

**UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS**

**INFORME DE PRACTICA FINAL**

REALIZADA EN "I.M.G. CIA.LTDA."

Stalin Gordón S.

ARQUITECTURA INTERIOR

QUITO-ECUADOR

## **INFORME PRACTICA FINAL TRABAJO EN LA EMPRESA IMG**

La práctica que se realizó en IMG CIA. LDA. fue de gran ayuda para poner en practica lo aprendido en la carrera, empecé en la empresa en el año de 1999, con el cargo de dibujante en un inicio, actualmente estoy a cargo del área de diseño, estoy trabajando en el Sector Sur Santa Rita, En la calle Alfredo Escudero 420 y la maná.

## **TABLA DE CONTENIDO**

1. Introducción
2. Parte Principal
  - Descripción de la obra
  - Planos
3. Conclusiones
4. Recomendaciones
5. Agradecimientos
6. Bibliografía

## INTRODUCCIÓN

### DESCRIPCIÓN DE LA EMRESA



Empresa: IMG CIA.LTDA.

Propietario: Sr. Ramiro Gordón

Ubicación:

Planta #1: Baltazar Loaiza 135

Planta #2: Alfredo Escudero 420 y la mana

Exhibición y ventas: Av. América y asunción esq.

La empresa fue fundada el 4 de octubre de 1978 por Ramiro Gordón y Sra. Y el 1 de julio de 1991 se convirtió en una empresa Cía Ltda.

Veinte y cuatro años de experiencia nos ha servido para crear, con máxima calidad los sistemas más versátiles con la optimización de los recursos para beneficio de los clientes.

Nuestra tecnología de punta nos ha permitido innovar los tradicionales muebles de oficina y desarrollar los más modernos ambientes de trabajo.

La calidad de fabricación y los acabados de los productos de Industrias Metálicas Gordón Cía. Ltda. están garantizados por más de ocho años.

### **FILOSOFIA EMPRESARIAL**

INDUSTRIAS METALICAS GORDON Cia. Ltda. busca crear y mantener un ambiente empresarial que eleve al máximo el interés y las motivaciones de todos los que forman parte de esta empresa.

#### **MISION**

INDUSTRIAS METALICAS GORDON Cia. Ltda. diseña y produce mobiliario para oficinas, hospitales, colegios y campamentos cubriendo todas las necesidades operativas y estéticas con una amplia gama de alternativas y finos acabados en acero, aluminio y madera, basados en ergonomía y confort, para crear las mejores condiciones de trabajo.

#### **VISION**

Aspira ser la empresa líder en el ámbito nacional e internacional en la producción y comercialización de muebles metálicos y sistemas modulares, prácticos, versátiles y seguros, aprovechando decorativamente los espacios.

## **PARTE PRINCIPAL DE INFORME IMG CIA. LTDA.**

### **a.-Descripción del trabajo**

El trabajo que se realizó en la empresa en un principio fue el ayudar al área de diseño la cuál era dirigida por el Arq. Roberto

Arellano, mi función era la de dibujante, además de aprender todo lo que el arquitecto tenía a su cargo , funciones que eran: ventas a clientes, levantamientos de áreas, realización de planos en 2d , cotización y pro forma, así como el fomentar nuevas líneas para el área de sistemas modulares.

En este cargo estuve alrededor de 6 meses , después de este tiempo tuve a mi cargo las ventas, en este cargo mi función era el de atender al cliente y buscar sus necesidades y ayudarlo a diseñar su espacio, se realizo levantamientos, con la ayuda del Arq. Encargado así como el diseño, cotización y en ciertos casos entrega de obras.

El trabajo se amplio por cuanto a los 8 meses quede a cargo de todas las funciones del arquitecto a cargo, teniendo como ayuda a otro profesional , el cuál es actualmente el Jefe de producción, en vista de mi tiempo de estudio , no podía trabajar haciendo todas las funciones que el anterior profesional tenia, así que me dediqué a ventas y diseño de proyectos y el Ing. se encargaba del resto de funciones, por el lapso de 1 año estuve con esta función.

En vista del requerimiento de la empresa de tener los productos con sus respectivos costos, hojas de corte, optimización de personal, tuve el agrado de trabajar en el área de producción junto a un experimentado técnico que se llama Galo Coello , él me ayudo en el área de costos, este trabajo fue de gran ayuda para mi, con estos conocimientos me fue fácil el implementar el sistema de costos que actualmente lo manejo en esta área trabajé por el tiempo de 8 meses.

Por necesidad de la empresa tuve que asumir otro rol , en vista de la competencia y la falta de vendedores en esta área, se contrata una persona experta en esta área ,pero sin conocimientos de mobiliario y de diseño, se me propone trabajar como ayudante y enseñar a esta persona experta en ventas un poco de diseño interior y el tipo de mobiliario que iba a vender; junto con ella un profesional que iba a ayudar a esta persona pero diseñando, presupuestando ; cargo que asumí con responsabilidad, tuve el

gusto de trabajar con esta persona y aprender los conocimientos de marketing, ventas , atención al cliente ,etc. permanecí en este rol el tiempo de 6 meses , tiempo en el cuál el profesional aprendió y ya no fue necesario mi ayuda , salvo en sus excepciones.

