

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**HOTEL Y CENTRO DE CONVECCIONES DE QUITO**

**HOTEL DE NEGOCIOS**

**Javier Castañeda Pérez**

**Arquitectura**

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito  
para la obtención de título de:  
Arquitecto

**Quito, 31 de diciembre de 2022**

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**HOJA DE CALIFICACION  
DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**Hotel y centro de convenciones de Quito**

**Javier Castañeda Pérez**

**Nombre del Profesor, Título  
Académico**

**Roberto Burneo, Arquitecto**

Quito, 31 de diciembre de 2022

## © DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Javier Castañeda Pérez

Código: 00201616

Cedula de identidad: 1723309447

Lugar y fecha: Quito, 31 de diciembre del 2022

## ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

**Nota:** El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

## UNPUBLISHED DOCUMENT

**Note:** The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

## RESUMEN

El escrito a continuación presenta la propuesta arquitectónica de un Hotel de negocios y centro de convenciones para Quito. El objetivo ha sido encontrar el partido arquitectónico ideal que tome como fundamento las condiciones temporales del habitar, y use el espacio del hotel de negocios como mediador de dicha condición. Para el planteamiento arquitectónico se consideró la influencia que tendría el proyecto al ubicarse en el hipercentro de Quito, y como el elemento arquitectónico debe responder a su frente principal, el bulevar Avenida Naciones Unidas, de manera que incentive y enfatice las actividades cotidianas del sector, y los principales eventos que ocurren al interior de un hotel de negocios. De igual manera, el proyecto es pensado como un precedente que marcará el futuro desarrollo de la ciudad, teniendo en cuenta las características de crecimiento y densidad vertical, y manteniendo una relación de escala y dialogo hacia el peatón.

### **Palabras clave:**

Hotel de negocios, habitar lo temporal, hipercentro, densidad vertical, escala.

## **ABSTRACT**

The following work presents the architectural proposal for a business hotel and convention center for Quito. The objective has been to find the ideal architectural parti based on the temporary conditions of living, and uses the space of the business hotel as a mediator of said condition. For the architectural approach, the influence that the project would have when located in the hypercenter of Quito was considered, and how the architectural element must respond to its main front, the Avenida Naciones Unidas boulevard, in such a way that it encourages and emphasizes the daily activities of the sector, and the main events that take place inside a business hotel. In the same way, the project is thought of as a precedent that will mark the future development of the city, taking into account the characteristics of growth and vertical density, and maintaining a relationship of scale and dialogue with the pedestrian.

### **Keywords:**

Business hotel, inhabiting the temporary, hypercenter, vertical density, scale.

## Tabla de contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>10</b>
<b>1. ANÁLISIS DE SITIO</b> .....	<b>12</b>
1.1 Ubicación .....	12
1.2 Antecedente .....	13
1.3 Historia .....	14
1.4 Hitos .....	15
1.5 Clima .....	16
1.6 Flujo vehicular .....	17
1.7 Flujo peatonal .....	18
1.8 Áreas verdes .....	19
1.9 Análisis del terreno .....	20
1.10 Actividades y negocios .....	21
1.11 Análisis de usuarios .....	22
1.12 Cronología hotelera .....	23
<b>2. ANALISIS DE PRECEDENTES</b> .....	<b>25</b>
2.1 The Murray Hotel, Foster + Partners .....	25
2.2 Renaissance Hotel, Jean Nouvel + Ribas & Ribas .....	26
<b>3. PROPUESTA Y DESARROLLO</b> .....	<b>28</b>
3.1 Conceptualización .....	28
3.2 Análisis programático .....	29
3.3 Memoria .....	33
3.4 Estrategias .....	33
3.5 El habitar y sus mediaciones espacio temporales .....	34
3.6 Aproximación inicial .....	35
3.7 Integración al contexto .....	36
3.8 Proceso y aproximación .....	36
3.9 Proceso morfológico .....	Error! Bookmark not defined.
3.10 Resultados iniciales .....	37
3.11 Diagramas de partido arquitectónico .....	38
<b>4. PROPUESTA ARQUITECTONICA</b> .....	<b>39</b>
<b>5. CONCLUSIONES</b> .....	<b>52</b>
<b>6. REFERENCIAS</b> .....	<b>53</b>

