

Metropolitana #172 se refiere a que: "Son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas de nivel barrial sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales". (Consejo Metropolitano de Quito, 2013). En cuanto al Uso Comercial y de Servicios, que es lo que se plantea en el presente proyecto, se dice que: "Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios de diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos del suelo en áreas del territorio, lotes independientes..." (Consejo Metropolitano de Quito, 2013), además de que se integra al uso de grupos de servicios barriales, lo que justifica la factibilidad para realizar el cambio de uso y plantear el proyecto, ya que por medio de la actividad de intercambio de bienes, el planteamiento de un Hotel Boutique brinda un beneficio en lo que se refiere a la calidad de vida del barrio o distrito, generando servicios que satisfacen las necesidades sociales de la zona. La casa, cumple con todos los requisitos y las ordenanzas municipales en cuanto a: uso de suelo, retiros y número de pisos. Debido a que la edificación tiene un uso principal R2, en el que se permite cambiar su uso de suelo a actividades económicas de servicio barrial, es viable convertirla en un Hotel Boutique, ya que estará destinada a brindar servicios dentro del barrio contando con espacios exclusivos y tendrá menos de 30 habitaciones para alojamiento, que es el tipo de distribución que se permite realizar en el inmueble.

La implementación de esta tipología puede traer beneficios a la zona, pues generará y promueve el comercio barrial. La edificación cuenta con una construcción no muy amplia, para lo que el proyecto de Metodología de Titulación requiere, por lo que se propondrá integrar un diseño de señalética y de muebles exclusivos que se usarán en el proyecto.

Alcance

La casa en la cual se realizará la intervención, actualmente es de uso residencial, cuenta con 1233.20m² de construcción, en los que se va a intervenir en el diseño interior mediante evolutivos verticales y horizontales,

esto, sin modificar la estructura. Con este proyecto se llegará hasta la fase de diseño, con una propuesta arquitectónica interiorista de un Hotel Boutique sustentable que brinde los servicios y facilidades necesarias para esta tipología, como: utilizar materiales ecológicos, ahorro de energía, recolección aguas lluvias, instalaciones sanitarios eco-amigables, energía solar térmica, entre otros; rescatando elementos y características arquitectónicas de la vivienda. Alcanzando detalles específicos de diseño y construcción para su reforma. Se realizará un estudio de la edificación y se diseñarán planos arquitectónicos interioristas, necesarios para la propuesta. Además de incorporar diseño de señalética y diseño de muebles exclusivos para el interior, con el fin de complementar con la propuesta de diseño interiorista del proyecto. Uno de sus objetivos principales, es proporcionar espacios de alojamiento y relajación en la zona, promoviendo el turismo de la ciudad, a través de la creación de espacios novedosos mediante la arquitectura interior y diseño de mobiliario, basándose en un concepto: vestimenta típica cultura otavaleña, implementando sistemas eco-amigables con el medio ambiente.

Objetivo General

Se plantea crear una propuesta interiorista y el cambio de uso de una vivienda particular, a un Hotel Boutique sustentable en el sector de Bellavista, en la ciudad de Quito. Plantear un diseño ergonómico y cómodo, integrado con el uso de texturas y colores que representen a la cultura ecuatoriana; ambientando los espacios con detalles tradicionales y culturales. Además, intervenir con un diseño sustentable que reduzca el impacto ambiental, creando espacios confortables y funcionales.

Objetivos Específicos

- Crear ambientes exclusivos y de lujo, con un diseño personalizado, que sean cómodos y funcionales, que cumplan con las características de la tipología, sin afectar la edificación actual.
- Implementar un diseño de muebles que sean únicos, cómodos y que tengan relación con los distintos espacios, aportando al diseño del hotel boutique.
- Utilizar un concepto que represente al país, para el diseño del partido arquitectónico y la decoración, utilizando formas y texturas que se abstraigan del mismo para promover el turismo.
- Implementar espacios de esparcimiento recreativo para el bienestar del huésped.
- Realizar una propuesta incorporando arquitectura verde y infraestructura tecnológica, mediante el uso de materiales sustentables, ahorro energético, paneles solares (energía solar térmica), reciclaje de agua, y utilización de domótica. cumpliendo con los estándares para este tipo de proyecto.

