

HOTEL MARÍA VICTORIA

Escenario de memoria y reactivación urbana

Proyecto de restauración patrimonial y ampliación contemporánea en el centro histórico de Cali

Ana María Unigarro Vela
Karla Isabella Ruiz Montenegro

Pontificia Universidad Javeriana Cali

Proyecto de Grado 2026

Recuperar el Hotel María Victoria, antes Hotel Majestic, es permitir que la memoria vuelva a tener presencia en la ciudad. Cada muro, patio y fachada conserva una parte de la historia urbana de Cali, pero su valor no está solo en permanecer, sino en volver a activar relaciones, recorridos y encuentros.

Este proyecto entiende el patrimonio como una arquitectura capaz de sostener el pasado mientras abre nuevas formas de habitar el presente.



El centro histórico de Cali concentra una parte fundamental de la memoria urbana, arquitectónica y cultural de la ciudad. Sin embargo, los procesos de expansión urbana, transformación de usos y deterioro físico han provocado la pérdida progresiva de actividad en numerosos inmuebles patrimoniales.

Dentro de este contexto se encuentra el Hotel María Victoria, posteriormente conocido como Hotel Majestic, una edificación republicana catalogada como Bien de Interés Cultural de Conservación Integral. Su estado actual evidencia condiciones de abandono y subutilización que limitan su aporte a la vida urbana del sector.

La presente propuesta plantea la restauración patrimonial del inmueble y la incorporación de una ampliación contemporánea capaz de integrar hotelería, cultura, gastronomía y espacios de encuentro, consolidando un nuevo nodo de actividad para el centro histórico de Cali.

PROBLEMA

Del patrimonio al abandono

A pesar de su valor histórico, arquitectónico y urbano, el Hotel María Victoria presenta actualmente procesos de deterioro, abandono y pérdida de funcionalidad que han reducido su capacidad de participar activamente en las dinámicas contemporáneas del centro histórico de Cali.

Esta condición resulta particularmente significativa debido a su ubicación estratégica frente a la Calle del Sabor, corredor cultural que concentra actividades turísticas, gastronómicas y recreativas. Mientras el entorno mantiene una intensa actividad urbana, el edificio permanece parcialmente desconectado de la vida pública que lo rodea.

La intervención propone revertir esta situación mediante una estrategia de reutilización adaptativa que permita recuperar el inmueble, activar nuevos usos y fortalecer la memoria urbana de la ciudad.

OBJETIVOS

CONSERVAR
Preservar los valores históricos, arquitectónicos y espaciales del inmueble patrimonial.

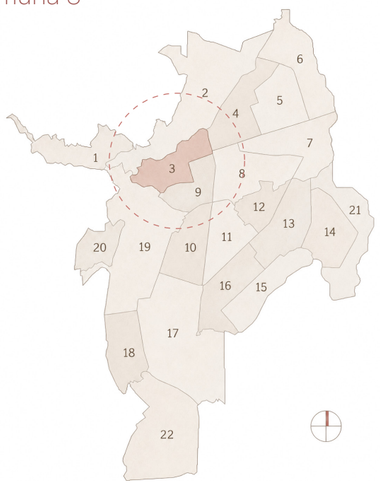
REACTIVAR
Reintegrar el edificio a la dinámica urbana mediante nuevos usos culturales, turísticos y comerciales.

HABITAR
Incorporar nuevas formas de ocupación que garanticen la permanencia, sostenibilidad y apropiación del patrimonio.


la fiestalita
del sabor

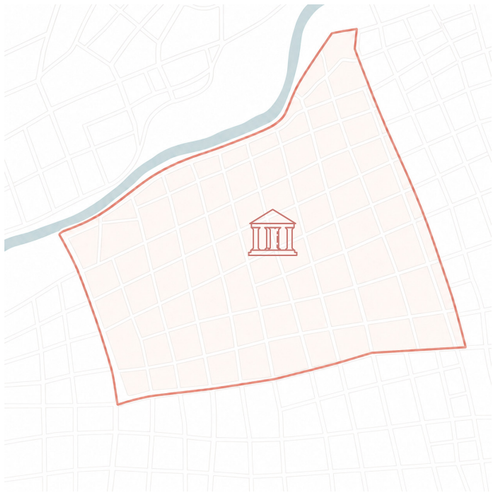
LOCALIZACIÓN

CALI
Comuna 3

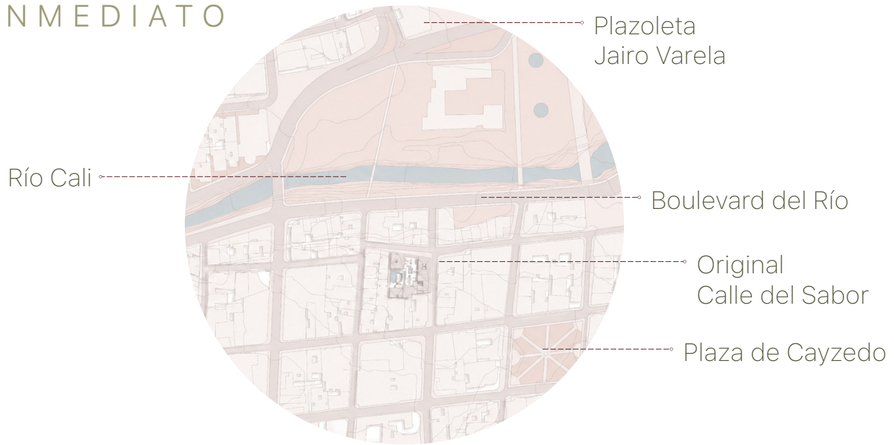


CENTRO HISTÓRICO

Delimitación del centro histórico de Cali, corazón patrimonial y cultural de la ciudad



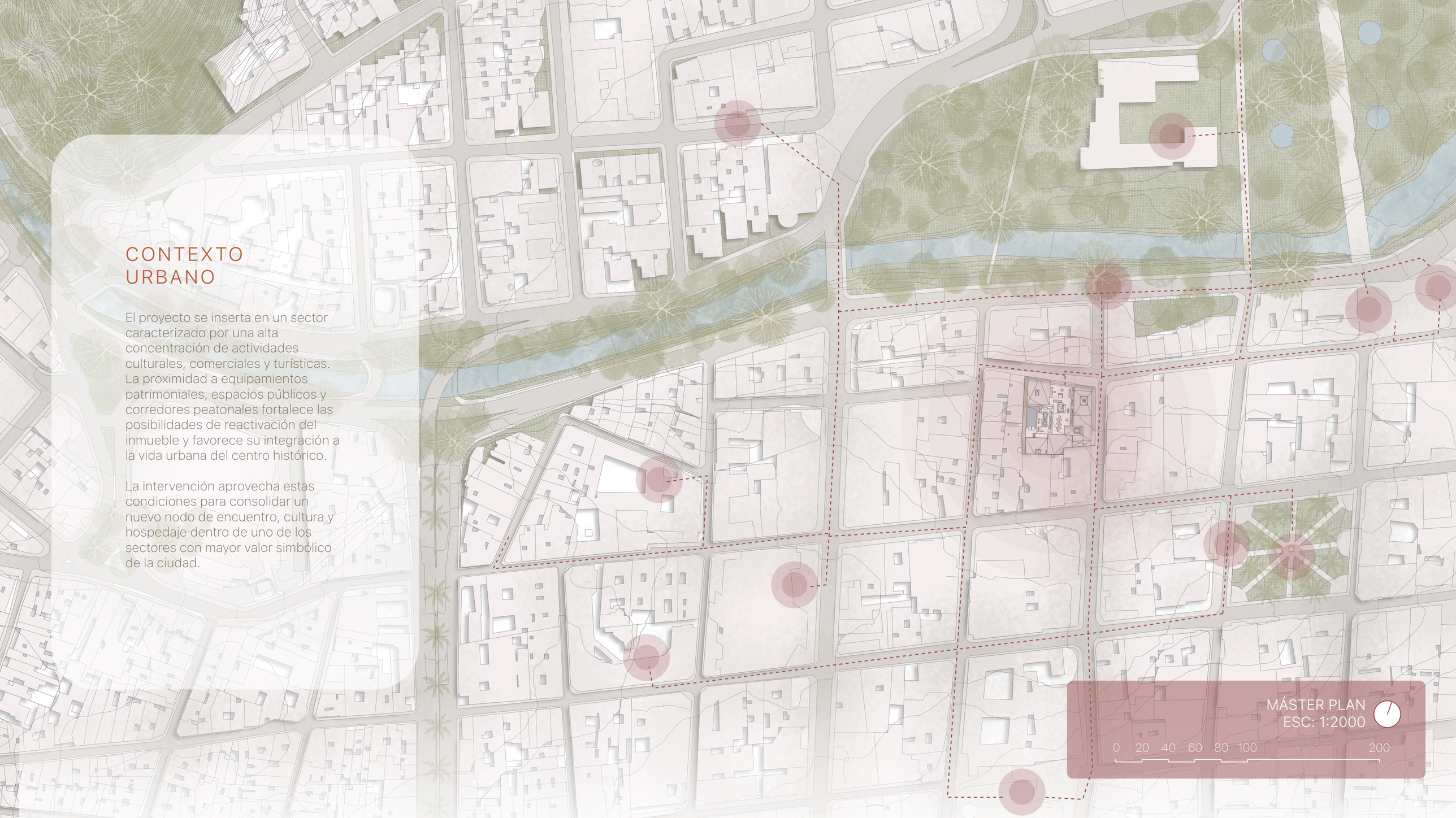
ENTORNO INMEDIATO



CONTEXTO URBANO

El proyecto se inserta en un sector caracterizado por una alta concentración de actividades culturales, comerciales y turísticas. La proximidad a equipamientos patrimoniales, espacios públicos y corredores peatonales fortalece las posibilidades de reactivación del inmueble y favorece su integración a la vida urbana del centro histórico.

La intervención aprovecha estas condiciones para consolidar un nuevo nodo de encuentro, cultura y hospedaje dentro de uno de los sectores con mayor valor simbólico de la ciudad.

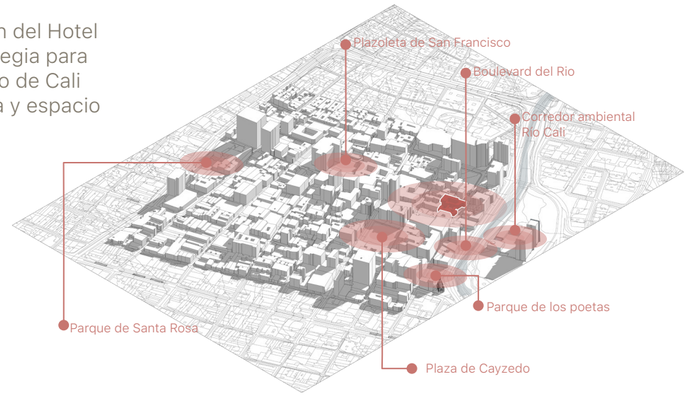


SISTEMAS ESTRUCTURANTES

El proyecto se ubica en un punto estratégico del centro histórico, el edificio se relaciona con corredores estructurantes, nodos de memoria colectiva, comercio tradicional y espacios de valos simbólito y turístico para la ciudad.

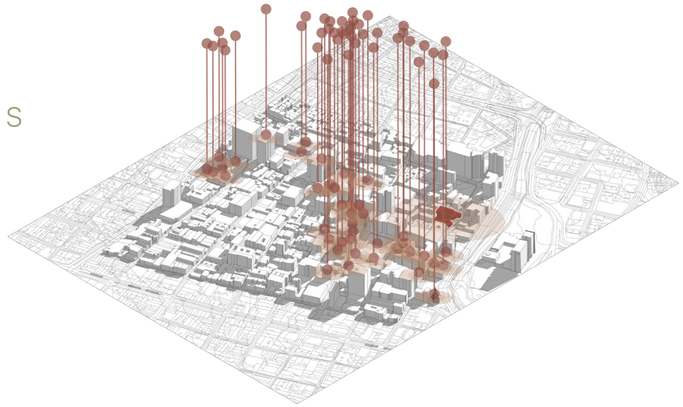
ESPACIO PÚBLICO Y ESTRUCTURA AMBIENTAL

Rehabilitación y ampliación del Hotel María Victoria como estrategia para reactivar el centro histórico de Cali mediante cultura, hotelería y espacio público.

