



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

INTERVENCION INTERIORISTA PARA CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A  
HOTEL BOUTIQUE EN EL CENTRO DE CUENCA

Autora

Karen Michelle Arellano Novillo

Año  
2017



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

INTERVENCION INTERIORISTA PARA CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A  
HOTEL BOUTIQUE EN EL CENTRO DE CUENCA

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

Profesor Guía

Mg. Pablo Vinicio Jaramillo Figueroa

Autora

Karen Michelle Arellano Novillo

Año

2017

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

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

---

Pablo Vinicio Jaramillo Figueroa

Magister en tecnologías para la gestión y práctica docente

C.I. 1705306189

## DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR

“Declaro haber revisado este trabajo, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los trabajos de titulación”.

---

Paulina Monserrat Soto Vergara

Magister en dirección de empresas constructoras e inmobiliarias

C.I. 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 vigente”.

---

Karen Michelle Arellano Novillo

C.I. 1721810313

## RESUMEN

Este proyecto de titulación se trata de la readecuación de una vivienda con valor histórico en el centro de la ciudad de Cuenca para convertirla en un hotel boutique, esta idea surge a raíz del gran incremento turístico que ha tenido esta ciudad a raíz de que fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El objetivo principal del proyecto es la readecuación con el fin de recuperar la esencia del inmueble de estilo republicano, debido que al pasar de los años la edificación ha sido alterada drásticamente perdiendo las características fundamentales del estilo arquitectónico. En cuanto al diseño interior, se busca crear espacios funcionales tanto para los huéspedes, como para el personal de trabajo y su concepto será la reinterpretación contemporánea del estilo barroco.

## ABSTRACT

This project of qualification is about the readjustment of a house with historical value, in the downtown of Cuenca city, to convert it into a hotel boutique. This idea surges because of the huge touristic increase that the city have had since it was declaraded as a cultural patrimony of the humanity.

The main objective of the proyect is the readjustment in order to recover the essence of the republican style building, because of that over the years the building has been altered drastically losing the fundamental characteritics of the architectural style. In terms of interior design, it seeks to create functional spaces for both guests and staff working, and its concept will be the contemporary reinterpretation of the Baroque style.

# ÍNDICE

1.	Delineamiento del Tema.....	1
1.1	Introducción .....	1
1.2	Justificación .....	1
1.3	Alcance.....	2
1.4	Objetivos .....	3
1.4.1	Objetivo General.....	3
1.4.2	Objetivos Específicos .....	3
1.5	Análisis FODA .....	4
1.5.1	Estrategia del Análisis FODA.....	5
1.6	Síntesis Programática.....	6
1.6.1	Ubicación y Entorno.....	6
1.6.2	Analisis Fotografico .....	9
1.6.4	Documentacion Legal IRM.....	16
2.	Marco Teórico.....	18
2.1	Marco Histórico.....	18
2.1.1	Colonización de Cuenca.....	18
2.1.2	Vivienda Colonial .....	18
2.1.3	Independencia de Cuenca .....	19
2.1.4	Vivienda Republicana .....	20
2.1.5	Afrancesamiento de Cuenca.....	20
2.1.6	Historia del Inmueble .....	21
2.1.7	Historia de hotelería.....	22
2.1.8	Historia de primer Hotel Boutique .....	23
2.1.9	Hotel Boutique en Cuenca .....	23
2.2	Marco Conceptual.....	24
2.2.1	Arte Colonial .....	24
2.2.2	Arte Republicano Francés .....	25

2.2.3 Hotel boutique .....	26
2.3 Marco Técnico – Tecnológico .....	27
2.3.1 Categorización Hotelera .....	27
2.3.2 Habitaciones .....	28
2.3.3 Cocina .....	30
2.4 Marco Edificio .....	36
2.4.1 Resumen del IRM .....	36
2.4.2 Aplicación de Ordenanzas Urbanismo y Arquitectura .....	36
2.4.3 Aplicación de Ordenanzas de Bomberos .....	40
2.5 Marco Referencial .....	43
2.5.1 Referentes Internacional en América .....	43
2.5.2 Referentes Internacionales Otros Continentes .....	55
2.5.3 Referentes Nacionales .....	61
3. Matriz Investigativa .....	72
3.1 Planteamiento de Hipótesis .....	72
3.2. Análisis de los resultados .....	75
3.2.1 Análisis de Encuesta .....	75
3.2.2 Análisis de entrevistas .....	81
3.3 Comprobación de Hipótesis .....	83
3.3.1 Hipótesis 1 .....	83
3.3.2 Hipótesis 2 .....	83
3.3.3 Hipótesis 3 .....	84
3.4 Diagnostico .....	84
3.5 Conclusiones .....	85
3.6 Recomendaciones .....	86
4. Planteamiento de la Propuesta .....	86
4.1 Introducción .....	86
4.2 Concepto .....	86

4.2.1 Reinterpretación contemporánea del estilo Barroco .....	86
4.2.2 Análisis Semiótico .....	87
4.3 Memoria Descriptiva – Marco Empírico .....	89
4.3.1 Medio Natural .....	89
4.3.2 Medio Social .....	92
4.3.3 Medio Artificial .....	94
4.4 Condicionantes y Determinantes .....	101
4.5 Programación .....	103
4.5.1 Cuadro de Necesidades .....	103
4.5.2 Programación Arquitectónica .....	107
4.5.3 Diagrama Funcional.....	115
4.5.4.2 Diagrama funcional área de huéspedes.....	115
4.5.4 Diagrama de Flujos.....	118
4.5.5 Grilla de Relación .....	119
4.5.6 Plan Masa .....	120
4.5.7 Zonificación .....	121
Referencias .....	122

## Capítulo I

### 1. Delineamiento del Tema

#### 1.1 Introducción

La intervención interiorista de una vivienda para convertirla en un hotel boutique surge de la alta demanda de turismo que se ha desarrollado en los últimos años a raíz de que esta ciudad fuera declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco en 1999. (Spurrier Baquerizo, 2013).

La tipología de boutique se refiere a los hoteles independientes de las grandes cadenas hoteleras, donde su concepto es ser único entre los demás, brindando a sus huéspedes un servicio diferenciado e íntimo.

La idea general que plantea este proyecto es plasmar en su interior los estilos arquitectónicos más representativos históricamente para Cuenca, como edificaciones coloniales y republicanas, de una forma modernizada con la finalidad de reflejar en su interior el mismo procesos y evolución arquitectónica que se observa actualmente en las calles del centro histórico.

Por medio de una propuesta arquitectónica e interiorista se logrará recrear un espacio funcional óptimo que permita brindar este tipo de servicio hotelero, que a su vez vaya de la mano con lo estético, respondiendo a la idea general del proyecto junto con el concepto de singularidad que ofrecen esta tipología

#### 1.2 Justificación

Cerca de 50.000 turistas internacionales visitaron Cuenca en el último año según mediciones del Ministerio de Turismo entidad que señala que el número de visitantes internacionales pasó del 10 al 20 por ciento del conglomerado nacional.(Diario El Tiempo, 2015)

Cuenca es una ciudad que se encuentra en constante desarrollo turístico nacional y extranjero. Dentro de sus atractivos, uno de los más importantes es el centro histórico, debido a su riqueza histórica que posee y es precisamente aquí donde se emplaza la vivienda a intervenir la cual, posee valor histórico en la época republicana.

En su trazo colonial se encuentran edificaciones de diferentes épocas creando un contraste de corrientes arquitectónicas. La época de la colonia data desde 1557, se prolonga alrededor de tres siglos, donde el estilo colonial se desarrolló sobre influencias arquitectónicas barrocas. A partir de la independencia de Cuenca, en 1820 el estilo republicano toma vigencia y se caracteriza por poseer corrientes francesas, esta proviene de un importante suceso en la historia de la ciudad; la visita de la primera misión geodésica francesa en el año de 1736.(Viajeros, 2008).

Bajo estos antecedentes históricos, parte la idea principal de reflejar estos estilos arquitectónicos al interior del inmueble inclinados hacia la estilización de sus formas. A su vez, la edificación es de origen republicano lo que lo convierte en un factor influyente en el proyecto, porque al tratarse de una casa de valor histórico, resulta ser el complemento ideal para crear un diseño interiorista único.

Finalmente, se demuestra que la ejecución de este proyecto es pertinente gracias al gran movimiento turístico en la ciudad de Cuenca, además de su privilegiada ubicación. A su vez la intervención interiorista es necesaria para readecuar este espacio a uno apto, que responda a la tipología hotelera, donde la funcionalidad y la estética vayan de la mano con el objetivo de destacarse entre los demás por su peculiar diseño.

### 1.3 Alcance

Este proyecto se desarrollará en el interior de una vivienda republicana del año 1870 con 869 m<sup>2</sup> de construcción. La se encuentra dentro del trazo colonial.



Ubicada en la calle Tarqui, entre Simón Bolívar y Gran Colombia. En la actualidad, el inmueble esta deshabitado.

El inmueble se extiende en dos niveles, plata baja y primer piso, está constituido por: una entrada central tipo zaguán, ubicada en el medio de dos locales comerciales y dos patios interiores.

La propuesta interiorista abarcara los siguientes parámetros:

- La redistribución de los espacios interioristas con el fin de convertirlo en un espacio funcional para un hotel, sin alterar de manera drástica la esencia del edificio.
- Para responder a las necesidades tanto de los huéspedes como sus trabajadores, el diseño interiorista se compondrá de cinco zonas; área de personal de trabajo, área de recreación, área administrativa, área de hospedaje y finalmente área técnica.
- Diseño de iluminación que vaya acorde con las diferentes necesidades que requiera cada espacio y usuario, aplicando alternativas de bajo consumo energético.
- Brindar sustentabilidad al proyecto con sistemas de energía fotométrica y recolección de agua lluvia.

#### 1.4 Objetivos

##### 1.4.1 Objetivo General

Readecuación de una vivienda ubicada en el centro histórico de Cuenca para convertirla en un hotel boutique a través de un diseño interiorista.

##### 1.4.2 Objetivos Específicos

- Analizar las necesidades del usuario con el fin de diseñar un espacio funcional, tanto para sus huéspedes como para personal de servicio.

- Distinguir claramente las características del estilo colonial y republicano para reinterpretarlo y plasmarlo en el diseño interior de sus habitaciones.
- Generar soluciones que no alteren de manera drástica la tipología original del inmueble.
- Tomar en cuenta el estado actual de la vivienda y realizar mantenimiento o cambios de ser necesario en lo que se refiere a estructura e instalaciones.

### 1.5 Análisis FODA

Tabla 1

*Análisis FODA*

<b>Fortalezas</b>	<b>Oportunidades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificación de valor histórico de estilo Republicano con corrientes francesas.</li> <li>• Fácil accesibilidad vehicular y de peatones.</li> <li>• Área suficiente para el desarrollo del proyecto</li> <li>• Infraestructura en condiciones optimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta demanda en servicio hotelero en la ciudad de Cuenca.</li> <li>• Zona de alto tránsito de peatones y vehículos.</li> <li>• Fomentar el valor histórico de la edificación.</li> <li>• Ubicación privilegiada dentro del Centro Histórico en Cuenca.</li> <li>• Distinto entre la competencia por su mezcla de estilos colonial y republicano.</li> </ul>
<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contaminación visual y auditiva</li> <li>• Escasa iluminación.</li> <li>• No se podrá alterar de forma radical su diseño por ser una edificación de valor arquitectónico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobreacumulación de recintos hoteleros en la zona.</li> <li>• Sector con falta de seguridad.</li> <li>• Zona de alto tráfico vehicular</li> <li>• No cuenta con área de parqueadero.</li> </ul>
---	--

### 1.5.1 Estrategia del Análisis FODA

Como se refleja en el análisis, así como se tiene fortalezas y oportunidades, también existen debilidades y amenazas en el proyecto, por lo tanto, es importante aplicar soluciones arquitectónicas para superar este tipo de adversidades.

En cuanto a la contaminación visual y auditiva, la posible solución es dar un tratamiento acústico a la edificación, de manera que no altere el ruido del exterior no afecte en el interior

Poca iluminación natural en la parte posterior del inmueble; al tratarse de una edificación con frente de dimensiones reducidas, versus profundidad prolongada, hace que la última ala de la casa no tenga iluminación natural. Por tratarse de una vivienda adosada, la posible solución será implantar en esta zona las áreas que no requieran de luz natural, como pueden ser bodegas, lavandería o incluso la cocina.

Sobreacumulación de establecimientos que ofrecen el mismo servicio, sin embargo, este punto puede convertirse en una oportunidad aplicando el recurso del interiorismo para crear un espacio funcional y estético, haciendo de este hotel único en su clase y de esta manera ser la primera opción del cliente.

En cuanto a la inseguridad de la zona, el aporte que podría brindar el proyecto es hacer un ingreso amplió y bien iluminado. Finalmente, otro punto solucionable es la falta de parqueaderos, con el alquiler de un terreno cercano al inmueble se puede resolver este problema.

## 1.6 Síntesis Programática

### 1.6.1 Ubicación y Entorno

El proyecto se desarrollará en Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, ubicada en la zona meridional de la Cordillera de los Andes en territorio ecuatoriano.



Figura 1. Ubicación Cantón Cuenca

Tomado de (Grunauer, 2013)

Límites:

Norte: Provincia de Cañar

Sur: Cantones Camilo Ponce Enríquez, San Fernando, Santa Isabel y Girón

Este: Cantones Paute, Gualaceo y Sigsig

Oeste: Provincia del Guayas

Coordenadas:

Latitud Sur: 2°39' a 3°00'

Longitud Oeste: 78°54' a 79°26'

Este cantón está conformado por un total 36 parroquias, quince urbanas y veintiuno rurales. La ciudad de Cuenca es el conjunto de las 15 parroquias urbanas, con una superficie total de 72.32 km². (Bermeo, 2013)

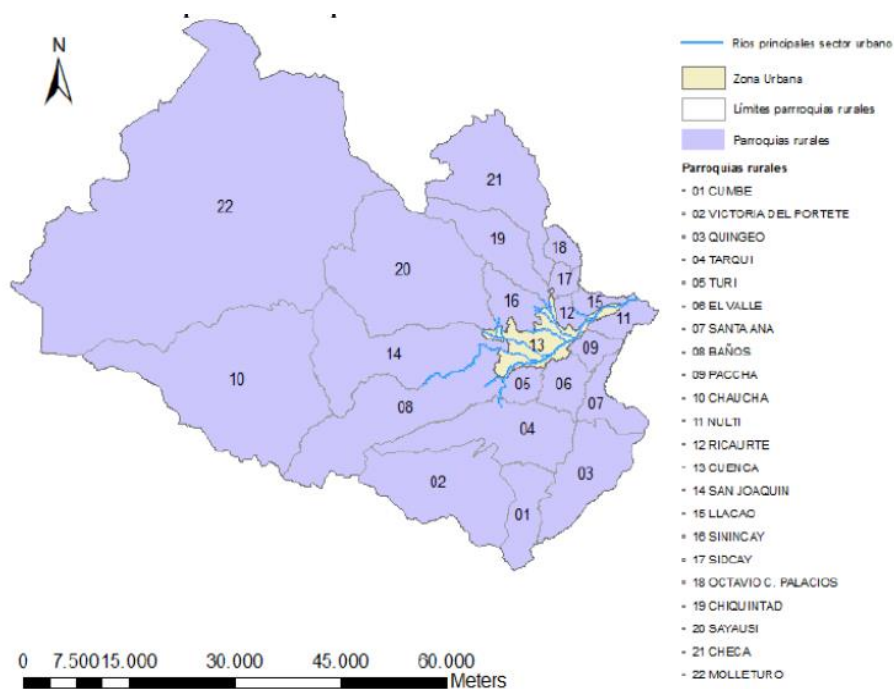


Figura 2. Parroquias rurales y zona urbana de Cuenca  
Tomado de (Grunauer, 2013)

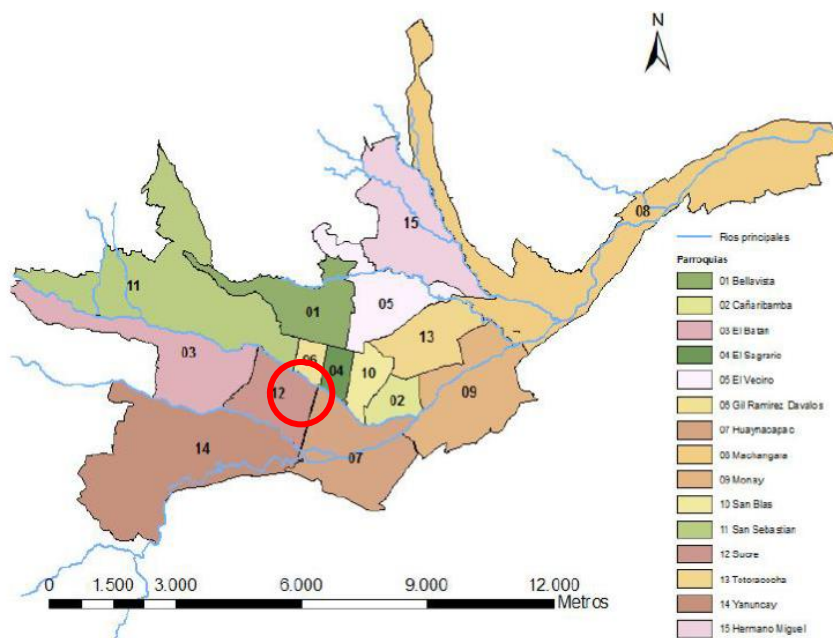


Figura 3. Zona Urbana de Cuenca

Tomado de (Grunauer, 2013)

En la figura 3 se ilustra el mapa de la ciudad de Cuenca sub dividido en sus parroquias urbanas, el numero 06 representa la parroquia Cantón Gil Ramírez Dávalos en donde se encuentra implantado el inmueble, en pleno centro de la ciudad, en la calle Tarqui, entre Simón Bolívar y Gran Colombia.



Figura 4. Ubicación vivienda

Tomado de (Google Maps, s.f.)



Figura 5. Implantación del proyecto  
Tomado de (Google Maps, s.f.)

## 1.6.2 Analisis Fotografico

### 1.6.2.1 Análisis Arquitectónico Exterior



Figura 6. Vista desde la calle Tarqui



Figura 7. Fachada frontal del inmueble

La fachada se encuentra en perfectas condiciones. Este frente es el único visible al tratarse de una vivienda adosada a sus dos lados. El estilo arquitectónico de este inmueble es de la época republicana. Su fachada está distribuida simétricamente, con su ingreso principal en el centro y a sus lados ingresos secundarios, lo que funcionan actualmente como locales comerciales.

En la planta alta, consta únicamente con ventanas, estas corresponden al área de vivienda, en donde las tres centrales cuentan con balcones de hierro forjado, característicos de su época, mientras que en sus extremos con ventanas simples con ornamentos en su antepecho.



### 1.6.2.2 Análisis Arquitectónico Interior



Figura 8. Interior de vivienda.

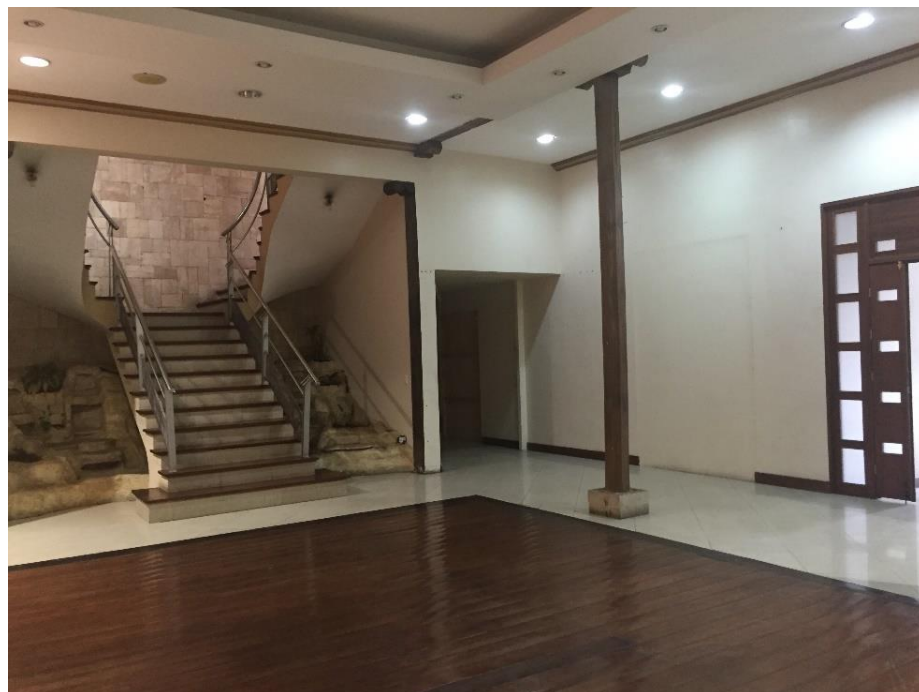


Figura 9. Interior de vivienda.



Figura 10. Interior de vivienda.



Figura 11. Interior de vivienda.



Figura 12. Interior de vivienda.

El estilo arquitectónico original de la casa ha sido alterado de manera drástica. Es evidente que el inmueble fue completamente remodelado en su interior hacia un estilo más contemporáneo, con sus acabados en gypsum en el cielo raso, papel tapiz en sus paredes y porcelanato con tablón en el piso. También posee distinto tipo de iluminación como general y puntual

#### 1.6.2.3 Análisis Estructural



Figura 13. Columnas de madera



Figura 14. Vigas de madera y cubierta de patio central

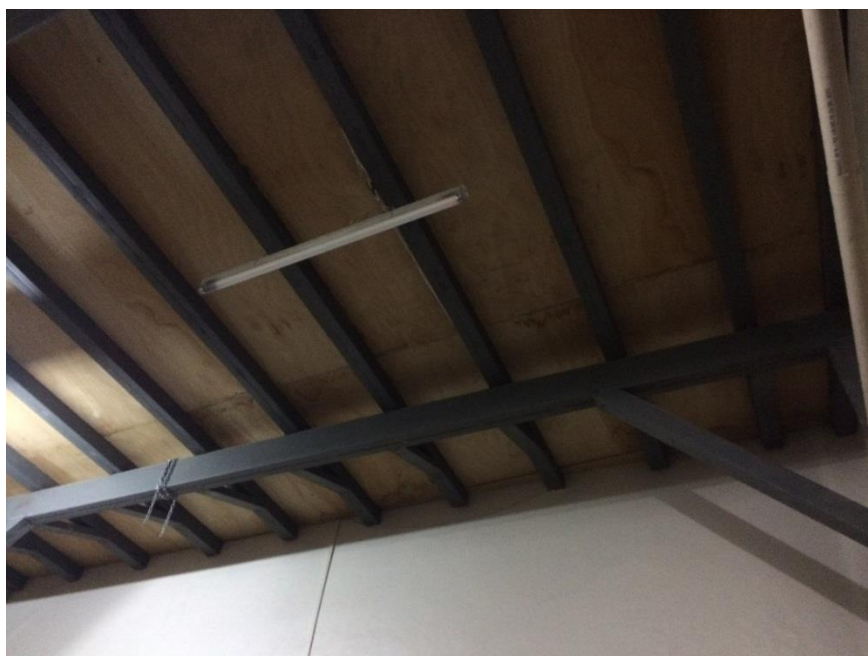


Figura 15. Estructura metálica





Figura 16. Columnas metálicas e instalaciones vistas

La estructura del edificio se encuentra en perfecto estado, sin embargo, es notable las intervenciones que ha tenido porque en ciertas áreas se mantiene su estructura original mientras que en otras se las ha reemplazado por vigas y columnas metálicas. De igual manera, existe una estructura metálica en la cubierta de un patio central que fue colocada posteriormente.

## 1.6.4 Documentacion Legal IRM




**CERTIFICADO DE AFECTACION Y LICENCIA URBANISTICA PARA LAS  
AREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTON CUENCA**

Nº.Trámite: 66884

Clave Catastral: 0102027010000 Zona 01 Sector 02 Manzana 027 Predio 010 P. Horizontal 000  
Cédula / RUC: 0101556470 Propietario: JORGE GUSTAVO VASQUEZ PANDO  
Dirección Predio: TARQUI Nº 9-69  
Interesado: JORGE SANTIAGO MEJIA MATAILO

UBICACION DE LA PROPIEDAD.				CERTIFICADO DE AFECTACION DEL PREDIO.			
Lotización (o) Urbanización				Sup. total	445,00	Sup. afectación	0,00
Lote #	0			Afec por vía	0,00	Afec. equipamiento	0,00
Manzana	027			Afec margen	0,00	Otras afectaciones	0,00
Fecha de escritura	12/02/2016	Nº Inscripción	1818	Sup. útil	445,00	Perímetro:	98,2
Parroquia	GIL RAMIREZ DAVALOS			Frete	15,60	Baldío	NO

Observaciones en relación al predio: .


**SEÑALAMIENTO DE LINEA DE FABRICA Y NORMAS DE ACTUACION URBANISTICA**

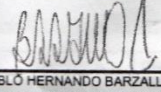
Usos Recomendables: P. BAJA: VIVIENDA 50%, COMERCIO 50%, P. ALTA: VIVIENDA 100%  
Uso Principal: COMERCIO Y VIVIENDA

1) El paramento frontal se levantará a: XX mts medidos desde el bordillo de la vereda 2) La construcción será Tipo: CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL 3) COS Máx: XX % CUS Máx: XX% 4) Altura máxima a nivel de Alero: XX mts 5) Altura máxima a nivel de cumbrero XX mts. 6) Relación fachada lleno-vacio: XXX 7) En las nuevas edificaciones las cubiertas podrán hasta en un 25% del área ser planas o terrazas, recubiertas con material cerámico de producción artesanal; el porcentaje restante será de cubiertas inclinadas en material cerámico de producción artesanal; su pendiente podrá fluctuar entre el 30% y 60% 8) Materiales a utilizarse en fachada: Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera. 9) En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas, entendiéndose por éstas el espacio útil bajo la cubierta inclinada cuya pendiente estará acorde a lo establecido en el ítem 7. El alero arrancará directamente sobre la cadena de amarre de la planta inferior, el área útil no superará el 50% de la planta inmediata anterior y el uso será preferentemente de vivienda.

Categoría del inmueble: EDIFICACION DE VALOR ARQUITECTONICO B (VAR B) (2)  
Tipo(s) de Intervención(es) permitidas: CONSERVACION, REHABILITACION ARQUITECTONICA.


**Observaciones:**  
EDIFICACIÓN EXISTENTE SE ENCUENTRA EN LÍNEA DE FÁBRICA Y REGISTRADA COMO EDIFICACIÓN DE VALOR ARQUITECTÓNICO B (VAR B) (2), EN TAL VIRTUD LAS UNICAS INTERVENCIONES PERMITIDAS SON CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA. EDIFICACIÓN CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL. EL ANTEPROYECTO SE PRESENTARA EN FORMATO DIGITAL (CAD VECTOR WORKS 2008 Y/O AUTOCAD 2009) E IMPRESO (UNA COPIA), CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL DOCUMENTO ADJUNTO.  
El presente certificado se sustenta en la: "ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA", vigente a partir del 26 de febrero del 2010  
El presente documento no autoriza ningún tipo de intervención en el inmueble, cualquier alteración o enmendadura lo anulará.

  
 ARQ. RAFAEL EDUARDO ALVAREZ ENCALADA  
 Funcionario de Control de Áreas Históricas y Patrimoniales

  
 ARQ. PABLO HERNANDO BARZALLO ALVARADO  
 DIRECTOR DE AREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES

Archivos: Catastral - Interesado Fecha Despacho: 29/04/2016 Fecha Caducidad: 29/04/2017  
Tasa Base \$: 6,00 Valor Formulario \$ 4,02 Tasa excedente \$: 7,60 Tasa a pagar \$: 19,66 Nro. Título: 28516  
Certificado de No Adeudar \$: 2,04 El título incluye el valor del certificado de no adeudar

DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS  
Y PATRIMONIALES  
  
 10-05-2016  
  
 Director de Áreas Históricas y Patrimoniales

REVISADO 04 MAY 2016  


CUALQUIER CAMBIO EN EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO DEBE SER PROPORCIONADO POR EL INTERESADO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Figura 17. IRM página 1.



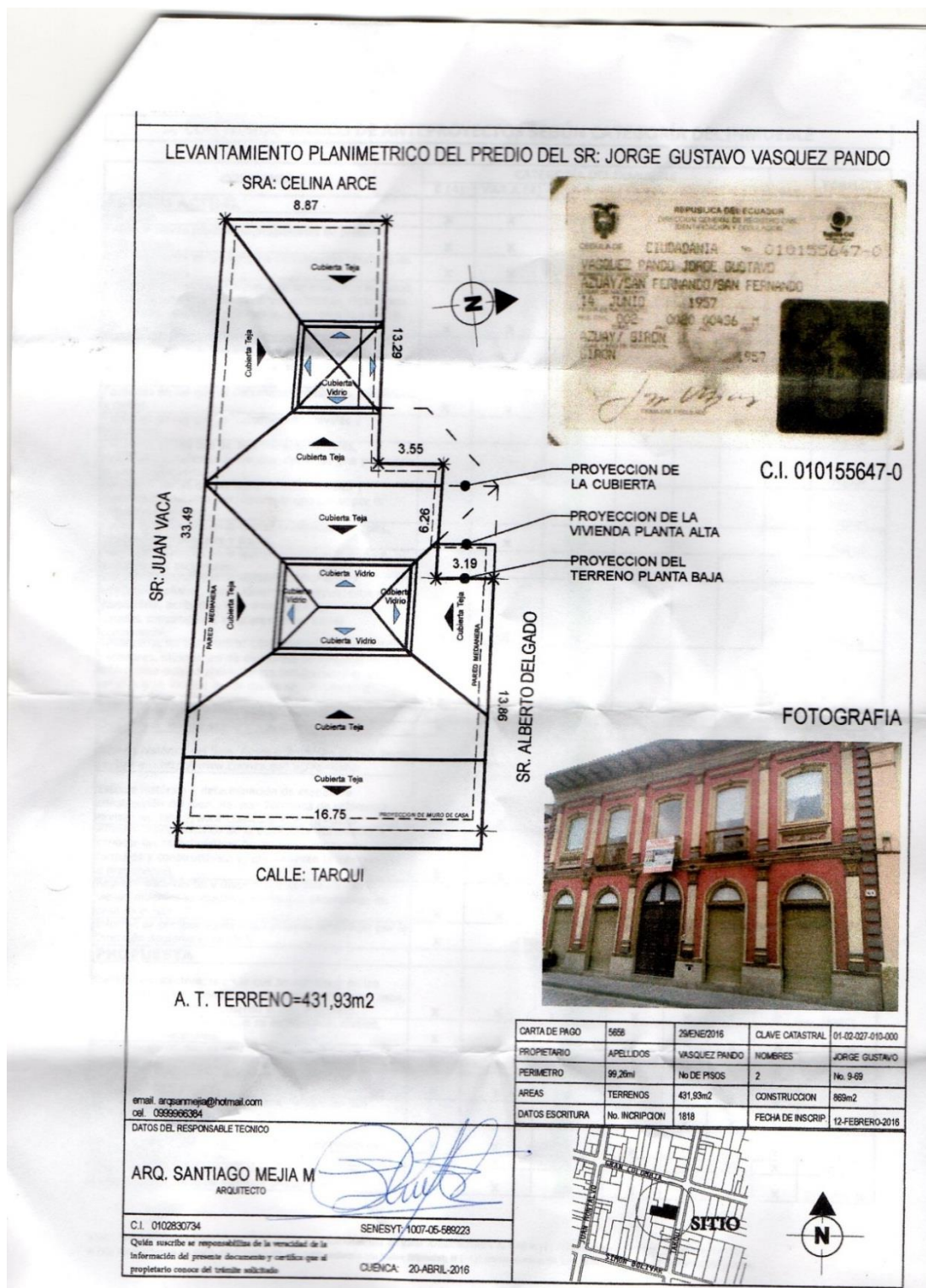


Figura 18. IRM página 2.