Después pasé a planta a trabajar en diseño de nuevas líneas y a seguir con los costos , trabajando directamente con el área de prototipos , ellos dándome sus experiencias y yo dándoles ideas y conocimiento aprendidos en la universidad.

Actualmente soy el encargado del área de diseño, entre mis funciones estan:

- Creación de nuevas líneas
- Presentación de planos en 3d y renders
- Presupuestos grandes
- Costos de productos nuevos
- Remedición de proyectos aprobados
- Levantamiento de áreas
- Diseño de ambientes
- Control de instalaciones
- Seguimiento de trabajos entregados

Entre mis principales clientes tengo a:

- Sr. Jaime Echeverria  
(Levantamiento, Diseño, presupuesto, ejecución de trabajos)  
Edificio Unicornio 6to piso Newagesyst  
El trabajo consistió en el diseño de oficinas, sus requerimientos eran:  
Gerencia  
Reuniones  
Recepción  
Operativos  
Espera  
Cafetería

- Laboratorios Dallas  
(Levantamiento, Diseño, presupuesto, ejecución de trabajos)  
Centro Comercial Atahualpa  
El trabajo consistió en el diseño de cabinas telefónicas sus requerimientos eran:  
8 cabinas  
cabina cobro  
reubicación laboratorio fotográfico

- 

Prototipo counter caja - cobro

### **c.- Planos**

A continuación encontraremos algunos planos por mi realizados:





## CONCLUSIONES

- El tiempo de trabajo que llevo en la empresa llevo a la conclusión que es necesario el empezar a trabajar desde un inicio de la carrera para aprovechar de los conocimientos que se imparten en la universidad y poderlos ejecutar en la empresa.
- Me ha permitido obtener conocimientos acerca de materiales que se utilizan en la empresa, sabiendo cuáles son los mas óptimos para tal o cual trabajo, dependiendo.
- Me ha permitido el tener a cargo personas, siendo este el campo más conflictivo y del que no existe preparación en la universidad.
- El hecho de trabajar en distintas áreas me ha permitido el obtener conocimientos y relacionar los problemas que tiene la empresa, y se ha tratado de ir remediando poco a poco.

## **RECOMENDACIONES**

- La universidad debería tener una base de datos de las empresas que quieran apoyar a la gente joven y que la universidad sea parte de la práctica, existiría un mayor compromiso.
- Aumentar materias acerca de control de personal , así como de ventas.
- Con respecto a la practica y la empresa fue una oportunidad de demostrarme a mi mismo que si se puede conseguir metas importantes, gracias al trabajo y sacrificio mutuo empresa-empleado.

## **AGRADECIMIENTOS**

- 
- Agradezco al Arq. Roberto Arellano por haberme iniciado en el área de diseño de la empresa, al Sr. Galo Coello (Protoripos), Ing. Luis Villacís (Jefe producción) , y uno muy especial al Sr. Ramiro Gordón (Gerente General) por la confianza a mi brindada.
- Arq. Patricia Dávalos por su ayuda incondicional y el apoyo desinteresado para con mi persona

## **BIBLIOGRAFIA**

- LAS DIMENSIONES HUMANAS EN LOS ESPACIOS INTERIORES. Julius Panero. Martín Zelnik. Edición G. Gill, S.A. Séptima Edición. México D.F.
- ARTES Y MANUALIDADES PARA DECORACIÓN. Ediciones Monte Verde.
- Revista EL MUEBLE . Editores RBA. Revistas.

**UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS**  
**ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR**

**TRABAJO DE TITULACION**

**TEMA:** Cambio de uso de suelo de edificación centro médico a hotel

**ESTUDIANTE:** Stalin Gordón

**FECHA:** 02-09-2002











**Tema.-**

Cambio de uso de suelo de una edificación de centro médico a hotel.

**Denuncia de tema.-**

El turismo establece conexión entre las personas, las formas de viajar, los alojamientos y los medios necesarios para su desarrollo como el conjunto de empresas económicamente relacionadas –venta de viajes al por menor, empresas ferroviarias, líneas aéreas, alquiler de automóviles, cruceros, hoteles y restaurantes – que poseen muchas características y finalidades en común.

Actualmente empieza a reconocerse la importancia social, económica y política de los viajes y del turismo, una de las industrias de más rápido crecimiento de las existentes en el mundo.

El turismo se clasificó en primer lugar entre los grupos de exportaciones mundiales, por delante del petróleo, los vehículos y el equipamiento electrónico, a mediados de los años noventa , este hecho ocurrió en Estados Unidos ; según la empresa U.S. Travel Data Center en los últimos diez años la tasa de crecimiento de empleo de la industria turística dobló la tasa de crecimiento total de empleo en Estado Unidos.

