



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

TOMO I

CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO ROYAL BUSINESS DE OFICINAS
A UN HOTEL BOUTIQUE

Autora

Rosario Elizabeth Cando Marcillo

Año
2018



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO ROYAL BUSINESS DE OFICINAS A UN
HOTEL BOUTIQUE

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

Profesor Guía

MDI. Roberto Xavier Valencia Salvador

Autora

Rosario Elizabeth Cando Marcillo

Año

2018

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

"Declaro haber dirigido el trabajo, Cambio de uso del Edificio Royal Business de oficinas un Hotel Boutique, a través de reuniones periódicas con el estudiante Rosario Elizabeth Cando Marcillo, en el semestre 2018-1, 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".

Roberto Xavier Valencia Salvador

Master en Dirección de Empresas Constructoras en Inmobiliarias

CI: 1710060391

DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR

"Declaro haber revisado este trabajo, Cambio de uso del Edificio Royal Business de oficinas un Hotel Boutique, del Rosario Elizabeth Cando Marcillo, en el semestre 2018-1, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación".

Paulina Monserrat Soto Vergara

Magister en Dirección de Empresas Constructoras en Inmobiliarias

CI: 1714824628

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”.

Rosario Elizabeth Cando Marcillo

C.I. 1718196593

AGRADECIMIENTOS

Agradezco primeramente a Dios quien me estuvo guiándome en todo el camino de mi carrera , a mis padres quien me dieron la oportunidad de estudiar y el apoyo incondicional que tuvieron hacia mí, a mis hermanos quienes estuvieron siempre apoyándome en todo momento .

DEDICATORIA

Dedico mi trabajo de titulación a mis padres por el apoyo y las fuerzas que me dieron al realizar este trabajo, a mis hermanos por siempre estar pendiente de mí a la largo de la carrera, a mis abuelitos por sus sabios concejos que hicieron de mí una buena persona, a mi enamorado por siempre apoyarme y estar ahí cuando más lo necesitaba.

RESUMEN

Cambio de uso del Edificio Royal Business de oficinas a un Hotel Boutique.

Los hoteles boutique son caracterizados por ser de lujo y de buen acogimiento a los huéspedes ya que ofrecen diferentes instalaciones que hacen de ellas un lugar cómodo y acogedor para los usuarios, otra de las características es que se encuentran ubicados en barrios con mayor dinámica y proyección comercial y son reconocidos por sus restaurantes y por su alojamiento.

Target: El público que prefiere los Hoteles Boutique son personas de negocios y parejas de 23 a 53 años, con un buen poder adquisitivo.

La edificación está ubicada en el sector de La Mariscal y se encuentra en óptimas condiciones, actualmente está destinada específicamente para uso de oficinas y posee un área comunal. En esta edificación será creado el Hotel Boutique para el beneficio de turistas tanto nacionales como extranjeros.

La actividad turística en el barrio La Mariscal es elevada ya que está en constante transformación por lo cual se están realizando nuevas inversiones y proponiendo nuevos modelos de negocios que se suman a los ya existentes entre ellos: hostales, bares, discotecas, tiendas de souvenir, tiendas de recuerdos, centros culturales, centros artesanales, centros de restauración, entre otros.

Este proyecto pretende mantener la tradición histórica de La Mariscal, realizando el cambio de uso de un edificio de oficinas a un hotel boutique, creando un lugar acogedor tanto para turistas nacionales como extranjeros. Cuenta con habitaciones, áreas recreativas, gimnasio, restaurante, cafetería entre otros.

Esta propuesta interiorista generará espacios que satisfagan las necesidades de los usuarios creando áreas funcionales y cómodas según las actividades que se vayan a realizar para que su estadía sea placentera.

La conceptualización del proyecto está basada en El Quinde ya que es un ave representativa de nuestro país y representa la pluriculturalidad y la mega diversidad existente en nuestro país. Tomando en cuenta las formas y colores, logrando así un equilibrio en los espacios.

ABSTRACT

Change of use of the Royal Business Building from offices to a Boutique Hotel.

The boutique hotels are characterized as being luxurious and well-cared for guests as they offer different facilities that make them a comfortable and welcoming place for users, another feature is that they are located in neighborhoods with greater dynamics and projection commercial and are recognized for their restaurants and their accommodation.

Target: The public that prefers the Boutique Hotels are business people and couples from 23 to 53 years old, with a good purchasing power.

The building is located in the sector of La Mariscal and is in optimal conditions, currently is specifically designed for office use and has a communal area. In this building the Boutique Hotel will be created for the benefit of both national and foreign tourists.

The tourist activity in the La Mariscal neighborhood is high since it is in constant transformation for which new investments are being made and proposing new business models that are added to those already existing among them: hostels, bars, nightclubs, souvenir shops, souvenir shops, cultural centers, craft centers, restoration centers, among others.

This project aims to maintain the historical tradition of La Mariscal, making the change of use from an office building to a boutique hotel, creating a welcoming place for both domestic and foreign tourists. It has rooms, recreational areas, gym, restaurant, cafeteria among others.

This interior design proposal will generate spaces that meet the needs of users by creating functional and comfortable areas according to the activities that will be carried out so that your stay is pleasant.

The conceptualization of the project is based on El Quinde since it is a bird representative of our country and represents the multiculturalism and mega diversity existing in our country. Taking into account the shapes and colors, thus achieving a balance in the space.

ÍNDICE

1. Capítulo I. Planteamiento del Tema.....	1
1.1. Introducción	1
1.2. Justificación del Tema.....	2
1.3. Alcance	3
1.4. Establecimiento de Objetivos	4
1.4.1. Objetivo General.....	4
1.4.2. Objetivos Específicos	4
1.5. Análisis FODA	5
1.6. Estrategias FODA.....	6
2. Capítulo II. Marco Teórico	7
2.1. Introducción	7
2.2. Marco Histórico	7
2.2.1. Historia de la Tipología	7
2.2.2. Historia del Objeto Arquitectónico.....	15
2.3. Marco Conceptual	18
2.3.1. Campamento	18
2.3.2. Casa de Huespedes	18
2.3.3. Posada.....	18
2.3.4. Hotel	19
2.3.5. Habitaciones	19
2.3.6. Pasillo	19
2.3.7. Tipos de Hoteles	19
2.3.8. Hotel Boutique	21
2.3.9. Iluminación Natural	21
2.3.10. Luz Indirecta	21
2.4. Marco Tecnológico	22
2.4.1 Iluminación.....	22
2.4.2. Tipos de Iluminarias.....	24
2.4.2 Seguridad	27
2.4.3. Materiales	29

2.4.5. Sistemas de puertas	40
2.4.6. Terraza verde	42
2.4.7 Antropometría	43
2.5. Marco Edificio.....	45
2.5.1. Resumen IRM.....	45
2.5.2 Aplicación de las ordenanzas de Arquitectura de DMQ.....	46
2.5.3 Aplicación de ordenanza de Bomberos	55
2.5.3.1 Sistemas de detección y alarma	56
2.5.3.2. Sistemas de supresión o extinción de incendios	56
2.6. Marco Referencial	57
2.6.1 Referencias Internacionales	57
2.6.2. Referencias Nacionales	63
3. Capitulo III. Matriz Investigativa:	66
3.1 Introducción	66
3.2. Objetivos	66
3.2.1. Objetivo 1.....	66
3.2.2. Objetivo 2 Habitabilidad	66
3.2.3. Objetivo 3 Funcionalidad	66
3.2.4. Objetivo 4 Seguridad	67
3.2.5. Objetivo 5 Tipología.....	67
3.3. Proceso Investigativo	67
3.3.1. Entrevistas	67
3.3.2. Recomendaciones de las entrevistas	81
3.3.3. Análisis de Encuestas.....	82
3.4. Verificación de Objetivos	92
3.5. Reporte de Resultados	96
3.5.1. Diagnostico:	96
3.5.2. Conclusiones:	97
3.5.3. Recomendaciones:	99
4. Capitulo IV. Planteamiento de la Propuesta.....	100
4.1. Introducción	100
4.2. Concepto - El Quinde.....	100

4.2.1. Fondo:.....	101
4.2.2. Forma	102
4.2.3. Abstracción	105
4.2.4. Color	106
4.2.5. Psicología del color.....	107
4.3. Memoria Descriptiva.....	108
4.3.1. Medio Natural	108
4.3.1.1. Ubicación	108
4.3.1.2. Asoleamiento	109
4.3.1.3. Microclima.....	110
4.3.1.4. Vegetación.....	111
4.3.2. Medio Social	113
4.3.2.1. Identificación de usuarios	113
4.3.2.2. Pirámide Poblacional	113
4.3.2.3. Características de la Población	114
4.3.2.5 Llegada de turistas.....	114
4.3.3. Medio Artificial	116
4.3.3.1. Conocimiento del Estado Actual de la Edificación.	116
4.3.3.2. Hitos Urbanos	118
4.3.3.4. Servicio de Transporte Público	121
4.3.3.5. Parqueadero	123
4.4. Condicionantes y Determinantes	123
4.4.1 Condicionantes	123
4.4.2. Determinantes	124
4.5. Programación.....	125
4.5.1. Cuadro de zonas – necesidades – actividades – espacio	125
4.5.3. Organigrama Funcional	142
4.5.4. Diagrama de Flujos.....	143
4.5.5. Grilla de relaciones:	144
4.5.6. Plan Masa:.....	145
4.5.7. Zonificación:.....	147
Referencias.....	153

1. Capítulo I. Planteamiento del Tema

1.1.Introducción

Ecuador es un país pluricultural y con un alto ranking turístico, a nivel mundial, que se enfrenta a nuevos retos tanto en términos como en competencia y calidad por lo que necesita dinamizar su oferta turística apostando por la innovación en cuanto a lugares atractivos donde se fomente la cultura, gastronomía y actividades de oseo.

El barrio La Mariscal era una zona residencial de clase alta donde varias familias adineradas migraron desde el centro histórico a este sector. Con el tiempo se fue convirtiendo en un sector comercial a finales de la década de los 70 cuando la mayoría de familias migraron y el barrio se convirtió en una “zona roja” por el deterioro urbano que sufrió. Pero fue para la década de 1990 que este barrio empezó a cambiar tomando un enfoque turístico y comercial que hasta la actualidad se mantiene.

Este proyecto pretende mantener la tradición histórica de La Mariscal, realizando el cambio de uso de un edificio de oficinas a un hotel boutique, creando un lugar acogedor tanto para turistas nacionales como extranjeros. Cuenta con habitaciones, áreas recreativas, gimnasio, restaurante, cafetería entre otros.

Esta propuesta interiorista generará espacios que satisfagan las necesidades de los usuarios creando áreas funcionales y cómodas según las actividades que se vayan a realizar para que su estadía sea placentera.

En la arquitectura interior la selección de los materiales resulta de vital importancia apostando a las nuevas tendencias del diseño de interiores.

Contribuyendo a la eficiencia energética y la sustentabilidad medioambiental, el proyecto busca crear rapport y el turista se sienta en un estado de confort.

1.2. Justificación del Tema:

Con el pasar de los años la Mariscal dejó de ser una zona residencial y pasó a ser un lugar de comercio y de gran actividad turística, pero a medida que pasaba el tiempo en este sector la delincuencia empezó a incrementar. Actualmente se busca regenerarlo con la ayuda de la policía, sin embargo, aún se necesita que se mejore en cuanto al rediseño ciertas áreas para hacer de este sector un lugar atractivo y llamativo.

La edificación está ubicada en el sector de La Mariscal y se encuentra en óptimas condiciones, actualmente está destinada específicamente para uso de oficinas y posee un área comunal.

Se justifica el cambio de uso debido a que la edificación se ubica en una zona comercial y turística por cuanto las oficinas se trasladarán a la Plataforma Gubernamental es por ello que se creará el Hotel Boutique para el beneficio de turistas tanto nacionales como extranjeros que se encuentran en la zona de la Mariscal.

La actividad turística en el barrio La Mariscal es elevada ya que está en constante transformación por lo cual se están realizando nuevas inversiones y proponiendo nuevos modelos de negocios que se suman a los ya existentes entre ellos: hostales, bares, discotecas, tiendas de souvenir, tiendas de recuerdos, centros culturales, centros artesanales, centros de restauración, entre otros. En los fines de semana existe mayor concentración de turistas en esta zona que buscan sitios donde pueden conocer sobre la cultura y tradiciones tanto ecuatorianas como quiteñas. Además en los días sábados y domingos se puede visitar diferentes ferias de arte y artesanías donde se exponen los trabajos de artistas ecuatorianos. La vida nocturna de La Mariscal es muy activa desde los días miércoles los bares y discotecas del sector ofrecen a los visitantes disfrutar de una noche de fiesta.

En los alrededores de la edificación se encuentran varios restaurantes, establecimientos de diversión nocturna y un hotel boutique en la plaza Foch para mejorar la oferta de servicios disponible este Hotel Boutique nace con la necesidad de crear un nuevo concepto en el sector de la Hotelería que une

calidad, tradición, diseño y comodidad. Este proyecto aspira sumarse a los atractivos turísticos que ofrece La Mariscal.

El proyecto tiene como fin diseñar un Hotel Boutique con espacios confortables como son las habitaciones y suites dirigidas a ejecutivos y turistas que aspiran a la excelencia, y el buen gusto en las actividades de trabajo, descanso y turismo en la ciudad de Quito.

1.3. Alcance:

El proyecto se realizará en el sector La Mariscal, entre la calle La Niña y Av. Diego de Almagro que es en el centro norte de la ciudad de Quito, donde actualmente se encuentra el Edificio Royal Business.

El lugar tiene una superficie de 4427.22m² de área total de la edificación.

Con esto se pretende llegar a un cambio de uso de oficinas a un Hotel Boutique utilizando así la planta baja hasta el piso nueve tomando en cuenta que el piso tres es tipo y que cuentan con 2918,50 m² de área total del proyecto a utilizar.

Contará con los siguientes espacios, que se detalla a continuación: restaurante, espacios recreativos, espacios públicos, locales comerciales, cafetería, espacios privados (habitaciones) entre otros.

El Hotel boutique se caracterizará por ser único y autentico en la Zona de la Mariscal ya que cuenta con una hermosa vista desde el restaurante y por los servicios que brindará el hotel, tomando en cuenta el concepto que se tomará.

El Hotel Boutique brindará a los turistas generar un nuevo lugar para su estadía en la ciudad y que satisfaga las necesidades de los usuarios, logrando un carácter diferente. Se logrará ofertar espacios polivalentes que destaquen tanto el equipamiento tecnológico así como el confort, la ergonomía, seguridad, parking privado, información turística, entre otros. Para desarrollar y disfrutar de actividades de entretenimiento y de trabajo.

Como aporte al medio ambiente se realizará una terraza verde accesible con materiales ecológicos y se utilizara un sistema de ahorro de energía Led para todo el proyecto.

1.4. Establecimiento de Objetivos:

1.4.1. Objetivo General:

Mediante la intervención interiorista dar un nuevo uso al Edificio Royal Business con la creación de un Hotel Boutique contribuyendo al turismo del sector, ofreciendo espacios interiores ergonómicos y cómodos con el fin de aportar un servicio complementario al sector Hotelero.

1.4.2. Objetivos Específicos:

Habitabilidad:

Realizar el diseño interiorista en los espacios disponibles del Edificio Royal Business, aplicando un sistema de iluminación Led con el fin de lograr el ahorro de energía.

Realizar un correcto tratamiento y eliminación de basura utilizando la ordenanza 3746.- art.- 266 de arquitectura y urbanismo de DMQ.

Funcionalidad:

Implementar una circulación que facilite la adecuada realización de las funciones previstas en el Hotel Boutique mediante una correcta ubicación de señalética.

Diseñar espacios interioristas con el fin de cumplir las condiciones de confort de los clientes.

Seguridad:

Aplicar correctamente las normas tanto municipales como de bomberos para prevenir cualquier tipo de accidentes que se puedan presentar dentro del Hotel Boutique, y si es el caso tener un plan de evacuación correcto garantizando a los usuarios que salgan del edificio en un tiempo adecuado.

Aplicar un sistema de cámaras en todo el Hotel Boutique para la seguridad de los clientes.

Tipología:

Modificar la fachada del edificio Royal Business para dar una nueva imagen al Hotel Boutique.

1.5.Análisis FODA:

Tabla 1.

Análisis FODA

FORTALEZA	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Disponer del Edificio Royal Business para darle un nuevo uso. • Rescatar los acabados que se encuentren en buen estado de la edificación. • La edificación se encuentra ubicada en un sector de fácil acceso. • Cuenta con una buena distribución de espacios. 	<ul style="list-style-type: none"> • El Hotel Boutique será una edificación única en el sector. • La edificación se encuentra ubicada en un sector comercial y de turismo. • Circulación de transporte público como privado. • Gran segmento de clientes. • Extranjeros que concurren esta zona.
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Respetar las normativas de construcción del Barrio de La Mariscal. • Mantener el sistema estructural de hormigón. • Las instalaciones sanitarias son deficientes. 	<ul style="list-style-type: none"> • En las noches existe inseguridad ya que a su alrededor existen bares y venta y consumo de drogas. • Vía estrecha, dificulta la circulación de vehículos. • Vendedores ambulantes que obligan a los turistas a comprar.

1.6.Estrategias FODA

Tabla 2.

Estrategias FODA

FORTALEZA	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Implementar accesos para la entrada de luz natural. • Facilitar la circulación de los usuarios. • Implementar acabados innovadores. 	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar a los huéspedes con un city tour para que conozcan los lugares más atractivos de la ciudad incrementando así más el turismo. • Promocionar actividades culturales dentro del Hotel. • Informar por medio de una página web la existencia del Hotel y las actividades que se realizarán en ella. • Manejar diferentes precios dirigidos a los usuarios • Diseñar espacios recreativos para los usuarios.
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normativas de construcción del Barrio de La Mariscal. • Diseñar espacios atractivos sin tener que modificar el sistema de estructura de hormigón armado. • Implementar las suficientes instalaciones sanitarias y eléctricas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar un sistema de seguridad por medio de video grabadoras para que así los huéspedes se sientan seguros y personal de seguridad. • Solicitar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para arreglar adecuadamente la acera y la calle. • Solicitar a la identidad pública encargada que se controle a los vendedores ambulantes en el sector.

2. Capitulo II. Marco Teórico:

2.1. Introducción:

El capítulo dos contiene los marcos teórico, conceptual, tecnológico, edilicio y referencial, en los que se desarrollaran temas como la tipología, historia del objeto arquitectónico, una línea de tiempo la cual indicara la evolución de los hoteles desde sus inicios hasta la actualidad en el Ecuador, también se explicará términos con relación al tema y a los espacios que debe tener un Hotel Boutique, se explicara el IRM junto con las ordenanzas y normativas municipales que se deben respetar en La Mariscal y finalmente habrá varios referentes nacionales e internacionales acerca de los Hoteles Boutique.

2.2. MARCO HISTÓRICO:

2.2.1. Historia de la Tipología

La industria hotelera sufre cambios de forma constante por lo cual se experimentó diversos tipos de hoteles los cuales no han llenado las expectativas de los usuarios creándose así varias categorías de hoteles.

La hospitalidad y el turismo crecieron hasta convertirse en las dos industrias más grandes de todo el mundo. Actualmente, la industria del hospedaje es compleja y diversa. Desde las posadas de los tiempos antiguos hasta los complejos resorts modernos, la evolución del establecimiento para hospedaje ha sido influida por, los cambios sociales, culturales, económicos y políticos de la sociedad.

2.2.1.1. Los Hoteles en el mundo.

En la antigüedad el ser humano por razones de comercio, conquista y religión se tuvieron que desplazar a otros lugares.

Los primeros alojamientos fueron los cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o cerca de las plazas, en lugares públicos.

En la antigua Grecia en el año de 1200 a. C. dentro de los palacios minoicos se consideraban habitaciones para huéspedes, como en el de Cnosos. Se le daba gran importancia al tiempo libre, que se dedicaba a la cultura, el deporte, la religión y la diversión, la mayor cantidad de desplazamientos se daba gracias a las olimpiadas, que se realizaban cada 4 años, y a las peregrinaciones religiosas, se convirtió en un centro de atracción turística. Con la creación de acuerdos comerciales entre los estados griegos, se empezaron a crear alojamientos libres que dieran hospedaje a los comerciantes.



Figura 1. Palácio de Knossos (Creta)

Tomado de: (Sobreturismo, 2008)

Roma, en el siglo VI a.C. surge la necesidad de crear vías de movilización debido a la conquista ya que este pueblo manejaba gran parte de Europa. Consecuentemente dada la creación de las vías, las personas empiezan a buscar espacios donde hospedarse en el camino, las únicas opciones eran casas o templos, como última opción se proponía acampar.

En el año 313 a.C. el emperador Constantino legaliza la religión cristiana mediante el Edicto de Milán. Por lo que los moradores se vuelven más flexibles y acceden a recibir a personas en sus hogares. Como otra opción para las personas que acudían allí eran las posadas, que estaban designadas al alojamiento de altos funcionarios y a la atención de sus necesidades, algunas de estas posadas, tenían suficiente espacio para alojar tanto a los funcionarios como a viajeros de paso lo cual eran asiduos de grandes espectáculos como de los teatros.

Las culturas griegas y romanas en el siglo 11 d.C. contaban con termas privadas las cuales se convirtieron en las termas romanas que existían tanto públicas

como privadas. Otro tipo de baños son los de la cultura árabe y turca los cuales adquieren por herencia de los romanos es así que ahora en la actualidad todos los hoteles cuentan con piscinas. (Cisneros, 1997, págs. 377-378)

En la transición de la Península Ibérica los visigodos continuaron con esta transición dejando así el terreno a los árabes cuando invadieron la península contando con un modelo de baño propio que tenía cierta influencia romana.

En suiza la primera posada fue de Le Grand Saint Bernard, fundada por los monjes Agustinos de los Alpes que se estableció en el año 961 una de sus principales características es el uso de los perros Bernardo los cuales localizaban a los peregrinos perdidos.

En la Edad Media (de 1000 a 1450, periodo entre la Edad Antigua y la Edad Moderna) que dio como consecuencia las guerras santas lo que los hospitales servían de albergue a los ancianos y enfermos. Durante el siglo XII se incito un amplio desarrollo de posadas y hosterías, muchas de ellas operaban en monasterios y otras instituciones religiosas, de igual forma la hotelería se vio beneficiada tanto con la expansión del cristianismo como del islam debido a que se multiplicaron las peregrinaciones religiosas, por lo que se hacían cada vez mayor cantidad de desplazamientos. En Persia a las hosterías se las llamaban casas de las caravanas en Roma mansiones, en Italia medieval, en Francia cabarets es por ello que surgió el concepto hotel. (Cisneros, 1997, págs. 337-338)



Figura 2. Hotel Villé, en Bruselas

Tomado de: (Oficina de turismo de Paris, s.f.)

2.2.1.2. Hoteles Modernos SIGLO XIX

En Europa se construyó la vía ferroviaria por lo cual fue posible la construcción de Hoteles con el desarrollo de las ciudades, como son los hoteles que incluyeron los resort y los lujos estos se construyeron en riveras, centros financieros, y en distintos locales.

En Estados Unidos la idea de los hoteles fue evolucionando debido al crecimiento del comercio. El primer hotel que fue construido es el Tremont House en la ciudad de Boston (1820)

En Chicago la demanda de las habitaciones a una escala demasiado grande al igual que las fondas y los hoteles tuvieron la necesidad de diseñar hoteles modernos como es el Hotel Gran Patio en San Francisco (1878) apareció un espacio central similar a un jardín al cual llegaban los vehículos.

En el siglo XX se fue incrementando el número de hoteles en diversas partes del mundo ya que el turismo fue creciendo por las razones de trabajo, estudio y descanso lo cual se fue convirtiendo en algo cotidiano. En algunas ciudades se inició la edificación de hoteles administrados por empresas privadas las cuales establecieron varios conceptos de descanso, relacionados con la comodidad, recreación y esparcimiento de lujo lo cual hizo de estos lugares unos espacios funcionales considerando las necesidades de los huéspedes.

Finalmente, en la década de los cuarenta llegan los Hoteles a América Latina como es a México, Brasil y Argentina debido a la Segunda Guerra Mundial es por ello que los estadounidenses empezaron a viajar y se incrementó el turismo.

En la década de los cincuenta, el aumento de Automóviles hizo necesaria la construcción de más moteles, principalmente en Norteamérica, aunque han aumentado considerablemente su construcción en Europa y en Japón a partir de los años sesenta. La construcción de hoteles urbanos decreció a mediados del siglo xx.

En la década de los sesenta surgieron nuevas opciones de descanso sobre todo en las ciudades que se encontraban bajo el régimen socialista. Se crearon grandes complejos turísticos, diseñados junto a la costa.

En la década de los setenta se construyeron importantes hoteles urbanos y en la costa, entre los que se encuentran: el hotel Condesa del Mar, diseñado por Mario Pani y Mario Pani Linae (1970).

En la década de los ochenta se construyeron el Hotel Niko (1986) por la firma Idea Asociados, situada al suroeste de la ciudad de México.

De la arquitectura llamada de la costa mexicana, la cual se caracteriza por la integración de la palapa, destaca el hotel Sheraton Huatulco, obra de José Antonio Garagarza.

En la década de los noventa, la construcción de hoteles continuó en auge, debido a que México incursiona al mercado de libre comercio. En algunos de ellos se integraron instalaciones para efectuar convenciones. El primer hotel que fue construido fue el hotel Westin Regina Vallarta en Puerto Vallarta, Jalisco (1988- 1992) (Cisneros, 1997, págs. 378-379)



Figura 3. Hotel resort Westin Regina Vallarta

Tomado de: (Destinia, s.f.)

2.2.1.3. Hoteles en Ecuador:

A principios del siglo XX, aparecieron los primeros hoteles en Quito y Guayaquil.

En el Ecuador, al principio, solo existían 3 hoteles en la ciudad de Guayaquil y 4 en la ciudad de Quito, los mismo que remplazaron a las Casa de huéspedes en la actualidad el factor cultural y económico ha ido evolucionando lo cual este sector se fue convirtiendo en un sector más fuerte y rentable debido a los lugares turísticos que posee nuestro país.

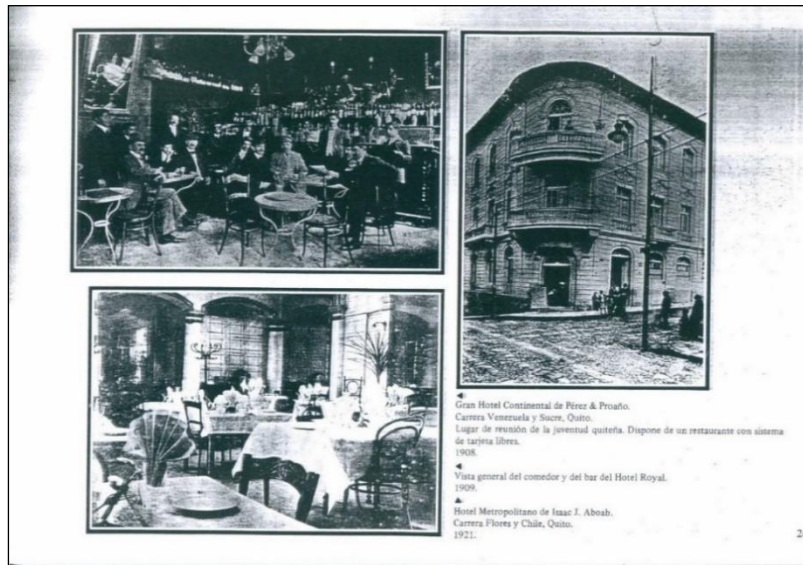


Figura 4. Primeros Hoteles en Quito

Tomado de: (Primer anuncio publicitarios, 1880)

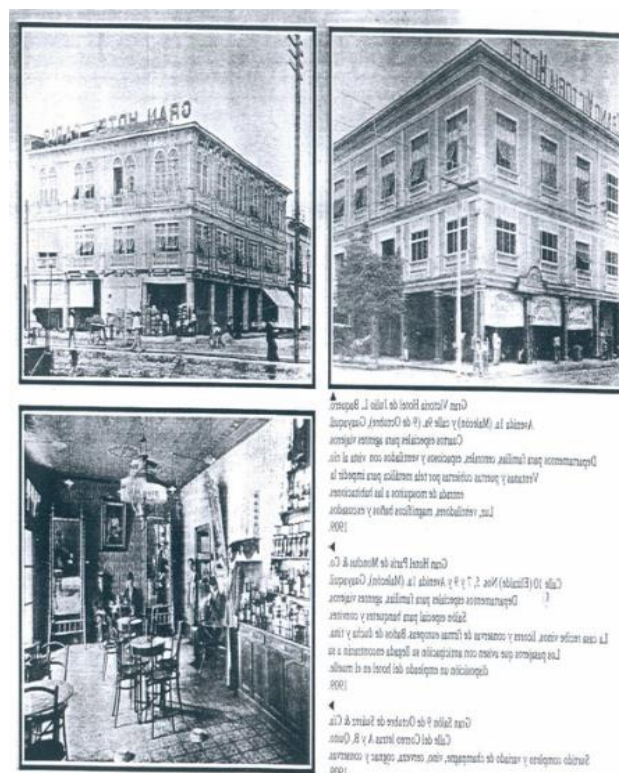


Figura 5. Primeros Hoteles en Guayaquil

Tomado de: (Primer anuncio publicitarios, 1880)

2.2.1.4. Hoteles Boutique:

Los hoteles boutique aparecieron en el año de 1980 en New York y en 1990 se expandió completamente. Esta clase de hotel tuvo el beneficio de satisfacer a los viajeros buscando así exhibir un carácter y un estilo sui generis.

Las principales características de un hotel boutique es la ubicación preferentemente urbana es decir en barrios con mayor dinámica y proyección comercial.

Tanto la arquitectura como el diseño es otro de los elemento más importantes ya que es un sitio para pernoctar toda una experiencia de glamour, sofisticación y satisfacer a los viajeros más exigentes. Brindan un ambiente íntimo y con una atención personalizada.

El target de este tipo de hoteles son los empresarios, y personas que les gustan los lujos y sentirse como si estuvieran en casa.