## Capítulo II

### 2.Marco Teórico

#### 2.1 Marco Histórico

##### 2.1.1 Colonización de Cuenca

Esta urbe se desarrolló sobre una importante zona en la época prehispánica, la ciudad Inca de Tomebamba. En este lugar nació Huayna-Capac, quien fue un importante personaje dentro del imperio del Tahuantinsuyo. Gracias a las diferentes características geográficas y sus recursos naturales que presentaba este lugar, los españoles decidieron instalar un recinto a inicios del siglo XVI, y fue así como años después se fundó Santa Ana de los Ríos de Cuenca.

La fundación oficial de esta ciudad se da el 12 de abril de 1557, por el gobernador Gil Ramírez Dávalos bajo la orden del Virrey de Perú, Andrés Hurtado de Mendoza, quien por medio de un documento denominado “La Provisión” ordena la colonización de una ciudad española en la provincia de Tomebamba y esta deberá encontrarse alrededor de 50 leguas de distancia de Quito. Fue así como el encargado decidió fundarla sobre el destruido asentamiento Inca. (GAD Municipal del Cantón Cuenca, s.f.)

##### 2.1.2 Vivienda Colonial

La época colonial es la principal influencia arquitectónica y urbanista del centro histórico de la ciudad. En dicho periodo cada vez que una ciudad se fundaba, se debía desarrollar en base un damero, también conocido como tablero de ajedrez, y este consistía en concebir una plaza mayor donde se encontraran los principales edificios como la iglesia, edificaciones públicas y las viviendas de elite, formando un centro. A raíz de este núcleo se suceden las manzanas a su alrededor. Mientras la urbe seguía desarrollándose alrededor de dicha plaza, se implementó una Ordenanza Real.



Promovía que todas las casas fueran del mismo estilo para mantener la belleza de las ciudades; desde entonces, predomina el uso de la pintura blanca, las casas tejadas con aleros y arcos.(Borrero, 2015)

La vivienda típica colonial se caracterizaba por poseer un patio central, el núcleo de la edificación. La función de este es brindar iluminación natural al interior del inmueble, porque la mayoría de estas casas poseen un frente angosto y una profundidad prolongada. Generalmente el acceso se concibe a través de un zaguán que desemboca en el patio interior y de este se desarrollan alrededor las demás habitaciones. Sus fachadas cuentan con galerías de madera, rejas en las ventanas y ornamentos de estilo barrocos y rococó. Los materiales más destacados son el adobe y la teja.

### 2.1.3 Independencia de Cuenca

Después de tres siglos, el periodo colonial finaliza y se abre paso a la época republicana. A partir de la victoria de independencia que logra Guayaquil el 9 de octubre de 1820, dicho suceso hizo que los cuencanos decidan organizar un Cabildo Abierto y jurar ante este su propia liberación. Inicialmente Tomás Ordóñez incursiona las primeras iniciativas de revolución, pero fracasaron porque los liberales fueron reprimidos por las autoridades. Después, el 3 de noviembre de 1820 los patriotas junto con los habitantes de la urbe lograron desarmar y acorralar al ejército español, de manera que al siguiente día (4 de noviembre) las autoridades españolas se rinden.

Lastimosamente, esta independencia solamente dura un mes, el 20 de diciembre del mismo año, los españoles vuelven a apoderarse de la ciudad luego de la derrota en la guerra de Verdeloma. Finalmente, en el siguiente año llega el general Antonio José de Sucre con el objetivo de recuperar la ciudad.

El ejército rival temeroso a la llegada del ejército de Sucre saquea la ciudad y la abandona, y así el 21 de febrero de 1822 el general entra victorioso a Cuenca y la libera.(Andrade, 2015)

#### 2.1.4 Vivienda Republicana

En la época de la independencia también se da un cambio dentro la arquitectura del centro histórico de la ciudad de Cuenca. En la era republicana surge la primera ciudad moderna, en base a una nueva estructura política y económica. La urbanización se desarrolla y se toman en cuenta proyectos como vías de transporte y un sistema de educación. Gracias a este reciente plan de urbanismo se crean reformas hacia la presentación de la ciudad.

Es en esta época cuando los exportadores de elite y terratenientes generan una nueva forma de diferenciación a través de la arquitectura, construyendo edificios cada vez más imponentes. El principal exponente de este movimiento arquitectónico fue Juan Bautista Stiehle, quien es enviado desde Europa para el diseño de la Catedral Nueva. A partir de las primeras obras de Bautista, se comienza a difundir el estilo republicano. (Borrero, 2015)

La nueva vivienda de estilo republicano sufre ciertos cambios, aunque la mayoría de materiales y técnicas constructivas se mantenían igual que en la época de la colonia. Surge la aplicación de galerías de madera con vidrio, rejas de hierro fundido o forjado en las ventanillas y pasamanos de los balcones, los patios internos son pavimentados con canto rodados, y sus fachadas poseen un ornamento más sobrio, enfocado en el movimiento neoclásico.

#### 2.1.5 Afrancesamiento de Cuenca

Dentro de la historia y cultura de la urbe cuencana, existe una influencia francesa vinculada con la llegada de la primera Misión Geodésica Francesa. Este vino al Ecuador, que en esa época se llamaba Real Audiencia de Quito, con el objetivo de sustentar la teoría sostenida por Newton, la que decía que la tierra no era achatada por la línea ecuatorial, sino por los polos.

La ciudad de Cuenca sufre una gran influencia cultural y arquitectónica debido a la presencia de los franceses, alrededor del año 1736. Todo surge a raíz de la construcción de la primera vivienda de estilo francés donde los diferentes elementos arquitectónicos en sus fachadas juegan un rol importante como, la cornisa, la pilastra y el capitel. Después, con el paso del tiempo más casas comenzaron a reproducir dicho estilo, dejando atrás las antiguas edificaciones de adobe de una sola planta, a construcciones de hasta tres plantas. Las viviendas con este estilo republicano francés se caracterizan por:

Fachadas calcadas de las construcciones parisinas y en cuyo interior se adecuaron espacios para salones adornados con lámparas y espejos de cristal de roca, cielos rasos cubiertos con láminas de latón importado y paredes revestidas con papel tapiz europeo(Espinoza & Calle, 2000)

Cuenca ha pasado por diferentes sucesos históricos importantes, y estos se ven reflejados en su arquitectura, con una mezcla de distintos estilos, como las edificaciones coloniales y republicanas con influencias francesas.

#### 2.1.6 Historia del Inmueble

La edificación a intervenir se trata de una vivienda típica de estilo republicano y esta fue construida alrededor de 1870. Originalmente, fue diseñado como vivienda, después con el paso del tiempo se decidió abrir dos locales comerciales en la fachada frontal, mientras que el resto del inmueble continuaron como residencial unifamiliar extendida, es decir donde habitan los padres, hijos y nietos dentro de un solo recinto. Actualmente se encuentra deshabitada en condiciones óptimas. Su propietario, Jorge Vásquez, tiene la iniciativa de readecuar esta vivienda para convertirla en un hotel.

### 2.1.7 Historia de hotelería

La historia del hotelería surge desde años remotos donde se lo empleaba a modo de posada. Inicialmente brindar servicio de hospedaje y comida no iba de la mano, se trataba de establecimientos distintos. Las posadas consistían en espacios muy rudimentarios en donde ofrecían albergue a sus clientes y un espacio para sus caballos y carretas. Después, con el paso del tiempo y gracias a la fluyente economía las posadas fueron desarrollándose y expandiéndose alrededor de las principales vías de transporte que conectaban diferentes destinos.

Estos establecimientos llegaron a multiplicarse de tal modo, que tuvieron que imponer una norma donde todas las posadas tenían que tener una misma cuota fija y así organizarse de mejor manera. A medida que este negocio se popularizaba, se construían edificaciones cada vez más grandes, con capacidad hasta de albergar a cien personas, se fueron creando diferentes tipos de habitación para que se ajusten a las diferentes necesidades de sus visitantes. Gracias a su gran demanda se fueron agregando más servicios aparte de hospedar personas, como ofrecer comida o shows nocturnos dentro de su infraestructura.

La drástica transformación que se dio desde un albergue rudimentario a un verdadero recinto de hospedaje se debió a su alta frecuencia de clientes adinerados, quienes buscan un lugar vacacional. Otro factor influyente que contribuyó al desarrollo de la industria hotelera fue la creación la locomotora en el siglo XIX, esta permitió la fácil comunicación entre las ciudades capitales con las zonas costeras de los diferentes países, de manera que se comenzó a tomar en cuenta las playas como lugares vacacionales.

Con la aparición del automóvil en el siglo XX, surge la nueva necesidad de colocar hoteles en las largas carreteras para los viajeros que deseaban pasar la noche y continuar al día siguiente. A mediados de dicho siglo aparecen los aviones, y estos también generan una gran influencia dentro del negocio de hospedaje porque crea la necesidad construir infraestructuras cada vez más

grandes y que puedan ofrecer al usuario los diferentes servicios dignos de un viaje internacional. (Lopez, 2012)

Finalmente, la industria hotelera se ha expandido alrededor del mundo, desarrollando diferentes tipologías en cuanto al servicio de hospedaje se refiere y gracias a esto existen varias opciones para cada viajero que se ajustan a las distintas necesidades y posibilidades económicas que requieren cada tipo de usuario.

#### 2.1.8 Historia de primer Hotel Boutique

La tipología de boutique surge a mediados de los años 80, cuando las grandes cadenas hoteleras no llegaban a satisfacer las necesidades de sus huéspedes porque ofrecían un servicio predeterminado e inflexible. De manera que se creó un establecimiento donde el servicio se mantuviera de lujo, pero con un carácter más personalizado e íntimo. Fue en la ciudad de Nueva York donde Ian Schrager abre oficialmente el primer hotel boutique del mundo, llamado Morgans.

Gracias al éxito que obtuvo este, incluso compitiendo con las grandes cadenas, fue que en la década de los 90's se patenta esta idea y se expande alrededor del mundo. Generalmente, los hoteles boutique cuentan con una ubicación estratégica, ya sea en el centro de la ciudad, o en puntos clave aledaños a los sitios turísticos más concurridos. Existen establecimientos boutique de diferentes dimensiones; pueden contener desde 3 o 4 habitaciones, hasta más de cien. (Arqhys, 2016)

#### 2.1.9 Hotel Boutique en Cuenca

El Hotel Crespo, aunque no se encuentra dentro de la categoría de boutique, es considerado como un icono del hotelería cuenca. Este recinto fue el primero en abrir sus puertas bajo este concepto, restaurando una vivienda antigua. El inmueble fue construido a finales de los años 1800, para la familia Ordoñez

Laza, este fue ejecutado por un arquitecto francés. El establecimiento se encuentra funcionando desde 1942 y está ubicado en la zona del Barranco, un posicionado punto turístico.(Universo, 2013)

Por otro lado, el primer establecimiento bajo el concepto de boutique es el Hotel Santa Lucía, ubicado en pleno centro histórico de la ciudad a pocos pasos de la plaza central. El inmueble se trata de una casa republicana construida en 1859 por el gobernador Manuel Vega Dávila. La restauración de este recinto fue a partir 1999 buscando siempre mantener intacto su estilo arquitectónico, incluso, en el año 2002, se le otorgo un premio por su excelente restauración.(Universo, 2013)

## 2.2 Marco Conceptual

### 2.2.1 Arte Colonial

El arte colonial surge en América, a raíz de la colonización de los españoles sobre los pueblos indígenas. Este estilo es también conocido como Novohispano o arte de la Nueva España y busca reflejar la evangelización de dichas comunidades de manera que se vea reflejada en su arquitectura los ideales políticos y religiosos establecidos por los europeos. Sin embargo, este movimiento sufre una fuerte influencia indígena también, porque los obreros eran nativos del lugar, es decir que con el paso de los años el arte decorativista se somete a una mezcla entre lo barroco con técnicas artísticas autóctonas a causa del mestizaje haciendo de este un estilo de carácter único.(Alvarez, Bueso, & Martinez, 2012)

La característica del arte colonial era reflejar la religión a través de sus diseños, de manera que exponen distintos sucesos de la vida de Jesús, de la Virgen y de los santos más populares. Se pueden rescatar diferentes aspectos que representan la arquitectura colonial, como la infraestructura lineal, la vivienda popular constaba únicamente de planta baja, mientras que en las casas de elite se destinaba la planta baja para el comercio y segundo piso como residencia.

La implementación de ornamentos barrocos en sus fachadas, el uso de materiales como adobe, madera o caña para sus muros, como se puede observar en la figura 19. Los materiales implementados es la piedra en el zócalo y adobe en sus muros. Cuenta con ornamentos de estilo barroco en su cornisa. Sus puertas, marcos de ventanas y balcones son de madera.

.(Arte Colonial, 2010)



Figura 19. Fachada colonial (Hostal Posada del Angel).

Tomado de (Trip Advisor, s.f.)

### 2.2.2 Arte Republicano Francés

La arquitectura de la época de la independencia se la denomina Republicana y se trata de una corriente ecléctica con referencias europeas. Específicamente hablado de la ciudad de Cuenca, el mayor influyente fue el francés. Este estilo arquitectónico se destaca por su carácter neoclásico, sin embargo, también sufre mestizaje porque sus primeras apariciones fueron casas coloniales en donde sus fachadas eran adaptadas, en casos muy específicos se realizaba la adecuación en su interior hacia el nuevo estilo de vanguardia. Por otro lado, la influencia del arquitecto europeo Juan Bautista, fue el patrocinio del movimiento republicano. (Maldonado, 2009)

"La arquitectura monumental se divorciará de las otras artes. Entrará dentro de una fuerte influencia clasicista, un neoclásico oficialista" (Borrero, 2015). La forma más simple de identificar este movimiento arquitectónico es por el ornamento en sus fachadas, mas no por su distribución espacial. Los elementos arquitectónicos que más se distinguen en este periodo son torres en forma de aguja en las iglesias, ventanas ojivales, arcos de medio punto.



Figura 20. Fachada Republicana (Alcaldía de Cuenca).

Tomado de (Cuidades del Ecuador, 2014)

El edificio de la alcaldía de Cuenca es uno de los principales exponentes del arte republicano, aquí se refleja la implementación de ornamentos neoclásicos como columnas y cornisas. Por otro lado, la aplicación de la piedra de manera decorativa simulando los materiales de orden clásico.

### 2.2.3 Hotel boutique

La locución hotel boutique se refiere a establecimientos de entornos íntimos, lujosos y poco convencionales, estos generalmente son desarrollados en casa



antiguas. Se caracterizan por ser ambientados temáticamente o con un estilo determinado. Este tipo de recintos suelen ofrecer servicios de restaurante, bares o salones, su target está enfocado en viajeros corporativos y turistas, quienes buscan privacidad y lujo. Esta tipología también es relacionada con los “pequeños hoteles con encanto”, y se tratan aposentos con reducidas dimensiones que se emplazan en edificaciones de interés especial como inmuebles de valor histórico. (Arquigrafico, s.f.)

En conclusión, la previa investigación del marco conceptual ayuda a definir de manera clara los conceptos a trabajar. Es preciso poder diferenciar un estilo del otro para así aplicarlo sin ningún problema en la propuesta, y saber qué tipo de elementos representa a cada uno de estos. De igual manera, definir el concepto de un hotel boutique aporta al desarrollo del proyecto porque en base a este se diseñará su distribución y funcionalidad.

### 2.3 Marco Técnico – Tecnológico

Antes de diseñar cualquier tipo de proyecto arquitectónico e interiorista es importante tomar en cuenta los diferentes lineamientos que se necesitan para que este espacio funcione de manera adecuado de acuerdo a su tipología. En este capítulo se detallará los requerimientos técnicos y tecnológicos que se debe tomar en cuenta para el correcto funcionamiento de recinto hotelero.

#### 2.3.1 Categorización Hotelera

Dentro de la industria hotelera existe la categorización por medio de estrellas y Ecuador cuenta con su propio sistema de calificación. Actualmente existen seis categorías diferentes para su calificación; “Hotel (podrá ser categorizado de 2 a 5 estrellas); Hostal (de 1 a 3 estrellas); Resort (de 4 a 5 estrellas); Hostería, Hacienda Turística y Lodge (de 3 a 5 estrellas).” (Ministerio de Turismo, 2015)

Esta calificación busca ubicar a este tipo de recintos según la clase de servicios que ofrece. La categoría que concierne al proyecto es hotel, donde su máxima puntuación se de cinco estrellas. En Ecuador, el Ministerio de Turismo se

encarga de realizar esta categorización, quienes especifican; condiciones mínimas, requisitos generales, infraestructura y servicios.

Por medio de la propuesta interiorista se logran alcanzar los diferentes lineamientos en cuanto a infraestructura se refiere, por lo tanto, es de suma importancia tomar en cuenta dichas especificaciones al momento de generar el diseño interiorista con el fin de alcanzar la categorización deseada.

Se especifican ciertas áreas que necesita un hotel para su adecuado funcionamiento. Las áreas indispensables son; recepción, lobby, área de lavado, área de personal, habitación y bodega. También se encuentran las zonas que ofrecen un servicio extra; restaurante, cafetería, sala de negocios, mini Spa y área de esparcimiento social.

Cada una de las áreas, deben cumplir ciertas especificaciones técnicas para su apropiado funcionamiento, sin embargo, unas exigen mayor atención que otras como lo es en el caso de habitaciones y cocina, ya sea enfocado hacia restaurante o para bar/cafetería.

### 2.3.2 Habitaciones

El diseño de las habitaciones dependerá mucho del número de huéspedes a albergar, es decir si se trata de simple, doble o familiar. Cada alcoba deberá estar equipada por lo menos con; una cama simple o doble, mesilla de noche, sofá o butaca, escritorio, televisor, mini bar, portamaletas y papelería en la habitación. En ciertos casos estarán equipadas con camas supletorias y cuna.

El diseño arquitectónico tendrá un área de ventilación directa al exterior o patio interno, sus ventanas deberán tener una superficie mínima de 1.20m<sup>2</sup>. Al tratarse de habitaciones en la planta baja, se deberá asegurar su correcta iluminación natural y ventilación. El 70% de cada alcoba deberá poseer una altura mínima de 2.50m. Cada habitación deberá estar identificada con números en el exterior de la puerta, contará con un mecanismo de oscurecimiento que

impida el paso de luz en el día según la voluntad del huésped, además, dispondrá de un regulador independiente del sistema de calefacción.

Respecto a lo que iluminación se refiere, deberá contar con iluminación general y su rango recomendado de luxes es entre 50 y 150. De igual manera, es necesaria la aplicación de iluminación de trabajo en el área del escritorio y cama, esta puede ser lámpara o apliques en la cabecera y los luxes sugeridos son de 500. Además, la habitación deberá estar equipada con un conmutador de luces a lado de la cama. Los tomacorrientes deberán ser instalados de manera estratégica en las mesillas de noche, escritorio y encimera del lavamanos.(Eva, 2010)

En la siguiente tabla se especificarán masa medidas ergonómicas mínimas y las recomendas según el Manual de Accesibilidad Universal para Hoteles.

HOJA SÍNTESIS			
		Cota mínima accesible	Cota máxima accesible
HABITACIÓN			
Acceso	Anchura de pasillo exterior	100 cm.	
	Anchura de puerta	90 cm. <sup>34</sup>	
	Altura de mecanismo apertura de presión o palanca	85 cm.	120 cm.
Circulación	Anchura de pasillo	100 cm.	
	Anchura de paso en habitación	90 cm. <sup>35</sup>	
	Anchura a pie de cama	110 cm.	
	Altura de primera banda de color diferenciado en puertas de vidrio	75cm.	75 cm.
	Altura de segunda banda de color diferenciado en puertas de vidrio	120 cm.	120 cm.
Mobiliario	Altura de cama	45 cm.	50 cm.
	Altura de mesilla de noche	50 cm.	57,5 cm.
	Altura de repisas en armario	30 cm.	160 cm.
	Profundidad de armario	60 cm.	60 cm.
Requisitos generales	Altura de manivela de apertura ventanas	90 cm.	140 cm.
	Altura televisión centro de pantalla	120 cm.	120 cm.
	Altura repisa superior de minibar		140 cm.

Figura 21. Tabla de medidas ergonómicas.

Tomado de ( SOCYTEC, 2007)

### 2.3.3 Cocina

#### 2.3.3.1 Especificaciones Técnicas

El área de la cocina es la más importante con respecto a sus especificaciones técnicas porque aquí es donde se da la producción a los alimentos y se asegura la salubridad de los mismos. Cualquier tipo de establecimiento que ofrezca el servicio de comida deberá cumplir con la normativa sanitaria para el funcionamiento de restaurantes establecido por el gobierno del Ecuador. En el artículo 5 se especifican los materiales y acabados con los que debe contar este espacio:

- a) Los pisos se construirán con materiales impermeables, inadsorbentes, lavables y antideslizantes, no deben tener grietas y serán fáciles de limpiar y desinfectar. Según sea el caso, se les dará una pendiente suficiente para que los líquidos escurran hacia los sumideros.
- b) Las paredes deben ser de materiales impermeables, inadsorbentes y lavables y serán de color claro. Deben ser lisas, sin grietas y fáciles de limpiar y desinfectar. Se mantendrán en buen estado de conservación e higiene. Cuando corresponda, los ángulos entre las paredes y los pisos deben ser abovedados para facilitar la limpieza.
- c) Los techos deben construirse y acabarse de manera que se impida la acumulación de suciedad y ser fáciles de limpiar.
- d) Las ventanas y otras aberturas deben construirse de manera que se evite la acumulación de suciedad y estarán provistas de protección contra insectos u otros animales. También deben desmontarse fácilmente para su limpieza y buena conservación.
- e) Las puertas deben ser de superficie lisa e inadsorbente, además de tener cierre automático en los ambientes donde se preparan alimentos. (Dinero, 2004)

Por otro lado, la iluminación y la ventilación de la cocina es también factor influyente. El nivel mínimo sugerido para las diferentes zonas de este espacio son de 220 luxes. El índice de reproducción cromática deberá ser alto, porque

no se pueden prestar a colores falseados. A su vez, las luminarias deberán ser ubicadas estratégicamente, de manera que la personal en el área de trabajo no genere sombra, además, si estas se encuentran descolgadas, deben estar dotadas de protección en caso de roturas con el fin de no contaminar los alimentos con las posibles partículas expuestas.

La ventilación se ejecutará por un sistema suficiente que evite el calor acumulado, olores, la condensación del vapor y que elimine el aire contaminado. Es fundamental la aplicación de campanas extractor encima de cada aparato de cocción. A su vez, todo el mobiliario debe ser de acero inoxidable u otro material de que sea liso, anticorrosivo, de fácil limpieza y desinfección.

#### 2.3.3.2 Distribución Funcional

El diseño espacial de la cocina es un tema de suma importancia porque de este dependerá su correcto funcionamiento, debe seguir un proceso desde el abastecimiento de la materia prima hasta enplatado. Esta sucesión se la ha divide en cinco etapas; almacenamiento, preparación, cocción, acabados y lavado.

- Almacenamiento: En esta zona es donde se almacenan los alimentos, estos deben estar divididos en tres subareas; alacena de secos, cuarto de refrigerados y cuarto de congelados.
- Preparación: Esta área está destinada a la preparación de los comestibles antes de su cocción, requiere de una zona para el lavado, otro para pelar y picar y finalmente un mesón de trabajo.
- Cocción: Aquí se cocinan los alimentos, este espacio debe estar dotado de estufa, plancha, horno y freidoras.
- Acabados: Requiere de una mesa de trabajo que este equipada con todas las herramientas necesarias para el emplatado y finalmente la entrega del producto final

- Lavado: La última fase es el área de lavado, aquí se ejecuta el lavado de vajilla y utensilios de cocina, puede estar equipada con lavaplatos.(Mailxmail, s.f.)

Es importante tomar en cuenta el Sistema Gastronorm para el diseño del mobiliario. Este régimen se basa en la medida estar de 530mm x 325mm siendo esta una dimensión modular con la que se fabrican los equipos y utensilios de cocina con la finalidad de que estos implementos quepan dentro de cualquier artefacto en esta área, es decir que todas las bandejas podrán caber de igual manera en una refrigeradora, como en un horno.(Ayala Zurita, 2016)

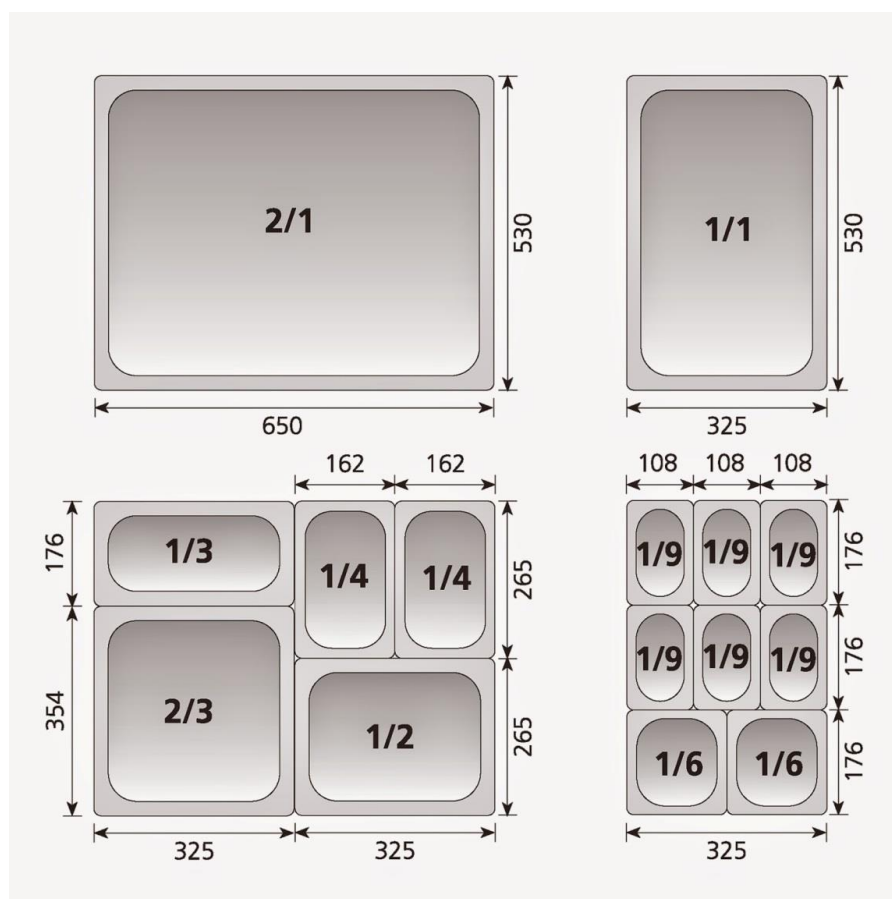


Figura 22. Medidas Gastronorm.

Tomado de ( ETDISA, 2015)

### 2.3.3 Desarrollo Sostenible

Según la Asamblea General de las Naciones Unidas, al desarrollo sostenible se lo define como; “La satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” (Asamblea General de las Naciones Unidas, s.f.). Por esta razón es importante tomar en cuenta un mecanismo de sostenibilidad dentro del proyecto, y este se logrará a través de un sistema de energía solar y recolección de agua.

#### 2.3.3.1 Energía Solar

Este sistema energético se produce por radiación electromagnética que generan los rayos solares. Existen dos mecanismos diferentes de energía solar, una para generar electricidad a la que se la denomina fotovoltaica y la otra para generar calor llamada fototérmica. Se plantea la aplicación de energía solar dentro del proyecto como fuente de energía eléctrica y térmica.

#### 2.4.3.3 Energía Fototérmica

El sistema consiste en transformar la radiación solar en calor, generalmente es aplicado para climatizar el agua. El funcionamiento del mecanismo es a través de paneles solares que se encargan de traspasar el calor emitido por el sol hacia los ductos de agua que se encuentran en el interior del panel, el líquido se conduce al panel por medio de una bomba, una vez climatizado el fluido pasa por un intercambiador de calor que cumple la función de separar el agua fría de la caliente, finalmente se almacena en un tanque especialmente diseñado que se encarga de mantenerla caliente y desde aquí parte su consumo. (Ekidom S.L, s.f.)

De igual manera, se puede aplicar este mecanismo como sistema de calefacción, esta se logra por tuberías de agua caliente instaladas en la losa, de manera que genera calor al espacio como se ilustra en la siguiente imagen.

