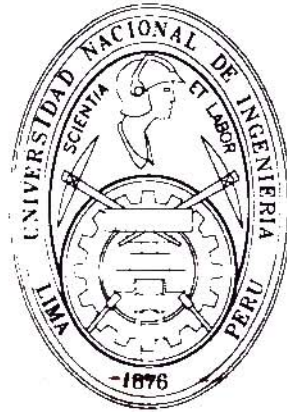


**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES



**LIMA**  
**ARQUITECTURA DE LOS HOTELES**  
**(1990 – 2000)**

Informe De Suficiencia

Para optar el Título Profesional de  
**ARQUITECTO**

**ERICK ALEXANDER LAGUNA PERALTA**

Asesor de Tesis  
**ARQ. VICTOR LUIS JIMENEZ CAMPOS**

Lima – Perú  
2003

*ESTE TRABAJO ESTA DEDICADO A  
MIS PADRES, POR SU GRAN PACIENCIA  
Y APOYO, A ELLOS QUIENES LES DEBO  
TODO EN ESTA VIDA.*

IGUALMENTE AGRADEZCO A TODAS LAS PERSONAS QUE ME APOYARON EN ESTA LABOR. A MI TIO HUGO QUE ME APOYO SIEMPRE, A MIS AMIGOS YURI, CARLOS Y ANTONIO, QUE COLABORARON CONMIGO EN LA PRIMERA ETAPA DE ESTE PROCESO; Y AL ARQUITECTO LUIS JIMENEZ, POR SU BUENA ASESORIA.

---

**LIMA**  
**ARQUITECTURA DE LOS HOTELES**  
**(1990-2000)**

## INDICE

INDICE.....		5
PRESENTACION.....		8
1.0 INTRODUCCION.....		9
2.0 OBJETIVOS .....		11
3.0 METODOLOGIA.....		12

### CAPITULO I MARCO CONCEPTUAL

4.0	MARCO CONCEPTUAL.....	14
4.1	EL TURISMO.....	14
4.1.1	Conceptos.....	14
4.1.2	Teoría planteada sobre el Turismo.....	16
4.1.3	Escala Global del Turismo .....	17
4.1.4	Oferta.....	17
4.1.5	Demanda .....	19
4.1.6	Clases de Turismo .....	20
4.1.7	Balanza Turística .....	20
4.1.8	Planificación Turística .....	20
4.1.9	Turismo Externo e Interno.....	20
4.1.10	Circuito Turístico .....	21
4.1.11	Factores que determinen el desarrollo turístico de una localidad.....	21
4.2	LA HOTELERIA.....	22
4.2.1	Conceptos.....	22
4.2.2	Función .....	22
4.2.3	Tendencias .....	23

## CAPITULO II MARCO TEORICO

5.0	MARCO TEORICO .....	25
5.1	PROBLEMATICA.....	25
5.2	PANORAMA TURISTICO - HOTELERO .....	27
5.3	REGLAMENTACIÓN .....	33
5.4	CRITERIOS EN EL DISEÑO DE HOTELES .....	37
5.4.1	La Ubicación .....	38
5.4.2	Actitud del Usuario Potencial.....	39
5.4.3	Servicios Hoteleros .....	39
5.4.4	El Área de Alojamiento.....	42
5.4.5	Servicios de Alimentos y Bebidas .....	44

## CAPITULO III MARCO HISTORICO

6.0	MARCO HISTORICO .....	48
6.1	CONTEXTO POLITICO-ECONOMICO .....	48
6.2	CONTEXTO URBANO-ARQUITECTONICO .....	52
6.2.1	Antecedentes .....	57

## CAPITULO IV PROYECTOS HOTELEROS

7.0	PROYECTOS HOTELEROS .....	61
7.1	METODO DE ANALISIS .....	61
7.2	FICHAS DE PROYECTOS .....	63
7.2.1	HOTEL LAS AMERICAS .....	64
	ANALISIS .....	69
7.2.2	HOTEL SONESTA LIMA EL OLIVAR.....	72
	ANALISIS .....	75
7.2.3	HOTEL MIRAFLORES PARK PLAZA .....	78

---

7.2.4	HOTEL LOS DELFINES.....	80
	ANALISIS.....	84
7.2.5	HOTEL SWISSÔTEL.....	87
	ANALISIS.....	92
7.2.6	HOTEL MELIA.....	95
	ANALISIS.....	99
7.2.7	HOTEL JW MARRIOTT.....	102
	ANALISIS.....	109
7.3	PROYECTOS INTERNACIONALES:.....	114

## CAPITULO V CONCLUSIONES

8.0	CONCLUSIONES.....	118
	BIBLIOGRAFIA.....	123
	ANEXOS.....	126
-	ENTREVISTA	
-	REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE	

## **PRESENTACION**

El presente informe apunta principalmente a evaluar los aspectos arquitectónicos de los hoteles cinco estrellas ubicados en la ciudad de Lima durante la década de los noventa hasta el dos mil.

Este estudio responde a un trabajo de carácter analítico, en tanto se centra en el análisis arquitectónico de los diversos proyectos hoteleros que nos brindó la década del noventa. Este a su vez nos presenta el panorama político y arquitectónico de la mencionada década; nos brinda la definición de los conceptos relacionados al tema; y nos muestra la base normativa en la cual se sustenta.

Dados los alcances e información registrada, este estudio se constituye en un referente para futuras investigaciones que deseen profundizar más acerca del tema. En tal sentido, es deseable que otros investigadores se dediquen a analizar los diversos tipos y categorías de hospedajes que existen, para así contribuir de alguna forma con el estudio y promoción del turismo y la hotelería, tema al cual nuestros conciudadanos y autoridades debieran dedicarle más atención, dado el potencial de nuestro país en estas materias.



## 1.0 INTRODUCCION:

El turismo es una actividad estratégica que constituye uno de los fenómenos socio-económicos más importantes del mundo actual, debido a su incidencia directa tanto en la economía de los países, como fuente de captación de divisas; y en el ámbito social, como canal de integración entre los pueblos y agente de educación y cultura. Su evolución ha permitido que deje de ser una actividad meramente elitista para convertirse en una nueva actividad cada vez más al alcance de las mayorías.

En forma global todos los países presentan recursos intrínsecos, que los hacen atractivos para el turismo y se preocupan por ofertarlos al gran mercado mundial. En este ámbito son los países desarrollados los que reciben y emiten los mayores flujos turísticos, como respuesta a su adelanto tecnológico, económico y cultural.

La industria sin chimeneas, el turismo, posee un gran valor agregado, que participa directamente en el desarrollo de sus pueblos. Un claro ejemplo de esto, nos lo muestran España y México, países en que la mayor parte de sus divisas son captadas por el turismo y por los servicios que de esta se desprenden.

El Perú es un país sumamente privilegiado en recursos turísticos, su ubicación geográfica y su complejidad física, morfológica, climática, ecológica y geológica nos

brindan bellas playas y hermosos paisajes selváticos y andinos que a su vez albergan abundante y variada flora y fauna, además de los recursos generados por su gran legado histórico como son su cultura, sus tradiciones y su arquitectura. Un pequeño ejemplo de esto, concerniente al aspecto histórico y arqueológico lo podemos apreciar en el artículo "Machu Picchu no lo es todo"<sup>1</sup> de Federico Kauffman Doig, en el cual nos da a conocer algunas de las riquezas arqueológicas poco conocidas, con las que cuenta nuestro país.

En este contexto podríamos decir que la hotelería, como actividad vinculada al desarrollo turístico; esta recabando un gran interés gubernamental y empresarial. En la actualidad tiene resonancia en la arquitectura de nuestro país y esto se expresa a través del asentamiento de grandes empresas hoteleras transnacionales que confían en los recursos de nuestro país y que se encuentran entre nosotros hace ya varios años. Habría que hacer mención que en estos últimos años, algunas empresas importantes están analizando la posibilidad de incursionar en nuestro mercado, claro ejemplo del potencial del Perú.

---

1 Kauffman Doig, Federico, *Artículo de la Revista ARKINKA N° 45*, Agosto de 1999, p. 80

## **2.0 OBJETIVOS:**

### **2.1 Objetivo General:**

- Realizar una evaluación arquitectónica de las edificaciones hoteleras (cinco estrellas) más representativas de la ciudad de Lima dentro del periodo de 1990 al 2000.

### **2.2 Objetivos Específicos:**

- Determinar las características políticas, económicas, urbanas y arquitectónicas de la década de los noventa.
- Establecer un marco panorámico de la problemática turística y hotelera en el Perú.
- Lograr una identificación clara de los hoteles cinco estrellas más representativos.
- Obtener los criterios de diseño de cada una de ellas, a partir del estudio de las obras mismas y adicionalmente mediante entrevistas con sus proyectistas.
- Realizar un análisis de la forma de estas edificaciones.
- Identificar el significado que nos pretenden dar cada una de estas obras.
- Realizar un análisis crítico de las mismas.

### 3.0 METODOLOGIA:

Advertimos inicialmente que este informe es de carácter analítico, en tanto se analiza los aspectos arquitectónicos de los hoteles cinco estrellas de Lima, realizados en la década del noventa. Y a la vez nos muestra el panorama político, económico y arquitectónico de la mencionada década; igualmente nos presenta las definiciones de los conceptos relacionados al tema y a la vez se muestra la base normativa de estos establecimientos de hospedaje.

Aclarando el tipo de informe a realizar y delimitando nuestra muestra, pasamos a determinar la secuencia en la cual se basará nuestra metodología:

- Recolección sistemática de información (escritos, planos, fotos, cuadros, etc.), para lograr un conocimiento general del tema.
- Presentación de la reglamentación vigente para una mejor comparación normativa.
- Ubicar la muestra de estudio en el contexto histórico, arquitectónico nacional, para la determinación de los juicios críticos necesarios.
- Realizar el análisis formal de los proyectos hoteleros, a través de métodos apropiadamente planteados y sustentados.
- Establecer las conclusiones pertinentes.

**CAPITULO I**  
**MARCO CONCEPTUAL**

## 4.0 MARCO CONCEPTUAL:

En este capítulo se formulan los conceptos de base para el entendimiento y comprensión de la problemática del turismo y la hotelería en nuestro país, la cual servirá para el desarrollo de la base teórica a estudiar.

### 4.1 EL TURISMO:

#### 4.1.1 Conceptos:

El turismo ha merecido muchas definiciones, la más elemental se refiere a la movilización del hombre sobre la tierra.

En este punto mencionaremos algunas de ellas:

a. En 1929, Schwink <sup>2</sup>:

“Movimiento de personas que abandonan temporalmente el lugar de residencia permanente por cualquier motivo relacionado con el espíritu, su cuerpo o su profesión”. “Tráfico de personas que se alejan temporalmente de su lugar fijo de residencia para detenerse en otro sitio con el objeto de satisfacer sus necesidades vitales de cultura o para llevar a cabo deseos de diversa índole, únicamente como consumidores de bienes económicos y culturales.

b. En 1935, Robert Glucksmann dice:

“Movimiento de forasteros es la suma de relaciones entre personas que realizan su estancia circunstancialmente en el mismo lugar y los habitantes del mismo”.

c. En 1942, Hunziker y Krapf:

“El tránsito de forasteros es el conjunto de interrelaciones y de fenómenos que se producen como consecuencia de los viajes y de las estancias de forasteros, siempre que de ellas no surja un asentamiento duradero ni estén unidas a actividades productivas”.

---

2 Fernández Fuster, Luis, *Teoría y Técnica del Turismo*, Tomo I, 1978, p. 35

d. Luis Fernández Fuster nos dice:

"El turismo se presenta en su forma más simple como una corriente masiva que se desplaza desde un mercado de origen (proveedor) hacia un núcleo (receptor) que los recibe".

Además: "Turismo son los fenómenos y relaciones que esta masa (conjunto de turistas) produce a consecuencia de sus viajes".

e. El MICTI<sup>3</sup> define al turista como "el extranjero residente fuera del país que ingresa al territorio nacional por un período no menor de 24 horas ni mayor de 90 días, con finalidad cultural, deportiva no rentable o recreacional, por razones familiares, de salud, estudio, peregrinaciones religiosas; y que traiga consigo los medios necesarios para cumplir el cometido que motivó su ingreso y que acredite como salir del país.

f. En conclusión. Todas las definiciones afirman que el TURISMO:

1. Es una actividad, ya que denota acción; significa hacer un tránsito, de un lugar a otro.
2. Implica un motivo que puede ser variado: reposo, salud,... en fin, una actividad inserta en un ciclo de necesidad-satisfacción.
3. Representa un consumo irreversible de bienes en el lugar del tránsito.
4. Comprende una serie de interrelaciones del sujeto TURISTA con los naturales del lugar.
5. Comprende un determinado tiempo de viaje, motivado en una disponibilidad de tiempo libre.

---

3 De esta forma se le conocía al Ministerio de Turismo en los setentas, actualmente es conocido como MINCETUR.

#### 4.1.2 Teoría planteada sobre el Turismo:

Para fines de este estudio conceptualizaremos al TURISMO como: "Una actividad dinámica que genera un sistema de relaciones sociales y económicas de consecuencia muy favorable para el desarrollo de los países y de los grupos humanos"<sup>4</sup>.

a) En el primer caso:

1. El turismo adquiere una posición muy significativa para la economía, ya que incrementa el monto de divisas, utiliza insumos y bienes nacionales.
2. Genera bienestar creando nuevos puestos de trabajo en:
  - Obras de infraestructura, carreteras, etc.
  - Servicios directos relacionados al área de hoteles, restaurantes, agencias de viajes, etc.
  - Servicios directos relacionados al transporte.
3. El turismo propicia el desarrollo regional y micro regional de las zonas que ofrecen atractivos turísticos; explorando sus recursos y valorizando su patrimonio monumental y cultural.

b) En el segundo caso:

El turismo representa para los grupos humanos el instrumento capaz de hacer realidad su unión e integración; así como el medio más accesible para adquirir educación y cultura. La actividad turística conlleva la formación de nuevas áreas especializadas profesionales en las que el hombre podrá desenvolverse. Finalmente, ayuda a la persona que lo realiza a recuperar su estado anímico, mediante la distracción y el recreo.

---

4 Fernández Fuster, Luis, *Teoría y Técnica del Turismo*, Tomo I, 1978, p. 42



Por otra parte el turismo admite algunas consecuencias negativas como:

1. Favorece la aculturación de los pueblos que reciben la masa turística.
2. Acelera la contaminación, ya que la explotación excesiva de los recursos de una zona provoca una serie de desequilibrios en su ecología.

#### **4.1.3 Escala Global del Turismo:**

En 1994 la OMT estimó la existencia de 528,4 millones de turistas que generaban 321.466 millones de dólares en ingresos. Para los países desarrollados y en vías de desarrollo es una fuente importante de ganancia de divisas, una fuente de ingresos personales, un generador de empleo y un contribuyente a los ingresos del estado. El volumen de la actividad turística en una base global no está distribuido uniformemente; la OMT estimó en 1992 que el 62% de las actividades turísticas se producían entre países desarrollados. Esta estadística ilustra el hecho de que el turismo es disfrutado sobre todo por residentes de países desarrollados que poseen los ingresos necesarios, el tiempo libre suficiente y la motivación para viajar<sup>5</sup>.

#### **4.1.4 Oferta**

La oferta va a estar constituida por todos los recursos, bienes y servicios disponibles de un país o región que se ofrecen al turista.

Estos pueden ser:

##### **a. Recursos Físico-Geográficos o Naturales:**

Cuando implican todo un territorio con sus respectivas condiciones climáticas, ecológicas, topográficas, paisajísticas y pintorescas. Resaltan sus aptitudes para desarrollar deportes y recreo.

---

5 Información obtenida de la Enciclopedia Multimedia: *Encarta 2001*, Microsoft, Turismo.

b. Recursos Socio-Culturales:

Comprender los grupos humanos con su organización y características propias; así como su cultura y posibles manifestaciones; también incluyen el legado monumental.

Para su identificación nos valdremos de la historia, ciencia que tiene por tarea aprender del pasado del hombre en su totalidad y complejidad, ubicándolo dentro del contexto que ha influido en su evolución cultural y social.

La cultura es el conjunto de conocimientos y capacidades artísticas de sus hombres, concretizada a través de las creaciones en los diferentes campos de la actividad humana: "Las artes, las ciencias sociales, las ciencias naturales y exactas son motivo de la creatividad popular o culta de una nación, de acuerdo a su idiosincrasia y sus posibilidades de realización"<sup>6</sup>. El folclore es el conjunto de manifestaciones de una cultura a través de bailes, ritos, costumbres y acontecimientos programados.

c. Recursos Económicos:

Conformado por la existencia de bienes y servicios de gran interés, o también por ciertas condiciones favorables para la adquisición de estos como: bajo costo de vida, divisa favorable, libertad de aduana.

d. Recursos de Superestructura:

Compuesto por los organismos de información y administración turística.

e. Recursos de Planta Turística:

Conformado por las empresas de servicios turísticos como: Agencias de información, agencias de publicidad turística, agencias de viaje y turismo, establecimientos de servicios turísticos extrahoteleros, restaurantes, clubes nocturnos, discotecas, empresas de transporte turístico, casinos de juego, café, teatros y peñas, complejos turísticos, empresas organizadoras de congresos y

---

6 Agurto Calvo, Santiago, Revista *Habitar* N° 83, p. 23

actividades afines y similares, empresas organizadoras de espectáculos turísticos y culturales.

En general todo el equipo necesario para generar los servicios que consume el turista.

f. Recursos de Infraestructura básica y Equipamiento:

Conformado por la existencia de servicios de agua, desagüe, electricidad y vías en una zona; así como el equipamiento de tipo administrativo, salud, cultural y recreacional.

g. Recursos de Transporte:

Comprende la existencia de servicios de transporte aéreo, marítimo, terrestre, lacustre o fluvial; así como servicios de comunicaciones. Además comprende la existencia de infraestructura de transporte: carreteras, aeropuertos, terrapuertos, estaciones de ferrocarril y puertos.

#### **4.1.5 Demanda:**

La demanda va estar constituida por todos los consumidores directos de los productos de oferta: la corriente turística.

La demanda turística puede ser:

a. Demanda Potencial:

Compuesta por el conjunto de personas que sienten la necesidad o apetencia de satisfacer un cierto consumo.

b. Demanda Real:

Integrada por aquella población que apeteciendo un consumo, posee las condiciones y medios necesarios para satisfacerlo.

c. Demanda Efectiva:

Configurada por la parte de la demanda real que materializa de forma tangible o cuantificable el consumo que desea.

**4.1.6 Clases de Turismo:**

El turismo puede ser: constante, temporal, espontáneo y dirigido. Además para cuantificar la demanda en todos los países, la OMT ha establecido los términos de turismo receptivo y turismo egresivo.

- a. Turismo Constante, cuando la demanda se moviliza hacia determinada zona durante todo el año, por la existencia de un recurso atractivo y permanente.
- b. Turismo Temporal, en este caso el recurso es periódico.
- c. Turismo Receptivo, se refiere a las corrientes de viajeros extranjeros que llegan a un país.
- d. Turismo Egresivo, se refiere a los turistas residentes en el país que visitan otras naciones.

**4.1.7 Balanza Turística:**

Término que establece la diferencia entre el turismo receptivo y el turismo egresivo.

**4.1.8 Planificación Turística:**

La Planificación comprende el planteamiento de una serie de normas posibles, que actuarán dentro de un proceso ya establecido y redundarán en beneficios del mismo, en pro de conseguir una serie de objetivos predeterminados.

La planificación en el turismo es importante porque motiva el desarrollo articulado de la oferta en pro de favorecer y acelerar el proceso de captación de una sustancial demanda.

**4.1.9 Turismo Externo e Interno:**

Turismo externo se refiere a las corrientes turísticas que se movilizan hacia nuestro país y desde nuestro país al exterior. En el segundo caso (turismo interno) se refiere a las corrientes turísticas que se movilizan dentro de nuestro país.

La U.I.O.O.T.<sup>7</sup> define como turista nacional a "toda persona que visite un lugar distinto al de su domicilio habitual hacia el interior de su país de residencia por una razón distinta a la de ejercer en el mismo una actividad remunerada y que realice una estancia de al menos una pernoctación de 0 a 24 horas".

#### 4.1.10 Circuito Turístico:

Recorrido que reúne condiciones apropiadas para llamar la atención de la demanda turística.

#### 4.1.11 Factores que determinen el desarrollo turístico de una localidad:

Ver cuadro.

**CUADRO N° 1**

CARACTERÍSTICAS DE LA LOCALIDAD	ELEMENTOS DE BASE	ESTRUCTURA TURISTICA	
<b>CLIMA:</b> - SOL - VIENTOS - HUMEDAD - PRECIPITACIONES	<b>ACCESOS:</b> - CARRETERAS, AEROPUERTOS, ETC.	<b>EQUIPO DE ALOJAMIENTO Y ALIMENTACION</b>	<b>ESTOS FACTORES NECESITAN</b> - APOYO TECNICO ESTATAL Y FINANCIERO - ORDENAMIENTO EQUILIBRADO PARA EVITAR DAÑO ECOLOGICO - POLITICAS DE INFORMACION Y PROMOCION AL EXTERIOR E INTERIOR
<b>UBICACIÓN GEOGRAFICA Y PAISAJE NATURAL</b>	<b>REDES DE COMUNICACIÓN Y SUMINISTROS:</b> - AGUA - ELECTRICIDAD - TELEFONO, ETC.	<b>EQUIPO:</b> - RECREATIVO - DEPORTIVO - CULTURAL	
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>EQUIPAMIENTO:</b> - ADMINISTRAT. - SOCIAL - COMERCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO	<b>EQUIPO DE RECEPCIÓN</b>	

7 Unión Internacional de Organismos Oficiales de Turismo.

## 4.2 LA HOTELERIA:

### 4.2.1 Conceptos:

La Hotelería como sistema integral y como actividad subsecuente al turismo responde a varios conceptos y necesidades.

- a. Para cualquier individuo en particular, es un alojamiento con las mejores condiciones de bienestar y seguridad, en situaciones de carácter temporal o cuando se trata de un modo de vida escogido de carácter permanente.
- b. Para el público en general, al hacer uso de su tiempo libre, es un lugar de descanso por un breve período.
- c. Para el ejecutivo y en general para cualquier hombre de negocio, es un punto de llegada con todas las facilidades y comodidades que requiere su actividad en situaciones de bienestar y seguridad, similares a la de su propio despacho profesional.

### 4.2.2 Función:

La Hotelería de hoy obedece a aspectos técnicos, económicos y comerciales, ello obliga a considerar su función del todo socio económico con el rol estrictamente de servicio. Tanto el viajero en goce del tiempo libre, como el viajero por negocio necesitan, en su punto de llegada o de tránsito un lugar de residencia y cierta comodidad y medios de trabajo como teléfono, fax, etc. Esto amplía el concepto de residencia hotelera como un todo organizado, con opciones diversas, encaminada a cumplir con su rol de servicio, al crear un mecanismo de oferta y demanda que asume una función económica en primer plano, y de rápido crecimiento; como se observa mediante el veloz desarrollo del sistema hotelero orientado hacia el turismo y los negocios.

Las funciones de todo hotel en un país son:

- a. Formaliza el turismo social.
- b. Fomenta el aspecto cultural, mediante servicios idóneos para la realización de eventos culturales.
- c. Propicia reuniones de políticos, diplomáticos y comerciantes a nivel de ejecutivos.
- d. Es un elemento catalizador de las diversas clases sociales.

#### 4.2.3 Tendencias:

a. De Servicio:

1. Necesidad cada vez mayor de alojamientos cómodos, en razón directa de avances logrados por el sistema de transporte.
2. Influencia de las nuevas técnicas administrativas que se acoplan perfectamente a una nueva dimensión en administración hotelera.
3. Intereses de los inversionistas en crear mayores infraestructuras hoteleras que respondan a todas las variables de bienestar, recreo, turismo y negocios, conjugados con los demás elementos que conforman el sistema turístico.

b. De Desarrollo:

Son cuatro las tendencias de desarrollo<sup>8</sup>:

1. Fusión
2. Ampliación de Departamentos
3. Técnicas Modernas de Administración.
4. Automatización ( dispositivos mecánicos y electrónicos)

Elementos separados del turismo, como las líneas Aéreas y los hoteles, cada vez tiene un mayor grado de relación y coordinación. Existiendo así ejemplos en el mundo donde compañías aéreas se fusionan con una cadena transnacional de hoteles.

Sin embargo, más importante que esta fusión integral es quizás una relación más estrecha entre los hoteles y las líneas aéreas, de modo que una de las empresas incluya aspectos de la otra. Los boletos y la verificación de vuelo deberían ser disponibles en los hoteles, y en forma similar las reservas de habitaciones en los aeropuertos.

---

8 Lattin, Gerald W., *Administración Moderna de Hoteles y Moteles*, 1985, p. 43

**CAPITULO II**  
**MARCO TEORICO**



## 5.0 MARCO TEORICO:

En este capítulo se intenta mostrar el panorama referencial del tema turístico hotelero, tanto a nivel internacional como nacional, para un mejor entendimiento del tema. Así como describir la normatividad vigente y algunos de los criterios de diseño adoptados últimamente en los proyectos hoteleros.

### 5.1 PROBLEMATICA:

Para poder recibir esa gran demanda turística, que se observa en otros países cercanos y de similares tradiciones, costumbres e historia como México y España, nuestro país necesita de una infraestructura turística adecuada que esté a la par con otros países vecinos que si la tienen y viven de ella. En la actualidad el Perú presenta un gran déficit hotelero<sup>9</sup>, que debe ser aminorado con una infraestructura hotelera no como la de antes, en la que se brinda sólo un servicio social confortable, cuya calidad sólo interesaba por las condiciones de orden funcional o la idoneidad del lugar y el precio. Hoy un hospedaje debe lucir una **imagen** que sea llamativa, una experiencia para los viajeros y los ciudadanos que usan parcialmente sus instalaciones, que este concebida para enriquecer el disfrute mismo de su permanencia. Además su concepción debe estar enfocada tanto al usuario como a la ciudad. Al usuario; por la calidad de servicios, que esta ofrece, los cuales deben satisfacer sus necesidades, deseos y expectativas; y por su adecuada ubicación estratégica, acorde a las actividades de este. Y a la ciudad; por ser un punto de recuperación y conformación del perfil urbano, que podría convertirse en icono o símbolo para esta misma; a la vez de funcionar como un impulsor económico que alivie en parte el problema turístico.

---

9 Revisar el acápite 5.2 PANORAMA TURISTICO-HOTELERO.

**CUADRO N° 2**  
**ENFOQUE DE UN HOTEL**



En Lima, en la década de los noventa, la inversión inmobiliaria privada arriesgo en varios campos, en los que destaca el equipamiento turístico (hoteles), por lo que se construyeron algunas edificaciones hoteleras de cinco estrellas de singular presencia que han intentado menguar este problema, y que ha la vez poseen una imagen propia.

Esta década de carácter neoliberal y pragmática, nos presenta hoteles contemporáneos y singulares, los cuales serán analizados a partir de su relación con el usuario y su influencia en la ciudad. En particular se estudiarán los hoteles limeños de cinco estrellas, desarrollados en esta década.

En los siguientes puntos se observará el panorama turístico a nivel internacional, como el nacional para una mejor apreciación del tema.

## 5.2 PANORAMA TURISTICO - HOTELERO:

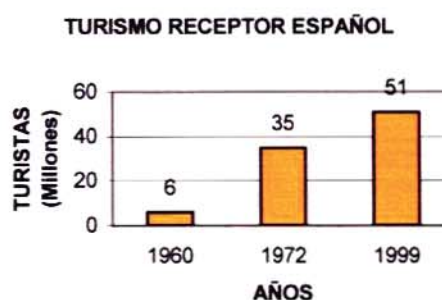
Habría que mencionar que el turismo ha alcanzado una posición significativa a partir de los sesentas (periodo de post guerra). Es justamente en esta década en que en los países del centro y norte de Europa se da un acelerado proceso de desarrollo económico con excepción de España e Italia. Para dedicarnos precisamente a España, podríamos decir que este país progresaba muy poco, poseía la renta per cápita y un nivel económico de vida bajo. Estas circunstancias impulsaron a los europeos hacia España que acogió su primera oleada turística en esas épocas. Sus establecimientos y hoteles rudimentarios se transformaron, gracias a la iniciativa y a la planificación gubernamental. Con esto se inició la construcción masiva de establecimientos de hospedaje, restaurantes y centros de recreo; logrando un auge que luego se extendió a toda Europa.

Queremos recalcar esto para demostrar que una buena planificación turística motivada por el gobierno y otras entidades, puede mejorar el panorama turístico de una nación. Salvando las distancias ya que son países europeos de realidades distintas, como en el caso español; pero sin ir tan lejos, podemos apreciar que México ha seguido los pasos de España, siendo un país similar en oferta turística al Perú.

A continuación presentamos algunos cuadros que nos demuestran esto.

**CUADRO N° 3**

<b>TURISMO MUNDIAL</b>	
<b>AÑOS</b>	<b>TURISTAS (Millones)</b>
1960	69.3
1970	169.7
1980	284.8
1990	316.871
1999	656.933

**GRAFICO N° 1**

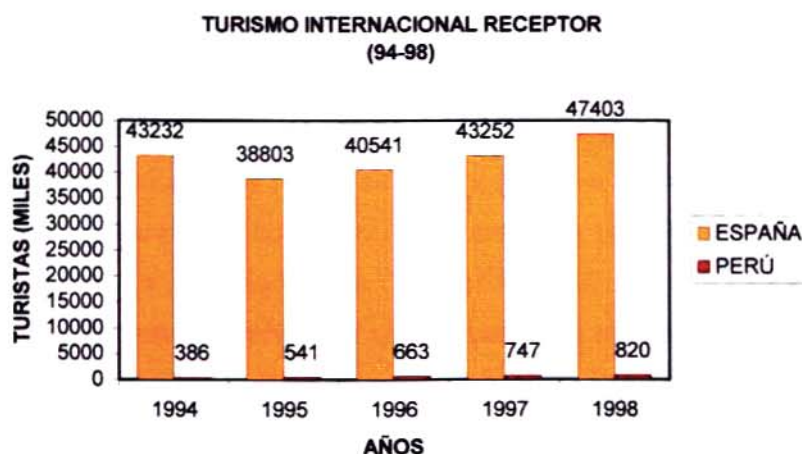
FUENTE: Compendio de Estadísticas del Turismo – OMT <sup>10</sup>.

En los siguientes cuadros y gráficos apreciamos una comparación de datos del turismo internacional receptor peruano con datos de otros países de la región, así como con España; uno de los mayores promotores del turismo a nivel internacional.

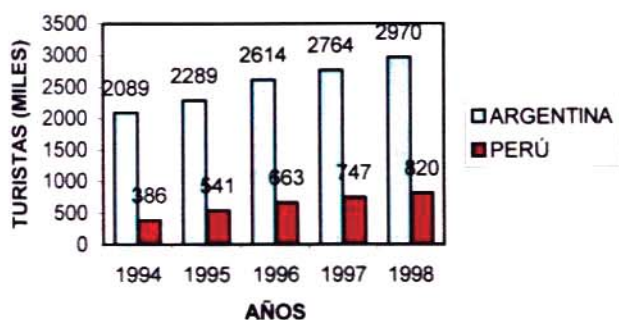
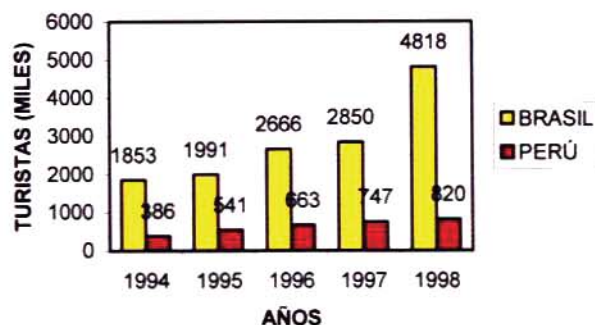
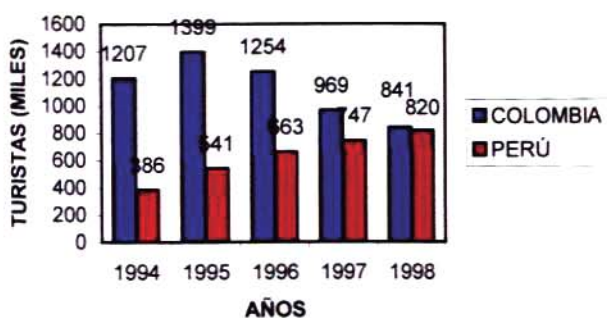
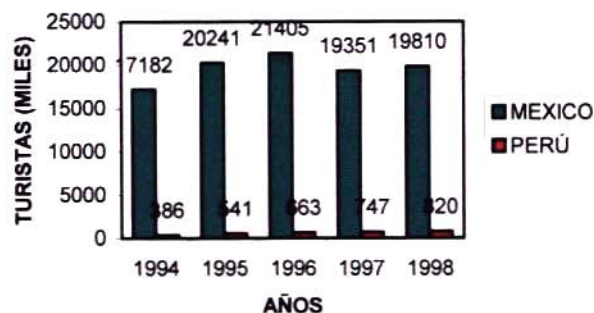
**CUADRO N° 4**

<b>TURISMO INTERNACIONAL RECEPTOR (TURISTAS)</b>						
<b>AÑOS</b>	<b>ARGENTINA</b>	<b>BRASIL</b>	<b>COLOMBIA</b>	<b>ESPAÑA</b>	<b>MEXICO</b>	<b>PERÚ</b>
1994	2089	1853	1207	43232	17182	386
1995	2289	1991	1399	38803	20241	541
1996	2614	2666	1254	40541	21405	663
1997	2764	2850	969	43252	19351	747
1998	2970	4818	841	47403	19810	820

**nota:** Las cantidades de turistas están cuantificadas en miles

**GRAFICO N° 2**

10 ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO.

**GRAFICO N° 3**TURISMO INTERNACIONAL RECEPTOR  
(94-98)**GRAFICO N° 4**TURISMO INTERNACIONAL RECEPTOR  
(94-98)**GRAFICO N° 5**TURISMO INTERNACIONAL RECEPTOR  
(94-98)**GRAFICO N° 6**TURISMO INTERNACIONAL RECEPTOR  
(94-98)

Podemos apreciar en estos gráficos comparativos con datos suministrados por el cuadro 4, que el turismo en el Perú se presenta de una forma incipiente, ya que todos los demás países le llevan grandes ventajas en este aspecto, hasta Colombia que presenta un nivel en decaimiento, a causa de la subversión, presenta una mayor cantidad de turistas. Los ingresos por concepto de turismo que percibe España son de 29,737 millones de dólares, los de México 7,897 y los de Perú 913 millones de dólares. Observamos que España es el gran receptor de turismo internacional. Y México, país muy similar al nuestro; en costumbres, tradiciones y oferta turística; nos lleva grandes ventajas.

En el caso del Perú podemos observar como se ha ido desarrollando el turismo receptor a lo largo de la década del noventa como se aprecia en el siguiente grafico.



También advertimos que el nivel de turistas en el Perú va progresivamente en aumento, como vemos en el grafico 7, pero muy lentamente en razón a los demás países de la región.

Ya en Lima apreciamos el numero de arribos, pernотaciones y la tasa neta de ocupación que percibe esta ciudad en el año 2000. Observamos que la mayor parte de

**CUADRO N° 5**

LIMA 2000: PRINCIPALES INDICADORES DE LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO POR MESES													
	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SET.	OCT.	NOV.	DEC.	TOTAL
<b>NUMERO DE ARRIBOS</b>	481,594	465,798	497,895	470,514	467,044	445,954	499,335	471,723	427,388	479,474	465,367	478,568	5,650,654
NACIONAL	435,947	421,604	442,469	421,975	415,139	397,837	442,965	415,794	380,152	426,034	415,964	443,295	5,059,175
EXTRANJERO	45,647	44,194	55,426	48,539	51,905	48,117	56,370	55,929	47,236	53,440	49,403	35,273	591,479
<b>NUMERO DE PERNOCT.</b>	639,001	613,223	663,445	617,793	594,794	574,501	621,772	608,556	546,082	607,653	582,432	586,367	7,255,619
NACIONAL	546,273	518,493	547,483	520,441	492,819	472,461	514,450	495,722	449,197	501,754	480,111	515,165	6,054,369
EXTRANJERO	92,728	94,730	115,962	97,352	101,975	102,040	107,322	112,834	96,885	105,899	102,321	71,202	1,201,250
<b>TASA NETA DE OCUPACION (INDICE DE OCUPABILIDAD)</b>													
DE HABITACIONES	32.49%	34.36%	34.69%	32.21%	30.57%	30.66%	31.85%	31.26%	29.86%	31.66%	31.67%	29.73%	32.18%
DE CAMAS	29.77%	31.62%	31.10%	29.67%	27.43%	27.62%	29.18%	28.24%	26.17%	28.19%	28.15%	27.00%	29.06%
<b>PERMANENCIA(Dias)</b>	1.33	1.32	1.33	1.31	1.27	1.29	1.25	1.29	1.28	1.27	1.25	1.23	1.28
NACIONAL	1.25	1.23	1.24	1.23	1.19	1.19	1.16	1.19	1.18	1.18	1.15	1.16	1.20
EXTRANJERO	2.03	2.14	2.09	2.01	1.96	2.12	1.90	2.02	2.05	1.98	2.07	2.02	2.03

FUENTE : ENCUESTA MENSUAL DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE  
ELABORACION: MITINCI/SG-OGIER

los arribos pertenece al sector nacional, pero también se aprecia que los turistas que se hospedan en hoteles cinco estrellas, son en mayor porcentaje de procedencia extranjera (Cuadro N° 6). Podemos decir que los servicios que esta categoría de hospedaje nos brinda esta mayormente dirigida a este tipo de usuario, y que están hospedados un promedio de poco más de dos días.

**CUADRO N° 6**

LIMA 2000 : PRINCIPALES INDICADORES DE LA CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO SEGÚN MESES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE CINCO ESTRELLAS													
MES Y CATEG.	CAPAC. INSTALADA		NUM. DE ARRIBOS			NUM. DE PERNOC. TAC.			DIAS PROM. PERMAN.			TASA NET. DE OCUP.	
	N° HAB.	N° PLZ-CAM	TOTAL	NAC.	EXTRANJ.	TOTAL	NAC.	EXTRANJ.	TOTAL	NAC.	EXTRANJ.	HABIT.	PLZ-CAM
<b>ENERO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	17,324	1,926	15,398	33,120	3,426	29,694	1.91	1.78	1.93	35.15	27.91
<b>FEBRERO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	18,538	1,504	17,034	41,152	3,613	37,539	2.22	2.40	2.20	46.72	38.42
<b>MARZO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	23,168	1,996	21,172	50,466	4,353	46,113	2.18	2.18	2.18	52.04	42.56
<b>ABRIL</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	19,645	1,767	17,878	41,925	3,538	38,387	2.13	2.00	2.15	43.70	36.54
<b>MAYO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	21,206	1,983	19,223	44,262	4,327	39,935	2.09	2.18	2.08	48.16	37.33
<b>JUNIO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	17,168	1,715	15,453	40,155	3,321	36,834	2.34	1.94	2.38	46.15	34.99
<b>JULIO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	17,282	1,940	15,342	40,758	4,425	36,333	2.36	2.28	2.37	44.35	34.37
<b>AGOSTO</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	17,754	1,810	15,944	44,078	4,168	39,910	2.48	2.30	2.50	47.82	37.15
<b>SEPTIEMBRE</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	16,011	1,995	14,016	37,921	3,726	34,195	2.37	1.87	2.44	43.39	33.03
<b>OCTUBRE</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	19,488	2,030	17,458	42,192	3,936	38,256	2.17	1.94	2.19	46.95	35.56
<b>NOVIEMBRE</b>													
5 ESTRELLAS	2,225	3,825	18,611	1,885	16,726	42,093	3,958	38,135	2.26	2.10	2.28	48.77	36.91
<b>DICIEMBRE</b>													
5 ESTRELLAS	2,405	4,011	13,560	2,537	11,023	29,496	4,584	24,912	2.18	1.81	2.26	29.96	23.72
<b>TOT ACUM.</b>			219,755	23,088	196,667	487,618	47,375	440,243	2.22	2.05	2.24	44.92	35.28

Toda esta información nos demuestra en parte, que la demanda hotelera está en proceso de incrementarse, por el mismo proceso que se percibe a nivel mundial, del incremento del turismo. Y es Lima, la que percibe el 73 % de toda la demanda nacional, la que requiere de un mayor número de infraestructura hotelera acorde a las necesidades de sus usuarios, lo cual debe realizarse en bien del turismo nacional.

En la actualidad contamos en todo el Perú con veintiocho establecimientos de hospedaje de cinco estrellas, de los cuales veintidós se encuentran en Lima. En esos veintidós establecimientos de hospedaje encontramos **Hoteles y Apart Hoteles**. Los Hoteles son en si doce en general; y los construidos ( y algunos remodelados para ese uso) en los noventa, son siete; como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

## CUADRO N° 7

HOTELES 5 ESTRELLAS - LIMA (GENERAL)							
N°	RAZON SOCIAL	NOMBRE COMERCIAL	DIRECCION			HAB	CAM
1	BRUCE GRUPO DIVERSION S.A	BRUCE	CA	BOLOGNESI	191	MIRAFLORES	46 70
2	CONS. INMOBILIARIO LOS PORTALES SA	COUNTRY CLUB LIMA HOTEL	CA	LOS EUCALIPTOS	590	SAN ISIDRO	76 95
3	INVERSIONES BRADE S.A	EL PARDO DOUBLETREE HOTEL	JR	INDEPENDENCIA	141	MIRAFLORES	109 168
4	INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.	SONESTA LIMA HOTEL EL OLIVAR	CA	PANCHO FIERRO	194	SAN ISIDRO	134 161
5	CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL	HOTEL & SUITES LAS AMERICAS	AV	ALFREDO BENAVIDES	415	MIRAFLORES	138 223
6	CIA HOTELERA LOS DELFINES SA	HOTEL LOS DELFINES	CA	LOS EUCALIPTOS	555	SAN ISIDRO	197 265
7	HOTELES SHERATON DEL PERU S.A	SHERATON LIMA HOTEL & CASINO	AV	PASEO DE LA REP	170	CERCADO	431 656
8	INV. MALECON DE LA RESERVA S.A	MIRAFLORES PARK HOTEL	MA	DE LA RESERVA	1035	MIRAFLORES	81 162
9	HOTELERA COSTA DEL PACIFICO S.A.	SWISSÔTEL LIMA	AV	VIA CENTRAL - C. E. REAL	150	SAN ISIDRO	244 352
10	INVERSIONES LA RIOJA S.A.	LIMA MARRIOTT HOTEL	MA	DE LA RESERVA	615	MIRAFLORES	300 424
11	CORPORACION HOTELERA METOR SA	MELIA LIMA	AV	SALAVERRY	2599	SAN ISIDRO	188 252
12	EMP. PERUANA DE SERV. TURISTICOS	MIRAFLORES CESAR'S HOTEL	AV	LA PAZ	463	MIRAFLORES	150 304
						TOTAL	2094 3132

Al apreciar la localización de estos hoteles dentro de la gran Lima, se observa una constante, que la gran mayoría se encuentra ubicada en los distritos de Miraflores y San Isidro. En los últimos 20 años, un porcentaje muy significativo del flujo turístico que recibe Lima Metropolitana se dirige a los distritos antes mencionados, por su marcada diferencia con otros conglomerados urbanos en lo que se refiere a calidad de servicios. Es en estos distritos donde existe una demanda simultánea de locales para comercio, viviendas, oficinas y otros usos, como lo confirman algunos analistas del sector inmobiliario<sup>11</sup>: "No es aventurado expresar que en estos distritos se encuentra la mayor densidad de obras civiles en construcción de Lima, así como el mayor número de edificios modernos. Existe por tanto una fuerte presión a la máxima ocupación del suelo, traducida en incremento del valor de la tierra".

