



FACULTAD DE ARQUITECTURA

Escuela de Arquitectura Interior

**Propuesta interiorista de un apart hotel en la torre II del hotel Sebastian.**

Trabajo de Titulación presentado en conformidad a los requisitos  
Para obtener el título de Arquitecta de Interiores.

Profesor Guía:

Calos Ponce

Autor

**Ana Carolina Ayala**

Año

2011

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

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

---

Carlos Ponce

Arquitecto

1703871580

### DECLARACIÓN DE AUTORIA DEL ESTUDIANTE

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

---

Ana Carolina Ayala

171677002-7

## RESUMEN

El proyecto se basa en la recuperación del inmueble de la torre II del hotel Sebastián, ubicado en la Av. Cristóbal Colon y José María Urbina, en el que actualmente funciona la tienda por departamentos "Rose".

La torre II del Hotel Sebastián se caracteriza por poseer una excelente ubicación y arquitectónicamente no se destaca en ningún sentido entre los edificios de la zona, lo que permite plantear una nueva propuesta de cambio de uso tipológico, vanguardista, formal y de diseño, con un enfoque distinto, dirigido a su principal usuario (hombre de negocios), para reintegrarle al campo competitivo hotelero.

El conservar y resaltar los elementos estructurales y arquitectónicos actuales del inmueble a través de una fusión con un diseño interior moderno e innovador característico de la época en la que vivimos, formando un todo homogéneo, es la propuesta acertada que lograra darle un giro arquitectónico al edificio funcionando para lo que fue creado en un inicio, mediante una apariencia fresca y competitiva.

## ABSTRACT

The project is based on the recovery of the "Sebastian Hotel" Tower II, located between "Cristobal Colon "and "Jose Maria Urbina" Streets, where the department stores "Rose" works at the moment.

"Sebastian Hotel" Tower II is characterized for having a great location (the Mariscal sector), but its architecture is not outstanding between the buildings around the area; that is why it is allowed to have a new proposal of change in a typological, avant-gardist, formal and design use, with a different approach, addressed to a new type of tourism, business tourism, in which the main user is a foreign person who travels to Ecuador for business and long stay times. Therefore, presenting a proposal for an apart-hotel, in this building will satisfy the needs of business users.

To preserve and highlight all the structural elements and some symbolic architectural elements of the present building through a merging with a modern and innovative interior design, typical of the actual times we live, and which forms a homogeneous whole. It is the correct proposal that succeed in giving an architectural change of the building so it could function within the hotel models for which it was initially created, through a fresh and competitive appearance, which gives it the highlights within the area.

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>DENUNCIA DEL TEMA</b> .....	<b>1</b>
1.1	INTRODUCCIÓN .....	1
1.3	JUSTIFICACIÓN .....	2
<b>2</b>	<b>PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS</b> .....	<b>3</b>
2.1	OBJETIVOS GENERALES.....	3
2.2	OBJETIVOS PARTICULARES .....	4
2.3	OBJETIVOS DE DISEÑO.....	4
2.4	ALCANCE DEL TEMA.....	5
<b>3</b>	<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>6</b>
3.1	INTRODUCCIÓN .....	6
3.2	MARCO HISTÓRICO .....	6
3.2.1	Evolución histórica del sector la Mariscal .....	6
3.2.2	Evolución arquitectónica en la ciudad de Quito .....	9
3.2.3	Evolución histórica del Hotel Sebastian I y II .....	12
3.2.4	Evolución Histórica de apartoteles en Quito .....	13
3.3	MARCO CONCEPTUAL.....	15
3.3.1	Concepto de Turismo de negocios .....	15
3.3.2	Concepto de apartotel .....	16
3.3.2	Concepto de apartotel .....	17
3.3	MARCO REFERENCIAL .....	31
3.4.1	Análisis referente Hotel Condesa DF .....	32
3.4.2	Análisis referente Hotel Husa Princesa .....	35
3.4.3	Análisis referente Stay Hotel New York.....	40
3.5	SÍNTESIS .....	43

<b>4</b>	<b>PLANTEAMIENTO DE HIPÓTESIS</b> .....	<b>44</b>
4.1	ANÁLISIS DE LA VARIABLES .....	45
4.2	DIAGNOSTICO .....	49
4.3	CONCLUSIONES.....	50
4.4	RECOMENDACIONES .....	50
<b>5</b>	<b>PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA</b> .....	<b>51</b>
5.1	INTRODUCCIÓN .....	51
5.2	MARCO EMPÍRICO .....	52
5.2.1	Análisis del Entorno.....	52
5.2.3	Análisis de la Edificación .....	61
5.3	CONCEPTUALIZACIÓN .....	83
5.4	PROGRAMACIÓN.....	85
5.5	ZONIFICACIÓN.....	95
	<b>Bibliografía</b> .....	<b>103</b>
	<b>Anexos</b> .....	<b>105</b>

## 1. DENUNCIA DEL TEMA

### 1.1.- INTRODUCCION:

“La arquitectura es el testigo insobornable de la historia, porque no se puede hablar de un edificio, sin reconocer en él, el testigo de una época, su cultura, su sociedad, sus intenciones...” (1).

El sector de “la Mariscal” (2), ha tenido cambios significativos que afectaron a su arquitectura en épocas determinadas. En un inicio el objetivo de este sector fue crear una ciudadela de vivienda, con amplios espacios verdes, a los que llamaban villas de fin de semana, pero con la aparición de los hoteles de diferentes categorías y cadenas en este lugar, se desencadenó un crecimiento acelerado de oficinas, negocios y movimiento nocturno, provocando que cambie su tipología de zona residencial a netamente comercial y estratégica.

El hotel Sebastián (3) es uno de los hoteles que se encuentra favorecido por esta excelente ubicación, su clasificación es de cuatro estrellas y tiene una buena acogida entre los turistas de negocios que visitan el sector de la Mariscal, pero sus instalaciones no son las más óptimas para que el hotel funcione enfocado al turismo de negocios, razones por las cuales se planteó el construir la torre II del mismo, con el fin de ofrecer al usuario un hotel que brinde más comodidad en espacio, instalaciones y que conserve su estratégica ubicación, pero el fin para el que fue construido no se llevó al cabo, ya que en la actualidad el edificio de la torre II del hotel Sebastián, se encuentra ocupado por la cadena de tiendas por departamentos denominada “Rose”, lo cual ratifica que su ubicación es una de sus características principales.

(1) Octavio Paz, 1914-1998. Poeta y ensayista mexicano.

(2) Sector de la Mariscal, Sector de la ciudad de Quito – Ecuador, comprendido entre la Av. Patria y 6 de Dic.

(3) Hotel Sebastian, Hotel de cuatro estrellas ubicado en el sector de la Mariscal.



En la actualidad esta edificación creada para funcionar como hotel es un centro comercial y no cuenta con ningún elemento que lo destaque y aporte de una manera positiva al sector, recuperar el inmueble para reintegrarlo a la zona con la tipología para la que fue creado, pero con una nueva connotación enfocada al principal usuario de la zona, a través de una arquitectura vanguardista, conceptual es la propuesta planteada.

## **1.2- JUSTIFICACION**

En la actualidad es indispensable dar solución a las diversas necesidades que desencadena la evolución de la sociedad, como la interpretación arquitectónica del concepto de la vida actual, la nueva tecnología y la comodidad que representa.

El turismo de negocios es una resultante de la globalización y el que este se desarrolle de la manera adecuada, se ha convertido en una necesidad para la época en la que vivimos.

El inmueble que permite el crecimiento de este fenómeno son los hoteles enfocados a esta nueva idea de turismo, los cuales deben contar con una ubicación estratégica y estar equipados con instalaciones que satisfagan todas las necesidades del usuario, centro de negocios, auditorios, sala de reuniones y suits completamente equipadas.

El hotel Sebastián, ubicado en la Av. Almagro y Cordero, brinda estos servicios de una manera improvisada, al no contar con todos los requerimientos necesarios para satisfacer las necesidades del cliente, pero gracias a su excelente ubicación, su principal usuario sigue siendo el hombre de negocio y debido a la demanda de alojamiento de la zona y a la excesiva competencia que se genera en sus alrededores, se planteó el construir la torre II del mismo, pero mejorando y aumentando sus instalaciones, y creciendo de manera considerable en extensión, comparado con la torre I, pero a pesar de todas las ventajas de la propuesta inicial para este nuevo hotel, seguía sin satisfacer su totalidad al principal usuario.

Por razones económicas y especialmente por la falta de funcionalidad en el desempeño arquitectónico – espacial del proyecto, este no se llevo a cabo y, la edificación fue construida sin ninguna distribución interior solo conservando su estructura y fachada la misma que fue adaptada para que funcione como una tienda por departamentos, y en la actualidad funciona como el centro comercial “Rose”.

La torre II del hotel Sebastián (4), encierra todas las caracterizas inmobiliarias y de ubicación para desarrollar una nueva propuesta de recuperación interiorista, basada en la inicial pero que logrará brindar al usuario, mediante un apartotel, el máximo confort en cuanto a instalaciones que den un enfoque distinto al de un hotel normal, una visión de hogar temporal, con tecnología y áreas requeridas para que la estadía sea la mejor

## **2. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

- Plantear una nueva propuesta interiorista de un apart hotel, en la torre II del Hotel Sebastián, que satisfaga las necesidades arquitectónicas, espaciales y de funcionalidad, correspondientes al turismo de negocio, diferenciándose de los demás hoteles existentes en la zona de la Mariscal.

(4) Torre II del Hotel Sebastián, inmueble construido para ser la ampliación del Hotel Sebastián I, pero funciona en la actualidad como la tienda por departamentos “Rose”.

## 2.2. OBJETIVOS PARTICULARES

- Rescatar el espacio interior que ha sido improvisado para funcionar como centro comercial, mediante una nueva propuesta vanguardista de aparthotel, que posea una visión moderna dentro del campo, pero que vaya acorde con la naturaleza y su entorno urbano.
- Dar identidad al inmueble, a través de una propuesta interiorista que recupere el espacio y tipología arquitectónica para el que fue construido en un inicio, y de esta manera reintégrele como opción hotelera al sector.

## 2.3 OBJETIVOS DE DISEÑO

Mediante un diseño Vanguardista crear espacios óptimos y funcionales utilizando elementos arquitectónicos y decorativos diseñados de una manera específica para cumplir con una función, como es el caso del diseño de iluminación, mobiliario, pisos y cielo raso.

A través de una arquitectura conceptual específica, brindar al inmueble espacios con identidad y fuerza en cuanto a la utilización de materiales, formas y colores, que serán los responsables de un interiorismo integral.

Crear áreas necesarias para un funcionamiento adecuado de la tipología en la que se encuentra ubicado el apart hotel, con toda la tecnología arquitectónica y de diseño interior, adecuada para que el usuario este satisfecho en plenitud mientras dura su estadía.

## 2.4.- ALCANCE

La magnitud que tendrá el proyecto, será el recuperar a la edificación de la torre II del hotel Sebastián, ubicado en el sector de la Mariscal, en la Av. Cristóbal Colon y Gral. José María Urbina esq., que actualmente funciona como una tienda por departamentos denominada “Rose”, el objetivo del proyecto se basa en brindar al inmueble una nueva dirección arquitectónica completamente diferente a la actual, mediante una innovadora propuesta interiorista en su totalidad, basada en la que se propuso en un inicio, pero que no fue llevada a cabo.

El alcance del proyecto se resume en devolver al inmueble la tipología inicial hotelera para la que se construyó (hotel 4 estrellas), pero dándole un nuevo enfoque de clasificación, convirtiéndolo en un apart hotel (5), con una capacidad para 140 personas, en el cual su principal usuario será el ejecutivo que visita la capital por tiempos determinados, por lo que sus instalaciones estarán enfocadas a este tipo de usuario, brindándole espacios aptos para el desarrollo de sus actividades como auditorios, salas de reuniones, oficinas y restaurantes, priorizados con una arquitectura interior mucho más creativa y de vanguardia, además de plantear una idea de distribución e instalaciones, que brinde una solución concreta a los espacios, pero manteniendo las bases estructurales de la edificación, con el fin de ofrecer una funcionalidad mas optima en su totalidad y un enfoque de clasificación acertado tomando en cuenta su entorno y usuarios, que la propuesta inicial planteada para el hotel.

(5) Apart hotel, establecimiento hotelero que posee suites completamente equipadas, y se diferencia de los hoteles en su clasificación, la cual solo tiene tres categorías.

### **3. MARCO TEÓRICO**

#### **3.1 INTRODUCCIÓN**

Una vez planteados los elementos de tipo arquitectónico - espacial que se van a analizar es necesario realizar una investigación evolutiva del proyecto, conociendo de manera profunda las necesidades que tendrá la nueva propuesta planteada, para esto el análisis será de carácter histórico, conceptual, referencial y tipológico, para poder cumplir correctamente y brindar una respuesta optima al momento de desarrollar la propuesta de remodelación interior, con una nueva tipología de apart hotel.

Históricamente se analizará diferentes puntos que ayudaran a entender la esencia actual del proyecto, como, la evolución del sector en donde se encuentra el inmueble, la evolución arquitectónica de la ciudad y la evolución histórica arquitectónica del hotel Sebastián en general.

Conceptualmente la investigación está dirigida a conocer el concepto tipológico y las necesidades que requiere un apart hotel.

Y finalmente a manera de refuerzo interiorista, se toma como referentes, espacios de lugares, relacionados de distintas maneras con el proyecto y que aporten positivamente al desarrollo del mismo.

#### **3.2 MARCO HISTÓRICO**

##### **3.2.1. Evolución histórica del sector de la Mariscal**

Se conoce como "La Mariscal " al sector propio de la ciudadela Mariscal Sucre y sus alrededores, está conformado por tres zonas, " La Ciudadela Mariscal Sucre", la Ciudadela Simón Bolívar y el área entre las Av. 6 de Diciembre y 12 de Octubre. Actualmente este barrio está delimitado por la Av.Patria al Sur, al norte la Av. Colon, al Oriente la 12 de Octubre y al Occidente por la Av. 10 de Agosto.

Originalmente fue creada para que las familias más acaudaladas de la ciudad, construyeran viviendas modernas especialmente de campo, caracterizadas por poseer un estilo ecléctico (6), y amplios espacios verdes independientes para cada casa.

Con la aparición del ferrocarril, la población que habitaba el centro de la ciudad comenzó a crecer con rapidez, debido a que las personas que radicaban en las provincias venían a residir en la capital, lo que provocó un crecimiento acelerado de oficinas y negocios, ocasionando que las familias que habitaban en esta zona, abandonen o vendan sus propiedades y cambien su lugar de residencia, principalmente hacia el sector de la Mariscal. En el cual alrededor de los años 1935 se consolidaba un tipo de vivienda exótica y aburguesada, cambiando el concepto de vivienda del centro histórico de casas adosadas con patio interno, por casas diseñadas por arquitectos extranjeros, mucho más amplios y construidos en medio de terrenos de gran extensión. La calle Roca es un ejemplo de este fenómeno: ahí se encuentran hasta la actualidad algunas construcciones de estilo Morisco o Medieval. (7)

La ciudadela Simón Bolívar también tuvo inicio en el año 1935, cuando el Seguro Social creó un programa de vivienda experimental, lograda para satisfacer las necesidades de vivienda de sus afiliados. Pero, como su ubicación era muy cercana a la alta burguesía, provocó que sea la clase media quien adquiriera estas viviendas.

(6) Estilo Ecléctico, el término describe la combinación en con un trabajo de una variedad de influencias - principalmente de elementos de estilos diferentes históricos en la arquitectura, la pintura, y las artes gráficas y decorativas

(7) Estilo Morisco, es un término amplio que agrupa los estilos artísticos propios de la cultura islámica desde los tiempos de Mahoma hasta nuestros días, influenciando en el diseño y construcción de edificios y estructuras por todo el mundo.

El sector de la Mariscal comienza a deteriorarse con la venida de los hoteles, para que sea posible su construcción se necesitaba derrocar las hermosas casas que caracterizaban el sector en un inicio, y junto con esta tipología se construyeron restaurantes, supermercados, gasolineras, bares, discotecas y negocios en general, incrementando la delincuencia, y en especial la vida nocturna, ocasionando que la gente que vivía en esta zona se sienta invadida y venda sus propiedades para que se sean derrocadas.

Actualmente este sector es muy turístico y desde hace muchos años dejó de ser una zona únicamente residencial y ahora posee una extensa variedad de negocios como centros culturales, galerías, restaurantes, bares, hoteles y hostales, haciendo de esta, una zona comercial turísticamente atractiva.

El sector de la Mariscal responde a una arquitectura digna de conservar, por lo que el Municipio con la ayuda del fondo de salvamento (FONSAL), a través de un estudio e inventario de lo que se debe conservar, proteger y declarar patrimonio de la humanidad, evitará que se derroquen o cambien más casas, incentivando a una restauración consiente con permiso previo.

Una de las más famosas y recientes intervenciones en este sector es la recuperación de la Plaza del Quinde, conocida actualmente como la Plaza Fosh, que cuenta con restaurantes, bares y hoteles de arquitectura moderna como es el caso del bar/restaurant "Boca del Lobo" y el nuevo hotel boutique "Nu House". Debido a la gran acogida que ha tenido dentro de la ciudad, el Municipio brindará más comodidad a los usuarios, con la construcción de un edificio de parqueaderos y un sistema de transporte público, con buses alimentadores que proporcionaran un recorrido seguro desde la plaza Fosh hasta la estación del trole, funcionando toda la noche e incluso hasta cierta hora de la madrugada.

El municipio ha logrado que el sector de la Mariscal empiece a tener un crecimiento positivo, que aporte a la ciudad con arquitectura vanguardista en

una fusión correcta con la arquitectura de los años 1935, dando como resultado arquitectura de armonía visual y espacios funcionales para su debido uso.

El Sector de la Mariscal ha sufrido muchos cambios hasta llegar a su consolidación como sector comercial, y ser considerado en la actualidad como una zona estratégica dentro del perímetro urbano de Quito. El hotel Sebastián y la torre II del mismo, están favorecidos por todas las ventajas que acompañan a la Mariscal y estableciendo el hecho de que a lo largo de toda esta zona los hoteles tienen un protagonismo entre los demás negocios, podemos afirmar que la recuperación de la Torre II del hotel Sebastián, aportaría adecuadamente a la industria hotelera, de una forma directa al usuario principal que visita la zona.

### **3.2.2 Evolución arquitectónica de la ciudad de Quito (1950 – 1980)**

La Arquitectura es el resultado de los acontecimientos de la sociedad, plasmados de una manera tangible y visual en las edificaciones que conforman las ciudades.

Quito ha tenido una evolución Arquitectónica de gran importancia en los últimos 30 años, en los cuales podemos ver cómo ha ido cambiando de acuerdo al estilo de vida que genera el desarrollo de la ciudad. La Arquitectura interior debe dar una solución acertada a las necesidades de la época y para lograr satisfacer los requerimientos de los diferentes usuarios, se debe hacer una evaluación evolutiva de la arquitectura ecuatoriana, para proporcionara una identidad conceptual al proyecto.

La ciudad de Quito, tanto por su aislamiento, como por las dificultades en el contacto directo con los centros de vanguardia en el mundo, poseía una imagen coherente y unitaria, siendo esto el resultado de una lenta evolución a través de los siglos.

En la década de los 50, Quito, comenzó a extenderse desordenadamente hacia las periferias, el área del actual centro histórico fue de alguna manera abandonado, iniciando su deterioro, pero mientras la ciudad crecía, la evolución de la arquitectura era escasa en relación a otras capitales latinoamericanas, y



se planteó la necesidad de crear una facultad de Arquitectura, dando comienzo a un nuevo estilo denominado Neocolonial (8), una arquitectura de transición entre lo colonial y lo moderno, la misma que luego de algunos años de auge no prospero, por el surgimiento de los primeros ejemplos de expresiones de arte y arquitectura moderna, protagonizados por mentes de espíritu arquitectónico innovador, arquitectos, pintores, grabadores e ingenieros extranjeros que llegaron al Ecuador.

Esta época se caracteriza por el numero extenso de murales que se realizaron, uno de los más destacados y ejemplo es el mural del banco central, también se descubre el mosaico de piedra (9), que implico la transformación de un lenguaje pictórico.

En la década de los 60, Quito surgía un movimiento artístico moderno reflejado en una tendencia que, sin claudicar a los principios de la arquitectura internacional, buscaba integrar a nuestro propio contexto con una intención, aunque no manifestaba la búsqueda de identidad de nuestra arquitectura.

Los arquitectos de este entonces estaban fuertemente influenciados por los grandes maestros de la arquitectura occidental: Mies Van del Rohe , Walter Gropius, Le Corbusier y Frank Lloyd Wright.

La simplificación del límite espacial, la ausencia de lo superfluo y la continuidad del espacio interior, conformaba los cuerpos con espacios diseñados. Algunos arquitectos incursionaron en la arquitectura de cuerpos de hormigón visto, cuyas texturas de fachada se ven resaltadas con la luz, principio que Le Corbusier lo denominó con mucho acierto: “El juego sabio de los volúmenes bajo la luz”.

8) Estilo Neocolonial, El estilo neocolonial español fue un movimiento de arquitectura Estados Unidos y en general en Latinoamérica, que se produjo a principios del siglo 20 después de la apertura del Canal de Panamá,

(9) Mosaico: técnica ancestral que involucra reunir piedras de diferentes colores, partirlas con una destreza especial y construir el mosaico con esas piedras.

El Neoplasticismo en la Arquitectura, el uso de planos deslizables, la utilización máxima del hormigón armado, voladizos, losas planas, paraboloides hiperbólicos, o el muro – cortina (courtain wall) (10), desplazaban a la tecnología tradicional de muros portantes.

Los arquitectos de esta década miran a la arquitectura, la construcción, el diseño interior y exterior como un todo, de allí su preocupación por el diseño de muebles y la escultura.

La necesidad de la planificación fusionando la obra arquitectónica y su entorno, se empieza a manifestar en esta década. Se conocieron los primeros ensayos de los sistemas de control y planificación de construcciones y programación de proyectos, manifestados en el uso del plan perteneciente a Jones Orisola.

Los edificios de grandes alturas son una característica sobresaliente, por su significativa producción cuantitativa y cualitativa. Su destino funcional es la administración en forma exclusiva o en asociación con el comercio, la educación y la vivienda.

Estos 30 años (1950 – 1980), que se han analizado, sostiene Wappenstein, son quizás los más fructíferos de la producción arquitectónica en la ciudad de Quito y configuran una historia, una arquitectura, cuyos valores se han expresado, y es necesario precautelarlo, conservar y valorarlo.

La propuesta de poner en valor y preservar la arquitectura moderna y el arte, de esas tres décadas se ha hecho sentir como una necesidad que deviene en la propuesta de impulsar una ley de protección.

(10) Courtain Wall, sistema constructivo de fachada en donde su elemento único y principal era el vidrio sujetado por accesorios de aluminio y acero inoxidable, dejando ver la estructura de losas y columnas de la edificación.

(11) Ovidio Wappenstein. Arquitecto ecuatoriano protagonista en los 30 años de arquitectura más destacada en Quito.

### 3.2.3 Evolución histórica del Hotel Sebastián I y II

El hotel Sebastián fue diseñado en el año 1989 y se terminó de construir el 15 de julio de 1993, por el Arquitecto Norman Villalba, en la Av. Diego de Almagro y Cordero, Empezó con una tipología diferente a lo que funciona actualmente, se construyó para ser un Bed and Breakfast (12), es decir un hotel sin muchas instalaciones recreacionales y solo un restaurant de desayunos y platos rápidos, dirigido a ejecutivos que visitaban al país por periodos cortos de tiempo.

Su arquitectura interior se basó en un concepto de decoración hogareña, alejándose del estereotipo de hotel internacional de cadena, siendo la madera el principal material decorativo, utilizado en gran mayoría en el interior y en los balcones de la fachada.

Después de cinco años de funcionamiento los dueños decidieron cambiar su tipología a hotel 4 estrellas, acondicionando sus instalaciones para cumplir con la normativa, pero la falta de espacio, provoco la falta de parqueaderos, necesarios para brindar la comodidad de la clasificación planteada, incentivando a los dueños a adquirir el terreno esquinero ubicado en la Av. Cristóbal Colon y José María Urbina, con la finalidad de plantear la torre de II del hotel Sebastián y construir un edificio con las mismas características del inicial, en cuanto al manejo de fachada y tipología, pero con 3 subsuelos para parqueaderos, plantas de mayor extensión y mas instalaciones de recreación, como piscinas y salones de juegos, para proporcionar a los usuarios una estadía más placentera y cómodo.

(12) Bed and Breakfast, tipología hotelera que se basa en brindar al usuario una habitación únicamente para dormir y servicio de restaurante solo para desayunar

El edificio de la torre II del hotel Sebastián se diseñó y fue aceptado por el Municipio en el año 1999 por el mismo arquitecto de la torre I, Norman Villalba, y se comenzó la construcción en el año 2000, pero mientras la obra avanzaba los dueños del hotel, por razones económicas, decidieron acabar la construcción solo en su fase estructural y arquitectónica, y ya no darle el uso de hotel cuatro estrellas, sino arrendar el inmueble a la compañía de Centros Comerciales "Rose" y utilizar los parqueaderos destinados a ese edificio para uso de hotel Sebastián I.

Actualmente el inmueble de gran extensión de nueve pisos, destinado para ser un hotel de clasificación cuatro estrellas, funciona de una manera improvisada como una tienda por departamentos, y su acogida entre sus usuarios se debe principalmente por su estratégica ubicación, mas no por su manejo arquitectónico interior y de fachada.

### **3.2.3 Evolución histórica de los aparthoteles en Quito**

La hotelería aparece en el Ecuador en la segunda mitad del siglo XIX, con un concepto muy elemental de alojamiento, el cual se acercaba con más precisión a la definición de una posada, eran casas que ofrecían dormitorios, muchos de ellos sin baño propio, en los cuales se hospedaban especialmente viajeros o familiares, los cuales no se veían con frecuencia, ya que el viajar en el Ecuador se consideraba una actividad de riesgo por la ausencia de vías.

A finales del siglo XIX se comienza a considerar el viajar como una recreación, gracias a la aparición de las vacaciones quincenales, dadas luego de un año de trabajo, por parte del empleador, las personas empiezan a experimentar con el turismo, sin embargo la hotelería no se la conocía como tal, ya que estas personas solían alojarse en casas de señores importantes con cartas de recomendación de amigos y familiares.

En 1908 llega el ferrocarril a la ciudad de Quito y con él, un concepto de hotelería mucho más avanzado, los viajes interprovinciales se convertían en una realidad, razón por la cual se crea un hotel que llega a ser el primero de

importancia en la ciudad. El hotel Metropolitano ubicado en la calle Chile y Venezuela en el actual edificio del FONSAL, construido en el año de 1914.

En el año de 1936 se construyen 2 hoteles con protagonismo en la historia, el hotel Humboldt, ubicado en la calle Espejo en el antiguo edificio de la Previsora, y el hotel Magestic, ubicado en la esquina de la calle Chile y García Moreno, convirtiéndose en el hotel más importante durante 40 años, hasta que se decide construir el primer hotel Colon de 7000m<sup>2</sup> por los arquitectos Ovidio Wapenstein y Ramiro Jácome, ubicado en el norte de la ciudad, dando paso a una nueva era para Quito, una época moderna y desatando el comienzo del final del hotel Magestic y muchos otros hoteles del centro.

Al ubicarse la vida cotidiana, negocios y viviendas con mayor rapidez en el norte de la ciudad, el Ecuador y en especial la capital comienza a tener un acelerado desarrollo comercial, por lo que el turismo cambia su concepto original, ya no solo es por recreación, sino por motivos de negocios o congresos, y la hotelería al ir de la mano con el turismo, cambia su tipología de clasificación y empieza a dar paso a un nuevo concepto de hoteles distintos a los catalogados por estrellas, como es el caso de los apartoteles, los bed and breakfast, los hostales y en los años más recientes los hoteles boutique.

Para la década de los 80 empiezan a aparecer los apartoteles, el primero en aparecer con este concepto nuevo, es el apartotel Colon, ubicado en la Av. Colon y América en el año de 1981 y desde entonces cada día se conoce más acerca del turismo de negocios y de los apartoteles, en la actualidad solo existen 5. Los Quipus apartotel, ubicado en la calle Lérída y Lugo, Free Time Apartamentos, en la calle Eloy Alfaro y Granados, Amaranta, en la calle Leónidas Plaza y Jorge Washington, Filadelfia apartotel de Primera clase, ubicado en la Av. Patria y Rio Amazonas y el apartotel Antinea, construido en el año de 1992, ubicado hasta la actualidad en la calle Juan Rodríguez y Diego de Almagro.

### **3.3 MARCO CONCEPTUAL**

#### **3.3.1 Concepto de Turismo de Negocios**

La globalización es un fenómeno, en el cual el desarrollo, la tecnología, y los negocios se ven fusionados de una manera integral para una evolución positiva que afecta al mundo entero, y gracias a este fenómeno se desencadenan un sin número de necesidades que se ha tenido que suplir de una manera rápida y eficaz.