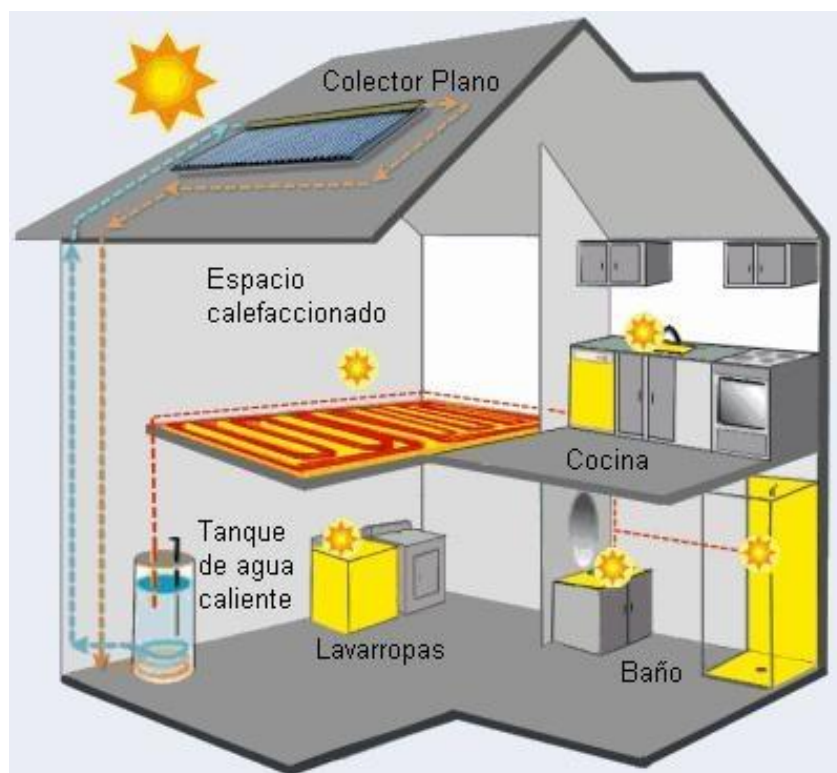


Figura 24. Funcionamiento de panel fotométrico.

Tomado de (Tecnologías y el medio ambiente, s.f.)

#### 2.3.3.4 Recolección de agua lluvia

El mecanismo de recolección de agua lluvia es una alternativa para reducir el consumo de agua dentro del proyecto. Este sistema consiste en recolectar el agua que precipita desde la cubierta de la edificación, después esta será canaliza, filtrada y almacenada en un tanque para su consumo. La materialidad de la cubierta es clave porque debe ser inocuas para el agua, es decir, que no posea una textura de la cual se puedan desprender impurezas y a su vez no debe tener ningún tipo de impermeabilizante que resulte toxico. En el siguiente esquema se ilustra su funcionamiento. (Sitiosolar, 2013)



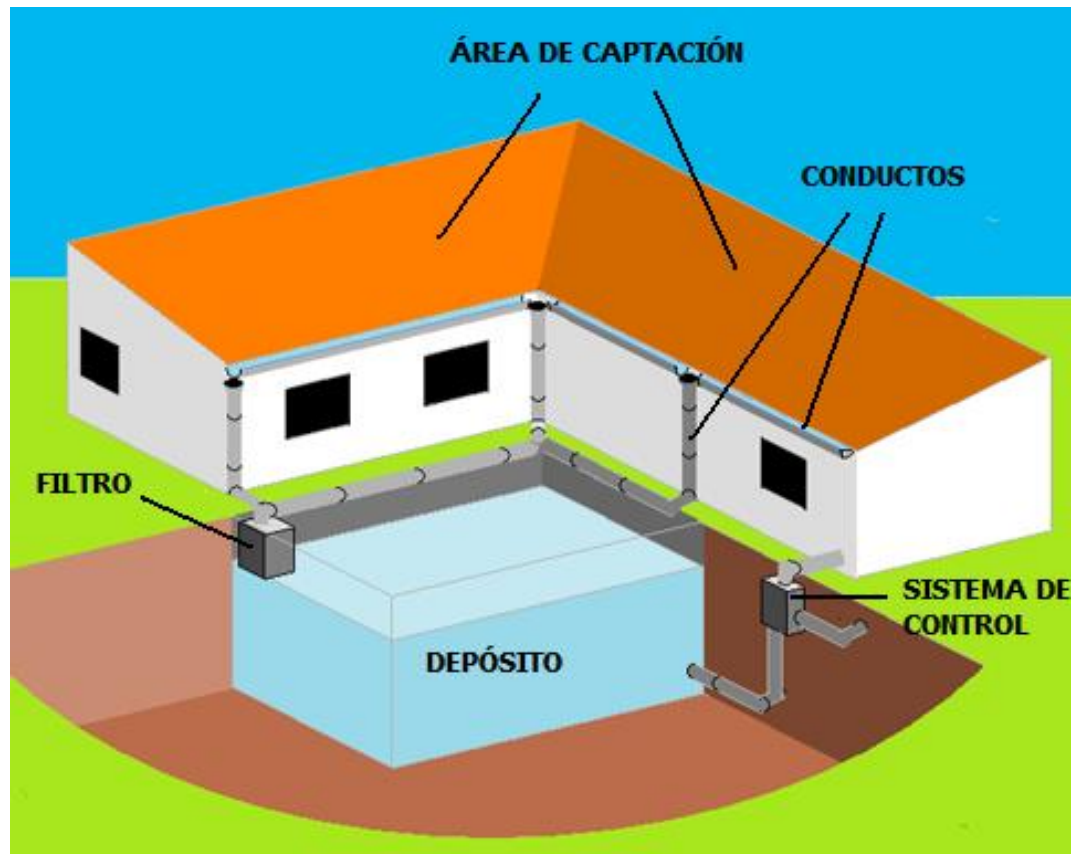


Figura 25. Funcionamiento de recolección de agua lluvia.

Tomado de (Sitio Solar, 2013)

Cabe recalcar que el uso del agua lluvia no es destinada para el consumo humano, es decir que no remplaza el agua potable, se la puede utilizar en los inodoros, regar las plantas, lavar autos e inclusive ropa. Por este motivo es necesario la implementación de dos redes de agua, una para el suministro de agua potable y la otra para agua lluvia

## 2.4 Marco Edilicio

### 2.4.1 Resumen del IRM

Clave Catastral: 0102027010000

Predio: 010

Superficie total: 4455 m<sup>2</sup>

Superficie área útil: 4455 m<sup>2</sup>

Frente: 15,60 m<sup>2</sup>

El inmueble es considerado como edificación de valor arquitectónico B (VAR B) (2) y los tipos de intervenciones permitidas son de conservación o rehabilitación arquitectónica. Se especifica que es una construcción continua y sin retiro frontal. En cuanto a las especificaciones de conservación de fachada menciona acabados a emplearse como; fachada enlucida y pintada o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente y finalmente puertas y ventanas de madera.

### 2.4.2 Aplicación de Ordenanzas Urbanismo y Arquitectura

Para cualquier tipo de obra que se ejecute dentro del perímetro establecido como “Centro Histórico de la ciudad de Cuenca” deberá regirse a la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca, donde categoriza como “Zona de Respeto” al área en donde se realizará el proyecto. Dentro de este rango competen los siguientes artículos:

## C A P Í T U L O I

### De los Trabajos y Tipos de Intervención en los Bienes Monumentales del Centro Histórico

Art. 9.- En los edificios y otros componentes del Centro Histórico se pueden efectuar trabajos de:

b) CONSERVACION: Que implica el mantenimiento y cuidado permanente e integral de los bienes monumentales para garantizar su permanencia.

e) RESTAURACION: Es la intervención que permite recuperar un edificio total o parcialmente según el caso, devolviéndole sus características originales, debiendo respetarse en caso de haberlas, las aportaciones valiosas que ha recibido el monumento a través del tiempo. (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 1983)

## C A P Í T U L O   I I

### Normas de Actuación

Art. 10.- Por su valor histórico, artístico y ambiental, y por su homogeneidad e integralidad arquitectónica-urbana, el Centro Histórico se considera como un conjunto monumental, es decir, como monumento por sí mismo.

Las edificaciones situadas en el área definida como Centro Histórico, se encuentran sometidas a las medidas y normas de conservación, preservación y protección establecidas en esta Ordenanza. Esta área está señalada en el plano de delimitación del Centro Histórico de Cuenca y aprobado por el Instituto de Patrimonio Cultural.

Art. 11.- En toda edificación objeto de conservación o restauración se mantendrán y consolidarán los elementos estructurales portantes, así como los elementos distributivos, constructivos y decorativos de interés, tales como: galerías, zaguanes, escaleras, patios, portales, bóvedas, techos, balcones, antepechos, pavimentos, ventanas, puertas, etc.

Art. 19.- Antes de realizar obras nuevas o de conservación, restauración o reconstrucción en el Área del Centro Histórico, deberá presentarse a la Comisión del Centro Histórico, un anteproyecto de la obra, y con los criterios que la Comisión emita se presentará el proyecto definitivo.

Art. 21.- Se permitirá el uso o adecuación de buhardillas, con la condición de que la adaptación prevista no signifique alteraciones de:

- a) La cubierta original: se admitirán solamente pequeñas aberturas para entrada o salida de aire y luz, siempre que no alteren los perfiles alimétricos de la misma, así como no impliquen rupturas considerables y estén ubicadas en las vertientes que no hacen fachada a la calle.
- b) La tipología distributiva (localización de bloque de escaleras, afectación de galerías o corredores exteriores, patios, etc.).
- c) La estructura soportante (muros o columnas).
- d) Las fachadas o entrepiso existentes.
- e) Los elementos de la edificación, como pinturas, molduras, forjados, pasamanos, columnas, etc.

Art. 22.- La adaptación de ascensores y montacargas e instalaciones especiales, podrán realizarse siempre y cuando no afecten a la estructura, la tipología y el perfil de la cubierta.

Art. 23.- No se admitirán adiciones que afecten las características de los tejados existentes, debiendo cualquier adaptación sujetarse a lo previsto para adecuación de buhardillas.(GAD Municipal del Cantón Cuenca, 1983)

### CAPITULO III

#### Del Mantenimiento y Conservación

Art. 31.- Las fachadas y más paramentos visibles (culatas) de los inmuebles deberán ser tratados y mantenidos.

Art. 32.- La disposición anterior deberá cumplirse anualmente para lo cual el Comisario de Ornato notificará a los propietarios en su debida oportunidad.

Art. 33.- Las fachadas deberán mantener su característica original, por tanto, es prohibido alterar o añadir elementos extraños tales como: chimeneas, campanas de olores, ductos, etc.

Art. 34.- En el Centro Histórico no será permitida la venta de mercadería, de cualquier género, ocupando para ello las aceras o las paredes de fachada; tampoco se podrá ocupar los zaguanes de los edificios en esta zona para usos comerciales.

Art. 36.- La instalación de rótulos, anuncios y propaganda se regirá por la Ordenanza Vigente y las autorizaciones las dará la Comisión del Centro Histórico.

Art. 37.- Es obligatorio para los propietarios mantener todos los solares que se hallan ubicados dentro del Centro Histórico, con su respectivo muro ornamental de cerramiento. La infracción a esta disposición será sancionada con el máximo de rigor por el Comisario de Ornato.(GAD Municipal del Cantón Cuenca, 1983)

### 2.4.3 Aplicación de Ordenanzas de Bomberos

Se tomará en cuenta la ordenanza N° 470 del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito para normativas de seguridad y prevención contra incendios con el fin de prevenir, disminuir y salvaguardar la vida de los ciudadanos. Dentro la ordenanza compete la sección de reglas técnicas de la edificación para el funcionamiento de cualquier establecimiento ya sea de carácter público o privado.

#### Reglas generales

##### 3.1. Instalaciones eléctricas

Las instalaciones eléctricas en toda edificación deben cumplir con los requisitos establecidos en el Código Eléctrico Ecuatoriano CPE INEN 19.

##### 3.2. Recorrido de los medios de egreso

Las edificaciones deberán cumplir con la distancia de recorrido desde cualquier punto de la edificación hasta la salida de emergencia más cercana según lo establecido en la RTO 3 vigente.

##### 3.3. Sistemas de protección contra incendio

(a) El diseño e instalación de los sistemas fijos de extinción deberán cumplir con la norma NFPA 13-2010 para rociadores y NFPA 14-2010 para sistemas de tubería vertical respectivamente.

(b) Se instalarán hidrantes al interior de los conjuntos habitacionales a partir del acceso vehicular principal con separación de 200 metros entre sí.

(c) Los subsuelos cerrados que excedan los 800 m<sup>2</sup> o que contengan más de un subsuelo deberán estar protegidos en su totalidad por un sistema de rociadores automáticos.

### 3.4. Tipos de escaleras que se pueden emplear

(a) ESCALERAS ABIERTAS. Las edificaciones de hasta 5 plantas incluidos subsuelos, podrán utilizar escaleras abiertas al hall o a la circulación general del edificio.

(b) ESCALERAS CERRADAS. Las edificaciones de más de 5 plantas incluidos subsuelos, deberán contar con un ducto cerrado de escaleras en todos los niveles, sin orificios ni ventanas, que será utilizado como parte del medio de egreso a excepción de lo establecido en 3.4(c).

(c) ESCALERAS EXTERIORES ABIERTAS. Las edificaciones de más de 5 plantas incluidos subsuelos que no cuenten con un ducto cerrado de escaleras, tendrán una escalera exterior que cumpla los requisitos de la NFPA 101- 2009.

(d) Cuando la edificación supere las siete plantas incluido subsuelos se requerirá que el ducto de escaleras cuente además con un sistema de presurización según lo dispuesto en la RTQ 5 vigente.

### 3.5. Sistema de Control de Fuego y Humo.

(a) Se deberán proveer elementos y/o dispositivos de control que eviten la propagación de humo y fuego a través de los ductos de los sistemas de ventilación y aire acondicionada.

(b) Los ductos de instalaciones en general deberán sellarse para guardar estanqueidad horizontal y vertical para evitar la propagación fuego y humo a los demás ambientes de la edificación.

### 3.6. Compartimentación y Equipamiento en cuartos de servicios

(a) Los subsuelos cerrados deben ser contruidos o protegidos con materiales de resistencia al fuego mínima de 90 minutos.

(b) Los cuartos de máquinas, casas de bombas, contenedores de residuos sólidos, deben conformar sectores de incendio independientes equipados con detectores de humo, lámpara de emergencia, extintor multipropósito y señalización con las siguientes leyendas: RIESGO ELECTRICO, NO FUMAR, SOLO PERSONAL AUTORIZADO según corresponda.

(c) Los grupos generadores deberán cumplir lo establecido en el Código Eléctrico Ecuatoriano. Contarán con la respectiva ventilación para enfriamiento y evacuación de gases de combustión, se ubicarán en sectores de incendio independientes equipados con extintor multipropósito, lámpara de emergencia, detector de calor y señalización con las siguientes leyendas: RIESGO ELECTRICO, SOLO PERSONAL AUTORIZADO.

(d) Las cámaras de transferencia y transformación de fluido eléctrico conforman sectores de incendio independientes, y estarán equipados con detectores de humo, lámpara de emergencia, extintor de CO<sub>2</sub> y señalización con las siguientes leyendas: RIESGO ELECTRICO, PELIGRO ALTA TENSION, SOLO PERSONAL AUTORIZADO.

(e) Los establecimientos que contengan calderas de alta presión maquinarias de refrigeración, transformadores, motores de combustión interna u otros equipos sujetos a posibles explosiones, no deberán estar ubicados directamente contiguos a una salida. Estas áreas deben estar aislados totalmente de las demás partes del edificio, constituyendo un sector de incendios independiente.

### 3.8. Instalaciones de gas

(a) Las instalaciones de gas deberán cumplir lo determinado en la norma nacional vigente.

### 3.9. Protección de equipos



Los equipos y dispositivos del sistema de prevención y protección de incendios no se podrán instalar en lugares donde puedan sufrir daños, ya sean físicos, eléctricos, atmosféricos o mecánicos

### 3.10. Reglas específicas por ocupación

(a) Cuando exista diversidad de ocupaciones dentro de una misma edificación se aplicará a cada espacio, las reglas técnicas para cada tipo de ocupación en forma individual.

(b) En el caso de urbanizaciones o conjuntos habitacionales cerrados, el acceso vehicular será mínimo de cinco metros de ancho (5 m) y tres punto cinco metros (3.5 m) de alto al frontón o dintel de la puerta.

(c) EL CB-DMO definirá la clasificación individual de una edificación en caso de controversia.

### 3.11. Sistema de desbloqueo de puertas

En toda edificación con dispositivos de acceso electrónico se debe permitir la apertura remota o mecánica de las puertas en caso de que se active el sistema de alarma de incendio.

### 3.12. Tiempos requeridos de resistencia al fuego

Los tiempos requeridos de resistencia al fuego para elementos estructurales estarán en función de los contenidos: riesgo bajo 30 minutos, riesgo ordinario 60 minutos y riesgo alto 90 minutos a 1100 oC. (Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, s.f.)

## 2.5 Marco Referencial

### 2.5.1 Referentes Internacional en América

#### 2.5.1.1 Hotel Boutique Cacao

El Hotel Boutique Cacao está ubicado en Playa del Carmen, México en una de las zonas más turísticas de esta localidad. El concepto de que sigue este establecimiento es vanguardista enfocándose siempre en reflejar la cultura mexicana.

El corazón del edificio es el patio central al estilo funge con un estanque de lirios, junto con la implementación de materiales naturales. Además, su diseño fusiona la tipología hotelera junto con la comercial sin necesidad de afectar la estadía de sus huéspedes.

La superficie construida del edificio es de 9,067 m<sup>2</sup> sobre un terreno de 3,200 m<sup>2</sup>. Está distribuida en cuatro planas más el subsuelo que es el área de estacionamiento y la terraza donde se encuentra la piscina y el bar. El diseño y construcción fue ejecutado por el arquitecto Rodrigo de la Peña. (Plataforma Arquitectura, 2015)



Figura 26. Perspectiva Nocturna Exterior.

Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)



Figura 27. Perspectiva Área Comercial.

Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

El edificio abarca toda una manzana, por lo tanto, sus cuatro fachadas fueron minuciosamente diseñadas siguiendo el concepto vanguardista, cuidando siempre las formas geométricas. La materialidad empleada en sus fachadas es el hormigón, piedra, madera y metal buscando acoplarse al concepto de contemporaneidad sin quitarle calidez a la edificación. De igual manera la iluminación juega un roll importante en sus fachadas, gracias a este sistema su imagen cambia drásticamente del día a la noche y de esta manera logran también promover el comercio nocturno, haciendo de esta zona un lugar más seguro para sus peatones.

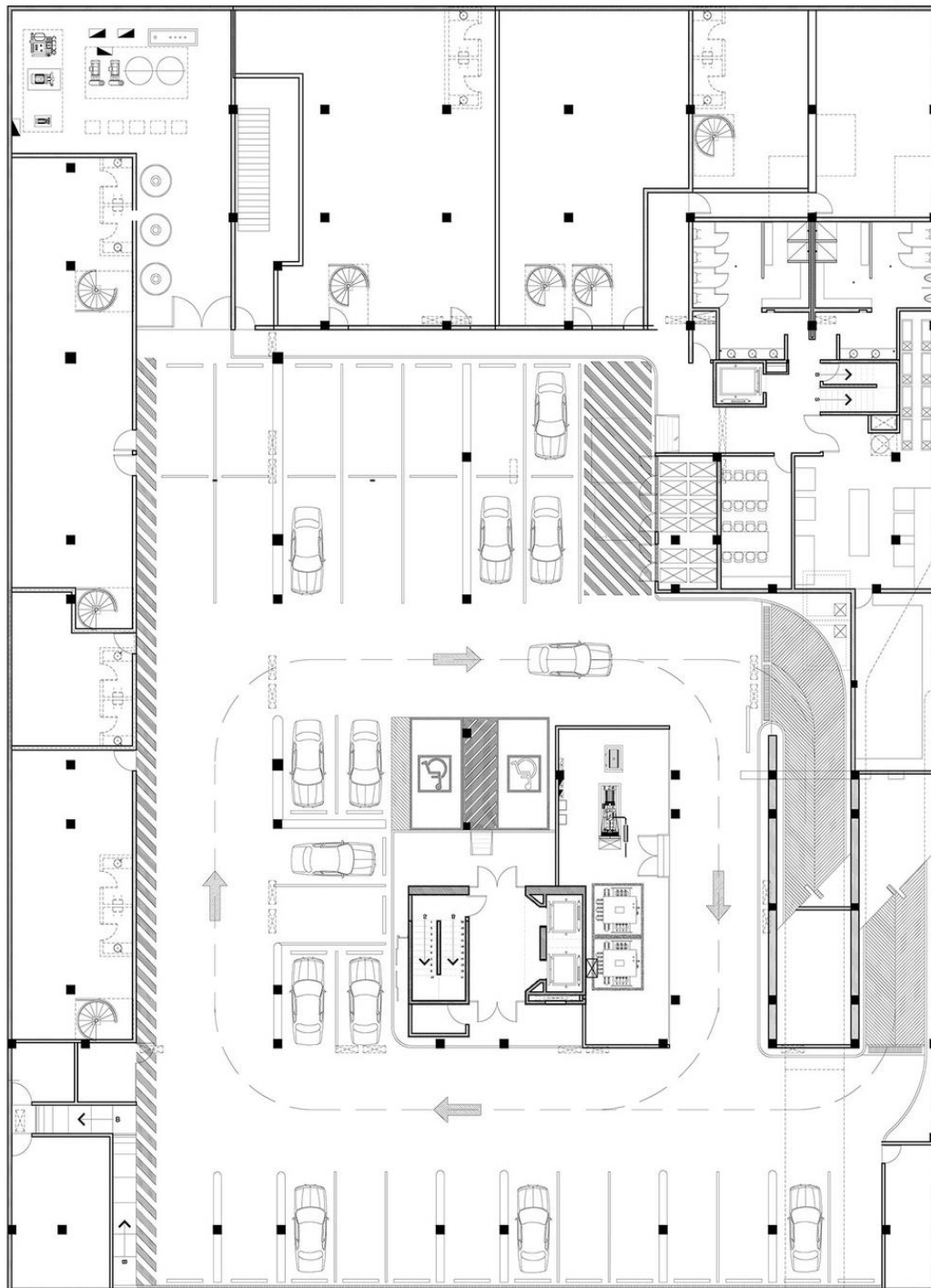


Figura 28. Planta Arquitectónica Subsuelo.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

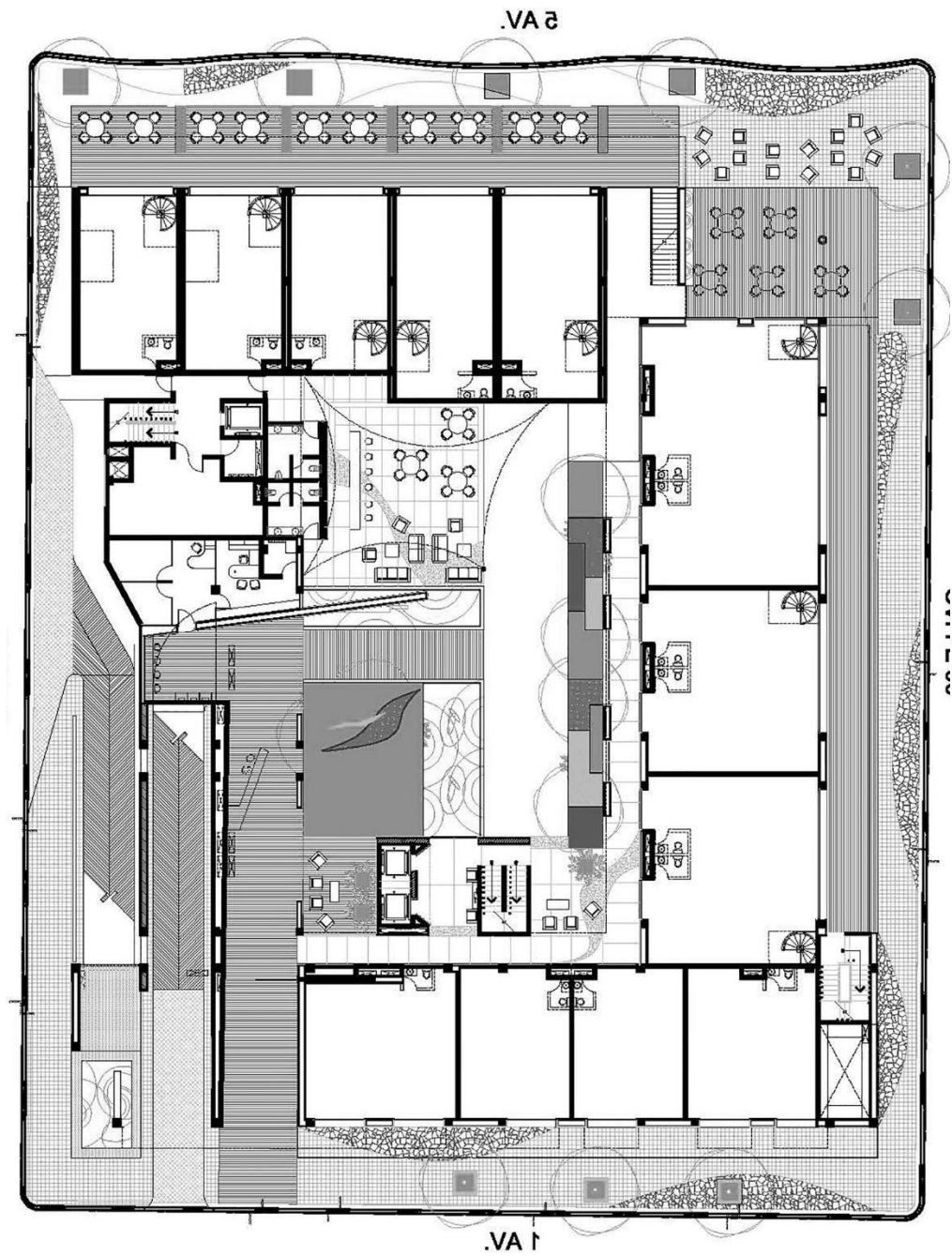


Figura 29. Planta Baja.

Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

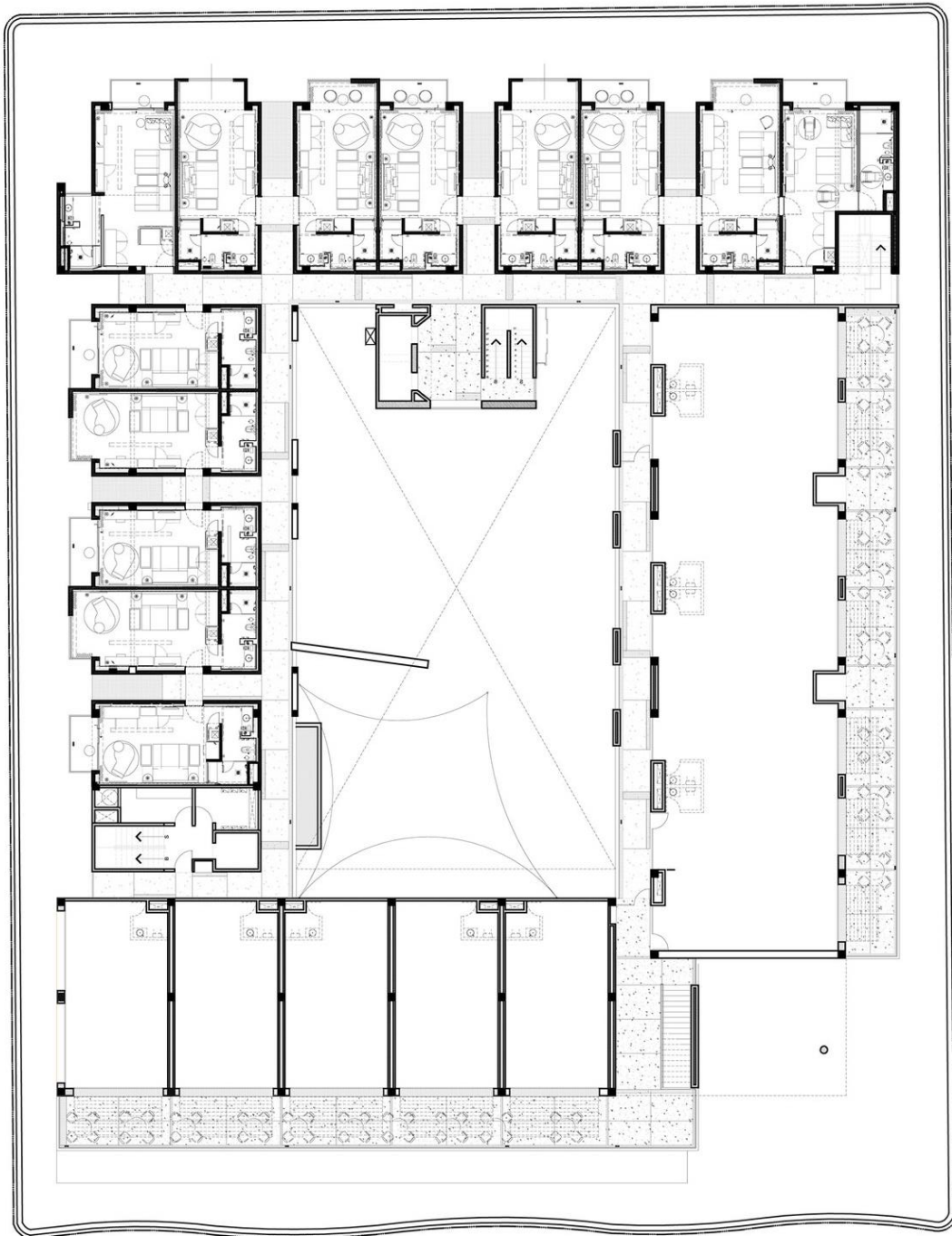


Figura 30. Planta Arquitectónica Primer Piso.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)