La importancia del turismo en la economía de un estado puede analizarse a través de la relación que existe entre el empleo generado por la industria turística sobre el total del empleo no agrícola.

Para poder comprender al turismo no hay que olvidar que se debe relacionar con los progresos pertinentes que surgen en la economía, en las empresas, en la ecología, en el gobierno, en las leyes, en la psicología, en la sociología e incluso en la antropología. Por ser el turismo muy sensible a una gran variedad de cambios, las estadísticas deben actualizarse continuamente.

La principal actividad a la que se dedica el tiempo de ocio es viajar. El viaje puede tener como finalidad el recreo o cumplir diversidad de actividades; durante

el trayecto, los viajeros se alojan en hoteles y moteles, en barcos y ferrocarriles, en camping y en otros lugares, también es habitual alojarse en casas de parientes o amigos.

Para comprender mejor lo que se está tratando se definen los términos de viajar, turismo y ocio.

Viajar.- Acción y actividades de las personas que efectúan un desplazamiento a un lugar o lugares fuera de su comunidad por cualquier motivo, exceptuando los recorridos diarios de ida y vuelta al trabajo.

Turismo.- Sinónimo de viajar. De todo lo investigado se puede concluir que Turismo es la actividad que realiza toda persona, que teniendo un tiempo de ocio, lo dedica a conocer otras culturas, países, zonas, etc., con el fin de divertirse y tener otro tipo de actividad de la que realiza comúnmente

Ocio.- Acción y actividades de las personas que se interesan por el uso personal, agradable y constructivo de su tiempo libre. El ocio puede incluir la participación activa o pasiva en deportes individuales o de grupo, actividades culturales, interés por la historia natural y humana, educación no oficial, placeres y visita de los más variados monumentos y espectáculos.

Para finalizar el futurólogo contemporáneo más respetado el difunto Herman Khan, pensaba que el turismo pasaría a ser, sino la principal, una de las principales industrias del mundo.

Esta afirmación la realizó sobre la base de un estudio del Instituto Hudson, del cual él era socio, se dice que el turismo continuaría un ascenso experimentando un aumento de un diez a un veinte por ciento anual como ocurre en la actualidad, hasta aproximadamente el año 2000, en que se esperaba que se nivelaría. El instituto veía en las personas un deseo insaciable de viajar, lo que no sólo gratificaba a los que viajaban sino que también facilitaba el desarrollo económico de los países que más lo necesitaban.

El turismo hace necesario la existencia de hoteles en cualquier país, el turismo es la base de la economía en cada país.

## **Propuesta del tema.-**

Para proponer el tema de trabajo final he tomado como punto de partida el turismo ahora vamos a enfocarnos en lo que significa un hotel, que es uno de los elementos fundamentales del turismo.

Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio

y disponga de un mínimo de 30 habitaciones. (Código de arquitectura y urbanismo Pag.81 art.223).

Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 20 habitaciones. (Registro oficial #319, año 1977, Reglamento hotelero Capítulo III, art. 16 (b)).

En vista de las dos definiciones que se dan tanto en el código como en el registro, se toma como aceptado el del registro, por cuanto este registro es a nivel nacional y todos los hoteles tienen que seguir este reglamento.

Según el reglamento hotelero según el registro oficial # 319 las condiciones generales para:

## Condiciones generales hotel 5 estrellas

- Deberán estar instalados en edificios que se distingan por sus condiciones de lujo y confort, y destinados exclusivamente a este objeto.
- Las instalaciones de los servicios generales y habitaciones serán de óptima calidad y adecuadas a las exigencias de la técnica moderna. Los pisos,

paredes y techos de las dependencias a utilizar por los clientes deberán estar contruidos y revestidos con materiales y pinturas que proporcionen al establecimiento un aspecto y ambiente suntuosos.

- El mobiliario, tapicería, lámparas, cuadros y en general todos los elementos decorativos, así como la vajilla, cristalería, cubertería y lencería, destacarán por su óptima calidad.
- Tanto las áreas sociales comunes, como las habitaciones, estarán climatizados mediante un eficaz sistema de aire acondicionado y/o calefacción.
- Dispondrá de algunas suites, y de un 10% cuando menos, de habitaciones sencillas.
- Para ostentar esta categoría deberá contar con un mínimo de 70 habitaciones.

## Condiciones generales hotel 4 estrellas

- Deberán estar instalados en edificios funcionales que, contruidos con materiales de primera calidad ofrezcan condiciones de alto confort y distinción.



- Las instalaciones de los servicios generales y habitaciones serán de óptima calidad y adecuadas a las exigencias de la técnica moderna. Los pisos, paredes y techos de las dependencias a utilizar por los clientes deberán estar contruidos y revestidos con materiales y pinturas que armonicen con el ambiente del establecimiento.
- El mobiliario, tapicería, lámparas, cuadros y en general todos los elementos decorativos, así como la vajilla, cristalería y lencería, se distinguirán por su calidad.
- Tanto las áreas sociales comunes, como las habitaciones, estarán climatizadas mediante un eficaz sistema de aire acondicionado y/o calefacción.
- Para ostentar esta categoría deberá contar con un mínimo de 50 habitaciones.

