



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

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

Profesor Guía

Mgt. Pablo Mauricio López López

Autor

Mercedes Guadalupe Álvarez Mena

Año

2017

DECLARACIÓN PROFESOR GUÍA

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

Pablo Mauricio López López

Magister en rehabilitación urbana y arquitectónica

CI.: 1705600367

DECLARACIÓN PROFESOR CORRECTOR

“Declaro haber revisado este trabajo, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”

María Gabriela Jervis

Master en Diseño de Interiores

CI.: 0919046672

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”

Mercedes Guadalupe Alvarez Mena

CI.: 1725049769

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mis padres y hermanas, por creer en mí y ser un constante apoyo durante toda mi carrera. Y a mis amigos, por darme las fuerzas para seguir adelante.

DEDICATORIA

El presente trabajo va dedicado a mis padres, pilares importantes en mi vida y mi motivación diaria. Quienes hicieron posible mi formación académica y la culminación de ésta.

RESUMEN

La propuesta de rediseño interiorista del Hotel Boutique - Sky Bar en los dos últimos pisos de La Torre The Point, consiste en un proyecto dirigido hacia turistas nacionales, extranjeros y público en general que buscan hospedaje y entretenimiento exclusivo dentro de la ciudad de Guayaquil.

La Torre The Point se encuentra ubicada en una zona privilegiada de la urbe, el Complejo Ciudad del Río, junto al Río Guayas. El proyecto se desarrollaría en los dos últimos pisos del edificio más alto de Ecuador, el mismo que cuenta con un número de 36 pisos. Aprovechando entonces, la vista panorámica que las edificaciones de altura conciben, haciendo de éste detalle el plus principal.

Se tiene a disposición un área de 1628 m², repartida entre un piso y otro, para realizar la intervención. Por una parte, el Hotel Boutique se desarrollaría en el Piso 34 de la edificación. Cuenta con área administrativa, lobby, habitaciones, cuartos de utilería, área de empleados y cuarto de ropa blanca.

Por otra parte, el Piso 35 estaría destinado para el área de entretenimiento del Hotel. El mismo que incluye un restaurante, áreas húmedas y la innovadora propuesta de un Sky Bar.

Cabe mencionar que el Piso 36, está diseñado para el funcionamiento de las instalaciones del edificio en su totalidad motivo por el cual no se puede intervenir.

El proyecto se basa en el lujo, el elitismo y la elegancia, motivo por el cual se ha escogido el estilo contemporáneo como la base de diseño estético y funcional. De donde se abstrae la cromática, texturas, y formas; conjuntamente con la aplicación de pisos, paredes y tumbados mixtos. La suma de estos elementos se ven reflejados en el interiorismo y generan una identidad muy marcada.

ABSTRACT

The interior design proposal is about the redesign of a Boutique Hotel - Sky Bar on the two last floors of the building The Point, is a project directed among national tourists, foreigners and general public that seek lodging and exclusive entertainment within the city of Guayaquil.

The The Point tower is located in a privileged area of the city, the Ciudad del Río Complex, next to the Guayas River. The project will be developed in the two last floors of the highest building in Ecuador, which has a number of 36 floors. Taking advantage of the panoramic view that the tall buildings conceive, making of this detail the main plus.

The area available for the project development is 1628 m², distributed between two floors. On the one hand, the Boutique Hotel would be developed on the 34th floor of the building. It has an administrative area, lobby, bedrooms, utility rooms, employee area and a laundry room.

On the other hand, the 35th Floor would be destined for the entertainment area of the Hotel. The same that includes a restaurant, wet areas and the innovative idea of a Sky Bar.

It's important to mention that the 36th floor is designed for the operation of the building's facilities such as air conditioner system and electric control devices, that's why costumers are not allowed to get inside this area so there is no chance to make an interior intervention.

The project is based on luxury, elitism and elegance. The contemporary style has been chosen as the basis of a visual and functional design. The chromatic, textures, and forms are all related to the chosen style. The application of mixed floors, walls and ceilings over the area keep in touch with the elements above. The sum of these characteristics are reflected in the interior and generate a very marked identity.

ÍNDICE

1. CAPÍTULO I. DENUNCIA DEL TEMA.....	1
1.1 Introducción.....	1
1.2 Objetivos.....	2
1.2.1 Objetivo General.....	2
1.2.2 Objetivo Específico.....	2
1.3 Formulación.....	3
1.3.1 Justificación.....	3
1.4 Alcances.....	4
1.5 Análisis F.O.D.A.	5
2. CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	7
2.1 Marco Histórico.....	7
2.1.1 Tipología: El alojamiento turístico.....	7
2.1.3 Historia del desarrollo de restaurantes y bares.....	13
2.1.4 Síntesis del Marco Histórico.....	16
2.2 Marco conceptual.....	16
2.2.1 Definición: Alojamiento Turístico.....	16
2.2.2 Clasificación Nacional.....	17
2.2.3 Categorización Internacional.....	21
2.2.5 Concepto y clasificación de restaurantes y bares.....	25
2.2.5 Síntesis del Marco Conceptual.....	27
2.3 Marco referencial.....	28
2.3.1 Referentes Internacionales.....	28
2.4 Marco tecnológico.....	40

2.4.1 Domótica e Inmótica en vivienda y edificios inteligentes	40
2.4.2 Gestión de la energía.....	42
2.4.3 Gestión del confort.....	43
2.4.4 Gestión de seguridad para huéspedes y empleados	44
2.5 Marco edilicio	44
2.5.1 Síntesis del Marco Edificio	49
3. CAPÍTULO III. MATRIZ INVESTIGATIVA	50
3.1 Planteamiento de hipótesis.....	51
3.1.1 Hipótesis General	51
3.1.2 Hipótesis específica 1	51
3.1.3 Hipótesis específica 2	52
3.1.4 Hipótesis específica 3.....	52
3.2 Soporte Documental	53
3.2.1 Turismo en la ciudad de Guayaquil	53
3.2.2 Tipo de usuario, target y clientes potenciales.....	58
3.2.3 Organización de un Hotel Boutique	63
3.2.4 Organización de un bar	67
3.2.5 Propuesta interiorista.....	73
3.2.6 Confort y funcionalidad en el espacio.....	83
3.3 Diagnóstico de hipótesis y reporte de resultados.....	92
3.4 Conclusiones	93
4. CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE SITIO.....	95
4.1 Sitio.....	95
4.2 Entorno	97
4.2.1 Elementos naturales	97

4.2.2 Contexto	100
4.2.3 Entorno	104
4.3 Determinantes.....	112
4.4 Condicionantes.....	113
5. CAPÍTULO V. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.....	113
5.1 Propuesta Teórica.....	113
5.2 Cuadro de necesidades.....	¡Error! Marcador no definido.
5.3 Programación arquitectónica.....	¡Error! Marcador no definido.
5.4 Grilla de relaciones	¡Error! Marcador no definido.
5.5 Diagrama de relaciones funcionales	¡Error! Marcador no definido.
5.6 Diagrama de flujos	¡Error! Marcador no definido.
5.7 Zonificación	¡Error! Marcador no definido.
5.8 Plan Masa	¡Error! Marcador no definido.
REFERENCIAS	¡Error! Marcador no definido.
ANEXOS	¡Error! Marcador no definido.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Panorámica del exterior, VIVOOD Landscape Hotels.....	28
Figura 2. Panorámica del exterior, VIVOOD Landscape Hotels.....	29
Figura 3. Vista exterior, VIVOOD Landscape.....	30
Figura 4. Vista de módulo, VIVOOD Landscape Hotels.....	30
Figura 5. Plano amoblado, Landscape Hotels.....	31
Figura 6. Vista interior, VIVOOD Landscape Hotels.....	31
Figura 7. Vista interior lavamanos, VIVOOD Landscape Hotels.....	32
Figura 8. Barra principal, Vertigo Sky Lounge.....	33
Figura 9. Salón principal, Vertigo Sky Lounge.....	34
Figura 10. Sala exterior, Vertigo Sky Lounge.....	34
Figura 11. Sala exterior, Vertigo Sky Lounge.....	35
Figura 12. Ingreso, Above Eleven.....	36
Figura 13. Vista exterior, Above Eleven.....	36
Figura 14. Vista interior, Above Eleven.....	37
Figura 15. Exterior, Nü House Boutique Hotel	38
Figura 16. Lobby, Nü House Boutique Hotel	39
Figura 17. Luxury suite 1, Nü House Boutique Hotel	39
Figura 18. Luxury suite 2, Nü House Boutique Hotel.....	39
Figura 19. Luxury suite 3, Nü House Boutique Hotel.....	40
Figura 20. Concentración de demanda turístico receptor por provincias.....	53
Figura 21. Parque Seminario.....	56
Figura 22. Jardines del Malecón.....	57
Figura 23. Cerro Santa Ana.....	57
Figura 24. Barrio Las Peñas.....	58
Figura 25 Cantidad de establecimientos de alojamiento turístico en Ecuador..	59
Figura 26. Resultados de encuesta, Pregunta 1.....	60
Figura 27. Resultados de encuesta, Pregunta 2.....	61
Figura 28. Resultados de encuesta, Pregunta 3.....	61
Figura 29. Resultados de encuesta, Pregunta 4.....	62
Figura 30. Resultados de encuesta, Pregunta 5.....	62

Figura 31. Cuadro de áreas que conforman un Hotel Boutique.....	64
Figura 32. Resultados de encuesta, Pregunta 6.....	70
Figura 33. Organigrama de jerarquía del bar.....	71
Figura 34. Recorrido de cliente dentro del Bar.....	72
Figura 35. Contraste de texturas.....	75
Figura 36. Contraste de texturas	76
Figura 37. Contraste de texturas	76
Figura 38. Diagrama 'Estímulos que intervienen en la experiencia táctil'.....	78
Figura 39. Resultados de encuesta, Pregunta 7.....	80
Figura 40. Resultados de encuesta, Pregunta 8.....	80
Figura 41. Resultados de encuesta, Pregunta 9.....	81
Figura 42. Resultados de encuesta, Pregunta 10.....	81
Figura 43. Resultados de encuesta, Pregunta 11.....	82
Figura 44. Recorrido realizado por huéspedes.....	86
Figura 45. Distribución de baños.....	87
Figura 46. Dimensiones mínimas para camas.....	87
Figura 47. Dimensiones mínimas para habitaciones.....	88
Figura 48. Dimensiones mínimas para salón.....	88
Figura 49. Dimensiones mínimas para mesas y sillas.....	89
Figura 50. Dimensiones mínimas para mesas y sillas.....	89
Figura 51. Dimensiones mínimas de barra de bar.....	89
Figura 52. Dimensiones mínimas de barra de bar.....	90
Figura 53. Dimensiones mínimas de barra de bar.....	90
Figura 54. Dimensión estándar de silla de bar.....	91
Figura 55. Dimensión estándar de silla de bar.....	91
Figura 56. Ubicación Torre The Point, Guayaquil.....	95
Figura 57. Vista panorámica Torre The Point, Guayaquil.....	96
Figura 58. Vista superior Torre The Point, Guayaquil.....	96
Figura 59. Mapa Hidrológico de Guayaquil.....	98
Figura 60. Especies de Flora en Jardines del Malecón Simón Bolívar.....	100
Figura 61. Porcentaje de población según edad, Guayaquil.....	100
Figura 62. Actividades Económicas de la población, Guayaquil.....	101

Figura 63. Auto identificación étnica, Guayaquil.....	101
Figura 64. Vías de acceso hacia el proyecto, Guayaquil.....	104
Figura 65. Vías de acceso hacia aeropuerto, Guayaquil.....	106
Figura 66. Áreas verdes aledañas al proyecto.....	107
Figura 67. Entidades de hospedaje aledañas al proyecto.....	108
Figura 68. Bares y Restaurantes aledaños al proyecto.....	109
Figura 69. Otras áreas aledañas al proyecto.....	109
Figura 70. Malecón 2000.....	110
Figura 71. Vista hacia el Río Guayas.....	111
Figura 72. Puerto Santa Ana.....	111
Figura 73. Barrio Las Peñas.....	111
Figura 74. Diagrama de relaciones funcionales, zona pública de acceso.....	130
Figura 75. Diagrama de relaciones funcionales, zona administrativa.....	130
Figura 76. Diagrama de relaciones funcionales, habitaciones.....	131
Figura 77. Diagrama de relaciones funcionales, restaurante.....	131
Figura 78. Diagrama de relaciones funcionales, Sky Bar.....	132
Figura 79. Diagrama de relaciones funcionales, áreas húmedas.....	132
Figura 80. Diagrama de flujos, Sky Bar.....	133
Figura 81. Diagrama de flujos, área administrativa.....	133
Figura 82. Diagrama de flujos, habitaciones.....	134
Figura 83. Diagrama de flujos, Sky Bar.....	134
Figura 84. Diagrama de flujos, áreas húmedas.....	134
Figura 85. Zonificación Piso 34.....	135
Figura 86. Zonificación Piso 35.....	136
Figura 87. Plan Masa Piso 34.....	137
Figura 88. Plan Masa Piso 35.....	138

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Clasificación de categorías de acuerdo a segmentos.....	26
Tabla 2. Puntaje por categoría de entidades de hospedaje.....	47
Tabla 3. Entrada de turistas extranjeros y nacionales.....	54
Tabla 4. Entrada de turistas extranjeros y nacionales	55
Tabla 5. Capacidad de los establecimientos de alojamiento.....	55
Tabla 6. Área mínima por habitación de Hotel Boutique.....	67
Tabla 7. Temperatura registrada a lo largo del año.....	98
Tabla 8. Recaudación tributaria de Hoteles y restaurantes.....	102
Tabla 9. Avenidas principales y secundaria de acceso.....	104
Tabla 10. Líneas de buses concurridos en la ciudad.....	105
Tabla 11. Cuadro de necesidades de la propuesta.....	115
Tabla 12. Programación arquitectónica.....	119
Tabla 13. Programación arquitectónica.....	120
Tabla 14. Programación arquitectónica.....	121
Tabla 15. Programación arquitectónica.....	123
Tabla 16. Programación arquitectónica.....	125
Tabla 17. Programación arquitectónica.....	127
Tabla 18. Grilla de relaciones.....	129

1. CAPÍTULO I. DENUNCIA DEL TEMA

1.1 Introducción

Ecuador es un país que con el pasar de los años revela un aumento poblacional significativo en todas las regiones, siendo este un factor que ha dado un giro a la forma de crecimiento horizontal tanto de vivienda, hospedaje y trabajo. Promoviendo el crecimiento del mismo de manera vertical.

En la actualidad se han creado proyectos de gran riqueza en cuanto a diseño, estética y función cuya característica principal es la altura. Los edificios más altos del Ecuador se concentran en la ciudad de Guayaquil, siendo éste el principal centro de comercio con influencia en el ámbito comercial, financiero, político, cultural y de entretenimiento.

Por otro lado durante el año 2015 el turismo tanto nacional como extranjero ha presentado niveles de desarrollo significativo, según afirma el Ministerio del Turismo las cifras clave han superado la expectativa de acogimiento en las ciudades de Quito, Guayaquil, Manta y Cuenca con cifras clave de 58% (visitantes de América de Sur, América Central y Caribe) y 16% (visitantes europeos). (Ministerio del Turismo, 2015). Ubicando a la ciudad de Guayaquil entre los primeros tres lugares de acogida turística.

Sabiendo que las edificaciones altas son cotizadas por considerarse sitios privilegiados con vistas exuberantes, surge la idea de presentar al turista un concepto de estadía temporal que brinde todas las comodidades en uno de los puntos más altos de la ciudad de Guayaquil, el edificio The Point.

Trayendo consigo una propuesta de rediseño interior con la idea de crear un Hotel Boutique, enfocado en la vista panorámica de la urbe y del Río Guayas. El objetivo es aprovechar el nicho que las edificaciones verticales han creado en el país, junto con la experiencia del servicio VIP y la iniciativa de traer a la ciudad de Guayaquil, el concepto de un 'Sky Bar' en las alturas. Explotar los detalles aparentemente efímeros como lo es el placer de apreciar una vista panorámica y hacer de éste un 'plus' que atraiga y marque una tendencia.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Realizar una propuesta de diseño interiorista de un Hotel Boutique terraza – Sky Bar, en los dos últimos pisos del edificio ‘The Point’ en la ciudad de Guayaquil.

1.2.2 Objetivo Específico

- Realizar un estudio preliminar sobre la tipología que se va a tratar.
- Determinar cuál es el target de usuario al que se pretende llegar, sus necesidades y el tipo de servicio que puede brindar un hotel boutique.
- Realizar un estudio sobre la edificación a intervenir, tomando en cuenta las normativas, condicionantes y determinantes.
- Realizar un proyecto de rediseño con una identidad visual que se adapte a la tipología y responda a las necesidades del usuario.
- Llevar a cabo una propuesta de rediseño en donde se pueda realizar un tratamiento del espacio interior con su respectivo equipamiento, mobiliario, propuesta de iluminación, colores, texturas y materialidad.
- Llevar a cabo una propuesta de mobiliario estético y funcional para la adaptación del espacio en sí como para el confort, ergonomía y comodidad de los usuarios.
- Proponer un muestrario de acabados en donde se especifique el tipo de materiales aplicados en pisos, paredes y tumbados.

1.3 Formulación

1.3.1 Justificación

Las edificaciones de altura presentan grandes ventajas para el desarrollo de las ciudades, proporcionando una gran cantidad de superficie útil en un espacio de suelo reducido. Siendo ésta una de las principales razones para llevar a cabo proyectos de vivienda, hospedaje temporal u oficinas ya que la inversión significativa que representa la construcción de un edificio es compensada.

Hoy en día en Ecuador se puede apreciar una gran cantidad de edificaciones con un número de pisos considerable, muchos de ellos destinados a los que es el mercado turístico en donde importantes firmas levantan construcciones para el confort de sus clientes, siendo la ciudad de Guayaquil cuna del edificio más alto del Ecuador, la torre 'The Point'. Según el Municipio de Guayaquil 'los lugares con mayor demanda para alojamiento son los hoteles con un 60% de ocupación de turistas extranjeros y un 40% de ocupación de turistas nacionales', siendo esta una oportunidad para el desarrollo hotelero dentro de la urbe. (Municipio de Guayaquil, 2015)

Se define como hotel a un "establecimiento que se dedica al alojamiento de huéspedes o viajeros ". Consiste en el equipamiento de un edificio completo, planificado para albergar a las personas de manera temporal. (RAE 2015.) Sin embargo el problema de muchos hoteles se enfoca en la idea de llenar habitaciones a toda costa, más no en el verdadero confort que debe generar la estadía turística y menos aún en el plus que motiva al usuario a acudir a sus servicios.

Tomando en cuenta dicha problemática y la facilidad que la arquitectura interior provee, se ha desarrollado de una propuesta en la que no se pretende acaparar la edificación completa y abarrotarla de habitaciones. Sino adueñarse del detalle característico de un edificio de altura, es decir la vista panorámica que se logra apreciar en los últimos pisos.

Se propone entonces, la idea de crear un Hotel Boutique en las dos últimas plantas del Edificio 'The Point' del renombrado arquitecto Christian Wiese. En donde el área de entretenimiento se desarrollaría en la terraza del mismo, trayendo consigo la innovadora idea de crear un SKY-Bar en donde además de proveer un servicio exclusivo para el cliente se tomaría provecho de la vista exuberante de la ciudad de Guayaquil.

Con la ayuda de la arquitectura interior se pretende crear espacios únicos, en base al uso de texturas y colores para diseñar un lugar de estadía especial y confortable. Partiendo de formas innovadoras y una distribución óptima del espacio, es posible crear un ambiente en el que el usuario no se sienta como un turista más sino un cliente VIP alojado en uno de los puntos más altos donde solo el cielo es límite.

1.4 Alcances

El proyecto Hotel Boutique terraza – SKY Bar, tiene como finalidad diseñar un espacio de estadía exclusivo en una de las estructuras más elevadas de la ciudad de Guayaquil, el edificio 'The Point'. Su atractivo principal parte del diseño de un área de entretenimiento completa en el último piso, cuyo elemento diferenciador es la altura y la vista panorámica del Río Guayas y el resto de la urbe.

El área disponible de las dos plantas a intervenir es de 1628 m² aproximadamente, cada planta cuenta con un área de 814 m² sin considerar el área utilizada para equipos y transporte vertical que un edificio requiere.

Para la realización de la propuesta interiorista, se han establecido una serie de alcances específicos que inicia con una programación arquitectónica, enlistando las necesidades respectivas y los espacios requeridos para el funcionamiento de un Hotel Boutique tanto para las áreas de hospedaje de clientes como para las áreas de entretenimiento. Consiguientemente, se procederá con la entrega de un plan masa, zonificación de espacios y diagramas de relación. Para la

ejecución del proyecto se presentarán planos arquitectónicos de las plantas seleccionadas, incluyendo planos ilustrados que demuestren el uso de materiales y el diseño como tal. De igual manera esta entrega incluye el desarrollo de planos técnicos es decir planos de iluminación, planos eléctricos, instalaciones hidrosanitarias, voz y datos y ventilación mecánica.

En cuanto a la parte interiorista, se llevará a cabo una propuesta de mobiliario que se adapte al espacio, a las necesidades y confort de los usuarios. Se ejecutarán catálogos de acabados en donde se especifiquen los materiales a utilizar en pisos, paredes y tumbados. El uso del color es un factor importante a tomar en cuenta dentro del diseño interior, por tal motivo la justificación y análisis de los colores seleccionados será incluido en este documento al igual que la especificación de tipo de mobiliario, equipo, señalética y vegetación aplicada.

1.5 Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas

Fortalezas

- Proveer servicios en edificios de altura es un mercado virgen y poco desarrollado en el país.
- El concepto de un 'Sky Bar' es algo novedoso por lo cual se podría volver rápidamente popular.
- Servicio personalizado para cada cliente.
- Al estar ubicado en los últimos dos pisos de un edificio. L
- La vista panorámica resulta ser muy atractiva para los clientes.
- Es un proyecto 100% interiorista
- Facilidad de fuentes de información e investigación.

Oportunidades

- Nuevas normativas permiten edificios con más altura por lo que genera valiosas vistas panorámicas.

- El nicho de mercado es relativamente nuevo por lo que la competencia es casi inexistente.
- El panorama con el que se puede contar podría inclusive volverlo un atractivo turístico.
- Existe un uso compatible con las actuales instalaciones del Club Ejecutivo que se desarrolla en el último piso de la torre.
- Aspecto que permite sacar ventaja de vías de acceso vertical, salidas de emergencia e instalaciones.
- El clima cálido de la ciudad de Guayaquil es un punto a favor para la llegada de turistas, siendo además éste el principal puerto del país.
- Consiste en una edificación nueva, la misma que cuenta con tecnología de primer nivel.
- Consta de instalaciones eléctricas, de ventilación y control solar, además de una planta eléctrica de emergencia para todo el edificio.
- La edificación está catalogada como la más alta del país con 34 pisos y más de 125 metros de altura.

Debilidades

- Por los actuales costos inmobiliarios, conseguir ocupar los dos últimos pisos de un edificio podría no ser rentable.
- El costo de operación puede volverse insostenible.
- El cliente target es difícil de conseguir y sobretodo generar una lealtad hacia el negocio.

Amenazas

- La novedad del concepto puede desaparecer eventualmente.
- Pueden surgir alternativas con otros beneficios que capten mayor clientela.
- Las normativas, cada vez más estrictas, referentes a bares pueden crear obstáculos para la supervivencia del concepto.

2. CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Marco Histórico

2.1.1 Tipología: El alojamiento turístico

A lo largo de la historia el rol del alojamiento turístico u hospitalario, ha adoptado un valor importante para el crecimiento y desarrollo de la sociedad como tal. La hotelería se remonta siglos atrás, y sus variantes han ido surgiendo como resultado de cambios económicos e industriales.

Los lugares que ofrecen hospitalidad se pueden remontar a las primeras civilizaciones. En tiempos bíblicos, los viajeros acostumbraban a intercambiar bienes por hospedaje, pero estos “establecimientos” no eran más que moradas privadas en las cuales se acoplaban espacios como establos para el albergue temporal de los huéspedes. Con el tiempo estos establecimientos fueron mutando y, por ejemplo, en la cultura Greco-Romana, hospicios para la recuperación y el descanso de peregrinos eran construidos en baños termales. Durante la Edad Media, varias órdenes religiosas ofrecían alojamiento a los viajeros en sus conventos y monasterios.

Sin embargo, se considera que el verdadero precursor al hotel moderno eran las posadas de la Europa medieval, posiblemente originadas durante el auge de la Roma Antigua. Estas posadas satisfacían las necesidades de los viajeros: brindaban hospedaje y comida, establos y forraje para los caballos, entre otros servicios. Usualmente estas posadas consistían de un atrio en el cual las habitaciones se encontraban ubicadas a los lados, el establo en la parte de atrás y la cocina y el comedor en la parte delantera.

La llegada de la revolución industrial, el auge del automóvil y el ferrocarril, promovió al gran movimiento de las masas. Permitiendo que muchos tengan acceso de transportarse de un lugar a otro, dando paso al turismo en las grandes ciudades. Esto trajo consigo la necesidad de proveer servicios de hostelería mucho más grandes y completos. Tal era la demanda de usuarios que aumentó el número de hoteles y con ello la necesidad de mejorar servicios y aumentar la

comodidad para destacar de entre la competencia. Muchos de los nuevos establecimientos incluían a demás restaurantes en donde ahora “los hoteles se convirtieron en centros sociales para almuerzos privados y banquetes para grupos.” (Lopez, 2011).

A lo largo del siglo XIX, los posaderos americanos se enfocaron en mejorar los servicios que ofrecían así como en aumentar el tamaño y el equipamiento de las propiedades. El primer hotel moderno estadounidense, el City Hotel, se inauguró en 1794, en la ciudad de Nueva York. Este contaba con 73 cuartos para huéspedes, cuyo propósito único era el hospedaje.

El crecimiento hotelero estadounidense ayudó a la diversificación de la industria. En 1829 se inició la construcción del primer hotel cinco estrellas: The Tremont House, un hito en el hospedaje de primera clase. Este fue el primer hotel en ofrecer habitaciones con cerrojo así como el primero contar con cañería interna. Otra de sus innovaciones fue emplear personal de tiempo completo. Convirtiéndose en precursor de una nueva generación de prestigiosos establecimientos de hospedaje.

A partir de mediados del siglo XIX, se empezaron a construir hoteles lujosos y ostentosos en Estados Unidos. Por ejemplo, en 1874 se construyó el Palace Hotel, primer hotel en contar con 800 habitaciones de lujo. Hoteles como este y se convirtieron en símbolos de sus respectivas ciudades y reflejaban la prosperidad de las mismas.

Con el crecimiento económico propio de inicios del siglo XX, surgieron varias cadenas de hoteles. Este modelo de negocio parte de la preferencia que tiene un viajero por acudir a un establecimiento cuya reputación le precede de otras ciudades. Fue a mediados del siglo XX cuando cadenas como Hilton, Sheraton, Holiday Inn, Howard Johnson o Marriott se posicionaron como cadenas de hoteles de mediana y alta clase.

Pese al éxito del que gozan actualmente estas cadenas hoteleras, su costo de hospedaje relativamente alto se volvió problemático para los viajeros de clase media, lo que impulsó la entrada de un nuevo competidor en la escena: el hotel

económico. En este tipo de establecimientos, solo se vendía el espacio de hospedaje. Además de solo ofertar habitaciones, estos hoteles se construían en terrenos de precios bajos y contaban con un personal reducido. Por lo tanto se volvieron atractivos para aquellas personas que solo buscaban un sitio para pasar la noche.

A principios de la década del 70, la idea de moteles de tarifas bajas se popularizó, lo que dio lugar a que las cadenas de hoteles de mediana categoría introdujeran sus propios hoteles con servicios limitados, una especie de híbridos que combinaban algunas facilidades propias de los hoteles de servicio completo con el ahorro de los hoteles económicos.

Es en esta época de innovación en el diseño de espacios hoteleros que empiezan a surgir en ciudades como Londres, Nueva York o San Francisco los primeros Hoteles Boutique. Este concepto se usa para describir hoteles pequeños que usualmente cuentan con un número de entre 10 y 100 habitaciones, con diseños únicos y alojamiento de lujo. El principal atractivo de este tipo de hoteles es el diseño, único en su tipo, es decir, no existe otro hotel con el mismo concepto. Considerando el nivel de innovación y encanto que representan los Hoteles Boutique se ha decidido adoptar esta rama de la hotelería para crear una propuesta de diseño interiorista, la cual se profundizará posteriormente en el desarrollo de este documento.

En la actualidad se encuentran a disposición una gran variedad de hoteles que se ajustan a las condiciones, necesidades y gustos del usuario. El surgimiento del hospedaje a lo largo de los tramos históricos mencionados se dio precisamente para cumplir con los requerimientos de clientes que buscan una estadía ocasional. Con el pasar del tiempo se puede apreciar un gran desarrollo espacial y funcional, en donde el diseño paso ser poco relevante a representar la identidad de este tipo de espacios.

2.1.2 Breve historia arquitectónica de Guayaquil

Santiago de Guayaquil, de manera afectiva llamada *la Perla del Pacífico*, es considerada de forma justificada la capital económica del país. Ciudad que paso de ser un puerto astillero al servicio de la Corona Española, a ser un centro económico, político y cultural considerada una de las urbes más importantes del país y cuna de los edificios más prósperos y altos del Ecuador. En donde actualmente ésta construida la Torre The Point, bajo las faldas del cerro Santa Ana en el Complejo de Ciudad del Río junto al Río Guayas, edificio en el cual se desarrollará la propuesta de Hotel Boutique.

Durante época de la Real Audiencia de Quito, la ciudad de Guayaquil fue ocupada principalmente como puerto. Su principal uso era exportar los productos de la Sierra al imperio español y para la importación de mercaderías y ciertos bienes de consumo para el área andina. Ubicada en las laderas del cerro Santa Ana, la topografía del lugar obligaba a sus habitantes a construir sus viviendas en condiciones inestables, lo cual trajo como consecuencia que los caminos de la ciudad no cuenten con simetría alguna. Esto, sumado a los frecuentes ataques piratas que sufría la ciudad llevó a que en el año de 1690 los habitantes opten por trasladar el centro de la ciudad hacia terrenos planos ubicados hacia el sur, creando la denominada Ciudad Nueva.

Durante los siglos XVIII y XIX la ciudad goza de un crecimiento agigantado, consecuencia principalmente del denominado “boom cacaotero”. Es en este periodo de prosperidad que la ciudad empieza una transformación arquitectónica con la construcción de iglesias, edificios administrativos, alumbrado público y el eje económico más importante de la ciudad: el Malecón. En este período también observa el surgimiento de los barrios como verdaderas entidades económicas y sociales, dentro de los que se destacaban Ciudad Nueva, Ciudad Vieja, Barrio del Astillero y el emblemático Barrio Las Peñas.

Sin embargo, el trazado sin orden de las calles y manzanas represento una problemática para su desarrollo, siendo este uno de los principales causantes del infame Gran Incendio de Guayaquil, mismo que inició el 5 de octubre de 1896 y pudo ser extinguido apenas tres días después.

A raíz de esto Guayaquil, goza de un renacimiento que hace que la ciudad crezca y se desarrolle hasta ser el centro urbano que es hoy en día.

A partir del siglo XX, Guayaquil empieza un crecimiento a nivel político y económico así como una transformación en su arquitectura. Por ejemplo, hasta la década de 1920 la tendencia en materiales de construcción eran principalmente las estructuras de madera, representando estas el 76 % del total de construcciones. Sin embargo, a partir de la década de 1930, período en el que es construida la fábrica de cemento Rocafuerte, las estructuras de hormigón representan el 80 % de las construcciones y la madera decae a un 2% de uso. De igual forma predominan en las edificaciones de esta época las paredes de ladrillo y de cemento (Lee y Comte, 1987, p.35).

Es durante esta época que emergen en Guayaquil dos sistemas de organización espacial. Por un lado, el centro de la ciudad existe un plano reticular en el trazado de las calles, por lo que se crean manzanas, espacios estructurales fácilmente identificables. Esta distribución de la ciudad fue muy influyente en los detalles arquitectónicos de las residencias.

Por otro lado el borde oriental del Cerro Santa Ana, lugar en donde actualmente se encuentra ubicada la Torre The Point, no contaba con el sistema reticular del centro, sino que consiste de parcelas que se encuentran alineadas perpendicularmente a las calles. Una vez ocupado por pescadores, este barrio se transformó durante el siglo XVIII en un lugar de residencia exclusivo para las familias más acomodadas. Estas casas, a diferencia de las del centro, eran construidas sobre dos pisos sin ningún soportal. Durante esta época que se ensanchó la calle Numa Pompilio Liona (calle actual del edificio The Point) creando una singular división: por una parte, a orillas del Río Guayas se encontraban las opulentas residencias familiares de la clase alta de Guayaquil.

Durante las dos primeras décadas del siglo XX, la arquitectura de Guayaquil es testigo de varios movimientos arquitectónicos que van apareciendo en diversas construcciones icónicas. Entre estos movimientos, los principales que se pueden apreciar son: el *Art Nouveau*, la corriente neoclásica, y el racionalismo. Sin embargo, a mediados de 1920 inicia una fuerte depresión influenciada, entre

otros factores, por el clima político. Llegando al punto de ser llamada “la Calcuta de América” debido a sus áreas degradadas llenas de basura, la inseguridad, la cantidad de vendedores ambulantes, la obsoleta red vial, el mal manejo de fondos municipales y la decadente infraestructura urbana.

En 1992 asume la alcaldía el expresidente León Febres-Cordero, quien estaba decidido a que se debía, a como dé lugar, “*recuperar el autoestima del guayaquileño.*” Se mejoró notoriamente la infraestructura vial problemática de la ciudad mediante la construcción de puentes, túneles, pasos a desnivel, así como la ampliación, intervención y mejoramiento de vías. (Wong, 2009, p.19)

En el año 1996 se crea la Fundación Malecón 2000, misma que tiene como objetivo restaurar al icónico Malecón de Guayaquil, que se hallaba hasta entonces sumido en el deterioro. Con la llegada al cabildo de Jaime Nebot el Malecón de Guayaquil se convierte en el Malecón 2000: un espacio comercial, cultural y recreativo con alto atractivo turístico y, sobretodo, la ejemplificación de la transformación y regeneración urbana de Guayaquil.

Siguiendo el ejemplo del Malecón 2000, en el año 2005 se crea la Fundación Siglo XXI para regenerar otro lugar icónico de Guayaquil: el Puerto Santa Ana. El sitio que fue una vez la cuna de Guayaquil, ubicado entre la calle Numa Pompilio Llona y el río Guayas (dirección actual de la Torre The Point), se había convertido en un complejo de fábricas añejas y algunas inclusive abandonadas. Es por esto que el Municipio decidió intervenir a estas edificaciones y usar el terreno como cimiento de un nuevo proyecto de rehabilitación urbana llamado Proyecto Puerto Santa Ana.

Este complejo está compuesto por seis edificios, principalmente turísticos y comerciales pero cuenta también con espacios residenciales. La segunda fase del proyecto se denomina Ciudad del Río. Este proyecto privado, desarrollado sobre un terreno de 25.600 m² y con más de 190.000m² de construcción cuenta con nueve edificios principalmente de oficinas y residenciales, dentro de los cuales se encuentra la Torre The Point, actualmente la edificación de mayor altura en el país. El proyecto busca posicionarse como un centro de negocios y

descanso con instalaciones del más alto nivel, devolviendo el ambiente cosmopolita y de intercambio cultural al Puerto Santa Ana, lugar donde alguna vez hace 468 años nació la Perla del Pacífico.

2.1.3 Historia del desarrollo de restaurantes y bares

- **Restaurantes**

La comida y la bebida son parte fundamental de la cultura de un país, son reflejo de tradiciones y costumbres que constituyen las raíces de muchos pueblos. Durante siglos las civilizaciones más avanzadas lograron explotar el servicio culinario a tal punto que hoy en día, tanto la comida como el espacio en el cual se la provee, juegan un papel importante no solo en el aspecto cultural sino también en aspectos sociales y económicos.

Desde hace siglos antiguos imperios como el Romano, Griego y Egipcio, dieron gran importancia y valor al ocio siendo esta una recopilación de actividades que demanda satisfacer al usuario en todo sentido. Las comidas en casa perdieron poco a poco su recurrencia debido a las actividades a las que el hombre se regía y se realizaban generalmente en las tabernas o posadas, pero además el descanso rutinario dio paso a la apertura de “una gran cantidad de bares que servían pan, queso, vino, nueces, dátiles, higos y comidas calientes en las calles.”(Gallego, 2002, p.29).

Dada las situaciones ya sean por ocio o necesidades, los comerciantes tomaron esta oportunidad para ofrecer comidas y bebidas de manera lucrativa.

Sin embargo el primer restaurante, como su término manifiesta, surgió en Francia en el año de 1765. La palabra francesa *‘restaurant’* viene de la popular frase *“Venid a mí todos aquellos cuyos estómagos clamen angustiados que yo los restauraré.”* (Escolastico A. 2013). Este concepto tuvo gran éxito lo que permitió la apertura de muchos locales dedicados al servicio potencial de comidas y bebidas. La revolución francesa trajo consigo el desempleo masivo de la servidumbre aristocrática, la cual acudía estos lugares para conseguir empleo, hecho que de por sí impulsó no solo el trabajo sino el servicio.

Posteriormente en el siglo XIX, esta revolucionaria idea llega a Londres siendo en 1873 cuando pequeños locales hacen competencia a grandes hoteles con el servicio culinario, en donde a diferencia los costos eran mucho más accesibles al público. Aspecto que aumentó su demanda y renombre.

Por otro lado en Estado Unidos esta terminología llega en 1974 por el refugiado francés Jean Baptiste Gilbert Paypalt, quien abrió el primer restaurante francés en este país llamado Julien's Restorator. Sin embargo se considera como el primero restaurante de Estados Unidos al Delmonico, fundado en la ciudad de Nueva York en 1827. En los años 20's con el incremento automovilístico, acceder a estos lugares ya sea por necesidad o placer social, era mucho más fácil aspecto que de por si resultó ser favorable para hacer este tipo de establecimientos mucho más populares.

Ya en la década de los 60's la industria de la comida da un giro abrupto con la llegada de los restaurantes de comida rápida que se convirtió en el fenómeno más grande del negocio de los restaurantes trayendo consigo el nacimiento de grandes firmas como Mc Donal's y Kentucky Fried Chicken que sigue vigente en la actualidad.

Hoy en día se tiene a disposición una lista infinita de lugares que ofrecen el servicio gastronómico, el negocio comercial de los restaurantes ha prosperado de tal manera que actualmente es la primera opción de recreación y pasatiempo de jóvenes y adultos. Son muchos los aspectos que históricamente han motivan su crecimiento. Sin lugar a dudas la apertura de un restaurante representa un plus, en este caso integrándolo a un hotel, lo que representa no solo una experiencia fisiológica sino también social.

- **Bares**

En las palabras de Christine Sismondo, profesora de humanidades, los bares siempre han sido un lugar donde la gente comparte noticias y las discute. Si bien no existe un origen específico, varios vestigios los remontan al Imperio Romano.

A partir de allí, los bares se han ido desarrollando y diversificando hasta convertirse en verdaderos sitios de convención social, ubicados a lo largo del planeta, con diferentes temáticas y fachadas pero con una finalidad común que va más allá de servir bebidas: es un espacio de sociabilidad informal.

Pese a que existen varias teorías respecto a cuáles fueron los primeros bares, se concuerda que las “*tabernae*” del Imperio Romano son un claro precursor. Estos establecimientos en sus orígenes no eran sino locales individuales, con gran portada cubiertos con una bóveda de cañón y cuya finalidad era el almacenamiento. Con el tiempo se empezó a utilizar a estas unidades de almacenamiento como establecimientos de venta minorista de varios bienes, entre los cuales estaba incluido el vino. Los locales especializados en la venta de este último se denominaban “*tabernae vinariae*” que incorporaban también un banco de piedra frente al local para el consumo de la comida y bebidas en venta. Sin embargo, con el tiempo las *tabernae* dejaron de ser un espacio destinado al comercio minorista y pasaron a asemejarse más a lo que ahora entendemos por hostales, es decir, un sitio que presta albergue temporal para los viajeros. (Dalzell, 2011).

Con el Imperio Romano llegó el concepto de *tabernae* a las Islas Británicas en el siglo I d.C., donde esto fue el precursor de las posadas medievales. Este concepto de hospedaje se asemejaba en función a aquel heredado del Imperio Romano, pero tenía sus características propias, entre ellas, la venta de cerveza. Tanto la popularidad de la cerveza como de la ginebra en Gran Bretaña llevó a la creación de un nuevo tipo de lugar denominado pub, abreviación de la expresión inglesa para casa pública. (Cornell, 2003).

El término bar, por otro lado, es originario de Estados Unidos. No existe un consenso en cuál fue el primer uso de este término para designar a estos establecimientos, pero existe un consenso en que se refiere a la barra en la cual se preparan y sirven las bebidas. Es cierto que existen diferentes nombres, tipos, ubicaciones, productos y opciones ofertadas por bares, pero asimismo, su finalidad es la misma. Un sitio de reunión social.

Existen bares de renombre mundial no por sus lujos o por sus cocteles, sino por las historias que han presenciado. Desde manifestaciones como las de Stonewall en el 69 hasta la Revolución Americana, los bares han tenido un rol importante e innegable en la sociedad ya que allí, la gente puede conversar y opinar libremente independientemente de su posición social, sin embargo el interiorismo juega un papel fundamental en el confort de sus usuarios para que los mismos se sientan cómodos. (Sismondo, 2011).

2.1.4 Síntesis del Marco Histórico

Metafóricamente, este recorrido a través de la historia de lo que es la hotelería, los restaurantes y bares permite tener una panorámica más clara de lo que se ha realizado arquitectónicamente y de que se quisiera realizar. Tener conocimiento de las bases es el primer paso para el desarrollo del diseño.

Por otro lado, la accesibilidad sobre un conocimiento más amplio sobre la historia del lugar en donde se pretende realizar el proyecto es igualmente de suma importancia ya que forma parte del enriquecimiento cultural del proyecto mismo y aporta con más valor a la propuesta.

2.2 Marco conceptual

2.2.1 Definición: Alojamiento Turístico

De acuerdo al Reglamento de Alojamiento Turístico del Ministerio del Turismo Ecuatoriano, se define como alojamiento turístico a “la actividad turística que puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas que consiste en la presentación remunerada del servicio de hospedaje no permanente, a huéspedes nacionales o extranjeros”, la estadía del usuario toma lugar en unidades habitacionales independientes entre sí pero con espacios comunales para huéspedes. (Ministerio del Turismo Ecuatoriano, 2016).

María V. Rodríguez manifiesta en su libro “Diseño de una ruta turística” que, “la actividad turística comprende el desplazamiento del lugar habitual de residencia,

la pernoctación por un período superior a 24 horas y menor a un año para el goce y disfrute de un destino turístico.”

El desarrollo de esta actividad implica el uso y contratación de medios de transporte y alojamiento, los mismos que podrían incluir el hotel o en su defecto tener un elemento auxiliar que complemente este servicio.

En donde el conjunto de bienes y servicios está a disposición de los visitantes para su consumo directo, y tiene como objetivo la satisfacción de los deseos y las expectativas de los visitantes. (Rodríguez, 2010).

2.2.2 Clasificación Nacional

En base al Artículo 12 del Reglamento de Alojamiento Turístico, los establecimientos de alojamiento turístico están clasificados y categorizados de la siguiente manera:

Hotel (H)

Se lo define como un establecimiento de alojamiento turístico con instalaciones adecuadas para prestar un servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado. Generalmente cuenta con un restaurante o cafetería para el servicio de alimentos y bebidas, además de integrar otros servicios complementarios.

El número de habitaciones mínimo es de cinco espacios independientes y amoblados. Se deberá ofrecer el servicio de alojamiento, desayuno, bar, recepción, portería, y personal de limpieza. La categoría asignada para un hotel de acuerdo a condicionantes y normativas es de 2 a 5 estrellas, de acuerdo a este parámetro se encuentra la siguiente variedad de habitaciones:

- ✓ Habitación individual
- ✓ Habitaciones dobles: cama matrimonial o dos camas
- ✓ Habitaciones triples
- ✓ Junior Suites: una habitación doble + baño + salón
- ✓ Suites: 2 habitaciones dobles + 2 baños + salón y hall
- ✓ Servicio de cama suplementaria

Hostal (HS)

Consiste en un espacio de estadía cuyas con instalaciones que ofrecen el servicio de hospedaje en habitaciones privadas o compartidas con cuarto de baño y aseo privado o compartido, sus características son iguales a las de un hotel sin embargo se diferencian por la accesibilidad a servicios higiénicos para huéspedes. Según manifiesta el Reglamento del Ministerio de Turismo, puede recibir una categoría 1 a 3 estrellas.

Hostería- Hacienda Turística-Lodge

a) Hostería (HT)

Es un espacio de alojamiento cuyas instalaciones ofrecen el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, cuentan con un cuarto de baño y aseo privado. Este tipo de alojamiento podría bien ocupar la totalidad de la edificación o una parte independiente de la misma. Provee de servicio de alimentos y bebidas.

Cuenta con jardines, áreas verdes, zonas de recreación y deportes, estacionamiento. Deberá contar con un número de cinco habitaciones mínimo. Según manifiesta el Reglamento del Ministerio de Turismo, puede recibir una categoría 3 a 5 estrellas. (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2015).

b) Hacienda Turística (HA)

Las haciendas turísticas consisten en espacios de alojamiento turístico equipados con instalación de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Su elemento diferenciador es la localización pues se encuentran en parajes naturales o áreas cercanas a poblados.

Pueden estar valoradas como construcciones patrimoniales, históricas, culturales y mantiene propiedades de campo como siembre, huerto orgánico, cabalgatas, actividades culturales patrimoniales, vinculación con la comunidad

local, entre otras; permite al huésped un contacto directo con la naturaleza, cuenta con estacionamiento y presta servicio de alimentos y bebidas.

Deberá contar con un número de cinco habitaciones mínimo. Puede recibir una categoría 3 a 5 estrellas. (Ministerio del Turismo Ecuatoriano, 2015).

c) Lodge (L)

Cumple con las mismas características de hospedaje para los usuarios sin embargo utiliza materiales locales y diseños propios de la arquitectura perteneciente a la zona en la que se encuentre. Puede recibir una categoría de 3 a 5 estrellas. (Ministerio del Turismo Ecuatoriano, 2015).

Resort (RS)

Son complejos turísticos que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado. Se diferencian gracias al servicio actividades recreativas, deportivas, de diversión y de descanso, se privilegia por estar ubicados en entornos naturales.

Las instalaciones pueden ser varias y están complementadas por una variedad de equipamiento que ocupan la totalidad del inmueble. Incluye el servicio de alimentos y bebidas en diferentes espacios.

Puede estar ubicado en áreas vacacionales urbanas o espacios naturales como montañas, playas, bosques, lagunas, etc. Deberá contar con un número de cinco habitaciones mínimo. Puede recibir una categoría 4 a 5 estrellas.

Refugio (RF)

Un refugio es un establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas y/o compartidas, con cuatro baños y aseo privado y/o compartido, dispone de un área de estar, comedor y cocina. Puedo proporcionar otros servicios complementarios. Se encuentran localizados generalmente en montañas y en áreas naturales protegidas, su finalidad es servir de protección a las personas que realizan actividades de turismo activo. Recibe una categoría única.

Campamento Turístico (CT)

Se trata de una entidad de alojamiento turístico cuyas instalaciones están equipadas para ofrecer el servicio de hospedaje en tiendas de campaña. Los cuartos de baño y aseo son compartidos y están ubicadas cerca de área del campamento, sus terrenos están adecuados para llevar a cabo actividades recreativas y de descanso al aire libre.

Están equipados con instalaciones para preparación de comida y descanso, además de ofrecer seguridad y señalética interior en toda su área. Recibe una categoría única.

Casa de Huéspedes (CH)

Son entidades de alojamiento turístico que se ofrece el servicio de hospedaje en la vivienda en donde residen sus propietarios. Las habitaciones son privadas con cuartos de baño y aseo privado. Puede presentar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno y/o cena) a sus huéspedes. Debe cumplir con la normativa reglamentaria de un hotel boutique y su capacidad mínima será de dos y máxima de cuatro habitaciones destinadas al alojamiento de turistas. Recibe una categoría única.

La clasificación, categorización y análisis de la variedad de alojamientos turísticos disponibles en el país es de gran importancia para conocer a que rama tipológica pertenece el proyecto. Si bien existe un número extenso de opciones para ofrecer al cliente la más acertada para el proyecto a desarrollar es la modalidad de Alojamiento Turístico Hotelero categorizado en el rango más alto de 4 a 5 estrellas.

Hoy en día el alojamiento, los alimentos y las bebidas no son suficientes para ser la opción principal de potenciales clientes y cumplir sus expectativas, sin embargo el servicio provisto y el efecto psicológico y físico que la arquitectura interior genera es fundamental para la estadía del cliente dentro de la estructura.

2.2.3 Categorización Internacional

La calidad y servicio hotelero ha progresado de manera incalculable, tanto la sofisticación como el diseño han avanzado conjuntamente hasta el punto de convertirse en la industria más grande de ocio y comodidad alrededor del mundo. Estudios revelan que en la actualidad existen alrededor de 30 diferentes prototipos de hoteles en el mercado estadounidense, país que por el hecho de ser potencia mundial, guía un sendero dentro de la industria del hospedaje. (Rutes, 2001, p. 6).

Los hoteles por lo general son clasificados por su ubicación, funcionalidad, target, entre otros aspectos que los categorizan.

En relación a esto el escritor y analista en servicios y diseño hotelero, Walter A. Rutes, presenta más de 50 diferentes tipos de hoteles que parten de tres ramas principales. Dando lugar a la extensa variedad que actualmente observamos en el mercado y se resume de la siguiente manera:

A. Hoteles en el centro de ciudades

- Hoteles de negocios y turismo en el centro de la ciudad
- Hoteles Boutique
- Hoteles de entretenimiento y ocio en la ciudad
- Hoteles junto a puertos costeros de ciudades

B. Hoteles Suburbanos

- Moteles o Roadside Hotels
- Hoteles de aeropuertos
- Country Inns y Bed and Breakfast Inns
- Hotels universitarios
- Mall Hotels

C. Resorts

- Resorts de playa, tennis y golf
- Spa Resorts

- Villas Vacacionales
- Villas de propietarios y Resort Condominios
- Marina Hotels
- Ski Resorts
- Resort Ecoturísticos
- Complejos Multiresort
- Resorts en Parques Temáticos
- Barcos Crucero

D. Hoteles para convenciones

E. Centros de conferencias

F. Hoteles residenciales y de condominio

G. All-suites

H. Hoteles en espacios patrimoniales o históricos

I. Mega Hoteles

J. Hotels de uso mixto

K. Hoteles casino

Dependiendo al target al que se dirigen estos establecimientos, su ubicación, servicios, entre otros parámetros se determinará si pertenece a las siguientes categorías:

1. Super lujosos
2. Lujoso deluxe
3. Lujoso
4. Exclusivo
5. Rango medio
6. Servicios limitados
7. Económico
8. Bajo Presupuesto

Las clasificaciones de hoteles internacionales aportan significativamente al proyecto, de esta manera se tiene conocimiento de la clasificación a la cual

corresponde un Hotel Boutique. Si la comparamos con la categorización nacional, existen diferencias en cuanto a la subdivisión, es por medio de ésta que existe tal variedad.

Si bien no existe en el Reglamento de Alojamiento Turístico Ecuatoriano una clasificación puntual que registre al Hotel Boutique, la categorización internacional si la provee, esta investigación conlleva a concluir que dicha rama hotelera resulta ser innovadora en el país y que por ende resulta ser un nicho explotable.

2.2.4 El Hotel Boutique

La concepción de *hotel boutique* se da a finales del siglo 20, en donde surgen pequeños hoteles cuya característica principal viene dada por un número de habitaciones no mayor a 100, construcciones casuales ubicadas en propiedades urbanas y con elementos descriptivos claves como lo son la moda, el glamour, estilizados, chic, hip, elegantes y geniales. (Rutes, 2001, p. 6).

Hoy en día mantiene el mismo concepto, “establecimientos de pequeño a mediano tamaño, caracterizado por su único diseño arquitectónico, decoración diferencial así como en la personalización de sus servicios, aspectos que lo convierten en irrepetibles. ” (Wallingre y Toyos, 2010). La palabra *boutique* significa eso precisamente pequeño, fashionable y sobre todo independiente. Esta última palabra es quizá la que mayor peso tiene sobre su origen el cual se dio durante el año de 1984, cuando los usuarios en ciudades como Paris, New York y San Francisco; en reacción a la mediocridad y uniformidad de los hoteles buscan opciones menos convencionales y uniformes.

Siendo este el origen de este tipo de hoteles, en la actualidad encontramos cientos de ellos los cuales hasta el día de hoy se basan dicha conceptualización. Si bien es cierto, un hotel debe cumplir una serie de parámetros para llegar a ser catalogado como *boutique*, entre ellos se encuentran los siguientes:’

- **Dimensión**

Como se ha mencionado anteriormente el término *boutique* viene de connotación de la palabra *pequeño*, comúnmente empleado para referirse a su dimensión física pero también hace alusión al grado de intimidad que guarda el hotel.

Muchas personas tienden a relacionar al hotel boutique como un establecimiento con un número menor a 100 habitaciones, sin embargo en la actualidad existen reconocidos hoteles con a esta clasificación cuyo número de habitaciones supera el estándar. En la ciudad de New York se han abierto famosos hoteles boutique como el Royalton con 170 dormitorios y el Paramount con 600 habitaciones, aspecto que lleva a deducir que no es el tamaño físico sino el ambiente fresco, el concepto, el diseño original y el servicio cordial y personalizado que los hace destacar.

- **Lujo**

La exitosa llegada de los hoteles boutique trajo consigo su rápida propagación en número alrededor del mundo. Este aspecto hizo que una de sus principales características, el lujo y el confort, se confunda o distorsione. No es lo mismo que una cadena de hoteles con 370 llaves sea denotado como *boutique* por el hecho de ser ultra-lujoso. Un hotel llegará a serlo al momento en el que el lujo vaya de la mano junto con la materialidad exclusiva, el mobiliario único, la originalidad en diseño y el servicio. Si bien dice Lee Andrew, promotor de la Compañía Leading Hotels of the World Ltd., “mientras más pequeño sea el hotel, mayor será la expectativa del cliente en cuanto a la calidad y el servicio.”

- **Rediseño y renovación**

Cabe mencionar que el concepto de ser ‘único’ no está ligado a la acción de utilizar elementos nuevos o costos. A lo largo de la historia el desarrollo de este tipo de hoteles se ha dado gracias a la rehabilitación e intervención interiorista en hoteles antiguos o edificaciones abandonadas, al igual que la renovación de mobiliario. En la actualidad el fenómeno del rediseño no solo reduce costos sino

que permite dar una retrospectiva a la historia del lugar y por lo mismo da mayor personalidad y originalidad al diseño.

- ***Independencia frente a cadenas hoteleras***

Las grandes cadenas hoteleras se caracterizan por el hecho de ser firmas franquiciadas cuyos estándares en cuanto a diseño, colores, materialidad, comida y servicio son exactamente los mismo en diferentes países. Por otro lado el concepto de hotel boutique hace frente a la ideología de crear copias exactas y busca la originalidad. Tal ha sido el crecimiento de estos pequeños hoteles que buscan su expansión a través de la creación de ‘cadenas’.

No obstante el objetivo del hotel boutique al crear cadenas, llevaría metafóricamente, a crear ‘hermanas’ más no ‘gemelas’, así no se llega a realizar una fiel copia sino una creación similar con sus propias características y personalidad.

El análisis de los elementos que conforman y caracterizan al hotel boutique como tal, permite una amplia adquisición de conocimientos sobre el tema. Es importante tener un conocimiento global.

Todas estas variantes nos llevan a concluir en que la calidad del diseño, la arquitectura y el servicio son esenciales para el progreso de este tipo de negocios. Hoy en día los viajeros jóvenes buscan precisamente alternativas que los sorprenda, y que mejor que con la innovación y el arte de la mano.

2.2.5 Concepto y clasificación de restaurantes y bares

- ***Restaurantes***

De acuerdo con el Reglamento de Restaurantes de la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo se define como restaurante a un “establecimiento que expende comidas y bebidas al público, preparadas en el mismo local, prestando el servicio en las condiciones que

señala el presente Reglamento y de acuerdo a las normas sanitarias correspondientes. ” (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2015).

El diseño de restaurantes ha llegado a convertirse en un negocio de gran rentabilidad para sus propietarios, la comida más haya de tener una connotación fisiológica se ha convertido en una actividad social que grandes y chicos practican. Los escritores Regina Baraban y Joseph Durocher señalan es su libro “Successful Restaurant Design”, que para llegar a ser exitoso el restaurante debe cubrir 10 factores importantes:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Tipo de restaurante | 6. Velocidad de servicio |
| 2. El mercado | 7. El cliente |
| 3. El concepto | 8. Ambiente interior |
| 4. Menú | 9. Filosofía de control |
| 5. Estilo de servicio | 10. Presupuesto |

En base a estos factores, los restaurantes serán entonces clasificados de acuerdo a su infraestructura, equipamiento y acuerdo a los requisitos mínimos establecidos, de la siguiente manera:

Tabla 1.

Clasificación de categorías de acuerdo a segmentos

Categorías	Segmentos
Al aire libre o bajo una estructura	Servicio rápido
Independientes o pertenecientes a una cadena	Coffee Shop
Para servirse en el sitio o de paso	Restaurantes incorporados a hotel
Temáticos o no temáticos	Restaurantes familiares
Étnicos o genéricos	Restaurantes de entretenimiento
Combinados	Cafeterías corporativas
Ibrido	La unión de los segmentos

Adaptado de (Successful Restaurant Design, 1989)

Este último cuadro, basado en el libro de Baraban y Durocher, permite una comprensión más clara de las opciones abiertas que se tienen para proceder con el diseño. Si bien se tiene una lista de categorías y segmentos bastante generales, sirve de base para hacer combinaciones o híbridos durante la realización del restaurante dentro del proyecto que se pretende realizar.

Bares

Por otro lado el Reglamento de Restaurantes, define como bar al “recinto del Restaurante, caracterizado por contar con una barra o mostrador, destinado al servicio de bebidas de diversa índole y otros. ” (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2015).

La ubicación de un bar independiente o integrado en este caso a un hotel, representa una fuente de ingresos importante. Dependiendo a la capacidad de acogimiento que guarde el hotel en relación a dimensión, número de habitaciones, área útil disponible, categoría del hotel, fluencia de clientes ajenos al hotel, etc.; se ha llevado a cabo la siguiente clasificación en base a los condicionantes mencionados:

- **Bar Principal, Bar hall, Cocktail Bar:** generalmente ubicado en una zona estratégica del establecimiento, para que tanto huéspedes del hotel como clientes externos gocen de sus servicios. Son puntos de entretenimiento con amplio horario de atención para usuarios con mayoría de edad.
- **Piano Bar:** dirigido para clientes que desee degustar vinos o bebidas de mayor prestigio, por lo general es un lugar con un ambiente tranquilo y elegante. Con área de espacio suficiente para adaptarlo durante las cenas.
- **Bar-piscina:** tipo de bar adaptado a las instalaciones de áreas húmedas y piscinas para el confort y accesibilidad de usuarios que se encuentren dentro de esta zona.

- **Bar-Discoteca:** local con animación musical para clientes alojados y clientes de paso.
- **Sky-Bars o Rooftop Bar**

Además de los tipos de bares mencionados, en la actualidad siguen desarrollándose y apareciendo nuevos conceptos de bares que mantienen el mercado de bebidas innovándose. La construcción de grandes rascacielos en los últimos años en ciudades como New York, Chicago, Dubái, Bangkok, etc. han traído consigo un atractivo muy particular en las urbes: los bares y restaurantes en azoteas. Proporcionando a los usuarios una experiencia única al momento de degustar un trago o comida.

Consiste entonces en el diseño de espacios de ocio en los puntos más altos de los rascacielos con la finalidad de atraer un target exclusivo, haciendo del vértigo y las visuales panorámicas el plus de este tipo de negocios. Caracterizados por la exclusividad, la exigencia de un mínimo de etiqueta al vestir de los usuarios, el aislamiento del ruido de la urbe y las exuberantes vistas, son considerados como la última innovación en el mercado culinario, de ocio y diversión diurna y nocturna. Aspecto que sin lugar a dudas motiva a realizar una propuesta similar en donde el interiorismo y paisajismo intervienen en su totalidad.

2.2.5 Síntesis del Marco Conceptual

La investigación realizada sobre el marco conceptual de proyecto, ha llevado a la reflexión de qué hacer y cómo basar la propuesta interiorista. Después del análisis respectivo se ha decidido escoger las opciones más innovadoras, siendo estas la realización de un hotel boutique y fusionarlo con el servicio tanto de restaurante como de bar, ya sea de manera independiente o integrando a ambos al Hotel Boutique-SkyBar. Después del análisis conceptual sobre qué es cada elemento y el funcionamiento mismo tanto de un hotel boutique como los servicios de entretenimiento mencionados, como lo son restaurantes y en este

caso el plus del proyecto, un Sky Bar; se ha decidido llevar a cabo un proyecto integral en el que ambas partes dependen la una con la otra, pero que además las áreas como restaurante y Sky-bar sean también de libre acceso para clientes ajenos al hotel.

2.3 Marco referencial

2.3.1 Referentes Internacionales

VIVOOD Landscape Hotels

- **Arquitectos:** Daniel Mayo, Agustín Marí, Pablo Vázquez
- **Ubicación:** Benimantell, Alicante, España
- **Área:** 1000.0 sqm

Consiste en el primer 'hotel paisaje' de España, ubicado en el Valle de Guadalest, un lugar de alto valor paisajístico a 50 minutos de la ciudad de Alicante. El proyecto fue desarrollado por la cadena hotelera VIVOOD en colaboración de los arquitectos Daniel Mayo, Agustín Marí, Pablo Vázquez en el año 2014.

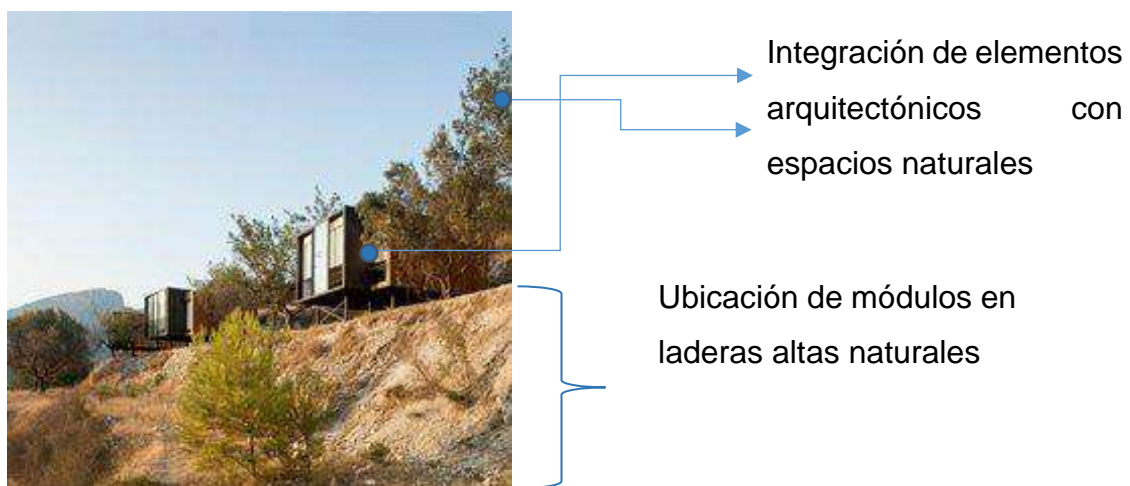


Figura 1. Panorámica del exterior, VIVOOD Landscape Hotels.
Tomado de (Grupo IMC, 2015)



Figura 2. Panorámica del exterior, VIVOOD Landscape Hotels.
Tomado de (Grupo IMC, 2015)

El complejo como tal consta de 25 suites de diseño independientes con un área de aproximadamente 1500 m², un restaurante & lounge bar, una piscina panorámica y varias terrazas y jacuzzis exteriores privados. Se basa en la arquitectura modular. Enfocado en crear “un lugar de evasión para el viajero que busca vivir nuevas sensaciones de calma y exclusividad.” (VIVOOD Landscape Hotels, 2014). Busca crear:

- ✓ Contacto directo, físico y visual con el entorno
- ✓ Fomentar un sentimiento de aislamiento y exclusividad.
- ✓ Adaptación al terreno sin alterar su topografía.
- ✓ Conservar y restaura el paisajismo del lugar utilizando vegetación autóctona.

En cuanto a los elementos exteriores, sin lugar a dudas destaca la forma modular cubica, dando lugar a la integración del cajas elevadas en medio de la naturaleza que fusionan armoniosamente lo moderno con lo natural. Los materiales más destacados dentro del proyecto son la madera, el viroc negro y los grandes ventanales de cristal.



Figura 3. Vista exterior, VIVOOD Landscape.

Tomado de (Grupo IMC, 2015)

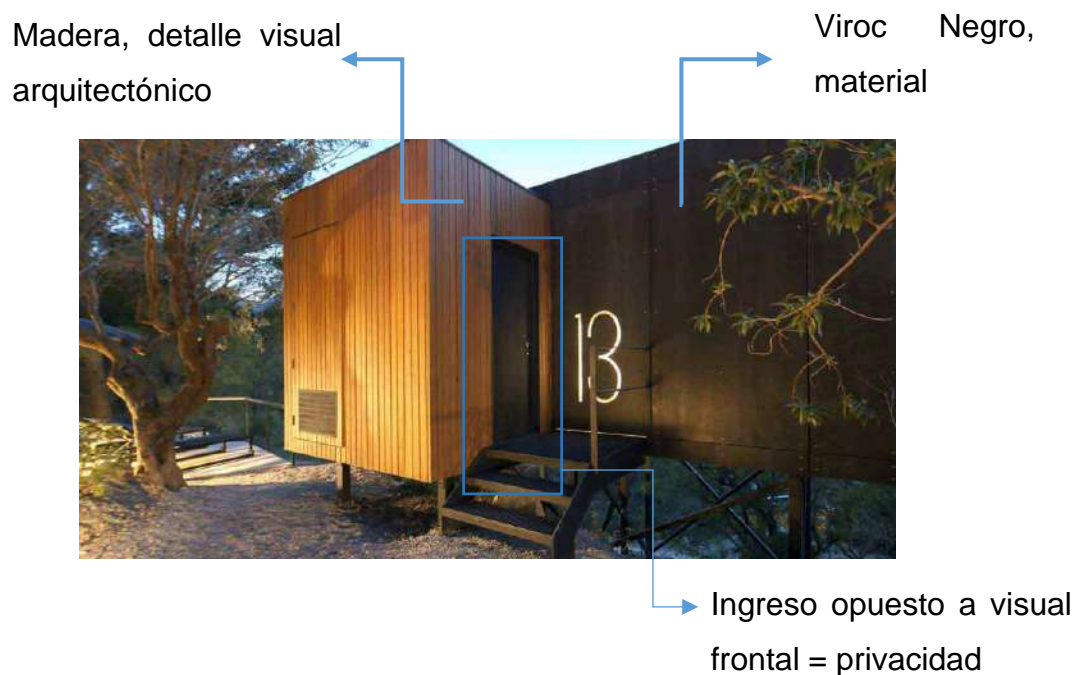


Figura 4. Vista de módulo, VIVOOD Landscape Hotels.

Tomado de (Grupo IMC, 2015)

En cuanto al partido arquitectónico interior se puede observar una distribución sencilla y limpia, repartida en una serie de suits dependiendo al número de usuarios por módulo, el objetivo es enfatizar la panorámica del entorno por lo que tanto camas como mini salas son ubicadas en primer plano.

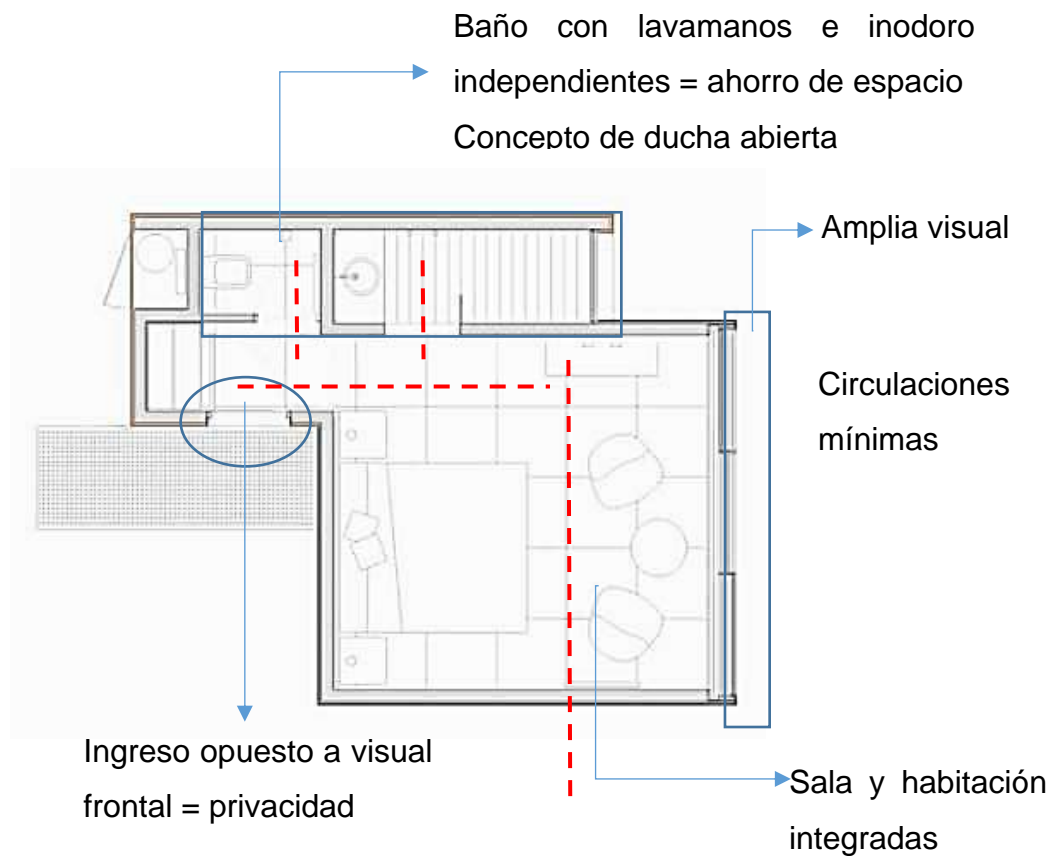


Figura 5. Plano Amoblado.
Tomado de (Grupo IMC, 2015)

La intención del interiorismo es generar calma, tranquilidad y silencio en los usuarios por lo que se pueden apreciar espacios simples con tonalidades claras y ligeros contrastes en negro, sin ostentaciones pero siempre de la mano de un lujo sencillo y confortable.



Figura 6. Vista interior, VIVOOD Landscape Hotels.
Tomado de (Grupo IMC, 2015)

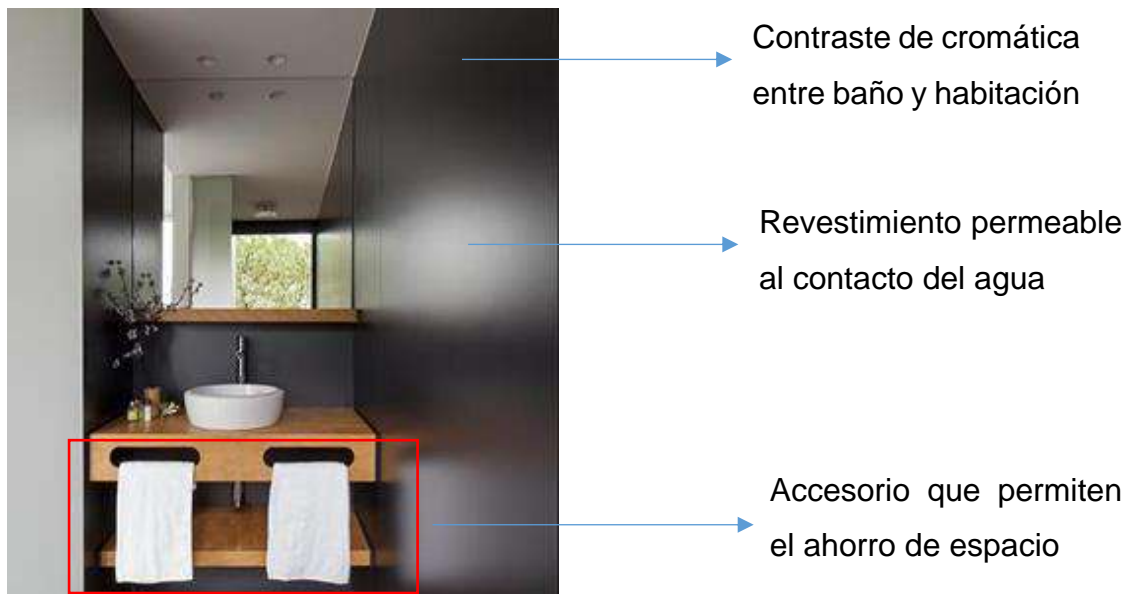


Figura 7. Vista interior lavamanos, VIVOOD Landscape Hotels.
Tomado de (Grupo IMC, 2015)

Este proyecto resulta ser un referente importante para el desarrollo del Hotel Boutique- Sky Bar, a pesar de que los entornos son completamente diferentes es interesante ver como ambos comparten la intencionalidad de resaltar la vista panorámica para sus clientes siendo este el plus de ambos proyectos.

El uso de materiales es bastante apropiado tanto en el exterior como en el interior, las emociones generadas en referencia a las imágenes, son bastante acertadas y cumplen con el objetivo de los arquitectos y la firma.

El detalle y la distribución del baño enriquecen el interior ya que a pesar de presentar habitaciones con tonalidades simples y neutras, tanto el área de lavamanos como la ducha resultan ser innovadores debido a su ubicación y concepto abierto.

Chicago: Vertigo Sky Lounge at the Dana Hotel & Spa

- **Arquitecto:** Walter Eckenhoff.
- **Ubicación:** Chicago, Illinois, Estados Unidos.
- **Área:** 232 m²

Ubicado en el piso 26 del Dana Hotel & Spa, el Vertigo Sky Lounge está diseñado para brindar un ambiente de penthouse. Localizado River North de Chicago, el Vertigo Sky Lounge se encuentra envuelto con ventanas piso techo que brindan una vista exclusiva a la histórica calle State. El Sky Lounge junto con el Dana Hotel & Spa fueron desarrollados por el arquitecto Walter Eckenhoff de ECKENHOFF SAUNDERS ARCHITECTS.

El objetivo de este proyecto es destacar la vista panorámica de la ciudad de Chicago con un escenario diurno o nocturno, ubicando el área de entretenimiento en el último piso de la edificación. Aspecto que guarda relación con el proyecto del Hotel Boutique – Sky Bar, ya que comparte la misma intencionalidad y concepto.

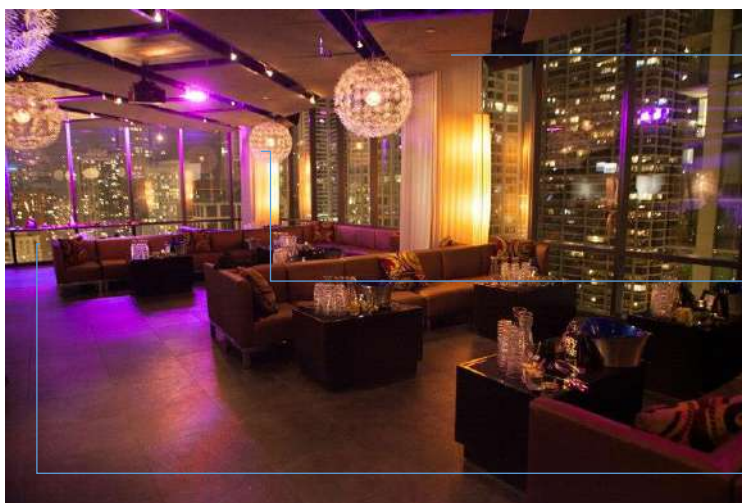
Consta de un interiorismo interesante, siendo el salón principal una de las áreas más acogedoras. Presenta un diseño pensando en confort y flexibilidad, tiene asientos para hasta 150 personas en una mezcla de sofás, pedestales y sillas.

El salón denominado “chill room”, originalmente diseñado como una sala VIP, cuenta con ventanas rectangulares de gran tamaño y un bar de 6 metros, lo que duplica la capacidad de servicio del bar. La parte funcional es bastante óptima con circulaciones amplias y barras longitudinales doble una junto al bar principal y la otra junto al ventanal para apreciar la vista.



Figura 8. Barra principal, Vertigo Sky Lounge.

Tomado de (ECKENHOFF SAUNDERS ARCHITECTS, 2014)



→ Diseño de cielo raso descolgado

→ Puntos lumínicos contrastantes, tonalidad fría con cálida

→ Ventanales piso techo

Figura 9. Salón principal, Vertigo Sky Lounge

Tomado de (ECKENHOFF SAUNDERS ARCHITECTS, 2014)

La parte exterior del Vertigo Sky Lounge es el principal atractivo del lugar. Con casi 100 m². Los asientos son conformados por bancas con formas abstractas hechos de bloques apilados de madera de cedro y ciprés el diseño resulta ser más orgánico que el del interior. Mantiene las luminarias de luz redondas las cuales están ubicadas sobre el mobiliario, emiten un brillo tenue lo cual añade personalidad al ambiente. Otro de los atractivos que completan la atmosfera exterior es una fogata a base de gas decorada con cristales.



→ Aplicación de césped sintético en el exterior

→ Movimiento en el mobiliario

Figura 10. Sala exterior, Vertigo Sky Lounge

Tomado de (ECKENHOFF SAUNDERS ARCHITECTS, 2014)



Figura 11. Sala exterior, Vertigo Sky Lounge.

Tomado de (ECKENHOFF SAUNDERS ARCHITECTS, 2014)

El Vertigo Sky Lounge fue diseñado con la intención de brindar a sus clientes una experiencia diferente y exclusiva, con la aplicación de formas y materiales se pueden apreciar espacios de uso diurno y nocturno. Es de gran aporte usar este proyecto de referente para el desarrollo del Hotel Boutique-Sky Bar, principalmente por la mezcla de materiales ya que ayuda a generar distintos ambientes dentro de un mismo espacio.

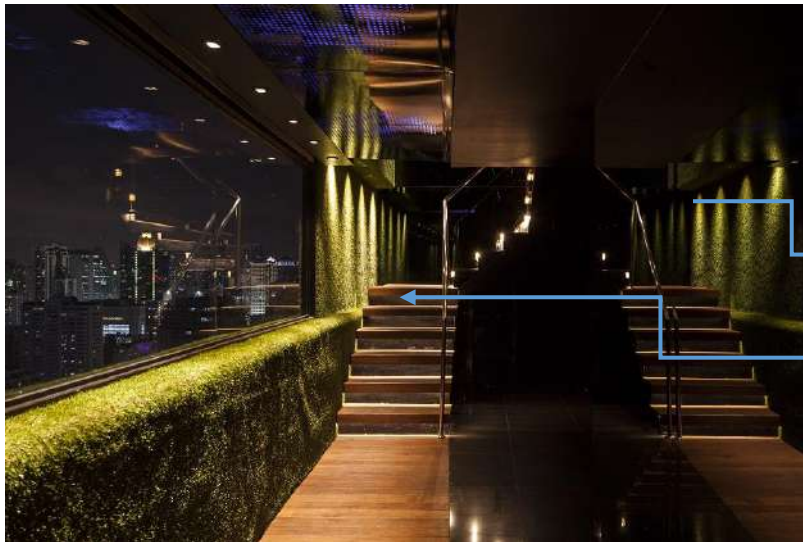
Above Eleven Rooftop Bar & Restaurant

- **Firma:** Soho Hospitality from Thailand, 2012
- **Ubicación:** Bangkok, Thailand
- **Área:** 800 m2 distribuida en 3 pisos

Consiste en un Sky-Bar y restaurante ubicado en la azotea del piso 33 del edificio Fraser Suites, conceptualizado por la comida y bebida que el grupo Soho Hospitality trajo al Sureste de Asia. Este proyecto fue el primer restaurante Sky-Bar en Bangkok, y está inspirado en uno de los parques más importantes del mundo, el Central Park de New York. Siendo este el concepto, el interiorismo que se maneja dentro del lugar es una representación abstracta de un parque en donde toma protagonismo la instalación artística. La intencionalidad de los

diseñadores es presentar a los usuarios la ciudad de Bagkok vista desde uno de los puntos más altos en donde es posible apreciarla desde una panorámica de 180 grados, en un habiente amigable y acogedor. (Above Eleven, 2012).

Desde el ingreso se puede apreciar un jardín vertical encapsulado con dos escaleras que conducen a la recepción. La entrada presenta al usuario una vista paisajística con una combinación de paredes revestidas con césped sintético y unas esculturas orgánicas de árboles como los elementos más representativos del parque.



Luminaria
empotrada =
sutil y cálida

Doble
acceso=solución
para flujo de
personas

Figura 12. Ingreso, Above Eleven.

Tomado de (Above Eleven Gallery, 2012)



Elementos
estructurales
innovadores

Detalles de
madera para
dar calidez
al espacio

Figura 13. Vista exterior, Above Eleven.

Tomado de (Above Eleven Gallery, 2012).

Los árboles están hechos de acero negro y son parte de la estructura del lugar miden entre 3 a 5 metros de altura y la parte superior es una cubierta acrílica transparente. Alrededor del bar se puede apreciar una serie de plantas y elementos recubiertos por césped sintético, conjuntamente con pisos maderados. El espacio está distribuido de acuerdo a una serie de mesas que rodean el perímetro y están resguardadas por antepechos de cristal, tiene además salas grupales con mesas bajas y sofás, además de un bar interior.



Figura 14. Vista interior, Above Eleven.

Tomado de (Above Eleven Gallery, 2012)

Este proyecto resulta ser un referente importante para el desarrollo del proyecto Hotel Boutique Terraza-Sky Bar, más allá del concepto urbano y natural se asocian por la innovadora idea de presentar a los usuarios una perspectiva diferente y majestuosa de la urbe. Un aspecto de gran importancia que cabe mencionar sobre este referente, es sin lugar a dudas, el target al que apuntan. Algo muy característico de este tipo de lugares, es que conforme su altura aumenta puede considerarse llegar a un target de nivel alto. Específicamente dentro del Above Eleven Rooftop Bar, se exige un mínimo de etiqueta en el vestido. Aspecto que hace de este tipo de lugares exclusivo y obliga a reflexionar en el tipo de usuarios al que se quisiera llegar pero sobre todo, el tipo de usuario que podría acceder de acuerdo a su economía y contexto social.

Nü house Boutique Hotel, Quito- Ecuador

- **Ubicación:** Mariscal Foch, Quito - Ecuador
- **Área:** 1200 m2 distribuida en 6 pisos

Nü house es el único hotel de Quito situado dentro de la Plaza Foch, se ha tomado este proyecto como referencia ya que cuenta con la calificación de Hotel Boutique. Algo muy destacable de este proyecto es su localización estratégica, ya que se encuentra en el centro turístico de Quito y el distrito del entretenimiento, La Mariscal. El diseño de Nü House se destaca en el exterior por su fachada de madera, aspecto que contrasta con los alrededores .Se destaca por la amplitud de sus ventanales y los detalles blancos.



Amplios
ingresos de
luz natural

Nombre del
hotel en sus
fachadas
principales

Figura 15. Exterior, Nü House Boutique Hotel.

Tomado de (QuitoTurismo, 2010)

El hotel está distribuido a lo largo de 6 pisos incluida planta baja, desde su ingreso se puede apreciar un lobby bastante llamativo con amplios ventanales piso techo que permiten apreciar todo el interiorismo desde el exterior y sin lugar a dudas llama la atención de los transeúntes. Se puede observar la mezcla y saturación de texturas, contraste de colores y materiales junto con un mobiliario bastante moderno, robusto y cómodo. La iluminación y utilización de espejos es algo muy característico fácilmente perceptible al momento de ingresar y se suma al ecléctico estilo del lugar.



Sigue un diseño lineal

Aplicación de espejos como detalle

Figura 16. Lobby, Nü House Boutique Hotel.

Tomado de (Nü House Boutique Hotel, 2009)

Dispone de un número de 52 habitaciones ejecutivas y 5 suites con jacuzzi y balcón privado. El diseño interior del hotel se caracteriza por el uso de texturas, colores y la decoración única dentro de las habitaciones. Es decir sigue la misma línea de diseño pero los colores, entramados y mobiliario cambia.

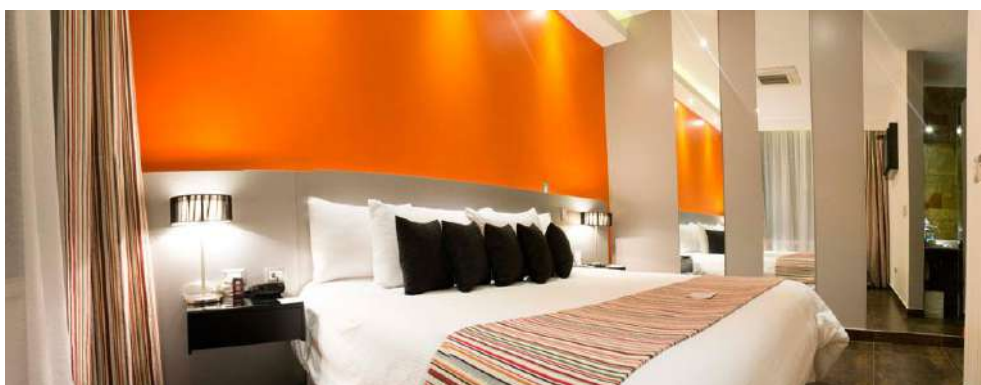


Figura 17. Luxury suite 1.

Tomado de (Nü House Boutique Hotel, 2009)



Figura 18. Luxury suite 2.

Tomado de (Nü House Boutique Hotel, 2009)



Figura 19. Luxury suite 3.

Tomado de (Nü House Boutique Hotel, 2009)

Se considera oportuno hacer énfasis en el uso de materiales y la mezcla de los mismo como lo son la madera, el cuero, la piedra rustica y los estampados de las múltiples telas. Sin embargo a pesar de ser espacios pequeños existe una saturación masiva de los mismos. Dentro de los parámetros del diseño es muy importante la presencia del contraste pero es la utilización correcta de dichos elementos visuales que generan ambientes armónicos a pesar de contener fibras o cromáticas dominantes.

2.4 Marco tecnológico

2.4.1 Domótica e Inmótica en vivienda y edificios inteligentes

- **Edificio Domótico**

La palabra *domótica* está compuesta etimológicamente de los términos el latín “*domus*” que significa casa, y el sufijo “*tica*” que significa automático. Proviene de la palabra francesa *domotique* que se refiere al “concepto de vivienda que integra todos los automatismos en materia de seguridad, gestión de energía, comunicación, etc.” (Diccionario Larousse, 1988). Es decir, que por medio de la tecnología se puede controlar y garantizar el aumento de confort, la seguridad de los usuarios, el ahorro de recursos y la facilidad de comunicación en la vivienda unifamiliar. (Romero y Vázquez, 2007).

- **Edificio Inmótico**

El termino anterior se lo emplea para la edificación residencial, sin embargo la terminología vinculada al proyecto de Hotel Boutique- Skybar, está directamente relacionado con la *inmótica* que se refiere a “la gestión técnica de edificios, y por lo tanto está orientado a grandes construcciones como: hoteles, ayuntamientos, bloques de pisos, museo, oficinas, bancos, etc. ” (Romero y Vázquez, 2007).

Ambas terminologías están direccionadas hacia la gestión automática de su funcionamiento para el mejoramiento de las actividades de los usuarios, sin embargo lo que diferencia a ambas, son las necesidades a satisfacer en el interior. En el caso de la hotelería, cumplir con los estándares de confort y elevar el servicio.

- **Edificio Ecológico**

Este tipo de edificaciones es ideal para optimizar el consumo de recursos energéticos y la implementación de materiales de construcción, conservación, mantenimiento y reciclaje de los mismos. Siguen un proceso constructivo llamado bioconstrucción en el que se debe llevar a cabo un estudio del terreno, un estudio geobiológico, la correcta selección de materiales y acabados, técnicas de ahorro energético, la racionalización del espacio, energías renovables, etc. de esta manera, se aprovechan los recursos a disposición y se integra la edificación al ambiente natural.

Por una parte la eficiencia energética es fundaméntela para el funcionamiento de estas edificaciones. Consiste en relacionar la cantidad de energía consumida y los productos y servicios finales obtenidos. Existen varias técnicas de ahorro energético en edificios como:

- Implementación de luces fluorescentes, usan la cuarta parte de la energía que consumen las incandescentes
- La aplicación de la Cogeneración, denominada a la técnica en la que se aprovecha el calor residual. Utilizando por ejemplo, el vapor caliente que sale

de una instalación tradicional, para suministrar energía para otros usos. Esta técnica recomendada para hospitales y hoteles.

- El aislamiento e iluminación de edificios en donde aislando adecuadamente las viviendas, oficinas y edificios que necesitan calefacción o aire acondicionado para mantenerse confortables.
- La sustitución del alumbrado fluorescente por las nuevas tecnologías de lámparas de bajo consumo y las nuevas lámparas LED.

Las principales características que definen a la domótica e inmótica, están orientadas a la gestión técnica del edificio. Los pilares primordiales para sustentar su construcción y garantizar una correcta utilización por parte de los usuarios son los siguientes:

- Debe ser simple y fácil de utilizar.
- Debe ser flexible, es decir previsto para adaptaciones futuras y posibles modificaciones.
- Debe ser modular y distribuido en cadena
- Debe ser integral y permitir el intercambio de información y comunicación entre las diferentes áreas de la edificación.
- Debe ser pensado en el usuario final.

2.4.2 Gestión de la energía

“Consiste en la optimización en el uso de la energía buscando un uso racional y eficiente, sin disminuir el nivel de prestaciones.” (AEC, 2015).

En Ecuador a través del Ministerio de Electricidad y Energía Renovable (MEER), se tiene como objetivo el mejorar el desempeño energético del sector industrial y hotelero a través de la capacitación. Sin embargo existen medios físicos sencillos que permiten regular el consumo de energía mediante temporizadores, relojes programadores, termostatos, etc. más accesibles a empresas pequeñas que no pueden acudir a dichas capacitaciones.

La gestión de energía desarrolla las siguientes funciones en cuanto a:

- Programación y zonificación de climatización y equipos domésticos
- Racionalización de cargas eléctricas
- Racionalización de voltaje
- Desconexión de equipos de uso no prioritario
- Gestión en tarifas eléctricas
- Detección de apertura de puertas y ventanas como ingresos de luz natural dentro de los espacios.
- Gestión de control eléctrico
- Control de iluminación con encendido y apagado de luces interiores y exteriores dependiendo del grado de luminosidad y detección de presencia a través de sensores.

2.4.3 Gestión del confort

Se refiere a “la calidad de vida que nos proporciona una serie de comodidades, su principal objetivo es la interacción del individuo con el medio que lo rodea. ” (Romero, Vazquez, Castro; 2007). El confort se lo obtiene mediante el control automático de los servicios necesarios dentro de un hotel como la calefacción, agua caliente, persianas, toldos, ventanas, riego automático, incluyendo otras variables físicas que podrían modificar al ambiente.

La gestión del confort es vital para el diseño de espacios que ofrecen un servicio, en este caso de hospedaje y ocio, ya que intervienen ramas directamente vinculadas con el interiorismo como lo son la calidad de la iluminación, la climatización y temperatura, la ergonomía, la acústica entre otros.

Algunos ejemplos están orientados a la satisfacción de las necesidades de huéspedes en cuanto a: El apagado o encendido automático en habitaciones; la regulación automática de iluminación dependiendo a los ingresos de luz natural; portero electrónico para el teléfono y video portero para televisión; automatizadores de persianas y estores.

2.4.4 Gestión de seguridad para huéspedes y empleados

Orientado a seguridad y vigilancia que un sistema demótico puede llegar a proporcionar. Los sistemas de seguridad empleados son por su puesto automatizados, con la finalidad de cubrir la emergencia al instante ya sea de bienes materiales, seguridad de las personas o incidentes y averías en el modelo arquitectónico. Algunos ejemplos referentes a cada uno de los campos mencionados son los siguientes:

Bienes materiales:

- ✓ Sistemas de acceso con reconocimiento o identificación de los usuarios
- ✓ Control de presencia y detección de intrusismo
- ✓ Detección de roturas de cristales y puertas
- ✓ Video vigilancia
- ✓ Simulaciones de presencia con memoria de actividades cotidianas programadas

Seguridad de las personas:

- ✓ Tele asistencia y telemedicina para personas mayores, enfermas o discapacitados
- ✓ Botones de emergencia

Incidentes y averías:

- ✓ Detección de todo tipo de averías de agua, gas, etc. y control de las mismas
- ✓ Detectores de humo y alarmas
- ✓ Detección de averías en ascensores o cualquier otro sistema de acceso vertical u horizontal

2.5 Marco edilicio

Para el desarrollo del proyecto se necesita trabajar en base a una serie de reglamentos y normas que nos permiten saber qué puede o no ejecutarse

durante el proceso de construcción. En Ecuador, y específicamente en la ciudad de Guayaquil, se debe seguir con el cumplimiento y control de la Ordenanza Sustituida de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Este documento manifiesta en el Anexo 3 del cuadro de compatibilidad de usos que los usos permitidos dentro tramo Julián Coronel - Gómez Rendón y Sargento Buitrón, sectores próximos al Cerro Santana donde se encuentra ubicado el proyecto; los siguientes usos permitidos, condicionados y prohibidos:

Usos Permitidos

- Servicios prestados a las empresas, finanzas, inmobiliario
- Servicio de reparación
- Comercio al por menor o al detal
- Bibliotecas museos y otros servicios culturales

Usos Condicionados:

Condición aplica en áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:

- Clubes de deportes
- Servicios de esparcimiento (R): cabarets, discotecas, etc., y bares, cantinas y similares si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de 100 m de: bibliotecas, museos y otros servicios culturales, de instalaciones de salud y asistencia social, servicios de educación y cultura, organizaciones religiosas, y estaciones de servicio y gasolineras; en locales de al menos 10 m de frente y 240 m² de área.
- Industria manufacturera, si es pequeña y de bajo impacto, si se controlan emisiones que afecten a vecinos.
- Estaciones de servicios o gasolineras, venta de gas, si se cumplen medidas de seguridad previstas por Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Salud y asistencia social de carácter ambulatorio en locales de: 300-600 m² de área y 12-20 m de frente.

- Comercio al por mayor en locales de 450 m² de área y 15 ml. de frente.
- Depósito de almacenamiento y empaque de mercadería (719) restringido a bienes y productos acabados en locales de 450 m² de área y 15 ml. de frente.
- Hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento: hoteles (63203); pensiones y residenciales; si cumplen con normas de parqueos y se desarrollan en locales de: 15-25 m. de frente y 750-2500 m² de área

Uso Prohibido

- Industria pequeña, mediana y grande, de mediano y alto impacto e industria peligrosa.
- Hospitales, sanatorios y similares.
- Hipódromos y plazas de toros.
- Comercio al por mayor de: mayoristas de ganado y carne; mayorista de pescado y mariscos; representante distribuidor de productos químicos.
- Cabañas; hosterías; Moteles; y, casas de albergó masivo y otro establecimiento de alquiler de habitaciones.

El análisis del enlistado, permite tener conocimiento sobre las actividades que se pueden o no realizar dentro del área provista en el sector. De acuerdo a esta información se ha podido deducir que las actividades que se pretenden realizar dentro del Hotel Boutique-Skybar, pertenecen a la categoría de uso condicionado en relación a áreas residenciales. Sin embargo el sector de Ciudad del Río es un complejo comercial y turístico, en donde la Torre The Point alberga oficinas y centros de negocios, aspecto alejado de la tipología residencial que condicionaría el funcionamiento del proyecto.

Por otro lado el Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil y las Ordenanzas de Reglamentación Urbanística a que hace referencia el artículo 150, clasifican el uso del suelo en relación al impacto que este podría o no tener sobre, los diferentes usuarios aledaños. Según el Artículo 120.4 los hoteles, casas de huéspedes y otros lugares de alojamiento, entran en la categoría de comercio al por menor.

Aspecto que indica dentro del mismo documento que “tendrá un impacto medio caracterizadas porque los ruidos, vibraciones y emanaciones son perceptibles pero no molestos, o por presentar moderado.” Factor que no da luz verde pero tampoco niega el proceso de diseño que se pretende realizar.

En Ecuador, existen normas y reglamentos impartidos por el Ministerio de Turismo, que se centran específicamente en la tipología hotelera y de hospedaje. Por lo que se considera pertinente hacer un análisis del Reglamento de Alojamiento Turístico (Acuerdo No. 20150024-A). Si bien es cierto, el turista promedio acude a un hotel de acuerdo al nivel de referencias o categoría que el mismo recibe. Este documento pone en manifiesto que:

Los establecimientos de alojamiento turístico de manera opcional podrán acceder al reconocimiento para distintivo “Superior” a partir de las tres hasta las cinco estrellas, sin importar la tipología a la que pertenezcan, siempre y cuando los requisitos obligatorios de categorización se cumplan. De esta manera se otorgarán los siguientes puntajes:

Tabla 2.

Puntaje por categoría de entidades de hospedaje.

CATEGORÍA	Puntos requeridos como requisitos para distintivo “Superior”
5 Estrellas	60
4 Estrellas	50
3 Estrellas	40
2 Estrellas	N/A
1 Estrella	N/A
Categoría única	N/A

Tomado de (Reglamento de Alojamiento, 2015)

Para que un establecimiento, en este caso el Hotel Boutique – Sky Bar, llegue a tener esta categoría Premium deberá cumplir con los requerimientos de infraestructura e instalaciones general, que deberá incluir lo siguiente:

- Servicio de estacionamiento temporal para vehículo (embarque y desembarque de pasajeros), frente al establecimiento.
- Estacionamiento propio o contratado, dentro o fuera de las instalaciones.
- Generador de emergencia
- Agua caliente en lavabos de cuartos de baño y aseo en áreas comunes
- Contar con (por lo menos) los siguientes servicios / ubicación de: piscina, hidromasaje, baño turco, sauna, gimnasio, SPA, servicio de peluquería, agencia de viajes, áreas deportivas, salones para eventos.
- Acondicionamiento térmico en áreas de uso común: enfriamiento o calefacción artificial y/o natural.
- Contar con áreas de uso exclusivo para el personal

En cuanto a accesos deberá contar con los siguientes:

- Una entrada principal de cliente y otra de servicio
- Ascensor(es) para uso de huéspedes. No aplica a establecimientos existentes, ni edificios patrimoniales.
- Ascensor de servicio. No aplica a establecimientos existentes, ni edificios patrimoniales

Las áreas de habitaciones son quizás las más personales para el cliente por lo que debe estar equipada por lo siguiente:

- Contar con habitaciones para personas con discapacidad, según las especificaciones de la Autoridad competente, ubicadas de preferencia en la planta baja del establecimiento.
- Habitaciones con cuarto de baño y aseo privado.
- Acondicionamiento térmico en cada habitación, mediante: Sistema de enfriamiento o ventilación mecánica y/o natural o calefacción mecánica.
- Internet en todas las habitaciones
- Caja de seguridad en habitaciones. Casilleros de seguridad o caja fuerte de recepción. Cerradura para puerta de habitaciones.

- Frigobar. Portamaletas. Clóset y/o armario. Escritorio y/o mesa. Luz de velador o cabecera por plaza.
- Iluminación independiente sobre el lavamanos.
- Almacenaje y closets
- Amenities obligatorios
- Amenities adicionales

Se han expuesto entonces los aspectos más importantes a cumplir, los cuales motivan al cumplimiento cabal de los mismos para obtener la categorización deseada.

Como se ha analizado anteriormente, la propuesta de diseño está orientada a un target específico sin embargo el Reglamento indica que a disposición general:

“Los establecimientos de alojamiento turístico serán de libre acceso al público, quedando prohibida cualquier discriminación en la admisión. No obstante estos establecimientos se reservarán el derecho de no admitir a los que incumplan las normas básicas de convivencia. ”

Artículo que permite una exigencia de etiqueta para el acceso de bares y entretenimiento para cliente ajenos al hotel, estableciendo de una u otra manera un rango de seguridad para los usuarios del Hotel Boutique.

2.5.1 Síntesis del Marco Edilicio

El análisis de regulaciones, normativas y reglamentos para el diseño de un proyecto es de suma importancia ya que marca una línea imaginaria en lo que se puede o no diseñar. A pesar de tener cierta limitación en cuanto al acceso de normativas en la ciudad de Guayaquil, la información obtenida en cuanto al uso de suelo, fue cien por ciento vital para saber si era posible proceder con el proyecto. Definitivamente estas normas deben ser revisadas para no intervenir en el desarrollo y convivencia de los habitantes del sector, con el fin de desarrollar una propuesta integral y de grato reconocimiento.

3. CAPÍTULO III. MATRIZ INVESTIGATIVA

La matriz investigativa consiste en un proceso de investigación, análisis, síntesis y evaluación. La siguiente investigación se ha elaborado con el objetivo de llevar a cabo la propuesta de un Hotel Boutique - Sky Bar en la ciudad de Guayaquil. Esta información pretende respaldar el proyecto con la finalidad de saber para quién diseñar, dónde se va a construir y cómo funcionan específicamente este tipo de entidades.

Se han establecido cuatro hipótesis, una general y tres específicas con sus respectivas variables enfocadas en los siguientes temas: turismo en la ciudad de Guayaquil; tipo de usuarios, target y clientes potenciales; organización de un Hotel Boutique; organización de un Bar; y la propuesta interiorista en función a las necesidades y confort del cliente. Esta información busca validar la realización del proyecto para saber cómo proceder en el diseño.

Los datos obtenidos provienen de fuentes de primera y segunda mano. Se realizó una encuesta dirigida a un número de ochenta personas (hombres y mujeres) entre el rango de edad de 24-65 años de edad, las preguntas realizadas se basan en gustos y preferencias para determinar necesidades prioritarias.

Se han realizado tres entrevistas a expertos en el diseño de hoteles y bares: la Arquitecta Interiorista María Jimena Vacas; John Barreno, Consultor en bar y bebidas y Bar Manager; y a Juan David Espinoza, Gerente del Hotel Boutique Casa FOCH Quito. Dichas entrevistas se han realizado con el objetivo de definir el funcionamiento y organización de áreas y usuarios que conforman el proyecto. Los datos bibliográficos han sido extraídos de fuentes oficiales del cantón Guayaquil, archivos online de entidades especializadas en Arquitectura Interior, así como libros sobre interiorismo, ergonomía y funcionalidad.

La síntesis y análisis de toda esta información se desarrolla a lo largo del documento en base a cuadros, organigramas, planos, y gráficos porcentuales. Para finalmente evaluar las hipótesis del proyecto y determinar su validación. La información obtenida servirá para iniciar el proceso de diseño y la programación del mismo.

3.1 Planteamiento de hipótesis

3.1.1 Hipótesis General

La propuesta de un Hotel Boutique terraza con un Sky Bar integrado, aumentará el interés de las personas por visitar la ciudad de Guayaquil.

- **VARIABLES**
 - ✓ Tipo de usuario que acudiría al Hotel Boutique- Sky Bar
 - ✓ Turismo en la ciudad de Guayaquil
- **Instrumentos de investigación**
 - ✓ Ministerio del Turismo, Ecuador
 - ✓ INEC 2014
 - ✓ Turismo y Promoción Cívica EP
 - ✓ Encuesta dirigida a hombres y mujeres entre el rango de edad de 24-65 años de edad

3.1.2 Hipótesis específica 1

La definición un target específico y sus necesidades, ayudaría a potencializar el servicio y categoría tanto del hotel como el del bar.

- **VARIABLES**
 - ✓ Necesidades del target
 - ✓ Categorización de hoteles y bares
- **Instrumentos de investigación**
 - ✓ Encuesta dirigida a hombres y mujeres entre el rango de edad de 24-65 años de edad
 - ✓ Entrevistas: Arquitecta María J. Vacas; Gerente de Hotel Boutique Juan David Espinoza; John Barreno, Consultor en bar y bebidas y Bar Manager.
 - ✓ Manual Práctico de Recepción Hotelera

3.1.3 Hipótesis específica 2

La definición de un concepto que se adapte a la tipología y las necesidades del usuario proporciona mayor facilidad al momento de diseñar y al cumplimiento de las expectativas de los clientes.

- **Variables**
 - ✓ Concepto generador de diseño
 - ✓ Expectativa del cliente

- **Instrumentos de investigación**
 - ✓ Entrevistas: Arquitecta María J. Vacas
 - ✓ Encuesta dirigida a hombres y mujeres entre el rango de edad de 24-65 años de edad
 - ✓ Libro 'Interior Design' de J.Gibbs
 - ✓ Trabajo investigativo sobre *Diseño Interior y Branding Sensorial* de Fernanda Manrique Ordoñez
 - ✓ Manual sobre materiales poli sensoriales

3.1.4 Hipótesis específica 3

Una propuesta interiorista completa en relaciona la funcionalidad y confort del espacio, equipamiento, acabados, iluminación, colores, etc. posicionaría al Hotel Boutique terraza-Sky Bar como primera opción entre la competencia.