El turismo depende de la globalización, ya que para su desempeño correcto, es necesario el desplazamiento de los protagonistas de cada ámbito, y junto con el desplazamiento encontramos al campo hotelero, responsable de brindar y satisfacer todas las necesidades del usuario

El Turismo de negocios es una resultante de la globalización, siendo este un concepto nuevo de la forma de vida actual y todo lo que representa.

El concepto de “Turismo de Negocios” se denomina al desplazamiento de personas con el fin de asistir a congresos, convenciones y exposiciones, como una actividad predominante en el desarrollo de las economías locales, nacionales y globales.

El Turismo de Negocios comprende uno de los segmentos del turismo, de la mano del Turismo Vacacional y del Turismo Corporativo que en suma, capitalizan el 10% de los empleos a nivel mundial.

Según la OMT (Organización Mundial del Turismo) hasta el 2006, el Turismo de Negocios apunto no menos del 39% del flujo total que compete a la actividad turística mundial.

Países como los Estados Unidos, España, Inglaterra, Canadá, Alemania y Australia son los líderes en el desarrollo de Turismo de Negocios y son los que más recursos destinan para desarrollar a la iniciativa privada en la inversión de nuevos servicios, desde estrategias que facilitan la construcción de lugares

especializados, hasta el incremento en los cuartos de hotel, servicios de transportación, facilidades de logística, servicios públicos y estímulos fiscales.

En nuestro país, esto no está pasando por desapercibido. Resulta que desde hace más de 5 años a la fecha, cada vez se están dando cuenta de este magnífico potencial.

Definitivamente, el potencial es cada vez mayor para el Turismo de Negocios, sobre todo pensando en dos factores fundamentales, el primero, que la demanda internacional por nuevos destinos se enfoca a países de habla hispana como Argentina, Chile, Costa Rica, Brasil y desde luego México; segundo, porque el mercado interno en nuestro país cada vez apuesta más recursos a la realización de congresos, convenciones y exposiciones. El ramo médico, la industria de la construcción, la industria automotriz, la industria agropecuaria y el comercio en general apuestan cada vez más en el potencial que las reuniones de negocio proyectan a sus negocios. Esto todavía puede crecer mucho más.

### **3.3.2 Concepto de Aparthotel**

Son establecimientos que por su estructura y servicio disponen de la instalación adecuada para la conservación, instalación y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento. Se clasifican en cinco categorías identificadas por estrellas doradas y su símbolo son las letras HA sobre fondo azul turquesa.

Es un tipo de hotel que describe sus servicios como un complejo de apartamentos amoblados y equipados que utilizan sistemas de reservas similares a la de los hoteles. Es idéntico a rentar un departamento, pero no existen contratos para sus ocupantes. Ellos puedes salir del apartotel en el momento que desee.

### 3.3.3 Características y Funcionamiento del Apartotel

Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es todo establecimiento que presta al público en general alojamiento en apartamentos, considerando mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y esta, con todos los servicios de un hotel.

la empresa de alojamiento turístico debe cumplir a nivel de proyecto con los índices arquitectónicos establecidos que clasifican a un aparthotel de lujo.

- Estacionamientos:
  - Estacionamiento público, cuya capacidad estará en función, del número de habitaciones del establecimiento, de las áreas sociales y comerciales que lo conforman.
  - Zona especial para el estacionamiento de taxis y autobuses de turismo.
  - Estacionamiento para empleados gerenciales.
  - Área cubierta en la entrada principal del establecimiento, suficiente para parqueo y circulación de vehículos.
- Zona de recepción:
  - Una entrada principal
  - Una entrada de equipaje independiente y claramente diferenciada de la anterior, con relación y comunicación, directa con el montacargas o ascensor de servicio.
  - Escalera y ascensores públicos, según la capacidad de alojamiento, ubicados adyacentes a la recepción, vestíbulo y entrada principal.
- El vestíbulo y Estar Principal ( Lobby ) conformado por:
  - Salón con televisores a color.
  - Salones de estar



- Teléfonos públicos con cabinas insonorizadas
- Sanitarios públicos para damas y caballeros
- La Recepción-Registro Caja conformada por:
  - Mostrador de recepción e información
  - Caja, separada de la recepción
  - Mostrador especial para recepción de grupos
  - Cajas de seguridad individuales
  - Mostrador para Capitán de Botones
  - Cuarto de equipaje con área de maleteros y carritos portamaletas
  - Oficina para el Gerente de turno, accesible al público
- Dependencias de los Servicios Públicos:
  - Comedor Principal
  - Comedor diario
  - Cafetería-Fuente de Soda con depósito
  - Bar separado con depósito
  - Discoteca o Club Nocturno ( Nigth Club ) con pista de baile, música en vivo y depósito.
  - Sanitarios para dama y caballeros en cada una de las dependencias públicas.
- Oficina de Administración:
  - Oficina de la Gerencia
  - Oficina para las Gerencias Departamentales
  - Oficina de reservaciones

- Sala para primeros auxilios. Deberá contar con el equipamiento necesario que permita la asistencia médica de urgencia.
- Central telefónica automática ( anexo a la recepción ) con comunicación interna a todas las dependencias y habitaciones. Su operación quedara fuera de la vista del público.
- Sanitarios para hombres y mujeres.
- Dependencias de Servicios Generales:
  - Entrada de servicio peatonal y vehicular, independiente a la de huéspedes.
  - Patio de maniobras con plataforma de carga y descarga de mercancías, control y báscula.
  - Área de control de empleados, vigilancia y seguridad.
  - Vestuarios y sanitarios del personal para damas y caballeros.
  - Habitaciones para empleados según el caso, para damas y caballeros.
  - Estar de empleados.
  - Oficinas para los diferentes departamentos operacionales y administrativos.
  - Zona de depósitos y almacenes varios.
  - Depósito para basura refrigerada.
  - Depósito de basura hermético
  - .Depósito de limpieza.
  - Ascensores de servicio-montacargas: deberá existir un sistema de circulación vertical de servicio, a través de montacargas y escaleras de servicio, los cuales deberán tener una relación directa con las dependencias de servicio y cocina.

- La circulación de servicio tanto horizontal como vertical, deberá plantearse de forma tal que no interfiera con la de los huéspedes.
- Las dependencias de la cocina serán:
  - La zona de cocina principal comprenderá las cocinas calientes y frías, con sus áreas de preparación (carnes, pescado, mariscos, aves, legumbres, salsas y otros), de lavado de vajillas y ollas, almacenamiento de los mismos, de cocción y entrega; de repostería y panadería.
  - La capacidad de la cocina principal estará en función del número de habitaciones y del área a servir.
  - Deberán existir cocinas auxiliares de apoyo, que sirvan a las dependencias de reuniones y banquetes cuando éstas así lo requieran, con un eficiente sistema de circulación vertical y horizontal.
  - Un comedor para empleados ubicado próximo a la zona de la cocina; su tamaño se calculará de acuerdo al número de empleados y turnos existentes.
  - Los comedores (principal y diario) y las cocinas deberán estar separados por un pequeño cuarto con doble puerta, para el servicio de mesoneros, que impedirá el registro visual por parte del cliente, hacia las cocinas
  - . Oficina para el Jefe de Cocina (Chef) en un espacio aparte de la cocina.
  - El servicio de habitación deberá comunicar con los servicios de piso (cuarto de camareras), por medio de montacargas, montaplatos, escaleras o ascensores de servicio.
  - Deberá existir un espacio adicional al área de servicio de habitaciones, que estará ocupado por los equipos utilizados para transportar los pedidos (equipos rodantes).

- La despensa comprenderá un depósito de alimentos, próximo a la cocina principal, el cual se abastecerá de la despensa general.
- j- Cuarto de aseo (limpieza).
- Las dependencias de Mantenimiento estarán conformadas por:
  - Oficina del Jefe de mantenimiento.
  - Depósito.
  - Talleres varios.
- Zona Habitacional:
  - Hall amoblado, adyacente a los ascensores y escaleras públicas, en cada planta tipo.
  - Las unidades habitacionales deberán estar conformadas por:
    - Suits sencillas
    - Suits dobles.
    - Suits presidenciales.
    - Habitaciones matrimoniales.
    - Las Suits deberán contar con baño privado y armario empotrado (closet).
    - Las Suits deberán tener un piso con acabado de pared a pared y las ventanas dotadas de protección que permitan cortar el paso de la luz externa.
  - Cada habitación debe contar con un mínimo de:
    - Camas (individuales o matrimonial)
    - dos mesas de noche
    - dos portamaletas
    - dos butacas
    - Escritorio

- Peinadora con silla
- Mini bar
- Mesa
- Lámpara de mesa
- Cuadros
- Papeleras
- 
- El baño deberá tener la totalidad de sus paredes y pisos recubiertos con baldosas de cerámica y deberán contar como mínimo con la siguiente dotación:
  - Excusado (W.C.)
  - Bañera con ducha
  - Lavamanos
  - Bidet
  - Ducha manual
  - Gabinetes
  - Auxiliar de teléfono
  - Dispensador de toallas faciales
  - Punto de electricidad indicando tensión
  - Papelera
- Los interruptores de luces, ambiente musical, radio y aire acondicionado, deberán estar ubicados cerca de la cabecera de la cama, o en otro lugar visible adecuado en la habitación.
- El servicio de piso (cuarto de camareras) deberá contar con áreas apropiadas para lencerías, útiles de limpieza, lava copas, ductos de basura y ropa sucia.

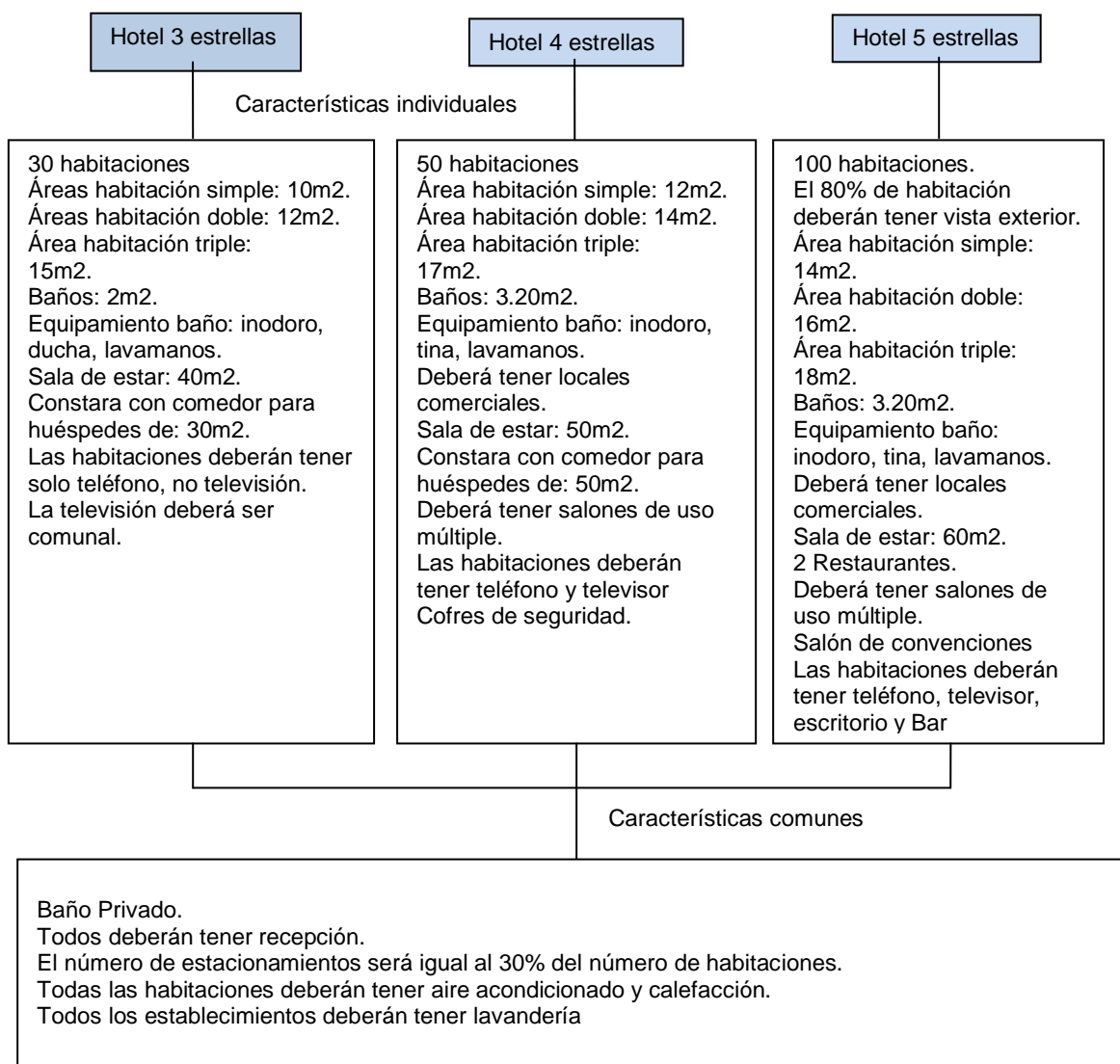
- Teléfonos internos
- excusado (W.C.) y lavamanos
- Depósito de camas adicionales

Esta área deberá tener una relación directa con la circulación del servicio.

- Servicios complementarios.
  - Zona Comercial
    - Local para venta de periódicos, revistas y otros servicios
    - Local para peluquería y ,barbería
    - Local de artesanía
    - Local para alquiler de automóviles sin chofer
    - Local para agencia de viajes y excursiones (información turística)
    - Locales varios
  - Dependencias de Reuniones y banquetes:
    - Sala de usos múltiples subdivididas
    - Depósito para la sala de usos múltiples.
    - Vestíbulo para la sala de usos múltiples
    - Sanitarios para damas y caballeros en cada una de las dependencias
  - Lavandería. Comprenderá:
    - Áreas de lavado, secado, planchado, selección y suministro (área de trabajo)
    - Oficina de Ama de Llaves
    - Cuarto de costura
    - Depósitos

- Prestación de servicios
  - Prestar los siguientes servicios:
  - Servicio de custodia de valores.
    - Portero exterior 16 horas diarias por lo menos.
    - Ambiente musical en todos los salones de uso común.
    - Servicio de la cafetería-fuente de soda
    - Servicio de Bar
    - TV a color, ambiente musical y radio en todas las habitaciones.
    - Teléfono con servicio automático para llamadas internas, externas internacionales, con auxiliares en el baño.
    - Servicio de agua fría y caliente en los baños de las habitaciones durante las 24 horas del día.
    - Servicio de Lavandería, Planchado y costura
    - Servicio para proyecciones audiovisuales, espectáculos diversos, en la Sala de Usos Múltiples

Grafico 3.1 Cuadro de comparación de instalaciones hoteleras según su clasificación



Fuente: Ismail, Ahmed. Operaciones y procesos hoteleros, 2007

- El cuadro nos indica la clasificación de los hoteles según sus instalaciones y confort. En el caso de los aparthoteles es la misma clasificación representada de diferente manera, para diferenciarlos.
- Se clasifican de igual manera en 5 categorías pero a diferencia de los hoteles 5 estrellas los apartoteles más lujosos no están en la obligación



de ofrecer al usuario casino o discoteca, sino que su arquitectura e instalaciones de primera clase lo clasifican.

### **Normativas Municipales:**

#### **SECCION SEPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO**

##### **Art.252 VESTIBULOS**

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.

##### **Art.253 PASILLOS**

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2.10 m.; en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a “Circulaciones Interiores y Exteriores” y “Protección contra Incendios”, respectivamente.

##### **Art.254 ESCALERAS**

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2.10 m. y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1.80 m.
- b) En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo.
- c) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.
- d) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas.

#### Art.255 ELEVADORES

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento.

- a) En establecimientos hoteleros de gran lujo, más de 200 habitaciones, cuatro ascensores, de lujo más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- b) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de categoría primera superior y turista cuenten con más de tres pisos altos un ascensor.
- c) En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos un ascensor.

La instalación de elevadores, además de sujetarse a las disposiciones establecidas sobre esta materia en el Capítulo III, Sección Quinta, deberá evitar ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

#### Art.256 DORMITORIOS

El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m<sup>2</sup> con un ancho de 0.60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2.45 m.

Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

#### Art.257 COCINAS

Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista deberán contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientes, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será mínimo el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.

Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

#### Art.258 COMEDORES

Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

- a) Para los establecimientos hoteleros gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2.50 y 2.25 m<sup>2</sup>. por habitación.

- b) Para los de categoría primera superior y turista, 2.00 m<sup>2</sup>. por cada habitación.
- c) Para los de segunda categoría, 1.80 m<sup>2</sup>. por habitación.
- d) Para los de tercera categoría, 1.60 m<sup>2</sup>. por habitación.
- e) Y para los de cuarta categoría, 1.10 m<sup>2</sup>. por habitación.

#### Art.259 BARES

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán: Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

#### Art.260 LOCALES COMERCIALES

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas en el Capítulo III, Sección Tercera, además de cumplir con lo especificado en el Capítulo IV, Sección Cuarta, relacionada a Normas en Edificios de Comercios; y, que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

#### Art.261 SALONES DE USOS MULTIPLES

Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención de agua caliente será a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m<sup>2</sup> por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

#### Art.262 SERVICIOS SANITARIOS

En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según lo especificado en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa en todas las categorías.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

#### Art.263 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda.

#### Art.265 GENERADOR DE EMERGENCIA

En los establecimientos de gran lujo y de lujo contará una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

## Art.267 TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE BASURAS

La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

En ningún caso será menor a 2.00 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Todos los requerimientos y normativas mencionados anteriormente, darán al proyecto de remodelación una idea completamente clara, tanto de las áreas y dimensiones, como del tipo de instalaciones, eléctricas, sanitarias, hidráulicas y mobiliario que se deberá utilizar para cumplir exitosamente con los estándares planteados.

### **3.4 MARCO REFERENCIAL**

El marco referencial culmina la investigación de tipo histórico, conceptual que requiere el proyecto para sustentar el mismo.

El encontrar referentes arquitectónicos que correspondan a la misma tipología o tengan algún aspecto en común con la propuesta planteada, ayuda a enmarcar las necesidades del usuario tanto en la parte funcional como de interiorismo, y le brinda al proyecto una base indicativa que direcciona los puntos de arranque, para obtener resultados positivos.

### 3.4.1 ANÁLISIS HOTEL CONDESA DF.

Foto 3.1 Área de bar en la piscina



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.2 Área de Restaurante



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.3 Área de Terrazas



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

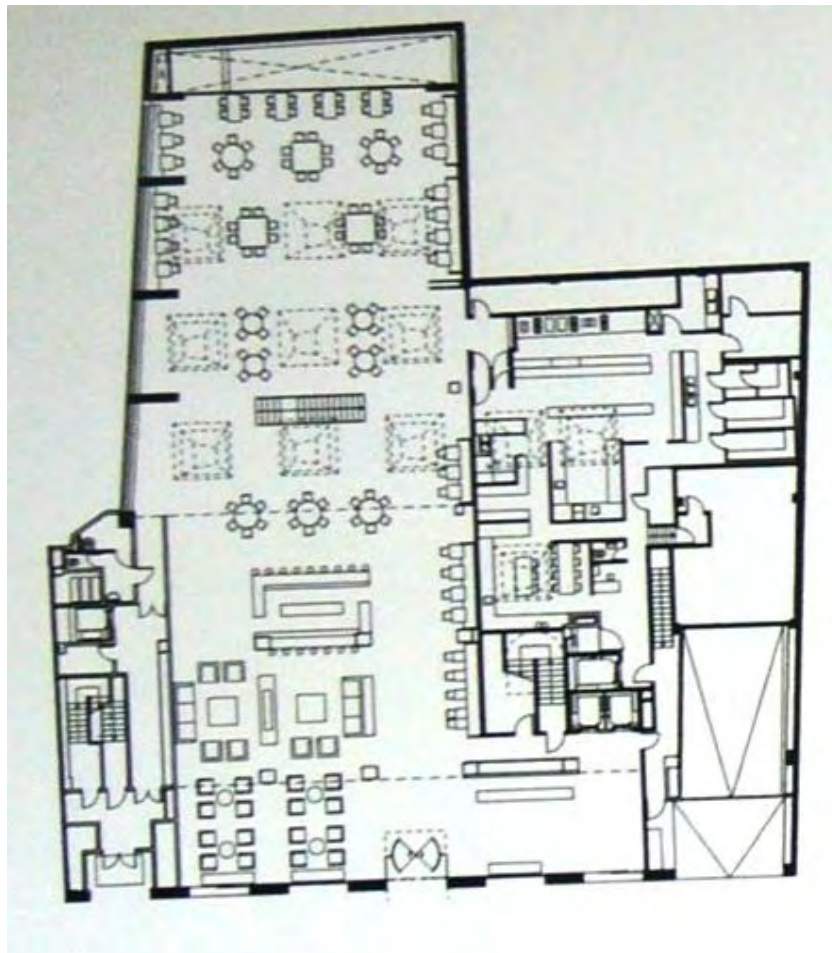
Foto 3.4 Área de Terrazas



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006



Gráfico 3.2 Plano arquitectónico



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

El hotel Condesa DF, está localizado en La ciudad de México, ubicado en una zona residencial, pero muy céntrica, llena de lugares variados y cafés en dónde comer. La colaboración única de la diseñadora parisina India Mahdavi, el hotelero Jonathan Moor de South Beach y el arquitecto Javier Sánchez, hacen de este hotel realmente un ícono de lo elegante y bohemio. Desde la terraza-restaurant, ubicada en el último piso, se puede disponer de una vistas espectacular hacia el lujoso parque España y al mágico Castillo de Chapultepec – ( mismo concepto del techo de mundo del Hotel Quito) - , ofrece distintos ambientes que mezclan la arquitectura clásica con el diseño

vanguardista. Al ser un hotel de ciudad, con una vista excepcional, rodeado de restaurantes y una arquitectura que fusiona lo moderno con lo histórico, lo convierte en un excelente referente, ya que comparte características muy similares con el Hotel Sebastián, y demuestra que con una arquitectura interiorista bien lograda, se puede unificar de una manera acertada la arquitectura clásica propia del hotel, con una nueva propuesta moderna y con fuerza, dando como resultado un hotel acogedor.

### 3.4.2 Hotel Husa Princesa

Foto 3.5 Área del Lobby



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.6 Área del Ingreso al Hotel



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.7 Área de cafetería del Hotel



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.8 Bar/Lounge



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.9 Restaurante



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.10 Área de Restaurante



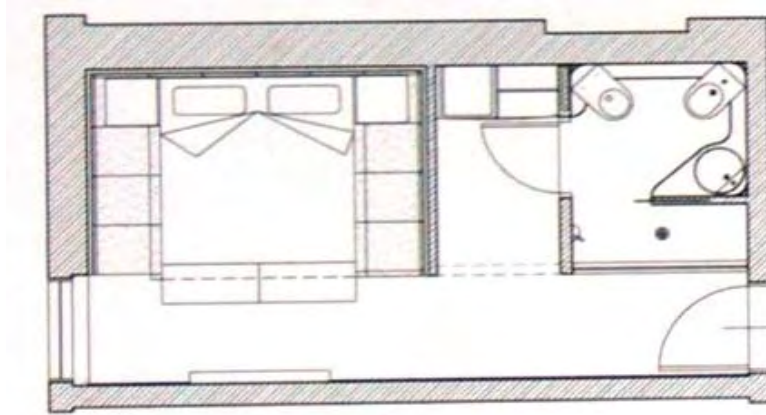
Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.11 Área de habitaciones



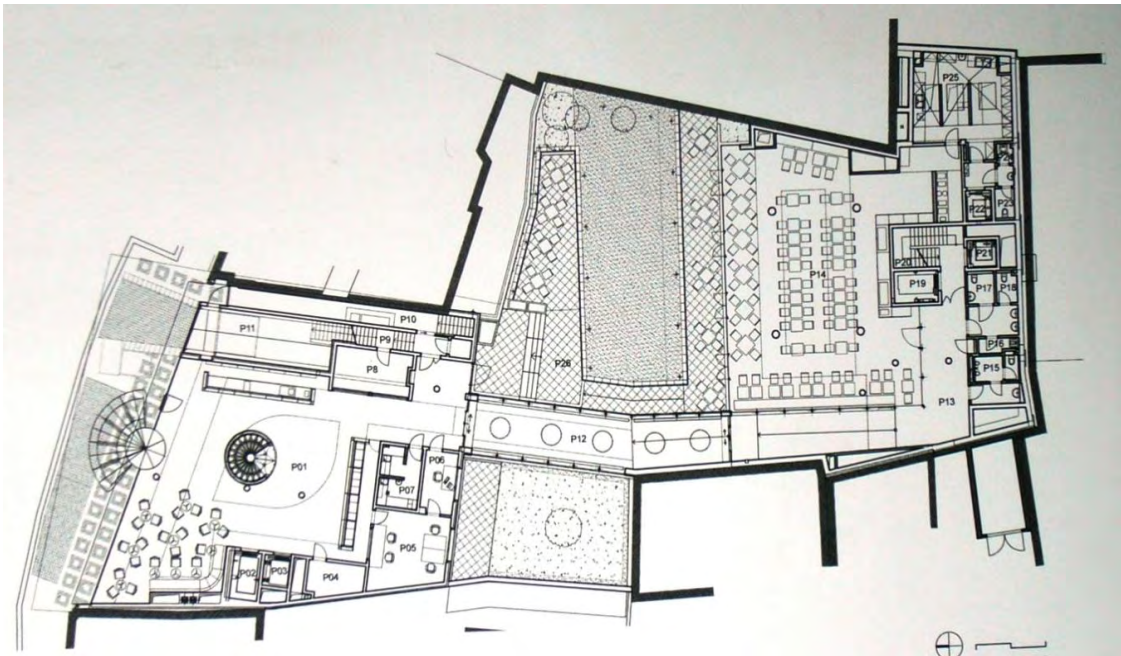
Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Grafico 3.3 Plano arquitectónico de habitaciones



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Grafico 3.4 Plano arquitectónico amoblado



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

El Hotel Husa Princesa está ubicado en una de las aéreas más atractivas y concurridas del centro de la ciudad de Madrid – España. Su excelente ubicación, un ingreso con un elemento emblemático y una arquitectura moderna, la cual brinda una imagen coherente y unitaria en su totalidad, es lo que permite que este ejemplo de hotel sea un buen referente para resaltar la propuesta de renovación interior del Hotel Sebastián.

### 3.4.3 Stay. Hotel - New York

Foto 3.12 Área de sala de espera en el lobby



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Foto 3.13 Área de Sala de Espera



Fuente: Design Hotel yearbook Edition.

Foto 3.14 Área de restaurante



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

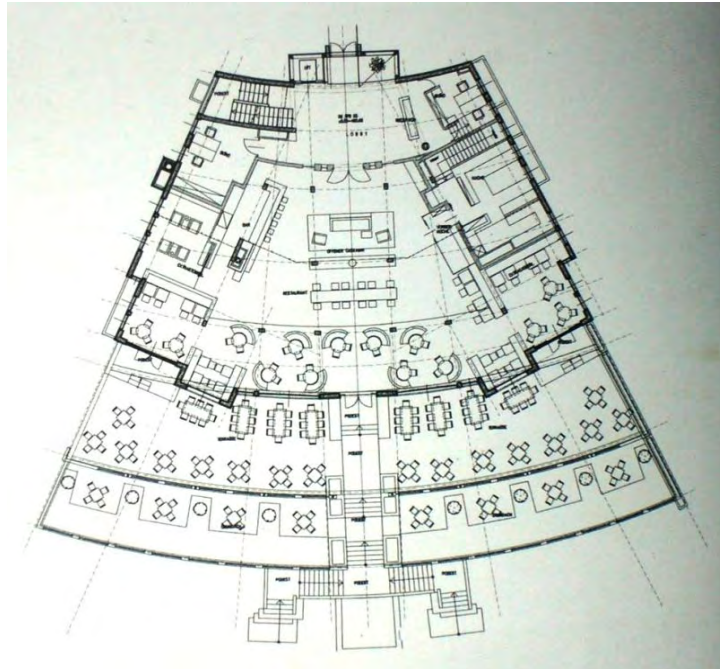
Foto 3.15 Área de habitaciones



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

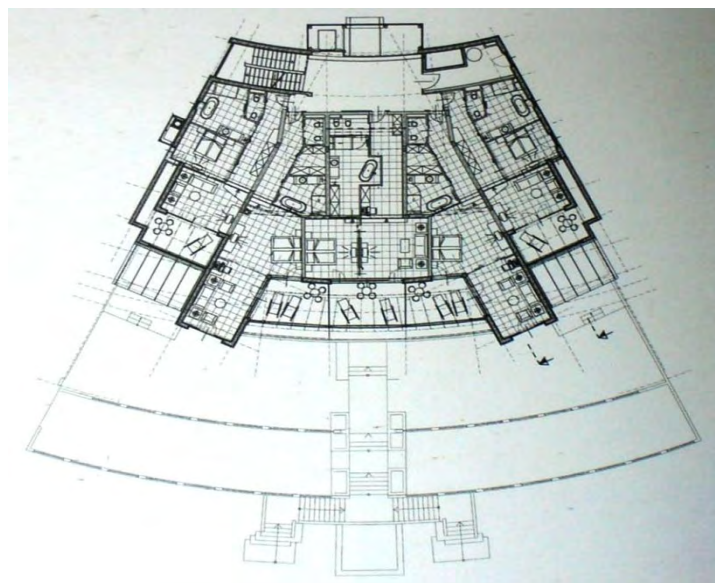


Grafico 3.5 Plano arquitectónico amoblado



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

Grafico 3.6 Plano arquitectónico amoblado



Fuente: Design Hotel yearbook Edition, 2006

El Stay Hotel, está ubicado en la calle 47 y la séptima avenida, en pleno centro de Manhattan, a solo unos pasos del Rockefeller Center, la Quinta Avenida y el Central Park. Tiene un estilo contemporáneo e inusual. El brindar a cada área del hotel un estilo decorativo- arquitectónico específico, es lo que convierte a este ejemplo en un referente digno de resaltar, ya que podemos percibir la utilización de un concepto definido que proporciona un lenguaje visual con más fuerza, que lo convierte en creativo, despertando en el usuario la curiosidad de conocer y disfrutar de sus instalaciones.

