



FACULTAD DE ARQUITECTURA INTERIOR

SUITES CORPORATIVAS CON ADMINISTRACIÓN HOTELERA PARA  
EJECUTIVOS ANDINOS

TOMO I

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

Profesor Guía  
Arq. Wilhem Montalvo

Autora  
Stephanie Naranjo

2014

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con la 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.”

---

Wilhem Montalvo.  
Arquitecto  
C.I. 170528147-3

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.”

---

Stephanie Naranjo Y.  
C.I. 171607563-3

#### AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme fuerza y acompañarme todos los días, a mis padres por su apoyo incondicional, a mi profesor guía que me transmitió sus conocimientos y ayudó en mi formación académica.

#### DEDICATORIA

Con todo mi amor a mi familia, amigos y para las personas que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por motivarme y darme la mano cuando sentía que el camino se terminaba, a ustedes por siempre mi corazón y mi agradecimiento.

## **RESUMEN**

### **OBJETIVOS**

El “Hospedaje inteligente” es un concepto donde se complementa la administración hotelera con suites corporativas y su finalidad es generar utilidad a la alta inversión de viáticos que las Empresas multinacionales sostienen anualmente, para cumplir con la gestión comercial de sus Ejecutivos Andinos. El número de Empresas transnacionales que consideran atractivo el mercado Ecuatoriano, ha incrementado en los últimos 5 años, por lo cual este concepto se justifica como un renting de bienes que se amortizarán en base al hospedaje seguro, cómodo y de excelente calidad para sus socios ejecutivos y demás empleados que visitan el País.

Este proyecto no sólo significa una inversión de activos fijos sino también se vuelve un proyecto arquitectónico interesante con un diseño moderno.

### **MÉTODOS**

El edificio contará con servicios internos y externos que permitirán que cada Ejecutivo tenga plena facilidad en la ejecución de su gestión y que su estadía sea definitivamente mejor que otras alternativas.

Las prestaciones irán desde: sala de reuniones, suites completamente equipadas de lujo de 1 o 2 dormitorios, cine, room service (24 horas), lavandería, área de secado de ropa, convenios para uso de canchas deportivas, piscina, golf, gimnasio, cercanía a mini markets, farmacias, centros comerciales, hospitales, entre otros.

### **RESULTADOS**

La expectativa es cambiar la percepción de hospedaje ordinario en el Cliente ejecutivo, mejorando la calidad y calidez del tiempo de permanencia en el País a través de espacios ergonómicos en todo sentido y dando el valor de sentirse en casa fuera de casa.

### **CONCLUSIONES**

Se logrará un proyecto moderno interesante en el que todas las necesidades se verán tomadas en cuenta para que el target seleccionado se sienta a gusto en todos los espacios, en cuanto al diseño se toman en cuenta materiales, textiles, iluminación, colores, etc para lograr un proyecto completamente intervenido en su arquitectura interior.

## ABSTRACT

### OBJECTIVES

The "Smart Lodging" is a concept where hotel management is complemented by corporate suites and its purpose is to generate profit to high viatical investment that multinational companies held annually to meet the commercial management of its Andean Executives.

The number of transnational companies that consider that the Ecuadorian market is very attractive has increased in the last 5 years, so this concept is justified as a renting of assets that will be amortized with a secure, comfortable accommodations and excellent quality for its business partners and other employees visiting the country frequently but short due to limited customer portfolios.

This project not only means an investment of revalue assets that enhance its goodwill in time, but also becomes an interesting architectural project with a modern design.

### METHODS

The focus of the project is to service guests that are far from home, providing the maximum comfort during the time spent in the facility.

The building will have internal and external services to enable each Executive has full ease in implementing its management and make their stay definitely better than other alternatives.

Services will include: virtual meeting rooms, fully equipped luxury suites with 1 or 2 bedrooms, theater, room service (24 hours), laundry, clothes drying area, agreements for use of sports fields, swimming pool, golf, gym, proximity to mini markets, pharmacies, shopping centers, hospitals, among others.

### RESULTS

The expectation is to change the perception of ordinary lodging in Executive Customers, improving the quality and warmth of the residence time in the country through ergonomic spaces in every way and giving the value of feeling at home away from home.

### CONCLUSIONS

The result is an interesting modern project that all needs will be consider for the select target to feel comfortable in all areas, referring on the design it takes into account materials, textiles, lighting, colors, etc. for a fully intervened interior design project.

# ÍNDICE

## CAPÍTULO 1

1.1	INTRODUCCION.....	1
1.2	JUSTIFICACION.....	2
1.3	ALCANCE.....	3
1.4	OBJETIVOS.....	4
	1.4.1 OBJETIVOS GENERALES.....	4
	1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	4
1.5	SINTESIS PROGRAMÁTICA CON ANEXOS.....	5

## CAPÍTULO 2. MARCOS TEÓRICOS

2.1	MARCO HISTÓRICO.....	13
	2.1.1 HISTORIA DEL CRECIMIENTO Y PROGRESO DE LA ARQUITECTURA RESIDENCIAL EN QUITO.....	13
	2.1.2 HISTORIA DEL DISEÑO DE INTERIORES.....	13
	2.1.3 EVOLUCIÓN DE LAS SUITES EN LA HISTORIA.....	17
	2.1.4 HISTORIA DEL TEMA.....	19
	2.1.4.1 LA URBANIZACION EL CONDADO Y EL EDIFICIO LÜBECK.....	20
2.2	MARCO CONCEPTUAL.....	22
	2.2.1 VIVIENDA.....	22
	2.2.2 SUITE.....	23
	2.2.3 ADMINISTRACIÓN HOTELERA.....	23
	2.2.4 SISTEMA DE ILUMINACIÓN LED.....	24
	2.2.5 SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO.....	25
	2.2.6 SALA DE REUNIONES.....	26
	2.2.7 CINE.....	27

2.3	MARCO REFERENCIAL.....	28
2.3.1	REFERENTES DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE SUITES.....	28
2.3.1.1	FILADELFIA SUITES CORPORATIVAS.....	28
2.3.1.2	RITZ PLAZA.....	34
2.4	SINTESIS DE LOS MARCOS TEORICOS.....	39
<b>CAPÍTULO 3. MATRIZ INVESTIGATIVA</b>		
3.1	PLANTEAMIENTO DE LAS HIPÓTESIS.....	40
3.1.1	HIPÓTESIS GENERAL.....	40
3.1.2	OBJETO.....	40
3.1.3	SUJETO.....	41
3.1.4	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	44
3.2	ENCUESTAS.....	45
3.3	COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS.....	48
3.4	DIAGNOSTICO DE LA EDIFICACIÓN.....	50
3.4.1	MARCO EMPÍRICO.....	51
3.4.1.1	UBICACIÓN DEL PROYECTO.....	51
3.4.1.2	ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	52
3.4.1.2.1	ENTORNO PROXIMO AL PROYECTO....	53
3.4.1.2.2	VÍAS DE TRANSPORTE PRIVADO.....	54
3.4.1.2.3	VÍAS DE TRANSPORTE PUBLICO.....	54
3.4.1.2.4	CLIMA DEL ENTORNO.....	55
3.4.1.2.5	UBICACIÓN, GEOGRAFÍA Y DEMOGRAFÍA.....	56
3.4.1.2.6	CONDICIONANTES.....	57
3.4.1.2.7	DETERMINANTES.....	57
3.5	RECOMENDACIONES.....	57

## CAPÍTULO 4. PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA

4.1	CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO.....	59
4.2	PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA.....	61
4.2.1	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.....	61
4.2.1.1	PROGRAMA ARQUITECTONICO ÁREAS PRIVADAS.....	61
4.2.1.2	PROGRAMA ARQUITECTONICO ÁREAS SEMIPÚBLICAS.....	61
4.2.1.3	PROGRAMA ARQUITECTONICO ÁREAS PÚBLICAS.....	61
4.2.2	CUADRO DE ÁREAS MÍNIMAS.....	62
4.2.3	GRILLA DE RELACIONES.....	63
4.2.3.1	GRILLA DE RELACIONES DEL DEPARTAMENTO TIPO 1.....	63
4.2.3.2	GRILLA DE RELACIONES DEL DEPARTAMENTO TIPO 2.....	64
4.2.3.3	GRILLA DE RELACIONES DEL DEPARTAMENTO TIPO 3.....	65
4.2.3.4	GRILLA DE RELACIONES DE LA EDIFICACION EN GENERAL .....	66
4.2.4	CUADRO PROS, CONTRA Y APORTE ARQUITECTÓNICO A LA NUEVA PROPUESTA.....	68
	REFERENCIAS.....	66
	ANEXOS.....	68

## CAPÍTULO 1

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

Debido al desarrollo del país en los últimos años, varias empresas multinacionales deciden a diario apostarle a esta evolución sostenida, en búsqueda de continuar creciendo en su posicionamiento mundial.

Como en la mayoría de estos negocios donde las inversiones iniciales son sumamente altas, sostener oficinas propias localmente no es rentable en los primeros años, mientras los negocios y sus carteras de clientes no autofinancien por completo su gestión; por lo que temporalmente la tendencia de desarrollo del negocio gira acorde a un sistema de visitas frecuentes por parte de ejecutivos andinos <sup>1</sup> “<sup>1</sup>dícese del profesional en ventas que tiene a su responsabilidad varios clientes repartidos en distintos países Andinos Ej: Ecuador, Perú, Bolivia, Colombia.” quienes bajo su responsabilidad tienen varios países con un número pequeño de clientes, mientras su market share <sup>2</sup> “<sup>2</sup> dícese de la expresión americana o inglesa para definir el porcentaje de mercado que una empresa, mercado o marca tiene en referencia a sus competidores” se incrementa.

Considerando este modelo de atención al cliente, la planificación de rubros correspondientes a viáticos, para los representantes, también debe ser tomada en cuenta y dependiendo el lugar base o sede central de cada empresa, variaría también el valor de estos gastos, que pueden llegar a ser muy elevados, por lo que una solución integral de hospedaje inteligente que permita recuperar y hasta generar utilidad de estas inversiones, sería un modelo muy bien aceptado y comercializado.

El hospedaje inteligente, una fusión de suites corporativas de lujo con administración hotelera, permite justificar, compensar y generar utilidad a los costos de viáticos que las multinacionales se ven obligadas a asumir, para una atención personalizada de su cartera de clientes, a través de sus ejecutivos de cuenta.

---

## 1.2 JUSTIFICACIÓN

Se debe trabajar en este proyecto porque la cantidad de multinacionales que actualmente apuestan en Ecuador como un lugar a invertir es interesante, y tomando en cuenta que estas empresas son líderes a nivel mundial, buscan el mismo status para sus representantes. Cabe recalcar que no porque una mega-empresa genere altos ingresos, signifique que los egresos no sean parte de su preocupación, sobre todo en una crisis mundial como la que se percibe en estos momentos, donde el centro de desarrollo esta apuntado en Latinoamérica.

Con este precedente, es necesario replicar y repotenciar modelos anteriores de suites ejecutivas por suites corporativas con administración hotelera, y sumarles un valor agregado que vuelva más funcional el hospedaje inteligente (seguridad tarjetas magnéticas, internet en el edificio, gas centralizado) con un plus para los representantes puesto que contarán con todas las comodidades, y espacios necesarios, para que se logre facilitar de una gran manera su estadía.

Históricamente este tipo de proyectos han sido direccionados a ejecutivos internacionales, sin considerar que un alto índice de estos no llegan al país con la intención de residencia permanente, siendo su permanencia corta y frecuente en los diferentes territorios que estén bajo su responsabilidad, por lo que la idea de adquirir un bien, no es necesariamente, la más atractiva.

Por este motivo, se ha considerado viable direccionar la competencia distintiva de este proyecto para empresas en desarrollo y expansión en el Ecuador, donde la adquisición de un activo fijo facilita a sus empleados visitas seguras, cómodas, con excelente calidad y además rentabiliza las épocas cuando sus asociados no se encuentren en el país, administrando el renting de estos bienes.

A su vez se ha tomado en consideración que estas suites deberían tener: lobby de ingreso al edificio, sala de reuniones, suites completamente equipadas de lujo de 1 o 2 dormitorios, cine, room service (24 horas), lavandería y secado. Se plantea también, que sería interesante que este ubicado en la Urbanización "El Condado" porque es una urbanización que no posee este tipo de vivienda y

además posee muchos servicios que se podría sacar provecho, como por ejemplo: el club “Quito Tennis” que posee una infraestructura de primer orden, que en caso de que se requiera capacitar a un personal más numeroso, se puede contratar las mismas; posee también un centro comercial cercano como es el “Condado Shopping”, minimarkets dentro y fuera de la urbanización, y en caso de emergencia, existen dos farmacias, Pharmacys y Medicity, una estación Meditropoly de atención médica extensión del Hospital Metropolitano, cerca al Condado Shopping.

Es un tema interesante que se plantea por la demanda que existe y porque con este tema lo que se quiere lograr es facilitar la estadía a los representantes y a su vez que sea funcional, y en caso de que se quiera hacerlo realidad, sea viable y exista mediante este proyecto un estudio del mismo.

Es decir, se buscará gestionar alianzas con empresas del extranjero, que autofinancien el hospedaje y los viáticos de sus empresarios, durante el poco tiempo que permanecen en el país, administrando y rentabilizando estos mismos bienes en su ausencia.

La empresa no sólo se hará responsable de negociar estos bienes sino también de administrarlos por y para los clientes, asegurando una plusvalía segura y una independencia para visitar el país en cualquier momento del año, sin depender de las varias circunstancias que pueden posfechar un arribo puntual.

### **1.3 ALCANCE**

La intervención interiorista del edificio “Lübeck” ubicado en Quito, en la Urbanización “El Condado” calle B lote 212 situado cerca al club “Quito Tennis”. Se trabajará en los 1250 m2 de construcción.

Se rediseñarán los cuatro pisos que posee este edificio de bienes inmuebles, en departamentos de 101,40 a 208,10 m2, y lo que se realizará es plantear una nueva propuesta de suites corporativas con administración hotelera en la que el alcance arquitectónico del proyecto, pretende mejorar la estadía tanto para el target que se ha seleccionado como para las personas que lo visitarán.

En esta edificación lo que se hará es: implementar diseños de cielo raso, diseños de piso, se creara un lobby de ingreso al edificio, cine, sala de reuniones, se implementará mobiliario ergonómico, colores, y texturas. Básicamente se trabajará en todo el diseño interiorista y en la decoración de la misma para así potenciar su arquitectura y mejorar la estética del edificio.

En cuanto a los espacios deberán ser funcionales y cómodos, pero sencillos, manteniendo la elegancia que requiere el edificio, que se lo manejará con una iluminación artificial adecuada tanto en el exterior como en el interior, dando efectos visuales agradables.

Se propone solucionar todos los problemas que existan que mediante el estudio del entorno del edificio, o de las necesidades del cliente, se lleguen a concluir para lograr que este proyecto logre satisfacer y pueda ser viable para trabajarlo en la realidad.

#### **1.4 OBJETIVOS**

##### *1.4.1 OBJETIVO GENERAL*

Lograr que a través de la intervención del edificio de departamentos, se consiga un nuevo proyecto arquitectónico interiorista, logrando un espacio ergonómico, comfortable, funcional y de lujo.

##### *1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS*

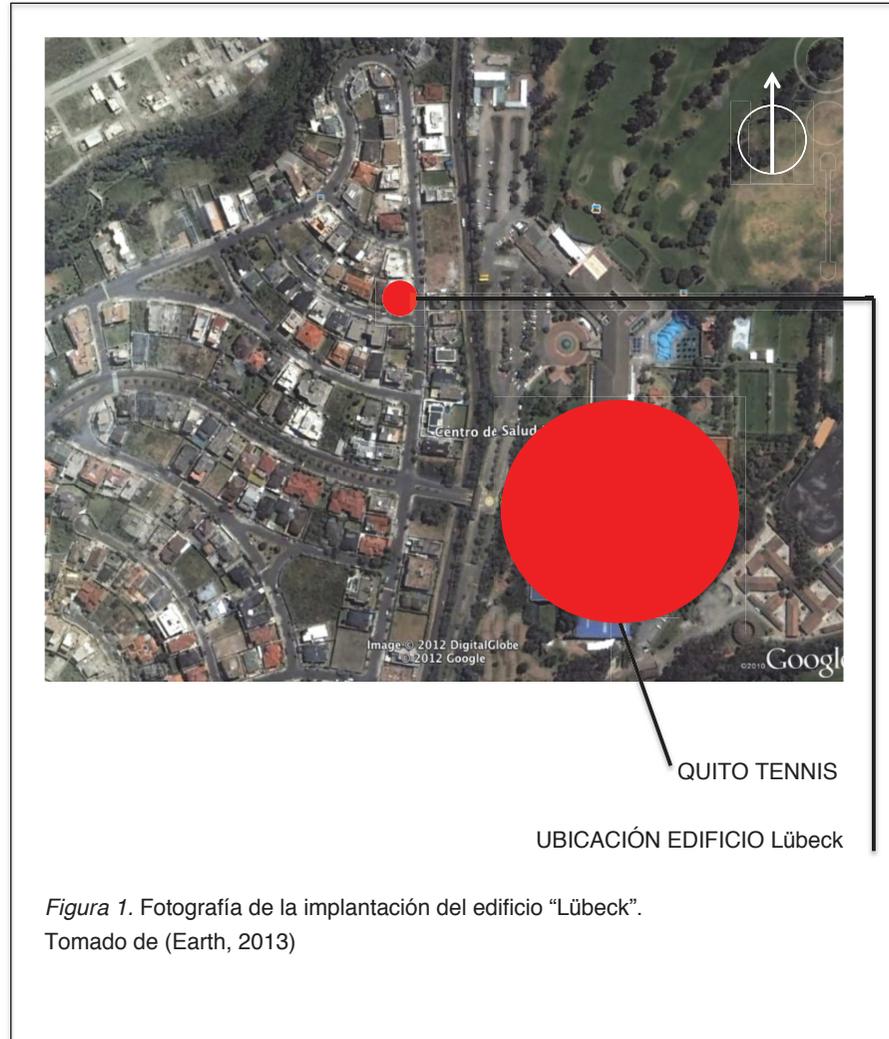
- Se trabajará en la decoración interior de las suites con acabados de lujo.
- Se implementará diseños de cielo raso, diseño de pisos que potencien la arquitectura interior.
- En cuanto al equipamiento se utilizará mobiliario ergonómico, colores, y texturas que mejoren la estética del edificio.
- Se aplicará un sistema de iluminación artificial adecuada tanto en el exterior como en el interior para las tareas que realice el usuario.
- Crear espacios funcionales y cómodos pero a la vez sencillos y elegantes para que el usuario se sienta en casa fuera de casa.

