



**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR**

REHABILITACIÓN Y REDISEÑO INTERIORISTA DE VIVIENDA  
REPUBLICANA DE LA CIUDAD DE LOJA PARA NUEVO USO COMO HOTEL  
BOUTIQUE

Trabajo de Titulación presentado en conformidad con los requisitos  
establecidos para optar por el título de Arquitecto Interior.

TOMO I

Profesor guía

Arq. Pablo López

Autor

Leonardo Villavicencio

Año

2013

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con el estudiante, orientando sus conocimientos y competencias para un eficiente desarrollo del tema escogido y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”.

---

Pablo López  
Arquitecto  
C.I 1705600367

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes”.

---

Leonardo Villavicencio

C.I 1104450554

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por estar conmigo  
en todo momento, por iluminar mi  
camino y regalarme la fortaleza en  
los momentos difíciles.

A mi familia, que a pesar de la  
distancia, siempre estuvieron  
para brindarme su apoyo.

A mi tía Sarita y a su familia por  
haberme acogido en su hogar  
en esta etapa de mi vida.

## DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico a  
mi familia, a mis hermanas,  
futuras arquitectas, pero en especial  
a mi padre, quien es la principal razón  
e inspiración para haber seguido  
esta carrera

## RESUMEN

Se plantea una intervención en una edificación republicana en la ciudad de Loja que data del año 1906 y que está ubicada en pleno centro histórico. El proyecto consiste en dos etapas, la primera encargada de rehabilitar la edificación y la segunda etapa que corresponde al cambio de uso, de vivienda a hotel boutique, mediante una propuesta interiorista.

El centro histórico de la ciudad de Loja ha desaparecido en su mayoría debido a la falta de cuidado y de política que velen por el mismo. También la falta de interés por parte de los propietarios ha sido causante de la permisividad en cuanto a la destrucción de la arquitectura. Por esta razón se buscara poder brindar a las personas de la ciudad un ejemplo de rehabilitación e interiorismo, con el fin de mostrar la belleza y el potencial con el que cuentan este tipo de edificaciones.

El trabajo interiorista para el proyecto se basara en la aplicación de la tendencia del brutalismo, una línea moderna que maneja el material en bruto. Para enriquecer el interiorismo, se acompaña al brutalismo con tres importantes ramas culturales de la ciudad, la literatura, la música y la pintura. Con este concepto se buscara generar un buen contraste entre la arquitectura republicana con el diseño interior moderno.

El hotel contara con áreas que también estarán disponibles para personas que no sean huéspedes, para mejorar los ingresos del hotel. Las áreas públicas serán el restaurante, la biblioteca tecnológica y el bar-lounge.

## ABSTRACT

This project focuses on the modification of a republican edification from the year 1906 located in Loja city's downtown. The project splits into two stages; the first stage consists in rehabilitating the edification and the second stage involves changing the usage of the building, from a household to a hotel-boutique, through an interior design proposal.

Loja's downtown has almost disappeared due to the lack of care from both the local inhabitants and the local government. In addition, the lack of interest from the owners has led the exaggerated permit to destroy the characteristic architecture of the place. Therefore, this project aims to set an example for the local inhabitants, owners and the government, in terms of reconstruction and interior design so that they can appreciate the beauty and potential of these edifications.

The job of the interior designer for this project will be based on the application of the brutalism trend, following a modern line where raw materials are used. In order to enrich the interior design, the brutalism will be merged with three major cultural aspects of the city, which are: literature, music and painting. With this concept a contrast between republican architecture and interior design will be achieved.

The hotel will have leisure areas available for people who are not staying in it, so that the income of the hotel can increase. The leisure areas will comprehend a restaurant, a library and a bar-lounge.

## ÍNDICE

<b>1. Capítulo I: Denuncia del tema</b> .....	01
1.1 Introducción .....	01
1.2 Justificación .....	03
1.3 Alcances .....	05
1.4 Objetivo .....	06
1.5 Ubicación .....	07
1.6 Imágenes.....	08
<b>2. Capítulo II: Marco teórico</b> .....	12
2.1 Marco Histórico .....	12
2.1.1 Fundación de Loja.....	12
2.1.2 Periodo Republicano.....	14
2.1.3 Evolución de la ciudad a partir de 1890.....	15
2.1.4 Vivienda en Loja en el periodo colonial.....	19
2.1.5 Vivienda en el periodo republicano.....	19
2.1.6 Vivienda desde inicios del siglo XX hasta 1950.....	20
2.1.7 Historial de la casa usada.....	20
2.1.8 Historia de la Hotelería.....	21
2.1.9 Historia del Hotel Boutique.....	24
2.2 Marco conceptual .....	26
2.2.1 Concepto de hotel boutique.....	26
2.2.2 Rehabilitación de la arquitectura.....	29
2.3 Marco referencial.....	30
2.3.1 Hotel Boutique “Casa Gangotena”.....	30
2.3.2 Aporte del hotel “Casa Gangotena”.....	35

2.3.3	Hotel Boutique “Mansión Alcázar”	35
2.3.4	Aporte del hotel “Mansión Alcázar”	39
2.3.5	Hotel Boutique “Azur”	40
2.3.6	Aporte del hotel “Azur”	43
2.3.7	Síntesis de los marcos teóricos	43

### **3. Capítulo III: Matriz Investigativa**.....44

3.1	Planteamiento de la hipótesis	44
3.2	Tabulación de encuestas	45
3.2.1	Encuesta 1	45
3.2.2	Encuesta 2	49
3.3	Comprobación de Hipótesis	52
3.4	Diagnóstico	53
3.5	Conclusiones	54
3.6	Recomendaciones	54

### **4. Capítulo IV: Planteamiento de la propuesta**.....55

4.1	Análisis de la edificación	55
4.4.1	Análisis tipológico	55
4.4.2	Análisis del estado actual de la vivienda	57
4.4.3	Análisis del entorno	58
4.4.4	Cuadro de ventajas y desventaja	59
4.2	Delineamiento de la propuesta	60
4.3	Programa arquitectónico interiorista	61
4.3.1	Cuadro de necesidades	61
4.3.2	Cuadro de áreas mínimas	64
4.4	Diagrama de relaciones	67

4.5 Diagrama funcional.....	68
4.6 Zonificación.....	69
4.6.1 Zonificación planta baja .....	69
4.6.2 Zonificación planta alta.....	70
4.7 Plan masa.....	71
4.7.1 Plan masa planta baja .....	71
4.7.2 Plan masa planta alta.....	72
<b>Referencia</b> .....	<b>73</b>
<b>Anexos</b> .....	<b>75</b>

## Capítulo I

### **1. Denuncia del tema**

#### **1.1 Introducción**

Los denominados Hoteles Boutique ganan importancia en la actualidad, estos son populares principalmente en Norteamérica y el Reino Unido, se los describe como Hoteles íntimos, lujosos y muy particulares. También conocidos como “Hoteles de diseño”, los Hoteles Boutique empiezan a aparecer en los años 80s en ciudades como Londres, Nueva York y San Francisco.

Muchos de los hoteles Boutique manejan temáticas, son realizados con altos niveles de diseño y con mucho estilo. Los hoteles cuentan con un rango de habitaciones de entre 3 y 30 habitaciones como máximo. Un porcentaje de los hoteles Boutique denominados “de alta gama”, siguen la idea de ofrecer a su público, la venta todo lo que, como huésped, uno usa durante la estadía en el hotel y en la habitación, desde lámparas, alfombras, o cuadros, pasando por los artículos de baño, esponjas, toallas de mano, toallas grandes, hasta batas de baño, pantuflas, jabones o sales y esencias.

Este tipo de hoteles se diferencian de las grandes cadenas y franquicias hoteleras por proveer servicio y alojamiento personalizados, las habitaciones cuentan con telefonía e Internet Wifi, aire acondicionado, frigo bar, cable, pero de igual manera podrían no contar con ninguno de estos servicios y preferir entonces ocuparse de la total tranquilidad, y confort antes que de equiparlos con tecnología. Este tipo de hoteles también cuentan con Restaurant y la mayor parte de ellos tienen bares y lounge que también son abiertos al público en general.

Aunque su definición de boutique, al haberse hecho tan popular entró en una serie de confusión respecto al término, generalmente son hoteles que han sido siempre propiedades únicas operadas por individuos o compañías livianas. Es ahí donde radica su atractivo, porque el éxito de esta clase de hoteles ha

incitado a compañías hoteleras multinacionales, cadenas y franquicias a robar el término y/o tratar de amoldar sus propias marcas y acaparar una cuota del mercado.

En nuestro país ya se viene escuchando el término y para casos particulares tenemos hoteles ubicados en diferentes ciudades como: Hotel. San Agustín en Cotopaxi, Mansión Alcázar en Cuenca, en Galápagos se puede encontrar el Royal Palm, el Finch Bayy el Albemarle, en Quito se cuenta con hoteles como el Hotel Casa Aliso, Café Cultura, LeParc, Plaza Grande entre otros.

El turismo en el mundo entero ya se ha constituido como una fuerte fuente generadora de ingresos, en muchas ciudades y pueblos de nuestro país se puede evidenciar la importancia del mismo. La ciudad de Loja enfoca mucho esfuerzo impulsando el turismo por lo que planteamiento del hotel boutique va dirigido a crear en la un nuevo tipo de hotel que permita ofrecer variedad y que sea un ejemplo de innovación.

La idea de realizar el siguiente trabajo nace de la necesidad que tiene la ciudad de contar con nuevos lugares que aporten a la actividad turística y sobre todo crear un hotel diferente a todos los existentes. Otro aspecto muy importante que motiva al trabajo es poder dar un ejemplo de rehabilitación de edificaciones valiosas para así motivar a que se realicen trabajos relacionados con el tema para los elementos arquitectónicos históricos con los que la ciudad cuenta, por esta razón el siguiente proyecto será un ejemplo de expresión del potencial con el que cuentan este tipo de edificaciones. Para el trabajo se ha escogido una casa que es patrimonio cultural de Loja, la cual se presta y va acorde al tema.

En la calle Bolívar entre Azuay y Miguel Riofrío se encuentra una de las edificaciones que se considera un ejemplo muy representativo de lo que fue la ciudad en épocas pasadas, lastimosamente se encuentra gravemente deteriorada debido a que el uso de la casa en las últimas décadas ha sido de vivienda particular en donde no ha existido la necesidad del uso de toda el área y se abandonó gran parte de la misma, lo que ha generado el estado actual.

Por lo que se propone un cambio de uso para rescatar en parte el valor histórico y arquitectónico de la edificación mediante el cual se aplicará el tema seleccionado el cual será una mezcla entre la arquitectura de la época en la que la edificación fue hecha y lo moderno creando así una relación entre el pasado y el presente.

## **1.2 Justificación**

La ciudad de Loja carece de una entidad que vele las edificaciones declaradas patrimonio cultural, esto ha generado que en la ciudad no exista un verdadero centro histórico debido a la destrucción de gran parte del mismo lo que ha limitado a solo poder admirar rastros históricos en las iglesias las cuales también sufren de un gran deterioro por la falta de un mantenimiento adecuado. En la actualidad las construcciones de tipo republicano luchan por sobrevivir entre las modernas edificaciones que se abren paso desplazando parte de la historia patrimonial, pero gracias al esfuerzo de pocos aún se puede encontrar algunas casas que datan de la época de la colonia y republicana.

La edificación se encuentra deteriorada por lo que se considera justificado su uso para la aplicación del siguiente tema ya que también la arquitectura se presta para el proyecto planteado.

La casa tiene muchas ventajas, cuenta con una ubicación privilegiada, en el centro de la ciudad y la calle a donde da su fachada principal es la calle Bolívar, la cual cuenta con un flujo permanente de personas lo que fortalece enormemente su ubicación. El área con la que cuenta la casa es de 1485.56m<sup>2</sup> lo que también hace viable la aplicación del tema. En la ciudad de Loja no se ha podido observar muchos cambios ni avances refiriendo a la arquitectura como se puede observar en otras ciudades pues no se cuenta con un buen ejemplo de rehabilitación de edificaciones de manera adecuada, ni de aplicación de nuevas tendencias. Esto justifica el tema porque así permite incursionar en dos temas totalmente nuevos en la ciudad.

Loja es una joya cultural de la cual han surgido importantes músicos y escritores. Es parte de los Andes más antiguos de Ecuador, con colinas bajas

que no se elevan por encima de los 3,000 metros. La ciudad de la Inmaculada Concepción de Loja es catalogada como una de las ciudades más cultas del Ecuador, lo que le ha hecho merecedora de múltiples calificativos. La ciudad Docta, la ciudad de Mercadillo, La Capital Musical del País y La Ciudad Castellana, son algunos de los nombres que se ha ganado por sus innumerables aportes en el campo social, musical y cultural.

La ciudad también cuenta con una variedad de atractivos turísticos. Sus floridos valles, la diversidad cultural y su riqueza natural, la convierten en un atractivo turístico que capta la atención y mirada de todo el mundo. Las principales atracciones de la provincia de Loja son: Parque nacional Podocarpus, Bosque petrificado de Puyango, Vilcabamaba, Valle de Malacatos, La fiesta de la Virgen del Cisne, los festivales musicales, observación de la flora y fauna entre otros.

En el 2008, el Ecuador alcanzó 1.005,297 llegadas internacionales en comparación con 937,487 en el 2007. El crecimiento en el número de llegadas en el 2008 fue de 47.20% en relación al 2002, y de 7.23% en relación al año anterior. La industria del Turismo de Ecuador a diciembre del 2005 abarca 12.518 establecimientos turísticos registrados en el MINTUR. Los establecimientos de alojamiento abarcan el 23% del total. El 70% de los alojamientos se concentran en 7 de las 22 provincias, concretamente: Pichincha 19,9%, Guayas 14,1%, Esmeraldas 10,5%, Manabí 10,1%, Tungurahua 6,3%, Azuay 5,0% e Imbabura 4,6%. El 30% restante están en las otras 15 provincias. De los 2.888 establecimientos de Alojamientos el 70.2% se concentran en el 12% de las ciudades (32 de 261), destaca Quito 13,7%, Atacames 7,6%, Guayaquil 6,5%, Cuenca 4.0% y Baños de Agua Santa 3,9%. En estas 5 ciudades se concentra el 35,7% de los alojamientos.

El 64% de los ecuatorianos son excursionistas en sentido estricto (no pernoctan fuera de su residencia habitual); el 36% de los ecuatorianos pernoctan fuera de su lugar de residencia habitual por tanto se consideran turistas. Los feriados más importantes para los ecuatorianos son: Carnaval

(Febrero), Semana Santa (Abril), Difuntos (Noviembre), Navidad (Diciembre) y Fin de Año (Diciembre). Con los datos anteriormente señalados se muestra que el turismo es un tema importante para el país e igualmente para la ciudad de Loja, según los datos estadísticos la mayoría de establecimientos de alojamiento se ubican concentrados en las grandes ciudades del país y también los principales destinos turísticos, por los que pequeñas ciudades como Loja, es viable la creación de nuevos tipos de establecimientos para alojamiento para generar variedad de oferta en el sector turístico.

### **1.3 Alcance**

La edificación cuenta con 1485.56m<sup>2</sup> de área al cual se le suma las áreas de construcción que conforman el segundo piso. En el siguiente proyecto se usará toda la casa donde se planteara la nueva propuesta y se adaptarán los espacios a las nuevas necesidades tratando de respetar la edificación en lo que mayormente se pueda. De acuerdo a lo que es el concepto de hotel boutique, se crearán todos los espacios que conforman esta tipología de hotel.

Se diseñará nuevo mobiliario para las habitaciones, restaurante y el café-bar, para así poder generar un lugar único y exclusivo en el cual se pueda apreciar elementos novedosos. Se Intervendrá en lo que respecta instalaciones de la casa como iluminación, climatización, instalaciones sanitarias. Se aplicará los conocimientos adquiridos en materias como color, vegetación en espacios que sea necesario, se tendrá en cuenta la ergonomía para generar confort.

Para cumplir con el concepto de lo que es un hotel boutique se manejará varias temáticas para crear varios tipos de habitaciones, esto permitirá ofrecer más variedad de servicios. También se tratará de lograr llegar al concepto de ser un hotel “de alta gama” para ofrecer a los usuarios, la venta de todo lo que, como huésped, usa durante la estadía en el hotel.

## 1.4 Objetivos

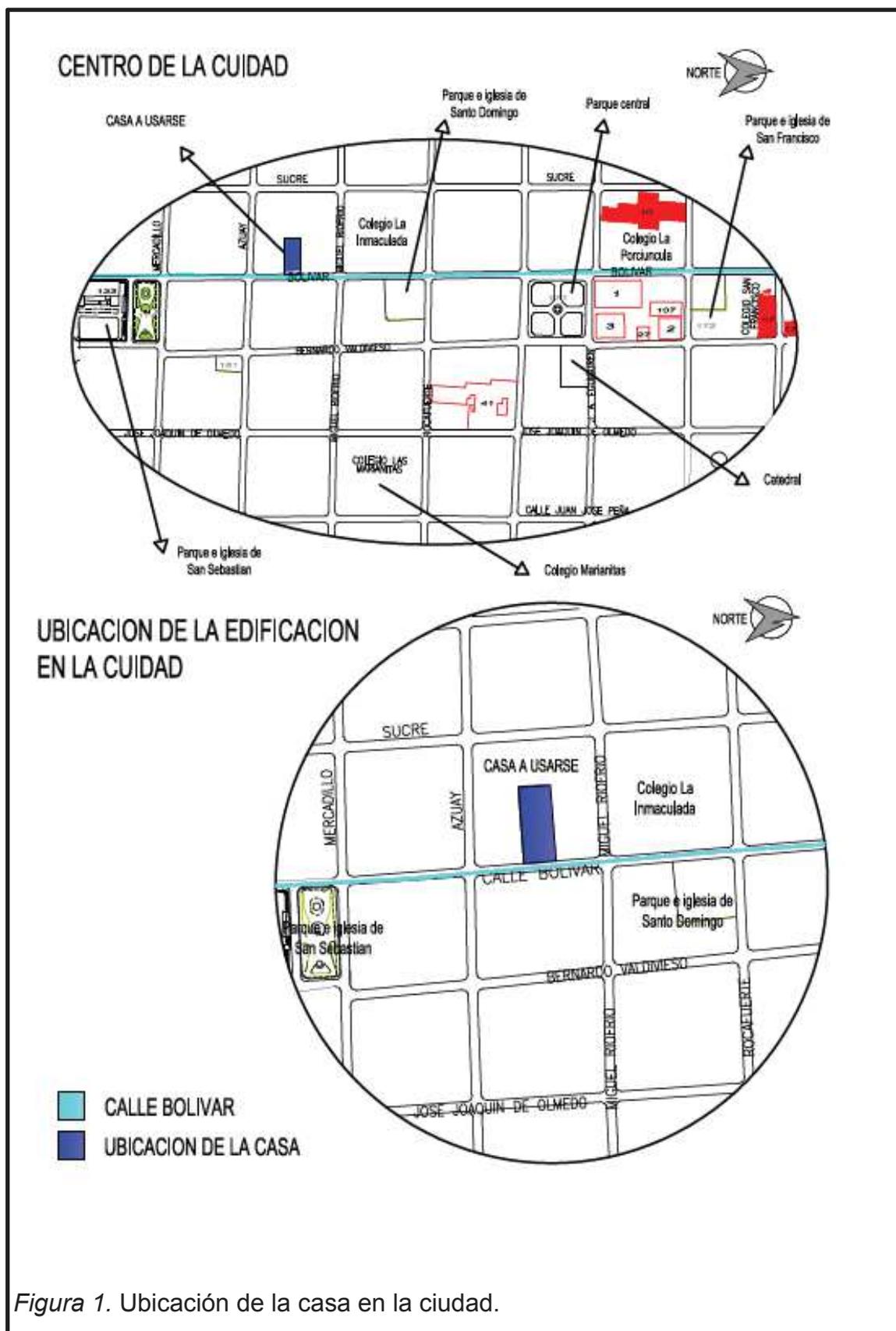
### *Objetivo general*

- Realizar una propuesta de rehabilitación y rediseño interiorista de una casa de la época republicana en la ciudad de Loja planteando el cambio de uso de vivienda a Hotel Boutique con el fin de rescatar la edificación y brindar un nuevo servicio de alojamiento en la ciudad.

