MARÍA VICTORIA HOTEL

1930 - 2026

Partir de una reflexión sobre el abandono progresivo del patrimonio en el centro histórico de Cali permite reconocer cómo muchos edificios, a pesar de su valor arquitectónico y simbólico, han quedado desconectados de la vida contemporánea de la ciudad.

En este contexto, el Hotel María Victoria, antiguo Hotel Majestic, aparece como una oportunidad para recuperar una arquitectura que ha sido testigo de distintas etapas de la ciudad. Retomar el nombre María Victoria permite traer al presente una memoria anterior del edificio y usarla como punto de partida para una nueva forma de habitarlo.

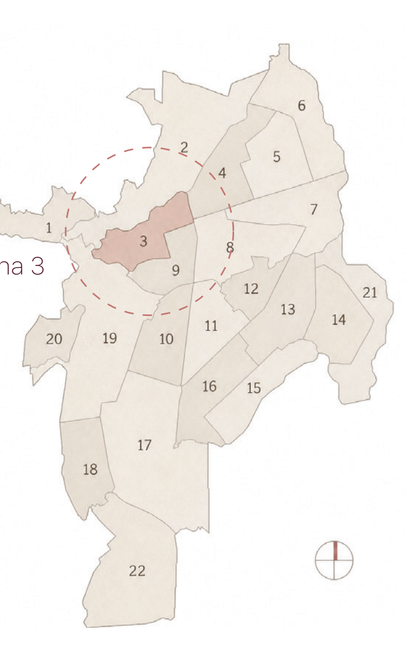
La intervención busca recuperar el inmueble desde su restauración física y desde su capacidad de volver a ser vivido. Se conservan sus valores patrimoniales, especialmente la fachada, los patios y su organización espacial, mientras se incorporan nuevos usos vinculados a la hotelería, la estancia corta, la cultura, la gastronomía y la vida urbana.

Desde esta mirada, el edificio se abre nuevamente hacia la ciudad mediante una planta baja permeable, en diálogo con la Calle del Sabor y con la vocación cultural del centro histórico. El patio central articula los recorridos, permite la entrada de luz y aire, y convierte el interior en un espacio de encuentro entre memoria, arquitectura y ciudad.

La intención es devolverle sentido dentro de la vida cotidiana del centro. Que el Hotel María Victoria vuelva a ser un lugar donde la historia pueda encontrarse con nuevas formas de habitarla.

LOCALIZACIÓN

1. CALI



2. CENTRO HISTÓRICO

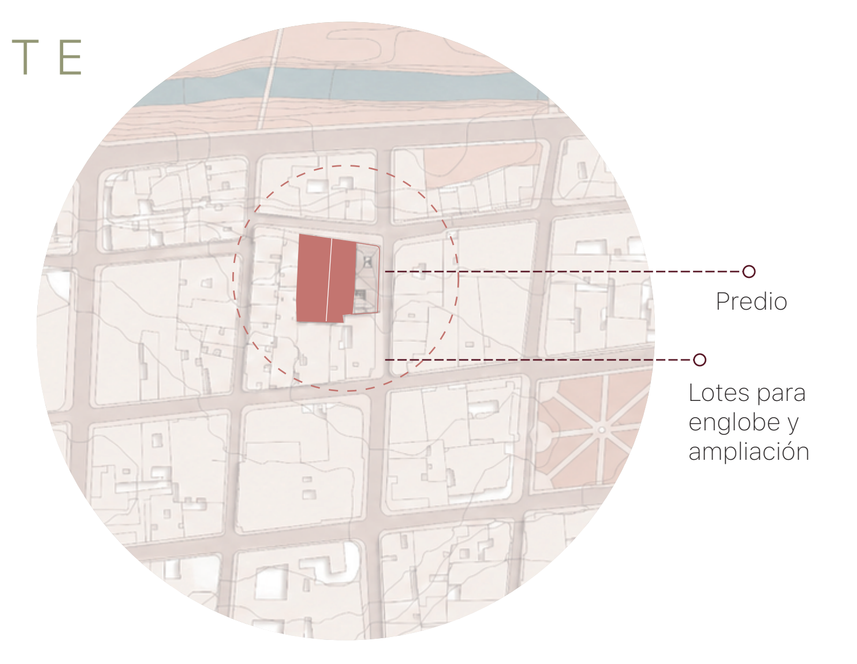


Delimitación del centro histórico de Cali, corazón patrimonial y cultural de la ciudad

3. ENTORNO INMEDIATO



4. LOTE

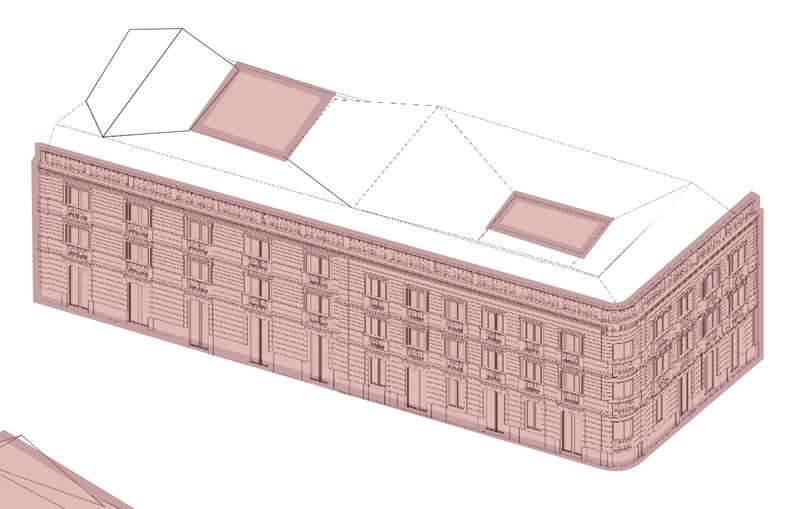




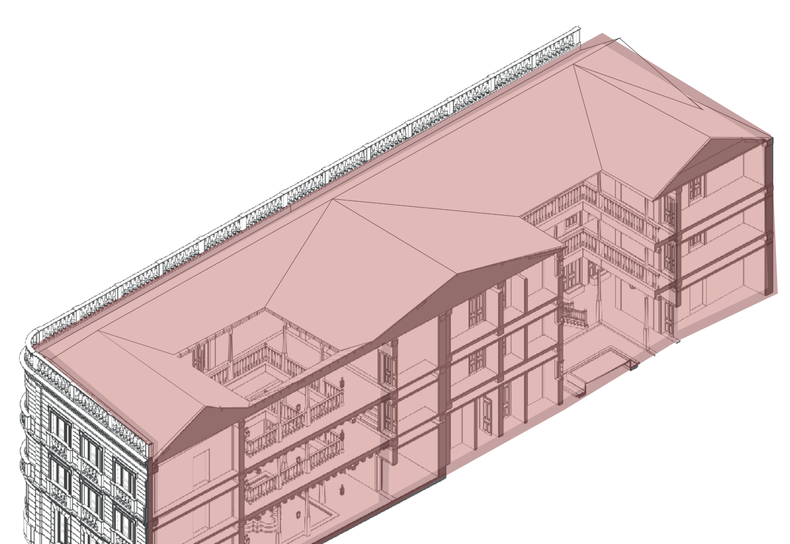


ESTRATEGIA CONCEPTUAL

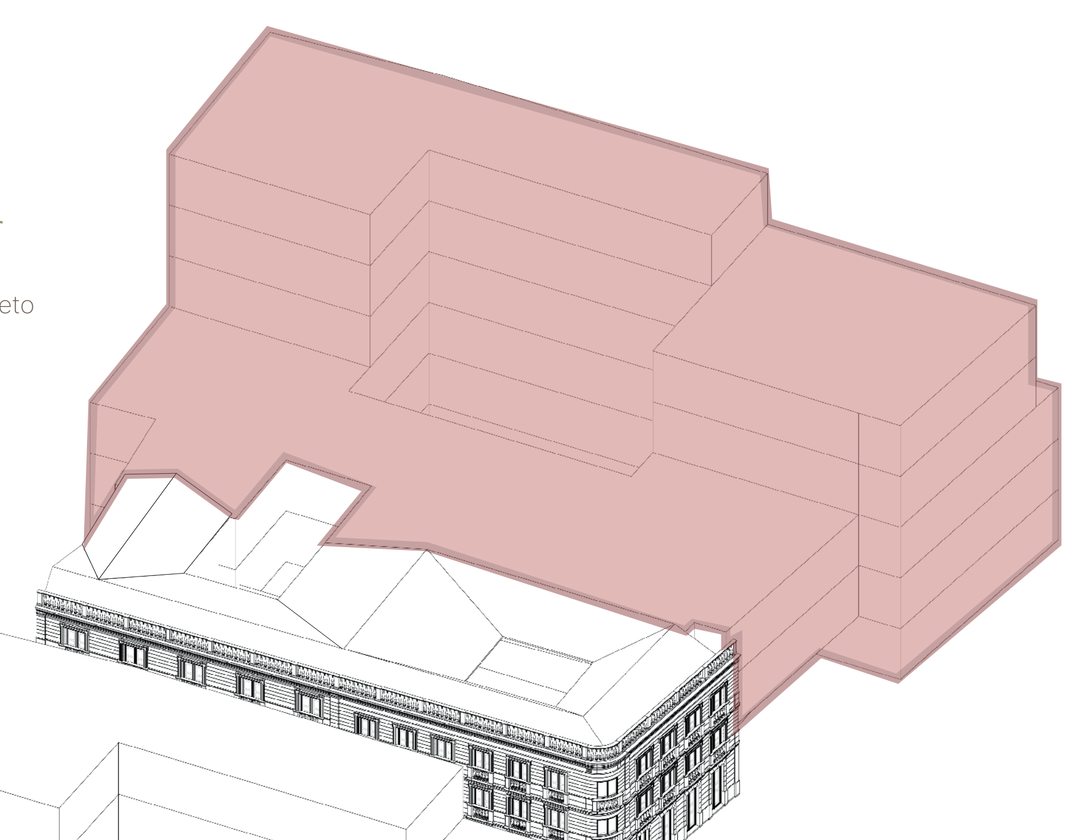
1. Conservar
Proteger lo valioso y representativo