- **Variables**
 - ✓ Propuesta Interiorista
 - ✓ Confort y funcionalidad del espacio

- **Instrumentos de investigación**
 - ✓ Entrevistas: Arquitecta María J. Vacas
 - ✓ Manual de Neufert, *Arte de proyectar en arquitectura*

3.2 Soporte Documental

3.2.1 Turismo en la ciudad de Guayaquil

Es de gran importancia analizar los porcentajes de turismo registrado y el tipo de turistas que llegan a la urbe. Ya que los viajes y estancia que realizados dan como consecuencia la búsqueda de una entidad de hospedaje y entretenimiento. A continuación se ha llevado a cabo el análisis de los siguientes indicadores turísticos con la finalidad de conocer la apertura del proyecto en esta ciudad.

- **Concentración de demanda turístico receptor por provincias**

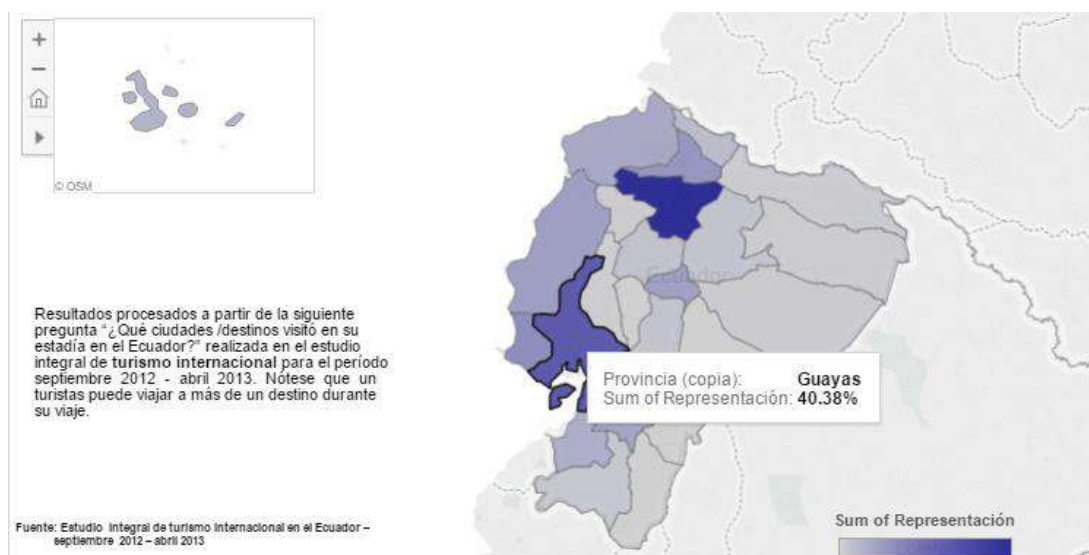


Figura 20. Concentración de demanda turístico receptor por provincias
Tomado de (Ministerio del Turismo del Ecuador, 2015)

El cuadro superior revela que el 40,38% de turistas provenientes de otros países visitó la provincia del Guayas, siendo este un dato relevante pues revela que la provincia es turísticamente atractiva, por lo tanto la implementación de una entidad de alojamiento turístico y de entretenimiento podría generar interés por parte de los visitantes extranjeros. Otro factor importante a tomar en cuenta es el hecho de que la ciudad de Guayaquil es el principal puerto marítimo del país siendo esta una ventaja para la entrada de turistas ejecutivos.

- **Procedencia de turistas en Ecuador**

Tabla 3.

Entrada de turistas extranjeros y nacionales a la ciudad de Guayaquil.

**ENTRADA DE EXTRANJEROS AL ECUADOR SEGÚN PRINCIPALES MERCADOS TURÍSTICOS Y MESES CLASIFICADOS POR PAÍS DE NACIONALIDAD
AÑO: 2014**

MERCADOS TURÍSTICOS	MESES												TOTAL
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
TOTAL	152.573	124.584	114.006	118.614	111.174	129.056	154.242	131.691	112.762	124.454	127.560	156.275	1.556.991
MERCADOS OBJETIVO	27.250	28.491	30.825	26.002	28.164	38.200	43.395	29.903	19.489	22.958	23.757	34.631	353.065
Estados Unidos	19.229	19.980	21.778	17.850	20.945	32.123	34.053	21.788	13.573	15.494	15.995	26.598	259.406
Canadá	3.582	3.219	3.375	3.215	2.839	2.053	2.738	2.039	1.653	2.268	2.764	3.485	33.230
Alemania	2.281	3.457	3.499	2.463	1.962	1.781	3.262	3.750	2.417	2.932	2.820	2.679	33.303
Reino Unido	2.158	1.835	2.173	2.474	2.418	2.243	3.342	2.326	1.846	2.264	2.178	1.869	27.126
MERCADOS NATURALES	81.337	62.158	47.557	56.310	45.523	51.449	64.650	54.399	46.050	54.462	51.937	69.744	685.576
Colombia	46.863	26.713	22.797	34.721	23.237	30.742	36.089	28.005	23.399	27.312	25.646	42.555	368.079
Perú	15.291	19.156	11.907	11.697	11.693	12.386	17.017	16.485	12.677	17.443	15.345	14.308	175.405
Argentina	11.176	6.365	5.566	3.880	4.046	2.924	4.452	3.625	3.421	3.670	4.116	5.350	58.591
Chile	4.946	7.076	3.924	2.816	3.224	2.253	3.321	3.123	3.092	2.909	2.994	4.193	43.871
México	2.080	1.931	2.369	2.269	2.282	2.232	2.764	2.208	2.349	2.261	2.897	2.332	27.974
Panamá	981	917	994	927	1.041	912	1.007	953	1.112	867	939	1.006	11.656
OTROS PAÍSES	38.774	29.301	30.086	30.892	31.671	34.658	40.711	41.628	41.430	41.310	45.853	45.894	452.208

Tomado de (INEC, 2014)

El cuadro superior revela que el mercado objetivo al que apunta el turismo ecuatoriano, son principalmente los países de Estados Unidos, Canadá, Alemania y Reino Unido.

De acuerdo al levantamiento de información estadística sobre la demanda turística internacional y del turista nacional que visita la ciudad de Guayaquil realizado por la Empresa Pública Municipal de Turismo, se pudo determinar que la edad promedio de quien visita Guayaquil es de 33 años. El 54% de los turistas que llegan a la ciudad son extranjeros y el 46% proviene de otros rincones del Ecuador.

Los turistas extranjeros en su mayoría provienen de los Estados Unidos y los nacionales de la provincia de Pichincha. Los cuadros siguientes muestran en porcentajes de las nacionalidades que más visitan la urbe anualmente; y el porcentaje registrado de turistas nacionales por provincia.

Tabla 4.

Entrada de turistas extranjeros y nacionales a la ciudad de Guayaquil.

EXTRANJEROS							ECUATORIANOS						
	Primer Trimestre	%	Segundo Trimestre	%	Tercer Trimestre	%	Primer Trimestre	%	Segundo Trimestre	%	Tercer Trimestre	%	
1	Chile	29.5	USA	20	USA	18%	1	Pichincha	24.29	Pichincha	26	Manabí	15%
2	Argentina	16.8	Colombia	11	Perú	11%	2	Guayas	24.06	Azuay	14	Pichincha	13%
3	USA	13.7	Argentina	10	Argentina	8%	3	Azuay	11.56	Manabí	12	Guayas	10%

Tomado de (Turismo y Promoción Cívica EP, 2015)

- **Capacidad de los establecimientos de alojamiento según su categoría**

Tabla 5.

Capacidad de los establecimientos de alojamiento según categoría.

PROVINCIAS	CATEGORÍA																						
	LLOJO			PRIMERA			SEGUNDA			TERCERA			CUARTA			ÚNICA			TOTAL				
	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS	ESTABLECIMIENTOS	HABITACIONES	PLAZAS		
Azuay	2	119	220	65	1.504	2.899	57	1.044	2.014	56	925	1.755									180	3.592	6.888
Bolívar				6	110	231	9	119	268	35	590	1.262	1	32	54	1	9	25	52	860	1.840		
Cañar				2	61	128	24	436	786	34	553	875									60	1.050	1.789
Carchi				6	106	203	18	331	723	27	389	812									51	826	1.738
Cotopaxi				16	281	629	33	453	905	98	1.322	2.627	3	90	176	1	0	0	151	2.146	4.337		
Chimborazo	1	12	31	33	689	1.857	44	723	1.673	80	1.190	2.528	2	60	126	2	15	40	162	2.689	6.255		
El Oro	2	206	366	27	801	1.547	46	1.039	2.016	67	1.455	2.862									142	3.501	6.591
Esmeraldas				43	1.350	4.092	194	3.378	10.793	169	2.340	6.791				2	29	84	408	7.097	21.760		
Guayas	14	1.894	4.236	46	1.716	3.781	137	4.336	10.021	220	6.378	13.651	10	410	813	1	15	40	428	14.748	32.542		
Imbabura				38	850	1.774	96	1.604	3.690	100	1.459	2.992	1	33	104						235	3.946	8.560
Loja	2	114	178	26	586	1.107	73	1.184	2.190	106	1.752	3.135	2	138	257					209	3.774	6.867	
Los Ríos	1	36	100	7	212	490	33	560	1.201	84	1.357	2.596	1	36	73						126	2.200	4.460
Manabí	2	182	369	53	1.234	3.130	150	2.497	7.070	419	6.004	15.057	3	99	278						627	10.016	25.904
Morona Santiago				4	57	122	23	454	877	52	902	1.742	1	31	65						80	1.444	2.806
Napo				18	377	1.091	54	924	2.406	92	1.166	2.758	1	32	91	5	41	49	170	2.540	6.395		
Pastaza				6	97	231	31	485	1.251	58	828	1.920	2	62	115	1	6	12	98	1.478	3.529		
Pichincha	9	1.837	4.350	143	3.227	7.054	275	4.502	9.826	409	5.932	12.264	3	98	175						839	15.596	33.669
Tungurahua	1	30	78	45	952	2.193	47	871	2.011	239	3.583	8.221	1	35	74	1	6	22	334	5.477	12.599		
Zamora Chinchipe				5	85	130	14	207	489	36	486	889	1	32	72						56	790	1.560
Galápagos				39	582	1.193	46	641	1.475	23	207	429									108	1.430	3.097
Sucumbios				5	179	334	29	589	1.213	98	1.743	3.296	5	160	271	1	11	84	138	2.682	5.198		
Orellana				6	229	403	14	349	761	81	1.479	2.957	5	197	333	4	39	61	110	2.293	4.515		
Sto. Domingo de los Tsáchilas				14	376	752	48	1.108	2.022	70	1.382	2.339									132	2.866	5.113
Santa Elena	1	100	364	32	776	2.795	101	1.887	5.514	154	2.183	6.092	4	190	363	1	0	0	293	5.136	15.128		
TOTAL	35	4.529	10.292	665	16.417	38.166	1.596	29.720	71.175	2.807	45.605	99.650	46	1.735	3.440	20	171	417	5.189	98.177	223.140		

Tomado de (Ministerio de turismo, 2014)

Este cuadro es pertinente para la realización del proyecto ya que muestra que la cantidad promedio de habitaciones en los establecimientos de lujo, categoría a la que pertenece el Hotel Boutique, es de 85 habitaciones. Esto sirve para desarrollar los indicadores de la demanda futura de habitaciones correspondiente al proyecto.

- **Atractivos turísticos en la ciudad de Guayaquil**

Con la finalidad de conocer la demanda turística del sector en el que se encuentra la Torre The Point, edificación que acoge al proyecto, se ha hecho un enlistado de los atractivos turísticos principales y más cercanos en relación al edificio mencionado. La cantidad de lugares de demanda turística, aumenta las posibilidades de la recepción de huéspedes y clientes siendo estos espacios aledaños al Complejo de Ciudad del Río.

- ✓ **Parque Seminario**

También conocido como Parque de las Iguanas. Atractivos: monumento a Simón Bolívar, la “Glorieta” octagonal fundida en Francia, las iguanas que habitan en sus jardines. Proximidad en relación al proyecto: a 3 kilómetros de la Torre The Point, es decir, a 40 minutos caminando o a 15 minutos en auto.



Figura 21. Parque Seminario.

Tomado de (Municipio de Guayaquil, 2013)

✓ **Jardines del Malecón**

Cuentan con una superficie de 22.000 metros cuadrados con especies vegetales, entre endémicas y foráneas. Espacio público con plazas, plazoletas, miradores, muelles, pérgolas y graderíos. Proximidad en relación al proyecto: 2 kilómetros de la Torre The Point, es decir, a 30 minutos caminando o 10 minutos en auto.



Figura 22. Jardines del Malecón.

Tomado de (Municipio de Guayaquil, 2013)

✓ **Cerro Santa Ana**

Lugar donde se fundó y se construyeron las primeras edificaciones de la ciudad, durante el siglo XVI. Zona turística conformada por plazas, glorietas, museos, capilla, el faro, galerías de arte, tiendas de artesanía, bares y restaurantes. Proximidad en relación al proyecto: a 1 kilómetro de la Torre The Point, es decir, a 20 minutos caminando o a 5 minutos en auto.



Figura 23. Cerro Santa Ana

Tomado de (Municipio de Guayaquil, 2013)

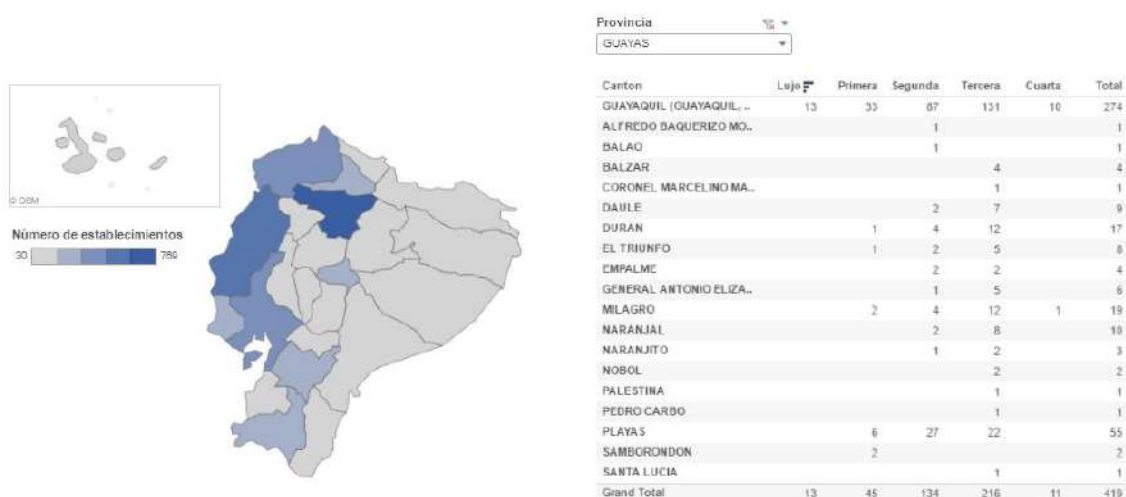


Figura 24. Barrio Las Peñas.
Tomado de (Municipio de Guayaquil, 2013)

3.2.2 Tipo de usuario, target y clientes potenciales

La definición de un tipo de usuario es un factor importante dentro de la matriz investigativa, estos datos contribuyen con la definición del perfil del cliente que pretende recibir el proyecto. Se han analizado resultados oficiales del Ministerio del Turismo que influyen en el proyecto así como los resultados de ciertas preguntas realizadas en la encuesta.

- **Estrato social que acudiría al hotel**



Canton	Lujo	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Total
GUAYAQUIL (GUAYAQUIL, ..	13	33	87	131	10	274

Figura 25. Cantidad de establecimientos de alojamiento turístico en Ecuador Tomado de (Ministerio del Turismo del Ecuador, 2015)

El proyecto apunta a una categoría de lujo y de primera clase, este cuadro perteneciente al Ministerio de Turismo del Ecuador revela que dentro de la ciudad de Guayaquil, dicha categoría está compuesta meramente por 13 entidades de alojamiento.

Esto significa que de los 274 establecimientos de alojamiento turístico existentes, solo el 4,74% entran a la categoría de establecimientos de lujo. Mientras que el 12% pertenece al porcentaje de entidades de primera categoría. Aspecto que indica que el segmento al que apunta el proyecto es un target exclusivo, poco explotado en la ciudad. Lo que lleva a definir un target perteneciente a un estrato social medio-alto.

- **Perfil del cliente**

En base al levantamiento de información estadística sobre la demanda turística internacional y del turista nacional que visita la ciudad de Guayaquil, La Empresa Pública Municipal de Turismo de la ciudad, plantea el perfil de usuario que acurde a la urbe. Por medio del análisis de encuestas realizadas en la ciudad Guayaquil, se ha determinado que la mayoría de visitantes que acuden, es por motivo de ocio o recreación. En donde “el 71% de los turistas que llegan a la ciudad es por iniciativa propia y permanecen en la ciudad un promedio de 5 días, antes de viajar a otro destino.” (Empresa Pública Municipal de Turismo, 2014).

Adicionalmente, con el respaldo del CONAM, se ha podido observar que de las personas participantes de la encuesta, el 82% respondió que el motivo de su visita era estrictamente turístico, mientras que un 12% dijo que sus motivos correspondían a la visita de familiares o amigos. Respecto al tiempo de visita, el 61% sostuvo que permanece de uno a tres días y el 31% de cuatro a seis días.

Además, el 51% asegura preferir hospedarse en hoteles, el 27% en casa de amigos y un mínimo porcentaje en alguna hostería rural.

Las características del turista que visita la ciudad, pertenecen a un rango de edad promedio de 33 años. Sin embargo se debe tomar en cuenta es que la mayoría de visitantes son adultos, es decir, personas cuyas edades están comprendidas entre los 26 y 50 años. Las mismas que por medio de dichas tabulaciones, serían target principal del proyecto que se pretende llevar a cabo. Los elevados porcentajes dan paso a una gran cantidad de oportunidades de alojamiento y entretenimiento, aspecto muy positivo para la propuesta de diseño.

- **Análisis de encuestas (Parte 1)**

Adicional a la información obtenida de fuentes oficiales de entidades municipales, se ha realizado una encuesta dirigida a hombres y mujeres entre el rango de edad de 24 a 65 años de edad, para tener conocimiento de su apertura con el proyecto. La muestra fue realizada a un grupo de 80 personas en universidades, oficinas, gimnasios y a través de redes sociales. Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

Rango de edad en el que se encuentra (80 respuestas)

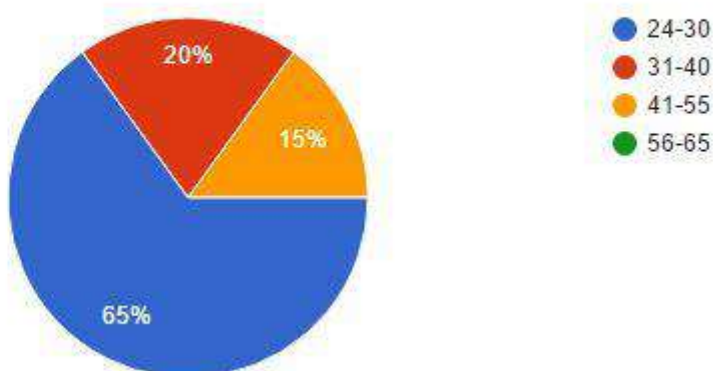


Figura 26. Resultados de encuesta, Pregunta 1.

De acuerdo con los resultados porcentuales en la gráfica superior, el rango de edad más acertado es de los 24 a 30 años edad, seguido por el rango de 31 a

40 años. Dato que corrobora la información provista por La Empresa Pública Municipal de Turismo de la ciudad de Guayaquil, y confirma la edad del target al que está dirigido el proyecto. Siendo este un target adulto de joven tendencia.

¿Sabe en qué se diferencia un hotel boutique de un hotel regular?

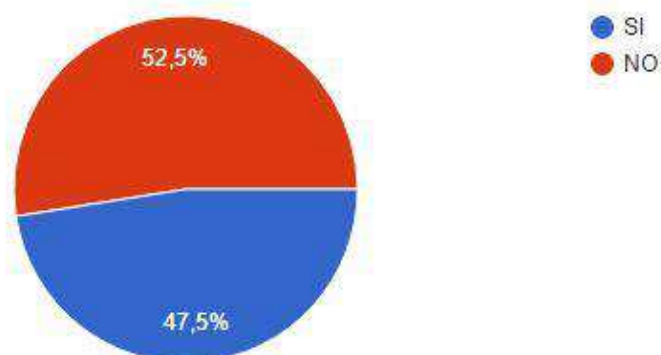


Figura 27. Resultados de encuesta, Pregunta 2.

Por otro lado, un alto porcentaje desconoce las diferencias entre un hotel y un hotel boutique, aspecto que pone en duda la aceptación del proyecto ya que la mayoría de la muestra desconoce las cualidades diferenciadoras de un hotel boutique. Sin embargo, este resultado motiva a generar un diseño de propuesta que se destaque de la competencia y permita al usuario tener otra perspectiva sobre la concepción de un hotel.

¿Con qué frecuencia asiste a bares? (80 respuestas)

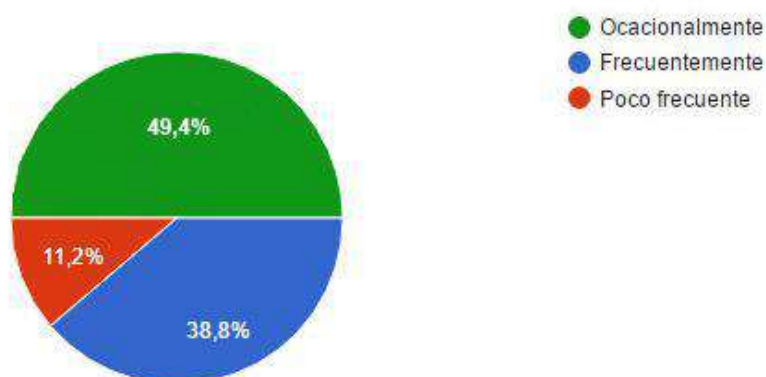


Figura 28. Resultados de encuesta, Pregunta 3.

En cuanto a la frecuencia en la que los usuarios asisten a un bar la respuesta fue muy acertada con altos porcentajes en las respuestas *ocasionalmente* y *frecuentemente*, dato que sin lugar a dudas revela la aceptación e interés de la muestra en cuanto a este tipo de establecimientos.

Al momento de buscar un hotel ¿es un factor influyente que este cuente con un bar?

(80 respuestas)

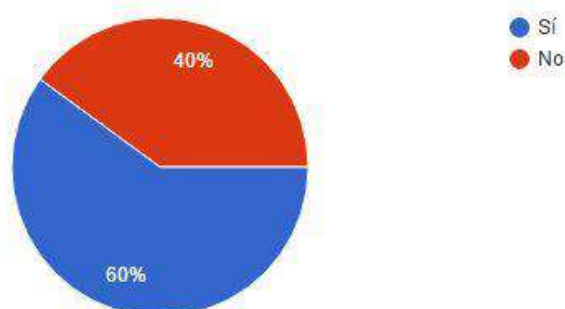


Figura 29. Resultados de encuesta, Pregunta 4.

La muestra responde positivamente a la pregunta en relación a, qué tan influyente es que un hotel cuente con un bar. Siendo este un porcentaje favorecedor para la propuesta de un Sky Bar dentro del Hotel Boutique, tomando en cuenta que será accesible tanto para huéspedes como para clientes no hospedados. Este resultado es un indicador de conveniencia y viabilidad.

Si usted visitara Guayaquil, ¿qué tan atractivo le parece un bar ubicado en el último piso de un edificio, que tiene vista panorámica?

(80 respuestas)

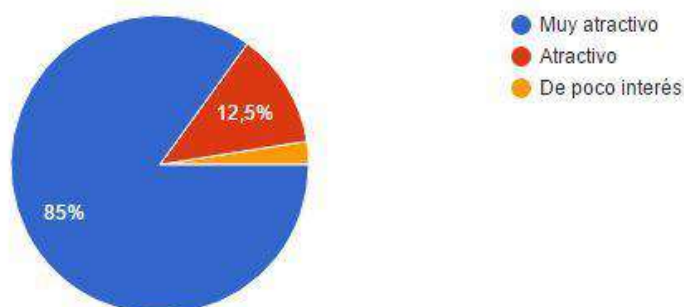


Figura 30. Resultados de encuesta, Resultados de encuesta, Pregunta 5.

Finamente, se llevó a cabo una pregunta directa y específica en cuanto al nivel de interés en el proyecto. En donde el 85% de la muestra se muestra interesada por el mismo. Este resultado da luz verde con la procedencia de la propuesta y la apertura del usuario en cuanto al tema motiva al diseño de un proyecto innovador en una de las principales ciudades del Ecuador.

3.2.3 Organización de un Hotel Boutique

La organización, definición, distribución y organización es el primer paso para el proceso de diseño de cualquier tipo de entidad de alojamiento. Tener un claro conocimiento de las áreas para huéspedes, áreas de servicios, equipamiento y cantidad de personal; permite una correcta zonificación para el funcionamiento eficiente de un hotel, sin embargo el aforo a ocupar es un dato muy importante para el cálculo de circulaciones mínimas de los usuarios al igual que las áreas mínimas a ocupar dentro del espacio dado. Motivo por el cual se ha integrado esta información en la matriz investigativa

Por naturaleza, el hotel boutique está catalogado como un hotel pequeño-mediano, sin embargo la operación y logística es la misma que la de un hotel regular.

María Jimena Vacas, Arquitecta Interiorista especializada en hotelería y restaurantes, afirma que la parte programática de los hoteles está constituida por 4 pilares fundamentales:

- **Parte administrativa:**

Espacios que la conforman: oficinas gerenciales, administrativas, recepción y organización de hotel.

- **Parte pública:**

Espacios: restaurante, bares, cafetería. Dependiendo del tipo de hotel se podría integrar spa, gimnasio, salas de conferencias, business center y salones de uso múltiple.

- **Parte público-privado:**

Espacios que la conforman: habitaciones de los huéspedes

- **Parte privada:**

Espacios que la conforman: áreas de servicio del personal, cambiadores, lockers, área de cambios de turno. Manejo de ropa blanca (sábanas, toallas, almohadas, servicio de lavandería, etc.)

Para la ejecución del proyecto Hotel Boutique – Sky Bar, se tiene a disposición dos plantas. La primera planta destinada para la parte administrativa, privada y público-privada. Mientras que la parte pública se llevará a cabo en la segunda planta.

Tomando en cuenta dichas partes, las áreas que conformarán el hotel boutique están especificadas en el siguiente esquema:

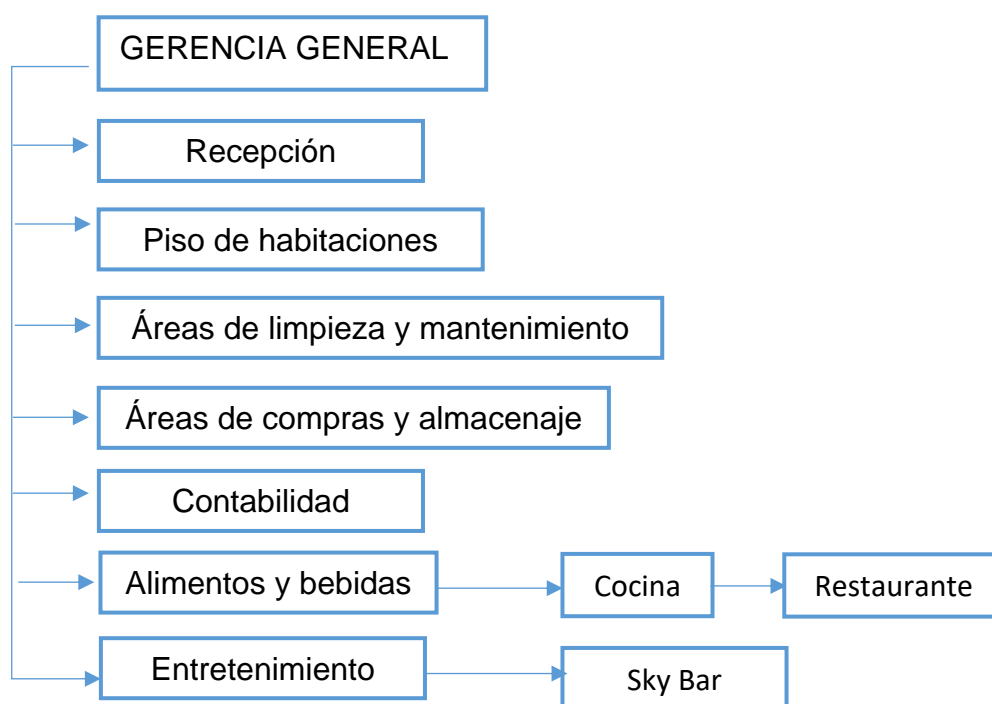


Figura 31. Cuadro de áreas que conforman un Hotel Boutique

- **GERENTE GENERAL**

El Hotel Boutique debe estar dirigido por una cabeza de mando que, como se demuestra en el organigrama, lleva el control de absolutamente todas las áreas. Es un trabajo de oficina por lo que una habitación administrativa debe ser integrada para llevar el control de los departamentos, parte contable y logística.

- **Recepción o lobby**

Debe ser muy llamativo e iluminado, es el primer punto por el cual el huésped debe pasar. Tiene que ser claramente identificable, es un punto focal al que se dirige el cliente. Es organizado en función a las siguientes áreas comunes como:

- Servicios sanitarios
- Accesos principales e ingresos
- Circulación horizontal y vertical
- Counters de recepción
- Servicio Botones
- Áreas privadas para recepcionista y personal que trabaja en el lobby (pequeña oficina en privado)
- Salas de espera y áreas de lectura, Mini bar de bebidas

Y está equipada con:

- a) Mostrador o counter de recepción e información
- b) Caja, separada de la recepción
- c) Mostrador especial para recepción de grupos
- d) Cajas de seguridad individuales para llaves
- e) Cuarto de equipaje con área de maleteros y carritos portamaletas

- **Habitaciones**

En base a la información provista por la Arquitecta Vacas, la diferencia entre las habitaciones de los hoteles boutique y los hoteles regulares, son detalles y la principal característica es que ninguna habitación es igual a la otra.

Se trabaja en base a plantas tipo, sin embargo el mobiliario, los accesorios, decoración, acabados y estilo varían dependiendo de las habitaciones. Dependiendo al tipo de habitación y las dimensiones, cada una deberá estar equipada con un mínimo de:

- a) Camas (individuales o matrimonial)
- b) Dos (2) mesas de noche
- c) Dos (2) portamaletas y dos (2) butacas
- d) Escritorio
- e) Peinadora con silla
- f) Minibar
- g) Mesa con lámpara de mesa
- h) Mobiliario confortable y detalles de diseño interior
- i) Armarios
- j) Televisor
- k) Sala pequeña, dependiendo del tipo de habitación: suite o Jr. Suite

Cada habitación debe tener un baño completo con un área mínima de 5 m²:

- a) Excusado (W.C.)
- b) Bañera con ducha
- c) Lavamanos
- d) Bidet (opcional)
- e) Ducha manual
- f) Gabinetes
- g) Tina o jacuzzi
- h) Espejos

Tipo de habitaciones:

El Hotel Boutique deberá integrar variedad de habitaciones para satisfacer las necesidades del cliente ya sea por número de usuario o por temas de confort. Los tipos de habitación de acuerdo a la Norma Técnica de Hospedaje se clasifican de la siguiente manera y deben estar diseñados en base a un mínimo de m².

Tabla 6.

Área mínima por habitación de Hotel Boutique.

Habitación	Área mínima en m ²
Simple	13
Doble	18
Suite Matrimonial	28
Suite (con sala integrada en el dormitorio)	32

- **Áreas privadas de servicio:** son aquellas sin acceso para los huéspedes o cliente, consta de los siguientes lugares para el desenvolvimiento del personal:
 - De limpieza y mantenimiento: El servicio de lavandería de ropa blanca y limpieza es obligatorio, debe estar provisto de: Áreas de lavado, secado, planchado, selección y suministro (área de trabajo)
 - Para el propio personal deben haber cambiadores, lockers, espacio para break, ya que trabajan por turnos.
 - Es recomendable tener en cada planta un cuarto de apoyo para el abastecimiento de toallas, sábanas, almohadas y productos de aseo personal para huéspedes.

3.2.4 Organización de un bar

Esta información representa un aporte importante en la matriz investigativa para tener conocimiento sobre el funcionamiento, operación, equipamiento y áreas que conforman un bar. Durante la entrevista realizada a John Barreno, Consultor en bar y bebidas y Bar Manager, el bar funciona en base a 5 sectores para: barra, mesas altas, mesas bajas, lounge y barra frontal operacional. Muy independiente de cual sea el concepto de diseño, todo bar tiene que tener la siguiente zonificación de áreas para un correcto uso del espacio:

- ✓ Entrada donde debe haber un counter para la ubicación del host
- ✓ Sala de espera para clientes
- ✓ Área de caja, la cual puede estar ubicada en la barra o en el counter de host.
- ✓ La barra como elemento protagonista
- ✓ *Pantry* o despensa
- ✓ Cocina
- ✓ Oficina de logística y control
- ✓ Mesas altas
- ✓ Mesas bajas
- ✓ Salas lounge
- ✓ Espacios publicitarios ya sea en tumbados o muros
- ✓ Área de fumadores
- ✓ Servicios sanitarios

A continuación se procederá con la explicación de cómo deben estar equipados los espacios más complejos y vitales para el funcionamiento del bar:

La barra de bar

Es el elemento más importante para la ejecución del servicio, representa el 22% de facturación del local por lo tanto los usuarios que se lleguen a sentar en la barra consumen un 22% más que los clientes que se sientan en las otras áreas.

Dependiendo de la superficie del lugar, una barra promedio debe acoger a un número de entre 15 a 20 personas. La misma se divide en 4 partes: tapa de barra, frente de bar (botellas), service bar (zona de carga de meseros) y cocktail station (parte interna) o zona de trabajo donde se produce todo.

La barra coctelera debe estar equipada de la siguiente manera:

- ✓ Área de lavado
- ✓ Repisa para licuadoras y mixers
- ✓ Tina o estación de hielo (cubos y triturado)

- ✓ Sector de jarabes, jugos y premixes
- ✓ Speed rail (riel de velocidad)
- ✓ Mesa de trabajo

Mientras que el equipo y maquinaria mínimo debe estar conformado por:

- ✓ Dispensadores de cerveza
- ✓ Dispensadora de gaseosas (sistema de pistolas)
- ✓ Sector caliente - mínimo una cafetera pequeña
- ✓ Congeladores
- ✓ Mueble de service bar (ubicado alado de la barra o afuera), fundamental para el armado final de producto.

Pantry o despensa

Consiste en un bodega de almacenaje vital para la operación del bar y está vinculado directamente con la barra, motivo por el cual debe estar ubicada muy próxima a esta estación. Dependiendo de la dimensión del lugar será grande o pequeña, sin embargo un *pantry* promedio es de dimensión pequeña pero muy funcional con un control térmico adecuado. Debe estar equipada con:

- ✓ Zona de lavado (pozo de agua pequeño)
- ✓ Racks o armarios para cristalería
- ✓ Bodega de licores secos
- ✓ Bodega de cervezas-agua-gaseosa
- ✓ Congeladores

Cocina

El servicio de comida representa un ingreso más para el bar, sin embargo no es una prioridad, actualmente por obligación y responsabilidad social todo establecimiento que expende bebidas alcohólicas, necesita un área de comida. En el caso del Skybar se propondría un menú interesante de entradas y piqueos que se puedan realizar en una cocina fría de dimensiones mínimas, se necesita entonces:

- ✓ Cocina pequeña
- ✓ Plancha
- ✓ Congelador vertical (carnes y fríos)
- ✓ 2 Freidoras (máximo)
- ✓ Microondas
- ✓ Mesa de trabajo

Distribución de salón

El salón estará distribuido en base al mobiliario, es decir áreas de mesas altas, mesas bajas y salas lounge. Barreno comenta que la tendencia de los clientes en bares de Ecuador, es dirigirse a las mesas tipo lounge. Afirmación que corrobora el resultado de la encuesta realizada, y responde la siguiente pregunta:

Cuando va a un bar, usted prefiere ubicarse en: (82 respuestas)

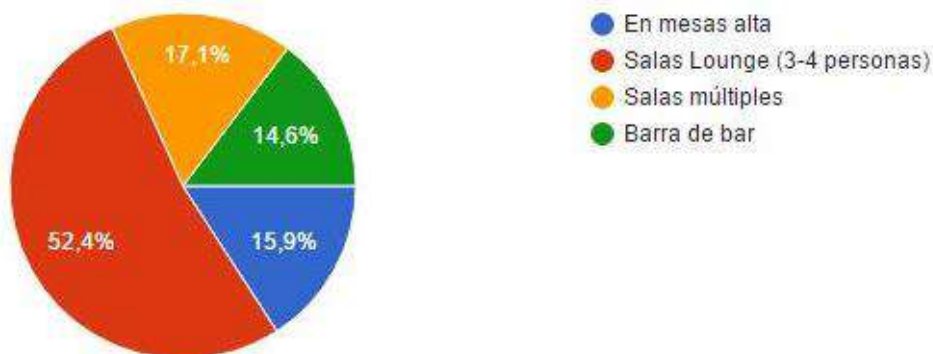


Figura 32. Resultados de encuesta, Pregunta 6.

Siendo este el espacio de mayor demanda por parte de los clientes, llega a ser una variable que determina el espacio de área útil. Por lo tanto las salas lounge ocuparon una porción mayor de área en la distribución total del Skybar.

Salas VIP

Siendo un Hotel Boutique de alta y categoría, se sobrentiende que el Skybar provee un servicio VIP. Sin embargo es bueno tener ciertas áreas privilegiadas.

En el proyecto el plus para servicio VIP sería ubicar al usuario en sectores con acceso a la vista panorámica. Conocer la cantidad de personal o personas que no son clientes es de vital importancia, ya que necesitan una posición y ocupan un área del espacio útil. Por lo tanto se debe igualmente diseñar en función del personal de servicio y sus actividades. El siguiente organigrama representa la jerarquía, posición y tiempo de permanencia dentro del bar:

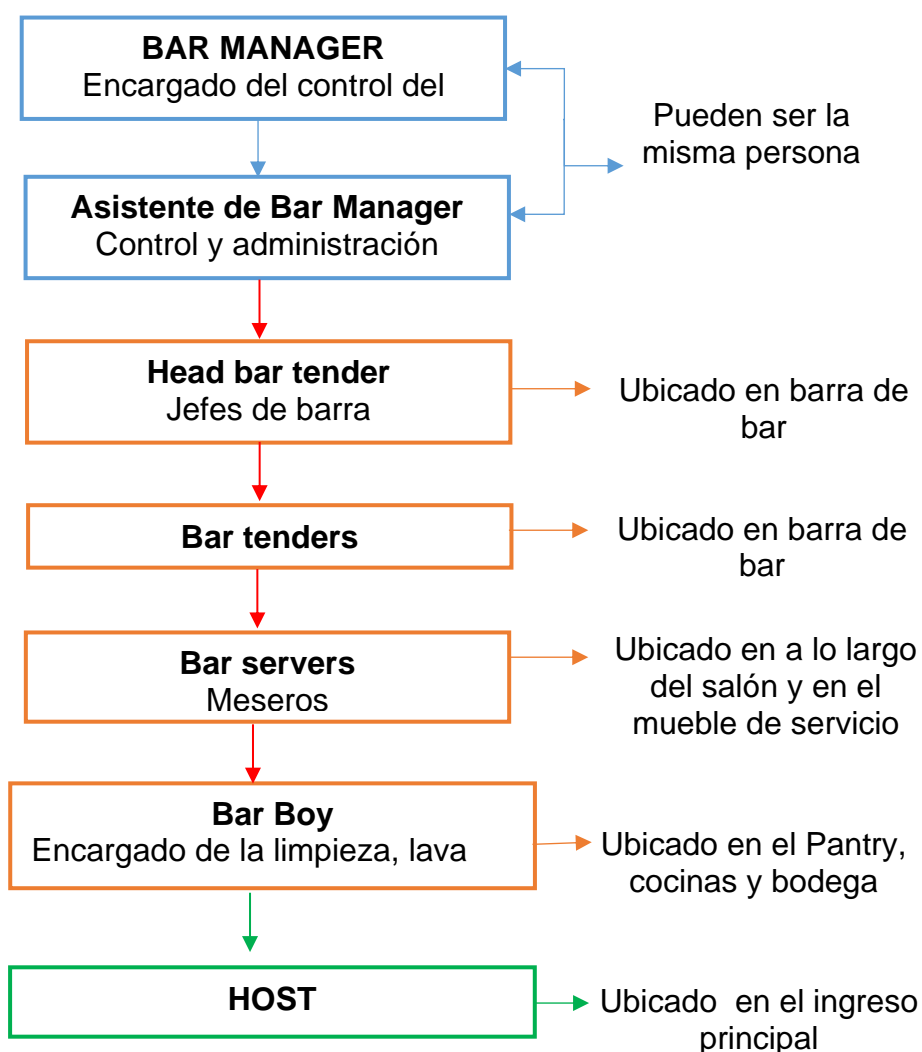


Figura 33. Organigrama de jerarquía del bar.

Cabe mencionar que el personal de servicio es rotativo, por lo tanto necesitarán un espacio provisto de lockers donde puedan cambiarse rápidamente y dejar sus pertenencias.

- **Recorrido que realiza el cliente**

No todos los bares son iguales, la distribución del lugar varía de acuerdo a la dimensión y área total. Sin embargo existe un recorrido que el cliente realiza que por naturaleza. John Barreno afirma que “en todo bar, sea grande o pequeño, la circulación será similar.” Tomando como referencia un plano simple de bar, se ha resumido la circulación del cliente de la siguiente manera:

1. El cliente llega a la entrada, counter-hoster, el anfitrión lo recibe
2. El host procura ubica primero a las personas en la barra para llenar la principal fuente de recursos.
3. El primer espacio visitado llega a ser los servicios sanitarios
4. Se los dirige a las salas que quieran dependiendo del número y gusto del cliente

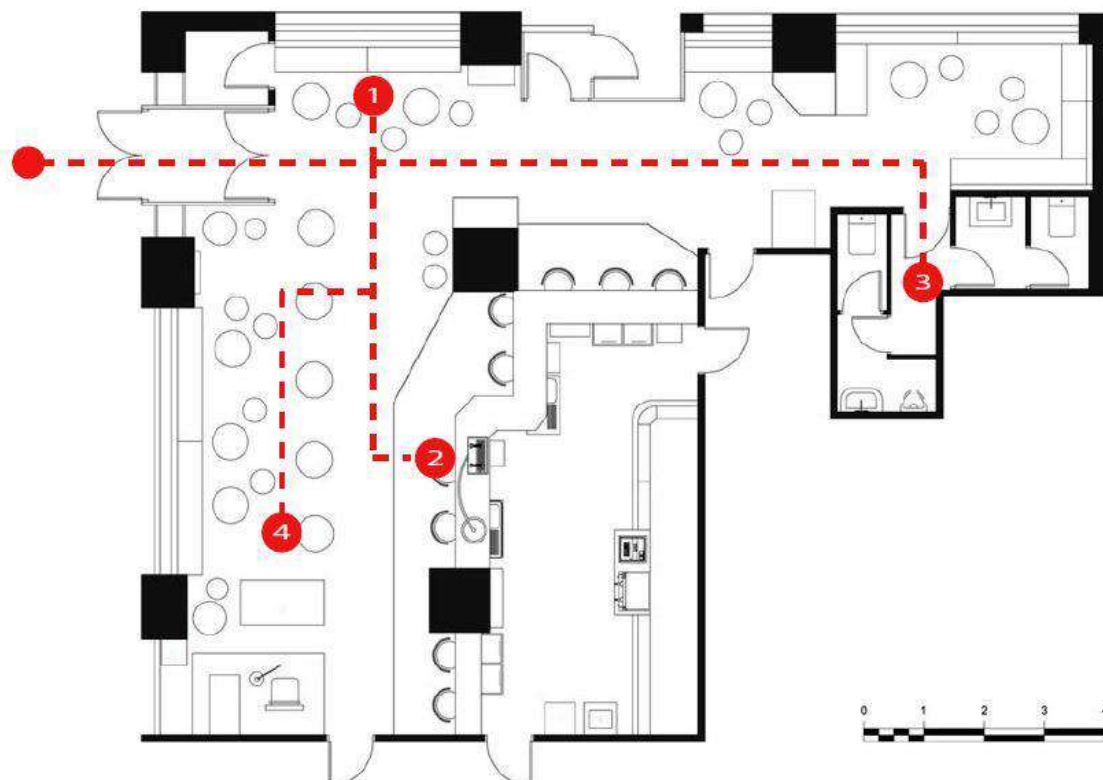


Figura 34. Recorrido de cliente dentro del Bar.

Adaptado de (ARQHYS, 2013)

3.2.5 Propuesta interiorista

La integración de información sobre elementos interioristas, es pertinente dentro de la matriz investigativa. El análisis de esta información en relación a cromática, texturas, ergonomía funcional y sensorial ha sido realizado específicamente para hoteles y bares. La síntesis de la misma aporta con bases para proceder al momento de diseñar.

- **Cromática**

El color es el elemento interiorista más poderoso en el diseño, en la arquitectura interior podemos aplicar algunas técnicas para conseguir diferentes efectos visuales. Con estos efectos podemos hacer que cualquier espacio sea más profundo, más alto o simplemente que parezca más grande con una simple solución espacial.

La forma en que se utilice el color en las seis principales partes de un ambiente (4 paredes, cielo raso y piso) puede alterar la apariencia de las proporciones del mismo. A continuación se analizarán algunos efectos aplicables al proyecto:

- ✓ **Pared oscura al fondo:** pintar la pared del fondo en un color más oscuro al ambiente genera la percepción de encontrarse en un espacio más profundo, el primer punto focal del ojo será el que se encuentra más lejano a él.
- ✓ **Pintar el techo más claro:** Para que el cielo raso parezca más alto se lo debe pintar en un color más claro que las paredes. Crea una sensación de mayor amplitud, es importante que el color de las paredes sea continuo para lograr este efecto.
- ✓ **Paredes y techo más claros:** Tanto las paredes como el cielo raso deberán pintarse en colores claros para dar amplitud a un ambiente.

Dependiendo del concepto que adopte el proyecto se procederá con la elección de cromáticas tomando en cuenta los efectos visuales mencionados.

El Hotel Boutique está conformada por múltiples áreas que requieren de su propia cromática y tonalidad, se debe tener mucho cuidado en cuanto a la selección de los colores ya que los efectos psicológicos y visuales que percibe el cliente difieren en cada uno de los espacios.

Según la Arquitecta Interiorista María Jimena Vacas, las áreas más influyentes a primera vista para el huésped son el lobby y las habitaciones, sin embargo todas tienen relevancia al momento de diseñar:

- ✓ **Lobby:** en base a la información provista por la arquitecta este espacio debe ser muy llamativo e iluminado ya que es el primer punto por el cual el huésped debe pasar. Tiene que ser claramente identificable, es un punto focal al que se dirige el cliente.
- ✓ **Habitaciones:** Depende mucho del concepto y temática del hotel, nada está definido podrían haber tonalidades muy variadas desde cromáticas intensas hasta muy neutros. La apertura es bastante grande. Sin embargo, para propiciar el tema de descanso, se surgieron colores rebajados o tonos cromáticos que permitan el descanso de los huéspedes.
- ✓ **El mobiliario:** tanto muebles, accesorios, cortinas y alfombras deberán ser de colores contrastantes en relación a paredes: cálidos si éstas son frías, o viceversa.
- ✓ **Cocinas y servicios de restaurante:**

Es importante aportar con acabado en blanco. Siendo estos espacios públicos, la acumulación de clientes podría llegar a ser sofocante más en la costa y en climas cálidos. El uso de estas tonalidades ya sea en detalles o paredes refresca y aligera los ambientes.

- ✓ **Baños y vestidores:** el color puede ser versátil dependiendo del concepto de las habitaciones y del hotel en general. Se pueden tratar baños con predominancia de tonalidades oscuras para reflejar elegancia, lujo y exclusividad o bien tonalidades cálidas y luminosas para transmitir frescura y energía.
- ✓ **Espacios dedicados al personal:** se recomienda aplicar tonos alegres y utilizar una buena iluminación, para influir en el estado de ánimo del personal e incrementar indirectamente su eficiencia.
- ✓ **Bar:** el uso de la iluminación va de la mano con la cromática, la empresa Comex recomienda el uso de una luz suave y en las mesas una lámpara incandescente que produzca una sensación de intimidad y ambiente acogedor.

- **Texturas**

Por lo general los espacios tienden a verse planos cuando hay insuficiencia de texturas para crear contrastes. Jenny Gibbs, en su libro 'Interior Design' afirma que la incorporación de un mínimo de tres texturas diferentes proporciona variedad y dinamismo a un espacio. La cromática y las texturas van de la mano, pueden afectar la manera en la que se percibe el color pues hay materiales que absorben la luz, se deben mezclar texturas que reflejen la luz con texturas mate.

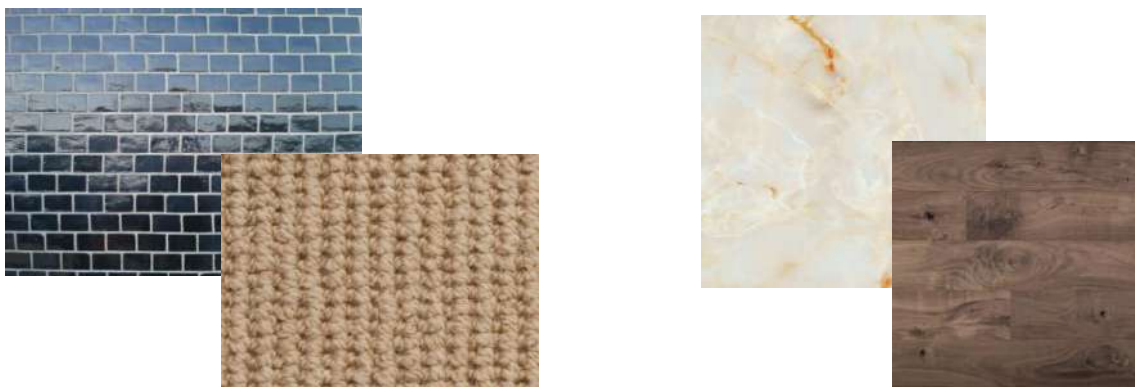


Figura 35. Contraste de texturas.

Adaptado de (Google Imágenes, 2016).

En la actualidad encontramos una cantidad de texturas y acabados infinita, María Jimena Vacas, recomienda el uso de la madera pues transmite calidez y acogimiento. Siendo el estilo contemporáneo, los materiales predominantes son el vidrio, espejos, metales, paneles de eco resina acompañado de materiales y fibras naturales. Así mismo, la arquitecta afirma que la tendencia actual es combinar lo moderno con lo natural, de esta manera se puede acompañar el diseño con fibras y texturas.

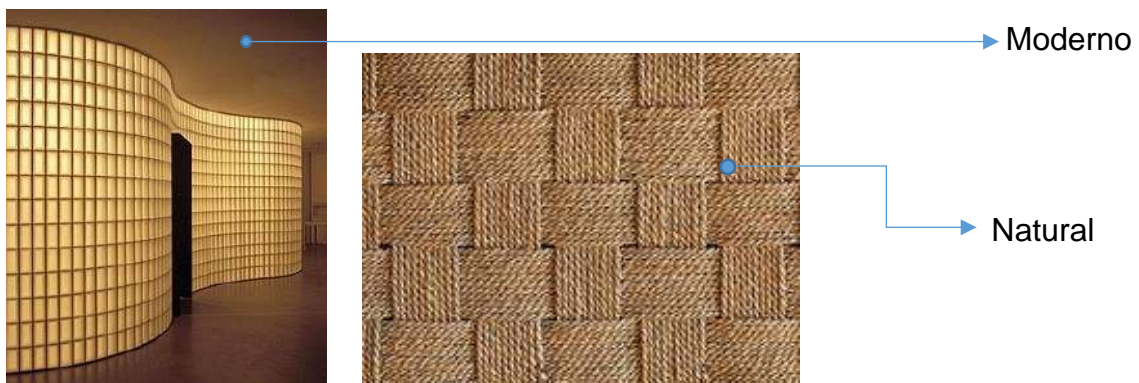


Figura 36. Contraste de texturas.

Adaptado de (Google Imágenes, 2016)

En cuanto al Sky Bar, existen muchas opciones, sin embargo se necesitan materiales resistentes como mesones de cuarzo, mármoles o granitos, acero inoxidable. Materiales con textura brillante que necesita ser contrastada con fibras tales como microfibras, cuero sintético o cuero que contrarrestan el peso visual generado por los materiales fríos

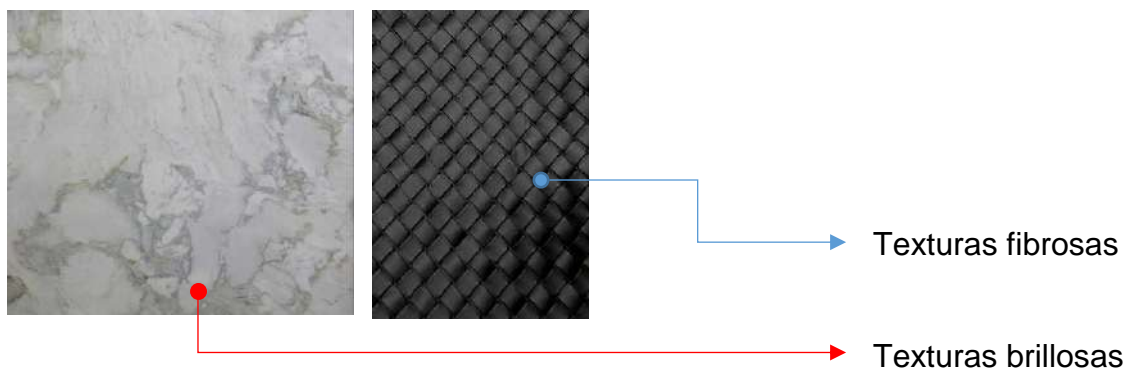


Figura 37. Contraste de texturas.

Adaptado de (Google Imágenes, 2016).

- **Relación: interiorismo y las cualidades sensoriales**

Fernanda Manrique Ordoñez, en su trabajo investigativo sobre *Diseño Interior y Branding Sensorial* hace alusión en que, cada uno de los sentidos contribuye con una experiencia particular que como resultado genera emociones. En lo referente al proyecto del Hotel Boutique – Sky Bar, la realización de una propuesta en donde intervengan elementos sensoriales, da lugar a una experiencia más completa para el cliente. A continuación se analizarán los sentidos en función de los elementos que constituyen la arquitectura interior:

- **VISTA**

El diseño interior trabaja directamente con el sentido de la vista ya que permite concebir todo lo que está alrededor. Una propuesta interior estética y funcional basada a un correcto balance de colores, texturas, formas e iluminación; puede llegar a generar emociones y sentimientos inmediatos.

Conclusión: por lo tanto los espacios en Hotel, Sky Bar, áreas de entretenimiento y restaurante deben de tener características que emanen sensaciones visuales y emociones.

- **OIDO**

El sentido del oído puede ser persuadido por: música, ritmos simples, ritmos complejos, sonidos naturales o sonidos propios durante la actividad o producto ejecutado. Por medio de estos, se busca generar un recuerdo subconsciente en donde el cliente al momento de escuchar dicha canción o sonido recuerde inmediatamente el Hotel Boutique- Skybar.

Conclusión: por lo tanto en los espacios del proyecto se reproducirán sonidos que emitan emociones como alegría, que transporten al huésped-cliente a momentos del tiempo pasado que los haga sentir confortables.

- **TACTO**

El tacto es un sentido que actúa conjuntamente con otros sentidos como la vista y el gusto. (Serra Manzano, 2011). Hace referencia a la forma y al volumen, las

sensaciones son percibidas por medio de texturas, materiales y temperaturas. La experiencia táctil se resume en el siguiente cuadro:

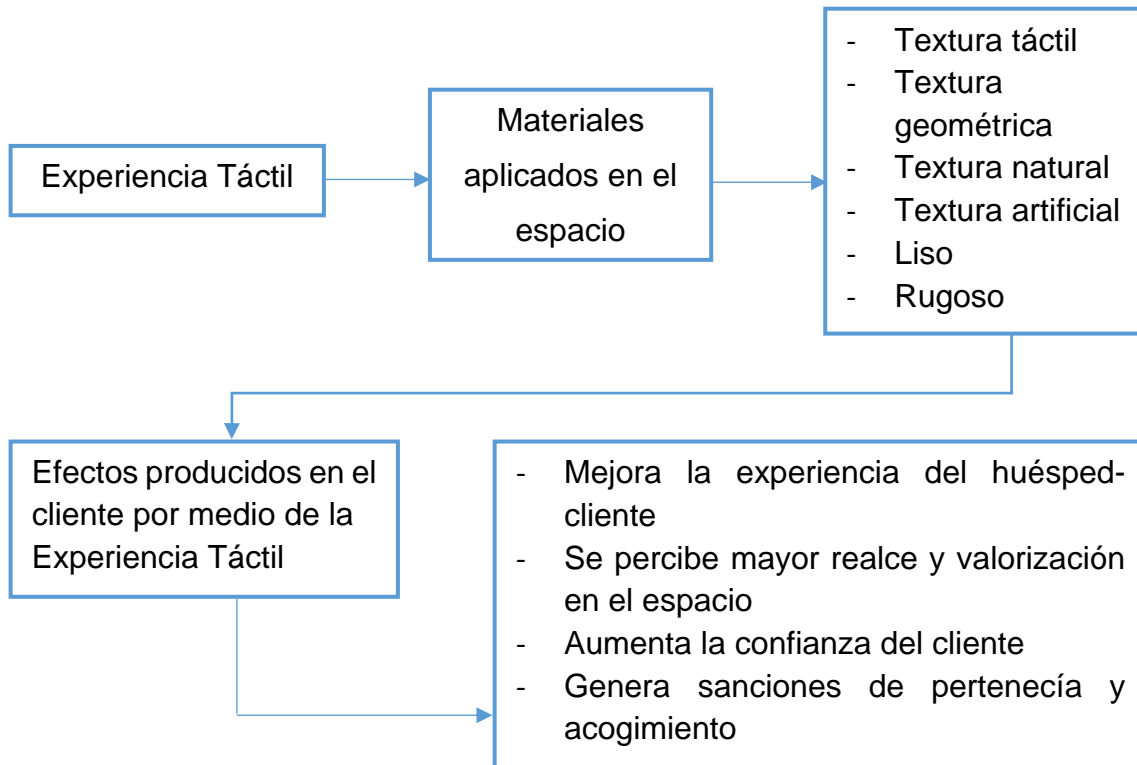


Figura 38. Diagrama 'Estímulos que intervienen en la experiencia táctil'

Adaptado de (Fernanda Manrique Ordoñez, 2011)

- OLFATO

El olfato es un sentido muy sensible y desarrollado, es capaz de despertar estados de ánimo, y emociones. Se debe tener especial cuidado con la persuasión de este sentido ya que la saturación de olores en habitaciones, áreas de uso común, restaurantes y bares podría evocar el rechazo a la estancia de un lugar. Se ha realizado una clasificación de olores que podrían ser aplicados:

- ✓ Olores naturales
- ✓ Olores artificiales
- ✓ Aromas en todo el ambiente
- ✓ Aromas en áreas específicas

La arquitectura sensorial busca interactuar con el espacio y los cinco sentidos, para crear nuevas alternativas que permitan al usuario explorar sus recuerdos por medio de la vista, el oído, el tacto, el olor y el gusto. Estos recursos de diseño dan un valor agregado a los proyectos, hace que los espacios aporten con componentes lúdicos para la recreación y placer no solo físico sino psicológico de los usuarios.

- **Materiales poli sensoriales**

Los materiales poli sensoriales a aquellos que tienen capacidades de comunicar, de hacer sentir y experimentar. De esta manera los materiales empleados en el interiorismo no solo poseen características visuales sino también táctiles, olfativas, auditivas e incluso gustativas. (Bedoya, 2002)

- ✓ **Características Visuales en los materiales:** son sensaciones luminosas, y cromáticas en relación a tonalidades, claridad, luminosidad, saturación, etc.
- ✓ **Características Auditivas en los materiales:** se trata de materiales que tienden a reflejar, amplificar, o absorber el sonido.
- ✓ **Características Olfativas en los materiales:** estos materiales tienen aromas muy característicos, especialmente algunos naturales como las maderas (sándalo, olinalá, guacayán, etc.) que tienen olores persistentes. Otros materiales naturales de origen animal poseen olores particulares penetrados en la piel o el cuero.
- ✓ **Características Táctiles en los materiales:** dependiendo de su naturaleza serán clasificadas en categorías de: rugosidad, dureza, humedad, peso, granulidad, suavidad, y características térmicas, temperatura fría (como los metales, el vidrio y la piedra), y de temperatura cálida (como la madera y la piel.)

• Análisis de la encuestas (Parte 2)

En la encuesta realizada a la muestra de 80 individuos, se llevaron a cabo preguntas en relación a la integración de espacios que los usuarios estarían deseosos de integrar en un Hotel Boutique, al igual que en un bar. Así como preguntas en relación a la identificación de gustos y preferencias, para saber qué elementos priorizar o descartar dentro de la propuesta interiorista. Los resultados fueron los siguientes:

De la siguiente lista seleccione la opción que le resulte más llamativa en un hotel:

(82 respuestas)



Figura 39. Resultados de encuesta, Pregunta 7.

Los espacios que más llenan de expectativa al cliente son las habitaciones en relación a su amplitud. Durante la entrevista realizada a la Arquitecta Vacas, se pudo determinar que lo que buscan los huéspedes pertenecientes al rango de 26 a 40 años es confort y tranquilidad.

¿Qué influye en su retorno o concurrencia a un hotel?

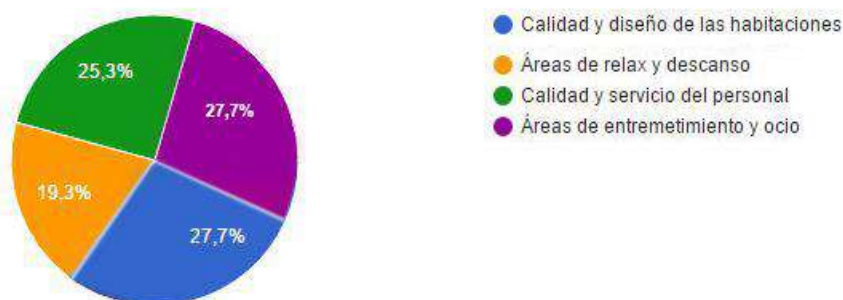


Figura 40. Resultados de encuesta, Pregunta 8.

La calidad y diseño de las habitaciones y las áreas de entretenimiento y ocio, son los porcentajes predominantes. Estos resultados permiten conocer qué áreas podrían ser catalogadas como espacios protagonistas, los cuales se pueden potencializar por medio de los elementos del diseño interior como lo son el color, las texturas, iluminación, conceptos y elementos sensoriales.

¿Qué influye al momento de decir a qué bar asistir?



Figura 41. Resultados de encuesta, Pregunta 9.

Tanto el concepto de diseño como la calidez generada por el mismo, presentan porcentajes muy importantes al momento del diseño de bares. Estas dos variables son fundamentales para atraer a los clientes y despertar en ellos el interés por asistir y permanecer. Esta pregunta introduce al tema interiorista que trabaja en base a conceptos e ideas innovadoras para persuadir al cliente y generar expectativa.

Con qué ambiente se identifica más: (83 respuestas)

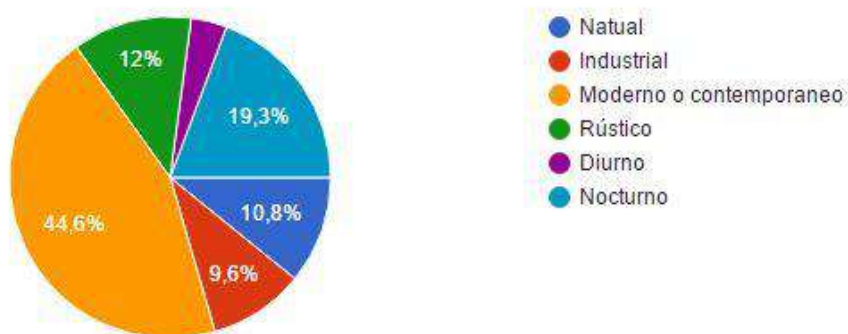


Figura 42. Resultados de encuesta, Pregunta 10.

El resultado que presenta la muestra mayor afinidad con ambientes modernos y contemporáneos seguido de los ambientes nocturnos que hoy en día despiertan mayor interés por parte de grupos de usuarios que trabajan durante el día y buscan su ocio y relax en la noche. Este resultado da un referente de lo que podría ser el concepto o bien es estilo predominante tanto del Hotel Boutique como del Sky-bar.

Le gustaría ir a un bar que integre elementos vegetales en el interior
(83 respuestas)

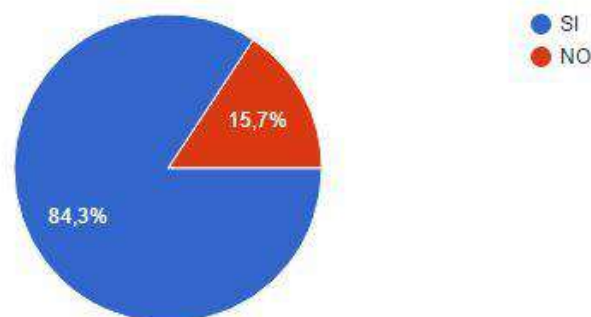


Figura 43. Resultados de encuesta, Pregunta 11.

Tomando en cuenta el resultado de la pregunta anterior, se tiene entendido que la muestra prefiere los estilos modernos y contemporáneos, sin embargo la tendencia actual es acompañar lo moderno y lo natural. La integración de elementos vegetales para un bar es aceptado en un 84,3% y permite tener mayor flexibilidad en cuanto al uso y aplicación de elementos naturales para incorporar frescura y calidez a la propuesta.

- **Propuesta de moodboard**

El moodboard o concept board es una metodología del diseño que ayuda a generar ideas para un posible concepto. Consiste en un collage de fotos, texturas, esquemas, etc. que funcionan como fuentes de ideas y no tienen que ser necesariamente elementos arquitectónicos. (Gibbs, 2005, p.33). los resultado de la encuesta determinan que los estilo de mayor acogida son lo moderno y contemporáneo con la incorporación de elementos vegetales.

Estilo moderno:

- La arquitectura moderna revela el espacio en su totalidad y evita implementar ornamentos o elementos estéticos superfluos en su forma.
- Pretende ahorrar al máximo cada elemento y espacio
- Provee características espaciales y de amoblamiento sencillas y simples
- Utiliza colores limitados y neutrales, tonalidades como lo es el blanco, sombras de gris y negro.
- El mobiliario es simple, con tendencia hacia los tonos oscuros de maderas o negro.

Estilo contemporáneo:

- Predomina la presencia de colores neutros, las líneas y la naturaleza.
- Se manifiestan las líneas rectas, incluyendo muebles clásicos y robustos.
- Exhibe muebles y accesorios.
- El espacio es en general neutral, sin embargo se destaca la aplicación accesorios para el aporte de color. Dichos detalles de color tienden a ser vibrantes, como el anaranjado, lima o verde y se pueden estar presentes en cojines, jarrones, piezas de arte o plantas.
- Con respecto a iluminación es preferible la luz natural, por eso es común ver grandes ventanas. Espacios claros e iluminados

3.2.6 Confort y funcionalidad en el espacio

- **Iluminación eficiente en hoteles y bares**

La aplicación de sistemas lumínicos en hoteles y bares es de vital importancia ya que el juego de luz y sombra genera ambientes. El uso de iluminación depende tanto del lugar como las actividades que se llevaran a cabo, y más aún en Hoteles y Bares en donde existen actividades múltiples y dinámicas. Según el catálogo de la empresa Philips, existen tres factores importantes que hay que tomar en cuenta al momento de iluminar un espacio:

Factor 1: Elegir la tecnología correcta

Factor 2: crear un control inteligente de la iluminación

Factor 3: crear diferenciación

Estos tres factores varían entre un espacios, aunque los métodos de iluminación sean los mismo, el uso incorrecto de luminarias podría generar los efectos opuestos en el cliente o huésped. A continuación se analizará la aplicación de luminarias en las diferentes áreas que conforman un Hotel Boutique:

A) Iluminación para Lobby y recepción

El lobby es un área pública que conduce hacia las otras áreas, éste debe estar iluminado con la finalidad de dirigir. Se recomienda la aplicación de las siguientes luminarias:

- Sistema LED, considerando que las luminarias deben estar encendidas 24 h.
- Luz puntual en área de recepción
- Luz general como los paneles
- Luces dirigibles para detalles, se pueden incorporar regletas y spots dirigibles
- Luz indirecta con LED para el diseño de cielo raso o detalles.

B) Iluminación para habitaciones de huéspedes

Considerando que son áreas privadas para el huésped la prioridad es generar ambientes que emitan confort y descanso, que por medio de una correcta iluminación se puede generar. Se recomienda la aplicación de las siguientes luminarias:

- Iluminación dimerizable al gusto del cliente, bastante versátil. Sistema LED que permita regular tonalidades e intensidades.
- Paneles LED
- Dicroicos dirigibles para detalles como apliques de pared
- Iluminación eficiente para las lámparas de mesa
- Dispositivos downlight de las habitaciones que proporcione una iluminación semi cálida y brillante similar a la comodidad del hogar.

C) Iluminación para bares y restaurantes

El objetivo de la iluminación en este tipo de espacios es generar cambios de humor o estado de ánimo alegre y placentero. Se caracterizan por ser ambientes dinámicos. Se recomienda la aplicación de las siguientes luminarias:

Restaurante

- Se sugieren tonalidades de color frío debido a la temperatura que genera la cocina como tal.
- Iluminación puntual sobre mesas tipo downlights
- Apliques de pared

Bar

- Iluminación dinámica con sistemas RGB y rayos luminosos con 600-800 colores
- Cintas LED controladas en cuanto a cromática y tonalidad
- Retroiluminación, con cintas LED a distancias mínimas para crear uniformidad o de manera perimetral.
- Tensoflex
- Paneles 3form (eco resinas)

D) Iluminación para baños y áreas húmedas

Considerando que las luminarias de estas áreas son susceptibles al contacto del agua y vapor generado por la naturaleza de estos espacios se recomienda lo siguiente:

Baños

- Espejo desde arriba y desde ambos lados.
- La iluminación general con iluminación puntual para tareas concretas.
- La ducha puede ser iluminada con focos empotrados con IP65 encima de la ducha y cerca del baño.

- Instalar interruptores reguladores para proporcionar un control completo sobre la cantidad de luz que se desea.

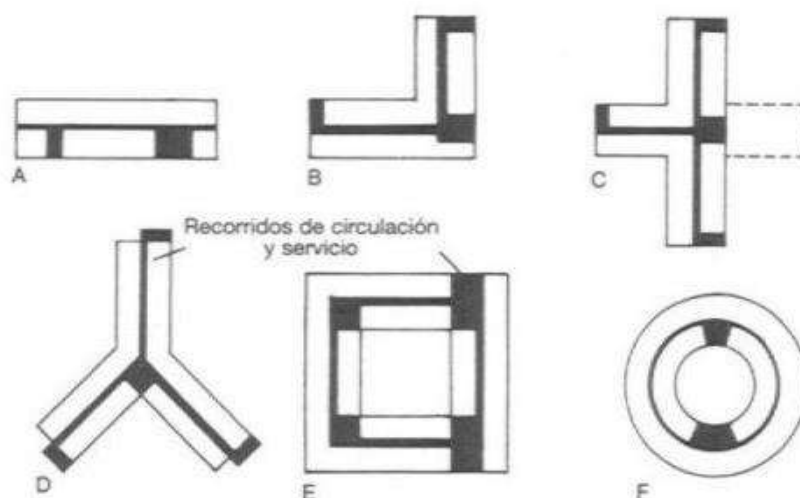
Piscinas, saunas, turcos y jacuzzis

- Luminarias selladas con sistema LED
- Luminaria con sensor al contacto con el agua

- **Ergonomía para el confort de los usuarios**

HOTEL

A) Recorrido que realiza el huésped



A. Circulación lineal
B. Circulación en L
C. Circulación en T
D. Circulación en Y
E. Circulación cuadrada
F. Circulación circular

Figura 44. Recorrido realizado por huéspedes.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

B) Distribución de baños en habitaciones

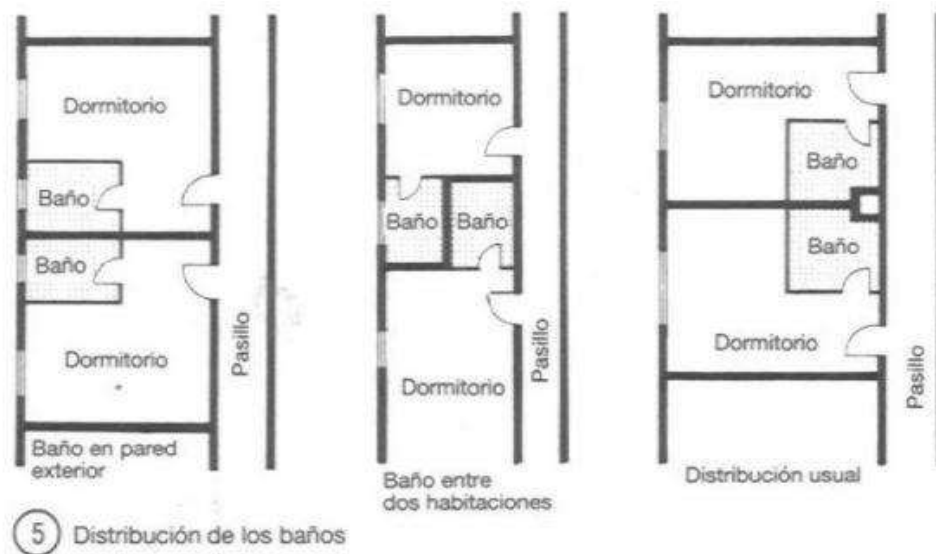


Figura 45. Distribución de baños.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

C) Dimensiones mínimas en camas de huéspedes

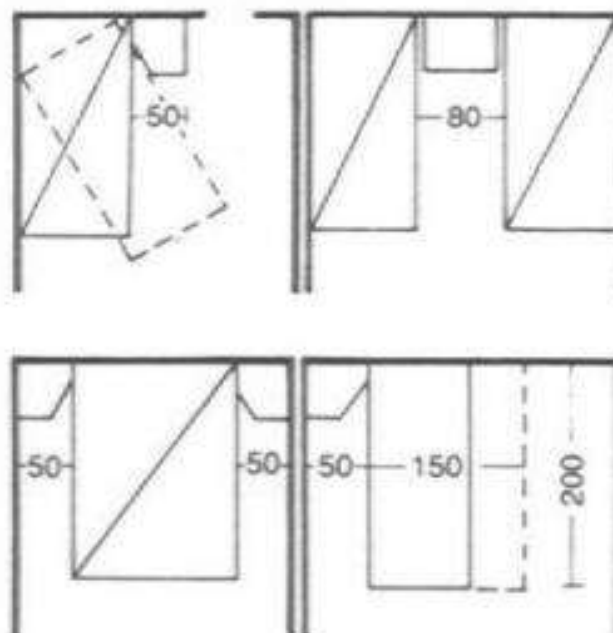


Figura 46. Dimensiones mínimas para camas.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

D) Dimensiones mínimas en habitaciones simple, doble y suite

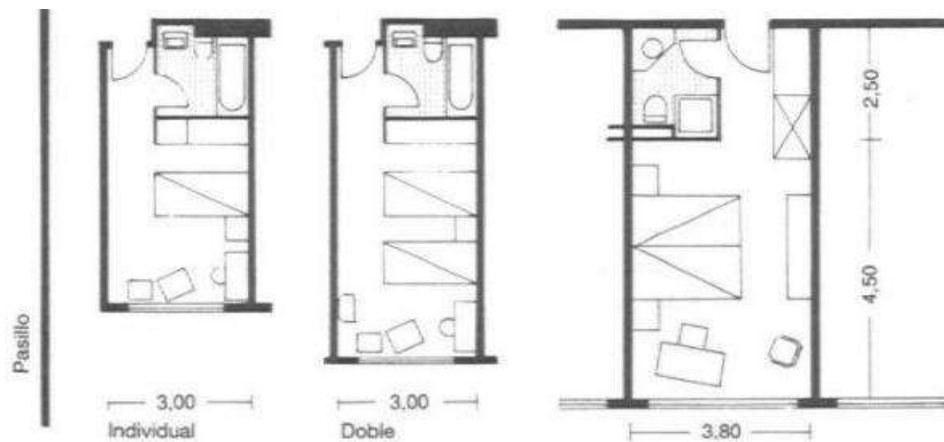


Figura 47. Dimensiones mínimas para habitaciones.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

RESTAURANTE

En este tipo de espacios tanto sillas y mesas deben adaptarse a la ergonomía de los comensales. De acuerdo con el libro Arte de Proyectar en Arquitectura de Neufert, una persona necesita una superficie de mesa de unos 60 cm de ancho y 40 de profundidad. En el centro de la mesa es necesario un espacio auxiliar de 20 cm de.

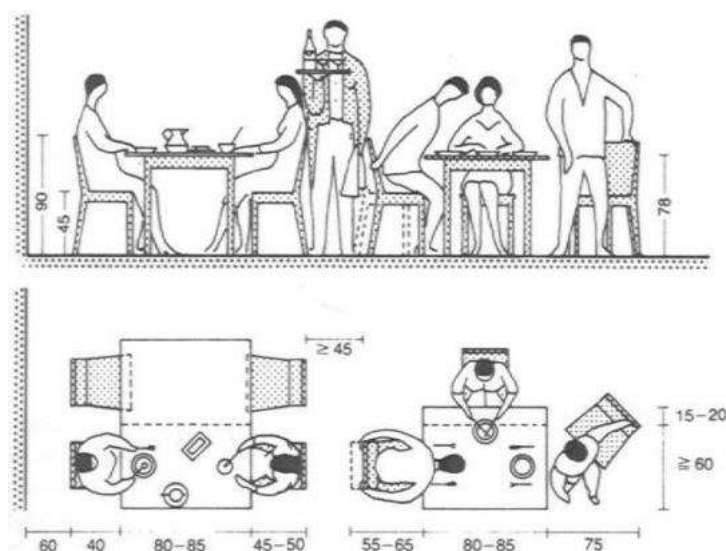


Figura 48. Dimensiones mínimas para salón.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

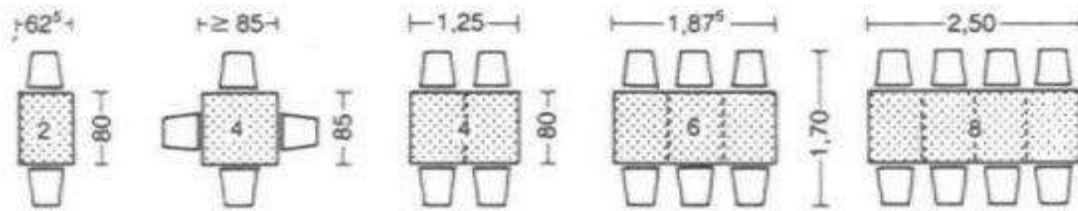


Figura 49. Dimensiones mínimas para mesas y sillas.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

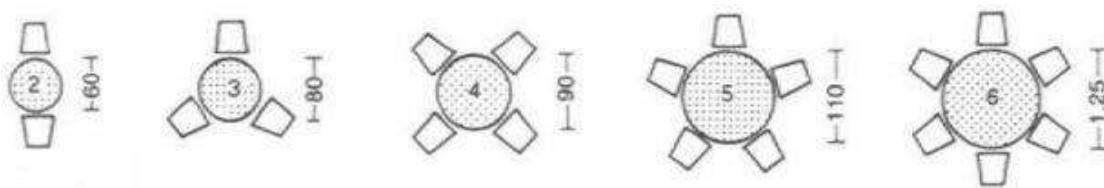


Figura 50. Dimensiones mínimas para mesas y sillas.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

BAR

Tomando en cuenta la complejidad del diseño de la barra como elemento principal de un bar, debido a su multiplicidad de áreas, herramientas y funciones es pertinente hacer un estudio de las dimensiones mínimas que comprende este mueble. Es un elemento de uso doble tanto bar tender como por parte de los clientes.

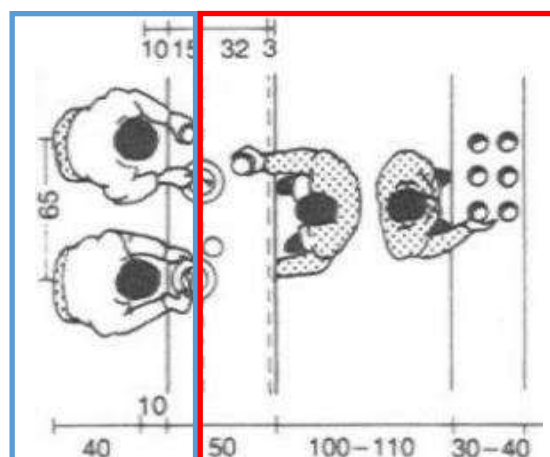
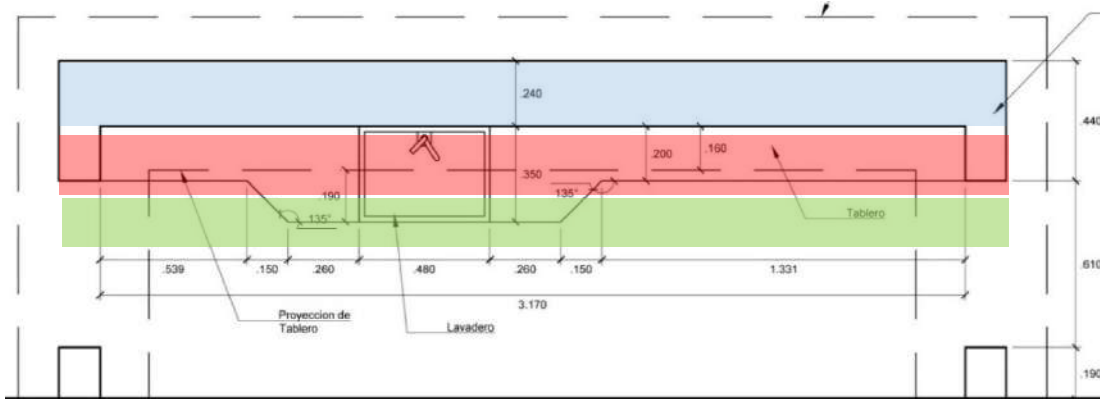


Figura 51. Dimensiones mínimas de barra de bar.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

El consultor de bares y bebida , John Barreno menciona como referencia en porcentajes, que la barra es utilizada 85% por el bartender y el 15 % es de uso del cliente. La barra en cuanto a superficie es la siguiente:



- = Superficie de barra para uso del cliente – 20 cm
- + = Área de trabajo para bar tender – 40 cm
- + + = Superficie total de trabajo- 80 cm

Figura 52. Dimensiones mínimas para barra de bar.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

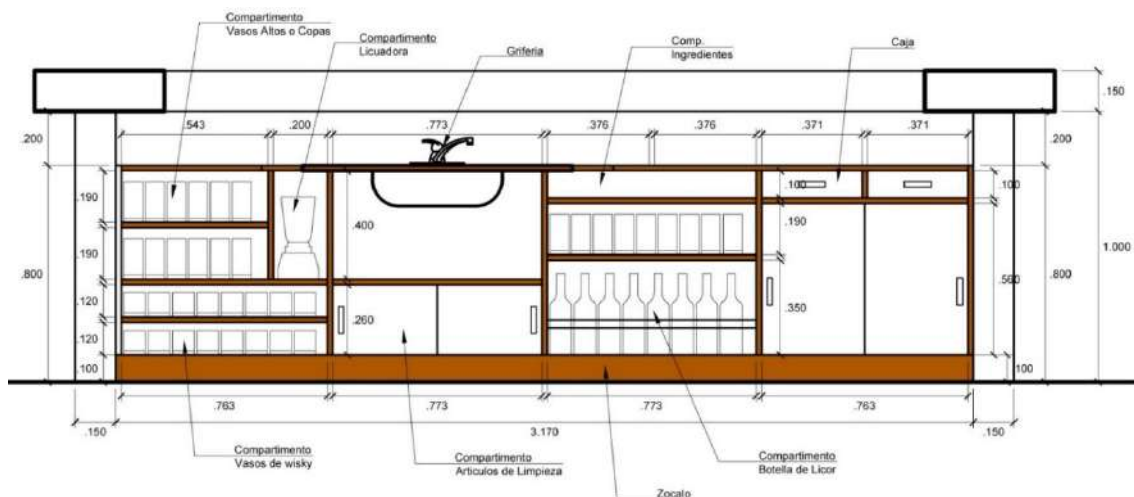


Figura 53. Dimensiones mínimas para barra de bar.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

El diseño de las sillas de bar es posiblemente un factor decisivo en la estancia del cliente dentro del local se recomiendan sillas altas de 85 cm de altura desde su base hasta el asiento, con apoyo lumbar y posa pies.

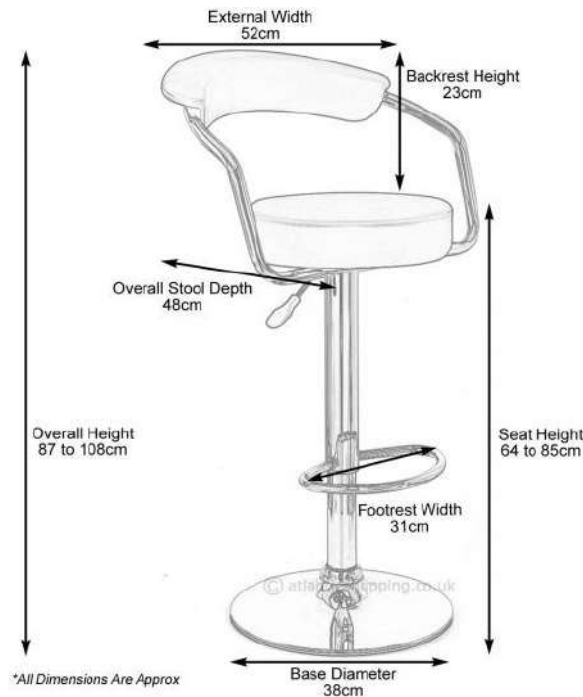
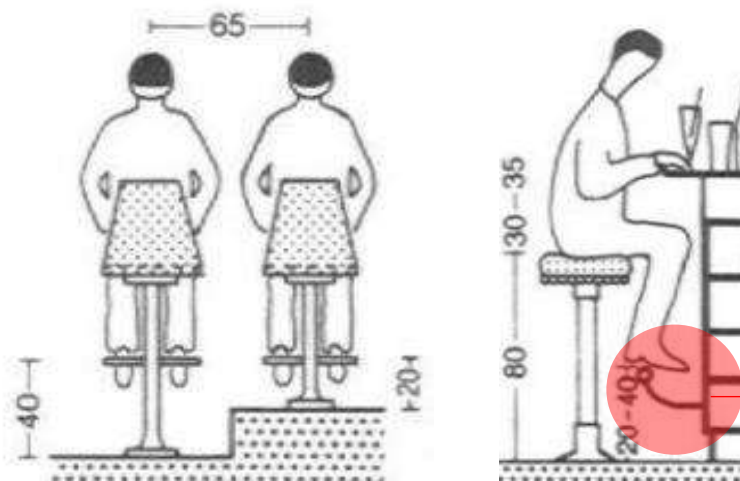


Figura 54. Dimensión estándar de silla de bar.

Tomado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)



Es importante tener un apoyapié secundario, empotrado al panel de barra frontal para garantizar una doble posición de descanso para cliente.

Figura 55. Dimensión estándar de silla de bar.

Adaptado de (NEUFERT – Arte de proyectar, 1986)

3.3 Diagnóstico de hipótesis y reporte de resultados

- **Hipótesis general**

La propuesta de un Hotel Boutique terraza con un Sky Bar integrado, aumentará el interés de las personas por visitar la ciudad de Guayaquil.

Diagnóstico: se puede determinar que la hipótesis general es **válida**. Por medio de las encuestas realizadas un alto porcentaje de la muestra respondió de manera positiva en relación a la realización del proyecto. En base los reportes oficiales por parte del municipio de la ciudad de Guayaquil, la urbe recibe gran porcentaje del turismo del país y quienes lo hacen se encuentran en el rango de edad que apunta el proyecto. Por otro lado los atractivos turísticos mencionados, reportan años de vigencia y antigüedad, aspecto que motiva a la realización de una propuesta contemporánea e innovadora.

- **Hipótesis específica 1**

La definición un target específico y sus necesidades, ayudaría a potencializar el servicio y categoría tanto del hotel como el del bar.

Diagnóstico: se puede determinar que la **hipótesis específica 1** es **válida**. Los cuadros de Establecimientos de lujo y las encuestas realizadas por parte de la Empresa Pública Municipal de Turismo, permitieron establecer un perfil del cliente en relación a edad, procedencia, preferencia de tiempo y lugar de estadía y estrato social.

De igual manera por medio de la encuesta realizada a la muestra se definieron los gustos y necesidades de los potenciales clientes. Lo que motivo a la investigación profunda de la categoría de lujo específicamente y las áreas que lo conforman.

- **Hipótesis específica 2:** *La definición de un concepto que se adapte a la tipología y las necesidades del usuario proporciona mayor facilidad al momento de diseñar y al cumplimiento de las expectativas de los clientes.*

Diagnóstico: se puede determinar que la **hipótesis específica 2** es **válida**. Mediante la encuesta realizada en relación a la pregunta “¿Con qué ambiente se identifica más?”, se pudo determinar el estilo con el que se sienten más cómodos o atraídos los potenciales clientes. Lo que dio lugar a un moodboard con un concepto tentador. Esto permite conocer en base a qué se va a diseñar, qué acabados se van a escoger y cómo se pretende satisfacer e impresionar al huésped o cliente.

- **Hipótesis específica 3**

Una propuesta interiorista completa en relaciona la funcionalidad y confort del espacio, equipamiento, acabados, iluminación, colores, etc. posicionaría al Hotel Boutique terraza-Sky Bar como primera opción entre la competencia.

Diagnóstico: se puede determinar que la **hipótesis específica 3** es **válida**. De acuerdo con la investigación bibliográfica obtenida de manuales de diseño, catálogos y análisis psicológicos se determinó que el uso correcto de la cromática, texturas, acabados e iluminación genera emociones de satisfacción instantáneas. Atacando el subconsciente del cliente motivándolo a regresar, esto se logra a través de la arquitectura sensorial. Un campo poco explorado que sirve como recurso diferenciador entre la competencia.

3.4 Conclusiones

- Se concluye en que la esencia del hotel boutique va más allá del total de área útil o el número de habitaciones, sino que está enfocado en los detalles, el diseño interioristas, las emociones que generan lujo y exclusividad.
- Por medio de la investigación bibliográfica, se ha determinado que Guayaquil es una ciudad con gran potencial turístico, los porcentajes revelan que es la segunda ciudad con mayor aporte a la tasa turística del país, lo que da lugar y apertura a proyectos que exploten esta actividad.

- En base a la información de primera y segunda mano se ha logrado definir el perfil del cliente al que el proyecto apunta, es decir usuarios de clase social media-alta, capaces de solventar sus gastos y disfrutar de su trabajo.
- El rango de edad establecido va de los 26-40 años de edad.
- Se concluye en que la organización y programación de Hoteles va en cadena y que todos los espacios dependen el uno del otro.
- Cada una de las áreas debe cumplir a cabalidad con las dimensiones mínimas y normas correspondientes, incluso las áreas privadas o no accesibles para huéspedes.
- Se ha llegado a determinar que dentro del Hotel, tanto el diseño del Lobby como el de las habitaciones son el eje que desencadena el hilo de diseño por el hecho de ser las áreas en las que se relaciona más íntimamente el huésped.
- En el caso del bar, se determina que el eje central de su funcionamiento y operación es la barra operacional siendo este el punto focal, y la fuente que provisiona al bar completo.
- Motivo por el cual se recomienda estar ubicado en un sitio céntrico en el espacio.
- Se ha determinado que sin un conocimiento puntual sobre las áreas y sub áreas que comprende el hotel.
- Es imposible poner en marcha el desarrollo de la propuesta interiorista en cuanto a funcionalidad y eficiencia.
- Se concluyen en que la aplicación de acabados no solo debe tener fines visuales, sino también lúdicos con la finalidad de evocar recuerdos y emociones que motiven al sentido de pertenencia y placer en los usuarios.

4. CAPITULO IV. ANALISIS DE SITIO

4.1 Sitio

El proyecto se encuentra ubicado en el Complejo de Ciudad del Río, bajo las faldas del cerro Santa Ana, junto al Río Guayas. Sector Centro, Guayaquil – Ecuador. La propuesta de diseño del Hotel Boutique terraza- Sky Bar toma lugar en La Torre The Point, esta edificación llega a ser catalogada como el edificio más alto del Ecuador el mismo que fue inaugurado en enero del 2013, el arquitecto ecuatoriano Christian Wiese fue el encargado de la obra.

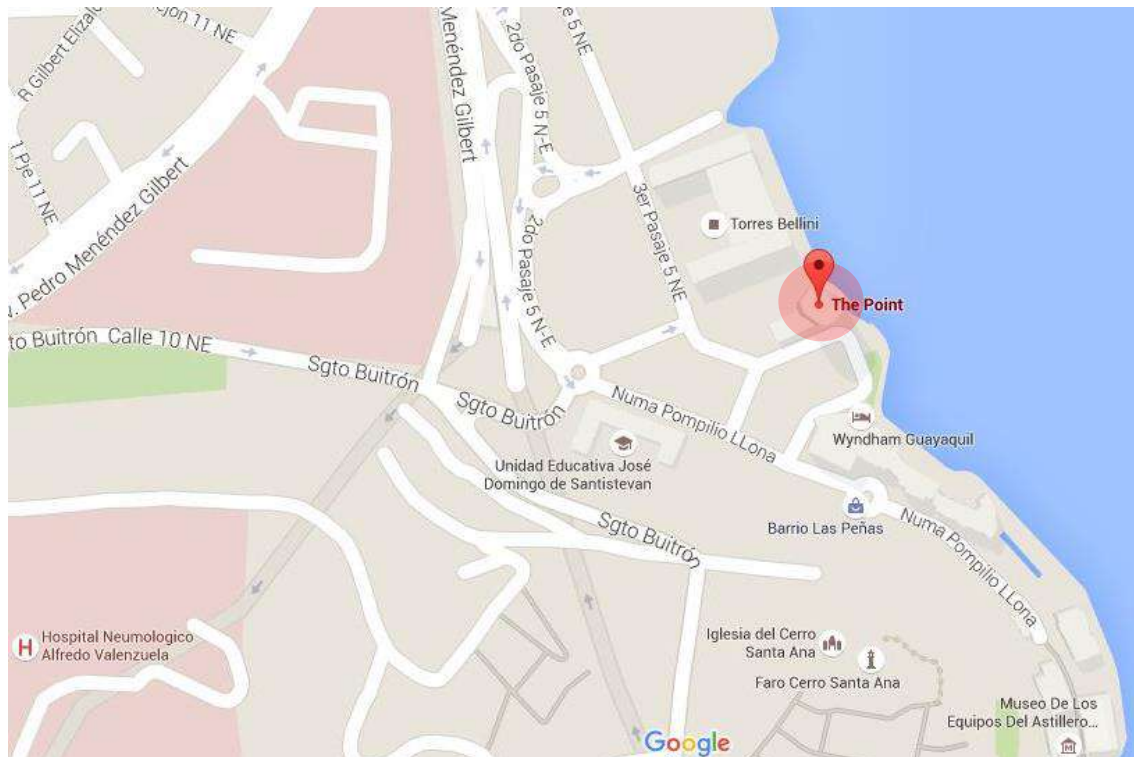


Figura 56. Ubicación Torre The Point, Guayaquil.

Tomado de (Google Maps, 2016)

Se ha considerado este edificio para llevar a cabo el proyecto del Hotel Boutique ya que es el más alto del país. Cuenta con un número de 36 pisos, alcanzando una altura máxima de 137 metros.

Cuenta con un área total de 50 000 m² de construcción, está compuesto por dos torres: una de estacionamientos y una de oficinas. La torre comercial abarca 417

oficinas. Los primeros siete pisos están destinados a un 'business center', 17 salas de reuniones y una moderna cafetería. En la planta baja se instalarán ocho locales comerciales y 35 bodegas, con un lobby público y privado.

El proyecto se desarrollaría en el piso 34 y 35, con un área de 814 m² respectivamente. Actualmente, las dos últimas plantas del edificio, han sido destinadas a un Club ejecutivo privado que cuenta con jacuzzi, sauna, áreas de esparcimiento, bar, gimnasio y servicio de restaurante.



Figura 57. Vista panorámica Torre The Point, Guayaquil.

Tomado de (WIESE Arquitectos, 2014)



Figura 58. Vista superior Torre The Point, Guayaquil.

Tomado de (WIESE Arquitectos, 2014)

Tomando en cuenta la distribución por actividades desarrolladas en el edificio, se ha puesto mayor énfasis a la readecuación de un ya existente Club Privado, para desarrollar en este mismo escenario el área de entretenimiento de la que sería la propuesta del Hotel Boutique terraza- SKY Bar. Siendo este un factor que facilita un uso compatible y representa sin lugar a dudas una oportunidad para el desarrollo del proyecto.

4.2 Entorno

4.2.1 Elementos naturales

- **Topografía**

La ciudad de Guayaquil es una de las urbes más importantes del Ecuador, ubicada en la Región Costa en la provincia del Guayas. Presenta pocas elevaciones y está formada por cerros que atraviesan la ciudad, los accidentes geográficos más significativos son: Santay, Trinitaria, El Gallo, los Cerros Bodeguita, Redondo, Del Tres, Grande, Punta La Josefa y el Cerro Santa Ana; lugar donde se encuentra ubicado el proyecto. (Instituto Geográfico Militar, 2016). El cerro Santa Ana, específicamente, se encuentra a orillas del río Guayas. Abarca una superficie aproximada de 13.5 hectáreas, se encuentra en la margen derecha del río Guayas, junto a la ciudad y frente a la Isla Santay.

La ubicación del Puerto Santa Ana junto al río Guayas da como resultado un suelo con material arcilloso, que durante la temporada lluviosa genera lodazales y durante la temporada seca se forman grandes grietas, en sus orillas predomina una mezcla limo-arcillosa. (INOCAR, 2012, p. 141).

- **Vientos y Clima**

Tomando en cuenta la altura del edificio en donde se plantea el proyecto, las corrientes de vientos influyen en el diseño y zonificación de áreas.

El INEC afirma que los vientos registrados en Guayaquil, durante la temporada de lluvia, tienen dirección suroeste y velocidad de 3.6 nudos.

Mientras que durante la temporada seca, la dirección del viento es opuesta, con velocidad de 7 nudos.

La ciudad de Guayaquil tiene dos estaciones: seca (mayo-diciembre) y la estación lluviosa (enero-abril).

Tabla 7.

Temperatura registrada a lo largo del año.

VERANO	INVIERNO
Temperatura promedio: 25°C	Temperatura promedio: 28,3° C
Temperatura máxima registrada: 34.8°C	Temperatura máxima registrada: 35.3°C
Temperatura mínima registrada: 20.5°C	Temperatura mínima registrada: 23.0°C

Adaptado de (INEC, 2015)

- **Hidrología**

Sabiendo que la Torre The Point y el Complejo Ciudad del Río se encuentran junto al Río Guayas, este es el máximo referente hidrológico del proyecto. Es el río más largo de la costa occidental de Sur América, tiene aproximadamente 0.5 de milla en su parte más angosta y en él se forman islotes que están cubiertos de manglares. La tendencia observada de las corrientes, según el INOCAR, indica una marcada influencia de la marea, siendo hacia el noreste en flujo, y hacia el Suroeste en reflujos, es decir paralela al eje del canal.

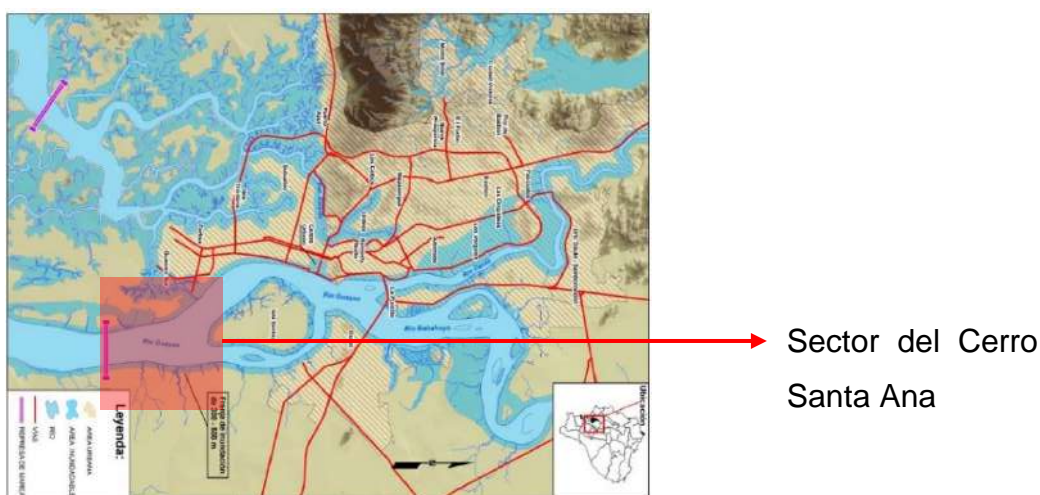


Figura 59. Mapa Hidrológico de Guayaquil.




Adaptado de (Informe Sobre Los Riesgos de Inundación Guayaquil, 2013)

- **Vegetación**

Siendo Guayaquil una ciudad ubicada en la región costa del Ecuador, su flora entra en la clasificación de bosque seco de la costa. Es un ecosistema muy frágil y soporta fuertes presiones antrópicas con una vegetación muy variada. Sus árboles se caracterizan por ser caducifolios, es decir, que pierden sus hojas durante la temporada seca.

A continuación se ha realizado una clasificación del inventario de flora de los Jardines del Malecón el cual fue actualizado en el 2001 por el departamento de Áreas Verdes de la Fundación Malecón 2000. Las cartas de vegetación son provenientes de la tesis "Evaluación del uso recreativo de los Jardines del Malecón Simón Bolívar" y han sido citadas con la finalidad de posiblemente integrarlas en la propuesta de diseño.

Cartas de Vegetación

<p>Familia: EUPHORBIACEACE Nombre Científico: "<i>Acalypha wilkesiana</i>" Nombre Vulgar: Crinolina</p>	
<p>Familia: ARACEAE Nombre Científico: "<i>Alocasias espec. Varias</i>" Nombre Vulgar: Alocacias</p>	
<p>Familia: LILIACEAE Nombre Científico: "<i>Cordyline terminalis baby T</i>" Nombre Vulgar: Pluma roja pequeña</p>	

Familia: EUPHORBIACEAE Nombre Científico: " <i>Jatropha podagrica</i> " Nombre Vulgar: Geranio de papa	
Familia: SALICACEAE Nombre Científico: " <i>Salix babylonica</i> " Nombre Vulgar: Sauce llorón	

Figura 60. Especies de Flora en Jardines del Malecón Simón Bolívar.

Tomado de (Evaluación del uso recreativo de los Jardines del Malecón Simón Bolívar, 2011)

4.2.2 Contexto

- **Población**

Según el censo poblacional del 2010, el INEC registra un número de 2'278.691 de habitantes en la ciudad de Guayaquil en donde el 50.83% de la población pertenece al género femenino, mientras que el 49.8% son hombres. Se encuentra en el primer lugar de la lista de las 10 ciudades más pobladas del país. En lo referente a edades, se registran las siguientes cifras:

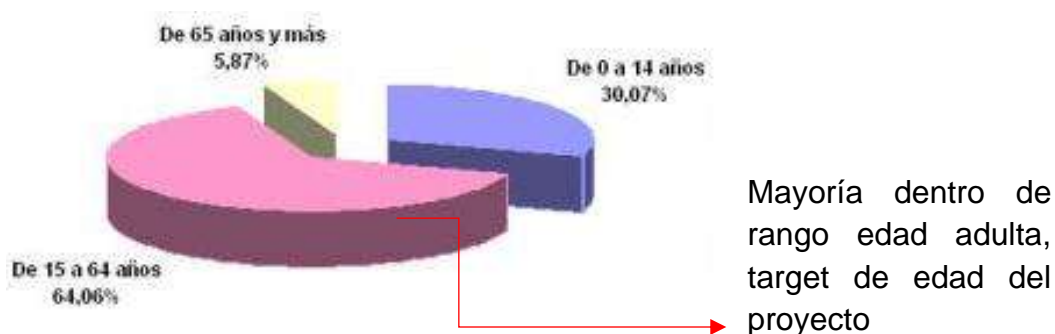


Figura 61. Porcentaje de población según edad, Guayaquil.

Adaptado de (INEC, 2010)

Tomando en cuenta que la propuesta de diseño se desarrollaría en el sector privado, es importante saber qué porcentaje de la población pertenece a este grupo social, los resultados del INEC revelan que la mayoría de los habitantes del Guayas se desarrolla en el sector privado por lo tanto el porcentaje de usuarios es favorable al proyecto.



Figura 62. Actividades Económicas de la población, Guayaquil.
Tomado de (Resultados Censo INEC, 2010)

En cuanto a identificación étnica los resultados poblacionales responden con un porcentaje mayoritario de usuarios mestizos. Siendo este el principal grupo étnico para quien se dirige el proyecto.