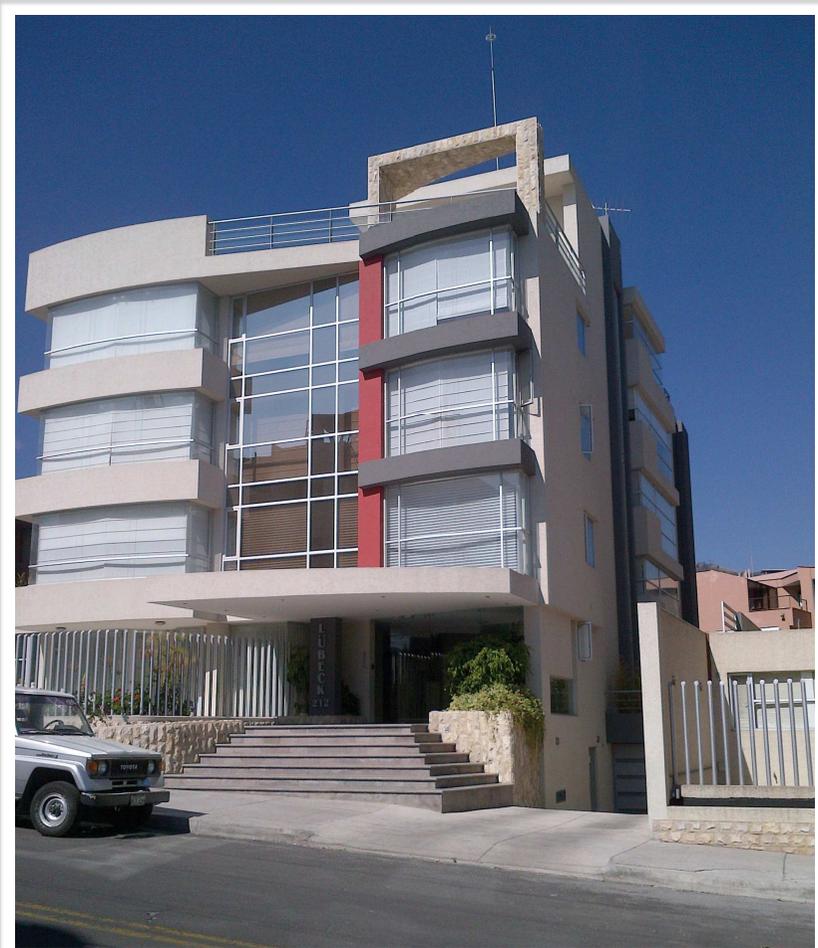
- Incrementar espacios como sala de reuniones, cine, business center para que el usuario no recurra a otro espacio arquitectónico en donde brinden los mismos servicios.

### **1.5 SÍNTESIS PROGRAMÁTICA CON ANEXOS**

El hospedaje inteligente, una fusión de suites corporativas de lujo con administración hotelera, permite justificar, compensar y generar utilidad a los costos de viáticos que las multinacionales se ven obligadas a asumir, para una atención personalizada de su cartera de clientes, a través de sus ejecutivos de cuenta.

Ubicación: Urbanización "El Condado" calle B lote 212

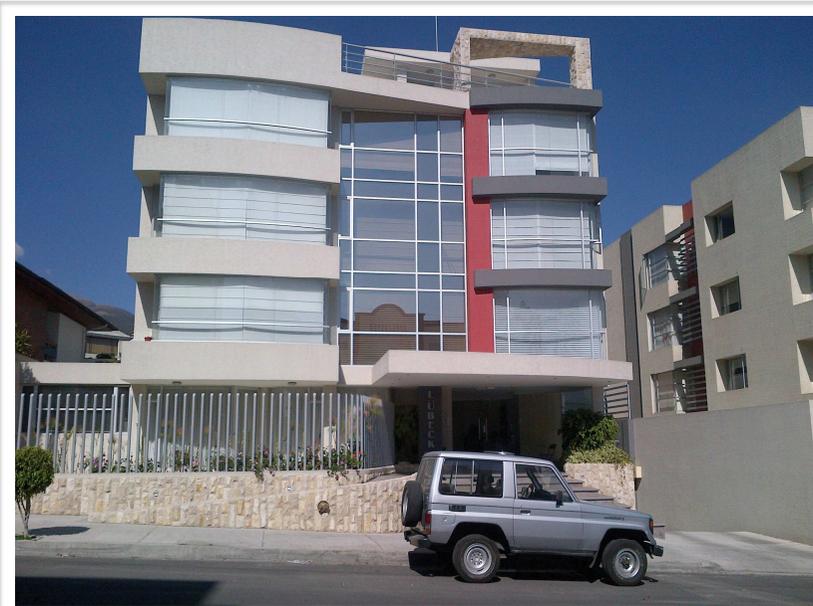




*Figura 2. Fotografía del edificio "Lübeck".*



Figura 3. Fotografía 2 del edificio "Lübeck".



*Figura 4. Fotografía de la fachada del edificio "Lübeck".*



Figura 5. Fotografía de los planos de la elevación lateral derecha del edificio "Lübeck".

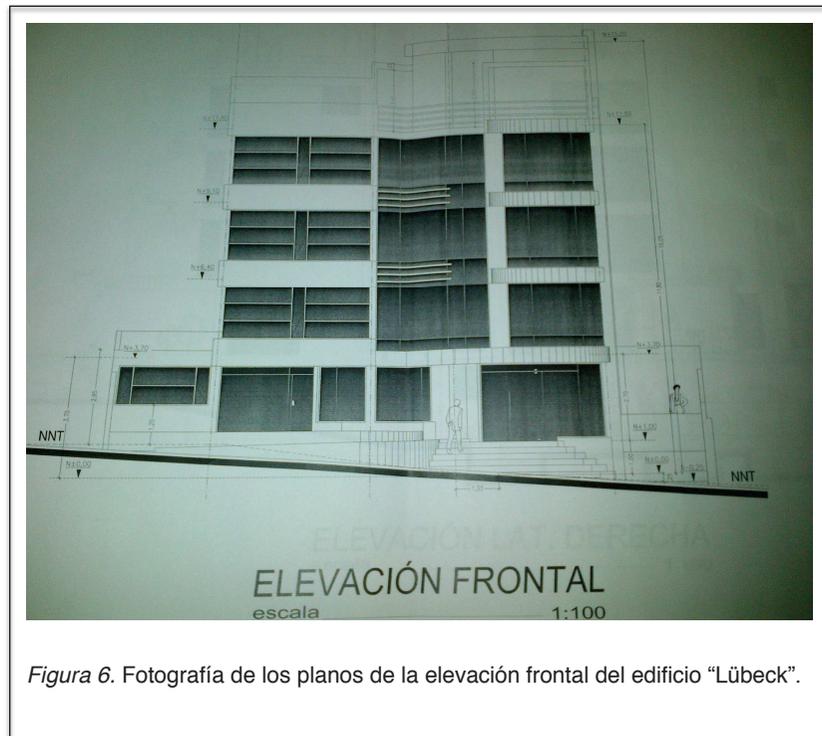


Figura 6. Fotografía de los planos de la elevación frontal del edificio “Lübeck”.

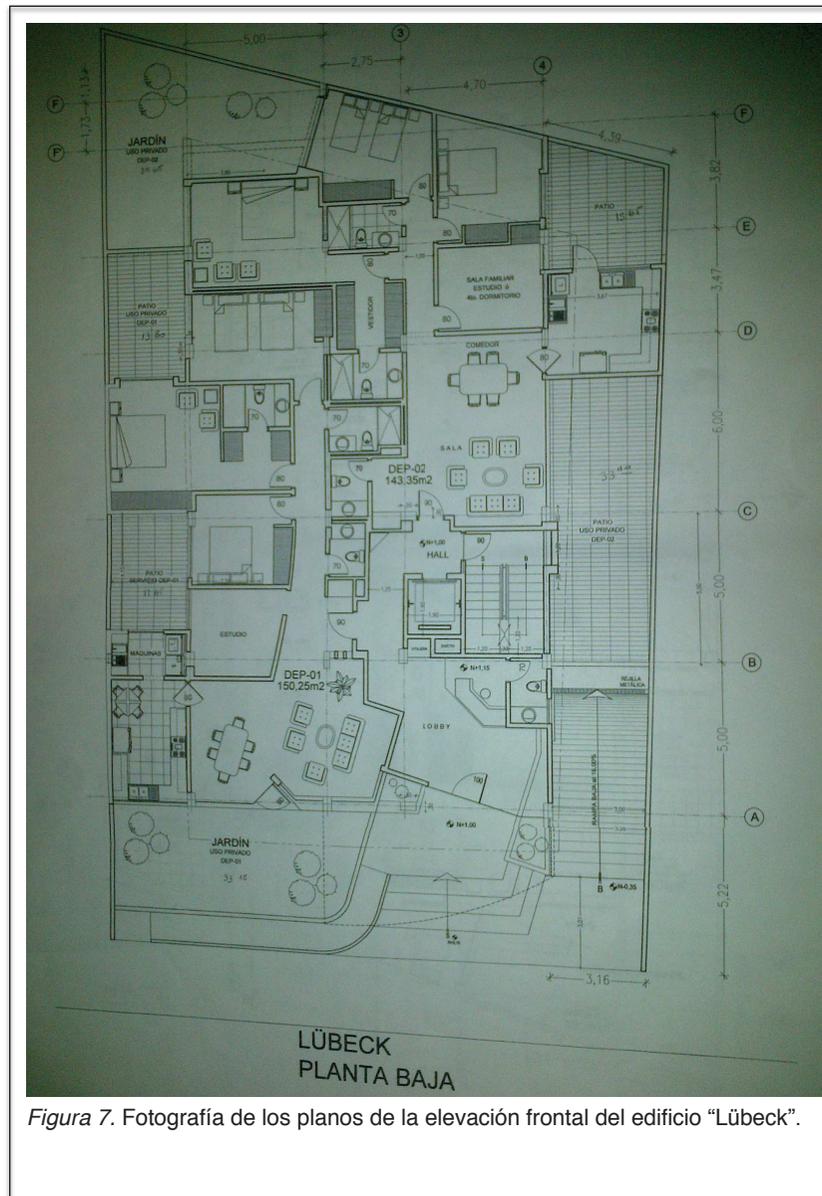


Figura 7. Fotografía de los planos de la elevación frontal del edificio "Lübeck".

## CAPÍTULO 2

### **MARCOS TEORICOS**

#### **2.1 MARCO HISTÓRICO**

##### *2.1.1 HISTORIA DEL CRECIMIENTO Y PROGRESO DE LA ARQUITECTURA RESIDENCIAL EN QUITO.*

Hace muchos años atrás, y con la llegada de los españoles en 1534, comienza a tomarse en cuenta la arquitectura quiteña, destacándose edificaciones de carácter religioso, que para esa fecha y en lo posterior fueron muy importantes y determinantes en la historia de nuestra ciudad, tales como templos y conventos los que hasta ahora se conservan en el centro histórico de la ciudad capital del Ecuador. Para esa época, podemos decir que ya existieron elementos fundamentales de construcción como el tapial, el mismo que estaba compuesto de piedra y adobe elementos naturales que existían por esas zonas, las que fueron utilizadas por los nativos para la construcción, teniendo una muy acentuada particularidad como las que utilizaban los españoles y que en esa época predominaban los techos de madera, arcos, bóvedas y cúpulas, ya que se complementaban entre sí. (Vásconez, 2011)

No se puede decir que la arquitectura como tal ya haya existido en nuestro país, no de ninguna manera; ésta fue desarrollada mediante influencias europeas que trajeron los españoles en tiempos de la conquista y la ocupación que estas tuvieron en la población indígena de esas épocas, con la cual la marcaron las disímiles tecnologías que se debían tomar para comenzar los primeros procesos en cada una de las zonas y de acuerdo a las condiciones geográficas de las mismas. Por el desarrollo del país y de la ciudad en forma exclusiva, como también por la evolución de la cultura de cada época, las situaciones sociales, políticas y económicas, la participación de la ciudadanía y el apoyo de los gobiernos para expandirse de acuerdo al desarrollo de la población, es que se crea significativos aspectos a ser imaginados, tales como la definición del área para ser urbanizada y una división funcional, dependiendo de las actividades principales tales como vivienda, trabajo y distracción. (Vásconez, 2011)

Los cambios y el perfeccionamiento son rápidos con respecto al adiestramiento y capacitación de las personas. Por el conjunto de técnicas adquiridas y desarrollo, es que se empieza a realizar la ejecución y diferenciación de espacios arquitectónicos, de acuerdo a las necesidades de la población. La arquitectura moderna aparece en la ciudad y ésta es determinante, dejando bien marcada en la historia todas las edificaciones denominadas coloniales, las que son la base del desarrollo de la arquitectura urbana en Quito. (Vásconez, 2011)

El desarrollo y avance del aspecto urbano en esta ciudad, generó un cambio impresionante a partir de la fundación de Quito, en la parte histórica y la modernización desde los años 50 hasta la actualidad. El país se encuentra en vías de desarrollo, los adelantos van apareciendo con la influencia de la arquitectura de otros países, que fueron los referentes en la implementación de otras técnicas, ya que muchos profesionales arquitectos fueron a otros países a estudiar y perfeccionarse, para luego ser los referentes importantes para el crecimiento arquitectónico y tecnológico en nuestro país. (Vásconez, 2011)

En conclusión, Quito comienza a conformarse en 1534 ya que existen elementos arquitectónicos que están inmersos en las edificaciones actuales, pero también debemos decir que la población aborigen que habitaban en las afueras de Quito ya habían implantado una forma de vida tranquila, comercializando varios productos entre ellos, generando espacios de habitabilidad por su forma de vida nómada, pero luego éstos los convirtieron en sitios estables, en virtud de que cambiaron su forma de vida por la del sedentarismo y es así como posteriormente descubren la madera, adobe, ladrillo, las que servían para dar forma a la arquitectura. En 1534 hubo un estancamiento en el desarrollo arquitectónico, pues debió pasar muchos años para que la ciudad se estableciera en forma fija; y debido a conflictos políticos para establecer el poder económico, donde se debía lograr una situación mercantil de bonanza y de estabilidad para mantener a la población mediante el comercio, es que la arquitectura tuvo su amodorramiento, pero poco a poco los españoles se asentaron cerca del lugar en donde se encontraban las colectividades, interesándose en urbanizar estos sitios, pero respetando la cuadrícula que había trazado Benalcázar, la cual solo comprendía lo que hoy es el centro histórico. (Vásconez, 2011)

Estos fueron los primeros pasos para los inicios con los que a futuro se comenzarían a realizar las primeras construcciones de esa época, siendo las más importantes las que se apuntaban a aspectos religiosos, se utilizaron las mejores técnicas al igual que se emplearon los mejores materiales de madera o piedra. En cambio las construcciones de las viviendas se las hacía en forma más sencilla, se pensó siempre en la seguridad de quienes iban a habitar, tuvieron grandes muros y portones, patios internos y lo que es más, siempre se pensó en el servicio que debían dar a la ciudad y a la población. Los materiales que emplearon fueron el adobe y la madera ya que fácilmente se encontraba y lo más importante que se debe señalar es que se adaptaba a las técnicas que se manejaban en esas épocas. (Vásconez, 2011)

La arquitectura empieza una nueva y mejor forma de planificar en el año de 1806, especialmente en lo concerniente a los elementos urbanos, ya que se deja la arquitectura hispánica, por la utilización de nuevos elementos como el cemento portland y el hierro los mismos que permiten realizar estructuras básicas menos ornamentales de las que se hacía en épocas pasadas; y es así como sucedió un fenómeno muy singular en la población que generó estratos sociales diferenciales, produciéndose una división muy marcada entre las personas que tenían una posición económica baja fueron los que se les permitió asentarse en el sur, y las personas con mayores posibilidades económicas en el norte de la ciudad, con viviendas amplias, modernas, unifamiliares y aisladas, esto era en el año de 1940. La arquitectura ecuatoriana se enriqueció y modernizó con la llegada de profesionales de la arquitectura de origen español, quienes trajeron nuevos conceptos de diseño con la influencia de la escuela de la Bauhaus, siendo comprensible que las técnicas que se empleaban en la época de la colonia todavía se conservaban. (Vásconez, 2011)

En los años sesenta con la implementación de la industria y la empresa privada, el Ecuador alcanza una considerable modernización, pues se comienza a construir en el sector del norte, edificaciones modernas, vistosas, utilizando el hormigón, ladrillo, madera y en combinación todos estos materiales. Es de resaltar que en esos años ya aparecen los módulos y tramas y el ordenamiento en los espacios vinculados, creando en el entorno un tipo de construcción diversa, muy bien diseñada, con lo que la vivienda pasa a ser lo que todos buscan que sea de integración familiar y social. (Vásconez, 2011)