Las zonas del Golf y Camino Real en San Isidro, y las que se encuentran cerca de Larco y el Malecón de la Reserva en Miraflores, son las de mayor atractivo actualmente, por las vistas a extensas áreas verdes y cercanía a centros comerciales y financieros importantes, así como la excelente vista hacia el mar que se aprecia desde la Costa Verde.

**Nota:** Todos los datos y cuadros antes mencionados han sido proporcionados por la oficina de estadística del MINCETUR. Y los gráficos son de propia elaboración.







11 Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, 03 de Enero de 1996, Sección F, p. 3.



### 5.3 REGLAMENTACIÓN:

El 11 de Julio del 2001 se aprobó el nuevo Reglamento de Establecimientos de Hospedaje para el Perú, el cual no difiere en mucho con el Reglamento anterior de Junio de 1994 en lo concerniente a Hoteles. La diferencia radica en el aumento de las clases de establecimientos de hospedaje clasificados y categorizados. En lo concerniente a la reglamentación de los hoteles de los noventas, las bases siguen siendo las mismas. Y la clasificación es la siguiente (Art. 1°, Título I del Reglamento):

**CUADRO N° 8**

REGLAMENTO 1994	REGLAMENTO 2001	PLACA INDICATIVA
HOTEL	HOTEL	
APART-HOTEL	APART-HOTEL	
HOSTALES	HOSTALES	
---	RESORTS	
---	ECOLOGES	
ALBERGUES	ALBERGUES	

Para las Categorías de hoteles, tema de nuestra investigación se detallan requisitos mínimos desde hoteles 5 Estrellas a 1 Estrella. La diferencia Normativa entre 5 estrellas y 4 estrellas radica sólo en las áreas mínimas, las cuales varían según la categoría, y además la obligatoriedad de Sauna, Baños turcos o Hidromasajes, en el caso de un hotel cinco estrellas.

A continuación algunas definiciones del Reglamento (Art. 2° del Título I):

- a) Establecimiento de hospedaje: Es el establecimiento destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contra prestación previamente convenida.
  
- b) Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado: Es el establecimiento de hospedaje debidamente clasificado y categorizado por el Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contra prestación previamente convenida.

El tipo de edificación deberá guardar estricta relación y armonía con el entorno natural o urbano que lo rodee.

- c) Clase: Identificación del Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, de acuerdo a la clasificación a que se refiere el Artículo 1° del presente Reglamento.
  
- d) Categoría: Son los rangos definidos por este reglamento a fin de diferenciar dentro de cada clase de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, las comodidades y servicios que estos deben ofrecer, de acuerdo a los requisitos mínimos establecidos.

- e) Hotel: Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado que ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, que presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local. Los Hoteles son de categorías de 1 a 5 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 1 que forma parte integrante de este Reglamento.

**ANEXO 1 – CATEGORIZACIÓN DE HOTELES**

REQUISITOS MINIMOS	*****	****	***
N° de Habitaciones	40	30	20
N° de Ingresos de uso exclusivo de los Huéspedes (separado de servicios)	1	1	1
Salones (m2 por n° total de habitaciones): El área techada útil en conjunto, no debe ser menor a:	3 m2	2.5 m2	1.5 m2
Bar independiente	obligatorio	obligatorio	-
Comedor – Cafetería (m2 por n° total de habitaciones) Deben ser techados, y en conjunto no ser menor a:	1.5 m2 (separados)	1.25 m2	1 m2
Habitaciones (incluyen en el área un closet o guardarropa) m2 mínimo:	1.5 x 0.7 closet	1.5 x 0.7 closet	1.2 x 0.7 closet
Simples (m2)	13 m2	12 m2	11 m2
Dobles (m2)	18 m2	16 m2	14 m2
Suites (m2 mínimo, si la sala está INTEGRADA al dormitorio)	28 m2	26 m2	24 m2
Suites (m2 mínimo, si la sala está SEPARADA al dormitorio)	32 m2	28 m2	26 m2
Cantidad de baños por habitación (tipo de baño) (1)	1 privado – con tina	1 privado – con tina	1 privado – con ducha
Área mínima m2: Las paredes deben de estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada.	5.5 m2 altura 2.10 m.	4.5 m2 altura 2.10 m.	4 m2 altura 1.80 m.
Habitaciones (servicios y equipos)			
Aire acondicionado frío	obligatorio	obligatorio	-
Calefacción (2)	obligatorio	obligatorio	-
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped)	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio
Alarma, detector y extintor de incendios	obligatorio	obligatorio	-
Tensión 110 y 220 v.	obligatorio	obligatorio	-
Frigobar	obligatorio	obligatorio	-
Televisor a color	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	obligatorio	obligatorio	obligatorio (no en el baño)
Servicios Generales			
Servicio de ascensores de uso público (excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas
Atención Habitaciones (24 horas)	obligatorio	obligatorio	-
Ascensores de servicio (diferenciados con parada en todos los pisos y excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 4 plantas	-
Cambio regular de sábanas cada vez que cambie el huésped y mínimo...	diario (4)	diario (4)	diario (4)
Cambio regular de toallas cada vez que cambie el huésped y mínimo...	diario (4)	diario (4)	diario (4)
Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Custodia de valores (individual o con caja fuerte común)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Estacionamiento privado y cerrado (porcentaje por el n° de habitaciones)	30%	25%	20%
Estacionamiento frontal para vehículos en tránsito	obligatorio	obligatorio	-
Generación de energía eléctrica para emergencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Guardarropa – custodia de equipaje	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Limpieza diaria del hotel y habitaciones	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Oficio por piso	obligatorio	obligatorio	obligatorio pero sin teléfono
Personal calificado (1)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Personal uniformado (las 24 horas)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Recepción y conserjería	obligatorio-separados	obligatorio-separados	obligatorio
Saunas, baños turcos o hidromasajes	obligatorio	-	-
Servicio de despacho de correspondencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de facsimil	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de lavado y planchado	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de llamadas, mensajes internos, y contratación de taxis	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicios de peluquería y de salón de belleza (3)	obligatorio	obligatorio	-
Servicios higiénicos públicos	obligatorio-diferenciados	obligatorio-diferenciados	obligatorio-diferenciados
Teléfono de uso público	obligatorio por sexos	obligatorio por sexos	obligatorio por sexos
Servicio de atención de primeros auxilios (mínimo botiquín)	obligatorio	obligatorio	obligatorio botiquín
Ambiente para comercio de artículos y souvenirs	obligatorio	obligatorio	-
Cocina (porcentaje del comedor)	60 %	50 %	40 %
Zona de mantenimiento	obligatorio	obligatorio	-

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se podrá exceptuar algunos de los requisitos solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen al criterio del MITINCI
  - Los bienes muebles, acabados, espacios comunes, equipos mecánicos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría
  - Los requisitos de ventilación, zonas de seguridad, escaleras, salas de emergencia, etc. se harán conforme a las disposiciones municipales y de Defensa civil.
  - Los Establecimientos de 5 estrellas deben de tener un mínimo de suites correspondiente al 5% de sus habitaciones.
  - No se podrá dejar de brindar los servicios de recepción, comedor y cafetería, si estas áreas se utilizan para eventos (congresos, reuniones, etc.)
  - El área mínima corresponde al área útil y no incluye el área que ocupan los muros.
- (1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
  - (2) Se tomará en cuenta la temperatura promedio de la zona.
  - (3) Este servicio puede ser brindado mediante convenio con terceros.
  - (4) El huésped podrá solicitar que no se cambien regularmente acuerdo a criterios medioambientales.

#### **5.4 CRITERIOS EN EL DISEÑO DE HOTELES:**

En varias ocasiones se ha sostenido que la actitud de un arquitecto al abordar un proyecto hotelero, debe distanciarse de alguna manera del tradicional enfoque inmobiliario al que se está acostumbrado, debido a la frecuencia con que se maneja temas de vivienda, oficinas y locales comerciales en general, es decir, de recurrir al expediente de construir para vender o alquilar, obteniendo por ello una utilidad. En los establecimientos de hospedaje, como ocurre también en restaurantes, clínicas, etc. la rentabilidad se mide en términos de tiempo, es decir, en base al éxito logrado a lo largo de su operación y no de la utilidad que se obtenga de su venta.

Proyectar un hotel impone la necesidad de comprender que LO QUE SE DISEÑA ES UN SERVICIO, cuyo local y equipamiento, constituyen sólo la parte tangible, existiendo sin embargo, otros elementos componentes intangibles que no por ello son menos importantes, que deben ser entendidos y manejados por el arquitecto bajo un concepto integral; es decir, como un todo que podríamos llamar "El Producto".

Conceptos tales como confort, eficiencia, higiene, ambiente agradable, rapidez en el servicio, etc. no depende únicamente de la organización establecida, de la habilidad y experiencia del gerente, de la capacitación del personal o por último, de la buena suerte, sino que en gran parte son el resultado de la labor del arquitecto y los instaladores, quienes han creado los ambientes, facilidades y condiciones requeridas para que estos factores puedan darse a plenitud.

La eficiencia en el servicio será mayor si la operación o función a desarrollarse cuenta con los espacios adecuados, si las relaciones y circulaciones son fluidas y si el equipamiento considerado permite que los empleados hagan su labor en forma rápida, oportuna y efectiva. El hotel será más confortable y acogedor, cuanto más se hayan estudiado las proporciones de los ambientes, los colores, iluminación diurna y nocturna, el mobiliario, textura, decoración, etc.

La higiene que debe merecer una cocina o los servicios higiénicos, dependerá en gran parte de lo cómoda que sea esta operación y para ello el diseño debe ser facilitador. Contar con agua caliente en los baños de las habitaciones, a toda hora, con el caudal y presión que todo huésped desea y espera, sólo será posible si las instalaciones sanitarias han sido diseñadas contemplando estándares hoteleros.

Es evidente entonces, la relación que existe entre el producto del diseño y la calidad y eficiencia del servicio que el establecimiento brinda a sus huéspedes; de allí la importancia de la labor que en este campo desempeña el arquitecto no sólo como diseñador, sino también como coordinador de las demás especialidades, para lo cual de ser necesario, podrá optar por asesorarse debidamente o especializarse en el tema.

#### **5.4.1 La Ubicación**

Sin embargo nada de lo antes mencionado tendrá mucho sentido, si el establecimiento diseñado y terminado, no llegara a satisfacer las expectativas, gustos y necesidades del público que a él concurra, vale decir entonces, que debe haber una estrecha correspondencia entre lo que el usuario potencial espera encontrar y recibir en un hotel y lo que éste ofrece. Puede decirse que para que un hotel sea exitoso debe estar "hecho a la medida" de los usuarios potenciales y la forma de determinar quienes serán éstos, es mediante el análisis de las condiciones que establece su ubicación.

Para hacer más objetiva esta idea, podríamos decir que la ubicación es algo así como un sello que imprime las características que debe tener un hotel, pues quien elige hospedarse en un lugar determinado lo hace principalmente, porque allí se le facilita la realización de las actividades que lo llevaron a trasladarse a ese destino: Turismo, negocios, convenciones, salud, etc. y en segundo lugar, porque los servicios que se le ofrecen tienen la calidad, composición y precios que satisfacen sus necesidades, deseos y expectativas. Esto desde un punto de vista estrictamente de marketing, se entendería como una correspondencia entre oferta y demanda, condición básica para el éxito comercial de un determinado producto.

#### **5.4.2 Actitud del Usuario Potencial:**

¿Por qué un usuario prefiere alojarse en un hotel en vez de elegir otro de la misma categoría, que ofrece las mismas instalaciones y está ubicado en la misma zona y aún en la misma calle?

La respuesta, después de lo visto anteriormente, es evidente. Porque este último no satisface el conjunto de necesidades, deseos y sobre todo expectativas, del usuario potencial. No hay que olvidar, que el público, sea de forma consciente o subconsciente, lo que compra son experiencias de viaje, dentro de las que se encuentra la experiencia de hospedarse en un determinado hotel.

En consecuencia, el arquitecto, el decorador y otros diseñadores que pudieran participar en un proyecto hotelero, deben tener en cuenta que lo que estén diseñado es el escenario donde se brindara esta experiencia de hospedaje.

La actitud del usuario potencial de este tipo de servicio, es cada día más exigente, no dudando en cambiar de establecimiento en su siguiente viaje, si el inicialmente elegido no llenó sus expectativas. Su lealtad depende en un cien por ciento del diseñador.

#### **5.4.3 Servicios Hoteleros:**

Dentro de los servicios que nos brinda un hotel podemos encontrar los siguientes:

- a) Alojamiento
  - Recepción
  - Habitaciones
  - Ama de Llaves y Gobernanta

**b) Alimentos y Bebidas**

- Restaurantes
- Cafeterías
- Bares
- Discotecas
- Room Service

**c) Eventos**

- Congresos
- Convenciones
- Fiestas
- Exposiciones

**d) Esparcimiento y Recreación**

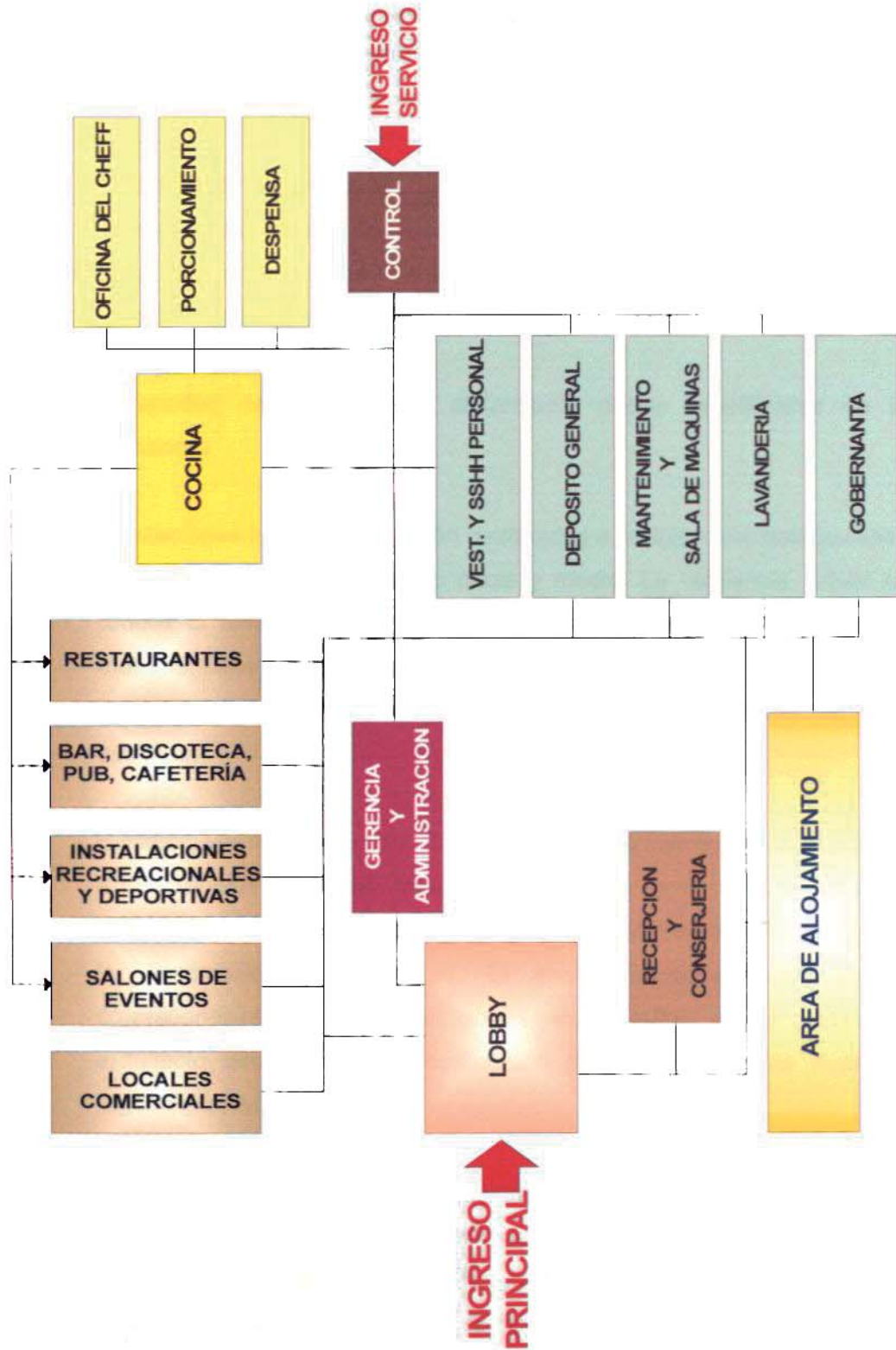
- Piscinas y campos deportivos
- Salas de Juegos
- Organización de actividades
- Instalaciones de playa o campo (Embarcadero, botes, etc.)

**e) Servicios Complementarios**

- Bussines Center
- Locales comerciales
- Peluquería y salón de belleza
- Sauna y Gimnasio
- Estacionamiento y Valet parking de ser necesario
- Información Turística



# ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE UN HOTEL



#### 5.4.4 El Área de Alojamiento:

El área de Alojamiento es la actividad principal de un establecimiento de hospedaje, alrededor de la cual giran de manera complementaria, los servicios de restaurante, cafetería, bar, tiendas, lavandería, eventos, etc.

El alojamiento se brinda en Unidades de Alojamiento, las que pueden tener diversas características en función a los requerimientos y necesidades de la demanda, llegando desde una suite en un hotel de 4 o 5 estrellas hasta una habitación con baño compartido en un hostel de 2 o 1 estrella.

La variedad de unidades de alojamiento puede simplificarse de la siguiente manera:

- Habitaciones Individuales: Están destinadas a recibir a una sola persona en una cama de una plaza o plaza y media. La tendencia actual es reducir al mínimo este tipo de habitaciones, ya que las habitaciones matrimoniales pueden brindar el mismo servicio con mayor comodidad. Su área mínima va desde 8.00 m<sup>2</sup> en 1 estrella hasta 13.00 m<sup>2</sup> en 5 estrellas.
- Habitaciones Matrimoniales: Como el nombre lo indica están orientadas a matrimonios o parejas, ofreciéndoles una cama de 2 plazas, Queen Size o King Size, dependiendo de la categoría del establecimiento y de la disponibilidad de espacio. El área mínima aplicable es la correspondiente a las habitaciones individuales, sin embargo el arquitecto debe buscar la comodidad por encima de los mínimos reglamentarios.
- Habitaciones Dobles: Brindan alojamiento a dos personas que viajan juntas, pero que no necesariamente son pareja, pudiendo incluso existir solamente un vínculo laboral entre ellas. El área mínima exigida va desde los 11.00 m<sup>2</sup> en 1 estrella hasta 18.00 m<sup>2</sup> en 5 estrellas.
- Suites: Se entiende por Suite una unidad de alojamiento de gran confort, que adicionalmente al mobiliario propio del dormitorio ofrece los

de una sala y comedor, ya sea en el mismo espacio o separadamente. La instalación de una cocineta o "kitchenette" no es muy frecuente en las suites, principalmente porque representa una competencia a los servicios de alimentos y bebidas que ofrece el establecimiento y adicionalmente, porque quien pueda pagar su elevada tarifa, no tiene intenciones de dedicarse a la preparación de alimentos. Las suites están asociadas a establecimientos de categoría alta (3, 4 y 5 estrellas), ya que por su naturaleza tienen un alto costo.

Las suites pueden ser:

- Suite Junior: Se llama así a la suite que reúne en un solo ambiente los servicios de alojamiento, sala y comedor. El área mínima reglamentaria va de 24.00 m<sup>2</sup> en 3 estrellas a 28.00 m<sup>2</sup> en 5 estrellas.
- Suite Simple: Es la que tiene los servicios de sala y comedor en una habitación separada del dormitorio. En este caso las áreas mínimas reglamentarias varían desde los 26.00 m<sup>2</sup> en 3 estrellas hasta los 32.00 m<sup>2</sup> en 5 estrellas.
- Suites Dobles: Son las que tienen dos dormitorios en vez de uno, pudiendo uno de ellos ser matrimonial y el otro doble. Para efectos de calcular el área mínima, hay que sumar al área de la suite simple, la correspondiente a la habitación adicional, sea esta simple o doble.
- Suite Presidencial: Suele llamarse así a una suite especial por su tamaño, comodidades y lujo, la que esta destinada a alojar a personajes políticos, empresariales o artísticos, cuyas necesidades de espacio y servicio son muy grandes.

Es en las habitaciones donde los arquitectos debemos poner especial cuidado, no solamente en cuanto a la inversión inicial, sino también en su operatividad y en los costos de reposición, ya que las consecuencias de un aspecto bien o mal resuelto, se verán multiplicadas por el número de habitaciones con que cuente el establecimiento, que en muchos casos se mide por cientos.

#### 5.4.5 Servicios de Alimentos y Bebidas

El principal complemento al servicio de Alojamiento, en establecimientos de hospedaje, lo constituye el servicio de Alimentos y bebidas, pues con este se cierra el círculo de restauración de las energías del viajero (descanso, alimentación y solaz). El servicio de Alimentos y Bebidas se brinda a través de diversos tipos de locales tales como restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, bares, discotecas, etc.; sin embargo, no todos ellos tienen que ofrecerse en un establecimiento de hospedaje, ello depende fundamentalmente de su ubicación y por consiguiente de las actividades, necesidades y expectativas del segmento de mercado al que estará destinado a servir, así como a la característica y servicios ubicados en su entorno.

Si bien no existe fórmulas ni recetas para determinar los servicios a incluirse en un proyecto, una manera práctica es realizando un análisis basado en la ubicación y categoría del establecimiento en proyecto:

- Establecimientos ubicados en la ciudad: Normalmente están dedicados a viajeros de negocios y a turistas itinerantes, por lo que su permanencia en el establecimiento durante el día es mínima, pues normalmente están trabajando en alguna zona comercial de la ciudad o realizando alguna excursión o tour, requiriéndose en muchos casos solamente el servicio de desayuno. Este panorama puede modificarse si el centro de actividad del pasajero está en los alrededores y si existen muchos o pocos servicios de Alimentos y Bebidas en las cercanías; en el primer caso las posibilidades de que éste vaya a almorzar al hotel son muy pocas, en cambio en el segundo, dependerá en gran parte de la calidad, variedad y precios de los servicios del hotel.

La actitud de este tipo de pasajeros en la noche es diferente, ya que no se trata solamente de satisfacer una necesidad, sino también de procurarse un rato de esparcimiento, sin embargo, las posibilidades de concurrencia a los servicios del hotel son mayores que al medio día, puesto que ya no necesita alejarse de la zona, sumándose a ello el cansancio de un día de actividad. Las características de los servicios

instalados en las zonas aledañas, juegan también un papel determinante en este caso.

La categoría del establecimiento es también un parámetro a tomar en cuenta, ya que para cada una, el Reglamento de Establecimiento de hospedaje establece mínimos en cuanto a variedad y áreas que deben ser respetados; no obstante, el Reglamento deja la holgura suficiente como para que sean los criterios antes mencionados los que primen.

– Establecimientos ubicados en el campo o en la playa: A diferencia del anterior, en este caso el huésped permanece la mayor parte del día en el establecimiento, pues ha llegado a descansar y divertirse durante los días de vacaciones de que dispone. El proyectista debe entonces, considerar esta circunstancia para dotar al establecimiento de todos los servicios de Alimentos y Bebidas que contribuyan a lograr este propósito, es decir, buenos restaurantes, bares, discotecas, etc. los que se complementaran con los servicios recreativos tales como piscinas, campos deportivos, terrazas, salas de juego y muchas otras más. Lo que debe lograrse es que el huésped está tan entretenido y a gusto, que no sienta la necesidad de salir del hotel.

En los dos casos mencionados, puede presentarse la existencia de un mercado mixto para los servicios de Alimentos y Bebidas, conformado por los huéspedes del hotel por un lado y por personas de la localidad por el otro, que gustan concurrir a ellos por la calidad del servicio, el ambiente cosmopolita o por la posibilidad de conocer a otras personas en un ambiente más aparente que el de un restaurante u otro servicio limitado solamente a ellos.

Esta concurrencia de públicos distintos, con motivaciones, necesidades, gustos y hasta horarios probablemente diferentes, debe tenerse en cuenta para dimensionar, ubicar y ambientar los locales destinados a estos servicios.

### **¿ Donde ubicar los servicios de Alimentos y Bebidas?**

Esta es una pregunta que todos se hacen al momento de zonificar el establecimiento, y no es para menos, ya que de la decisión que se tome

depende en gran parte el éxito que tengan estos servicios y por lo tanto la rentabilidad del negocio hotelero.

Lo ideal en un establecimiento de ciudad es tratar de captar también al público de la calle o mejor dicho, de la ciudad, pues de esta manera se supe la mencionada ausencia de los huéspedes y se logra que la capacidad instalada que necesariamente deba ofrecerse, trabaje a un promedio de ocupación más que aceptable. Para lograr esto, no solo debe programarse el tipo de servicio con precios adecuados, sino que la ubicación debe favorecer su elección por los posibles comensales; por ejemplo, si estos están conformados mayoritariamente por personas que trabajan en la zona, es preferible que el restaurante tenga acceso directo desde la calle, además del que pueda tener desde el interior del hotel, en cambio, si se trata que la mayor demanda externa está compuesta por grupos que se reúnen por razones sociales simplemente, es probable que la mejor ubicación sea en un lugar que ofrezcan alguna privacidad o quizá la maravillosa vista que se tiene desde el último piso.

En los hoteles de playa o campo, la ubicación de los servicios de Alimentos y Bebidas debe ser en el lugar donde está el movimiento, (la acción), puesto que forma parte de los atractivos de esparcimiento y recreación. En estos casos la combinación de espacios abiertos y cerrados es muy grande, tendremos servicios de comedor y cafetería en sus propios locales pero con vista al mar o la piscina y los mismos servicios en la terraza que rodea la piscina o cercana a ella, el bar de piscina, probablemente venda tanto o más que el bar cerrado dentro del hotel. En fin, depende del arquitecto la forma de localizar estos servicios para lograr la máxima satisfacción del cliente, colocándolo donde él quiera estar y creándole el ambiente que esperaba encontrar o superior aún si es posible. Los lugares destinados a Alimentos y Bebidas deben ser lugares alegres y entretenidos, es decir, con movimiento.

**Nota:** Información obtenida del curso: "Nuevas tendencias en el diseño de Hoteles y Restaurantes", dictada en el CAP por el Arq. Roberto Carcelén Ruiz Bravo, Julio del 2000.

**CAPITULO III**  
**MARCO HISTORICO**

## 6.0 MARCO HISTORICO:

En este capítulo se pretende desarrollar en forma sucinta el contexto histórico de la década de los noventa; el cual esta conformado tanto por un marco político - económico, como por el marco urbano - arquitectónico de la mencionada época. Así como por una breve reseña de los hoteles más característicos de las décadas anteriores a esta.

### 6.1 CONTEXTO POLITICO-ECONOMICO:

No podemos hablar acerca de esta década, sin antes mencionar a uno de los personajes más característicos de esta época, al Ingeniero Alberto Fujimori F., personaje entre "peruano y japonés" que dirigió los destinos del Perú desde 1990 hasta el 2000. En su primer periodo, aparentemente se dieron ciertas mejoras económicas y logró la desarticulación de las células terroristas vigentes en ese entonces, lo cual alentó la reelección por un nuevo periodo. Este gobierno y su sistema económico, que no ha sido consecuencia de una elección sino más bien de una imposición de la economía globalizada, fue uno de los abanderados de la política neoliberal, impuesta a toda la región. Las privatizaciones fueron el resultado del fracaso del estado como empresario, que posteriormente se transformó en un estado promotor de la inversión privada.



Fig. 1 Ing. Alberto Fujimori F.

Podemos apreciar como el sector **construcción** vivió su época de apogeo durante este primer periodo. "La economía peruana experimentó un crecimiento del PBI per cápita del 18% durante el quinquenio 1991-1995. Siendo este índice el más espectacular de América Latina, cuyo promedio alcanzaba en esos años, un modesto 7%. Este restablecimiento se expresó en



todos los sectores, siendo el de la construcción una de las estrellas del proceso<sup>12</sup>.

Es en este contexto saturado, deficitario y cambiante, donde el profesional arquitecto debió desplegar un conjunto de actitudes y realizar algunas acciones tendientes a potenciar su Capital Social que se suma a su Capital técnico-profesional. “La conversión del arquitecto en promotor, diseñador, constructor y empresario inmobiliario a la vez, ha permitido a algunas oficinas no sólo garantizar su propio trabajo sino también tener mayor autonomía –no librada de ambigüedades- y mayor preocupación por los resultados<sup>13</sup>”.

Durante los años de 1992 a 1996 se desarrolló la expansión del mercado inmobiliario, el cual mantuvo un crecimiento constante aún cuando sus índices no fueran uniformes. Llegándose al más elevado indicador (pero de modestas cifras) de dos décadas, en el segundo trimestre de 1995. Hasta 1996 se pudo observar un crecimiento en el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario (un alza moderada pero sostenida) ya que el valor de nuestro suelo urbano presentaba diferencias de hasta el 50% con respecto a otras ciudades que sirven de referencia a nivel latinoamericano como Santiago y Bogotá. En el caso de los locales comerciales la diferencia se aproximaba al 25% ( estos promedios de referían a ciertos sectores de Lima y no a toda la ciudad). Esto es el resultado de los efectos focales de la globalización impuesta por inversionistas foráneos. 1996, fue el año en que se concretaron una serie de proyectos sobre predios previamente adquiridos, y en el que se vendieron terrenos comerciales a precios sin precedentes. Grandes cadenas comerciales multiplicaron sus locales y trazaron ambiciosos planes de expansión. “La inversión inmobiliaria dirigida a la **hotelería** también alcanzó un ritmo creciente, relacionado con su propio sector<sup>14</sup>”.

A la vez mencionaremos que durante ese mismo año, la economía nacional pasó por un estado de “hibernación”, donde el sector construcción logró un comportamiento singular, el cual no fue mellado en la misma proporción que otros sectores. Se esperaba una mejora de la situación

---

12 Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, 24 de Abril de 1996, Sección F, p. 3.

14 Beingolea Del Carpio, José, *Crisis de la Arquitectura y/o Arquitectura de la Crisis*, Enero 1992, p. 28

15 Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, 12 de Marzo de 1997, Sección F, p. 6.

económica, para fines de 1996 o a lo más para el año siguiente, pero no fue así; por el contrario la situación fue empeorando, como se aprecia en la siguiente cita: "..., luego de un incremento espectacular en precios de inmuebles, asoman hoy tras el letargo estival, flamantes fachadas con avisos de venta amarillentos"<sup>15</sup>. Ya desde esos años se percibía el fantasma de la recesión, problema que se pensaba que duraría pocos años, pero que no se creía que se extendería a nivel de toda la región latinoamericana y duraría hasta nuestros días. "Agudizado el proceso recesivo iniciado el año anterior, 1998 fue particularmente duro con la industria de la construcción que cayó en un 23% aproximadamente, aunque este elevado porcentaje se debe especialmente a la caída de la inversión pública; el sector privado aportó su propia cuota, su crisis se manifiesta en la acumulación de la oferta inmobiliaria y en la postergación de proyectos"<sup>16</sup>.

Transcurridos sus dos periodos gubernamentales, los resultados saltan a la vista: la venta de las empresas públicas han generado capitales cuyo destino y administración se manejaron con sospechoso misterio, el capital internacional, dentro del marco legal gubernamental pragmático y sin conciencia nacional, atropella al país, a su gente y expolia sus recursos. "La paz interna y externa, así como la estabilidad macroeconómica -los principales argumentos del gobierno-, se contradicen con su práctica política cotidiana: el terrorismo de Estado, la violación e hipoteca de la integridad territorial del país y finalmente, la destrucción de la industria nacional, el desempleo generalizado y el fortalecimiento del centralismo, respectivamente. El debate y la polémica sobre el Desarrollo, la Democracia, la calidad de vida o los derechos humanos han sido absorbidos por la farsa cotidiana, la arbitrariedad, el cinismo, la soberbia y la mediocridad, frente a un pueblo al que se tutela, manipula, ofende y subestima"<sup>17</sup>.

La coyuntura política de aquel momento, y se podría decir que la actual; y el nivel de desarrollo de la arquitectura como institución, han establecido una relación unidireccional, de lo político sobre lo técnico, devaluando las variables de orden técnico, operando con imprecisión e improvisación, afectando el

---

15 Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, 8 de Mayo de 1996, Sección F, p. 3.

16 Beingolea Del Carpio, José, *Anuario de la Arquitectura Peruana 1998*, Julio de 1999, p. 9

17 Beingolea Del Carpio, José, op. cit., p. 11

alcance y contenido de los proyectos, mientras los factores económicos y financieros alteran la calidad del producto final.

El problema de la vivienda podría citarse como un ejemplo de todo este conglomerado, el cual contó con un déficit estimado de 80000 unidades anuales y una inconsistente política gubernamental. Política que actualmente está tratando de mejorarse con el Programa MIVIVIENDA, dirigido hacia los sectores más necesitados; lanzado en 1997, activado en 1999 y que recién se observa en estos años. Los resultados de este programa, con serios obstáculos de principio y también de coyuntura; tendrán que apreciarse en un mediano plazo.



Fig. 2 Viviendas del Programa MIVIVIENDA-Los Próceres.



Fig. 3 Hotel SWISSÔTEL

En este contexto podemos destacar que a pesar de la situación de la década, en el ámbito de la inversión privada, el equipamiento hotelero ha ido creciendo, aunque insuficiente y lentamente, pero con visos de mejoría; como se aprecia en el siguiente comentario: "Los nichos de inversión inmobiliaria privada, han sido claros en los noventa: vivienda, comercio y oficinas principalmente, seguidos luego por el **equipamiento turístico (hoteles) ...**"<sup>18</sup>.

18 Beingolea Del Carpio, José, *Anuario de la Arquitectura Peruana 1998*, Julio de 1999, p. 26

## 6.2 CONTEXTO URBANO-ARQUITECTONICO:

Un rasgo que caracteriza a la Lima de los noventa es el inicio del fin de un ciclo histórico en términos del tradicional patrón de asentamiento horizontal y expansivo de esta ciudad. Ocupa casi toda el área disponible de los tres valles y se expande hasta el límite de sus propias posibilidades, es una ciudad que empieza a "reutilizarse", que mira hacia su interior. La exaltación de la periferia como sinónimo de expansión urbana deja el paso a la preeminencia de la ciudad interior. Se inicia un proceso en el cual el patrimonio edilicio existente se densifica.

El desborde informal de los ochenta cede el paso a un nuevo orden formal que coexista con la promoción ultraliberal de una especie de capitalismo salvaje. Es el encuentro de las dos caras de un mismo fenómeno, orden y desorden; la sobreexplotación del espacio urbano sin otro parámetro que no sea la obtención del lucro especulativo individual a costa del bienestar colectivo. "La Lima de los noventa es una cita literal, en versión corregida y aumentada, de algunas de las fases que caracterizaron el discurso ultraliberal con respecto a la ciudad. Aquí se encuentran el liberalismo inicial del boom guanero de mitad del siglo XIX, el programa liberal de Nicolás de Piérola dando nacimiento a la Lima de la República Aristocrática, así como el discurso ultraliberal del oncenio Leguista"<sup>19</sup>.

Otra característica se evidencia en la modernización de los servicios y la preocupación por la imagen de la ciudad, signos visibles de una nueva fase de transformación del paisaje urbano limeño, quizás como consecuencia en parte de las demandas de la globalización. A la vez también se propicia el inicio y desarrollo de un proceso contradictorio de democratización y exclusión social al mismo tiempo, en el uso y desarrollo del espacio urbano. Por el ansiado proceso de descentralización y la creación de nuevos centros alternativos y por ser el producto de las demandas de expansión del mercado de consumidores, muchos servicios y "ventajas" antes patrimonio de las zonas privilegiadas, empiezan a expandirse hacia la periferia popular.

---

19 Ludeña Urquiza, Wiley, *Ideas y Arquitectura en el Perú del siglo XX*, Marzo de 1997, p. 136

En esta década se inicia así, un proceso de "renovación urbana" dentro de la nueva-vieja periferia constituida por las barriadas de la ciudad, muchas de las cuales se revelan como demasiado viejas sin haber llegado nunca a ser nuevas. Surgen arquitecturas antes recluidas en las zonas exclusivas de la ciudad e inimaginables en la periferia popular. Las abismales diferencias del valor del suelo urbano entre Comas, Jesús María y Miraflores, empiezan a reducirse gradualmente.

Podemos apreciar como los conos asumen un lugar preponderante en este proceso de descentralización, por ejemplo al Sur de Lima se alza un gran emporio comercial como el Jockey Plaza de la firma ARQUITECTONICA, que aunque no estando ubicado en una zona popular es un hito en este proceso. Igualmente hacia el Este encontramos grandes y modernos hipermercados, que al igual que el ejemplo anterior no tienen nada que envidiar a sus pares extranjeros, ya que muchos de ellos poseen diseños estandarizados de origen foráneo.



Fig. 4 C. Comercial Jockey Plaza.



Fig. 5 Hipermercado Metro de SJL.

En la Costa Verde aprovechando la excelente y privilegiada vista hacia el mar también ubicamos otro gran centro comercial, único en su género como es LARCOMAR del Arquitecto Eduardo Figari. "..., digamos que se trata en cierta medida, de un proyecto urbano anticipatorio y propositivo para el futuro de la Costa Verde, para la relación entre el mar y la ciudad. Siempre y cuando, se



Fig. 6 C. Comercial LARCOMAR.



Fig. 7 C. de Entretenimiento Royal Plaza. Cono Norte.

trate de la excepción y no la regla, lo que podrá ser definido sólo a través de un autentico proyecto integral de diseño urbano"<sup>20</sup>. Últimamente en el cono norte también encontramos, el desarrollo exitoso de este proceso. Entre los límites de los distritos de Los Olivos e Independencia encontramos grandes hipermercados, de firmas ya conocidas; centros de entretenimiento como el "Royal Plaza", de CGN Arquitectos; y el Mega Centro Comercial del Cono Norte, un moderno mall de Arquitectos Asociados, de pronta inauguración.

También tenemos que mencionar que este proceso de democratización promovido por grandes capitales, lleva consigo nuevas formas de exclusión social en el uso del espacio. A consecuencia de esto los estratos dominantes empiezan a diseñar o promover nuevas estrategias de diferenciación y discriminación en el uso del espacio. "...los tradicionales e inaccesibles barrios elegantes de Lima (por ejemplo, las Casuarinas o muchos de los de La Molina) se han visto súbitamente "cercados" por la desafiante ultima generación de barriadas. La Lima de los noventa es una ciudad en la que se derriban viejas murallas y se alzan otras. Las Casuarinas, otrora barrio más elegante y costoso de Lima, se ha visto en la necesidad de "encerrarse" tras murallas de ladrillo y fronteras de áreas verdes para evitar el contacto con las ultimas expansiones de Pamplona. Otra razón que sugiere el fin de un ciclo: los extremos sociales están de espaldas pero viéndose directamente"<sup>21</sup>.

20 Beingolea Del Carpio, José, *Anuario de la Arquitectura Peruana 1998*, Julio de 1999, p. 33

21 Ludeña Urquiza, Wiley, *Ideas y Arquitectura en el Perú del siglo XX*, Marzo de 1997, p. 138

Adicionalmente al crecimiento de Lima hacia los balnearios y playas del sur ocupando el valle del río Lurín, aparecen dos estrategias que destacan, e intentan lograr una alternativa de exclusión social. La primera proyecta convertir el antiguo centro histórico en un renovado espacio de uso exclusivo de la neo-oligarquía limeña, esto significa una suerte de desesperada fuga al interior-interior de la ciudad; en oposición a la tradicional y festiva fuga a la periferia, característica de hace muchos años atrás. El segundo proyecto trata de la ocupación de la isla San Lorenzo a través de una urbanización exclusiva y excluyente en términos sociales. Este sería el único espacio de Lima inaccesible por invasión popular alguna. La ocupación de ella por los sectores de la neo-oligarquía significaría un autentico viaje fuera del país sin dejarlo.



Fig. 8 Isla San Lorenzo, Esquema Urbanístico de Conjunto. Etapa de Prefactibilidad. Arq. Augusto Ortiz de Zevallos.

Podemos apreciar en el conjunto la presencia de grandes zonas destinadas a centros de convenciones y hoteles de lujo, característica que se repite en un proyecto adicional que no podemos dejar de mencionar y que de forma similar a San Lorenzo, pero con sus limitaciones, se comporta prácticamente como una ciudad. Se trata del Proyecto Costa Azul de propiedad de la empresa constructora Gremco y de autoría del arquitecto Miguel Romero Sotelo, proyecto que se desarrolla en Chorrillos y que reposa entre las playas de La Herradura y La Chira. Esta propuesta tiene como puntos favorables y desfavorables a la vez, su fácil interconexión con la ciudad, que la acerca a posibles invasiones populares como ya antes se mencionó. Igualmente su

accidentada topografía es lo único que la separa de los barrios populosos muy empobrecidos del distrito de Chorrillos, el cual se encuentran a sus espaldas.



Fig. 9 Proyecto Costa Azul, GREMCO.  
Arq. Miguel Romero Sotelo.

Es importante hacer presente a la vez, la trascendencia que tienen estos proyectos tanto a nivel residencial, comercial y más que todo turístico, que es lo que nos concierne. Es la realización de un nuevo concepto de ciudad – islas urbanas – promovido por capitales privados. En estos megaproyectos estarían ubicados grandes complejos hoteleros que serán puntos atrayentes de una nueva Lima a desarrollarse en la siguiente década.

La promoción de estos proyectos también son vistos como nuevos escenarios de exclusiones y luchas urbanas. “El centro y la periferia, menos accesibles, se unen en un nuevo escenario de divisiones sociales”<sup>22</sup>.

En medio de los cambios que Lima experimenta en esta década, se encuentra la cancelación definitiva del ideal de la vivienda individual. Los noventa podrán ser considerados como los años del fin del chalet familiar limeño. Los noventa representan el apogeo y predominancia tipológica del departamento y el edificio multifamiliar como principal modalidad de ocupación de las áreas residenciales.

22 Ludeña Urquiza, Wiley, *Ideas y Arquitectura en el Perú del siglo XX*, Marzo de 1997, p. 139



Otro rasgo importante de los noventa, como ya se hizo mención, es la escala de las inversiones urbanas. La Lima de esta década es la de los megaproyectos y megainversiones, la del arribo de una nueva escala de negocio de grandes capitales a nivel urbano.

### 6.2.1 Antecedentes:

En este punto se abordarán de una forma panorámica y ligera algunos de los hoteles con más trascendencia de la época anterior a los noventa.

Entre ellos destacan “El Gran Hotel Bolívar”, obra encargada al arquitecto Rafael Marquina, construida a mediados de la década de los veinte. Este proyecto fue el primer edificio hotelero moderno de mayor envergadura que se construyó en Lima. La edificación ocupa toda una manzana y su concepción posee una combinación de barroco español en sus fachadas, con estilos clásicos y afrancesados en sus interiores<sup>23</sup>. Originalmente tenía una capacidad de 180 huéspedes en tres niveles, posteriormente se amplió a cinco niveles con capacidad para 380. El éxito del hotel en lo arquitectónico adquirió una dimensión urbanística, ya que sirvió de referencia y punto de partida para el diseño de las elevaciones de los inmuebles cercanos, en esa época. Otro



Fig. 10 Hotel Bolívar en 1925.