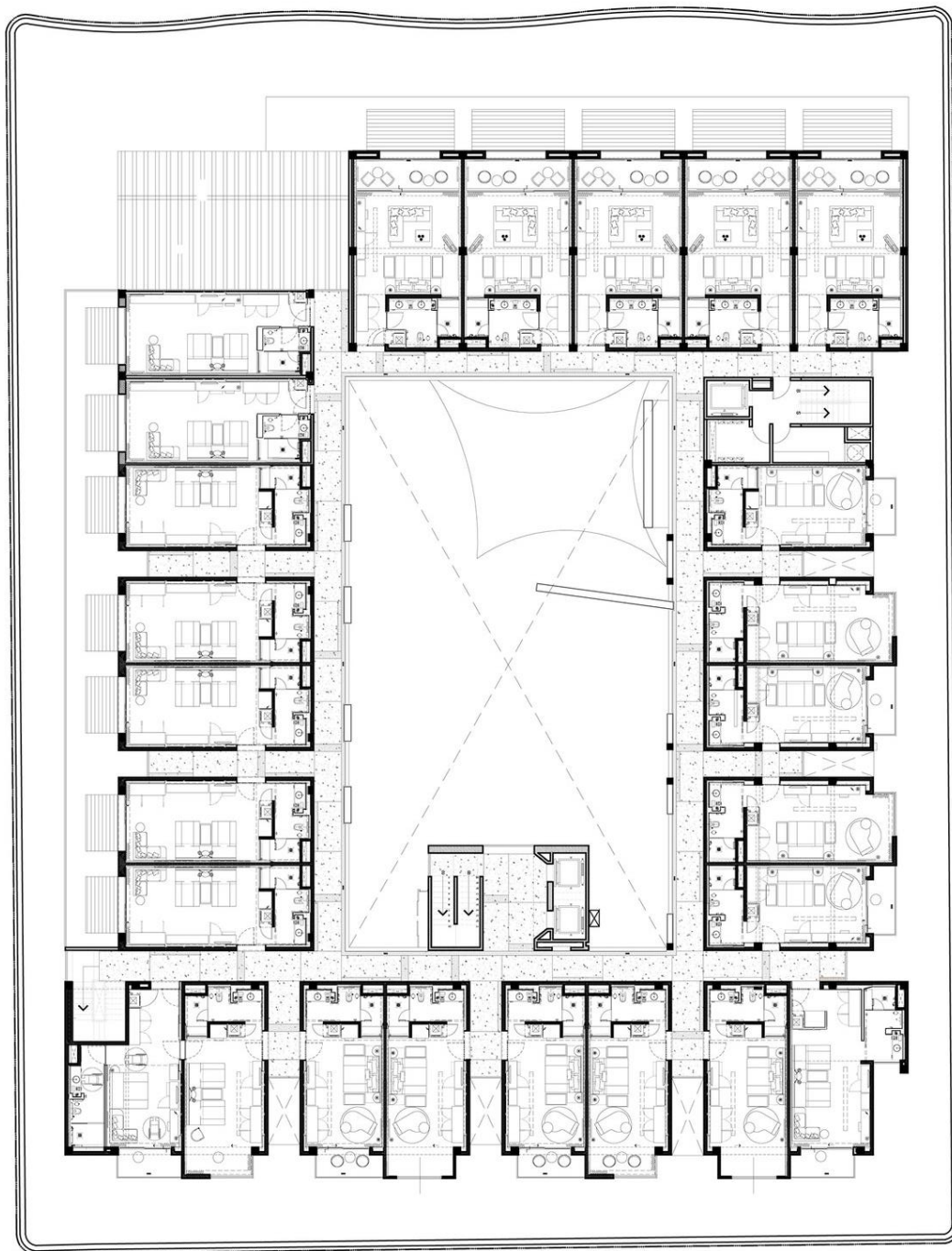


Figura 31. Planta Arquitectónica Segundo Piso.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

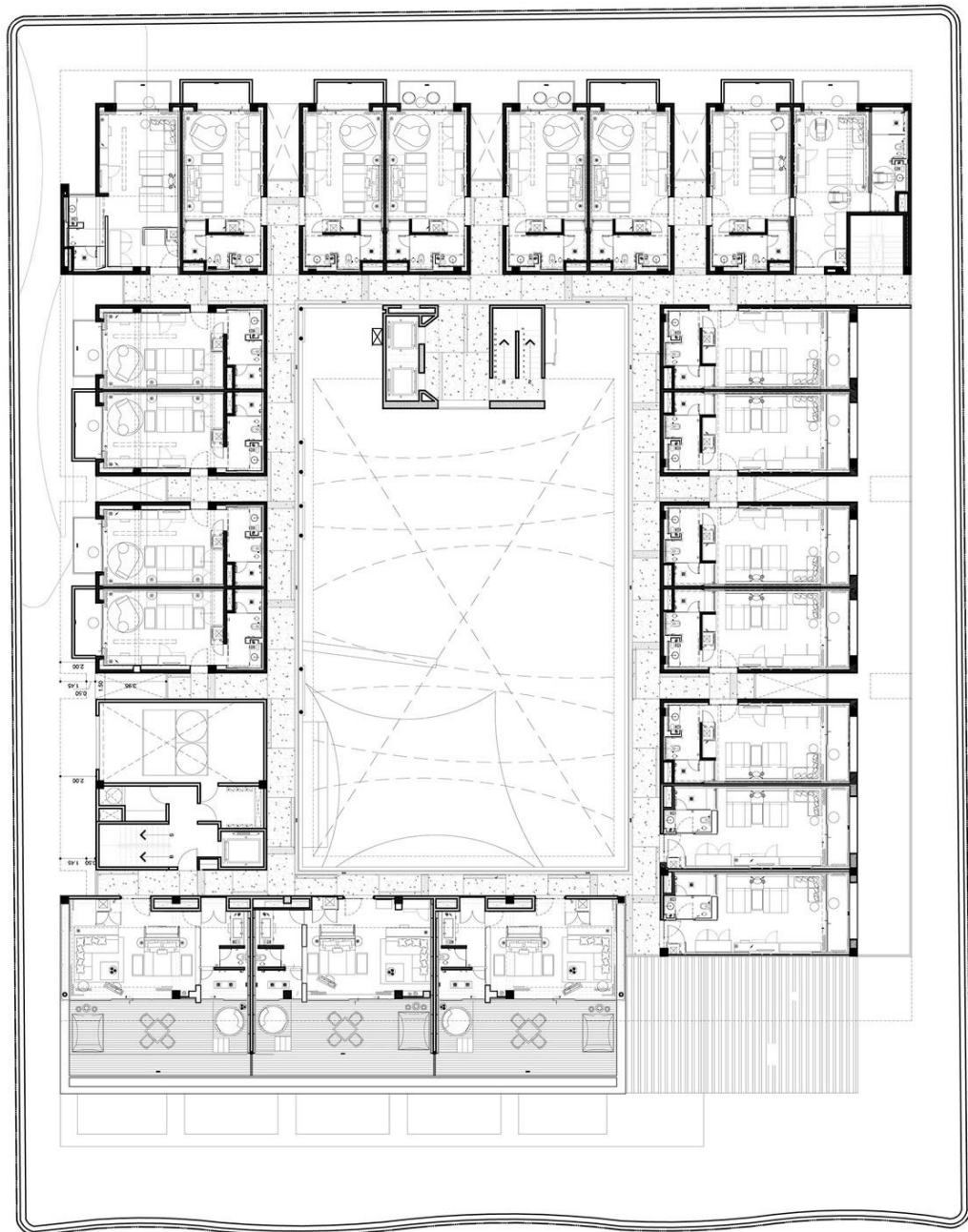


Figura 32. Planta Arquitectónica Tercer Piso.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)



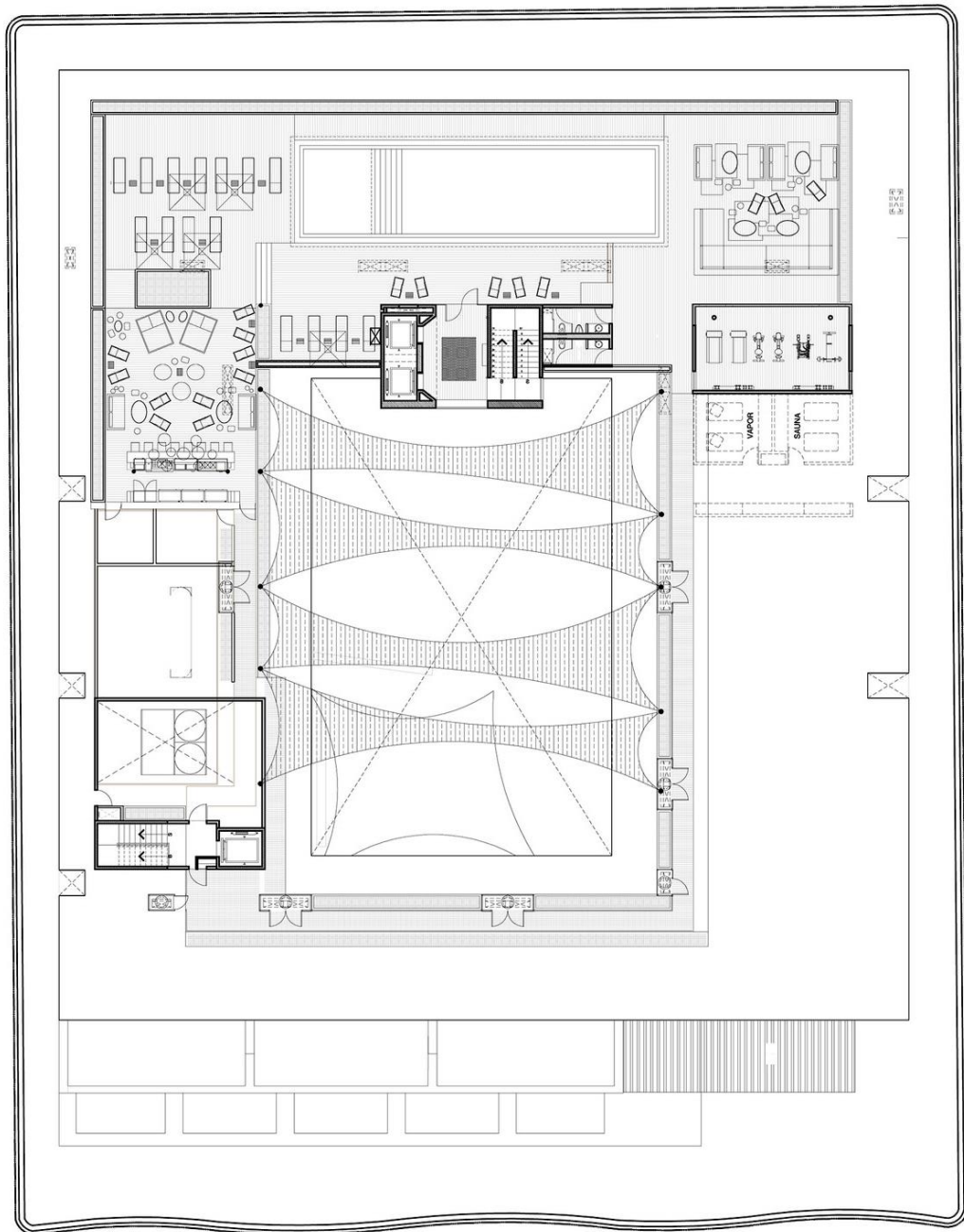


Figura 32. Planta Arquitectónica Tercer Piso.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

La distribución interior se desenvuelve entorno al patio central, donde se ubica el lobby y áreas de esparcimiento social, las habitaciones se encuentran a

partir del segundo piso hasta el cuarto para brindar mayor privacidad a sus huéspedes. En la terraza esta la piscina, gimnasio, bar y sala de negocios.

Al tratarse de un establecimiento mixto, es decir cumple dos funciones, la de hotel y comercio se creó una solución en donde la gran actividad que producen los locales comerciales, no afecte la estadía de sus huéspedes, por lo tanto, la solución fue crear únicamente dos accesos directos al hotel, mientras que a los comercios se puede ingresar únicamente desde el exterior.

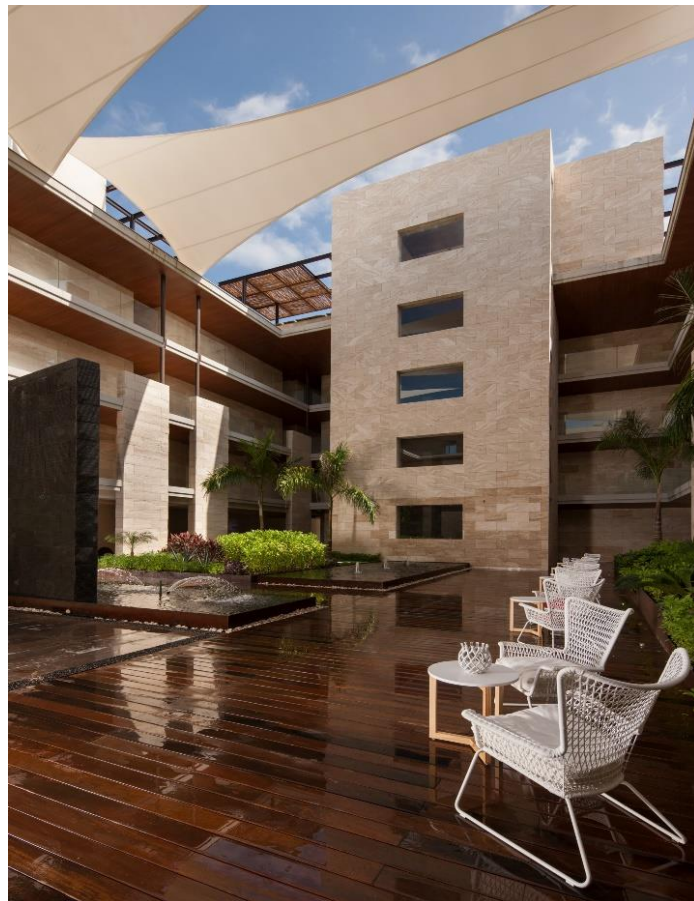


Figura 33. Perspectiva Patio Central

Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)



Figura 34. Cubierta Tensoestructura  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

La acustica de este proyecto es un factor de suma importancia, por la mezcla de actividades que se realizan en un solo espacio. La solucion mas practica fue la impletentacion de esta tensoestructura a nivel de cubierta cumple la funcion de reflejar y alejar el ruido, de igual forma las habitaciones no comparten muros divisorios con locales comerciales.

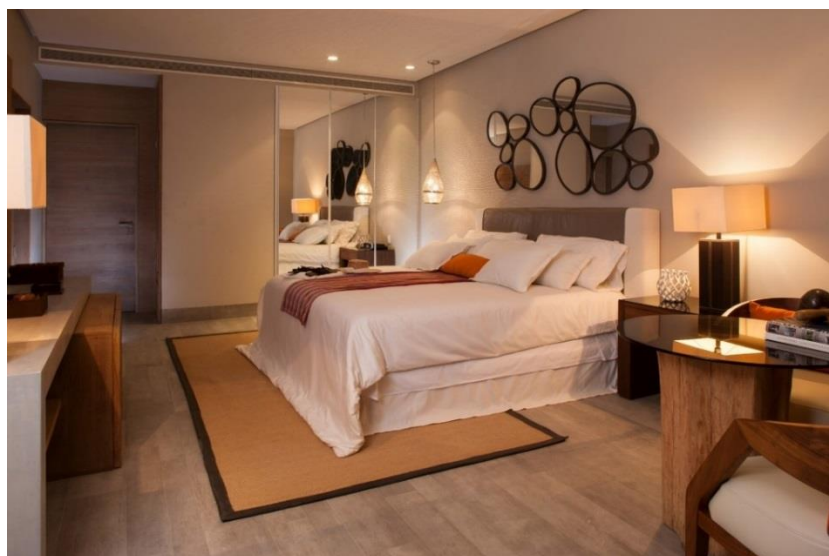


Figura 35. Perspectiva Habitación A  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

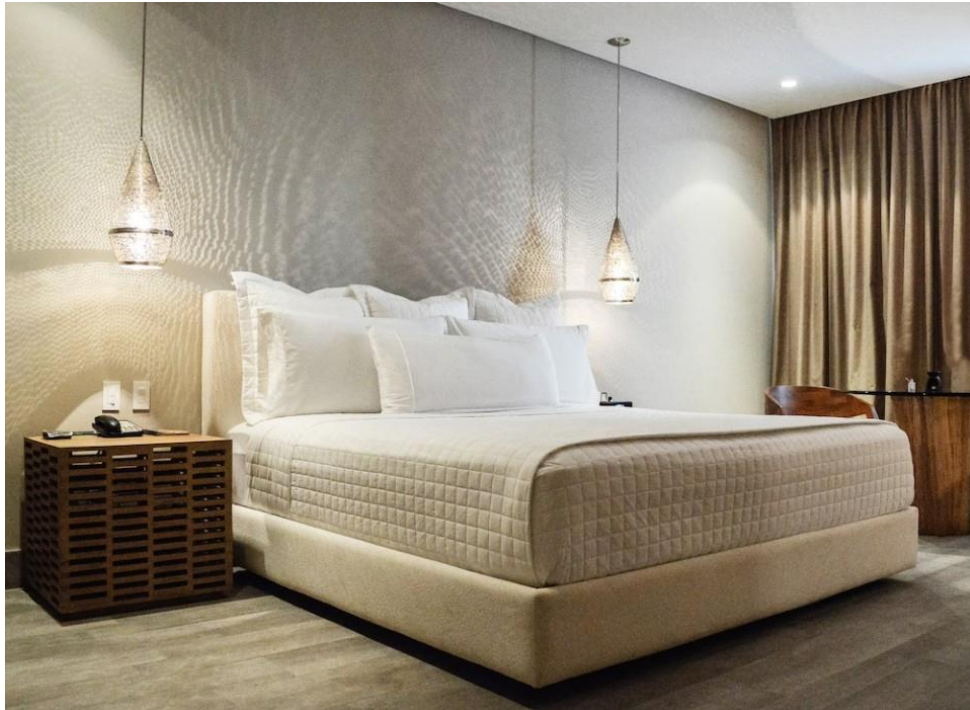


Figura 36. Perspectiva Habitación B  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

#### 2.5.1.2 Aporte Hotel Boutique Cacao

De este referente se puede extraer diferentes puntos positivos. Para comenzar las distintas áreas con las que cuenta, porque de esta manera se puede ofrecer un servicio completo a los huéspedes, como locales comerciales, bar, restaurante, piscina y áreas de esparcimiento social. Por otro lado, el particular diseño del patio central es el más acertado, porque gracias a la correcta aplicación de elementos arquitectónicos como lo es el mobiliario, acabados y ornamentos hacen de este espacio el núcleo del hotel. En el tema de las habitaciones, los distintos tipos de alcobas que ofrece son adecuadas, porque logran ajustarse a las diferentes necesidades del usuario. Finalmente, los acabados como pisos, revestimientos de paredes, pintura y textiles son los encargados de darle este carácter sofisticado y moderno al hotel cumpliendo con su concepto y mantenido siempre la materialidad natural.



## 2.5.2 Referentes Internacionales Otros Continentes

### 2.5.2.1 Jiahe Hotel Boutique

Jiahe es un hotel boutique que se ubica en la ciudad d Jiangyin, en China. El proyecto se trata de una readecuación, el inmueble donde se desarrolla era un edificio de oficinas. El recinto se desarrolla en 7.000 m<sup>2</sup> de construcción y cuenta con 50 habitaciones, 8 restaurantes, sala de negocios y piscina. El rediseño fue realizado por el estudio de arquitectura Shanghai Dushe Architecture Design.

El gran reto de este proyecto fue el cambio de uso, sus diseñadores tuvieron que ajustarse a un presupuesto limitado. La solución fue la aplicación del acero con el fin de maximizar el uso de la estructura existente, también se trató de realizar los menores cambios posibles en sus instalaciones eléctricas y sanitarias para de abaratar costos. Otro determinante fue que no se podían alterar las fachadas, de manera que su distribución actual tubo que ajustarse a las ventas originales. (Plataforma de Arquitectura, 2014)



Figura 37. Fachada Jiahe Hotel boutique.

Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014)



Figura 38. Restaurante Jiahe Hotel boutique.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014).

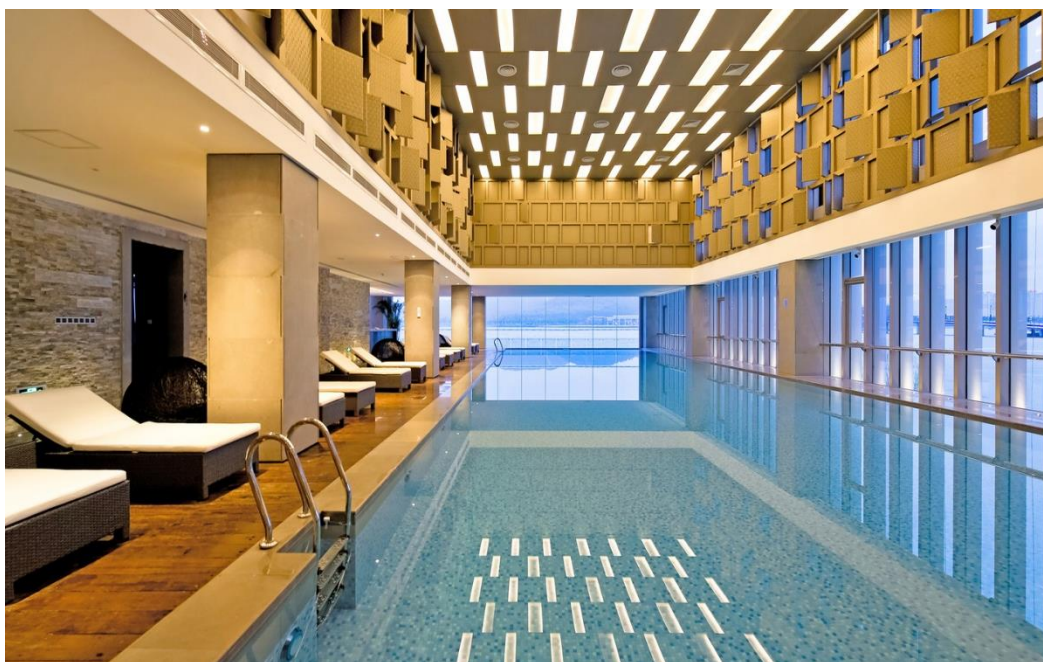


Figura 39. Piscina Jiahe Hotel boutique.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014)

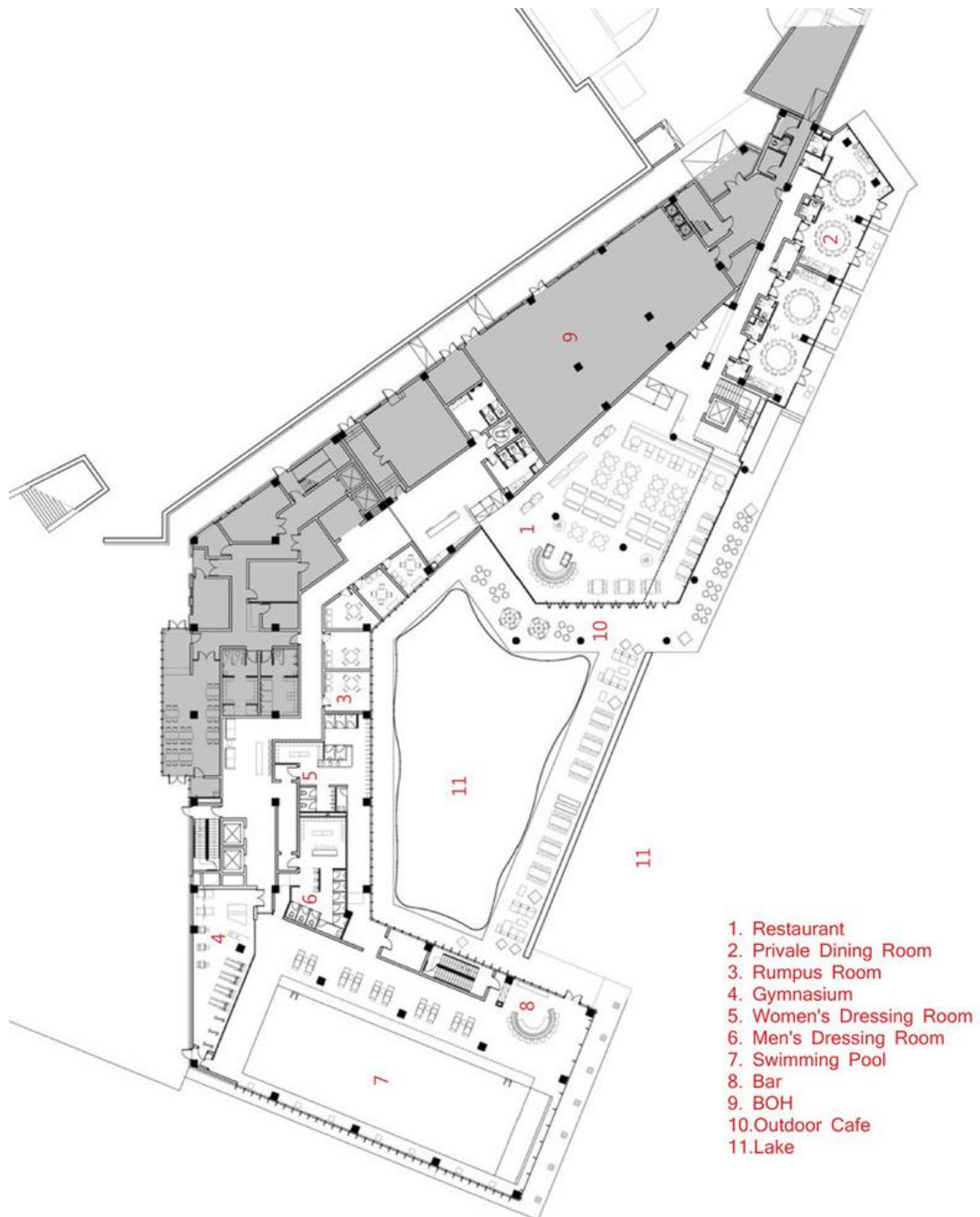


Figura 40. Planta Baja Jiahe Hotel boutique.  
 Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014)





Figura 41. Primer Piso Jiahe Hotel boutique.  
 Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014)



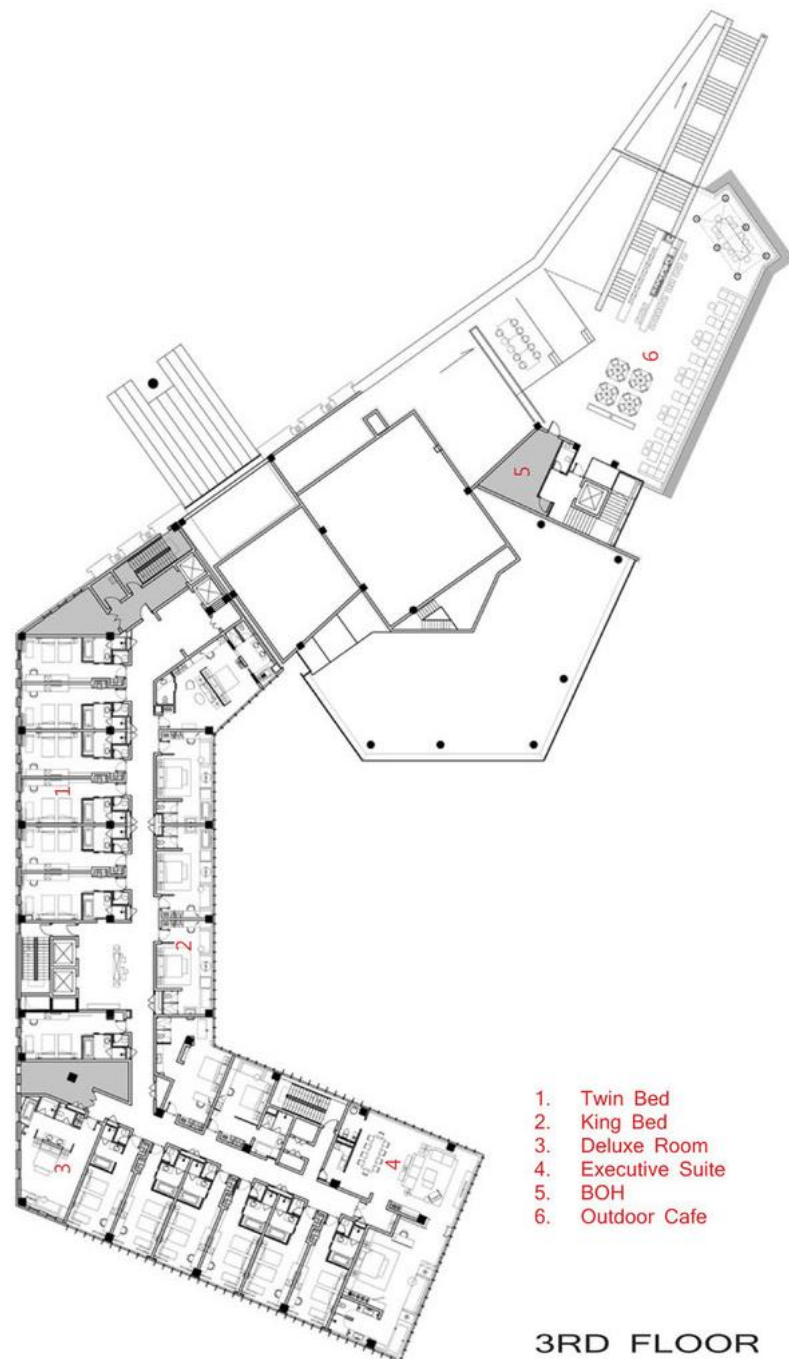


Figura 42. Segundo Piso Jiahe Hotel boutique.  
 Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2014)

El diseño de las plantas son alargadas de tal forma que la circulación de un lugar a otro es muy extensa, es por eso que solamente en planta baja se ocupa el cien por ciento de su área, mientras que los dos siguientes pisos únicamente el

ala sur del edificio. En la planta baja se distribuyen las áreas de esparcimiento social, tales como lobby, restaurante, comedores privados, gimnasio y piscina, mientras que las plantas altas las habitaciones. El hotel cuenta con tres tipos de habitación, simple, doble y suites, estas poseen su propia cocina, comedor y cuarto de lavado.

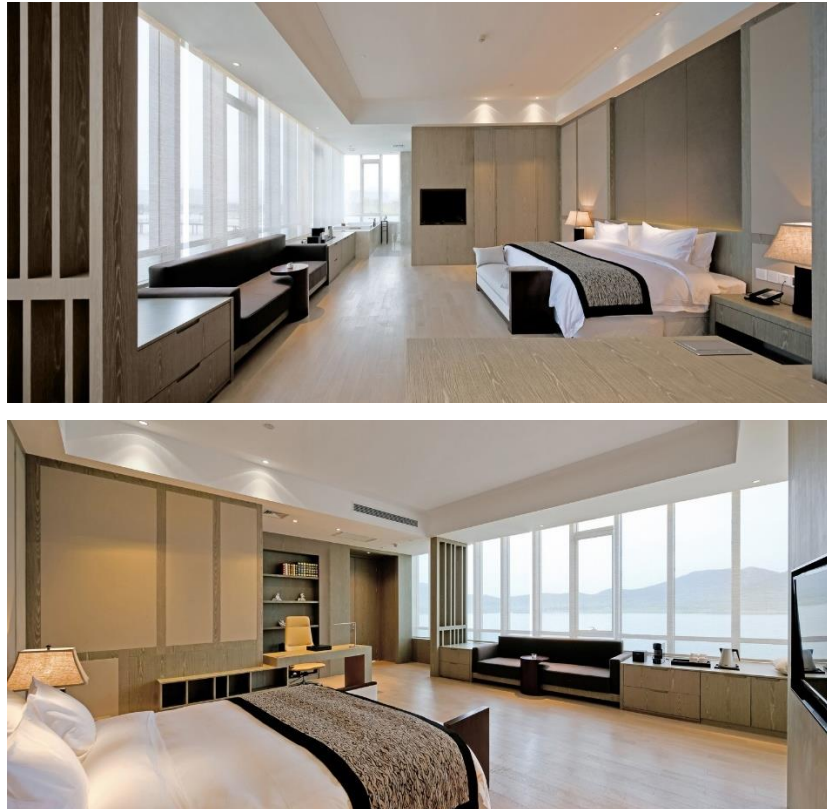


Figura 43. Habitación Tipo Jiahe Hotel boutique.  
Tomado de (Plataforma de Arquitectura, 2015)

#### 2.5.2.2 Aporte de Jiahe Hotel boutique

El aporte que más se destaca es la readecuación del inmueble porque es un caso muy similar a la readecuación para cambio de uso que se propone. La manera en cómo se intentó aprovechar al máximo los recursos existentes hicieron de este proyecto además de estético y funcional, eficiente.