### *Objetivos específicos*

- Mantener todos los elementos arquitectónicos originales de la edificación al adaptar los espacios a su nuevo uso.
- Aportar a la ciudad, diseñando un hotel diferente a los existentes, con una propuesta innovadora de turismo.
- Fomentar el interés por la rehabilitación de las edificaciones que tienen valor histórico.
- Crear un contraste entre lo pasado y lo moderno usando en una edificación republicana una tendencia moderna como lo es el brutalismo.
- Contribuir y aportar al desarrollo de la ciudad, al incursionar en temas sobre arquitectura, los cuales no son muy conocidos.
- En la propuesta interiorista el manejo de varias temáticas en el diseño de las habitaciones.
- Un nuevo diseño en parte del mobiliario para habitaciones, restaurante y café-bar, como complemento interiorista.

## 1.5 Ubicación



## 1.6 Imágenes de la casa

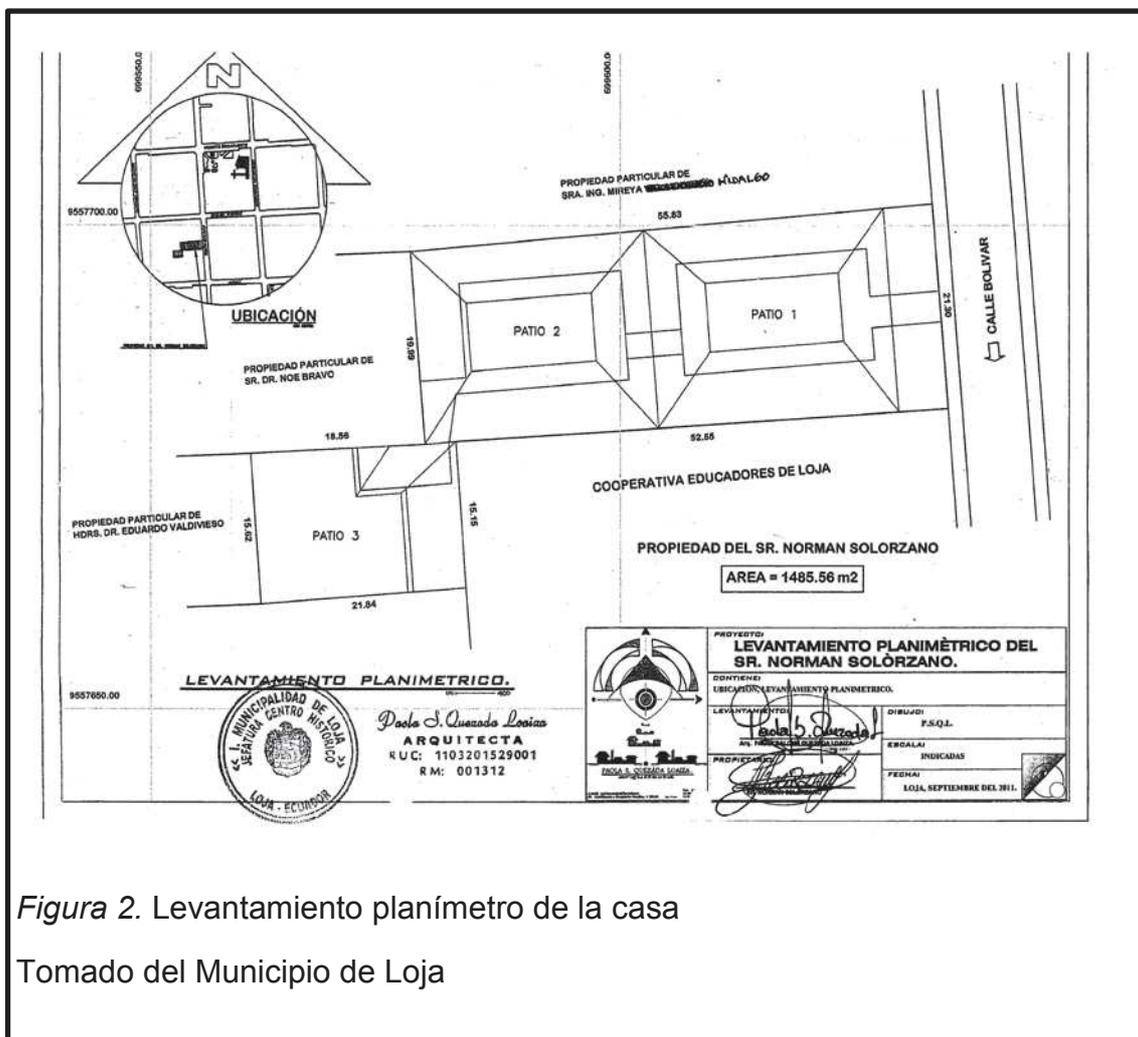


Figura 2. Levantamiento planímetro de la casa

Tomado del Municipio de Loja



Figura 3. Fachada de la casa, vista de la acera del frente.



*Figura 4.* Primer patio vista de ambas plantas.



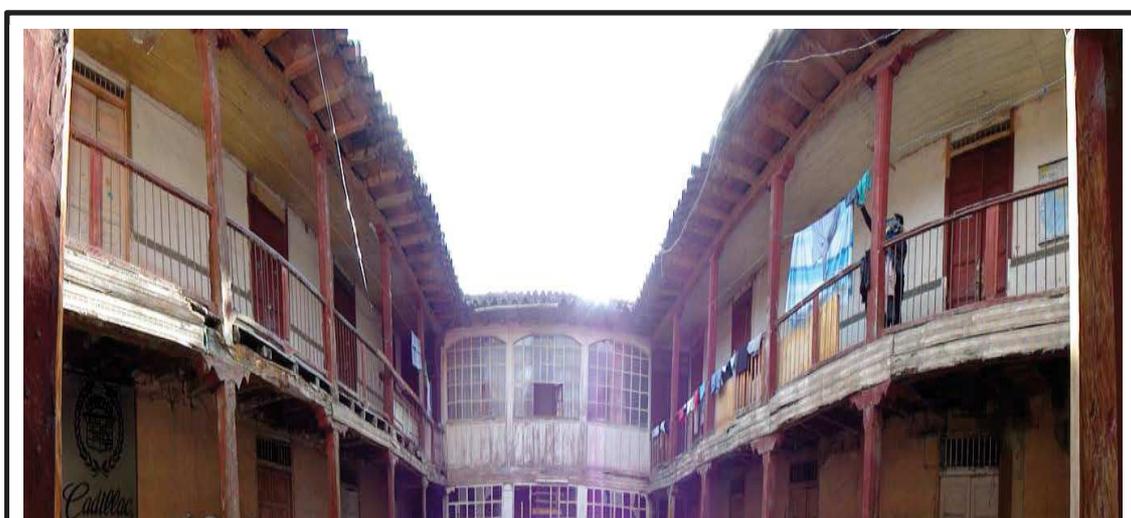
*Figura 5.* Primer patio vista de ambas plantas.



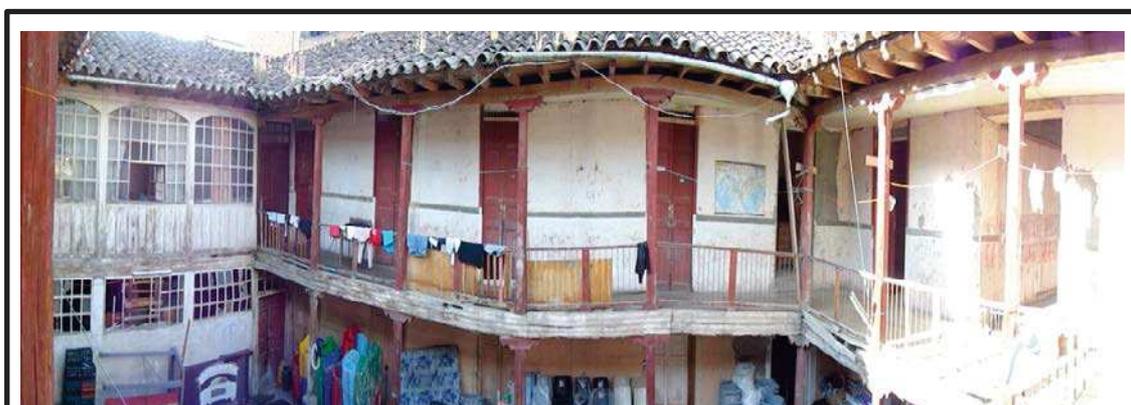
*Figura 6.* Primer patio vista de planta alta



*Figura 7.* Primer patio vista de planta alta.



*Figura 8.* Segundo patio, vista del estado del mismo



*Figura 9.* Segundo patio, vista de la segunda planta



*Figura 10.* Segundo patio, planta alta.



*Figura 11.* Tercer patio, vista desde acceso.



*Figura 12.* Tercer patio, vista desde otro extremo.

## Capítulo II

### **2. Marco teórico**

#### **2.1 Marco Histórico**

##### **2.1.1 Fundación de Loja**

Antes que los españoles lleguen a territorio de la actual ciudad, los primeros pobladores fueron los Paltas, ellos se encontraba establecidos en el periodo incásico, también existieron en el sector otras tribus como los Carrichambas, Chaparcas, Saraguros y los Malacatus. La ciudad de Loja tuvo dos fundaciones, la primera fue en el valle de Cangochamba, actualmente Catamayo, a inicios de 1547 y se la llamo Zarza pero un año más tarde se traslada la fundación al valle de Cuxibamba y se cambia el nombre a Loja. Al inicio la ciudad fue ocupada como fortaleza de la cual partían los conquistadores hacia nuevas direcciones. La riqueza de Zamora y Yaguarzongo se dio a conocer en España y las colonias americanas lo que genero inmigración y la ciudad se convirtió en un centro cultural y en un punto estratégico para las conquistas.

En la ciudad empieza a crearse la plaza principal, luego las calles rectas y amplias, las condiciones existentes en la ciudad dan lugar a la prosperidad de la misma. Doscientos solares fueron delineados, luego el cabildo los repartió a los vecinos. A finales del siglo XVI, no todos los solares se encontraban delimitados pero ya se contaba con construcciones compuestas por cimientos de piedra, paredes de adobe y cubierta de paja. La tecnología constructiva de la época era a base de adobes, pero estos eran preparados en Carigan y requerían de traslado por lo que las construcciones tardaron muchos años en finalizarse. En los solares se contaba con material adecuado para la construcción pero no se los elaboraba bien por lo que las casas se desmoronaban y esto causa que no exista ningún elemento arquitectónico de la época en la actualidad. Luego se usa el tapial, se hacia los cimientos de piedra para evitar la humedad y desgaste, la desventaja existente era que muchas de las viviendas fueron construidas solo para cierto tiempo por lo que la calidad no

era buena. Luego llegan los tejares e inicia un cambio en la arquitectura. Hasta 1582, la ciudad presenta un aspecto de pueblo desordenado y atrasado, porque aún no se adoptaba totalmente los beneficios que daban los tejares, pero para 1588 las mayoría de las casa se encontraban techadas con teja.

La casa se desarrolla de la siguiente manera:

- El tramo frontal estaba cubierto con techo a dos vertientes y el resto a media agua
- El ancho del adobe era mayor a la altura lo que los hacia suficientemente portantes.
- Las paredes principales era las maestras, eran dobles y hasta más anchas que una vara. Las paredes que no soportaban era más pequeñas.
- Las cubiertas eran de tijeras de madera, cuyas piernas se unían con ganchos y reposaban sobre costaneras empotradas en la parte superior de las paredes.
- Las rejas de las ventanas eran de balaustres de madera en forma de columna.

La construcción en Loja se la hacía con materiales de fácil recolección y adquisición como la arcilla, paja, madera y se complementaba con carrizo, cabuya y desechos orgánicos de animales. La ciudad de Loja fue una de las principales fundaciones en la colonia debido a su ubicación y al comercio que se realizó en el sector, era populosa y se encontraban familias nobles. El padre Juan de Velasco en su obra "Historia del Reino de Quito" dice "los habitantes de todas las clases, en que hay muchas familias de antigua nobleza, apenas llegan al número de 10.000 personas, entrando buen número de blancos y mestizos y siendo por el resto de indianos. La causa de haberse deteriorado tanto esta ciudad no han sido los terremotos, aunque ha tenido algunos, especialmente el 20 de enero de 1749". De los terremotos se recupera la ciudad gracias a su comercio con Yaguarzongo pero este gobierno cae en ruina y arrastra también a la ciudad de Loja, se pierde el comercio y la ciudad queda aislada.

No existe entre los escritos y crónicas información sobre cómo era la vivienda en esa época, pero sí que gracias al comercio del oro que existió en el sector aparecieron nuevos ricos en la ciudad que construyeron nuevas residencias en el campo y dentro de la ciudad.

### **2.1.2 Periodo republicano**

En la época de la república, la ciudad continúa con una apariencia colonial, en esta época la ciudad sufre abandono por parte del gobierno de manera que la ciudad se encuentra aislada debido a la falta de vías de comunicación con el resto del país y esto genera que exista una mejor relación con las ciudades del norte del Perú que con las ciudades del propio país. Consecuencia de aislamiento también, la ciudad crea una cultura característica y propia. En 1878, bajo el gobierno liberal del Dr. Benigno Carrión, la ciudad de Loja comienza a restablecerse, se dicta la primera ordenanza de ornato, se traza un plano de la ciudad y por primera vez a nivel nacional, se implanta el servicio de luz eléctrica el 14 de abril de 1899. A pesar que por el aislamiento aun la ciudad no contaba con servicios básicos como agua potable ni alcantarillado.

En cuanto a la forma de construcción y a los detalles de la arquitectura civil durante la época de la república continuaba siendo de adobe, tapial, con cubiertas de teja, con estructura de madera. En esta época ya se comienza a emplearse ladrillos con mortero de cal y canto en sus fachadas, además uno de los cambios más notorios fue la variación de la altura en la construcción, ya que la altura de la vivienda era baja. Para el tratamiento de cielos rasos se hacía un tramado con esteras que eran como las paredes empañetadas con lodo mezclado con paja picada y enlucidas luego con barro molido, después de esto tanto paredes como cielo raso quedaban listos para ser pintados a la cal o en colores. Los balcones o cerramientos en las ventanas eran muy sencillos. El hierro se aplicó en la ciudad a mediados de siglo XIX y se lo traía ya elaborado junto con el bronce en cerraduras y clavos.

La construcción en la ciudad de Loja se continuaba realizando como en la época colonial, los materiales no son alterados y además, esa era la identidad

constructiva popular. Los materiales nuevos que comienzan a ser empleados son el ladrillo y la teja, pero más tarde se adicionara el vidrio, cerraduras, bisagras y otros elementos de hierro. Como la ciudad estuvo aislada no se contó con hábiles maestros artesanos ni talladores como en otras ciudades del país por lo que la arquitectura es sencilla sin ninguna detalle llamativo.

### **2.1.3 Evolución de la ciudad a partir de 1890.**

Durante los años 1880 y 1900 se construyeron obras más grandes e importantes como los puentes bolívar y el puente hacia el cementerio, estas obras ya eran en muros de cal y canto rodado con ladrillo, eran costosas, también inician los trámites para la construcción del parque central que en ese entonces solo era un solar sin ninguna construcción. En cuanto a la forma de construcción y los detalles arquitectónicos a inicios del siglo XX, continúan siendo el sistema tradicional junto al sistema mixto que consistía en paredes frontales de ladrillo, cal y canto, paredes laterales de tapial y paredes internas de abobe y bahareque, pisos de madera, revoques de calcimina, cubiertas con estructura de madera y recubrimiento de teja, se mantuvo los canecillos como elementos útiles y decorativos.

En el año 1907 se inaugura la iglesia de San Sebastián, al sur de la ciudad la que estuvo en construcción desde 1876. El 7 de febrero de 1907 se aprueba el proyecto para proveer a la ciudad de agua potable y alcantarillado. En el año 1908 aparece en la ciudad la peste bubónica lo impulsa a realizarse trabajos de saneamiento de la ciudad. En 1910, el crecimiento de la ciudad se dirige al occidente debido a que por esa ubicación estaban las vías comerciales de los pueblos y ciudades del litoral y del norte de Perú. Para esto se proyectó la calle 18 de noviembre; en ese mismo año se inician los trabajos para la creación del Mercado Municipal. En el año 1917 se inicia el trazo general para la canalización del río Malacatus. En esa misma época se ensancha y ornamenta las plazas de la Catedral, San Francisco, Santo Domingo, San Sebastián y la de Carrión Pinzano que desapareció. Se abren nuevas calles y avenidas para extenderse hasta Amable María. En el año 1919 se aprueban los planos del nuevo cementerio y se inician los trabajos de la nueva planta eléctrica y la

planta de agua potable. En 1920 Loja se veía como un pequeño pueblo con grandes paisajes y agradables entornos, la tipología de la construcción era tapial, adobe, madera, con un estilo popular que combinaban con pilastras, cornisas, arcos de medio punto y otras molduras del estilo neoclásico que comienza a difundirse y a aplicarse en edificios públicos, administrativos y en pocas edificaciones particulares. En la casa Edilicia que era la casa municipal, funcionaban las oficinas de los servicios establecidos. La ciudad ya contaba con lugares de paseo, el cementerio municipal, escuelas para obreros y para niños indígenas de ambos sexos, y otras obras que mejoraron la calidad de vida en la ciudad.

En el año 1927 se cambia la reforma de la junta de gobierno en los municipios y se quita a la ciudad en 30.000 sucres de sus ingresos, en este mismo año para las migraciones pero se incrementa la migración de la gente del campo y se genera el fenómeno de la segregación socio-económica que se manifestó en algunos asentamientos espontáneos en los alrededores de la ciudad. Se construye más de 3km de acueducto para proveer de agua potable a la parroquia del Valle, se promulgaron once ordenanzas de higiene para formar el código sanitario de la ciudad de Loja. Para el año 1928 la ciudad estaba constituida por un trazado geométrico en forma radial, estaba constituida por cuatro ingresos que daban a cada uno de los lados de la plaza central. En esta época ya sobresalían dos edificaciones de tres pisos, por San Sebastián se encontraba el cuartel y la cárcel.

