



FACULTAD DE ARQUITECTURA INTERIOR

**NUEVA PROPUESTA INTERIORISTA DE  
“HOTEL BOUTIQUE”  
EN LAS INTALACIONES DE LA  
“ANTIGUA CAJA DE PENSIONES DEL SEGURO SOCIAL”**

**TOMO I**

Trabajo de titulación presentado en conformidad a los requisitos establecidos  
para optar por el título de Arquitecto/a Interiorista.

Profesor Guía

Arq. Carlos Ponce

Autor

**Andrea Noboa Núñez**

Año

**2011**

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

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

Carlos Ponce

Arquitecto

1703871580

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

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

Andrea Noboa Núñez

1713701744

## **AGRADECIMIENTO**

Doy gracias a Dios por amarme tanto y permitirme culminar una más de mis metas, por ser mi apoyo en momentos difíciles y enseñarme que después de un tropiezo hay que saber levantarse, gracias por hacerme más fuerte y ayudarme hacer realidad este tan preciado sueño.

Mil gracias a mis padres y hermanos por todo su apoyo y sacrificio a lo largo de toda la carrera.

También quiero agradecer a mi esposo por ser un amigo y compañero de vida inigualable, por su apoyo incondicional y por ser un ejemplo de perseverancia dedicación y entrega.

Un agradecimiento muy especial a mis hijos por su paciencia, porque a pesar de su corta edad supieron entender que todo el tiempo sacrificado hoy tiene su recompensa.

Agradezco a mis profesores que a lo largo de la carrera compartieron conmigo todos sus valiosos conocimientos, en particular a mi amigo y profesor el Arquitecto Carlos Ponce por sus sugerencias y acertados aportes durante el desarrollo de este proyecto.

Gracias a todas y cada una de las personas que de una u otra manera son parte de este gran logro en mi vida.

## **DEDICATORIA**

Quiero dedicar este trabajo a mis padres, a mi esposo y a mis hijos por su confianza e infinito amor.

A mi padre Marcelo por apoyarme y darme la oportunidad de estudiar y enseñarme que el éxito de un ser humano es la auto superación.

A mi madre Sagrario por darme todo su amor y paz, creyendo en mí siempre.

A mi esposo Jorge Andrés por darme la fuerza para seguir adelante, por su tiempo y estímulos constantes.

A mis hijos quienes son el motor de mi vida y me han enseñado el valor de la vida.

A todos ustedes les dedico mi esfuerzo y trabajo con muchísimo cariño.

Andrea

## RESUMEN

Durante los últimos años en nuestra ciudad se ha impulsado el turismo destacando como atractivo principal la belleza e importancia del Centro Histórico de Quito.

A lo largo de los últimos años se ha enfatizado la intervención arquitectónica en diferentes Bienes Patrimoniales de la ciudad, buscando el rescate y restauración de estas edificaciones de incalculable valor, que en la actualidad constituyen el verdadero patrimonio que enriquece la cultura e historia de la ciudad.

Como quiteños amantes de nuestra ciudad nos hemos visto en la necesidad de plantear una propuesta de Hotel Boutique en una de estas maravillosas viviendas inventariadas, encontrando como opción a la **“Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”** edificación apta para el desarrollo del proyecto, gracias a su riqueza arquitectónica, su estratégica ubicación y singular entorno.

La propuesta interiorista de Hotel Boutique plantea un concepto funcional y atractivo, manteniendo la tipología y estilo original de la vivienda, fomentando el desarrollo del turismo en nuestra ciudad, como aporte al país en general.

## **ABSTRACT**

In recent years, our city has boosted tourism as the main attraction, highlighting the beauty and importance of Quito's historic downtown.

Over recent years the architectural work have been emphasized in different Patrimonial Woods of the city, looking for the rescue and restoration of these priceless buildings, which currently constitute the true heritage that enriches the culture and history of the city.

As a lover of Quito, I found it necessary to raise a proposal of a boutique hotel in one of these wonderful houses inventoried, I found the option of the "Old Pension Fund Social Security", which is a building suitable for the project, thanks its architectural wealth, its strategic location and unique environment.

The interior proposal of a Boutique Hotel raises a functional and attractive concept, keeping the original style and type of housing, encouraging the development of tourism in our city, as a contribution to the country in general.

## **INDICE**

### **Capitulo I**

<b>1. Denuncia del Tema .....</b>	<b>1</b>
1.1 Introducción: .....	1
1.2 Justificación del Tema: .....	2
1.3 Alcance del Tema: .....	2
1.4 Objetivos: .....	3
1.4.1 <i>Objetivo General:</i> .....	3
1.4.2 <i>Objetivos Específicos:</i> .....	3
1.5 Síntesis Programático .....	4

### **Capitulo II**

<b>2. Marco Teórico .....</b>	<b>14</b>
2.1 Marco Histórico .....	14
2.1.1 Antecedentes Históricos de los Hoteles .....	14
2.1.2 Historia de los Hoteles en Quito .....	16
2.1.3 Historia del Centro Histórico de Quito .....	23
2.1.4 Arquitectura Neoclásica en las viviendas del Centro Histórico de Quito .....	30
2.1.5 Historia de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social.....	31
2.2 Marco Conceptual.....	34
2.2.1 Concepto de Hotel Boutique en el Mundo. ....	34
2.2.2 Requerimientos de los Hoteles.....	35
2.2.3 Normativas del Distrito Metropolitano de Quito para el uso del suelo.....	42
2.3 Marco Referencial.....	46



2.3.1 Hotel Boutique Patio Andaluz (Quito-Ecuador).....	46
2.3.2 Hotel Boutique Carvallo (Cuenca Ecuador) .....	55
2.3.2 Hotel Plaza Grande (Quito - Ecuador) .....	60

## **Capítulo III**

<b>3. Matriz Investigativa .....</b>	<b>72</b>
3.1 Planteamiento de las Hipótesis:.....	72
3.1.2 Comprobación de las Hipótesis: .....	72
3.2 Encuestas .....	74
3.2.1 Modelo de Encuesta.....	74
3.2.2 Tabulación de las Encuestas.....	77
3.3 Diagnostico: .....	86

## **Capítulo IV**

### **4. Planteamiento de la Propuesta**

4.1 Introducción .....	88
4.2 Análisis de la Edificación .....	89
4.1.1 Análisis de la Ubicación y del Entorno.....	89
4.1.2 Análisis Vial .....	90
4.1.3 Análisis Físico de la Edificación.....	91
4.1.4 Condicionantes y Determinantes.....	92
4.1.5 Conclusiones .....	92

## **Capítulo V**

<b>5. Conceptualización del Proyecto .....</b>	<b>93</b>
5.1 Concepto .....	93
5.2 Programa Arquitectónico .....	94
5.2.1 Programación .....	94

5.2.2 Programa de Necesidades .....	95
5.2.3 Cuadro de Áreas .....	96
5.3 Diagramas .....	97
5.3.1 Diagrama Relacional .....	97
5.3.2 Diagrama Funcional .....	98
5.3.2 Diagrama de Flujos.....	99
5.4 Zonificación.....	100
5.5 Plan Masa.....	101

## **Capítulo VI**

<b>Bibliografía.....</b>	<b>102</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>103</b>

## **Capítulo I**

### **1. Denuncia del Tema:**

#### **1.1 Introducción:**

En el mundo entero el turismo se ha constituido en una fuente considerable de ingresos económicos. Muchos de los países destacan la belleza natural de su territorio, sus costumbres, su gente, su cultura y lo más importante su historia, es así como en el Ecuador se ha logrado adquirir un pensamiento futurista, enfocado en la explotación de estos recursos, como fuente para el desarrollo del país.

Durante los últimos años en nuestra ciudad se ha impulsado el turismo destacando como atractivo principal la belleza e importancia del Centro Histórico de Quito, pues aparte del evidente atractivo, la antigua ciudad colonial fue declarada por la UNESCO en el año de 1978 “La primera ciudad en el mundo Patrimonio Cultural de la Humanidad” por esta razón es una obligación para todos los ecuatorianos fomentar el turismo, rescatar y mantener la belleza de la ciudad.

Quito Colonial es una ciudad dramática, se la considera un gran escenario escénico, donde cada uno de sus rincones cuenta historias diferentes.

Como quiteña me he visto en la obligación de tomar como protagonista principal de este apasionante proyecto a una de las viviendas más representativas de la ciudad como es la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social” rescatando su valor histórico a través de un Hotel Boutique, transportando a las personas que la visitan a un pasado lleno de historias y tradiciones.

## 1.2 Justificación del Tema:

<sup>1</sup>El Municipio de Quito, junto al Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural del Distrito Metropolitano de Quito (FONSAL), entidad responsable de velar por la conservación de los Bienes Patrimoniales, y en cumplimiento de la, “Ordenanza metropolitana referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales” ha intervenido en varias edificaciones tales como: Iglesias, instituciones y viviendas, en la búsqueda de poner en valor, a través del rescate, la restauración y la lucha contra el deterioro a la que están expuestas las edificaciones, las mismas que viéndose afectadas en estructuras, detalles arquitectónicos y acabados de la época en que fueron construidas; en la actualidad constituyen el verdadero patrimonio que enriquece la cultura e historia de la ciudad.

En la intersección de las calles Guayaquil y Espejo se encuentra una de las edificaciones más representativas de la ciudad, la misma que a partir del 17 de Febrero de 1930 pasa a poder de la Caja del Seguro Social y se convierte en un activo del IESS siendo ahí donde funcionaría la caja de pensiones.

Para rescatar el valor histórico de esta edificación, se propone cambiar su uso a través del diseño de un Hotel Boutique como elemento esencial de aporte al turismo.

La importancia de plantear un Hotel Boutique de estilo Colonial, contribuiría al fomento del turismo y a su vez permitiría que más personas nacionales y extranjeras disfruten de nuestra ciudad y por ende aportando al mejoramiento de ingresos económicos al país.

## 1.3 Alcance del Tema:

La propuesta interiorista de un Hotel Boutique, se realizará en la “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”, casa inventariada, de tres plantas, que cuenta con más de 1.900 m<sup>2</sup> de construcción, localizada en el Centro Histórico de Quito en la intersección de las Calles Guayaquil y Espejo.

---

<sup>1</sup> Referencias: [www.fonsal.gov.ec](http://www.fonsal.gov.ec)

El actual proyecto permitiría la aplicación de todos los conocimientos adquiridos durante el proceso académico. Para esto se propone utilizar toda la edificación, manteniendo sus fachadas, estructura, detalles arquitectónicos, patios e ingresos a la vivienda. Para solucionar sus posibles conflictos arquitectónicos se planteara soluciones a la problemática interior en la búsqueda de una propuesta espacial interiorista.

Se mantendrá en su mayoría y se resaltara los detalles arquitectónicos de la época en la que fue construida, la propuesta que se plantee mantendrá la misma temática, diseño y formas, con el fin de estandarizar el espacio interior y volcar a cada uno de los huéspedes a la época de inicios del siglo pasado.

#### **1.4 Objetivos:**

##### **1.4.1 *Objetivo General:***

Plantear una propuesta de arquitectura interior enfocada al diseño de un Hotel Boutique, en las instalaciones de la “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”, buscando la optimización de las instalaciones, mostrando un concepto funcional y atractivo que permita fomentar el desarrollo del turismo en nuestra ciudad como aporte del país en general.

##### **1.4.2 *Objetivos Específicos:***

1. Rescatar el valor histórico de la casa, a través de una nueva propuesta interiorista, cambiando el uso actual a un Hotel Boutique, dentro de los lineamientos y las normativas municipales, aportando a nuestra ciudad para el desarrollo del turismo con la comunicación, del estilo arquitectónico de la edificación, manteniendo su tipología original.
2. Proponer un concepto de Hotel Boutique como nueva alternativa de diseño hotelero en nuestro país, bajo los parámetros funcionales y tecnológicos, enfocados en una correlación del espacio interior, que brinde a sus usuarios una atmosfera de cordialidad y tranquilidad, brindando un servicio personalizado, enfocado a un público de alto

poder adquisitivo y exigente que busca lujo y confort, en ambientes originales y acogedores.