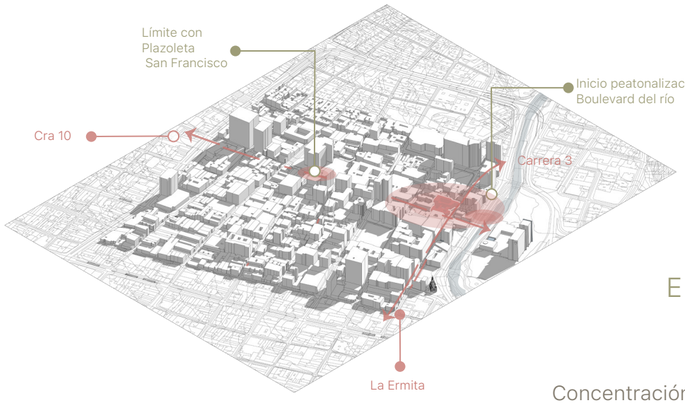


EDIFICIOS PATRIMONIALES

Existe una concentración de edificios patrimoniales de Nivel 1 de Conservación Integral en el centro de Cali, con importancia arquitectónica e histórica de la ciudad.



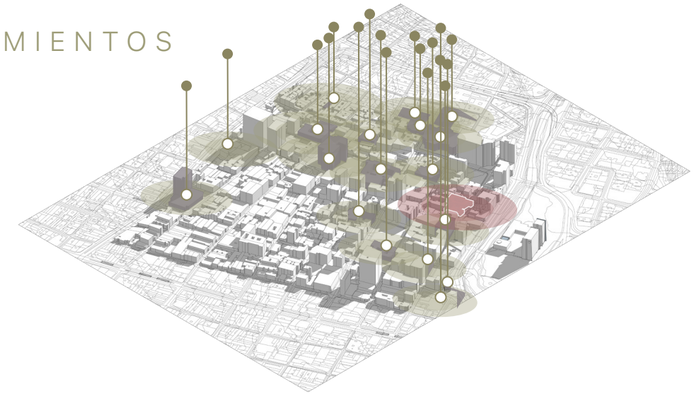
MOVILIDAD



Localizado entre la **carrera 3 con la calle 10**, conecta hacia la calle 10, vía colectora, enlazada con el Boulevard del río.

EQUIPAMIENTOS

Concentración de equipamientos alrededor del proyecto, sugiriendo una zona con potencial para consolidarse como un **nodo Comercial, cultural y turístico.**



PROYECTO DE RE-HABILITACIÓN, RE-USO Y AMPLIACIÓN

Permeabilidad urbana, enlazando los espacios del edificio, con los flujos y dinámicas de la ciudad.



ANTECEDENTES

1867
Etapa pre-urbana

Borde urbano-rural junto al río.
Existía una casona de un piso tipo hostal sobre la Calle de la Gallera.



*Reconstrucción interpretativa de una casa colonial de esquina en Cali, como aproximación al estado previo del predio.

1920
Aparece el hotel

Nace el edificio actual
Se demuele el hostal anterior y se construye el edificio de 3 pisos.



HOTEL MAJESTIC

Carrera 3a, y Calle 10. [Edificio Estela. — CALI]

Pronto se inaugurará este nuevo hotel cuyo edificio de cemento, de tres pisos, ha sido construído especialmente para este fin. Reúne todas las condiciones del verdadero confort. Plan Europeo, para lo cual contamos con un experto cocinero y un servicio esmerado.

Habitaciones amplias y muy bien ventiladas; agua corriente en cada pieza; baños y teléfono en cada piso; delicioso baño de ad en la azotea. Espacioso «Roof Garden», donde los pasajeros disfrutarán del hermoso panorama del Valle.

La oficina suministrará toda clase de informes relativos a itinerarios y tarifas de ferrocarriles, vapores, tranvías, líneas de automóviles, etc., de toda la República. Los pasajeros que deseen proporcionarse verdadera comodidad deberán hospedarse en el Hotel Majestic.

Propietarios: ESTELA, CAICEDO & CORREDOR

*Aviso de prensa del Hotel Majestic en Cali, que evidencia su inauguración y las condiciones modernas de confort ofrecidas para la época

1921
Consolidación del sector

El hotel se amplía y el entorno gana actividad con teatro, comercio (Kazimiro) y río.
Se consolida como nodo urbano activo.

*Edificio del Hotel Majestic en Cali, registro en prensa de inicios del siglo XX



Edificio del Hotel Majestic, en Cali.

1927
Hito histórico

El piloto del primer avión que llega a Cali se hospeda en el hotel.
El edificio entra en la historia de la aviación local.



El piloto del primer avión que llega a Cali se hospeda en el hotel.
El edificio entra en la historia de la aviación local.

1952
Cambio de propietarios

La familia Fidalgo compra el hotel.
Empieza una lógica de expansión inmobiliaria familiar en el sector.

*Edificio del Hotel Majestic en Cali con ampliación, registro en prensa



*Fotografía espacio comedor interior del hotel



Años 60
Cambio de nombre

El Hotel Majestic pasa a llamarse Hotel María Victoria.



Años 60 - 70
Declive

Pierde su función hotelera.
Comienza el deterioro y la subutilización del inmueble.



Actualidad
Oportunidad de reactivación

Edificio abandonado, con deterioro físico visible y amenaza de demolición.
Permanece como una pieza histórica de más de 100 años.



CALLE DEL SABOR

En licores Arnober, en la calle 10 entre carreras 3 y 4, comenzaron a reunirse melómanos, percusionistas, bailadores y vecinos alrededor de la salsa



Las reuniones de fin de semana consolidaron una tradición barrial ligada a la salsa, el baile y la escucha musical



Comerciantes del sector impulsaron la reorganización de la rumba y crearon Asocalle del sabor para fortelecer la actividad y darle estructura



La vía pasó de ser una calle de tránsito cotidiano a convertirse en un espacio nocturno de encuentro y baile al aire libre.



La calle del sabor se consolidó como un corredor turístico, cultural y gastronómico asociado a la salsa y a la memoria urbana del centro histórico de Cali, sin embargo fue trasladada por las malas condiciones del hotel Majestic



DIAGNÓSTICO URBANO

Desuso

La actividad se concentra en los locales de primer piso, mientras los niveles superiores permanecen subutilizados y en deterioro.

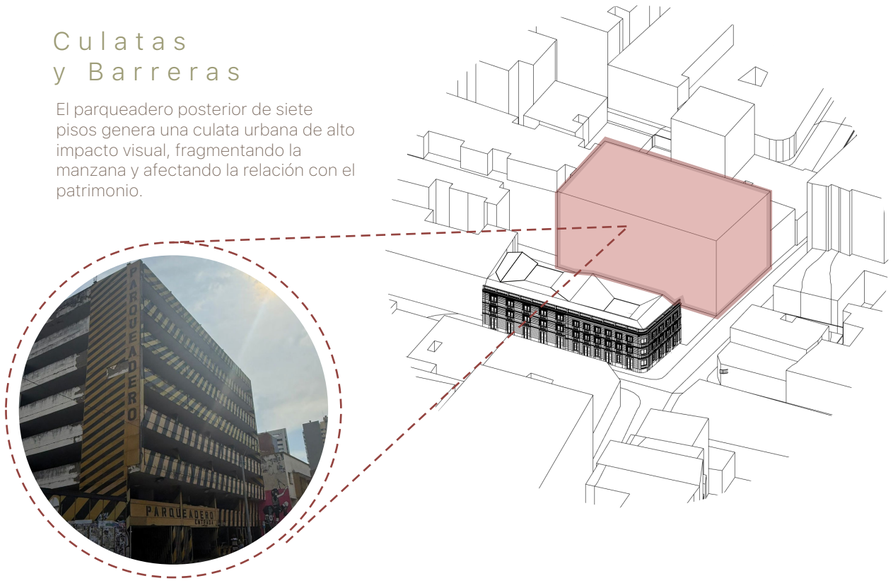


Pérdida de memoria

El abandono interior ha debilitado la relación del edificio con su memoria hotelera y su valor dentro del centro histórico.

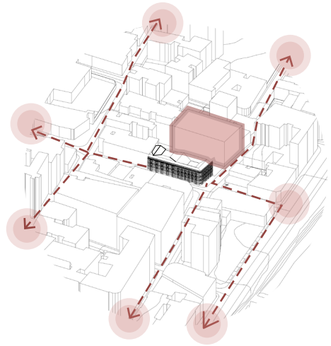
Culatas y Barreras

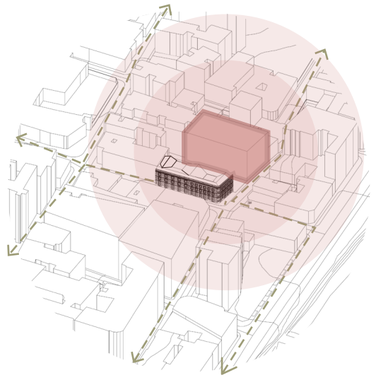
El parqueadero posterior de siete pisos genera una culata urbana de alto impacto visual, fragmentando la manzana y afectando la relación con el patrimonio.



Fragmentación Urbana

El sector presenta una desconexión entre patrimonio, parqueaderos, comercio de primer piso, vacíos urbanos y recorridos peatonales.





Oportunidad

La ubicación estratégica del edificio permite reactivar sus pisos superiores con usos culturales, turísticos, hoteleros, gastronómicos y de baile.

Recuperar Patrimonio

Conservar y poner en valor el BIC

Activar usos culturales

Incorporar cultura, arte y gastronomía

Incorporar uso hotelero

Impulsar turismo y economía local

Activar patios

Generar espacios de encuentro interior y Biofília

Abrir primer piso

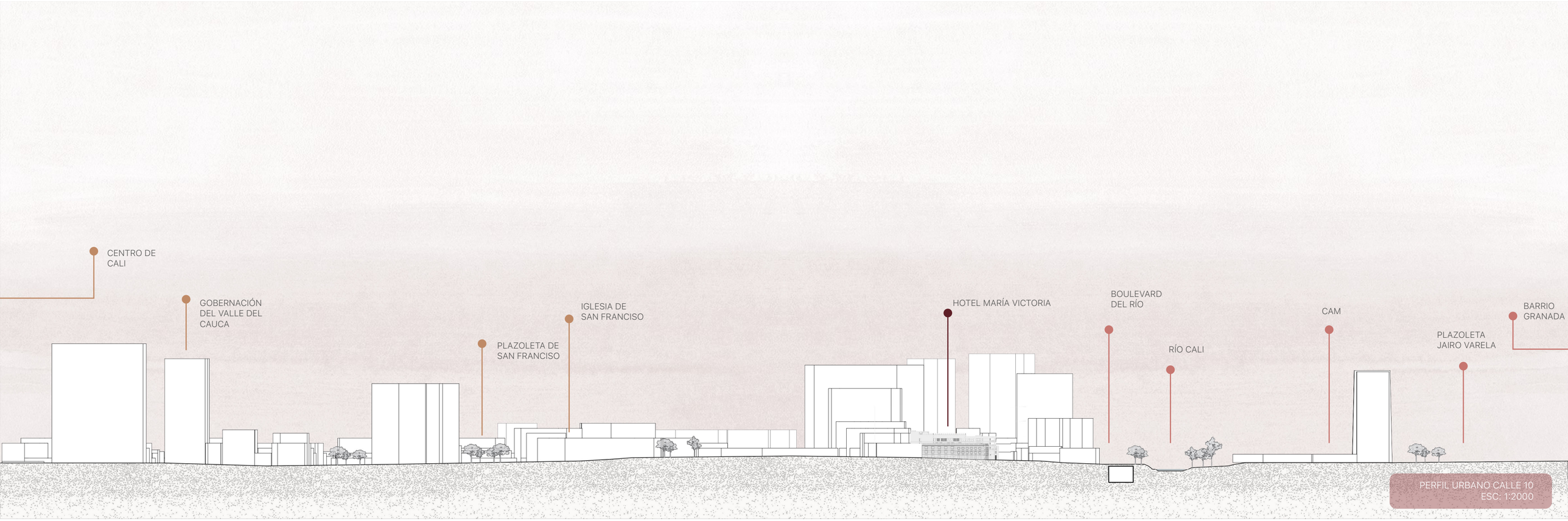
Permeabilidad y conexión visual con la vida urbana

Fomentar movilidad peatonal

Mejorar la conexión urbana sostenible

Reactivación urbana

La intervención busca devolver actividad, permanencia y conexión urbana al edificio, transformándolo en un nodo cultural para el centro histórico.