El 24 de mayo de 1936 se inauguró el nuevo servicio de agua potable y en 1937 se funda la academia de arte Santa Cecilia junto a otros institutos educativos. Para 1945 la ciudad incorpora a la doctrina de indios (el Valle) que estaba a 3km de la ciudad. La ciudad ya sobrepasaba los límites de los ríos Zamora y Malacatus. En 1947 se elige al primer alcalde. Para 1950 la provincia de Loja estaba dividida en 12 cantones, además de 71 parroquias incluyendo cabeceras cantonales. En este año el número de habitantes aproximadamente es de 15.400 habitantes. El IESS en 1950, inicia el proyecto Barrio Obrero De

Loja un plan de vivienda para personas que cuentan con recursos limitados y este proyecto fue el primer ejemplo de optimización del espacio en la ciudad.

El 28 de noviembre de 1959, se divide la ciudad por sectores:

- El sector central o casquete colonial que comprende todo entre el río Malacatus y el río Zamora y también la prolongación de la calle Gonzanamá.
- El sector occidental, a partir del río Malacatus, hacia el occidente cuyas calles se las llama con nombres de ilustres lojanos.
- El sector norte a partir del puente Bolívar, hacia el norte, cuyas calles son nombradas con los hechos y personajes nacionales.
- El sector oriental a partir del río Zamora cuyas calles se denominan con los nombres autóctonos y nativos de Loja y su provincia.
- El sector sur a partir de la calle Gonzanamá, a la altura del cuartel militar, cuyas calles se nombraron con los hechos históricos de los conquistadores.

En ese mismo año inician construcciones de puentes sobre el río Malacatus cada 200m. Por el año 1960 el municipio emprende obras para la transformación de la ciudad, se permite y fomenta derribar todas las casa viejas y feas del centro y unos años más tarde se decreta pintar las viviendas del centro de blanco, con sócalos y puertas rojas.

El primer plan de ordenamiento urbano de la ciudad se inicia el 23 de julio de 1946, comienzan los trámites para la contratación del plan y el mismo año se gestiona con el arquitecto Gilberto Gatto Sobral para realizar el plan regulador de la ciudad de Loja. El plan es entregado el 6 de octubre de 1960, entra en vigencia el 25 de noviembre del mismo año y con el ordenamiento la ciudad se expande considerablemente hacia el occidente. Se presentaron varios problemas al aplicar el ordenamiento porque el mismo tardo 14 años, tiempo en el cual ya existían nuevas edificaciones y otros elementos que no constaban en el ordenamiento, así que se lo llevo a cabo con cambios. Con la expansión de la ciudad se crean nuevas avenidas como la de los conquistadores

(actualmente Av. Eduardo Kingman) en 1960, la avenida la Tebaida en 1964, también se realiza el acuerdo con el ministerio de obras públicas para pavimentar la ciudad en 1965. Se realizan puentes peatonales de hormigón sobre el río Malacatus.

A partir del año 1960, Loja se transforma por consecuencia de la dinamización señalada en las leyes que se presentaron en la reforma agraria, expanden los sectores medios, se produce un proceso de tercerización de la economía. En el aspecto arquitectónico, la ciudad se alteró sensiblemente, en la mayor parte del área ya consolidada que era el centro, por otra parte las viejas construcciones se deterioran por falta de mantenimiento y abandono, las instituciones de poder político, nacional, regional y local, así como empresas privadas, construyen edificios modernos que rompen la homogeneidad de la ciudad. Desde los 60s se produce un cambio total en el sistema constructivo, se introduce el hormigón armado, lo que permite el rápido crecimiento y rápida ejecución de grandes obras. Se usa el cemento, hierro, perfilaría de metal, vidrio, piedra pizarra, ladrillo, bloque ornamental, canto rodado en fachada, todos estos elementos brindan más posibilidades, creando así una nueva arquitectura desde ese entonces hasta la actualidad. El desarrollo de la ciudad mejora, se implementa espacios recreacionales e infraestructura vial. El área del centro histórico se transforma en un centro administrativo, comercial y bancario, a más del uso residencial. Se extiende hacia la periferia áreas en proceso de ocupación residencial, planificando áreas de vivienda y aparecen nuevas urbanizaciones. Esto contribuyó al proceso de expansión urbana, llegando a duplicarse el área urbana consolidada de 169 ha. en 1960 a 360 ha. en 1986, mientras que el área urbana total se incrementó siete veces. La utilización del hormigón armado rompió con lo que ya se encontraba establecido en la ciudad. Este proceso trajo consigo también cosas como el deterioro de las edificaciones existentes, sufrieron intervenciones y/o remodelaciones para tratar de integrar lo viejo a la nueva arquitectura, así como también otras construcciones fueron demolidas en su totalidad para construir nuevas. Éste fue el inicio de la arquitectura moderna en Loja y también el inicio de la pérdida de edificaciones valiosas de la historia lojana.

#### **2.1.4 Vivienda en Loja en el periodo colonial**

En este periodo, la idea de la vivienda fundamentalmente era de construir un patio en el cual, a su alrededor, se realicen las actividades diarias, los patios eran amplios al igual que los corredores que daban a este, tenían pórticos y habitaciones a su alrededor que se comunicaban con el exterior por medio del zaguán. Inicialmente las viviendas eran de un solo piso, carecían de ventanas hacia el exterior, las alturas eran proporcionales a la escala humana por esto las paredes tenían una altura de 2,70 a 2,80 metros aproximadamente, luego se hicieron viviendas de dos pisos con las mismas características. La tipología de la vivienda se componía de patio, traspatio y caballeriza o huerto. La estructura era de madera, los cimientos de piedra, los portales de madera con basamento de piedra, los entresijos de madera con vigas como estructura. Las paredes eran de adobe, luego de tapial. Generalmente estaban compuestas por varias crujías, de las cuales, la primera se componía de dos aguas, su estructura era de madera, el cielo raso era de carrizo y barro o arcilla, su cubierta en primera instancia fue de paja, luego se colocó teja. Las puertas eran de madera, los pisos y corredores de ladrillo y piedra. Tras el terremoto de 1749, se pusieron en vigencia las ordenanzas de Sevilla, la vivienda se reemplaza por los siguientes modelos, el “andaluz” que es modelo romano por lo general de un piso y tenían portales, patio porticado, traspatio y corral; el otro modelo es de la casa “Pompeya antigua”.

#### **2.1.5 Vivienda en el periodo republicano**

Al inicio de la república, la vivienda no sufre importantes variaciones, la tipología de la colonia continua hasta mediados de la sexta década del siglo XIX. El sistema constructivo continúa siendo el mismo, tradicional, pero se inicia el uso de ladrillo, mortero de cal y canto, pero solamente en el exterior a nivel de fachada para elementos decorativos ya que el interior sigue funcionando igual. En estas épocas en algunas viviendas comienza a desaparecer la caballeriza o huerto. Se añade a la arquitectura local elementos como frisos, pilastras, almohadillados. Simulando al neoclásico francés, se alteran las fachadas usando como referencias revistas e imágenes porque no

existía la mano de obra calificada para estas actividades. La vivienda crece, se amplía, tratando de aplicar el confort europeo y las alturas incrementan con paredes de 3,60 metros aproximadamente. La decoración era con motivos florales, de hojas y frutas, se amplían las ventanas y si no existían se las crea, se implementan balcones en las segundas plantas.

### **2.1.6 Vivienda desde inicios del siglo XX hasta 1950**

En esta época se empiezan a construir viviendas de tres pisos con la misma tipología tradicional. Los cambios que se ocasionan es la división de cada vivienda y terreno, las viviendas que tenían patio, traspatio y huerto, van subdividiéndose, conservan la tipología, se las divide mediante una pared medianera y se diferencian pintando con colores diferentes. Hacia el año 1940, se empieza a construir servicios higiénicos, cerca de los ambientes de las viviendas y se los ubicaban dentro de viviendas en los corredores de los primeros y segundos pisos. Se seguía utilizando el sistema constructivo tradicional pero se adoptan el nuevo sistema mixto. Se manifiesta la utilización de materiales constructivos tradicionales frente a la racionalización del espacio cuyo resultado fue el estilo neo-vernacular. Este estilo tiende a relaborar los sistemas constructivos y tipologías cuya eficacia ha sido probada a través de la experiencia de generaciones pero se la ve como atrasada al usar los elementos conocidos y propios con lo que no se innova y explora nuevas tendencias y se cae en un localismo. A esta época pertenece el ejemplo aplicado de optimización del espacio y vivienda de interés social llamado El Barrio Obrero, que eran viviendas repetitivas basadas en una planta tipo. Entre los años 1950 y 1960 el patio deja de ser la atracción de las viviendas y esto indica el inicio del racionalismo en Loja.

### **2.1.7 Historial de la casa usada**

La edificación data del año 1906, fue construida para vivienda particular por la familia Aguirre Ruiz. El sistema empleado para la construcción es el tradicional. La casa fue vivienda de la misma familia por varias décadas, luego fue vendida

a la familia Solórzano que en un inicio la ocupó como vivienda pero por el deterioro que fue apareciendo y la falta de mantenimiento se la fue parcialmente abandonando hasta llegar al estado actual en el que el 85% de la edificación está usada como bodega y el otro 15% en vivienda y almacenes comerciales. Refiriéndonos en la actualidad, la construcción es continua, adosada y sin retiro, la edificación presenta dos plantas, en planta baja se desarrollan dos crujías bien marcadas, la primera y segunda crujía conformada por un local comercial que da hacia la calle, y 7 cuartos, el acceso es central y desemboca directamente al primer patio que presenta portal, el mismo que a su vez sostienen el soportal de la segunda planta; de la misma manera continuando hacia la parte posterior del predio, encontramos un segundo patio que presenta características similares que el primero, los portales son de madera, presenta pilares de madera los cuales han sido forrados de hormigón aproximadamente 1,5m de altura, la estructura así como los elementos de dichos portales y soportales se hallan en estado de deterioro total, el piso de los patios es de cemento, los barandales son de madera y hierro, el cielo raso de la cubierta de la portalería es de madera pintado con elementos naturales y en algunas habitaciones el cielo raso es de yeso y está pintado de varios colores. La casa se levanta a nivel de vereda, tiene influencia popular, recta, con directriz horizontal predominante, la altura del inmueble es de aproximada 7m. El remate de la edificación es con cubierta de teja inclinada presentando alero de madera color blanco, con canecillos simples color café y una cornisa que recorre toda la fachada del inmueble.

### **2.1.8 Historia de la Hotelería**

Desde la antigüedad, el hombre se ha desplazado por motivos comerciales, de intercambio, religión y otras necesidades, por lo que ha necesitado alojarse a lo largo de sus trayectos. Los primeros alojamientos fueron sencillos, eran cobertizos cubiertos instalados en plazas o lugares públicos. Uno ejemplo de alojamiento en la antigüedad se presenta en Grecia, cuando aparecen las olimpiadas, en este evento ya se consideraba lugares para alojar a los deportistas que asistían de diversas partes para participar. En Roma en el siglo

IV d.C. gracias a los caminos que existían, se crean sitios donde las personas se podían hospedar y ya se elegían lugares atractivos y así aparecen las termas y los balnearios. Estos sitios ya contaban con habitaciones. Varios países siguen el ejemplo que presenta Roma y lo aplican. La religión llega a influir de cierta manera y los monjes agustinos en el año 961, crean posadas donde acogían a los peregrinos y brindaban también comida a los alojados. Tras las cruzadas y guerras religiosas aparecen ordenes que protegían a los peregrinos y aparecieron establecimientos que servían como hospitales también, tomando en cuenta que los hospitales en esa época eran como los actuales albergues de ancianos y enfermos. En el siglo XII existen posadas por todo el mundo, se llamaban diferente según el lugar donde estaban como en medio oriente que se las conocía por “manzils” o en Persia que se las llamaba “Karavan serai”, en Roma “mansiones”, en Italia “Locanda”, en Francia “cabarets u Hotelleries” y los “mesones” en occidente. A pesar de sus diferentes nombres el servicio era similar, los viajeros podían descansar, encontrar alimentos y bebida, también sus animales podían ser albergados y alimentados. En el siglo XIV, las tabernas y posadas que ofrecían alojamiento, comida y bebida se convirtieron en algo común. Se introdujeron leyes para controlar los precios de las posadas y centros de alojamiento y también para garantizar la calidad de los servicios prestados. Las carreteras y las vías fluviales son esenciales para los viajes, por lo que las posadas se ubican en puntos importantes a lo largo de los ríos y en poblaciones cercanas de las vías comerciales. Las posadas se fueron ampliando, las capacidades aumentaron considerablemente y algunas pasadas ya disponían de habitaciones individuales porque lo usual era normal que se compartieran los cuartos. Las posadas disponían de establos para caballos y carretas o carruajes, también alguno contaban con amplios patios que servían como escenario para diversiones nocturnas y obras teatrales. En Francia ya se le da el nombre de hotel y un ejemplo de la época es el Gran Ferrare de Fontainebleau (1544-1546). La diligencia aparece como transporte y se vuelve un medio muy usado en siglo XVIII pero aun los viajes todavía resultaban lentos debido a los largos trayectos por lo que se hacían varias paradas. En el siglo XVIII se desarrollan

las instalaciones de recreo como los baños, algunos con fines terapéuticos, con el tiempo se convirtieron en lugares de reunión social y de lugares para vacacionar. Los niveles a los que llegó la hostelería se debieron a las necesidades que van apareciendo de la frecuencia cada vez mayor de viajeros y también al inicio de viajes por vacaciones o turismo por parte de las familias pudientes. El transporte de viajeros se desarrolló en un por exigencias del comercio y por necesidad.

Una parte de los primeros hoteles y albergues se construyeron durante esta época en los puertos y playas. Con la Revolución Industrial los medios de transporte evolucionan extraordinariamente, con estos avances las personas empiezan a desplazarse masivamente de un lugar a otro, la locomotora con en el siglo XIX revoluciona el transporte de masas. Con la facilidad de transporte que presentan los nuevos medios y los precios accesibles permiten que ya no solo las personas adineradas tomen vacaciones y para entonces ya se encontraba gran variedad de establecimientos para hospedaje y variedad de precios también por la competencia y diferencias que comienza a generarse. En las ciudades, y sobre todo en las estaciones terminales, se construyen grandes hoteles, en algunos casos palaciegos. Aparecen empresarios que se dedican a la construcción de grandes hoteles de lujo en las capitales, como ejemplos tenemos el Savoy, en 1889, y el Ritz, a principios del siglo siguiente. La competencia que sigue creciendo entre los hoteles provocó la mejora del servicio y confort. Existen establecimientos que ofrecían comida de lujo preparada por cocineros profesionales, a disposición de los residentes y de los clientes ocasionales. Los hoteles se fueron convirtiendo también en centros sociales donde se podían realizar almuerzos privados y banquetes para grupos. En el siglo XX se presenta un auge con el automóvil y esto contribuyó en gran medida a la modernización de las posadas de carretera tradicionales creando nuevos acceso a nuevos lugares en los que se construirían hoteles y posadas. En la segunda mitad del siglo XX, el automóvil y el avión son los medios de transporte más importantes creando nuevas demandas de servicios de hostelería. Los hoteles de las ciudades tienden a ser más grandes, en especial cuando están pensados para los viajeros procedentes de vuelos

internacionales. Este tipo de hoteles suele tener un determinado mercado de clientes. En este siglo también comienza a influenciar el turismo de manera cada vez más fuerte creándose así nuevos hoteles que comienzan a especializarse en esta rama. En general, los hoteles se pueden clasificar por el tipo de servicios ofrecidos, sus precios y el nivel con el que cuentan. Se van ajustando a la capacidad económica de los diferentes segmentos de población. En la actualidad hay gran variedad de hoteles para los viajeros, desde mansiones rurales de lujo con restaurantes elegantes, hasta los económicos y modernos moteles que ofrecen alojamiento y servicios sencillos. Las asociaciones y consorcios turísticos son importantes e inseparables del negocio hotelero por lo que proporcionan información sobre hoteles y costos, lo que facilita la elección cuando se quiere realizar un viaje. La competencia entre establecimientos y grupos hoteleros ha ayudado a mantener el nivel de los precios para los distintos servicios que se ofrecen.

La evolución de la hotelería ha llegado al nivel que casi todas las personas tienen acceso a viajar y pueden elegir lugares donde hospedarse, lo que ha creado una de las industrias más importantes del mundo, el turismo, que está íntimamente relacionado con la industria hostelera. Se puede encontrar en cualquier sitio establecimientos donde alojarse y la competencia del mercado ha repercutido en que las tarifas al nivel que se han ido abaratando en beneficio de los usuarios para ganarle a la competencia. Actualmente existen grandes cadenas hoteleras que ofrecen una gran variedad de servicios que están establecidos por las diferentes clasificaciones existentes. Los hoteles se clasifican según el grado de confort, existe la clasificación por estrellas que va de 1 a 5 estrellas, la clasificación por letras desde la E a la A, por clases de la cuarta a la primera, por Diamantes y World Tourism.

### **2.1.9 Historia del Hotel Boutique**

De entre todas las categorías de hoteles existentes, han ido apareciendo nuevas tendencias de entre las cuales surge con gran fuerza el Hotel Boutique. La palabra de origen francés boutique inicialmente fue aplicada en

establecimientos pequeños que comercializan artículos ligados a la moda. El término se emplea conceptos como: mayor personalización, individualidad y escala pequeña, estos conceptos, aplicados a la hotelería, dan lugar a la gama de hoteles llamados “hoteles boutique”. El hotel boutique se origina en Europa, el término se usa para describir hoteles de entornos íntimos, lujosos y no convencionales, están ambientados con temáticas o algún estilo en particular. Por lo general son más pequeños que los hoteles convencionales, con un promedio de 3 hasta 30 habitaciones. En Estados Unidos se puede encontrar hoteles con más de 100 habitaciones, en Europa por lo general se maneja un máximo de 60 y en Latinoamérica, como en Argentina, un gran porcentaje de hoteles tienen 15 habitaciones y no pasan de 30.

Otra definición del término nos la da Germán Xhemo, creador de Luxury Booking, quien dice que “el concepto boutique para la hotelería se origina a mediados de los 80’ gracias a la fabulosa creación del empresario norteamericano Ian Schrager. El Morgans Hotel de Nueva York fue el primer hotel boutique propiamente dicho, dando nacimiento a una nueva modalidad de alojamientos donde prima la idea de hacer sentir al huésped como si estuviera en su propia casa, rodeado de lujos y detalles de buen gusto. Son hoteles únicos con personalidad propia, de diseño y sofisticación inigualables, donde cada elemento se piensa para el confort de quienes los visitan”.