### 1.5 Síntesis Programático

Como habíamos mencionado esta edificación la “Antigua caja de Pensiones del Seguro Social” se encuentra ubicada en el Centro Histórico de Quito entre las calles Guayaquil y Espejo, analizando su entorno podemos encontrar iglesias, capillas, monasterios y conventos coloniales, plazas, museos y edificaciones republicanas, además está rodeada de notables obras contemporáneas que hacen de este un lugar de enorme valor histórico, arquitectónico y estético. Actualmente se han inaugurado nuevos museos en la ciudad, centros culturales, restaurantes y cafés. Asimismo, se mejoró la seguridad y el tráfico fue regulado.

FOTO 1.1 Mapa de la “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”



Fuente: [www.in-quito.com/mapas](http://www.in-quito.com/mapas)

Para mencionar brevemente la historia de esta edificación y su valor, cabe recordar que <sup>2</sup>en el gobierno del doctor Isidro Ayora Cueva el 8 de Marzo de 1928, se creó la Caja de Jubilaciones y Montepío Civil, Retiro y Montepío Militares, Ahorro y Cooperativa, institución de crédito con personería jurídica, organizada que de conformidad con la Ley se denominó Caja de Pensiones. La Ley consagró a la Caja de Pensiones como entidad aseguradora con patrimonio propio, diferenciado de los bienes del Estado, con aplicación en el sector laboral público y privado. <sup>3</sup>Su objetivo fue conceder a los empleados públicos, civiles y militares, los beneficios de Jubilación, Montepío Civil y Fondo Mortuario. Es así como esta antigua casa republicana guarda entre sus paredes de adobe un importante valor histórico que debe ser rescatado.

**FOTO 1.2 “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”**



**Fuente: Andrea Noboa Núñez**

Esta edificación después de un siglo de estar a disposición del Seguro Social, actualmente pertenece al Dr. Jhony Núñez Sánchez quien utiliza el inmueble

---

<sup>2</sup> Referencias: <http://www.iess.gov.ec>

<sup>3</sup> Entrevista: Historiador. Jorge Núñez Sánchez , Autor del Libro: "Historia del Seguro Social Ecuatoriano"

con un fin comercial, en ella funciona “Jansport” una empresa dedicada a la importación de electrodomésticos, juguetes y artículos de hogar.

Este inmueble consta de 1.900 m<sup>2</sup> de construcción, dividida en cuatro plantas las mismas que han sido intervenidas reforzando su estructura para evitar posibles daños a la edificación.

En su interior podemos observar que aún se conservan sus detalles arquitectónicos: en puertas, ventanas, arcos, columnas y dinteles destacando su tipología y belleza, como también en el diseño de pisos y techos propios, los patios cubiertos brindan a la edificación iluminación y un ambiente acogedor y estético propios de una hermosa casa republicana.

**FOTO 1.3** *Planta Baja de la “Antigua Caja de Pensione del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

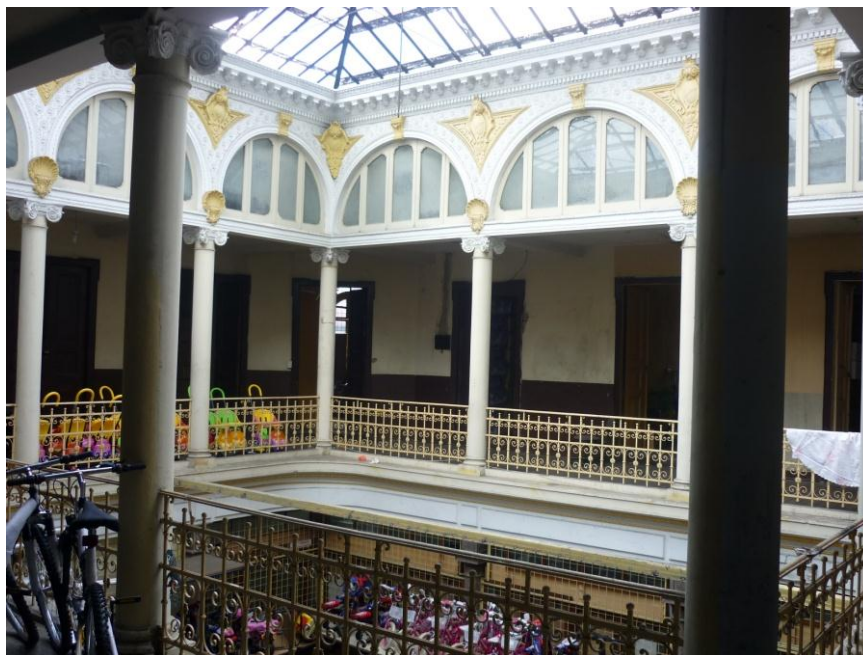


**FOTO 1.4 Segunda Planta de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”**



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.5 Tercera Planta de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”**



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.6 Cuarta Planta de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”**



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.7 Dormitorio principal “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”**



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.8** *Detalle de la cubierta “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.9** *Escalera “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*



**FOTO 1.10** Escalera “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”



Fuente: Andrea Noboa Núñez

**FOTO 1.11** Detalle de columnas “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”



Fuente: Andrea Noboa Núñez

**FOTO 1.12** *Detalles de los arcos en la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.13** *Vitrales de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.14** *Caja Fuerte de la “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.15** *Detalles de pisos “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

**FOTO 1.16** *Detalles de cielos rasos en la “Antigua Casa de Pensiones del Seguro Social”*



*Fuente: Andrea Noboa Núñez*

Conociendo ya el valor histórico de la edificación podemos decir que es un lugar apto para desarrollar el proyecto, gracias a su entorno y la importancia de la antigua ciudad, tomando en cuenta que un hotel boutique se caracteriza por estar ubicado en entornos singulares cuyas edificaciones tienen un valor histórico, generalmente edificaciones antiguas rehabilitadas y adaptadas, relativamente pequeños comparados con los hoteles tradicionales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones, dirigidos a viajeros de un alto poder adquisitivo, amantes del arte, que buscan privacidad, servicios de primera, atención personalizada e instalaciones de lujo en un ambiente acogedor.



## **Capítulo II**

### **2. Marco Teórico**

#### **2.1 Marco Histórico**

##### **2.1.1 Antecedentes Históricos de los Hoteles**

Para referirnos a la historia de estos establecimientos comerciales es importante comprender el significado de la palabra Hotel, la cual deriva del francés y del latín "Hospitalis" que significa "persona albergada en casa" (huésped), de esta manera podemos decir que: <sup>4</sup> Un hotel es un establecimiento comercial que ofrece hospedaje, alimentación y otros servicios al público brindando esparcimiento y diversión día a día.

La historia de los hoteles se ve plasmada desde la antigüedad donde sus habitantes se desplazaban por razones de comercio, de conquista o religión, las personas en la necesidad de crear un espacio de alojamiento. <sup>5</sup>Los primeros alojamientos fueron simples cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o fuera de las plazas, o en lugares públicos de relevancia. En varias ciudades antiguas como es el caso de Grecia tras la aparición de los juegos olímpicos, eventos deportivos multidisciplinarios en los que participan atletas de diversas partes del mundo. Olimpia se convirtió en un centro de atracción turística y dentro de la planificación de la ciudad se consideraban espacios para deportistas y visitantes. En Roma siglo IV d.C. El estado se vieron en la necesidad de construir caminos para que la gente transitara, siendo el primero la Vía Apia, de esta manera el pueblo se desplazaba y poco a poco apareció la necesidad de crear sitios donde las personas se puedan hospedar, los lugares más atractivos eran las termas, balnearios que se constituían en sitios donde habían manantiales, es aquí donde se construyeron edificaciones, con habitaciones las que dependían del número de piscinas

---

Plazola. (1997). *Enciclopedia de Arquitectura*. Mexico: PLAZOLA EDITORES.



existentes, estas costumbres se heredaron a países como Arabia y Turquía. En países como Suiza la idea de alojamiento apareció de otra manera, la primera posada fue Le Grand Saint Bernard, fundada por los monjes agustinos en el año 961 en los Alpes, estos religiosos se dedicaban a hospedar a peregrinos perdidos y brindarles comida y alojamiento. Durante el periodo de la Edad Antigua y la Edad Moderna los pueblos occidentales de Europa atravesaban conflictos religiosos entre el Cristianismo y el Islam, trayendo como consecuencias las famosas Cruzadas o Guerras Santas, para recuperar lugares santos como: Jerusalén, Belén y Nazaret, las cuales se encontraban bajo el poder de los turcos. Después de estas guerras se fundó en el año 1137 .d.C la orden de San Juan de Jerusalén, cuya finalidad era brindar protección a peregrinos, esto propicio la fundación de hospitales que posteriormente se multiplicaron en los pueblos occidentales de Europa.

El concepto de hospitales de aquella época es lo que hoy en día conocemos como albergues de ancianos o enfermos. Durante el siglo XII las posadas y hosterías estaban dispersas por todo el mundo, dando hospedaje a comerciantes, peregrinos, religiosos, etcétera. En medio oriente las hosterías se conocían como “manzils” era un lugar donde los viajeros podían descansar, refrescarse y encontrar alimentos, bebidas y alojamiento para ellos y sus animales. <sup>6</sup> En Persia las hosterías se conocían como karavan serai, o casa de las caravanas, en Roma mansiones, en Italia locanda y en Francia cabarets u hotelleries, del cual se deriva la palabra de hotel. En occidente aparecieron los mesones lugares que de igual manera brindaban alimentos bebidas y alberge a los viajeros caballerías y carruajes.

A medida que transcurre el tiempo en Europa estos establecimientos comerciales tienen una gran acogida y en Francia se le da el nombre de Hotel, ésta fue creada por Serlio en la Gran Ferrare de Fontainebleau (1544-1546). Es así como a partir del siglo XIX se empiezan a construir masivamente los hoteles, de la mano de agencias de viajes que también tuvieron gran acogida en el viejo continente. Por otra parte en Estados Unidos la idea contemporánea

---

<sup>6</sup> Referencias: Enciclopedia de Arquitectura, Plazola, 2008, Editores Plazola, tomo VI

de hotel evoluciono debido al crecimiento de las ciudades por la expansión comercial, se construyeron los primeros hoteles siendo estos de gran aceptación , a medida que la demanda de hoteles crecía ellos también implementaban espacios que den confort a las personas que visitaban sus hoteles. Durante el siglo XX a nivel mundial el crecimiento turístico fue enorme y la necesidad de crear más hoteles era interminable, el concepto de dormir y comer fuera de casa por razones de trabajo, estudio y descanso pasa a la historia convirtiéndose en una necesidad de las personas para salir de lo cotidiano, es así como se considero a los usuarios y un mayor aprovechamiento del espacio, esta vez el hotel plantea un reto a la creatividad de los arquitectos y diseñadores. Actualmente los hoteles son grandes cadenas a nivel mundial que ofrecen satisfacer al cliente en todas sus necesidades dependiendo de su destino turístico y se clasifican según el grado de confort por estrellas del 1 al 5, por letras de E a A, por clases de la cuarta a la primera, por Diamantes y World Turism. En el Ecuador al igual que en el resto del mundo los hoteles tienen gran acogida por su alto índice de turismo tanto nacional como extranjero.

### ***2.1.2 Historia de los Hoteles en Quito***

Nuestra hermosa ciudad Quito la capital de todos los ecuatorianos, a lo largo de la historia se ha incrementado notablemente su crecimiento poblacional, el transporte y avances tecnológicos han permitido que la metrópoli se desarrolle en el ámbito socioeconómico. Por lo tanto el turismo también se ha incrementado notablemente brindando cada vez un mejor servicio a sus visitantes.

Para conocer un poco más respecto al desarrollo turístico y hotelero en nuestra ciudad cabe mencionar que en la antigüedad no existía un servicio de hospedaje propiamente dicho debido a que las personas no podían desplazarse fácilmente, muchas de ellas se trasladaban en ocasiones emergentes a pie, a caballo o en carretas tiradas por animales, en carreteras muy precarias e inseguras.