## Tabla de Figuras

Figura 1 Diagrama “ubicación y análisis de sitio” elaborado por Sofía Rodas .....	12
Figura 2 Diagrama “Antecedente” elaboración propia .....	13
Figura 3 Diagrama “Collage historia” elaborado por Sofía Rodas.....	14
Figura 4 Diagrama “Hitos” elaboración propia .....	15
Figura 5 Diagrama “Clima” elaborado por Sofia Rodas.....	16
Figura 6 Diagrama “Flujo vehicular” elaboración propia .....	17
Figura 7 Diagrama “Flujo peatonal” elaboración propia.....	18
Figura 8 Diagrama “Áreas verdes” elaboración propia .....	19
Figura 9 Diagrama “Contexto inmediato” elaboración propia. ....	20
Figura 10 Diagrama “Actividades y negocios” elaboración propia. ....	21
Figura 11 Diagrama “Análisis de usuarios” elaboración propia. ....	22
Figura 12 Diagrama “Cronología hotelera” elaboración propia.....	23
Figura 13 Diagrama “Conclusión análisis general” elaboración propia. ....	24
Figura 14 Diagrama “Análisis The Murray Hotel, Foster + Partners” elaboración propia. ....	26
Figura 15 Diagrama “Análisis de Renaissance hotel, Jean Nouvel+Ribas & Ribas” elaborado por Sofía Rodas .....	27
Figura 16 Diagrama “Collage programa” elaboración propia. ....	29
Figura 17 Diagrama “Análisis programático habitaciones” elaborado por Sofía Rodas .....	30
Figura 18 Diagrama “Análisis programático spa” elaborado por Sofía Rodas .....	31
Figura 19 Diagrama “Análisis programático spa” elaborado por Sofía Rodas .....	31
Figura 20 Diagrama “Análisis programático coworking” elaborado por Sofía Rodas .....	32
Figura 21 Diagrama “Análisis programático convenciones” elaborado por Sofía Rodas.....	32
Figura 22 Diagrama “Estrategias” elaboración propia. ....	33
Figura 23 Diagrama “El habitar y sus mediaciones espacio temporales” elaboración propia....	34
Figura 24 Diagrama “Aproximación inicial” elaboración propia. ....	35
Figura 25 Diagrama “Integración al contexto” elaboración propia. ....	36
Figura 26 Diagrama “Proceso y aproximación” elaboración propia. ....	36
Figura 27 Diagrama “Proceso morfológico” elaboración propia. ....	37
Figura 28 Diagrama “Resultados iniciales” elaboración propia. ....	37
Figura 29 Diagrama “Diagramas de partido” elaboración propia.....	38
Figura 30 “Vista desde bulevar Av. Naciones Unidas” elaboración propia.....	39
Figura 31 “Vista lobby de ingreso” elaboración propia. ....	39
Figura 32 “Vista convenciones y salones multipropósito” elaboración propia. ....	40
Figura 33 “Vista galerías y mirador” elaboración propia. ....	40
Figura 34 “Vista remate y ciudad” elaboración propia. ....	41
Figura 35 “Vista sur” elaboración propia. ....	41
Figura 36 “Vista norte” elaboración propia. ....	42
Figura 37 “Vista de peatón” elaboración propia.....	42
Figura 38 “Planta baja” elaboración propia. ....	43
Figura 39 “Plantas tipo” elaboración propia. ....	43
Figura 40 “Segunda planta” elaboración propia. ....	44
Figura 41 “Tercera planta” elaboración propia.....	44
Figura 42 “Tercera planta” elaboración propia.....	45
Figura 43 “Cuarta planta” elaboración propia. ....	45
Figura 44 “Quinta planta” elaboración propia.....	46
Figura 45 “Implantación” elaboración propia.....	46

Figura 46 "Corte A-A" elaboración propia. ....	47
Figura 47 "Corte B-B" elaboración propia.....	47
Figura 48 "Axonometría explotada" elaboración propia. ....	48
Figura 49 "Detalles constructivos" elaboración propia. ....	49
Figura 50 "Laminas A0 de presentación final" elaboración propia.....	51

## INTRODUCCIÓN

La importancia de Quito, la capital de Ecuador se manifiesta por ser el centro administrativo del país, además de albergar eventos culturales, sociales, turísticos, de negocios y de ámbito laboral. El sector Naciones Unidas es considerado el hipercentro de la ciudad, conteniendo instituciones legislativas, administrativas, educativas, espacios de esparcimiento y entretenimiento, todos trascendentes para el desarrollo de la ciudad. En los últimos años la construcción y desarrollo inmobiliario de la zona se ha acentuado, proponiendo una forma de crecimiento, aumentando considerablemente el flujo de personas que acuden al sector, motivados por distintas razones, entre ellas el hacer negocios. Estas condiciones son idóneas para plantear un lugar que permita a las personas realizar negocios y eventos, al mismo tiempo que puedan acceder a un espacio cómodo durante su estadía en Quito, aprovechando la cercanía con los distintos puntos de interés que se han consolidado en esta parte de la ciudad.

### **El problema**

La carencia de un espacio dentro del hipercentro de la ciudad que contenga un hotel de negocios complementado con espacios de convenciones y salones multipropósito, y que a la vez permita realizar negocios, entendiendo las tendencias actuales sobre el intercambio de bienes y servicios, tomando en cuenta las nuevas dinámicas sociales. Haciendo énfasis en la mezcla entre ocio y negocio, donde los empresarios y personas particulares puedan llevar a cabo sus necesidades económicas al mismo tiempo que realizan actividades de ocio.