PERFIL URBANO CALLE 10
ESC: 1:2000

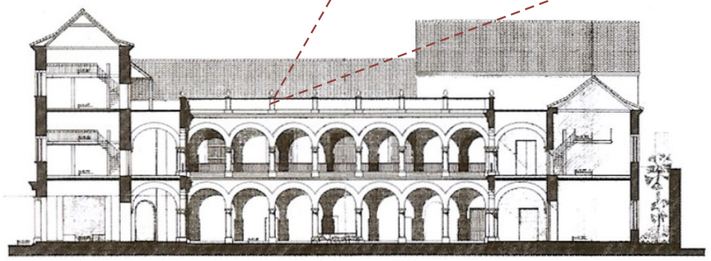
PRECEDENTES

Hotel Santa Clara, Cartagena, Colombia

Arias Serna Saravia | 1991–1995

Referente nacional de restauración patrimonial y reconversión de un edificio histórico en hotel. Aporta al proyecto la idea de recuperar la memoria arquitectónica mediante un nuevo uso turístico y hotelero.





Rosas & Xocolate, Mérida, México

Reyes Ríos Larraín | 2007 - 2009.

Referente internacional de recuperación de inmuebles patrimoniales mediante la integración de predios existentes. Aporta la idea de consolidar una pieza urbana histórica a través de hotelería boutique, gastronomía y experiencia cultural.

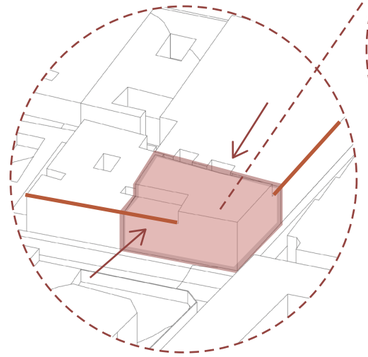




Edificio Alcaná Cali, Colombia

Arq. Marco Rincón| 2004

Referente de inserción urbana en el centro de Cali. Aporta la lectura del paramento, la relación con las alturas vecinas y la necesidad de responder al contexto inmediato desde una fachada contemporánea.
Seleccionado por la bienal colombiana de arquitectura 2004 por su integración urbanística y relacion con sus vecinos, entre otros





Hotel Click Clack Medellín, Colombia

Plan arquitectos | Felipe Mesa + Federico Mesa | 2018–2020

Referente nacional de planta baja permeable y activación urbana. Aporta la idea de que el hotel no sea un edificio cerrado, sino una pieza atravesable, pública y conectada con la vida cultural, gastronómica y comercial de la ciudad,.





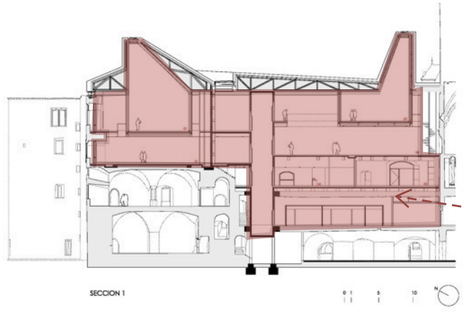
Planta pública permeable, en relación directa con el entorno urbano, activando la zona

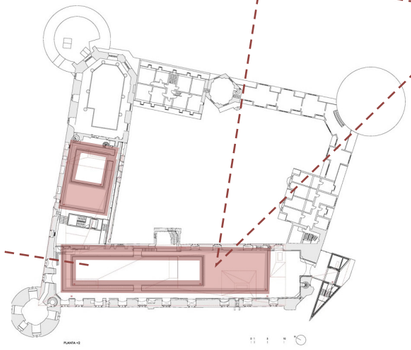


Archivo de las Vanguardias Dresde, Alemania

Nieto Sobejano Arquitectos | 2018–2023

Referente internacional de intervención contemporánea sobre patrimonio. Sirvió para entender cómo una nueva arquitectura puede insertarse en un edificio histórico sin imitarlo, generando contraste, respeto y actualización funcional. La nueva cubierta dialoga con la preexistencia, permite nuevos espacios culturales y evidencia la relación entre memoria histórica y uso contemporáneo.







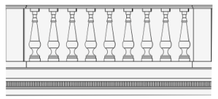
VALOR PATRIMONIAL

Nivel de conservación 1
BIC M1-48 Hotel María Victori



Fachada Histórica

La fachada conserva el lenguaje republicano del edificio a través de su composición horizontal, la repetición ordenada de vanos, balcones, molduras y detalles ornamentales que consolidan su presencia urbana.

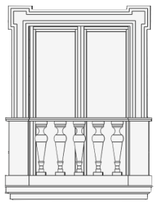


Balaustrada superior

La balaustrada de remate corona la fachada histórica y refuerza su carácter ornamental. Su repetición de balaustres aporta ritmo, continuidad visual y valor patrimonial al conjunto republicano.

Balcones y detalles ornamentales

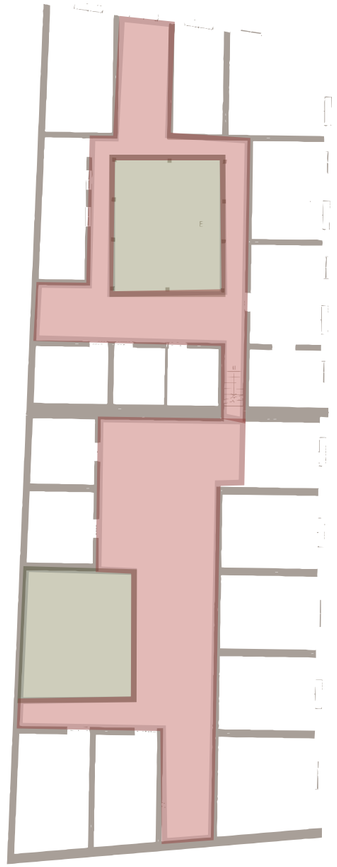
Los balcones, barandas, molduras y elementos seriados aportan profundidad y detalle a la fachada, reforzando la identidad arquitectónica y el valor histórico del inmueble.





Ritmo de Vanos

La secuencia regular de puertas, ventanas y balcones organiza la fachada mediante proporciones verticales y llenos equilibrados, generando una lectura armónica propia de la arquitectura republicana.



Patios centrales

Los patios centrales estructuran la organización interior del edificio, permitiendo iluminación, ventilación natural y circulación alrededor del vacío, como parte esencial de la tipología republicana.

Crujias y organización

La planta evidencia una organización por crujías alrededor de patios, donde los espacios se distribuyen longitudinalmente y responden a una estructura clara de muros portantes.

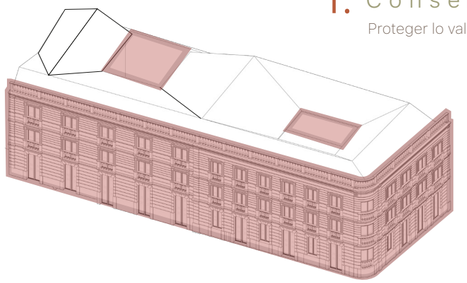
Valores patrimoniales (Alois Riegl) — Aplicados al Hotel María Victoria

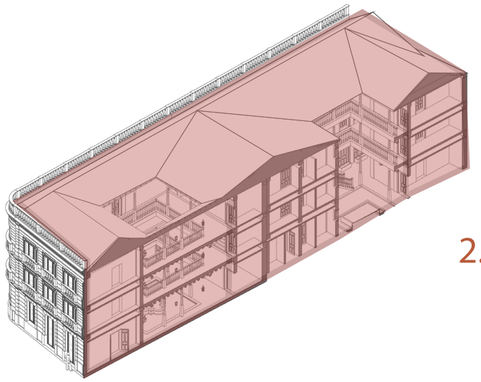
Valor	Cómo se aplica al Hotel María Victoria	
Valor de antigüedad	El paso del tiempo visible	Se conserva la pátina, huellas y carácter histórico del edificio
Valor histórico	Testimonio de una época	El hotel como parte de la memoria urbana del centro de Cali
Valor de uso	Capacidad de seguir funcionando	Se reactiva como hotel contemporáneo
Valor de novedad	Lo nuevo frente a lo antiguo	La ampliación se expresa como arquitectura contemporánea
Valor estético	Belleza formal y composición	Se preserva la fachada y proporciones originales
Valor de conjunto	Relación con el entorno	El proyecto respeta la manzana y el perfil urbano
Valor de memoria	Significado cultural/social	El edificio sigue siendo reconocible para la ciudad

ESTRATEGIA CONCEPTUAL

1. Conservar

Proteger lo valioso y representativo



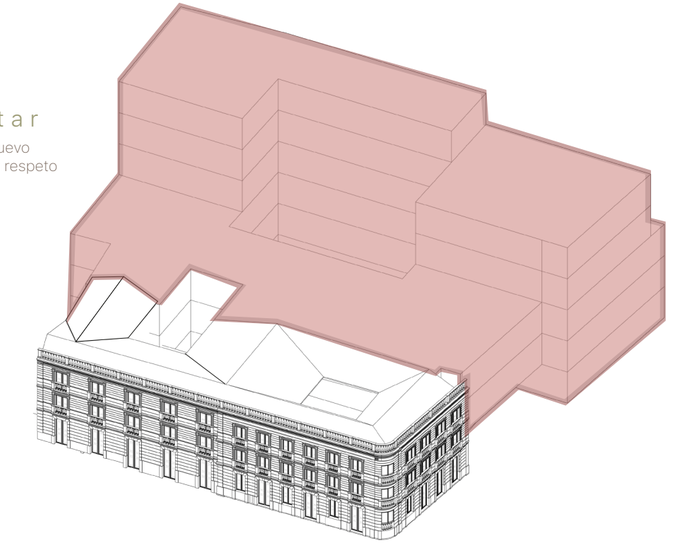


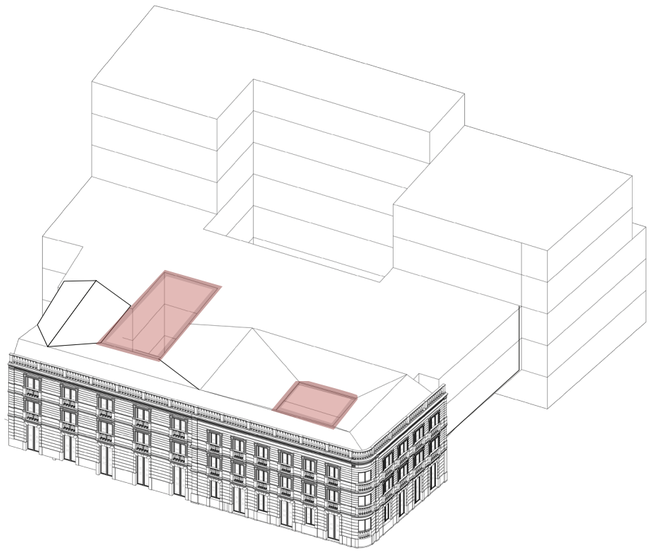
2. Restaurar

Recuperar y dignificar

3. Insertar

Incorporar nuevo volúmen con respeto



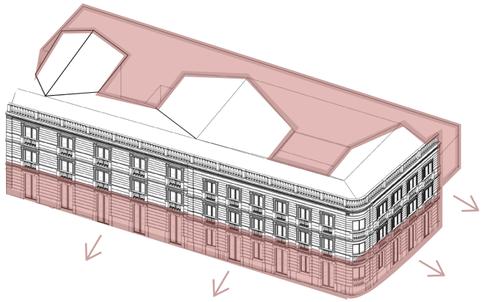


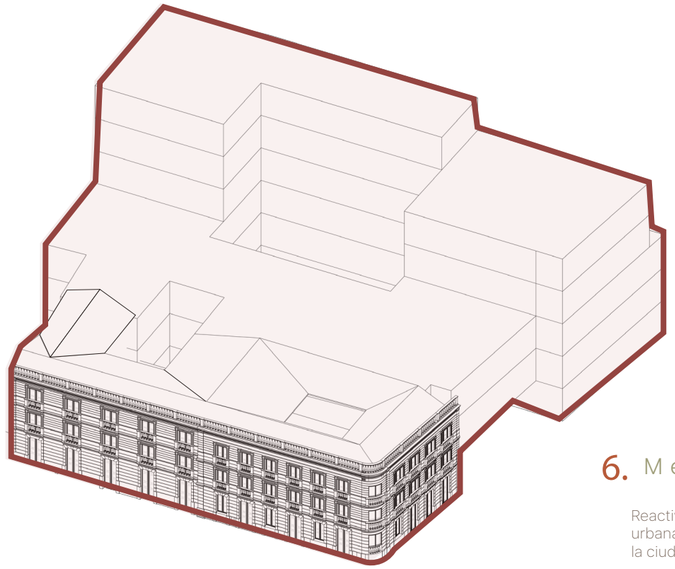
4. Conectar

Vincularse con la ampliación a través de patios existentes y nuevos patios

5. Activar

Reactivar el borde y la vida urbana, vinculando el edificio con la ciudad, el río y las personas