Figura 6. Hoteles Boutique en Madrid cinco estrellas

Tomado de: (ABC viajar, 2014)

2.2.1.6. Línea de Tiempo- Cronología:

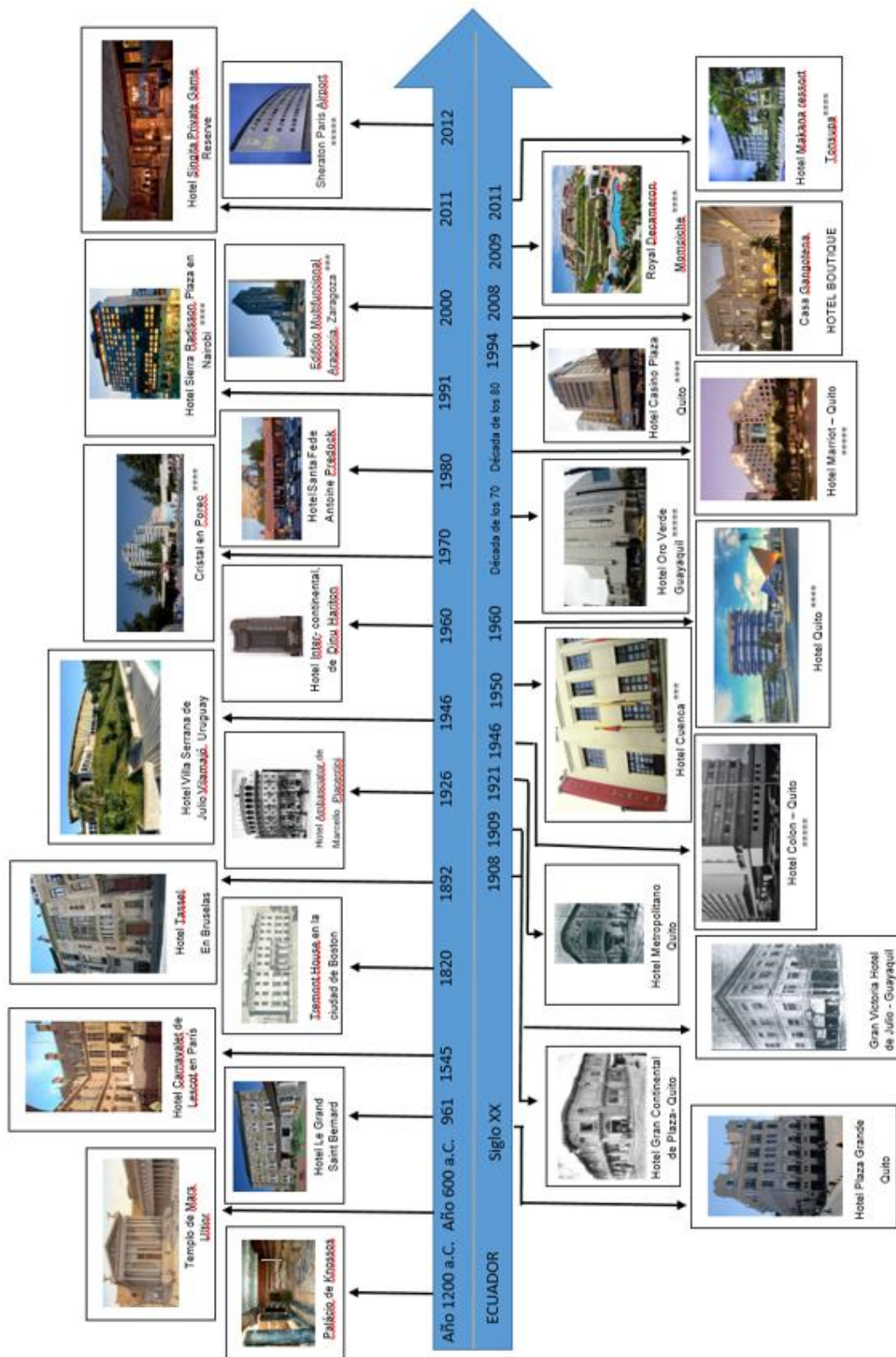


Figura 7: Cronología de la evolución de los hoteles en el mundo y en Ecuador

2.2.2. Historia del Objeto Arquitectónico:

2.2.2.1. Historia de la Edificación:

El Edificio Royal Business fue construido en el 2010 por el Arq. Rodrigo Marcillo que trabaja en la constructora Nevamar, originalmente el edificio fue diseñado para oficinas.

Se encuentra ubicado en el sector La Mariscal, entre la calle La Niña y Av. Diego de Almagro que es en el centro norte de la ciudad de Quito.

El dueño de esta edificación es el Sr. Cabascango Alfonso un gran empresario.

Este edificio no ha tenido cambios de uso porque se encuentra en una zona comercial, pero debido a la nueva oportunidad que ofrece la plataforma gubernamental todas las oficinas se trasladarán allá es por ello que requieren el cambio de uso a un Hotel boutique ya que es una zona de gran turismo y comercio.

Esta edificación cuenta con varias oficinas de diferentes empresas como constructoras, hasta productoras de Tv. En el último piso cuenta con las oficinas administrativas y una sala comunal.



Figura 8. Espacio exterior de la Edificación

2.2.2.2. Estructura de la Edificación:

El Edificio está conformado por diversas oficinas creando así un ambiente empresarial.

El diseño arquitectónico del edificio en planta es de forma cuadrangular con variaciones en diferentes pisos donde se utilizan curvas. Los principales materiales que se utilizó para la construcción de la edificación son el hierro y el hormigón, materiales de gran resistencia.

La fachada principal tiene un gran diseño ya que lo más atractivo son las columnas con revestimiento de aluminio y grandes vitrales. Cuenta con el ingreso principal que es adecuado ya que cumple con las normativas de discapacitados como son las rampas.

Está formada por un lobby que es amplio y con materiales de revestimiento como es la madera en las paredes y el piso es de baldosa en tonos cafés.

Cuenta con parqueadero privado en los subsuelos, ascensor, escaleras de emergencia y corredores amplios en cada piso que se encuentran las oficinas, lo cual facilita la circulación de las personas.

En el último piso cuenta con una área comunal para la integración de las personas que trabajan en el edificio.

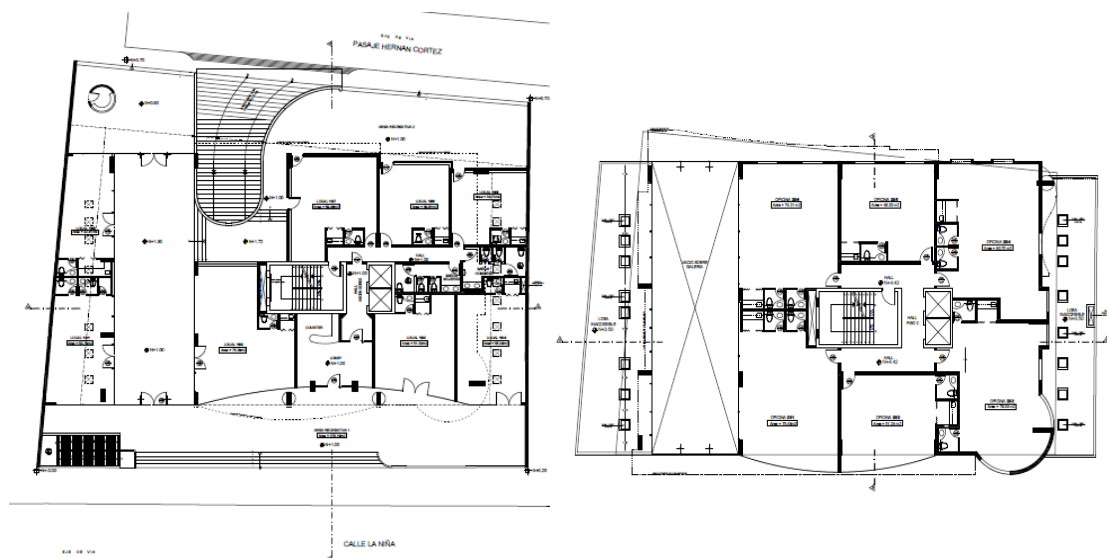


Figura 9. Planos del Edificio, mostración de espacios del edificio.

2.2.2.3. Historia del Barrio:

La Mariscal como cualquier otro barrio tiene una tradición y una amplia relación con su gente, donde sus sueños y esperanzas están compartidos con su comunidad.

La llegada del ferrocarril generó muchos cambios en la ciudad, principal en el ámbito económico y social, que atrajo a migrantes a este sector creando una nueva interacción económica dentro de la ciudad e incrementando la necesidad de construir nuevas infraestructuras a un ritmo bastante acelerado provocando que la ciudad se expanda de norte a sur.

El sector La Mariscal Sucre fue creado en 1922, convirtiéndose en un punto importante de la ciudad para las clases media y alta. Este barrio se nombró por el Mariscal de Ayacucho ya que fue tomado como centro de celebración del centenario de la batalla del Pichincha.

En la actualidad La Mariscal es un sector que se encuentra en pleno crecimiento, donde presenta una población de 13.000 mil habitantes pero estima alcanzar a los 20.000 mil, aunque es considerada una zona comercial, esta no ha dejado de ser residencial, acogiendo cada vez más turistas que hacen de este sector un lugar más colorido y vivo, debido a un gran aglomeración de personas que no solo van a hacer turismo sino que también realizan otras actividades, educativas y laborales por el día. Esta zona laboral empieza a verse más solitaria a medida que llega la noche que es donde el centro de distracción empieza a llenarse de sonidos y luces por los distintos bares que se encuentran ahí, haciendo de este un punto de encuentro nocturno tanto para turistas nacionales y extranjeros, como para su comunidad.



Figura 10. Plaza Foch

Tomado de: (En Quito beta, 2014)

2.3. MARCO CONCEPTUAL:

2.3.1. CAMPAMENTO

“Acción de acampar. Instalación, en terreno abierto, de fuerzas militares o de un grupo de excursionistas, cazadores, etc.” (Ponce, 2011)

Es el conjunto de tiendas de campaña donde las personas se instalan cuando van de un lugar a otro.

2.3.2. CASA DE HUESPEDES:

“Aquel en que mediante pensión se da alojamiento y a veces comida a los que en ella viven. Son muy populares en Europa. Constan de diez habitaciones aproximadamente.” (Ponce, 2011)

Es un establecimiento de categoría menor a un hostel o similar a una pensión donde los huéspedes residen frecuentemente.

2.3.3. POSADA

“Es un establecimiento destinado a brindar servicios de alojamiento. En la antigüedad, se trataba de aquellos lugares que, a cambio de dinero, permitían que campesinos, comerciantes o viajeros se alojasen en sus instalaciones.” (Gardey., 2013)

Alojamiento de paso para las personas o forasteros donde intercambiaban el dinero por un lugar donde dormir.

2.3.4. HOTEL

“Es un establecimiento que se dedica al alojamiento de huéspedes o viajeros. El termino proviene del vocablo francés hôtel, que hace referencia a una casa adosada” (Merino, 2009)

Entidad que se encarga del alojamiento de personas que se encuentran en otro país o ciudad dándoles así un beneficio a los huéspedes.

2.3.5. HABITACIONES

“La palabra habitación proviene en su etimología del latín “habitatio” que alude al efecto de la acción de habitar y al lugar en que se habita o se mora. En general usamos habitación para designar el cuarto donde se pernocta, o lo que conocemos como dormitorio.” (Diccionario, 2009)

Parte de un edificio destinada a ser habitada para todo tipo de personas.

2.3.6. PASILLO

“Es un ambiente o un espacio de una construcción que se emplea como conector para unir distintas habitaciones. Se trata de un lugar alargado y angosto que se usa de paso.” (Merino., 2013)

Lugar que sirve de circulación para los huéspedes y para unir un espacio con otro.

2.3.7. TIPOS DE HOTELES

Según la calidad que brinde el hotel y el nivel de servicio se puede clasificar en diferentes categorías como son:

- ✓ Por letras: estos son de E a A
- ✓ Por estrellas: que va de la 1 a la 5
- ✓ Por clases: encontramos de cuarta a primera
- ✓ De diamantes y Word tourism

Dependiendo a la instalación y al lugar que se encuentre ubicado el hotel estos pueden ser:

- Hotel urbano o de Ciudad: Se encuentran ubicados en el centro histórico y en zonas de comercio.

- Hoteles de Aeropuerto: se encuentran ubicados cerca de los aeropuertos los huéspedes que llegan allá son pasajeros de tránsito y tripulación de las líneas aéreas.
- Hoteles de Playa: se encuentran cerca de la playa los huéspedes son turistas que van en tour su hospedaje es de varios días.
- Hoteles de Naturaleza: se ubican cerca de reservas protegidas y de parques naturales, su hospedaje es de varios días.
- Hoteles de Apartamento o Aparta-Hotel: dispones de buenas instalaciones y consumo de alimentos dentro del hotel.
- Albergues Turísticos: las personas se alojan durante estancias cortas, son económicos y se comparten diferentes áreas del alojamiento.
- Hoteles Familiares: están diseñados para personas que proporcionan alojamiento y restaurante es decir estos hoteles son pequeños y más íntimos.
- Hoteles Monumento: se encuentran ubicados en lugares de interés cultural como es en el centro histórico.
- Hoteles Balnearios: se encuentran ubicados dentro de los balnearios es decir es un alojamiento de relajación para los huéspedes.
- Moteles: son hospedajes que se encuentran cerca de las carreteras cuentan con su propio garaje y su hospedaje es corto.
- Hoteles Club: se encuentran ubicados en los clubs nocturnos donde se baila y se bebe.
- Hoteles Casino: las instalaciones se caracterizan por el juego.
- Hoteles Deportivos: estos alojamientos es para los deportistas que practican diferentes actividades en otros países o ciudades.
- Hoteles de Montaña: se encuentran ubicados en las montañas sus principales usuarios son las personas que les gusta escalar o hacer algún deporte de montaña.
- Hoteles Rústicos: se encuentran ubicados en sitios rurales o rústicos.
- Hoteles Boutique: ofrecen servicios de gran calidad de alojamiento. Son más pequeños que los hoteles, poseen espacios para cenas, bares y salas que están abiertas al público con gran atracción.

2.3.8. HOTEL BOUTIQUE

“Ofrecen unos servicios excepcionales de alojamiento y de instalación. Son ampliamente más pequeños que los hoteles convencionales, tienen de 3 a 100 habitaciones. La mayoría de estos hoteles poseen instalaciones para cenas, bares y salas que suelen estar abiertos al público.” (López E, ARQHYS Arquitectura, 2012)

Los Hoteles Boutique son caracterizados por ser de lujo y de buen acogimiento a los huéspedes ya que ofrece diferentes instalaciones que hacen ellas un lugar cómodo y acogedor para los usuarios.

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL HOTEL BOUTIQUE

1. La ubicación preferentemente urbana es decir en barrios con mayor dinámica y proyección comercial.
2. El número de habitaciones va desde 3 a 100.
3. Lobby pequeño.
4. Atención personalizada
5. Diseño audaz, contemporáneo y con buena comodidad para los huéspedes
6. Algunas veces el Hotel Boutique más reconocidos por su restaurante, más que por su alojamiento.
7. Rango de precio de \$70 a \$700
8. Target: personas motivadas por turismo de negocio o placer de 23 a 53 años.

2.3.9. ILUMINACIÓN NATURAL:

“Componentes que en un edificio o construcción se utiliza para iluminar con luz natural. La cantidad y distribución de luz interior depende del funcionamiento conjunto de los sistemas de iluminación, de la ubicación de las aberturas y de la superficie de las envolventes.” (López E, Arqhys Arquitectura, 2012)

2.3.10. LUZ INDIRECTA:

“La iluminación indirecta, la fuente de luz queda oculta y la luz se dispersa por toda la habitación al reflejarse en el techo, el suelo o la pared, y de esta manera

se eliminan los brillos y las sombras. Para conseguir usar la luz de forma adecuada y equilibrada” (Deltalight, 2017)

La iluminación indirecta refleja un ambiente agradable y le permite enmarcar la habitación con luz. La creación de cadenas de luz indirecta largas y sin sombras genera una sensación de espacio extra.

2.4. MARCO TECNOLÓGICO:

2.4.1 Iluminación:

La iluminación representa hasta un 50% de la energía de un Hotel.

2.4.1.1. Iluminación caliente:

Se recomienda este tipo de iluminación para espacios donde el calor pueda salir.

La iluminación en hoteles es muy importante ya depende de la iluminación Led que suele tener una temperatura entre 2.900-3.00 kelvin.

Es por eso que son ideales para la iluminación de habitaciones en hoteles creando así un ambiente cálido y confortable.

2.4.1.2. Iluminación en habitaciones de Hotel

La tecnología nos permite crear un ambiente muy versátil y único para cada tipo de habitación. Llegando así al gusto del propio cliente. Por lo que se debe tener un control para la creación de ambientes completamente únicos y personalizados, obteniendo una mayor satisfacción del cliente.

2.4.1.3. Iluminación en salas de convecciones de Hotel

Se puede crear ambientes en las salas de reuniones y convecciones completamente flexibles y dinámicas, variando la luz según sea el espacio de la sala, el tipo de proyección o incluso el tipo de reunión.

2.4.1.4. Iluminación en la recepción de un Hotel

Se puede conseguir la adaptación de la iluminación en función de la cantidad de personas que transiten por la recepción del Hotel o incluso se puede conseguir adaptar la iluminación a la época del año.

2.4.1.5. Iluminación en zonas de paso de Hoteles

Si se desea ahorrar costos en la iluminación se puede optar por crear un sistema de luz especial para los pasillos del Hotel, en el cual cuando no se detecta presencia, la iluminación es baja con unos LED solamente, y cuando se detecta presencia de paso, entonces de forma automática la iluminación pasa a ser completa durante el tiempo que se desee. (Iluminacion, 2017)

2.4.1.6. Iluminación LED:

Dentro de un hotel o restaurante la iluminación juega un papel determinante para atraer huéspedes, ya que es un elemento llamativo capaz de reforzar un concepto, transmitir sensaciones, y suministrar la comodidad necesaria al cliente.

La iluminación en hoteles busca un equilibrio entre estética, consumo y medio ambiente. En la actualidad no se debe pensar únicamente en estética ya que hay otros factores importantes como es:

Vida más larga: En el hotel a los huéspedes no les gusta ver maniobras de mantenimiento ya que les causa frecuentes molestias. Es por eso que la iluminación en cuanto más tiempo de vida tenga, mejor rendimiento nos da.

Luz cálida y de Calidad: En la recepción, habitaciones y zonas vip se crea ambientes cálidos y amigables para los huéspedes

Bajar el consumo de energía: Se considera que es importante el ahorro energético para el confort del huésped ya que se utilizan fuente de descarga como en fachadas, pasillos, corredores y circulación de servicio teniendo así un perfecto balance entre los LEDS y halógenos.

Las lámparas decorativas con incandescentes y halógenos dan un toque de distinción a las habitaciones.

2.4.2. Tipos de Iluminarias:

2.4.2.1. DOWLINGHT - Lux space PoE

Las iluminarias Lux space Poe reciben la alimentación eléctrica y los datos a través de un único cable Ethernet estándar, lo que elimina la necesidad de tener que emplear cableado adicional. Mediante el simple accionamiento de un conector, las luminarias LuxSpace PoE pasan a formar parte de un sistema de iluminación interconectado integral, ofreciendo una experiencia de iluminación extraordinaria y añadiendo un valor que no se limita a la iluminación.

El sistema de iluminación y control integrado otorga a los usuarios de oficina el control sobre sus preferencias de iluminación a través de una aplicación para Smartphone especialmente diseñada. Además, gracias a los sensores integrados, las luminarias pueden establecer patrones de actividad, así como detectar los niveles de luz natural y, en el futuro próximo, los niveles de humedad, CO2, temperatura y otros datos

2.4.2.1.1. Especificaciones Técnicas:

Tipo	DN570B (versión de altura baja) DN571B (versión empotrada profunda)	Suministro de alimentación/datos	Controlador PoE (alimentación a través de Ethernet)
Tipo de techo	Techo de escayola (planchas)	Tensión de red	54 V (conmutador PoE)
Fuente de luz	Módulo LED no sustituible	Regulación	Mediante el controlador PoE
Potencia	24.2 W	Entrada del sistema de control	Controlador PoE
Flujo lumínico	2.400 lm	Opciones	Versión sin marco para techo de escayola
Temperatura de color correlacionada	4.000 K	Materiales	Carcasa y marco: aluminio Reflector: plástico, con óptica facetada y recubierta de aluminio de alto brillo
Índice de reproducción del color	> 80	Color	Marco: blanco (RAL 9010), gris, negro (RAL 9005) o metalizado de alto brillo
Vida útil media L70B60	70.000 horas	Óptica	Espejo de alto brillo (C) Reflector facetado (F)
Vida útil media L80B60	50.000 horas	Conexión	Cable CAT con conector PoE
Vida útil media L90B60	25.000 horas	Instalación	Fijación mediante resortes
Temperatura ambiente media	25 °C	Observaciones	Controlador externo incluido
Intervalo de temperaturas de funcionamiento	+10 a +40 °C		
Controlador	Separado		

Figura 11. Especificaciones técnicas

Tomado de: (Philips, s.f.)



Figura 12. Downlight Empotrado-DN570B con óptica de alto brillo

Tomado de: (Philips, s.f.)



Figura 13. Downlight Empotrada-DN572B - LED Module, system flux 2000 lm - 830 - Blanco

Tomado de: (Philips, s.f.)

2.4.2.2. Apliques de Pared – CoreLine

El aplique de la gama de productos CoreLine LED se puede usar para sustituir luminarias de montaje en pared o techo tradicionales con lámparas fluorescentes compactas. El proceso de selección, instalación y mantenimiento es sencillísimo.

Se puede aplicar para pasillos, escaleras, zonas de entrada públicas, cuartos de baño, salidas de emergencia, garajes de estacionamiento, iluminación de seguridad en exteriores.

Beneficios:

Ahorro energético hasta un 55% respecto a luminarias con lámparas PLC

Sustitución directa de luminarias de montaje en pared tradicionales.

Gama completa, un solo producto cubre todos los requisitos de uso (niveles de luz, IP65, IK10, iluminación de emergencia certificada, controles integrados)

2.4.2.2.1. Especificaciones Técnicas:

Tipo	WL120V (versión redonda) WL121V (versión ovalada)	Controlador	Integrado, sustituible
Lámpara	Módulo LED no sustituible	Tensión de red	220-240V / 50-60 Hz
Potencia (+/-10%)	8 W (versión LED5S) 18 W (versión LED12S) 24 W (versión LED16S)	Regulación	Regulación TE/LE, compatible con la mayoría de los reguladores ELV comercializados
Ángulo del haz	120°	Opciones	Alumbrado de emergencia (integrado): 3 horas (EL3) Unidad de detección de movimiento (integrada): conmutador de encendido/apagado con anulación por luz natural (MDU) Controlador DALI y unidad de detección de movimiento (integrados): funcionalidad de pasillo (PSD MDU)
Flujo luminoso	500 lm (versión LED5S) 1200 lm (versión LED12S) 1600 lm (versión LED16S)	Materiales	Carcasa: nylon 30% reforzado con fibra de vidrio, resistente a UV Difusor: policarbonato de alta calidad, resistente a UV
Temperatura de color correlacionada	3.000 o 4.000 K	Color	Blanco (RAL 9010) Gris (RAL 7043)
Índice de composición del color	≥ 80	Cierre óptico	Difusor de policarbonato
Vida útil media L70B50	50.000 horas	Conexión	Conector Push-in con retenedor (PIP)
Vida útil media L80B50	30.000 horas	Mantenimiento	Módulo de LED cerrado, no requiere limpieza interna
Vida útil media L90B50	15.000 horas	Instalación	Montaje atornillado directamente a la superficie Instalación de carcasa en pared con tornillos en 4 puntos Unión de difusor a carcasa con tornillos torx en 4 puntos No es posible el intercableado
Promedio de temperatura ambiente	+25 °C		
Intervalo de temperaturas de servicio	de -20 a +35 °C (montaje en pared) de -20 a +25 °C (montaje en techo) de 0 a +25 °C (iluminación de emergencia)		

Figura 14. Especificaciones Técnicas

Tomado de: (Philips, s.f.)



Figura 15. Aplique - CoreLine Aplique WL120V (gris)

Tomado de: (Philips, s.f.)



Figura 16. Detalle

Tomado de: (Philips, s.f.)

2.4.2 Seguridad:

2.4.2.1. Video Vigilancia:

Se considera video vigilancia toda aquella actividad que suponga la colocación de una cámara de grabación, fija o móvil, con la finalidad de garantizar la seguridad de una instalación o de las personas, asegurar el correcto desempeño de las tareas en el entorno laboral o ser de utilidad en diversos ámbitos.

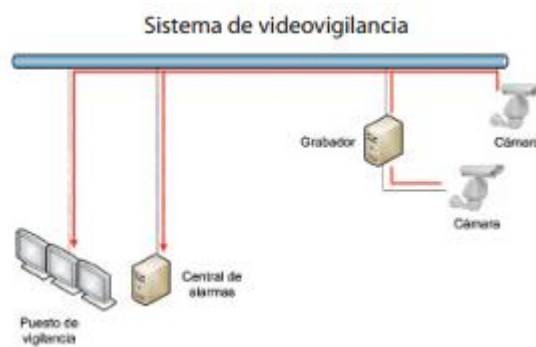


Figura 17. Sistema de Vigilancia

Tomado de: (Video Vigilancia, s.f.)

2.4.2.2. Control de acceso:

El control de acceso más utilizado en los hoteles de lujo son las tarjetas llaves además de permitir el acceso a las habitaciones permiten controlar el acceso al

edificio en horas nocturnas. Esto nos permite aumentar el nivel de seguridad para los huéspedes y personal.

Dentro del control de acceso para hoteles se puede utilizar la tarjeta llave para realizar tareas varias como encender la luz, el televisor o cualquier electrodoméstico configurable. Mediante esta funcionalidad, estamos garantizando que todos los electrodomésticos sean apagados al salir el huésped de la habitación, con lo que producimos una reducción en los gastos de electricidad, fomentando al mismo tiempo la imagen de un hotel ecológico y protector del medio ambiente.

2.4.2.3. Cerraduras Hoteleras

Ventajas:

Prestaciones del Software

- Mejora la seguridad, el control y la productividad de su hotel.
- Sistema en PC bajo entorno de Windows para cualquier tamaño de hotel con las más altas prestaciones y sencillez de uso.
- Interface compatible con software de gestión hotelera (PMS).
- Número ilimitado de estaciones de edición de tarjetas.
- Control de horarios del personal.

Prestaciones de las Cerraduras

- Nuestras Cerraduras utilizan Tecnología Sin Contacto que se ha convertido en un estándar de seguridad a nivel mundial. Compatible con ISO1443A e ISO1443B nuestro sistema permite usar la misma tarjeta para otras aplicaciones.
- La migración de cerraduras de banda magnética requiere solamente cambiar el lector.
- Tecnología “On Top” (Encriptación de seguridad/Codificación de datos propia)
- Las tarjetas nuevas cancelan a las anteriores (fácil anulación de tarjetas extraviadas)

Certificados y Normativas

- Certificados FCC & CE

- Cumple con ISO1443A e ISO1443B



Figura 18. Cerradura de hoteles

Tomado de: (Ruediseg, s.f.)

2.4.3. Materiales:

2.4.3.1. PISOS:

Mármol:

Ventajas: recién pulido tiene un brillo espectacular. Es muy valorado por sus cualidades estéticas. Variedad de colores hay mármol blanco, verde, negro Ideal para las zonas nobles del hotel: área de recepción, lobby, salones, escaleras.

Inconvenientes: cuando está mojado es muy resbaladizo por lo que no es aconsejable para el baño. Otro inconveniente es su limpieza: los desinfectantes potentes acaban con su brillo.



Figura 19. Superficies de Mármol

Tomado de: (Blog hotelero, 2012)

Madera: ideal para el dormitorio

Ventajas: Buena calidad estética e higiénica. Aislante térmico. Fácil de limpiar.

Inconvenientes: se puede rayar fácilmente



Figura 20. Madera

Tomado de: (Casa y diseño, s.f.)

Gres: Perfecto para el baño.

Ventajas: es muy resistente, muy higiénico, fácil de limpiar y mantener, infinidad de colores y texturas.

Inconveniente: son superficies muy frías para interiores.



Figura 21. Gres

Tomado de: (Blog Hotelero, 2012)

Moqueta: material textil.

Ventajas: Excelente aislante térmico y sonoro. Amortigua el impacto sonoro de las pisadas.

Inconvenientes: necesaria limpieza diaria con el aspirador. Esto es muy importante, ya que uno de los causantes de olores desagradables en la habitación, es precisamente por no haber pasado diariamente el aspirado.



Figura 22. Moqueta

Tomado de: (Blog hotelero, 2012)

2.4.3.2. Revestimientos de Paredes:

Revestimiento rastrelado STARWOOD 800X116 OAK

Revestimiento para pared fabricada en chapa y MDF de color natural indicando para estancias secas. Superficie a cubrir de 1.84m² por paquete. Disponible en paquetes de 20 unidades.

Ficha Técnica	
Color	Natural
Indicado para	Estancias secas
Acabado	Pizarra
Certificaciones FSC	No
Certificaciones PEFC	No
Contenido del paquete	1,84 m ²
m ² de superficie a cubrir	1,84 m ²
Espesor	4 mm
Sistema	Sistema cinta doble cara + adhesivo de montaje
Formato	Rectangular
Limpieza	Con trapo húmedo y spray para muebles
Soporte	MDF
Resistencia al fuego	No
Antialérgico	Sí
Antibacteriano	No
Aislante térmico	No
Alto	80 cm
Ancho	11,5 cm
Material específico	Chapa + MDF
Ancho una vez instalado	11,5 cm
Unidades del paquete	20 unidades

Figura 23. Ficha Técnica

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)



Figura 24. Revestimiento de Rastrelado

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

Revestimiento para pared de PVC DUMAWALL CLOUDY

Revestimiento de PVC para pared en color blanco. Indicado para estancias húmedas como baños y sótanos. Superficie a cubrir por paquete de 2.04m². Disponible en paquetes de 8 unidades.

Ficha Técnica	
Estilo	Mate
Color	Bianco
Indicado para	Estancias húmedas
Acabado	Mate
Textura	Liso
Certificaciones FSC	No
Certificaciones PEFC	No
Contenido del paquete	2.04 m ²
m ² de superficie a cubrir	1.95 m ²
Espesor	5 mm
Sistema	Rastrelado
Formato	65 x 37,5 cm
Limpieza	Con productos domésticos habituales, no abrasivos
Soporte	PVC
Resistencia al fuego	E EN 13501-1
Antialérgico	No
Antibacteriano	No
Aislante térmico	No
Alto	65 cm
Ancho	37,5 cm
Material específico	PVC
Ancho una vez instalado	37,5 cm
Unidades del paquete	8 unidades

Figura 25. Ficha técnica

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)



Figura 26: Revestimiento de PVC

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

Revestimiento autoadhesivo PINO 3D NATURLA

Revestimiento para pared, en madera natural, indicando para superficies interiores. Con una superficie a cubrir de 1.05m² por paquete. Disponible en paquetes de 44 unidades.

Ficha Técnica	
Estilo	Madera natural
Color	Natural
Indicado para	Interiores. No es apto para zonas húmedas o cercanas a focos de calor
Acabado	Natural
Textura	Liso
Certificaciones FSC	No
Certificaciones PEFC	Si
Contenido del paquete	1,05 m ²
m ² de superficie a cubrir	1,05 m ²
Espesor	10 a 18 mm
Sistema	Autoadhesivo
Formato	Lama
Limpieza	Limpieza puntual con bayeta ligeramente humedecida, evitar todo tipo de detergente abrasivo
Color madera	Pino
Soporte	Madera pino
Resistencia al uso	Moderada
Resistencia al fuego	D-S2, d0
Antialérgico	No
Antibacteriano	No
Aislante térmico	Medio
Alto	50 cm
Ancho	7 cm
Material específico	Madera
Ancho una vez instalado	7 cm
Unidades del paquete	44 unidades

Figura 27. Ficha Técnica

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

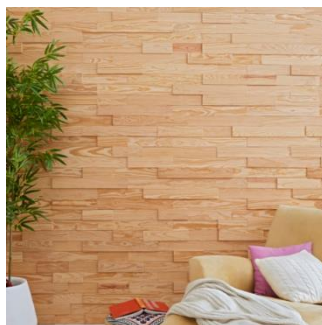


Figura 28. Revestimiento de autoadhesivo

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

Revestimiento de pared de poliuretano DECOFLAIR 3D BUBBLES

Revestimiento de poliuretano de roble para pared en color blanco. Indicando para estancias húmedas. Superficie a cubrir por paquete de 0.58 m². Disponible en paquetes de 2 unidades.

Ficha Técnica	
Color	Blanco/Personalizable
Indicado para	Estancias húmedas
Acabado	Blanco
Textura	3D
Certificaciones FSC	No
Certificaciones PEFC	No
Contenido del paquete	0,58 m2
Espesor	12 mm
Sistema	Pegado
Formato	Placa
Limpieza	Agua
Soporte	Debe estar limpio y seco
Resistencia al uso	Alta resistencia PU de 200 kg/m3
Resistencia al fuego	F
Antialérgico	No
Antibacteriano	No
Aislante térmico	Conductividad térmica de 0,06 W/mK
Alto	38 cm
Ancho	76 cm
Material específico	Poliuretano
Ancho una vez instalado	76 cm
Unidades del paquete	2 unidades

Figura 29. Ficha Técnica

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)



Figura 30. Revestimiento de poliuretano

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

Revestimiento de autoadhesivo de vinilo WALLCER ROMA

Revestimiento vinílico de pared imitación cerámica cona cavado de color gris claro.

Especialmente indicado para zonas interiores soportando temperaturas de entre 5° y 45°C sin alterarse por dilatación. Es resistente al agua, incluso en el espacio de la ducha. Superficie a cubrir de 0,93 m2 por paquete. Se vende en paquete de 5 unidades.

Ventajas:

- Fácil instalación, sin obras
- Ligero y resistente a los impactos
- Valido para colocar sobre todo tipo de superficie con madera, aglomerado, pladur, cemento, yeso, superficies metálicas, baldosas.

