

# **UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR**

**CAMBIO DE USO DE UNA VIVIENDA PARTICULAR A UN HOTEL**

**BOUTIQUE EN EL CENTRO HISTORICO DE CUENCA**

**TRABAJO DE TITULACION PRESENTADO EN CONFORMIDAD A LOS  
REQUISITOS PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO INTERIOR**

**PROFESOR GUIA: ARQ. JACOBO OÑA**

**RAFAEL ESTEBAN CORDERO CALVACHE**

**2008**

## DECLARACION PROFESOR GUIA

El trabajo realizado por el señor Rafael Esteban Cordero Calvache, estudiante de la Escuela de Arquitectura Interior de la Universidad de las Américas, fue guiado y supervisado por mi persona, Arquitecto Jacobo Oña, en mi calidad de profesor guía de proyectos de titulación.

El tema propuesto por el alumno es viable en todo sentido, lo que permitió que el desarrollo del proyecto transcurriera sin ningún tipo de inconveniente, durante el período que duró mi orientación.



Arq. Jacobo Oña

Profesor Guía

## RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo principal el cambio de uso de una vivienda particular de estilo Neovernáculo a un hotel boutique en el Centro Histórico de Cuenca, manteniendo los elementos constructivos de la casa y cumpliendo la ordenanza que para el efecto exige el Municipio de Cuenca.

El proyecto posee un diseño de acuerdo a las necesidades planteadas en los objetivos, creando espacios acogedores y funcionales con la remodelación arquitectónica interior del inmueble, en donde los huéspedes puedan tener una estadía confortable.

El hotel boutique cuenta con los siguientes espacios: hall, lobby, almacén folklórico, book shop, recepción, restaurante, baños públicos, vestidor empleados, oficina administrativa, cocina industrial, patio abierto, cuarto de máquinas, salón principal, sala de estar, dormitorios con su baño, terraza snack bar y estación de cocina, que harán de éste un proyecto exitoso.

Con el paso del tiempo la vida y las necesidades de los turistas han cambiado, por lo tanto el crear hoteles de estas características aumentará la oferta hotelera que Cuenca y el Ecuador en general, ofrece al mundo.

# INDICE

<b>1. DENUNCIA DEL TEMA.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 DENUNCIA DEL TEMA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 JUSTIFICACION.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 ALCANCE DEL TEMA.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5 OBJETIVOS.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.1 OBJETIVOS GENERALES.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....</b>	<b>10</b>
<b>2. MARCO TEORICO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1 TURISMO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1.1 CLASES DE TURISMO.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.2 EL TURISTA.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.2.1 CLASES DE TURISTAS.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.3 ESPACIOS PARA EL TURISMO.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.4 TIPOS DE HOTELES.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.5 HOTEL BOUTIQUE.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1.6 CARACTERISTICAS DE LA                 DEMANDA TURISTICA DE LA                 CIUDAD DE CUENCA.....</b>	<b>25</b>

2.1.7 CARACTERISTICAS DE LA OFERTA TURISTICA DE LA CIUDAD DE CUENCA.....	37
<b>2.2 MARCO HISTORICO.....</b>	<b>39</b>
2.2.1 ANTECEDENTES SOBRE CUENCA Y SU HISTORIA.....	39
2.2.2 HISTORIA DEL TURISMO.....	44
2.2.3 HISTORIA DE HOTELES.....	47
2.2.3.1 ORIGEN E HISOTIRA DEL NOMBRE.....	47
2.2.3.2 HISTORIA DEL HOTEL BOUTIQUE.....	51
<b>3. MARCO REFERENCIAL.....</b>	<b>52</b>
3.1 REFERENCIA NACIONAL.....	52
3.2 REFERNCIA INTERNACIONAL.....	58
3.3 ASPECTOS SOCIOECONOMICOS DEL CONTEXTO EN EL CUAL SE VA A DESARROLLAR EL PROYECTO.....	61
3.4 UBICACIÓN DEL PROYECTO.....	63
3.5 RUTAS TURÍSTICAS.....	63
<b>4. MARCO EMPIRICO.....</b>	<b>72</b>
4.1 CONTEXTO SOCIOECONOMICO.....	72
4.2 CONTEXTO NATURAL.....	72
4.3 IMPACTO AMBIENTAL.....	74
<b>5. ANALISIS DEL INMUEBLE A INTERVENIR.....</b>	<b>76</b>

<b>6. ANALISIS.....</b>	<b>82</b>
<b>7. CONCLUSION.....</b>	<b>84</b>
<b>8. PROPUESTAS PROGRAMACIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>8.1 CUADRO DE PROGRAMACION .....</b>	<b>85</b>
<b>8.2 GRILLA RELACIONAL.....</b>	<b>95</b>
<b>8.3 ORGANIGRAMA.....</b>	<b>97</b>
<b>8.4 ZONIFICACION.....</b>	<b>100</b>
<b>9. PROPUESTAS ARQUITECTONICAS</b>	
<b>A. PLANOS ORIGINALES.....</b>	<b>103</b>
<b>B. PLANOS DE INTERVENCION.....</b>	<b>111</b>
<b>C. PLANOS ARQUITECTONICOS.....</b>	<b>112</b>
<b>D. PLANOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>120</b>
<b>10. PROPUESTAS TECNICAS</b>	
<b>E. PLANOS TECNICOS.....</b>	<b>123</b>
<b>F. PLANOS ESPECIFICACIONES.....</b>	<b>126</b>
<b>11. PROPUESTAS GRAFICAS.....</b>	<b>129</b>
<b>11.1 FACHADA.....</b>	<b>129</b>
<b>11.2 PERSPECTIVAS.....</b>	<b>130</b>
<b>12. ESPECIFICACIONES TECNICAS.....</b>	<b>146</b>

<b>12.1 TRATAMIENTO Y PRESERVACION DE LA MADERA.....</b>	<b>146</b>
<b>12.2 COLOCACION Y SUJECION DEL RECUBRIMIENTO DE ALFOMBRA DE PELO CORTO.....</b>	<b>148</b>
<b>12.3 COLOCACION DE PORCELANATO.....</b>	<b>150</b>
<b>12.4 COLOCACION DE CERAMICAS EN PAREDES.....</b>	<b>153</b>
<b>13. CUADRO DE ACABADOS.....</b>	<b>157</b>
<b>14. CATALOGO.....</b>	<b>175</b>
<b>15. MEMORIA ESCRITA.....</b>	<b>181</b>
<b>16. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>187</b>
<b>17. ANEXOS.....</b>	<b>188</b>
<b>17.1 ORDENANZA MUNICIPAL.....</b>	<b>188</b>
<b>17.2 CLASIFICACION DE HOTELES.....</b>	<b>189</b>

# 1. DENUNCIA DEL TEMA

## **Cambio de uso de una vivienda particular a un hotel boutique en el Centro Histórico de Cuenca.**

### 1.1 INTRODUCCIÓN

*Se puede afirmar que los viajes de placer tuvieron sus inicios en los últimos años del siglo XVIII y los primeros del XIX. Grandes cambios en la sociedad, en los estilos de vida, en la industria y la tecnología alteraban la morfología de la comunidad. Hay en la historia momentos de cambios excepcionales y de enorme expansión. El siglo XIX fue testigo de una gran expansión económica, seguida de una revolución industrial y científica incluso mayor en la segunda mitad del siglo XX. El turismo fue uno de los principales beneficiarios, para llegar a ser a finales del siglo la mayor industria del mundo.*

*J.Lickorish*

El Ecuador está situado en el noroeste de Sudamérica, limita al Norte y Noreste con Colombia, al Este y Sur con el Perú y al Oeste con el Océano Pacífico. Su nombre se debe a la línea Ecuatorial que lo atraviesa. Nuestro país tiene una superficie aproximada de 272.045 km<sup>2</sup>, y su capital es la ciudad de Quito, una de las capitales más antiguas de América del Sur.

Ecuador es un país que posee una biodiversidad ecológica muy marcada y está dividido en cuatro regiones geográficas: Costa que comprende un poco más de la cuarta parte del país; Sierra constituida por dos cadenas montañosas entre las que se alza una estrecha meseta conocida como Valle Interandino; Oriente o región Amazónica al este de los Andes; y, las Galápagos integrada por las varias islas de origen volcánico. Cada una de estas regiones posee una gran variedad individual de flora y fauna que combinadas con la calidez de sus gentes, marcan un destino turístico muy cotizado, incluso a nivel internacional.

Hoy en día el turismo, es un factor muy beneficioso y de gran potencial económico en el mundo y muy en especial en el Ecuador, país que mantiene una producción petrolera reducida en la cual basa su economía, que con el recurrir del tiempo podría agotarse por ser un recurso no renovable. Entonces tenemos que buscar otra clase de recursos alternos, entre los cuales se puede contemplar el del Turismo como otra fuente de ingresos económicos, además de que no produce contaminación alguna, por lo que se lo ha denominado un “producto sin humo”.

No obstante, existe un problema muy marcado dentro de la infraestructura hotelera en los lugares de mayor atractivo turístico del país; hay un déficit de sitios en los cuales los turistas puedan hospedarse, para lo cual debemos pensar en formas más convenientes de corregir esta irregularidad, puesto que sin una buena hospitalidad e infraestructura los turistas podrían quedar insatisfechos, lo que evitaría la afluencia de turistas e inclusive causaría una mala imagen para nuestro país.

La ciudad de Cuenca, lugar donde se desarrolla el presente proyecto, está ubicada en la región Interandina en la provincia del Azuay, en la zona austral del Ecuador, a 2500 m. sobre el nivel del mar, en una depresión bañada por los ríos Tomebamba, Machángara, Tarqui y Yanuncay y a 482 Km. aproximadamente al sur de Quito, la capital. Es la tercera ciudad por el número de habitantes y es un importante centro cultural del país, sus artesanos, intelectuales y artistas son parte de este grupo humano reconocido a nivel mundial por su cerámica, sombreros de paja toquilla y la joyería. Por su particular y centenaria arquitectura colonial ostenta el reconocimiento de patrimonio cultural de la humanidad reconocido por la UNESCO. Los atractivos arquitectónicos y culturales que conserva la han transformado en uno de los principales destinos turísticos del país y convertido en el centro logístico de visita a la naturaleza de las provincias de Azuay, Cañar y Morona Santiago.

## 1.2 DENUNCIA DEL TEMA

Una de las formas de responder a las necesidades expuestas anteriormente es a través del planteamiento de un proyecto que las tome en cuenta y que aporte positivamente a la imagen turística de nuestra ciudad de Cuenca.

El tema propuesto es el cambio de uso de una vivienda a un hotel boutique en el Centro Histórico de Cuenca.

Se plantea el cambio de uso de una vivienda particular al “Hotel La Matilde Boutique”, pues una de las ventajas es que la edificación se encuentra en las calles Gran Colombia y General Torres en pleno centro histórico de la ciudad, en una zona en la que existe mucho movimiento comercial, financiero y turístico, en donde encontramos además la riqueza y belleza de la arquitectura colonial, republicana, neovernácula, presentes en la construcción de residencias, iglesias, monasterios, plazas, dando una unidad urbana que por su morfología constituye un atractivo peculiar.

Otra ventaja de la casa es que tiene las condiciones necesarias para sacarlas provecho al transformarla en hotel, distribuyendo espacios funcionales para lograr armonía en cada uno de los ambientes a fin de proporcionar comodidad a los turistas.

La propuesta concreta es la readecuación del área aproximada de 600 metros cuadrados de construcción de la vivienda, para transformarla en un hotel boutique de conformidad con la ordenanza municipal (ver anexos).

La ciudad de Cuenca posee en la actualidad dos hoteles boutique; el “Mansión del Alcázar Boutique” y “Hotel Boutique Santa Lucía”, que también se

encuentran en la misma zona en la que se propone ubicar el proyecto antes indicado.

Cuenca es una ciudad que genera una gran afluencia de turismo, ya que posee lugares atractivos dentro y fuera de la ciudad como la ruta de las artesanías, la ruta de la gastronomía, la ruta de la arqueología, la ruta de las iglesias y museos, la ruta de El Barranco, lagunas del Cajas, etc., sitios que los turistas pueden disfrutar y conocer durante su estadía en la ciudad de Cuenca.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN

Cuenca fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1991. Más allá de esta declaratoria, la ciudad es patrimonio de la cultura de los hombres, por su situación privilegiada, por su arquitectura, por sus vestigios arqueológicos, por sus producciones artísticas y literarias, por su rica tradición oral y por la serie de elementos intangibles que constituyen su esencia e identidad como cultivos, comidas, fiestas, todo lo cual hace que el conglomerado humano que la habita y los innumerables visitantes que recibe sean privilegiados.

Su Centro Histórico está constituido por una ciudad de aires coloniales y republicanos, pues la mayoría de sus atractivas construcciones proceden del siglo XIX. Hay también algunas edificaciones del siglo XVIII, sobre todo los dos conventos de clausura. Pero lo que resulta particularmente atractivo es el aire homogéneo del conjunto, que apenas se altera por unos pocos edificios que evidencian su modernidad como el del Municipio de Cuenca y algunos otros de la década de los años cincuenta y sesenta del siglo XX.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, de la expresión urbanística y arquitectónica, Cuenca es considerada una ciudad muy coherente y ordenada, guardando mucho la apariencia de ciudad europea, sin dejar de lado su legado indio y mestizo en cuanto a detalles arquitectónicos se refiere.

En cuanto a los acabados de las edificaciones, estos resumen varios estilos que, mezclados unos con otros, derivaron en otros nuevos que aportan a la cultura y personalidad de la urbe; en esto radica la importancia arquitectónica de la ciudad la misma que se constituye en una herencia de gran valor por ser de un estilo único, que debe ser preservado.

La propuesta, es el cambio de uso de una vivienda particular ubicada en pleno centro de la ciudad en las calles Gran Colombia 11-45 y General Torres a un hotel boutique, que se diferencia de los hoteles de las grandes cadenas, por ofrecer un nivel de alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales, personalizadas que generalmente están ambientados con una temática o estilo particulares. Su ubicación favorece su vinculación con la ciudad pues facilita la comunicación por medio vehicular y peatonal y por lo tanto permite el hospedaje de muchos turistas nacionales y extranjeros con acceso a conocer muchos lugares de Cuenca y de sus cercanías.

La vivienda propuesta está adosada a dos inmuebles contiguos y consta de tres plantas, aunque a simple vista se sugiere una fachada de dos pisos ya que el tercero se encuentra remetido; el remate de la misma sirve de antepecho en la terraza y no permite la visibilidad de la tercera planta desde la calle.

Esta vivienda ha sido considerada por el Municipio de Cuenca, dentro de una tipología de Arquitectura denominada Neovernácula, que se desarrolla en Cuenca entre los años de 1940 y 1960 aproximadamente, existiendo edificaciones de este tipo en el área que para esos años era considerada como periferia de la ciudad, la misma que estaba ubicada en la parte del Ejido al sur de la ciudad, a unos 800m. aproximadamente del Parque Calderón. Son pocos los ejemplos que existen en el centro de la ciudad pero por sus características tipológicas son fácilmente identificables. Entre los aspectos más frecuentes se puede citar la presencia de vanos con arcos de medio punto, paredes de ladrillo y cal, caracterización del acceso con columnas, capitel y basamento de piedra, zócalo también de piedra, remate de la fachada en cornisa sin alero,

cubierta de teja, balcón de hierro recto o curvo y uso de la madera como elemento decorativo en pasamanos, puertas y ventanas.

El proyecto se encuentra en el corazón del centro histórico, comercial y financiero de la ciudad de Cuenca, en donde hay mucha demanda hotelera, por lo que podemos encontrar alojamientos de distintos tipos como son hoteles, hostales, pensiones, residenciales, hosterías, etc., los mismos que se han instalado en casas restauradas de tipo colonial y republicano. Existen dos hoteles boutique restaurados en casas de tipo republicano y están ubicados a pocas cuadras de nuestro proyecto.

## 1.4 ALCANCE DEL TEMA

En principio, el proyecto estará enfocado a cumplir la ordenanza municipal (ver anexos) de la ciudad de Cuenca, creando un establecimiento que dé confort a los turistas, siendo un lugar en donde además de hospedarse se sientan cómodos y atendidos durante la estadía. Para lograr este propósito, se propondría el diseño de un hotel boutique en donde se pueda apreciar el tratamiento de interiorismo de cada ambiente para que en su conjunto marque un estilo particular. Se trata de un estilo que se producirá por una mezcla de mobiliario moderno, con la utilización de materiales propios de la zona y antigüedades, que marcan la cultura cuencana.

Para la elaboración de este proyecto se realizará el estudio del estado actual de la construcción del inmueble y de sus instalaciones, para luego planificar los cambios que se necesitan para obtener los mejores resultados con el fin de que los espacios sean funcionales. Para esto, se partirá de la reambientación de los espacios, la ejecución de cambios de instalaciones eléctricas y sanitarias, modificación de materiales de acabados y diseño de sistemas de ventilación natural.

Se cumplirá con la ordenanza municipal del Municipio de Cuenca establecida para la remodelación arquitectónica de este tipo de espacios la misma que se detalla en el capítulo de anexos, teniendo como resultado un proyecto que ayudará al crecimiento del turismo para la ciudad, dejando así una contribución por parte de la arquitectura interior para la óptima implementación de este tipo de instalación hotelera.

## **1.5 OBJETIVOS**

Los objetivos del presente trabajo son los siguientes:

### **1.5.1 OBJETIVOS GENERALES**

- Aportar al turismo de nuestro país mediante la propuesta de la construcción de un hotel boutique, como un nuevo establecimiento hotelero que constituya un receptor para el turismo.
- Fomentar el turismo dando una mejor atención al turista para así lograr una imagen positiva de nuestro país mediante propuestas arquitectónicas adecuadas.
- Readecuar esta edificación a un hotel boutique mediante la remodelación y el cambio de uso de sus instalaciones.
- Preservar el estilo Neovernáculo de la construcción del inmueble seleccionado.

### **1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Readecuar un espacio que en la actualidad sirve como vivienda, para aportar a la ciudad de Cuenca, con el rediseño arquitectónico, con un hotel que cuente con espacios cómodos y luminosos.
- Realizar la remodelación arquitectónica interior de la edificación seleccionada, diseñando espacios funcionales y acogedores.
- Conservar los detalles de la fachada que mantiene en la actualidad, como las columnas salomónicas talladas en piedra, el zócalo de piedra y

otros elementos originales. Además de los que se implementen en la futura readecuación interior para realzar su valor patrimonial.

- Dar a conocer esta casa no solo como hotel, sino como un lugar de convivencia ya que por su ubicación permite relacionarse y conocer las actividades que realizan los habitantes de la zona, compartiendo costumbres y tradiciones que posee la ciudad de Cuenca.

## **2. MARCO TEORICO**

### **2.1 MARCO CONCEPTUAL**

Las posibilidades de los turistas han ido cambiando con el paso del tiempo; actualmente los viajes forman parte de la vida; no es como hace cincuenta años aproximadamente que los viajes turísticos se consideraban un lujo y no todos podían hacerlo e incluso hospedarse en cualquier tipo de hotel, hostel, pensiones, etc., por no disponer de la capacidad económica que se requiere para realizar cualquier viaje.

Como las necesidades turísticas van cambiando constantemente, de igual manera cambia todo lo que está relacionado con el mercado turístico, es decir se van creando diferentes tipos y categorías de hoteles dependiendo de la capacidad socio-económica del turista nacional o internacional.

Entonces es necesario estudiar el turismo y sus clases, el turista y sus características, la clasificación de hoteles y sus categorías para visualizar un poco lo que es el mundo del turismo, y así poder determinar y elegir el tipo de turismo y de turista para el proyecto que se propone.

#### **2.1.1 TURISMO**

Etimológicamente, TURISMO se deriva de la palabra latina "tornus", que significa la acción de movimiento y retorno. Su definición actual es "la afición a viajar para conocer un país o una región y la organización de los medios que

permiten y facilitan esos viajes para el recreo, paseo, conocimiento y diversión.”<sup>1</sup>

El turismo abarca las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, con fines de ocio, negocios u otros motivos no relacionados con el ejercicio de una actividad laboral en el lugar visitado.

Actualmente dado el avance tecnológico, el desarrollo de las actividades turísticas ha evolucionado de manera vertiginosa; para realizar sus viajes de placer o de negocios, el turista recibe mucha información previa sobre el lugar al que ha escogido viajar. En el caso concreto de la ciudad de Cuenca, ésta se da a conocer para el turismo internacional a través de páginas del Internet, en donde se encuentra la más variada información sobre los lugares a visitar y publicidad sobre hotelería, agencias de turismo, de viajes, etc. Actualmente un buen recurso son la Ferias Internacionales de Turismo, en donde se muestra todo tipo de información que el turista requiere sobre el país en general; estas son una gran ventana abierta al mundo para demostrar las grandes bellezas y comodidades que ofrece el Ecuador. Dentro del Turismo nacional, la ciudad de Cuenca se hace conocer por medio de publicidad a través de los diferentes medios de comunicación sobre sus tradiciones, fiestas, comida típica, hermosos lugares y la capacidad hotelera y sus tarifas y a nivel Internacional por medio de las Ferias de Turismo.

---

<sup>1</sup> Información en [www.wikipedia.es](http://www.wikipedia.es)

### **2.1.1.1 CLASES DE TURISMO**

Dentro de las referencias básicas sobre estadísticas de turismo encontramos que existen varias clases de turismo, las mismas que son: el turismo receptor, el turismo emisor y el turismo interior.

#### **EL TURISMO RECEPTOR**

Se refiere al turismo de los visitantes no residentes en el territorio económico del país en referencia.

El turismo receptor es el que registra el número de entradas o llegadas al país.

No se debe asumir que es igual al número de personas que viajan, puesto que una persona puede visitar un mismo país varias veces en un año, registrándose cada visita como una entrada. Además, si una persona visita varios países en el transcurso de un mismo viaje, su llegada a cada uno de dichos países queda registrada individualmente.

Esta clase de turismo es importante para el presente estudio por el tipo de proyecto que se propone, ya que genera la entrada de turistas extranjeros a la ciudad de Cuenca luego de recibir la información turística como se mencionó anteriormente.

#### **EL TURISMO EMISOR**

Es el turismo de los visitantes residentes fuera del territorio económico del país en referencia.

#### **EL TURISMO INTERNO**

Es el turismo de los visitantes residentes en el territorio económico del país en referencia que visitan el mismo territorio en el que viven; es decir es el movimiento de turistas de un lugar a otro dentro del mismo país.

Tanto el turismo receptor como el turismo interno son válidos para la justificación de la elaboración del presente proyecto, porque generan movimiento turístico que llega a la ciudad de Cuenca.

### **2.1.2 EL TURISTA**

Se entiende por turista a toda persona sin distinción de raza, sexo, lengua y religión que entre en un lugar distinto de aquel donde tiene fijada su residencia habitual y que permanezca en él más de 24 horas y menos de 6 meses con fines de turismo y sin propósito de inmigración.

Por lo tanto al no establecerse como residente en el lugar visitado, ocupará su tiempo en conocer los lugares más interesantes que le ofrece el sitio visitado, conocer su cultura, costumbres, tradiciones, comida, fiestas populares, etc., y de hecho aprovechar de los distintos tipos de alojamiento de acuerdo a su condición económica.

#### **2.1.2.1 CLASES DE TURISTAS**

Actualmente existen varias clases de turistas con sus características de acuerdo a las posibilidades económicas, las mismas que son las siguientes: clase privilegiada, clase media, clase juvenil, clase popular.

#### **CLASE PRIVILEGIADA**

Son las personas que por situación política, económica o social disponen de sobrados medios para viajar por el extranjero y dentro del ámbito nacional, siendo precisamente los pioneros del turismo ya que utilizan la primera clase

dentro de los medios de transporte y se alojan en hoteles exclusivos con servicios especiales, los mismos que pueden ser pagados por la capacidad económica que poseen.

**Características:**

- Elevado gasto por día.
- Estancias o permanencias prolongadas.
- Utilización de los servicios de guías, intérpretes, etc.
- Utilización de los medios de transporte más rápidos.
- Ocupación de los hoteles más selectos.
- Recorridos extensos en cada país.

Esta clase de turista es apta para el presente estudio por el tipo de proyecto que se propone y por las características mencionadas anteriormente.

**CLASE MEDIA**

Son en general personas de la clase media: profesionales, funcionarios o empleados de categoría elevada que suelen disfrutar de cierta soltura económica y poseen un grado considerable de cultura.

**Características:**

- Invierten en turismo todos sus ahorros.
- 
- Servicios de primera categoría, pero no de lujo.
- Estancias cortas, según la relación del nivel de precios del país visitado.
- Visita a los lugares turísticos.
- Viajes en épocas de vacaciones.

## **CLASE JUVENIL**

Son estudiantes que viajan con el objeto de estudiar en otros países, en los cuales se han creado albergues y servicios especiales, buscan rebajas en las tarifas ferroviarias y otras ventajas diversas.

En este grupo se puede incorporar a los llamados turistas "Mochileros" que son personas que invierten sus ahorros en viajes, los que se caracterizan por ser de gran duración, por lo que recorren grandes distancias a veces de un continente a otro. Estos utilizan los medios de transporte y alojamientos más económicos, compran sus alimentos en lugares populares como mercados, no utilizan servicios de agencias de turismo, generalmente van armando su viaje de acuerdo a las circunstancias, su objetivo es conocer más dentro del tiempo del que disponen.

### **Características:**

- Utilización de medios de transportes económicos.
- Alojamiento en tiendas de campaña, refugios, posadas y otros.
- Preferencia por los lugares naturales.
- Estancias breves en cada punto.
- Nula intervención de las agencias de viajes.
- Poco gasto por día y no usan guías ni interpretes.

## **CLASE POPULAR**

Está constituida por los trabajadores asalariados, cuya incorporación al turismo es relativamente reciente, debido fundamentalmente al sistema de vacaciones pagadas.

**Características:**

- Es de carácter vacacional.
- Brevidad de tiempos en los viajes.
- Especiales ventajas por parte de los gobiernos y compañías ferroviarias.
- Obtienen contribución de las empresas del Estado y las asociaciones.
- Creación de alojamientos especiales por las instituciones gubernamentales.
- Carácter colectivo, estancias en una sola localidad, lugares de descanso.
- Nula intervención de las agencias de viajes.<sup>2</sup>

**2.1.3 ESPACIOS PARA EL TURISMO**

Dentro de este capítulo analizaremos los diferentes tipos de alojamientos que ofrece el gran mundo del Turismo de acuerdo a su categoría, los cuales estarán determinados por el tipo de servicios que brindan, su ubicación y sus tarifas.

**HOTEL**

Un hotel es un edificio planificado y acondicionado para albergar temporalmente a las personas, y que permite a los viajeros alojarse durante sus desplazamientos. Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Algunos hoteles tienen

---

<sup>2</sup> FUENTE: [www.colonialtours.com.do/historiadelturismo.htm](http://www.colonialtours.com.do/historiadelturismo.htm)

servicios de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en su establecimiento.

#### **2.1.4 TIPOS DE HOTELES**

Como se analizó anteriormente, existen diferentes tipos de turistas clasificados básicamente por su capacidad económica y de acuerdo a esta realidad surgen hoteles con tarifas asequibles para cada uno de estos, sin importar su nivel cultural y el interés que estas personas tengan al visitar un lugar.

Existen hoteles de diversos tipos atendiendo a sus instalaciones y al entorno en el que se encuentran, los mismos que son los siguientes:

##### **HOTELES DE CIUDAD O URBANOS**

Son los hoteles situados en las ciudades, normalmente en los centros históricos, zonas comerciales o de negocios. Ofrecen todo tipo de servicios y alojamiento y se orientan tanto al turismo como a los desplazamientos por negocios. Generalmente son funcionales y dirigidos a clientes de negocios, suelen contar con instalaciones adecuadas como salas de conferencias y centro de negocios como también poseen ambientes que permiten el turismo familiar.

Existe una amplia gama de establecimientos hoteleros repartidos por todas las ciudades del mundo y los hay para todos los gustos y de acuerdo a las capacidades económicas de las personas.

Algunos de estos hoteles se han construido pensando en aquellas personas que buscan disfrutar tanto de servicios de habitación como de instalaciones deportivas y toda clase de detalles que llenen las expectativas del turista, así como restaurantes de alta cocina.

Los hoteles de la ciudad están enfocados básicamente para el turista que estará por un corto periodo de tiempo, estos turistas son en su mayoría personas que viajan por motivos de negocios, también podemos incluir los grupos de deportistas que se desplazan hacia algún torneo. Esto ha producido un cambio muy grande en el tipo de ofertas que se hacen a estos viajeros; en la actualidad se venden paquetes que incluyen por un precio muy favorable un servicio completo de tiquetes y alojamiento.

### **HOTELES DE AEROPUERTO**

Los hoteles de aeropuertos están situados en las proximidades de las principales aeropuertos, especialmente cuando están alejados de los centros urbanos a los que sirven. Su principal clientela son pasajeros en tránsito o de entrada y salida, sin tiempo suficiente para desplazarse a la ciudad y tripulaciones de las líneas aéreas cuyas estancias suelen ser muy reducidas.

### **HOTELES DE PLAYA**

Están situados en las proximidades de las principales playas de cualquier país. Su clientela casi exclusivamente está constituida por personas de turismo masivo gestionado por tour operadores, aunque no faltan pequeños

establecimientos dedicados a turismo individual como también aquellos grandes hoteles con servicios de lujo. Las estancias suelen ser de varios días.