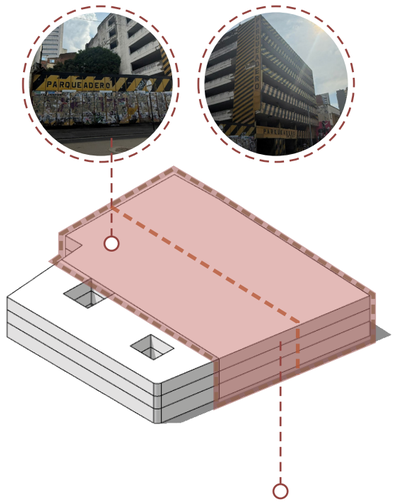
6. Mezclar usos

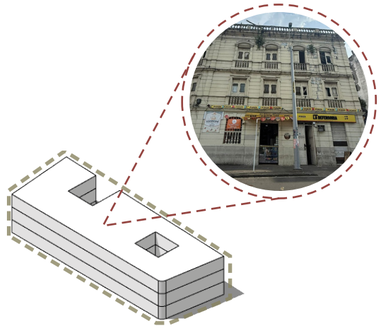
Reactivar el borde y la vida urbana, vinculando el edificio con la ciudad, el río y las personas

ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN Y CONFORMACIÓN VOLUMÉTRICA

1. Preexistencia

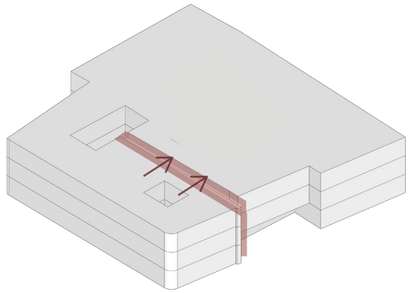
Reconocimiento del edificio patrimonial como punto de partida de la intervención, conservando su fachada, patios y estructura espacial como elementos de valor histórico.





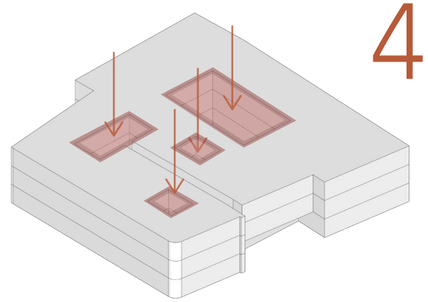
2. Definición de masa

Se define un nuevo volumen de ampliación que permite incorporar nuevos usos, respetando la escala del edificio patrimonial y su relación con el entorno.



3. DILATACIÓN

El volumen nuevo se retranquea para generar una separación respetuosa frente al edificio histórico, evitando una unión directa y permitiendo una transición entre lo existente y lo contemporáneo.

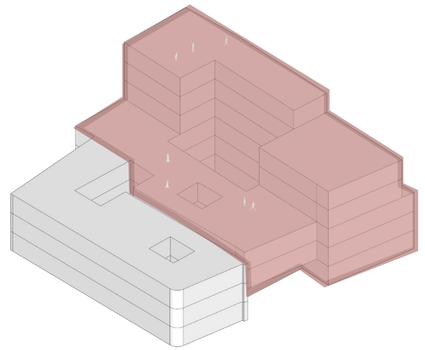


4. Generación de Patios

Recuperación y ampliación de los patios existentes, junto con la incorporación de nuevos vacíos interiores que articulan el conjunto y mejoran la iluminación y ventilación natural.

5. Escalonamiento y junta fachada

El nuevo volumen se escalona para responder a las alturas del contexto y generar terrazas habitables. La junta con la fachada patrimonial marca una transición clara entre lo antiguo y lo nuevo.






CARRERA 3
CALLE 10
DD
CC
BB
AA
Planta pública
N+00.50 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica

ACCESOS Y RECORRIDOS

El proyecto diferencia los flujos públicos, semipúblicos y privados para ordenar la relación entre ciudad, hotel y apartasuites. La planta baja se abre al espacio público desde la Calle 10 y la Carrera 3, mientras los accesos controlados conducen a la recepción del hotel boutique y a los espacios privados de alojamiento.

Público

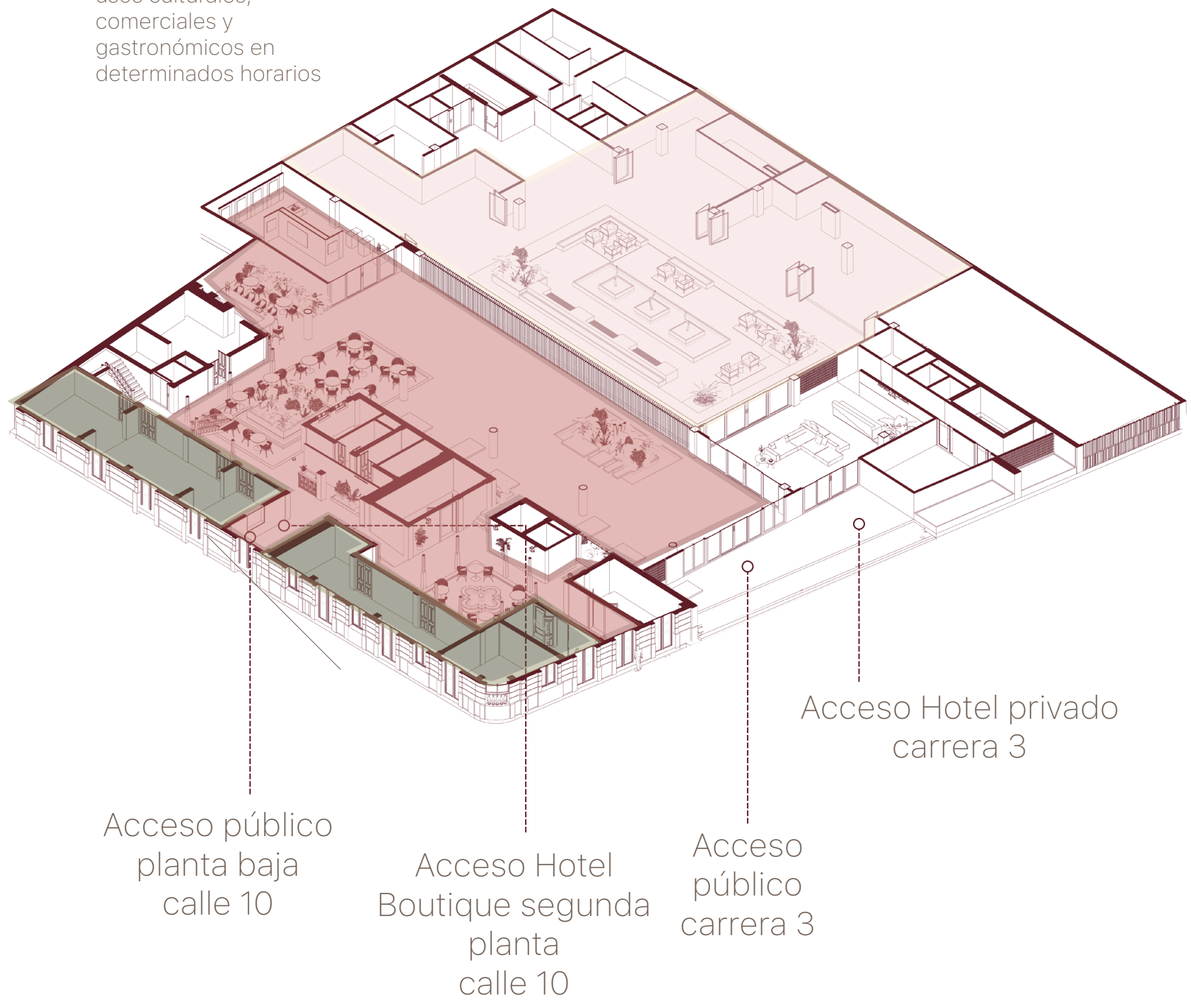
Recorridos abiertos que conectan la planta baja con la ciudad y activan los usos culturales, comerciales y gastronómicos.

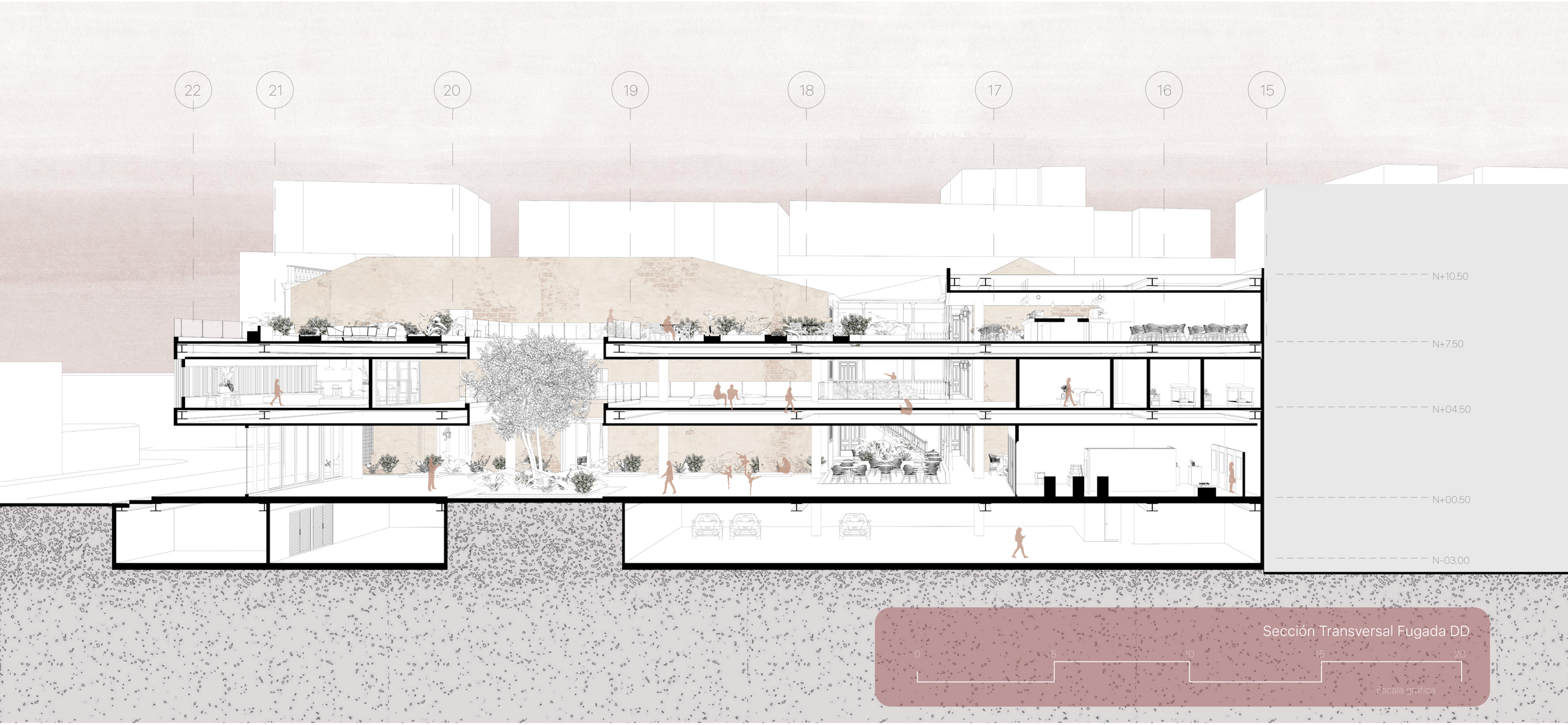
Semi público

Recorridos abiertos que conectan la planta baja con la ciudad y activan los usos culturales, comerciales y gastronómicos en determinados horarios

Semipúblico con control y reservación

Espacios de transición y control asociados al hotel boutique, con acceso regulado desde la recepción.





