



**FACULTAD DE ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR**

**REGENERACIÓN DE UNA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO  
HOTEL BOUTIQUE “CASA VECCHIA”**

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

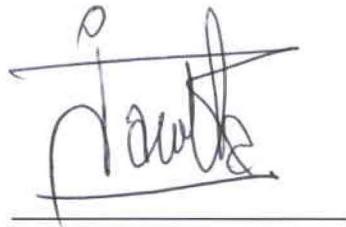
Profesor Guía: Arq. Jacobo Oña

**AUTORA:  
María Fernanda Calderón Dobronski**

**2009**

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacobo Oña', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

**Jacobo Oña**  
Arquitecto

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

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

Ma. Fernanda Calderón

**María Fernanda Calderón Dobronski**  
C.I 1710570092

## **RESUMEN**

El Trabajo de Titulación pretende demostrar cómo llegar a un proyecto arquitectónico completo y real, que responda claramente a las determinantes y condicionantes históricas, funcionales y formales de la determinada edificación. Se intentará exponer una apreciación global sobre todo el tema del proyecto, donde diferentes conceptos respaldarán la propuesta arquitectónica. El estudio abarcará un análisis de todos los componentes culturales que intervienen, para asegurar un medio ambiente que se encuentre en armonía con el entorno. La investigación y la planificación del proyecto arquitectónico procuran solucionar las necesidades existentes y llegar de esta manera a diseñar un proyecto que demuestre arquitectura interior en esencia.

## **ABSTRACT**

This Graduate Thesis intends to demonstrate how to reach a complete and real architectural project that responds to historical factors, and determination, as well as to the formal and functional element of the chosen construction. A global view of the project will be shown throughout the thesis, where different concepts will back up this architectural proposal. The study will also include an analysis of all the cultural elements that intervene in the process, so that new constructions are in harmony with the context where they are built. The investigation and planning of this Graduate Thesis will try to solve existing needs and the design of the project will show, essentially, interior architecture.

**ÍNDICE**

<b>Introducción</b>	<b>1</b>
<b>1. Capítulo I</b>	<b>3</b>
1.1 Justificación del tema	3
1.1.1 Objetivos	4
Objetivos Específicos	4
Objetivos Generales	4
1.1.1.1 Alcance del tema	5
Cronograma de actividades	6
<b>2. Capítulo II</b>	<b>7</b>
2.1 Marco Conceptual	7
Hotelería	8
Turismo	11
Ocio	13
Gastronomía	16
Rehabilitación Arquitectónica	18
Restauración Arquitectónica	20
2.1.1 Marco Histórico	22
Desarrollo de la Hotelería	23
Hotelería y turismo en el Ecuador	24
Desarrollo de la ciudad de Quito	27
Desarrollo del Centro Histórico de Quito	29
Declaratoria del Patrimonio Cultural de la Humanidad	31
Historia de la residencia a intervenir	32
El inicio de los Hotel Boutique	36
Aparición de los Hotel Boutique en Quito	36

2.1.1.1 Marco Referencial	38
Hotelería en el Centro Histórico de Quito	38
Análisis de los referentes arquitectónicos	41
<b>3. Capítulo III</b>	<b>42</b>
3.1 Marco Empírico	42
3.1.1 Análisis del entorno de la residencia	42
3.1.1.1 Análisis técnico de la residencia	44
<b>4. Capítulo IV</b>	<b>46</b>
4.1 Diagnóstico y conclusiones	46
4.2 Acercamiento a la propuesta arquitectónica	47
Bibliografía	49
Anexos	50
Programa Arquitectónico	50
Cuadro de Acabados	55
Memoria Descriptiva	59

## Introducción:

Quito fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1979. A partir de este hecho, durante la década de los 80 se inicia una nueva política hacia el Centro Histórico encaminado por el Municipio de Quito, con acciones dirigidas a la rehabilitación de áreas públicas, restauración arquitectónica monumental, arreglo de viviendas, mejoramiento de infraestructura, ordenamiento del transporte, equipamiento urbano, ordenación y reubicación del comercio informal, restauración de bienes inmuebles y finalmente protección ambiental y paisajista.

Uno de los motivos principales que impulsó al Municipio a generar estos cambios en el Centro Histórico, fue la inmediata apreciación de agresión por parte de la civilización moderna que lentamente empezaba a desaparecer el valor cultural y arquitectónico del Centro, y a restarle unidad al conjunto urbano y arquitectónico histórico más grande de América. Ante eso, se concluyó que la preservación de los conjuntos arquitectónicos históricos era fundamental, y que junto a esto la calidad de vida para los habitantes en el Centro Histórico mejoraría.

De este modo, hasta cierto grado se solucionaría un problema fundamentalmente cultural, ya que al no poder desarraigar al hombre de su entorno natural y cultural, la solución sería transformar poco a poco el estado miserable en el que se encontraba el Centro Histórico, en ambientes agradables que se integren a la vida colectiva.

Junto con este proceso de regeneración, el turismo en el Centro Histórico se convierte en un factor que demanda más atenciones, en lo que se refiere a las necesidades del turista y los ciudadanos.

Al acrecentarse estas necesidades de recreación y búsqueda de espacios urbanos confortables, surge una urgencia por desarrollar de manera equilibrada espacios dentro de la ciudad que se adapten a las actuales condiciones de vida. Los múltiples sectores que en la capital se desarrollan, se ven debilitados por el inadecuado manejo de los recursos potenciales existentes que no permiten mantener una economía autosustentable.

Hoy en día, existen problemas tanto de cobertura, como de saturación de espacios recreativos. Estos limitan las actividades de esparcimiento de turistas y ciudadanos, por ello, es necesario crear escenarios sociales dinámicos y productivos, que interactúen con los diversos factores que coexisten con el entorno, logrando de esta manera desarrollar espacios óptimos para la sociedad.

El turismo, al ser una actividad industrial importante que genera divisas al país, debe ser complementado por establecimientos (hoteles, restaurantes, museos, lugares de recreación en general, etc.) de buena categoría que lleguen más allá de las expectativas del visitante. En consecuencia, se hace necesario proponer proyectos de renovación, como es en este caso, el reformar una vivienda particular en abandono para convertirla en un Hotel Boutique de lujo donde prime el interiorismo.

El estudio abarcará un análisis de todos los componentes culturales que intervienen para asegurar un medio ambiente que se encuentre en armonía con el entorno. El Centro Histórico maneja un marco de actividades simbólicas, como la religión, el poder gubernamental y el comercio, que consolidan al sector urbano haciéndolo característico no solo por su riqueza histórica, sino también por la concepción de sus espacios, el manejo del diseño, la escala, el ritmo, la proporción y su contexto en general.

Dentro de cualquier marco ideológico o político, es absurdo concebir hoy en día un desarrollo simplemente económico. El crear ambientes histórico-culturales en la ciudad, dentro de residencias antiguas como lugares nuevos y vitales, proporcionará espacios donde turistas y ciudadanos se identifiquen con el entorno. Como base en la problemática del sector se hace necesario realizar propuestas de regeneración urbana para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, continuando de esta manera con el proceso de renovación aplicado en el Centro Histórico de Quito.

La preservación de los conjuntos arquitectónicos históricos debe ser manejado con un estilo conservacionista, para que de este modo las 'nuevas

construcciones' ajenas al contexto socio-cultural existente, no sean vistas como una invasión; sino como elementos de integración.

En el Centro Histórico de Quito existe la necesidad de crear una política general de desarrollo, que tenga como objetivo, la planificación o la programación de un desarrollo cultural arquitectónico integral, que cubra áreas importantes como la preservación, restauración y revaloración del Patrimonio Cultural.

## **1. Capítulo I**

### **1.1 Justificación del tema:**

Actualmente el Centro Histórico es el área dentro de la ciudad con mayor proyección a futuro, en lo referente al desarrollo comercial y turístico. Lamentablemente, existen un sin número de viviendas particulares abandonadas en esta zona, que con el transcurso de los años al no ser intervenidas se someten a un proceso de deterioro.

La casa escogida para realizar el proyecto de fin de carrera, es justamente una vivienda particular en abandono. La vivienda está situada en la esquina formada por las calles Venezuela y Mejía. Esta ubicación es muy favorable, ya que los principales atractivos turísticos del Centro de Quito como la Plaza Grande, el Palacio de Carondelet, La Catedral y demás, se encuentran tan solo a una cuadra y media de distancia. Ante el bajo número de lugares de hospedaje existentes en el Centro Histórico en relación con la alta demanda, el poner en uso una vivienda particular abandonada para desarrollar un Hotel Boutique, servirá como aporte arquitectónico, comercial y turístico para el Centro de Quito.

Los Hotel Boutique son lugares de hospedaje que se diferencian de las grandes cadenas hoteleras por ofrecer un nivel de alojamiento, servicios e instalaciones estilizados y personalizados. Generalmente están ambientados con una temática particular, son considerablemente más pequeños que los hoteles convencionales y se encuentran ubicados en entornos singulares dentro de inmuebles antiguos rehabilitados.

El Centro Histórico de Quito, cuenta con un entorno de edificaciones de exquisita arquitectura; lugar propicio para adaptar una vivienda particular en un Hotel Boutique. El proyecto no está concebido como un proyecto arquitectónico aislado, sino como parte integrante del contexto urbano.

Es necesario, un estudio del sistema estructural, debido a que la casa se encuentra en un grado de deterioro avanzado, del sistema constructivo y del manejo estético tanto interior como (rigiéndose a las normativas y ordenanzas del municipio). Todo este análisis permitirá obtener un conjunto homogéneo que complementará el espacio arquitectónico con el espacio urbano y viceversa.

### **1.1.1 Objetivos:**

#### **Objetivo General:**

Al diseñar un Hotel Boutique de lujo en el Centro Histórico, utilizando una vivienda particular abandonada, que aportará al turismo, brindando un lugar de hospedaje y recreación a extranjeros. Se fomentará una imagen positiva de la ciudad con la propuesta arquitectónica. Finalmente, al reformar la vivienda existente en abandono, automáticamente se incrementará la actividad, limpieza y trabajo en el sector. El proyecto será concebido bajo el concepto de crear ambientes con una temática de estética particular, personalizada y atributos sobresalientes de interiorismo.

#### **Objetivos Específicos:**

- Manejar el proyecto arquitectónico de tal manera que se mantenga la proporción y ritmo del entorno sobre el cual se implantará el proyecto.
- Analizar la vivienda, para plantear correctamente los conceptos funcionales y formales para llegar a un partido arquitectónico que sea consecuente y logre satisfacer las necesidades del usuario.
- Reestructurar, remodelar y rediseñar el espacio construido aplicando correctamente sistemas constructivos contemporáneos de refuerzo que no

entren en contradicción con la imagen interior de la vivienda ni el entorno del sector.

- Crear espacios interiores innovadores, equilibrados, dinámicos y confortables, que complementen al nuevo concepto que se habilitará en la vivienda y que satisfagan las necesidades de los usuarios.

#### **1.1.1.1 Alcance del tema:**

El trabajo de fin de carrera pretende demostrar cómo llegar a un proyecto arquitectónico completo y real, que responda claramente a las determinantes y condicionantes históricas, funcionales y formales de la determinada edificación. La vivienda escogida para realizar el proyecto es de cuatro pisos y cada planta tiene un área de 513.50m<sup>2</sup>.

La investigación y la planificación del proyecto arquitectónico pretende solucionar las necesidades existentes y llegar de esta manera a diseñar un proyecto que demuestre arquitectura interior en esencia. Este objeto arquitectónico, se logrará con la función de tener un centro integrador y generador de apoyo a las actividades culturales y recreacionales necesarias, adicionalmente consiguiendo una conexión integradora entre el entorno y los espacios interiores.

En lo referente al diseño del proyecto, se verán aplicados conceptos básicos de ergonomía, diseño de muebles, luminotecnia, teoría del color, textiles y demás temas fundamentales para obtener un diseño sólido. El resultado de todo el análisis efectuado, teniendo en cuenta las necesidades del estilo del hotel y de los usuarios, se verá reflejado en la totalidad del partido arquitectónico. Esto será debidamente sustentado con la presentación de un programa arquitectónico con las áreas del proyecto, un estudio de zonificación, un cuadro de relaciones funcionales, flujogramas, organigramas, plantas amobladas, plantas de instalaciones hidrosanitarias, cortes, elevaciones, perspectivas y demás elementos que muestren el proyecto a detalle.





que sirvan de respaldo al trabajo. En este, se desglosan los temas necesarios para comprender el proyecto arquitectónico, utilizando toda clase de fuentes como impactos políticos, sociales y demás, de tal manera que estos ayuden a alcanzar un punto determinando en la investigación.