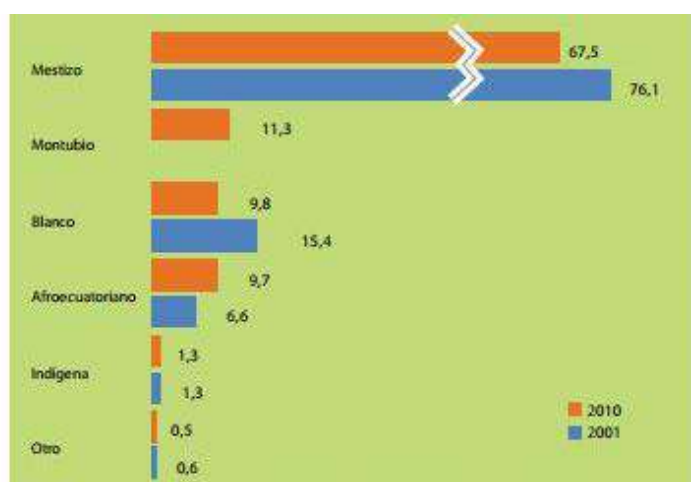


Figura 63. Auto identificación étnica, Guayaquil.
Tomado de (Resultados Censo INEC, 2010)

- **Recaudación tributaria de Hoteles y Restaurantes, Guayas**

Tabla 8.

Recaudación tributaria de Hoteles y restaurantes en la provincia del Guayas, año 2010-2014

PROVINCIAS	HOTELES					RESTAURANTES					TOTAL				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Azuay	5,0	4,8	5,0	5,9	5,1	4,4	4,4	4,4	4,2	4,1	4,6	4,6	4,6	4,7	4,4
Bolívar	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Carchi	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4
Cañar	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Chimborazo	1,2	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9	1,1	1,2	1,0	1,1	1,0	1,1	1,2	1,0	1,1
Cotopaxi	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8
El Oro	2,0	1,9	2,6	2,5	2,8	0,9	0,9	1,2	0,9	1,0	1,3	1,2	1,6	1,4	1,4
Esmeraldas	1,3	1,2	1,3	1,5	1,6	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9
Galápagos	1,4	1,5	1,6	1,9	2,7	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,6	0,7	0,7	0,8	0,9
Guayas	34,5	34,8	37,4	35,7	34,2	13,6	14,1	15,3	17,6	19,9	20,1	20,3	21,5	22,4	23,4
Imbabura	2,4	2,3	2,3	2,6	3,0	0,9	0,9	0,9	0,7	0,8	1,4	1,3	1,3	1,2	1,3
Loja	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,1	1,1	1,0	1,1	1,0	1,2	1,1	1,1	1,1	1,0
Los Ríos	0,5	0,4	0,5	0,7	0,6	0,3	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4
Manabí	3,2	3,5	3,6	3,8	4,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7	2,0	2,1	2,1	2,2	2,3
Morona Santiago	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Napo	0,3	0,3	0,4	0,4	0,8	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Orellana	0,4	0,4	0,6	0,8	0,8	0,3	0,3	0,4	0,6	0,9	0,3	0,4	0,5	0,7	0,9
Pastaza	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Pichincha	37,8	37,2	33,4	32,6	30,5	71,4	70,1	67,9	65,5	62,7	60,9	60,2	58,2	56,8	54,8
Santa Elena	2,1	2,4	2,4	2,3	2,6	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,9	1,0	0,9	0,9	0,9
Sto. Domingo de los Tsáchilas	0,8	0,7	0,7	0,7	0,9	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7
Sucumbios	1,5	1,3	0,8	1,4	2,2	0,2	0,2	0,3	0,5	0,4	0,6	0,6	0,4	0,7	0,8
Tungurahua	2,5	2,8	2,8	2,5	2,9	1,7	1,7	1,7	2,0	2,1	2,0	2,0	2,0	2,1	2,3
Zamora Chinchipe	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tomado de (SRI, 2014)

De este cuadro se puede determinar que el 23,4% de la recaudación tributaria nacional por concepto de hoteles y restaurantes fue aportada por la provincia del guayas, es decir a nivel país esta provincia tiene una alta importancia en cuanto a la demanda de hoteles y restaurantes.

- **Infraestructura**

Instalación

✓ **Agua Potable**

El INEC informó que el servicio de agua potable está presente en el 86.25% de los hogares guayaquileños. La ECAPAG (Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil) es la entidad pública responsable de proveer

servicios de agua potable y saneamiento en la ciudad de Guayaquil. El agua cruda proviene del río Daule en la planta la Toma, tiene la capacidad de potabilizar 952,000 m³/día y está ubicada a 26,5 Km. al norte de la ciudad. Cuenta con 4 captaciones de agua cruda impulsadas a 3 plantas de tratamiento.

✓ **Alcantarillado**

Se define como alcantarillado al sistema de desalojo de aguas residuales, para evitar inundaciones de aguas provenientes de aguas lluvias, y aguas servidas. Igualmente la ECAPAG se encarga del control de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial. Según el Estudio de Impacto Ambiental realizado por el INTERAGUA, los cuerpo receptores de aguas lluvia son los ríos Daule y Guayas.

✓ **Energía eléctrica**

La energía eléctrica es uno de los servicios básicos en el hogar, este servicio es provisto por la Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil EP. El diseño de las redes eléctricas se lo realiza de acuerdo a la demanda del sector. Las densidades de carga variarán según los requerimientos del área según su actividad como comercial, industrial o doméstico.

✓ **Teléfono**

Este servicio permite la comunicación desde el interior de lo que sería el Hotel Boutique-Skybar, con cualquier lugar del exterior, de manera inmediata.

La empresa pública que ofrece éste servicio en la ciudad es CNT, quien se encarga de la instalación respectiva.

✓ **Servicios de internet**

Las principales empresas encargadas de proveer este servicio en la ciudad de Guayaquil son: CNT, Electrocom, Grupo TVCable Internet, Netlife, Perobeli, Puntonet, Telconet y Zenix Telecomunicaciones. Permiten el acceso de banda ancha con internet de fibra óptica e inalámbrica, servicio técnico complementario y conectividad del 99.9%.

4.2.3 Entorno

- **Vías**

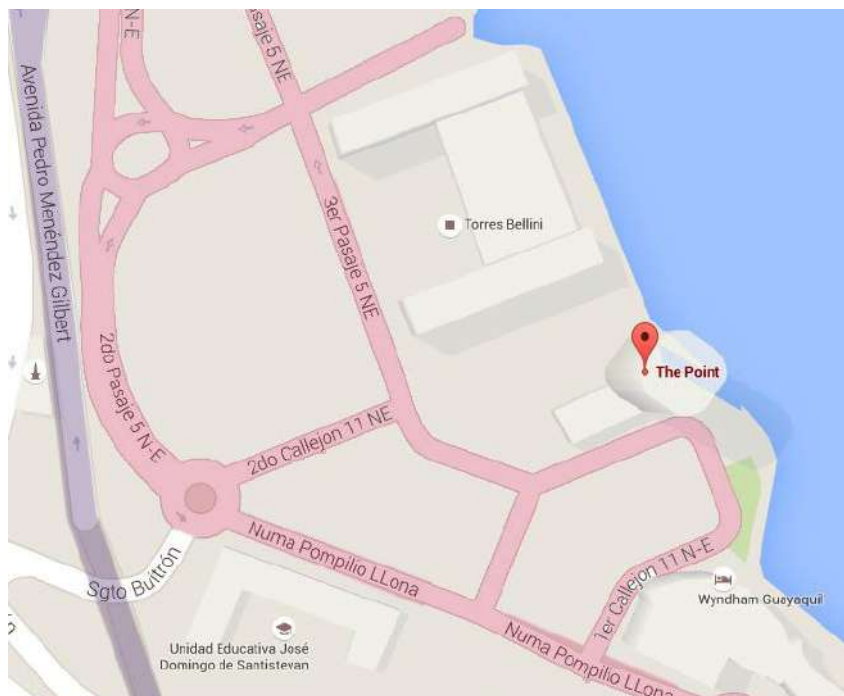


Figura 64. Vías de acceso hacia el proyecto, Guayaquil.

Adaptado de (Google Maps, 2016)

La propuesta de Hotel Boutique-Sky Bar forma parte del proyecto Ciudad del Río ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la Avenida Numa Pompilio Llona. Las avenidas principales y secundarias para llegar son las siguientes:

Tabla 9.

Avenidas principales y secundaria de acceso.

Vías Primarias	Vías Secundarias
Tránsito vehicular alto a todas horas	Tránsito vehicular ligero
✓ Avenida Pedro Menéndez Gilbert	✓ alle Numa Pompilio Llona
	✓ 1er Callejón 11 N-E
	✓ 3er Pasaje 5 N-E
	✓ 2do Pasaje 5 N-E

La propuesta de Hotel Boutique-Sky Bar se encuentra implantado dentro de Ciudad del Río, siendo su principal vía de acceso el 1er Callejón 11 N-E. Consiste en una vía de circulación vehicular que desemboca en la Calle Numa Pompilio Llona.

Las actividades predominantes son principalmente de tipo comercial y turístico, lo que convierten al sector un espacio de alto tránsito peatonal y vehicular.

El tráfico en el sector es generalmente pesado, especialmente en la Avenida Pedro Menéndez Gilbert y en la Calle Numa Pompilio Llona. En general las vías tanto primarias como secundarias se encuentran en buen estado y cumplen con una clara señalización de piso y señalética informativa vertical.

- **Transporte**

Se puede acceder al sector de Ciudad del Río, por medio de: vehículos particulares, taxi o transporte público. Siendo este un sector privado, cada uno de los edificios que lo componen tienen parqueaderos privados, para la llegada o salida de usuarios. A pesar de plantear un proyecto de lujo y primero clase, no se pueden descartar los medios de transporte públicos como la metro vía. A continuación se presenta un listado de las líneas de buses más concurridos en la ciudad y que circulan por el sector.

Tabla 10.

Líneas de buses concurridos en la ciudad de Guayaquil dentro del sector.

Línea	Cooperativa	Frecuencia
52	Policentro	Cada 5 minutos
32	Tarqui	Cada 4 minutos
141	Alboruta 1	Cada 8 minutos
55	Flecha Verde	Cada 8 minutos
2	Alborada	Cada 10 minutos

Tomado de (Municipio de Guayaquil, 2010)

El acceso al aeropuerto es indispensable en proyectos que siguen la tipología de hospedaje, el aeropuerto José Joaquín De Olmedo-Guayaquil se encuentra a 4,1 kilómetros de distancia del proyecto es decir 7 minutos en carro particular.

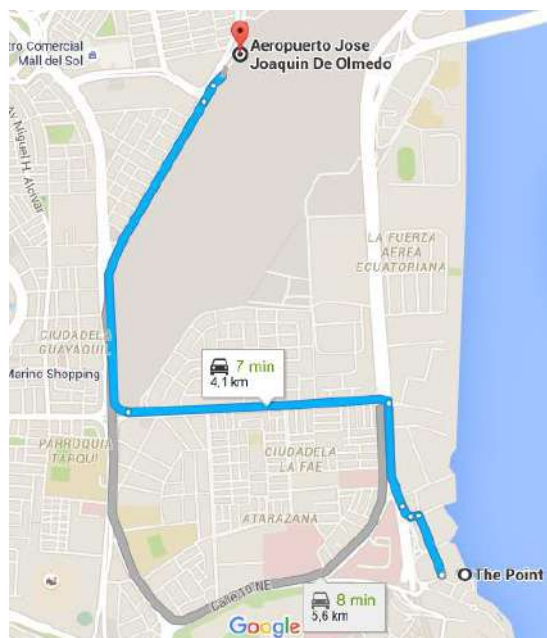


Figura 65. Vías de acceso hacia aeropuerto, Guayaquil.
Tomado de (Google Maps, 2016)

- **Área Verdes**

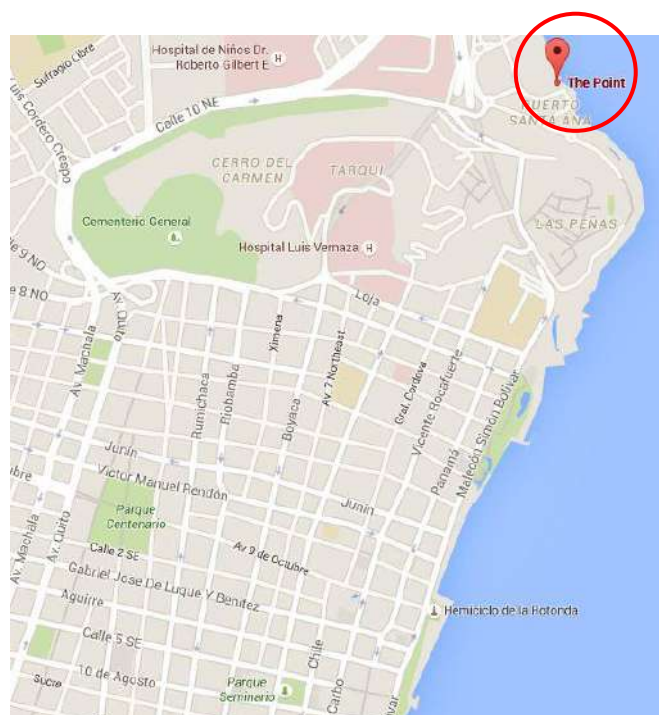




Figura 66. Áreas verdes aledañas al proyecto.

Adaptado de (Google Maps, 2016)

La Torre The Point está rodeada de áreas de recreación como el Parque Centenario, Parque Seminario, Parque La Victoria, y Jardines del Malecón. Lugares abiertos, rodeados de vegetación que forman parte del área turística de la ciudad y son zonas muy concurridas por los usuarios, aspecto favorable para la concurrencia de los mismos hacia el proyecto.

- **Entidades de Hospedaje**



Áreas hoteleras



Hotel Boutique- Sky BAR

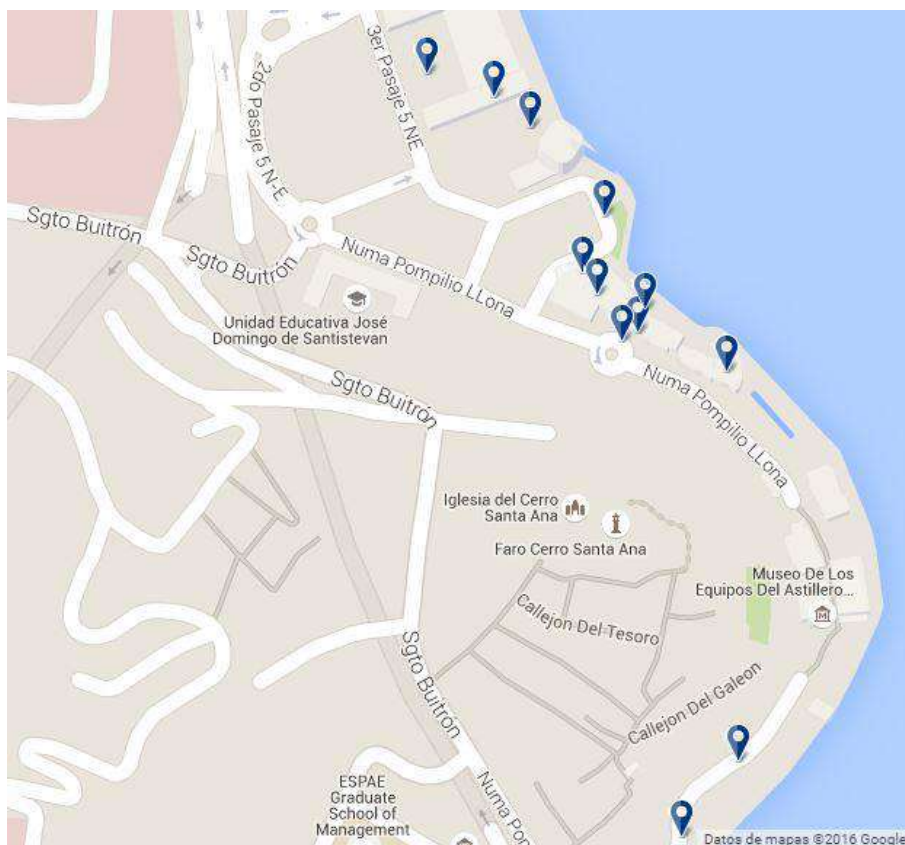


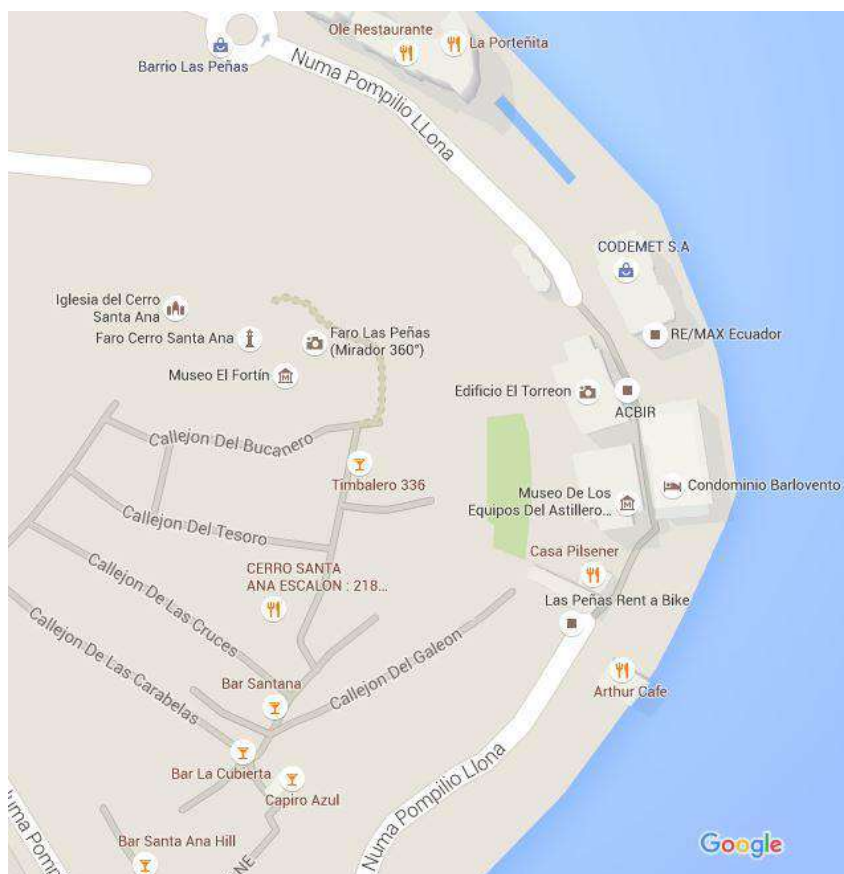
Figura 67. Entidades de hospedaje aledañas al proyecto.

Adaptado de (Google Maps, 2016)

Las instituciones hoteleras cercanas al proyecto, son competencia directa e del Hotel Boutique Sky- Bar. Dichas entidades entran en la categoría de hoteles, hoteles boutique, hostales, suites y apartamentos rentados.

Sin embargo no todos entran en la categoría de lujo con excepción del Hotel Wyndham, este es un hotel resort con habitaciones genéricas un concepto completamente diferente al Hotel Boutique. El único hotel boutique que se encuentra en el sector es el Hotel Boutique Mansión Del Rio, tiene una categoría de 4 estrellas y conserva una distancia de un kilómetro y medio en relación al proyecto. No obstante el concepto que abarca es rustico y colonial. Aspecto importante a tomar en cuenta en la propuesta de una temática completamente diferente a la mencionada.

- **Área de bares y restaurantes**



Restaurantes



Bares

Figura 68. Bares y Restaurantes aledaños al proyecto.

Tomado de (Google Maps, 2016).

Existe una concentración importante de bares y restaurantes en el Barrio Las Peñas, ubicados a un kilómetro y medio del proyecto. Por el hecho de estar localizado en una zona turística tienen mayor oportunidad de acceso a clientes. Sin embargo el proyecto del Sky Bar está ubicado igualmente en una zona turística clave, el Puerto Santana, y cabe recalcar que el target es diferente siendo el de proyecto más ejecutivo y exclusivo.

- **Otras áreas**



Figura 69. Otras áreas aledañas al proyecto.

Tomado de (Google Maps, 2016)

✓ **Entidades Médicas:**

Hospital de Niños Dr. Roberto Gilbert E., Hospital Luis Vernaza, Hospital Neurológico Alfredo Valenzuela y la Clínica Guayaquil.

✓ **Entidades Educativas:**

Escuela Superior Politécnica del Litoral y la Unidad Educativa San José La Salle.

✓ **Sectores Turísticos:**

Barrio Las Peñas, el Malecón Simón Bolívar 2000 y el Puerto Santa Ana. Este último podría considerarse el más importante ya que es aquí en donde se encuentra implantado el proyecto

• **Hitos**

Se comprende como hitos a edificios, estructuras, objetos o incluso a un personaje muy importante que marca un punto de referencia. (RAE, 2014). Estos elementos permiten a los usuarios acceder a sus destinos de manera más sencilla. Los siguientes puntos referenciales facilitarían la llegada de los clientes al proyecto:

✓ **Malecón Simón Bolívar 2000**



Figura 70. Malecón 2000.

Tomado de (Diario El Universo, 2012)

✓ **Río Guayas**



Figura 71. Vista hacia el Río Guayas.
Tomado de (Diario El Universo, 2012)

✓ **Puerto Santa Ana**



Figura 72. Puerto Santa Ana.
Tomado de (Diario El Universo, 2012)

✓ **Barrio las Peñas**



Figura 73. Barrio Las Peñas.
Tomado de (Diario El Universo, 2012)

4.3 Determinantes

- La tipología de oficinas que predomina en el edificio no puede ser alterada.
- Al estar geográficamente ubicado en a orillas del puerto Santa Ana los vientos producidos por la marea son más fuertes en ciertas épocas el año aspecto que por la altura del proyecto tiende a influir en las entradas y salidas de ventilación.
- La fachada del edificio cuenta con mamparas de vidrio perimetrales.
- Las fachadas no se la puedes cambiar por lo tanto el proyecto debe adaptarse a la distribución de ingresos de luz y aire establecidas por la edificación.
- La propuesta de diseño debe adaptarse a la forma de la planta del proyecto, esta es de tipo cuadrada con esquinas biseladas.
- Cada planta cuenta con 16 columnas distribuidas en la planta de manera perimetral.
- Cada planta tiene una caja central para el funcionamiento de la circulación vertical del edificio, ocupa un área de 178 m² del espacio útil.
- Sus paredes son estructurales e inamovibles.
- En este espacio se encuentran ubicadas dos escaleras de emergencia laterales y 6 ascensores de acceso que llegan hasta el piso 34.
- Para el acceso hacia el piso 35 existe una escalera y un montacargas de servicio que parte desde la planta baja hasta el último piso.
- Los cuartos de control, máquinas e instalaciones para el funcionamiento total del edificio están ubicados en el piso 36. Piso inaccesible para usuarios.

4.4 Condicionantes

- En el proyecto actual las dos últimas plantas del edificio han sido destinadas para el funcionamiento de un Club privado con áreas húmedas, dichas instalaciones pueden ser adaptadas para el funcionamiento del área de entretenimiento del hotel.
- El clima contante se encuentra en un rango de temperatura alta, esta condicionante puede ser controlada a través de la implementación de sistemas de aire acondicionado y control térmico.
- La limitación de accesibilidad al piso 35 por medio de ascensores, representa una limitación para personas con discapacidades. Sin embargo esta condicionante puede ser resuelta gracias a uso del montacargas.
- Las pocas paredes existentes en el piso 35 no son estructurales, lo que permite flexibilidad en cuanto al diseño y distribución del Sky Bar, restaurante y área de entretenimiento.
- El piso 35 cuenta con una instalación ya existente de agua potable y temperada para hidromasajes, sauna y turco. La misma que puede ser aprovechada para el área de entretenimiento del proyecto.

5. CAPITULO V. PROGRAMA ARQUITECTONICO

5.1 Propuesta Teórica

El proyecto consiste en la propuesta interiorista de un Hotel Boutique-Sky Bar en los dos últimos pisos del edificio más alto del Ecuador, la Torre The Point, ubicado en el complejo Ciudad del Río en la ciudad de Guayaquil. El área total de las dos plantas disponibles para la intervención es de 1628 m² aproximadamente, cada planta cuenta con un área de 814 m² sin restar el área destinada para equipos y transporte vertical que el edificio requiere.

Se plantea entonces, un proyecto exclusivo perteneciente a la categoría de lujo desarrollado propiamente en el sector privado. El target al que se apunta es un cliente adulto entre el rango de 26 a 65 años de edad de origen nacional y extranjero, perteneciente a un estrato social medio-alto. Tomando en cuenta que el proyecto se encuentra implantado en una zona turística muy concurrida, el Puerto Santa Ana, se destacaría por el servicio personalizado que caracteriza al Hotel Boutique; el concepto innovador que representa un Sky Bar; y la vista panorámica de la urbe desde uno de los puntos más altos de la ciudad; siendo este el plus principal.

La propuesta de diseño está dirigida para los siguientes usuarios: personal administrativo, operacional y de recepción; personal de limpieza y servicio; personal de cocina, bartenders, meseros y hosts; personal de seguridad; huéspedes, clientes y comensales externos. Las actividades que se desarrollan además de las de entretenimiento, descanso, ocio y relax; se relacionan al servicio de hospedaje, limpieza, administración, almacenaje, cocina y coctelería.

La primera planta del proyecto está zonificada de acuerdo a las siguientes áreas:

- Área administrativa: oficinas gerenciales, administrativas, recepción y organización de hotel.
- Área privada de servicio del personal, cambiadores, lockers
- Área de mantenimiento. Manejo de ropa blanca (sábanas, toallas, almohadas, servicio de lavandería, etc.)
- Área de habitaciones para huéspedes

Mientras que en la segunda planta se desarrollarían las áreas públicas como: restaurante, áreas húmedas, áreas sociables, áreas de descanso; y un Sky Bar como espacio protagonista. Cabe mencionar que la parte pública del proyecto, es decir Sky Bar y Restaurante, están disponible tanto para los huéspedes como para los clientes ajenos al Hotel Boutique. La propuesta interiorista se basará en un concepto moderno y contemporáneo que integra elementos naturales. Se pretende

desarrollar un proyecto estético y funcional de primera clase que logre satisfacer las necesidades de todos los usuarios que lo conforman, en base al uso balanceado de los elementos del diseño tales como la cromática, la forma, texturas, iluminación, ventilación, acústica y ergonomía.

5.2 Cuadro de necesidades

Tabla 11.

Detalle de cuadro de necesidades de la propuesta.

CUADRO DE NECESIDADES				
Zona	Necesidad	Actividad	Espacio	
Pública de acceso	- Acceder al Hotel Boutique o Sky Bar	- Llegar al proyecto	- Área de parqueaderos propio de la edificación	
		- Subir a los últimos 2 pisos	- Ascensores	
		- Entrar al Hotel	- Ingreso Principal - Vestíbulo	
	- Informarse - Registro de huéspedes	- Responder dudas - Check-in - Check-out - Entrega de llaves - Recepción de equipaje	- Recepción o lobby	- Mostrador o counter de recepción
			- Área de recepción de equipaje	- Caja
			- Caja de seguridad llaves	- Servicios sanitarios
			- Sala de lobby	- Mini Bar de bebidas
	- Descansar - Reponerse - Refrescarse - Necesidades Biológicas	- Esperar - Sentarse/acostarse - Beber - Usar baños	- Servicios sanitarios	- Sala de lobby
			- Sala de lobby	- Mini Bar de bebidas
			- Mini Bar de bebidas	
Privada administrativa Hotel	- Administración y control	- organizar la parte logística y administrativa	- Oficina administrativa	
	- Privacidad - Descansao	- Cambios de ropa	- Área de cambiadores	
		- Guardar pertenencias	- Lockers	

	- Necesidades biológicas	- Refrescarse/ usar el baño	- Servicios sanitarios
		- Comer - Descansar	- Área de alimentación
	- Limpieza - Higiene - Control - Almacenaje	- Almacenar	- Bodega de limpieza y suministros
		- Lavar, secar, planchar	- Área de lavando, secado, planchado
	- Planchar	- Almacenaje de ropa blanca	
		- Guardar productos a la mano	- Cuarto de abastecimiento
Zona	Necesidad	Actividad	Espacio
Habitaciones	- Acceso	- Huéspedes se dirigen a sus habitaciones	- Corredores de acceso
	- Descanso / Relax - Aseo personal - Necesidades biológicas	- Dormir - Ver televisión, leer	- Habitación amoblada
		- Ducharse, lavado de manos y cara - Usar inodoros	- Baño completo
	- Privacidad	- Cambiarse de ropa	- Vestidor
	- Almacenaje	- Guardar pertenencias	- Armarios
Pública de restaurantes	- Acceso y recepción	- Comensales llegan al restaurante	- Ingreso principal
		- Recibir clientes	- Área de host
		- Esperar a ser ubicados	- Sala de espera
	- Atender clientes	- Ubicar clientes en mesas	- Salón (mesas y sillas)
		- Tomar pedidos	- Zona de entrega/despacho
	- Almacenaje de materia prima y stock	- Almacenar productos fríos y congelados	- Cuartos fríos
		- Almacenar bebidas	- Cava
		- Almacenar frutas/vegetales	- Legumbrero
		- Almacenar productos perecibles y a la mano	- Alacena
		- Guardar vajilla, ollas y herramientas	- Bodega de herramientas

	- Limpieza e higiene	- Almacenar productos de limpieza	- Bodega de limpieza	
		- Limpiar vajilla	- Áreas de lavado de vajilla	
		- Lavar ollas	- Áreas de lavado de ollas	
		- Lavarse las manos	- Áreas de lavado	
			- Limpiar producto	- Lavabo de carnes, frutas y vegetales
	- Producción - Cocinar - Servir	- Preparar	- COCINA FRÍA o área de trabajo 1	
		- Cortar, licuar		
		- Medir cantidades		
		- Cocinar	- COCINA CALIENTE o área de trabajo 2	
		- Hornear		
		- Freír		
		- Servir	- Área de repostería	
		- Preparar postres	- Área de cafetería	
		- Preparar productos fáciles y rápidos	- Área de apoyo	
- Guardar utensilios				
- Higienización				
		- Montaje final del plato		
Zona	Necesidad	Actividad	Espacio	
Pública de Sky Bar	- Acceder al Bar	- Llegan al Bar	- Ascensor	
		- Recibir clientes	- Área de host	
		- Esperar a ser ubicados	- Sala de espera	
	- Atención al cliente	- Ubicar al clientes	- Barra de bar	
			- Mesas de salón	
			- Mesas altas	
			- Salas lounge	
			- Área de fumadores	
			- Salas VIP	
	- Almacenaje de materia prima y stock	- Almacenar licores y vinos	- Cava	
		- Almacenar de otras bebidas	- Bodega de cervezas, aguas, gaseosas	
		- Almacenar productos fríos y congelados	- Cuarto frío	
		- Almacenar cristalería, utensilios, herramientas	- Racks o armarios	

		- Almacenaje de frutas, vegetales y especies	- Legumbrero
		- Almacenaje de productos a la mano	- Alacena
	- Limpieza e higiene	- Limpiar vajilla y copas	- Áreas de lavado
		- Lavarse las manos	- Áreas de lavado de manos
		- Lavar frutas y legumbres	- Pozo de lavado de alimentos
		- Almacenar productos y herramientas de limpieza	- Bodega de limpieza
	Servicio barra de bar - Producir trago y bebidas	- Preparar tragos	- Mesa de trabajo
		- Lavar copas	- Pozo de lavado
		- Licuar y mezclar	- Sector de licuadoras, jarabes, jugos, premixes
		- Almacenar hielo	- Tina o estación de hielo
		- Almacenar botellas a la mano	- Speed rail
		- Armado final de tragos	- Estación de service bar
	Servicio de alimentos	- Cocinar	- Cocina caliente básica
		- Descongelar	
		- Freir	
		- Calentar	
	- Manejo y operación del lugar	- Administrar	- Oficina administrativa
		- Controlar	
		- Contabilidad, logística e inventario	
Zona	Necesidad	Actividad	Espacio
Entretenimiento	- Refrescarse - Distraerse - Relajarse	- Nadar	- Piscina
		- Descansar	- Hidromasajes
		- Sociabilizar	- Sauna
			- Turco
	- Relax y ocio	- Sociabilizar	- Salas Lounge
	- Huéspedes reciben masajes	- Área de camillas de terapias	

5.3 Programación arquitectónica

Tabla 12.

Programación arquitectónica - Zona pública de acceso.

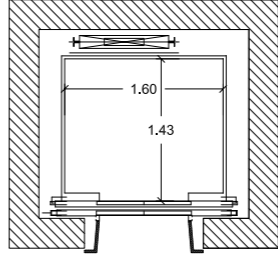
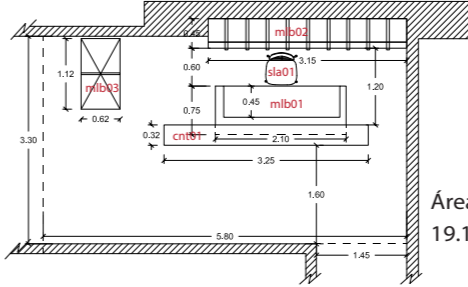
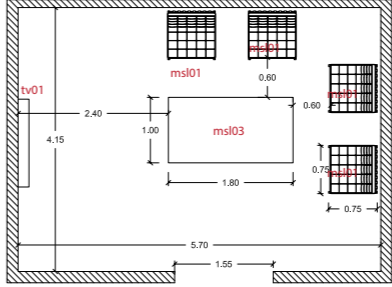
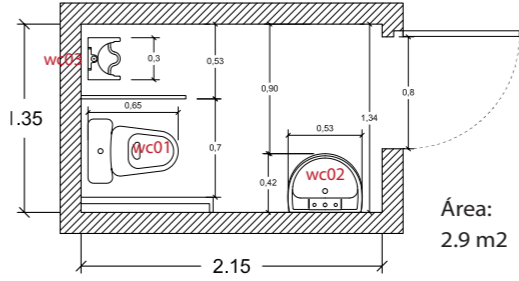
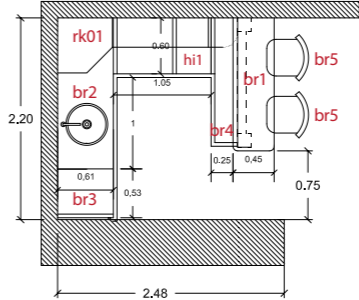
CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
Asc01	Ascensores	Subir y bajar	Huéspedes Clientes externos Personal	10	(-)	(-)	(-)	(-)	 <p>Área: 2.28 m²</p>	Instalación eléctrica Ventilación artificial Iluminación Control de emergencia
Lb01	Lobby	Check-in Check-out Recepción de equipaje Entrega de llaves	Huespedes Recepcionistas Botones	5 1 1	Counter frontal Mueble interior de trabajo Mueble auxiliar	cnt01 mlb01 mlb02	Carros portamaleta Silla	mlb03 sla01	 <p>Área: 19.15 m²</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Ventilación artificial Difusor de aromas Sistema de sonido Voz y datos Wi-fi Servicio de telefonía
Sla01	Sala de estar	Sentarse Descansar Leer Esperar	Huespedes	4	(-)	(-)	Sillones Sofá Mesas de centro Televisión	msl01 msl02 msl03 tv01	 <p>Área: 23.6 m²</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Dispositivos aromáticos Sistema de sonido Wi-fi tv cable
Bñ01	Servicios sanitarios	Necesidades biológicas Lavarse las manos	Huesped mujer Personal mujer Huesped hombre Personal hombres	8 5 10 6	Inodoro Lavamanos Urinario	wc01 wc02 wc03	(-)	(-)	 <p>Área: 2.9 m²</p>	Instalación eléctrica Instalación de aguas Servidas Agua fría y agua caliente Difusor de aromas Ducto de ventilación Aire acondicionado
MBr01	Mini bar	Preparar tragos Servir tragos Almacenar	Bartender Huespedes		Barra de bar Pozo de agua Congelador inferior Mesa de trabajo	br1 br2 br3 br4	Rack de copas Tina de hielo Bancos altos	rk01 hi01 br5	 <p>Área: 5.45 m²</p>	Instalación eléctrica Instalación de aguas servida Instalación de aguas potable Agua fría y caliente Aire acondicionado Sistema de sonido Instalación de televisor

Tabla 13.

Programación arquitectónica - Zona administrativa.

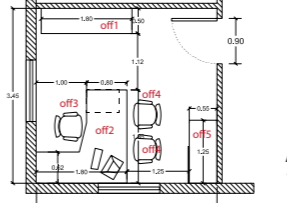
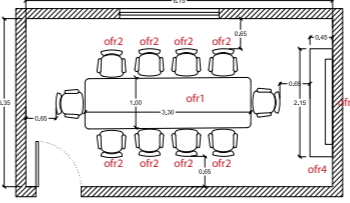
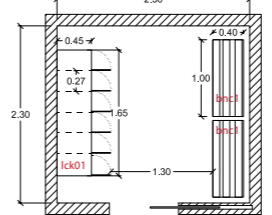
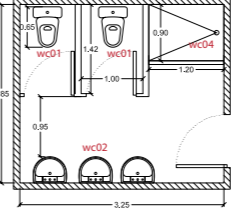
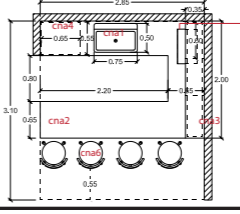
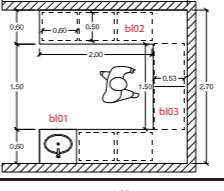
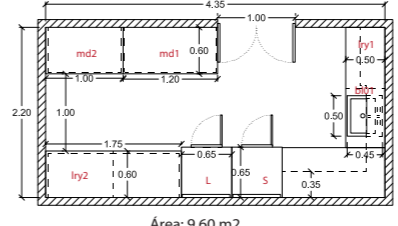
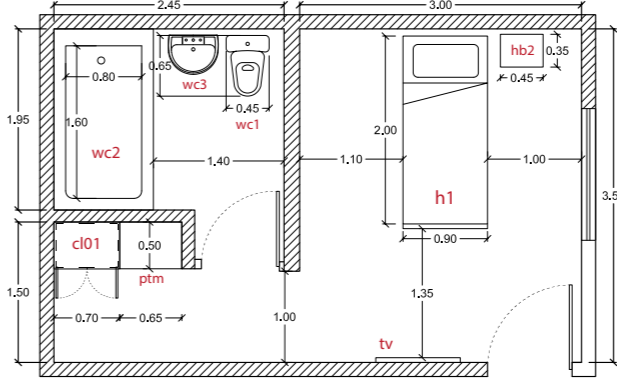
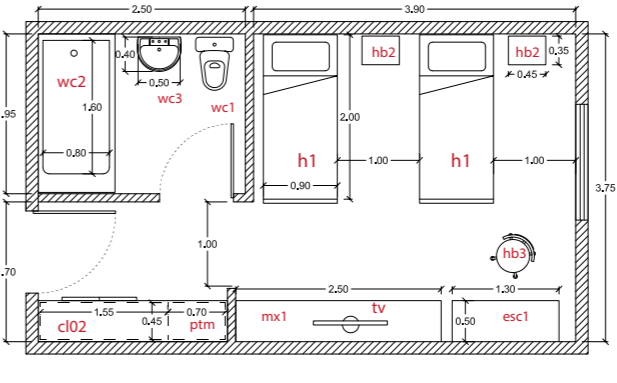
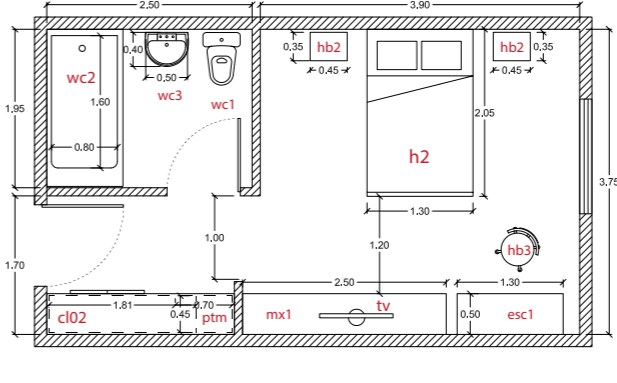
CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN	
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.			
Of01	Oficina admisnitrativa	Organizar, tareas de oficina Archivar Leer, contabilizar Recibir clientes o empleados	Gerente	1	Biblioteca	off1	Escritorio	off2		Instalación eléctrica Iluminación artificial Ventilación artificial Sistema de cómputo Wi-fi/ Voz y datos	
			Visitantes	2							Silla
		Silla visitas	off4								
		Archivador	off5								
Of02	Sala de reuniones	Charlas con personal Organización tareas Reuniones	Gerente	1	(-)	(-)	Mesa longitudinal	ofr1		Instalación eléctrica Iluminación artificial Ventilación artificial Sistema de cómputo Wi-fi/ Voz y datos Infocus	
			Asistente	1				Sillas			ofr2
			Personal	8				Pizarra			ofr3
		Mueble auxiliar	ofr4								
Empl01	Área de cambiadores	Cambios de ropa Guardar pertenencias	Personal	8	(-)	(-)	Lockers	lck01		Instalación eléctrica Iluminación artificial Ventilación artificial Instalación de aguas servidas Dispensador agua potable Instalación agua fría/ caliente	
								Bancas			bnc1
Empl02	Servicios sanitarios	Necesidades biológicas Lavarse las manos Ducharse	Personal mujeres	5	Inodoro	wc01	(-)	(-)		Instalación eléctrica Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Ducto de ventilación	
			Personal mujeres	5	Lavamanos	wc02					
					Mingitorio	wc03					
					Ducha	wc04					
Empl03	Cocina -comedor	Comer Calentar Guardar Descansar	Personal	5	Pozo de agua	cna1	Minicongelador	cna4		Instalación eléctrica Instalación de aguas potable Iluminación Sistema de ventilación	
					Mesón	cna2		Microondas			cna5
					Alacena	cna3		Bancos			cna6
Empl04	Bodega de limpieza	Guardar herramientas Almacenaje de artículos de limpieza Lavar Guardar suministros	Personal de limpieza	5	Pozo de agua	bl01	(-)	(-)		Instalación eléctrica Instalación de aguas fría Iluminación Ducto de ventilación	
					Armarios	bl02					
					Estantería	bl03					
Empl05	Cuarto de maquinas	Lavar Planchar Secar Almacenaje ropa blanca Guardar suministros	Personal de limpieza	5	Lavadora	L	Mesa doblado	md1		Instalación eléctrica Instalación de aguas fría/caliente Ducto de ventilación Iluminación	
					Secadora	S		Mesa de planchado			mp1
					Pozo de agua	bl01					
					Armarios	lry1					
					Rack de almacenaje	lry2					

Tabla 14.
Programación arquitectónica - Habitaciones.

CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN						
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.								
HB01	Habitación sencilla	Dormir Ver televisión, leer Ducharse Usar inodoros Lavado de manos y cara Cambiarse de ropa Guardar pertenencias	Huesped	1	Habitación					Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Difusor de aromas Sistema comunicación telefónica Wi-fi						
					Baño privado						Inodoro	wc1			Tina/ducha	wc2
HB02	Habitación doble	Dormir Ver televisión, leer Ducharse Usar inodoros Lavado manos/cara Cambiarse de ropa Guardar pertenencias	Huespedes	2	Habitación					Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Difusor de aromas Sistema comunicación telefónica Wi-fi Agua fría y agua caliente						
					Baño privado						Inodoro	wc01			Tina/ducha	wc02
HB03	Habitación matrimonial	Dormir Ver televisión, leer Ducharse Usar inodoros Lavado manos/cara Cambiarse de ropa Guardar pertenencias	Huespedes	2	Habitación					Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Difusor de aromas Sistema comunicación telefónica Wi-fi Dimerizador de luz Agua fría y agua caliente						
					Baño privado						Inodoro	wc01			Tina/ducha	wc02

HABITACIONES												
CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN		
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.				
Sjr01	JR. Suite	Dormir Ver televisión, leer Ducharse Usar inodoros Lavado manos /cara Cambiarse de ropa Guardar pertenencias	Huéspedes	2	Habitación				<p>Área habit.: 15.10 m2 Área baño: 5m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Difusor de aromas Sistema comunicación telefónica Wi-fi Agua fría y agua caliente Dimerizador de luz		
					Closet cl03	Cama queen (1,50x2 m) Mesa de noche Portamaleta Televisión Minibar Sillón Mesa auxiliar Escritorio	h3 hb2 ptm hb4 mnb sll1 hb3 esc1					
					Baño privado							
Inodoro Tina/ducha Lavamanos	wc1 wc2 wc3	(-) (-)	(-) (-)									
S02	SUITE	Dormir Ver televisión, leer Ducharse Usar inodoros Lavado manos /cara Cambiarse de ropa Guardar pertenencias	Huéspedes	3	Habitación						<p>Área habit.: 25.30 m2 Área baño: 5m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Difusor de aromas Sistema comunicación telefónica Wi-fi Dimerizador de luz Agua fría y agua caliente
					Closet cl03	Cama queen (1,50x2 m) Mesa de noche Portamaleta Televisión Minibar Sillón Mesa auxiliar Sofá cama Escritorio	h3 hb2 ptm hb4 mnb sll2 max1 sfc esc1					
					Baño privado							
Inodoro Tina/ducha Lavamanos Ducha manual	wc01 wc02 wc03 wc04	(-) (-)	(-) (-)									

Tabla 15.
Programación arquitectónica - Restaurante.

CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
HT01	Área de host	Recibir clientes Esperar a ser ubicados Ubicar clientes en mesas	Host	1	Couter	ch1	Sillas	ch2		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Sistema comunicación telefónica Wi-fi
			Cientes	7						
RT01	Salón	Ubicar clientes en mesas	Meseros	2	(-)	(-)	Mesa (85x85) cm	mr1		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Dimerizador de luz
		Tomar pedidos Entregar ordenes Comer Sentarse	Cientes	36			Sillas 1	sr 1		
CNA01	COCINA CALIENTE	Cocinar	Chef	1	Meson de apoyo	cc1	Refrigerador bajo	cc7		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire
		Hornear	Ayudantes	2	Freidora (0,50x0,75m)	fr1				
CNA02	COCINA FRÍA	Freir	Chef	1	Lavamanos quirurgico (43x43 cm)	ag2	(-)	(-)		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire
		Servir			Ayudantes	2				
CNA01	COCINA CALIENTE	Planchar	Chef	1	Estufa (1,35x0,90m)	cc2	(-)	(-)		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire
		Gratinar			Ayudantes	2				
CNA02	COCINA FRÍA	Almacenar	Chef	1	Refrigerador de azafates (1,20x0,84 m)	cf1	(-)	(-)		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire
		Preparar			Ayudantes	2				
CNA02	COCINA FRÍA	Cortar, licuar	Chef	1	Refrigerador vertical (75x80 cm)	cf2	(-)	(-)		Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire
		Medir cantidades			Ayudantes	2				

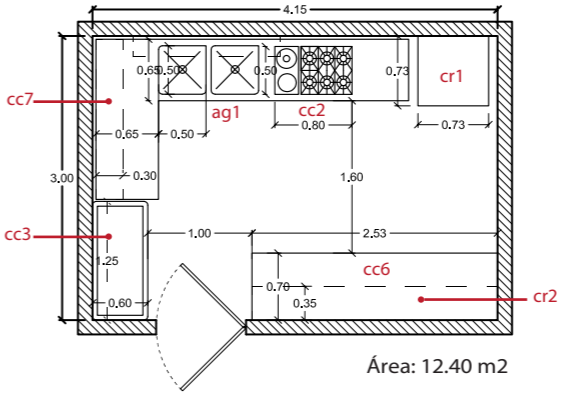
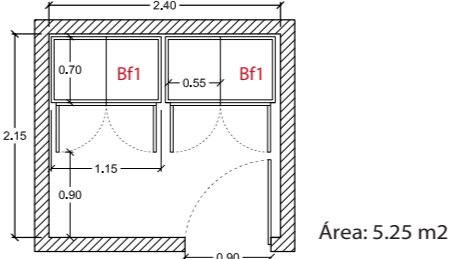
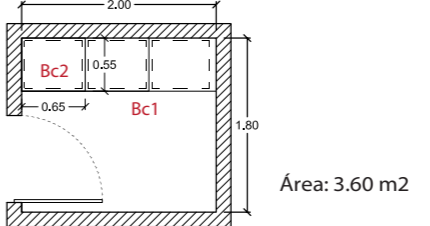
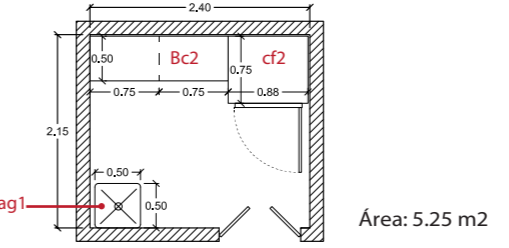
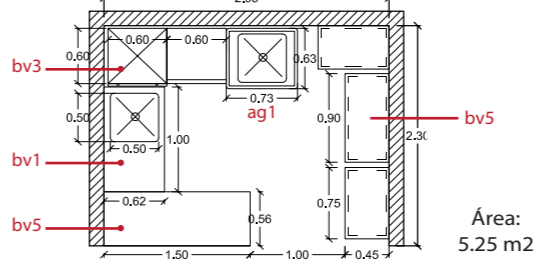
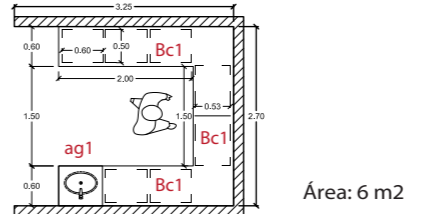
CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
CNA03	COCINA DE REPOSTERÍA-CAFETERÍA	Cocinar	Chef	1	Estufa (1,35x090m)	cc2	Repisa de bandejas	cr3	 <p>Área: 12.40 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Entradas y salidas de aire Instalación de agua fría/caliente
		Hornear	Ayudantes	2	Meson de trabajo	cc6				
		Servir/ emplatar			Pozos de agua	ag1				
		Armar			Repisa de pared	cc7				
		Cortar			Hornos (073x053 m)	cr1				
		Mezclar/licuar			Colgador de utensilios	cr2				
		Decorar								
BDG1	CUARTO FRÍO	Almacenaje de carnes, pesacado y otras proteninas	Chef	1	Congeladores verticales (1.30x0,70)	Bf1	(-)	(-)	 <p>Área: 5.25 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Agua potable Ducto de ventilación
		Almacenaje productos congelados	Ayudantes	2						
BDG2	BODEGA DE CONSERVAS	Almacenar productos al clima	Chef	1	(-)	(-)	Estanterías	Bc1	 <p>Área: 3.60 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Ducto de ventilación
			Ayudantes	2						
BDG3	BODEGA DE FRUTAS Y VERDURAS	Almacenar frutas	Chef	1	Refrigerador vertical (75x88 cm)	cf2	Estantes ranurados	Bc2	 <p>Área: 5.25 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Ducto de ventilación
		Almacenar verduras	Ayudantes	2	Pozos de agua	ag1	Canastas	Bc3		
BDG4	BODEGA DE VAJILLA	Lavado de vajilla	Ayudantes	4	Repisa de pared	cc7	Estanterías	Bc1	 <p>Área: 5.25 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Agua potable Ducto de ventilación Triturador de desperdicios Regulación en la presión de agua
		Almanar herrameientas					Pozo de agua	ag1		
		Almacenar vajilla					Mesa de prelavado	bv1		
							Mesa de limpio	bv2		
							Lavavajilla .60X.60m	bv3		
							Rack de vajilla	bv4		
			Entrega de platos sucios	bv5						
BDG5	BODEGA DE LIMPIEZA	Almacenaje de herramientas y productos de limpieza	Ayudantes	2	Repisa de pared	cc7	Estanterías	Bc1	 <p>Área: 6 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Agua potable Ducto de ventilación
								Pozo de agua		

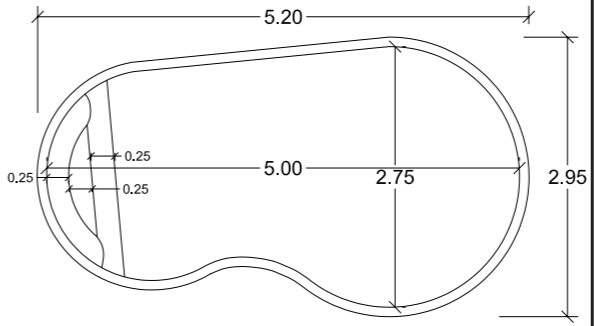
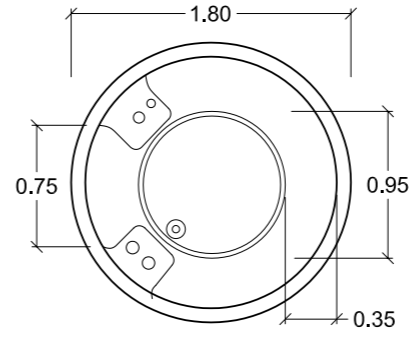
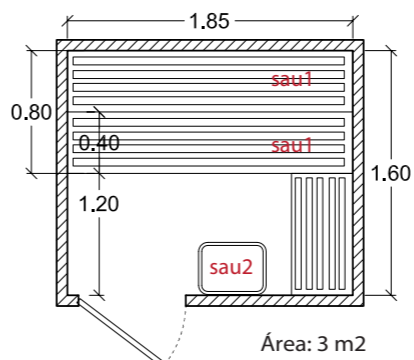
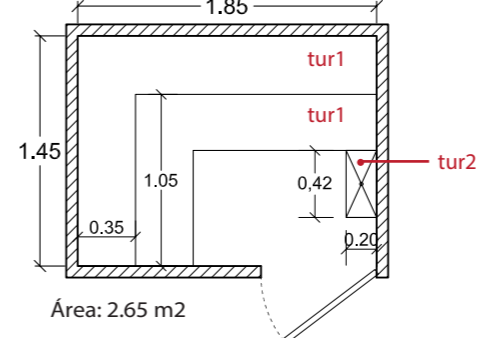
Tabla 16.
Programación arquitectónica - Sky Bar.

CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN				
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.						
Br01	BARRA DE BAR	Preparar tragos	Bartender	2	Counter de clientes	B1	Repisa para licuadoras y mixers	B4	<p>Área: 26 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire Instalación de agua fría/caliente Wi-fi				
		Lavar copas	Clientes	8							Mesa de trabajo	B2	Tina de hielo	B5
		Licuar y mezclar									Pozo de agua	ag1	Speed rail	B6
		Almacenar hielo									Congelador bajo	B3	Bancos	B7
		Almacena botellas											Repisa de copas	B8
		Armado final de tragos											Cafetera	B9
Br02	ÁREA DE MESAS	Ubicar clientes en mesas	Meseros	2	(-)	(-)	Sillas	sr1	<p>Área: 30 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Sistema de audio y sonido				
		Tomar pedidos	Clientes	16			Silla longitudinal (ancho: 70cm)	sr2						
		Entregar ordenes					Mesas (85x85 cm)	mr1						
		Comer												
Sentarse														
Sociabilizar														
Br03	ÁREA DE MESAS ALTAS	Ubicar clientes en mesas	Meseros	1	(-)	(-)	Sillas	sr3	<p>Área: 15.30 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Sistema de audio y sonido				
		Tomar pedidos	Clientes	8			Mesas (cm)	mr2						
		Entregar ordenes												
Comer														
Sentarse														
Sociabilizar														
Br04	ÁREA SALAS LOUNGE	Ubicar clientes en mesas	Meseros	2	(-)	(-)	Sillas	sr1	<p>Área: 20 m2</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Sistema de audio y sonido				
		Tomar pedidos	Clientes	15			Mesas (cm)	mr2						
		Entregar ordenes					Sofás	sr4						
		Comer												
Sentarse														
Sociabilizar														

CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
Br05	COCINA BÁSICA	Cocinar Freir Servir Planchar Calentar Preparar	Cocineros	2	Meson de trabajo	cc6'	(-)	(-)	<p>Área: 10.85 m²</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Instalación de aguas servidas Instalación de gas Extractores de olor Regillas de piso Agua potable Entradas y salidas de aire Agua fría y agua caliente
				Mozo	1	Freidora (0,50x0,75m)				
					Estufa (m)	cc2'				
					Plancha (m)	cc4'				
					Estractor de pared	camp				
					Pozo de agua	ag1				
					Lavavajilla .60X.60m	bv3				
					Repisa de pared	cc7				
					Refrigerado de azafates (1,20x0,84 m)	cf1				
					Refrigerador vertical (75x88 cm)	cf2				
					Mesón de entrega	cc8				
					Microondas	moo				
			Br06	BODEGA ALIMENTOS	Almacenar frutas Almacenar verduras Almacenar productos al clima Almacenaje productos congelados	Cocineros				
Mozo	1	Estantes ranurados					Bc2			
		Refrigerador vertical (75x88 cm)				cf2				
		Congeladores verticales (1.30x0,70)				Bf1				
Br07	BODEGA BEBIDAS	Almacenar bebidas	Bartender	2	Nevera de vinos (50x60 cm)	bar1	(-)	(-)	<p>Área: 8 m²</p>	Instalación eléctrica Iluminación artificial Aire acondicionado Ducto de ventilación
					Repisas	bar2				
					Repisa para copas y vajilla	bar3				
					Nevera baja (1.30x0.70m)	bar4				

Tabla 17.

Programación arquitectónica - Áreas Húmedas.

CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
ENTR1	PISCINA	Nadar Descansar Sociabilizar	Huépedes	15	(-)	(-)	(-)	(-)	 <p>Área: 10.65 m²</p>	Pasillos, escaleras, rampas Desagües de rápida evacuación del agua Iluminación y ventilación Instalación de electricidad Instalación de climatización Sistema de climatización y ventilación Control acústico, inferior a 45 dbA Abastecimiento de agua potable Vasos de agua caliente (33°C) Vasos de agua fría (23°C) Sistemas de desinfección del agua Control de pH debe mantenerse entre 7 y 8
			Personal mantenimiento	2						
ENTR2	HIDROMASAJE	Nadar Descansar Sociabilizar	Huépedes	4	(-)	(-)	(-)	(-)	 <p>Área: 2 m²</p>	Iluminación y ventilación Instalación de electricidad Lámparas de luz interior Instalación de climatización Sistema de climatización y ventilación Sistema de climatización del agua Control acústico, inferior a 45 dbA Abastecimiento de agua potable Desagües de rápida evacuación del agua Motor de recirculación de l agua Rejillas de succión
			Personal mantenimiento	1						
ENTR3	SAUNA	Descansar Sociabilizar Sentarse Acostarse	Huépedes sentados	4	Bancos maderados longitudinales	sau1	(-)	(-)	 <p>Área: 3 m²</p>	Iluminación y ventilación Instalación de electricidad Control acústico, inferior a 45 dbA Agujero de ventilación y renovación del aire Control de temperatura Abastecimiento de agua potable Sistema de climatización y ventilación Drenaje
			Huépedes acostados	2	Calefactor blindado	sau2				
ENTR4	TURCO	Descansar Sociabilizar Sentarse Acostarse	Huépedes sentados	8	Bancos longitudinales	tur1	(-)	(-)	 <p>Área: 2.65 m²</p>	Debe estar protegido contra el sol y el agua Instalación eléctrica Sistema de encendido por breakers Sistema de desagüe Sistema de conducción del vapor Instalación de salida del vapor Instalación de agua potable Agua fría/ caliente Control de temperatura
			Huépedes acostados	4	Ducha	tur2				

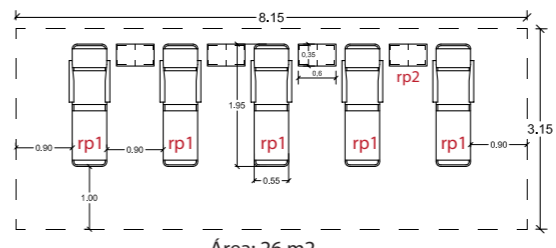
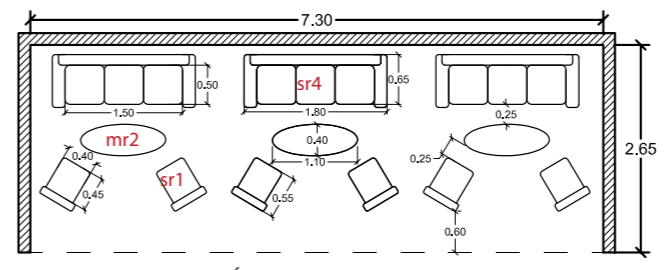
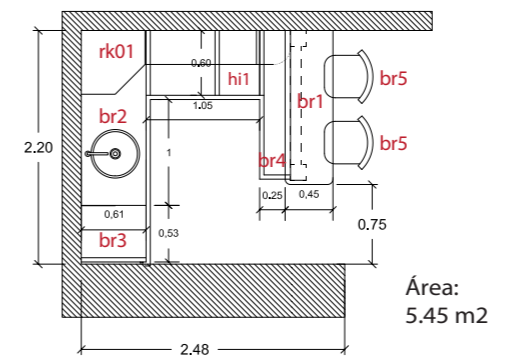
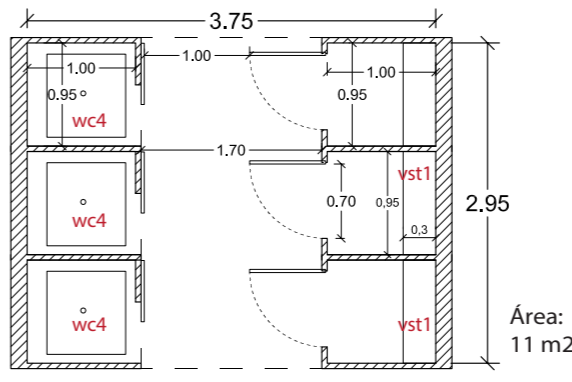
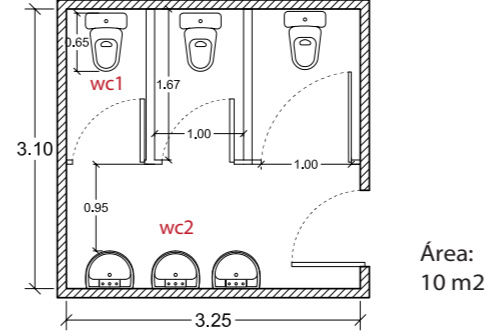
CÓDIGO	ESPACIO	ACTIVIDAD	USUARIO		EQUIPAMIENTO				ESPACIO MÍNIMO	CONFORT E INSTALACIÓN
			Tipo	#	Fijo	Cód.	Movil	Cód.		
ENTR5	SALA DE REPOSERAS	Descansar Sociabilizar Sentarse Acostarse	Huepedes	5	(-)	(-)	Reposeras rp1 Mesas auxiliares rp2		Iluminación y ventilación Instalación de electricidad Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Sistema de audio y sonido	
ENTR6	SALAS LOUNGE	Descansar Sociabilizar Sentarse Beber Comer	Meseros 2 Clientes 15		(-)	(-)	Sillas sr1 Mesas (cm) mr2 Sofás sr4		Iluminación y ventilación Instalación de electricidad Aire acondicionado Wi-fi Difusor de aromas Sistema de audio y sonido	
ENTR7	MINI BAR	Preparar tragos Servir tragos Almacenar	Bartender 1 Huespedes 5	Barra de bar mbr1 Congelador inferior mbr3 Speed rail mbr4	Pozo de agua mbr2 Tina de hielo mbr6	Rack de copas mbr5		Instalación eléctrica Instalación de aguas servidas Agua potable Instalación agua fria/ caliente Aire acondicionado Sistema de sonido Instalación de televisor		
ENTR8	VESTIDORES	Cambio de ropa Guardar pertenencias Ducharse	Huéspedes 25	Asiento vst1 Ducha wc4 Ganchos de pareds vst2	(-)	(-)		Instalación eléctrica Iluminación artificial Ventilación artificial Instalación de aguas servidas Dispensador agua potable Instalación agua fria/ caliente Sistema de drenaje de agua		
ENTR9	SERVICIOS SANITARIOS	Necesidades biológicas Lavarse las manos Ducharse	Mujeres 5 Hombres 5	Inodoro wc1 Lavamanos wc2 Mingitorio wc3	(-)	(-)		Instalación eléctrica Instalación de aguas servidas Agua fría y agua caliente Ducto de ventilación Aire acondicionado Difusor de aromas		

Tabla 18.
Grilla de relaciones.

ZONA	ESPACIOS	Ascensores	Lobby	Sala de estar	Servicios sanitarios	Minibar	Oficina admisnitrativa	Sala de reuniones	Área de cambiadores empleados	Servicios sanitarios empleados	Cocina -comedor	Bodega de limpieza	Cuarto de máquinas	Habitaciones	Área de host	Salón	COCINA CALIENTE	COCINA FRÍA	Repostería/cafetería	CUARTO FRÍO	Bodega de alimentos	Bodega de vajilla	Bodega de limpieza	BARRA DE BAR	Salón de bar	Cocina básica	Bodega de alimentos bar	Bodega de bebidas	PISCINA	HIDROMASAJE	SAUNA	TURCO	Salas de descanso	Vestidores	Servicios sanitarios huéspedes						
		Pública de acceso	Ascensores	/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
Lobby			/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
Sala de estar				/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
Servicios sanitarios					/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
Mini bar						/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Privada administrativa	Oficina admisnitrativa					/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	Sala de reuniones						/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Área de cambiadores empleados							/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Servicios sanitarios empleados								/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Cocina -comedor									/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Bodega de limpieza										/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Cuarto de máquinas											/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Huespedes	Habitaciones												/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
Restaurante	Área de host													/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	Salón														/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	COCINA CALIENTE															/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	COCINA FRÍA																/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	REPOSTERÍA-CAFETERÍA																	/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	CUARTO FRÍO																		/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Bodega de alimentos																			/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Bodega de vajilla																				/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Bodega de limpieza																					/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Sky Bar	BARRA DE BAR																					/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Salón de bar																						/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Cocina básica																							/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Bodega de alimentos bar																								/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Bodega de bebidas																									/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Entretenimiento	PISCINA																										/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	HIDROMASAJE																												/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	SAUNA																													/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	TURCO																														/	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Salas de descanso																															/	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Vestidores																																/	●	●	●	●	●	●	●	●
	Servicios sanitarios huéspedes																																		/	●	●	●	●	●	●

● Relación Directa

● Relación Intermedia

● Sin Relación

5.5 Diagrama de relaciones funcionales

- Zona pública de acceso

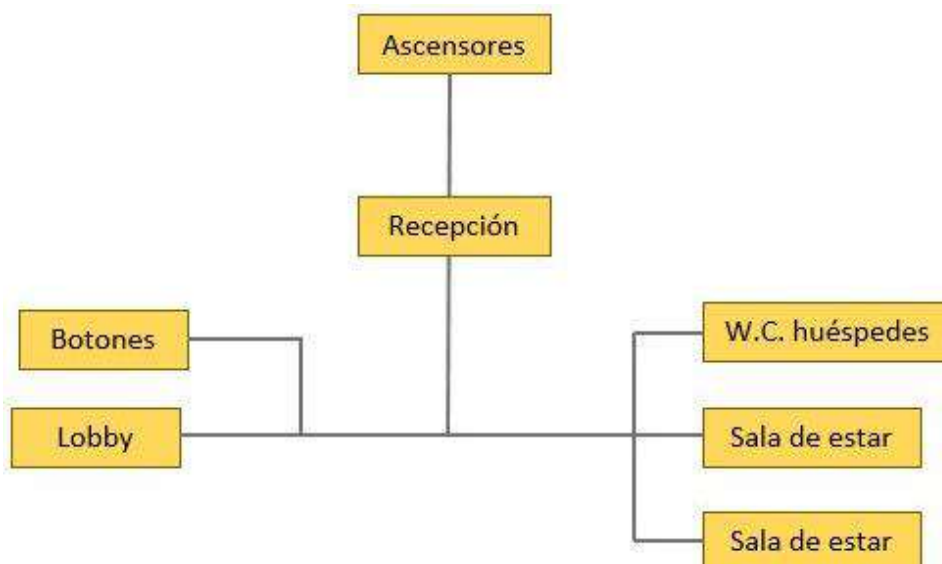


Figura 74. Diagrama de relaciones funcionales, zona pública de acceso.

- Zona privada administrativa

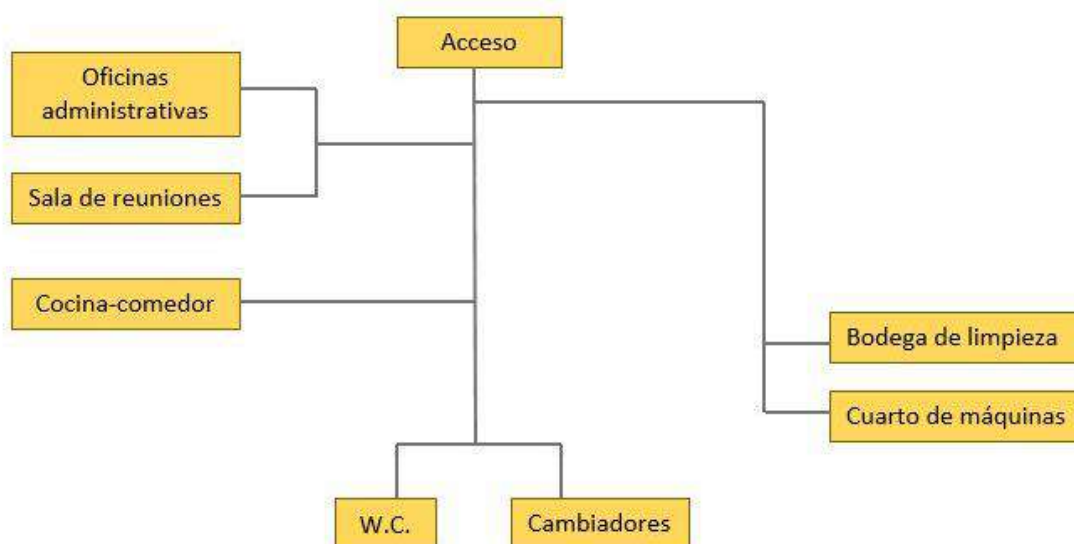


Figura 75. Diagrama de relaciones funcionales, zona administrativa.

- **Habitaciones**

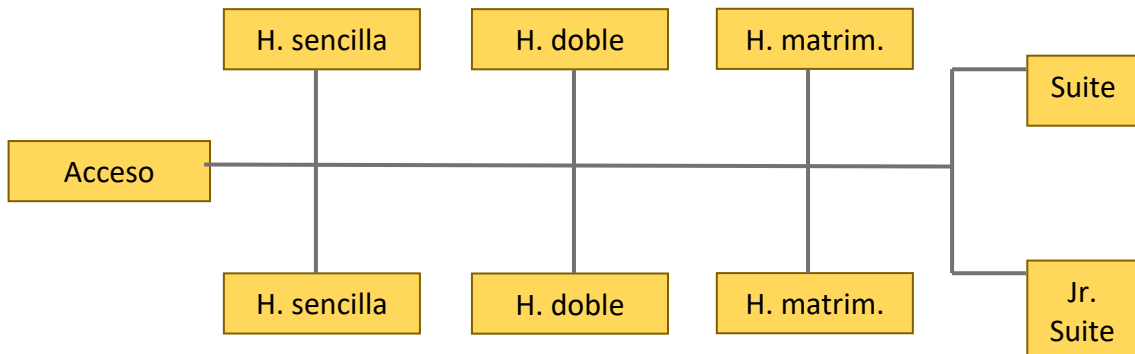


Figura 76. Diagrama de relaciones funcionales, habitaciones.

- **Restaurante**

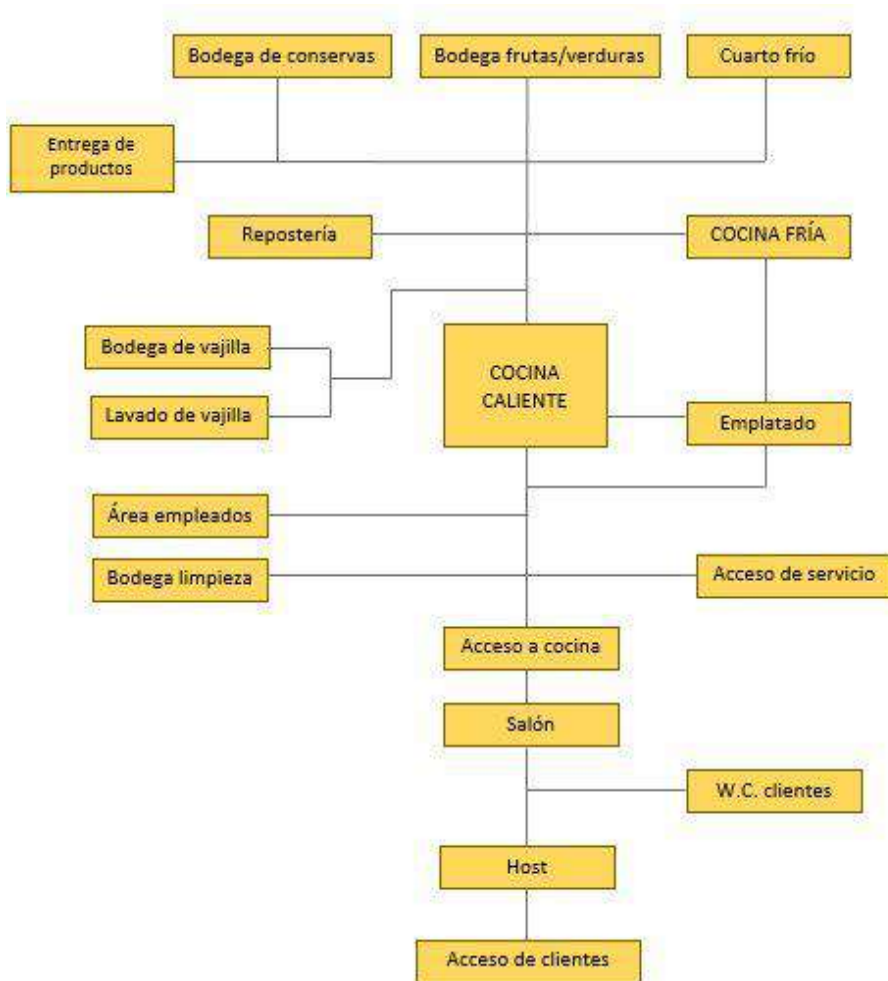


Figura 77. Diagrama de relaciones funcionales, restaurante.

- Sky Bar

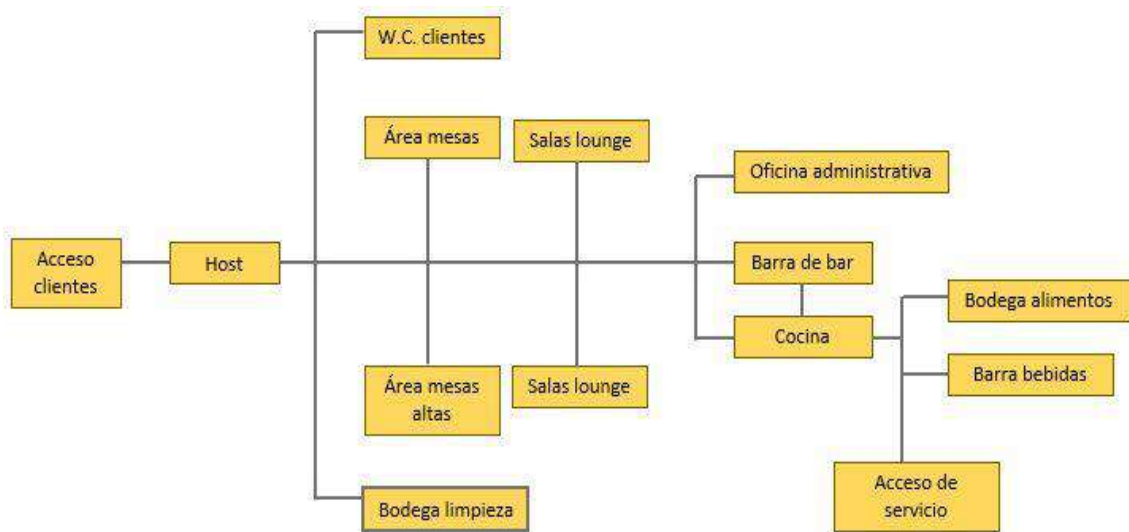


Figura 78. Diagrama de relaciones funcionales, Sky Bar.

- Áreas húmedas de entretenimiento

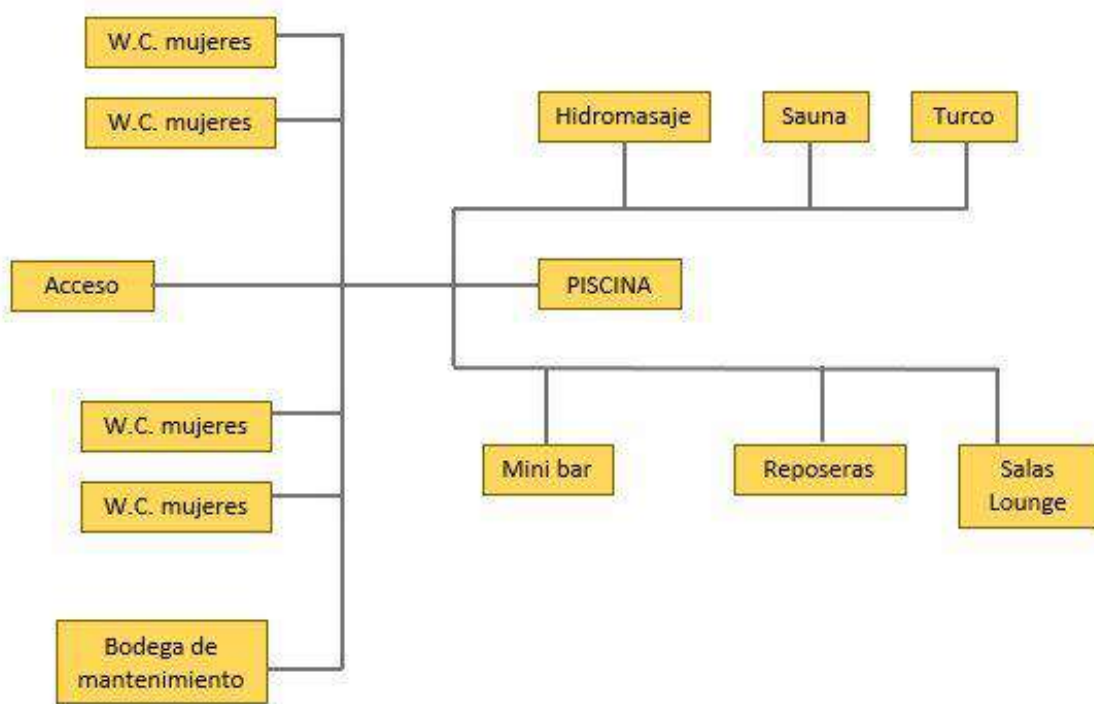


Figura 79. Diagrama de relaciones funcionales, áreas húmedas.

5.6 Diagrama de flujos

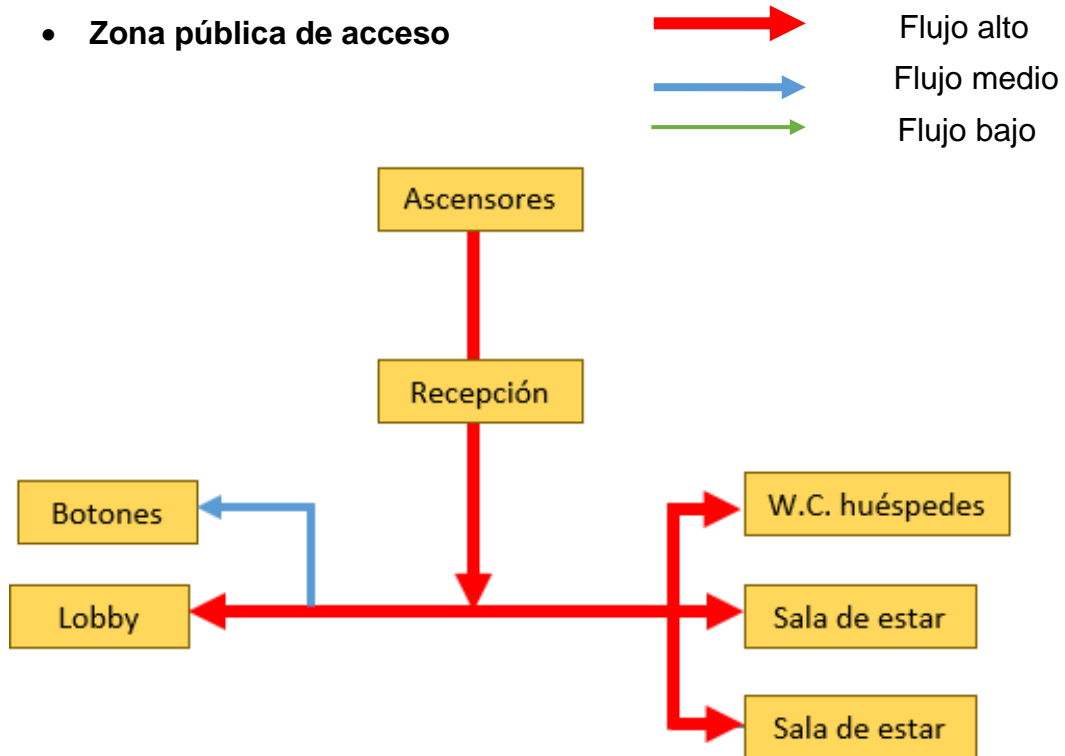


Figura 80. Diagrama de flujos, Sky Bar.

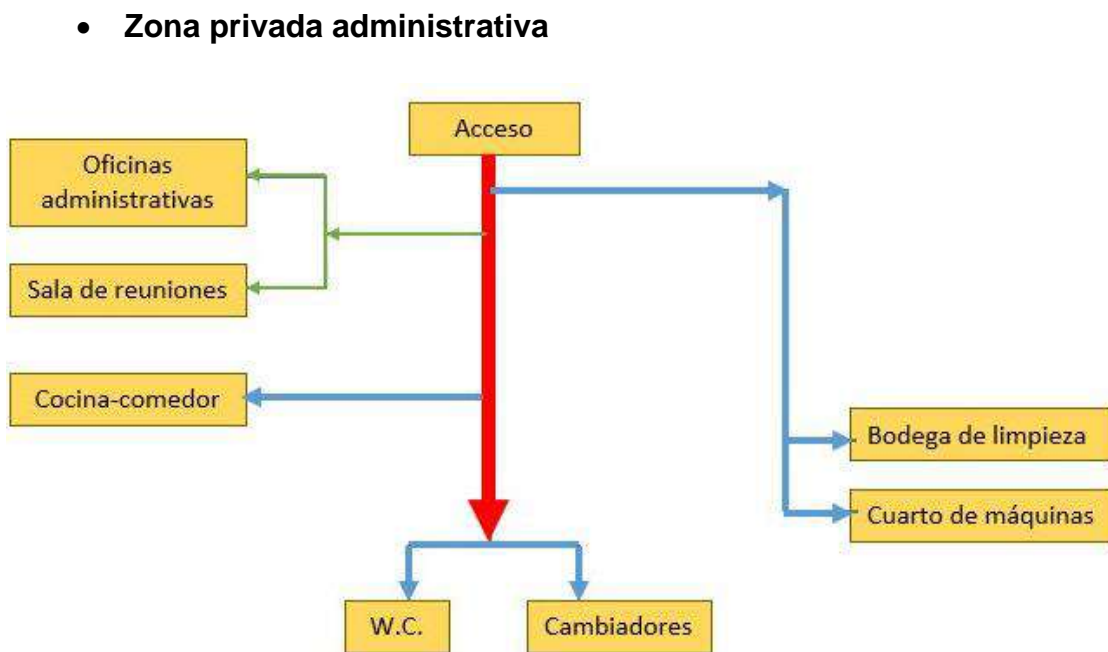


Figura 81. Diagrama de flujos, área administrativa.

• **Habitaciones**

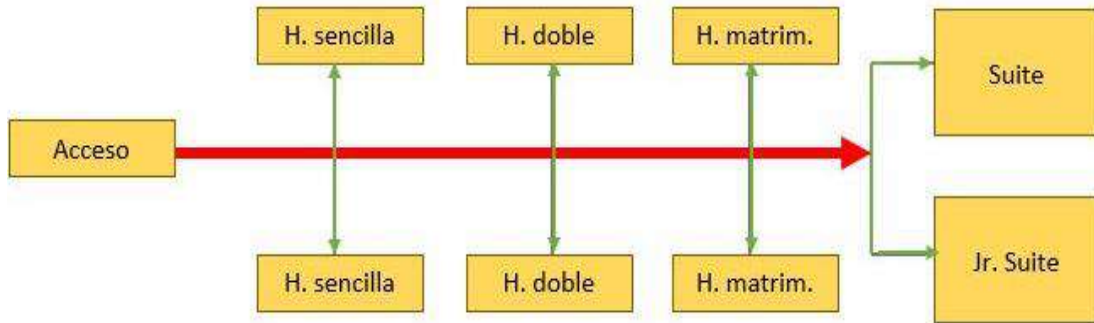


Figura 82. Diagrama de flujos, habitaciones.

• **Sky Bar**

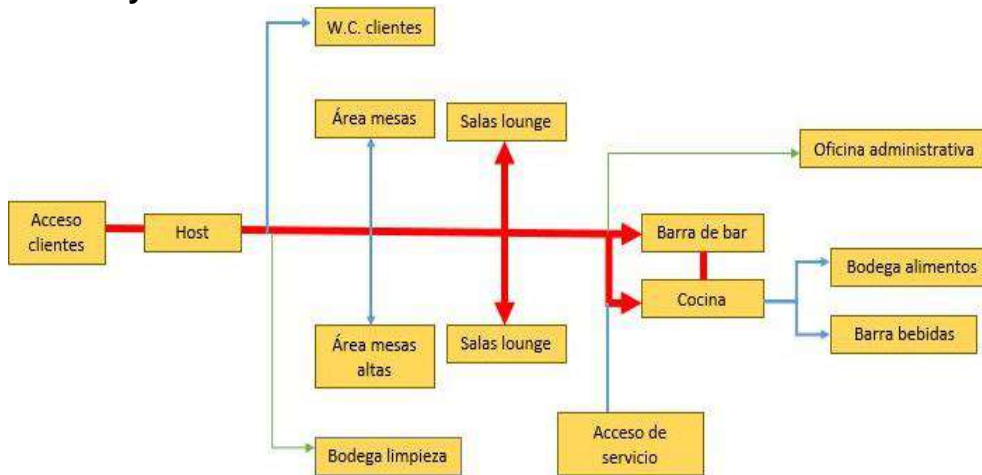


Figura 83. Diagrama de flujos, Sky Bar.

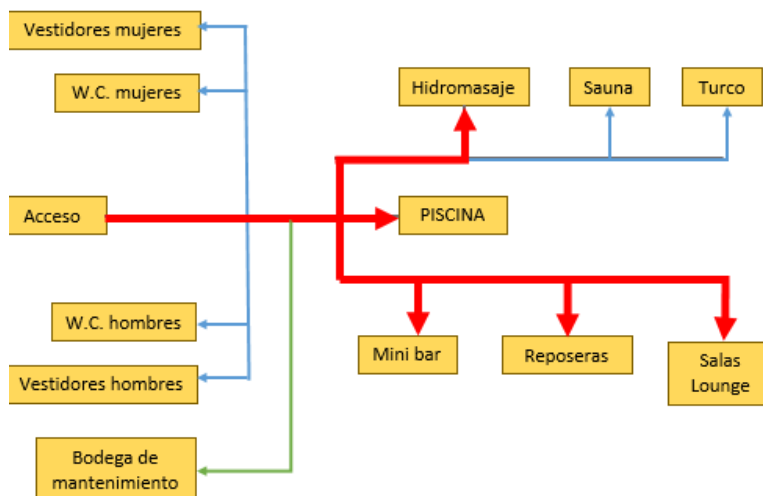


Figura 84. Diagrama de flujos, áreas húmedas.

5.7 Zonificación

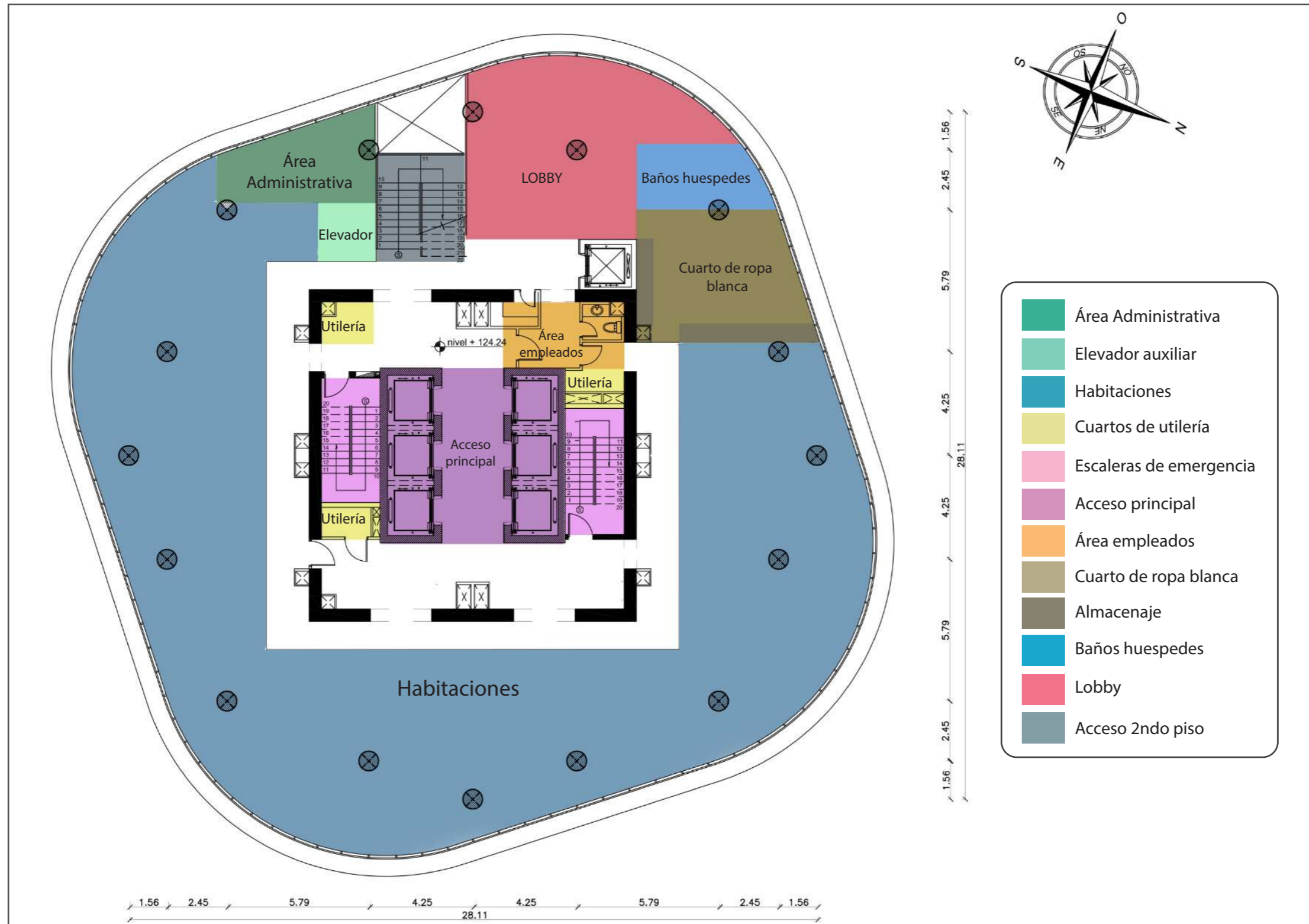


Figura 85.
Zonificación Piso 34.

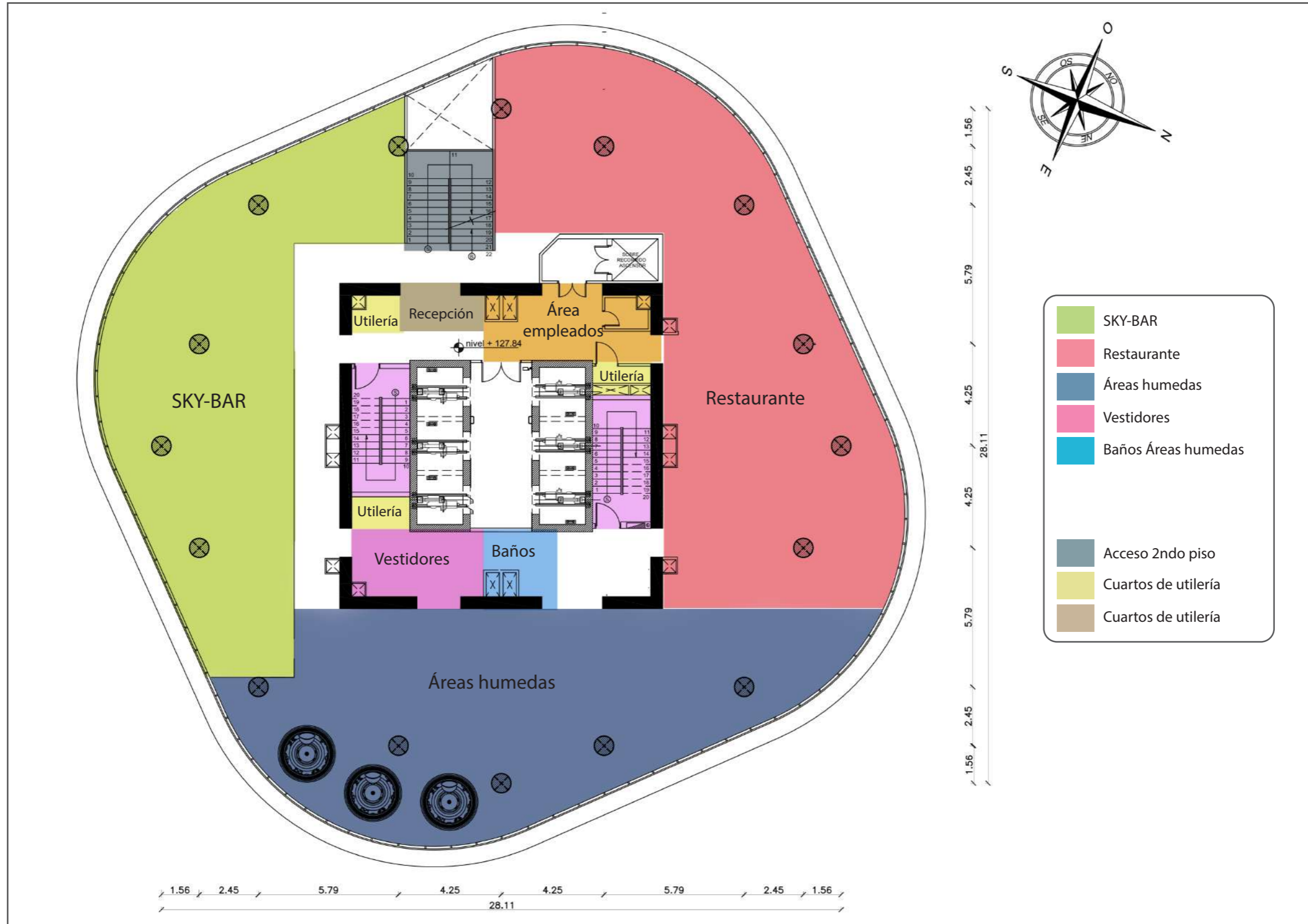


Figura 86.
Zonificación Piso 35.

5.8 Plan Masa

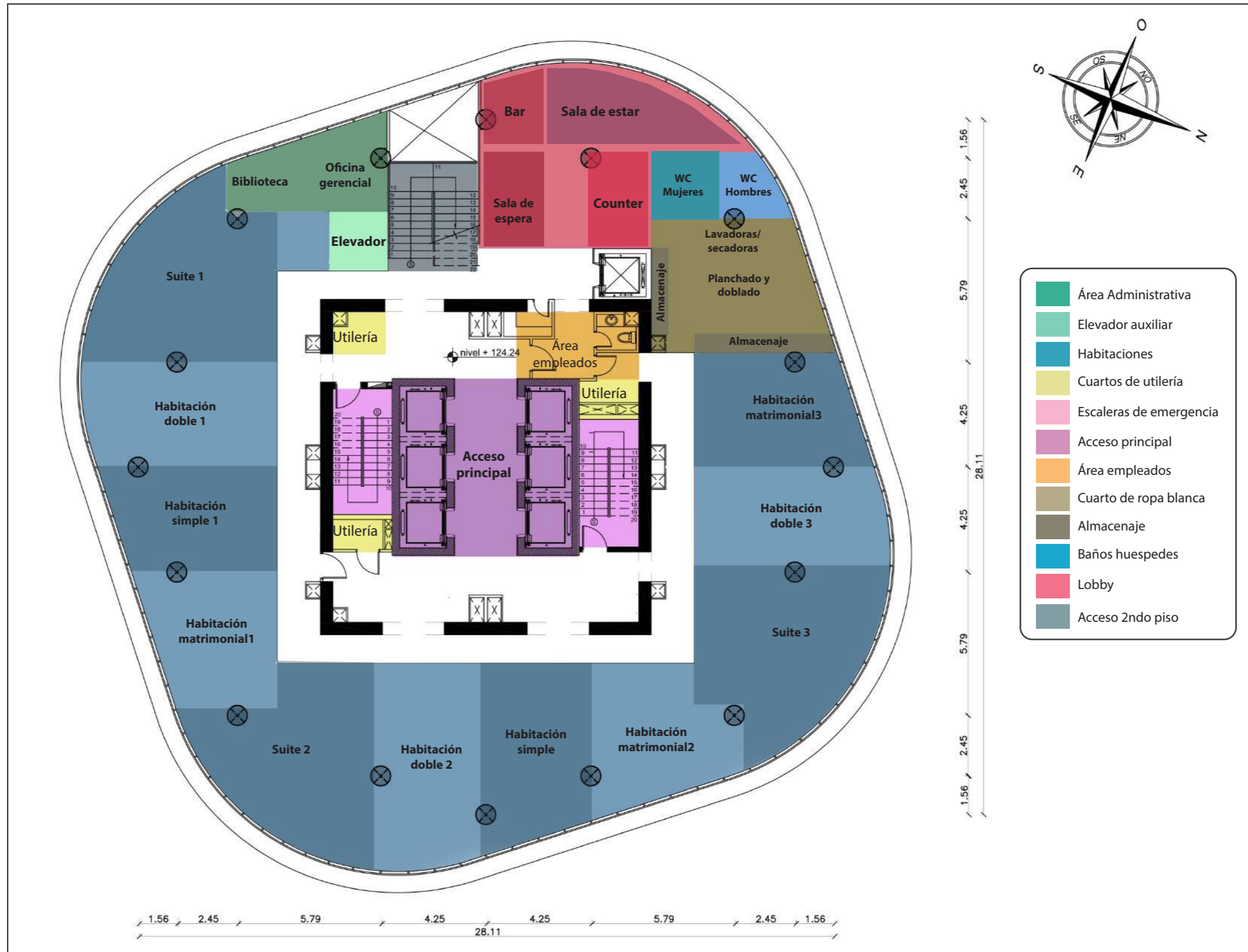


Figura 87.
Plan Masa Piso 34

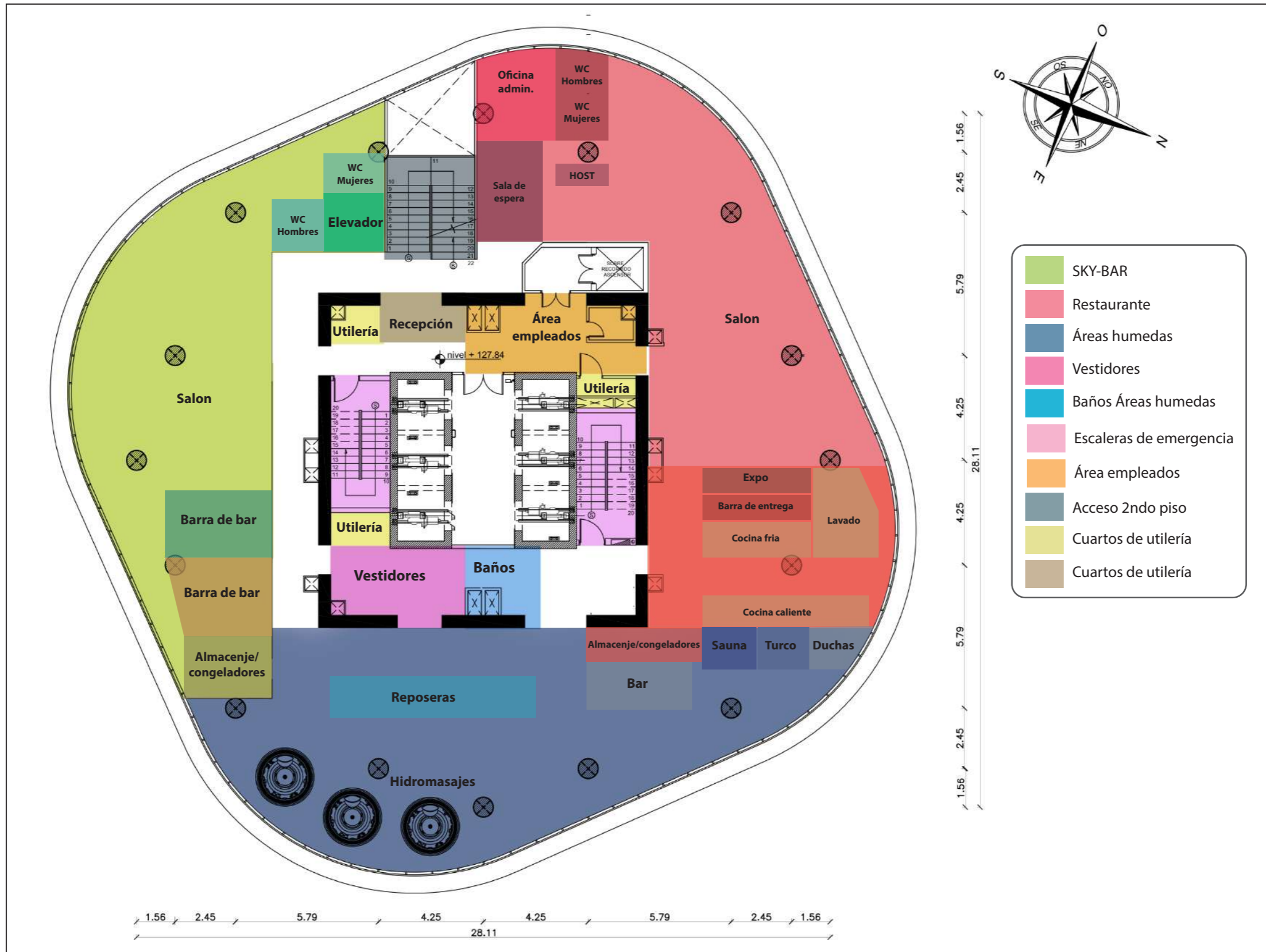


Figura 85.
Plan Masa Piso 35.

REFERENCIAS

- Acerenza, Miguel A. (1991). *Administración del Turismo. Definición de hotel - Qué es, Significado y Concepto*. Recuperado el 22 de Marzo del 2016 de <http://definicion.de/hotel/#ixzz43idifpTQ>
- Anhar, Lucienne (2001). *The Definition of Boutique Hotels*. Recuperado el 5 de Abril del 2016 de <http://www.hospitalitynet.org/news/4010409.html>
- AVOBE ELEVEN. (2016). *About us, What's on, Location*. Recuperado el 16 de Marzo del 2016 de <http://www.aboveeleven.com/contact-us/>
- Baraban R. y Durocher J. (2010). *Successful Restaurant Design*. (3.^a ed.). Ohio, Estados Unidos: John Wiley & Sons.
- Barbosa, J. (26 de julio de 1987). *Los portales del puerto*. Diario El Comercio, Quito, Ecuador, p.6.
- Bock, M. (1992). *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940*. (1^a ed.). Guayaquil, Ecuador: Corporación Editora Nacional.
- Consortio Comex, S.A. (2013). *El color ideal en los hoteles*. Recuperado el 20 de Abril del 2016 de <http://www.comex.com.mx/hoteles>
- Dana Hotel and Spa. (2016). *Chicago: Vertigo Sky Lounge at the Dana Hotel & Spa*. Recuperado el 16 de Marzo del 2016 de <http://www.danahotelandspa.com/?gclid=cm-tqfbxmcwcfqifhgodnxgl2w>
- Destruge, C. (1920). *Historia de la Revolución de Octubre y la Campaña Libertadora 1820-1822*. (1.^a ed.). Madrid, España: Imprenta Elzeviriana.

Echeverría, J. (2011). *Edificios de altura en la ciudad de Quito*. Tesis de Grado en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Internacional del Ecuador, Quito.

General Electric Company. (2015). *Iluminación hotelera*. Recuperado el 23 de Mayo del 2016 de <http://www.gelighting.com/LightingWeb/la/south/productos/industrias/hoteleria/descripcion/index.jsp>

Hamerly, M. (1973). *Historia social y económica de la antigua provincia de Guayaquil, 1763-1842*. (7.ª ed.). Guayaquil, Ecuador: Archivo Histórico del Guayas.