Sección Transversal Fugada DD

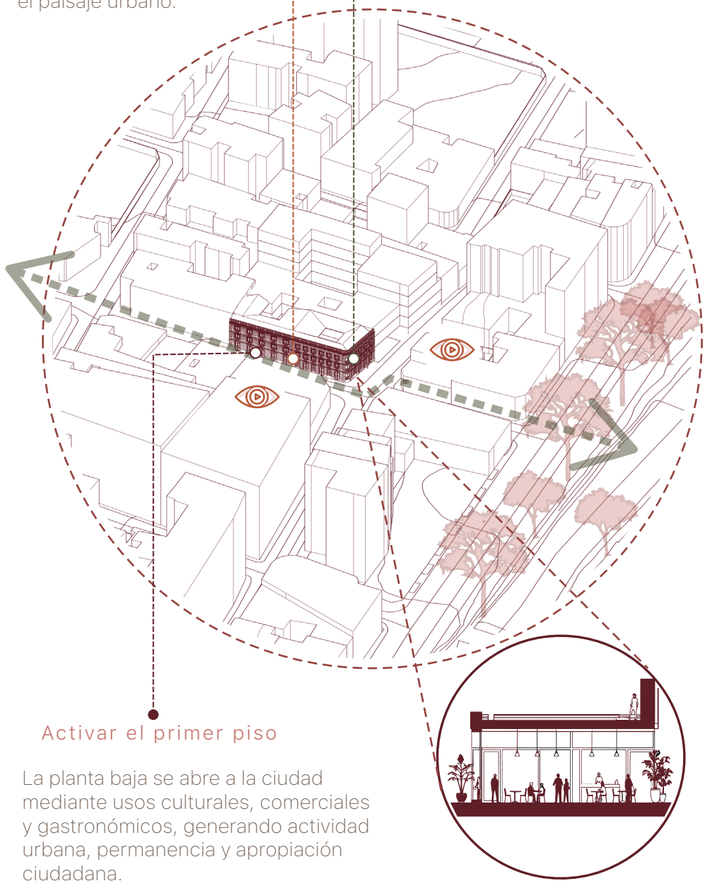
DEL EDIFICIO AL ENTORNO

Conectar visual y físicamente con la Calle del Sabor

El proyecto se abre hacia la Calle del Sabor mediante recorridos, visuales y espacios de transición que fortalecen la relación entre el edificio, la identidad gastronómica del sector y el paisaje urbano.

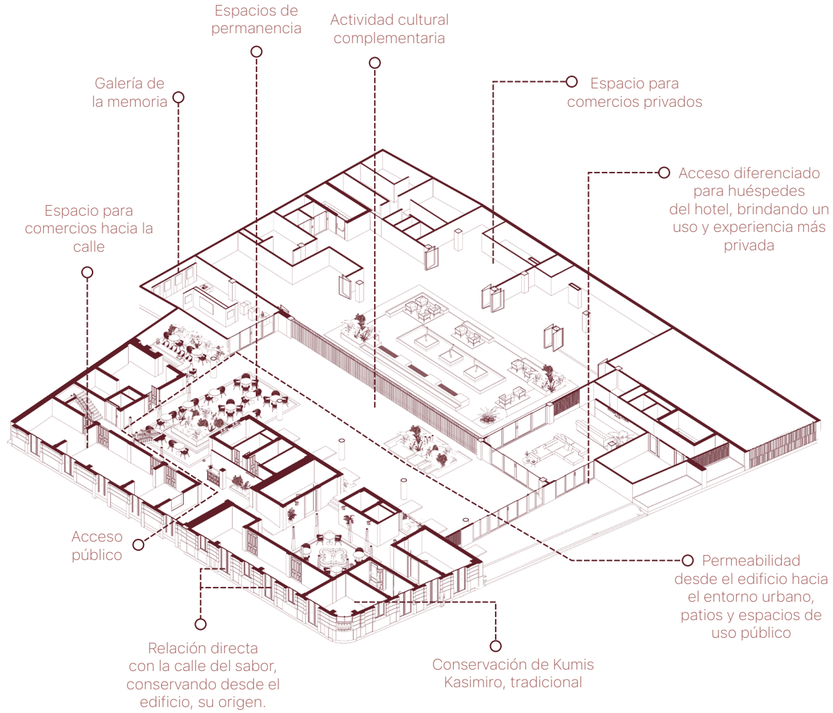
Conectar el centro histórico con el río

Puente conector entre el río y el Boulevard del río con el centro histórico, desde una planta pública permeable



Activar el primer piso

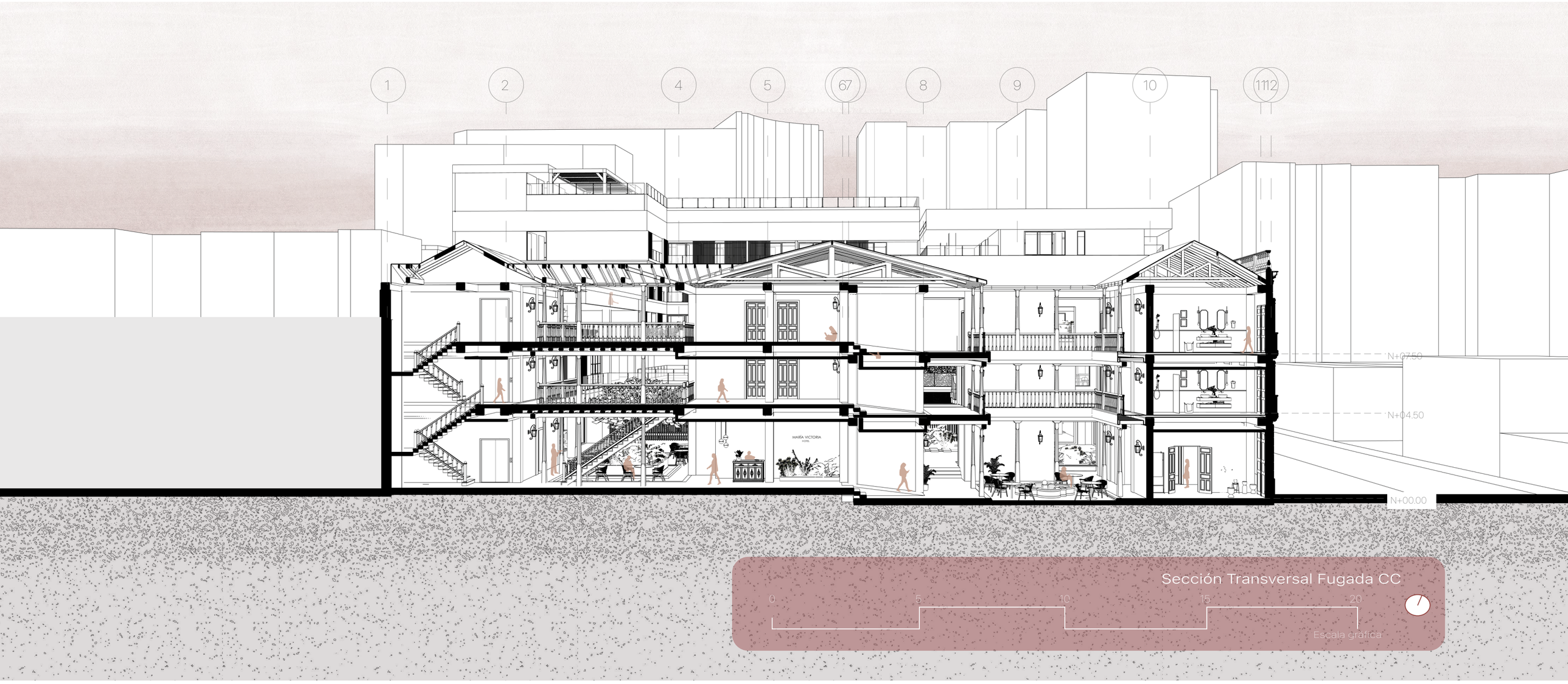
La planta baja se abre a la ciudad mediante usos culturales, comerciales y gastronómicos, generando actividad urbana, permanencia y apropiación ciudadana.




CALLE DEL SABOR
Galería de la Memoria
Hotel Majestic · Calle del Sabor · Cali
La Galería de la Memoria reúne la historia del antiguo Hotel Majestic como pieza patrimonial del centro de Cali. A través de una línea de tiempo, fotografías, objetos y relatos urbanos, el espacio reconstruye la evolución del edificio, su relación con el río, la Calle del Sabor y la vida cultural del sector, convirtiendo la memoria histórica en punto de partida para su reactivación contemporánea.
1867
Etapa preurbana
Borde urbano-rural junto al río. Existía una casona de un piso tipo hostal sobre la Calle de la Gallera.
1920
Aparece el hotel
Nace el edificio actual. Se demuele el hostal anterior y se construye el edificio de 3 pisos.
1921
Consolidación del sector
El hotel se amplía y el entorno gana actividad con teatro, comercio (Kasimiro) y río. Se consolida como nodo urbano activo.
1927
Hito histórico
El piloto del primer avión que llega a Cali se hospeda en el hotel. El edificio entra en la historia de la aviación local.
1952
Cambio de propietarios
La familia Fidalgo compra el hotel. Empieza una lógica de expansión inmobiliaria familiar en el sector.
Años 60
Cambio de nombre
El Hotel Majestic pasa a llamarse Hotel María Victoria.
HOTEL MARÍA VICTORIA
Años 60–70
Declive
Pierde su función hotelera. Comienza el deterioro y la subutilización del inmueble.
Actualidad
Oportunidad de reactivación
Edificio abandonado, con deterioro físico visible y amenaza de demolición. Permanece como una pieza histórica de más de 100 años.
El País
El País
SALSA & CALI