### **HOTELES DE NATURALEZA**

Son hoteles de naturaleza que están situados en las proximidades de parajes naturales de interés como parques naturales, reservas y áreas protegidas. Las estancias suelen ser de varios días.

También suelen llamarse hosterías que están instaladas en casas fincas que permiten a los turistas interactuar con el ambiente natural.

El turismo ecológico es una de las actividades que está creciendo por el gran interés que se ha despertado alrededor del mundo, por conocer lo que la naturaleza ofrece, sus ecosistemas, flora y fauna y las costumbres y tradiciones que los habitantes nos brindan, convirtiéndose la naturaleza como la única y verdadera fuente de descanso, paz y aprendizaje; por lo tanto si optamos por este tipo de turismo tenemos que ser muy responsables para no causar daño, respetando el medio ambiente y las costumbres de los nativos de la región. Debido a su rápido crecimiento ha contribuido al desarrollo de la actividad turística.

### **HOTELES FAMILIARES**

Los hoteles familiares son establecimientos de tamaño pequeño que se caracterizan por brindar una atención familiar para los viajeros y proporcionan servicios de restaurante y alojamiento. Muchos de los hoteles familiares están

instalados en edificaciones antiguas y están localizados dentro y fuera de la ciudad.

### **HOTELES MONUMENTO**

Se encuentran ubicados en edificios de interés cultural y están situados en castillos, conventos, iglesias y palacios, siendo más frecuentes en los países europeos. En los países andinos también hay hoteles de este tipo.

### **HOTELES - MOTELES**

Son aquellos establecimientos situados en las proximidades de carreteras que facilitan alojamiento en departamentos con garaje y entrada independiente para estancia de corta duración. Se encuentra fuera del núcleo urbano o como mínimo en las afueras de los mismos, próximos a grandes vías de comunicación. Suelen tener señalización vial indicando el acceso por carretera que suele tener facilidad para el cambio de sentido. Este acceso suele ser independiente del peatonal. Normalmente son inmuebles por lo general de una ó dos plantas, la superior de las cuales sería de alojamiento y la inferior el garaje.

### **HOTELES – CASINO**

Los hoteles casinos se caracterizan por su oferta de juegos de azar en sus propias instalaciones, el ejemplo paradigmático de estos hoteles estaría en los establecimientos de Las Vegas, aunque existen en muchas otras partes del

mundo donde el juego es permitido, como en nuestro país. Siempre suelen ser establecimientos de categoría elevada por los servicios que ofrecen.

### **2.1.5 HOTEL BOUTIQUE**

El término hotel boutique es originario de Estados Unidos, y es utilizado para describir hoteles de entornos íntimos, generalmente lujosos o no convencionales. Estos hoteles se diferencian de los de las grandes cadenas por ofrecer un nivel de alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales y personalizadas. Generalmente están ambientados con una temática o estilo particular.

Son considerablemente más pequeños en cuanto al volumen de la edificación que los hoteles convencionales, pudiendo tener desde 3 habitaciones. Muchos poseen instalaciones para cenas, bares y salas que pueden estar abiertos al público en general.

El segmento que genera la fuente principal de ingresos de estos hoteles son los viajeros privilegiados, quienes dan gran importancia a la privacidad, los servicios, la atención y el lujo.

Dentro de este término pueden encajar perfectamente los hoteles denominados "pequeños hoteles con encanto", normalmente hoteles de reducidas dimensiones, situados en entornos singulares y habitualmente ubicados en

edificaciones cuya arquitectura tiene un interés especial por tratarse de edificaciones antiguas rehabilitadas y adaptadas para tal menester.<sup>3</sup>

## **CONCLUSIONES**

Hacia nuestro país viajan miles de turistas ansiosos por conocer las bellezas naturales, arquitectónicas, culturales y tradicionales que ofrece, por lo tanto el desarrollo hotelero en los últimos tiempos es grande, encontrándose casi todas las clases de establecimientos antes mencionados.

El valor que se ha dado a las edificaciones antiguas con valor patrimonial es notable, muchas de ellas son restauradas para convertirse en hoteles o en sitios de esparcimiento como restaurantes, bares, salas de exposición, ofreciendo servicios turísticos como también cumpliendo con el rescate arquitectónico de estos inmuebles.

La presentación de este proyecto que convierte una vivienda particular a un hotel boutique, ubicada en el centro histórico de la hermosa ciudad de Cuenca, está mas que justificada, pues a más de contribuir al desarrollo económico y turístico de la ciudad, contribuye a dar valor y a conservar un tipo de arquitectura poco común en Cuenca (Arquitectura Neovernácula), dando como resultado un hotel boutique de características no convencionales.

---

<sup>3</sup> Información en <http://es.wikipedia.org/wiki/Hotel>

### **2.1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA TURÍSTICA DE LA CIUDAD DE CUENCA.**

A continuación se hará un análisis del turismo de la ciudad de Cuenca, tanto del Turismo Receptor Nacional e Internacional que nos demuestra la afluencia turística y sus características, hacia la ciudad, y la demanda de servicios turísticos, justificando el propósito de este proyecto que es la creación de un hotel boutique, como también del Turismo Emisor Nacional e Internacional. Los resultados nos indican que es necesario el mejoramiento de los servicios para conseguir un aumento de la llegada de turistas y por consiguiente un aumento en el ingreso de divisas, constituyendo un beneficio para la economía de Cuenca y del Ecuador.

Se toma como referencia los resultados obtenidos en la construcción del Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (SETE), con especial atención a lo que sucede en Cuenca y en la provincia del Azuay.

Para el estudio de la demanda se utiliza la Encuesta de Consumo Turístico (ECOTI) y la Encuesta de Turismo Receptor (ENTUREC) en lo que se refiere al turismo receptor, y la encuesta (ENTUREM) para el emisor, realizadas por la Unidad Ejecutora del Proyecto Ecuador-Cuenca Satélite del Turismo en el período julio 2002-junio2003. La oferta se aborda por la información del Registro de Establecimientos Turísticos (Catastro), levantada por el Ministerio de Turismo para el año 2000.

Desde la demanda se analiza las características del principal actor del turismo, el visitante y se evalúa el producto turístico consumido por el turista y ofrecido por la ciudad como atractivos, desplazamientos, permanencias, etc. Desde la perspectiva de la oferta se revisa el número de establecimientos por actividad turística existente, el empleo que genera, las plazas que ofrece, etc.

La actividad turística es determinada por el visitante y consecuentemente, por la demanda que genera. Sin el desplazamiento del visitante no existe demanda ni consumo de bienes y servicios turísticos y tampoco producción, de ahí la importancia de describir al turista y su particular comportamiento.

La demanda turística de Cuenca, igual que la de todo mercado, presenta tres segmentos básicos: turismo interno, turismo receptor y turismo emisor con sus respectivas combinaciones:

### **TURISMO INTERNO**

De los residentes de Cuenca en Cuenca.

### **TURISMO RECEPTOR**

Los no residentes de Ecuador hacia Cuenca y sus alrededores (internacional).

De los residentes en el resto del Ecuador hacia Cuenca (nacional). Será analizado ampliamente por ser el justificativo del presente proyecto.

### **TURISMO EMISOR**

Son los residentes de Cuenca fuera del Ecuador (internacional) y de los residentes de Cuenca fuera de la ciudad (nacional).

Según el Ministerio de Turismo en la ciudad de Cuenca, las encuestas de turismo receptor y emisor se dirigieron al visitante nacional o extranjero no residente en el Ecuador que arribó al país a través de los aeropuertos de Quito y Guayaquil y que entre sus destinos declararon haber visitado la ciudad de Cuenca y al residente nacional o extranjero que salió del país a través de los mismos sitios.

### **SEGMENTOS DE DEMANDA TURÍSTICA DE LA CIUDAD DE CUENCA**

Los turistas y excursionistas que llegaron a Cuenca pueden catalogarse como no residentes y residentes del Ecuador. Los primeros se clasifican dentro del segmento del turismo receptivo internacional y, los segundos, en el turismo receptivo nacional.

#### **TURISMO RECEPTOR**

Por definición, el turismo receptor incluye a los no residentes del Ecuador procedentes del exterior que visitan la ciudad de Cuenca, es turismo receptivo internacional y a los residentes del Ecuador que llegan a la ciudad, es turismo receptivo nacional.

#### **TURISMO RECEPTIVO INTERNACIONAL**

En el período de análisis, 420 mil visitantes no residentes<sup>4</sup> originarios principalmente de Estados Unidos, Colombia, Europa y América Latina eligieron Ecuador como destino final; dieron lugar a 916 mil visitas.

El 7% de las visitas, unos 63 mil se realizaron a la ciudad de Cuenca, con un promedio de 6 pernoctaciones por visita que dio como resultado un total de 373 mil noches.

---

<sup>4</sup> Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; sistemas Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 - junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios.

### Cuenca: turismo receptivo internacional

-pernoctaciones por trimestre y sexo del turista-

Pernoctaciones	Hombres	Mujeres	Total
Trimestre			
jul sep 02	60.740	56.647	117.387
oct dic 02	46.847	43.510	90.357
ene mar 03	55.877	31.593	87.470
abr jun 03	38.842	39.190	78.032
<b>Total Cuenca</b>	<b>202.306</b>	<b>170.938</b>	<b>373.244</b>
Total Ecuador	3.081.561	2.520.350	5.601.910
Porcentaje			
de Cuenca en Ecuador	7	7	7

Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

El flujo de turistas no residente de Ecuador y en consecuencia de Cuenca se presentó en especial durante el trimestre de julio septiembre 2002, que coincide con el verano del hemisferio norte y las vacaciones escolares de los países vecinos, Colombia y Perú.

### Cuenca: turismo receptivo internacional

-visitas por trimestre y sexo-

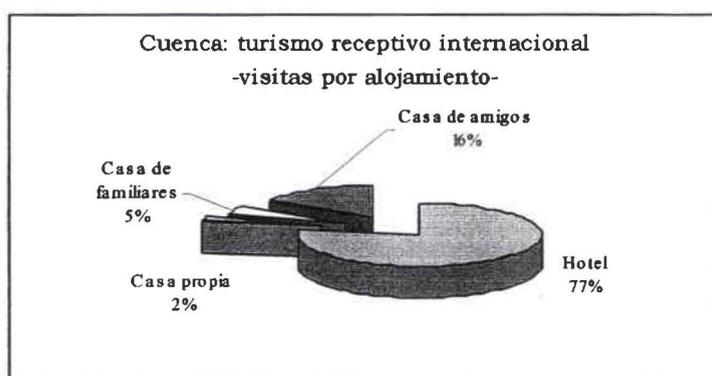
Visitas	Hombres	Mujeres	Total
Trimestre			
jul sep 2002	15.272	10.832	26.104
oct dic 2002	8.159	5.895	14.054
ene mar 2003	7.357	5.273	12.630
abr jun 2003	6.052	4.276	10.328
<b>Total Cuenca</b>	<b>36.840</b>	<b>26.276</b>	<b>63.116</b>
Total Ecuador	536.200	379.548	915.748
Porcentaje			
de Cuenca en Ecuador	21	20	21

Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

En lo que se refiere a las pernoctaciones, el 77% de las visitas de quienes informaron sobre el tipo de hospedaje ocupado demandaron los servicios de hotel, 16% llegaron a casa de sus amigos, el 5% donde sus familiares y el 2% a casa propia.

### Cuenca: turismo receptivo internacional

-visitas por alojamiento-



Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

De cada 100 visitantes no residentes del Ecuador, 5 se hospedaron en hoteles de Cuenca, 23 en Quito y 10 en Guayaquil, en estas 2 últimas ciudades un tercio de sus visitantes se albergó en casa de familiares y amigos. En Cuenca de 7 que llegaron 5 se hospedaron en hotel, por lo que la permanencia redonda

en beneficio de los demás servicios turísticos que el visitante demanda como transporte, alimentación y compras en general.

A pesar de no disponer información específica sobre las características de los turistas a la ciudad de Cuenca, éstas pueden asimilarse a las de los visitantes no residentes que llegaron al Ecuador.

Por lo tanto el perfil del turista receptivo internacional que visita al país es: procede de Estados Unidos (35.2%), de Colombia (13.0%) y de América Latina (22.2%). En su mayoría es de sexo masculino (61.0%), tiene instrucción superior (85.8%), viaja por cuenta propia (71.0%), solo (61.3%) o con amigos (25.9%). Sus principales motivos de viaje son la recreación (42.9%), los negocios (22.4%) y la visita a familiares y amigos (18.9%), con una permanencia promedio de 16,19 y 22 días para los motivos indicados, respectivamente.

### **Cuenca: turismo receptivo internacional**

-principales motivos de visita, estructura porcentual-

Actividad	Visitantes	Pernoctaciones en Ecuador
Recreación o esparcimiento	43	39
Visitas a familiares o amigos	18	19
Negocios / motivos profesionales	25	20
Otros	14	21
Total	100	100

Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

Cuando llega al país por recreación desarrolla actividades turísticas relacionadas con diversión (19.9%), observación flora y fauna (15.5%), visitas a sitios arqueológicos, históricos y religiosos (9.4%) y práctica de deportes (6.5%), por períodos de 21, 24, 19 y 17 días, en su orden.

Su promedio de gastos más frecuente (80% del total de los visitantes) gira entre los 1500 y 2100 dólares. En la canasta de servicios que consume el turista internacional no residente de Ecuador se destacan los gastos destinados a alojamiento (24%), compras de bienes (23%) y servicios de restaurantes (18%).

### **Cuenca; turismo receptivo internacional**

-gasto turístico de los visitantes no residentes, estructura porcentual-

Grupo de productos turísticos	Porcentaje de gasto en el total
Alojamiento	24
Restaurantes	18
Transporte	13
Servicios culturales	1
Diversiones y entretenimiento	6
Compras de bienes	23
Otros gastos	15
Total	100

Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

Sobre esta base podría decirse que las 63 mil visitas de los turistas receptivos internacionales entre julio 2003 y junio del 2004 le permitieron recibir un valor estimado de 95 millones de dólares, 341 dólares por habitante de la ciudad.

Según las conclusiones del Ministerio de Turismo, en el plan estratégico del turismo para la ciudad de Cuenca debe incluir un tema de especial importancia como es la calidad del servicio prestado y la satisfacción que el visitante tiene respecto de las expectativas que generó el producto turístico consumido, sobre todo en la consideración de que la fuente principal de información del visitante es el Internet (23.0%) y los familiares y amigos (34.7%).

### **TURISMO RECEPTIVO NACIONAL**

Dentro del turismo receptivo nacional se hace un seguimiento diferenciado del número de visitantes, visitas y pernотaciones realizadas en fines de semana y en feriados y otros viajes, de conformidad con los periodos de referencia y temas investigados en la encuesta de turismo interno, realizada a nivel nacional durante el período junio 2002 – julio 2003.

Se estima que Cuenca tuvo un flujo de turismo receptivo nacional de 247 mil visitas, de los cuales 54 mil correspondieron a quienes viajaron en fines de semana y 193 mil en feriados y viajes largos por más de una ocasión, como podemos ver en el siguiente cuadro.

#### **Cuenca: turismo receptivo nacional**

-visitas totales por tipo de visitante según período de salida-

<b>Clase de visitante</b>	<b>Visitas totales</b>
<b>Total</b>	247.571
de fines de semana	54.344
de feriados	193.227
	Estructura porcentual
<b>Total</b>	100
de fines de semana	22
de feriados	78

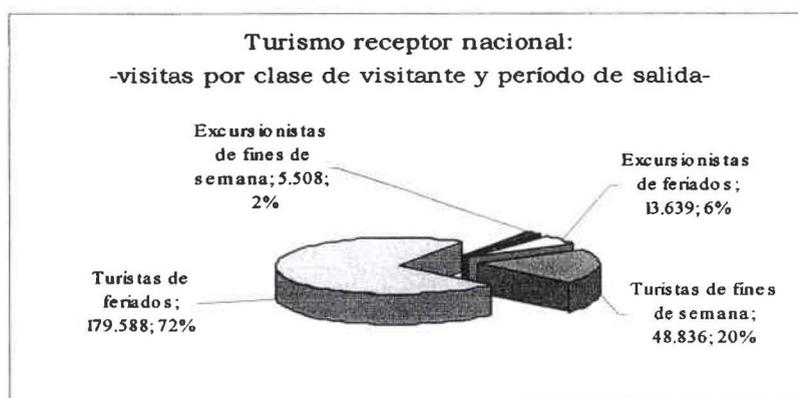
Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

Es claro que los visitantes aprovecharon sus salidas para pernoctar, en especial durante períodos de tiempo relativamente largos como los feriados. Cuenca recibió 228 mil visitas de turistas y 19 mil de excursionistas, datos que caben tomarse en cuenta, en la perspectiva de una potencial línea de venta de los servicios de alojamiento que ofrece la ciudad.

Las visitas de los turistas de fines de semana (49 mil) también son más abundantes que las de los excursionistas (6 mil), lo que nos indica la posibilidad de ampliar el consumo de los diferentes bienes y servicios turísticos en la ciudad.

### Cuenca: turismo receptor nacional

-visitas por clase de visitante y período de salida-

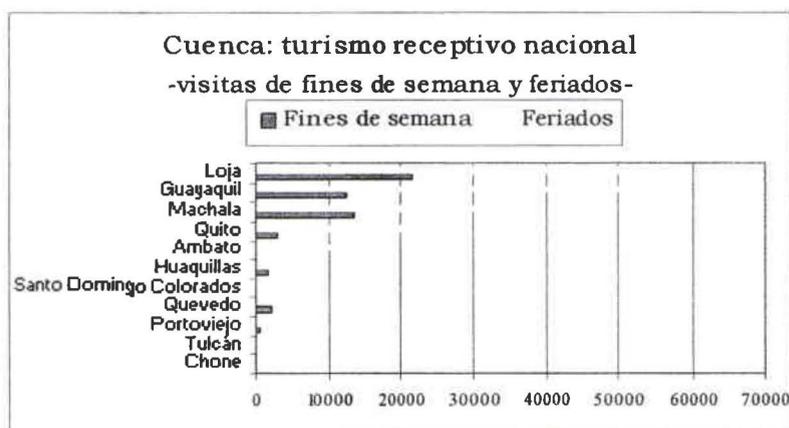


Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

Las visitas de los turistas de feriados provienen de ciudades cercanas a Cuenca como Loja, Ambato, Machala y Quito, y las de fines de semana desde Loja, Machala y Guayaquil.

### Cuenca: turismo receptivo nacional

-visitas de fines de semana y feriados-



Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

Las estadías más extensas ocurrieron en el trimestre octubre-diciembre 2002, período en el cual se contabilizaron las fiestas de la ciudad y los días de la Navidad, teniendo como atractivo de la fecha el tradicional Pase del Niño Viajero y en enero-marzo 2003 que abarca el carnaval y la Semana Santa.

La afluencia de turistas y excursionistas a Cuenca coincidió con los períodos de vacaciones escolares de las principales regiones naturales del país, es decir julio-septiembre 2002 para la Sierra y enero-marzo 2003 para la Costa.

### Cuenca: turismo receptivo nacional

-visitas y pernoctaciones: totales y por turista -

Trimestre	Excursionistas	Turistas	Visitas	Pernoctaciones	Pernoctaciones por turista
<b>Fines de semana</b>					
jul sep 02	3.392	19.099	22.491	30.811	2
oct dic 02	1.658	9.719	11.377	14.799	2
ene mar 03	895	13.043	13.938	20.923	2
abr jun 03	272	6.266	6.538	11.096	2
jul 02 jun 03	6.217	48.127	54.344	77.629	2
<b>Feriados</b>					
	Excursionistas	Turistas	Visitas	Pernoctaciones	
jul sep 02	23.032	60.291	83.323	268.513	4
oct dic 02	6.866	35.955	42.821	177.007	5
ene mar 03	6.521	36.130	42.651	232.797	6
abr jun 03	1.282	23.150	24.432	97.331	4
jul 02 jun 03	37.701	155.526	193.227	775.648	5
<b>Total fines de semana y feriados</b>					
jul 02 jun 03	43.918	203.653	247.571	853.277	4

Fuente: Ministerio de Turismo, Unidad Ejecutora del Proyecto Cuentas Satélites del Turismo; Sistema de Estadísticas Turísticas del Ecuador (julio 2002 – junio 2003), Elaboración: Estadísticas & Estudios

### ANÁLISIS DE LA DEMANDA TURÍSTICA DE LA CIUDAD DE CUENCA

En el turismo receptivo internacional, 420 mil visitantes no residentes eligieron Ecuador como destino final en donde dieron lugar a 916 mil visitas, el 7% de las visitas, unos 63 mil se realizaron en la ciudad de Cuenca, con un promedio de 6 pernoctaciones por visita que dio como resultado un total de 373 mil noches. El 77% de las pernoctaciones, unos 288 mil visitantes se hospedaron

en hoteles, lo cual justifica nuestro proyecto, la transformación de una vivienda particular a un hotel boutique, como un lugar para hospedarse, ofreciendo servicios exclusivos.

En cuanto a los ingresos económicos, las 63 mil visitas de los turistas receptivos internacionales le permitieron recibir un valor aproximadamente de 95 millones de dólares, 341 dólares por habitante de la ciudad, lo que demuestra que el movimiento turístico hacia la ciudad genera ingresos económicos.

En el turismo receptivo nacional, se estima que Cuenca tuvo un flujo de 247 mil visitas, de los cuales 54 mil correspondieron a quienes viajaron en fines de semanas y 193 mil en feriados. Cuenca recibió 228 mil visitas de turistas y 19 mil de excursionistas, por los servicios de alojamientos que ofrece la ciudad.

Los principales motivos para visitar la ciudad de Cuenca son visita a familiares (49%), recreación y esparcimiento (24%), negocios (9%) y tratamientos de salud (7%). Quienes buscan recreación y esparcimiento (47 mil visitantes) lo hicieron atraídos por los sitios naturales de las cercanías de la ciudad, las actividades que realizan son práctica de deportes, diversión y visita a sitios arqueológicos, históricos, religiosos, principales atractivos de la ciudad.

La mayoría de los visitantes no utilizan ninguna fuente de información y los que disponen citan la de sus familiares, lo que debe tomarse en cuenta tanto en la calidad de prestación de los servicios turísticos como en los medios de promoción del turismo de la ciudad.

El perfil del turista receptivo nacional de Cuenca es que procede en especial de las ciudades del sur del país cercanas a Cuenca y de Guayaquil.

En suma, de acuerdo a las características descritas el visitante que viaja a Cuenca es turista (pernocta), demanda los servicios de aquellas actividades que facilitan su desplazamiento y estadía en la ciudad, esto es transporte, alimentación en restaurantes y compras en especial de artesanías, componentes fundamentales del producto turístico que ofrece la ciudad. Sin embargo, el impacto de este tipo de turismo receptivo nacional en la ocupación hotelera es reducido toda vez que el vínculo turístico a Cuenca está determinado por la visita a familiares y amigos.

### **2.1.7 CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA TURÍSTICA DE CUENCA**

La información disponible para esta parte del análisis corresponde al Registro de Establecimientos Turísticos 2000 del Ministerio de Turismo.

Según los datos procesados, el 62% de los 131 hoteles existentes en Azuay y Cañar, están ubicados en Cuenca. Dichos establecimientos ofrecen 4411 plazas, 72% de las existentes en la región austral. Son fuente de empleo para el 70% de la mano de obra empleada. Se estima que la tasa de ocupación hotelera del turismo es de 56.1%: 17.9% para el receptivo y 38.2% para el turismo interno.

El Ministerio de Turismo sugiere que un estudio de la oferta turística y su posterior evaluación debe incluir un registro de los atractivos turísticos existentes en la región, con el objetivo de mejorar la oferta de servicios en los establecimientos turísticos.

Por lo tanto, sería importante que el Ministerio de Turismo realice una actualización y clasificación de los atractivos turísticos que tiene la ciudad de

Cuenca y las áreas de influencia turística que se encuentran ubicadas particularmente en las provincias de Azuay y Cañar.

Se podría levantar un registro único de establecimientos turísticos de las provincias indicadas, clasificados por su tipo, por su tamaño, calidad de servicios y precios ya que en la actualidad no existe.

Se requiere también investigar la estructura de los ingresos y gastos de los establecimientos turísticos a efectos de dimensionar los márgenes de utilidad o pérdida eventual que se generan en la prestación del servicio.

Por lo tanto la elaboración del presente proyecto se justifica ya que los datos obtenidos indican que el turismo es una fuente importante de empleo, que Cuenca y sus cercanías ofrecen un gran atractivo turístico y que en materia de turismo todo está por hacerse, ya que es una industria que está iniciándose en la ciudad y el país.

## **2.2 MARCO HISTÓRICO**

Muchos de los turistas no saben la historia de la ciudad de Cuenca, el origen del turismo y de los hoteles en general, ya que en la actualidad hay información que podemos encontrar en libros, internet, enciclopedias, etc., y desgraciadamente ésta no es muy clara para entender.

En este capítulo realizaremos un análisis sobre los antecedentes históricos de Cuenca, origen el turismo, del hotel y del hotel boutique.

### **2.2.1 ANTECEDENTES SOBRE CUENCA Y SU HISTORIA**

Cuenca y su zona de influencia tienen una importancia muy singular para la historia del austro del Ecuador. Por ser un punto medio entre la costa y la amazonía, desde tiempo ancestral se constituyó como una zona de encuentro entre culturas, comerciantes, eventos de connotación religiosa por los aborígenes de la zona.

Los orígenes de los primeros habitantes de Cuenca se remontan al año 8060 A.C. según estudios e investigaciones arqueológicas realizadas en la cueva de Chopsi cercana a Cuenca. Eran primitivos cazadores, nómadas que se desplazaban y cazaban lo que los bosques andinos y el páramo les ofrecían. Su presencia en esta zona se registra hasta el año 5585 A.C. aproximadamente.

Se inicia una nueva época con el paso de la vida nómada a la sedentaria cuando los primitivos comienzan a experimentar un cambio en su sociedad, ya

que empiezan a explotar de una manera más organizada los recursos de una zona muy rica en ecosistemas, con clima agradable, recursos hídricos disponibles, suelos fértiles. Establecen sembríos de plantas como la papa, el melloco, el chocho, el zapallo, la quinua entre otras y además domestican al cuy, la llama, la alpaca y alguna variedad de perro.

De esta manera su dieta se diversifica, ya no solo a base de carne sino que ahora comen vegetales por lo que su tecnología también avanza y aparece así la cerámica que es la principal herramienta con la cual podemos estudiar y conocer más de cerca estas culturas hoy en día.

Luego se inicia cerca del año 2000 A.C. el período Formativo Tardío con la Fase Narrío Temprana que en la región de la sierra se ubica en los valles del Azuay y Cañar, donde se tiene una sociedad mucho más organizada, con asentamientos bien establecidos y una sociedad organizada en donde se delega responsabilidades como el cuidado del agua, control de plagas entre otras. Hacia el año 500 D.C. se inicia el periodo de integración que cuenta con las fases Tacalshapa III y Cañari.

El pueblo aborígen más representativo dentro de la zona del Azuay es el grupo Cañari que se desarrollo entre los años 500 D.C. y 1480 D.C. aproximadamente y se identifica por las tradiciones de cerámica de Tacalshapa y Cashaloma. En todo este periodo se constituye y fortalece la gran nación cañari. Aparecen la organización social de los señoríos étnicos, y la división social dentro de los asentamientos; se instauro el cacicazgo en que el jefe y el sumo sacerdote comandan a la sociedad. Era un pueblo culto, sabia de

orfebrería, cultivos y tejido. Los Cañaris fueron también conocidos por ser grandes guerreros y ofrecer gran resistencia contra sus enemigos.

La capital de la gran nación Cañari fue Guapondelig y se estableció en donde hoy en día está la ciudad de Cuenca. Cerca del año 1480 comienza la invasión y expansión del imperio incásico a cargo del Inca Tupac Yupanqui, como consecuencia, el territorio se anexa al imperio y sus dirigentes implantan la mayoría de sus costumbres, tradiciones, vestimenta y fiestas religiosas.

Los Incas fundan la ciudad de Tomebamba sobre la ciudad Cañari de Guapondelig, con la cual sellan su conquista y le conceden a esta ciudad todas los atributos civiles y religiosos que tenía la capital del imperio: El Cuzco. No pasó mucho tiempo hasta que los españoles provenientes de Europa llegaron hasta esta zona.

Los españoles aprovecharon el conflicto entre Incas y la conquista y la fundación fueron un hecho. El 12 de Abril de 1557, Don Gil Ramírez Dávalos cumple la orden dictada por el virrey del Perú, Don Andrés Hurtado de Mendoza y funda la muy noble Santa Ana de los Ríos de Cuenca. Según los datos de la fundación, fueron 25 españoles quienes la fundaron. Se inició la construcción de Cuenca sobre las ruinas que había dejado el conflicto inca entre Atahualpa y Huascar sobre la antigua Tomebamba.

El estilo en forma de “damero” predominó sobre la construcción y planificación como era de costumbre en aquella época; la primera acepción de la palabra “damero” es la del tablero del juego de damas. Pero en segunda instancia,

“damero” nos remite a la planificación de una zona urbana que tiene características formales similares a las del tablero de damas, con una plaza central a partir de la cual se diseñaba la ciudad en bloques divididos por calles ubicadas paralelamente entre si formando una estructura de solares cuadrados en la mayoría de los casos. Los primeros lugares en establecerse fueron los ocupados por la Catedral y el edificio del Cabildo que era el organismo administrador de la ciudad.