El planeamiento de los edificios en altura, se da en la década de los años setenta. Se pensó que estas construcciones deben ser consideradas de manera corporativa antes que residencias, construyéndose en las principales avenidas de la ciudad. Es de anotar que se concibió fachadas planas en su totalidad para que sean percibidas entre los elementos horizontales y verticales. (Vásconez, 2011)

En los periodos XVIII al XIX, hay una transformación muy contrastada por presentarse fenómenos sociales y políticos, que de una u otra forma reformaron la calidad de la arquitectura, especialmente la parte en donde está ubicado el centro histórico de la ciudad, pues surgieron normas puntuales en las que se previó los razonados riesgos (sismos) que tiene esa zona, por lo que la construcción siguió creciendo hacia el norte y sur de la ciudad. Se aumentaron normas de regulación en la construcción para el año de 1981, emanadas por la municipalidad y otros organismos gubernamentales, pero no dieron los resultados deseados, puesto que se dio un fenómeno inverso, es decir la población superó a lo planificado por estos organismos rectores de la construcción y de allí que es que vemos en la actualidad, que existen construcciones modernas en las zonas descritas anteriormente. *Fuente:* (Vásconez, 2011)

En los últimos años del siglo XX, por procesos políticos y económicos que vivía el país y la sociedad en general, la urbanización fue creciendo, la población creció vertiginosamente lo que radicalmente cambió la parte de la construcción urbana. Se seguía utilizando el cemento portland y el hierro, lo que permitía que la construcción avance vertiginosamente y estos procesos eran más rápidos y eficientes, pero para la municipalidad y el gobierno esto era un obstáculo, ya que existía problemas de movilidad, de servicios básicos etc. porque se tenía que ampliar hasta donde se había desarrollado la ciudad, y eso resultaba muy oneroso para el gobierno seccional, ya que no existía presupuesto que lo cubra. Por esta razón es que la ciudad ya no solo se extiende al norte y al sur, ahora creció masivamente la construcción en los valles de Cumbayá, Tumbaco y los Chillos, situación por la que al municipio le ha tocado dar las reglamentaciones debidas en el aspecto territorial para que se defina las zonas no urbanizables. (Vásconez, 2011)

Es así como Quito se fue conformando urbanamente, después de pasar épocas de progreso y de recesión en el aspecto arquitectónico. El territorio creció como se mencionó en renglones anteriores, en el sur, en el centro y en el norte. La ciudad se extendió hacia los valles, y esto permitió un importante crecimiento en la industria, comercio, en la educación y en la hotelería. Y es más se espera mejores días para estos sectores, por la construcción del nuevo aeropuerto “Mariscal Sucre” en Tababela de prestigio nacional e internacional y vías alledañas que llevan a la Ruta Viva próximamente a inaugurarse.

Todos los procesos de desarrollo urbano se multiplicaron y se vieron influenciados por la economía y por la política del país, además de los problemas sociales que de una u otra forma afectan directamente a la población; a su vez la influencia externa estuvo presente lo que generó una mezcla de estilos y formas para hacer más bella la ciudad. Entonces se determinó una arquitectura urbanística moderna, que se integra y se destaca mediante el ordenamiento de volúmenes, tramas, texturas y colores, así como áreas limpias que determinan elementos y materiales constructivos que forman parte de un esquema de desarrollo, en el cual se ha previsto analizar los usos actuales de materiales como el hormigón, rocas calizas, madera, cemento, módulos traslúcidos etc. Además se preservará el medio ambiente, se cumplirá ordenanzas municipales en cuanto a la distribución de los servicios básicos, se propondrá el ahorro de energía eléctrica con la utilización de paneles de energía solar como medio alternativo de un servicio sencillo y cómodo para los intereses particulares de la sociedad ecuatoriana. (Vásconez, 2011).

### *2.1.2 HISTORIA DEL DISEÑO EN INTERIORES*

A partir que el hombre empezó a vivir entre 4 paredes evitando de esta forma habitar a la intemperie, es decir, desde el tiempo de las cavernas, ha indagado conveniencias de cambiar de aires y mejorar su ambiente interior. Esto ha llevado a una transmisión global de conceptos, ideas, culturas y materiales que extienden las posibilidades, amplían y propagan la mente para impactar en la forma que pensamos y vivimos en nuestros hogares. (Suarez, 2012)

Arquitectura e Interiores fue instituida, formada, en julio de 1996, bajo la decisión, iniciativa y empuje de explorar las primacías del diseño interior

utilizadas y aplicadas al aumento de la productividad y del rendimiento como el fortalecimiento de la imagen, retrato de las empresas colombianas. Desde entonces su incesante incremento y desarrollo ha sido la consecuencia, secuela y efecto del trabajo eficiente, eficaz y creativo de las más importantes compañías nacionales e internacionales. (Suarez, 2012)

Bajo la filosofía del aumento continuo en la búsqueda de la excelencia y calidad, la compañía se afana y trabaja en programas y equipos más avanzados, lo que le otorga elaborar y presentar proyectos con la más alta tecnología. Este esfuerzo cuenta con el aval de ICONTEC, organismo que autorizó a Arquitectura e Interiores el certificado ISO9001:2000 a sus procesos de diseño arquitectónico y construcción de espacios interiores corporativos, remodelación y adecuación de oficinas corporativas y gestión de diseños técnicos (estructurales, hidrosanitarios e instalaciones eléctricas). De la misma manera los efectos y resultados de los proyectos ejecutados, tienen el reconocimiento de la crítica especializada, quien ha otorgado a Arquitectura e Interiores los premios y galardones Lápiz de Acero, Dicken Castro de la XIX Bienal Colombiana de Arquitectura en Diseño Interior de espacios corporativos, premio Plata en reconocimiento a la gestión en salud ocupacional 2006 y miembros de U.S. Green Building Council. (Suarez, 2012)

A la fecha la Compañía trabaja con planes y proyectos que suman más de 1.000.000 m<sup>2</sup>, teniendo entre sus clientes el 53% de las compañías más grandes de Colombia y cuenta con un equipo y conjunto de profesionales especializados en las ramas de la arquitectura, arquitectura de interiores, diseño industrial, decoración, iluminación, construcción y fotografía, que genera empleo directo a 112 personas e indirecto por lo menos a 600 más. (Suarez, 2012)

La decoración de interiores o el decor, es el arte, la habilidad, la destreza, de adornar un cuarto de modo que sea bello, atractivo, encantador, fácil de utilizar, y funcione extraordinariamente bien con la arquitectura existente. La meta y fin de la decoración interior, es proporcionar, facilitar y proveer cierta “sensación,” “impresión” y “efecto” para el cuarto; abarca la aplicación con esmero del papel tapiz, la pintura de paredes y otras superficies, la elección de los muebles y otros importantes detalles, tales como accesorios ligeros, los planos de piso y proporcionando otras decoraciones para el área tales como pinturas, esculturas

y alfombras. (Suarez, 2012)

La decoración de interiores está hecha, creada, formada e inventada profesionalmente por los decoradores interiores certificados, refrendados y legalizados por el C.I.D. Se considera un campo del diseño. Un decorador de interiores tiene un trabajo muy importante. Existe una gran diferencia entre la decoración de interiores y el diseño interiores. El decorador interior se centra generalmente en los artículos interiores de un espacio, tales como muebles, accesorios, terminación y la disposición. Mientras que el diseño interior manipula la integridad arquitectónica del espacio interior. (Suarez, 2012)

### *2.1.3 EVOLUCIÓN DE LAS SUITES EN LA HISTORIA.*

La palabra *SUITE* es un vocablo francés que se refiere al conjunto de: alcoba, baño y sala, que actualmente es utilizada en su mayoría, en corporaciones dedicadas para alojamiento y hospedaje de alta categoría. (Copyright, 2008)

Varias historias narran un estilo de *suite*, que inicia en Europa en los días previos a la invasión alemana, como refugio para los pobladores de los lugares más concentrados al peligro de invasiones o enfrentamientos bélicos, donde se buscaba escondites ante los reclutamientos obligados durante la II guerra mundial.

Esta metodología de habitación “refugio”, fue modificando su concepto y aplicación con el paso del tiempo, en vista de la demanda por parte de miles de sobrevivientes de la guerra, que en ese momento habían adquirido confianza a este tipo de espacios, por su dificultad de ser identificados y encontrados.

Es así como mientras mayor poder económico o social se lograba, se requería de *SUITES* de mayor seguridad, concepto que fue asumido como *PRIVACIDAD* ante el medio externo y que cada vez se incrementaba su valor en la alta sociedad.

Varios años después y con periféricos adicionales como la aparición de nuevas religiones, incremento de la plusvalía en casas y terrenos, el encarecimiento de las familias numerosas, la escasez de servicios puertas adentro, feminismo, etc. fueron razones suficientes para la creación de estas suites.

La aceptación del concepto *SUITE* se incrementó día a día, por la facilidad de mantenimiento, costos aceptables y acordes a los nuevos estudiantes universitarios, profesionales, matrimonios de la nueva era y migrantes, que cuentan con un corto tiempo, para utilizar estas viviendas. Últimamente las *SUITES* han ayudado al abastecimiento de “hogares” ante una expansión poblacional creciente a nivel mundial, aumentando la posibilidad de un desarrollo vertical en ciudades con territorios limitados.

Adicionalmente el nuevo marketing de estos lugares, aplica cierto sentido naturista al conceptualizarlas también como bienes, que al poder estar en zonas cercanas a las áreas comerciales o ejecutivas de grandes ciudades, ahorran la necesidad de contar con vehículos de gran tamaño y de alto consumo, generando una demanda encadenada a bienes “verdes y ecológicos”, que inclusive “utilizan menor material de construcción, amueblamiento y menor contaminación”.

#### *2.1.4 HISTORIA DEL TEMA*

##### *2.1.4.1 LA URBANIZACIÓN EL CONDADO Y EL EDIFICIO LÜBECK*

Mediante escritura pública el 26 de octubre de 1970, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 del mismo año, el Quito Tennis y Golf Club adquirió por compra a la Curia Metropolitana de Quito, un lote de terreno de una superficie aproximada de 99 hectáreas 3.800 metros cuadrados del inmueble denominado “El Condado”, situado en la parroquia Cotocollao, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El Concejo Municipal de Quito, aprobó la Ordenanza No.2457, por medio de la cual se autorizó al Quito Tennis y Golf Club, la urbanización de los predios de su propiedad, así como el directorio del mismo, autorizó al señor Francisco Cordobés Acevedo para que firme las escrituras de venta de los lotes de terreno de la Urbanización El Condado en su calidad de Apoderado de esta compañía.

Es así que, al tener las debidas autorizaciones para la venta de los terrenos del Condado, se procedió a la venta por etapas. Se hace referencia a la etapa “C”,

porque es allí donde se encuentra el lote en el que fue construido el edificio Lübeck, siendo éste el que se lo eligió para una nueva propuesta en el mismo. Este lote fue adquirido en enero del 2009, la superficie total de inmueble es de 598 metros cuadrados, y sobre el referido lote de terreno los propietarios construyeron bajo el régimen de propiedad horizontal el edificio de Apartamentos denominado Lübeck.

El mencionado lote de terreno, se encuentra dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE, el lote 213, en 27 metros 3cm. ; POR EL SUR, el lote 211 en 32 metros 86 cm. POR EL ESTE, con la calle B en 20 metros, y, POR EL OESTE, el lote 223 en 20 metros 82 cm. La superficie total del inmueble es de 598 metros cuadrados 61 dm. cuadrados.

#### *APORTE DEL MARCO HISTÓRICO:*

Es importante conocer sobre la historia del crecimiento y progreso de la arquitectura residencial en Quito, la historia de las suites y de la urbanización en donde se encuentra localizado el proyecto; debido a que Quito en su arquitectura posee un gran valor histórico y es importante dar a conocer los cambios que se han venido dando a través de la misma, implementando a medida que pasa los años, nuevos materiales, nuevos sistemas de construcción e ir conociendo mediante la historia, todas las necesidades que se pueden presentar en cada uno de los usuarios debido a gustos, tendencias y diseño.

Con lo que se analizó la historia de las suites, está claramente explicado el porque en el mundo las suites fueron una de las mejores soluciones en cuanto a bienes inmuebles, debido a los cambios que se han venido dando ya sea en la historia o en la sociedad y es por lo mismo, que se ha tomado en consideración trabajar en este proyecto, por la demanda que existe.

Es importante rescatar que con el diseño de suites lo que la arquitectura intentó lograr es que a través de espacios sencillos, el usuario pueda tener todo lo que en una vivienda normal, tomando en consideración diseño, formas, colores, texturas, ergonomía, mobiliario, estructura, acabados para así lograr el principal objetivo de la arquitectura que es el de satisfacer con todas las necesidades del usuario, creando espacios funcionales.

En cuanto a la arquitectura interior está a sufrido cambios radicales, hoy en el siglo XXI es completamente diferente a lo que era en otros tiempos, y el target que se escogió para la realización del proyecto es un target que viene de países desarrollados en donde la arquitectura interior se ha visto desenvuelta hacia la tendencia de que menos es más, por lo mismo el proyecto es en un espacio moderno, su mobiliario, colores, y apariencia son de este estilo, sin olvidarnos que el principal objetivo es crear un espacio de primera calidad en donde el usuario se sienta en casa fuera de casa.

A continuación con la siguiente información, lo que se quiere lograr es que se pueda conocer cada uno de los aspectos más importantes que abarcarán el proyecto, por lo tanto es necesario saber su concepto como tal.

## **2.2 MARCO CONCEPTUAL**

### *2.2.1 VIVIENDA*

La Constitución trata de este derecho a la vivienda, en forma directa en el “Título II.- Derechos.- Capítulo II.- Derechos del Buen Vivir.- Sección Sexta.- Hábitat y Vivienda. Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

“Art. 375.- El Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.

“Esta nueva Constitución, retoma el principio capital que radica en el Estado hacer efectivo el derecho a la vivienda, a través del crédito de la banca pública y de las instituciones de las finanzas populares, que en buenos y acertados términos es el probado y efectivo por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; la Vivienda de primer piso, con sus operaciones de ahorro de cuota inicial para la adjudicación es de máximo el 10% , préstamos a largos plazos y pago de dividendos mensual es a menor tasa de interés que las vigentes en el

mercado. Volver al financiamiento de la banca pública, restableciéndole al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda su Sección de Ahorros y que otras instituciones financieras populares garantizadas, ingresen en este sistema, significa un acierto que lo compartimos plenamente”.

Se concluye entonces que la vivienda es un inmueble, cuya primordial situación es brindar amparo, morada y residencia a las personas, protegiendo de las durezas del tiempo y de otras amenazas. La función de la vivienda, es aprovisionar de un lugar seguro y satisfactorio para guarecerse del clima que determina en gran medida tanto la forma de la vivienda como los materiales con que se construye, para que las funciones que se desarrollen en su interior sean permisibles.(Garcés, 2009)

#### *2.2.1.2 SUITE*

Se conoce como suite el conjunto de sala, alcoba y cuarto de baño. Dicha denominación es habitual en los hoteles y se usa esta palabra para clasificarlo como alojamiento de alta categoría. (Copyright, 2008)

#### *2.2.3 ADMINISTRACIÓN HOTELERA*

En la actualidad, la administración hotelera, utiliza métodos que resultan mucho más eficientes y eficaces que en otros tiempos. Las guías de marketing que emplean en la administración hotelera, son los modelos turísticos y la plantación estratégica, considerados como los más importantes a tener en cuenta ya que son fundamentales para desarrollar mediante la administración hotelera. (Administración, 2011)

Además la administración hotelera, debe considerar y prestar mucha atención a la gerencia financiera, ya que de no poseer este sistema tan importante y eficiente pueden fracasar en la formulación de presupuestos del capital que se hayan invertido en el Hotel; a más de ello es necesario considerar los cronogramas correspondientes a las inversiones. El costo que posee la Administración Hotelera junto a su eficacia, en algunos casos suele ser muy poco considerados en la actividad turística. Por este motivo es que diremos que la administración hotelera, es el resultado de un método eficaz y eficiente, en el que se debe puntualizar dos objetivos básicos, el primero que sería la

maximización del bienestar económico de las personas propietarias de la empresa hotelera y el precio con las que se costean las acciones comunes versus la ganancia neta y el segundo objetivo que tendría que ver con la satisfacción tanto de los empleados como de la comunidad en la cual la empresa lleva a cabo sus actividades. (Administración, 2011)

#### *APORTE:*

El concepto de vivienda, suite y administración hotelera, ayuda a tener una referencia de lo que se necesita para cumplir con los parámetros y requisitos que cada uno tiene que tomar en cuenta para el momento de diseñar y seguir con los mismos.

La propuesta en este caso es de suites corporativas para ejecutivos andinos con administración hotelera; sobre el diseño de las suites se trabajará con el mismo concepto de lo que es una suite en cuanto a su distribución, teniendo en consideración la concepción de un conjunto de sala, alcoba y cuarto de baño, que por otra parte se le dará un plus con la administración hotelera, el servicio de roomservice, lavado o secado, para que se cumplan los objetivos del proyecto y a su vez la finalidad de que sea un bien inmueble rentable.

