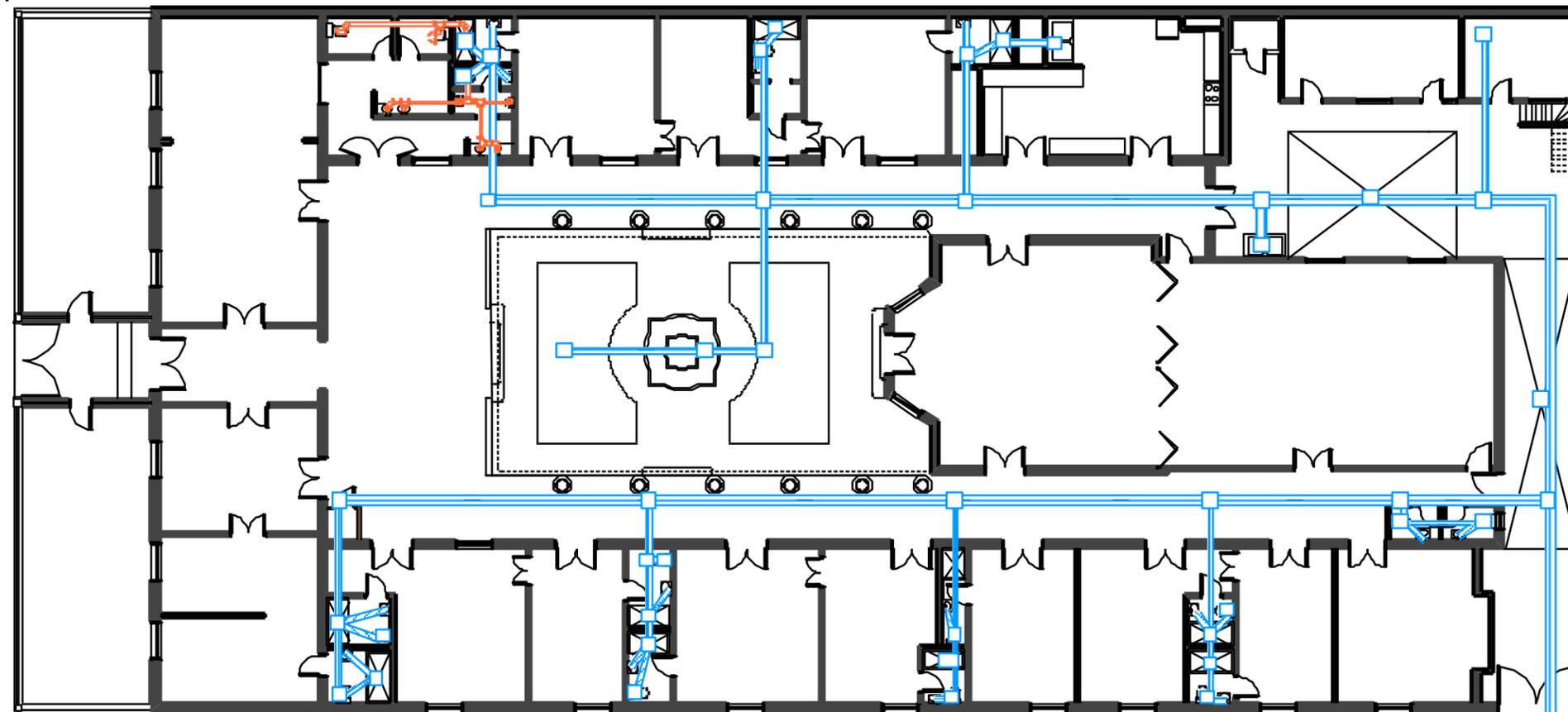
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO

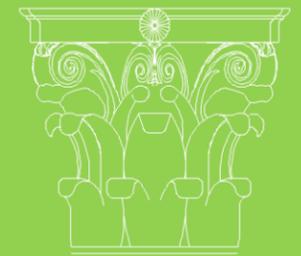




 TUBERÍA ORIGINAL
 TUBERÍA PVC

INSTALACIONES DE DRENAJES

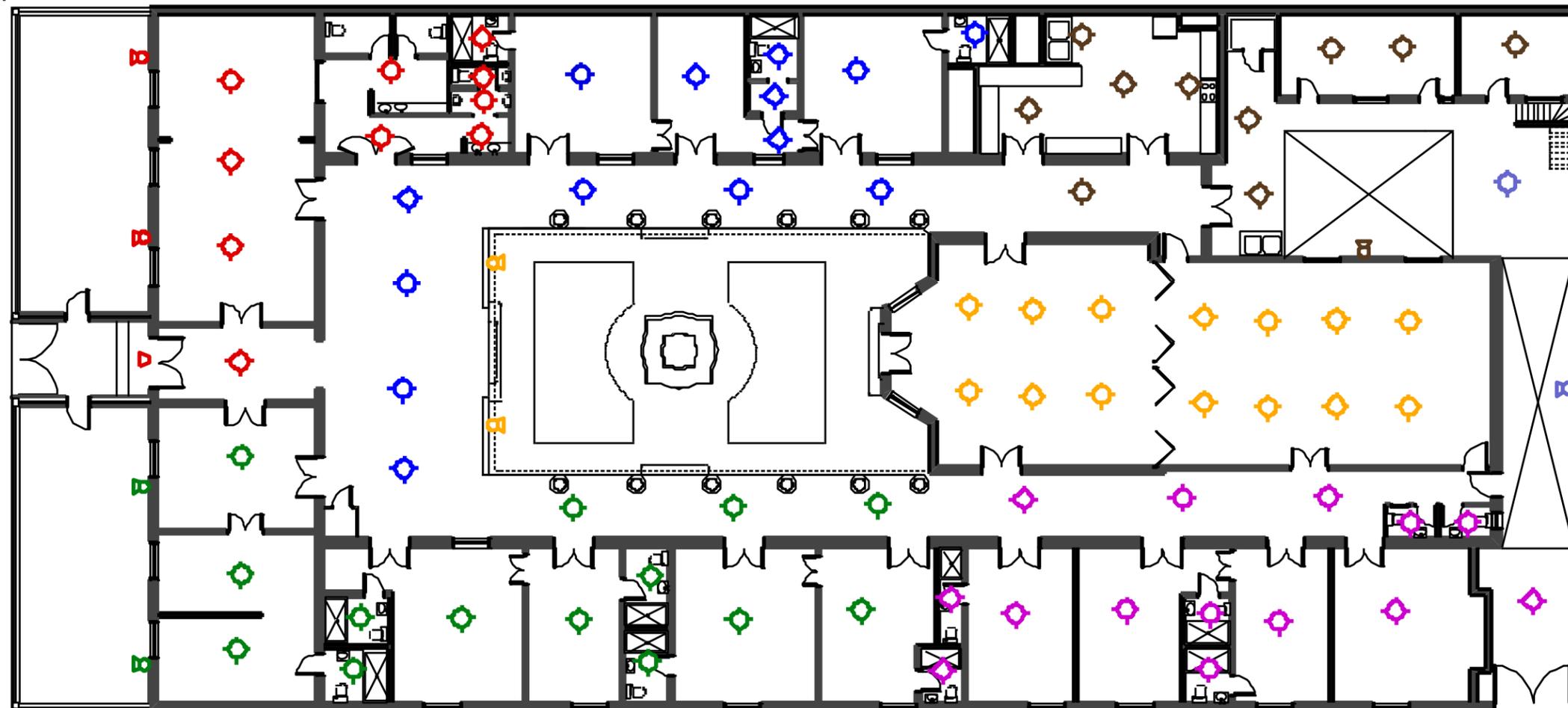
0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m

Proyecto
de Grado
en Arquitectura

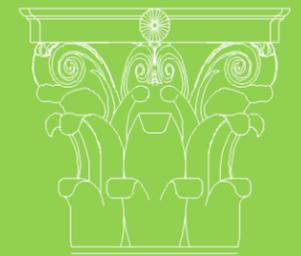
MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





INSTALACIONES DE LUMINARIAS

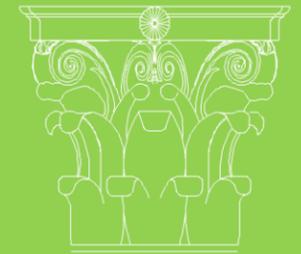
0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 m