### **Hotelería:**

El término hotelería, durante la Revolución Industrial en el siglo XVIII, se limitaba a designar a una actividad casera, donde unas empresas familiares manejaban un ligero concepto de alojamiento y servicio de comida. Sin embargo, la creatividad de algunas mentes brillantes, al ver las distintas necesidades de los viajeros en ciertos países avanzados, transformó el concepto de la hotelería al pretender dar un servicio que abarque más de lo estrictamente necesario para los viajeros. En un principio, el alojamiento se basaba en compartir a los viajeros las camas y las habitaciones de una vivienda, lo que en el caso de los círculos aristócratas de la época era inconcebible. Debido a esta necesidad, de tener como viajero un alojamiento individual y privado, es que se desarrolla el concepto de los hoteles.

Hoy en día, alrededor de 25 empresas dominan la industria de la alimentación y cinco cadenas Estadounidense (Holiday Inn, Sheraton, Marriot, Hilton, Hyatt, Ramada y Quality), dominan la industria hotelera. Mundialmente, la industria hotelera es un negocio sólido que siempre se encuentra en continua renovación y crecimiento. Esta industria tiene como compromiso el proporcionar hospitalidad a sus clientes. En ella convergen servicios y negocios como son el turismo, el entretenimiento y la gastronomía. La actividad hotelera depende en su mayoría de la actividad turística de un país o región, y de acuerdo al nivel que determine esta demanda, se sostiene la calidad del desarrollo hotelero en el área.

Un hotel, es un establecimiento planificado y acondicionado que presta servicio temporal de alojamiento a personas durante sus desplazamientos, obteniendo de esta manera una compensación económica. Existe una amplia variedad de establecimientos hoteleros, los mismos que se diferencian por su

estilo y su clasificación en categorías según el grado de confort y nivel de servicios que ofrecen. Estas clasificaciones son exclusivas y pueden variar de acuerdo al país u otros criterios objetivos como son la amplitud de las habitaciones, baños y demás accesorios complementarios. El Ministerio de Turismo de cada país, es el encargado de enviar inspectores especializados en el campo hotelero, para de esta manera evaluar a cada establecimiento y de acuerdo a la calificación obtenida, determinar la categoría.

Los diversos tipos de hoteles que existen alrededor del mundo, se diferencian al atender ciertas exigencias con sus instalaciones y al estar situados en entornos determinados. Algunos ejemplos de estos centros de alojamiento, son los hoteles de ciudad, que principalmente están ubicados en las zonas comerciales de una ciudad o en los centros históricos y se orientan más hacia los clientes de turismo o negocios; los apartotel que cuentan con instalaciones más completas de habitación a manera de suites; los hoteles de playa que se encuentran en las costas y por lo general tienen como clientes principales a familias y turistas; los hoteles casino que se caracterizan por su oferta de juego en sus instalaciones y el elevado costo de sus tarifas; y por último los hoteles boutique que brindan un nivel de atención personalizado al cliente y cuyas instalaciones son relativamente más pequeñas y lujosas que las de otros lugares de hospedaje.

Aparte de esta división, los hoteles se someten a una clasificación por categorías donde factores como, la prestación de ciertos servicios, la existencia de ambientes, instalaciones y equipamientos, y la calidad de los mismos, determinan su categoría.

El factor denominado prestación de servicios, se refiere a los servicios que brinda el establecimiento de manera gratuita o por un costo especial dado al alojamiento de los clientes. Algunos de estos servicios son, el servicio de bebidas y comidas nacionales y extranjeras, la producción de alimentos y bebidas, desayunos buffet, desayuno de cortesía, cocina gourmet, servicio de piso, suministros de cortesía, internet, portería diurna y nocturna, valet parking, etc.

A continuación, la existencia de ambientes, instalaciones y equipamiento se refiere a las condiciones físicas que posee el establecimiento. Si el hotel cuenta con un área de recepción, estacionamientos, baños sociales, habitaciones con baño privado, restaurante, comedor, cafetería, bodegas, ascensor, cuartos refrigerados, bar, piscina, habitaciones especiales, gimnasio, etc.

Finalmente, la calidad de los servicios se divide en distintos temas como la ubicación del hotel, si es óptima, si existe buena vista desde las habitaciones, si es silencioso; si el edificio se destaca por su arquitectura y confort, si es lujoso y cuenta con materiales finos de acabados, si tiene elementos ornamentales; las facilidades para minusválidos, si existe como mínimo un comedor, si el lobby y las áreas de recreación son accesibles para sillas de ruedas; protección contra incendios y seguridad, si las escaleras son de 1.20m de ancho, si existe escalera de emergencia, si tienen un generador de emergencia. Una vez concluido este proceso de evaluación, el establecimiento clasifica dentro de una de las cuatro categorías para hoteles.

### **Categorías:**

- 1. Estrellas:** esta categoría se subdivide en 5 ubicaciones, siendo el hotel con 5 estrellas el de mejor categoría y el de 1 menor categoría.
- 2. Letras:** esta categoría se subdivide en 5 ubicaciones, siendo el hotel 'A' el de mejor categoría y el 'E' el de menor categoría.
- 3. Clases:** esta categoría se subdivide en 4 ubicaciones, siendo el hotel 'Clase 1' el de mejor categoría y el 'Clase 4' el de menor categoría.

Sin embargo, para poder abrir un hotel, se requiere de factores bases como son el tener: instalaciones y una construcción en buenas condiciones, higiene total del establecimiento, frecuencia de aseo por lo menos 2 veces diarias, mantenimiento integral del lugar 3 veces por año, decoración, habitaciones equipadas con camas, veladores y closets, reserva de agua, agua purificada para

el consumo de los clientes, contar con los servicios básicos (electricidad, línea telefónica, alcantarillado, agua potable), suficiente iluminación natural y artificial, suficiente ventilación natural y artificial, buena disposición de desechos, instalaciones contra incendios y finalmente cumplimiento de las normas sanitarias para la preparación de alimentos.

La hotelería se desarrolla en múltiples áreas desde la administración general hasta la calidad de los servicios. La creciente diversidad de hoteles, posadas, estancias y hostales, sostiene la magnitud que continuamente adquiere el desarrollo hotelero. Por esta razón las competencias laborales aplicables en organizaciones hoteleras deben ir acordes a las exigencias del entorno cambiante, contribuyente de esta manera a la optimización de los recursos asignados.

El contar con una buena infraestructura hotelera, exige mayor calidad en cuanto al servicio y atención para los clientes. Estos establecimientos se caracterizan por su pulcritud y funcionalidad, especialización del personal, competencia y cortesía; diversidad y calidad en el servicio de alimentos y bebidas. Casi todos los alojamientos deben tener vista hacia un ambiente sobresaliente. Las tarifas de estos hoteles varían de 100 a 200 dólares por noche, dependiendo del mercado, la ubicación y el tiempo de alojamiento.

Todas las condicionantes que ayudan a determinar si un establecimiento puede ser reconocido como un hotel, sirven como aspectos categóricos positivos para los viajeros, ya que con éstas se obliga a los lugares de alojamiento a acondicionar de mejor manera su establecimiento y a optimizar su calidad de servicio. Junto con esto, se amplía el rango del precio oferta de hospedaje, debido a que el mercado hotelero tiene distintas opciones para brindar a los viajeros, facilitando de esta manera al consumidor en su decisión.

### **Turismo:**

El turismo tiene como propósito el viajar por motivos recreacionales de ocio. Esta forma de distracción, se genera una vez que las personas se encuentran con la necesidad de salir de su entorno habitual durante un tiempo determinado, para

realizar distintas actividades fuera de su rutina. El turismo es vital para muchos países, ya que establece una alianza entre el sector público y el privado, al generar altos ingresos económicos por medio de la consumición.

El movimiento en este sector, establece nuevos negocios en áreas como transporte, hotelería, restaurantes y entretenimiento; lo que consecuentemente crea empleo. Este pasatiempo global popular, garantiza la utilización racional de recursos, y al mismo tiempo fomenta la conservación de los recursos naturales y culturales.

El turismo es una rama económica fundamental que requiere de capacitación y desarrollo continuo, para así mejorar la calidad del servicio a los turistas. Las industrias de servicio asociadas al turismo, deben mantenerse bajo una política estricta de exigencias por parte del departamento administrativo, ya que son la imagen del país, ciudad o pueblo, como anfitrión ante los turistas.

El desarrollo del turismo a gran escala requiere con frecuencia la participación del gobierno, que es el único que cuenta con el poder necesario para mejorar la competitividad a nivel internacional. Junto con el desarrollo del turismo fueron apareciendo diferentes tipologías en este sector como son, el turismo cultural que abarca lo referente a los recursos culturales histórico-artísticos; el turismo natural que se basa en atracciones turísticas de temas relacionados con la naturaleza; el turismo de negocios que se utiliza para cerrar negocios, captar clientes o prestar servicios; y finalmente el turismo activo que se relaciona directamente con actividades rurales.

El turismo forma parte de los procesos que contribuyen a la construcción, reconstrucción y modificación continua de entornos. Esto se debe a que es necesario plantear ideas que mejoren los sectores urbanos, para así envolver al turista en ambientes acogedores incomparables.

Es de suma importancia tener en cuenta que el turismo es una actividad de consumo que debe ser abastecida con diferentes servicios como son, el servicio de alojamiento que facilita lo que son lugares de estancia para los turistas; el

servicio de restauración que proporciona alimentos; el servicio de acogida a convenciones o congresos de participación; el servicio de intermediación que presta todo tipo de servicios al turista; y el servicio de información donde el viajante obtiene información turística.

En la actualidad se ha desarrollado un sub-mercado especialista en el turismo, éste es el sector de reuniones, incentivos, convenciones y exposiciones, representado en muchos países del mundo. En casi todas las ciudades importantes pueden encontrarse centros calificados de convenciones y exposiciones que atraen a visitantes de distintas partes del mundo.

El turismo es interpretado por cada quien dependiendo de su cultura, vivencias, deseos, motivos y gustos. Para hacer posible el turismo y las relaciones que surgen de éste, cada nación cuenta con un conjunto de bienes, servicios y organización que determinan el gusto de una persona por visitar un lugar para satisfacer sus necesidades de descanso, esparcimiento, recreación y cultura.

Existe una gran incidencia del turismo en la economía, dado a que contribuye a cualquier país sustancialmente en la mejora de ingreso de divisas, disminuye el déficit fiscal y genera nuevos empleos. El turismo es un sector básico y estratégico del desarrollo económico y socioeconómico nacional de los países.

### **Ocio:**

El ocio o tiempo libre, es el periodo en el que se deja de desempeñar el trabajo habitual y se lo emplea en diversión o actividades placenteras, como es el caso del descanso. Este espacio de tiempo discrecional empleado antes o después de las actividades cotidianas obligatorias, se convierte en una acción voluntaria recreacional satisfactoria para el ser humano. El ocio influye mucho con el desarrollo del turismo, ya que es precisamente en los momentos de ocio cuando las personas tienen la oportunidad de viajar.

Aunque la distinción entre el ocio y las actividades cotidianas es un concepto ambiguo, subjetivo y flexible, ya que a veces se realizan trabajos en forma placentera; al ocio se lo identifica por tener tres características:

1. Es un estado de ánimo.
2. Es voluntario.
3. Motiva bajo sus propios méritos.

El ocio es un estado de ánimo, ya que este presenta cuando la persona se siente lo suficientemente relajada como para concederse un tiempo personal en el que está libre de obligaciones. Esta libertad de las actividades 'obligatorias' da lugar a una elección personal de cómo utilizar el tiempo.

El ocio al ser un estado de ánimo, automáticamente se convierte en una acción voluntaria, ya que la persona intenta reforzar su bienestar emocional, llenando su tiempo libre con algo que desea. Por ello, se puede decir que el ocio está motivado por mérito propio, dado a que todas las actividades que se derivan del mismo tienen en común la oportunidad de fortalecer los valores del ser humano a través de las elecciones personales y la toma de decisiones.