Fig. 11 Hotel Country Club.

hotel destacado, de la década de los treinta es el “Country Club”<sup>24</sup>. Nuevamente vigente ya que fue reinaugurado en 1998. Actualmente es propiedad del consorcio hotelero “Los Portales”, quien se encargó de

23 Para una mayor información revisar: *ARKINKA N° 1*, Diciembre de 1995, p. 46

24 Para una mayor información revisar: *ARKINKA N° 36*, Noviembre de 1998, p. 50

devolverle su imagen perdida a través de los años. El proyecto de restauración fue realizado por el arquitecto mexicano Roberto Elías en sociedad con el arquitecto peruano Juan Günter Doering, quienes realizaron el acondicionamiento de sus áreas e instalaciones para elevar el hotel a la máxima categoría hotelera.

Es lamentable ver como una mala administración aunada al decaimiento de la zona del centro histórico de Lima, llevaron al cierre de uno de los hoteles más representativos de los cincuentas, el **Hotel Crillón**. La difícil situación económica juntamente con la conversión del centro histórico de Lima en una zona venida a menos (ya que en ella imperaban el caos y la delincuencia), fueron los principales motivos de su cierre, el cual se concretó en los noventas.

Los usuarios sensibles ha esta situación han buscado en las últimas décadas, otras zonas donde hospedarse, fue así que se apunta a los distritos de Miraflores y San Isidro, nuevos centros comerciales y financieros de la gran Lima.

Aquí hay que destacar que el último gran hotel construido en la zona del centro de Lima y que fue el primer hotel administrado por una gran cadena internacional, es el "**Sheraton Lima Hotel**". Este hotel es parte del gran complejo del "Centro Cívico de Lima", discutido diseño que fue proyectado a finales de los sesenta por un gran equipo entre los cuales destacan Bryce, Crousse, Llona, Córdova entre otros renombrados arquitectos. Habría que mencionar que hasta la actualidad es el hotel con mayor capacidad hotelera de Lima y del



*Fig. 12 Sheraton Lima Hotel.*

Perú, poseyendo 431 habitaciones. También es el hotel que impone el concreto expuesto como acabado, haciendo alusión al estilo "Brutalista", muy en boga en esos años.

En los ochentas las zonas de interés han dejado de ubicarse en el centro de Lima para trasladarse a Miraflores o San Isidro, como ya se hizo mención. Es ahí donde se desarrolla uno de los hoteles característicos de esta década, el “**Hotel Cesar’s** “, por ser uno de los primeros y de mayor envergadura. En su concepción se destaca el juego volumétrico que se aplica a este diseño conjuntamente con el uso del color, característica de esta época como en el Banco Continental de Javier Prado, respuesta al color natural del concreto expuesto, característico de las grandes obras de la década anterior.

**CAPITULO IV**  
**PROYECTOS HOTELEROS**

## **7.0 PROYECTOS HOTELEROS:**

En este capítulo se pretende desarrollar una metodología de análisis en base al listado de proyectos hoteleros que se muestran en la primera parte de este, e igualmente al contexto presentado en los capítulos precedentes . A la vez se explicará de manera sucinta los conceptos de las variables a considerar en el método de análisis. Sin ánimo de ser un estudio exhaustivo ni rigurosamente analítico, se plantea un enfoque cuyo método tiene por fin llegar a la comprensión de la forma arquitectónica.

### **7.1 METODO DE ANALISIS:**

Para lograr esto se han tomado como referencia bibliográfica los métodos empleados por Ignacio Araujo, Geoffrey Baker y Roger H. Clark; los cuales desarrollan un apropiado análisis gráfico de los edificios, el cual se ha adaptado a los objetivos de este estudio. El alcance de este análisis tiene que ir precedido de la definición de los siguientes conceptos:

1. **EMPLAZAMIENTO:** Nos dará una idea clara de la relación existente entre el edificio y el entorno que lo rodea. Y en el cual se consideran factores tales como las vistas, orientación, proximidad de las vías de acceso y topografía; y la influencia que este y los valores del entorno ejerce en su composición formal y espacial.
2. **FUNCION:** Si determinamos en un proyecto la distribución en la cual se agrupan los espacios, así como la circulación y la ubicación de los ingresos, podremos determinar que tan racionales o no pueden ser los proyectos en cuanto a la función.
3. **VOLUMEN:** Se define como la reunión o conjunto de sólidos que configuran un conjunto arquitectónico, formando un todo. En este caso la arquitectura se presenta como un campo de fuerzas en el que la masa, los vacíos, sus relaciones mutuas y su experimentación en el tiempo; permiten la función unitaria del total. Destacan entre sus criterios de composición: la unidad, variedad, simetría, equilibrio, ritmo, etc.

4. **ESPACIO:** Se puede decir que hay elementos de espacio cuando los intervalos entre los límites de las masas adquieren la condición de figura. Otra condición de la noción de espacio es aquella en que se produce la penetración de la masa arquitectónica, el lugar en el que se desenvuelve la vida. Este último caso es el que más nos interesa. El nivel tridimensional del espacio está basado en la geometría y en las leyes de percepción visual. En este aspecto se analizará su composición, sentido y características: direccionalidad, jerarquía, integración, recorridos, etc.
  
5. **ESTRUCTURA:** En este punto se destacan las cualidades en el manejo y audacia como generatriz de la calidad de los elementos anteriormente mencionados: masa y espacio. Para ello se analizan las condiciones impuestas por el sistema estructural, sus principios esenciales y su comportamiento en el espacio que cubre y forma.

## 7.2 FICHAS DE PROYECTOS:

Contamos con un listado general de doce hoteles cinco estrellas (Cuadro N° 7, visto en el acápite 5.1 Panorama Turístico – Hotelero), proporcionado por el Mincetur<sup>25</sup>. Del cual se desprende un nuevo cuadro con los siete hoteles construidos en la década de los noventa y el año dosmil (Cuadro N° 9). Cabe destacar que de estos siete proyectos hoteleros dos son remodelaciones, las cuales han sido consideradas para este listado.

**CUADRO N° 7**

HOTELES 5 ESTRELLAS - LIMA (GENERAL)								
N°	RAZON SOCIAL	NOMBRE COMERCIAL	DIRECCION				HAB	CAM
1	BRUCE GRUPO DIVERSION S.A	BRUCE	CA	BOLOGNESI	191	MIRAFLORES	46	70
2	CONS. INMOBILIARIO LOS PORTALES SA	COUNTRY CLUB LIMA HOTEL	CA	LOS EUCALIPTOS	590	SAN ISIDRO	76	95
3	INVERSIONES BRADE S.A.	EL PARDO DOUBLETREE HOTEL	JR	INDEPENDENCIA	141	MIRAFLORES	109	168
4	INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.	SONESTA LIMA HOTEL EL OLIVAR	CA	PANCHO FIERRO	194	SAN ISIDRO	134	161
5	CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL	HOTEL & SUITES LAS AMERICAS	AV	ALFREDO BENAVIDES	415	MIRAFLORES	138	223
6	CIA HOTELERA LOS DELFINES SA	HOTEL LOS DELFINES	CA	LOS EUCALIPTOS	555	SAN ISIDRO	197	265
7	HOTELES SHERATON DEL PERU S.A	SHERATON LIMA HOTEL & CASINO	AV	PASEO DE LA REP.	170	CERCADO	431	656
8	INV. MALECON DE LA RESERVA S.A	MIRAFLORES PARK HOTEL	MA	DE LA RESERVA	1035	MIRAFLORES	81	162
9	HOTELERA COSTA DEL PACIFICO S.A.	SWISSÔTEL LIMA	AV	VIA CENTRAL - C. E. REAL	150	SAN ISIDRO	244	352
10	INVERSIONES LA RIOJA S.A.	LIMA MARRIOTT HOTEL	MA	DE LA RESERVA	615	MIRAFLORES	300	424
11	CORPORACION HOTELERA METOR SA	MELIA LIMA	AV	SALAVERRY	2599	SAN ISIDRO	188	252
12	EMP. PERUANA DE SERV. TURISTICOS	MIRAFLORES CESAR'S HOTEL	AV	LA PAZ	463	MIRAFLORES	150	304
TOTAL							2094	3132

Una de ellas es la del Hotel "Las Americas", que aunque su construcción se reinició a fines de 1989 su finalización data de inicios de la década. El otro proyecto remodelado y ampliado es el Hotel "Melia Lima", ejecutado sobre la base del antiguo edificio Ritz en el año 2000.

Estos son los siete proyectos hoteleros que conforman nuestra muestra:

**CUADRO N° 9**

HOTELES 5 ESTRELLAS - LIMA (1990-2000)								
N°	RAZON SOCIAL	NOMBRE COMERCIAL	DIRECCION				HAB	CAM
1	INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.	SONESTA LIMA HOTEL EL OLIVAR	CA	PANCHO FIERRO	194	SAN ISIDRO	134	161
2	CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL	HOTEL & SUITES LAS AMERICAS	AV	ALFREDO BENAVIDES	415	MIRAFLORES	138	223
3	CIA HOTELERA LOS DELFINES SA	HOTEL LOS DELFINES	CA	LOS EUCALIPTOS	555	SAN ISIDRO	197	265
4	INV. MALECON DE LA RESERVA S.A	MIRAFLORES PARK HOTEL	MA	DE LA RESERVA	1035	MIRAFLORES	81	162
5	HOTELERA COSTA DEL PACIFICO S.A.	SWISSÔTEL LIMA	AV	VIA CENTRAL - C. E. REAL	150	SAN ISIDRO	244	352
6	INVERSIONES LA RIOJA S.A.	LIMA MARRIOTT HOTEL	MA	DE LA RESERVA	615	MIRAFLORES	300	424
7	CORPORACION HOTELERA METOR SA	MELIA LIMA	AV	SALAVERRY	2599	SAN ISIDRO	188	252
TOTAL							1282	1839

25 Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

7.2.1 HOTEL LAS AMERICAS

**01-01**

**HOTEL LAS AMERICAS**

UBICACION:  
 AV. ALFREDO BENAVIDES  
 N° 415  
 MIRAFLORES

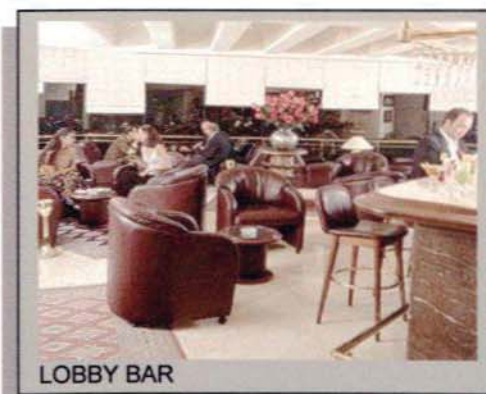
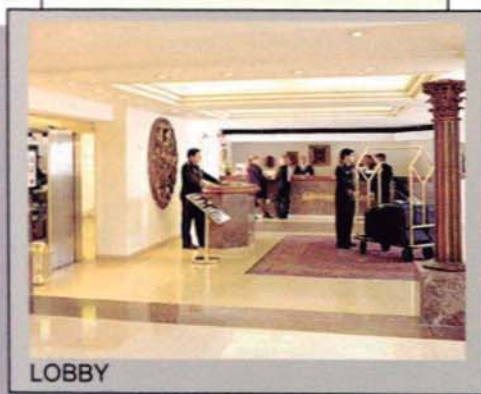
ARQUITECTURA:  
 ARQ. CARLOS  
 LOPEZ DE ROMAÑA  
 RICKETTS (REMODELAC.)

AREA TERRENO:  
 1027.30 m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA:  
 13,699.00 m<sup>2</sup>  
 (sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
 20

HABITACIONES:  
 138





**01-02**

# HOTEL LAS AMERICAS



BUSSINESS CENTER



SALON DE REUNIONES

EL HOTEL CUENTA CON 138 HABITACIONES CONFORMADAS POR:

- 13 Habitaciones Simples.
- 16 Habitaciones Dobles
- 27 Suites
- 82 Junior Suites

LA INTERCONEXION DE LA JUNIOR SUITE CON LA SUITE 2-3 PUEDE CONFORMAR UNA DE MAYOR CATEGORIA CON DOS HABIT. DOBLES, SALA COMEDOR, 3 BAÑOS, SAUNA, JACUZZI, ETC.



GIMNASIO



HABITACION



SUITE

**01-03**

# HOTEL LAS AMERICAS



CAFETERIA



COMEDOR CLUB 21



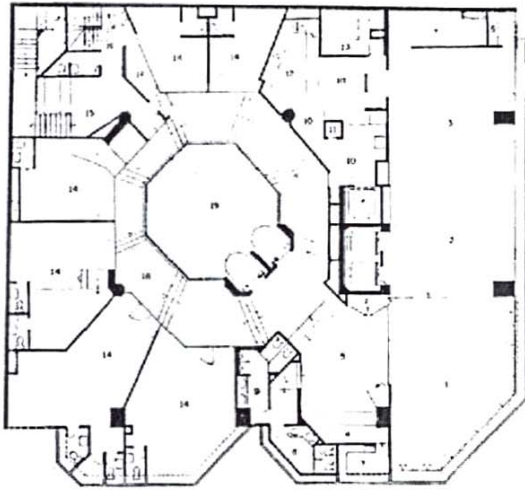
PIANO BAR



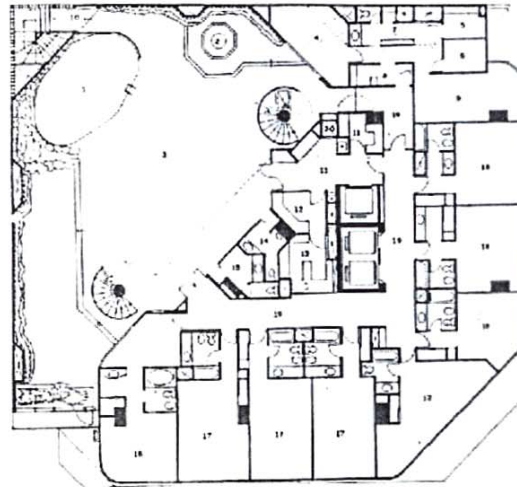
PISCINA



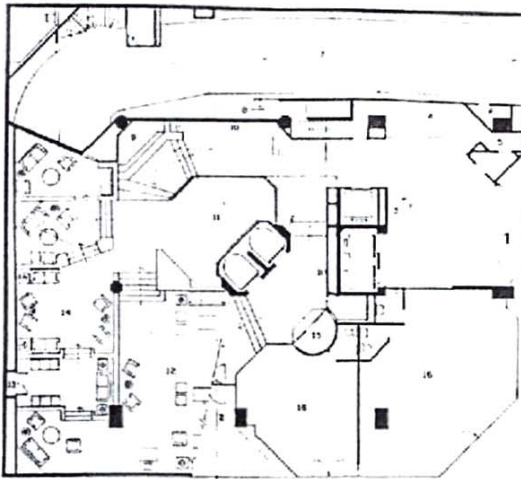
SAUNA DE SUITE



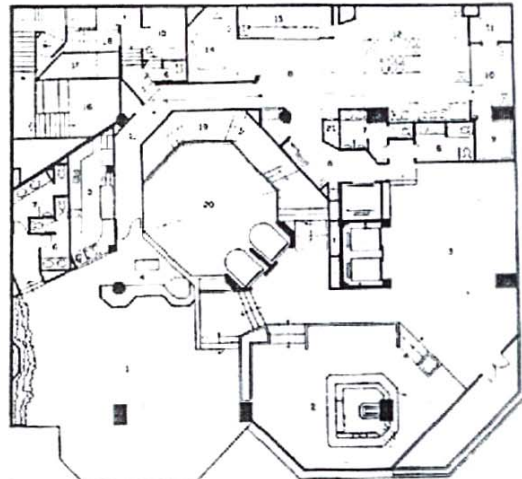
CUARTO PISO



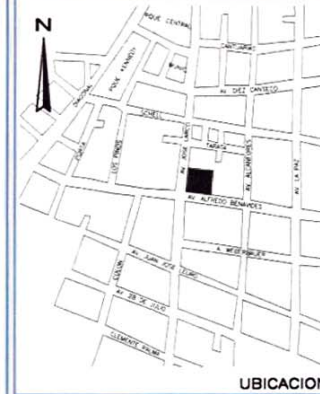
SEXTO PISO



PRIMER PISO



QUINTO PISO



UBICACION

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: CAJA DE PENSIONES  
MILITAR POLICIAL  
AREA TERR: 1027.30 m<sup>2</sup>  
AREA CONST: 13699.00 m<sup>2</sup> (solo Hotel)

Originalmente esta edificación fue concebida por el arquitecto Walter Weberhofer como un edificio residencial y centro comercial con un desarrollo de tiendas tipo helicoidal. La obra fue paralizada en 1980. El área comercial se encontraba concluida y el resto era sólo estructura pero con cerramiento exterior terminado. La construcción se reinicia a fines de 1989, en base a los proyectos de ampliación, remodelación y equipamiento elaborados por el Arq. Carlos Lopez de Romaña Ricketts, para la adecuación del conjunto en un hotel cinco estrellas.

La edificación está conformada por dos volúmenes claramente diferenciados tanto por su función como por su tratamiento, niveles, accesos, etc. Un cuerpo horizontal constituye el basamento compuesto por cinco pisos y cuatro sótanos que ocupan la totalidad del terreno, presenta en sus niveles primero al quinto tratamiento un concreto expuesto con ventanas corridas de reducida altura, en tanto que en los pisos intermedios paramentos exteriores totalmente vidriados. Posee una galería que conforma un espacio central que integra el conjunto, enriquecido con la presencia de desniveles entre los locales. Dos ascensores panorámicos vinculan los cinco pisos y el primer sótano. Sobre la edificación horizontal, en la esquina del lote se alza un volumen de 14 pisos recubiertos íntegramente en cristal reflejante. Este volumen vertical presenta una planta típica con un núcleo central de circulación compuesto por dos ascensores y un montacargas. Dos escaleras exteriores ubicadas en la parte posterior vinculan todos los pisos y el último tramo de la galería comercial.

En cuanto al área de habitaciones se ha logrado una planta típica conformada por 11 habitaciones y un oficina de piso dispuestos a lo largo de una circulación que remata en ambos extremos en escaleras de emergencia. Sus acabados son de excelencia.

Mediante la eliminación de las tiendas del sótano y algunas modificaciones estructurales se ha logrado: una amplia recepción y conserjería con acceso por la avenida Benavides; el lobby en el primer sótano, lugar de gran riqueza espacial; las áreas administrativas bajo la recepción con acceso desde esta mediante una nueva escalera y desde el Lobby directamente, aprovechando el juego de niveles. Se han conseguido salas de usos múltiples con oficina para atención desde la cocina. En el último nivel de la galería comercial se han ubicado áreas de venta de servicios al público como son el Plano Bar y la Cafetería. En la parte posterior de este nivel se ha localizado la cocina principal. El área de expansión al aire libre se ha logrado en el 6° nivel, en la azotea del volumen horizontal permitiendo ubicar una piscina, cafetería exterior, gimnasio, sauna y baños turcos. Dada la inexistencia de áreas vidriadas con perspectivas de exterior se ha localizado el Cocktail Lounge y los Comedores del Hotel en un piso adicional construido sobre la torre (piso 20), desde donde se tiene una extraordinaria vista al Océano Pacífico, Miraflores y Distritos aledaños. La cocina de cocción está ubicada en la parte posterior del piso y se abastece desde la cocina principal (5° piso) a bodegas (4° Sótano) a través del montacargas.

LAMINA Nº

01-04



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

HOTEL "LAS AMERICAS"

ARG. CARLOS LOPEZ DE ROMAÑA RICKETTS

AÑO: 1989-90

AV. ALFREDO BENAVIDES 415 MIRAFLORES, LIMA

ESCALA  
1:250

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

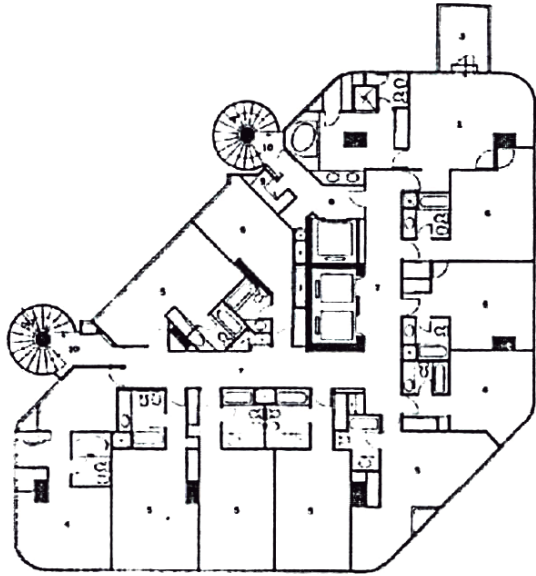
**HOTEL "LAS AMERICAS"**

ARG. CARLOS LOPEZ DE ROMAÑA RICKETTS

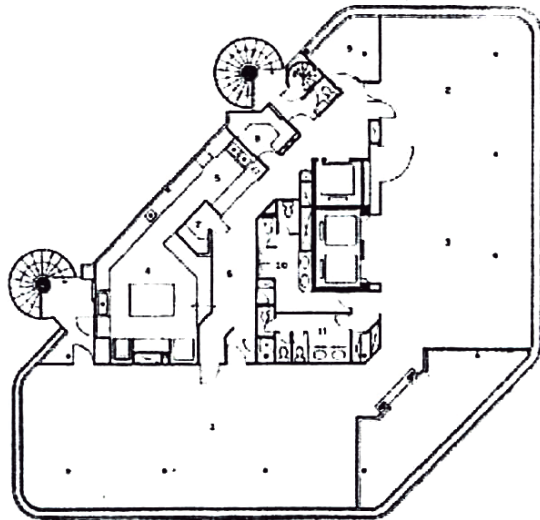
AV. ALFREDO BENAVIDES 415 MIRAFLORES, LIMA AÑO: 1989-90

ESCALA  
1:250

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



PISO TIPICO



ULTIMO PISO

AZOTEA

20° P

11° P

10° P

9° P

8° P

7° P

6° P

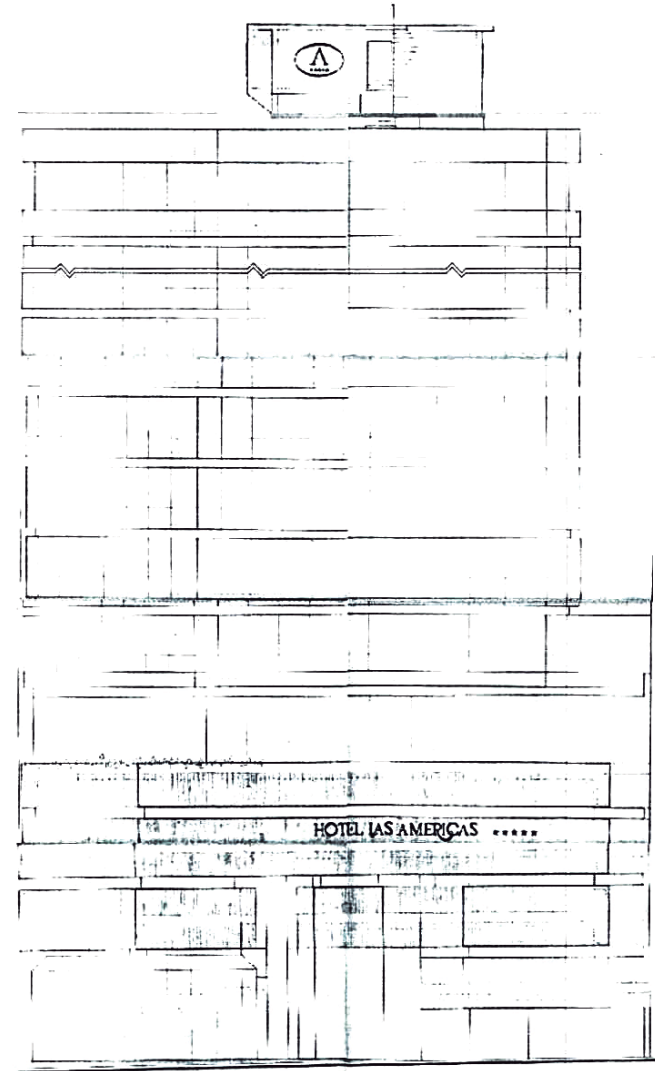
5° P

4° P

3° P

2° P

1° P



ELEVACION AV. ALFREDO BENAVIDES

7.2.1 ANALISIS HOTEL LAS AMERICAS:

1. EMPLAZAMIENTO:

LOCALIZADO EN EL CRUCE DE DOS AVENIDAS IMPORTANTES DEL DISTRITO DE MIRAFLORES. SE LOGRA UN ACERCAMIENTO CON PROCEDENCIA DEL SUR POR LA AVENIDA LARCO, Y CON PROCEDENCIA DEL OESTE POR LA AVENIDA ALFREDO BENAVIDES.

UBICADO EN EL CORAZON COMERCIAL DE MIRAFLORES, PRESENTA UN VOLUMEN INFLUYENTE EN LA ZONA, QUE SE CONVIERTE EN UN HITO DEL LUGAR. PRESENTA LA MAYOR CANTIDAD DE VISTAS HACIA EL SUROESTE.

2. FUNCION:

INGRESO LOCALIZADO EN ZONAS DESFAZADAS DEL PLANO DE LA PARED O ENTRE DESFAZES. EN LAS PRIMERAS PLANTAS TAMBIEN PRESENTA LOCALES COMERCIALES QUE SON INDEPENDIENTES DEL HOTEL.

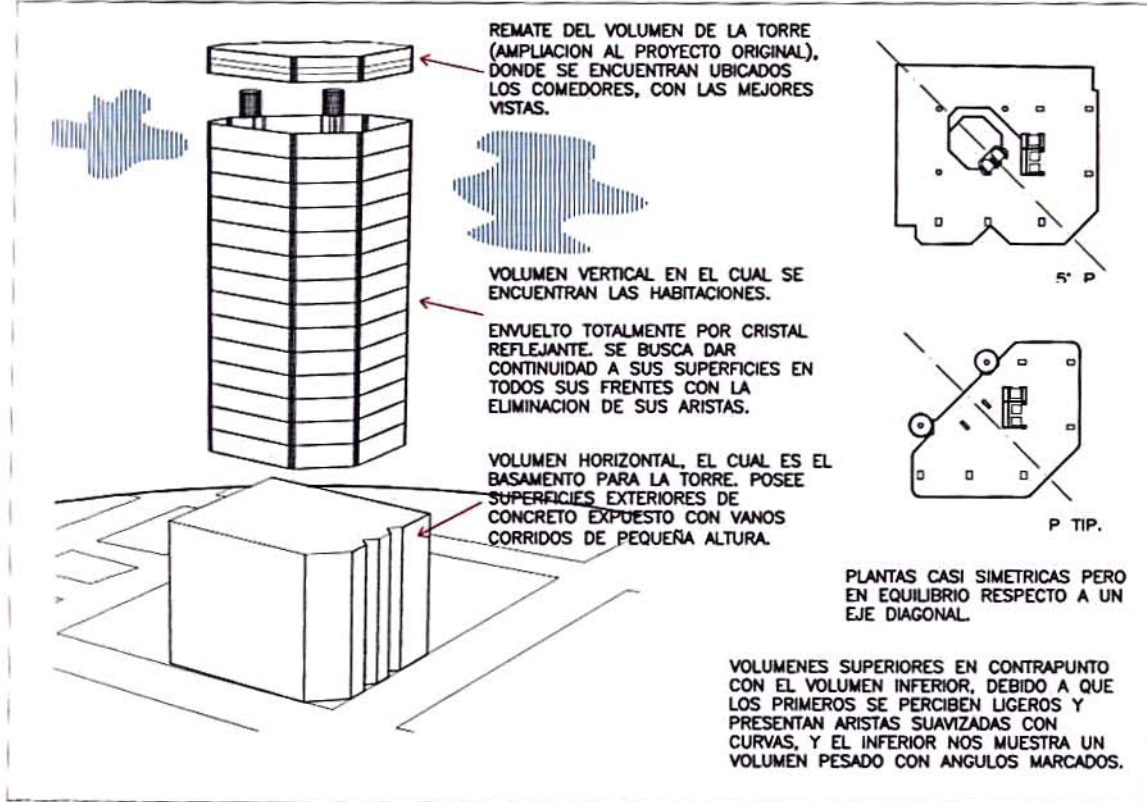
DEBIDO A LAS MODERADAS AREAS DEL PRIMER PISO, INICIALMENTE LA CIRCULACION SE PRESENTA A TRAVES DE ALGUNOS ESPACIOS.

CIRCULACION ALREDEDOR DEL ESPACIO CENTRAL Y DE FORMA ASCENDENTE EN DIVERSAS PLATAFORMAS (DE TIPO HELICOIDAL), SEPARADA DE LOS ESPACIOS UTILES.

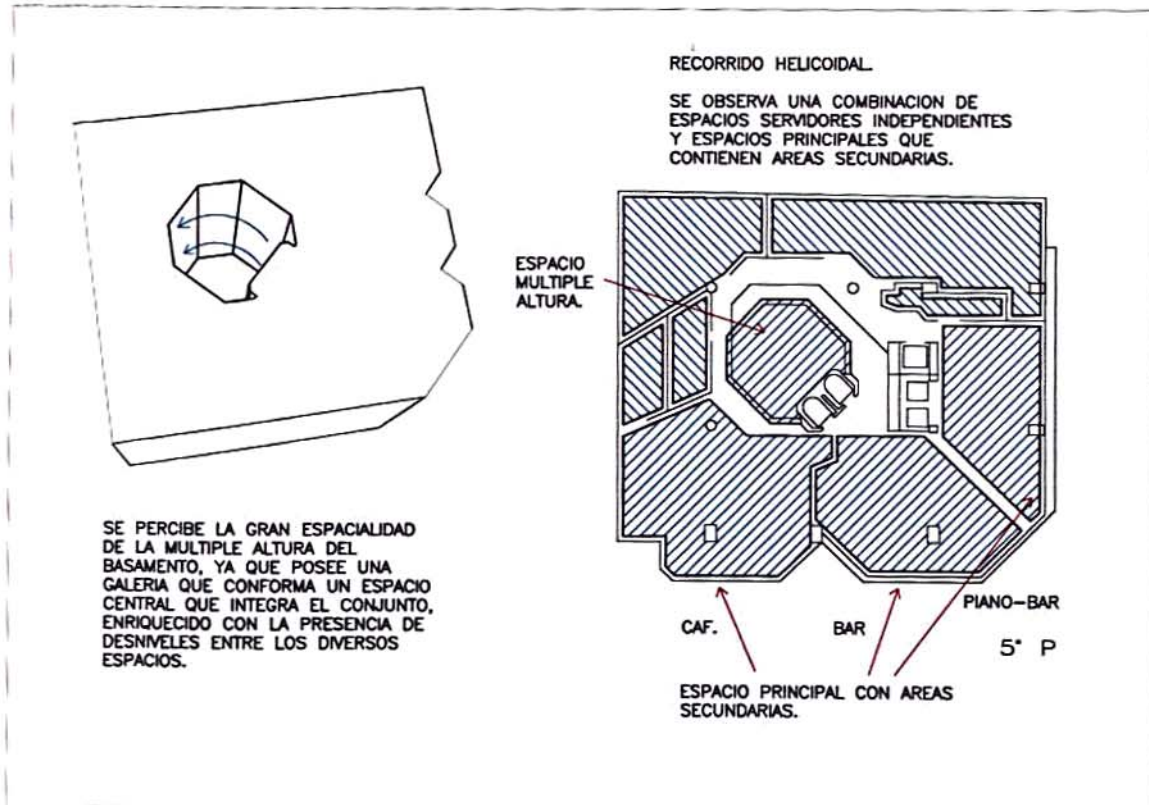
EN UN EXTREMO LA RUTA DE CIRCULACION ATRAVIESA EL AREA DE SERVICIO EN LOS NIVELES DE ALOJAMIENTO, Y EN EL OTRO ES DIRIGIDO HACIA LA ZONA DE ESCAPE. CIRCULACION VERTICAL NO MECANICA INAPROPIADA.

P TIP.

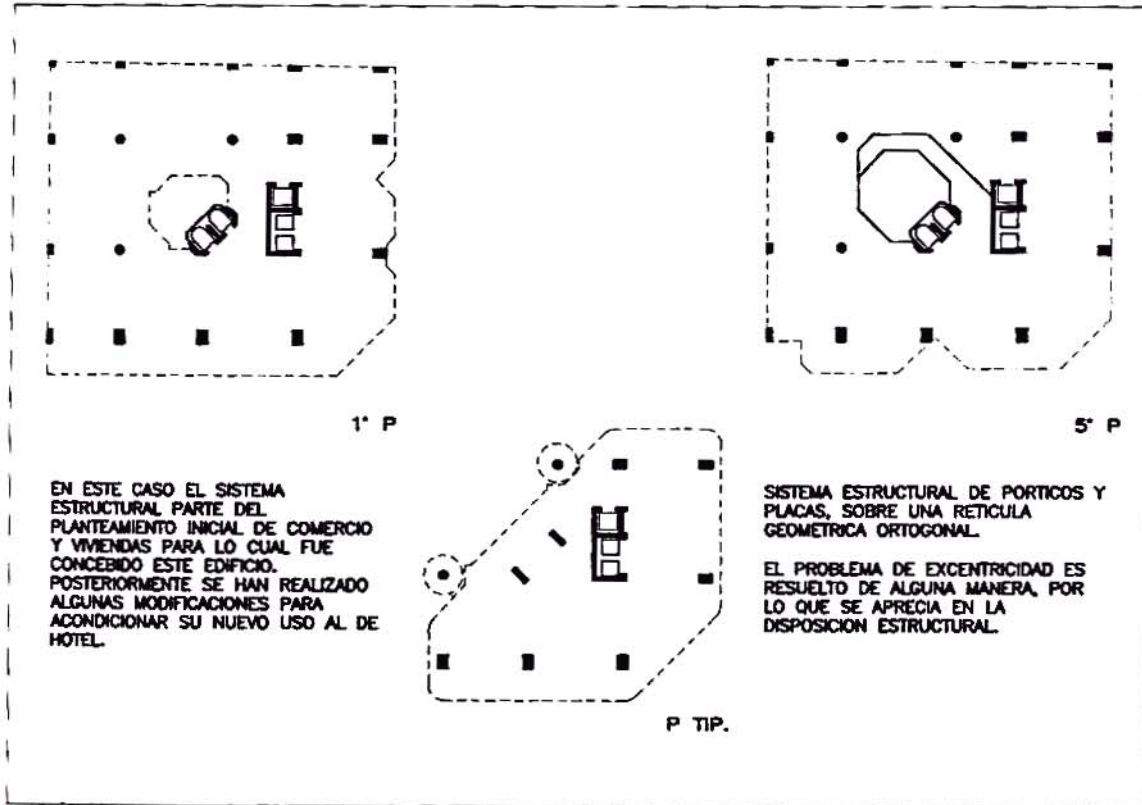
3. VOLUMEN:



4. ESPACIO:



5. ESTRUCTURA:



EN ESTE CASO EL SISTEMA ESTRUCTURAL PARTE DEL PLANTEAMIENTO INICIAL DE COMERCIO Y VIVIENDAS PARA LO CUAL FUE CONCEBIDO ESTE EDIFICIO. POSTERIORMENTE SE HAN REALIZADO ALGUNAS MODIFICACIONES PARA ACONDICIONAR SU NUEVO USO AL DE HOTEL.

SISTEMA ESTRUCTURAL DE PORTICOS Y PLACAS, SOBRE UNA RETICULA GEOMETRICA ORTOGONAL.

EL PROBLEMA DE EXCENTRICIDAD ES RESUELTO DE ALGUNA MANERA, POR LO QUE SE APRECIA EN LA DISPOSICION ESTRUCTURAL.

7.2.2 HOTEL SONESTA LIMA EL OLIVAR

**02-01**

**HOTEL SONESTA EL OLIVAR**



VISTA PRINCIPAL

UBICACION:  
CA. PANCHO FIERRO  
N° 194  
SAN ISIDRO

ARQUITECTURA:  
ARQ.  
GERMAN COSTA

AREA TERRENO:  
1134.40 m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA:  
00000.00 m<sup>2</sup>  
(sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
6

HABITACIONES:  
134



DETALLE DE FACHADA



**02-02**

## **HOTEL SONESTA EL OLIVAR**



VISTA DESDE EL OLIVAR

EN LOS NIVELES SEGUNDO AL QUINTO SE ENCUENTRAN LAS HABITACIONES, QUE EN SU PRIMERA ETAPA SON 67:

- 52 Habitaciones Simples.
- 11 Habitaciones Dobles
- 4 Suites

CON LA AMPLIACION EL NUMERO DE HABITACIONES SE DUPLICA.



CAFETERIA

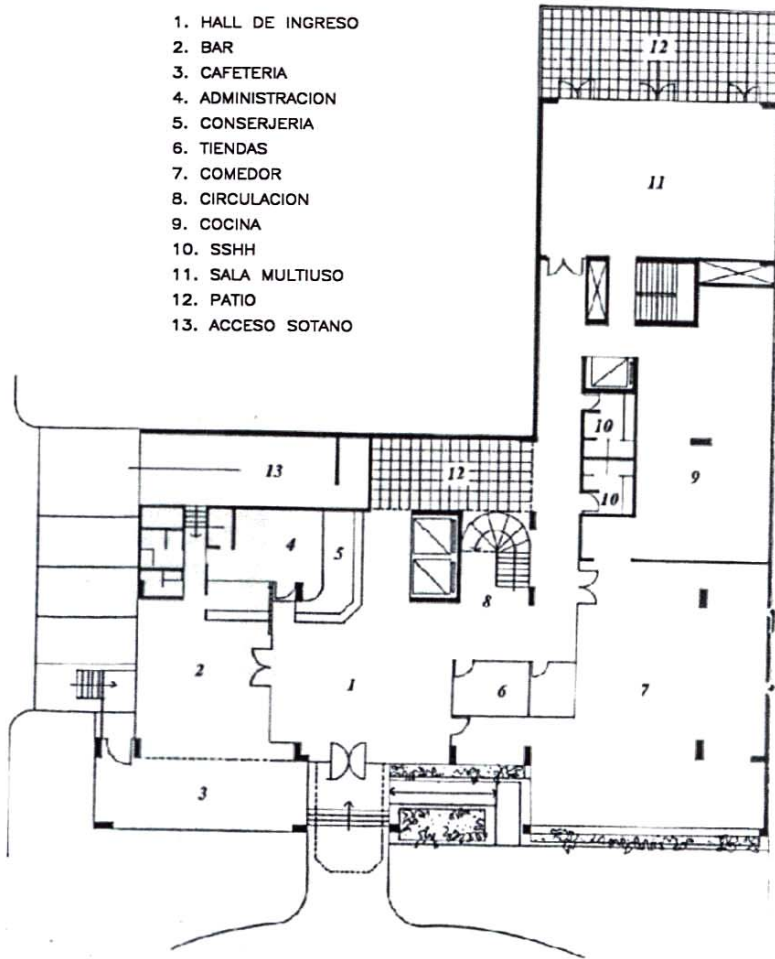


PISCINA

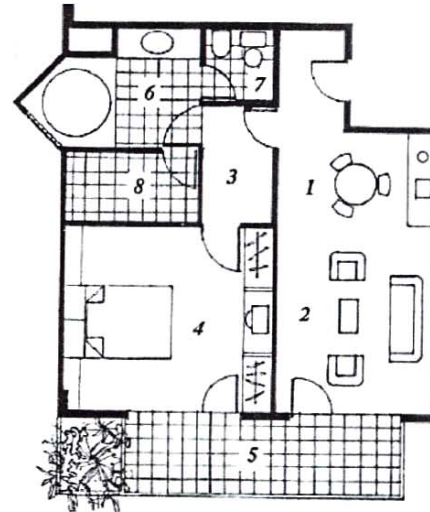


PATIO ESTAR

1. HALL DE INGRESO
2. BAR
3. CAFETERIA
4. ADMINISTRACION
5. CONSERJERIA
6. TIENDAS
7. COMEDOR
8. CIRCULACION
9. COCINA
10. SSHH
11. SALA MULTIUSO
12. PATIO
13. ACCESO SOTANO



PRIMER PISO



SUITE ESC: 1/100

1. DESAYUNADOR
2. SALA
3. HALL
4. DORMITORIO
5. TERRAZA
6. BAÑO
7. W.C.
8. SAUNA



UBICACION

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

AREA TERR: 1134.40 m<sup>2</sup> (Aprox.)

AREA CONST: 00000.00 m<sup>2</sup> (solo Hotel)

Los primeros edificios de departamentos que se construyeron en la zona del Oliver de San Isidro no estuvieron bien vistos por los vecinos que se resistían a perder la tranquilidad del lugar, dado el aumento de densidad y la mayor afluencia de vehículos. Y este hotel, el cual es motivo de estudio, no ha sido ajeno a esta resistencia. Es necesario señalar que la altura de la edificación, así como su tratamiento exterior ha tenido que someterse a las disposiciones de la zonificación especial, vigente para el lugar. Su construcción constituye una llamante y grata presencia en el entorno de la zona monumental a la que el parque da lugar. El proyecto constituye un encomiable esfuerzo por introducir una estructura compleja y de mediana escala, dentro de un contexto urbano y un paisaje particularmente sensibles y delicados. El mayor mérito del proyecto es la sobriedad y moderación de su arquitectura. Registrando alineamiento, tanto las modestas coordenadas de la estructura urbana circundante, como la fragilidad del entorno paisajístico, su diseñador, el arquitecto Germán Costa, ha preferido limitarse a plantear un solo cuerpo de seis pisos con una azotea, alineado con los frentes impuestos por los retiros de las calles que forman la esquina.

El Hotel ha sido proyectado con tres niveles de sótanos en los que se encuentra la subestación, un grupo electrógeno, depósitos, servicios de mantenimiento, así como 139 plazas de estacionamiento. El piso principal algo sobrelevado para aprovechar la vista, tiene en el frente el hall de ingreso, la cafetería, el bar y el comedor. Hacia el interior está ubicada la cocina y al fondo una sala de uso múltiple con capacidad para 300 personas con su área de preparación y zona de "coffee break".

Dos núcleos de circulación vertical articulan los diferentes niveles. El principal, dos ascensores y escalera, ocupa el centro de la composición, está frente al mostrador de administración y al lado de un patio de luz en el primer piso, techado en vidrio que constituye un agradable espacio de estar. El otro núcleo, escalera y montacarga para servicio, se encuentra entre la cocina y la sala multiusos.

En los niveles segunda a quinto están las habitaciones que en su primera etapa son 67, posteriormente se duplicarían a 134. En la terraza se cuenta con un gimnasio, sala de reuniones, piscina, un bar y una zona pergolada con estructura liviana. Desde este nivel la vista al oliver es muy agradable.

La estructura es a base de pórticos y placas de concreto armado. El espaciado entre columnas es aproximadamente de 8 metros para facilitar el estacionamiento en sótano. El tratamiento exterior se adecúa a la reglamentación que manda colores adecuados al entorno. Interiormente el mármol verde y el vidrio son los protagonistas en las zonas públicas, mientras que en las habitaciones lo son la madera y el enlucido pintado. En las circulaciones cada piso está identificado con un color.