Durante la colonia desde inicios del siglo XVI se empieza a construir progresivamente la ciudad. Al inicio las casas son hechas de barro y piedra con techos de paja y solo tenían un piso de alto. Luego se introdujo en las construcciones la teja y la madera.

25 años después de la fundación, Cuenca contaba con 750 españoles residentes con derecho a tierra y a tenencia de indígenas para trabajar la tierra. Para el año de 1563 la ciudad tenía el grado de Corregimiento, grado con el que pasó hasta 1777 cuando la elevan a la categoría de Gobernación. A principios del siglo XVII Cuenca abarcaba desde La Iglesia de San Sebastián, ubicada en la parte noroeste de la ciudad, hasta la Iglesia de San Blas, ubicada en la parte sureste de la misma, ambas presentes hasta el día de hoy.

A mediados del siglo XVIII Cuenca es una ciudad próspera debido a la producción y venta de bayeta y tacuyo que eran tipos de tejido que colocaron a Cuenca en el mapa industrial y comercial de la zona. Se convierte entonces, en punto de comercio para la zona austral de país.

A pesar de esto, Cuenca aún era una ciudad sin cultura. Apenas había escuelas de primeras letras y un colegio; contados maestros y catedráticos trataban de sobrevivir en la ciudad, la cual no tenía interés en la educación.

El arte y la cultura de la época estaban regidos por la Iglesia Católica, entidad que establecía los parámetros dentro de los cuales artistas, literatos y artesanos podían trabajar y elaborar sus obras. Los artistas más destacados de la época fueron Gaspar Sangurima y Miguel Vélez, de quienes todavía se conservan sus Cristos más representativos.

Así pasaron los años en la época colonial, hasta que el 3 de Noviembre de 1820, Cuenca alcanza su independencia del gobierno español; personajes como el Mariscal José Domingo La Mar y Abdón Calderón fueron partícipes de este logro.

En plena época de Independencia aparece el personaje de Fray Vicente Solano que es el precursor del movimiento de las artes en la ciudad. En 1828 introduce la primera imprenta, además importa libros y funda el primer periódico llamado "Eco del Azuay".

Es a mediados de siglo XX que se toma conciencia y se impulsa el crecimiento regional, se eleva la tasa de crecimiento urbano, se fundan universidades, se realizan estrategias y alianzas comerciales para elevar la producción, se toma a las artesanías (inversión en la industria de la paja toquilla) y al turismo para impulsar la imagen de la ciudad que poco a poco entró al plano nacional como la tercera ciudad en importancia en el Ecuador.

De esta manera, los pequeños asentamientos que luego formaron la Guapondelig Cañari que fue posteriormente conquistada y reemplazada por la Tomebamba Incásica forman hoy la Cuenca española y mestiza, ciudad grande en forma y espíritu, digna de ser nombrada Patrimonio Cultural de la Humanidad.

### 2.2.2 HISTORIA DEL TURISMO

Durante toda la historia de la humanidad, las personas han viajado por razones económicas, políticas, sociales y culturales. En la mayoría de los casos lo han hecho por motivos individuales o familiares. Han realizado viajes de exploración, de formación, especialmente estudiantes, religiosos, trabajadores, políticos, escritores e intelectuales. En grupos siempre han viajado emigrantes y peregrinos, que se hospedaban en posadas y residencias familiares o religiosas.

El turismo puede ser reconocido desde el momento en que se empezó a viajar; la narrativa de Marco Polo<sup>5</sup> en el siglo XII, el “grand tour” de la aristocracia británica a Europa en el siglo XVIII y los famosos viajes de David Livingstone<sup>6</sup> por África en el siglo XIX, son ejemplos del turismo temprano.

---

<sup>5</sup> Marco Polo, 1254-1324. Aventurero y viajero italiano nacido en Venecia, recorrió Asia, sobre todo en China, cuya cultura dio a conocer al Occidente. También viajó por archipiélago de Malasia, India y otras regiones de Oriente. Autor de *Las Maravillas del mundo*, obra con la que se inaugura el conocimiento europeo de las hasta entonces casi totalmente desconocidas tierras del Lejano Oriente.

<sup>6</sup> David Livingstone, 1813-1873. Misionero escocés, y explorador del interior del África, nacido en Blantyre. Fue enviado como misionero protestante al África, donde realizó importantes

A Thomas Cook<sup>7</sup> se le considera el iniciador de los viajes organizados, en 1841, en un tren alquilado transportó turistas desde Loughborough a Leicester, en Inglaterra.

Entonces surge la primera Agencia de Viajes creada por el señor Cook en Londres que ofrecía servicios de transporte, alojamientos y atractivos turísticos.

Cuando años más tarde la Agencia de Viajes Cook's Tours envió su primer grupo de turistas a Glasgow fueron recibidos con salvas de cañonazos y hasta por una banda musical.

El invento del ferrocarril aumentó el interés de viajar, la primera vía férrea pública para el transporte de pasajeros y de carga que funcionaba exclusivamente con locomotoras de vapor fue la de Liverpool–Manchester, inaugurada en 1830 y que fue dirigida por el inglés George Stephenson.

1851 fue el año de la Gran Exposición en el Palacio de Cristal en Londres, a la cual asistieron más de 6 millones de visitantes, especialmente de los países europeos que registraron mayores ingresos económicos. Este hecho hizo que se despertara el interés del turismo por la ciudad de Londres.

---

descubrimientos, como las cataratas del río Zambeze, el lago de Nyasa, y otras. Autor de Viajes misioneros e investigaciones en África del Sur. Murió en África.

<sup>7</sup> Thomas Cook, 1808-1892. Nació en Melbourne, Derbyshire el 22 de noviembre 1808. Empresario inglés que transformó la producción artesanal de turismo en una moderna empresa mercantil a la que dio su nombre en 1845 como consecuencia de la idea que se le ocurrió mientras viajaba en ferrocarril como militante de una asociación antialcohólica de la que era socio fundador. El ejemplo de Cook fue imitado tanto en América como en Europa dando nacimiento a la creación de numerosas empresas dedicadas a la producción de turismo y a la intermediación de servicios de hospitalidad y de transporte para el segmento de demanda que prefería producir su propio turismo. Murió en Leicester el 18 de julio 1892.

En el siglo XX se vivencia un tímido crecimiento del turismo, cortado bruscamente por la primera guerra mundial (1914 – 1918). El Turismo se recupera en la post guerra, hasta el año 1929 que decae por efectos negativos de la gran depresión de los Estado Unidos.

A principios del siglo anterior el automóvil, luego el avión y la navegación acercaron más a los pueblos, por lo tanto creció el interés por el turismo. Sin embargo, las Guerras Mundiales que se efectuaron en Europa y la crisis económica mundial, cuando había comenzado a desarrollarse el turismo, paralizaron las actividades a nivel mundial.

El Transporte Marítimo se establece en el siglo XIX como único medio transcontinental, durante este siglo se produjeron grandes avances gracias a la tecnología producto de la energía a vapor. El Clermont, primer barco a vapor, construido por el inventor estadounidense Robert Fulton, hizo su viaje inaugural en 1807 por el río Hudson, desde la ciudad de Nueva York hasta Albany; realizó el viaje de ida y vuelta, de casi 483 Km., en 62 horas. Entre los principales barcos de la época podemos mencionar: El Lucitania, Mauritania de la Cunard Line; Titanic de la White Star Line. Comienzan las rutas en el Mediterráneo con cruceros que inician las rutas turísticas en lugares atractivos de la costa mediterránea. En materia de navegación se construyen barcos cada vez más lujosos y rápidos, que cuentan con servicios como el de transportar los automóviles de los turistas.

Entre 1950 y 1973 se desarrolla el boom turístico, que permite al turismo internacional crecer a un ritmo superior en comparación con épocas anteriores.

Este desarrollo es consecuencia del nuevo orden internacional, de la estabilidad social y del desarrollo de la cultura del ocio en el mundo occidental.

Estos son los años donde se desarrollan los grandes núcleos urbanos y se hace evidente la masificación; surge también el deseo de evasión y de despejar las mentes; se desarrolla también la producción de autos en grandes cadenas logrando más accesibilidad para las personas, así como la construcción de nuevas carreteras y autopistas que permitían un mayor flujo de viajeros.

Todos estos factores nos llevan a la era de la estandarización del producto turístico. Los grandes tour operadores lanzan al mercado millones de paquetes turísticos idénticos.

## **2.2.3 HISTORIA DE HOTELES**

### **2.2.3.1 ORIGEN E HISTORIA DEL NOMBRE**

La palabra hotel deriva del francés "hôtel", que originalmente se refería a una versión francesa de una casa adosada, no a un lugar que ofreciera alojamiento. En el uso actual, "hôtel" también tiene el significado de hotel y "hôtel particulier" es usado para referirse al viejo significado.

En la Roma antigua existían varias clases de establecimientos. A lo largo de los caminos y dentro de las poblaciones había tabernas y posadas para satisfacer las necesidades de los viajeros y de la población local. En el siglo XIV, en pleno período de descomposición del orden feudal, las tabernas y posadas que

ofrecían alojamiento, comida y bebida se habían convertido en una realidad común.

Las posadas ofrecían un alojamiento bastante rudimentario que incluía establos para los caballos. Las tabernas sólo servían comida y bebida, generalmente a la población local. No alojaban huéspedes. Además de cerveza, en las cervecerías se ofrecían bebidas refrescantes y apenas se comía. Se introdujeron leyes para controlar los precios de las posadas y tabernas, así como para garantizar la calidad de los servicios. A mitad del siglo XVI las tabernas y posadas crecieron en importancia como consecuencia del desarrollo del comercio en Inglaterra. Las carreteras y las vías fluviales seguían siendo esenciales para los viajes, por lo que las posadas se establecieron en puntos claves a lo largo de los ríos y en poblaciones cercanas a las carreteras. Las posadas se hicieron más grandes y algunas tenían capacidad para albergar hasta cien viajeros e incluso disponían de habitaciones individuales, aunque lo usual era que se compartieran los cuartos. Las posadas disponían de grandes establos para caballos y carretas, así como de amplios patios que servían como escenario para diversiones nocturnas. En el siglo XVII las diligencias se convirtieron en un medio de transporte bastante rápido. Las posadas ofrecían hospitalidad y la posibilidad de cambiar caballos para continuar hasta la próxima parada. Se establecieron servicios de diligencia en las rutas principales que unían la capital con ciudades de provincias. Algunos de estos servicios pertenecían a los mismos propietarios de las posadas. En el siglo XVIII la diligencia pasó a ser el medio más importante para viajar, en un momento en que el crecimiento del comercio aumentaba la necesidad de

trasladarse de un lugar a otro. Pero los viajes todavía resultaban demasiado lentos y en los trayectos largos se hacían varias paradas para pernoctar. En el siglo XVIII se vivió el desarrollo de instalaciones de recreo como los baños, en principio con fines terapéuticos, pero que con el tiempo se convirtieron en lugares de reunión social y de vacaciones. Los niveles a los que llegó la hostelería se debieron a las necesidades surgidas de la frecuencia cada vez mayor de viajeros adinerados. El transporte de viajeros no se desarrolló por motivos sociales o de placer, sino más bien por exigencias del comercio y por necesidad.

Las instalaciones costeras crecieron en la segunda mitad del siglo XVIII a causa de la creencia popular en las propiedades terapéuticas de los baños de mar. Una parte de los primeros hoteles y albergues se construyeron durante esta época en los puertos y playas. La aparición de la locomotora y la extensión de las vías férreas en el siglo XIX revolucionaron el transporte y posibilitaron un crecimiento extraordinario de las ciudades costeras. Por primera vez la extensa población trabajadora que vivía en las ciudades industriales podía acudir con facilidad a lugares de vacaciones y a precios razonables. Los hoteles y pensiones se construyeron a gran escala. En las ciudades, y sobre todo en las estaciones terminales, se levantaron grandes hoteles. Muchas veces eran propiedad de las mismas compañías ferroviarias que ofrecían prestigiosos servicios de alojamiento a los viajeros más acomodados. Algunos eran grandes establecimientos de hasta quinientas camas. Otros empresarios se dedicaron a la construcción de grandes hoteles de lujo en las capitales, como el Savoy, en 1889, y el Ritz, a principios del siglo

siguiente. La competencia entre los hoteles provocó la mejora del servicio y el aumento de la comodidad. Los nuevos establecimientos ofrecían comida de lujo preparada por cocineros franceses, a disposición de los residentes y de los clientes ocasionales. Los hoteles se convirtieron en centros sociales para almuerzos privados y banquetes para grupos. El auge de los automóviles como medio de transporte en el siglo XX provocó un nuevo desarrollo que contribuyó en gran medida a la modernización de las posadas de carretera tradicionales, y amplió el acceso a lugares en los que se construyó numerosos hoteles y posadas. En la segunda mitad del siglo XX, el automóvil y el avión llegaron a ser los medios de transporte más importantes. Esto hizo que surjan nuevas formas de demanda de servicios de hostelería. Los complejos hoteleros y los hoteles de las ciudades tienden a ser más grandes, en especial cuando se hacen para satisfacer las necesidades de los viajeros procedentes de vuelos internacionales. En general, se les pueden clasificar por el nivel de los servicios ofrecidos y sus precios se ajustan a la capacidad económica de los huéspedes. Hay gran diversidad de hoteles para quienes viajan en automóvil; desde mansiones rurales de lujo con restaurantes elegantes, hasta los económicos y modernos moteles que ofrecen alojamiento y servicios sencillos.<sup>8</sup>

En nuestro país no existe una investigación realizada sobre la historia y el desarrollo de los establecimientos que brindan servicios de hospedaje, se acudió a la principal fuente de información sobre el tema que es el Ministerio de Turismo, en donde se nos indicó carecer de información, algo similar ocurre en lo referente, en la ciudad de Cuenca.

---

<sup>8</sup> Información en [www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html](http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html)

### **2.2.3.2 HISTORIA DEL HOTEL BOUTIQUE**

Este concepto nació en España con los hostales, cuando las personas por necesidad rentaban los cuartos de sus casas y brindaban un trato muy especial y personalizado a los visitantes. Generalmente eran hostales instaladas en casas antiguas ubicadas dentro y fuera de la ciudad con una decoración propia de la zona.

### **3. MARCO REFERENCIAL**

Para la elaboración de la tesis hemos consultado en algunas ciudades de nuestro país donde existen hoteles boutique, a fin de tener un conocimiento profundo de lo que significa el manejo del espacio en este tipo de hotel, que nos facilite la transformación de la edificación seleccionada en un hotel boutique. Se pretende que el proyecto cumpla con todas las normas arquitectónicas y de funcionalidad que permitan a los turistas alojarse sin ningún tipo de molestias en cuanto a la comodidad y a los servicios que ofrecerá el hotel.

Por estas razones se ha seleccionado referentes arquitectónicos internacionales y nacionales que se relacionan con lo que queremos enfocar, y que nos sirvan como herramienta para el análisis del espacio y para la selección de áreas a realizarse.

#### **3.1 REFERENCIA NACIONAL**

Así visitamos algunos hoteles boutique como “Mansión del Alcázar”, que se encuentra en la ciudad de Cuenca, “Hotel Plaza Grande”, ubicado en la ciudad de Quito y concluimos que los hoteles boutiques antes mencionados se ubican en pleno centro histórico de las respectivas ciudades y están instalados en casas antiguas restauradas, ofreciendo servicios exclusivos y contando cada uno con su propio estilo de decoración.

## **HOTEL BOUTIQUE “MANSIÓN DEL ALCÁZAR”**

El hotel boutique “Mansión del Alcázar”, es uno de los hoteles boutique más conocidos de la ciudad de Cuenca y del país, por ser uno de los primeros de este tipo en abrir y promocionarse dentro del turismo ecuatoriano. Ofrece servicios como cuarto de lectura, cuarto de TV, bar, sala de té e internet, instalados en diferentes ambientes manteniendo el mismo estilo de decoración. Este hotel tiene dos pisos; en la planta baja se encuentran el lobby, la recepción, un almacén, el área administrativa, el restaurante y algunos de los servicios mencionados anteriormente. En la planta alta hay dieciséis cuartos con su baño, el gran salón que sirve para reuniones, fiestas, con una decoración clásica.

El hotel debe su nombre al apellido materno de la propietaria, Rocío Vásquez Del Alcázar, una mansión de finales del siglo XIX completamente restaurada, ha sido transformada en un lujoso hotel boutique para deleite del más exigente viajero.

Aquí podemos ver unas fotos de las habitaciones con diferentes decoraciones manteniendo el estilo, son habitaciones de espacios pequeños con su propio baño y una foto del restaurante gourmet con una decoración muy sobria y elegante.



## **HOTEL BOUTIQUE PLAZA GRANDE**

El Centro Histórico de la ciudad de Quito recupera a uno de sus inquilinos más elegantes, el "Hotel Boutique Plaza Grande" que ofrece una combinación de un lujo exquisito con la tradición quiteña.

Haciendo una referencia histórica de esta edificación, que fue construida en el año 1936, por la familia Guarderas y diseñada por el arquitecto Antonino Russo, con el objeto de construir un hotel en el mismo lugar de su residencia, el Hotel Majestic. Debido a problemas económicos, en el año 1942 el señor Aurelio Andino, mediante el remate del inmueble, lo adquiere y lo convierte en uno de los hoteles mas conocidos de la ciudad por sus servicios y ubicación, hasta que en 1974 debido a problemas laborales y a la construcción de hoteles de lujo en la zona norte de la ciudad tuvo que cerrar sus puertas.

Mas tarde compra el inmueble la Mutualista Pichincha, modificándose en su totalidad el interior, cambiando inclusive el sistema constructivo. La construcción antigua de paredes portantes de ladrillo y bahareque, entresijos de madera y cubierta de teja, se derrocaron y se sustituyeron por columnas, vigas y losas de hormigón armado, conservándose únicamente la fachada. Esta es la base constructiva para el rediseño del Hotel Plaza Grande, en donde se ha hecho la distribución de los espacios de acuerdo a sus necesidades.

El hotel tiene cinco pisos, de tipología compacta, sobresale en la Plaza Grande por el rompimiento de la homogeneidad de la zona y por su recargada ornamentación. La fachada de estilo Ecléctico con influencia Renacentista y Barroca. La decoración en capiteles, tímpanos y arcos trabajados en yeso, más

los antepechos de los balcones de hierro forjado y las torrecillas de la última planta, le dan una característica muy especial.<sup>9</sup>

Cuenta con quince suites, tres restaurantes, servicios de Spa y un salón de eventos con una decoración clásica muy elegante y a la vez muy sobria.

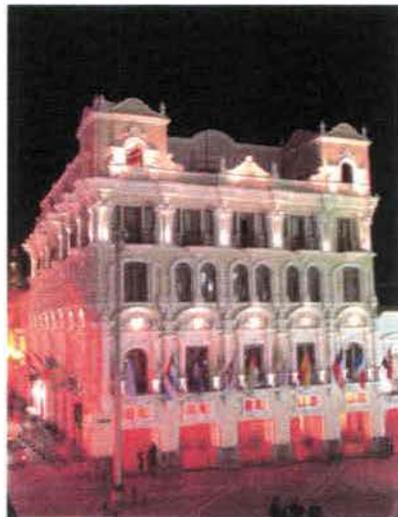
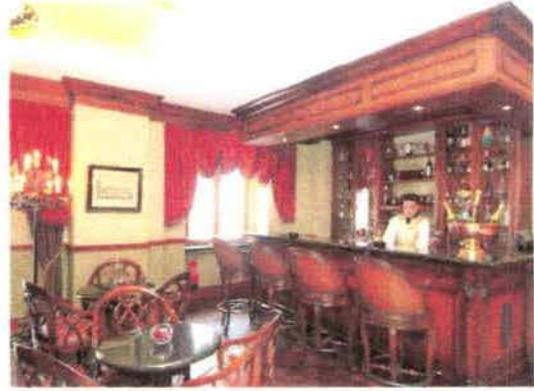
Por ser un hotel boutique y ofrecer un servicio de lujo, se puede encontrar en él la suite presidencial, cuyos ambientes incluyen una elegante sala adornada con cuadros originales de Oswaldo Guayasamín, televisión de plasma, una sala de reuniones para doce personas y un baño cómodo y espacioso.

Las tres suites Plaza, aunque de menor tamaño, mantienen la sobriedad y elegancia del cuarto presidencial y ofrecen una espectacular vista hacia la Plaza de la Independencia, El Panecillo, la Catedral y el Palacio de Gobierno, finalmente las once Royal Suites complementan el estilo y elegancia del hotel.

Los tres restaurantes del hotel poseen estilos muy particulares. La cafetería Plaza Grande, en la planta baja, con una decoración inglesa característica del ex hotel Majestic. En el primer piso, La Belle Epoque brinda cocina gourmet fusión internacional, con un ambiente de estilo francés. La cava de vinos está en El Claustro, emplazado en el subsuelo, cuya apariencia medieval está inspirada en las bodegas de vinos de la España antigua. Aquí podemos ver unas fotos de algunos ambientes del hotel boutique.

---

<sup>9</sup> Información obtenida de los registros de FONSAL



## **3.2 REFERENCIA INTERNACIONAL**

Tomaremos como referencia a hoteles mexicanos, ya que este país tiene un gran desarrollo y experiencia turística.

Los hoteles boutique de México, en siglas HBM, son una colección de pequeños hoteles únicos ubicados en todo México, que han sido catalogados como Boutique en virtud de su tamaño íntimo, ubicaciones estratégicas, servicio altamente personalizado, estilo individual y atributos sobresalientes. Son identificados por varios nombres: pequeños hoteles de lujo, hoteles encantadores, hoteles únicos, u hoteles de diseño. No todos serían clasificados como hoteles de lujo, pero lo más importante es la experiencia vacacional única que ofrecen y el alto nivel de servicio.

Hoteles Boutique de México fue establecida en 1999 por John y Florence Youden, de nacionalidad canadiense y francesa respectivamente, que han vivido en México por los últimos veinte años, y tienen una pasión por hospedarse en pequeños hoteles boutique a dondequiera que viajan. Hoy en día, HBM es reconocido como la marca de calidad para los pequeños hoteles boutique en México.

Uno de los hoteles boutique más conocidos de México de la cadena HBM, es el Hotel Boutique Condesa DF por los servicios que brindan a los turistas.

### **HOTEL BOUTIQUE CONDESA DF**

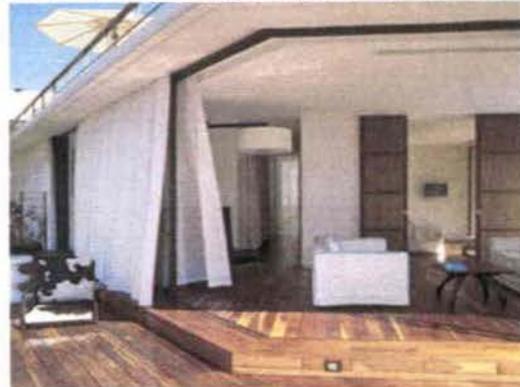
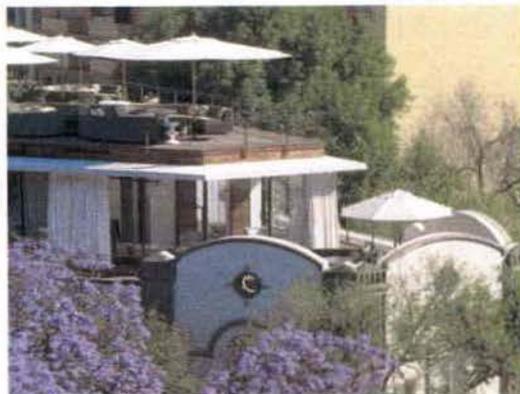
El esplendor de su arquitectura ha permitido que México sea el tercer país con mayor número de ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad por la

UNESCO, en su capital se puede encontrar excelentes ejemplos de arquitectura clásica y novohispana.

Ubicado en una zona residencial segura y tranquila pero aun central, llena de pequeños lugares en dónde se puede comer así como cafés. Una colaboración entre la diseñadora parisina India Mahdavi y el arquitecto Javier Sánchez, ha hecho que CONDESA DF sea realmente un ícono de lo chic bohemio, la consigna fue respetar el estilo de la fachada del viejo edificio construido en 1928 concebido al modo del art deco y que estaba echado al abandono, con apartamentos vacíos o que funcionaban como bodegas. En medio de la estructura se descubrió un patio triangular donde funciona un restaurante. Se construyó como una enorme caja que contiene un sistema de paneles blancos, alineados y distribuidos en cada piso, que pueden abrirse y cerrarse de acuerdo a la necesidad, dando lugar a espacios más o menos abiertos en las zonas de distribución.

Dentro de las paredes de esta hermosamente remodelada mansión, sus habitaciones son de estilo Moderno y ofrecen servicios como: acceso a Internet, gimnasio, aire acondicionado, caja fuerte, centro de negocios, sala de reuniones, restaurante, sala de proyección con capacidad de 70 personas, Spa, TV cable.

El "Hotel Boutique Condesa DF" ofrece distintos ambientes que lo posicionan como uno de los más vanguardistas hoteles a nivel internacional y en cuanto a la decoración ha logrado fusionar lo clásico y lo moderno.



### **3.3 ASPECTOS SOCIOECONOMICOS DEL CONTEXTO EN EL CUAL SE VA A DESARROLLAR EL PROYECTO**

La ciudad de Cuenca está ubicada en la zona austral del Ecuador. Es la tercera ciudad del país por el número de habitantes y es un importante centro cultural. Por su particular y centenaria arquitectura colonial ostenta el reconocimiento de patrimonio cultural de la humanidad reconocido por la UNESCO. Los atractivos arquitectónicos y culturales que conserva la han transformado en uno de los principales destinos turísticos del país y la han convertido en el centro logístico de visita a la naturaleza de las provincias de Azuay, Cañar y Morona Santiago. Cuenca tiene 278 mil habitantes, 64 mil hogares y la provincia de Azuay tiene 600 mil habitantes. Su población es relativamente joven, el 58% del total es menor de cuarenta años y está compuesta en su mayor parte por mujeres, el 53%<sup>10</sup> del total, de manera similar a lo que se observa en el resto del país.

En la ciudad, apenas el 3.1 % de la población no sabe leer ni escribir y entre los 250 mil alfabetos, el 26 % tiene educación superior, el 40% secundaria y el 28% primaria, lo que evidencia que sus habitantes tienen una mejor calidad de instrucción respecto de los de las demás ciudades del país.

Cuenca posee el porcentaje de población económicamente activa más elevado en el área urbana del país, el 58% de las personas mayores de 10 años y consecuentemente el 55% de las personas ocupadas. Dentro de la población inactiva, su principal componente son los estudiantes con el 26%, hecho que en perspectiva le aseguraría sustentabilidad económica en el futuro. En efecto,

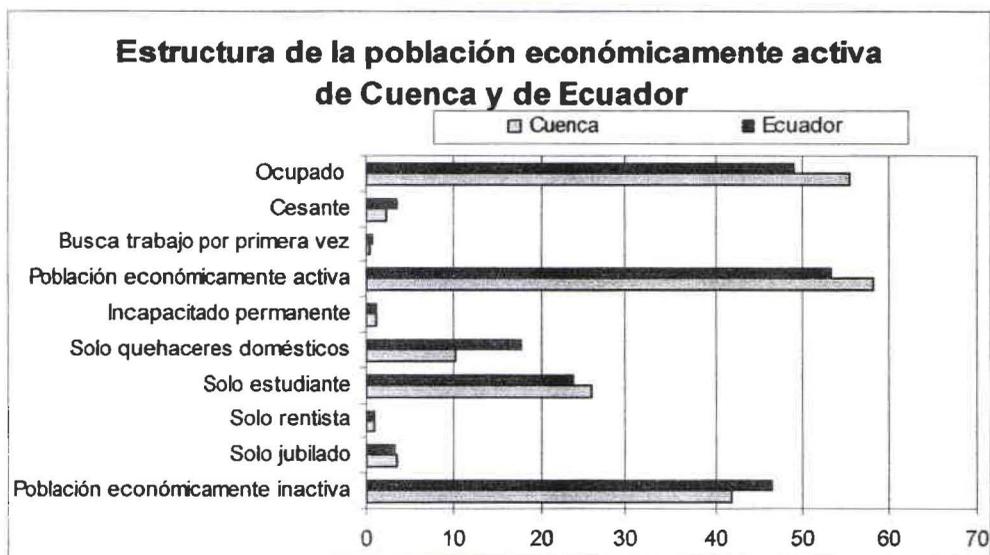
---

<sup>10</sup> Dato sacado en el Instituto Nacional de Estadística y Censos, Censo de Población y vivienda, Cuenca.

mientras en Cuenca la carga de una persona inactiva es compartida por 1.4 personas activas, en el resto del país un inactivo es sustentado por 1.1 activos.

De otra parte, de cada 100 personas económicamente inactivas, 62 son estudiantes, en Ecuador de cada 100 personas, 51 son estudiantes.

De las 134 mil personas activas, el 52% corresponde a hombres y el 48% a mujeres. Laboran en especial en las actividades económicas de comercio, industria manufacturera y enseñanza y los hombres, además, en transporte. El 30% de los hombres, en su mayor parte son artesanos y obreros, trabajadores y vendedores 27% y profesionales e intelectuales 17%, mientras que las mujeres son trabajadoras y vendedoras 42%, artesanas 14% y empleadas administrativas 14%, como podemos ver el siguiente cuadro.



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística y Censos, Censo de Población y vivienda.