A través de la historia, la humanidad ha desarrollado varias actividades de ocio, que con el tiempo han ido cambiando por naturaleza. Sin embargo, se puede calificar el ocio en dos categorías:

El ocio activo o recreación, constituido por aquellas actividades en las cuales se emplea gran energía, como los deportes o actividades sensoriales que usualmente conducen a posteriores estados de relajación. Algunas actividades de ocio activo involucran poca actividad física, sin embargo requieren un formidable esfuerzo mental, como practicar juegos de mesa o escribir. Se reconoce que las actividades recreativas posibilitan la expresión de nuevas necesidades y capacidades. Esto implica que de manera progresiva se va creando un conjunto de actividades en estrecha relación con las demandas exigidas en los ámbitos laborales.

La recreación, expresa las prácticas que en una sociedad concreta, realiza el colectivo social en su tiempo libre. Tales prácticas representan el significado que la sociedad da a las manifestaciones de placer público y a la búsqueda de emociones agradables. A partir de este reconocimiento de la recreación como práctica social, los diferentes sectores como el turismo, donde las personas pueden de igual manera satisfacer su ocio activo, son beneficiados.

Las actividades recreativas, se reconocen como particulares o propias de un conjunto social y no son homogéneas en su contenido, ni en la forma; solo en las condiciones de expresar un sentimiento de satisfacción y en la búsqueda de emociones placenteras y agradables de una sociedad particular.

El ocio pasivo o entretenimiento, implica escasa actividad física o mental, como ver televisión. Expertos desalientan este tipo de ocio, ya que brinda muy poco progreso individual y mental. Este tipo de ocio no ofrece recompensa profunda, ya que sencillamente relaja a la persona momentáneamente, mientras brinda un entretenimiento mediocre. Ejemplos de actividades de ocio son innumerables. Con el transcurso de los años las actividades que practica la gente han cambiado, no obstante, el tipo de actividad es igual. La gratificación de dichas actividades sigue siendo la misma, lo que ha cambiado son las actividades en sí, ya que son parte de una sociedad que está en un proceso continuo de evolución. Un factor determinante dentro de las actividades del ocio, es la sociedad y el nivel económico. El capitalismo cada vez oferta más actividades al ocio, como producto de consumo, elemento de disfrute y diversión. Debido a este fenómeno, el ocio se ha convertido en un impulsor del desarrollo económico, generador de empleo, promotor del desarrollo personal y comunitario, etc.

Hoy en día también se habla de las empresas del ocio, instalaciones de ocio y equipamientos públicos de ocio. El sentido de la palabra no se altera si sustituimos ocio, por tiempo libre. Los nuevos tiempos han conseguido lo que no consiguieron los pasados; introducir el término ocio y hasta darle un sentido, haciendo del ocio un negocio.

De lo expuesto se establece que el ocio puede entenderse como el marco de una formación socioeconómica con tiempo libre. El ocio como concepto, guarda la condición de ser una actividad más del ser humano. El surgimiento capitalista justamente por no poder contener el significado original del ocio, lo revalorizó haciendo de este un sector productivo.

Esto se refiere a que, algunas personas vieron al tiempo libre de otras, como su oportunidad de negocio. De esta manera, el ocio se convierte en un tiempo que demanda actividades para realizar y es de ahí donde se crea un nuevo mercado.

La evolución cuantitativa del tiempo libre, a partir de las diversas reivindicaciones obreras, adquiere progresivamente un valor social al brindar actividades novedosas en ciudades y desarrollo tecnológico, que facilitan el disfrute colectivo.

La recreación, expresa las prácticas que una sociedad realiza en su tiempo libre. Tales prácticas representan el significado de una sociedad que demanda placer público y busca emociones agradables.

### **Gastronomía:**

Como complemento al ocio, o a las actividades para realizar durante los momentos de ocio, existe una acción placentera y de necesidad para el ser humano, que es el alimentarse. En muchas ocasiones el ir a comer, se convierte en una actividad de índole social, de entretenimiento, por ello la gastronomía entra como factor importante dentro de los servicios hoteleros.

La gastronomía se refiere al arte de preparar buena comida. En un principio, las grandes civilizaciones del mundo, como fueron la romana, la egipcia y la griega, hacían de la comida un ritual de celebración donde se servían grandes banquetes. Con el transcurso de los años, el comer bien es una de las actividades que el ser humano sigue realizando por necesidad y placer. Lo que significa que la gastronomía bien llevada, se convierte en una inversión segura.

De la mano de la gastronomía, aparece la denominada 'restauración', la cual se refiere a un local donde se ofrece el servicio de venta de alimentos preparados. El origen de esta industria fue en Francia, y al igual que todas las grandes ideas desarrolladas en la historia, ésta tuvo una acogida mundial. Poco a poco el tema de la gastronomía y la restauración fue evolucionando, y es así como durante este proceso, elementos como el 'menú' y el término 'chef' surgieron.

Alrededor del mundo, cada país tiene una comida típica de su región. Estas comidas solían regirse por la producción de sus tierras. Sin embargo, hoy en día, tras la influencia del capitalismo y la globalización, existe lo conocido como 'comida internacional', que en todo país ha ampliado el mercado gastronómico. El concepto del mercado gastronómico encierra a todo un sector empresarial que se dedica a elaborar, analizar, estudiar y proporcionar alimentos elaborados a diferentes tipos de públicos dependiendo de sus necesidades.

La gastronomía y restauración son una fuente laboral sólida para cada país, por ello es muy importante fomentar el desarrollo de las mismas. La industria gastronómica por el hecho de estar construida para satisfacer las necesidades y expectativas de un sector de clientes, es en cierta medida una productora de servicios orientados hacia la sociedad; por este simple hecho se adquiere de inmediato una responsabilidad social de la industria, lo que la hace complementaria a la industria hotelera.

En este punto, es donde se vuelve necesario tener como apoyo dentro del funcionamiento del sistema económico de un hotel, productos de anclaje como son la gastronomía y la restauración. De esta manera, el sustento económico de un hotel se reparte en distintas áreas y no recae únicamente sobre el servicio de hospedaje. Esto a la vez, sirve como incentivo para que la gente conozca nuevos lugares o vuelva a darle una oportunidad a los lugares que ya había visitado. Debido a que todo esto es parte de un solo sistema, por sí solo va a existir la necesidad de mantener entornos agradables que complementen el establecimiento de servicio, y si es el caso, de regenerar o reformar los mismos.

## **Rehabilitación Arquitectónica:**

“Rehabilitar arquitectónicamente obras, se refiere a la acción de recuperar, recobrar o renovar el estado anterior de las edificaciones, para que éstas tengan una nueva función en la sociedad actual”.<sup>1</sup> Las demandas y necesidades actuales de la sociedad son muy distintas a las de años atrás, dado al capitalismo. Por esta razón surge la necesidad de adaptar ciertos edificios, para que de esta forma cumplan con el objetivo de necesidad, sin tener que ser derrocados.

La rehabilitación arquitectónica de edificios considera dos objetivos fundamentales, el mejorar los aspectos considerados faltos en los monumentos arquitectónicos y el cambio de su uso. Una vez concebido este concepto, lo que se intenta es integrar en un solo conjunto, tipos de arquitectura diferentes, adaptarlos a un nuevo uso, y hacer que interactúen armónicamente entre sí.

El campo de la arquitectura de rehabilitación tiene la complicada tarea de resolver los problemas técnicos y estéticos de un edificio, de construir y conservar al mismo tiempo. En un ejercicio arquitectónico de este estilo, el respeto y la innovación se emparejan como fusión entre lo nuevo y lo viejo.

Los proyectos de rehabilitación deben enaltecer la calidad de vida de sus habitantes y a su vez generar una arquitectura saludable, que se constituya en un referente formativo para el sector y el segmento socio económico. La composición volumétrica y secuencia espacial, tanto interior como exterior, deben utilizar un lenguaje de coherencia en lo referente al manejo de detalles.

Es posible constituir un referente contemporáneo dentro de una rehabilitación de un edificio de arquitectura clásica, donde los estilos se interrelacionen correctamente y formen un solo conjunto con el entorno. Existen diferentes grados de intervención de rehabilitación para edificios como son, la rehabilitación ligera que se constituye de pequeños trabajos y actuaciones de mantenimiento como pintura, albañilería, carpintería, etc.; la rehabilitación media

---

<sup>1</sup> [www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf](http://www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf)

que comprende las intervenciones ligeras, más acciones en zonas comunes como fachadas, patios, cubiertas, portales, etc.; la rehabilitación profunda donde se puede demoler la distribución original en planta y realizar nuevos espacios funcionales; la rehabilitación cáscara que consiste en demoler todo el edificio con excepción de la fachada; y por último, la rehabilitación extraordinaria que tiene valor simbólico, más que arquitectónico.

La rehabilitación extraordinaria con valor simbólico físico, se basa estrictamente en conservar aquellos elementos singulares dentro del conjunto arquitectónico, con los que se caracteriza el edificio y se identifica la sociedad. Estos componentes están de igual manera constituidos por factores como son el valor histórico, cultural y artístico-arquitectónico. La conservación del valor simbólico es importante, por lo que sirve como fuente de conocimiento acerca del pasado y refuerza el sentimiento de identidad.

En el caso de que una ciudad sea reconocida como Patrimonio Cultural de la Humanidad, debido a los parámetros que debe mantener para conservar su título, los edificios en el sector pueden ser sometidos a rehabilitación cuando presenten síntomas como, ruina física o técnica. Este tipo de deterioro se determina por la presencia de agotamiento generalizado por los elementos estructurales fundamentales. Otro tipo de deterioro es conocido como la ruina económica. Este se refiere a la rehabilitación donde el costo de la reparación supera el 50% del valor del edificio. Finalmente, un edificio también puede ser catalogado como en ruina urbanística cuando necesita obras que no pueden ser autorizadas por encontrarse en situación fuera de ordenación.

La rehabilitación arquitectónica como política de actuación de enfoque, cubre varios ámbitos como son; el enfoque ilustrado, donde en el edificio se refleja un pedazo de historia y la cultura de la ciudad; el enfoque sobre la degradación, que se refiere a la búsqueda del equilibrio en la estructura social evitando la separación; y por último el enfoque sobre la racionalidad donde se trata de aprovechar las infraestructuras para el bien común como sector privado.

Cualquier construcción hoy en día puede ser rehabilitada en un espacio moderno por muy viejos que sean sus cimientos. La expresión contemporánea, más que un reto profesional de aplicación puede llegar a consolidar los aspectos funcionales y estéticos en una edificación. La rehabilitación arquitectónica, en lo posible intenta conservar y resaltar recursos potenciales existentes que se convierten en determinantes y condicionantes del diseño. Sin embargo, “el poder plantear ideas reguladoras básicas, para que de esta manera se encuentren soluciones arquitectónicas a una edificación antigua, cumplirá con el propósito de la rehabilitación”.<sup>2</sup>

### **Restauración Arquitectónica:**

La restauración arquitectónica se basa, en el reconocimiento previo de la existencia de una obra como pieza única, para realizar una intervención física que permita su continuidad en el futuro. Las obras arquitectónicas calificadas como trabajos de restauración, antes de ser intervenidas por un arquitecto o restaurador, el mismo, debe profundizar lo más posible en el conocimiento de aquello sobre lo que va a trabajar. Únicamente después de realizar esta investigación, debe discernir la opción que juzgue más adecuada para iniciar el proceso de restauración.

La restauración se basa principalmente en detalles de referencia. Muchas de las decisiones tomadas durante una intervención son realizadas de manera arbitraria. Por este motivo el criterio del restaurador es un factor de peso dentro de esta actividad. La restauración arquitectónica con frecuencia, utiliza como herramienta la invención del restaurador.

Existen abundantes ejemplos en los que se aborda esta disciplina con criterio, rigor, conocimiento y tiempo para la reflexión. El criterio debe ser entendido, no como opción personal, sino como sistema de investigación y deducción.

