

UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS
ESCUELA DE ARQUITECTURA DE INTERIOR

TRABAJO DE TITULACION

TEMA: HOTEL 4 ESTRELLAS

EDGAR F. HERRERA MOYA

03 – SEPTIEMBRE - 2002

INDICE

1. Tema	1
2. Introducción	1
3. Propuesta del Tema	2
4. Justificación	3
5. Objetivos	
5.1 Objetivos Generales	4
5.2 Objetivos Particulares	5
6. Alcances	6
7. Marco Teórico	
7.1 Ocio, tiempo libre	8
7.2 Turismo	10
7.3 Hoteles, su administración y funcionamiento	11
7.4 Proceso Urbano	
7.4.1 Historia y legislación urbanas de Quito	17
7.4.2 Expansión de la ciudad y formación de nuevos barrios ..	18
7.4.3 La renovación Urbana de Quito	21
7.5 Normas y necesidades según el registro oficial	23
8. Selección de la edificación	29
8.1 Análisis de la Edificación	31
8.2 Relación con el Entorno	32
8.3 Análisis del entorno	32
9. Referencias Históricas	35
10. Relaciones Funcionales	36

11. Planteamiento de Necesidades.....	37
12. Propuesta Teórica.....	39
12. Actividades	40
13. Bibliografía	53

Tema

Desarrollo de un Hotel de 4 estrellas diseñado en el edificio Puerta del Sol ubicado en la Av. Amazonas y Naciones Unidas.

Introducción

El fenómeno turístico ha sido un factor fundamental de cambio económico y cultural y actualmente constituye una actividad de extraordinario peso económico en el país.

A toda ciudad llegan personas importantes, empresarios, diplomáticos, gente relacionada con el gobierno, etc., que asiste a convenciones, seminarios, eventos importantes, actividades culturales, lanzamientos de productos, reuniones sociales, etc., para acoger a los cuales se necesita mejorar las condiciones de alojamiento, lo cual ofrece un hotel de 4 estrellas, es por eso que propongo un Hotel de esta categoría para ser construido en el sector norte de la ciudad.

Propuesta del Tema

La propuesta que planteo con este trabajo de investigación es el cambio de uso de una edificación construida para oficinas en un Hotel 4 estrellas, donde existan todas las alternativas que brinda un hotel de estas condiciones, como habitaciones simples, dobles, matrimoniales, restaurantes, bares, cafeterías, salas de espera, zonas de diversión, casino, spa, comunicaciones, sala de lectura, sala de internet, etc.

Escogí esta propuesta porque en el sector comprendido entre la Av. América y la Av. Amazonas y Naciones Unidas no existen hoteles de estas condiciones, además que creo conveniente implementar la propuesta de que existan hoteles que estén cerca del aeropuerto y en medio de zonas residenciales, comerciales, recreativas, financieras y administrativas.

Lo que quiero resaltar es la cercanía que tiene esta edificación con los principales lugares visitados por los turistas y los medios para transportarlos hacia ellos.

Me agrada la idea de que esta propuesta esté cerca de la parte financiera de la ciudad, de los grandes almacenes, del Centro de exposiciones Quito, de los principales centros comerciales de la ciudad, etc., para facilitar la estadía de los huéspedes que se hospedarán en el Hotel.

Justificación

El propósito de hacer un Hotel en este edificio es dotar a la zona donde está ubicado de un Hotel de estas características ya que ahí no existen Hoteles de similares condiciones de las que se van a plantear en el proyecto.

El hotel que propongo será diseñado en el Edificio Puerta del Sol donde funcionaba el Banco Solbanco, ubicado en la Av. Amazonas y Naciones Unidas. El propósito de escoger este Edificio fue principalmente su ubicación en una zona netamente comercial, financiera y administrativa de Quito.

Es importante considerar que este proyecto se encontrará dentro de una zona netamente comercial y financiera, lo cual facilitará a los turistas acceder a las facilidades que esto conlleva, pues se encuentran cerca de los principales centros comerciales de la ciudad, Quicentro Shopping, Mall El Jardín, Centro Comercial Iñaquito CCI, además que cuentan con la facilidad de disponer de las principales entidades bancarias.

Otro aspecto importante de resaltar es la cercanía que tendrán a lugares como El Centro de Exposiciones Quito, El Parque de la Carolina, El parque Metropolitano, El Estadio Olímpico Atahualpa, Cinemark, Multicines, que son lugares de entretenimiento.

Todas estas condiciones favorables que se encuentran en esta edificación justifican el planteamiento de este proyecto pues permitirá contar con un

Hotel 4 estrellas que brinde las mejores comodidades a quienes se alojen en estas instalaciones.

Objetivos

Objetivos Generales

Contribuir al Fenómeno turístico dando una propuesta de un establecimiento Hotelero, un sistema complejo en cuyo seno actúan subsistemas igualmente complejos, por lo que haré un proceso acumulativo de investigaciones que conduzcan a un conjunto de normas válidas para el tratamiento de las distintas actividades y funciones que desempeña un Hotel.

Plantear una propuesta desde el punto de vista arquitectónico de convertir en un hotel 4 estrellas a una edificación ya construida para una función totalmente distinta a la de su uso actual.

Demostrar que es factible utilizar su diseño interior para adecuarlo de acuerdo a las necesidades que requiere un Hotel 4 estrellas.

Poner en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera profesional en un proyecto que promete generar rentabilidad.

Objetivos Particulares

Desarrollar servicios que se pueden prestar a los huéspedes aprovechando al máximo la estructura inicial, implementando nuevas ideas en decoración y distribución de espacios.

Implementar nuevas ideas para mejorar los ambientes ya existentes con mejores diseños de decoración y mayores detalles en su construcción.

Evaluar en forma progresiva según avanza el proyecto aquellas áreas que serán reutilizadas para mejorarlas, aquellas que necesitan un nuevo diseño para reconstruirlas y aquellas que necesiten ser implementadas.

Alcances

El presente trabajo pretende cubrir el objetivo principal y detallado del diseño para la adecuación de un Hotel 4 estrellas, a partir de una edificación previamente construida y que actualmente presta sus servicios a oficinas del sector financiero.

El estudio incluirá:

- Análisis de propuesta, el porqué se llegó a plantear un hotel 4 estrellas en una zona comercial.

- Análisis que llevan a la justificación de la propuesta.
- Investigaciones
 - Funcionamiento
 - Necesidades
 - Actividades
 - Reglamentos
 - Áreas mínimas permitidas
 - Distribución de áreas
 - Organigramas
- Programación Arquitectónica
 - Planteamiento de las investigaciones
 - Análisis de las investigaciones
 - Diseño de espacios
- Anteproyecto
 - Plantas sin amoblar destacando las intervenciones
 - Plantas amobladas
 - 2 cortes generales
 - Elevaciones
 - Perspectivas
 - Definición cromática
- Proyecto final
 - Plantas acotadas
 - 2 cortes generales
 - Elevaciones

- Plano de iluminación
 - Planta con especificaciones
 - Detalles constructivos
 - Cuadro de acabados y materiales
 - Carpeta de muestras físicas
- Maqueta

Marco Teórico

Ocio y tiempo libre.

Ocio

El ocio es el tiempo del que se dispone libremente, una vez cumplidas las horas de trabajo y satisfechas las necesidades biológicas de alimentación y descanso.

El ocio es el tiempo dedicado a las distracciones preferidas: ir al cine, escuchar música, leer, bailar, pasear, viajar, y hacer turismo, dibujar, jugar, etc., El sistema de la vida actual ha dado lugar innumerables industrias que obtienen sus beneficios del ocio de las personas. Las industrias turísticas constituyen un buen ejemplo de ello.

El tiempo humano esta escindido actualmente entre casi una mitad de horas vencidas, de las que no disponemos, y otra mitad de horas propias, de las cuales disponemos teóricamente a nuestra voluntad. Estudios estadísticos han demostrado que, a mayor retribución por las horas vencidas o de trabajo, mayor proporción de dinero se invierte en las horas propias de tiempo libre con diversiones más costosas. El nivel de consumo en la sociedad actual depende en gran manera del empleo del ocio. Las sociedades más industrializadas son las que más producen y las que poseen un mayor nivel

de consumo y, por su puesto, son las que más tienden a ampliar las horas de ocio y a reducir la jornada laboral.

"Algunos futurólogos hablan ya de una próxima época de 40 semanas laborables y vidas de solo 33 años activo. Sin embargo, para que ello llegue a suceder es necesario que el trabajo alcance unos niveles razonables de rendimiento y que el ocio pueda disfrutarse efectivamente. En efecto, para un obrero sin cualificar, obligado a trabajar el mayor número posible de horas, el ocio apenas existe. Como tampoco existe para el pluriempleado, el cual combina una ocupación principal con otra u otras secundarias, pero también productivas."¹

Tiempos Libres

Vacaciones, tiempo libre, descanso..., La afluencia de turistas engendra una serie de actividades, tales como la industria hotelera, desarrollo de los medios de transporte, creación de agencias de viaje, de sociedades de explotación, etc.