Muchos de estos hoteles poseen instalaciones abiertos al público en general. Dentro de esta misma categoría encajan los hoteles denominados “pequeños hoteles con encanto”, normalmente hoteles de reducidas dimensiones, en singulares entornos, en edificaciones donde existe un interés especial hacia la arquitectura. Los hoteles boutique, por lo general, se encuentran ubicados en mansiones históricas y en edificaciones de gran valor arquitectónico. Ofrecen una infraestructura moderna y exclusivos detalles decorativos la mayoría propios del siglo XXI. Otra rama de los hoteles boutique son los denominados design hoteles, estos se caracterizan por tener a disposición del usuario, los últimos adelantos tecnológicos, además que tienen un diseño moderno y vanguardista. En la actualidad la aplicación de este

concepto para la creación de nuevos hoteles es considerable, aunque un gran porcentaje de hoteles usan el término boutique pero el hotel no refleja el concepto.

## **2.2 Marco conceptual**

### **2.2.1 Concepto de hotel boutique**

El principal objetivo de un hotel boutique es brindar a sus huéspedes un ambiente diferente, rodeado de confort y con diseños nuevos llenos de detalles agradables y exclusivos. Todo dentro del hotel gira en torno al huésped. Los hoteles boutique manejan entornos íntimos, son hoteles lujosos que por lo general se encuentran en edificaciones que tienen un valor histórico con valores arquitectónicos o lo contrario que serían ejemplos de arquitectura moderna. Una característica fundamental que tiene un hotel boutique es que tienen personalidad propia. Por lo general se trata de manejar un número limitado de habitaciones, en Sudamérica la tendencia es de no pasar de 30 habitaciones, la razón es que así se puede garantizar una gran atención y un buen servicio. El respeto por la privacidad es importante junto a un ambiente tranquilo y cordial. Existen ambientes románticos y artísticos. No es vital el tamaño que tenga el hotel, sino que cumpla con el concepto.

Según el lugar en que se encuentre el hotel, recibe distintas clasificaciones y hay ciertas características que ayudan a distinguirlos. Entre ellas se encuentra el factor de su ubicación, que como mencionamos anteriormente, suelen estar ubicados en áreas que están un poco apartadas de la ciudad y en ellos el huésped puede tener mayor contacto con la naturaleza. El ambiente es cálido e íntimo. Existen también los hoteles boutique temáticos, por ejemplo los Art Decó o los Zen, que son una reconstrucción de la moda, de la música y manejo de decoración de una época determinada, aplicándolos principalmente en los diseños de las habitaciones. Existe otra modalidad llamada design hoteles, la

cual se caracteriza por ser lugares con arquitectura moderna y con los últimos avances tecnológicos. Existen también los hoteles denominados de Alta gama los cuales manejan la idea de que el cliente pueda adquirir todos, lo que como huésped, use en su estadía.

Existen otras clasificaciones que aparecen para tratar de clasificar las variedades que derivan del concepto:

- **Sofisticado** que es un hotel cosmopolita, elegante y refinado
- **Casual** que está compuesto por ambientes relajados, son informal pero comfortable
- **Aislado** son íntimos y retirados, alejados del mundo.
- **Rústico** son campiranos, se aplican materiales y estilos rústicos en el diseño.
- **Primitivos** porque servicios modernos, la electricidad, el teléfono entre otros no se los encuentra. También suelen ser limitados.
- **Ecléctico** es una mezcla de estilos, implementación de elementos internacionales, contemporáneo o regionales.
- **Céntricos** que están ubicados en las zonas céntricas, cercanos a las principales atracciones del sitio.
- **Sencilla elegancia** que cuentan con espacios de buen gusto, semirrefinados, se aprecia una elegancia casual.

El concepto del hotel boutique presenta muchas confusiones, por lo que en Sudamérica el concepto no está muy desarrollado. El tipo de clientes que

atraen estos hoteles son viajeros que evitan los hoteles típicos, de 4 y 5 estrellas, son viajeros que buscan algo privado y personalizado, son personas refinadas, que tienen un alto poder adquisitivo y que son amantes del arte en todas sus expresiones.

El hotel boutique cuenta con áreas que varían según la gama a la que va enfocada. Por lo general cuenta con los siguientes espacios:

- Vestíbulo – lobby – recepción – salas de espera – bar – salas de usos múltiples – servicios sanitarios – restaurante – cafetería – habitaciones varias – biblioteca – salas de computo – áreas de servicio – lavandería cuarto de máquinas – otras áreas de servicio.

Las áreas con las que contara el hotel a realizarse se definirán luego.

### **2.2.2 Rehabilitación de la arquitectura**

Según el Dr. José Antonio Terán Bonilla “Las obras arquitectónicas son legados históricos que nos han dejado nuestros antepasados y constituyen nuestro patrimonio arquitectónico. Debemos conocerlas, estudiarlas, valorarlas y conservarlas para transmitir las a las generaciones futuras. Además, su estudio ayuda a la comprensión de la sociedad que lo produjo, a entender el porqué de algunas de nuestras formas de vida, a valorar lo que tenemos y a planear nuestro futuro”. Uno de las tendencias que han afectado la percepción del patrimonio arquitectónico es el potencial que presenta en lo económico y en este caso particular como recurso para el turismo. Existen varios niveles de intervención para esta arquitectura, según la importancia de la edificación, se elige la intervención que se realizara. En obras arquitectónicas históricas como casas se permite manejar diferentes tipos de intervenciones, desde restaurarla y recuperar lo que inicialmente existió, hasta rehabilitar la arquitectura salvando elementos originales pero también alterándola al cambiarle el uso.

Para la rehabilitación de la arquitectura se usarán como referencias las normativas que existen en el Distrito Metropolitano de Quito sobre el tema, ya que en Loja no existen normas que aporten al tema, se tomará en cuenta artículos como el art. II.174 Limitaciones en áreas históricas, el art. II.175 Especificaciones especiales en áreas históricas, el art. II.180 Intervenciones en áreas patrimoniales, el art.R.II.182 Normas de protección contra incendios, entre otros. El fin de la rehabilitación es salvar la tipología existente en la edificación, reemplaza los elementos dañados por otros similares ya que la restauración del mismo puede llegar a ser muy costosa y no posible. Es una intervención más económica y más accesible por lo que se la elige con mayor frecuencia.

## 2.3 Marco referencial

### 2.3.1 Hotel Boutique “Casa Gangotena”

El hotel se encuentra ubicado en una mansión histórica restaurada en la Plaza de San Francisco, la edificación consta de tres pisos, cuenta con 31 habitaciones de las cuales 13 tienen camas tamaño King y 18 con camas gemelas. Casa Gangotena fue residencia de políticos importantes, el edificio fue clasificado como "patrimonio arquitectónico" al poco tiempo de que la capital fue nombrada por la UNESCO como Primer Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978. Es un estilo ecléctico, maneja detalles contemporáneos y del Art Nouveau, todos estos estilos se mezclan con el estilo de la clase. Cuenta con altos ventanales, existen dos habitaciones que se pueden unir para alojar a un mayor número de huéspedes. Cuenta con una amplia terraza en el tercer piso y un patio central cubierto junto al jardín de orquídeas y flores ornamentales. El restaurante va en armonía con el resto de la edificación, la cocina es una versión moderna y está disponible el servicio a la habitación las 24 horas. Cuenta con elementos sostenibles que incluyen aplicaciones eficientes de ahorro de agua y energía, como paneles solares para energía y calentamiento de agua y llaves electrónicas de las habitaciones.



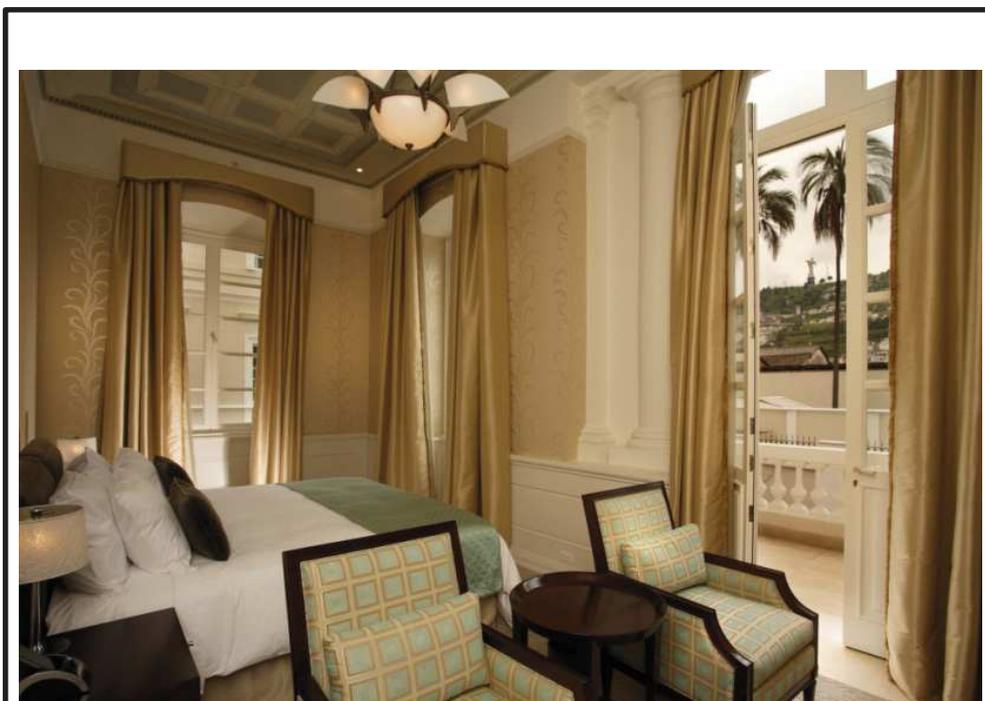
*Figura 13.*Habitación “Luxury”.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 14.* Habitación "Plaza view".

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 15.* Habitación "Balcony Junior Suite"

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



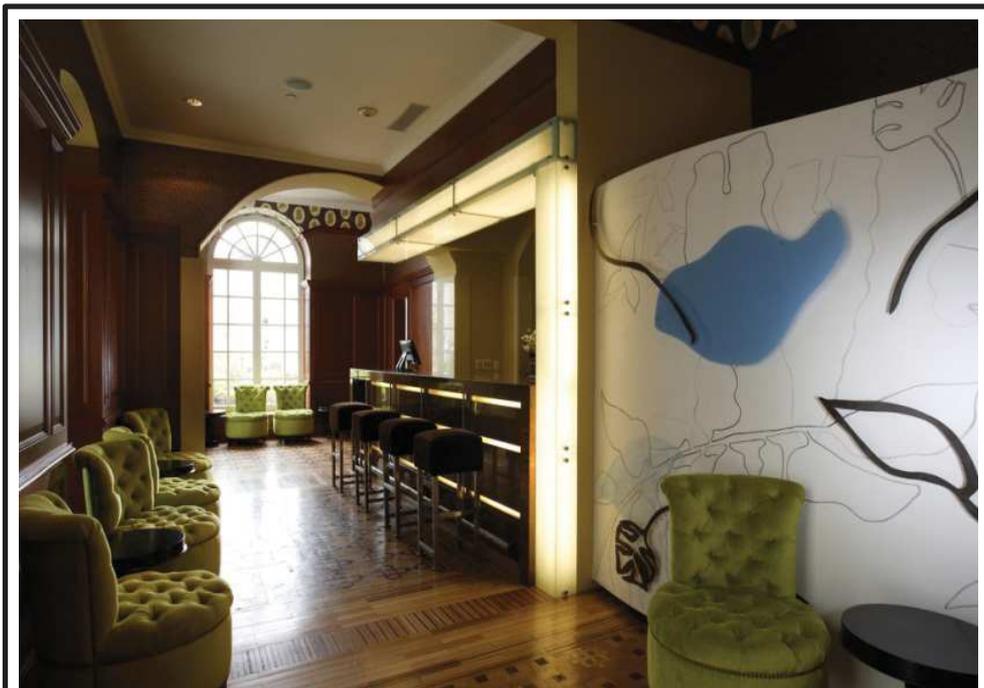
*Figura 16.* Habitación “Junior Suite”.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



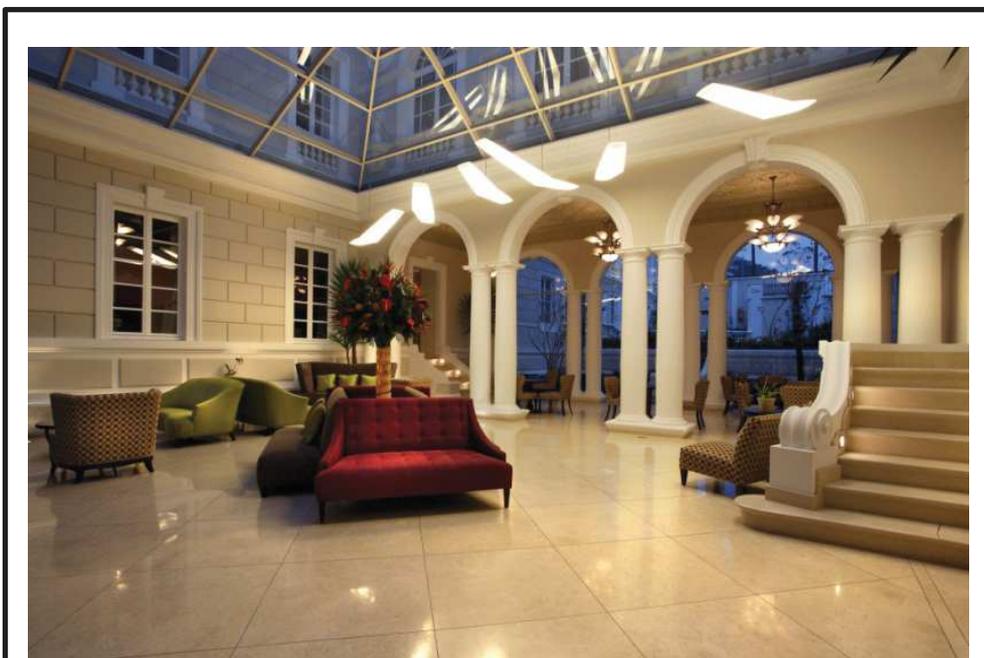
*Figura 17.* Imagen del restaurante

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 18.* Imagen del bar.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 19.* Imagen de patio interno cubierto.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 20.* Imagen de salas de espera.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)



*Figura 21.* Imagen de tipo de baño de habitaciones.

Tomado de la página web del hotel, [casagangotena.com](http://casagangotena.com)

### **2.3.2 Aporte del hotel “Casa Gangotena”**

De esta referencia se ha obtenido aportes como el rescate de los elementos arquitectónicos originales, a estos se los combina con elementos y materiales nuevos. Se puede observar cómo se aprovecha las ventanas para la iluminación y para ofrecer una buena vista a los cuartos que cuentan con ventanas. La cubierta existente en uno de los patios es un elemento que puede llegar a ser usado en el proyecto. El hotel cuenta con variedad de habitaciones tanto por capacidad como por diseño, esto es una buena referencia por lo que el concepto motiva a manejar variedad en las habitaciones, sobre todo variedad en diseño. El restaurante ofrece cierto tipo de comida propia del país es por eso que en el restaurante se ofrecerá comida propia de la provincia de Loja. El hotel tiene también una terraza donde se pueden realizar eventos y también una sala de uso múltiple lo que aporta para en el diseño contar con espacios donde se puedan realizar eventos. El manejo de colores en salas de espera es interesante, manejan colores cremas junto a rojos y estos contrastan con la madera. Es interesante como manejan los baños, son claros, espaciosos, con materiales de primera y elementos elegantes. El manejo de tapices en paredes y techos son un buen aporte para el diseño. Considero que el mobiliario existente en áreas como el patio cubierto, las salas y el bar no son adecuados y que afectan al diseño.

### **2.3.3 Hotel Boutique “Mansión Alcázar”**

La edificación data del año 1870, está situado en el centro de la ciudad de Cuenca, el hotel inicialmente cuenta con un balcón de hierro forjado extiende en la fachada del edificio y en el ingreso cuenta con su puerta de vidrio grabado original. El primer piso se encuentra el Le Bar, el área de recepción, las habitaciones, el restaurante Casa Alfonso, un pabellón de vidrio y un jardín. Al segundo piso se accede por una escalera y se encuentran más habitaciones y suites, también salones públicos con altos techos. Cuenta con biblioteca, salón champagne, sala de TV, salas de computación y salas donde se puede sociabilizar.

Cuenta con 11 habitaciones y existen 3 suites con decoración y diseño personalizado, se las llama Sirena, Royal, Basílica, o Mirage. Se ofrece servicio de habitación y servicio de lavado de ropa, y el Wi-Fi en las áreas sociales. En el piso de abajo, Le Bar es con declaración de la época de la casa. Pinturas con temáticas históricas en las paredes. La ubicación del hotel cerca del sector histórico de la ciudad permite al viajero visitar las catedrales, los parques, museos, tiendas y otros elementos de interés.



*Figura 22.* Imagen de la fachada del Hotel

Tomado de la página web del hotel, [mansionalcazar.com](http://mansionalcazar.com)



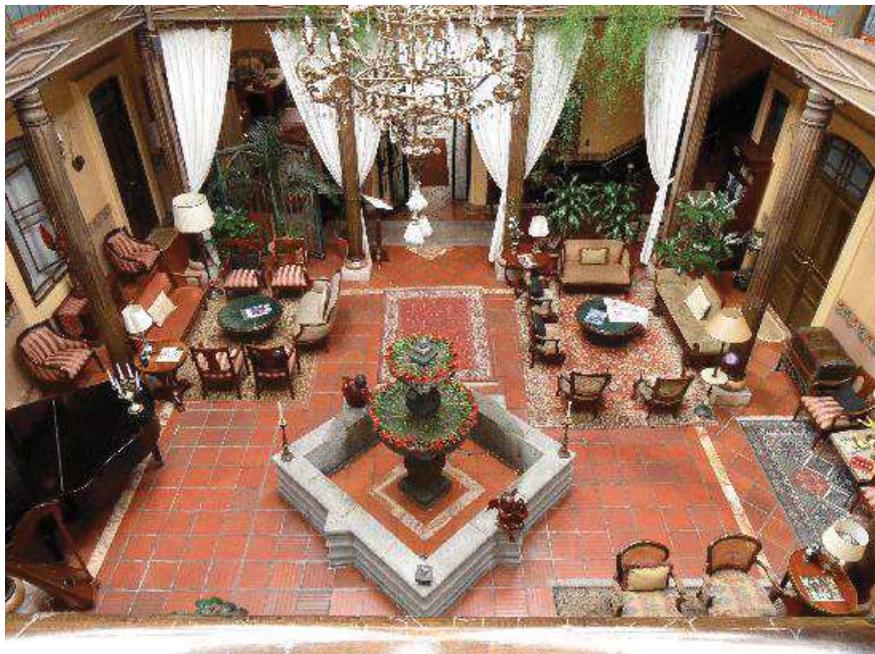
*Figura 23.* Imagen del restaurante del hotel

Tomado de la página web del hotel, [mansionalcazar.com](http://mansionalcazar.com)



*Figura 24.* Imagen del “Le bar” coffee y lounge

Tomado de la página web del hotel, mansionalcazar.com



*Figura 25.* Imagen del patio interno del hotel

Tomado de la página web del hotel, mansionalcazar.com



*Figura 26.* Imagen del patio interno del hotel

Tomado de la página web del hotel, [mansionalcazar.com](http://mansionalcazar.com)



*Figura 27.* Imagen de la suite "Sirena"

Tomado de la página web del hotel, [mansionalcazar.com](http://mansionalcazar.com)



*Figura 28.* Imagen de sala de la suite “Cielo”

Tomado de la página web del hotel, [mansionalcazar.com](http://mansionalcazar.com)

#### **2.3.4 Aporte del hotel “Mansión Alcázar”**

El mejor aporte que brinda este hotel es el de la recuperación de los elementos arquitectónicos que se observan en los patios centrales, en los corredores aledaños. Las columnas de madera junto con sus monturas son un trabajo similar al que se busca realizar, las puertas y ventanas también aportan de gran manera para el futuro diseño. Los barandales son una mezcla de madera y hierro al igual que la casa a usarse. Es una buena referencia porque la arquitectura es muy similar a pesar de que esta edificación tiene casi 40 años más. La fachada es muy llamativa y es un trabajo muy bien realizado, el balcón de hierro forjado es un excelente elemento que dota de mayor atracción a la fachada. En los cielos rasos existen trabajos con tapices y tratados con pintura también, algunos han sido recuperados y son elementos que dan mayor riqueza al espacio. El patio exterior está muy recargado de vegetación, es un elemento referencial negativo. El patio interno se encuentra cubierto, pero la superficie ha sido revestida con gres lo que considero de mal gusto sumándole el pésimo uso que se le da al ubicar salas compuestas por diferentes tipos de

mobiliario. El mobiliario me parece inadecuado para el hotel en ciertos lugares como el patio interno que ya fue mencionado. Las habitaciones ya cuentan con materiales y estilos modernos por lo que existe una mezcla entre lo clásico y lo nuevo lo cual se evitara en el proyecto al tratar de generar un contraste total entre lo clásico visto fuera de las habitaciones y lo moderno dentro de las habitaciones.