Ficha Técnica	
Estilo	Cerámico
Color	Blancos, grises, beige
Indicado para	Interiores. Resistente al agua y a temperaturas comprendidas entre 5 y 45° C
Acabado	Piedra gris claro
Textura	Imitación cerámica
Certificaciones FSC	No
Certificaciones PEFC	No
Contenido del paquete	0,93 m2
m2 de superficie a cubrir	0,93 m2
Espesor	5.5 mm
Sistema	Autoadhesivo, silicona
Formato	Lama
Limpieza	Con productos domésticos habituales, no abrasivos
Soporte	Fibrocemento
Resistencia al uso	Moderada
Resistencia al fuego	C-S2, d0
Antialérgico	Si
Antibacteriano	Si
Aislante térmico	Medio
Alto	60,1 cm
Ancho	30,5 cm
Material específico	Vinilo
Ancho una vez instalado	30,5 cm
Unidades del paquete	5 unidades

Figura 31. Ficha técnica

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)



Figura 32. Revestimiento de Vinilo

Tomado de: (Leroymerlin, s.f.)

Revestimiento de pared de piedra

Características:

- Material: de piedra
- Tipo de mercado: para uso residencial, Hoteles, Oficinas
- Acabado: mate
- Aspecto: aspecto piedra
- Opciones: para exterior, ignífugo, estanco, antimicrobiano

Descripción:

Los revestimientos de fachada de piedra sinterizada son únicos por sus dimensiones y características de las placas utilizadas. Las propiedades físico mecánicas de las placas, como la extrema resistencia a los agentes externos y la durabilidad en el tiempo, se combinan con la belleza y elegancia de acabados y colores.

Qué hace que las placas sean ideales para los revestimientos de fachadas exteriores:

- Resistencia a los rayos UV
- Resistencia a las altas temperaturas y las heladas, gracias a la ausencia de porosidades en el material
- Resistencia a las abrasiones
- Ausencia de variaciones de tamaño
- disgregación de las moléculas contaminantes de óxido de nitrógeno (poder foto catalítico)
- Tamaño de las placas (3.365 x 1.500), aptas también para construcciones de formas complejas
- Disponibles en grosores de 12, 20 y 30 mm Los grosores de 20 y 30 mm confieren una elevada resistencia a los golpes.

Revestimiento encolados o de fijación mecánica

Las placas se pueden colocar mediante sistemas tradicionales de encolado o con fijación mecánica, con la ayuda de estructuras metálicas o no sin ellas. En ambos casos, asegura resistencia y ligereza a toda la estructura.



Figura 33. Revestimiento de Piedra

Tomado de: (Archiexpo, s.f.)

Revestimiento de pared de fibra de vidrio

Características:

- Material: de fibra de vidrio
- Tipo de mercado: para uso residencial, hotelero, oficinas.
- Acabado: liso
- Aspecto: de efecto arena
- Opciones: pintable, ignífugo.



Figura 34. Revestimiento de Fibra de Vidrio

Tomado de: (Archiexpo, s.f.)

Revestimiento de pared de poliéster

Características:

- Material: de poliéster

- Tipo de mercado: para uso residencial, para uso profesional, hotelería, oficinas
- Acabado: texturado
- Aspecto: aspecto tela
- Opciones: ignífugo

Descripción:

- Lefina del contenido el 25%, poliéster del 75%
- Hidrófugo del final
- Apoyo de acrílico (ignífugo)
- La limpieza a base de agua/el solvente (WS), blanquea lavable (10:1)
- Peso por unidad 15,18 onzas/yarda linear (471 g/lm)
- Pulgadas de la anchura 57 (144,8 cm)
- Negro y Grey Pattern Type Solid de la familia del color y texturizado
- Caída recta colgante del método, partido al azar
- La inflamabilidad ASTM E 84 se adhirió la clase A
- Solidez a la luz 40 hora
- La logística sostenible envía neutral del carbono
- Garantía 10 años



Figura 35. Revestimiento de Poliéster

Tomado de: (Archiexpo, s.f.)

2.4.4. Sistema de señalética:

Tipos de señalización

Estela Directorios: es una señal con volumen pero solo es de directorios.



Figura 36. Estela de directorios

Tomado de: (Inspiraciongraf, 2015)

Tijeras: es una señal, se pone provisionalmente.



Figura 37. Tijeras

Tomado de: (Senialericaiset, 2012)

Adosada: significa lo mismo que pegada, la mayor parte de la señal va a estar pegada a la pared.



Figura 38. Adosada - Señalética

Tomado de: (Senialericaiset, 2012)

De bandera: cuando la señal está anclada perpendicularmente al muro o columna de uno de sus lados.



Figura 39. De bandera – Señalética

Tomado de: (Senialericaiset, 2012)

2.4.5. Sistemas de puertas:

Las puertas blindadas VAULT se componen de dos chapas de acero con nervios de refuerzos verticales interiores que permiten tener la solidez necesaria con la incorporación de una malla innovadora en su interior sumándole a la rigidez elementos que permiten generar una elasticidad absorbiendo impactos o golpes. Para producir un aislamiento se incorporan en su interior materiales que proporcionan aislamiento acústico y térmico con una contundente protección ignífuga. El marco y el contramarco están disponibles en varios modelos de manera que se puedan adaptar a cualquier exigencia de instalación. Estudiados para garantizar un muy elevado estándar de solidez con la mampostería de la puerta, se realizan de chapa con nervios de refuerzos.

Características:

- Bisagras ocultas
- Marco con multi anclaje
- Cerradura de seguridad
- Base del marco en acero inoxidable

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

- 1) Material: Acero laminado en frío
- 2) Espesor de la hoja: 5cm/7cm/9cm
- 3) Medidas exteriores del marco (Alto x Ancho): a) 2,050x960 mmb) 2,050x860

mmc) 1,970×960mmd) 1,970×860mm

- 4) Accesorios: Bisagras reforzadas, ajustables, múltiples puntos de anclaje, manijas, mirilla, timbre, burlete de goma, relleno de material de nido de abeja y roca basáltica.
- 5) Grados de Apertura: 90° ó 110°.
- 6) Dirección de Apertura: Hacia adentro/Hacia afuera.
- 7) Ubicación de la manija: Derecha/Izquierda
- 8) Colores: Gran diversidad de colores disponibles.
- 9) Aplicable para puertas de ingreso de casas, depts, habitaciones, etc.
- 10) Ideal para puertas de Hotel.
- 11) Disponibles para diferentes espesores de pared
- 12) A prueba de golpes, calor, insonorizadas, contra palanca, anti-taladro, a prueba de humedad, protege contra el robo.
- 13) Terminación en diferentes acabados brillantes y mates.



Figura 40. Detalle de la puerta

Tomado de: (Ruediseg, s.f.)

2.4.6. Terraza verde:

Las terrazas verdes es una innovación en la arquitectura urbana ya que modifica el ambiente mejorando así el medio ambiente y la relación con la población y la ciudad. Son cubiertas con plantas construidas en la terraza, edificio o casas.

Ventajas:

Absorben el agua de lluvia: mitigando inundaciones a partir de un efecto “esponja” en las plantas y la tierra, ayudando en muchas construcciones un sistema de reaprovechamiento del agua.

Reducen el calentamiento urbano: ya que las áreas verdes (como las plazas y otros) absorben hasta un 80% de la radiación solar. Facilitan un clima más fresco en la ciudad y en los apartamentos debajo de las terrazas.

Reducen los niveles de polvo y smog: del ambiente gracias a que la vegetación ayuda a filtrar y retener las partículas contaminantes y a mejorar la calidad del aire transformando el dióxido de carbono en oxígeno.

Transforman el paisaje urbano: brindando matices a la dureza del cemento, revalorizan el área y brindan una mayor calidad de salud ambiental. Producen cambios que paulatinamente mejoran el aspecto y la composición de la urbe.

Minimizan la huella ambiental: que produce el crecimiento demográfico desmesurado y los altos índices de construcción ofreciendo una alternancia de superficies verdes, permeables y de oxigenación natural.

Benefician a los habitantes: de cada edificio o casa refrescando el lugar, aumentando la vida útil del techo y disminuyendo la polución sonora urbana.

Posibilitan el desarrollo de una cultura ambiental: sostenible porque permite la inclusión de la naturaleza a la vida cotidiana facilitando las actividades de cuidado ambiental, ayudando a reconstruir la relación entre las personas y el planeta integralmente.

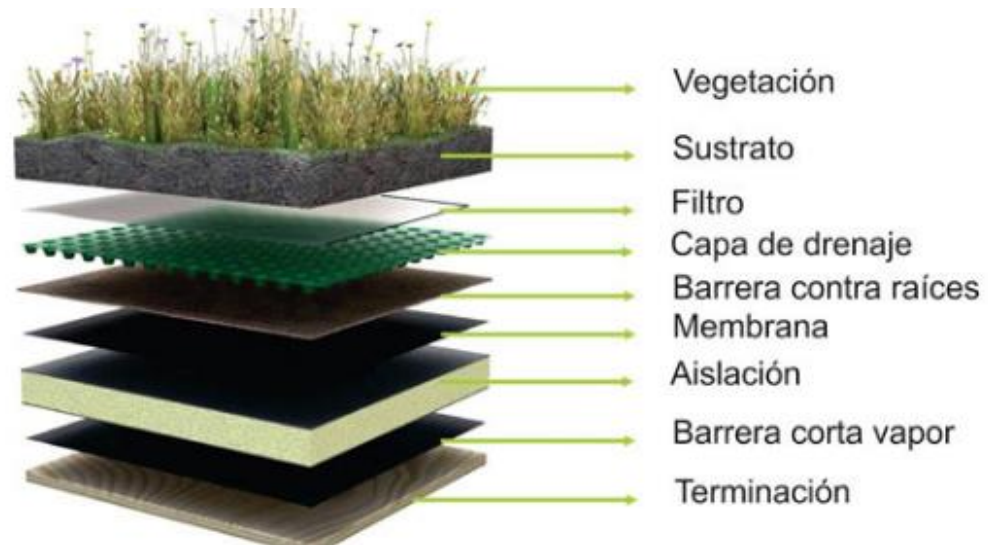


Figura 41. Detalle de terraza verde

Tomado de: (Mundo Constructor, s.f.)

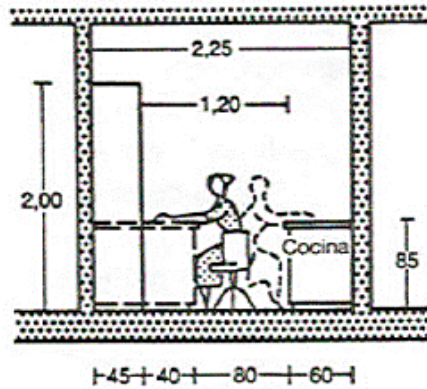
2.4.7 Antropometría:

Estudia las proporciones y medidas del cuerpo humano.

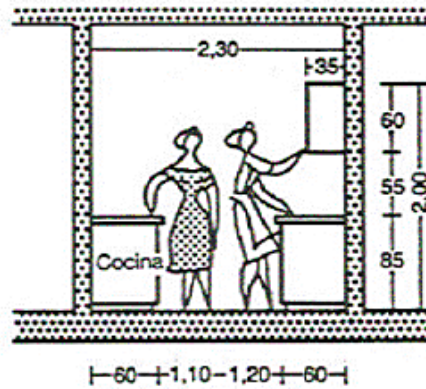
Parámetros de medidas antropométricas:

1. Separación por genero
2. Agrupación por edades
3. Ocupación de la persona
4. Actividades deportivas
5. Uso de instrumentos apropiados
6. Material auxiliar
7. Posturas

Dimensiones que hay que tomar en cuenta para el diseño de los espacios:



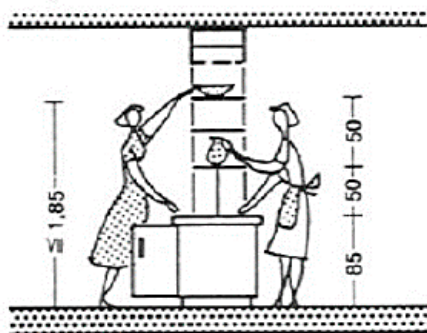
① Sección transversal de cocina con 2 puestos de trabajo



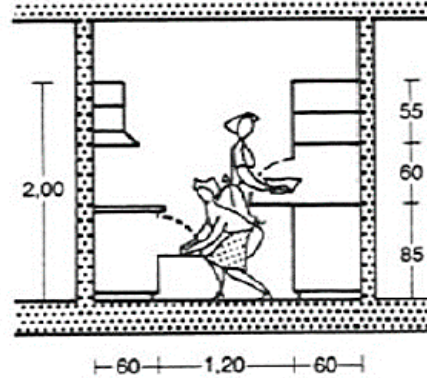
② Sección transversal de cocina con 2 puestos de trabajo

Figura 42. Cocinas

Tomado de: (Neufert, 2008)



⑥ Hueco entre cocina, fregadero o bufé hacia el comedor o sitio de comer, con estantes para la vajilla encima suyo.



⑦ Trabajando dos personas, una al lado de la otra

Figura 43. Cocinas

Tomado de: (Neufert, 2008)

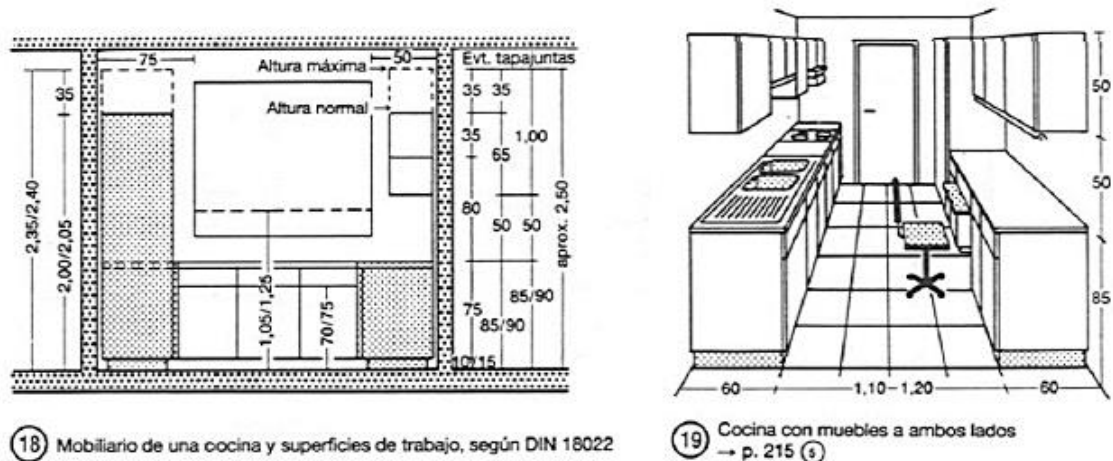


Figura 4. Cocinas

Tomado de: (Neufert, 2008)

2.5. MARCO EDILICIO

2.5.1. Resumen IRM

Nombre o razón social: CABASCANGO PAREDES ALFONSO FRANKLIN

Predio: 3539502

Clave catastral anterior: 1050517016001001001

Áreas de Construcción:

Área de construcción cubierta: 68.92 m²

Área de construcción abierta: 0.00m²

Área brutal total de construcción: 68.92m²

Datos del Lote

Área según escritura: 1165.00 m²

Área de levantamiento: 0.00 m²

Área gráfica: 1168.71m²

Frente total: 72.17 m

Máximo ETAM permitido: 10.00% = 116.50 m²

Zona Metropolitana: NORTE

Parroquia: MARISCAL SUCRE

Barrio: LA COLON

Regulaciones:**ZONIFICACION**

Zona: A21 (A608-50)

Lote Mínimo: 600 m²

Frente Mínimo: 15 m

COS total: 400%

COS en planta baja: 50%

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2

Pisos

Altura: 32 m

Número de pisos: 8

Retiros

Frontal: 5m

Lateral: 3m

Posterior: 3m

Entre bloques: 6m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

APORTE: Es importante que si se realiza el cambio de uso del Edificio Royal Business de oficinas a un Hotel Boutique se tome en cuenta las leyes a las que se rige tanto en Normativas de Arquitectura Urbanística del Municipio Metropolitano de Quito como de las ordenanzas de los Bomberos para así poder diseñar los espacios interiores para el Hotel Boutique, tomando en cuenta las áreas mínimas con el objetivo de satisfacer las necesidades de los huéspedes

2.5.2 Aplicación de las ordenanzas de Arquitectura y Urbanismo de DMQ.**ESTACIONAMIENTOS****2.5.2.1 Ordenanza 3746.- Art.- 49.- Calculo del número d estacionamientos.**

El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el cuadro N.7

Cuadro n.7 Requerimientos Mínimo de Estacionamientos para vehículos livianos por usos (2)

Tabla 3.

Requerimiento de Estacionamientos.

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
HOTELES	1 cada 50 m2 de AU		

Aporte: El Hotel Boutique deberá contar con 87 parqueaderos como dice en el artículo 49 que cada 50 m2 un parqueadero.

2.5.2.2 Ordenanza 3746.- Art.- 59.- Ventilación

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica

- a) Ventilación natural: el área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área de piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.
- b) Ventilación mecánica: cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso anterior, la ventilación para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

Aporte: el hotel deberá contar con una ventilación natural de un 5% del área correspondiente del piso y una ventilación mecánica para los gases tóxicos especialmente en el estacionamiento.

2.5.2.3 Ordenanza 3746.- Art.- 60.- Iluminación.

La iluminación en estacionamientos se sujetara a la siguiente norma.

Tabla 4.

Iluminación

ÁREAS	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90-160
Aparcamiento de Vehículos	30-100
Acceso	500-1000

Aporte: los estacionamientos deben tener una iluminación adecuada tanto en corredores, accesos y aparcamientos de vehículos.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**2.5.2.4 Ordenanza 3746.- Art.- 65.- Iluminación y ventilación directa**

Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma NTE INEN 2067.

- En caso de edificaciones en altura las ventanas cumplirán las siguientes condiciones:

Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior de 0.80 m. se colocarán elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso-techo interior o exterior, se utilizaran vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantificara por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.

La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con norma técnica INEN de herrajes.

Aporte: Las instalaciones del hotel deberán contar con una iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas. Las instalaciones sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta. En el caso de edificaciones los antepechos deberán ser de 0.80m del antepecho inferior y se deberá colorar protección o pasamanos.

CIRCULACIÓN

2.5.2.5 Ordenanza 3746.- Art.- 72.- Circulación Interiores.

Los corredores y pasillos tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta ordenanza.

Aporte: Los corredores deben ser de fácil acceso y con las medidas adecuadas para que así los huéspedes se sientan confortables.

ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO

2.5.2.6 Ordenanza 3746.- Art.- 253.- Condiciones y características de las edificaciones para alojamiento

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

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

Para establecimientos hoteleros de 5 estrellas se diferenciarán la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.

Aporte: Los espacio de recepción deberán ser amplios para evitar las aglomeraciones de los huéspedes. Se deberá implementar cabinas telefónicas una por cada 40 habitaciones, instalaciones sanitarias independientes para hombres y mujeres.

2.5.2.7. Ordenanza 3746.- Art.- 254.- Corredores en edificaciones para alojamientos.-

El ancho mínimo de los corredores en establecimientos hoteleros de lujo será de 2.10m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensores o 20 dormitorios, el ancho mínimo será de 1.20m

Cumplirán además con los requisitos pertinentes estipulados en las normas generales para circulaciones y protección contra incendios, respectivamente.

Aporte: El ancho de los corredores debe ser de 2.10m. Los establecimientos que no cuenten con ascensor el ancho mínimo de corredores será 1.20m, se deberá cumplir con las normas de protección de incendios.

2.5.2.8. Ordenanza 3746.- Art.- 255.- Escaleras en edificaciones para alojamiento.-

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

En los establecimientos hoteleros de lujo será de 2.10 m y el ancho mínimo será de 1.80m.

Se observara además lo dispuesto en las normas generales y protección contra incendios respectivamente.

Aporte: En las escaleras se deberá poner el número de cada piso y será de 2.10m y un ancho de 1.80m.

2.5.2.9. Ordenanza 3746.- Art.- 256.- Ascensores en edificaciones para alojamientos.-

La instalación de ascensores dependerá de la clasificación del establecimiento.

En establecimientos hoteleros de lujo, con más de 100 habitaciones se encontrara con no menos de dos ascensores.

Se instalara obligatoriamente los servicios de ascensor cuando los hoteles de prima categoría cuenten con más de tres pisos altos.

La instalación de ascensores, además de sujetarse a las disposiciones generales, evitara ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la construcción.

Aporte: Lo los hoteles de 100 habitaciones deberán contar por lo menos con 1 ascensor. Los ascensores deberán evitaran ruidos o vibraciones producidas por la máquina.

2.5.2.10. Ordenanza 3746.- Art.- 257.- Dormitorios en edificaciones para alojamiento.-

El área mínima para dormitorios contendrá espacio para una cama matrimonial de 1.50m de ancho por 2.00m de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80m (un ancho, dos largos) y un espacio para guardar ropa mínimo de 1.00m² con un ancho de 0.60m. La altura mínima útil de entepiso será de 2.45m.

Contará además con una batería sanitaria que incluya un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60m y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado, y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños contarán con servicio de agua caliente.

Aporte: Las habitaciones matrimoniales deberán medir de 1.50m de ancho por 2.00m de largo con una circulación de 0.80m a cada lado y una altura entre piso de 2.45m. Los baños deberán medir 0.60m de parámetro frontal y los laterales de 0.20m a cada lado. Las habitaciones dúplex deben tener un solo baño compartido.

2.5.2.11. Ordenanza 3746.- Art.- 258.- Cocina en edificaciones para alojamiento.-

Dispondrán de los elementos principales, que estarán en proporción a la capacidad del establecimiento:

- Los establecimientos hoteleros de lujo contarán con oficinas, almacén, bodegas con cámara frigorífica, despensa, cuarto frio, con cámara para

carne y pescado, independientes; mesa caliente y fregadero. La mínima área de cocina será el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.

- Además de las cocinas principales, existirán cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

Aporte: Deberán contar con oficinas administrativas, almacenes, bodegas, dispensas, cuartos fríos. Las cocinas deberán ser del 80% y 70% de los comedores y cocinas frías. Deberán contar con cafeterías.

2.5.2.12. Ordenanza 3746.- Art.- 259.- Comedores en edificaciones para alojamiento.-

El comedor tendrá ventilación al exterior o contara con dispositivos para la renovación del aire y dispondrá, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

Para los establecimientos hoteleros de lujo se considera un área mínima de 2.50 y 2.25 m² por habitación.

Aporte: los comedores deben tener ventilación exterior y deberán medir 2.50m y 2.25 m².

2.5.2.13.- Ordenanza 3746.- Art.- 260.- Bares.-

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, deberán estar aislados o insonorizados, con materiales resistentes al fuego, cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto.

En los establecimientos de lujo, en los que el bar debe ser independiente, este podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será contabilizada en el área mínima exigida a esos espacios.

Aporte: Los bares deben estar aislados y recubiertos con materiales resistentes al fuego y deberán ser instalados en las áreas sociales.

2.5.2.14 Ordenanza 3746.- Art.- 261.- Locales comerciales en edificaciones de alojamiento.-

Pondrán instarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos de los hoteles, siempre que no se obstruya el paso, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría de lujo.

Aporte: Los locales comerciales se deberán instalar en los hoteles siempre y cuando no se obstruya el paso para los huéspedes.

2.5.2.15 Ordenanza 3746.- Art.- 262.- Salones de uso múltiple en edificaciones para alojamiento.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepciones con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres.

Aporte: Los salones para eventos deberán contar con un lobby, instalaciones sanitarias tanto para hombres como para mujeres.

2.5.2.16 Ordenanza 3746.- Art.- 263.-Baterías Sanitarias en edificaciones para alojamiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de lujo las baterías sanitarias colectivas tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

Se instalara baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existen salones, comedores y otros lugares de reuniones.

Se instalara además una batería sanitaria para uso de personas con capacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el Art. 47 de esta ordenanza, en todas las categorías.

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

Aporte: Los baños deberán contar con puerta de entrada independiente tanto para hombre y mujeres y un pequeño vestíbulo antes de la puerta de ingreso.

2.5.2.17 Ordenanza 3746.- Art.- 264.- Previsión de reserva de agua en edificaciones para alojamiento

Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro mínimo de 200 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de lujo.

Al menos un 20% de citado suministro será de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Aporte: Se deberá reservar un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litro de agua por persona al día.

2.5.2.18 Ordenanza 3746.- Art.- 265.- Generador de energía eléctrica de emergencia en edificaciones para alojamiento.

En los establecimientos de lujo se contara con una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio de todas y cada una de las dependencias. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberían estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

Aporte: Se deberá colocar una planta de luz capaz de dar servicio a todas las instalaciones del hotel.

2.5.2.19 Ordenanza 3746.- Art.- 266.- Tratamiento y eliminación de basura en edificaciones para alojamiento

El almacenamiento de basura para posterior retirada por un servicio de recolección, se realizara en un contenedor ubicado fuera de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2 m². Con un lado mínimo de 1m el volumen de los contenedores, que determinara el tamaño de sitio, se calculara a razón de 0.2m³ por habitación.

Aporte: Se deberá realizar un diseño para el almacenamiento de basura ubicado fuera de la vista de los huéspedes que mida 2m² y 1m a cada lado el volumen se calculara con 0.2m³ por cada habitación.

2.5.3 Aplicación de ordenanza de Bomberos

ALOJAMIENTO:

Definición Edificio o grupo de edificios bajo la misma administración en el que existen acomodaciones para que duerman más de 16 personas y que es utilizado principalmente por ocupantes transitorios como alojamiento.

MEDIOS DE EGRESO

a) CANTIDAD DE SALIDAS. Las edificaciones de este grupo contarán con dos salidas en cada piso, separadas entre sí, excepto si la distancia de recorrido desde la puerta de cualquier habitación hasta la salida sea inferior a los 25 metros o 40 m si dispone de rociadores.

b) DISTANCIA DE RECORRIDO HASTA LAS SALIDAS. En este grupo se cumplirán las distancias de recorrido, de acuerdo a los criterios siguientes:

i) En caso de que el edificio no esté protegido por un sistema de rociadores la distancia no deberá exceder los 25 metros.

ii) En caso de que el edificio esté protegido por un sistema de rociadores automáticos la distancia no deberá exceder los 40 metros.

c) SEÑALIZACIÓN DE LAS SALIDAS. Se colocará un esquema en cada habitación donde se muestre la identificación del lugar, la ubicación y recorrido hacia las salidas de emergencia.

d) ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA. Se deberá proveer iluminación de emergencia, que cumpla con la RTQ 5 vigente, en las siguientes áreas:

i) Escaleras y corredores interiores que conduzcan a una salida.

ii) Espacios utilizados para reuniones.

iii) Áreas interiores que no son de acceso público.

Aporte: Deberá contar con una iluminación emergente y señalización en cada habitación donde indique el recorrido hacia las salidas de emergencia.

2.5.3.1 Sistemas de detección y alarma

a) Se deberá instalar una alarma de humo puntual en cada habitación para dormir de acuerdo con lo establecido en la RTO 6 vigente.

b) INICIACIÓN.- Esta edificación deberá estar equipada con un sistema de alarma de incendios, que cumpla con la RTO 6 vigente. La iniciación se efectuará de acuerdo a los siguientes criterios:

i) La iniciación será por medios manuales en todas las edificaciones de esta ocupación.

ii) La iniciación por detección automática (sensores de humo, calor) será cuando existan sectores de incendio mayores a 500 m² de área neta.

c) Notificación. La notificación de alarma de incendios será de acuerdo a lo establecido en la RTO 6 vigente. Las habitaciones ocupadas por personas con capacidades especiales requieren de métodos de notificación audible y visual.

Aporte: Se deberá instalar una alarma de humo puntual en cada habitación, contar con un sistema de alarma de incendios.

2.5.3.2. Sistemas de supresión o extinción de incendios

a) SISTEMA DE TUBERIA VERTICAL y CONEXIONES DE MANGUERAS. Las edificaciones existentes de este grupo deberán contar con un sistema de tubería vertical y conexiones para manguera clase 11 de acuerdo a lo establecido en la RTO 7 vigente, cuando la edificación posea más de 1200 m² de área bruta o su altura sea entre 12 y 30 metros.

b) SISTEMA DE ROCIADORES: Se deberá instalar un sistema de supresión de incendios con rociadores en:

i) En edificaciones nuevas cuya altura sea superior a los 13 metros.

ii) En edificaciones existentes con altura superior a 30 metros.

d) EXTINTORES PORTATILES. Se deberán colocar extintores portátiles de incendio en toda el área de las edificaciones de este grupo. Éstos deberán cumplir con la RTO 7/2014.

Otras reglas misceláneas

- a) PLAN DE EMERGENCIA. Se requerirá la elaboración de un plan de emergencias.

2.6. MARCO REFERENCIAL

2.6.1 Referencias Internacionales

2.6.1.1 Jiahe Hotel Boutique

- Arquitectos: Shangai Dushe Architecture Design
- Lugar: La nueva ciudad al este de Jiangyin, China
- Área: 7.000M2
- Año: 2013

Proyecto de renovación, los diseñadores transformaron el edificio de oficinas a un hotel boutique que cuenta con 50 habitaciones, 8 salones, salones banquetes, sala de reuniones y una piscina.

Este proyecto fue inspirado en la arquitectura de integración entre interior y el diseño del paisaje.

Al principio, el propietario presentó tres requisitos: la evaluación de la posibilidad de transformar el edificio existente en un hotel, el estricto control de la inversión, y no realizar ningún cambio en la fachada (excepto en la entrada), bajo las normas de planificación.

El paisaje fue integrado al espacio arquitectónico interior del edificio proporcionando estimulaciones sensoriales constantes a los huéspedes desde el momento en que ingresan al vestíbulo, y mientras recorren el interior del proyecto. El diseño integral del hotel comienza a partir de la zona de acceso por el concepto, pero no se limita al edificio principal del hotel.

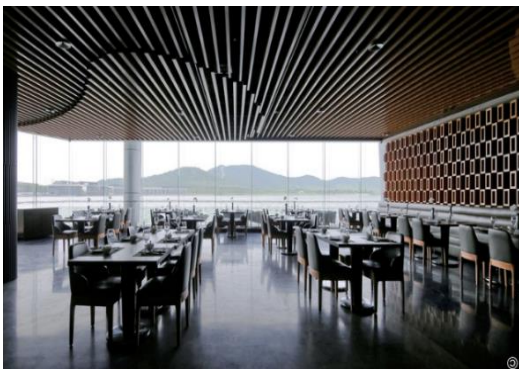
En el diseño de la secuencia de entrada para el hotel Boutique Jiahe, se extrajeron los sentimientos "de un sendero natural" del paisaje, con el fin de crear

un entorno visual único y una experiencia espacial secuencial para los huéspedes.



Figura 45. Plano de la Edificación

Tomado de: (Plataforma Arquitectura, s.f.)



El restaurante es un espacio amplio con vista al exterior, con materiales innovadores lo cual hace que los huéspedes se sientan confortables y se sientan en un ambiente acogedor.

Figura 46. Restaurante

Tomado de: (Plataforma Arquitectura, s.f.)



Figura 47. Acceso al ascensor

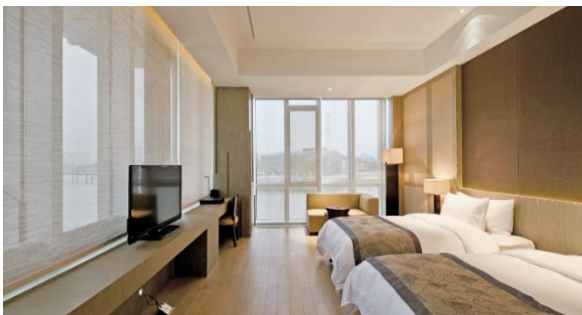
Tomado de: (Plataforma Arquitectura, s.f.)



El salón de reuniones debe ser un espacio amplio. Los materiales que se usan son vistos con una iluminación natural y artificial el mobiliario es acorde al espacio y concepto del hotel.

Figura 48. Salón de Reuniones

Tomado de: (Plataforma Arquitectura, s.f.)



Las habitaciones son modernas de acuerdo al estilo que se utiliza en el hotel, amplias con un mobiliario acorde, cuenta con iluminación natural y artificial.