¿Cómo aprovechar y disfrutar al máximo de los ratos de ocio? En la actualidad hay mil formas interesantes y agradables de divertirse; ya no

¹ ENCICLOPEDIA SALVAT JUNIOR, 10 T, Ed Salvat, Pamplona, 1982, "Ocio", Tomo 8, pag 107

existen aquellos tiempos donde el hombre apenas tenía tiempo para sí mismo, para divertirse , entretenerse, etc.

Por fortuna las cosas han cambiado bastante y gracias a los progresos del maquinismo y la revolución industrial cada vez hay mayor número de personas, hombres y mujeres, con una actividad profesional, hecho que obliga a plantear el problema de qué hacer en los ratos de ocio.

Gracias a la tecnología el hombre desempeña un mejor trabajo en menor tiempo, con esto deben tener en cuenta que los ratos de ocio o las vacaciones del trabajador profesional se deben en parte al tiempo que se ha conseguido ganar gracias a las máquinas.

También hay quien se queja o presume de no tomarse nunca un rato de descanso. ¿Seguro que no se puede ganar tiempo o prescindir de tareas innecesarias? Nunca debe confundirse el ocio, que es un esparcimiento necesario para toda persona que trabaja, con la ociosidad, es decir, vicio de no trabajar.

Turismo

El turismo es un medio ambiente de hacer penetrar, en un país, divisas extranjeras. La afluencia de turistas engendra una serie de actividades, tales

como la industria hotelera, desarrollo de los medios de transporte, creación de agencias de viaje, de sociedades de explotación, etc.

Actualmente en nuestro país el turismo ha sido uno de los mayores ingresos económicos, cada año el ingreso de turistas al Ecuador es mayor debido a los principales centros turísticos que el país ofrece al Mundo. Con ello cada vez es mayor el número de personas que se alojan en hoteles de la ciudad y del país, esta es una de las razones por la que escogí este tema.

Hoteles, su administración y funcionamiento

Un Hotel es un establecimiento público que, mediante pago, aloja a residentes y viajeros proporcionándoles comida y otros servicios.

Las instalaciones de un hotel moderno ofrecen a sus clientes el mínimo de lujo y confort exigible para su descanso. Cualquier residente dispone de una habitación funcionalmente decorada, con los servicios higiénicos y el mobiliario necesarios.

Para cumplir su servicio con la máxima eficacia, los hoteles reúnen unos requisitos especiales en la distribución de sus locales. Así, en el edificio de un hotel podemos distinguir los locales destinados a alojamiento, las estancias donde se desarrolla la vida en comunidad de los residentes y un sector destinado al personal del hotel y a los servicios. Las habitaciones de los

huéspedes se distribuyen por pisos a ambos lados de largos pasillos y revisten características diversas. Una parte importante del hotel la constituye el hall o vestíbulo donde se encuentra la sala de recepción, en cuyas oficinas el cliente se inscribe y toma las llaves de su habitación. Los comedores, cafeterías, las salas de fiestas o de lectura o las terrazas restaurante son los lugares donde se desarrollan la vida comunitaria del hotel.

Según la clase de huéspedes se pueden distinguir diferentes tipos de hoteles. Los más comunes son los hoteles de tránsito o comerciales, que albergan generalmente a los viajeros de paso. Los hoteles residenciales son frecuentados por huéspedes que residen en ellos por durante un período de tiempo mas o menos largo, por lo que su servicio es mas completo. Este tipo de hoteles se encuentra en el centro de las ciudades o en lugares de interés turístico.

El acceso del lugar a los servicios necesarios, como agua y electricidad es vital.

Deben considerarse las ventajas naturales del lugar, particularmente la medida en que brinden incentivos adicionales para que el huésped permanezca en el hotel.

Administración y Funcionamiento

Habitaciones

La principal responsabilidad para el bienestar de los huéspedes se delega al jefe del departamento de habitaciones, conocido como gerente residente. Éste dirige el departamento más grande del hotel, cuyos miembros entran en contacto directo con los huéspedes.

El gerente residente realiza lo que puede ser la responsabilidad más importante del gerente general, es decir, la operación de las habitaciones de los huéspedes día con día. Que registran al huésped, se encargan del mantenimiento y limpieza de la habitación y brindan información sobre las instalaciones del hotel y de interés, sean de naturaleza cultural, recreativa o de esparcimiento.

En casi todos los hoteles, los dormitorios son cómodos, están bien equipados y son limpios. Por tanto, los huéspedes deben evaluar un hotel y sus servicios por la cortesía y eficiencia de los empleados.

Recepción

La recepción es el centro nervioso de un hotel. Para muchos huéspedes, la recepción es el área de registro, ahí, recibidos por un encargado de

habitaciones, obtienen la primera impresión del hotel, su personal y su servicio.

Por lo que respecta a los huéspedes, el encargado de habitaciones es el empleado que los ayuda a registrarse y les asigna su habitación.

Las funciones de la recepción pueden dividirse en cinco áreas generales:

1. Recepción.
2. Servicio de botones
3. Correspondencia e información
4. Consejería
5. Cajeros y auditores nocturnos

Servicio de Alimentos

Durante muchos años, todos los restaurantes y comedores de primera clase se caracterizaron por el servicio a la francesa, es decir, el servicio a la mesa.

Sin embargo, el servicio a la francesa requiere de mayor espacio y más personal que el servicio en platos, por lo que, debido a la economía y a la necesidad de un volumen mayor, actualmente este servicio lo brindan sólo un número limitado de hoteles de lujo.

Sin embargo, algunos hoteles han conservado ciertos elementos del servicio a la francesa, preparando unas cuantas especialidades en la mesa o sirviéndolas en un carrizo de servicio.

Servicio a las habitaciones

Al examinar el área de servicio, sería descuidado pasar por alto el servicio a las habitaciones. El servicio a las habitaciones es el área menos rentable de las operaciones de alimentos y bebidas. Implica el servicio en las habitaciones de los huéspedes, tanto de alimentos como de bebidas.

Prevedemos que en la próxima década el servicio a las habitaciones, con la posible excepción del desayuno, será eliminado de muchos hoteles. Éste requiere mantener un buen número de personal de servicio para manejar lo que puede ser un volumen de servicio muy variable. En los periodos de alta demanda, el personal puede no ser el adecuado, lo que puede provocar críticas para el hotel.

En otras ocasiones, el personal puede ser excesivo, generando así un costo de nómina improductivo. En la mayoría de los hoteles, también manejan todas las llamadas internas.

Operadores

Los deberes del operador son bien conocidos. Contestan los teléfonos y conectan las llamadas con las partes que los huéspedes desean. Las personas que llaman preguntan por los huéspedes y rara vez saben el número de su habitación. En los hoteles con más de 300 o 400 habitaciones, hay un tarjetero al alcance del operador, que contiene fichas que muestran el nombre y la dirección (por lo menos la ciudad y el estado) de cada huésped del hotel. El buen servicio requiere, y los huéspedes demandan que sus llamadas se atiendan adecuadamente.

Estacionamiento

La mayoría de los hoteles construidos tienen estacionamiento propio. Existe una pequeña duda en la mayoría de los hoteles por el estacionamiento, ya que el espacio para éste podría tener un mejor uso, como habitaciones para los huéspedes, tiendas, oficinas, para el personal y áreas para almacenamiento, etc. pero el estacionamiento es muy importante en la construcción de un hotel.

Los constructores tuvieron que reemplazar los estacionamientos externos con internos; además, para justificar los costos del terreno, los edificios tuvieron que ser más altos y tener más habitaciones.

Proceso Urbano

I. Historia y legislación urbanas de Quito

Se dice frecuentemente que Quito es la ciudad más planificada de América Latina. Ciertamente, han existido al menos 5 planes urbanos desde 1942, fecha de la primera planificación, pero han experimentado diversos caminos y, finalmente, ninguno ha llegado a un nivel de verdadero instrumento control de la urbanización, oponible a terceros.

Las primeras ordenanzas municipales de importancia referentes a la planificación urbana, expedidas entre 1890 y 1910, tratan de la necesidad de construir la ciudad de modo que se pueda formar una continuidad urbana, y establecen cierta cantidad de servicios urbanos relativos esencialmente al mantenimiento de los espacios públicos, es decir de las calles y plazas. La primera ley referente a las urbanizaciones data de los años 30.

La legislación vigente en el distrito Metropolitano

En materia urbanística, los textos jurídicos fundamentales vigentes localmente son RMQ y el código de Arquitectura. En virtud de la ley de Régimen del distrito Metropolitano que concede a la nueva entidad política – administrativa toda competencia sobre su territorio en materia de control del uso del suelo, el Municipio emitió la Ordenanza n° 3050 que constituye la

concreción de numerosos años de preparación y de un considerable trabajo de recopilación y de análisis de la ciudad.