El 55% de los ocupados de sexo masculino trabaja en condición de asalariado, el 25% por cuenta propia y 18% como jefe o socio activo. Por su parte, el 48%

de las mujeres ocupadas trabaja en condición de asalariada, 32% por cuenta propia y 7% como jefes o socias activas.

La estructura poblacional por condición salarial de los dos géneros difiere de la del resto del país; en Cuenca priman los jefes o socios activos mientras que los asalariados tienen una menor participación porcentual respecto que la registrada para el resto del Ecuador.

### **3.4 UBICACIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto que se propone para el cambio de uso de una vivienda particular a un hotel boutique se encuentra en el núcleo del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, a pocas cuadras del Parque Abdón Calderón, el principal de la ciudad, el mismo que genera un gran movimiento comercial, financiero y turístico. Es en él, en donde los cuencanos tienen la costumbre de reunirse, pasearse con los amigos y familiares en cualquier hora del día.

La edificación del proyecto se encuentra en las calles Gran Colombia y General Torres, en la parte noreste del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

### **3.5 RUTAS TURÍSTICAS**

Dentro de las rutas que se pueden realizar en la ciudad de Cuenca y sus alrededores existen alternativas naturales y culturales:

#### **RUTA DE LAS ARTESANÍAS**

En el centro histórico se ubican la gran mayoría de los locales artesanales de la ciudad, en donde se puede encontrar sombreros de paja toquilla, hojalatería,

joyería, cerámica, tejidos y cuero en el sector ubicado entre las calles Lamar, Calle Larga, Mariano Cueva y Juan Montalvo. Además en la Calle General Torres y Simón Bolívar existe una plaza artesanal.

### **RUTA DE LA GASTRONOMÍA**

Existen varios lugares en la zona del centro histórico donde se ubican restaurantes de comida típica, en estos sitios es común la preparación del tradicional mote pillo o mote sucio, carnes asadas, cascaritas de chancho que son el plato tradicional del austro ecuatoriano. Bebidas como el delicioso morocho y la chicha también son preparados aquí.

### **RUTA DE LA ARQUEOLOGÍA**

Dentro de la ciudad de Cuenca se pueden encontrar vestigios de la Guapondelig Cañari y de la Tomebamba incásica en el Parque Arqueológico de Pumapungo, ubicado en la Avenida Huayna Cápac y Calle Larga, se encuentran vestigios de estas civilizaciones milenarias, en donde se aprecian los tipos de construcción, elementos utilizados así como el estilo de diseño urbanístico de estas culturas, se considera que fue un centro administrativo religioso. Casi junto a este complejo, sobre la Calle Larga, dirigiéndose al oeste de la ciudad, se encuentra en Museo Agustín Landívar, con una colección de piezas arqueológicas encontrados en el mismo sitio donde se ubican las ruinas de Todos los Santos.

Fuera de la ciudad, por la carretera Cuenca-Molleturo-Naranjal y pasando el Parque Nacional del Cajas (PNC), llegamos a la zona de Molleturo donde se

encuentra un complejo de ruinas, conocido como los Paredones de Molleturo y Cojitambo.

Es un complejo de cerca de 100 hectáreas localizadas a 3660 m de altura, donde se encuentran caminos reales, bases de construcciones para cientos de viviendas, graderías de miles de escalones, canales de riego, atrios, templos, muros, torres y plazas, al estilo Inca pero también se encuentran vestigios de asentamientos Cañaris, son estructuras de piedra similares a las encontradas en el templo de Ingapirca Este sitio pudo haber sido un lugar de concentración masiva para actos religiosos y sacrificios en adoración al dios Sol

Fuera de la provincia, pero a poco tiempo de la ciudad de Cuenca, es posible visitar el complejo arqueológico más grande del país. Se trata del complejo y templo de Ingapirca, ubicada en la provincia del Cañar a 3120 m de altura. Este complejo era el principal templo de adoración al Sol en épocas incásicas. Construido entre los siglos XV y XVI estaba destinado a tener proporciones tan grandes como Machu Picchu en el Perú, pero su construcción fue truncada por la conquista española. Aquí se aprecia una ciudad entera que es coronada por el castillo en la parte central. Modelos de tumbas, casas, patios y cuartos ceremoniales en perfecto estado son posibles de visitar aquí. A los alrededores del sitio, se encuentran las habitaciones de la Vírgenes del Sol, lugares donde se encontraron tumbas, vestigios de caminos reales y un sinnúmero de reliquias arqueológicas como vasijas, utensilios de oro, tejidos y demás piezas de gran valor que son exhibidas en el museo de interpretación con muestras arqueológicas ubicado cerca de las ruinas.

Dentro de la provincia, específicamente dentro del cantón Cuenca, hay un sinnúmero de centros arqueológicos dignos de ser visitado. Esto muestra que la zona del Azuay fue un centro importante dentro del estilo de vida de las culturas prehispánica y cuyos vestigios nos hablan hasta el día de hoy.

### **RUTA DE LAS IGLESIAS**

Cuenca es conocida por la presencia de templos coloniales que como en otras ciudades del país se encuentran ubicadas en el Centro Histórico de la ciudad, para citar algunos por su belleza tenemos: San Sebastián ubicado al occidente de la ciudad, en la calle Bolívar y pasando por la iglesia del Santo Cenáculo se llega al Parque Calderón, donde la imagen de la imponente Nueva Catedral adorna este parque. En las cercanías se encuentran las iglesias de Carmen de San José, San Francisco, Santo Domingo y la Vieja Catedral, restaurada y convertida en lugar plagado de historia y arte religioso, donde se realizan eventos culturales y religiosos.

Caminando algunas cuadras hacia el río Tomebamba llegamos a la Calle Larga donde encontramos las iglesias de La Merced, Cristo Rey y Todos los Santos. Finalmente en el extremo este del centro histórico esta la hermosa iglesia de San Blas.

### **RUTA DE LOS MUSEOS**

Entre las calles Simón Bolívar, Mariano Cueva, Calle Larga y General Torres se encuentran la mayoría de los museos de la ciudad. Estos se los puede recorrer a pie. Fuera de esta zona se destacan el Museo del Banco Central, con varias

colecciones y está ubicado en la Av. Huayna Cápac y Calle Larga, el Museo Agustín Landivar, ubicado en la misma Calle Larga, a pocas cuadras del museo del Banco Central, el Museo Remigio Crespo Toral, en la misma zona. En estos 2 museos anteriores es posible contemplar los vestigios arqueológicos y arquitectónicos que sobrevivieron a la construcción de la ciudad española.

## **RUTA DE EL BARRANCO**

No es necesario buscar demasiado o ir muy lejos. El sitio conocido como el Barranco, popular barrio que queda sobre la calle Larga a orillas del Río Tomebamba, representa un corredor turístico ornitológico dentro de los límites del centro histórico de Cuenca, que a su vez es patrimonio Cultural de la Humanidad, declarado por la UNESCO. Este lugar presenta arbustos de corta altura, muy frondosos y árboles en las riveras del río. La misma presencia de las aguas es un llamativo a las especies de aves que se reúnen en este sitio, en especial muy temprano en la mañana y al atardecer, con sus cánticos y jugueteos. Al final de El Barranco llegamos a una zona de verde vegetación llamada el Paraíso, un parque de 20 hectáreas. Aproximadamente ubicado en la cercanía de la unión de los ríos Tomebamba y Yanuncay. Está cubierto por bosques de vegetación natural y parches de bosque de eucaliptos, en esta zona es factible encontrar especies de aves muy llamativas por su forma y color.

## **RUTAS POR CARRETERA**

### **DESTINOS CERCANOS A CUENCA**

#### **PARQUE NACIONAL DEL CAJAS**

A 36 km. de la ciudad de Cuenca se encuentra el Parque Nacional del Cajas (PNC), una reserva ecológica lacustre de importancia nacional, es una zona en la cual la vegetación cambia dentro de su superficie por lo que es posible encontrar varios ecosistemas y pisos climáticos como el bosque montano, bosque andino y páramo, cada uno con diversidad de especies. La laguna de La Toreadora es uno de los sitios de mayor belleza dentro del PNC. Este lugar esta debidamente equipado con restaurante, centro de administración y centro de interpretación ambiental. Uno de los sitios más llamativos para el turismo ornitológico está ubicado a 1 Km. de la zona de la laguna Toreadora, en las cercanías de la laguna de Illincocha, es una zona muy escabrosa y rocosa, cubierta por un parche de bosque de Polylepis, el cual ha creado un microclima ideal para que sobrevivan especies muy raras y en peligro de extinción, en todas las lagunas se puede practicar la pesca deportiva especialmente de la trucha de río, especie muy apetecida por su exquisito sabor.

El bosque de Migüir es una reserva privada en los límites del PNC a 8 Km. de la laguna Toreadora. Es un sitio de parada obligada para todos los amantes de las aves ya que en este bosque se ubica un población de importante tamaño del endémico Colibrí metallura Gorgivioleta (*Metallura baronii*), especie que se la considera exclusiva del PNC.

## **VALLE DE YUNGUILLA**

Este productivo valle esta ubicado a 33 km., al sur-oeste de la ciudad de Cuenca. Es una zona que no supera los 2.100 metros de altura y con una temperatura promedio de 19 grados centígrados, ofrece una variedad de aves de clima tropical. Por su agradable clima y suelos fértiles este valle ha sido explotado para la producción de caña de azúcar.

Aquí se ubica la Reserva Yunguilla que es un remanente de vegetación natural de matorral seco dentro del valle, esta manejada por la Fundación de Conservación Jocotoco, dedicada a la conservación de espacios naturales y de especies de fauna en peligro. En esta reserva se halla el Matorralero cabecipalido (*Atlapetes palidiceps*), esta especie fue redescubierta en 1998 tras varias décadas de ser considerada como extinta. La población de estas aves no supera las 50 parejas. Además de estas especies es posible encontrar varias especies de colibríes, búhos, mirlos y elenitas.

## **GIRON**

San Juan de Girón está a 44 Km. de la ciudad de Cuenca y es reconocida a nivel nacional por su importante valor histórico y patriótico. Esta pequeña población fue la base de operaciones para la batalla de Tarqui, entre Ecuador y Perú en 1827. Aquí también se firmaron tratados de paz y acuerdos limítrofes que marcaron la historia de la zona y del país. Aquí se encuentra el Museo Casa de los Tratados, ubicado en la misma casa en la que el ejército peruano firmó su rendición, en las varias incursiones fallidas a territorio ecuatoriano, fue

instaurado por las Fuerzas Armadas del Ecuador en 1978, contiene una muestra histórica de hechos similares a través de la historia de este cantón.

Siguiendo la misma ruta tenemos la Escalada de Gigantones localizada a 55 Km. de Girón, por la carretera que lleva hasta Pasaje. Es un ambiente apto para practicar la escalada deportiva.

Cerca de Yunguilla, en la carretera Girón San Fernando encontramos el Corro de Girón, cascada de casi 70 metros de altura esta ubicada a 6 km. de la población de Girón. Es un escenario ideal para la observación de aves, ya que esta rodeada de vegetación natural, llena de especies de orquídeas, bromelias y helechos.

## **CANTON GUALACEO**

Es considerado como el “Jardín del país”, debido a la fertilidad de sus suelos, y su agradable clima. Esta ubicada a 35 Km. de Cuenca.

Es un pueblo que se dedica a la agricultura, donde se producen abundantes legumbres, verduras, maíz, caña de azúcar y frutas. Junto a esta actividad, están los tejidos que son catalogados como uno de los más bellos de la provincia. En esta zona se pueden apreciar las técnicas milenarias heredadas desde tiempos de los Cañaris y que han sobrevivido el paso del tiempo, las diferentes conquistas y cambios culturales que ha vivido la región. Ponchos, cintas, chalinas son los productos más populares.

Otro atractivo de Gualaceo lo constituye su comida típica. El hornado, los llapingachos, el morocho, el tradicional rosero, que es una bebida de colada de maíz con jugo de frutas.

## **CHORDELEG**

Esta pequeña ciudad, ubicada a 40 Km. de Cuenca, es una mezcla de cultura Cañari y legado español, se encuentre muy cerca del cantón Gualaceo. Su población se ha mantenido por generaciones gracias a la elaboración de finas piezas de joyería en plata y oro, donde destacan la elaboración de pendientes, anillos y collares con diseños precolombinos, aquí se desarrolla la técnica de la Filigrana en la que se utiliza finos hilos de oro y plata para realizar piezas de orfebrería de gran elaboración con apariencia de finos tejidos. La industria textil, el bordado y la cerámica también son atractivos para el visitante.

La principal Fiesta de Chordeleg es la Fiesta del Señor de los Milagros, que dura 14 días, desde el 7 hasta el 21 de septiembre. En esta fiesta se elige cada año a un prioste o encargado de organizar los desfiles, las fiestas y actos culturales de gran colorido, dependiendo del presupuesto.

Dentro de la gastronomía de Chordeleg resaltan el cuy con papas, el sancocho con mote pelado y el caldo de gallina runa.

## 4. MARCO EMPIRICO

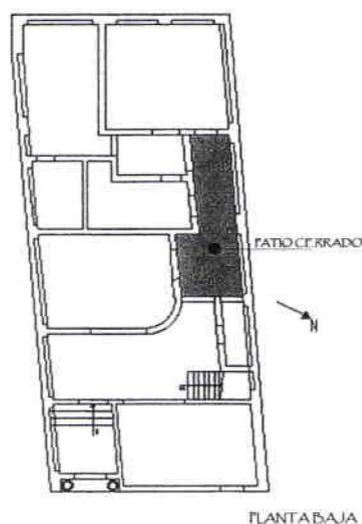
### 4.1 CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

Este hotel boutique estará dirigido a los turistas nacionales e internacionales de clase media alta, por la calidad de servicios que brindará a los huéspedes, buscando con ello cumplir con los objetivos planteados en el proyecto.

### 4.2 CONTEXTO NATURAL

#### FORMA

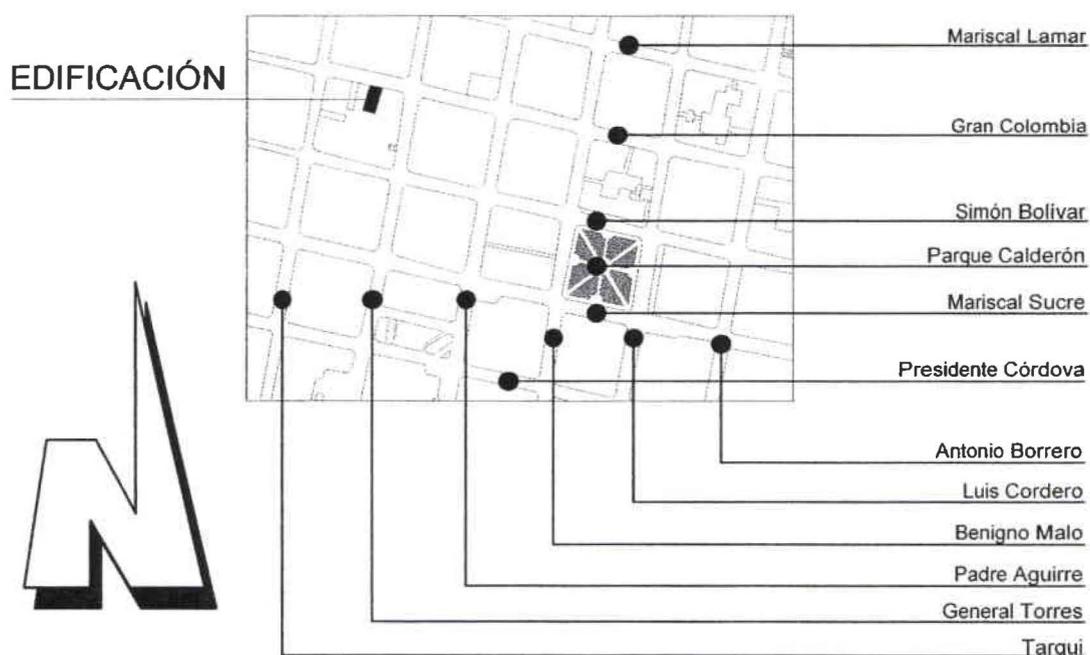
La superficie del edificio seleccionado es de aproximadamente 600 metros cuadrados de construcción. Es de forma irregular y tiene un patio cerrado que está ubicado al noroeste de la planta baja, como podemos ver en el siguiente gráfico.



Cuenta con una fachada frontal asimétrica, con dos puertas laterales, una principal a la izquierda y otra secundaria a la derecha, que nos servirán de apoyo para realizar las futuras remodelaciones.

## UBICACIÓN

La casa seleccionada se encuentra en pleno centro histórico de la ciudad de Cuenca a pocas cuadras del parque principal, parque Calderón, en las calles Gran Colombia y General Torres, al noreste de la ciudad de Cuenca, como podemos ver en el siguiente gráfico.



## CLIMA Y TEMPERATURA

Cuenca tiene una temperatura promedio de 14.6°C, con dos estaciones predominantes, la lluviosa en los meses de octubre a mayo y la seca de junio a septiembre, con variantes climáticas muy típicas de Los Andes, durante todo el año.

### **4.3 IMPACTO AMBIENTAL**

La transformación del hotel boutique en este lugar resulta precisa, pues el ambiente del entorno es muy agradable por tener movimiento comercial, financiero y turístico, y por el aire colonial que tienen las casas que rodean al hotel boutique, donde los huéspedes puedan disfrutar, conocer y gozar de un ambiente acogedor.

La empresa ETAPA Cuenca mantiene un sistema de distribución de agua potable en el Centro Histórico de la ciudad de muy buena calidad, por lo tanto el caudal de agua es suficiente para brindar el abastecimiento de agua al hotel y su uso no altera el caudal a las edificaciones vecinas.

En lo que se refiere a la emisión de olores de las cocinas y los baños, estos serán absorbidos por un sistema de extractores conectados a ductos que los sacan verticalmente al exterior, de esta manera no afectan tanto dentro de hotel como hacia el exterior.

En el diseño del hotel no se encuentra la zona de lavandería de ropa tanto de la lencería del establecimiento como de la ropa de los huéspedes, esto se debe a que toda esta actividad se realizará por medio de la contratación de una empresa privada que se encargará de llevar la ropa sucia y regresarla limpia y planchada.

En lo que se refiere a la recolección de basura tanto orgánica como inorgánica que se produce dentro del hotel, esta será almacenada diariamente en dos contenedores ubicados para el efecto en el patio posterior, así mismo diariamente será trasladada por medio del personal del hotel al botadero

municipal ubicado junto al Parque Industrial de la ciudad, a unos 6 Km. al norte del hotel.

La necesidad de un parqueadero tanto para huéspedes como para el personal de planta, será solucionado con la contratación de espacios en un parqueadero privado que se encuentra a 150 metros del lugar, ubicado en la calle Padre Aguirre 10-58 entre Gran Colombia y Lamar, llamado Parkcuenca que tiene una capacidad para 150 vehículos.

En lo que se refiere al impacto en la producción de ruidos por parte del hotel no afecta al entorno ya que este es de tipo comercial y los que se producen en el exterior no afecta al interior del hotel por tener una sola fachada y encontrarse ubicada a la mitad de la cuadra y entre otras edificaciones.

## 5. ANALISIS DEL INMUEBLE A INTERVENIR

Aquí vamos a conocer la situación actual de esta vivienda particular, que es una edificación patrimonial de la ciudad, que se transformará en un hotel boutique, conservando los detalles arquitectónicos tanto exteriores como interiores, cumpliendo con ello uno de los objetivos planteados.

### FACHADA

La fachada es asimétrica, se divide en tres cuerpos horizontales y tres verticales. Hacia la izquierda del primer cuerpo inferior, se encuentra la entrada principal a la casa, a los lados de la puerta se ubican dos grandes columnas salomónicas de piedra. En el centro hay una ventana dividida en dos por una columna salomónica, con arcos de medio punto y a su derecha otra puerta, que ingresa al local comercial.

A la izquierda del cuerpo central, existe una puerta de doble hoja que por sus características parece ventana que conduce al balcón de hierro forjado apoyado sobre las dos columnas salomónicas de la puerta principal. En el centro hay una ventana rectangular con marco de piedra, que tiene una particularidad, al no estar centrada sino ubicada hacia la derecha del cuerpo central; y, finalmente se encuentra otra puerta de doble hoja que conduce a otro balcón suspendido sobre cuatro soportes de hierro forjado.

Finalmente, el cuerpo superior que sirve de antepecho en la terraza y no permite la visibilidad de la tercera planta desde la calle, como podemos ver en el siguiente gráfico.

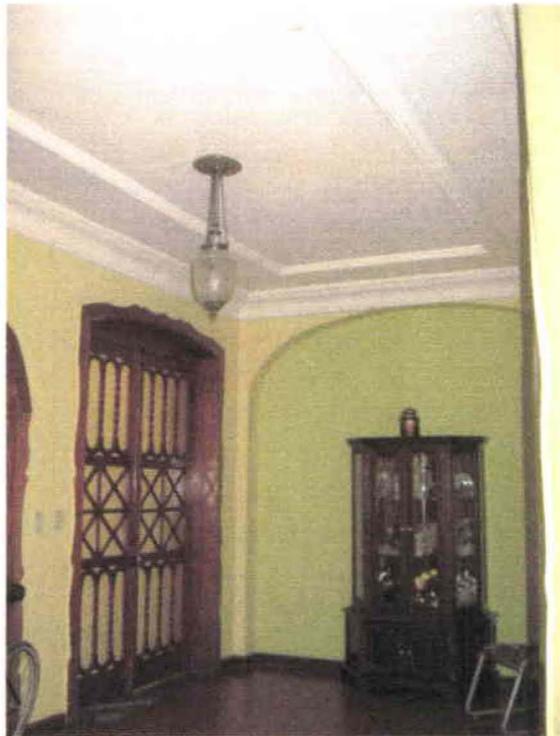


Los sistemas constructivos de la casa son, paredes de ladrillo y cal, cielos rasos de estructura de madera con planchas de yeso, ventanas y puertas de madera de cedro, pisos de madera de eucalipto; y la cubierta, de teja con estructuras de madera.

### **INTERIOR**

En el interior de la casa podemos apreciar y valorar los hermosos detalles arquitectónicos como son los marcos de las puertas, las escaleras con su pasamanos de madera tallada que comunica los pisos; las puertas de madera son talladas y paneladas. Además existen arcos de diferentes tipos. La ventaja es que los detalles arquitectónicos mencionados se encuentran en buen estado, no es necesario ninguna restauración de los mismos.

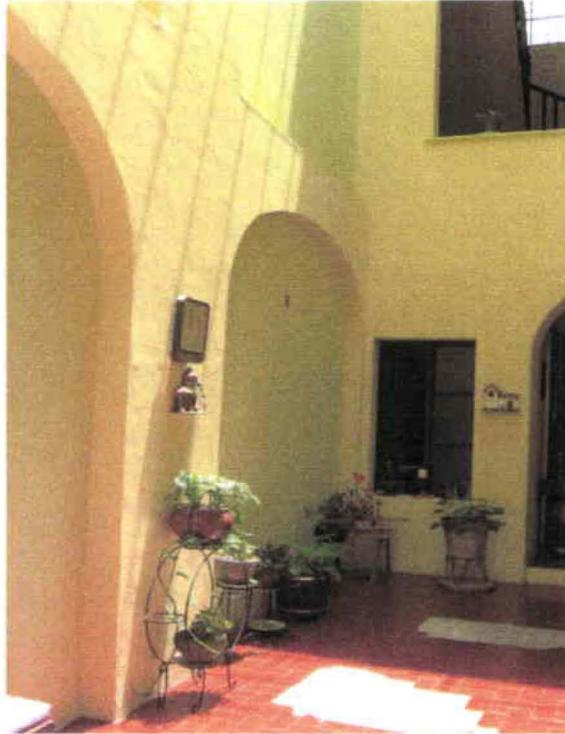
Planta Baja  
Circulación



Planta Baja  
Circulación



Planta Baja  
Patio Cerrado



Escaleras de la  
Planta Baja a la  
Primera Planta Alta



Primera Planta Alta

Acceso a la Sala Principal



Primera Planta Alta

Sala Principal



**Segunda Planta Alta**  
**Terraza**



## 6. ANALISIS

Vemos que el turismo como concepto tiene varios significados, para nuestra propuesta que es la transformación de una vivienda particular a un hotel boutique, hemos escogido el significado que justifica la validez del proyecto: "Turismo son todas las actividades que realizan las personas durante sus viajes, con fines de ocio, negocios u otros motivos no relacionados con el ejercicio de una actividad laboral en el lugar visitado".

Vemos que el turismo va modificándose, es decir surgen cambios de acuerdo a las necesidades de las personas, y por ello con el pasar del tiempo va encontrándose diferentes tipos de turistas con sus características de acuerdo a sus posibilidades económicas, a las actividades que deseen realizar en su viaje y diferentes tipos de hoteles dependiendo del tipo de alojamiento que ofrecen de acuerdo a su categoría, la cual estará determinada por la calidad de sus servicios e instalaciones, el entorno en el que se encuentran.

Se vio la necesidad de crear hoteles boutique, los que se diferencian de los de las grandes cadenas hoteleras por ofrecer un nivel de alojamiento con servicios personalizados y son más pequeños en cuanto al volumen de la edificación de los hoteles convencionales, generalmente están instalados en casas restauradas para mostrar la belleza arquitectónica tanto exterior como interior de la edificación. Son hoteles que por sus servicios, están destinados para turistas de gran capacidad económica.

Siendo Cuenca una ciudad con gran movimiento turístico tanto nacional como internacional, nuestra propuesta justifica su validez ya que aportaría con la

transformación de una vivienda particular a un hotel boutique que contribuiría a solucionar la demanda hotelera que existe.

## 7. CONCLUSIÓN

Hemos llegado a la conclusión de que el turista en el hotel boutique se desarrolla de esta manera:

La vida del hombre va cambiando, no solo en el aspecto físico sino también en las necesidades; cada vez se vuelve más importante alcanzar las metas que se traza cada persona y no es poco frecuente que dentro de estas se encuentren los viajes.

Las necesidades de los turistas van cambiando con el paso del tiempo, los viajes forman parte de la vida de muchas personas, queriendo cada vez más llevar una vida viajera que les lleve a conocer lugares nuevos y enriquecerse con el conocimiento de culturas diferentes.

Por esta razón, se trata de transformar una edificación neovernácula en un hotel boutique especializado en el ofrecimiento de servicios exclusivos que mejore la calidad de la vida de los huéspedes, con espacios arquitectónicos funcionales, brindando ambientes acogedores y haciendo de su estadía un recuerdo inolvidable.

Gracias a la edificación escogida que tiene un valor arquitectónico para la ciudad, porque a más de la presencia de elementos constructivos especiales, en ella se encuentra impregnada una época de la ciudad, la misma que aporta significativamente al entorno urbanístico y cultural de Cuenca, Patrimonio Cultural de la Humanidad, se pudo planificar un proyecto que transforme la misma en un acogedor y funcional hotel boutique.