Las personas que viajaban por motivos de fuerza mayor llegaban a los conocidos “mesones” que eran casas familiares donde se brindaba un servicio muy limitado el cual comprendía en una habitación, comida y un lugar para refugiar al animal en el que se trasladaban. En el año de 1860 se inaugura la primera carretera permitiendo un mayor flujo interno y seguridad en los usuarios, es así como las personas logran transportarse en mejores condiciones, apareciendo la necesidad de crear un lugar donde los visitantes puedan alojarse cómodamente. Es así como en 1870 aparece el primer hotel en la ciudad de Quito “Hotel Vicente Maldonado” cuya edificación e instalaciones eran muy básicas. En 1908 gracias a la construcción del ferrocarril el turismo se incrementa y aparece un nuevo hotel que brindaba un servicio más completo al turista con un restaurante de comida internacional abierto al público, este fue el Hotel Metropolitano en 1914, ubicado en la calle Chile y Venezuela dirigido a las personas pudientes de la época. En 1936 se construye el Hotel Majestic por el arquitecto Antonio Russo, la edificación contaba con amplias habitaciones, salones para recepciones y bailes, un bar tipo Ingles de reconocido prestigio, donde se reunían importantes personajes de la época.

FOTO 2.17 ANTIGUO HOTEL MAJESTIC (1961)



Fuente: Alfonso Ortiz

En la actualidad este hermoso hotel ha sido rescatado y se le ha devuelto su original uso se lo ha cambiado de nombre por el de “Hotel Plaza Grande” mantenido su tipología de hotel cinco estrellas. A su vez aparece el Hotel Metropolitano y el Hotel Humboldt conservando las mismas características compuestos por tres cuerpos en donde se destaca la planta baja, manteniendo la escala de los edificios aledaños.

FOTO 2.18 “HOTEL PLAZA GRANDE”

ANTIGUO HOTEL MAGESTIC



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

Con el crecimiento demográfico de la ciudad y la construcción del Aeropuerto Mariscal Sucre el turismo crecía aún más en la ciudad de Quito, por lo tanto se vio la necesidad de construir el Hotel Quito, el cual brinda a sus huéspedes un buen servicio propio de un hotel cinco estrellas, destacado por sus espacios

interiores amplios y ricos de luz natural, siendo símbolo de la hotelería ecuatoriana por su elegancia y hospitalidad que brinda a cada uno de sus huéspedes.

**FOTO 2.19 HOTEL QUITO**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

**FOTO 2.20 PISCINA HOTEL QUITO**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)



En 1974 aparece en la ciudad el primer hotel ubicado al norte de Quito, en el sector de la Mariscal el Hotel Hilton Colón con un concepto más moderno.

FOTO 2.21 HOTEL HILTON COLÓN QUITO- ECUADOR



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

El crecimiento de la ciudad sigue avanzando apareciendo cada vez más hoteles en este sector como es el caso del Hotel Oro Verde, actual Swissotel.

FOTO 2.22 SWISSOTEL QUITO- ECUADOR



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

Es así como poco a poco la ciudad se ha visto en la necesidad de incrementar nuevas edificaciones hoteleras con la finalidad de atraer mayor número de

turistas. A continuación podremos observar dos de los hoteles más modernos de gran importancia para el desarrollo turístico en nuestra ciudad, el Hotel Sheraton y el Hotel Marriott.

FOTO 2.23 HOTEL SHERATON



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

FOTO 2.24 HOTEL MARRIOTT



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

### **Conclusiones:**

Al estudiar el desarrollo hotelero en nuestra ciudad podemos afirmar que es importante seguir aportando con el desarrollo turístico, puesto que cada día llegan mayor número de turistas en busca de nuevas alternativas de hospedaje. Por lo tanto, es importante cambiar el concepto tradicional de un hotel, por el de brindar un servicio más personalizado que gire alrededor del huésped para satisfacer sus necesidades, propio de un hotel boutique.



### **2.1.3 Historia del Centro Histórico de Quito**

A diferencia de lo que muchas personas piensan la Ciudad de Quito no se originó con la fundación española del 6 de Diciembre de 1534. Puesto que a las faldas del volcán extinto Ilalo entre Los Chillos y Tumbaco se encontró evidencia de la presencia de hombres aproximadamente hace 10.000 años a. C. <sup>7</sup>También por el sector de Cotacollao se encontró un asentamiento del periodo formativo 1.500 a. C. estos hombres vivían de la agricultura, la caza y de la pesca al borde de una laguna. Así mismo se ha encontrado otros sitios como Chaupicruz, La Florida, Chilimbulo, Chillogallo y un último hallazgo de un asentamiento en la antigua hacienda de La Granja, todos estos corresponden a diferentes periodos culturales aborígenes por más de 12.000 años.

Diversas tradiciones y leyendas hablan de la antiquísimo origen de Quito, destacando a Quitumbe, indígena destacado quien aprovecha el clima y las condiciones de este privilegiado lugar para fundar la ciudad, como capital del Reino de Quito. Es importante reconocer que los antiguos habitantes de Quito desarrollaron en este lugar un importante mercado gracias al cultivo de maíz y de papa, también intercambiaban sus productos llegando ambientes subtropicales y tropicales, adquiriendo productos como sal, ají, coca, frutas, carne de animales de caza, mariscos, pescado, conchas, y todo producto proveniente del Pacífico y del Río Amazonas, los expertos en comercializar este tipo de productos fueron los “mindalaes” quienes habitaron esta zona más tarde. Como en el resto del Ecuador los “Curacazgos” o Señoríos Étnicos poblaron este territorio, hasta la llegada del Impero Inca proveniente del Cuzco en el siglo XVI, quienes después de varios enfrentamientos militares instalaron su capital del norte, donde construyeron algunas edificaciones de carácter militar, religioso y ceremonial, pero poco tiempo les duró a los Incas su poder en la zona de Quito, poco a poco llegó la noticia de presencia de sujetos extraños, vestidos de diferente apariencia y con armas desconocidas. Más tarde en medio del enfrentamiento de los hermanos Atahualpa y Huascar por el

---

<sup>7</sup> Referencia: Guía de Arquitectura de Quito, Ortiz Alfonso, 2004, Quito-Sevilla, Junta de Andalucía, Vol. I, Vol. II.

control del Tawantinsuyo, aparecen los españoles a la mano de Francisco Pizarro quien aprovecha la división para apresarlo y después asesinarlo, luego de un proceso amañado a Atahualpa quien queda al mando del Inmenso Imperio, <sup>8</sup>Sebastián de Benalcázar uno de los capitanes de Pizarro se alió con los Cañarís quienes estaban cansados de las tiranías Incas para dar un golpe contra Atahualpa, terminando con el Imperio Inca. Los españoles y su ambición de formar su propia gobernación derrotaron en grandes batallas a las tropas indígenas, quedando todo a manos de los indígenas al mando de Rumiñahui quien en ausencia de Benalcázar y Almagro, prefirió dejar en ruinas la ciudad antes que un motivo de botín para los conquistadores extranjeros.

<sup>9</sup>La fundación española de Quito se hizo con 204 vecinos, que constituyen a base de población que estructuraría la organización social y política de la nueva población. Los españoles vieron el caudaloso potencial del sector gracias a su estratégica ubicación de aproximadamente dos kilómetros al pie del Pichincha por donde recorrían tres grandes quebradas y sus ramales, que en la actualidad prácticamente se encuentran desaparecidas bajo el suelo, estas corresponden a Ullugangayacu es decir quebrada de los Gallinazos y luego de Jerusalén, esta corría al pie del panecillo y cerraba a la ciudad por este lado. La central al parecer era la más profunda a la que se la denominó Sanguña y más tarde la del Tejar, esta sirvió para que los españoles puedan separar la fundación, en su lado norte, de la población aborígen que estaba al otro lado. La tercera quebrada corría desde el pie de la loma de San Juan hacia el sur a la que se la denominó trecho de las Tenerias, estas tres quebradas desembocaban en el Machangara.

---

<sup>8</sup> Referencia: Guía de Arquitectura de Quito, Ortiz Alfonso, 2004, Quito-Sevilla, Junta de Andalucía, Vol. I, Vol. II.

<sup>9</sup> Referencia: "Origen, traza, acomodo y crecimiento de la Vivienda de Quito", Alfonso Ortiz Crespo, Quito- Ecuador, Edición Trama ,2004.

FOTO 2.25 MAPA DE SAN FRANCISCO DE QUITO, ELABORADO POR ASCARAI-HERRERA EN EL SIGLO XVIII.



Fuente: Servicio Geográfico Militar del Ecuador

La urbe fue establecida, se señalaron los límites, se estableció el cabildo, se repartieron solares y se delimitaron áreas comunales. La fundación de la ciudad en este sitio parece haber respondido más que nada a razones estratégicas. A pesar de su topografía accidentada, su ubicación en una meseta presentaba ventajas sobre los valles aledaños, más propicios para el desarrollo urbano.

FOTO 2.26 PANORÁMICA DE QUITO Y EL PANECILLO (1904)



Fuente: Servicio Geográfico Militar del Ecuador

Los nuevos pobladores poco a poco fueron asentándose y trazando lo que ahora corresponde la antigua ciudad de Quito, dando paso al Obispado en 1545 y a la Real Audiencia en 1575. Donde se construyeron conventos como la Concepción, San Agustín, San Francisco, La Merced y Santo Domingo de una belleza y valor inigualable que se conservan hasta la actualidad, junto a otras cien edificaciones monumentales. Esta, la sede de la Real Audiencia de Quito, se convirtió en 1830 en la capital de la República del Ecuador. A partir de entonces esta población construida en estilo colonial español, sufrió algunas modificaciones sobre todo en el período presidencial de Gabriel García Moreno quien en 1870 ordenó la construcción de nuevos edificios de corte neoclásico.

A continuación podemos observar varias fotografías actuales de conventos, iglesias, plazas y edificaciones del centro histórico de Quito.



**FOTO 2.27 LA PLAZA GRANDE, RODEADA POR EL PALACIO PRESIDENCIAL, ARZOBISPAL, MUNICIPIO Y LA IGLESIA DE LA CATEDRAL**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

**FOTO 2.28 LA PLAZA DE SAN FRANCISCO**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

FOTO 2.29 PALACIO DE GOBIERNO



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

FOTO 2.30 TEATRO SUCRE



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

**FOTO 2.31 PLAZA SANTO DOMINGO**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

**FOTO 2.31 CONVENTO DE LA MERCED**



Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

### **2.1.4 Arquitectura Neoclásica en las viviendas del Centro Histórico de Quito**

La tendencia arquitectónica neoclásica en el mundo nace de un movimiento neoclásico que comenzó a mediados del siglo XVIII, en protesta del estilo barroco de ornamentación naturalista, este movimiento se prolongó durante el siglo XIX. <sup>10</sup>En la ciudad de Quito durante los primeros años del siglo XIX tras el primer grito de independencia de 1808-1822, nuestro pueblo buscaba adoptar vínculos con una sociedad que represente nuestro nuevo modelo de desarrollo, dejando atrás las edificaciones barrocas ya existentes, puesto que los habitantes consideraban estos edificios como símbolos de la dominación española, negando el pasado y rechazando la construcción de nuevos modelos de tendencia clasicista, dirigiendo su simpatía hacia componentes de una nueva tendencia neoclásica. <sup>11</sup> En el año de 1860 bajo el gobierno de Gabriel García Moreno donde toma fuerza esta nueva tendencia europea construyéndose casa de cal y ladrillo, en cuyas fachadas había pilastras, cornisas de coronación, cornisas sobre puertas y ventanas, bastante ornamentado con simetría y solidez. Es decir se habían ya abandonado en las fachadas de estos edificios el concepto de sencillez y ausencia de ornamentación característica de la casa colonial. Se debe recalcar, sin embargo, que la adopción del neoclasicismo en la arquitectura doméstica quiteña se da a nivel de las fachadas, sin que se implante una innovación en los espacios interiores. Se mantiene la planta tradicional de la casa andaluza, en el patio central, las galerías y habitaciones alrededor de este, y al zaguán o corredor de entrada. A partir de 1870 marco un hito significativo en la utilización del color en las fachadas rompiendo el esquema tradicional de la sencillez y blancura de los exteriores, incorporando el color en el exterior de sus viviendas como una alternativa ornamental que asiste a una nueva tendencia estética, utilizando el color ajustándose a las cualidades de la forma ornamental,

---

<sup>10</sup> Referencia: "Centro Histórico de Quito: La Vivienda", 1991, Editorial Fraga, Quito- Ecuador , Serie V

<sup>11</sup> Referencia: "Quito Visión Histórica de su arquitectura", 1993, Quito – Ecuador pág.: 117-152



individualizando los exteriores y resaltando los diferentes elementos arquitectónicos y decorativos para romper con la tradicional lectura plana de los exteriores.