Harrison, K. (2016). *What are boutique hotels?*. Recuperado el 6 de abril de 2016 de <http://luxurytravel.about.com/od/hotelandresorts/tp/What-Are-Boutique-Hotels.htm>

INEC. (2010). *Resultados del Censo 2010 de población y vivienda del Ecuador: Fascículo Provincial Guayas*. Recuperado el 3 de Mayo del 2016 de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manualateral/Resultados-provinciales/guayas.pdf>

INOCAR. (2012). *Ubicación geográfica y cartas del área*. Recuperado el 22 de Abril del 2016 de http://www.inocar.mil.ec/docs/derrotero/derrotero_cap_V.pdf

Instituto Geográfico Militar. (2014). *Carta Topográfica: Guayaquil*. Recuperado el 22 de Abril del 2016 de http://www.igm.gob.ec/work/files/cartabase/n/NV_A3.htm

- Koninklijke P. (2015). *Iluminación eficiente de hoteles: 3 factores a tener en cuenta*. Recuperado el 23 de Mayo del 2016 de <http://www.tendenciaseniluminacion.philips.es/iluminacion-eficiente-de-hoteles-3-factores-tener-en-cuenta/>
- Lecky, W. (1917). *History of European Morals, Vol. II*. (3.ª ed.). Indiana, Estados Unidos: Represhed Publishing LLC.
- Lee, P. y Compte, F. (1987). *La arquitectura de Guayaquil 1800-1950. Inventario de la arquitectura civil, pública y religiosa de Guayaquil 1800-1950, vol. 2*. (4.ª ed.). Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Manrique F. (2015). *Diseño Interior y Branding Sensorial*. Trabajo de Graduación previo a la obtención del título de Diseñadora de Interiores, Universidad de Azuay, Cuenca.
- Ministerio de Turismo (2015). *Boletín Principales indicadores de Turismo Febrero*. Recuperado el 23 de marzo de 2016 de <http://www.quito-turismo.gob.ec/index.php/es/estadisticas/quito-en-cifras?download=425:mintur-boletin-febrero-2015>
- Ministerio del Turismo Ecuatoriano. (2015). *Reglamento de Alojamiento Turístico*. Recuperado el 16 de Marzo del 2016 de www.turismo.gob.ec/wp-content/
- Municipio de Guayaquil. (2015). *Información estadística sobre la demanda turística nacional e internacional*. Recuperado el 27 de Marzo del 2016 de <http://www.guayaquil.gob.ec/content/municipio-de-guayaquil-levanta-informaci%C3%B3n-estad%C3%ADstica-sobre-la-demanda-tur%C3%ADstica-nacional-e>

- Neufert, E. (1995). *Arte de Proyectar en Arquitectura*. (3.^a ed.). Barcelona, España: Gustavo Gili
- Pérez P. (1988). *El Ecuador profundo: Mitos, historias, recuerdos, anécdotas y tradiciones del país, vol. 4*. (4.^a ed.). Guayaquil, Ecuador: Editorial Universidad de Guayaquil.
- Plataforma Arquitectura. (2015). *VIVOOD Landscape Hotels*. Recuperado el 16 de Marzo del 2016 de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/774122/vivood-landscape-hotels-daniel-mayo-agustin-mari-pablo-vazquez>
- Richardson, A. y Eberlein, H. (1925). *The English Inns Past And Present A Review Of Its History And Social Life*. (2.^a ed.). Londres, Inglaterra: B.T. Batsford Ltd.
- Rodriguez M. V. (2012). *Diseño de una ruta turística*. Recuperado el 16 de Marzo del 2016 de http://www.eumed.net/libros-gratis/2012a/1157/la_actividad_turistica_y_producto_turistico.html
- Romero C., Vázquez F. y De Castro C. (2007). *Domótica e Inmótica, viviendas y edificios inteligentes*. (1.^a ed.). México, México: Alfomega Grupo Editor.
- Rutes W. (2001). *Hotel Design, planning and developement*. (2.^a ed.). Illinois, Estados Unidos: editorial W.W. Norton & Company.
- Wong C. (2009). *Del caos al orden. Guayaquil y su desarrollo urbano actual*. (3.^a ed.). Madrid, España: Universidad de Valladolid.

ANEXOS

Anexo 1:

Encuesta realizada a una muestra de 80 hombres y mujeres entre 24-65 años de edad.

Rango de edad en el que se encuentra

- 24-30
- 31-40
- 41-55
- 56-65

¿Sabe en qué se diferencia un hotel boutique de un hotel regular?

- SI
- NO

De la siguiente lista seleccione la opción que le resulte más llamativa en un hotel:

- La amplitud de habitaciones
- La accesibilidad a áreas húmedas (sauna y turco)
- La accesibilidad a un bar completo
- Piscina e hidromasajes
- Spa
- Restaurante
- Salas lounge VIP
- Otro...

¿Qué influyen en su retorno o concurrencia a un hotel?

- Calidad y diseño de las habitaciones
- Áreas de entretenimiento y ocio
- Áreas de relax y descanso
- Calidad y servicio del personal

¿Con qué frecuencia asiste a bares?

- Frecuentemente
- Ocasionalmente
- Poco frecuente

Al momento de buscar un hotel ¿es un factor influyente que este cuente con un bar?

- Sí
- No

Si usted visitara Guayaquil, ¿qué tan atractivo le parece un bar ubicado en el último piso de un edificio, que tiene vista panorámica?

- Muy atractivo
- Atractivo
- De poco interés

¿Qué influyen al momento de decidir a qué bar asistir?

- La calidez y el ambiente del lugar
- El concepto de diseño del lugar
- El mobiliario confortable
- La integración de una piscina o jacuzzi

Cuando va a un bar, usted prefiere ubicarse en:

- En mesas alta
- Salas Lounge (3-4 personas)
- Salas múltiples
- Barra de bar

Con qué ambiente se identifica más:

- Natural
- Industrial
- Moderno o contemporáneo
- Rústico
- Diurno
- Nocturno

Anexo 2:

Entrevista a gerente de Hotel: (Hotel Boutique Casa FOCH Quito)

1. ¿Cuáles son las áreas e instalaciones que conforman un hotel?

Está compuesto por dormitorios. De ahí tenemos el comedor y las áreas sociales. Las áreas sociales, al igual que esta, son áreas para que la gente pueda sentarse, leer, conversar. Tenemos de igual forma arriba un balcón en el que también existen sillas para que la gente pueda descansar. Básicamente un hotel está compuesto por habitaciones y áreas sociales.

2. ¿Cuál es el recorrido que generalmente realiza un huésped al llegar al hotel?

El cliente va a recepción, en el caso de querer hacer una reservación se le indican los precios. En el caso de ya contar con una reservación, se le conduce a la habitación asignada.

3. ¿En qué rangos se encuentran los clientes que acuden a su hotel? ¿Qué buscan y qué necesitan?

Generalmente, a los hoteles boutique acude gente que se encuentra entre los 35 y 60 años. Es gente a la que ya no le llama la atención ir a hoteles con servicios tales como piscinas, casinos, que tienen una atención impersonal, sino que prefieren ir a un lugar más pequeño en el cual se cuenta con un mayor contacto con la gente que trabaja en el hotel. Se busca un lugar donde se pueda descansar e interactuar con la gente. Como toda la gente que acude a un hotel, se busca un lugar tranquilo, cómodo y con suficiente espacio.

4. ¿Procedencia de sus clientes?, necesidades y gustos

La mayoría de clientes son extranjeros, quizás con una mayoría de clientes de E.E.U.U. seguidos por clientes de países europeos, australianos, chilenos, argentinos. De otras nacionalidades latinoamericanas no existe mucha clientela puesto que consideran que está fuera del rango de presupuesto. Sobre los gustos, el cliente internacional busca un ambiente agradable, familiar, en el cual se puede interactuar con el personal, es decir, buscan un servicio personalizado.

5. ¿Qué categoría tiene su hotel? Qué parámetros debe cumplir un hotel para llegar a tener categoría de lujo? ¿O servicios adicionales?

El hotel está categorizado como hostel de primera, ya que cuando inició su funcionamiento no existía la categoría de hotel boutique. Un hotel boutique para ser considerado “de lujo” debe contar con una muy buena decoración, espacios sociales agradables, espacio en las habitaciones, camas con colchones de buena calidad, agua caliente, televisores dependiendo del gusto del cliente. Con respecto a esto resulta interesante que el cliente latinoamericano siempre busca una habitación con televisor, mientras que a los clientes europeos o norteamericanos este no es un factor importante.

6. ¿Cuáles son los tipos de habitaciones en su hotel? ¿Cómo están equipadas?

Al ser este un boutique hotel, no todas las habitaciones son iguales, a diferencia de un hotel convencional donde las habitaciones son estándar. En el boutique hotel, las habitaciones se han adecuando al espacio de la casa, por lo tanto, cada espacio es diferente. Cada habitación cuenta con una decoración y distribución diferente; las habitaciones se acoplan a la casa. El hotel cuenta con habitaciones sencillas, dobles, triples, una cuádruple y una quíntuple. También existe una suite que cuenta con jacuzzi. Todas las habitaciones cuentan con camas, baño propio, una mesa de trabajo y la mobiliaria normal de dormitorio.

7. ¿Cuáles son las habitaciones más solicitadas por parte de los huéspedes?

Las habitaciones dobles son las más solicitadas.

8. En cuanto a servicios, ¿qué debería ofrecer un servicio VIP?

Considero que entre los servicios considerados VIP se encuentran mini bares en las habitaciones, agua caliente, camas grandes de tamaño King o queen.

9. ¿Cuál es el personal que conforma un hotel?

El personal es pequeño. Nosotros contamos con recepcionistas de día y de noche, un guardia de seguridad, la gente de limpieza y el personal administrativo.

10. ¿Cómo están distribuidas las áreas de servicio para el personal dentro del hotel?

Las áreas están distribuidas acorde al espacio de la casa. Se cuenta con el área de lavandería, de cocina y bodegas.

11. Según su experiencia, ¿qué debería destacar de un hotel?

El tamaño, un hotel boutique generalmente es más pequeño que un hotel común. Que cuentan con una administración familiar. El hotel boutique se caracteriza por crear un espacio íntimo.

Anexo 3:

Entrevista a diseñador interiorista especializada en hoteles y hoteles boutique:

La entrevista fue realizada a María Jimena Vacas, Arquitecta graduada en la Universidad Católica del Ecuador y con maestría en Interiorismo en Salamanca.

1. ¿Cómo está organizado un hotel?

En la parte programática de los hoteles tenemos la parte administrativa y funcional, la parte pública y la parte de servicios que es interna.

2. ¿Qué ambientes conforman un hotel?

- **Parte administrativa:** oficinas gerenciales, administrativas, recepción y organización de hotel.
- **Parte pública:** restaurante, bares, cafetería. Dependiendo del tipo de hotel se podría integrar spa, gimnasio, salas de conferencias, business center y salones de uso múltiple.
- **Parte público-privado:** habitaciones de los huéspedes
- **Parte privada:** áreas de servicio del personal, cambiadores, lockers, área de cambios de turno. Manejo de ropa blanca (sábanas, toallas, almohadas, servicio de lavandería, etc.)

3. Necesidades del cliente

- **Cliente huésped**

El cliente lo que busca es confort en habitaciones

Necesita de espacios aislados de ruido

Seguridad y privacidad

Prefieren estar aislados de las áreas públicas

- **Cliente de Skybar**

Buscan áreas lúdicas y de ocio

Elementos diferenciadores

Confort y exclusividad

4. ¿Cómo deberían estar equipadas las habitaciones?

Las habitaciones de los hoteles boutique en diferencia a los hoteles normales, es que cada una de las habitaciones tiene mucho más desarrollo en los detalles y la principal característica es que ninguna habitación será igual a la otra. Se trabajara en base a plantas tipo, sin embargo el mobiliarios, los accesorios, decoración, acabados y estilo varían dependiendo de las habitaciones. Deberá contar con:

- Mobiliario confortable y temática
- Áreas cómodas con detalles de diseño interior
- Un baño completo con tina o jacuzzi, una cabina de baño con varios chorros y espejos
- Armarios
- Escritorios
- Televisor
- Mini bar
- Sala pequeña, dependiendo del tipo de habitación suite o Jr. Suite

5. ¿Cuáles son los ambientes más apropiados para el diseño de habitaciones? ¿qué cromática se recomienda utilizar?

Depende mucho del concepto y temática del hotel, nada está definido podrían haber tonalidades muy variadas desde cromáticas intensas hasta muy neutros. La apertura es bastante grande. Sin embargo, para propiciar el tema de descanso, se surgieren colores rebajados o tonos cromáticos que permitan el descanso de los huéspedes.

6. ¿En cuanto a iluminación qué tipo de luminarias se recomiendan para lobby, habitaciones, restaurantes, y áreas húmedas?

Lobby:

- Sistema LED, considerando que las luminarias deben estar encendidas 24 horas.
- Luz puntual en área de recepción
- Luz general como los paneles
- Luces dirigibles para detalles, se pueden incorporar regletas y spots dirigibles
- Luz indirecta con LED para el diseño de cielo raso o detalles.

Habitaciones:

-Iluminación dimerizable al gusto del cliente, bastante versátil. Sistema LED que permita regular tonalidades e intensidades.

-Paneles LED

-Dicroicos dirigibles para detalles

Restaurantes:

-Se sugieren tonalidades de color frío debido a la temperatura que genera la cocina como tal.

Bar:

-Iluminación dinámica con sistemas RGB y rayos luminosos con 600-800 colores

-Cintas LED controladas en cuanto a cromática y tonalidad

-Retroiluminación, con cintas LED a distancias mínimas para crear uniformidad o de manera perimetral.

-Tensoflex

-Panales 3form (eco resinas)

Áreas húmedas

-Luminarias selladas con sistema LED

-Luminaria con sensor al contacto con el agua

¿Qué materiales son recomendables para el confort de habitaciones?

Dependiendo de la tipología, sin embargo la madera siempre transmite calidez y acogimiento. Si el concepto es moderno o contemporáneo, los materiales predominantes son el vidrio, espejos, metales, paneles de eco resina, materiales naturales. La tendencia actual es combinar lo moderno con lo natural, se puede acompañar el diseño con fibras y texturas naturales para mayor acogida y confort en habitaciones.

7. ¿Qué impacto tiene el lobby de un hotel? ¿Cómo debe estar organizado?

Debe ser muy llamativo e iluminado ya que es el primer punto por el cual el huésped debe pasar, es la carta de presentación del hotel. Tiene que ser claramente identificable, es un punto focal al que se dirige el cliente. Es organizado en función a las siguientes áreas comunes:

-Servicios sanitarios

-Accesos principales e ingresos

Circulación horizontal y vertical

-Counters de recepción

-Botones

-Áreas privadas para recepcionista y personal que trabaja en el lobby (pequeña oficina en privado)

Áreas de servicios

-Para el propio personal deben haber cambiadores, lockers, espacio para break, ya que trabajan por turnos.

-Servicio de cocina

-Servicio de ropa blanca

-Es recomendable tener en cada planta un cuarto de apoyo para el abastecimiento de toallas, sábanas, almohadas y productos de aseo personal para huéspedes.

8. ¿Qué recorrido realiza el cliente?

Ingreso, lobby

Llega a hacer un recorrido por las zonas públicas

Se dirige a su habitación para el acomodamiento de pertenencias

Recorrido de áreas de entreteniendo y ocio

9. ¿Qué materiales son recomendables para barras de bar?

Existen muchas opciones, se necesitan materiales resistentes como mesones de cuarzo, mármoles o granitos, acero inoxidable.

Barras frontales: vidrios, eco resinas retro iluminadas, fibras incrustadas

Fibras para mobiliario: acabados de fácil mantenimiento y resistencia como las microfibras, cuero sintético o cuero

Anexo 4:

Entrevista a consulto de bar y bebidas:

La entrevista fue realizada a John Barreno Lisolec, Consultor en bar y bebidas, bartender profesional graduado en la Universidad de Coctel en Argentina. Tiene como especialidad el servicio de bar manager y gerenciamiento de restaurantes, bares, pubs y cafeterías. Experiencia de 21 años con 189 establecimientos intervenidos con capacitación, asesoría, remodelación y diseño en Ecuador y 34 países.

1. ¿Cómo funciona un bar?

Tomando el ejemplo de la apertura y cierre de un bar, el bar funciona en base a 5 sectores para: barra, mesas altas, mesas bajas, lounge y barra frontal operacional.

2. ¿Cuáles son las áreas que conforman un bar?

Funciona en relación al mobiliario, compuesto por sectores a donde llegan los clientes, estos son: barra, mesas altas, mesas bajas, salas lounge y área de fumadores. Esta última debe tener espacio mínimo, es un sector controlado para evitar que la clientela se quede afuera, debe tener extractores. Debe integrarse una oficina de logística para el control del bar, esta puede ubicarse en el *pantry* o cerca donde se ubique el bar manager. Debe haber un counter donde se ubique el host, y la caja esta puede estar ubicada en la barra o en el counter de entrada donde el host. Cuenta también con un área de comida obligatoria, por responsabilidad social, necesita un menú fácil de realizar en cocina fría se necesita: cocina pequeña, plancha, congelador vertical (carnes y fríos), freidoras microondas y mesa de trabajo

3. ¿Cuál es el personal que conforma un bar?

Un bar promedio deben cumplir con los siguientes puestos de trabajo: bar manager, asistente de bar manager, head batenders o jefes de barra, bartenders, bar servers o meseros, bay boy o lavacopas. En cualquier bar se debería llevar este organigrama, sus funciones se turnan en horarios diurnos y nocturnos.

4. ¿Cuál es el recorrido que realiza el cliente?

Counter-hoster, llega donde el anfitrión

El host procura ubica primero a las personas en la barra para llenar la principal fuente de recursos.

Llegan al baño, servicios sanitarios

Se los dirige a las salas que quieren dependiendo del número y gusto del cliente

5. ¿Cómo está equipado un bar?

Equipo de barra (coctelería):

- Área de lavado
- Repisa para licuadoras y mixers
- Tina o estación de hielo (cubos y triturado)

- Sector de jarabes, jugos y premixes
- Speed rail (riel de velocidad)
- Mesa de trabajo

Equipos y maquinaria:

- Dispensadores de cerveza
- Dispensadora de gaseosas (sistema de pistolas)
- Sector caliente - mínimo una cafetera pequeña
- Congeladores
- Mueble de service bar (ubicado a lado de la barra o afuera)

6. ¿Cómo funciona la barra?

La barra es la parte fundamental del diseño del bar y la misma se divide en 4 partes: tapa de barra, frente de bar (botellas), service bar (zona de carga de meseros) y cocktail station (parte interna) o zona de trabajo donde se produce todo. Tiene un *pantry* o despensa, pequeña pero muy funcional, está conformado por zona de lavado, racks para cristalería, bodega de licores secos, bodega de cervezas-agua-gaseosa y congeladores.

La barra llega a ser el protagonista necesita un atractivo visual importante, esta representa el 22% de facturación por lo tanto provee de mayores ingresos.

7. ¿Qué ambientes conforman un bar?

Depende del diseño, tipo de bar y concepto. No importe el concepto todo bar tiene que tener mesas altas, mesas bajas, salas lounge y barra.

8. ¿Cuáles son los espacios de mayor demanda por parte de los clientes?

Por lo general la tendencia en el país son las salas lounge.

9. En cuanto a infraestructura e instalaciones, ¿qué debería ofrecer el área VIP?

Siendo un hotel de dicha categoría, es fundamental que el bar completo sea VIP, puede tener ciertas áreas privilegiadas. El plus de este proyecto es la panorámica, este es tu plus. Sectorizar esta área es importante, se lo puede hacer en base a consumo de tragos exclusivos con consumo mínimo con separaciones o barreras muy sutiles ya sea con parantes y un stand de aviso o un menú particular.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

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

Profesor Guía

Mgt. Pablo Mauricio López López

Autor

Mercedes Guadalupe Álvarez Mena

Año

2017

ÍNDICE

Memoria gráfica Parte 1	
Memoria gráfica Parte 2	
Implantación arquitectónica.....	1
Planta arquitectónica PISO 34	2
Planta arquitectónica PISO 35	3
Planta amoblada PISO 34.....	4
Planta amoblada PISO 35.....	5
Fachas arquitectónicas.....	6
Fachada arquitectónica sección	7
Cortes arquitectónicos 1-2.....	8
Cortes arquitectónicos A-B.....	9
Plano de intervención PISO 34	10
Plano de intervención PISO 35	11
Implantación ilustrada	12
Plano interiorista PISO 34	13
Plano interiorista PISO 35	14
Cortes ilustrados 1-2	15
Cortes ilustrados A-B	16
Fachada ilustrada.....	17
Renders.....	18
Plano de pisos codificado, PISO 34 - Sección A.....	27
Plano de pisos codificado, PISO 34 - Sección B.....	28
Plano de pisos codificado, PISO 35 - Sección A.....	29

Plano de pisos codificado, PISO 35 - Sección B	30
Catálogo de pisos.....	31
Plano de revestimientos codificado, PISO 34 - Sección A	32
Plano de revestimientos codificado, PISO 34 - Sección B	33
Plano de revestimientos codificado, PISO 35 - Sección A	34
Plano de revestimientos codificado, PISO 35 - Sección B	35
Catálogos de revestimientos	36
Plano de cielo raso PISO 34	40
Plano de cielo raso PISO 35	41
Catálogos de cielo raso	42
Plano de luminarias, PISO 34 - Sección A	44
Plano de luminarias, PISO 34 - Sección B	45
Plano de luminarias, PISO 35 - Sección A	46
Plano de luminarias, PISO 35 - Sección B	47
Catálogos de luminarias	48
Plano de mobiliario y equipos PISO 34	50
Plano de mobiliario y equipos PISO 35	51
Catálogos de mobiliario y equipamiento.....	52
Plano de puertas y ventanas PISO 34	64
Plano de puertas y ventanas PISO 35	65
Catálogos de puertas y ventanas	66
Detalle constructivos	68
Propuesta de mueble de diseño M1	74
Propuesta de mueble de diseño M2.....	77

Propuesta de mueble de diseño M3.....	80
Propuesta de mueble de diseño M4.....	83
Tablas de señalética	86
Plano de señalética PISO 34.....	89
Plano de señalética PISO 35.....	90
Planos hidrosanitario, PISO 34 - Sección A	91
Planos hidrosanitario, PISO 34 - Sección B	92
Planos hidrosanitario, PISO 35 - Sección A	93
Planos hidrosanitario, PISO 35 - Sección B	94
Plano aguas servidas, PISO 34 - Sección A	95
Plano aguas servidas, PISO 34 - Sección B	96
Plano aguas servidas, PISO 35 - Sección A	97
Plano aguas servidas, PISO 35 - Sección B	98
Plano eléctrico, PISO 34 - Sección A.....	99
Plano eléctrico, PISO 34 - Sección B	100
Plano eléctrico, PISO 35 - Sección A	101
Plano eléctrico, PISO 35 - Sección B	102
Plano de fuerza PISO 34.....	103
Plano de fuerza PISO 35.....	104
Plano de voz y dato PISO 34	105
Plano de voz y dato PISO 34	106
Plano sistema contra incendio PISO 34	107
Plano sistema contra incendio PISO 35	108
Plano de ventilación mecánica PISO 34	109

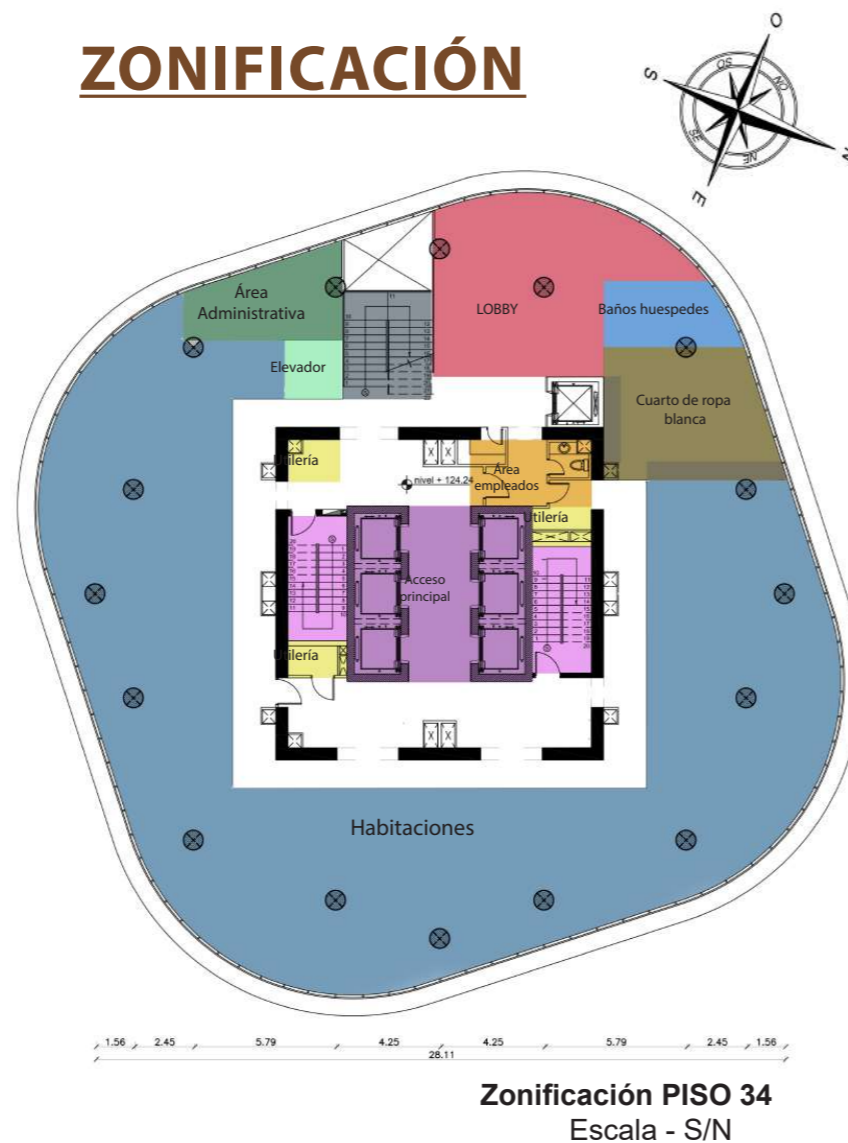


UBICACIÓN DEL PROYECTO



“PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL”

ZONIFICACIÓN



Realización de un proyecto de rediseño con una identidad que se adapta a la tipología y responde a las necesidades del usuario.



Tratamiento del espacio interior con su respectivo equipamiento, mobiliario, propuesta de iluminación, colores, texturas y materialidad.



Análisis ergonómico pertinente para la funcionalidad, comodidad y conformación del espacio para los usuarios.

OBJETIVOS CONSEGUIDOS

Realización de una propuesta de diseño interiorista de un Hotel Boutique – Sky Bar, en los dos últimos pisos del edificio ‘The Point’ en la ciudad de Guayaquil.

PISO 34
HOTEL

Nivel+124.24

CROMÁTICA



PAREDES

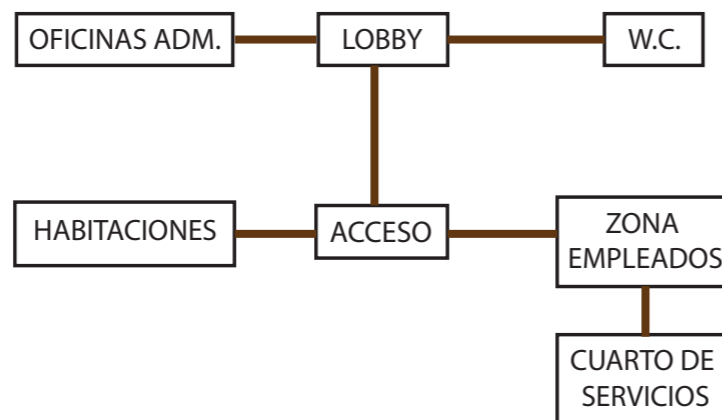
- Tejido de tapicería Trevira CS®
- Plancha metálica lisa, hexagonal poliforme (SS-304), grupo FERROTOL.
- Tejido de tapicería + Tiras de aluminio dorado
- Panel 3Form de Eco-Resina Hunter Douglas

UBICACIÓN: TORRE THE POINT, Complejo de Ciudad del Río, bajo las faldas del cerro Santa Ana, junto al Río Guayas. Sector Centro, Guayaquil – Ecuador.

ZONIFICACIÓN: Realización de una propuesta de diseño interiorista de un Hotel Boutique – Sky Bar, en los dos últimos pisos del edificio ‘The Point’ en la ciudad de Guayaquil.

MORFOLOGÍA: Edificio más alto del país, cuenta con 36 pisos, alcanzando una altura máxima de 137 metros. Cuenta con un área total de 50 000 m² de construcción.

DISTRIBUCIÓN



CONDICIONANTES

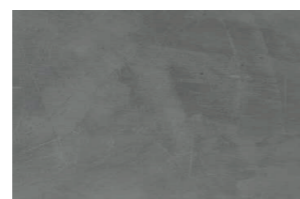
- Clima constante, rango de temperatura alta.
- Limitación de accesibilidad al piso 35 para personas con discapacidades.
- En el proyecto actual las dos últimas plantas del edificio han sido destinadas para el funcionamiento de un Club privado.
- Pocas paredes existentes en el piso 35, no son estructurales

SOLUCIÓN

- Se controlará a través de sistemas de aire acondicionado.
- Resuelta gracias a uso del montacargas y elevadores.
- Dichas instalaciones pueden ser adaptadas para el funcionamiento del área de entretenimiento del hotel.
- Permite flexibilidad en cuanto al diseño y distribución del Sky Bar, restaurante y área de entretenimiento.

PISOS

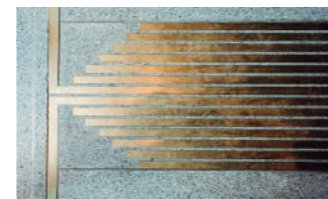
Microcemento Alisado, LOFTONE.



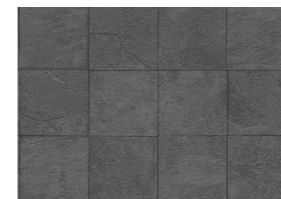
Parquet cerámico. Colección PAR-KER®



Perfiles de aluminio aluminio dormado mate, Grupo Marven.



Gres porcelánico mate, colección STON-KER®



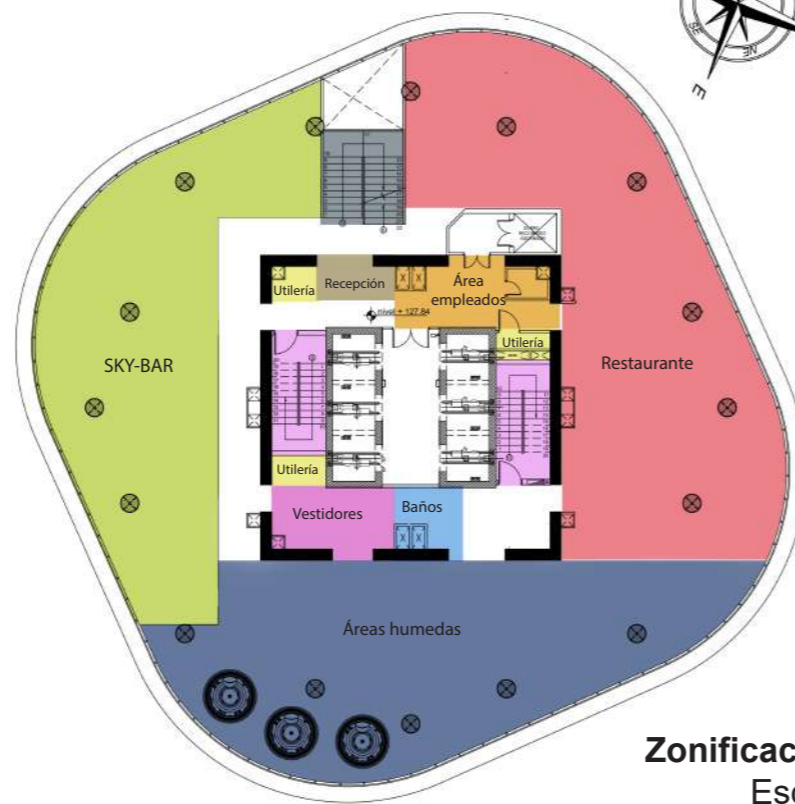
Pisos de PVC maderado de tipo parquet, KASSEL



PISO 35



ZONIFICACIÓN



Zonificación PISO 35
Escala - S/N

- SKY-BAR
- Restaurante
- Áreas húmedas
- Vestidores
- Baños Áreas húmedas
- Escaleras de emergencias
- Área empleados
- Acceso 2ndo piso
- Cuartos de utilería
- Cuartos de utilería



IMPORTANTE

Cada planta tiene una caja central para el funcionamiento de la circulación vertical del edificio, ocupa un área de 178 m² del espacio útil. Sus paredes son estructurales e inamovibles.
Finalidad: diseñar un espacio de estadía exclusivo en una de las estructuras más elevadas de la ciudad de Guayaquil, el edificio 'The Point'.

Nivel+127.84

PARTE URBANA: Proyecto ubicado en un centor inmobiliario y turístico ubicado en la ciudad de Guayaquil, bajos las faldas del cerro Santa Ana. El complejo cuenta con varios edificios de oficinas, locales comerciales y departamentos, además de plazas, museos y un malecón que bordea al río Guayas.

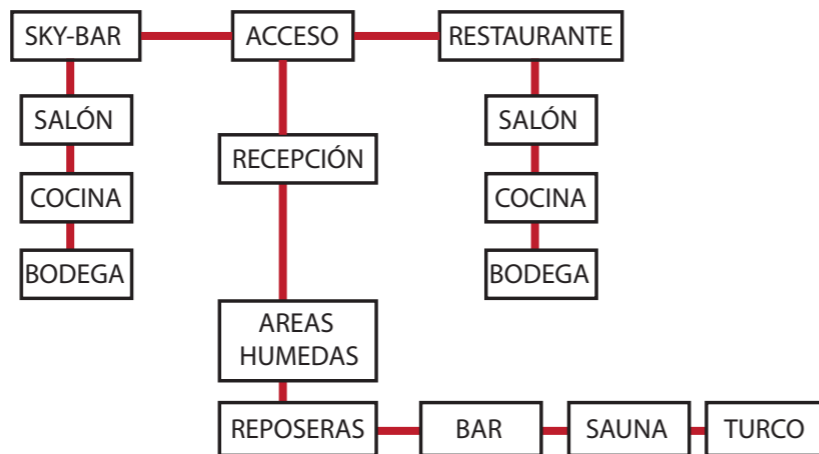


HITOS:

- Cerro Santa Ana
- Ciudad del Río
- Río Guayas
- Torre THE POINT
- Malecón 2000



DISTRIBUCIÓN



INTENCIONALIDAD:

- Crear un Hotel Boutique, enfocado en la vista panorámica de la urbe y del Río Guayas.
OBJETIVO: aprovechar el nicho que las edificaciones verticales han creado en el país, junto con la experiencia del servicio VIP y la iniciativa de traer a la ciudad de Guayaquil, el concepto de un 'Sky Bar' en las alturas.

DETERMINANTES

- La tipología de oficinas que predomina en el edificio.
- Ubicado a orillas del puerto Santa Ana, los vientos producidos por la marea son más fuertes en ciertas épocas el año.
- La fachada del edificio cuenta con mamparas de vidrio perimetrales.
- Cada planta cuenta con 16 columnas distribuidas en la planta de manera perimetral.

A ADAPTAR

- No puede ser alterada.
- Aspecto que por la altura del proyecto tiende a influir en las entradas y salidas de ventilación.
- El proyecto debe adaptarse a la distribución de ingresos de luz y aire establecidas por la edificación.
- Distribución y mobiliario en función a las columnas de la edificación.

ELEMENTO GENERADOR DE DISEÑO

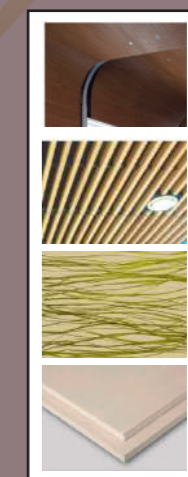
Estilo contemporáneo:

- Se lucen los colores neutros, las líneas y texturas frías.
- Luce líneas rectas e incluye muebles clásicos y robustos.
- Exhibe muebles y accesorios.
- El espacio es neutral salvo por unos pocos pero importantes accesorios, el detalle más destacado y que guía al proyecto son los perfiles de alumbrado dorado evidenciados en piso y paredes.
- A demás de contrastar con colores vibrantes, como el anaranjado, lima o verde vistos en mobiliario, almohadones, jarrones, piezas de arte o plantas.

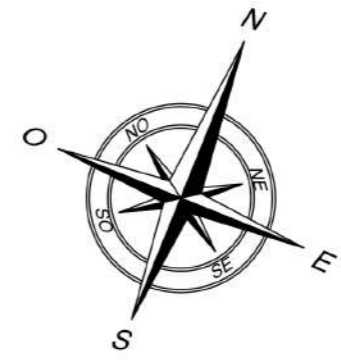
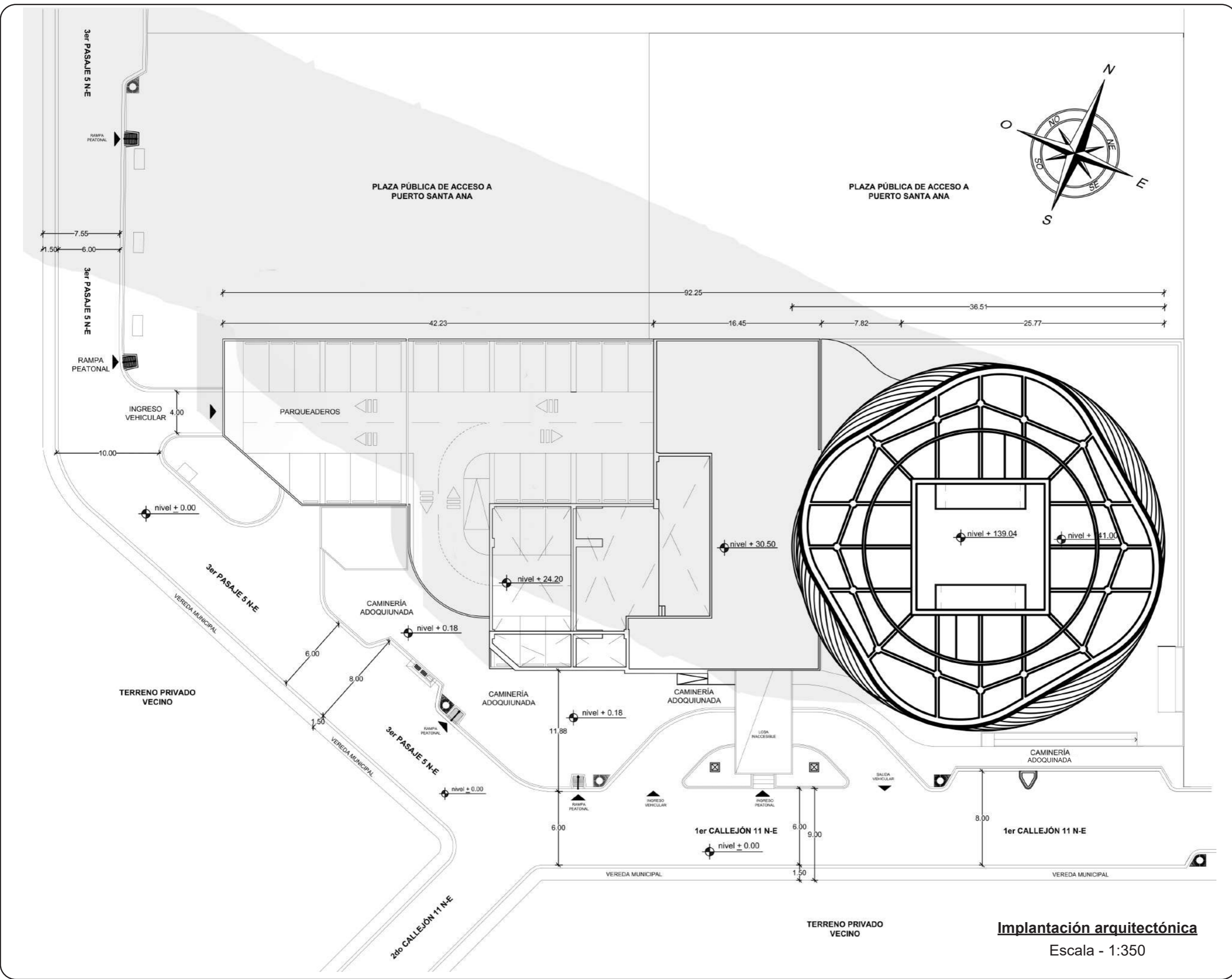
CROMÁTICA



CIELO RASO



- Panel Woodlines, Hunter
- Douglas metal enchapado en madera.
- Panel de tiras de madera entramada. Armstrong Ceilings
- Panel 3Form de Eco-Resina Hunter Douglas
- Base de gypsum standar, ceiling board. Acimco



udla

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Implantación
arquitectónica

Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:350	Fecha: 2017
-------------------------	-----------------------

Lámina:
01

Implantación arquitectónica
Escala - 1:350

uda

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

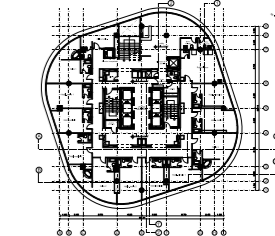
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

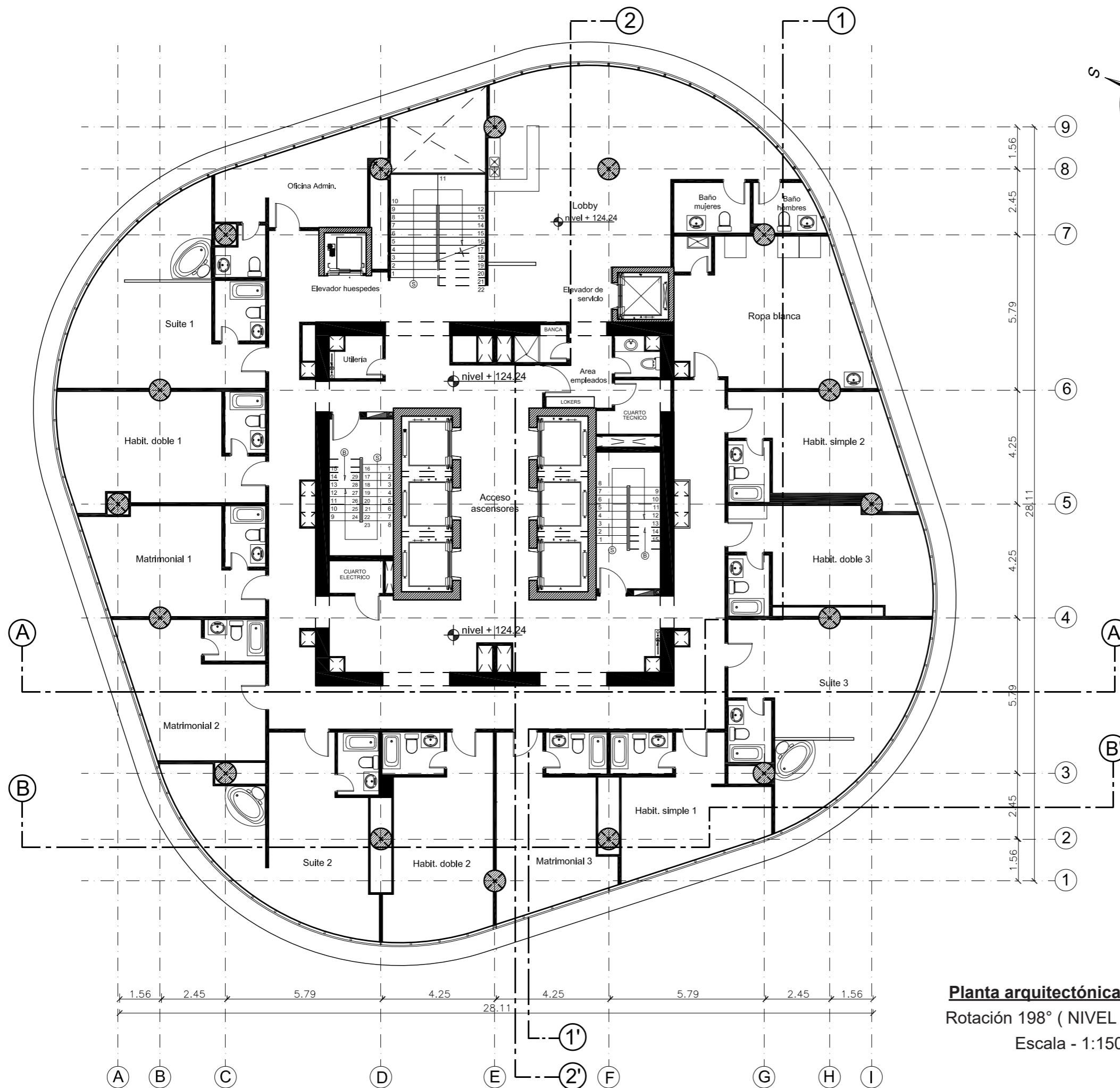
Contiene: Planta
arquitectónica PISO 34



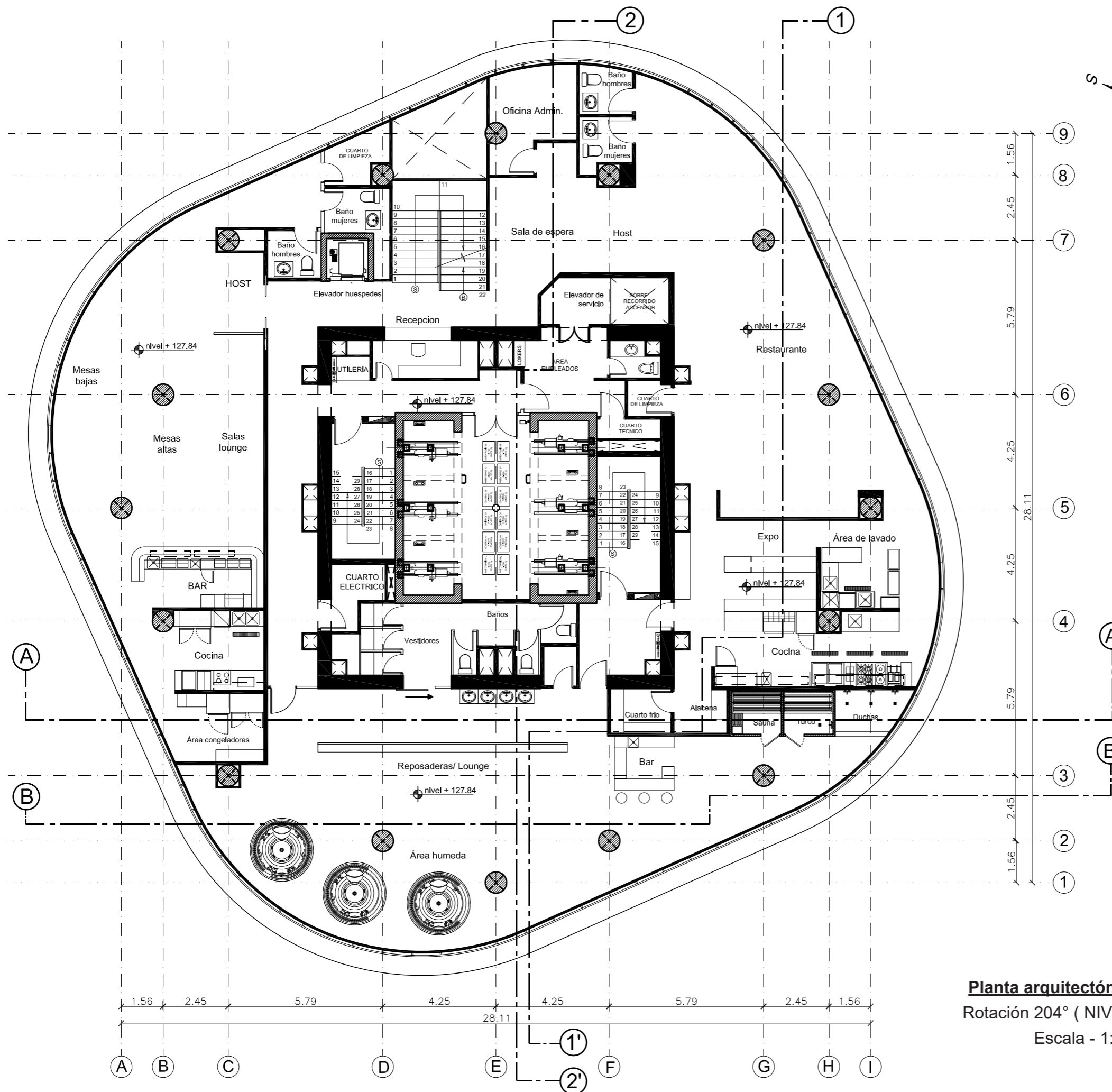
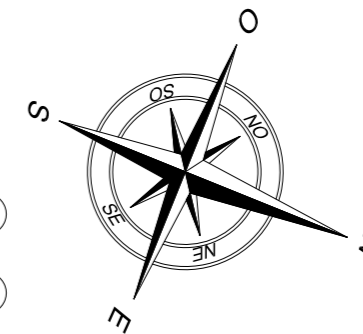
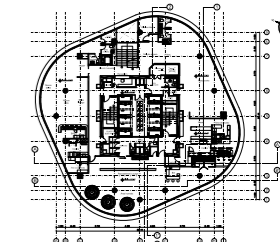
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:150
Fecha: 2017

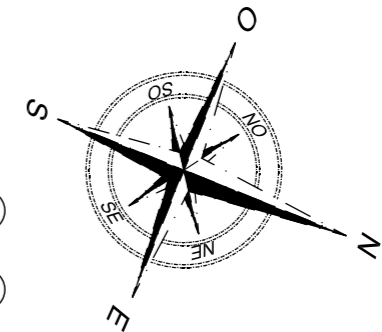
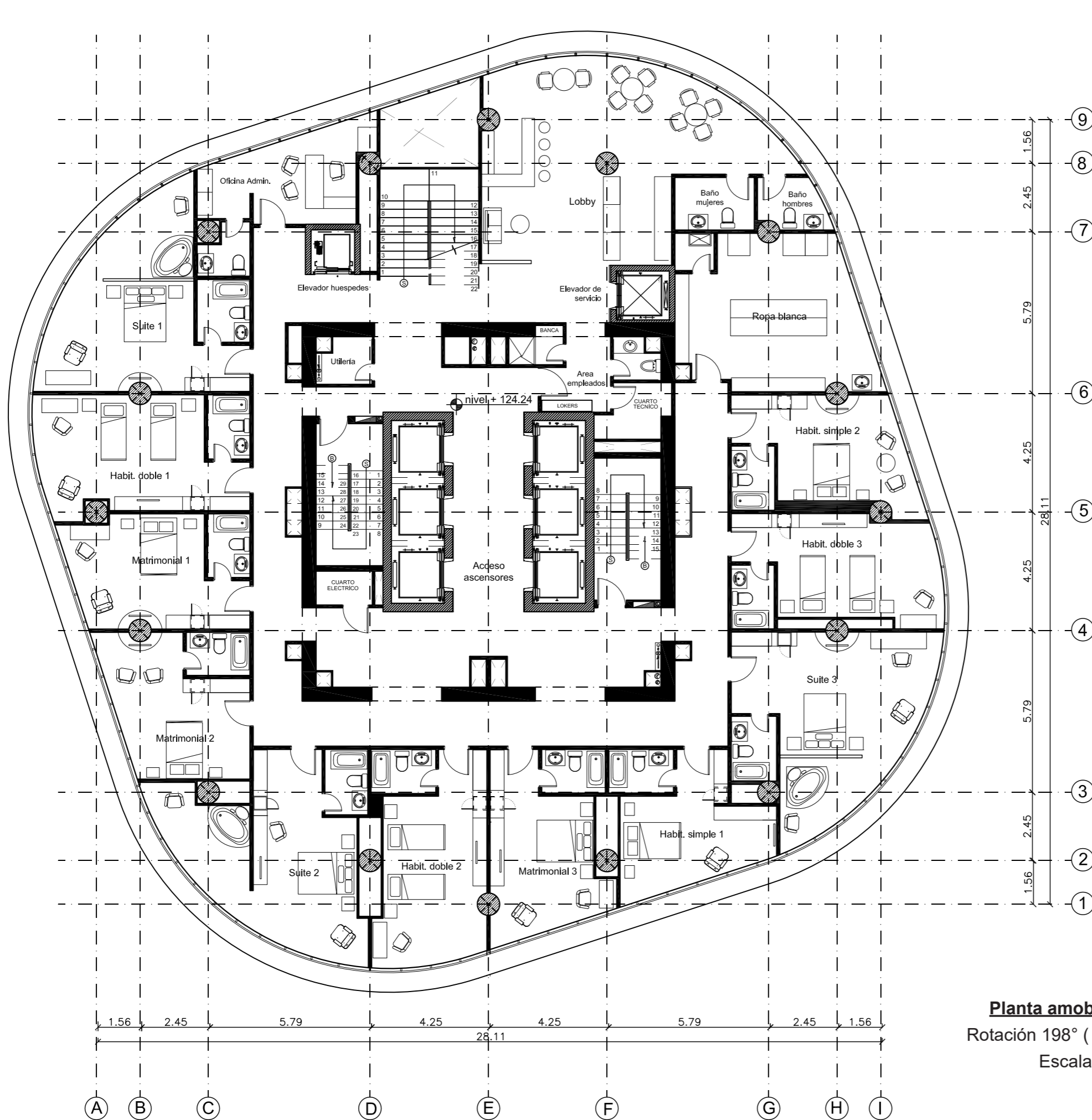
Lámina:
02



Planta arquitectónica PISO 34
Rotación 198° (NIVEL + 124.24)
Escala - 1:150



Planta arquitectónica PISO 35
Rotación 204° (NIVEL + 129.44)
Escala - 1:150



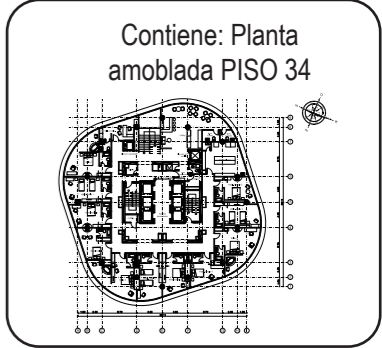
Planta amoblada PISO 34
 Rotación 198° (NIVEL + 124.24)
 Escala - 1:150

uda.
 FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
 DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA
 INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
 HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
 DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
 THE POINT, GUAYAQUIL



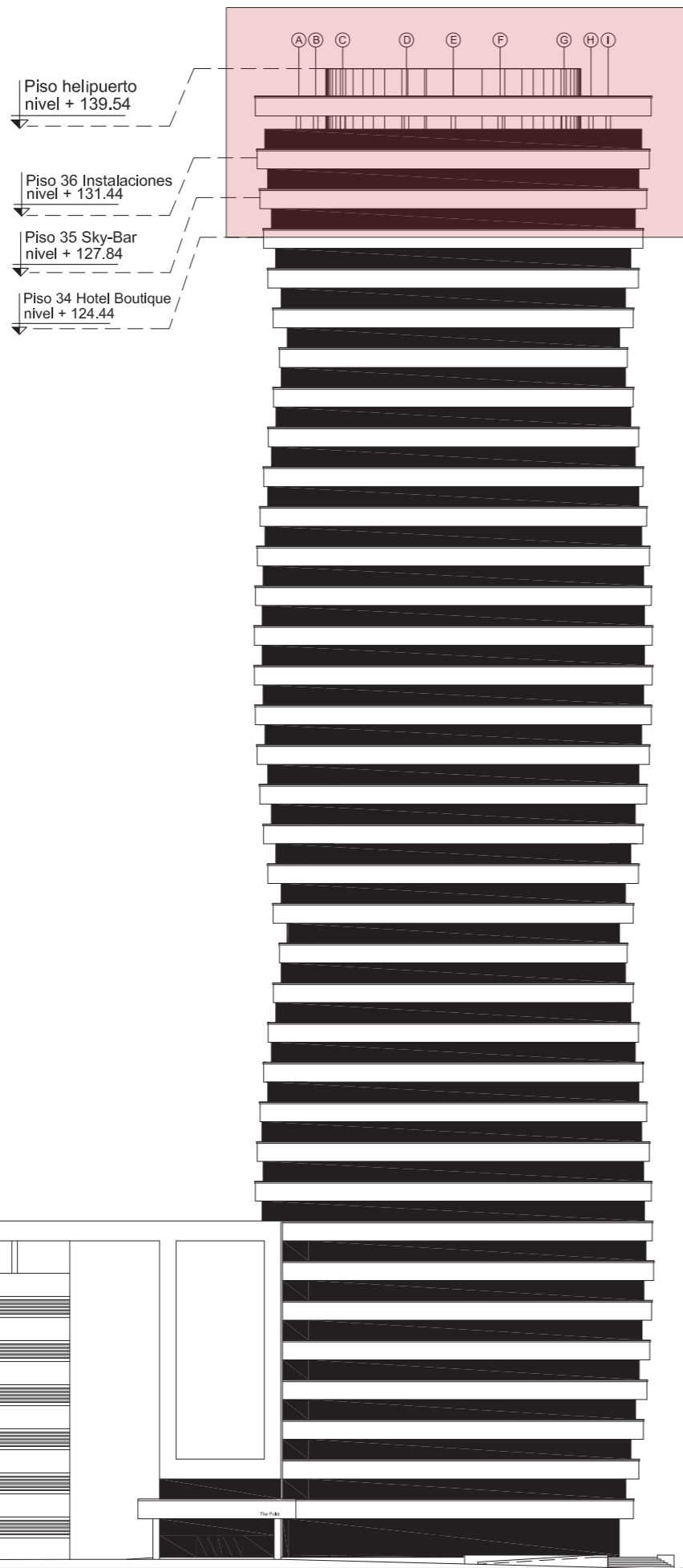
Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena



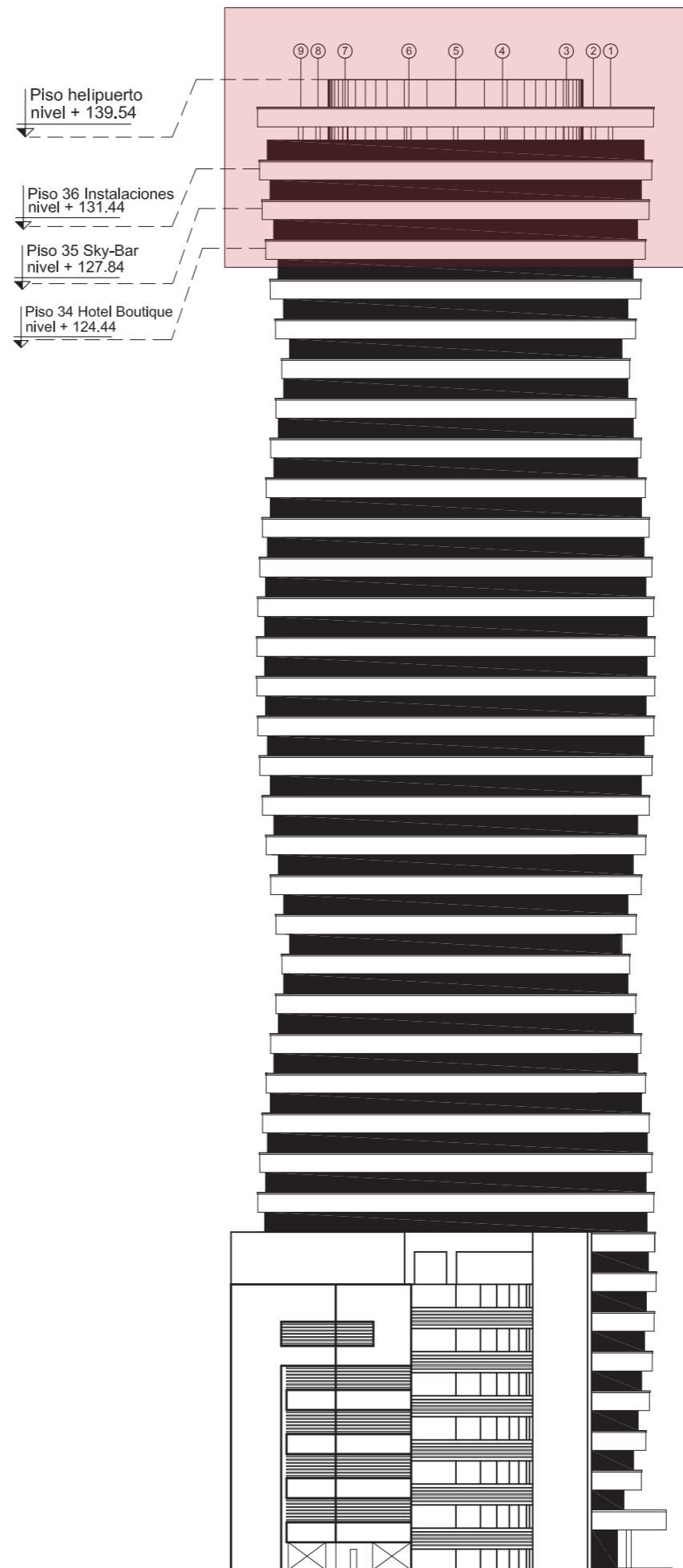
Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 2017
--------------------	----------------

Lámina:
04



Fachada frontal
Escala - 1:550



Fachada lateral
Escala - 1:550

uola

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

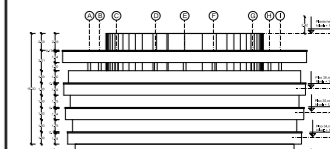


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Fachadas edificio
THE POINT



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
1 : 550

Fecha:
2017

Lámina:

06



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

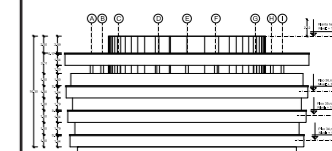


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Fachada principal
proyecto



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

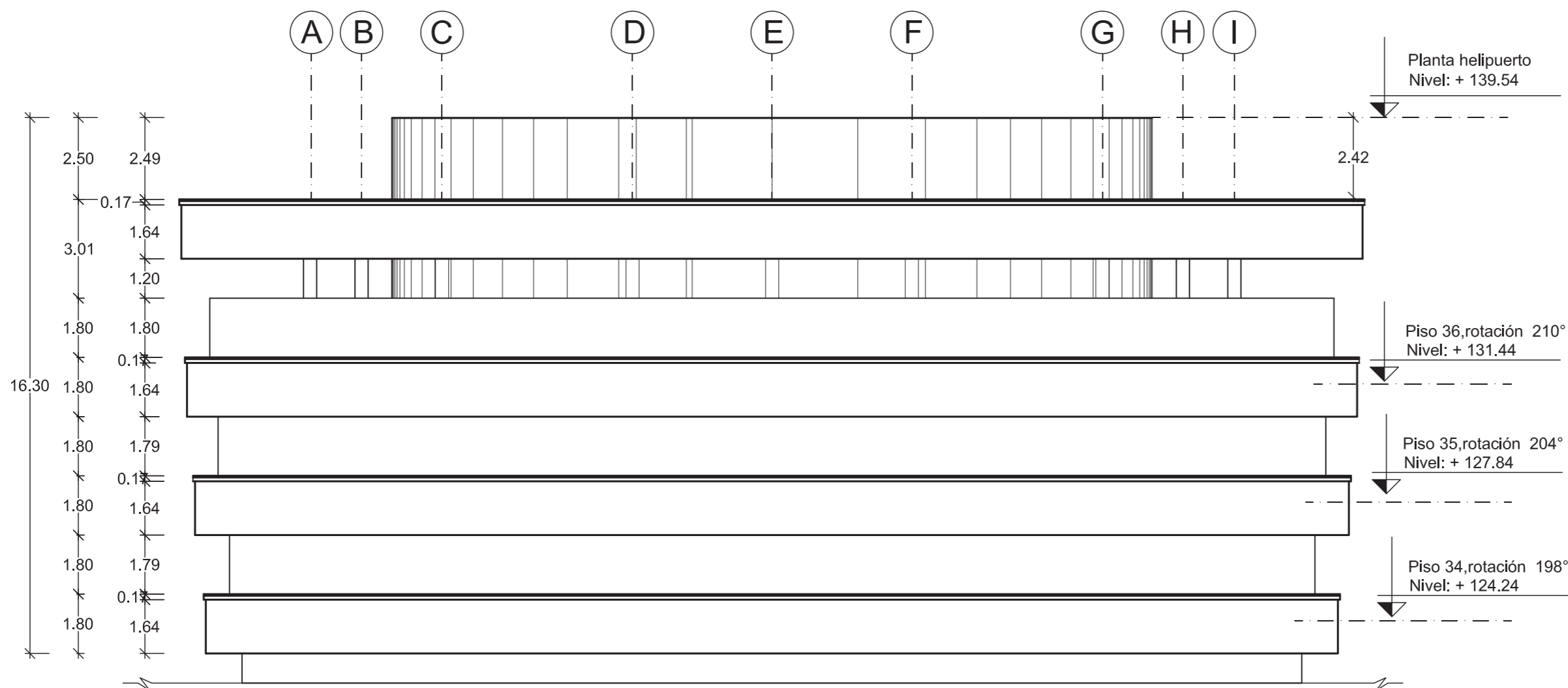
1 : 150

Fecha:

2017

Lámina:

07



Fachada principal
(corte de los 3 últimos pisos)

Escala - 1:150



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

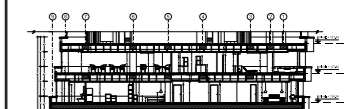
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

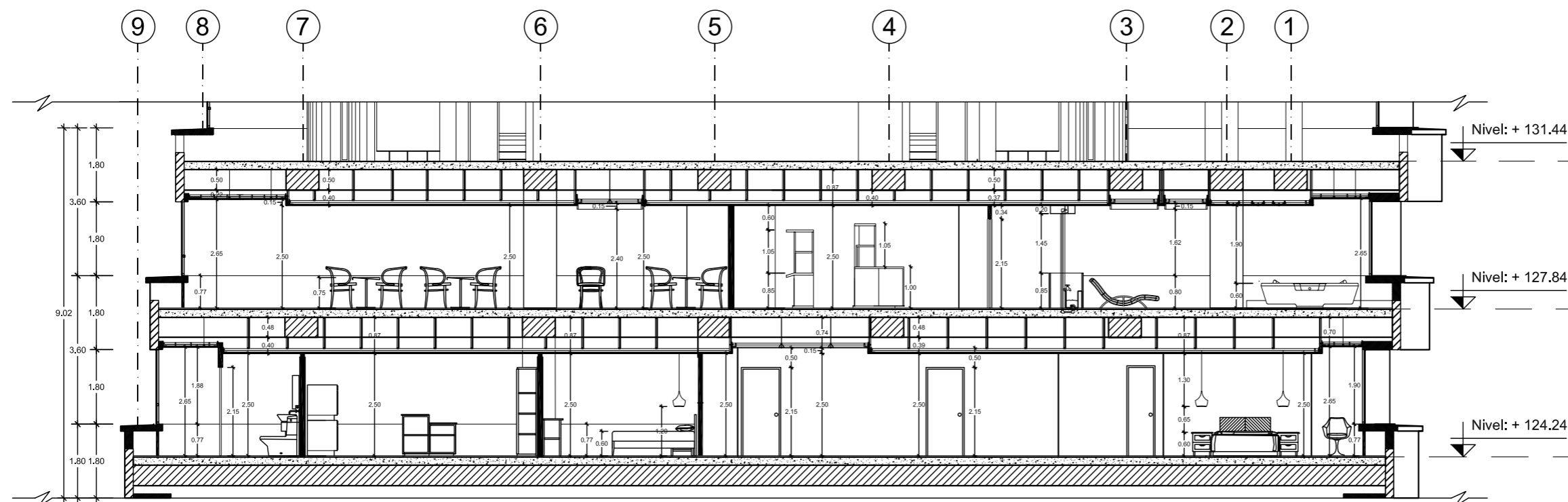
Contiene: Cortes arquitect.
1 y 2



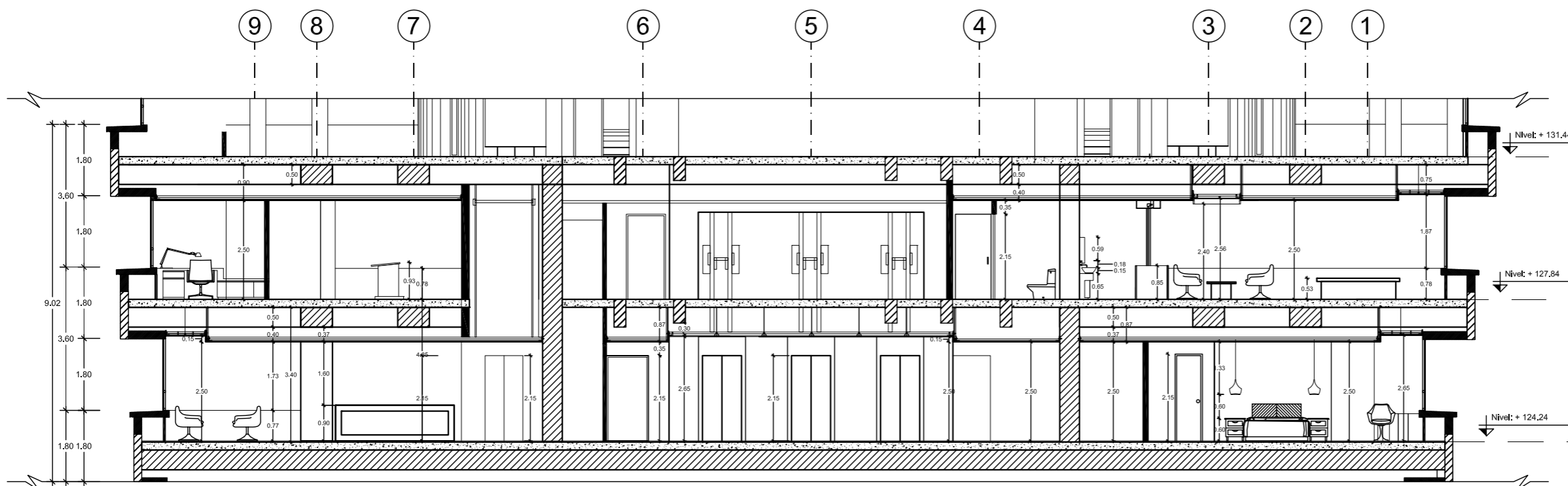
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 125 Fecha: 2017

Lámina: **08**



CORTE 1-1'
Escala - 1:125



CORTE 2-2'
Escala - 1:125



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

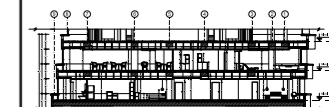
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

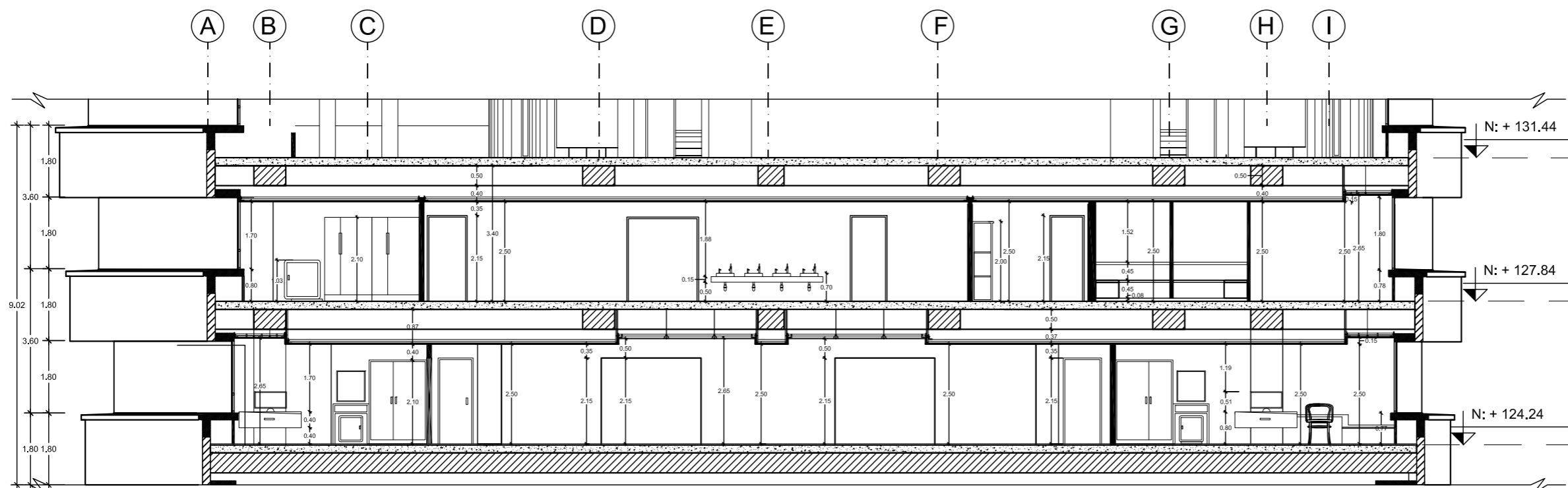
Contiene: Cortes arquitect.
3 y 4



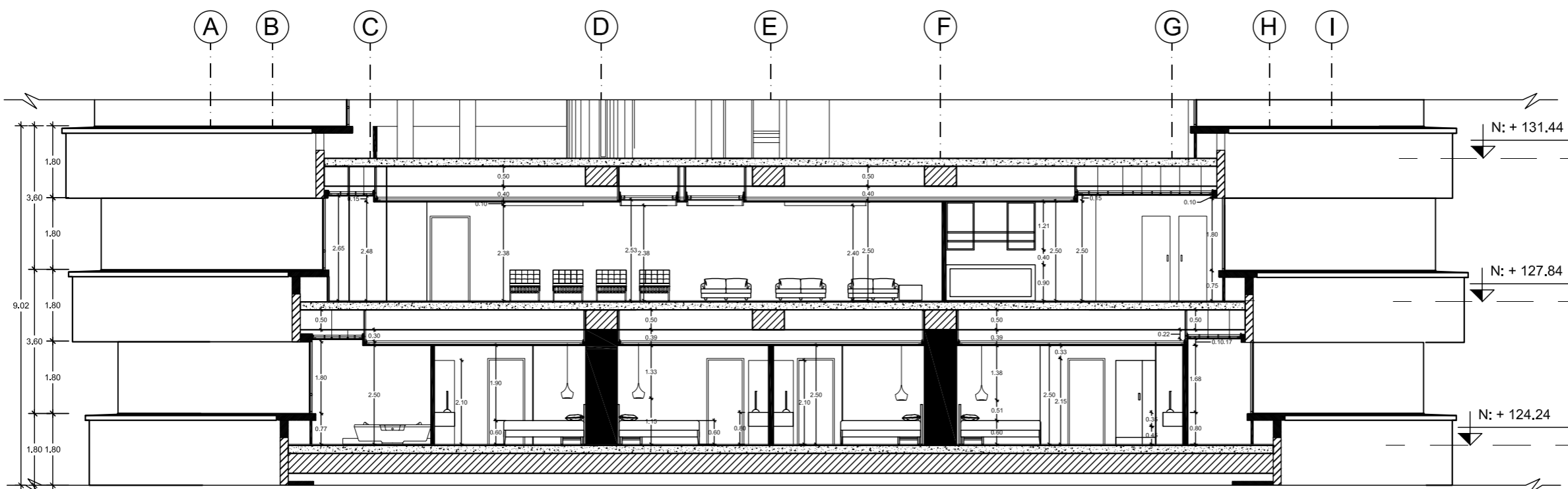
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:125 Fecha: 2017

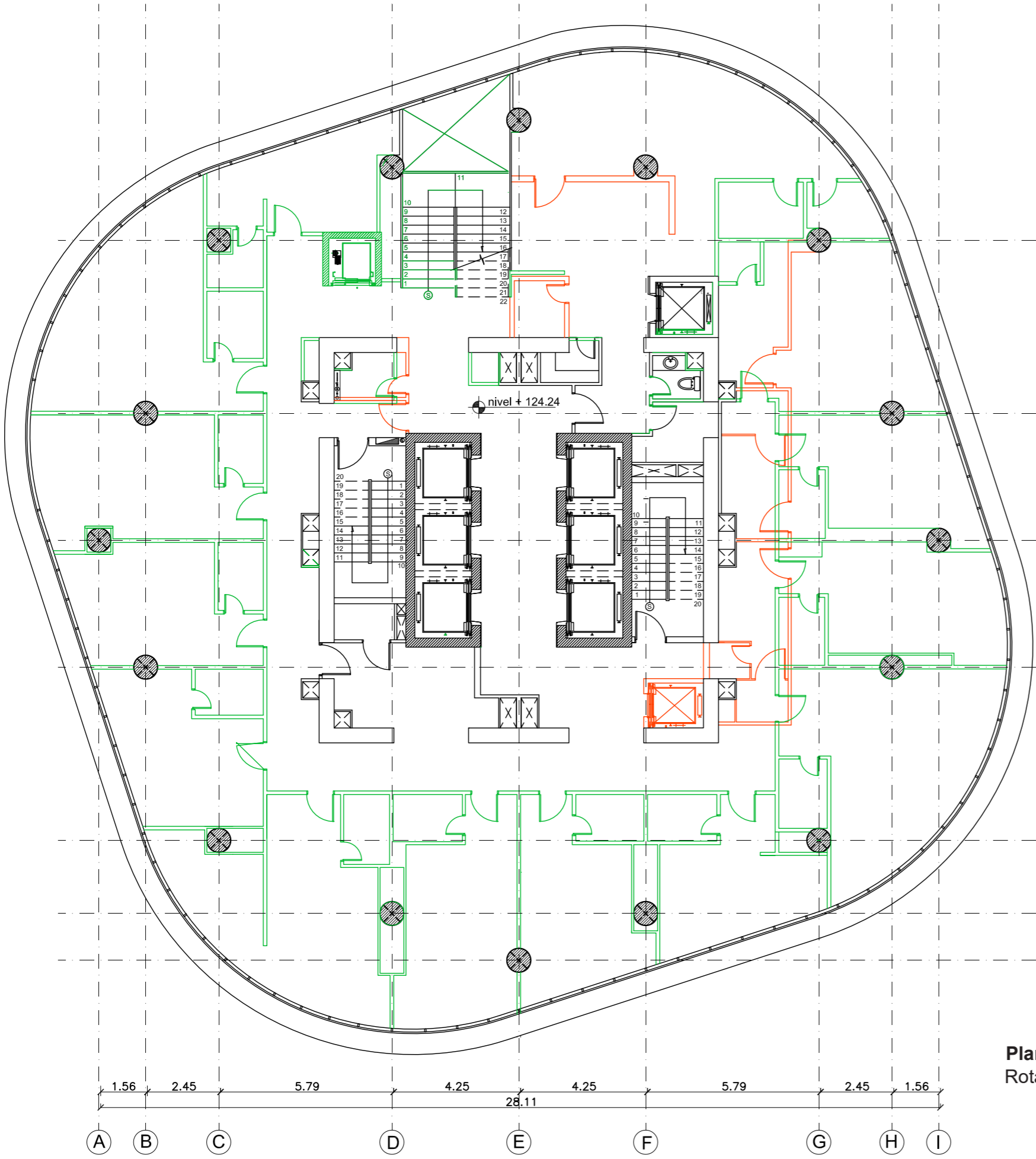
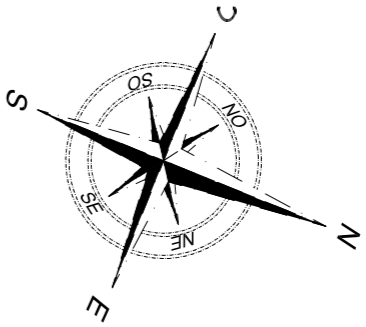
Lámina: **09**



CORTE A-A'
Escala - 1:125



CORTE B-B'
Escala - 1:125



9
8
7
6
5
4
3
2
1

A B C D E F G H I
1.56 2.45 5.79 4.25 28.11 4.25 5.79 2.45 1.56

A CONSERVAR
A CONSTRUIR
A DERROCAR

Plano de intervención PISO 34
 Rotación 198° (NIVEL + 124.24)
 Escala - 1:150



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
 DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA
 INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
 HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
 DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
 THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río,
 Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

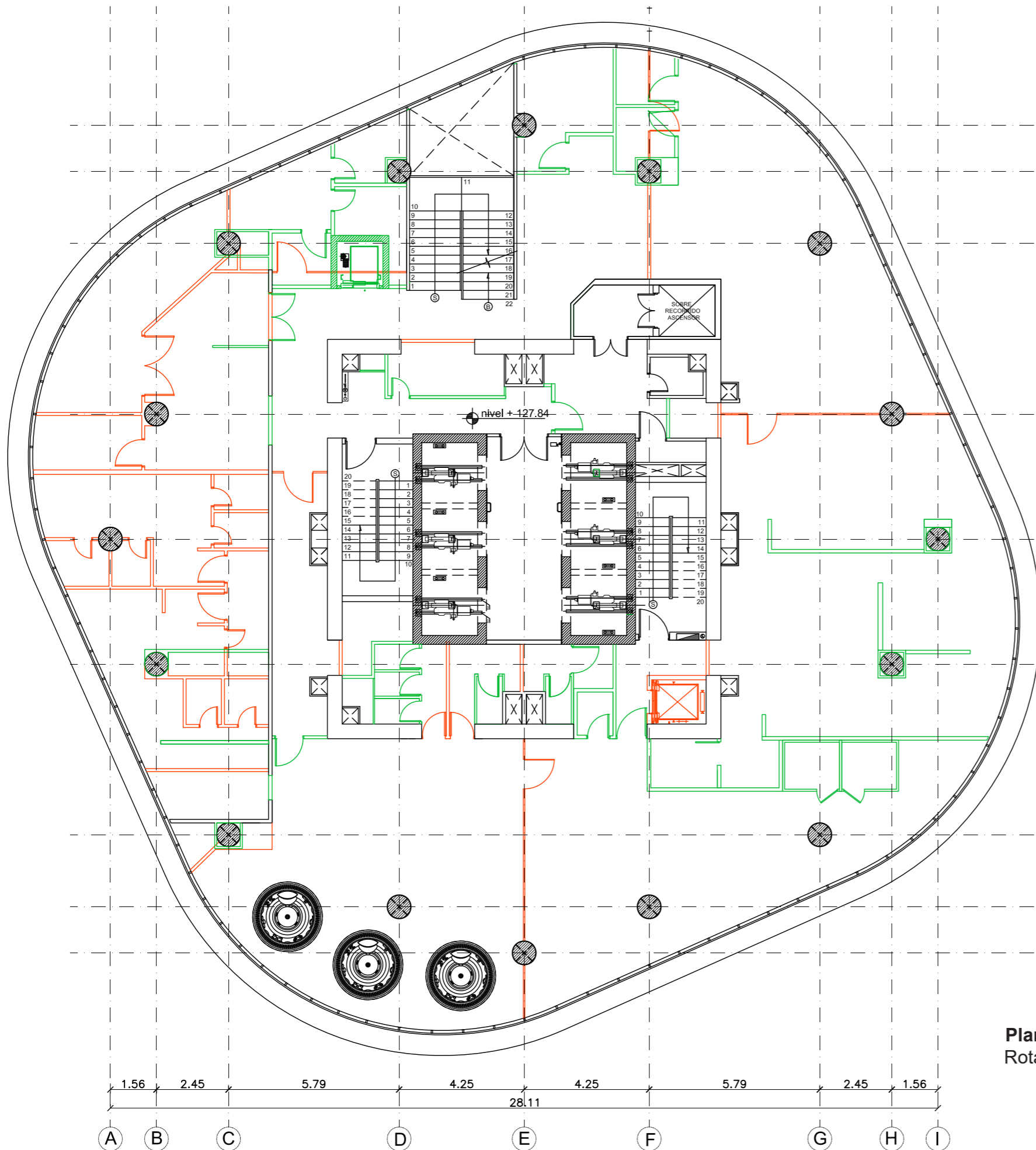
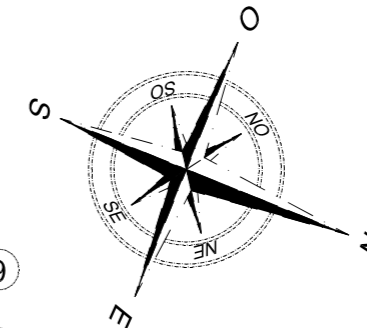
Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Planos de
 intervención PISO 34

Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: 1: 150	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
10



Plano de intervención PISO 35
 Rotación 198° (NIVEL + 127.84)
 Escala - 1:150



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
 DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA
 INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
 HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
 DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
 THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

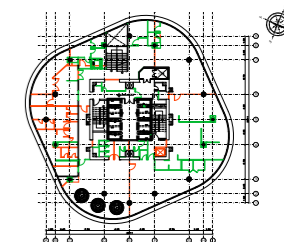


Complejo de Ciudad del Río,
 Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Planos de
 intervención PISO 34



Tutor:

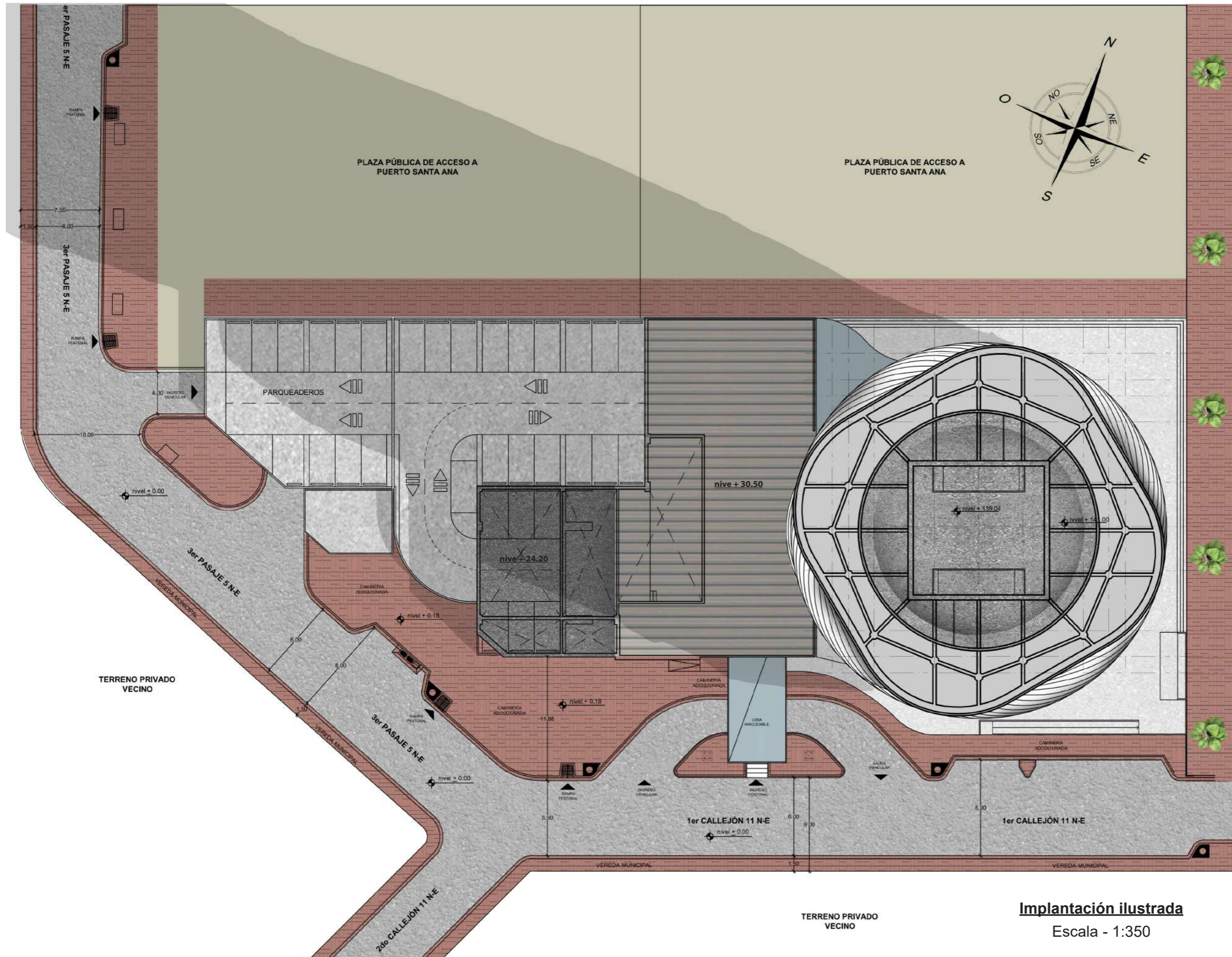
Arq. Pablo López

Escala:
 1 : 150

Fecha:
 2017

Lámina:

11



Implantación ilustrada
Escala - 1:350



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

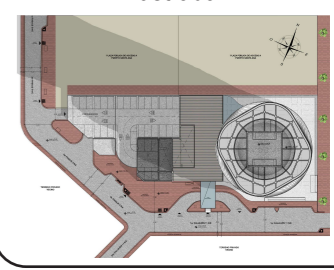


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Implantación
ilustrada



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

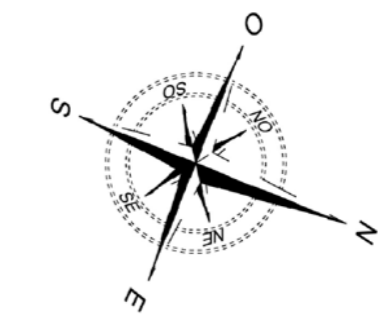
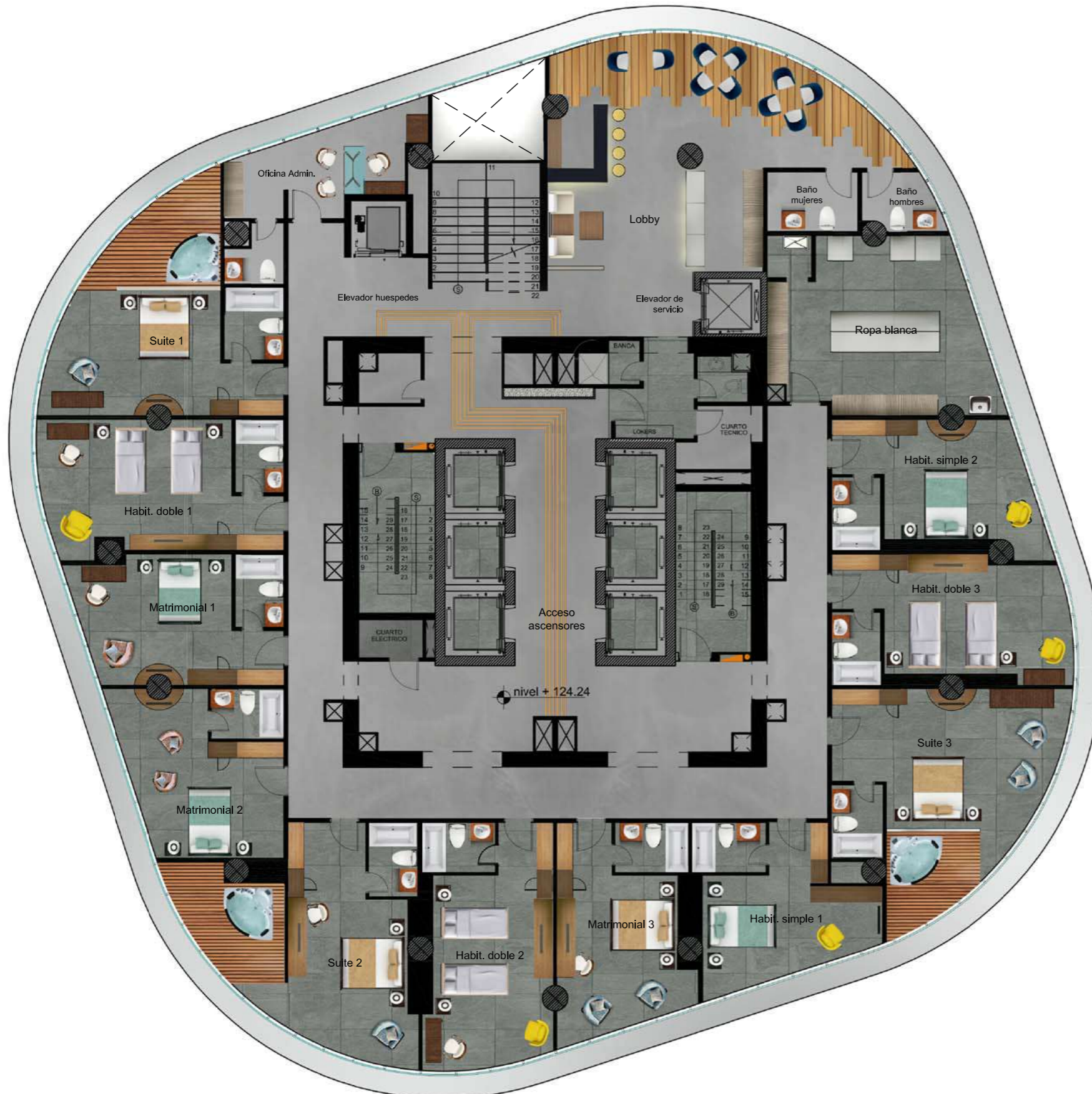
1 : 350

Fecha:

2017

Lámina:

12



Plano interiorista PISO 34
 Rotación 198° (NIVEL + 124.24)
 Escala - 1:150

udla
 FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
 DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA
 INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
 HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
 DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
 THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río,
 Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

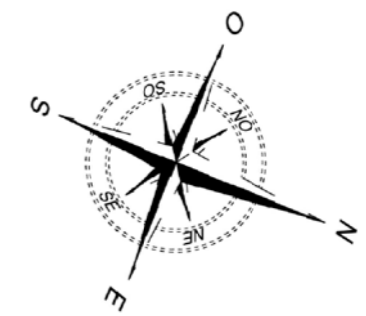
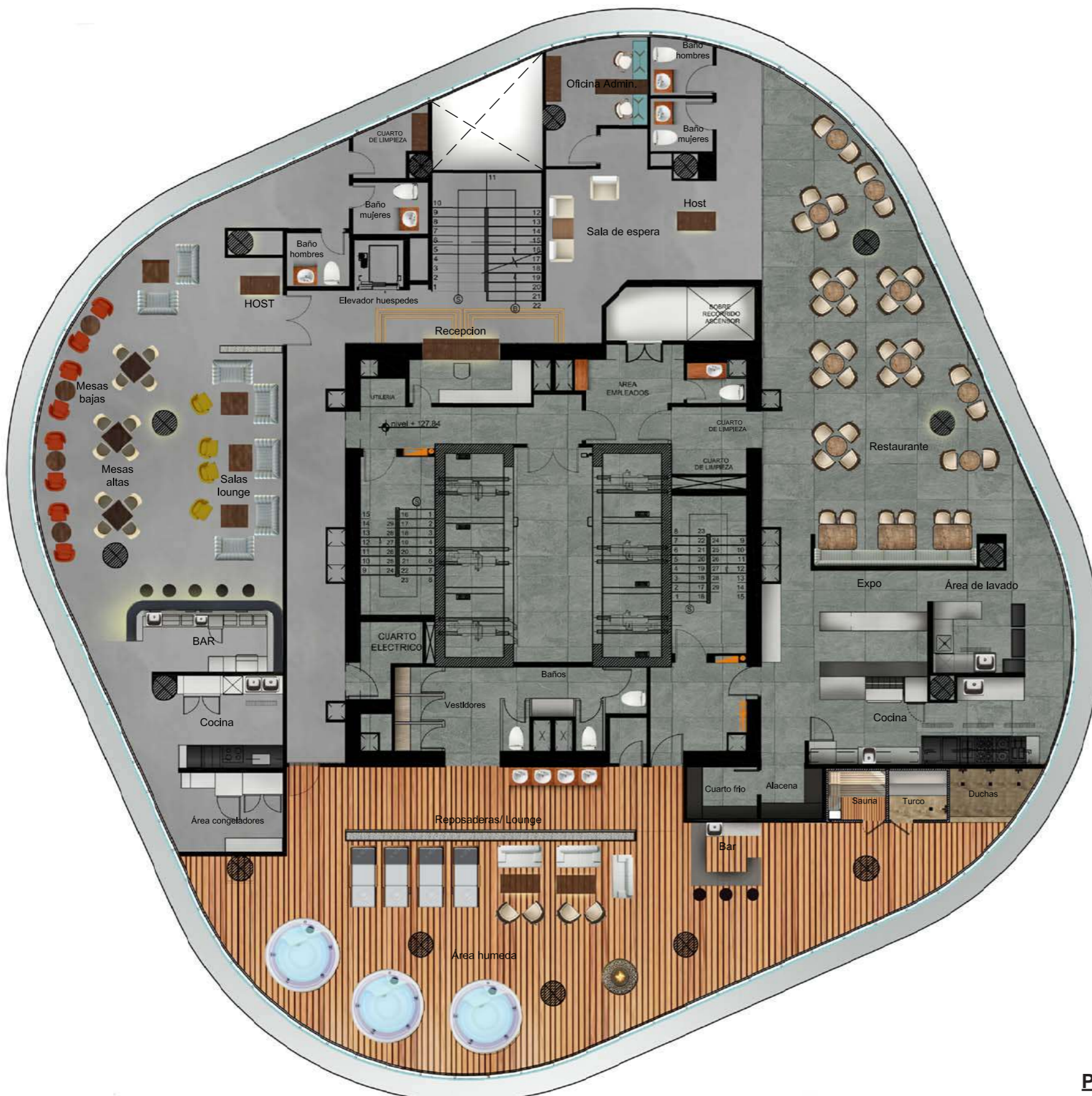
Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano interiorista
 PISO 34

Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 2017
--------------------	----------------

Lámina:
13



Plano interiorista PISO 35
 Rotación 198° (NIVEL + 127.84)
 Escala - 1:150



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
 DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA
 INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
 HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
 DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
 THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río,
 Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena

**Contiene: Plano interiorista
 PISO 35**

Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 2017
---------------------------	-----------------------

Lámina:
14



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Cortes interioristas
1 y 2



Tutor:

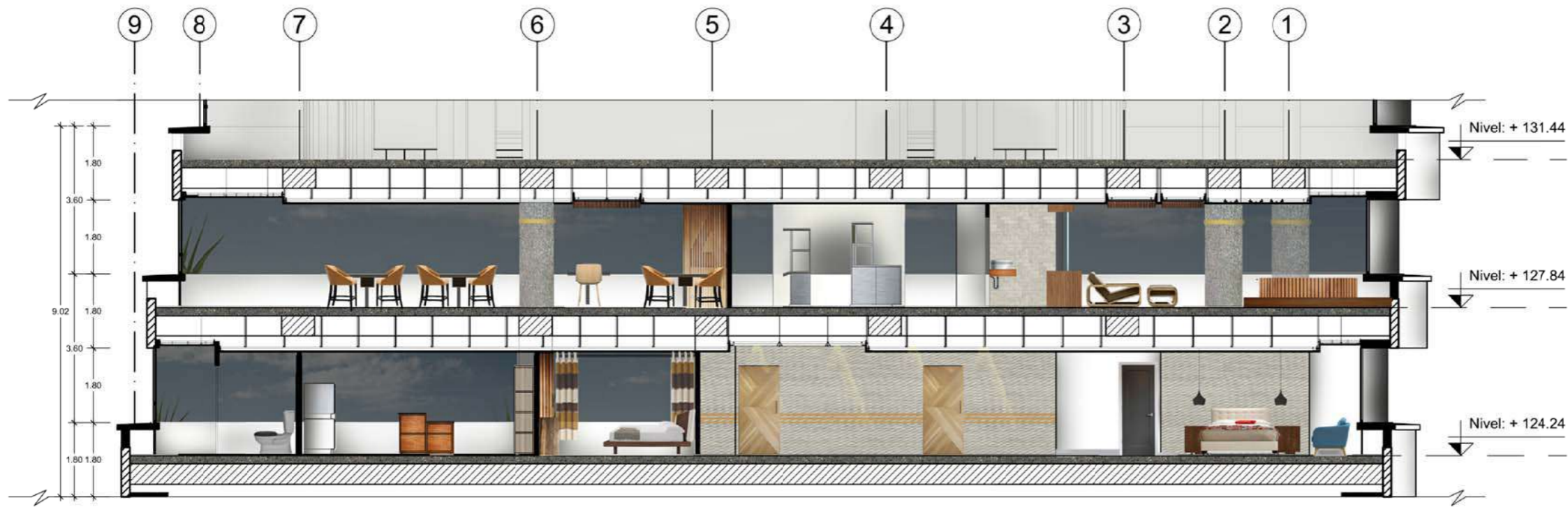
Arq. Pablo López

Escala:
1 : 125

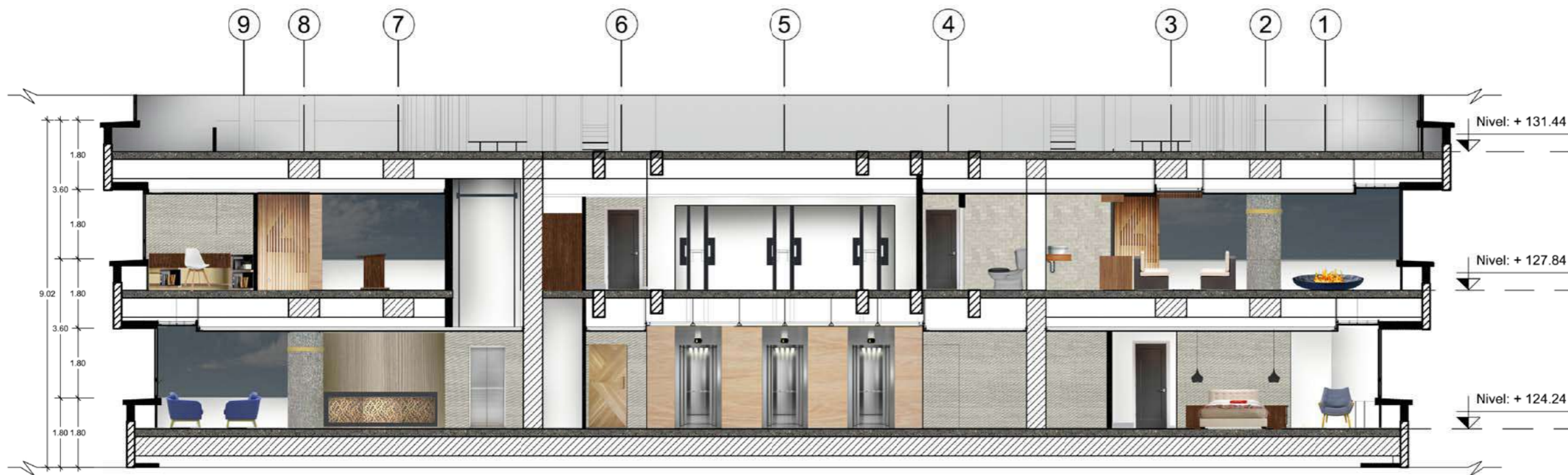
Fecha:
2017

Lámina:

15



CORTE INTERIORISTA 1-1'
Escala - 1:125



CORTE INTERIORISTA 2-2'
Escala - 1:125



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

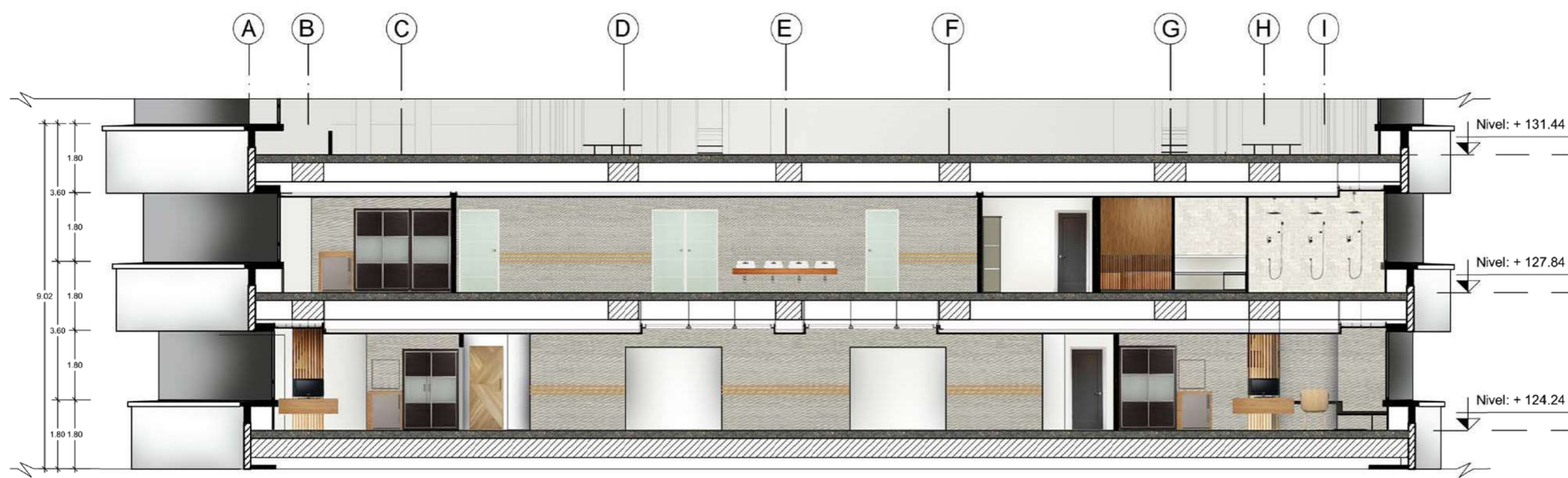
Contiene: Cortes interioristas
3 y 4



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 125	Fecha: 2017
--------------------	----------------