---

<sup>2</sup> [www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf](http://www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf)

La restauración tiene como objetivos el duplicar, ya que se realizan elementos arquitectónicos del edificio iguales a los que solía tener originalmente. La reposición, que consiste en la idea de restituir elementos pero con algunas variantes. La prótesis, que es la reposición de elementos utilizando materiales naturales similares o con materiales artificiales de características parecidas. Lo denominado sólido capaz, que se refiere a la restauración volumétrica en la cual no se hace relieve o adorno alguno y finalmente la técnica mixta, donde se mezclan diferentes tipos de intervenciones.

Adicionalmente, existen seis tipos de intervención frecuentemente utilizadas en la restauración, como son la técnica de liberación, que tiene como objetivo el eliminar adiciones o agregados de materiales que no corresponden al objeto o bien original. Parte importante del proceso de liberación es la eliminación de humedades, sales y escombros. La consolidación por otra parte, se refiere a la aplicación de materiales adhesivos con el fin de asegurar la solidez en los distintos elementos del edificio. La reestructuración tiene como fin, el estudiar los elementos estructurales para así poder dar una solución y llevar a cabo la ejecución de los mismos. La reintegración, que es la intervención donde se devuelve la unidad a los elementos arquitectónicos. La integración, cumple con el objetivo de agregar elementos nuevos que completen al conjunto arquitectónico, con la condición de que éstos no pretendan pasar por piezas originales. Finalmente, la reconstrucción que tiene como fundamento el respetar la edificación y debe ser efectuada de tal manera que sea reconocible.

Muchas veces se ha intentado fijar normas para la restauración arquitectónica. Sin embargo, la restauración no admite ciertas leyes generales, ya que responde más a lo particular que a lo genérico. Es imprescindible comprender a la restauración como un medio de investigación y de conocimiento. Por ello, a lo largo de una intervención se debe documentar cada paso, con el fin de aumentar los datos sobre el edificio y poder aplicar las mismas en futuras investigaciones e intervenciones.

En una restauración al imitar elementos, es preferible hacerlo con materiales de calidad, dado a que el fin de la restauración no es crear una escenografía falsificada. En el caso de no tener medios para utilizar los sistemas antiguos, es preferible acudir a la utilización de métodos compatibles. De igual manera, debe respetarse siempre las características y el funcionamiento de los materiales. Lo mismo se aplica para el funcionamiento de los sistemas constructivos; estos no deben variar.

Otro tema fundamental en la restauración, es siempre optar por la reparación en lugar de la sustitución. La mayoría de los materiales tradicionales admiten reparaciones que hacen innecesaria su sustitución. Por este motivo, el secreto de la continuidad de muchos edificios históricos además de la solidez en sí de la construcción, es la continua labor de reparación y mantenimiento. La intervención en fachadas debe entenderse dentro de un entorno urbano y no como un frente escenográfico de la calle.

La restauración debe ser comprendida con prudencia a la hora de aportar a las edificaciones antiguas. De manera obligada, el restaurador debe tener un criterio de diferenciación conciso para poder distinguir lo nuevo de lo viejo, sin cometer desentonos que puedan dañar la imagen general de la obra. La edificación restaurada debe dar como resultado un conjunto armónico de colores, volúmenes, tamaños y texturas.

### **2.1.1 Marco Histórico:**

El marco histórico en el trabajo de fin de carrera, básicamente informa con datos históricos específicos temas relacionados con el objetivo del proyecto propuesto. En este, se desarrollan los temas necesarios para comprender el proyecto arquitectónico, utilizando toda clase de fuentes donde los distintos temas son tratados de manera general, hasta alcanzar un punto específico.

### **Desarrollo de la hotelería:**

El turismo es una de las industrias de más rápido crecimiento. Debido a esto la hotelería está obligada a seguirla a la par. Al hablar de turismo, se relaciona de inmediato con hoteles, lo que significa que la incesante actividad turística necesita de una amplia gama de alojamientos, donde se puede encontrar desde hoteles con servicio completo hasta posadas denominadas 'bed and breakfast'. Las nuevas exigencias que demandan los viajeros hoy en día, han hecho que poco a poco los hoteles pequeños vayan desapareciendo, dando así lugar a que grandes cadenas hoteleras provistas de tecnología moderna, con personal altamente capacitado y servicios rápidos, entren en el mercado.

La hotelería surgió a partir del siglo XVI, cuando el hombre al tener la necesidad de desplazarse por fines ya sean comerciales o voluntarios, requería alojarse en distintos puntos geográficos. Por esta razón, a lo largo de los caminos fueron adecuándose posadas, donde los viajeros podían hospedarse con sus caballos y comer a cambio de dinero. Desde este punto, durante los siglos XVII y XVIII, existe un crecimiento comercial significativo que obliga a las posadas a mejorar su condición, ofreciendo en sus instalaciones baños y dormitorios individuales. Por otro lado, "las instalaciones hoteleras costeras, surgen en la mitad del siglo XVIII, debido a la creencia popular de una función terapéutica en los baños de mar".<sup>3</sup>

Con la Revolución Industrial, los medios de transporte experimentaron una evolución que permitió a los viajeros desplazarse de manera más eficiente de un lugar a otro. Esto trajo consigo una nueva masa de gente interesada en trasladarse, a parte de los comerciantes, los turistas. En esta época los turistas eran gente adinerada que decidía salir de vacaciones fuera de la ciudad. Las exigencias de esta clase de gente para su lugar de hospedaje, también era muy distinta a la de los comerciantes. Por ende, surge la idea de los hospedajes de lujo seguido por el desarrollo de hoteles de distintas categorías.

---

<sup>3</sup> [www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html](http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html)

Después de la Primera Guerra Mundial hubo un auge en la construcción de hoteles, lo cual, le brindó a esta industria un crecimiento acelerado. En gran parte, este desarrollo fue la respuesta al crecimiento mencionado anteriormente, de vías y sistemas de comunicación que permitían el traslado rápido de mayor número de viajeros. El turismo y los caminos mantienen entre sí coexistencia. La aeronáutica comercial fue, indudablemente, uno de los factores más importantes en el desarrollo de la hotelería. El desarrollo de este nuevo medio de transporte fue apresurado, junto con el crecimiento del turismo.

La globalización, al eliminar las barreras al crecimiento del turismo, demanda una expansión y mejora de la infraestructura general de los países, por ejemplo construcción de aeropuertos, modernización y aumento de la capacidad de los ya existentes, al igual que la construcción y mejora de caminos e instalaciones turísticas. Todo esto surge después del Boom mundial del turismo durante la década de 1950.

En este periodo se descubre el turismo en masa, lo que se convierte en un condicionante en el mercado. Todos los factores ponen inmediatamente a la industria hotelera en un proceso de continua superación, creando mayor competencia en el mercado dado a la búsqueda de innovación dentro de los servicios que se ofrece al cliente.

### **Hotelería y turismo en el Ecuador:**

El Ecuador es un destino turístico dinámico, que ofrece una amplia variedad de sitios de esparcimiento diurnos y nocturnos, parques, museos, centros comerciales, patrimonio arquitectónico y demás. En los últimos años, la infraestructura turística ha mejorado, junto con la calidad de los servicios turísticos. De la mano del turismo en el país, surge progresivamente la necesidad de un desarrollo en el sector hotelero. El Ecuador cuenta además, con playas, selva amazónica e islas en la región insular, donde la alta demanda turística exige la aparición de establecimientos respetables donde se puedan realizar distintas actividades.

El concepto de la hotelería en el Ecuador, ha evolucionado de la mano del crecimiento y desarrollo del país. Durante los años 50, un grupo de empresarios hoteleros guayaquileños decide constituir y fundar una organización nacional que agrupe y represente los intereses del sector hotelero. Esta nueva asociación, fue conformada en un principio por hombres de renombre, propietarios de hoteles alrededor del Ecuador como, el Hotel Humboldt Internacional, Hotel Continental, Hotel Majestic, Hotel Pacífico, Hotel Tourist, Hotel Ritz y el Hotel Metropolitano, entre otros destacados establecimientos hoteleros. Como propósito fundamental de la asociación, se planteaba sentar las bases de lo que constituiría una institución donde se respalde la industria hotelera nacional.

En futuros años, la Asociación Hotelera Nacional del Ecuador (AHOTEC), ha trabajado en mantenerse y proyectar nacional e internacionalmente una imagen sólida de representatividad. Se han logrado grandes progresos en el sector hotelero que procuran incrementar y diversificar los servicios prestados por los establecimientos. El Ecuador pretende incrementar sus visitas turísticas cada año, para que de esta manera exista una mejora sensible en la ocupación hotelera, lo que consecuentemente trae consigo una mejora de tarifas.

Para lograr este objetivo, actualmente el distrito metropolitano ha contribuido con la recuperación del centro histórico, implementando museos, rutas turísticas y la publicación de varias guías. De igual manera, reforzar los contactos con la prensa especializada, con los operadores turísticos y crear promociones, son factores importantes que están en un proceso de marketing constante. En el campo del producto, se rescatará una red de artesanos del centro histórico, se reconstruirán los sitios de paseo y se recuperarán espacios para el fomento turístico.

A principios de los años 90, empezó a proyectarse de una manera sólida el turismo como una actividad fundamental para el desarrollo económico y social del Ecuador. El sector turístico durante esta época tuvo un incremento significativo, lo que impulsó al gobierno de ese entonces a crear todo un ministerio dedicado a la información y turismo, para así promover y fortalecer este sector.

Posteriormente, a fines de la misma década, un nuevo gobierno determina separar el ministerio de Turismo del de la Información, para así poder dar un mayor enfoque al turismo, separándolo de temas relacionados con la tecnología de la información y comunicación. Con esta reestructuración, se moderniza el ministerio de turismo y se crea nueva misión y visión para el manejo del turismo en el país.

**Misión:** “Fomentar la competitividad de la actividad turística, mediante procesos participativos y concertados, posicionando el turismo como eje estratégico del desarrollo económico, social y ambiental del Ecuador”.<sup>4</sup>

**Visión:** “Ser reconocido como líder en el desarrollo turístico sostenible en la región andina y consolidar el éxito de la actividad turística en el Ecuador a través de un modelo de gestión pública descentralizado, efectivo y eficiente”.<sup>5</sup>

Los objetivos dentro del sector turístico del Ecuador, tienen como fin: “el promover el desarrollo turístico mediante procesos participativos entre el sector público y privado, la utilización racional de recursos turísticos y la conservación de los recursos naturales y culturales. Lograr la sustentabilidad de la actividad turística en el país, consolidando la identidad e imagen turística del Ecuador en el ámbito nacional e internacional, estimular procesos de investigación turística que permitan la formación, incorporación y desarrollo de zonas turísticas actuales y potenciales”.<sup>6</sup> Actualmente en el país está creciendo una clase media que invierte su dinero, en asistir a eventos artísticos, deportivos, a viajar durante los feriados y en descubrir nuevos atractivos. Por esta razón es importante que se incremente en el país establecimientos como hoteles, que proporcionen estos servicios.

El poder facilitar el desarrollo turístico mediante la expedición de normas y políticas que regulen la actividad turística, fomentará la revalorización de la identidad ecuatoriana y de la exhibición de la diversidad cultural. Es esencial incentivar la creatividad e innovación de nuevos establecimientos, junto con la pro

---

<sup>4</sup> [www.turismo.gov.ec](http://www.turismo.gov.ec)

<sup>5</sup> [www.turismo.gov.ec](http://www.turismo.gov.ec)

<sup>6</sup> [www.consecuador-quebec.org/turismo.htm](http://www.consecuador-quebec.org/turismo.htm)

actividad en el país. Cifras presentan, que en la actualidad existe un incremento significativo en el número de visitantes que entran al país. Este movimiento debe ser preservado y promovido, ya que las divisas que ingresan a la economía del país generan empleo y estabilidad.

### **Desarrollo de la ciudad de Quito:**

La ciudad de Quito, capital del Ecuador, a principios del siglo XVII, luego de la conquista española conformada por Francisco Pizarro y Sebastián de Benalcázar, inicia un ordenamiento urbano impulsado por los mismos. La ciudad colonial fue organizada alrededor de una plaza mayor, en la que se ubicaron los edificios públicos y eclesiásticos de mayor jerarquía. Durante principios del siglo XX, la capital era principalmente un núcleo urbano no muy definido, a causa de su difícil topografía. Sin embargo, esta peculiaridad de la ciudad, con el transcurso del tiempo ha permitido diseños urbanos atrevidos.