### **2.1.5 Historia de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social.**

Como habíamos mencionado anteriormente el sistema de Seguridad Social del estado Ecuatoriano creó en 1928 la Caja de Pensiones, institución encargada de cubrir los riesgos de maternidad, enfermedad, invalidez y vejez de los empleados públicos, municipales, bancarios de compañías de seguros privados y de la misma institución del Seguro Social, mediante la concesión de prestaciones en especies y dinero.<sup>12</sup> Es así como en 1930 la misma institución adquiere la casa ubicada en la esquina sudeste entre las calles Guayaquil y Espejo, encargando su readecuación al arquitecto Francisco Durini. La casa antiguamente fue construida para vivienda y comercio en planta baja donde funcionó durante muchos años la Antigua Botica Inglesa, la casa cambió de propietarios varias veces hasta la remodelación que realizó Durini para funciones administrativas. La caja de pensiones permaneció en este lugar hasta el año de 1955, en la década de 1950 funcionó en la planta baja el Banco de Abasto, este fue creado en 1918 con la finalidad de apoyar a la clase obrera y trabajadora con préstamos a bajo interés y con facilidades de pago.

<sup>13</sup>El edificio está compuesto originalmente por tres plantas, en su interior se encuentra un patio central con galerías y los espacios volcados hacia las dos fachadas, la irregularidad geométrica de su ubicación generó posteriormente carencia de iluminación y ventilación. El patio central debió haber estado abierto al igual que sus galerías, pero intervenciones anteriores debieron independizar la planta baja mediante una estructura metálica con bloques de vidrio sobre columnas de hormigón. De igual manera los ingresos se

---

<sup>12</sup> Referencia: Clave catastral y Evaluó de la edificación de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”, Municipio de Quito, departamento de Planificación.

<sup>13</sup> Referencia: Guía de Arquitectura de Quito, Ortiz Alfonso, 2004, Quito-Sevilla, Junta de Andalucía, Vol. I, Vol. II.

encuentran diferenciados el ingreso esquinero hacia la planta baja donde se ubicaban los comercios mientras que a la planta alta se accedía por el extremo oriente del lote donde funcionaban oficinas. Esta hermosa casa al ser intervenida por Durini destaca en sus detalles arquitectónicos un estilo neoclásico en cornisas, chambranas en los vanos de ventanas, la relación de vanos y llenos, además de la riqueza del volumen y la jerarquización de la esquina. Cabe recalcar que la casa se encuentra ubicada en un sector privilegiado como es el de la Plaza Grande y en una de las esquinas más importantes y dinámicas del centro histórico.

FOTO 2.32 BANCO DE ABASTO

“Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”



Fuente: Alfonso Ortiz

FOTO 2.33 VISTA INTERIOR DEL BANCO DE ABASTO



Fuente: Alfonso Ortiz

FOTO 2.34 Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social en la Actualidad



Fuente: Andrea Noboa Núñez

## **Conclusiones:**

Al analizar la importancia de la antigua ciudad colonial y conocer un poco más de su historia, podemos afirmar que el Centro Histórico de Quito es un enorme monumento, donde se encuentran infinidad de Iglesias, conventos, plazas, viviendas y edificaciones de un enorme valor arquitectónico e histórico. De esta misma manera se ha estudiado la historia e importancia de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social, su arquitectura, tipología y detalles constructivos. Considerando que la edificación merece que se le devuelva su valor, rescatándola al cambiar de uso a un hotel boutique y aportando al turismo de nuestro país y del mundo entero.

## **2.2 Marco Conceptual**

### ***2.2.1 Concepto de Hotel Boutique en el Mundo.***

Para empezar a describir un Hotel Boutique podemos decir que este tipo de hotel busca que cada uno de sus huéspedes se sienta como en su propia casa, rodeado de confort y detalles de buen gusto.

El termino hotel boutique se originó en Europa y se lo utilizaba para describir hoteles de entornos íntimos, generalmente lujosos o no convencionales y empleados en antiguas casas , ofreciendo alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales y personalizadas , con un estilo particular, relativamente pequeños comparados con los hoteles tradicionales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones, dirigidos a viajeros corporativos que buscan privacidad, servicios de primera, atención personalizada e instalaciones de lujo. Este tipo de hoteles se constituyen en entornos singulares cuyas edificaciones tienen un valor histórico por tratarse de edificaciones antiguas rehabilitadas y adaptadas. El concepto de Hotel Boutique se originó a partir de los años 80 gracias al norteamericano Lan Schrager , tras la inauguración del hotel Morgans en 1984, el es dueño de una reconocida cadena de hoteles y es considerado dentro de la industria hotelera un verdadero gurú, puesto que plasma sus innovadoras ideas reflejando un estilo de vida único.

Uno de los componentes imprescindibles de un hotel boutique es que todo debe girar alrededor del huésped y satisfacer todos sus gustos desde que llega hasta que se va, una de las características fundamentales es que son hoteles con personalidad propia, de diseño y significación inigualables, ubicados específicamente en zonas céntricas o en las aéreas residenciales más próximas a los lugares turísticos. El huésped dentro del hotel deberá percibir una atmosfera de cordialidad y tranquilidad, eso caracteriza a un verdadero hotel boutique, también un ambiente romántico y un toque artístico para que sea de la estadía una experiencia inolvidable para el viajero.

En Sudamérica el concepto de Hotel boutique no está muy desarrollado, hay que tomar en cuenta que muchas personas utilizan el nombre de hotel boutique a hoteles pequeños que no cumplen con los requisitos para ser un hotel boutique, sin embargo existen más de 200 hoteles que si cumplen con estas características . El tipo de público que atraen este tipo de hoteles son viajeros que no buscan alojarse en hoteles convencionales de cuatro o cinco estrellas buscando un servicio personalizado y a su medida en un ambiente lujoso y con un clima que los haga sentir en su hogar, este tipo de público es refinado y amante del arte , de un alto poder adquisitivo.

### **2.2.2 Requerimientos de los Hoteles**

#### ÁREAS EXTERIORES

**Fachada.-** es importante que las fachadas de los hoteles se mantengan en buen estado, combatiendo el deterioro que puede ocasionar el paso del tiempo, de igual manera es importante resaltar el logotipo de la empresa o de la cadena hotelera a la que pertenece. <sup>14</sup>En la conceptualización de la fachada es importante estudiar el entorno para la selección de formas y materiales. En el caso de este hotel boutique será importante analizar el entorno del centro histórico y las características arquitectónicas de las casas aledañas, resaltando la tendencia neoclásica de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social.

---

<sup>14</sup> Referencias: Enciclopedia de Arquitectura, Plazola, 2008, Editores Plazola, tomo VI

**Acceso.-** el portal de ingreso deberá mantener una relación continua entre la calle y los espacios interiores, el acceso principal deberá estar diferenciado del acceso del personal de servicios.

**Estacionamiento.-** Es importante tomar en cuenta que se buscará nuevas alternativas para el parqueamiento vehicular del hotel. Puesto que, la casa no debe ser modificada de ninguna manera por ordenanza municipal de conservación, también es importante reconocer que el sitio que se ha escogido para realizar el proyecto está dentro del Centro Histórico de Quito en la esquina de las calles Guayaquil y Espejo, sobre la calle Guayaquil se moviliza el Trolebús en sentido norte- sur, mientras que la calle Espejo en la actualidad es de uso peatonal. Por lo tanto, esto ocasiona que la accesibilidad vehicular al hotel resulte compleja, buscando nuevas soluciones que permitan la comodidad del huésped respecto al servicio de parqueamiento cercano al hotel.

#### ÁREA ADMINISTRATIVA

Dentro de esta área se deberá contar con recepción, sala de espera, cubículo de contabilidad y de administración, oficinas del director, subdirector, reservaciones, comparas, sanitarios para hombres y mujeres, archivo, área de cómputo, seguridad y sala de juntas.

#### RECEPCIÓN Y ÁREA PÚBLICA

Se divide en área recreativa, receptiva y comercial, también se considera el área administrativa y las circulaciones como parte de ella.

**Vestíbulo de distribución.-** el huésped accede a esta zona y orienta su dirección, pasando a recepción e informes. Por lo general es de grandes dimensiones y se lo ubica contiguo al lobby, sala de espera y bar, este espacio se lo ornamenta con plantas, cuadros y otros elementos agradables a la vista del huésped.

**Lobby.-** se lo considera un espacio de descanso y relación entre los huéspedes, generalmente continua después del acceso y es frecuente integrar el lobby a un bar o restaurante para captar clientes externos. Esta área deberá

estar vinculada por medio de pasillos a zonas destinadas a recreación y comercios.

**Recepción.-** esta área está destinada al registro de huéspedes, esta zona deberá ser fácilmente identificable y el núcleo de funciones del hotel. <sup>15</sup>El Mostrador deberá ser visible inmediato al vestíbulo principal, y detrás de él, un tablero para llaves, buzones para correspondencia y un conmutador de teléfonos que permita comunicarse a cualquier habitación del hotel. También la caja, computadoras e impresoras se situarán dentro de este lugar, para facilitar la facturación y llevar un registro. Este espacio deberá permitir la visibilidad de entradas y salidas de los huéspedes, escaleras y elevadores.

**Sala de espera.-** se debe situar contiguo al lobby, a la recepción y al bar, se lo ambienta con plantas, esculturas, etcétera. El espacio deberá ser amoblado con elementos acordes al estilo de construcción del hotel.

**Informes.-** este espacio es destinado para que los viajeros obtengan información respecto a direcciones de restaurantes o lugares de interés.

**Bar.-** se lo ubica independiente de las áreas de habitaciones generalmente en recepción o zonas de recreación, su tamaño va acorde a la función a la que se lo integre, deberá contar con espacios para almacenar vasos, vinos, licores y tener una cava para productos especiales.

**Salón de usos múltiples.-** el diseño de esta sala deberá ser flexible y adaptable a cualquier tipo de reuniones, convenciones, banquetes, espectáculos, bailes u otras actividades semejantes. En algunos hoteles, el salón de usos múltiples puede dividirse por medio de muros de cámaras de aire a prueba de sonido para diferentes actividades a un mismo tiempo. En el acceso generalmente se coloca un vestíbulo y registro de asistentes, este salón debe ubicarse cercano a los servicios sanitarios.

**Servicios sanitarios.-** se los ubicara accesibles a las zonas de publicas y de circulación, se deberá colocar una trampa visual que permita obstaculizar la

---

<sup>15</sup> Referencias: Enciclopedia de Arquitectura, Plazola, 2008, Editores Plazola, tomo VI

mirada hacia el interior del mismo. Los sanitarios para mujeres deben incluir área para maquillarse; para su correcta identificación se debe colocar señalética.

**Restaurante y Cafetería.-** generalmente se los ubica en los puntos más atractivos de la edificación, en este caso se aprovechara la belleza del entorno para atraer al usuario. Dentro de este espacio se debe considerar baterías sanitarias para hombres y mujeres. Considerando espacios para servicios de bufet ya que muchas veces se atiende a grupos de personas que gustan de esta alternativa. La cocina se encontrara contigua a la zona y a la entrada de servicio.

**Área Comercial.-** esta área es una fuente de ingresos económicos extra al hotel, donde se consideran locales para venta de ropa, dulces, tarjetas postales, artesanías, cambio de moneda, renta de autos, agencia de viajes, etc. El número de locales dependerá de las dimensiones del hotel.