Según un estudio reciente sobre la legislación urbana vigente en Quito, la estructura jurídica en sí de la ordenanza de Reglamentación Metropolitana limita su eficiencia: « Ciertamente es que en general el alcance de las regulaciones municipales está limitado desde el punto de vista formal por la estructura legal. Debe tenerse presente que tanto el establecimiento de limitaciones al dominio como el otorgamiento de facultades a la administración son aspectos reservados a la Ley, debido a la protección constitucional de que goza la propiedad y al principio de subordinación de la potestad pública, también reconocidos constitucionalmente. Como el régimen general de la legislación civil ecuatoriana conceptualmente se desarrolla a partir del respeto al arbitrio de los propietarios, las atribuciones conferidas a la administración en orden a la ordenación urbana, así como las regulaciones municipales, tienden a mirarse como limitaciones más bien circunstanciales y en cierto sentido arbitrarias, vinculadas con las vicisitudes de una planificación respecto cuya naturaleza y de cuyas ventajas hay escasa conciencia ciudadana. Las regulaciones municipales han seguido esta perspectiva, han mantenido una visión civilista tradicional y los mecanismos administrativos que desarrollan se quedan cortos frente a las posibilidades que ofrece la legislación.

II. Expansión de la ciudad y formación de nuevos barrios

Una vez copado el centro como resultado de los nuevos usos dados al mismo y del crecimiento de la población, se va ampliando el ámbito de la ciudad. Hacia el sur, por la vía que conduce a la costa y hacia las lomas del Pichincha se fueron asentando sectores populares. Existen otras mayores transformaciones, zonas incorporadas al registro de lo urbano cuya existencia es muy antigua como pueblos y asentamientos de indios, es el caso de Cotocallao y la Magdalena, cuyos vínculos con la ciudad se volvieron aún más estrechos.

Los habitantes de Chillogallo tenían una vieja tradición como arrieros. Hoy tanto Chillogallo como la Magdalena se encuentran completamente incorporados a la trama urbana de Quito.

En la guía de 1909 se dice que la Parroquia de Santa Prisca puede considerarse más bien como urbana, una vez que prolongada la Capital hacia el norte ha venido a incluirla ahí pero Santa Prisca incluye, en realidad, extensos territorios rurales y urbano-rurales como la planicie de Iñaquito y la comuna de Santa Clara de San Milán, hasta ahora existente. Colindante con Santa Prisca estaba la parroquia de Cotocollao desde donde partía una serie de caminos de herradura que conducían a los pueblos de Calacalí, San José de Minas, Perucho y Puéllaro. Con Pomasqui y San Antonio así como con Zambiza estaba unido Quito por carreteros.

Los sectores de mayores recursos se fueron localizando hacia el Norte. Los terrenos ubicados en esa dirección tenían un mayor valor.

Para 1914 se había formado la ciudadela Larrea y se había construido una serie de casas señoriales en el sector de El Ejido, entre las Avs. 12 de Octubre y Colombia, hasta la Patria.

Como conclusión podemos decir que las ciudades andinas nacieron como parte del proceso colonial y formaron parte desde un comienzo de los proyectos de dominio del campo. Los sectores dominantes en ellas difícilmente lograron niveles de autonomía con respecto a los creadores que se derivan del hecho colonial y de la economía terrateniente.

“El tránsito al capitalismo en nuestros países se da bajo condiciones de dependencia que contribuyen a entrapar aún más el complejo proceso de modificación de las relaciones internas; esto repercute, necesariamente, en la suerte de las ciudades, las cuales expresan tempranamente un limitado y muchas veces aparente, desarrollo de la modernidad. Los sectores dominantes afincados en estas ciudades adoptaron esquemas modernos de vida (los códigos del eclecticismo y del Art Nouveau, las propuestas haussmanianas de organización del espacio, las ideas del progreso), en un contexto social en el cual las relaciones capitalistas eran incipientes o, incluso, no se habían generado. Las modificaciones urbanísticas (realizadas a imagen y semejanza de las provocadas en Europa) no responden tanto a requerimientos productivos como en Europa (los de una sociedad naciente

que requiere adecuar los espacios a su desarrollo) como a necesidades culturales: los de alejamiento del mundo rural y de civilización de las costumbres. Es cierto que a partir del último tercio del XIX hubo un proceso real: el del desarrollo del comercio, "modernización" de la hacienda y ampliación de sus necesidades de funcionamiento (instalación de locales, banca, etc.) pero en medio de ese proceso no se habían modificado aún sustancialmente las bases rentísticas de su funcionamiento."²

III. La renovación Urbana de Quito

Desde la década del sesenta la ciudad de Quito entra en un agudo proceso de transformación, que tiene sus raíces profundas en el tipo particular de desarrollo capitalista que se impulsa en el país; este proceso evoluciona por la articulación más dinámica de la sociedad nacional al capitalismo central, cuando éste ha procreado los gigantescos monopolios transnacionales que desbordan los sectores clásicos de explotación para dirigirles hacia la industria.

Para la década del setenta el proceso se consolida bajo un nuevo signo del desarrollo capitalista sustentado en los ingresos derivados de la comercialización petrolera, la modernización de la estructura agraria y del Estado, la formación de ciertas condiciones mínimas para la inversión, el

² ENFOQUES Y ESTUDIOS DE QUITO ATRAVES DE LA HISTORIA, Ilustre Municipio de Quito, 2da Serie, tomo 6, 1992.

crecimiento del proletariado y de las capas medias de la población urbana, la concentración del ingreso y la aceleración del proceso de urbanización.

"En ese sentido, la ciudad de Quito desde fines de la década del sesenta, viene sufriendo una serie de transformaciones originadas por la necesaria adecuación de la organización territorial urbana al tipo de desarrollo capitalista que se impone en el país. Estas transformaciones están en consonancia con el crecimiento vertiginoso de la población (4.6% anual); el incremento del área urbana en la ciudad (380% en la década); el crecimiento del parque automotor (503% en el período); el apareamiento de barrios populares en las zonas de expansión con una población que supera el 25% del total de la ciudad; la existencia de déficit de servicios equipamientos colectivos, tales como de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica que, en su conjunto y respectivamente, significan una marginación del 30, 32 y 20.5 por ciento de la población."³

En la década del setenta, y como resultado de procesos que tienen lugar desde los años sesenta, la ciudad de Quito, se encuentra en un agudo proceso de transformación (en tanto crecimiento y readecuación de la organización territorial) en vista de la superación de las contradicciones que el desarrollo del capitalismo genera en la ciudad, contradicciones que se agudizan y hacen crisis en el periodo 1970-1980.

³ CARRION, Fernando, La renovación Urbana de Quito, Ed. CAE, Quito, 1983.

Normas y Necesidades según el Registro Oficial emitido por el Ilustre Municipio de Quito.

Categorías y definiciones de los establecimientos hoteleros

Clasificación.- Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan a la siguiente manera:

1.- Hoteles

1.1 Hotel

1.2 Hotel residencia

1.3 Hotel apartamento

2.- Pensiones, hostales residencias

3.- Paradores, moteles, refugios

4.- Establecimientos hoteleros especiales.

5.- Establecimientos Turísticos no hoteleros (Extrahoteleros)

5.1 Ciudades vacacionales

5.2 Campamentos

5.3 Apartamentos, Villas, Cabañas.

Definiciones.

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.

Hotel Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste, al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel apartamentos.- Es todo establecimiento que preste, al público en general alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además, de muebles, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno. Dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Dependencias e instalaciones de usos general

En los establecimientos clasificados en las categorías 5, 4 y 3 estrellas, cualesquiera, que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales deberán estar cubiertos en una gran parte de superficie, con alfombras, moquetas u otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

La instalación de los ascensores además de sujetarse a las condiciones de seguridad exigidas en las disposiciones vigentes sobre la materia, se efectuará de modo que se eviten ruidos o vibraciones originados, tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, mediante el empleo de los procedimientos técnicos modernos. No se admitirá la instalación de ascensores con cabina de capacidad inferior a cuatro personas.

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualesquiera que sean las categoría de estos, deberán:

1. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezcan a la clientela música de baile o concierto.
2. En los establecimientos de 5 estrellas, en los que el bar, debe ser independiente, este podrá estar instalado en una de las áreas sociales pero en tal caso la parte reservada para el mismo estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Los comedores tendrían ventilación al exterior, o con su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida, con trayectos breves y funcionales.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción, con guardarropas, servicios higiénicos y al menos dos cabinas telefónicas cerradas e insonorizadas. La

superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1m² por persona, y áreas sociales de uso general.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de señoras como de caballeros, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Habitaciones y suites, sus instalaciones y equipo.