LAMINA N°

02-03



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

HOTEL "SONESTA - EL OLIVAR"

ARG. GERMAN COSTA

CA. PANCHO FIERRO 194 SAN ISIDRO, LIMA

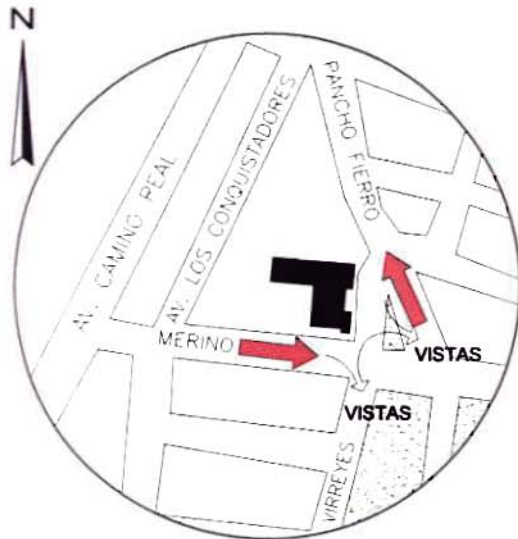
AÑO: 1993

ESCALA  
1:250

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002

7.2.2 ANALISIS HOTEL SONESTA - EL OLIVAR:

1. EMPLAZAMIENTO:



UBICADO EN EL CRUCE DE LAS CALLES PANCHO FIERRO Y MERINO EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, LOGRA DIRECCIONAR SUS VISTAS HACIA LA GRAN AREA VERDE DE EL OLIVAR. SE LOGRA EL ACERCAMIENTO POR EL SURESTE POR LA CALLE PANCHO FIERRO, Y POR EL OESTE POR LA CALLE MERINO.

EMPLAZAMIENTO EN ESQUINA APROVECHANDO LAS VISTAS QUE SE DESPRENDEN DEL OLIVAR. LOGRA UNA VOLUMETRIA COMO RESPUESTA AL CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRA.

2. FUNCION:

INGRESO PRINCIPAL DEL HOTEL HACIA LA CALLE PANCHO FIERRO, LOCALIZADO EN UN PLANO POSTERIOR AL CREADO POR LOS VOLUMENES DE LA CAFETERIA Y EL COMEDOR. EL INGRESO DE SERVICIO ESTA LOCALIZADO EN LA CALLE MERINO, VIA DE MENOR IMPORTANCIA.



RUTAS DE CIRCULACION ARTICULADAS Y SEPARADAS DE LOS ESPACIOS UTILES, HA EXCEPCION DE LA ZONA DEL HALL DE INGRESO, QUE OBIAMENTE A CAUSA DE SU FUNCION ES RECORRIDO EN MULTIPLES DIRECCIONES.

PRESENTA DOS NUCLEOS DE CIRCULACION VERTICAL LOS CUALES ARTICULAN LOS DIFERENTES NIVELES. EL PRINCIPAL ESTA CONFORMADO POR DOS ASCENSORES Y ESCALERA, EL CUAL OCUPA EL CENTRO DE LA COMPOSICION. EL OTRO NUCLEO ES EL DE SERVICIO CONFORMADO POR UN MONTACARGA Y ESCALERA, Y SE LOCALIZA EN LA PARTE POSTERIOR DEL CONJUNTO.

-  AREA SOCIAL
-  AREA DE SERVICIO
-  AREA ADMINISTRATIVA

3. VOLUMEN:

EL REMATE SE ENCUENTRA CONFORMADO POR VOLUMENES DE PERCEPCION LIGERA, DESARROLLADOS EN BASE A ESTRUCTURAS LIVIANAS, EN EL CUAL SE PERCIBE UNA VOLUMETRIA APARENTEMENTE ADOSADA.

EL VOLUMEN QUE ALBERGA A LAS HABITACIONES SE LEE COMO UN VOLUMEN DE TENDENCIA HORIZONTAL EN EL CUAL PREDOMINA LA MASA SOBRE LOS VACIOS. A LA VEZ DESEA INTEGRARSE AL ENTORNO A TRAVES DE SUS COLORES.

PRIMER NIVEL, EL CUAL ES EL BASAMENTO DEL EDIFICIO. POSEE SUPERFICIES EXTERIORES RECUBIERTAS DE MARMOL VERDE, QUE BUSCAN INTEGRACION CON EL ENTORNO.

SU VOLUMETRIA MODERADA ES MAS EL RESULTADO DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA REGLAMENTACION DE LA ZONA.

PLANTA SIN SIMETRIA NI EQUILIBRIO EN LOS EJES 'X' E 'Y', PERO EN EL CASO DE LA ELEVACION PRINCIPAL PODEMOS DECIR QUE SE ENCUENTRA EN EQUILIBRIO.

1° P

4. ESPACIO:

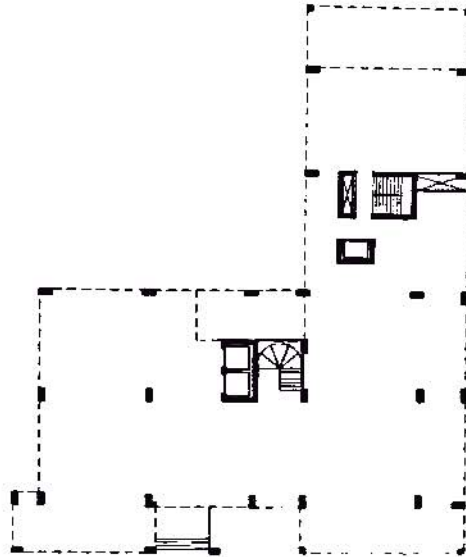
ESPACIOS SEPARADOS CONECTADOS POR ELEMENTOS DE CIRCULACION DE MARCADA TENDENCIA LONGITUDINAL, DEBIDO A LA DISPOSICION DE ESTOS Y A LA FORMA DEL TERRENO.

EL HALL DE INGRESO ES EL GRAN ESPACIO DE TRANSITO DEL CONJUNTO, SEGUIDO POR UN GRAN CORREDOR QUE COMUNICA EL HALL DE INGRESO CON LA SALA MULTIUSO.

EL ESPACIO DE LAS AREAS SOCIALES COMO EL COMEDOR Y LA CAFETERIA BUSCAN INTEGRARSE MAS HACIA LOS ESPACIOS EXTERIORES QUE BRINDA EL ENTORNO.

1° P

5. ESTRUCTURA:



COMBINACION DEL SISTEMA ESTRUCTURAL DE PORTICOS Y PLACAS, SOBRE UNA RETICULA GEOMETRICA ORTOGONAL.

YA QUE LA PLANTA NO ES SIMETRICA NI EQUILIBRADA PODRIA PRESENTAR PROBLEMAS DURANTE LA CONJUNCION DE FUERZAS SISMICAS, NO ESTANDO SOLUCIONADO EL PROBLEMA DE EXCENTRICIDAD.

EL PLANTEAMIENTO ESTRUCTURAL CON LUCES DE OCHO METROS NACE DE LA IDEA DE FACILITAR EL ESTACIONAMIENTO EN EL SOTANO, Y EN LOS NIVELES SUPERIORES LAS HABITACIONES SE ADECUAN A ESTA DISPOSICION.

1º P

7.2.3 HOTEL MIRAFLORES PARK PLAZA

**03-01**

**HOTEL MIRAFLORES PARK**



VISTA PRINCIPAL

UBICACION:  
MA. DE LA RESERVA  
N° 1035  
MIRAFLORES

ARQUITECTURA:  
ARQ.

AREA TERRENO:  
---.- m2

AREA CONSTRUIDA:  
---.- m2  
(sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
12

HABITACIONES:  
81



LOBBY

**03-02**

# HOTEL MIRAFLORES PARK



COMEDOR AMBROSIA



SALON DE REUNIONES

AÑO DE CONSTRUCCION:

1997



GIMNASIO



SUITE



PISCINA

7.2.4 HOTEL LOS DELFINES

**04-01**

**HOTEL LOS DELFINES**

UBICACION:  
 CALLE LOS EUCALIPTOS  
 N° 555  
 SAN ISIDRO

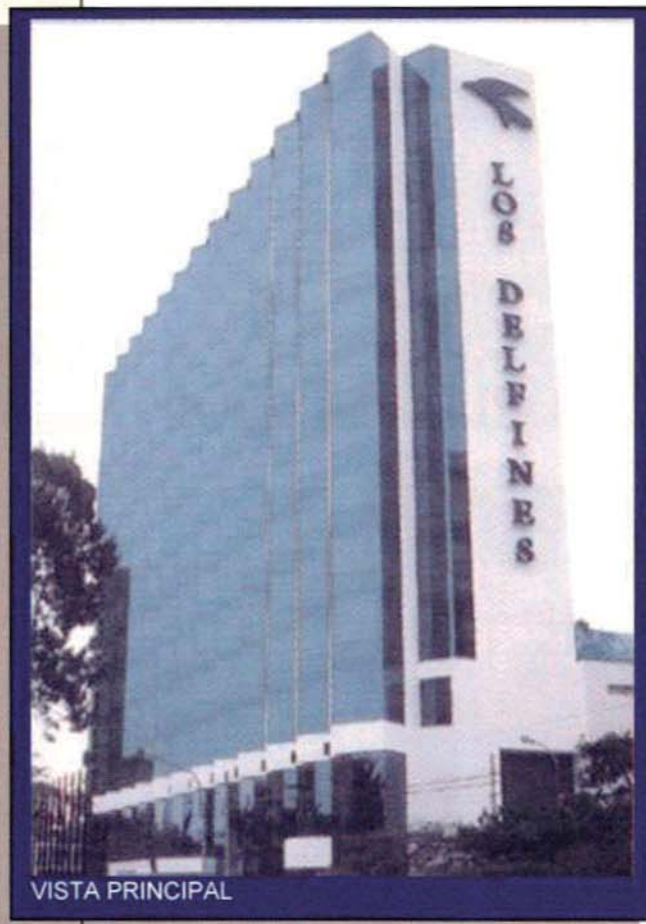
ARQUITECTURA:  
 ARQ. JAVIER  
 VELARDE ASPILLAGA

AREA TERRENO:  
 3443.60 m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA:  
 18,865.00 m<sup>2</sup>  
 (sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
 14

HABITACIONES:  
 197



HALL DE INGRESO



RESTAURANT



**04-02**

## HOTEL LOS DELFINES



BUSSINESS CENTER



SALON MEDITERRANEO (Cap. 1200 p)

LAS HABITACIONES SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA:

- 145 Habitaciones.
- 7 Junior Suites
- 12 Senior Suites
- 28 Executive Rooms
- 4 Suites de Lujo
- 1 Suite Presidencial.



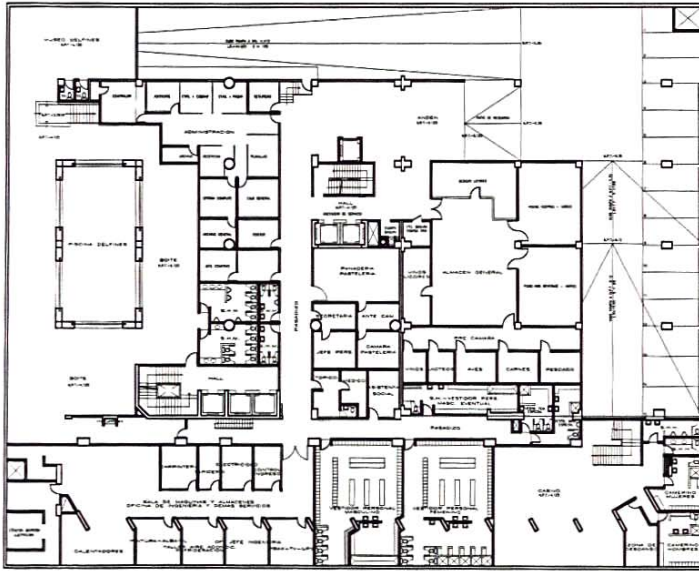
GIMNASIO



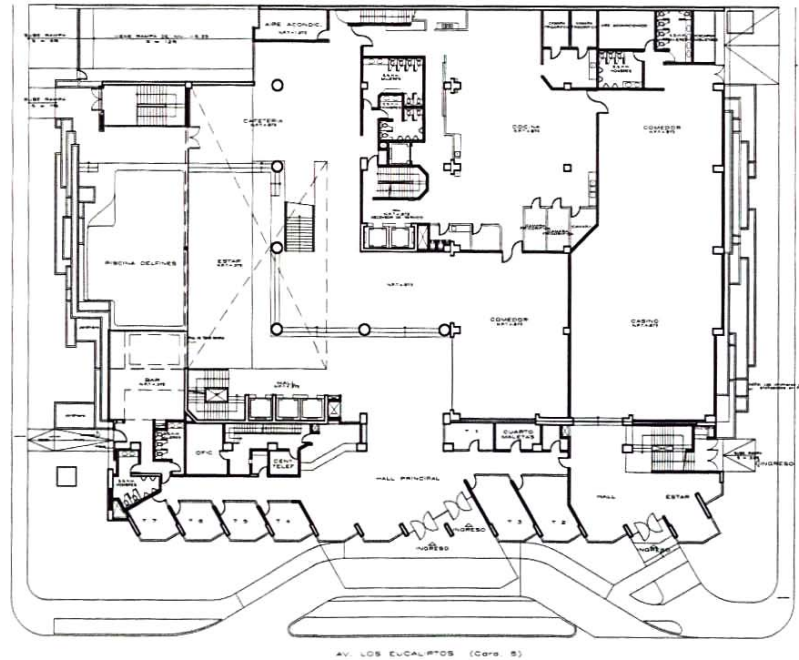
HABITACION



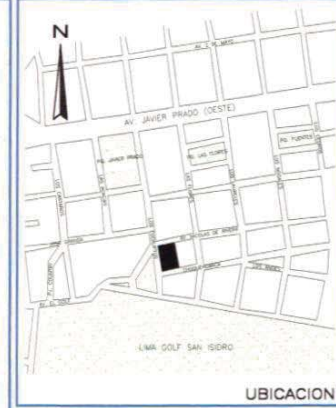
SUITE



PRIMER SOTANO



PRIMER PISO



UBICACION

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: COMPAÑIA HOTELERA  
LOS DELFINES S.A.  
AREA TERR: 3443.70 m<sup>2</sup>  
AREA CONST: 18865.00 m<sup>2</sup> (solo Hotel)

Este Hotel fue concebido por el Arquitecto Javier Velarde Aspilaga durante el año de 1995. Posee una ubicación con una excelente vista al Golf de San Isidro y se localiza entre las calles Choquehuancua, Los Eucaliptos y la Av. Nicolas de Rivera siendo su ingreso principal por la calle Los Eucaliptos. Además posee ingresos directos por Choquehuancua hacia la gran sala de reuniones que se encuentra en el segundo piso; y por Nicolas de Rivera hacia la zona del Bar, la zona del delphinario y el acceso al estacionamiento que se encuentra en cuatro edificios con capacidad para más de 250 vehículos; por este acceso también se ingresa al área de servicios. En el primer sótano encontramos parte del casino y bar con vista al delphinario por la parte baja de este, a la vez un pequeño museo; igualmente encontramos áreas administrativas y de servicios como el andén de descarga y varios depósitos y cámaras de este sector, vestuario de personal, talleres de mantenimiento, áreas de abastecimiento de energía y parte de estacionamiento. En el segundo sótano encontramos la lavandería y sus diversos compartimientos así como áreas de estar y alimentación del personal de servicio; lo demás es área de estacionamiento. Los siguientes sótanos son ocupados casi en su totalidad por el estacionamiento y algunos pequeños áreas de servicio.

En el primer piso se encuentra el Hall de Ingreso con el área de recepción, 7 locales comerciales y una amplia y completa cocina que abastece al sector del casino que en su mayor parte se desarrolla en el primer piso, al igual que al comedor, cafetería, bar y estares. Estas áreas sociales tienen vista al delphinario, que es uno de los principales atractivos del hotel. En el segundo piso encontramos el gran salón de uso múltiple con amplios vestibulos, una cocina que lo abastece y que a la vez es abastecida por la cocina principal y sus áreas de almacenamiento de víveres del sótano. También se encuentran las áreas de la alta gerencia y business center, también con vista al delphinario y la calle Los eucaliptos. En el tercer nivel ya empiezan a desarrollarse las habitaciones, compartiendo espacio con el área de baños turcos y peluquería, y parte del área administrativo. En el cuarto nivel encontramos más habitaciones separadas de las áreas sociales y cuatro salones de reuniones flexibles que se pueden convertir en un gran salón. A la vez en este nivel se desarrolla una gran terraza que proporciona las áreas libres de esparcimiento necesarias para el hotel así como una piscina con sus servicios respectivos. Del quinto al decimocuarto nivel se realiza el desarrollo de la planta típica de habitaciones, distribuida en dos ejes perpendiculares en el cual el mayor tiene vista hacia la calle Los Eucaliptos y por ende a la gran área del Golf, estas circulaciones son alimentadas por dos núcleos de ascensores: uno principal (compuesto por 3 elevadores) y otro de servicio (2). La única diferencia del quinto piso con los demás es que en este se encuentra un sector con servicio de spa para los usuarios.

Su fachada principal realiza un juego volumétrico zigzageante, el cual posee paramentos exteriores totalmente vidriados con cristal reflejante.

LAMINA N°

04-03



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

HOTEL "LOS DELFINES"

ARG. JAVIER VELARDE ASPILAGA

CALLE LOS EUCALIPTOS 555 SAN ISIDRO, LIMA AÑO: JUL 1995

ESCALA  
1:500

ELABORAC: FECHA:  
E. LAGUNA P. DIC. 2002



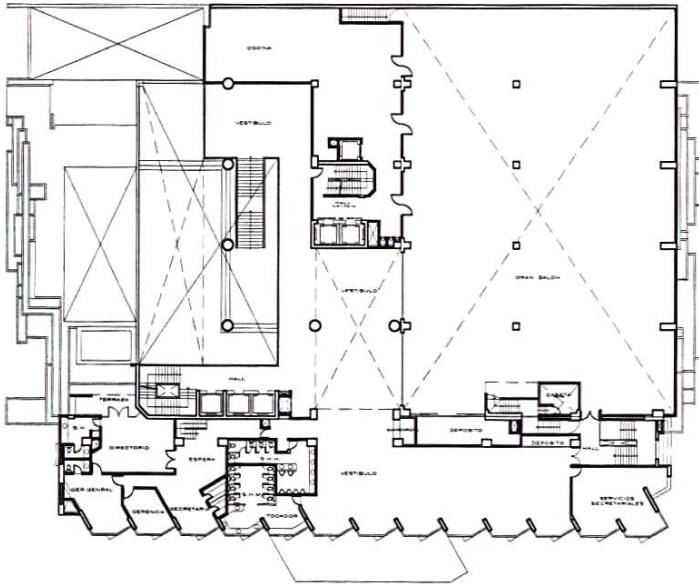
**HOTEL "LOS DELFINES"**

ARG. JAVIER VELARDE ASPILLAGA

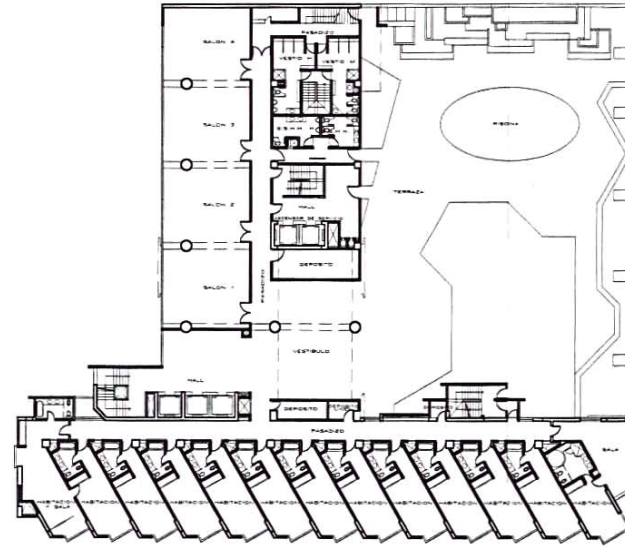
CALLE LOS EUCALIPTOS 555 SAN ISIDRO, LIMA AÑO: JUL 1995

ESCALA  
1:500

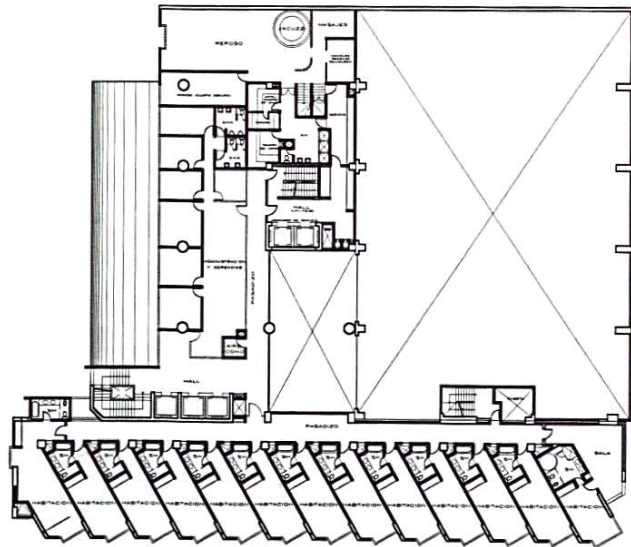
ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



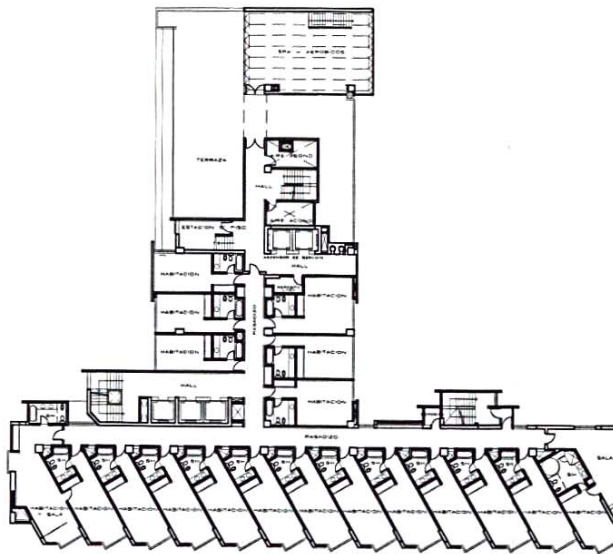
SEGUNDO PISO



CUARTO PISO




TERCER PISO




QUINTO PISO

7.2.4 ANALISIS HOTEL LOS DELFINES:

1. EMPLAZAMIENTO:




SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LA AV. NICOLAS DE RIVERA Y LAS CALLES LOS EUCALIPTOS Y CHOQUEHUANCA EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO. SE LOGRA UN ACERCAMIENTO CON PROCEDENCIA DEL NORTE, DESDE LA AV. JAVIER PRADO A TRAVES DE LA CALLE LOS EUCALIPTOS, Y CON PROCEDENCIA DEL OESTE POR LA AVENIDA EL GOLF. ESTA SITUADO DE FORMA QUE PERCIBA LAS MEJORES VISTAS HACIA EL SUR OESTE, ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA GRAN AREA VERDE DEL GOLF DE SAN ISIDRO.




AUNQUE LA UBICACION DEL HOTEL SE PRESENTA CASI PERPENDICULAR CON RESPECTO AL GOLF, ESTE LOGRA CAPTAR INTERESANTES VISTAS DE LA ZONA DEBIDO A LA AMPLITUD DE ESTE. SU ENTORNO ESTA CONFORMADO EN SU GRAN MAYORIA POR EDIFICACIONES DE ALTA DENSIDAD.

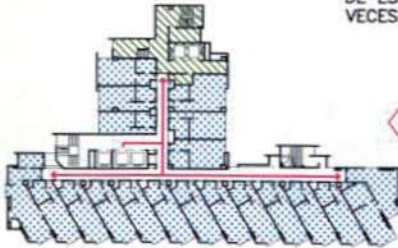
2. FUNCION:



ASI COMO POSEE TRES FRENTE, TAMBIEN POSEE VARIOS INGRESOS. EL INGRESO PRINCIPAL SE SITUA EN LA CALLE LOS EUCALIPTOS (VIA QUE UNE LA AV. JAVIER PRADO CON LA AV. EL GOLF), Y SE LOCALIZA EN UNA ZONA RETIRADA DEL PLANO ZIGZAGEANTE DE LA FACHADA, AL IGUAL QUE EL INGRESO AL CASINO. HACIA NICOLAS DE RIVERA SE PRESENTAN EL INGRESO DIRECTO HACIA EL BAR Y EL DELFINARIO, ASI COMO EL INGRESO A LOS ESTACIONAMIENTOS Y AREA DE SERVICIOS. HACIA CHOQUEHUANCA ENCONTRAMOS EL INGRESO QUE NOS LLEVA DIRECTO AL SUM Y SERVICIOS DEL SEGUNDO NIVEL.



LA CIRCULACION SE PRESENTA A TRAVES DE ESPACIOS PRINCIPALES Y ALGUNAS VECES DESVIADA POR ELEMENTOS.



EN LOS NIVELES DE ALOJAMIENTO LA CIRCULACION HORIZONTAL SE PRESENTA EN AMPLIOS CORREDORES Y SIN INTERFERENCIA CON ESPACIOS UTILES. CIRCULACION VERTICAL DESARROLLADA EN DOS NUCLEOS, UNO PRINCIPAL Y OTRO DE SERVICIO.

P TIP.

3. VOLUMEN:

TORRE.

BASAMENTO.

SE PODRIA DECIR QUE SU MASA SE ENCUENTRA EN EQUILIBRIO, YA QUE SUS PLANTAS TAMBIEN LO ESTAN, AUNQUE NO NECESARIAMENTE SON SIMETRICAS.

1º P

P TIP.

DESDE LA CALLE LOS EUCALIPTOS SE PERCIBE COMO UN GRAN VOLUMEN UNITARIO Y MACIZO EN EL QUE DESTACA LA SUPERFICIE DE SU FACHADA PRINCIPAL, QUE SE PRESENTA DE MANERA QUEBRADA DEBIDO PRINCIPALMENTE AL PLANTEAMIENTO ADOPTADO EN LA DISPOSICION DE LAS HABITACIONES. PERO AL OBSERVAR EL CONJUNTO EN SU TOTALIDAD APRECIAMOS QUE ESTA COMPUESTO POR DOS CUERPOS: UN BASAMENTO Y LA TORRE QUE ALBERGA LAS HABITACIONES.

4. ESPACIO:

1º P

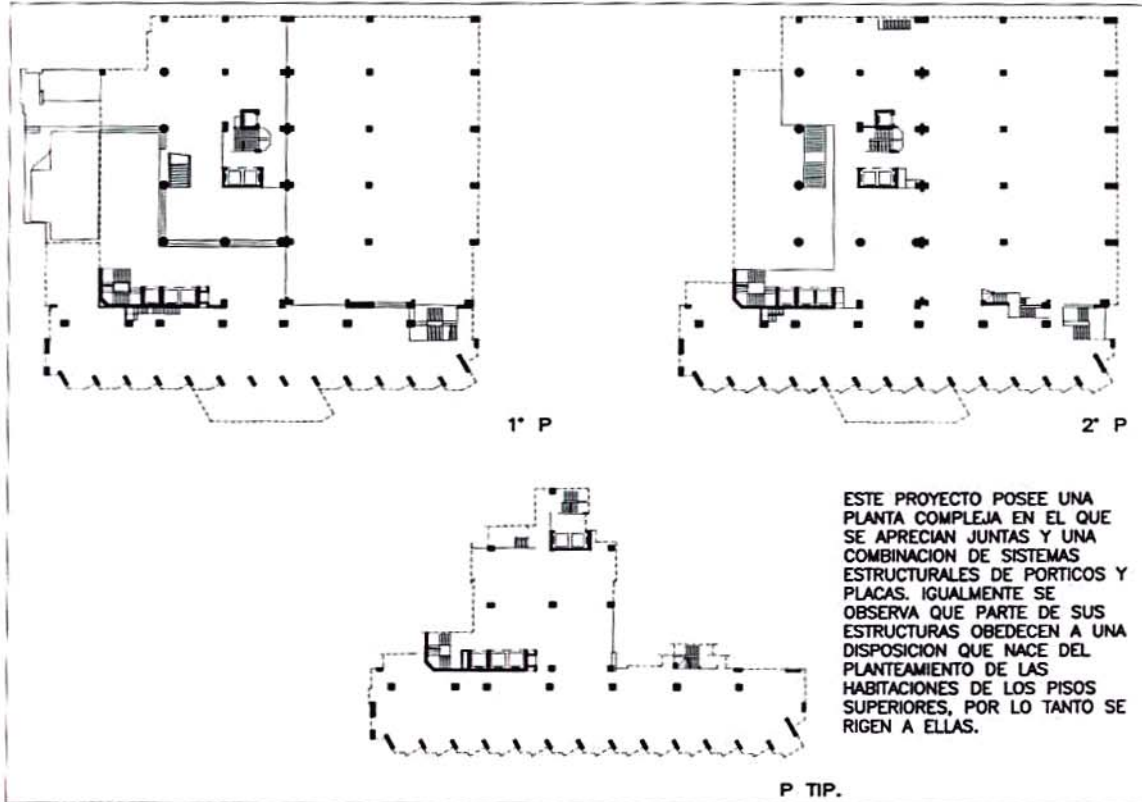
2º P

BUEN TRATAMIENTO DE ESPACIOS TANTO ABIERTOS COMO CERRADOS. ESPACIOS REGULARES Y AMPLIOS

COMPOSICION DE ESPACIOS PRINCIPALES QUE A LA VEZ POSEEN ESPACIOS SECUNDARIOS.

INTEGRACION DE ESPACIOS EN DIFERENTES NIVELES Y CON ESPACIOS EXTERIORES PROPIOS DEL HOTEL.

5. ESTRUCTURA:



7.2.5 HOTEL SWISSÔTEL

**05-01**

**HOTEL SWISSÔTEL**

UBICACION:  
 AV. VIA CENTRAL  
 N° 150  
 C. E. REAL  
 SAN ISIDRO

ARQUITECTURA:  
 ARQS.  
 ARANA-ORREGO-TORRES

AREA TERRENO:  
 7180.00 m2

AREA CONSTRUIDA:  
 28148.25 m2  
 (sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
 18

HABITACIONES:  
 244



VISTA PRINCIPAL



LOBBY



HALL PRINCIPAL

**05-02**

# HOTEL SWISSOTEL



DOBLE ALTURA DE HALL



HALL SALAS DE EXPOSICIONES

AÑO DE CONSTRUCCION:

1996



GIMNASIO



HABITACION



SERVICIO DE HABITACION



**05-03**

# HOTEL SWISSOTEL



SALON DE REUNIONES



RESTAURANT ITALIA



RESTAURANT SUIZO



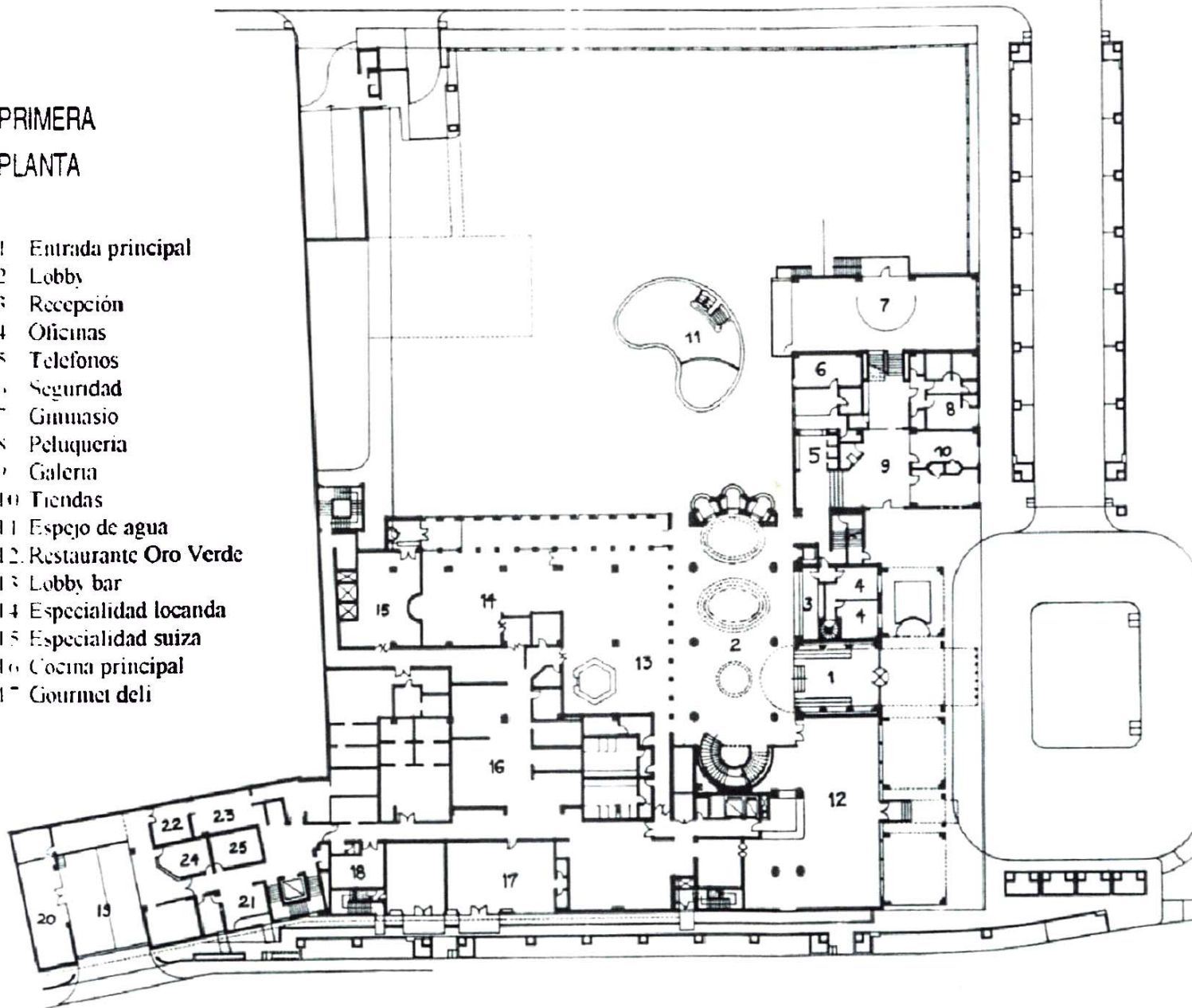
PISCINA



DE LA PISCINA HACIA LA TORRE

PRIMERA  
PLANTA

- 1 Entrada principal
- 2 Lobby
- 3 Recepción
- 4 Oficinas
- 5 Telefonos
- 6 Seguridad
- 7 Gimnasio
- 8 Peluqueria
- 9 Galería
- 10 Tiendas
- 11 Espejo de agua
- 12 Restaurante Oro Verde
- 13 Lobby bar
- 14 Especialidad locanda
- 15 Especialidad suiza
- 16 Cocina principal
- 17 Gourmet deli



PRIMER PISO



UBICACION

LAMINA N°

05-04



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: CORPORACION HOTELERA  
COSTA DEL PACIFICO S.A.  
& OROTELS (CIA SUIZA)

AREA TERR: 7180.00 m<sup>2</sup>

AREA CONST: 28148.25 m<sup>2</sup> (solo Hotel)

El proyecto ha sido desarrollado en la mejor zona comercial, residencial y cultural del distrito de San Isidro, y su costo total está estimado en aproximadamente US\$ 38'800,000. El Hotel Oro Verde Lima está ubicado con frente a la avenida Santo Toribio, y forma parte del emergente Centro Empresarial Camino Real. Ocupa un área aproximada de 7180 m<sup>2</sup> de los 31500 m<sup>2</sup> que tiene el terreno que ha sido habilitado para uso mixto comercial y residencial.

Se define en una torre de habitaciones de 54 m de altura y 18 pisos; un basamento de 9.00 m en dos pisos; y dos sótanos. En el área libre se ubican la piscina, cancha de tenis y los jardines. Además se ha proyectado un helipuerto en la azotea de la torre.

En el primer sótano está la subestación de energía, la sala de calderas y la de los equipos de aire acondicionado y ventilación; la lavandería, bodegas, oficinas administrativas, vestuarios de personal y comedor de funcionarios. En el segundo, se encuentran el estacionamiento de automóviles, los grupos electrógenos y los bombos de agua y desagüe.

En el primer piso de la torre están el lobby, restaurantes, coquinas, tiendas comerciales y zonas de servicios. En el segundo, se ubican un amplio foyer, salas de reuniones con capacidades de 40 a 250 personas; una sala principal con capacidad para 800 personas, oficinas de negocios y zonas de servicio para atención de las salas indicadas; así como una zona con saunas, baños turcos y el área administrativa.

Del 3° al 18° piso, están las 244 habitaciones de alojamiento, incluyendo junior suites, business suites y una suite presidencial. A los pisos se accede mediante 3 ascensores panorámicos con capacidad para transportar 18 pasajeros cada uno; y 3 de servicio para llevar de 12 a 16. Además existe un montacargas para servicios de 1500 Kg y 1 ascensor de servicio directo del segundo sótano al lobby principal con capacidad para 6 pasajeros.

La Torre de habitaciones se encuentra estructurada desde los sótanos con columnas y placas antisísmicas de concreto armado. La tabiquería de las habitaciones es de ladrillo tarrajado y en algunas zonas tiene placas de concreto armado. Los entrepisos son de concreto aligerado con viguetas en dos sentidos de 0.30 m. de espesor, apoyadas en las placas de fachadas, en vigas transversales y en las columnas centrales ubicadas a lo largo del pasadizo de circulación. La cimentación es en base a zapatas de concreto armado. El salón principal y los salones adyacentes han sido estructurados con vigas postensadas y techos aligerados. La zona de servicios se estructura a base de pórticos y placas de concreto armado y techos aligerados.

A los servicios brindados por restaurantes de tipo suizo, italiano y nacional, ubicados convenientemente en sus distintas instalaciones, se agregan los bares, salones de reuniones, salón principal y foyer. Igualmente existe un centro deportivo para la práctica del tenis y otros deportes, incluyendo la natación, gimnasio, aeróbicos, sauna y baños turcos.

HOTEL "SWISSÔTEL"

AROS. ARANA-ORREGO-TORRES

AV. VIA CENTRAL 150 - C.E. REAL - SAN ISIDRO, LIMA AÑO: 1996

ESCALA  
1:500

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

# HOTEL "SWISSÔTEL"

ARQS. ARANA-ORREGO-TORRES

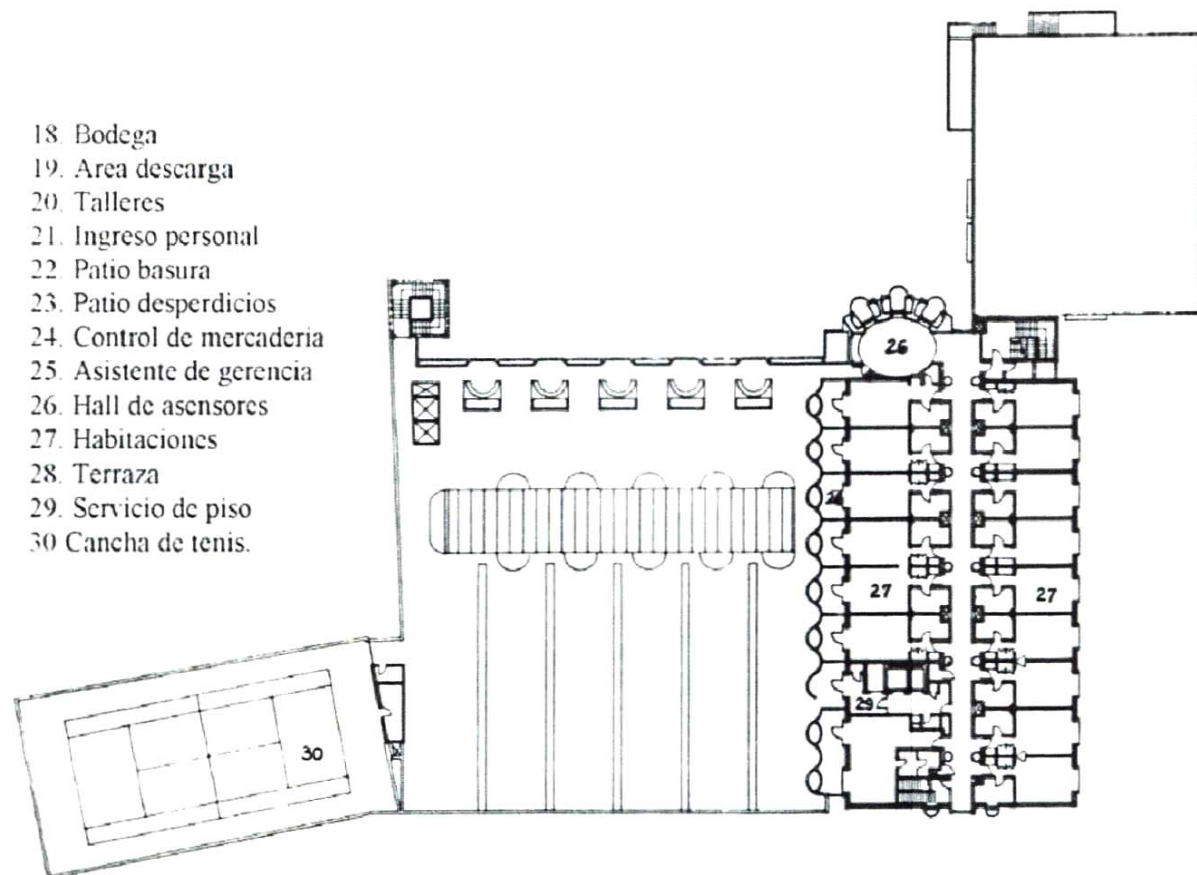
AV. VIA CENTRAL 150 - C.E. REAL - SAN ISIDRO, LIMA AÑO: 1996

ESCALA  
1:500

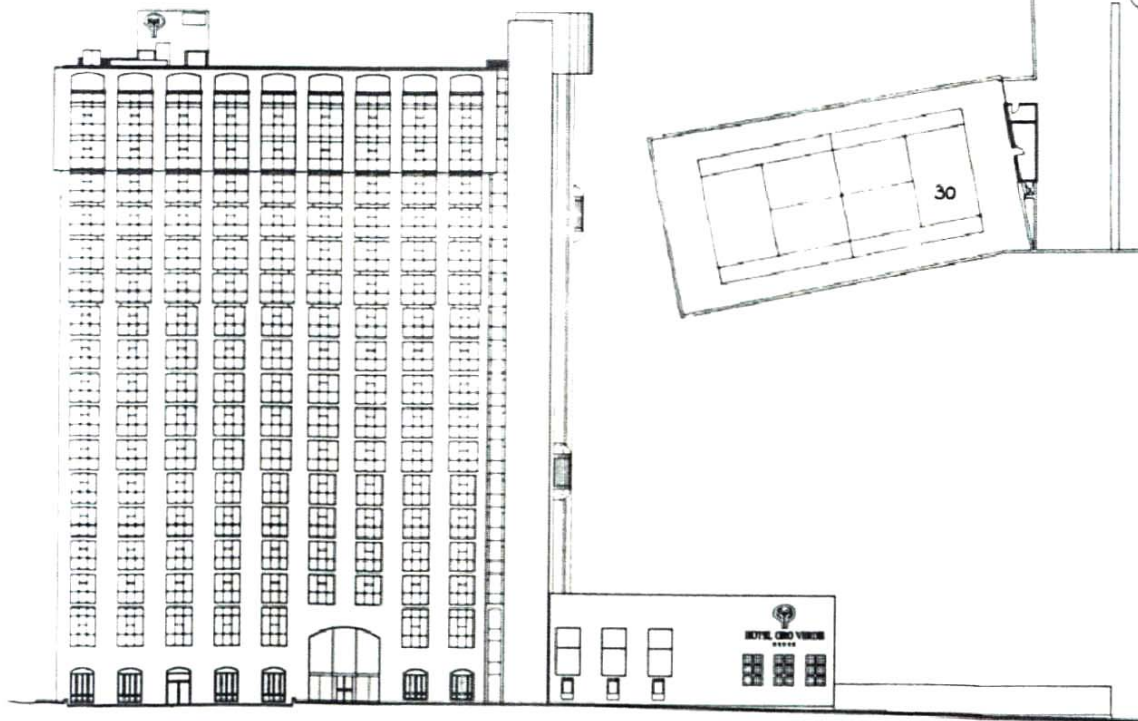
ELABORAC:  
E. LAGUNA P.

