A woman with long blonde hair, seen from behind, stands in a modern, bright interior space. She is wearing a black, backless, long-sleeved dress. She is looking out through a large, multi-paned glass window. The view outside is a lush, tropical garden with green lawns, various plants, and a thatched umbrella. In the background, a white building with a tiled roof is visible. The overall atmosphere is bright and serene.

Hotel 5 Estrellas

BUSINESS

PLAN



PROBLEMA

Actualmente la ciudad de Comitán de Domínguez no cuenta con una instalación de descanso y negocios que pueda considerarse 5 estrellas.

SOLUCIÓN

Diseñar un hotel con todas las comodidades y servicios que cumplan con los estándares de calidad en el plan 5S.





Un hotel de **cinco estrellas** está muy orientado al servicio y brinda altos estándares de comodidad y calidad. Cuenta con más de un restaurante, a menudo incluyendo una opción de restaurante gourmet, así como un bar o sala de estar y servicio a cuartos las 24 horas. Puede también ofrecer canchas de tenis y acceso a campo de golf, así como un spa, un gimnasio moderno y alberca.

Un hotel de **cinco estrellas** es ideal para los viajeros exigentes que buscan un servicio personalizado, instalaciones de alta calidad y una variedad de servicios e instalaciones en el lugar.



Requerimientos de habitación.

Algunos reguladores hoteleros indican que la habitación debe tener un mínimo de **18,5 m²** excluyendo el baño. En algunas zonas de España, el tamaño de una habitación doble de un hotel de 5 estrellas debe ser de al menos **17 m²**. Mientras que en EE. UU las habitaciones de los hoteles de 5 estrellas suelen tener más de **37 m²**.



Tabla de requerimientos

Dimensiones Mínimas del dormitorio en unidades de alojamiento	5*	4*	3*	2*	1*
Individuales	10 m ²	9 m ²	8 m ²	7 m ²	7 m ²
Dobles	17 m ²	16 m ²	15 m ²	14 m ²	12 m ²
Triples	22 m ²	20 m ²	19 m ²	18 m ²	15 m ²
Cuádruples	26 m ²	24 m ²	23 m ²	21 m ²	18 m ²
Suite Junior	29 m ²	26 m ²	25 m ²	23 m ²	20 m ²
Salón	12 m ²	10 m ²	10 m ²	9 m ²	8 m ²
Altura de los techos	2,70 m (1)	2,60 m (1)	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Unidades con terraza: Superficie	4 m ²	4 m ²	3,30 m ²	3,30 m ²	3,30 m ²
Dimensiones camas dobles	1,90 × 1,50 m	1,90 × 1,50 m	1,90 × 1,35 m	1,90 × 1,35 m	1,90 × 1,35 m
Dimensiones camas individuales	1,90 × 1,00 m	1,90 × 1,00 m	1,90 × 0,90 m	1,90 × 0,90 m	1,90 × 0,90 m

(1) En el supuesto de que se instalen elementos accesorios del aire acondicionado en el techo del baño, aseo o entrada a la unidad de alojamiento, la altura mínima podrá reducirse en estos espacios a 2,50 m., siempre que lo permita la normativa urbanística.

– En los hoteles de cinco estrellas, al menos el 5% del total de unidades de alojamiento habrá de ser suites. Además dispondrán de suites júnior.

COMUNICACIONES

La escalera principal debe tener un mínimo de 1,5 metros de ancho y ser de uso exclusivo de los huéspedes. También es obligatoria la existencia de una escalera de servicio.

Salidas y accesos serán independientes para el servicio y los clientes.

Los ascensores han de ser de subida y bajada, y el hotel debe contar también con montacargas.

Los pasillos deben tener una anchura mínima de 1,65 metros cuando existan habitaciones a ambos lados y de 1,50 cuando solo las haya de uno.

SERVICIOS

Cada piso debe contar con un **oficio de planta** dotado de armarios, teléfono interior, vertedero de aguas y fregadero.

Un hotel de 5 estrellas debe tener habilitados de igual modo un **almacén de equipaje, otro de lencería y una caja fuerte general**.

La **cocina** debe tener una capacidad para preparar de una forma simultánea y adecuada el servicio del 40 % de las plazas existentes en el comedor. Debe contar con despensas y bodega, cuartos fríos y sistema de extracción de humos.