Las ventanas de los dormitorios estarán dotadas de contraventanas, persianas o cortinas que impidan totalmente la entrada de luz cuando el huésped lo desee, y estarán protegidas además.

Salvo en los hostales y pensiones de una estrella, todos los dormitorios estarán equipados, al menos con los siguientes muebles e instalaciones:

- a) Una cama individual, matrimonial, o dos camas individuales.
- b) Uno o dos veladores, según el número de camas.
- c) Un sillón, butaca o silla de huésped y una mesita o escritorio.
- d) Una lámpara de escritorio en los establecimientos de 5 y 4 estrellas.
- e) Un portamaletas.
- f) Un armario empotrado o no, con bandejas o estantes y armadores en número suficiente.

- g) Una o dos lámparas o apliques a la cabecera de cada cama.
- h) Un teléfono.

Los cuartos de baño de las habitaciones tendrán en todo caso, ventilación directa o forzada, con renovación del aire y deberán estar equipados, además de los elementos sanitarios.

De la prestación de servicios

La recepción y la consejería constituirán el centro de la relación con los clientes a efectos administrativos, de asistencia y de información.

En los hoteles de cinco y cuatro estrellas será necesario la existencia de un Asistente de Gerencia, el mismo que atenderá el reclamo de los clientes.

La presentación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la dirección del establecimiento, que de todo caso comprenderá un periodo mínimo de dos horas para el almuerzo y la merienda.

Condiciones mínimas en los hoteles

Para que un establecimiento pueda ser clasificado en el grupo de hoteles, deberá reunir, además de las condiciones exigibles para cada categoría que le corresponde, los siguientes:

- a) Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, completamente independiente, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
- b) Facilitar al público tanto el servicio de alojamiento como el de comidas.
- c) Disponer de un mínimo de 30 habitaciones de las cuales el 10% deben ser individuales.

Condiciones Generales

- a) Los hoteles de 4 estrellas, deberán estar instalados en edificios funcionales que, contruidos con materiales de primera calidad ofrezcan condiciones de alto confort y distinción.
- b) Sus instalaciones, tanto las generales del establecimiento, como las habitaciones, serán de excelente calidad, los pisos, paredes y techos de todas las dependencias a utilizar por los clientes estarán revestidas con materiales y pinturas que armonicen con el ambiente del establecimiento.
- c) El mobiliario, tapicería, lámparas, cuadros y en general todo los elementos decorativos, así como la vajilla, cristalería, cubertería y lencería, se distinguirán por su calidad.
- d) Tanto las dependencias de uso general, como las habitaciones, estarán climatizados mediante un eficaz sistema de aire acondicionado y/o calefacción.
- e) Para ostentar esta categoría deberá contar con un mínimo de 50 habitaciones.

Selección de la edificación

Sin duda, el factor más importante en el éxito o fracaso de un hotel propuesto es la ubicación. El entorno económico del área debe tomarse en cuenta; es necesario investigar las leyes de zonificación y, desde luego, el tamaño del lugar es muy importante.

El sitio debe revisarse en relación con la existencia de acceso a vías las cuales el huésped pueda llegar y salir del hotel. Deben considerarse las ventajas naturales del lugar, particularmente la medida en que brinden incentivos adicionales para que el huésped permanezca en el hotel o cerca de él. Con esto el lugar donde funcionará el hotel debe estar cerca de las principales atracciones de la ciudad, como sitios recreativos y de esparcimiento. De igual manera, los contornos geográficos del lugar son importantes ya que se relacionan con el acceso a diferentes atracciones. Considerar la ubicación de las atracciones naturales puede determinar a menudo el grado en que serán utilizadas por los huéspedes.

Es por eso que para mi propuesta escogí el edificio Puerta del Sol ubicado en la Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas Esq. Frente a la Matriz del Banco La Previsora.



Análisis de la Edificación con relación al entorno

Iluminación

Este edificio posee gran iluminación natural. Lo bueno de éste es que no está adosado lo cual hace que tenga grandes ventanales a los cuatro lados.

Asoleamiento

El solemiento se da por su parte izquierda (Calle Japón) en las mañanas y en la parte derecha (AV. Amazonas) por las tardes y sus vientos dominantes, por su parte frontal. (Calle Japón)

Ruido

Este edificio está ubicado en calles que son transitadas todo el día, en las cuales hay la mayor parte de tráfico en las horas pico, además que hay recorrido de los principales buses de la ciudad, esto es bueno en el aspecto de movilización para los huéspedes, ya que cualquiera de estos buses los dejarían o recogerían en la puerta del hotel.

Integración

El edificio actúa en común con la ciudad ya que está ubicados en una zona muy cercana a los principales centros comerciales, financieros, y recreativos de la ciudad.

Relación con el Entorno

Para quienes buscan alojarse en Hoteles de 4 estrellas consideran aspectos externos muy importantes al momento de decidir su alojamiento como son :

- Encontrarse en una zona segura
- Tener facilidad de movilización
- Estar ubicado a pocos minutos del aeropuerto.
- Tener fácil acceso a las necesidades principales
- Contar con lugares cercanos de recreación y diversión
- Acceder a instituciones cercanas donde puede realizar sus transacciones financieras, comerciales, entre otras.

Análisis del entorno

El entorno que rodea a este edificio ofrece muchas facilidades dignas de considerar para quien busca un lugar de alojamiento, como es la cercanía a lugares comerciales, financieros, alimenticios y de recreación, tales como:

- Centro Comercial Iñaquito
- Centro Comercial Naciones Unidas
- Centro Comercial Unicomio
- Produbanco
- Diners Club
- Mc Donald's
- Quicentro Shopping
- Centro Comercial Caracol
- Banco La Previsora
- Banco Del Pichincha
- Banco de Guayaquil
- Tony Romas

- Fridays
- Parque La Carolina
- Cinemark
- Oficina de Correos
- Clínica de la Mujer
- Pizzerías
- Estadio Olímpico
- Parque Metropolitano
- USA Office

Actualmente existen en la ciudad de Quito Hoteles de lujo que ofrecen el servicio que propongo para esta edificación como son:

- Akros
- Alameda Plaza
- Dann Carlton*
- Hilton Colón
- Radisson Royel Quito
- Alameda Real
- Crowne Plaza *
- Four Points Sheraton Quito*
- Jw Marriot Hotel Quito
- Swissotel

Los hoteles señalados con (*) tienen cercanía con el sector donde está ubicado mi propuesta, pero estos apuntan más hacia la zona noreste de la ciudad, mi propuesta, en cambio, apunta más hacia la zona noroeste. (Ver plano siguiente página)

Como podemos observar el entorno que rodea a esta edificación sustenta la idea de generar un proyecto de construir un Hotel de 4 estrellas considerando además que en el sector norte de la ciudad no existen Hoteles de dicha calidad.