En lo que se refiere a la conformación de los diferentes elementos urbanos, a partir de 1556, la ciudad contaba con plazas, calles, iglesias y residencias, pero con el tiempo durante el desarrollo y expansión urbanística de Quito, amplios establecimientos comerciales, parques, avenidas, centros de negocios y demás, han ido integrándose. Esto se debe a que desde un principio en la historia, Quito siempre fue un polo de desarrollo que atraía a la gente rural, la que eventualmente se establecía en las afueras de la ciudad; produciéndose asentamientos.

Los asentamientos humanos en el Ecuador, se fueron formando hasta 4000 metros sobre el nivel del mar, debido a la abundancia de tierra fértil en esos sectores. En las alturas se establecieron comunidades indígenas, quienes con el transcurso del tiempo se trasladaron a la ciudad, con la aspiración de un desarrollo económico y social. Este desarraigo de su entorno natural y cultural, crea un choque cultural entre los ciudadanos y la gente de campo.

Como consecuencia del asentamiento de gente nueva en el Centro Histórico, en la década de 1930, la clase alta que vivía en el centro empezó a desplazarse al norte. Este cambio se debe a que el Centro Histórico se convirtió

con el tiempo en un hacinamiento humano, que consigo traía problemas de salud como epidemias y escasez en los servicios básicos. De igual manera, empiezan a surgir más demandas en ámbitos como la salud, educación y vivienda. A partir de este cambio, surgieron barrios residenciales dentro del esquema de una 'ciudad jardín', donde se crea la primera urbanización de la ciudad conocida como, La Mariscal.

Entre las décadas del 30 y el 70, surgen hechos como el apareamiento del automóvil, que obligatoriamente demandaron cambios urbanos. Se incrementa de manera significativa la migración interna en Quito, lo que hace que los dueños de una casa de patio alquilen una de sus habitaciones para una familia entera. Quito también atraviesa un problema social grave por la falta de empleo.

A partir de la década de 1970, Quito se moderniza gracias al boom petrolero en Ecuador. Con esta nueva entrada económica al país, la ciudad se convirtió en una capital petrolera y en el segundo centro bancario y financiero del país. Sin embargo, la capital mantuvo una integración entre los elementos ecológicos, urbanísticos y culturales. En esta etapa, la construcción de edificios se disparó en la ciudad y muchos de los inversionistas involucrados en este desarrollo fueron arquitectos e ingenieros chilenos que llegaron al Ecuador huyendo del comunismo de Allende.

A pesar de que el progreso arquitectónico le concede a Quito cierto carácter cosmopolita, la ciudad posee y conserva un encanto de ciudad contemporánea y colonial. En el norte de Quito se ubica la ciudad moderna, donde se establecen grandes estructuras urbanas y comerciales. El centro de Quito en cambio reúne el legado colonial y artístico, ofreciendo un ambiente cultural. Pero de manera general, Quito está atravesado urbanísticamente de norte a sur con elementos de contraste.

En los últimos años, la ciudad ha estado sujeta a un cambio urbanístico con su extensión hacia los Valles de Tumbaco. Este crecimiento ha sido caótico y desordenado, sin embargo, ha permitido un notable crecimiento económico y

poblacional que ha generado avances en la industria, economía, comercio y hotelería, pero además ha configurado nuevos actores y nuevas demandas sociales.

En la zona norte de Quito, se encuentra el centro financiero y bancario de la ciudad. Las matrices de muchos de los principales bancos que operan en Ecuador se encuentran ubicadas en esta parte de la ciudad, así como otras entidades financieras de trascendental importancia como, la Bolsa de Valores de Quito, el Banco Central del Ecuador, el Servicio de Rentas Internas, la Superintendencia de Bancos; entre otras.

En los países industrializados, y más aún en países subdesarrollados como el Ecuador, se observan los inocultables peligros de la contaminación, el hacinamiento humano, las desigualdades socio-económicas y culturales que afectan la calidad de vida de todos los hombres sin distinción de niveles. El concepto de calidad de vida no es únicamente socio-económico. Se ha comprobado que antiguas zonas urbanas y rurales, que no disponían de servicios elementales de infraestructura no progresaban de manera ordenada. Por ello, el gobierno continúa impulsando proyectos de reformatión de zonas. A Quito, aunque no es una ciudad de gran magnitud, se la puede identificar como una ciudad completa, rica en muchos aspectos que se encuentran en un proceso positivo de mejoramiento y desarrollo.

### **Desarrollo del Centro Histórico de Quito:**

La ciudad de Quito, posee un centro histórico calificado como el más grande y uno de los mejores preservados de América. Fue uno de los primeros centros en ser declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1979. El Centro Histórico de Quito, se encuentra ubicado en el centro sur de la capital. El mismo cuenta con una superficie de 320 hectáreas y es considerado uno de los más importantes conjuntos históricos de América Latina.

El Centro tiene un sin número de edificaciones monumentales de gran diversidad en arte pictórico y escultórico. Es lamentable que durante varios años el

Centro haya estado descuidado, contribuyendo al deterioro de muchas de sus edificaciones y calles circundantes, que fueron invadidas por el comercio informal. El comercio se vió obligado a salir a las calles por la necesidad de trabajo y dinero creado por el hacinamiento, que poco a poco empezó hacer del centro un mercado popular.

Hoy en día, de manera progresiva todo ha cambiado gracias al programa que la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico impulsó para devolver a este lugar su imagen de años pasados. El Centro Histórico de Quito ha sido desde hace cuatro siglos, el espacio de mayor importancia simbólica de la nación ecuatoriana. El deterioro de este lugar empezó en 1930, con el traslado de residencia de los habitantes del Centro hacia nuevos lugares en el norte. Este hecho fue consecuencia de condiciones sociales, económicas e históricas. Todo esto hizo que muchas edificaciones del Centro Histórico quedaran abandonadas para ser posteriormente habitadas por pobladores pobres y migrantes del campo. Al mismo tiempo, económicamente el auge del cacao que venía del siglo 19, junto con la caída del mismo, hizo que el país entre en crisis. A la vez también hubo una gran influencia de la recesión por la que atravesaba los Estados Unidos.

En años posteriores, el auge del banano durante el gobierno de Galo Plaza, impulsa el crecimiento económico del país. Posteriormente a esto, empiezan las primeras exploraciones de petróleo, que consecuentemente crearon ingresos económicos por exportación. En 1972, se extrae el primer barril de petróleo, lo que significa que en el país ingresaron compañías transnacionales que desarrollaron divisas a la economía.

En la década de 1980, se crea el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, para uso exclusivo en la salvaguardia del patrimonio cultural de Quito, y se inicia una nueva política hacia el Centro Histórico, con acciones dirigidas a la rehabilitación de las distintas áreas públicas. La UNESCO ha cooperado con el Centro de Quito en proyectos de preservación, restauración, inventario y demás, de los bienes culturales de nuestro país. De acuerdo con la convención

establecida entre esta organización y la ciudad existe un compromiso de contribución moral y material para la preservación y desarrollo.

A simple vista, desde un ángulo arquitectónico y estético, parecería que Quito es una ciudad marcada por un carácter hispánico colonial. Algunos de sus lugares urbanos parecen estampas de aldeas del sur de España; algunas de sus calles se asemejan a los senderos romanos y árabes. Esto se debe a que los españoles estuvieron en dominio durante 700 años por los árabes, tiempo suficiente para adoptar sus estilos. Junto con esto los españoles, a través de las comunidades eclesiásticas educaron e influenciaron al indio para que sea un buen operador. La arquitectura colonial de las iglesias y las plazas quiteñas, construidas por indios y mestizos, han multiplicado los signos estéticos en las construcciones.

El Centro Histórico de Quito, es uno de los símbolos más grandes de la cultura ecuatoriana, debido a que en su formación han contribuido factores humanos, socio-políticos y culturales. El concepto urbanístico de la ciudad, tenía como planificación el mantener el sentido geográfico del lugar, sin embargo, con la necesidad del crecimiento humano y cultural de la ciudad este ha intentado mantenerse pero de una forma más ligera.

Caminar por el Centro Histórico de Quito en la actualidad, se ha convertido nuevamente en una experiencia placentera. La empresa encargada de la restauración y conservación de las iglesias, calles y plazas de este lugar ha implementado el Centro con varios sitios turísticos que invitan a propios y extranjeros a visitar el entorno.

#### **Declaratoria del Patrimonio Cultural de la Humanidad:**

El patrimonio o la identidad cultural de una ciudad, no sólo constituye el conjunto de caracteres que identifican integralmente a una nación y que fortalecen el sentimiento patriótico de un pueblo, sino que también son bienes materiales y económicos que contribuyen al ingreso nacional, mediante una política turística debidamente vigilada por la política cultural.

El patrimonio cultural es el conjunto de obras estéticas que representan los valores históricos de una nación, más su sociedad, que constituye como un testimonio viviente del pasado, el presente y la proyección del porvenir de toda una ciudad. En este amplio sentido, el patrimonio cultural podría decirse que se constituye desde la lengua, las obras artísticas, el pensamiento, la filosofía la religión y las costumbres y tradiciones, que configuran el carácter de una sociedad integral. Por ello, el patrimonio cultural debe ser concebido como un patrimonio histórico global.

A partir de la declaratoria, es responsabilidad moral de toda la comunidad nacional e internacional, para participar solidariamente en el esfuerzo que requiere la protección permanente de la ciudad. "El concepto de la defensa, preservación, restauración y revaloración de los conjuntos históricos y en general del patrimonio cultural debe proyectarse ahora en una concepción y una acción que integren o reintegren el hombre al ámbito histórico".<sup>7</sup>

Es de suma importancia mantener el patrimonio histórico, ya que este fomenta el sentimiento patriótico y psicosocial de las comunidades en proceso de afirmación nacional. De igual manera, toda proyección hacia el futuro que el hombre y la nación tenga, necesita de suficientes bases de sustentación.

#### **Historia de la residencia a intervenir:**

La residencia a intervenir, está situada en la parroquia González Suarez, ubicada en la esquina formada por las calles Venezuela y Mejía. Esta ubicación es muy favorable, ya que los principales atractivos turísticos del Centro de Quito como la Plaza Grande, el Palacio de Carondelet, La Catedral y demás, se encuentran tan solo a una cuadra y media de distancia.

El inmueble se estima que fue construido, a mediados de la década de 1940. Su dueño inicial, fue el señor Alejandro Gangotena. La vivienda cuenta con tres pisos y una terraza; cada planta tiene un área de 513.50m<sup>2</sup>. El estilo de la

---

<sup>7</sup> Cita textual entrevista General Fernando Dobronski

casa pertenece a la arquitectura republicana. Esta tiene una imitación de los elementos del neoclásico francés, y mantiene la distribución espacial colonial. Pero las diferencias más notables entre ambos estilos se establecen en las alturas de pisos, formas y decoración de la fachada como el almohadillado en planta baja, las molduras más geométricas alrededor de ventanas y puertas, la pintura en las paredes imitando mampostería los zócalos y cenefas con motivos geométricos y por último la pintura en paredes que imitan al mármol.

Esta residencia es una prueba tangible de la influencia de la actividad comercial en la clase alta y la creciente clase media. Ya que el inmueble en la planta baja funciona como espacio comercial, convirtiendo de esta manera a la edificación en casa comercial. El primero y segundo piso de la vivienda cuentan con doce espacios divididos por paredes y conectados con puertas alineadas en el centro, más un baño por piso. La terraza cuenta con cinco espacios tipo bodegas. El patio interior tiene un área de 20m<sup>2</sup>. La fachada es tratada simétricamente con líneas geométricas.