#### *2.2.4 SISTEMA DE ILUMINACIÓN LED*

En la actualidad la iluminación led, es una de las mejores soluciones para satisfacer todas las necesidades de iluminación artificial, este tipo de iluminación será la de la nueva generación ya que ayudará a reducir las emisiones de carbono siendo así favorable para el planeta. Es importante conocer las ventajas que tienen los leds, este tipo de iluminaría entrega luz de calidad con el menor consumo de energía. Se los puede encontrar de diferentes colores, formas, y tamaño y se controla la intensidad dependiendo de lo que necesite cada espacio a iluminar. (Zorrilla,2009)

La luz led por otro lado, tiene un beneficio interesante ya que no es tan caliente como las luces fluorescentes o las bombillas incandescentes, tiene una gran importancia y es un bien para la piel del ser humano, debido a que baja la producción de rayos UV y de esta manera no afectan al mismo. (Zorrilla,2009)

En cuanto a lo que se refiere al precio, la iluminación led es una de las mejores iluminarias no sólo por el ahorro en el costo, sino también por el bajo consumo de electricidad, y la vida útil de la misma es de 100.000 horas.(Zorrilla,2009)

#### *2.2.5 SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO*

El sistema de gas centralizado es un sistema que todavía no está muy popularizado en el país, ésta es una instalación que se encarga de repartir gas a través de ductos hacia las residencias individuales, centros comerciales, escuelas y edificios. Este sistema es óptimo instalarlo como parte de la construcción, pero a su vez en caso de ya estar construido el bien inmueble se puede realizarlo haciendo adecuaciones de obra civil. (Hora, 2012)

Se debe tomar muy en cuenta para la instalación, el procedimiento de unir las tuberías y accesorios mediante soldadura, evitando así que exista una posible fuga con lo cual se produciría un accidente. (Hora, 2012)

Por otro lado se debe conocer que el costo de una instalación de gas centralizado, depende de los puntos de unión de cada vivienda y del número de apartamentos en el caso de edificios. (Hora, 2012)

#### *APORTE:*

Tanto el sistema de iluminación LED como el de gas centralizado, son dos sistemas de mucha importancia en el proyecto, ya que ayudarán para complementar los conceptos anteriores y a seguir conceptualizando lo que será un edificio inteligente en el que facilitará a los usuarios una estadía confortable, ya que estos sistemas son capaces de automatizar la edificación, aportando bienestar y servicios de gestión energética

El sistema de iluminación led es la mejor manera de ahorro en el consumo de energía y su vida es muy útil; siendo así una de las mejores soluciones en cuanto a iluminación porque hasta brinda beneficios para no perjudicar al planeta.

En cuanto al gas centralizado es igual la mejor solución para que los usuarios no tengan que manipular los cilindros de gas, ya que no es una actividad que

brinda comodidad, es por esto que este servicio es uno de los objetivos más importantes de este proyecto.

#### *2.2.6 SALA DE REUNIONES*

El diseño del espacio, en las oficinas o en cualquier otro tipo de construcción, se complementa con las teorías antropométricas, la ergonomía y los conceptos bioclimáticos con el fin de crear un ambiente laboral confortable, placentero, y saludable. (Arq. Gianni Baietto & Arq. Kathy MacDonald, 2010)

El progreso socioeconómico y la creciente demanda y oferta de bienes, han incrementado la actividad comercial, servicios especializados en nuestros países, creando una fuerte tendencia hacia la construcción de mallas y oficinas. Con los cambios que generó la revolución mediática en la manera de comunicar, pensar y operar en el mercado, surgen inmensos complejos arquitectónicos diseñados para oficinas, hoteles, hospitales y otras áreas de la administración pública y privada, pues son el resultado de los avances que dio el nuevo mundo globalizado, en donde se hacen negocios, mercadeo, relaciones con los clientes e incluso relaciones personales. (Arq. Gianni Baietto & Arq. Kathy MacDonald, 2010)

Una oficina debe poseer una cantidad variable de espacios diversamente articulados, para que las actividades laborales de los clientes, de los funcionarios, sean confortables de acuerdo a las circunstancias económicas, sociales, culturales y geográficas entre otras. En esta variedad operativa, el principal ejecutor, es el ser humano, para que éste tenga bienestar en el entorno de trabajo, que es la razón primordial del desarrollo económico y la clave del éxito en cualquier empresa, a más de ello es importante resaltar que en una oficina la distribución del espacio, el confort térmico, acústico y lumínico, el diseño apropiado y funcional del mobiliario son parámetros que influyen en el deseo de superación y la productividad de las personas. (Arq. Gianni Baietto & Arq. Kathy MacDonald, 2010)

En el nuevo escenario mundial, que ha modificado el mercado y la noción tradicional de oficina, estos parámetros son objeto de una constante investigación y evolución para lograr mayores beneficios económicos, pero sobre todo, beneficios psicológicos, que aunque son difíciles de medir, se

traducen en importantes mejoras en el manejo del espacio y serenidad en los trabajadores. (Arq. Gianni Baietto & Arq. Kathy MacDonald, 2010)

### *2.2.7 CINE*

Un cine, es un espacio que se acondiciona especialmente para la proyección de películas, cortos, animaciones o videos de cualquier tipo. En todos los casos, el cine debe contar con una pantalla de importante tamaño, donde se proyecten, las imágenes para que todos los asistentes puedan verlas de manera cómoda y accesible. Al mismo tiempo, el cine incluye un sector con butacas o asientos donde se ubican los asistentes en filas y líneas ordenadas. Si bien los tamaños de las salas de cine pueden ser muy variados, por lo general, deben tener espacio suficiente, para que numerosas personas puedan entrar cómodamente. ( abc,2007)

Otras características con las cuales un cine debe contar para la mejor proyección de tales imágenes es la iluminación que deberá ser casi nula. Las butacas deben estar preferentemente ubicadas de manera escalonada, para impedir la superposición de personas a la hora de ver lo que se proyecta en el frente. Sin embargo, también existen cines en los que las butacas están todas ubicadas a la misma altura; el sistema de audio debe ser lo suficientemente bueno y potente como para permitir que el sonido se escuche bien desde todos los rincones de la sala. ( abc,2007)

Las grandes cadenas de cines y teatros cuentan con un diseño más o menos generalizado en lo que a los espacios entre las butacas se refiere, el estilo de butacas usadas, la cantidad de asientos por sala, la disposición de las mismas, la decoración y también en lo que respecta a los sistemas técnicos de proyección y audio. ( abc,2007)

Hay diferentes tipos de cines con los cuales podemos encontrarnos en la actualidad. Mientras las salas únicas y no integradas a otras estructuras son cada vez menos populares, no hay duda de que los grandes complejos de cines son hoy en día los más frecuentados. En ellos puede haber alrededor de 10 ó 15 salas de mayor o menor tamaño, permitiéndose así la proyección de diversas películas en un mismo lugar. Los cines 3D son uno de los últimos avances ya que la proyección de los videos o películas en su mayoría, requieren un equipo especial.( abc,2007)

**APORTE:**

Ha sido analizado el concepto de sala de reuniones y cine puesto que son dos espacios que aportarán al proyecto un beneficio hacia los usuarios, en cuanto a comodidad en caso de que existiesen reuniones especialmente destinados a los ejecutivos andinos.

Por otra parte tenemos el cine que es un espacio nuevo que se está aplicando en las construcciones de edificaciones modernas, que servirán para entretenimiento para el target seleccionado.

**2.3 MARCO REFERENCIAL****2.3.1 REFERENTES DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE SUITES****2.3.1.1 FILADELFIA SUITES CORPORATIVAS**

El proyecto Filadelfia Suites Corporativas, fue realizado por los arquitectos BNKR Arquitectura, tiene por dimensiones 2,300 m<sup>2</sup> y está ubicado en Nápoles, México D.F una colonia residencial que en los últimos años ha dado paso rápidamente a la presencia de oficinas. (Concha, 2011)

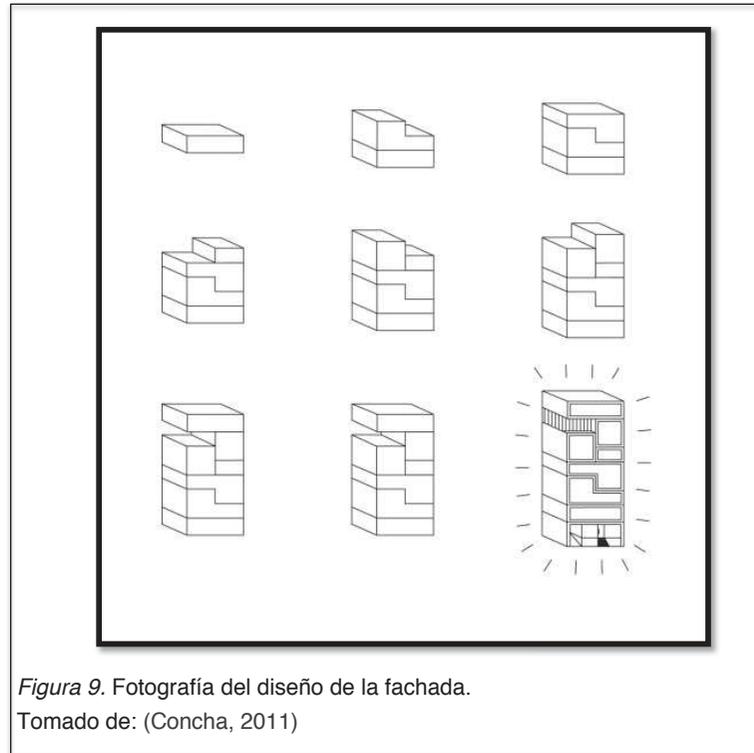
Este edificio se encuentra cerca del centro de convenciones WorldTrade Center (WTC), por lo que se crean estas suites para brindar hospedaje a las personas que visitan el WTC y las exposiciones anuales. Lo que se pretendió con este hotel, fue la de romper con la monotonía que llevan los visitantes en cada visita, o viaje a otro país. El edificio consta de dos tipos de suites de una sola altura y de doble altura. (Concha, 2011)

Este es un proyecto en el que la fachada juega un papel importante, las diferentes formas se ensamblan como un tetris gigante para formar una torre, cada forma está trabajada con diferentes tipos de materiales: madera, metal, roca volcánica, mármol, cerámica, piedra de cantera y vidrio, siendo así como se concibe este proyecto.(Concha, 2011)

A continuación podremos observar a través de imágenes la esencia del proyecto, fachada y decoración interior del mismo.



*Figura 8.* Fotografía de la fachada exterior iluminada.  
Tomado de: (Concha, 2011)



*Figura 9.* Fotografía del diseño de la fachada.  
Tomado de: (Concha, 2011)



*Figura 10. Fotografía interior 1.*  
Tomado de: (Concha, 2011)



*Figura 11. Fotografía interior 2.*  
Tomado de: (Concha, 2011)

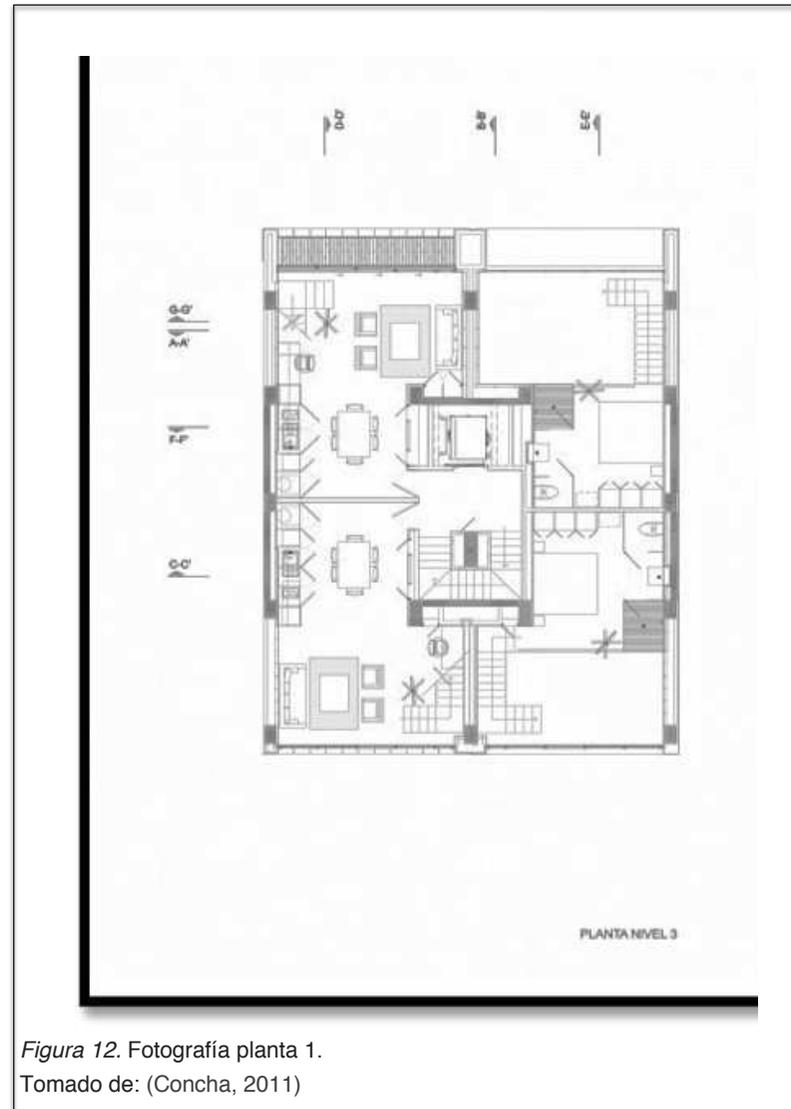


Figura 12. Fotografía planta 1.  
Tomado de: (Concha, 2011)

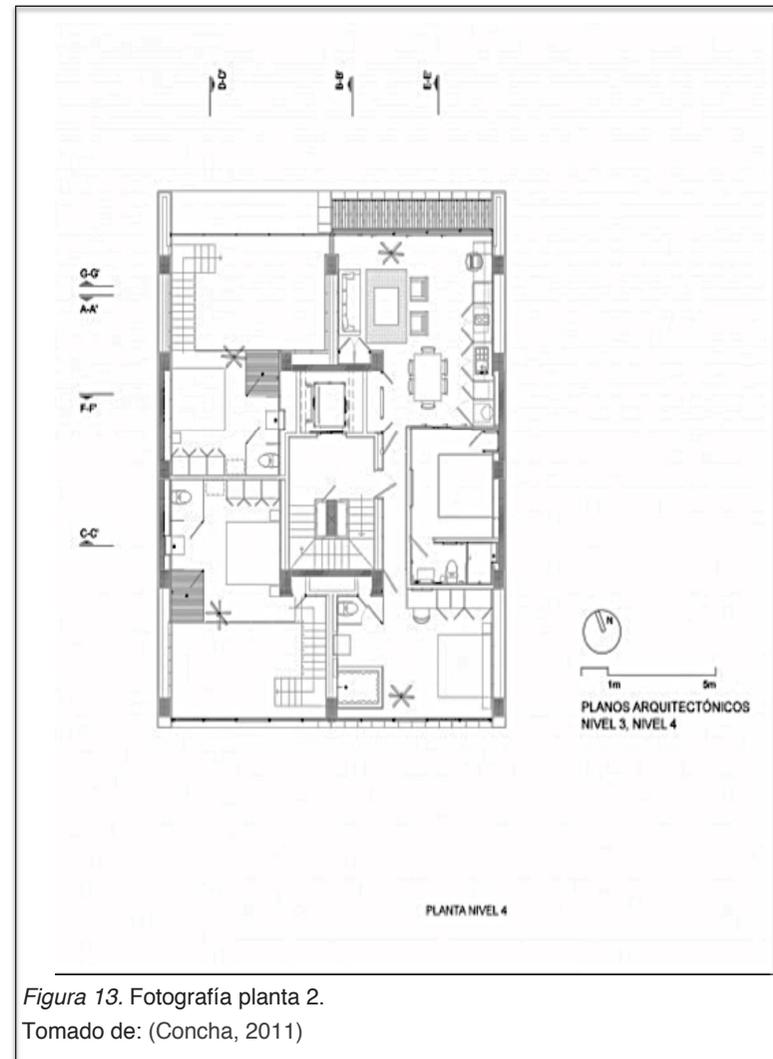


Figura 13. Fotografía planta 2.  
Tomado de: (Concha, 2011)

**APORTE:**

En cuanto al diseño de fachada y concepto en sí del edificio de tetris por como se formó no se puede tomar en consideración para el proyecto de estas suites

corporativas debido a que la estructura del edificio a remodelar no puede sufrir cambios.

Sin embargo son interesantes algunos aspectos utilizados en este referente, que se tomará en consideración para la elaboración de las suites en el edificio Lübeck, como por ejemplo la iluminación exterior es necesaria para la estética del edificio, y es un extra interesante que se le dará y será un aporte hacia la memoria gráfica del usuario, por otro lado en cuanto a la decoración de las suites en base a mobiliario, colores, acabados que es de estilo contemporáneo, como se puede observar en las imágenes, se tomarán en cuenta ya que ese es el resultado que se quiere obtener para brindar al usuario un espacio de lujo, funcional y estéticamente el mejor.

Este referente será el más ocionado como anteriormente se lo menciona ya que cuenta con un plus de acabados interesantes; que visualmente se caracterizan por ser espacios contemporáneos y está ligado con el proyecto Lübeck, debido a que es el mismo tema propuesto de suites y de esta manera será un aporte para obtener los resultados que se desean en cuanto al interiorismo de las suites.

#### *2.3.1.2 RITZ PLAZA*

El proyecto Ritz Plaza fue construido por la empresa Uribe & Schwarzkopf, está ubicado en Quito- Ecuador , y es el primer edificio de suites de 6 estrellas.