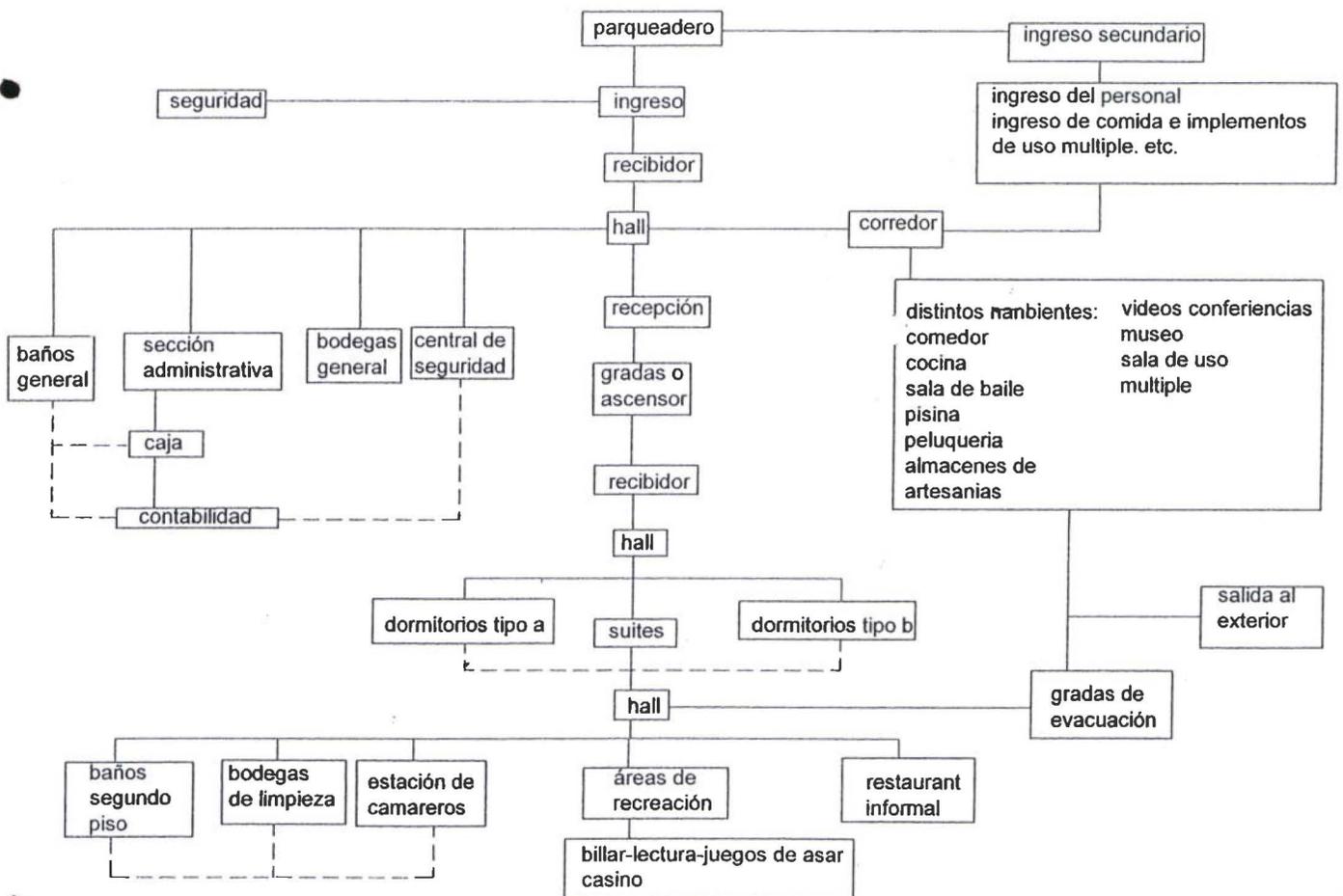
Referencias Históricas

El edificio Puerta del Sol fue construido en Mayo de 1994 y se terminó su construcción en 1996. Fue construido por la constructora Bandera – Vela y principalmente fue diseñado para el funcionamiento del Banco Solbanco pero cuando el Banco quebró el edificio fue utilizado por diferentes oficinas entre ellas las de American Airlines que actualmente siguen funcionando ahí.

El edificio consta de 11 plantas mas 4 plantas de parqueaderos. Está ubicado en la Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas, está rodeado por los principales centros financieros, comerciales, recreativos, alimenticios de la ciudad tales como:

- Centro Comercial Iñaquito
- Centro Comercial Naciones Unidas
- Centro Comercial Unicornio
- Produbanco
- Diners Club
- Mc Donald's
- Fridays
- Parque La Carolina
- Cinemark
- Oficina de Correos
- Clínica de la Mujer
- Quicentro Shopping
- Centro Comercial Caracol
- Banco La Previsora
- Banco Del Pichincha
- Banco de Guayaquil
- Tony Romas
- Pizzerías
- Estadio Olímpico
- Parque Metropolitano
- USA Office

Relaciones Funcionales



Planteamiento de Necesidades

Necesidades Generales ⁴

Necesidades de descanso

- Dormitorio
- Suite
- Sala de estar
- Lobby

Alimentación

- Cafetería
- Bar
- Comedor

Almacenamiento

- Alacenas
- Bodegas de alimento
- Bodegas ropa
- Bodegas útiles de limpieza
- Bodegas suministros de oficina
- Bodega herramientas

Distracción

- Bar
- Piscina
- Discoteca
- Almacenes
- Sauna
- Turco
- Spa

Preparación

- Cocina
- bar

Reunión

- Sala de conferencias
- Área social
- Sala de reunión

⁴ Fuente Registro Oficial, número 319, emitido en abril 20 1977

Asearse

- Baños privados
- Baños generales
- Cámara de bombas
- Cámara de purificación

Administrar

- Gerencia
- Administrador
- Contador
- Secretaria

Ejercitarse

- Gimnasio

Estacionamiento

- Garaje

Comunicarse

- cabinas telefónicas
- Central de comunicación

Conocimiento

- Sala de lectura
- Sala de internet

Seguridad

- Cuarto de Guardia
- Central de control

Circulación

- Ingreso puntual
- Ingreso secundario
- Ingreso equipaje grande
- Mercadería

General

- Medico
- Lavandería

Propuesta teórica

La propuesta que se plantea es de proporcionar al edificio de las necesidades básicas para un hotel de 4 estrellas.

Se ocupó la totalidad de sus subsuelos para los parqueaderos del Hotel, en el 1er subsuelo se implementó la zona de empleados, donde existen zonas de descanso, distracción y alimentación, además existe la zona de almacenamiento como alimentos y bebidas, limpieza, herramientas, implementos de oficina, ropa y lavandería.

En la planta baja se encuentra la recepción, la gerencia, administración, salas de espera, bar, baños, cabinas telefónicas, agencia de viajes, sala de internet, almacenes, boutique y una cafetería.

En el mezanine se ubicó el casino y una cafetería con servicio de bar.

El primer piso es una planta tipo de habitaciones tanto simples como dobles, cada habitación simple tiene alrededor de 20 m² y las dobles 25 a 30 m². Se implementó también, en cada piso, un office de piso, donde se almacena la ropa blanca para cada habitación. Esta planta tipo de habitaciones comprende los primeros ocho pisos.

En el noveno y décimo piso se implementó las habitaciones duplex o matrimoniales, además de salas de esperas.

En el onceavo piso se diseño el SPA, donde funciona las zonas de aromaterapia, masajes, sauna, turco, hidromasajes.

Actividades

Cuadros de espacios mínimos según cada necesidad ⁵

ESPACIO	FUNCION	CALIDAD	No. USUAR.	No. HORAS	MOBILIARIO	CIRCULACION	TOTAL
dormitorio	relajante	limpio	1 a 4	24	2 camas -> $1,35 \times 1,90 = 2,56(2) = 5,13 \text{ m}^2$ 2 velador -> $0,45 \times 0,45 = 0,20(2) = 0,40 \text{ m}^2$ 1 silla -> $0,80 \times 0,90 = 0,64 \text{ m}^2 = 8,41 \text{ m}^2$ 2 closet -> $1,60 \times 0,70 = 1,12 = 2,24 \text{ m}^2$	8,41 al 30% = 2,52 m ²	10,66 m ²
suite	relajante	limpio	1 a 4	24	2 camas $2,00 \times 2,00 = 4,00(2) = 8,00$ 2 veladores $0,45 \times 0,45 = 0,20(2) = 0,40$ 4 sillones $0,80 \times 0,80 = 0,64(4) = 2,56$ 2 closet $1,80 \times 0,70 = 1,26(2) = 2,52$	13,48 al 30% = 4,04 m ²	17,52 m ²
sala de estar	relajante	limpio	5 al 8	6	4 sillones $0,50 \times 0,80 = 0,64(4) = 2,56$ 2 mesa central $0,60 \times 0,40 = 0,24(1) = 0,24$ 2 mesas $0,40 \times 0,40 = 0,16(2) = 0,32$ 2 silleas $0,40 \times 0,50 = 0,20(2) = 0,40$	3,52 al 30% = 1,05 m ²	4,57 m ²
Lobby	atención	limpio	10 a 30	24	1 mueble recepción $2,20 \times 0,50 = 1,1$ 4 silleas $0,40 \times 0,40 = 0,16(4) = 0,64$ 3 sillones $0,80 \times 0,80 = 0,64(8) = 5,12$ 7,34 m ² 2 mesas $0,60 \times 0,40 = 0,24(2) = 0,48$	7,34 al 40%	10,27 m ²

ESPACIO	FUNCION	CALIDAD	No. USUAR.	No. HORAS	MOBILIARIO	CIRCULACION	TOTAL
cafeteria	atención	limpio tran.	1-40	16	8 mesas (A) = $0,60 \times 0,60 = 0,36(8) = 2,88 \text{ m}^2$ 32 mesas = $0,40 \times 0,40 = 0,16(32) = 5,12 \text{ m}^2$ 2 mesas (B) = $0,60 \times 0,40 = 0,24(2) = 0,48 \text{ m}^2$ 4 sillas = $0,40 \times 0,40 = 0,16(4) = 0,64 \text{ m}^2$ 11,22 m ² 2 meson = $1,80 \times 0,50 = 0,90(1) = 0,90 \text{ m}^2$ 1 mueble = $1,80 \times 0,40 = 0,72(1) = 0,72 \text{ m}^2$ 4 taburetes = $0,40 = 0,12(4) = 0,48 \text{ m}^2$	al 30% = 3,36 m ²	14,8 m ²
bar	atención	limpio	1-30	18	1 meson = $1,80 \times 0,50 = 0,30(1) = 0,90 \text{ m}^2$ 10 taburetes = $0,40 = 0,12(10) = 1,2 \text{ m}^2$ 4 mesas = $0,60 \times 0,60 = 0,36(4) = 1,44 \text{ m}^2$ 1 cabina = $2,0 \times 1,5 = 3(1) = 3 \text{ m}^2$ 35,54 m ² 2 mueble = $1,80 \times 0,40 = 0,72(2) = 1,44 \text{ m}^2$ 1 pista de baile = $5 \times 5 25(1) = 25 \text{ m}^2$ 16 silleta = $0,40 \times 0,40 = 0,16(16) = 2,56 \text{ m}^2$	al 30% = 10,66 m ²	46,2 m ²
comedor	atención	limpio traq	1-60		1 meson = $1,80 \times 0,50 = 0,90(1) = 0,90 \text{ m}^2$ 7 mesa (A) = $0,80 \times 0,80 = 0,64(7) = 4,48 \text{ m}^2$ 4 mesa (B) = $1,60 \times 0,80 = 1,28(4) = 5,12 \text{ m}^2$ 4 mesa (C) = $0,60 \times 0,80 = 0,48(4) = 1,92 \text{ m}^2$ 60 silletas = $0,40 \times 0,40 = 0,16(60) = 9,6 \text{ m}^2 = 33,75$	al = 10,12 m ²	43,87 m ²