## Condiciones generales hotel 3 estrellas

- Deberán estar instalados en edificios que, sin ser suntuosos ofrezcan buenas condiciones de confort.
- Las instalaciones generales del establecimiento y las particulares de las habitaciones, así como el mobiliario, tapicería, lámparas, cuadros y en general todos los elementos decorativos serán de primera calidad, los pisos, paredes y techos en todas las dependencias estarán revestidas con materiales o pinturas cuya calidad armonice con el ambiente y la categoría del establecimiento.

- La vajilla, cristalería, cubertería, mantelería, serán las adecuadas en cantidad y calidad.

Además los hoteles de 4 y 5 estrellas deben cumplir con otros requisitos indispensables que son:

- En todos los establecimientos hoteleros será obligatorio la exhibición, junto a la entrada principal, de la placa normalizada en la que figurará el distintivo correspondiente al grupo, categoría y en su caso, modalidad del establecimiento de que se trata.
- Los vestíbulos y áreas sociales deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas u otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.
- Los baños generales tanto de damas como de caballeros, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.
- En todos los establecimientos hoteleros existirá un botiquín de primeros auxilios, así como se deberá disponer de asistencia médica en caso de emergencia que serán facilitados a los clientes.

En lo que respecta al edificio al cual se va a intervenir se ha seleccionado el edificio de consultorios médicos AXXIS, edificación que fue realizada en 1996 por el Arq. Edwin Samaniego, esta edificación se presta para realizar una

intervención interior, y convertirla en un hotel, posee un vacío interior, este vacío permite interactuar con todos los pisos del edificio; en cada piso posee 10 consultorios médicos cada uno con sus respectivos servicios higiénicos; Cuenta con 5 pisos y 2 subsuelos; tiene instalaciones de luz teléfono, sistemas de ventilación, ascensor, alcantarillado.

Además el edificio posee un vista privilegiada de Quito, hacia el Pichincha por el occidente y hacia el sur de Quito así como para el norte y para el oriente.

En este sector no existe actualmente hoteles de esta categoría, un motivo para realizar el cambio de uso, y permitir así que este proyecto pueda tener un sustento real.

## **Planteamiento de Objetivos.-**

### **Objetivos generales.-**

Planteamiento de un hotel en el espacio del edificio Axxis (Cambio de uso).

## **Objetivos particulares .-**

Cambiar de uso el edificio Axxis de manera que se realicen cambios no de estructura ,si funcionales, sin afectar el diseño del arquitecto en lo que se respecta a fachadas y tratar en la medida de lo posible de no alterar el diseño interior.

## **Objetivos específicos.-**

- Crear un hotel de 4 estrellas que tenga todos los servicios que se necesiten para un hotel de esta categoría.
- Tener un restaurante amplio para que preste servicios externos al hotel, es decir independiente, este restaurante nos servirá para el uso del hotel.
- Poseer más de 50 habitaciones que son las que dan la norma.
- Poseer una sala de eventos, que permita el uso de esta a usuarios particulares.

## **MARCO TEORICO.-**

En el país actualmente existen centros hoteleros de la categoría de Hilton, Swiss , Marriot , etc., a nivel de hoteles de lujo dándole al turista de este sector un buen

servicio , a niveles más bajos los servicios y dependencias no prestan las facilidades de los anteriores.

La propuesta de un hotel, esta fundamentada por el turismo tanto nacional como internacional.

En Quito actualmente existen 8 hoteles de 5 estrellas o de lujo y 24 hoteles de primera o cuatro estrellas distribuidos en todo el distrito metropolitano.

En el sector planteado actualmente no existe este tipo de hoteles, el sector posee todos los servicios básicos, transporte público, etc.

Este sector cuenta con todos los servicios básicos, que son, agua, luz teléfono, alcantarillado, posee una gran afluencia de transporte público tanto para el norte de Quito como para el Sur.

Posee el sector hospitales, áreas verdes cercanas (La Carolina), Centros comerciales, Plaza de toros, Establecimientos educativos, canal de TV , Universidades, y sitios de entretenimiento cercanos.

