



SECRETARÍA
DE EDUCACIÓN
GOBIERNO DE CHIAPAS

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SUBSECRETARÍA DE EDUCACIÓN ESTATAL
DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR

UNIVERSIDAD DEL SURESTE

CLAVE: 07PSU0075W



RVOE: PSU-65/2006 VIGENCIA: A PARTIR DEL CICLO ESCOLAR 2017-2020

TESIS

“DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN HOTEL BOUTIQUE
OCOSINGO, CHIAPAS”.

PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE:
LICENCIADO EN ARQUITECTURA

PRESENTADO POR:

ZEPEDA CAMACHO RICARDO

ASESOR DE TESIS:

JOSE PAVELT GOMEZ SANCHEZ

OCOSINGO CHIAPAS, CHIAPAS; SEPTIEMBRE DE 2020.

AUTORIZACION DE IMPRESIÓN

DEDICATORIA (AMIGOS, FAMILIA, ETC).

INDICE

DISEÑO ARQUITECTONICO DE HOTEL BOUTIQUE

CAPÍTULO 1

MARCO REFERENCIAL

| | |
|---|----|
| 1.1 Planteamiento del problema..... | 1 |
| 1.2 Justificación..... | 8 |
| 1.3 Hipótesis..... | 11 |
| 1.4 Objetivos..... | 18 |
| 1.5 Antecedentes..... | 34 |
| 1.5.1 Historia de los hoteles boutique..... | 34 |
| 1.6 Primeros hoteles..... | 27 |
| 1.7 Definición de hotel boutique..... | 20 |
| 1.7.1 Características de hotel tipo boutique..... | 24 |
| 1.7.2 Clasificación de hotel boutique..... | 25 |
| 1.7.3 Problemas en comparación con hoteles convencionales . | 28 |
| 1.8 Zonas específicas abarcadas por el hotel..... | 31 |
| 1.9 Marco Normativo..... | 45 |
| 1.9.1 Metodología..... | 59 |

CAPÍTULO 2

ANÁLISIS DEL CONTEXTO

| | |
|--|----|
| 2.1 Análisis de sitio..... | 67 |
| 2.2 Análisis del contexto..... | 67 |
| 2.3 Identificación del área del proyecto y | |
| 2.3 Localización del predio..... | 68 |
| 2.4 Superficie y medidas colindantes..... | 72 |
| 2.5 Contexto natural..... | 76 |
| 2.5.1 Identificación y representación gráfica de las condiciones climáticas..... | 76 |
| 2.5.2 Identificación y representación gráfica de las condiciones climáticas anuales..... | 78 |
| 2.5.3 Identificación y representación gráfica de vientos dominantes | |
| 2.6 Identificación del tipo de suelo..... | 83 |
| 2.7 Curvas de nivel..... | 87 |

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DEL USUARIO

Datos del usuario.....

Análisis del usuario.....

Encuestas.....

CAPÍTULO 4

PROGRAMA ARQUITECTONICO

Diagrama de funcionamiento.....

Cuadro de distribución y medidas.....

Planos arquitectónicos.....

CONCLUSIONES.....

BIBLIOGRAFIA.....

ANEXOS.....

INDICE DE GRAFICAS

| | |
|--|--|
| Gráfica 1: acerca del conocimiento de hoteles boutique..... | |
| Grafica 2: Previa ubicación al hotel con respecto a la opinión pública..... | |
| Grafica 3: clasificación de los hoteles..... | |
| Grafica 4: consideración de los hoteles al momento de hospedarse..... | |
| Grafica 5: importancia de la fachada para el proyecto..... | |

INDICE DE IMÁGENES

| | |
|---|--|
| Imagen: Macro-Localización en la mancha urbana Google Mapas..... | |
| Imagen: ubicación en Micro-Localización Google Mapas..... | |
| Imagen: Plano de superficies y medidas colindantes..... | |
| Imagen: Plano de vialidades y colindancias..... | |
| Imagen: Clima-Ocosingo Chiapas Protección Civil Ocosingo..... | |

- Imagen:** Temperatura máxima-mínima-promedio Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Temperatura promedio por hora Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Precipitación de lluvia mensual promedio Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Horas de luz natural y crepúsculo Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** salida del sol y puesta del sol con crepúsculo Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Niveles de comodidad de la humedad Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Velocidad promedio del viento Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Dirección de vientos Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** precipitación de lluvia mensual Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** curvas de nivel Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Tipo de suelo Protección Civil
Ocosingo.....
- Imagen:** Colindancias Protección Civil Ocosingo.....

CAPÍTULO 1

Marco Referencial

MARCO REFERENCIAL

1.1 Planteamiento del problema

La problemática de los hoteles boutique, se viene dando desde que sus usuarios optaron por querer realizar diversas actividades al momento de hospedarse, pues se sabe que los hoteles de cadena tienden a ser similares tomando en cuenta única y exclusivamente el descanso que sus usuarios pudiesen tener, añadiendo una recámara y un baño como parte del área reservada, sin embargo los nuevos clientes requieren nuevos espacios y una mejor sensación de comodidad.

Los hoteles boutique tienden a ser mejores en muchos aspectos, estos rompen por completo con el típico hotel con el que el huésped está acostumbrado, haciendo que el cliente se sienta más cómodo así como agregando distintos nuevos espacios al hotel, tanto espacios recreativos como espacios para la comodidad y disfrute de los mismos, normalmente este tipo de hoteles suelen tener lo más básico en cuestión de hospedaje, única y exclusivamente lo que el cliente pudiese necesitar más claro serían las habitaciones baños y estacionamiento qué son las cosas que normalmente los usuarios buscan al momento de hospedarse, sin embargo es indispensable agregar otros medios para qué cliente se sienta demasiado cómodo puesto que existen personas qué son muy exigentes al momento de

hospedarse en dichos establecimientos, algunos de ellos requieren espacios específicos que normalmente no se encuentran en cualquier hotel.

La problemática de los hoteles recae gracias a que las grandes empresas hoteleras deciden tener un prototipo de sus hoteles provocando que sus usuarios no se sientan satisfechos teniendo que estar única y exclusivamente en sus habitaciones, de esta forma el huésped no cuenta con áreas recreativas que podrían servirle como áreas de distracción y medios de disfrute, no obstante el nuevo cambio mejora las calidades de todos los espacios agregados al nuevo tipo de hotel áreas no vistas anteriormente en este tipo de espacios.

Existen factores que hacen que los hoteles tengan una gran problemática y que hacen que estos mismos no puedan desarrollarse como se debería. Los problemas fundamentales se vienen desde el hecho del mismo servicio que tiene el hotel y muchos más que se derivan de la misma, el servicio normalmente brindado a este tipo de hoteles suele ser muy pésimo, en algunos casos es agradable sin embargo en la mayoría de dichos centros de hospedaje no suele darse la atención que el cliente llegase a requerir en su momento, estos mismos se derivan desde la atención que se le da al propio usuario es decir los medios que se le brinda, las recámaras, los

medios de alimentación para el mismo, los centros recreativos y las áreas de distracción.

Los hoteles locales en todo caso, la población de la que se habla (Ocosingo, Chiapas) cuenta con una gran fase de problemas, podemos definir de forma más concisa a una recámara básica como única y exclusivamente un cuarto donde el usuario está obligado a realizar las actividades que se le imponen en este caso sería el de descansar sin embargo hay medios o formas terciarias que se le pueden dar al mismo para que los ocupe como medios de distracción o áreas recreativas y de esta forma lograr que los clientes tengan una variación de rutina en cuanto a los hoteles.

Se sabe que los hoteles se derivan de un rango, es decir, que todos deben de cumplir con ciertas normas que están pre establecidas para que los mismos puedan considerarse centros de hospedaje, estos van cambiando de acuerdo a su ubicación, región, ciudad o país.

Los hoteles van de cero estrellas hasta cinco estrellas y estos va conforme a las características mencionadas, depende mucho de la calidad de servicio, fachadas, interiores, espacios y mobiliario, es de acuerdo al rango que tendrá.

Los hoteles a ubicados en la ciudad de Ocosingo, Chiapas, podrían funcionar si por lo menos cumplieran con alguna de las características mencionadas anteriormente.

Puesto que se sabe que muchos de ellos solo cumplen con la función de brindar la conciliación del sueño a sus usuarios, sin embargo muchos de estos usuarios pretenden quedarse en un espacio que aparte de la zona primaria (recamara) ofrezca también una zona secundaria, es decir que ofrezca un área recreativa para sus huéspedes, estas áreas funcionan de forma que pueden lograr que las personas que las utilicen tengan un momento de distracción, así como que se sientan como si nunca hubiesen salido de casa.

Es esencial contar con las instalaciones necesarias, muchos de los hoteles en la ciudad de Ocosingo, Chiapas. No cuentan con las mismas para disfrute de sus usuarios, a pesar de que dicho municipio cuenta con un clima árido los centros de hospedaje deben ofrecer estos servicios a sus huéspedes.

Es indispensable lo mencionado anteriormente por que son características que por muy aparte de ser necesarias y obligatorias,

juegan un papel importante, brindan la calidad que los usuarios buscan a través de los distintos hoteles.

Se debe tomar en cuenta la ubicación que llegase a tener un hotel de esta índole, existe una gran problemática por los edificados, tienden estar ubicados en zonas donde no existe gran tráfico por turistas y esto hace que en la mayor parte del año se encuentren sin clientes.

Es necesario e imprescindible ubicar un hotel de cualquier índole en una zona donde exista tráfico de turistas, tanto nacionales como internacionales, de esta forma se encuentra una respuesta positiva por parte de los usuarios hacia dicha edificación.

La mayor problemática que existe en estos hoteles construidos, es que no realizan una fachada con estilos arquitectónicos, tanto anteriores como de la época y simplemente se basan en interiores y dejan expuesta la zona visual de la parte exterior.

Los volúmenes varían para los hoteles, hay espacios que suelen tener un ambiente positivo que se lo transmite al usuario, para que estos puedan tenerlo, deben de contar con un diseño que logre brindar esa sensación.

El diseño y los espacios tienen mucha relación, existen algunos que cuando se combinan y logran dar una sensación agradable para los visitantes, pueden lograr hacer que sus ocupantes se sientan más cómodos, por eso es importante crear un espacio muy bien planeado puesto que dependiendo el tipo, es la sensación que el mismo provoca. Que debe tener el diseño con los espacios y tener armonía al momento de ejecutar un proyecto similar.

La mala ubicación de los espacios contando con un diseño hecho para otro espacio en particular haría que se produzca un ambiente de mal gusto como lo sería poner una oficina al aire libre, no sería conveniente y sería muy incómodo para el ocupante.

Se menciona que la ciudad de Ocosingo, Chiapas tiene un nivel turístico demasiado bajo y eso hace que los hoteles cuenten con poca clientela y no tiene a donde más ir y es de esa forma por lo que sus usuarios optan por quedarse en los hoteles convencionales, al no tener más opciones.

Por lo consiguiente es necesarios saber cada uno de los aspectos de los cuales se tomaran en cuenta, puesto que se sabe que un hotel cuenta con puntos estratégicos que sus huéspedes toman en cuenta a la hora acogerse en el mismo, en esta situación la pregunta de investigación es la siguiente :

¿Se puede establecer una propuesta arquitectónica de un hotel que cuente con características distintas a lo convencionalmente visto en la región?

1.2 Justificación

Un hotel boutique representa muchos aspectos en la mejoría de un centro de alojamiento normal, (es decir un tipo de hotel común) puesto que este mismo trata de implementar nuevos aspectos tanto en comodidad, confort y diseño. Cabe mencionar que por estos aspectos, muchos de los usuarios que visitan o se frecuentan a los mismos, prefieren que estos tengan muchos espacios de los cuales pueda ocupar como medio de distracción, normalmente cada uno de los huéspedes que los visitan, lo hacen por motivos de aposentarse, sin embargo los años transcurren y es necesario implementar nuevas innovaciones que permitan a todos los que lo visitan tener una experiencia única y de esta forma no únicamente ofrecer los servicios conocidos.

Justo por esto es que se deben de aprovechar todos los medios por los cuales se puedan realizar estas acciones de mejoramiento, tratando de que el usuario se sienta como en casa y no precisamente en un hotel como tal.

Es muy indispensable agregar medios de investigación como lo son encuestas para obtener datos de otros medios para que de la misma

manera se logre saber lo que los usuarios requieren y anhelan más a la hora de hospedarse en un centro de alojamiento. Es así como de esta forma se logran obtener diversos datos los cuales se pueden interpretar al momento de la ejecución del proyecto.

En esta clasificación de hoteles se pretende el mejoramiento de espacios, de forma que el usuario pueda tener más acceso a zonas recreativas, es decir que el usuario tenga nuevos métodos de distracción, su característica principal es hacer sacar de la rutina a todos los huéspedes que pudiesen llegar a hospedarse y de esta forma no brindarles única y exclusivamente los medios de descanso.

Es indispensable agregar nuevos proyectos de este tipo por qué existen clientes que requieren algo nuevo es decir algo innovador y esta nueva clasificación llamada hotel boutique, busca ese nuevo cambio, busca agregar nuevos medios y hacer sentir lo más cómodo al usuario, es por lo consiguiente qué es importante implementar a este nuevo tipo de clasificación puesto que muchos viajeros que en algún momento llegasen a pasar por la ciudad de Ocosingo o que quizá la hayan visitado se den cuenta que existe una nueva variación, que se cuenta con una opción para elegir dónde se pueden sentir más cómodos, obteniendo más recursos así como nuevos y mejorados espacios.

En la ciudad de Ocosingo Chiapas se encuentran ubicados muchos hoteles, estos mismo no cuentan con los niveles de calidad, sanidad y confort mínimos para considerarse un nivel cero, estos rangos se van denominando conforme a la calidad de un hotel, el diseño, el mobiliario, las zonas con las que cuenta, la ubicación, el servicio etc. Estas con algunos aspectos que se llegan a tomar en cuenta al momento de denominar a un hotel con el rango de estrellas con las que cuenta, así como con el prestigio.

Este proyecto requiere implementar correctamente cada una de las características y modifica las que normalmente se implementan.

Se obtiene la mejora en cuestión de materiales, inmueble y acabados de este mismo se menciona que los aspectos visuales son más agradables para los huéspedes al momento de visitar cada uno de ellos.

La solución que se propone, es que cada una de las características implementadas de forma obligatoria se convierta en algo mucho mejor, es decir dar a los usuarios una mejor experiencia.

En la ciudad de Ocosingo, Chiapas es necesaria la implementación de un hotel de esta índole, se propone ayudar a los visitantes de forma que tengan un mejor lugar para hospedarse, así como brindarles un mejor servicio de manera más eficiente y que ellos a su vez puedan encontrar el tipo de hotel que buscan.

Se beneficia a la ciudad por que tendrán nuevas fuentes de empleo así como nuevas ideas para los anteriores dueños de hoteles que pudiesen actualizarse a los nuevos modelos y estándares de calidad de estos mismos denominados boutique ofrecen al público en el mundo de la hotelería.

1.3 Hipótesis

Dicha ciudad cuenta con variedad de hoteles los cuales se encuentran en distintas partes de la mancha urbana, sin embargo muchos de hoteles no tienen la capacidad para considerarse un centro de hospedaje, normalmente los establecidos no cuentan con los recursos, medios y espacios por lo menos para considerarse un hotel 0 estrellas y resulta algo desagradable no poder contar con todos los servicios y requerimientos con los que normalmente un centro de hospedaje a un rango mínimo debe ofrecer.

Los centros de alojamiento conocidos en nuestra localidad carecen de muchas características que son necesarias para un usuario, Se sabe que para el mundo de la hotelería se busca ofrecer a los usuarios, medios por los cuales tengan una agradable estadía, de esta forma se pretende brindar desde la recámara más sencilla hasta la mejor equipada.

Todo esto viene referente a la falta que tienen los hoteles, de espacios y acondicionamiento, puesto que muchos de los existentes ofrecen a sus usuarios áreas de alojamiento que dicen llamarse muy bien equipadas con las peculiaridades necesarias, cuando la realidad es

que ninguno de estos cuenta con una característica mínima para ser considerado como un medio de alojamiento estándar.

Se lleva a cabo una serie de preguntas a los visitantes de la ciudad, es decir una entrevista donde se sabe las varianzas que este tiene con respecto al servicio, espacios y medios recreativos.

Se realiza dicho cuestionamiento y se obtienen datos específicos los cuales indican que los hoteles no cuentan con habitaciones distintas, muchos de los centros de alojamiento de mayor calidad como lo son de mayor rango, mencionados anteriormente, ofrecen habitaciones con mejores acabados, mejor calidad de recamaras, baños así como espacios de los cuales se pueden considerar espacios extras o espacios adicionales que tienen la tarea de funcionar como medios recreativos para los usuarios que visitan este tipo de hoteles, dentro de los mismos se pueden encontrar restaurantes ,albercas, áreas de lectura, salas de cine etc.

Esto es lo que un hotel de alto rango ofrecería a sus usuarios, sin embargo se obtienen resultados favorables hacia los mismos proponiendo este proyecto, pues es una forma de poder ofrecer todo

eso al momento de hospedarse sin necesidad de tener que acudir a una ciudad grande o lejana por un hotel cinco estrellas.