ESPACIO	FUNCION	CALIDAD	No. USUAR.	No. HORAS	MOBILIARIO	CIRCULACION 30%	TOTAL
s. Lectura e Internet	conocim.	limpio tranqu.	20	12	8 mesas $1,60 \times 0,60 = 0,96 (8) = 7,68$ 48 sillas $0,40 \times 0,40 = 0,16 (48) = 7,68$		
	conocim.	limpio tranqu.	2		5 mueble $1,80 \times 0,40 = 0,72 (5) = 3,6$ 1 mesa corrida $2,80 \times 0,60 = 1,62(1) = 1,62$ 1 fichero $1,20 \times 0,40 = 0,48 (1) = 0,48$	21,06 m ²	6,31 m ² 27,37 m ²
administración gerencia administración contador	administrar	limpio tranqu	6	8	3 mesa $1,30 \times 0,50$ 3 auxiliar $0,90 \times 0,45$ 3 credenns $0,60 \times 0,30$ 4 escritorio $1,30 \times 0,50$ 2 sillón $0,70 \times 0,70$ 4 silleta $0,40 \times 0,40$ 3 archivador $0,35 \times 0,50$		
area social	reunión	limpio conf	6	14	4 sillones $0,80 \times 0,80 = 0,64(4) = 2,56$ 1 mesa $0,20 = 1,005(1) = 1,005$ 2 mueble $0,40 \times 0,40 = 0,16(2) = 32$	3,88 m ²	1,165 m ² 5,04 m ²
baños	aseo	limpio	varios	24	20 baño tipo A (Privado) 1 tina $1,60 \times 0,70 = 1,12$ 1 inodoro $0,70 \times 0,50 = 0,35 = 1,63 \text{ m}^2 \times 20 = 32,6 \text{ m}^2$ 1 lavamano $0,40 \times 0,42 = 0,16$	9,78 m ²	42,38 m ²
					6 baño tipo B (Público) 5 inodoros $0,70 \times 0,50 = 0,35(5) = 1,75$ 5 lavamanos $0,40 \times 0,42 = 0,16(5) = 0,80 = 2,85 \times 5 = 14,25 \text{ m}^2$ 2 urinarios $0,50 \times 0,30 = 0,15(2) = 0,30$	4,27 m ²	18,52 m ²
camar bomba purificado	aseo	limpio limpio	2	24	2 aseo libre $1,50 \times 1,50 = 2,25 \text{ m}^2(2) = 4,50 \text{ m}^2$ 2 mesas $1,20 \times 0,60 = 0,72 \text{ m}^2(2) = 1,44 \text{ m}^2 = 5,94 \text{ m}^2$	1,78 m ²	7,722 m ²
almacenes	distraccion	limpio	20	12	2 mostradores $1,80 \times 0,50 = 0,90(2) = 1,80$ 1 muebles $1,8 \times 0,40 = 0,72(1) = 0,72$ 4 silleta $0,40 \times 0,40 = 0,16(4) = 0,64$ 1 mesa $1,00 = 3,14(1) = 3,14$	6,3 m ²	1,89m ² 8,19 m ²
sauna/turco	distracción	limpio	15 c/u	12	4 bancas $1,20 \times 0,60 = 0,72(4) = 2,88$ area individual $4 \times 4 = 16 = 18,88 \text{ m}^2$		0,86 m ² 19,74 m ²
SPA	distracción	limpio	15	12	7 camillas $1,30 \times 1,95 = 2,53(75) = 17,71 \text{ m}^2$ 4 muebles $1,20 \times 0,45 = 0,49(4) = 1,96 \text{ m}^2$ 4 silletas $0,40 \times 0,40 = 0,16(4) = 0,64$ 4 damas de lodo $1,30 \times 1,95 = 2,53(4) = 10,12 \text{ m}^2$	30 m ²	9,12 m ² 39,12 m ²

⁵ Fuente Registro Oficial, numero 319, emitido en abril 20 1977

ESPACIO	FUNCION	CALIDAD	No. USUAR.	No. HORAS	MOBILIARIO	CIRCULACION 30%	TOTAL
cuarto guardia	seguridad	comodo	2	24	1 silleta $0,45 \times 0,40 = 0,2025$ 1 caseta $1,40 \times 1,40 = 1,96$		
central de control	seguridad	comodo	4	24	1 mueble $1,80 \times 0,45 = 0,81$ $0,4,1325 \text{ m}^2$ 2 silleta $0,40 \times 0,40 = 0,16$ (2) = 0,32 2 locker $1,20 \times 0,35 = 0,42$ (2) = 0,84	1,23 m ²	5,37 m ²
estacionamiento	seguridad	comodo	25	24	area de estacion (25) $2,80 \times 0,50 = 14$ (25) = 350 m ²	105 m ²	4,55 m ²
cabina telefónica	comunic.	confortable	4	24	(cabina) (4) $0,90 \times 0,90 = 0,81$ (4) $3,24 \text{ m}^2$ (central)	0,97 m ²	4,21 m ²
					1 mesa $1,60 \times 0,60 = 0,96 \text{ m}^2$ 2 sillas $0,45 \times 0,45 = 0,2025 \text{ m}^2$ (2) = 0,40 1 mueble $1,20 \times 0,45 = 0,54 \text{ m}^2$	2,84 m ² / 0,85	3,69 m ²

ESPACIO	FUNCION	CALIDAD	No. USUAR.	No. HORAS	MOBILIARIO	CIRCULACION 30%	TOTAL
lavanderia	servicio	limpio	4	8	2 piedra de lavar $0,55 \times 0,40 = 0,22 \text{ m}^2 = 44$ 3 maquina de lavar $0,65 \times 0,65 = 0,4225 \text{ m}^2$ (3) = 1,26 3 maq. secado $0,56 \times 0,65 = 0,4225 \text{ m}^2$ (3) = 1,26 5,44 2 tabla de placha $1,20 \times 0,30 = 0,36 \text{ m}^2$ (2) = 0,72 2 mesa $1,20 \times 0,60 = 0,72 \text{ m}^2$ (2) = 1,44 2 silla $0,40 \times 0,40 = 0,16 \text{ m}^2$ (2) = 0,32		1,63 7,07 m ²

Análisis métrico

Definición funcional de tipos de cuarto de baño

Los componentes del cuarto de baño son:

Patio de ventilación

Bañera Lavabo

Inodoro

Bidet

Los tipos se han detectado tomando como criterio base la posición del patio de ventilación y su situación relativa respecto de la bañera. La rotación del resto de los elementos se ha resuelto por asimilación al criterio base.