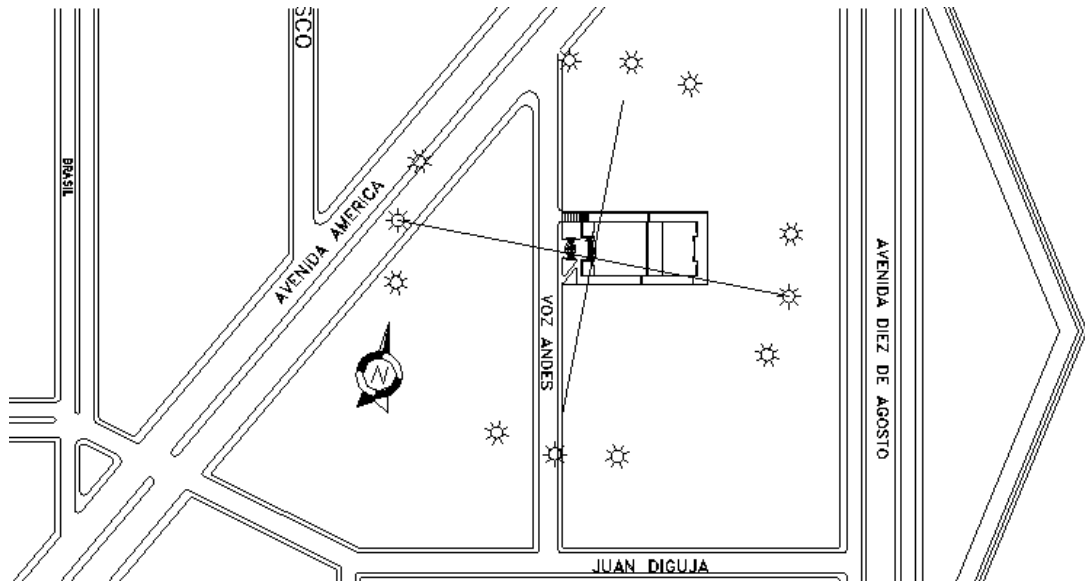
El sector hotelero de la ciudad de Quito posee un código de ética hotelera que regula el sector hotelero de la provincia, entre lo más importante de este código esta:

Art.3.- CONSTRUIR UN PAIS MEJOR.- *Los hoteleros, a través de su diario ejercicio profesional en todo el país y de su actitud de compromiso ante la comunidad, están ayudando a mejorar las condiciones de vida de la población, convencidos de que el trabajo conjunto y su solidaridad con la nación permitirá lograr un país mejor, superando la pobreza y superando las desigualdades sociales. Por ello los hoteleros reiteran su fe en las instituciones ecuatorianas, a las cuales decididamente ayudan a defender y consolidar.*

## **ANALISIS DE LA EDIFICACION.-**

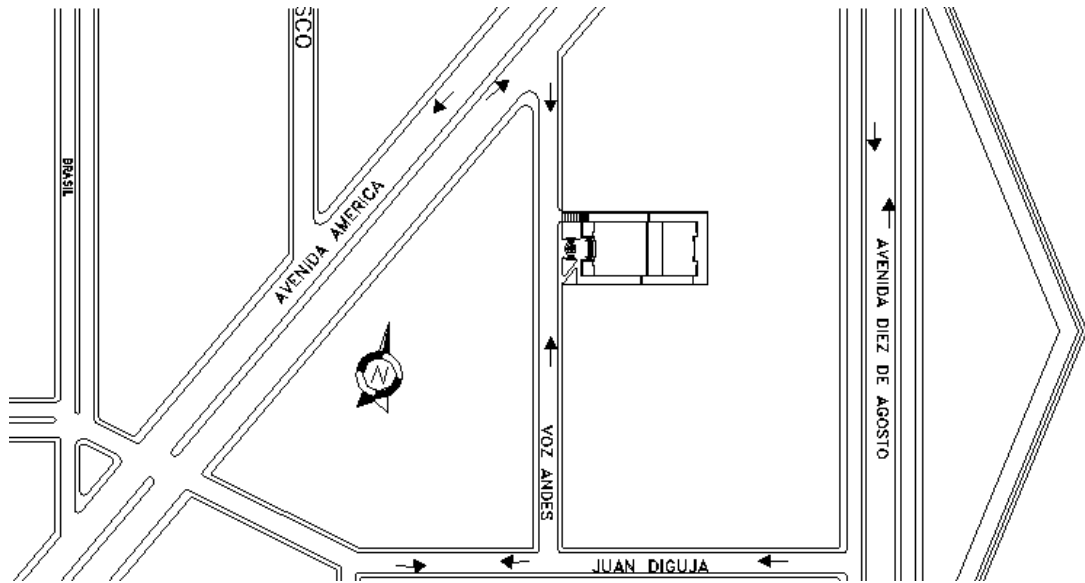
En el sector se realiza un estudio de asoleamiento, ruidos, y flujos vehiculares.

### ASOLEAMIENTO



En el gráfico podemos observar la incidencia del sol en el sector, el sol ingresa al edificio en forma oblicua tanto en la mañana como en la tarde , no tiene un asoleamiento directo . En vista de que no existen edificaciones cercanas al edificio no se producen sombras.