¿Por qué este hotel va a satisfacer las necesidades de los próximos clientes y en que beneficiara a la mancha urbana?

Se sabe que la población de la ciudad de Ocosingo, Chiapas se sustenta del dinero de los comercios fábricas o en todo caso negocios con los que cuenta en el mismo, por eso al proponer este proyecto se puede lograr una satisfacción por parte de los clientes (turistas) de esta forma obtener un beneficio trayendo empleo para nuestra sociedad.

Existe una gran variedad de estilos arquitectónicos de los cuales se pueden realizar tanto para la fachada del mismo edificio así como los interiores que este mismo pueda tener, especifica el autor Ian Schrager que es el fundador de los hoteles boutique, estos mismos recrean el cambio para los espacios nuevos, puesto que requieren un mejor Angulo de vista, para que de esa manera los usuarios puedan tener consigo una nueva perspectiva de los ya establecidos.

Se implementan nuevas mejoras para cada recamara, de esta forma se pretende que los usuarios tengan muchas más accesibilidades sin tener que solicitarlas.

1.4 Objetivos

- Generales

Establecer una propuesta arquitectónica de un hotel que cuente con características distintas a lo convencionalmente visto en la región.

- Específicos

- Determinar una fachada que sea única y con características distintas a las demás.
- Lograr la comodidad y satisfacción del usuario.
- Establecer la ubicación en una zona exclusiva.
- Conseguir que el hotel boutique destaque por su elegancia y estética posicionándose con el mejor diseño de su tipo

- Establecer una mejora de hotel, de los ya normalmente edificados.
- Implementar nuevos espacios no agregados en un hotel convencional.
- Realizar este nuevo cambio de hotel, proponiéndolo en una zona con un entorno y espacio demasiado delimitado.

1.5 ANTECEDENTES

1.5.1 Historia de los hoteles boutique

El origen de lo que hoy se conoce como “hoteles” data de hace más de 2.000 años. En la antigüedad, el servicio de alojamiento se consideraba una obligación social. Se acogía a aquellos viajeros procedentes de otros lugares que no tenían un espacio seguro en el que hospedarse. La mayoría de estos desplazamientos estaban impulsados por peregrinaciones religiosas. (Alcudia, 2017, 79)

Desde los inicios, se implementaron estos nuevos métodos o espacios de alojamiento, para esos entonces se decía que estos eran única y exclusivamente para viajeros procedentes de otros lugares de igual forma eran ocupados por personajes de la alta sociedad, es así cómo se comprende que de esta manera estos medios no eran y no estaban disponibles para el público en general.

Durante el Imperio Romano, las posadas estaban designadas para alojar a los altos funcionarios. Si eran suficientemente grandes, acogían también a los viajeros de paso. Sin embargo, estos centros no eran exclusivos para el alojamiento, también eran centros de diferentes actividades o negocios.

(Alcudia, 2017, 79)

Cuando se dio la creación de los hoteles, se buscó obtener un sitio donde se pudieran alojar usuarios, fue cuando se fundó el primer hotel y el pensamiento de las personas de esas épocas era crear un medio por el cual única y exclusivamente personas con alto poder y rango social pudiesen quedarse y pasar la noche si se encontraban fuera de casa, sin embargo en esos tiempos los hoteles o centros de hospedajes que se crearon, tenían cierta exclusividad impidiendo el paso a personalidades de la clase media o baja, fue entonces que los hoteles se expandieron a demás continentes y países permitiendo que todas las clases sociales pudiesen tener acceso a ella.

En la Edad Media el comercio resurgió, y con ello se estimuló un amplio desarrollo de las posadas. Muchas de ellas tenían su lugar en monasterios e instituciones religiosas, ya que, debido a la expansión del cristianismo, se multiplicaron las peregrinaciones religiosas.

La Revolución Industrial supuso un punto de inflexión. Aparecieron los albergues, la mayoría en Inglaterra, ofreciendo un gran servicio. Existían rutas que unían la capital con las ciudades más importantes. Los albergues se situaban a lo largo de estos caminos. (Alcudia, 2017, 80)

En la mayoría de centro de hospedaje se fueron implementando medios para que sus usuarios se sintieran más cómodos, estos centros de hospedaje se ubicaban única y exclusivamente en

ciudades muy reconocidas donde los visitantes eran frecuentes por no decir que eran solamente para la clase alta.

En el siglo XIX se vivió una evolución de los medios de transporte, lo que hizo despegar la actividad económica. Con la llegada del ferrocarril y los barcos de vapor el turismo se vio altamente beneficiado, ya que se redujo el tiempo de los desplazamientos. De esta forma, surgió una nueva generación de viajeros y se crearon hoteles tanto en las ciudades como cerca de las estaciones de ferrocarril. Estos, muchas veces, pertenecían a las mismas compañías ferroviarias. De esta manera, ofrecían servicios de hospedaje a los viajeros.

(Alcudia, 2017, 81)

Se vivió un cambio de los fundamentos de transporte, lo que hizo desgajar la batalla económica. Con la arribada del ferrocarril y los barcos de vapor el turismo se vio en extremo beneficiado, se redujeron los desplazamientos y de esta manera, ofrecían un único acoplamiento a los viajeros.

Entre los siglos XIX y XX surgieron grandes hoteles de lujo. Con el desarrollo del automóvil y el avión, pronto se empezó a notar una gran competencia entre los distintos establecimientos debido a que la industria hotelera fue ofreciendo mayor cantidad de servicios y calidades. El punto de inflexión en la historia de la hotelería vino con la

Revolución Industrial y la generalización de los medios de transporte que permitió a las personas desplazarse de forma masiva de un lugar a otro. Por aquel entonces, los viajes están reservados a clases más adineradas que podían salir de vacaciones y por tanto exigían alojamientos acorde a su nivel económico. Se generalizan establecimientos para comer y pernoctar y surge así lo que conocemos como hotelería moderna. El primer hotel de concepción moderna fue el "Badische Hof" construido en Alemania, con algunos aspectos novedosos para la época como sala de lectura o biblioteca. Con la aparición del ferrocarril también surgen los hoteles "término" para dar alojamiento a los viajeros al lado de las estaciones. A mediados de 1800 aparecen los hoteles de propiedad corporativa.

(Alcudia, 2017, 82)

La extensión de inflexión es la manera de ver a la hotelería y ligarla con la Revolución Industrial y la generalización de los métodos rudimentarios se obstaculiza y cambian. Se generalizan ubicaciones y así surge lo que conocemos como hotelería moderna. El primer hotel de vinculo moderno fue el "Badische Hof" construido en Alemania, con algunos aspectos novedosos. De esta manera La industria hotelera es hoy una de las principales y en algunos países europeos ocupa el primer puesto de la industria nacional.

Existe una gran variedad de alojamientos hoteleros. Comenzando por los propios hoteles, podemos distinguir diferentes tipos en función de la calidad y el nivel de los servicios que proporcionan. Las categorías se pueden clasificar por letras que van de la E a la A, por estrellas que van de 1 a 5 y por clases que van de cuarta a primera.

(Patricia, 2017, 88)

Existen variedades de hoteles lo cuales se van derivando según sea su estilo, ubicación, etc. Es así como surgen los nuevos hoteles boutique modernos entre muchas más derivaciones que el mismo llega a tener.

Dependiendo a la instalación y al lugar en que se encuentre ubicado el hotel estos pueden ser:

- Urbanos o de ciudad: están ubicados en los centros históricos de las ciudades o en las zonas comerciales. Están destinadas a los viajes turísticos y de negocios.
- De aeropuerto: destinados a pasajeros de tránsito o personal de líneas aéreas y situados en zonas cercanas a los aeropuertos.
- De playa: ideales para turistas que viajan en viajes organizados en lugares costeros y cuya estancia será de varios días.

- De naturaleza: cerca de las reservas científicas, de las áreas protegidas y de los parques naturales con estancias también duraderas y con instalaciones y servicios que permiten disfrutar de la vida al aire libre.
- Apartahoteles: son bloques de apartamentos, casas, bungalows y demás edificaciones similares.
- Hoteles familiares: suelen ser pequeños y tienen una gestión familiar.
- Albergues turísticos: ofrecen alojamiento en estancias cortas y por lo general tienen un uso compartido de las instalaciones.
- Hoteles monumento: ubicados en lugares de interés cultural, como castillos, pazos...
- Hoteles balnearios: empresas de aguas termales, minerales, de manantial, así como los centros de talasoterapia, siempre y cuando dispongan de instalaciones turísticas complementarias.
- Establecimientos de turismo rural: son edificaciones ubicadas en el medio rural que prestan servicios de alojamiento turístico mediante contraprestación económica.

- Campings: son terrenos delimitados, dotados y acondicionados para la ocupación temporal. La pernoctación puede ser en tiendas de campaña, remolques, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables. Además pueden tener instalaciones permanentes, siempre y cuando sean independientes y no superen el 25% de las plazas total del camping.
- Moteles: alojamientos de paso, de una noche situados en zonas de tránsito o carretera.
(Fernández, 2016,35)

Ian Schrager fue el fundador del primer hotel boutique de la historia. El origen del concepto está en el Studio 54 de Nueva York, una apuesta que da respuesta a la definición actual. El hotel boutique es un concepto de hotel que se creó en la década de 1980, caracterizado por una particular ubicación, servicio y diseño, Su expansión definitiva se produjo a finales de los años 1990. Este tipo de hotel ocupó el hueco dejado por las grandes cadenas de hoteles cuyos establecimientos seguían un determinado estándar. (Fernández, 2016,31)

El origen del hotel boutique se hace referencia al señor Ian Schrager el cual fue el fundador de los hoteles boutique, llamándolo el creador de los mismos, el impuso un ambiente de cambio para los centros de

hospedaje, los cuales ya constaban con un medios predefinido de espacios así como de actividades, el señor antes mencionado se propuso realizar el cambio de dichas edificaciones para hacer de esta misma algo nuevo.

El hotel boutique, en contraposición, busca un estilo y carácter propio, Se inauguró en 1984, cuando no paraban de construirse hoteles esplendorosos, impersonales y de gran tamaño. Esta clase de hotel viene a colmar los vacíos que dejaron, en la satisfacción de los viajeros, las grandes cadenas hoteleras, las cuales seguían un estándar bien definido, Los hoteles boutique, a diferencia de aquellos, desde sus orígenes buscaron exhibir un carácter y un estilo único. (Albuquerque, 2012, 305)

Este tipo de inmuebles demuestra el cambio que se quiere dar a conocer con estas edificaciones nuevas, como se sabe está misma está retomando conceptos de algo establecido, única y exclusivamente se realizan modificaciones las cuales hacen que los clientes que la visitan tengas una mejor experiencia y logren obtener mejores resultados con respecto a los huéspedes.

Podemos hablar del Morgans Hotel, el primer hotel boutique que abrió sus puertas en Nueva York dando paso a esta nueva era de hospedaje, donde al contrario de los hoteles que triunfaban en esa época tan grandes e impersonales, el Morgans destacó por lo personalizado de su servicio, además de ser genuino y singular, permitiéndole alcanzar un éxito inminente. (Barbosa, 2012, 307)

Uno de los grandes hoteles boutique que se dan a conocer como de los que en su época tuvieron demasiado éxito es el Morgan, el cual cuando se creó fue de rotundo agrado para los huéspedes, ofrecía todos los medios y características que fueron implementados ante la creación de la misma, sin embargo pasó a ser uno de los veteranos puesto que no pudo con la llegada del nuevo siglo, no dejó actualizarse ni realizar cambios notables, de lo contrario siguió teniendo su estilo contemporáneo que en la época de creación se le dio.

Su creciente expansión hacia México se realiza cuando muchos de los hoteles establecidos en los años 1990, no eran de justa satisfacción para los clientes a la hora de visitarlos y es ahí donde los hoteles boutique llegan para sustituir a las grandes cadenas hoteleras así como para ofrecer nuevas experiencias a sus huéspedes brindando de esta forma mayor comodidad. . (Barbosa, 2012, 307)

Así mismo los hoteles convencionales de los años 1990 no contaban los inmuebles extras requeridos por algunos clientes y al tener un gran alce de turistas se decide proponer e implementar los nuevos e innovadores hoteles boutique, concepto traídos desde Europa que sustituía y sustituye a cada uno de los hoteles de cadena contando con mejor confort así como con espacios de mejor calidad y áreas de mayor prestigio para clientes que requerían algo más allá de lo ofrecido, clientes que eran demasiado exigentes a la hora de hospedarse en un hotel.

Se realiza el primer hotel boutique llegando a contar con mucho más éxito del esperado, de esta forma es donde cobran una gran importancia para el turismo extranjero, se comienzan a desarrollar dichos hoteles en distintas partes de la república mexicana logrando consigo tener un desarrollo fulminante, con esto se logra satisfacer todas las necesidades requeridas y secundarias que los clientes exigían a las cadenas hoteleras y que los mismos no podían ofrecerles.

El concepto de hotel boutique logra realizar el cambio que muchos de los usuarios requerían, desde los inicios del mismo se han ido modificando aspectos para el mejoramiento, estos cambios han sido importantes y que pueden llegar a influir en la percepción que los huéspedes pudiesen tener de la misma modificación a traído consigo

mismo el cambio de estilos, como lo son los estilos arquitectónicos, se ha pasado de tener estilos clásicos a estilos nuevos logrando cambiar fachadas e interiores.

Al realizar estas mejoras se obtiene por consiguiente una respuesta mayor y positiva por parte de los usuarios hacia dichos hoteles. Este logra un cambio, se logra implementar este nuevo estilo de hoteles mayormente europeos en distintas partes de la república mexicana.

Para los años 2010 en adelante los hoteles boutique llegan a lo que es el estado de Chiapas y se instalan en la capital que hoy por hoy sería la ciudad de Tuxtla Gutiérrez y es en los años 2015 cuando se renuevan los visuales y se da el cambio para nuevos acabados materiales y nuevas formas de implementar y lograr obtener una fachada e interiores nuevos.(Storch, 2012, 51)

Es en estos momentos para los años posteriores cuando se llega al estado de Chiapas específicamente en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, se logran obtener nuevos y mejores acabados, haciendo que se implementen cómo algo común en fachadas e interiores.

Los hoteles cuentan con una gran fase de problemas, como se pueden ver a raíz de las encuestas que se han realizado para poder saber la experiencia de cada uno de sus usuarios.

Los hoteles con los que cuenta dicho municipio, se encuentran accesibles para cualquier persona, pero no cuentan con algunas instalaciones como las que el usuario desearía.

1.6 Primeros hoteles

Los hoteles fueron expuestos puesto a que los ya convencionalmente instalados no eran necesarios y satisfactorio obteniendo un lugar distinto con una ubicación algo particular así como con un diseño propio. Los hoteles boutique buscaron sustituir a los demás hoteles llegando a tener las mejores comodidades y los mejores servicios e instalaciones. Los hoteles tienden a ser pequeños puesto que los usuarios asisten al mismo para sentirse cómodo así como en casa, el objetivo principal de esto es lograr que los huéspedes tengan una percepción más completa y mejor sobre los hoteles. Sin dudas, el diseño es un gran protagonista de un hotel boutique, y no solo consta de elementos que lo hacen particularmente atractivo, sino que buscan que sus espacios sean cálidos y confortables, en donde los espacios comunes podrían asemejarse a un ambiente más hogareño donde los huéspedes pueden interactuar. (Hernandez, 2003, 31)

Los hoteles de tipo boutique buscan renovar la experiencia de sus usuarios de los hoteles convencionales, estos adquieren nuevos espacios y dimensionamiento además de agregar nuevas formas de distracción para sus huéspedes, su objetivo principal es hacer sentir a sus usuarios como en Casa, este nuevo estilo pretende que sus construcciones sean pequeñas aprovechando los espacios y a la vez siendo mucho más lujosos con mejores acabados etc.

El hotel boutique es un concepto de hotel que se creó para innovar lo que en épocas antiguas ya existía, se caracteriza por una particular ubicación, servicio y diseño. Se expandió definitivamente y se produjo a finales de los años 1990. Este tipo de hotel ocupó el gran descuido que dejaban las grandes cadenas hoteleras con los servicios hacia sus usuarios, los hoteles boutique buscaron cambiar el concepto que tenían las grandes empresas logrando contar con un estilo y forma única y propia.

1.7 Definición de hotel boutique

Los hoteles boutique nacen en Europa y emergen de la necesidad de los asiduos por nuevos aspectos en el mismo, suelen tener las características con las que los demás centros de alojamiento no cuentan, se modernizan obteniendo una nueva apariencia y sensación, se requerían nuevos espacios de distracción y entretenimiento puesto que anteriormente solamente eran espacios para reposo para los convidados. Estos buscan renovar sus servicios así como sus mejorar sus instalaciones y equipamiento con el que cuentan, se implementan espacios como sales de cine, restaurantes y también espacios recreativos como parques albercas etc. (Estrada, 2016, 66)

A comienzos del siglo XIX, fue muy común encontrar diversas instalaciones que servían como medio de alojamiento para huéspedes nacionales e internacionales. Desde que se creó el primer hotel, se fueron dando derivaciones de hoteles los cuales sirvieron al público en general, de esta manera se fueron expandiendo por todos los continentes hasta los años posteriores que se decide crear un nuevo modelo de hotel que hiciera referencia al cambio que se buscaba con las nuevas décadas, es así como se decide fundar al hotel boutique el cual consta de nuevas instalaciones procurando tener en cuenta la utilidad que se venía dando desde la creación de la misma.