### **3.5 SISTESIS**

Se realizó una investigación detallada de cada uno de los marcos teóricos correspondiente al proyecto y la propuesta interiorista, para poder plantear hipótesis que nos lleven a encontrar la solución precisa que requiere el buen funcionamiento del inmueble mencionado.

En la investigación se conoció de forma desglosada el ámbito histórico arquitectónico que rodea al edificio y la historia de su construcción, para entender la esencia del mismo y crear una arquitectura interior inherente a sus inicios.

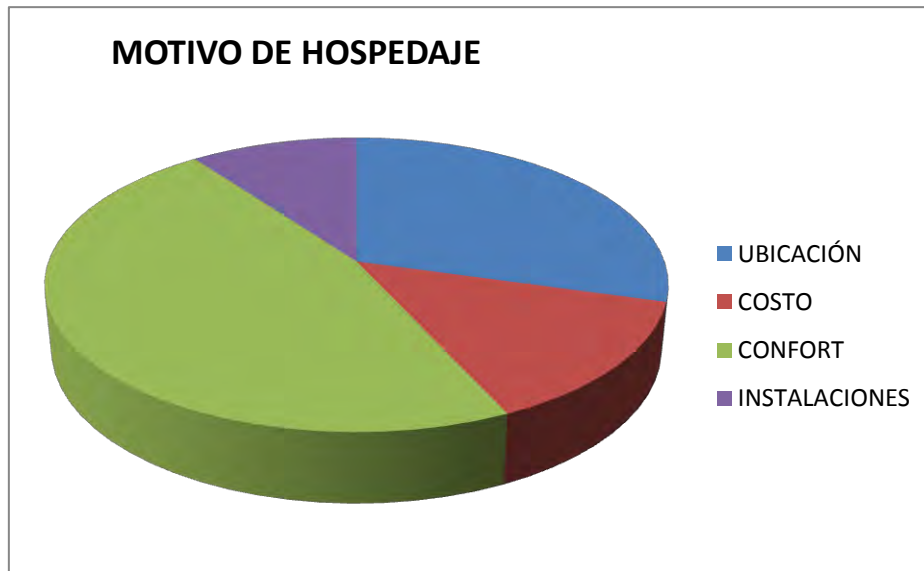
El conocer el funcionamiento conceptual de la nueva tipología que se plantea en la propuesta, dará el enfoque funcional y distributivo que debe tener el proyecto como tema fundamental, y como éste, se encuentra relacionado con las características arquitectónicas que posee la edificación, para poder conocer los limitantes y darles solución.

#### 4. PLANTEAMIENTO DE HIPÓTESIS

- La torre II del Hotel Sebastián se caracteriza por poseer una excelente ubicación y arquitectónicamente no se destaca en ningún sentido entre los edificios de la zona, lo que permite plantear una nueva propuesta de cambio de uso tipológico, vanguardista, formal y de diseño, con un enfoque distinto, dirigido a su principal usuario (hombre de negocios), para reintegrarle al campo competitivo.
- El conservar y resaltar los elementos estructurales y arquitectónicos actuales del inmueble a través de una fusión con un diseño interior moderno e innovador característico de la época en la que vivimos, formando un todo homogéneo, es la propuesta acertada que lograra darle un giro arquitectónico al edificio funcionando para lo que fue creado en un inicio mediante una apariencia fresca y competitiva.
- La tipología de Hotel que rige a la zona de la Mariscal, no poseen un enfoque acertado dirigido al principal usuario y de igual manera no aportan en una forma arquitectónica visual adecuada al sector, tanto en el interior como en el exterior. La torre II del hotel Sebastián puede lograr mediante un lenguaje arquitectónico, protagonizado por una nueva propuesta creativa, y moderna, romper con las barrera propias del sector y ofrecer a los usuarios un ambiente que sin dejar de utilizar tecnología y arquitectura vanguardista, sea muy hogareño y acogedor, obteniendo resultados positivos.

#### 4.1 Análisis de las variables

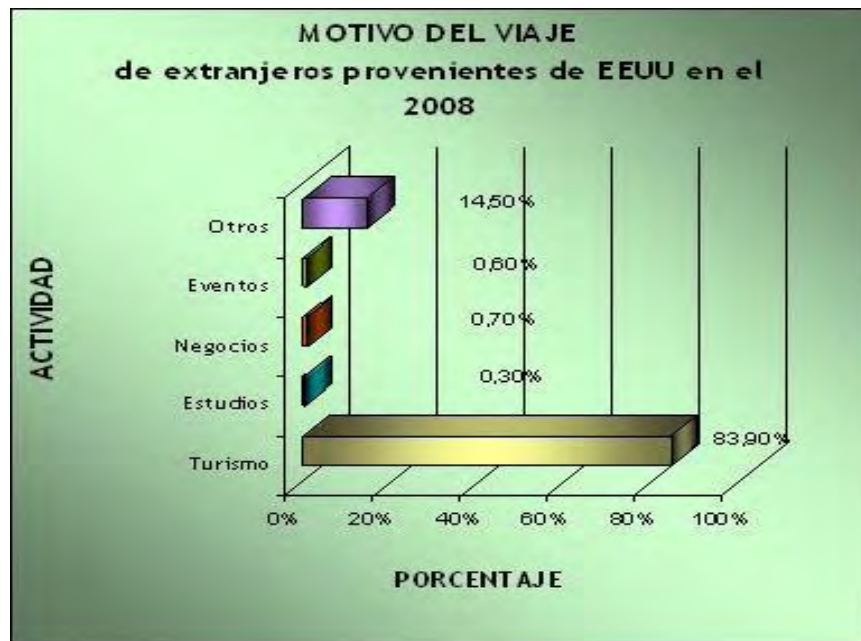
Grafico 4.1 Porcentajes de razones de hospedaje en el Hotel Sebastián I actualmente.



Fuente: Resultado de las encuestas realizadas a los usuarios del hotel

Como resultante de las encuestas realizadas a los usuarios del hotel Sebastián I, se establece este gráfico de porcentajes, el cual indica que el motivo principal que el usuario tiene para elegir a este hotel como primera opción, es su excelente ubicación, cercana a entidades financieras, restaurantes y locales comerciales.

Grafico 4.2 Motivo del viaje de extranjeros provenientes de EEUU en el año 2008



Fuente: Motivo del viaje de extranjeros provenientes de EEUU en el en el año 2007  
<http://www.captur.com>. Descargado 03/05/2008

Este gráfico de porcentajes nos indica que gracias a las investigaciones proporcionadas por la cámara provincial de turismo de pichincha, el principal turista es proveniente de Estados Unidos de América y visita a la capital por turismo de recreación en un 83,90%, y en un segundo lugar por turismo de negocios, pero como principal motivo del turista proveniente de otras provincias es por negocios, lo que afirma que cada vez se extiende la cifra de este tipo de turismo, y el crear un hotel que brinde al usuario comodidad para que este se desarrolle es una necesidad.

Grafico 4.3 Tipo de usuario que visita un hotel en el sector de la mariscal



Fuente: Resultado de las encuestas realizadas a los usuarios del hotel

El grafico de porcentajes nos indica que el principal huésped del hotel es hombre de 35 a 50 años.

Grafico 4.4 Grafico de porcentajes que indica cómo se debería intervenir en el inmueble de la torre II del hotel Sebastián



Fuente: Resultado de las encuestas realizadas a los usuarios del hotel Sebastian I y propietarios o trabajadores de locales del sector.

Basado en encuestas a usuarios del Hotel Sebastian I, ejecutivos provenientes de otras provincias, y propietarios de locales comerciales cercanos a la edificación, se puede establecer este grafico de porcentajes, el mismo que no indica que un aparthotel dirigido a un turismo de negocios es la opción con más acogida para los usuarios.

Grafico 4.5 Tasa ocupacional Hotelera en el año 2009



Fuente: Grafico de la tasa ocupacional hotelera en el año 2009: <http://www.captur.com>.  
Descargado 28/01/2009

Estadísticas generales en el distrito metropolitano de Quito, proporcionado por la Cámara Provincial de turismo de Pichincha (CAPTUR) nos indican que la tasa de ocupación hotelera total es de 47,30%, de la cual el porcentaje más alto lo tienen los hoteles de lujo con una tarifa promedio de \$52, 10, estos datos nos aseguran que el hotel de lujo es el de mayor acogida dentro de esta tipología.

Luego de obtener los resultados de las encuestas a usuarios y entrevistas a funcionarios del Hotel Sebastián, podemos afirmar que el perfil que caracteriza al huésped, es de género masculino, de 35 a 55 años edad y su motivo principal de hospedaje es por negocios, quien preferiría como primera opción un hotel de excelente ubicación, pero que cuente con todas las instalaciones para satisfacer sus necesidades, sin descuidar la arquitectura y decoración

interior, para darle un enfoque más hogareño y de descanso, lo cual indica que las instalaciones actuales de la Torre I no son las que lo hacen popular entre sus usuarios, los mismos que afirman que el hotel necesita brindar más comodidad, enfocada a darle una nueva connotación de diseño y mayor amplitud a sus áreas.

## **4.2 DIAGNOSTICO**

De acuerdo a las investigaciones realizadas, orientadas hacia la necesidad de plantear una nueva propuesta interiorista, enfocada al turismo de negocios mediante un diseño de vanguardia, afirman que la torre II del hotel Sebastián, en el cual funciona actualmente el centro comercial "Rose", cuenta con una excelente ubicación, de fácil acceso a entidades financieras, restaurantes y lugares turísticos de la ciudad, pero su arquitectura interior carece de fuerza e identidad sin producir una respuesta positiva en el usuario, al no contar con todo lo necesario en instalaciones guiadas por una conceptualización bien direccionada, para satisfacer las necesidades del usuario.

El sector de la Mariscal es una zona principalmente comercial e idónea para que el turismo de negocios se lleve a cabo exitosamente, pero es necesario acompañar al entorno un inmueble que pueda brindar al usuario lo necesario para realizar sus actividades temporales de la mejor manera.

Una nueva propuesta interiorista que le pueda dar una connotación diferente al inmueble correspondiente al hotel Sebastián II, de la propuesta inicial plantada y de el actual hotel Sebastián I, ya que al tratarse de un único complejo hotelero, las bases empleadas para la propuesta parten de las carencias actuales del hotel antes en mencionado logrando así mejorar la imagen del mismo con un concepto distinto, mas practico y moderno, con instalaciones de la nueva era, y una arquitectura interior conceptual y con identidad, es lo que aportara de una manera positiva a que se desarrolle manera eficaz este nuevo movimiento denominado "turismo de negocios".



### **4.3 CONCLUSIONES**

Luego de realizar una investigación detallada, previa al planteamiento de una nueva propuesta interiorista formal y de diseño, analizando las necesidades que se generan durante el proceso y comprobando las hipótesis, que aseguran un desarrollo acertado del proyecto, se llega a la conclusión de que el inmueble de la torre II del Hotel Sebastián, en el cual funciona actualmente la tienda por departamentos "Rose" no aporta de una manera arquitectónica positiva al sector, al ser un elemento ajeno al entorno en el que se encuentra.

El plantear un cambio de uso en la edificación, devolviéndole el funcionamiento turístico para el que fue creado, pero con instalaciones innovadoras y vanguardistas que logren satisfacer en todos los aspectos, tanto de ubicación como de funcionalidad y confort las necesidades usuario principal, razón por la cual posesionarle dentro de una nueva tipología hotelera, denominada apartotel, es una respuesta acertada a las carencias arquitectónicas espaciales, que sufren las edificaciones del sector.

### **4.4 RECOMENDACIONES**

La torre II del hotel Sebastián se encuentra ubicado en una avenida muy transitada en la ciudad denominada Av. Cristóbal Colon en la cual se encuentra su acceso principal al aparth hotel y se recomienda tener un acceso secundario localizado en la calle José María Urbina, para que sea de uso exclusivo del restaurante y que a la vez sea de fácil acceso para los usuarios que no se hospedan en el hotel y son clientes únicos del restaurant.

Dado que el aparth hotel se encuentra ubicado en una zona netamente comercial. se recomienda que como parte de sus instalaciones exista un bussines center, para brindar un servicio acertado a sus usuarios que se encontraran hospedados en el hotel, en su mayoría por un turismo de negocios.

Según las investigaciones realizadas podemos decir que el usuario principal que se hospedara en el aparth hotel es un hombre de 35 años como edad promedio, y que su estadía es por tiempo indefinido y en su mayoría por negocios, por lo que se recomienda el tener suites y habitaciones matrimoniales de diferentes tamaños y categorías.

## **5. PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA**

### **5.1 INTRODUCCIÓN**

Al demostrar las hipótesis, conocemos con exactitud el norte al cual se dirigirá el proyecto de remodelación interior.

Para poder plantear una propuesta que se integre al entorno urbano, que posea fuerza visual y que cumpla con las necesidades distributivas y de funcionalidad, es necesario realizar un análisis del entorno ubicación con relación a las vías más importantes de la zona, un planteamiento de zonificación para asegurar la dimensión que tendrá el proyecto y por último realizar la arquitectura mediante la utilización de un concepto, que le de fuerza e identidad a la propuesta.

## 5.2 MARCO EMPÍRICO

### 5.2.1 Análisis del Entorno

Grafico 5.1 Entorno del sector donde está ubicado la torre II del hotel Sebastián.



Fuente: Google earth

En el norte de la ciudad se ubica el Quito moderno, donde se constituyen grandes estructuras urbanas y comerciales, además está atravesada de norte a sur, en el imaginario urbano por una nueva columna vertebral que la caracteriza: el "Trole" (4) que ha modificado y agilitado todo el sistema de comunicación que tiene el distrito.

La ciudad, en los últimos años ha estado sujeta a un gran cambio urbanístico que la extendió hacia el norte, sur, y los Valles, esto ha permitido un notable crecimiento económico y poblacional que ha generado avances en la industria económica, comercio y hotelería.

(13) sistema integrado de Transporte Trolebús

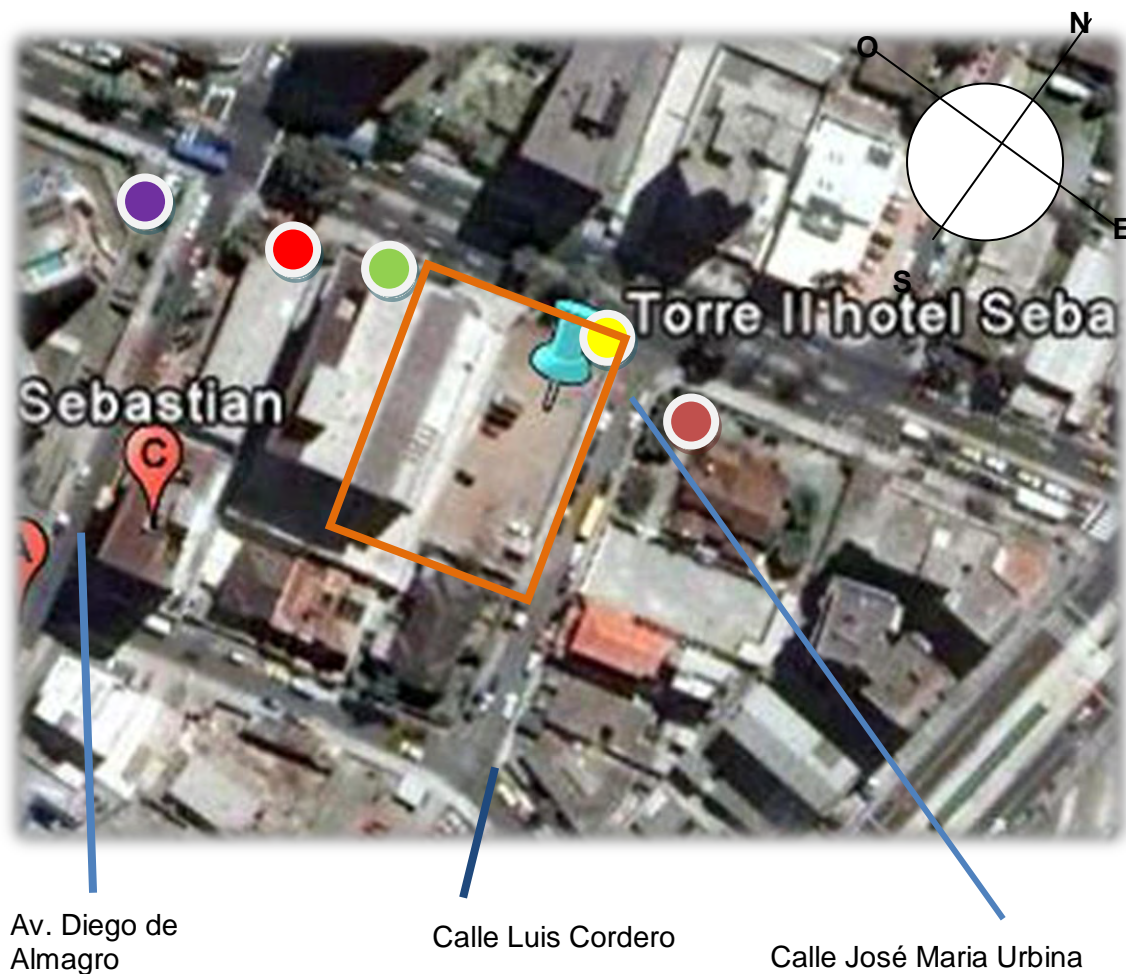
En la capital coexisten hoy cerca de dos millones de habitantes dentro de 65 parroquias metropolitanas centrales y suburbanas, que la han elegido como su sitio de residencia, haciendo de Quito, una ciudad donde se aprecia la diversidad social que conforma el país.

El Hotel Sebastián II se encuentra ubicado dentro de una de las zonas urbanas de la capital. La Av. Cristóbal Colon, avenida que se caracteriza por ser una zona de comercio, a lo largo del sector podemos encontrar todo tipo de negocios, como farmacias, restaurantes, boutiques y bancos. El Hotel Sebastián, al igual que los edificios de la avenida, cuenta con todos estos privilegios, brindándole al turista una estadía mucho más cómoda y placentera.

Existen varios hoteles y hostales por la zona, pero el más reciente y con mejor manejo arquitectónica es e Un House, es un hotel boutique ubicado en la plaza del Quinde (Plaza Fosh), que cuenta al igual que le hotel Sebastián, con una excelente ubicación, pero se caracteriza por ser de lujo y brindar al usuario variadas y originales instalaciones, manejadas con un interiorismo vanguardista.

La zona de la Mariscal cuenta con servicios básicos como: alcantarillado, agua, luz, teléfono, es decir es una zona consolidada, el tipo de transportes que circulan por sus alrededores son: taxis, autos particulares, y un número extenso de buses, ya que es un sector comercial y céntrico.

Grafico 5.2 Mapa de Zonificación .



Fuente: Google earth

Foto 5.1 Torres Almagro



Fuente: Ana Carolina Ayala

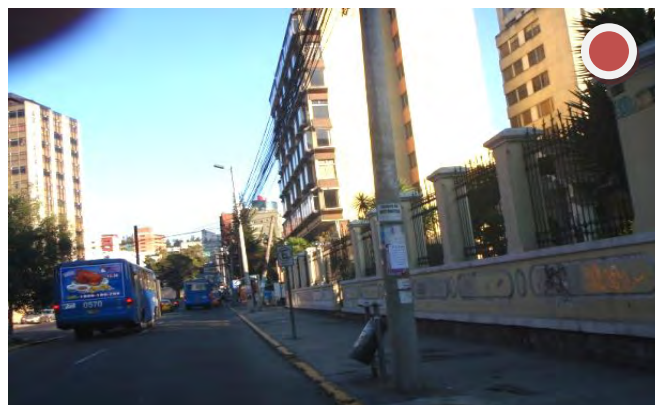
Foto 5.2 Punto de telefonía Porta



o de Telefonía Porta

Fuente: Ana Carolina Ayala

Foto 5.3 Edificio de oficinas y viviendas



Fuente: Ana Carolina Ayala

Foto 5.4 Farmacias Medicity



Fuente: Ana Carolina Ayala

Foto 5.5 Punto de telefonía Movistar



Fuente: Ana Carolina Ayala

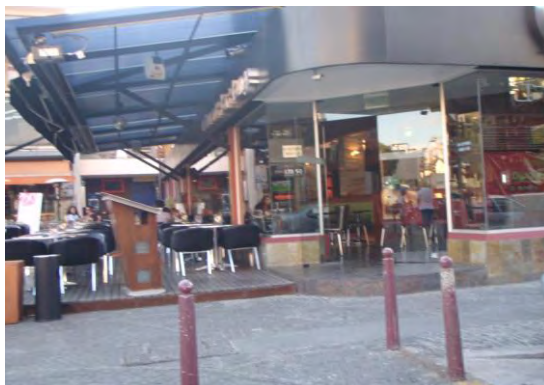
Como podemos ver en el gráfico el hotel Sebastián II, está construido en un terreno esquinero de 2081 m<sup>2</sup>, su entorno es principalmente comercial, y es muy transitado por peatones, vehículos y buses. La cuadra en la que está ubicada la edificación no cuenta con mucho movimiento comercial, solo las torres Almagro, tienen en su interior restaurantes y variedad de negocios, pero de una manera unificada a manera de un centro comercial, pero al alejarse un

poco de esta cuadra, llegando a las demás calles cercanas del sector de la Mariscal, encontramos mucho mas movimiento, como la plaza del Quinde mencionada anteriormente, con muchos lugares para disfrutar de deliciosa comida y música en vivo, además de un numero extenso de restaurantes de comida variada dispuestos alrededor de todo el sector, además de servicios como bancos y ministerios.

En la calle Orellana se encuentran dos hoteles, el hotel Marriot y e Holyday In y la Plaza del Quinde se encuentra ubicado el hotel Nu house, estos tres hoteles tienen mucha acogida actualmente dentro de la clasificación de turismo de negocios, porque cuentan con habitaciones, salas de reuniones, tecnología avanzada y restaurantes de comida internacional y nacional para que el usuario se sienta cómodo y prefiera el hospedarse en estos tres hoteles, generando competencia en el ámbito hotelero alrededor de esta zona.

La nueva propuesta del Hotel Sebastián II, deberá reunir todas estas características de confort, tecnología y variedad de instalaciones para lograr competir con los hoteles de la zona, pero el darle una tipología diferente como es apartotel acompañado de una arquitectura vanguardista conceptual, manejada con un interiorismo enfocado a satisfacer todas las necesidades del cliente, será lo que diferencie al Hotel Sebastián II de los demás y permita que los usuarios lo prefieran.

Foto 5.6 Plaza de Quinde (plaza Foch)



Fuente: Ana Carolina Ayala



Foto 5.7 Bar/Restaurante :”La Boca del Lobo”.



Fuente: Ana Carolina Ayala

Foto 5.8 Foto del Restaurante “Metro Café”



Fuente: Ana Carolina Ayala

## **Análisis Vial**

La torre del hotel Sebastián II, se encuentra situada muy cerca a las vías principales de la ciudad, instituciones comerciales y culturales de la zona, podemos ver que está muy cerca a la Av. Almagro, Av. Amazonas y 9 de Octubre, vías de numerosos establecimientos comerciales, culturales y recreativos, confirmado la estratégica ubicación que posee, con fácil acceso a centros comerciales, como el centro comercial El Jardín y el Quicentro, iconos culturales, como la Iglesia de Santa Teresita y el museo Guayasamín, cafeterías como el Coffe Tree, ubicado en la plaza más visitada actualmente, la plaza Fosh y centros informativos como el Ministerio de Turismo.

Haciendo un análisis vial podemos decir que el hotel Sebastián tiene la ventaja de estar ubicado muy cerca de un punto de unión como es el redondel de la 12 de Octubre, ya que por el pasan una de la principales vías de la ciudad, la Av Cristóbal Colon, 12 de Octubre y Coruña, distribuyendo de una manera visual las calles y sectores.

La torre II del hotel Sebastián, al ocupar toda una esquina, se encuentra bordeado por 2 vías, una principal y una secundaria, ubicándole definitivamente en el plano de Quito.

Foto 5.9 Vía Principal: Av. Cristóbal Colon, en donde se encuentra ubicada el ingreso principal.



Fuente: Ana Carolina Ayala

Foto 5.10 Vía Secundaria: Calle José María Urbina, en el cual se encuentra un ingreso secundario y vitrinas.



Fuente: Ana Carolina Ayala

## 5.2.2 Análisis de la Edificación

Foto 5.11 Foto de la fachada lateral izquierda del hotel Sebastián I



Fuente: Ana Carolina Ayala

### **Hotel Sebastián I**

Fecha de diseño: 1993

Constructor: Arq. Norman Villalba

Dirección: Almagro y Cordero

Sector de la ciudad: La Mariscal

Uso original: hotel 4 estrellas

El Hotel Sebastián I está construido en un terreno de 320 m<sup>2</sup> y tiene un área de construcción de 934.57m<sup>2</sup>, está compuesto por 2 subsuelos, planta baja y 8 pisos, no posee área propia de parqueaderos para uso exclusivo del hotel.

Subsuelo 2: el área de lavado, área de maquinas, cisterna y bodegas de abastecimiento.

Subsuelo 1: una sala de eventos, un salón de uso múltiple, área de lavandería, baterías sanitarias de servicio y bodegas

Planta Baja: hall de ingreso, recepción, sala de espera, área administrativa, cafetería / restaurant y baterías sanitarias generales.

Primer piso: 4 habitaciones, 2 suits, un gimnasio y oficina de contabilidad.

Segundo piso hasta el séptimo: 30 habitaciones, 12 suits y 6 gimnasios, uno en cada piso.

Octavo piso: 2 salones y dos baños.

### **Áreas.**

- 48 Habitaciones
  - 34 habitaciones
  - 14 suits
- 7 gimnasios
- 1 Cafetería
- 4 Salones
- Lavandería.
- Área de maquinas
- Bodegas
- Hall de recepción
- Administrativa

Al enumerar las áreas que componen al hotel y como están distribuidas en cada planta, podemos afirmar que el mayor problema que se genera para la operación adecuada del mismo es la falta de parqueaderos para el uso exclusivo del hotel, generando una incomodidad al sector y dificultando su funcionamiento como hotel 4 estrellas.

El hotel posee habitaciones simples, dobles, matrimoniales y suits, indicando una característica positiva, al satisfacer a la variedad de usuarios que pueden

hospedarse, el tener un gimnasio en cada piso de habitaciones resta espacio innecesario para ubicar una habitación adicional o una estación de piso, muy necesaria para un adecuado desempeño de las actividades.

El hotel Sebastián I funciona actualmente como un hotel 4 estrellas y su mayor usuario es el hombre de negocios, que prefiere este hotel por su excelente ubicación y comodidad en habitaciones.

El hotel en un inicio estaba previsto para ser dos torres de habitaciones, cada una con hall de ingreso propio e independiente, denominando a la segunda etapa como Hotel Sebastián II, propuesta que no llegó a concretarse y actualmente funciona en el inmueble el centro comercial "Rose".

### **Hotel Sebastián II.**

Fecha de diseño: 1999

Constructor: Arq. Norman Villalba

Dirección: Av. Cristóbal Colon y Gral. José María Urbina esq.

Sector de la ciudad: La Mariscal

Uso original: hotel 4 estrellas

El Hotel Sebastián II está construido en un terreno de 2081 m<sup>2</sup> y tiene un área de construcción de 14718m<sup>2</sup>, está compuesto por 3 subsuelos, planta baja, mezzanine y 7 pisos, a diferencia de la torre I cuenta con un amplio espacio para parqueaderos que se adapta a la normativa correspondiente.

**Subsuelo 3:** 42 puestos de parqueaderos, área de máquinas, cisterna y lavandería.

**Subsuelo 2:** 56 puestos de parqueaderos y bodegas auxiliares.

**Subsuelo 1:** Plataforma de abasto, bodegas de abastecimiento, área de servicio, baterías sanitarias y vestidores de servicio, comedor de servicio, cocina, bodegas de cocina.