El edificio cuenta con un business center, área de máquinas para lavado y secado, un amplio y lujoso lobby y un gimnasio totalmente equipado. (Schwarzkopf, 2012)

En los acabados podemos observar material utilizado que son de lujo; estos edificios se caracterizan por el diseño de lobbys que son impactantes, pues existe mucho diseño y decoración que estéticamente llevan al hotel a categorizarse de 6 estrellas.

En las siguientes imágenes se podrá apreciar de mejor manera los acabados en el lobby, la distribución de las suites, fachadas y detalles de iluminación que en conjunto se fusionan para ser un proyecto de primer orden.



*Figura 14.* Fotografía fachada exterior.  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)



*Figura 15.* Fotografía Lobby 1.  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)



*Figura 16.* Fotografía Lobby 2.  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)



*Figura 17.* Fotografía Recepción.  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)



Figura 18. Fotografía de la distribución suite ejecutiva  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)



Figura 19. Fotografía de la distribución suite deluxe.  
Tomado de: (Schwarzkopf, 2012)

**APORTE:**

Se considera como referente el Ritz Plaza ubicado en Quito, porque de esta manera lo que se quiere demostrar es que existe en nuestro medio y país, un edificio de suites a pesar que el target seleccionado no sea el mismo, lo que se quiere demostrar es que en cuanto al diseño e interiorismo se pueden conseguir mejores proyectos, al momento de intervenirlos.

De este referente, lo que se va a rescatar es el diseño del lobby que juega un papel importante en el edificio ya que con colores, texturas, diseño de piso, mobiliario, luminarias, iluminación, etc. se consigue impactar al visitante. El espacio en su entorno tiene armonía, no existe nada sobrecargado y estéticamente brindando una imagen visual impactante.

Se tomará también en cuenta la distribución de las suites, teniendo en consideración dimensiones, para que sean espacios funcionales; en cuanto a las medidas antropométricas que una suite debe tener brindando comodidad al usuario.

**2.4 SÍNTESIS DE LOS MARCOS TEÓRICOS**

La historia del progreso y crecimiento de Quito, tiene una gran influencia y juega un papel muy importante, debido a los cambios que se han venido dando años atrás, por los diferentes tipos de edificaciones, materiales utilizados, se puede observar que la ciudad ha ido cambiando mucho en cuanto a estilos, sistemas de construcción, los mismos que tendrán repercusión en el proyecto de suites corporativas.

Se debe tomar en cuenta que para el diseño de las suites, no solo existe un progreso en cuanto a la arquitectura, la sociedad, religión, han ido cambiando a medida que pasa los años, la aceptación del concepto *SUITE* se ha incrementado día a día, por la facilidad de mantenimiento, costos aceptables y acordes a los nuevos estudiantes universitarios, profesionales, matrimonios de la nueva era y migrantes, que cuentan con un corto tiempo, para utilizar estas viviendas.

Últimamente, las *SUITES* han ayudado al abastecimiento de “hogares” ante una expansión poblacional creciente a nivel mundial, adicionando la posibilidad de un desarrollo vertical en ciudades con territorios limitados.

Los conceptos que han sido estudiados por otra parte tienen como objetivo, aportar para que se tenga claro los puntos más importantes a considerarse dentro del proyecto, para así mejorar el interés y condiciones de vida de los usuarios, y cumplir con todos los objetivos que se deben tener en cuenta al diseñar cada uno.

En cuanto a los referentes estudiados, se tomó en cuenta dos proyectos interesantes que aportan aspectos positivos que se pueden rescatar para el diseño del proyecto. Se tomará como referente más representativo al proyecto de Filadelfia Suites Corporativas, debido a que el espacio en sí es el ejemplo más claro de lo que se quiere lograr en las suites del edificio Lübeck.

## CAPÍTULO 3

### **MATRIZ INVESTIGATIVA**

#### **3.1 PLANTEAMIENTO DE LAS HIPÓTESIS**

##### *3.1.1 HIPÓTESIS GENERAL*

Aplicando los conocimientos de arquitectura interior, en la intervención del desarrollo de suites corporativas, se crean espacios ergonómicos, confortables, funcionales y de lujo para optimizar la estadía de los ejecutivos andinos.

##### *3.1.2 OBJETO*

El proyecto será realizado al norte de Quito dentro de la Urbanización residencial “El Condado”, la edificación está ubicada en la calle B lote 212, situada cerca al “Quito Tenis y Golf Club”.

### *3.1.3 SUJETO*

El proyecto está dirigido a los representantes de las multinacionales (ejecutivos andinos), que apuestan en Ecuador como un lugar para invertir.

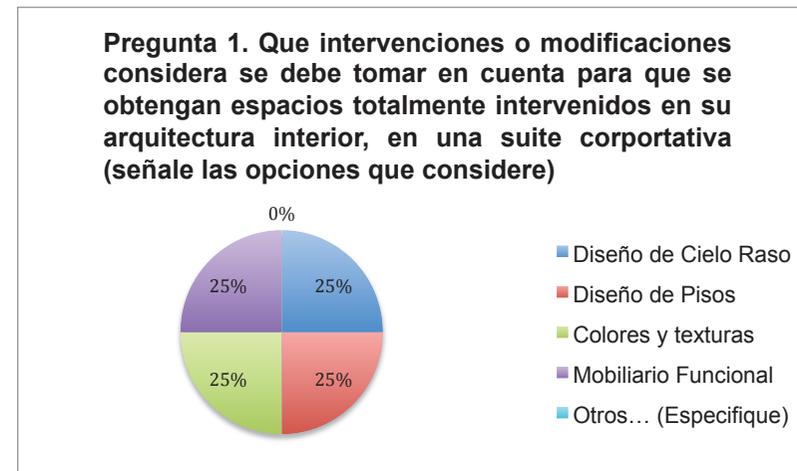
### *3.1.4 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS*

1. El diseño de las suites serán remodeladas en su arquitectura interior; cielos rasos, pisos, colores, texturas, complementándose con el mobiliario adecuado para obtener espacios intervenidos en su interiorismo.
2. Con la iluminación interior y exterior se logrará resaltar las fachadas o detalles arquitectónicos que potenciarán el edificio; como el diseño de cielo raso, diseño de pisos, materiales, mobiliario, colores, y texturas que se utilizarán para que así con la ayuda de la iluminación y el conjunto de intervenciones, se pueda lograr los objetivos planteados previamente, que es el de obtener espacios ergonómicos y funcionales.
3. El hospedaje inteligente (seguridad con tarjetas magnéticas, internet en el edificio), es un beneficio que se brinda al usuario para mejorar la estadía del mismo, y a su vez en cuanto a la arquitectura aportar al medio ambiente, racionalizando los distintos consumos energéticos que existen en los bienes inmuebles.
4. Los ejecutivos andinos necesitan la implementación de nuevos espacios en el proyecto; la sala de reuniones, business center con cabinas de video para conferencias individualizadas e independientes y cine, es un aporte con que contará el edificio para evitar que el usuario deba recurrir a otro espacio arquitectónico que brinde los mismos servicios que podrán obtener en la misma edificación que se hospedarán.
5. Los ejecutivos andinos apuestan a edificaciones con estilo contemporáneo, ya que en sus metrópolis de origen, esta tendencia arquitectónica tiene un gran posicionamiento por los beneficios, y lo que se ha logrado en la arquitectura interior que es abastecer con las

necesidades del usuario siendo este el principal objetivo en la arquitectura.

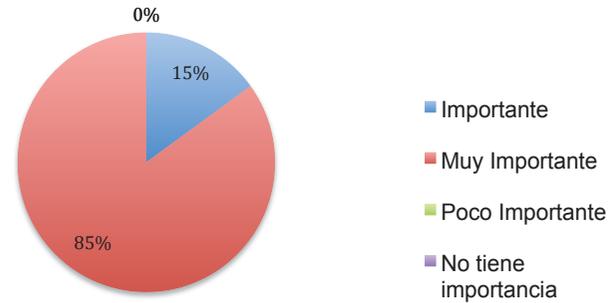
### 3.2 ENCUESTAS

Las encuestas se realizaron a 20 ejecutivos andinos del sector médico diagnóstico en Quito, correspondiente al 25% del universo.



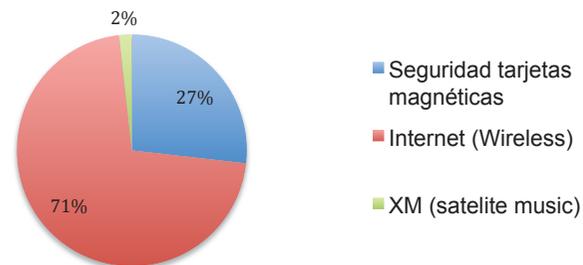
*APORTE:* Se tratarán todos estos aspectos al momento de diseñar las suites para así obtener espacios intervenidos en lo que se refiere al interiorismo del mismo, complementándose con otros aspectos que posteriormente serán mencionados para así lograr el principal objetivo de la arquitectura que es obtener espacios confortables, funcionales y estéticamente funcionales.

**Pregunta 2. Usted considera la iluminación para resaltar detalles arquitectónicos de una suite corporativa y fachadas del edificio**

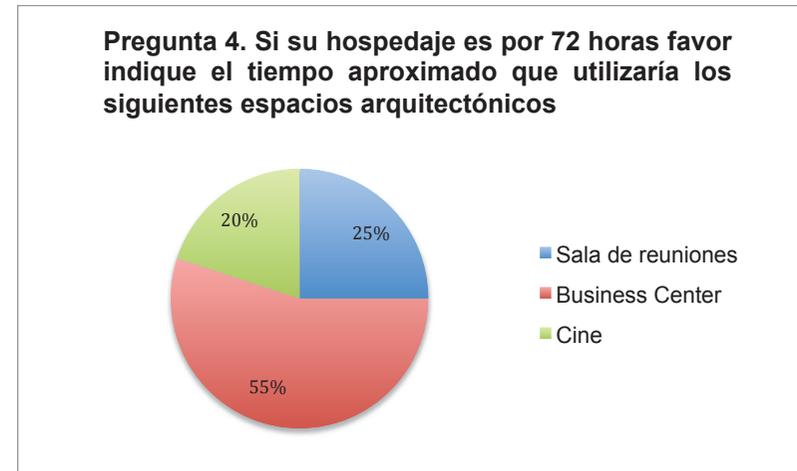


*APORTE:* Se implementarán las mejores iluminarias del mercado; considerando las de tipo Led como la mejor opción, y a su vez se diseñará un circuito de iluminación funcional basándose en las necesidades del usuario, tomando en cuenta la arquitectura domótica que se encargará de manejar el sistema de prendido y apagado del edificio, desde un tablero general; por otro lado se replantearán las luminarias en cada uno de los espacios.

**Pregunta 3. Ordene según la importancia siendo 1 la más importante y 3 la menos importante; los factores de hospedaje inteligente que usted prefiere al momento de hospedarse**

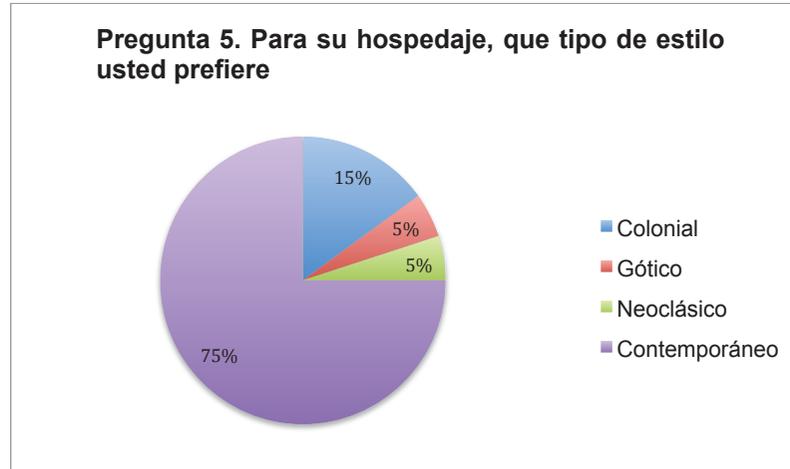


*APORTE:* Planteando que se tratará de un hospedaje inteligente con la implementación de dos sistemas el de tarjetas magnéticas y el de wireless , se logrará automatizar la vivienda aportando bienestar, servicios de seguridad, siendo éstos aspectos necesarios en una vivienda y más para el target seleccionado.



*APORTE:* En base al resultado el business center será un espacio que se lo tratará con mayor énfasis en cuanto a diseño del mismo; satisfaciendo las necesidades del usuario, porque es el espacio característico de la profesión y medio de trabajo del target seleccionado.

Está claro que no se dejará de lado la importancia que los otros sitios también poseen, ya que se implementarán de igual manera en la edificación y más que nada deben cumplir con los requisitos de diseño que debe tener un espacio arquitectónico.



*APORTE:* Con esta pregunta se determina que el estilo contemporáneo es el mejor para el diseño de la edificación, puesto que para los ejecutivos andinos éste es el más representativo y el que logrará satisfacer las necesidades en cuanto a diseño, funcionabilidad, ergonomía y decoración, porque al venir de metrópolis con sistemas, diseños contemporáneos les hará sentir como en casa.

### 3.3 COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

La comprobación de las hipótesis se realizan a través de herramientas de investigación; existen dos formas de hacerlo directa: con entrevista, encuestas y estadísticas e indirecta: con libros, internet y revistas. Todas éstas tienen como objetivo encontrar magnitud a lo que queremos proponer en el proyecto.

Se segmentó al sector médico-diagnóstico para los ejecutivos andinos puesto que ellos trabajan en empresas multinacionales, que tienen sus oficinas principales en todos los países y sus representantes vienen al país a tratar o realizar negocios .

De la interrogante número uno de la encuesta realizada, se puede determinar que tiene el 100% de validez, puesto que para los ejecutivos andinos es importante contar en la suite con un diseño de cielo raso, pisos, colores y

texturas complementándose lógicamente con el mobiliario para así obtener espacios totalmente intervenidos en su arquitectura interior, es necesario tratar cada uno de estos aspectos porque todos éstos son valiosos, tomándose muy en cuenta al momento de diseñar.

En la pregunta número dos de la encuesta ejecutada, como conclusión se determina que el 75% de personas consideran que para resaltar el exterior como el interior del edificio, la iluminación es muy conveniente a tratar. Y obteniendo un porcentaje mayor al 50%, quiere decir que tiene validez la hipótesis planteada y se debe tomar muy en cuenta este aspecto.

Se implementarán las mejores iluminarias del mercado; considerando las de tipo Led como anteriormente se ha mencionado como la mejor opción, y a su vez se diseñara un sistema de iluminación funcional basándose en las necesidades del usuario: procurando no recargarla, pretendiendo ofrecer a los clientes el mejor confort, para que el conjunto de actividades a realizar puedan ser de trabajo o descanso y las realicen sin ningún inconveniente.

En la pregunta número tres de la encuesta realizada, el resultado es que en un 40% el usuario lo que busca y considera como factores importantes al momento de hospedarse, es que el edificio posea el internet wireless, y sobre la seguridad con tarjetas magnéticas en un 25% es también importante, por lo mismo esta hipótesis queda comprobada al presentar un porcentaje mayor demostrando lo necesario que son estos requisitos. Por lo planteado al ser un hospedaje inteligente con la implementación de estos sistemas mencionados, se logrará automatizar la vivienda aportando bienestar, comunicación, y servicios de seguridad.

En la pregunta número cuatro de la encuesta elaborada, el desenlace que se obtuvo es que la hipótesis fue comprobada debido a que los tres ambientes (business center, sala de reuniones y cine) justifican el 100% de los espacios que utilizarán los usuarios sin tener que recurrir a otro sitio arquitectónico que ofrezca los mismos servicios.

Sin embargo para el target seleccionado el espacio de business center que se incluirá en el proyecto, será utilizado mayor tiempo en comparación con la sala de reuniones y el cine, es por esto que este ambiente será tomado más en consideración en cuanto a diseño, y en conjunto la utilización de materiales, colores, formas, texturas, mobiliario y necesidades para el usuario, pero a su

vez no dejando de lado la importancia que los otros sitios también deben poseer.

En la última pregunta de la encuesta la número cinco, se concluye y se demuestra la hipótesis al ver que el target seleccionado, tiene una mayor preferencia por el estilo contemporáneo, que es el que más se lo observa ahora en las ciudades metrópolis, y la idea es que las personas que visiten nuestro país, en las suites corporativas se sientan como en casa y a su vez al regresar los ejecutivos andinos a sus países, puedan comentar que en el Ecuador también puede existir una arquitectura de calidad, satisfaciendo todas las necesidades de los usuarios; en cuanto a diseño, funcionalidad, ergonomía y decoración, por lo que es considerada como una pregunta muy importante para la elección del estilo contemporáneo de todo el proyecto a fin de poder acercarse a la definición del concepto que será utilizado en la edificación.

### **3.4 DIAGNÓSTICO DE LA EDIFICACIÓN**

El proyecto se realizará en una vivienda de bien inmueble existente en la urbanización “El Condado”, ubicada en la calle B lote 212, situada cerca al “Quito Tennis Golf Club”.

Esta edificación es reciente, se la construyó hace pocos años, manteniendo así su diseño y estructura con un estilo moderno. Es una edificación que consta de departamentos y suites, constando con un hall de ingreso, parqueaderos, y terraza.

Sus departamentos y espacios en general se encuentran en buen estado por lo reciente edificación.

Se planteó el re diseño del mismo, debido a las necesidades que presentaba el target seleccionado, se mantuvo un tipo de departamento con dos dormitorios debido a que los ejecutivos andinos muchas veces vienen al país no solo con motivo de negocios sino aprovechan el viaje para actividades turísticas. Por otro lado se ubicaron otros dos tipos de suites más pequeñas con un dormitorio pero por igual brindando las mismas comodidades.