### **2.3.5 Hotel boutique “Azur”**

La casa donde se encuentra el hotel fue construida en 1915, fue construida como vivienda y negocio, se ubica en la ciudad de Córdoba, Argentina. Se encuentra en el centro de la ciudad cerca de los sitios culturales y turísticos. La ciudad fue declarada patrimonio cultural por la UNESCO en 2002. El hotel cuenta con 14 habitaciones, cada una con características diferentes. Las habitaciones están equipadas con lo mejor de la tecnología. El estilo que maneja este hotel es minimalista, lo convino con los elementos arquitectónicos de principios del siglo XX. Es el primero en su ciudad y aquí se puede experimentar la tranquilidad de la casa antigua combinada con el confort de un hotel moderno. La escalera al ingreso es decorada con elementos rústicos y el ascensor en cambio cuenta con iluminación y detalles modernos. Cuenta con patio interno por el cual se encuentran distribuidas las habitaciones. La terraza está habilitada para eventos y cuenta con una decoración moderna minimalista. Cuenta con un restaurante de lujo con un chef reconocido. Cuentan con servicios como deli lounge, servicio a la habitación, piscina, solárium, conexiones a internet, servicio de transporte, limpieza dos veces por día, lavandería, tintorería, cajas de seguridad, servicios bilingües, menú de almohadas, centros de entretenimiento, áreas de lectura, masajes, entre otros.



*Figura 29.* Imagen de una de las habitaciones

Tomado de la página web del hotel, [www.azurrealhotel.com](http://www.azurrealhotel.com)



*Figura 30.* Imagen del restaurante

Tomado de la página web del hotel, [www.azurrealhotel.com](http://www.azurrealhotel.com)



*Figura 31.* Imagen del patio interno

Tomado de la página web del hotel, [www.azurrealhotel.com](http://www.azurrealhotel.com)



*Figura 32.* Imagen de las salas de estar

Tomado de la página web del hotel, [www.azurrealhotel.com](http://www.azurrealhotel.com)

### **2.3.6 Aporte del hotel “Azur”**

El principal aporte de este hotel es la mezcla que se genera entre lo moderno y los elementos del siglo XX, este hotel cuenta con un diseño vanguardista lo que aporta al proyecto en la idea de manejar las habitaciones modernas. Este hotel aporta para tomar en cuenta servicios como lavandería, servicios bilingües, comida a la carta, conexiones a internet y redes, menús de elementos que brindan confort como el de almohadas, piscina, servicio de transporte, masajes entre otros. Me interesa como emplean la madera dándole un acabado minimalista, el mobiliario es moderno pero sencillo sin excesos de ornamento, las habitaciones varían de diseño, manejan contrastes con colores muy interesantes. La iluminación es interesante, resaltan ciertas cosas como las texturas de las paredes de ladrillo. Es un buen referente debido a que aporta con pautas para la relación que se creara entre lo viejo y lo nuevo.

### **2.4 Síntesis de los marcos teóricos**

El marco histórico brindó un gran aporte al conocimiento de la ciudad desde los inicios de la conquista, permite conocer datos históricos importantes. Este marco permite entender la forma y funcionamiento de la arquitectura desde la conquista española y como ha ido progresando con el pasar del tiempo. Permite también conocer los detalles constructivos típicos de la época en la que la edificación fue concebida y esto ayuda para que al desarrollar el trabajo se tenga una noción de las cosas, del cómo y el porqué de los elementos arquitectónicos para así poder cumplir con uno de los principales objetivos planteados que es la rehabilitación de la edificación..

Con el marco conceptual se conoce lo que es un hotel boutique, el como y el porqué de su creación. Se sabe la historia general de la hotelería pero se enfoca en el tipo de hotel escogido para el trabajo. Se tiene conocimientos del concepto del hotel y las características que debe tener para poder cumplir con el cometido y clasificarlo como un verdadero hotel boutique.

Los marcos referenciales son un gran aporte debido a que son establecimientos que ya tienen experiencia como hoteles boutique y de esta experiencia se pueden tomar aportes positivos y negativos. Se conoce de más servicios que se pueden añadir a los requeridos y como los hoteles han sido establecidos en edificaciones históricas, ayudan de manera que muestran cómo manejar el espacio y como acoplarlo al estilo de diseño elegido para el trabajo, siempre respetando la historia y los elementos originales de la arquitectura usada.

## Capítulo III

### 3. Matriz investigativa

#### 3.1 Planteamiento de la hipótesis

- a) La implementación de un hotel boutique en la ciudad de Loja permite al turista tener una opción distinta de alojamiento a las ya existentes, el que además aporta con su diseño interiorista aplicado en el hotel que crea un contraste entre la arquitectura pasada y el diseño interior moderno.

**Variable 1:** un hotel boutique en la ciudad de Loja permite al turista tener una opción distinta de alojamiento.

**Indicador V1:** la pregunta número uno y dos de la encuesta uno ayudan a justificar esta variable mostrara si tiene acogida la implementación del hotel boutique.

**Variable 2:** contraste entre la arquitectura pasada y el diseño moderno interior moderno.

**Indicador V2:** la pregunta número cinco de la encuesta uno ayuda a verificar la variable junto a la encuesta realizada a arquitectos de la ciudad.

- b) La rehabilitación junto al cambio de uso de la casa contribuye e incentiva a la conservación de las edificaciones históricas de la ciudad, pues aplica los

diferentes niveles de rehabilitación y respetando o cambiando los usos de las edificaciones.

**Variable 1:** La rehabilitación junto al cambio de uso de la casa contribuye e incentiva a la conservación de las edificaciones históricas.

**Indicador V1:** la pregunta tres, cuatro y seis de la encuesta uno contribuyen a esta variable. También las preguntas que se realizó a arquitectos de la ciudad.

**Variable 2:** aplicando los diferentes niveles de rehabilitación y respetando o cambiando los usos de las edificaciones.

**Indicador V2:** el principal indicador de esta variable será la encuesta a los arquitectos de la ciudad de Loja.

- c) El contraste generado a través de los elementos de la arquitectura rehabilitada junto a las diferentes temáticas que se aplica en los distintos espacios interiores, cada uno diferenciado por materiales, colores, mobiliario, luminarias, entre otros, permite generar en una misma edificación diferentes sensaciones, dependiendo del lugar donde se encuentre el usuario.

**Variable 1:** diferentes sensaciones dependiendo del lugar donde se encuentre el usuario.

**Indicador V1:** el indicador de esta variable viene a ser el diseño y el equipamiento que se realizara porque de este dependerá la justificación de la variable. Aportan la pregunta cinco de la encuesta uno y la encuesta a los arquitectos.

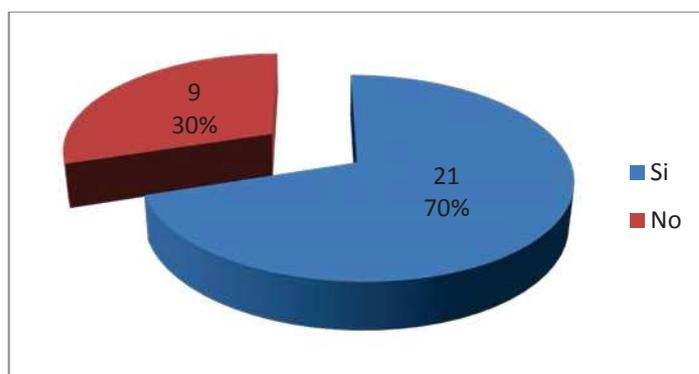
## 3.2 Tabulación de encuestas

### 3.2.1 Encuesta 1

La encuesta número 1 se la realizo a los moradores del sector donde se encuentra la casa debido a que ellos podrían tener conocimientos acerca de la

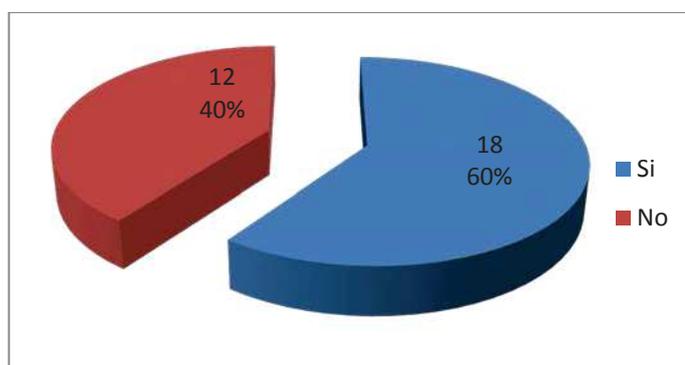
edificación y también porque son testigos de lo que sucede ahí, se encuestó a 30 personas y los resultados son los siguientes:

1. ¿Considera usted que es necesaria la creación de un hotel en el cual se aplica la nueva tendencia del Hotel Boutique?



El 70% de las personas encuestadas consideran importante el implementar nuevas sitios que ayuden al turismo, es este caso un nuevo hotel, ya que consideran que la ciudad de Loja cuenta con un gran potencial turístico. El 30% restante consideran que son suficientes los hoteles existentes en la ciudad, recomiendan realizar un proyecto diferente como un centro comercial.

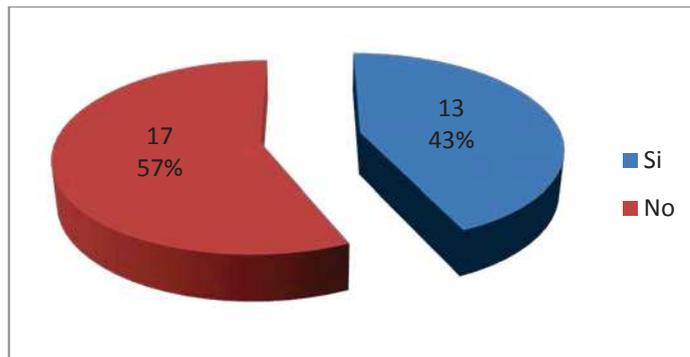
2. ¿Considera importante la oportunidad de alojarse en un sector central de la ciudad en el cual se encuentra uno de los principales recorridos turísticos basados en arquitectura y religión?



El 60% de las personas encuestadas considera que si es importante la ubicación por la facilidad que puede brindar por estar cerca del centro de la

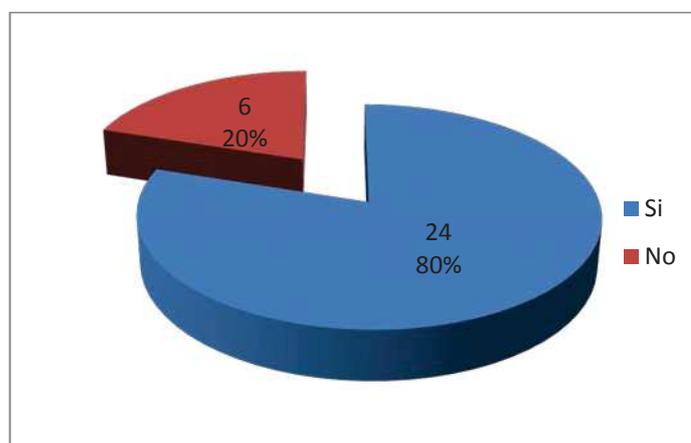
ciudad que es el principal punto de interés de la misma. El 40% considera que no es muy importante la ubicación debido al tamaño de la ciudad ya que es fácil y no requiere mucho tiempo el trasladarse de un lugar a otro.

3. ¿Considera usted importante el rescate de la arquitectura histórica de un lugar?



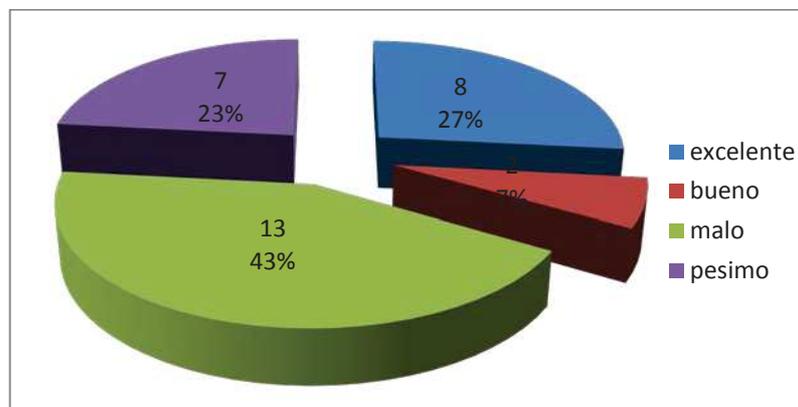
El 57% de las personas encuestadas consideran que no, que basta con rescatar y mantener las iglesias y otra arquitectura importante, consideran que el resto no tiene valor con la idea de que muchas edificaciones se encuentran ya deterioradas. El 43% restante considera importante el rescate de la arquitectura porque tienen conocimiento de cómo son los centros históricos de otras ciudades y también algunos tienen conocimiento del valor que existe a nivel arquitectónico.

4. ¿Cree usted que contribuirá al rescate del patrimonio arquitectónico el cambio de uso de la edificación?



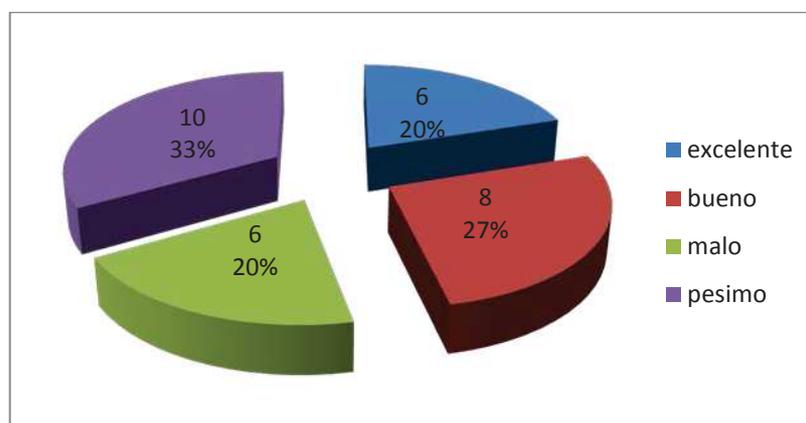
El 80% de las personas encuestadas considera que si aporta el cambio de uso ya que la casa siempre funciono como vivienda y en los últimos años se crearon tiendas en la parte frontal, se considera que la casa es muy grande como para seguir siendo vivienda. El 20% restante, consiste en 6 personas de las cuales 5 preferirían que se derrumbe la casa y se construya algo nuevo mientras que la persona restante recomienda conservarla.

5. ¿Cómo considera la aplicación de un diseño interiorista moderno junto a la rehabilitación de una edificación de hace 100 años?



El 43% de las personas encuestadas junto al 23% de pésimo considera una mala idea la aplicación de algo moderno junto a algo viejo, recomiendan realizar un diseño acorde a la edificación. El 7% de bueno junto al 27% de excelente consideran que sería interesante y novedoso.

6. ¿Cómo considera el estado del centro histórico de la ciudad de Loja?

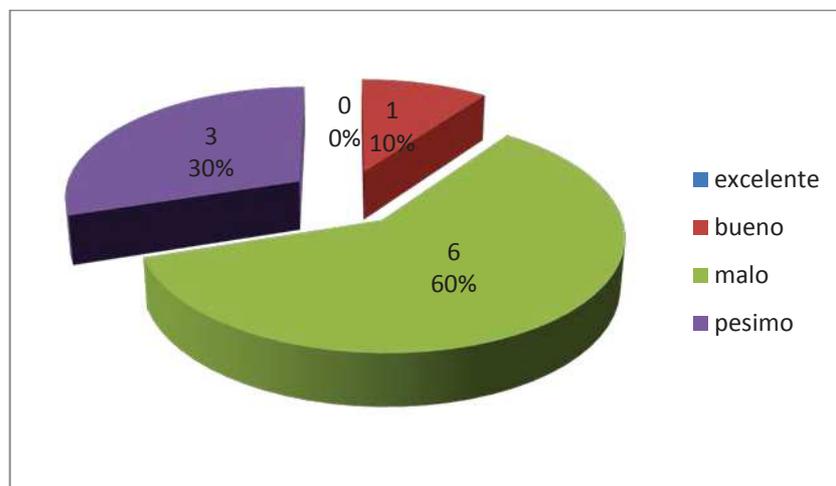


El 20% de las personas encuestadas selecciona la opción de excelente porque considera que Loja cuenta con un bonito centro histórico, señalando las iglesias y la calle Lourdes junto a las fachadas que existen en el centro. El 27% considera que el estado del centro histórico es bueno y que aportaría que las edificaciones nuevas manejen las fachadas con un diseño acorde a la arquitectura. El 20% considera malo el centro histórico por la mezcla que existe entre la arquitectura vieja y la moderna y el 33% dice que el estado del centro histórico es pésimo debido a varias razones como la de que muchas construcciones fueron destruidas para levantar nuevas y que las nuevas construcciones que tienen fachadas republicanas, no son nada históricas.