FECHA:  
DIC. 2002

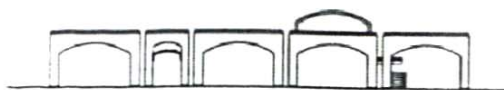
- 18. Bodega
- 19. Area descarga
- 20. Talleres
- 21. Ingreso personal
- 22. Patio basura
- 23. Patio desperdicios
- 24. Control de mercaderia
- 25. Asistente de gerencia
- 26. Hall de ascensores
- 27. Habitaciones
- 28. Terraza
- 29. Servicio de piso
- 30. Cancha de tenis.



PISO TIPICO




ELEVACION PRINCIPAL




## 7.2.5 ANALISIS HOTEL SWISSÔTEL:

### 1. EMPLAZAMIENTO:



ESTE EDIFICIO SE ENCUENTRA SITUADO DENTRO DEL CENTRO EMPRESARIAL REAL. SUS VISTAS SON HACIA EL INTERIOR DEL MENCIONADO CONJUNTO Y ESTAN DIRECCIONADAS TANTO HACIA EL NORESTE COMO HACIA EL SUROESTE. ES UN EDIFICIO QUE TIENE QUE COMPETIR CON LAS MUESTRAS DE BUENA ARQUITECTURA QUE SE DAN EN EL LUGAR.



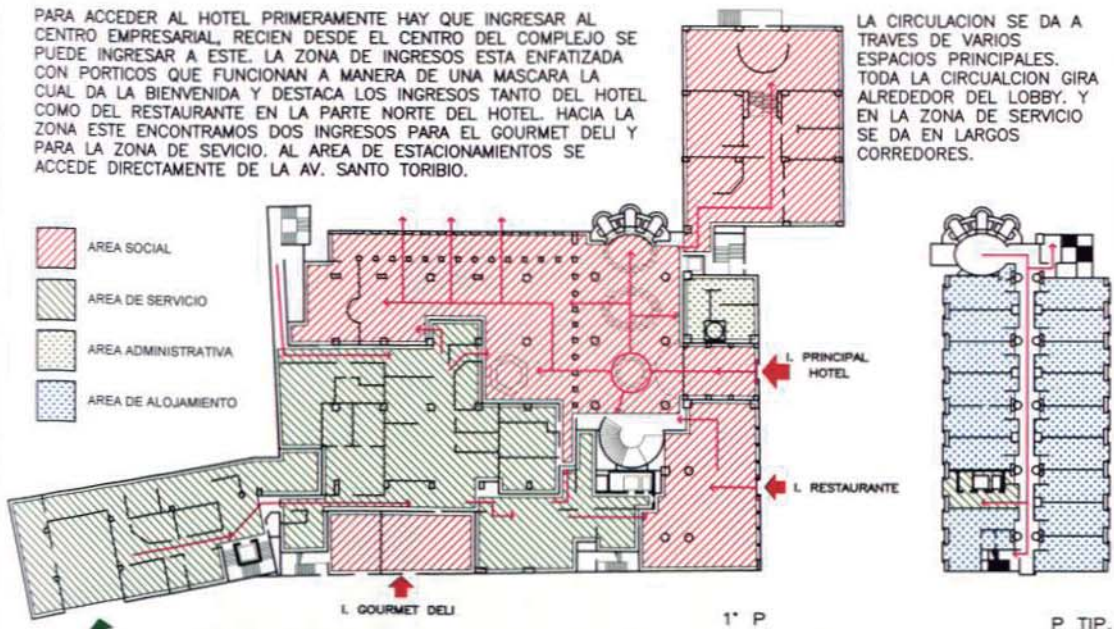
UBICADO EN EL CORAZON EMPRESARIAL DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO, PRESENTA UN VOLUMEN INFLUYENTE EN EL CONJUNTO. EL ACCESO A ESTE SE DA POR LA AV. SANTO TORIBIO DE PROCEDENCIA NORTE, DESDE LA IMPORTANTE VIA DE JAVIER PRADO O DEL ESTE POR LA AVENIDA CAMINO REAL.

### 2. FUNCION:

PARA ACCEDER AL HOTEL PRIMERAMENTE HAY QUE INGRESAR AL CENTRO EMPRESARIAL, RECIEN DESDE EL CENTRO DEL COMPLEJO SE PUEDE INGRESAR A ESTE. LA ZONA DE INGRESOS ESTA ENFATIZADA CON PORTICOS QUE FUNCIONAN A MANERA DE UNA MASCARA LA CUAL DA LA BIENVENIDA Y DESTACA LOS INGRESOS TANTO DEL HOTEL COMO DEL RESTAURANTE EN LA PARTE NORTE DEL HOTEL. HACIA LA ZONA ESTE ENCONTRAMOS DOS INGRESOS PARA EL GOURMET DELI Y PARA LA ZONA DE SEVICIO. AL AREA DE ESTACIONAMIENTOS SE ACCEDE DIRECTAMENTE DE LA AV. SANTO TORIBIO.

LA CIRCULACION SE DA A TRAVES DE VARIOS ESPACIOS PRINCIPALES. TODA LA CIRCUALCION GIRA ALREDEDOR DEL LOBBY, Y EN LA ZONA DE SERVICIO SE DA EN LARGOS CORREDORES.

- AREA SOCIAL
- AREA DE SERVICIO
- AREA ADMINISTRATIVA
- AREA DE ALOJAMIENTO



1° P

P TIP.

EN LA ZONA DE ALOJAMIENTO SE APRECIA UNA CIRCULACION AMPLIA Y LIBRE SIN CRUCE CON ESPACIOS UTILES. SE OBSERVAN DOS NUCLEOS DE CIRCULACION VERTICAL, UNO PRINCIPAL Y OTRO DE SERVICIO.

3. VOLUMEN:

VOLUMEN DE JERARQUIA (CORONACION DEL REMATE).

REIMATE.

TORRE.

BASAMENTO.

EN LOS PRIMEROS NIVELES NOS ENCONTRAMOS CON PLANTAS QUE NO PRESENTAN SIMETRIA NI EQUILIBRIO. PERO EN LOS NIVELES SUPERIORES A DIFERENCIA DE LOS NIVELES INFERIORES, SI ENCONTRAMOS ESTOS DOS PUNTOS ANTES MENCIONADOS.

1° P

P TIP.

A PESAR DE LA GRAN CANTIDAD DE VANOS QUE PRESENTA ESTE HOTEL (POR SU MISMA FUNCION), SE LEE COMO UN VOLUMEN MONOLITICO EN EL CUAL HAY PREPONDERANCIA DE LO LLENO SOBRE LO VACIO.

EN ESTE PROYECTO OBSERVAMOS QUE ADICIONALMENTE AL REMATE QUE SE DESARROLLA EN LOS TRES ULTIMOS NIVELES DE HABITACIONES, SE PRESENTA UN VOLUMEN DE JERARQUIA QUE CORONA EL EDIFICIO. SE APRECIA EN ESTA COMPOSICION EL USO DE LAS LINEAS CURVAS TANTO EN LA CORONACION, COMO EN LA ARQUERIA QUE TRATA DE ENFATIZAR EL NIVEL DE INGRESO (BASAMENTO). TAMBIEN SE OBSERVA ESTO EN EL TRATAMIENTO DE SUS VANOS CON ARCOS REBAJADOS Y EN SUS ESPACIOS INTERIORES. HAY QUE DESTACAR QUE SUS VANOS EXPRESAN UN RITMO CRECIENTE A MEDIDA QUE SE VA ASCIENDIENDO EN SUS PLANTAS.

4. ESPACIO:

AMPLIOS Y Suntuosos ESPACIOS PRINCIPALES, QUE A SU VEZ ESTAN COMPUESTOS POR OTROS ESPACIOS SECUNDARIOS.

ESPACIO DE LAS ZONAS SOCIALES INTEGRADOS Y DELIMITADOS POR LA ESTRUCTURA Y DE LAS ZONAS DE SERVICIO: SEPARADOS Y COMPACTOS Y SEPARADOS POR TABIQUES

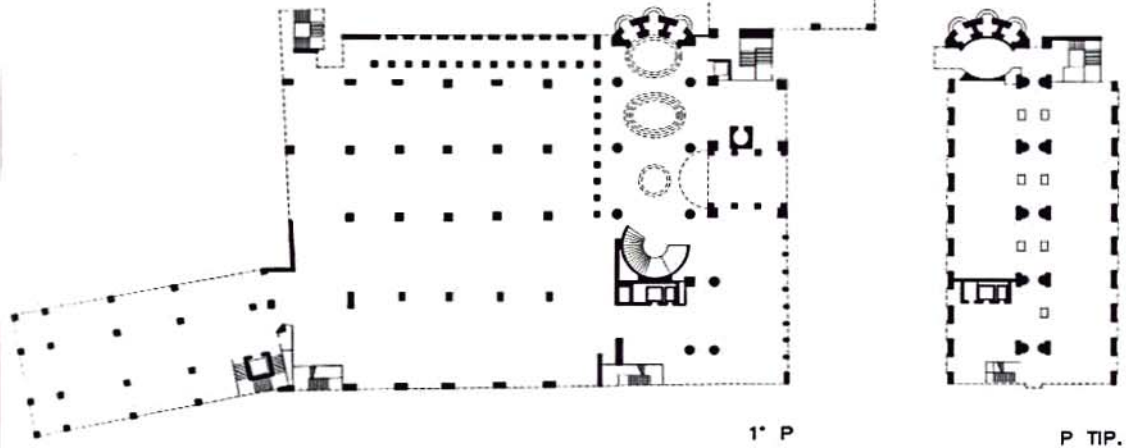
COMO ACABADO DE ESTOS Suntuosos ESPACIOS (QUE LO HACE UNO DE LOS PREFERIDOS PARA REUNIONES DE NEGOCIOS) SE APRECIA EL USO DE LA FORMA CIRCULAR Y ELIPTICA, QUE TRATAN DE ENCAJAR EN LA ORTOGONALIDAD DE SUS ESPACIOS.

VISTA A AREAS LIBRES PROPIAS DEL HOTEL.

1° P

5. ESTRUCTURA:

LA ESTRUCTURACION DEL AREA DE ALOJAMIENTO NACE DEL PARTIDO SENCILLO DE DOS CRUJIAS UNA FRENTE A OTRA, SOBRE UNA RETICULA GEOMETRICA ORTOGONAL Y ORDENADA. EN BASE A ESTA DISPOSICION Y A LA FORMA DEL TERRENO GIRA LA ESTRUCTURACION DE LOS NIVELES INFERIORES A BASE DE PORTICOS Y PLACAS. EN ALGUNOS CASOS ESTA ESTRUCTURA FUNCIONA COMO DEFINIDOR DE ESPACIOS.



7.2.6 HOTEL MELIA

**06-01**

**HOTEL MELIA**

UBICACION:  
 AV. SALAVERRY  
 N° 2599  
 SAN ISIDRO

ARQUITECTURA:  
 ARQS.  
 MILAGROS CASTILLO  
 MANUEL GUBBINS  
 (REMODELACION)

AREA TERRENO:  
 2697.85 m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA:  
 17.075.40 m<sup>2</sup>  
 (sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
 10

HABITACIONES:  
 185



VISTA PRINCIPAL



INGRESO



LOBBY

**06-02**

## HOTEL MELIA



HALL DE ASCENSORES



COMEDOR PRINCIPAL

LAS HABITACIONES SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA:

- 155 Habitaciones.
- 20 Junior Suites
- 9 Junior Suites c/Jacuzzi
- 1 Suite Presidencial.

Los pisos 8, 9 y 10 están destinados al Servicio Real.



PISCINA



BAR



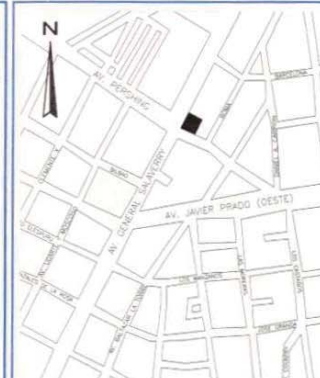
SUITE





FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

UBICACION



## MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: CORPORACION HOTELERA  
METOR S.A.

AREA TERR: 2697.85 m<sup>2</sup>

AREA CONST: 17075.40 m<sup>2</sup> (solo Hotel)

El proyecto del Hotel Meliá se ejecutó teniendo como base el antiguo edificio Ritz de 9 pisos (torre 1) cuya área total era de 3,213 m<sup>2</sup>, al cual se le ha anexado una torre nueva de 10 pisos (torre 2).

La torre 1 fue totalmente remodelada y se conecta con la segunda a través de un hall en forma horizontal y dos núcleos de ascensores y tres núcleos de escaleras, de manera vertical.

El acceso principal es por la avenida Salaverry donde se ubica el Lobby de recepción y la conserjería, además de las áreas de estar y el bar que se encuentran en la torre dos. En el área de recepción también se hallan dos locales comerciales. El hotel tiene tres salas de conferencias a las que se ingresan desde el foyer. Estas pueden integrarse en una sala mediante tabiques plegadizos. En la primera planta también encontramos el restaurante-cafetería con acceso independiente y conexión en la zona de recepción del hotel, con capacidad para 140 personas. Desde el restaurante se puede apreciar la zona de piscina y terraza como los jardines colindantes. La capacidad del hotel es de 185 habitaciones. Los pisos 8, 9 y 10 están destinados al Servicio Real y cuentan con gimnasio, sauna seco y de vapor, masajes, duchas y camerinos. Las instalaciones, contempladas para confort y protección del cliente y del personal cuentan con sistema de alarmas de humo "sprinkle", cámaras de video y todos los sistemas de seguridad moderna.

Los ambientes han sido decorados con motivos y muebles de calidad teniendo como objetivo que el hotel sea tan cómodo que el huésped más exigente se encuentre a gusto en espacios diversos ni tan modernos, ni tan tradicionales. Para lograr este efecto de variedad se ha diseñado el mobiliario de modo que los ambientes no se repitan, sin embargo se logra una unidad y un equilibrio con la armonía de tapices y cortinas de seda natural que dan calidad y elegancia al conjunto.

La madera de cooba que se utiliza en zócalos apanelados, molduras y frisos, así como en los pórticos y columnas sirve también como base de unidad del proyecto interior.

Las paredes están estucadas con colores cálidos que la adecuada iluminación que posee acentúa.

La cadena hotelera Sol Meliá, Corporación hotelera española fundada en 1956, cuenta con más de 250 hoteles en 25 países y opera en América, Europa, Asia y África.

## HOTEL "MELIA"

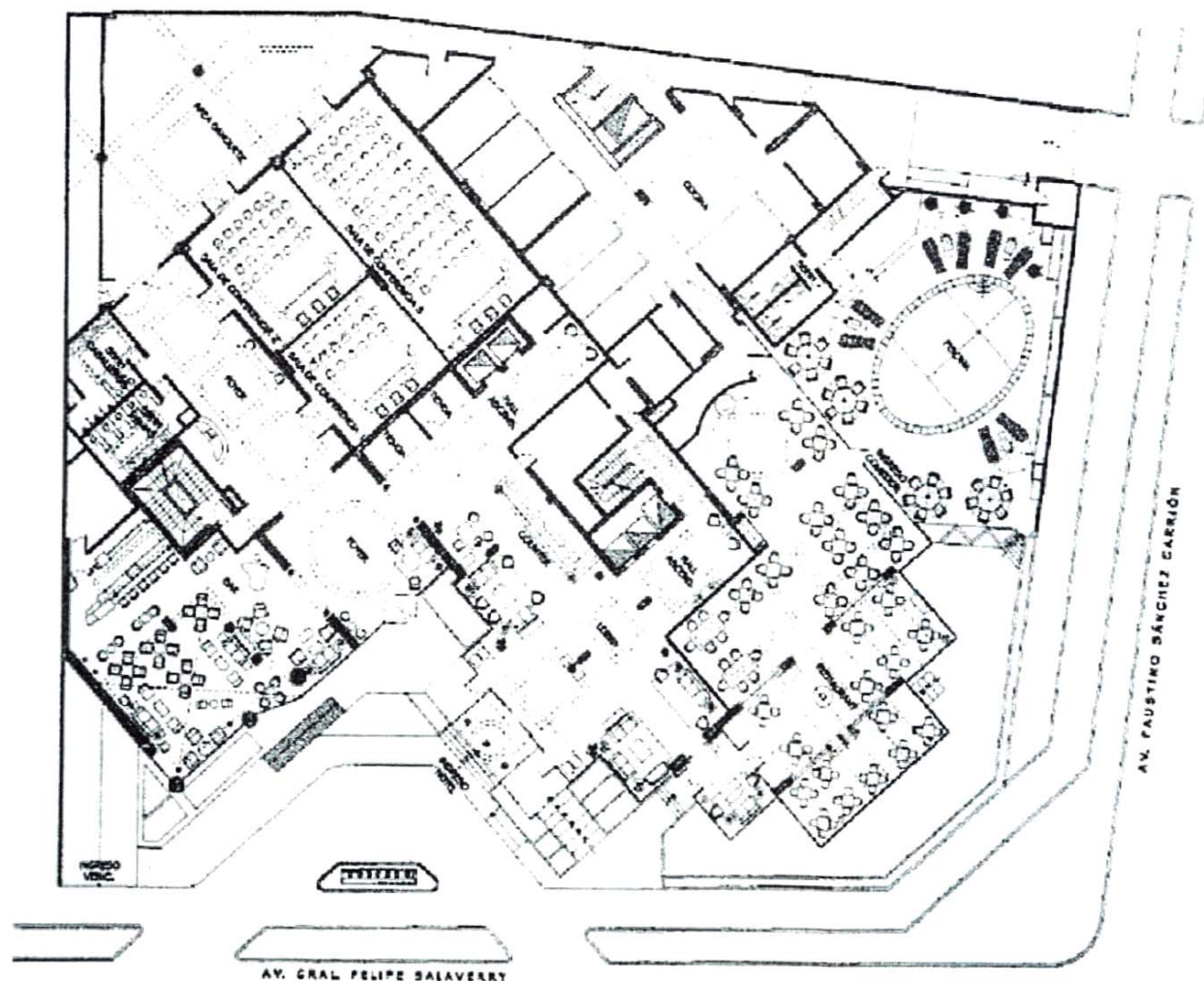
ARG. MILAGROS CASTILLO Y ARQ. MANUEL GUBBINS

AV. SALAVERRY 2599 SAN ISIDRO, LIMA

AÑO: 2000

ESCALA  
1:300

ELABORAC: FECHA:  
E. LAGUNA P. DIC. 2002

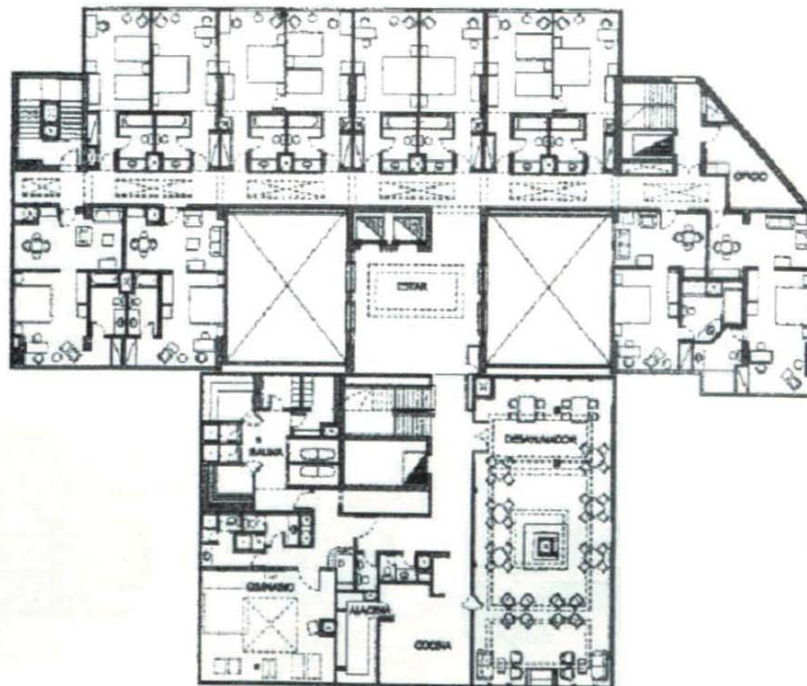


AV. GRAL. FELIPE SALAVERRY

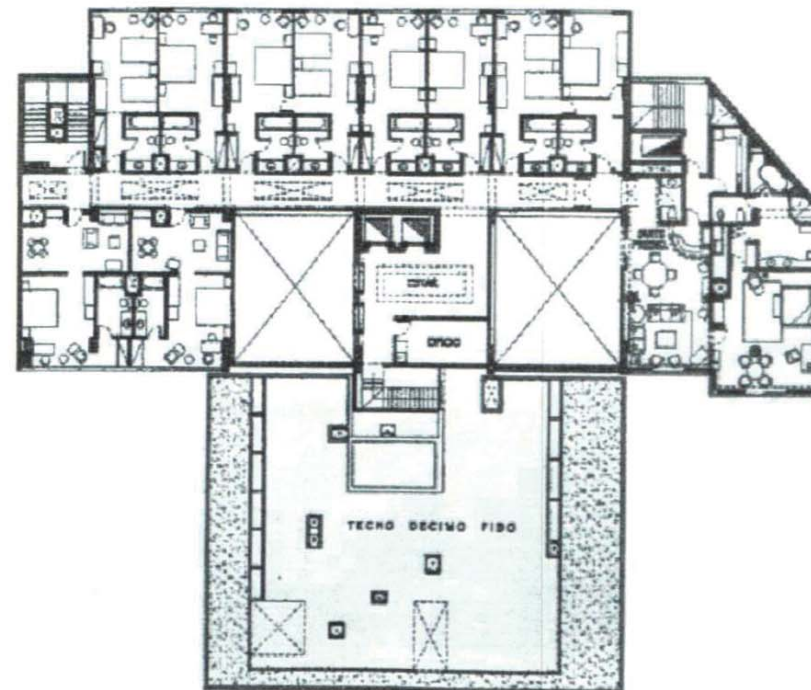
PRIMER PISO



TERCER PISO



NOVENO PISO



DECIMO PISO



**HOTEL "MELIA"**

ARG. MILAGROS CASTILLO Y ARG. MANUEL GUBBINS

AÑO: 2000

AV. SALAVERRY 2599 SAN ISIDRO, LIMA

7.2.6 ANALISIS HOTEL MELIA:

1. EMPLAZAMIENTO:

SITUADO EN EL CRUCE DE DOS AVENIDAS IMPORTANTES DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO. SE LOGRA UN ACERCAMIENTO CON PROCEDENCIA DEL NORESTE POR LA AVENIDA GENERAL SALAVERRY Y CON PROCEDENCIA DEL OESTE POR LA AVENIDA PERSHING.

PRESENTA VISTAS AL SUROESTE HACIA LOS DISTRITOS DE JESUS MARIA, MAGDALENA Y SAN ISIDRO; YA QUE ESTA LOCALIZADO EN EL LIMITE DE ESTOS.

2. FUNCION:

LOS INGRESOS PRINCIPALES; PARA EL HOTEL, FOYER Y RESTAURANTE SE DAN POR LA AVENIDA SALAVERRY; ASI COMO PARA LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO EN SOTANO. ESTOS INGRESOS SE SITUAN EN UNA ZONA CONCAVA QUE SE LOGRA ENTRE EL ANTIGUO Y NUEVO EDIFICIO, CREANDOSE AQUI UNA ESPECIE DE ATRIO QUE REPARTE HACIA LA ZONA DEL HOTEL PROPIAMENTE DICHO Y HACIA LA ZONA DE LAS SALAS DE CONFERENCIA Y EL FOYER. EL INGRESO HACIA LA ZONA DE SERVICIO SE DA A TRAVES DE LA AVENIDA PERSHING, AL LADO OPUESTO DE LOS OTROS INGRESOS.

LA CIRCULACION SE DA A TRAVES DE ESPACIOS PRINCIPALES, LOS CUALES A SU VEZ DISTRIBUYEN A OTROS ESPACIOS SECUNDARIOS. SE APRECIA DOS CENTROS DE CIRCULACION LOS CUALES ESTAN UBICADOS EN EL NUEVO EDIFICIO Y EN EL ANTIGUO, EL CUAL ES REMODELADO.

EN LOS NIVELES DE ALOJAMIENTO OBSERVAMOS DOS EJES DE CIRCULACION DEBIDO A LA DISPOSICION DE LAS HABITACIONES. EN EL ULTIMO NIVEL LA CIRCULACION VERTICAL DE SERVICIO QUEDA ENCERRADA ENTRE LOS ESPACIOS DE LAS HABITACIONES.

3. VOLUMEN:

EL VOLUMEN DE ESTE EDIFICIO SE LEE COMO LA UNION DE DOS PRISMAS: UNO ESCALONADO (EL DEL EDIFICIO NUEVO DE 10 PISOS), CON UN TRATAMIENTO DE VENTANAS CORRIDAS EN TODOS SUS NIVELES Y UN ANTEPECHO EN EL ULTIMO NIVEL QUE FUNCIONA COMO REMATE. Y OTRO PRISMA DE BASE CUADRADA ( EL ANTIGUO EDIFICIO RITZ DE 9 PISOS), TOTALMENTE VIDRIADO Y TAMBIEN CON SU RESPECTIVO REMATE. ADICIONAL A ESTO OBSERVAMOS COMO EL PRIMER NIVEL FUNCIONA COMO UN BASAMENTO QUE UNE LOS DOS VOLUMENES, ADEMAS ESTE SE INCREMENTA CON ESTRUCTURAS LIGERAS PARA CUMPLIR CON ALGUNAS AREAS.

ESTAS PLANTAS NO SON SIMETRICAS, PERO PRESENTAN EQUILIBRIO RESPECTO A UN EJE DIAGONAL.

4. ESPACIO:

GANANCIA DE ESPACIOS EN EL PRIMER NIVEL, COMO EN EL CASO DEL LOBBY Y EL RESTAURANTE, CON VISTAS A EXTERIORES Y PEQUEÑAS AREAS LIBRES DEL HOTEL.

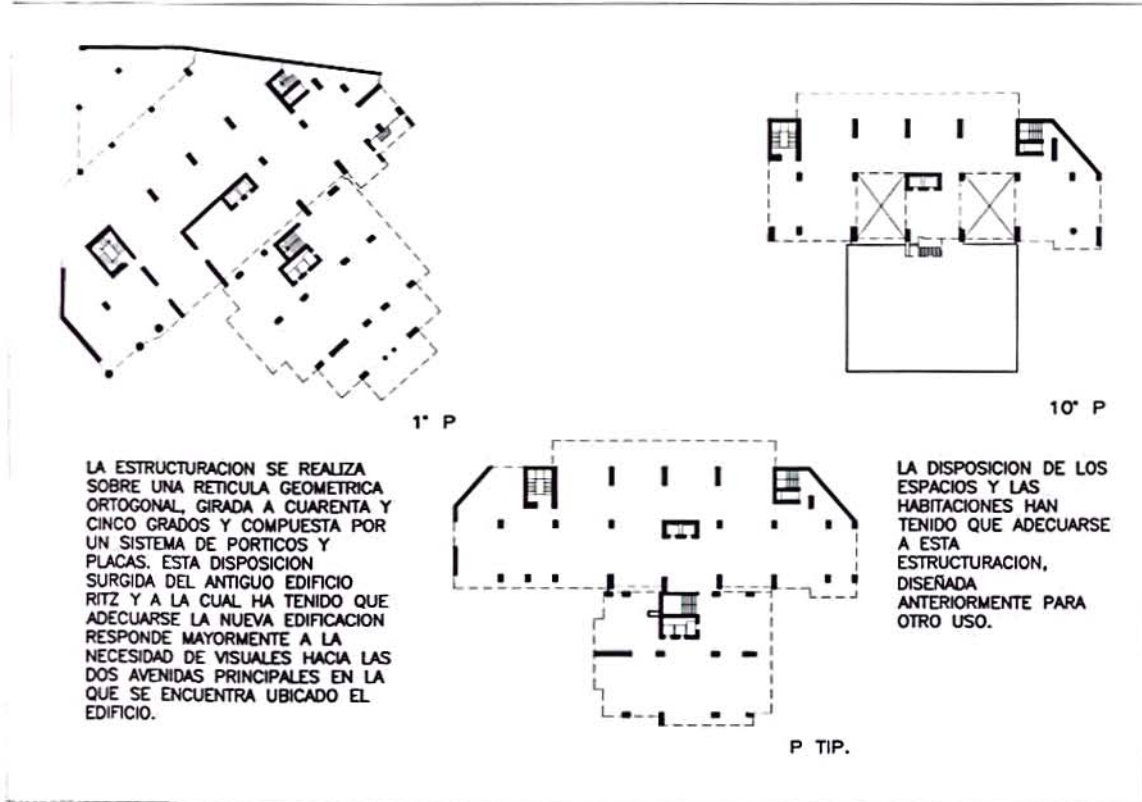
SE APRECIA EN LA DENSIDAD DE SUS PLANTAS EN LOS NIVELES DE HABITACIONES, EL CARACTER DE HOSPEDAJE QUE TIENE ESTE HOTEL ANTEPONIENDOSE A LA DE NEGOCIOS O COMERCIAL DE OTROS.

RESTAURANTE SUITE

BAR LOBBY

LA MAYORIA DE ESPACIOS PRINCIPALES SEPARADOS E INDEPENDIENTES DE OTROS ESPACIOS.

5. ESTRUCTURA:



7.2.7 HOTEL JW MARRIOTT

**07-01**

**HOTEL JW MARRIOTT**

UBICACION:  
 MA. DE LA RESERVA  
 N° 601  
 MIRAFLORES

ARQUITECTURA:  
 ARQUITECTONICA  
 ARQ. BERNARDO  
 FORT BRESCIA

AREA TERRENO:  
 5278.85 m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA:  
 28,500.00 m<sup>2</sup>  
 (sólo Hotel, sin estac.)

PISOS:  
 24

HABITACIONES:  
 300



**07-02**

# HOTEL JW MARRIOTT



GALERIA INTERIOR

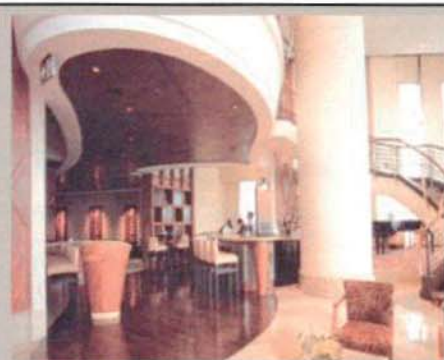


LOBBY

AÑO DE CONSTRUCCION:

2000

DEL PISO 5° AL 24° SE HALLAN LAS 300 HABITACIONES, QUE INCLUYEN AMPLIAS JUNIOR SUITES (12) Y UNA SUITE PRESIDENCIAL.



LOBBY BAR



LOBBY Y ESCALERA



PILETA Y HALL DE ASCENSORES

**07-03**

# HOTEL JW MARRIOTT



COMEDOR



SALON PARA BANQUETES

**DATOS DE LA CADENA MARRIOTT:**

- EN EL MUNDO: 2200 HOTELES CON 175000 HABITACIONES Y 151000 EMPLEADOS.
- EN AMERICA LATINA: PRESENCIA EN 18 PAISES CON 3 HOTELES Y 11000 HABITACIONES.
- SUS VENTAS ALCANZARON LOS US\$ 19.8 BILLONES EN EL 2000.
- CON LA CATEGORIA JW SOLO EXISTEN 18 EN EL MUNDO. INCLUYE EL DE LIMA.



GIMNASIO

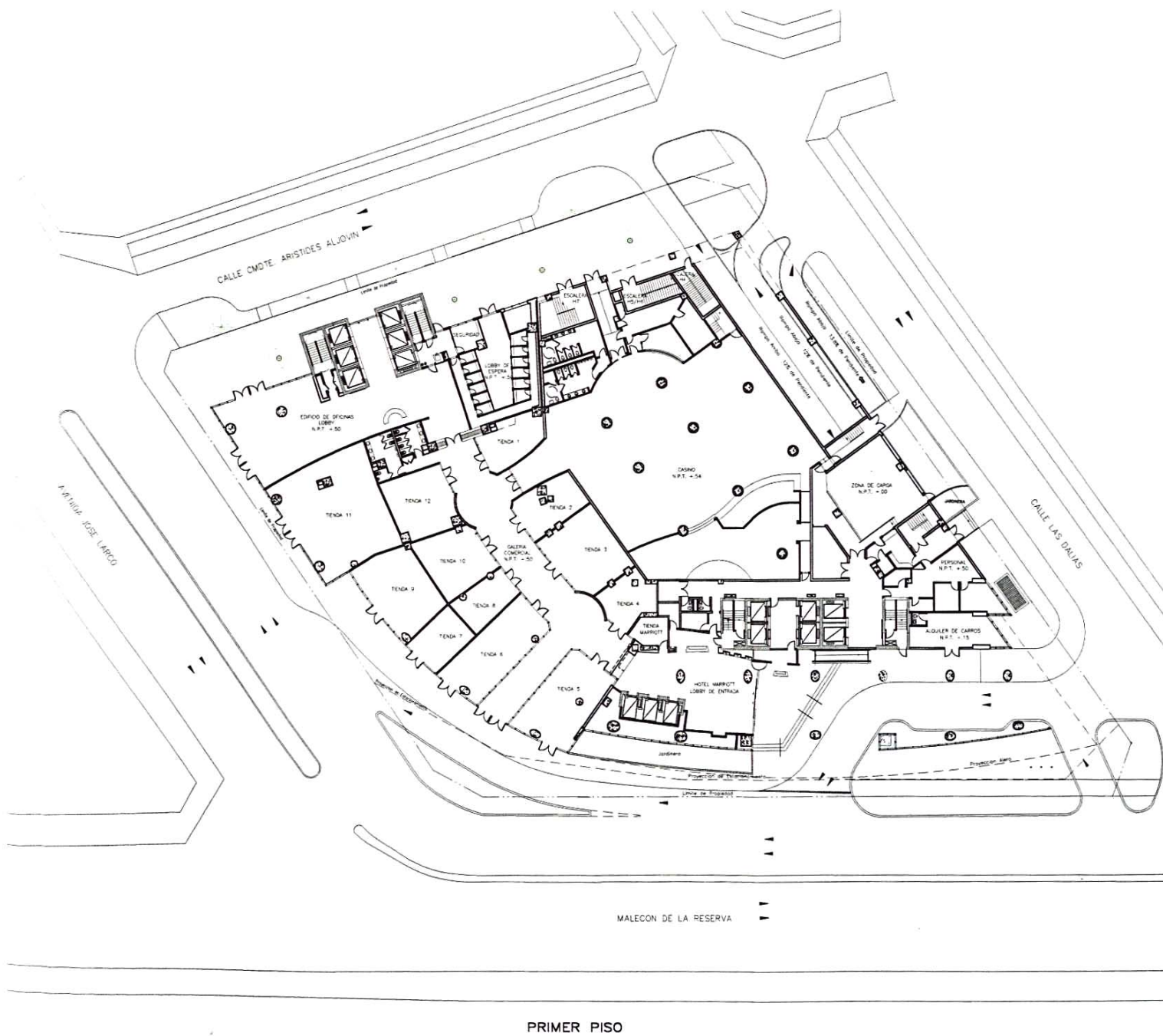


HABITACION TIPICA

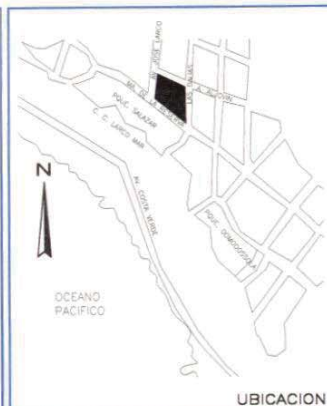


SUITE PRESIDENCIAL





PRIMER PISO



LAMINA Nº  
**07-04**



**MEMORIA DESCRIPTIVA**

PROPIETARIO: INVERSIONES LA RIOJA S.A.  
AREA TERR: 5600.00 m2  
AREA CONST: 28500.00 m2 (solo Hotel)

El Hotel Marriott ha sido construido en un emplazamiento excepcional: en la esquina de la avenida Larco y Malecón de la Reserva con frente al parque Salazar. Goza de una extraordinaria vista al mar y se eleva en un verdadero hito urbano. Cuenta con 300 habitaciones incluyendo un casino, salón de banquetes, salas de conferencia, centro de negocios, club ejecutivo, gimnasio, dos restaurantes, piscina, cancha de tenis, bar, peluquería y sauna. El proyecto integral, conformado por el Hotel, casino, tiendas y el edificio de oficinas Torre Parque Mar, cuenta con cinco sótanos de 26300 m2, con capacidad para 645 vehículos. La Torre del Hotel se encuentra ubicada en la esquina de Malecón de la Reserva y Las Dalías con frente hacia el Océano Pacífico, y la torre de Oficinas está situada en la esquina de Larco y Aljovín. El espacio que se genera entre ambos edificios incorpora el eje principal de la galería comercial, hacia la esquina de Larco y Malecón de la Reserva, y las áreas del podio en cinco niveles, hacia las calles Aljovín y Las Dalías. En este último se encuentran ubicadas las áreas de uso público del hotel, así como las administrativas, mecánicas y de servicio.

El acceso principal del hotel está ubicado hacia el Malecón de la Reserva. El hotel tiene un área construida de 28500 m2, distribuidos en una torre de 24 pisos con 90 m. de altura, siendo el segundo edificio más alto de Lima. Tiene tres ascensores panorámicos que cubren desde los sótanos hasta el cuarto piso, cuatro ascensores principales y dos ascensores de servicio. En el primer piso se ubica el ingreso y la zona comercial; así como el Casino que cuenta con un área aproximada de 1500 m2. En el segundo piso se encuentra el Lobby principal, restaurante, bar, cafetería y zona de servicio que incluye la cocina principal y la lavandería. En el tercer piso está el restaurante especial, el gimnasio y el spa; así como el área administrativo del hotel. También el cuarto de máquinas y una sub-estación. En el cuarto nivel se halla el Centro de Negocios y varias salas de reuniones, equipados con lo necesario para otorgar privacidad en las conferencias y charlas de trabajo. Igualmente encontramos la terraza, el salón de banquetes o auditorio con capacidad para 1000 personas y una zona de servicio para atención de las salas mencionadas. En el área libre del quinto piso encontramos la piscina, el bar, la cancha de tenis y áreas de mesas. Del piso 5° al 24° se hallan las 300 habitaciones, que incluyen amplias junior suites y una suite presidencial.

Su relación con la ciudad y su imagen urbana es la de un conjunto que mantiene una primera escala que reproduce la altura de los edificios vecinos, en su mayoría viviendas, en un basamento continuo que es una abstracción del volumen de la cuadra. Esta relación de convivencia, igualmente, propone hacia un nivel superior el receso necesario para crear el espacio alrededor de las torres. La metáfora del "edificio puerta de ingreso a la ciudad" logra el vínculo entre el conjunto, ubicada al borde de la trama urbana, y el panorama que tiene frente a él, la costa. La fachada fue asumida como una piel, como un tapiz que abraza la estructura, la envuelve y le da un carácter único. El vidrio aporta un toque de modernidad muy expresivo, pues refleja lo que ocurre en su entorno.