En planta baja se diseñaron espacios más acordes a las actividades laborales como las de business center y sala de reuniones y los espacios de ocio como el cine para que los ejecutivos andinos puedan tener espacios interesantes en el edificio sin tener que recurrir a otro espacio arquitectónico.

El resultado final del proyecto en cuanto a estilo es contemporáneo, se jugó con el diseño de pisos, cielos rasos, colores, texturas, mobiliario funcional, iluminación para lograr espacios totalmente intervenidos y lo principal que los usuarios se sientan como en casa fuera de casa.

### *3.4.1 MARCO EMPÍRICO*

#### *3.4.1.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO*

El proyecto será realizado al norte de Quito, en el sector El Condado; dentro de la Urbanización residencial “El Condado”, la edificación está ubicada en la calle B lote 212, situada cerca al “Quito Tennis Golf Club”

Gráfico: Ubicación del Proyecto

### 3.4.1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO



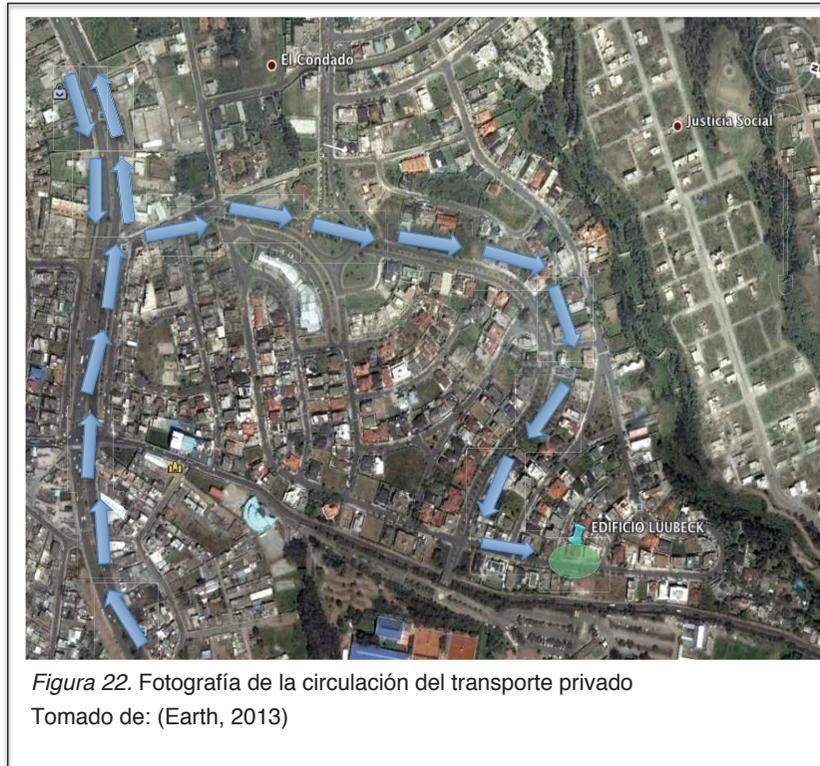
### 3.4.1.2.1 ENTORNO PRÓXIMO AL PROYECTO

El proyecto es en una urbanización privada, se encuentra cercana a varias edificaciones del norte de la ciudad de Quito, a las que acuden una gran cantidad de pobladores de la zona, así como los residentes o visitantes de la urbanización.



### 3.4.1.2.2 VÍAS DE TRANSPORTE PRIVADO

La avenida principal para el ingreso al proyecto localizado en la urbanización “El Condado” es la Avenida Occidental (Mariscal Antonio José de Sucre), una vez en la urbanización, el proyecto se encuentra en la calle B lote 212, primera etapa.



### 3.4.1.2.3 VÍAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público existe dos líneas de buses, la principal que transita por toda la Avenida Occidental y una secundaria que ingresa por la calle Prócel, cerca a la urbanización siendo estas las calles más cercanas y una alternativa para acceder a la misma donde está localizado el proyecto. Sin

tomar en cuenta el servicio de taxis ambulatorios que transitan por la avenida occidental y de una cooperativa de taxis que existe dentro de la urbanización

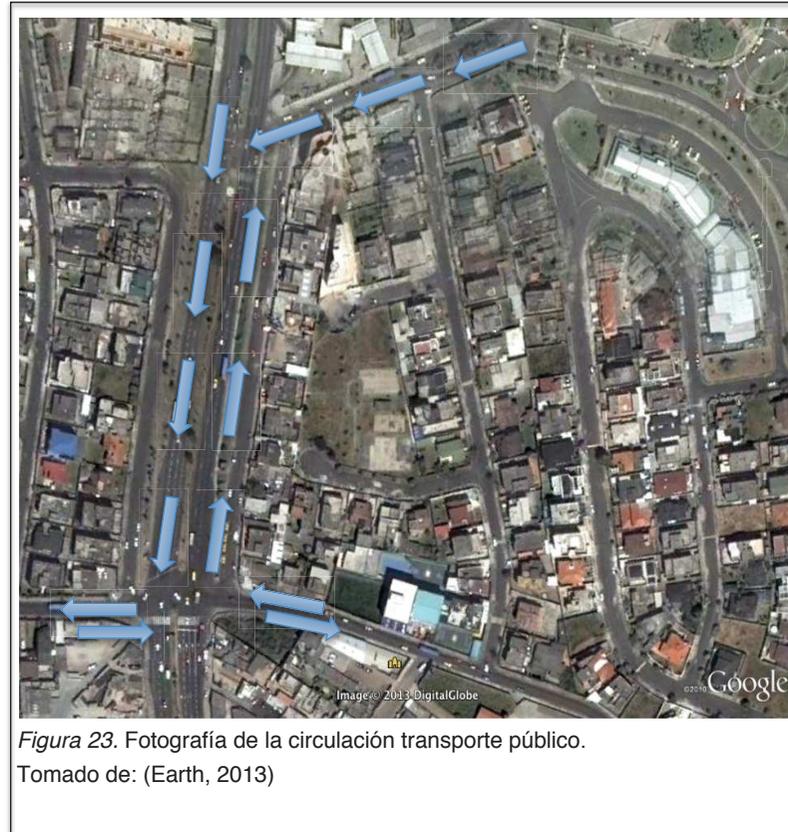


Figura 23. Fotografía de la circulación transporte público.  
Tomado de: (Earth, 2013)

#### 3.4.1.2.4 CLIMA DEL ENTORNO

El Ecuador se encuentra situado en el centro de la Zona Tórrida, la línea ecuatorial pasa al norte de Quito, pero el clima varía debido al relieve, que es muy montañoso y a la influencia de la corriente fría de Humboldt en verano y a la cálida de El Niño en invierno.

En la sierra el clima varía según la altitud y las horas del día, al medio día se podría decir que alcanza los 21°C, y al anochecer los 7°C. Siendo así que en la ciudad de Quito, debido a estar a 2.850 metros de altitud el promedio de su temperatura anual es de 13°C, determinando que la capital posee un clima templado. (Hispavista, 2012).

#### 3.4.1.2.5 UBICACIÓN, GEOGRAFÍA Y DEMOGRAFÍA.

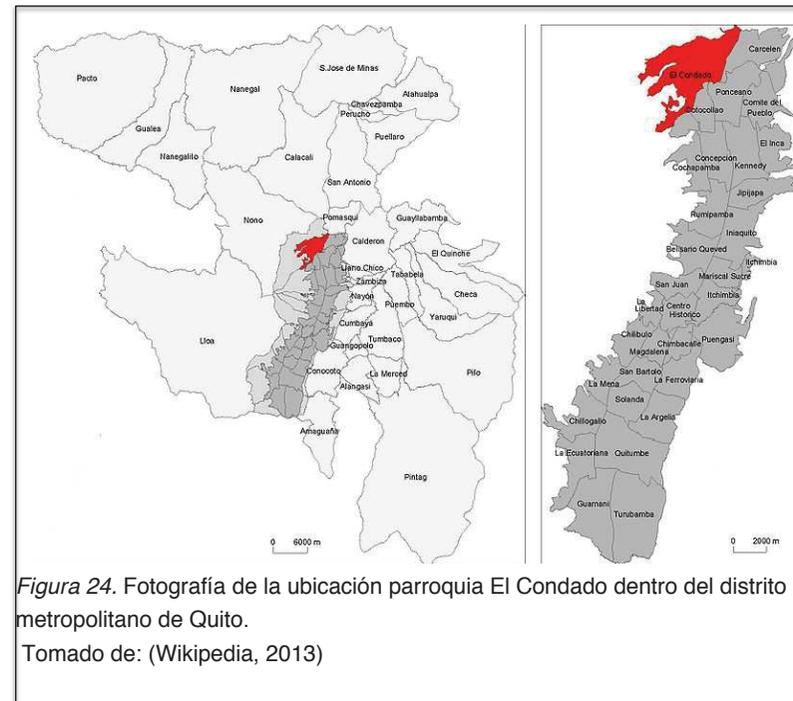


Figura 24. Fotografía de la ubicación parroquia El Condado dentro del distrito metropolitano de Quito.

Tomado de: (Wikipedia, 2013)

Provincia: Pichincha

Superficie Total: 887, 71 km<sup>2</sup><sup>1</sup>

Población (2010):

- Total: 103,763 hab.<sup>2</sup>
- Densidad 116,8 hab/km<sup>2</sup>

Subdivisiones: 7 barrios

- Jaime Roldós

- La Alborada
- Loma Hermosa
- Pisulí
- San José del Condado
- Urbanización 23 de Junio
- Urbanización El Condado

#### *3.4.1.2.6 CONDICIONANTES.*

- El clima
- Ubicación del edificio
- Orientación del edificio
- Estructura

#### *3.4.1.2.7 DETERMINANTES.*

- Distribución de los departamentos
- Distribución del edificio
- Materiales
- Instalaciones eléctricas, sanitarias.

### **3.5 RECOMENDACIONES**

En base a las encuestas y verificación de las hipótesis, se concluyen ciertas determinantes que ayudarán para diferenciar cuales son las recomendaciones que se deben realizar en el proyecto.

Para comenzar se diseñarán las suites que serán de tres tipos; de uno, de dos dormitorios, y una mini suite, replanteándose el proyecto en su totalidad puesto que es una edificación de departamentos, solo se mantendrán parqueaderos, áreas verdes y detalles del exterior y fachadas que se quieran rescatar y estén acordes al diseño, estilo y concepto elegido, la estructura se la respetará para el replanteamiento de los espacios, debido a que es un edificio que no tiene muchos años de construcción y posee un sistema de construcción moderno.

En el interior se manejarán diseños de cielo raso, pisos, iluminación y mobiliario funcional, así como también colores y texturas, para que con el conjunto de

cosas mencionadas al ser unificadas se consiga obtener un espacio tratado en su diseño e interiorismo, con los que se conseguirá el objetivo propuesto, que es el de brindar espacios confortables y funcionales.

Es por esto que no puede dejar de añadir que con un concepto definido y el estilo contemporáneo, se logrará obtener el mejor y mayor resultado de los ambientes; en cuanto a diseño, funcionalidad, ergonomía y decoración.

Este estilo es el que más se caracteriza ahora en las ciudades metrópolis en donde los ejecutivos andinos poseen actualmente sus oficinas principales, por esta razón es la idea de ofrecer algo similar o muy parecido para a su vez satisfacer sus necesidades.

En cuanto a la iluminación, se implementarán las mejores iluminarias del mercado; considerando las de tipo Led como la mejor opción. Se pretende que con este tipo de luminaria el conjunto de actividades a realizar puedan ser de trabajo o descanso y que el usuario presente un nivel de confort puesto que la iluminación es un factor importante para esto, y a la vez se implementará luz cálida y fría para obtener una sensación de luz día en los espacios.

En el exterior, se replanteará el ingreso que debe ser más central esto ayudará a que las personas se ubiquen de mejor manera desde el exterior hacia el interior, por otra parte se logrará con la iluminación que la edificación resalte en el medio, y con la misma conseguir efectos visuales interesantes, debido a que en esta zona los edificios no poseen iluminación exterior.

La conformación de los espacios ,se realizarán en base a las necesidades del usuario y se tomarán en consideración la implementación de un business center, en donde los ejecutivos andinos realizarán sus video conferencias con otros países, por otro lado habrá una sala de reuniones para evitar que los mismos recurran a otros espacios arquitectónicos que ofrezcan los mismos servicios y así brindar comodidad, así como al cine fuera para sus momentos libres y puedan contar con un sitio de esparcimiento incorporado dentro de la edificación.

La implementación de los nuevos sistemas anteriormente mencionados, como el internet wireless, el sistema de seguridad con tarjetas magnéticas son

aceptados abiertamente por la mayoría de los usuarios, siendo aspectos que se manejarán y se tratarán con suma importancia, para el confort de los mismos, y esto constituirá a su vez en un plus en la edificación.

El conjunto de sugerencias que están planteadas como el diseño de las suites, el diseño de cielos rasos, pisos, colores, texturas, mobiliario, la implementación de nuevos sistemas, nuevos espacios (business center, sala de reuniones y cine), iluminación exterior como interior y el replantear las suites tomando en cuenta hasta el más mínimo detalle de la edificación, permitirá el brindar un mayor confort, ofreciendo espacios funcionales, y así llegar al objetivo principal en la arquitectura interior.

## CAPÍTULO 4

En este capítulo se adentrará en el proyecto en sí; se conocerá sobre la conceptualización que se utilizará y dará carácter al proyecto, se plantea el programa arquitectónico con medidas mínimas para poder tener una idea de cómo se distribuirán cada uno de los espacios.

En sí se dominará el proyecto para de esta manera ir al siguiente paso que es el re diseño de las suites.

### **4.1 CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO**

En cuanto a la conceptualización del proyecto se seleccionó al cuadrado como el elemento representativo para el re-diseño del edificio Lübeck con suites corporativas.

El cuadrado es una figura geométrica, formado por cuatro lados que de igual longitud, forman ángulos rectos en el punto de unión de los mismos. (Moreno, 2011)

“ El cuadrado expresa direccionalidad horizontal y vertical, referencia primaria con respecto al equilibrio y el bienestar. Invita a mirar su centro y pasear la mirada en espiral en torno a ese punto”. (Moreno, 2011)

Es necesario destacar que al momento de proyectar tridimensionalmente al cuadrado este forma un cubo, y se lo considera un dato muy interesante ya que a este cuerpo geométrico se lo asocia con las obras propias del ser humano; es decir con los edificios. (Moreno, 2011)

El momento de estudiar más a fondo al cuadrado se puede encontrar aspectos interesantes como es el simbolismo del mismo siendo: las cuatro etapas de la vida, los cuatro puntos cardinales, los cuatro elementos y las cuatro estaciones del año.

#### *APORTE:*

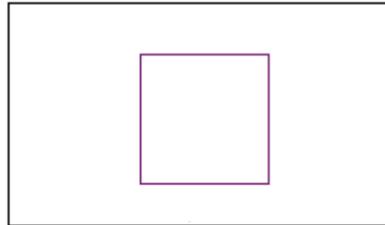
El cuadrado es un elemento que se puede utilizar de muchas formas, por su forma en el diseño, se pueden crear espacios interesantes con el mismo y su proyección tridimensional que es el cubo, y con la combinación de varios formar otra forma derivada del cuadrado que es el rectángulo.

En sí se puede combinar el cuadrado y sus derivaciones, así como líneas o lados que lo conforman para el diseño. El cuadrado lo que logra es centrar la mirada en el centro, se puede tomar este principio para que en la mitad del proyecto se cree un espacio que lleve hacia otros espacios o se guarden en la memoria del usuario.

En cuanto al aspecto tridimensional del cuadrado, se puede analizar los espacios, el cuadrado es un elemento asociado con la arquitectura contemporánea por lo que estos aspectos van cogidos de la mano el momento de diseñar las suites, el diseño de cielo rasos, diseño de piso, mobiliario, manteniendo una relación estrecha entre concepto y estilo.

“El cuadrado es una figura muy estable y de carácter permanente, asociada a conceptos como estabilidad, permanencia, honestidad, rectitud, limpieza, esmero y equilibrio ” (Moreno, 2011), siendo éstas definiciones que se enlazan perfectamente con lo que se quiere lograr en el proyecto.

### Equilibrio del cuadrado



## 4.2 PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA

### 4.2.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

La programación de la edificación está dividida en zona pública, semipública y privada. Se plantean a su vez dos tipos de suites de uno y dos dormitorios las mismas que poseen sus respectivos espacios; áreas comunales, zonas de circulación, zonas de servicio, y áreas recreativas. Y por otro lado están los espacios que se incrementaron a la edificación actual y los que se mantendrán.