Por otro lado, como se emplea el minimalismo es muy precisa, iniciado desde su distribución, volumetría y aplicación de materiales. El diseño de cielos rasos son principales protagonistas en este diseño donde se emplea conceptos básicos de diseño como vacíos y llenos, repetición y ritmo.

### 2.5.3 Referentes Nacionales

#### 2.5.3.1 Casa Gangotena

El hotel boutique Casa Gangotena está ubicado en la ciudad de Quito, Ecuador en la esquina sur-occidental de la plaza San Francisco en pleno centro histórico. Este establecimiento se encuentra emplazado en una mansión antigua estilo republicano de tres plantas. Cuenta con 31 habitaciones y su concepto es una mezcla entre estilo arquitectónico clásico en contraste un diseño contemporáneo. Su decoración es ecléptica y busca crear un ambiente elegante y sofisticado por medio de sus lujosos acabados y antigüedades para logra el máximo confort

Aparte de brindar hospedaje, cuenta con áreas comunales como restaurante, bar, patio interior cubierto, sala de estar y su panorámica terraza ubicada en la última planta. Otra área que destaca dentro de este recinto es su colorido jardín con especies nativas como orquídeas. Un plus importante que posee es su privilegiada vista, esta fue aprovechada de manera óptima para darle prioridad a las habitaciones. (Casa Gangotena, s.f.)



Figura 44. Planta Baja Hotel Casa Gangotena.  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

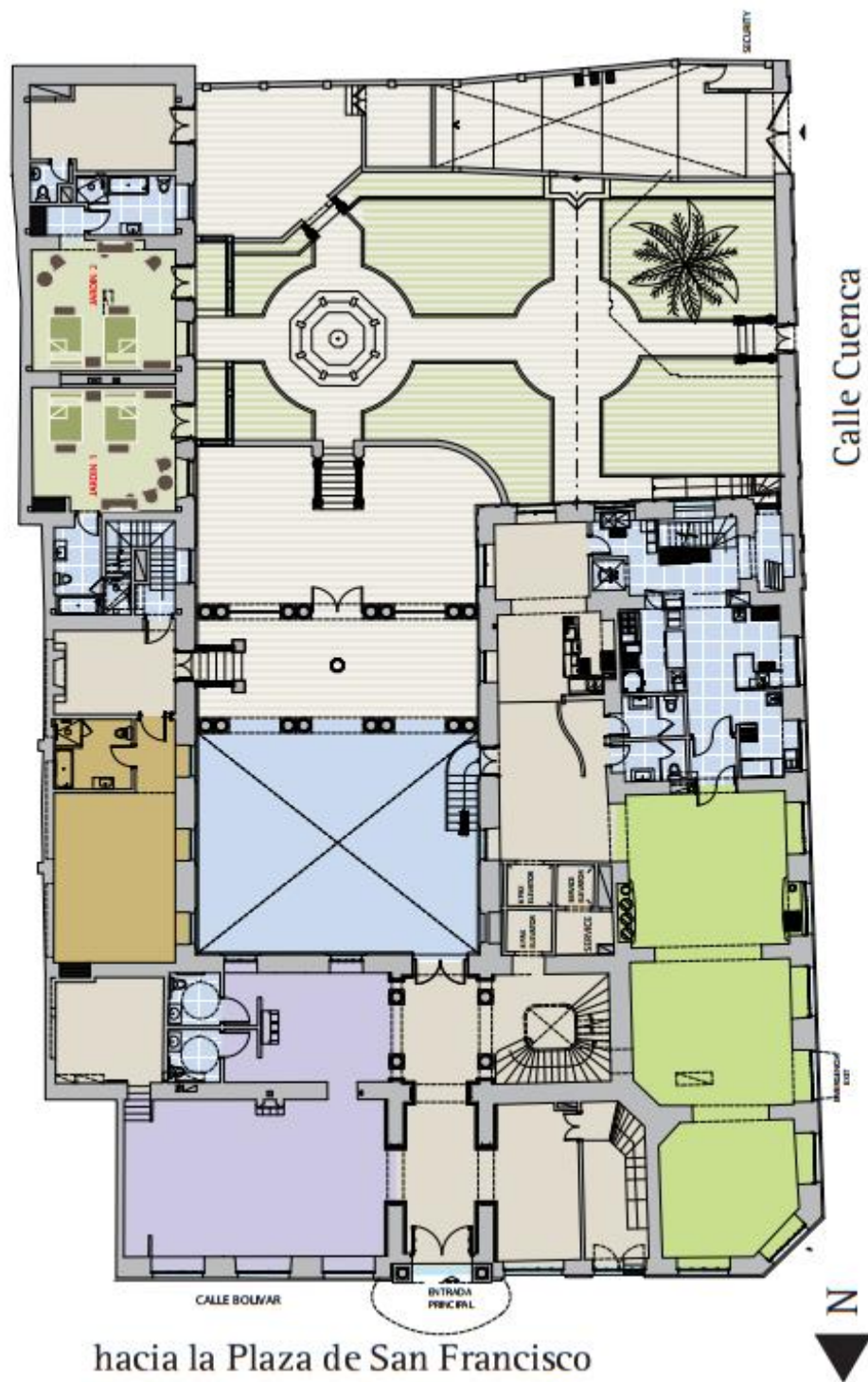


Figura 45. Planta Baja Hotel Casa Gangotena.  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)



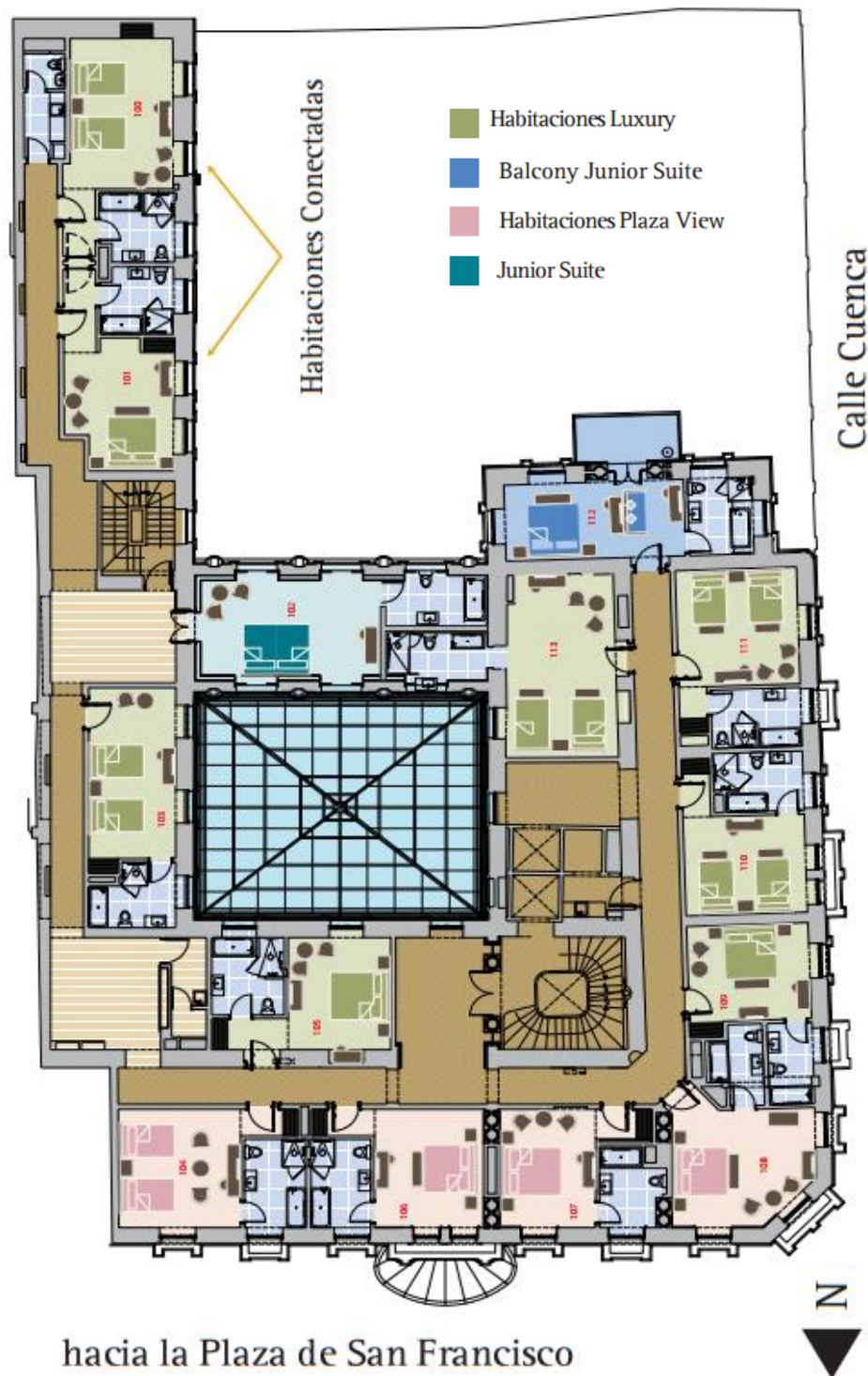


Figura 46. Primer piso Hotel Casa Gangotena.

Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

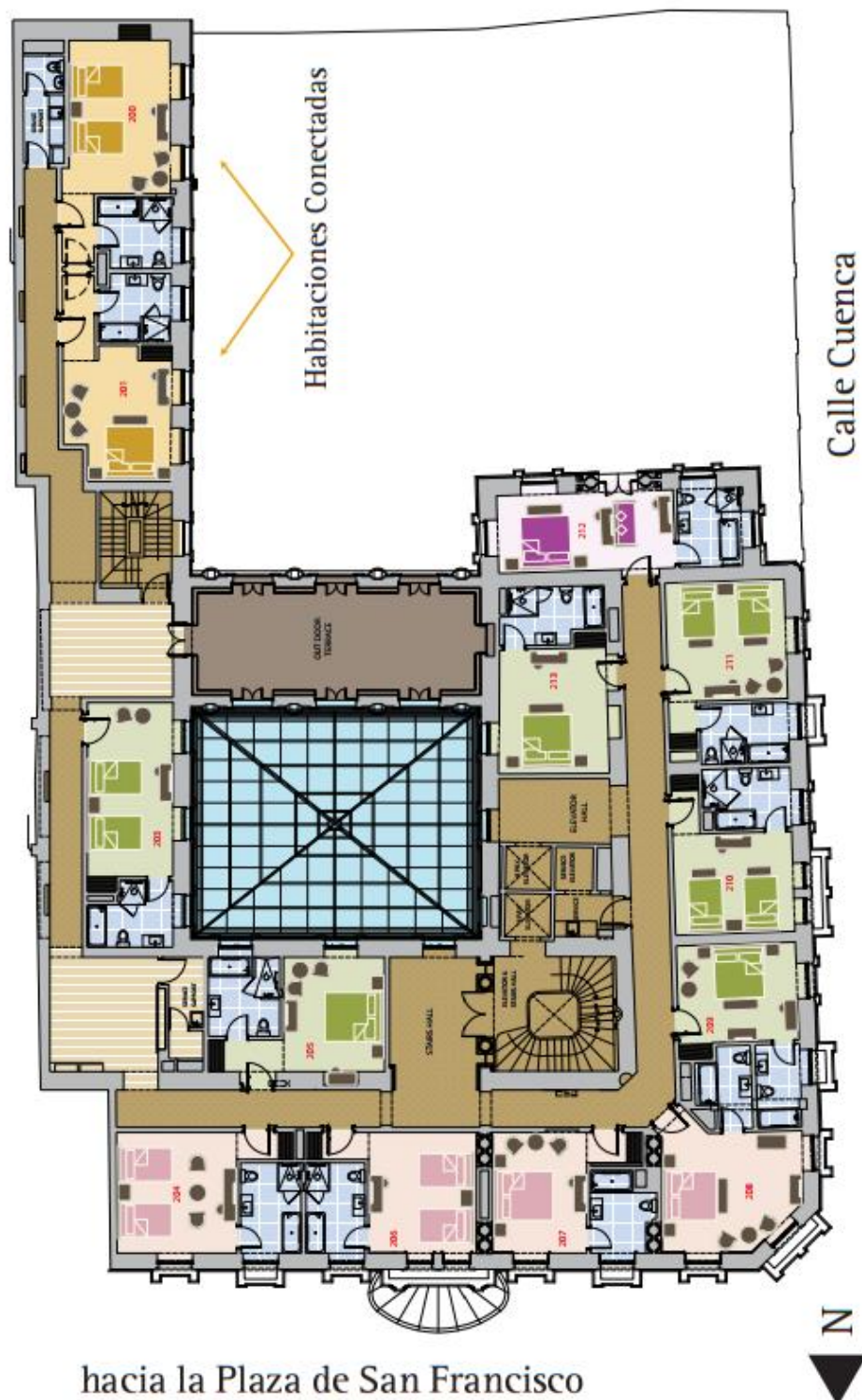


Figura 47. Segundo piso Hotel Casa Gangotena.

Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

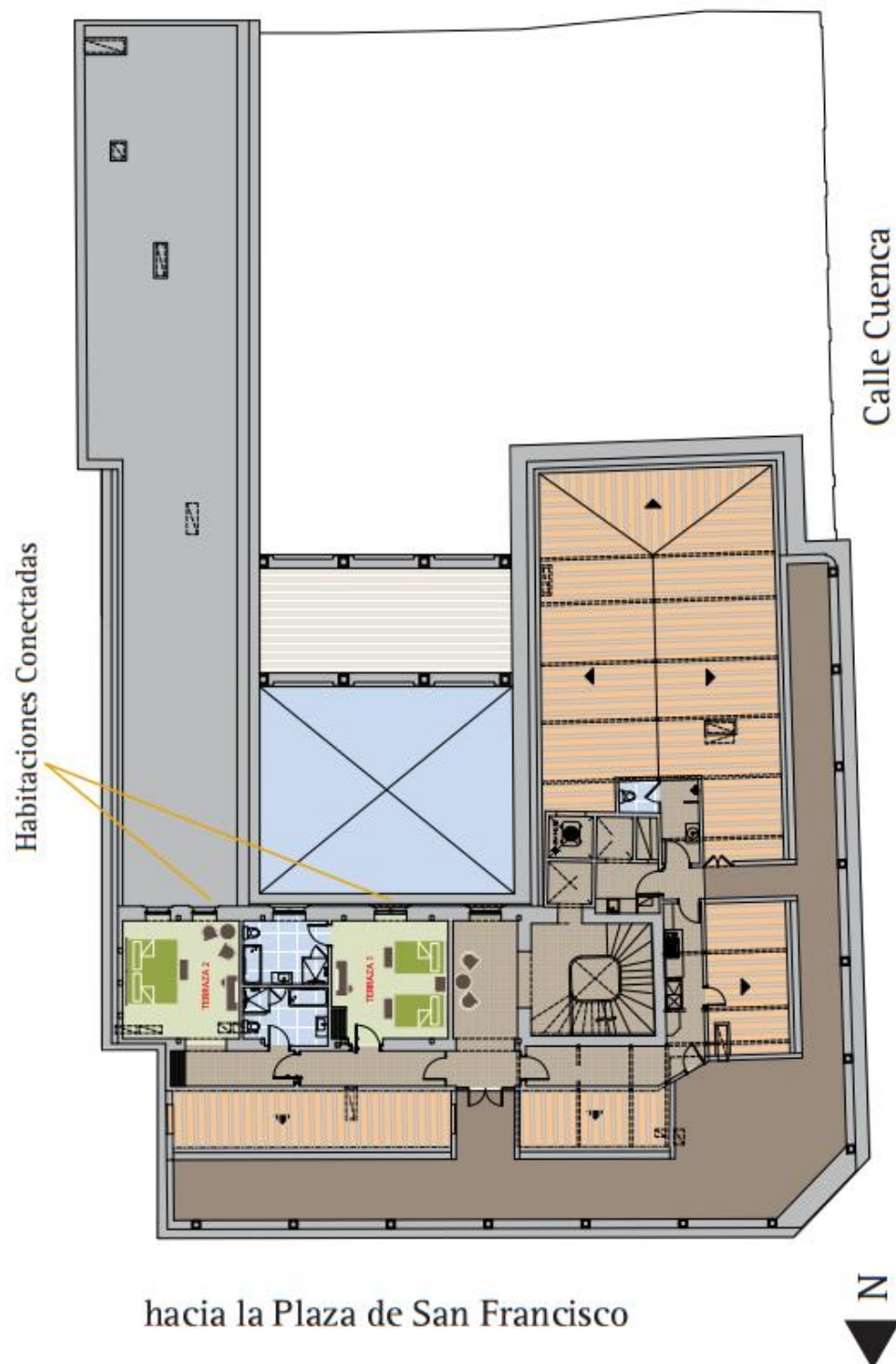


Figura 48. Terraza Hotel Casa Gangotena.

Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)





Figura 49. Patio interior Hotel Casa Gangotena.  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)



Figura 50. Comedor Hotel Casa Gangotena  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

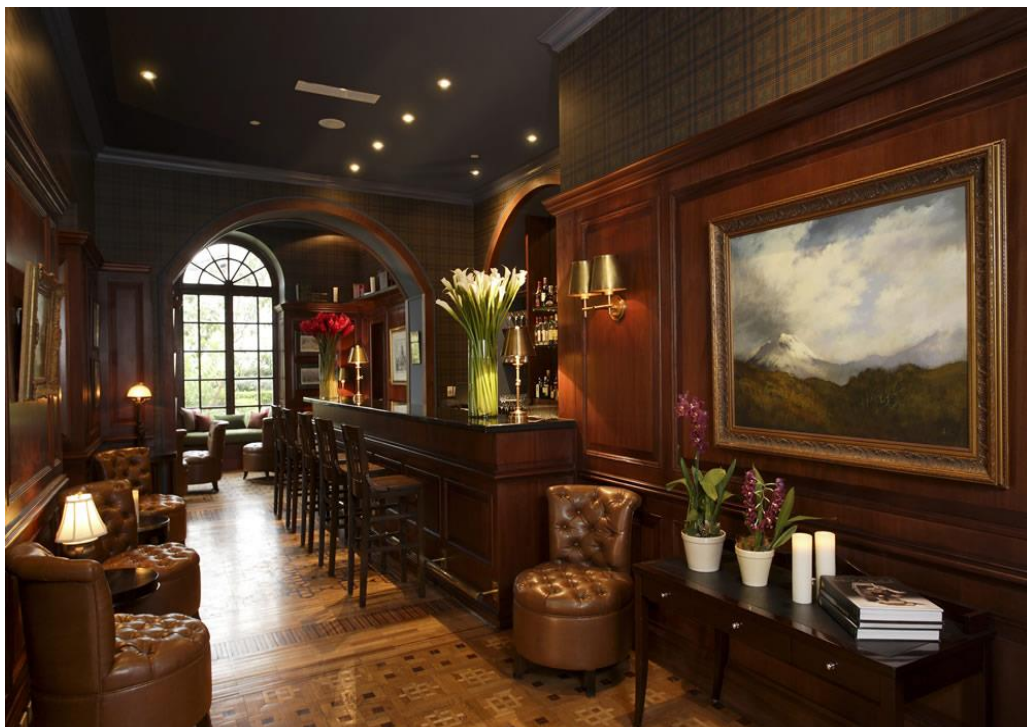


Figura 51. Bar Hotel Casa Gangotena  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

Las habitaciones se caracterizan por su peculiar estilo donde se destaca su mobiliario Art Deco, el cielo raso de latón restaurado junto con lujosos acabados. También se destacan por su ubicación estratégica que fue pensada para brindar desde los amplios ventanales distintos panoramas, el hotel ofrece seis tipos de alcobas; la primera es la Plaza View que dedica su panorama hacia la Plaza San Francisco, existen ocho de estas. La segunda tipología es la Suite, está constituida por una habitación master y un lounge particular. En la planta alta de la edificación esta la Junior Suite, el punto focal de este espacio es su original mural que fue restaurado. Por otro lado, la Balcony Juniro Suite posee un balcón privado que da hacia el jardín. La quinta tipología es la Junior Suite, posee una vista hacia el sur de la ciudad donde se puede apreciar el Panecillo. Finalmente, la Luxery se encuentra en las tres plantas de la edificación, una de estas fue diseñada exclusivamente para huéspedes con discapacidad. (Casa Gangotena, s.f.)



Figura 42. Habitación Plaza View  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)



Figura 53. Habitación Suite.  
Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)





Figura 54. Habitación Luxery

Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)



Figura 55. Habitación Junior Suite

Tomado de (Casa Gangotena, s.f.)

#### 2.5.3.2 Aporte De Casa Gangotena

El aporte principal de este proyecto es la distribución interior, porque la ubicación de cada una de las habitaciones fue minuciosamente planeada para explotar al máximo la vista que puede ofrecer este inmueble. Por otro lado, el estilo arquitectónico con el que se maneja es el encargado de generar este ambiente de glamur y sofisticación. Otro aporte que es importante resaltar es la restauración con la que se empleó este proyecto, es decir, la forma con la que se logró no perder la esencia de tal importante edificación. Gracias a esto se refleja claramente el concepto de mezclar el Arte Deco con lo contemporáneo. Finalmente, la implementación de ascensor y habitaciones para personas con discapacidad demuestra que se tomó en cuenta todos los aspectos.

Capitulo III

3. Matriz Investigativa  
3.1 Planteamiento de Hipótesis

Tabla 2  
Planteamiento de hipótesis

Objetivos	Hipótesis	Variables	Indicadores	Instrumentos de investigación.
<b>General:</b> Readecuación de una vivienda ubicada en el centro histórico de Cuenca para convertirla en un hotel boutique a través de un diseño interiorista.	<b>H1:</b> Mediante la intervención interiorista de la edificación de estilo republicano se logrará crear un hotel boutique que será la primera opción entre turistas de Cuenca.	Hotel Boutique	Funcionalidad hotelera Estándares de calidad hotelera	Manual de Accesibilidad Universal para Hoteles Requisitos para hotel 5 estrellas
		Turistas de la ciudad de Cuenca	Rango de edad Identificación del target Determinar su lugar de origen	Encuestas a turistas nacionales y extranjeros

<b><u>Específico 1:</u></b> Analizar las necesidades del usuario con el fin de diseñar un espacio que resulte funcional, tanto para sus huéspedes como para su personal de servicio	<b>H2:</b> Por medio de la aplicación de conceptos interioristas, se crea un espacio funcional para los usuarios de la edificación.	Conceptos interioristas	Ergonomía Iluminación Psicología del Color	“Las dimensiones humanas en los espacios interiores” de Panero. Entrevista a Ximena Vacas. Entrevista a María Augusta Barragán.
		Usuarios de la edificación	Rango de edad Necesidades de huéspedes Necesidades de personal de trabajo	Encuestas a huéspedes

<b><u>Específico 2:</u></b> Distinguir claramente las características del estilo colonial y republicano para reinterpretarlo y plasmarlo en el diseño interior de sus habitaciones.	<b>H3:</b> La combinación de estilos colonial y republicano en el diseño interior del hotel es un plus turístico para sus visitantes.	Estilos arquitectónicos	Identificar claramente el estilo colonial Identificar claramente el estilo republicano	Investigación previa en el marco teórico.
		Usuarios y visitantes de la ciudad de Cuenca.	Identificar el grado de interés de los turistas hacia estos estilos arquitectónicos.	Encuestas a turistas de Cuenca.



### 3.2. Análisis de los resultados

#### 3.2.1 Análisis de Encuesta

En la siguiente encuesta se identificará los indicadores mencionados dentro de las diferentes hipótesis. Específicamente hablando de la hipótesis 1; las preguntas 1, 2 y 4 responden a los indicadores como; rango de edad de los posibles usuarios, identificación de posible de target y determinar su lugar de origen. Por otro lado, dentro de la hipótesis 2; las preguntas 1 y 5 responde a los indicadores de rango de edad y las necesidades de un huésped. Finalmente, la pregunta 6 y 7 responden al indicando que busca determinar el interés de los turistas sobre los estilos arquitectónicos representativos de la ciudad de Cuenca, dentro de la hipótesis 3. Se realizó la encuesta a 48 hombres y mujeres desde 18 años de edad en adelante de diferentes ciudades.

#### 1. Seleccione su rango de edad

- a) 18-25
- b) 25-35
- c) 40-50
- d) 60 y mas

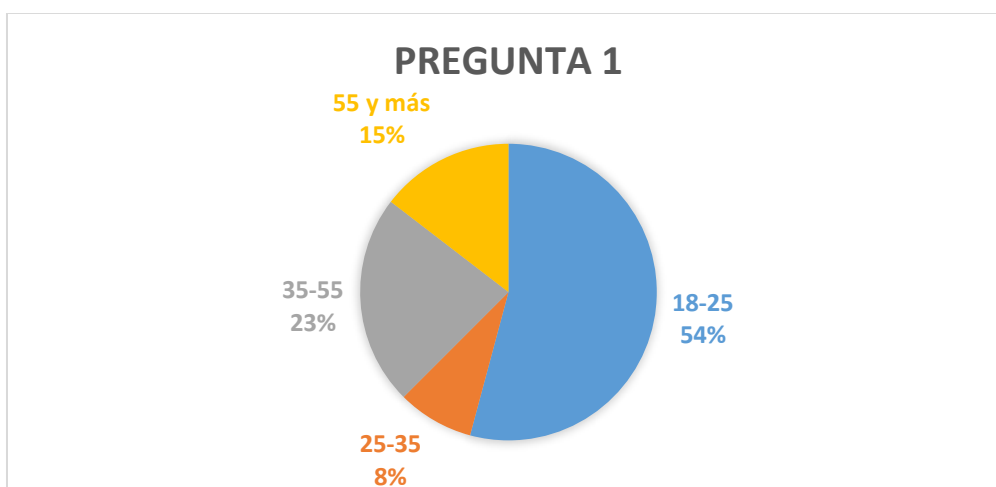


Figura 56. Interpretación de resultados. Rango de edad

El mayor porcentaje de edad es entre 18 y 25 años con el 54%, en segundo lugar, personas entre 35 a 55 años con 23%. Con esta pregunta se puede definir claramente el rango de edad de los posibles visitantes de la ciudad de Cuenca.

2. Identifique su ciudad natal:

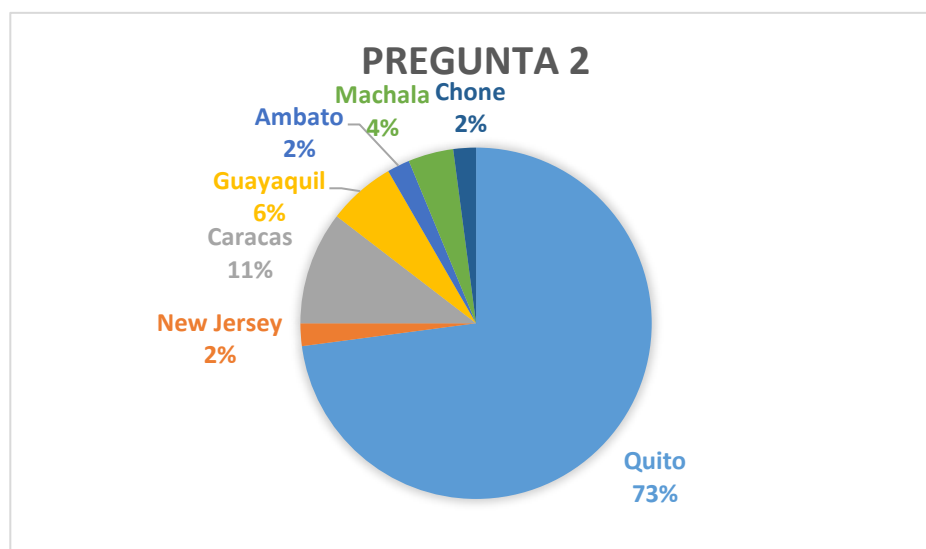


Figura 57. Interpretación de resultado. Ciudad natal

Con la pregunta numero dos se puede identificar la procedencia de los posibles turistas de la ciudad de Cuenca. El 73% proviene de Quito, en segundo lugar, con 11% de Caracas, Guayaquil en tercer puesto con 6 %.

3. ¿Considera usted a la ciudad de Cuenca como un atractivo turístico?

- a) Si
- b) No



Figura 58. Interpretación de resultado. ¿Considera usted a la ciudad de Cuenca como un atractivo turístico?

La pregunta tres nos ayuda a definir el grado de interés que poseen los encuestados hacia la ciudad de Cuenca. El 97% de las personas respondieron que la consideran como un lugar turístico, mientras que tan solo el 3 % no lo creen.

4. En el caso de buscar un hotel dentro de la ciudad de Cuenca, ya sea para negocios u ocio. ¿Qué categoría estaría dispuesto a presupuestar?
- a) 1 a 2 estrellas
  - b) 3 a 4 estrellas
  - c) 5 estrellas

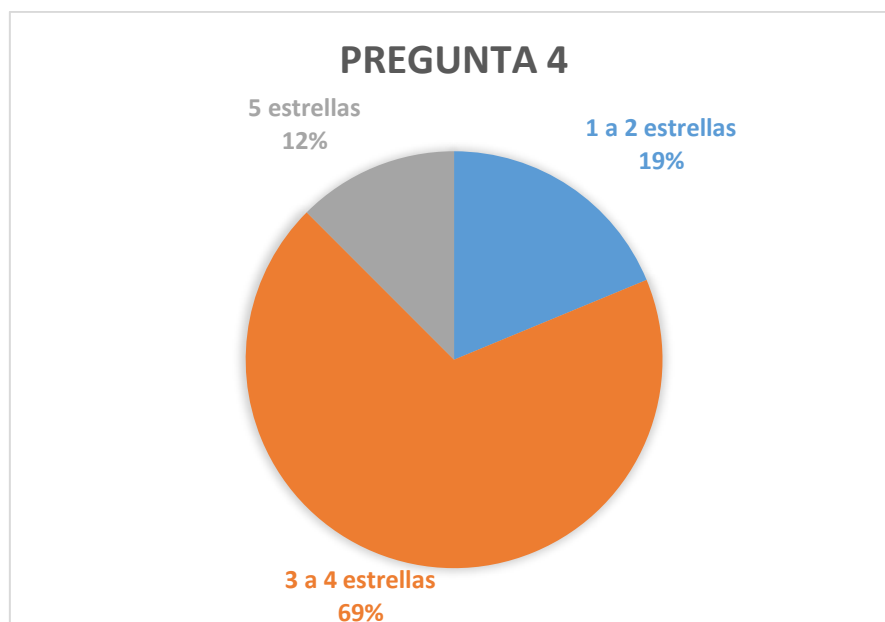


Figura 59. Interpretación de resultado. En el caso de buscar un hotel dentro de la ciudad de Cuenca, ya sea para negocios u ocio. ¿Qué categoría estaría dispuesto a presupuestar?