## HABITACIONES

Es un área designada a brindar comodidad y confort al huésped, su organización dependerá de las aéreas de circulación vertical como escaleras y elevadores.

**Área de Habitación.-** la superficie de esta área dependerá de la cantidad del mobiliario que se utilice y sus dimensiones, para que el usuario al que va dirigido se sienta cómodo en este espacio, en el cálculo de la superficie o porcentaje por habitación se consideran los servicios de ropería de piso, espacios para el material de aseo, etc.<sup>16</sup>

Las habitaciones deben diseñarse orientándolas hacia las mejores vistas y aprovechando al máximo la luz natural.

El área habitacional deberá contar con los siguientes servicios: closet de ropa blanca, cuarto de limpieza y cuarto de recolección de basura.

---

<sup>16</sup> Referencias: Enciclopedia de Arquitectura, Plazola, 2008, Editores Plazola, tomo VI



La iluminación de los pasillos deberá marcar la circulación ubicándola en techos y pisos. También deberá preverse de iluminación artificial en espacios interiores como : la cama, tocador, escritorio y mesa de noche, de preferencia que incida en forma directa para crear ambientes claros y oscuros.

Las habitaciones contarán con baños que no cuenten con ventilación natural y en caso de no existir deberán instalar sistemas de ventilación artificial electromecánicos.

Es importante destacar que las habitaciones serán diseñadas acorde a la tipología arquitectónica de la casa, esto tendrá una función muy importante para lograr un espacio más confortable, empleando texturas, pinturas de color, mobiliario, maderas tratadas y detalles de yeso, logrando un interiorismo acorde a la época.

En la actualidad algunos hoteles han optado por dar un servicio óptimo complementando las habitaciones elementos como sala de juntas o reuniones e incluso adaptando un comedor privado.

El tipo de habitación que se empleará en este proyecto son los siguientes:

- Habitaciones Simples
- Habitaciones Dobles
- Habitaciones matrimoniales
- Suite máster
- Junior suites

### SERVICIOS GENERALES

**Servicios para empleados.-** Dentro de las instalaciones hoteleras se considera un área exclusiva para el personal del hotel que comprende: sanitarios, casilleros, vestidores, diferenciados por sexo, también deberá

contar con comedor, estar, cuarto de ropa, entre otros. Se sitúan cerca del control y de la administración.

**Servicios de alimentos.-** la mayor parte de los hoteles brinda de manera interna este servicio para comodidad de los huéspedes.

**Cocina.-** este espacio requiere un estudio detallado de la ubicación del equipamiento y mobiliario para un correcto funcionamiento del espacio, evitando accidentes el momento de preparar alimentos. Se recomienda la iluminación natural y la ventilación artificial para el control de los olores desprendidos por la comida.

Muchos hoteles cuentan con cocinas auxiliares en zonas como: restaurante, salón múltiple, salón de reuniones y cafetería.

En la cocina se deberán ubicar áreas que complementen este espacio como:, despensa, cuarto frío, almacenamiento de blancos y vajilla.

**Cuarto de Basura.-** se considera importante el uso de un cuarto específico para recolectar la basura de todo el hotel mientras son recogidos por el servicio municipal de limpieza, se deberá clasificar los desperdicios en desechos orgánicos, infecciosos, reciclables y no reciclables, aportando con el medio ambiente. Se deberá ubicar esta área accesible a la carga y descarga de la misma.

**Lavandería.-** se deberá ubicar esta área en el centro de la zona de habitacional y restaurante. En muchas ocasiones se comunica a estas zonas mediante ductos y montacargas que facilitan el desplazamiento de las prendas sucias y para que de igual manera se repartan las prendas limpias.

Para diseñar este espacio se deberá tomar en cuenta distintos equipos y artículos que se utilizan para el lavado y planchado de las prendas como: lavadoras y secadoras industriales, lavadoras y secadoras pequeñas para ropa de huéspedes, plancha de mano, planchadora mecánica de rodillos, burro des manchador, pistolas de aire, agua y vapor, cestos y ganchos para colgar ropa.

También se deberá tomar en cuenta un espacio para productos generales de limpieza.

**Cuarto de Máquinas.-** en este lugar se encuentran todas las máquinas que se utilizan en el hotel como generadores de energía auxiliares, transformadores e incluso equipamiento de refrigeración para abastecer al área de cocina.

**Circulaciones.-** se deberá tomar en cuenta el diseño en áreas de circulación con las medidas mínimas requeridas y un diseño ergonómico que permita desplazarse cómodamente tanto a los huéspedes como al personal del hotel en áreas como: pasillos, puertas, aseos y escaleras. Es de suma importancia señalar que las salidas de emergencia deberán ser diseñadas acorde a la normativa municipal para una correcta evacuación por las mismas.

**Instalaciones.-** parte de la funcionalidad de un hotel depende del correcto uso de instalaciones como calefacción, aire acondicionado, iluminación, seguridad, sistemas de prevención, de incendios y telecomunicaciones.

**Comunicaciones.-** dentro de un hotel juega un papel muy importante la comunicación, por lo tanto, se deberá utilizar sistemas que permitan la conexión interna y externa, dando uso a conmutadores y teléfonos para estar en contacto con el personal y los huéspedes.

**Eléctricas.-** el abastecimiento de energía es de suma importancia en el desarrollo de un hotel, en caso de falta de energía se deberá proveer con generadores que suplanten la misma.<sup>17</sup> También se recomienda el uso de tableros de control y el uso de circuitos y conductores, para obtener un mejor control de la energía y como se encuentra distribuida, también se deberá usar sistemas de tierra que permitan la seguridad de los niveles de voltaje para el uso de equipos y máquinas del hotel.

**Iluminación.-** una correcta iluminación a parte de abastecer de luz el espacio interior juega un papel muy importante en cuanto a la ambientación, y representa uno de sus principales atractivos, conservando adecuados niveles

---

<sup>17</sup> Referencias: Enciclopedia de Arquitectura, Plazola, 2008, Editores Plazola, tomo VI

de iluminación para el buen funcionamiento del mismo, ya que de esto depende el éxito del proyecto y las labores realizadas por el personal.

Se deberá escoger adecuadamente el tipo de lámpara: incandescente halógenas, fluorescentes, dicroicas, de temperatura cálida, neutra o fría.

**Ventilación.-** La ventilación natural es el mejor medio, para acondicionar los espacios interiores del hotel. En caso de no existir una correcta circulación de aire se deberá utilizar ventilación artificial en especial en áreas correspondientes a las habitaciones, cocina y zonas públicas. También se debe hacer uso de aire acondicionado y termostatos.

**Seguridad.-** es importante el uso de equipos contra incendios, este deberá estar ubicado en un lugar estratégico tal como lo señalan las normas de seguridad y en casos de emergencias se utilizaran las escaleras de evacuación rápida.

En la actualidad se utilizan sistemas anti incendios los cuales se colocan dentro de los cielos rasos, estos se activan al detectar presencia de humo en los espacios interiores.

### ***2.2.3 Normativas del Distrito Metropolitano de Quito para el uso del suelo.***

Para el desarrollo del tema es importante estudiar la legislación y normativas del Distrito Metropolitano de Quito referente a la ordenanza y utilización del suelo en el Centro Histórico a continuación mencionaremos varios artículos que se consideran un aporte al tema.

<sup>18</sup>Art. II.124

#### **Edificaciones en Aéreas Históricas**

En las aéreas históricas las intervenciones se sujetaran a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, numero de patios, altura de

---

<sup>18</sup> Legislación y Normativa para la gestión del suelo en el D.M.Q, Quito- Ecuador, 2005.

edificación, localización del zaguán y bloques de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación. Se deberá igualmente respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localiza la construcción.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación estos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno.

Para nuevas edificaciones: la construcción deberá sujetarse a las características tipológicas de las edificaciones del sector, a las determinaciones morfológicas del tramo de calle o sector donde se localice: altura de edificación, perfil urbano, proporción de cuerpos de edificación, relación de vanos y llenos y, remates.

<sup>19</sup>Art. II 175

#### Especificaciones especiales en Áreas Históricas

Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en las aéreas históricas patrimoniales, se sujetaran a las disposiciones específicas para dichas aéreas. Y a las siguientes:

- a) Se entenderá como pasaje común; según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios;
- b) Las unidades, independientes pueden constituirse por crujiás, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicara la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- c) También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes

---

<sup>19</sup> Legislación y Normativa para la gestión del suelo en el D.M.Q, Quito- Ecuador, 2005.

- entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad;
- d) Las divisiones entre unidades, tendrán un espesor mínima de quince centímetros (0,15 m). Estas divisiones sellaran inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechado;
  - e) Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocara un cielo raso, en cuyo interior se alojara material aislante acústico incombustible; y,
  - f) Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, Se sujetaran a lo establecido en las Normas de Arquitectura y urbanismo.

<sup>20</sup>Art. R. II.182

#### Normas de protección contra incendios

Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las Normas Especiales de Protección contra Incendios contemplados en la Ley de defensa contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia.

Para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo Metropolitano de Bomberos realizara inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

---

<sup>20</sup> Legislación y Normativa para la gestión del suelo en el D.M.Q, Quito- Ecuador, 2005.

**Conclusiones:**

Después de haber realizado diferentes estudios que caracterizan al proyecto de Hotel Boutique, se ha concluido que el entorno donde se desarrollara el proyecto, el Centro Histórico de Quito es sumamente influyente para la realización del proyecto, debido a su enorme importancia histórica, atractivo turístico y belleza arquitectónica.

El concepto de un hotel Boutique generalmente se desarrolla en entornos similares a los de la antigua ciudad y se puede afirmar que la edificación que se ha escogido para el desarrollo del proyecto es la adecuada, ajustándose a las necesidades y características de un hotel boutique, ya que este tipo de hoteles se ubican en antiguas casas poco convencionales rehabilitadas y adaptadas, relativamente pequeñas si se las compara con los hoteles tradicionales en entornos singulares cuyas edificaciones tienen un valor histórico. Es importante mencionar que debemos acatarnos a la normativa impuesta por el Municipio Metropolitano de Quito en cuanto a la conservación del patrimonio del Centro Histórico, llevando a cabo un estudio de las diferentes áreas con las que deberá contar el hotel, para adaptarlo adecuadamente, obteniendo una correcta funcionalidad del espacio.



## 2.3 Marco Referencial

### 2.3.1 *Hotel Boutique Patio Andaluz (Quito-Ecuador)*

FOTO 2.35 Fachada Principal del Hotel Boutique Patio Andaluz



Fuente: Andrea Noboa

Este hermoso hotel se encuentra ubicado en el Centro Histórico de Quito en la calle García Moreno # N 6-52 entre Olmedo y Mejía, es el primer Hotel Boutique Colonial en esta ciudad, rodeado de importantes monumentos nacionales como: iglesias, museos y plazas. Al mismo tiempo se puede observar la arquitectura y las tradiciones coloniales de la antigua ciudad, experimentando la sensación de haberse trasladado al pasado.

Este hotel guarda entre sus paredes siglos de historia, donde han pasado grandes personajes y pensadores a lo largo del pasado.

La edificación consta con diferentes áreas que corresponden a zonas como:

- Recepción
- Lobby
- Informes
- Sala de Espera
- Administración
- 32 Suites
- Restaurante y Cafetería Rincón de Cantuña
- Sala de reuniones
- Sala de descanso y juegos.
- Cava-Bar Marqués de Jerez
- Sala de lectura Guayasamín
- Folclore Olga Fisch
- Internet y W-Fi sin costo

A continuación podemos observar las instalaciones, el funcionamiento y los elementos que aportan al tema:

**FOTO 2.36 RECEPCIÓN Y LOBBY “HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”**



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

**FOTO 2.37 RESTAURANTE Y CAFETERÍA RINCÓN DE CANTUÑA**

**“HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”**



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

**FOTO 2.38-39 RESTAURANTE Y CAFETERÍA “RINCÓN DE CANTUÑA”**

*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

Los pasillos y patios se han aprovechado para el funcionamiento del restaurant y cafetería sin perjudicar la naturaleza del espacio logrando un nuevo uso del mismo.