Figura 49. Habitaciones

Tomado de: (Plataforma Arquitectura, s.f.)

APORTE:

El Hotel Boutique Jiahe es la representación de los hoteles de lujo cuenta con habitaciones, salones, gimnasio, zonas recreativas, piscina y con un gran

restaurante lo cual es muy atractivo para los huéspedes ya que está construido con varios materiales innovadores que atraen a los usuarios.

En la actualidad podemos observar como los espacios interiores fueron rediseñados para el hospedaje de las personas viendo así sus necesidades y confort para que se sientan a gusto en él. Se hicieron espacios más amplios los cuales se mejoró la iluminación para causar así un sitio íntimo para los huéspedes. El mejoramiento de los materiales de revestimiento hizo que sea un lugar más acogedor y acorde a un hotel boutique.

El Hotel Boutique Jiahe cumple claramente con las funciones de un hotel por cada área que existen en el tanto en mobiliario como en espacios interioristas, es por eso que se tomó este Hotel Boutique como Referencia Internacional para aplicar el diseño del proyecto manteniendo el mismo criterio y extrayendo ideas de los diseños de cielo raso para poder realizar un buen diseño dando énfasis en los materias que se van a proponer.

2.6.1.2. Hotel Boutique Cacao

Arquitectos: rdlp arquitectos

Ubicación: Playa del Carmen, Quintana Roo, México

Área: 9067.0 m²

Año Proyecto: 2013

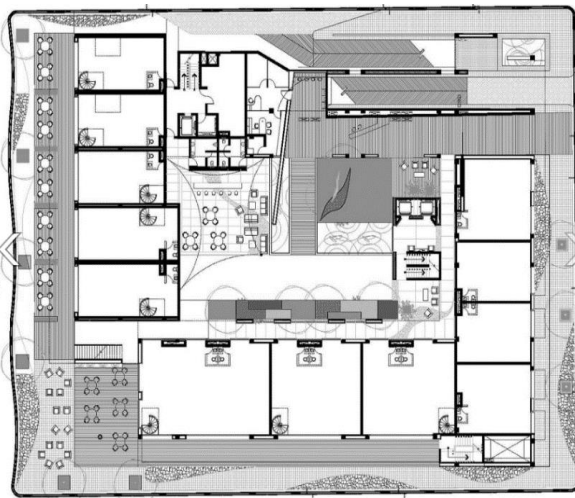
Hotel Boutique de usos mixtos se encuentra en una de las avenidas de mayor afluencia turística a nivel nacional e internacional. El hotel es concebido alrededor de la cultura Mexicana y de los valores estéticos de la misma que se traducen en un concepto de vanguardia donde el patio central funge como el corazón del complejo, el cual a su vez destaca por su especial cuidado en la geometría del edificio y del uso de los materiales naturales. El hotel tiene algunas áreas comerciales en la parte baja que dan servicio hacia las calles que rodean el predio sin comprometer la privacidad de los inquilinos.

Originalmente, la 5ta avenida en Playa del Carmen, Quintana Roo, tenía una longitud que iniciaba en la Plaza Paseo del Carmen a la altura de la 2da avenida hasta llegar 20 avenida. A partir de la construcción del Hotel Cacao, se creó un nuevo polo de desarrollo y de gran afluencia turística, creando una nueva

actividad económica en una zona olvidada pero con un gran potencial de desarrollo.

Cacao cuenta con áreas comerciales en planta baja con acceso solo por el exterior lo cual procura la privacidad necesaria que el hotel requiere para sus huéspedes, lo que permite a su vez subrayar y mantener la convivencia y la vitalidad al exterior y al mismo tiempo permitir el ingreso y la convivencia al interior, de manera mesurada.

Programación:



Cuenta con habitaciones, restaurantes, espacios recreativos, locales comerciales, instalaciones sanitarias, salas de reuniones.

Figura 50: Planta Baja del Hotel

Tomado de. (Plataforma Arquitectura , s.f.)



Figura 51. Restaurante

Tomado de: (Plataforma Arquitectura , s.f.)

El restaurante es independiente del hotel con acceso al exterior. Los materiales que se utilizan son según la temática que tiene el hotel que es la cultura mexicana.



Las habitaciones tienen un ambiente íntimo con una buena iluminación artificial.

Figura 52. Habitaciones

Tomado de: (Plataforma Arquitectura , s.f.)



El patio y sala de lectura es un lugar donde los huéspedes se reúnen hacer diferentes actividades como leer conversar e interactuar con otros turistas.

Figura 53. Patio

Tomado de: (Plataforma Arquitectura , s.f.)

APORTE:

El Hotel Boutique Cacao en México es un lugar con una arquitectura diferente ya que tiene valores estéticos de la misma con un concepto vanguardista donde tiene un patio central que es atractivo y los huéspedes se sienten a gusto en él ya que no solo sirve para la convivencia entre ellos sino también para la relajación de los huéspedes.

La geometría del edificio y el uso de los materiales naturales son atractivos para los usuarios ya que no son muy usados en los hoteles. Este hotel cuenta con locales comerciales lo que hace que el hotel sea muy concurrido y atractivo para los huéspedes, una de las atracciones más importantes del hotel boutique es el restaurante ya que es para todo el público no solamente para los huéspedes.

Se tomó este referente porque es un claro ejemplo de cómo se desarrolló el diseño de un hotel boutique tanto en espacios interiores como su materialidad, diseño, circulación, iluminación y ventilación. es por ello que se escogió este

referente ya que se quiere implementar este tipo de diseño de patio que contiene vegetación dando así un ambiente acogedor a los huéspedes para poder realizar varias actividades como es una sala de lectura.

2.6.2. Referencias Nacionales:

2.6.2.1. Nü House - Hotel Boutique

Nü House es el único hotel de Quito situado dentro de la Plaza Foch, ubicado en el centro turístico de Quito y el distrito del entretenimiento, La Mariscal. La ubicación es importante porque los mejores y más frecuentados restaurantes de Quito, bares, lounges y discotecas se encuentran a unos pasos del hotel.

El diseño de Nü House, con la fachada de madera, se destaca como la estructura más atractiva en Quito. Los huéspedes son trasladados a las habitaciones que incorporan madera, piedra, vidrio y acero, un ambiente que es a la vez natural y moderno. Nü House Boutique Hotel se centra en brindar a sus huéspedes una experiencia única en lugar de sólo una estancia en Quito.

Con su diseño moderno, el personal atento, y la ubicación incomparable, Nü House Boutique Hotel en Quito es el destino perfecto tanto para el ocio y el viaje de negocios.

Programación:

En las habitaciones:

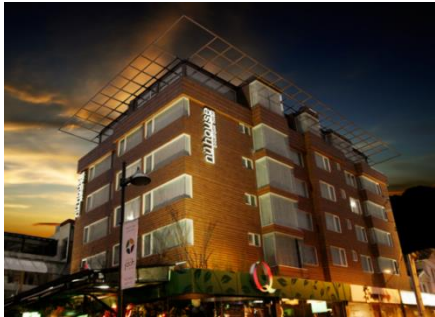
- Caja de seguridad
- Mini bar
- Servicio de conserje
- Discado directo internacional
- Room service
- Servicio de mucama dos veces al día
- Lavado en seco y lavandería al día
- Servicio de planchado bajo pedido
- Internet Inalámbrico

En las suites:

- Jacuzzi panorámico
- Salón confortable
- Balcón privado
- Aire acondicionado
- Amenidades especiales
- Bata de baño

En los baños:

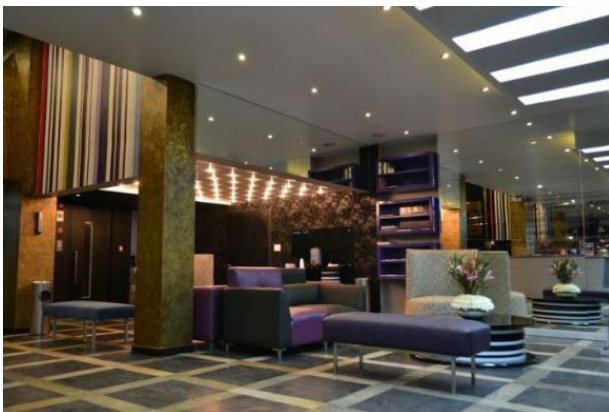
- Secador de cabello



El hotel boutique se encuentra en la plaza foch lo cual pueden alojarse tanto turistas como empresarios.

Figura 54. Fachada del Hotel Boutique Un House

Tomado de: (Nuhouse Hotels, s.f.)



La sala de estar cuenta con un espacio amplio donde los huéspedes pueden interactuar. Los materiales de revestimiento son acorde al concepto que utiliza el hotel. El sistema de iluminación artificial es atractivo para los huéspedes.

Figura 55. Sala de estar del Hotel Boutique Un House

Tomado de: (Nuhouse Hotels, s.f.)



El lobby del hotel es amplio y acogedor para los huéspedes cuenta con un mobiliario acorde al espacio propuesto.

Figura 56. Lobby del Hotel Boutique Un House

Tomado de: (Nuhouse Hotels, s.f.)



Las habitaciones son elegantes y con una buena distribución cuenta con una iluminación artificial acogedora que hace el ambiente más íntimo.

Figura 57. Habitaciones del Hotel Boutique Un House

Tomado de: (Nuhouse Hotels, s.f.)

Aporte:

El Hotel Boutique Nu House es un lugar con una arquitectura es interesante tanto para los huéspedes como para la gente que vive y transcurre la plaza foch lo más interesante y lo que se va a tomar como referente son sus materiales y diseño de los espacios interiores amplios como sala de estar y lobby, así como también el juego de iluminación ya que hace de cada ambiente un lugar acogedor e íntimo.

Otra de las cosas más importantes de este hotel que no solo es para ejecutivos sino que su target es para todo tipo de personas.

3. Capitulo III. Matriz Investigativa:

3.1 Introducción:

Este capítulo tiene como contenido analizar los objetivos, para su verificación se acudirá a las técnicas primarias de recolección de datos: encuestas y entrevistas que serán realizadas a moradores del barrio La Mariscal, turistas nacionales como también extranjeros y personas que tengan información con el tema para sustentar el trabajo. Con esta información se verificara los objetivos y luego se procederá al reporte de resultados sacando conclusiones y recomendaciones para el proyecto.

3.2. Objetivos:

3.2.1. Objetivo 1:

Mediante la intervención interiorista dar un nuevo uso al Edificio Royal Business con la creación de un Hotel Boutique contribuyendo al turismo del sector, ofreciendo espacios interiores ergonómicos y cómodos con el fin de aportar un servicio complementario al sector Hotelero.

3.2.2. Objetivo 2 Habitabilidad:

Realizar el diseño interiorista en los espacios disponibles del Edificio Royal Business, aplicando un sistema de iluminación Led con el fin de lograr el ahorro de energía.

Realizar un correcto tratamiento y eliminación de basura utilizando la ordenanza 3746.- art.- 266 de arquitectura y urbanismo de DMQ.

3.2.3. Objetivo 3 Funcionalidad:

Implementar una circulación que facilite la adecuada realización de las funciones previstas en el Hotel Boutique mediante una correcta ubicación de señalética.

Diseñar espacios interioristas con el fin de cumplir las condiciones de confort de los clientes.

3.2.4. Objetivo 4 Seguridad:

Aplicar correctamente las normas tanto municipales como de bomberos para prevenir cualquier tipo de accidentes que se puedan presentar dentro del Hotel Boutique, y si es el caso tener un plan de evacuación correcto garantizando a los usuarios que salgan del edificio en un tiempo adecuado.

Aplicar un sistema de cámaras en todo el Hotel Boutique para la seguridad de los clientes.

3.2.5. Objetivo 5 Tipología:

Modificar la fachada del edificio Royal Business para dar una nueva imagen al Hotel Boutique.

3.3. Proceso Investigativo:

3.3.1. Entrevistas:

Introducción:

Se realizó entrevistas a 4 personas que tengan conocimiento y mayor experiencia en relación a Hoteles Boutique, con el fin de obtener la mayor cantidad de información sobre el tema. Las personas que nos ayudaran con la entrevista son: Arq. Rodrigo Marcillo, Arq. Verónica Torres Noboa - Nu House, Arq. María Ximena Vacas – Docente de la Universidad de las Américas e Ing. Agutsha Degoyardo - Docente de Hospitalidad en la facultad de hotelería y turismo de la Universidad de las Américas

PRIMERA ENTREVISTA:

Arq. Rodrigo Marcillo



- Arquitecto Wilson Rodrigo Marcillo Oscullo, graduado en la Universidad Central del Ecuador en Arquitectura y Urbanismo.
- Autor del proyecto Edificio Royal Business de la Constructora Nevamar.
- Tiene 12 años de experiencia laboral.
- En la actualidad trabaja en la Constructora Nevamar.

1. ¿En un hotel boutique como podríamos dar el carácter de lujo o de exclusividad?

“Manejar la categoría del hotel dando así un carácter obviamente todo enmarcado en su forma y su función, no quiere decir lujo los terminados o acabados costosos, el lujo debe estar llevado de la mano del diseño, la utilidad, funcionalidad, el concepto de los materiales para que alcancen el confort y brinde una excelente imagen sin la necesidad de esclarecer costos y esa imagen sea amigable así el visitante. ”

2. ¿Qué tipo de sistema de ahorro de energía se puede usar en un Hotel Boutique?

“Se puede usar todos los métodos actuales y contemporáneos para ahorrar energía. Se puede usar en nuestro medio materiales biodegradables, usar energías alternativas como el aprovechamiento de energía solar por medio de paneles solares, brindando aire acondicionado, para sanitarios el reciclaje de aguas y purificación de aguas, para iluminación y ventilación es importante la orientación, tener conocimiento así donde deben estar orientadas las aperturas, vanos para que se brinde un excelente aprovechamiento de energía natural, y esa energía usando materiales que pueden preservar o almacenar su interior esa energía para que en el transcurso de la noche vaya retransmitiendo esa energía a los espacios. ”

3. En el tema de iluminación ¿Cuáles son las más recomendadas y porque?

“Espacios claros y cálidos, depende del entorno y del clima donde se encuentre y la naturaleza nos brinda la iluminación solar hay que aprovecharla, y así se ahorraría la energía. Prefiero para espacios grandes iluminación cenital ya que se puede controlar, dentro de la iluminación artificial se recomienda luz indirecta y controlada para habitaciones y lobby, para casos específicos la iluminación puntual e iluminación led. ”

4. La sala de información que características puede tener

“El col center debe ser estrictamente funcionales y si se piensa en un concepto, forma y función debe ser un espacio impresionante porque es la entrada del hotel. Debe ser espacioso, iluminado, cálido se debe escoger bien los materiales y el confort. ”

5. ¿Cuál criterio es el adecuado para la señalética del Hotel Boutique?

“El tema de señalética es estrictamente técnico, cuando se señala algo es porque ya el tema funcional como tal te obliga que debes poner un letrero pero eso no significa que el letrero no se lleve de la mano con la expresión que tiene el espacio donde vas a señalar, si se va al tema técnico se encontrara formas, colores, tamaños con los que debe ser la señalética pero también las normas internacionales te permiten tener varios colores para la señalización no un color especifico y se permita transmitir lo que es una señalética y no se vea diferente a la arquitectura.”

6. ¿Cuál sistema de vigilancia de cámaras sería el más correcto para un Hotel?

“Uno que funcione las 24 horas del día puede ser automático, semiautomático, direccionado, con UPS, con energía renovable ya que es para la seguridad de los usuarios. ”

7. En cuanto a los acabados que tipo de piso recomendaría en cada área

“Donde son circulaciones de mayor tráfico debe ser un piso que responda con esas características que sea durable, que se pueda limpiar fácilmente que al circulante o peatón le permita no tener resbalones y obviamente eso en función, en forma que tú le puedas conjugar con la expresión que le quieras dar al espacio y también se debe pensar que no sea muy costoso porque ello no le da lujo.

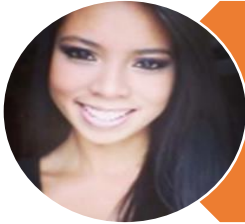
Aplicación:

Frente a esta entrevista, se obtuvo que el Hotel Boutique debe ser amplio, y ergonómico. El concepto es lo primordial para el diseño del hotel es por eso que

se deberá pensar en la forma, función y equilibrio dando así un plus al hotel y escogiendo adecuadamente los locales comerciales que se implementaran en el Hotel Boutique.

SEGUNDA ENTREVISTA:

Arq. Verónica Torres Noboa



- Arquitecta María Verónica Torres Noboa, graduada en la Universidad Tecnológica Equinoccial en Arquitectura, Arte y Diseño.
- Tiene 6 años de experiencia laboral.
- Actualmente trabaja en Proyekt Constructora, acargo del proyecto de remodelacion del Hotel Boutique Nu House.

1. ¿En un hotel boutique como podríamos dar el carácter de lujo o de exclusividad?

“En un hotel boutique la exclusividad se podría dar con la relación del número de habitaciones y usuarios respecto al personal que trabaje dentro del mismo. La relación deberá ser equitativa. Por otro lado también se podría dar exclusividad con respecto a la zona en la que se realizará el proyecto, ya que en cada ciudad tenemos ubicaciones que reflejen la historia de la ciudad o bien el desarrollo de la modernidad, los dos aspectos son importantes y especiales dentro del desarrollo de las urbes.

Para que el hotel boutique sea lujoso se podría dar mediante el buen diseño espacial, tanto en la parte formal como funcional. Una parte importante es la vista que se da en los diferentes espacios para que cada uno sea privilegiado y pueda visualizar el entorno del proyecto que debe ser agradable en todo aspecto sensorial. Las habitaciones podrían ser temáticas con respecto al entorno e historia del sitio. ”

2. ¿Cuáles son los servicios más importantes que puede ofrecer un Hotel Boutique?

“Los servicios que podría ofrecer un hotel boutique serían las habitaciones, servicios higiénicos, servicio de lavandería, servicio de información y ayuda al cliente, spa, cocina, espacios de recreación y descanso, espacios de relajación espacial y sensorial, musicoterapia, espacios en donde se pueda realizar deportes, espacios con el que el usuario pueda conectarse con el entorno sin que el espacio deje de ser íntimo (yoga, Pilates, thai – chíí). ”

3. ¿Qué tipo de sistema de ahorro de energía se puede usar en un Hotel Boutique?

“En un hotel boutique sería importante que en la parte de utilización energética también sea vanguardista, una forma de ahorro energético son la de utilización de paneles solares, luces externas que sean fotovoltaicas, dirigir las ventanas de acuerdo al recorrido solar depende del sitio, ubicar las ventanas para que tengan ventilación cruzada y no utilizar ventilación mecánica. Otra forma de ahorro energético es la del calentamiento de agua mediante la energía solar y las mismas tuberías de agua caliente hacerlas pasar por el piso para mantener el espacio caliente, por ejemplo al salir de la ducha. Así el espacio se volverá confortable y a la vez ayudará a proteger el ecosistema lo cual es muy importante. ”

4. En el tema de iluminación ¿Cuáles son las más recomendadas y porque?

“El primer efecto que debe recibir el usuario es el de la iluminación natural, la misma que nunca es constante y le da al usuario el juego de luz y sombra exclusivo que no se repite en ningún espacio ni tiempo específico ya que el Sol siempre está en movimiento aleatorio ya que varía según la hora, sombras, estación y tiempo climático.

Por otro lado cada espacio dependiendo de la función se deberá estudiar si se instalan luz cálida o luz fría, pero en su mayoría deberían ser cálidas para dar el

aspecto de una habitación de descanso, de igual manera se podría utilizar luz indirecta para no encandecer la visión del usuario. ”

5. La sala de información (lobby) que características puede tener

“Debe ser un espacio que sea concéntrico e imponente ya que es el punto de llegada y salida de todos los usuarios. Es la carta de presentación de los hoteles. Se podría dar exclusividad con el uso de materiales y la fusión de los mismos para poder representar la llegada de los usuarios desde diferentes lugares del mundo los mismos que se encuentran en este espacio de encuentro con culturas distintas. ”

6. ¿Cuál criterio es el adecuado para la señalética del Hotel Boutique?

“ La señalética debe ser integradora, deben ser tanto visual, auditivo y sensorialmente descifrables, no por ello deben dejar de ser adaptado a los materiales que se utilicen en el espacio, deben ser tanto formal como funcionalmente eficientes. ”

7. ¿Cuál sistema de vigilancia de cámaras sería el más correcto para un hotel?

“El sistema de vigilancia debería ser el CCTV, el mismo que tiene una central de control solo de vigilancia visual que sería por parte del departamento de seguridad del hotel y otro control manual por parte de la administración hotelera. Las cámaras si son conectadas con energía eléctrica deberán ser con un sistema regulado. ”

8. En cuanto a los acabados que tipo de piso recomendaría en cada área.

“Los acabados de piso se determinarán de acuerdo a las funciones que se realicen en cada espacio, por ejemplo si el espacio es de cocina deberán cumplir las BPM, y el piso debe ser antideslizante, y sin dejar juntas pequeñas ya que es donde se quedaría la suciedad, la junta debe ser mínimo de 1,5cm. Por otro lado en los espacios de habitaciones por ejemplo se deberá utilizar un piso que

depende la ubicación y clima, si es frío, deberá absorber todo el calor posible en la mañana con la luz solar y en la noche emitir el mismo para mantener el espacio confortable; o en viceversa si el clima es caliente. ”

9. Conoce usted de las problemáticas de un hotel boutique

“Las problemáticas que podría acotar de un hotel boutique serían con respecto a factores externos como la inseguridad de la ubicación, el medio de transporte de llegada al hotel ya que si en alguna oportunidad el hotel es ecológico deberá ser alejado de la ciudad donde los medios de transporte son menores.

Otro problema es que el hotel podría dejar de ser exclusivo si no se toma en cuenta el número de usuarios hospedados con respecto al número de ayudantes de servicio y espacios comunales ya que los mismos no podrían estar saturados en ningún momento. ”

10. ¿Cómo definiría usted a los usuarios de un Hotel Boutique?

“Personas que quieren sentirse exclusivos en espacios de descanso e intimidad, personas que quieren conocer culturas de otros sitios mientras pasan la noche en un lugar único, tanto en historia como en entornos culturales y físicamente armónicos. ”

11. ¿Qué características debe tener un Hotel Boutique para que aporte a la oferta hotelera al barrio de La Mariscal?

“En el barrio La Mariscal se debe tomar en cuenta un espacio donde el usuario se sienta seguro, pasar la noche fuera de casa no quiere decir que dejes de sentirla en otro espacio que te dé el mismo confort de tu lugar de origen. Por otro lado debe ser un espacio único y temático que puedo acogerla con la historia que tiene el barrio. Al ser ecléctico puede brindar mucho acerca de cultura y arte al usuario. ”

12. ¿Cuáles considera usted las principales funciones del Hotel Boutique?

“Una de las principales funciones del Hotel Boutique es la de brindar alojamiento al usuario y que el mismo se sienta cómodo en cualquier espacio del mismo. Dependiendo del tipo de hotel boutique, el mismo debe estar cerca de los atractivos del entorno, ya sea dentro de la ciudad; como también puede estar cerca de los atractivos que brinda la naturaleza. Lo primordial sería brindar tranquilidad, confort y exclusividad al usuario. ”

13.Cuál es el sistema de almacenamiento de basura más recomendado.

“ El espacio debe estar dentro de una circulación independiente que no interfiera con los espacios de mayor afluencia, el cuarto de basura no debe tener contacto directo con espacios que no sean de servicio. El cuarto de basura debe estar en un espacio externo por la ventilación que necesita y deberá tener un manejo adecuado de residuos, reciclando los residuos plásticos, papel y cartón y separando los residuos orgánicos”

Aplicación:

Frente a esta entrevista, se obtuvo que el Hotel Boutique contara con habitaciones, servicios higiénicos, servicios de lavandería, servicios de información y ayuda al usuarios, spa, restaurante, cafetería, bar, espacios recreativos y de relajación como es el yoga, y Pilates aportando así con el ahorro de energía por medio de jardines verticales o terrazas verdes donde los usuarios podrían conectarse con el medio ambiente brindando exclusividad y confort al usuario.

TERCERA ENTREVISTA:

Arq. María Jimena Vacas – Docente de la Universidad de las Américas



- Arquitecta María Jimena Vacas Dávila, graduada en la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en Julio 2000.
- Estudió una maestría en Diseño Interior en la Universidad de Salamanca, España en Octubre del 2006.
- Tiene 12 años de experiencia Laboral.
- En la actualidad pertenece al equipo de docentes de la Universidad de las Américas.

1. ¿En un hotel boutique como podríamos dar el carácter de lujo o de exclusividad?

“Dentro de la categorización de hoteles los hoteles boutique son de alta gama, se puede hacer a través del manejo de las áreas ya que son holgados y grandes, habitaciones más cómodas que las estándar y a través del tema de los materiales, diseño y mobiliario porque también tiene la característica que cada habitación debe ser personalizada no son iguales. ”

2. ¿Cuál es la diferencia entre hoteles Boutique de tres estrellas con los Hoteles Boutique de cinco estrellas?

“La categorización de estrellas no se aplica mucho en lo que Hotel Boutique es más una rama alterna de clasificación o de categorización dentro de lo que es la hotelería. Si se revisa dentro del ministerio de hotelerismo o la normativa del DMQ no aparece lo que es hotel boutique, pero se consideran hoteles de lujo. ”

3. ¿Cuáles son los servicios más importantes que ofrece un Hotel Boutique?

“En el tema de habitaciones, restaurantes, spa, área de relajamiento, gimnasio, business center o centro de comunicaciones donde la gente puede ir a reuniones de trabajo, zonas recreativas. ”

4. ¿Qué tipo de sistema de ahorro de energía se puede usar en un Hotel Boutique?

“La optimización de los recursos como: iluminación que los pasillos funcionen a través de sensores de movimiento, las habitaciones se enciendan y se apaguen

coordinado con el sistema de ingreso de tarjeta para que no se queden encendidos todas las horas.

En agua caliente centralizada que cuando el usuario abra la llave ya le salga caliente y no tenga que esperar para que se caliente.

El aire acondicionado este siempre a una temperatura estado para que no tenga que enfriar o calentar. "

5. En el tema de iluminación ¿Cuáles son las más recomendadas y porque?

"La tendencia de utilización led ya que son más eficientes, tiene bajo consumo y gran cantidad de luz y también permiten el tema de dimerización que es bastante cómodo en las habitaciones y también el sistema de detección de movimiento sin que eso afecte al consumo y duración con lo que es la luminaria, tiene distintas temperaturas de color y también incluso puede el usuario monitorear a su gusto. "

6. La sala de información (lobby) que características puede tener

"El lobby es la primera cara que ven los usuarios si debería transmitir la idea el concepto lo que es el hotel. Debe tener una iluminación intensa, decorativa ya que es un sitio especial, funcional y representativo de lo que es el hotel. "

7. ¿Cuál criterio es el adecuado para la señalética del Hotel Boutique?

"Debe ser bastante clara para que la gente no tenga confusión y pueda dirigirse a la zona que desee con facilidad. Debe seguir el mismo concepto de materiales, iluminación, mobiliario, debe ser parte de la decoración interior no solamente como una rotulación que ha sido puesta después sino que ha sido tomada en cuenta desde el inicio. "

8. ¿Cuál sistema de vigilancia de cámaras sería el más correcto para un hotel?

“En tema de seguridad es necesario tener un cuarto centralizado con varios monitores del cual se puede vigilar la entrada y la salida. El tema de los accesos debe ser el más monitoreado porque ya una vez entrado a la edificación ya va hacer más controlado. La otra cosa es con el sistema de ascensores que solamente con la tarjeta pueden activarse para el ingreso de las habitaciones y también que las habitaciones se pueda acceder con una tarjeta que tenga el usuario. ”

9. En cuanto a los acabados que tipo de piso recomendaría en cada área

“Para el tema de circulaciones se puede considerar el porcelanato o un material que sea de alta resistencia, en habitaciones se puede considerar un material más cálido como madera solida más técnico, el piso flotante no porque es susceptible a rayarse y deteriorarse, alfombras de alto tráfico que son muy recomendadas para el tema de los hoteles por el tema climático ya que la ciudad de Quito es frio y en los baños también un tipo de porcelanato, cerámica, un material que permita estar con el tema de humedad. ”

10. Conoce usted de las problemáticas de un hotel boutique

“Principalmente es el tema de costos aunque la gente aprecia eso no como un problema sino como un plus que puede tener, están sujetos a constantes remodelaciones y adecuaciones porque es un poco el concepto que siempre vayan cambiando y sea personalizada como por ejemplo que cada habitación sea distinta, tienen muchas veces mobiliario de diseñador, luminarias especiales que a veces son susceptibles a que puedan ser estropeadas o dañadas y los clientes son más exigentes que en un hotel normal. ”

11. ¿Cómo definiría usted a los usuarios de un Hotel Boutique?

“Son gente que va a apreciar un poco más un hotel como instalación que un cliente normal es por eso que van a un Hotel Boutique ya que quiere algo especial, personalizado de esparcimiento algo que sea adecuado a sus necesidades y lógicamente va a exigir que eso tenga entonces eso exige que las habitaciones sean más decoradas, diseñadas y trabajadas a detalle ya que eso espera el cliente.”

12. ¿Qué características debe tener un Hotel Boutique para que aporte a la oferta hotelera al barrio de La Mariscal?

“Tiene que ser distinto, debe diferenciarse del resto, tiene que ofrecer algo que sea único y que le diferencie del resto de Hoteles. Puede ser la ubicación, el tema que trate, puede ser el tipo de instalación, debe tener algún plus.”

Aplicación:

Frente a esta entrevista, se obtuvo que en el Hotel Boutique se va a considerar utilizar materiales que sea de alta resistencia, como en habitaciones la madera, en baños y circulación se utilizara mármol. Las habitaciones deben ser personalizada y decoradas individualmente destacando el mobiliario y la iluminación led con detección de movimiento y así el usuario puede monitorear a su gusto.

CUARTA ENTREVISTA:

Ing. Agutsha Degoyardo – Docente de la Universidad de las Américas



- Ingeniera Agusta Degoyardo, graduada en la Universidad de Degutt, España.
- Estudió una maestría en Dirección Hotelera.
- Tiene 9 años de experiencia Laboral.
- En la actualidad pertenece al equipo de docentes de la Universidad de las Américas de la Facultad de Hotelería y Turismo.

1. ¿Qué áreas administrativas debería tener un hotel boutique?

“Se debería tener las mismas que un hotel tradicional, la diferencia entre un hotel boutique con un hotel es el edificio que tiene que tener unas características específicas, el tipo de servicio que se le da.

Debe tener una gerencia, un área de contabilidad, recursos humanos, los equipos deben ser pequeños no muy dimensionados, se debe necesitar en el hotel personal poli funcional que deban abarcar más funciones ya que los hoteles boutique son hoteles pequeños.”

2. ¿Cuáles son las áreas que más frecuentan los usuarios en un hotel?

“Todo depende de que usuario sea no es lo mismo que un turista que va por vacaciones que un ejecutivo que va por negocios debe necesitar un business center, una sala para reuniones e incluso un gimnasio y los que van por vacaciones se va a necesitar más áreas de recreación.”

3. ¿Cuáles son las habitaciones que más acuden los usuarios y porque es decir suite, junior suite, simples o dobles?

“Los hoteles tienen más habitaciones que son estándar que son las más económicas, luego lo que más prefieren los huéspedes son la suite o junior suite, depende mucho del segmento de mercado que se va a establecer.”

4. ¿Cuándo es más concurrido un hotel es decir en qué fecha del año acuden más a los hoteles?

“Depende quien sea el público objetivo si es para familias en feriados y vacaciones. Durante el año que hay negocios, congresos y convenciones se tendrá una mayor afluencia.”

5. ¿Cuáles son las áreas recreativas que recomendaría que un hotel boutique tenga?

“Para establecer las áreas recreativas se necesita saber quién es nuestro público objetivo por ejemplo si se enfoca en un distrito de negocios se tendrá que ofrecer facilidades para que realicen esa función como un business center, gimnasio, el tema de las piscinas no se usa tanto ya que se va por trabajo. Si se enfoca más a familias o gente que disfruta en las vacaciones se debe crear más zonas de recreación como un

bar, un lunch, otro tipo de concepto. Los ejecutivos no lo utilizan mucho un spa ya que necesitan de mayor tiempo para disfrutar y lo que ellos prefieren es un lugar tranquilo y que puedan estar poco tiempo. ”

6. ¿Cree usted que un hotel boutique aporte al sector hotelero?