Lámina:
16



CORTE INTERIORISTA 1-1'
Escala - 1:125



CORTE INTERIORISTA 2-2'
Escala - 1:125



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

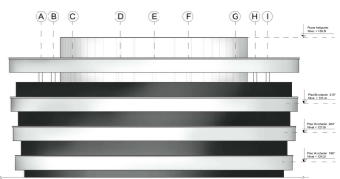


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Fachada ilustrada



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

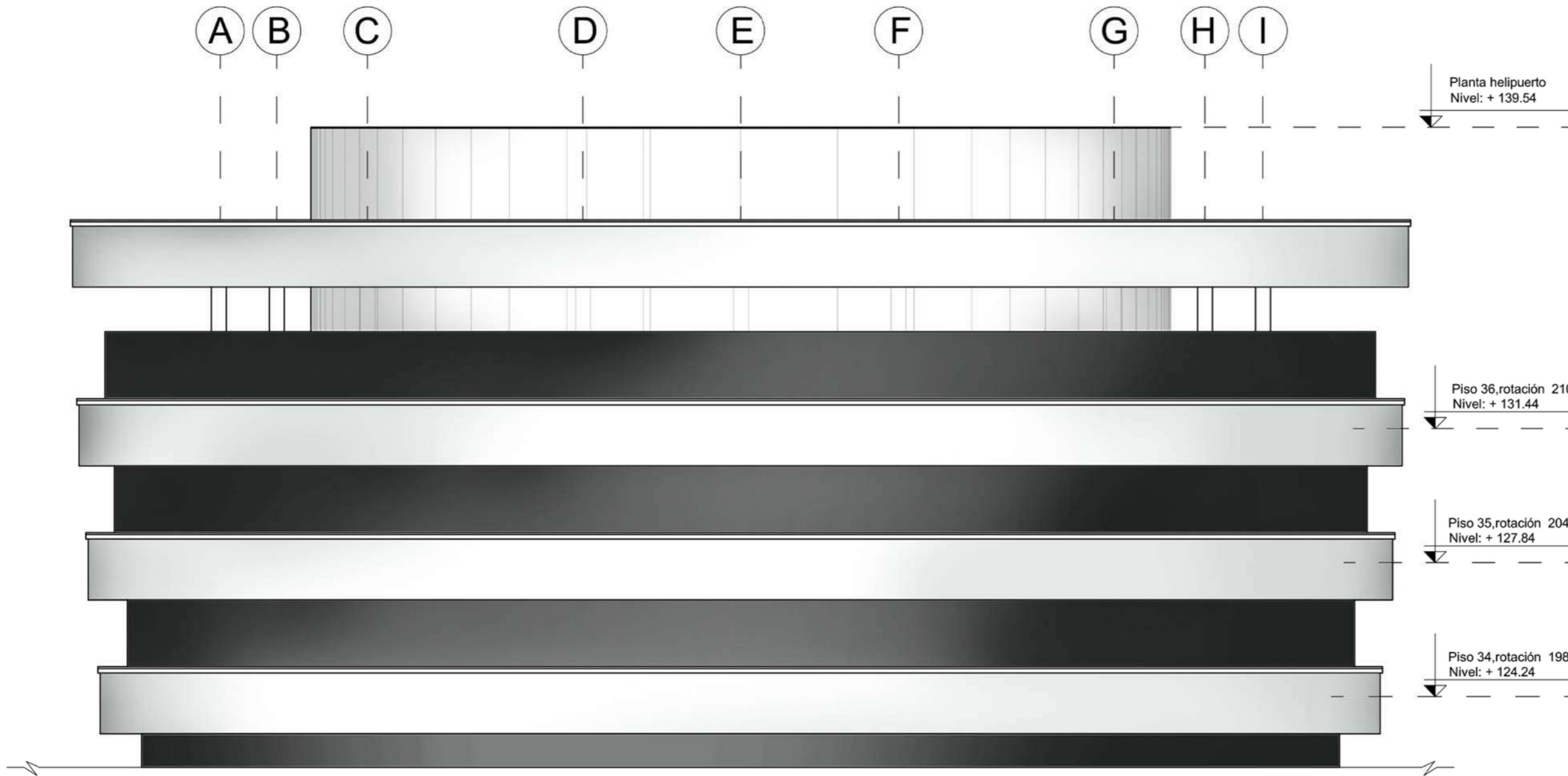
1 : 125

Fecha:

2017

Lámina:

17



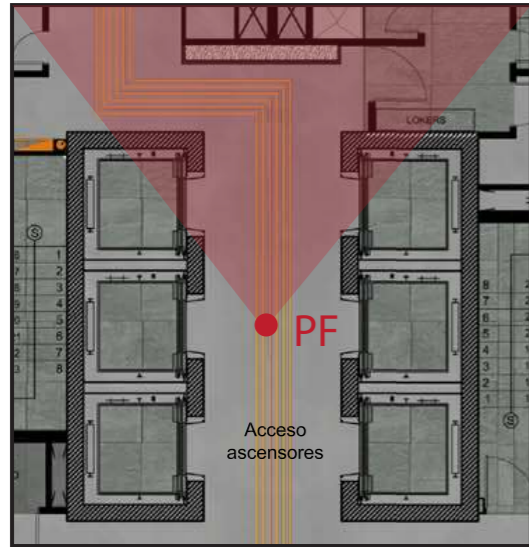
FACHADA ILUSTRADA (SECCIÓN)

(corte de los 3 últimos pisos)

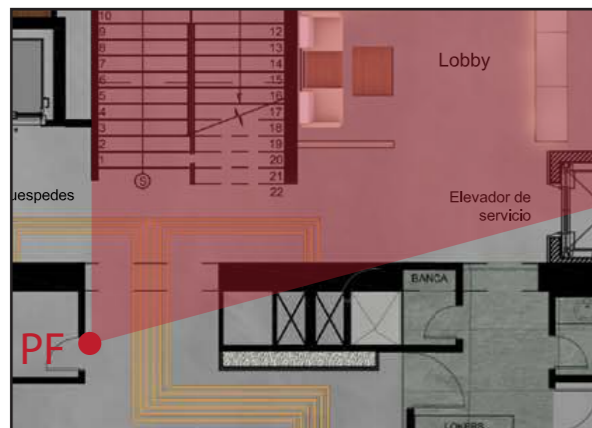
Escala - 1:125

RENDERS

Espacio: Acceso a ascensores



Espacio: Hall de acceso a Lobby



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

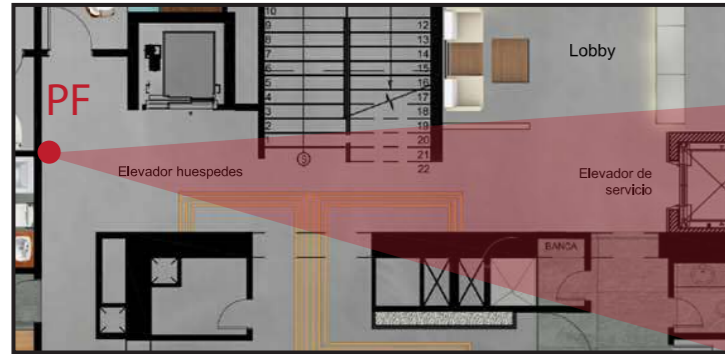
Fecha:
20/01/2017

Lámina:

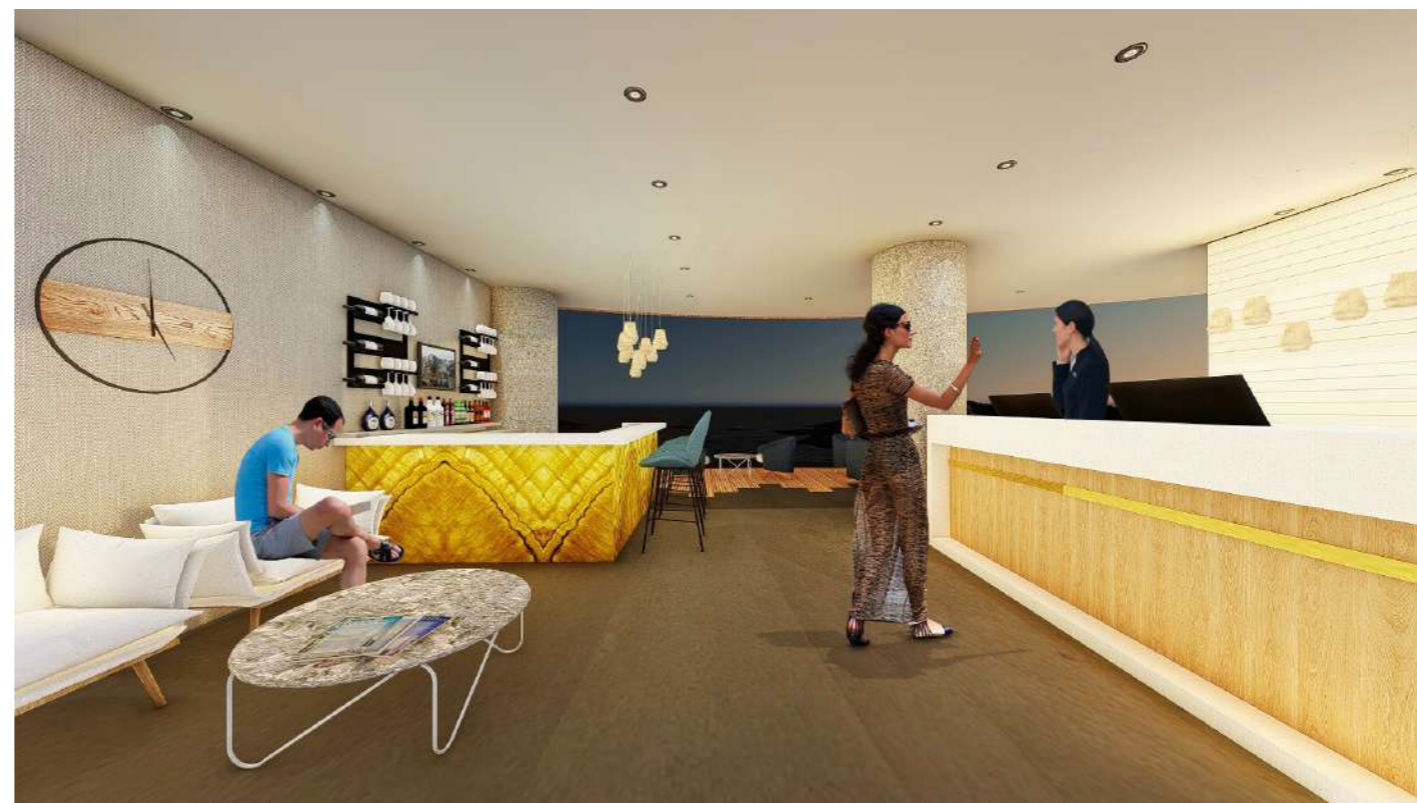
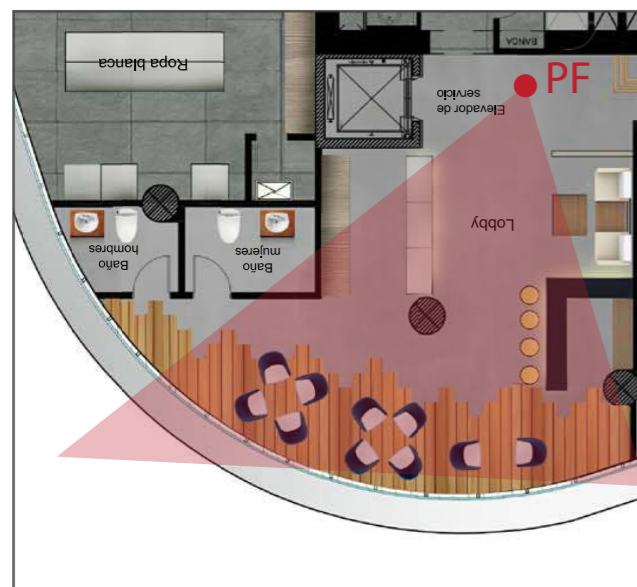
18

RENDERS

Espacio: Hall de acceso a Lobby



Espacio: Lobby de SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 1



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

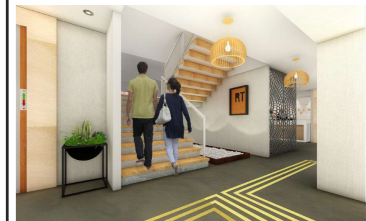


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

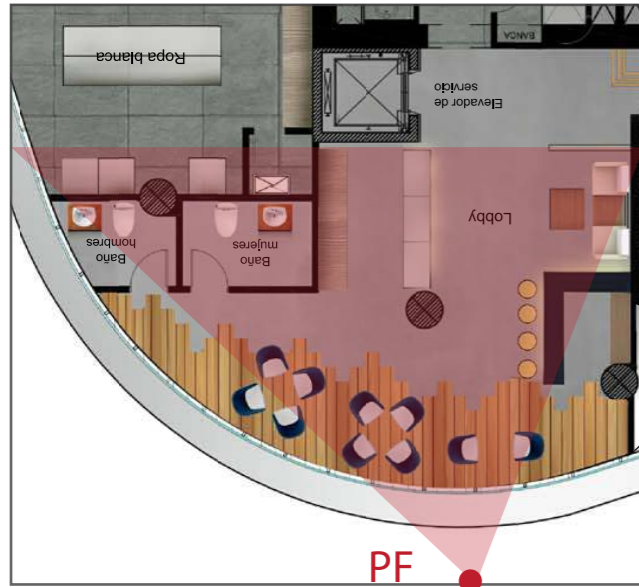
Fecha:
20/01/2017

Lámina:

19

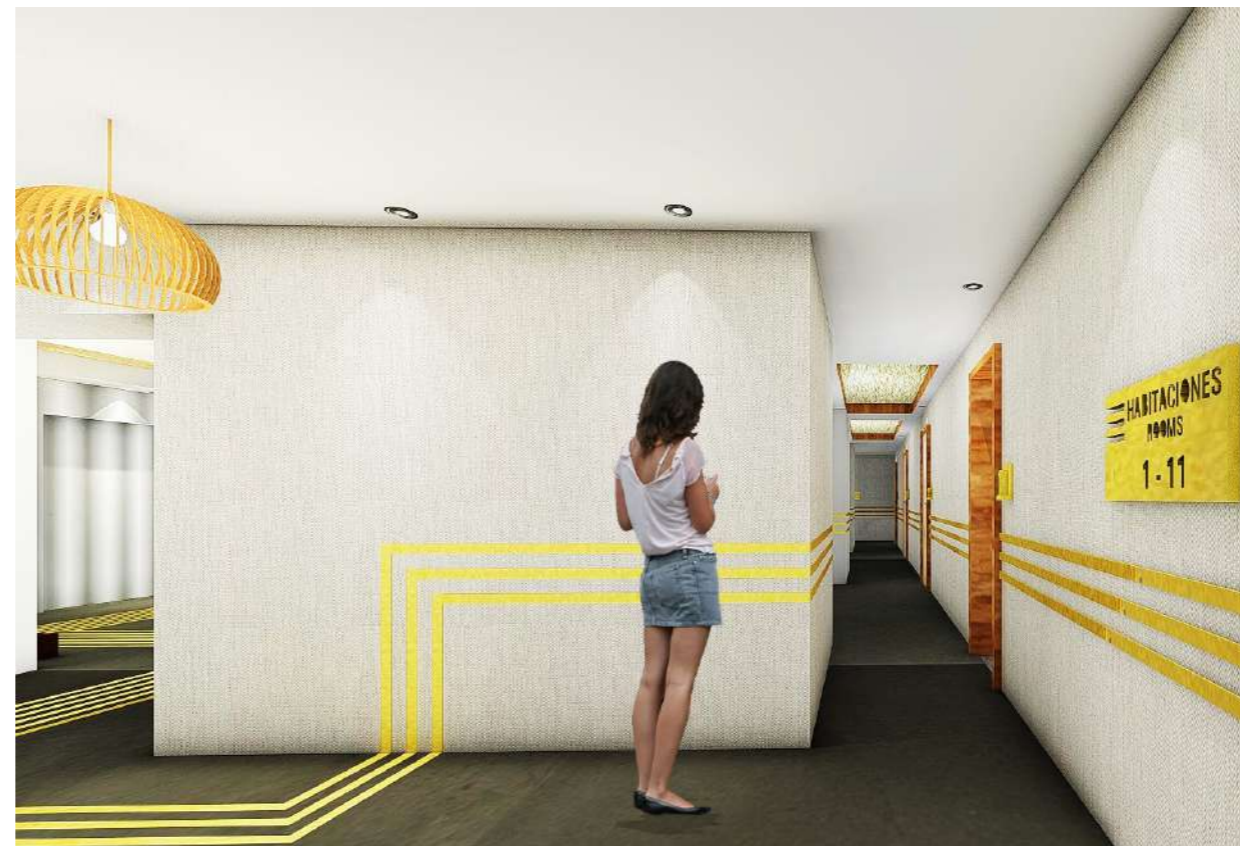
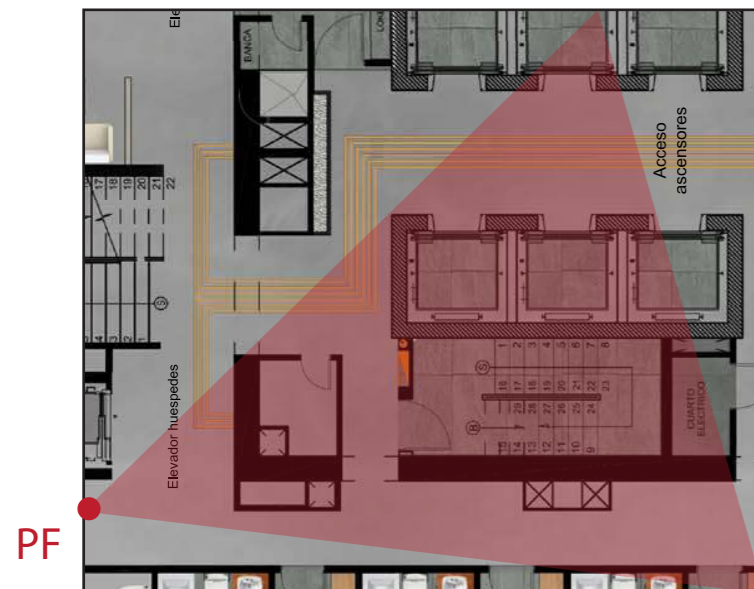
RENDERS

Espacio: Lobby de SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 2

Espacio:
Hall de acceso a habitaciones



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

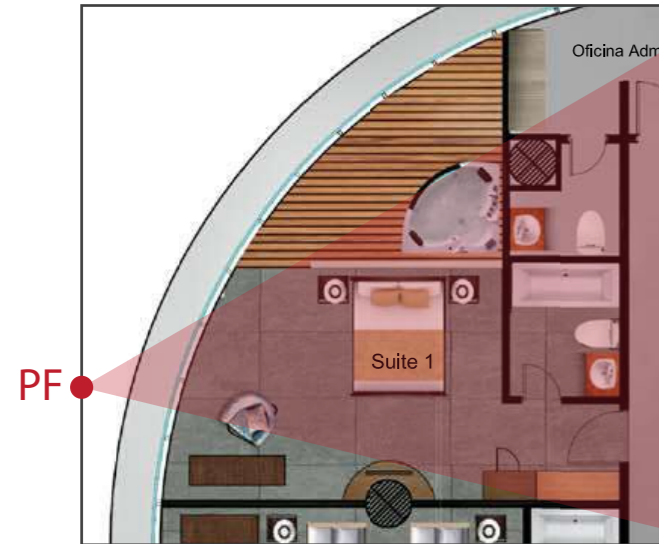
Fecha:
20/01/2017

Lámina:

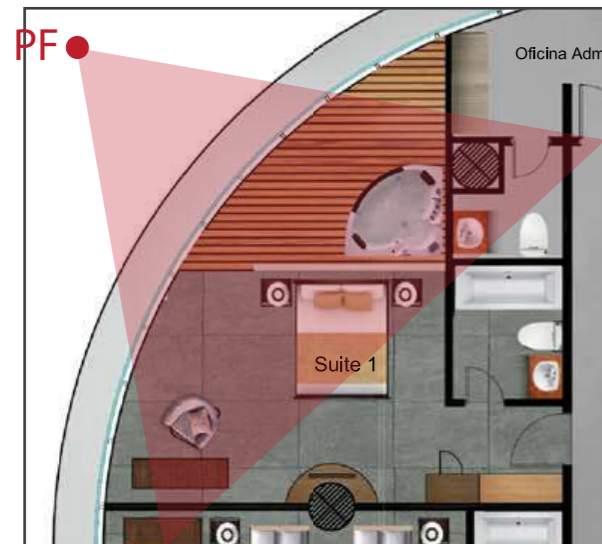
20

RENDERS

Espacio: Habitación SUITE de SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 1



Vista 2



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N	Fecha: 20/01/2017
----------------	----------------------

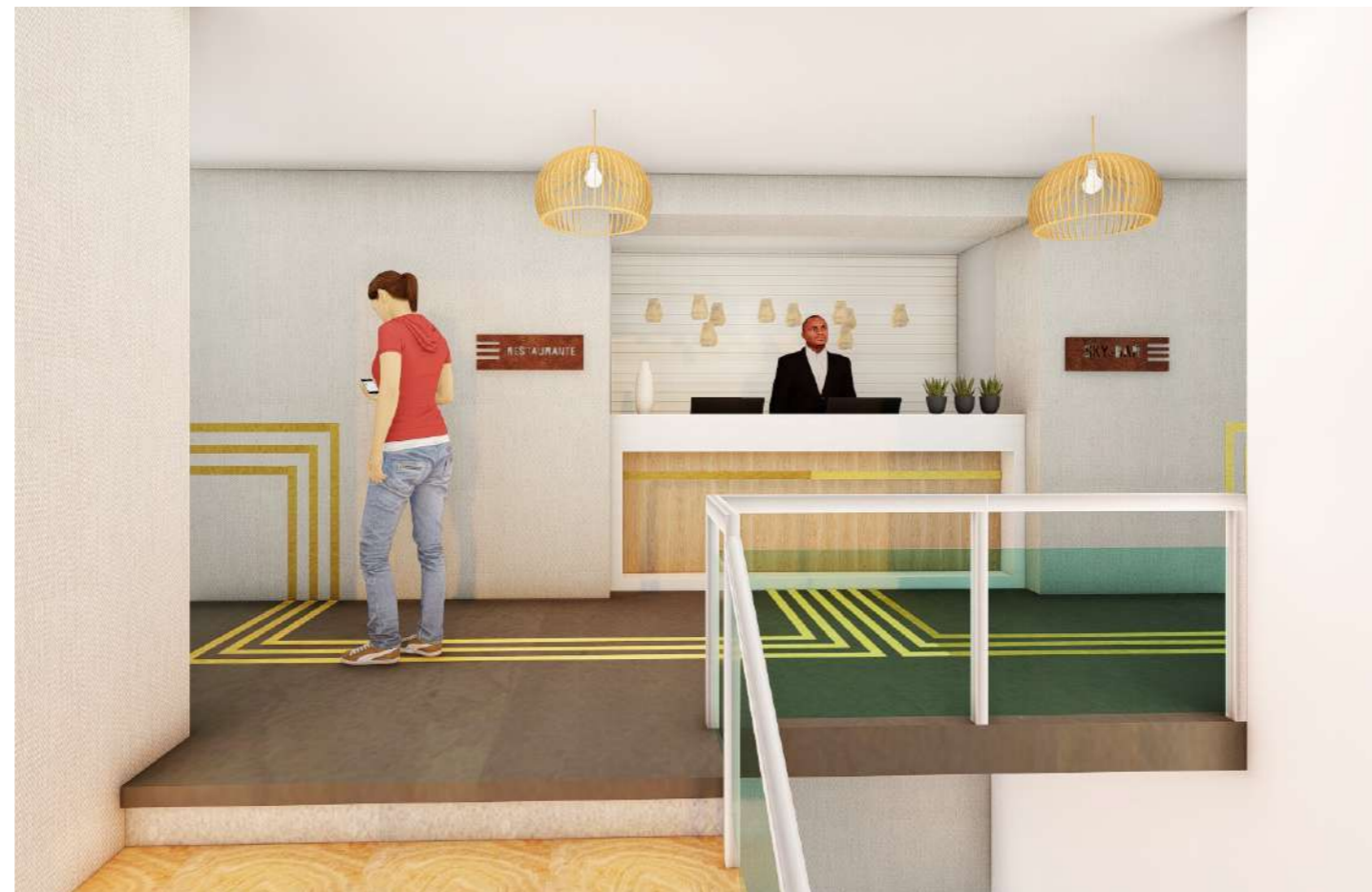
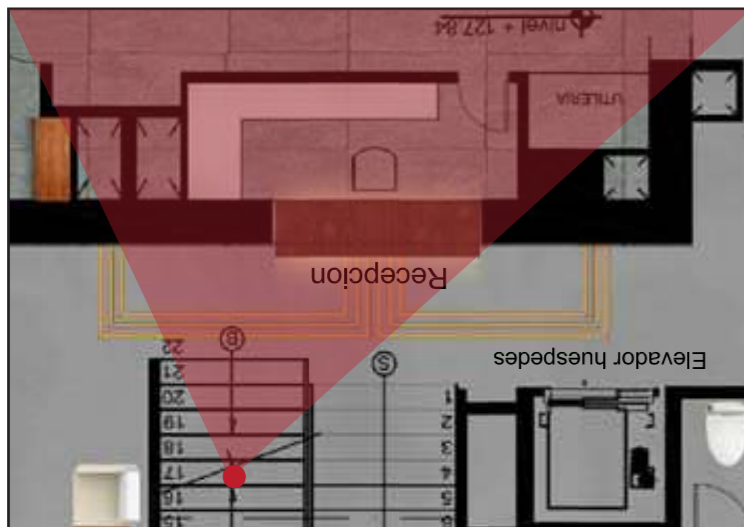
Lámina:
21

RENDERS

Espacio: Habitación doble de SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 1



Vista 2



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

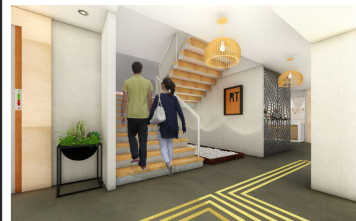
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:
Arq. Pablo López

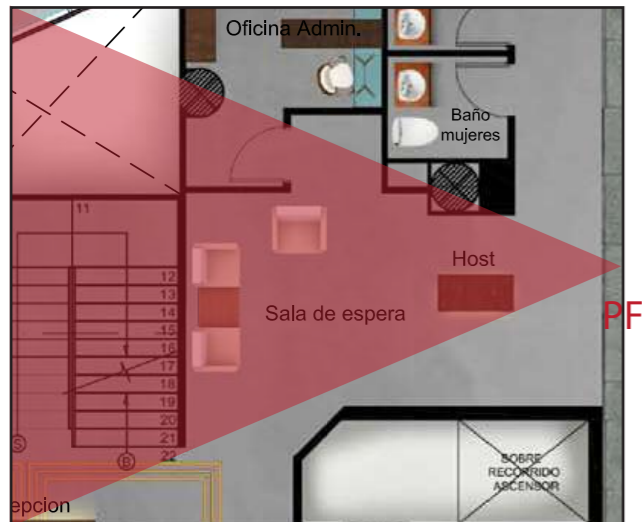
Escala:
S/N

Fecha:
20/01/2017

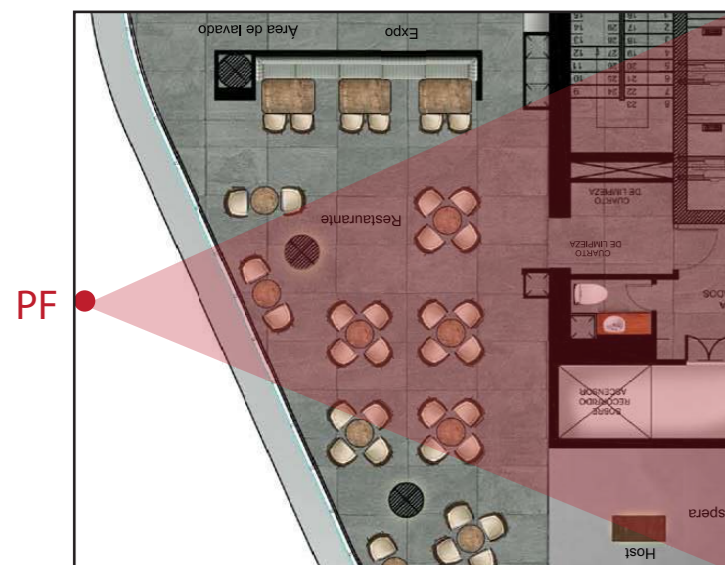
Lámina:
22

RENDERS

Espacio: Sala de espera Restaurante
SKY SUITES Hotel Boutique



Espacio: Restaurante de SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 1



UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS
LEONARDO RODRÍGUEZ UNIVERSITARIO

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

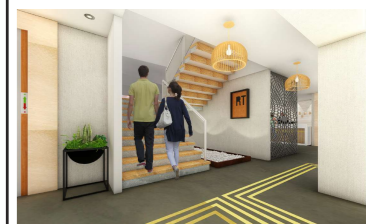


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

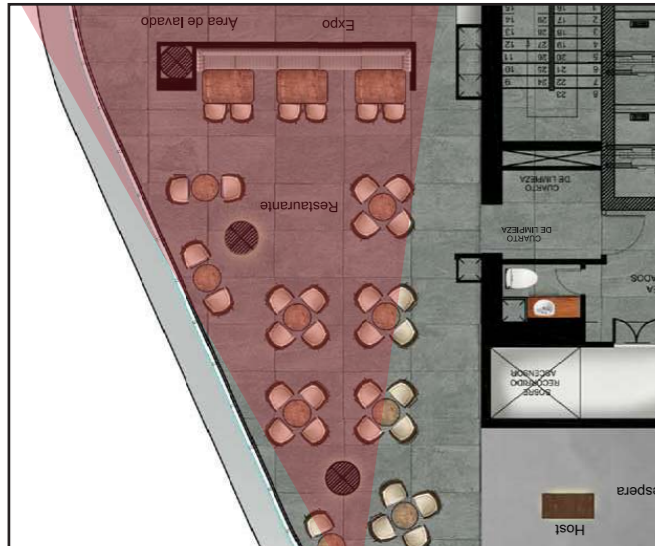
Fecha:
20/01/2017

Lámina:

23

RENDERS

Espacio: Restaurante de SKY SUITES
Hotel Boutique

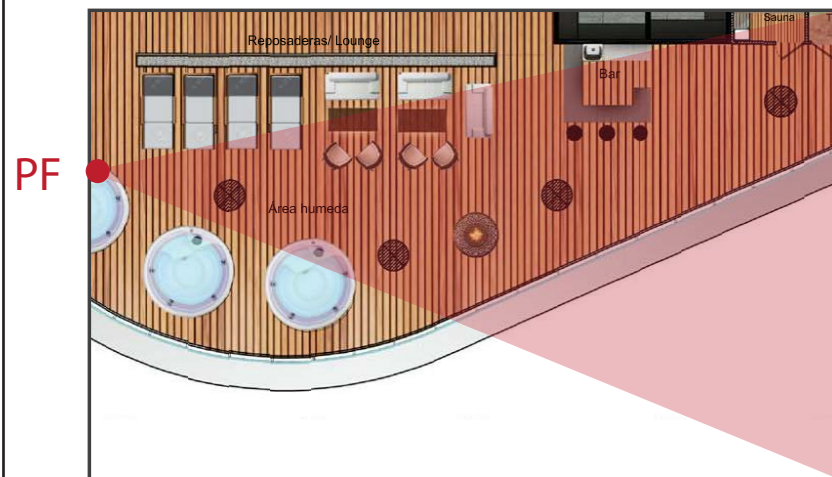


PF



Vista 2

Espacio: Áreas húmedas, SKY SUITES
Hotel Boutique



PF



Vista 1



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

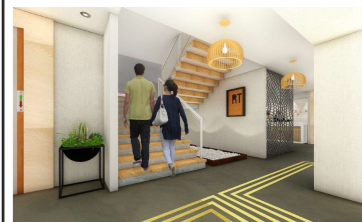


Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

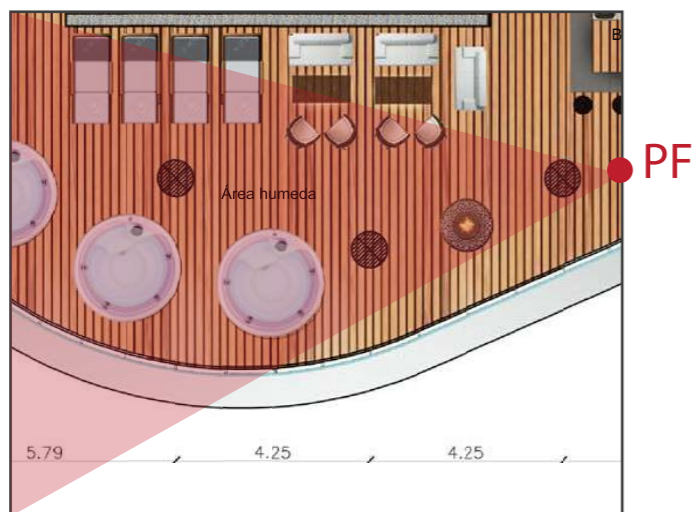
Fecha:
20/01/2017

Lámina:

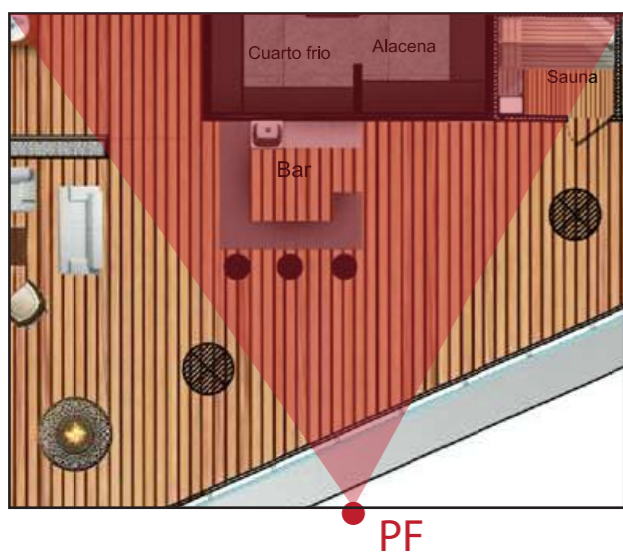
23

RENDERS

Espacio: Áreas húmedas, SKY SUITES
Hotel Boutique



Vista 1



Vista 2



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: RENDERS



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:
S/N

Fecha:
20/01/2017

Lámina:

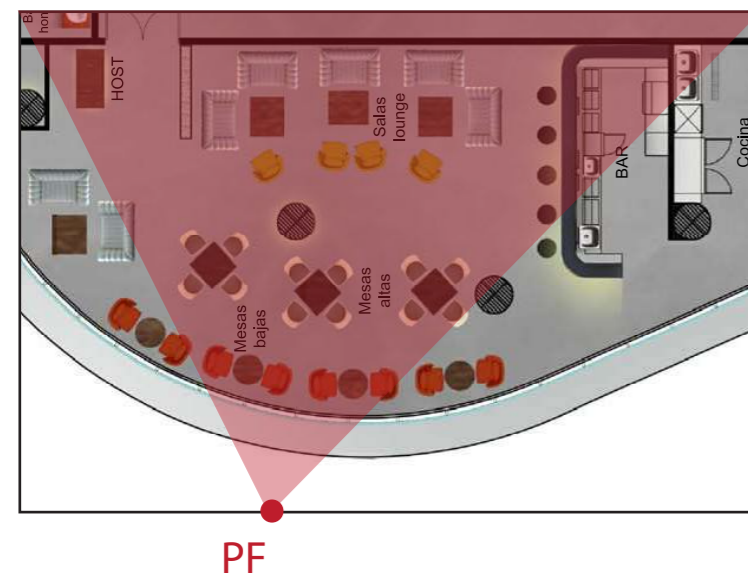
24

RENDERS

Espacio: ROOF TOP Sky Bar



Vista 1



Vista 2



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena



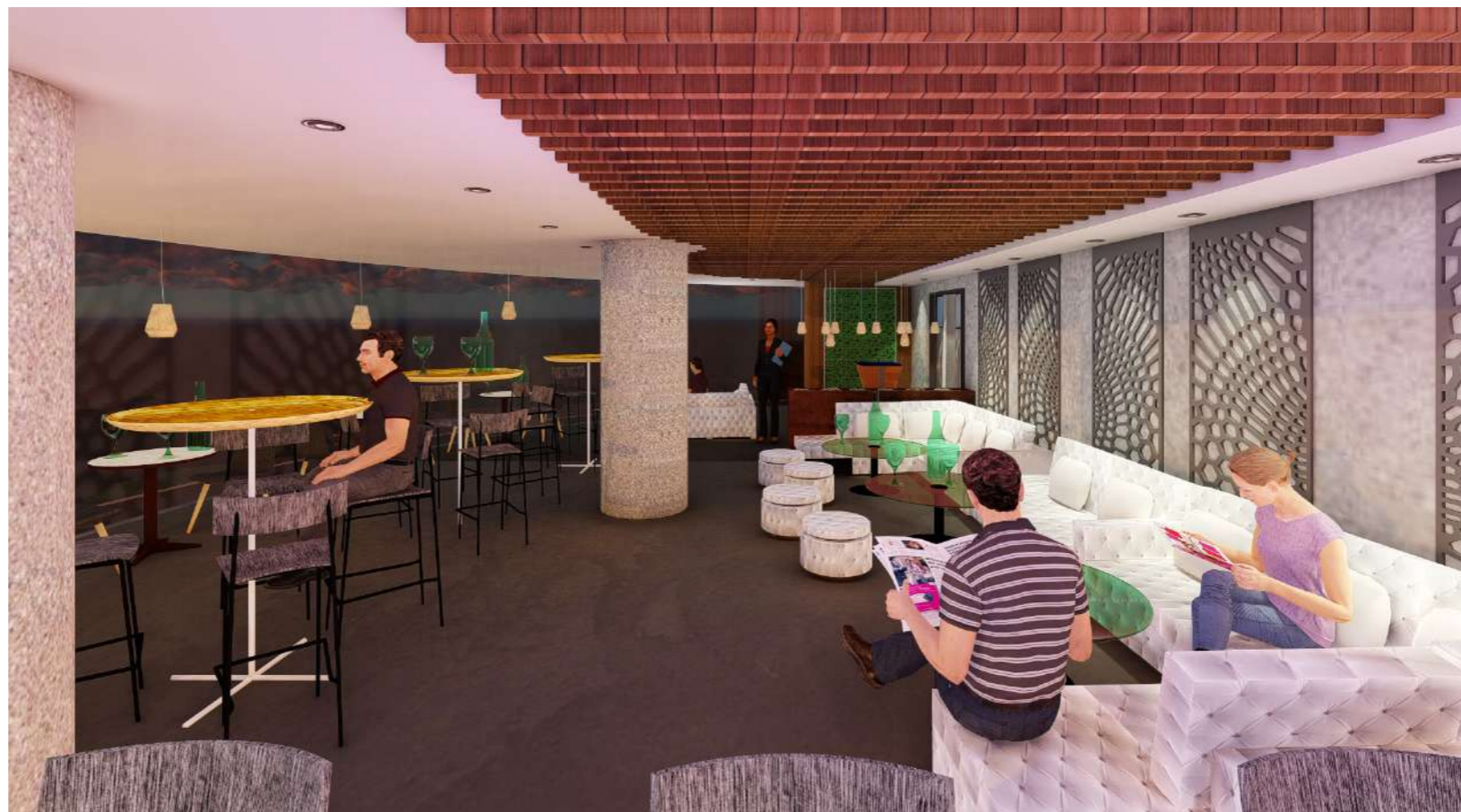
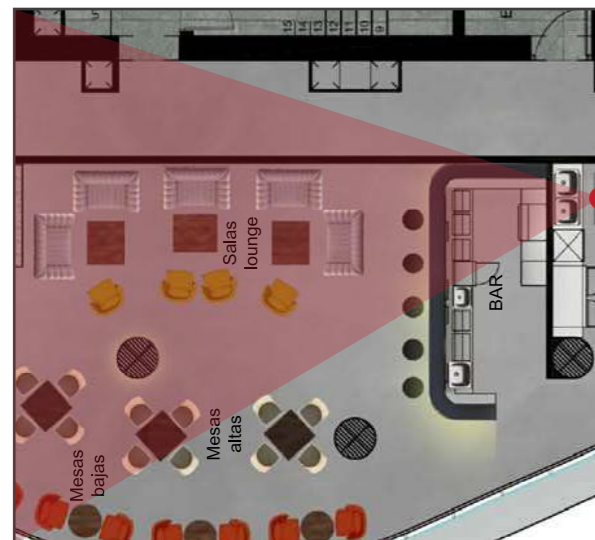
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N	Fecha: 20/01/2017
----------------	----------------------

Lámina: **25**

RENDERS

Espacio: ROOF TOP Sky Bar



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



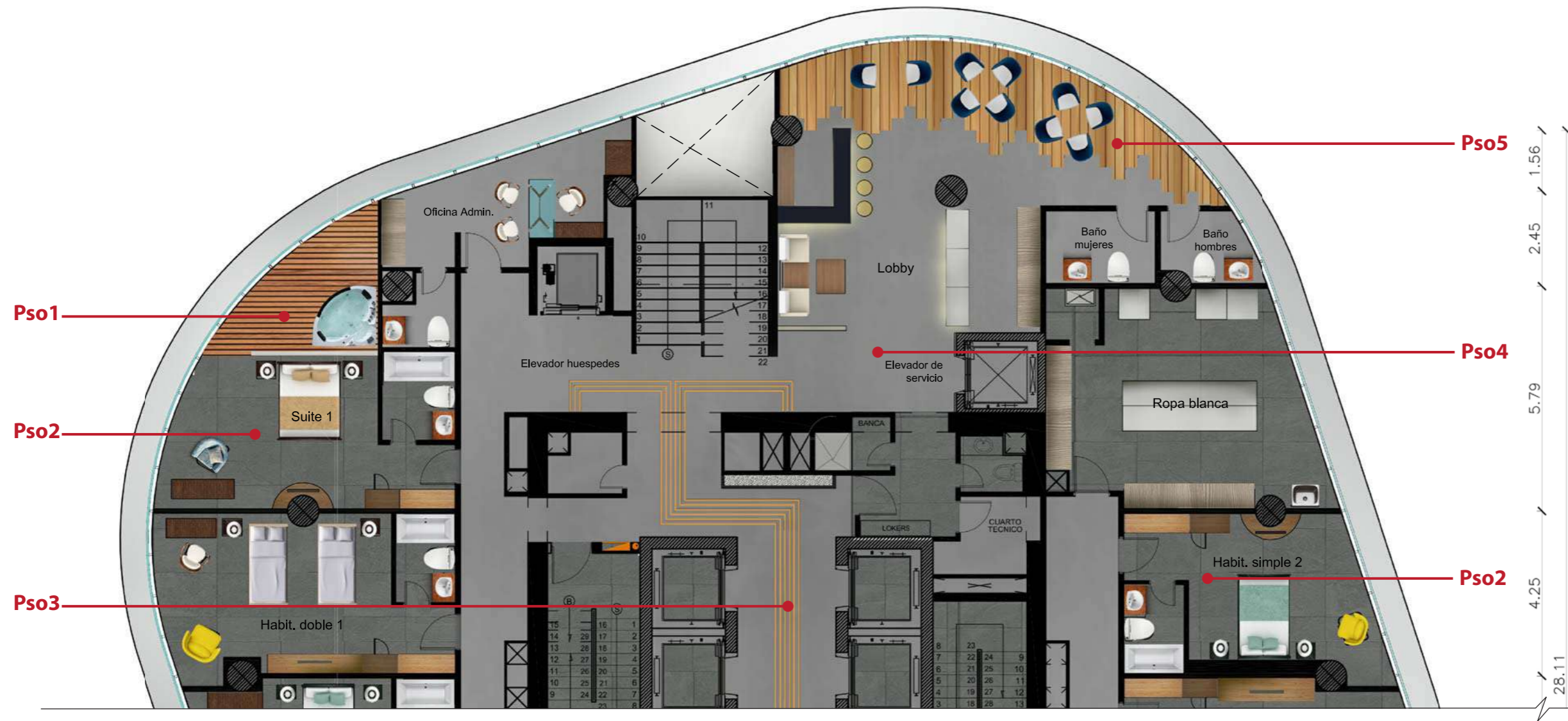
Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena


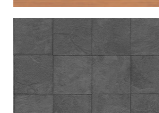



Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: S/N	Fecha: 20/01/2017
----------------	----------------------

Lámina:
26



-  Pso1 — Tablón de PVC maderado
-  Pso2 — Gres Porcelánico
-  Pso3 — Tiras de aluminio dorado
-  Pso4 — Microcemento alisado

Plano de pisos codificado
PISO 34 - Sección A
Escala - 1:125

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena


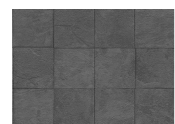
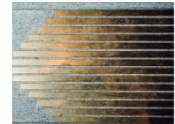

Contiene: Plano de pisos codificado

Tutor:
Arq. Pablo López

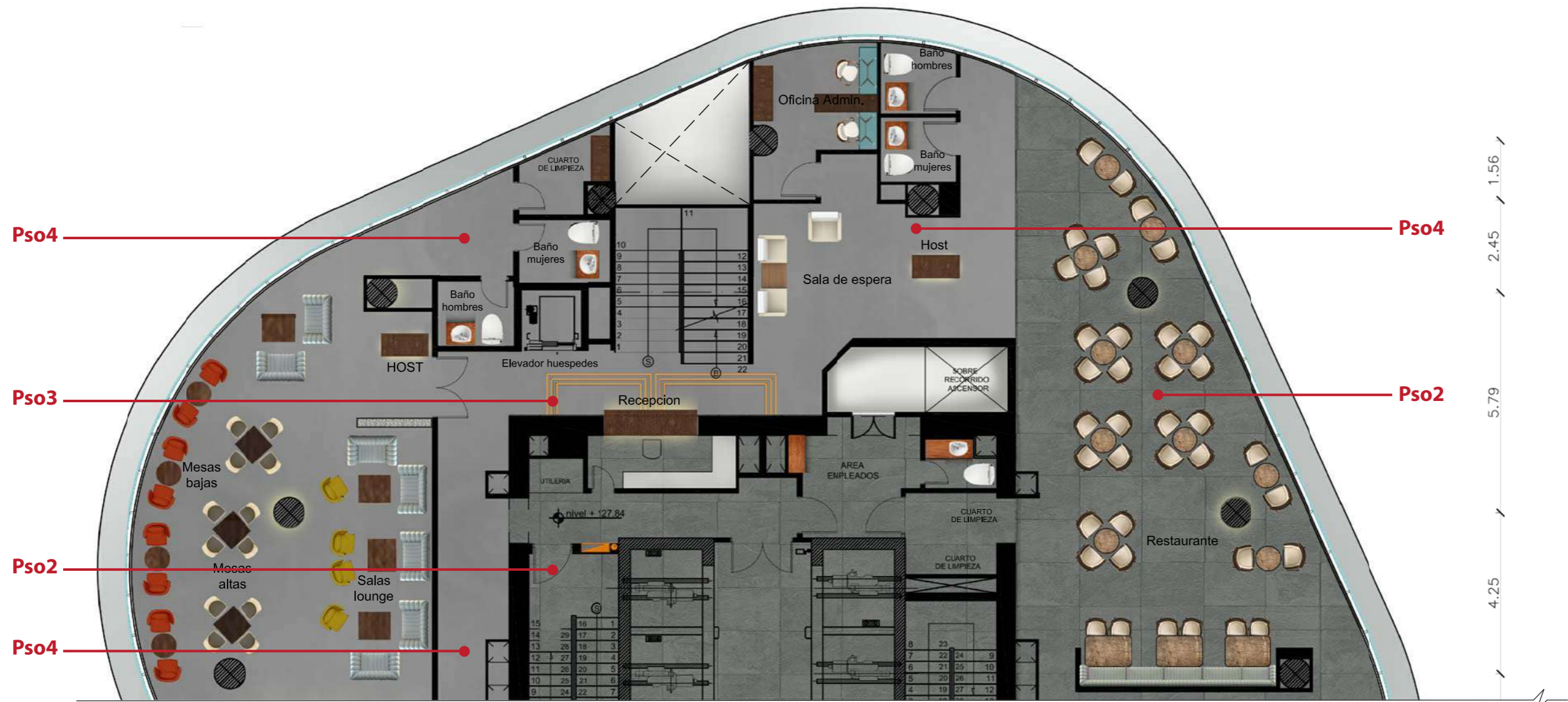
Escala: 1:125	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
28

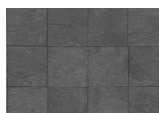


-  Pso1 — Tablón de PVC maderado
-  Pso2 — Gres Porcelánico
-  Pso3 — Tiras de aluminio dorado
-  Pso4 — Microcemento alisado

Plano de pisos codificado
PISO 34 - Sección B
Escala - 1:125



Plano de pisos codificado
PISO 35 - Sección A
Escala - 1:125

-  Pso1 — Tablón de PVC maderado
-  Pso2 — Gres Porcelánico
-  Pso3 — Tiras de aluminio dorado
-  Pso4 — Microcemento alisado

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

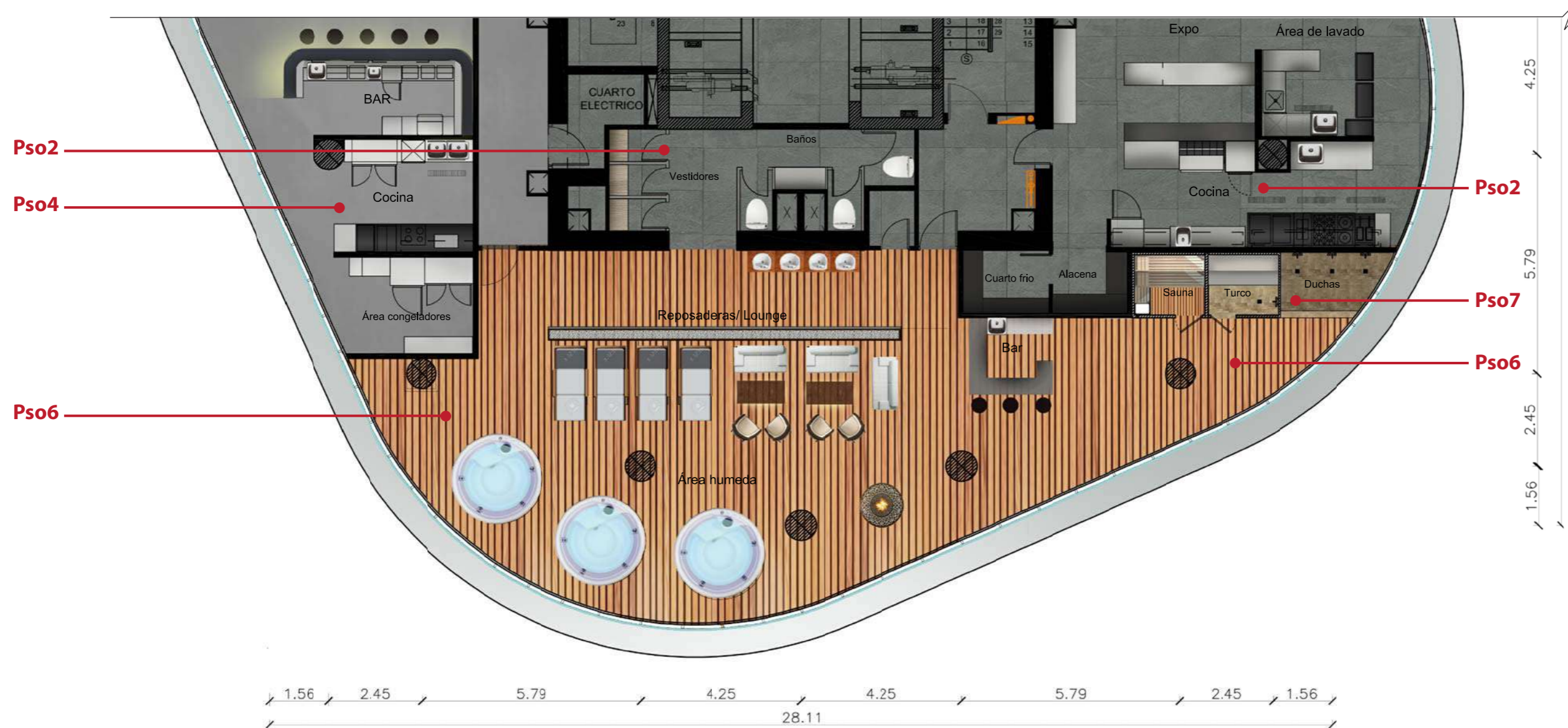
Contiene: Plano de pisos codificado



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:125	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
30


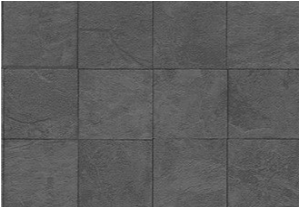
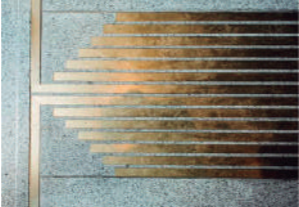

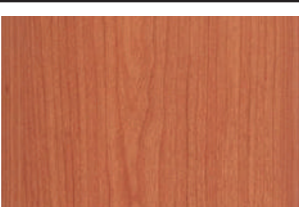
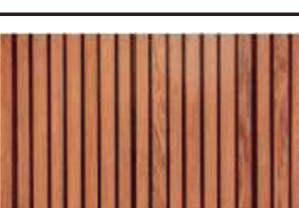
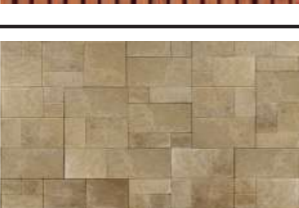


-  Pso2 — Gres Porcelánico
-  Pso4 — Microcemento alisado
-  Pso6 — Piso tipo DECK
-  Pso7 — Mosaico Portland

Plano de pisos codificado
PISO 35 - Sección B
Escala - 1:125

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de materiales: PISOS

Código	Material	Acabado	Descripción	Unidad	Ubicación
Pso1	Tablón de PVC maderado		Pisos de PVC maderado de tipo parquet, KASSEL Color: marrón cedro Formato: 0.20 x 2.10 m Instalación: sistema de machimbrado	m ²	Aplicación de material en áreas interiores. Exclusivo para habitaciones suite.
Pso2	Gres Porcelánico		Gres porcelánico mate, colección STON-KER® Color: negro humo Formato: 60 x 60 cm Instalación: pegamento bondex	m ²	Aplicación de material en habitaciones y restaurante. Pisos 34 y 35
Pso3	Tiras de aluminio dorado		Tiras de aluminio dormado mate, Grupo CEDAL. Color: dorado mate Longitud de lado: 2.44 m Ancho de tira: 5 cm	mL	Aplicación de material como detalle de piso en hall principal de ascensores del piso 34 y receptor del piso 35.
Pso4	Microcemento alisado		Microcemento Alisado, LOFTONE. Color: Gris Acero Espesor: 3 mm Uso: de alto tránsito Instalación: superficie limpia, seca, nivelada y libre de polvo	m ²	Aplicación de material en pacillos de acceso a habitaciones, recibidores restaurante y Sky Bar
Pso5	Parquet cerámico		Parquet cerámico, LISTÓN OXFORD COGNAC. Colección PAR-KER® Color: café cerezo Formato: 31,6x90 cm Espesor: 8.3 mm	m ²	Aplicación del material en Restaurante y áreas húmedas, piso 35
Pso6	Piso tipo DECK		Piso tipo DECK para exteriores Color: Café chocolate Formato: 6" (15 cm) x 1" (2.5 cm) Material: Fibra de bambu y polietileno de alta densidad	m ²	Aplicación de material en áreas húmedas. Piso 35
Pso7	Gres porcellanato rectificado		Gres porcellanato rectificado, colección STON-KER® Color: arena Formato: 59,6 x 120 cm Espesor: 8 mm	m ²	Aplicación de material en áreas húmedas. Piso 35



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de pisos



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

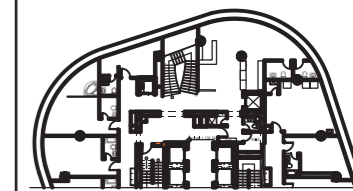
S/N

Fecha:

20/01/2017

Lámina:

31



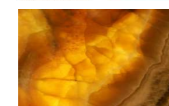
Lb1 — Tejido de tapicería



Lb2 — Panel metálico perforado



P1 — Tejido de tapicería +
Tiras de aluminio dorado

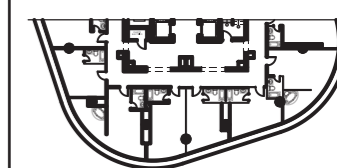






Ox1 — Panel 3Form de Eco-Resina

Plano de revestimientos codificado

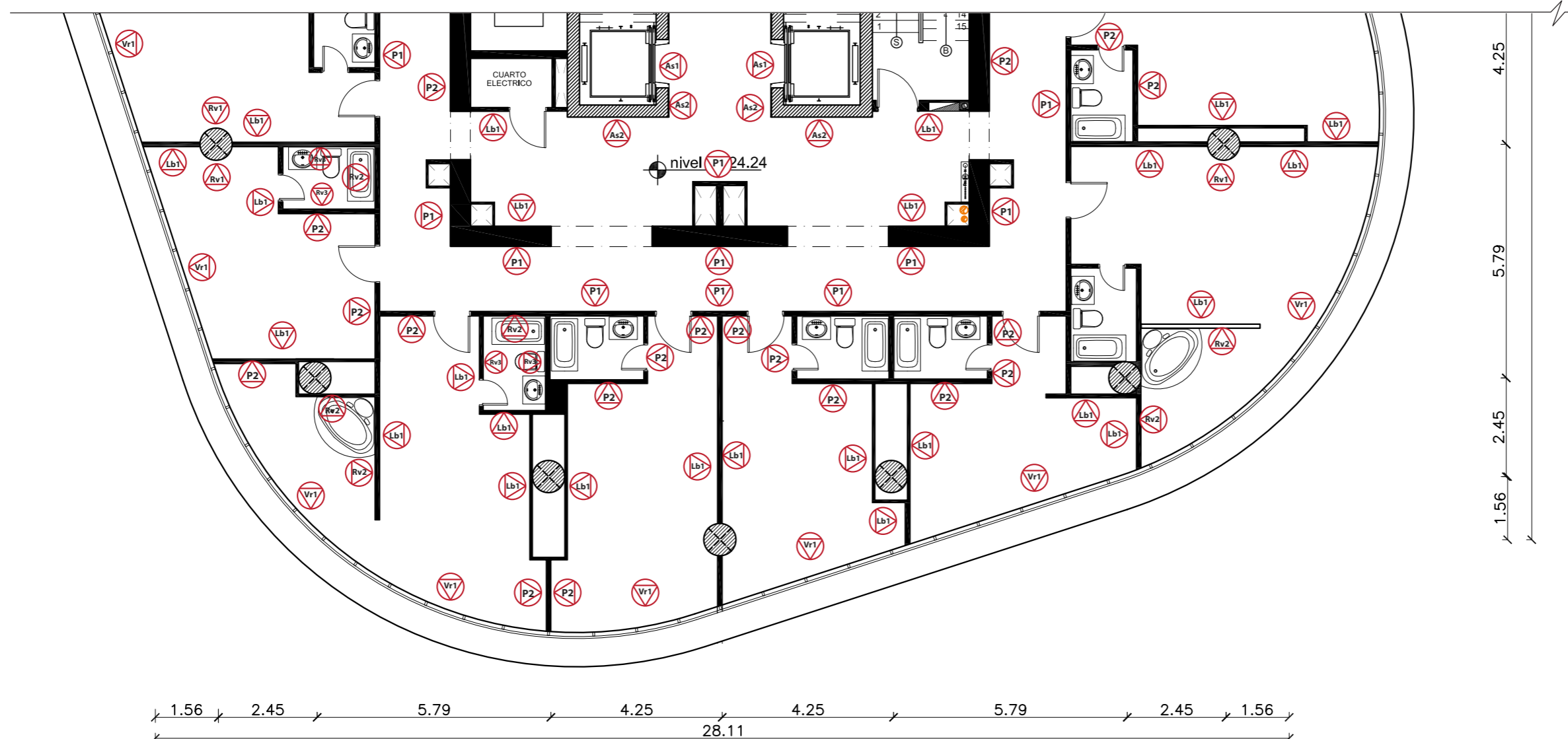
PISO 34 - Sección A

Escala - 1:125



-  Lb1 — Tejido de tapicería
-  Lb2 — Panel metálico perforado
-  P1 — Tejido de tapicería +
Tiras de aluminio dorado
-  Ox1 — Panel 3Form de Eco-Resina

Plano de revestimientos codificado
PISO 34 - Sección B
Escala - 1:125



UBICACIÓN

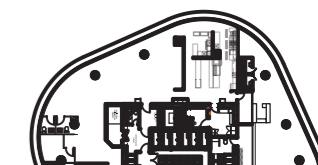


Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de revestimientos codificado



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

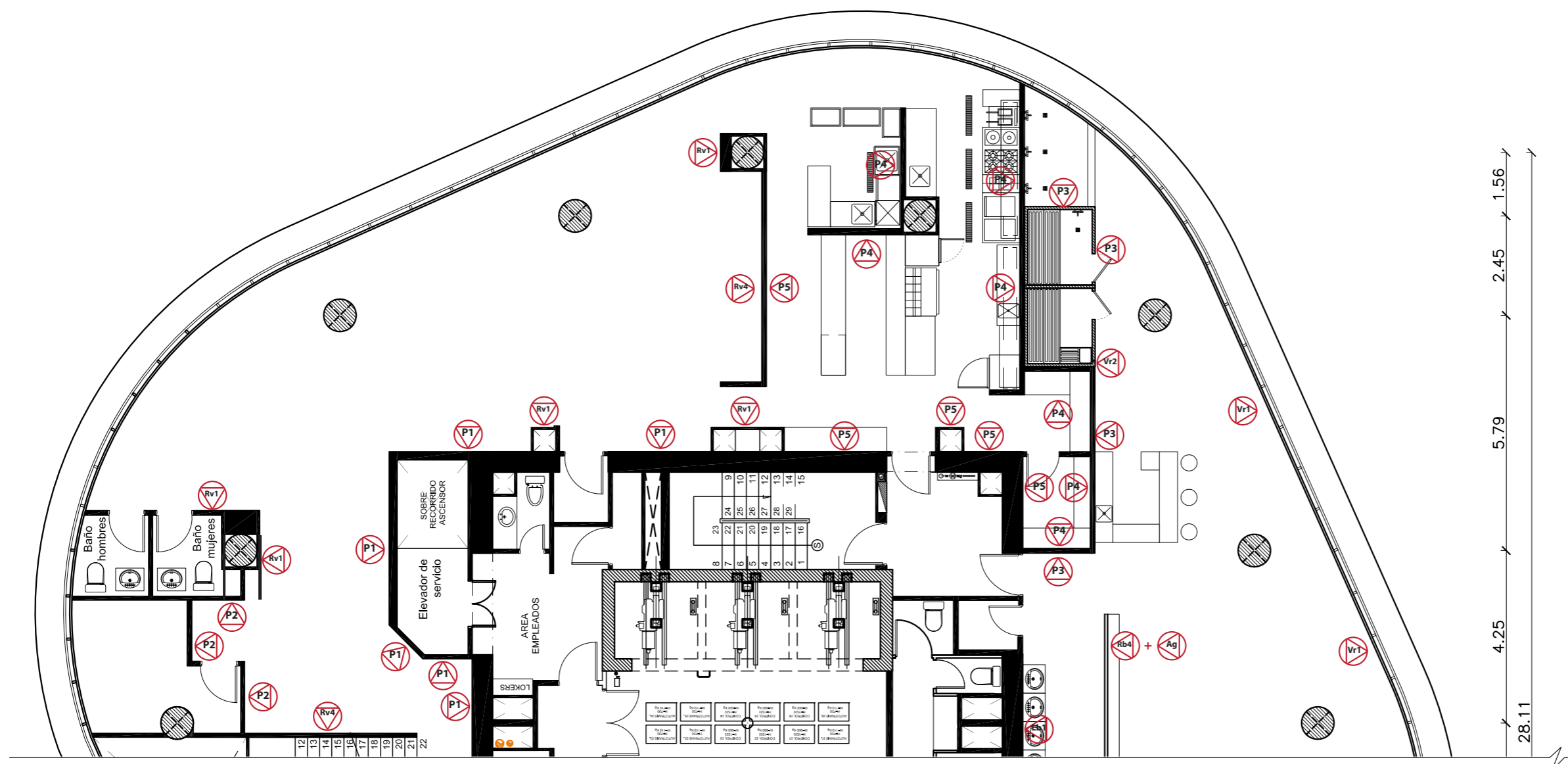
1:125

Fecha:

20/01/2017

Lámina:

34



1.56
2.45
5.79
4.25
28.11

	Rv1 — Panel de listones de madera verticales
	Rv4 — Panel de listones de madera verticales
	P1 — Tejido de tapicería + Tiras de aluminio dorado
	P4 — Panel 3Form de Eco-Resina

Plano de revestimientos codificado
PISO 35 - Sección A
Escala - 1:125

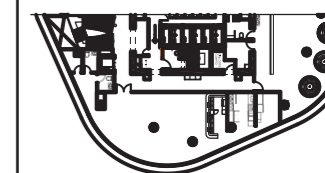
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena





Contiene: Plano de revestimientos codificado



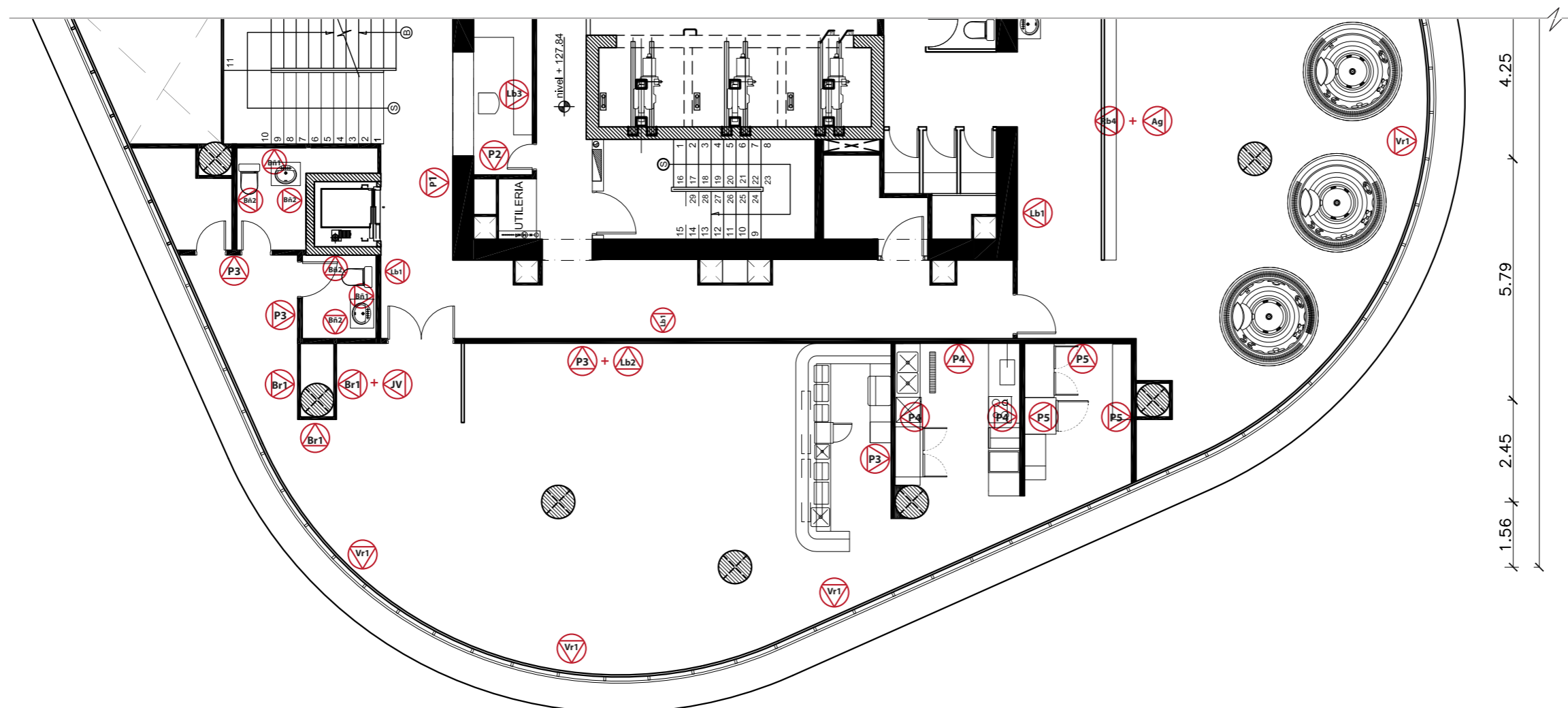
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:125
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
35


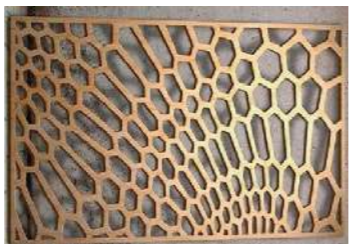

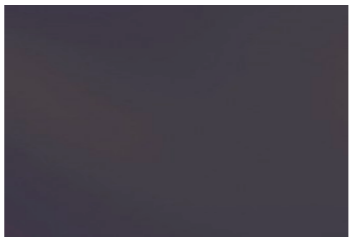


	P1	— Tejido de tapicería + — Tiras de aluminio dorado
	P3	— Microcemento alisado
	Lb2	— Panel metálico perforado
	JV	— Cuadro vivo

Plano de revestimientos codificado
PISO 35 - Sección B
Escala - 1:125



Hotel Boutique - Sky Bar

Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: GENERALES, LOBBY Y BAÑOS					
Código	Material	Acabado	Descripción	Unidad	Ubicación
Lb1	Tejido de tapicería		Tejido de tapicería de lino de estilo moderno para paredes. Color: gris marfil Formato: 1.40 x 2.00 m Gramaje: 230 gr/m2	m ²	Aplicación de material en paredes generales del hotel, lobby y pasillos de acceso. Piso 34 y 35.
Lb2	Panel perforado metálico		Plancha metálica lisa con perforación de diseño hexagonal poliforme (SS-304), grupo FERROTOL. Color: gris acero Formato: 2.15 x 3.00 m	m ²	Aplicación de material como panel divisorio en ingreso a lobby.
Lb3	Porcelanato VETRO		Porcelanato texturizado, línea VETRO Color: beige- palo de rosa Formato: 31.6 x 90 x 1.23 cm Espesor: 10mm Intalación: pegamento bondex	m ²	Aplicación de material como detalle de pared en couter de recepción. Piso 34 y 35.
Vr1	Vidrio laminado (Propio de la edificación)		Vidrio laminado, con laminada polarizada Color: gris oscuro/ dark-silver Espesor: 12 mm Instalación: <i>propia de la edificación</i>	m ²	Material propio de la edificación ubicado en todo el perímetro de los dos pisos a intervenir.
Bñ1	Mármol texturizado		Mármol texturizado, serie Carrara Color: Creta blanco Textura: Ondas intercaladas Formato: 31.6 x 90 x 1.13 cm Espesor: 10 mm Intalación: pegamento bondex	m ²	Aplicación de material en baños de lobby, restaurante, vestidores de áreas húmedas.
Bñ2	Mármol liso		Mármol liso, serie Carrara Color: Creta blanco Formato: 31.6 x 90 x 1.13 cm Espesor: 10 mm Intalación: pegamento bondex	m ²	Aplicación de material en baños de lobby, restaurante, vestidores de áreas húmedas.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de revestimientos




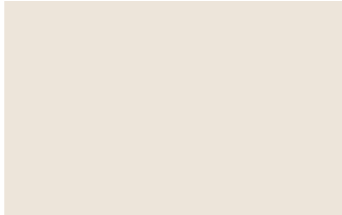




Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
36

Hotel Boutique - Sky Bar

Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: GENERALES					
Código	Material	Acabado	Descripción	Unidad	Ubicación
P1	Tejido de tapicería + Tiras de aluminio dorado		Pared mixta a base de tejido de tapicería de lino color marfil, con detalle de tiras de aluminio dorado mate.	m ²	Aplicación del material en circulaciones generales del piso 34 y 35.
P2	Pintura Beige marfil		Pared color Beige Marfil, línea 'Pura Vida' de Sherwin-Williams. Color: Neutral Ground Código de pintura: SW 7568	m ²	Aplicación del material en circulaciones generales del piso 34 y 35.
As1	Panel de aluminio compuesto		Panel de aluminio compuesto. ACIMCO. Color: Plata Brillante Espesor: 0,35 mm Formato: 1,55 m x 5,55 m	m ²	Aplicación del material como detalle de ascensores.
As2	Porcelanato monoporoso rectificado		Porcelanato línea CERDEÑA. Grupo Porcelanosa. Color: Marfil cálido Espesor: 10 mm Formato: 31,6 x 90 x 0,9 cm	m ²	Aplicación del material como detalle de ascensores.
Ox1	Panel 3Form de Eco-Resina		Panel 3Form de Eco-Resina. Hunter Douglas. Forma: Onix Espesor: 10 mm Formato: 1,20 x 2,40 m	m ²	Aplicación del material como detalle de ascensores.
ESPACIO: OFICINAS					
Of1	Pintura gris oliva		Pared simple color Gris Oliva, línea 'Pura Vida' de Sherwin-Williams. Color: Gray area Código de pintura: SW 7568	m ²	Aplicación del material en paredes de oficinas



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de revestimientos



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N

Fecha:

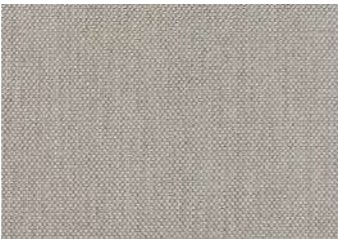
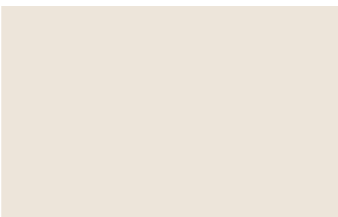




20/01/2017

Lámina:

37

Hotel Boutique-Sky Bar

Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: HABITACIONES					
Código	Material	Acabado	Descripción	Unidad	Ubicación
Lb1	Tejido de tapicería		Tejido de tapicería de lino de estilo moderno para paredes Color: marfil Formato: 1.40 x 2.00m Gramaje: 230gr / m2	m ²	Aplicación del material en paredes principales de habitaciones.
P2	Pintura Beige marfil		Pared simple color Beige Marfil, línea 'Pura Vida' de Sherwin-Williams. Color: Neutral Ground Código de pintura: SW 7568	m ²	Aplicación del material en paredes secundarias de habitaciones.
Rv2	Mosaico porcelánico		MOSAICO PORTLAND ARENA. Grupo Porcelanosa. Color: Colorstuk Gris Espesor: 0,08 mm Formato: 31.6x 90 x 1.13 cm	m ²	Aplicación del material en banos de habitaciones y area de jacuzzi panoramico.
Rv3	Porcelanato portland arena		Porcelanato línea PORTLAND. Grupo Porcelanosa. Color: gris arena Base: 0,08 mm Formato: 31,6x90x0,9 cm	m ²	Aplicación del material en baños de habitaciones.
ESPACIO: SKY Bar					
P3	Microcemento alisado		Microcemento Alisado. LOFTONE. Color: Gris Espesor: 3 mm Uso: de alto tránsito Intalación: sobre superficie limpia, seca, nivelada y libre de polvo	m ²	Aplicación del material paredes generales de SKY Bar, piso 35
Br1	Panel de madera laminado		Panel de madera de roble laminado con veta vertical. Color: caramelo Formato: 2,40 x 1,20 m Espesor: 6,5 mm	Unidad	Aplicación del material paredes generales de Restaurante, piso 35



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de revestimientos



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N




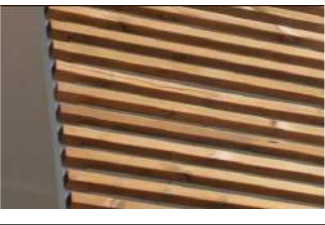

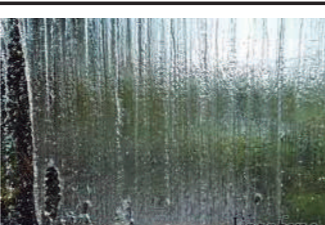
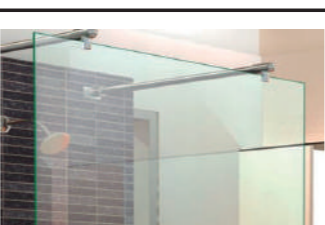
Fecha:

20/01/2017

Lámina:

38

Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: SKY Bar y Restaurante					
Código	Material	Acabado	Descripción	Unidad	Ubicación
JV	Jardín vertical		Jardín vertical Especies: por definir Formato: S/N Sistema: cuadro vivo de escala pequeña como detalle interior.	Unidad	Aplicación del material paredes generales de SKY Bar, piso 35
P4	Panel sanitario de PVC		Panel sanitario de PVC con superficie grecada. ECUHOUSE. Color: Blanco Formato: 3 x 1,20 m Espesor: 3 mm	m ²	Aplicación del material en cocinas, piso 35
P5	Pintura a base de agua		Pintura a base de agua con propiedades antihongos. Color: Beige Neutral Código de pintura: SW 7896	m ²	Aplicación del material en bodegas, piso 35
Rv1	Listones de madera verticales		Revestimiento de listones de madera de roble verticales Color: caramelo Base: 10 x 5 cm Longitud: 2,40 m Distancia: 7 cm	Unidad	Aplicación del material en Restaurante, piso 35
Rv4	Panel 3Form de Eco-Resina		Paneles Traslúcidos de Eco-Resina Forma: Seaweed Grove, Hunter Douglas Espesor: 6 mm Formato: 1,20 x 2,40 m	m ²	Aplicación del material en Restaurante y áreas húmedas, piso 35
Ag	Pared de agua		Regadera de agua con caída vertical Formato: S/N Sistema de riego por goteo.	Unidad	Aplicación del material como mampara divisoria en espacio de áreas húmedas, piso 35
Vr2	Mampara de vidrio		Mampara de vidrio templado. Tecno-Glasses, Guayaquil. Tipo: Traslúcido Espesor: 6 mm Formato: 1,20 x 2,40 m	m ²	Aplicación del material como mampara divisoria en espacio de áreas húmedas para sauna y turco, piso 35

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

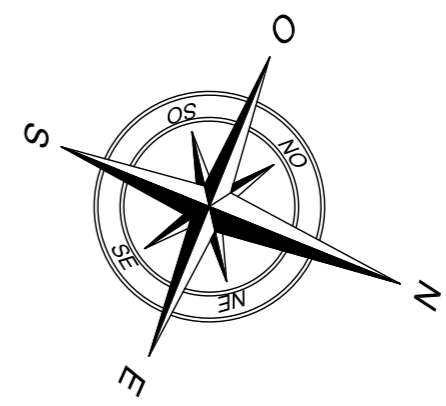
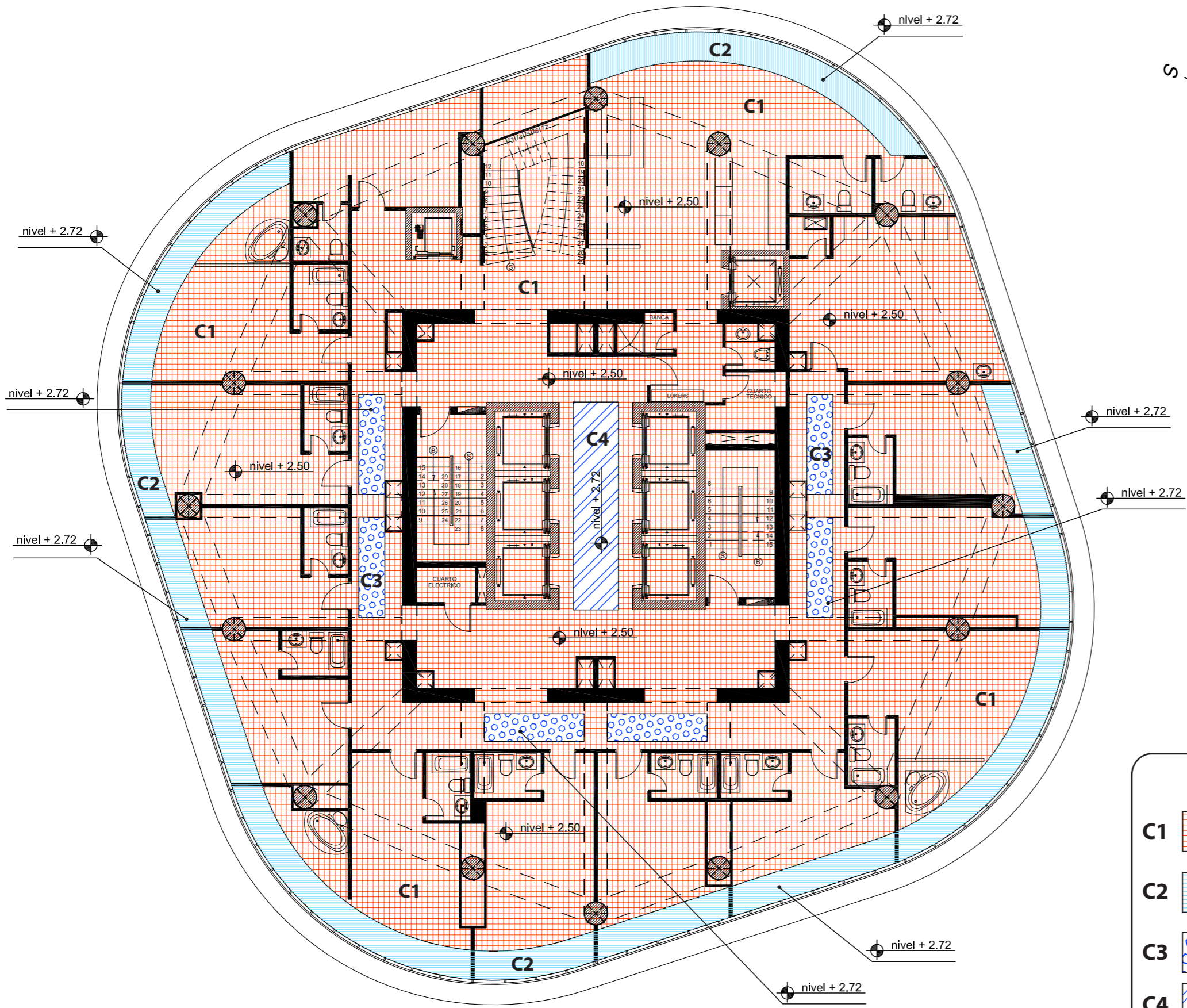
Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de revestimientos



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017



Plano de cielo raso PISO 34
Escala - 1:150

Simbología	
C1	Base de gypsum standar, ceiling board
C2	MDF enchapado, resvestimiento natural
C3	Panel de Ecoresina Seaweed
C4	MDF enchapado con diseño grabado



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

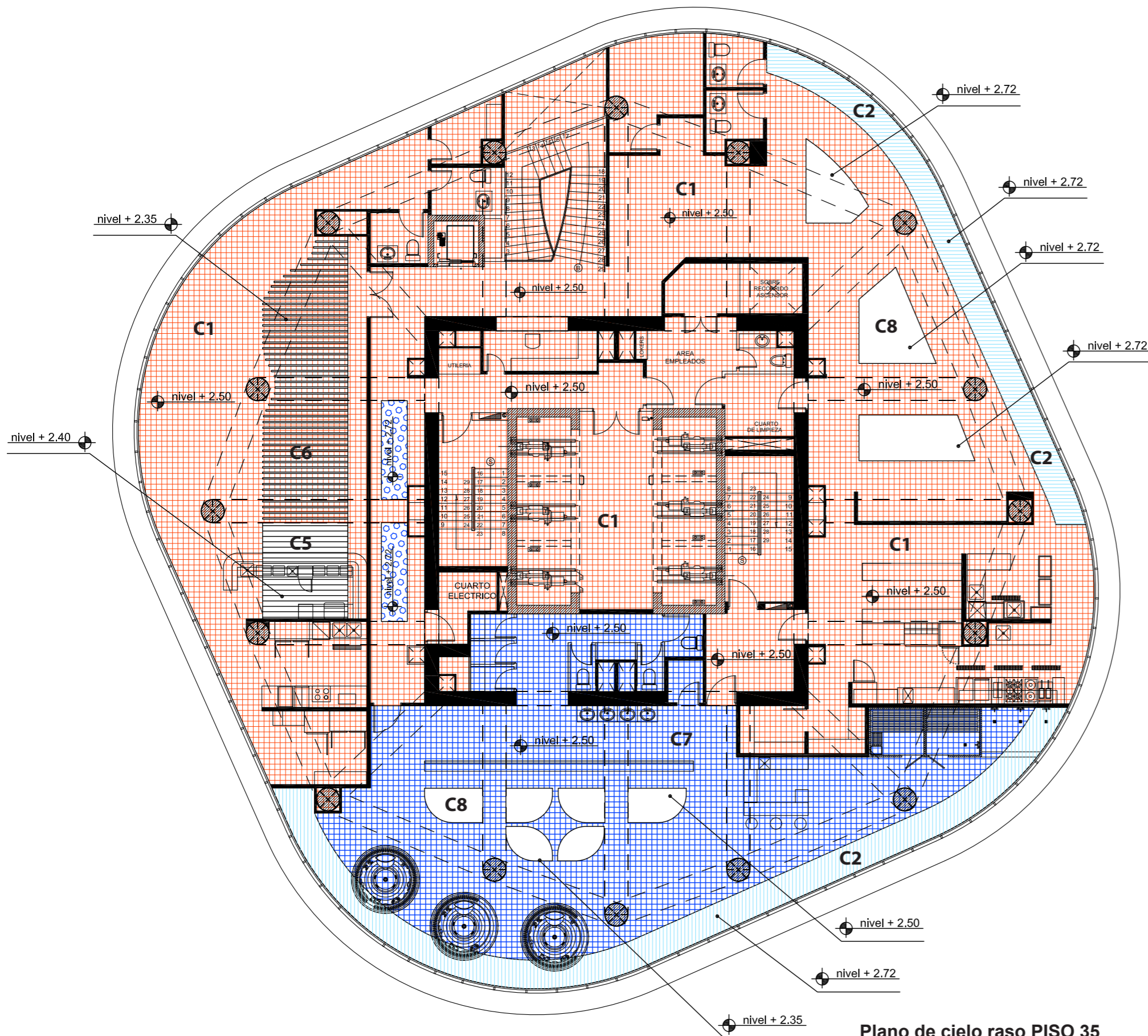
Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de cielo raso PISO 34

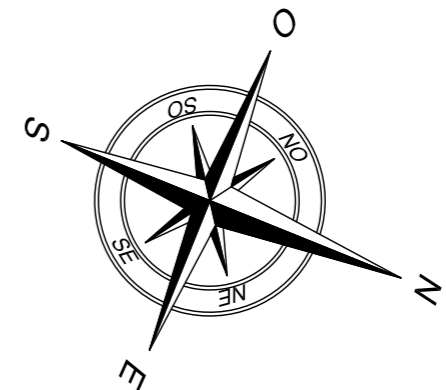
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:150	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
40



Plano de cielo raso PISO 35
Escala - 1:150



Simbología	
C1	Base de gypsum standar, ceiling board
C2	MDF enchapado, revestimiento natural
C3	Panel de Ecoresina Seaweed
C5	Panel Woodlines, metal enchapado en madera
C6	Panel de tiras de madera entramada
C7	Panel de gypsum RH, color verde
C8	Panel de Ecoresina Color Wave



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de cielo raso PISO 35

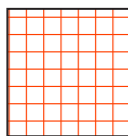

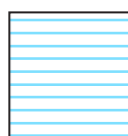

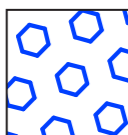

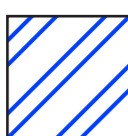
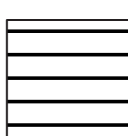

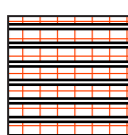

Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:150	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
41

Hotel Boutique-Sky Bar

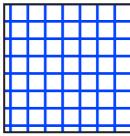
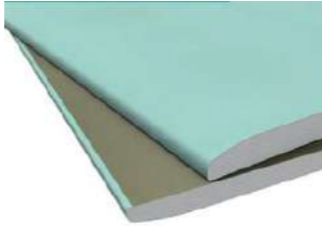


Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: SKY Bar y Restaurante				
Código	Descripción	Material	Especificación técnica	Ubicación
C1 	Base de gypsum standar, ceiling board		Plancha de Gypsum ST, Gyplac ACIMCO Espesor: 11 mm Formato: 1,20 x 1,83 m Color: Blanco Acabado: pintura a base de agua, <i>blanco intenso mate</i> , Pintugyp-ACIMCO.	Aplicación de material como base para anclaje de materiales como detalle, y cielo raso general.
C2 	Tiras de MDF ranurado		Tiras de MDF ranurado. Armstrong Ceilings. Linea Acustic-tec. Formato: 1,20x1,00 m Espesor: 1,5 cm Color: café cerezo	Aplicación del material como detalle de viceria perimetral en habitaciones, lobby, restaurante y áreas húmedas.
C3 	Panel de eco-resina		Paneles traslúcidos de eco-resina. Hunter Douglas. Diseño: Green See weed Espesor: 3 mm Formato: 1,20 x 2,40 m Impresion grabada: seaweed	Aplicación de luminaria en oficinas administrativas, piso 34 y 35.
C4 	MDF enchapado con grabado, revestimiento natural		MDF enchapado con diseño grabado, revestimiento natural. Armstrong Ceilings. Linea Acustic-tec. Grabado: diagonal a doble dirección Formato: 1,20x 2,40 m Espesor: 2 cm	Aplicación del luminaria en habitaciones en Restaurante, piso 35
C5 	Panel Woodlines		Panel Woodlines, Hunter Douglas metal enchapado en madera. Material: aluzinc enchapado, terminación lisa Espesor: 0,9mm (Aluzinc 0,5, chapa madera 0,4 - 0,5). Color: Cedro	Aplicación de material en Sky Bar piso 35.
C6 	Panel de tiras de madera entramada		Panel de tiras de madera entramada. Armstrong Ceilings. Formato de panel: 1,80 x 0,92 Formato base de listón: 70x70x30x30 mm Color: oak wood Propiedades de control acústico	Aplicación de material como detalle de cielo raso de Sky Bar piso 35.



Hotel Boutique-Sky Bar

Cuadro de Materiales: revestimientos verticales

ESPACIO: SKY Bar y Restaurante				
Código	Descripción	Material	Especificación técnica	Ubicación
C7 	Panel de gypsum RH, color verde		Plancha de Gypsum RH resistente a la humedad. ACIMCO. Espesor: 12,7 mm Formato: 1,20 x 1,83 m Color: Blanco Acabado: pintura a base de agua, <i>blanco intenso mate</i> , Pintugyp-ACIMCO.	Aplicación de material en áreas húmedas piso 35.
C8 	Panel de eco-resina		Paneles traslúcidos de eco-resina. Hunter Douglas. Línea Mono-crome. Espesor: 19 mm Formato: 1,20 x 2,40 m Impresión grabada: <i>color wave/ diseño plano</i>	Aplicación de material en áreas húmedas y restaurante, piso 35.

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN

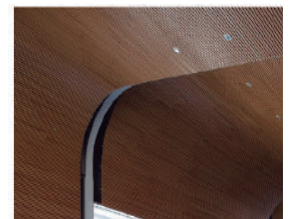


Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de cielo raso



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

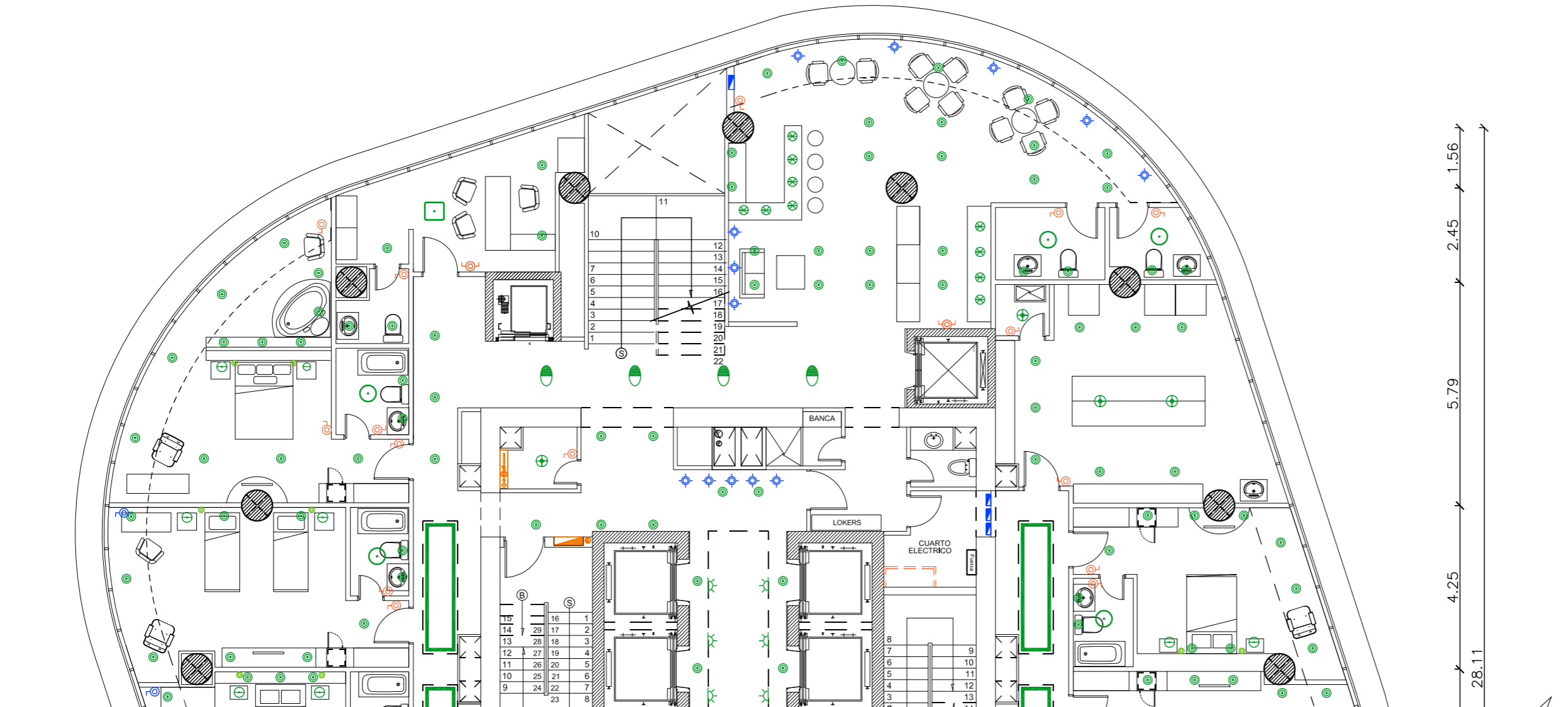
S/N

Fecha:

20/01/2017

Lámina:

43
























Plano de luminarias PISO 34

Sección A






















Escala - 1:125

SIMBOLOGÍA

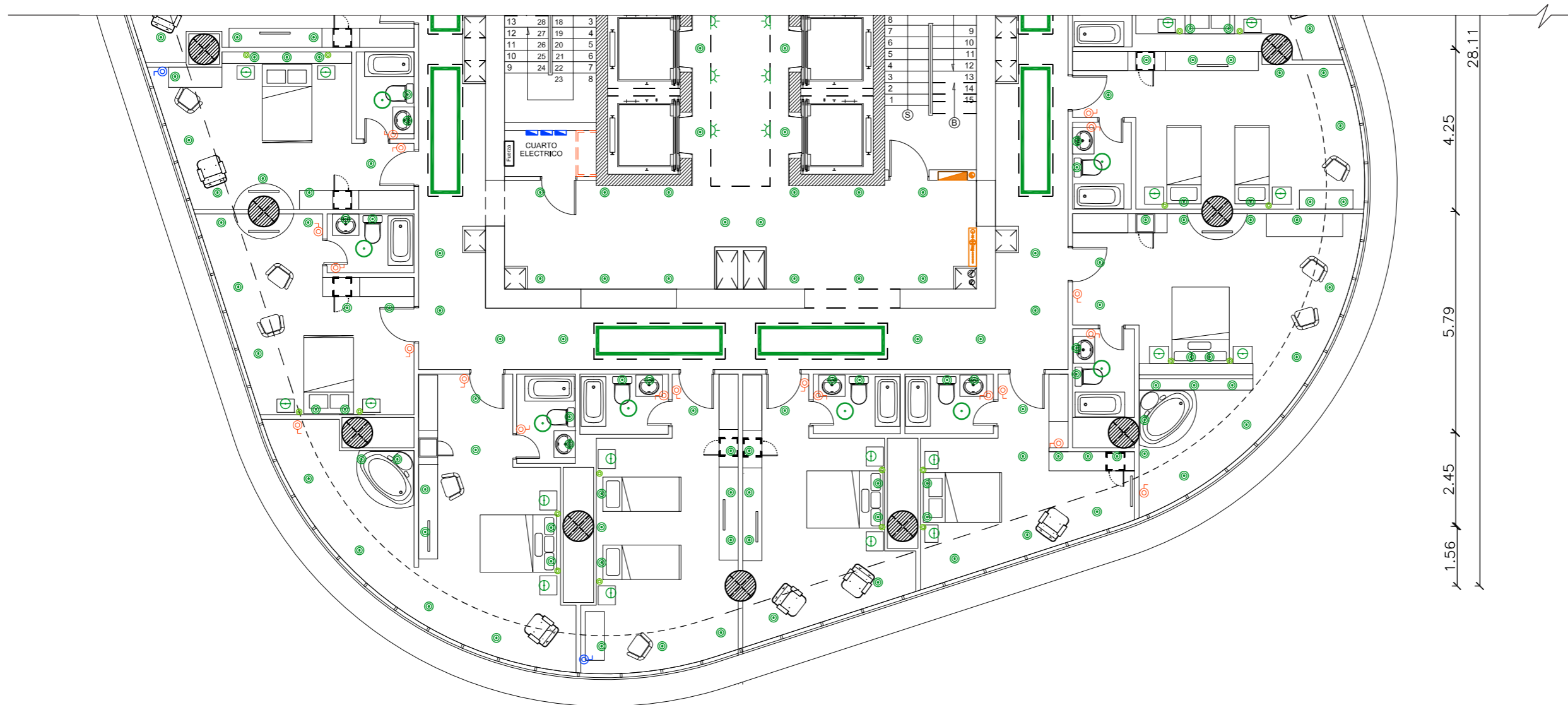
	LED Dicroica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicroico con sensor de movimiento
	Cinta LED Silvania		Corriente de energía
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicroicos laterales		RACK de voz y datos
			RACK de voz y datos

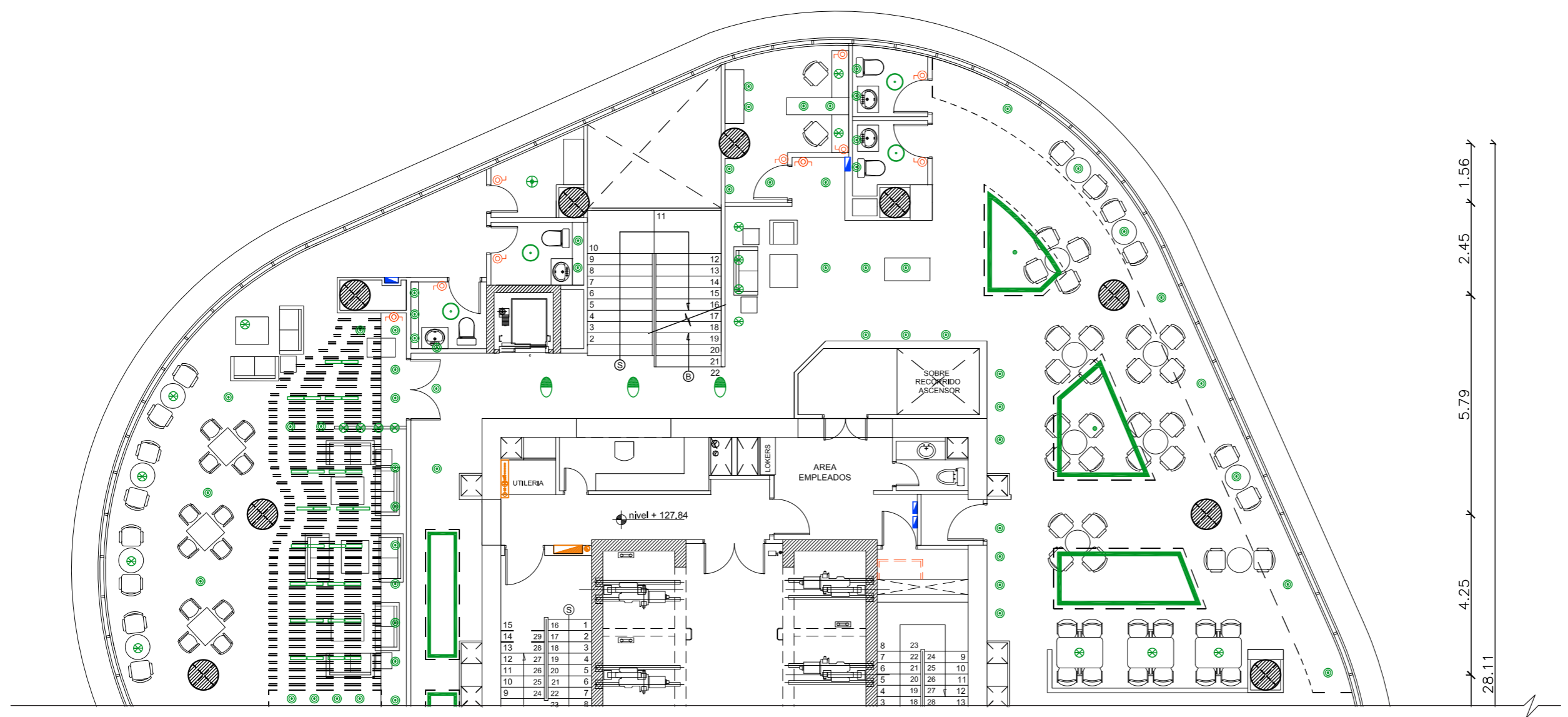


SIMBOLOGÍA

	LED Dicroica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicroico con sensor de movimiento
	Cinta LED Sylvania		Corriente de energia
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicroicos laterales		RACK de voz y datos
			RACK de voz y datos

Plano de luminarias PISO 34
Sección B
Escala - 1:125
























1.56
2.45
5.79
4.25
28.11

Plano de luminarias PISO 35
Sección A
Escala - 1:125

SIMBOLOGÍA

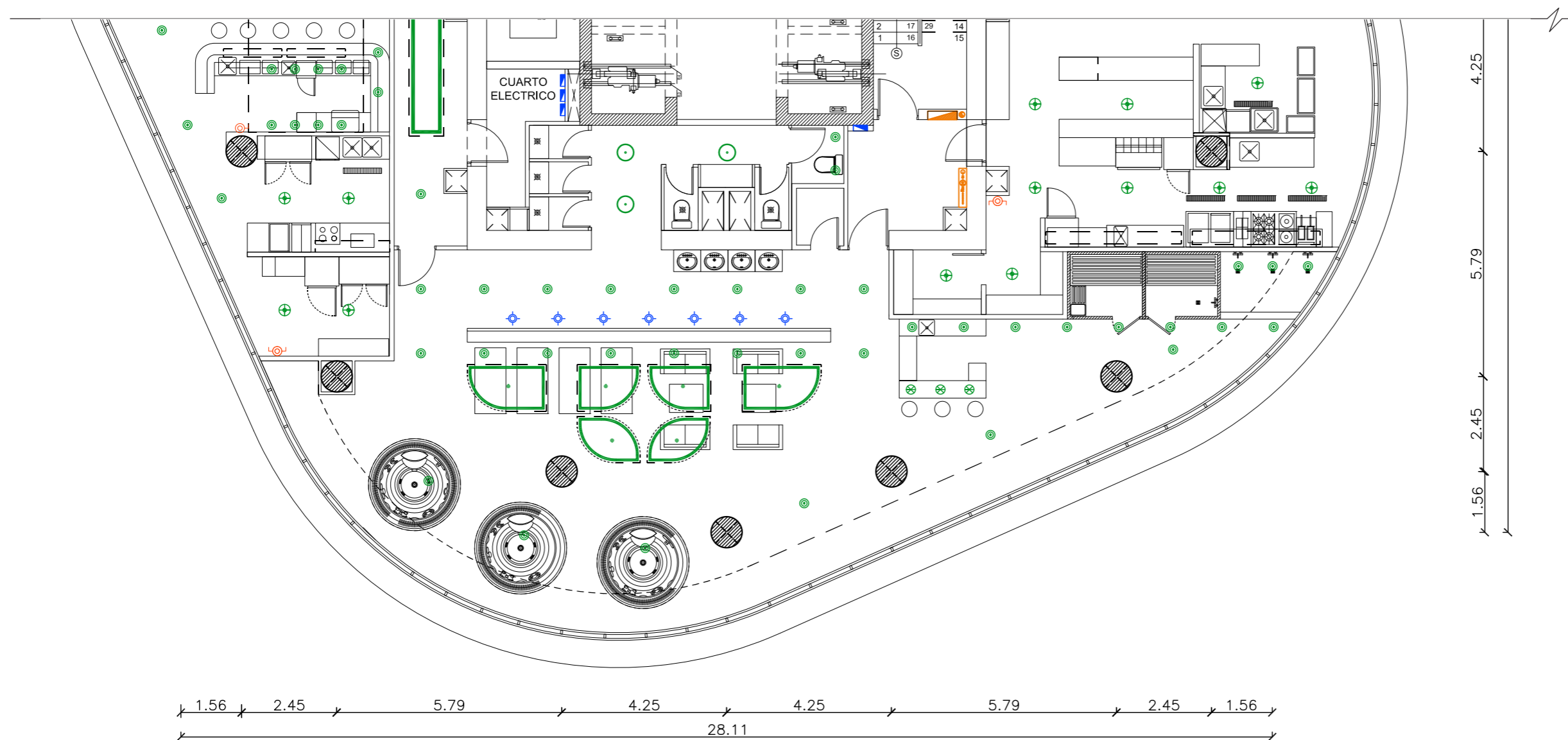
	LED Dicróica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicróico con sensor de movimiento
	Cinta LED Silvania		Corriente de energía
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicróicos laterales		RACK de voz y datos
			RACK de voz y datos

















SIMBOLOGÍA

	LED Dichroica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicroico con sensor de movimiento
	Cinta LED Silvania		Corriente de energía
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicroicos laterales		RACK de voz y datos

Plano de luminarias PISO 35
Sección B
Escala - 1:125



Catálogo de Luminarias				
Código	Descripción	Luminaria	Especificación técnica	Ubicación
	Ojo de Buey LED Dicroica Philips		Ojo de buey móvil, LED Dicroica Philips de encendido instantaneo Rosca: GU10 / Color: Blanco cálido Tipo: downlight, spot de luz fijo Acabado de luminaria: Cromo Satín Voltaje: 220/240 v	Aplicación del luminaria en todos los espacios del proyecto, iluminacion general.
	Plafón esmerilado LED		Plafón LED, E A19 de 60W Difusor de color: Blanco semi-cálido Díametro de plafón: 33 cm Plato exterior: aluminio lacado negro Cara interior: capa de aluminio dorado	Aplicación de luminaria como iluminación general para baños.
	Plafón OLE		Tipo lámpara: Plafones / Plafones OLE Bombillas flourecente, 2G11 36w Color: blanco / Tono: frío Casco exterior: Madera natural y cristal claro mate. Dimensiones: 30x50 cm	Aplicación de luminaria en oficinas administrativas, piso 34 y 35.
	Lámpara Inspire OHIO		Lámpara de techo, color negro mate. Compatible con bombillas LED. Bombilla: LED con casquillo E27 Potencia: 4W Tono de luz neutro	Aplicación del luminaria en habitaciones en Restaurante, piso 35
	Lámpara BRIXHAM		Lámpara de techo en color cromo y tecnología de casquillo, compatible con bombillas LED. Bombilla: LED con casquillo E27 Potencia: 4W Tono de luz amarillo	Aplicación del material en lobby principal del piso 34 y SKY- Bar.
	Cinta LED Silvania		Cinta LED 72W RGB con driver Tipo: luz indirecta Color: luz día (6000K) Empaque de 5 metros	Aplicación de luminaria al rededor del perímetro de los paneles de resina como iluminación indirecta.
	Lámpara Clover		Lámpara de techo, de estilo natural en color crema. Compatible con bombillas LED. Bombilla: LED con casquillo E27 Potencia : 4W Tono de luz amarillo	Aplicación de luminaria, en hall principal adyacente a escaleras piso 34 y 35.