Suelen ser hoteles pequeños, de pocas habitaciones, con una personalidad e identidad propias, y en muchos casos ubicados en antiguas edificaciones (castillos, mansiones, o cascos históricos). Ofrecen, a diferencia de las grandes cadenas hoteleras, servicios y atención personalizados, gran privacidad y están dotados de instalaciones extraordinarias. Por lo general se ambientan en un estilo o temática específicos. (Aguila, 2016, 33)

La finalidad de los hoteles boutique es hacer sentir al usuario como en casa. Buscan crear una experiencia única para el cliente. La exclusividad que ofrece este tipo de alojamientos es una de sus principales características. Al tratarse de hoteles pequeños, generalmente de pocas habitaciones, la privacidad e intimidad están garantizadas. Además, el entorno donde se encuentran ubicados, acaba de marcar la diferencia con otro tipo de centros de hospedaje.

Sus huéspedes buscan un alojamiento de calidad donde prime la exclusividad. Una exclusividad que no solo se mida por el servicio ofrecido, sino también por el ambiente que emane de sus instalaciones, además del entorno donde se ubique el hotel: la historia de la zona, de la edificación, el respeto por preservar esta historia, la armonía con su entorno, la exquisitez en su decoración, el mimo en sus detalles, una atención que haga sentir al cliente parte de la familia del lugar.

Los edificios suelen encontrarse en el centro de la ciudad, desde donde el turista puede tener acceso directo a las zonas más dinámicas y de compras.

La moda de la boutique hotel, cuyo origen se retrotrae a los años 80, suele ser más habitual en grandes ciudades. Algunos están instalados en casas o edificios históricos. (Llenera, 2016, 76)

Se suele tener expuestos a los hoteles de tipo boutique en ciudades desarrolladas, puesto que para las mismas beneficia al momento de atraer a clientes potenciales, así como a turistas internacionales, es muy común encontrar a la mayoría de los mismos instalados en edificios históricos, pero también se sabe que se deben toma en cuenta que hay una gran variedad denominada boutique la cual se deriva en un listado que será expuesto a la brevedad y es por el cual hace referencia a la clasificación que tienen cada uno de estos.

Lo primero que se sabe sobre este tipo de hoteles es que están enfocados a brindarte el máximo confort. Básicamente buscan satisfacer todas las necesidades y evitan preocupaciones durante un viaje. Debido al costo del hotel, el precio de las habitaciones y todas sus características, los hoteles boutique suelen ubicarse en los destinos más exclusivos. (Huston, 2016, 66).

Los hoteles boutique suelen buscar que sus usuarios cuenten con la mayor comodidad, es como objetivo brindar el mejor servicio cumpliendo con todas las necesidades básicas y específicas que sus huéspedes pudieran requerir.

1.7.1 Características del hotel tipo boutique

Las características particulares de los hoteles boutique, se refiere a la atención personalizada que ofrecen a los visitantes. Quienes gestionan y atienden tales negocios, siempre buscan anticiparse a los deseos de los clientes, a quienes se les considera más que otra cosa, como invitados de lujo. La aparición del primer hotel boutique, a mediados de la década de 1980, revolucionó por completo el ámbito de la hotelería. (Contardo, 2015, 12)

Normalmente se deben de tener ciertas atenciones hacia los usuarios cuando se visitan establecimiento públicos y los hoteles boutique no son la excepción, en esta área de los boutique se es necesario y obligatorio dar toda la atención máxima posible a cada uno de los huéspedes sin dejar nada de por medio puesto que es un lugar que tiene como característica brindar el mejor servicio.

Es necesario apuntar también, que los hoteles boutique son por lo general un tanto caros y de pequeñas dimensiones, con pocas habitaciones pero con abundantes lujos y confort.

La realización de este tipo de hoteles causa mucho revuelo, no es fácil ni barato ejecutar un proyecto como este puesto que es de dimensiones pequeñas dentro de las cuales se deben acomodar muchos factores que ayudan e influyen. (Wenger, 2015, 41)

Es indispensable tomar en cuenta todos los medios y gastos que se tendrán al momento de realizar este tipo de hotel, puesto que su variación a uno normal es muy distinta, el mismo presenta medios con los cuales se pretende dar a conocer el cambio que se quiere realizar, se requiere agregar nuevos espacios así como nuevas formas para que los usuarios vean distinto uno del otro, es por lo consiguiente que es muy indispensable saber de los mismos, de cierta manera se están incluyendo medios adicionales los cuales triplican el costo común de dicho hotel.

1.7.2 Clasificación de hotel boutique

Los tipos de hoteles se distinguen por distintos apartados que los hacen tener una clasificación por muchos factores influyentes, Se refieren a lo que pueden llegar a tornarse y su clasificación respectiva

- ❖ Lujoso: esplendido, magnifico, fastuoso.

- ❖ Sofisticado: cosmopolita, elegante, refinado.

- ❖ Sencilla elegancia: buen gusto, semirrefinado, elegante y a la vez casual.

- ❖ Casual: ambiente informal, relajado, comfortable

- ❖ Aislado: intimo, retirado de las personas.

- ❖ Rustico: campirano, empleo de madera y materiales rústicos para la decoración.

- ❖ Primitivo: servicios solamente con lo esencial, televisión, recamara, teléfonos y limitados.

- ❖ Exquisito: excesiva atención, desmedida, diseño de interiores.

(Cingolani, 2015, 31)

Existe una gran variedad de hoteles, muchos de estos cuentan con ubicaciones distintas, de acuerdo con el tipo de boutique en que algún huésped se hospede es la ubicación con la que contara, existen variedades como los son los íntimos que cuentan con una ubicación lejana a la ciudad y se logra obtener un ambiente agradable y pacífico, es de esta forma como existen otras ramas de las cuales los usuarios pueden visitar.

1.7.3 Problemas en comparación con los hoteles convencionales

Hay dos problemas que enfrentan hoy los hoteles boutique: el mal momento del mercado hotelero en general y la falta de escala para afrontar los costos en alza, con un dólar atrasado.

Entre los factores que cambiaron la ecuación del negocio, se puede mencionar desde una mayor competencia hasta la caída en el número de visitantes del exterior, y a partir del 2011, se tomaron medidas como el cepo cambiario, la inflación y pérdida del clima de negocios, que desalentaron el sector. Los tres grandes drivers de recepción de negocios para los hoteles: corporativo, turismo y reuniones; están pasando por un momento complicado.

(Lemus, 2003, 41)

Debido a la caída de los hoteles convencionales, se empieza a buscar una nueva forma de poder satisfacer más necesidades, este bajón que tuvieron los mismos hace preocupar a todos los dueños sobre los pro y contras que estos pudiesen llegar a tener y se está consciente de que es necesario implementar nuevas estrategias que puedan mejorarlas, al alza de muchas monedas internacionales, hace que esto traiga consecuencias para los dueños así como desventajas para sus usuarios.

Los hoteles que logran sobrevivir son los que aplican las mejores estrategias, aunque con ratios de rentabilidad acotados y en esos casos, no supera el 5% anual sobre la inversión. Los especialistas sostienen que un hotel de 30 habitaciones, muy bien manejado, necesita un 60% de ocupación sólo para no perder plata, pero las tarifas de los hoteles (Lemus, 2003, 41)

Es entonces cuando se decide aplicar estas nuevas estrategias, logrando consigo mismo traer un beneficio y es ese momento cuando los hoteles de tipo boutique se benefician y salen a flote, con lo antes mencionado se supo que era indispensable un cambio y es así como logra darse

Las características del hotel boutique son muy distintas a las normalmente convencionales ya que buscan obtener una fachada no antes vista. Debido al costo del hotel, el precio de las habitaciones y todas sus características, los hoteles boutique suelen ubicarse en los destinos más exclusivos. La localización urbana: suelen estar situados en las grandes urbes y principalmente en sus barrios más dinámicos y de compras. La arquitectura y el diseño: tienen una arquitectura propia, un diseño elegante y cuidado y, a menudo, temático. El ambiente y la decoración buscan proporcionar un ambiente íntimo. El servicio personalizado: buscan adelantarse al deseo del cliente, a quien se considera un invitado y amigo. (Hapsari, 2018, 442)

La nueva gama de hoteles boutique buscan el cambio de los estilos así como la mejora de los materiales y acabados, se realizan las nuevas y mejoradas fachadas, es indispensable dar una buena impresión para los huéspedes, se requieren de dobles alturas así como salientes y balcones entre otras características que los hacen particularmente únicos, es muy indispensable hacer sentir al usuario como si estuviera en su propia casa y de esta forma no darle la impresión de que esta en un centro de hospedaje cualquiera.

1.8 Zonas específicas abarcadas por el hotel Boutique

Diseño y creatividad, Tanto su arquitectura como su decoración interior son fundamentales y un símbolo de distinción. A menudo combinan historia con elegancia. El servicio. El trato que el huésped recibe en los hoteles boutique es altamente personalizado y un factor diferencial. (sabil, 2018, 459)

Tiende a tener una arquitectura bastante llamativa, sus usuarios no solo deben de creer que están en un lugar con mucho prestigio y lujo sino que deben de sentirlo y vivirlo, mucho de esto es referido a los espacios con los que este cuenta que son áreas recreativas y que deben estar correctamente diseñadas para su correcto uso.

Los hoteles boutique son pequeños y encantadores. Para que un hotel sea considerado boutique, debe tener mínimo diez habitaciones y máximo cien. Esta característica permite que el usuario sienta que está en un lugar muy acogedor, donde es atendido de forma personal y el ambiente es relajado. (Hussein, 2018, 445)

Con todo lo anteriormente mencionado queda claro un punto de partida y es que los hoteles de esta nueva índole deben de ser el cambio que los usuarios requieren y es así de esta forma como se da ese aspecto de nunca haber salido de casa por los huéspedes, se busca establecer medios específicos que mejoren la calidad, confort, fachadas e interiores del mismo.

1.9 MARCO NORMATIVO

- ❖ Reglamento de construcción obligatorio para hotelería y áreas de hospedaje de la ciudad de México

Sección XXX.

- Será obligatoriamente necesario tramitar los permisos correspondientes antes la autoridad competente, puesto que está prohibido ejecutar un proyecto arquitectónico sin antes haberlo solicitado, se puede saber que todo tipo de construcción se avala a través de normas que el estado y los municipios dictan por eso mismo es necesario realizar estos requisitos.

- ❖ *REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE LA CIUDAD DE TUXTLA, GUTIERREZ, CHIAPAS*

Artículo 2:

Se pueden saber las características que deben de tomarse en cuenta al momento de realizar una construcción, eso se deben de tomar en cuenta muchos de los factores de este reglamento para poder llevar a cabo la ejecución de cualquier obra

Artículo 3

- En el artículo tercero del reglamento de construcción de la ciudad de Tuxtla Gutiérrez hace mención que el ayuntamiento está en todo su derecho para autorizar o negar cualquier tipo de permiso para obras que fueran a ser ejecutadas, normalmente se deben de pedir ciertas autorizaciones para realizar un proyecto arquitectónico o construcción.

Artículo 16:

- Será obligatoriamente necesario tramitar los permisos correspondientes si se llegara a realizar la ejecución de una construcción, ayuntamiento hace mención que por ningún motivo se podrá hacer alteraciones a la vía pública sin antes ser autorizados, es de suma importancia prever estos imprevistos puesto que podrían causar inconvenientes a la construcción o retrasos por parte del mismo.

Artículo 45:

- Es importante que dicho hotel llegue a contar con todas las instalaciones necesarias para su correcto uso y es aquí que nos menciona con qué departamento se dirige para poder llevar acabo las correctas normas pre establecidas, es necesario informar a las organizaciones correspondientes al momento de ejecutar alguna instalación de agua potable.

Artículo 59

- Para el correcto uso de entradas o accesos para vehículos y usuarios al hotel es necesario colocar ciertas rampas que harán que esto sea más fácil, sin embargo por mención de ayuntamiento que será prohibida la alteración de las banquetas, excepto a los accesos para personas con capacidades diferentes.

Artículo 61:

- Es importante tomar en cuenta las medidas necesarias al momento realizar una modificación de la vía pública en este caso (las banquetas), nos hace mención el porcentaje establecido para el correcto uso de los usuarios, se deberá ejecutar una rampa para el acceso vehicular que dirija hacia el estacionamiento, de esta forma los clientes Y/O visitantes no tendrán problemas al momento de ingresar al estacionamiento con sus respectivos automóviles.

Artículo 71

- El sistema de alumbrado público es indispensable en cualquier establecimiento o fuera de este mismo, para el proyecto arquitectónico a ejecutar será muy necesario proponer fuentes de luz que cubran las necesidades de seguridad de los usuarios, hace mención que este tipo de instalaciones deberán de cumplir con las respectivas normas de eficiencia energética, es decir tener un control de consumo hacia el mismo.

Artículo 86

- Para poder llevar a cabo una obra, ayuntamiento deberá otorgar los permisos necesarios para construcción, instalaciones, etc.

- Se debe solicitar a las autorizaciones indispensables para una ejecución correcta puesto que pueden tener ciertos inconvenientes a la hora de realizarlos.

Artículo 87

- Para la ejecución de una obra en inmediaciones de la zona centro es muy indispensable realizar una serie de requisitos, permisos y autorizaciones para poder hacer la modificación de alguna parte de centro histórico, es necesario para este proyecto realizar los respectivos trámites, puesto que de lo contrario la secretaria está en todo el derecho de clausurar la construcción.

Artículo 88:

- Será necesario para cualquier tipo de proyecto tramitar las licencias correspondientes, tanto en obra privada como en obra pública se requieren estos trámites, la secretaria y ayuntamiento son muy estrictos a la hora de realizar modificaciones al entorno social.

Artículo 92

- Para realizar la cimentación del edificio a construir es necesario excavar y para eso tenemos que realizar una serie de trámites que nos darán las autorizaciones necesarias para poder ejecutarlas, se deben seguir reglas establecidas, si la obra no cuenta con los requerimientos establecidos en el reglamento de construcción se procederá a una multa bastante fuerte y problemas fiscales.

Artículo 117

- Para una zona que servirá de alojamiento de personas ya sea un hotel una vivienda etc. Será necesariamente obligatorio aprobar con todas las reglas de higiene así como con los espacios e instalaciones necesarias, para un hotel en específico es muy recomendado cumplir con todas estas normas ya que contara con usuarios que lo ocuparan.

Artículo 118

- Al momento de construir más de una planta en específico para un elemento arquitectónico se deben de tomar en cuenta las medidas especificadas, si se agregaran salientes tales como balcones pilastras etc. Es de mucha importancia no sobrepasarse del límite establecido de lo contrario se requerirá la inmediata modificación de elemento estructural.

Artículo 123

- Es indispensable tener una correcta instalación de salida de agua hacia la vía pública, hace mención que no deberá de contar con caída de agua hacia las banquetas o zonas de tránsitos para peatones.

Artículo 131

- Se hace mención que todo espacio arquitectónico deberá contar con un estacionamiento para sus usuarios y será muy indispensable para este proyecto, puesto que será un área para visitantes, es obligatorio colocarlo a pesar de tener un espacio demasiado estrecho, deberá ser funcional y cumplir con lo requerido.

Artículo 145

- Para poder realizar una habitación ya sea para un hotel o una casa habitacional, se deben de seguir las normas y medidas mínimas, una persona necesita una cierta cantidad de espacio para llevar acabo sus actividades, se preestablecen medidas específicas para cada cierta habitación y será obligatorio cumplir con estas medidas si se requiere la construcción de una recamara como tal.

Artículo 148

- Todas las viviendas o construcción en progreso deberá tener pasillos, estos servirán para dar acceso y salida a las puertas principales y escaleras, es indispensable seguir las normativas puesto que establecen medidas específicas para la correcta realización de los pasillos así como de las salidas de emergencia.

Artículo 150

- Cada edificio con una altura de más de dos pisos deberá de contar con escaleras que puedan conectar a los demás niveles sin

complicarles el acceso hacia el mismo, esto será indispensable aun teniendo elevadores.

Artículo 151

- Al implementar un restaurante y baños en el hotel boutique es obligatorio dejar cubos de luz así como entradas de ventilación, es indispensable tomar en cuenta estos aspectos puesto que son de gran utilidad, son espacios que requieren de esto por que emiten olores que se deben eliminar de alguna forma.

Artículo 152

- Es una necesidad y obligación colocar espacios de sanidad para los usuarios en cada una de las recamaras, se tiene que realizar esto porque de lo contrario es algo incómodo para ciertos huéspedes desarrollar sus necesidades de higiene fuera de su apartamento, se deberá colocar todos los servicios a cada recamara para hacer de esta una más cómoda y con las respectivas instalaciones necesarias.