La Tiendita del Sabor
SALSA · SON · SABOR
La Fania





Sección Transversal Fugada CC

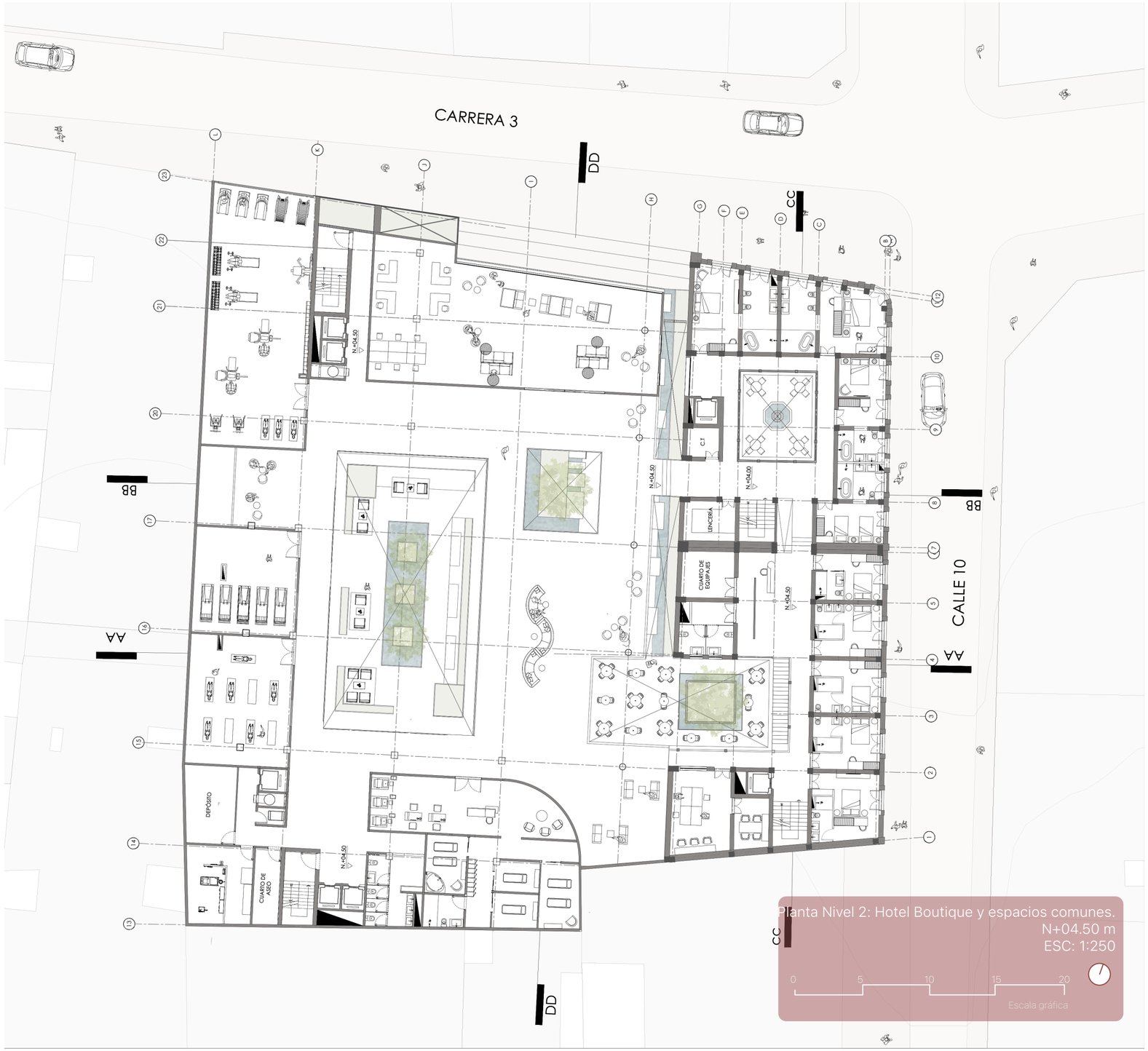
0 5 10 15 20

Escala gráfica

PROGRAMA

El proyecto organiza el programa a partir de una transición entre usos públicos, hoteleros, culturales y de servicio. El parquedero y las áreas operativas se ubican en el nivel inferior, mientras la planta baja y los patios concentran las actividades abiertas a la ciudad. En los niveles superiores se desarrollan los usos hoteleros, de estancia y amenidades, articulados por corredores y patios que permiten iluminación, ventilación y conexión entre el edificio patrimonial y la ampliación.



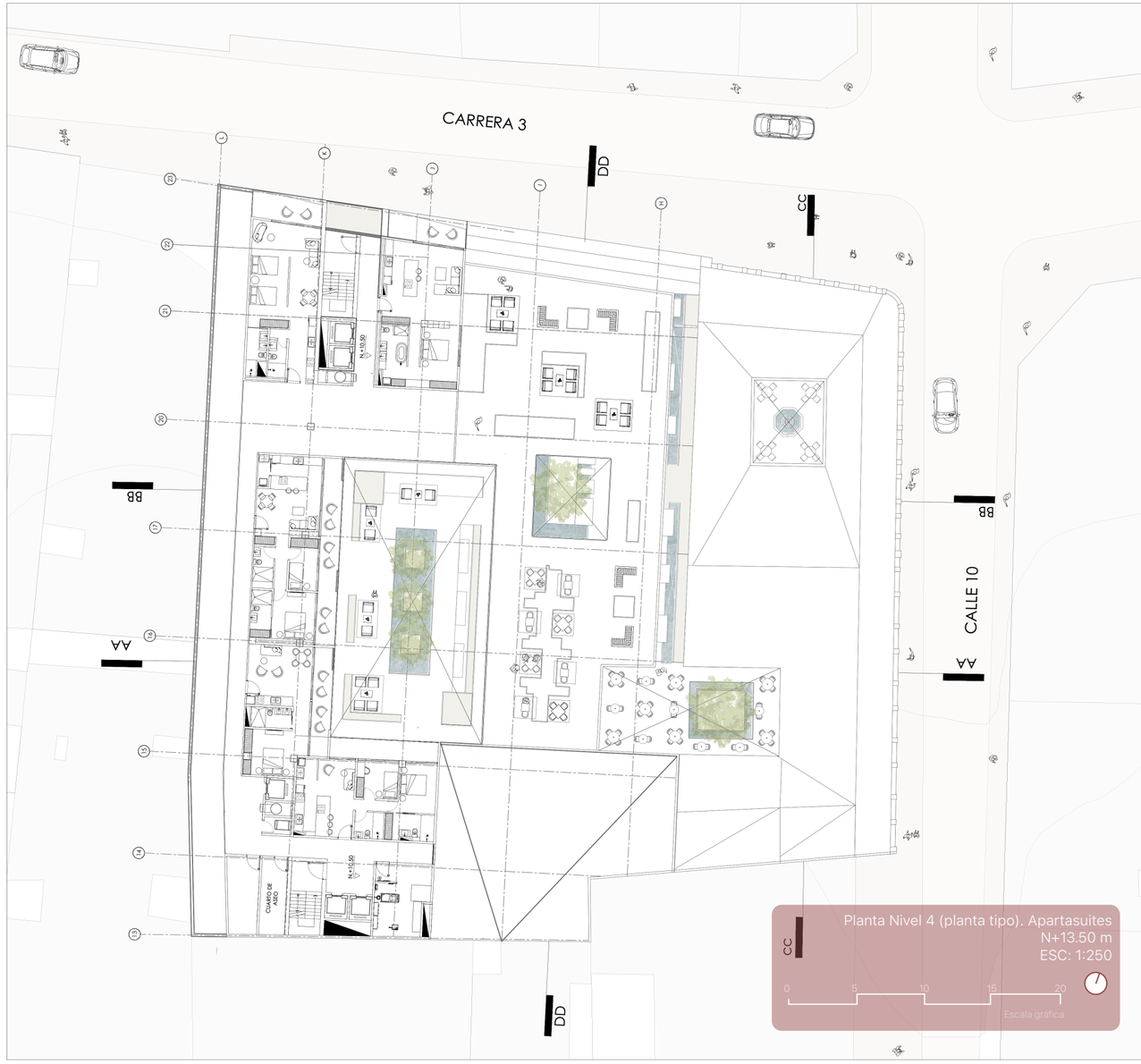

CARRERA 3
CALLE 10
AA
BB
CC
DD
N+04.50
N+04.00
DEPÓSITO
CUARTO DE ASEO
CUARTO DE EQUIPAJES
LENCERÍA
C1
Planta Nivel 2: Hotel Boutique y espacios comunes.
N+04.50 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica







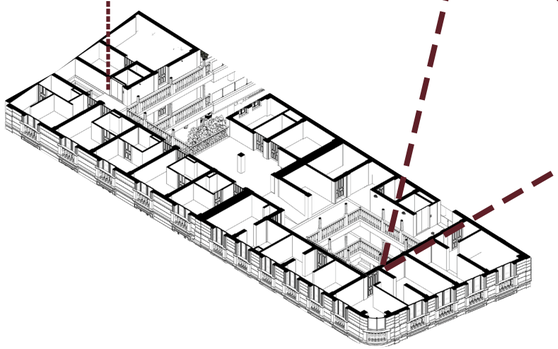

CARRERA 3
EE
DD
CC
BB
AA
CALLE 10
N+07.50
ASEO
DEPÓSITO
CUARTO DE ASEO
Planta Nivel 3: Hotel Boutique/ Terraza/ Hotel nuevo
N+07.50 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica


CARRERA 3
DD
CC
BB
AA
CALLE 10
N+10.50
CUARTO DE ASEO
Planta Nivel 4 (planta tipo). Apartasuites
N+13.50 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica

TIPOLOGÍAS DE ESTANCIA

1. Estadía Hotel Boutique

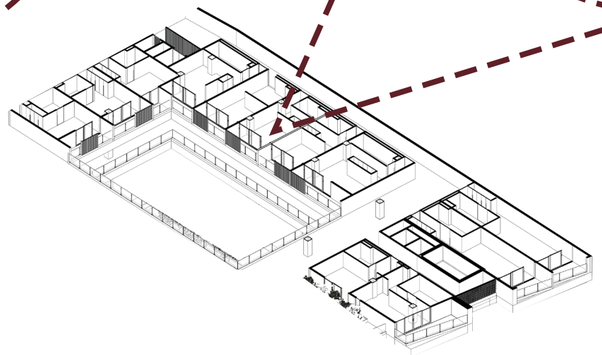
Habitaciones ubicadas en el edificio patrimonial, pensadas para una experiencia íntima y de menor escala. Su valor está en la relación con la memoria arquitectónica, los patios, los corredores y la atmósfera histórica del Hotel María Victoria





2. Estadía Hotel Nuevo

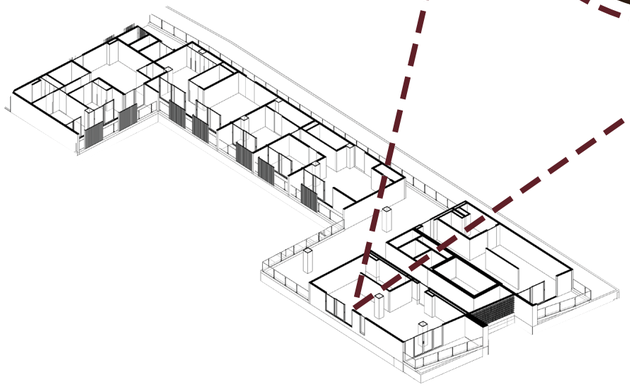
Habitaciones ubicadas en el bloque nuevo, asociadas a una experiencia hotelera contemporánea. Permiten ampliar la oferta de alojamiento, con mayor flexibilidad funcional y conexión con las zonas comunes del proyecto.



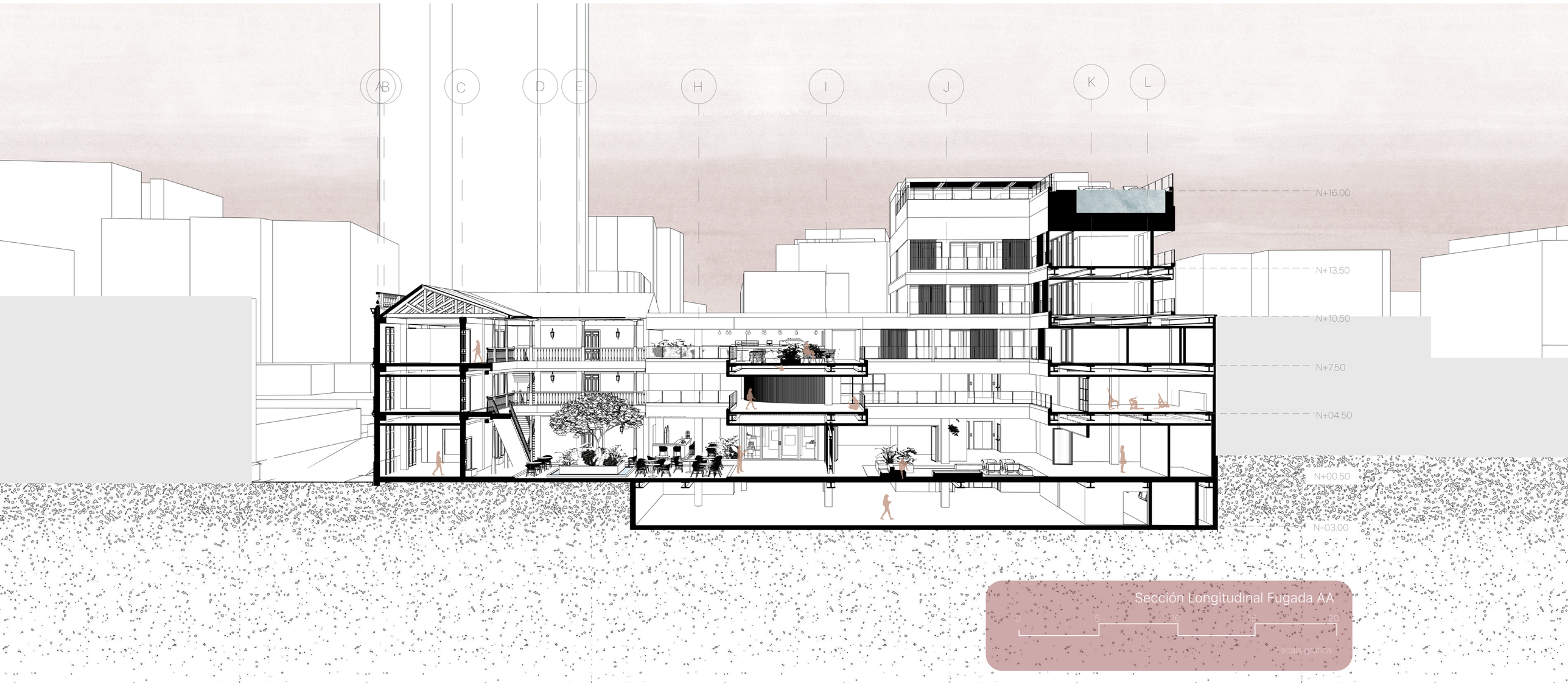


3. Apartasuites

Unidades de estancia temporal más independiente, ubicadas en los niveles superiores del edificio nuevo. Incorporan áreas de mayor autonomía para huéspedes de media o larga estadía, manteniendo acceso a los servicios y amenidades del hotel..