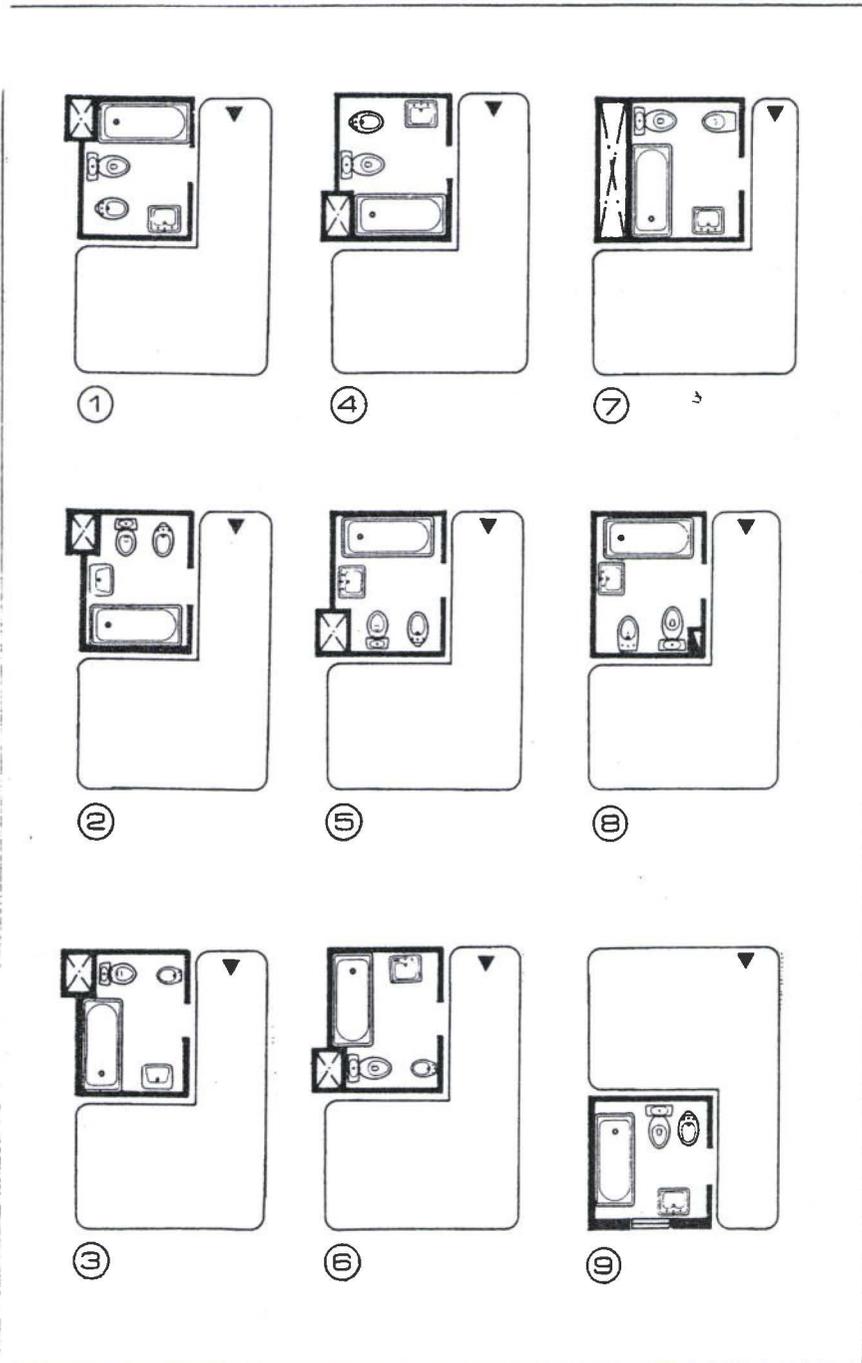
Como criterios complementarios se han prefijado:

Independizar la tipología de la dotación que la Reglamentación Hotelera exige para los cuartos de baño en las distintas categorías hoteleras

Prescindir de la posibilidad de separación entre aparatos.

Agrupar en un solo tipo los cuartos de baño que ventilan por ductos, con independencia de la posición de la bañera.

Con arreglo a estos criterios los tipos de baños han sido nueve.



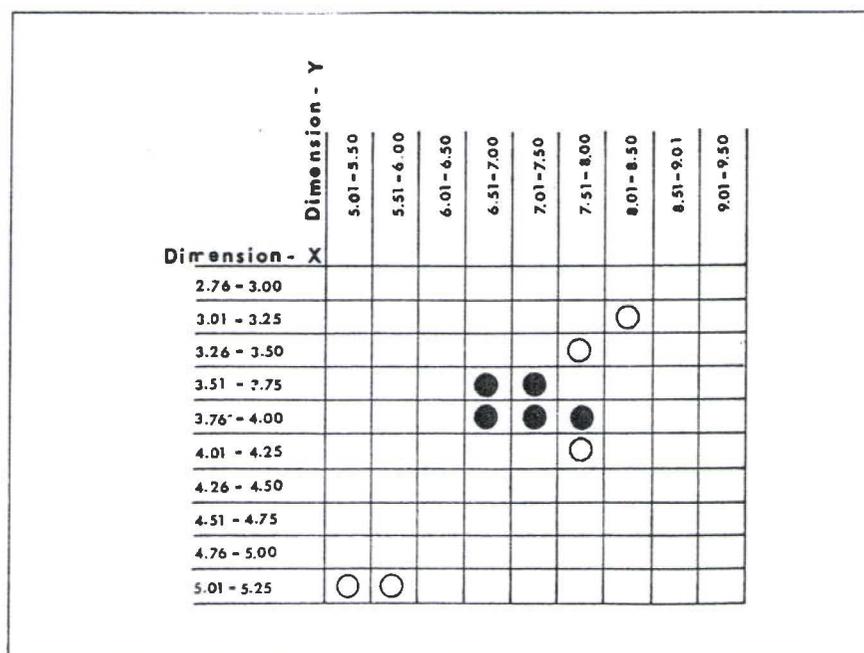
Habitación H****

En tanto que el análisis ha permitido detectar agrupaciones y relaciones características que podemos aceptar como definitivas en las categorías de tres y cuatro estrellas.

A nivel dimensional y tipológico, la habitación del hotel de cinco estrellas aparece estrechamente emparentada con la habitación del hotel de cuatro estrellas.

El análisis ha permitido definir dos tipos predominantes, 1 y 2, que recogen una tendencia ya aparecida en los hoteles de cuatro estrellas, en el sentido de ser la habitación tipo 1 ligeramente más ancha que la tipo 2.

Distribución métrica de habitaciones en H****



Total habitación: dimensiones y superficies.

Dimensiones x, y

x 3.51 a 4.00

y 6.51 a 8.00

La dimensión x en la habitación tipo 1, polariza los anchos mayores, estando comprendida en el intervalo 3.80-4.00 m, con 3.90 como valor típico característico. En la habitación tipo 2 el intervalo dominante es de 3.60-3.90, con 3.80 como valor típico.

Para los dos tipos de habitación la dimensión y está comprendida en el intervalo 6.80-7.70 m siendo 7.50 el valor típico.

Superficies

Están comprendidas en unos límites mínimo y máximo de 23.76 m² y 31.20m², siendo la media aritmética de 28.01 m².

Estar-dormir: dimensiones y superficies

Dimensiones x, y

La dimensión x coincide con la del total habitación.

La dimensión y está comprendida en un intervalo dominante para los dos tipos de habitación de 4.50 a 4.70 m, teniendo como valor típico 4.60 m.

Están comprendidas entre 14.04 m² y 19.63 m² como valores límite, siendo la media aritmética de 17.60 m²

Cuarto de baño: tipos, dimensiones y superficies

Típos

En general el tipo dominante es el 3 (ver cuadro de tipos de baños). Matizando con el tipo de habitación, a la tipo 1 corresponden como dominantes los tipos de cuarto de baño 3, 4 y 7.

Con habitación tipo 2 los cuartos de baño más frecuentes son 3 y 6.

Dimensiones

Se aprecian dos series distintas de dimensiones, relacionadas respectivamente con los tipos 1 y 2 de habitación.

Con habitación tipo 1, la dimensión x del cuarto de baño está comprendida en el intervalo 1.80-2.40 m sin valor típico claro, a la que corresponde una dimensión y comprendida entre 2.45 m y 2.90 m sin que tampoco aparezca un valor típico claro.

Con habitación tipo 2, la dimensión x está comprendida en un intervalo de 2.30 a 2.75 m con valor típico de 2.50 m. La dimensión y entre 2.20 y 2.70 m sin Valor típico claro.

Superficies

La media aritmética de la superficie de los cuartos de baño es 6.32 m²

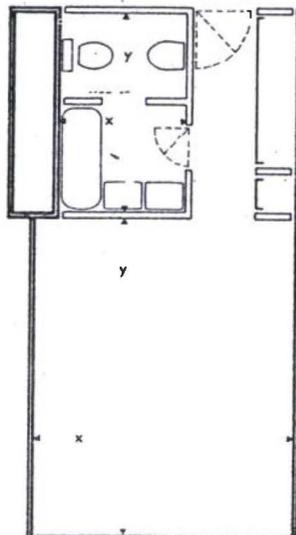
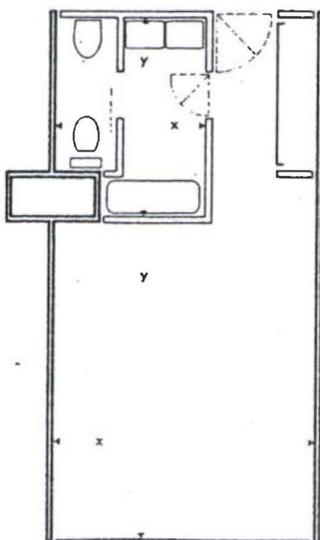
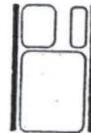
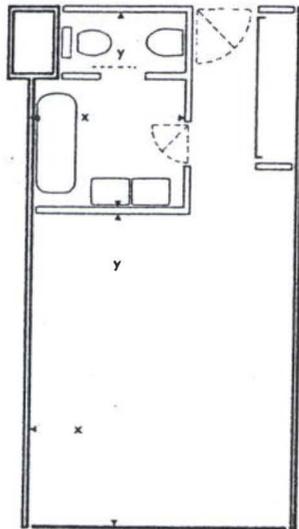
Armario

Con habitación tipo 1 el armario ocupa todo el vestíbulo en un 50 % de los hoteles. En este caso su longitud media es de 3.00 m. Caso de no ocupar todo el vestíbulo la longitud media es de 2.25 m.