Artículo 103

Será necesario el permiso correspondiente al momento de ejecutar una obra cerca de patrimonio histórico, centro histórico etc. Es

indispensable anticipar el trámite del mismo puesto que de lo contrario, la ejecución de la obra será suspendida por incumplimiento del reglamento

Artículo 114

Todos los propietarios de obras públicas y/o privadas a más de dos cuadras del centro histórico de cualquier ciudad, deberá de cubrir la vista de la construcción mientras se da la ejecución de la dicho proyecto, deberá de cuidar los medios, materiales, acabados etc. Que se encuentren a su alrededor

Artículo 118

Todos los elementos arquitectónicos con volúmenes, salientes, marcos de ventanas etc. Pueden excederse a un saliente de 10 cm sobre el nivel de la banquetta.

Artículo 123

Todos los salientes que se encuentren ubicados con colindancia hacia la vía pública, sean balcones, volados etc. Deberán de diseñarse de forma que eviten el escurrimiento de agua hacia la misma

Artículo 131

Todos los edificios deben contar con un lugar de estacionamiento para sus usuarios, dependiendo su tipología.

Artículo 133

Todos las edificaciones de vivienda multifamiliar, deben ubicar el número de cajones necesarios para sus usuarios, de lo contrario estarán obligados a implementarlos en otros predios.

Artículo 140

En conjuntos habitacionales se deberán incluir muebles de gasto mínimo.

Artículo 145

La pieza mínima habitable para un conjunto habitacional será de 2.70 metros libres y su altura no podrá ser inferior a 2.60 metros.

Artículo 148

Todas las viviendas deberán tener salidas a pasillos que den directo con la puerta principal o zona segura.

Artículo 149

Es permitido el uso de luminarias e iluminación a colindancia, siempre y cuando se sigas los medios y parámetros.

Artículo 191

Las cocinas y los baños deben de contar con un medio de ventilación de igual forma deben tener un medios que proporcione luz natural durante el día, es decir salidas y entradas de las mismas.

Artículo 172

Cada una de las viviendas deberá contar de forma obligatoria con todos los servicios necesarios como lo son cocinas, baños, lavabos etc.

1.9.1 Metodología

Para poder implementar un hotel boutique de forma correcta, es necesario saber las necesidades básicas que requieren sus clientes y de la misma manera poder brindar la mejor comodidad posible, para esto existen ciertas normas de las cuales se pueden retomar y aplicar a este dicho proyecto.

Fue necesario implementar una encuesta a la población, la misma que tiene como objetivo saber las necesidades y comodidades que los usuarios desean o recomiendan para la implementación de un hotel de esta índole. Se requiere de distintos usuarios que determinen las necesidades principales para la ejecución del hotel boutique.

Esto es lo que un hotel de alto rango ofrece a sus usuarios, sin embargo se obtienen resultados favorables hacia los mismos proponiendo este tipo de proyectos. Es una forma de poder ofrecer todo eso al momento de hospedarse, sin necesidad de tener que acudir a una ciudad grande o lejana por un hotel cinco estrellas.

Y de esta forma es como se menciona anteriormente que son hoteles los cuales se van derivando por su forma, servicios, calidad y confort.

Estos mismo se va derivando de esta manera y obtienen un rango el cual sirve y da a conocer el nivel que dicho establecimiento tiene.

Dentro de las áreas con las que cuenta el hotel, se encuentra con un área de lectura, sala de cine, alberca, balcones, miradores, área de masaje, pista de baile y por supuesto un restaurante para atención de los propios usuarios.

Se puede saber que se obtendrá una excelente satisfacción por el proyecto porque se les otorga a los clientes los espacios que necesitan para poder estar cómodos, espacios extras con los que podrá interactuar o funcionar de forma recreativa (alberca, yacusi, área de lectura, balcones, miradores, área de masaje, restaurante, área de eventos, pistas de baile etc.)

CAPITULO 2

2.1 Análisis de sitio

2.2 Análisis del contexto

Al realizar el análisis del predio como tal se obtienen distintos recursos favorables, así como puntos de vista positivos para el estudio del mismo, dicho predio se encuentra en la zona centro de la ciudad del municipio en cuestión, se realiza un análisis de sitio, así como otros estudios que llevan a darnos cuenta de las condiciones que se deben tomar en cuenta, puesto que influyen mucho los factores climáticos, factores del suelo etc.

El predio en cuestión cuenta con factores favorables, esos mismos pueden ser utilizados a beneficio propio, un ejemplo claro son los estudios del suelo que son investigados pero no ejecutados, debido a la zona en la que se encuentra, este mismo favorece en esos medios por que los dueños cuentan con un estudio realizado así como un firme ejecutado.

Por otros medios es indispensable ver que el mismo cuente con todas las instalaciones necesarias o que se ejecuten y dentro de las mismas se incluyan eléctricas y sanitarias. El predio en cuestión está ubicado en una zona bastante transitada tanto por clientes locales como extranjeros y podría llegar a facilitar un mejor número de clientes.

2.3 Identificación del área del proyecto y Localización del predio.

Macro-localización

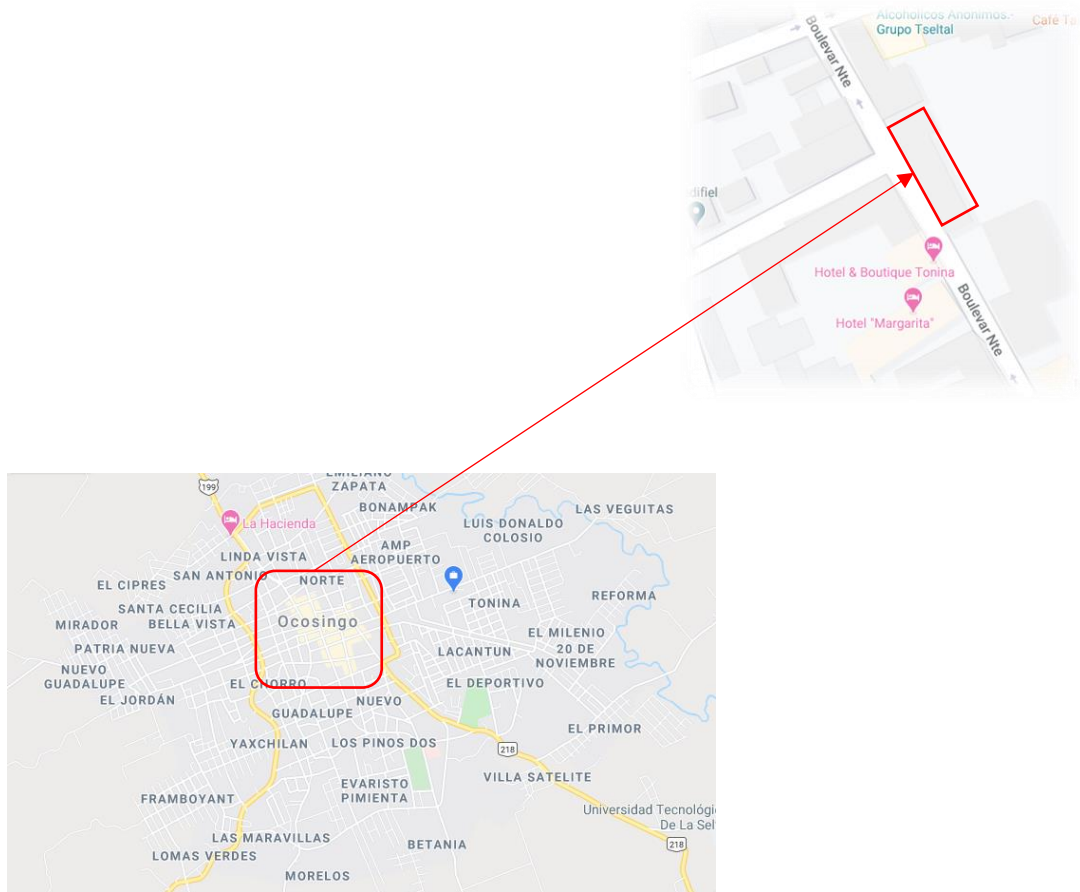


Imagen 1: Macro-Localización en la mancha urbana (Google Maps)

El municipio de Ocosingo es uno de los 118 municipios en que se encuentra representado el estado de Chiapas. Se encuentra al oriente del estado e incluye la mayor parte de la Selva Lacandona. Su cabecera es la ciudad de Ocosingo.

Se encontró que dicho predio antes mencionado en este proyecto se encuentra muy bien ubicado en el estado de Chiapas, específicamente en el municipio de Ocosingo, es un poblado sub-desarrollado con municipios vecinos considerados aun pueblos, Ocosingo aún no se considera una ciudad como tal, puesto que no tienen las dimensiones para denominarse de esa manera y es así como recibe su nombre antes mencionado. La localidad termina siendo una de las entidades más grandes del estado logrando de esta forma obtener el 12.88 % del estado. Esta misma cuenta con una gran cantidad de naturaleza así como con su propia reserva denominada la selva lacandona.

Esta ubicación se encuentra específicamente ubicado en las siguientes coordenadas con una Latitud: 16°53'04.8"N 92°04'30.4"N y una Longitud: 16.884675, -92.075123 y tiene una población aproximada de 198,877 personas tomando en cuenta el estudio de años anteriores.

Se localiza en las Montañas del Oriente, por lo que la mayor parte de su territorio es montañoso. Sus coordenadas geográficas son 16° 54" TM N y 92° 06" TM W. Su altitud es de 900 msnm.

Limita al norte con el municipio de Palenque, al este y al sur con la República de Guatemala, al suroeste con las Margaritas y al noroeste con Chilón, Oxchuc, Altamirano y San Juan Cancuc.

Micro-Localización

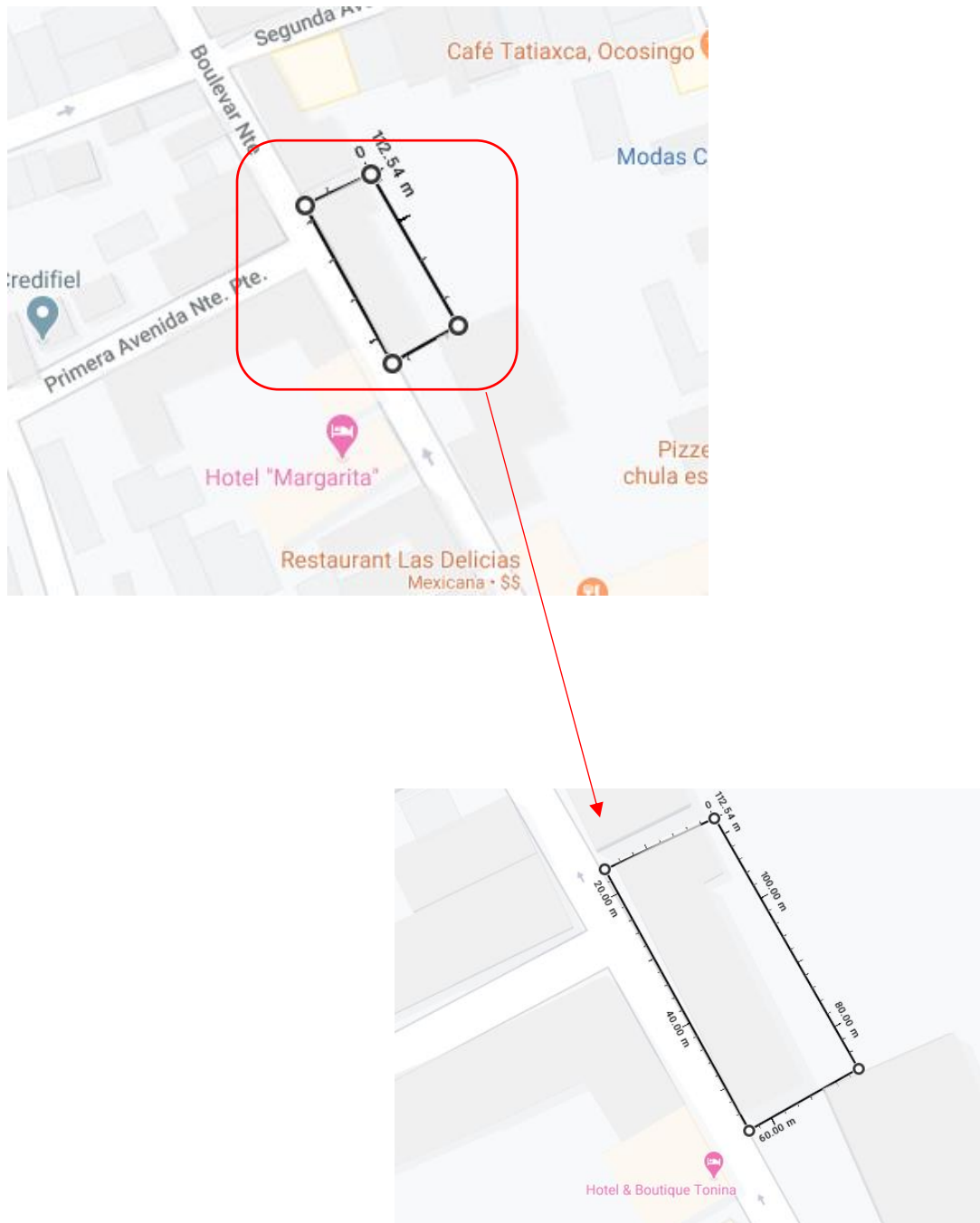


Imagen 2: ubicación en Micro-Localización (Google Maps)

El predio donde se lleva a cabo el proyecto está ubicado entre la primera avenida NTE. PTE. Y boulevard NTE. S/N.

2.4 Superficie y medidas colindantes

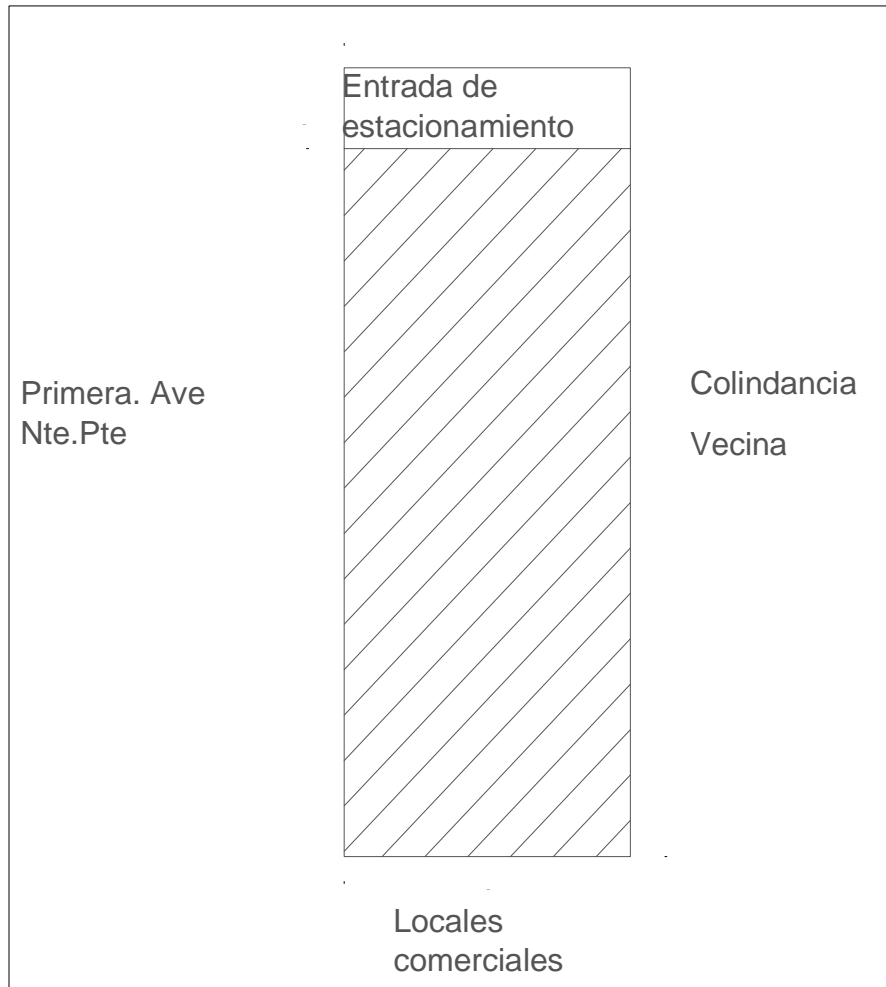


Imagen 3: Plano de superficies y medidas colindantes. (AutoCAD 2018)

Se sabe saber las medidas y superficies con las que cuenta el predio del cual se está basando, dicho plano cuenta con las colindancias con las que se cuenta.