Autora:
Guadalupe Alvarez Mena



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
49

Catálogo de Luminarias				
Código	Descripción	Luminaria	Especificación técnica	Ubicación
	Spot empotrado para piso Philips		Spot empotrado para piso Bombilla: GU10 220V apto dicroica led Tipo: uplight, spot de luz vertical Acabado de luminaria: acero inoxidable con vidrio protector frontal templado termo resistente Color: neutral semi-cálido	Aplicación del luminaria en pisos de recevidores y lobby principal del piso 34.
	Plafón de techo Philips		Plafón de techo Panel LED de bajo consumo Tono: semi-cálido Acabado de luminaria: hierro con protecto frontal de cristal Blanco.	Aplicación de luminaria en áreas de servicio para personal, y salas cuarto de empleados.
	Dicrócico con sensor de movimiento STEREN		Dicrócico con sensor de movimiento Bombilla: halogena downlight Tono: semi-cálido Ángulo de detección: 360° Temperatura de operación: 0°C a 40°C	Aplicación de luminaria en vestidores y baños.

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

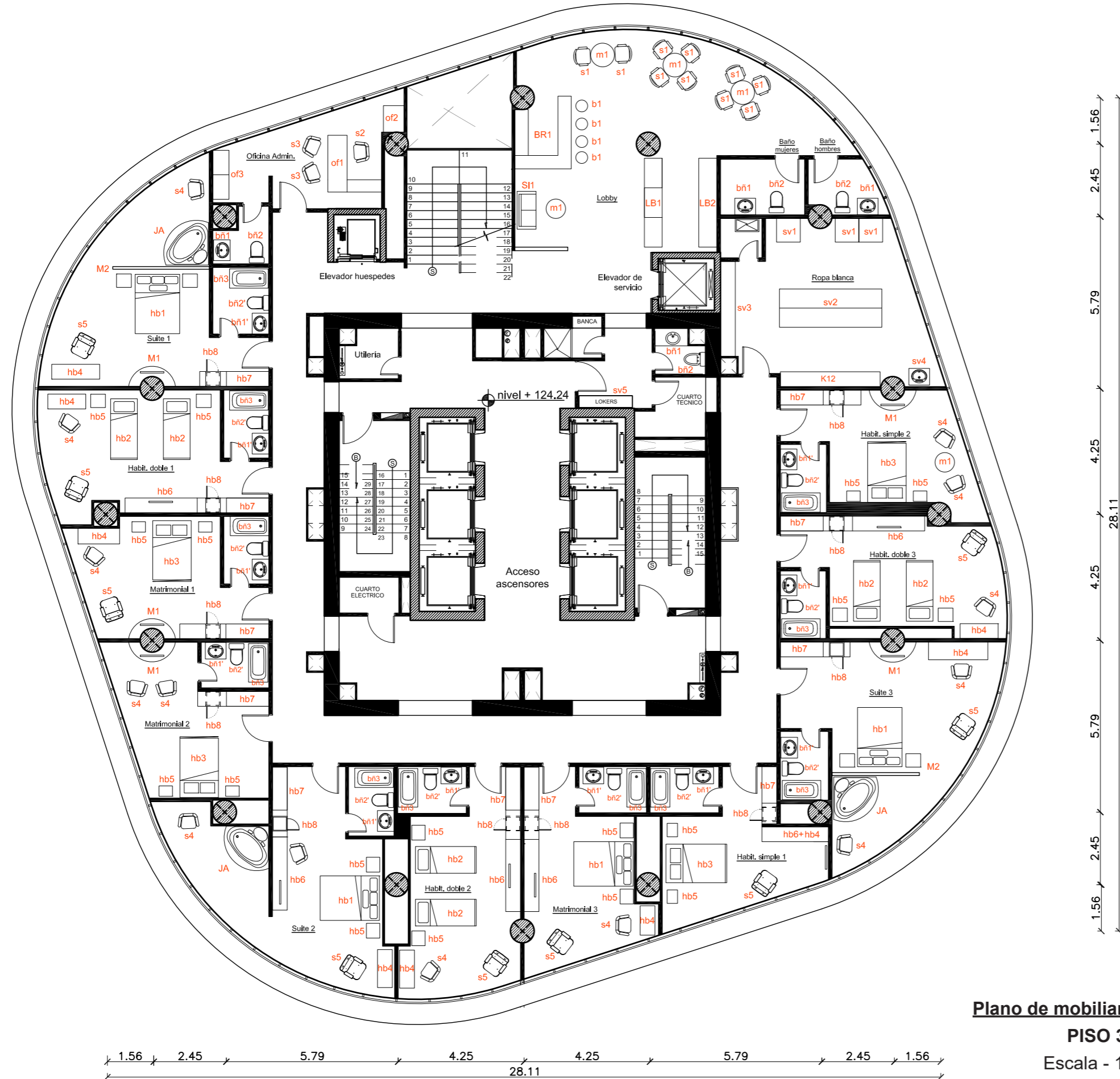
Contiene: Plano de mobiliario y equipos
PISO 34



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 20/01/2017
--------------------	----------------------

Lámina:
50



Plano de mobiliario y equipos
PISO 34
Escala - 1:150

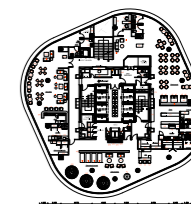
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

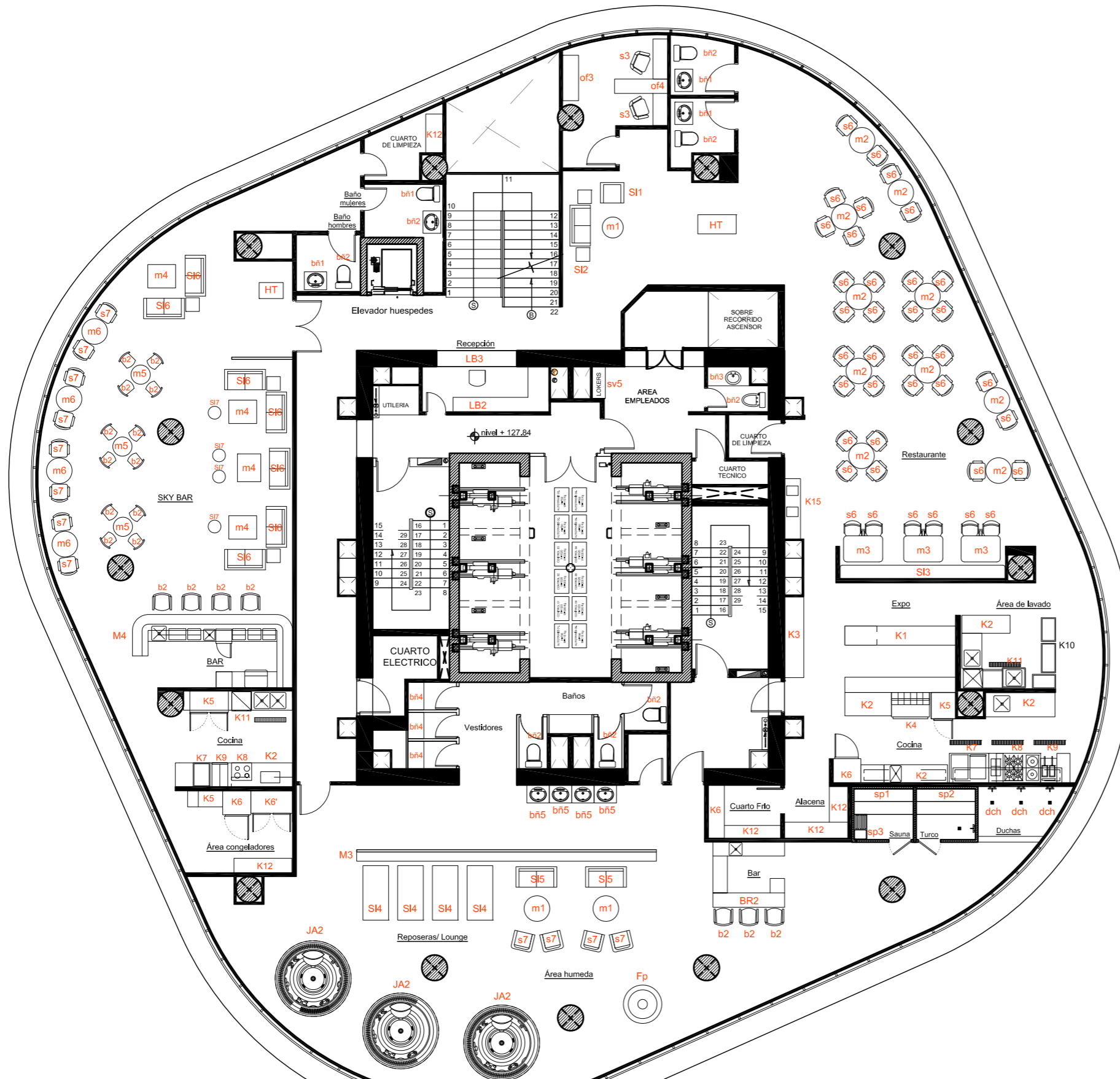
Contiene: Plano de mobiliario y equipos
PISO 35



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
51



1.56 2.45 5.79 4.25 4.25 5.79 2.45 1.56
28.11






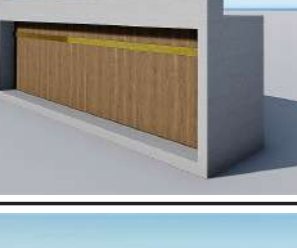

1.56
2.45
5.79
4.25
4.25
5.79
2.45
1.56
28.11

Plano de mobiliario y equipos

PISO 35
Escala - 1:150

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario

Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
SI1	Sillón Gran blanco con patas de madera	Sillón monocromáticos: blanco. Respaldo y reposabrazos sustentado en cojínidos. Patas y base en madera maciza. Estructura, asientos y tapizado: espuma de poliuretano y piel con flor de vacuno.	Ancho: 63 cm Altura poplitea: 35 cm Altura respaldar: 70 cm Profundidad: 40 cm	LOBBY	
b1	Taburete de bar con respaldar	Taburete con respaldar y asiento curvo de espuma de poliuretano revestido con poliéster turquesa, estructura en acero inoxidable negro.	Ancho: 47 cm Profundidad: 41 cm Altura poplitea: 76 cm Altura total: 102 cm	LOBBY	
s1	Sillón Ransta forro + cuerina <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Sillón con espaldar curvo, revestido con una funda de chenilla azul resistente y suave al tacto. Instalación: pegamento bondex. Soporte de acero en 3 puntos y asiento tapizado con fibra de poliéster.	Ancho: 63 cm Altura poplitea: 35 cm Altura respaldar: 65 cm Profundidad: 40 cm	LOBBY	
m1	Mesa de centro redonda	Mesa de centro redonda con cara superior de mármol gris texturizado. Estructura a base de acero inoxidable curvo, con diseño entrecruzado.	Diametro: 85 cm Altura: 35 cm Distancia en curva de soporte: 55 cm.	LOBBY	
BR1	Barra de bar Lobby <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Barra de bar con mesón de cuarzo blanco. Estructura y barrederas de acero inoxidable, forraje de cara exterior de eco-resina con textura de onix.	Longitud en L: 2x2.65 m Ancho superior: 0.30 m Ancho total: 0.55m Altura total: 1.15 m Altura de trabajo: 0.90 m	LOBBY	
LB1	Counter de recepción lobby <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Counter de recepción de lobby a base de cuarzo blanco en mesones, madera masiza y fórmica blanca. Detalle de tiras de latón dorada en nicho frontal.	Longitud: 3.00 m Ancho superior: 0.22 m Ancho total: 0.65 m Altura total: 1.15 m Altura de trabajo: 0.85 m	LOBBY	
LB2	Counter de recepción auxiliar <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Counter auxiliar con mesón de cuarzo blanco, estructura en madera enchapada con aventos inferiores.	Longitud: 3.00 m Ancho total: 0.65 m Altura total: 0.90 m	LOBBY	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N







Fecha:

20/01/2017

Lámina:

52

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
of1	Escritorio en " L "	Escritorio en L elaborado en tablero melamínico de 25 mm con canto duro, faldón melamínico en tablero de 15 mm y soporte metálico pintado el polvo en electroestática.	Ancho: 1.50 m Largo: 1.50 m Altura: 75 cm Profundidad frontal: 65 cm Profundidad lat: 42 cm	OFICINAS ADMIN.	
of2	Gabinete vertical de almacenamiento	Gabinete vertical de almacenamiento de 4 cajones de material metálico revestido con una capa melamínica maderada. Cajoneras en rodillo frío y placa de acero.	Altura: 1.35m Ancho: 0.80 m Profundidad: 0.65 m Entrepañó cajón: 0.35 m	OFICINAS ADMIN.	
of3	Vitrina Farco-130 puertas cristal pintado	Estantería de almacenaje modular con acabado en roble y laca satinada, estructura de madera y puertas de vidrio negro.	Altura: 2.15 m Largo: 1.65 Profundidad: 0.55 m Entrepañó cajón: (varios)	OFICINAS ADMIN.	
of4	Escritorio Miro	Escritorio Miro con superficie de trabajo doble, patas cónicas y aparador intermedio móvil con dos puertas y tres cajones	Dim. aparador: 1.65x0.50 x0.70 m Largo: 1.65 Profundidad: 0.45m Altura: 0.75 m	OFICINAS ADMIN.	
s2	Sillón ejecutiva de respaldo alto	Forramiento de piel blanco con cabecera y cruceta de aluminio con cubierta antideslizante. Respaldo con soporte lumbar, asiento ajustable de altura con cremallera. Brazos ajustables suaves.	Ancho asiento: 50 cm Altura poplitea: 47 cm Altura respaldar: 75 cm Altura total: 1.22 m Profundidad: 47cm	OFICINAS ADMIN.	
s3	Silla Viccarbe	Silla de visitas, sustentada en cuatro patas de aluminio sin ruedas. Reposabrazos en acero inoxidable, con forramiento de cuero y relleno ligero de poliuretano	Ancho: 45 cm Altura poplitea: 45cm Altura respaldar: 35 cm Altura total: 80 cm Profundidad: 40 cm	OFICINAS ADMIN.	

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N








Fecha:

20/01/2017

Lámina:

53

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
hb1	Cama Queen Size (Habitación suite) <i>Box Zanotta Cama</i> Diseñador: <i>Emaf Progetti</i>	Cama con base contenedora. Estructura de acero. Base y cabezal acolchados de poliuretano/fibra poliéster termounida. Tapizado pespunteado desenfundable de piel.	Ancho: 1.70 m Largo: 2.00 m Altura respaldar: 1,05 m Altura poplitea: 0.55 m	HABITACIÓN SUITE	
hb2	Cama Twin <i>Twigy Meridiani Cama</i> Diseñador: <i>Andrea Parisio</i>	Cama con base lacada negra, cabecera y estructura tapizada con tejidos naturales o pieles. También disponible en diferentes dimensiones y con cabecera standard.	Ancho: 1.00 m Largo: 2.00 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.50 m	HABITACIÓN SUITE	
hb3	Cama matrimonial <i>Box Zanotta Cama</i> Diseñador: <i>Emaf Progetti</i>	Cama con base contenedora. Estructura de acero. Base y cabezal acolchados de poliuretano/fibra poliéster termounida. Tapizado pespunteado desenfundable de piel.	Ancho: 1.30 m Largo: 2.00 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.50 m	HABITACIÓN MATRIMONIAL	
hb4	Escritorio de habitación	Escritorio auxiliar a base de tableros de fibras y pintura acrílica. Revestida en hojas superior, posterior y lateral con lámina de roble. Detalle frontal con Barniz acrílico pigmentado y patas de madera maciza.	Profundidad: 50 cm Largo: 1.30 Altura total: 75 cm	HABITACIÓN	
hb5	Velador aéreo de 1 cajón Diseñador: <i>Guadalupe Alvarez</i>	Veladores anclados con listones internos a panel metálico perforado, a base de tableros de fibras y pintura acrílica. Enchape reforzado de chapa de fresno y sellado con una capa de barniz mate.	Área velador: 50x45cm Altura veledor: 30 cm Elevación piso: 16 cm Altura total: 46 cm	HABITACIÓN (matrimonial y simple)	
hb6	Mueble aéreo de almacenaje y TV	Mueble anclado con listones internos, a base de tableros de fibras y pintura acrílica. Enchape reforzado de fresno y sellado con una capa de barniz mate. Sistema de cajón y entrepaños lmgitudinales.	Área de mueble: 2.40x0.50 m Altura de mueble: 45 cm Elevación piso: 40 cm Altura total: 85 cm	HABITACIÓN	
hb7	Closet de ropa	Closet con puertas correderas de aluminio. Estructura: tablero de fibras, lámina de fresno, barniz acrílico incoloro. Entrepaños internos a base de tablero de fibras y chapa de melamina.	Profundidad: 45 cm Largo: 1.45 Altura total: 1.90 m	HABITACIÓN	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Autora:
Guadalupe Alvarez Mena









Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
54

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
hb8	Minibar PPH XC25B	Autodefrost automático · Bandeja regulable en altura · Capacidad de 28 L. · Totalmente silencioso · Color negro o plateado	Altura: 46 cm Ancho: 40 cm Profundidad: 38.5 cm Entrepiso: 23 cm	HABITACIÓN	
M1	Pedestal para columna con cajones sensomatic <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Soporte para TV y almacenaje diseñado en función de columna circular. Materiales: anclado con listones internos a revestimiento de columna, a base de tableros de fibras, pintura acrílica y , aluminio. Enchape de fresno.	Diam. cara sup. : 1.80 m Diam. cara inf. : 1.40m Profundidad: 0.40 m Altura: 0.45 m	HABITACIÓN	
M2	Panel divisorio + veladores aéreos <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Panel a base de plancha metálica perforada, embutida en medio de 2 cajas de tablero enchapado como antepecho divisorio. Veladores anclados con listones internos a base de tableros de fibras y pintura acrílica.	Altura: 2.15 m Largo total: 3.25 Profundidad total: 1.09 m Antepecho: 1.00 m	HABITACIÓN (SUITE)	
s4	Mad Dining Chair Silla Poliform <i>Diseñador: Marcel Wanders</i>	Colección de Marcel Wanders. Patas en madera maciza. Asiento y respaldo en poliuretano flexible moldeado. Forro exterior: tejido/piel rectificadas no desfundable.	Ancho asiento: 48 cm Altura poplitea: 45 cm Altura respaldo: 35 cm Altura total: 80 m Profundidad: 55	HABITACIÓN	
s5	Sillón ejecutiva de respaldo alto	Estructura moldeable de poliuretano, con almohadilla de poliéster. Forro extraíble en tejido y no desmontable en cuero Patas en madera maciza del mismo color de la estructura.	Ancho asiento: 48 cm Altura poplitea: 45 cm Altura respaldo: 35 cm Altura total: 80 m Profundidad: 55	HABITACIÓN	
JA	Bañera de hidromasaje "jacuzzi"	· Bañera con forma ergonómica con 2 almohadillas. Granito negro en la base de grifería . Soporte de acero inoxidable con patas regulables · Embalaje : plásticos de burbuja/cartón/jaula de madera	Longitud de lados: 1.45m Radio: 1.65 m Altura total: 75 cm	HABITACIÓN (SUITE)	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N









Fecha:

20/01/2017

Lámina:

55

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
HT	Stand de Hostess	Mueble para host a base de melamina con enchape laminado negro, también se empareja con bordes de PVC de 3 mm de espesor para mayor protección.	Ancho: 55 cm Largo: 62 cm Altura de trabajo: 95 cm Altura total: 1.15 m	RESTAURANTE	
SI2	Summit Casamania <i>Diseñador: Giulio Iacchetti</i>	Patas: acero inoxidable negro Estructura interna metálica Acolchonamiento de espuma de poliuretano. Forro de tela Melange cactus.	Ancho: 0.65 m Largo: 1.30 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.42 m	RESTAURANTE	
SI3	Sofá longitudinal AGRA <i>Diseñador: Piero Lissoni</i>	Estructura con marcos de acero tubular de 25 mm de radio. Asiento y apoyabrazos en espuma de poliuretano en espuma de poliuretano, cubiertos con capas de fibra acrílica. Tapicería de cuero o tela.	Ancho: 70 cm Profundidad: 60 cm Largo: 250 m Altura total: 65 cm Altura poplitea: 0.45cm	RESTAURANTE	
s6	Lucy Lema Silla <i>Diseñador: Roberto Lazzeroni</i>	Silla diseñada por Roberto Lazzeroni para Lema es una silla con revestimiento disponible en piel. Base en madera de fresno. Forraje de asiento con diseño estampado.	Ancho asiento: 48 cm Altura poplitea: 45 cm Altura respaldar: 35 cm Altura total: 80 m Profundidad: 55	RESTAURANTE	 
m2	Mesa Graceland Lema <i>Diseñador: Roberto Lazzeroni</i>	Mesa para comensales, salón de restaurante. Estructura en metal bronceado y la superficie en arcilla. Soporte de cuatro puntos.	Diametro: 80 cm Altura: 75 cm Radio de centro: 40 cm		
m3	Mueble aéreo de almacenaje y TV	Mesa para comensales, salón de restaurante. Con eje central de aluminio y la parte superior de aluminio. Soporte de cuatro puntos.	Largo de mesa: 1.22 m Ancho de mesa: 0.80 m Altura: 0.75 m	RESTAURANTE	
K1	Mesa de servicio doble entrepañó superior	Mesa central de trabajo en acero inoxidable. Repisa doble de 24" X 68" Disponibles con patas y entrepañó galvanizado.	Alto: 82 cm Frente: 1.36 m Fondo: 80 cm	COCINA	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario









Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
56

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
K2	Base auxiliar de cocina	Mueble para superficie de trabajo. Plano de trabajo y paneles frontales de acero inoxidable AISI 304.	Ancho: 0.70/0.55 m Largo: 1.45 Alto: 0.90 m	COCINA	
K3	Base auxiliar de cocina	Superficie en acero inoxidable pulido • Entrepaña y patas en galvanizado y/o en acero inoxidable • Totalmente reforzado • Salpicadera de 4" de alto	Ancho: 0.60 m Largo: 2.50 m Alto: 0.90 m	COCINA	
K4	Mueble de azafates	Superficie en acero inoxidable pulido • Entrepaña y patas en galvanizado y/o en acero inoxidable • Distribución de los azafates en 2 hileras con congeladores inferiores.	Ancho: 0.80 m Largo: 1.20 m Alto: 0.90 m Alto + 2nda hilera: 1.10 m	COCINA	
K5	Congelador bajo encimera	Mueble de acero inoxidable con mesa de trabajo y congelación. - Sistema de regulación de la temperatura. - Método descongelación automático. - Puerta con cierre automático.	Ancho: 0.80 m Largo: 0.85 m Alto: 0.90 m	COCINA	
K6	Congelador vertical	Armario refrigerador de acero inoxidable. Revestimiento interior en blanco. Puerta reversible. Dotación: 6 parrillas fijas.	Ancho: 0.85 m Largo: 0.75 m Alto: 1.98 m	COCINA	
K7	Plancha parillera	Plancha de piso con horno elaborada en acero inoxidable. Quemadores en Hierro Fundido Pilotos Permanentes Plancha de Hierro Fundido	Ancho: 0.90 m Largo: 1.00 m Alto: 0.90 m	COCINA	



Autora:
Guadalupe Alvarez Mena









Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
57

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
K8	Estufa en acero inoxidable	Estufa en acero inoxidable de 4 hornillas y 4 parrillas • Plancha multiusos en acero inoxidable de 19" x 23" • Entrepaña en lamina de acero inoxidable	Ancho: 0.90 m Largo: 1.60 Alto: 0.90 m	COCINA	
K9	Freidora industrial	Estructura en acero inoxidable con capacidad de 5 galones de aceite. Parte superior, respaldo y panel frontal en acero inoxidable pulido. 2 Canastas de alambro niquelado con protectores en agarraderas.	Ancho: 0.75 m Largo: 0.55 m Alto: 0.87 m	COCINA	
K10	Rack de vajilla	Anaquele Liso en Acero Inoxidable Marca MIGSA. Cuenta con 4 entrepaños lisos y 4 postes. Con rejillas niveleadoras de acero inoxidable.	Ancho: 0.50 m Largo: 0.90 m Alto: 1.80 m	COCINA	
K11	Lavavijallas de capota	Lavavijallas con tanque embutido de lavado, filtro bandeja y brazos de lavado en acero inoxidable. Instalación en esquina, cuenta con patas ajustables en altura para nivelación.	Ancho: 0.65m Largo: 0.75 m Alto: 1.55 m	COCINA	
K12	Rack de alacena	Estantería en L lisa en Acero Inoxidable Marca MIGSA. Cuenta con 4 entrepaños lisos y 6 postes. Con rejillas niveleadoras de acero inoxidable.	Ancho: 0.50 m Largo: 0.90 m Alto: 1.80 m	OFICINAS ADMIN.	
K13	MICROS 3700 Cash Register	Computadora Micros para toma, registro y cobro de pedidos. Sobre mueble aéreo de melamina laminada con 4 entrepaños para almacenaje.	Mueble aéreo: Ancho: 0.50 m Largo: 1.90 m Alto total: 1.00 m Elevación piso: 0.20 m	OFICINAS ADMIN.	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario










Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: S/N
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
58

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario

Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
SI4	Reposera	Reposera en polietileno de color cacao tejido a mano en yute, marco de aluminio como estructura y cojines con espumas de poliuretano.	Ancho: 0.77 m Largo: 1.53 m Altura respaldar: 0.75 m Altura poplitea: 0.40 m	ÁREA HÚMEDA	
SI5	Sillón de yute <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Sillón en polietileno de color cacao tejido a mano en yute. Forro espaldar: Poliacril color blanco lana. Forro asiento: Poliacril texturizado color azul marino	Ancho: 0.65 m Largo: 1.30 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.45 m	ÁREA HÚMEDA	
s7	Sofá de yute y fibra <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Sillón en polietileno de color cacao tejido a mano en yute. Marco de aluminio como estructura y cojines con espumas de poliuretano. Forro asiento: Poliacril texturizado color azul marino.	Ancho: 0.65 m Largo: 0.65 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.45 m	ÁREA HÚMEDA	
BR2	Barra de bar <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Barra de bar en L con mesón de cuarzo blanco. Estructura y barrederas de acero inoxidable, forraje de cara exterior de latón dorado con barredera de acero inoxidable.	Longitud en L: 2x2.25 m Ancho superior: 0.30 m Ancho total: 0.55m Altura total: 1.15 m Altura de trabajo: 0.90 m	ÁREA HÚMEDA	
b2	Bancos de bar	Taburete con estructura de aluminio pulido en color grafito. Asiento y respaldo acolchados de poliuretano. Tapizado en cuero. Reposapiés de acero inoxidable satinado.	Ancho: 0.48 m Largo: 0.44 m Altura respaldar: 1.05 m Altura poplitea: 0.76 m	ÁREA HÚMEDA	
sp1	Bancos para vapor (sauna)	Asientos con estructura en L colocados en 2 niveles de gradas a base de tablonces de madera de álamo de color caramelo claro resistente a la humedad.	Ancho: 0.45 m Longitud en L: 1.45x0.50 m Altura poplitea: 0.45 m	ÁREA HÚMEDA	
sp2	Bancos de cerámica (turco)	Asientos de hormigón fundido con estructura en L colocados en 2 niveles de gradas. Revestimiento de cerámica Venecia Portland arena.	Ancho: 0.45 m Longitud: 1.85 m Altura poplitea: 0.45 m	ÁREA HÚMEDA	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N







Fecha:

20/01/2017

Lámina:

59

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
sp3	Calentador para piedras de sauna	Componentes externos de acero inoxidable pulido y pulverizado Componentes internos de acero inoxidable	Ancho: 0.75 m Largo: 0.55 m Alto: 0.45 m	ÁREA HÚMEDA	
dch	Ducha Empotrar Plana + Rociador Pared	Conjunto de ducha de empotrar con grifo de latón. Acabado Cromo brillo y cartucho Cerámico. Soporte rociador a la pared y ducha de mano	Rociador Superior: 25 x 25 cm Altura de rociador: 1.35 m Alt. ducha mano: 1.05 m	ÁREA HÚMEDA	
Fp	Pozo de fuego	Pozo de fuego a base de hormigón de acero y fibra de acero pesado. Laterales revestido de poliuretano con acabado gris oscuro.	Diámetro: 1.20 m Altura de pozo: 0.40 m	ÁREA HÚMEDA	
JA2	Bañera de hidromasaje "jacuzzi"	Bañera con forma redonda hecha en granito blanco y soporte de acero inoxidable. Revestimiento de tablón de PVC maderado. Con tres escalones auxiliares. Bomba de agua interna.	Ancho: 0.80 m Largo: 0.85 m Alto: 0.90 m	ÁREA HÚMEDA	
M3	Panel divisorio + mampara de agua <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Estructura en de marco de acero inoxidable para ocultar la tubería de agua. Tina de hormigón fundido para caída y circulación de agua. Planchas de acero inoxidable con chapa de roble para ocultar la tina de agua interna.	Largo total: 9.35 m Altura de antepecho: 0.85 m Altura total: 2.50 m	ÁREA HÚMEDA	
M4	Barra de SKY-BAR <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Barra de acero inoxidable con forma en U, tablero de fibra blanca en cara exterior con pintura acrílica mate. Revestimiento de panel de eco-resina con textura de onix. Tapa superior de cuarzo negro.	Largo: 5.00 m Largo lat.1: 1.30 m Largo lat.2: 2.30 m Alto superior: 1.15 m Mesa de trabajo: 0.90 m	SKY-BAR	
SI6	Diamante Sofà <i>Diseñador: Rugiano</i>	Sillón diseñado por Rugiano su estructura interna es metálica con base niquelada. Acolchonamiento de espuma de poliuretano. Forro de cuero diamante blanco.	Ancho: 0.65 m Largo: 1.30 m Altura respaldar: 0.80 m Altura poplitea: 0.45 m	SKY-BAR	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N







Fecha:

20/01/2017

Lámina:

60

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
SI7	Miky Capitonné Puf <i>Diseñador: Rugiano</i>	Puf diseñado por Rugiano su estructura interna es metálica con base niquelada. Acolchonamiento de espuma de poliuretano. Forro de cuero diamante blanco.	Diámetro: 0.50 m Alto: 0.40 m	SKY-BAR	
s7	Silla Plie Fiam <i>Diseñador: Studio Klass</i>	Silla para comensales de Sky Bar, tapizada de cuero con estructura interna en metal tubular y madera. Diseño de Studio Klass.	Ancho asiento: 52 cm Altura poplitea: 45 cm Altura respaldo: 35 cm Altura total: 80 m Profundidad: 50	SKY-BAR	
m4	Mesa Miller esmerilada <i>Diseñador: Andrea Parisio</i>	Mesa baja para sala lounge, estructura a base de acero inoxidable y tapa de vidrio esmerilado.	Diámetro: 90 cm Altura: 37 cm Radio de centro: 45 cm	SKY-BAR	
m5	Mesa Miller Bronze <i>Diseñador: Andrea Parisio</i>	Mesa Miller diseñada por Andrea Parisio de Meridiani es una mesa con base de madera lacada lava mate y superficie en latón bronceado.	Diámetro: 80 cm Altura: 75 cm Radio de centro: 40 cm	SKY-BAR	
m6	Mesa alta Miller Bronze <i>Diseñador: Andrea Parisio</i>	Mesa Miller alta diseñada por Andrea Parisio de Meridiani es una mesa con base de madera lacada lava mate y superficie en latón bronceado.	Diámetro: 75 cm Altura: 1.10 m Radio de centro: 0.37 m	SKY-BAR	
LB3	Counter de recepción PISO 35 <i>Diseñador: Guadalupe Alvarez</i>	Counter de recepción de lobby a base de cuarzo blanco en tapas exteriores, madera masiza y formica blanca. Detalle de tira de latón dorada en nicho frontal.	Longitud: 2.50 m Ancho superior: 0.22 m Ancho total: 0.65 m Altura total: 1.15 m Altura de trabajo: 0.85 m	RECEPCIÓN	

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N

Fecha:







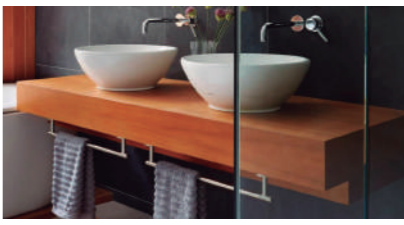
20/01/2017

Lámina:

61

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario

Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
bn1	Lavabo Vivaldi Franz Viegener	Lavabo vessel para sobreponer en porcelana sanitaria vitrificada. - Esmaltado en todas sus áreas visibles. - Sobre pedestal aéreo de hormigón revestido con granito gris.	Pedestal: 65 x 40 x 20 cm Plato: 38 cm Altura de plato: 18 cm Base: 25 cm	BAÑO ÁREAS EN GENEARAL	
bn1'	Lavabo Avignon Franz Viegener	Lavabo en porcelana sanitaria vitrificada. - Esmaltado en todas sus áreas visibles. - Toallero metálico cromado en el lado derecho y sifón de botella.	Largo: 80 cm Ancho: 50 cm Alto: 25 cm	BAÑO HABITACIONES	
bn2	Inodoro Ischia estándar Franz Viegener	En porcelana sanitaria vitrificada Esmaltado en todas sus áreas visibles. Diseño de una sola pieza. - Ahorrador de agua. - Consumo 6 litros por descarga.	Largo: 67 cm Ancho: 41 cm Altura poplitea: 36.5 cm Altura total: 63 cm	BAÑO ÁREAS EN GENEARAL	
bn2'	Inodoro Apolo elongado Franz Viegener	En porcelana sanitaria vitrificada Esmaltado en todas sus áreas visibles. Diseño de una sola pieza. - Ahorrador de agua. - Doble descarga	Largo: 67 cm Ancho: 45 cm Altura poplitea: 40 cm Altura total: 63 cm	BAÑO HABITACIONES	
bn3	Tina C/Faldón Sanitarios HOKAMA	Bañera acrílica de una pieza. Aislamiento acústico, faldón integrado y desagüe incluido. Empotrado a mueble complementario de en MPD tropical, material resistente a la humedad.	Largo: 180 cm Ancho: 82 cm Alto: 60 cm	BAÑO HABITACIONES	
bn4	Taburete para vestidor de baño	Taburete de madera de teca para vestidores de baño. Con varillas de acero inoxidable como soporte para toallas dobladas, zapatillas, etc.	Largo: 85 cm Ancho: 50 cm Alto: 45 cm	VESTIDORES	
bn5	Lavamanos Strauss Franz Viegener	Lavabo vessel para sobreponer en porcelana sanitaria vitrificada. - Esmaltado en todas sus áreas visibles. - Sobre mueble suspendido en MPD tropical, material resistente a la humedad.	Pedestal: 65 x 40 x 20 cm Plato: 38 cm Altura de plato: 18 cm Base: 25 cm	ÁREAS HÚMEDAS	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N




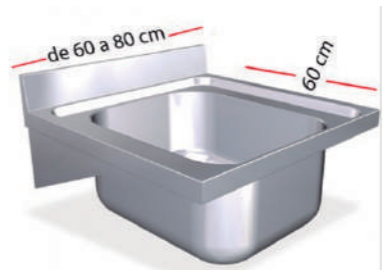

Fecha:

20/01/2017

Lámina:

62

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de mobiliario					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
sv1	Columna Lavadora -Secadora industrial	Columna Lavadora -Secadora industrial con 6/5 programas de lavado. Potencia 750 W. En acero Inoxidable o vitrificado de color blanco.	Ancho: 0.78m Largo: 0.80 m Alto: 1.90 m	CUARTO DE SERVICIO	
sv2	Mesa de doblado y planchado mixta	Mesa de doblado y planchado mixta con almacenamiento inferior. Mesa de planchar: plato inferior acolchado, vaporizante y aspirante. Mesa de doblar: acero inoxidable y lamina melamínica.	Ancho: 1.30 m Largo: 3.00 m Alto: 0.90 m	CUARTO DE SERVICIO	
sv3	Armario industrial	Construidos en acero inoxidable con acabado satinado, patas de 150 mm regulables y cerradura incorporada. Provistos de 3 estantes intermedios regulables en altura.	Ancho: 0.50 m Largo: 1.60 m Alto: 1.90 m	CUARTO DE SERVICIO	
sv4	Fregadero de un pozo	Fregadero industrial de pared con de un pozo y 60 cm de profundidad. Fabricado en acero inoxidable	Ancho: 0.60m Largo: 0.70 m Alto: 0.30 m	CUARTO DE SERVICIO	
sv5	Lockers metálicos (3x4)	Estructura de Acero Laminado 0,6 mm. Puertas de 0,8 mm y Patas 1,5 mm. Puertas con porta tarjetas y bisagras de pomeles. Ventilación en puertas, para circulación del aire. Pintura : Esmalte color gris fijado al horno.	1 locker: 0.46x 0.30 x 0.40 m Total: 1.85 x 0.90 x 0.40 m	CUARTO DE SERVICIO	

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Catálogo de mobiliario



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

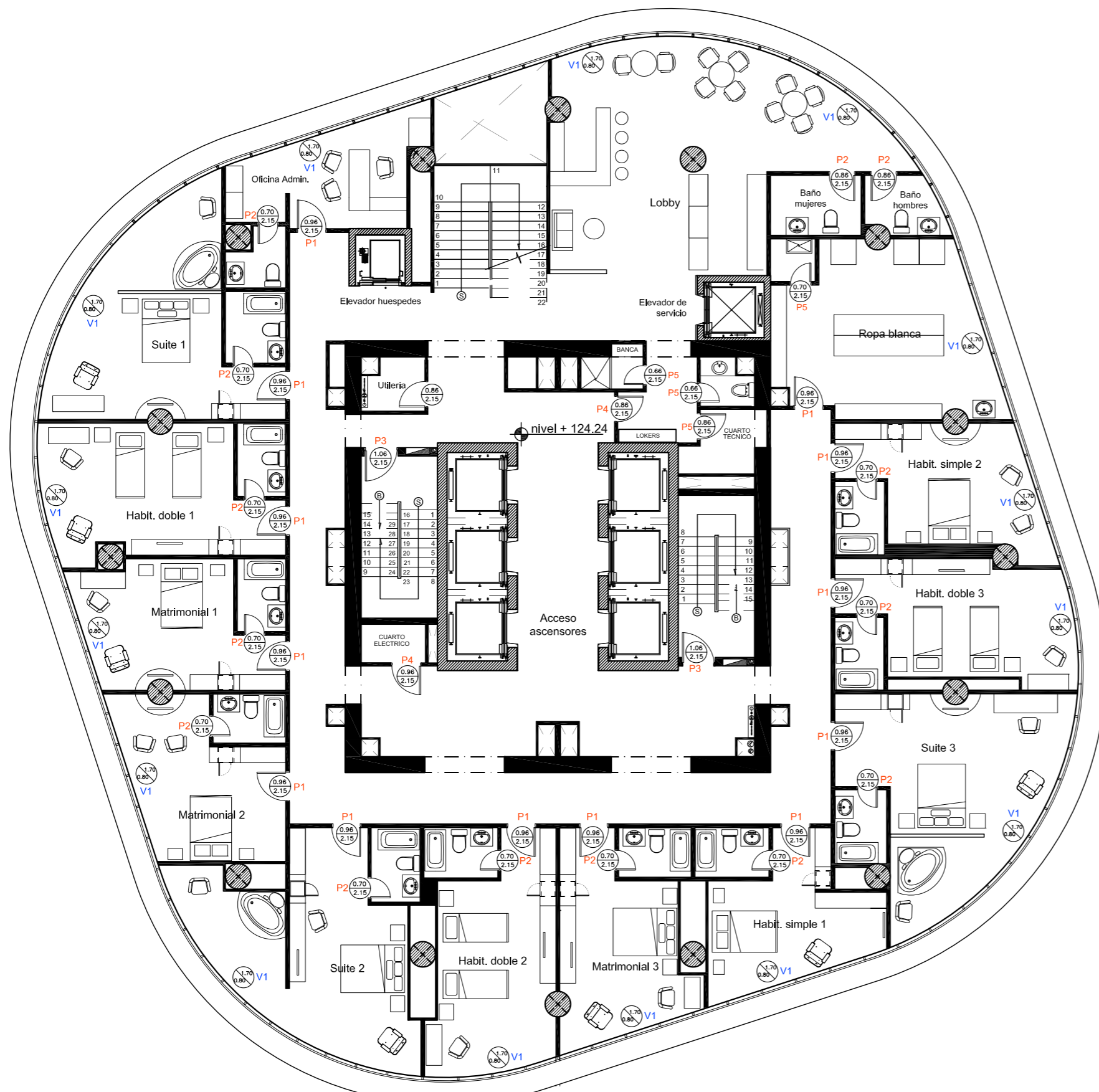
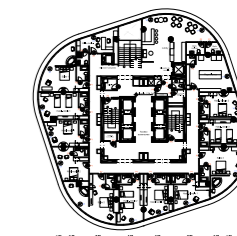
S/N

Fecha:

20/01/2017

Lámina:

63



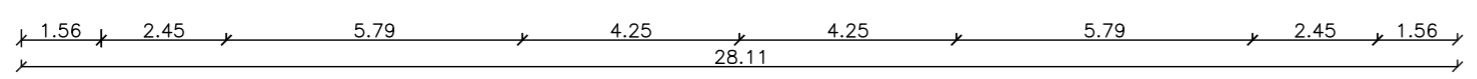
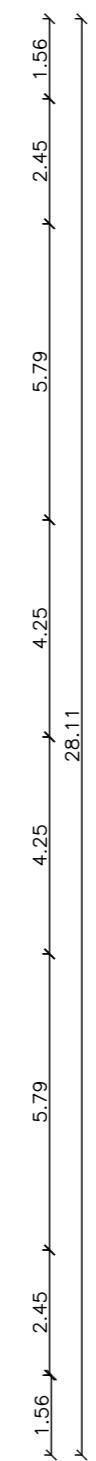
SIMBOLOGÍA

P1 Puertas

0.96 Ancho abatimiento
2.15 Altura de puerta

V1 Ventanas

1.70 Altura de ventana
0.80 Altura de antepecho



Plano de puertas y ventanas

PISO 34

Escala - 1:150

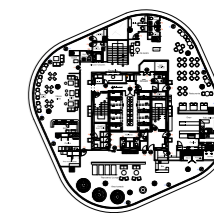
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

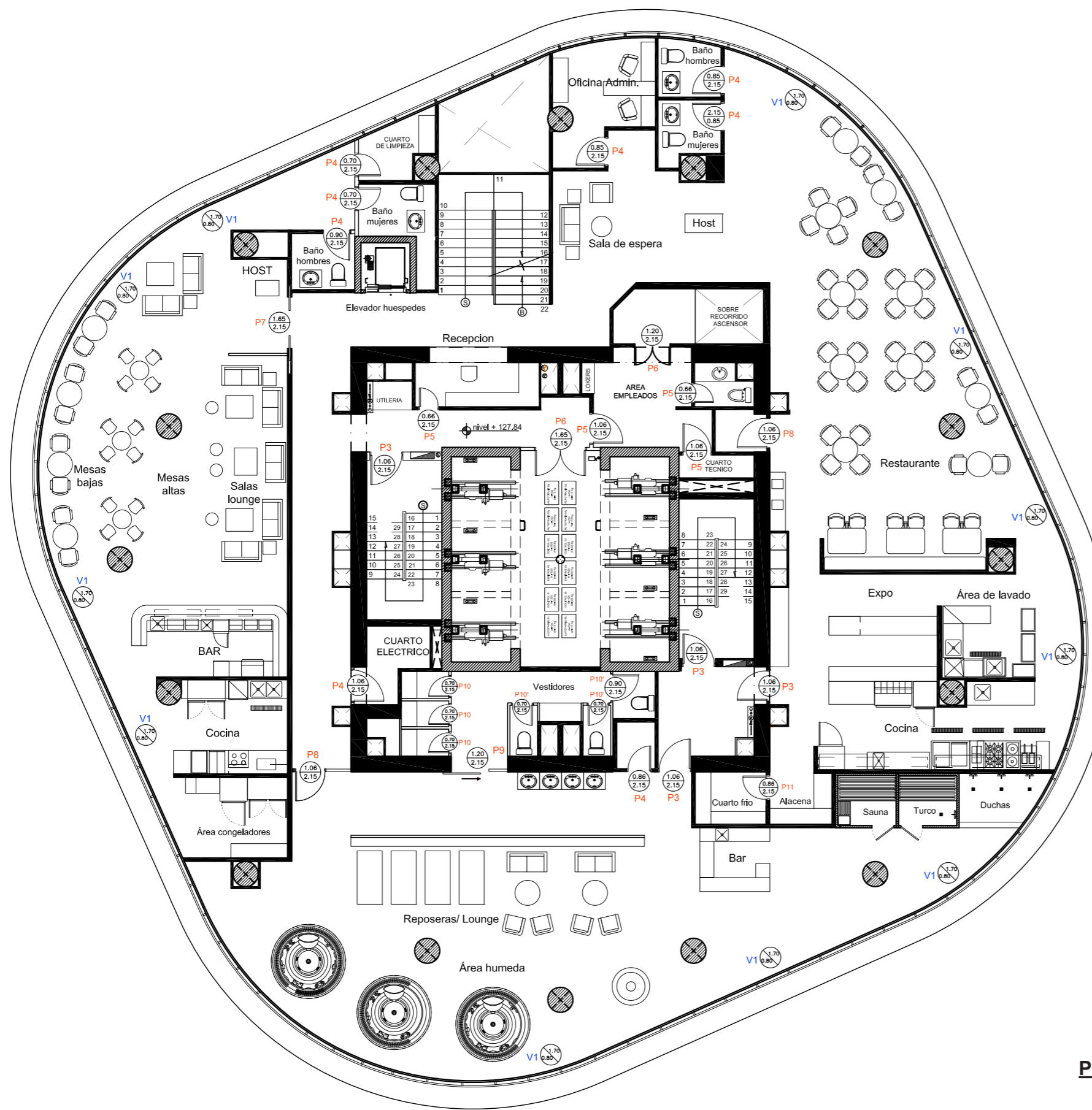
Contiene: Plano de puertas y ventanas PISO 35



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 20/01/2017
--------------------	----------------------

Lámina:
65



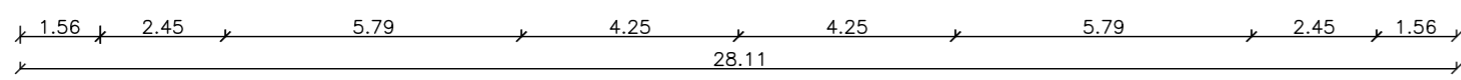
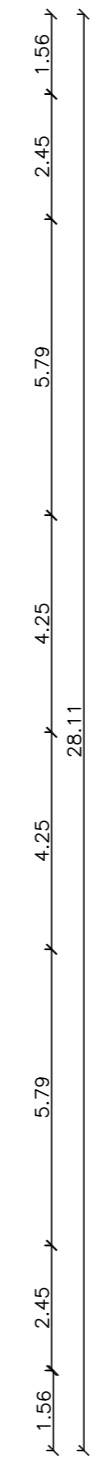
SIMBOLOGÍA

P1 Puertas

0.96 Ancho abatimiento
2.15 Altura de puerta

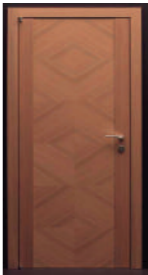





V1 Ventanas

1.70 Altura de ventana
0.80 Altura de antepecho








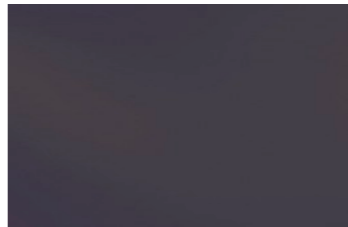
Plano de puertas y ventanas
PISO 34
Escala - 1:150

Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de puertas y ventanas					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
P1	Puerta Polis progetto BANNI	Puerta tamborada con hojas realizadas en paneles de madera. Diseño de vetas de madera diagonales. Acabdo crema lacado. Sistema de cerraduras electrónicas con lector de tarjeta	Ancho: 0.96 m Alto: 2.15 m Espesor: 48 mm	Habitaciones	
P2	Puerta Filum BANNI	Puerta tamborada interior con hojas realizadas en paneles de madera. Diseño liso color negro mate.	Ancho: 0.70 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm	Baños de habitaciones	
P3	Puerta de emergencia cortafuego	Chapa de 0,8mm de acero galvanizado, con aislamiento de lana de roca de alta densidad. Bisagras de acero de 3mm de espesor auto-tensables. Manillas de CF, anti-enganche.	Ancho: 1.06 m Alto: 2.15 m Espesor: 51 mm	Salida a escaleras de emergencia	
P4	Puerta lisa Praga BANNI	Puerta batiente tamborada con hojas realizadas en paneles de madera. Diseño fabricado en lacado y en madera con veta horizontal. Color roble gris.	Ancho: 0.86 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm	Puertas de servicio vistas. Puertas de baños de Skybar y restaurante	
P5	Puerta tamborada blanca EDIMCA	Puerta tamborada blanca con caras de tableros HDF de 3.2 mm. Estructura en Fibraplac RH. Diseño con acabado lacado color blanco.	Ancho: 0.86-0.66 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm	Puertas de servicio internas	
P6	Puerta tamborada blanca de doble abatimiento EDIMCA	Puerta tamborada blanca de doble abatimiento con caras de tableros HDF de 3.2 mm. Estructura en Fibraplac RH. Diseño con acabado lacado color blanco.	Ancho: 1.65-1.20 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm	Puertas de servicio internas	



Hotel Boutique - Sky Bar

Catálogo de puertas y ventanas					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
P7	Puerta corredera empotradas en tabique o pared. SISTEMA SLIDECAST, Castalla. Modelo Verdejo Roble Tinte 1102.	Puerta corredera de doble hoja de aluminio, anodizado con estructura "limpia-polvo" y elementos de madera certificados, con pletinas externas, colocadas a lo largo de todo el perímetro del armazón.	Ancho: 1.65 m Alto: 2.15 m Espesor: 48 mm	Puerta principal de SKY-BAR	
P8	Puerta Pavilion Light corner, BANNI	Puerta abatible de vidrio templado de 10 mm con lamina esperilada, perfiles perimetrales con acabado de acero inoxidable. Apertura en un punto de eje lateral.	Ancho: 1.06 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm (con perfil)	Puerta principal en áreas húmeda	
P9	Puerta Pavilion Sliding system, BANNI	Puerta corredera de vidrio templado de 10 mm con lámina esperilada, perfiles perimetrales con acabado de acero inoxidable. Sistema <i>Sliding system</i> de una riel anclada al dintel del vano.	Ancho: 1.20 m Alto: 2.15 m Espesor: 42 mm (con perfil)	Puerta principal de ingreso a vestidores	
P10	Mampara de vidrio templado esmerilado	Cabinas de ducha o lavabo para vestuario fabricadas en vidrio templado de 8mm, con perfil en acero inoxidable. Perfil de goma en puerta y tirador en acero inoxidable	Ancho hoja: 0.70 m Alto: 2.15 m Espesor: 5 mm	Vestidores en áreas húmedas	
P11	Puerta en acero inoxidable para cuarto frío	Puerta industrial abatible de acero inoxidable con aislamiento térmico para cámara frigorífica. Aislada con espuma de poliuretano inyectado de alta densidad.	Ancho: 0.86 m Alto: 2.15 m Espesor: 50 mm	Puertas de servicio internas	
V1	Vidrio laminado (Propio de la edificación)	Vidrio laminado, con lámina polarizada Color: gris oscuro/ dark-silver Espesor: 12 mm Instalación: <i>propia de la edificación ubicado en todo el perímetro de los dos pisos a intervenir.</i>	Altura antepecho: 0.80 m Altura de ventana: 1.70 m Espesor: 12 mm	Todo el proyecto, Piso 34 y 35	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

ASESORIA DE INTERIORISMO

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de puertas y ventanas PISO 35



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

S/N

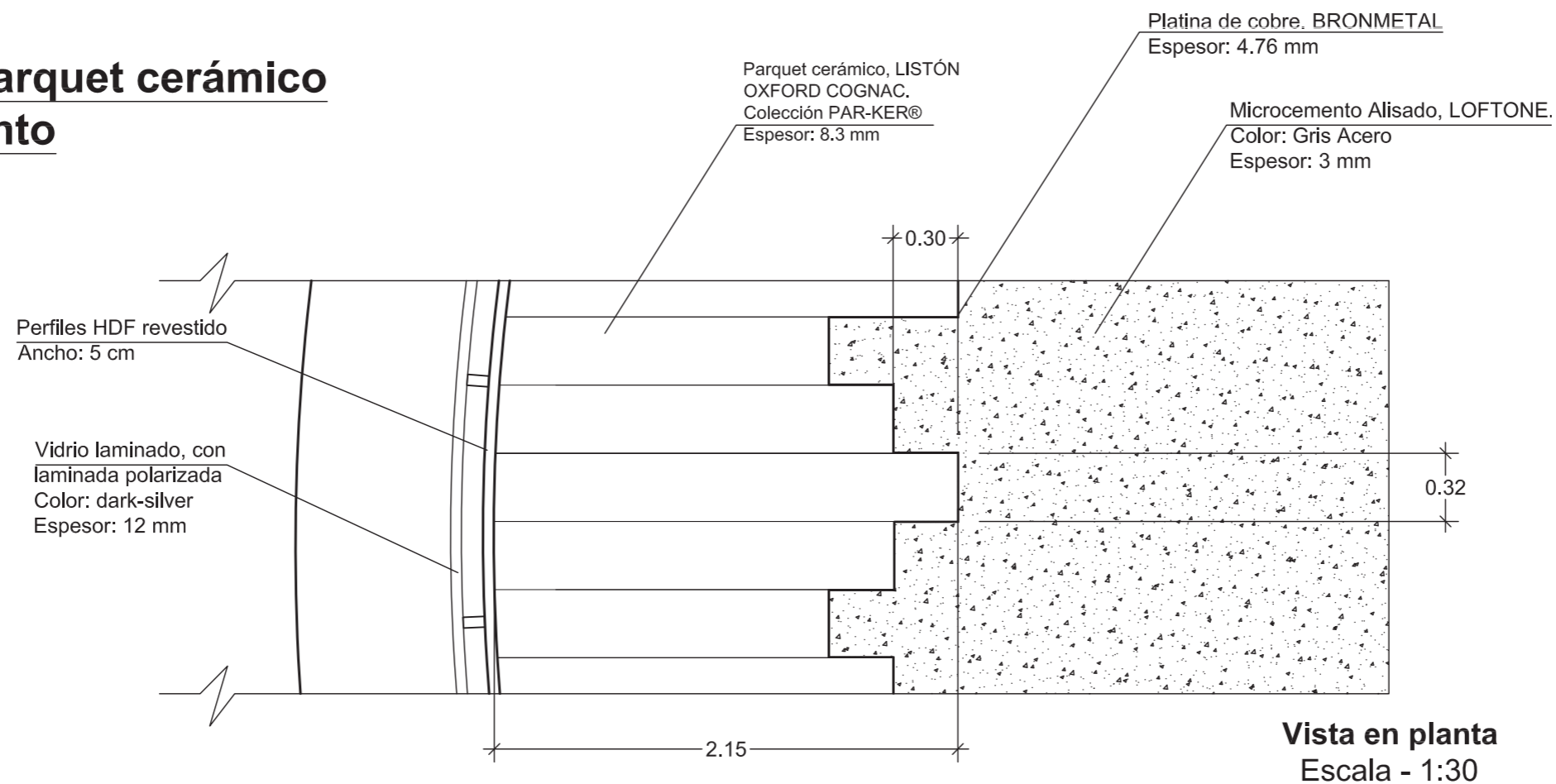
Fecha:

20/01/2017

Lámina:

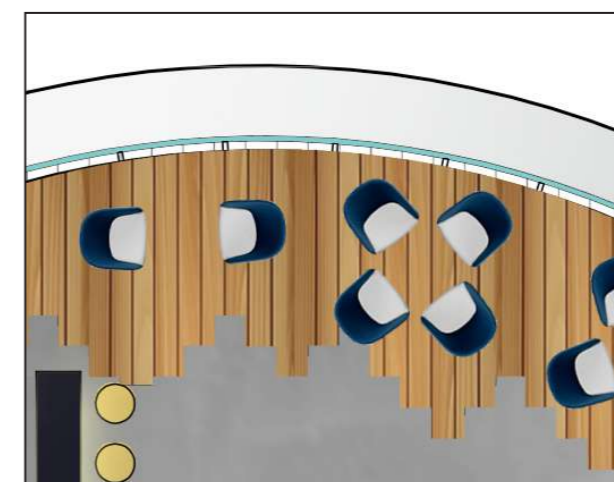
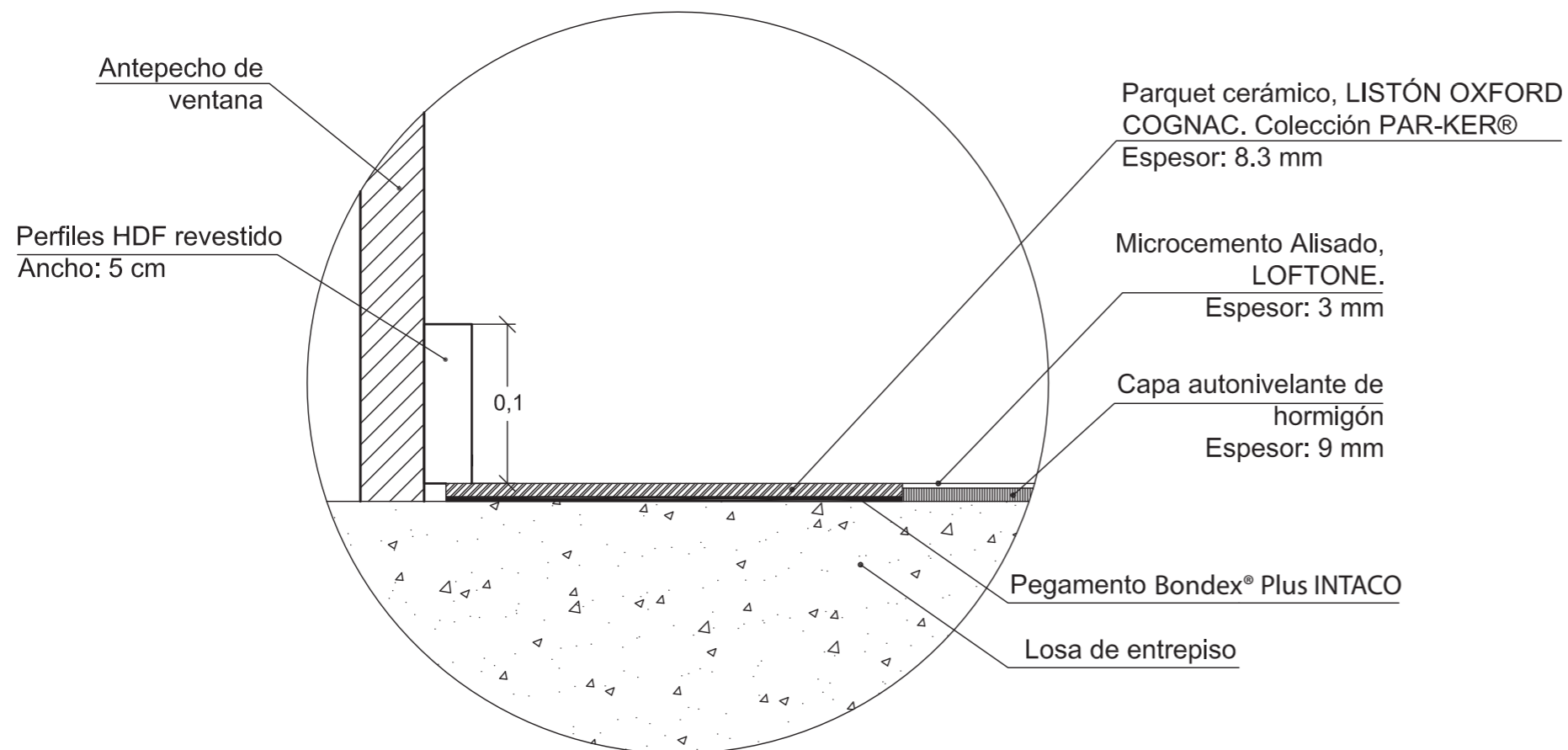
67

Piso mixto, parquet cerámico y microcemento



Vista en planta
Escala - 1:30

Corte detalle de piso Escala - 1: 04



Parque cerámico



Microcemento alisado

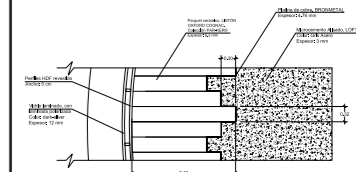
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Detalles constructivos

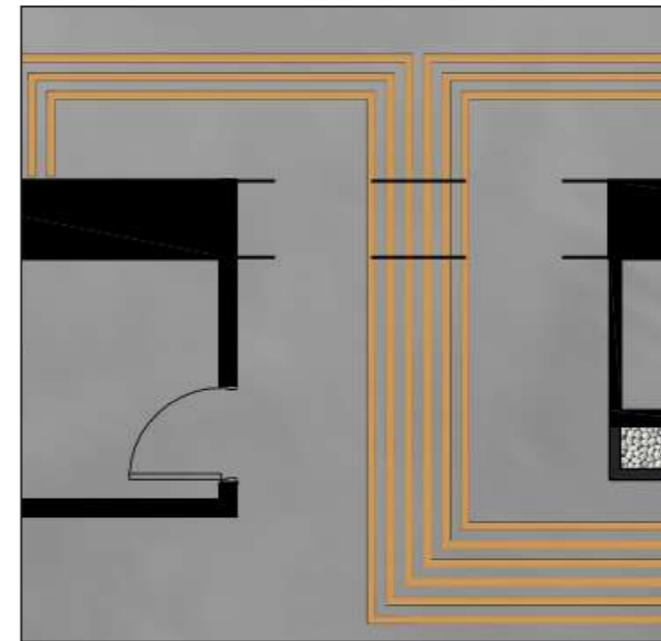
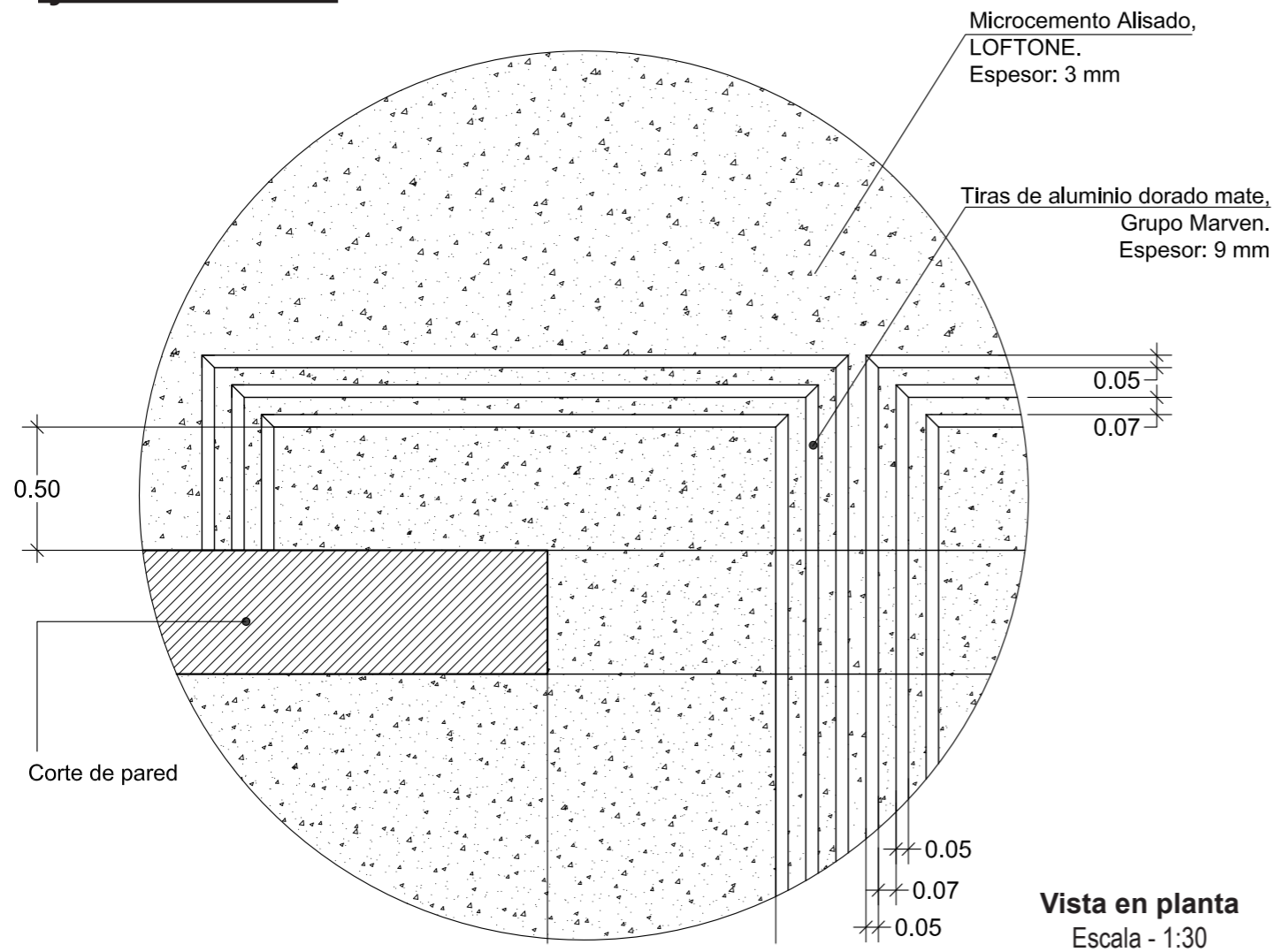


Tutor:
Arq. Pablo López

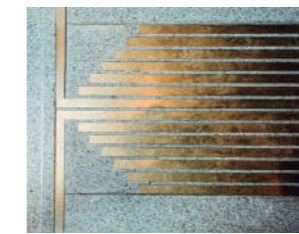
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
68

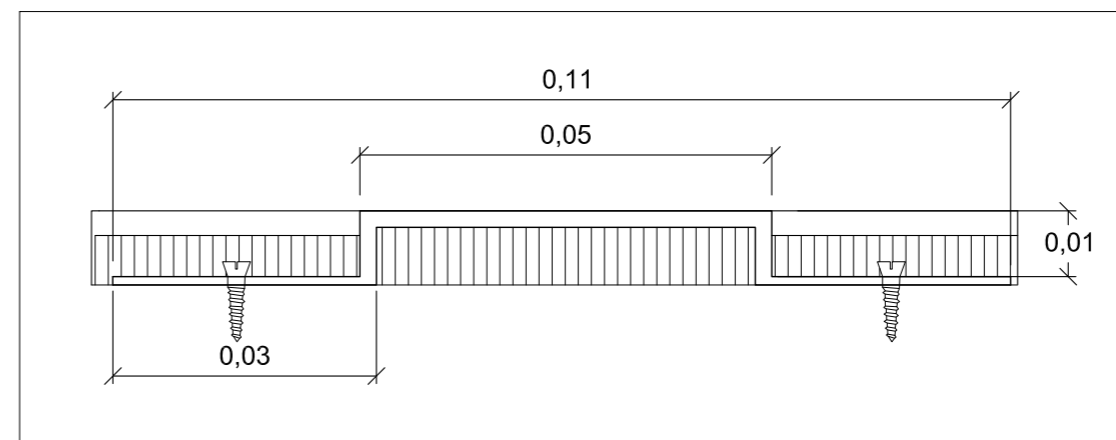
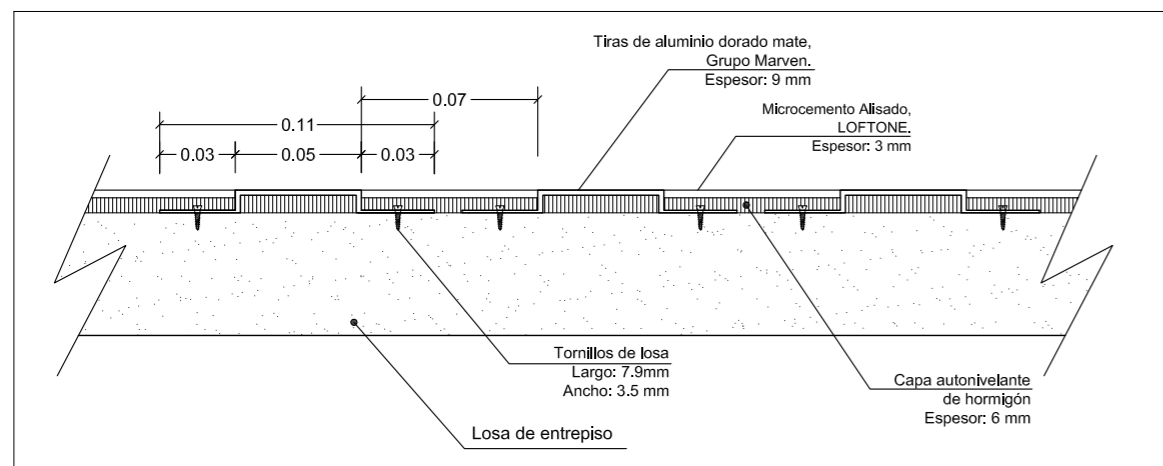
Piso mixto, perfiles de aluminio y microcemento



Microcemento alisado

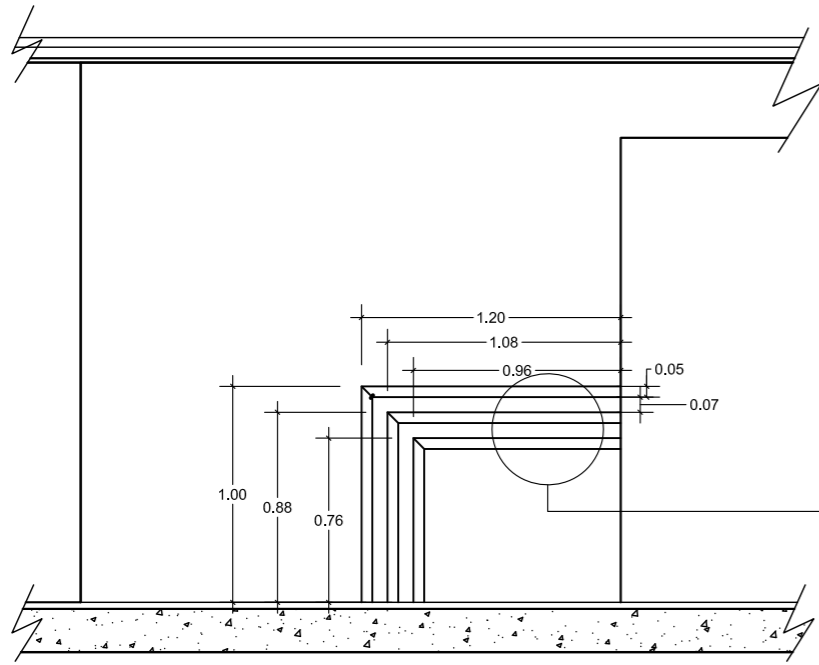


Perfiles de aluminio

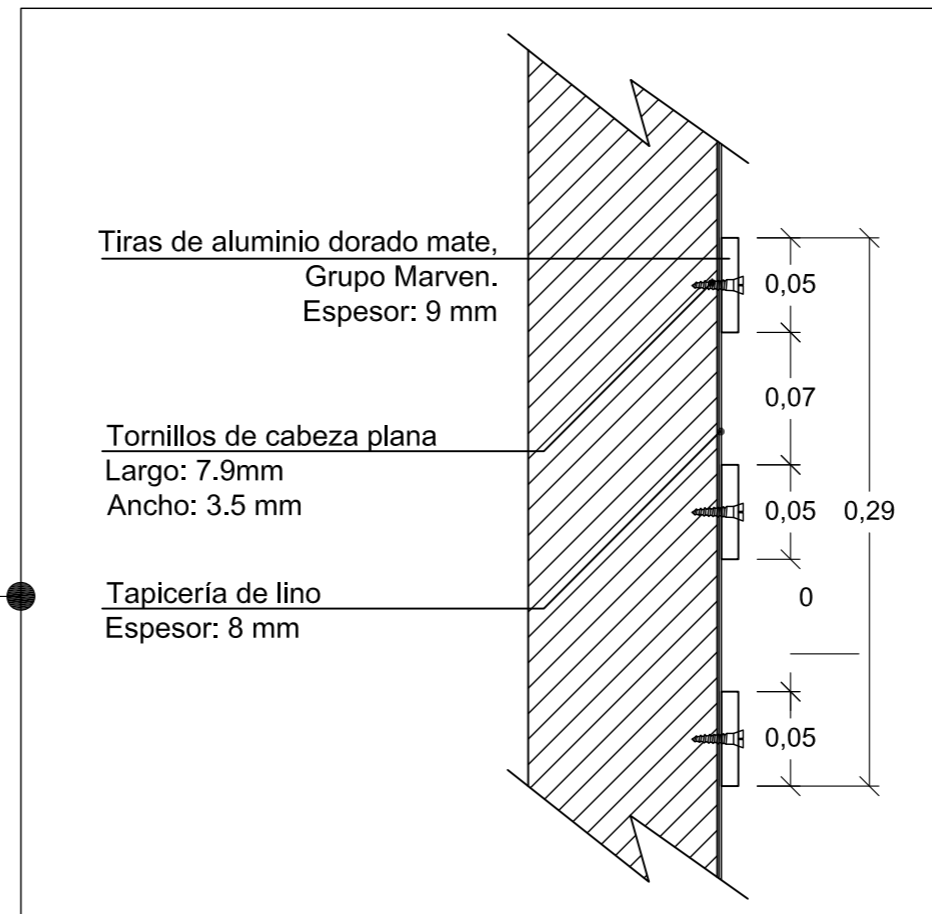


Detalle de perfil de aluminio
Escala - 1: 03

Pared mixta, revestimiento de fibra y perfiles de aluminio

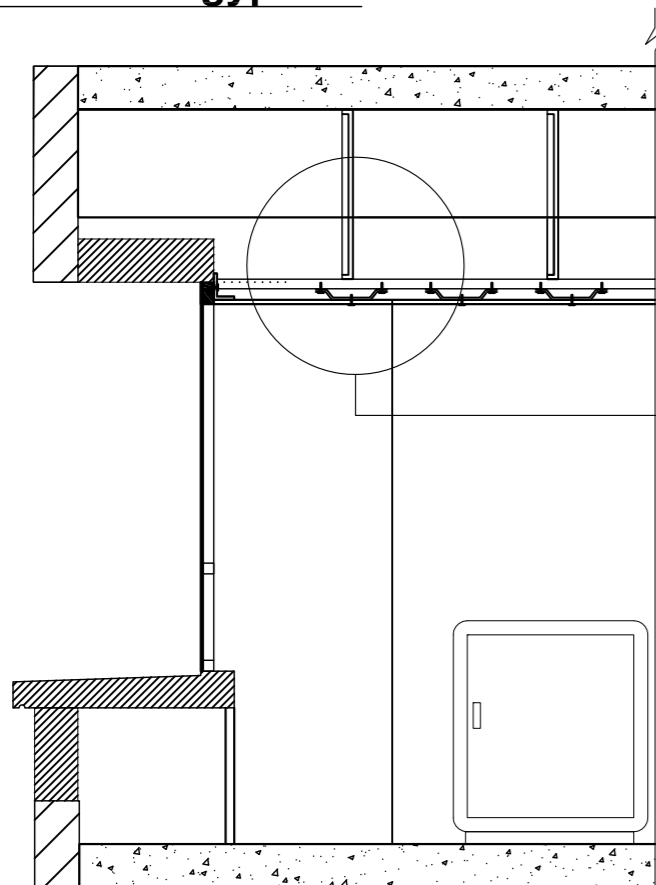


Referencia de material, vista frontal
Escala - 1:40

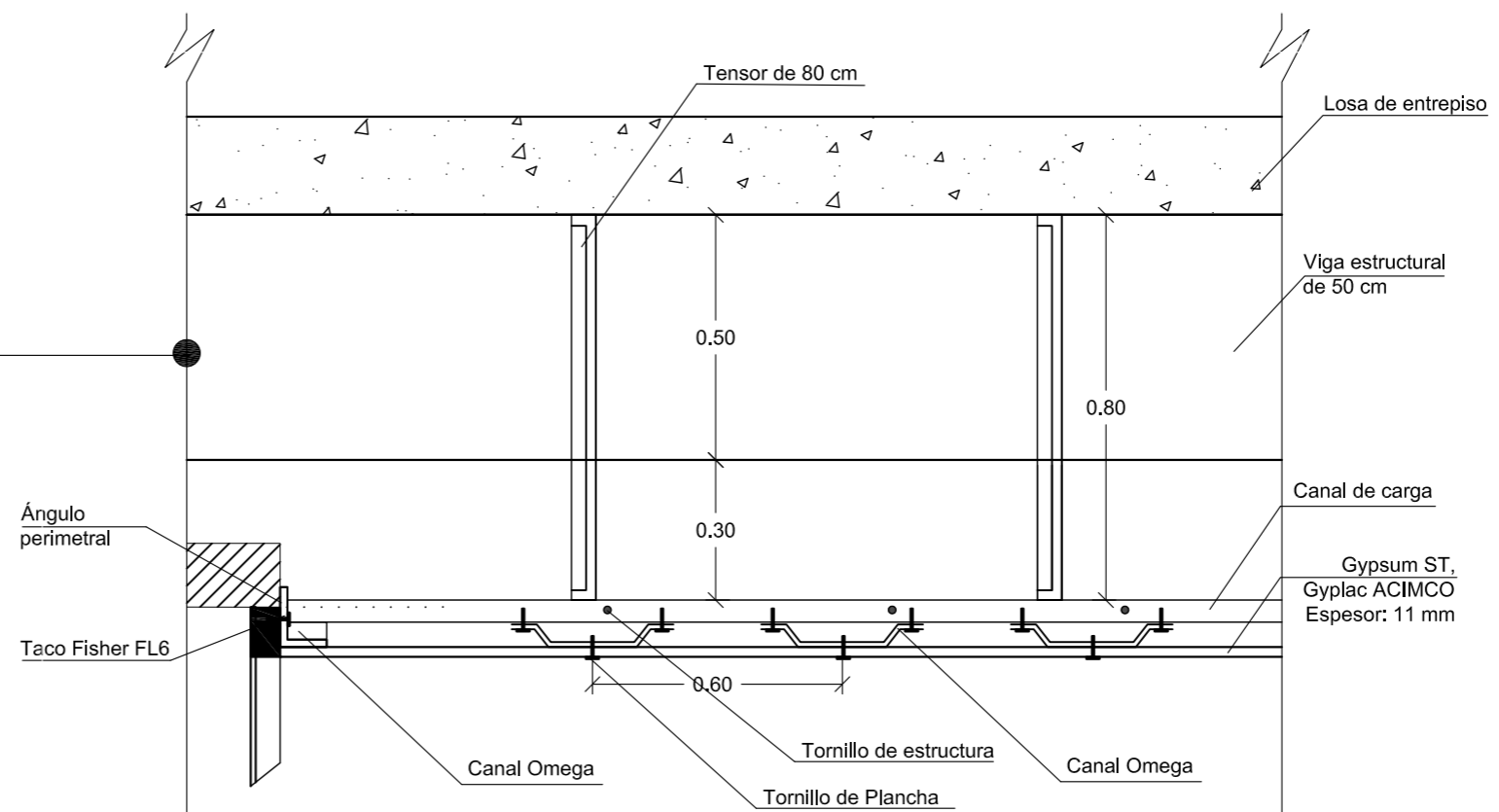


Referencia de material, corte
Escala - 1:04

Cielo raso de gypsum



Referencia de material, corte
Escala - 1:40



Detalle de Gypsum cielo, raso
Escala - 1:15

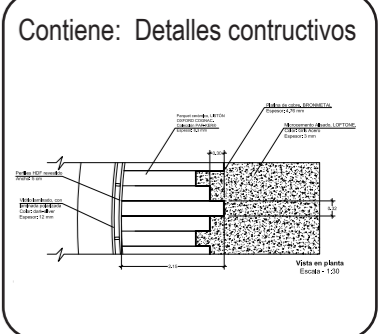


FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

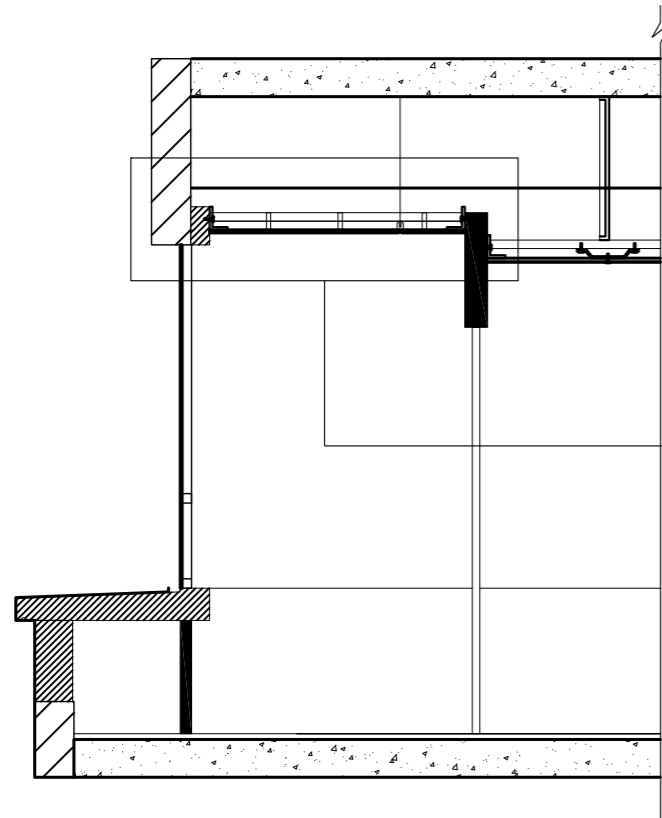


Tutor:
Arq. Pablo López

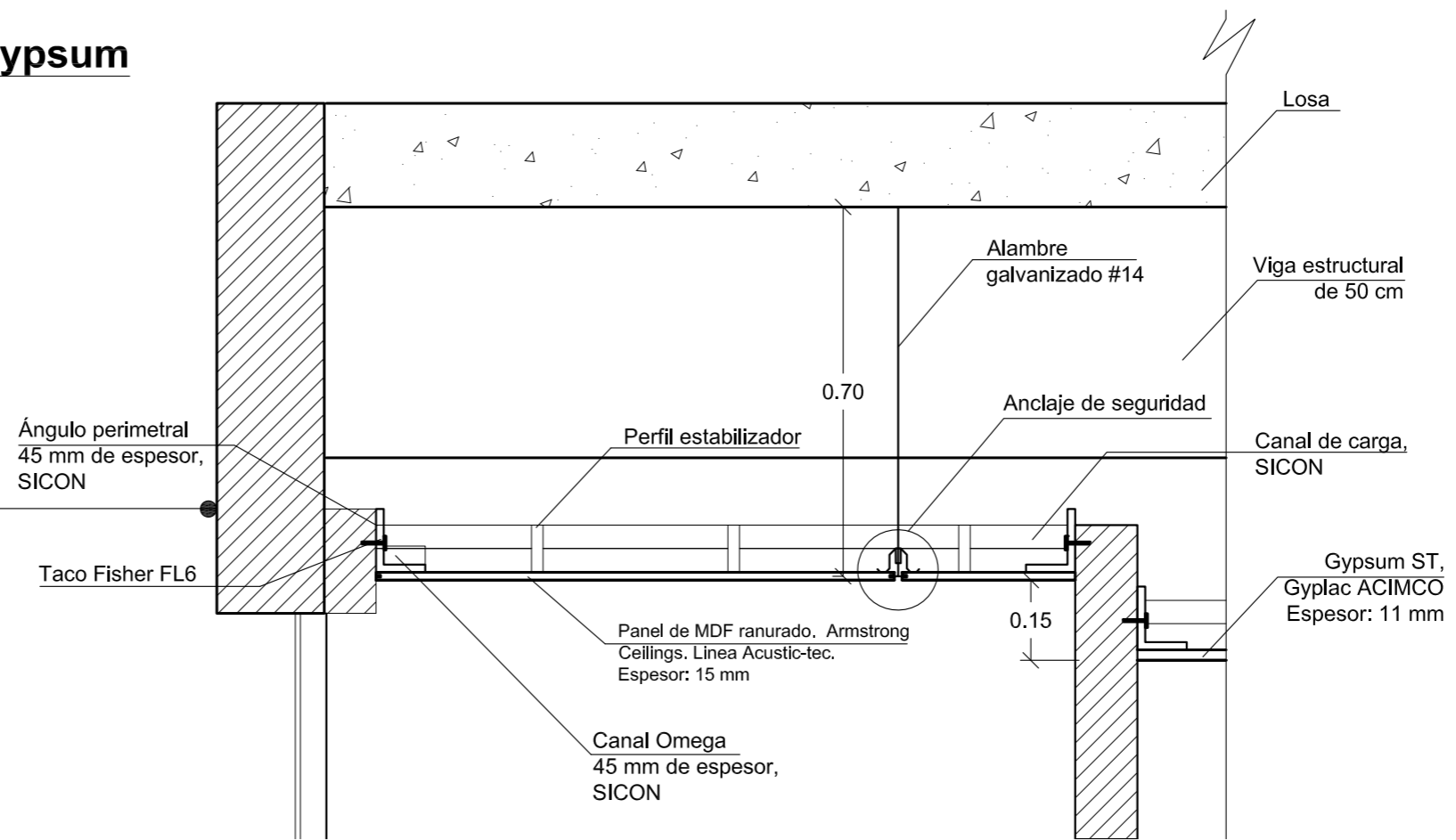
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
70

Panel de tiras de madera entramada+ gypsum



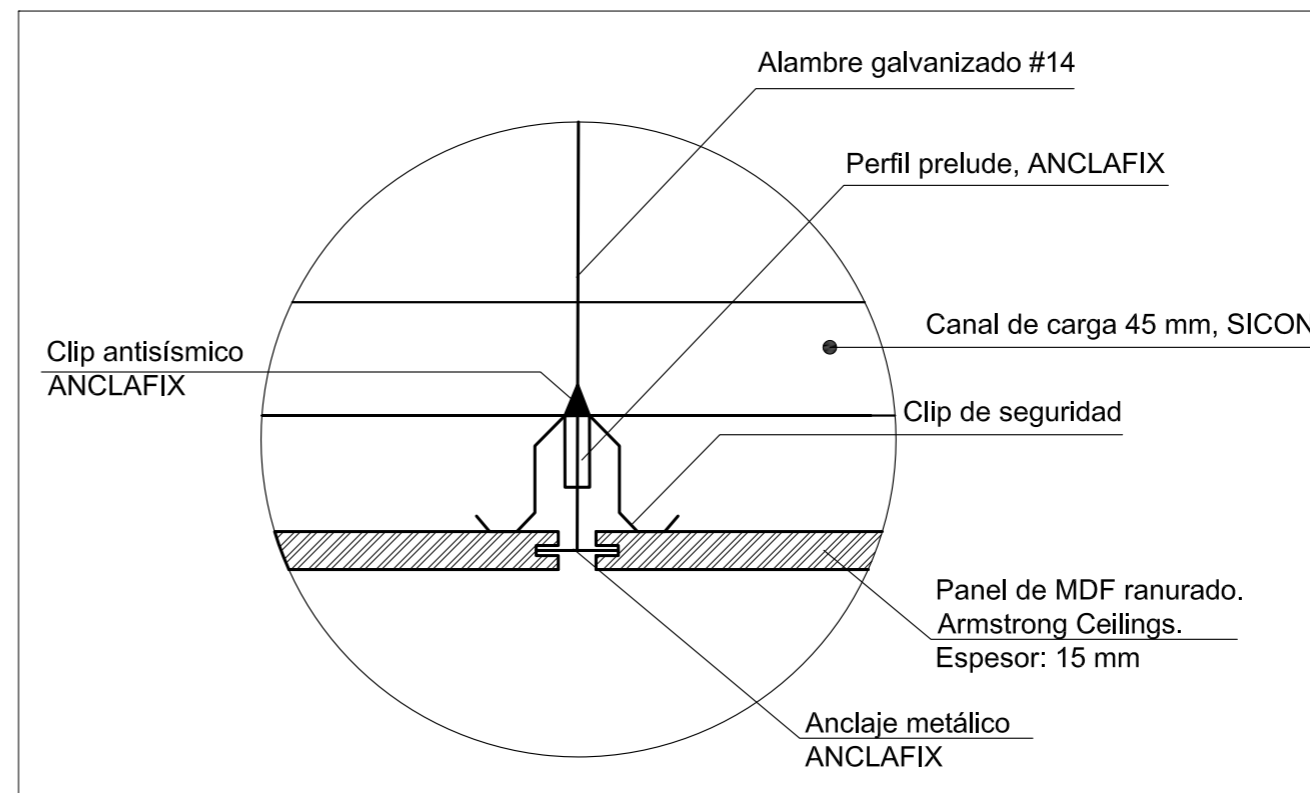
Referencia de material, corte
Escala - 1:40



Corte detalle de panel suspendido
Escala - 1:15

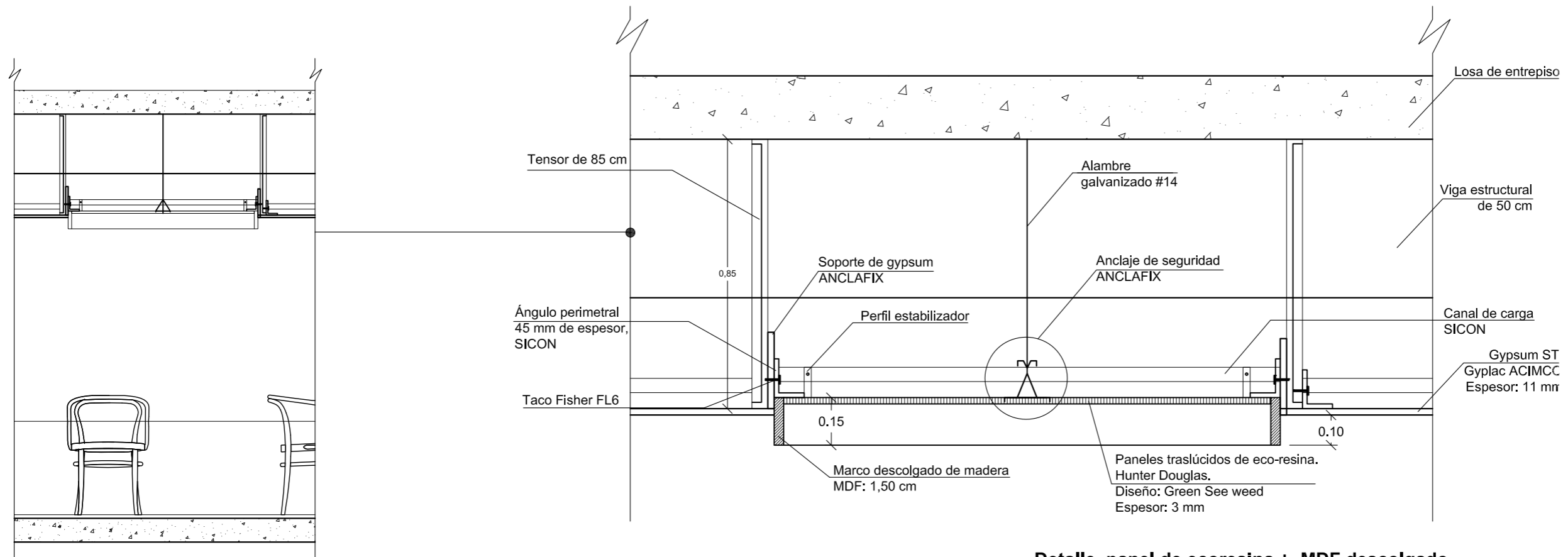


Referencia cielo raso, habitaciones



Corte detalle de anclaje entre paneles
Escala - 1:04

Marcos de madera descolgados+panel de eco-resina



Detalle, panel de ecoresina + MDF descolgado
Escala - 1:15

Referencia de material, corte
Escala - 1:40



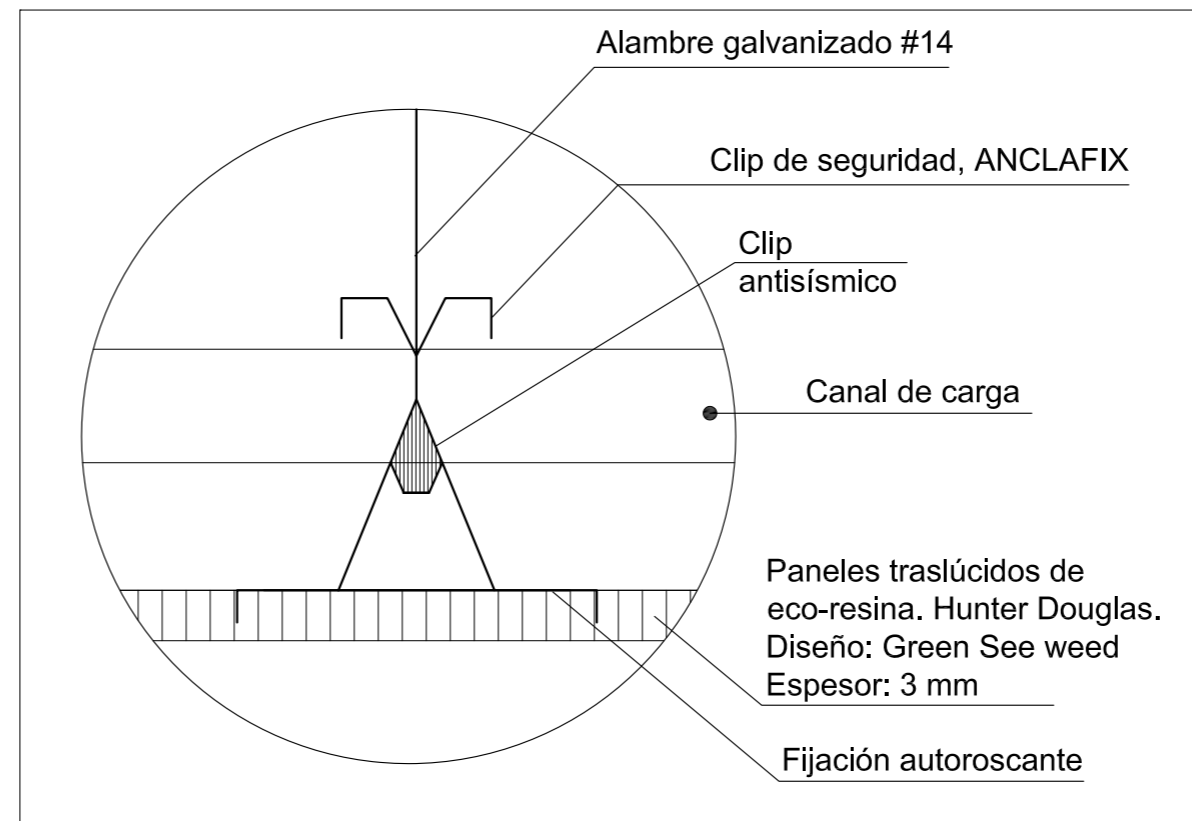
Referencia cielo raso, restaurante



Eco-resina



Marco madera-caoba



Detalle, de anclaje de panel
Escala - 1:04



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

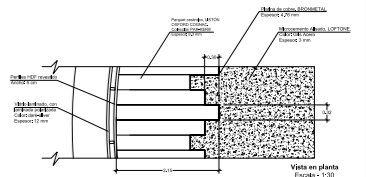
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Detalles constructivos

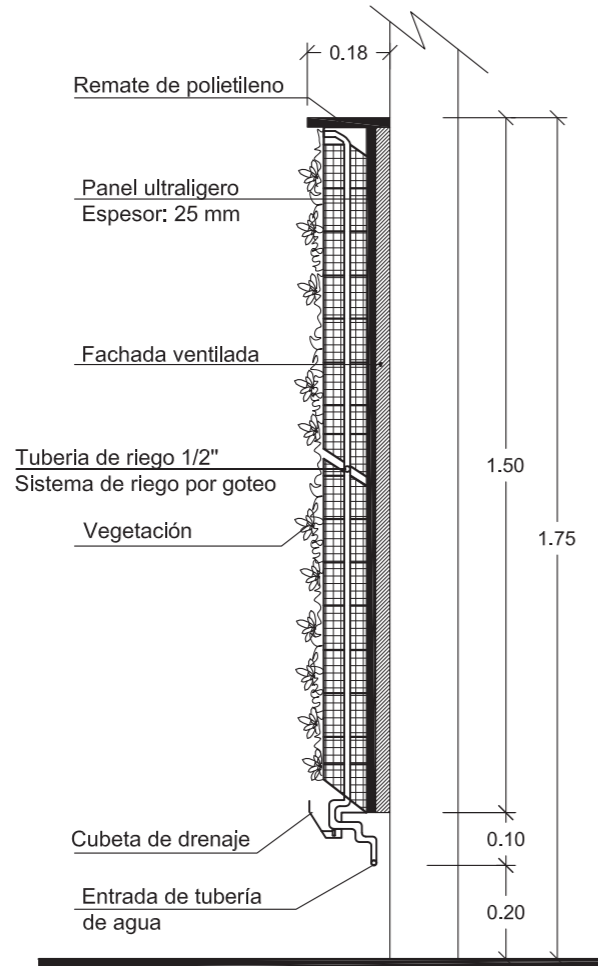


Tutor:
Arq. Pablo López

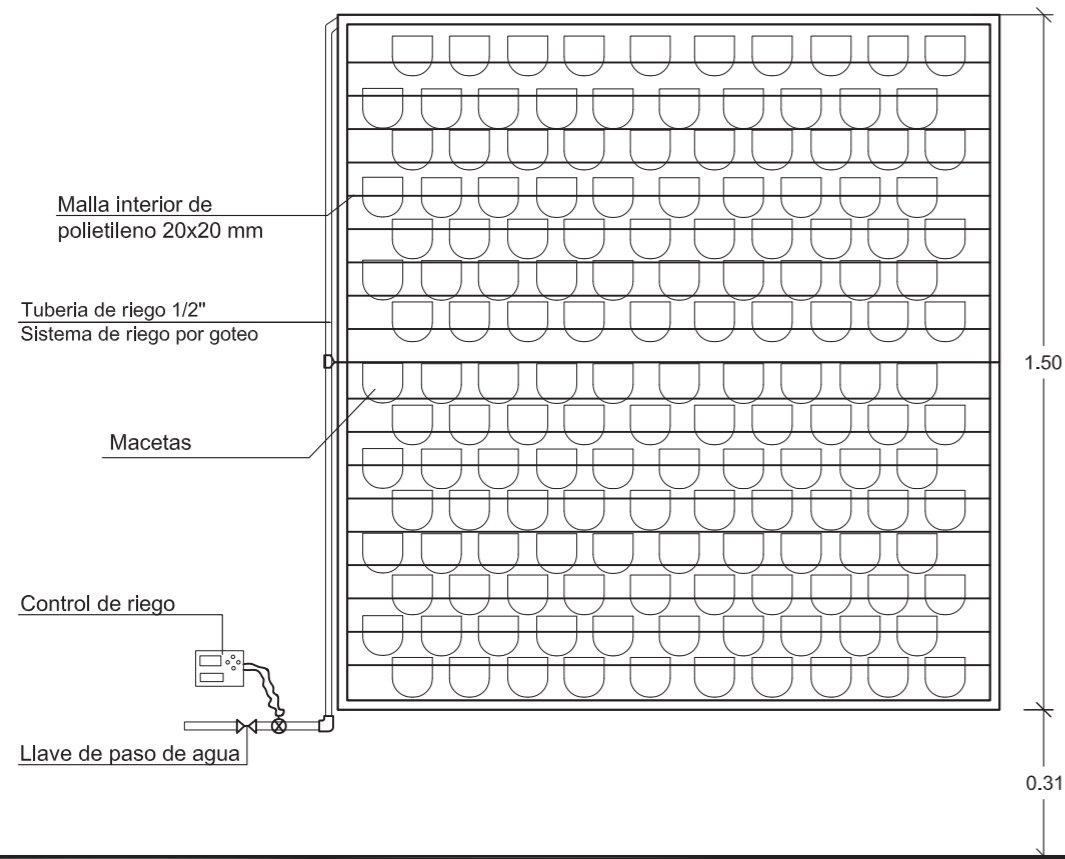
Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
72

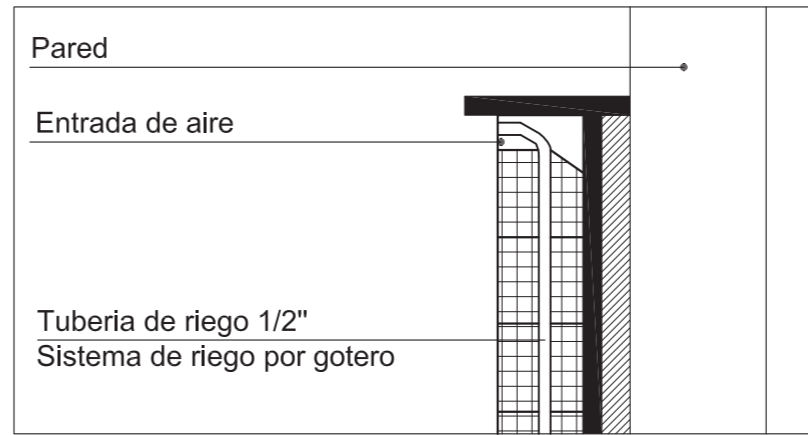
Cuadro Vivo



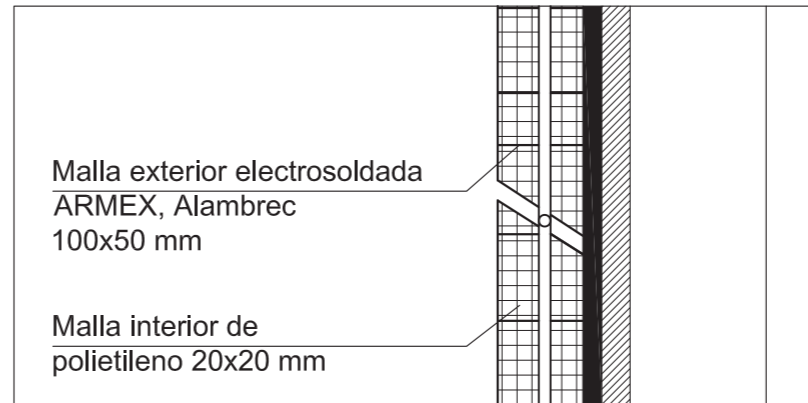
Corte Detalle lateral
Escala - 1:15



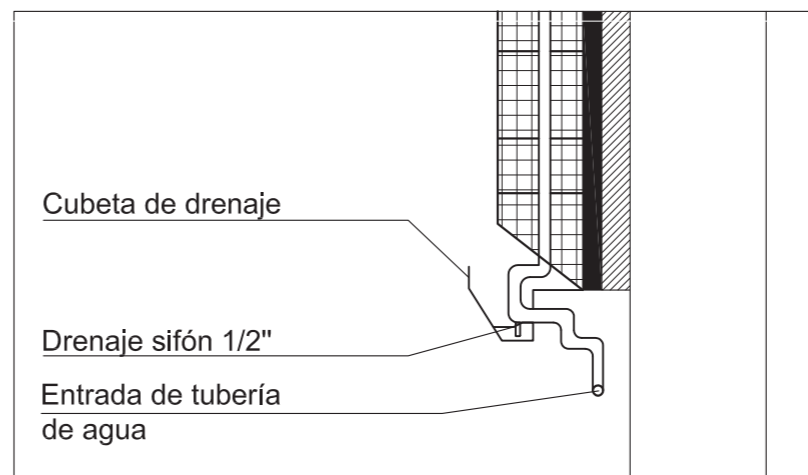
Vista frontal
Escala - 1:15



Corte Sección A
Escala - 1:10



Corte Sección B
Escala - 1:10



Corte Sección C
Escala - 1:10



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

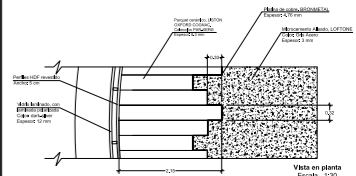
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Detalles constructivos



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
73

MUEBLE 1: Pedestal para columna con cajones de apertura sensorial

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

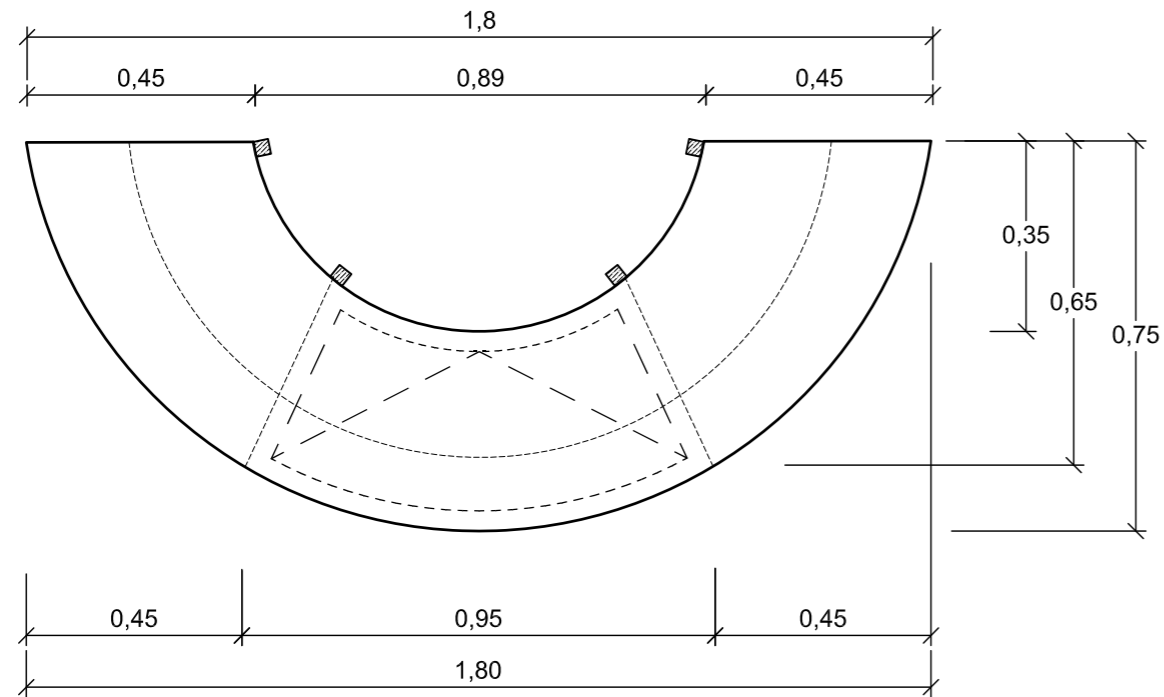
Contiene: MUEBLE1
de diseño



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

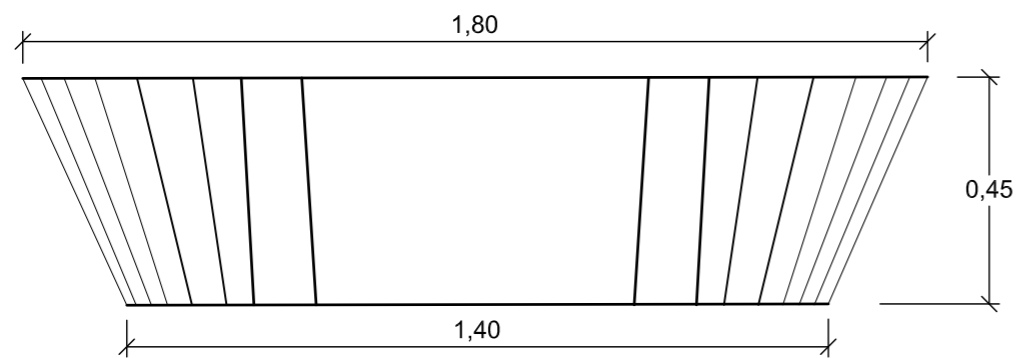
Lámina: **74**



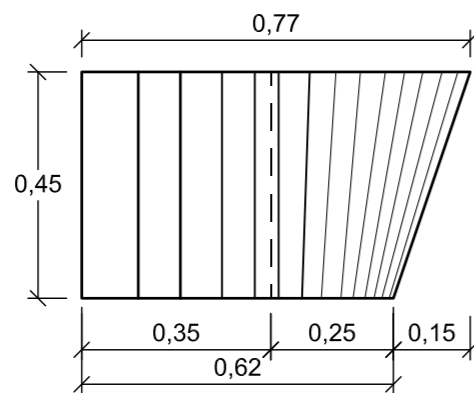
Vista en planta
Escala - 1:15



Vista en perspectiva M1
Escala - S/N



Fachada frontal
Escala - 1:15



Fachada lateral
Escala - 1:15

Descripción:

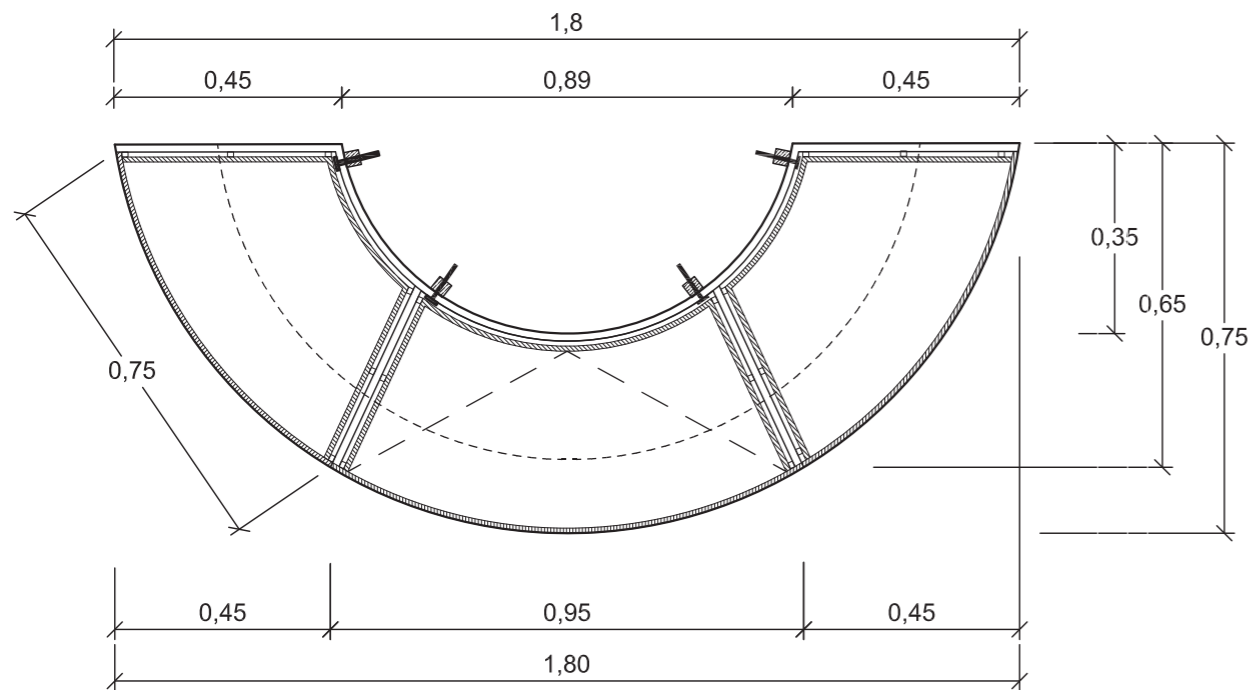
Soporte para TV con almacenaje adaptado a dimensiones de la columna.