**HOTEL "JW MARRIOTT"**  
ARG. BERNARDO FORT BRESCIA  
ARQUITECTONICA INTERNACIONAL CORPORATION (LIMA & MIAMI)  
MALECON DE LA RESERVA 615 MIRAFLORES, LIMA AÑO: 2000

ESCALA  
1:500

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

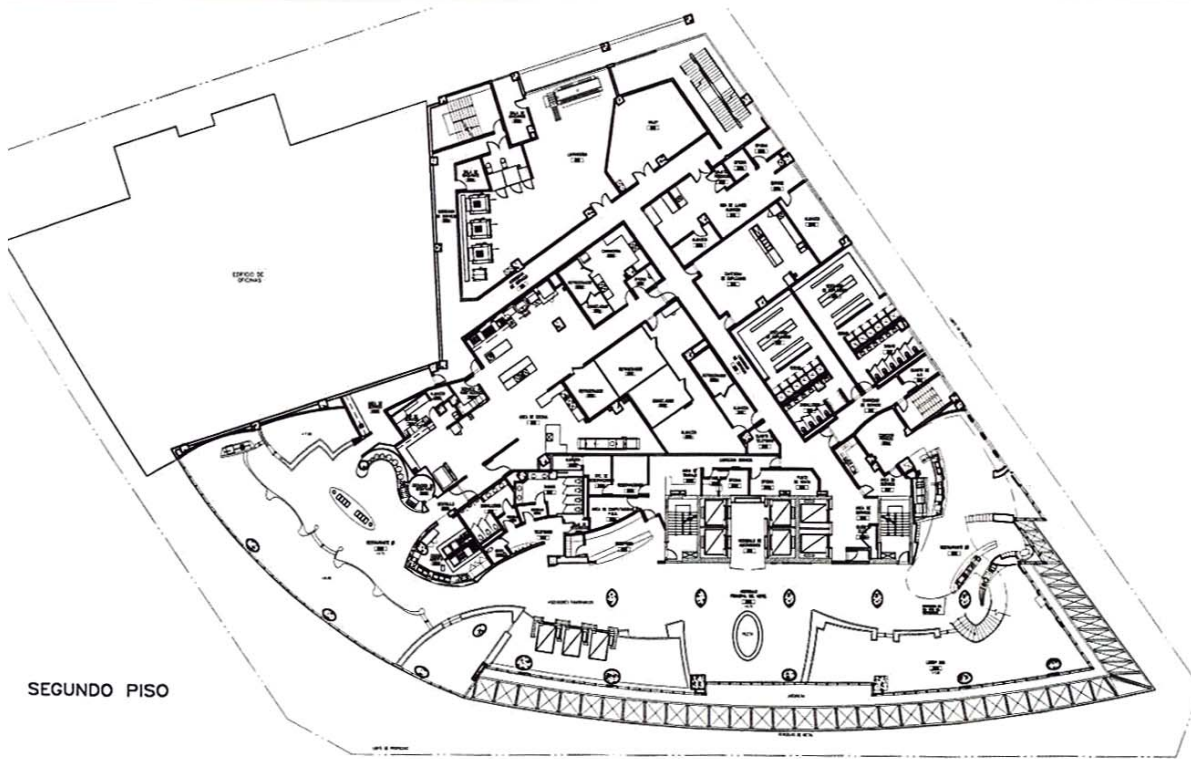
# HOTEL "JW MARRIOTT"

ARG. BERNARDO FORT BRESCIA  
ARQUITECTONICA INTERNACIONAL CORPORATION (LIMA & MIAMI)

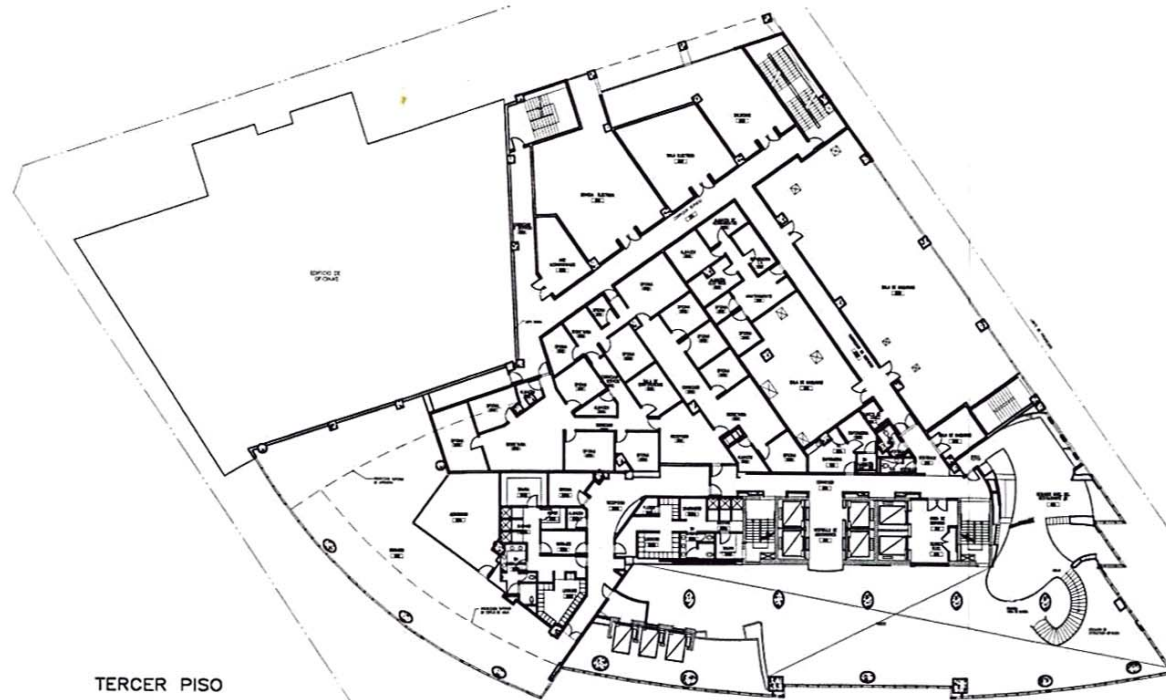
MALECON DE LA RESERVA 615 MIRAFLORES, LIMA AÑO: 2000

ESCALA  
1:500

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002



SEGUNDO PISO



TERCER PISO

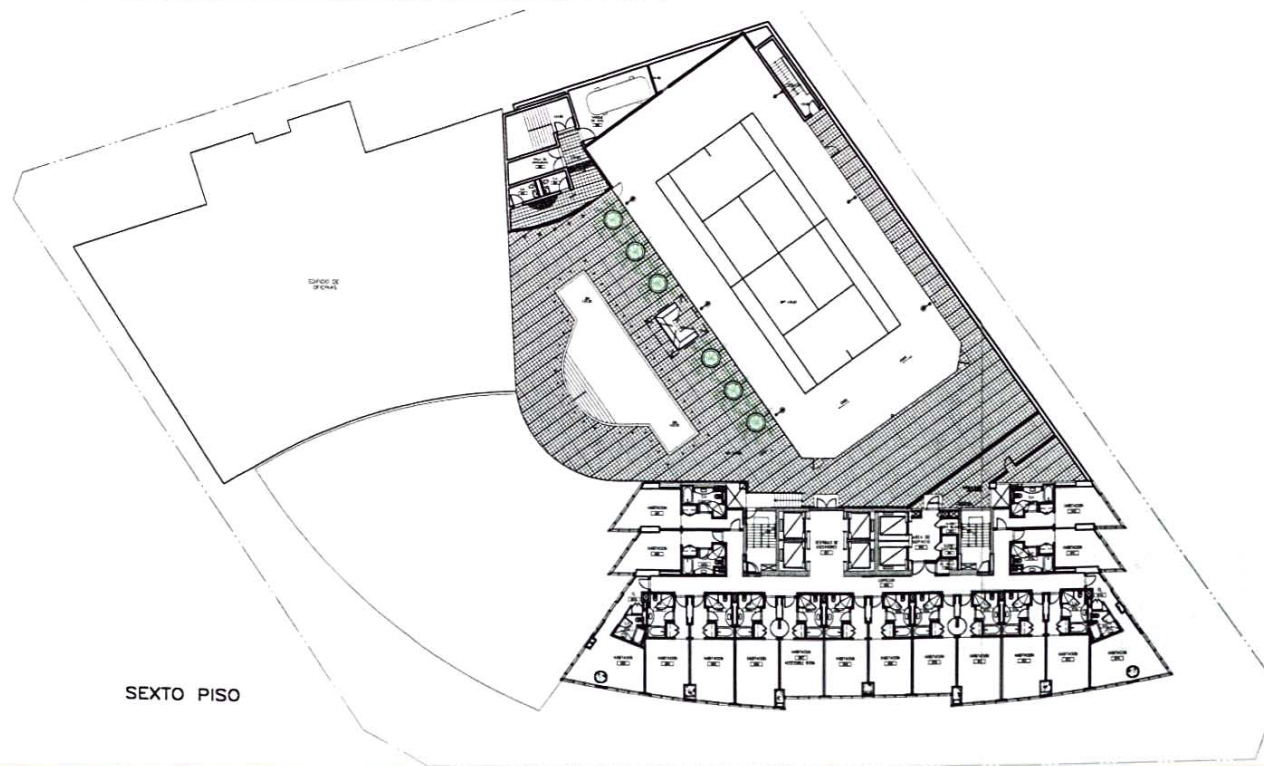
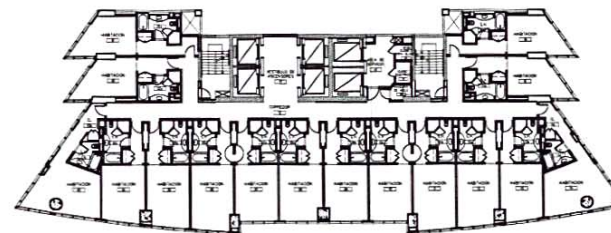
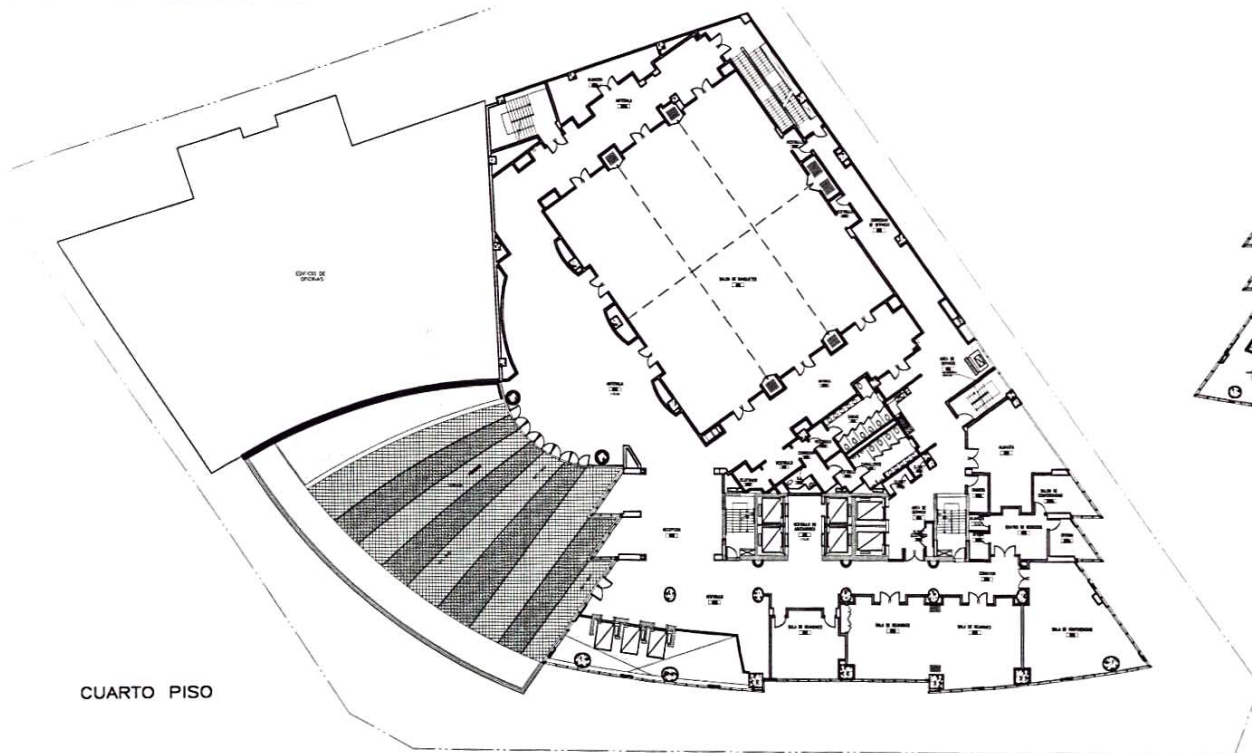


FACULTAD DE ARQUITECTURA  
URBANISMO Y ARTES

**HOTEL "JW MARRIOTT"**  
ARQ. BERNARDO FORT BRESCIA  
ARQUITECTONICA INTERNACIONAL CORPORATION (LIMA & MIAMI)  
MALECON DE LA RESERVA 615 MIRAFLORES, LIMA AÑO: 2000

ESCALA  
1:500

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002

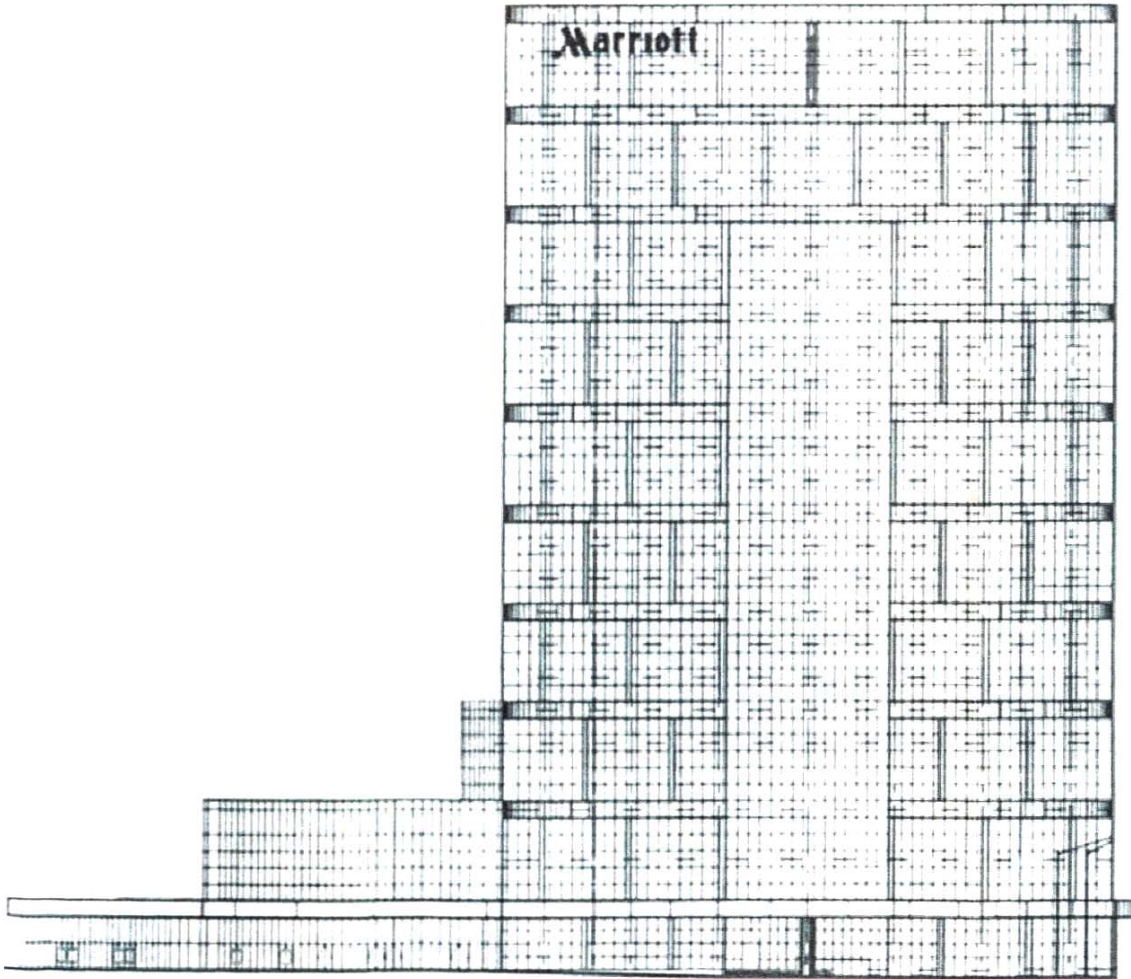




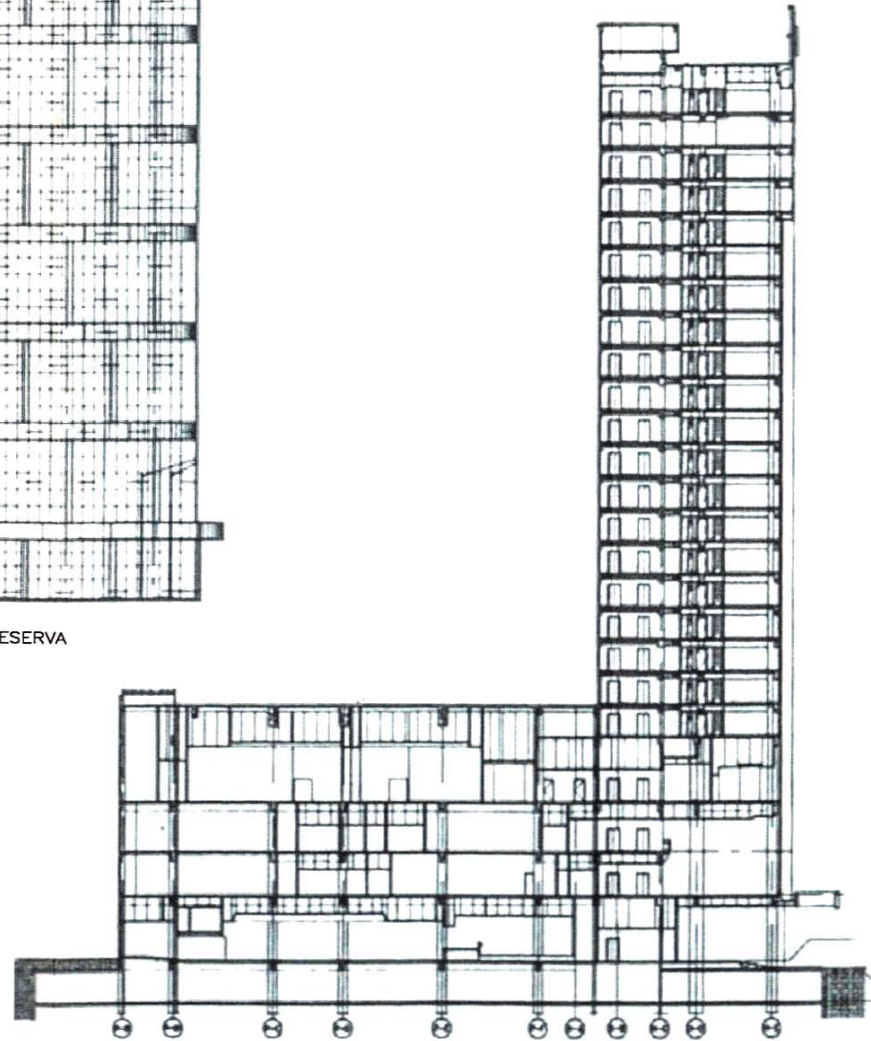
# HOTEL "JW MARRIOTT"

ARG. BERNARDO FORT BRESCHIA  
ARQUITECTONICA INTERNACIONAL CORPORATION (LIMA & MIAMI)

MALECON DE LA RESERVA 615 MIRAFLORES, LIMA AÑO: 2000



ELEVACION MALECON DE LA RESERVA



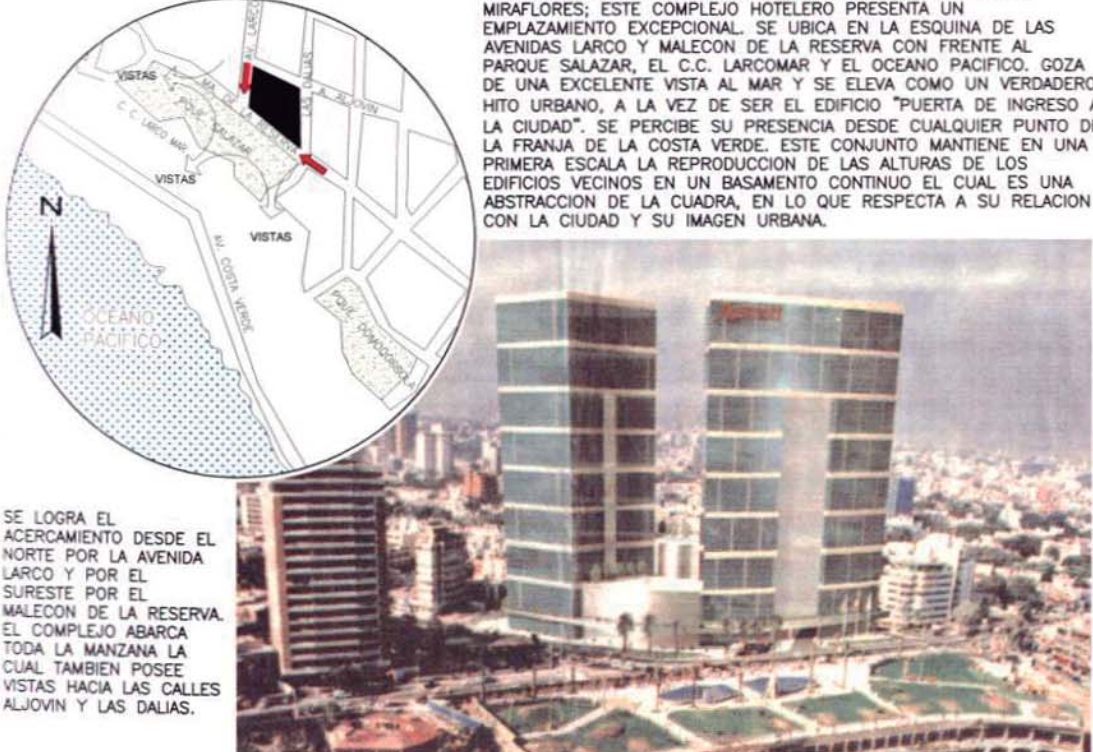
CORTE TRANSVERSAL 1-1

ESCALA  
1:500

ELABORAC: E. LAGUNA P. FECHA: DIC. 2002

7.2.7 ANALISIS HOTEL JW MARRIOTT:

1. EMPLAZAMIENTO:

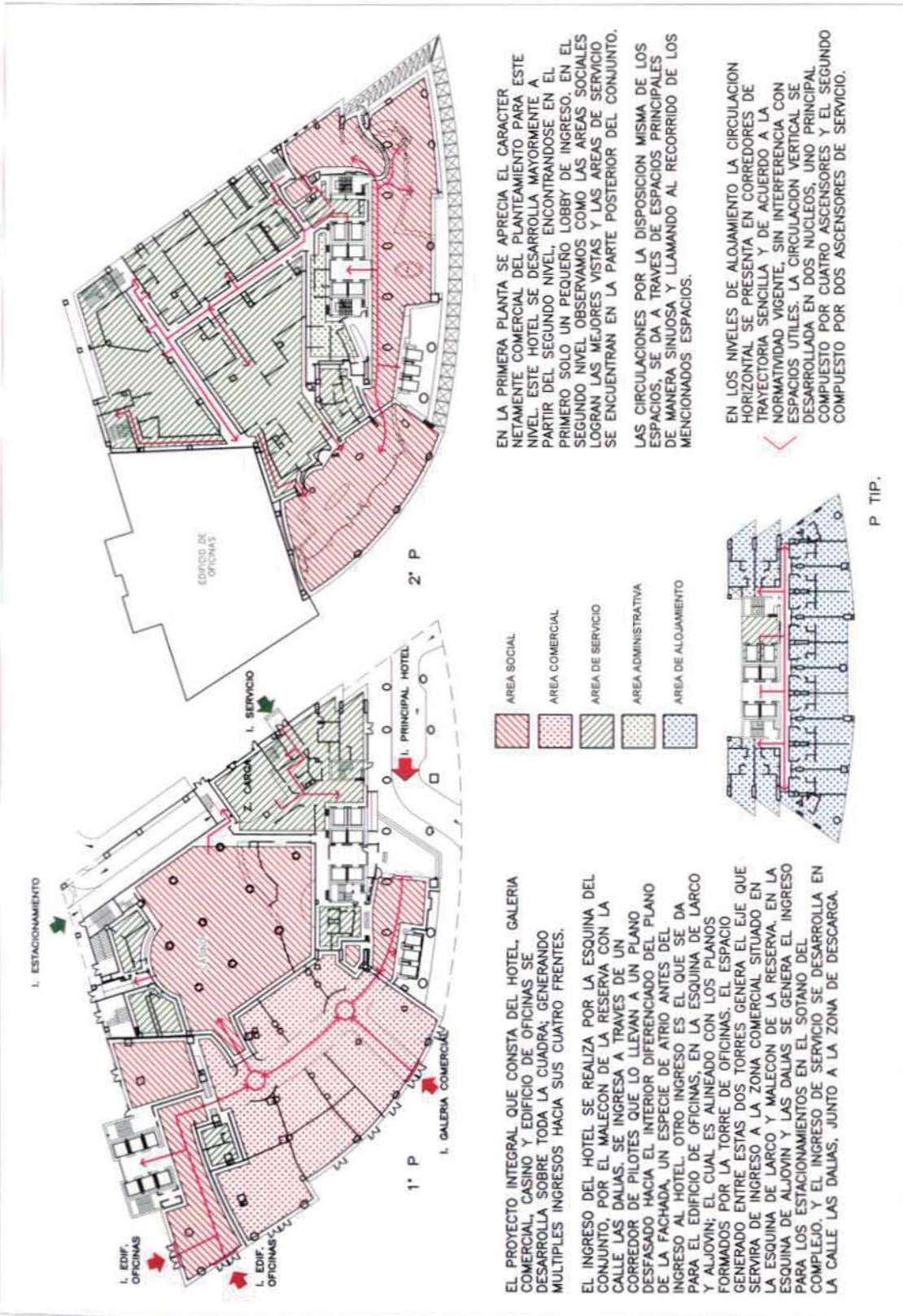


The complex is situated at the edge of the urban grid in the Miraflores district. The site plan shows the hotel building at the corner of Avenida Larco and the Malecón de la Reserva. The aerial view shows two modern high-rise towers with glass facades, surrounded by other urban buildings and green spaces.

SITUADO AL BORDE DE LA TRAMA URBANA, EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES; ESTE COMPLEJO HOTELERO PRESENTA UN EMPLAZAMIENTO EXCEPCIONAL. SE UBICA EN LA ESQUINA DE LAS AVENIDAS LARCO Y MALECON DE LA RESERVA CON FRENTE AL PARQUE SALAZAR, EL C.C. LARCOMAR Y EL OCEANO PACIFICO. GOZA DE UNA EXCELENTE VISTA AL MAR Y SE ELEVA COMO UN VERDADERO HITO URBANO, A LA VEZ DE SER EL EDIFICIO "PUERTA DE INGRESO A LA CIUDAD". SE PERCIBE SU PRESENCIA DESDE CUALQUIER PUNTO DE LA FRANJA DE LA COSTA VERDE. ESTE CONJUNTO MANTIENE EN UNA PRIMERA ESCALA LA REPRODUCCION DE LAS ALTURAS DE LOS EDIFICIOS VECINOS EN UN BASAMENTO CONTINUO EL CUAL ES UNA ABSTRACCION DE LA CUADRA, EN LO QUE RESPECTA A SU RELACION CON LA CIUDAD Y SU IMAGEN URBANA.

SE LOGRA EL ACERCAMIENTO DESDE EL NORTE POR LA AVENIDA LARCO Y POR EL SURESTE POR EL MALECON DE LA RESERVA. EL COMPLEJO ABARCA TODA LA MANZANA LA CUAL TAMBIEN POSEE VISTAS HACIA LAS CALLES ALJOVIN Y LAS DALIAS.

2. FUNCION:



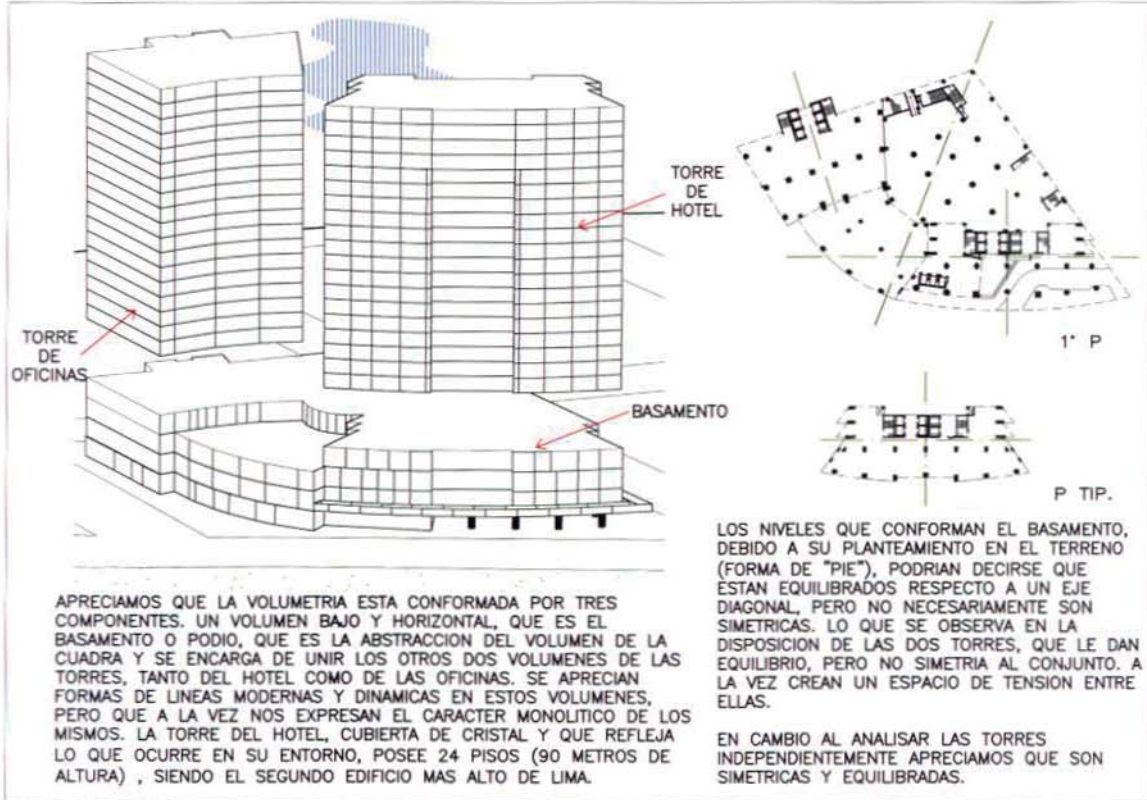
EN LA PRIMERA PLANTA SE APRECIA EL CARACTER NETAMENTE COMERCIAL DEL PLANTAMIENTO PARA ESTE NIVEL. ESTE HOTEL SE DESARROLLA MAYORMENTE A PARTIR DEL SEGUNDO NIVEL, ENCONTRANDOSE EN EL PRIMERO SOLO UN PEQUEÑO LOBBY DE INGRESO. EN EL SEGUNDO NIVEL OBSERVAMOS COMO LAS AREAS SOCIALES LOGRAN LAS MEJORES VISTAS Y LAS AREAS DE SERVICIO SE ENCUENTRAN EN LA PARTE POSTERIOR DEL CONJUNTO. LAS CIRCULACIONES POR LA DISPOSICION MISMA DE LOS ESPACIOS, SE DA A TRAVES DE ESPACIOS PRINCIPALES DE MANERA SINUOSA Y LLAMANDO AL RECORRIDO DE LOS MENCIONADOS ESPACIOS.

EN LOS NIVELES DE ALOJAMIENTO LA CIRCULACION HORIZONTAL SE PRESENTA EN CORREDORES DE TRAYECTORIA SENCILLA Y DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD VIGENTE, SIN INTERFERENCIA CON ESPACIOS UTILES. LA CIRCULACION VERTICAL SE DESARROLLADA EN DOS NUCLEOS, UNO PRINCIPAL COMPUESTO POR CUATRO ASCENSORES Y EL SEGUNDO COMPUESTO POR DOS ASCENSORES DE SERVICIO.

EL PROYECTO INTEGRAL QUE CONSTA DEL HOTEL, GALERIA COMERCIAL, CASINO Y EDIFICIO DE OFICINAS SE DESARROLLA SOBRE TODA LA CUADRA; GENERANDO MULTIPLES INGRESOS HACIA SUS CUATRO FRENTE.

EL INGRESO DEL HOTEL SE REALIZA POR LA ESQUINA DEL CONJUNTO, POR EL MALECON DE LA RESERVA CON LA CALLE LAS DALIAS, SE INGRESA A TRAVES DE UN CORREDOR DE PILOTES QUE LO LLEVAN A UN PLANO DESFASADO HACIA EL INTERIOR DIFERENCIADO DEL PLANO DE LA FACHADA, UN ESPECIE DE ATRIO ANTES DEL INGRESO AL HOTEL OTRO INGRESO ES EL QUE SE DA PARA EL EDIFICIO DE OFICINAS, EN LA ESQUINA DE LARCO Y ALJOVIN; EL CUAL ES ALINEADO CON LOS PLANOS FORMADOS POR LA TORRE DE OFICINAS. EL ESPACIO GENERADO ENTRE ESTAS DOS TORRES GENERA EL EJE QUE SERVIRA DE INGRESO A LA ZONA COMERCIAL SITUADO EN LA ESQUINA DE LARCO Y MALECON DE LA RESERVA. EN LA ESQUINA DE ALJOVIN Y LAS DALIAS SE GENERA EL INGRESO PARA LOS ESTACIONAMIENTOS EN EL SOTANO DEL COMPLEJO, Y EL INGRESO DE SERVICIO SE DESARROLLA EN LA CALLE LAS DALIAS, JUNTO A LA ZONA DE DESCARGA.

3. VOLUMEN:

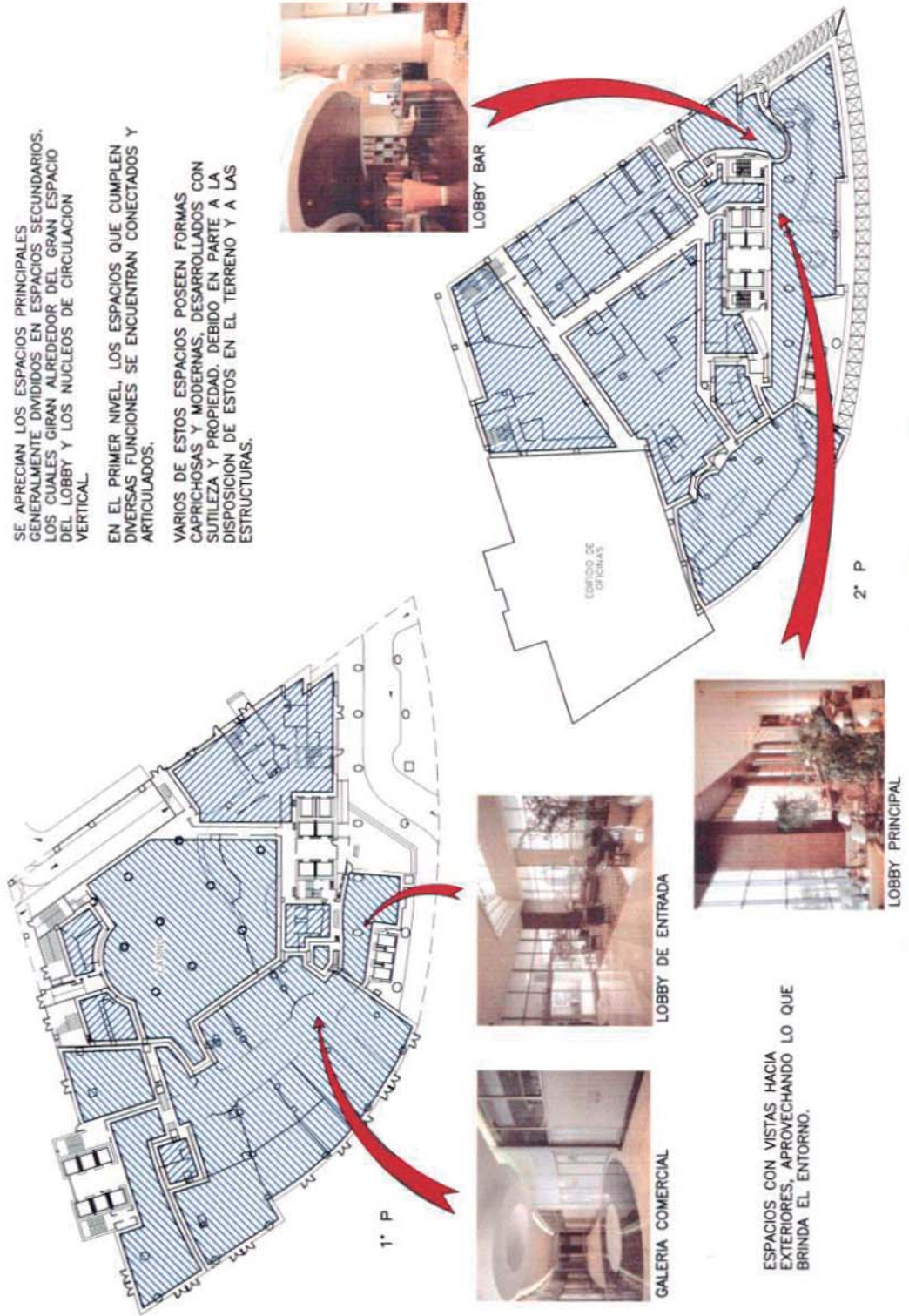


4. ESPACIO:

SE APRECIAN LOS ESPACIOS PRINCIPALES GENERALMENTE DIVIDIDOS EN ESPACIOS SECUNDARIOS, LOS CUALES GIRAN ALREDEDOR DEL GRAN ESPACIO DEL LOBBY Y LOS NUCLEOS DE CIRCULACION VERTICAL.

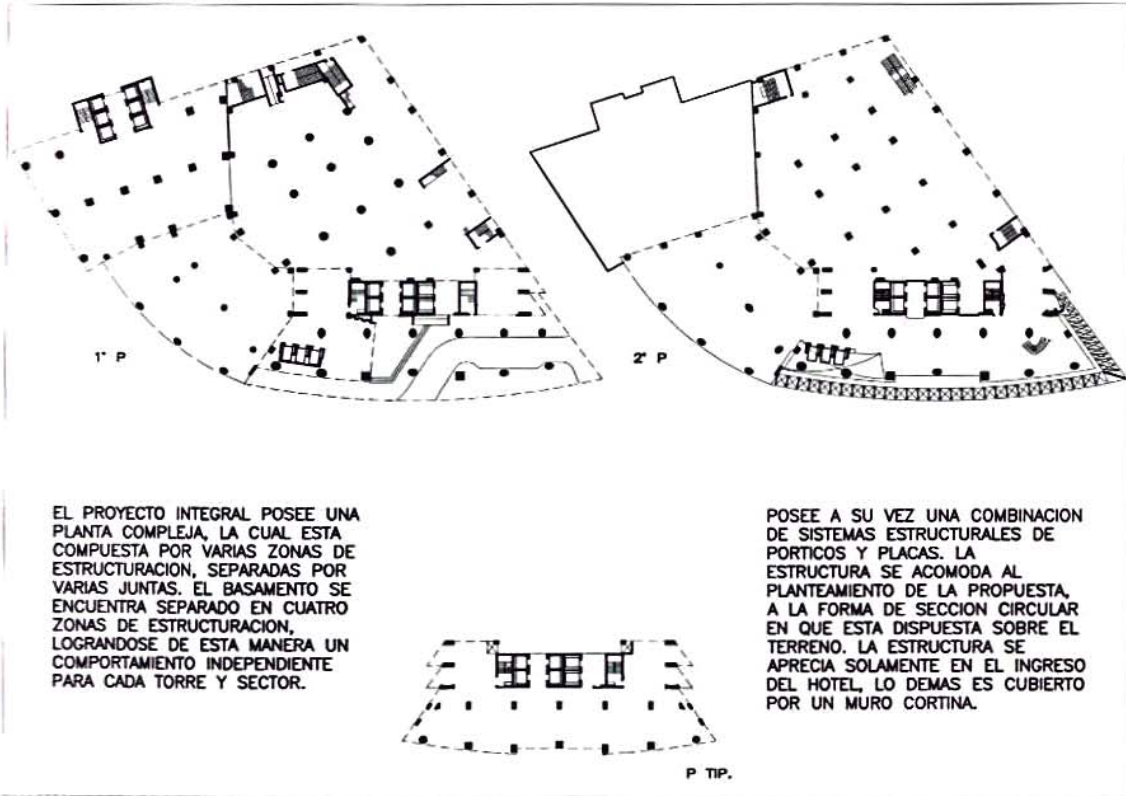
EN EL PRIMER NIVEL, LOS ESPACIOS QUE CUMPLEN DIVERSAS FUNCIONES SE ENCUENTRAN CONECTADOS Y ARTICULADOS.

VARIOS DE ESTOS ESPACIOS POSEEN FORMAS CAPRICIOSAS Y MODERNAS, DESARROLLADOS CON SUTILEZA Y PROPIEDAD. DEBIDO EN PARTE A LA DISPOSICION DE ESTOS EN EL TERRENO Y A LAS ESTRUCTURAS.





5. ESTRUCTURA:



EL PROYECTO INTEGRAL POSEE UNA PLANTA COMPLEJA, LA CUAL ESTA COMPUESTA POR VARIAS ZONAS DE ESTRUCTURACION, SEPARADAS POR VARIAS JUNTAS. EL BASAMENTO SE ENCUENTRA SEPARADO EN CUATRO ZONAS DE ESTRUCTURACION, LOGRANDOSE DE ESTA MANERA UN COMPORTAMIENTO INDEPENDIENTE PARA CADA TORRE Y SECTOR.

POSEE A SU VEZ UNA COMBINACION DE SISTEMAS ESTRUCTURALES DE PORTICOS Y PLACAS. LA ESTRUCTURA SE ACOMODA AL PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA, A LA FORMA DE SECCION CIRCULAR EN QUE ESTA DISPUESTA SOBRE EL TERRENO. LA ESTRUCTURA SE APRECIA SOLAMENTE EN EL INGRESO DEL HOTEL, LO DEMAS ES CUBIERTO POR UN MURO CORTINA.

### 7.3 PROYECTOS INTERNACIONALES:

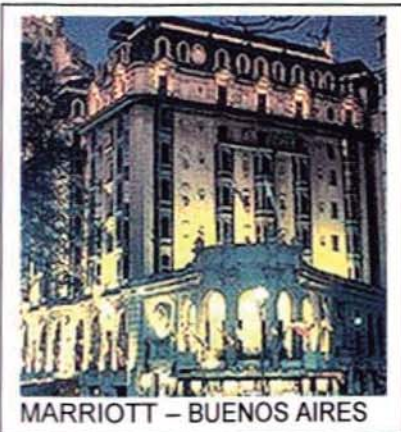
En este acápite se pretende mostrar, de forma sucinta, algunos ejemplos de proyectos de grandes cadenas hoteleras en el extranjero para lograr una comparación más que todo formal y cualitativa con lo hecho en nuestro país. Algunos de ellos son proyectos nuevos, otros obras remodeladas, desarrollados durante los últimos años; todos ellos dándonos a conocer algunas de sus características y cualidades.



HILTON – BUENOS AIRES

#### HILTON – BUENOS AIRES

Ubicado en el Boulevard Macacha Guemes, Puerto Madero, Buenos Aires. Su construcción data de 1998 al 2000, por el arquitecto Mario Roberto Álvarez y Asociados. Tiene un área construida de 60000 m<sup>2</sup>. Concebido como un gran bloque ciclópeo, cerrado y bajo, desde el exterior su fachada abierta celebra a su emplazamiento, frente a una plazuela que le da realce y que además sirve para derivar el tránsito hacia su gran ingreso. Un enorme vano señala esta función, que alberga una gran mampara high tech vistosa y pertinente, que deja entrever la múltiple altura de un atrio que abarca el integro del bloque frontal. Este es el núcleo esencial de todo el diseño. (8 pisos)

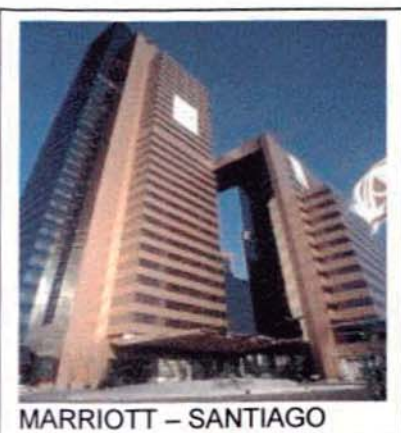


MARRIOTT – BUENOS AIRES

#### MARRIOTT – BUENOS AIRES

Este Hotel cinco estrellas posee una excelente ubicación, localizado cerca de las zonas financieras y de negocios, y áreas de entretenimiento y compras de la ciudad y con una bella vista a la Plaza San Martín. Esta a solo 35 minutos del aeropuerto de Ezeiza. La remodelación de un costo de 10 millones de dólares fue completada en Abril de 1995. Sus servicios incluyen un exclusivo executive lounge, piscina temperada exterior, health club y todo lo que un hotel de esta envergadura requiere. Posee:

- 9 Pisos, 313 Habitaciones, 12 Suites.
- 9 salas de reuniones; un total de 1039 m<sup>2</sup> de áreas para reuniones.



MARRIOTT – SANTIAGO

#### MARRIOTT – SANTIAGO

Localizado aproximadamente a 12 millas al sureste del aeropuerto Arturo Merino Benítez y convenientemente ubicado en una de las principales arterias que cruzan de Este a Oeste la ciudad de Santiago, en el creciente distrito financiero de Las Condes. Cercano al Parque Arauco, al Centro Comercial más grande de la ciudad y al gran Golf Club Los Leones. Posee:

- 25 Pisos, 280 Habitaciones, 18 Suites.
- 12 salas de reuniones; 900 m<sup>2</sup> de espacio para reuniones.



MARRIOTT – QUITO

#### MARRIOTT – QUITO

El JW Marriott Hotel, esta localizado en la famosa avenida Amazonas cercano al nuevo y exclusivo distrito financiero de Quito y a grandes centros comerciales. El renombrado centro histórico está sólo a 10 millas del hotel, donde se pueden encontrar muchos buenos museos y a la vez monasterios e iglesias. Posee:

- 11 Pisos, 241 Habitaciones, 16 Suites.
- 15 salas de reuniones; 3600 p2 de áreas para reuniones.



HILTON – QUITO

#### HILTON – QUITO

El Hotel Hilton Colon de Quito esta localizado en la principal área financiera, comercial y turística de la ciudad, a solo 15 minutos del aeropuerto internacional Mariscal Sucre, y con fácil acceso al centro histórico –de incalculable expresión urbana- declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO en 1978.



HILTON – GUAYAQUIL

#### HILTON – GUAYAQUIL

El Hilton Colon de Guayaquil esta localizado en la Ciudadela Kennedy Norte, la nueva zona comercial de Guayaquil, a solo 5 minutos del aeropuerto internacional Simón Bolívar. Se inauguró en 1997, ofreciendo una amplia variedad de servicios a los viajeros de negocios. Los pisos ejecutivos brindan un agradable vista de la ciudad. En el Hotel se realizan Convenciones y servicios de reuniones. El Hotel también ofrece una piscina al aire libre y health club con gimnasio, sauna, y baños turcos. Presenta un notable diseño arquitectónico y ofrece una fascinante vista panorámica, con fácil acceso al área financiera del centro de la ciudad.