2. Restaurar
Recuperar y dignificar

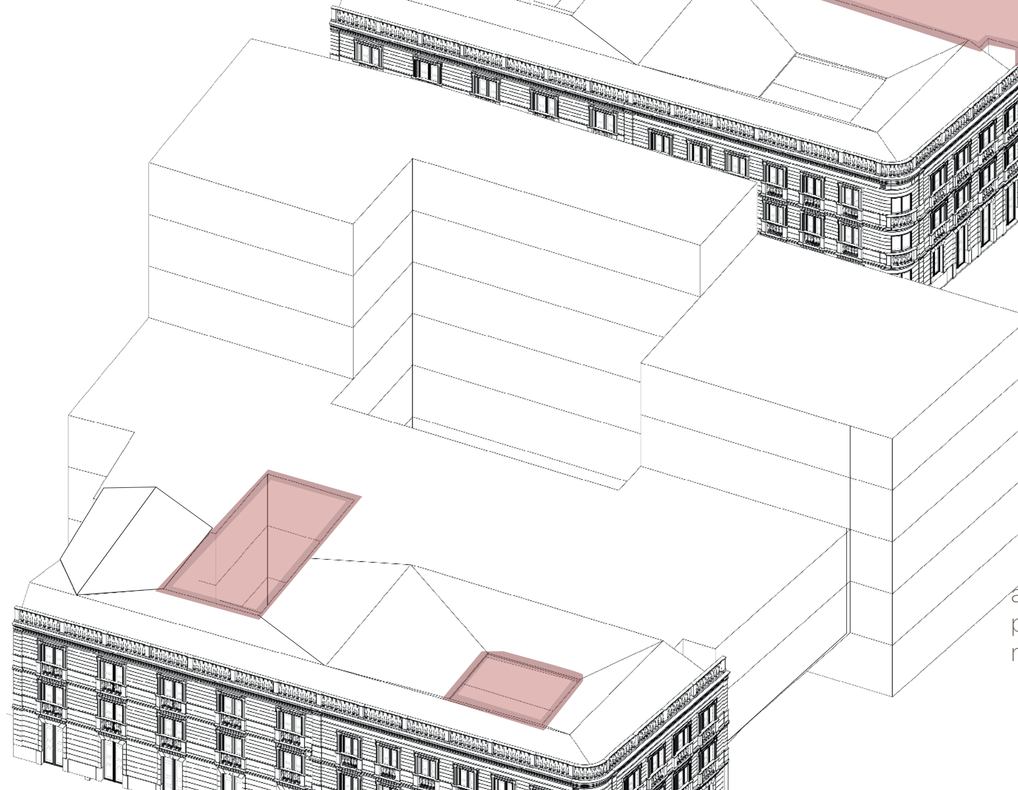


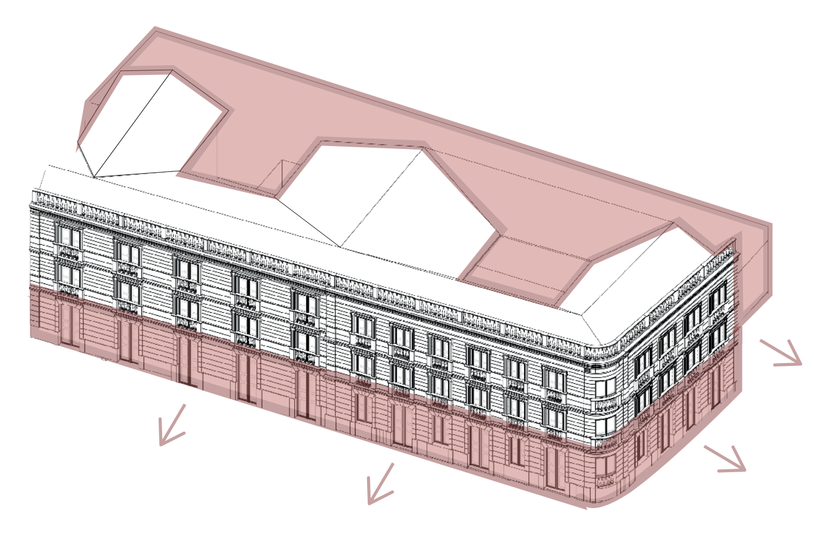
3. Insertar
Incorporar nuevo volúmen con respeto



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

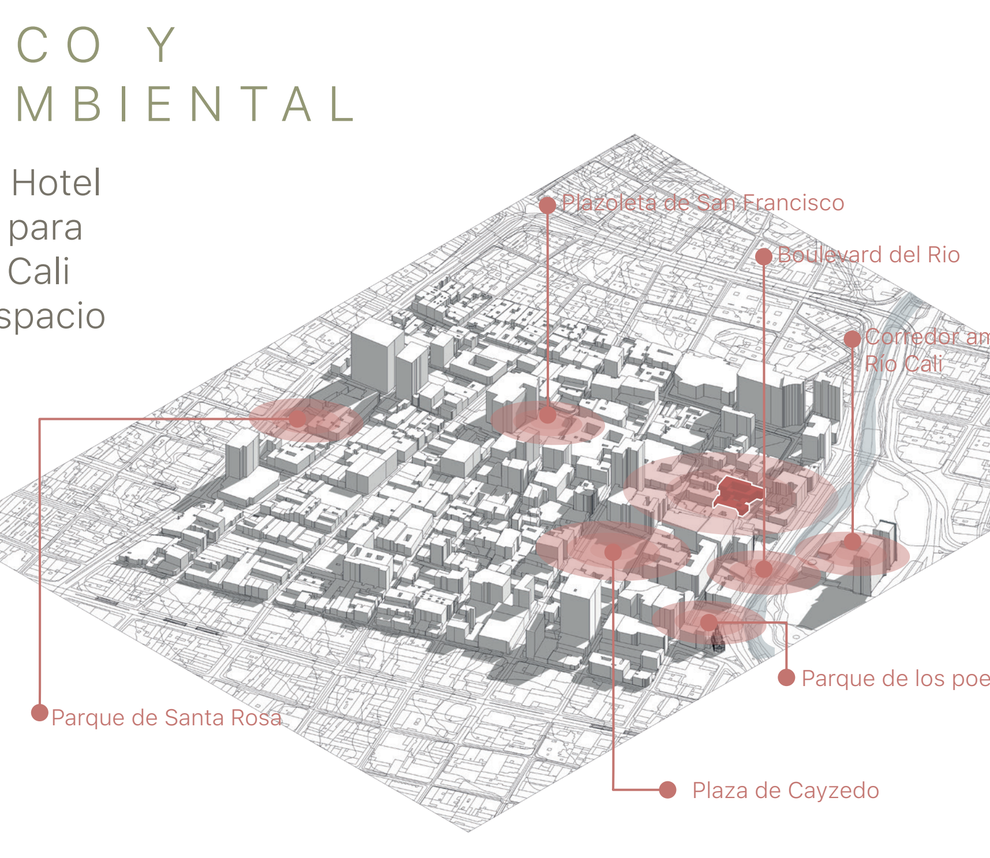
Cultura · Turismo · Comercio · Salsa · Gastronomía · Hotel Alojamiento

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.

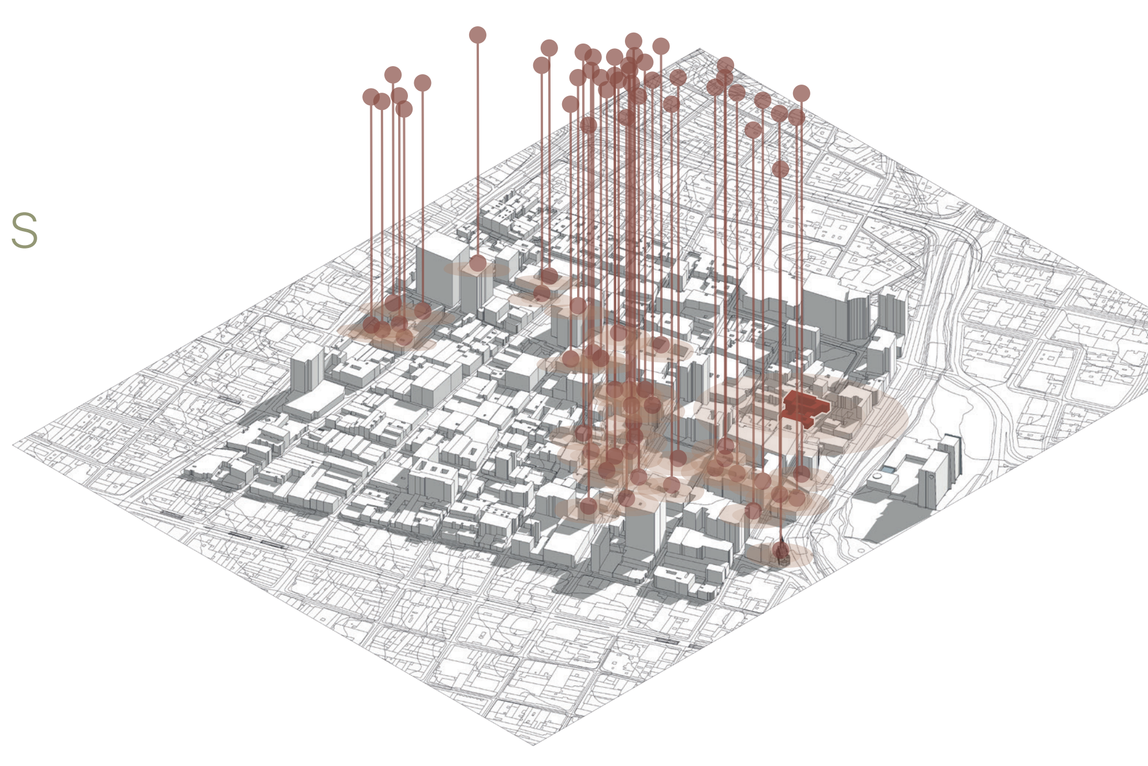
ESPACIO PÚBLICO Y ESTRUCTURA AMBIENTAL

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

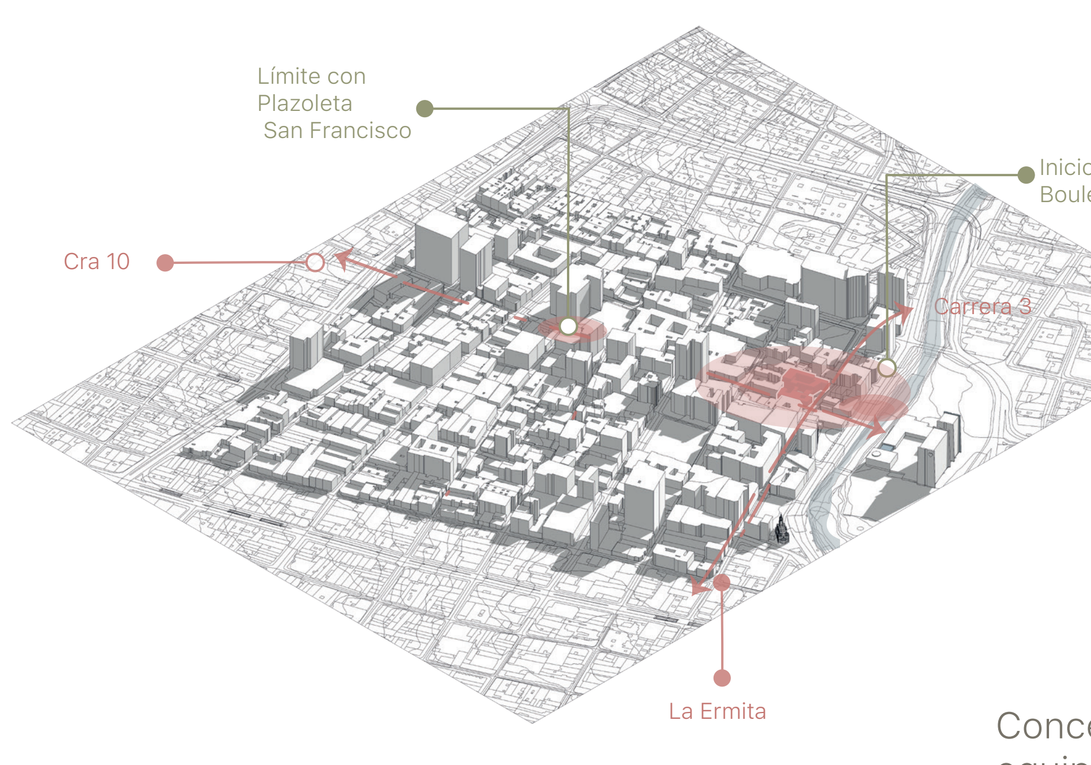


EDIFICIOS PATRIMONIALES

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.