FODA

Tabla 1, FODA Fortalezas y Oportunidades

<u>Fortalezas:</u>	<u>Oportunidades:</u>
<ul style="list-style-type: none"> • La edificación está ubicada en una zona central. • Fácil acceso a vías secundarias que no generan tráfico. • Atracciones turísticas y culturales a su alrededor. • Transporte público al alcance. • Edificación con espacios amplios. • Espacio y áreas de recreación. • Espacio de parqueadero. • Edificación con espacios y áreas que se incorporan fácilmente a la propuesta del proyecto. • Cuenta con todos los servicios básicos. • Forma de ocupación aislada, lo que hace que sea un espacio más privado. • Zona segura y tranquila. • UPC en la misma calle (servicio de vigilancia) • La edificación cumple con ordenanzas municipales y los retiros necesarios. 	<ul style="list-style-type: none"> • La oportunidad de aprovechar la estructura que se presta para esta tipología arquitectónica. • Resaltar las características arquitectónicas de los espacios. • Crear ambientes amigables y confortables de servicio hotelero. • Implementación de materiales ecológicos e innovadores para una arquitectura interior diferente y nueva. • Utilizar sistemas sustentables, que ayuden a disminuir el impacto ambiental. • Planteamiento de intercambio de bienes que generen servicios para satisfacer las necesidades sociales de la zona. • Diseñar espacios diferentes y nuevos dentro del barrio.

Tabla 2, FODA Debilidades y Amenazas

<p><u>Debilidades:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • El acceso peatonal es algo complicado desde avenidas principales, debido a que se encuentra en el tope de la loma. • Iglesia cercana, con sonido de campanas (contaminación de ruido), y crea tráfico en horas pico. • La edificación no cuenta con servicio de instalaciones de bomberos, que la tipología de Hotel requiere. 	<p><u>Amenazas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque metropolitano cerca que puede generar incendios. • Que el sector siga creciendo hacia arriba (edificios) que perjudiquen la visibilidad de los paisajes del entorno. • Que a futuro se creen este tipo de edificaciones cerca, generando competencia directa.
---	--

Análisis FODA

Dentro de lo que es el FODA encontramos las fortalezas, las cuales favorecen al proyecto, como son: está ubicado en una zona central, con vías de acceso fáciles para transporte público y privado, cuenta con vías secundarias que favorece a la tranquilidad del lugar, donde no hay mucho tráfico, la edificación cuenta con espacios amplios y áreas recreativas, espacio de parqueadero, dotada de todos los servicios básicos necesarios y cumple con las ordenanzas municipales. Dentro de las oportunidades, existe la ventaja de que la estructura es ideal para la tipología a implementar, aprovechando las características arquitectónicas, y diseñando ambientes amigables y acogedores. Dentro de las debilidades encontramos que, su acceso peatonal es más complicado y no

cuenta con instalaciones de bomberos. Y por último dentro de sus amenazas, está que en el sector a un futuro puede crecer hacia arriba y perjudicar la visibilidad de los paisajes de la zona, además de que cuenta con un parque cerca que puede generar incendios.

Conclusión

En conclusión, el planteamiento del tema del proyecto es viable, ya que cuenta con los requisitos de las ordenanzas municipales, además de que las oportunidades y fortalezas son muy altas, pues ayudan al proyecto a desarrollarse de manera más efectiva en la zona. Sus amenazas no son primordiales, y a través de las oportunidades y fortalezas, se buscará disminuir el porcentaje de amenazas.

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Histórico

2.1.1. Historia de Quito

San Francisco de Quito es la capital de Ecuador, ubicado al norte del país en la provincia de Pichincha. Con una población de 2.439.141 habitantes se encuentra a 2.800 msnm. Considerada la capital económica del país. El clima de Quito presenta una temperatura que varía entre los 10°C y los 27°C y cuenta con dos estaciones: invierno y verano. (Quito Turismo, 2014).