**Planta Baja:** hall de ingreso, recepción, sala de espera, bar, 3 locales área administrativa, baterías sanitarias generales y un salón para eventos.

**Mezzanine:** 3 salones, 1 centro de negocios, 7 oficinas administrativas, baterías sanitarias generales para la planta.

**Tercer piso hasta el séptimo:** 55 habitaciones y 15 suits.

**Octavo piso:** Sala de juegos, gimnasio, piscina, sauna, turco, y baterías sanitarias.

**Noveno Piso:** Restaurant Panorámico.

### **Áreas.**

- 70 Habitaciones
  - 55 habitaciones
  - 15 suits
- Gimnasio
- Cafetería
- 4 Salones
- 3 locales comerciales
- Centro de negocios.
- Sala de juegos
- Piscina, sauna y turco
- Lavandería.
- Área de maquinas
- Bodegas
- Hall de recepción
- Área administrativa

Foto 5.12 Fachada Frontal de la torre II del hotel Sebastián



Fuente: Ana Carolina Ayala

Luego de un estudio de áreas y como están dispuestas en cada planta, se puede afirmar que tiene mayor cantidad y variedad de servicios que la torre I, brinda un número acertado de parqueaderos, pero no cuenta con un buen manejo de áreas para satisfacer las necesidades del usuario como hombre de negocios, es decir el salas de reuniones, salas de audiovisuales y servicios como internet y oficinas privadas. .

El hotel posee habitaciones simples, dobles, matrimoniales y suits, de espacio amplio y todas las comodidades requeridas para su clasificación.



En cuanto a la fachada, conserva las mismas características de la torre I, con balcones alrededor de sus plantas, pero utilizados de manera más moderna, sin utilizar los detalles en maderas característicos de la torre I, las ventanas son de gran tamaño, lo que permite favorecer de manera adecuada con luz natural al hotel.

El hotel actualmente funciona como un centro comercial pero sus características arquitectónicas y estructurales son adecuadas para recuperar la idea inicial de hotel para lo que fue construido.

Foto 5.13 Foto de parte superior de la fachada frontal del la torre II del hotel Sebastián.



Fuente: Ana Carolina Ayala

La propuesta inicial al ser un hotel 4 estrellas, está enfocada a un usuario mas turístico que para el que realmente se hospeda en los hoteles de la zona.

Al tener una dimensión extensa repartida en todos los pisos, se sobredimensiona muchas de las áreas de servicio, como cuartos de maquinas, bodegas y salones, los cuales podrían ser utilizados para mayor beneficio del usuario.

Las aéreas que constan como parte del hotel, no son las más adecuadas para el turismo de negocio, que se genera alrededor de la zona de la mariscal, apareciendo la necesidad de crear espacios más óptimos psora un desempeño adecuado de la tipología.

El tomar como referencia la propuesta inicial y crear áreas vanguardistas que brinden al usuario comodidad, para desempeñar su trabajo de manera eficaz es la propuesta planteada.

Foto 5.14 Foto fachada frontal torre II  
hotel Sebastián

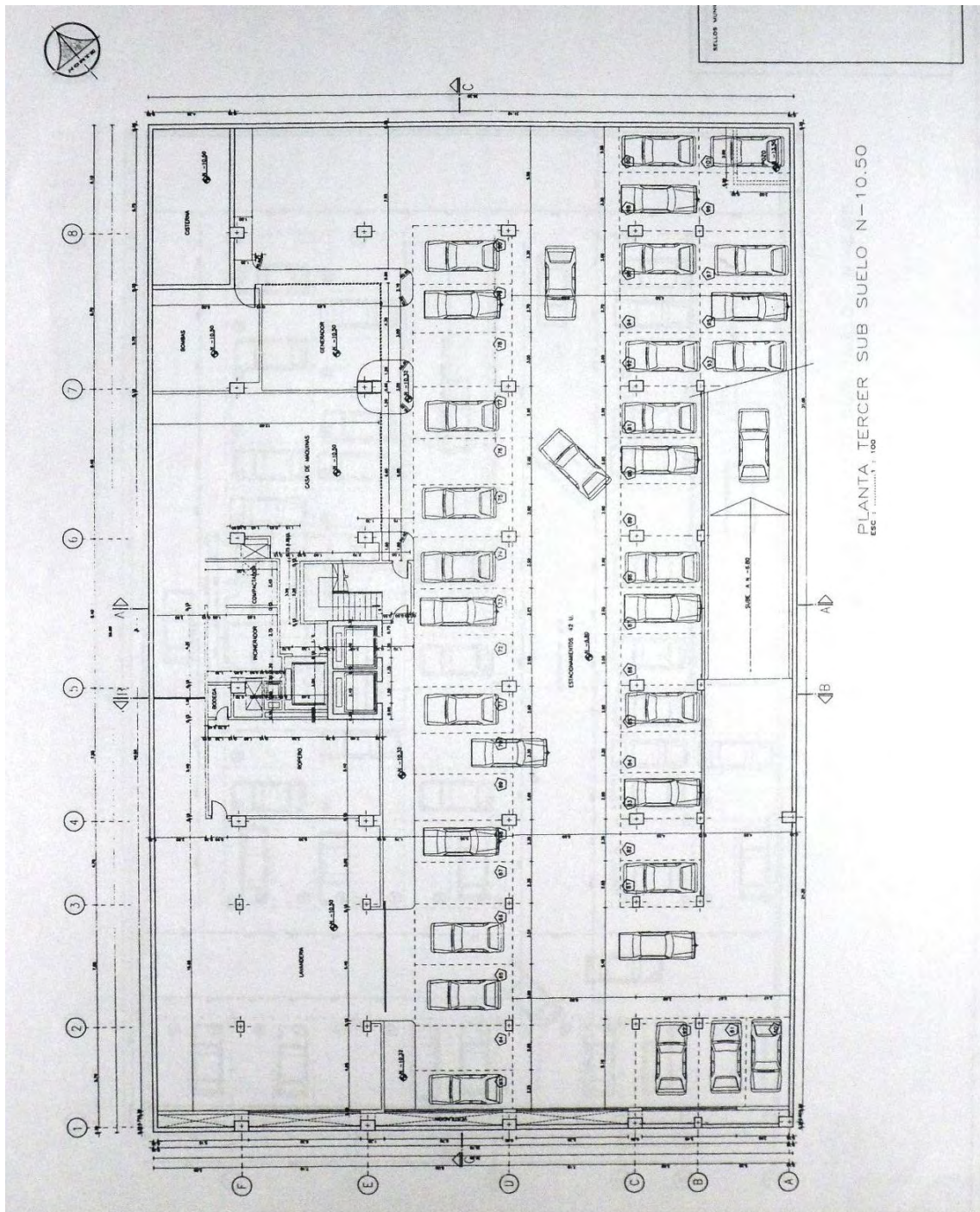


Fuente: Ana Carolina Ayala

En cuanto a la fachada podemos observar que predomina el vidrio de las ventanas acompañadas del color blanco de la estructura, no posee ningún elemento de realce o que se destaque entre los edificios de la zona, es una fachada relativamente simple, considerando el uso que se le da actualmente el inmueble, usuarios a entrar y comprar, es decir la fachada debería ser una estrategia de venta.

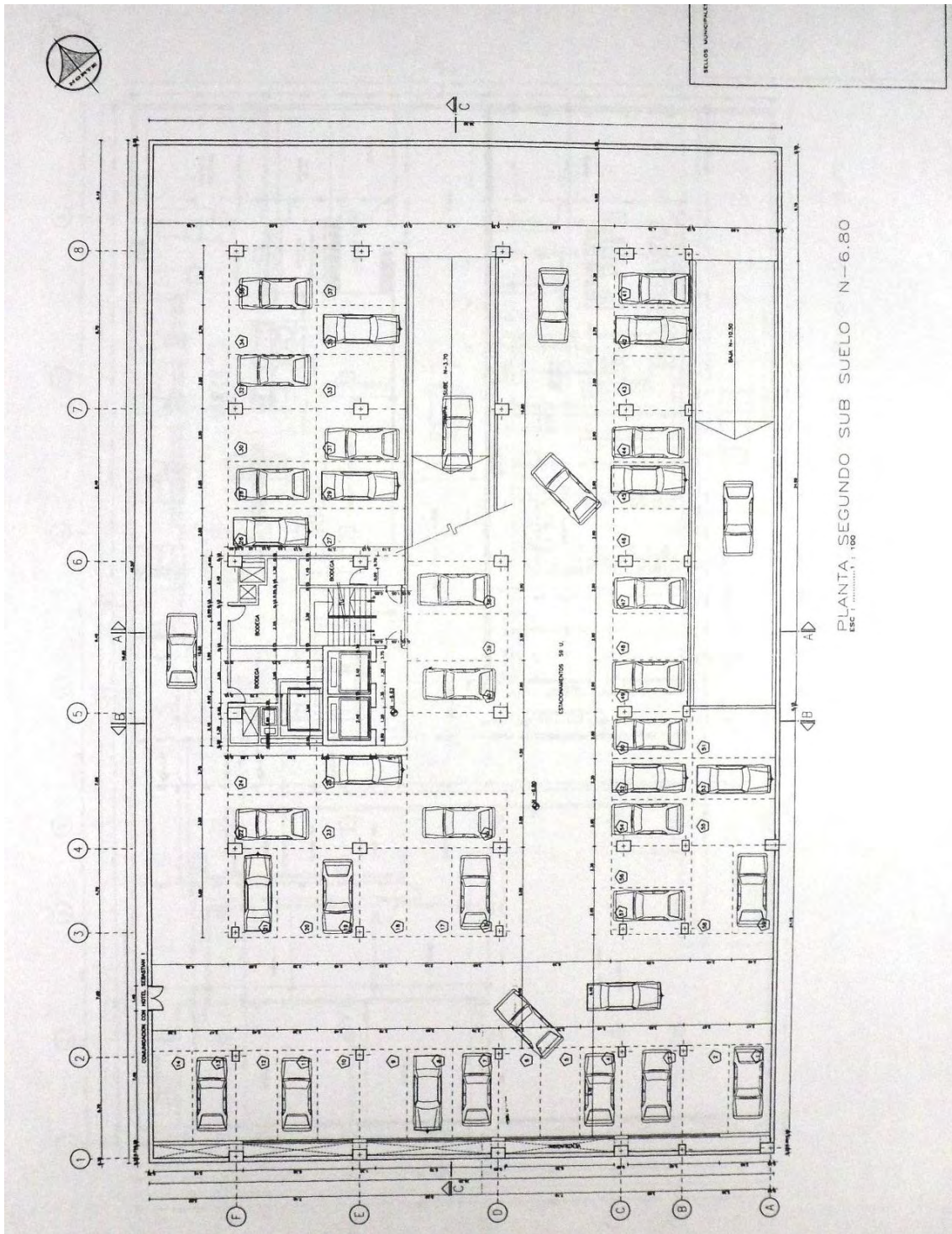
En un hotel juega el mismo rol, ya que el interior con el exterior debe ir relacionando conceptualmente, para que los usuarios identifiquen y opten por la decisión de utilizar las instalaciones del mismo.

Grafico 5.3 Planta tercer sub suelo s/e



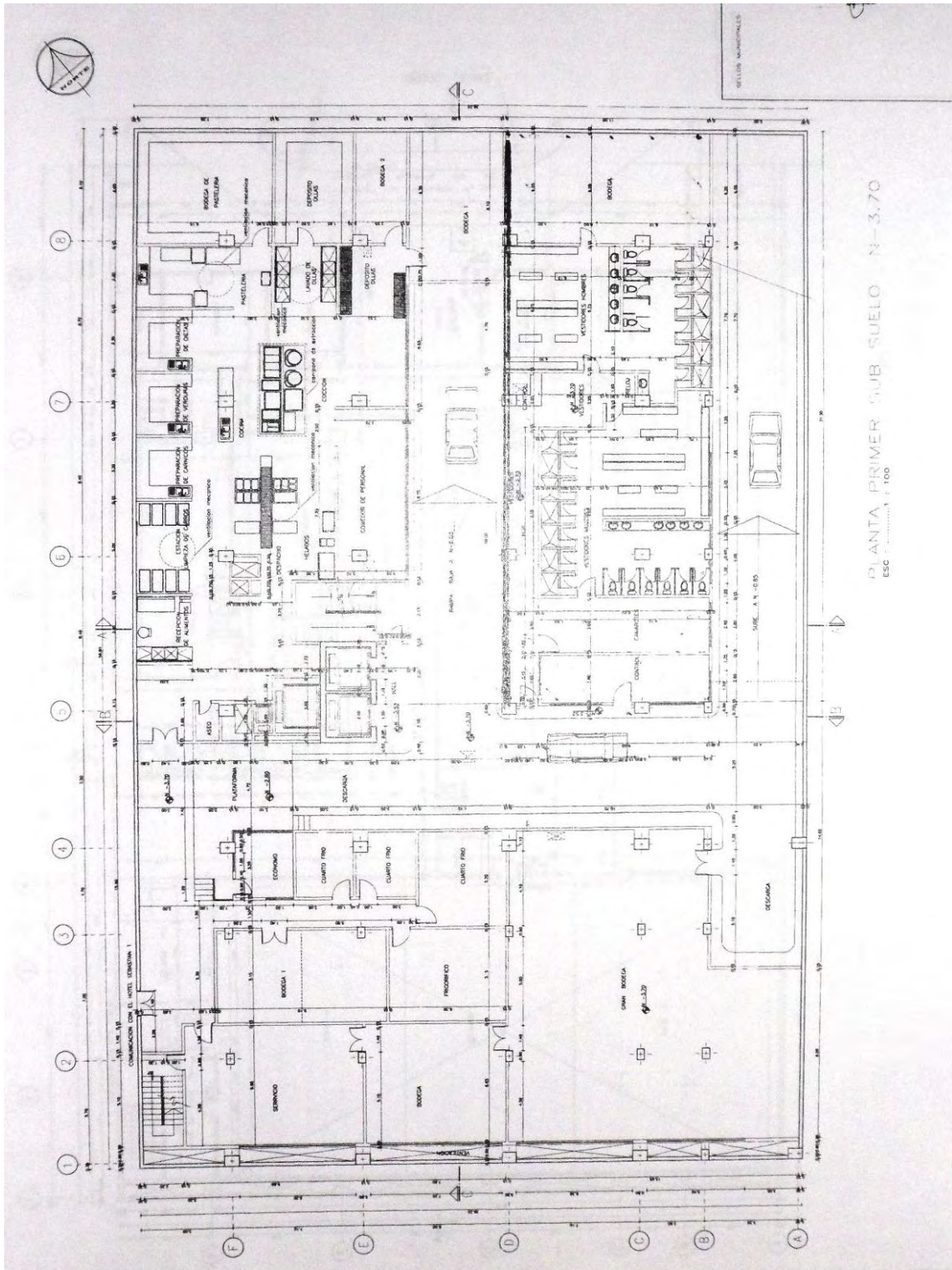
Fuente: Municipio de Quito.

Grafico 5.4 Planta segundo sub suelo s/e



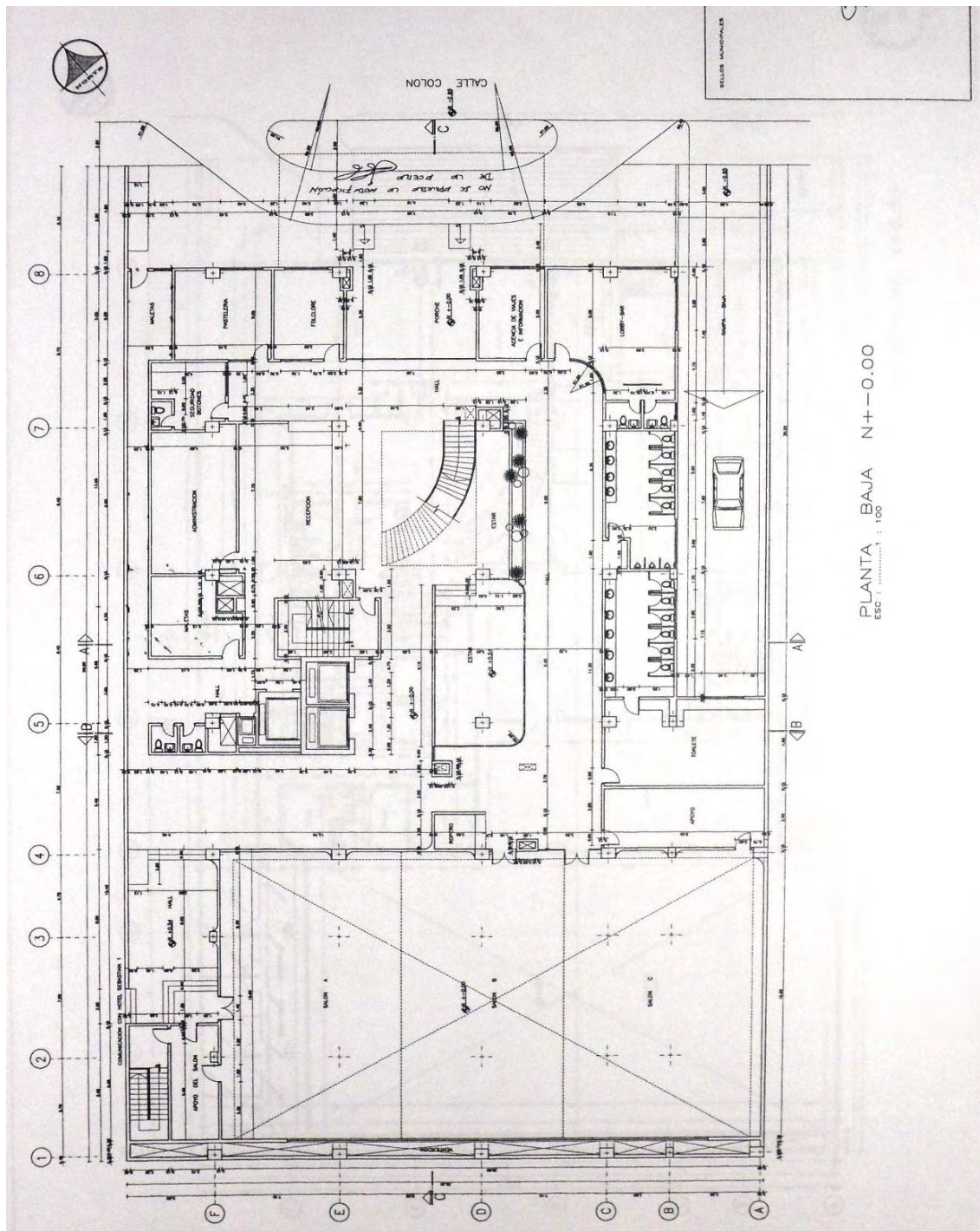
Fuente: Municipio de Quito.

Grafico 5.5 Planta primer sub suelo s/e



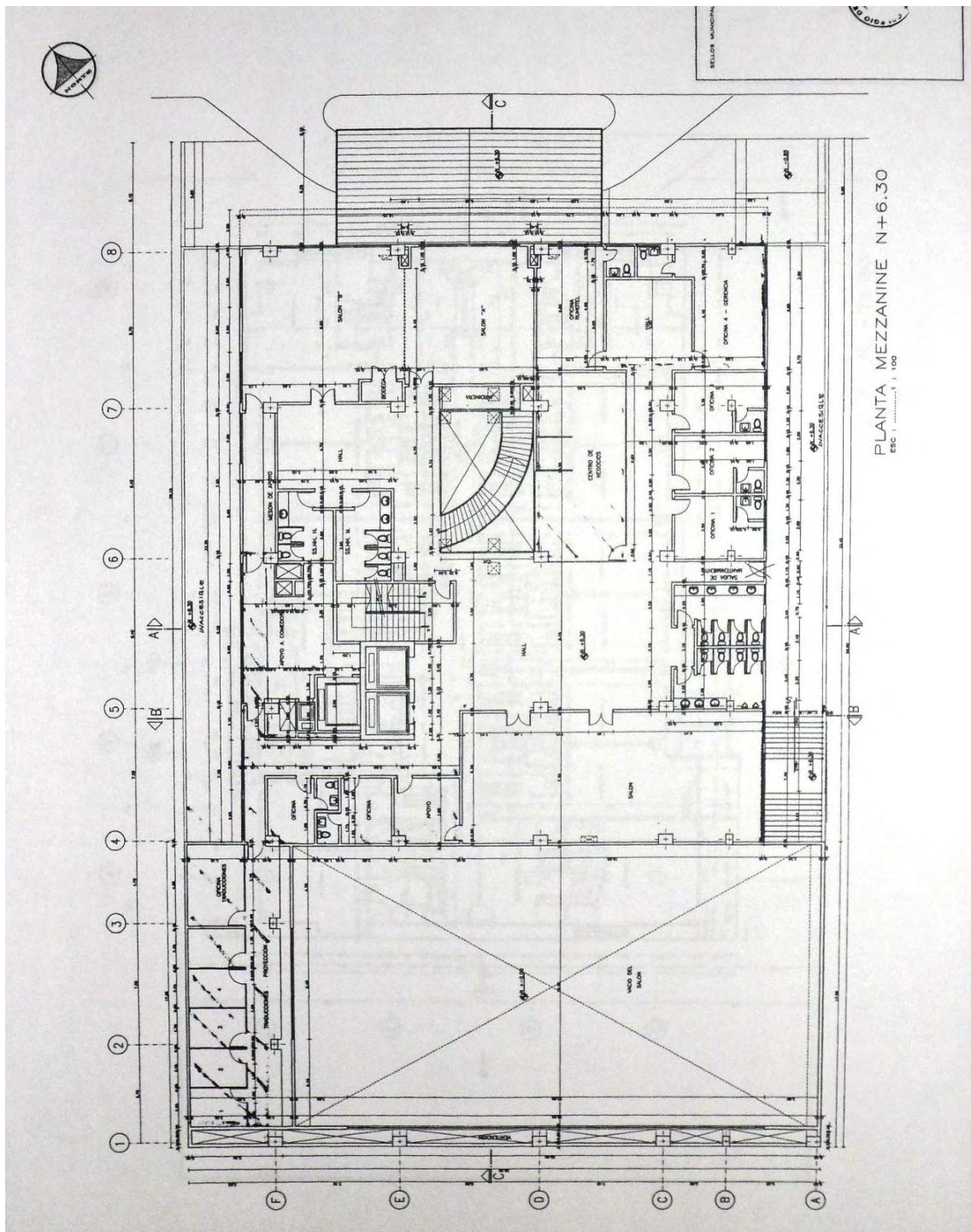
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.6 Planta baja suelo s/e