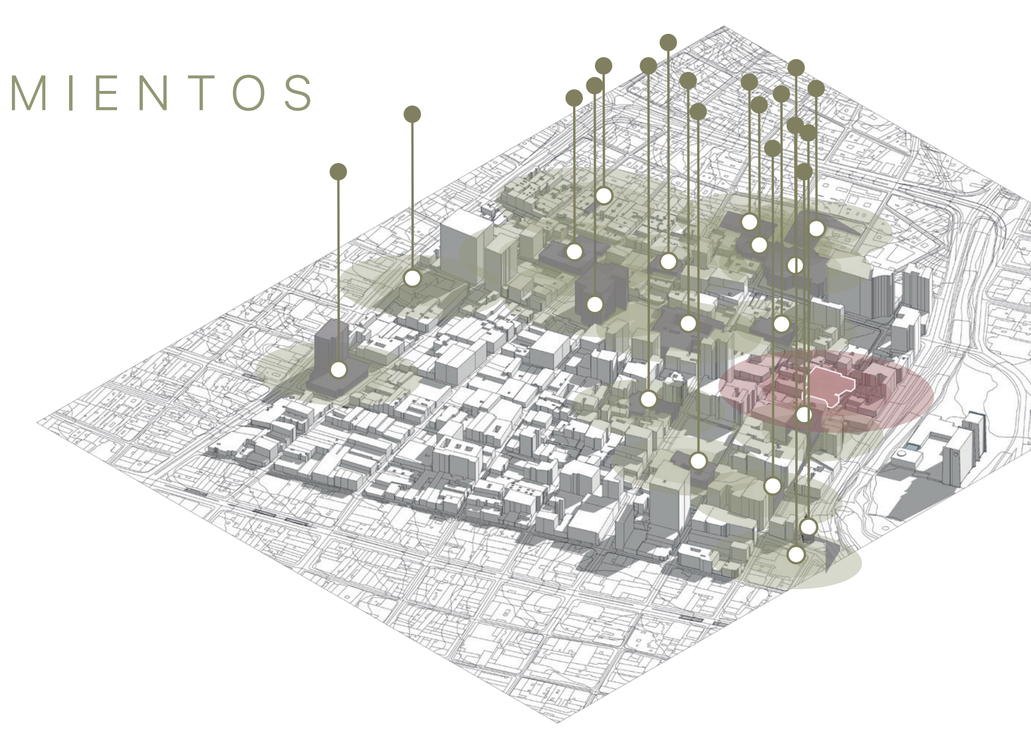
MOVILIDAD



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

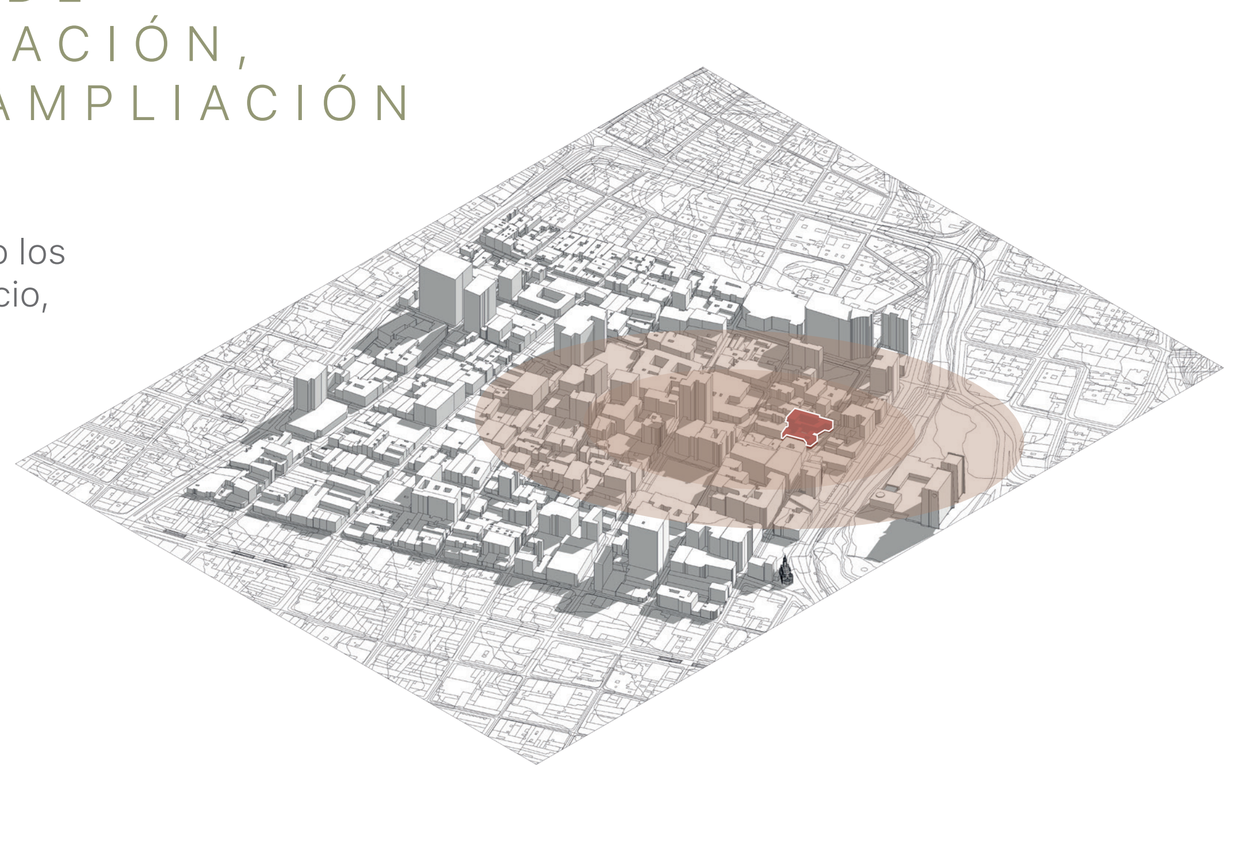
EQUIPAMIENTOS

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



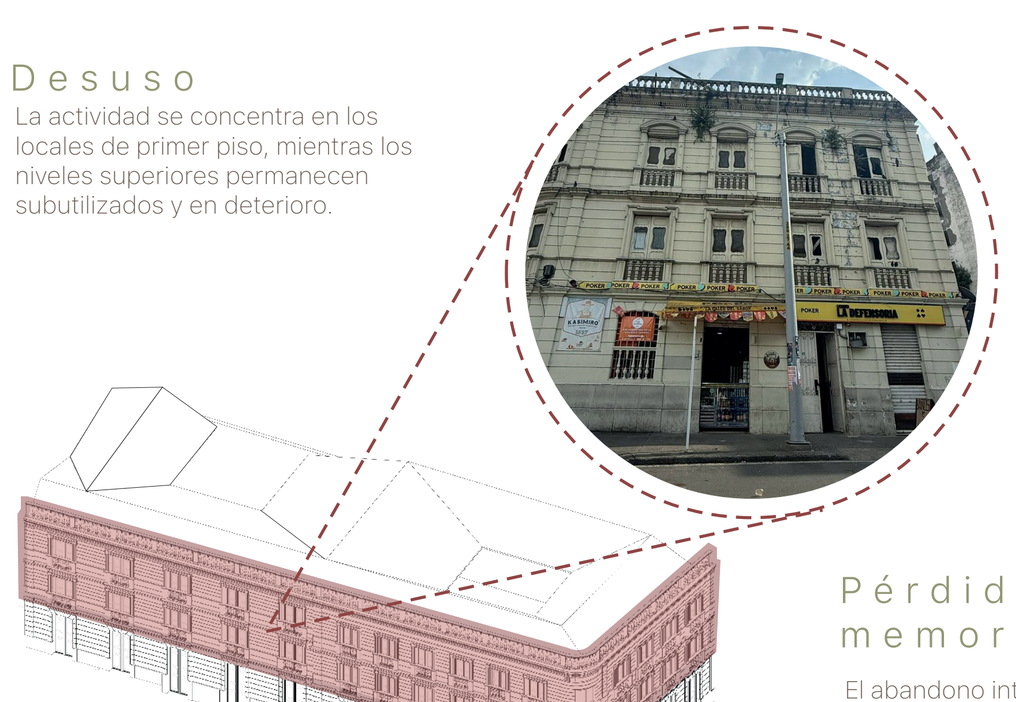
PROYECTO DE RE-HABILITACIÓN, RE-USO Y AMPLIACIÓN

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



DIAGNÓSTICO URBANO

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

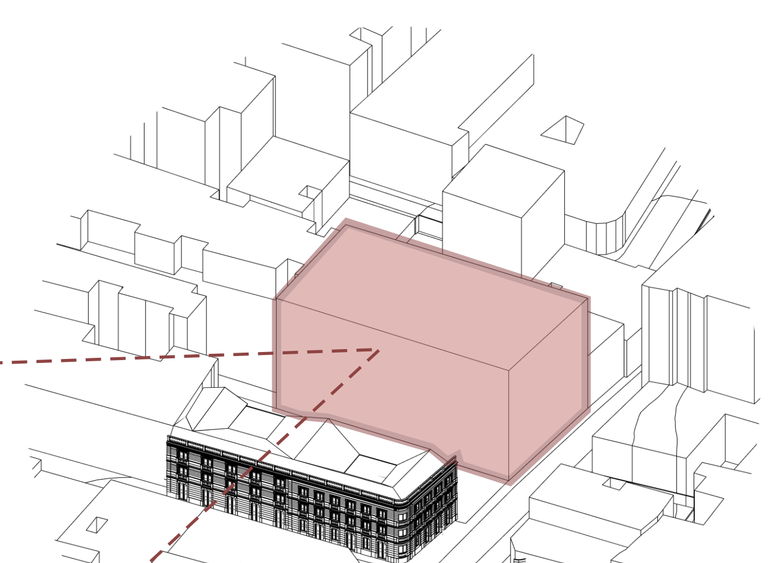


Pérdida de memoria
El abandono interior ha debilitado la relación del edificio con su memoria hotelera y su valor dentro del centro histórico.