### 3.2.2 Encuesta 2

La encuesta número 2 se la realizó a arquitectos de la ciudad de Loja, son docentes en la Universidad Técnica Particular de Loja y estos son los resultados:

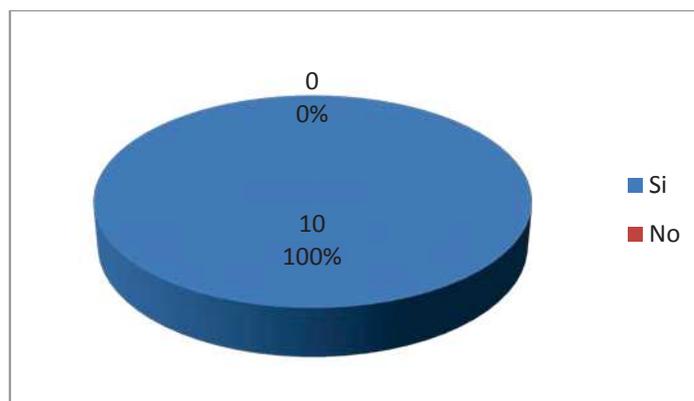
1. ¿Cómo considera el estado actual del centro histórico de la ciudad de Loja?



Ningún arquitecto considera que el centro histórico está en excelente estado, un arquitecto que viene a ser el 10% considera que el estado es bueno por cómo se preserva algunas edificaciones como las iglesias, la gobernación, entre otras. El 60% considera que el centro histórico está en mal estado,

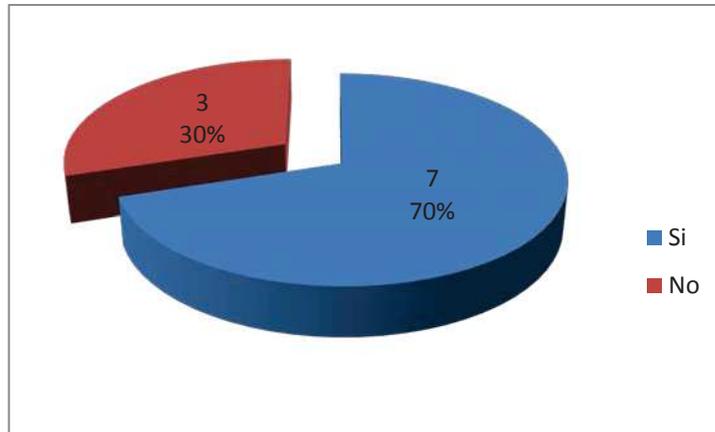
refiriéndose a que solo se ha dado importancia a edificaciones importantes como las antes mencionadas y ni aun así se encuentran en un buen estado, consideran que no se ha respetado el patrimonio arquitectónico por lo que actualmente han desaparecido muchas construcciones las cuales han sido remplazadas por arquitectura nueva. El 30% considera pésimo el estado del centro histórico por las razones mencionadas por el otro 60% más otras razones como la que no existe una entidad que vele e invierta en la arquitectura patrimonial y porque no existe interés alguno por la falta de cultura que existe en la ciudad.

2. ¿Considera que el cambio de uso de la edificación contribuirá a la conservación de la misma?



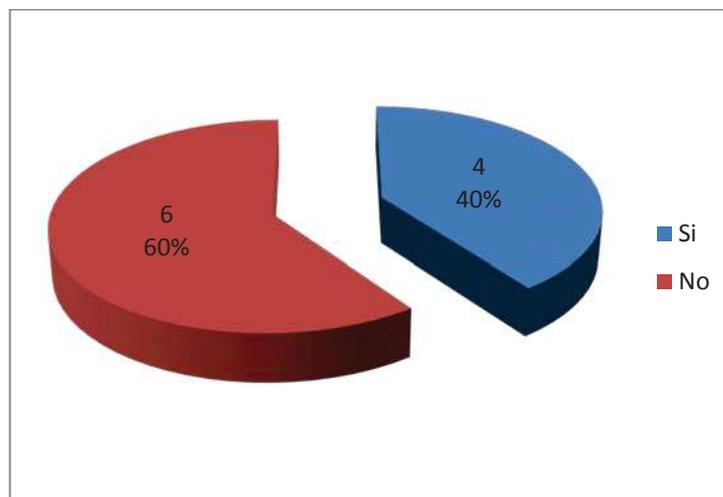
El 100% de los arquitectos encuestados considera importante el cambio de uso de la edificación debido a que el actual uso es el responsable de su estado, consideran que es una edificación muy grande como para ser vivienda ya que resulta muy difícil mantenerla. Consideran también que no vale la pena invertir mucho dinero en la casa para rehabilitarla y dejarla como vivienda porque volverá a ser víctima del deterioro. La implementación de un hotel en esta casa es bien acogida debido a que piensan que los ingresos que generen servirán para la conservación del mismo.

3. ¿Considera importante la aplicación de nuevas tecnologías constructivas en esta edificación?



El 70% de los arquitectos encuestados considera importante la aplicación de las nuevas tecnologías existentes debido a que estas contribuirán a que la edificación se mantenga por mayor tiempo además de las mejoras que se podrían lograr, el 30% no está en desacuerdo pero consideran que el excesivo empleo de nuevas tecnologías podrían afectar a la edificación y llegar a modificarla mucho.

4. ¿Considera adecuado la aplicación de diseños interiores modernos en la edificación considerando que se la trata de rehabilitar respetando todos los elementos originales posibles?



El 40% de los arquitectos encuestados considera más que adecuado, interesante la idea de combinar lo moderno con lo viejo, piensan que manejando bien el diseño se puede lograr algo muy bueno y que más que todo sería algo nuevo para la ciudad, la incursión en nuevos temas que sirvan de ejemplo. El 60% piensa que se podría dañar la arquitectura, que sería más recomendable manejar el diseño interiorista en base al estilo de la casa.

### **3.3 Comprobación de hipótesis**

- a) Se puede confirmar que la hipótesis positiva porque los resultados para ambas variables lo confirman, consideran importante el implementar un nuevo tipo de hotel para ayudar a la industria turística local, también el resultado muestra que el diseño planteado puede generar un buen resultado.
- b) Los resultados para esta hipótesis también son positivos porque si consideran necesario el cambio de uso de la casa debido a que como vivienda ya no es funcional además que es una construcción muy grande. Los arquitectos piensan que el siguiente trabajo puede incentivar a la conservación del patrimonio arquitectónico al mostrar lo que se puede lograr con este tipo de arquitectura considerando que el resultado sería algo llamativo y novedoso, sería un ejemplo a seguir si se lo realiza bien.
- c) Los resultados muestran que la hipótesis no es muy valida debido a que más del 50% opina que el diseño modernos podría generar un contraste poco adecuado con la edificación, cabe recalcar que los arquitectos prefieren que se maneje un diseño acorde a la edificación pero no desechan la idea del diseño moderno.

### 3.4 Diagnóstico

En la ciudad de Loja el turismo es considerado importante para la economía local, en los últimos años se ha fomentado esta industria con el fin de generar mayor ingresos por lo que la implementación de esta nueva tendencia de hoteles tiene acogida ya que amplía la gama de servicios que puede ofrecer la ciudad al turista. La ubicación es considerada como un factor favorable para el hotel pero no se la considera vital ya que la ciudad no es muy grande y es fácil la movilización.

El crecimiento de la ciudad, sumando la falta de cuidado del patrimonio arquitectónico, ha generado que en los últimos años muchas edificaciones desaparezcan y otras sean gravemente alteradas principalmente para el comercio ya que el centro de la ciudad es altamente comercial, también hay que considerar que la falta de presupuesto junto a los altos costos de mantenimiento de estas construcciones ha permitido el actual deterioro del centro histórico.

Refiriéndonos a la casa que se usará para el proyecto, esta fue construida para funcionar como vivienda pero en los últimos años una parte se convirtió en bodega, otra parte son locales comerciales y otra quedó abandonada debido a que el deterioro hizo que sea poco habitable. Los diferentes dueños y el actual han tenido proyectos para aplicarlos pero no se han dado por que la inversión para realizarlos es muy alta por lo que se ha optado por deshacerse vendiéndola.

El estado de la casa como ya se ha mencionado es malo, la parte habitable se encuentra desde el ingreso hasta la mitad del primer patio y está a sido muy mal intervenida porque se han hecho adecuaciones poco recomendables. Los elementos de madera como columnas, vigas, pisos, ventanas, puertas, escaleras y estructura de cubiertas se encuentran en muy mal estado y al menos el 90% tiene que ser remplazado. Las paredes de bareque también están deterioradas, se están despedazando poco a poco y algunas han sido revestida y reforzadas con concreto pero es una pésima intervención. La altura

que maneja la casa es muy buena, la planta baja casi en su totalidad es bodega y se ha creado entresijos alterando las alturas.

El proyecto, según los resultados de las encuestas, es muy viable, la creación del hotel permitirá la conservación de la casa y los ingresos permitirán contar con un presupuesto para los gastos que implica conservar la edificación. Este puede ser un punto de partida para futuros trabajos ya que se mostraría el potencial de estas edificaciones.

### **3.5 Conclusiones**

La idea del siguiente proyecto es aceptada según los resultados de la encuesta. Algunas temas como la aplicación de diseños modernos son cuestionadas por ciertas personas pero otras lo consideran bueno e interesante.

El turismo es importante para la ciudad lo que favorece la realización del proyecto.

La falta de conocimiento de las personas por el valor arquitectónico de la ciudad también ha influido en la destrucción del mismo.

El cambio de uso de la edificación es importante para la preservación de la misma debido a que como vivienda ya no funciona por el tamaño.

### **3.6 Recomendaciones**

- Para el proyecto se necesita tomar en cuenta la perspectiva que tienen los turistas ya que el mismo dependerá de esta industria.
- Se recomienda el uso de nuevas tecnologías constructivas para que la edificación se conserve por más tiempo.
- Reemplazar todos los elementos arquitectónicos inservibles por replicas.
- Instruir a los dueños de edificaciones valiosas con el fin de que tengan conocimiento de lo que tienen.

- Incluir en el diseño un departamento turístico que permita al turista contar con un buen servicio.
- Rescatar el ingreso de la fachada ya que se encuentra muy alterado.
- Manejar materiales de alta duración para que la rehabilitación tenga más duración.
- Manejar diseños modernos sencillos que se integren a la tipología de la edificación.
- Ocultar todas las instalaciones para evitar contaminar el diseño.

## **Capítulo IV**

### **4. Planteamiento de la propuesta**

#### **4.1 Análisis de la edificación**

##### **4.1.1 Análisis tipológico**

La edificación data del año 1906, cuenta con un área de 1485.56 m<sup>2</sup>, el sistema constructivo empleado para la construcción es el sistema tradicional el cual se evidencia al observar la casa. Los cimientos son de piedra de canto rodado, los muros son portantes hechos de tapial con espesores de entre 60cm y 90cm. Las paredes son de adobe y algunas de tapial. La cubierta es de madera con cobertura de teja. En cielos rasos existen dos tipos, el de madera y el de carrizo con revoque de barro. Los pisos en planta baja son de piedra o ladrillo en los exteriores y madera en los espacios interiores, en la planta alta todos los pisos son de madera. Los pilares son hechos de madera con una montera en la parte superior. Los revestimientos siguen un proceso en el cual se coloca un embarrado en primera instancia, luego se coloca el empañetado de arcilla azul o desechos orgánicos de caballo y por último se coloca una lechada de cal y pintura conocido como encalado. Las escaleras son de madera ubicadas en esquinas de los patios. Las puertas y ventanas son de madera y vidrio. Los balaustres y canecillos son de madera.

La casa fue construida por la familia Aguirre Ruiz con el fin de funcionar como su vivienda. Existe un gran número de cuartos que fueron creados como bodega, son pequeños pero altos. La casa fue vendida a la familia Solórzano quienes dieron un nuevo uso a la parte frontal de la vivienda para locales comerciales. Con el tiempo la casa fue deteriorándose por la falta de mantenimiento, la mercadería de los comerciales fue aumentando hasta llegar al punto de ocupar la mayor parte cosa que contribuyo al deterioro. Actualmente la familia Solórzano vendió la casa y esta sigue funcionando como bodega y los espacios que dan a la calle son usados como locales comerciales.



*Figura 33.* Imagen de base de columnas y entrepiso



*Figura 34.* Imagen de columna, montera, soleras, entrepiso



#### **4.1.2 Análisis del estado actual de la vivienda**

Gran parte de la casa se encuentra gravemente deteriorada lo que genera que no sea un espacio seguro, el sector que ha sido conservado es el de la parte frontal de la casa, pero en este proceso de conservación, se han realizado modificaciones no recomendadas para este tipo de edificación y estas han llegado a alterar la tipología de la casa, se ha ampliado el ingreso principal para permitir el ingreso vehicular, lo que alteró la fachada y se eliminaron los muros portantes que ahí se encontraban. Los materiales de patios y veredas han sido reemplazados por hormigón, el cual también se encuentra deteriorado. Las columnas de madera alrededor de los patios, han sido forradas con hormigón hasta la altura de 1,50 m. el tercer patio se encuentra abandonado y lleno de malezas. Las escaleras de madera están en pésimo estado, algunas han sido modificadas alterando el tamaño lo que las hace poco funcionales. Los entresijos de madera no sirven, principalmente los de los pasillos alrededor de los patios en la segunda planta. Se ha conservado gran parte de ventanas y puertas pese a su estado, pero tienen que ser reemplazadas. Los cielos rasos se encuentran muy mal, se han perdido los detalles originales y solo en pocas partes hay vestigios de estos. Los revestimientos de las paredes a partir del segundo patio se han perdido totalmente, en la parte frontal han sido alterados por enlucidos con cemento. Las cubiertas están deformes debido a las

fracturas que ha sufrido la estructura de madera, las tejas están con un recubrimiento negro por la vejes de las mismas, los canales de aguas lluvias en gran parte no existen. En fin la casa se encuentra en muy mal estado lo que genera la necesidad urgente de una intervención para evitar daños irreversibles.

Se puede observar el actual estado en las imágenes del capítulo uno.

#### **4.1.3 Análisis del entorno**

La ciudad de Loja se encuentra ubicada en el valle de Cuxibamba al sur de la región sierra del Ecuador, a 2.100 m s.n.m. y a 4° de latitud Sur. El clima es temperado – subhúmedo con una temperatura media del aire de 16 °C y 900 litros por metro cuadrado de lluvia anual que se ha mantenido por 40 años sin cambio. La humedad relativa media del aire es de 75 %, con fluctuaciones extremas entre 69 % y 83 %. Hay mayor humedad atmosférica de diciembre a junio, con febrero, marzo y abril como los meses con el 78 % y menor humedad relativa de julio a noviembre, con agosto como el mes con la cifra más bajas del 71 %. La insolación presenta una suma plurianual de cerca de 1.600 horas, en el segundo semestre del año, se presenta la mayor cifra de 157,1 horas/mes o un promedio de 5,3 horas/día de brillo solar sin interferencia por parte de nubes y en el primer semestre que es el mas húmedo, la insolación oscila entre 102 y 135 horas/mes con un promedio de 4,5 horas/día de brillo solar. En el valle de Loja predominan los vientos de dirección Norte, Noreste y Este, el promedio anual de la velocidad del viento es de 3,0 m/s, durante los meses de junio, julio y agosto, la velocidad llega al máximo de entre 9 y 10 metros por segundo.

Tras conocer el entorno natural de la ciudad en el cual se encuentra la edificación, se pasa a hacer un análisis del entorno artificial. La casa esta ubicada en la zona de gestión, administración, intercambio, vivienda y producción de bienes y servicios, es la zona de alta densidad de la ciudad. Esta área comprende el casco antiguo o área central de la ciudad y se caracteriza por la diversidad de actividades económicas y sociales. La concentración del

sector se debe también a los beneficios que presenta esta área urbana y sobre todo a la fácil y eficaz accesibilidad a los servicios básicos.

La casa se encuentra sobre la calle Bolívar entre Azuay y Miguel Riofrío, esta es una de las más importantes de la ciudad lo que genera que sea un sector con altos flujos peatonales y vehiculares. Es importante también señalar que la calle Bolívar conecta los principales parques de la ciudad junto con las iglesias más representativas. La principal vía de acceso vehicular es la calle Bolívar que tiene sentido Norte-Sur, existen vías secundarias como la Miguel Riofrío y la calle Azuay, también están las calles paralelas que son la calle Sucre (S-N) y la calle Bernardo Valdivieso (S-N). El flujo vehicular es alto en este sector y en horas pico suele generarse tráfico. Sobre estas calles no existen rutas de transporte público, solamente privado. El acceso peatonal no presenta ninguna complicación, es un lugar de fácil accesibilidad el cual se ve beneficiado por su entorno ya que se puede encontrar casi todo.

#### 4.1.4 Cuadro de ventajas y desventajas.

Tabla 1. Cuadro de ventajas y desventajas

<b>VENTAJAS</b>	<b>DESVENTAJAS</b>
La casa se presta para cualquier tipo de intervención y se acopla al cambio de uso	No ha recibido mantenimiento por muchos años y nunca se la ha intervenido.
La edificación pertenece al patrimonio arquitectónico de la ciudad	El nivel de cambios debe ser el mínimo para respetar la edificación
La estructura no puede ser cambiada por su tipología y función	La tabiquería y divisiones internas de los espacios pueden ser remplazadas o se puede mover.
Los elementos arquitectónicos de madera que son una gran mayoría son de fácil remplazo	El 90% de la madera de la casa necesita ser remplazada
Se conservan ciertos elementos como puertas y ventanas que sirven como muestra.	Pero la mayor parte de puertas y ventanas ya no sirven por lo que hay que remplazarlas todas.

La ubicación de la casa es favorable ya que se encuentra en el centro de la ciudad, cerca de lugares importantes.	En el centro existe un congestionamiento de ruido generado por los flujos vehiculares y peatonales.
Existen dos parqueadero en la misma cuadra y lo que permite tener una solución al problema de parqueadero	No se cuenta con espacio para parqueadero dentro de la edificación
Las nuevas tecnologías constructivas permiten poder intervenir de mejor manera la estructura de la casa	En el diseño existen algunos espacios muy pequeños por lo que hay que buscan la manera de ampliarlos.
los pocos vestigios de la decoración original pueden ser usados como muestra para la rehabilitación	Las decoraciones originales como pinturas, murales y detalles prácticamente han desaparecido
La altura con la que cuentan los espacios es muy favorable para las instalaciones necesarias.	En muchos espacios de la casa no existen instalaciones de ningún tipo por lo que habrá que créalas todas.
Se puede volver a crear los espacios y detalles originales importantes que han sido removidos o cambiados	Algunos partes has sido muy modificadas por lo que se ha perdido lo original, un ejemplo es la fachada

## 4.2 Delineamiento de la propuesta

La propuesta interiorista para el siguiente proyecto se basa en la recuperación de una edificación de la época republicana en la ciudad de Loja en la calle Bolívar entre Miguel Riofrío y Azuay. Se plantea el cambio de uso de vivienda a un hotel boutique ya que este nuevo uso es más adecuado y permitirá la futura conservación del inmueble. Debido al mal estado en el que se encuentra y a las modificaciones que han alterado de mala manera la casa, se plantea como uno de los objetivos principales la recuperación de la mayor cantidad de elementos arquitectónicos originales que no interfieran con la nueva propuesta de uso, se tratara de respetar la edificación en lo que mayormente se pueda. Junto con la rehabilitación de la casa con el que se busca generar el ambiente característico de la época en la que la edificación fue realizada y contrastarla al plantear un diseño interiorista moderno en los espacios interiores del proyecto, principalmente en las habitaciones. Lo que caracteriza un hotel boutique es la personalización, la individualidad, el lujo por lo que se crea grupos de habitaciones donde se plantearan diferentes tipologías para así llegar a personalizar el hotel y darle una imagen única en la ciudad. Se plantea generar

áreas que sean de acceso público como el restaurante, biblioteca y un Lounge-bar para que por una parte generen ingresos constantes que aporte para la conservación del hotel y también para que no solo las personas que estén hospedadas puedan disfrutar de la arquitectura, sino también las personas que usen estos servicios.