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO





Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



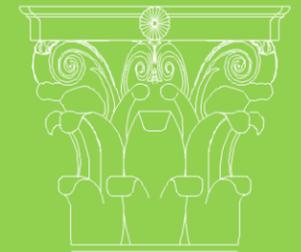
6.3.3.f. Presupuesto

Estimado del Proyecto

1	Retirar laca y colocar laca nueva a ventanas dañadas	Q12,240.00
2	Retirar el azulejo y pisos de los baños y colocar nuevo	Q65,025.00
2.1	Retirar artefactos y grifería usados (inodoros, lavamanos, tinas) e instalar nuevos	Q153,900.00
3	Retirar pintura dañada de paredes y aplicar pintura a base de cal	Q83,966.40
4	Restaurar tragaluz para ventilación e iluminación	Q5,130.00
5	Cambiar chapas de puertas por chapas de mejor calidad	Q15,912.00
6	Resanar techo por humedad	Q5,062.50
7	Jardinizar	Q18,742.50
8	Modificar ambiente para instalar baños	Q43,750.00
9	Instalar pared de tablayeso	Q3,693.60
10	Cambiar pila por lavatrastos industrial	Q13,770.00
11	Instalar muro estilo biombo	Q16,065.00
12	Reparar portón de madera	Q5,232.60
13	Retirar piso de cemento de cocina e instalar azulejo	Q14,320.80
14	Cambiar por completo el cuarto frío	Q61,200.00
15	Resanar techo de losa	Q91,437.50
16	Puertas nuevas	Q12,600.00
17	Mobiliario y equipo (camas, mesas, sillones, etc)	Q367,200.00

Total Obra Gris	Q989,247.90
Imprevistos	Q247,311.98
Honorarios Profesionales	Q49,462.40
Honorarios por supervisión	Q98,924.79

TOTAL DEL PROYECTO	Q1,384,947.06
---------------------------	----------------------



Proyecto
de Grado
en Arquitectura

MICHELLE
MARIE
CUEVAS
MANCIO



7. Conclusiones

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



El contenido de la investigación sirve como marco para respetar y rescatar la edificación además de tener los lineamientos del diseño del hotel boutique, que pueda brindar una experiencia confortable a sus visitantes.

El Hotel Boutique planteado respeta las normas y legislaciones vigentes.

El análisis del estado actual del inmueble permite plantear las mejores o más aconsejables intervenciones para el mismo.

El proyecto lo conforma la propuesta de rescate de la arquitectura del inmueble, dándole nuevamente un uso digno, en el cual se pueda admirar su belleza e historia.

En los trabajos propuestos se respetaron las leyes y reglamentos vigentes actualmente, con lo que se respetó el inmueble y su entorno.

El desarrollo de la propuesta se basó en el estado actual y la forma de dar valor nuevamente a la edificación.

Con el Hotel Boutique se mejora el ambiente urbano de la unidad de gestión del Paraninfo, otorgándole otro punto de interés al mismo.

El proyecto generara un punto de atractivo al Centro Histórico y a los visitantes nacionales y extranjeros que podrán recrearse a través de la cultura y la historia.

Dentro de la propuesta se respeta al máximo la arquitectura actual, evitando demoler y agregar elementos innecesarios.

8.Recomendaciones

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



8. RECOMENDACIONES

Se recomienda seguir poniendo en valor los inmuebles del Centro Histórico para poder rescatar el arte, la cultura y la historia de este lugar.

Se recomienda que los inversionistas apoyen esta clase de proyectos para que en conjunto poco a poco el Centro Histórico se revitalice por completo y se pueda apreciar en todo su esplendor.

Se recomienda que la industria hotelera gane más terreno en la ciudad, apoyada por programas para promocionar el turismo a nivel nacional e internacional.

Se recomienda que la recuperación del Centro Histórico continúe por parte del Estado, la Municipalidad y los inversionistas, además que haya más programas culturales en el mismo para que continúe siendo un punto de interés del arte, la cultura y la historia.

En todo el inmueble donde se desarrolla el proyecto se evitará el uso de pintura de látex y de aceite, lo que impide que el muro respire.

Se le dará limpieza continua de la terraza y se le dará la impermeabilización adecuada, para evitar filtraciones futuras.