Quito es una ciudad contemporánea y de origen colonial, que ha ido creciendo y evolucionando a lo largo de la historia. Pertenece al Imperio Inca, los conquistadores españoles y líderes indígenas lucharon por obtener el territorio, al percibir la riqueza de la ciudad.

El 6 de diciembre de 1534 se funda la ciudad, con el nombre de San Francisco de Quito, por Sebastián de Benalcázar. Se convierte en un lugar ceremonial y centro administrativo. La ciudad se expande y comienza a conformarse por medio de un trazado en forma de cuadrícula; con calles, plazas, espacios privados y manzanas. Los terrenos son distribuidos de acuerdo a la jerarquía en la ciudad. (Ortiz, Alfonso, 2013). Esta capital ha pasado por varios cambios a lo largo del tiempo. Quito crece en todo sentido como ciudad, aumenta su extensión y se convierte en una ciudad independiente. Una ciudad que aporta al país en todos los niveles: político, social, comercial, cultural y económico.

A inicios del siglo XVI, se construyen varias edificaciones como: las Iglesias de San Francisco, Santo Domingo, La Catedral, San Agustín, entre otras. Todas ellas forman parte de la gran arquitectura de la ciudad y constituyen lo que es ahora el centro histórico de Quito, que en 1978 fue declarado Patrimonio

Cultural de la Humanidad por la Unesco, por ser el centro histórico mejor preservado, más grande y que menos cambios ha sufrido a lo largo de la historia. La expansión de la metrópoli se incrementa desde 1980, cuando nace el Quito moderno, en la zona centro norte de la ciudad.

“La estructura moderna se mezcla con la colonial, donde los residentes nacionales y los visitantes extranjeros encuentran siempre un lugar para trabajar, gozar y recordar” (Quito Turismo, 2014)

Quito es una ciudad longitudinal rodeada por montañas y volcanes como el Pichincha, Antisana, Cotopaxi y El Cayambe. Gracias a sus paisajes, tradiciones y arquitectura, Quito ha crecido y se ha convertido en destino turístico, generando importantes ingresos económicos a la capital. Entre sus atracciones turísticas están: El Panecillo, Teleférico y la Ciudad “Mitad del Mundo”. Sin duda su principal atractivo es el Centro Histórico, donde encontramos una arquitectura imponente con relación al arte, la escultura, monumentos y sus famosas Iglesias que son: la Iglesia de la Basílica del Voto Nacional, La Catedral, Iglesia de la Compañía de Jesús, San Francisco y Santo Domingo. Además de contar el Palacio Presidencial de Carondelet, Plazas centrales y con espacios comerciales y turísticos. (Quito Turismo, 2014).

2.1.2. Barrio de Bellavista

Los barrios de Quito son la división política de la ciudad. Uno de ellos es el barrio de Bellavista, donde se ubica la edificación actual para la realización del proyecto: convertir una vivienda particular en un hotel boutique sustentable.

Bellavista se encuentra en el sector norte, conocido como el barrio nuevo, ya que es donde se desarrollan importantes actividades de la ciudad como son: área financiera, comercial, turística y educativa, además zonas recreativas, el Parque La Carolina, Parque Metropolitano y el Nuevo Parque Bicentenario. Este barrio, localizado entre la quebrada de El Batán Alto y la calle

Bosmediano, es una zona residencial de clase alta con edificaciones construidas desde la segunda mitad del siglo XX. Se encuentra en la zona alta de la ciudad, proporcionando la posibilidad de apreciar las montañas y volcanes que rodean a la ciudad. En Bellavista se encuentra la Capilla del Hombre, un museo que brinda homenaje y conserva las obras del gran artista ecuatoriano: Oswaldo Guayasamín. (Quito, Municipio del Distrito Metropolitano de, 2014).