A nivel funcional, la atención que brindará el hotel será personalizada, el huésped sentirá como si estuviera en su propia casa, rodeado de lujos y detalles de buen gusto, habrá servicio a la habitación que contara no solo con la opción de alimentos, sino también con libros de la biblioteca y alquiler de aparatos electrónicos como laptops, mp3, entre otros. Existen fuertes contrastes en las diferentes tipos de hoteles boutique como hoteles dotados de los últimos avances tecnológicos y otros donde se trata de aplicar la menor cantidad de tecnología, en este caso, se crearan habitaciones con tecnología y habitaciones sin tecnología para así ampliar la variedad de servicios a ofrecer y poder manejar diferentes targets.

### 4.3 Programa arquitectónico interiorista

#### 4.3.1 Cuadro de necesidades

Para realizar el cuadro de necesidades, he creado una división ya señalando zonas donde se presentan las diferentes necesidades para así ya ir definiendo las zonas y los espacios que la conforman.

Área administrativa

Tabla 2. Necesidades área administrativa

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Registro de huéspedes	Registrarse	Área de registro
Pago de la estadía	Realización de pagos	Caja
Recepción de equipaje	Recepción y transporte de equipaje	Cuarto de equipaje
Espera del huésped	Espera	Sala de espera

Tabla 3. Necesidades área administrativa

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Administración del hotel	Administrador	Oficina del administrador
Contabilidad y cuentas	Contabilidad	Área de contador
Secretaria	Apoyo a administrador y contador	Estación de trabajo
Necesidades biológicas del personal	Necesidades biológicas	Baterías sanitarias
Almacenamiento de información	Conservar documentos	Archivo
Reunión del personal	Reunión del personal	Sala de reuniones

### Área comercial y pública

Tabla 4. Necesidades área comercial y pública

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Servicio de alimentos	Alimentarse	Restaurante
Entretenimiento y bebidas	Diversión	Lounge-bar
Recreación intelectual	Lectura y navegación en Internet	Biblioteca y sala de computo
Espacio para eventos	Eventos	Salón de usos múltiples

### Servicios generales

Tabla 5. Necesidades en servicios generales

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Lavado, secado y planchado de ropa	Lavado, secado y planchado de ropa	Lavandería
Utensilios de limpieza	Almacenamiento	Bodega de utilería
Almacenamiento de blancos	Cuarto de blancos	Cuarto de blancos
Almacenamiento de basura	Almacenamiento	Cuarto de desechos
Almacenamiento de extras (camas, muebles, equipos, etc.)	Almacenamiento	Cuarto de extras
Servicio a la habitación	Servir al huésped	Cuarto de equipos

## Servicios técnicos

Tabla 6. Necesidades para servicio técnico

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Agua caliente	Brindar agua caliente	Cuarto de calderas
Agua	abastecer de agua	Cisterna
Electricidad	Dotar de electricidad al hotel	Cuarto del transformador
Internet	Brindar conectividad al internet	Cuarto de ordenadores
Cable	Observar la tv	Espacio para antenas y equipo

## Área del personal

Tabla 7. Necesidades para el personal

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Necesidades biológicas e higiene	Necesidades biológicas e higiene	baños completos M/H
Cambio de ropa	Cambio de ropa	Vestidores M/H
Almacenar cosas personales	Almacenamiento	Casilleros M/H
Área de descanso	Descansar	Sala de estar
Área para alimentarse	Alimentarse	Comedor

## Área de las habitaciones

Tabla 8. Necesidades para habitaciones

NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
Espacio de hospedaje individual	Hospedaje	Habitación simple con baño
Hospedaje para dos personas	Hospedaje	Habitación doble con baño
Hospedaje para matrimonio	Hospedaje	Habitación matrimonial
Hospedaje para familia	Hospedaje	Habitación familiar

### 4.3.2 Cuadro de áreas mínimas

Tabla 9. Cuadro de áreas mínimas.

Código	Nombre	Actividad	Usuarios	Instalaciones	Equipamiento	Área mínima
E 0.1	Recepción y caja	Registrar a los usuarios y cobrar por los servicios	Personal del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	mostrador - caja - sillas	15.00 m <sup>2</sup>
			Usuarios del hotel		archivador - computadora	
			Personas externas		mesa auxiliar - habladores	
E 0.2	Sala de espera	Descanso y espera de clientes atendidos en la recepción y caja	Usuarios del hotel Personas externas	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Sillones - mesa de sala revistero	6.00 m <sup>2</sup>
E 0.3	Recepción de equipaje	Receptar el equipaje de los usuarios	Personal del hotel	Iluminación, de fuerza.	Equipo de movillización mesas auxiliares	7.00 m <sup>2</sup>
E 0.4	Oficina del administrador	Organización y planificación del hotel	Personal administrativo	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Escritorio - silla - archivador equipos electrónicos suministros de oficina	10.00 m <sup>2</sup>
E 0.5	Oficina del contador	Llevar las cuentas del hotel	Personal administrativo	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Escritorio - silla - archivador equipos electrónicos suministros de oficina	10.00 m <sup>2</sup>
E 0.6	Secretaria	Apoyo del personal administrativo y tramitadora	Personal administrativo Usuarios	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Escritorio - silla - archivador equipos electrónicos suministros de oficina	7.50 m <sup>2</sup>
E 0.7	Baño de administración	Necesidades biológicas del personal	Personal administrativo Usuarios	Iluminación, ventilación, hidráulicas.	Inodoro - lavabo insumos de higiene	3.50 m <sup>2</sup>
E 0.8	Archivo	Almacenamiento de documentos	Personal administrativo	Iluminación, de fuerza.	Archivadores	4.00 m <sup>2</sup>

Código	Nombre	Actividad	Usuarios	Instalaciones	Equipamiento	Área mínima
E 0.9	Sala de reuniones	Reuniones entre personal	Personal administrativo Personal de servicio	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Mesa y sillas para 8	7.00 m <sup>2</sup>
E 1.0	Restaurante	Servicio de alimentos	Usuarios del hotel Personas externas	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Mesas de 2, 4 y 6 personas - Cocina Almacenamiento de insumos preparación - caja - baños - área de basura	90.00 m <sup>2</sup>
E 1.1	Lounge-bar	Entretenimiento y servicio de bebidas y picadas	Usuarios del hotel Personas externas	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Mesas de 4 y 6 personas barra almacenamiento de licor - área de preparado - escenario - baños	70.00 m <sup>2</sup>
E 1.2	Biblioteca y sala de computo	Entretenimiento y servicio de navegación	Usuarios del hotel Personas externas	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Sillones individuales - mesa auxiliares revistero - libreros - escritorios con computadoras - counter	50.00 m <sup>2</sup>
E 1.3	Salón de usos múltiples	Realización de eventos	Usuarios del hotel Personas externas	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Tarima - bodega para almacenar sillas y mobiliario necesario - counter mini bar	60.00 m <sup>2</sup>
E 1.4	Lavandería	Lavado, secado y planchado de ropa y lavado de blancos	Personal de servicio	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Lavadora - secadoras - área de planchado - almacenamiento de limpios y sucios - colgadores	27.00 m <sup>2</sup>
E 1.5	Utilerías	Almacenamiento de equipos de limpieza	Personal de servicio	Iluminación, de fuerza, hidráulicas	Almacenamiento de insumos de limpieza - escobas - trapeadores - recogedores - carritos de limpieza	5.00m <sup>2</sup> x 4
E 1.6	Cuarto de basura	Recolección de los desechos generados en el hotel	Personal de servicio	Iluminación, de fuerza.	Envases para clasificación de basura - equipo para mover los embaces	5.00 m <sup>2</sup>

Código	Nombre	Actividad	Usuarios	Instalaciones	Equipamiento	Área mínima
E 1.7	Bodega de extras	Almacenamiento de camas, mobiliario, equipos extras	Personal de servicio	Iluminación, de fuerza.	Espacio libre	10.00 m <sup>2</sup>
E 1.8	Habitaciones simples	Espacio de hospedaje para una persona	Usuarios del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Cama de 1.50 m x 2.00 m - veladores armario - sillón y mesa - baño	14.00 m <sup>2</sup> x 10
E 1.9	Habitaciones dobles	Espacio de hospedaje para dos personas	Usuarios del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Dos camas de 1.35 m x 2.00 m veladores armario - sillón y mesa - baño	18.00 m <sup>2</sup> x 10
E 2.0	Habitaciones matrimoniales	Espacio de hospedaje para una pareja	Usuarios del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Cama de 2.00m x 2.00 m - veladores armario - sillón y mesa - baño	21.00 m <sup>2</sup> x 10
E 2.1	Habitaciones familiar	Espacio de hospedaje para tres o más personas	Usuarios del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Cama de 2.00m x 2.00 m - veladores armario - sillón y mesa - baño espacio para colocar camas de 1.35 m x 2.00m	27.00 m <sup>2</sup> x 5
E 2.2	área del personal de servicio	Espacio para uso del personal y sus necesidades	Personal del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red, hidráulicas	Baños H/M - vestidores H/M - casilleros sala de estar - área de preparación	35.00 m <sup>2</sup>
E 2.3	Cuarto de maquinas	Espacio para máquinas de servicio técnico	Personal del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, hidráulicas	Cuarto de calderas	6.00m <sup>2</sup>
					Cuarto de la cisterna	6.00m <sup>2</sup>
					transformador	6.00m <sup>2</sup>
E 2.3	Cuarto de servicios tecnológicos	Espacio para ordenadores y antenas receptoras de señal	Personal del hotel	Iluminación, ventilación, de fuerza, de red.	Cuarto de TV-cable Cuarto de ordenadores de internet	6.00 m <sup>2</sup> 6.00 m <sup>2</sup>
<b>Total del área mínima</b>						<b>1132.00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.4 Diagrama de relaciones.