En el portón de accesos vehicular se aplicará barniz en lugar de laca.

9. Fuentes de información y consulta

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



9.1. BIBLIOGRAFÍA

Chinchilla Aguilar, Ernesto. (2002). Historia del arte en Guatemala arquitectura, pintura y escultura, Edición conmemorativa de los 25 años del Museo Popol Vuh Universidad Francisco Marroquín, Editorial Amigos del País.

Gil, Gemma. Monterroso, Raúl. (2008). Guía de Arquitectura Moderna de ciudad de Guatemala. Primera Edición. Ediciones alternativas del Centro Cultural de España en Guatemala, El Librovisor.

Lujan Muñoz, Luis. (1972). Síntesis de la Arquitectura en Guatemala, Segunda Edición, Impreso en la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Quesada Castro, Renato. (2010). Elementos de turismo. Teoría, clasificación y actividad, Segunda Edición, Editorial Universidad Estatal a Distancia, San José Costa Rica.

Niesiolowska, Katia. (2000). Casa Guatemalteca, Primera re-impresión, Villegas Editores, Bogotá Colombia.

Serviprensa Centroamericana. (1977). Historia del arte Guatemalteco. Tercera Edición.

9.2. TRABAJOS DE GRADUACIÓN

Castro Quintero, N. (2004). Manejo y Revitalización del Núcleo de Gestión Urbana La Recolectión. Trabajo de Grado de Licenciatura en Arquitectura, no publicado, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

De León Estrada, A. (2011). La luz Solar en la Arquitectura. Trabajo de Grado de Licenciatura en Arquitectura, no publicado, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.



Rivera Bustamante, S. (2003). Historia de la Arquitectura en Guatemala, Postgrado Magister Artium en Docencia Universitaria, no publicado. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

9.3. FUENTES DIGITALES DE INFORMACIÓN

Alda, Fernando. (2013). Hotel Boutique Casa del Horno/Fémur Arquitectura. Consultado 4 abril 2015. Disponible en: <http://www.archdaily.com/442801/casa-del-horno-femur-arquitectura/>

Casa Rosal Hotel Boutique. (2015). Consultado el 20-abril-2015. Disponible en: <http://www.casarosal.com/default-es.html>

Centro Histórico de Guatemala (2013). Disponible en: <http://xplorandoguatemala.com/Centro->

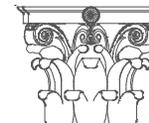
<Historico/07-07-2013-Centro-Historico-de-Guatemala.htm>

Cruz, S. (2014) Semana Santa de Ayer. Dponible en: <http://centrohistoricoenguatemala.blogspot.com/>

De León, C. (2011). Flora y Fauna de Guatemala por Departamento. Consultado 18-abril-2015. Disponible en: <http://www.ilustrados.com/tema/4350/Flora-fauna-Guatemala.html>

Enciclopedia de Guatemala, (2012). Geografía, Guatemala. Consultado el 16-abril-15. Disponible en: <http://www.enciopediaguatemala.org.gt/index.php?title=Guatemala>

Guateantaño, (2011). Edificios Antiguos de Guatemala. Disponible en: <http://guatepalabras.blogspot.com/2011/09/edificio-s-antiguos-de-guatemala.html>



Insivumeh. (2013). Zonas Climáticas de Guatemala. Consultado el 13-abril-2015. Disponible en: <http://www.insivumeh.gob.gt/meteorologia/zonas%20climaticas.htm>

Instituto Guatemalteco de Turismo, INGUAT. (2012 - 2015). Estadísticas de Turismo. Disponible en: <http://www.inguat.gob.gt/estadisticas.php>

Instituto de Agricultura, Recursos Naturales y Ambiente URL. (2015). Clima y calidad de aire. Consultado el 20-abril-2015. Disponible en: http://www.infoiarna.org.gt/dmdocuments/1_pu_pr_o_per_04-Perfam_2F%20-%20Clima%20y%20calidad%20del%20aire.pdf

Jiménez, Rocío. (2014). Tipos de Hoteles. Disponible en: <http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-tipos.html>

Mollinedo, F. (2015). Regiones de Guatemala. Disponible en: <http://guatehistoria.com/categorypaisdepartamento/sregionescentral-regionesguatemala-central-regionesciudad-guatemala/>