## 8. PROPUESTAS PROGRAMACIONES

### 8.1 CUADRO DE PROGRAMACION

#### HALL

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Entrar				
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
100%	2.40x3.30m	7.92m <sup>2</sup>	1	

#### RECEPCION

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Trabajar Informar Organizar	Mesa Sillas	1 2	2.10x0.60m 0.60x0.60m	1.84m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
43.8%	3.30x3.00m	9.90m <sup>2</sup>	2	

## SALA DE ESPERA

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Esperar Descansar	Sofás	2	2.00x0.70m	5.62m <sup>2</sup>
	Sillones	2	0.50x0.50m	
	Mesas	3	0.70x0.60m	
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
100 %	3.40x3.32m	11.29m <sup>2</sup>	3	

## OFICINA ADMINISTRATIVA

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Trabajar Informar Organizar Archivar	Escritorio	1	1.50x0.80m	3.96m <sup>2</sup>
	Sillón	1	0.80x0.70m	
	Sillas	2	0.60x0.60m	
	Librero	1	3.50x0.45m	
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
214%	3.55x3.50m	12.43m <sup>2</sup>	4	

## BAÑO EMPLEADOS

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Necesidades biológicas	Mueble lavabo Inodoro	1 1	0.71x0.60m 0.70x0.49m	0.72m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
192 %	1.50x1.40m	2.10m <sup>2</sup>	5	

## INFO TURISTICA

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREATOTAL EQUIPAMENTO
Trabajar Informar Organizar	Escritorio Sillón Sillas	1 1 2	1.50x0.80m 0.70x0.60m 0.60x0.60m	1.67m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREATOTAL LOCAL	ANEXO	
466%	2.70x3.50m	9.45 m <sup>2</sup>	6	

## SALON PRINCIPAL

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Reunirse Divertir Conersar	Sofás Sillones Mesas	2 2 3	2.00x0.70m 0.50x0.50m 0.70x0.60m	5.62m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO	
100%	3.32x3.40m	11.29m <sup>2</sup>	7	

## RESTAURANTE

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Desayunar Comer Cenar	Mesas Sillas	4 16	0.8x0.80m 0.45x0.45m	5.80m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO	
403%	5.40x5.40m	29.16m <sup>2</sup>	8	

## COCINA

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Preparar alimentos	Mesón	1	4.50x0.90m	12.05m <sup>2</sup>
Cocinar	Mesón	1	4.50x0.80m	
Elaborar	Mesón	1	3.80x0.90m	
Trabajar	Refrigeradora	1	0.70x0.70m	
	Congeladora	1	0.70x0.70m	
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO	
120%	5.30x5.00m	26.50m <sup>2</sup>	9	

## BODEGA

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Almacenar Guardar	Estantería	2	2.20x0.60m	2.64m <sup>2</sup>
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO	
75%	2.20x2.10m	4.62m <sup>2</sup>	10	

## DORMITORIO SIMPLE + BAÑO

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Dormir	Cama	1	2.00x1.00m	2.51m <sup>2</sup>
Arreglarse	Velador	1	0.60x0.45m	
Descansar	Mesa	1	0.60x0.40m	

Necesidades biológicas	Mueble lavabo	1	0.86x0.60m	2.16m <sup>2</sup>
	Inodoro	1	0.70x0.49m	
	Cabina ducha	1	1.45x0.90m	

CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO
190%	3.46x2.10m	7.27m <sup>2</sup>	13

72%	1.45x2.56m	3.71m <sup>2</sup>	13
-----	------------	--------------------	----

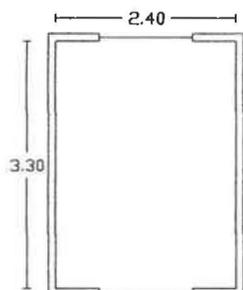
## VESTIDOR EMPLEADOS

ACTIVIDAD	EQUIPAMENTO	CANTIDAD	DIMENSION EQUIPAMENTO	AREA TOTAL EQUIPAMENTO
Cambiarse	Lockers	1	2.00x0.45m	1.31m <sup>2</sup>
Arreglarse	Sillas	2	0.45x0.45m	

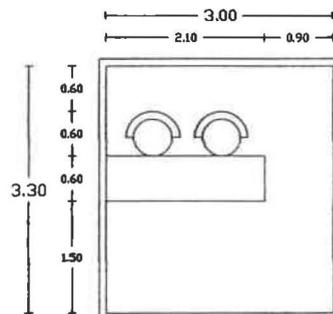
CIRCULACION	DIMENSION LOCAL	AREA TOTAL LOCAL	ANEXO
129%	2.00x1.50m	3.00m <sup>2</sup>	14