#### 4.2.1.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ÁREAS PRIVADAS

- Departamento tipo 1
  - Dormitorio máster
  - Dormitorio 1
  - Baño máster
  - Baño 1
  - Baño 2
  - Sala
  - Comedor
  - Cocina
  - Cuarto de máquinas
- Departamento tipo 2
  - Dormitorio máster
  - Baño máster
  - Baño 1
  - Sala
  - Comedor

- Cocina
- Máquinas
- Departamento tipo 3
  - - Dormitorio máster
  - Baño máster
  - Sala
  - Comedor
  - Cocina
  - Máquinas
- Bodegas

#### *4.2.1.2 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ÁREAS SEMIPÚBLICA*

- Sala de reuniones
  - Mesa
  - Sillas
- Business Center
  - Cabinas
  - Área de computo
- Cine
  - Pantalla
  - Sillas

#### *4.2.1.3 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ÁREAS PÚBLICA*

- Lobby
  - Sala de espera
  - Recepción
- Terraza
  - Área BBQ
  - Secaderos
  - Sala Comunal
- Hall Principal
- Ascensor

## 4.2.2 CUADRO DE ÁREAS MÍNIMAS

Tabla 1. Cuadro de áreas mínimas

CUADRO DE ÁREAS MÍNIMAS		
<b>Zona Privada</b>		
<i>DEPARTAMENTO TIPO 1</i>		
ÁREAS	EQUIPAMIENTO	MEDIDAS MÍNIMAS (M2)
Dormitorio Máster	Cama, velador, closet	10
Dormitorio 1	Cama, velador, closet	8
Baño Master	Sanitario, Lavabo, Ducha	3
Baño 1	Sanitario, Lavabo, Ducha	3
Baño 2	Sanitario, Lavabo	2
Sala	Juego de sala	10
Comedor	Mesa, sillas	7,3
Cocina	Muebles altos, muebles bajos	5
<i>DEPARTAMENTO TIPO 2</i>		
Dormitorio Máster	Cama, velador, closet	10
Baño Master	Sanitario, Lavabo, Ducha	3
Sala	Juego de sala	10
Comedor	Mesa, sillas	7,3
Cocina	Muebles altos, muebles bajos	5
Baño 1	Sanitario, Lavabo	2
<i>SEGURIDAD</i>		
Bodegas	Estanterías	2
<b><i>SUBTOTAL</i></b>		<b>87,6</b>
<b>Zona Semipública</b>		
Sala de Reuniones	Mesa, sillas	25
Business Center	cabinas	45
Cine	pantalla y sillas	60
<b><i>SUBTOTAL</i></b>		<b>130</b>
<b>Zona Pública</b>		
Lobby	sala de espera, recepcion	35
Terraza	área bbq, secaderos, sala comunal	250
Área BBQ	espacio libre	10
Secaderos	fregadero	9
Sala Comunal	sillas	30
Hall Principal	circulación	12
Ascensor	ascensor	4
<b><i>SUBTOTAL</i></b>		<b>350</b>
<b><i>TOTAL</i></b>		<b>567,6</b>

Tomado de: (Neufert, 1995)



## 4.2.3.2 GRILLA DE RELACIONES DEL DEPARTAMENTO TIPO 2

Tabla 3. Grilla de relaciones departamento tipo 2

GRILLA DE RELACIONES DEPARTAMENTO TIPO 2							
	DORMITORIO MÁSTER	BAÑO MÁSTER	BAÑO 1	SALA	COMEDOR	COCINA	MAQUINAS
DORMITORIO MÁSTER		1	3	1	2	2	3
BAÑO MÁSTER	1		3	3	3	3	3
BAÑO 1	3	3		1	1	1	2
SALA	1	3	1		1	2	3
COMEDOR	2	3	1	1		1	3
COCINA	2	3	1	2	1		1
MAQUINAS	3	3	2	3	3	1	

## 4.2.3.3 GRILLA DE RELACIONES DEL DEPARTAMENTO TIPO 3

Tabla 4. Grilla de relaciones del departamento tipo 3

GRILLA DE RELACIONES DEPARTAMENTO TIPO 3	DORMITORIO MÁSTER	BAÑO MÁSTER	SALA	COMEDOR	COCINA	MAQUINAS	
	DORMITORIO MÁSTER	■	1	1	2	2	3
	BAÑO MÁSTER	1	■	3	3	3	3
	SALA	1	3	■	1	1	2
	COMEDOR	2	3	1	■	1	3
	COCINA	2	3	1	1	■	1
	MAQUINAS	3	3	2	3	1	■

## 4.2.3.4 GRILLA DE RELACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN GENERAL

Tabla 5. Grilla de relaciones de la edificación en general.

GRILLA DE RELACIONES	DEPARTAMENTOS Y ÁREAS												
	DEPARTAMENTO TIPO 1	DEPARTAMENTO TIPO 2	DEPARTAMENTO TIPO 3	BODEGA	BUSINESS CENTER	SALA DE REUNIONES	CINE	LOBBY	ASCENSOR	HALL PRINCIPAL	ÁREA DE BBQ	SALA COMUNAL	SECADEROS
DEPARTAMENTO TIPO 1	2	2	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3
DEPARTAMENTO TIPO 2	2	2	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3
DEPARTAMENTO TIPO 3	2	2	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3
BODEGA	3	3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3
BUSINESS CENTER	3	3	3	3	2	2	2	1	1	3	3	3	3
SALA DE REUNIONES	3	3	3	3	2	2	2	1	1	3	3	3	3
CINE	3	3	3	3	2	2	2	1	1	3	3	3	3
LOBBY	3	3	3	3	1	2	2	1	1	3	3	3	3
ASCENSOR	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
HALL PRINCIPAL	3	3	3	3	1	1	1	1	1	3	3	3	3
ÁREA DE BBQ	3	3	3	3	3	3	3	3	1	3	2	2	2
SALA COMUNAL	3	3	3	3	3	3	3	3	1	3	2	2	2
SECADEROS	3	3	3	3	3	3	3	3	1	3	2	2	2



## 4.2.4 CUADRO PROS, CONTRA Y APOORTE ARQUITECTÓNICO A LA NUEVA PROPUESTA

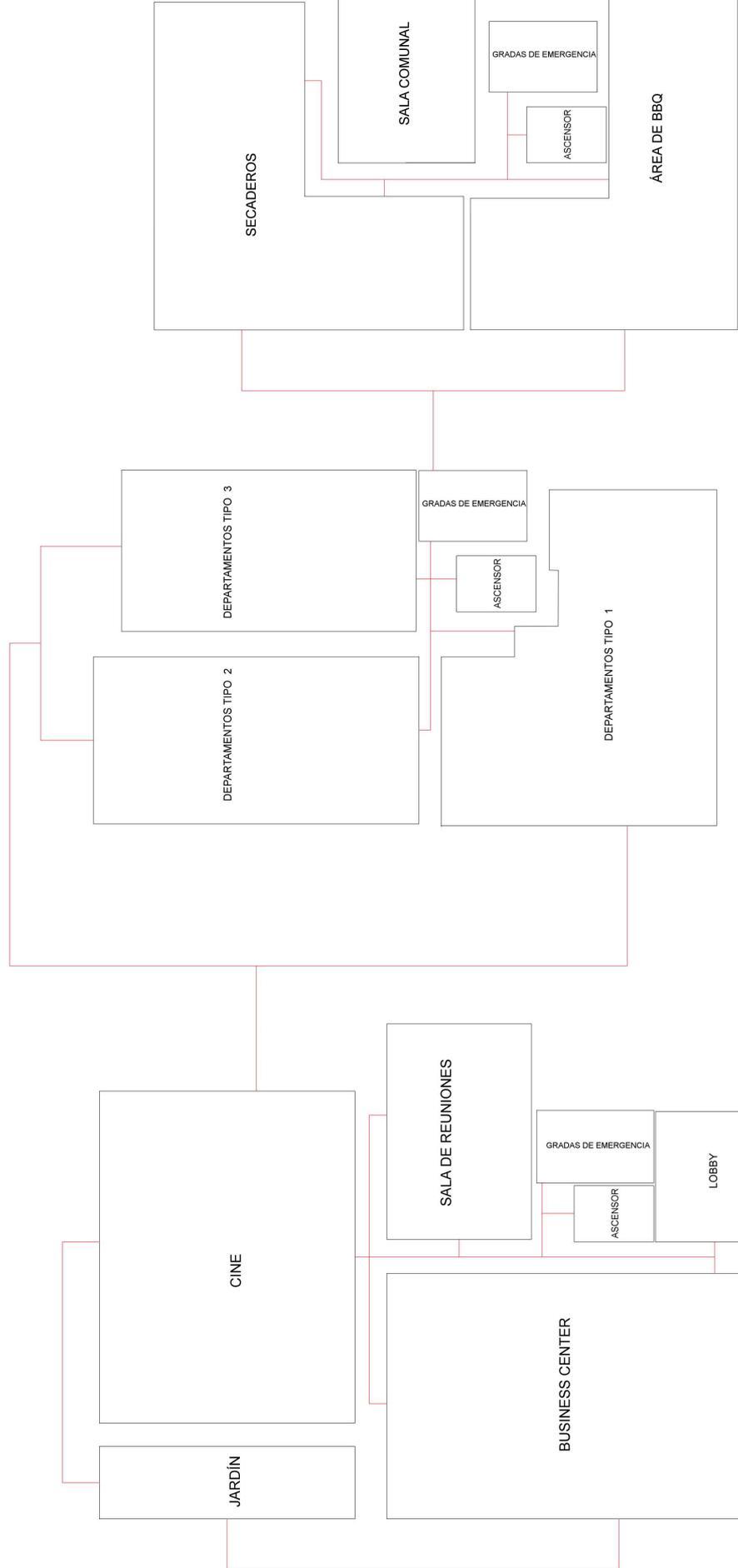
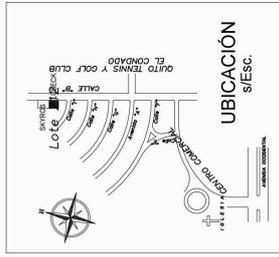
TEMA	SITUACIÓN ACTUAL DEL EDIFICIO		NUEVA PROPUESTA
	PROS	CONTRAS	APOORTE ARQUITECTURA INTERIOR
ILUMINACIÓN EXTERIOR	ya hay un sistema de iluminación	las luminarias no son las apropiadas	reemplazarlas por ojos de buey, y ciertos puntos resaltar con luminarias de color
ILUMINACIÓN INTERIOR	ya hay un sistema de iluminación	las luminarias no son las apropiadas	reemplazarlas por LED
ESTILO CONTEMPORANEO	se maneja este estilo	los acabados no se prestan para el estilo	manejar materiales, diseño, acabados, texturas, colores del estilo.
DISEÑO	existen espacios secundarios q se pueden mantener	la distribución se cambia completamente	diseño de dos tipos de suites
FACHADA/EXTERIORES	/	no se pueden hacer mayores cambios	resaltar detalles con la iluminación.
MATERIALES	se puede mantener ciertos materiales q se han utilizado en el proyecto	no son acorde al estilo elegido	reemplazar ciertos materiales por nuevos
INCREMENTO NUEVOS ESPACIOS (cine,sala de reuniones,business center)	existe suficiente espacio para el incremento	/	incrementar espacios que evitará los usuarios recurran a otros espacios arquitectónicos
BUSINESS CENTER	existe suficiente espacio para el incremento	no existe un sistema acustico para este espacio	incrementar un sistema acustico en paredes ya que es necesario por la actividad a realizarse
CINE	existe suficiente espacio para el incremento	no existe un sistema acustico para este espacio	Rescatar la estructura existente del proyecto que es de manera
SALA DE REUNIONES	existe suficiente espacio para el incremento	/	incrementar este espacio, ya que ayudará no recurran a otro espacio arquitectónico
ARQUITECTURA DOMÓTICA	la edificación es moderna y se puede incrementr sistemas fácilmente	costo	Facilita el trabajo de los usuarios en sus vivienda, y a su vez aporta en el ahorro de energía
INTERNET (WIFI)	/	/	este sistema es importante para las actividades del target seleccionado
SEGURIDAD TARJETAS MAGNÉTICAS	la edificación es moderna y se puede incrementr sistemas fácilmente	costo, no existe este sistema de seguridad	incrementar este sistema para brindar mayor seguridad al usuario
COLORES	son sobrios, blancos	/	en ciertos espacios que se quiera dar realce a algo se utilizarán colores fuertes característicos del estilo
MOBILIARIO	depende de cada dueño del departamento	costo	el mobiliario del edificio será elegido en base al estilo contemporáneo q se eligió para la decoración de la edificación
TEXTURAS	no se maneja ninguna	/	manejo de texturas en paredes, que ayudarán a potenciar la edificación
PISOS	porcelanato en el lobby, tablón en departamentos	costo, reemplazo de pisos	se reemplazarán los pisos por otros, dependiendo del espacio o la actividad y se realizará un diseño de piso interesante acorde al espacio en ciertos lugares de la edificación

## REFERENCIAS

- abc, D. (2007). *Definicion abc*. Obtenido de <http://www.definicionabc.com/general/cine-2.p>
- Administración, G. y. (2011). *Gestión y Administración*. Obtenido de <http://www.gestionyadministracion.com/cursos/istracion-hotelera.html>
- Arq. Gianni Baietto, & Arq. Kathy MacDonald. (20 de Agosto de 2010). *Construir*. Obtenido de *Revista Co* <http://www.revistaconstruir.com/acabados/ofici-6-la-sala-de-reunion>
- Concha, A. (04 de Enero de 2011). *Plataforma Arquitectura*. Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/2011/01/Celfia-suites-corporativas-bnkr-arquitectura/>
- Copyright. (2008). *Definición de*. Obtenido de *Definición* <http://definicion.de/suite/>
- Cruz, C. d. (06 de Noviembre de 2012). *Arqhys*. Obtenido de <http://www.arqhys.com/arquitectura/domotica.l>
- Estrada, Z. (Marzo de 2011). *Buenas tareas*. Obtenido de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Room-Service/1688103.html>
- Garcés, L. R. (08 de junio de 2009). *Revista Judicial*. Obtenido de *Revista Judicial*: <http://www.derechoecuador.com/index.php?option=content&view=article&id=4995:vivienda-de-interes-social-en-la-constitucion&catid=31:derecho-constitucional&Itemid=420>
- Hispanavista. (2012). *Hispanavista Turismo*. Obtenido de *Hispanavista Ti* <http://el-tiempo.com/ecuador/>
- Hora, L. (5 de abril de 2012). *La Hora Nacional*. Obtenido de *La Hora Nacional*: [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/sl01309387/-1/El\\_uso\\_de\\_gas\\_centralizado\\_tiene\\_sus\\_ver.html#.UJmxgY5OhyU](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/sl01309387/-1/El_uso_de_gas_centralizado_tiene_sus_ver.html#.UJmxgY5OhyU)
- Moreno, L. (2011). *Desarrollo web*. Obtenido de *Desarrollo web*: <http://www.desarrolloweb.com/articulos/1318.p>

- Neufert, E. (1995). Áreas Mínimas. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.
- Suarez, K. (03 de septiembre de 2012). SlideShare. Obtenido de SlideShare:  
<http://www.slideshare.net/katherine-suarez102/historia-del-diseo-en-interiores-5>
- Vásconez, M. d. (2011). Ecuador.
- VSchwarzkopf., U. &. (2012). Vivienda Express. Obtenido de  
[http://www.viviendaexpress.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21&Itemid=21](http://www.viviendaexpress.com/index.php?option=com_content&view=article&id=21&Itemid=21)
- Zorrilla, H. H. (18 de diciembre de 2009). Arquitectura de Casas. Obtenido de  
Arquitectura de Casas:  
<http://www.arquitecturadecasas.blogspot.com/2009/12/iluminacion-led.html>