Fuente: Municipio de Quito

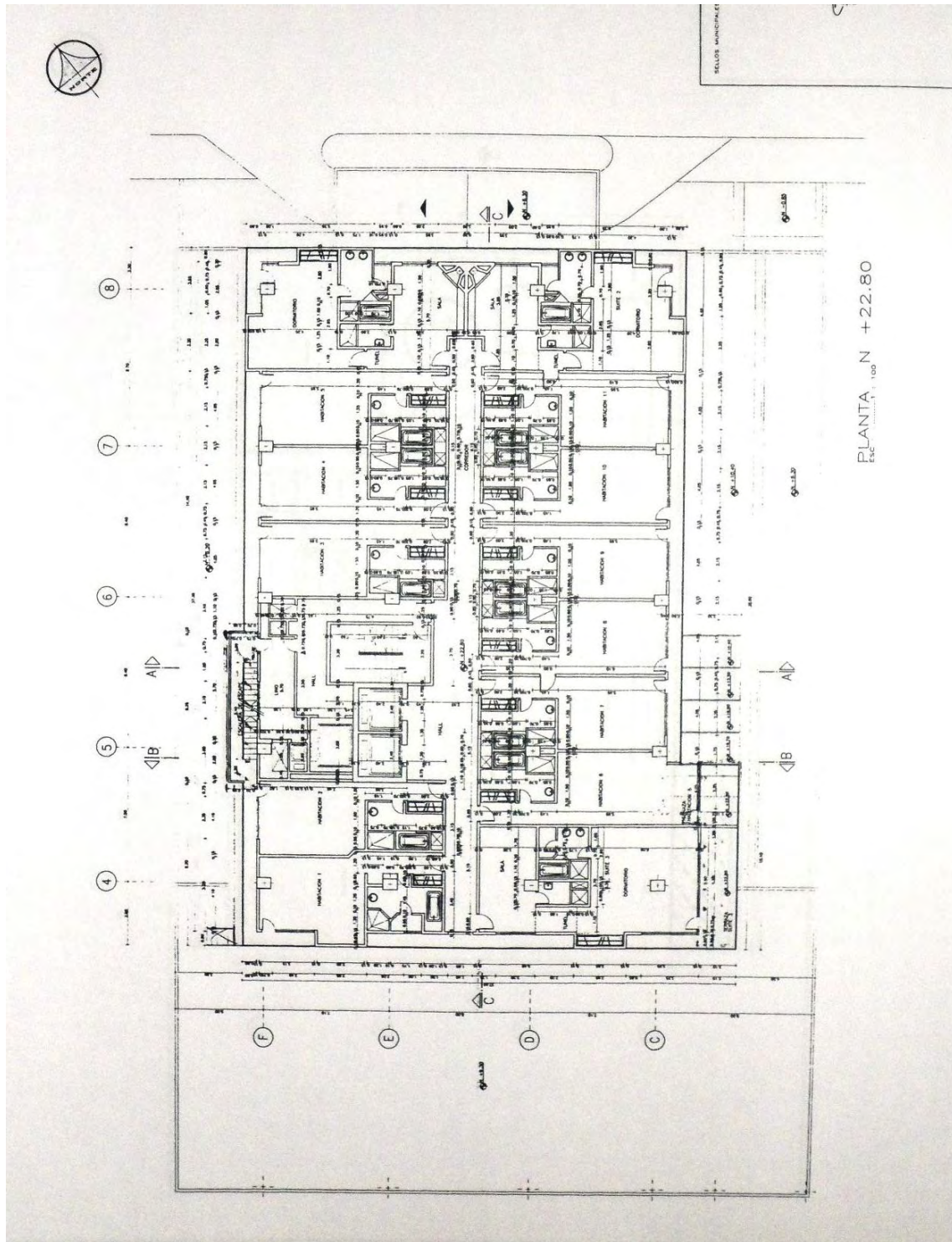
Grafico 5.7 Planta Mezzanine s/e



Fuente: Municipio de Quito

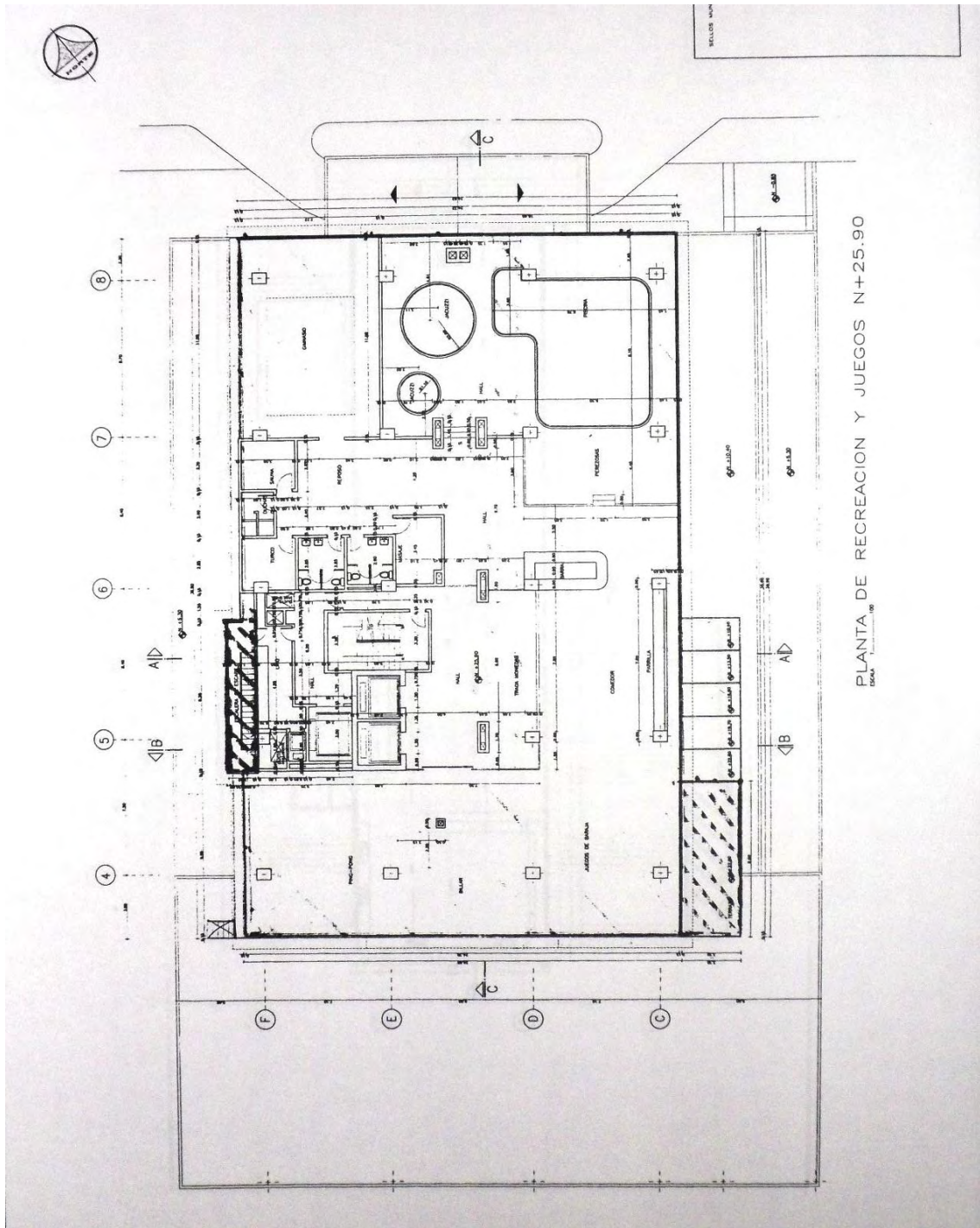


Grafico 5.8 Planta habitaciones tipo s/e



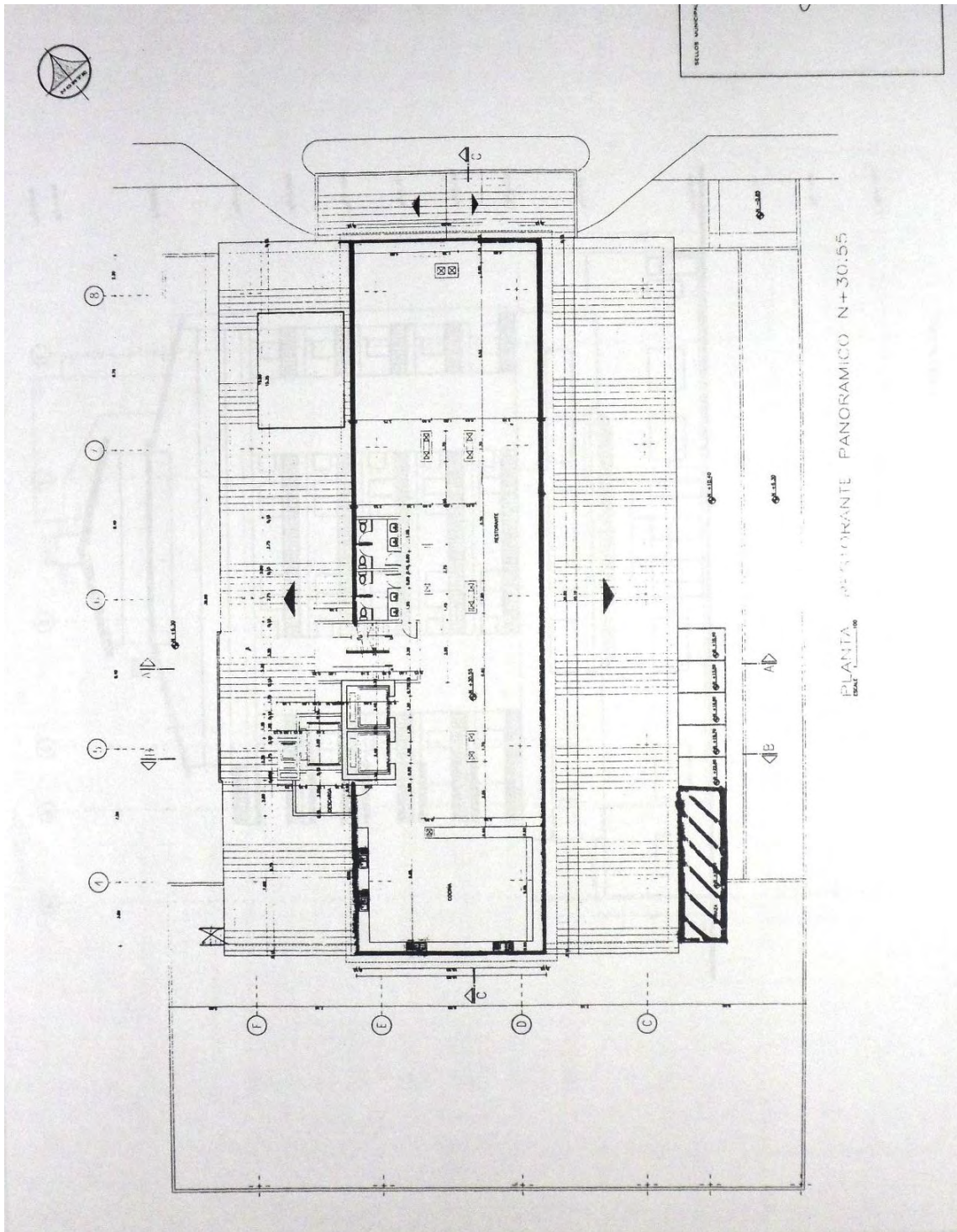
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.9 Planta 6to piso s/e



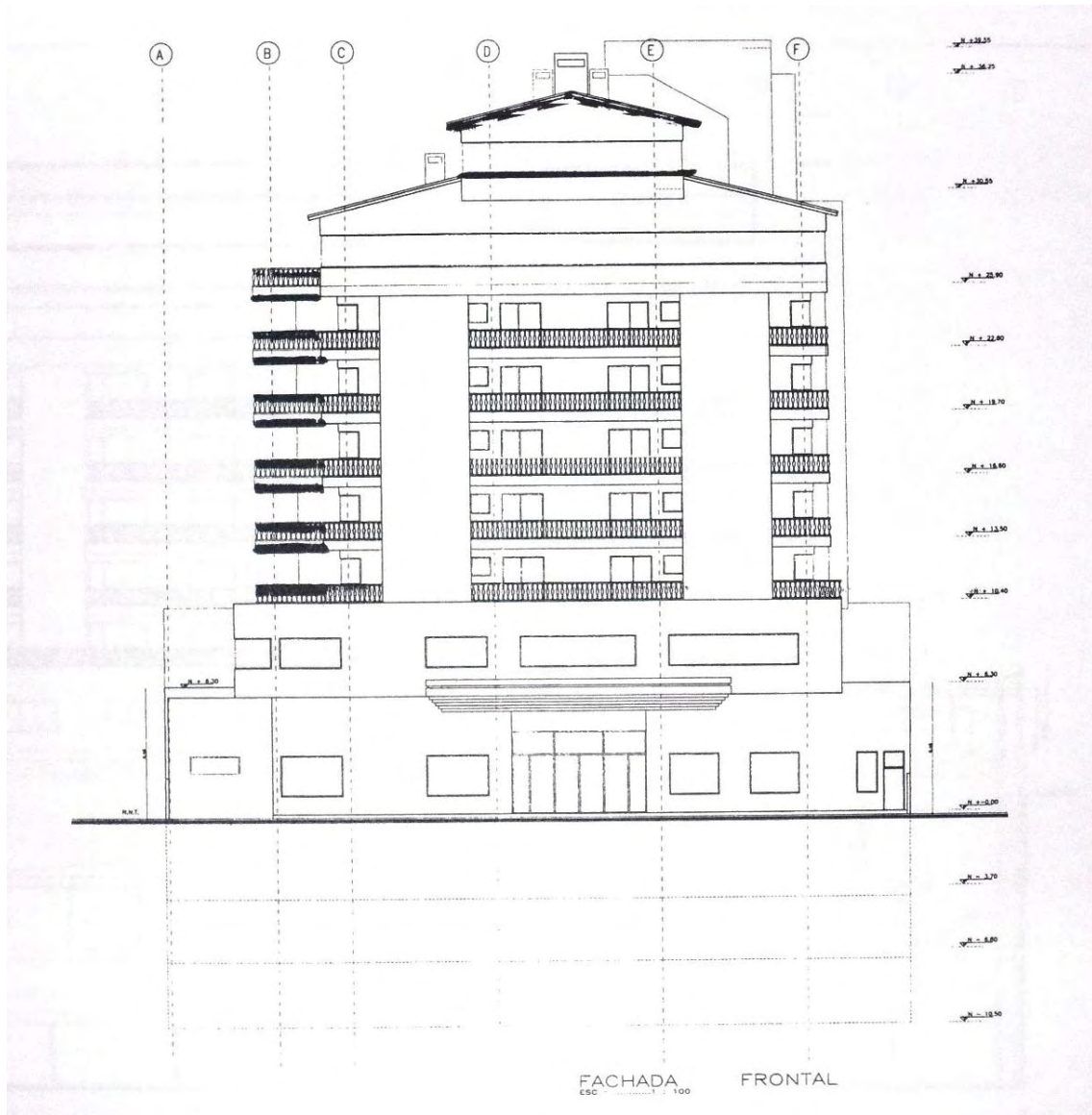
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.10 Planta 7to piso s/e



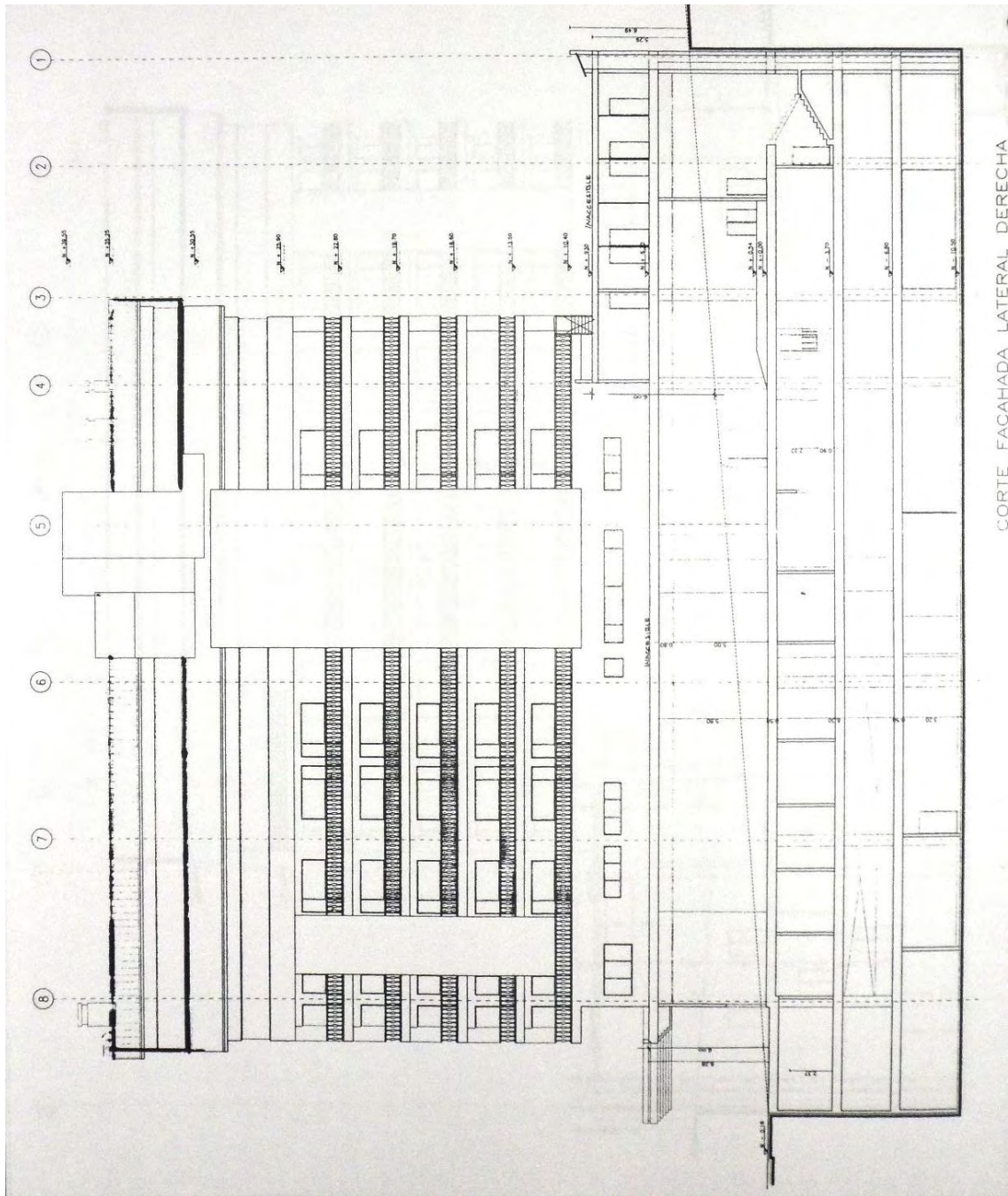
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.11 Fachada Frontal s/e



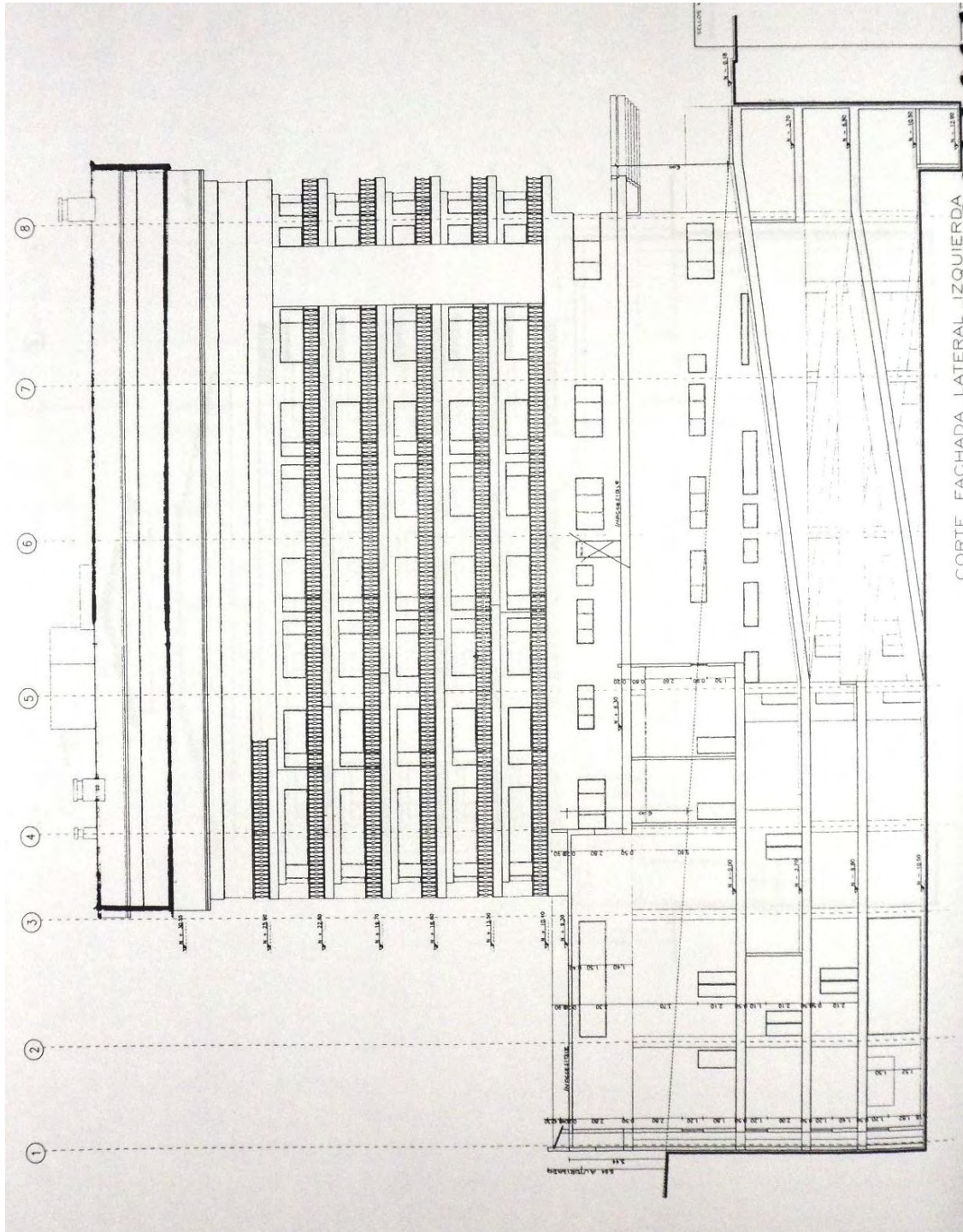
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.12 Fachada lateral derecha s/e



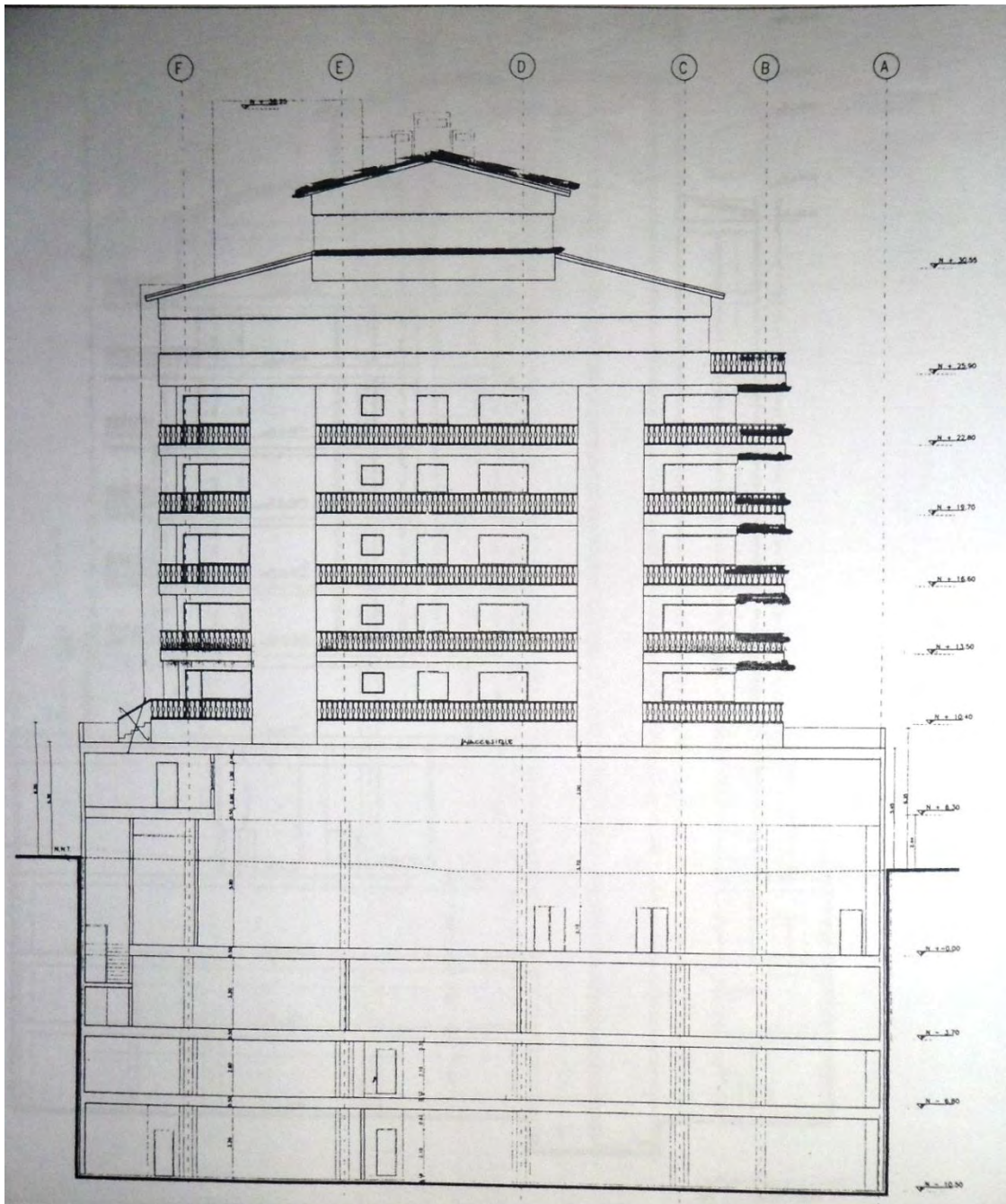
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.13 Fachada lateral izquierda s/e



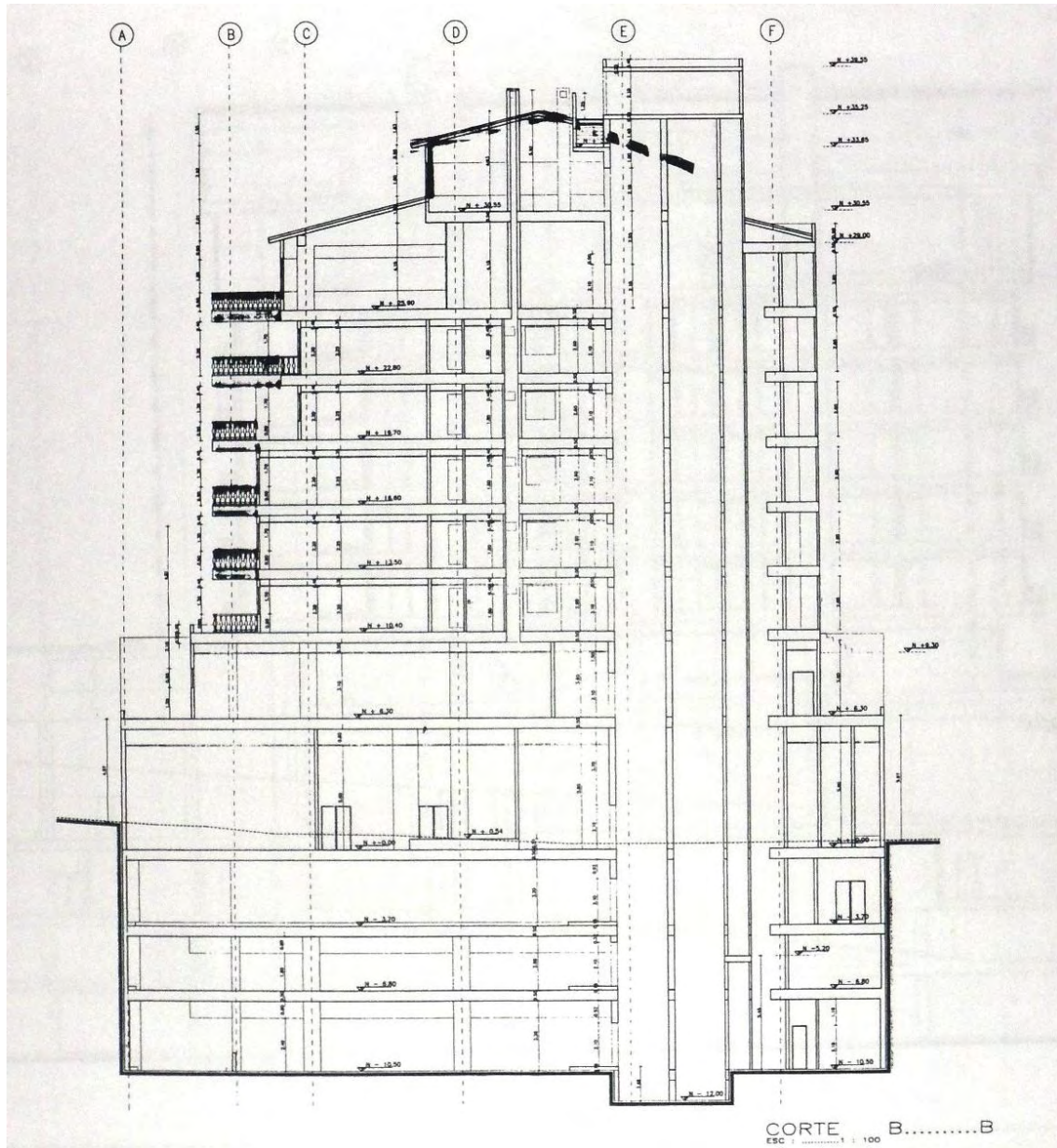
Fuente: Municipio de Quito

Grafico 5.14 Fachada posterior s/e



Fuente: Municipio de Quito

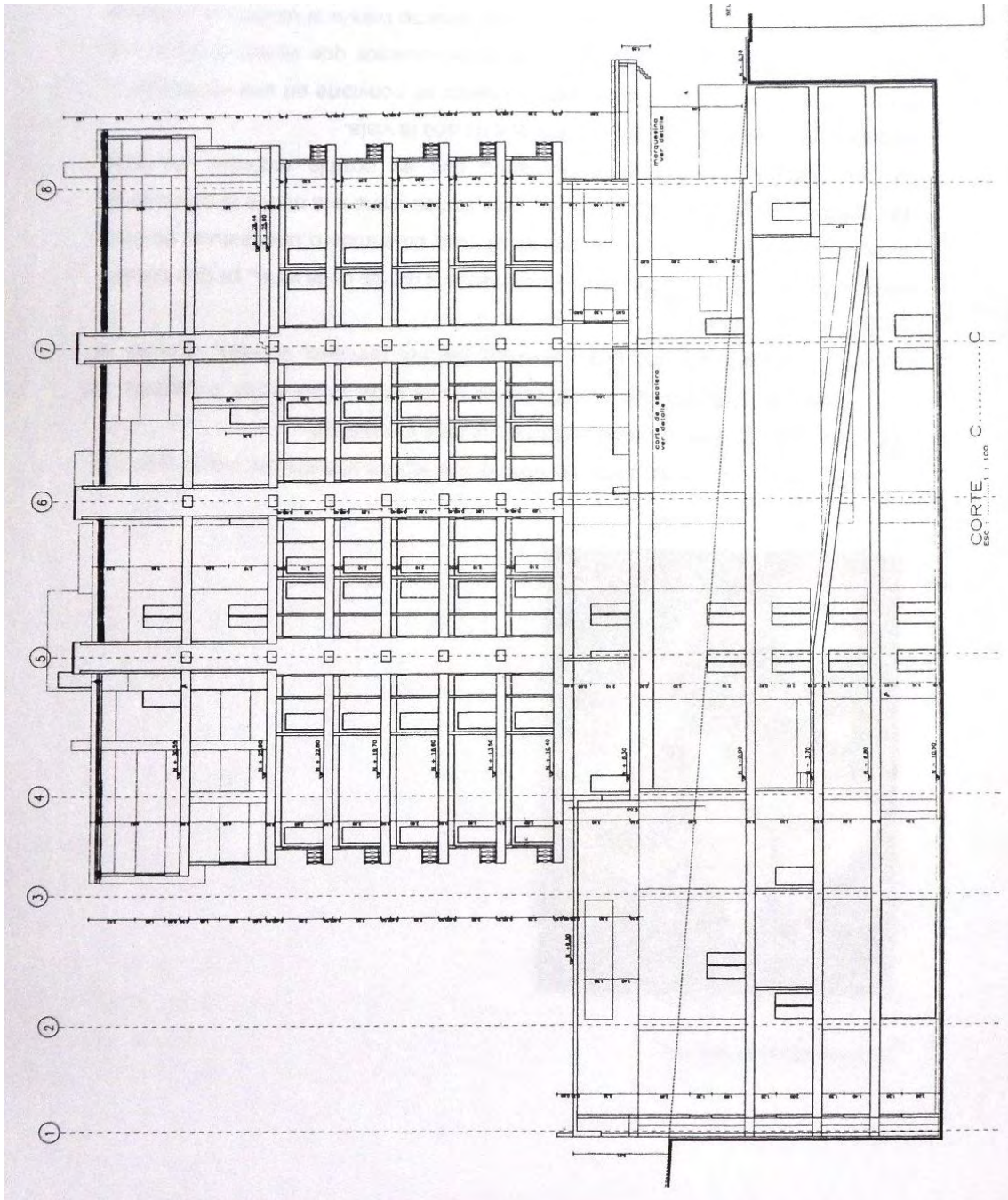
Grafico 5.15 Corte B-B" s/e



Fuente: Municipio de Quito



Grafico 5.16 Corte C-C” s/e



Fuente: Municipio de Quito

### 5.3 CONCEPTUALIZACION

Foto 5.15 Los 5 sentidos



Fuente: poolmedina2008.blogspot.com

El concepto es una herramienta de diseño que genera un norte del interiorismo del proyecto, dándole fuerza visual, variedad, unidad y equilibrio.

En el caso del proyecto de remodelación de la torre II del hotel Sebastián, el concepto escogido son los cinco sentidos del ser humano, la vista, el tacto, el gusto, el olfato y el oído.

La arquitectura no se puede percibir solamente a través de la vista, ya que nuestro cerebro proyecta una imagen mediante un olor, un sonido o una textura, es decir por ejemplo, cuando olemos el olor del café se nos viene a la mente la cafetería en la que bebemos el mismo, confirmando que es posible recordar una obra arquitectónica a través de otro sentido que no sea la vista.

En muchos de los casos la arquitectura interior se convierte en una estrategia de venta, ya que de ella depende la cantidad de usuarios que visiten el lugar,

un buen ejemplo son los hoteles, ya que el interiorismo brinda al usuario un ambiente acogedor, hogareño y crea la sensación de bien estar, que permite la visita frecuente de un mismo cliente, si a esto sumamos una arquitectura interior basada en materiales de diferentes texturas, iluminación de realce, cromática en cada espacio y todo tipo de formas, se lograra que la imagen proyectada en la mente de los usuarios se quede por mucho más tiempo.