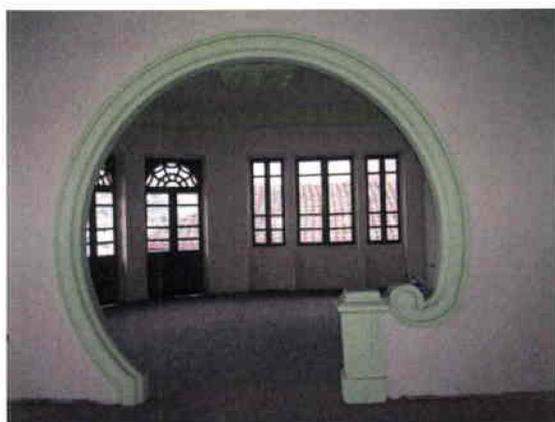
#### **Fotografías Residencia:**



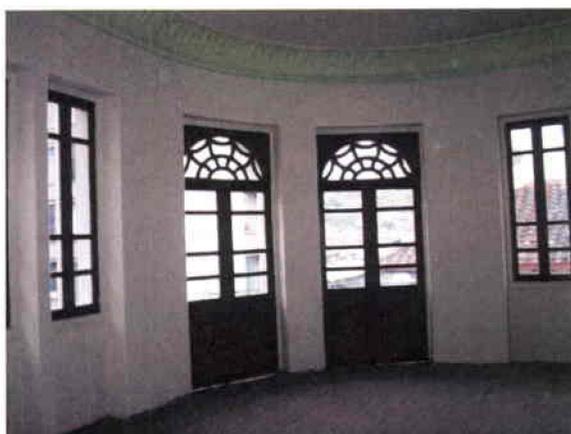
**Fachada Intersección Calle Mejía y Venezuela**



**Fachada Calle Mejía**



**Detalle Interior**



**Detalle Interior**



**Escaleras**



**Patio Interior**



**Vista Terraza**

### **El inicio de los Hoteles Boutique:**

El término Hotel Boutique es originario de los Estados Unidos. Los primeros hoteles boutique de diseño nacieron a principios de la década de 1980 en Nueva York, San Francisco y Londres. La particularidad de estos establecimientos generalmente es su entorno íntimo. Casi en su totalidad, estos hoteles son lujosos y no convencionales.

Los Hotel Boutique se diferencian de las grandes cadenas hoteleras por ofrecer un nivel de alojamiento, servicios e instalaciones personalizadas. Generalmente están ambientados con una temática o estilo particular. Son considerablemente más pequeños que los hoteles convencionales, teniendo desde tres hasta cien habitaciones. Muchos de estos establecimientos cuentan con instalaciones como restaurantes, bares y salas que están abiertos al público en general.

Los que generan la fuente principal de ingresos a estos hoteles son los viajeros corporativos. Los Hoteles Boutique son muy comunes en Las Vegas, donde cada hotel suele tener un diseño diferente y único por habitación. Habitualmente estos establecimientos se encuentran ubicados en edificaciones cuya arquitectura tiene un interés especial por tratarse de edificaciones antiguas rehabilitadas y adaptadas para tal función. Los hoteles de diseño o boutique, son la nueva tendencia turística en diversos países. En estos hoteles, la estética es parte fundamental de la propuesta, la fachada se respeta y los interiores se convierten en espacios nuevos, dejando ciertos elementos antiguos, como molduras en lugares donde estos puedan ser realmente apreciados.

### **Aparición de los Hoteles Boutique en Quito:**

Durante la última década, en la ciudad de Quito se ha ido realizando un inmenso proyecto de regeneración. El resultado de este trabajo ha sido la transformación del Centro Histórico. La inversión está dirigida a mejorar las condiciones del tráfico, restauración de mansiones y calles, construir nuevos centros comerciales y culturales.

Esta reforma ha servido de impulso para generar espacios nuevos en el mercado turístico y hotelero. El Hotel Patio Andaluz, en el año 2003 fue el primer Hotel Boutique montado en Quito. Junto con esta tendencia abrieron sus puertas otros hoteles correspondientes a la misma categoría como son el Hotel Plaza Grande, el Hotel Relicario del Carmen y la Villa Colonna. Todos estos hoteles funcionan dentro del Centro Histórico en antiguas edificaciones.

El surgimiento de esta clase de hoteles se debe, al gran atractivo que tiene el concepto que manejan estos establecimientos como misión. Los turistas de hoy en día, exigen un servicio personalizado durante su estadía y el sentirse como en casa, estando fuera de ella. Cada ambiente dentro de un Hotel Boutique posee un estilo individual y característico. En Quito, hasta el año 2003, solo se podía encontrar hoteles categorizados por estrellas y pertenecientes a grandes cadenas hoteleras. En el caso de los Hoteles Boutique, estos no pueden ser categorizados por ser únicos en sus estilos y mantener siempre un gusto refinado.

El Hotel Plaza Grande, está situado en el edificio perteneciente al antiguo Hotel Majestic. El Relicario del Carmen funciona dentro de una mansión del siglo XVII, ubicada en las calles Venezuela y Olmedo. Por otro lado, el hotel Villa Colonna está situado en una residencia ubicada en las calles Benalcázar y Esmeraldas. Este hotel en particular cuenta con tan solo cinco suites íntimas y exclusivas. Todos estos hoteles manejan un lenguaje contemporáneo donde la atención en los detalles, decorativos y en el servicio, es totalmente personalizada.

Aparte de estos Hoteles Boutique situados en el Centro de Quito, existen dos más; El Hotel Le Parc ubicado en la calle República del Salvador y el Nü House que se encuentra en la zona de la Mariscal. En estos dos hoteles, se puede apreciar un diseño interior innovador en el mercado, donde se busca salir de lo generalmente visto en otros lugares. Esto se puede apreciar a través del mobiliario utilizado, que en el caso del Hotel Nü House cada mueble fue diseñado especialmente para cada ambiente, por el juego de volúmenes que existe en los espacios y los distintos minuciosos detalles.

### **2.1.1.1 Marco Referencial:**

El marco referencial en el trabajo de fin de carrera, es la recopilación de todo aquello que sirve como información de apoyo para realizar una investigación. Es básicamente el repertorio de antecedentes y recursos que el investigador pueda encontrar sobre el tema a tratar. En este caso, un tema puntual como la historia de la hotelería en el centro histórico sirve como apoyo referencial.

### **Hotelería en el Centro Histórico:**

A partir de 1908, cuando el ferrocarril arribó a la ciudad de Quito, este al ser un símbolo de la revolución industrial, aceleró la modernización en la capital. Como resultado del mismo, se lleva a cabo un súbito desarrollo urbano. Este desarrollo urbano corresponde, a las exigencias de una planificación social, económica y urbanística, donde en conjunto a la expansión de la ciudad, se pretende mejorar la calidad de vida de la población, considerando temas como la cultura, la concepción política de los ciudadanos y la educación; como elementos esenciales para el desarrollo.

El Centro Histórico, durante este proceso de desarrollo, no deja de funcionar como un espacio de intenso comercio, movimiento político y afluencia de gente. Por este motivo, en el Centro Histórico se establece el primer hotel de lujo de la ciudad; el Hotel Majestic. El Hotel Majestic abrió sus puertas en 1943 y se destacó por su elegancia y color, que acogió a miles de turistas y demostró ser una de las mayores atracciones de la época.

Conjuntamente, el desarrollo urbano de la ciudad de Quito continuaba, la misma se expandió hacia el norte y el sur, donde el norte se convirtió en un área residencial y comercial para la gente de clase media alta y el sur se estableció como un área industrial y de residencia para la gente de clase baja. Una vez determinados estos sectores, los distintos gobiernos al igual que ciertas identidades privadas, han estudiado los diferentes puntos de atracción para realizar inversiones.

Desde 1978, cuando la ciudad de Quito fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, cada gobierno se ha enfatizado en impulsar el turismo en el país. Uno de los atractivos principales de la ciudad, es el Centro Histórico, el cual es rico en historia, cultura y monumentos arquitectónicos. Como consecuencia de una alta demanda turística, aparece la necesidad de abrir espacios recreativos y de alojamiento. Es aquí, donde empieza el desarrollo de la hotelería en el resto de la ciudad.

Durante el desarrollo del resto de la ciudad, el Centro Histórico, vuelve a encontrarse en un estado de abandono, aproximadamente durante un periodo de 15 años, donde las calles y distintas edificaciones se encuentran en deterioradas. En la década de los 90, empieza a desarrollarse un plan de rehabilitación del Centro Histórico, el cual es finamente aprobado en 1994.

El objetivo a largo plazo de este proyecto, era conservar y rehabilitar el patrimonio del Centro Histórico, devolverle de esta manera su importancia funcional, revitalizando las actividades comerciales y de servicios tradicionales, facilitando el acceso a los bienes y servicios, promoviendo el correcto uso y mantenimiento de los edificios públicos y privados. Este plan al incluir un mejoramiento en la obras de infraestructura urbana, como son veredas, señalización, mobiliario urbano, mantenimiento de plazas y seguridad, atrajo nuevamente a los inversionistas a realizar posibles proyectos.

Algunos de los proyectos que se desarrollaron en conjunto al plan de rehabilitación del Centro Histórico, fueron el Hotel Patio Andaluz, el Hotel Relicario del Carmen, Villa Colonna y el Hotel Plaza Grande. Todos estos hoteles toman lugar en antiguas residencias que se destacan por su singular arquitectura. Cada hotel cuenta con servicios adicionales como son restaurantes y servicio de spa, lo que crea un atractivo adicional tanto para turistas y como para locales.

**Fotografías de los referentes arquitectónicos:**



**Hotel Plaza Grande 1943**



**Hotel Patio Andaluz**



**Hotel Villa Colonna**



**Hotel Relicario del Carmen**

### **Análisis de los referentes arquitectónicos:**

El Centro Histórico de Quito, posee un sin número de edificaciones exquisitas en arquitectura. Los estilos de los mismos varían mucho, dado a que existen inmuebles con inclinación mudejar y plateresca, al igual que neoclásicos y eclécticos, algunas iglesias tienen un toque barroco, manierista y neogótico. Todos estos factores hacen del Centro Histórico un espacio único. En total, el centro alberga 130 construcciones históricas, que por su lado contienen esculturas y cuadros igualmente valiosos.

Teniendo esto en cuenta, nace la iniciativa por invertir en el sector, creando atractivos turísticos. Algunos de estos inmuebles, con el transcurso de los años han sido adaptados a establecimientos de alojamiento. Actualmente, algunos de los hoteles ubicados en el Centro Histórico como, el Hotel Plaza Grande, el Patio Andaluz, el Relicario del Carmen y Villa Colonna, son lugares singulares, debido a las características del edificio y a la ambientación propuesta por sus propietarios.

En lo que se refiere al Hotel Plaza Grande, esta edificación posee una arquitectura neoclásica y ecléctica. El mismo se distingue por romper la homogeneidad de las alturas de las casas coloniales en el Centro Histórico. En cuanto a las acomodaciones del hotel, este cuenta con 15 suites ambientadas en su totalidad al estilo de los años 30 y 40, dos restaurantes y un café. El hotel cumple con todas las exigencias de un hotel boutique de lujo.

En la misma cuadra del Hotel Plaza Grande, se encuentra el Patio Andaluz. Este hotel fue el que lideró el proceso de retorno del turismo al Centro Histórico. El Patio Andaluz es reconocido por resaltar el estilo colonial, contiene muchos detalles en madera y en general el ambiente intenta recrear la época del siglo XVI.

Paulatinamente se ha ido rehabilitando el Centro Histórico durante los últimos años, sin embargo todas las propuestas han girado en torno a una misma tendencia. El centro y sus distintas edificaciones, también se prestan para dar lugar a espacios interiores innovadores, que no sean necesariamente replicas de un tiempo pasado. Al presentar un Hotel Boutique que logre una equilibrada fusión entre lo contemporáneo y lo antiguo, se puede llegar a un partido arquitectónico interesante, funcional y acogedor.

### **3. Capítulo III**

#### **3.1 Marco Empírico:**

El marco empírico se refiere a los diferentes conceptos, análisis y descripciones que sirven de soporte para desarrollar una teoría. Ciertas observaciones permiten conocer nuevas necesidades en la investigación y permiten un mejor desarrollo del proyecto.

##### **3.1.1 Análisis del entorno:**

La residencia elegida para el desarrollo del Hotel Boutique, está situada en la esquina entre las calles Venezuela y Mejía en el Centro Histórico. Esta es una ubicación muy favorable, ya que la casa se encuentra a cuadra y media de la Plaza Grande, el Palacio de Carondelet, la Catedral, el parqueadero Cadisan y está diagonal al antiguo edificio del Círculo Militar. Desde la terraza, se puede apreciar claramente la Basílica. Debido a todos estos factores, el Hotel Boutique ya tendría ciertas ventajas en comparación a otros posibles establecimientos.