El 69% de los encuestados se inclina más hacia la opción de hospedarse en un hotel de 3 a 4 estrellas, en según lugar de 1 a 2 estrellas con el 19% y finalmente el 152% con 5 estrellas. Esta pregunta nos ayuda a definir el tipo de target al que se puede dirigir el proyecto.

5. ¿Qué tipo de servicios son los que desearía obtener dentro de un hotel boutique?

- a) Ubicación Céntrica
- b) Buen servicio
- c) Arquitectura interior particular
- d) Áreas de esparcimiento social
- e) Otros (Especifique que otro tipo de servicios requiere)

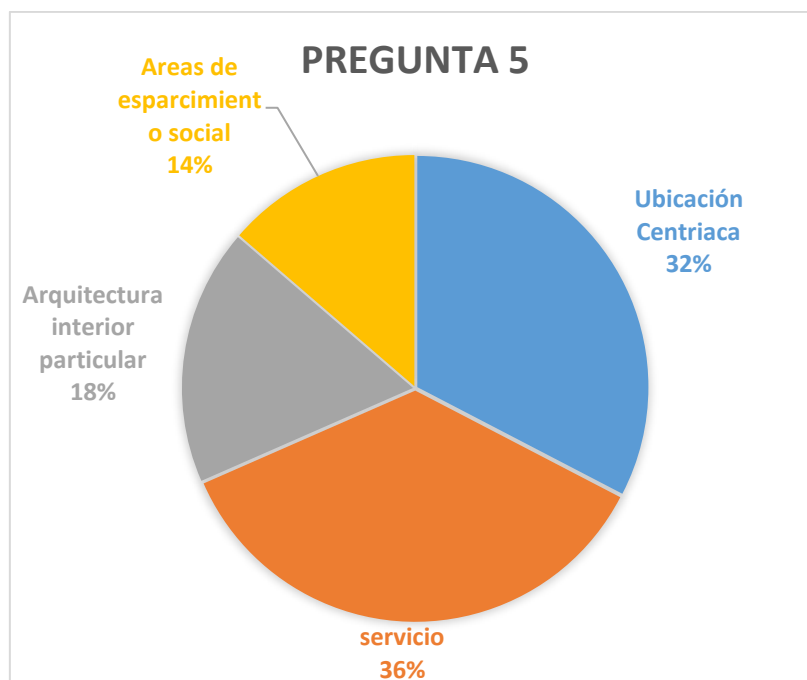


Figura 60. Interpretación de resultado. ¿Qué tipo de servicios son los que desearía obtener dentro de un hotel boutique?

En esta pregunta se puede obtener de una manera más clara la clase de servicio que espera un huésped dentro de un hotel boutique. El 36% se inclina más hacia un buen servicio, siendo este el porcentaje más alto. Por otro lado, con el 32 % se destaca la ubicación céntrica, el 18% le parece importante la arquitectura interior particular y finalmente el 14% con áreas de esparcimiento social.

Dentro de las sugerencias de los encuestados se encuentra; servicio de piscina, aseo y buenas referencias en sus redes social.

6. ¿Se hospedaría usted en un hotel boutique en una casa antigua de la época de la república?

- a) Si
- b) No



Figura 61. Interpretación de resultado. ¿Se hospedaría usted en un hotel boutique en una casa antigua de la época de la república?

El 96% de los encuestados respondió positivamente a la pregunta si se hospedarían en un hotel dentro de una vivienda antigua de la época republicana, mientras que tan solo el 4 % dijo que no. Esta pregunta nos demuestra el interés que poseen las personas hacia el proyecto.

7. ¿Llamaría su atención si el hotel en donde se hospeda cuenta con un diseño interior donde se plasman los estilos arquitectónicos más representativos en la historia de Cuenca?

- a) Si
- b) No



Figura 62. Interpretación de resultado. ¿Llamaría su atención si el hotel en donde se hospeda cuenta con un diseño interior donde se plasman los estilos arquitectónicos más representativos en la historia de Cuenca?

Como se puede observar en el grafico a la gran mayoría de los encuestados, con el 94 %, logra llamar su atención el hecho de hospedarse en un hotel boutique en donde se plasmen los estilos arquitectónicos más representativos para la ciudad de Cuenca.

### 3.2.2 Análisis de entrevistas

#### 3.2.2.1 Entrevista a Arq. María Ximena Vacas

1. ¿Por qué considera usted que la correcta aplicación de iluminación es importante dentro del proyecto de un hotel boutique?

Dentro de todos los ambientes es muy importante, sin embargo, específicamente hablando de la tipología de un hotel boutique juega un roll indispensable, porque en este concepto es fundamental el diseño interior particular que puede ofrecer, y la iluminación es parte importante al momento

de diseñar porque aparte de generar espacios funcionales, crea diferentes efectos y sensaciones dentro del espacio.

Por otro lado, hay que tomar en cuenta que un hotel se encuentra en funcionamiento las 24 horas del día, por lo que es importante implementar un sistema eficiente y de bajo consumo.

## 2. ¿Qué efectos se puede lograr con iluminación fría vs iluminación cálida?

La temperatura de iluminación dependerá mucho del efecto que se desea lograr, tomando en cuenta que la con luz fría siempre se generará la sensación de un espacio fresco, mientras que con cálida se crea la sensación de calidez. Es importante también manejarse desde el punto medio hacia fríos y cálidos, es decir nunca yendo a los extremos.

## 3. ¿Qué tipo de iluminación considera apropiada para las diferentes áreas de trabajo dentro de un hotel como habitaciones y áreas de servicio?

Para las habitaciones es recomendando el uso de iluminación cálida, justamente porque se busca crear un espacio cálido, acogedor, en donde el huésped se relaje y pueda descansar. Es recomendable también la aplicación de sistemas de dimerización para que la iluminación pueda adaptarse de acuerdo con los gustos del usuario.

Por otro lado, para áreas de servicio, como lavandería, cocina, área del personal, se recomienda iluminación fría porque esta genera el efecto de pulcritud y asepsia.

### 3.2.2.2 Entrevista a Arq. Interior María Augusta Barragán

#### 1. ¿Por qué considera usted importante la aplicación de colores dentro del proyecto de un hotel boutique?



Los colores aparte de brindar un toque estético al proyecto, y más aún si se trata de un hotel boutique, es importante tomar en cuenta las emociones y sensación que cada tono genera en el espacio. Es por esto, que la cromática que se aplique en el diseño interior dependerá mucho de efecto se desea generar en el cliente.

## 2. ¿Qué efectos se puede lograr con tonos fríos cálidos cálidos?

La verdad se puede lograr una enorme cantidad de efectos con la combinación de todos los tonos. Dependerá mucho de qué manera se los maneje, es decir, pueden ser aplicados con relación a la temperatura del lugar, efectos en relación al espacio como, por ejemplo, siempre las tonalidades frías van a alejar y agrandar los espacios, mientras que los cálidos van a contraer, y también la psicología del color, que es la genera las sensaciones dentro del usuario.

### 3.3 Comprobación de Hipótesis

#### 3.3.1 Hipótesis 1

*“Mediante la intervención interiorista de la edificación de estilo republicano se logrará crear un hotel boutique que será la primera opción entre turistas de Cuenca”*

Con la encuesta realizada, y después de investigar el índice de turismo de la ciudad de Cuenca, se puede comprobar la hipótesis de que la creación de un hotel boutique al interior de una casa readecuada de la época republicana puede ser la primera opción entre los turistas, porque este concepto logra captar su atención.

#### 3.3.2 Hipótesis 2

*“Por medio de la aplicación de conceptos interioristas, se crea un espacio funcional para los usuarios de la edificación.”*

Gracias a la encuesta, junto con la entrevista a la Arquitecta María Ximena Vacas y la Arquitecta Interiorista María Augusta Barragán y la previa investigación de ergonomía en el libro de Panero, se puede determinar la importancia de la aplicación de conceptos interioristas dentro del proyecto, porque por medio de estos, como analizar las necesidades del usuario, la ergonomía, iluminación y cromática se puede lograr un espacio funcional para los usuarios. Por lo tanto, la hipótesis es válida.

### 3.3.3 Hipótesis 3

*“La combinación de estilos colonial y republicano en el diseño interior del hotel es un plus turístico para sus visitantes.”*

La hipótesis número tres es válida, y esta se comprueba con la encuesta, en donde se demuestra el grado de interés de los turistas sobre un hotel boutique en donde se plasmen los estilos arquitectónicos más representativos para la ciudad de Cuenca. Por otro lado, gracias a la investigación previa dentro del marco teórico, se puede identificar claramente las diferencias y semejanzas entre estos dos tipos de estilos.

## 3.4 Diagnostico

Mediante las encuestas, entrevistas e investigación previa en la matriz investigativa y marco teórico, se ha logrado definir de manera clara las necesidades del usuario y como lograr captar su atención. Es de suma importancia tener en cuenta todos estos datos obtenidos porque gracias a estos, se puede cumplir con las expectativas del cliente y hacer de este un proyecto factible.

El turismo en Cuenca es una notable fuente económica para esta ciudad, y por esta misma razón existen diversos recintos hoteleros, desde hoteles posada para mochileros, hasta 5 estrellas. En vista de que existe competencia, es fundamental lograr destacarse entre los demás.

Específicamente hablando del inmueble, en donde se planea emplazar el proyecto, se ha logrado determinar que podría ser un plus, al tratarse de una vivienda de la época de la república. Afortunadamente, el edificio se encuentra en perfectas condiciones a pesar de que distribución original ha sido alterada notablemente, sin embargo, esto no representa un gran problema porque de igual forma se deberá redistribuir los espacios ya que esta edificación jamás ha sido ha funcionado como un hotel.

### 3.5 Conclusiones

Según los resultados de toda la investigación previa, se puede deducir que el proyecto es viable por distintos factores, como el turismo, su ubicación y el plus que ofrece este hotel para distinguirse entre los demás. Todos estos factores son herramientas que se pueden corroborar para el adecuado funcionamiento del hotel boutique.

Por medio de la intervención interiorista se puede llegar a crear un hotel boutique diferente, que se convierta en la primera opción de los turistas dentro de su categoría, gracias a este se generara un proyecto funcional y su diseño arquitectónico tan particular con el concepto de recrear los estilos arquitectónicos más importantes para la historia de la ciudad en su interior.

Por otro lado, el lugar en donde se emplaza el proyecto es un factor clave, como se demuestra en los resultados de la encuesta, principalmente por su gran valor histórico y a la vez, su ubicación estratégica.

### 3.6 Recomendaciones

- Tomar en cuenta las necesidades y recomendaciones que han especificado los turistas en la encuesta con respecto al servicio y diseño, ya que de ellos depende el éxito del proyecto.
- La correcta aplicación de las instalaciones, como de materiales es importante para el proyecto, porque al tratarse de un hotel estará en uso constante y son más propensos al deterioro.
- En vista de que interiormente será totalmente necesario la redistribución de los espacios, es recomendable tratar de preservar los elementos que aún no han sido alterados como su estructura y fachada.

## Capítulo IV

### 4. Planteamiento de la Propuesta

#### 4.1 Introducción

En este capítulo se plasma todo el proceso de diseño hasta llegar al nivel de anteproyecto. Comenzando por la implementación del concepto, seguido del marco empírico en donde se señalan los diferentes puntos a tomar en cuenta antes de generar la propuesta arquitectónica como el medio social, natural y artificial, una vez obtenida esta información se podrá especificar las determinantes y condicionantes para dar paso al diseño del anteproyecto.

#### 4.2 Concepto

##### 4.2.1 Reinterpretación contemporánea del estilo Barroco

El concepto por emplearse en el proyecto es la reinterpretación contemporánea de Barroco con la finalidad de rescatar el estilo que caracteriza esta edificación innovado hacia la actualidad. La idea surge del carácter republicano con el que singulariza a nivel de fachada, sin embargo, en su interior actualmente se encuentra totalmente modernizado, de manera que es necesario intentar rescatar en lo posible la esencia del edificio sin dejar de lado la modernidad. El

objetivo de este concepto es abstraer las formas orgánicas de este estilo para geometrizarlas y aplicarlas en el proyecto de una manera más estilizada y sobria.



Figura 63. Ejemplar del estilo barroco, Iglesia del Gesù

Tomado de (ArteHistoria, s.f.)

#### 4.2.2 Análisis Semiótico

La aplicación del análisis semiótico del concepto es fundamental porque por medio de este se logra crear el vínculo de comunicación entre el diseñador y el usuario que habitara el proyecto, es importante mencionar que para lograr este tipo de estudio hay que saber diferenciar el significado del significante.

##### 4.2.2.1 Significado

###### Barroco:

La palabra barroco o barocco es de origen portugués, utilizado para describir a las perlas de formas irregulares. Posteriormente se emplea este termino de manera despectiva a las cosas defectuosas o de poco valor.(Concepto Definicion, s.f.)

###### Estilo Barroco:

Se define al termino barroco como “estilo arquitectónico realizado en los siglos XVII y parte del XVIII (1600 a 1750), caracterizado por la profusión de adornos en contraposición con el estilo sobrio del Renacimiento clásico.” (Fasanella, 2004). Este movimiento arquitectónico se destaca por predominio de la ornamentación sobre la estructura.

#### 4.2.2.2 Significante

##### Ornamento Barroco:

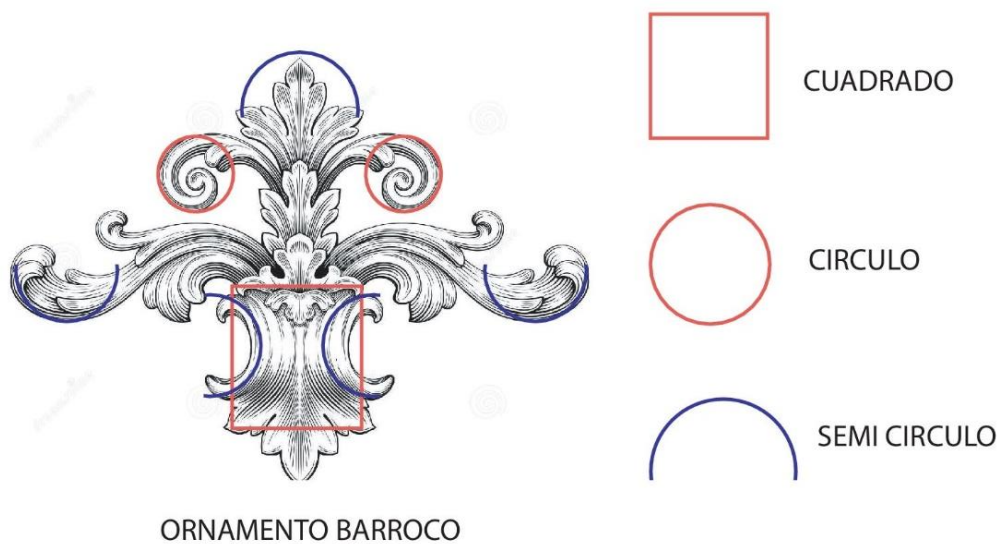


Figura 64. Ornamento barroco

Adaptado de (Dreams time, s.f.)

##### Mobiliario Barroco:

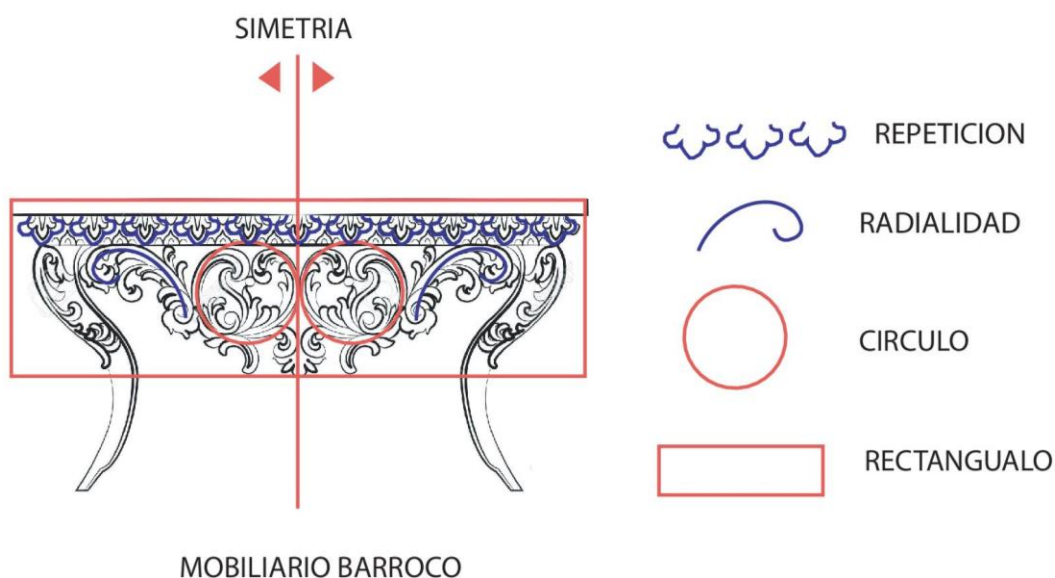


Figura 65. Mobiliario barroco  
Adaptado de (Dreams time, s.f.)

#### 4.3 Memoria Descriptiva – Marco Empírico

El proyecto se desarrollará en la ciudad de Cuenca, en la parroquia Gil Ramírez Dávalos y para esto es importante estudiar su entorno natural, social y urbano porque de este análisis se pueden definir las determinantes y condicionantes que influirán en el proyecto del hotel Boutique.

##### 4.3.1 Medio Natural

###### 4.3.1.1 Datos Generales

La altura de la ciudad de Cuenca varía entre 100 a 4560 msnm y cubre una superficie de 3086 km<sup>2</sup>. La zona urbana con 2560 metros sobre el nivel del mar, específicamente la parroquia Gil Ramírez Dávalos se encuentra a 2559 msn.



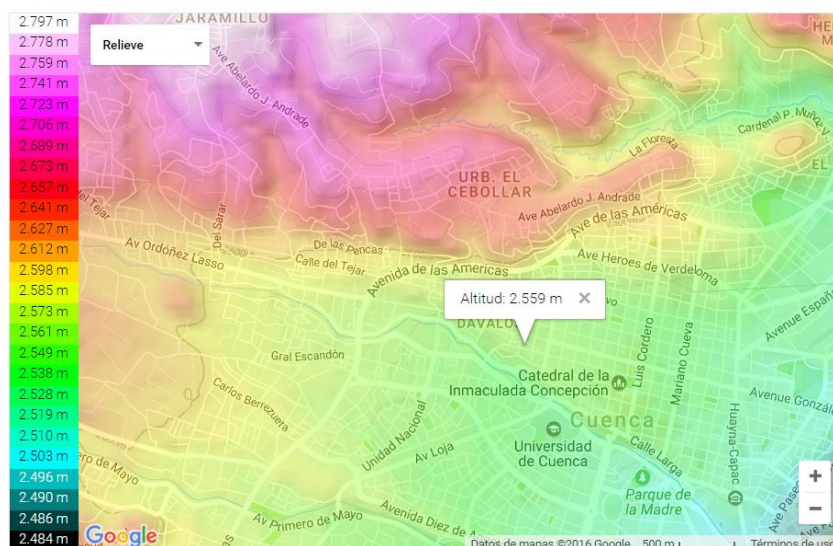


Figura 66. Mapa Topográfico Parroquia Gil Ramírez Dávalos  
Tomado de (Google Maps, s.f.)

#### 4.3.1.2 Clima

El clima en la ciudad de Cuenca se caracteriza por ser primaveral gracias a su ubicación en la Cordillera Central de los Andes. Generalmente al transcurso del día varía entre mañanas soleadas y tarde nubladas, el promedio va entre 20 a 27 grados centígrados en las mañanas y menos de 20 grados en la noche. Cuenca cuenta con dos estaciones, la lluviosa y secas. (Cuyabeno Lodge, s.f.)

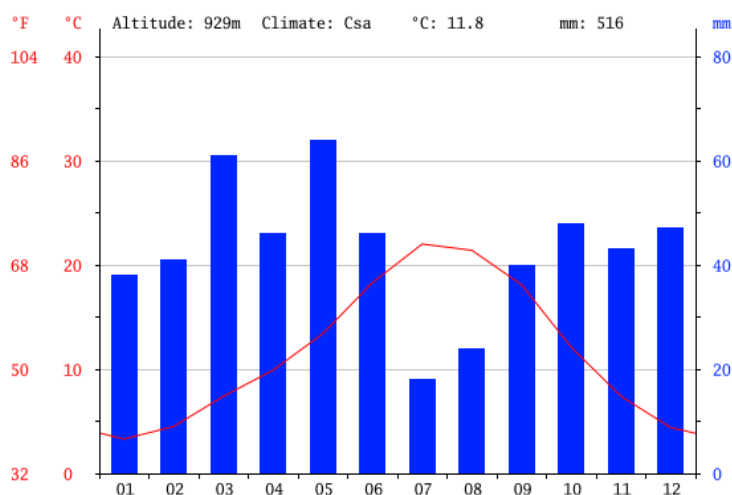


Figura 66. Climograma de Cuenca  
Tomado de (CLIMATE-DATA.ORG, s.f.)

Los meses de sequía van desde el mes de julio hasta septiembre, donde el mes de julio es el más seco con tan solo 16 mm de precipitación, mientras tanto el mes de mayo es el que alcanza el mayor nivel aproximadamente 64 mm(Climata-Data.org, s.f.)

#### 4.3.1.3 Asoleamiento

Para lograr un asoleamiento adecuado es necesario analizar la posición del sol en diferentes horas del día en la implantación del proyecto y esto surge de la necesidad de permitir el paso de luz natural en los espacios interiores. En base a este estudio se puede determinar de una forma funcional la distribución de los espacios.

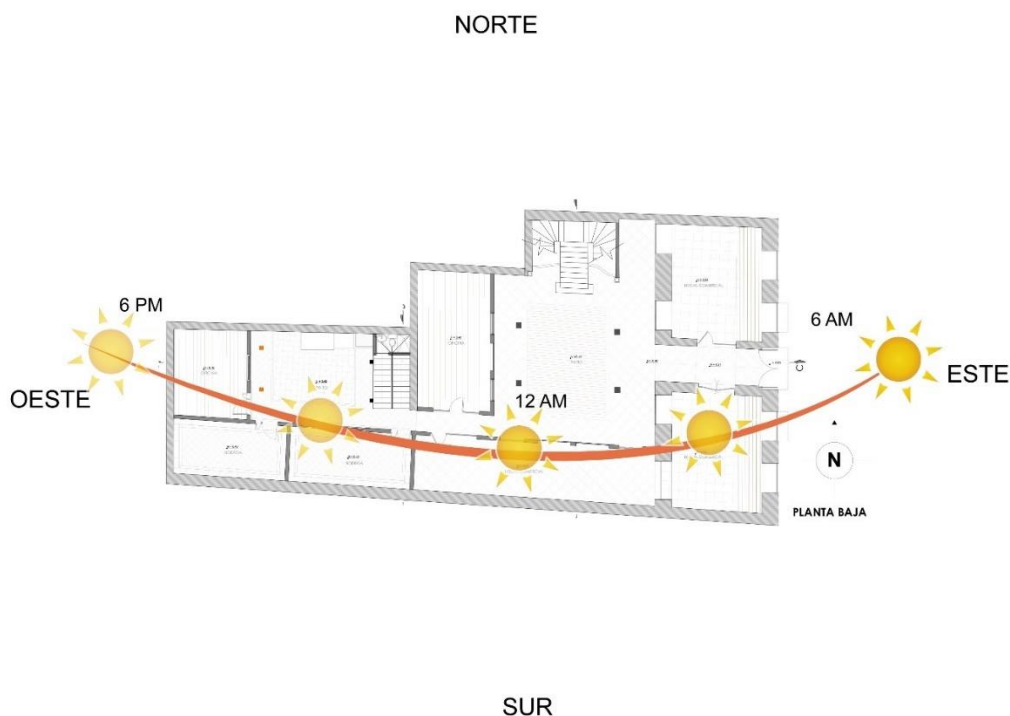


Figura 67. Asoleamiento en implantación

La fachada principal donde se encuentran las únicas ventanas que dan al exterior están ubicados hacia el este por donde sale el sol, de manera que en horas de la mañana el sol golpea directamente. En el medio día se dirige

directamente hacia los patios interiores los que se encargan de la iluminación natural de los espacios interiores.

#### 4.3.2 Medio Social

##### 4.3.2.1 Población

El último censo realizado en Ecuador fue en el 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). En la provincia del Azuay hay 712.127 habitantes; 375.083 son del sexo femenino y 337.044 del masculino. En la ciudad de Cuenca existen alrededor de 591.996 habitantes. Del censo se pudieron determinar ciertos datos como el estado conyugal y su auto identificación de los habitantes de la provincia del Azuay. (INEC, 2010)

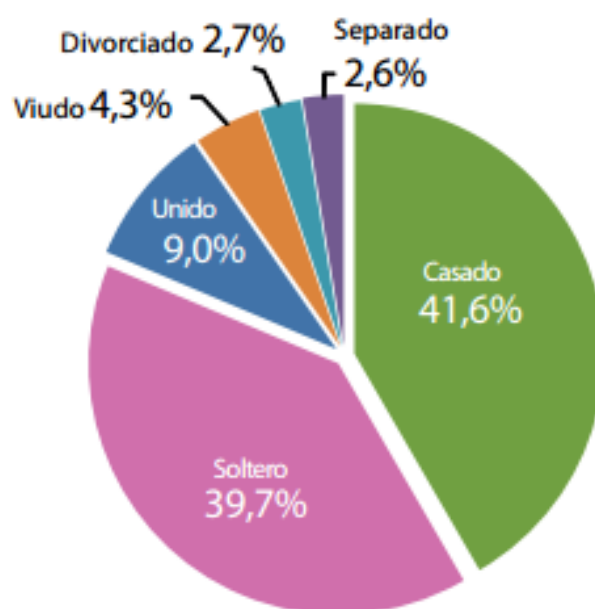


Figura 68. Porcentaje de esta conyugal Provincia del Azuay  
Tomado de (INEC, 2010)

#### 4.3.2.2 Economía

La gran mayoría de los habitantes de la provincia del Azuay trabajan, siendo 305.523 mujeres y 265.745. Como se ilustra en la figura 61 el 35.4 % de la población son empleados privados, el 32.1% independientes seguido del 10.4 % en el servicio público. Los empleos más comunes en los hombres son oficiales, operarios y artesanos, mientras tanto en las mujeres como trabajadoras en servicios y vendedoras.(INEC, 2010)

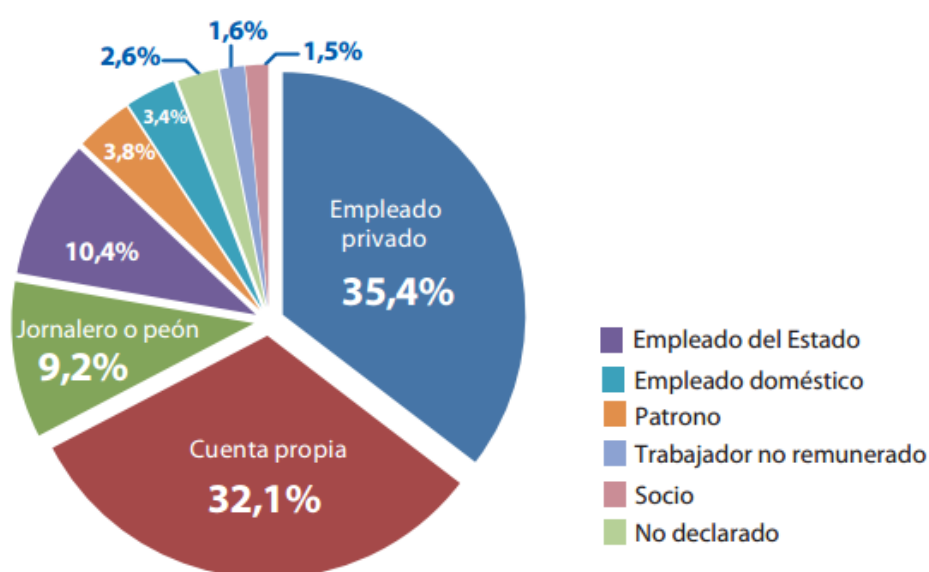


Figura 69. Porcentaje de empleo Provincia del Azuay

Tomado de (INEC, 2010)

#### 4.3.2.3 Educación

Según el último censo realizado en el 2010 la provincia del Azuay se encuentra en el puesto número 13 de analfabetismo del país con 6.7 % entre sus habitantes, sin embargo, en los últimos diez años este porcentaje ha reducido de manera notable como se indica figura 62. (INEC, 2010)

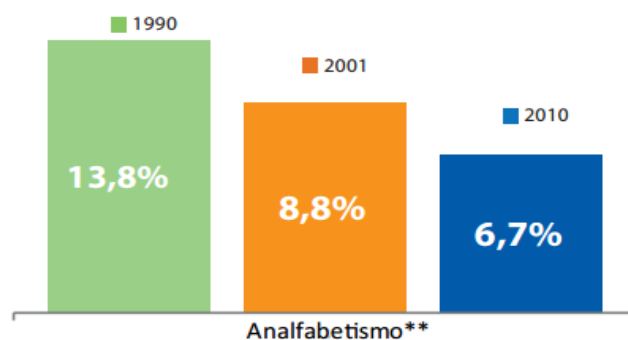


Figura 70. Porcentaje de Analfabetismo Provincia del Azuay  
Tomado de (INEC, 2010)

#### 4.3.3 Medio Artificial

##### 4.3.3.1 Vías De Acceso

Al tratarse de una urbe cuenta con excelentes vías de acceso desde cualquier punto del Ecuador ya sea aérea o terrestre. Cuenca tiene un aeropuerto nacional que recibe constantes vuelos desde las ciudades principales como Quito y Guayaquil.