“Si claro es un tipo de establecimiento que la gente busca para satisfacer sus necesidades y vivir una experiencia. ”

7. ¿Cómo definiría usted a los usuarios de un Hotel Boutique?

“Los usuarios de un hotel boutique pueden ser familias y ejecutivos ya que ha ido evolucionando ya que hay gente que viaja por trabajo busca un establecimiento diferente y único ya que normalmente son hoteles que son más caros. Si vas de vacaciones claro que si ya que el presupuesto lo manejas tú y no dependes de terceras personas. ”

8. Considera usted que los Hotel Boutique pueden ser un factor que fomente el turismo en el Ecuador.

“Hay gente que va a buscar este establecimiento ya que en la actualidad la gente huye ya de los grandes hoteles y prefieren algo más personalizado.”

Aplicación:

Frente a esta entrevista, se obtuvo que el Hotel Boutique debe tener una temática para que sea interesante para los turistas, lo cual se utilizará el concepto del quinde siendo una ave emblemática de nuestro país aplicando a los espacios que serán diseñados como son habitaciones, espacios recreativos, business center, restaurantes, cafetería y bar entre otros, tomando en cuenta los colores pasteles, y mobiliario dando un toque moderno.

3.3.2. Recomendaciones de las entrevistas



•“Tener primero el concepto de lo que se va diseñar por línea o por tendencia, dentro de eso siempre va a estar incrustado el tema de forma y función, el equilibrio es importante. Sin desmerecer la forma tiene que primordial y cuando ya se tiene el concepto formal y la tendencia en estilo, en expresión que quieras dar tu puedes encontrar el equilibrio dentro de eso y luego el complemento a que eso se pueda catalogar Hotel Boutique sea lo que ilumine al hotel. Hacer una investigación sobre la tendencia de lo que se va a poner en los locales comerciales.”

•ARQ.RODRIGO MARCILLO



•“Al realizar un Hotel Boutique es muy importante dar a conocer la cultura e historia que tiene el sitio en donde se realiza el proyecto ya que esto le dará exclusividad y podrá nutrir al usuario de la riqueza que tiene el Barrio La Mariscal. Mi recomendación también sería la de siempre utilizar medios en los cuales el proyecto pueda ser especial, sin dejar la esencia que lo contiene.”

•ARQ.VERÓNICA TORRES NOBOA.



•“Buscar el diferenciador para que el hotel pueda entrar en el grupo selecto que son los Hoteles Boutique y que eso se puede reflejar en todos los aspectos del hotel tanto en los materiales, iluminación, mobiliario e incluso en la señalética y el nombre del Hotel Boutique y el servicio que se va ofrecer.”

•ARQ.MARÍA XIMENA VACAS



•“Al realizar un Hotel Boutique en la zona de La Mariscal si va a funcionar ya que es una zona que es muy accesible, realmente esta muy comunicado, esta cerca practicamente de todo. Debe ser mas enfocado a un publico que viene hacer turismo y negocios ya que ellos buscan algo distinto y exclusivo.

•ING. AGUTSHA DEGOYARDO

3.3.3. Análisis de Encuestas:

Características de los encuestados

Se ejecutó esta encuesta en el Barrio de La Mariscal en donde estará ubicado el Hotel Boutique.

Se realizó la encuesta a 40 personas tanto a los habitantes del barrio como a los turistas nacionales y extranjero entre hombres y mujeres de 23 años en adelante.

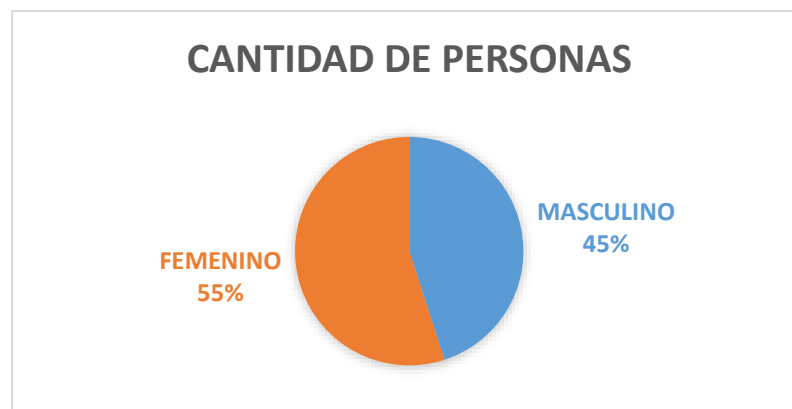


Figura 58. Porcentaje de personas entrevistadas.

Resultado:

De las cuarenta personas que ejecutaron la entrevista, el 45% es del género masculino y el 55% del género femenino.

PREGUNTA 1:

Usted estaría interesado en visitar un Hotel Boutique (

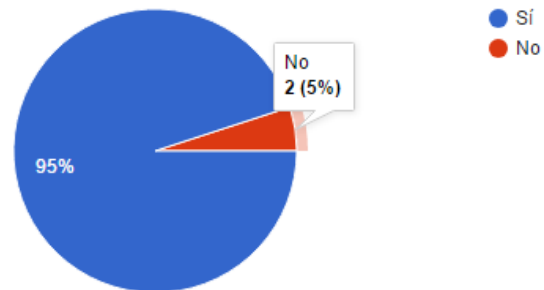


Figura 59. Pregunta 1

Interpretación:

De las personas que fueron entrevistadas el 95% dijo que si visitaría un Hotel Boutique y el 5% dijo que no visitaría un Hotel Boutique.

Aporte:

Según el resultado obtenido en la encuesta realizada a los usuarios del Barrio La Mariscal y turistas tanto nacionales como extranjeros se puede ver que están interesados en visitar un Hotel Boutique.

PREGUNTA 2:

En donde prefiere que haya áreas verdes en el Hotel Boutique

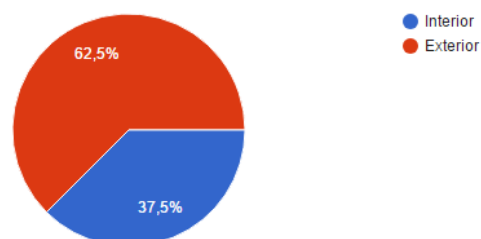


Figura 60. Pregunta 2

Interpretación:

De las personas entrevistadas el 62.5% prefieren que haya áreas verdes en el exterior y el 37.5% prefieren que haya áreas verdes en el interior del Hotel Boutique.

Los usuarios entrevistados creen que lo más importante en un hotel son las áreas verdes en el exterior ya que así se oxigena el medio ambiente.

Aporte:

Según el resultado obtenido en la encuesta, se brindaran espacios exteriores verdes como son las terrazas verdes, y jardines verticales.

PREGUNTA 3:

Considera usted importante el ahorro de energía

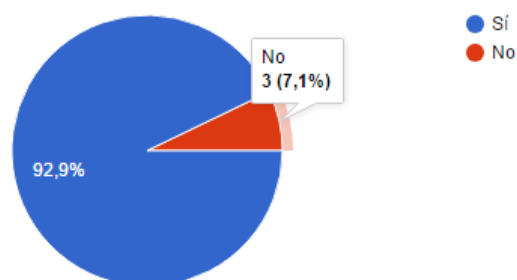


Figura 61. Pregunta 3

Interpretación:

De las personas entrevistadas el 92.9% dijo que si es importante el ahorro de energía y el 7.1% dijo que no es importante.

Aporte:

Según el resultado obtenido en las encuestas los usuarios está de acuerdo con el ahorro de energía es por ello que se aplicara la iluminación led con detector de movimiento y luces externas que sean fotovoltaicas. Se deberá dirigir las ventanas de acuerdo al recorrido solar depende del sitio. Ubicar las ventanas para que tengan ventilación cruzada y no utilizar ventilación mecánica.

PREGUNTA 4:

En el caso que usted visite el Hotel Boutique que preferiría usted

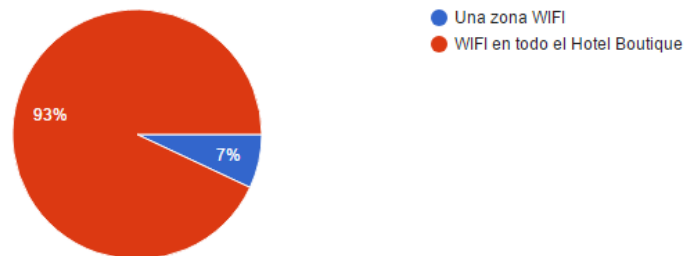


Figura 62. Pregunta 4

Interpretación:

De las personas entrevistadas el 93% prefiere que haya WiFi en todo el Hotel Boutique y el 7% prefiere que haya una zona WiFi.

Aporte:

Según los resultados de los encuestados se implementara la red WiFi en todo el hotel mediante los medios tecnológicos como es el cuarto de rack y se incrementara servicios como TV cable en todas las habitaciones y en espacios de distracción para el usuario.

PREGUNTA 5:

Como prefiere la guía del Hotel Boutique

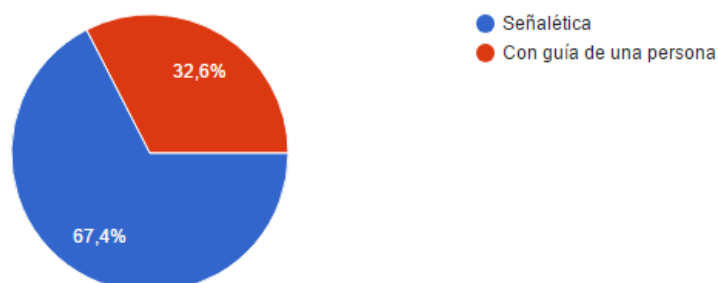


Figura 63. Pregunta 5

Interpretación:

De las personas encuestadas el 67.4% prefiere una guía con señalética para el Hotel Boutique y el 32.6% prefiere la guía de una persona.

Aporte:

Según el resultado de los encuestados se realizara un sistema de señalética que sea suficientemente clara, tipo estela directorios y adosada con el mismo concepto que se diseñe tomando en cuenta la materialidad e iluminación para que así se integre con el interior del hotel.

PREGUNTA 6:

Que espacio prefiere usted para un Hotel Boutique

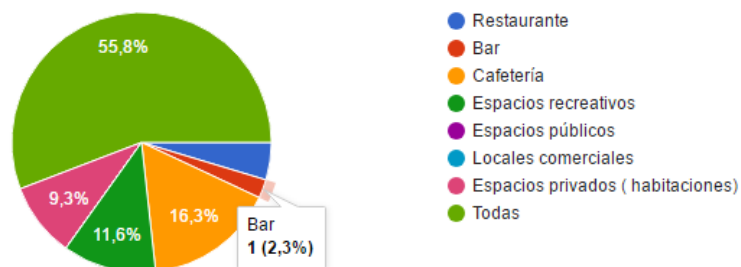


Figura 64. Pregunta 6

Interpretación:

De las personas encuestadas el 55.8% prefieren todos los espacios para un Boutique, el 16.3% prefiere solo la Cafetería, el 11.6% prefiere solo los espacios recreativos, el 9.3% prefiere los espacios privados, el 4.7% prefiere el restaurante y el 2.3% prefiere solo el bar.

Aporte:

Según los resultados de los encuestados prefieren espacios como es la cafetería, espacios recreativos, espacios privados, restaurante, bar, espacios públicos, locales comerciales tomando en cuenta los colores pasteles y estampados para darle un toque moderno y antiguo al lugar. Se implementara jardines verticales y materiales de alta resistencia como es el porcelanato,

cerámica, alfombra en cuanto a pisos y en revestimiento de paredes se utilizara piedra, y fibra de vidrio.

PREGUNTA 7:

Que cromática prefiere para el lobby

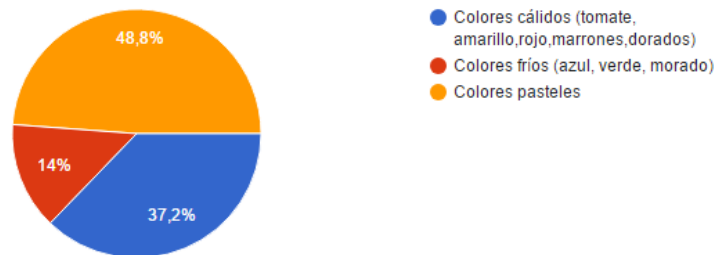


Figura 65. Pregunta 7

Interpretación:

De las personas encuestadas el 48.8% prefiere los colores pasteles, el 37.2% prefiere los colores cálidos, y el 14% prefiere los colores fríos.

Aporte:

Según los resultados de los encuestados la cromática que prefieren son los colores pasteles. Se utilizara la gama de colores: rojo, naranja, amarillo, verde, azul y marrón para así dar un toque de modernidad y antigüedad al Hotel Boutique brindando confort al usuario.

PREGUNTA 8:

Se sentiría a gusto si en el restaurante y cafetería se utilizarían los siguientes materiales:

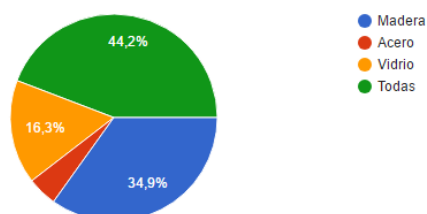


Figura 66. Pregunta 8

Interpretación:

De las personas encuestadas el 44.2% prefieren todos los materiales para usar en el restaurante y cafetería, el 34.9% prefiere madera, el 16.3% prefiere vidrio, y el 4.7% prefiere el acero.

Aporte:

Según el resultado de los encuestados los materiales que prefieren y que se sienten a gusto para la cafetería y restaurante son: madera que se utilizara en el cielo raso dando armonía al lugar, vidrio que se utilizara en la barra con iluminación de modo que se vea algo sutil y no pesado y también se implementara en las paredes para darle un toque de amplitud, transparencia y que se integre con los demás espacios del Hotel Boutique.

PREGUNTA 9:

Que atractivo debe tener el Hotel Boutique para que usted visite

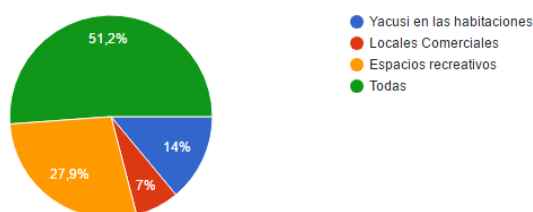


Figura 67. Pregunta 9

Interpretación:

De las personas encuestadas el 51.2% prefiere todos los atractivos para que visite un Hotel Boutique, el 27.9% prefiere espacios recreativos el 14% prefiere tener yacusi en las habitaciones y el 7% prefiere locales comerciales.

Aporte:

Según los resultados de los encuestados prefieren tener espacios recreativos los cuales se integrarán con la cafetería en la terraza verde que se va a diseñar.

También se tomara en cuenta espacios con que el usuario pueda conectarse con el entorno sin que el espacio deje de ser íntimo como es el yoga, Pilates, taichí

y juegos de mesa como son: billar, pin pon, ajedrez, jenga, y backgammon para que así se sientan cómodos en el Hotel Boutique.

PREGUNTA 10

Que menú prefiere usted que tenga el restaurante del Hotel Boutique

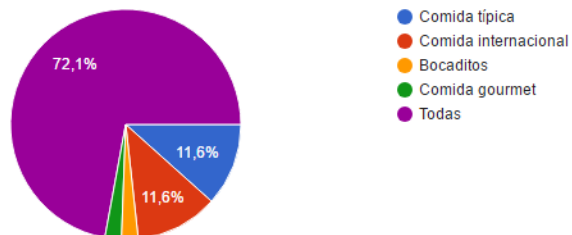


Figura 68. Pregunta 10

Interpretación:



De las personas encuestadas el 72.1% prefiere un menú completo en el restaurante del Hotel Boutique, el 11.6% prefiere comida internacional y comida típica el 2.3% prefiere los bocaditos y comida gourmet.

Aporte:

Según los resultados de los encuestados prefieren la comida internacional es por ello que se ha escogido el siguiente menú:

Tabla 5.

Menú de comida

COMIDA ÁRABE	
	Ensalada de Cuscús con pepino, tomate y hierbabuena.
	Cuscús con pollo crujiente

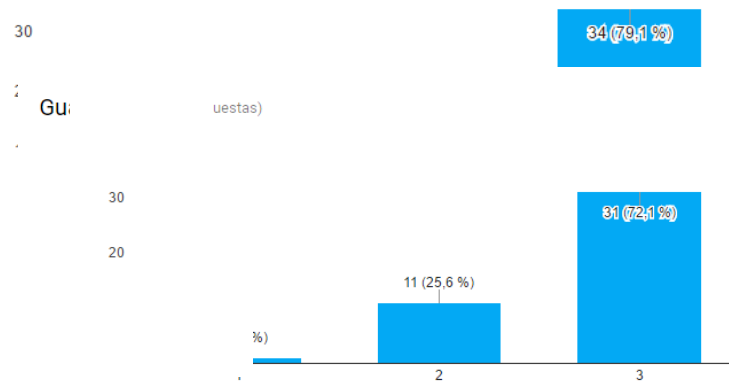
	Falafel
COMIDA ARGENTINA	
	Zapallito rellenos de salsa de tomate
	Alfajor relleno de dulce de leche
	Milanesa Napolitana
COMIDA CHINA	
	Noodles con Pavo
	Gambas con sésamo y fideos de arroz
	Arroz estilo oriental con gambas y champiñones
COMIDA ITALIANA	
	Cazuela de queso y verduras italianas
	Ensalada Italiana
	Spaguetti de la Toscana

PREGUNTA 11:

Marque el orden de importancia que tiene para usted los siguientes sistemas de seguridad con números del 1-3

Siendo el número 1 el más bajo, 2 termino intermedio, y 3 el más alto.

Cámara de video



Alarmas (43 respuestas)

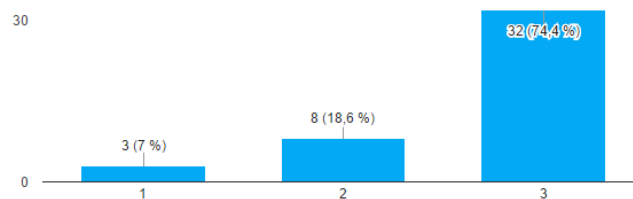


Figura 69. Pregunta 11

Interpretación:

De las personas encuestadas el 79.1% dijo que las cámara de video son importantes para la seguridad del Hotel Boutique, el 74.4% prefiere alarmas para la seguridad y el 72.1% dijo que la guardianía es importante para la seguridad del Hotel Boutique

Aporte:

Según los resultados de los encuestados se implementara un sistema de video cámaras CCTV las cuales permitirán la visualización remota en cualquier momento, también se diseñara un cuarto centralizado de monitores encargado

de la seguridad del hotel y también un control manual por parte de la administración del hotel. Se contratara una empresa de guardianía para asegurar la seguridad de los huéspedes.

3.4. Verificación de Objetivos:

Tabla 6.

Verificación de Objetivo General

OBJETIVO GENERAL	VERIFICACIÓN	APORTE
Mediante la intervención interiorista dar un nuevo uso al Edificio Royal Business con la creación de un Hotel Boutique aportando al turismo del sector, ofreciendo espacios interiores ergonómico y cómodo con el fin de aportar un servicio complementario al sector Hotelero.	Se verifica con la pregunta 1 en la entrevista y del Arq. Rodrigo Marcillo, 1,11 de la Arq. Verónica Torres Noboa, 2 y 12 la Arq. María Ximena Vacas y 6 de la Ing. Agutsha Degoyardo. Se verifica con la pregunta 1 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros.	Resultado positivo de la mayoría de las personas que quieren visitar un Hotel Boutique que deberá estar las áreas recreativas integradas con una terraza verde para que así los usuarios puedan realizar diferentes juegos como son: pin pon, villar entre otros.

Tabla 7. Verificación de Objetivos Específicos

OBJETIVO HABITABILIDAD	VERIFICACIÓN	APORTE
Realizar el diseño interiorista en los espacios disponibles del Edificio Royal Business, aplicando un sistema de iluminación Led con el fin de lograr el ahorro de energía.	Se verifica con la pregunta 4 y 2 del Arq. Rodrigo Marcillo, 3 y 4 Arq. Verónica Torres Noboa, 4 y 5 en la entrevista de la Arq. María Ximena Vacas. Se verifica con la pregunta 2 y 3 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros	Se implementara un sistema de iluminación led con detector de movimiento que serán puntales para las habitaciones y para espacios públicos.
Realizar un correcto tratamiento y eliminación de basura utilizando la ordenanza 3746.- art.- 266 de arquitectura y urbanismo de DMQ.	Se verifica con la pregunta 13 en la entrevista de la Arq. Verónica Torres Noboa	El manejo de desechos se considerara una circulación independiente de modo que no interfiera con los espacios de mayor influencia.

Tabla 8.

Verificación de Objetivos Específicos

OBJETIVO FUNCIONALIDAD	VERIFICACIÓN	APOORTE
Implementar una circulación que facilite la adecuada realización de las funciones previstas en el Hotel Boutique mediante una correcta ubicación de señalética.	<p>Se verifica con la pregunta 5, del el Arq. Rodrigo Marcillo, 6, de la Arq. Verónica Torres Noboa, y 7 en la entrevista de la Arq. María Ximena Vacas y</p> <p>Se verifica con la pregunta 5 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros.</p>	Se implementara un sistema de señalética de tipo estela directorios y adosada acorde al diseño aplicado al hotel y se utilizara materiales de alta resistencia como es la madera.
Diseñar espacios interioristas con el fin de cumplir las condiciones de confort de los clientes.	Se verifica con la pregunta 7, 8, del el Arq. Rodrigo Marcillo, 8 y 9 de la Arq. Verónica Torres Noboa, 9 y 10 en la entrevista de la Arq. María Ximena Vacas y 3	Para lograr espacios confortables se implementara pisos de mármol, madera, piso de caucho y alfombra modular, recubrimiento de paredes con piedra, mármol y madera.

	<p>de la Ing. Agutsha Degoyardo.</p> <p>Se verifica con la pregunta 6,7, y 8 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros.</p>	<p>Se utilizara colores pasteles para dar un toque de modernidad al lugar.</p>
--	--	--

Tabla 9.

Verificación de Objetivos Específicos

OBJETIVO SEGURIDAD	VERIFICACIÓN	APORTE
<p>Aplicar un sistema de cámaras en todo el Hotel Boutique para la seguridad de los clientes.</p>	<p>Se verifica con la pregunta 6 el Arq. Rodrigo Marcillo, 7 de la Arq. Verónica Torres Noboa, y 8 en la entrevista de la Arq. María Ximena Vacas y</p> <p>Se verifica con la pregunta 10 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros.</p>	<p>Se implementa un sistema de video cámaras CCTV las cuales permitirán la visualización en cualquier momento, se diseñara un cuarto centralizado para los monitores. Se contratara una agencia de guardianía para la seguridad de los huéspedes.</p>

Tabla 10.

Verificación de Objetivos Específicos

OBJETIVO TIPOLOGÍA	VERIFICACIÓN	APORTE
Modificar la fachada del edificio Royal Business para dar una nueva imagen al Hotel Boutique.	<p>Se verifica con la pregunta 2, 10 y 12 de la Arq. Verónica Torres Noboa, 3 y 11 en la entrevista de la Arq. María Ximena Vacas y 8 de la Ing. Agutsha Degoyardo.</p> <p>Se verifica con la pregunta 9 en las encuestas realizada a los moradores de La Mariscal y turistas nacionales como extranjeros.</p>	<p>Se implementara un concepto atractivo para el hotel dando así un plus y diferentes áreas como son: espacios recreativos, espacios privados, cafetería, restaurante, bar, espacios, públicos, y locales comerciales utilizando materiales de fácil limpieza e innovadores para el proyecto.</p>

Aporte:

Se ha comprobado que los objetivos realizados en cada aspecto son positivos tanto en la entrevista a personas expertas en Hoteles Boutique como en los encuestados, nos dieron a conocer que es lo que requiere un hotel dándonos ideas de cómo podríamos plasmar y que servicios desean que tenga el Hotel Boutique.

3.5. Reporte de Resultados:**3.5.1. Diagnostico:**

En el barrio La Mariscal hay una gran actividad turista ya que están en constante transformación por lo cual se están realizando nuevas inversiones y proponiendo

nuevos modelos de negocios que suman a los ya existentes. En el edificio Royal Business funcionan oficinas las cuales serán trasladadas a la Plataforma Gubernamental la cual es una obra emblemática del Gobierno Nacional que fomentará así la productividad y el desarrollo de las zonas aledañas, por lo que se está buscando una intervención o un cambio de uso en esta edificación.

Por esta razón mediante el apoyo de entrevistas y encuestas que se realizaron, se propone el cambio de uso al edificio Royal Bussines a un Hotel Boutique, implementando la gama de colores pasteles como son: rojo, amarillo, tomate, verde, azul, marrón dándole así un toque de modernidad al hotel.

Una vez realizadas las entrevistas a varias personas con el conocimiento adecuado de Hoteles Boutique, se ha encontrado que el Hotel si aportará a la oferta hotelera de La Mariscal, dando un plus con el concepto, tomando en cuenta la forma, función y equilibrio. Es importante recalcar que debe tener un elemento diferenciador de lo que existe actualmente en el sector, y se ha encontrado que se va a destacar el tema recreativo con materiales de alta resistencia como es la madera y atractivos para el turista como son los juegos de mesa.

Para el diseño de este espacio interiorista se fusionará son los materiales de pisos, revestimiento de paredes, iluminación, mobiliario y cromática, tomando en cuenta las áreas principales escogidas por los encuestados que son: áreas recreativas, cafetería, espacios privados, bar, restaurante, locales comerciales y espacios públicos.

El hotel boutique ofrecerá una cafetería, restaurante en donde brindará el servicio de comida internacional, comida típica, bocaditos y comida gourmet, también se implementaran terrazas verdes, tomando en cuenta la seguridad de los usuarios se implementará cámaras de video CCTV y la contratación de un servicio de guardianía.

3.5.2. Conclusiones:

El aporte de las encuestas y entrevistas han sido muy importantes por lo tanto se concluye que:

Conclusión General:

El cambio de uso del Edificio Royal Bussines a un Hotel Boutique es necesario ya que aportara a la oferta hotelera del barrio de La Mariscal y ayudara a incentivar al turismo en esta zona, con lo que se lograra la correcta aplicación de las normativas.

Conclusión Habitabilidad:

La aplicación correcta de un sistema de iluminación led con detección de movimiento para así lograr el ahorro de energía.

Se implementaran áreas verdes en los exteriores, elementos ecológicos, y terrazas verdes.

Conclusión Funcionalidad:

El Hotel Boutique deberá contar con espacios recreativos, espacios públicos, locales comerciales, restaurante, cafetería, bar, áreas verdes, espacios privados como habitaciones.

Las habitaciones deberán ser diseñadas de diferentes maneras cada una para así dar un plus al hotel y que sea exclusivo.

La señalética deberá ser diseñada acorde al concepto tomando en cuenta la forma, función y materialidad la cual se esté utilizando en el proyecto.

El lobby deberá ser diseñado tomando en cuenta el equilibrio entre el concepto, forma y función para que así los usuarios que vayan al hotel se queden impactados que el lobby puede tener diferentes áreas como es la de información y locales comerciales en un solo espacio ya que es lo primero que le va a llamar la atención al cliente.

Conclusión Seguridad:

La correcta aplicación de las normativas de Arquitectura y de Bomberos ayudara al correcto funcionamiento del Hotel Boutique con el fin de asegurar que los usuarios tengan seguridad.

El sistema de cámaras de video CCTV deberá funcionar las 24 horas del día las cuales permitirán la visualización remota en cualquier lugar y además se contratara una agencia de guardianía para que los huéspedes se sientan seguros en el Hotel Boutique.

Conclusión Tipología:

Se deberá realizar las correctas modificaciones en la fachada tomando en cuenta la materialidad y los accesos para un Hotel Boutique.

3.5.3. Recomendaciones:

La información obtenida a través de las encuestas y entrevistas han sido de gran importancia, por lo tanto se recomienda que:

Diseñar de manera adecuada tomando en cuenta el concepto, forma, función y materialidad para así aportar al sector hotelero y al turismo.

La instalación de sistemas de iluminación, mediante luces LED con detector de movimiento, puntuales y concéntricos, lo cual ayudaran con el ahorro de energía.

Aplicar correctamente la señalética con materiales e iluminación acorde al diseño.

Aplicar y respetar correctamente las normas de Arquitectura y de Bomberos del DMQ para el diseño del Hotel Boutique y así asegurar a los huéspedes al momento de visitar el Hotel.

Diseñar espacios interiores tomando en cuenta la materialidad de cada espacio y dando exclusividad al Hotel Boutique con espacios recreativos como son el gimnasio, spa de mujeres, yoga y terraza verde accesible.

Los servicios que deberá tener el Hotel Boutique serán habitaciones, servicios higiénicos, servicio de lavandería, servicio de información y ayuda al cliente, spa, cocina, espacios de recreación y descanso, espacios de relajación espacial y sensorial, espacios en donde se pueda realizar deportes, espacios con el que el usuario pueda conectarse con el entorno como es el yoga.

Utilizar materiales que sean resistentes, como en habitaciones la madera sólida, en baños el mármol, circulación se deberá utilizar mármol y en la cocina resina epoxi.

Las habitaciones deben ser personalizadas y decoradas individualmente destacando el mobiliario y la iluminación para que sea un espacio único y de lujo.

El Hotel Boutique debe tener una gerencia, un área de contabilidad, marketing con equipos pequeños no muy dimensionados y personas poli funcionales que deban abarcar más funciones.

El área recreativa deberá tener diferentes opciones de distracción para los huéspedes tanto para personas que se enfoquen en el distrito de negocios como para familias o personas que disfruten de sus vacaciones como es: es un business center, yoga, spa, gimnasio, bar, cafetería, restaurante y un área de descanso.

4. Capitulo IV. Planteamiento de la Propuesta

4.1. Introducción

En este capítulo se desarrollará el concepto que se aplicara en el Hotel Boutique, por medio del fondo y forma que se abstraerá de varios objetos. Se analizará el medio natural como es el medio climático, vegetación, orientación, el medio social, y el medio artificial que son los hitos urbanos, la accesibilidad, transporte, parqueaderos etc. Mediante el estudio de las condicionantes y determinantes se verificará que elementos serán modificados en la intervención interiorista.

Después se realizara la programación en base a diferentes cuadros establecidos de espacios interiores con los que contara el Hotel Boutique, en donde se describirá las zonas que deberá tener el Hotel, las necesidades, actividades y en base a eso determinar el área mínima para cada espacio, también se realizara un organigrama funcional, un diagrama de flujos y una grilla que determinara la relación directa, indirecta o nula de cada espacio. Finalmente se realizara el plan de masa y la zonificación de espacios para el Hotel Boutique.

4.2. Concepto - EL QUINDE

El concepto que se eligió para la aplicación del proyecto es el colibrí Quinde, es un ave emblemática del Ecuador y representa la pluriculturalidad y la mega diversidad existente en nuestro país.

En la ciudad de Quito se conservan 55 clases de colibrís de 340 que existen en el planeta.

El objetivo de este concepto es que el turista se involucre con nuestra cultura tomando en cuenta las formas y colores del Quinde, logrando así un equilibrio en los espacios y sobre todo dar a conocer a las demás personas que nuestro país es rico en diversas cosas como es en el turismo.

La plaza foch se le conoce como plaza el quinde ya que allí llegan gran variedad de personas tanto nacionales como internacionales, es por ello que Quito es considerado la capital mundial de los colibrís.

4.2.1. Fondo:



Figura 70. Colibrí El Quinde

Tomado de: (Pinterest, s.f.)

El quinde es un ave que está presente en historias mitológicas andinas. En esas historias se encarna el espíritu de la sociedad.

Esta ave es conocida también como picaflor o Quinde y solo existen en el continente americano. Por lo que se han registrado alrededor de 340 especies, de las cuales 130 se encuentran en nuestro país el Ecuador. Como son en parroquias rurales y urbanas de Quito, se encuentran 55 especies es por ello que le llaman capital mundial del colibrí.