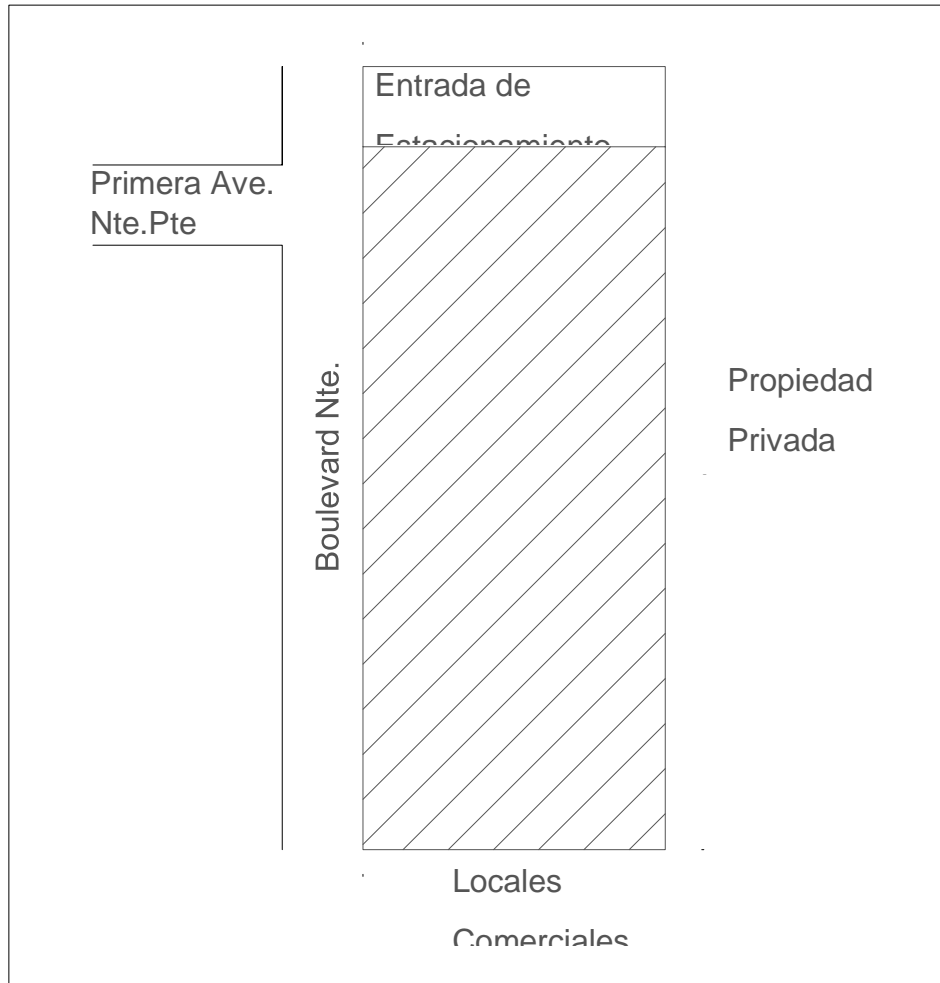


Imagen 4: Plano de vialidades y colindancias (AutoCAD 2018)

En el plano anterior se puede observar las colindancias con las que cuenta el predio así como las vialidades con las que cuenta, se puede fijar específicamente los puntos establecidos de negocios comerciales que se encuentran a los costados del predio, puesto que más bien se encuentra ubicado en la zona centro de la ciudad.

2.5 Contexto natural

Dentro del municipio se encuentran las siguientes áreas naturales: Reserva de la Biosfera Lacan-tun, Área de Protección de Flora y Fauna Chan-kin, Monumento Natural Yaxchilán, Área de protección de Flora y Fauna Silvestre Nahá, Monumento Arqueológico Tónina, y parte de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica Metzabok y de la Reserva Integral de la Biosfera Montes Azules.

El municipio está constituido geológicamente por terrenos del cretácico superior e inferior y terciario eoceno, los tipos de suelo predominantes son: nitoso, lredzina, litosol y luvisol.

2.5.1 Identificación y representación gráfica de las condiciones climáticas

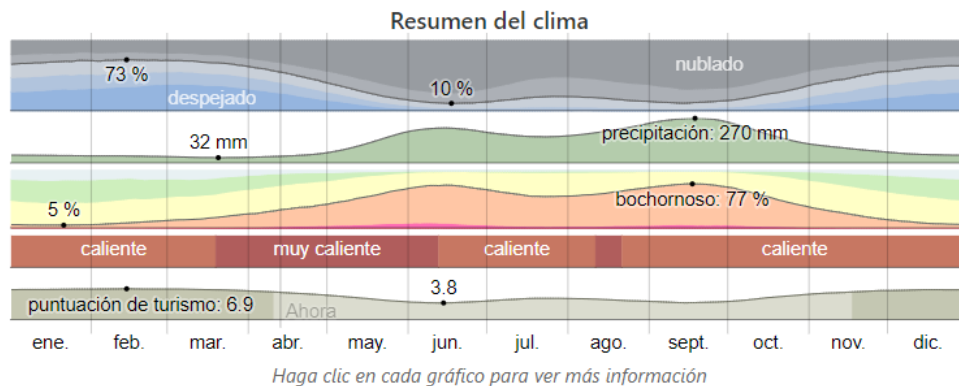


Imagen 5: Clima-Ocosingo Chiapas (Protección Civil Ocosingo)

Ocosingo Chiapas tiene una gran variedad de climas y son muy diversos debido a constantemente está cambiando, se manejan climas cálidos húmedos como templado húmedo y esto tiene que ver por el nivel de cercanía que se tiene con la selva, así como el nivel sobre el mar que tiene, hace que tenga en la mayor parte del año un clima húmedo por los factores antes mencionados.

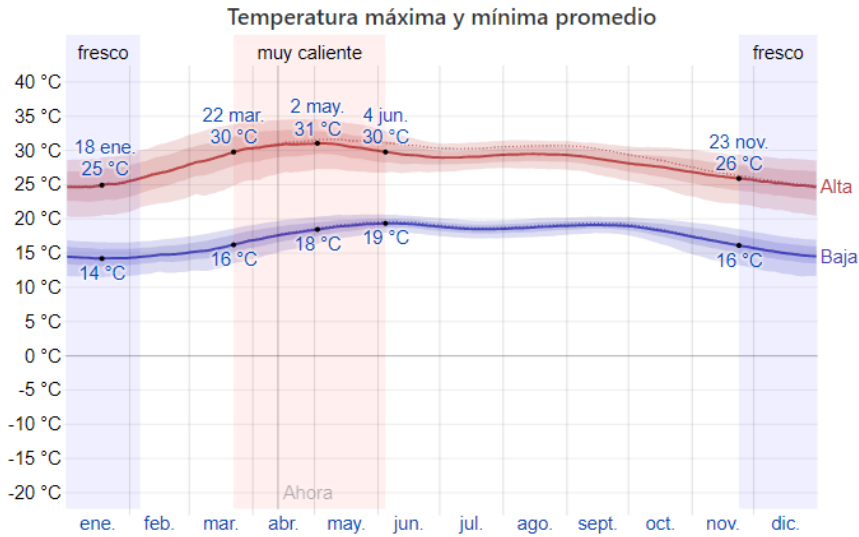


Imagen 6: Temperatura máxima-mínima-promedio (Protección Civil Ocosingo)

Ocosingo cuenta con climas que supera a los 25 grados centígrados, es por la justa razón que es considerado con un clima caliente húmedo, las temperaturas varían dependiendo el año, sin embargo hay ocasiones que se logra estabilizar sin olvidar obviamente que en la mayoría del año mantiene sus temperaturas calientes.

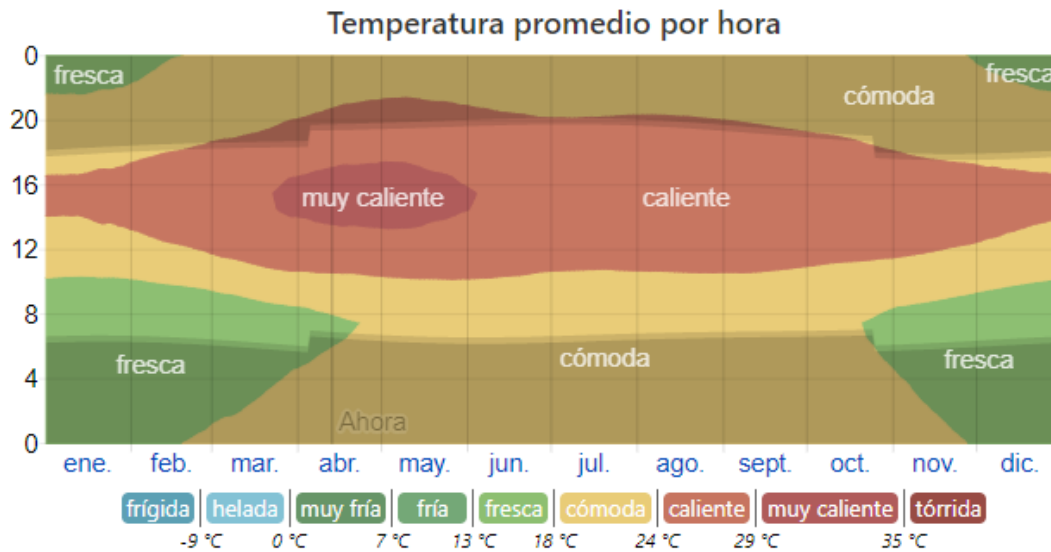


Imagen 7: Temperatura promedio por hora (Protección Civil Ocosingo)

2.5.2 Identificación y representación gráfica de las condiciones climáticas anuales

La ciudad de Ocosingo, Chiapas normalmente mantiene un clima caliente, en la mayor parte del día mantiene un clima por encima de los 25 grados logrando alcanzar temperaturas por encima de los 35 grados centígrados.

Tiende a tener un nivel alto de nubosidad por las tardes, ayudando a eliminar unos cuantos grados centígrados.

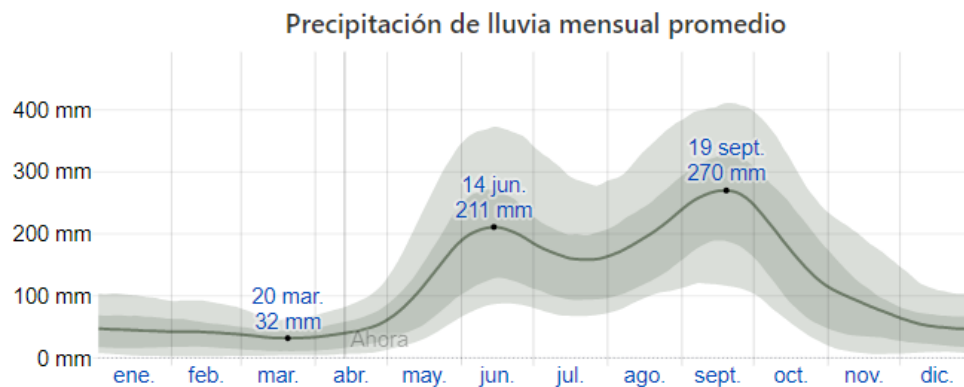


Imagen 8: Precipitación de lluvia mensual promedio (Protección Civil Ocosingo)

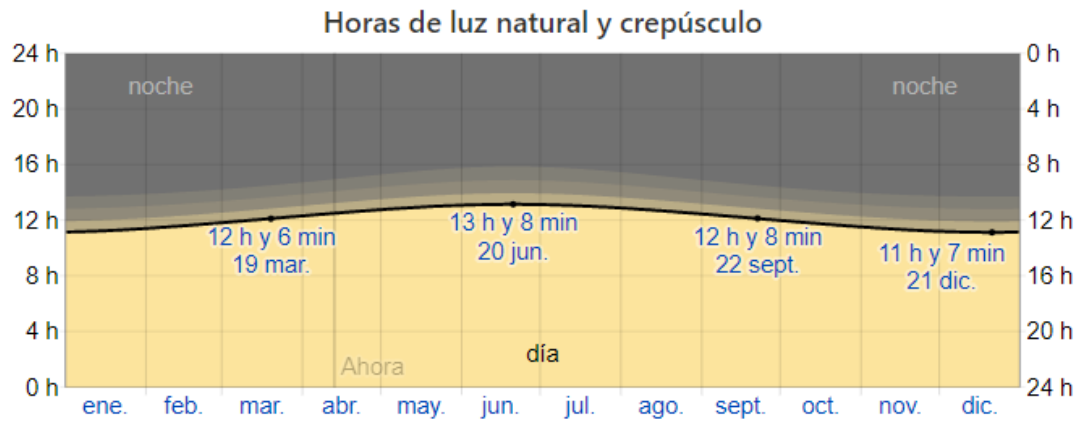


Imagen 9: Horas de luz natural y crepúsculo (Protección Civil Ocosingo)

Es recomendable tomar las precauciones y medidas necesarias a la hora de edificar en la zona donde ubicamos el predio, en la mayor parte del día la ciudad de Ocosingo, Chiapas se mantiene con un clima bastante caluroso y es indispensable tomar estas medidas para que los usuarios se sientan cómodos.

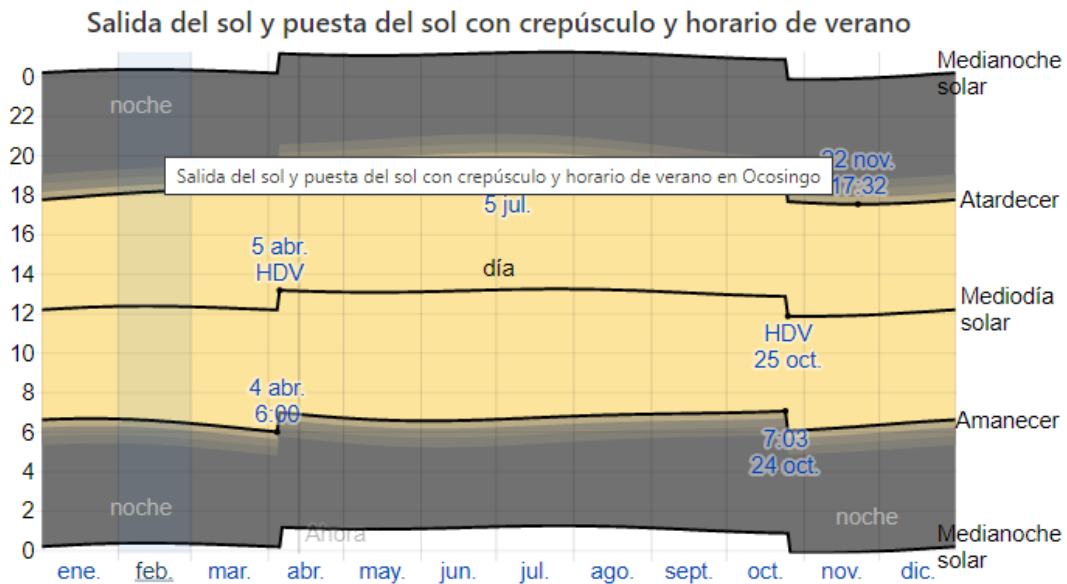
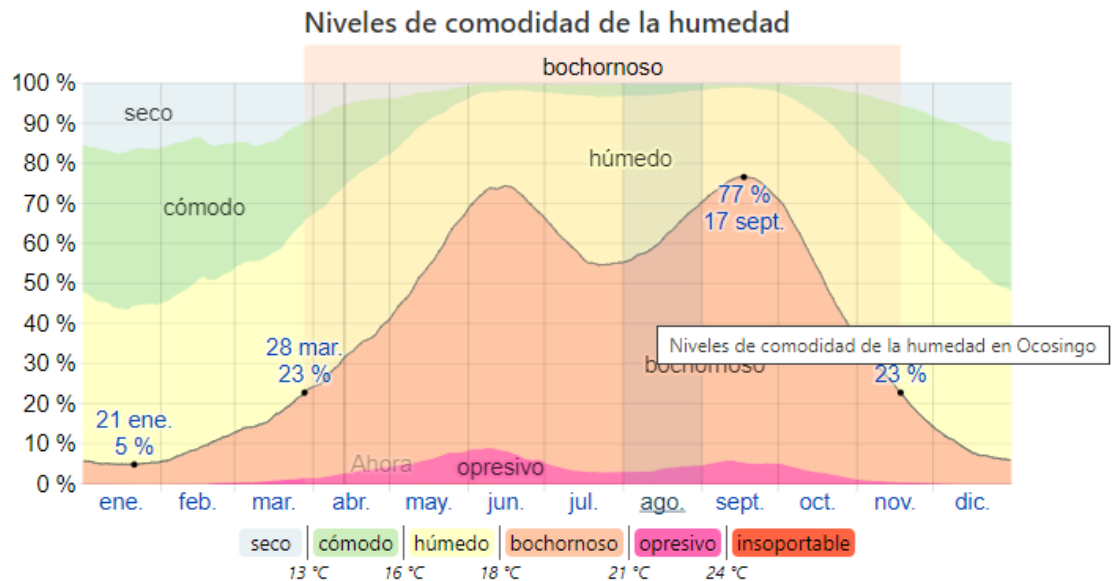


Imagen 10: salida del sol y puesta del sol con crepúsculo (Protección Civil Ocosingo)

El recorrido del sol se presenta de oriente el cual se prolonga hasta llegar a poniente, se debe tener una ubicación exacta al momento de realizar el diseño del mismo, puesto que es indispensable que las olas solares no afecten directamente a los huéspedes.