Municipio de Guatemala, (2011). Ubicación y Localización Geográfica. Consultado el 18-abril-2015. Disponible en: <https://culturapeteneraymas.wordpress.com/2011/10/23/municipio-de-guatemala/>

Municipalidad de Guatemala (1988). Esquema de definición de zonas urbanas de la ciudad de Guatemala. Consultado 20-abril-2015. Disponible en: <http://cultura.muniguate.com/index.php/component/content/article/114-zonasciudad/678-zonasciudad>

Núñez, A. (2012). Tipos, Clasificación y categoría de Hoteles. Disponible en: <http://www.actualidad->



24.com/2012/02/tipos-clasificacion-y-categorias-de-los.html

Palacio de Doña Leonor. (2009). Historia. Consultado 20-abril-2015. Disponible en:
<http://www.palaciodeleonor.com/history-es.html>

Szalkowicz, Yanina. (2008). Hotel Boutique Bonito (Buenos Aires). Consultado el 2 abril 2015. Disponible en:
<http://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra98.htm>

LIBROS DIGITALES

Dueñas Jessica, (2012). Historia de la Restauración Arquitectónica, Teorías del Restauo, única edición. Books.google.com

9.4. ARTÍCULOS DE PRENSA ESCRITA

Sandoval, Julieta. (2012, 22 de enero). Collage Urbano, Revista Domingo. Prensa Libre, Guatemala.

9.5. ARTÍCULOS DE REVISTAS

Editorial Vértice S.L. (2008). Gestión de Hoteles, Hotelería y Turismo. Publicaciones Vértice S.L. Málaga, España.

Montiel Alvarez, T. (2012). Historia del Arte, John Ruskin vs Viollet le Duc. ArtyHum, Revista de Artes y Humanidades, Madrid. 1. 151-160.

10. Glosario

Hotel Boutique
Centro Histórico

Proyecto de Grado
en Arquitectura

Michelle Marie
Cuevas Mancio



BARRIO: es una subdivisión de una parte de la ciudad, con identidad propia. Su origen puede ser una disposición administrativa, una iniciativa urbanística o, un sentido de pertenencia de sus habitantes basado en la historia.

BIOMBO: elemento usado para separar interiores y dividir espacios amplios, generalmente está conformado por 2 o más paneles

BRUTALISTA: estilo arquitectónico que surge del Movimiento Moderno y que se popularizó en los años de 1950 al 1979. Inspirado por el trabajo del arquitecto suizo Le Corbusier y Eero Saarinen. La idea del mismo, como dice su nombre, es expresar los materiales en bruto

CANTONES: Sección territorial que forma parte de una ciudad, que cuenta de cierta identidad.

CENTRO CÍVICO: En la Ciudad de Guatemala, al límite de la zona 1 con zona 4, se encuentra el Centro Cívico en

él se ubica los edificios de la Corte Suprema de Justicia, del Ministerio de Finanzas Públicas, la Municipalidad de Guatemala, el IGSS, BANGUAT, Crédito Hipotecario Nacional, INGUAT y otros.

CENTRO HISTÓRICO: Conjunto o área urbana original, generalmente de encanto cultural, social, económica y política, se caracteriza por tener los inmuebles relacionados con la historia de una ciudad, y declarado por leyes para su protección.

COMIDA GOURMET: estilo de comida que se elabora con la mejor calidad de los ingredientes y con exquisita forma de preparación, está asociado a lo más especial de la gastronomía.

ENTINTADO: término utilizado en carpintería. Se refiere al proceso de aplicación de un tinte a una superficie de madera, previo a ser barnizado, con el objetivo de cambiarle el color o tonalidad.



ENTREPISO: Es un elemento que divide horizontalmente los distintos niveles de un edificio, y forma a la vez el techo de uno de ellos y el piso del otro.

ESTILO INTERNACIONAL: Estilo arquitectónico que se caracteriza, por el empleo de superficies lisas, desprovistas de ornamento, con el aspecto de ligereza que consentía la construcción en voladizo, homogeneidad de materiales, ayudados por el hormigón armado, con el que se crearon amplios espacios.

FIESTA PATRONAL: solemnidades de una población que celebra anualmente la fecha de su santo patrón.