## ANEXOS DE CUADRO DE PROGRAMACION

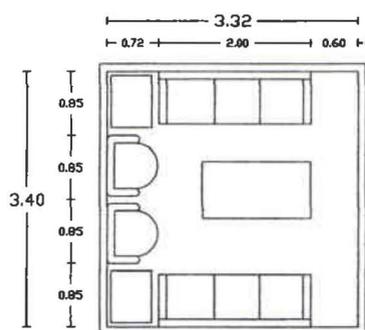
1 HALL



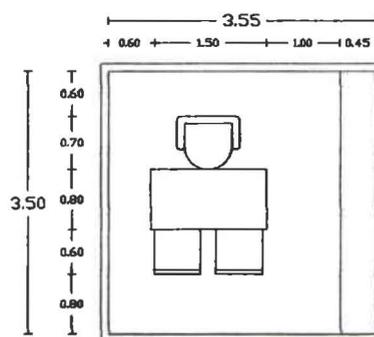
2 RECEPCION



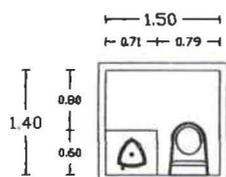
3 SALA DE ESPERA



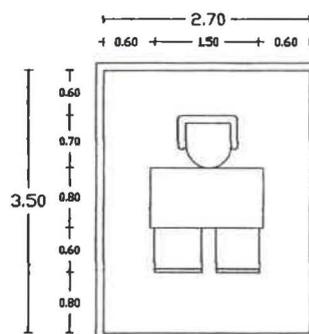
4 OFICINA ADMINISTRATIVA



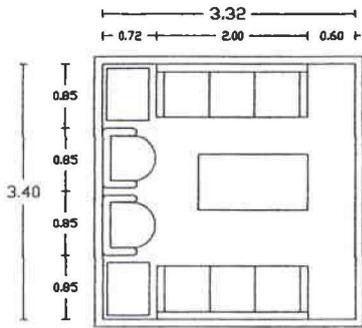
5 BAÑO EMPLEADOS



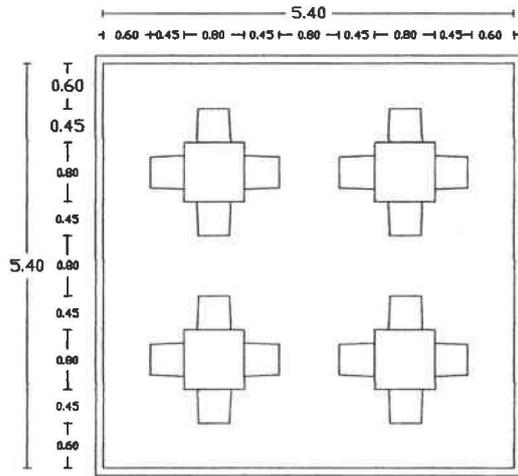
6 INFO TURISTICA



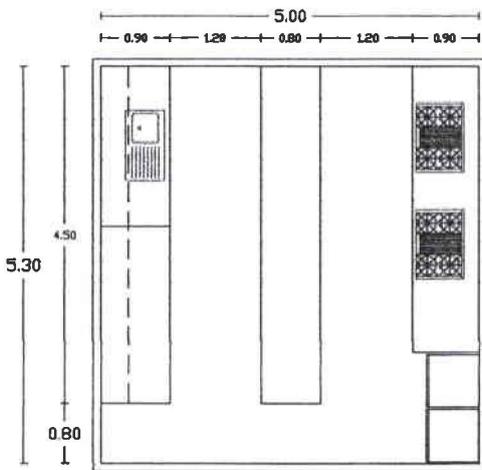
7 SALON PRINCIPAL



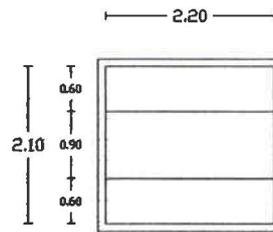
8 RESTAURANTE



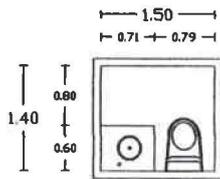
9 COCINA - RESTAURANTE



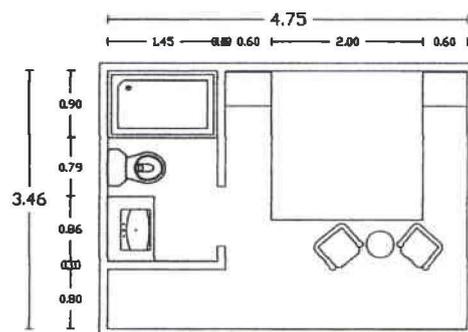
10 BODEGA



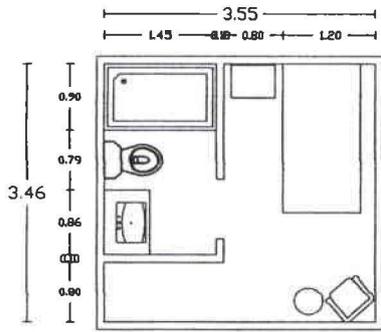
11 BAÑO PUBLICO



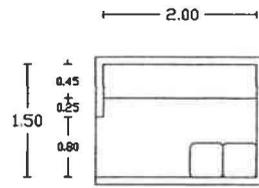
12 DORMITORIO MATRIMONIAL + BAÑO



13 DORMITORIO SIMPLE + BAÑO

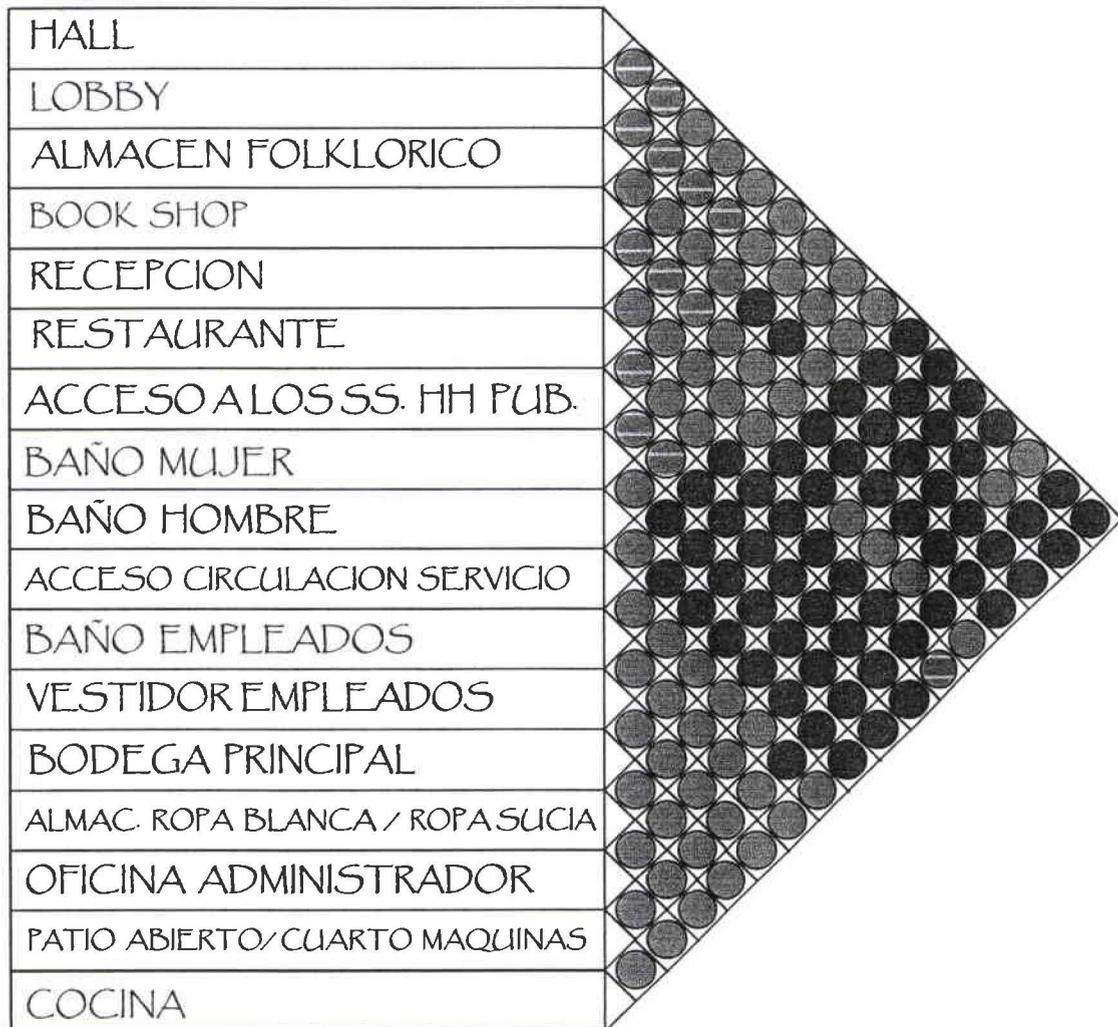


14 VESTIDOR EMPLEADOS



## 8.2 GRILLA RELACIONAL

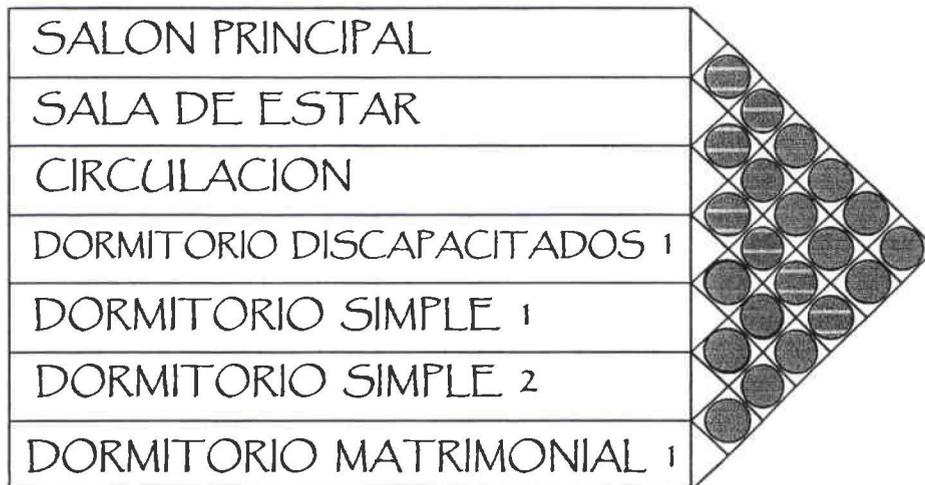
### PLANTA BAJA



### SIMBOLOGIA

- DIRECTA
- INDIRECTA
- NULA

## PRIMERA PLANTA ALTA



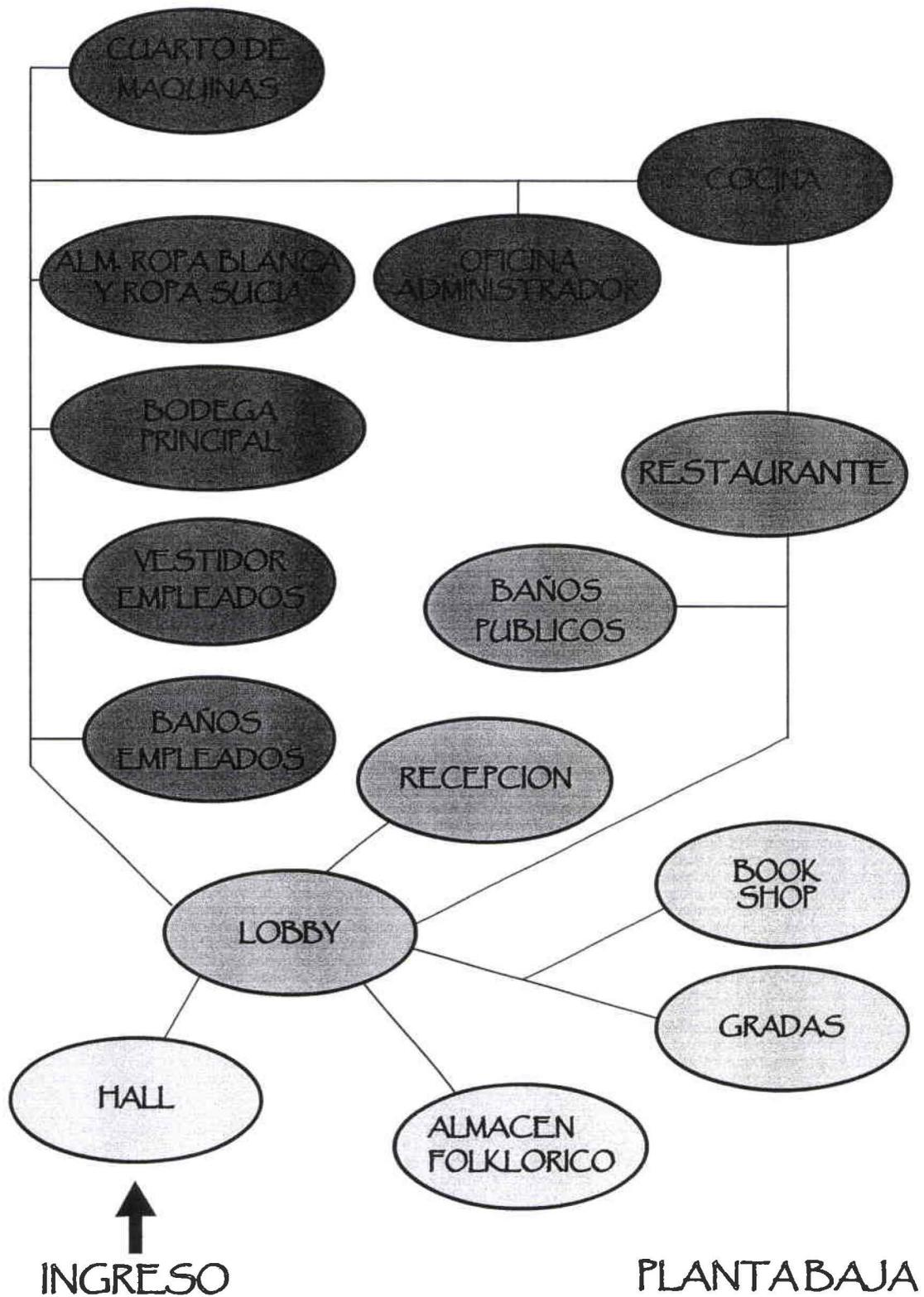
## SEGUNDA PLANTA ALTA

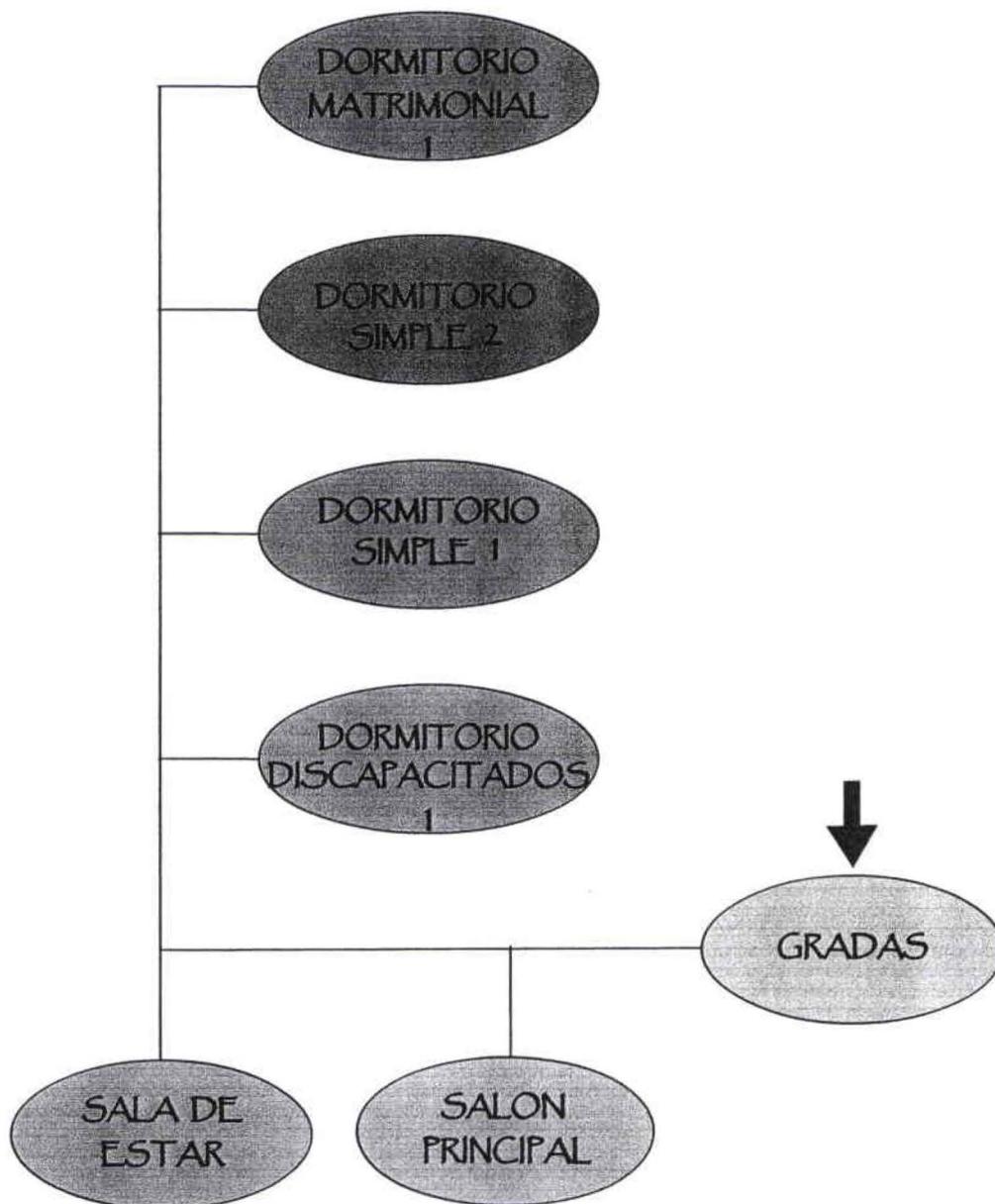


## SIMBOLOGIA

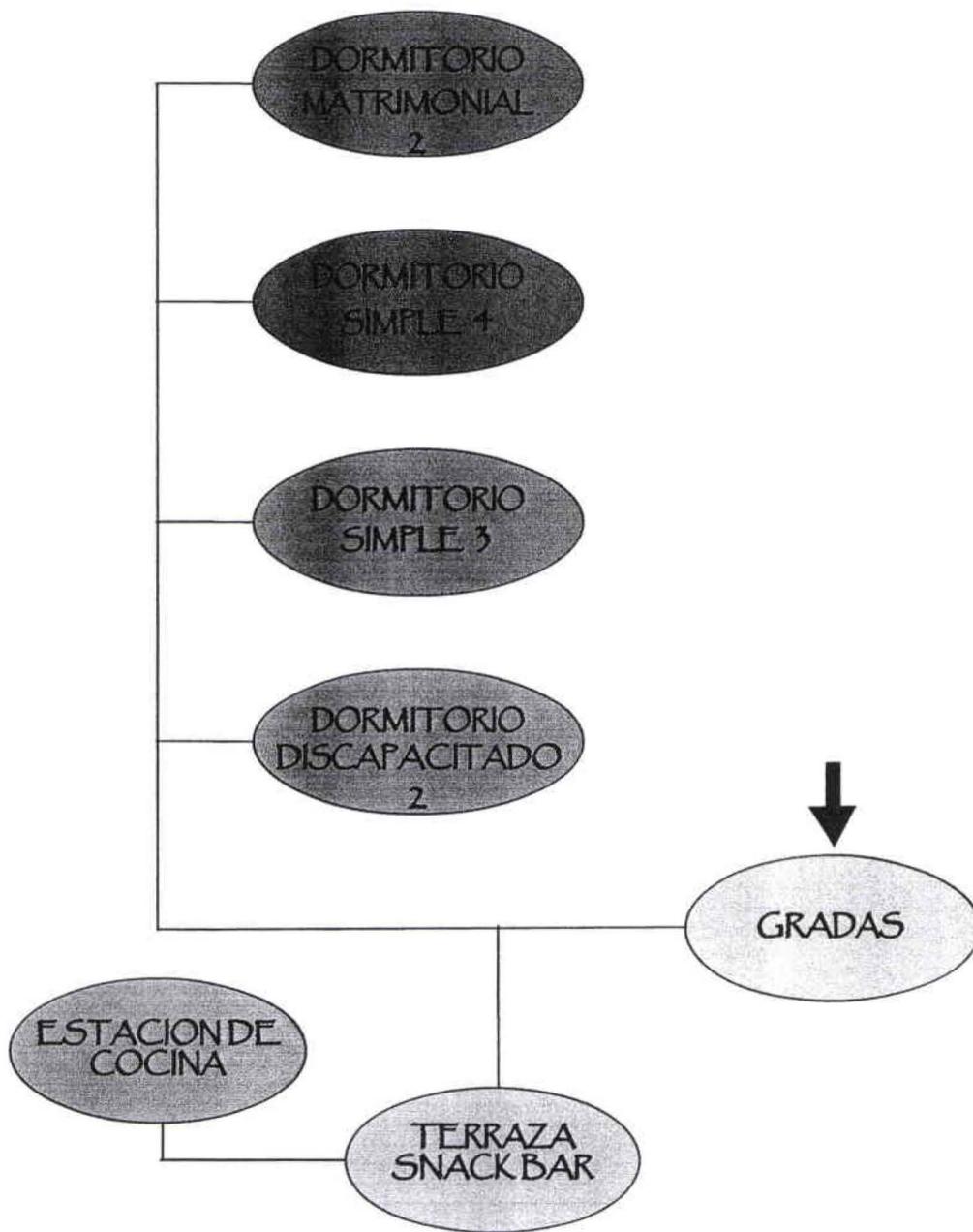
-  DIRECTA
-  INDIRECTA
-  NULA

## 8.3 ORGANIGRAMA



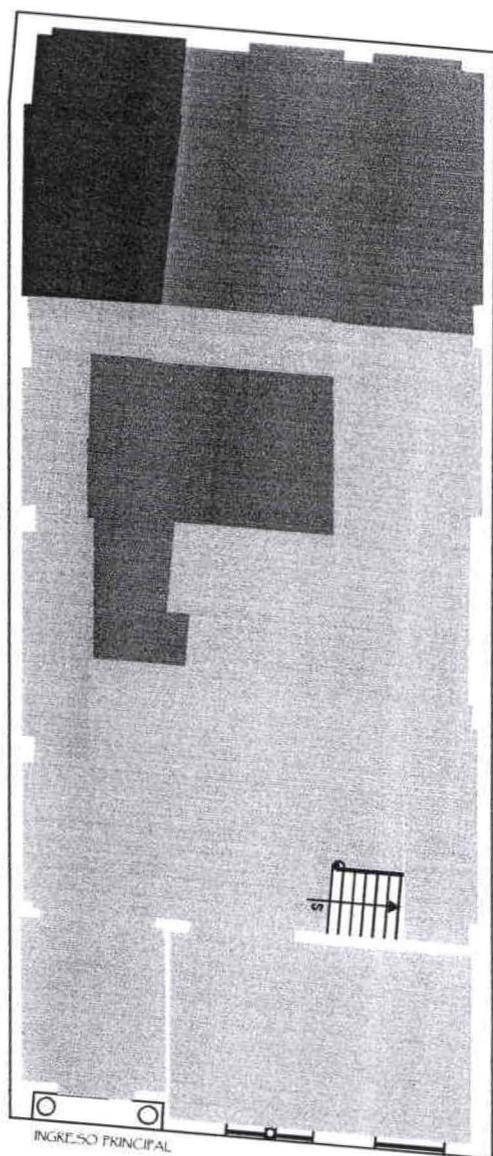


PRIMERA PLANTA ALTA



SEGUNDA PLANTA ALTA

## 8.4 ZONIFICACION



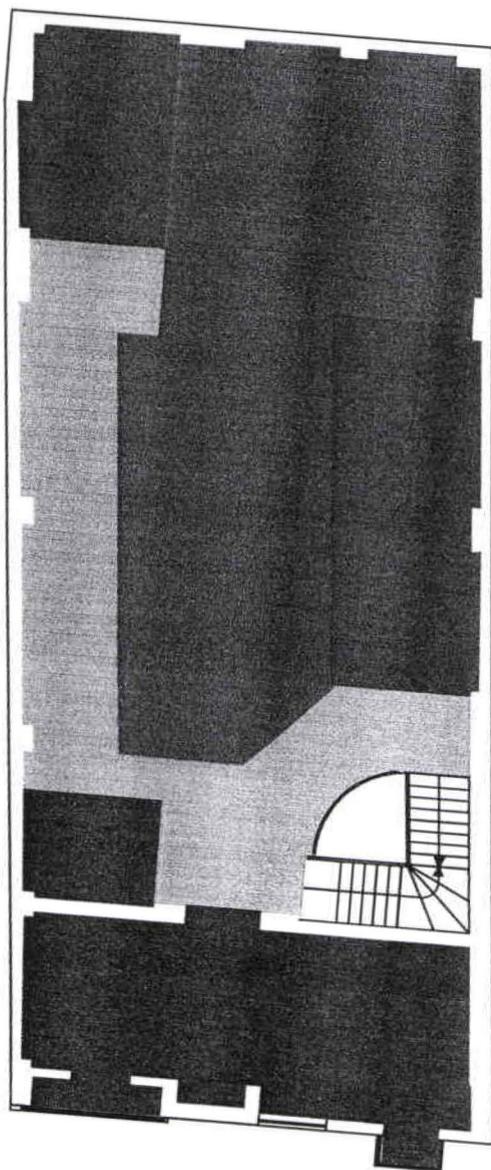
### SIMBOLOGIA

-  ZONA PUBLICA
-  ZONA DE SERVICIO
-  ZONA ADMINISTRATIVA
-  ZONA DE CIRCULACION
-  ABERTURA ESPACIAL

### PLANTA BAJA

## SIMBOLOGIA

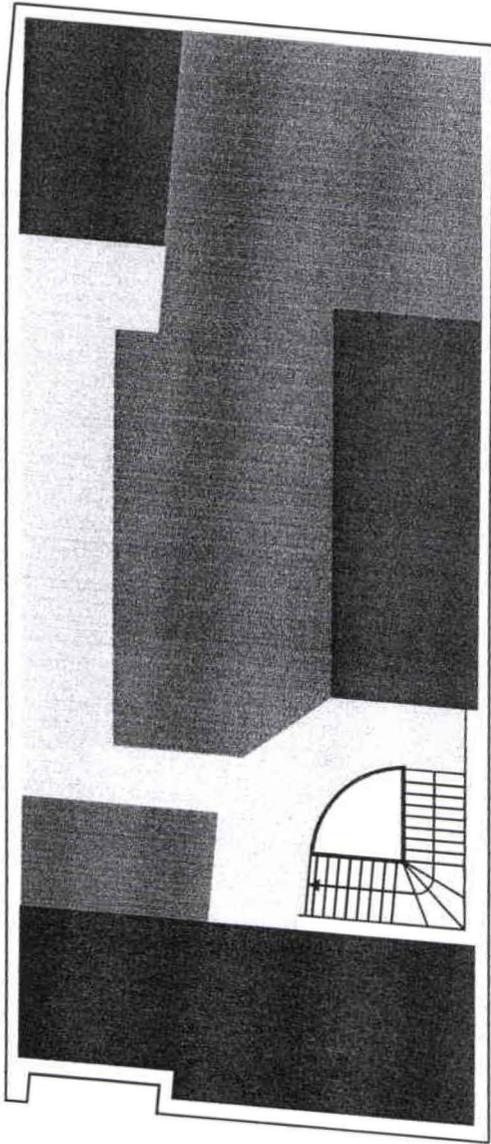
- ZONA SOCIAL
- ZONA DE CIRCULACION
- ZONA DE DORMITORIOS
- ABERTURA ESPACIAL



PRIMERA PLANTA ALTA

## SIMBOLOGIA

- ZONA SOCIAL
- ZONA DE CIRCULACION
- ZONA DE DORMITORIOS
- ZONA DE SERVICIO
- ABERTURA ESPACIAL



SEGUNDA PLANTA ALTA

**LOS PLANOS ARQUITECTONICOS DE ESTE PROYECTO (PG. 103 – 128)**

**SE ENCUENTRAN EN EL TOMO II**



## 11. PROPUESTAS GRAFICAS

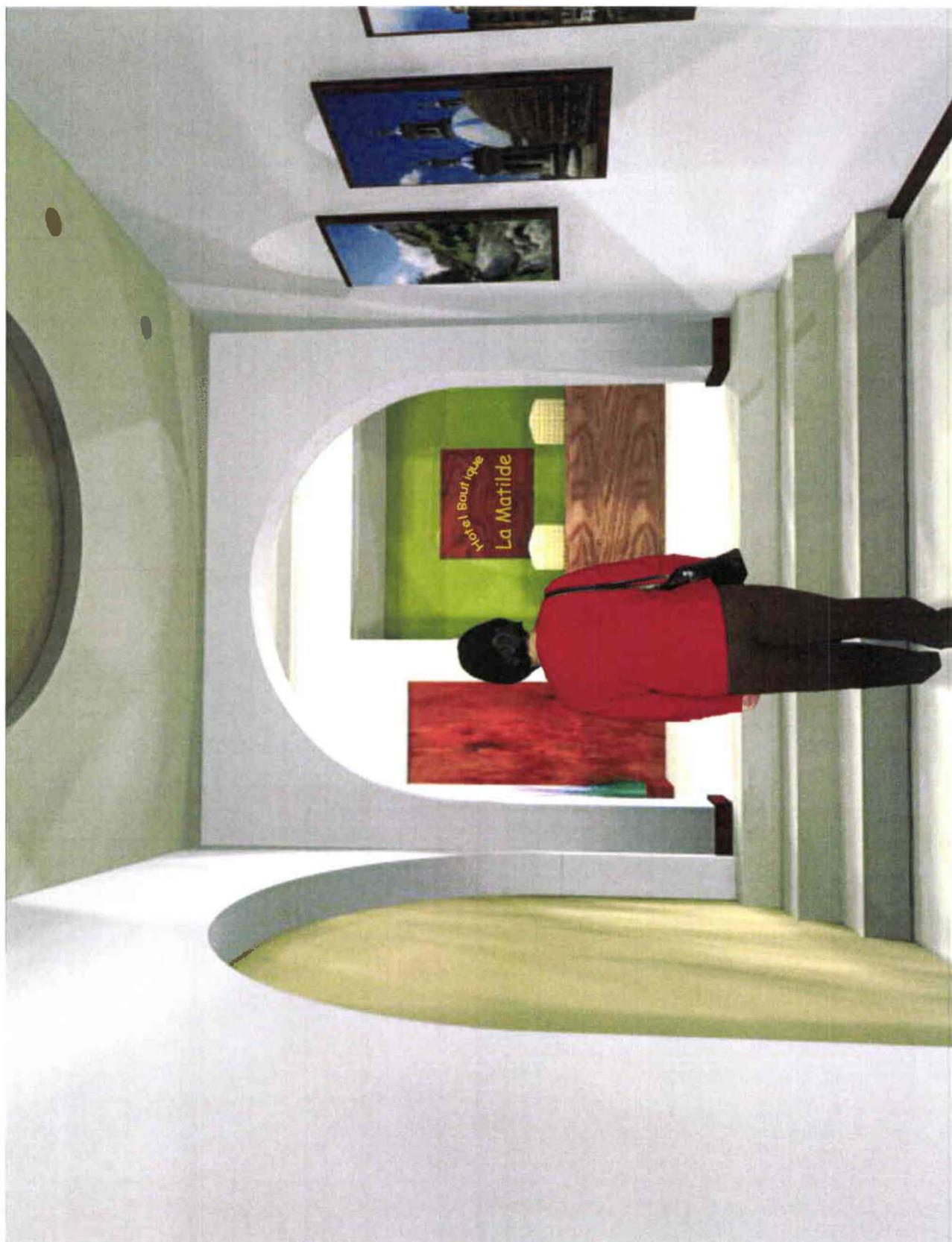
### 11.1 FACHADA

#### FACHADA ORIGINAL

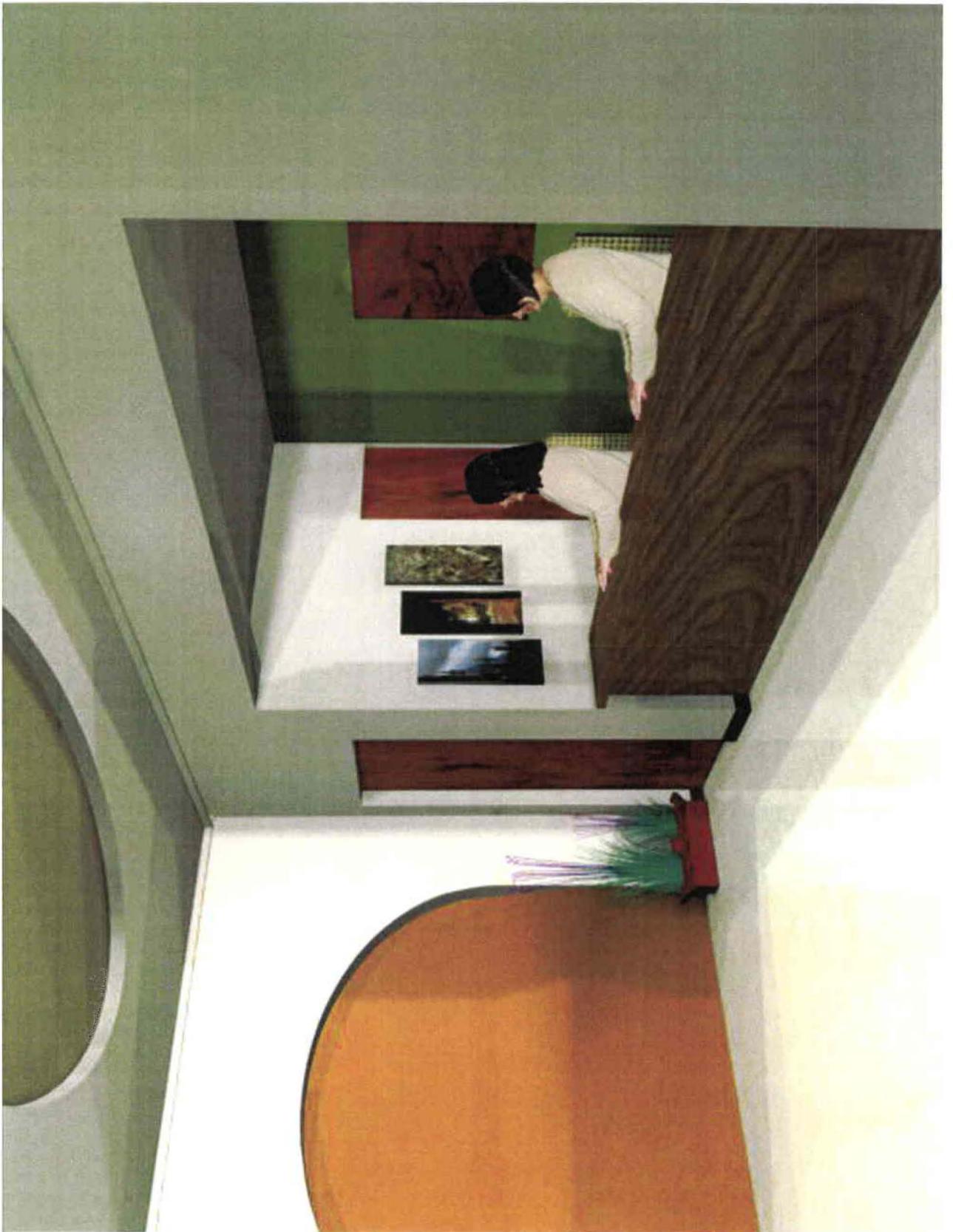


#### FACHADA PROPUESTA





HALL

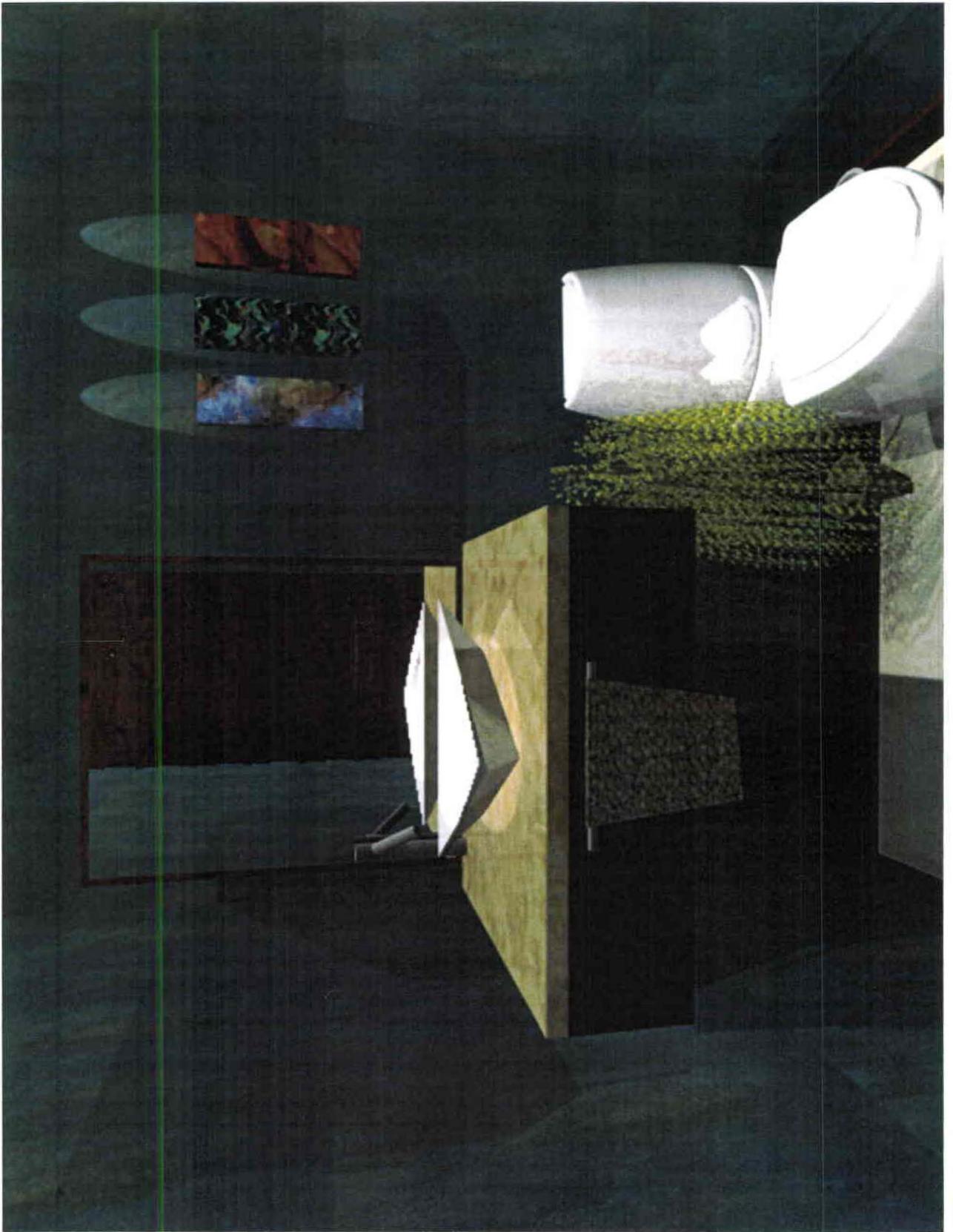


LOBBY

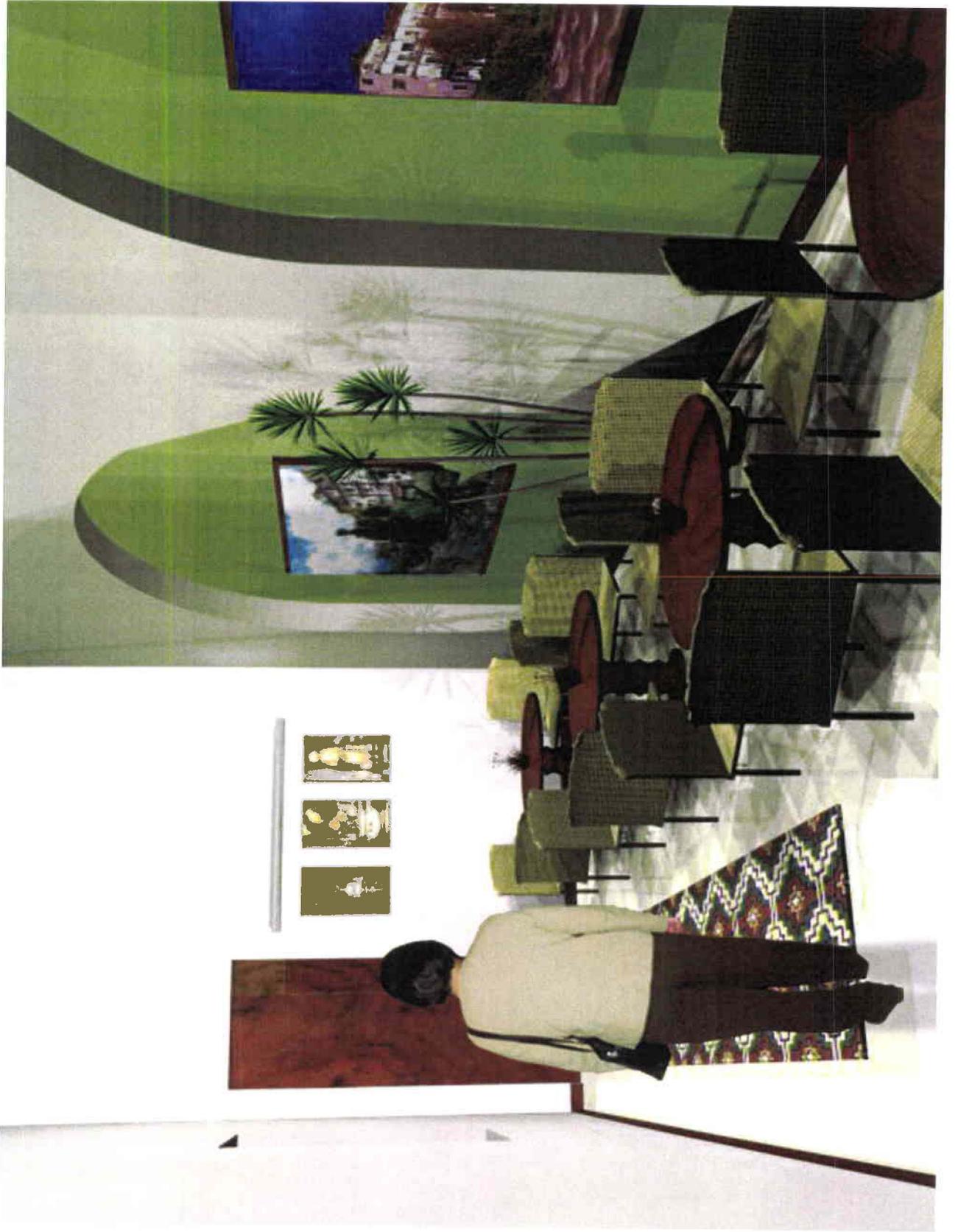


ALMACEN FOLKLORICO

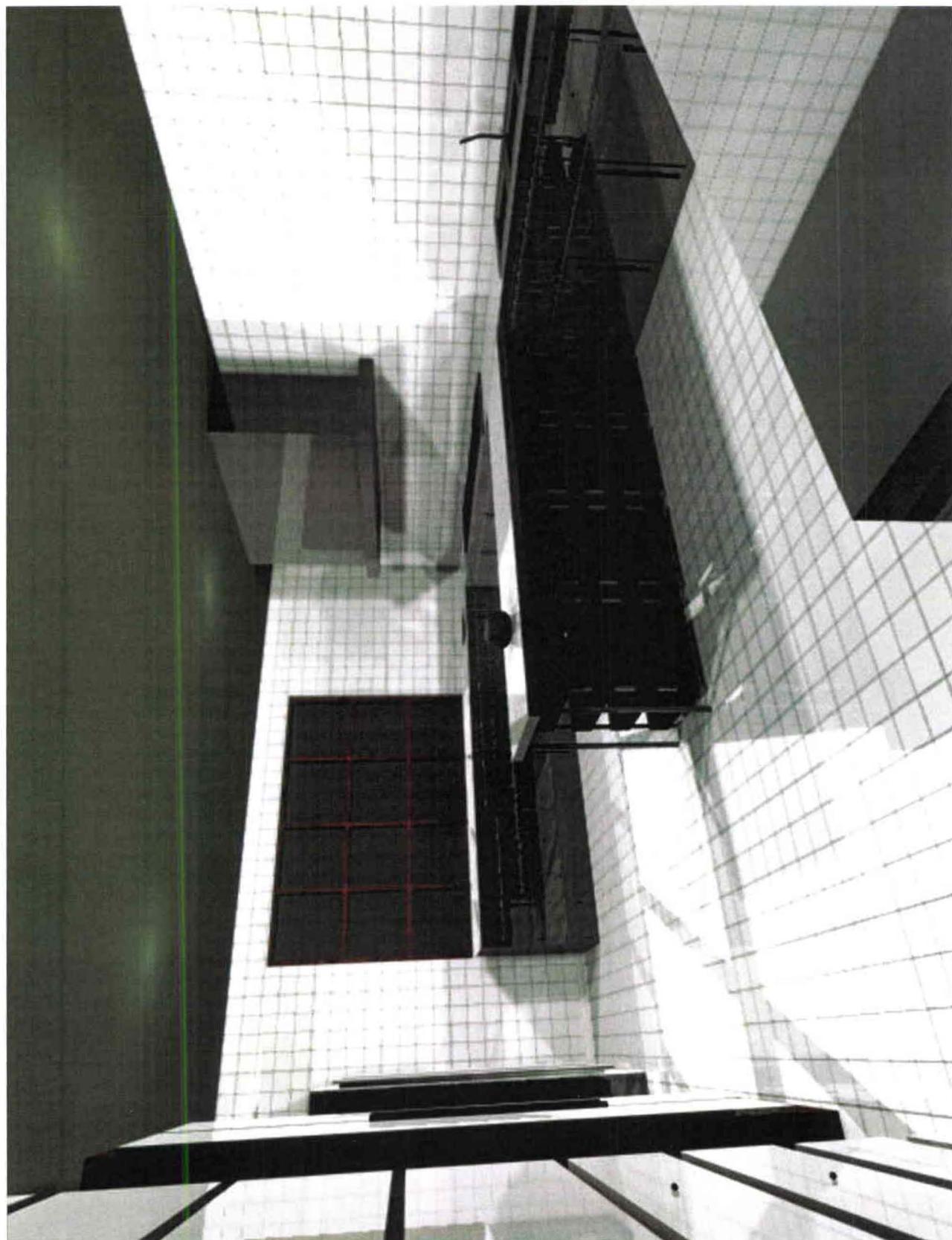




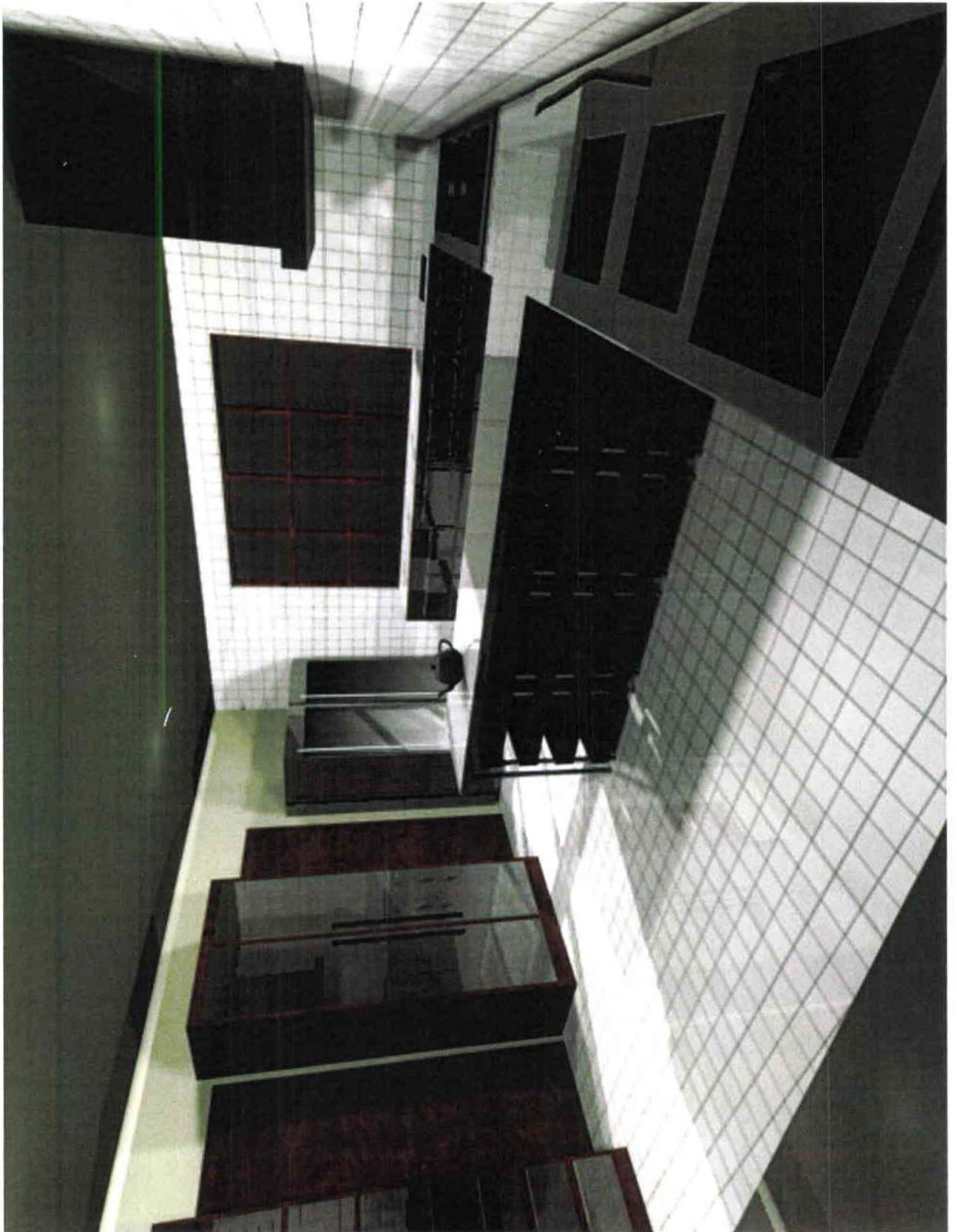
BAÑO PÚBLICO



RESTAURANTE



COCINA 1



COCINA 2



SALON PRINCIPAL



SALA DE ESPERA

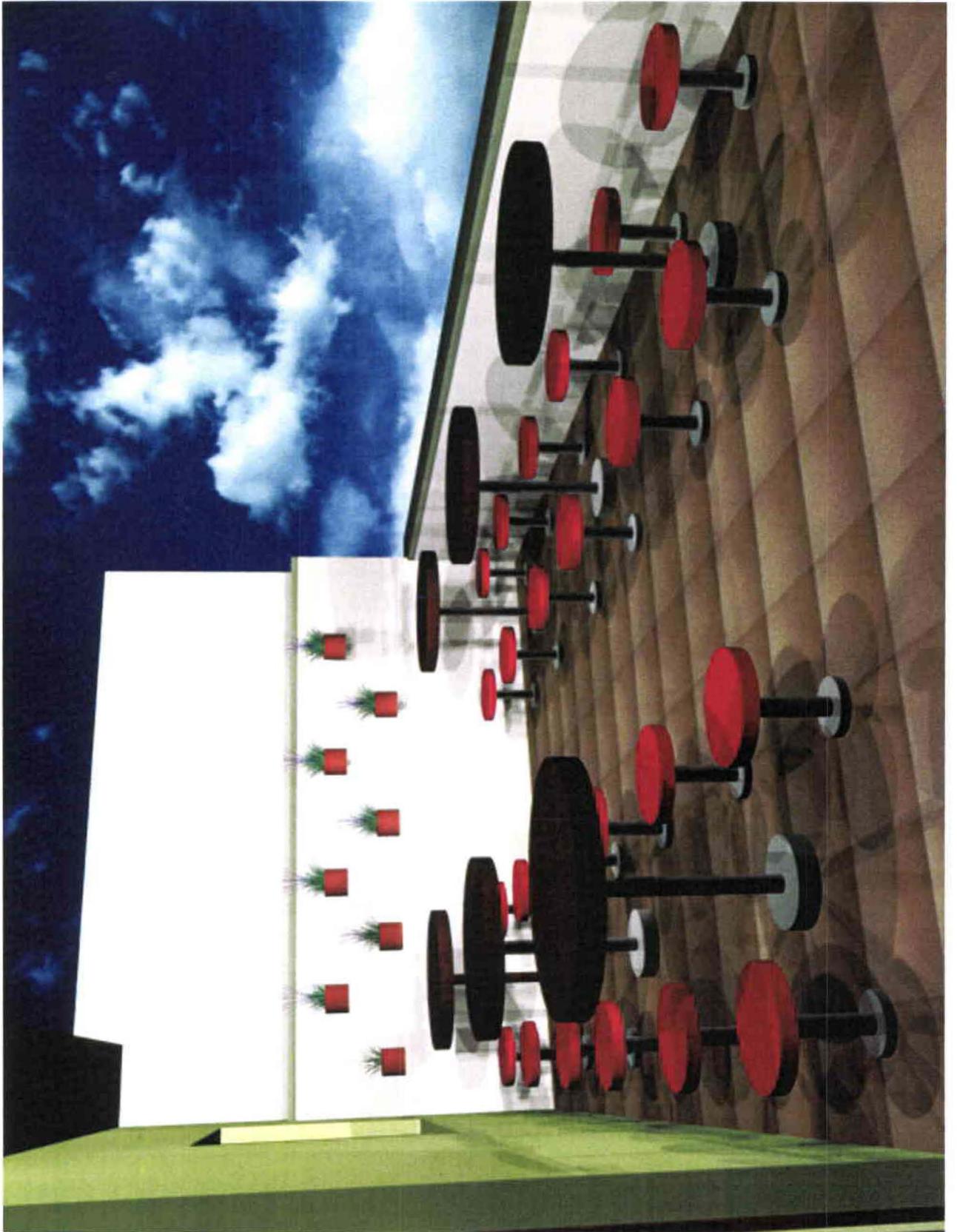




DORMITORIO SIMPLE 1



DORMITORIO SIMPLE 2



TERRAZA SNACK BAR



DORMITORIO



DORMITORIO SIMPLE 4



DORMITORIO MATRIMONIAL 2

## **12. ESPECIFICACIONES TECNICAS**

### **12.1 TRATAMIENTO Y PRESERVACION DE LA MADERA**

El proceso de tratamiento para la preservación de la madera, tiene por objeto el crear un anillo de protección. Los tratamientos requieren que la madera se encuentre en condiciones especiales, tabloncillos de madera de eucalipto, el método de preservación seleccionado. Por lo expuesto, es necesario que una especificación para su tratamiento, considere estos factores y la factibilidad de ejecutarla en el lugar en el que se realicen las obras.

La madera, como cualquier otro material, tiene sus limitaciones, una de ellas, quizás la más importante, es la posibilidad de sufrir ataques de insectos y hongos; o de ser afectada por el fuego, desgaste mecánico y otros, por lo que es necesario preservarla.

La preservación o inmunización de la madera tiene por objeto el modificar la composición química de este material, haciéndola no apetecible a los organismos biológicos.

El efecto protector se consigue tornando a la madera venenosa o repelente a los elementos biológicos que la atacarían si no estuviese preservada.

A continuación se describe el método de aplicación para nuestro proyecto:

La brocha es el método más simple y antiguo, el cual brinda una protección limitada. Se emplea como mantenimiento o protección temporal.

El objetivo del rubro es el tratamiento y preservación de todos los elementos de madera que se indiquen en planos del proyecto, detalles constructivos.

El material mínimo para el tratamiento es Pentaclorofenol en solución de aceites al 5%, los equipos necesarios para la elaboración de este rubro son herramienta menor, sistemas de calefacción, instalaciones especiales, equipo de seguridad para obreros y personal de obra.

Los requerimientos previos a la ejecución del rubro se verificarán en los planos del proyecto, detalles constructivos y documentos de obra, para determinar los elementos de madera a ser tratados.