Programa Arquitectónico

Estacionamiento	Cuarto de máquinas
Estacionamiento personal	Zona empleados
Estacionamiento servicios	Limpieza
	Seguridad y vigilancia
Recepción	Almacén
Registro	Zona de depósitos
Mostrador de capitán	Patio de maniobras
Oficina gerente en turno	Dispensa
Elevador	Mantenimiento
Escaleras / Escaleras servicios	Cocina
Sanitarios	Cuartos fríos
Piscina niños	
Piscina adultos	
Piscina familiar	
Bar	
Restaurante	Habitaciones simples
Capilla	Dobles
Sala de juntas	Deluxe
Sport Bar	Suites
Áreas verdes	
Zona de juegos	
Gimnasio	
Salón de eventos	
Lavandería	
Locales	

Información del terreno

Total m2 diseño:

Área total de terreno: 8574 .93 m2

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio.}$$

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

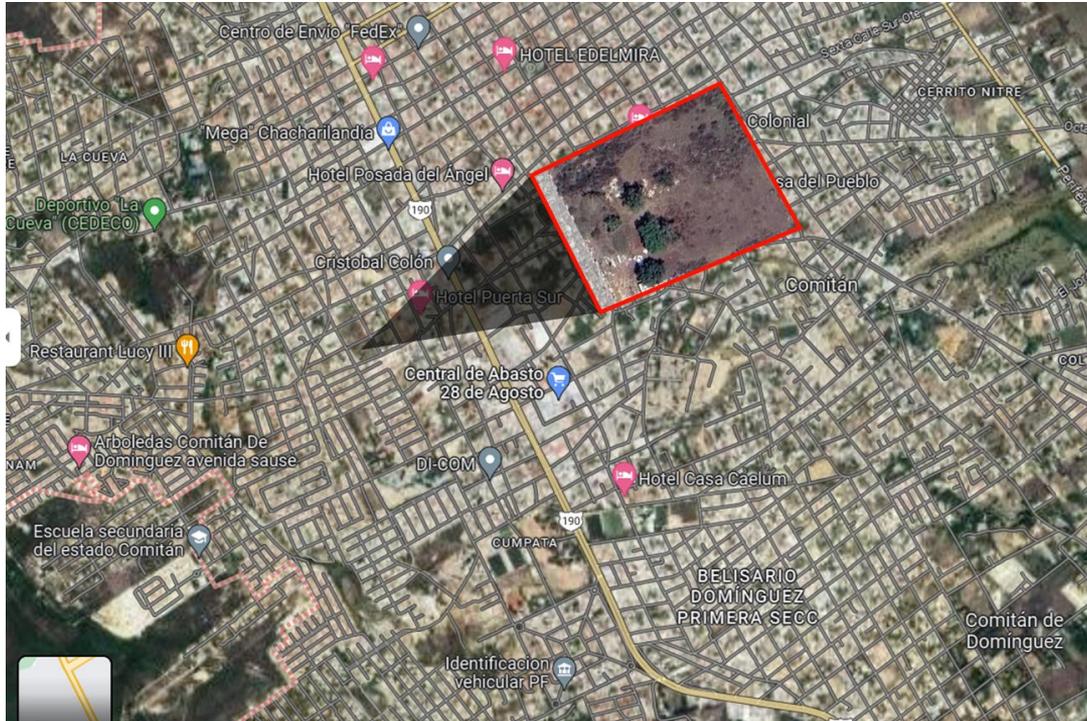
Se calcula con la expresión siguiente:
$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$
 La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

Información del terreno



El predio se ubica sobre la 10ma Avenida Poniente Sur, entre la 7ma y 8va Calle Sur Poniente, en los límites del barrio Nicalocock y Campanario, en la ciudad de Comitán de Domínguez, Chiapas.

Información del terreno



Macrolocalización del predio.

Información del terreno



Vientos dominantes principalmente de norte a sur, colindante con un predio actualmente en situación baldío.

Se hace la referencia en la que predominan al menos 8 árboles de la región.

El terreno cuenta con espacios accidentados, con desniveles de hasta 1.5 metros de altura. La superficie es mayormente plana.

Accesibilidad



Como vía principal se cuenta con la 10ma Avenida Poniente Sur, que es de doble sentido y cuenta con un rencarpetamiento con asfalto, en tanto, las vías secundarias son la 7ma y 8va Calle Sur Poniente, cuya circulación es de Poniente a Oriente y viceversa respectivamente.

Por su ubicación, se cuenta con todos los servicios básicos, con posibilidad para adaptarse con una construcción para habitar un hotel.