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

Imagen 11: Niveles de comodidad de la humedad (Protección Civil Ocosingo)

Se deben saber los niveles de humedad para especificar las medidas exactas de las losas y no cometer errores. Es indispensable conocer las gráficas, puesto que en dicho municipio los niveles son más altos que en otros lugares y es por lo consiguiente que se deben de tomar en cuenta las medidas de seguridad necesarias, para evitar tener algún inconveniente en un futuro no lejano.

El hecho de no tomar en cuenta dichas medidas, traerá consigo problemas a la edificación en un futuro no muy lejano, haciendo que la misma se vuelva incomoda, insegura y errónea para su uso como centro de hospedaje, pudiendo incluso tener que llegar a invertir más, en algo que debió de tomarse en cuenta desde un inicio.

2.5.3 Identificación y representación gráfica de vientos dominantes

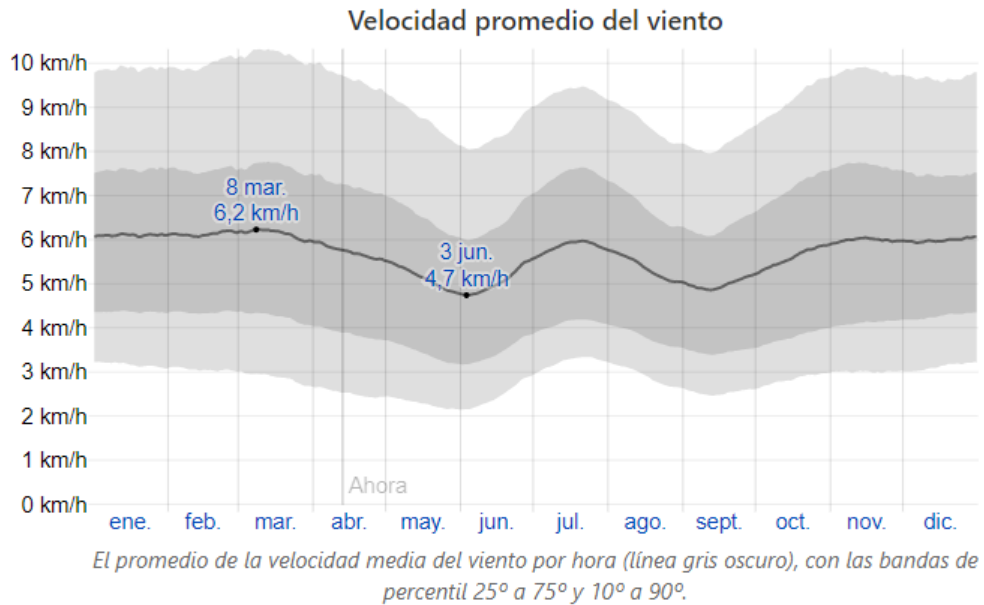


Imagen 12: Velocidad promedio del viento (Protección Civil Ocosingo)

Es importante saber los vientos dominantes, puesto que de esta forma se puede brindar una mejor forma de refrigeración para el edificio y que pueda tener ventilación natural, es indispensable tomar en cuenta los recursos de la naturaleza, para que de esa forma no se tengan que realizar gastos innecesarios, como lo son los gastos por ventilación para la misma.

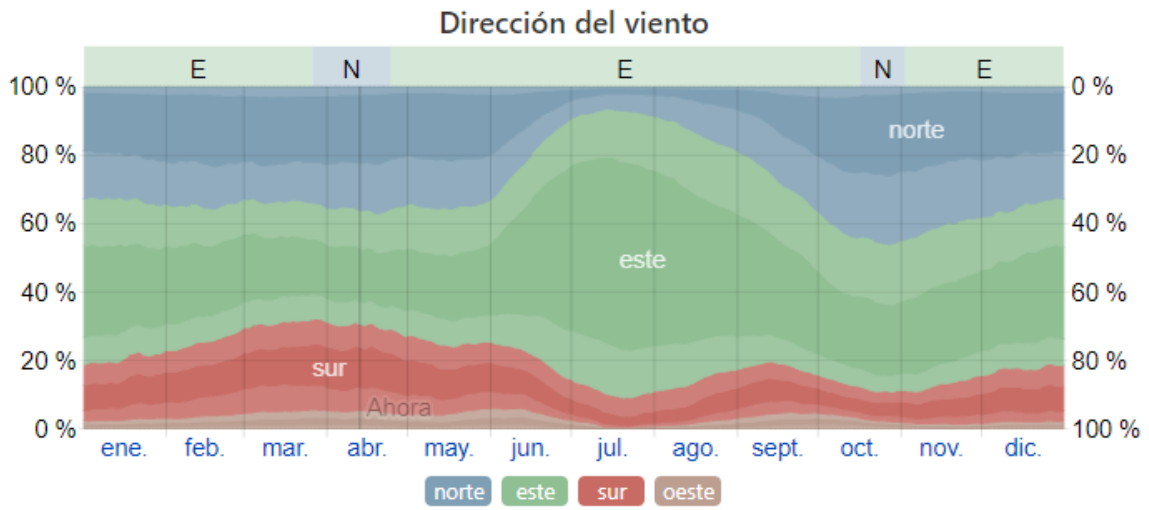


Imagen 13: Dirección de vientos (Protección Civil Ocosingo)

2.6 Identificación del tipo de suelo

Para fines de este informe, las coordenadas geográficas de Ocosingo son latitud: 16,906°, longitud: -92,094°, y elevación: 937 m.

La topografía en un radio de 3 kilómetros de Ocosingo tiene variaciones muy grandes de altitud, con un cambio máximo de altitud de 451 metros y una altitud promedio sobre el nivel del mar de 922 metros. En un radio de 16 kilómetros contiene variaciones muy grandes de altitud (1.324 metros). En un radio de 80 kilómetros también contiene variaciones extremas de altitud (2.891 metros).

El área en un radio de 3 kilómetros de Ocosingo está cubierta de tierra de cultivo (97 %), en un radio de 16 kilómetros de árboles (67 %) y tierra de cultivo (32 %) y en un radio de 80 kilómetros de árboles (56 %) y tierra de cultivo (37 %). (weattherspark,2017,18)

Ocosingo, Chiapas está constituido principalmente y geológicamente por un tipo de terreno denominado cretácico superior e inferior y terciario eoceno, los suelos más abundantes en la mayoría de este municipio son los del tipo nitoso, iredzina, litosol y luvisol.

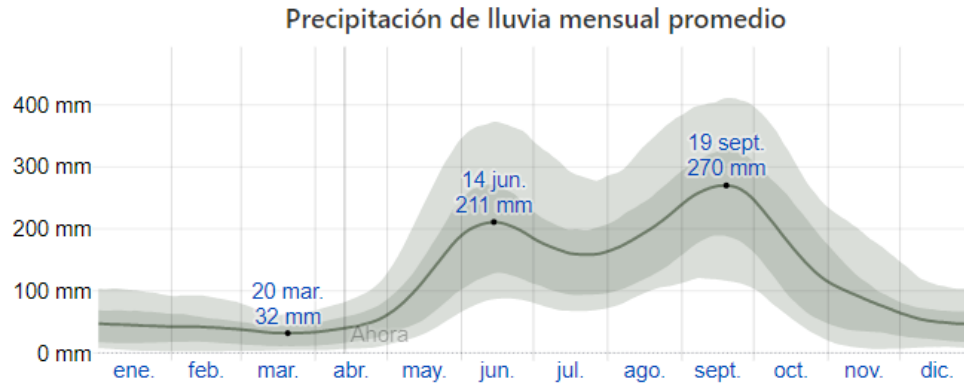


Imagen 14: precipitación de lluvia mensual (Protección Civil Ocosingo)

La mayor precipitación para el municipio de Ocosingo, Chiapas en cuanto a lluvias es de 350 MM, y se da mayormente a inicios del mes de junio.

2.7 Curvas de nivel

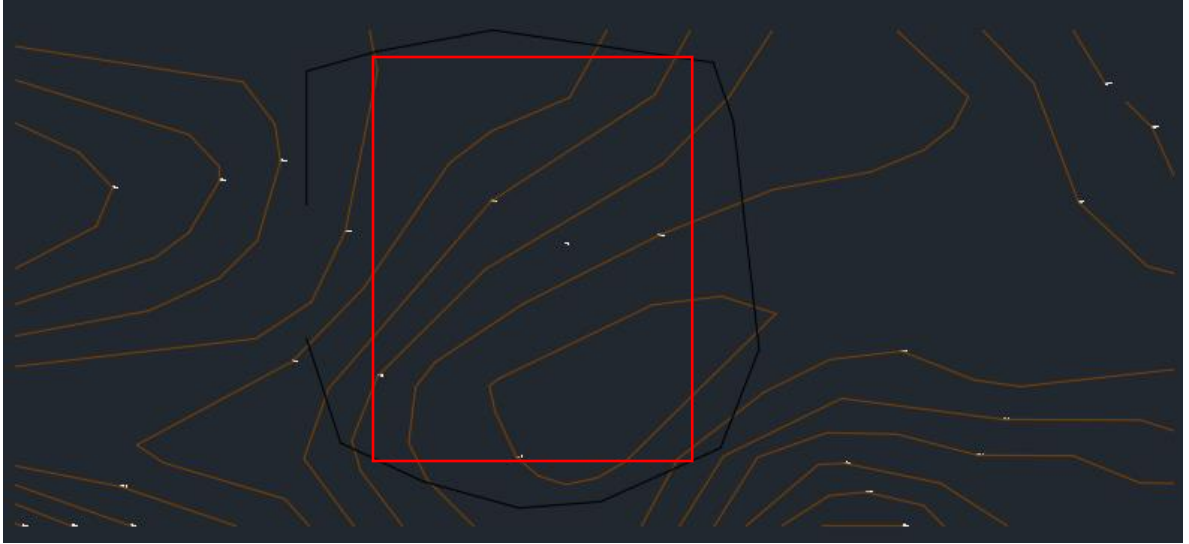


Imagen 15: curvas de nivel (AutoCAD 2018)

Las curvas de nivel están ubicadas a una distancia de un metro.

Se analiza las curvas de nivel con las que se cuentan, el predio cuenta con curvas de nivel negativas las cuales tendrían que ser observadas y examinadas para así poder llevar una correcta elaboración del firme, sin embargo se cuenta con una ventaja y es que el predio actualmente se encuentra con un firme el cual es beneficioso en forma positiva puesto que se puede llegar a la elaboración del proyecto sin tanta necesidad de realizar los estudios de suelo, estos actualmente están ejecutados y listos para el mismo.



Imagen 16: Tipo de suelo

Se cuenta con un beneficio y es que por cuestiones del predio, este mismo no necesita realizar un estudio a detalle del tipo de suelo para su correcta realización, puesto que dicha propiedad cuenta con un firme ejecutado haciendo que no sea del todo necesario dichos aspectos para la realización del mismo.

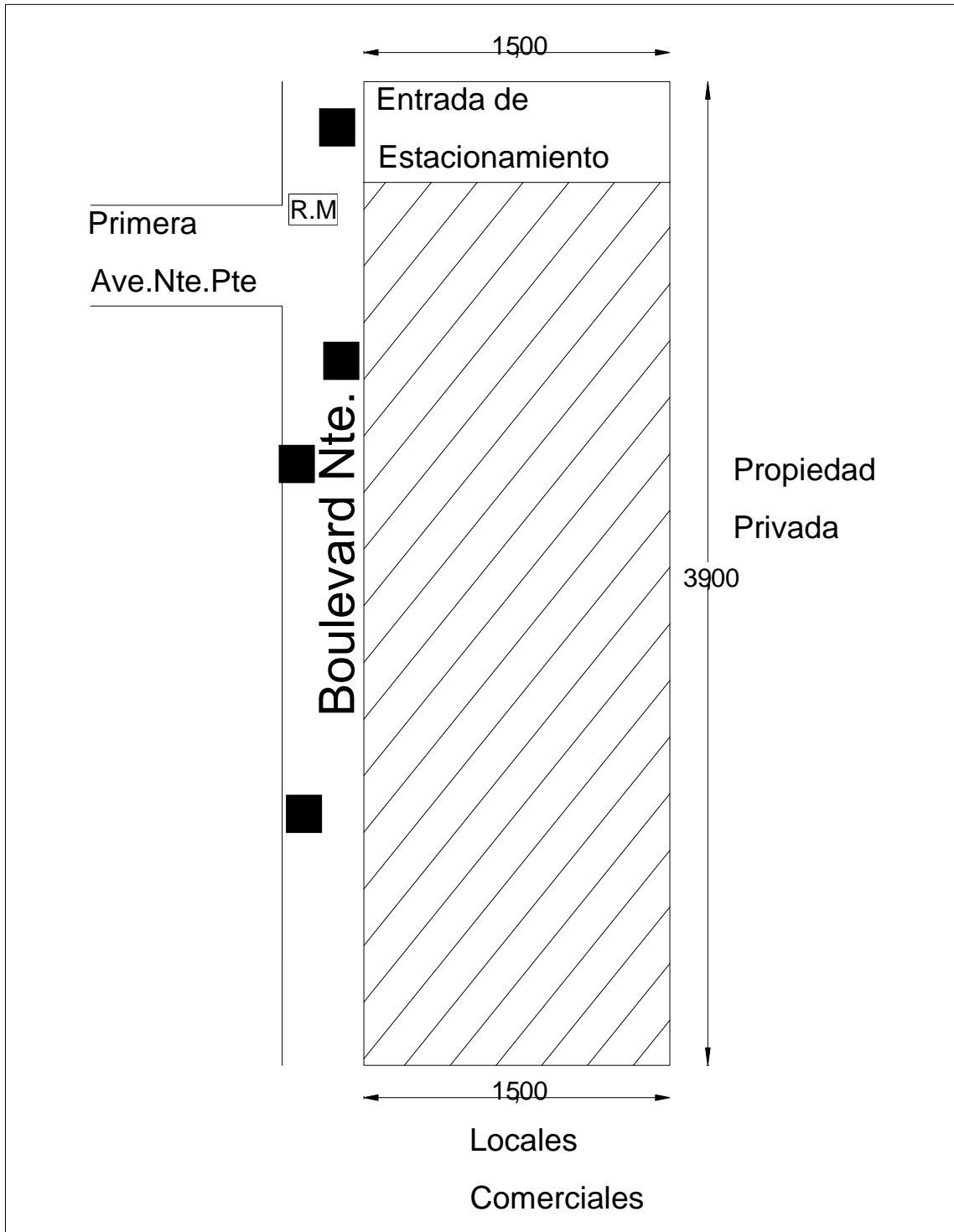


Imagen 17: Colindancias (AutoCAD 2018)

En la representación anterior se muestra el registro municipal, así como la ubicación de luminarias cercanas, se pretende saber con certeza donde se encuentran cada una de ellas para poder realizar las correctas instalaciones tanto eléctricas como sanitarias y es por lo consiguiente por lo que se necesita la información precisa de la misma.