Este sector sigue siendo un espacio con gran afluencia de gente, transporte colectivo y de mucho movimiento comercial. Por este motivo, el nivel de ruido que se maneja en esta área es considerable, por ende los vidrios que se propone ser colocados en todas las ventanas del hotel son de 15mm de espesor.

El edificio en el exterior está marcado por características del estilo neoclásico francés. Las líneas rectas predominan de manera vertical en todo el conjunto. Actualmente la casa es de color blanco con ventanería y puertas de madera. Los balcones son de hierro forjado. La residencia es sobria e impone mucho estilismo y formalidad.

**Fotografías entorno:****Vista Calle Venezuela****Vista Terraza****3.1.1 Análisis técnico de la residencia:**

En lo referente al análisis técnico y físico de la edificación, dado a que la residencia a intervenir es un lugar construido durante la década de 1940, y no se ha tenido un continuo mantenimiento del mismo, los acabados, estructura y demás elementos como puertas, techos, ventanería, escaleras y pisos que componen el lugar, se encuentran en un estado de deterioro.

El revestimiento de las paredes y todos los espacios por donde recorren las diferentes tuberías de agua, están enmohecidas. La casa en su totalidad requiere de algún tipo de intervención, como es el reforzar estructuras, cambiar pisos, revestir paredes y demás.

Por otro lado, en lo que se refiere a las instalaciones hidráulicas y sanitarias, existe una acometida, medidor y otros componentes, sin embargo la condición de los mismos es tan mala que necesita de un cambio total, ya que todas las piezas son inservibles. Las pocas tuberías que se pueden observar en la vivienda son de hierro galvanizado.

Por último, en lo que se refiere a las instalaciones eléctricas, estas son las que se encuentran en mejor estado que en cualquier otro elemento de la casa. Las cajas de breakers siguen en el mismo lugar y no aparentan mayor daño, sin embargo no existen mayor cantidad de puntos de tomacorrientes. En cada espacio existe un punto de luz.

La residencia aparenta haber sido intervenida en varias ocasiones años atrás. Esto ha provocado que no exista una uniformidad en el espacio interior de la edificación. Muchos de sus espacios, como el patio interior, han sido modificados donde materiales como el metal, fue añadido en cerchas para sostener un piso de ladrillo de vidrio que cierra el vano tradicional del patio interior. Este tipo de adiciones se pueden encontrar en toda la residencia, donde muchas de las cenefas originales y demás tipos de molduras no fueron correctamente conservadas y en el intento de hacerlo perdieron su estilo.

El piso de la casa es de madera. Este es original, pero su estado es deplorable. La pintura de paredes es reciente. Estas son de color blanco, sin embargo, en la parte de las escaleras de servicio se conserva la pintura original que es una imitación a mármol.

**Fotografias residencia:****Pintura Original****Piso Madera Original****Molduras de Techo Originales**

## **4. Capítulo IV**

### **4.1 Síntesis:**

A través de la síntesis, se intentará exponer una apreciación global sobre todo el tema del proyecto de fin de carrera, donde los diferentes conceptos tratados anteriormente respaldarán la propuesta arquitectónica. El estudio abarcará un análisis de todos los componentes culturales que intervienen para asegurar un medio ambiente que se encuentre en armonía con el entorno.

#### **4.1.1 Diagnóstico y conclusiones:**

El trabajo de fin de carrera pretende demostrar cómo llegar a un proyecto arquitectónico completo y real, que responda claramente a las determinantes y condicionantes históricas, funcionales y formales de la determinada edificación. La vivienda escogida para realizar el proyecto es de cuatro pisos y cada planta tiene un área de 513.50m<sup>2</sup>.

La investigación y la planificación del proyecto arquitectónico pretende solucionar las necesidades existentes y llegar de esta manera a diseñar un proyecto que demuestre arquitectura interior en esencia. Este objeto arquitectónico, se logrará con la función de tener un centro integrador y generador de apoyo a las actividades culturales y recreacionales necesarias, adicionalmente consiguiendo una conexión integradora entre el entorno y los espacios interiores.

Reestructurar, remodelar y rediseñar el espacio construido aplicando correctamente sistemas constructivos contemporáneos de refuerzo que no entren en contradicción con la imagen interior de la vivienda ni el entorno del sector; es uno de los propósitos. También se crearán espacios interiores innovadores, equilibrados, dinámicos y confortables, que complementen al nuevo concepto que se habilitará en la vivienda y que satisfagan las necesidades de los usuarios.

En lo referente al diseño del proyecto, se verán aplicados conceptos básicos de ergonomía, diseño de muebles, luminotecnia, teoría del color, textiles y demás temas fundamentales para obtener un diseño sólido. El resultado de todo el análisis efectuado, teniendo en cuenta las necesidades del estilo del hotel y de los usuarios, se verá reflejado en la totalidad del partido arquitectónico. Esto será debidamente sustentado con la presentación de un programa arquitectónico con las áreas del proyecto, un estudio de zonificación, un cuadro de relaciones funcionales, flujogramas, organigramas, plantas amobladas, plantas de instalaciones hidrosanitarias, cortes, elevaciones, perspectivas y demás elementos que muestren el proyecto a detalle.

Al diseñar un Hotel Boutique de lujo en el Centro Histórico, utilizando una vivienda particular abandonada, se aportará al turismo, brindando un lugar de hospedaje y recreación a extranjeros. Se fomentará una imagen positiva de la ciudad con la propuesta arquitectónica. Finalmente, al reformar la vivienda existente en abandono, automáticamente se incrementará la actividad, limpieza y trabajo en el sector. El proyecto será concebido bajo el concepto de crear ambientes con una temática de estética particular, personalizada y atributos sobresalientes de interiorismo.

#### **4.1.1.1 Acercamiento a la propuesta arquitectónica:**

El planteamiento arquitectónico general del proyecto de fin de carrera, es crear un espacio que refleje una arquitectura contemporánea sutil y sencilla. Lo que se tratará de transmitir, es un lenguaje de incorporación entre lo antiguo y lo nuevo, extrayendo espacios de gran fuerza con muros rigurosos y planos que desarrollen volúmenes y espacios, complementados por la cromática y el juego de la luz natural y artificial. De igual manera, se intentará crear amplios espacios abiertos equilibrados.

En cuanto al mobiliario, este será manejado con la misma clase de líneas y cortes que los demás elementos arquitectónicos, para de esta manera crear armonía entre el mobiliario y el espacio. Los materiales que se utilizarán son el

vidrio, el hormigón y el metal. Estos al tener un carácter natural de gran peso, se verán atenuados por el uso de la madera.

En lo referente a la organización arquitectónica, el programa general consiste en cuatro zonas generales que son: la zona administrativa, zona de servicio, zona de servicio al público y la zona privada de habitaciones. Cada una de estas zonas se subdivide en áreas donde se realizan actividades específicas.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libro:

**CEVALLOS**, ALFONSO, Arte, Diseño y Arquitectura en el Ecuador, Museo del Banco Central del Ecuador, 1994.

**LUJÁN**, NÉSTOR, Historia de la gastronomía, Folio Ediciones S.A, 1997.

**MOYA**, ROLANDO, Quito Arquitectura de la Memoria, Ediciones Trama, 2000.

**ORDOÑEZ**, JUAN, Casa Ecuatoriana, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003.

**PERALTA**, EVELIA, Guía Arquitectónica de Quito, Dirección de Planificación, 1991.

**PERALTA**, EVELIA, Quito Patrimonio Cultural, Dirección de Planificación, 2003.

**VILLACÍS**, CARLOS. Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 1988.

### Documento de Internet:

Historia de la hotelería, [www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html](http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html), 2008.

Boutique Hotel, [http://es.wikipedia.org/wiki/Hotel#Hoteles\\_boutique](http://es.wikipedia.org/wiki/Hotel#Hoteles_boutique), 2008.

Turismo Ecuador, [www.consecuador-quebec.org/turismo.htm](http://www.consecuador-quebec.org/turismo.htm), 2008.

Arquitectura, [www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf](http://www.institucional.us.es/arquitectura/estudios/doctor/teoria.pdf), 2008.

Quito, <http://www.quito.gov.ec/municipio/htm>., 2008.

Turismo en el Ecuador, [www.turismo.gov.ec](http://www.turismo.gov.ec), 2008.

### Entrevista:

**DOBRONSKI**, FERNANDO, Quito, 27-04-2008.

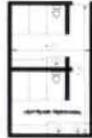
## 5. CAPÍTULO V

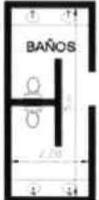
### 5.1 Programa Arquitectónico:

PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA								ESQUEMA
AREA	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	CANTIDAD	DIMENSIONES	AREA(m2)	% CIRCULACIÓN	TOTAL	
LOBBY	Área de circulación de ingreso y salida.	N/A	N/A	N/A	N/A	12m2	12m2	
RECEPCIÓN	Área de atención al público.	Mesa Silla	1 1	1.5 x 0.70 0.50 x 0.50	1.30	11.70m2	13m2	
ADMINISTRACIÓN	Área de trabajo.	Escritorio Silla	2 4	1.6 x 0.70 0.50 x 0.50	3.24	12.76m2	16m2	
BOUTIQUE	Área de atención y ventas al público.	Mesa Silla Plataforma A Plataforma B	1 1 2 1	1.3 x 0.70 0.50 x 0.50 1.3 x 0.40 3.0 X 0.50	3.70	8.30m2	12m2	

RESTAURANTE	Área de atención al público.	Mesa Host	1	1.7 x 0.40	24.03	58.97m <sup>2</sup>	83m <sup>2</sup>	
		Mesa A	7	1.50 x 0.90				
		Mesa B	4	0.75 x 0.90				
		Silla	28	0.50 x 0.40				
		Banca	1	9.20 x 0.50				
		Sofá	1	2.0 x 0.50				
COCINA RESTAURANTE	Área de trabajo.	Mesón	1	9.0 X 0.60	13.18	13.82m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>	
		Cocina de plancha	2	1.75 X 1.30				
		Fregadero de platos	1	0.80 X 0.50				
		Fregadero verduras	1	0.80 X 0.50				
		Horno	2	0.80 X 0.80				
		Alacena	1	2.3 x 0.50				
CUARTO FRÍO RESTAURANTE	Almacenamiento.	Estantes	2	1.10 x 0.40	0.88	2.12m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	
CAFÉ-BAR	Área de trabajo.	Mesón lavabo	1	3.0 x 0.50	3.58	4.42m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	
		Barra	1	4.16 x 0.50				

GRILL	Área de trabajo.	Cocina de plancha	1	1.30 x 0.60	1.41	1.79m <sup>2</sup>	3.20m <sup>2</sup>	
		Congelador	1	0.90 x 0.70				
ZONA MESAS CAFÉ-BAR	Área de atención al público.	Mesa	3	0.40 x 0.70	5.34	18.66m <sup>2</sup>	24m <sup>2</sup>	
		Silla	9	0.60 x 0.50				
		Taburetes	6	0.30 diametro				
BAÑO RESTAURANTES	Área de clientes.	Mesón lavabos	2	2.30 x 0.60	3.24	8.76m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	
		Inodoros	2	0.40 x 0.60				
BODEGA PLANTA BAJA	Almacenamiento.	Estantes	1	2.25 x 0.40	0.90	3.70m <sup>2</sup>	4.60m <sup>2</sup>	
CUARTO DE MÁQUINAS	Espacio de máquinas.	Generador	1	1.60 x 0.80	2.92	9.08m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	
		Termostato	1	1.0 x 1.0				
		Bomba	1	0.80 x 0.80				