Esta ave es muy pequeña y de varios colores llamativos, con picos largos y viven aproximadamente 4 años aunque algunas especies han alcanzado hasta los 12 años. Realizan varios vuelos acrobáticos, incluso de reversa es por eso que los extranjeros aprecian mucho nuestra fauna y les gusta visitar nuestro país.

4.2.2. Forma



Figura 71. Formas para el concepto

Adaptado de: (Pinterest, s.f.)

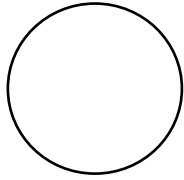
Tabla 11.

Formas del concepto

FORMAS A UTILIZAR EN:	
CIELO RAZO	MOBILIARIO

APLICACIÓN DE LAS FORMAS

CIELO RAZO:



Esta figura geométrica se aplicara en el cielo raso del lobby, spa De mujeres y circulación.



Este dibujo se aplicará en el piso 2 del edificio en las áreas de conferencia, oficinas y business center.

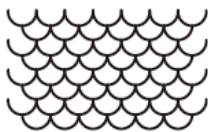


Este dibujo se aplicará en el cielo raso de la cafetería y tienda En la planta baja.

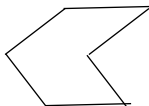
MOBILIARIO



Este dibujo se aplicará en las sillas de la cafetería, restaurante y bar.



Este dibujo se aplicará en el revestimiento de la barra del bar.



Esta figura se aplicará en las patas de las sillas y mesas.



Tabla 12.

Materiales a utilizar en el Hotel Boutique

<u>MATERIALES</u>		
		
MADERA	MÁRMOL	VIDRIO
		
	GRANITO	PIEDRA

Los elementos del concepto El Quinde son formas orgánicas, formas lineales, puras y rectas logrando un equilibrio en los espacios.

Las formas geométricas que se seleccionaron para el concepto son: polígonos de diferentes lados así como también las formas internas que dejan los polígonos como estrellas, espirales, círculos, líneas, triángulos, forma de rosa, etc. Los cuales se aplicaran para el diseño de mobiliario, señalética, y detalles en los diferentes espacios del Hotel Boutique

4.2.3. Abstracción

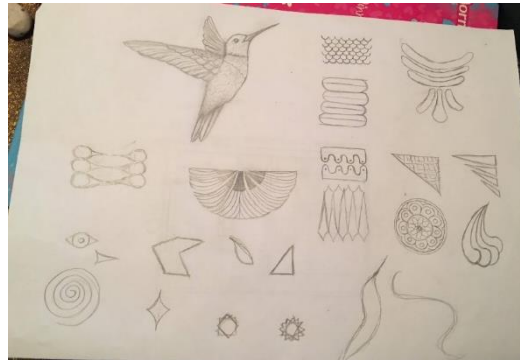


Figura 72. Formas para el concepto

En base a varias formas obtenidas de las figuras principales del concepto El Quinde se obtuvo diferentes figuras abstractas del objeto principal, del cual se obtendrán figuras geométricas como: triángulos, circunferencias, estrellas, espirales, figuras orgánicas etc.

Se utilizará los colores neutros para dar el tono de la generalidad y elementos destacados que tendrán estas formas abstractas.

En base a esas formas se aplicará el diseño adecuado para el mobiliario, señalética, diseño de paredes que resalte la decoración del Hotel Boutique y así reflejar el concepto a través de estos elementos tomando en cuenta que el diseño debe ser por línea o por tendencia, dentro de esto siempre va estar incrustado el tema de forma y función, el equilibrio es lo más importante.

4.2.4. Color



Figura 73. Cromática

La cromática está basada en el concepto del proyecto que es El Quinde lo cual es un ave representativa del barrio La Mariscal y tiene una gran gama de colores.

Los colores que prevalecen el concepto son los colores pasteles de la gama de colores: rojo, naranja, amarillo, verde, azul, y marrón los cuales estarán combinados con colores neutros para poder crear diferentes espacios interiores en el Hotel Boutique y la sensación que provoque estos colores, refleje la cromática del concepto tanto en mobiliario como en los ambientes con el fin de resaltar cada área del hotel.

Los colores neutros como es el blanco y el negro que representan paz, inocencia, elegancia, equilibrio y orden se utilizarán en la cafetería, bar, restaurante y en el mobiliario.

El color amarillo representa energía y alegría se implementará en las zonas húmedas, habitaciones de discapacitados dos y en la cafetería – bar.

El color naranja representa juventud, diversión y sociabilidad se utilizará en las zonas húmedas, habitación doble dos, y cafetería.

El color rosado representa relajación, generosidad y temperatura agradable se aplicará en la suite.

El color lila representa equilibrio, rehabilitación y salubridad se aplicará en la habitación doble uno.

El color verde representa aprendizaje, vida, frescura, serenidad y armonía se utilizará en la sala de conferencias, yoga y habitaciones simples.

El color azul representa amabilidad y confianza se aplicará en el gimnasio, suite y sala de conferencias.

4.2.5. Psicología del color

	Representa energía y alegría (ZONAS HÚMEDAS, HABITACIÓN DE DISCAPACITADOS 2, CAFETERIA-BAR)
	Representa juventud, diversión, sociable (S.S.H.H. HABITACIÓN DOBLE 2, CAFETERÍA)
	Representa relajación, generosidad, temperatura agradable (SUITE)
	Representa confortabilidad, equilibrio, rehabilitación, salubridad (HABITACIÓN DOBLE 1)
	Representa aprendizaje, vida, frescura, serenidad, armonía (YOGA, CONFERENCIAS, HABITACIÓN SIMPLE)
	Representa amabilidad, confianza (GIMNACIO, SUITE, CONFERENCIA)
	Representa paz, inocencia, bondad, pureza, luz (MOBILIARIO CAFETERIA, BAR Y RESTUARANTE)
	Representa elegancia, equilibrio, orden (MOBILIARIO CAFETERIA, BAR Y RESTUARANTE)

4.3. Memoria Descriptiva

4.3.1. Medio Natural

4.3.1.1. Ubicación

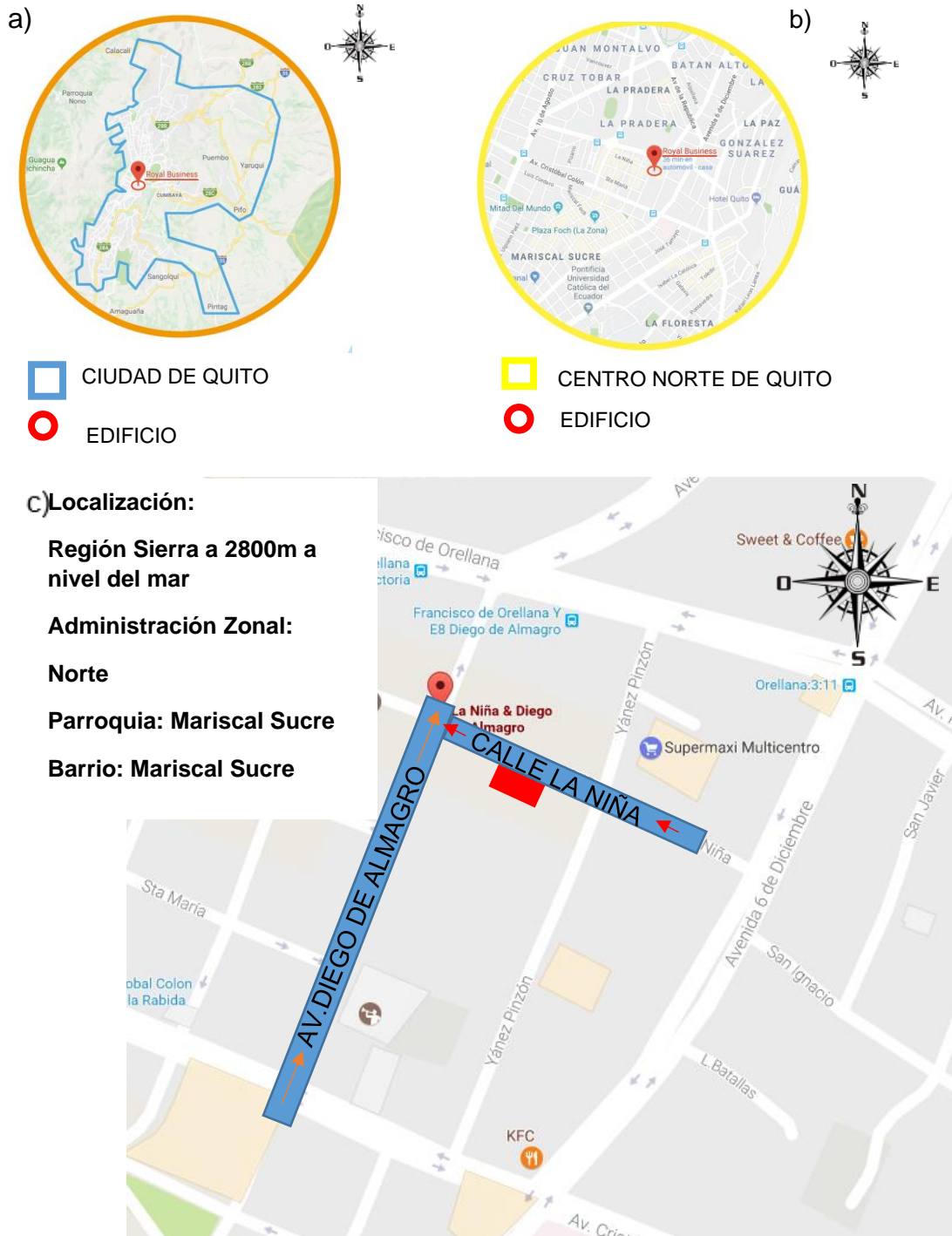


Figura 74. ■ Ubicación del Edificio Royal Business – Sector La Mariscal

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

- a) Ubicación del proyecto en Quito
- b) Ubicación del proyecto en el centro norte de Quito
- c) Ubicación del proyecto en el barrio La Mariscal

El proyecto se encuentra ubicado en el Barrio de La Mariscal en el centro norte de la Ciudad de Quito, entre la calle La Niña y Av. Diego de Almagro.

4.3.1.2. Asoleamiento

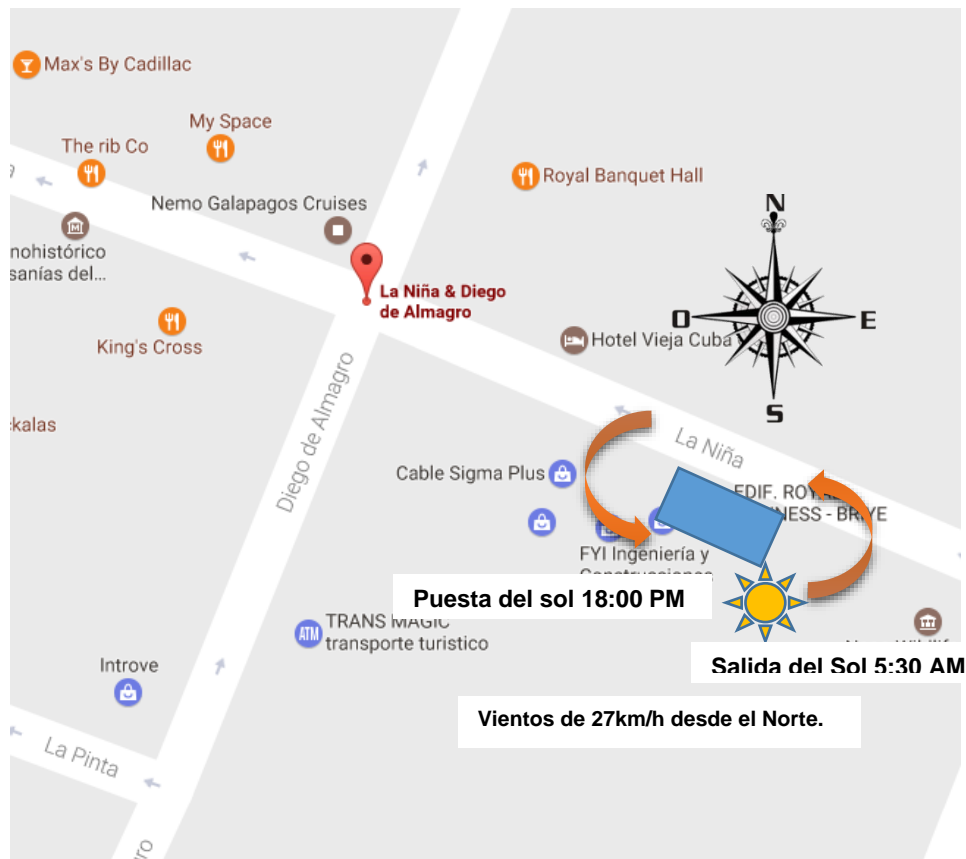
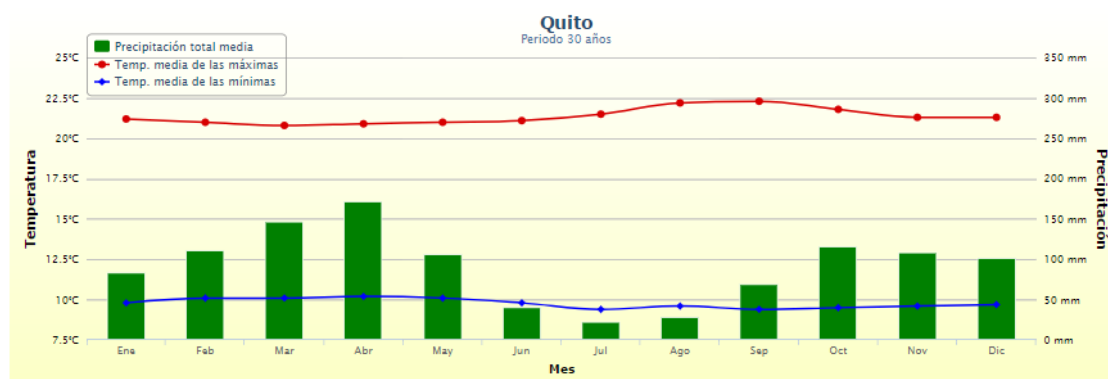


Figura 75. Asoleamiento en el área del proyecto

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

En el gráfico podemos observar que la salida y puesta del sol en sus respectivos horarios del día. La temperatura máxima en el sector es aproximadamente entre los 20 y 23 grados centígrados, tomando en cuenta que el mes de Junio y Septiembre son los meses más secos con una humedad de 58%. Con vientos de 27km/h desde el Norte.

4.3.1.3. Microclima



Mes	Media de las temperaturas mínimas diarias (°C)	Media de las temperaturas máximas diarias (°C)	Precipitación total media (mm)	Media del número de días de lluvia
Ene	9.8	21.2	82.5	13
Feb	10.1	21	111	14
Mar	10.1	20.8	146.6	19
Abr	10.2	20.9	171.2	20
May	10.1	21	105.5	17
Jun	9.8	21.1	39.5	10
Jul	9.4	21.5	21.5	7
Ago	9.6	22.2	27.7	7
Sep	9.4	22.3	68.9	12
Oct	9.5	21.8	114.9	18
Nov	9.6	21.3	108.5	16
Dic	9.7	21.3	100.4	15

Figura 76. Niveles Climáticos

Tomado de. (Servicio de Información Meteorológica, 2017)

En este gráfico nos podemos dar cuenta que en el mes que presenta menos precipitación y es el más seco es en julio y el de mayor precipitación en el año es en abril.

Los meses más calurosos son agosto y septiembre con una temperatura variada de 22.2 y 22.3 grados centígrados, mientras que en los meses con menor temperatura son el mes de diciembre con 21.3 grados centígrados y en marzo con el 20.8 grados centígrados.

4.3.1.4. Vegetación





















Figura 77. Zonas Verdes cerca del Proyecto

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

En la imagen se indica las áreas verdes que existen cerca del proyecto, lo cual podemos encontrar a 10 minutos caminando el Parque Fernando Velasco Abad y a 15 minutos el Parque Gral. Julio Andrade lo cual presentan con una vegetación entre diferentes árboles grandes y pequeños

Tabla 13.

Vegetación

TIPOS DE VEGETACIÓN			
Nogal	Cipres	Pinus	Madoña
			
Laurel	Palmera	La Caoba	Almendo
			
Castaño	Serbal de los cazadores	Madroño	Aligustre arbores
			
Helecho	Palmera	El Pirul	Pimentero del Brasil
			
Peral de hoja de sauce		Acasia Floribunda	
			

4.3.2. Medio Social

4.3.2.1. Identificación de usuarios

Tabla 14.

Identificación de usuarios

PERMANENTES	Funcionarios Administrativos
ACTIVOS	Huéspedes
PASIVOS	Técnico electricista, personal de limpieza, personal de mantenimiento de equipos.

4.3.2.2. Pirámide Poblacional

El Hotel Boutique está dirigido para toda la población de la ciudad de Quito y en especial para los turistas tanto nacionales como extranjeros, donde tendrán espacios interiores con el fin de cumplir el confort del cliente.

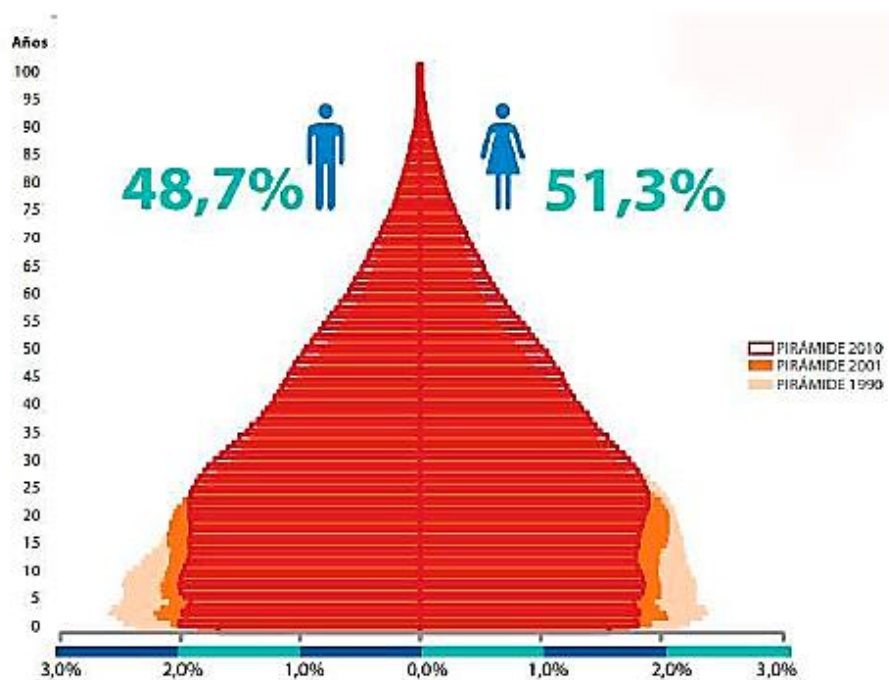


Figura 78. Análisis de la Pirámide Poblacional

Tomado de: (INEC, s.f.)

En el gráfico de la pirámide poblacional de Pichincha hay una gran variación desde el año de 1990 hasta el año del 2010 donde se realizó el último censo lo cual se puede observar que la mayoría de personas se encuentran en edades entre los 20 y 50 años teniendo en cuenta que el número de mujeres es mayor que el número de hombres.

4.3.2.3. Características de la Población

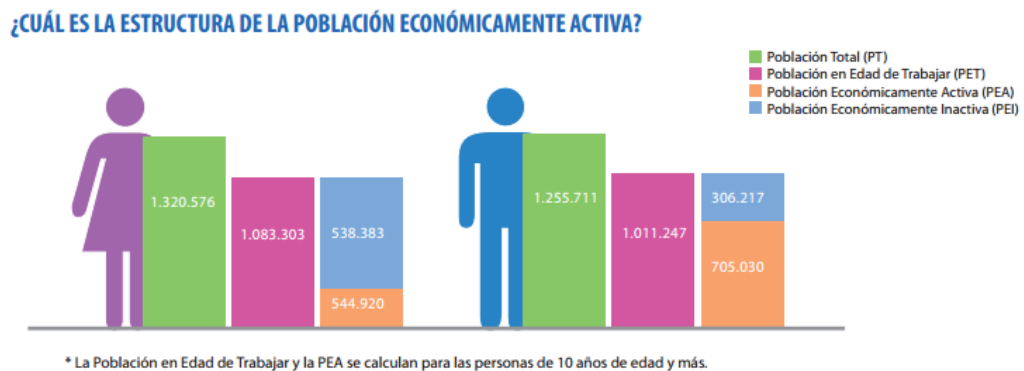


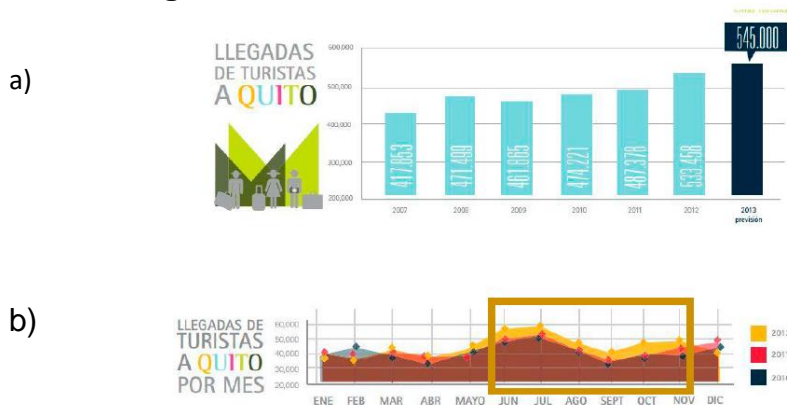
Figura 79. Población económicamente activa

Tomado de: (INEC, s.f.)

En este gráfico podemos darnos cuenta que la cantidad de población que existen en Pichincha, tomando en cuenta que la mayoría de la población son mujeres, ya que los hombres es la cantidad más alta en edad de trabajo haciendo que las mujeres tengan el número menor de la población económicamente activa.

4.3.2.4 Movimiento del Turismo

4.3.2.5 Llegada de turistas



c)

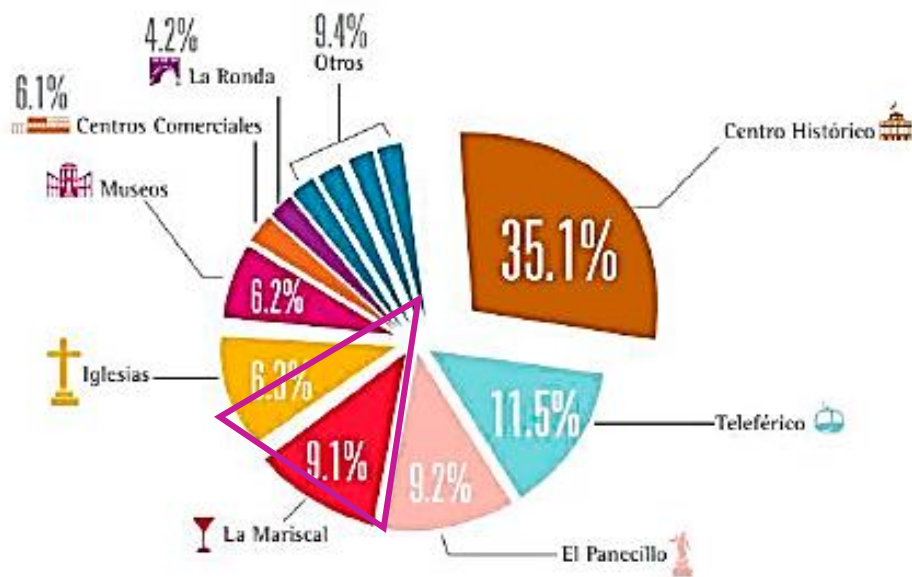


Figura 80. Grafico del turismo en Quito

Tomado de: (Quito Turismo, s.f.)

- a) Llegadas de Turistas por año
- b) Llegadas de Turistas por meses
- c) Lugares turísticos más concurridos.

En el primer grafico nos podemos dar cuenta que en el periodo del 2012 al 2017 se ve un incremento de extranjeros en la ciudad de Quito.

En el segundo grafico nos podemos dar cuenta que los meses con mayor visita de extranjeros en la ciudad de Quito son los meses de junio, agosto, octubre y noviembre.

En el tercer grafico nos podemos dar cuenta que lugares son los más visitados por los turistas en la ciudad de Quito, dándole un porcentaje del 9, 1 al Barrio de La Mariscal.

Aporte: Con estos gráficos nos podemos dar cuenta cuales son los lugares más visitados por los turistas en la ciudad de Quito y los que podemos recomendar a nuestros huéspedes y se aplicara al proyecto estas estadísticas para podernos dar cuenta de cuantos turistas llegan a nuestra ciudad y que meses estará copado el hotel.

4.3.3. Medio Artificial

4.3.3.1. Conocimiento del Estado Actual de la Edificación.

En los siguientes gráficos se observara el estado actual de la Edificación Royal Business



Figura 81. Fotografía del exterior del Edificio Royal Business



Figura 82. Fotografía del exterior del Edificio Royal Business.



Figura 83. Fotografía del exterior del Edificio Royal Business



Figura 84. Fotografía del Interior del Edificio Royal Business

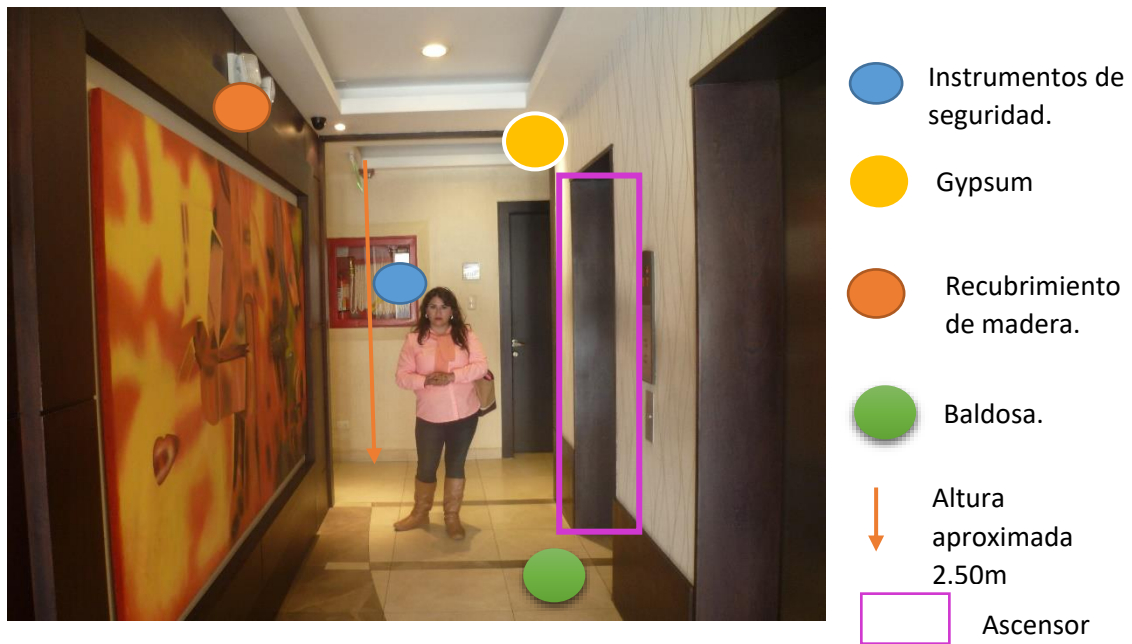


Figura 85. Fotografía del Interior del Edificio Royal Business

4.3.3.2. Hitos Urbanos

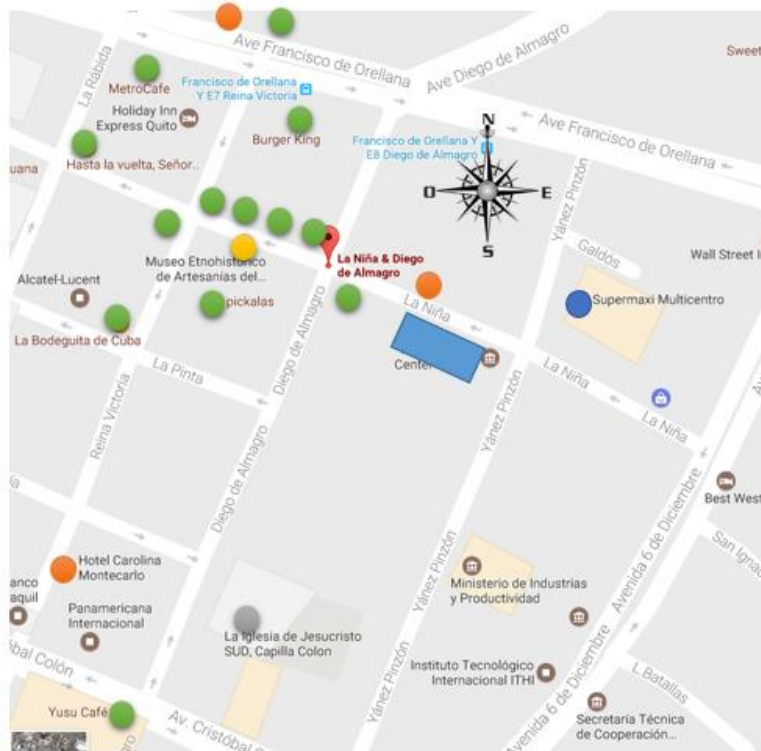


Figura 86. Hitos Urbanos

Tomado de: (Google Maps, s.f.)


 RESTAURANTE

- Metro café
- Burgen King
- Pickales
- La bodeguita de cuba
- Yusu café
- MacDonals
- My space
- Ribs&Wings
- La Rambla
- Max's
- Plaza la Niña- Sweet&coffe
- Cevicheria


 MUSEO

- Museo etnohistórico de Artesanías


 IGLESIA

- Capilla Colon


 HOTELS

- Hotel Carolina Montecarlo 4 estrellas
- Hotel vieja Cuba 3 estrellas
- Hotel Marriot 5 estrellas


 SUPERMAXI

- Multicentro

En esta imagen se puede observar la oferta cultural que tiene el barrio La Mariscal los cuales también son hitos arquitectónicos que se encuentran alrededor del Hotel Boutique.

4.3.3.3. Accesibilidad

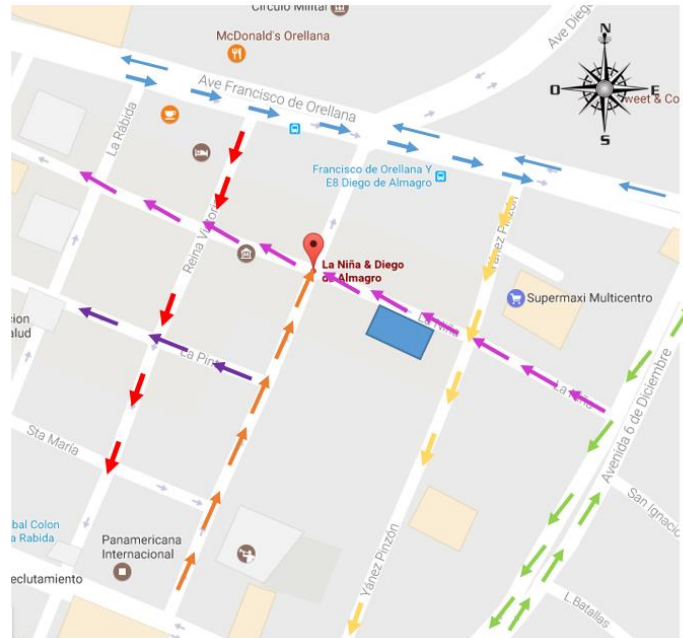


Figura 87. Accesibilidad de vehículos

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

En este grafico podemos observar la dirección que va cada vía para poder llegar correctamente al Hotel Boutique.