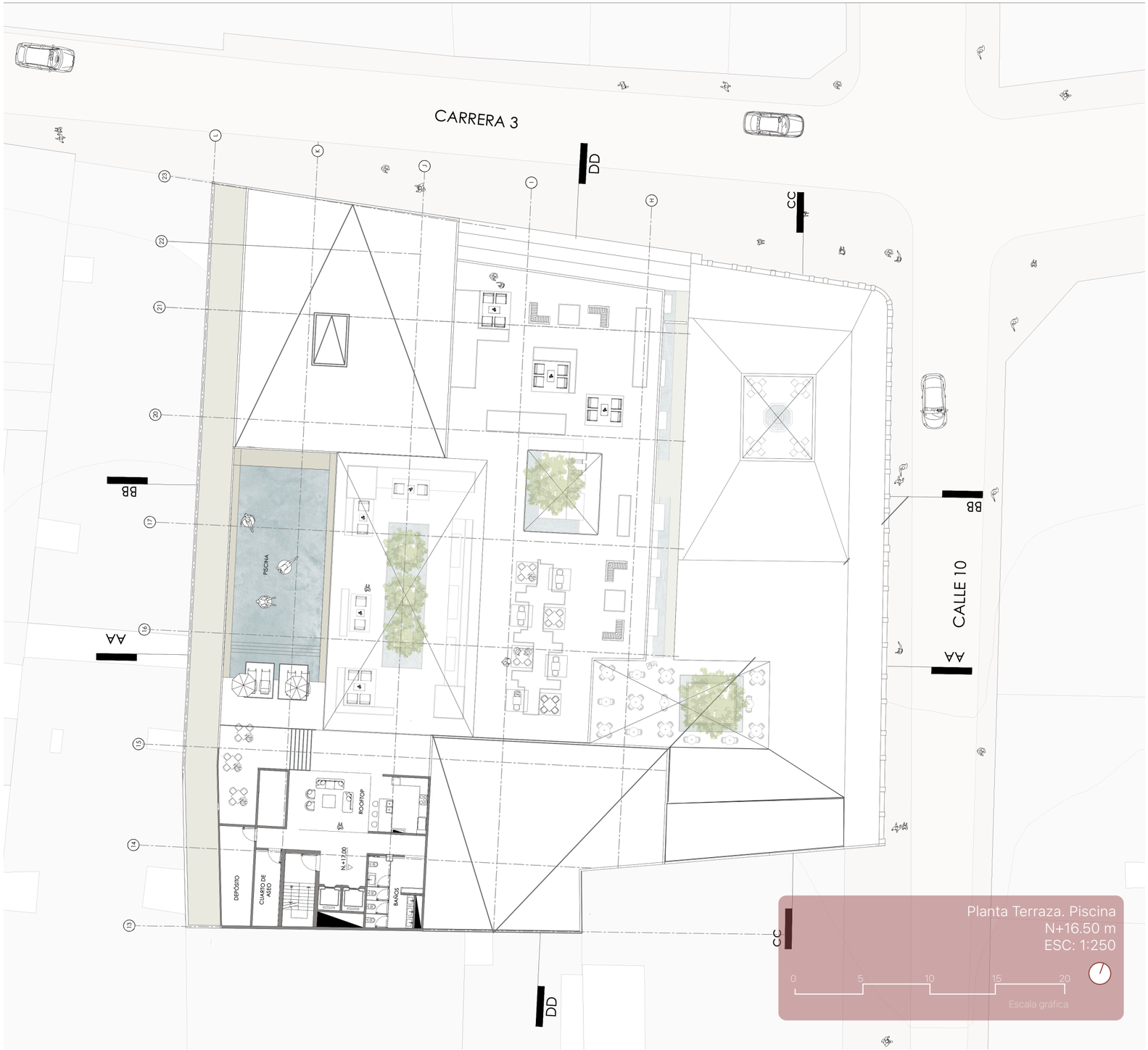




Sección Longitudinal Fugada AA'

0 5 10 20

Escala gráfica


CARRERA 3
CALLE 10
DD
CC
BB
AA
PISCINA
ROOFTOP
N+17.00
DEPÓSITO
CUARTO DE ASEO
BAÑOS
Planta Terraza. Piscina
N+16.50 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica




CARRERA 3
DD
CC
BB
AA
N-03.00
Planta Sótano: Parqueadero y Servicios
N-03.00 m
ESC: 1:250
0
5
10
15
20
Escala gráfica

CUADRO DE ÁREAS

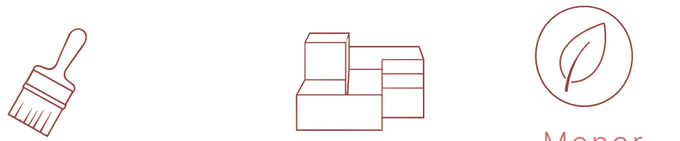
Nivel	Programa principal	Espacios incluidos	Criterios de diseño y dimensionamiento		Criterios generales considerados	
Sótano	Parqueaderos, servicios generales y soporte técnico	Parqueaderos para carros, cupos PMR, motos y bicicletas. Lavandería, lencería limpia y sucia, bodegas, cuartos técnicos, residuos, bombas, planta eléctrica, tanques, escaleras y ascensores.	Se concentra la operación interna del edificio, separando flujos de usuarios y servicios. Se consideran criterios de accesibilidad universal, NSR, evacuación, red contra incendio, RETIE y funcionamiento hotelero.		**Criterio**	**Aplicación en el proyecto**
Piso 1	Planta pública, comercio y activación urbana	Lobby principal, recepción, administración, información turística, locales gastronómicos, bar, café boutique, tiendas, galería de la memoria, baños públicos y servicios de apoyo.	Nivel de mayor apertura hacia la ciudad. Busca activar el primer piso mediante usos culturales, comerciales y gastronómicos, fortaleciendo la relación con la Calle del Sabor y el espacio público.		**Accesibilidad universal**	Se incluyen cupos PMR, ascensores accesibles y recorridos que permiten la inclusión de diferentes usuarios.
Piso 2	Hotel boutique, bienestar y áreas comunes	Recepción del hotel boutique, habitaciones, gimnasio, salón de pilates, salón de yoga, spa, coworking, oficinas, baños, lencería, housekeeping y servicios complementarios.	Articula usos semipúblicos y privados. Responde al control de acceso del hotel, al confort del huésped y a la incorporación de amenidades que complementan la experiencia de alojamiento.		**Seguridad y evacuación**	Se contemplan escaleras protegidas, ascensores, rutas de evacuación y criterios de la NSR.
Piso 3	Hospedaje, suites y apoyo gastronómico	Habitaciones del hotel boutique y del hotel nuevo, suites, terraza o zona conectora, restaurante/desayunador, cocina, room service, lencería, baños y servicios de piso.	Nivel de transición entre el edificio patrimonial y la ampliación. Integra hospedaje y espacios comunes controlados, reforzando la conexión funcional entre ambos bloques.		**Operación hotelera**	Se separan áreas públicas, alojamiento, servicios internos, lavandería, lencería, housekeeping y residuos.
Pisos 4 y 5	Apartasuites y estancias temporales	Apartasuites de distintas áreas, zonas de apoyo, lencería, housekeeping, cuartos técnicos, baños de servicio, escaleras y ascensores.	Se destinan a estancias de mayor permanencia y autonomía. Presentan un mayor grado de privacidad, con acceso restringido y funcionamiento independiente dentro del sistema hotelero.		**Instalaciones técnicas**	Se incorporan cuartos eléctricos, bombas, tanques, red contra incendio, planta eléctrica y espacios de respaldo.
Terraza / sexto nivel	Rooftop, piscina y amenidades	Rooftop lounge, piscina, solárium, baños, depósito, cuarto técnico, cuarto de aseo, escaleras y ascensores.	Espacio semipúblico con control y reservación. Funciona como amenidad superior del hotel, ofreciendo estancia, recreación y relación visual con el entorno urbano.		**Apoyo gastronómico**	Se consideran bodegas, cuarto frío, cocina, depósitos y servicios necesarios para restaurante, bar y comercio.
					Gradiente de privacidad	El programa se organiza desde usos públicos en planta baja hacia alojamiento privado y amenidades controladas en niveles superiores.



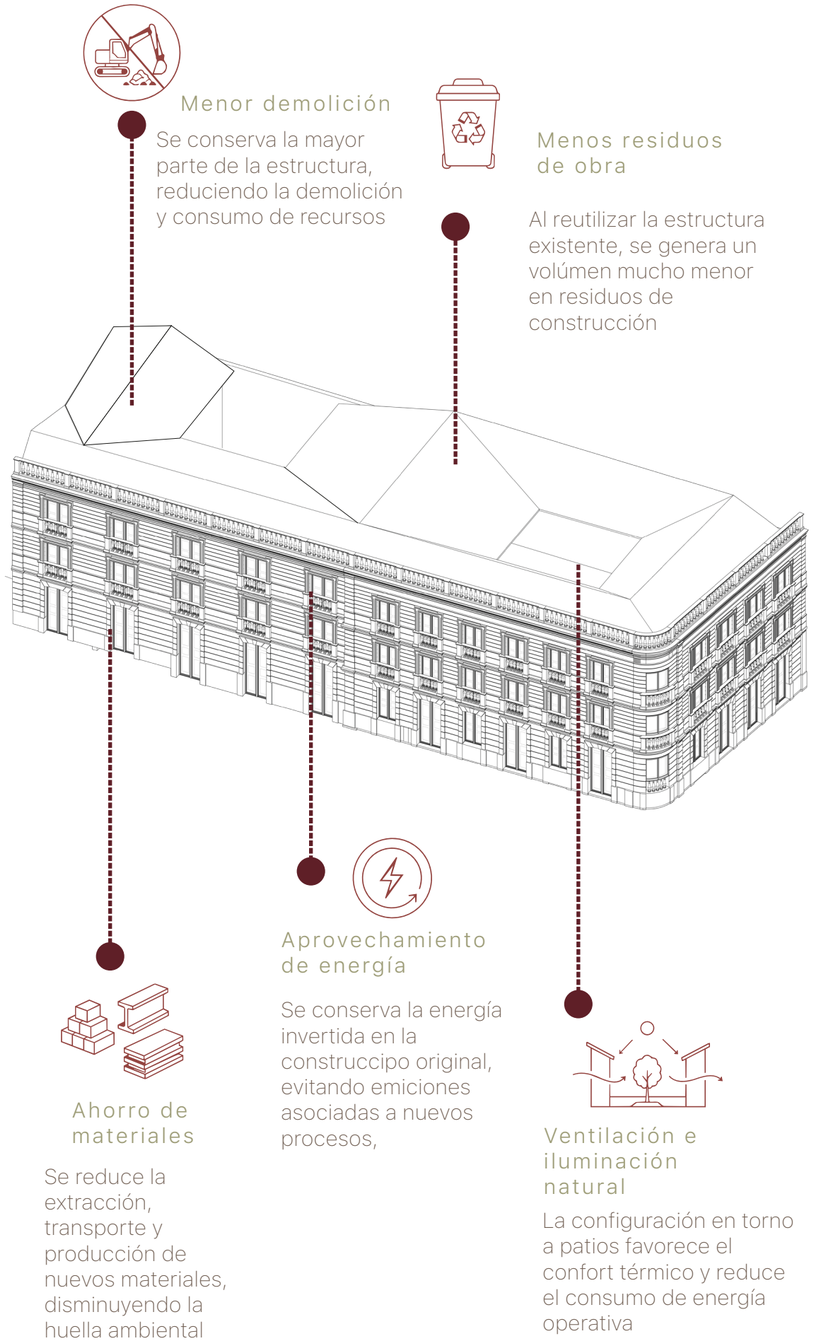
Reuso de infraestructura

El proyecto aprovecha la infraestructura existente del edificio patrimonial como una estrategia ambiental, evitando la demolición total y reduciendo la necesidad de nuevos materiales, transporte y procesos constructivos de alto impacto. Al conservar la fachada, los patios, parte de la estructura espacial y los elementos arquitectónicos republicanos, se prolonga la vida útil del inmueble y se disminuye la generación de residuos de obra.