2.1.3. Sitio Actual:

- Estructura: La casa está construida con base de plintos y planta de cimentación, estructura metálica con losas y columnas fundidas. También de losas con alivianamientos, una losa inclinada de cubierta y una plana.
- Sobre estructura: Actualmente la edificación cuenta con todos los servicios básicos que son: agua potable, alcantarillado, electricidad, instalaciones sanitarias, agua caliente y fría, por medio de una bomba de agua y cisterna. Tiene servicios de internet, cable y teléfono.
- El área de la piscina posee su propio tanque y generador. Cuenta con espacios de parqueadero, que pueden ser modificados para el rediseño de la tipología de la edificación.
- Se debe implementar instalaciones de bomberos y todo lo que respecta a la arquitectura sustentable. Todas las puertas de la casa son de madera, y vidrios amplios, con perfilaría de aluminio, por los que entra luz natural a todas horas del día.
- Acabados: Al interior las paredes son blancas, utilizan piso de mármol en el hall de ingreso, piso de madera, alfombra en las habitaciones, baldosas y cerámicas para baños y pisos de cocina. La escalera del hall de ingreso tiene una altura de 3 m, su acabado es grafiado (con textura). La piscina tiene ventanas amplias lo que le da una buena iluminación, el techo es de zinc y está en mal estado. El espacio del sauna es de

madera especial para que no se deteriore con el uso y el tiempo. Las duchas y baños tienen pisos y paredes de cerámica.

2.1.4. Historia de Hoteles

Hostelería es el nombre que se da a las actividades que brindan servicio de alojamiento y de alimentación directamente relacionados con el turismo, siendo estos, establecimientos comerciales. Esta tipología ofrece distintas modalidades de servicio, divididos por categorías. Existen varios tipos de alojamiento hotelero y estos se adaptan a las normativas de cada país. Esta industria es resultado del desarrollo social y cultural por el que atraviesa el mundo. (Plazola, 2008, págs. 377-392).

Los hoteles forman parte de la historia desde hace siglos. Desde tiempos antiguos, las personas se desplazaban por distintos lugares, por razones religiosas comerciales o de conquista, surgiendo así, la necesidad de alojarse fuera de casa. Los primeros alojamientos fueron tiendas simples que los viajeros montaban o instalaban en plazas y en lugares públicos.

Durante la época de la prehistoria los nómadas intercambiaban mercancía por alojamiento temporal. Durante el siglo XII a lo largo de las rutas principales de los comerciantes, peregrinos y religiosos, se crean espacios destinados para el alojamiento de los viajeros. Crece la tipología de hospedaje en el mundo, pero en cada país toma un nombre diferente; en el Medio Oriente son los “*manzils*” que significa: lugar donde el hombre descansa y encuentra alimento y bebida. En Persia, se conocía como “*Karavan serai*”. En Italia, “*mansiones o locanda*”. En Francia, cabarets o “*hotelleries*” que es de donde se origina la palabra que ahora conocemos como hotel. (Plazola, 2008, págs. 377-392)

En Europa, las tabernas empiezan a alojar a sus clientes, al igual que las casas privadas, pero en estos espacios los huéspedes tenían que compartir cuartos y a veces hasta la cama con extraños. A finales del siglo XV se descubren

nuevos territorios en el mundo y sus conquistas provocan que las personas se desplacen de un lado a otro en busca de riquezas y nuevas tierras, creando nuevas rutas, lo que originó la necesidad de crear espacios específicos para alojar a los viajeros temporales. (McCulloch, Adam, 2013)

Los establecimientos hoteleros para esa época eran de mala calidad y de malas condiciones higiénicas, personas de mayor jerarquía como los aristócratas, no aceptan hospedarse en estos sitios, por lo que se inician las construcciones de espacios con habitaciones privadas para que estos puedan alojarse y pasar la noche. Sin embargo, estos espacios eran muy costosos y solo tenían acceso a ellos, personas muy adineradas.

En Estados Unidos, se sigue esta tipología europea debido al crecimiento de las ciudades. En 1794 se inaugura el primer hotel llamado City Hotel en Nueva York con 73 habitaciones. A partir de esto nacen otros establecimientos hoteleros que son accesibles para todo tipo de clase social, a diferencia de Europa donde los espacios de alojamiento que eran exclusivos e higiénicos, solo eran accesibles para los aristócratas. (Plazola, 2008, págs. 377-392).