CALLES PRINCIPALES:

→ La Av. Diego de Almagro

→ Calle La Niña

CALLES SECUNDARIAS:

→ Av. Francisco de Orellana

→ Calle Reina Victoria

→ Av. 6 de Diciembre

→ Calle La Pinta

→ Calle Yáñez Pinzón

TIPO DE CIRCULACIÓN:

- Vehicular
- Peatonal

4.3.3.4. Servicio de Transporte Público

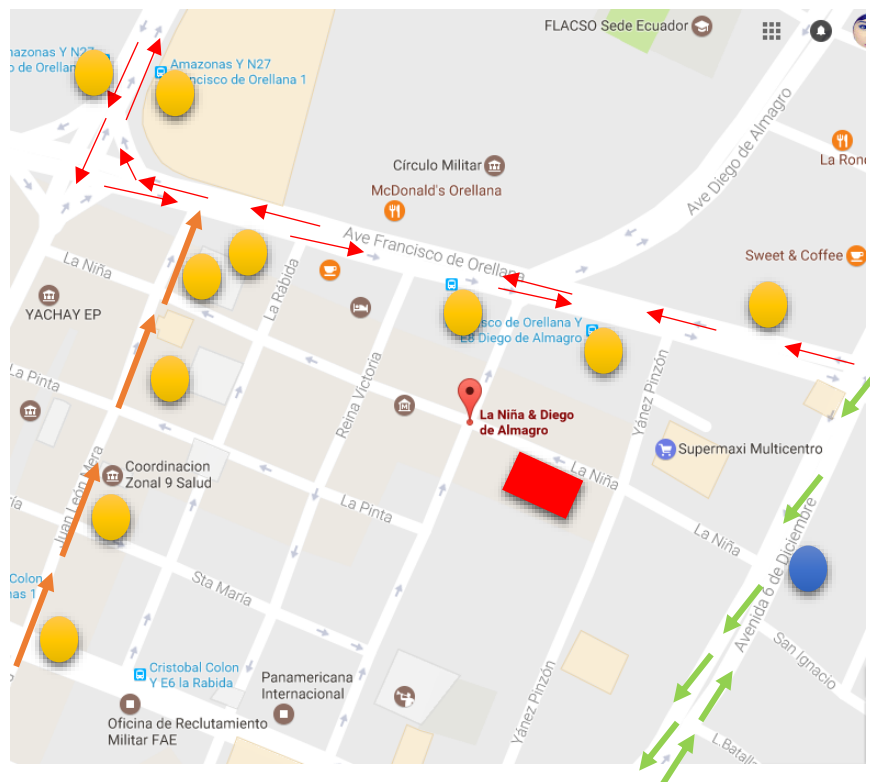


Figura 88. Rutas del Transporte Público

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

Medios de transporte de público que pasan cerca de la edificación son:

- Guadalajara- por la Av. Francisco de Orellana
- Transporsel- por la calle Juan león Mera y La Niña
- Catar - por la calle Juan león Mera y La Niña
- Ecovia
- Parada - buses
- Parada - ecovía

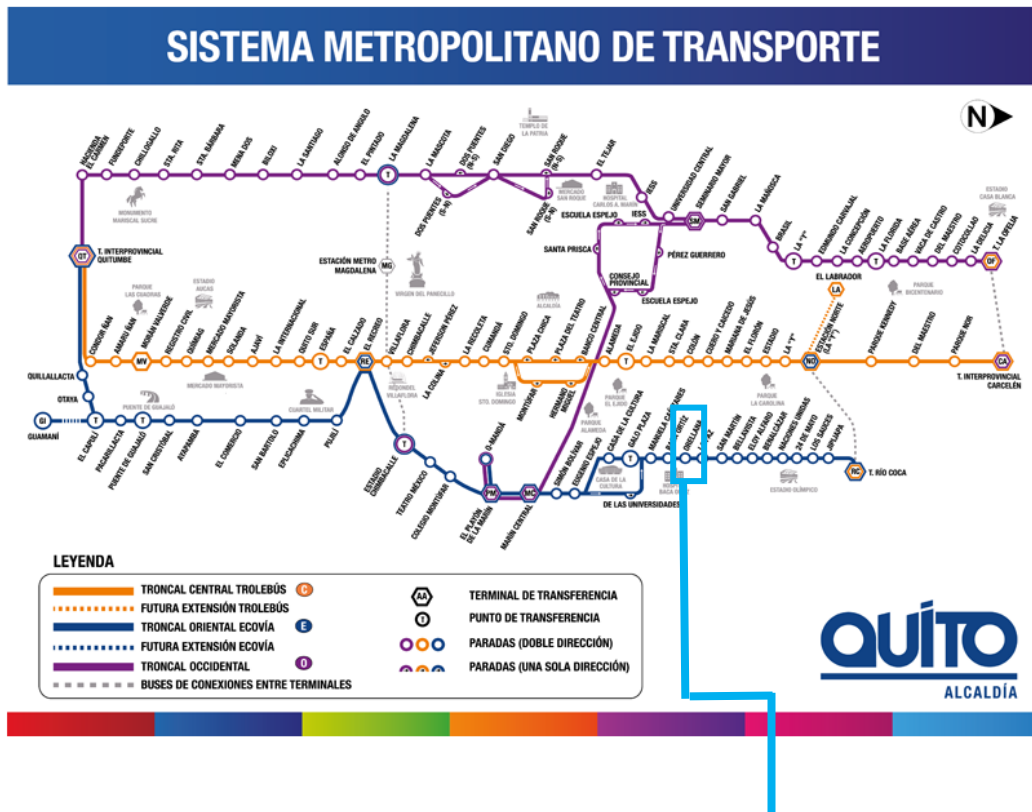


Figura 89. Ruta de la Ecovia

Tomado de: (Quito, 2018)

En esta imagen nos podemos dar cuenta el recorrido del transporte público ECOVIA, siendo la parada más cercana la estación de la Orellana la cual queda a una cuadra del proyecto.

4.3.3.5. Parqueaderos

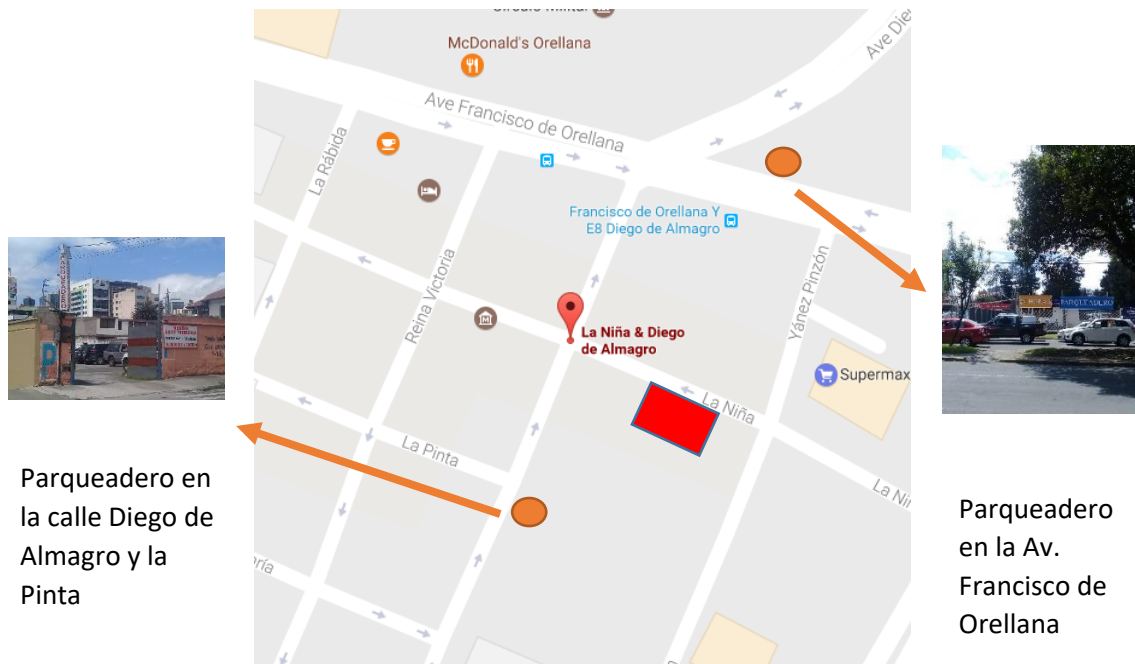


Figura 90. Parqueaderos cerca de la Edificación.

Tomado de: (Google Maps, s.f.)

La edificación contará con 170 parqueaderos como dicen en la ordenanza 3746 en el artículo 49 que cada 50m² un parqueadero lo cual está ubicado en el subsuelo 1 y la entrada es por el pasaje Hernán Cortez. También cuenta con zona azul en la calle La Niña al frente de la edificación.

Existe dos parqueadero público cerca del proyecto uno en la calle Diego de Almagro y la Pinta a una cuadra de la edificación con capacidad para 70 autos y el otro en la Av. Francisco de Orellana a una cuadra de la edificación con capacidad para 85 autos.

4.4. Condicionantes y Determinantes

4.4.1 Condicionantes

Tabla 15.

Condicionantes

HOTEL BOUTIQUE
CONDICIONANTES

ESTRUCTURA	<ul style="list-style-type: none"> • Cubierta Verde • Pisos
ACABADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Cromática • Puertas Interiores
FACHADA	<ul style="list-style-type: none"> • Acceso
INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación secundaria de red eléctrica. • Instalación secundaria de agua potable • Instalación secundaria de red sanitaria.
ILUMINACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Puntos de luz • Luminarias

4.4.2. Determinantes

Tabla 16.

Determinantes

HOTEL BOUTIQUE	
DETERMINANTES	
ESTRUCTURA	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación del proyecto • Columnas • Vigas • Retiros • Escaleras • Ascensores • Veredas • Ductos • Ventilación
INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación primaria de red eléctrica. • Instalación primaria de red sanitaria. • Caja de revisión • Medidores de agua y luz • Desagües

	<ul style="list-style-type: none"> • Acometidas
ESPACIOS INTERIORES	<ul style="list-style-type: none"> • Cuarto de Maquinas
	<ul style="list-style-type: none"> • Normativas de Arquitectura y Bomberos del DMQ

4.5. Programación:

4.5.1. Cuadro de zonas – necesidades – actividades – espacio

Tabla 17.

Cuadro de zonas y necesidades

HOTEL BOUTIQUE			
ZONA	NECESIDAD	ACTIVIDAD	ESPACIO
EXTERIOR	Ingreso al Hotel	Ingreso al Hotel	Acceso Peatonal
	Parqueadero	Proporcionar parqueaderos a los huéspedes	Acceso Vehicular
	Jardines	Jardines verticales Terraza verde	Áreas verdes
PÚBLICA	Seguridad	Seguridad a los usuarios	Guardianía
	Recibir	Recibir a los huéspedes	Recepción
	Vestíbulo	Compartir con otras personas	Vestíbulo
	Lugar de comida	Venta de comida	Restaurante / Cafetería
	Lugar de bebidas	Venta de bebidas y licores	Bar
	Cocinar comida	Cocinar	Cocina
	Almacenaje de alimentos	Almacenaje de alimentos	Bodega de alimentos
	Almacenamiento de instrumentos de trabajo	Espacio del personal a trabajar en el Hotel Boutique	Área de personal de cocina
	Reuniones	Otorgar un espacio para reuniones de trabajo	Business Center
Conferencias	Otorgar a los huéspedes un espacio de trabajo	Sala de conferencias	

	Higiene	Higiene	SSHH- Mujeres SSHH- Hombres
COMERCIAL	Venta de objetos	Venta y compra	Tienda
SERVICIOS	Equipamiento	Proveer energía	Cuarto de Maquinas
	Lavado y secado	Lavado y secado	Lavandería
	Contenedores de basura	Reciclar la basura	Cuarto de desechos
	Almacenaje de artículos de limpieza	Almacenaje de artículos de limpieza	Cuarto de limpieza
	Almacenamiento de instrumentos de trabajo	Espacio del personal a trabajar en el Hotel Boutique	Área de personal
ADMINISTRATIVA	Gerente	Controlar y administrar el Hotel Boutique	Oficina de Gerencia
	Apoyo del Gerente	Tramites que desee realizar el Gerente así las otras oficinas.	Asistente de Gerencia
	Marketing	Dar a conocer a otros usuarios sobre el Hotel Boutique	Oficina de Marketing
	Contar y controlar	Manejo de cuentas del Hotel Boutique	Oficina de Contabilidad
	Espera	Sala de espera para los usuarios antes de ser atendidos	Sala de espera
	Reuniones corporativas	Reuniones con los usuarios de la zona administrativa	Sala de reuniones de oficinas
PRIVADO	Alojamiento	Alojamiento	Habitaciones
RECREATIVA	Relajación	Relajación	Spa
	Ejercicio	Ejercicio	Gimnasio
	Distracción	Juegos de mesa	Área de juegos
	Descanso	Descanso	Sala de lectura
	Distracción	Distracción	Terraza recreativa
	Relajación	Ejercicio	Yoga

LIMPIEZA	Limpieza del lugar	Instrumentos de limpieza	Útil limpio
	Limpieza de las habitaciones	Desechos de basura	Útil sucio
	Almacenaje	Almacenar	Almacenamiento

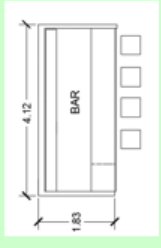
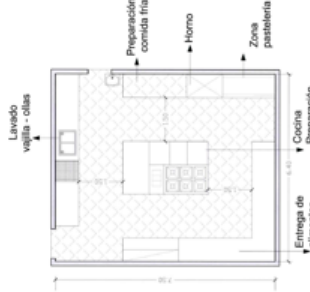
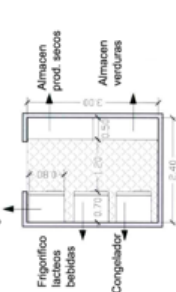
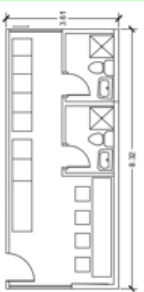
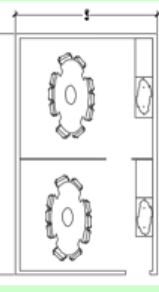
4.5.2. Cuadro de zonas – espacio – mobiliario – área

Tabla 17.

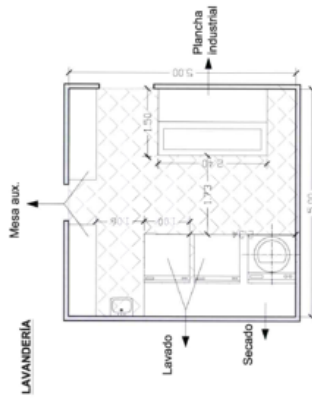
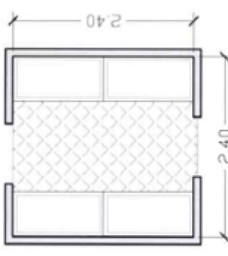
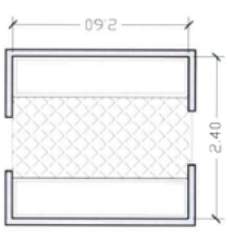
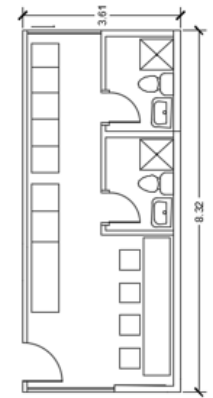
Cuadro de zonas y espacios

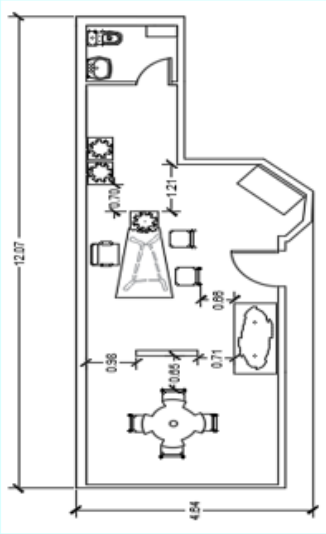
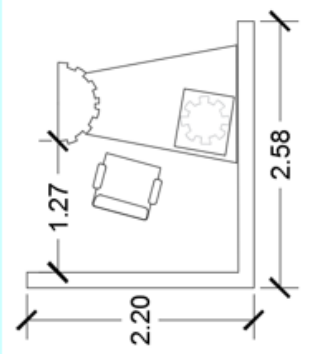
HOTEL BOUTIQUE						
ZONA	ESPACIO	MOBILIARIO	EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES ESPECIALES		ÁREA
				STANDARS	ESPECIALES	
EXTERIOR	Acceso Peatonal		<ul style="list-style-type: none"> • Puerta de ingreso peatonal 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación exterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Cámaras de video • Seguridad 	39.26m
	Acceso Vehicular		<ul style="list-style-type: none"> • Puerta de ingreso vehicular 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación exterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Detector de humo • Cámaras de video 	36.28m
TOTAL						75.54m
PÚBLICA	Guardiania		<ul style="list-style-type: none"> • Mesa • Silla • aseo 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Cámaras de video • Eléctrico 	6.23m ² Aseo de: 2.1m ²
	Recepción/ Vestíbulo		<ul style="list-style-type: none"> • Counter • Silla • Archivador de llaves • Sillones • Mesas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual • Iluminación decorativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Sensor de humo • Wifi • Monitoreo • Eléctrico • Regulado 	46.19m ²

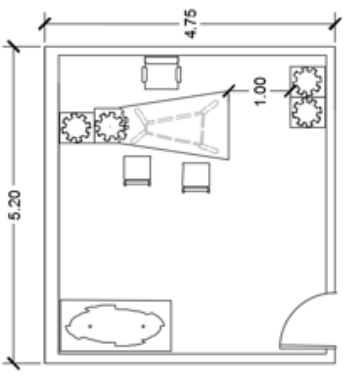
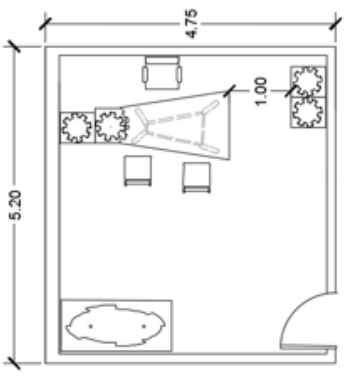
	<p>Cafetería</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Mesas • Sillas • Caja • Recibidor • Zonas de información • Mesas de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual • Iluminación decorativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Sensor de humo • Wifi • Cámaras de video • Eléctrico • Regulado 	<p>80.47m²</p>
	<p>Restaurante</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Sillas • Mesas • Barra de comida 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual • Iluminación decorativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Sensor de humo • Wifi • Cámaras de video • Eléctrico • Regulado 	<p>126.68m²</p>

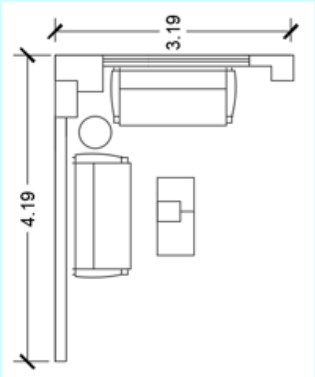
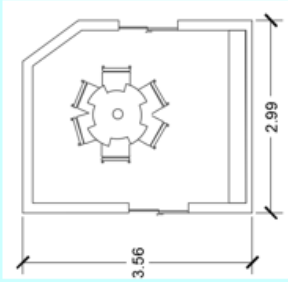
	<p>Bar</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Barra • Estantería para licores • Sillas altas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual • Iluminación decorativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Sensor de humo • WiFi • Cámaras de video • Eléctrico 	<p>7.53m²</p>
	<p>Cocina</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Lavado de vajilla • Horno • Preparación de comida fría • Zona de pastelería • Cocina de comida caliente • Entrega de alimentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de alarmas • Sensor de humo • Sensor de Eléctrico • Regulado • Sistema de extracción de olores 	<p>70m²</p>
<p>Bodega de alimentos</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Frigorífico de carnes • Almacenamiento de productos secos • Almacenamiento de verduras • Congelador • Frigorífico de lácteos y bebidas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo 	<p>7.2m²</p>
<p>Área de personal</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Lockers • Aseo de mujeres • Aseo de hombres • Comedor • Stand de comida 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo • Sensor de alarmas 	<p>30m²</p>
<p>Sala de reuniones</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Mesa de reuniones • Sillas • Librero • Mesa para cafetera 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • WiFi • Cámaras de video 	<p>69.50m² 31.93 m² por cada sala</p>

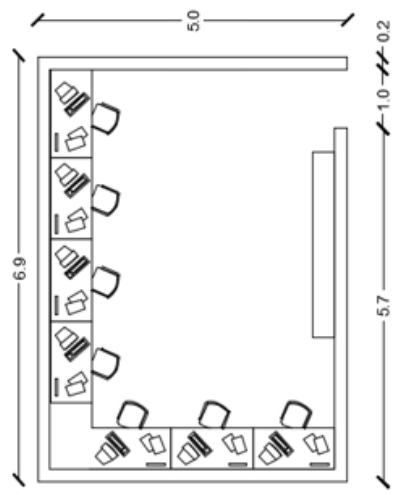
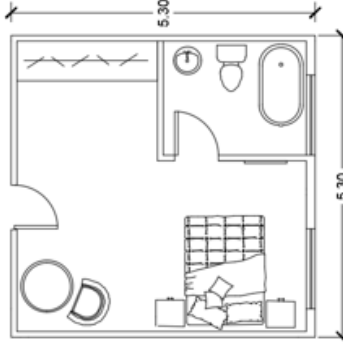
<p>Sala de conferencias</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Pantalla para conferencia • Computadora • Butacas • Mesa para el café 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	<p>31.5m²</p>
<p>SSHH- Mujeres SSHH- Hombres</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Lavamanos • Inodoros • Útil limpio • Útil sucio 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo • Sensor de alarma 	<p>55.06m²</p>
TOTAL					<p>532.46m²</p>

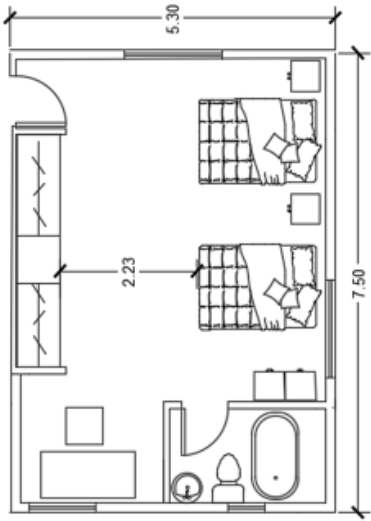
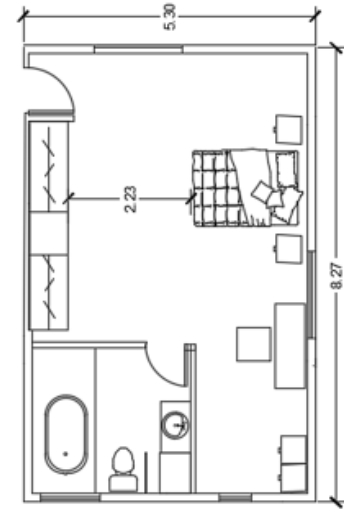
	Lavandería		<ul style="list-style-type: none"> • Lavado • Plancha industrial • Secado • Mesa auxiliar 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo • Sensor de alarmas 	25m ²	
	Cuarto de desechos		<ul style="list-style-type: none"> • Basureros de reciclaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de humo • Sensor de alarmas 	5.76m ²	
	Cuarto de limpieza		<ul style="list-style-type: none"> • Almacenamiento de utensilios de limpieza 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensor de humo • Sensor de alarmas 	6.24m ²	
	Área de personal		<ul style="list-style-type: none"> • Lockers • Aseo de mujeres • Aseo de hombres • Comedor • Stand de comida 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo • Sensor de alarmas • Wifi 	30m ²	
TOTAL							98.85m ²

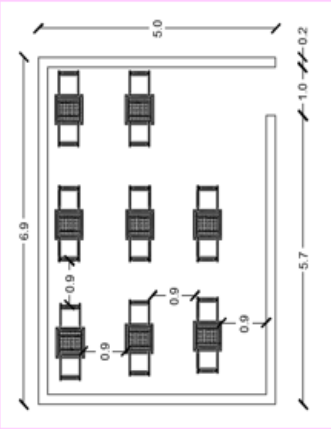
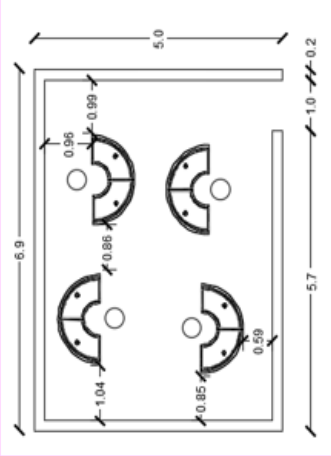
ADMINISTRATIVA		Oficina de Gerencia		<ul style="list-style-type: none"> • Sillas • Escritorio • Computadora • Libro • Pequeña sala de estar • Archivadora • Sala de reuniones • Aseo 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	56m2
		Asistente de Gerencia		<ul style="list-style-type: none"> • Silla • Escritorio • Computadora • Archivador 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	5.67m2

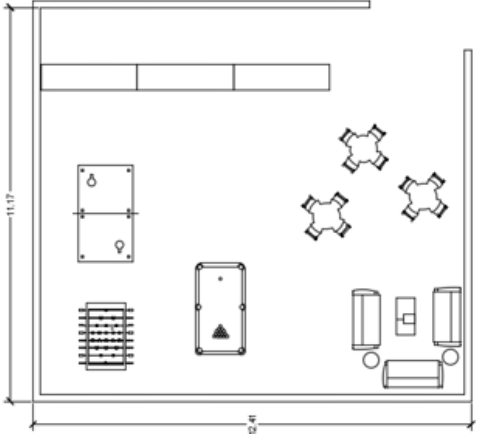
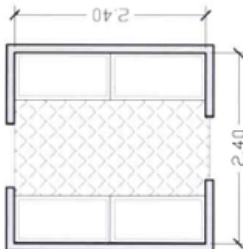
	<p>Oficina de Marketing</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Silla • Escritorio • Libro • Archivero 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	<p>24.70m²</p>
	<p>Oficina de Contabilidad</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Silla • Escritorio • Libro • Archivero 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	<p>24.70m²</p>

	Sala de espera		<ul style="list-style-type: none"> • Sillones • Mesa 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	13.36m ²
	Sala de reuniones de oficinas		<ul style="list-style-type: none"> • Mesa de reuniones • Sillas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Cámaras de video 	10.64m ²

	Área de sistemas		<ul style="list-style-type: none"> • Computadoras • Sillas • Mesas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi 	34.5m ²
TOTAL						
PRIVADO	Habitación Simple		<ul style="list-style-type: none"> • Veladores • Cama King Size • Aseo privado de 2x2m • Armario • Escritorio • Silla • TV 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento 	28.09m ²

	<p>Habitación Doble</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Dos camas Twin de 0.90 x 2m • Veladores • Aseo privado • Vestidor • Escritorio • Silla • Refrigerador pequeño 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento 	<p>39.75m²</p>
	<p>Habitación para discapacitados</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Cama Queen Size de 1.80x 2m • Vestidor • Veladores • Escritorio • Silla • Congelador pequeño • Aseo privado 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación decorativa • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento 	<p>43.83m²</p>

	<p>Área de juegos</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Mesas • Sillas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento • Cámaras de video 	34.5m ²
	<p>Sala de lectura</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Sillones • Mesas 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación puntual 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Datos • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento • Cámaras de video 	34.5m ²

	Terraza recreativa		<ul style="list-style-type: none"> • Terraza verde • Juegos • Sillones de descanso • Mesas de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general • Iluminación exterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Regulado • Sensor de humo • Sensor de alarma • Wifi • Sensor de movimiento • Cámaras de video 	138.61m ²
TOTAL						
LIMPIEZA	Útil limpio		<ul style="list-style-type: none"> • Mueble 	<ul style="list-style-type: none"> • Iluminación general 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléctrico • Sensor de humo • Sensor de alarma 	5.76m ²