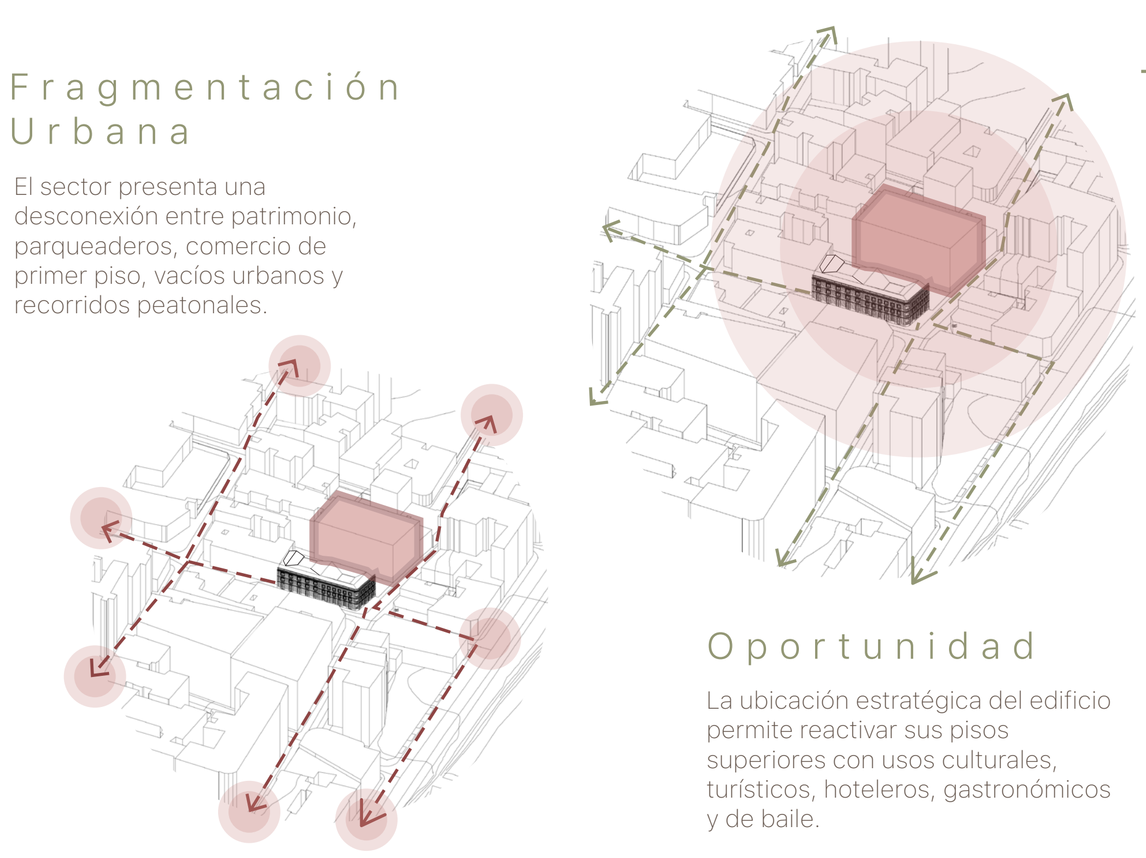




Culatas y Barreras
El parqueadero posterior de siete pisos genera una culata urbana de alto impacto visual, fragmentando la manzana y afectando la relación con el patrimonio.



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.

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

- 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 Biofilia
- Abrir primer piso: Permeabilidad y conexión visual con la vida urbana
- Fomentar movilidad peatonal: Mejorar la conexión urbana sostenible

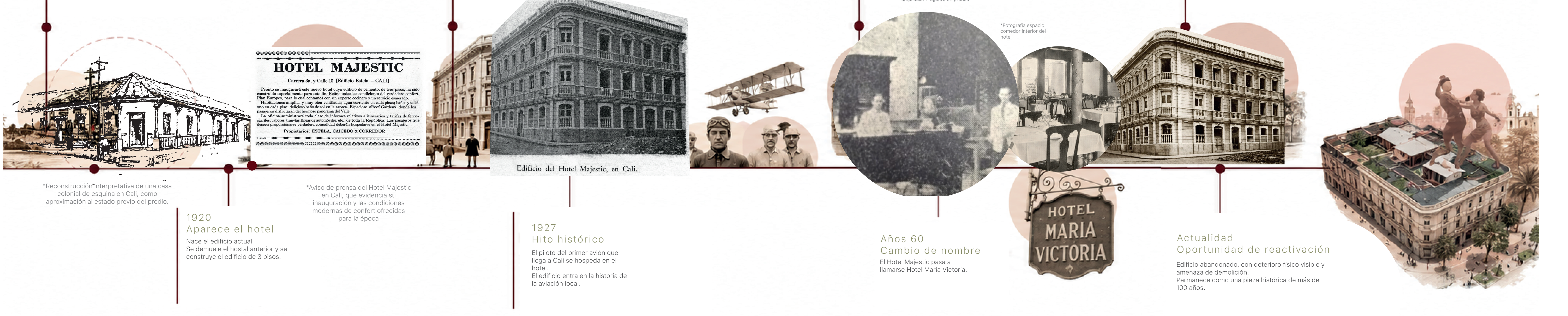
ANTECEDENTES

1867
Etapa pre-urbana
Borde urbano-rural junto al río. Existía una casona de un piso tipo hostal sobre la Calle de la Gallera.

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.

1952
Cambio de propietarios
La familia Fidalgo compra el hotel. Empieza una lógica de expansión inmobiliaria familiar en el sector.

Años 60 - 70
Declive
Pierde su función hotelera. Comienza el deterioro y la subutilización del inmueble.



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

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

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

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

*Fotografía espacio comedor interior del hotel

1920
Aparece el hotel
Nace el edificio actual
Se demuele el hostal anterior y se construye el edificio de 3 pisos.

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.

Años 60
Cambio de nombre
El Hotel Majestic pasa a llamarse Hotel María Victoria.

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

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

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

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

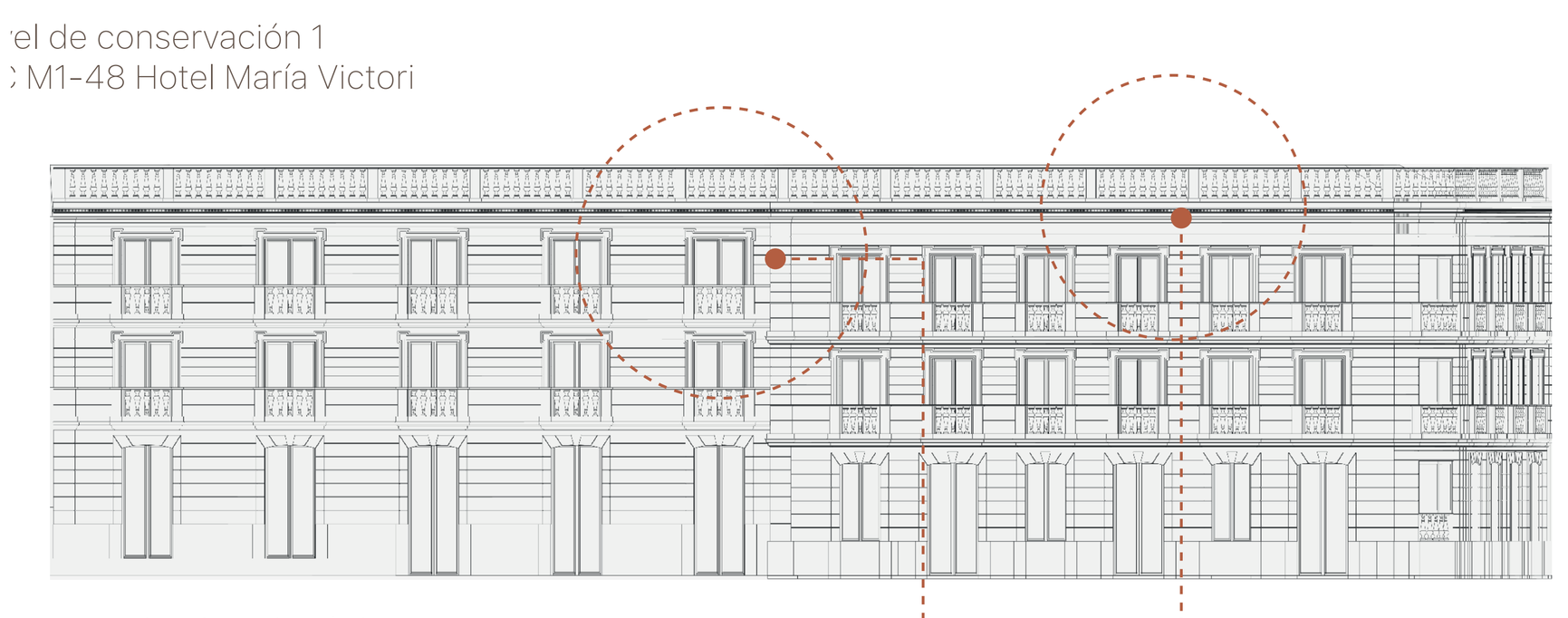


Transformación de la calle
La vía pasó de ser una calle de tránsito cotidiano a convertirse en un espacio nocturno de encuentro y baile al aire libre.

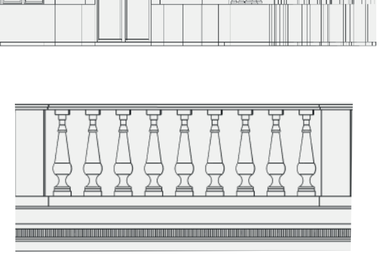
Consolidación cultural
La calle del sabor se consolidó como un corredor turístico, cultural y gastronómico asociado a la salsa y a la memoria urbana del centro histórico de Cali, sin embargo fue trasladada por las malas condiciones del hotel Majestic

VALOR PATRIMONIAL

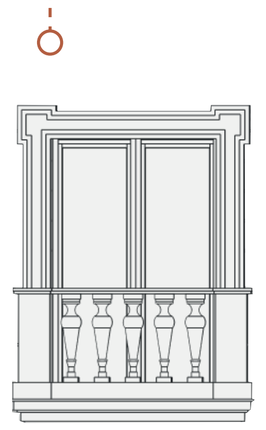
Nivel de conservación 1
BIC M1-48 Hotel María Victori



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.