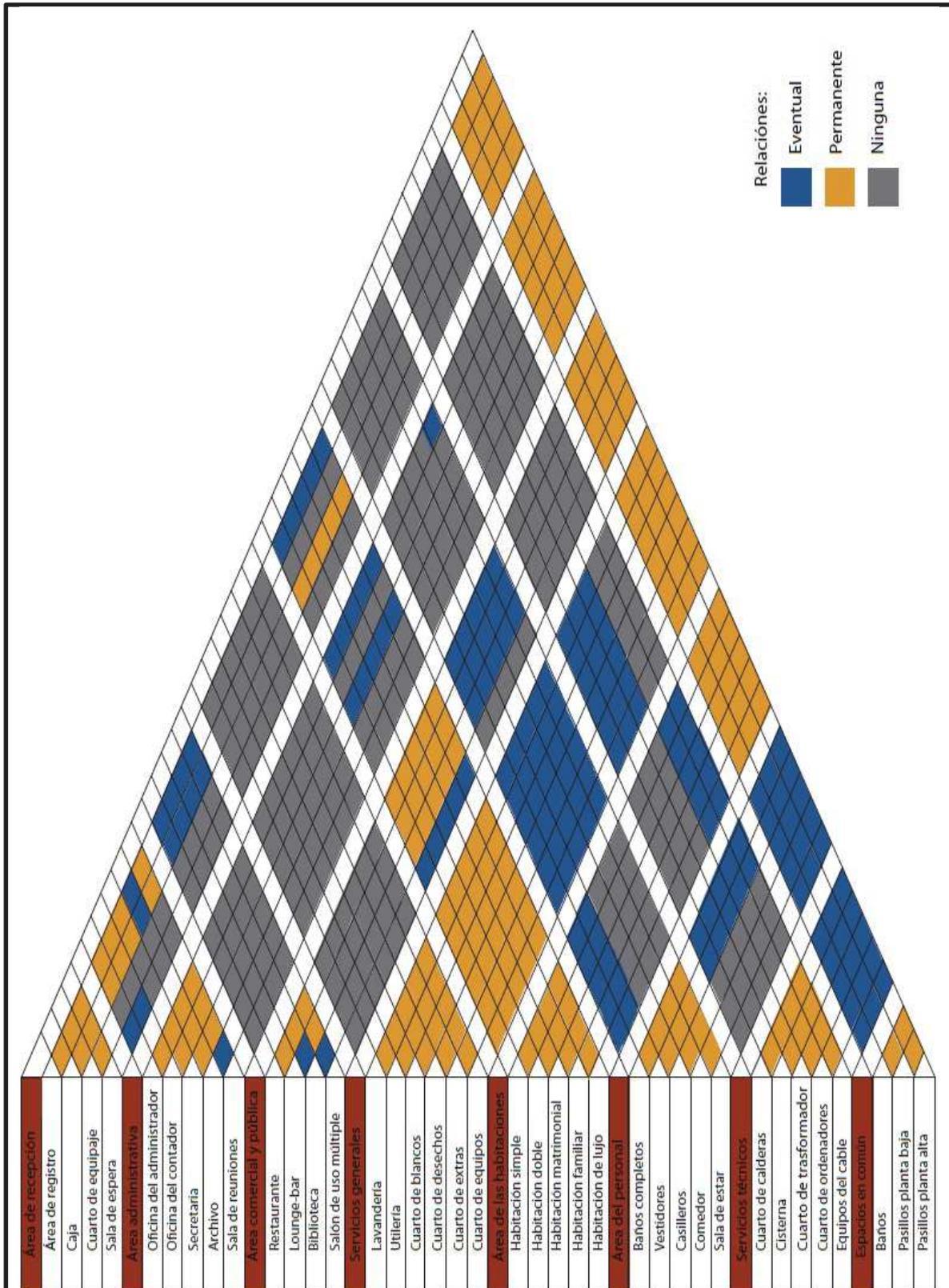


Figura 36. Diagrama de relaciones

4.5 Diagrama funcional

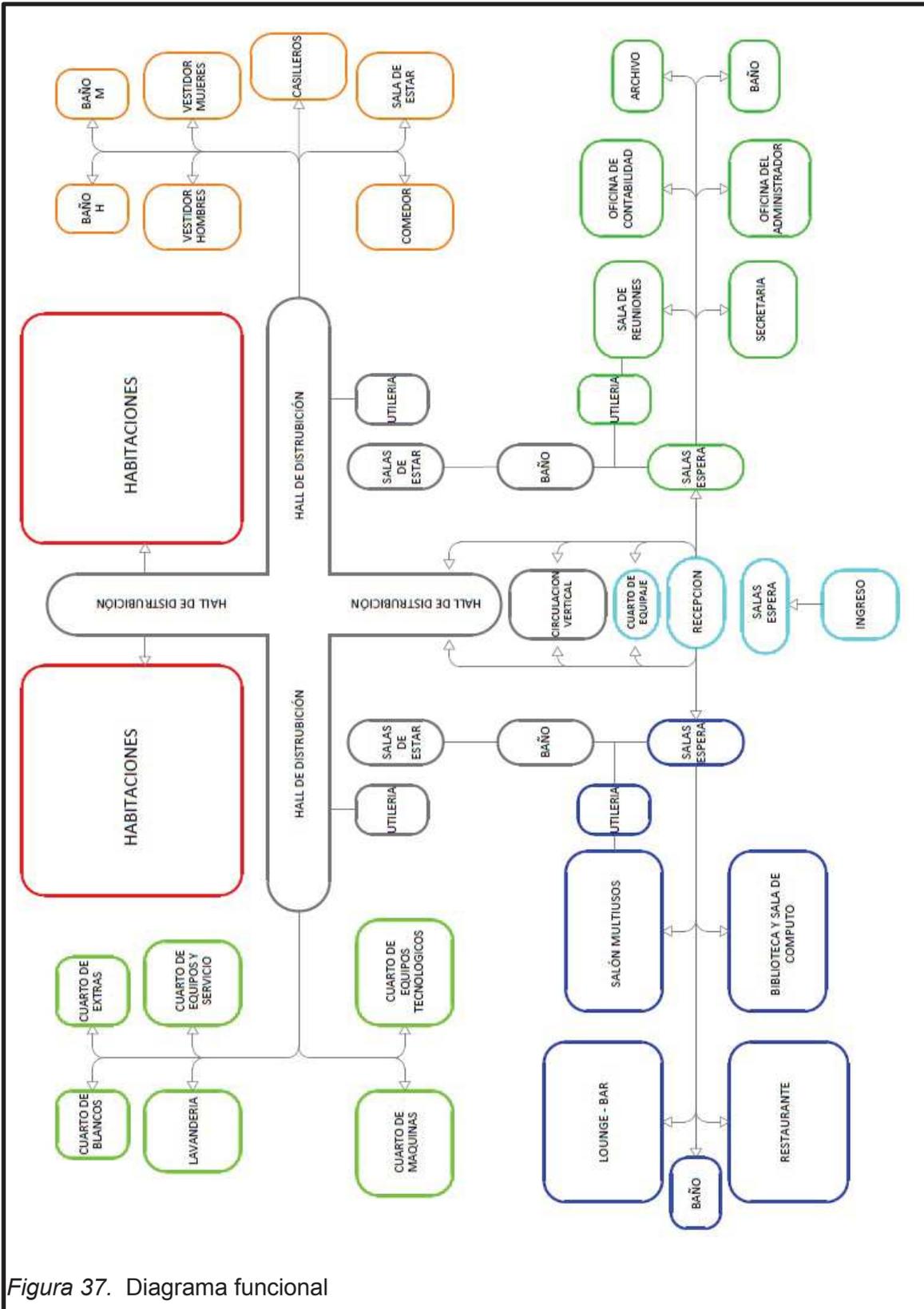


Figura 37. Diagrama funcional

## 4.6 Zonificación

### 4.6.1 Zonificación planta baja.

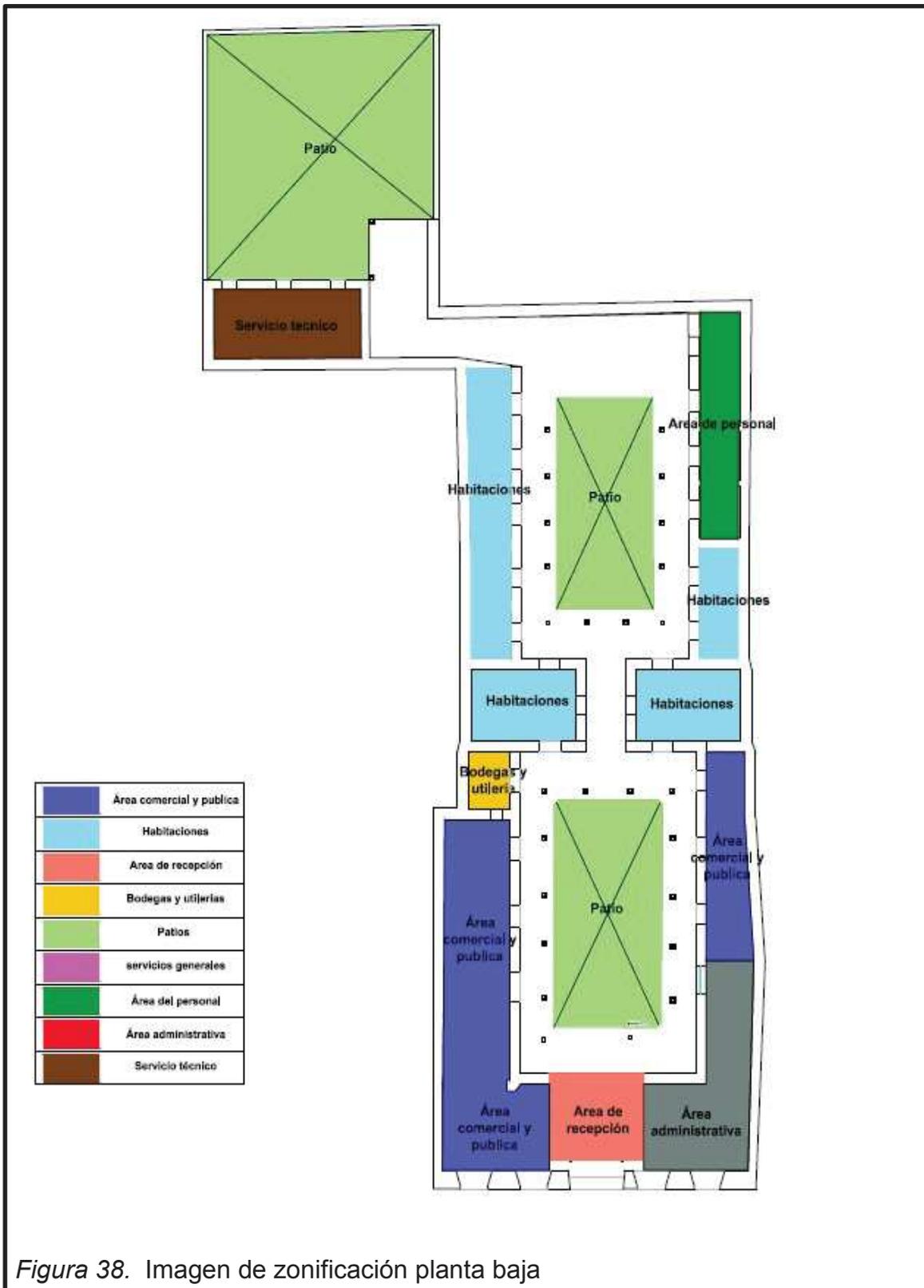


Figura 38. Imagen de zonificación planta baja

## 4.6.2 Zonificación planta alta.

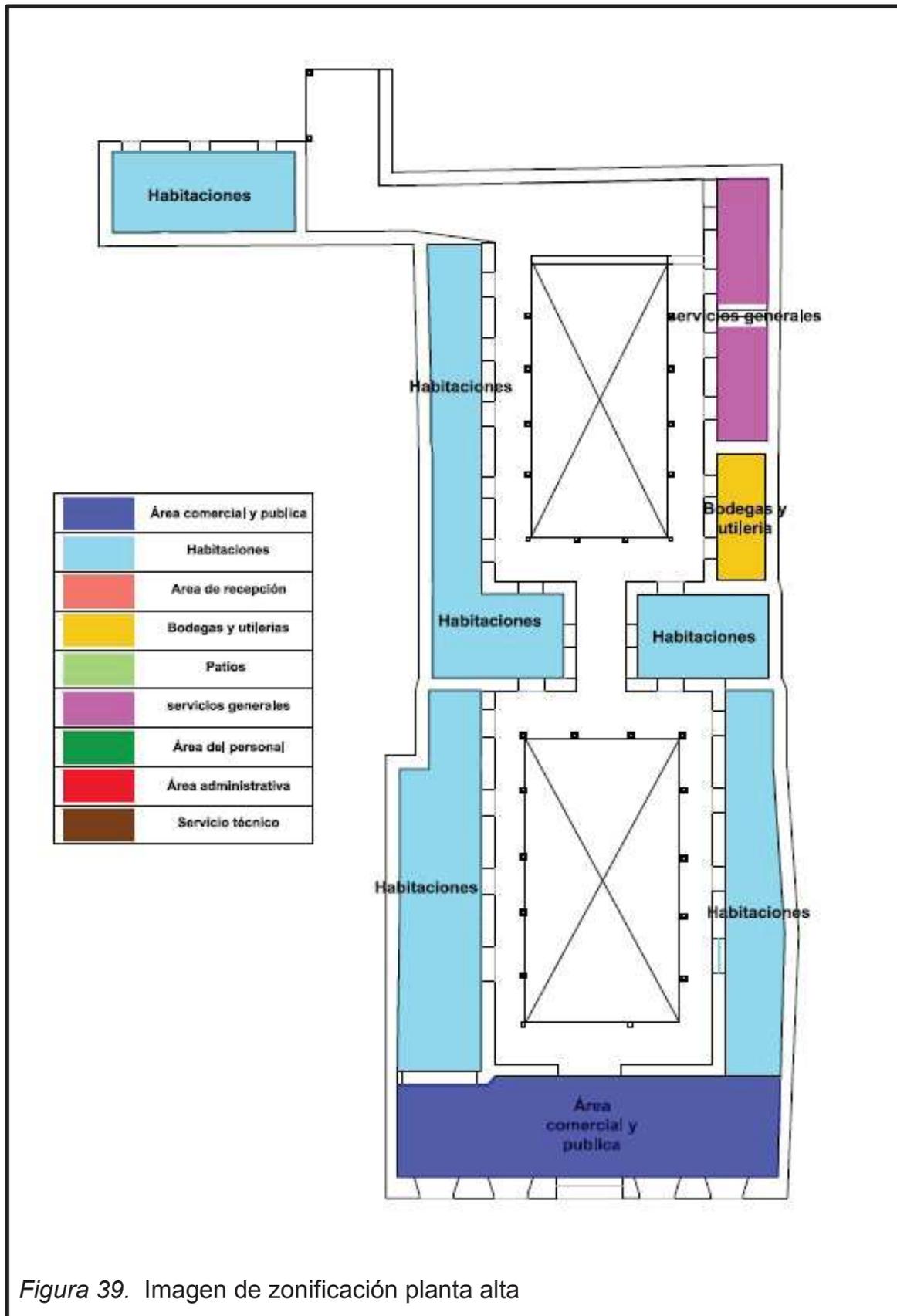


Figura 39. Imagen de zonificación planta alta

## 4.7 Plan masa

### 4.7.1 Plan masa planta baja.

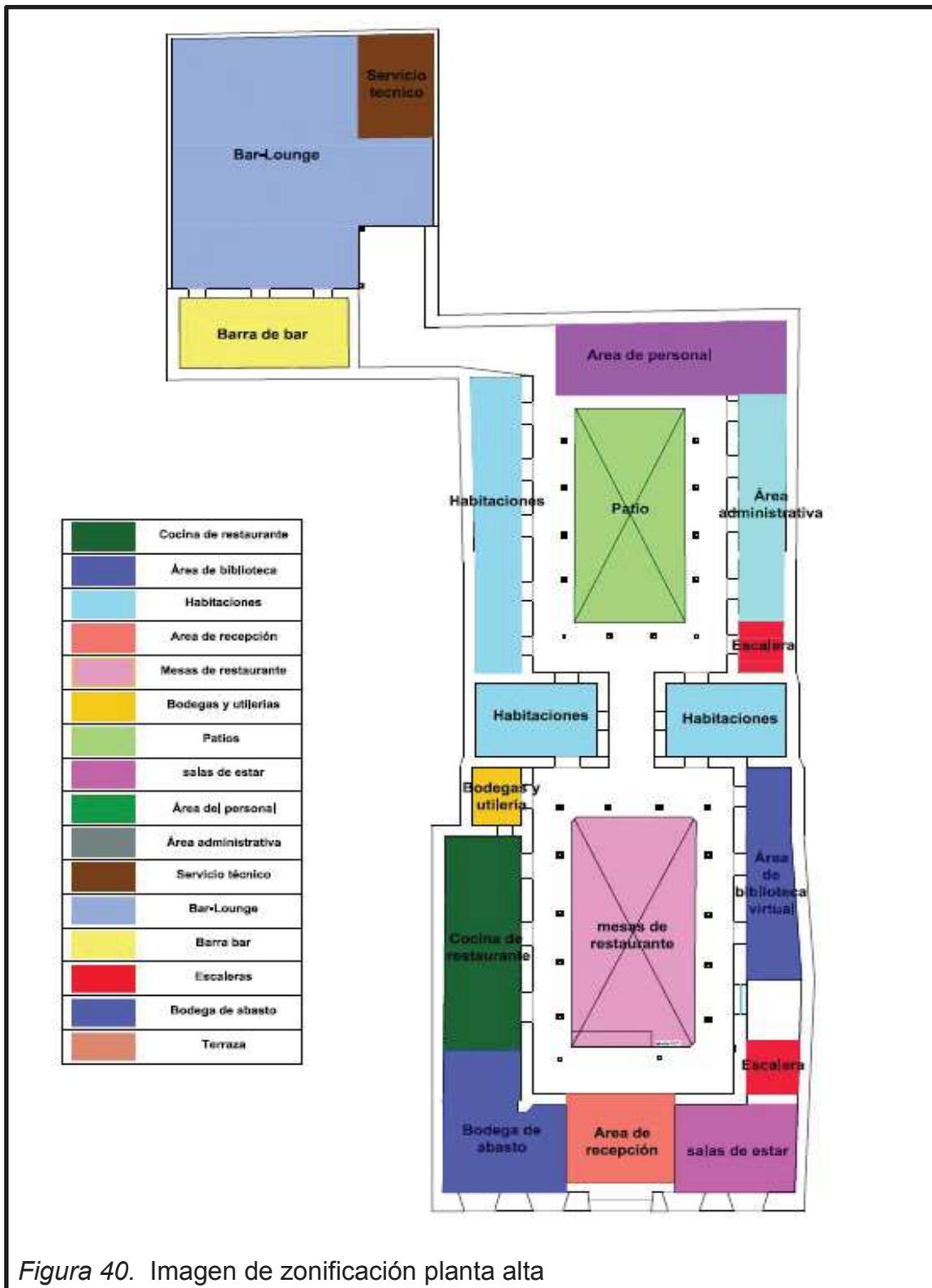


Figura 40. Imagen de zonificación planta alta

## 4.7.2 Plan masa planta alta.

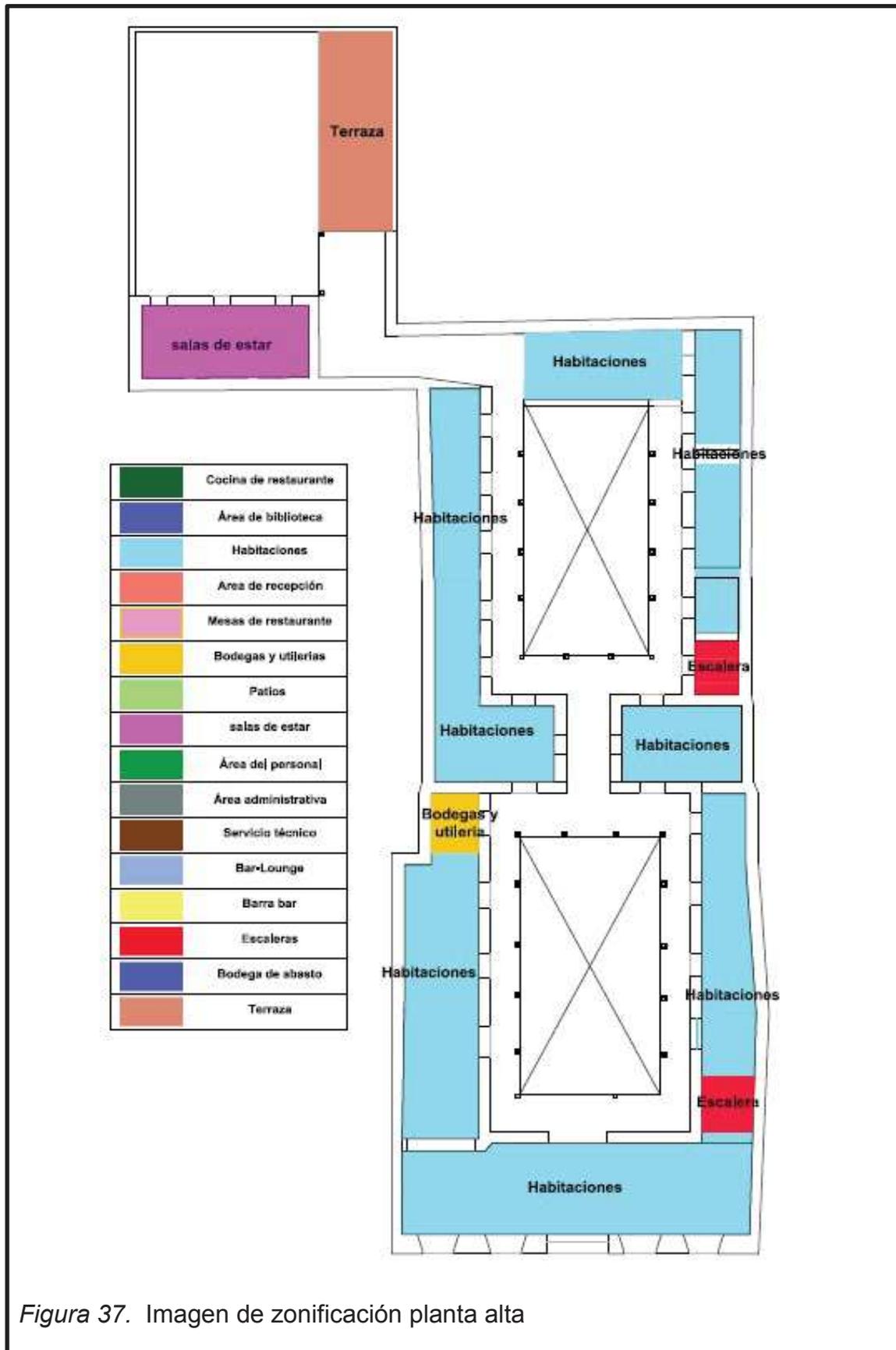


Figura 37. Imagen de zonificación planta alta

## Referencias.

- Adolfo Coronel (noviembre 2008) lectura de artículo “Vive el encanto de la ciudad de Loja”, recuperado de [http:// www.vivaloja.com/content/view /1133/197/](http://www.vivaloja.com/content/view/1133/197/).
- Aeronoticias, (noviembre 2008) lectura de artículo “Hoteles boutique: La nueva tendencia”, recuperado de <http://aeronoticias.com.pe/noticiero/index.php?option=com>.
- Boutique Hotel Mansión Alcázar, (2011), información para referente sobre este hotel boutique de Cuenca, recuperado de <http://www.mansionalcazar.com/>
- Diario hoy (noviembre 3 de 2010), lectura de artículo “Hoteles boutique: entornos íntimos y lujosos en casas con historia”, recuperado de <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/hoteles-boutique-entornos-intimos-y-lujosos-en-casas-con-historia-9439704.html>.
- Dorma interior (2011), referentes sobre flexibilidad en habitaciones de hoteles, recuperado de <http://www.dorma-interior.es/Working/Flexible-Room>
- Francisco Augusto Montas Ramírez, (2010) lectura de monografía acerca de historia de la hotelería, recuperado de [http:// www.monografias.com/Trabajos 62/historia-hotelería /historia hoteleria.shtml](http://www.monografias.com/Trabajos/62/historia-hoteleria/historia_hoteleria.shtml).
- Germán Xhemo, Luxurybooking, (junio 2009) Información de artículo “¿Qué es un hotel boutique?”, recuperado de <http://www.luxurybooking.com.ar>.
- Juan López E, (2010) Historia de los hoteles, recuperado de <http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html>
- La documentación arquitectónica, Arq. Carlos Dunn Marques y Arq. Nelson Melero Lazo.
- Loja, su patrimonio arquitectónico, Arq. Moncayo Vega, Alexandra del Rosario Correa Jaramillo, Ramiro Alberto Soto Toledo, Arq. Katherine Haydee Monteros Cueva, Arq. Karina Noriega Armijos, Verónica Medina Alvarado,

Rosa Arq. Elizabeth Beltrán Beltrán, Guillermo José, editorial Universidad Técnica Particular de Loja.

Ministerio de turismo Ecuador, (2011) información sobre el turismo en la ciudad de Loja, recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/>

Nuestra Arquitectura, tesis previa obtención del título de arquitecto, Universidad Técnica Particular de Loja

Vivienda vernácula Lojana, Tesis profesional de Arquitectura, universidad de Cuenca.

# **ANEXOS**

**Modelo de encuesta 1**

Encuesta realizada a los habitantes del sector donde se encuentra la edificación

1. ¿Considera usted que es necesaria la creación de un hotel en el cual se aplica la nueva tendencia del Hotel Boutique?

Si            No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

2. ¿Considera importante la oportunidad de alojarse en un sector central de la ciudad en el cual se encuentra uno de los principales recorridos turísticos basados en arquitectura y religión?

Si            No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

3. ¿Considera usted importante el rescate de la arquitectura histórica de un lugar?

Si            No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

4. ¿Cree usted que contribuirá al rescate del patrimonio arquitectónico el cambio de uso de la edificación?

Si            No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

5. ¿Cómo considera la aplicación de un diseño interiorista moderno junto a la rehabilitación de una edificación de hace 100 años?

Excelente      Bueno      Malo      Pésimo

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

6. ¿Cómo considera el estado del centro histórico de la ciudad de Loja?

Excelente      Bueno      Malo      Pésimo

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

## Modelo de encuesta 2

### Encuesta realizada a arquitectos de la ciudad de Loja

- 1 ¿Cómo considera el estado actual del centro histórico de la ciudad de Loja?

Excelente      Bueno      Malo      Pésimo

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

- 2 ¿Considera que el cambio de uso de la edificación contribuirá a la conservación de la misma?

Si              No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

- 3 ¿Considera importante la aplicación de nuevas tecnologías constructivas en esta edificación?

Sí              No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

- 4 ¿Considera adecuado la aplicación de diseños interiores modernos en la edificación considerando que se la trata de rehabilitar respetando todos los elementos originales posibles?

Sí            No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