MARRIOTT – SAO PAULO

#### MARRIOTT – SAO PAULO

Para un viaje de placer o negocios, el Hotel Marriott se encarga de hacer que este sea exitoso. Los servicios internos del Hotel cuentan con equipos de alta tecnología. Posee:

- 9 Pisos, 306 Habitaciones, 10 Suites.
- Piso ejecutivo.
- 15 salas de reunión; un total de 2500 m2 de áreas para reuniones.



MARRIOTT – RIO DE JANEIRO

#### MARRIOTT – RIO DE JANEIRO

Ubicado cerca a la montaña del Pan de azúcar, la estatua del Cristo del Corcovado, las playas de Copacabana; y en la tierra del carnaval. El JW Marriott se convierte en base, de exploración para toda Sudamérica. Cuenta con habitaciones finamente amobladas, Centro de negocios completamente equipado, interesantes restaurantes y en lo alto el Fitness Center con Piscina. Posee:

- 16 Pisos.
- Habitaciones diseñadas para viajeros de negocios.
- Piso ejecutivo
- 12 salas de reunión; un total de 820 m2 de áreas para reuniones.



HYATT – BERLIN

#### HYATT – BERLIN

Situado en un predio expuesto y privilegiado, dentro del área del Postdamer Platz de Berlín, esta obra de Rafael Moneo se entiende como plácida, correcta y hasta elemental. De forma engastada dentro del lindero del alineamiento, de fenestraciones disciplinadas y colorido opaco, contrasta con las edificaciones de su entorno. Es un diseño racionalista, leal y primario en el que el programa y la estructura de un hotel moderno son los que determinan la composición de su arquitectura. Su volumen cúbico encarna la intención de afianzar al lote como un ingrediente del perfil urbano, el bloque se amolda al ordenamiento preestablecido por el modelo de las calles.



ST. MARTIN'S LANE - LONDRES

#### ST. MARTIN'S LANE – LONDRES

Montado por Philippe Starck en un edificio de oficinas de estilo internacional, sus 204 habitaciones asoman discretamente detrás de la composición modular de sus fachadas prefabricadas, un andamiaje anodino en el que se ha sabido sacar partido fenestrando por completo sus vanos de piso a techo, un gesto que vincula a sus usuarios con el entorno. Lo más notable es el tratamiento que se ha dado a las habitaciones, tratadas íntegramente también en blanco. Starck le confiere al visitante el privilegio de elegir el colorido de su aposento, manipulando varias opciones de luminarias incorporadas dentro del marco de las ventanas, al encenderlas todo el cristal adquiere el mismo tono, lo que se filtra a los muebles, muros y pisos. Más que un diseño, es un evento, por lo insólito del decorado y la experiencia de recorrerlo. (1998)



MARRIOTT – SIDNEY

#### MARRIOTT- SIDNEY

Excelentemente ubicado con vistas al Hyde Park y a la zona Este de la ciudad. Y a pocos minutos de la zona comercial y de vida nocturna de la ciudad como la Opera de Sydney, el puerto Darling y la calle Oxford. Todas las suites las cuales se encuentran en los pisos superiores del hotel, poseen el sistema de hidromasajes. Posee:

- 23 Pisos, 241 Habitaciones, 14 Suites
- Piso ejecutivo.
- 9 salas de reuniones; 551 m2 de áreas de reunión.

## **CAPITULO V**

# **CONCLUSIONES**

## 8.0 CONCLUSIONES:

### GENERALES:

- Podríamos decir que la hotelería, como actividad vinculada al desarrollo turístico; esta logrando un gran interés de parte del gobierno y la empresa privada. Además en la actualidad tiene resonancia en la arquitectura de nuestro país y esto se expresa en la llegada de grandes cadenas hoteleras internacionales que confían en nuestros recursos y que se encuentran en nuestro país desde hace ya varios años.
- Nuestro país necesita de una infraestructura turística adecuada que esté a la par con otros países vecinos que si la tienen y viven de ella. En la actualidad el Perú presenta un gran déficit hotelero, que debe ser aminorado con una infraestructura hotelera no como la de antes, en la que se brindaba sólo un servicio social confortable, cuya calidad sólo interesaba por las condiciones de orden funcional o la idoneidad del lugar y el precio. Hoy un hospedaje debe lucir una imagen que sea llamativa, una experiencia para los viajeros y los ciudadanos que usan parcialmente sus instalaciones, que este concebida para enriquecer el disfrute mismo de su permanencia. Además su concepción debe estar enfocada tanto al usuario como a la ciudad. Al usuario; por la calidad de servicios, que esta ofrece, los cuales deben satisfacer sus necesidades, deseos y expectativas; y por su adecuada ubicación estratégica, acorde a las actividades de este. Y a la ciudad; por ser un punto de recuperación y conformación del perfil urbano, que podría convertirse en icono o símbolo para esta misma; a la vez de funcionar como un impulsor económico que alivie en parte el problema turístico.
- Podemos decir que en Lima, en la década de los noventa; la inversión inmobiliaria privada arriesgo en varios campos, en los que destaca el equipamiento turístico (hoteles). Prueba de esto es que se construyeron algunas edificaciones hoteleras de cinco estrellas de singular presencia que han intentado menguar este problema, y que a la vez poseen una imagen propia.
- El turismo en el Perú se presenta de una forma incipiente, ya que todos los demás países de la región le llevan grandes ventajas en este aspecto. Los ingresos por concepto de turismo que percibe nuestro país están por debajo del

promedio regional. Observamos que hay países muy similares al nuestro; en costumbres, tradiciones y oferta turística; que nos llevan grandes ventajas en ese aspecto. También advertimos que el nivel de turistas en el Perú va progresivamente en aumento, pero muy lentamente en razón a los demás países de la región.

- La mayor parte de los arribos a Lima pertenece al sector nacional, pero también se aprecia que los turistas que se hospedan en hoteles cinco estrellas, son en mayor porcentaje de procedencia extranjera. Podemos decir que los servicios que esta categoría de hospedaje nos brinda, están mayormente dirigidos a este tipo de usuario, turistas extranjeros y de negocios; que están hospedados un promedio de poco más de dos días.

- Al apreciar la localización de estos hoteles dentro de la gran Lima, se observa una constante, que la gran mayoría se encuentra ubicada en los distritos de Miraflores y San Isidro. En los últimos 20 años, un porcentaje muy significativo del flujo turístico que recibe Lima Metropolitana se dirige a los distritos antes mencionados, por su marcada diferencia con otros conglomerados urbanos en lo que se refiere a calidad de servicios. Las zonas del Golf y la Avenida Camino Real en San Isidro, y las que se encuentran cerca de la Avenida Larco y el Malecón de la Reserva en Miraflores, son las de mayor atractivo actualmente, por las vistas a extensas áreas verdes y cercanía a centros comerciales y financieros importantes, así como la excelente vista hacia el mar que se aprecia desde la Costa Verde.

#### REGLAMENTACION:

- El nuevo Reglamento de Establecimientos de Hospedaje para el Perú, no difiere en mucho con el Reglamento anterior de Junio de 1994 en lo concerniente a Hoteles. La diferencia radica en el aumento de las clases de establecimientos de hospedaje clasificados y categorizados. En lo concerniente a la reglamentación de los hoteles, la diferencia normativa entre 5 estrellas y 4 estrellas radica sólo en las áreas mínimas; las cuales varían según la categoría, y además la obligatoriedad de servicios de sauna y baños turcos, en el caso de un hotel cinco estrellas.

#### TENDENCIAS EN EL DISEÑO:

- Proyectar un hotel impone la necesidad de comprender que lo que se diseña es un SERVICIO, cuyo local y equipamiento, constituyen sólo la parte tangible, existiendo sin embargo, otros elementos componentes intangibles que no por ello

son menos importantes, que deben ser entendidos y manejados por el arquitecto bajo un concepto integral. Es evidente entonces, la relación que existe entre el producto del diseño y la calidad y eficiencia del servicio que el establecimiento brinda a sus huéspedes; de allí la importancia de la labor que en este campo desempeña el arquitecto no sólo como diseñador, sino también como coordinador de las demás especialidades.

- Debe haber una estrecha correspondencia entre lo que el usuario potencial espera encontrar y recibir en un hotel, y lo que éste ofrece. Puede decirse que para que un hotel sea exitoso debe estar "hecho a la medida" de los usuarios potenciales; y la forma de determinar quienes serán éstos, es mediante el análisis de las condiciones que establece su ubicación. La ubicación es el sello que imprime las características que debe tener un hotel, pues quien elige hospedarse en un lugar determinado lo hace principalmente, porque allí se le facilita la realización de las actividades que lo llevaron a trasladarse a ese destino: Turismo, negocios, convenciones, salud, etc. y en segundo lugar, porque los servicios que se le ofrecen tienen la calidad, composición y precios que satisfacen sus necesidades, deseos y expectativas.

#### DECADA DE LOS NOVENTA:

- El sector construcción tuvo un gran auge durante la década del noventa, tomando gran impulso la construcción de edificaciones sobretudo en el sector privado. El desarrollo de la construcción alcanza su máximo nivel en los años de 1995 a 1997, a la vez de producirse una expansión del mercado inmobiliario. En este contexto podemos destacar que a pesar de la situación a fines de la década, en el ámbito de la inversión privada; el equipamiento hotelero ha ido creciendo, aunque insuficiente y lentamente, pero con visos de mejoría.
- Como característica de esta época en el aspecto urbano; se evidencia la modernización de los servicios y la preocupación por la imagen de la ciudad, signos visibles de una nueva fase de transformación del paisaje urbano limeño; quizás como consecuencia en parte de las demandas de la globalización. En esta época se proponen nuevos conceptos de ciudad, entre ellas las islas urbanas, que algunas veces se comportan de forma excluyente y que a la vez son promovidas por capitales privados. En estos megaproyectos estarían ubicados grandes complejos hoteleros que serán puntos atrayentes de una nueva Lima a desarrollarse en la siguiente década. La Lima de esta década es la de los



megaproyectos y megainversiones, la del arribo de una nueva escala de negocio de grandes capitales a nivel urbano.

#### PROYECTOS:

- Se aprecia en la evolución de los proyectos hoteleros durante la década de los noventa, la búsqueda de una renovación en el lenguaje arquitectónico; mostrándose esto en el uso de la alta tecnología en los acabados. La cual cuenta con definiciones limpias y perfección en los detalles, la gran mayoría de grandes superficies vidriadas y finos acabados en sus espacios; demostrando así la calidad que nos ofrece su buena arquitectura.
  
- Seguidamente expondremos a manera de conclusión las características más saltantes de los proyectos estudiados como respuesta del análisis realizado en el capítulo precedente:
  - **Hotel Las Américas:** Destaca por su presencia volumétrica en un emplazamiento interesante de gran carácter comercial, se lee como un hito del lugar. Tiene gran espacialidad interior en la múltiple altura del basamento. Sin embargo existen algunos problemas funcionales en el desarrollo de sus circulaciones, debido mayormente a su condición de remodelación.
  
  - **Hotel Sonesta El Olivar:** Quizás el hotel con la presencia volumétrica más moderada de toda la muestra, debido a las exigencias de la reglamentación de la zona. Su expresión arquitectónica caracteriza las tendencias estilísticas de inicios de la década. Pese a su mediana escala, este edificio cumple acertadamente con las condiciones funcionales que el reglamento plantea.
  
  - **Hotel Los Delfines:** Uno de los hoteles que mejor maneja el criterio de imagen, logrando elementos atractivos de marcada singularidad para beneficio de este, como en el caso del delfinario. Edificio de gran presencia y buen emplazamiento hacia una de las zonas más agradables y selectas de Lima. Poseedor de espacios interiores bien elaborados y de finos acabados.

- **Hotel Swissôtel:** Un verdadero hotel para viajeros de negocios, reuniones y convenciones; su uso aparte del de hospedaje esta mayormente direccionado hacia esos puntos antes mencionados. Esto ocurre debido también a su emplazamiento dentro de una zona exclusiva de negocios. Gran presencia y logro de espacios interiores y exteriores de gran factura con acabados de primera.
  
- **Hotel Melia:** Un hotel con emplazamiento en esquina hacia dos avenidas importantes, destaca por su planteamiento: girado a cuarenta y cinco grados sobre el terreno, aunque esto se da desde su uso anterior. La marcada función de hospedaje que posee se aprecia en la densidad de sus plantas, sobre todo en los niveles de habitaciones. Así mismo se aprecian algunos pequeños problemas en la circulación de servicio debido quizás a su condición de remodelación.
  
- **Hotel Marriott:** La expresión más moderna de la arquitectura hotelera de Lima. Edificio de extraordinario emplazamiento y gran presencia volumétrica que es apreciado desde toda la costa y muchos lugares de la ciudad, es un hito urbano. Poseedor de una extraordinaria vista hacia el mar. Debido a su planteamiento, se logran espacios de formas irregulares, pero bien elaboradas, de gran factura y con acabados de primera. Se pretendió dar una imagen formal de pórtico de la ciudad, siendo su interpretación quizás muy forzada.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **1. LIBROS:**

- Fernández Fuster, Luis, *Teoría y Técnica del Turismo*, Tomo I, Madrid, Editorial Nacional, 1978.
- Lattin, Gerald W., *Administración Moderna de Hoteles y Moteles*, 2° Edición, México, Editorial Trillas, 1988.
- Organización Mundial del Turismo, *Compendio de Estadísticas del Turismo*, 20° Edición, Madrid, 2000.
- CAPECO, *Reglamento Nacional de Construcciones*, 16° Edición, Lima, 1997.
- Hurst, Rosemary, *Servicios y mantenimiento de hoteles y residencias*, 1° Edición, Madrid, 1976.
- COPESCO, *La actividad turística y el desarrollo económico y social del Perú*, Lima, Edición: Industrial Gráfica, 1986.
- Gomeztagle Serna, Francisco, *Tecnología del Hospedaje*, 1° Edición, México, 1983.
- Beingolea Del Carpio, José, *Crisis de la Arquitectura y/o Arquitectura de la Crisis*, Lima, Enero 1992.
- Beingolea Del Carpio, José, *Anuario de la Arquitectura Peruana 1998*, Lima, Editorial Diseño de Espacios, Julio de 1999.
- Ludeña Urquiza, Wiley, *Ideas y Arquitectura en el Perú del siglo XX*, Lima, Editorial Samsa, Marzo de 1997
- Araujo, Ignacio, *La Forma Arquitectónica*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra S.A., 1976.
- Ching, Francis D. K., *Arquitectura, forma, espacio y orden*, 11° Edición, Barcelona, Editorial Gustavo Gili S.A., 1998.
- Baker, Geoffrey H., *Le Corbusier, Análisis de la Forma*, 2° Edición, Barcelona, Editorial Gustavo Gili S.A., 1986.
- Clark, Roger H. y Pause, Michael, *Arquitectura: Temas de composición*, 2° Edición, Barcelona, Editorial Gustavo Gili S.A., 1984.
- Miró Quesada Garland, Luis, *Introducción a la teoría del Diseño Arquitectónico*, Lima, Edición: Realizaciones Graficas Especializadas, s. f.
- Burga Bartra, Jorge, *Del Espacio a la Forma*, 2° Edición, Lima, CONCYTEC, 1989.

- Zevi, Bruno, *Saber ver la Arquitectura*, 4° Edición, Buenos Aires, Editorial Poseidón, 1963
- Umberto Eco, *Como se hace una Tesis*, Barcelona, Editorial Gedisa, 1977.

## 2. ARTICULOS:

- Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, "El lugar donde todos quieren estar", 03 de Enero de 1996, Sección F, p. 3.
- Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, "Mercado frío", 24 de Abril de 1996, Sección F, p. 3.
- Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, "Estado e inversión privada", 8 de Mayo de 1996, Sección F, p. 3.
- Ferreyra Luque, Manuel, *El Comercio*, "Balance del mercado inmobiliario", 12 de Marzo de 1997, Sección F, p. 6.
- Cooper Llosa, Frederick, *El Comercio*, "Un Hotel en el Olivar de San Isidro", 20 de Octubre de 1993, Sección D, p. 1.
- S. a., *El Comercio*, "Las puertas del Turismo: Hotel Marriott", 19 de Enero del 2000, Sección E, p. 3.
- Cooper Llosa, Frederick, *El Comercio*, "El Nuevo Hotel Marriott", 20 de Setiembre del 2000, Sección E, p. 1
- Roberto Carcelén Ruiz Bravo, "Nuevas tendencias en el diseño de Hoteles y Restaurantes", curso dictado en el CAP, Julio del 2000.
- Agurto Calvo, Santiago, *Revista Habitar*, N° 83, p. 23.
- Ortiz de Zevallos, Augusto, *Debate N° 5*, "Arquitectura ante o bajo el poder I", Diciembre de 1980.
- Ortiz de Zevallos, Augusto, *Debate N° 6*, "Arquitectura ante o bajo el poder II", Enero de 1981.
- García Bryce, José, *Arkinka N° 1*, "Hotel Bolívar", Diciembre de 1995, p. 46.
- Günter Doering, Juan, *Arkinka N° 36*, "Hotel Country Club", Noviembre de 1998, p. 50.
- Kauffman Doig, Federico, *Arkinka N° 45*, Agosto de 1999, p. 80
- S. a., *Arkinka N° 58*, "Hotel Marriott", Setiembre del 2000, p. 20.
- "Hotel Las Américas", *Medio de Construcción*, N° 65, Marzo Abril 1992.
- "Hotel El Olivar", *Medio de Construcción*, N° 101, Abril 1995.
- "Hotel Oro Verde", *Medio de Construcción*, N° 121, Diciembre 1996.
- "Hotel Marriott", *Medio de Construcción*, N° 161, Setiembre Octubre 2000.

- "Hotel Melia", *Medio de Construcción*, N° 162, Noviembre 2000.
- Enciclopedia Multimedia: *Encarta 2001*, Microsoft, "Turismo".
- Diversos artículos de las paginas Web de los distintos hoteles de Lima, *Internet*.

### 3. TESIS:

- Bejarano Noceda, Víctor y Chirinos Saavedra, Jhejam, *Ledgard: Interpretación de su obra*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, UNI, Lima, 1997.
- Rojas Rosalino, Vicente Eduardo, *La Influencia de la Arquitectura Moderna Brasileña en el Perú*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, UNI, Lima, 1997.
- Quiroz Camacho, Víctor A. y La Rosa Sánchez P., Pablo F., *Principios y Fundamentos en el Diseño de: José García Bryce*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, UNI, Lima, 1999.
- Vásquez Sánchez, Sylvia Elvira del Pilar, A.O.T. : *Arana, Orrego, Torres, análisis formal de su obra arquitectónica 1957-1998*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, UNI, Lima, 2000.
- Bouchon Corrales, Silvia, *Hotel "La Herradura" Cinco estrellas – Chorrillos*, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, URP, Lima, 1995.
- Moreno Sotomayor, Félix y Swayne Barrios, Luis, *Hotel Cinco estrellas en la Costa Verde*, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, URP, Lima, 1997.

**ANEXOS**

**ENTREVISTA**

## ENTREVISTA AL ARQUITECTO JOSE LUIS MENESES(\*)

(\*) *Arquitecto Jefe de Proyectos del Hotel Marriott*

**ELP:** *¿Cómo definiría la arquitectura de **ARQUITECTONICA** dentro de la década de los noventa?*

**JLM:** Bueno, yo he colaborado con Arquitectónica y dentro de la mecánica de trabajo hay una actitud de trabajar todo en equipo y establecer muy claramente los niveles de responsabilidades. Entonces cuando empecé a colaborar en Arquitectónica comencé viendo el Marriott e inicialmente hacía trabajos de coordinación que estaban claramente diferenciados con la jerarquía de la persona que si podía intervenir en el manejo de diseño, el gerente, el Arquitecto José Albertini. El si podía intervenir con partes que no perjudiquen el concepto esencial. A medida que fui entendiendo más las cosas y trabajando directamente, hasta llegué a asumir la responsabilidad del proyecto ya que el gerente se fue del país. Pude entender que el trabajo es completamente delegado. Bernardo hace unos trazos y define un concepto, esto es lo fundamental y en base a ese concepto tu puedes desenvolver algunos cambios, algunas modificaciones del proyecto en la ejecución. He hecho varias cosas manteniendo conceptos que a mi criterio no cambiaban el concepto general, que no afectaban la imagen, pero habían cosas que sí. Por ejemplo los propietarios querían que el alero sea mucho más pequeño, pero bajo mi criterio ese alero era muy importante que sea como se diseñó. Finalmente se achicó; cuando Bernardo, que peleó por ese criterio; en última instancia lo aprobó. Creo que Arquitectónica en general es una empresa muy grande que delega mucho y tiene muy claramente establecidos las responsabilidades. También es cierto que la forma de trabajar es muy abierta, si tú eres un dibujante que tiene dos días trabajando y das una opinión, eres escuchado; nunca te van a decir: no nos interesa su opinión. El mismo Bernardo se pone a hacer rayas con lo que tú le has dicho y si no resulta algo que mejora la imagen o el concepto, simplemente lo desecha; pero no lo deja de tomar en cuenta.

Dentro de la imagen que él pretende dar, primero es buscar un concepto, segundo cumplir mucho con los requerimientos y la programación. El domina mucho el funcionamiento y la programación de un edificio, sea este hospitalario, hotelero, etc. Lo maneja y resuelve en mente, por lo tanto el edificio funciona; que es muy importante. A su vez va esculpiendo una forma, entonces el concepto termina siendo una forma. Todo proyecto de Arquitectónica termina en una forma, esa forma puede ser tallada,



con texturas, etc. Posee formas puras, pero con mucha fuerza, porque la forma tiende a mostrar una imagen y esa imagen se entiende como más fuerte cuanto más simple es. Pero no porque la forma sea pura, no se elaboran detalles. Porque el detalle entra a otro nivel; el detalle de la piel, de las proporciones, de los elementos, el detalle interior. Pienso que es una arquitectura muy moderna que responde a una realidad industrial más que local.

El concepto se hizo completamente en Estados Unidos, obviamente el concepto nunca se puede manifestar en los planos completamente. Los detalles no se definen en un inicio, se da una idea, pero finalmente eso se cambia, esos cambios básicamente interiores, tienen que ir trabajándose con un concepto general. Por ejemplo en el área del casino, que tiene una decoración particular hay que trabajarlo con un concepto diferente, de tal manera que no compita pero que si converse, y que a su vez mantenga una lectura total de lo que estamos haciendo nosotros y ellos. Porque al interior del hotel se han dado diferentes áreas, diseñadas por otras personas que son especialistas en interiores de cada área.

**ELP:** *¿Cuándo se inició el proyecto y qué tiempo tardó su desarrollo?*

**JLM:** Cuando yo ingresé a finales del año 1998, ya se habían hecho los planos básicos. El proyecto duró más o menos un año en ejecutarse, desde la iniciación del concepto hasta los planos básicos de proyecto para el municipio. Hasta marzo de 1999 se completaron los detalles, y luego se han ido cambiando cosas, porque iban cambiando los detalles también. Luego a medida del avance de la obra se han ido añadiendo detalles, cambiando los detalles que se hicieron inicialmente. Por último se hace un plano que actualiza todo lo que se ha cambiado en un documento final. Se entrega la historia, que cada vez que se imprime con una serie de cambios, se señalan que cambio es y qué se hizo; y en que fecha y finalmente se entrega un plano con la fecha final y con todo lo último, en todas las especialidades. Posteriormente el Hotel se inauguró en Julio del 2000.

**ELP:** *¿Cómo llegó a **ARQUITECTONICA**, la propuesta de desarrollo del Hotel **MARRIOTT**?*

**JLM:** Tengo amistad con gerentes de GyM, ya que estaba haciendo varios proyectos con los Arquitectos Málaga y Borasino básicamente con Graña. Uno de esos gerentes me comunicó que estaban interesados en conseguir arquitectos jóvenes para abrir una nueva oficina de ARQUITECTONICA en Lima. ARQUITECTONICA manifiesta su interés porque tienen muchos negocios con GyM, la vez de tener lazos familiares.

Albertini ya estaba viendo el proyecto y venía a Lima frecuentemente y coordinaba cosas sobre el desarrollo del proyecto con un gerente de Graña. El conjunto del Marriott comprende dos cosas: la torre de oficinas, la torre del hotel, toda la zona de servicios (el podio), y además los cinco sótanos de estacionamiento. Los sótanos son para los dos propietarios: uno es Graña y otro es Inversiones La Rioja, la cual es propietaria del hotel. Graña es propietaria de gran parte del edificio de oficinas. Como propietarios y como constructores tenían mucho interés, entonces Albertini venía a coordinar, por eso que se le recomendó con esa confianza mi participación.

*ELP: ¿Cuáles fueron los requerimientos de los propietarios con respecto a la realización del proyecto del Hotel MARRIOTT? y ¿Los estudios que se desarrollaron para la concepción de este hotel fueron determinantes para su ubicación, capacidad y categoría?*

**JLM:** Lo que yo tengo entendido es que los propietarios trabajaron esto con una empresa consultora local que los vinculo con GyM entonces ellos decidieron hacer una cadena muy conocida, comprar una marca, una concesión; y lo que si tenían en mente desde un comienzo es que tenía que ser de muy buena calidad. Entonces a través de GyM contactan con Arquitectónica. A partir de este círculo Graña se interesa por que tenía ese terreno como parte de sus negocios, un terreno disponible, apropiado y frente al mar. Simplemente GyM cerró el círculo y para esto Arquitectónica los asesoró. Estos Inversionistas no han hecho nunca un hotel, esta es su primera inversión hotelera. Ellos eran propietarios de un banco anteriormente.

Contrataron a empresas como PARSONS para que les haga la gerencia, a GyM para que les haga la obra, trabajaron con GME para todo lo que es la gerencia del proyecto técnicamente hablando. Contrataron a Arquitectónica para que les haga un estudio y una propuesta de diseño y a su vez Arquitectónica subcontrató a una serie de especialistas. Se contrataron especialistas para cálculo de tráfico vertical, para sistemas de seguridad, etc. Básicamente las empresas que se contrataron fueron extranjeras, ya que acá no hay especialistas de esa experiencia. Acá el que te vende el ascensor es el que te hace el estudio de tráfico; tú necesitas un ascensor , pero el te dice que necesitas dos o tres, porque a él le interesa vender el producto.

El Marriott posee la categoría "JW", finalmente es un negocio para ellos. El monto inicial de inversión fue de 34 millones de dólares, el hotel terminó costando 54 millones de dólares. Apostaban a tener un flujo de visitantes anuales, porque Marriott lo que vende es una marca. Todas las características son exactamente iguales

inclusive la decoración. Lo que tiene un cliente es el mismo servicio en cualquier parte del mundo. Eso es una garantía en la que los clientes son fijos y encuentran las comodidades que quieren, y para los propietarios eso es un marketing porque tienes una demanda de por sí inicial. Lamentablemente no se ha llegado a captar la demanda esperada, más por la situación del país. Más que un problema de inversión es un problema de país.

**ELP:** *¿Qué criterios tanto en el aspecto formal como conceptual se dieron en este proyecto?. ¿Tuvo algún referente arquitectónico internacional?*

**JLM:** Si tuvo algún referente arquitectónico internacional no lo sé, pero el criterio de aspecto formal sí. La idea básica fue tener como un "portal" desde el mar, las personas que están en la playa o en el mar en una lancha, o al frente en el morro solar en Chorrillos, pueden identificar un pórtico. Un pórtico imitando el estilo incaico, pero mucho más moderno. Digamos la imagen inicial es esa. No sé si se logro, pero esa fue la imagen, hacer un pórtico a la ciudad, a Miraflores, que es relacionado mucho con el mar.

**ELP:** *¿Qué cambios se fueron dando con respecto al diseño original y cómo se solucionaron?*

**JLM:** Cambios drásticos no han ocurrido, pero más son a nivel de detalles, muchos por costos. Por ejemplo en la terraza del sexto piso, donde están la piscina y la cancha de tenis, se planteó con un acabado de porcelanato, con unas bandas que imitaban las bandas horizontales de la fachada de ambos edificios. Por costos se tuvo que poner concreto estampado y finalmente el concreto estampado terminaba siendo caro. Entonces pusieron un piso sintético, que se aplica como un spray. Pero lo malo de ese piso es que es muy sucio y de difícil mantenimiento, porque tiene mucha porosidad. Finalmente se gastó más porque tuvieron que cambiar ese piso.

**ELP:** *Se dice que su ubicación estratégica y su presencia volumétrica la cual goza de una vista privilegiada, son los puntos más resaltantes de este proyecto. ¿Cuál es su opinión?*

**JLM:** Su vista es impresionante, no hay ninguna habitación que no vea al mar. El edificio tiene dos frentes, hacia el mar y el posterior. En la zona posterior hay dos habitaciones a cada lado, pero estas habitaciones terminan de conformar esa forma curva y una especie de dientes hacia los lados. Esos dientes tienen una inclinación de tal forma que dentro de la habitación tú no percibes esos dientes y te permite ver el mar con un buen ángulo de visión. Esa es la ventaja de la distribución de la forma.

El Hotel es un edificio muy grande, no hay un edificio de altura por ahí; toma mucha presencia porque además de la altura y siendo un edificio muy delgado, posee una cara muy importante hacia el mar. Un aspecto que es contradictorio pero muy importante es que el edificio tiene que ubicarse frente al mar. A pesar que el sol se oculta hacia el oeste, este edificio mira hacia esa orientación y también es necesario tener gran cantidad de cristal hacia ese lado. Para controlar esa contradicción se usó el muro cortina que tiene un tratamiento especial. Son paneles que están conformados por dos cristales, el cristal que da hacia el interior es un cristal crudo transparente de 6 mm; y el exterior tiene color, el cual posee una capa metálica, que es adherida en una máquina al vacío. Adquiere estas propiedades por este proceso. Es el metal hecho gas, que por un proceso de vacíos se pega y se adhiere formando una película. Es un medio electrónico el que utilizan para hacer esa aleación. Lo raspas y eso no sale nunca, no se puede sacar, se adhiere al vidrio a temperaturas especiales. Tampoco es un cristal templado, es semi-templado, es un trabajo electrónico y de temperatura que hace que estos metales se adhieran a esta cara interior y esta cara interior le da el color y las propiedades de protección térmica, además del doble vidrio. Eso es muy importante para calcular por ejemplo el aire acondicionado. El aire acondicionado bota una cantidad de aire frío y el cristal evita que ese aire salga del ambiente, también que entren los rayos del sol que calientan el ambiente. Además la ventaja de este cristal verde es que no distorsiona los colores de adentro hacia fuera. Los paneles conforman una curva, pero son planos. El verde es muy bueno para el problema térmico y también es muy bueno para lo visual, por eso que se usa mucho ese color. Además ellos relacionan imágenes con los colores de los elementos que conforman ese edificio. Por ejemplo usan un gris y lo relacionan con edificios de oficinas; tienen como estándares para cada cosa. Parten de esos patrones y simplemente van jugando con ello.

**ELP:** *¿Se logró alcanzar la imagen que ustedes desearon transmitir?, y ¿Cuál fue esta?*

**JLM:** En mi opinión no sabría decirte si se llegó o no, pero hubiera sido un poco más osado en el sentido de tener una apertura más clara, hacer que el elemento pórtico sea mucho más evidente, o sea no un simple detalle de vidrio de 60 u 80 centímetros; para conformar un receso en todo el paño. Sino de repente producir un vacío mucho más grande y mucho más atrevido, claro que eso implica una cuestión económica. Pero me parece que la imagen inicial no se logró por esa razón, porque no tuvo más fuerza esa respuesta. El pórtico de ingreso a un lugar es un vacío que esta delimitado por un pórtico; con mayor razón lo son los elementos incaicos, que utilizan las piedras.

Son elementos muy pesados pero que finalmente conforman un arco, un pórtico más que un arco. Creo que por eso es que el concepto no termina siendo exitoso. Entendido como un concepto, es muy forzado entenderlo como un pórtico.

**ELP:** *¿Qué es lo que identifica al Hotel MARRIOTT de los demás hoteles de la época?*

**JLM:** Básicamente, la gran diferencia es que está ubicado frente al mar fundamentalmente. En un distrito con vista al mar, con servicios próximos. Miraflores es un distrito que está muy bien servido, tiene lugares de recreación, y el hotel tiene todos los servicios que un hotel de su categoría requiere. Y además de eso, tiene vista al mar. Creo que por ahí radica la diferencia, porque por lo demás, los hoteles cinco estrellas ofrecen básicamente lo mismo.

**ELP:** *Para usted ¿Cuál sería el objetivo de un proyecto hotelero, tanto para sus usuarios, como para la ciudad?*

**JLM:** En general un hotel dinamiza mucho el uso de la zona, hace que la zona sea mucho más dinámica, le da otra jerarquía. Por ejemplo el Hotel Sheraton tiene un emplazamiento muy importante, tiene un acceso complicado por su cercanía al centro de Lima, pero le da otro status a esa zona. En el Hotel Marriott, parte de los servicios tienen que ver con la ciudad. Por ejemplo el estacionamiento está vinculado con el estacionamiento de Larco Mar, el cual muchas veces se queda corto. Entonces la idea es que el Marriott sirva al Larco Mar y viceversa. Se ubica también en Miraflores porque es una zona en que las personas pueden acceder al gimnasio, que es una forma de tener presencia urbana permanente con los vecinos. La comunidad de alguna forma se sirve del hotel, además que brindan un trato muy exclusivo, ya que tienen personal experto y especializado en este tipo de cosas. Entonces el hotel le da uso de esa forma, amplían sus servicios hacia la comunidad.

Después obviamente a mejorado todo lo que son exteriores, han hecho nuevas pistas, han hecho nueva señalización, han arborizado el perímetro permitido. Ahora hay más seguridad, han reordenado el tráfico. Creo que el área de influencia propia al hotel ha sido una mejora. Aunque es un edificio muy grande que da sombra a la zona posterior, a las viviendas que están por ahí, pero la vocación de ese lugar es densificarse.

Para el usuario del hotel es indistinto, porque es un visitante. Llegas a un gran Lobby que tienes posibilidad de bajar y alguien te guarda el auto o tu guardas el auto

en el sótano. Si tú conoces el hotel puedes acceder al sótano y tomar el ascensor panorámico para llegar al Lobby. Ese ascensor sólo lleva desde los sótanos hasta el segundo piso, donde está el Lobby y mira al parque Salazar. La idea de ingreso es que la circulación te ubica en la geografía, o sea el medio geográfico es muy importante siempre, desde que entras al Lobby recorriendo el espacio verticalmente estas mirando hacia la calle. Esa relación te está introduciendo no sólo al hotel sino al parque también. Ese concepto que para mí funciona, es muy bueno y tiene éxito por eso. Es un ascensor que va sólo hasta el segundo piso, pero que sirve con ese objetivo, de introducirte en la geografía del lugar. Explota lo bueno que tiene el medio, aunque sea poco pero lo explota.

*ELP: Finalmente ¿Cuál es su opinión de las políticas de turismo dictadas por el estado?*

**JLM:** Creo que no hay una política clara y eso se expresa cuando el actual presidente dictamina o decreta unos feriados largos para promoverlo. Hay que incentivar el turismo local, pero eso tiene que ver hasta con la producción. Si el Perú produce más la gente gana más, por lo tanto tiene más dinero para invertir en turismo, en distracción. Por otro lado es mantener el país en paz, estable y cambiar de imagen hacia fuera; hacer programas francamente intensivos.

Actualmente estoy viajando mucho al interior del país y tengo una mala apreciación. Por ejemplo en Ayacucho, donde había bastante turismo hasta hace unos años; la gente de la zona me comentaba que había momentos en que no había donde hospedarse. La razón fundamental es que llega un turista y le cobran como si fuera un banquero que tiene que derrochar dinero, o sea espantan a la gente. Habían momentos en que se aprovechaban de que había mucha demanda y los precios subían demasiado. Creo que la idiosincrasia de nuestra gente es que, tú vez un turista y le quieres sacar todo el dinero posible, pero eso hace que ese turista no quiera volver a venir y se olvide del país, y si algún compatriota de él quiere visitarlo, no lo va a recomendar, le hace una mala publicidad. Nuestra publicidad efectiva fuera del país termina siendo la que nos lapida. Por esa razón hemos perdido mucho terreno y siempre lo vamos a perder si no cambiamos esa mentalidad. En Cusco, hace quince años atrás, había diferencia de tarifas, entre lo que se cobra a un turista nacional y a uno extranjero. Actualmente no hubiera sido crítico si no hubiera sido notorio. La diferencia es abismal. Las personas que vienen de los países vecinos, las cuales son de nuestra comunidad andina y están próximos a nuestro medio, tampoco tienen una

gran economía, entonces observan esta situación. Pero acá como son extranjeros igual los lapidan, eso desmerece a nuestro país.

En fin de lo que es turismo hay que hacer un trabajo muy intenso. En estados Unidos el turismo es una industria, pero aquí está muy lejos de serlo. Los Hoteles es una cosa; pero las políticas que se toman, la educación de las personas y la conciencia de la gente para que esto en si se revierta, es un proceso de muy largo trabajo que hay que hacer. Nosotros tenemos un potencial increíble de lugares que podemos visitar, en todo el Perú. Cualquier lugar que tú nombres en el Perú tiene muchísimos atractivos, pero no lo sabemos explotar y nosotros mismos hacemos que la gente se vaya, ese es el problema. Creo que la educación es fundamental, es muy importante educar a la gente, hacer las políticas claras y tener paciencia. Porque al final no se construye la conciencia de un día para otro, eso implica su tiempo, pero tenemos que empezar en algún momento.

## **REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE**



la Explotación de Hidrocarburos en el Lote 31-C, en relación con la modificación de los mecanismos de valorización y determinación de la regalía aplicable al Gas Natural Fiscalizado, con el objeto de incrementar sustancialmente los volúmenes de Gas Natural comercializado, disminuyendo los actuales niveles de reinyección del mismo;

De conformidad con los incisos 8) y 24) del Artículo 118° de la Constitución Política del Perú y la Ley N° 26221, Ley Orgánica de Hidrocarburos, modificada por Ley N° 27377, Ley de Actualización en Hidrocarburos;

**DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Apruébase la Modificación del Contrato de Licencia para la Explotación de Hidrocarburos en el Lote 31-C, aprobado por Decreto Supremo N° 21-94-EM y modificado por los Decretos Supremos N°s. 026-96-EM y 021-99-EM, para los fines a que se refiere la parte considerativa del presente Decreto Supremo, a celebrarse entre PERUPETRO S.A. y Aguaytia Energy del Perú S.R.L.

**Artículo 2°.-** Autorízase a PERUPETRO S.A., a suscribir la Modificación del Contrato de Licencia para la Explotación de Hidrocarburos en el Lote 31-C, que se aprueba en el artículo precedente.

**Artículo 3°.-** El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas y por el Ministro de Energía y Minas.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los doce días del mes de julio del año dos mil uno.

**VALENTIN PANIAGUA CORAZAO**  
Presidente Constitucional de la República

**JAVIER SILVA RUETE**  
Ministro de Economía y Finanzas

**CARLOS HERRERA DESCALZI**  
Ministro de Energía y Minas

27118

**MINISTERIO DE TURISMO**

**Aprueban Reglamento de Establecimientos de Hospedaje**

**DECRETO SUPREMO**  
N° 023-2001-ITINCI

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-94-ITINCI, se aprobó el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje;

Que, mediante Decreto Supremo N° 034-2000-ITINCI, se modificaron algunas disposiciones del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje;

Que, la Ley N° 26935, Ley sobre simplificación de procedimientos para obtener los Registros Administrativos y las Autorizaciones Sectoriales para el inicio de actividades de las empresas, su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 024-98-ITINCI, y la Ley N° 27268, Ley General de la Pequeña y Microempresa, que deroga la Cuarta Disposición Final de la Ley N° 26935; han simplificado los procedimientos para obtener los registros administrativos y las autorizaciones sectoriales;

Que, resulta necesario definir el ámbito de las actividades del rubro alojamiento que deben ser reguladas por el Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales;

Que, se considera conveniente agregar a las clasificaciones existentes, las de Resort y Ecotodge, teniendo

presente la demanda internacional y las condiciones y ventajas propicias para su desarrollo en el país;

Que, los requisitos establecidos para tal efecto deberán corresponder a los estándares internacionales, con el fin de propiciar una mejora en la calidad de la oferta turística peruana;

Que, asimismo, dichas disposiciones deberán adecuarse a los lineamientos de la política de desburocratización y descentralización del Gobierno y al cumplimiento de las normas de simplificación administrativa;

De conformidad con el inciso 8) del Artículo 118° de la Constitución Política del Perú; el Decreto Legislativo N° 560, Ley del Poder Ejecutivo; el Decreto Ley N° 25831, Ley Orgánica del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales; y su modificatoria incluida en la Ley N° 26961, Ley para el Desarrollo de la Actividad Turística;

**DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Apruébase el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje que consta de Cuatro (4) Títulos, Veintiséis (26) Artículos, Cuatro (4) Disposiciones Transitorias y Finales, y Siete (7) Anexos; los mismos que forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Artículo 2°.-** Deróguense el Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI, el Decreto Supremo N° 03-95-ITINCI, el Decreto Supremo N° 034-2000-ITINCI, las Resoluciones Ministeriales N°s. 036 y 102-96-ITINCI-DM, las Resoluciones Ministeriales N°s. 002 y 064-98-ITINCI/DM, las Resoluciones Ministeriales N°s. 099 y 114-2000-ITINCI/DM, y todas las normas que se opongan al presente Reglamento.

**Artículo 3°.-** En un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la vigencia del presente Decreto Supremo, el Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, procederá a actualizar el Reglamento de Consultores en Turismo, aprobado por Resolución Ministerial N° 041-95-ITINCI/DM y la Escala de Infracciones y Sanciones aplicables a los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

**Artículo 4°.-** En adelante toda mención al Reglamento de Establecimientos de Hospedaje aprobado por Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI y normas modificatorias, deberá entenderse como referida al Reglamento de Establecimientos de Hospedaje aprobado por el presente Decreto Supremo.

**Artículo 5°.-** El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales.

**Artículo 6°.-** El presente Decreto Supremo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los once días del mes de julio del año dos mil uno.

**VALENTIN PANIAGUA CORAZAO**  
Presidente Constitucional de la República

**JUAN INCHAUSTEGUI VARGAS**  
Ministro de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales

**REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE**

**TITULO I**

**DEL AMBITO DE APLICACION Y COMPETENCIA**

**Artículo 1°.-** Quedan sujetos a las normas del presente Reglamento los establecimientos de hospedaje que pretendan voluntariamente ostentar la condición de

Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, los mismos que se clasifican en:

- a) Hoteles;
- b) Apart-Hoteles;
- c) Hostales;
- d) Resorts;
- e) Ecologes; y,
- f) Albergues.

Artículo 2°.- Para los efectos del presente Reglamento y sus Anexos, se entiende por:

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

b) Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado: Es el establecimiento de hospedaje debidamente clasificado y categorizado por el Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contraprestación previamente convenida.