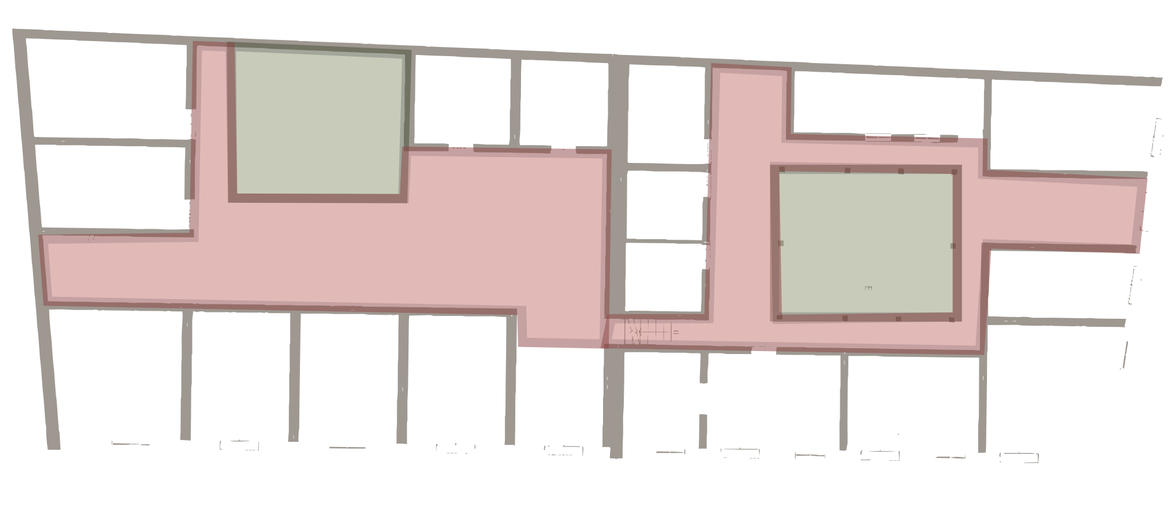
Balaustrada superior
La balaustrada de remate corona la fachada histórica y refuerza su carácter ornamental. Su repetición de balaustres aporta ritmo, continuidad visual y valor patrimonial al conjunto republicano.



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.

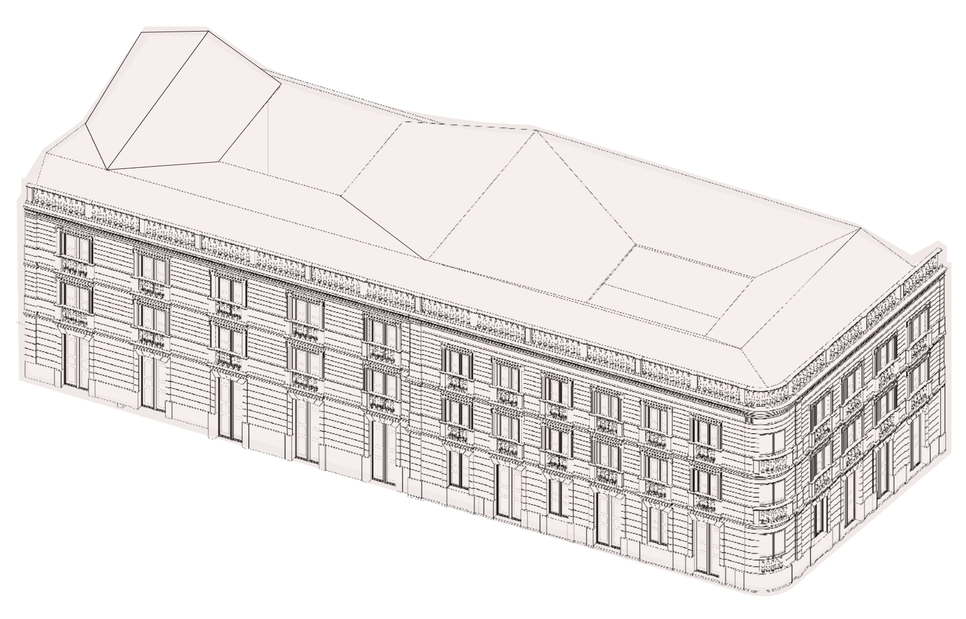


Ritmo de Vanos
La secuencia regular de puertas, ventanas y balcones organiza la fachada mediante proporciones verticales y llenos equilibrados, generando una lectura armónica propia de la arquitectura republicana.



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.

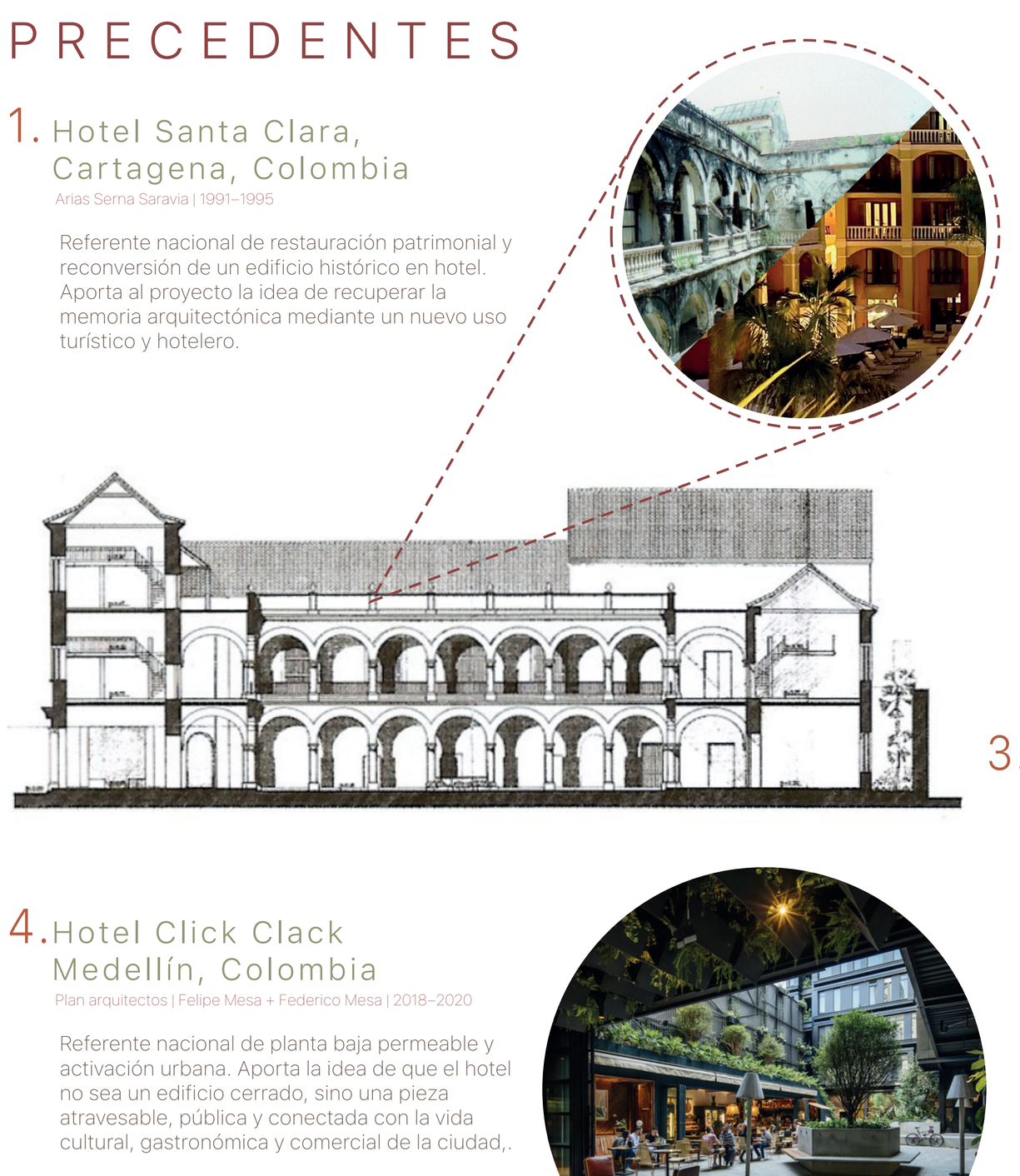


Valores patrimoniales (Alois Riegl) — Aplicados al Hotel María Victoria

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

PRECEDENTES

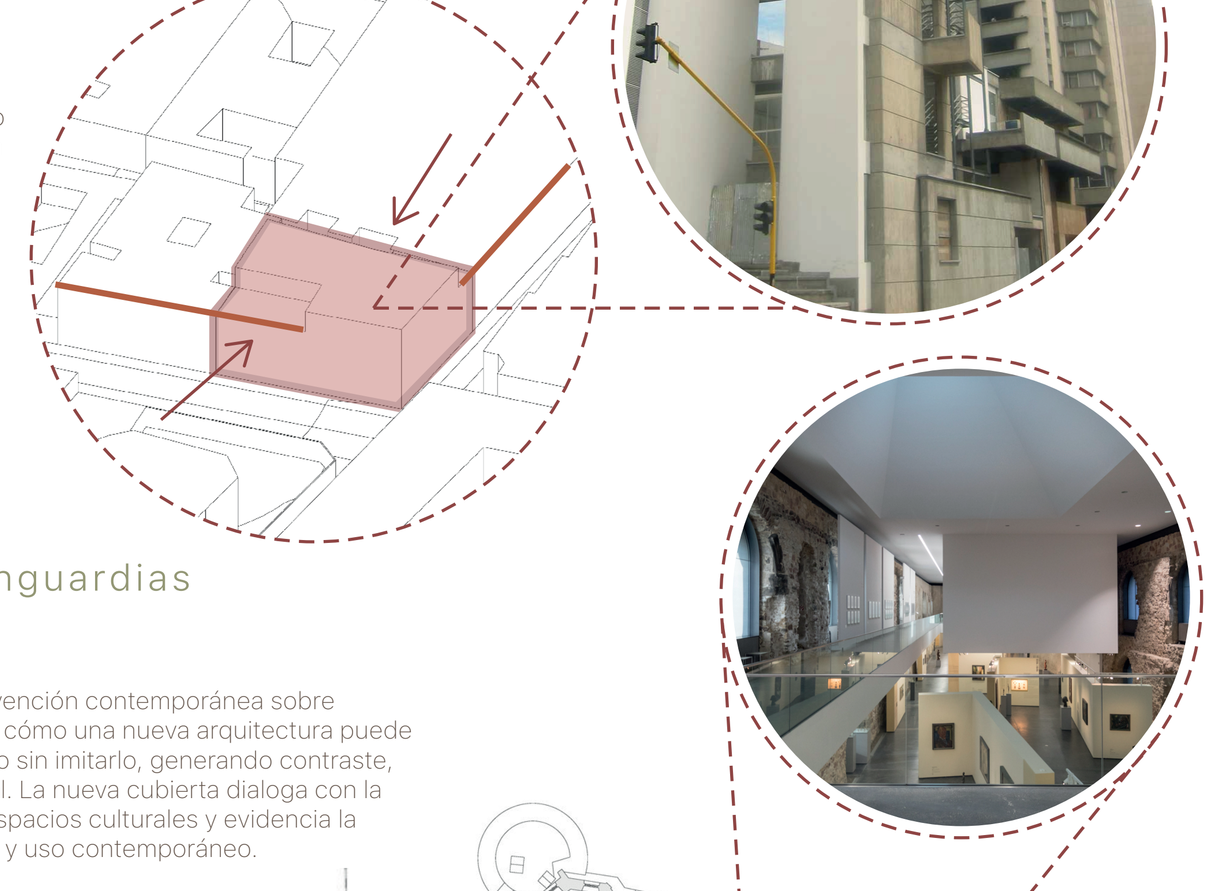
1. Hotel Santa Clara, Cartagena, Colombia
Arias Serna Saravia | 1991–1995
Referente nacional de restauración patrimonial y reconversión de un edificio histórico en hotel. Aporta al proyecto la idea de recuperar la memoria arquitectónica mediante un nuevo uso turístico y hotelero.