Con habitación tipo 2 domina el caso en que el armario no ocupa todo el paño del cuarto de baño, con una longitud media de 1.90 m. En el caso contrario la longitud media es de 2.75 m.

SUBCONJUNTO SELECCIONADO

ESTANCIA		Dimensión x				Dimensión y				Superficie		
		Máx.	Mín.	Intervalo dominante	Valor típico	Máx.	Mín.	Intervalo dominante	Valor típico	Máx.	Mín.	Media aritm.
ESTAR – DORMIR		4.00	3.60	3.80-4.00	3.80 3.90	5.25	3.90	4.50-4.70	4.60	19.63	16.20	17.60
CUARTO DE BAÑO	Con hab. tipo 1	2.55	1.80	1.80-2.40	—	3.40	2.30	2.45-2.90	—	8.85	4.80	6.32
	Con hab. tipo 2	2.90	2.25	2.30-2.75	2.50	3.30	2.20	2.20-2.70	—			
TOTAL HABITACION		4.00	3.60	3.60-3.90	3.80 3.90	8.00	6.60	6.80-7.70	7.50	31.20	23.76	28.01



0 1 2 3 4
m

ANÁLISIS METRICO DE LA HABITACION TIPO

DIMENSIONES DOMINANTES SEGUN ENCUESTA

Habitación	
x Intervalo	3.80 a 4.00
x Valor típico	3.90
y Intervalo	6.80 a 7.70
y Valor típico	7.50
Cuarto de baño	
x Intervalo	1.80 a 2.40
x Valor típico	—
y Intervalo	2.45 a 2.90
y Valor típico	—
Armario	
l Valor típico	2.25 y 3.00

DEFINICION DEL TIPO MEDIO OBTENIDO

Habitación	
x	3.90
y	7.60
Entre ejes	
x	4.00
y	7.65
Cuarto de baño	
x	2.15 y 1.90
y	2.90
Armario	
l	2.25 y 3.00

SUPERFICIES LIBRES

Total habitación	29.64
Estar-dormir	17.94
Cuarto de baño	5.96 y 5.51

RESUMEN DIMENSIONES

Estar-dormir	3.90 x 4.60
Cuarto de baño	2.15 x 2.90
Armario	2.25 y 2.00
Total habitación	3.90 x 7.60

Valor característico 3.90

Tipo de habitación 1

Tipo de baño 3-4-7

Dotaciones complementarias

Se analizan, agrupados, determinados elementos necesarios para dar una definición más completa de la habitación, marginando deliberadamente estudios específicos sobre dotación interior, mobiliario y decoración.

Puerta de separación entre vestíbulo y estar-dormir

La existencia de esta separación está relacionada directamente con la categoría hotelera

En tres estrellas prácticamente no existe 18 % de casos, pasa al 46 % en cuatro estrellas y alcanza su porcentaje máximo en cinco estrellas con un 84

Terraza

Un gran porcentaje de las habitaciones, con independencia de categoría y localización, tienen terraza.

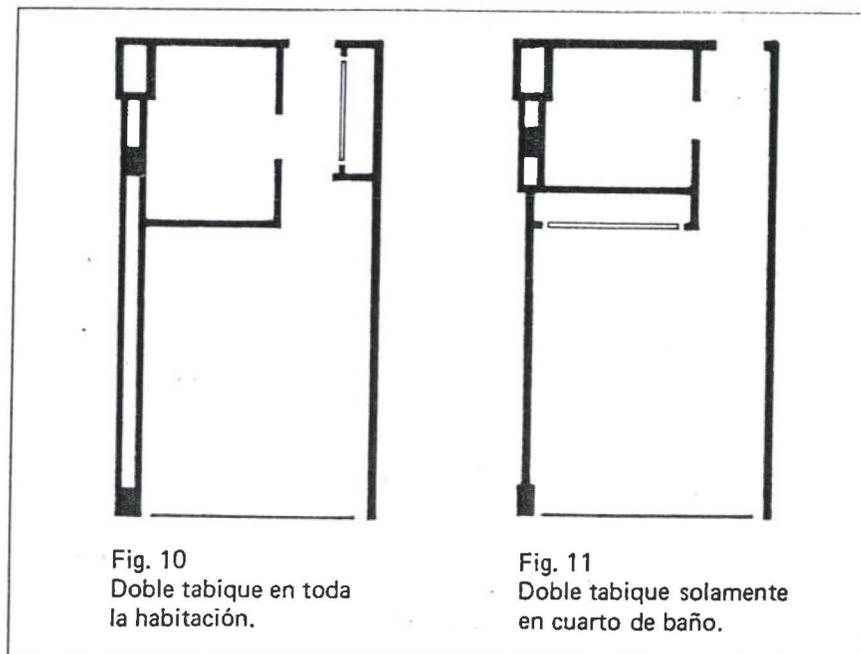
Las superficies más normales se hallan integradas en un intervalo de 4-8 M² siendo el valor dominante de 5-6 m² Para tres estrellas, mientras que en los de cuatro y cinco estrellas los valores encontrados se mueven en intervalos más amplios de 4-7 m² y 5-8 m² respectivamente

Estructura y su relación con la habitación tipo

Se aprecia una tendencia a regularizar los resaltos que inevitablemente producen los pilares en el interior de la habitación, procurando disimular la estructura.

En hoteles de tres estrellas la tendencia dominante es tratar de disimular la estructura aprovechando la disposición de los armarios, patios, y mobiliario. Cuando no se realiza de este modo y se utiliza para ello un doble tabique, éste suele disponerse ocupando el total de la habitación o bien aparece solamente en el cuarto de baño (véase Fig. 11).

En los hoteles de cuatro y cinco estrellas, la disposición con doble tabique es la más aceptada, con predominio de la solución que extiende éste por el total de la habitación (véase Fig. 10).



Dimensiones escalera y pasillo

Escalera clientes

En H*** el ancho de esta escalera está comprendido en un intervalo amplio entre 1.20 y 1.50 m (75 % del total) sin que aparezca un valor dominante claro.

En H**** el intervalo dominante -57 % del total- es de 1.40-1.50 m, mientras en H***** el 87 % de hoteles tiene una dimensión para la escalera comprendida entre 1.40 y 1.60 m.

Escalera de servicio

El 80 % de hoteles tienen la escalera de servicio con una dimensión que no llega a 1 m de ancho, creciendo ligeramente la dimensión con la categoría.

Pasillo

Los hoteles de cuatro y cinco estrellas tienen un ancho de pasillo superior a 1.60 m en el 66 y 75 % de los casos, mientras en los de tres estrellas la anchura dominante está comprendida entre 1.20 y 1.40 m - 48% de hoteles de esta categoría.

Bibliografía

- ENCICLOPEDIA SALVAT JUNIOR, 10 T, Ed Salvat, Pamplona, 1982, "Hotel", Tomo 6, pag 49
- ENCICLOPEDIA SALVAT JUNIOR, 10 T, Ed Salvat, Pamplona, 1982, "Ocio", Tomo 8, pag 107
- ENCICLOPEDIA DE LA MUJER, 10 T, Ed Salvat, Pamplona, 1973. "Vacaciones y tiempo libre", Tomo 4, pag 11.
- Registro Oficial, número 319, emitido en abril 20 1977
- CARRION, Fernando, El proceso de Urbanización en el Ecuador (Del siglo XVIII al XX), Ed. El conejo, Quito, 1986.
- CARRION, Fernando, La renovación Urbana de Quito, Ed. CAE, Quito, 1983.
- ENFOQUES Y ESTUDIOS DE QUITO ATRAVÉS DE LA HISTORIA, Ilustre Municipio de Quito, 2da Serie, tomo 6, 1992.
- DA SILVA BETTS, Enrique, Hoteles, análisis métrico y funcional del núcleo de habitaciones, Ed. Blume, Barcelona, 1976.
- METZGER, Pascale, El medio ambiente Urbano de Quito, Quito, 1996.
- GRAY, William, Hoteles y Moteles, administración y funcionamiento, Ed. Trillas, México, 1995.