Vía terrestre existen diferentes rutas. Cuenca se encuentra a 548 km de distancia de la capital Quito por la carretera Panamericana E35, también se puede tomar la ruta Troncal Amazónica E45 con 588km de distancia.

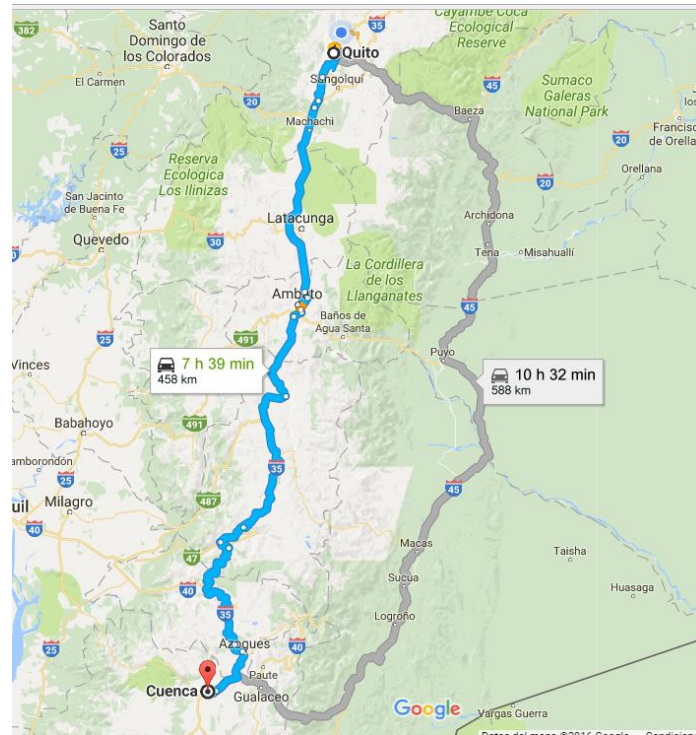


Figura 71. Rutas desde Quito hacia Cuenca

Tomado de (Google Maps, s.f.)

Tomando como punto de partida la ciudad de Guayaquil se puede llegar por la ruta E582 y se encuentra a una distancia de 199 km de distancia, lo que tomara 3 horas y media.

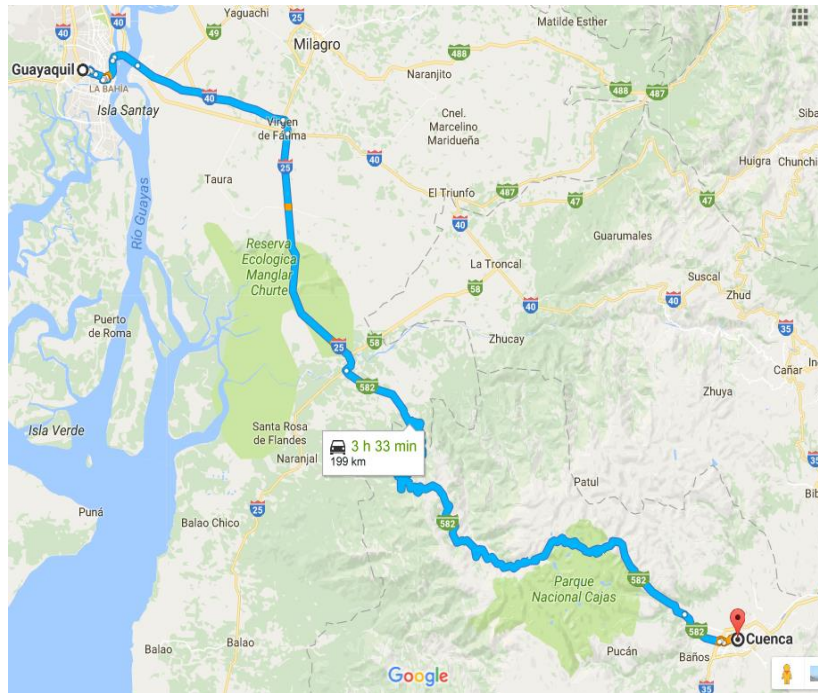


Figura 72. Rutas desde Quito hacia Cuenca

Tomado de (Google Maps, s.f.)

Estando en Cuenca existen varias vías de acceso para llegar la edificación donde se desarrollará el proyecto.





Figura 73. Rutas de acceso al proyecto

Adaptado de (Google Maps, s.f.)

#### 4.3.3.2 Transporte

Cuenca tiene con 29 líneas distintas transporte público más los alimentadores que transitan por toda la ciudad. Específicamente las que pasan por la calle Tarqui o su aledañas son:

- Línea 8 – Destino los trigales, representada con color azul en la figura 66.
- Línea 12 – Destino Quinta Chica, representada con color rojo en la figura 67.
- Línea 16 – Destino San Pedro, representada con color rojo en la figura 68
- Línea 18 – Destino Aeropuerto, representada con color azul en la figura 69

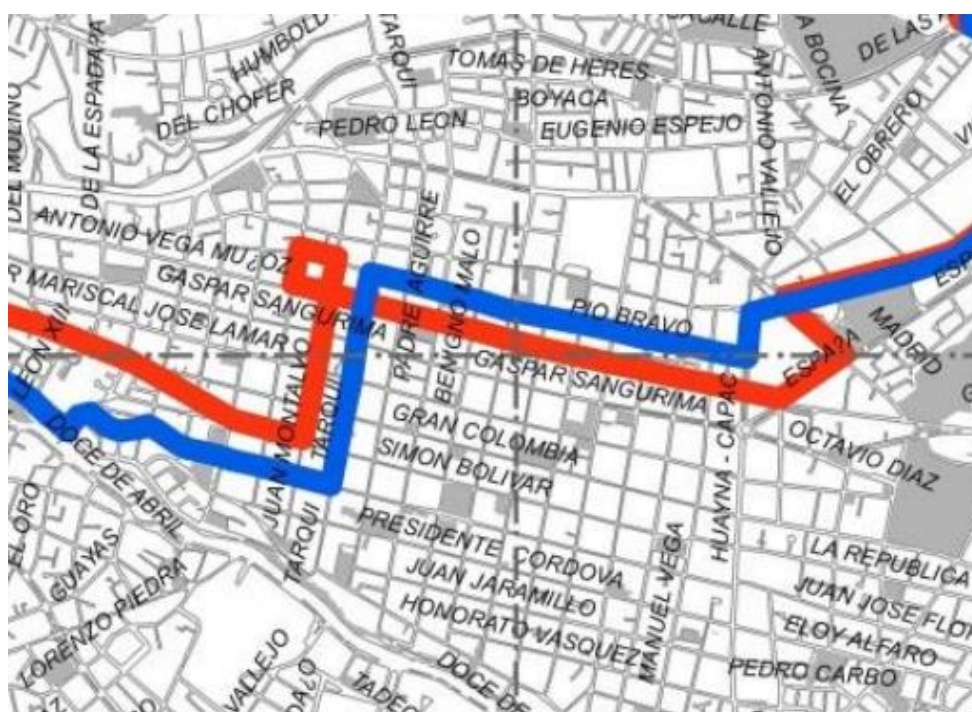


Figura 74. Ruta línea 8 – Destino Los Trigales

Tomado de (Alcaldía de Cuenca, s.f.)

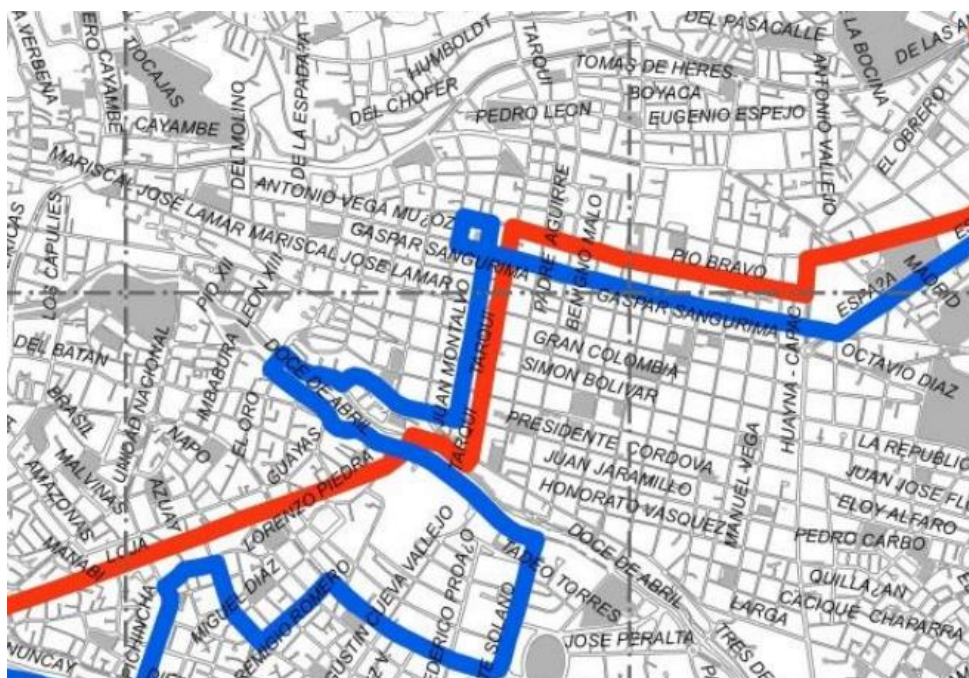


Figura 75. Ruta línea 12 – Destino Quinta Chica

Tomado de (Alcaldia de Cuenca, s.f.)



Figura 76. Ruta línea 16 – Destino San Pedro

Tomado de (Alcaldia de Cuenca, s.f.)

Tomado de (Alcaldia de Cuenca, s.f.)

El sector en donde se desarrollará el proyecto cuenta con todos los servicios básicos. La Empresa Pública Nacional de Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado y Sanidad (ETAPA) son las que están a cargo sistema de agua potable, alcantarillado y telefonía. Mientras tanto, la empresa Centrosur es la encargada del suministro de energía eléctrica en toda la ciudad de Cuenca.

Como el proyecto se encuentra emplazado en pleno trazo colonial, existen muchos hitos a su alrededor, principalmente iglesias características de su época. La locación más cercana es la Iglesia Santo Canacualo, ubicado en la calle Tarqui y Simón Bolívar, a tan solo 110 metros de distancia.





Figura 78. Iglesia Santo Canacualo  
Tomado de (Done Sitios, s.f.)

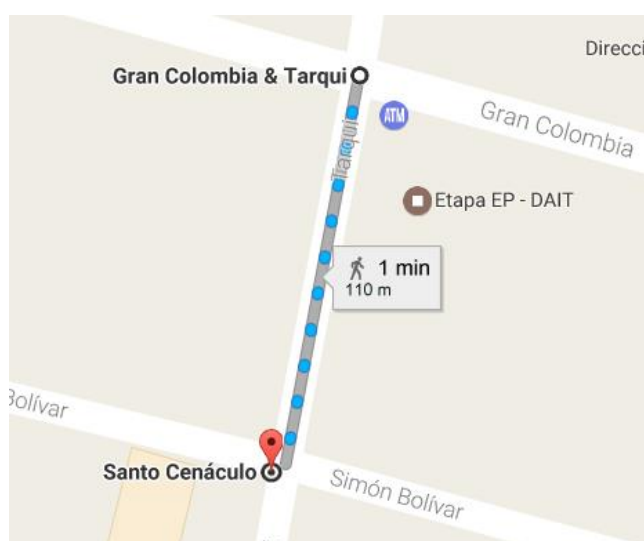


Figura 79. Ruta desde el proyecto a Iglesia Santo Canacualo  
Tomado de (Google Maps, s.f.)

En la calle Gran Colombia se encuentra la Iglesia de Santo Domingo, siendo la segunda más grande de la ciudad de Cuenca después de la Catedral. Se encuentra a tan solo 110 metros de distancia desde la calle Tarqui donde se ejecutará el hotel boutique.



Figura 80. Iglesia Santo Domingo

Tomado de (Google Maps, s.f.)

#### 4.4 Condicionantes y Determinantes

El estudio previo del marco teórico, matriz investigativa y marco empírico son importantes para poder llegar a este punto en donde se logran definir las condiciones y determinantes dentro del proyecto. En el caso de condicionantes son factores que pueden llegar a cambiar sin afectar la esencia del proyecto. Los determinantes son factores establecidos que no se pueden someter a cambios según la investigación previa lo señale.

##### 4.4.1 Condicionantes

- Distribución Interior: Se puede rediseñar los espacios interiormente siempre y cuando la fachada quede intacta.
- Muros internos

- Instalaciones Eléctricas: Se las puede readecuar en caso de ser necesario
- Instalaciones Sanitarias: Readecuación en caso de ser necesario
- Cielos rasos
- Cubierta de patio interior: Se lo puede remover ya que este no es original de la casa.

#### 4.4.2 Determinantes

- Estructura: Mantener vigas y columnas
- Fachada
- Ventanas en fachada frontal
- Mantener el zaguán y sus patios centrales
- Arquitectura Republicana

## 4.5 Programación

### 4.5.1 Cuadro de Necesidades

Tabla 3

*Cuadro de necesidades*

<b><u>Zona</u></b>	<b><u>Necesidad</u></b>	<b><u>Actividad</u></b>	<b><u>Espacio</u></b>
<b>Área personal de Trabajo</b>	Proveer alimentos	Preparar alimentos	Cocina cafetería/restaurante
	Almacenamiento	Almacenamiento de alimentos	Alacena fría y seca.
	Lavado de lencería	Lavar lencería	Lavandería de lencería
	Cambio de ropa	Cambiarse de ropa a uniformes	Vestidores para empleados
	Almacenamiento	Almacenar artículos personales	Locker para empleados
	Alimentación para empleados	Comer	Comedor para empleados
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	S.S.H.H para empleados
	Almacenamiento	Almacenar desechos	Bodega de basura
Recreativa	Alimentarse cómodamente	Comer los alimentos Beber café Conversar Relajarse	Cafetería/Restaurante
	Diversión	Beber	Bar



	Ocio	Conversar Relajarse	
	Higiene	Higiene personal Necesidades Biológicas	S.S.H.H. comunales
	Desconectarse	Conversar Relajarse Escuchar música Leer	Sala tipo Lounge
	Trabajar	Trabajar Navegar en Internet Poder recibir clientes	Business Center
	Esperar	Esperar Relajarse Conversar	Lobby
Hospedaje	Hospedarse Una o dos personas	Dormir Guardar ropa y artículos personales Relajarse	Habitación simple
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	Baño de habitación simple
	Hospedarse Dos a cuatro personas	Dormir Guardar ropa y artículos personales Relajarse	Habitación doble

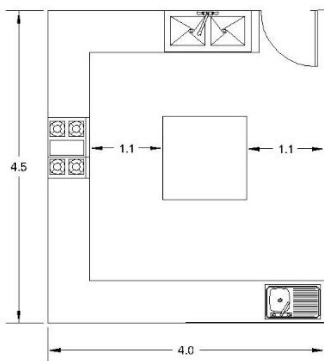
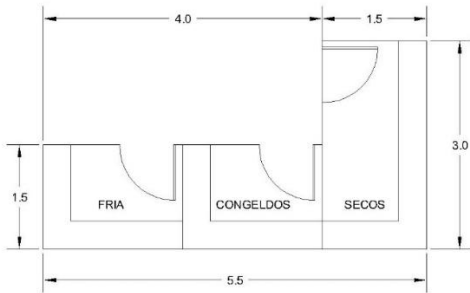
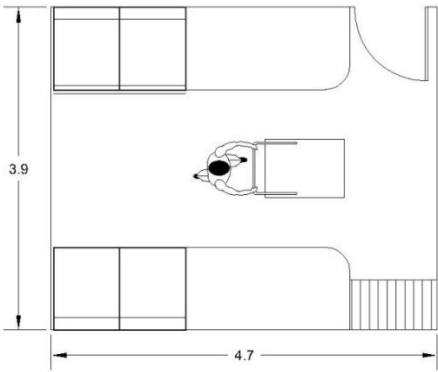
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	Baño de habitación doble
	Hospedarse Dos a cuatro personas	Dormir Guardar ropa y artículos personales Relajarse	Suite doble
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	Baño de Suite doble
	Hospedarse Una o dos personas	Dormir Guardar ropa y artículos personales trabajar Relajarse	Suite
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	Baño de Suite
	Almacenamiento	Almacenar equipamiento extra como cunas y sofacamas.	Bodega de equipamiento
Administrativo	Gerenciar	Dirigir Trabajar Recibir personas	Oficina de administrador
	Contabilizar	Trabajar Llevar las cuentas en	Oficina de contador

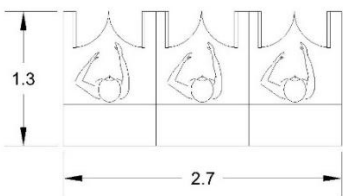
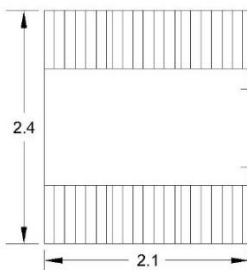
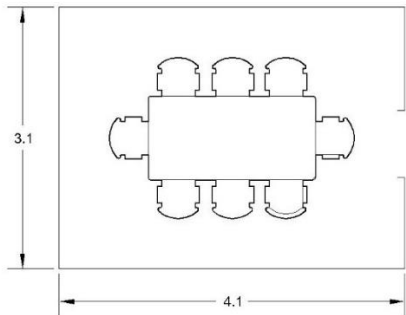
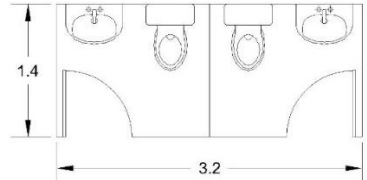
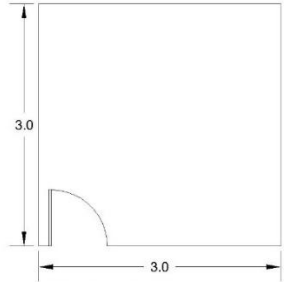
		orden Organizar	
	Esperar	Espacio de espera	Sala de espera administrativa
	Recurso de trabajo	Imprimir Copiar	Punto de fotocopias
	Almacenamiento	Almacenar artículos de oficina	Bodega de oficina
	Higiene	Aseo personal Necesidades biológicas	S.S.H.H área administrativa
	Recibir	Recibir a los huéspedes Trabajar	Recepción
	Almacenamiento	Almacenar el equipaje	Bodega de equipaje
Técnico	Monitoreo de voz y datos	Área para quipos de voz y datos	Cuarto de Racks
	Suministro de agua	Almacenar agua	Cisterna
	Suministro de electricidad	Área para equipos de electricidad	Cuarto generador de energía

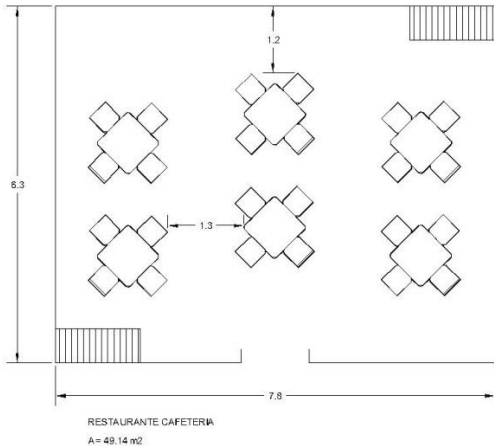
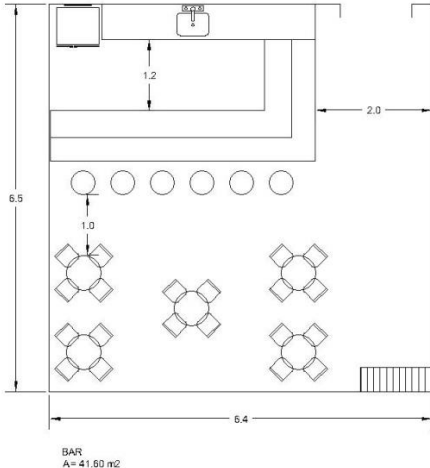
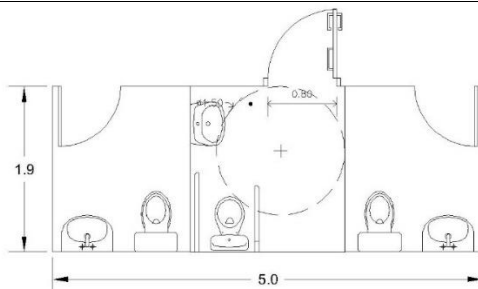
## 4.5.2 Programación Arquitectónica

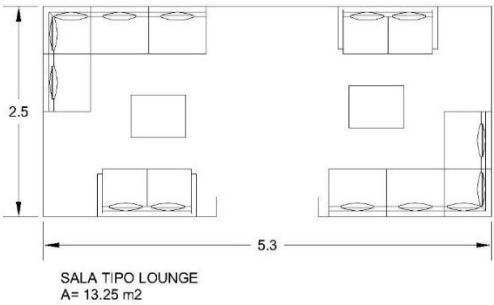
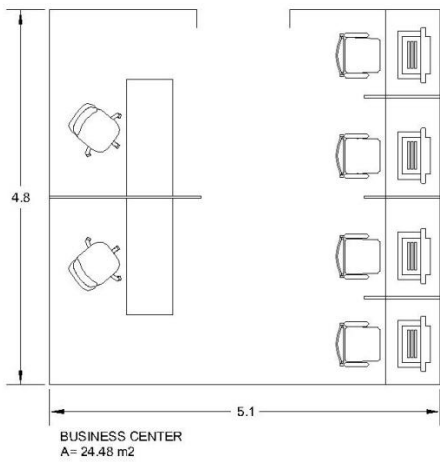
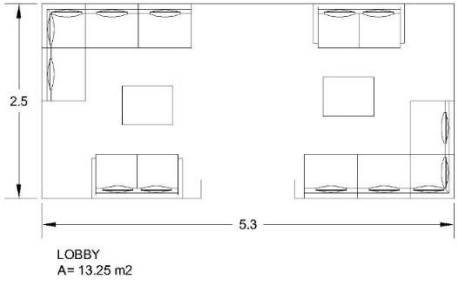
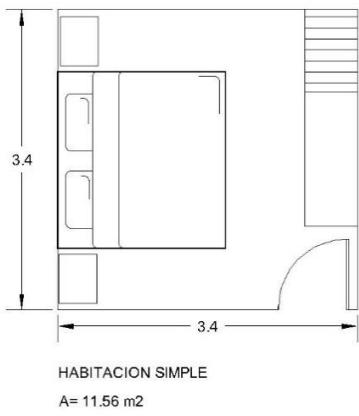
Tabla 4

*Programa Arquitectónico*

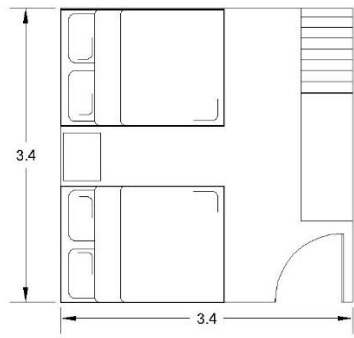
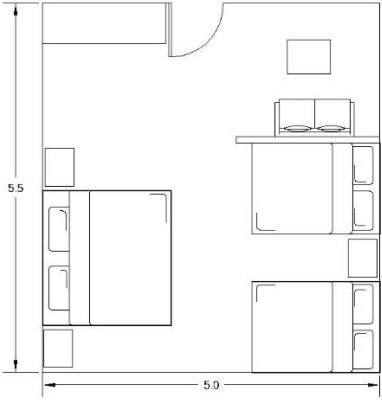
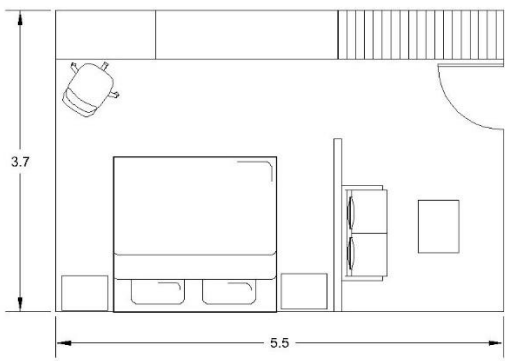
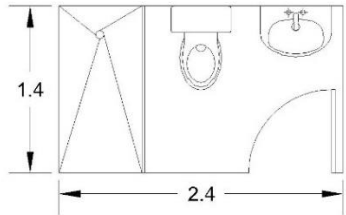
<b><u>Espacio</u></b>	<b><u>Mobiliario y Dimensiones</u></b>	<b><u>Área mínima</u></b>	<b><u>Área resultante</u></b>
<b>Área Personal de Trabajo</b>			
Cocina Restaurante/ Cafetería	 <p>COCINA RESTAURANTE A= 18 m<sup>2</sup></p>	18m <sup>2</sup>	16.36m <sup>2</sup>
Alacena fría y seca	 <p>ALACENAS A= 10.48 m<sup>2</sup></p>	10.48 m <sup>2</sup>	6.72m <sup>2</sup>
Lavandería Lencería	 <p>LAVANDERIA LENCERIA A= 18.33 m<sup>2</sup></p>	18.33 m <sup>2</sup>	11.30m <sup>2</sup>

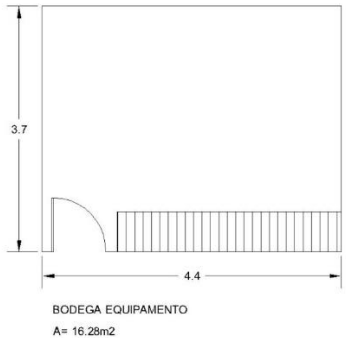



Vestidores Empleados	 <p>VESTIDORES EMPLEADOS A= 3.51 m<sup>2</sup></p>	3.51 m <sup>2</sup>	4.04m <sup>2</sup>
Looker Empleados	 <p>LOOKERS EMPLEADOS A= 5.04 m<sup>2</sup></p>	5.04 m <sup>2</sup>	2.35m <sup>2</sup>
Comedor Empleados	 <p>COMEDOR EMPLEADOS A= 12.71 m<sup>2</sup></p>	12.71 m <sup>2</sup>	5.15m <sup>2</sup>
S.S.H.H de Empleados	 <p>S.S.H.H EMPLEADOS A= 4.48 m<sup>2</sup></p>	4.48 m <sup>2</sup>	12.63m <sup>2</sup>
Bodega Desechos	 <p>BODEGA DESECHOS A= 9 m<sup>2</sup></p>	9 m <sup>2</sup>	5.25m <sup>2</sup>

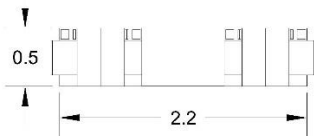
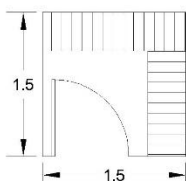
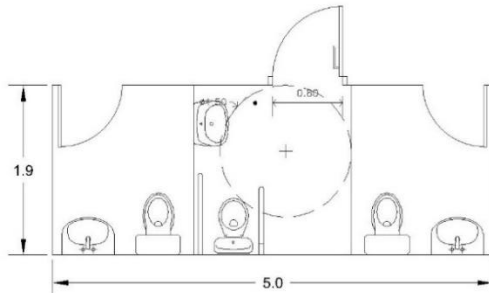
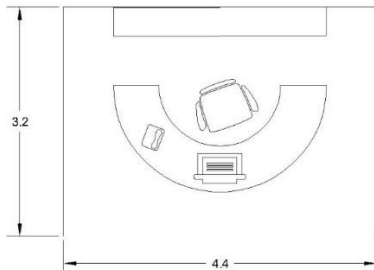
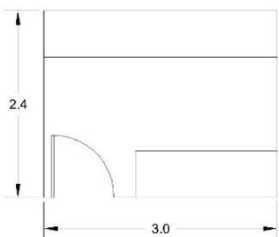
Área Recreativa			
Restaurante/ Cafetería	 <p>RESTAURANTE CAFETERIA A= 49.14 m2</p>	49.14 m2	34.27m2
Bar	 <p>BAR A= 41.60 m2</p>	41.60 m2	13.29m2
S.S.H.H Comunales	 <p>S.S.H.H RESTAURANTE Y BAR A= 9.5 m2</p>	9.5 m2	10.82m2

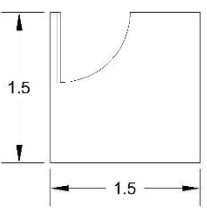
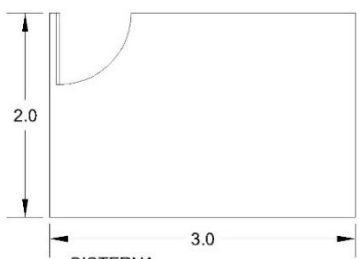
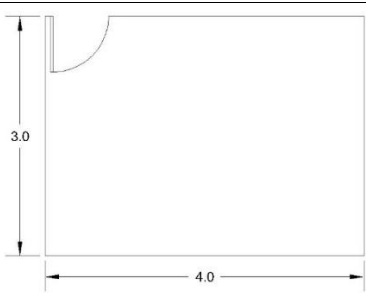
Sala lounge	tipo 	13.25 m2	29.02m2
Business Center		24.48 m2	11.01m2
Lobby		13.25 m2	28.25m2
<b>Hospedaje</b>			
Habitación Simple		11.56 m2	17.65m2



Habitación Doble	 <p>HABITACION DOBLE A= 11.56 m2</p>	11.56 m2	23.07m2
Suite Doble	 <p>HABITACION FAMILIAR A= 27.5 m2</p>	27.5 m2	32.03m2
Suite	 <p>HABITACION SIMPLE A= 20.35 m2</p>	20.35 m2	41.18m2
Baño Privado	 <p>BAÑO HABITACIONES A= 3.36m2</p>	13.44 m2	5.92m2

Bodega de equipamiento	 <p>BODEGA EQUIPAMIENTO A= 16.28m<sup>2</sup></p>	16.26 m <sup>2</sup>	8.70m <sup>2</sup>
Administrativo			
Oficina Administrador	 <p>OFICINA ADMINISTRADOR A= 8.51m<sup>2</sup></p>	8.51 m <sup>2</sup>	8.03m <sup>2</sup>
Oficina Contador	 <p>OFICINA CONTADOR A= 5.50m<sup>2</sup></p>	5.50 m <sup>2</sup>	6.24m <sup>2</sup>
Sala de Espera	 <p>SALA DE ESPERA A= 5.94 m<sup>2</sup></p>	5.94 m <sup>2</sup>	4.31m <sup>2</sup>