**FOTO 2.40-41 SUITES Y HABITACIONES “HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”**

*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*



FOTO 2.42-43 SUITES Y HABITACIONES "HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ"



*Fuentes Fotográficas: Cadena Hotelera Cialcotel*

FOTO 2.44-45 SUITES Y HABITACIONES "HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ"



*Fuentes Fotográficas: Cadena Hotelera Cialcotel*

El área habitacional y suites se han ubicado hacia los costados de las galerías, varias de ellas tienen sus ventanas hacia la calle permitiendo al usuario la visibilidad hacia el exterior, mientras que las habitaciones ubicadas hacia la pared adosada tienen sus ventanas hacia el patio interior.

FOTO 2.46-47 PATIO INTERIOR “HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”



*Fuentes Fotográficas: Cadena Hotelera Cialcotel*

FOTO 2.48-49 CAVA-BAR MARQUÉS DE JERÉZ “HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

La adaptación del bar y el patio se ha generado en un espacio prácticamente nulo dentro de la edificación, comúnmente se lo llama Catacumbas, estas son galerías que se forman entre los cimientos de los muros corridos de cimentación. Para el desarrollo del tema es importante analizar cómo se aprovechado el espacio en esta zona.



FOTO 2.49-50 SALA DE DESCANSO "HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ"



*Fuentes Fotográficas: Cadena Hotelera Cialcotel*

El espacio donde se ha generado esta área de descanso es parte de la loza superior de la edificación, aquí se puede aprovechar claramente como se aprovecha este espacio para generar nuevas áreas que se acoplen a las necesidades de los huéspedes.

FOTO 2.51-52 SALA DE LECTURA GUAYASAMÍN



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

También cabe reconocer que el hotel boutique ha manejado un concepto interesante que podrían aportar al tema, en espacios interiores de usos múltiples como: el restaurante "Rincón de Cantuña", la Cava-Bar Marqués de Jerez y la Sala de lectura Guayasamín, dando un nombre característico y específico dependiendo de su uso.

FOTO 2.53 CUBIERTA “HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”

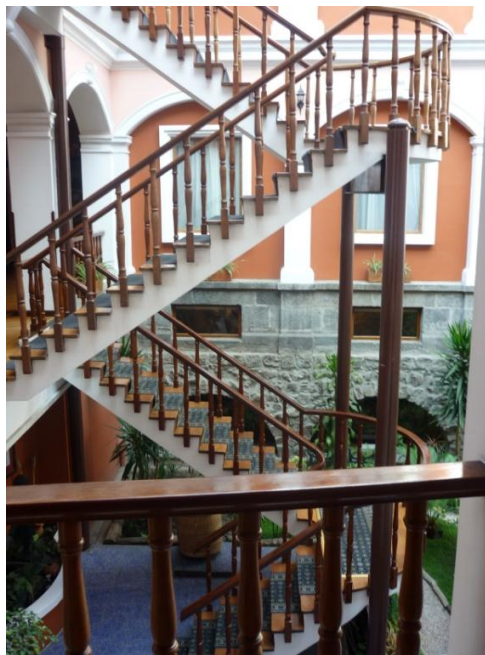


*Fuente: Andrea Noboa*

Está cubierta se ha diseñado adaptándola a la edificación existente, por lo tanto no afecta a la tipología de la edificación, realizando la belleza del espacio, gracias a una correcta utilización de materiales evitando el paso de la lluvia y el exceso de sol.

FOTO 2.54 GRADERÍOS

“HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”



*Fuente: Andrea Noboa*

Los graderíos de igual manera que la cubierta también fueron adaptados, pero su correcta utilización no afecta en lo absoluto a la galería ni a los espacios interiores ya existentes, permitiendo la circulación vertical al personal y a los huéspedes.

FOTO 2.55 CARROZAS

“HOTEL BOUTIQUE PATIO ANDALUZ”



*Fuentes Fotográficas: Cadena Hotelera Cialcotel*

Es importante reconocer que la edificación donde funciona este hotel posee un gran valor histórico. Por lo tanto no se permite adaptar estacionamientos o accesos que faciliten la llegada o salida de los huéspedes, sin embargo se ha desarrollado diferentes alternativas a este problema, como por ejemplo el funcionamiento de vallet parking, buses particulares del hotel que recogen y dejan pasajeros o una solución más atractiva carretas tirada por caballos como en el tiempo de la colonia.



### 2.3.2 Hotel Boutique Carvallo (Cuenca Ecuador)

FOTO 2.56 FACHADA PRINCIPAL "HOTEL BOUTIQUE CARVALLO"



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

Esta antigua casona de Finales del siglo XIX, con marcada tendencia francesa se encuentra ubicada en el centro histórico de Santa Ana de los Ríos en la ciudad de Cuenca. Este hermoso hotel tiene una capacidad de alojamiento de hasta 80 personas, sus espacios interiores mantienen la misma tipología francesa en detalles aquitánicos, materiales y mobiliario.

- Recepción
- Lobby
- Informes
- Sala de Espera
- Administración

- 30 Habitaciones
- 15 Habitaciones Dobles
- 5 Habitaciones Matrimoniales
- 7 Habitaciones Sencillas
- 2 Junior Suites
- 1 Suite Master
- Wi Fi en todas las habitaciones
- Salón de la casa (máximo 30 personas).
- Tercer patio, eventos (máximo 35 personas).

A continuación podemos observar varios espacios interiores del hotel boutique:

**FOTO 2.57 LOBBY “HOTEL BOUTIQUE CARVALLO”**



***Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel***

FOTO 2.58 PATIO INTERIOR “HOTEL BOUTIQUE CARVALLO”



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

FOTO 2.59 HABITACION MATRIMONIAL “HOTEL BOUTIQUE CARVALLO”



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*



FOTO 2.60 HABITACION DOBLE "HOTEL BOUTIQUE CARVALLO"



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

FOTO 2.61 HABITACION SIMPLE "HOTEL BOUTIQUE CARVALLO"



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

FOTO 2.62 SALA DE DESCANSO "HOTEL BOUTIQUE CARVALLO"



*Fuentes Fotográficas: Archivo digital facilitado por la Cadena Hotelera Cialcotel*

### **2.3.2 Hotel Plaza Grande (Quito - Ecuador)**

En el centro histórico de la ciudad de Quito en la plaza central, llamada Plaza de la Independencia, se encuentra el Hotel Plaza Grande, el mismo que fue uno de los primeros hoteles de la capital antiguamente conocida como el Hotel Magestic, construido en 1935. Actualmente esta edificación ha sido remodelada, convirtiéndose ahora en el mejor hotel boutique.

FOTO 2.62 FACHADA PRINCIPAL HOTEL PLAZA GRANDE



*Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)*

Este hotel cuenta con 15 suites, cada una de ellas con detalles para crear ambientes singulares transportando a sus usuarios a la década de los años 30 y 40, pero haciendo que este estilo renazca con mayor glamour y elegancia. Tiene tres categorías de suites: Royal, Plaza View y Presidencial, ofreciendo los siguientes servicios:

- Sistema contra incendios
- Detectores de humo y rociadores de agua

- Cajas de seguridad
- Ventanas tipo cámara antirruído
- Aire acondicionado/ control individual de temperatura
- Salida de 110v y 220v para electricidad
- Internet inalámbrico
- 2 líneas telefónicas
- Televisión con cable
- Minibar
- Jacuzzi
- Secadores de cabello
- Almohadas anti alérgicas y fina lencería
- Piso climatizado en los baños

A continuación podemos analizar las diferentes áreas que conforman este hotel boutique:

FOTO 2.63 LOBBY "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.64 RECEPCIÓN "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.65 RECEPCIÓN "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)



FOTO 2.66 RESTAURANTE LA BELLE EPOQUE "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.67 RESTAURANTE LA BELLE EPOQUE

"HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)



FOTO 2.68 LA BELLE EPOQUE SALÓN PRIVADO “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.69 CAFÉ PLAZA GRANDE “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.70 CAFÉ PLAZA GRANDE "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.71 ROYAL SUITE "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.72 SALA PLAZA SUITE “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.73 BAÑO SUITE “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)



FOTO 2.74 SALA SUITE PRESIDENCIAL “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.75 HABITACIÓN SUITE PRESIDENCIAL “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.76 COMEDOR SUITE PRESIDENCIAL “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.77 PLAZA SUITE “HOTEL PLAZA GRANDE”



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.78 - 2.79 VISTA SUITE PRESIDENCIAL "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.80 EL CLAUSTRO CAVA DE VINOS "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)



FOTO 2.80 CAVA DE VINOS "HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)

FOTO 2.81 PASILLOS DEL HOTEL

"HOTEL PLAZA GRANDE"



Fuente: [www.plazagrandequito.com](http://www.plazagrandequito.com)



**Conclusiones:**

Al analizar los espacios que conforman estos hermosos hoteles podemos constatar que se ha mantenido la tipología arquitectónica de las viviendas tanto en el exterior como en el interior, destacando sus detalles arquitectónicos característicos de la época en la que fueron construidos, de la mano de una correcta elección del estilo de mobiliario, las texturas, el color y los textiles, revistiendo y realzando los espacios interiores. Como es el caso del Hotel Plaza Grande, el cual se tomará en cuenta como referente para la realización del proyecto, debido a las correctas soluciones arquitectónicas que se han adaptado en este hotel para la correcta funcionalidad del espacio, como por ejemplo la falta de iluminación y ventilación natural, debido a que no existe un patio interior que ayude a que esto sea posible, también se ha verificado que las ventanas son muy pequeñas lo cual tampoco favorecen al problema. Sin embargo la correcta utilización y manejo de estos dos elementos claves en el funcionamiento del espacio, de la mano de el diseño de los techos, el mobiliario y luminarias logran hacer de estas áreas lugares armoniosos y confortables donde el usuario puede desenvolverse cómodamente a pesar de estas dificultades, como es el caso del restaurante de la planta baja y la cava de vinos en las catacumbas. En cuanto a las habitaciones, estas se encuentran ubicadas hacia las fachadas frontales de la edificación, permitiendo el paso de la luz natural a través de sus ventanas, donde se puede apreciar el hermoso paisaje de la antigua ciudad. También cabe mencionar que se ha logrado rescatar los detalles arquitectónicos en techos, columnas, puertas, ventanas y dinteles.

De esta manera podemos afirmar que estos hoteles coloniales aportan al proyecto interiorista que se llevara a cabo, ya que están ubicados dentro ciudades históricas, donde se desarrollan condiciones similares, manteniendo la misma tipología y características. Por lo tanto se tomará como referente el desarrollo que han adoptado estas edificaciones antiguas a las extensas necesidades de los hoteles dentro de los espacios ya existentes, logrando comodidad, lujo y confort en cada uno de sus huéspedes.

## **Capítulo III**

### **3. Matriz Investigativa**

#### **3.1 Planteamiento de las Hipótesis:**

- a) Al crear un Hotel Boutique ubicado en el Centro Histórico de Quito se busca brindar a los turistas la oportunidad de alojarse en una de las edificaciones más representativas de la antigua ciudad, transportándose al pasado, disfrutando del entorno y el bagaje histórico que este encierra, en un ambiente diferente y acogedor, diferenciándolo del resto de hoteles de la ciudad.
- b) Al rescatar el valor histórico de la edificación existente a través del cambio de uso y la aplicación del diseño interior, se contribuirá a la conservación del patrimonio cultural del Antiguo Centro Histórico de Quito.
- c) El uso de nuevos materiales y tecnologías constructivas en el diseño de espacios interiores, aportarán a la edificación, en la consecuencia y planteamiento de nuevos elementos arquitectónicos, sin afectar su tipología original, ornamentos y detalles constructivos.
- d) Al conservar la tipología neoclásica de la edificación al diseñar y crear nuevos espacios interiores acorde a este estilo, a través de la elección de colores, texturas, luminarias, mobiliario y textiles. Se lograra una ilusión en el usuario de transportarlo al pasado, en un ambiente atractivo, funcional y confortable.