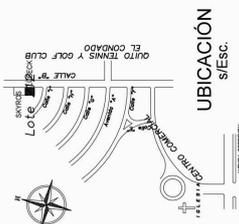
ANEXOS



PLANTA DE TERRAZA

2da. - 3ra. y 4ta. PLANTA

PLANTA BAJA



CONTENIDO  
DIAGRAMA DE FLUJOS  
PLANTA BAJA

ALUMNA  
STEPHANIE NARANJO

DIRECTOR  
ARQ. WHILHELM MONTALVO

QUITO-  
13-JUL-2013

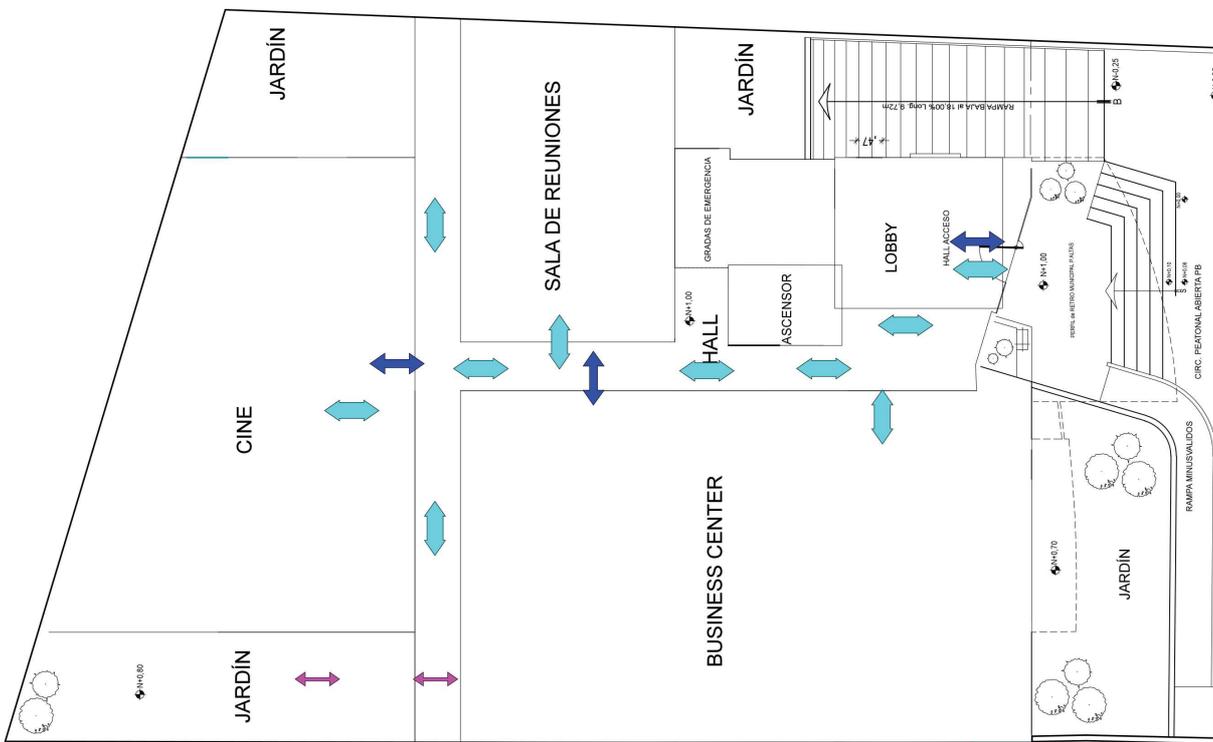
ESCALA  
ESCALA 1:150

LAMINA

2



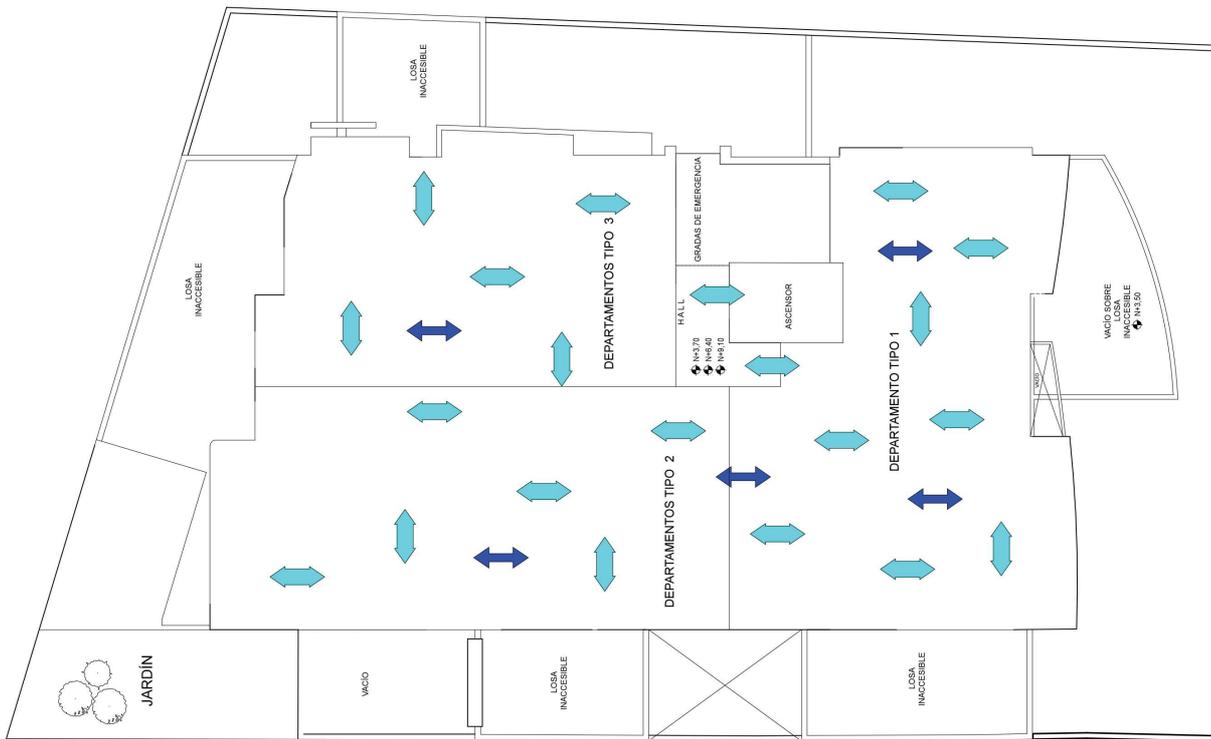
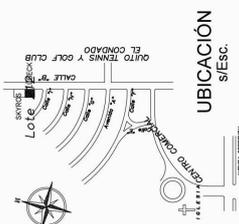
	100%
	50%
	1%



REFERENCIAL ABSOLUTO  
T.M. 0.00

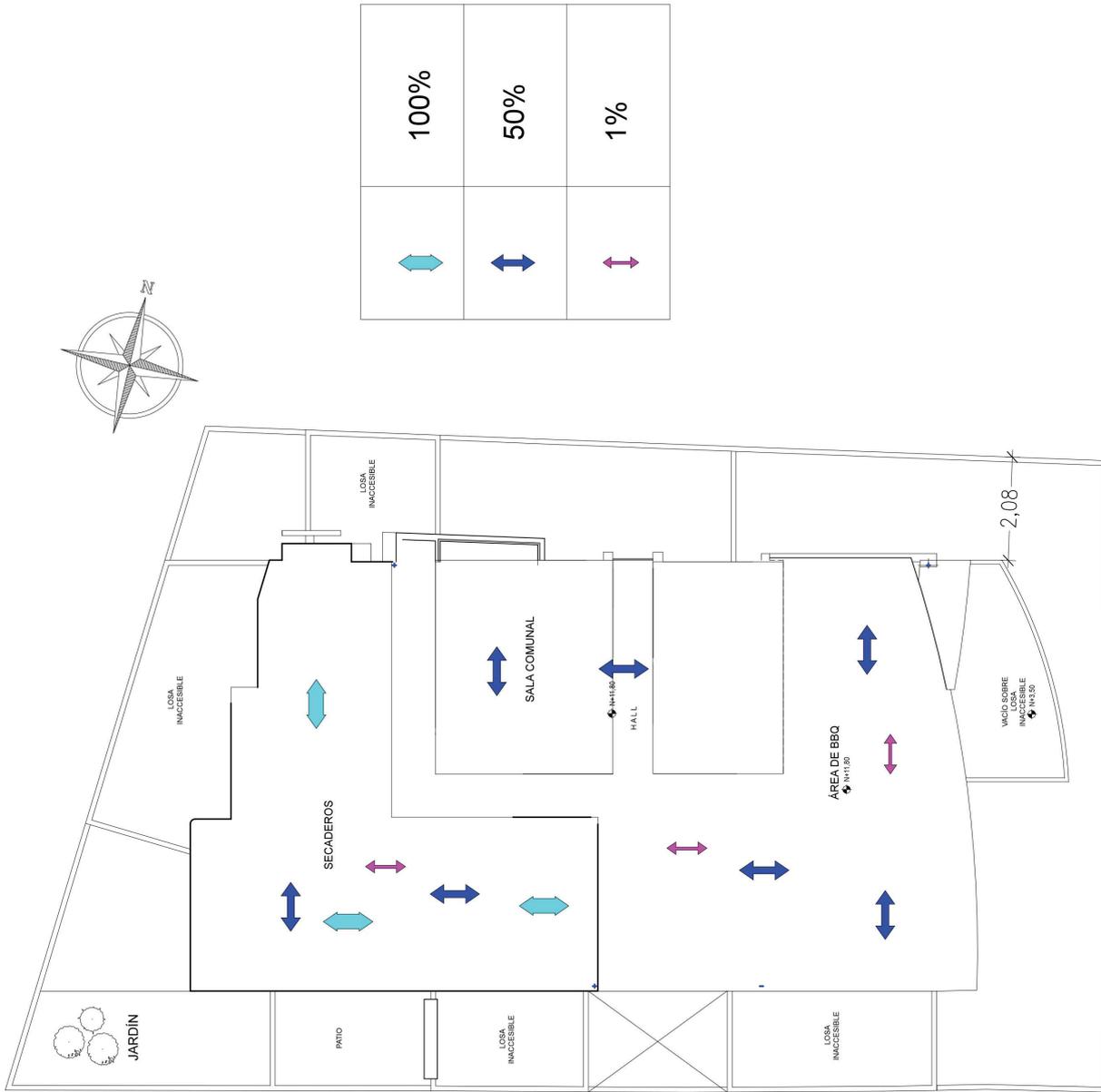
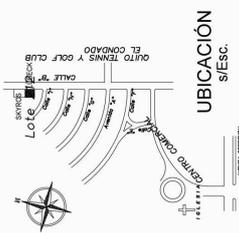
PLANTA BAJA

escala 1:150

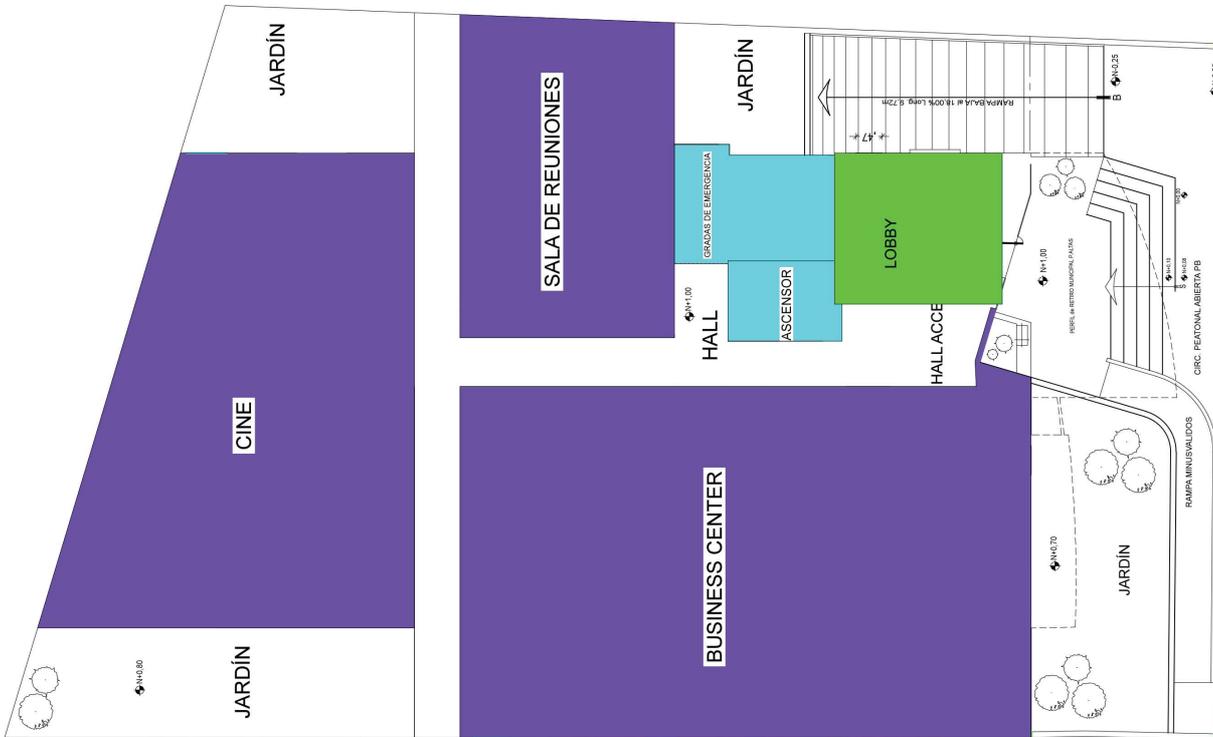
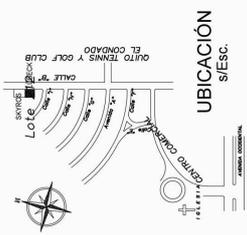


	100%
	50%
	1%

2da. - 3ra. y 4ta. PLANTA  
escala 1:150

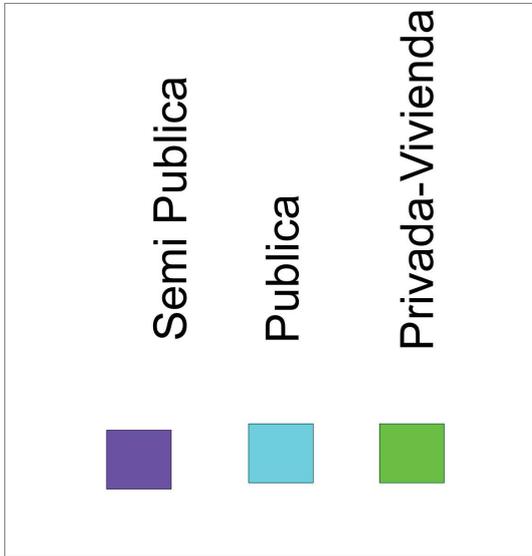
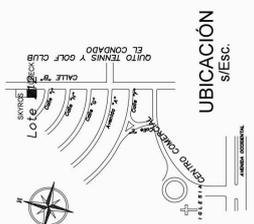


PLANTA de TERRAZA  
escala 1:150

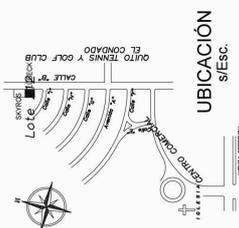


PLANTA BAJA

escala 1:150



2da. - 3ra. y 4ta. PLANTA  
Escala 1:150



CONTENIDO  
ZONIFICACION  
PLANTA DE TERRAZA

ALUMNA  
STEPHANIE NARANJO

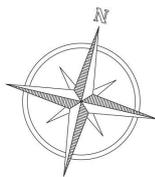
DIRECTOR  
ARQ. WILHELM MONTALVO

QUITO-  
13-JUL-2013

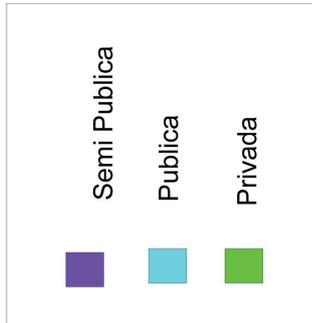
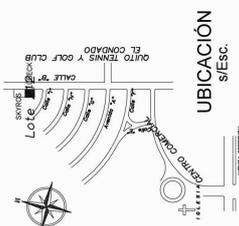
ESCALA  
ESCALA 1:150

LAMINA

7

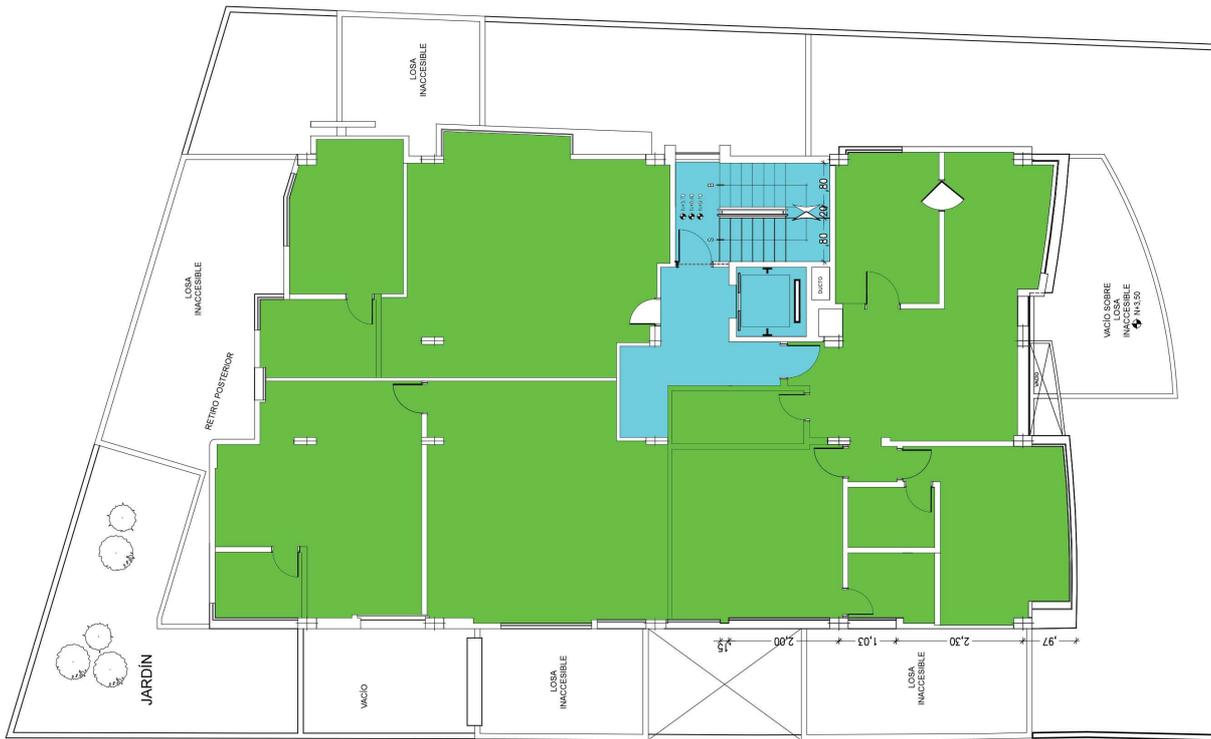
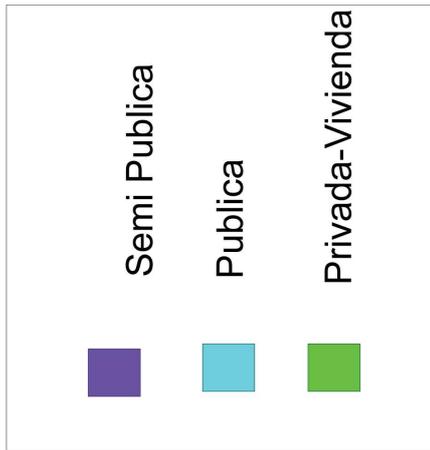
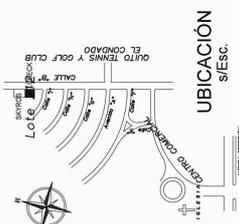


PLANTA de TERRAZA  
escala 1:150



PLANTA BAJA

escala 1:150



2da. - 3ra. y 4ta. PLANTA  
escala 1:150