El concepto de los 5 sentidos se encuentra plasmado en la arquitectura del proyecto de manera diferente en cada área, de acuerdo a la función que cumple cada una, a través de texturas, cromática de colores, materiales y distribución.

En el Lobby el concepto se encuentra explotado en su máxima expresión, ya que las formas que acompañan al plano son orgánicas y redondeadas como los sentidos, de igual manera los materiales y colores representan las sensaciones de cada uno de ellos.

En espacios como las habitaciones, el concepto está representado a través del mobiliario, materiales, colores y texturas, no forma parte de la distribución ya que en este caso se dio prioridad a la funcionalidad a través de formas puras.

Los 5 sentidos son independientes el uno del otro pero juntos forman una unidad, es decir un todo homogéneo que funciona integralmente, el cual se puede apreciar en todos los ambientes de la arquitectura interior del proyecto de la siguiente forma:

La vista percibe los colores y formas.

El tacto percibe texturas y al igual que la vista, las formas de los objetos, (redondo, cuadrado, triángulo).

El olfato percibe aromas que representan objetos, como el aroma de la comida

El oído, puede percibir los altos, bajos o intensidad de los sonidos, los cuales los podemos materializar a través de tamaños y colores.

## 5.4 PROGRAMACIÓN

### Detalle de áreas:

Parqueaderos

Ingresos

Plat. De descarga

Vestidores y Baños de servicio.

Lavandería.

Cocina general del hotel

Cuarto de maquinas

Bodegas.

Lobby

Cuarto de maletas

Sala de espera

Restaurante

Archivo

Concierge

Baterías Sanitarias

Área administrativa

Sala de audiovisuales

Oficina de renta

Habitaciones

Auditorio

Sapa

Louge/bar

Peluquería.

Grafico 5.17. Cuadro comparativo entre áreas publicas, semipúblicas y privadas

PUBLICAS	SEMIPUBLICAS	PRIVADAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parqueaderos</li> <li>• Recepcion</li> <li>• Sala de Espera</li> <li>• Restaurant</li> <li>• Bar</li> <li>• Concierge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peluqueria</li> <li>• Bant Sanitarias y vestidores de servicio.</li> <li>• Bat. Sanitarias</li> <li>• Area Administrativa</li> <li>• Sala de audiovisuales</li> <li>• Spa</li> <li>• Auditorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodegas</li> <li>• Archivo</li> <li>• Cuarto de maletas</li> <li>• Habitaciones</li> <li>• Lavanderia</li> <li>• Cuarto de maquinas.</li> <li>• Cocinas</li> <li>• Oficinas de renta</li> </ul>

Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico 5.18. Cuadro comparativo entre áreas ruidosas, semiruidosas y privadas

PUBLICAS	SEMIPUBLICAS	PRIVADAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parqueaderos</li> <li>• Recepcion</li> <li>• Sala de Espera</li> <li>• Restaurant</li> <li>• Bar</li> <li>• Concierge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peluqueria</li> <li>• Bant Sanitarias y vestidores de servicio.</li> <li>• Bat. Sanitarias</li> <li>• Area Administrativa</li> <li>• Sala de audiovisuales</li> <li>• Spa</li> <li>• Auditorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodegas</li> <li>• Archivo</li> <li>• Cuarto de maletas</li> <li>• Habitaciones</li> <li>• Lavanderia</li> <li>• Cuarto de maquinas.</li> <li>• Cocinas</li> <li>• Oficinas de renta</li> </ul>

Fuente: Ana Carolina Ayala

## Simbología



**Zonas Públicas**



**Zonas Semipúblicas**



**Zonas privadas**



**Zonas Ruidosas**

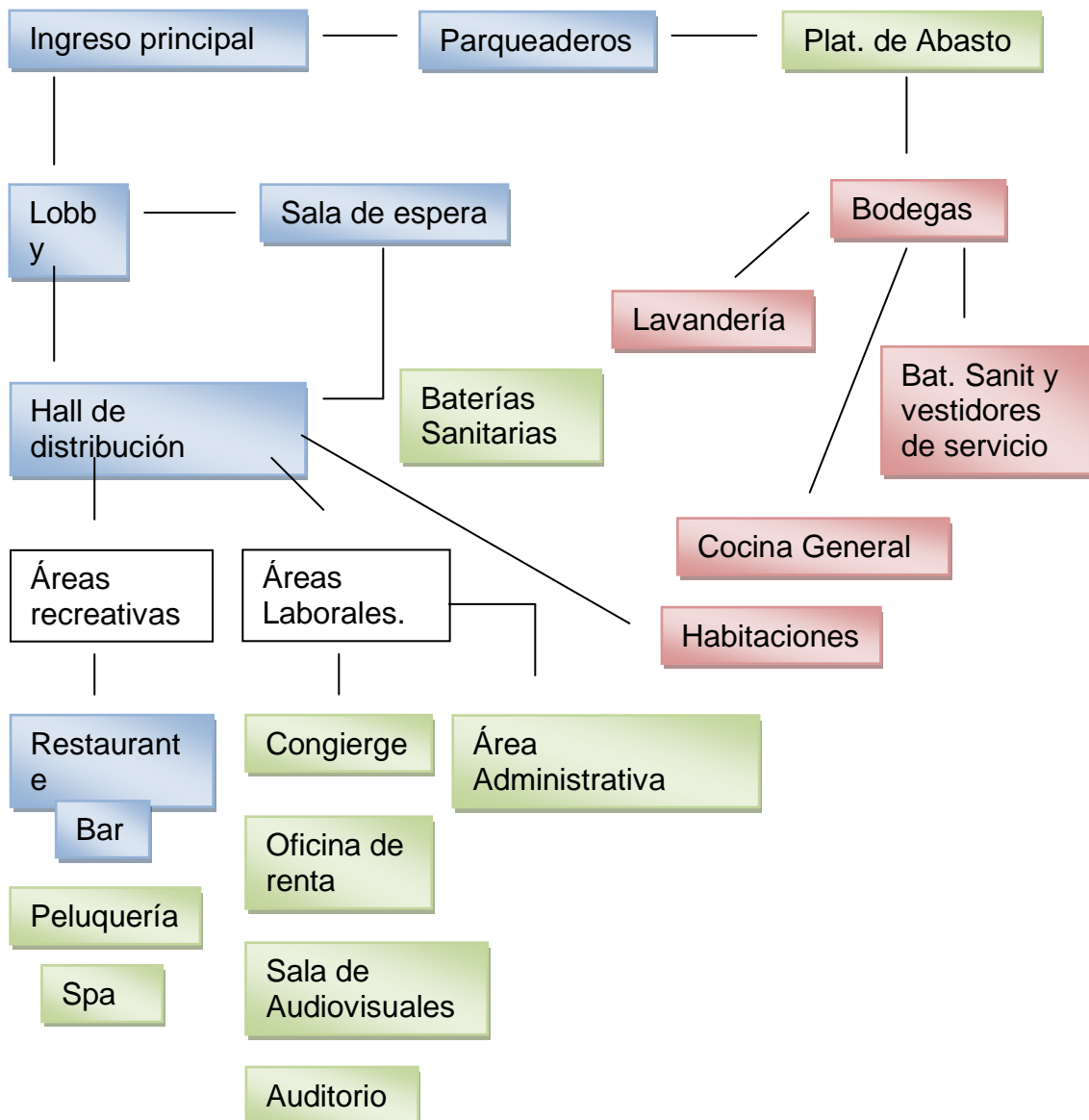


**Zonas semi ruidosas**



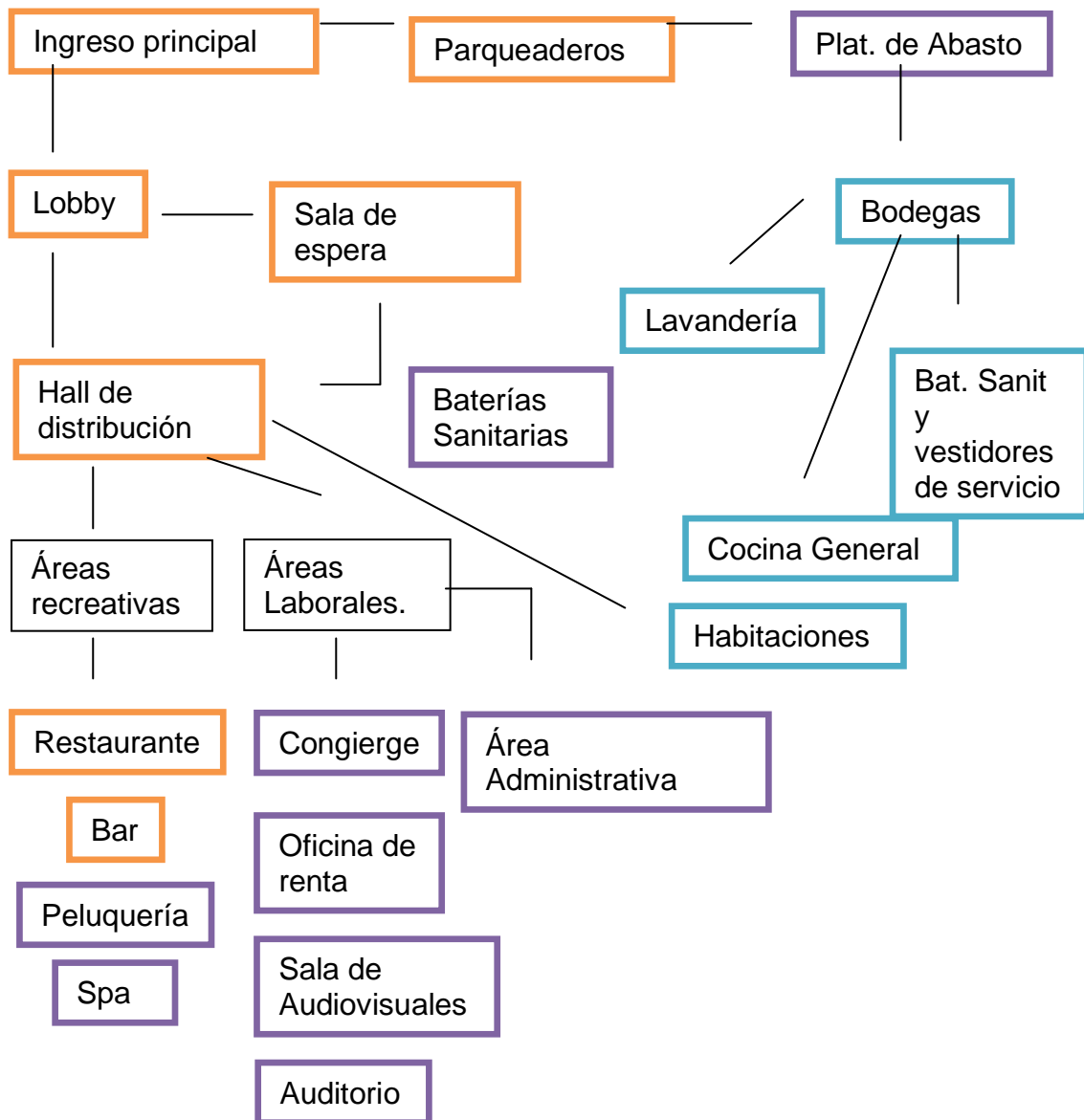
**Zonas silenciosas**

Grafico 5.19. Diagrama de Relación entre zonas públicas, semipúblicas y privadas.



Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico 5.20. Diagrama de Relación entre zonas ruidosas, semiruidosas y silenciosas



Fuente: Ana Carolina Ayala



Grafico 5.21 Tabla de programación, zona administrativa

ZONA ADMINISTRATIVA:			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Recepcion	1 counter, 1silla	1,5m*1,5m	2,25m <sup>2</sup>
Sala de espera	1sofa modular	2m*1,5m	3m <sup>2</sup>
Area administracion	1 escritorio, 1silla	1,50m * 1,50m	12m <sup>2</sup>
Area contador	1 escritorio, 1silla	1,50m * 1,50m	10m <sup>2</sup>
Area publicidad	1 escritorio, 1silla	1,50m * 1,50m	22,510
Sala de reuniones	1 mesa, 6 sillas	3,50m * 3m	20m <sup>2</sup>
Baño	1 inodoro y 1 lavamanos	1,20m * 1,30m	1,56m <sup>2</sup>
			<b>71,31m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.22 Tabla de programación, zona de restaurantes

BAR			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Ingreso	1 puerta batiente doble hoja	2m	2m
Hall de distribucion		6m*5m	30m <sup>2</sup>
Caja/barra	1 barra/ 1 caja	2,50m * 4,50m	11,25m <sup>2</sup>
Zona de mesas	10 mesas, 40 sillas, 7 sala-lounge		120m <sup>2</sup>
Baterías sanitarias mujeres	3 inodoros, 3 lavamanos	4m * 4,50m	18m <sup>2</sup>
Baterías sanitarias hombres	3 inodoros, 3 lavamanos	4m * 4,50m	18m <sup>2</sup>
Cuarto de maquinas	control de aire acondicionado, 1 planta eléctrica, sensor de humos.	5m * 5m	25m <sup>2</sup>
Salidas de emergencia	1 puerta batiente doble hoja	2m * 4m	8m <sup>2</sup>
Cocina	* ver tabla A		
			<b>232,25m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.23 Tabla de programación, zona cocina de bar

COCINA BAR			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Ingreso	1 puerta batiente, una hoja	1,2m	1,2m
Hall de distribucion		2m * 2,50m	5m <sup>2</sup>
Cuarto frio carnes	1 refrigerador de doble puerta, un congelador	2,50m * 2,50m	2,25m <sup>2</sup>
Cuarto frio verduras	1 refrigerador doble puerta	1,50m * 2,50m	3,75m <sup>2</sup>
Cocina caliente	*(compuesto de varias zonas)	7,50m * 4,50m	33,75m <sup>2</sup>
Cocina fria	1 meson principal, un meson auxiliar, puertas altas y bajas, cajones	2,50m * 2,50m	6,25m <sup>2</sup>
Provisiones secas	puertas altas y bajas, cajones, estanterias	2,5m * 0,60m	1,5m <sup>2</sup>
Zona de lavado de alimentos	2 lavabos de doble pozo, un triturador de alimentos	3,20m * 0,60m	1,92m <sup>2</sup>
Zona de preparación de alimentos	1 meson principal, cajones y puertas (porta vajilla y utensillos)	4m * 0,60m	2,40m <sup>2</sup>
Zona de cocción de alimentos	2 cocinas de 4 quemadores cada una, maquinas freidoras, 1 meson auxiliar	4m * 0,60m	2,40m <sup>2</sup>
Despacho de platos servidos	1 meson	1,20m * 1,20m	1,44m <sup>2</sup>
Recepcion de vajilla utilizada	1 meson, un triturador de alimentos	1,20m * 0,60m	0,72m <sup>2</sup>
Lavado de vajilla	1 lavaplatos de doble pozo, un triturador de alimentos, un meson auxiliar	2m * 0,60m	1,20m <sup>2</sup>
Almacenamiento de vajilla y mantelería	armario con estanterias, puertas altas y bajas, cajones.	2,5m * 0,60m	1,5m <sup>2</sup>
			<b>65,28m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.24 Tabla de programación, zona de restaurante

<b>RESTAURANTE</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
Ingreso principal	1 puerta batiente doble hoja	2m	2m
Hall de distribución		6m*5m	30m <sup>2</sup>
Caja / Barra	1 counter/barra	2,50m * 6m	15m <sup>2</sup>
Área de mesas	20 mesas, 100 sillas		120m <sup>2</sup>
Baterías sanitarias mujeres	3 inodoros, 3 lavamanos	4m * 4,50m	18m <sup>2</sup>
Baterías sanitarias hombres	3 inodoros, 3 lavamanos	4m * 4,50m	18m <sup>2</sup>
Salidas de emergencia	1 puerta batiente doble hoja	2m	2m
Cocina			
			<b>230m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.25 Tabla de programación, zona de cocina de restaurante

<b>COCINA RESTAURANTE</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
Ingreso	1 puerta batiente, una hoja	1,2m	1,2m
Hall de distribución		2m * 2,50m	5m <sup>2</sup>
Cuarto frio carnes	1 refrigerador de doble puerta, un congelador	2,50m * 2,50m	2,25m <sup>2</sup>
Cuarto frio verduras	1 refrigerador doble puerta	1,50m * 2,50m	3,75m <sup>2</sup>
Cocina caliente	*(compuesto de varias zonas)	7,50m * 4,50m	33,75m <sup>2</sup>
Provisiones secas	puertas altas y bajas, cajones, estanterías	2,5m * 0,60m	6,25m <sup>2</sup>
Zona de lavado de alimentos	1 lavabos de doble pozo, un triturador de alimentos	3,20m * 0,60m	1,92m <sup>2</sup>
Zona de preparación de alimentos	1 meson principal, cajones y puertas (porta vajilla y utensillos)	4m * 0,60m	2,40m <sup>2</sup>
Zona de cocción de alimentos	2 cocinas de 4 quemadores cada una, maquinas freidoras, 1 meson auxiliar	4m * 0,60m	2,40m <sup>2</sup>
Despacho de alimentos listos	1 meson	3m * 0,60m	1,80m <sup>2</sup>
Empaque de alimentos listos	1 meson, estanterías altas y bajas	3,20m * 0,60m	1,92m <sup>2</sup>
Almacenamiento de empaques	armario con estanterías, puertas altas y bajas, cajones.	3,20m * 0,60m	1,92m <sup>2</sup>
Dispensador de bebidas	1 dispensador de bebidas, estanterías, puertas altas y bajas	1m * 2,5m	2,5m <sup>2</sup>
Despacho de alimentos empacados	1 meson	3,5m * 0,60m	2,10m <sup>2</sup>
			<b>69,16m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.26 Tabla de programación, zona de parqueaderos

<b>PARQUEADEROS</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
zona de parqueaderos	100 automoviles	2,5m * 5m	1250m <sup>2</sup>
zona de taxis		2m * 2,50m	68m <sup>2</sup>
			<b>1318m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.27 Tabla de programación, zona de lavandería

<b>LAVANDERIA</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
Area de lavado	lavadoras industriales son capacidad para 200kg	1,2m	1,2m
Area de secado	secadoras industriales de 220v	2m * 2,50m	5m <sup>2</sup>
Area de planchado	planchas automaticas para ropa normal y delicada		2,25m <sup>2</sup>
Area de doblado	meson para doblar		3,75m <sup>2</sup>
Area de entrega	meson para entregar		33,75m <sup>2</sup>
Area de almacenamiento	estanterías para ropa de cama		6,25m <sup>2</sup>
			<b>69,16m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.28 Tabla de programación, zona de bodegas y plat. De carga y descarga

<b>BODEGAS Y PLAT. DESCARGA</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
Bodega general de alimentos	estanterías piso techo	8m *6m	48m <sup>2</sup>
Cuarto frio de alimentos perecibles	estanterías piso techo	7m*5m	35m <sup>2</sup>
Bodega de insumos de limpieza	estanterías piso techo	7m*8m	56m <sup>2</sup>
Bodega General	estanterías piso techo	10m *7m	70,76m <sup>2</sup>
Plataforma de carga			30m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>239,76m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.29 Tabla de programación, Baños y vestidores de área de servicio y clientes.

<b>BAÑOS Y VESTIDORES AREA DE SERVICIO Y CLIENTES</b>			
<b>ESPACIO</b>	<b>EQUIPO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>AREA</b>
baterias sanitarias hombres	5 vestidores, 4 duchas, 2 inhodoros, 3 urinarios, 4 lavabos y baño discapacitados	9,76m * 4,93m	48,11
Baterias sanitarias mujeres	5 vestidores, 4 duchas, 4 inhodoros, 4 lavabos y baño discapacitados	9,76m * 4,93m	48,11
		<b>TOTAL</b>	<b>96,23</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>288,69</b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.30 Tabla de programación, lobby

LOBBY			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Recepcion	counter, 4 computadoras, 4 sillas ergonomicas, archivadores.		98,81m <sup>2</sup>
Sala de espera	sofas de espera, modulares e individuales, mesas centrales		106,81m <sup>2</sup>
Cabinas telefonicas	4 cabinas telefonicas		16,95m <sup>2</sup>
Archivo	Archivadores rodantes		24,83m <sup>2</sup>
Bodega de maletas	Estanterías piso techo		30,84m <sup>2</sup>
Cuarto de seguridad	Cajas fuertes independientes		14,93m <sup>2</sup>
Cuarto de control y botones	escritorio, sillas ergonomica, camaras de seguridad, baño		30,76m <sup>2</sup>
Concierge	escritorio con silla gerencial y 2 visitantes.		18,37m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>342,30m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.31 Tabla de programación, centro de negocios

CENTRO DE NEGOCIOS			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Area de oficinas	8 oficinas	4m*3m	96m <sup>2</sup>
Cafeteria	sofas de espera, modulares e individuales, mesas centrales	6m *5m	30m <sup>2</sup>
Salas de reuniones	2 mesas para 8 personas, sillas y mueble de proyeccion	6m *5m	71m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>197m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.32 Tabla de programación, sala audiovisual

SALA AUDIOVISUAL			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
sala de audiovisuales	15 personas con mesas independientes y sillas	10m*10m	100m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>100m<sup>2</sup></b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.33 Tabla de programación, habitaciones

HABITACIONES			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Habitacion simple	3 habitaciones para dos personas con baño privado (inhodoro, lavamanos, tina)	7m*3m	169m <sup>2</sup>
Suits dobles	dos habitaciones con baño privado, sala, cocina.	10,29m*8,63m	88 m <sup>2</sup>
<b>Suits simples</b>	7 suits		301m <sup>2</sup>
Dormitorio	cama queen, dos veladores, closet, escritorio, mueble tv y bar	3,75m*4m	15m <sup>2</sup>
Baño	lavabo, inhodoro, tina	2,5m*1,5m	3,5m <sup>2</sup>
Area social	sofa de dos, dos sofas de uno, cocina con desayunador	5m*4m	20m <sup>2</sup>
Suits presidenciales	2 suits presidenciales	74m <sup>2</sup>	148m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>744,5m<sup>2</sup></b>
		<b>5 PISOS</b>	<b>3722,5</b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.34 Tabla de programación, auditorios

AUDITORIOS			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Area de proyeccion	equipos, escritorio	m2	35m2
Tarima	tarima y equipos de sonido	m2	21m2
Area de mesas	mesas compartidas y sillas individuales	m2	240m2
		<b>TOTAL</b>	<b>296m2</b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.35 Tabla de programación, gimnasio

GYMNASIO			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
area de aerobicos	salon para 30 personas	m2	70m2
Area de pesas	12 maquinas aerobicas	m2	23m2
		<b>TOTAL</b>	<b>93m2</b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.36 Tabla de programación, peluquería

PELUQUERIA			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
peluqueria	6 espacios para peinado y corte y espacios de lavado	m2	20m2
		<b>TOTAL</b>	<b>20m2</b>

Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

Grafico 5.37 Tabla de programación, peluquería

SPA			
ESPACIO	EQUIPO	DIMENSION	AREA
Area de vestidores y baños	8 vestidores, 6 baños, 2 baños para discapacitados,	m2	140m2
area de aroma terapia	dos camillas, estanterias	m2	12m2
area de piscinas y yacussi	piscina agua fría y caliente y dos yacussis	m2	69m2
		<b>TOTAL</b>	<b>221m2</b>

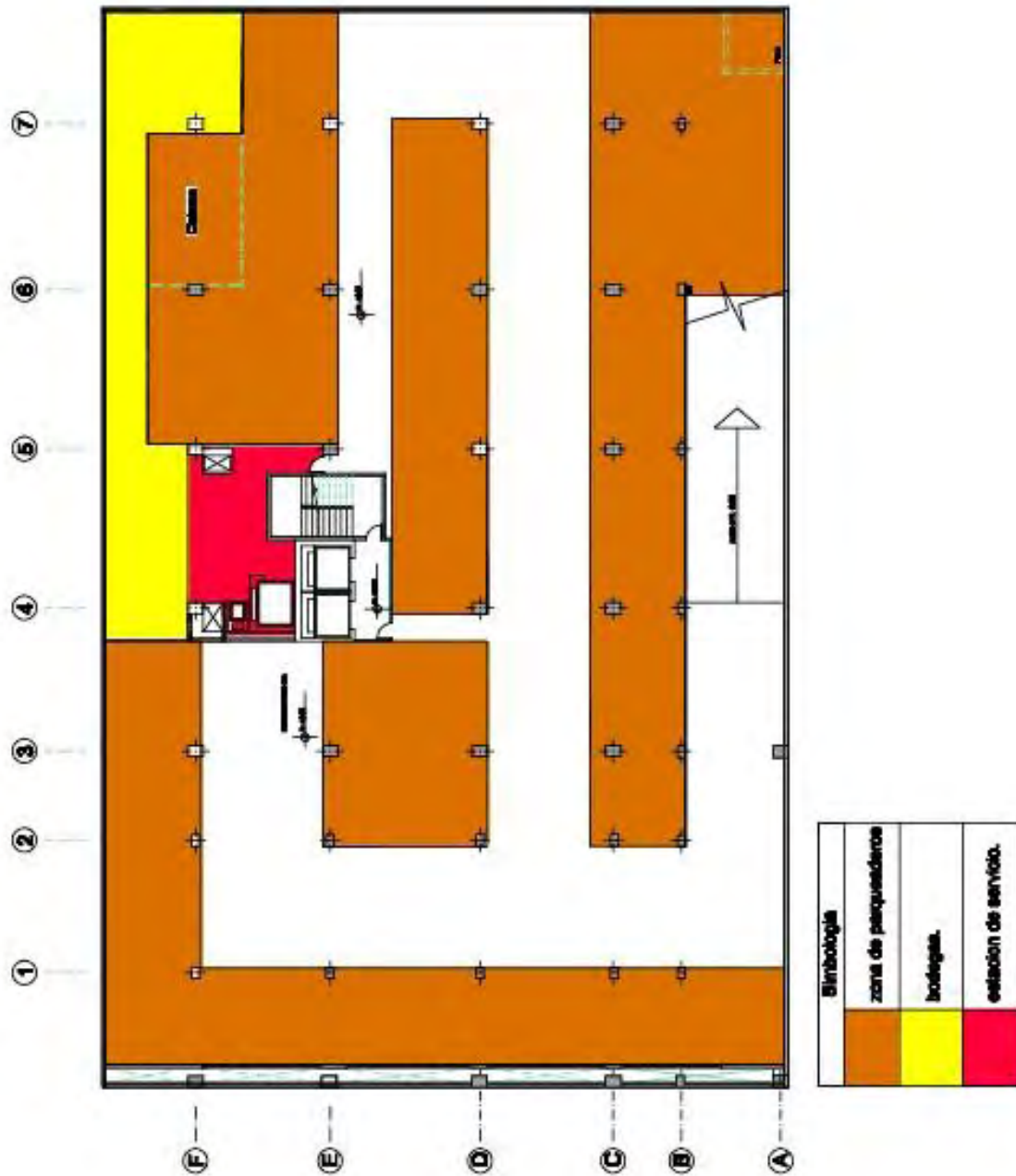
Fuente: NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.