#### **3.1.2 Comprobación de las Hipótesis:**

- a) Podemos comprobar que esta hipótesis es afirmativa ya que gracias a la encuesta realizada a un grupo de turistas en el Centro Histórico de Quito, se pudo verificar que un 90% de los encuestados se alojarían en

la antigua ciudad por su gran atractivo turístico permitiéndoles salir de lo cotidiano en un entorno diferente, donde se puede conocer más acerca de los elementos históricos más representativos de la antigua ciudad.

- b) Basados en el artículo 140 del D.M.Q referente a Intervenciones de Conservación podemos decir dice que:

<sup>21</sup>“Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios.”

Por lo tanto a través del cambio de uso de la edificación existente y el diseño interiorista de la misma se rescatara el valor histórico y se contribuirá a la conservación del patrimonio cultural del Antiguo Centro Histórico de Quito.

- c) Podemos comprobar que esta hipótesis es valedera ya que en edificaciones ya intervenidas en el Centro Histórico de Quito como es el caso del Hotel Boutique “Patio Andaluz” y el “Hotel Plaza Grande” se han implementado nuevos materiales y tecnologías constructivas en el diseño de espacios interiores, aportando a las edificaciones, obteniendo nuevos elementos arquitectónicos, sin afectar su tipología original, ornamentos y detalles constructivos. También podemos decir que en la encuesta realizada a turistas en el Centro Histórico de Quito se pudo comprobar que un 60% de los turistas encuestados consideran que se debería utilizar nuevas tecnologías constructivas y materiales para el diseño interiorista del proyecto, pero se aclaro que estas no deberán perjudicar de ninguna manera la tipología y estilo original de la edificación.

- d) Basados en la encuesta realizada a turistas en el Centro Histórico de

---

<sup>21</sup> Legislación y Normativa para la gestión del suelo en el D.M.Q, Quito- Ecuador, 2005

Quito podemos afirmar que la elección de colores, texturas, iluminación, mobiliario y textiles deben ir acorde al estilo neoclásico de la edificación para no afectar la tipología de la misma y así lograr una armonía del espacio, trasladando al huésped al pasado en un ambiente confortable que satisfaga todas sus necesidades del usuario.

## 3.2 Encuestas

### 3.2.1 Modelo de Encuesta

#### Encuesta realizada a turistas en el Centro Histórico de Quito

1. ¿Usted se alojaría en el Centro Histórico de Quito?

Si            No

¿Por qué?

---

2. ¿Considera usted necesario la creación de un nuevo hotel en el Centro Histórico de Quito?

Si            No

¿Por qué?

---

3. ¿En el caso de alojarse en un hotel del Centro Histórico que tipo de hotel escogería?

Nuevo

Moderno

Antiguo

¿Por qué?

---

4. ¿Cuál sería el estilo de preferencia que usted escogería en un hotel del Centro Histórico?

Contemporáneo

Clásico

Rustico

Minimalista

¿Por qué?

-----

5. ¿Cree usted interesante alojarse en el sector de la Plaza Grande, siendo el corazón de la antigua ciudad?

Si                      No

¿Por qué?

-----

6. ¿Considera usted importante rescatar el valor histórico de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social?

Si                      No

¿Por qué?

-----

7. ¿Cree usted que al cambiar de uso la edificación existente se contribuiría a la conservación del Centro Histórico de Quito?

Si                      No

¿Por qué?

-----

8. ¿Considera usted importante la utilización de nuevas tecnologías constructivas y materiales en esta antigua edificación?

Si                      No

¿Por qué?

-----

9. ¿Considera usted importante que la elección de colores, texturas, iluminación, mobiliario y textiles, que se utilizarán para el diseño del proyecto, deberán ser acorde al estilo arquitectónico de la edificación?

Si                      No

¿Por qué?

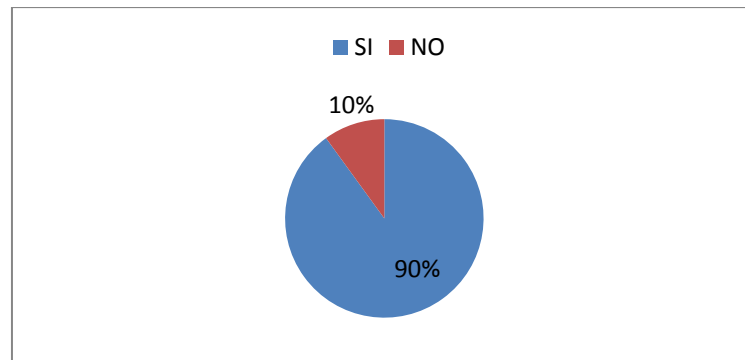
-----



### 3.2.2 Tabulación de las Encuestas

#### 1. ¿Usted se alojaría en el Centro Histórico de Quito?

GRAFICO 3.1 TABULACION DE ALOJAMIENTO



FUENTE: ANDREA NOBOA

#### Respuesta:

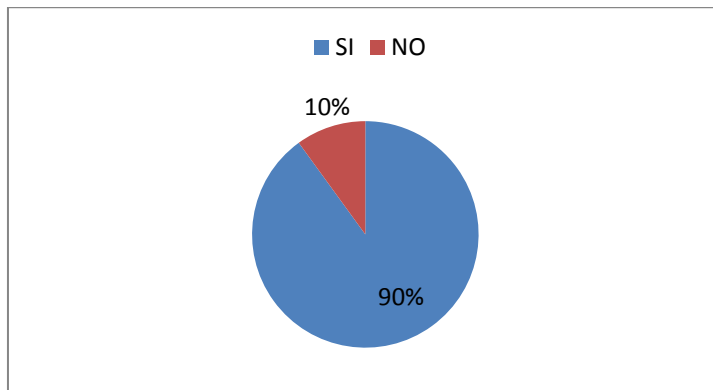
Un 90 % de los turistas coinciden que alojarse en el Centro Histórico es muy atractivo y que esto les permite salir de lo cotidiano en un espacio diferente, donde se puede conocer más acerca la historia y apreciar el entorno. Un 10% opina que la antigua ciudad aún es un lugar inseguro y peligroso, que solo debe ser utilizado para visita, más no para alojarse.

#### Análisis:

Con la respuesta a esta pregunta podemos afirmar que un mayor número de turistas que visita la antigua ciudad, considera atractivo alojarse dentro del entorno más representativo de la ciudad, para conocer más de cerca los elementos históricos; la propuesta también ratifica la propuesta de plantear el Hotel Boutique en el Centro Histórico de Quito.

2. *¿Considera usted necesario la creación de un nuevo hotel en el Centro Histórico de Quito?*

GRAFICO 3.2 TABULACION DE NUEVOS HOTELES EN QUITO



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

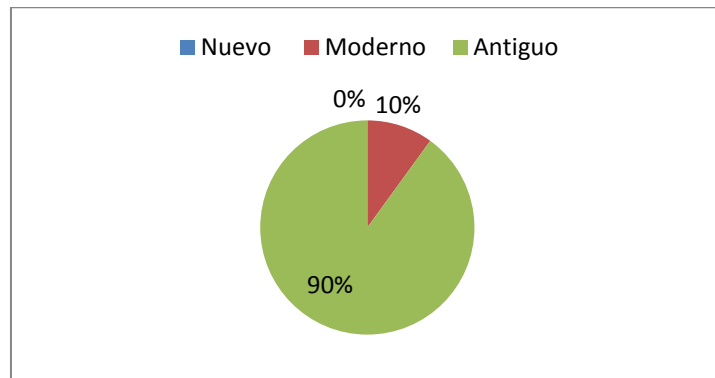
Un 90% de los turistas consideran que la creación de un nuevo hotel en el Centro Histórico ayudará a satisfacer la demanda de hoteles en la antigua ciudad producto de la gran afluencia de turistas que muchas veces no encuentran un lugar dentro del entorno para alojarse, mientras que un 10% piensa que no es necesario crear un nuevo hotel en este lugar ya que no tendría mayor acogida por el alto riesgo delictivo que esta zona atraviesa actualmente.

Análisis:

La respuesta a esta pregunta confirma que la creación de un nuevo Hotel en el Centro Histórico de Quito es valedera y que permitirá acoger un mayor número de turistas en la antigua ciudad.

3. *¿En el caso de alojarse en un hotel del Centro Histórico que tipo de hotel escogería?*

GRAFICO 3.3 TABULACION DE TIPO DE ALOJAMIENTO



FUENTE: ANDREA NOBOA

### Respuesta:

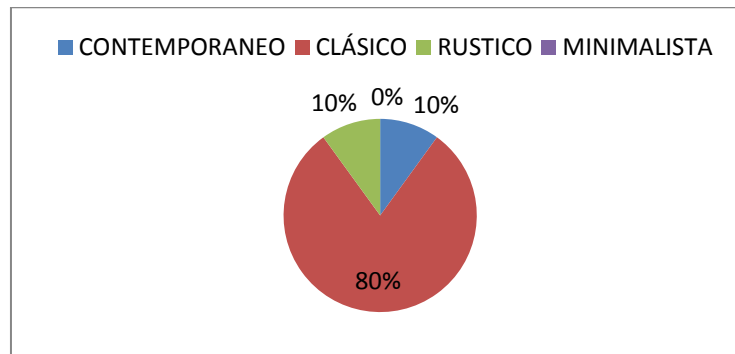
Un 90% de turistas respondieron que les gustaría hospedarse en un hotel Antigo que guarde su estilo arquitectónico y esté acorde al entorno que lo rodea, diferente, poco común y que salga de lo cotidiano, ya que existen gran cantidad de hoteles modernos, pero muy pocos antiguos donde se permita al turista trasladarse al pasado. Mientras que un 10% respondió que prefieren hospedarse en hoteles más modernos.

### Análisis:

La respuesta a esta pregunta permite afirmar que la elección de la edificación donde se llevara a cabo el diseño del proyecto de Hotel Boutique, es la correcta ya que es una casa antigua donde se deberá mantener su tipología original y armonía con el entorno que la rodea, considerada así un atractivo para el turista.

4. *¿Cuál sería el estilo de preferencia que usted escogería en un hotel del Centro Histórico?*

GRAFICO 3.4 TABULACION DE ESTILO DE ALOJAMIENTO



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

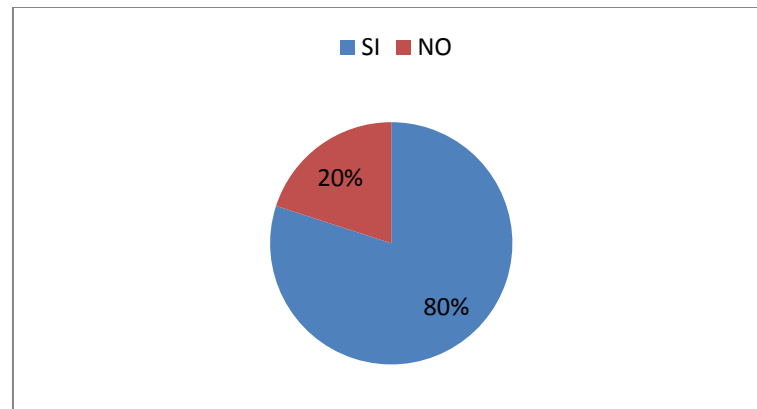
Al 80% de personas encuestados les agradaría alojarse en hoteles de estilo Clásico ya que guarda armonía con el entorno, manteniendo su tipología, transportándose al pasado, permitiéndoles vivir nuevas experiencias en un entorno diferente y poco común. Mientras que un 20% prefieren otros estilos.

Análisis:

La respuesta a esta pregunta permite afirmar que el diseño del proyecto de Hotel deberá estar orientado hacia un estilo Neoclásico propio de la tipología de la edificación.