#### **PASOS DEL TRATAMIENTO:**

- Definición de los procedimientos para la ejecución del rubro.
- Verificación de contenido de humedad de la madera a utilizar.
- Muestras y pruebas de ensayos de tratamiento, controlando su debida ejecución, antes de iniciar el tratamiento de todas las piezas. Determinación del tiempo de tratamiento en baño caliente y frío a observar.
- Certificación del producto preservante, que cumpla con las características químicas y el porcentaje de concentración.
- Piezas de madera con las dimensiones requeridas, los cortes y perforaciones necesarios para la utilización en obra, evitando realizar estos trabajos con la madera ya tratada.
- Piezas de madera limpias, lijadas, libres de polvo u otras sustancias que perjudiquen el tratamiento del preservador.
- Disposición de protecciones cubiertas para la madera: se conservará a distancia suficiente del suelo, mínimo 150 mm.
- Disposición de la maquinaria e instalaciones necesarias para dar el tratamiento.

La madera, se encontrará limpia de polvo, grasas y otras sustancias que perjudiquen el proceso de preservación. Se ha de procurar que todos los cortes y perforaciones a efectuarse en la madera, para colocarlas en obra, se practiquen antes del tratamiento, evitando así que se elimine parte del material preservado o que se rompa el anillo que la protege de la acción biológica, intemperie u otras. De ocurrir éstos cortes o perforaciones, se ha de restablecer el proceso de preservación mediante el agregado de pastas preservadoras en el sitio afectado.

## **12.2 COLOCACION Y SUJECION DEL RECUBRIMIENTO DE ALFOMBRA DE PELO CORTO**

Serán las actividades necesarias para la colocación y sujeción del recubrimiento de alfombra de pelo corto, ver en planos de especificaciones, en donde señala en que ambientes se utilizarán este material.

El objetivo es la colocación de pisos de alfombra, según los planos del proyecto, los detalles de colocación.

Los materiales mínimos son alfombra americano de pelo corto, cemento de contacto, tachuelas, y su equipo mínimo es herramienta menor, equipo y estirador mecánico para colocación de alfombras.

Previo a la ejecución del rubro se verificarán los planos del proyecto, determinando los sitios a ubicar el piso de alfombra. Se observarán y cumplirán las siguientes indicaciones, previo el inicio de la colocación.

- Nivelación y masillado de la superficie con un acabado totalmente liso.

- Verificación del contenido de humedad del piso, que no podrá ser superior al 12%.
- Limpieza de polvo, grasas y otras sustancias que perjudiquen la instalación de la alfombra y el padding.
- Colocación de puertas, ventanas, vidrios y otros elementos que protejan al piso de la intemperie.
- Trabajos de albañilería: terminados y totalmente secos.
- Los trabajos de instalaciones serán terminados y probados.
- Trabajos de pintura y revestimientos: terminados
- El constructor, dirección arquitectónica y fiscalización determinarán los requerimientos adicionales requeridos, antes del inicio del rubro, que garanticen su correcta ejecución y conservación.

Para que el constructor inicie con la colocación de la alfombra, éste verificará que la base se encuentra colocada y lista para recibir el recubrimiento. Se efectuará una prueba del contenido de humedad del piso de cemento, que no superará el 12%. Fiscalización aprobará el inicio de la colocación de la alfombra, cumplidos los requerimientos previos y aprobado el material ingresado a la obra.

La alfombra debe mantenerse desenrollada con anticipación al inicio de la colocación. Con la medida del ambiente a alfombrar, se procederá a recortar o a su vez a unir la alfombra en base de costuras por su parte inferior y de tal forma que no sea perceptible a la vista. Las tiras de alfombra serán unidas en un solo sentido y colocadas perpendicularmente al sentido de la luz natural que ilumina el ambiente. En el perímetro del ambiente a alfombrar, se extenderá

una capa de cemento de contacto de 150 mm. de ancho e igualmente en la cara inferior de la alfombra. Se iniciará su colocación, extendiendo la alfombra desde el centro de la habitación, hacia sus contornos, asegurándola en un vértice inicial, para templearla longitudinal y transversalmente. Para obtener una buena adherencia entre la alfombra y el cemento de contacto, se dejará el estirador mecánico mientras se produce la unión de éstos elementos, impidiendo siempre la formación de bolsas de aire o arrugas en cualquier sitio del recubrimiento.

En los remates visibles y cambios de piso se colocará un sardinel de aluminio, asegurado con taco fisher y tornillo. Durante el tránsito de ejecución de obra, la alfombra será protegido con papel grueso o similares, y para su entrega se aspirará y limpiará en su totalidad.

### **12.3 COLOCACION DE PORCELANATO**

El objetivo es la colocación de pisos de porcelanato antideslizantes, según los planos del proyecto, los detalles de colocación, ver en planos de especificaciones, en donde señala en que ambientes se utilizarán este material.

Los materiales mínimos para la colocación son porcelanato americano calidad "A" antideslizante, cemento portland, aditivo pegante, emporador, agua, silicona; que cumplirán con el capítulo de especificaciones técnicas de materiales.

Los equipos para la colocación de porcelanato son herramienta menor, cortadora manual de cerámica, amoladora.

Previo a la ejecución del rubro se verificarán los planos del proyecto, determinando los sitios a ubicar el piso de cerámica. El constructor elaborará dibujos de taller en los que se definirá la distribución y colocación en detalle de tipos, colores, empalmes, juntas de dilatación, formas y su relación con los revestimientos de azulejos en paredes, los que deberán aprobarse por la dirección arquitectónica y la fiscalización. Se cumplirán las siguientes observaciones e indicaciones, previo al inicio de la colocación.

- Selección y muestra aprobada de fiscalización del material cerámico a utilizar, con certificaciones del fabricante de sus características técnicas. De considerarlo necesario, fiscalización solicitará los ensayos y pruebas correspondientes para su aprobación.
- El material cerámico será ubicado en un sitio próximo al de la colocación.
- Verificación de las recomendaciones de dosificación, aplicaciones y uso de aditivos.
- Verificación de las indicaciones y recomendaciones del fabricante, sobre productos preparados para emporar el porcelanato.
- Verificación de alineamiento, pendientes, impermeabilización, superficie de acabado, nivelaciones y pendientes del masillado a revestir.
- Limpieza de polvo, grasas y otras sustancias que perjudiquen la adherencia del mortero. Hidratación previa del piso en el que se vaya a instalar la cerámica.
- Instalaciones bajo el piso: terminadas y probadas.
- Definición del tipo de rejillas para desagües a colocar en el piso de cerámica, verificación de su funcionamiento y protección durante la ejecución del rubro.

- Tinas colocadas, fijadas al piso y protegidas, verificado el funcionamiento de desagües.
- Trazo de niveles y guías, para control de colocación del piso cerámico.

El constructor verificará, comprobará y recibirá la aprobación de fiscalización de que el piso se encuentra en condiciones de recibir adecuadamente la cerámica, los planos de taller son suficientes, el material ingresado es el adecuado y que se han cumplido con los requerimientos previos.

Con la revisión de los planos de detalle se realizarán los trazos de distribución de la cerámica a colocar. Se iniciará con la colocación de maestras de piola que guíen y alineen la ubicación de la cerámica, definiendo el sitio desde el que se ha de empezar dicha colocación. Sobre la superficie previamente humedecida, con la ayuda de una tarraja se extenderá una capa uniforme de pasta de cemento puro y aditivo pegante, para seguidamente colocar la baldosa cerámica, la que mediante golpes suaves en su parte superior, se fijará y nivelará, cuidando que quede totalmente asentada sobre la pasta de cemento; se eliminará el aire y pasta en exceso. La unión de baldosas tendrá una separación de 2 mm., la que se mantendrá con clavos del diámetro indicado; la pasta de cemento se limpiará de la cerámica antes de que se inicie su fraguado e igualmente se la retirará de las juntas, conformando canales de profundidad uniforme, para su posterior emporado.

Todos los cortes se deberán efectuar con una cortadora manual especial para estos trabajos, evitando el desprendimiento o resquebrajamiento del esmalte, a las medidas exactas que se requiera en el proceso de colocación.

Las juntas de dilatación, se efectuarán durante el proceso de colocación, conformando canales uniformes, perfectamente alineados, de la profundidad del material cerámico.

Para proceder a emporar las juntas entre cerámicas y las de dilatación, se esperará un mínimo de 48 horas, luego de haber colocado la cerámica. El emporado se lo realizará con porcelana existente en el mercado, en el color escogido y conforme las indicaciones del fabricante llenando totalmente las mismas a presión, con espátula plástica, procediendo al retiro de los excesos, iniciado el proceso de fraguado. Las juntas se limpiarán concurrentemente con su ejecución y se las hidratará por 24 horas, para su correcto fraguado. Las juntas no cubrirán el esmalte del cerámico.

Las juntas de dilatación, se realizarán con similar material y la adición de emulsión acrílica pura, en proporción 20:1 en volumen, terminándola en forma similar a las juntas entre cerámicas.

Las juntas con las tinas, serán selladas con silicona, colocado con pistola de presión, para impedir el ingreso del agua.

## **12.4 COLOCACION DE CERAMICAS EN PAREDES**

Son todas las actividades para la provisión y aplicación de un recubrimiento cerámico a las paredes de la edificación, por lo general utilizada en ambientes expuestos a humedad constante.

El objetivo es la construcción del recubrimiento cerámico, disponiendo de una superficie de protección impermeable y fácil limpieza, según los planos del proyecto.

Los materiales mínimos son cerámicas americanas de 300x300x50mm, resistencia al desgaste mínimo 3, cemento portland, emporador, silicona, agua; que cumplirán con el capítulo de especificaciones técnicas de materiales.

Sus equipos mínimos son herramienta menor, cortadora manual, amoladora, piedra para pulir.

Previo a la ejecución del rubro se verificarán los planos del proyecto, determinando los sitios a ubicar la cerámica en paredes. El constructor elaborará dibujos de taller con los que se realizará una distribución y colocación en detalle de tipos, colores, empalmes, y su relación con los pisos cerámicos, los que deberán aprobarse por parte de la dirección arquitectónica y la fiscalización. Se cumplirán las siguientes observaciones e indicaciones, previo al inicio de la colocación.

- Selección y muestra aprobada de fiscalización de los materiales cerámicos y otros a utilizar.
- Hidratación del azulejo por medio de inmersión en agua, por un mínimo período de 6 horas.
- Verificación de las indicaciones y recomendaciones del fabricante, sobre productos preparados para emporar.
- El terminado del enlucido será paleteado, con el rehundido de toda la zona a colocar el azulejo para obtener una superficie a nivel, con la mampostería que no lleva azulejo. Prever un acanalado o media caña en los remates del azulejo.
- Verificación de estado, verticalidad y nivelaciones del enlucido; limpio, firme, plano, sin rajaduras o grietas, libre de material flojo y rebabas de mortero. Se

realizarán pruebas de percusión sobre el enlucido, reparando todas las áreas mal adheridas; las grietas se repararán con masilla plástica y malla plástica, garantizando su impermeabilidad y sellamiento.

- Limpieza de polvo, grasas y otras sustancias que perjudiquen la adherencia de la pasta de cemento. Humedecimiento previo de la superficie a revestir.
- Trabajos de albañilería e instalación totalmente concluida: colocado del recubrimiento de piso, instalaciones empotradas y similares.
- Protecciones generales de los sitios o elementos que se afecten con el trabajo.
- Tinas colocadas y fijadas al piso y paredes. Bordos de tinas concluidos y enlucidos.
- Las indicaciones anteriores son referidas a la colocación de azulejo con pasta de cemento puro. Cuando el constructor solicite la colocación con productos industriales preparados en fábrica, se implementará las siguientes indicaciones: la superficie a recubrir será totalmente seca y limpia y el azulejo no será humedecido.

El constructor verificará, comprobará y recibirá la aprobación de fiscalización de que las paredes se encuentran en condiciones de recibir adecuadamente la cerámica, los planos de taller son suficientes, el material ingresado es el adecuado y que se han cumplido con los requerimientos previos.

Con la revisión de los planos de detalle se realizarán los trazos de distribución de la cerámica a colocar. Se iniciará con la colocación de maestras de piola que guíen la ubicación de la cerámica, definiendo el sitio desde el que se ha de empezar dicha colocación, siempre de abajo hacia arriba. Sobre la superficie

previamente humedecida, con la ayuda de una tarraja se extenderá una capa uniforme de pasta de cemento puro, para seguidamente colocar la baldosa cerámica, la que mediante golpes suaves en su parte superior, se fijará y nivelará y escuadrará, cuidando que quede totalmente asentada sobre la pasta de cemento; se eliminará el aire y/o pasta en exceso. La unión de baldosas tendrá una separación de 2 mm., la que se mantendrá con clavos (separadores) del diámetro indicado; la pasta de cemento se limpiará de la cerámica, antes de que se inicie su fraguado e igualmente se la retirará de las juntas, conformando canales de profundidad uniforme, para su posterior emporado.

Todos los cortes se deberán efectuar con una cortadora manual especial para estos trabajos, evitando el desprendimiento o resquebrajamiento del esmalte, a las medidas exactas que se requiera en el proceso de colocación.

Las uniones en aristas, se realizarán con el azulejo a tope, rebajado el espesor a 45° al interior, mediante pulido con piedra o corte especial de máquina.

Para emporar las juntas entre cerámicas, se esperará un mínimo de 48 horas, luego de haber colocado la cerámica. El emporado se lo realizará con porcelana existente en el mercado, en el color escogido y conforme las indicaciones del fabricante (a falta de porcelana, se realizará un mortero de proporción 1: 10 cemento blanco - litopón) llenando totalmente las mismas a presión, con espátula plástica, procediendo al retiro de los excesos, iniciado el proceso de fraguado. Las juntas se limpiarán concurrentemente con su ejecución y se las hidratará por 24 horas, para su correcto fraguado. Las juntas no cubrirán el esmalte del cerámico.

### 13. CUADRO DE ACABADOS

#### PLANTA BAJA HALL

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Paredes: estucado color blanco. Arco: estucado color beige.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta principal original restaurado.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FUOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	No	No

#### LOBBY

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Paredes: estucado color blanco. Arco: estucado color durazno pastel.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta zona de servicio: puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FUOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	No	No

## RECEPCION

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americana de pelo corto de color gris.	Estucado color blanco y verde militar.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	Mueble con mesón de madera de cedro color miel lacado mate.	No

## ALMACEN FOLKLORICO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Estucado color blanco y durazno pastel.	Tiras de madera de cedro color cafe miel lacado brillante.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio templado de 4 mm.	Escaparates y repisas: madera de eucalipto, color cereza oscuro, lacado mate.	No

## BOOK SHOP

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Estucado color blanco.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio esmerilado de 4 mm.	Mueble bajo: madera de eucalipto, color cereza oscuro, lacado mate.	No

## CIRCULACION DE SERVICIO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Paredes: estucado color blanco. Arcos: estucado color ocre pastel.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio esmerilado de 4 mm.	No	No

## ACCESO A S.S.H.H. PUBLICOS

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Estucado color blanco y amarillo pastel.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	No
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio esmerilado de 4 mm.	No	No

## S.S.H.H. PUBLICOS

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color carbón 60x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color beige.	No

## RESTAURANTE

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Paredes: estucado color blanco. Arcos: estucado color verde aceituna.	Claraboya.	No
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	No	Vidrio templado de 6mm. con soporte de estructuras metálicas color café.

## COCINA

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Cerámica americana color blanco de 7 cm. de altura.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio templado de 4 mm.	Muebles de acero inoxidable.	No

## OFICINA ADMINISTRATIVA

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americana de pelo corto de color café.	Estucado color blanco y chocolate pastel.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio esmerilado de 4 mm.	No	No

## S.S.H.H. EMPLEADOS

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Cerámica americana color blanco de 7 cm. de altura.	No	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de madera.	No

## ALMACENAMIENTO ROPA BLANCA Y ROPA SUCIA

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Estucado color blanco.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Cerámica americana color blanco de 7 cm. de altura.	No	Repisas de MDF color café chocolate.	No

## BODEGA PRINCIPAL

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Estucado color blanco.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Cerámica americana color blanco de 7 cm. de altura.	No	Repisas de MDF color chocolate.	No

## PATIO ABIERTO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Tejuelo de barro 20x20 cm.	Esmaltado de color blanco para exteriores.	No	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate y vidrio templado de 4 mm.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
No	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio templado de 4 mm.	No	No

## CUARTO DE MAQUINAS

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cerámica americana color blanco 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta metálica de color café.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Cerámica americana color blanco de 7 cm. de altura.	Estructuras metálicas de color café y vidrio esmerilado de 4 mm.	No	No

## PRIMERA PLANTA ALTA

### SALON PRINCIPAL

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Tabloncillo de eucalipto, color café, lacado a mate.	Estucado color blanco y ocre pastel.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio templado de 4 mm.	Gigantografía con soporte de madera de eucalipto.	No

### SALON DE ESPERA

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Tabloncillo de eucalipto, color café, lacado a mate.	Pared: estucado color blanco. Arco: estucado color morado.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	No	No

## DORMITORIO DISCAPACITADOS 1

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color gris.	No

## DORMITORIO SIMPLE 1

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color azul.	No

## DORMITORIO SIMPLE 2

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color beige.	No

## DORMITORIO MATRIMONIAL 1

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto, color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color café.	No

## SEGUNDA PLANTA ALTA

### TERRAZA SNACK BAR

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Tejuelo de barro 20x20 cm.	Esmaltado de color blanco para exteriores.	No	Puerta panelada de madera de eucalipto color café oscuro, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
No	No	Mesas: madera tratada para exteriores, color café oscuro y taburetes de color rojo.	No

### ESTACION DE COCINA

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Cerámica americana de color blanco 30x30 cm.	Cerámica americana de color blanco 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color café oscuro, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Muebles de acero inoxidable.	No

## DORMITORIO DISCAPACITADOS 2

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color café oscuro.	No

## DORMITORIO SIMPLE 3

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color azul oscuro.	No

## DORMITORIO SIMPLE 4

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color blanco.	No

## DORMITORIO MATRIMONIAL 2

PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Alfombra americano de pelo corto color beige.	Estucado color blanco y papel tapiz americano.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	Marco de madera de eucalipto color chocolate, lacado mate y vidrio claro de 4 mm.	Closet de madera de cedro color café oscuro, lacado mate.	No

## BAÑO

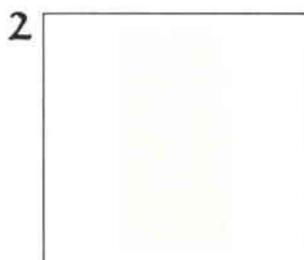
PISOS	PAREDES	TUMBADOS	PUERTAS
Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Porcelanato americano color beige 30x30 cm.	Cielo raso de yeso estucado pintado de color blanco.	Puerta panelada de madera de eucalipto color miel, lacado mate.
BARREDERAS	VENTANAS	MUEBLES FIJOS	ESTRUCTURAS ADICIONALES
Madera de eucalipto de 7 cm. de altura, color chocolate lacado mate.	No	Mueble para lavabo de madera de eucalipto color café con mesón de mármol color beige.	No

## 14. CATALOGO

### PORCELANATO



Porcelanato americano  
color beige 30x30 cm.

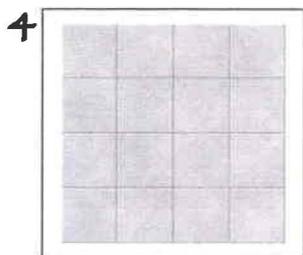


Porcelanato americano  
color beige 60x30 cm.



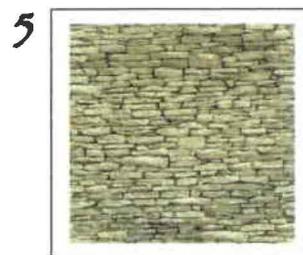
Porcelanato americano  
color carbón 60x30 cm.

### CERAMICA



Cerámica americana  
color blanco 30x30 cm.

### PIEDRA

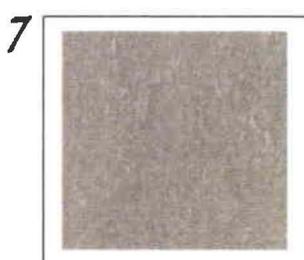


Piedra turí cuencano  
color beige claro  
20x10 cm.

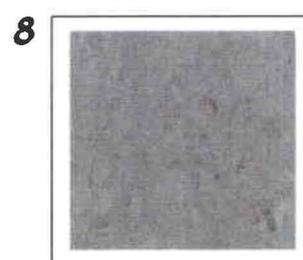
### MARMOL



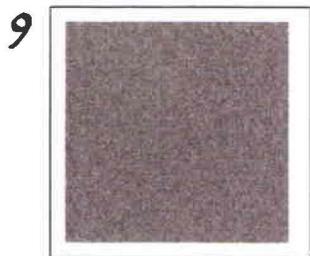
Mármol español  
color beige.



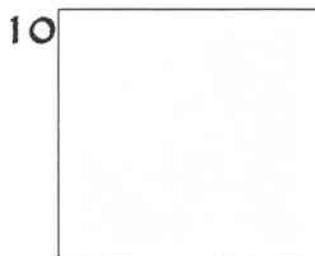
Mármol español  
color café.



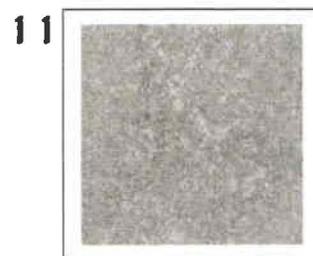
Mármol español  
color azul.



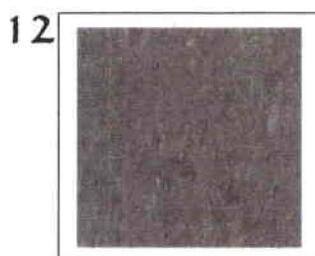
Mármol español  
color café oscuro.



Mármol español  
color blanco.

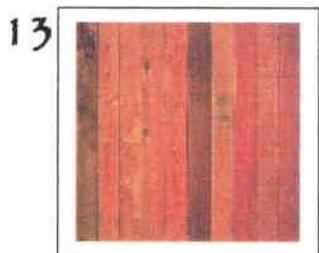


Mármol español  
color gris.

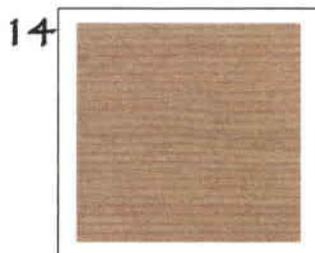


Mármol español  
color azul oscuro.

## MADERA

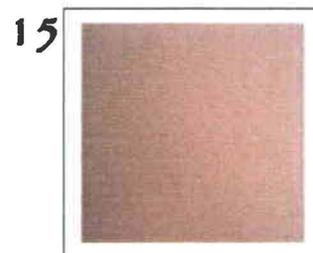


Tablancillo de madera  
de eucalipto.



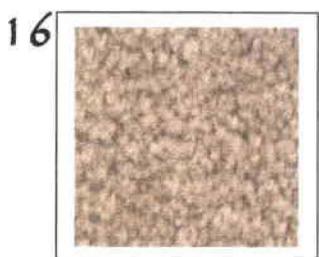
Tiras de madera  
de cedro.

## TEJUELO

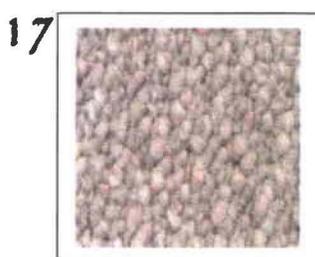


Tejuelo de barro  
20x20 cm.

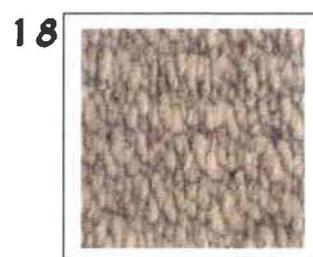
## ALFOMBRA



Alfombra americana  
pelo corto color beige.

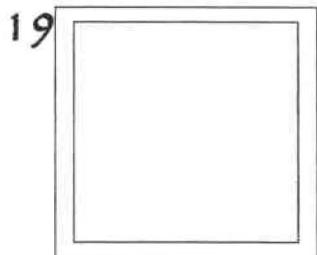


Alfombra americana  
pelo corto color gris.



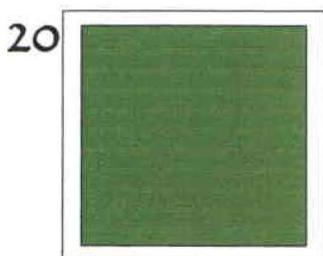
Alfombra americana  
pelo corto color café.

## COLOR PAREDES

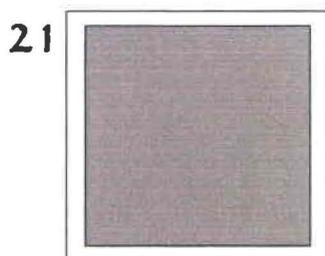


Pintura satinada color blanco.

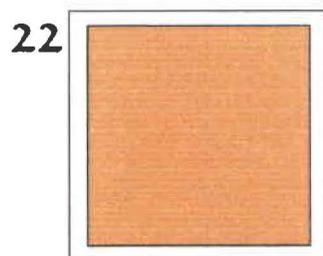
## COLORES



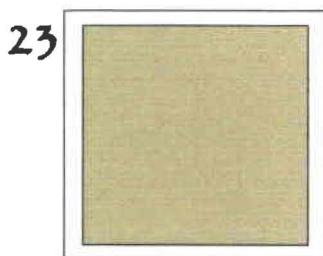
Pintura satinada color verde aceituna.



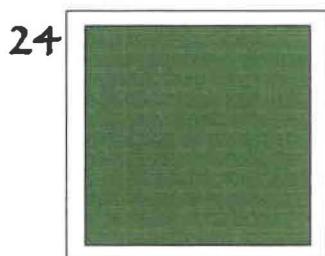
Pintura satinada color chocolate pastel.



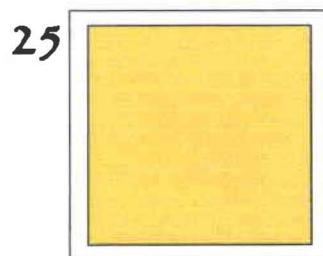
Pintura satinada color durazno pastel.



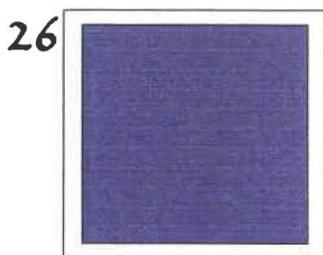
Pintura satinada color beige.



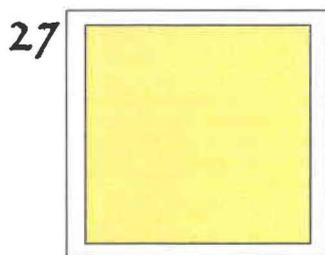
Pintura satinada color verde militar.



Pintura satinada color ocre pastel.



Pintura satinada color morado.



Pintura satinada color amarillo pastel.

## SANITARIOS

28



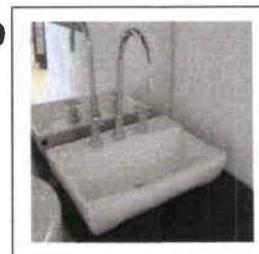
Lavamanos Stylo  
Triangolare BRIGGS

29



Lavamanos Stylo  
Reggio BRIGGS

30



Lavamanos Castelli  
BRIGGS

31



Inodoro Kingsley  
Redondo BRIGGS

32



Columna Hidro  
BRIGGS

33



Columna Hidro  
BRIGGS

## GRIFERIAS PARA BAÑO

34



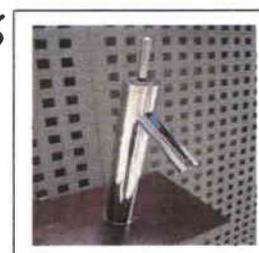
Juego para lavamanos  
BRIGGS

35



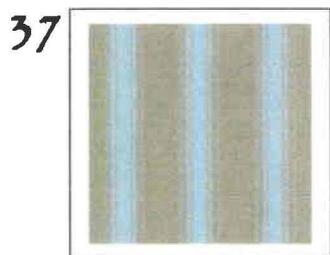
Juego para lavamanos  
BRIGGS

36

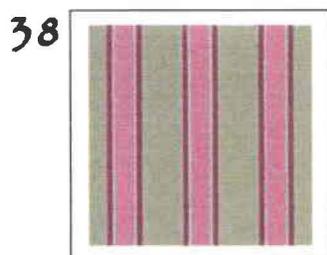


Juego para lavamanos  
BRIGGS

## PAPEL TAPIZ



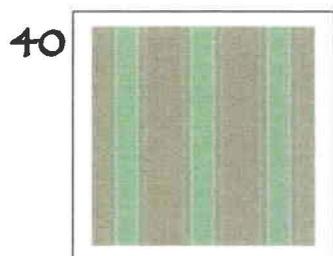
Papel tapiz americano.



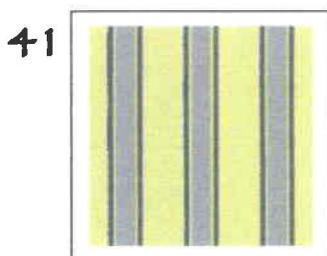
Papel tapiz americano.