### Total de metros necesarios para la planificación del proyecto

TOTAL DE METROS CUADRADOS NECESARIOS ACORDE CON LA PROGRAMACION	<b>8391,72m2</b>
TOTAL DE METROS EXISTENTES PARA REALIZAR EL PROYECTO	<b>13000m2</b>

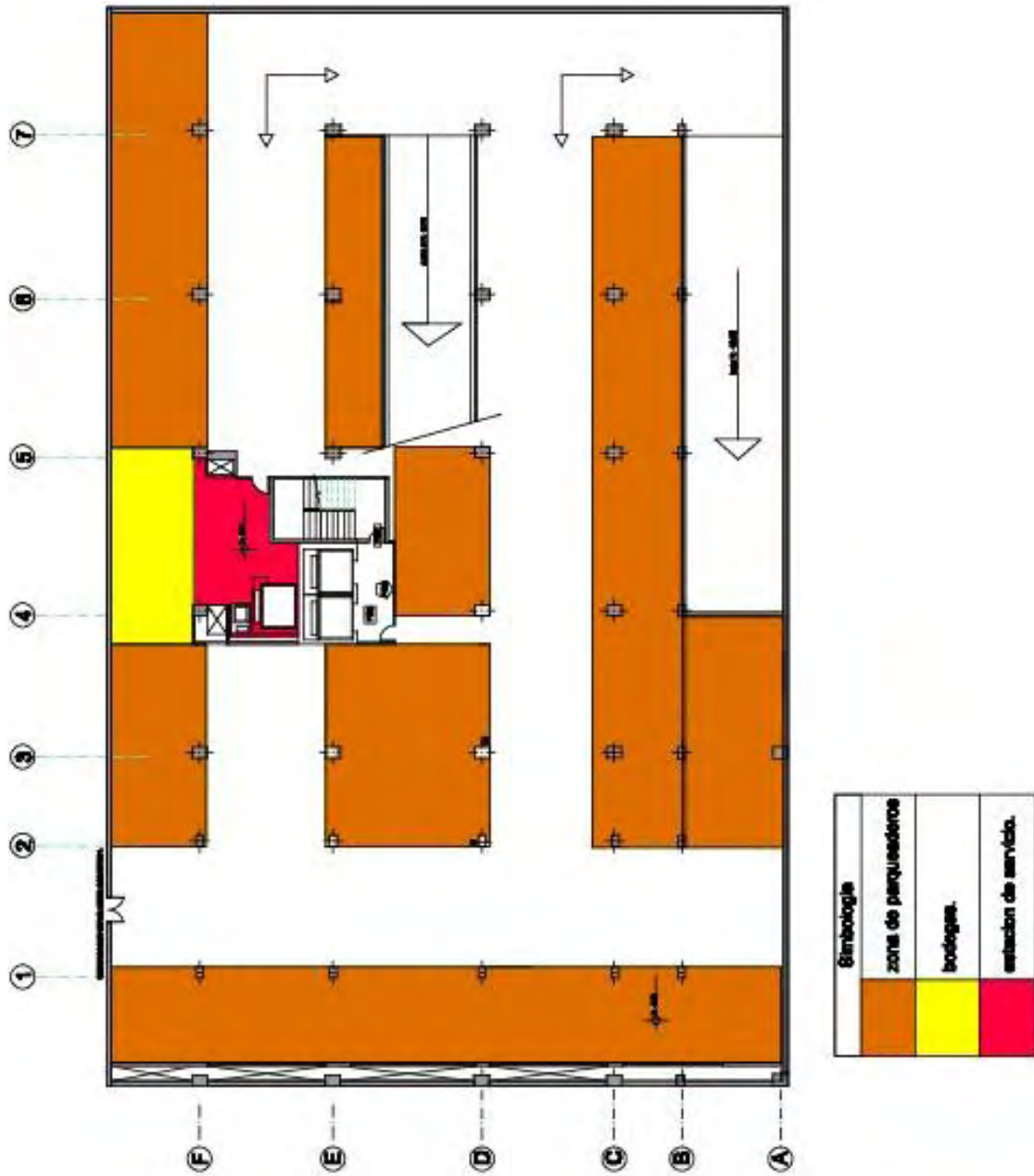
## 5.5 ZONIFICACIÓN

Grafico5.30 Subsuelo 3



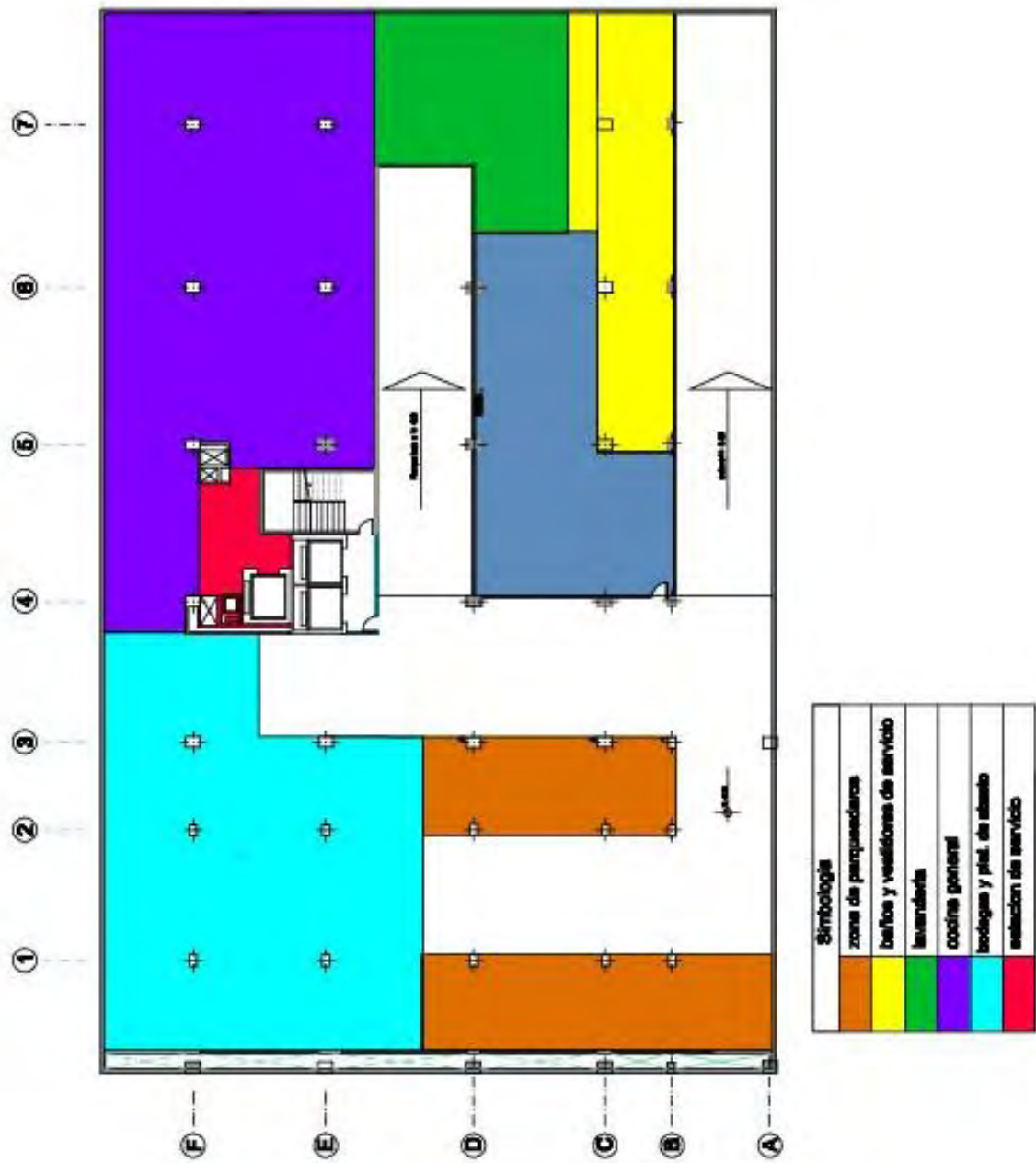
Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico5.31 Subsuelo 2



Fuente: Ana Carolina Ayala

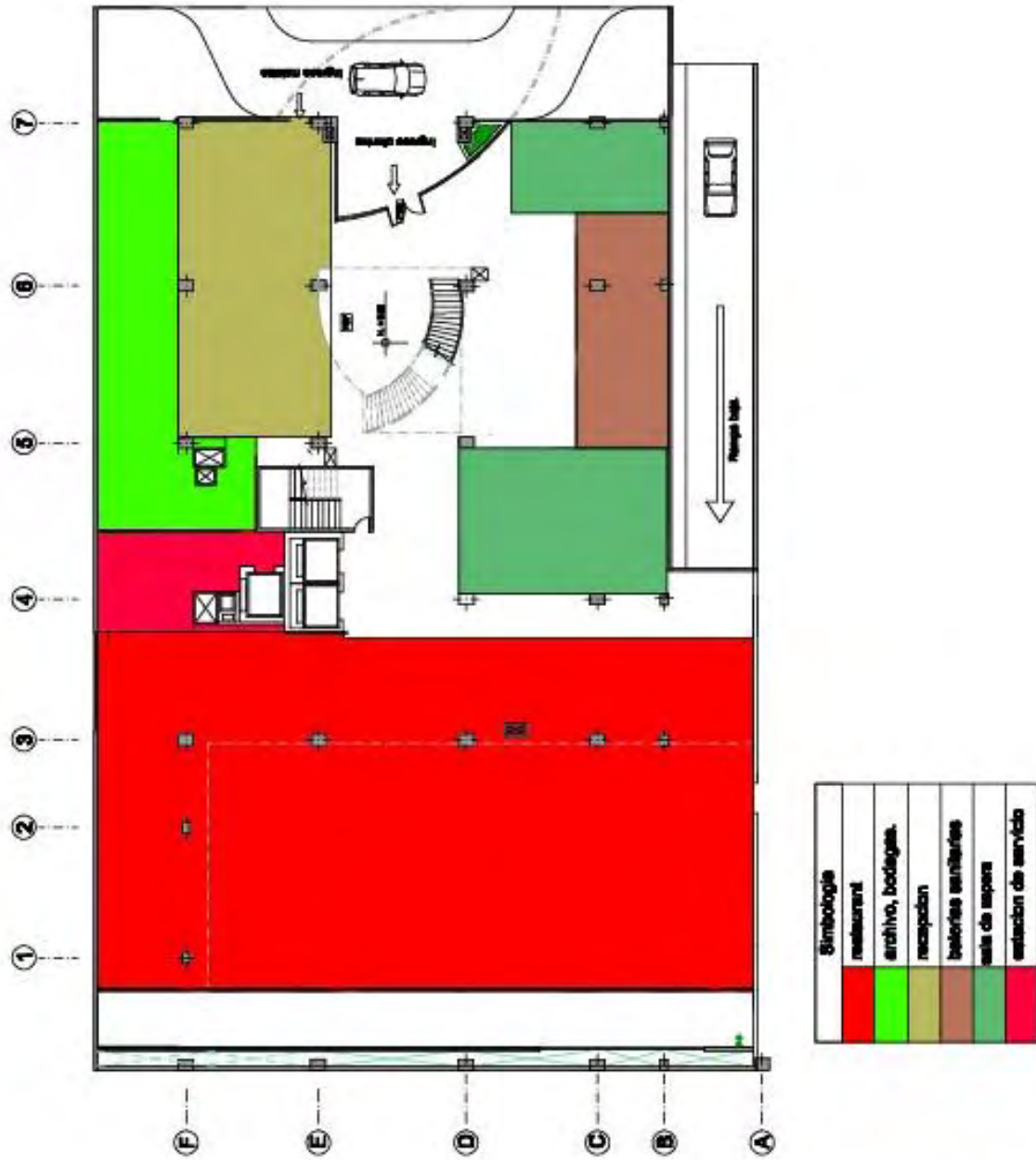
Grafico5.32 Subsuelo 1



Fuente: Ana Carolina Ayala

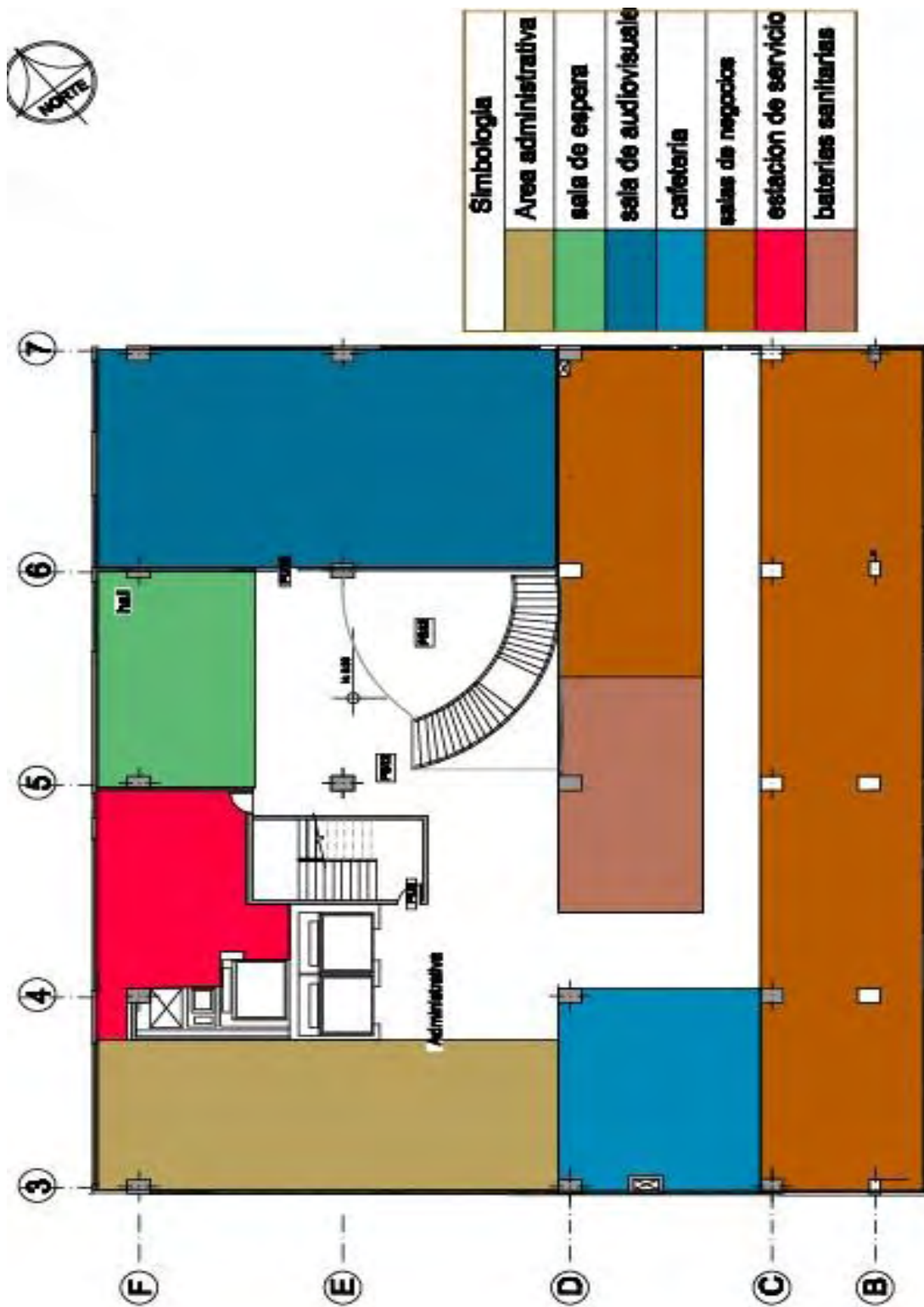


Grafico5.33 Planta Baja



Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico5.34 Mezzanine



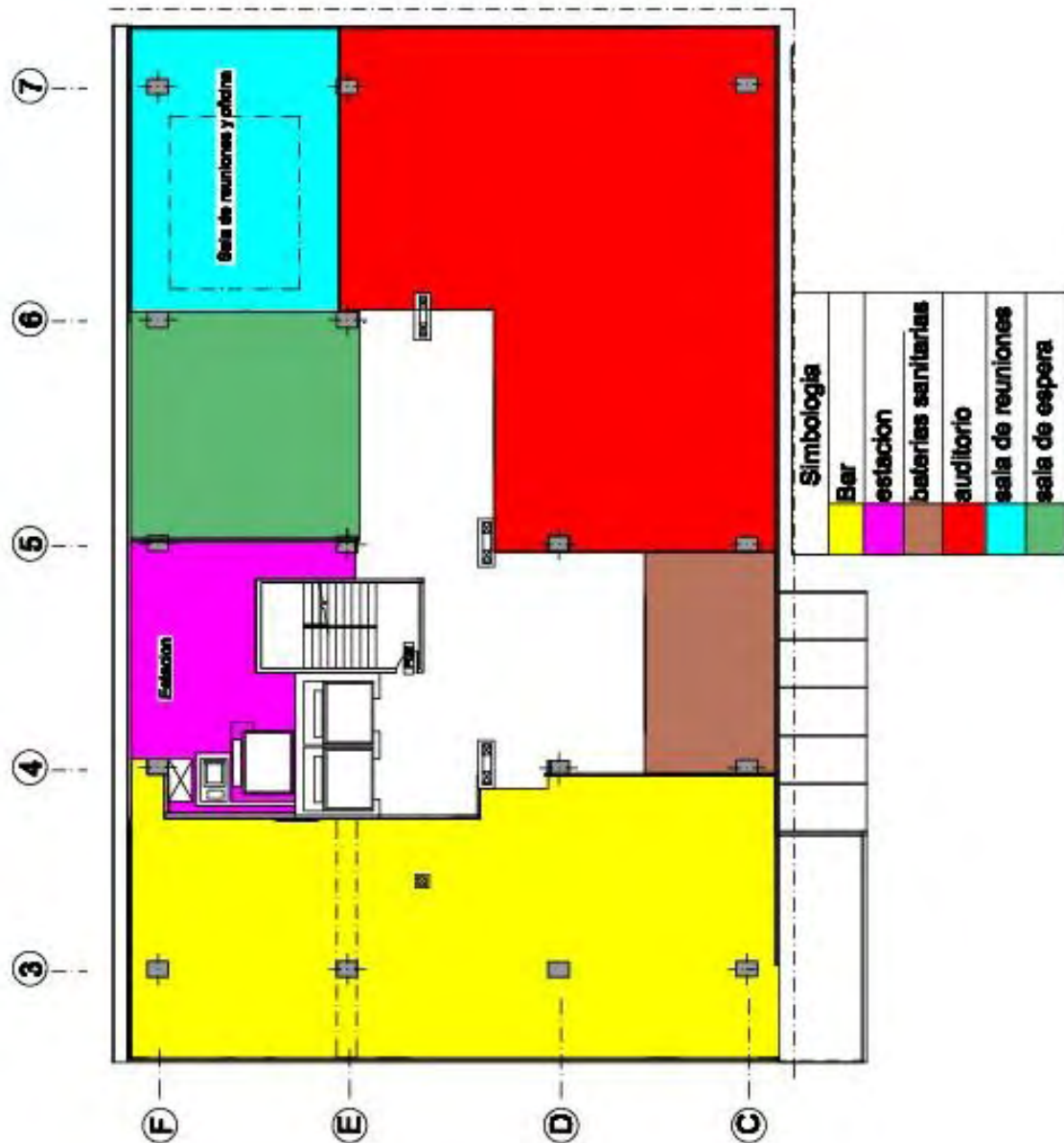
Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico5.35. Habitaciones planta tipo



Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico5.36. 6to piso



Fuente: Ana Carolina Ayala

Grafico5.37. 7mo piso



Fuente: Ana Carolina Ayala

## Bibliografía

- JULIO Panero, Martin Zelnik. Libro de Arquitectura enfoques y estudios de Quito a través de la Historia, Municipio de Quito 2da edición.
- Entrevista ORDÓÑEZ Eudoro, Arquitecto.
- Entrevista ORTIZ Crespo Alfonso, Historiador.
- FACULTAD de arquitectura y diseño PUCE, Quito 30 años de Arquitectura Moderna 1950 -1980, año de publicación 2004.
- Guía Arquitectónica de Quito
- Entrevista, Enrique Cabanilla, gestor del conocimiento de la Universidad de Especialidades Turísticas UCT.
- FONSAL, Guía arquitectónica de Quito
- NEUFERT ,Ernest, Neufert, 3ra edición.
- PLAZOLA Alfredo, Arquitectura habitacional, año de publicación 2005
- ROVATI Lola, Design Hotels Yearbook, año de publicación 2008
- Broto Carles, Hoteles con estilo, año de edición 2001
- BANGEST, Riewoldt, Diseño de Nuevos hoteles , Editorial Gustavo Gili 2003
- LEON, Ramos Mili, Arquitectura Integrada, año de publicación 2006
- RUTHERFORD, Denny, Hotel menagement and operations, año de publicación 2002.
- ISAMIL, Ahmed, Operaciones y procesos hoteleros, año de publicación 2001.
- FONSECA, Elena, Turismo, hotelería y restaurantes, año de publicación 2007.
- NORMANDIA, Studio, Estadísticas hoteleras DMQ (en línea) Ecuador-Quito (ref.mayo 2010) Disponible en web: [www.captur/est-hotlereas.html](http://www.captur/est-hotlereas.html).
- ZORITSA Urosevic, Conferencia sobre soluciones energéticas para los hoteles, España – Madrid (ref. 28 de enero de 2009) Disponible en [www.unwto.org/medianexs/sp/press-det.php?id=5421](http://www.unwto.org/medianexs/sp/press-det.php?id=5421).

- [www.gelinghting.com/es/lighting-applications/hotel/index.htm](http://www.gelinghting.com/es/lighting-applications/hotel/index.htm), iluminación para hoteles.
- CAMARA provincial de turismo de pichincha CAPTUR. Estadísticas hoteleras DMQ, boletín n32, <http://www.captur.com> (consulta 28 de abril 2009).

# ANEXOS



# CATÁLOGO

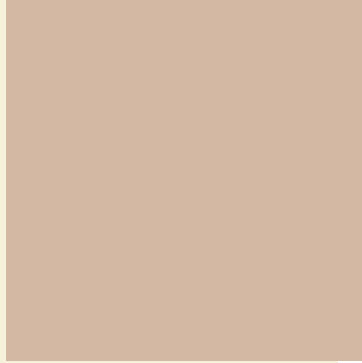
# PLANTA BAJA

## LOBBY

PISO



MAMPUESTRIA



PUERTAS



ILUMINACION



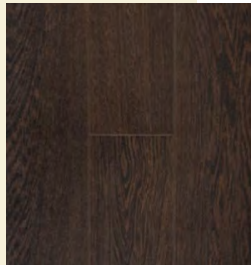
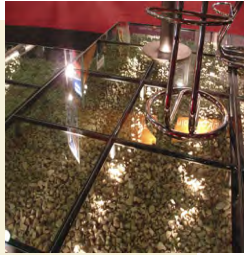
MOBILIARIO



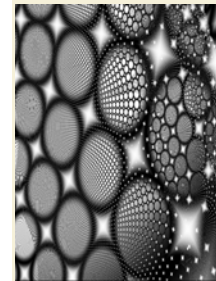
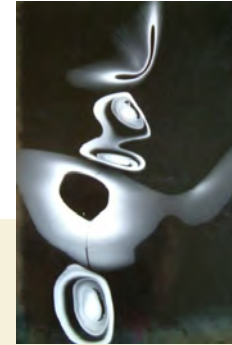
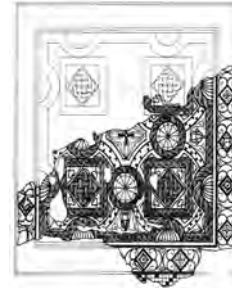
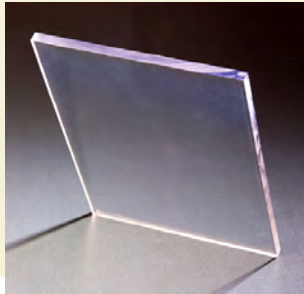
# RESTAURANTE

# PLANTA BAJA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



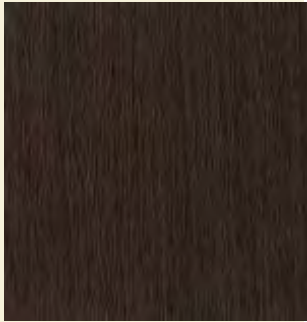
Velvet by Lora & Birch



# MEZANINE

## SALA DE REUNIONES

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



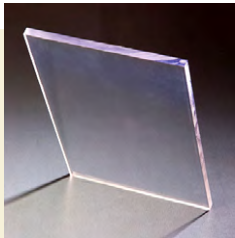
# MEZANINE

## OFICINAS DE ARRIENDO

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



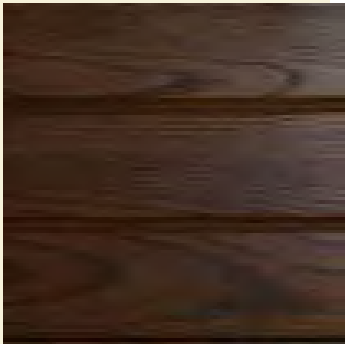
**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



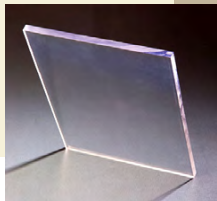
# MEZANINE

## AREA ADMINISTRATIVA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**

# UBICACION: 1 - 5 PISO

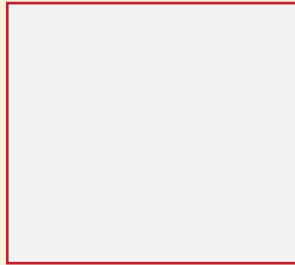
# HABITACIONES

## TIPO 1 - AREA SOCIAL

P  
I  
S  
O



M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A



P  
U  
E  
R  
T  
A  
S



I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N



M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O



**TIPO 1 - AREA INTIMA**

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



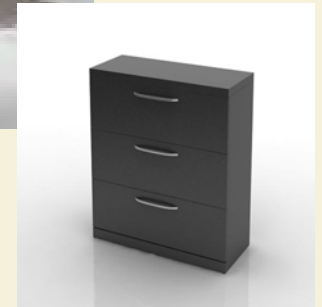
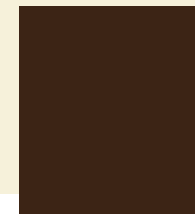
**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**





**UBICACION: 1 - 5 PISO**

# HABITACIONES

## TIPO 2 - AREA SOCIAL

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**

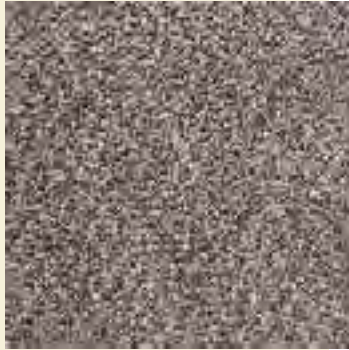


# UBICACION: 1 - 5 PISO

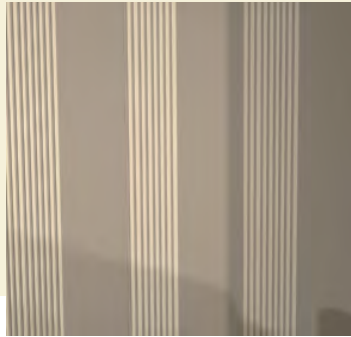
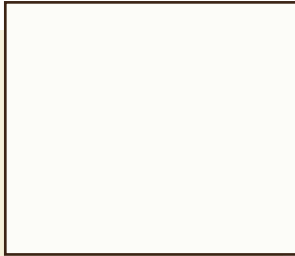
# HABITACIONES

## TIPO 2 - AREA INTIMA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



# UBICACION: 1 - 5 PISO

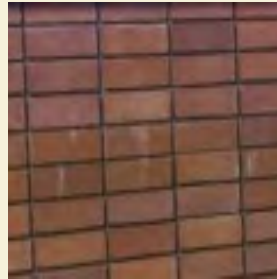
# HABITACIONES

## TIPO 3 - AREA INTIMA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



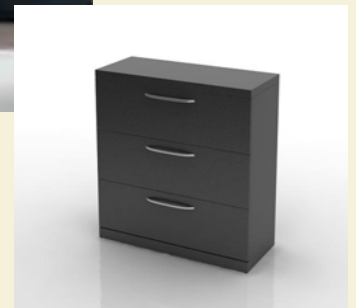
**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**UBICACION: 1 - 5 PISO**

# **HABITACIONES**

**TIPO 4 - AREA INTIMA**

**P  
I  
S  
O**



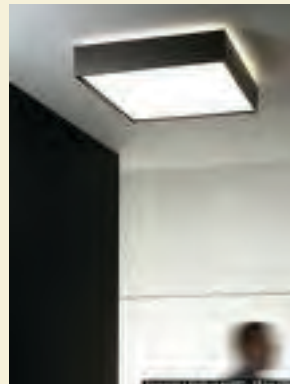
**M  
A  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**

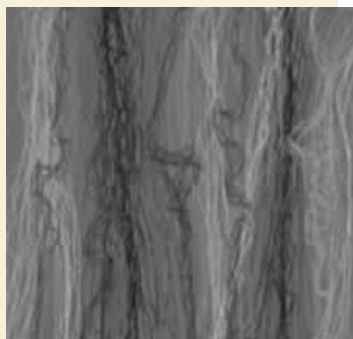


**UBICACION: 1 - 5 PISO**

# HABITACIONES

**TIPO 5 - AREA INTIMA**

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**UBICACION: 1 - 5 PISO**

# HABITACIONES

**TIPO 6 - AREA INTIMA**

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



# UBICACION: 6to PISO

# BAR

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



# UBICACION: 6to PISO

# AUDITORIO

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



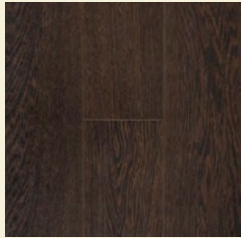
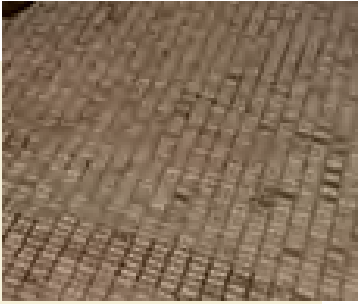
**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



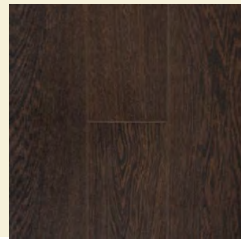
# UBICACION: 7mo PISO

# SPA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



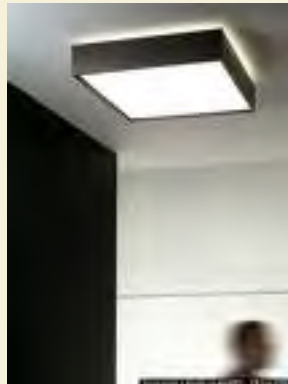
**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



# UBICACION: 7mo PISO

# GYMNASIO

**P  
I  
S  
O**



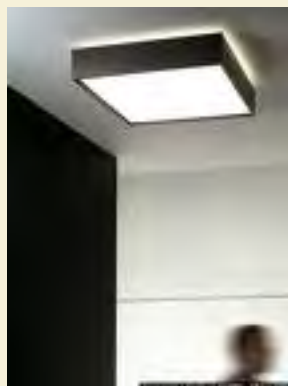
**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**UBICACION: 7mo PISO**

# PELUQUERIA

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



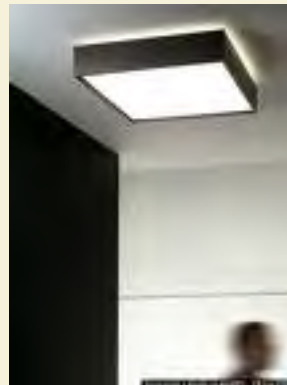
**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N  
E  
S**

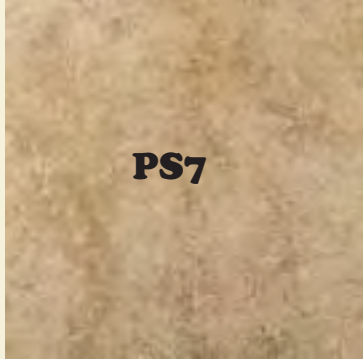


# AREAS COMUNALES

## CORREDORES Y HALLS

PORCELANATO ITALIANO

P  
I  
S  
O



GRANITO BRASILEIRO

M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A



## BATERIAS SANITARIAS

PORCELANATO ITALIANO

P  
I  
S  
O



PORCELANATO ITALIANO

M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A



LAMPARA OJO DE BUY PARA GYPSUM

I  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N



CUBICULOS ACERO INOX.