FUNCIONALISTA: Estilo arquitectónico que tuvo su origen al principio del siglo XX, el arquitecto Louis Sullivan lo popularizó, afirmando que la masa de un edificio, el tamaño, la distribución del espacio y otras peculiaridades deben disponerse por la función de este.

GRIFERIA: artefactos utilizados para regular el paso de agua en los inmuebles.

HORMIGÓN: La técnica constructiva que consiste en la utilización de concreto reforzado con barras o mallas de acero, llamadas armaduras. El mismo se utiliza en edificios de todo tipo.

IDAEH: Instituto de Antropología e Historia, institución parte del Ministerio de Cultura y Deportes del Gobierno de Guatemala, dedicada a la protección de los patrimonios culturales.

INMUEBLE: edificaciones construidas, unidas físicamente y jurídicamente a un terreno.

INTERVENCIÓN: es la acción de completar o bien de modificar una obra de arquitectura con un nuevo criterio, pueden ser edificios que han estado en construcción durante largos periodos de tiempo, que actualmente puedan terminar.

LACA: sustancia líquida que se aplica a la madera para dar su acabado final. Puede ser de cualquier color. Su proceso de secado es mediante la evaporación del



solvente, es un proceso de curado que produce un acabado superficial duro y duradero.

LADRILLO DE PUNTA: los ladrillos se colocan de manera que las juntas coincidan con el centro de las cabezas de las hiladas siguientes.

LADRILLO DE SOGA: Ladrillo que se ha colocado horizontalmente sobre su tabla de tal manera que queda a la vista el canto paralelo al muro.

LADRILLO TAYUYO: tipo de ladrillo, fabricado de material de barro cocido, generalmente de fabricación artesanal sin perforaciones.

LAQUEADO: técnica protectora y decorativa, tras un largo proceso en el que se pueden llegar a aplicar varias capas de laca, se obtienen acabados suaves al tacto, muy lisos y brillantes, resistentes a la humedad, a la corrosión y a los insectos.

MDF: tablero elaborado de aglomerado con fibras de madera.

MOLDURAS: perfil o sección transversal que se utiliza para adornar obras que pueden ser arquitectónicas, de carpintería, etc.

MUNICIPALIDAD DE PRIMERA CATEGORÍA: Clasificación según el artículo 256 de la Constitución Política de la República, las de primera, se define como las que cuya población exceda de cien mil habitantes, la misma tiene importancia político administrativa, desarrollo cultural y otras situaciones especiales.

PISO DE CEMENTO LÍQUIDO: tipo de piso elaborado artesanalmente con cemento; generalmente en medidas de 0.20 x 0.20 metros, pintado con colorante en polvo para cemento, de gran resistencia y sus diseños son piezas similares pero únicas.



PROCESO DE RECUPERACIÓN: transformación de bienes muebles o inmuebles para rescatarlos a su valoración original.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial, reglamento de la Municipalidad de Guatemala, que regula el control del territorio del Municipio de Guatemala

RACIONALISTA: estilo arquitectónico que empieza en Europa tras la I Guerra Mundial. Esta era una corriente que rechazaba el ornamentalismo vacío y aprovechaba los descubrimientos de la Segunda Revolución Industrial, cuyo objetivo un punto intermedio entre la despedida a la imitación de lo antiguo y a un excesivo tecnicismo uniformador.

RESANADAS: partes o elementos que fueron restaurados por haberse encontrado defectuosas

SALITRE: es una mezcla de nitrato de potasio y nitrato de sodio. Acumulación de agua que unida a las sales naturales del muro, las cristaliza produciendo el salitre.

SUM: Salón de Usos Múltiples.

VALOR ARTÍSTICO: cualidad que se concede a las obras de arte.

VIDRIO ESMERILADO: O vidrio opacado, es el producto grabado de ácido del vidrio claro. Tiene el efecto de hacer el cristal traslúcido por la dispersión de la luz, por lo que las imágenes son borrosas.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA: También llamada unidad de manejo o barrio; estas son divisiones territoriales establecidas sobre la base de los barrios tradicionales o sectores del centro; su origen y relación histórica, la homogeneidad de los usos de suelo y sus características tipológicas.

USUARIOS: Persona que hace uso de un servicio.