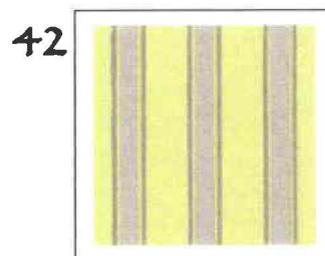
Papel tapiz americano.



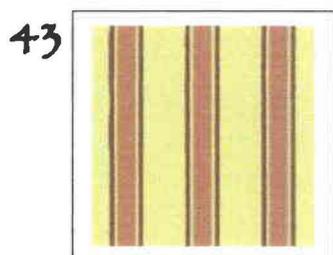
Papel tapiz americano.



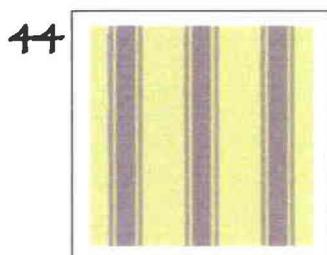
Papel tapiz americano.



Papel tapiz americano.



Papel tapiz americano.



Papel tapiz americano.

## COCINA INDUSTRIAL

45



Modelo de cocina industrial.

46



Modelo de cocina industrial.

## ILUMINACION

47



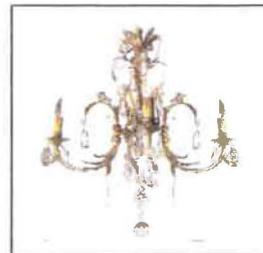
Boquilla para foco dicroico color acero inoxidable.

48



Boquilla para foco fluorescente (downlight) color acero inoxidable.

49



Lámpara araña de vidrio cortado para cuatro focos

## SILLA ELEVADOR

50



Silla desplegada, funcionamiento silencioso, asiento ergonómico.

## 15. MEMORIA ESCRITA

### EL INMUEBLE

El inmueble seleccionado para transformarlo a un hotel boutique está situado en la ciudad de Cuenca, en la calle Gran Colombia 11-45 y General Torres, en el centro histórico, y pertenece a la Sra. Matilde Abad Vda. de Merchán; su uso actual es vivienda-comercio.

La casa se construyó en 1944, consta de tres plantas, aunque a simple vista se sugiere una fachada de dos pisos ya que el remate de la misma sirve de antepecho en la terraza y no permite la visibilidad de la tercera planta.

La vivienda está considerada dentro de la tipología de arquitectura denominada "Neovernácula", que se desarrolló en Cuenca entre los años 1940 y 1960 aproximadamente. Existen edificaciones de este tipo en el área, en la zona del Ejido (sur de la ciudad), que para ese entonces era considerada la periferia de la misma, y que se encuentra a unos 800m. aproximadamente de su parque principal, llamado "Parque Calderón". Son pocos los ejemplos que se tiene en el centro de la ciudad pero que por sus características tipológicas son fácilmente identificables.

Los sistemas constructivos de la casa son, paredes de ladrillo y cal, cielos rasos de estructura de madera con planchas de yeso, ventanas y puertas de madera de cedro, pisos de madera de eucalipto; y la cubierta, de teja.

Las características básicas de la arquitectura Neovernácular son:

\* Vanos con arcos de medio punto.

\* Paredes de ladrillo y cal

- \* Caracterización del acceso con columnas, capitel y basamento de piedra
- \* Zócalo de Piedra
- \* Remate de la fachada en cornisa sin alero
- \* Cubierta de teja a una o dos aguas
- \* Balcón de hierro, recto o curvo como elemento de decoración
- \* Uso de la madera como elemento decorativo en pasamanos, puertas y ventanas.

Esta vivienda está considerada como un valor arquitectónico en la ciudad, porque a más de la presencia de elementos significativos se encuentra impregnada una época de la ciudad la misma, que aporta significativamente al entorno constructivo y cultural de Cuenca, Patrimonio Cultural de la Humanidad.

## **FACHADA**

Es asimétrica, se divide en tres cuerpos horizontales y tres verticales. Hacia la izquierda del primer cuerpo inferior, se encuentra la entrada principal a la casa, a los lados de la puerta se ubican dos grandes columnas salomónicas de piedra. En el centro hay una ventana dividida en dos por una columna salomónica, con arcos de medio punto y a su derecha otra puerta, que ingresa al local comercial.

A la izquierda del cuerpo central, existe una puerta de doble hoja que por sus características parece ventana que conduce al balcón de hierro forjado apoyado sobre las dos columnas salomónicas de la puerta principal. En el centro hay una ventana rectangular con marco de piedra, que tiene una

particularidad, al no estar centrado sino ubicada hacia la derecha del cuerpo central; y, finalmente se encuentra otra puerta de doble hoja que conduce a otro balcón suspendido sobre cuatro soportes de hierro forjado.

Finalmente, el cuerpo superior que sirve de antepecho en la terraza y no permite la visibilidad de la tercera planta desde la calle, como podemos ver en el siguiente gráfico.



## INTERIOR

En el interior de la casa podemos apreciar y valorar los hermosos detalles arquitectónicos como son los marcos de las puertas, las escaleras con su pasamanos de madera tallada que comunica los pisos; las puertas de madera son talladas y paneladas. Además existen arcos de diferentes tipos. La ventaja

es que los detalles arquitectónicos mencionados se encuentran en buen estado, no es necesario ninguna restauración de los mismos.

## **EL PROGRAMA**

Para el cambio de uso de una vivienda particular a un hotel boutique, hemos planteado la siguiente organización:

En la planta baja se encuentran zonas públicas como: hall, recepción, almacén folklórico, “book shop”, baños públicos, restaurante y zonas de servicio para el personal del hotel como: cocina, cuarto de máquinas, oficina administrativa, cuarto de almacenamiento de ropa blanca y ropa sucia, baño de empleados con su vestidor y un patio abierto.

En la primera planta alta se encuentra el salón principal y la sala de estar que son ambientes de zona pública y en la zona íntima se encuentran los dormitorios.

En la segunda planta alta hacia adelante hay una terraza abierta en la que se instalará un “snack bar” con su estación de cocina y hacia atrás la zona íntima en la que se encuentran los dormitorios.

## **LA PROPUESTA**

El hotel boutique se llamará Hotel Boutique “La Matilde”, su nombre va en honor a la dueña de la casa, Sra. Matilde Abad de Merchán.

En el hotel boutique “La Matilde”, el espacio físico prestará los siguientes servicios:

-En la planta baja el hotel contará con un área de recepción e información turística con conexión con aerolíneas nacionales e internacionales y con agencias de turismo. Se instalará un almacén folklórico, "book shop", un restaurante, el área administrativa y la zona de almacenamiento y bodega, con el fin de que el personal realice sus tareas sin interrumpir las actividades de los huéspedes. Se abrió un acceso desde la recepción que comunica con el baño y vestidor de empleados, cuartos de almacenamiento de ropa sucia y de ropa blanca, oficina administrativa, cocina, patio abierto y el cuarto de máquinas, para que el ingreso de los diferentes productos se haga hacia sus respectivas áreas sin molestar al huésped.

- Se equipará el hotel boutique con dormitorios matrimoniales, simples y para personas discapacitadas, distribuidos en la primera y segunda plantas altas y de esta manera se creará un ambiente privado para el visitante, cada uno de los cuales contará con su propio baño, conexión a internet de banda ancha, tv cable, teléfono con discado internacional y fax.

- En la primera planta alta se instalará un salón principal para cualquier tipo de evento social, con una capacidad para treinta personas; esta zona tiene acceso directo por las escaleras desde el primer piso y no tiene relación con el área privada, además cuenta con dos balcones hacia la calle, lo que mejora su ventilación y aumenta su atractivo. Junto a este salón se encuentra la sala de estar que por su ubicación divide el espacio hacia los dormitorios.

-La segunda planta alta se divide en dos zonas: la privada de los dormitorios y hacia delante en la terraza funcionará un "snack bar" provisto de su estación de

cocina para uso exclusivo de los huéspedes, aprovechando además las vistas hacia un sector de la ciudad.

- Se instalará una silla elevadora en la pared junto a las escaleras, que servirá para el transporte de personas con discapacidad motora hasta la primera y segunda plantas altas.
- Se jugará mucho con el manejo de la iluminación artificial en todos los espacios, creando así ambientes acogedores.
- Como una de las propuestas, se creará una abertura espacial en la parte posterior, para tener iluminación y ventilación naturales en el hotel.
- Se colocará un sistema de ventilación artificial que servirá para extraer los olores de la cocina industrial y de los baños, conectados a ductos que los sacan verticalmente al exterior.

## 16. BIBLIOGRAFIA

\*Ministerio de Turismo del Ecuador:

\*Sistemas Turísticas del Ecuador (SETE).

\*Unidad Ejecutora del Proyecto Ecuador – Cuenta Satélite del Turismo en el período julio 2002 – junio 2003.

\*Registro de Establecimientos Turísticos año 2000.

\*Clasificación de hoteles.

\*Hotel Plaza Grande, Quito

\*Hotel Boutique Mansión del Alcázar, Cuenca

\*FONSAL, Quito

\*Ilustre Municipio de Cuenca, Cuenca.

\*[www.wikipedia.es](http://www.wikipedia.es)

\*[www.colonialtours.com.do/historiadelturismo.html](http://www.colonialtours.com.do/historiadelturismo.html)

\*[www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html](http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html)

\*[www.tablethotels.com/Hotel/es/32157/Review/The-Condessa-DF-Hotel/Ciudad-de-M%C3%A9jico-M%C3%A9xico](http://www.tablethotels.com/Hotel/es/32157/Review/The-Condessa-DF-Hotel/Ciudad-de-M%C3%A9jico-M%C3%A9xico).

\*Libro: NEUFERT.

\*Libro: HOTELES Arquitectura y Diseño, Editorial H Kliczkowski.

\*Libro: La Cité Cuencana, Cuenca-Ecuador.

\*Libro: CAFES arquitectura y diseño, Editorial H Kliczkowski.

\*Libro: SPACES VI Offices, Restaurants, Comercial Spaces, Editorial Arquitectos Editores Mexicanos.

\*Almacén Bath Center & More, Quito.

## 17. ANEXOS

### 17.1 ORDENANZA MUNICIPAL

El Departamento de Centro Histórico del I Municipio de Cuenca ha expedido la siguiente Ordenanza Municipal con respecto a los inmuebles que se encuentran en el Centro Histórico de la ciudad:

"Las viviendas ubicadas en el centro histórico tienen otro tratamiento en cuanto a intervenciones arquitectónicas, a diferencia de las existentes fuera de esta área, muchas de ellas han sido inventariadas por su valor histórico y su composición arquitectónica y son consideradas como bienes patrimoniales. Cada vivienda intervenida puede pertenecer a dos grupos identificados cada uno por colores y con diferentes regulaciones y normativas. El primer grupo es de color amarillo y el segundo de color tomate.

El grupo de color amarillo al estar catalogado como bien patrimonial su intervención es netamente restauración, se puede incrementar algunas paredes, se trata de mantener la edificación en su concepción original y respetar al máximo sus elementos compositivos, formales y funcionales. Básicamente se trata de dar mantenimiento a la estructura ya levantada y mejorar su estado para tratar de preservar y prolongar su condición.

Las de grupo tomate permiten un poco más de apertura en cuanto a intervención, básicamente se puede trabajar en la parte posterior y crear nuevos espacios, generalmente en torno a patios ya existentes pues al tratarse de viviendas antiguas y adosamientos laterales a ambos lados la distribución funcional estaba regida mediante patios, generalmente consistía en patio,

traspatio y huerta, en la mayoría de casos únicamente se construía en torno al primer patio es por ello que se permite construir en el espacio existente en el traspatio o segundo patio, inclusive puede variar la altura es decir por ejemplo si en la parte frontal se tiene dos niveles en la nueva intervención trasera se puede incrementar un nivel más en este caso se trataría de tres pisos. Muchas veces bajo ciertas condiciones únicamente se permite conservar la fachada y redistribuir el interior de la edificación”.

En el caso de la vivienda seleccionada para este proyecto, ésta se encuentra inventariada y ha sido ubicada en el grupo de color amarillo (restauración).

## **17.2 CLASIFICACIÓN DE HOTELES**

La clasificación de hoteles y lugares de alojamientos se determinan según el Reglamento General de Actividades Turísticas que dicta el Ministerio de Turismo del Ecuador, y se la puede revisar en anexo 5, página 1,

**Alojamientos:** son alojamientos los establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar alojamiento con o sin otros servicios complementarios.

Los alojamientos se clasifican en el siguiente grupo:

### **1.1 Hoteles**

1.1.1 Hotel (de 5 a 1 estrellas doradas)

1.1.2 Hotel Residencia (de 4 a 1 estrellas doradas)

1.1.3 Hotel Apartamento (de 4 a 1 estrellas doradas)

### **1.2 Hostales y Pensiones**

1.2.1 Hostales (de 3 a 1 estrellas plateadas)

1.2.2 Hostales Residencias (de 3 a 1 estrellas plateadas)

1.2.3 Pensiones (de 3 a 1 estrellas plateadas)

**HOTEL:**

Es todo establecimiento que de modo habitual, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas y que reúna, además de las condiciones necesarias para la categoría que le corresponde, las siguientes:

- a) Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, siempre que ésta sea completamente independiente, debiendo construir sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo;
- b) Facilitar al público tanto el servicio de alojamiento como de comidas, a excepción de los hoteles de residencias y hoteles apartamentos; y,
- c) Disponer de un mínimo de treinta habitaciones.

**HOTELES DE CINCO Y CUATRO ESTRELLAS:**

Los hoteles de cinco y cuatro estrellas deberán además cumplir con lo siguiente:

- a) Contar con un Asistente de Gerencia para atender los reclamos de los clientes;
- b) Ofrecer a los huéspedes dos o más variedades de desayunos;
- c) Deberán existir en estos establecimientos cajas fuertes individuales a disposición de los clientes que deseen utilizarlas, a razón de una por cada veinte habitaciones, salvo que se encuentren instaladas en éstas. De los efectos introducidos en dichas cajas fuertes, no será responsable

el alojamiento salvo que hubiere dolo por parte de éste o de sus empleados;

- d) Poseer instalaciones y maquinaria propias para el lavado y secado de ropa; y,
- e) Cambiar ropa de cama y toallas diariamente y revisar las habitaciones a última hora de la tarde a fin que estén listas para la noche.

#### **LOS HOTELES DE CINCO ESTRELLAS:**

Los hoteles de cinco estrellas deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería que estarán atendidos por personal experto y distinto para cada uno de estos servicios;
- b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones así como su limpieza y preparación, que estará a cargo de una Ama de Llaves, auxiliada por las camareras de piso, cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento. Habrá como mínimo una camarera por cada doce habitaciones;
- c) De habitaciones que deberá tener personal encargado de atender los pedidos de los huéspedes durante las veinticuatro horas del día, tanto de comidas como de bebidas;
- d) De comedor, que estará atendido por el Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario según la capacidad del alojamiento, cuidando que las estaciones del comedor no excedan de cuatro mesas. Los jefes de comedor deberán conocer, además del español, el idioma inglés;
- e) Telefónico, en el que existirá una central de por lo menos de diez líneas, atendidas permanentemente por personal experto y suficiente para

facilitar un servicio rápido y eficaz; los encargados de este servicio deberán conocer, además del español, el idioma inglés;

- f) De lavandería y planchado para la ropa de los huéspedes y la lencería del alojamiento;
- g) Médico debidamente atendido por un médico y un enfermero; este último atenderá permanentemente. Estos servicios se prestarán con cargo al cliente que los requiera.

### **HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS:**

Los hoteles de cuatro estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería, permanentemente atendidos por personal experto;
- b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones así como su limpieza y preparación, que estará a cargo de una Ama de Llaves, auxiliada por las camareras de pisos, cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento, debiendo existir como mínimo una camarera por cada catorce habitaciones;
- c) De habitaciones, para atender los pedidos de comidas y bebidas a las habitaciones de manera permanente. Este servicio deberá estar atendido por personas especializadas bajo las órdenes del Jefe del Servicio de Habitaciones, quien deberá tener conocimientos del idioma inglés, además de hablar el español;
- d) De comedor que estará atendido por un Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario, según la capacidad del establecimiento, con estaciones de seis mesas como máximo. Los jefes de Comedor, a más

- de conocer el idioma español, deberán tener por lo menos conocimientos básicos del idioma inglés;
- e) Telefónico. Existirá una central con por lo menos cinco líneas atendidas permanentemente por personal experto y eficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz. Los encargados de este servicio deberán conocer además del español, el idioma inglés;
  - f) De lavandería y planchado para la ropa de los huéspedes y la lencería del establecimiento. Esta dependencia deberá tener una batería de lavado con una capacidad mínima de una libra por habitación;
  - g) Médico, debidamente atendido por un médico y un enfermero; este último atenderá permanentemente. Estos servicios se prestarán con cargo al cliente que los requiera. En los hoteles de la región interandina, será conveniente la existencia de algunas máscaras y equipos de oxígeno.

#### **HOTELES DE TRES ESTRELLAS:**

Los hoteles de tres estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería permanentemente atendido por personal experto. El Jefe de Recepción conocerá los idiomas español e inglés. Los demás recepcionistas y el Capitán de Botones deberán tener conocimientos básicos de algún idioma extranjero. El Capitán de Botones, los ascensoristas, los mozos de equipajes y los botones o mensajeros, dependerán de la recepción;
- b) De pisos, para mantenimiento de las habitaciones así como para su limpieza y preparación; estará a cargo de una Ama de Llaves ayudada

por las camareras de pisos. El número de camareras dependerá de la capacidad del establecimiento, debiendo existir al menos una camarera por cada diez y seis habitaciones;

- c) De comedor, que estará atendido por el Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario, según la capacidad del alojamiento, con estaciones de ocho mesas como máximo;
- d) Telefónico. Existirá una central con por lo menos dos líneas, atendidas permanentemente por personal experto y suficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz. Los encargados de este servicio deberán hablar el español y tener, además, conocimientos del inglés;
- e) De lavandería y planchado para atender el lavado y planchado de la ropa de los huéspedes y de la lencería del alojamiento. Este servicio podrá ser propio del alojamiento o contratado; y,
- f) Botiquín de primeros auxilios.

#### **HOTELES DE DOS ESTRELLAS:**

Los hoteles de dos estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción, permanentemente atendido por personal capacitado. Los botones o mensajeros dependerán de la recepción,
- b) De pisos para el mantenimiento de las habitaciones así como para su limpieza, que será atendido por camareras cuyo número dependerá de la capacidad del alojamiento; debiendo existir al menos una camarera por cada diez y ocho habitaciones;

- c) De comedor, que estará atendido por el personal necesario según la capacidad del establecimiento, con estaciones de diez mesas como máximo;
- d) Telefónico. Existirá una central con por lo menos dos líneas, atendida permanentemente, pudiendo ocuparse de este cometido la recepción;
- e) De lavandería y planchado para la ropa de los huéspedes y la lencería del alojamiento. Este servicio podrá ser propio del alojamiento o contratado; y,
- f) Botiquín de primeros auxilios.

#### **HOTELES DE UNA ESTRELLA:**

Los hoteles de una estrella, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción, permanentemente atendido, dentro de lo posible, por personal capacitado. Los botones o mensajeros dependerán de recepción;
- b) De pisos para el mantenimiento de las habitaciones, así como para su limpieza, que será atendido por camareras, cuyo número dependerá de la capacidad del establecimiento, debiendo existir al menos una camarera por cada diez y ocho habitaciones;
- c) De comedor, atendido por el personal necesario según la capacidad del establecimiento;
- d) Teléfono público; y,
- e) Botiquín de primeros auxilios.

#### **HOTELES RESIDENCIAS:**

**HOTELES RESIDENCIAS:**

Es hotel residencia todo establecimiento hotelero que mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, para cuyo efecto podrá disponer de servicio de cafetería. No podrá ofrecer servicios de comedor y tendrá un mínimo de treinta habitaciones.

Los hoteles residencias deberán reunir las mismas condiciones exigidas para los hoteles de su categoría, excepto en lo referente a los servicios de comedor, cocina y habitaciones.

**HOTELES APARTAMENTO:**

Es hotel apartamento, todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel, exceptuando los de comedor. Dispondrá de un mínimo de treinta apartamentos y de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes sin costo adicional alguno. Podrá disponer además de cafetería.

Los hoteles apartamento, además de reunir las mismas condiciones exigidas para los hoteles de su categoría, excepto en lo relativo a los servicios de comedor, cocina y habitaciones, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Funcionar en edificios instalados para prestar esta clase de servicios;
- b) Cobrar la tarifa por alojamiento por meses, semanas o días; y.
- c) Incluir en la tarifa por alojamiento la limpieza, una vez al día del apartamento, sus instalaciones y enseres, excluidos los de cocina.

**HOSTAL:**

Es hostel todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de veintinueve ni menor de doce habitaciones.

**PENSIÓN:**

Es pensión todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de once habitaciones ni menor de seis.

**HOSTALES Y PENSIONES DE TRES ESTRELLAS:**

Los hostales y pensiones de tres estrellas deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción, permanente atendido por personal capacitado. El recepcionista, además de conocer el idioma español, tendrá conocimientos básicos de inglés. Los botones o mensajeros dependerán de la recepción;
- b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones, su limpieza y preparación. Estará a cargo de camareras cuyo número guardará relación con la capacidad del establecimiento, a razón de una camarera por cada dieciséis habitaciones, debiendo contar por lo menos con una camarera, cuando la capacidad sea inferior a ese número de habitaciones;
- c) De comedor, el menú deberá permitir al cliente la elección entre tres o más especialidades dentro de cada grupo de platos;

- d) Telefónico, a través de una central atendida permanentemente, pudiendo ocuparse de este servicio el personal de recepción;
- e) De lavandería y planchado, que podrá ser propio del establecimiento o contratado; y,
- f) Botiquín de primeros auxilios.

#### **HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS:**

Los hostales y pensiones de dos estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción, que deberá estar convenientemente atendido por personal que la mismo tiempo se ocupará del servicio telefónico;
- b) De pisos, para el mantenimiento de las habitaciones, su limpieza y preparación. Estará a cargo de camareras cuyo número guardará relación directa con la capacidad del establecimiento, a razón de una camarera por cada dieciocho habitaciones como mínimo, debiendo contar por lo menos como una camarera, cuando la capacidad sea inferior a ese número de habitaciones;
- c) De comedor, Este servicio deberá permitir a los clientes sustituir uno de los platos que compongan el menú por el que a tal efecto deberá ofrecer el establecimiento en cada comida;
- d) De lavandería y planchado que podrá ser propio del establecimiento o contratado;
- e) Teléfono público en la recepción; y,
- f) Botiquín de primeros auxilios.

**HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA:**

Los hostales y pensiones de una estrella, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) Personal necesario para atender debidamente los servicios de recepción, de habitaciones y de comedor;
- b) Teléfono público en la recepción; y,
- c) Botiquín de primeros auxilios.

**HOSTALES RESIDENCIA:**

Es hostel residencia todo establecimiento que, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamientos, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, para cuyo efecto podrá disponer de servicio de cafetería. No podrá ofrecer los servicios de comedor y tendrá un máximo de veintinueve habitaciones y un mínimo de doce.

Los hostales residencia deberán reunir las mismas condiciones exigidas para los hostales de su categoría, excepto en lo referente a los servicios de comedor y cocina.

**NOMENCLATURA:**

La nomenclatura que usará para cada actividad será lo siguiente:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>NOMENCLATURA</b>
Hotel	H
Hotel Residencia	HR
Hotel Apartamento	HA
Hostal	HS

Hostal Residencia	HSR
Pensión	P

**PLACAS DISTINTIVAS:**

Todos los alojamientos deberán exhibir junto a la entrada principal la placa distintiva que consistirá en un cuadrado de metal en el que sobre fondo azul turquesa figurarán, en blanco, la letra o letras correspondientes a la actividad que desarrolle el establecimiento, así como las estrellas que indiquen su categoría.

**USO DE DENOMINACIONES:**

Ningún establecimiento de alojamiento podrá usar denominación o indicativos distintos de los que le correspondan por su grupo, ni otro categoría que aquella que les fuera asignada.

**MODIFICACIONES EN LOS ESTABLECIMIENTOS:**

Toda modificación en la estructura, características o sistemas de administración de los establecimientos, que pueda afectar a su clasificación, deberá ser notificada previamente para su aprobación al Ministerio de Turismo.

**DISPOSICIONES GENERALES****NO DISCRIMINACIÓN:**

Todos los alojamientos serán de libre acceso al público en general, quedando prohibida cualquier discriminación en la admisión. No obstante, estos establecimientos se reservarán el derecho de no admitir a quienes incumplan las normas básicas de convivencia, moralidad y decencia.

**RECEPCIÓN Y CONSERJERÍA:**

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

Salvo que sean asumidas por otros departamentos, corresponde a la recepción, aparte de otras funciones, atender las reservas de alojamiento, formalizar el hospedaje, recibir a los clientes, cerciorarse de su identidad exigiéndoles la presentación de los correspondientes documentos, inscribirlos en la tarjeta de registro, asignarlas habitación, atender las reclamaciones, expedir facturas y percibir el importe de las mismas.

Igualmente serán funciones de la recepción y de la conserjería, de haber esta última, custodiar las llaves de las habitaciones, recibir, guardar y entregar a los huéspedes la correspondencia así como los avisos o mensajes que reciban, cuidar de la recepción y entrega de equipajes y cumplir, en lo posible, los encargos de los clientes. Estará a cargo del Conserje de noche el servicio de despertador, cuando no exista servicio nocturno de telefonista.

**SERVICIO DE COMEDOR:**

La prestación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la administración del alojamiento, que en todo caso comprenderá un período mínimo de dos horas para el desayuno, dos para el almuerzo y dos para la merienda.

Se cuidará especialmente que, en la preparación de los platos, se utilicen alimentos o ingredientes en perfecto estado de conservación, así como el que su presentación sea adecuada, según la categoría del establecimiento.

Los desayunos podrán ser servidos en el comedor, cafetería u otro lugar adecuado, o en las habitaciones.

**SERVICIO TELEFÓNICO:**

El personal encargado del servicio telefónico, cuidará de anotar las llamadas que reciban los huéspedes y ponerlas en su conocimiento a la brevedad posible, directamente o a través de recepción o de conserjería, de haberla.

El personal mencionado llevará el control de las conferencias locales, interprovinciales y al exterior que efectúen los clientes, expidiendo al término de cada una de ellas comprobante de su duración y el valor de las mismas.

**SERVICIO DE CUSTODIA DE DINERO:**

Los establecimientos de alojamiento, de acuerdo a su categoría, prestarán el servicio de custodia de dinero y objetos de valor que para tal efecto les sean entregados por los huéspedes, como constancia de los cual se los conferirá el correspondiente recibo, siendo responsables los alojamientos de la pérdida o deterioro de esos bienes.

En todas las habitaciones, apartamentos o suites, en un lugar visible, deberá constar la indicación, al menos en dos idiomas español e inglés, de que el establecimiento no se responsabiliza del dinero u objetos de valor que no sean depositados en la forma establecidas en el presente artículo.

**SERVICIO DE LAVANDERÍA Y PLANCHADO:**

El servicio de lavandería y planchado podrá ser concertado con una empresa especializada, siendo en todo caso el alojamiento el responsable de la correcta presentación del mismo y especialmente de que la ropa sea devuelta a los

clientes en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas o de veinticuatro en el caso de servicio urgente.

#### **ASISTENTE MÉDICA Y BOTIQUÍN:**

En todos los establecimientos de alojamiento existirá un botiquín de primeros auxilios y se deberá disponer de asistencia médica, en caso de emergencia, para facilitarla a los clientes. El servicio de asistencia médica será con cargo a los clientes.

#### **PERSONAL UNIFORMADO:**

Todo el personal de servicio de las distintas dependencias vestirá uniforme de acuerdo con el servicio que preste y según los usos y costumbres en la industria hotelera. Se distinguirá por su correcta presentación y se esmerarán en atender a la clientela con la máxima amabilidad y cortesía.

De manera especial, el personal encargado de la preparación y elaboración de las comidas cuidará de la limpieza de su atuendo y deberá vestir el uniforme tradicional, debiendo además portar todos los documentos exigidos por las autoridades de salud y otros organismos competentes.

#### **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:**

Existirá un sistema de protección contra incendios adecuado a la estructura y capacidad del alojamiento, mediante la instalación de los correspondientes dispositivos o extinguidotes, en todas las dependencias generales y plantas del establecimiento, debiendo en todo caso observarse las normas establecidas por el Cuerpo de Bomberos.

El personal deberá estar instruido sobre el manejo de los citados dispositivos y de las demás medidas que han de adaptarse en caso de siniestro, debiendo realizarse periódicamente pruebas de eficiencia con dicho personal.

#### **CONDICIONES DE HIGIENE:**

Todas las dependencias e instalaciones de los alojamientos deberán encontrarse en perfectas condiciones de higiene y cumplir rigurosamente las normas sobre sanidad dictadas por los organismos competentes.

Los reservorios de agua estarán dotados de registros que faciliten su periódica limpieza, así como de filtros que garanticen su pureza, debiendo estar asegurada en todo caso la potabilidad del agua. En los lugares donde no hubiera el servicio público de agua potable, los alojamientos estarán obligados por lo menos a purificar el agua, advirtiendo a la clientela sobre este particular.

La eliminación de las aguas residuales se hará a través de la red de alcantarillado y, de no existir ésta, mediante un sistema eficaz y rigurosamente ajustado a las normas sanitarias establecidas en la legislación vigente.