Materiales:

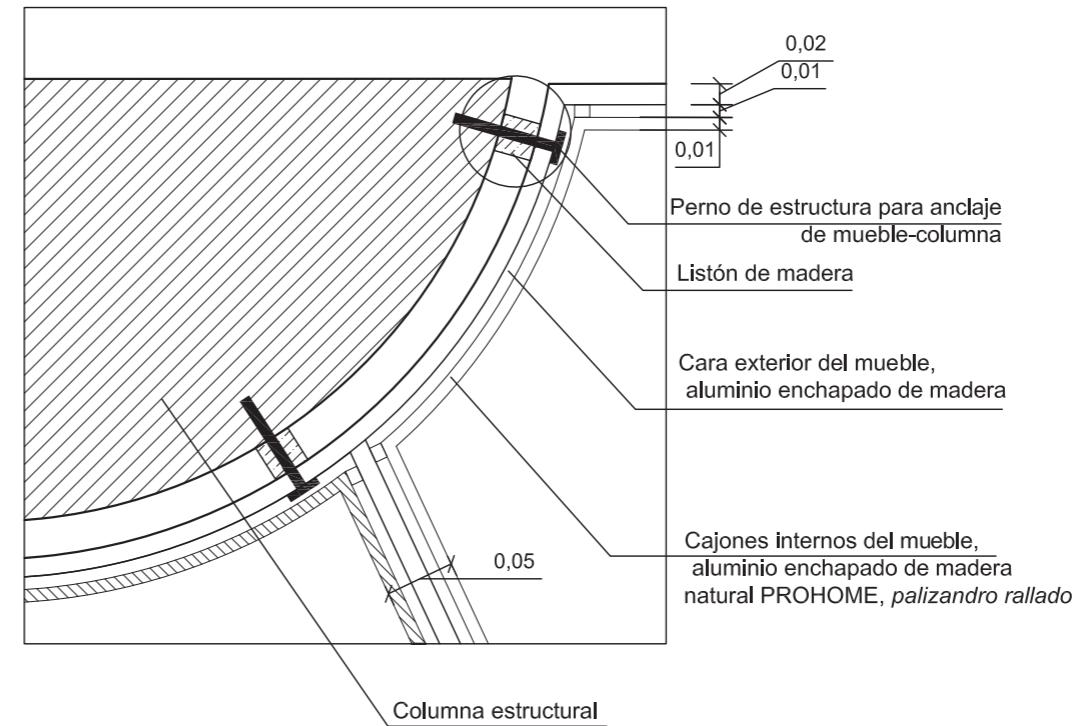
- Listones verticales de madera, anclado de manera interna contra el revestimiento de columna.
- Tapas superior e inferior: tableros de MDF, pintura acrílica y barniz mate
- Cajones: estructura de aluminio, enchape reforzado de chapa de fresno y sellado con una capa de barniz mate.



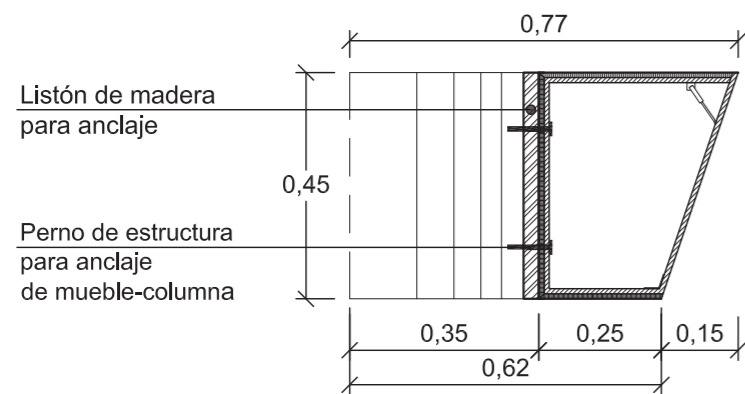
MUEBLE 1: Pedestal para columna con cajones de apertura sensomatic



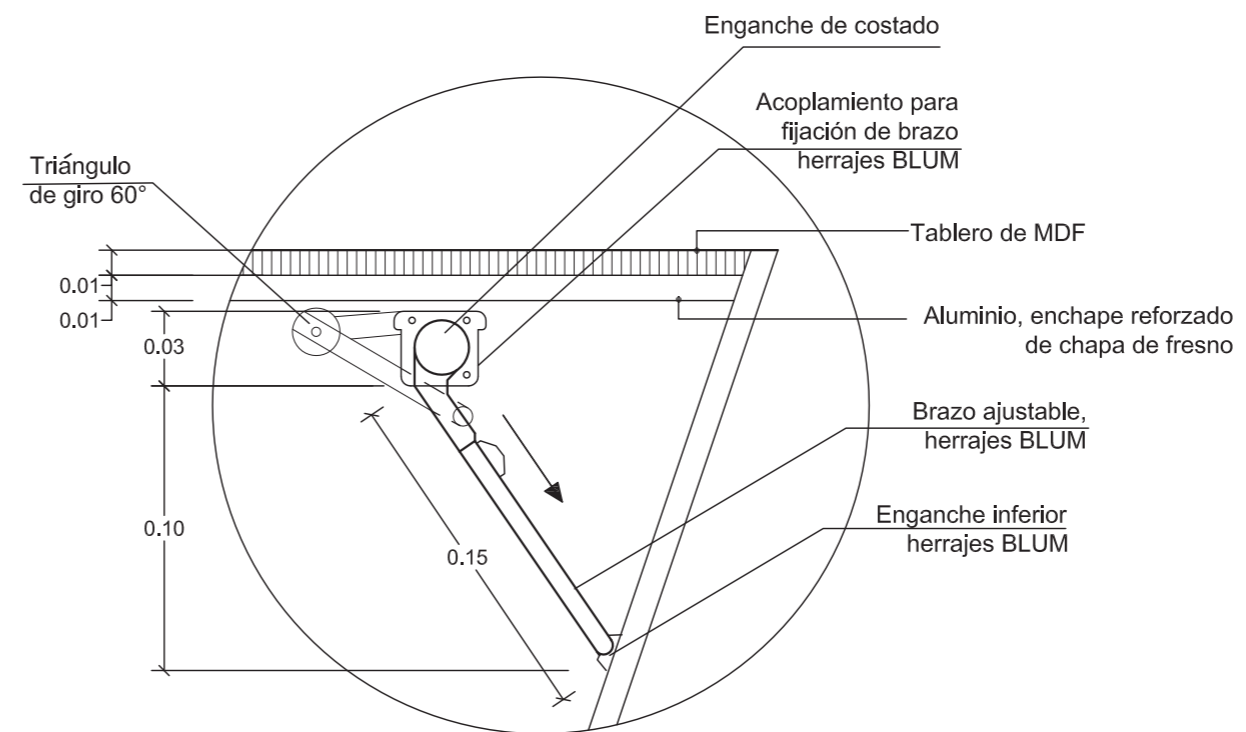
Corte superior
Escala - 1:15



Detalle de anclaje posterior
Escala - 1:5



Corte lateral
Escala - 1:15



Detalle de brazo hidráulico
Escala - 1:3



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE1 de diseño

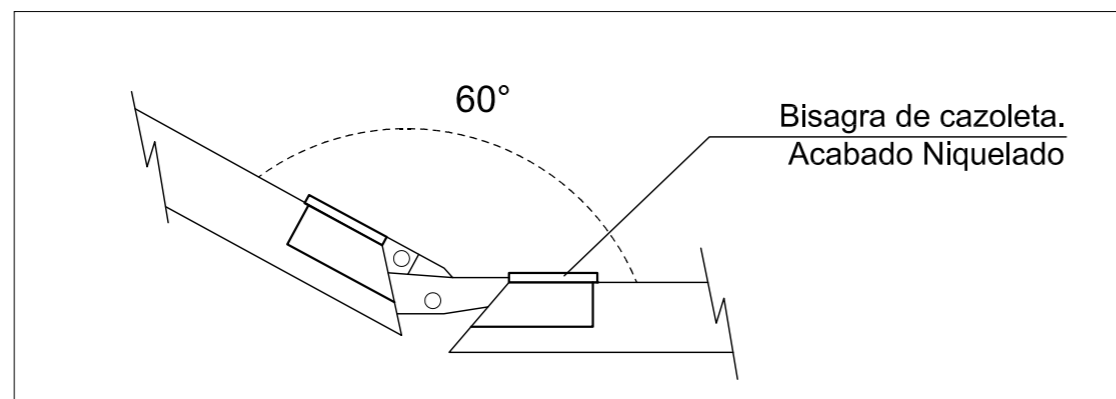
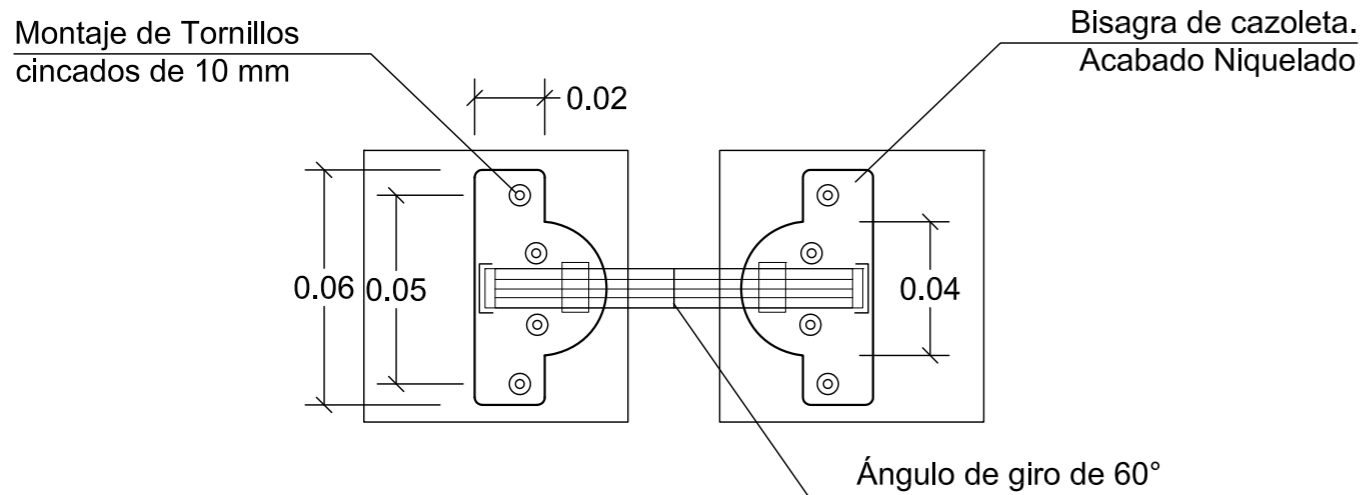
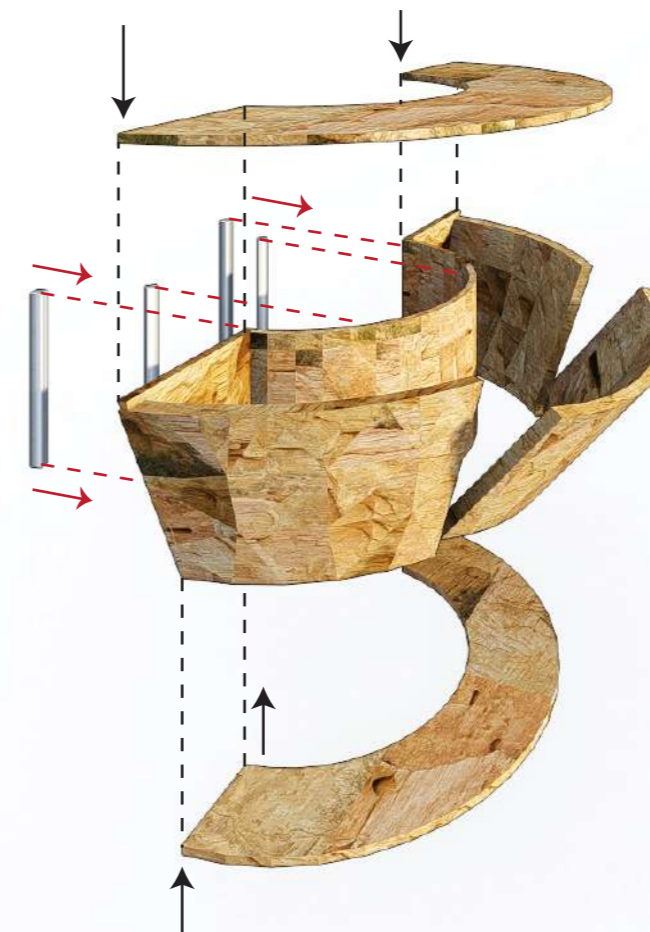
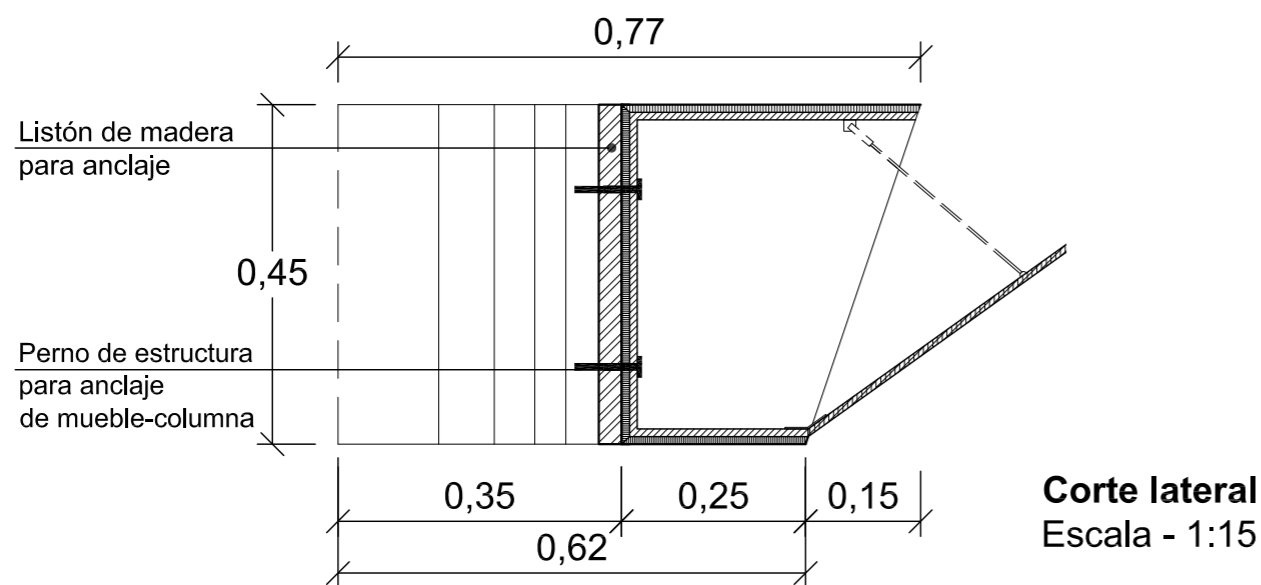


Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina: **75**

MUEBLE 1: Pedestal para columna con cajones de apertura sensomatic



UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE1 de diseño

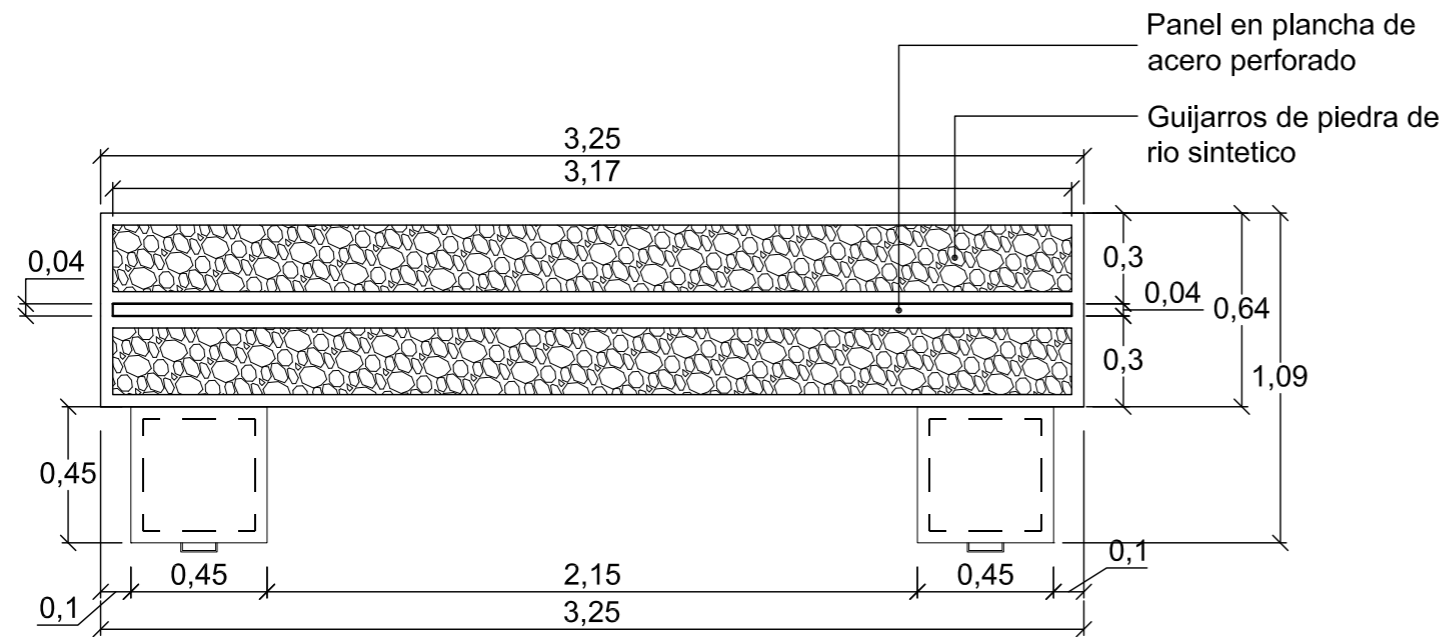


Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
76

MUEBLES 2: Panel divisorio + veladores aéreos



Vista en planta
Escala - 1:25

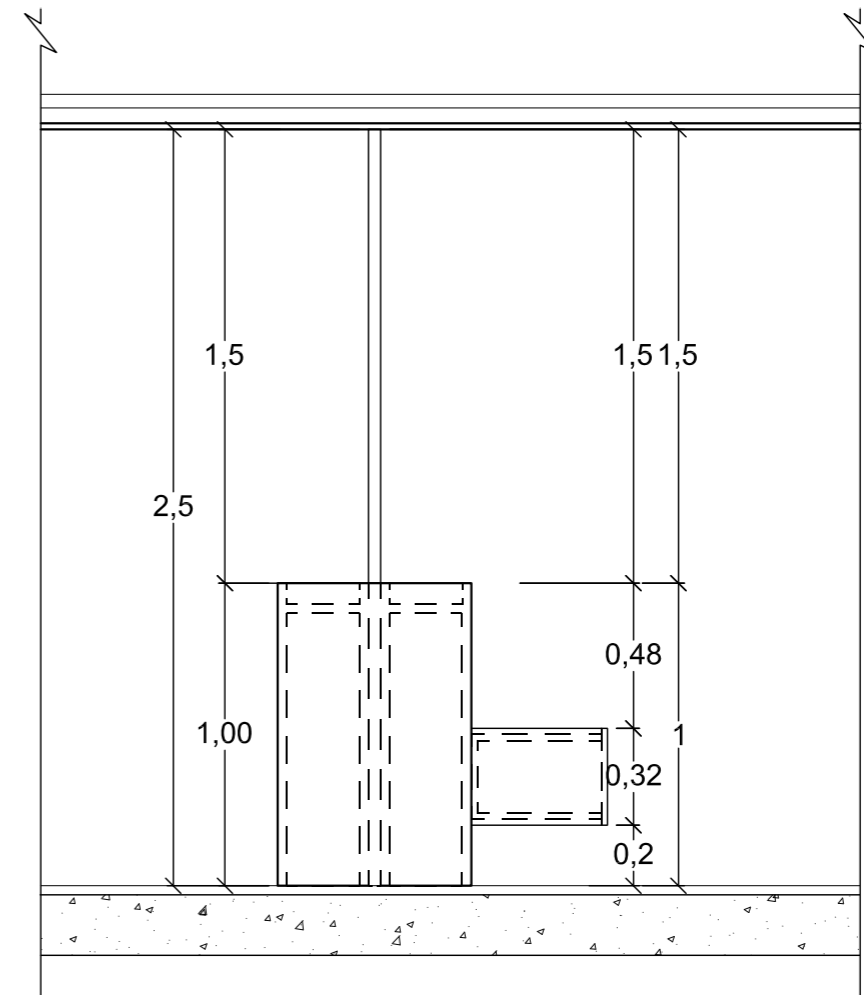
Descripción:

Panel divisor de espacios con veladores aéreos integrados de un cajón cada uno.

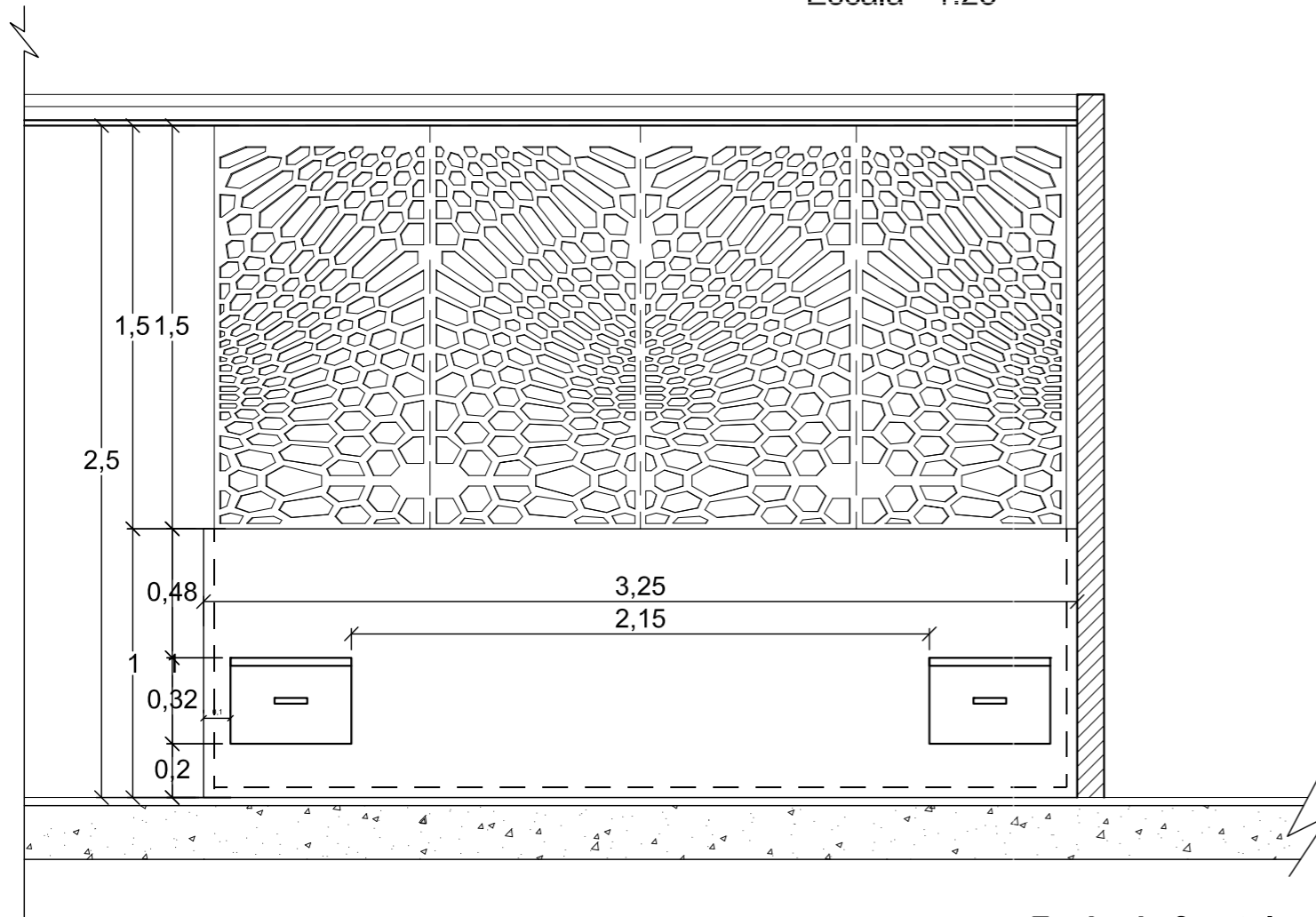
Materiales:

- Plancha metálica lisa con perforación de diseño hexagonal poliforme, color: gris acero, formato: 2.15 x 3.00 m. Embutida en medio de 2 cajas de tablero enchapado como antepecho divisorio.

- Veladores anclados a estructura con listones de madera internos a base de tableros de fibras y pintura acrílica.



Fachada lateral
Escala - 1:25



Fachada frontal
Escala - 1:25

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:

Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 2
de diseño



Tutor:

Arq. Pablo López

Escala:

VARIAS

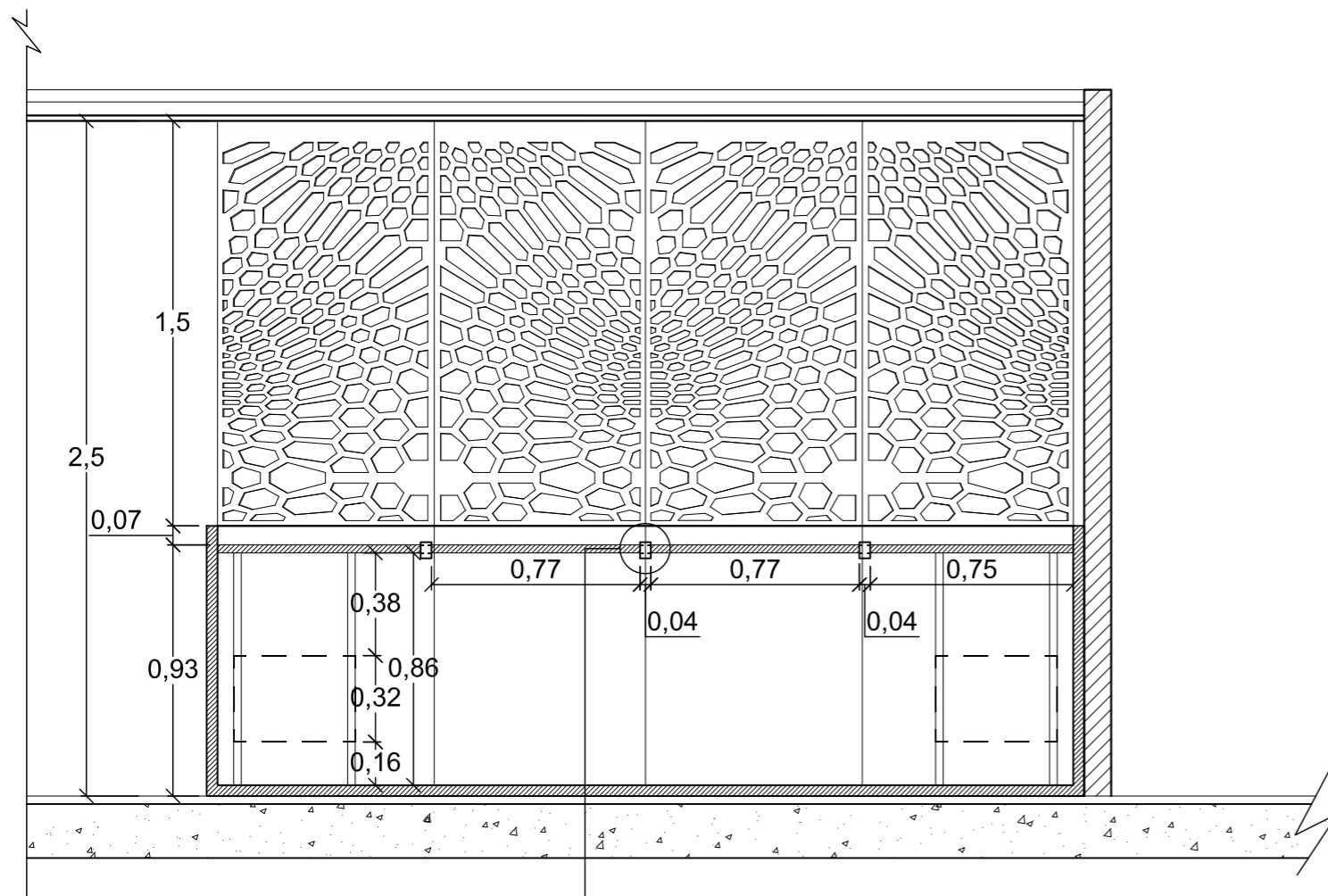
Fecha:

20/01/2017

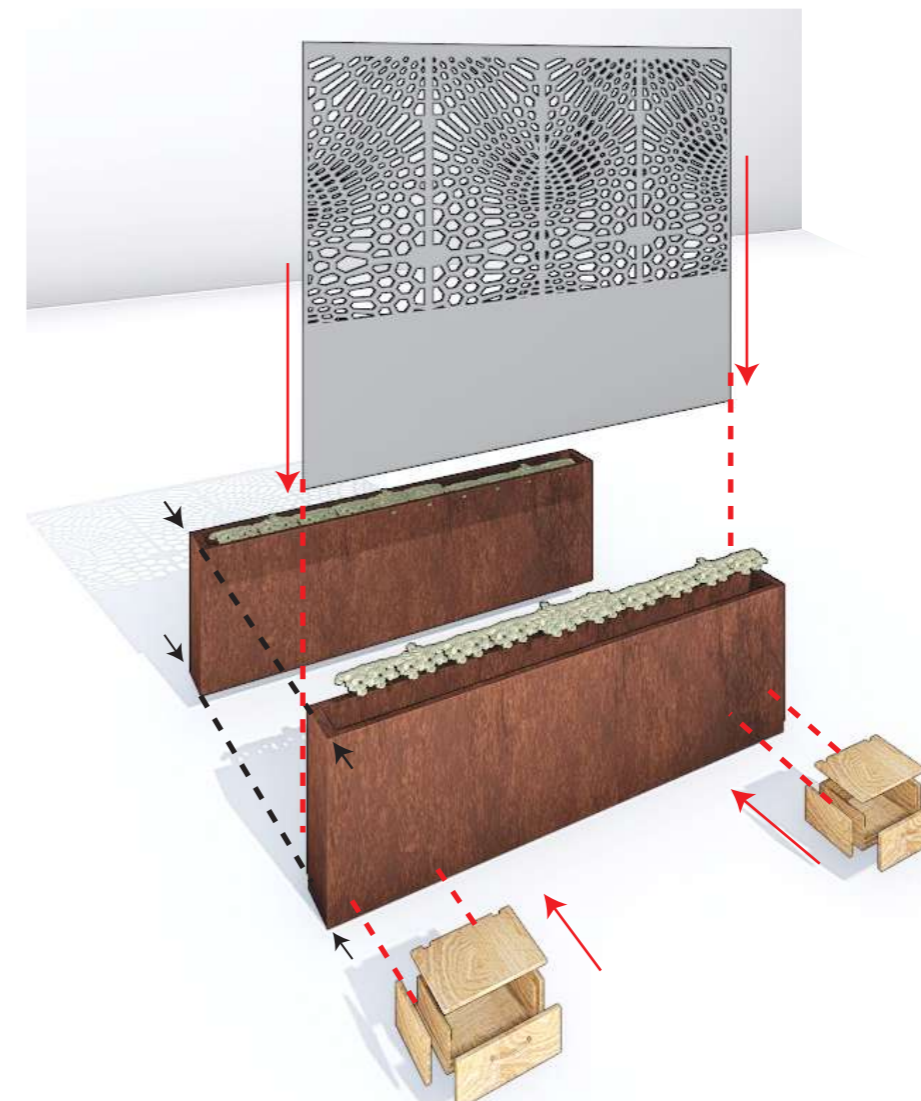
Lámina:

77

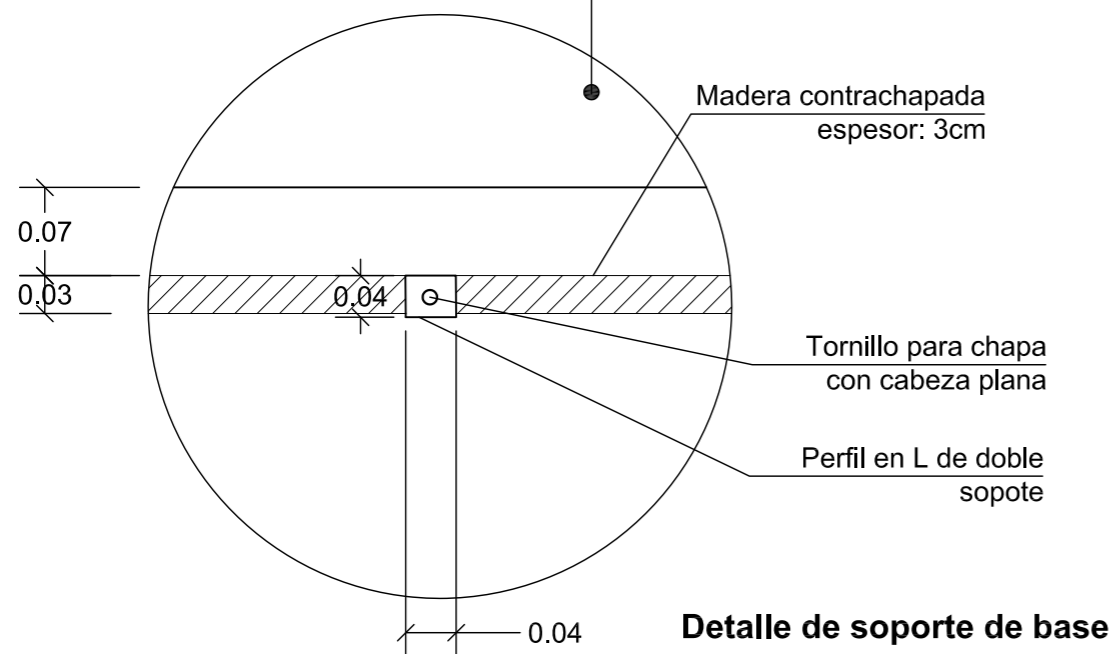
MUEBLES 2: Panel divisorio + veladores aereos



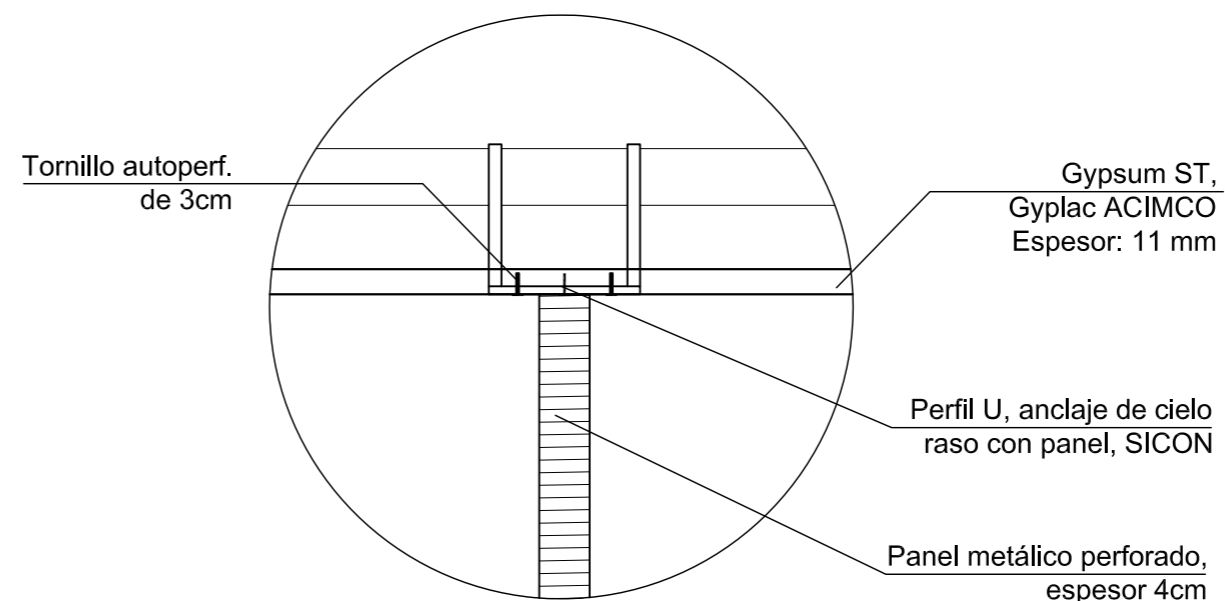
Corte frontal
Escala - 1:25



Perspectiva explotada M2
Escala - S/N



Detalle de soporte de base
Escala - 1:5



Detalle de anclaje a cielo raso
Escala - 1:5



Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

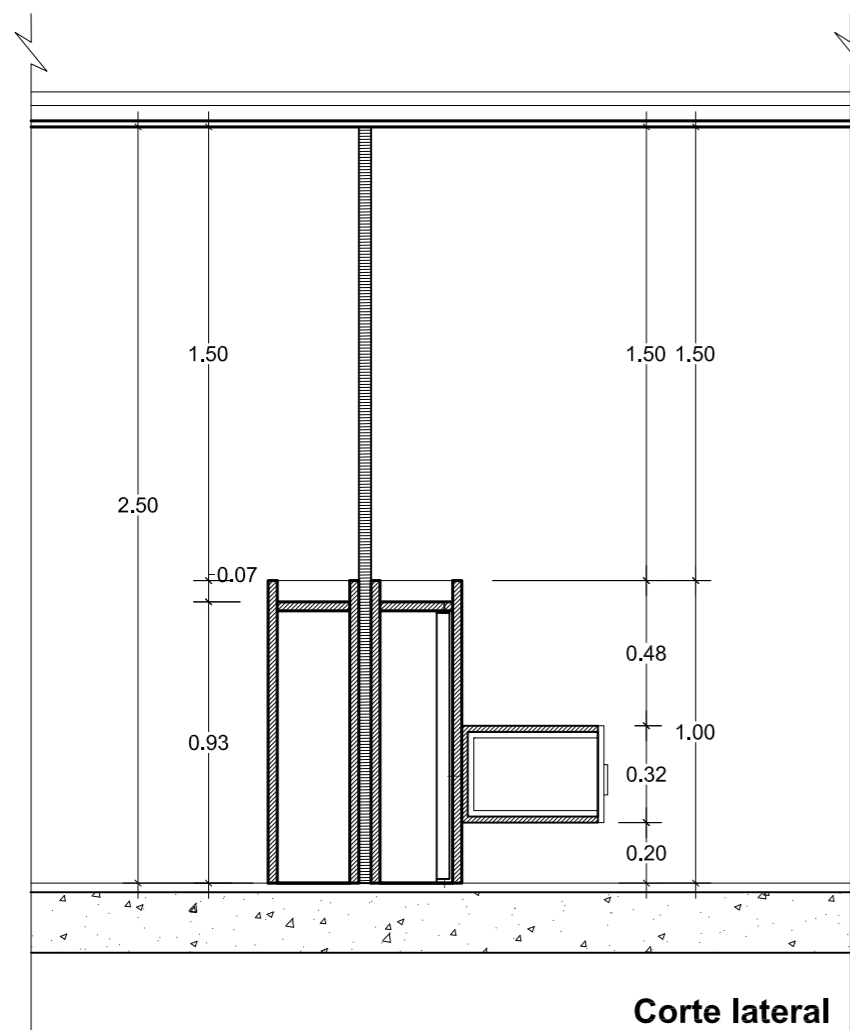


Tutor:
Arq. Pablo López

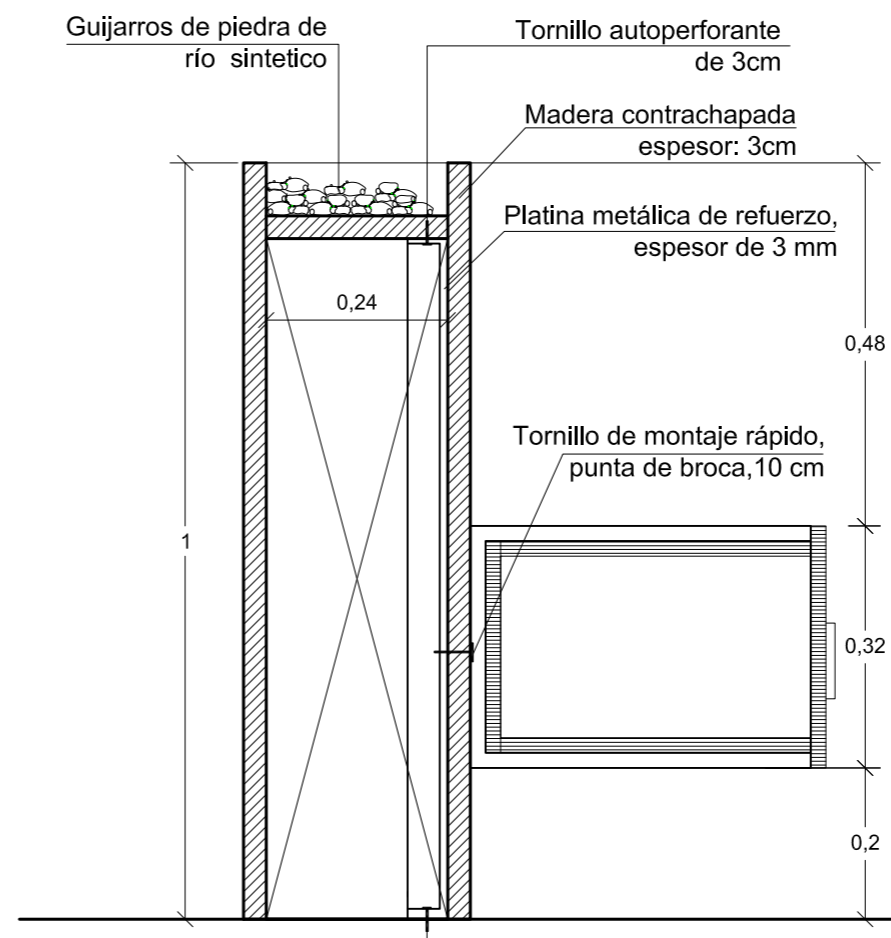
Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
78

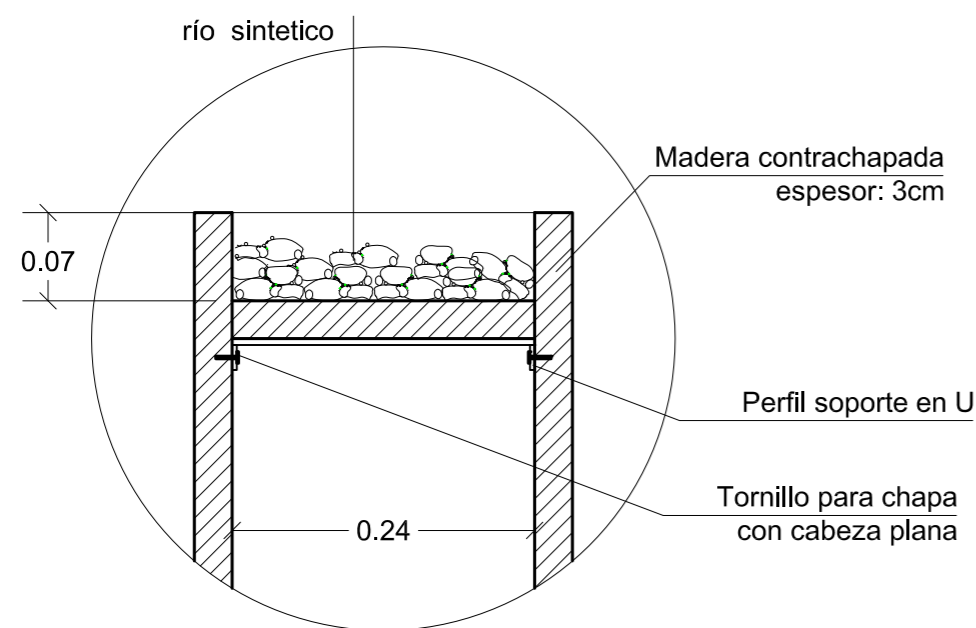
MUEBLES 2: Panel divisorio + veladores aereos



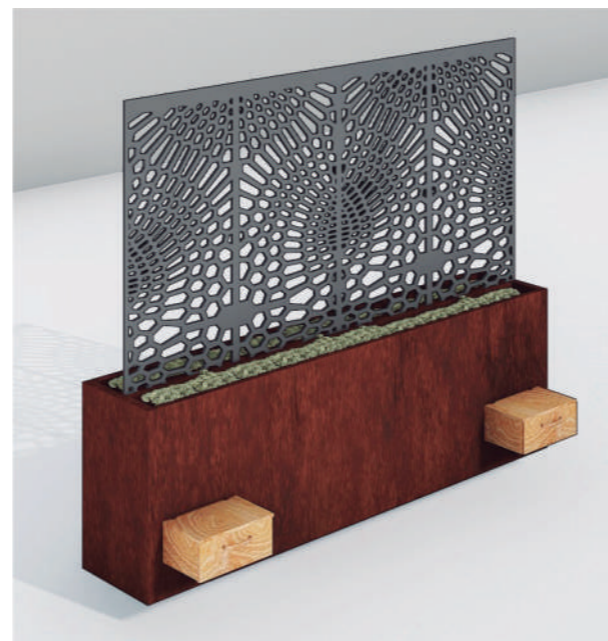
Corte lateral
Escala - 1:25



Detalle anclaje de veladores
Escala - 1:10



Detalle de soporte de base
Escala - 1:5



Vista en perspectiva M2
Escala - S/N



Render de mueble integrado al espacio



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 2
de diseño

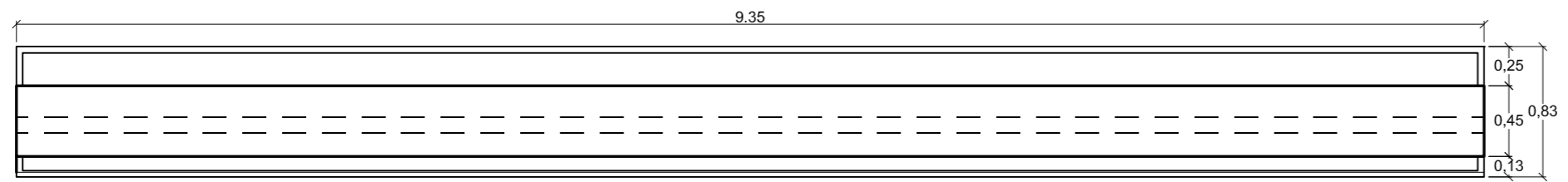


Tutor:
Arq. Pablo López

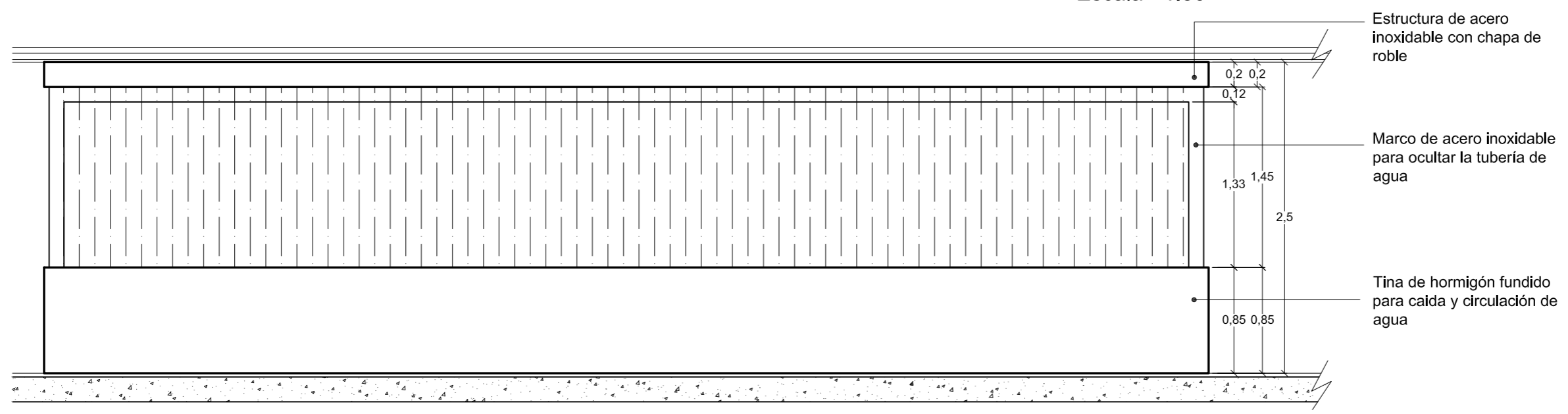
Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

Lámina:
79

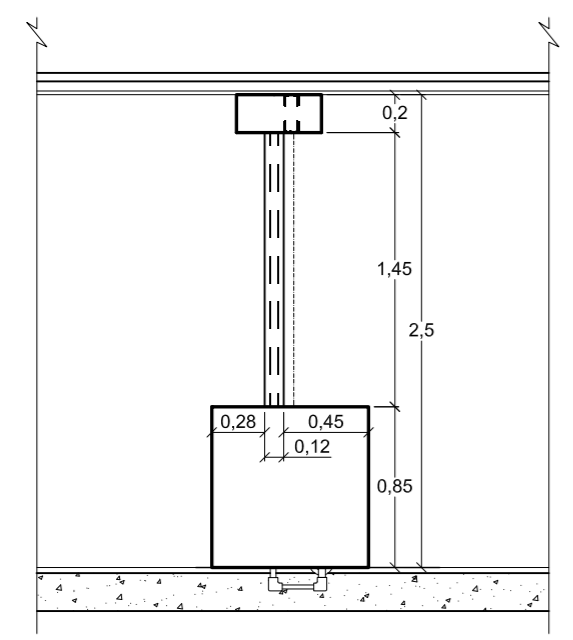
MUEBLES 3: Panel divisorio + mampara de agua



Vista en planta
Escala - 1:50



Fachada frontal
Escala - 1:50



Fachada lateral
Escala - 1:50



Vista en perspectiva M3
Escala - S/N

Render de mueble integrado al espacio



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

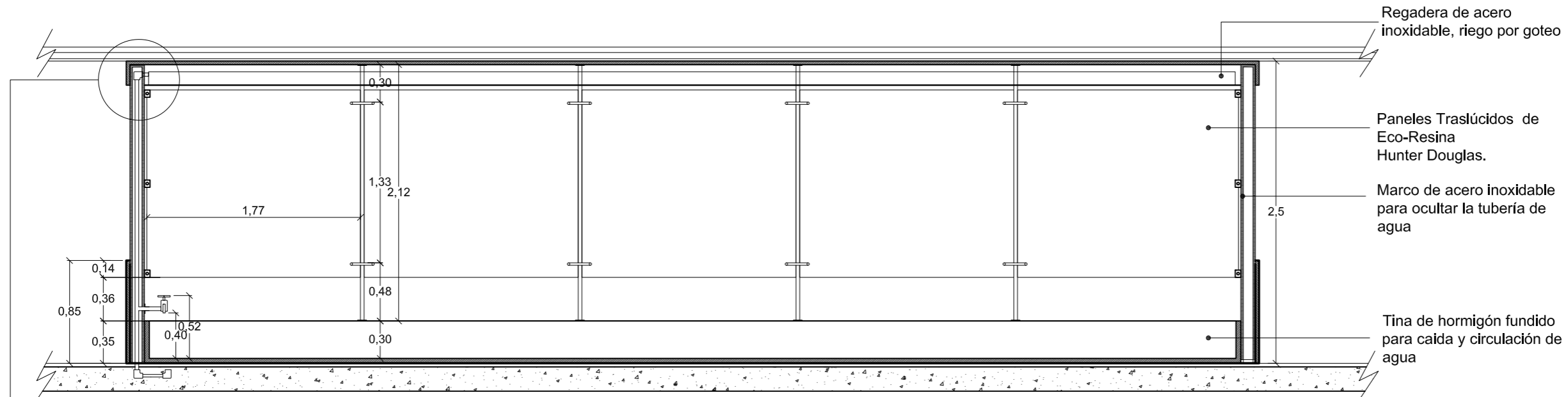


Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS	Fecha: 20/01/2017
-------------------	----------------------

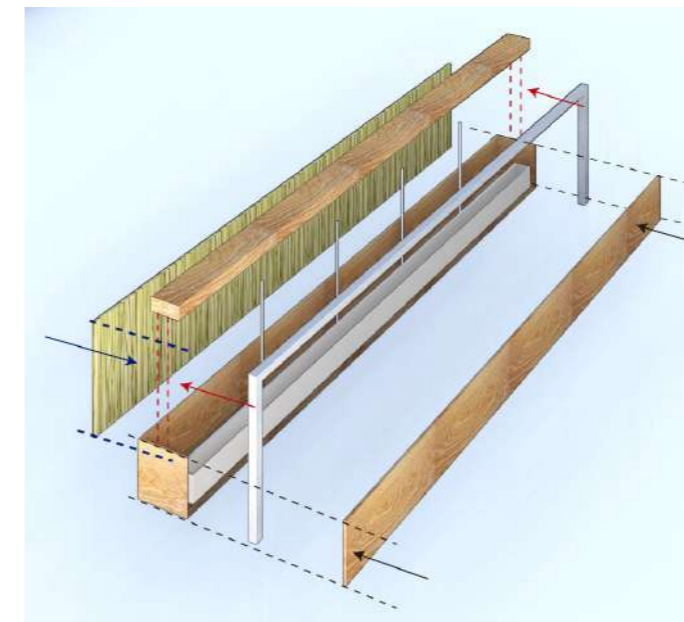
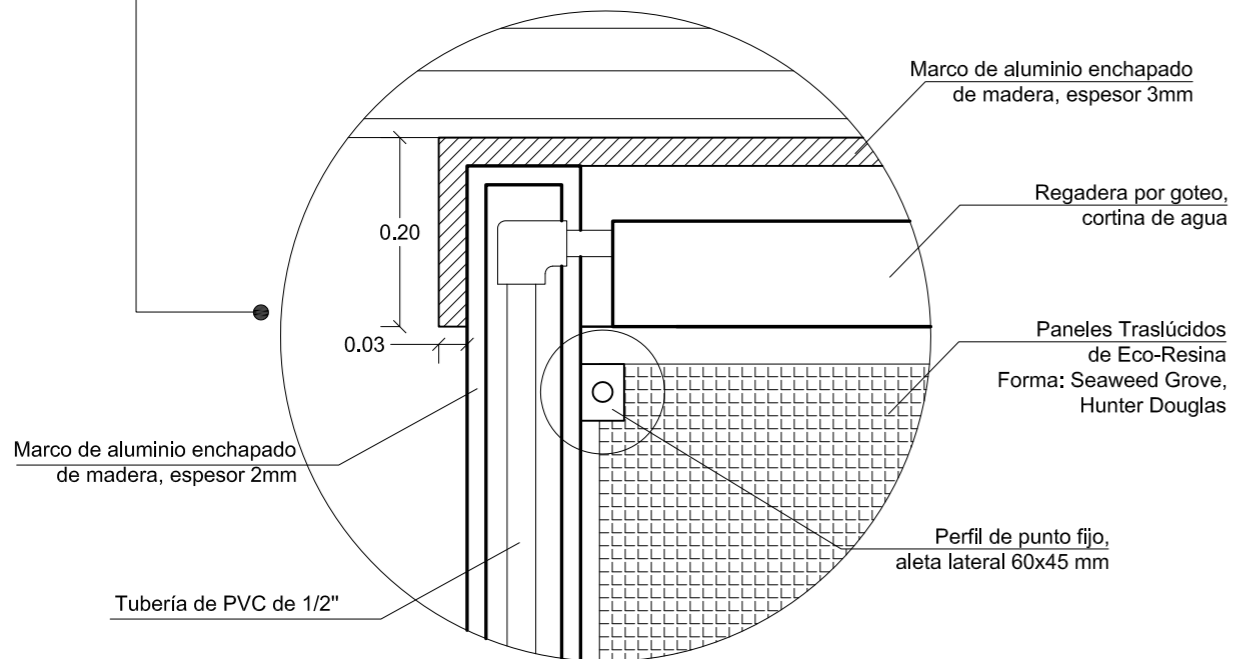
Lámina:
80

MUEBLES 3: Panel divisorio + mampara de agua



Corte frontal
Escala - 1:50

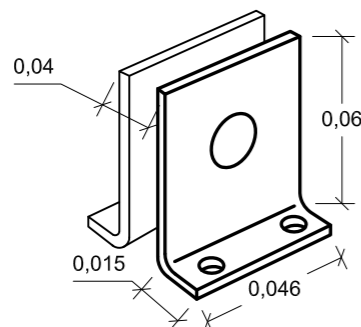
Detalle anclaje panel-marco
Escala - 1:10



Perspectiva explotada M3
Escala - S/N

Materiales:

- Estructura de marco de acero inoxidable para ocultar la tubería de agua.
- Tina de hormigón fundido para caída y circulación de agua.
- Planchas de acero inoxidable con chapa de roble para ocultar la tina de agua interna.
- Paneles Traslúcidos de Eco-Resina Forma: Seaweed Grove, Hunter Douglas.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



UBICACIÓN
Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

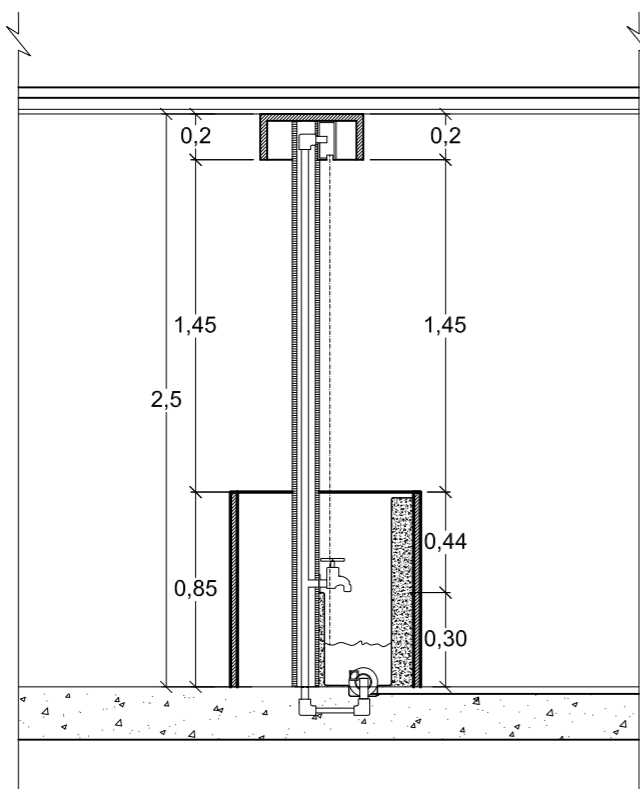


Tutor:
Arq. Pablo López

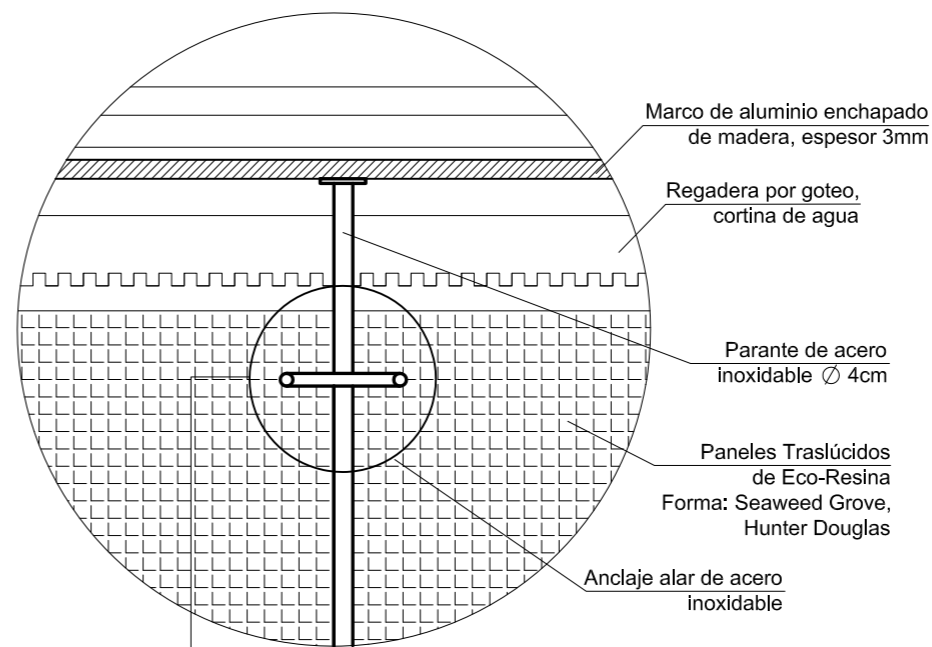
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina: **81**

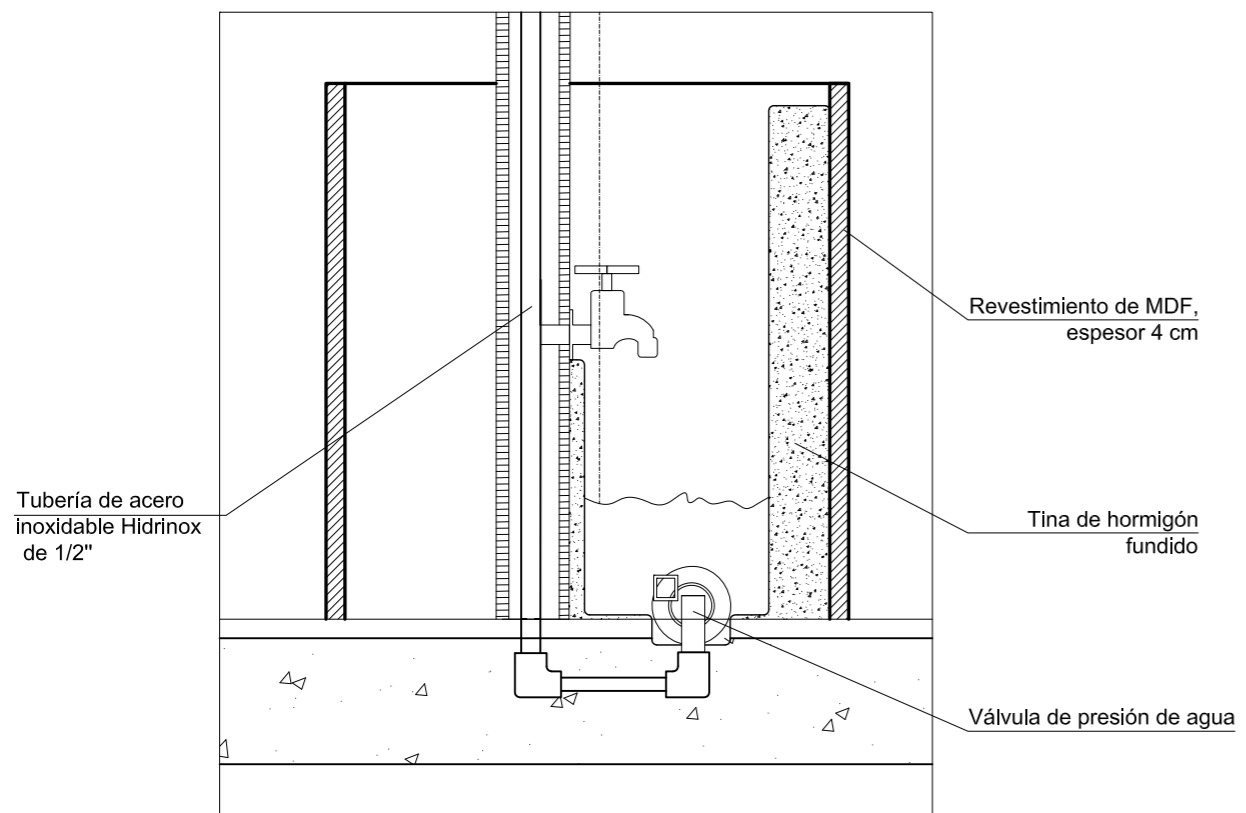
MUEBLES 3: Panel divisorio + mampara de agua



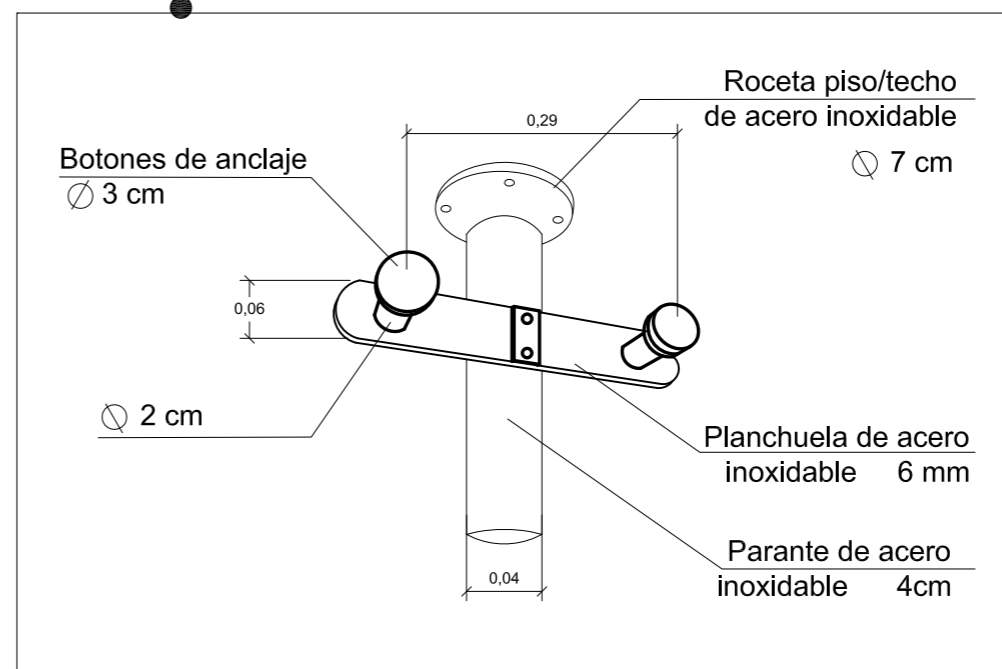
Corte lateral
Escala - 1:35



Detalle anclaje de paneles
Escala - 1:15



Detalle de sistema de flujo de agua
Escala - 1:10



Anclaje panel-vidrio
Escala - S/N



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

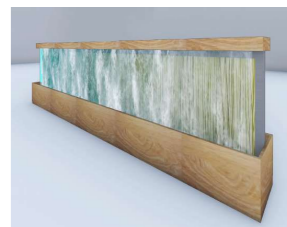
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 3 de diseño

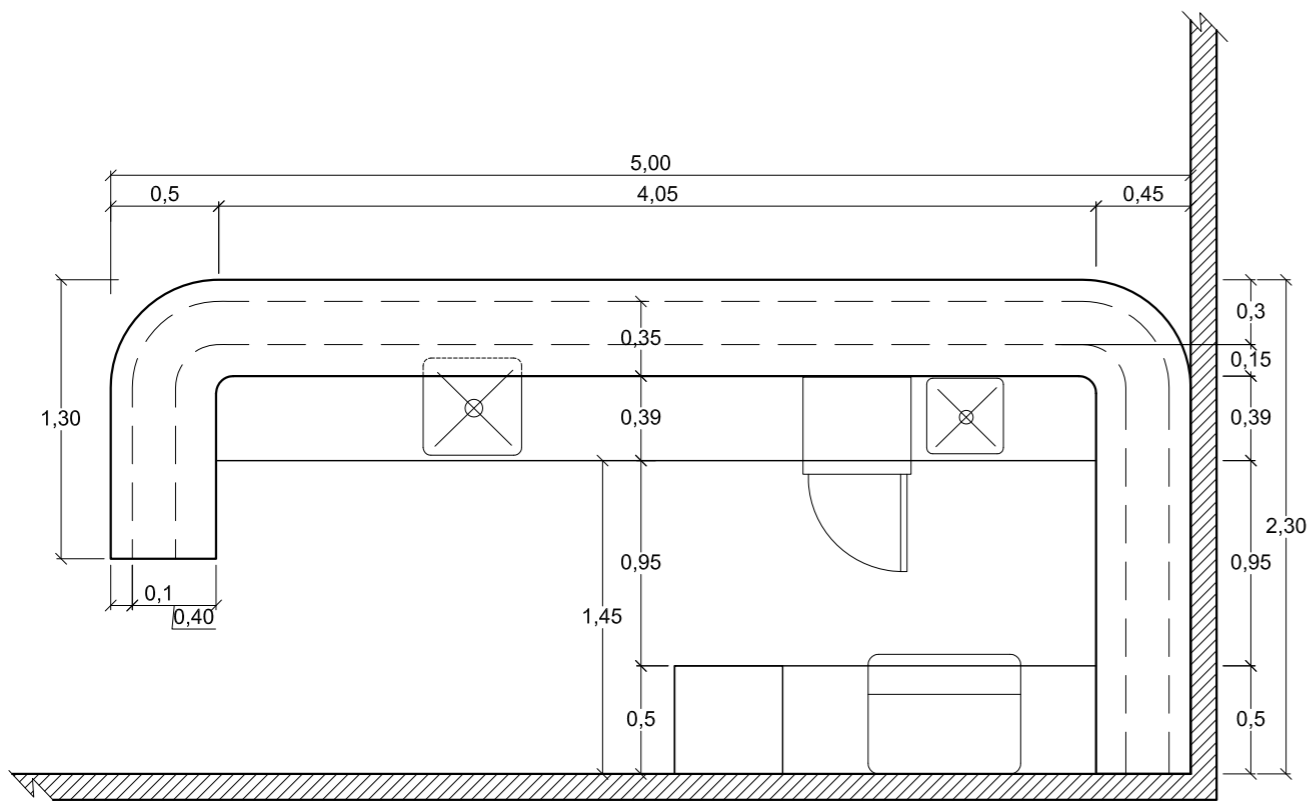


Tutor:
Arq. Pablo López

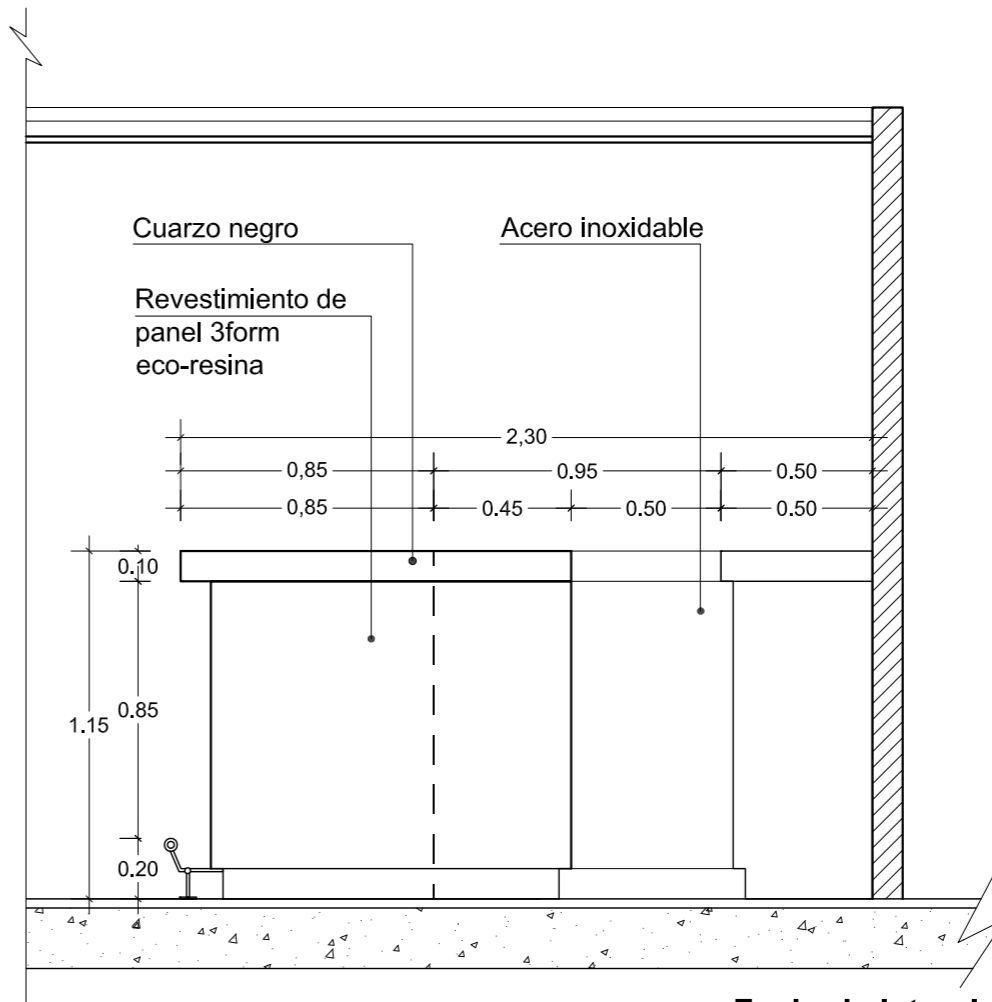
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina: **82**

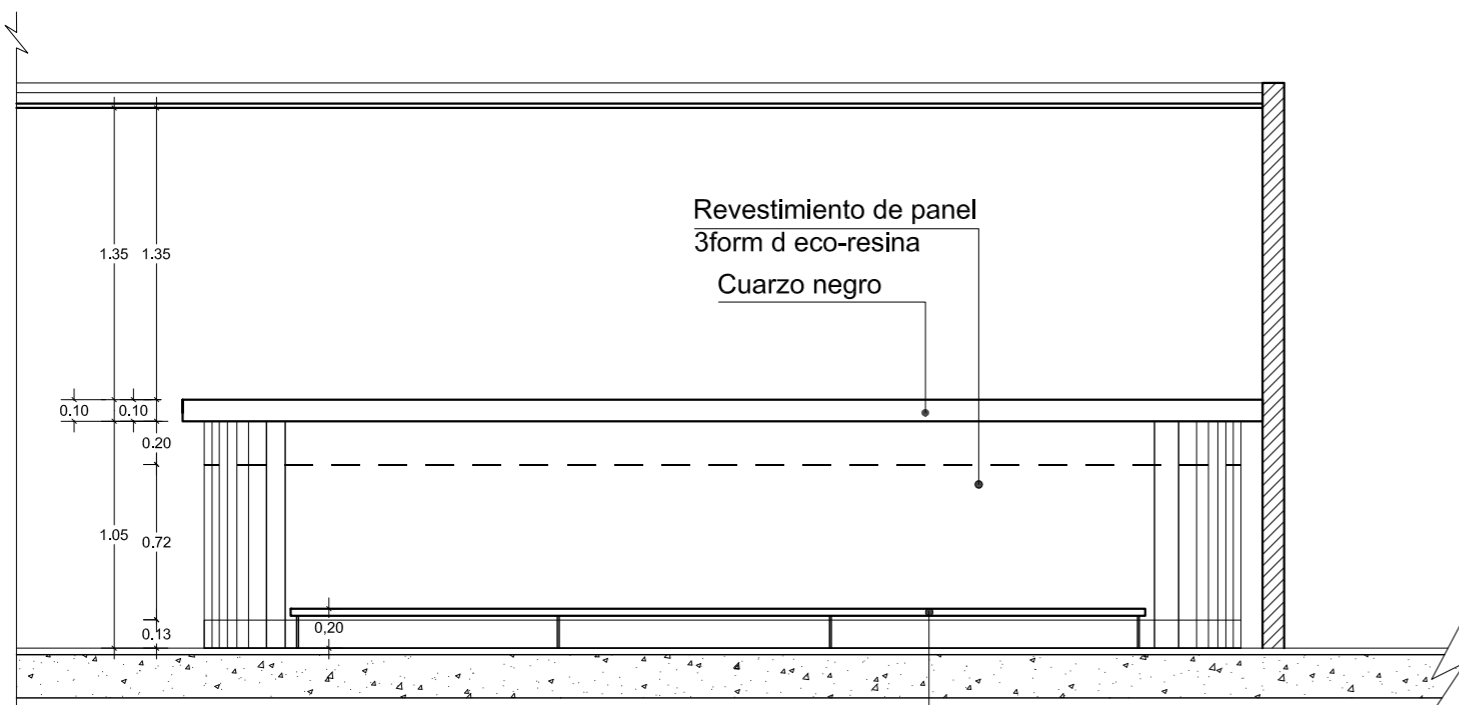
MUEBLES 4: Barra de sky-bar



Vista en planta
Escala - 1:35



Fachada lateral
Escala - 1:25



Fachada frontal
Escala - 1:35

Materiales:

- Barra hecha a base de acero inoxidable y tablero de fibra blaco en cara exterior con pintura acrílica mate.
- Revestimiento de Panel 3Form de Eco-Resina. Hunter Douglas. Forma: Onix. Espesor: 10 mm Formato: 1,20 x 2,40 m
- Acabado de mesón: cuarzo negro Grupo Porcelanosa. Estructura de mesa de trabajo: acero inoxidable.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN

PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

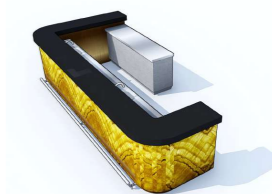
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 3 de diseño

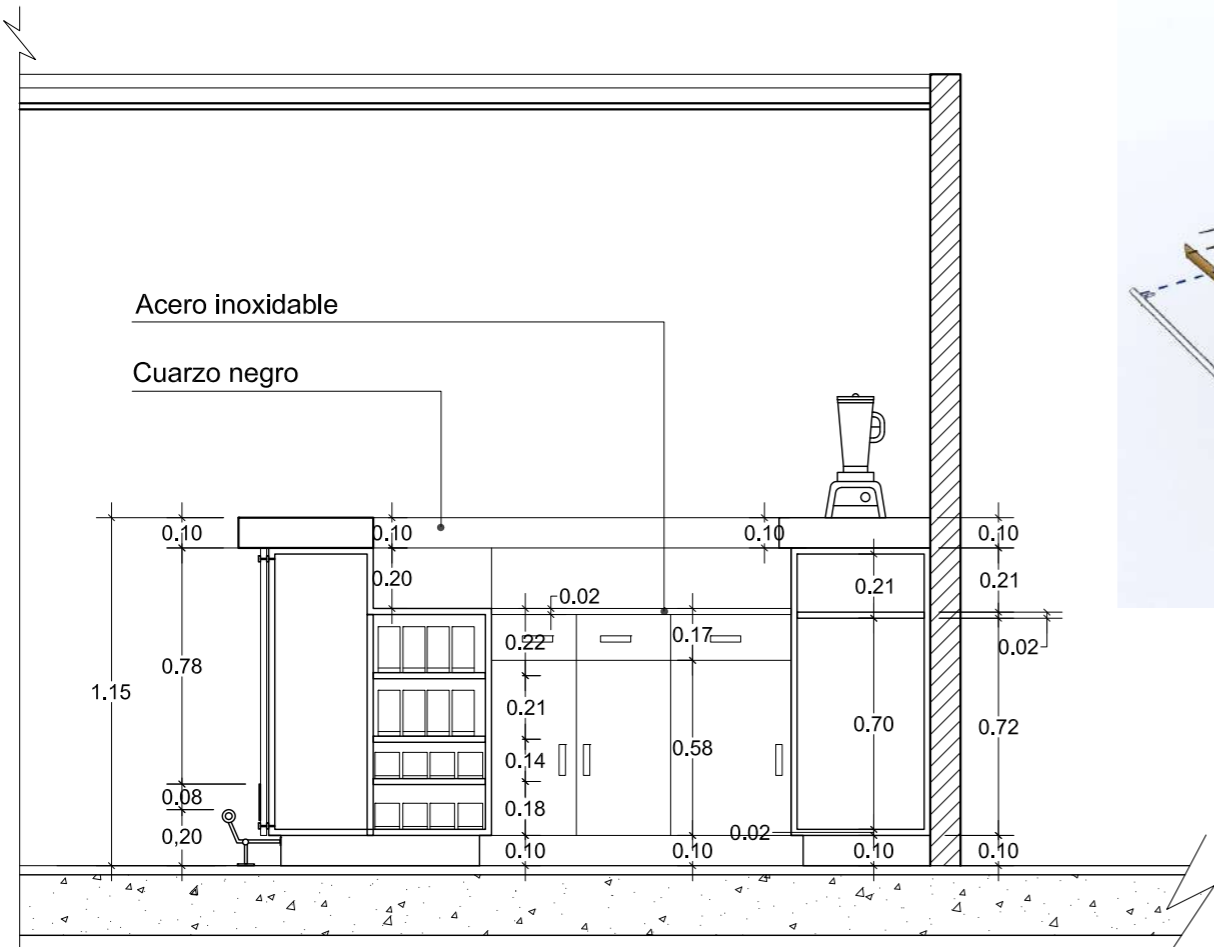


Tutor:
Arq. Pablo López

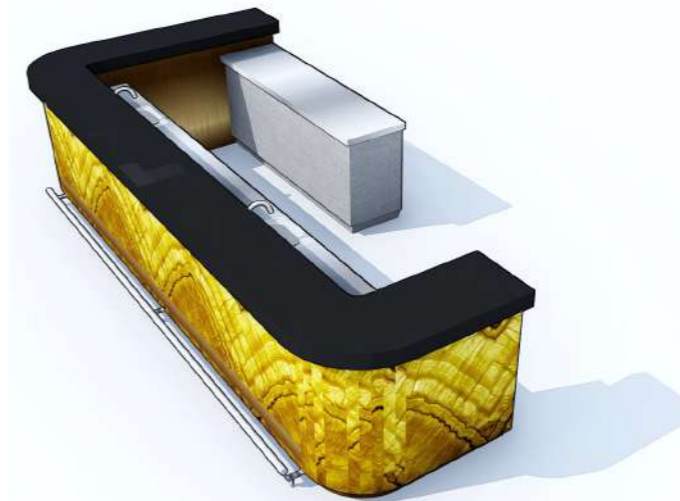
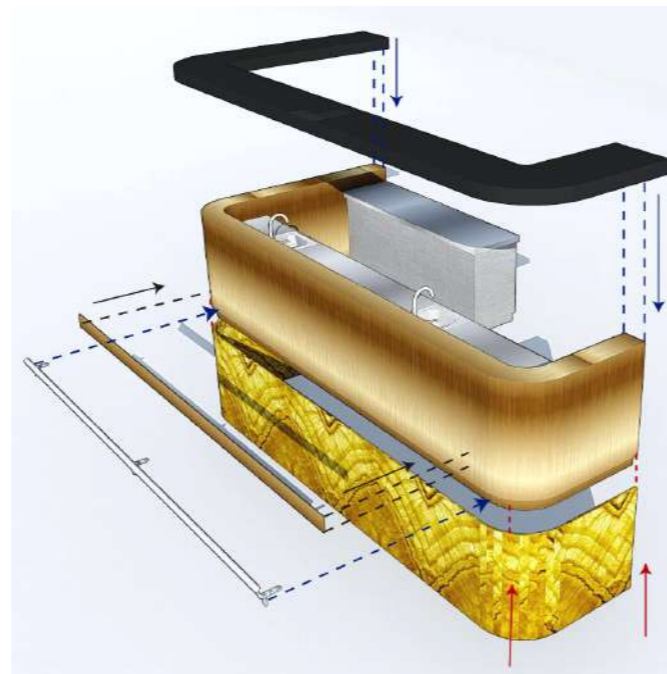
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
83

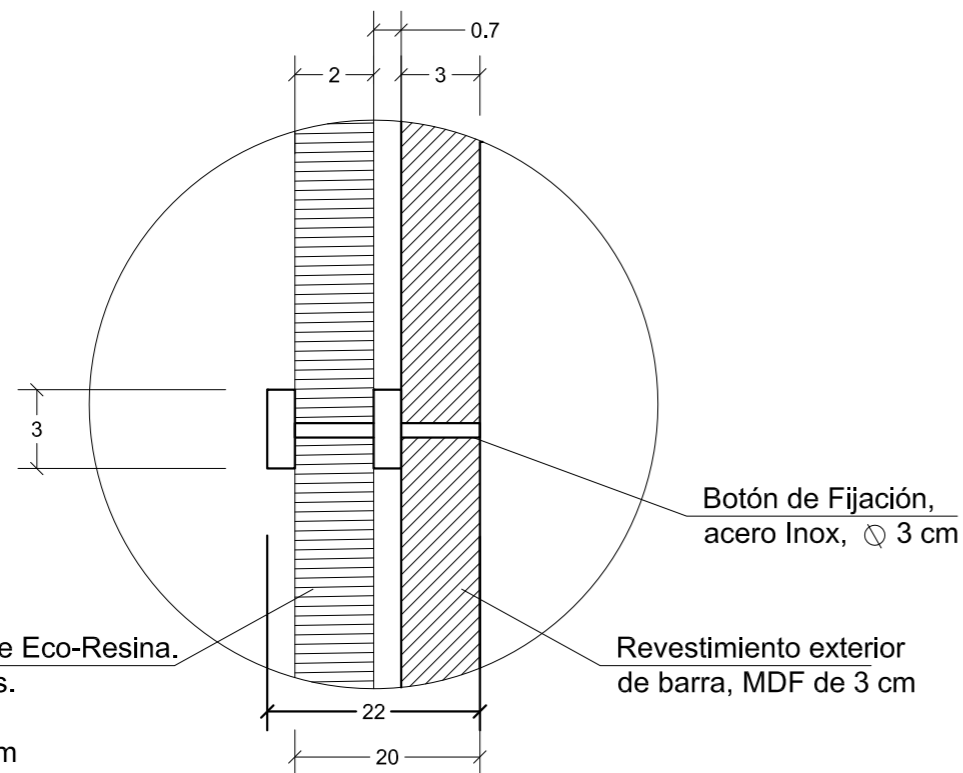
MUEBLES 4: Barra de sky-bar



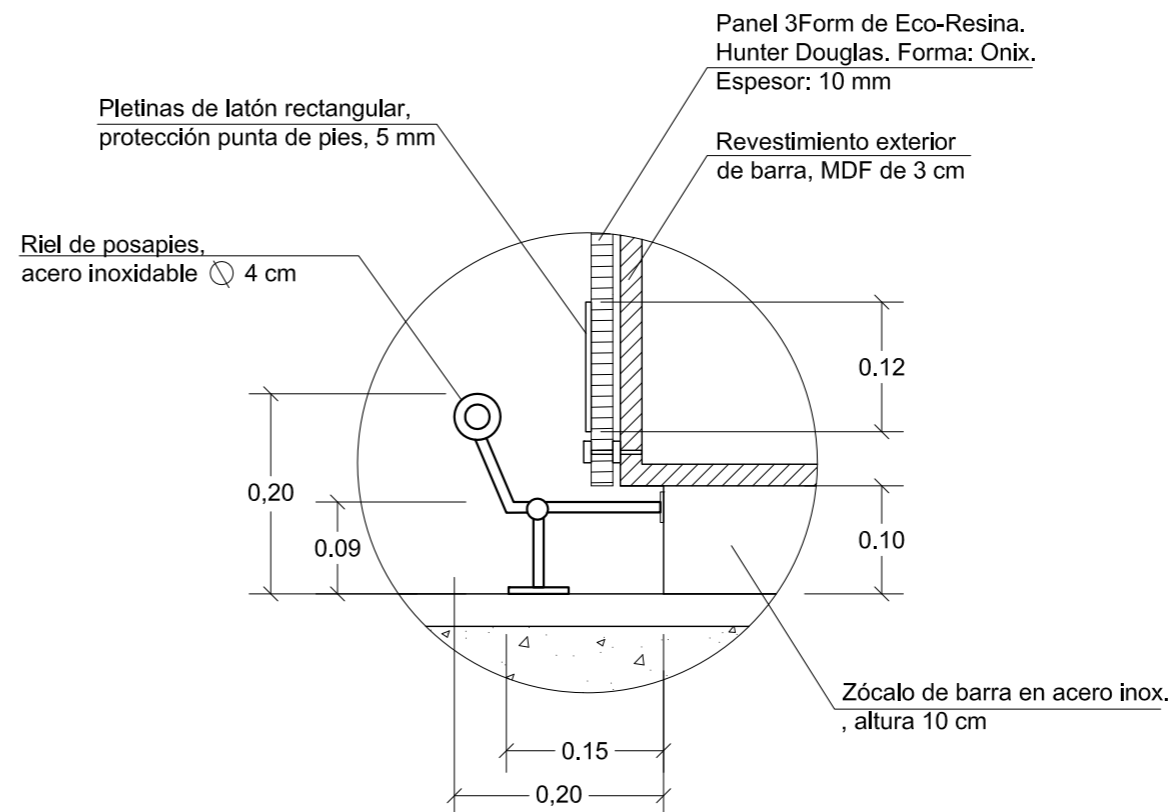
Vista en planta
Escala - 1:25



Perspectiva explotada M4
Escala - S/N



Detalle anclaje panel-barra
Escala - 1:10



Detalle de posa pies
Escala - 1:10



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y
DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN
HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS
DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO
THE POINT, GUAYAQUIL

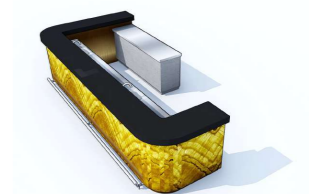
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 3
de diseño

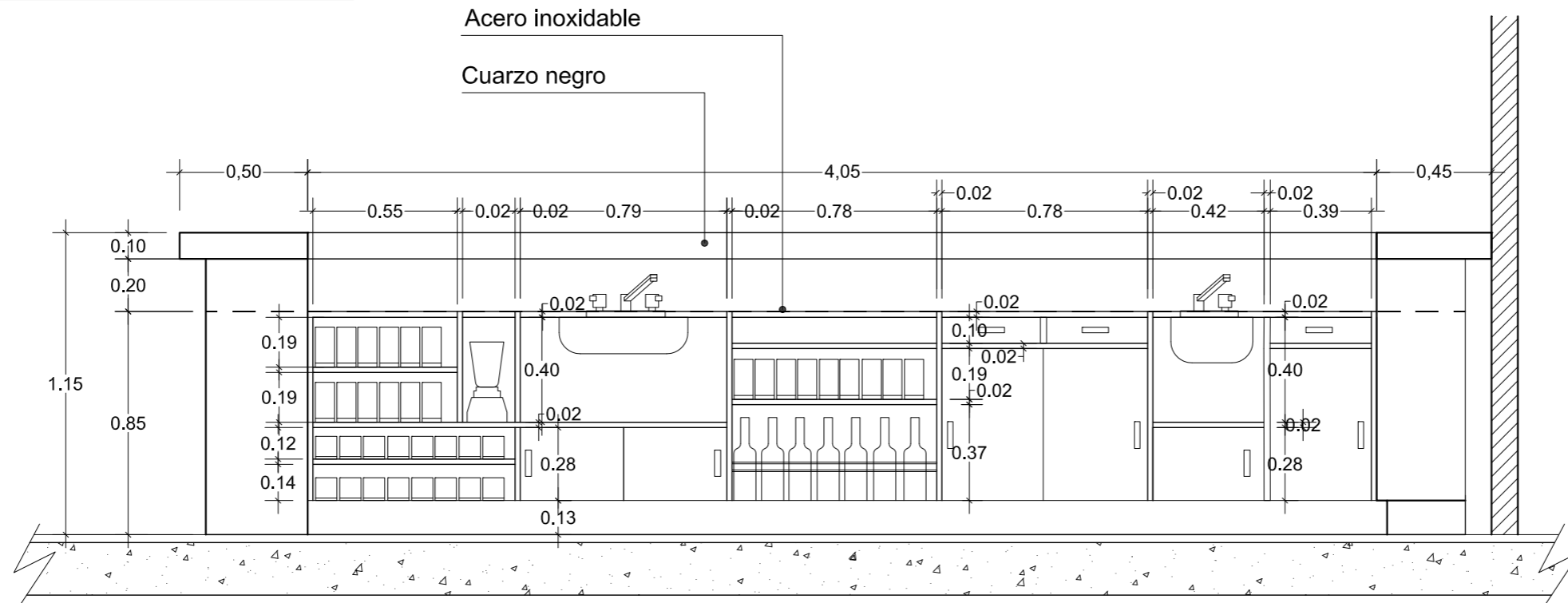


Tutor:
Arq. Pablo López

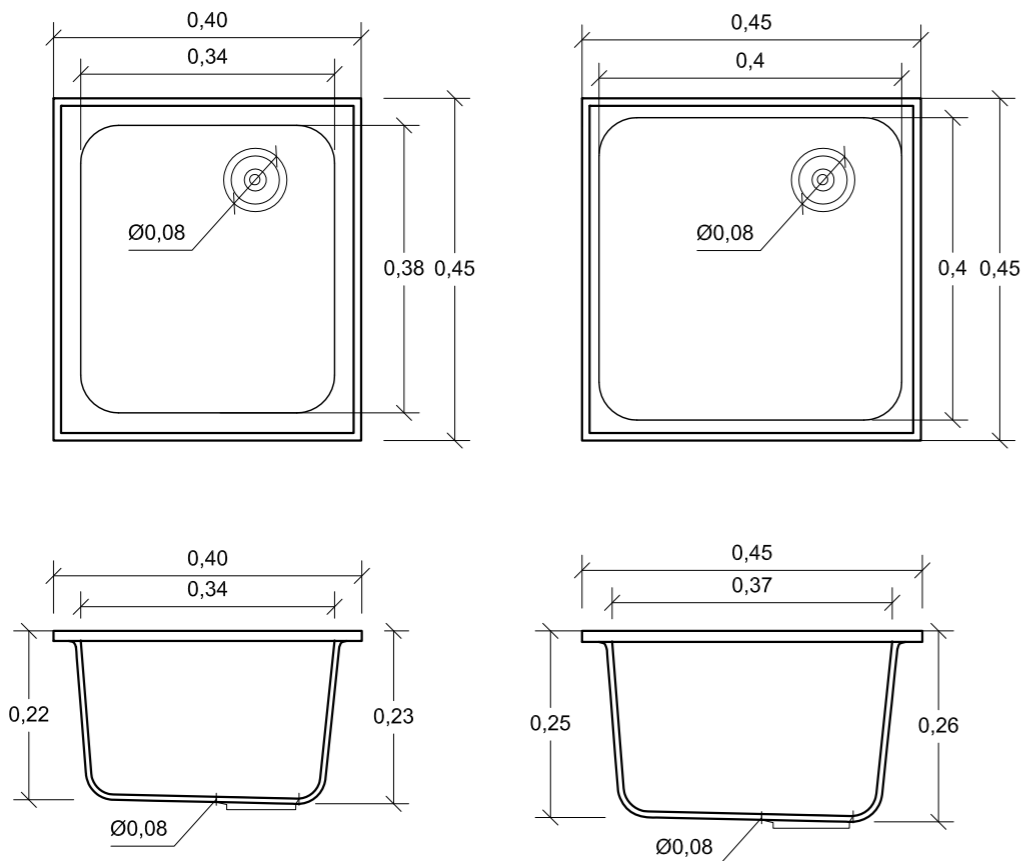
Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina: 84