El reuso del edificio no solo protege su valor histórico, sino que también representa una forma más sostenible de intervenir la ciudad: se trabaja sobre lo construido, se reactiva una pieza urbana en desuso y se evita expandir la huella edificada hacia nuevos suelos. Además, la recuperación de patios y vacíos interiores favorece la iluminación y ventilación natural, reduciendo la dependencia de sistemas artificiales y mejorando el confort ambiental del conjunto.

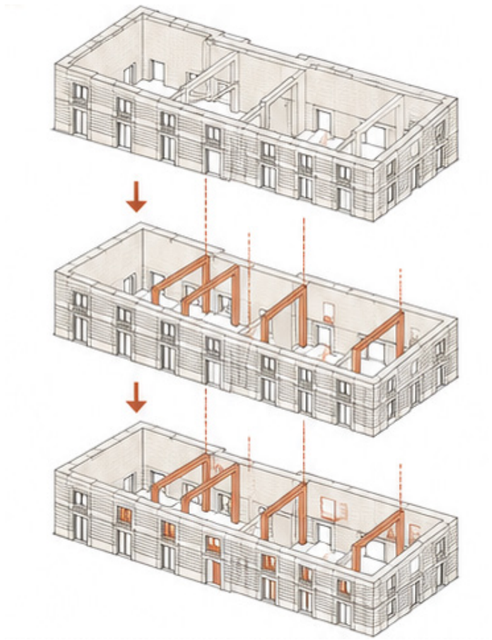


Conservar + Restaurar + Adaptar → Menor impacto Ambiental



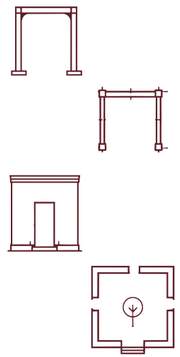
LÓGICA CONSTRUCTIVA

Bloque patrimonial



La intervención en el edificio existente parte de la restauración y conservación de sus valores patrimoniales. Se refuerza la estructura mediante pórticos alineados con los ejes de los muros divisorios, permitiendo consolidar el inmueble y abrir nuevos vanos de manera controlada, sin perder la lectura de fachada, patios y organización espacial.

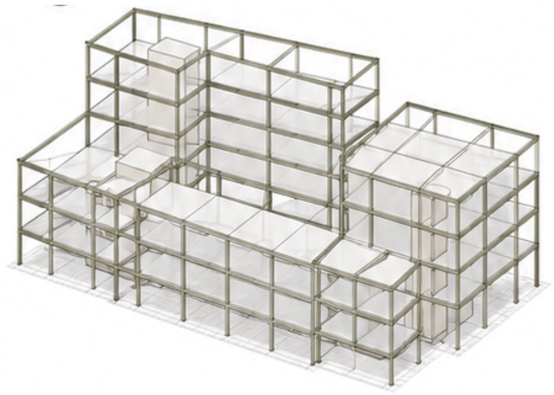
Puntos claves



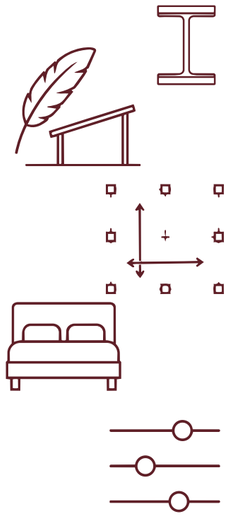
1. Restauración del edificio existente: Conservación y recuperación de la preexistencia patrimonial.
2. Refuerzo estructural con pórticos: Incorporación de una nueva estructura de soporte para estabilizar el edificio.
3. Pórticos alineados con los ejes de los muros divisorios: El refuerzo responde a la lógica espacial existente y evita alterar la lectura original.
4. Apertura controlada de vanos: Permite mejorar conexiones, accesos y recorridos sin comprometer la estructura patrimonial.
5. Conservación de fachada, patios y organización espacial: Se mantienen los elementos que definen el valor histórico y tipológico del edificio.

Bloque Nuevo

La ampliación adopta una estructura metálica liviana y contemporánea, que permite mayor flexibilidad en la distribución interior y facilita la organización de habitaciones y apartasuites. Este sistema reduce el peso estructural, mejora la adaptabilidad del edificio y diferencia claramente la nueva intervención del volumen patrimonial.



Puntos claves

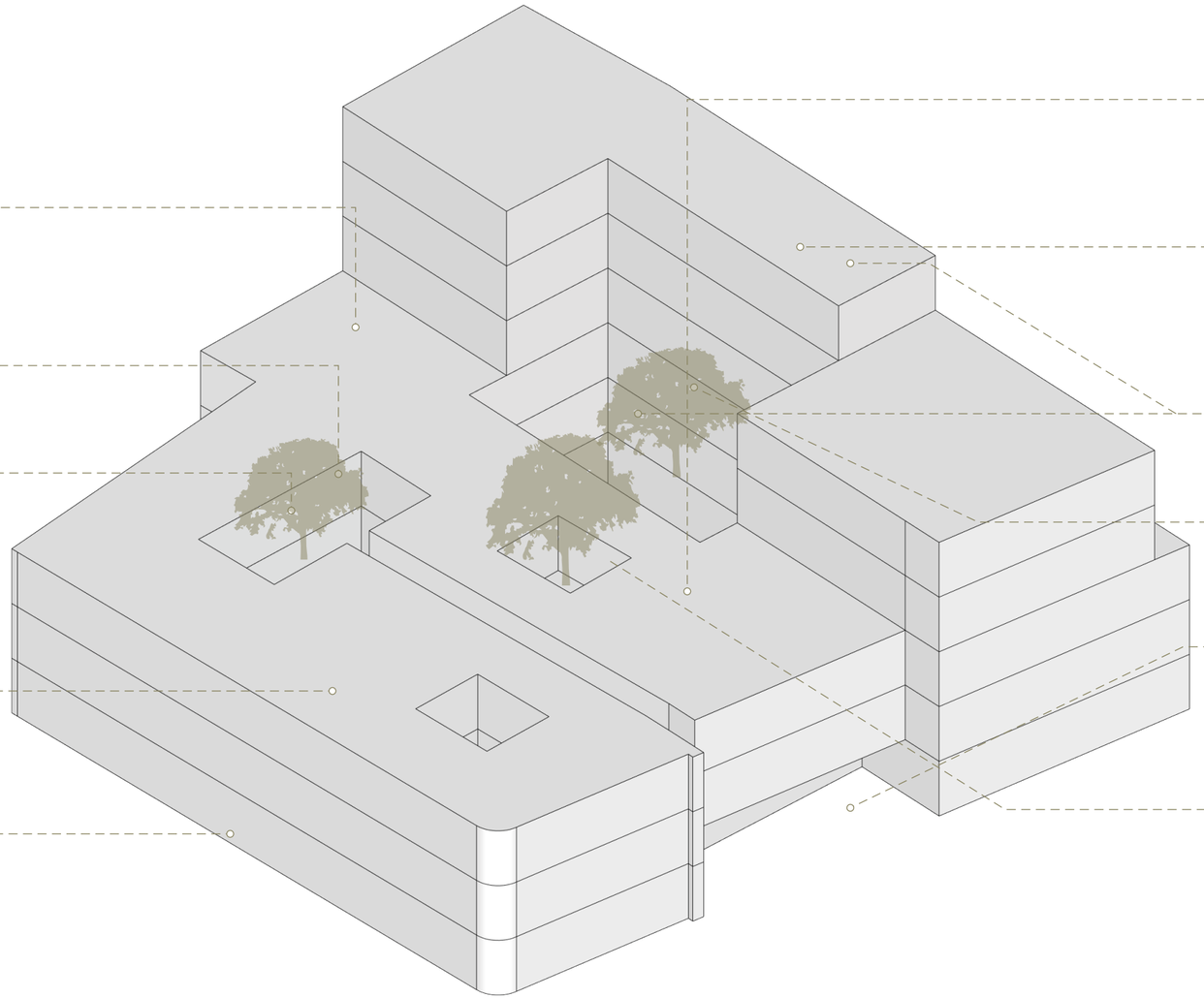


1. Estructura metálica: Sistema constructivo principal del bloque contemporáneo.
2. Sistema liviano y contemporáneo: Permite una intervención más flexible y coherente con el lenguaje nuevo.
3. Mayor flexibilidad distributiva: Facilita la adaptación de plantas según habitaciones, servicios y circulaciones.
4. Organización de habitaciones: La modulación estructural permite ordenar de forma eficiente el programa hotelero.
5. Menor peso y mayor adaptabilidad: Reduce cargas y permite responder mejor a los nuevos usos del proyecto.

Resumen normativo — HOTEL MARÍA VICTORIA

Ítem	Dato clave	Valor	Aplicación en el proyecto
Predio patrimonial	Hotel Majestic	Nivel 1	Conservación integral: fachada, patios y lógica espacial
Manzana	MZ 237	—	Aplican normas específicas del PEMP
Área total del proyecto	4 lotes	**2,246.62 m²**	Base para todos los cálculos
Índice de ocupación (IO)	1,000–3,000 m²	**0.70**	Define huella máxima
Ocupación máxima	AT × IO	**1,572.63 m²**	Huella total permitida
Huella existente (Majestic)	Sin patios	**595 m²**	Se conserva
Ocupación nueva aprox.	Disponible	**977.63 m²**	Para ampliación
Altura base	MZ 237	**3 pisos**	Nivel de empate urbano
Altura propuesta	Ampliación	**5 pisos**	Compatible con norma
Retranqueo	Desde piso 4	**3 m**	Genera patio lateral
Paramento	Continuidad	Obligatorio	Alineación con calle
Empates	Con vecinos	Obligatorio	Base de 3 pisos coherente
Aislamiento posterior	—	Flexible	Se resuelve con patios
Patios	Existentes + nuevos	Obligatorio	Luz, ventilación, tipología
Índice de construcción	—	No aplica fijo	Se controla por altura
Aportes	>3 pisos	Sí	Por edificabilidad adicional
Uso	Hotel	Permitido	Compatible con PEMP

ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y RESPUESTAS AL ENTORNO



1. AMPLIACIÓN - BASAMENTO

Respeta alturas y escala del entorno inmediato.
Altura: 6 Niveles

2. JUNTA PATRIMONIAL

Franja de transición que separa lo existente de lo nuevo.
Un vacío habitable: galería, patio lineal, mirador.

3. PATIO PRINCIPAL

Corazón del proyecto.
Organiza circulaciones, ventilación, paisaje y relación entre lo anitguo y lo nuevo.

4. HOTEL EXISTENTE (PATRIMONIO)

Se conserva y se pone en valor como pieza protagonista.
Altura: 3 Niveles

5. PERMEABILIDAD CULTURAL

El edificio se relaciona directamente con la memoria de la ciudad y la cultura, La Calle del sabor

6. TERRAZAS ACTIVAS

Cubiertas transitables con actividades de ocio y contemplativas.
Altura: Último nivel.

7. VOLUMEN SUPERIOR

La mayor altura se ubica al fondo, alejada del frente patrimonial y del espacio público.
Altura: 6 Niveles

8. PASILLOS CONECTORES

Circulación horizontal conectora entre los bloques

9. PATIOS SECUNDARIOS

Patios de luz y ventilación para habitaciones y circulaciones.
Menor escala, función especifica.

10. BORDE ACTIVO EN PRIMER PISO

Más permeable hacía la calle.
Accesos, comercio, restaurantes, espacio público.
Altura: Primer nivel

11. CONSERVACIÓN VEGETACIÓN EXISTENTE

Respeto y conservación por vegetación existente en centro de manzana

El patrimonio permanece vivo cuando continúa siendo habitado, recorrido y apropiado por la ciudad.

El Hotel María Victoria representa una oportunidad para reconectar la memoria arquitectónica del centro histórico de Cali con nuevas dinámicas culturales, turísticas y urbanas. A través de la restauración patrimonial y la reutilización adaptativa, el proyecto propone transformar un inmueble en desuso en un nuevo escenario de encuentro, cultura y permanencia urbana.




Pontificia Universidad
JAVERIANA
Cali