5. *¿Cree usted interesante alojarse en el sector de la Plaza Grande, siendo el corazón de la antigua ciudad?*

GRAFICO 3.5 TABULACION IMPORTANCIA DEL SECTOR DE ALOJAMIENTO



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

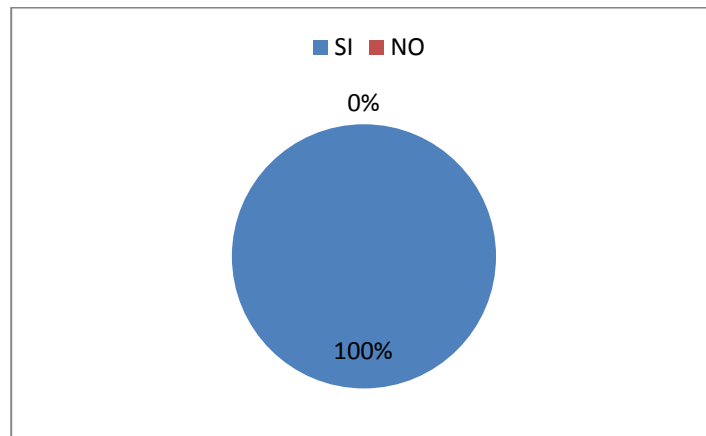
El 80% de encuestados respondió que si consideran interesante alojarse en el sector de la Plaza Agrande ya que dentro de ella se encuentran grandes elementos históricos como monumentos, plazas, iglesias y conventos que denotan la importancia de la antigua ciudad. Un 20% de turistas consideran que todo el Centro Histórico está lleno de atractivos y es apto para alojamiento.

Análisis:

Como podemos observar en el grafico la mayor parte de turistas consideran interesante alojarse en el sector de la Plaza Grande, por lo tanto la ubicación de la edificación es valedera para llevar a cabo el proyecto de un Hotel Boutique.

6. *¿Considera usted importante rescatar el valor histórico de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social?*

GRAFICO 3.6 TABULACION RESCATAR EL VALOR HISTORICO DE LA ANTIGUA CAJA DE PENSIONES DEL SEGURO SOCIAL



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

Absolutamente todos los encuestados consideran que rescatar el valor histórico de la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social y del resto de edificaciones el Centro Histórico es muy importante, puesto que son parte del patrimonio cultural de la humanidad.

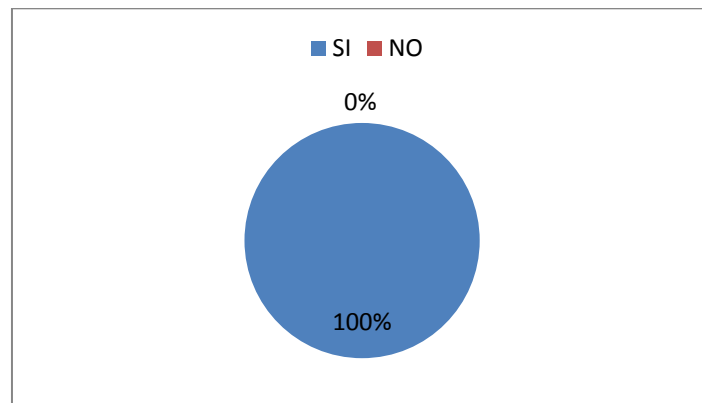
Análisis:

Como podemos observar en el gráfico todos los turistas encuestados consideran importante rescatar esta joya histórica, por lo tanto es valedero rescatar el bien inmueble con el cambio de uso a un Hotel Boutique.



7. *¿Cree usted que al cambiar de uso la edificación existente se contribuiría a la conservación del Centro Histórico de Quito?*

GRAFICO 3.7 TABULACION  
IMPORTANCIA DEL CAMBIO DE USO DE LA CASA.



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

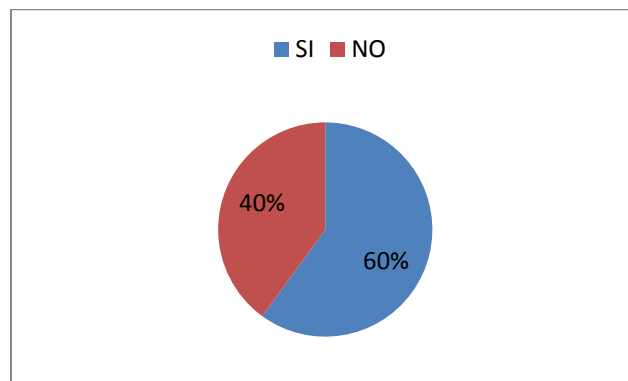
Todos los Turistas contestaron que al cambiar de uso la edificación existente a un Hotel Boutique se ayudaría a conservar en buen estado la edificación.

Análisis:

La respuesta a esta pregunta confirma que al rescatar el valor histórico y la importancia que tienen la Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social, todos podremos conocer un poco más de su historia e importancia para los Ecuatorianos.

8. *¿Considera usted importante la utilización de nuevas tecnologías constructivas y materiales en esta antigua edificación?*

GRAFICO 3.8 TABULACION DE LA IMPORTANCIA DE MATERIALES Y TECNOLOGIAS CONSTRUCTIVAS



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

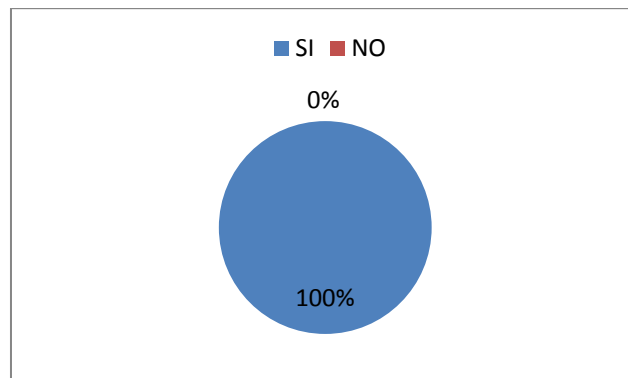
Un 60% de los turistas encuestados consideran que si se debería utilizar nuevas tecnologías constructivas y materiales para el diseño interiorista del proyecto, pero se aclaró que estas no deberán perjudicar de ninguna manera la tipología y estilo original de la edificación. Un 40% de turistas no están de acuerdo con la utilización de nuevos materiales y tecnologías constructivas en el diseño de la edificación ya que esto puede afectar la tipología de la casa.

Análisis:

Es factible la utilización de nuevos materiales y técnicas constructivas como elementos que aportan a los ya existentes, pero estos deberán ser utilizadas de tal manera que no afecten la tipología de la edificación.

9. *¿Considera usted importante que la elección de colores, texturas, iluminación, mobiliario y textiles, que se utilizarán para el diseño del proyecto, deberán ser acorde al estilo arquitectónico de la edificación?*

GRAFICO 3.8 TABULACION DISEÑO INTERIORISMO



FUENTE: ANDREA NOBOA

Respuesta:

Todos los turistas encuestados respondieron que la elección de colores, texturas, iluminación, mobiliario y textiles deben ir acorde al estilo de la edificación para no afectar la tipología de la misma y así lograr una armonía del espacio.

### 3.3 Diagnostico:

La evolución notable de la ciudad de Quito a través de los años, genera la necesidad de buscar nuevas alternativas de alojamiento, ya que cada vez el turista es más exigente en busca de hoteles diferentes a los ya existentes en la ciudad. Es importante mencionar que los turistas que visitan la antigua ciudad encuentran en ella un lugar atractivo para alojarse fuera de lo cotidiano.

Por lo tanto se considera importante la creación de nuevos hoteles por la gran acogida del turista, por ende al crear un Hotel Boutique ubicado en el Centro Histórico de Quito, en el corazón de la ciudad, en una de las edificaciones más representativas de la misma, como es la Antigua caja de pensiones del Seguro Social, se satisface la necesidad del turista que busca nuevas experiencias, brindando la oportunidad de alojarse dentro del entorno, disfrutar el bagaje histórico y la belleza arquitectónica que esta brinda.

La edificación actualmente mantiene una tipología neoclásica y es protegida como elemento importantísimo de conservación del Centro Histórico de Quito, en ella se destacan sus pilastras, cornisas chambranas, puertas y ventanas, junto a una ornamentación y detalles constructivos, además de la riqueza del volumen donde se denota la simetría y solidez del diseño, también es importante mencionar la jerarquización de la esquina de la edificación. Cabe recalcar que la casa se encuentra ubicada en un sector privilegiado como es el de la Plaza Grande y en una de las intersecciones más importantes y dinámicas de la antigua ciudad, por lo tanto el turista encuentra a la edificación en una ubicación perfecta y cercana a los principales monumentos, iglesias y conventos.

También es importante mencionar que el turista que busca alojarse en el Centro Histórico de Quito prefiere hoteles en edificaciones antiguas que guarden su tipología original, en armonía con el entorno que las rodea, donde se puede disfrutar de experiencias diferentes.

Por lo tanto la propuesta de cambiar de uso la edificación a un Hotel Boutique permitirá rescatar el valor histórico de la edificación manteniendo su tipología original, sus ornamentos y detalles arquitectónicos, sin dejar de lado la importancia de aplicar nuevos materiales y tecnologías constructivas, creando elementos que aporten a la nueva propuesta interiorista a través de una correcta elección de colores, texturas, luminarias, mobiliario y textiles. Logrando una atmosfera donde el huésped se transporte al pasado, rodeado de confort y detalles de buen gusto con un toque artístico que lo diferencie del resto de hoteles, en un ambiente privado y personalizado. Para lograr este objetivo se deberá adaptar la edificación existente a las nuevas necesidades programáticas de un hotel, donde se deberá plantear soluciones a las diferentes problemáticas que presenta la edificación en cuanto a generar nuevos espacios y elementos arquitectónicos que aporten al proyecto sin perjudicar el estilo mismo de la edificación, donde la iluminación y ventilación natural o artificial juegan un papel muy importante en el diseño interiorista.

En el presente diagnostico después de haber realizado varias encuestas a turistas y un estudio pertinente de todos los factores que influyen en el proyecto, se encuentra factible la creación de un nuevo hotel Boutique ubicado en la antigua ciudad colonial, gracias a la gran acogida de los turistas que buscan diferentes y nuevas experiencias, aportando a la conservación del Centro histórico de Quito, tomando en cuenta el las normativas municipales y de turismo para la realización del proyecto a realizar.

## Capítulo IV

### **4. Planteamiento de la Propuesta**

#### **4.1 Introducción**

Una vez concluido el proceso investigativo se continuará en la búsqueda de una propuesta espacial interiorista que se adapte a las determinantes y condicionantes propias de la edificación, a las Normativas del Distrito Metropolitano y de Turismo, para el cambio de uso de la edificación existente a un hotel boutique, manteniendo sus fachadas, estructura, detalles arquitectónicos, patios e ingresos. Resaltando los detalles arquitectónicos, manteniendo la tipología original de la edificación, con el fin de estandarizar el espacio interior y volcar a cada uno de los huéspedes a la época de inicios del siglo pasado.



## Capítulo VI

### **Bibliografía**

- **PLAZOLA ALFREDO**, Enciclopedia de Arquitectura, 2008, Editores Plazola, tomo VI, Pág.: 379 – 380
- **ORTIZ ALFONSO**, Guía de Arquitectura de Quito, 2004, Quito-Sevilla, Junta de Andalucía, Volumen I, Volumen II.
- Centro Histórico de Quito: La Vivienda, 1991, Editorial Fraga, Quito-Ecuador , serie 5
- Quito Visión Histórica de su arquitectura, 1993, Quito – Ecuador pag: 117-152
- **ORTIZ ALFONSO**, Origen, traza, acomodo y crecimiento de la Vivienda de Quito,2004, , Edición y Diseño Trama
- Legislación y Normativa para la gestión del suelo en el D.M.Q, Quito-Ecuador, 2005.

### Documentos:

- Clave catastral y Evaluó de la edificación de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”, Municipio de Quito, departamento de Planificación.
- Escribanía, Pompeyo Jervis Quevedo, Escrituras de la “Antigua Caja de Pensiones del Seguro Social”,1930.

### Entrevistas:

- Historiador. Jorge Núñez Sánchez , Tema: "Historia del Seguro Social Ecuatoriano" fecha: 16-04-10

### Referencias:

- *http://www.iess.gov.ec / articulo: "Historia del Seguro Social IESS" autor: Historiador. Jorge Núñez Sánchez*

### **Anexos**

Memoria Descriptiva