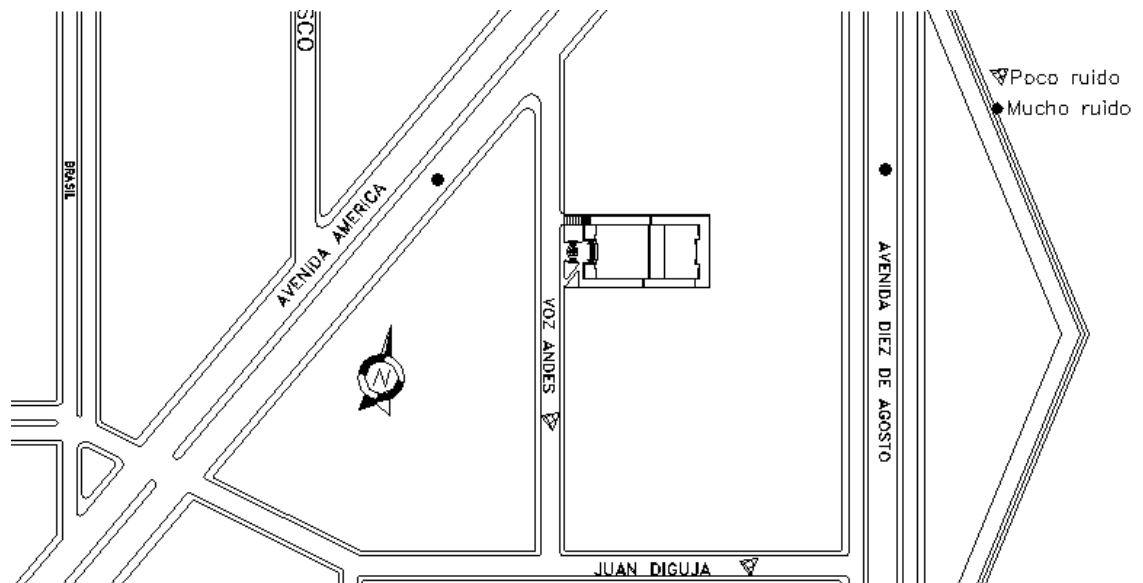
## FLUJOS VEHICULARES



En el sector existe un flujo vehicular en doble sentido en la Av. América, 10 de Agosto, Vozandes, Juan Diguja, es decir, existe en el sector de la edificación doble sentido en todas las calles que la circundan. En la Av. América existe el mayor flujo vehicular , y por la calle Diguja es el que menor flujo vehicular posee.

## RUIDOS





En el sector el ruido que produce la Av. América y la 10 de Agosto es el más fuerte, en la calle Vozandes y Diguja el ruido es menor.

En lo que respecta al flujo de personas, estas circulan en doble sentido por la calle Vozandes y en mayor afluencia es el de norte a sur.

Los vientos dominantes van en sentido nordeste – sudoeste.

El sector cuenta con todos los elementos de infraestructura necesarios.

### **Antecedentes históricos.-**

El proceso de desarrollo urbano de Quito y el resto de ciudades del país deben entenderse dentro del proceso de desarrollo global de la sociedad ecuatoriana;

vale decir, dentro del proceso de dominación, desde la condición de dependencia colonial española hasta el neocolonialismo imperialista de los monopolios transnacionales.

La ciudad de Quito, dentro de este proceso, ha tenido que asumir funciones concretas; no ha sido un centro dedicado al comercio exportador o a la industria sino que, más bien, se ha definido, hasta la última década, por su carácter eminentemente administrativo, han existido, si, algunas actividades de producción artesanal y de pequeña industria para el consumo local ; no deja de ser importante, tampoco, el rol hegemónico que desempeña , en todos los órdenes con respecto a la zona norte y central de la sierra.

La economía nacional basada en la exportación de cacao, desde fines del siglo pasado y primeras dos décadas del presente, declina violentamente en 1922. La destrucción parcial de las plantaciones y el cierre de los mercados internacionales produjo paralización económica. Cientos de campesinos fueron expulsados de las plantaciones, los pequeños productores tenían dificultad para vender sus productos y los campesinos serranos sufrían consecuencias colaterales. Migraciones masivas ocurren durante 1922-1945 fundamentalmente de la sierra a la costa y del campo a las ciudades, principalmente a Guayaquil. En esta situación de crisis económica, social, y política( que no se resuelve hasta los años 50) los terratenientes, propietarios de quintas y haciendas cercanas a la ciudad de Quito, buscan resolver su crisis económica a través de la parcelación de sus

propiedades; parcelación que tiene lugar fundamentalmente en la zona norte y sin ningún control.

Para esta época, la expansión de la ciudad define 2 tendencias:

- Ocupación de las colinas cercanas al centro en donde las tierras son baratas pero carecen de los servicios básicos de infraestructura pero, en cambio, están muy bien situadas con respecto al centro comercial y administrativo.
- Expansión hacia la planicie de Iñaquito (Norte) dadas sus cualidades topográficas de accesibilidad, construibilidad y posibilidad de instalación de redes de infraestructura.