El tipo de edificación deberá guardar estricta relación y armonía con el entorno natural o urbano que lo rodea.

c) Clase: Identificación del Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, de acuerdo a la clasificación a que se refiere el Artículo 1° del presente Reglamento.

d) Categoría: Son los rangos definidos por este Reglamento a fin de diferenciar dentro de cada clase de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, las comodidades y servicios que éstos deben ofrecer, de acuerdo a los requisitos mínimos establecidos.

e) Hotel: Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado que ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, que presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local. Los Hoteles son de categorías de 1 a 5 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 1 que forma parte integrante de este Reglamento.

f) Apart-Hotel: El Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado que está compuesto por departamentos que integran una unidad de explotación y administración donde se presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local. Los Apart-Hoteles son de categoría de 3 a 5 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 2, que forma parte integrante de este Reglamento.

g) Hostal: El Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado que ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizada, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, donde se presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local. Los Hostales son de categoría de 1 a 3 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 3, que forma parte integrante de este Reglamento.

h) Hostal Turístico: Acreditación otorgada por la Dirección Nacional de Turismo o por el Órgano Regional Competente a solicitud del interesado, que da cuenta que el Establecimiento de Hospedaje Clasificado como Hostal se orienta preferentemente a brindar el servicio de alojamiento para la pernoctación al turismo receptivo y/o doméstico, antes que para el alojamiento temporal por horas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 16° del presente Reglamento.

i) Resort: Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, ubicado en zonas vacacionales (playas, lagos, ríos y otros) que ocupa la totalidad de un conjunto de edificaciones donde se presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, y que posee una extensión de áreas libres alrededor del mismo, ofreciendo múltiples opciones gastronómicas, incluida la local, en diversos restaurantes, múltiples bares en distintos ambientes, así como amplias piscinas.

La amplitud del área posibilitará la práctica de variedad de deportes, incluyendo los acuáticos, así como actividades recreativas, las que serán coordinadas y complementadas con un equipo de animadores profesionales encargados del entretenimiento diurno y nocturno, tanto de adultos como de niños. Los Resorts son de categoría de 3 a 5 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 4, que forma parte integrante de este Reglamento.

j) Ecologe: Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado donde se presta habitualmente el servicio de alojamiento no permanente, al efecto que sus huéspedes o usuarios pernocten en dicho local, cuyas operaciones son turísticamente dependientes de la naturaleza y el paisaje, reuniendo y aplicando los principios del Ecoturismo. Básicamente debe ofrecer al huésped o usuario, una experiencia educacional y participativa, debiendo ser operado y administrado de una manera sensible a todo lo relacionado con el cuidado y protección del medio ambiente.

Asimismo, el Ecologe deberá contar con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 5, que forma parte integrante de este Reglamento.

k) Albergue: Establecimiento de Hospedaje Clasificado cuyo giro principal consiste en brindar servicio de alojamiento a determinado grupo de huéspedes o usuarios que comparten uno o varios intereses comunes, los que determinarán la modalidad del mismo: juveniles, de montaña, de pesca, de playa, etc.

Los Albergues deberán contar con los requisitos mínimos que se señalan en el Anexo N° 6, que forma parte integrante de este Reglamento.

l) Ecoturismo: Es una forma responsable de viaje que conserva el medio ambiente y mantiene el bienestar de las poblaciones locales.

El ecoturismo conlleva la mitigación del impacto ambiental y cultural ocasionado por el visitante, la contribución a favor de la conservación y el uso sostenible, impulsando la educación medio ambiental y la conciencia turística; así como el establecimiento de un Código de Ética para los operadores y los visitantes.

m) Sala de Interpretación: Ambiente destinado a impartir conocimientos acerca de las características naturales, culturales y sociales del lugar.

n) Calificador de Establecimientos de Hospedaje: Persona natural o jurídica designada por la Dirección Nacional de Turismo para emitir Informes Técnicos con el fin de solicitar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado.

o) Informe Técnico: Documento expedido por el Calificador de Establecimientos de Hospedaje, con carácter de Declaración Jurada, en el que se da fe que el

establecimiento cumple rigurosamente con todos los requisitos exigidos en el presente Reglamento, para ostentar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado.

p) **Contrato de Hospedaje:** Es la relación jurídica que se genera entre los huéspedes o usuarios y el establecimiento de hospedaje, regulada por el Código Civil y por el Reglamento Interno de los establecimientos de hospedaje.

q) **Registro de Huéspedes:** Fichas o libros, según sus necesidades, en el que obligatoriamente se inscribirán, por lo menos, el nombre completo del huésped, sexo, nacionalidad, documento de identidad, dirección habitual, fecha de ingreso, fecha probable de salida, medio de transporte utilizado, el número de la habitación asignada y la tarifa correspondiente, con indicación de los impuestos y sobrecargos que se cobrarán adicionalmente (o que están incluidos en la tarifa).

r) **Día hotelero:** Período de 24 horas establecido por el establecimiento de hospedaje, a efecto de fijar la tarifa respectiva.

s) **Baño:** Es el ambiente que cuenta por lo menos con un lavatorio, inodoro, tina y/o ducha (no necesarios si se trata de medio baño), iluminación eléctrica, tomacorriente y un espejo. Las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada, como mínimo hasta 2.10 metros de altura, para Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados de 4 y 5 estrellas; y 1.80 metros de altura para Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados de 1 a 3 estrellas.

t) **Personal Calificado:** Aquel que cuenta con experiencia demostrada para trabajar en un Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado.

u) **Recepción y Conserjería:** Servicios ubicados en el Área de Recepción, la misma que deberá ser suficientemente espaciosa para permitir la presencia de no menos del 10% del número total de huéspedes que pueda albergar el Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado.

v) **MITINCI:** Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales.

w) **VMT:** Vice Ministerio de Turismo del MITINCI.

x) **DNT:** Dirección Nacional de Turismo del MITINCI.

y) **Órgano Regional Competente:** Las Direcciones Regionales, Sub Regionales o Zonales de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales.

z) **INDECOPI:** Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual.

**Artículo 3°.-** Corresponderá al MITINCI, como órgano de ejecución del presente Reglamento, las siguientes funciones:

a) Otorgar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado;

b) Modificar, según el caso, la clase y categoría otorgada;

c) Resolver las reclamaciones de carácter administrativo que formulen los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados en relación con el funcionamiento, la clasificación y categorización que se les haya asignado, de conformidad con el presente Reglamento;

d) Supervisar el estado de conservación de los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados, así como las condiciones y la calidad de los servicios;

e) Aplicar, cuando sea necesario, a los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados, las sanciones a que haya lugar en relación al incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento;

f) Sancionar a los establecimientos de hospedaje que ostenten indebidamente la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado o la denominación de Turístico;

g) Llevar el Directorio de Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados;

h) Ejercer las demás atribuciones que establezca el presente Reglamento y las disposiciones legales vigentes.

Estas funciones serán ejecutadas por la DNT en el departamento de Lima y en la Provincia Constitucional del Callao.

En el resto del país estas funciones serán ejecutadas por el Órgano Regional Competente, con excepción de las funciones señaladas en los incisos a), b), c), e), y h) cuando se trate de Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados de cuatro (4) y cinco (5) estrellas, Resorts en todas sus categorías y Ecológes, las que corresponderán a la DNT a nivel nacional.

Mediante convenio la DNT o el Órgano Regional Competente, podrá delegar sus funciones a otras entidades, las mismas que deberán ser previamente evaluadas y capacitadas para tal efecto. Los convenios de delegación de facultades establecerán las autoridades que resolverán los recursos impugnativos respectivos.

Para todo efecto, en el cumplimiento de las funciones precisadas en los incisos e) y f) del presente artículo, el VMT constituirá la segunda y última instancia administrativa.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo la DNT, cuando lo estime conveniente, podrá ejecutar acciones de supervisión de Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados en el ámbito nacional.

## TÍTULO II

### DE LA AUTORIZACION Y FUNCIONAMIENTO

**Artículo 4°.-** Es requisito previo al funcionamiento de los establecimientos de hospedaje inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes a que se refiere la Ley N° 26935, Ley sobre Simplificación de Procedimientos para Obtener los Registros Administrativos y las Autorizaciones Sectoriales para el inicio de las Empresas.

**Artículo 5°.-** Los establecimientos que voluntariamente soliciten tener la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, deberán cumplir con presentar los requisitos señalados en el Artículo 7° del presente Reglamento, así como en el respectivo Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

**Artículo 6°.-** Los establecimientos de hospedaje que opten por no solicitar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, no podrán ostentar dicha condición, ni hacer alusión o mención a clase o categoría alguna prevista en el presente Reglamento o la denominación de Turístico. Las acciones de fiscalización y control de los mismos se llevarán a cabo conforme a las normas de fiscalización posterior y por intermedio de las Municipalidades Distritales o Provinciales correspondientes, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.

**Artículo 7°.-** Para solicitar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, el representante legal deberá presentar a la DNT o al Órgano Regional Competente, según corresponda, lo siguiente:

a) Solicitud, en original y copia, indicando sus generales de Ley;

b) Fotocopia simple del RUC;

c) Copia de la Licencia Municipal de Funcionamiento;  
d) Declaración Jurada del Arquitecto responsable del diseño de la obra, que indique que el proyecto se ajusta a los requisitos mínimos exigidos para la clase y categoría que se solicita;

e) Fotocopia simple de la constancia o certificado del Sistema Nacional de Defensa Civil, en el que se señale que el local reúne los requisitos de seguridad para brindar servicio de hospedaje;

f) Informe Técnico del Calificador de Establecimientos de Hospedaje, que precise en detalle que el establecimiento cumple con los requisitos y condiciones mínimas exigidas para ostentar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado;

g) En el caso de locales recientemente construidos o adecuados, el representante legal del establecimiento deberá presentar una Declaración Jurada, en el sentido de que la construcción se realizó cumpliendo con el diseño del Arquitecto, que ha obtenido la aprobación de la Municipalidad respectiva, y que cuenta con la correspondiente Declaratoria de Fábrica;

h) Si el establecimiento va a operar en un Área Natural Protegida o en zonas que correspondan a Patrimonio Monumental, Histórico, y Arqueológico o cualquier otra zona de características similares, se requerirá adjuntar a la solicitud los informes favorables de las entidades competentes.

La solicitud deberá indicar el número de recibo y la fecha del pago por derecho de trámite de acuerdo a la tasa establecida en el respectivo Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

El Órgano Regional Competente informará a la DNT de las clasificaciones y categorizaciones otorgadas, dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, bajo responsabilidad.

**Artículo 8°.-** Para los fines señalados en el artículo precedente, la DNT autorizará a los Calificadores de Establecimientos de Hospedaje, los mismos que serán regulados de acuerdo a las disposiciones contenidas en su respectivo Reglamento aprobado por Resolución del MITINCI.

**Artículo 9°.-** La DNT u Organismo Regional Competente, tendrá la facultad de efectuar, de estimarlo conveniente, las veces que considere necesario, las inspecciones a que haya lugar tanto para el otorgamiento de la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, así como para la verificación del cumplimiento permanente de todas las condiciones y servicios mínimos que debe ofrecer, según su clase y categoría.

**Artículo 10°.-** Si se comprueba que el establecimiento no cumple con las condiciones mínimas establecidas en el presente Reglamento, o si existiese una declaración que no se ajusta a la verdad, la misma Resolución que comprueba el hecho deberá declarar la nulidad del Certificado que otorgó la clasificación y categorización, sin perjuicio de ordenarse la interposición de las acciones civiles o penales que corresponda contra los declarantes o el funcionario público.

**Artículo 11°.-** El procedimiento para el otorgamiento de la condición como Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado en sus diversas clases y categorías será el siguiente:

Si toda la documentación a que se refiere el Artículo 7° está completa, la DNT o el Órgano Regional Competente, según corresponda, procederán de la forma siguiente:

1) Los expedientes correspondientes a Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados de una (1) a tres (3) estrellas y Albergues serán atendidos por la DNT o el Órgano Regional Competente según corresponda, los que evaluarán la solicitud y los requisitos referidos en el Artículo 7° del presente Reglamento, así como en el respectivo TUPA, debiendo pronunciarse en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados desde la presentación del expediente, sin perjuicio de la fiscalización posterior que podrán realizar dichos Órganos.

2) Los expedientes correspondientes a Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados de cuatro (4) y cinco (5) estrellas, Resorts en todas sus categorías, y Ecolodges, serán resueltos por la DNT, la que evaluará la solicitud y los requisitos referidos en el Artículo 7° del presente Reglamento, así como en el TUPA del MITINCI, debiendo pronunciarse en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados desde la presentación del expediente, sin perjuicio de la fiscalización posterior que podrá realizar dicho Órgano.

Si alguno de los documentos presentados requiriese de una aclaración o ampliación en cuanto a su formalidad o contenido, o cuando se considere necesario que el solicitante subsane una falta, se otorgará al mismo un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para subsanar la observación.

Transcurrido el plazo indicado en los numerales 1) y 2), sin que la autoridad competente emita pronunciamiento alguno, operará el silencio administrativo negativo, pudiendo el interesado interponer la queja o el recurso impugnativo a las instancias correspondientes.

En el caso de delegación de facultades para otorgar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, en el convenio de delegación de facultades se especificarán las autoridades que resolverán los recursos impugnativos respectivos.

**Artículo 12°.-** Culinado el proceso de evaluación, la DNT o el Órgano Regional Competente, según corresponda, otorgará un Certificado al solicitante, indicando que cuenta con la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado.

La DNT o el Órgano Regional Competente, según corresponda, podrá disponer la expedición de Certificados que den cuenta de una categoría inferior a la solicitada, en atención a los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

El Certificado tendrá una vigencia de hasta cinco (5) años, al vencimiento del cual el interesado deberá presentar el Informe Técnico de un Calificador de Establecimientos de Hospedaje que señale que se mantienen las condiciones requeridas para ostentar la condición como Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, en cuyo caso se entenderá prorrogada la validez del Certificado por cinco (5) años más y así sucesivamente, estando facultada la DNT o el Órgano Regional Competente, según corresponda, a efectuar, de estimarlo conveniente, las verificaciones que considere necesarias, conforme a lo dispuesto en el Artículo 9° del presente Reglamento.

En caso de no presentarse dicho Informe Técnico antes del vencimiento, el Certificado mencionado en el párrafo anterior caducará automáticamente.

**Artículo 13°.-** La condición como Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado recae sobre el inmueble en el que éste se encuentra instalado, considerando las condiciones que corresponde a la clase y categoría que ostenta, independientemente de la persona natural o jurídica a cuyo favor se haya extendido el Certificado correspondiente.

En consecuencia, en caso de transferencia o cesión del establecimiento, éste mantiene la clase y categoría que originalmente le fue otorgada, siempre que se destine a la misma actividad y se mantengan las condiciones de servicio exigidas.

**Artículo 14°.-** Para el caso previsto en el segundo párrafo del artículo anterior, el adquirente o cesionario, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de efectuada ésta, deberá remitir a la DNT o al Órgano Regional Competente, según corresponda, una solicitud indicando generales de Ley, a fin que se expida el Certificado correspondiente. Dicha solicitud deberá indicar el número de recibo y la fecha del pago por derecho de trámite de acuerdo a la tasa establecida en el respectivo Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

Asimismo, deberá adjuntar una comunicación con carácter de Declaración Jurada, dando cuenta de la transferencia o cesión del establecimiento.

**Artículo 15°.-** La Dirección Nacional de Turismo o el Órgano Regional Competente, según corresponda, aproba-

rán automáticamente la solicitud, expidiendo el Certificado a nombre del adquirente o cesionario. El referido Certificado deberá consignar la fecha de expedición original.

Artículo 16°.- Los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados deberán mostrar en un lugar visible en el exterior del establecimiento, la placa indicativa que de cuenta de la clasificación y categorización otorgada por la DNT o por el Organismo Regional Competente, según corresponda. Dicha placa indicativa deberá cumplir con la forma y características señaladas en el Anexo N° 7 que forma parte integrante de este Reglamento.

Artículo 17°.- La Dirección Nacional de Turismo y el Organismo Regional Competente, deberán llevar el Directorio actualizado de los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados, el mismo que deberá consignar como mínimo lo siguiente:

1. Número de Certificado;
2. Razón social del establecimiento;
3. Nombre Comercial;
4. Número de RUC;
5. Domicilio fiscal;
6. Teléfono;
7. Nombre del representante legal;
8. Clase;
9. Categoría;
10. Fecha de expedición del Certificado;
11. Fecha de expiración del Certificado.

Artículo 18°.- Los Establecimientos de Hospedaje Clasificados como Hostal, podrán solicitar a la DNT, o al Organismo Regional Competente, una acreditación como "Hostal Turístico", debiendo presentar una solicitud indicando generales de Ley, el número de recibo y la fecha de pago por derecho de trámite de acuerdo a la tasa establecida en el respectivo Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA); acompañando folletos impresos que indiquen que forma parte de un programa turístico y/o una carta de presentación de una Asociación representativa de Agencias de Viajes y Turismo legalmente constituida.

Corresponderá a la DNT, o al Organismo Regional Competente, pronunciarse en un plazo no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la presentación de la solicitud, sobre la procedencia de la acreditación.

En todo caso es de aplicación el silencio administrativo negativo.

Los Hostales que obtengan la acreditación como "Hostal Turístico", reemplazarán la placa de Hostal por la placa indicativa que de cuenta de la acreditación otorgada por la DNT o por el Organismo Regional Competente. Dicha placa indicativa deberá cumplir la forma y características señaladas en el Anexo N° 7 que forma parte integrante de este Reglamento.

### TITULO III

#### DEL REGIMEN DE ATENCION Y REGISTRO DE HUESPEDES

Artículo 19°.- Las instalaciones de los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados deberán estar en óptimas condiciones de conservación, funcionamiento, limpieza y seguridad, que permita su inmediato uso y la prestación adecuada de los servicios complementarios ofrecidos desde el día que comience a operar.

Artículo 20°.- Todos los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados deberán mostrar en el exterior del local y en lugar visible, la placa indicativa de la clase y/o categoría que les corresponde, según los modelos y características que forman parte del presente Reglamento como Anexo N° 7.

Artículo 21°.- Los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados brindarán atención permanente a sus huéspedes o usuarios y deberán fijar a la vista del público, en forma visible tanto en la Recepción como en las habitaciones, la hora de inicio y término del día hotelero.

Artículo 22°.- Será requisito indispensable para ocupar las habitaciones, la inscripción previa de los clientes en el Registro de Huéspedes, acreditando su identidad y demás información, según lo establecido en el inciso q) del Artículo 2° del presente Reglamento.

### TITULO IV

#### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 23°.- Constituye infracción sancionable, toda acción u omisión que contravenga o incumpla alguna de las normas contenidas en el presente Reglamento.

Las sanciones por infracción a las disposiciones del presente Reglamento serán las siguientes:

- a) Amonestación escrita;
- b) Multa, cuyo rango puede ser de 5% de una (1) UIT hasta veinte (20) UITs vigentes al momento del pago;
- c) Modificación de la clase y/o categoría otorgada;
- d) Cancelación de la clase y/o categoría otorgada;
- e) Cancelación de la acreditación como Hostal Turístico.

Artículo 24°.- Por Resolución Ministerial del MITINCI, se aprobará la Escala de Infracciones y Sanciones que se aplicará a los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados que incumplan las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 25°.- Las infracciones y sanciones relacionadas con las Normas de Protección al Consumidor, conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 716, Ley de Protección al Consumidor, serán atendidas y resueltas por la Comisión de Protección del Consumidor del INDECOPI.

Artículo 26°.- Las infracciones y sanciones relacionadas con las Normas de Publicidad, conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 691, Normas de la Publicidad en Defensa del Consumidor, serán atendidas y resueltas por la Comisión de Represión de la Competencia Desleal del INDECOPI.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Los establecimientos de hospedaje que a la fecha de promulgación del presente Reglamento, ostenten clase y categoría otorgada por la DNT o por el Organismo Regional Competente, conservarán las mismas hasta su fecha de vencimiento, después de la cual podrán, de estimarlo conveniente, solicitar la condición de Establecimiento de Hospedaje Clasificado y Categorizado, debiendo para tal efecto cumplir con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento. Caso contrario, pasarán a ser automáticamente establecimientos de hospedaje.

Segunda.- En el caso de adecuaciones, podrán exceptuarse los requisitos relacionados con la infraestructura del local que se señalan en el presente Reglamento, sólo cuando el Calificador de Establecimientos de Hospedaje adjunte un Informe emitido por un Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado que sustente la imposibilidad física de efectuar las modificaciones necesarias para tal efecto. En estos casos, el margen de tolerancia no podrá exceder en 10% del mínimo exigido para cada categoría, o del 20% si las áreas que son menores están compensadas con otras áreas de uso de los huéspedes, pero necesariamente deberán cumplir con los demás requisitos exigidos por este Reglamento.

Los porcentajes de tolerancia y compensación no serán acumulables.

Tercera.- Cuando los Establecimientos de Hospedaje Clasificados y Categorizados estén obligados a tener establecimientos privados, podrán ser eximidos total o parcialmente de estos requisitos en caso no puedan cumplirlo en el mismo local. Sin embargo, deberán contratar con una Playa de Estacionamiento cercana a su local que permita ofrecer dicho servicio.

Cuarta.- El MITINCI, por Resolución Ministerial, aprobará las normas que fueran necesarias para la mejor aplicación del presente Reglamento.

**ANEXO 1 - CATEGORIZACION DE HOTELES**

REQUISITOS MINIMOS	*****	****	***	**	*
Nº de Habitaciones	40	30	20	20	20
Nº de Ingresos de las escaleras de las Habitaciones (separado de servicios)	1	1	1	-	-
Señales (m2 por nº total de Habitaciones): El área incluida está en consenso, no debe ser menor a:	3 m2	2.5 m2	1.5 m2	-	-
Las instalaciones	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Cuartos - Cuartos (m2 por nº total de Habitaciones) Deben estar iluminados, y en consenso no ser menores a:	1.5 m2 (habitaciones)	1.25 m2	1 m2	-	-
Habitaciones (ocupar un área un cuarto o quinquenio) m2 mínimo: Simples ( m2 ) Dobles ( m2 ) Suite ( m2 mínimo, si la sala está INTEGRADA al dormitorio ) Suite ( m2 mínimo, si la sala está SEPARADA al dormitorio )	1.5 x 0.7 cama 12 m2 18 m2 25 m2 28 m2	1.5 x 0.7 cama 12 m2 16 m2 20 m2 26 m2	1.2 x 0.7 cama 11 m2 14 m2 20 m2 26 m2	cama o noche 8 m2 12 m2 -	cama o noche 8 m2 11 m2 -
Categoría de baños por habitación (tipo de baño) (1) Área mínima m2; Las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comparable	1 privado - con bñ 3.5 m2 altura 2.10 m	1 privado - con bñ 4.5 m2 altura 2.10 m	1 privado - con ducha 4 m2 altura 1.80 m	1 caso 2 habitaciones - con ducha 3 m2 altura 1.80 m	1 caso 4 habitaciones - con ducha 3 m2 altura 1.80 m
Habitaciones (servicios y equipos) Aire acondicionado fijo Calefacción (2) Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped) Alarma, detector y extinguidor de incendios Teléfono 110 y 220 v. Frigorífico Televisor a color Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	obligatorio obligatorio obligatorio en ducha y lavatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio (no en el baño)	obligatorio obligatorio obligatorio en ducha y lavatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	- - obligatorio - - obligatorio (no en el baño)	- - obligatorio - - -	- - obligatorio - - -
Servicios Generales Servicio de estacionamiento de vehículos (excluyendo motos) Atención habitaciones (24 horas) Asistencia de servicios (diferenciados, con período en todos los pisos y excluyendo motos) Cambio regular de sábanas cada 3 días que cubra al huésped y mínimo... Cambio regular de toallas cada 3 días que cubra al huésped y mínimo... Atención médica de emergencia para los huéspedes Cuidado de ropa individual o con que haya común Estacionamiento propio y cuidado (porcentaje en el nº de habitaciones) Estacionamiento hotel para vehículos en tránsito	obligatorio a partir de 4 plazas obligatorio obligatorio a partir de 4 plazas diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio 30 % obligatorio	obligatorio a partir de 4 plazas obligatorio obligatorio a partir de 4 plazas diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio 25 % obligatorio	obligatorio a partir de 5 plazas - - diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio 20 % -	obligatorio a partir de 5 plazas - - 2 veces por semana diario (1)	obligatorio a partir de 5 plazas - - 2 veces por semana diario (1)
Generación de energía eléctrica para emergencia Cuartos - Cuartos de reserva Limpieza diaria del hotel y habitaciones Oficio por piso	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio para un sistema	- - obligatorio -	- - obligatorio -
Personal calificado (1) Personal uniformado las 24 horas Recepción y equipamiento (1) Baños, duchas, lavabos e instalaciones	obligatorio obligatorio - vacaciones obligatorio	obligatorio obligatorio - vacaciones -	obligatorio obligatorio -	- obligatorio -	- obligatorio -
Servicio de estacionamiento de vehículos Servicio de lavandería Servicio de limpieza y mantenimiento (3) Servicio de fumigación, plaguicidas, control de la fauna Servicio de pesquero y de salón de belleza (3) Servicio de recepción pública Teléfono de uso público Servicio de atención de primeros auxilios (mínimo básico) Almuerzo para personal de limpieza y servicios Cama (separada del comedor) Zona de mantenimiento	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	- - - - obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	- - - - obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- El perfil especial depende de los requisitos que se establezcan en el Reglamento de Hospedaje que se promulgan a través del MTC.
- Las áreas comunes, ascensores, estacionamiento, equipos mecánicos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.
- Los nombres de viviendas, zonas de seguridad, estacionamiento, baños de emergencia, etc., se harán conforme a las disposiciones municipales y de Defensa Civil.
- Los Establecimientos de 5 Estrellas deben tener un mínimo de cuatro cuartos dobles al 8 % de sus habitaciones.
- No se podrá dejar de brindar los servicios de recepción, comedor y estacionamiento al hotel para ser aceptado para eventos (congresos, reuniones, etc.).
- El área mínima construida al área (C) y no incluye el área que ocupan los muros.
- (1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
- (2) Se tendrá en cuenta la temperatura promedio de la zona.
- (3) Este servicio puede ser brindado mediante convenio con terceros.
- (4) El huésped podrá solicitar que no se realicen reparaciones durante su estancia en el establecimiento.

**ANEXO 2 - CATEGORIZACION DE APART HOTELES**

REQUISITOS MINIMOS	*****	****	***
Nº de Habitaciones o Departamentos	1	6	6
Nº de Ingresos de las escaleras de las Habitaciones (separado de servicios)	1	1	-
Cuartos (m2 por número total de Habitaciones)	1.25 m2	1 m2	0.75 m2
Compartimientos (ocupar un área un cuarto o quinquenio) m2 mínimo: Con un (1) dormitorio integrado al living y disponibilidad de servicios hasta cuatro (4) personas Si el dormitorio y la sala comedor están separados del dormitorio, mínimo: Con dos (2) dormitorios (1 integrado al living) y disponibilidad de servicios hasta seis (6) personas. Si el dormitorio y la sala comedor están separados de los dormitorios, mínimo:	1.5 x 0.7 cama 25 m2 32 m2 48 m2 50 m2	1.5 x 0.7 cama 26 m2 33 m2 42 m2 44 m2	1.2 x 0.7 cama 24 m2 28 m2 38 m2 40 m2
Categoría de baños privados por departamento (tipo de baño) (1) Departamento de (1) dormitorio Departamento de (2) dormitorios Área mínima m2 Las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comparable	1 con bñ 1 con bñ, 1 mudo baño 3.5 m2 altura 2.10 m	1 con bñ 1 con bñ, 1 mudo baño 4.5 m2 altura 2.10 m	1 con ducha 1 con ducha, 1 mudo baño 4 m2 altura 1.80 m
Habitaciones (servicios) Aire acondicionado fijo Calefacción (2) Alarma, detector y extinguidor de incendios Teléfono 110 y 220 v. Televisor a color Teléfono con comunicación nacional e internacional	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio obligatorio	- - - - - - obligatorio
Servicios Generales Servicio de estacionamiento de vehículos (excluyendo motos) Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped) Cambio regular de sábanas y toallas cada 3 días que cubra al huésped y mínimo... Atención médica de emergencia para los huéspedes Alarma, detector y extinguidor de incendios Cuidado de ropa individual o con que haya común	obligatorio a partir de 4 plazas obligatorio en ducha y lavatorio diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio a partir de 4 plazas obligatorio en ducha y lavatorio diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio obligatorio	obligatorio a partir de 5 plazas obligatorio diario (1) diario (1) obligatorio obligatorio obligatorio

REQUISITOS MÍNIMOS	****	****	***
Estacionamiento privado y estacionamiento público o estacionamiento público (dependiente por el N° de habitaciones)	30 % obligación	25 % obligación	20 % obligación
Generación de energía eléctrica para emergencias	obligación	obligación	obligación
Luz natural directa del hotel y habitaciones	obligación	obligación	obligación
Oficio por piso (con balcón o terraza, escritorio de trabajo)	obligación	obligación	obligación para un balcón
Personal calificado	obligación	obligación	obligación
Personas uniformadas (por 24 horas)	obligación	obligación	obligación
Recepción y conserjería (1)	obligación - 24 horas	obligación - 24 horas	obligación
Servicio de conserjería de emergencia	obligación	obligación	obligación
Servicio de limpieza y planchado (2)	obligación	obligación	obligación
Servicio de ferretería, menajería común, y conserjería en el sitio	obligación	obligación	obligación
Servicio higiénico público, diferenciado por sexo	obligación	obligación	obligación
Teléfono de Uso Público	obligación	obligación	obligación
Teléfono (espacio para conexión de primeros auxilios)	obligación	obligación	obligación
Zona de mantenimiento	obligación	obligación	obligación

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se podrá acreditar alguna de las condiciones que se detallan solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del MTCO.
- Los bienes muebles, accesorios, muebles comunes, muebles especiales y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.
- Los requisitos de ventilación, zona de seguridad, escape, salidas de emergencia, etc., se harán conforme a las disposiciones municipales y de Defensa Civil.
- El área mínima comprendida al área del y no incluye el área que cubren los muros.
- Se tendrá en cuenta la temperatura promedio de la zona.
- (1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
- (2) Se tendrá en cuenta la importancia promedio de la zona.
- (3) Este servicio puede ser prestado mediante convenio con terceros.
- (4) El hotelista podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios medioambientales.

**ANEXO 3 - CATEGORIZACION DE HOSTALES**

REQUISITOS MÍNIMOS	5	4	3
Nº de habitaciones	6	6	6
Ingreso al establecimiento ubicado para el tránsito de pasajeros y personal de servicio	obligación	obligación	obligación
Habitaciones (incluyen en el área un baño o guardador)	obligación	obligación	obligación
Servicio (m2)	11 m2	8 m2	8 m2
Comedor (m2)	14 m2	12 m2	11 m2
Cantidad de baños por habitación (tipo de baño) (1)	1 baño - con ducha	Cada 2 habitaciones - con ducha	Cada 4 habitaciones - con ducha
Área mínima m2	4 m2	3 m2	3 m2
Las personas deben estar remuneradas con personal independiente de calidad comprobada	altura 1.80 m.	altura 1.80 m.	altura 1.80 m.
Servicios Generales:			
Servicio de recepción de uso público (incluyendo estero)	obligación a partir de 5 personas	obligación a partir de 3 personas	obligación a partir de 3 personas
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas alternos por el hotelista)	obligación	obligación	obligación
Teléfono a color	obligación	obligación	obligación
Cambio regular de sábanas y toallas cada vez que cambie el huésped y mínimo a pedido del huésped (2)	obligación	obligación	obligación
Luz natural directa del hotel y habitaciones	obligación	obligación	obligación
Personal uniformado (por 24 horas)	obligación	obligación	obligación
Recepción (1)	obligación	obligación	obligación
Servicio higiénico público	obligación diferenciada por sexo	obligación	obligación
Teléfono de uso público	obligación	obligación	obligación
Internet	obligación	obligación	obligación

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se podrá acreditar alguna de las condiciones que se detallan solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del MTCO.
- Toda construcción que para su destino pueda ser usada por Sistema de Almacenamiento de Energía Eléctrica.
- Los bienes muebles, accesorios, muebles comunes, muebles especiales y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.
- Los requisitos de ventilación, zona de seguridad, escape, salidas de emergencia, etc., se harán conforme a las disposiciones municipales y de Defensa Civil.
- El área mínima comprendida al área del y no incluye el área que cubren los muros.
- (1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
- (2) El hotelista podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios medioambientales.

Nota: Para efectos de clasificación como hotel Turismo consulte el Artículo 1º del Reglamento.

**ANEXO 4 - CATEGORIZACION DE RESORTS**

REQUISITOS MÍNIMOS	*****	****	***
Nº de habitaciones	50	40	30
Nº de personas de una vivienda de las viviendas (servicio de servicio) (2)	1	1	1
Cuadras (m2, por Nº tipo de habitaciones)			
El área incluye un baño (tipo de baño) en conjunto no debe ser menor a:	3 m2	2,5 m2	1,5 m2
Est. medioambiental	obligación	obligación	obligación
Comedor Principal - Comedor (m2, por Nº tipo de habitaciones)			
Comedor para reuniones y en conjunto no ser menor a:	1,5 m2 (superficie)	1,25 m2	1 m2
Comedores complementarios	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort
Habitaciones (incluyen en el área un baño o guardador) m2 mínimo	1,5 x 0,7 cama	1,5 x 0,7 cama	1,2 x 0,7 cama
Servicio (m2)	13 m2	12 m2	11 m2
Comedor (m2)	18 m2	18 m2	14 m2
Sala (m2 mínimo, si la habitación está INTEGRADA al comedor)	28 m2	26 m2	24 m2
Sala (m2 mínimo, si la habitación está SEPARADA al comedor)	32 m2	28 m2	26 m2
Cantidad de baños por habitación (tipo de baño) (1)	1 privado - con tna	1 privado - con tna	1 privado - con ducha
Área mínima m2:	5,5 m2	4,5 m2	4 m2
Las personas deben estar remuneradas con personal independiente de calidad comprobada	altura 2.10 m.	altura 2.10 m.	altura 1.80 m.
Habitaciones (servicio y estero)			
Área acondicionada bio-climática (3)	obligación	obligación	dependiendo del clima
Almuerzo, recepción y estero de bienvenida	obligación	obligación	no recibir
Teléfono 110 y 220 c.	obligación	obligación	obligación
Fitness	obligación	obligación	obligación
Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	obligación	obligación	obligación (no en el baño)
Servicios Generales:			
Servicio de recepción de uso público (incluyendo estero)	obligación a partir de 4 personas	obligación a partir de 4 personas	obligación a partir de 3 personas
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas alternos por el hotelista)	obligación en ducha y lavatorio	obligación en ducha y lavatorio	obligación en ducha y lavatorio
Almuerzo Habitaciones (24 horas)	obligación	obligación	obligación
Almuerzo de servicio (diferenciado, con personal en todo el hotel y excluyendo estero)	obligación a partir de 4 personas	obligación a partir de 4 personas	obligación a partir de 3 personas
Cambio regular de sábanas cada vez que cambie el huésped y mínimo: (4)	duño	duño	duño
Cambio regular de toallas cada vez que cambie el huésped y mínimo: (5)	duño	duño	duño
Almuerzo eléctrico de emergencia para no estacionarios	obligación	obligación	obligación
Estacionamiento privado y estero que cubra como mínimo el área para estacionamiento de buses (dependiente por el N° de habitaciones)	30 %	25 %	20 %
Estacionamiento hotel para vehículos en estero	obligación	obligación	obligación
Generación de energía eléctrica para emergencias	obligación	obligación	obligación
Luz natural - directa de estero	obligación	obligación	obligación
Luz natural directa del hotel y habitaciones	obligación	obligación	obligación

REQUISITOS MÍNIMOS	****	****	***
Cable por paso o bóveda (tubo o arena, conductos de concreto, tubo PVC, conductos de concreto)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Personal calificado (1)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Personal capacitado (24 horas)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Facilidad y comodidad (1) - Construcción	obligatorio - seguridad	obligatorio - seguridad	obligatorio
Suave o buffer zones	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Normalización	obligatorio	-	-
Áreas de protección contra los ruidos, canales múltiples, bombas y otras instalaciones según con la ubicación geográfica	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Puentes para adultos	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Puentes para niños	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sala de mapas	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Actividades recreativas acorde a la ubicación geográfica o cargo de actividades profesionales	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Equipo de mantenimiento profesional	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de despacho de correspondencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de Internet	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de lavado y planchado	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de limpieza, mantenimiento interno, y conservación de salud	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de seguridad y de salud de bomberos	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicios higiénicos públicos	obligatorio diferenciado por zonas	obligatorio diferenciado por zonas	obligatorio diferenciado por zonas
Tarjetas de una pulgada	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Cartas (cartas para emisión de primera instancia)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Área para venta de artículos turísticos, souvenirs, artesanía local y otros acorde a la ubicación	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Cubierta (porcentaje de cubierta)	60 %	50 %	40 %
Área libre (porcentaje de área libre del terreno)	70%	50%	40%
Zona de mantenimiento	obligatorio	obligatorio	obligatorio

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se aplica en especial según de los requisitos solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del INTC.
- Las áreas libres, estacionamientos, espacios comunes, parques recreativos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.
- Los requisitos de construcción, zona de seguridad, señalización, salidas de emergencia, etc., se harán conforme a las disposiciones nacionales y de Defensa Civil.
- Los Establecimientos de 5 Estrellas deben tener un mínimo de salas de conferencias al 5 % del número de habitaciones.
- No se podrá contar con áreas de recepción, comedor y cafetería, o áreas libres si están para eventos (congresos, reuniones, etc.).
- El área mínima contemplada si área libre y no incluye el área que rodea los muros.
- (1) Contadores profesionales en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
- (2) El ingreso está referido al personal de mantenimiento.
- (3) Se refiere en cuanto a temperatura promedio de la zona.
- (4) El huésped podrá solicitar que no se cumplan requisitos de acuerdo a otras mediciones.

**ANEXO 5 - CATEGORIZACION DE ECOLOGOS**

REQUISITOS MÍNIMOS	I	II
Un río, cañales o riego para mantenimiento		
Área mínima construida para el sistema de riego y personal de servicio		obligatorio
Área mínima (1)		obligatorio
Comunidades (2-3)		11 m <sup>2</sup>
Comunidades (4-5)		14 m <sup>2</sup>
Tarjetas (2)		8 m <sup>2</sup>
Comunidad de riego por canales o riego (tipo de riego) (1)		1 parcela con riego
Área mínima (m <sup>2</sup> )		4 m <sup>2</sup> (1)
Las normas del área de riego deben estar revisadas con material impreso de calidad comprobada		1.80 m de altura
Cubiertas o barridos (sumos y equipos)		
Ventilador		obligatorio
Equipo (1)		obligatorio
Luz para grandes parcelas agrícolas		obligatorio
Tarjetas para distribución en general		obligatorio
Tarjetas para riego por gravedad (construcción con símbolo)		obligatorio
Servicio (Comunidad)		
Agua para riego por gravedad		obligatorio
Agua caliente de acuerdo a las necesidades y responsabilidades a pedido del huésped (no se aceptan sistemas acorados por el usuario)		obligatorio
Servicio higiénico público diferenciado por zonas		obligatorio
Cambio regular de sábanas cada vez que cambia el huésped y almohada (1)		el riego
Cambio regular de toallas cada vez que cambia el huésped y almohada (1)		el riego
Cartas de riego (prevención con cada huésped común)		obligatorio
Equipamiento - cantidad de equipos		obligatorio
Generación de energía eléctrica para iluminación en los lugares que surten con red de energía eléctrica		obligatorio
Limpiador manual de los dormitorios y del (Código)		obligatorio
Equipamiento de riego con la carga de distribución en área señalizada		obligatorio
Otros central (electrode de riego, área riego, servicios de Internet)		obligatorio
Personal calificado (1)		obligatorio
Personal capacitado (24 horas)		obligatorio
Calidad (instalación) en Establecimientos, construcción de las comunidades rurales, la fauna y la flora local		obligatorio
Sala de mantenimiento		obligatorio
Código de área a Asociación de los huéspedes		obligatorio
Charra geográfica con énfasis en la geografía local		obligatorio
Equipos para primeros auxilios, incluyendo equipo antidifusión y otros equipos para primeros		obligatorio
Equipo de construcción para casos de emergencia		obligatorio

**CONSIDERACIONES GENERALES**

- Se aplica en especial según de los requisitos solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del INTC.
- El área mínima contemplada si área libre y no incluye el área que rodea los muros.
- El área, en la práctica, se construye con materiales naturales propios de la zona, debiendo guardar estrecha armonía con el entorno natural, con especial énfasis en la generación de energía, que preferentemente debe ser de fuentes renovables, como la solar, eólica, etc., así como implementar su gestión de residuos.
- Para efectos de registrar la calificación de Ecoturismo o Establecimientos de Hospedaje sostenibles de Construcción en Áreas Naturales Protegidas, deberá presentarse copia certificada del documento emitido al cual INTCI surge la misma.
- Los requisitos relativos a Juntas Ejecutivas o Comités de Ecoturismo, son responsables de las reglas y la disposición de servicios que se producen como resultado de los recursos comerciales generados en sus instalaciones, de acuerdo a lo contemplado en la Ley N° 27214 Ley General de Recursos Sábados.
- En lugares que no surten con red de energía eléctrica, se podrá contar el uso de artefactos eléctricos.
- (1) - Establecimientos construidos en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.
- (2) En caso de asociación se podrá beneficiar más huéspedes, siempre que sea compatible con otros áreas de uso de los huéspedes.
- (3) Se refiere en cuanto a temperatura promedio de la zona.
- (4) El huésped podrá solicitar que no se cumplan requisitos de acuerdo a otras mediciones.



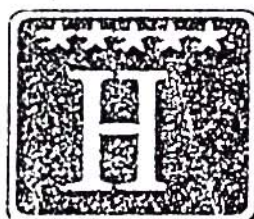
**ANEXO 6 - CLASIFICACION DE ALBERGUES**

REQUISITOS MINIMOS
Ambientes de alojamiento Ambientes de estar Ambientes de esparcimiento Comedor Cocina
Servicios higiénicos públicos diferenciados para damas y caballeros Equipo de seguridad contra incendios y sismos Equipo de comunicación con zonas urbanas

**CONSIDERACIONES GENERALES**

Se podrá arcequiar algunos de los requisitos solo si existen condiciones excepcionales que lo justifiquen a criterio del MTCMCI.  
 Los requisitos de ventilación, zona de seguridad, escaleras, salidas de emergencia, etc., corresponderán a los establecimientos en las disposiciones municipales y del Sistema Nacional de Defensa Civil.

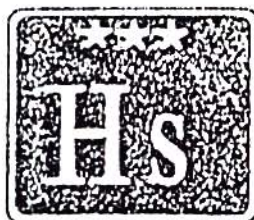
**ANEXO N° 7  
 FORMA Y CARACTERISTICA DE LAS PLACAS INDICATIVAS DE LOS  
 ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE**



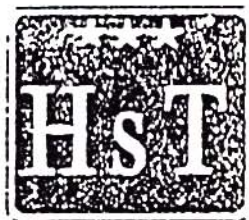
HOTEL



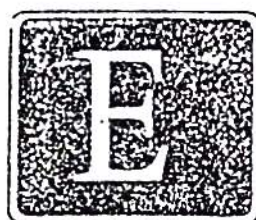
APART HOTEL



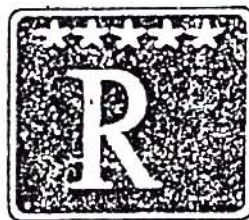
HOSTAL



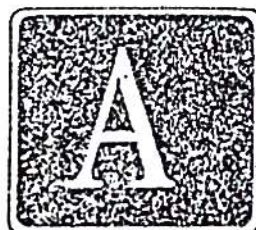
HOSTAL TURISTICO



ECO LODGE



RESORT



ALBERGUE

Color: Marco blanco o dorado (20 mm. por lado)  
 Letras y Estrellas blancas, plateadas o doradas

Las estrellas deberán colocarse en la parte superior, y estarán centradas.

Dimensiones:  
 Estrellas de cinco (5) puntas : 57 mm. de diámetro  
 Letras mayúsculas : 180 mm. tipo Bodoni  
 Letras minúsculas : 120 mm. tipo Bodoni  
 Lados del cuadrado : 400 mm.

El color del fondo de las placas podrá ser de color granate, verde o dorado.