LAVANDERÍA	Área de trabajo.	Lavadora Secadora Plancha Estante	2 2 2 1	0.80 x 0.80 0.80 x 0.80 0.80 x 0.80 2.8 x 0.40	4.96	6.04m <sup>2</sup>	11m <sup>2</sup>	
HABITACIONES	Área de clientes.	Cama individual Cama Queen Cama matrimonial Sofá A Sofá B Mesa de centro Veladores Puff Banca Asiento reclinable	4 3 6 4 5 7 20 15 5 1	1.10 x 2.10 1.30 x 2.10 2.0 x 2.10 2.75 x 0.80 2.0 x 0.80 0.70 x 0.40 0.50 x 0.40 0.50 x 0.50 1.50 x 0.50 1.20 x 0.80	73.85	268.15m <sup>2</sup>	342m <sup>2</sup>	
BAÑOS HABITACIONES	Área de clientes.	Inodoros Mesón lavabos A Mesón lavabos B Duchas A Duchas B	11 8 3 8 3	0.40 x 0.60 0.60 x 0.60 2.15 x 0.60 1.40 x 0.85 1.05 x 1.05	22.22	28.18m <sup>2</sup>	50.40m <sup>2</sup>	
WALKING CLOSET HABITACIONES	Almacenamiento.	Closet A Closet B	8 6	1.40 x 0.60 0.80 x 0.60	9.60	2.4m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	
VESTIDOR PERSONAL	Área de vestir.	Lockers Mesón lavabos A Mesón lavabos B Inodoros Duchas	2 1 1 2 4	2.20 x 0.45 2.0 x 0.60 1.0 x 0.60 0.40 x 0.60 1.60 x 0.90	10.02	21.98m <sup>2</sup>	32m <sup>2</sup>	

SALAS DE ESTAR	Área de clientes.	Sofá Mesa de centro Sillón Mesa auxiliar	6 10 10 3	1.40 x 0.80 0.80 x 0.50 0.70 x 0.70 0.60 x 0.60	16.70	53.30m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>	
BAR RESTAURANTE	Área de atención al público.	Mesa Silla Sillón Mesa de centro	3 20 10 9	1.0 x 0.70 0.50 x 0.40 1.0 x 0.60 0.70 x 0.40	14.62	89.38m <sup>2</sup>	104m <sup>2</sup>	
COCINA BAR-RESTAURANTE	Área de trabajo.	Mesón Cocina de plancha Fregadero de platos Fregadero verduras Horno Alacena	1 1 1 1 1 1	6.80 x 0.60 2.30 x 0.80 0.80 x 0.50 0.80 x 0.50 0.80 x 0.80 2.0 x 0.50	8.36	10.64m <sup>2</sup>	19m <sup>2</sup>	
CUARTO FRÍO BAR-RESTAURANTE	Almacenamiento.	Estante	2	1.30 x 0.40	1.04	1.84	3m <sup>2</sup>	
BAÑO BAR-RESTAURANTE	Área de clientes.	Mesón lavabos Inodoros	2 2	2.30 x 0.60 0.40 x 0.60	3.24	8.76m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	
					<b>TOTAL:</b>		<b>885.20m<sup>2</sup></b>	

## 5.1.1 Cuadro de acabados:

CUADRO DE ACABADOS							
AREAS	PISO	BARREDERAS	PAREDES	CIELO RASO	PUERTAS	VENTANAS	MUEBLES
LOBBY	Piedra pulida cuadrada de diferentes tamaños con acabado mate.	N/A	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Counter de información, estructura de triplex de 10mm con enchape de madera nogal y detalle de vidrio con iluminación.
RECEPCIÓN	Piedra pulida cuadrada de diferentes tamaños con acabado mate.	N/A	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	N/A	N/A	Sofás individuales con mesa de centro con estructura de madera y enchape nogal.
ADMINISTRACIÓN	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Vidrio laminado de seguridad de 11mm con estructura de madera con tiraderas de acero inoxidable.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Escritorio con sillas y archivador para documentos, de estructura de triplex de 10mm con enchape de madera nogal.
BOUTIQUE	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Vidrio laminado de seguridad de 11mm con estructura de madera con tiraderas de acero inoxidable.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Counter de información, estructura de triplex de 10mm con enchape de madera nogal y detalle de vidrio con iluminación.
CAFÉ-BAR	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	N/A	N/A	Sofás individuales con mesas rectangulares de estructura de madera con enchape nogal.

<b>GRILL</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color slate brown.	Porcelanato slate brown de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Planchas de cocina.
<b>RESTAURANTE</b>	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Vidrio laminado de seguridad de 11mm con estructura de madera con tiraderas de acero inoxidable.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Sillas y mesas de estructura de madera con enchape nogal.
<b>COCINAS</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color avignon.	Porcelanato avignon de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Mesones de acero inoxidable con sus respectivos cajones y repisas de almacenamiento.
<b>CUARTOS FRIOS</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color avignon.	Porcelanato avignon de 5cm.	Porcelanato antideslizante de 60x30cm color avignon.	Losa enlucida y pintada.	Puerta de aluminio.	N/A	Armarios de congelación y repisas refrigeradas para guardar alimentos.
<b>BAÑOS CLIENTES</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color camino.	Porcelanato camino de 5cm.	Mosaico de vidrio aperlado.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Mesón de mármol color negro absoluto. Grifería de acero inoxidable, inodoros y lavabos Briggs color blanco.
<b>CUARTO DE MÁQUINAS</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color charcoal.	Porcelanato charcoal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Losa enlucida y pintada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Repisas de almacenamiento en aluminio.

<b>BODEGAS</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color charcoal.	Porcelanato charcoal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Losa enlucida y pintada.	Taborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Repisas de almacenamiento en aluminio.
<b>LAVANDERÍA</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color charcoal.	Porcelanato charcoal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color blanco.	Losa enlucida y pintada.	Taborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Colgadores de acero anclados al techo.
<b>HABITACIONES</b>	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color sand drift. Y otros colores combinados.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Taborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Diversos muebles de estructura de madera con enchape. Sofás con estructura de madera y distintos tapices.
<b>BAÑOS</b> <b>HABITACIONES</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm de diversos colores de acuerdo al mosaico de pared.	Porcelanato del color del piso de 5cm.	Mosaico de vidrio en diversos colores.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Taborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	N/A	Mesones de mármol de distintos colores de acuerdo al ambiente. Grifería de acero inoxidable, inodoros y lavabos color blanco Briggs.
<b>SALAS DE ESTAR</b>	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona satinado color sand drift. Y otros colores combinados.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	N/A	N/A	Diversos muebles de estructura de madera con enchape. Sofás con estructura de madera y distintos tapices.

<b>VESTIBOR PERSONAL</b>	Porcelanato antideslizante de 60x60cm color arignon.	Porcelanato arignon de 5cm.	Porcelanato antideslizante de 60x30cm color arignon.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	Tamborada de triplex sobre estructura de madera con enchape nogal.	Vidrio de 6mm con estructura de madera nogal.	Lockers de metal hechos a medida.
<b>BAR-RESTAURANTE</b>	Tablón de nogal americano color Vintage Brown.	Nogal de 5cm.	Pintura Super Corona varios colores.	Plancha de gypsum estucada y pintada con estructura metálica galvanizada.	N/A	Vidrio de 6mm con estructura de aluminio anodizado color natural.	Sofás de 2 puestos y sillas con mesas rectangulares de estructura de madera con enchape nogal.

#### **5.1.1.1 Memoria Descriptiva:**

El proyecto de fin de carrera consiste en reformar una vivienda en abandono, situada en el Centro Histórico, para convertirla en un Hotel Boutique.

Un Hotel Boutique se caracteriza por ofrecer un nivel de alojamiento, servicios e instalaciones personalizadas. Generalmente están ambientados con una temática o estilo particular, inclusive diseñando cada habitación con un estilo diferente. Estos hoteles son considerablemente más pequeños que los establecimientos de alojamiento convencionales y muchos de estos lugares cuentan con instalaciones como restaurantes, bares y cafés que están abiertos al público en general. En estos hoteles, la estética es parte fundamental de la propuesta.

Una vez comprendido el concepto global de los Hoteles Boutique, se optó como planteamiento general arquitectónico del proyecto de fin de carrera, crear un espacio que refleje una arquitectura contemporánea sutil y sencilla. Lo que se tratará de transmitir, es un lenguaje de incorporación entre lo antiguo y lo nuevo, extrayendo espacios de gran fuerza con muros rigurosos y planos que desarrollen volúmenes y espacios, complementados por la cromática y el juego de la luz natural y artificial. De igual manera, se intentará crear amplios espacios abiertos equilibrados.

El proyecto se encuentra situado en la esquina formada por las calles Venezuela y Mejía. Esta ubicación es muy favorable, ya que los principales atractivos turísticos del Centro Histórico como, la Plaza Grande, el Palacio de Carondelet, La Catedral y demás, se encuentran cerca. La vivienda cuenta con tres pisos y una terraza; cada planta tiene un área de 513.50m<sup>2</sup>.

En lo referente a la organización arquitectónica, el programa general consiste en cuatro zonas generales que son: la zona administrativa, zona de servicio, zona de servicio al público y la zona privada de habitaciones. Cada una de estas zonas se subdivide en áreas donde se realizan actividades específicas.

La primera zona denominada, zona administrativa, consta de:

- Secretaria
- Oficina Administrador

La segunda zona denominada, zona de servicio, consta de:

- Vestidor para el personal.
- Bodegas.
- Lavandería
- Cuarto de máquinas
- Ascensor servicio

La tercera zona denominada, zona de servicio al público, consta de:

- Lobby y recepción
- Boutique
- Café – Bar
- Restaurante
- Bar – Restaurante
- Salas de estar
- Baños hombres y mujeres

La cuarta zona denominada, zona privada de habitaciones, consta de:

- 11 Habitaciones con baño privado

En cuanto al mobiliario, este será manejado con la misma clase de líneas y cortes que los demás elementos arquitectónicos, para de esta manera crear armonía entre el mobiliario y el espacio. Los materiales que se utilizarán son el vidrio, el hormigón y el metal. Estos al tener un carácter natural de gran peso, se verán atenuados por el uso de la madera.

Debido a que la edificación se encuentra en abandono, el estado actual del sistema de instalaciones hidráulicas es totalmente deplorable; por ende este debe

ser cambiado en su totalidad. Sin embargo, el sector donde se encuentra la casa, cuenta con un buen servicio de abastecimiento de agua potable que es proporcionado por la municipalidad.

La acometida se encuentra ubicada sobre la fachada de la calle Mejía, donde se utilizaba una tubería de hierro galvanizado que será reemplazada por PVC. En lo que se refiere a la nueva propuesta para las instalaciones hidráulicas del proyecto, se utilizará una tubería de cobre de  $\frac{3}{4}$  de pulgada, la cual se conecta a un medidor y continúa hasta conectarse con una cisterna de 3 x 3 x 3 metros cúbicos, ubicados en la planta baja. El agua de la cisterna será succionada por una bomba que abastecerá con buena presión el agua hacia todo el hotel.

En lo referente a la tubería que se conecta directamente con los lavabos, duchas e inodoros, esta será de  $\frac{1}{2}$  pulgada de diámetro a diferencia de la utilizada en la acometida.

El proyecto al tratarse de adaptar una vivienda a un hotel, requiere de un incremento considerable de tubería y demás piezas esenciales en las instalaciones sanitarias. El número de baños en la vivienda se cuadruplicará, lo que significa que el número de cajas de revisión será mayor debido a la distribución de los baños por la casa.

Existirán dos redes separadas, una encargada de desechar las aguas servidas de todo el lado izquierdo de la residencia y otro que trabajará para los baños del lado derecho. De esta manera, se evitará una congestión y colapso del sistema sanitario. En total serán colocadas seis cajas de revisión en la planta baja, las que se conectan por medio de un tubo PVC de 4 pulgadas de diámetro con una pendiente del 1%. Por otro lado, todas las tuberías que se conectan al tramo principal que provienen de lavabos, duchas y sifones, serán de 2 pulgadas de diámetro.

La última caja de revisión que tiene salida hacia el sistema de alcantarillado del municipio, está ubicado sobre la calle Mejía.

El estudio abarcará un análisis de todos los componentes culturales que intervienen para asegurar un medio ambiente que se encuentre en armonía con el entorno. En lo referente al diseño del proyecto, se verán aplicados conceptos básicos de ergonomía, diseño de muebles, luminotecnia, teoría del color, textiles y demás temas fundamentales para obtener un diseño sólido. El resultado de todo el análisis efectuado, teniendo en cuenta las necesidades del estilo del hotel y de los usuarios, se verá reflejado en la totalidad del partido arquitectónico.