Un hecho que marca una reorientación definitiva en la implantación física de la ciudad ocurre a finales del siglo XIX, cuando se observa un detenimiento en el crecimiento radial concéntrico de la ciudad, pues los antiguos terrenos de granjas y potreros del rey, al norte, se transforman en pasos y tambos de vinculación de la ciudad con el norte de la república, mientras el primitivo sector de cholos y de mestizos se ha desplazado a lo largo de la vía de acceso y, sobre todo, al sur que continua siendo el acceso de más actividad. La ciudad empieza a mostrar una forma longitudinal con una zonificación que le caracterizará en el futuro. El norte será destinado a un uso residencial de la clase pudiente como muestra de la implantación del paseo de La Alameda y el sur quedará para clases desposeídas, donde comenzará ya el asentamiento de una incipiente industria, bodegas y galpones, en el más completo desorden.

Ante todo lo expuesto el sector propuesto para el funcionamiento de este hotel es el sector de la “ Y “ , sector considerado como altamente comercial, la historia de este sector es la de la mayoría del sector norte, en un principio fue un sector residencial hoy en día es un sector altamente comercial, este cambio se produjo principalmente como consecuencia del boom petrolero que se inicio por los años 70 incrementándose a los años 80, cuando adquiere un auge comercial y declina la condición residencial de la zona.

### **Justificación de propuesta.-**

Para justificar el tema propuesto tomamos en cuenta la relación que tiene el edificio con la ciudad, flujos vehiculares y peatonales, flujos de transporte público (importante en este tipo de temas) , análisis de asoleamiento, ruidos, iluminación; y además la importancia que tendría este edificio en el sector y que beneficio daría a la ciudad.

El hecho de que en el sector no existan hoteles y menos del tipo planteado es un punto a favor del cambio de uso, también hay que tomar en cuenta la relación que tiene con el flujo de transporte público ya sea hacia las afueras de la ciudad como para el centro, sur norte de Quito; así encontramos el trole y más de 15 líneas de transporte público tanto urbano como parroquial cerca del edificio. Además la cercanía con el aeropuerto, plaza de toros, canal de televisión (Tele amazonas),

emisora de radio (HCJB), hospital VOZANDES, Universidad Santo Tomás, Laboratorio farmacéutico ( Bristol), hace que reforcemos el tema de hotel, en vista de que este va a ser una solución de hospedaje para todas las personas y que vengan de otros sitios relacionados con todos los lugares mencionados, además del uso público, eso es personas que no sean del sector. En lo que se refiere al análisis de ruidos en este sector es tolerable, lo cuál es apto para tomar el tema de hotel, el soleamiento que tenemos es el apropiado, por cuanto tenemos sol a cualquier hora del día, propicio para el escogimiento de lugares para habitaciones, en vista de que no existen otras edificaciones de esta altura alrededor tenemos la posibilidad de ubicar habitaciones a todo el perímetro ya que las ventanas tendrían luz natural y ventilación propia; en lo que respecta a la vista (paisaje) tenemos una bella vista del Pichincha por el occidente y La avenida Eloy Alfaro con todos sus alrededores por el oriente, esta edificación posee una terraza la cuál podría ser utilizada para este propósito.. La iluminación interior es muy buena en vista del vacío interior que posee el edificio. En cuanto a lo que se refiere al flujo de personas existe flujos en los dos sentidos sur-norte y norte-sur siendo el de mayor afluencia el de norte-sur.

Actualmente el edificio cuenta con problemas de tipo vehicular en horas pico lo que dificultaría el ingreso y salida de huéspedes, la solución a este problema sería el tomar vías alternas .Además de poseer la calle Vozandes un obsoleto sistema de alcantarillado lo que ocasiona que cuando ocurren lluvias fuertes esta calle se convierte en una autentica piscina , podría solucionarse este problema tratando de

tener algún tipo de convenio con el municipio, y que el hotel de un tipo de servicio a cambio de ese cambio.

### **Conclusiones.-**

- Se puede concluir que el sector escogido es el adecuado para este tipo de actividad.
- El edificio a intervenir se presta para hacer el cambio de uso de suelo.
- El hotel a realizar sería un 4 estrellas o de primera, tratando de que tenga características diferentes a cualquier hotel de primera.
- La congestión vehicular del sector se puede solucionar tomando vías alternas como la Diguja, 10 de agosto.

### **Propuesta teórica.-**

#### **INVESTIGACION AREAS HOTELES**

ZONAS	COD. ARQ.	U	REGID.PISOS	U	REG.OFICIAL	U
RESTAURANTE	2 /habitac.	m2	2 /habitac.	m2	2 /habitac.	m2
SALONES	1 / persona	m2		m2	1 / persona	m2

ESCALERAS	1.6 in. 1.4.d	ancho	1.7 in. 1.5.d	ancho	1.6 in. 1.4.d	ancho
DORMITORIOS DOBLES	16	m2	16	m2	16	m2
DORMITORIOS SIMPLES	11	m2	9	m2	11	m2
BAÑO HABITACION	de 3 a 4	m2	4,5	m2	de 3 a 4	m2
PASILLOS			1.6	ancho		ancho
ESTACIONAMIENTOS			25 % habitac.		1 est./ 5 habitaciones	
COCINA					70 % restaurante	
ASCENSOR					1/ 50 habitaciones	