CAPITULO 3

ANALISIS DE USUARIO

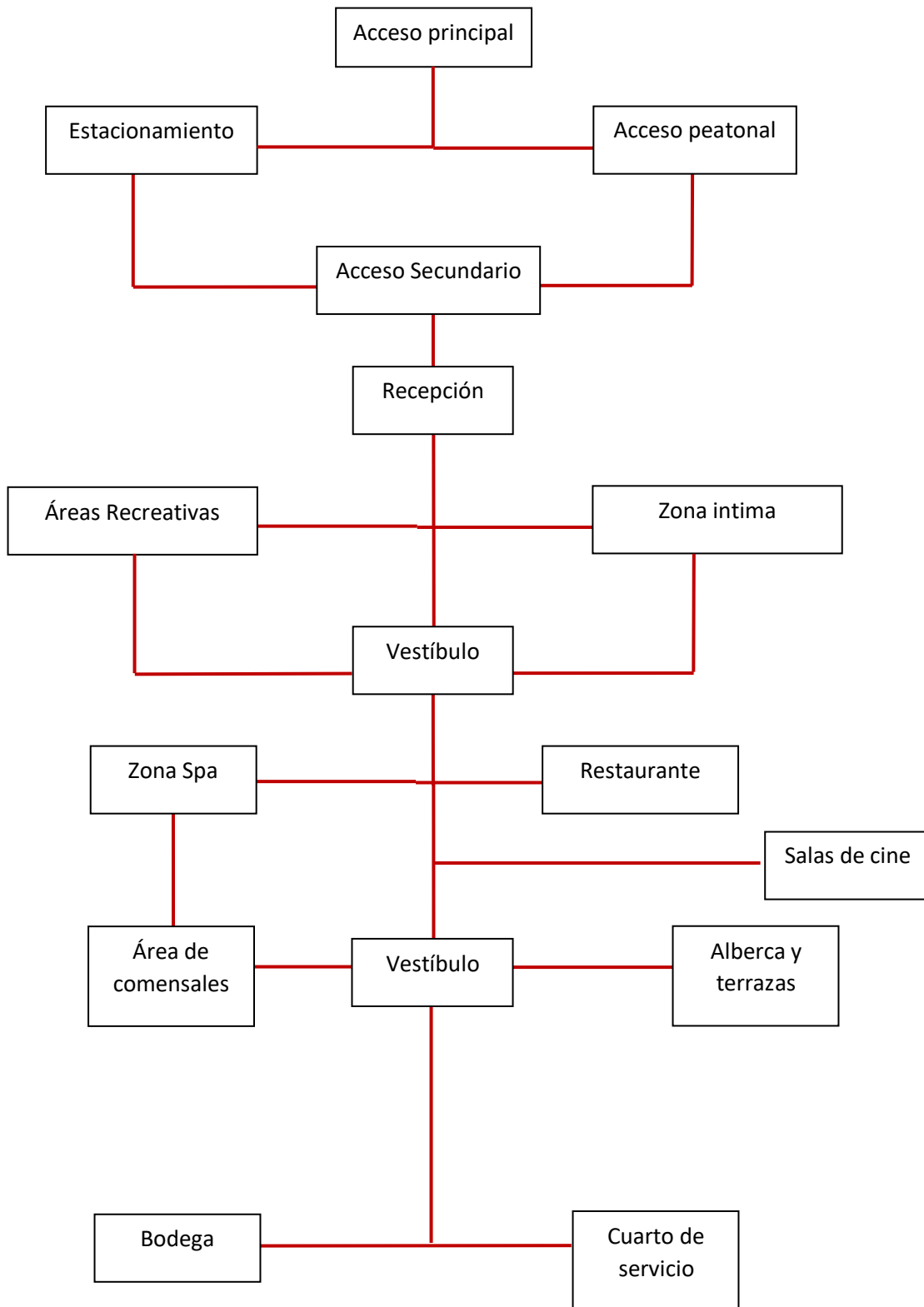
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

| Zona | Sub-zona | Sub sub zona | No. | Área |
|--------------------------|-------------------------|--|-----|------|
| Zona Privada | Habitación sencilla | <ul style="list-style-type: none"> Dormitorio Baño | | |
| | Habitación doble | <ul style="list-style-type: none"> Dormitorio Baño | | |
| | Habitación suite | <ul style="list-style-type: none"> Dormitorio Sala-Cocina Baño | | |
| | Habitación master suite | <ul style="list-style-type: none"> Dormitorio Sala-Cocina Baño | | |
| | Cocina | <ul style="list-style-type: none"> Cocina Fría Cocina Caliente Área de preparación Bodega Área de refrigeración Área de lavado | | |
| Zona de Servicios | Cuarto de Maquinas | <ul style="list-style-type: none"> Instalación contra incendio Subestación Área de bombas Planta de emergencia | | |
| | Cuarto de calderas | <ul style="list-style-type: none"> Área de maquinas Planta de emergencia | | |
| | Bodega | | | |
| | Lavandería | <ul style="list-style-type: none"> Clasificación Zona de lavado Zona de secado Zona de doblado y planchado | | |
| | Limpieza | <ul style="list-style-type: none"> Zona de lavado Bodega | | |
| | Mantenimiento | | | |
| | Depósito de basura | | | |
| | Servicio medico | | | |

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

| Zona | Sub-zona | Sub sub zona | No. | Área |
|----------------------------|-----------------------------|---|-----|------|
| Zona de Recreación | Terraza | | | |
| | Zona de juegos | | | |
| | Spa | <ul style="list-style-type: none"> • Sauna • Baño de vapor • Jacuzzi • Cuarto de relajación • Duchas • Sanitarios • Guardarropa • Cuarto de masaje • Sala de belleza • Zona fitness | | |
| | Alberca | <ul style="list-style-type: none"> • Chapoteadero • Cuarto de maquinas • Área de descanso • Alberca profunda | | |
| Zona Administrativa | Oficina de gerencia | | | |
| | Sala de juntas | | | |
| | Oficina Administrativa | | | |
| | Oficina contadora | | | |
| | Archivo | | | |
| | Oficina atención al cliente | | | |
| | Recursos humanos | | | |

Diagrama de funcionamiento de Hotel Boutique



| ÁREA | DIMENSIONES | M2 | M2 X.30 | CANTIDAD | TOTAL M2 |
|--------------------|-------------|-------------------|---------------------|----------|---------------------|
| Recamara 1 | 5 x 4 | 20 m ² | 26 m ² | 5 | 130 m ² |
| Área de comensales | 7 x 7 | 49 m ² | 63.7 m ² | 1 | 63.7 m ² |
| Recamara 2 | 4 x 4 | 16 m ² | 20.8 m ² | 5 | 104 m ² |
| Recamara 3 | 6 x 6 | 36 m ² | 46.8 m ² | 5 | 234 m ² |
| Área recreativa | 7 x 7 | 49 m ² | 63.7 m ² | 1 | 63.7 m ² |
| Sala de cine | 6 x 6 | 36 m ² | 46.8 m ² | 1 | 46.8 |

| ÁREA | DIMENSIONES | M2 | M2 X.30 | CANTIDAD | TOTAL M2 |
|-------------|-------------|-------------------|---------------------|----------|---------------------|
| Sala de Spa | 8 x 8 | 64 m ² | 83.2 m ² | 1 | 83.2 m ² |
| Alberca | 2 x 2 | 4 m ² | 5.2 m ² | 1 | 5.2 m ² |

| | | | | | |
|--------------------|--------|--------------------|---------------------|---|---------------------|
| Cocina general | 5 x 5 | 25 m ² | 32.5 m ² | 1 | 32.5 m ² |
| Estacionamiento | 35 x 8 | 280 m ² | 280 m ² | 1 | 280 m ² |
| Cuarto de servicio | 4 x 4 | 16 m ² | 16 m ² | 1 | 16 m ² |
| Bodega | 4 x 4 | 16 m ² | 16 m ² | 1 | 16 m ² |

Datos de usuario

Enrique Martin Penagos Morales

42 años

Dueños de predio en cuestión

Acreedor a hotel boutique

2.1.1 Encuestas

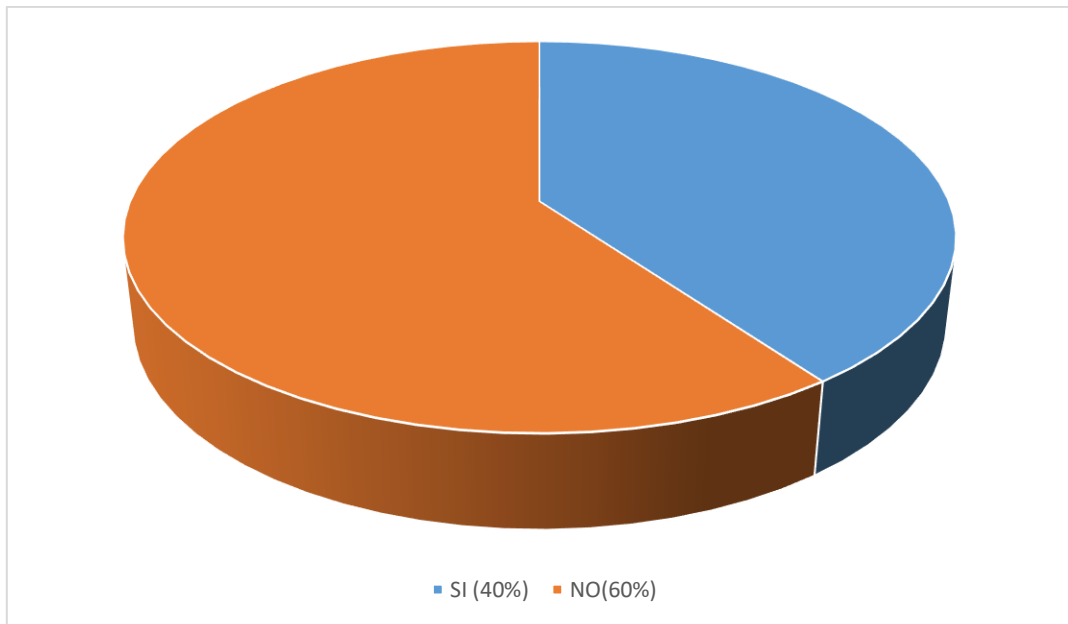


Imagen 1: gráfica acerca del conocimiento de hoteles boutique.

Los usuarios normalmente visitan hoteles para hospedarse y tener un área de descanso, cuando se realiza un viaje se busca tener la mejor sensación de descanso y al mejor precio, es indispensable que los usuarios conozcan la variedad de hoteles puesto que existen diversos tipos, desde los más sencillos hasta los más lujosos, por eso mismo el usuario debe saber que se plasma un nuevo concepto que puede brindar todas esas necesidades que los mismo exigen.

El 60 % de la población no conoce los hoteles boutique, podría ser la mayoría de población la que no tiene conocimiento de dichos hoteles, lo contrario que es el 40% que si tiene cierto conocimiento de la boutique.

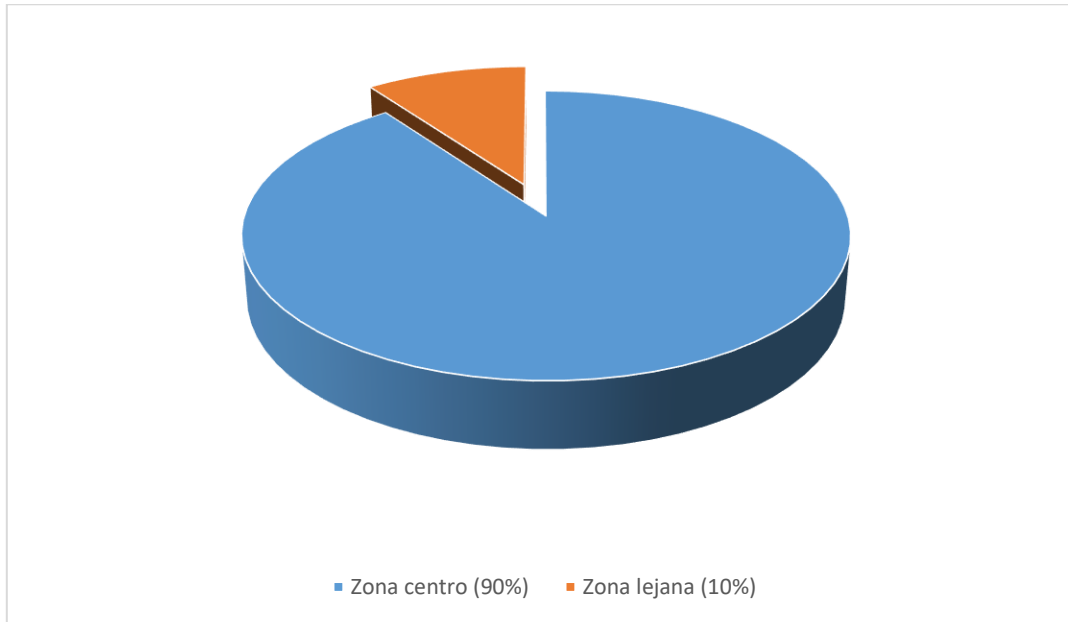


Imagen 2: Previa ubicación al hotel con respecto a la opinión pública.

Una buena ubicación para un hotel es de mucha importancia, la localización del mismo ayuda de forma que los usuarios visitantes y locales pueden encontrarlo de forma fácil a la hora de visitar la ciudad, es indispensable saber si los huéspedes prefieren una ubicación cercana al centro o si prefieren algo más lejano, dichas personas prefieren un lugar mayormente cercano, ayuda y ofrece mayor seguridad si se desea visitarlo a cualquier hora del día.

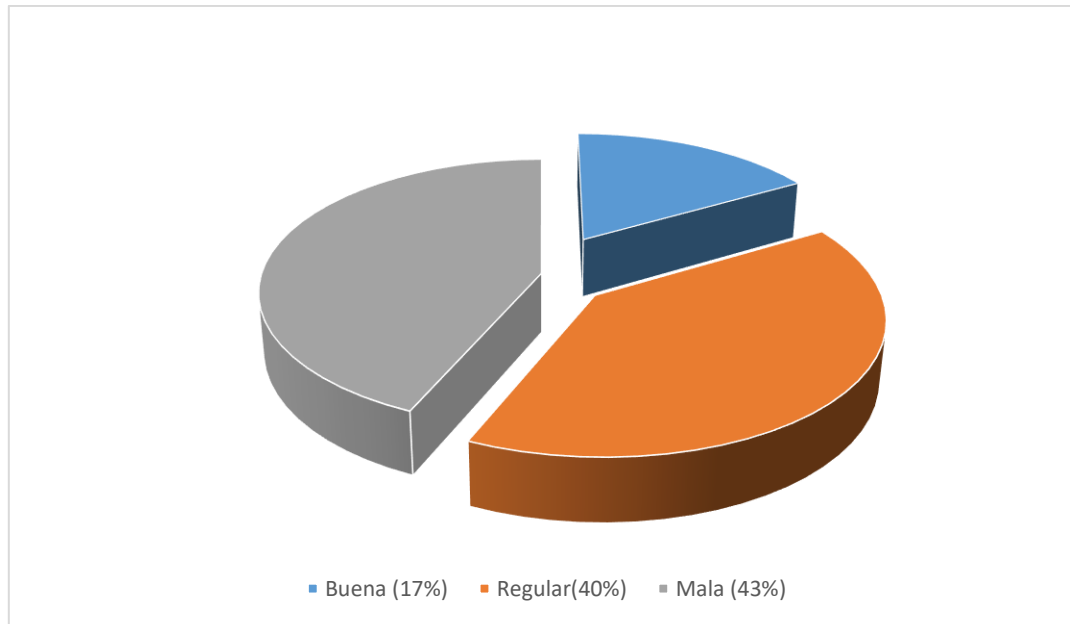


Imagen 3: clasificación de los hoteles.

Los hoteles boutique como característica deben ofrecer extensas instalaciones así como las mismas de buena calidad, para estos nuevos e innovadores espacios se deben de implementar mejoras en las instalaciones, las cuales puedan ofrecer su correcta función a sus huéspedes. Es por eso que las personas entrevistadas votaron que en su mayoría los existentes, no cuentan con las características necesarias para cumplir sus respectivas funciones.

Se explica la clasificación con las que cuentan los respectivos hoteles esta podría ser buena, mala o regular y los usuarios con se cuentan en la localidad de Ocosingo, Chiapas comentaron que el 17 % de los hoteles son buenos mientras el 43% es mala y el 40 % se considera regular no estando en sus peores condiciones.

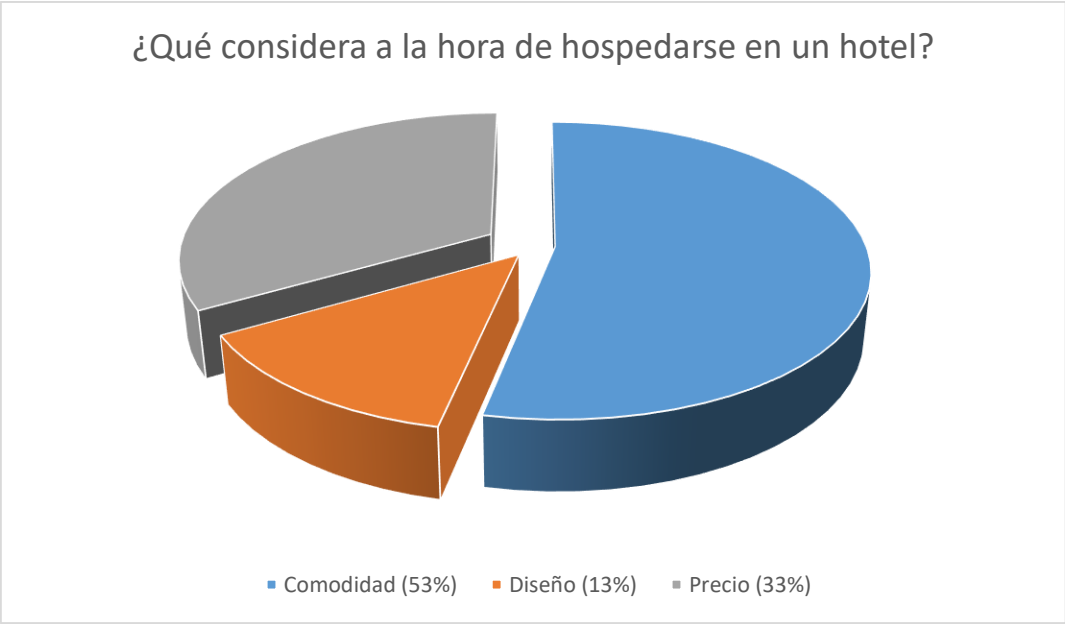


Imagen 4: consideración por parte de los huéspedes hacia los hoteles)

Muchos de los usuarios que buscan hospedarse en los hoteles, algunos requieren diseño, comodidad y precio, es por eso que debe de implementarse mejoras a las distintas características de los mismos y como bien se sabe esto de la misma manera es una regla para que un espacio de este tipo pueda considerarse hotel boutique.

Los usuarios comentaron en esta entrevista que es necesario adjuntar las tres características a estos hoteles y darle ese toque que todo huésped desearía encontrar al momento de visitarlo.