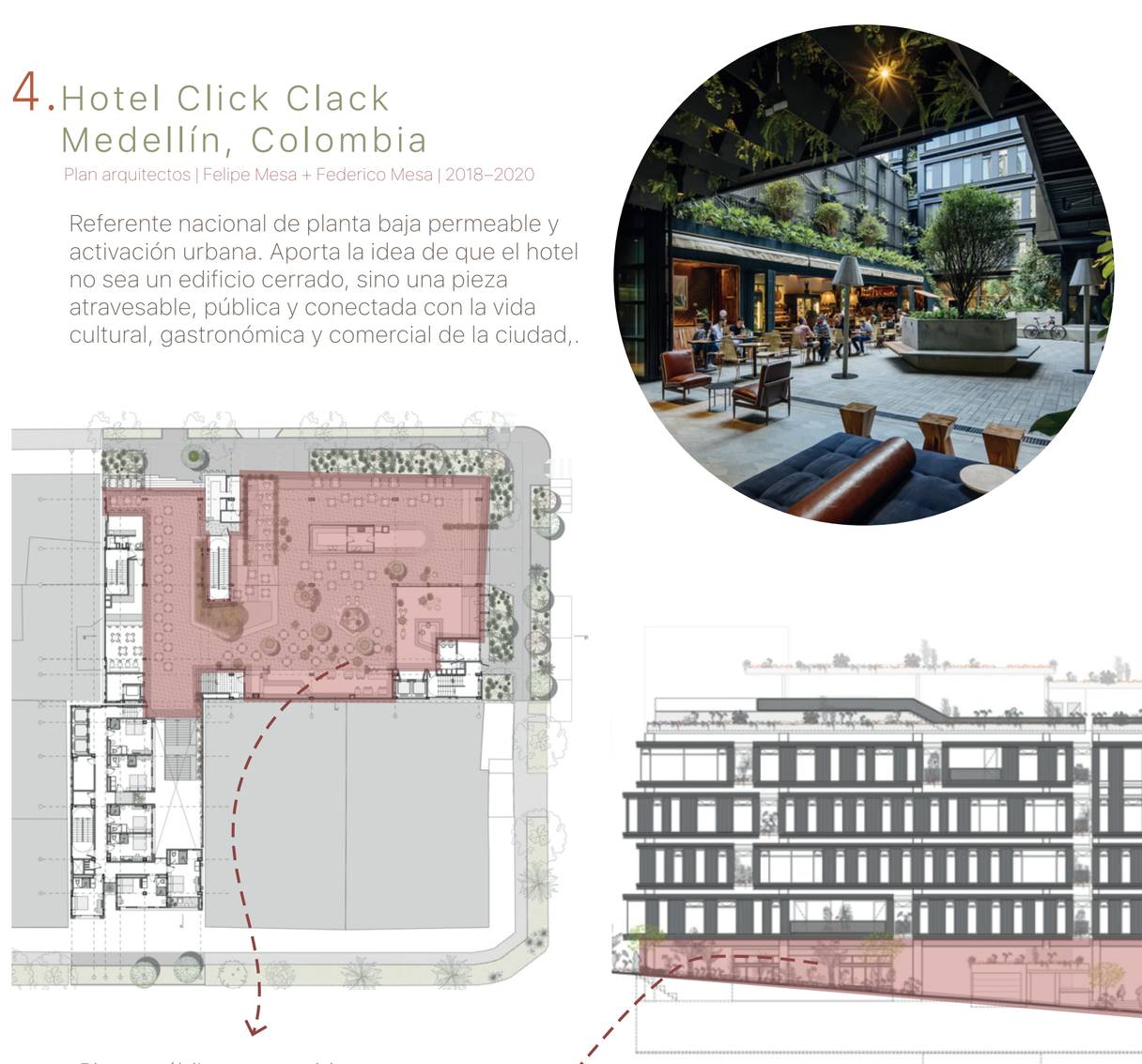
2. Rosas & Xocolate, Mérida, México
Reyes Ríos Larraín | 2007 - 2009
Referente internacional de recuperación de inmuebles patrimoniales mediante la integración de predios existentes. Aporta la idea de consolidar una pieza urbana histórica a través de hotelería boutique, gastronomía y experiencia cultural.



3. 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

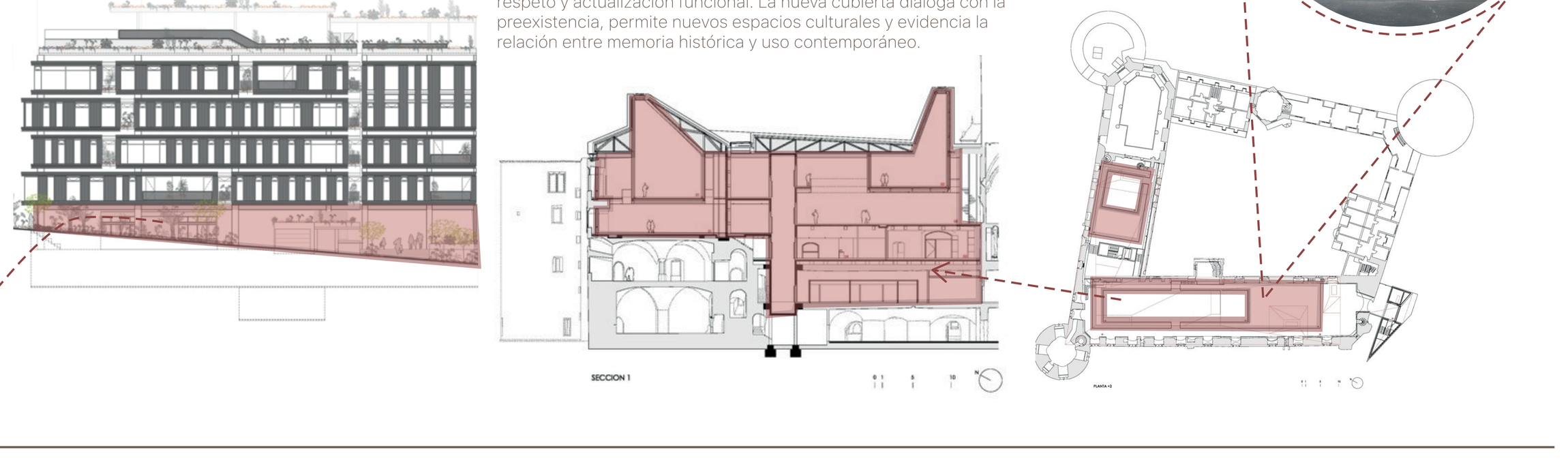


4. Hotel Click Clack, Medellín, Colombia
Plan arquitectos | Felipe Mesa + Federico Mesa | 2018–2020
Referente nacional de planta baja permeable y activación urbana. Aporta la idea de que el hotel no sea un edificio cerrado, sino una pieza atravesable, pública y conectada con la vida cultural, gastronómica y comercial de la ciudad,.



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

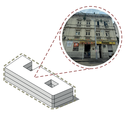
5. Archivo de las Vanguardias, Dresde, Alemania
Nieto Sobejano Arquitectos | 2018–2023
Referente internacional de intervención contemporánea sobre patrimonio. Sirvió para entender cómo una nueva arquitectura puede insertarse en un edificio histórico sin imitarlo, generando contraste, respeto y actualización funcional. La nueva cubierta dialoga con la preexistencia, permite nuevos espacios culturales y evidencia la relación entre memoria histórica y uso contemporáneo.

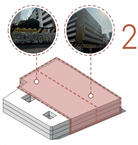


ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN Y CONFORMACIÓN VOLUMÉTRICA

1. Preexistencia

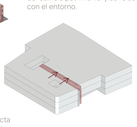
Reconocimiento del edificio patrimonial como punto de partida de la intervención, conservando su fachada, patios y estructura espacial como elementos de valor histórico.





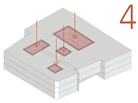
2. Definición de masa

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



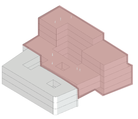
3. DILATACIÓN

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.



Conexiones Urbanas

1. Hotel María Victoria (Antiguo Hotel Majestic)/ (edificio patrimonial)
2. Edificio nuevo Hotel María Victoria (hotel y apartasuites)
3. Calle del sabor
4. Boulevard del Río
5. Centro histórico de Cali

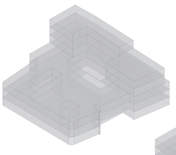


Nuevas dinámicas al interior y exterior del edificio

Planta de Implantación
ESC: 1:500

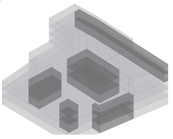
0 20 50 100
Escala gráfica

LLENOS Y VACÍOS



Llenos

La masa construida consolida la manzana, define los bordes urbanos e incorpora los nuevos usos del proyecto.



Vacíos

Los patios recuperados y nuevos vacíos interiores, incluidos los retranqueos, iluminan, ventilan y articulan la relación entre el edificio patrimonial y la ampliación.

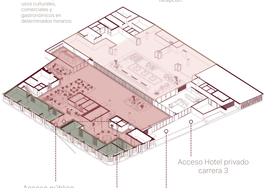
ACCESOS Y RECORRIDOS

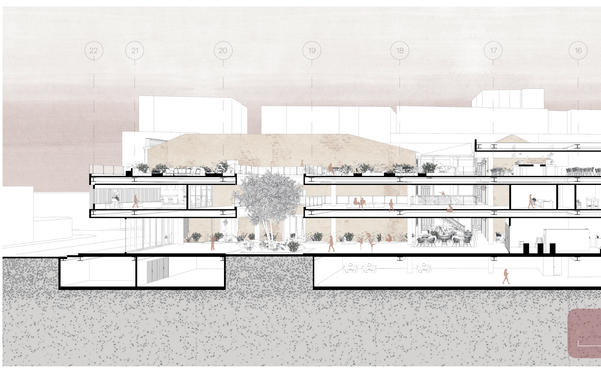
El proyecto diferencia los flujos públicos, semipúblicos y privados para ordenar la relación entre ciudad, hotel y apartasuites. La planta baja se abre al espacio público desde la Calle 10 y la Carrera 3, mientras los accesos controlados conducen a la recepción del hotel boutique y a los espacios privados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

0 1 2 5 10
Escala gráfica

ESTRATEGIAS URBANAS

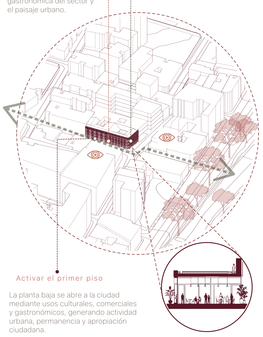
La intervención activa la planta baja mediante usos públicos y culturales, fortaleciendo la relación con la Calle del Sabor, el espacio público y los recorridos del centro.