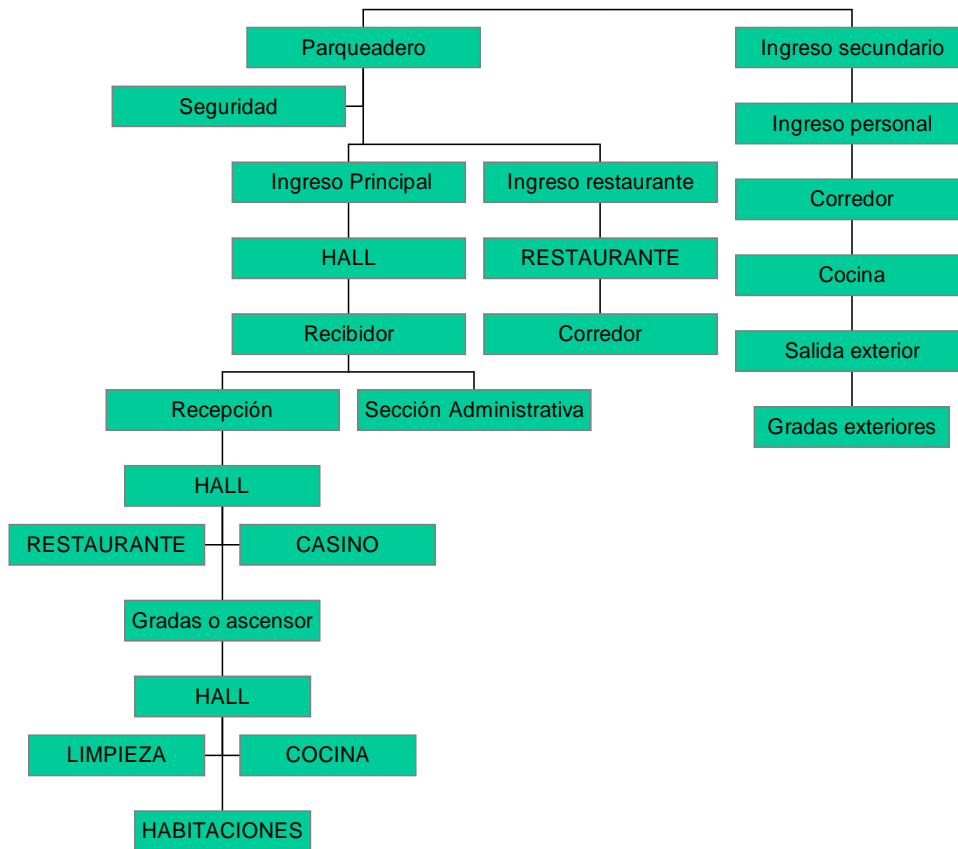
**AREAS HOTELES**

LOCAL	MOBILIARIO	CIRCULA C.	AREA MOB.	TOTAL
ADMINISTRACION	Escritorio, sillas, espera, credenza	70%	12	20.4
CONTABILIDAD	Escritorios, sillas, mueble café, archivador	70%	25	42.5
RECEPCION	Counter, silla	70%	3	5.1
HABITACION DOBLE	Cama, velador, closet, baño	70%	12	20.4
HABITACION SIMPLE	Cama velador, closet, baño	70%	9	15.3
GRADAS	Circulación	70%	4	4

RESTAURANTE	Mesas, sillas, barra	70%	70	119
BAÑOS GENERALES	inodoro, lavabos, urinarios	70%	8	13.6
COCINA	70 % DEL RESTAURANTE			202.3
MANTENIMIENTO	Estantes,	70%	4	6.8
BODEGA	Estantes,	70%	6	10.2
CASINO	Mesas, tragamonedas, ruleta	80%	15	27
ESTACIONAMIENTO	Vehiculos 1/cada 5 habitaciones			
GIMNASIO	Máquinas, pesas	70%	15	25.5

**ZONIFICACION**





**BIBLIOGRAFIA**

- TECNOLOGIA DE REGIDURIA Y PISOS  
PILAR MARTI Y MA LUIS DE ANDRES
- ENCICLOPEDIA PRACTICA DE TURISMO Y HOTELES

OCEANO

- CODIGO DE ETICA HOTELERA

ADIHP

- ENFOQUES Y ESTUDIOS DE QUITO A TRAVES DE LA HISTORIA

SERIE QUITO 1996

- TESIS HOTEL PARA QUITO CODIGO 815
- RENTA DEL SUELO Y SEGREGACION URBANA

DIEGO CARRION Y OTROS 1978

- EL PROCESO URBANO DE QUITO

LUCAS ACHIG 1983

- PLAN QUITO

I.M.Q. 1980

I.M.Q. 1980