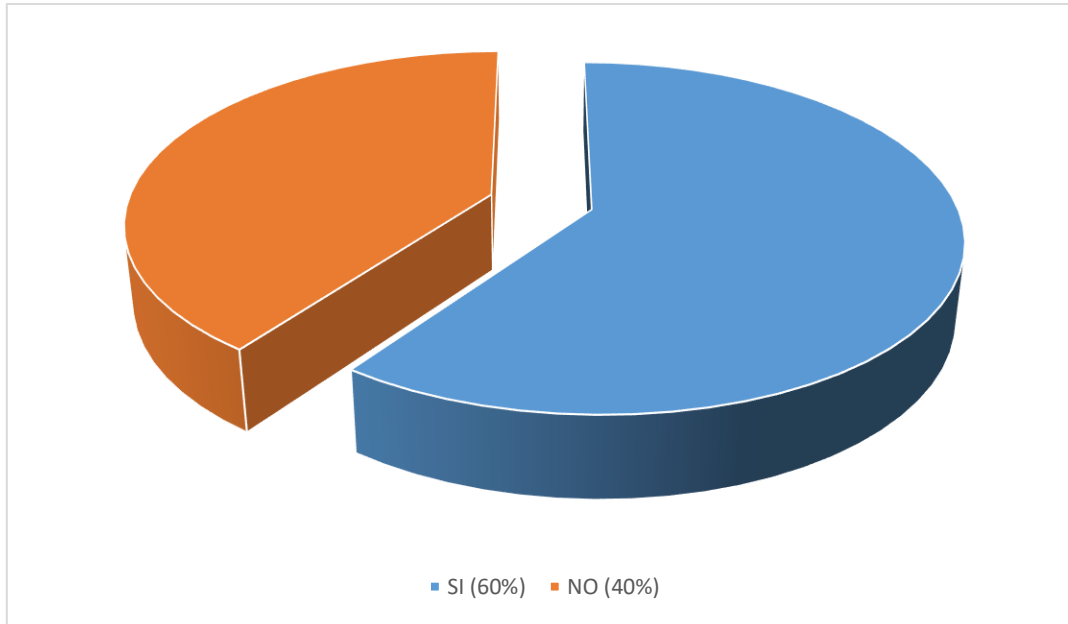


Imagen 5: importancia de la fachada para el proyecto

La fachada es algo importante al momento de realizar un proyecto arquitectónico, es necesario proponer algo que llame la atención de los usuarios puesto que son ellos los que la aparecen. Tiene que ser interesante, volumétricamente grande y llamativa en comparación a lo construido.

El 60 % de la población se fija en la importancia que deben de tener las fachadas en un edificio mientras que el 40 % prefiere zonas del hospedaje más que una fachada.

Conclusión

En conclusión los hoteles boutique tienden a ser mejores en muchos aspectos, estos rompen por completo con el típico hotel con el que el huésped está acostumbrado, haciendo que el cliente se sienta más cómodo así como agregando distintos nuevos espacios al hotel, tanto espacios recreativos como espacios para la comodidad y disfrute de los mismos.

La problemática de los hoteles recae gracias a que las grandes empresas hoteleras, deciden tener un prototipo de sus hoteles provocando que sus usuarios no se sientan satisfechos teniendo que estar única y exclusivamente en sus habitaciones, de esta forma el huésped no cuenta con áreas recreativas que podrían servirle como áreas de distracción y medios de disfrute, no obstante el nuevo cambio mejora las calidades de todos los espacios agregados al nuevo tipo de hotel áreas no vistas anteriormente en este tipo de espacios.

Los hoteles locales en todo caso, la población de la que se habla hablando (Ocosingo, Chiapas) cuenta con una gran fase de problemas como se perciben a raíz de las encuestas que se han realizado para poder saber la experiencia de cada uno de sus usuarios. Todo está en la forma de brindar sus servicios, su diseño, la calidad de sus recamaras, así como el confort que estas tienen para el cliente.

No cuentan con las mismas para disfrute de sus usuarios, a pesar de que dicho municipio cuenta con un clima árido los centros de hospedaje deben ofrecer estos servicios a sus huéspedes. Se debe tomar en cuenta la ubicación que llegase a tener un hotel de esta índole, existe una gran problemática por los edificadros, tienden estar ubicados en zonas donde no existe gran tráfico por turistas y esto hace que en la mayor parte del año se encuentren sin clientes.

Un hotel boutique representa muchos aspectos en la mejoría de un centro de alojamiento normal, (es decir un tipo de hotel común) puesto que este mismo trata de implementar nuevos aspectos tanto en comodidad, confort y diseño. En la ciudad de Ocosingo Chiapas se encuentran ubicados muchos hoteles, estos mismo no cuentan con los niveles de calidad, sanidad y confort.

Es necesaria la implementación de un hotel de esta índole, porque se propone ayudar a los visitantes de forma que tengan un mejor lugar para hospedarse así como brindarles un mejor servicio de manera más eficiente y que ellos a su vez puedan encontrar el tipo de hotel que buscan.

Bibliografía

Páginas web

- Aguila Vera, T. R., & Llerena Espinel, G. E. (2016). Plan de marketing para el Hotel Boutique " El Escalón" de la ciudad de Guayaquil.
- Aguila Vera, Tatiana Rocío, and Gabriela Elizabeth Llerena Espinel. "Plan de marketing para el Hotel Boutique" El Escalón" de la ciudad de Guayaquil." (2016).
- AGUILA VERA, Tatiana Rocío; LLERENA ESPINEL, Gabriela Elizabeth. Plan de marketing para el Hotel Boutique" El Escalón" de la ciudad de Guayaquil. 2016.
- CARTAGENA, H. B. E. CASO DE ESTUDIO HOTEL BOUTIQUE EN CARTAGENA. *IN-VISIBLE*, 66.

- CARTAGENA, HOTEL BOUTIQUE EN. "CASO DE ESTUDIO HOTEL BOUTIQUE EN CARTAGENA." *IN-VISIBLE*: 66.
- CARTAGENA, HOTEL BOUTIQUE EN. CASO DE ESTUDIO HOTEL BOUTIQUE EN CARTAGENA. *IN-VISIBLE*, p. 66.
- Contardo, N., & Wenger, G. (2015). Hotel Boutique en Casa Cingolani.
- Contardo, Natalia, and Gisel Wenger. "Hotel Boutique en Casa Cingolani." (2015).
- CONTARDO, Natalia; WENGER, Gisel. Hotel Boutique en Casa Cingolani. 2015.
- Hernandez, N. D. L. (2003). Hoteles Boutique de Mexico.
- Hernandez, Nancy Dennisse Lemus. "Hoteles Boutique de Mexico." (2003).
- HERNANDEZ, Nancy Dennisse Lemus. Hoteles Boutique de Mexico. 2003.

- Hussein, A. S., Hapsari, R. D. V., & Yulianti, I. (2018). Experience quality and hotel boutique customer loyalty: Mediating role of hotel image and perceived value. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 19(4), 442-459.
- Hussein, Ananda Sabil, Raditha Dwi Vata Hapsari, and Ida Yulianti. "Experience quality and hotel boutique customer loyalty: Mediating role of hotel image and perceived value." *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism* 19.4 (2018): 442-459.
- HUSSEIN, Ananda Sabil; HAPSARI, Raditha Dwi Vata; YULIANTI, Ida. Experience quality and hotel boutique customer loyalty: Mediating role of hotel image and perceived value. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 2018, vol. 19, no 4, p. 442-459.
- Sánchez Aguirre, D. P., Maldonado Alcudia, M. C., Martínez Vázquez, L. D., & Lara, G. (2017). Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable. *El periplo sustentable*, (33), 81-104.
- Sánchez Aguirre, D. P., Maldonado Alcudia, M. C., Vázquez, M., Martínez, L. D., & Salinas Villareal, V. (2017). Boutique Hotels Users Experience (Experiencia De Usuarios En Hoteles Boutique). *Revista Global de Negocios*, 5(1), 79-90.

- Sánchez Aguirre, Driselda Patricia, et al. "Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable." *El periplo sustentable* 33 (2017): 81-104.
- SÁNCHEZ AGUIRRE, Driselda Patricia, et al. Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable. *El periplo sustentable*, 2017, no 33, p. 81-104.

Revistas

- Angeli, R. B., de Gil Torres, R., & de Albuquerque Maranhão, R. F. (2012). Os muitos olhares sobre o conceito de hotel boutique. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 6(3), 305-321.
- Angeli, Ricardo Barbosa, Ricardo de Gil Torres, and Ricardo Frota de Albuquerque Maranhão. "Os muitos olhares sobre o conceito de hotel boutique." *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo* 6.3 (2012): 305-321.
- Angeli, Ricardo Barbosa, Ricardo de Gil Torres, and Ricardo Frota de Albuquerque Maranhão. "Os muitos olhares sobre o conceito de hotel boutique." *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo* 6.3 (2012): 305-321.

- ANGELI, Ricardo Barbosa; DE GIL TORRES, Ricardo; DE ALBUQUERQUE MARANHÃO, Ricardo Frota. Os muitos olhares sobre o conceito de hotel boutique. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, 2012, vol. 6, no 3, p. 305-321.
- Sánchez Aguirre, Driselda Patricia, et al. "Boutique Hotels Users Experience (Experiencia De Usuarios En Hoteles Boutique)." Revista Global de Negocios 5.1 (2017): 79-90.
- SÁNCHEZ AGUIRRE, Driselda Patricia, et al. Boutique Hotels Users Experience (Experiencia De Usuarios En Hoteles Boutique). Revista Global de Negocios, 2017, vol. 5, no 1, p. 79-90.
- Storch, G. M. (2012). Hotelería boutique: nuevas tendencias en alojamiento (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de Mar del Plata).
- STORCH, Gretel M. Hotelería boutique: nuevas tendencias en alojamiento. 2012. Tesis Doctoral. Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Storch, Gretel M. Hotelería boutique: nuevas tendencias en alojamiento. Diss. Universidad Nacional de Mar del Plata, 2012.

Anexos

❖ *REGLAMENTO DE CONSTRUCCION OBLIGATORIO PARA HOTELERIA Y AREAS DE HOSPEDAJE DE LA CIUDAD DE MEXICO*

XXX. OBRA: Cualquier obra pública o privada donde se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil, como las detalladas a continuación: Excavación, movimiento de tierras, construcción, montaje y desmontaje de elementos prefabricados, acondicionamiento o instalaciones, transformación, rehabilitación, reparación, desmantelamiento, derribo, mantenimiento, conservación, trabajos de pintura, limpieza y saneamiento.

❖ *REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE LA CIUDAD DE TUXTLA, GUTIERREZ, CHIAPAS*

Artículo 2: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

V. CONSTRUCCIÓN: La acción o efecto de fabricar, erigir, edificar cualquier tipo de obra.

❖ *REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIERREZ*

Artículo 3: La aplicación del presente Reglamento corresponderá al Ayuntamiento a través de la secretaria la cual tendrá las siguientes facultades:

III. Otorgar o negar previa solicitud requisitada, licencias y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere el artículo primero de este Reglamento;

IX. Autorizar o negar con base en este Reglamento la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;

Artículo 16: Toda persona que ocupe con obra o instalaciones la vía pública sin previa autorización del Ayuntamiento, estará obligada a retirarla por su cuenta cuando esta autoridad se lo requiera, así como mantener las seriales necesarias para evitar accidentes.

Artículo 45: Todo lo relacionado con sistemas de agua potable y alcantarillado deberá remitirse al Sistema Operador de Agua Potable del Ayuntamiento (SMAPA).

Artículo 59: Queda prohibido alterar la continuidad de las banquetas excepto cuando sea para el acceso a personas con discapacidad. El desafío de las rampas deberá ser de 1.20 metros de ancho con una pendiente de 12% como máximo, debiendo estar ubicadas en las esquinas de las calles.

Artículo 61: En el caso de rampas de acceso para cocheras, deberán construirse en los primeros 50 centímetros partiendo de la guarnición hacia el paramento de la construcción; toda diferencia de nivel que no se ajuste a lo anterior, deberá solucionarse dentro del predio, es decir, si se requiere de una rampa mayor debe construirse dentro de su propiedad y no obstaculizar la libre circulación en la banqueta.

Artículo 71.-- Las instalaciones para el sistema de alumbrado público deberán cumplir con el Artículo 930 de la *NOM--001-- SEDE--2005* o la que la sustituya, con la *NOM--013-- ENER-- 2013* Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas o la que la sustituya y con las especificaciones vigentes de la Dirección de Alumbrado Público Municipal.

Artículo 86: Es Competencia de la Secretaria y tiene la facultad de expedir negar licencias, permisos o constancias sobre alineamiento, uso de suelo, número oficial y construcción, así como las demás disposiciones a que se refiere este capítulo.

Artículo 87: Licencia de Construcción es el documento expedido por el Ayuntamiento, y es Requisito obligatorio para la realización de obra privada y cualquier tipo de obra pública, autorizando a los propietarios, arrendatario o poseedores para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar de régimen de propiedad, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

Artículo 88: Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en

Predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencia de construcción y/o permisos a que se refiere el artículo 89, salvo en los casos a que se refiere el artículo 96 de este Reglamento.

Artículo 92: Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de Permiso específico:

Las excavaciones, cortes y/o rellenos de terrenos de cualquier índole cuya profundidad 6 altura sea mayor de 60 centímetros; en este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de 45 días naturales contados a partir de la fecha de su expedición. Éste requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos o para obras de jardinería;

Artículo 100: La Secretaria tendrá el control para que quienes puedan ejecutar una Demolición, recaben el permiso respectivo, el cual deberá estar avalado por un Director Responsable de Obra cuando la demolición sea de 60 metros cuadrados o más, quien sea responsable .

Artículo 108: Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser l las condiciones que establezca la secretaria y las autoridades en materia de vialidad y transporte .En el primer cuadro de la ciudad deberá hacerse el retiro de inmediato y sin afectar la vía pública.

Artículo 117: Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad estructural, instalaciones y de emergencia, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir los requerimientos establecidos en este título para cada tipo de edificación y las demás disposiciones aplicables

Artículo 118: Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, situados a una altura menor de 2.50 metros, sobre el nivel de banqueta, podrá sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta 20 centímetros., Los paramentos laterales visibles aunque den a colindancia, deberán ser tratados como

Fachadas, dándoles un acabado acorde al de la fachada principal, cuidando su integración al contexto urbano. Los tinacos, tanques de gas y otros elementos en azoteas deberán ser ocultados de manera armónica y con los acabados acordes a la fachada principal. Los balcones situados a mayor altura de la mencionada, podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias de seguridad a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables. Las marquesinas podrán salir del alineamiento el ancho de la banqueta, pero sin exceder de un metro. Todos los elementos de la

marquesina deberán estar situados a una altura mayor de 2.50 metros sobre el nivel de la banquetta. El proyecto arquitectónico debe presentar juntas constructivas, las cuales deberá plasmar en el plano.

Artículo 123: Los techos, voladizos, balcones, jardineras y en general cualquier saliente que colinde directamente con la vía pública, deberán construirse o acondicionarse de manera que se evite la caída o escurrimiento de agua sobre la vía pública.

Artículo 131: Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a su tipología, su uso y a su ubicación, los cuales se establecen en tabla No. 1, de este Reglamento.

Artículo 145: La dimensión mínima de una pieza habitable será de 2.70 metros libres y su altura no podrá ser inferior a 2.60 metros.

Artículo 148: Todas las viviendas deberán tener salidas a pasillos que conduzcan directamente a las puertas de salida o a escaleras. El ancho de pasillos o corredores nunca será menor de 1.20 metros y cuando haya barandales estos deberán tener una altura mínima

de 90 centímetros, y su desafío será de tal modo que un niño no pase a través de ellos.

Artículo 150: Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles, aun contando con elevadores. Cada escalera dará servicio como máximo a 20 viviendas por piso.

Artículo 151: Las cocinas y baños deberán obtener luz ventilación directamente de los patios o de la vía pública por medio de vanos, con una superficie no menor de un octavo del área de las piezas.

Artículo 152: Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios de baño, lavabo, inodoro, lavaderos de ropa y fregadero. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas deberán ser conducidas a registros independientes los cuales serán conducidos hacia la calle, las aguas pluviales que escurran en fachadas podrán dirigirse directamente hacia la calle a través de ductos o tubos que salgan a nivel de calle.

ENCUESTA “Hotel Boutique”

Encuestas

1.- ¿Conoce usted los hoteles boutique?

A) Si

B) No

2.- ¿Cómo considera que debería de ser la ubicación de un hotel?

A) Zona Centro
centro

B) Zona Lejana o fuera de Zona

3.- ¿Cómo considera las instalaciones de los Hoteles?

A) Buena

B) Regular

C) Mala

4.- ¿Qué considera a la hora de hospedarse en un Hotel?

A) Comodidad

B) Diseño

C) Precio

5.- ¿Es importante la fachada de un hotel para usted?

A) Si

B) No

6.- ¿Considera (Buenos) Los Hoteles ya construidos en la zona local?

A) SI

B) No

7.- ¿Está satisfecho con los espacios que le brindan los hoteles locales?

A) Si

B) No

8.- ¿La comodidad de los hoteles locales cumplen con sus expectativas?

A) Si

B) No

9.- ¿Crees que se puede mejorar los hoteles en diseño e interiores?

A) Si

B) No