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.



Planta pública
N+00.50 m
ESC: 1:250

0 5 10 25 50
Escala gráfica

DEL EDIFICIO AL ENTORNO

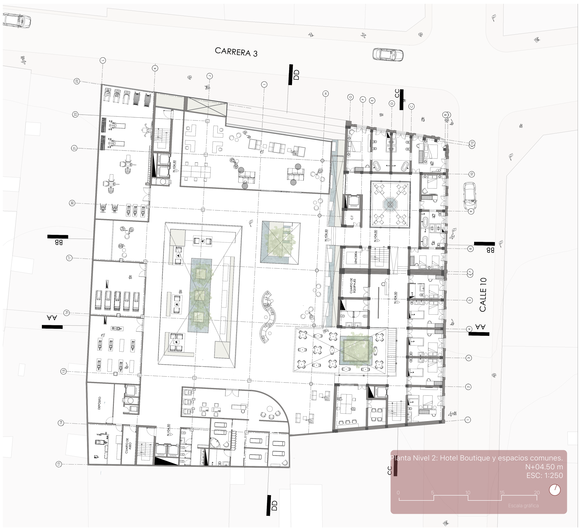




Patio Central
Edificio Patrimonial Restaurado



Patio Central
Edificio Nuevo de Ampliación

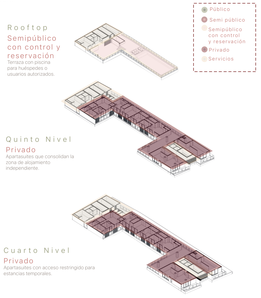


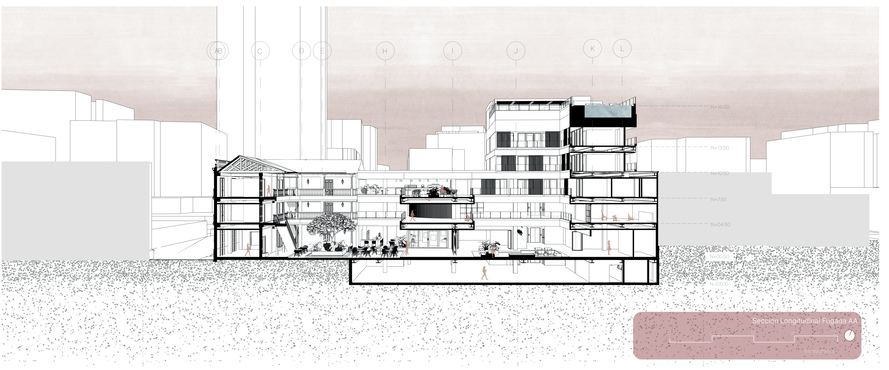


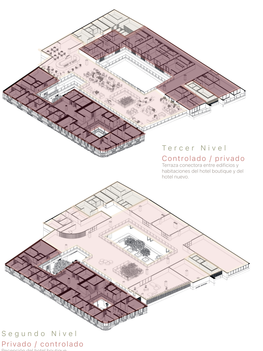
GRADIENTE DE PRIVACIDAD

La organización del edificio responde a un gradiente de privacidad que va desde los usos más abiertos y urbanos en la planta baja, hasta los espacios de alojamiento y apartamentos controladas en los niveles superiores.

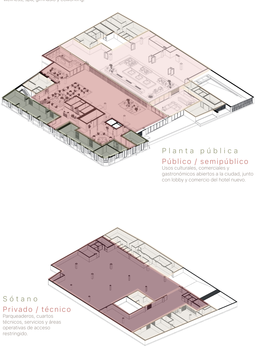
Esta estrategia permite diferenciar los flujos públicos, semipúblicos y privados, manteniendo la relación activa con la ciudad sin perder el control propio del uso hotelero.



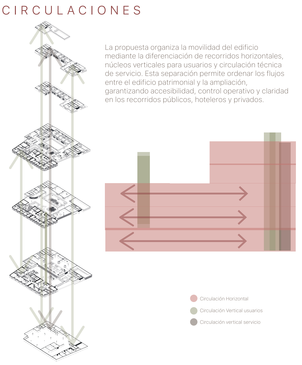








CIRCULACIONES



La propuesta organiza la movilidad del edificio mediante la diferenciación de recorridos horizontales, núcleos verticales para usuarios y circulación técnica de servicio. Esta separación permite ordenar los flujos entre el edificio patrimonial y la ampliación, garantizando accesibilidad, control operativo y claridad en los recorridos públicos, hoteleros y privados.

PROGRAMA

El proyecto organiza el programa a partir de una transición entre usos públicos, hoteleros, culturales y de servicio. El parqueadero 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.

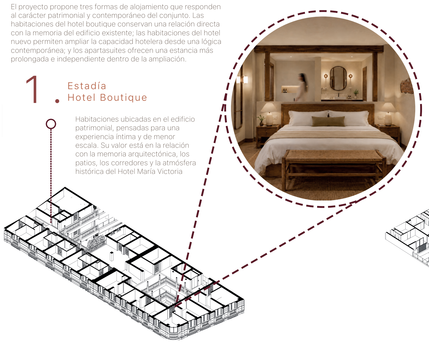


TIPOLOGIAS DE ESTANCIA

El proyecto propone tres formas de alojamiento que responden al carácter patrimonial y contemporáneo del conjunto. Las habitaciones del hotel boutique conservan una relación directa con la memoria del edificio existente; las habitaciones del hotel nuevo permiten ampliar la capacidad hotelera desde una lógica contemporánea; y los apartasuites ofrecen una estancia más prolongada e independiente dentro de la ampliación.

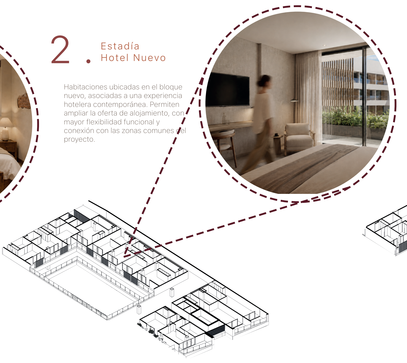
1. Estadía Hotel Boutique

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



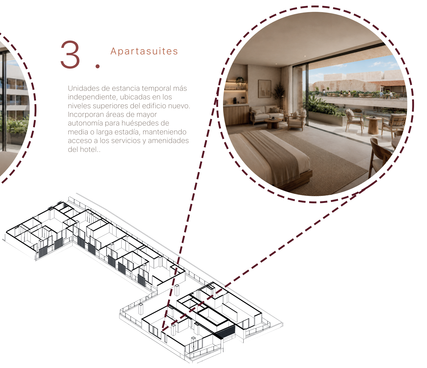
2. Estadía Hotel Nuevo

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.



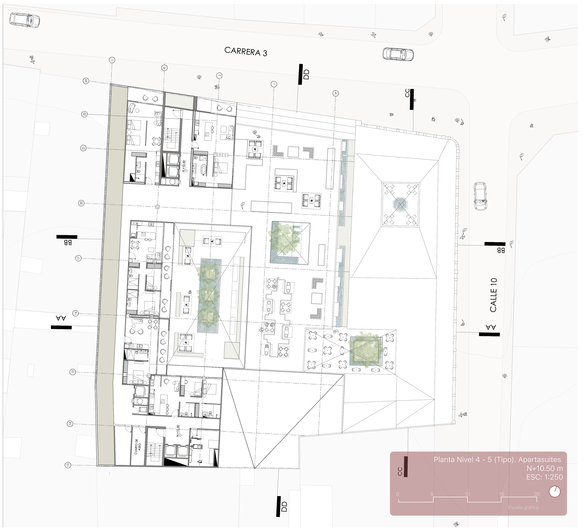
3. Apartasuites

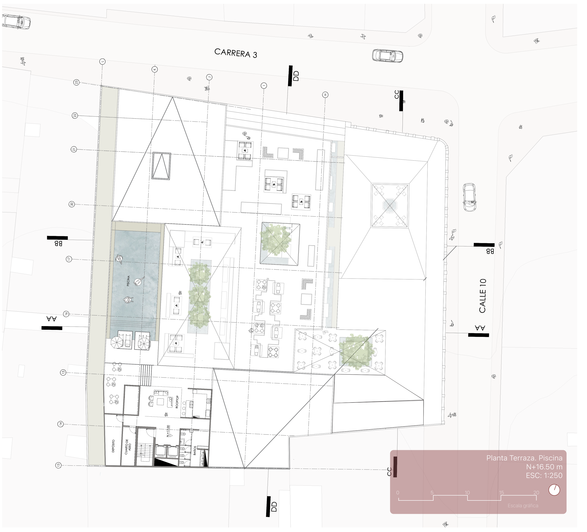
Unidades de estancia temporal más independiente, ubicadas en los niveles superiores del edificio nuevo. Incorporan áreas de mayor autonomía para huéspedes de media o larga estadía, manteniendo acceso a los servicios y amenidades del hotel..




Vista desde la Recepción Hotel Boutique
Edificio Patrimonial Restaurado


Vista desde la la terraza del bloque conector
Edificio Nuevo





VALORES DE CONTRASTE

Patrimonio + contraste
El proyecto parte del reconocimiento del Hotel Majestic, ahora Hotel María Victoria, como pieza patrimonial del centro histórico.

Se conservan sus valores principales , desde fachada republicana, patios, balcones, balaustradas, ritmo de vanos y organización espacial, mientras la ampliación se expresa como una arquitectura contemporánea.

El contraste entre ambos volúmenes permite diferenciar lo existente de lo nuevo, resaltando la memoria del edificio sin copiar su lenguaje. Así, la intervención no compite con el patrimonio, sino que lo enmarca, lo reactiva y lo conecta con nuevos usos urbanos.