MUEBLES 4: Barra de sky-bar



Corte frontal
Escala - 1:35



Detalle de fregaderos
Escala - 1:10



Render de mueble integrado al espacio



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL

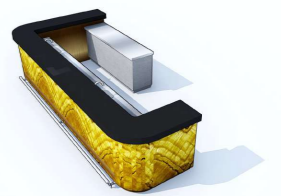
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: MUEBLE 3
de diseño



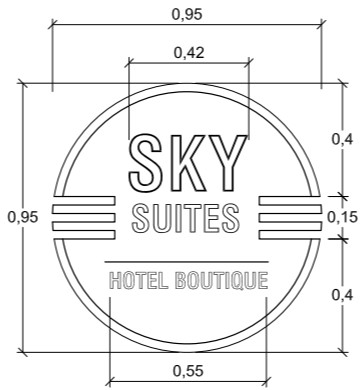

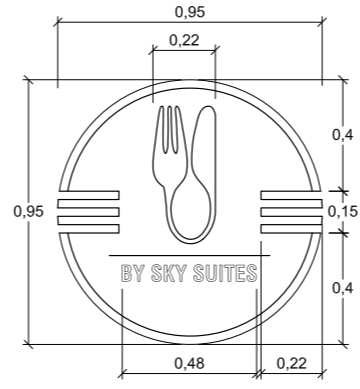

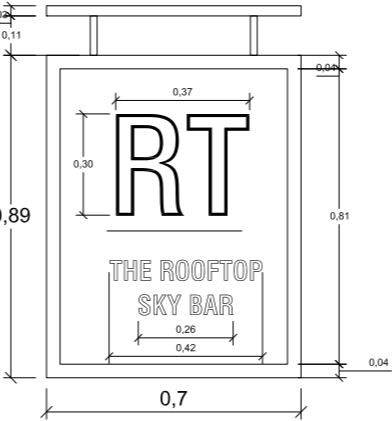

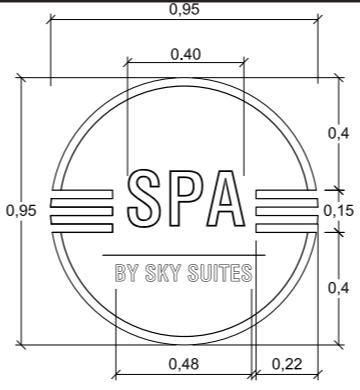

Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: VARIAS
Fecha: 20/01/2017

Lámina: 85

Hotel Boutique - Sky Bar

Tabla de Señalética

Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
Sñ1	Logo principal SKY SUITES Hotel Boutique	Plancha de latón bronce de 4 mm sobre base melamínica con laminado metálico negro. INDUMET. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', perforada sobre plancha de latón. Tipografía secundaria: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		HALL PRINCIPAL DE ASCENSORES	
Sñ2	Logo de restaurante BY: SKY SUITES	Plancha de latón bronce de 4 mm sobre base melamínica con laminado metálico negro. INDUMET. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', perforada sobre plancha de latón. Tipografía secundaria: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		ENTRADA RESTAURANTE	
Sñ3	Logo de ROOFTOP SKY-BAR	Plancha de madera HDF, con fórmica negra mate. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', perforada sobre plancha de latón. Tipografía secundaria: 'THE BOLD'		ENTRADA A SKY-BAR	
Sñ4	Logo de SPA BY: SKY SUITES	Plancha de latón bronce de 4 mm sobre base melamínica con laminado metálico negro. INDUMET. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', perforada sobre plancha de latón. Tipografía secundaria: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		ENTRADA A ÁREAS HÚMEDAS	

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Tabla de señalética



Tutor:
Arq. Pablo López


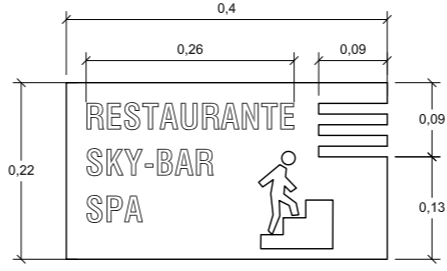

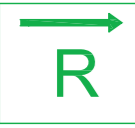
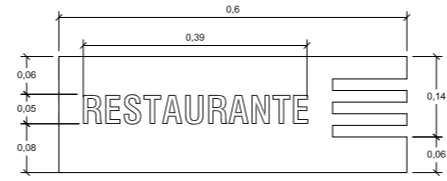


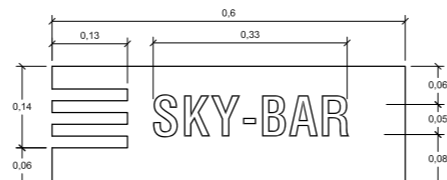





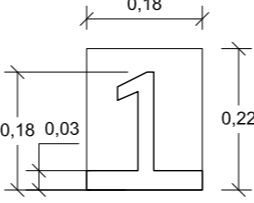


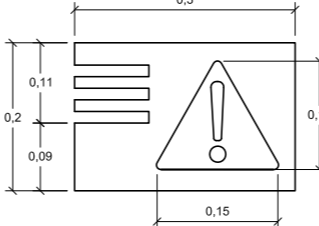

Escala:
S/N

Fecha:
05/01/2017

Lámina:
86

Hotel Boutique - Sky Bar

Tabla de Señalética

Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
	Direccionamiento hacia áreas de 2do piso	Plancha de latón bronce de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón. INDUMET. Siluetas: grabada sobre plancha de latón.		HALL PRINCIPAL DE ASCENSORES	
	Direccionamiento hacia restaurante	Plancha de latón INDUMET, bronce de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		HALL DESEMBOQUE A ESCALERAS	
	Direccionamiento hacia SKY-BAR	Plancha de latón INDUMET, bronce de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		DESEMBOQUE A ESCALERAS 2do piso (junto a recepción)	
	Logo de habitaciones	Plancha de latón bronce INDUMET. de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		HALL DE INICIO DE HABITACIONES	
	Numeación de habitaciones	Plancha de latón bronce INDUMET. de 4 mm. Números en relieve de madera melamínica negra con chapa metálica negra.		INGRESO A HABITACIONES (lado izquierdo)	
	Restricción a huéspedes	Plancha de latón bronce INDUMET. de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		Cuartos de limpieza, bodegas, área de empleados, utilería	



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Ubicación
Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena



Contiene: Tabla de señalética
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala:
S/N
Fecha:
05/01/2017

Lámina:
87

UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Tabla de señalética

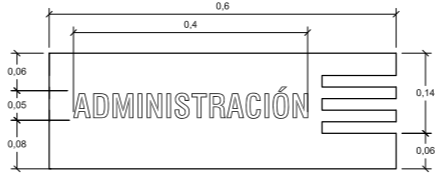

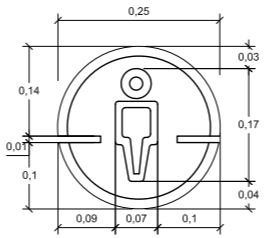

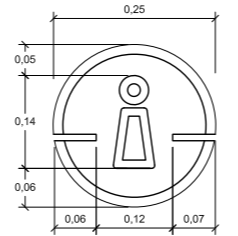

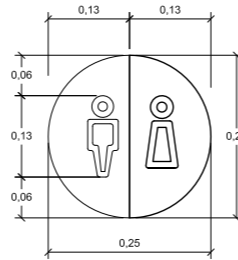


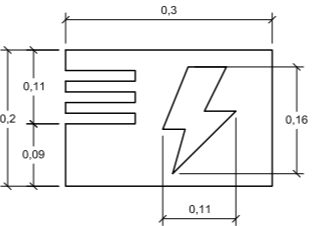
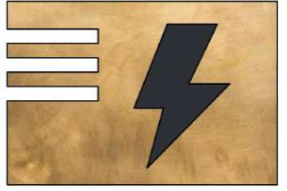





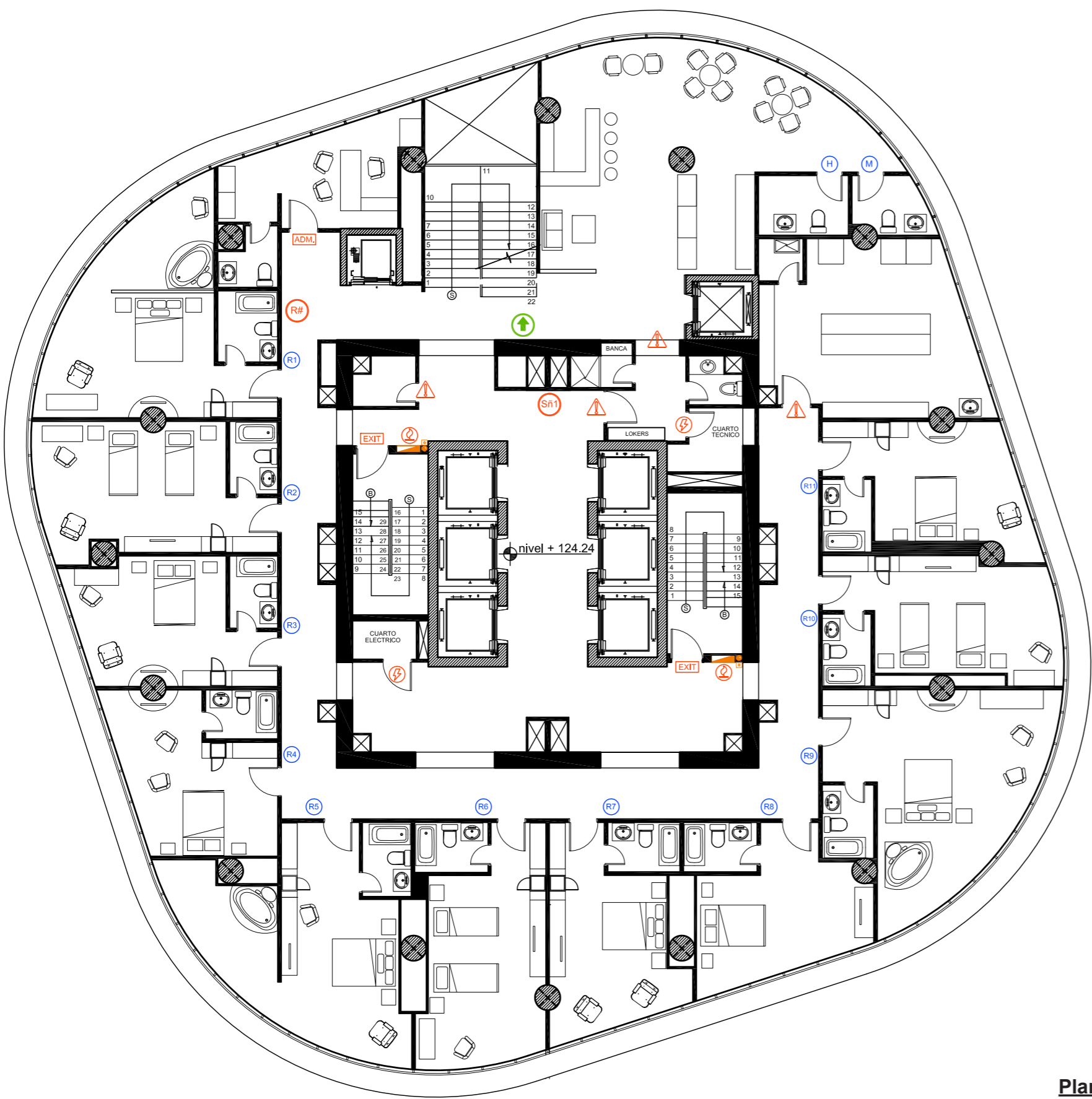
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala:
S/N

Fecha:
05/01/2017

Lámina:
88

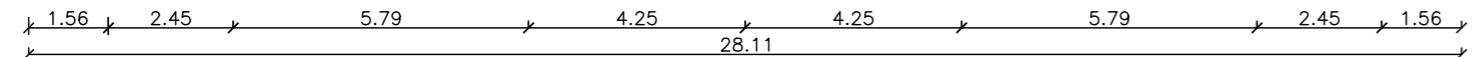
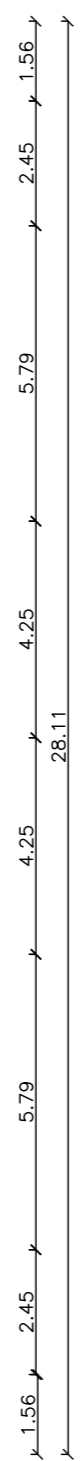
Tabla de Señalética					
Código	Descripción	Especificación técnica	Dimensiones	Espacio	Imagen referencial
ADM.	Áreas administrativas	Plancha de latón INDUMET, bronce de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		Oficinas administrativas	
H	Baño Hombres	Plancha de latón bronce INDUMET, perforada de 4 mm. Sobre base melámica con laminado metálico negro.		BAÑO HOMBRES	
M	Baño Mujeres	Plancha de latón bronce INDUMET, perforada de 4 mm. Sobre base melámica con laminado metálico negro.		BAÑO MUJERES	
MH	Baño Mixtos	Plancha de latón bronce INDUMET, perforada de 4 mm. Sobre base melámica con laminado metálico negro.		VESTIDORES BAÑOS	
	Cuarto eléctrico	Plancha de latón INDUMET, bronce de 4 mm. Tipografía principal: 'THE BOLD FONT', grabada sobre plancha de latón.		CUARTO ELÉCTIRCO	
	Extintores contra incendios	Gráfica sobre lámina INDUMET, autoadhesiva sobrepuesta en base metálica de acero inoxidable con acabado fotoluminiscente	Largo: 30 cm Alto: 25 cm Espesor: 10 mm	Halls de acceso, SKYBAR, cocinas y áreas húmedas	
EXIT	Salidas de mergencia/ escaleras de emergencia	Señalética escaleras: Gráfica sobre lámina autoadhesiva+acero inoxidable con acabado fotoluminiscente. Lámpara de SALIDA: en termoplástico reforzado+iluminación LED. Montaje universal	Escaleras emergencia: 22 x 30 cm Lámpara: 23 x 33 x 4.5 cm	Salidas de emergencia y escaleras de emergencia	



Logo principal Hotel boutique

SIMBOLOGÍA

- Sñ1 Logo principal Hotel Boutique
- Sñ2 Logo de restaurante
- Sñ3 Logo de SKY-BAR
- Sñ4 Logo SPA
- ↑ Dirección áreas de 2ndo piso
- R Dirección a restaurante
- SK Dirección a SKY-BAR
- R# Logo habitaciones
- R1 Numeración habitaciones
- ⚠ Restricción a huéspedes
- ADM. Áreas administrativas
- EXIT Salidas de emergencia
- 🔥 Extintores contra incendios
- ⚡ Cuarto eléctrico
- H Baño Hombres
- M Baño Mujeres
- MH Baño Mixtos



Plano de señalética PISO 34

Escala - 1:150



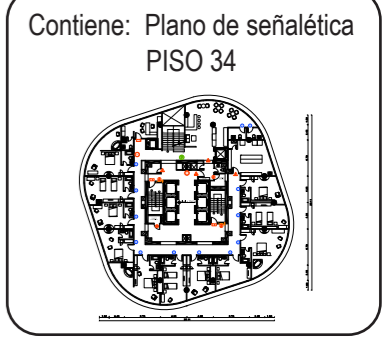
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
 ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

PROYECTO DE TITULACIÓN
 PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
 Guadalupe Alvarez Mena



Tutor:
 Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 05/01/2017
--------------------	----------------------

Lámina:
89



1.56 2.45 5.79 4.25 4.25 5.79 2.45 1.56
28.11

1.56 2.45 5.79 4.25 4.25 5.79 2.45 1.56
28.11



Logo principal SKY-BAR

SIMBOLOGÍA

- Sñ1 Logo principal Hotel Boutique
- Sñ2 Logo de restaurante
- Sñ3 Logo de SKY-BAR
- Sñ4 Logo SPA
- ↑ Dirección áreas de 2do piso
- R Dirección a restaurante
- SK Dirección a SKY-BAR
- R# Logo habitaciones
- R1 Numeración habitaciones
- ⚠ Restricción a huéspedes
- ADM. Áreas administrativas
- EXIT Salidas de emergencia
- 🔥 Extintores contra incendios
- ⚡ Cuarto eléctrico
- H Baño Hombres
- M Baño Mujeres
- MH Baño Mixtos

Plano de señalética PISO 35

Escala - 1:150



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

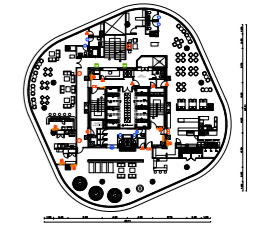
PROYECTO DE TITULACIÓN
PROPUESTA INTERIORISTA DE UN HOTEL BOUTIQUE - SKY BAR, EN LOS DOS ÚLTIMOS PISOS DEL EDIFICIO THE POINT, GUAYAQUIL



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autor:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de señalética PISO 34



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1 : 150	Fecha: 05/01/2017
--------------------	----------------------

Lámina:
90

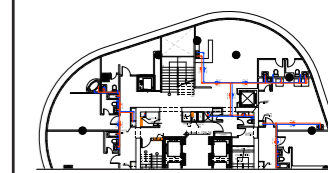
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Planos hidrosanitario
PISO 34
Sección A

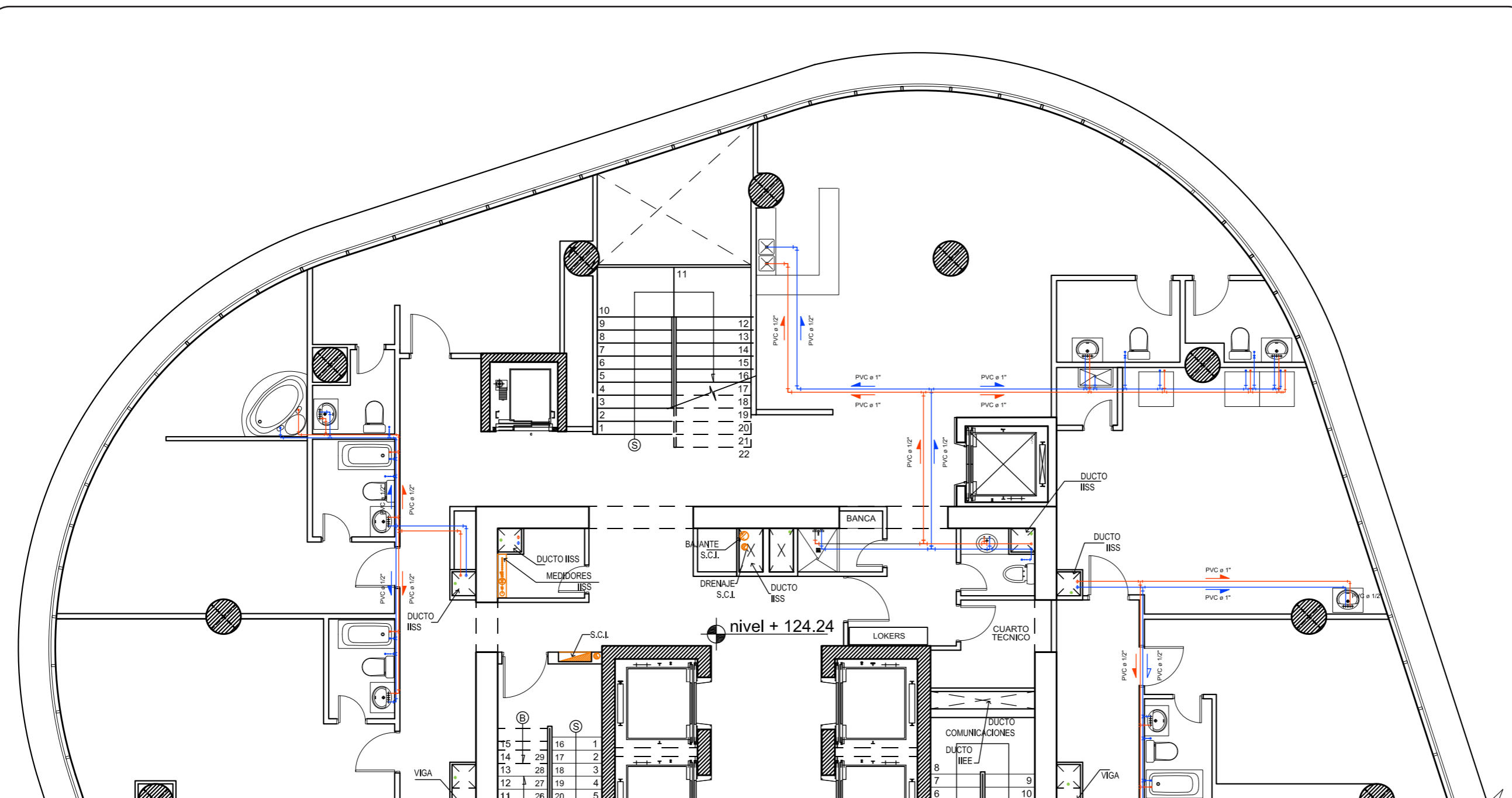


Tutor:
Arq. Pablo López

Escala:
1:100

Fecha:
20/01/2017

Lámina:
91



Planos hidrosanitario PISO 34
Sección A
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

Bajante de agua caliente	PVC e 1" Dirección del agua caliente
Bajante de agua fría	PVC e 1/2" Dirección del agua fría
Bajante de agua servida	Medidor de agua
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría)	DUCTO IISS Ducto de aguas
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente)	
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Codo de 90°	

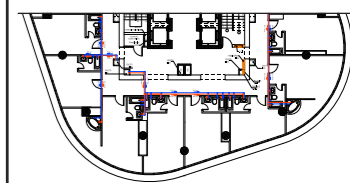
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano hidrosanitario
PISO 34
Sección B















Tutor:
Arq. Pablo López

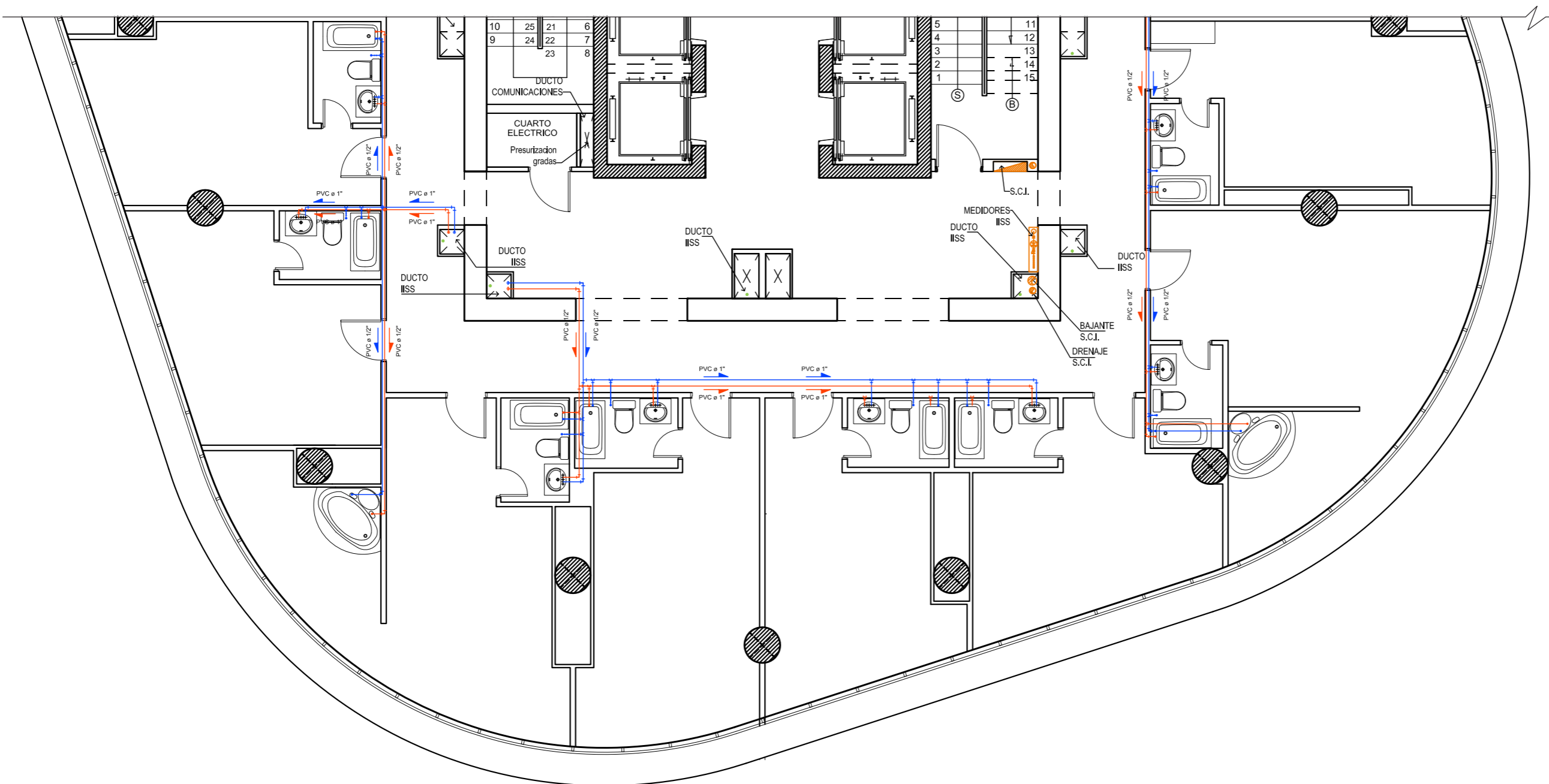
Escala: 1:100
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
92

Planos hidrosanitarios PISO 34
Sección B
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Bajante de agua caliente |  | PVC ø 1" Dirección del agua caliente |
|  | Bajante de agua fría |  | PVC ø 1" Dirección del agua fría |
|  | Bajante de agua servida |  | Medidor de agua |
|  | Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría) |  | DUCTO ISS Ducto de aguas |
|  | Tee de 1" de PVC (agua fría) | | |
|  | Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente) | | |
|  | Tee de 1" de PVC (agua fría) | | |
|  | Codo de 90° | | |



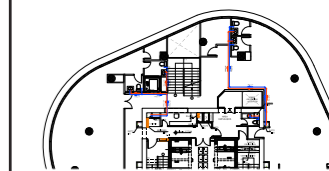
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

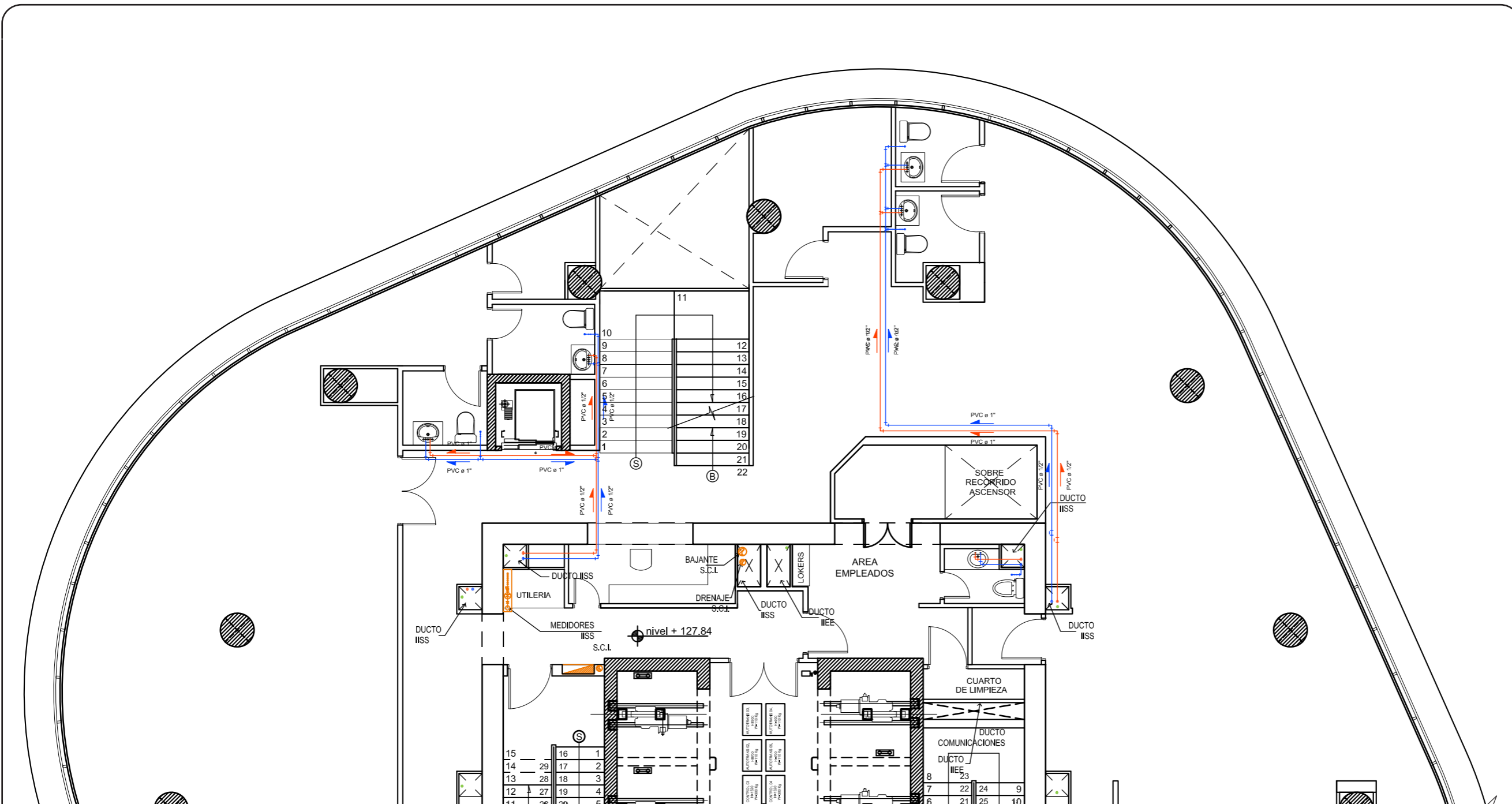
Contiene: Pano hidrosanitario
PISO 35
Sección B



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:100	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
93



Planos hidrosanitario PISO 35
Sección A
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

Bajante de agua caliente	Dirección del agua caliente
Bajante de agua fría	Dirección del agua fría
Bajante de agua servida	Medidor de agua
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría)	DUCTO IISS Ducto de aguas
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente)	
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Codo de 90°	

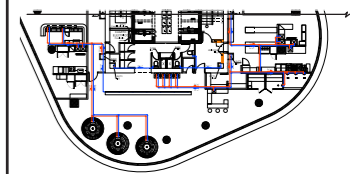
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río, Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano hidrosanitario
PISO 35
Sección B



Tutor:
Arq. Pablo López

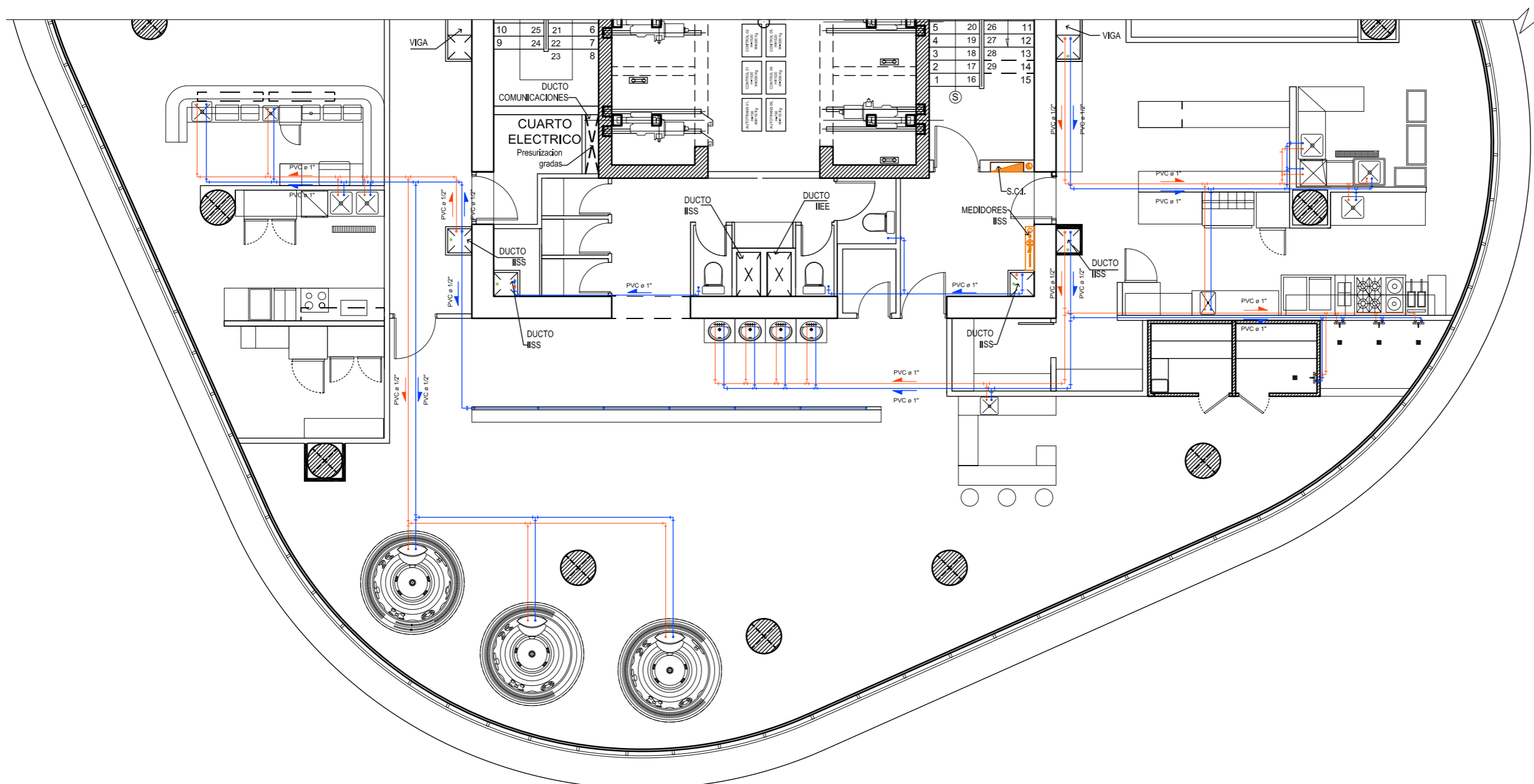
Escala: 1:100	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
94

Plano hidrosanitario PISO 35
Sección B
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

Bajante de agua caliente	PVC ø 1" Dirección del agua caliente
Bajante de agua fría	PVC ø 1" Dirección del agua fría
Bajante de agua servida	Medidor de agua
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría)	DUCTO ISS Ducto de aguas
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente)	
Tee de 1" de PVC (agua fría)	
Codo de 90°	



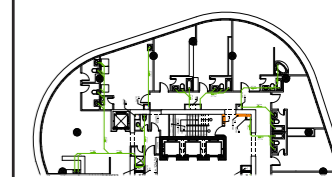
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

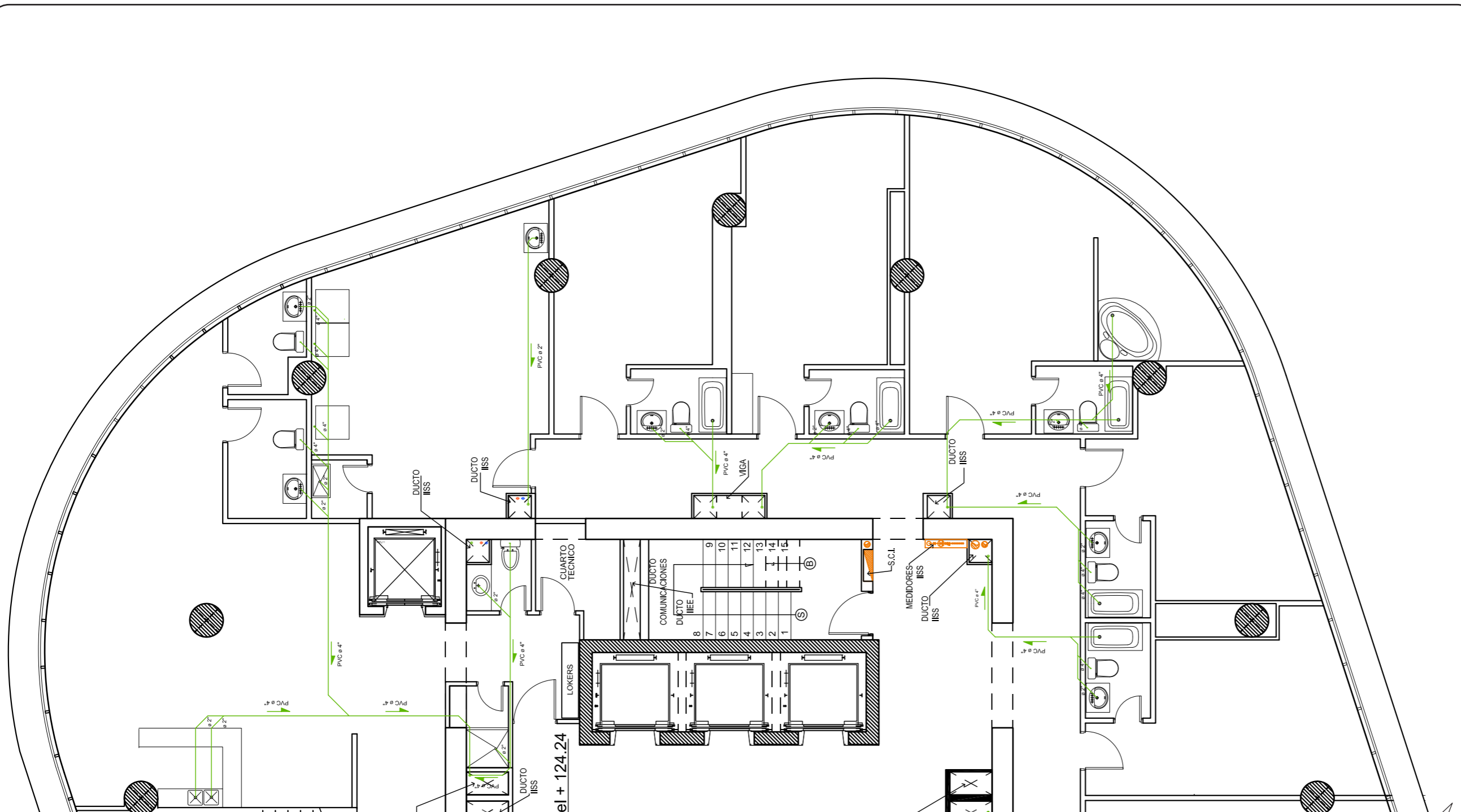
Contiene: Pano agua servidas
PISO 34
Sección A



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:100
Fecha: 20/01/2017

Lámina:
95



Plano aguas servidas PISO 34
Sección A
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Bajante de agua caliente | PVC ø 1" Dirección del agua caliente |
| Bajante de agua fría | PVC ø 1" Dirección del agua fría |
| Bajante de agua servida | Medidor de agua |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría) | DUCTO ISS Ducto de aguas |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente) | |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Codo de 90° | |

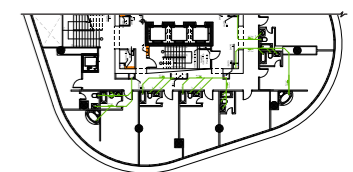
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Pano agua servidas
PISO 34
Sección B



Tutor:
Arq. Pablo López

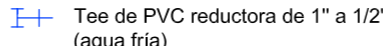
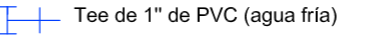
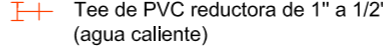
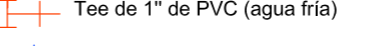
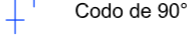
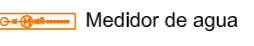
Escala:
1:100

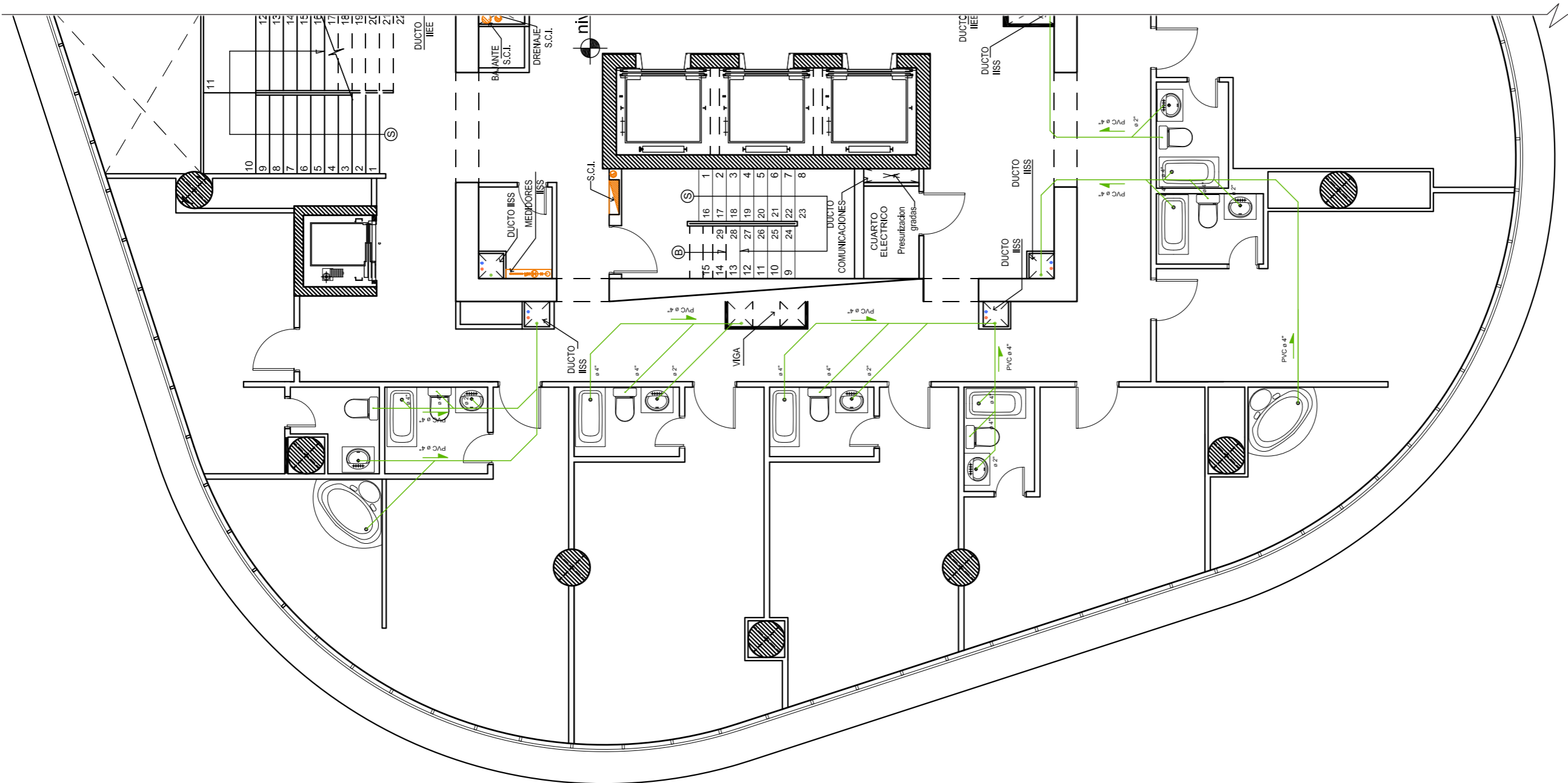
Fecha:
20/01/2017

Lámina:
96

Plano aguas servidas PISO 34
Sección B
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- Bajante de agua caliente
- Bajante de agua fría
- Bajante de agua servida
-  Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría)
-  Tee de 1" de PVC (agua fría)
-  Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente)
-  Tee de 1" de PVC (agua fría)
-  Codo de 90°
- PVC ø 1" Dirección del agua caliente
- PVC ø 1" Dirección del agua fría
-  Medidor de agua
- DUCTO ISS Ducto de aguas



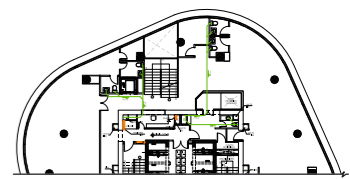
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Pano agua servidas
PISO 35
Sección A

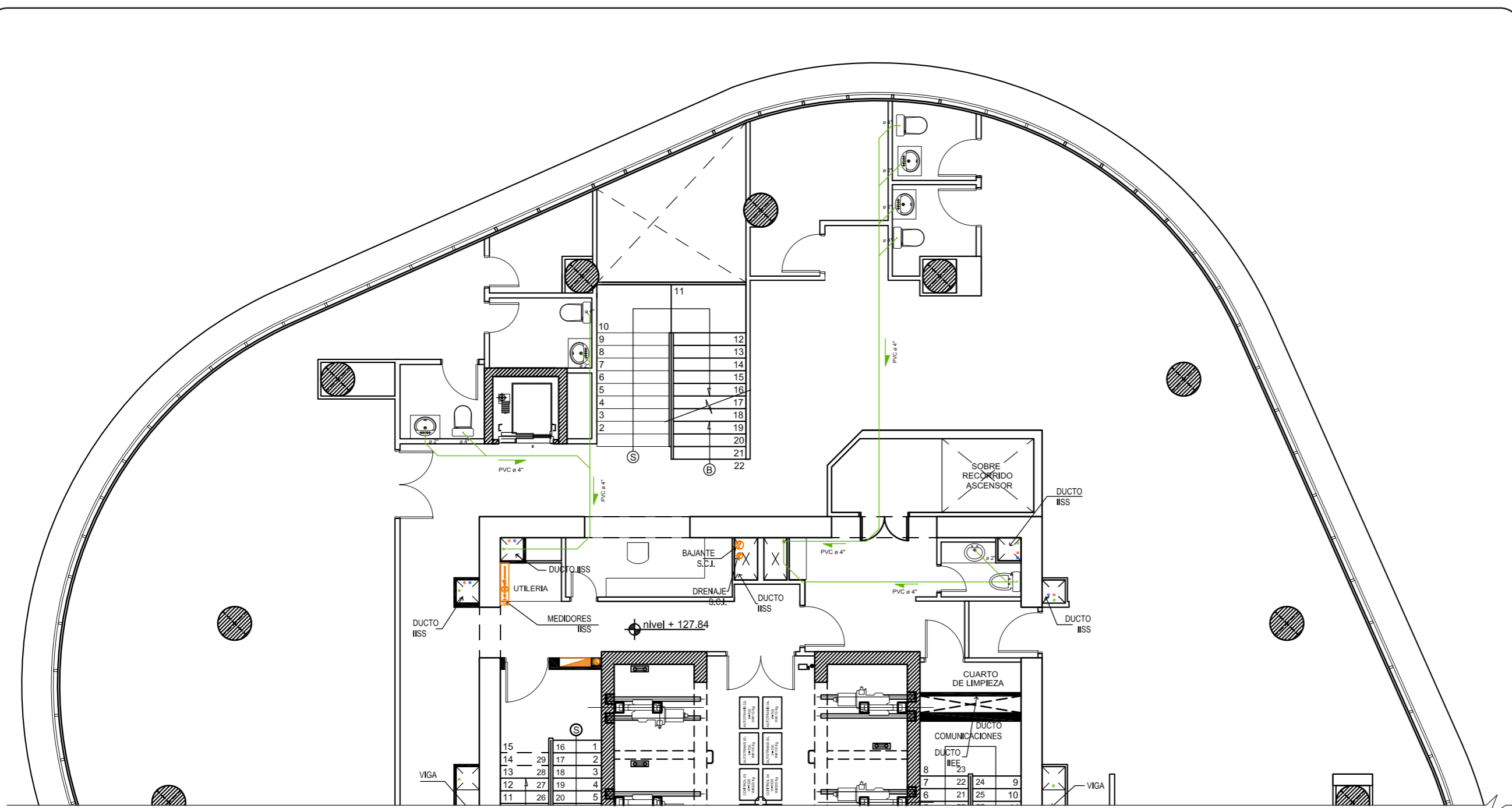


Tutor:
Arq. Pablo López

Escala:
1:100

Fecha:
20/01/2017

Lámina:
97



Plano aguas servidas PISO 35
Sección A
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- | | |
|---|-----------------------------|
| Bajante de agua caliente | Dirección del agua caliente |
| Bajante de agua fría | Dirección del agua fría |
| Bajante de agua servida | Medidor de agua |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría) | Ducto de aguas |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente) | |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Codo de 90° | |

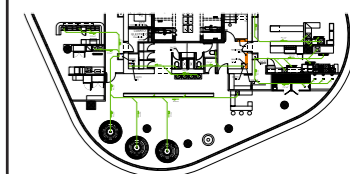
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Pano agua servidas
PISO 35
Sección B



Tutor:
Arq. Pablo López

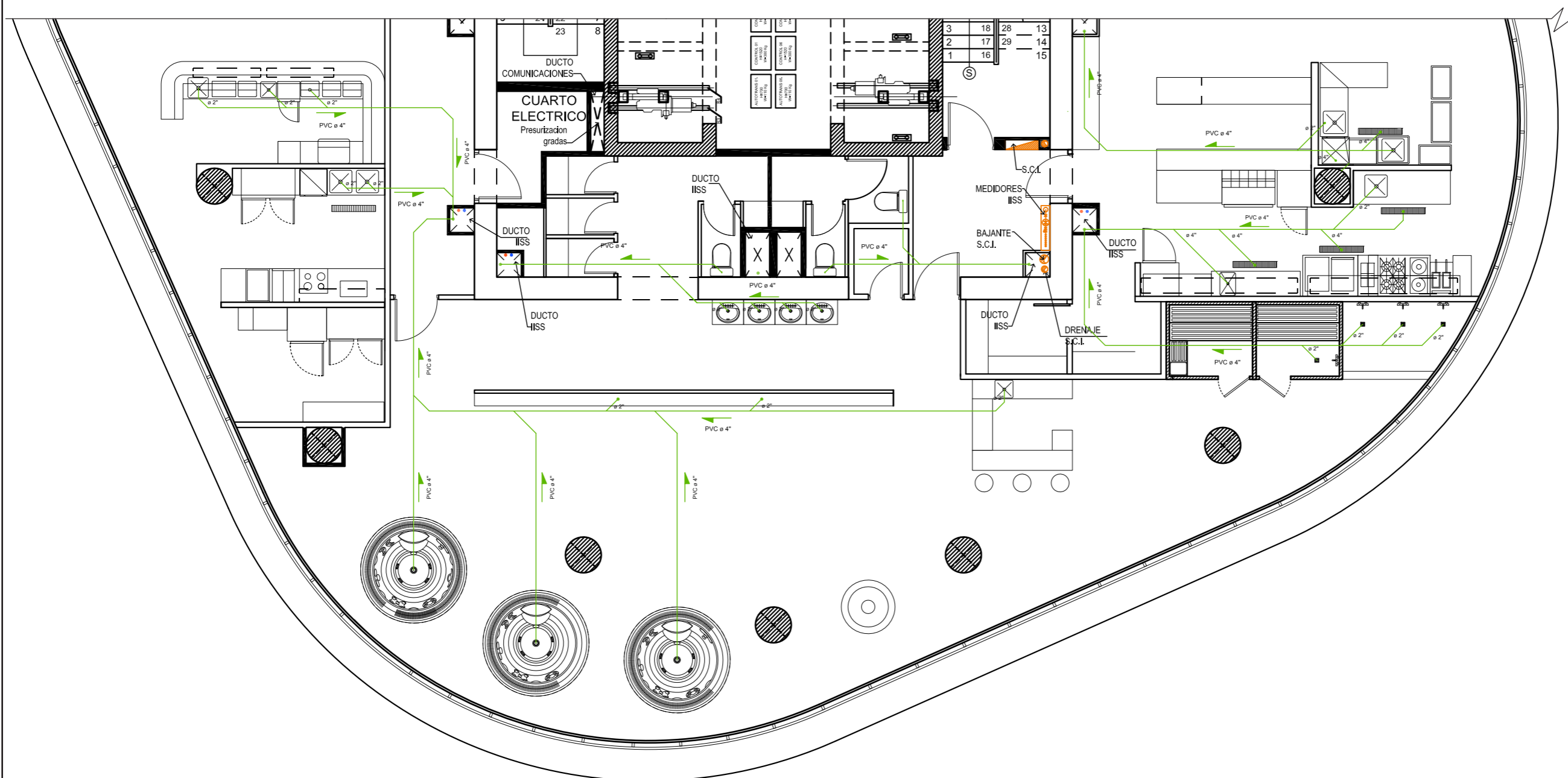
Escala: 1:100	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
98

SIMBOLOGÍA

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Bajante de agua caliente | PVC ø 1" Dirección del agua caliente |
| Bajante de agua fría | PVC ø 1" Dirección del agua fría |
| Bajante de agua servida | Medidor de agua |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua fría) | DUCTO ISS Ducto de aguas |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Tee de PVC reductora de 1" a 1/2" (agua caliente) | |
| Tee de 1" de PVC (agua fría) | |
| Codo de 90° | |

Plano aguas servidas PISO 35
Sección B
Escala - 1:100



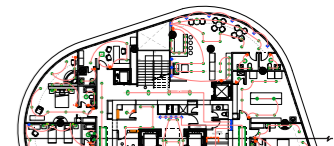
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

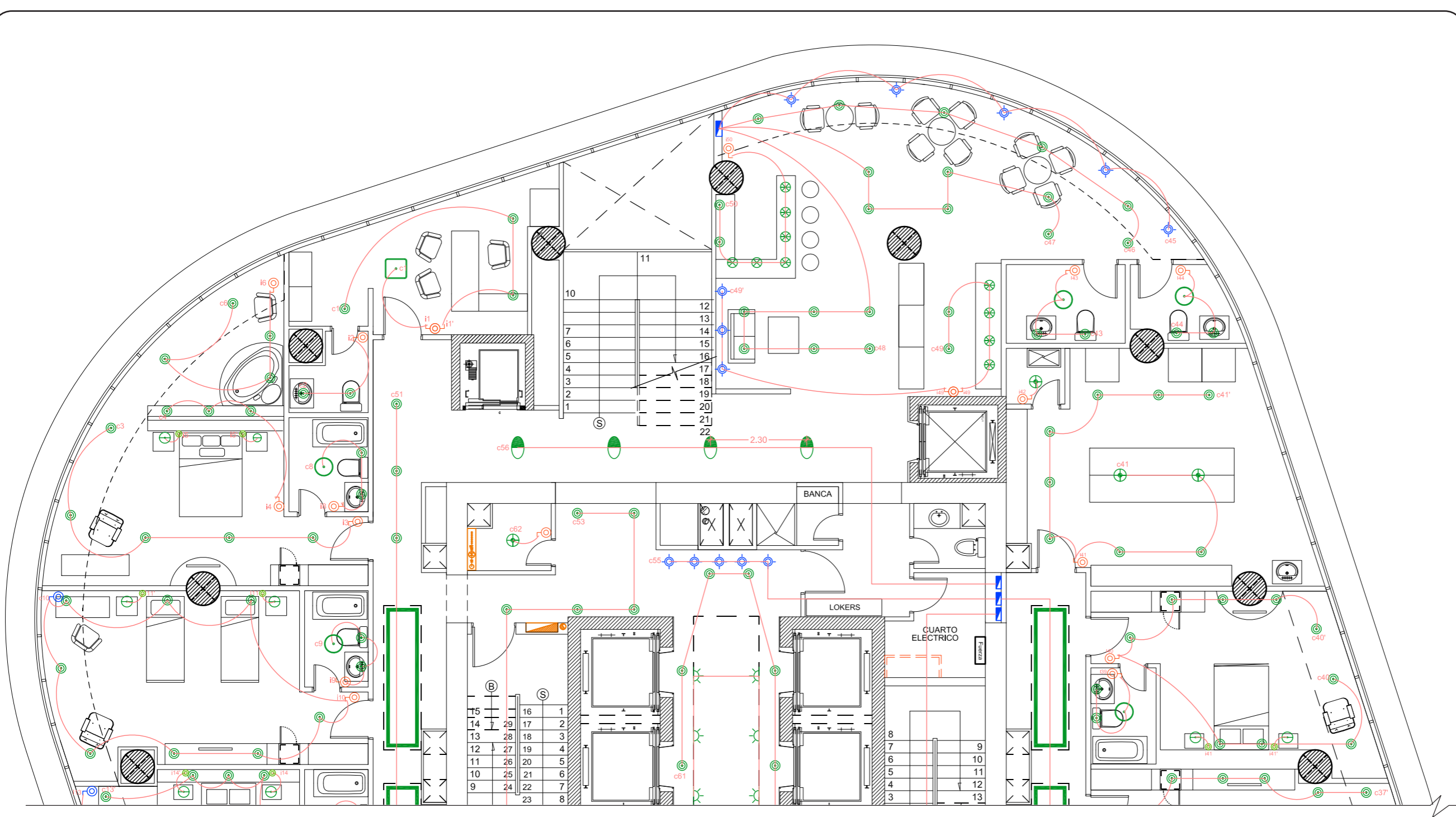
Contiene: Pano eléctrico
PISO 34
Sección A



Tutor:
Arq. Pablo López

Escala:	Fecha:
1:100	20/01/2017

Lámina:
99



Plano eléctrico PISO 34
Sección A
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|
| | LED Dicroica, tono semi-cálido | | Interruptor |
| | Plafón OLE | | Interruptor doble |
| | Lámpara Inspire OHIO | | Interruptor conmutado |
| | Plafón esmeriladoLED | | Dimerizador |
| | Lámpara BRIXHAM | | Dicroico con sensor de movimiento |
| | Cinta LED Silvania | | Corriente de energia |
| | Lámpara Clover | | Caja de fuerza |
| | Spot empotrado para piso | | Breakers |
| | Plafón de techo | | RACK de voz y datos |
| | Dicroicos laterales | | RACK de voz y datos |

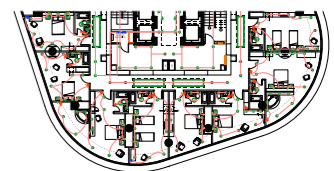
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano eléctrico
PISO 34
Sección B























Tutor:
Arq. Pablo López

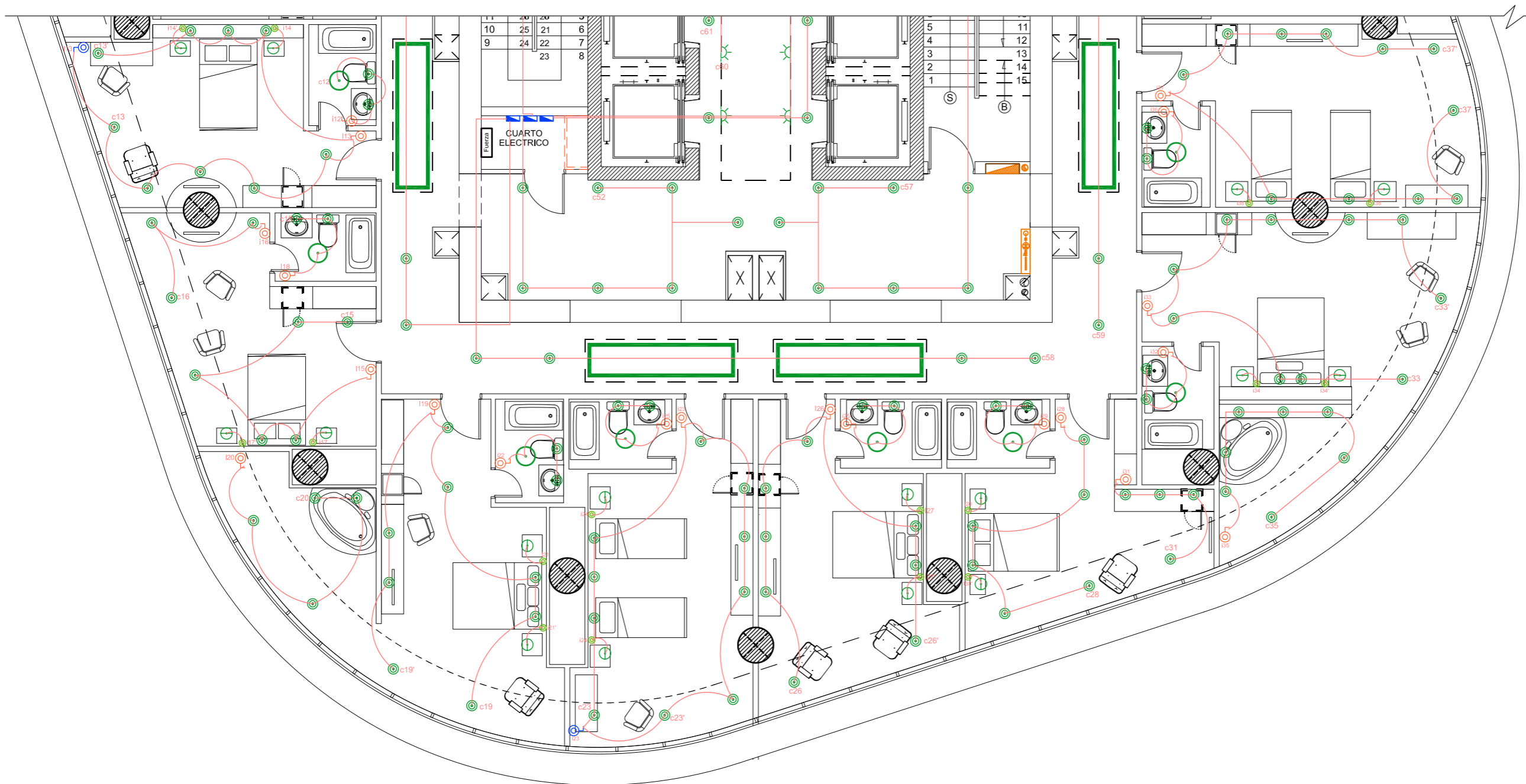
Escala: 1:100
Fecha: 20/01/2017

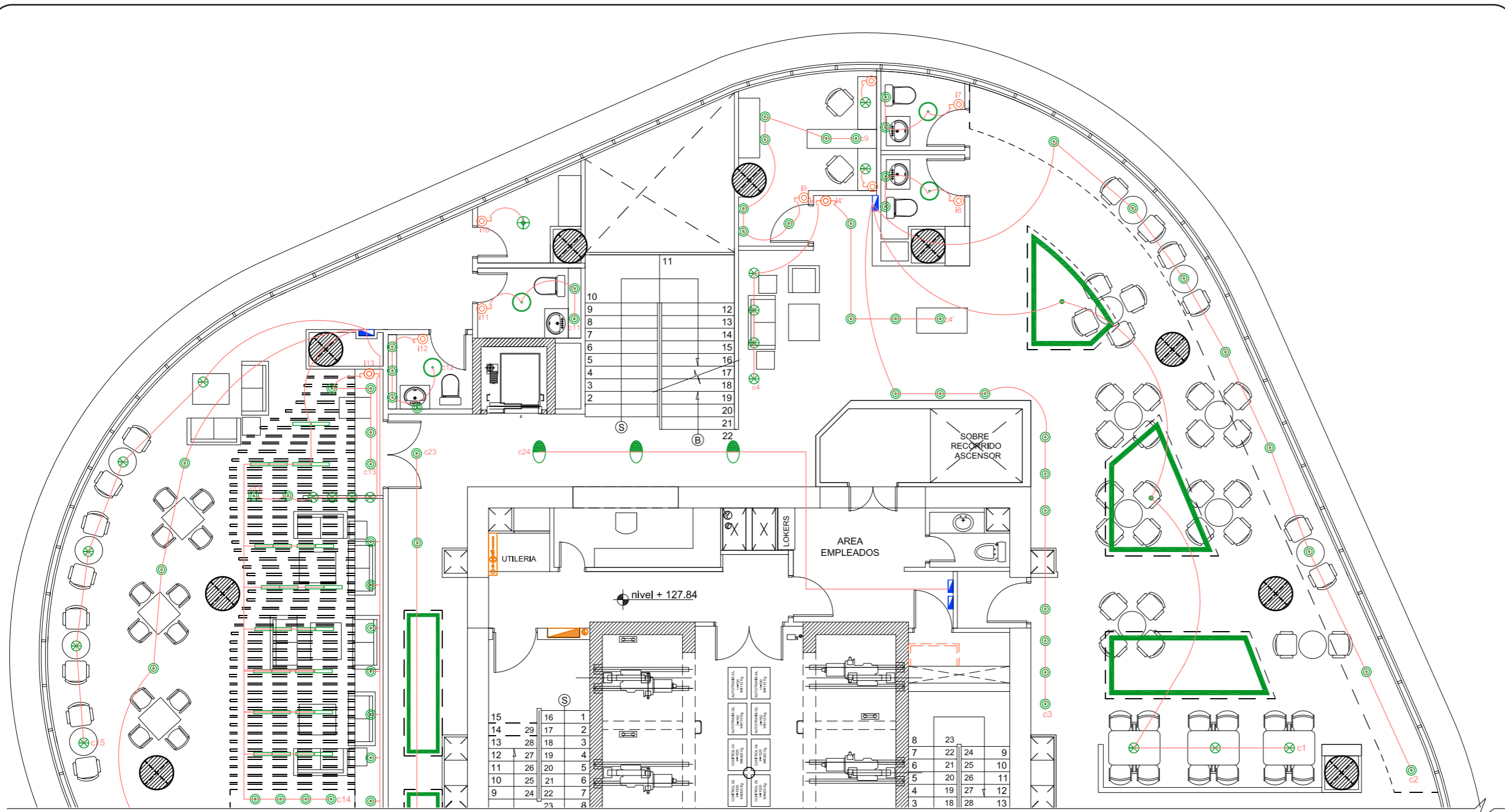
Lámina:
100

Plano eléctrico PISO 34
Sección B
Escala - 1:100

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | LED Dicroica, tono semi-cálido |  | Interruptor |
|  | Plafón OLE |  | Interruptor doble |
|  | Lámpara Inspire OHIO |  | Interruptor conmutado |
|  | Plafón esmerilladoLED |  | Dimerizador |
|  | Lámpara BRIXHAM |  | Dicroico con sensor de movimiento |
|  | Cinta LED Silvania |  | Corriente de energía |
|  | Lámpara Clover |  | Caja de fuerza |
|  | Spot empotrado para piso |  | Breakers |
|  | Plafón de techo |  | RACK de voz y datos |
|  | Dicroicos laterales |  | RACK de voz y datos |





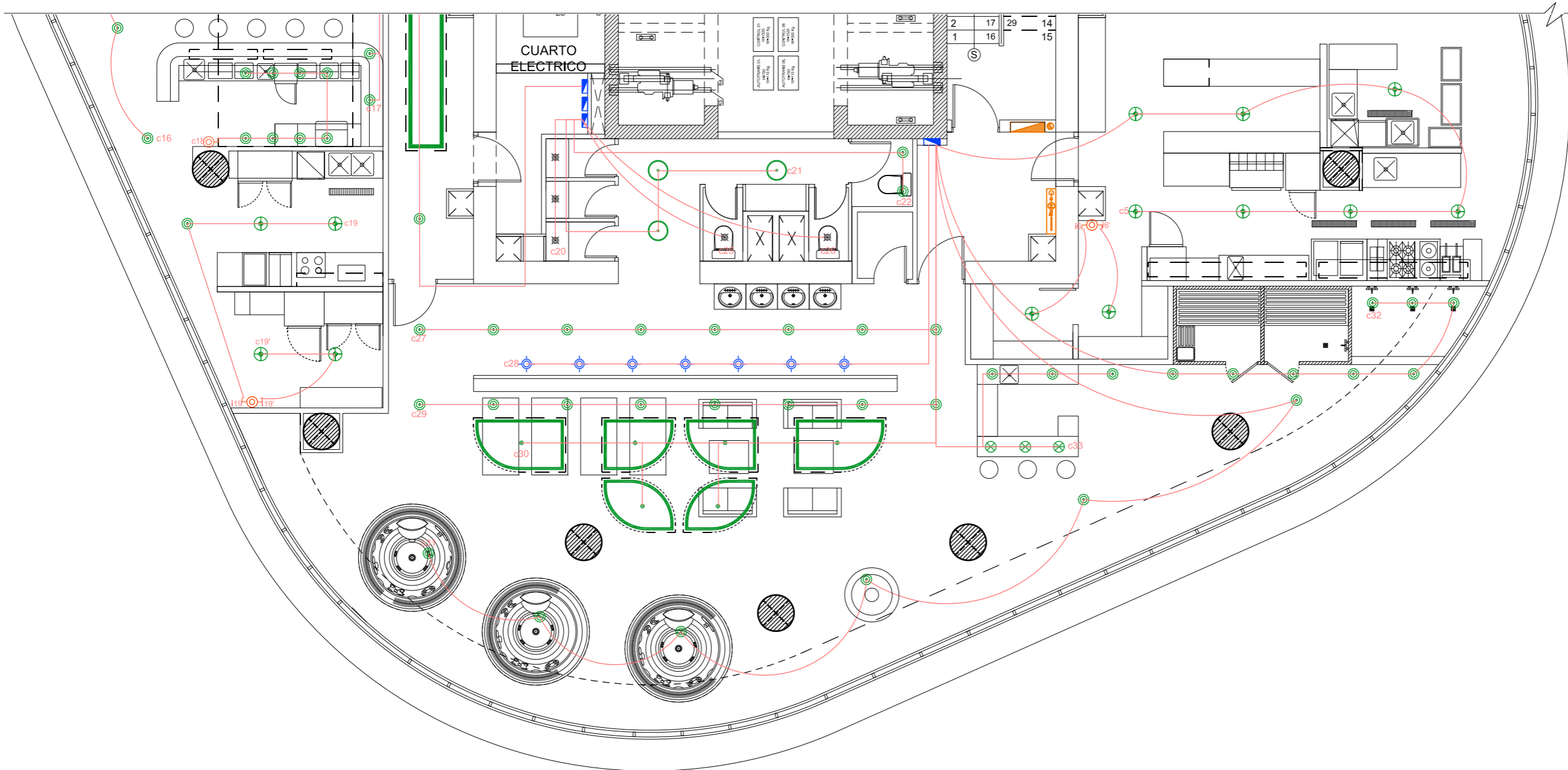
Plano eléctrico PISO 35
Sección A
Escala - 1:100

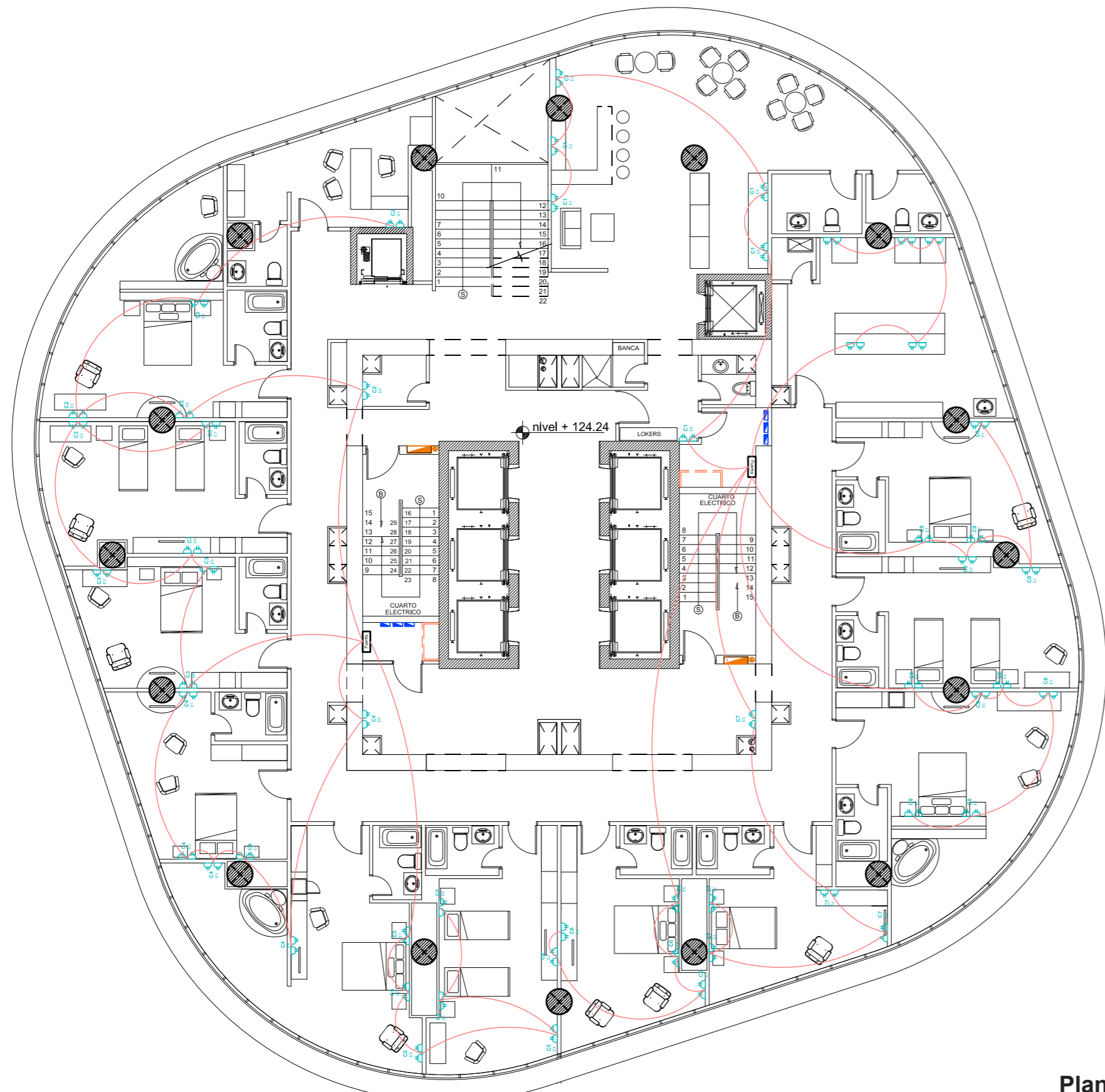
SIMBOLOGÍA

	LED Dicroica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicróico con sensor de movimiento
	Cinta LED Silvania		Corriente de energía
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicróicos laterales		i1 RACK de voz y datos
			c1 RACK de voz y datos

Plano eléctrico PISO 35
Sección B
Escala - 1:100

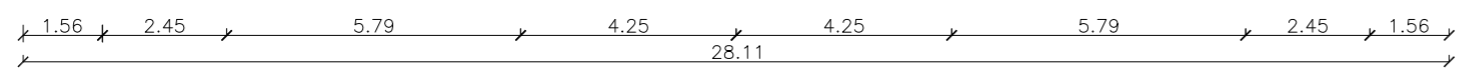
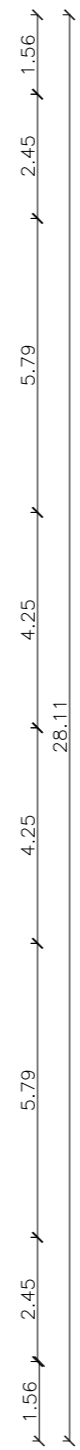
SIMBOLOGÍA			
	LED Dicroica, tono semi-cálido		Interruptor
	Plafón OLE		Interruptor doble
	Lámpara Inspire OHIO		Interruptor conmutado
	Plafón esmeriladoLED		Dimerizador
	Lámpara BRIXHAM		Dicróico con sensor de movimiento
	Cinta LED Silvania		Corriente de energía
	Lámpara Clover		Caja de fuerza
	Spot empotrado para piso		Breakers
	Plafón de techo		RACK de voz y datos
	Dicróicos laterales		RACK de voz y datos



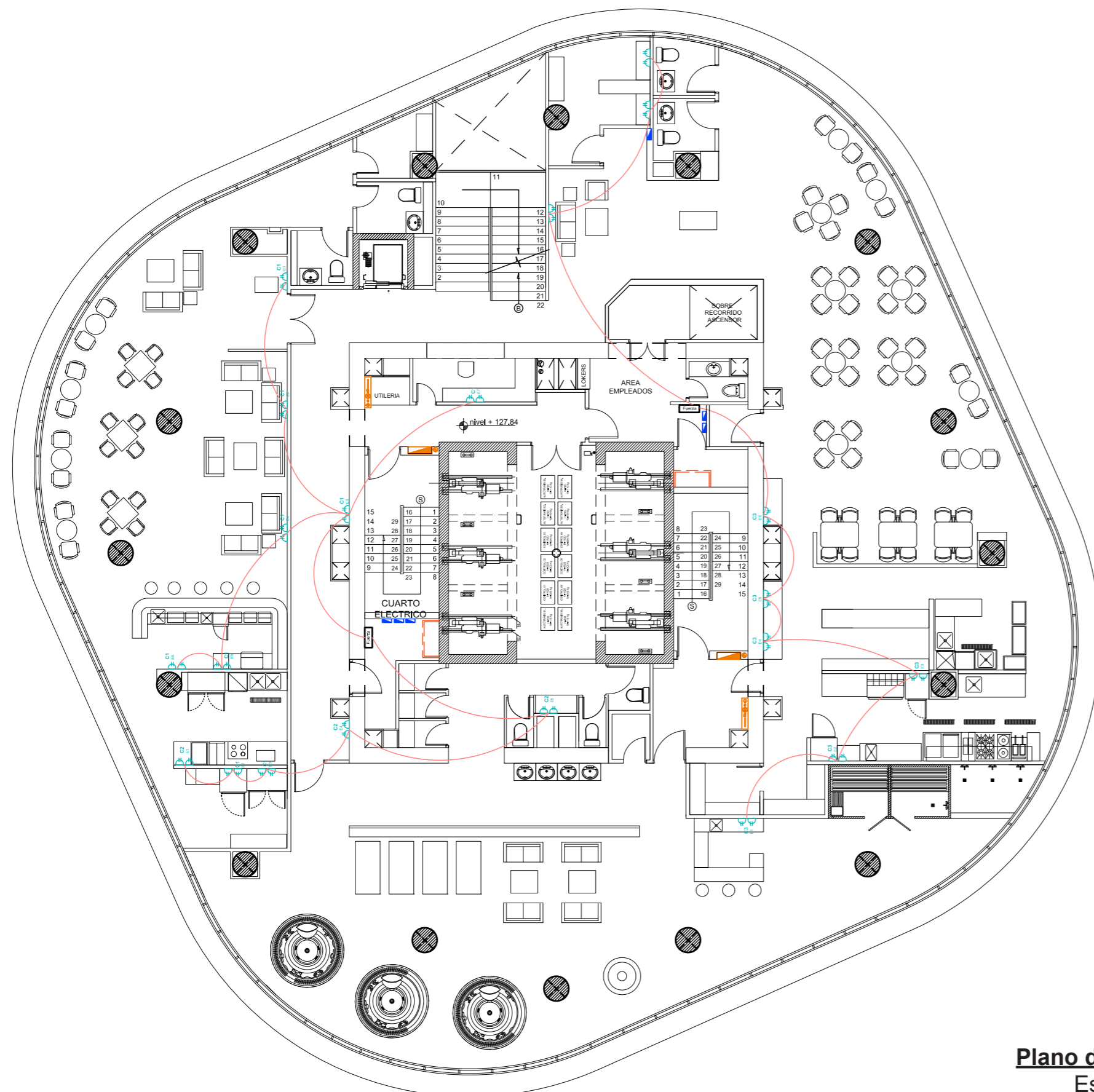


SIMBOLOGÍA

- Fuerza Caja de fuerza
- Corriente de energía
- C2 Número de corriente
- E3 Número de enchufe
- Enchufe
- Breakers
- RACK de voz y datos



Plano de fuerza PISO 34
Escala - 1:150



SIMBOLOGÍA

- Fuerza Caja de fuerza
- Corriente de energía
- E2 Número de corriente
- E3 Número de enchufe
- Enchufe
- Breakers
- RACK de voz y datos

1.56
2.45
5.79
4.25
28.11
4.25
5.79
2.45
1.56

Plano de fuerza PISO 35
Escala - 1:150

1.56 2.45 5.79 4.25 4.25 5.79 2.45 1.56
28.11

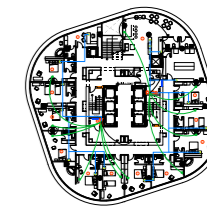
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano de voz y datos
PISO 34















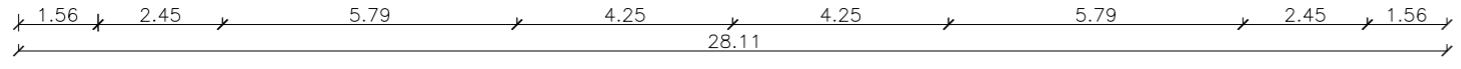
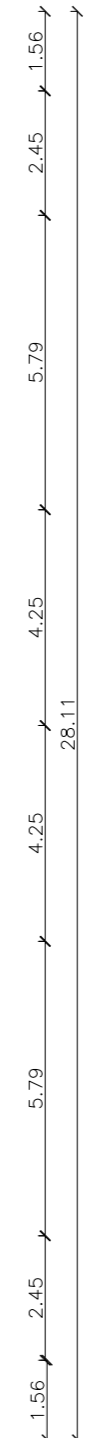
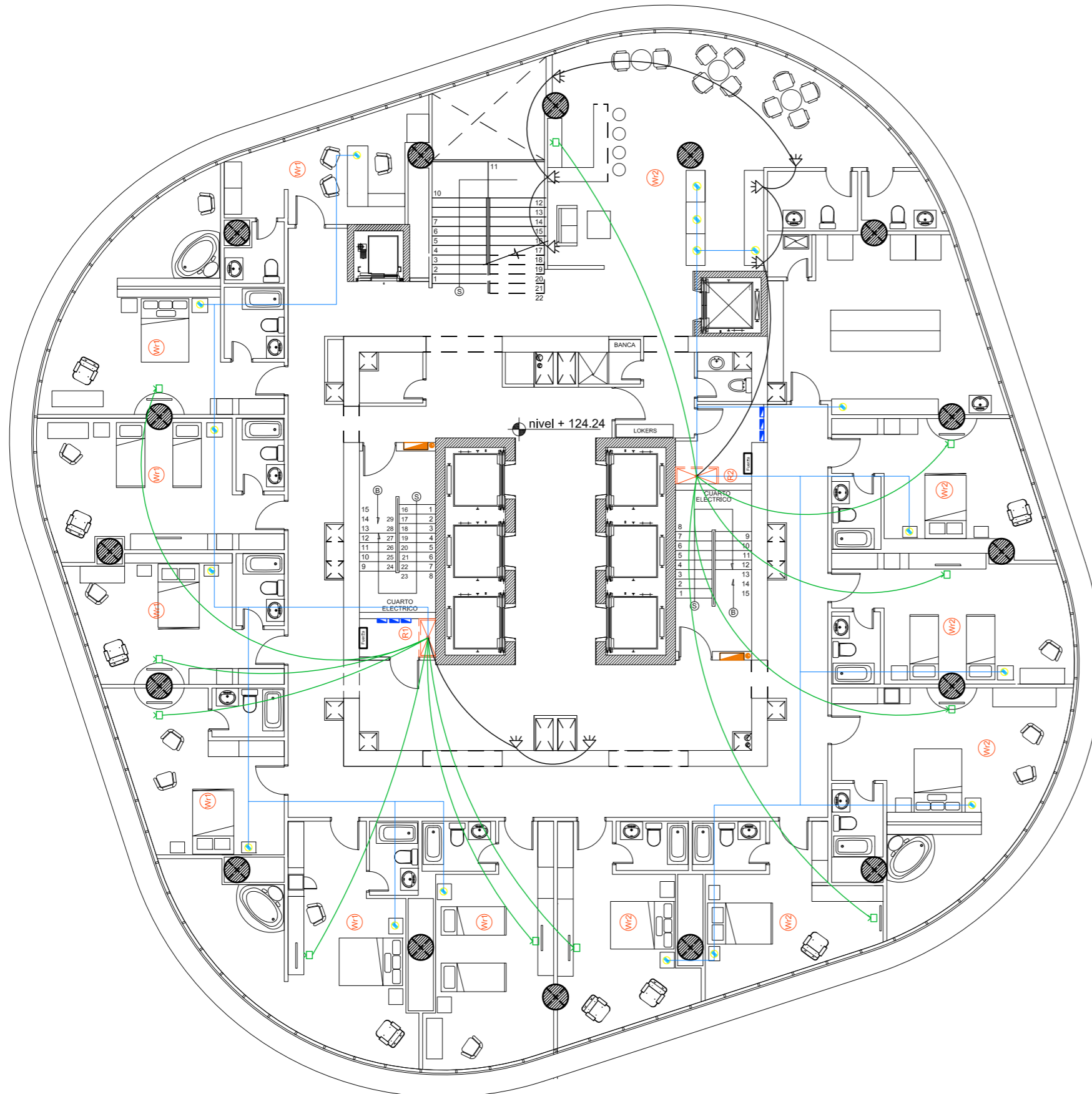
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:150	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

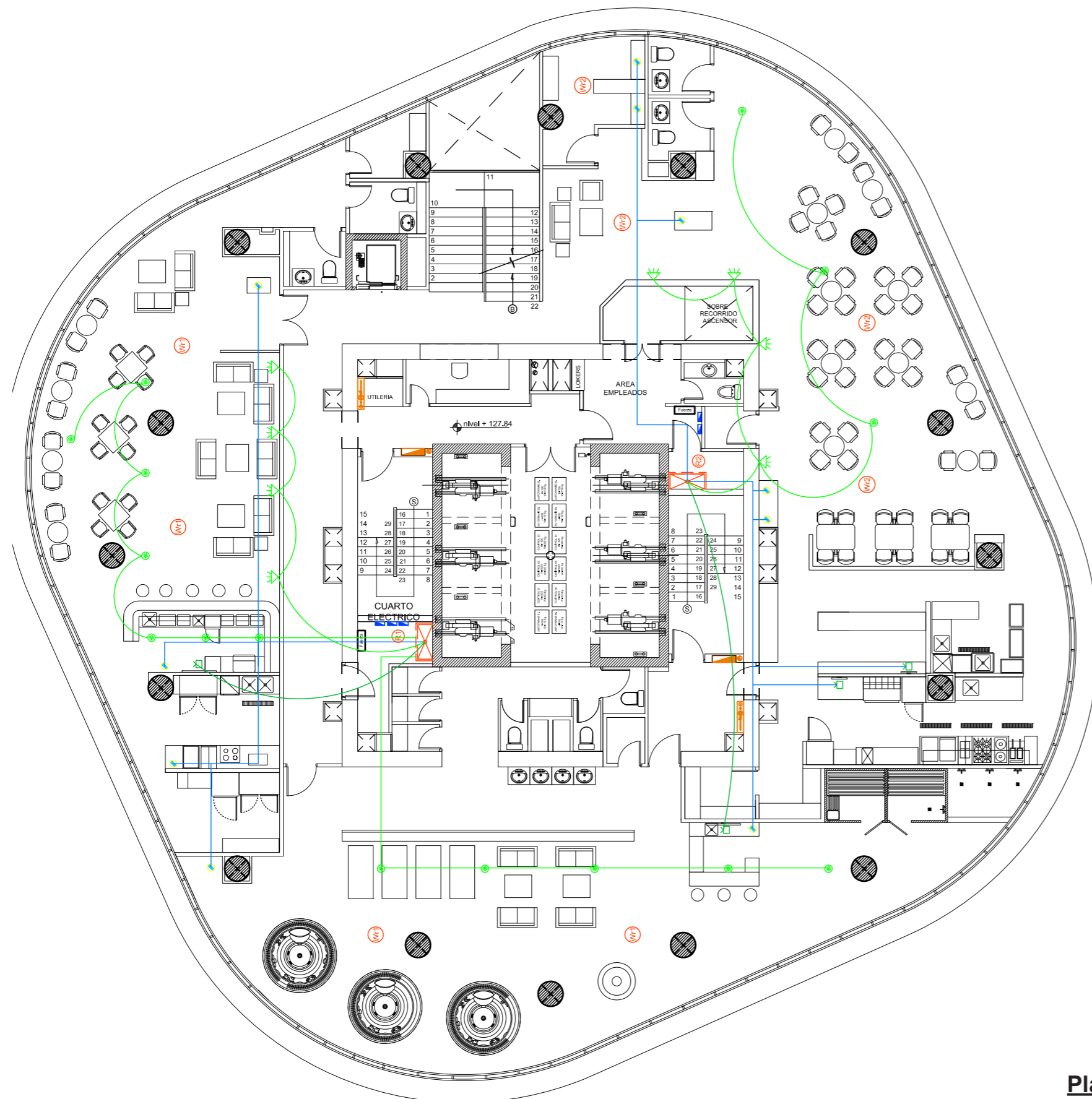
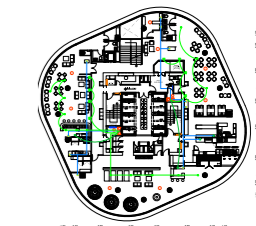
Lámina:
105

SIMBOLOGÍA













-  RACK de voz y datos
-  Red telefónica
-  Corriente de voz y datos
-  TV Cable
-  Corriente de Tv Cable
-  Router de wifi ext.1
-  Covertura wifi ext.1
-  Router de wifi ext.2
-  Covertura wifi ext.2
-  Caja de fuerza
-  Breakers
-  Reproductores de audio y sonido

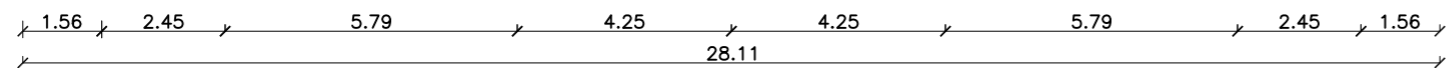
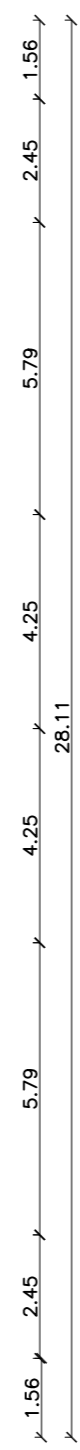


Plano de voz y dato PISO 34
Escala - 1:150



SIMBOLOGÍA

-  RACK de voz y datos
-  Red telefónica
-  Corriente de voz y datos
-  TV Cable
-  Corriente de Tv Cable
-  Router de wifi ext. 1
-  Covertura wifi ext. 1
-  Router de wifi ext. 2
-  Covertura wifi ext. 2
-  Caja de fuerza
-  Breakers
-  Reproductores de audio y sonido



Plano de voz y datos PISO 35
Escala - 1:150

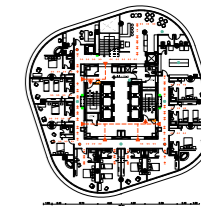
UBICACIÓN



Complejo de Ciudad del Río,
Cerro Santa Ana, junto al Río Guayas

Autora:
Guadalupe Alvarez Mena

Contiene: Plano contraincendios
PISO 34



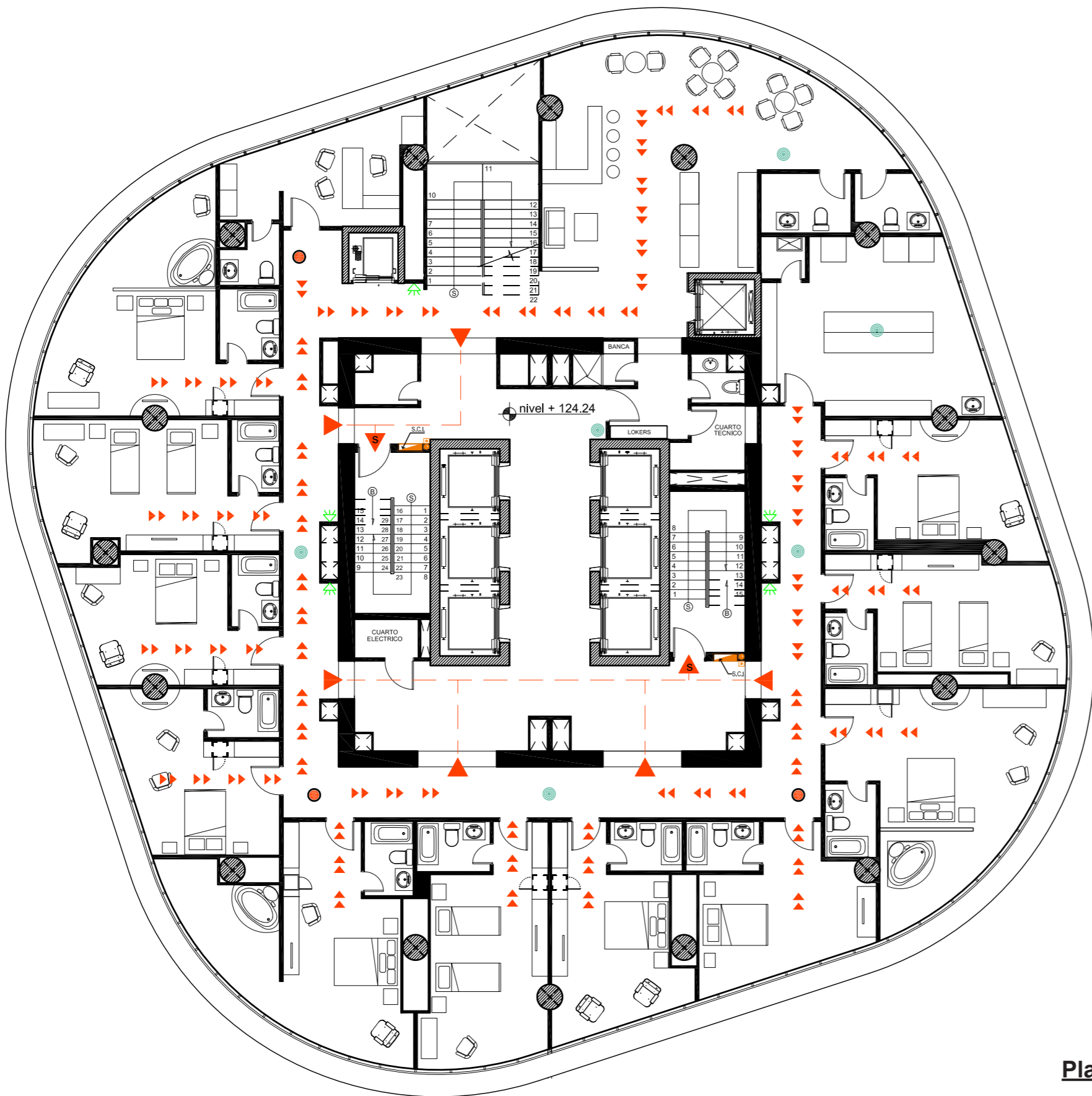
Tutor:
Arq. Pablo López

Escala: 1:150	Fecha: 20/01/2017
------------------	----------------------

Lámina:
107

SIMBOLOGÍA

- Salida de emergencias
- Accesos de emergencias
- Flujo de personas
- Detector de humo
- Luz estroboscópica
- Sistema Contra Incendio
- Sistema Contra Incendio
- Luces de emergencia












1.56
2.45
5.79
4.25
28.11
4.25
5.79
2.45
1.56

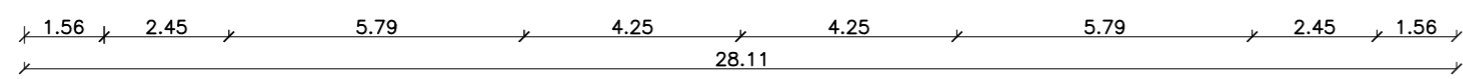
1.56 2.45 5.79 4.25 4.25 5.79 2.45 1.56
28.11

Plano sistema contra incendio
PISO 34
Escala - 1:150

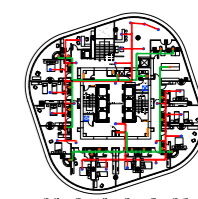


SIMBOLOGÍA

-  Salida de emergencias
-  Accesos de emergencias
-  Flujo de personas
-  Detector de humo
-  Luz estroboscópica
-  S.C.I. Sistema Contra Incendio
-  Sistema Contra Incendio
-  Sistema Contra Incendio
-  Luces de emergencia



Plano sistema contra incendio PISO 35
Escala - 1:150



SIMBOLOGÍA

- Tubería extratora de aire
- Tubería inyectora de aire
- Difusor circular de aire acondicionado
- Rejilla de extracción de aire
- Conducto de salida de lana de 20 cm (canal plano)
- Conducto de salida de lana de 10 cm (canal plano para puntos específicos)
- Suministro de aire fresco
- Rejilla de inyección de aire fresco
- Inyector de calor para sauna
- Inyector de vapor para turco

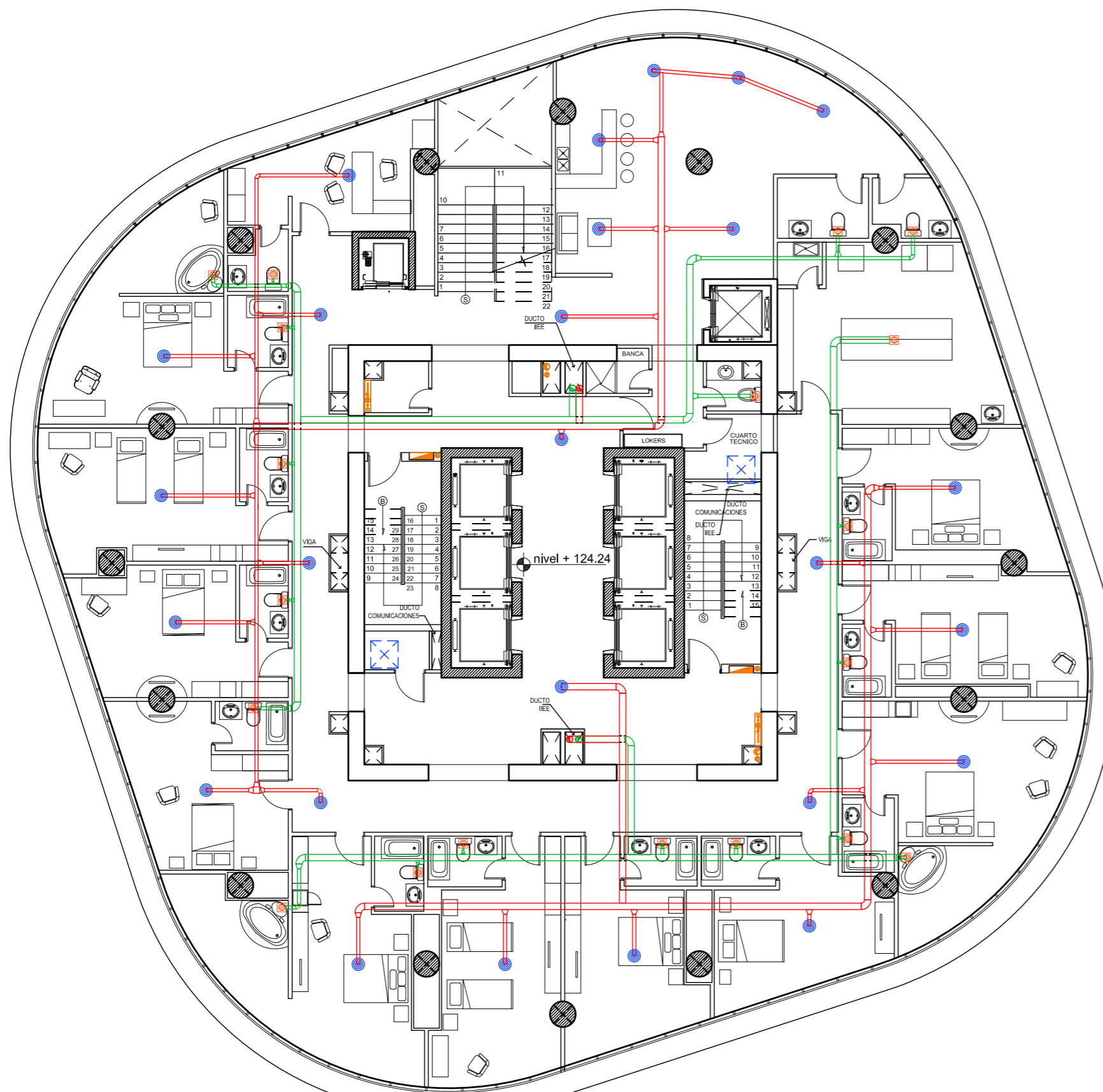
1.56
2.45
5.79
4.25
28.11
4.25
5.79
2.45
1.56

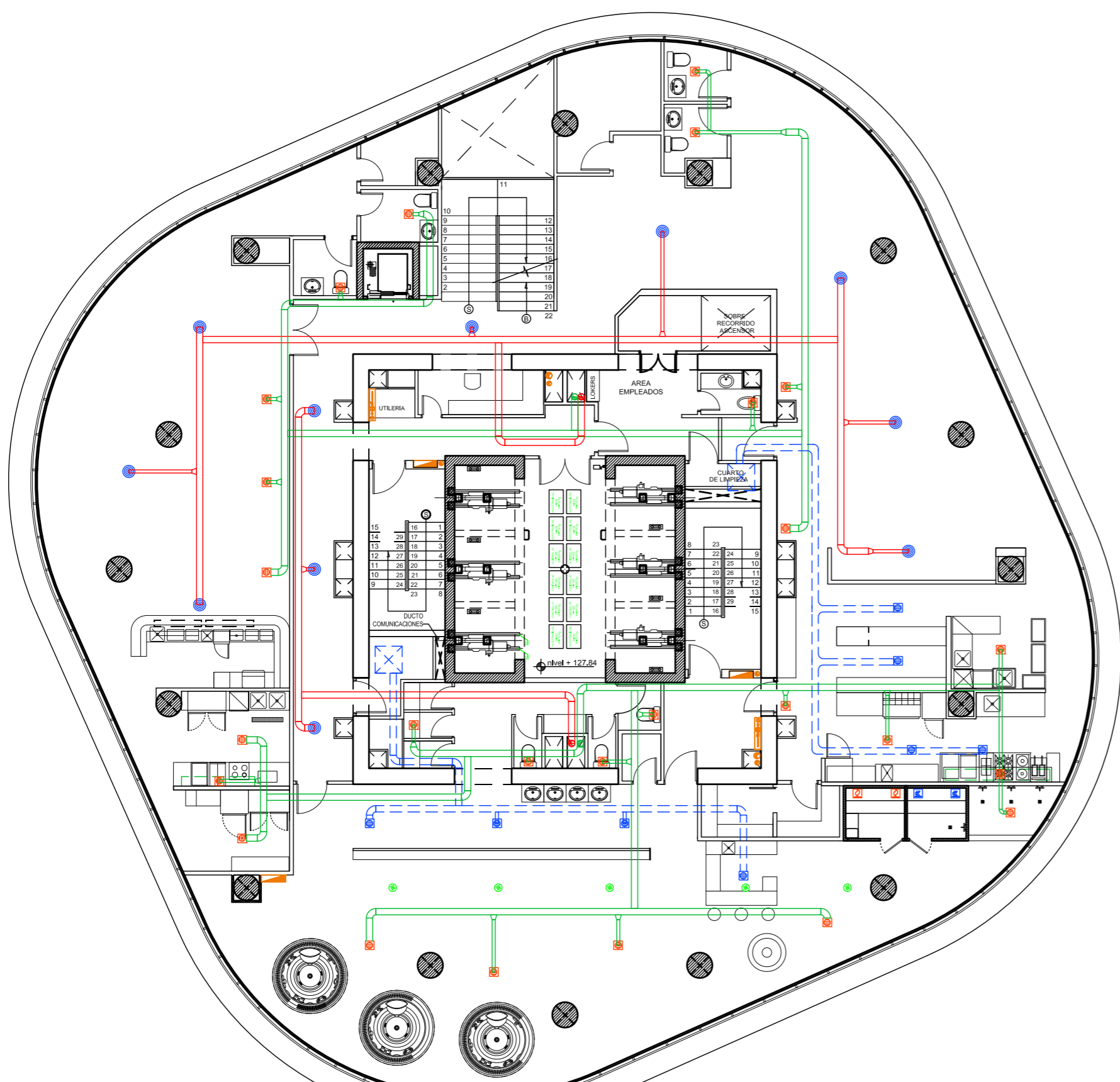
1.56 2.45 5.79 4.25 28.11 4.25 5.79 2.45 1.56

Plano de ventilación mecánica

PISO 34

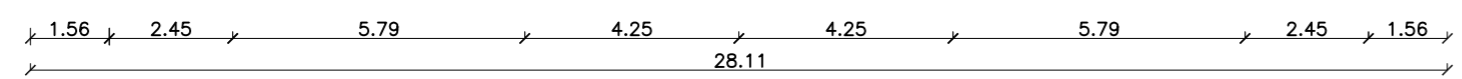
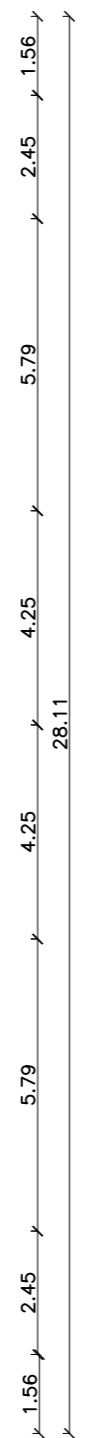
Escala - 1:150





SIMBOLOGÍA

- Tubería extratora de aire
- Tubería inyectora de aire
- Difusor circular de aire acondicionado
- Rejilla de extracción de aire
- Conducto de salida de lana de 20 cm (canal plano)
- Conducto de salida de lana de 10 cm (canal plano para puntos específicos)
- Suministro de aire fresco
- Rejilla de inyección de aire fresco
- Inyector de calor para sauna
- Inyector de vapor para turco



Plano de ventilación mecánica
PISO 35
Escala - 1:150