Isaiah Rogers en 1829 construye uno de los primeros hoteles de clase alta, lujoso y exclusivo en Boston; La *Tremont House*, que ofrecía habitaciones con llave y baños privados, implementando personal que trabaje a tiempo completo.

A partir de esto, empiezan a construirse hoteles de todo tipo y a crecer la industria hotelera, creando una nueva tipología arquitectónica, diseñando espacios y hoteles de todo tipo, y para toda clase social.

En el siglo XX, gracias al crecimiento del turismo se ve necesaria la implementación de hoteles alrededor del mundo, originando nuevas tipologías y características implementadas al hotel. Se crean hoteles administrados por empresas privadas, que relacionan el hospedaje con descanso, comodidad, esparcimiento y lujo. (McCulloch, Adam, 2013).

La hostelería es una industria que se ocupa de ofrecer espacios donde se brinde servicios de alojamiento, además de servicios adicionales como comida y entretenimiento, mediante pago. Estos son clasificados por sus características y divididos por categorías, dependiendo del confort y del nivel de servicios que ofrecen. Se les categoriza dependiendo de las normativas de cada país. (McCulloch, Adam, 2013). La arquitectura hotelera se relaciona con otros establecimientos comerciales como por ejemplo restaurantes, cocinas, bares y discotecas.

2.1.5. Historia Hotel Boutique

El Hotel Boutique está dentro de la tipología y categorización de la industria hotelera. Esta idea inicia en 1980 en Nueva York- Estados Unidos y en algunas ciudades de Europa. A finales de 1990 empiezan a expandirse y hacerse presente en distintas ciudades del mundo. Este concepto nace a partir de que se deja de lado las grandes cadenas hoteleras que tienen los mismos estándares, buscando la exclusividad y la intimidad al momento de llegar a un lugar o ciudad lejos de casa. Dejando al huésped una experiencia distinta, lujosa, exclusiva y con un servicio personalizado. Por lo general, este tipo de hotel se encuentra en casas y edificaciones antiguas o patrimoniales que tienen historia, sin embargo también se encuentran en lugares únicos y apartados que cuentan con espacios privados y acogedores. Todos se rigen por la consigna de brindar servicios de lujo y cuentan con infraestructura y diseños modernos y tecnológicos. (Tord, Maria Helena, 2013).

2.1.6. Historia de la Hostelería en Quito

Quito es un importante centro turístico y tiene varios espacios y establecimientos hoteleros. La mayoría está ubicada en el centro norte y dentro del centro histórico, que es donde se encuentran los principales atractivos turísticos de la ciudad. Existen todo tipo de hoteles y para todas las clases sociales.

“Quito es parte desde hace algunos años de este movimiento hotelero que explora espacios, busca alternativas sin temer a las estructuras pasadas...” (Diario el Hoy, 2012) .

Quito, a lo largo del tiempo ha ido creciendo gradualmente, lo que ha permitido que la ciudad se desarrolle en un ámbito socioeconómico y cultural tendiente a incrementar el turismo. En la antigüedad, la metrópoli no contaba con establecimientos hoteleros, ya que el traslado de un lado a otro era complicado. Sin embargo, existían lugares llamados mesones. Estos mesones, eran casas familiares que brindaban un servicio de hospedaje, ofrecían una habitación y comida. A mediados del siglo XVIII, se implementan carreteras y caminos que permiten una mejor movilidad a las personas y crea la necesidad de espacios para albergar. En 1870 se crea el primer hotel en Quito “Hotel Vicente Maldonado”, y desde entonces con el tiempo se construyen otros hoteles como el Hotel Majestic en 1936, que se lo conoce actualmente como Hotel Plaza Grande, ubicado en la Plaza Grande en el Centro Histórico de Quito, este fue reconstruido y es ahora uno de los mejores hoteles dentro del Centro Histórico. (Ortiz, Alfonso, 2013).