4.5.3. Organigrama Funcional

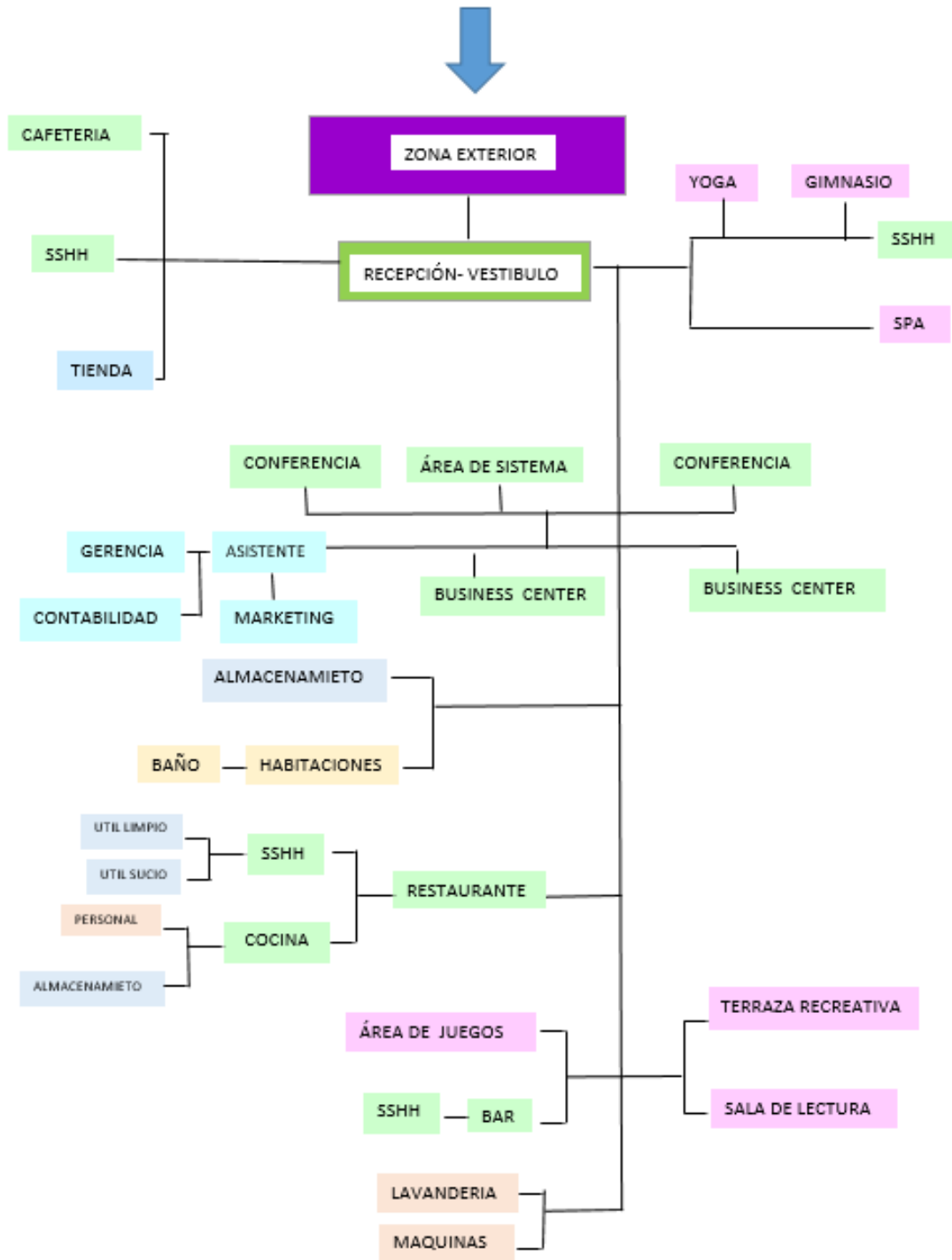


Figura 91. Organigrama Funcional

4.5.4. Diagrama de Flujos

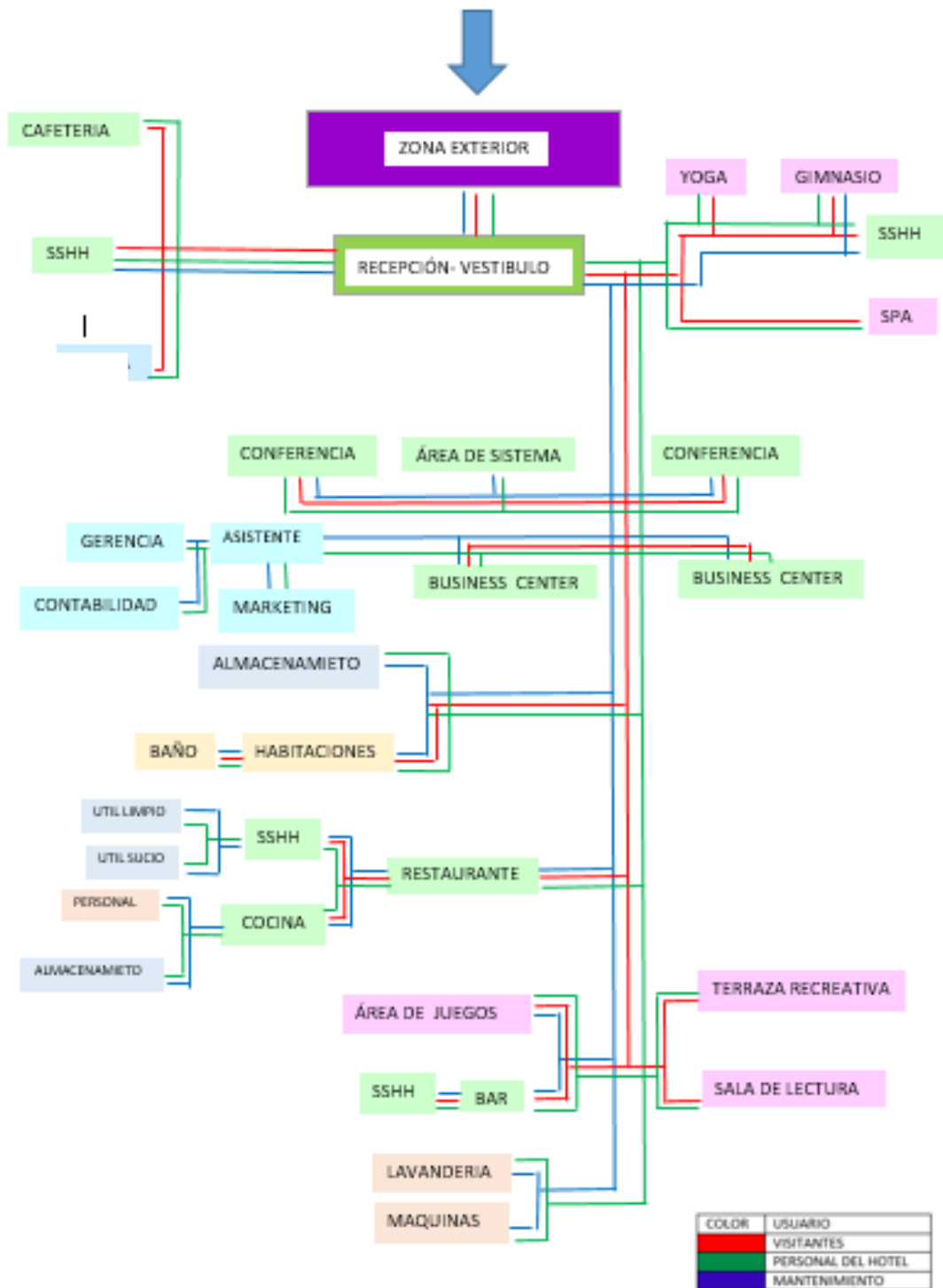


Figura 92. Diagrama de Flujos

4.5.5. Grilla de relaciones:

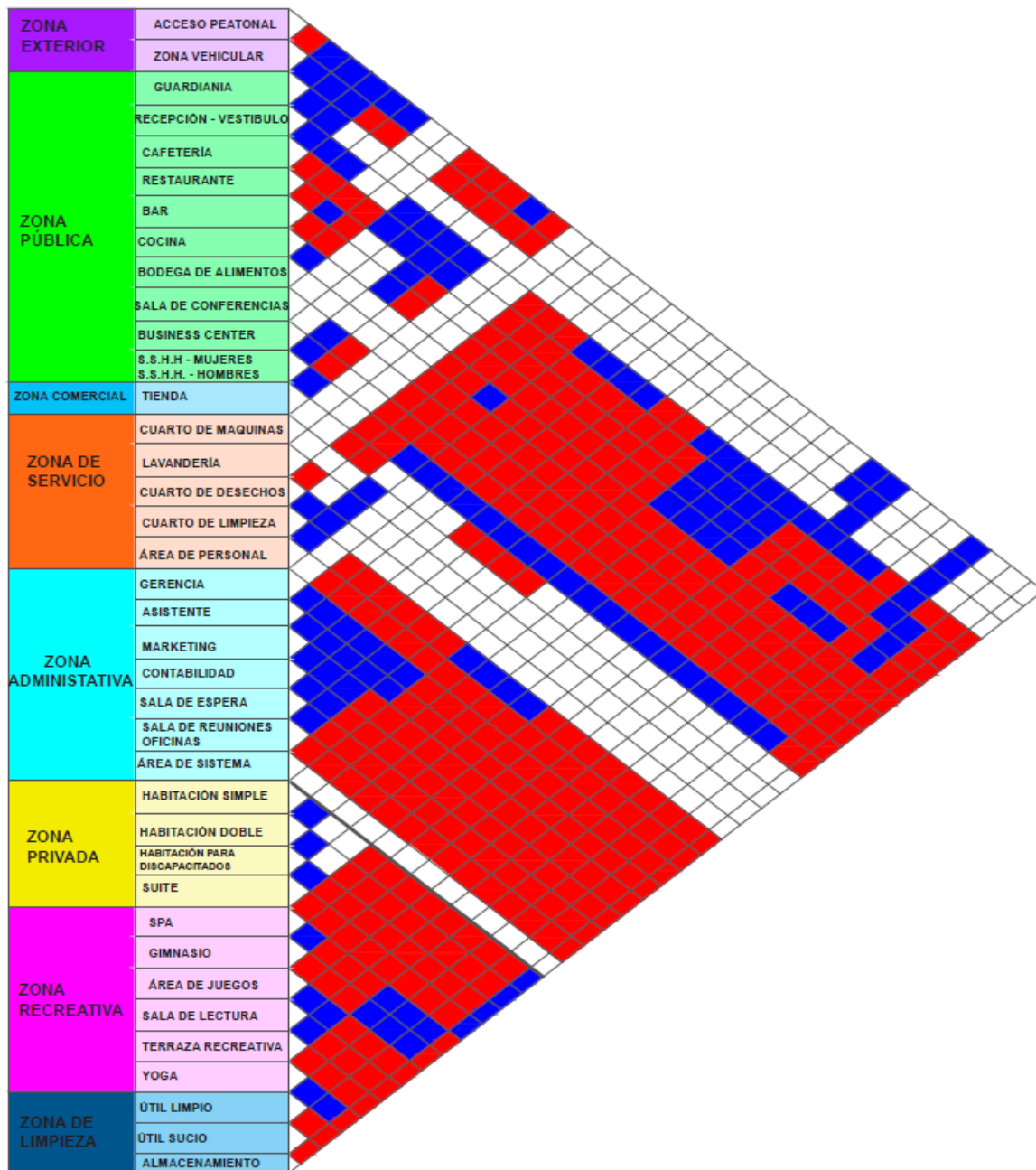


Figura 93. Grilla de Relación

DIRECTA	Blue
INDIRECTA	Red
NULA	White

4.5.6. Plan Masa:

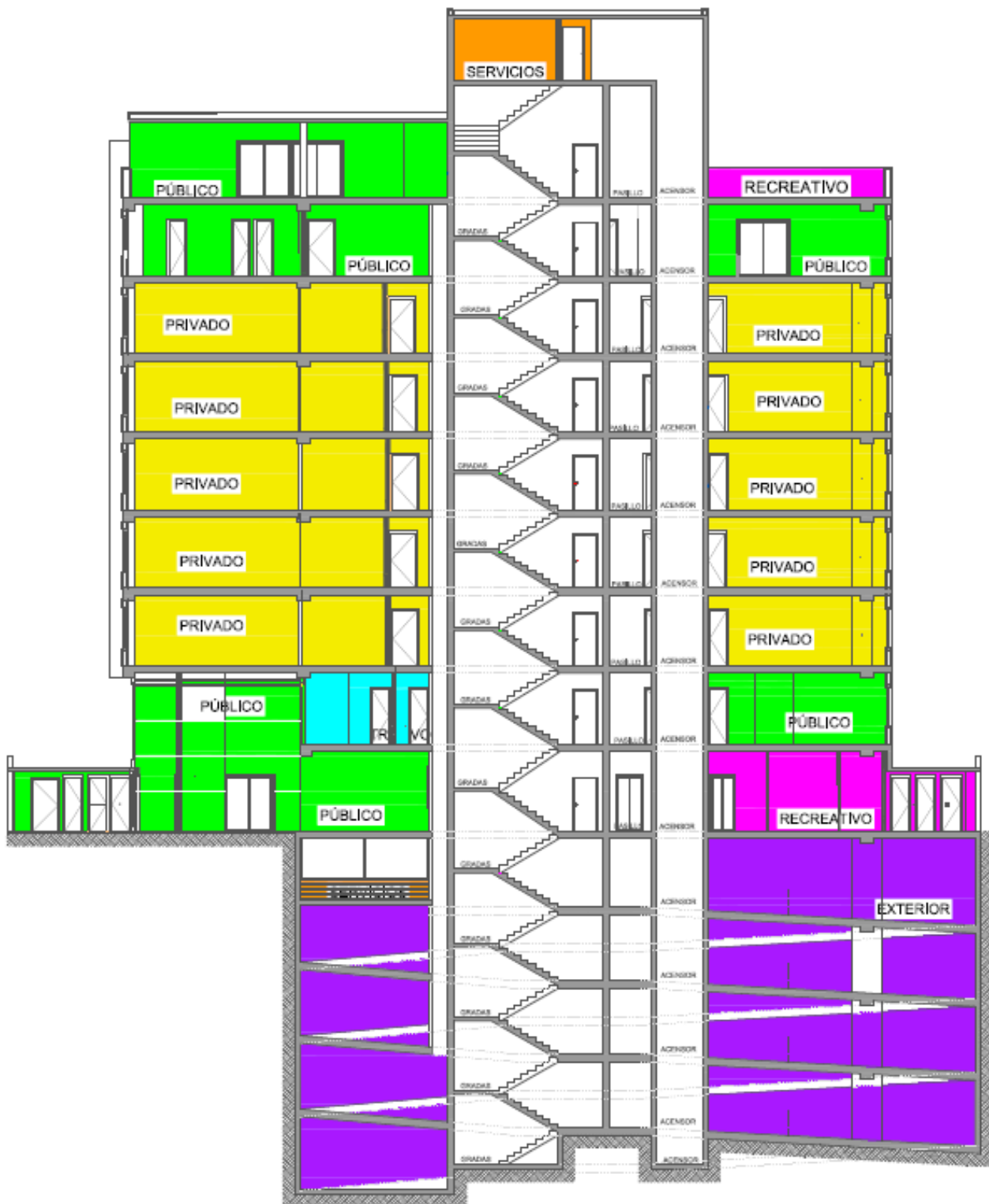


Figura 94. Plan Masa

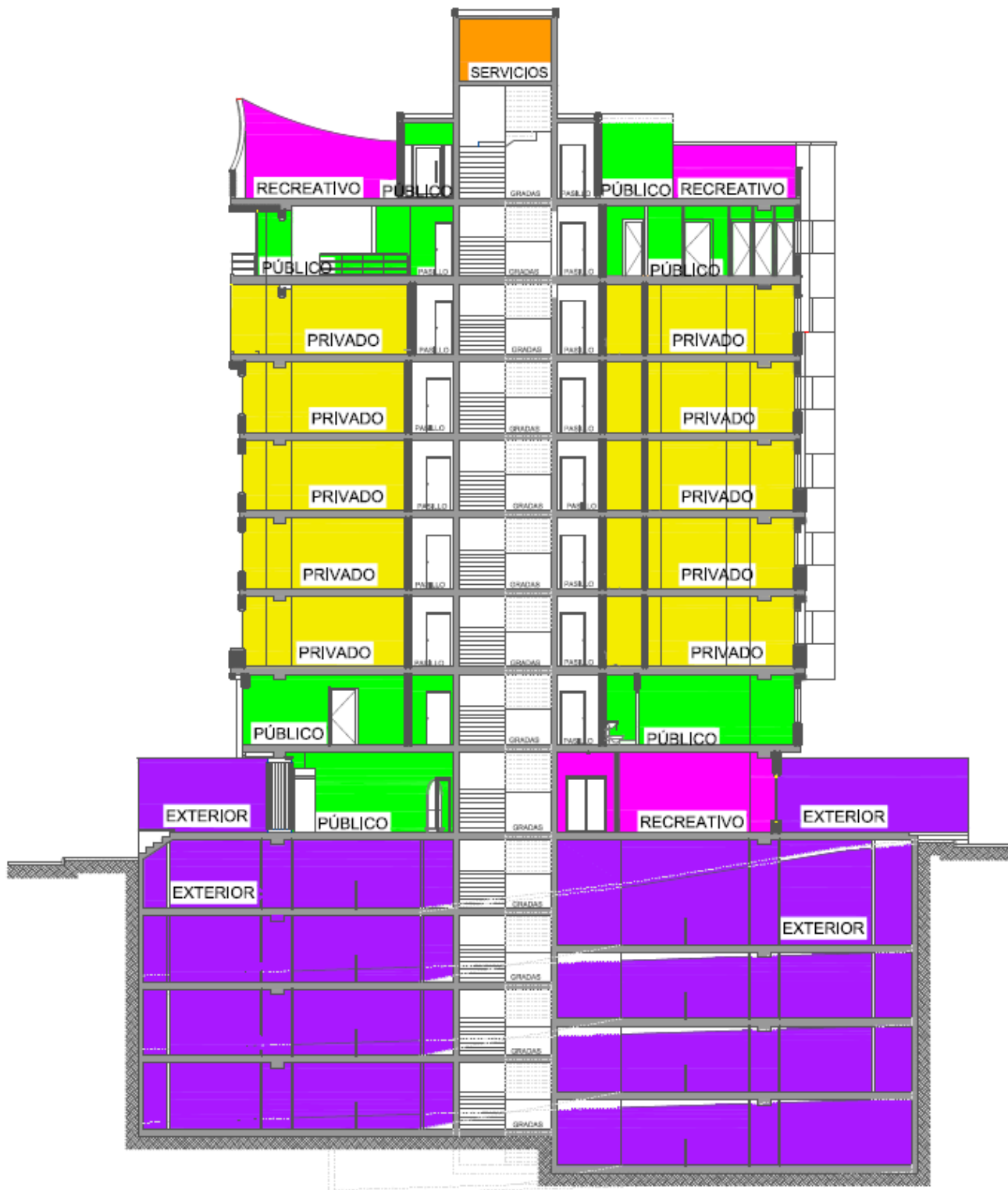


Figura 94. Plan Masa

4.5.7. Zonificación:

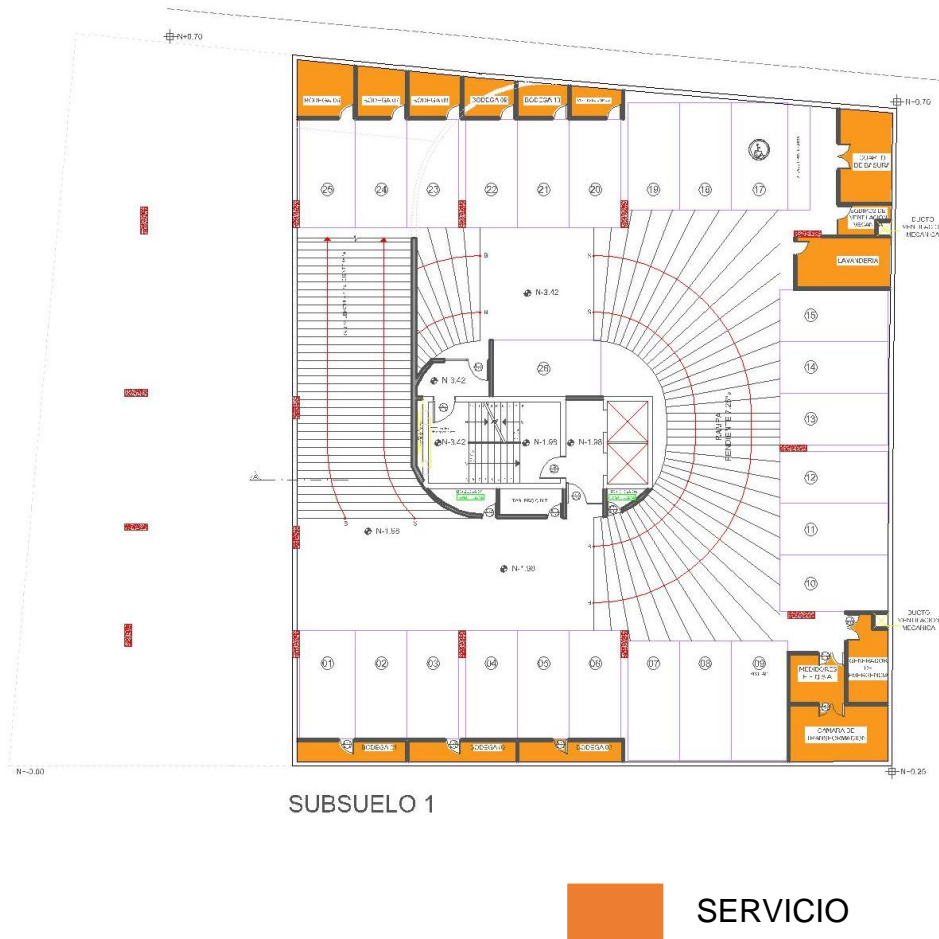
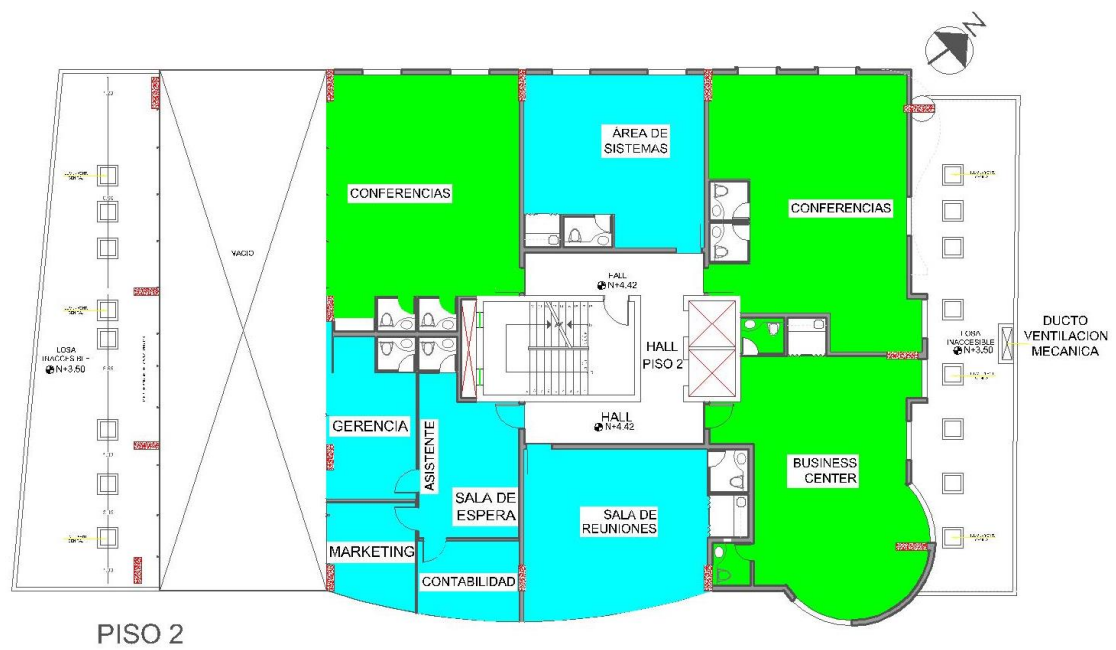


Figura 95. Zonificación



PISO 2

- PÚBLICO
- ADMINISTRATIVO

Figura 97. Piso 2

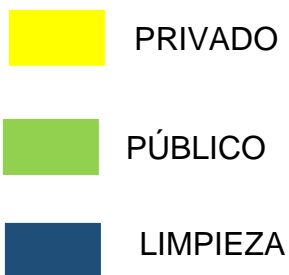


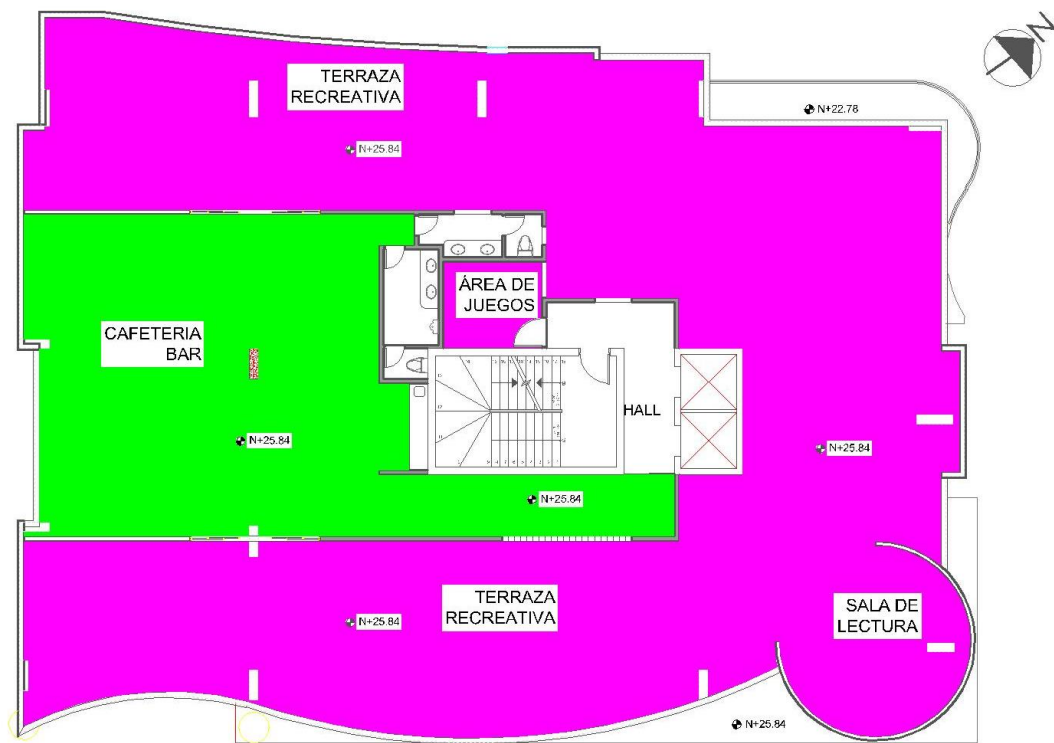
Figura 98. Piso 3 Tipo



PISO 8

- SERVICIO
- PÚBLICO
- LIMPIEZA

Figura 99. Piso 8



ULTIMO PISO



Figura 100. Piso 9

REFERENCIAS

- ABC viajar. (2014) Hotel Boutique Madrid. Recuperado el 7 de Abril del 2016 de: <http://www.abc.es/viajar/alojamientos/20140826/abci-hotel-boutique-madrid-201408260901.html>
- Aemet. (2017). Servicio de Informacion Metereologica. Recuperado el 10 de Abril del 2016 de: <http://wwis.aemet.es/es/city.html?cityId=291>
- Archiexpo. (s.f.). Salon online de Arquitectura. Recuperado el 09 de Abril del 2017 de: <http://www.archiexpo.es/prod/lapitec/product-78316-1630426.html>
- Archiexpo. (s.f.). Salon online de Arquitectura. Recuperado el 09 de Abril del 2017 de: <http://www.archiexpo.es/prod/saint-gobain-technical-fabrics-europe/product-72516-1772123.html>
- Archiexpo. (s.f.). Salon online de Arquitectura. Recuperado el 09 de Abril del 2017 de: <http://www.archiexpo.es/prod/saint-gobain-technical-fabrics-europe/product-72516-1772123.html>
- Belt. (s.f.). Video Vigilancia. Recuperado el 15 de Noviembre de 2016 de Vigilancia: <http://www.belt.es/expertos/imagenes/Guia%20videovigilancia>
- Blog hotelero. (2012). Tipos de suelos en los hoteles. Recuperado el 08 de Marzo del 2016 de: <http://www.elbloghotelero.com/2012/03/los-tipos-de-suelo-en-los-hoteles.html>
- Blog Hotelero. (2012). Recuperado el 08 de Maarzo del 2016 de: <http://www.elbloghotelero.com/2012/03/los-tipos-de-suelo-en-los-hoteles.html>
- Casa y diseño. (s.f.). Tipos de suelos en los hoteles. Recuperado el 19 de Marzo del 2016 de: <http://casaydiseno.com/decoracion/dormitorios-modernos-con-maderas.html>
- Cisneros, A. P. (1997). Enciclopedia de Arquitectura Plazola, TOMO 6. Recuperado el 27 de Marzo del 2012 de: http://arquicienciaymental.blogspot.com/2012/03/enciclopedia-de-arquitectura-plazola_27.html
- Deltalight. (2017). Luminarias. Recuperado el 09 de marzo del 2017 de: <http://www.deltalight.com/es/light-topics/indirect-lighting>
- Destinia. (s.f.). Luminarias. Recuperado el 05 de Abril del 2016 de: <https://destinia.mx/h/h184858-hotel-westin-resort-spa-puerto-vallarta>

- En Quito beta. (2014). Plaza Foch. Recuperado el 15 de Marzo del 2016 de:
<http://www.enquito.com.ec/evento/expo/plaza-foch>
- Gardey., J. P. (2013). Definiciones. Recuperado el 20 de Abril del 2016 de:
<http://definicion.de/posada>
- Google Maps. (s.f.). Edificio Royal Business. Recuperado el 18 de Abril del 2016 de:
<https://www.google.com.ec/maps/place/Royal+Business/@-0.1992129,-78.4890693,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x91d59a6d81f25685:0x2f17f7044ebf0061!8m2!3d-0.1992129!4d-78.4868806?hl=es>
- Iluminacion, E. (2017). Guia de Iluminación. Recuperado el 17 de Marzo del 2016 de:
<https://enriqueiluminacion.com/guia-sobre-iluminacion-para-hoteles/#sthash.IY0hQnK5.dpuf>
- INEC. (s.f.). Ecuadorencifras. Recuperado 20 de Mayo 2017 de:
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manualateral/Resultados-provinciales/pichincha.pdf>
- Inspiraciongraf. (2015). Tipos de señales. Recuperado el 17 de Marzo del 2016 de:
<http://inspiraciongraf.blogspot.com/2015/10/tipos-de-senales-interiores-y.html>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19276691/revestimiento-para-pared-de-pvc-dumawall-cloudy?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19276943/revestimiento-rastrelado-starwood-800x116-red-oak?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706#ficha-tecnica>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19276943/revestimiento-rastrelado-starwood-800x116-red-oak?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19276691/revestimiento-para-pared-de-pvc-dumawall-cloudy?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19276691/revestimiento-para-pared-de-pvc-dumawall-cloudy?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>

- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/16758686/revestimiento-autoadhesivo-pino-3d-natural?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706#ficha-tecnica>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19216764/revestimiento-de-pared-de-poliuretano-decoflair-3d-bubbles?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706#ficha-tecnica>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/19216764/revestimiento-de-pared-de-poliuretano-decoflair-3d-bubbles?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/17764782/revestimiento-autoadhesivo-de-vinilo-wallcer-roma?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706#ficha-tecnica>
- Leroymerlin. (s.f.). Revestimientos. Recuperado el 12 de Marzo del 2016 de:
<http://www.leroymerlin.es/fp/17764782/revestimiento-autoadhesivo-de-vinilo-wallcer-roma?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460706>
- López E, J. (2012). Arqhys Arquitectura. Recuperado el 03 de Marzo del 2017 de:
<http://www.arqhys.com/construccion/sistemas-iluminacion-natural.html>
- López E, J. (2012). ARQHYS Arquitectura. Recuperado el 03 de Marzo del 2017 de:
<http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-tipos.html>.
- Merino, J. P. (2009). Definición de Hotel. Recuperado el 01 de Marzo del 2017 de:
<http://definicion.de/hotel/>
- Merino., J. P. (2013). Recuperado el 01 de Marzo del 2017 de:
<http://definicion.de/pasillo/>
- Mundo Constructor. (s.f.). Construcción Residencial. Recuperado el 08 de Marzo del 2017 de:
<http://www.mundoconstructor.com.ec/construccion/residencial/144-terrazas-la-ciudad-se-pinta-de-verde.html>
- Neufer Ernst, (Barcelona, España) Arte de Proyectar en Arquitectura, Editorial Gustavo Gili, SL. Edición 16°
- Nuhouse Hotels. (s.f.). Nuhouse Hotels. Recuperado el 04 de Abril del 2017 de:
<http://www.nuhousehotels.com/es/quito-hotel.html>

- Philips. (s.f.). Luminarias. Recuperado el 04 de Abril 2017 de:
http://download.p4c.philips.com/lfb/c/comf-4733/comf-4733_pss_es_es_001.pdf
- Philips. (s.f.). Luminarias. Recuperado el 04 de Abril 2017 de:
http://download.p4c.philips.com/lfb/c/comf-2703/comf-2703_pss_es_es_001.pdf
- Philips. (s.f.). Luminarias. Recuperado el 04 de Abril 2017 de:
http://download.p4c.philips.com/lfb/c/comf-4733/comf-4733_pss_es_es_001.pdf
- Philips. (s.f.). Luminarias. Recuperado el 04 de Abril 2017 de:
http://download.p4c.philips.com/lfb/c/comf-4733/comf-4733_pss_es_es_001.pdf
- Pinterest. (s.f.). Quinde. Recuperado el 04 de Abril 2017 de:
<https://www.pinterest.es/lifemartinez/colibr%C3%AD-quinde/>
- Plataforma Arquitectura. (s.f.). Plataforma Arquitectura. Recuperado el 03 de Abril 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/623466/jjahe-hotel-boutique-shangai-dushe-architecture-design>
- Plataforma Arquitectura . (s.f.). Plataforma Arquitectura. Recuperado el 03 de Abril 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/765238/hotel-boutique-cacao-rdlp-arquitectos>
- Plataforma de Arquitectura. (s.f.). Plataforma Arquitectura. Recuperado el 03 de Abril 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/765238/hotel-boutique-cacao-rdlp-arquitectos>
- Plazola Cisneros, A. (1997). Enciclopedia de Arquitectura de Plazola, TOMO 6. Recuperado el 23 de Marzo del 2016 de:
http://arquicienciaymetal.blogspot.com/2012/03/enciclopedia-de-arquitectura-plazola_27.html
- Ponce, A. (2011). LA MARISCAL- Historia de un barrio moderno de Quito en el S. X.X. Quito, Pichincha, Ecuador: SOHO Diseño. Recuperado 15 de Marzo del 2016 de:
http://www.patrimonio.quito.gob.ec/images/libros/2013/La_Mariscal.pdf

- Quito. (2018). Municipio de Quito. Recuperado el 25 de Abril del 2016 de: <http://www.quito.gob.ec/index.php/municipio/245-sistema-metropolitano-de-transporte>
- Quito Turismo. (s.f.). Recuperado el 25 de Abril del 2016 de: <http://www.quito-turismo.gob.ec/phocadownload/EstadisticasUIO/Quitoencifras/quito%20en%20cifras%202.pdf>
- Quito, E.c. (2004). Quito Turismo. Recuperado el 15 de Noviembre de 2016 de: http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3746%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf
- Ruediseg. (s.f.). Cerraduras para Hoteles. Recuperado el 23 de Abril del 2016 de: <http://www.ruediseg.com.ar/hotel-cerraduras-hotel.html>
- Senialericaiset. (2012). Señalética. Recuperado el 15 de Abril del 2016 de: <https://senialeticaiset.blogspot.com/2012/08/3-dg-senaletica-unidad-1-clasificacion.html>
- Sobreturismo. (2008). Palacio de Knossos. Recuperado el 15 de Noviembre del 2016 de: <https://sobreturismo.es/2008/04/07/palacio-de-knossos/>
- Werner, L. (2013). Ecosiglos. Recuperado el 15 de Marzo del 2016 de: <http://www.ecosiglos.com/2013/07/ventajas-de-las-terrazas-verdes.html>