P  
U  
E  
R  
T  
A  
S

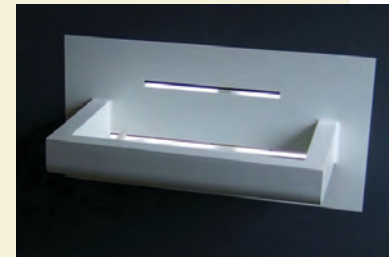


INHODORO

M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O



LAVAMANOS



# AREAS COMUNALES

## TERRAZAS

**P  
I  
S  
O**



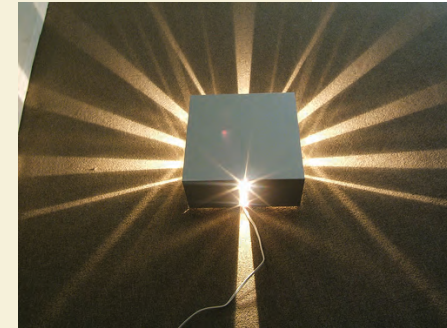
**M  
A  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



# AREAS DE SERVICIO

## COCINA

**P  
I  
S  
O**

**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**

**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**M  
O  
B  
I  
L  
I  
A  
R  
I  
O**



## BODEGAS

**P  
I  
S  
O**



**M  
A  
M  
P  
O  
S  
T  
E  
R  
I  
A**



**P  
U  
E  
R  
T  
A  
S**



**I  
L  
L  
U  
M  
I  
N  
A  
C  
I  
O  
N**



# **CUADRO DE ACABADOS**

# MATERIAL: MAMPOSTERIA






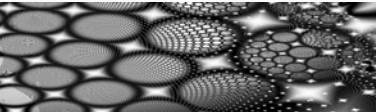


CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD1	Mamposteria alisada, estucada y pintada con Permalatex de Pintulac, lavable para interiores, color blanco hueso cod. Bone 38A3P		Subsuelo 1 y 2: area de parqueaderos	2045m <sup>2</sup>
PD2	Mamposteria enlucida recubierta de ceramica espanola color champagne cod.087 de 40 x 40 cm y 4mm de espesor, antideslizante resistente al agua y deterioro		Subsuelo 1,2 y 3: area de bodegas	2114m <sup>2</sup>
PD3	Mampara de vidrio templado de 10 lineas de espesor sujetado con fittings al cielo raso y piso		Subsuelo 1, 2 y 3: ingreso a ascensores y escaleras.	54,32m <sup>2</sup>
PD4	Microcemento alisado: material cementico pigmentado de 2 a 3mm. de espesor con gran capacidad de adherencia por lo que presenta la posibilidad de colocarlo en casi cualquier superficie existente.		Cocina general y cocinas de apoyo	382,46m <sup>2</sup>
PD5	Mamposteria de ceramica espanola color gris cod. 765 de 30x60cm y 4mm de espesor, antideslizante con junta imperseptible.		Subsuelo 1: Baterias sanitarias de servicio.	234,32m <sup>2</sup>

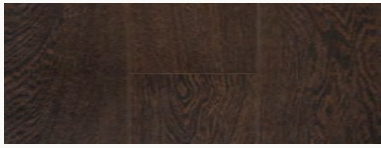
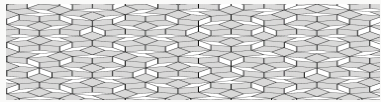

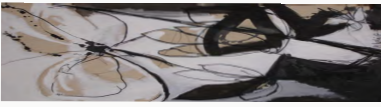

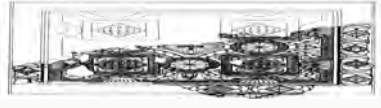


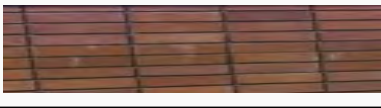
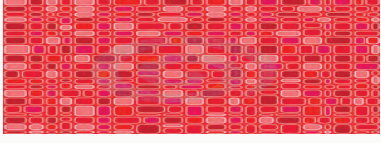


CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD6	Mampara de vidrio laminado de 10 líneas de espesor sujetado con un marco tramado de aluminio		Planta baja: Restaurante	19.84m <sup>2</sup>
PD7	Antepecho de vidrio templado de 10 líneas sujetado con fittings de acero inox. al piso.		Planta baja: hall de ingreso, lobby local de artesanías y concierge.	423.12m <sup>2</sup>
PD8	Pared enlucida, recubierta de piedra color beige, en formatos de 30x60cm.		Planta baja: area externa del restaurante	31.48m <sup>2</sup>
PD9	Mampostería enlucida y estucada, recubierta de papel tapiz alema cod. 766.09		Planta baja: Sala de espera restaurante	21.88m <sup>2</sup>
PD10	Mampostería enlucida y estucada, recubierta de papel tapiz alema cod. 766.09		Planta baja: area de mesas restaurant.	56m <sup>2</sup>
PD11	Mampostería alisada, estucada y pintada con Permalatex de Pintulac lavable para interiores color blanco agua marina cod. sky 32A7P.		Planta baja: Sala de espera restaurante.	30.88m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD12	Mamposteria enlucida y estucada, recubierta de papel tapiz alema cod. 654-O		Planta baja: Restaurante area de biblioteca.	32,48m <sup>2</sup>
PD13	Mamposteria enlucida recubierta de porcelanato italiano color rojo COD. 635 de 60x60 cm y 4mm de espeso, liso y resistente al deterioro, manchas y decoloracion		Planta baja: Baterias sanitarias restaurante.	55,448m <sup>2</sup>
PD14	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color beige en formato de 15x3cm y 1cm de espesor		Planta baja: lobby, counter	51,4m <sup>2</sup>
PD15	Mamposteria enlucida, estucada y pintada con Permalatex de Pintulac, lavable para interiores color blaco marino cod, blue 33ABP.		Planta baja: corredor hacia restaurante	14,4m <sup>2</sup>
PD16	Mamposteria enlucida y estucada, recubierta con una qigantografia.		Planta baja: Sala de Espera	50,24m <sup>2</sup>
PD18	Capsula de vidrio templado claro y curvado al calor de 6 lineas de espesor, sujetado con fittings al suelo.		Planta baja: sala de espera	55,36m <sup>2</sup>
PD19	Mamposteria recubierta de granito bracilero color beige, resistente al las rayaduras y deterioro, de facil limpieza.		Planta baja: todas las paredes Lobby.	109,65m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD20	Mamposteria recubierta de granito bracilero color negro, resistente a rayaduras y deterioro, de facil limpieza.		Mezzanine: cafeteria	7.66m <sup>2</sup>
PD21	Capsula de vidrio templado claro y curvado al calor de 6 lineas de espesor, sujetado con fittings al suelo y cielo raso.		Mezzanine: oficinas de renta	7.66m <sup>2</sup>
PD22	Mamposteria enlucida, estucada y pintada con Permalatex de Pintulac, lavable para interiores color blanco marino cod, blue 33ABP.		Mezzanine: oficinas de renta y area administrativa.	191.76m <sup>2</sup>
PD23	Mampara de virio templado de 10 lineas de espesor, combinado con una estructura cuadriculada de madera de seike color wenque.		Mezzanine: Sala de reuniones	58.08m <sup>2</sup>
PD25	Mamposteria acustica hecha de paneles de melamina color wenque con lana de vidrio en el interior para qarantizar una acustica idonea.		Mezzanine: Audiovisuales	60.76m <sup>2</sup>
PD26	Paneles de aluminio y vidrio laminado de 6lineas de espesor.		Mezzanine: area administrativa,	130.92m <sup>2</sup>
PD27	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color gris en formatos de 10x3cm,		Suite tipo I: area social	28.4m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD29	Mamposteria enlucida recubierta de corian color blanco.		Suite tipo 1: area de cocina.	23.55m <sup>2</sup>
PD30	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 125-98		Suit tipo 1: area de habitacion.	70.40m <sup>2</sup>
PD31	Mamposteria enlucida, recubierta de porcelanato italiano color beige oscuro COD 87-0 de 60x60cm y 4mm de espesor, antideslizante, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suit tipo 1: bano.	182.61m <sup>2</sup>
PD32	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color gris en formatos de 10x3cm,		Suit tipo 2: area social.	89.6m <sup>2</sup>
PD33	Mamposteria enlucida recubierta de granito espanol color cafe oscuro, exento a rayaduras y manchas		Suit tipo 2: area de cocina.	2051m <sup>2</sup>
PD34	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 098-768		Suit tipo 2: area social.	911m <sup>2</sup>
PD35	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 237.8		Suit tipo 3: habitacion	1101m <sup>2</sup>
PD36	Mamposteria enlucida recubierta de porcelanato itlaiano COD. 786 de 60x30 cm y 4mm de espesor.		Suite tipo 3: bano	21.8m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PD37	Mamposteria recubierta de madera, de tableros de seike en color wengué con luz indirecta.		Suite tipo 4: area social.	150.2m <sup>2</sup>
PD38	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 609-99		Suit tipo 4: area de habitacion.	62.4m <sup>2</sup>
PD39	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color beige en formatos de 10x3cm,		Suit tipo 5: area social	132.6m <sup>2</sup>
PD40	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 546-99		Suit tipo 5: area de habitacion	72.6m <sup>2</sup>
PD41	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color azul en formatos de 10x3cm,		Suit tipo 7: area social.	58.6m <sup>2</sup>
PD42	Mamposteria enlucida recubierta de papel tapiz COD: 67-1		Suit tipo 7: habitacion	95m <sup>2</sup>
PD43	Mamposteria recubierta de piedra color gris oscuro de textura lisa dimen. 45x45cm.		Suit tipo 8: area social.	84.6m <sup>2</sup>
PD44	Mamposteria enlucida y estucada recubierta de papel tapiz en alto relieve con diseño de flores monocromatico		Suit tipo 8: habitacion	58.9m <sup>2</sup>
PD45	Mamposteria enlucida recubierta de espacato color ladrillo en formatos de 10x3cm,		Suit tipo 8: habitacion	104m <sup>2</sup>
PD46	Mamposteria enlucida recubierta de qigantografía.		6to piso: bar	484.8m <sup>2</sup>

# LUMINARIAS


CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
LU1	Lampara alogena de 100w para gypsum de luz blanca fluorecente ahorrativa.		AREAS COMUNALES	293
LU2	Luminaria incandecente de acero inox. para exteriores con luz incandecente con 60w de luz indirecta.		TERRAZAS	85
LU3	Lampara colgante con luminaria de luz blanca de 60w.		RESTAURANTE.	25
LU4	Lampara colgante de acrilico con luminario incandecente de 60w.		PLANTA BAJA: LOBBY.	10

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
LU5	Lampara compuesta por tres ojos de buey dirigibles de aluminio con luz aloqena ahorrativa .		Mezzanine; sala de reuniones	3u
LU6	Luminaria de luz blanca de forma cuadrada empotrada en el cielo falso., con soportes de aluminio		Area administrativa, oficinas de renta	18u
LU7	Lampara colgante ambiental de luz calida decorativa.		Habitaciones	28u
LU8	Lampara colgante de vidrio con tres dicroicos de luz calida y soportes de aluminio sujetadosal cielo falso		Area social suite tipo I	5u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
LU9	Lampara colgante ambiental de luz calida decorativa. compuesta por vidrio y madera color wengué		area social e intima suite tipo 2.	10u
LU10	Plafon pegado al cielo falso de vidrio y aluminio, con foco normal de luz blanca de 60w		Area intima y social de la suite tipo 4	25u
LU11	Lampara colgante con malla de aluminio y con foco normal de 60w de luz calida.		Habitacion suite tipo 5.	5u
LU12	Lampara colgante de acrilico color blanco de luz blanca de 60w.		Area intima y social suite tipo 6	10u



# MATERIAL: PISOS

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PS1	Microcemento alisado: material cementico pigmentado de 2 a 3mm. de espesor con gran capacidad de adherencia por lo que presenta la posibilidad de colocarlo en casi cualquier superficie existente.		Subsuelo 1 y 2: area de parqueaderos y cocina general.	5184.28m <sup>2</sup>
PS2	Ceramica espanola color champagne cod.087 de 40 x 40 cm y 4mm de espesor, antideslizante resistente al agua y deterioro		Subsuelo 1 y 2: area de bodegas	948.16m <sup>2</sup>
PS3	Porcelanato italiano color chocolate cod. 87 formato 60x60cm, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Hall ingreso a hotel Sebastian I.	31m <sup>2</sup>
PS4	Ceramica espanola color gris cod. 765 de 30x60cm y 4mm de espesor, antideslizante con junta impermeptible.		Subsuelo 1: Baterias sanitarias y vestidores de servicio.	97.30m <sup>2</sup>
PS5	Porcelanato italiano color beige cod. 80 formato 60x60cm, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Subsuelo 1: Hall de ingreso a los ascensores y escaleras.	28.26m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PS6	Piso de piedra: superficie antideslizante, para alto trafico, resistente al agua, deterioro y manchas. Formato 60 x 60 cm y 8mm de espesor.		Planta baja: ingreso a hall y area de taxis.	246.73m <sup>2</sup>
PS7	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 635, formato 60x60cm, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Planta baja: hall de ingreso, lobby local de artesanias y concierge.	639.88m <sup>2</sup>
PS8	Piso mosaico, malla de mosaico de marmol de 2x2cm y 4mm de espesor color beige claro y oscuro intercalado.		Planta baja: sala de estar junto al ingreso.	53.78m <sup>2</sup>
PS10	Piso de vidrio templado de 20mm de espesor en planchas de 80x80cm, sugetado con una estructura de aluminio a manera de cuadrícula, levantado a 15cm del contrapiso.		Planta baja: circulacion del restaurant.	105.68m <sup>2</sup>
PS11	Piso de tablon laminado con una capa de chanul de 5mm y 19mm en total, con sistema de machimbre color wengué.		Planta baja: area de mesas restaurant.	141.57m <sup>2</sup>
PS12	Piso de piedra: superficie antideslizante, para alto trafico, resistente al agua, deterioro y manchas. Formato 60 x 60 cm y 8mm de espesor.		Planta baja: exterior restaurante.	104.26m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PS13	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 67-5, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Todos los pisos a partir de la planta baja en escaleras y halls.	1890.4m2
PS14	Piso mosaico, malla de mosaico de marmol de 2x2cm y 4mm de espesor color beige claro y oscuro intercalado.		Mezzanine: cafeteria del centro de neqocios.	19.28m2
PS15	Piso de tablon laminado con una capa de chanul de 5mm y 19mm en total, con sistema de machimbre color wengué.		Mezzanine: Oficinas de renta, sala de reuniones y audiovisuales.	219.28m2
PS17	Piso flotante de 8mm de espesor, anclado con sistema machimbre, dejando 1 cm a cada lado de la pared para mayor flexibilidad, acompañado de barrederas de 8cm color lusting.		Mezzanine: Area administrativa.	70.21m2
PS19	Alfombra tipo residencial del pelo corto de 8mm de espesor color Magic		Suit tipo I: area intima.	21m2
PS20	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 60-5, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suit tipo I: bano.	12.95m2

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
P521	Piso de tablon de chanul y porcelanato italiano color bone de 30x60cm combinado en un mismo espacio.		Suite tipo 2: area social.	19.99m <sup>2</sup>
P522	Alfombra tipo residencial del pelo corto de 8mm de espesor color Maxim.		Suite tipo 2: area intima.	18.40m <sup>2</sup>
P523	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 60-5, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suite tipo 2: bano	3.79m <sup>2</sup>
P524	Alfombra tipo residencial del pelo corto de 8mm de espesor color Suite.		Suite tipo 3: area intima	102.35m <sup>2</sup>
P525	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 60-5, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suite tipo 3: bano	23.3m <sup>2</sup>
P526	Alfombra tipo residencial de bucle de 8mm de espesor color town.		Suit tipo 4: area intima.	94.1m <sup>2</sup>
P527	Alfombra tipo residencial del pelo corto de 8mm de espesor color Hojarasca.		Suit tipo 5: area intima.	84.15m <sup>2</sup>

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
P528	Porcelanato italiano color rojo oscuro cod. 6678, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suite tipo 5: area social.	155.25m2
P529	Alfombra tipo residencial del pelo corto de 8mm de espesor color Nevada.		Suite tipo 7: area intima.	91.65m2
P530	Porcelanato italiano color gris oscuro cod. 086, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suite tipo 8: bano master.	21.72m2
P531	Porcelanato italiano color beige oscuro cod. 67-5, formato 60x60cm, 4mm de espesor, antideslizante de alto trafico, resistente al deterioro, manchas y decoloracion.		Suite tipo 8: area social.	21.17m2
P532	Alfombra tipo residencial de bucle de 8mm de espesor color Concierto.		Suite tipo 8: Habitacion master.	179.41m2
P533	Alfombra tipo residencial de bucle de 8mm de espesor color Nevada.		Suit tipo 8: Habitacion compartida.	23.15m2
P535	Piso de piedra color beige y cafe oscuro formato 60x60cm		6to piso: bar Area de mesas.	81.88m2

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
P536	Mosaico de gres antideslizante color beige y cafe claro intercalado en formatos de 2x2cm.		7mo piso: SPA.	81.88m <sup>2</sup>
P537	Piso flotante de 8mm de espesor, anclado con sistema machimbre, dejando 1 cm a cada lado de la pared para mayor flexibilidad, acompañado de barrederas de 8cm color sapeli.		7mo piso: Gimnasio	86.98m <sup>2</sup>
P538	Porcelanto italiano a tipo gres Cod.098-f de 0.6x0.6m y 8mm de espesor, antideslizante, resistente al deterioro, manchas y decoloracion, hecho para alto trafico en ambientes exteriores.		Terrazas en planta tipo de departamentos.	77.6m <sup>2</sup>

# MATERIAL: PUERTAS

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PU1	Puerta de madera aglomerada y recubierta con una milimetrica chapa de cedro, durabilidad muy alta frente a humedad y calor.		Subsuelo 1, 2 y 3: Bodegas	30u
PU2	Puerta de emergencia, marco y hoja en en chapa de acero num, 16BWG. con hojas de doble chapa de seguridad y 6 bisagras.		Ingreso a escaleras.	9u
PU3	Puerta de madera batiente de doble hoja con marco de madera de seike, combinado con vidrio esmerilado de 6 lineas.		Ingreso a hotel Sebastian I.	1u
PU4	Puerta aglomerada y recubierta con una milimetrica chapa de cedro y laca color wengué, durabilidad muy alta frente a la humedad y calor.		Baterias sanitarias de servicio,	14u
PU5	Puerta de madera y vidrio doble hoja con una estructura de madera de seike y vidrio claro de 6mm de espesor,		Ingreso Restaurante.	1u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PU6	Puerta de vidrio templado de doble hoja de 10 lineas de espesor sujetado con fittings de acero inoxidable.		Ingreso principal al Hotel Sebastian II	1u
PU7	Puerta de vidrio laminado de 6 lineas de espesor, asegurado en una estructura de aluminio color claro y bisagras alemanas.		Salida a terrazas	8u
PU8	Puerta de vidrio templado curvado al calor,		Ingreso a oficinas de renta.	1u
PU9	Puerta de vidrio y madera corrediza, sujetada a una estructura de madera de Seike color wenge,		Ingreso a salas de reuniones	2u
PU10	Puerta de madera corrediza, sujetada a una estructura de madera de Seike color wenge,		Ingreso a sala de audiovisuales	1u
PU11	Puerta batiente de vidrio de 6 lineas laminado sujetado en una estructura de aluminio,		Area administrativa,	4u




CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PUI2	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque con incrustaciones decorativas de aluminio		Suite tipo 1: ingreso principal.	1u
PUI3	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque,		Ingreso a habitaciones	5u
PUI5	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque con vidrio decorativo de 3mm.		Suite tipo 2: ingreso principal.	5u
PUI6	Puerta aglomerada, recubierta con una milimetrica chapa de cedro, durabilidad muy alta frente a humedad.		Ingreso a Banos de suites	5u
PUI7	Puerta de madera corrediza, sujeta a una estructura de madera de Seike color wenque,			5u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
PU18	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque con vidrio decorativo de 3mm.		Suite tipo 4: ingreso principal.	5u
PU19	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque,		Suite tipo 5: ingreso principal.	5u
PU20	Puerta batiente masisa de seike en laca mate color wenque con incrustaciones decorativas de aluminio		Suite tipo 6: ingreso principal.	5u

# MOBILIARIO

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB1	Mesones para cocinas industriales de acero inox, resistente a rayaduras, manchas y al calor.		Cocina general y todas las cocinas de apoyo.	3u
MB2	Modular Daharam en piel anilina color blanco con espaldar compartido y mesa de madera seike laca mate color wenque		Restaurante.	38u
MB3	Silla de madera de seike laca mate color wenque con espaldar alto en forma de trama y asiento con esponja de alta desidad tapizado en cuero espanol color beige.		Restaurante	26u
MB4	Juego de mesa de 4 personal con estructura de aluminio y seike laca mate color wenque acientos con esponja de alta densidad forrados en swat color rojo cuadriculado		Restaurante	17u

# MOBILIARIO

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB5	Counter de vidrio templado y base de madera de seike laca mate color wengué		Restaurante	1u
MB6	Libreros hechos en seike solido laca semibrillante color wengué con divisiones de 30cm de altura.		Restaurante.	8u
MB7	Sala modular en piel de anilina, mesa de centro en cacho de toro y puffs en piel de oveja,		Restaurante	1u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB8	Sofa modular en cuero italiano, mesa de centro en cacho y puff en piel de oveja.		Restaurante: area de lectura	3u
MB9	Barra hecha de vidrio templado al acido color rojo con soporte de madera en seike color wenque.		Restaurante.	1u
MB11	Counter de vidrio templado esmerilado y base de seike laca mate color wenque y accesorios de aluminio para sujetarlo.		Recepcion: lobby	1u
MB12	Sillas ergonomicas atu modelo Euforia color gris en cuero, con espaladar, apoya brazos y regulador de altura.		Lobby	6u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB13	Sistema de archivadores rodantes manualmente, con manijas de acero inoxidable.		Cuarta de archivo.	2u
MB14	Sofa tapizado en piel de semianilina Zutil Bone, cojines de respaldo en plumas de ganso. Mesa de centro con patas en acero inoxidable y tapa enchapada a mano en cacho de toro.		Sala de espera lobby	3u
MB15	Modular tapizado en piel semianilina color Tauro Acero, cojines de respaldo en plumas de ganso. Mesa de centro con bases de acero inox. y vidrio laminado en color blanco.		Recepcion: lobby	1u
MB16	Sofas Tapizados en cuero color Zutil Brown y respaldo de cojines en plumas de ganso y patas de madera. Mesa de centro enchapada a mano en cacho de toro y vidrio de 19mm.		Lobby	1u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB17	Escritorio de Seike lacado color wengué compuesto por dos piezas desmontables, la principal es de vidrio de 10 líneas apoyado en fittings de aluminio, y la secundaria es de seike con tres cajoneras, con rieles alemanes		Oficinas de renta.	8u
MB18	Sillas ergonómicas del modelo Maqstral color bone en cuero, con respaldo y apoyabrazos regulables.		Oficinas de renta.	8u
MB19	Sillas ergonómicas del modelo Gabu color bone en cuero, con respaldo y apoyabrazos regulables.		Oficinas de renta	16u
MB20	Mesa para 12 personas en superficie de madera de seike color wengué, estructura de acero inoxidable.		Sala de reuniones	1u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB21	Mesa de superficie de vidrio soportado sobre una base de madera y acero inox. complementada con sistema de conduccion electrica, telefonica y de datos.		Sala de reuniones	1u
MB23	Mueble para plasma en seike color wenque con pizarra liquida, repisas y vidrio frost.		Sala de reuniones	3u
MB24	Mesa de superficie de vidrio soportado sobre una base de madera de seike y acero inox. complementada con sistema de conduccion electrica, telefonica y de datos.		Audiovisuales	15u
MB25	Sofa modular Dharam en piel anilina color blanco y cojines en tela Velvet, mesas auxiliares forradas en piel.		Sala de reuniones	2u



CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB27	Escritorios de mdf recubiertos de formica color aya, compuesto por dos piezas demontables con tres cajones y rieles alemanas		Area administrativa	3u
MB28	Mesa de mdf recubierta de formica color aya con accesorios de acero inox.		Sala de reuniones area administrativa.	1u
MB29	Sala de reuniones para 3 personas auxiliar de mdf, recubierta de formica		Oficinas area administrativa	3u
MB30	cubiculos de trabajo, bloque de 2 puestos cada uno conformado por un modulo de pizarra, tablero enchapado de seike color aya.		Area administrativa	2u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB35	Closet de madefibra color wenque con un tablero para escritorio.		Suite tipo 2: habitacionl	5u
MB36	Cama de seike color blanco y espaldar color wenque con veladores empotrados y un diseno de luz en vidrio al acido y luz fluorecente.		Suite tipo 1: habitacion	5u
MB38	Juego de sala, sofa de 3 puestos, tapizados en cuero color rojo con base de acero inox.		Suite tipo 1: area de cocina.	5u
MB39	Mesa de centro en madera cubierta de piel pigmentada		Suite tipo 1: habitacion	5u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB40	Mueble de seike color wenque con cajoneras de rieles alemanas y manillas de acero inox, con espacio para empotrar una plasma.		Suite tipo 3: habitacionl	5u
MB43	Juego de sala modular desenfundable, tapizado en Lona cruda espanola y patas de madera y una mesa de centro enchapada a mano en macana.		Suite tipo 4: habitacion	5u
MB46	Juego de sala, sofa de 3 puestos, tapizados en cuero color rojo con base de acero inox.		Suite tipo 5: area de cocina.	5u
MB48	Mueble de bano hecho en madefibra color wenque combinado con corian en la superficie y aqarraderas de acero inox.		Suite tipo 5: Bano	5u

CODIGO	DESCRIPCION	FOTO	UBICACION	CANTIDAD
MB57	Sofa largo que recubre toda la pared acompañado de mesas en forma de cubo de seike color wengué y puffs de cuero color rojo		6to piso: Bar	1u
MB58	Mesas compuestas de madera de seike color rojo, vidrio templado de 10mm y base de acero inox.		6to piso: auditorio	1u
MB59	inodoro con sistema de flush automatico marca fv color bone		Baterias sanitarias totales	37u
MB60	Lavamanos marca fv color bone con griferia italiana marca cae con control de agua automatico		Baterias sanitarias totales	35u

# **PERSPECTIVAS**



LOBBY



LOBBY



LOBBY





LOBBY



LOBBY



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE





RESTAURANTE



SUIT: AREA DE DORMITORIO



SUITE: AREA DE DORMITORIO



SUIT: AREA DE DORMITORIO



SUIT AREA SOCIAL



SUIT AREA DE COCINA



SUIT AREA SOCIAL



SUIT: AREA DE DORMITORIO





SUITE: AREA DE DORMITORIO



SUIT: AREA DE DORMITORIO



SUIT: AREA DE DORMITORIO



SUIT: AREA DE DORMITORIO



SUIT: AREA DE COCINA



SUIT: AREA SOCIAL









SUITE: AREA SOCIAL



SUIT: AREA DE COCINA



SUITE: AREA SOCIAL



SUIT: AREA SOCIAL



SLIT FAMILIAR: AREA DE DORMITORIO



SUITE FAMILIAR: AREA DE DORMITÓRIO