Punto de Fotocopias	 <p>PUNTO DE FOTOCOPIAS A= 1.10 m2</p>	1.10 m2	0.85m2
Bodega de Artículos de Oficina	 <p>BODEGA DE ARTICULOS DE OFICINA A= 2.25 m2</p>	2.25 m2	1.14m2
S.S.H.H Area Administrativa	 <p>S.S.H.H AREA ADMINISTRATIVA A= 9.5 m2</p>	9.5 m2	1.92m2
Recepción	 <p>RECEPCION A= 13.94m2</p>	13.94 m2	11.56m2
Bodega de Equipaje	 <p>BODEGA DE EQUIPAJE A= 13.94m2</p>	13.94 m2	5.01m2
Técnico			

Cuarto de Rack	 <p>CUARTO DE RACK A= 2.25m<sup>2</sup></p>	2.25 m <sup>2</sup>	2.46m <sup>2</sup>
Cisterna	 <p>CISTERNA A= 6m<sup>2</sup></p>	6 m <sup>2</sup>	6.01m <sup>2</sup>
Cuarto generador de energía	 <p>CUARTO TRASFORMADOR A= 12m<sup>2</sup></p>	12 m <sup>2</sup>	4.90m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>		<b>4174.37m<sup>2</sup></b>	<b>371.44m<sup>2</sup></b>

### 4.5.3 Diagrama Funcional

#### 4.5.4.1 Diagrama Funcional Área Personal De Trabajo

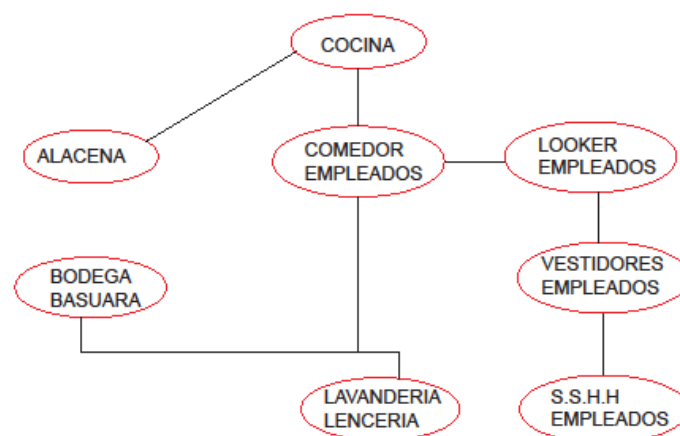


Figura 81. Diagrama funcional área personal de trabajo

#### 4.5.4.2 Diagrama funcional área de huéspedes

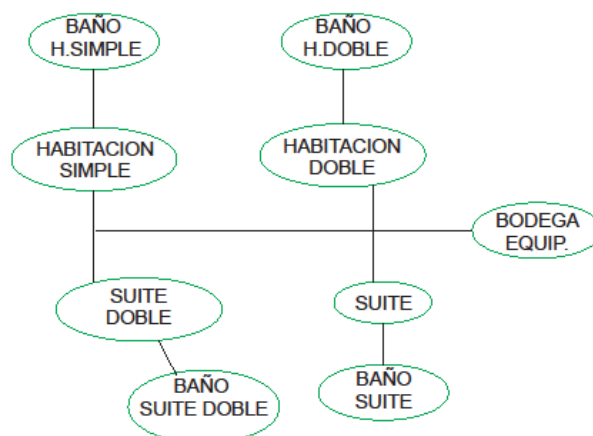


Figura 82. Diagrama funcional área huéspedes

#### 4.5.4.3 Diagrama Funcional Área Recreativa

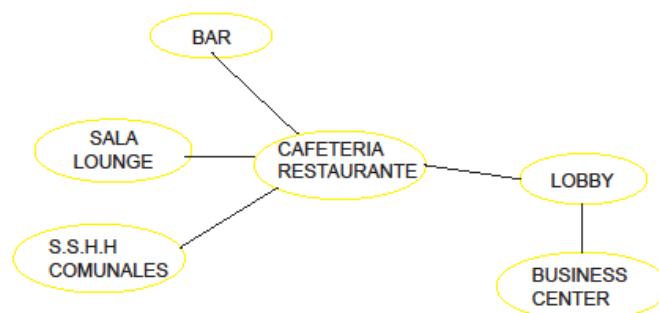


Figura 83. Diagrama funcional área recreativa

#### 4.5.4.4 Diagrama Funcional Área Administrativa



Figura 84. Diagrama funcional área administrativa

#### 4.5.4.5 Diagrama Funcional Área Técnica

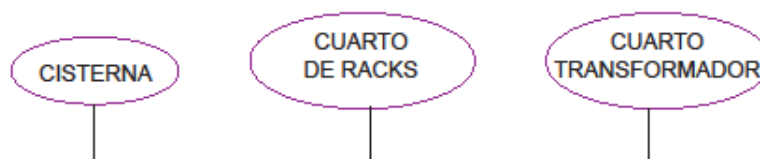


Figura 85. Diagrama funcional área técnica





4.5.4 Diagrama de Flujos

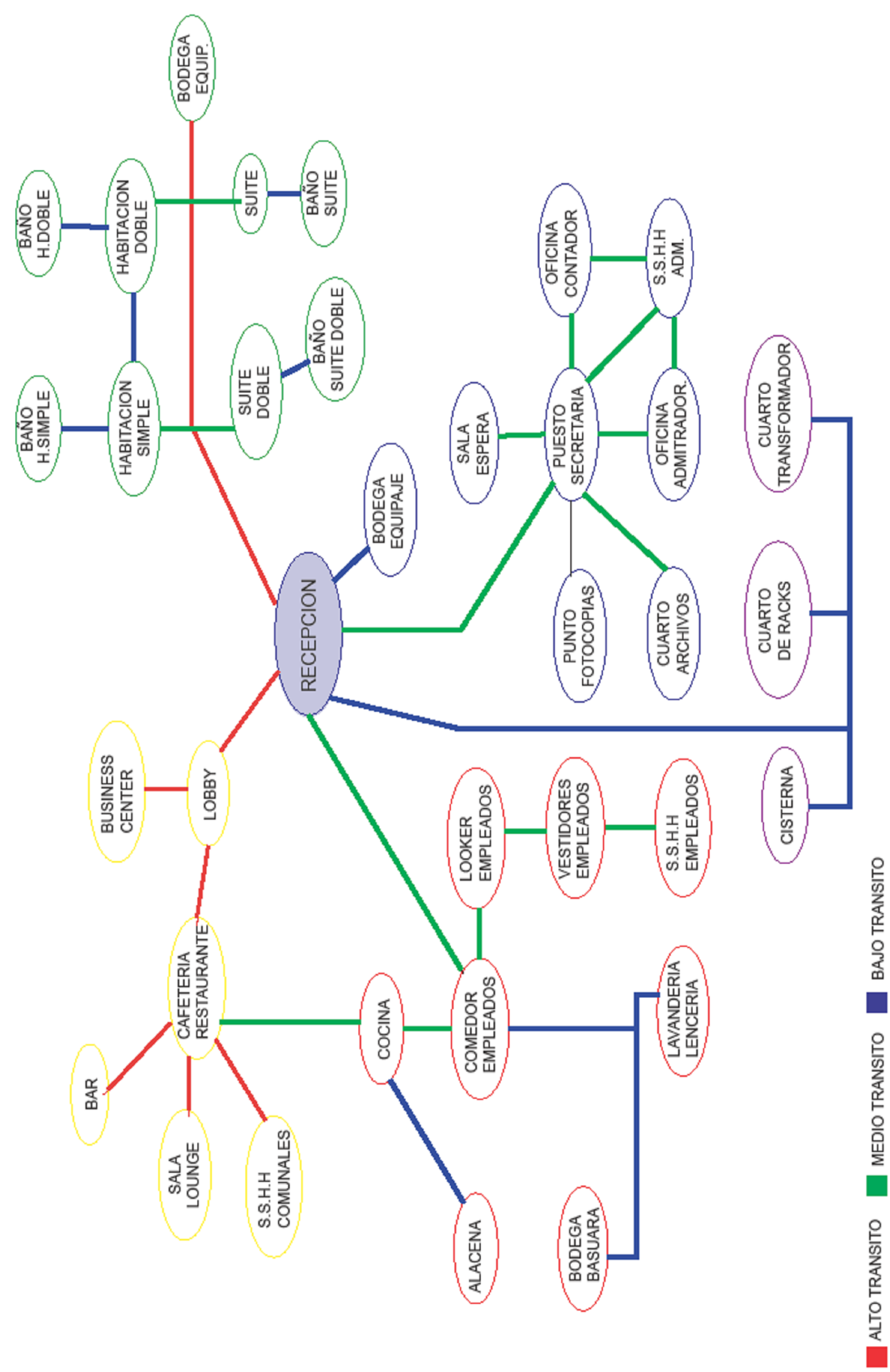


Figura 87. Diagrama de flujos

4.5.5 Grilla de Relación

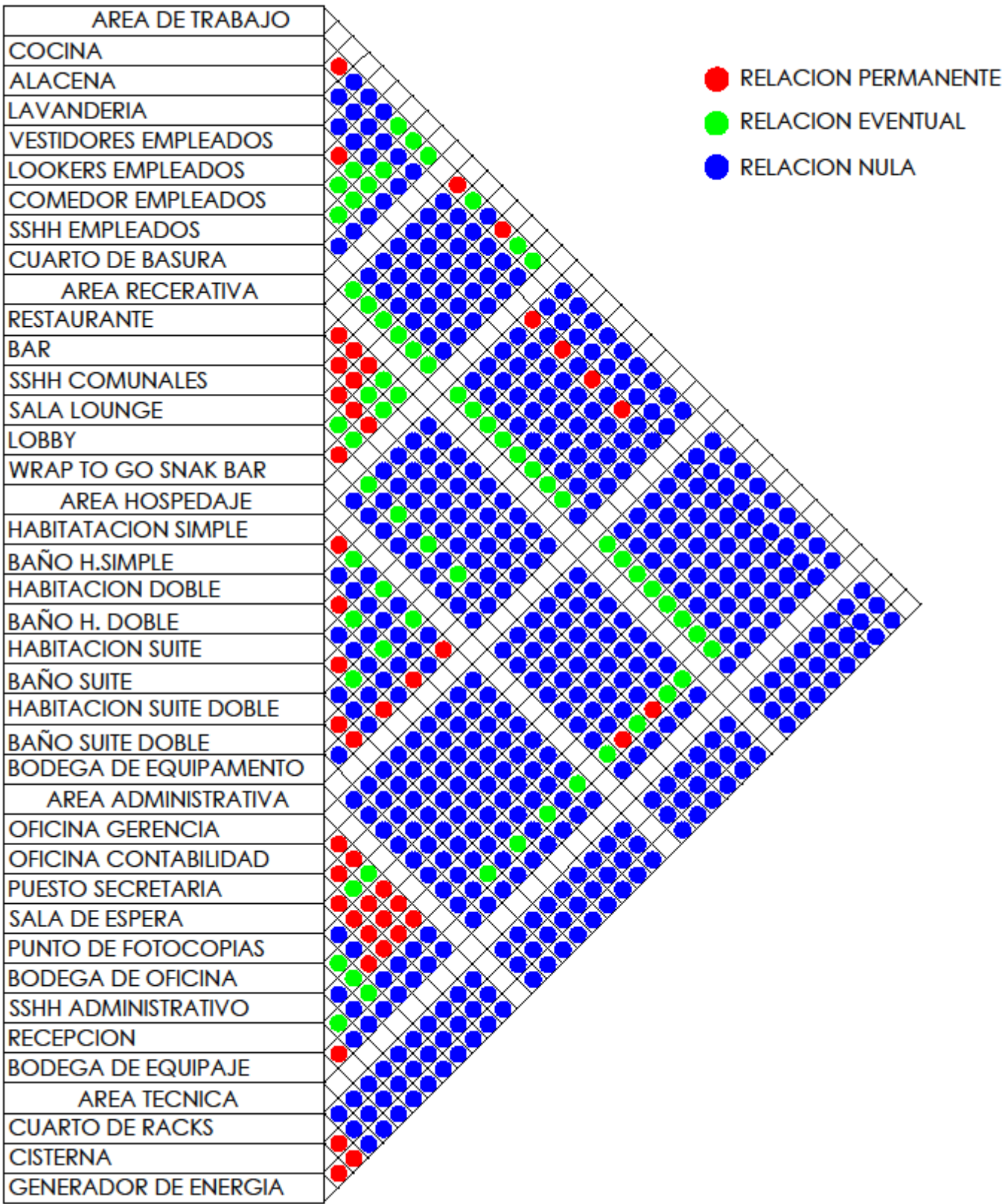


Figura 88. Grilla de relación

4.5.6 Plan Masa

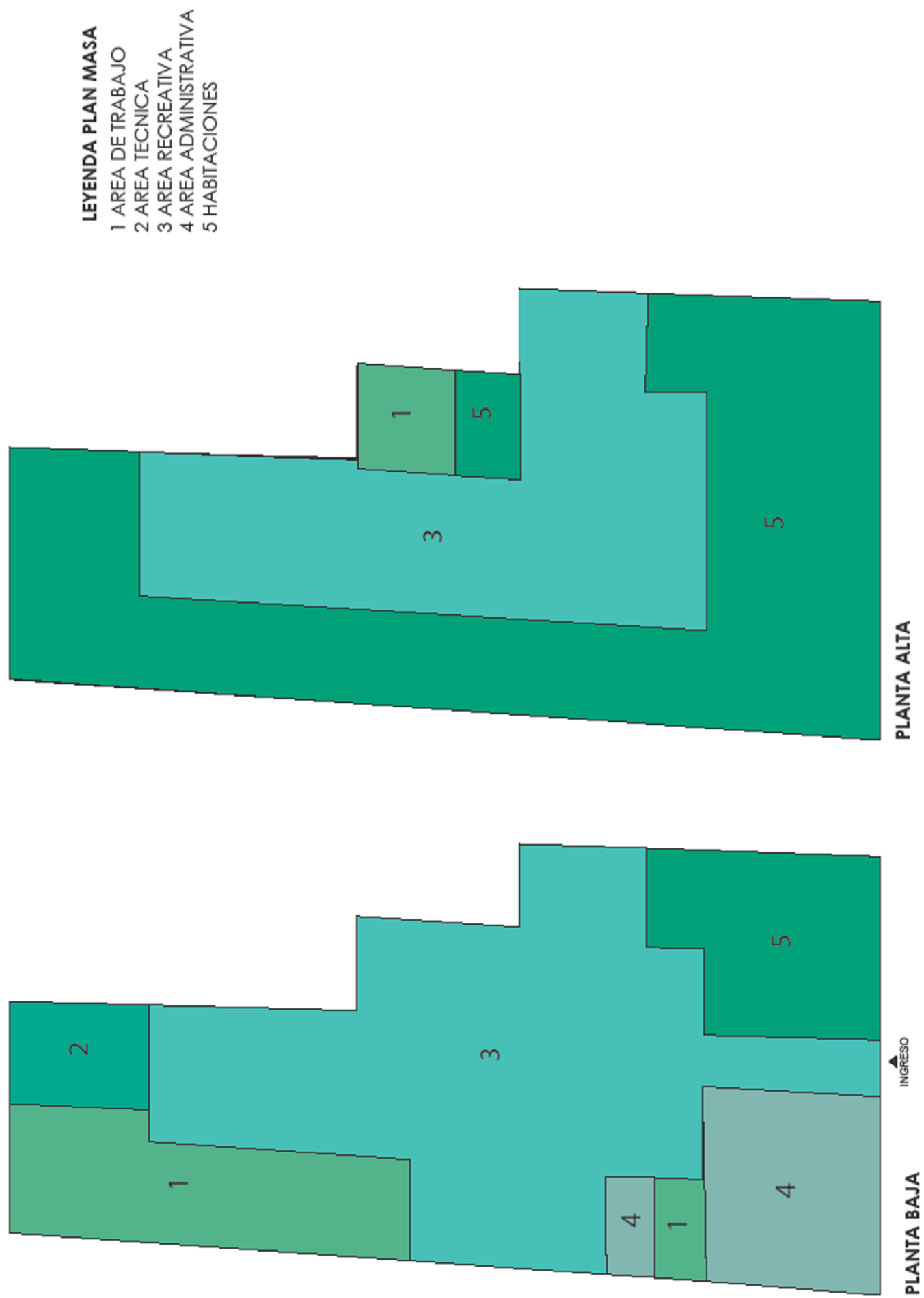


Figura 89. Plan masa

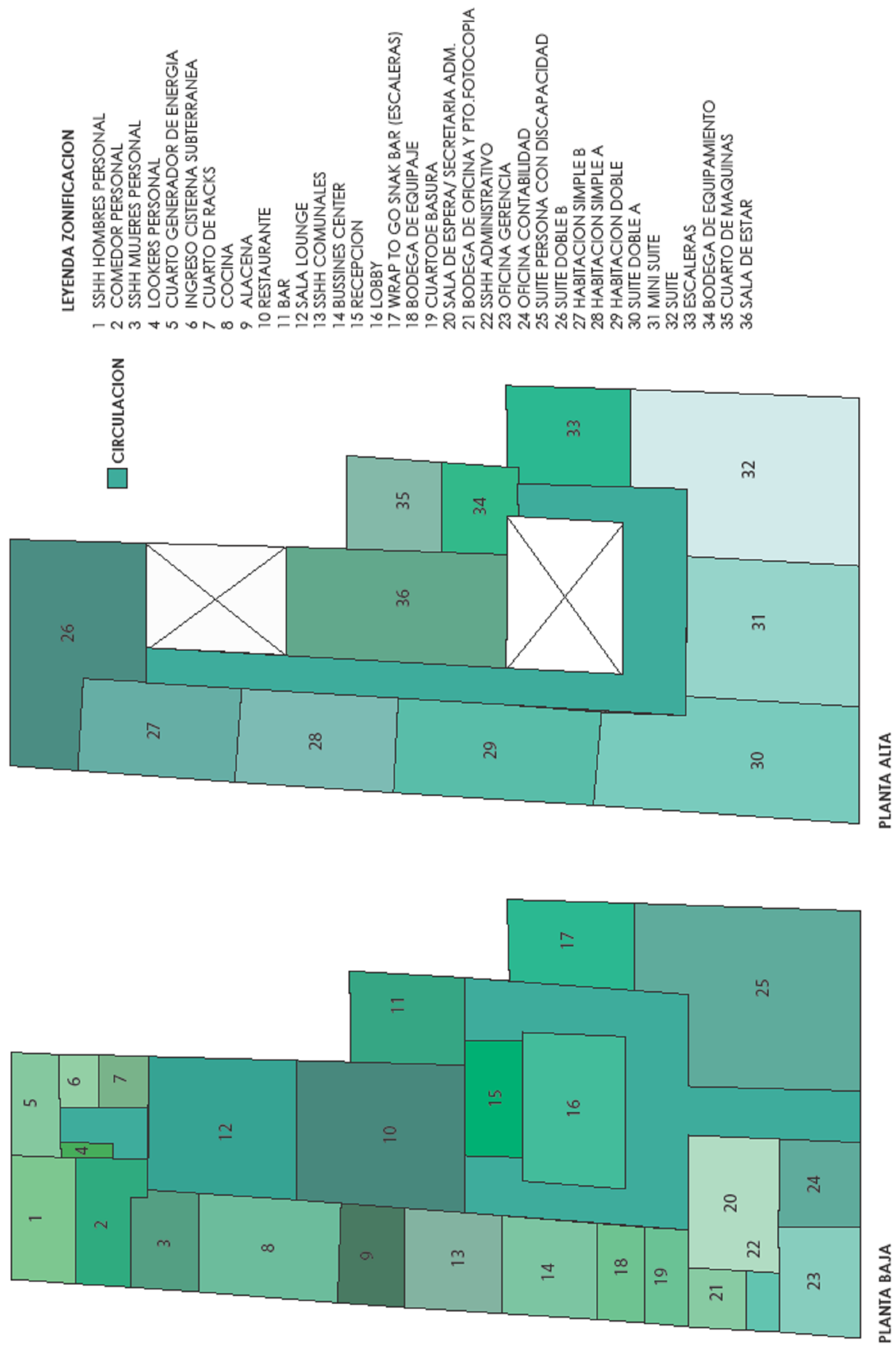


Figura 90. Zonificación

## Referencias

- Alcaldía de Cuenca. (s.f.). Recorrido de líneas de transporte. Recuperado el 20 de octubre de 2016, de <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/filesRECORRIDOLINEASTRANSPORTEFINAL.pdf>
- Alvarez, A., Bueso, L., & Martinez, J. (2012). Arquitectura Y Colonial. Recuperado el 18 noviembre de 2016, de <http://www.actiweb.es/arianaya/archivo1.pdf>
- Mailxmail. (s.f.). Equipamiento y diseño. Cocinas industriales. Recuperado el 07 de octubre de 2016, de [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/ADI/GT/IE/AM/03/Equipamiento.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ADI/GT/IE/AM/03/Equipamiento.pdf)
- Andrade, C. (2015). Resumen Independencia de Cuenca. Recuperado el 03 de septiembre de 2016, de <http://sinmiedosec.com/resumen-independencia-de-cuenca/>
- Arqhys. (2016). Que es un Hotel Boutique. Recuperado el 08 de octubre de 2016, de <http://www.arqhys.com/contenidos/que-hotel-boutique.html>
- Arte Colonial. (2010). Arquitectura civil: La casa y vivienda colonial. Recuperado el 15 de octubre de 2016, de <http://cihapa-artecolonial.blogspot.com/2010/06/el-arte-manifestado-en-la-arquitectura.html>
- ArteHistoria. (s.f.). Iglesia de Gesú. Recuperado el 10 de septiembre de 2016, de <http://www.artehistoria.com/v2/obras/15785.htm>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (s.f.). Desarrollo Sostenible. Recuperado el 15 de octubre de 2016, a partir de <http://www.un.org/spanish/ga/president/64/presskit/functions.shtml>
- Ayala Zurita, G. (2016). Sistema Gastronómico. En Propuesta interiorista del centro gastronómico cultural en la torre empresario Halcón (p. 18). Quito, Ecuador. Recuperado el 18 de noviembre de 2016
- Bermeo, H. (2013). Análisis de Vulnerabilidad del Cantón Cuenca. Recuperado el 13 de septiembre de 2016, de

[http://repositorio.cedia.org.ec/bitstream/123456789/842/1/Perfil territorial CUENCA.pdf](http://repositorio.cedia.org.ec/bitstream/123456789/842/1/Perfil_territorial_CUENCA.pdf)

Borrero, A. (2015). Cambios históricos en el paisaje de {Cuenca}, siglos {XIX}-{XX}. Procesos. Recuperado el 08 de diciembre de 2016, de <http://revistaprocesos.ec/ojs/index.php/ojs/article/view/208>

Casa Gangotena. (s.f.). Galería Casa Gangotena. Recuperado el 30 de octubre de 2016, de <https://www.casagangotena.com/es/galeria-de-fotos>

Ciudades del Ecuador. (2014). Cuenca. Recuperado el 20 de octubre de 2016, de <http://ciudadesecuadorturismo.blogspot.com/2014/11/cuenca.html>

Climate-data.org. (s.f.). Climograma de Cuenca. Recuperado 16 de septiembre de 2016, de <https://es.climate-data.org/location/875185/>

Concepto Definición. (s.f.). ¿Qué es Barroco? - Su Definición, Concepto y Significado. Recuperado el 31 de mayo de 2017, a partir de <http://conceptodefinicion.de/barroco/>

Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito. (s.f.). Ordenanza Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito. Recuperado del 16 de septiembre de 2016, de [http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202013/ORDM%200470%20-%20REGLAS%20T%C3%89CNICAS%20EN%20MATERIA%20DE%20PREVENCIÓN%20DE%20INCENDIOS.pdf](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202013/ORDM%200470%20-%20REGLAS%20T%C3%89CNICAS%20EN%20MATERIA%20DE%20PREVENCIÓN%20DE%20INCENDIOS.pdf)

Cuyabeno Lodge. (s.f.). Clima de Cuenca, Ecuador. Recuperado el 03 de diciembre de 2016, de <http://www.cuyabenolodge.com/turismo-amazonas/clima-de-cuenca.htm>

Diario El Tiempo. (2015). Aumenta visitas de turistas extranjeros a Cuenca. Recuperado el 05 de septiembre de 2016, de <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca/155962-cuenca-duplica-visitas-de-turistas-extranjeros/>

Dinero, D. (2004). Norma Sanitaria para el funcionamiento de restaurantes y servicios afines. Recuperado el 02 de diciembre de 2016, de <http://www.escuelahosteleria.org/portal/recetas/materiales/2iTdyr8ag.pdf>

- Done Sitios. (s.f.). Iglesia Santo Cenaculo. Recuperado el 18 de octubre de 2016, de <http://www.donesitios.com/sitio/IGLESIA-SANTO-CENACULO>
- Dreams time. (s.f.). Ornamento Barroco. Recuperado el 25 de septiembre de 2016, de <https://es.dreamstime.com/stock-de-ilustraci%C3%B3n-vector-barroco-del-ornamento-de-la-voluta-del-marco-del-vintage-image50236802>
- Ekidom S.L. (s.f.). Funcionamiento de la energía solar térmica. Recuperado el 18 de noviembre de 2016, de <http://www.ekidom.com/funcionamiento-de-la-energia-solar-termica>
- Espinoza, P., & Calle, M. I. (2000). Presencia de la arquitectura neoclásica francesa en Cuenca. Cuenca, Ecuador. Recuperado el 25 de noviembre de 2016 de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/5919>
- ETDISA. (2015). BANDEJAS GASTRONORM GN -ETDISA LIMA PERU. Recuperado el 22 de octubre de 2016, de <http://bandejas-gastronormgn-etdisalimaperu.blogspot.com/>
- Eva, M. (2010). Cómo deben ser por ley las habitaciones de un hotel de cinco estrellas. Recuperado el 03 de diciembre de 2016, de <http://www.consumoteca.com/turismo-y-viajes/hoteles-hostales-y-pensiones/como-deben-ser-por-ley-las-habitaciones-de-un-hotel-de-cinco-estrellas/>
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (1983). Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca. Recuperado el 07 de diciembre de 2016, de <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8747>
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (s.f.). Fundación de Cuenca. Recuperado el 28 de noviembre de 2016, de [http://www.cuenca.gob.ec/?q=page\\_fundacion](http://www.cuenca.gob.ec/?q=page_fundacion)
- Google Maps. (s.f.). Ubicación calle Tarqui y Simon Bolivar, Cuenca. Recuperado el 07 de octubre de 2016, de <https://www.google.com.ec/maps/place/Sim%C3%B3n+Bol%C3%ADvar+%26+Tarqui,+Cuenca/@-2.8960356,->

79.0099374,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x91cd1811d495737b:0x73ebb0b227d8c0fe!8m2!3d-2.8960356!4d-79.0077487

Grunauer, M. d. (2013). Dipecho vii “implementación de la metodología de análisis de vulnerabilidades a nivel cantonal” - Cuenca. Recuperado el 07 de octubre de 2016, de <http://repositorio.cedia.org.ec/bitstream/123456789/842/1/Perfil%20territorial%20CUENCA.pdf>

INEC. (2010). Censo del Azuay. Recuperado el 23 de septiembre de 2016, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manualateral/Resultados-provinciales/azuay.pdf>

López E, J. (2012). Historia de los hoteles. Recuperado 23 de septiembre de 2016, de <http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html>

Maldonado, C. (2009). El caso de la arquitectura republicana. Recuperado el 08 de diciembre de 2016, de [http://alexandrakennedy-troya.weebly.com/uploads/6/9/2/5/6925372/continuismo\\_y\\_discontinuiismo\\_colonial.pdf](http://alexandrakennedy-troya.weebly.com/uploads/6/9/2/5/6925372/continuismo_y_discontinuiismo_colonial.pdf)

Ministerio de Turismo. (2015). Alojamiento en Ecuador cuenta con nuevo reglamento. Recuperado el 03 de enero de 2017, de <http://www.turismo.gob.ec/alojamiento-en-ecuador-cuenta-con-nuevo-reglamento/>

Plataforma de Arquitectura. (2014). Hotel boutique Shangai. Recuperado el 30 de octubre de 2016, de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/623466/jiahe-hotel-boutique-shangai-dushe-architecture-design>

Plataforma de Arquitectura. (2015). Hotel boutique Cacao. Recuperado el 30 de octubre de 2016, de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/765238/hotel-boutique-cacao-rdlp-arquitectos>



Sitio Solar. (2013). Sistema de recolección de agua lluvia. Recuperado el 25 de octubre de 2016, de <http://www.sitiosolar.com/los-sistemas-de-recoleccion-de-agua-de-lluvia/>

SOCYTEC. (2007). MANUAL DE ACCESIBILIDAD. Recuperado el 22 de octubre de 2016, de [http://www.ecom.cat/pdf/e45d2\\_manual\\_de\\_accesibilidad\\_universal\\_para\\_hoteles.pdf](http://www.ecom.cat/pdf/e45d2_manual_de_accesibilidad_universal_para_hoteles.pdf)

Baquerizo, W. (2013). La Industriosa. Recuperado a partir de <http://www.ecuadorenvivo.com/opinion/34-/7033-la-industriosa.html#.V-MaJvnhCM8>

Tecnologías y el medio ambiente. (s.f.). Paneles fotométricos. Recuperado el 25 de octubre de 2016, de <https://sites.google.com/site/tecnologiasyelmedioambiente/baldo-1/paneles-fototermicos>

Trip Advisor. (s.f.). Hostal posada del Angel. Recuperado el 20 de octubre de 2016, de [https://www.tripadvisor.co/Hotel\\_Review-g294309-d582396-Reviews-Hostal\\_Posada\\_del\\_Angel-Cuenca\\_Azuay\\_Province.html#photos;geo=294309&detail=582396&aggregationId=101](https://www.tripadvisor.co/Hotel_Review-g294309-d582396-Reviews-Hostal_Posada_del_Angel-Cuenca_Azuay_Province.html#photos;geo=294309&detail=582396&aggregationId=101)

Universo, E. (2013). Boutique cuenca. Recuperado el 10 de diciembre de 2016, de <http://www.larevista.ec/viajes/viajemos/boutique-cuencana>

Viajeros. (2008). Cuenca: Historia y tradición en la joya más bella de Ecuador. Recuperado el 08 de enero de 2016, de <http://www.viajeros.com/diarios/cuenca/cuenca-historia-y-tradicion-en-la-joya-mas-bella-de-ecuador>