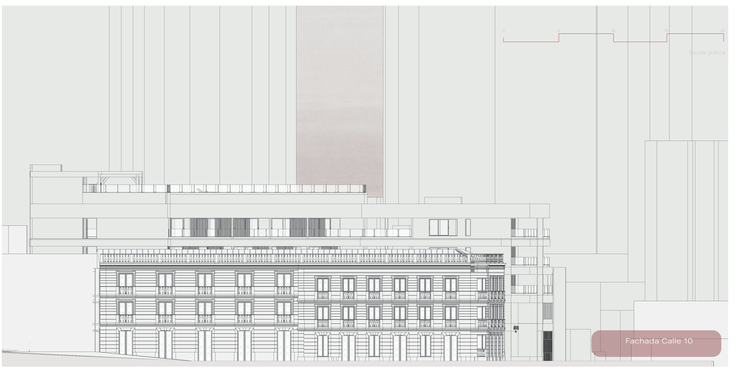


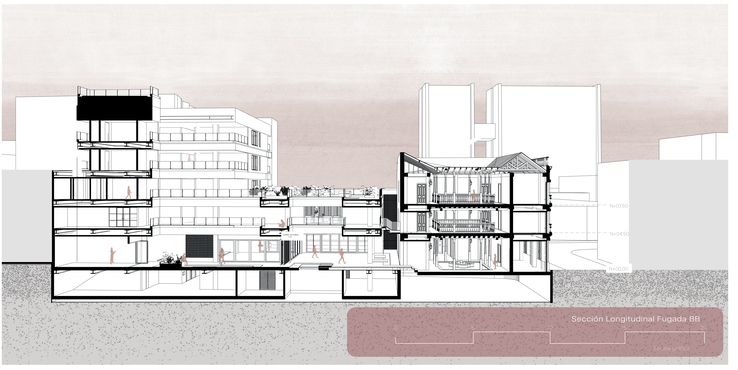
Contraste desde el interior



Contraste desde el interior

Restauración y ampliación por Marcos de contraste





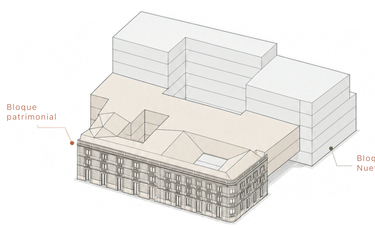
Valores patrimoniales (Alois Riegl) — Aplicados al Hotel María Victoria

Valor	Qué significa (muy corto)	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





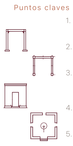
LOGICA CONSTRUCTIVA



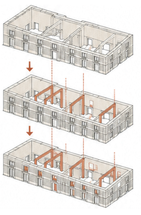
Bloque patrimonial

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

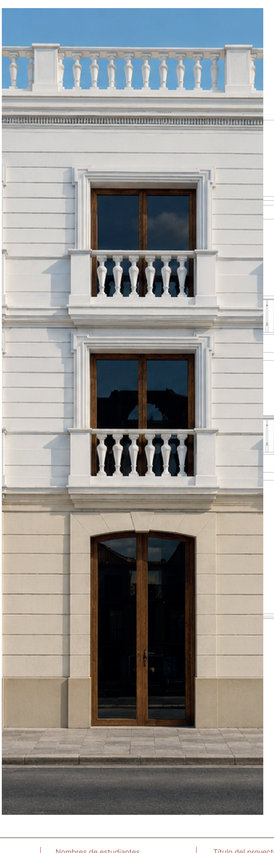


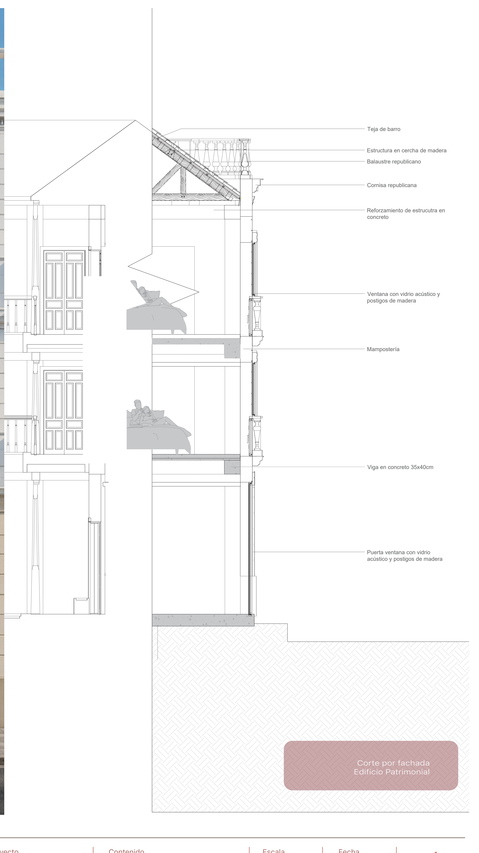
1. Estructura metálica: Sistema constructivo principal del bloque contemporáneo.
2. Sistema liviano y contemporáneo: Permite una intervención más flexible y coherente con el lenguaje nuevo.
3. Mayor flexibilidad distributiva: Facilita la adaptación de plantas según habitaciones, servicios y circulaciones.
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.



Criterios Clave

El proyecto diferencia la lógica constructiva del edificio patrimonial y la ampliación contemporánea: en el primero se restaura y refuerza la estructura existente; en el segundo se adopta un sistema metálico ligero y flexible que responde a los nuevos usos hoteleros.





Nombres de estudiantes
Ana María Unigarro Vela
Karla Isabella Ruiz Montenegro

Título del proyecto
Hotel Majestic como escenario de memoria y reactivación Urbana: Proyecto de restauración y ampliación en el centro histórico de cali.

Contenido
Patrimonio

Escala
ESC: 1:250

Fecha
Junio 2026



CUADRO DE ÁREAS

El programa arquitectónico se organiza por niveles según su grado de acceso, operación y relación con la ciudad. El sótano concentra parqueaderos, servicios y soporte técnico; la planta baja activa el edificio mediante usos culturales, comerciales y gastronómicos; los niveles intermedios integran recepción, bienestar, coworking, habitaciones y servicios hoteleros; y los pisos superiores alojan apartasuites y amenidades controladas. Esta distribución responde a criterios de accesibilidad, seguridad, operación hotelera, instalaciones técnicas y gradiente de privacidad.

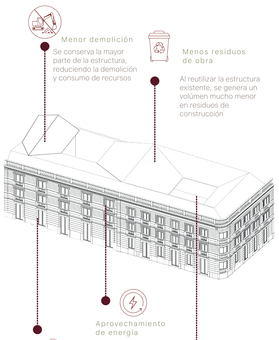
Nivel	Programa principal	Espacios incluidos	Criterios de diseño y dimensionamiento
Sótano	Parqueaderos, servicios generales y soporte técnico	Parqueaderos para carros, cupos PMR, motos y bicicletas. Lavandería, lencería limpia y sucia, bodegas, cuartos técnicos, residuos, bombas, planta eléctrica, tanques, 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.
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.
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.
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.
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.
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.

Criterios generales considerados	
Criterio	**Aplicación en el proyecto**
Accesibilidad universal	Se incluyen cupos PMR, ascensores accesibles y recorridos que permiten la inclusión de diferentes usuarios.
Seguridad y evacuación	Se contemplan escaleras protegidas, ascensores, rutas de evacuación y criterios de la NSR.
Operación hotelera	Se separan áreas públicas, alojamiento, servicios internos, lavandería, lencería, housekeeping y residuos.
Instalaciones técnicas	Se incorporan cuartos eléctricos, bombas, tanques, red contra incendio, planta eléctrica y espacios de respaldo.
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.



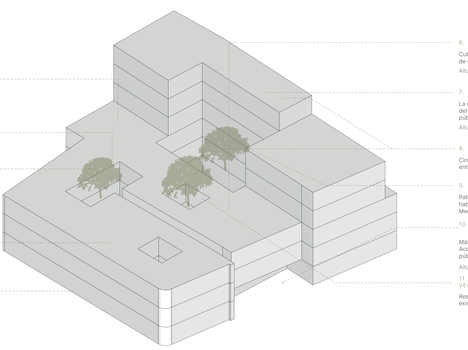




Fachada Carrera 3

ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y RESPUESTAS AL ENTORNO

El proyecto incorpora estrategias medioambientales y acústicas que mejoran el confort interior y reducen el impacto de la intervención. El uso de doble vidrio en la fachada hacia la Calle del Sabor y de muros dobles en corredores permite controlar el ruido exterior y aislar las áreas de alojamiento. A su vez, los retranqueos generan sombra y disminuyen la radiación directa, mientras que los patios, la vegetación y los espejos de agua favorecen la ventilación natural, la humedad ambiental y la creación de microclimas. En conjunto, estas decisiones protegen al usuario, mejoran la eficiencia del edificio y fortalecen la relación entre arquitectura, clima y bienestar.



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 antiguo 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 específica.

10. BORDE ACTIVO EN PRIMER PISO
Más permeable hacia la calle: Accesos, comercio, restaurantes, espacio público.
Altura: Primer nivel

11. CONSERVACIÓN VEGETACIÓN EXISTENTE
Respeto y conservación por vegetación existente en centro de manzana

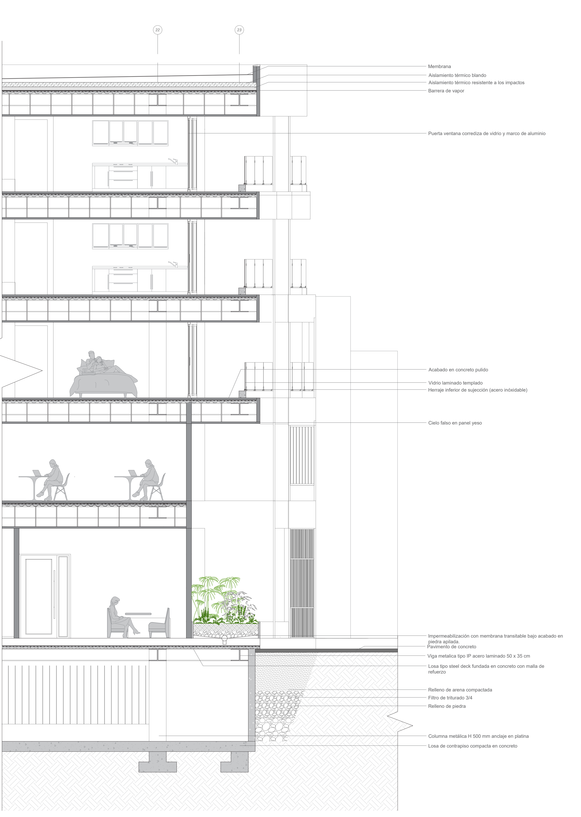


Lobby
Edificio uevo


Vista desde la la Piscina
Eficio Nuevo







Corte por fachada
Edificio Nuevo

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

Nombres de estudiantes
Ana María Unigarro Vela
Karla Isabella Ruiz Montenegro

Título del proyecto
Hotel Majestic como escenario de memoria y reactivación Urbana: Proyecto de restauración y ampliación en el centro histórico de cali.
Contenido
criterios técnicos, normativos y sostenibles
Escala
ESC: 1:250
Fecha
Junio 2026