Actualmente Quito tiene hoteles de categoría Boutique, ya que la arquitectura de esta ciudad llama mucho la atención, especialmente en el centro histórico, donde hay hoteles de esta categoría que ofrecen lujo y comodidad a los huéspedes. Tienen diseño y exclusividad, mantienen la tipología de las épocas en las que su edificación fue construida. Como son los hoteles: La Circasiana, El Hotel Casa Gangotena y el Hotel Plaza Grande. (Diario el Hoy, 2012).

Una de las instituciones que tienen origen gracias a esta actividad es la Asociación de Hoteleros del Ecuador, que se inicia en 1955 con un grupo de empresarios hoteleros en Guayaquil, los cuales fundan la organización que agrupa al sector hotelero, esta ha crecido nacional e internacionalmente consolidando la actividad hotelera y representando a la industria en el país.

2.1.7. Síntesis

El marco histórico ayuda a comprender la formación y la evolución de la ciudad de Quito, así es como el incremento del territorio y el aumento de la población, crean distintas necesidades con el pasar del tiempo. El turismo, es uno de estos nuevos factores, y es el marco para la realización de este proyecto. Conocer la historia de los establecimientos hoteleros, aporta al proyecto, ya que brinda una base y la información necesaria sobre sus características y evolución para justificar la propuesta de este hotel con sus características y su ubicación.

2.2. Marco Conceptual

2.2.1. Hotel

Hotel se deriva del francés *“hostel”* y del latín *“hospitals”*: huésped. Es un establecimiento público que ofrece alojamiento y otros servicios destinados a la comodidad del cliente. Es un lugar o espacio donde el huésped busca la máxima comodidad para alojarse uno o más días. Actualmente se pueden encontrar distintos tipos de alojamiento como son: hoteles de ciudad, de aeropuerto, de playa, naturaleza, hoteles apartamento, albergues turísticos, familiares, posadas, moteles, hoteles temáticos, hoteles boutique, cadenas hoteleras, resorts entre otros. (McCulloch, Adam, 2013)

2.2.2. Hotel Boutique

El Hotel Boutique está dentro de la tipología y categorización de la industria hotelera. Este término es originario de los Estados Unidos y se define como un hotel con espacios íntimos, lujosos y no convencionales, que den importancia a la privacidad y ofrecen una atención personalizada y exclusiva. Son espacios ambientados por una temática o un estilo particular y cuentan con una arquitectura interior elegante y distinguida.

Los hoteles boutique son más pequeños, y se diferencian de las cadenas hoteleras y de los hoteles tradicionales. Este tipo de hotel, tienen pocas habitaciones, generalmente entre 6 y 30 y una de sus principales características es que las habitaciones cuentan con su propio estilo y son distintas entre sí. (Tord, Maria Helena, 2013) (Plazola, 2008, pág. 407)

2.2.3. Requerimientos de los Hoteles

Acceso: Este debe mantener una relación directa desde el ingreso principal al establecimiento, con la calle; en la residencia hay dos accesos, el principal y el de servicios. (Plazola, 2008, pág. 408).

Estacionamiento: dependiendo de las características del hotel, este puede ser cubierto o no. En hoteles urbanos se crean estacionamientos subterráneos por el espacio dentro de la ciudad. Además del estacionamiento para los huéspedes, debe haber espacio de estacionamiento para personal administrativo y espacio para los camiones de reparto. (Plazola, 2008, pág. 408)

Administración: debe tener un espacio de recepción, sala de espera y oficinas, que se comunican entre sí. (Plazola, 2008, pág. 408)

Lobby: es un espacio de descanso que se relaciona con el ingreso al establecimiento, sirve también como área de relación con otros espacios del hotel, tiene un área de recepción donde se brinda información al huésped. Estos espacios son amplios y es muy frecuente integrar el lobby con bares o restaurantes para captar la atención del cliente. (Plazola, 2008, pág. 408)

Recepción: es el lugar donde el huésped se registra, es importante que esta área sea fácil de reconocer y esté en un lugar central de fácil acceso, ya que es el núcleo de funcionamiento del hotel. Este espacio tiene un mostrador, tablero o espacio para llaves, recados de clientes, además tiene conmutadores de teléfonos a todas las habitaciones y espacios del hotel. El empleado de