### **Hipótesis**

A partir de la reubicación del aeropuerto Mariscal Sucre en la parroquia de Tababela, la construcción de edificios cada vez mas altos se empezó a manifestar en mayor medida en el sector del parque La Carolina, debido a su proximidad con lugares importantes y de gran concurrencia para el ciudadano capitalino, pero también para extranjeros y migrantes internos. Las personas acuden a esta parte de la ciudad por varias razones, turismo, cultura, entretenimiento, negocios,

por ser un punto de conexión y referencia de la ciudad. Un centro de convenciones que permita generar negocios, promoción de productos, e intercambio de conocimiento, a la vez que conceda descanso y estadía de calidad, lograría satisfacer las necesidades de la ingente cantidad de personas que se movilizan hasta este sector de la ciudad para realizar sus actividades diarias.

### **Justificación**

Se busca incentivar el turismo de negocios, y la creación de espacios que permitan actividades relacionadas al intercambio de bienes y servicios en el hipercentro de Quito, para personas de otros países, y ciudadanos de la capital. Donde habiten un espacio adecuado para el descanso, y puedan desarrollar actividades de ocio, cultura y relajación. De la misma manera que se difunden eventos de promoción de productos, charlas informativas, capacitaciones, exposiciones, e intercambio de conocimiento.

# 1. ANÁLISIS DE SITIO

## 1.1 Ubicación

El terreno se localiza en la provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia de Ñaquito, rodeado por el centro financiero y comercial de la capital. El área de intervención está comprendida entre la esquina de la Av. Naciones Unidas y Av. República del Salvador.

Ubicándose en el sector más moderno, y de mayor proyección de crecimiento de la ciudad. Sus principales puntos de interés son; Parque la Carolina, Plataforma Financiera, Estadio Olímpico Atahualpa, Quicentro Shopping, entre otros.

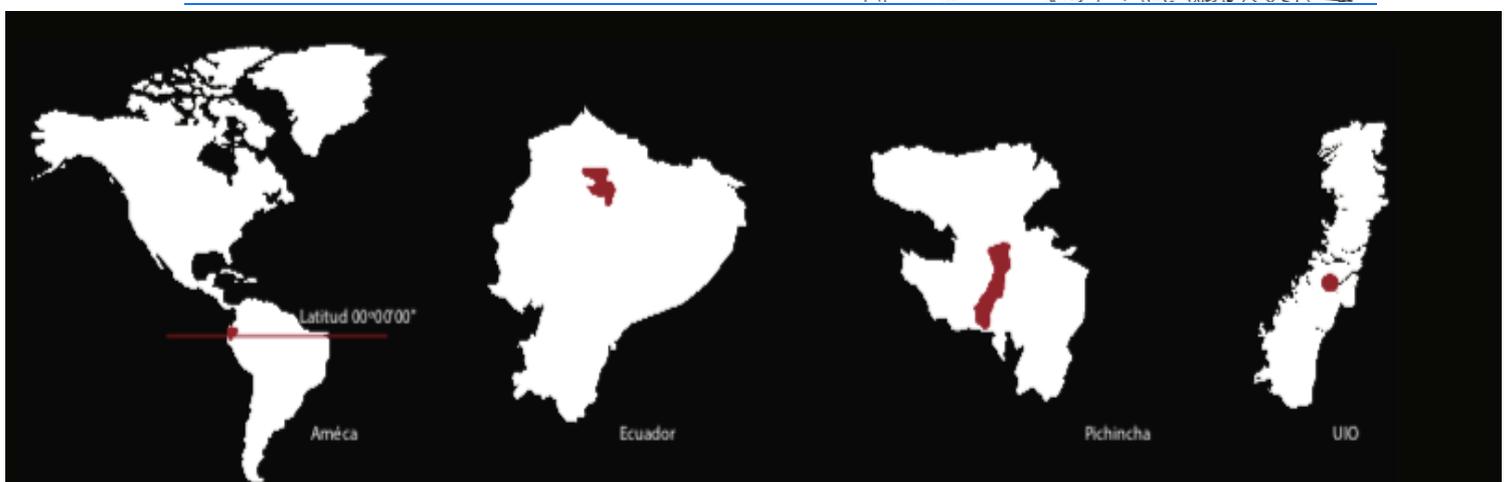


Figura 1 Diagrama "ubicación y análisis de sitio" elaborado por Sofía Rodas

## 1.2 Antecedente

El antecedente de mayor importancia se refiere al plan maestro del arquitecto y urbanista Jones Odriozola. El Plan Regulador de 1945 proponía ordenar a la ciudad a partir de hitos geográficos, y de elementos referenciales ordenadores del espacio macro, ya que Quito se mostraba como una consecuencia geográfica de crecimiento espontáneo sin orden alguno.

El Centro Cívico para Quito planteado por Odriozola, se asemeja en gran medida a las condiciones actuales del sector Naciones Unidas. Un espacio urbano que conecte toda la ciudad, y que cuente con servicios tales como; lugares de esparcimiento, centros administrativos y estatales, espacios deportivos y de entretenimiento, e instituciones educativas.

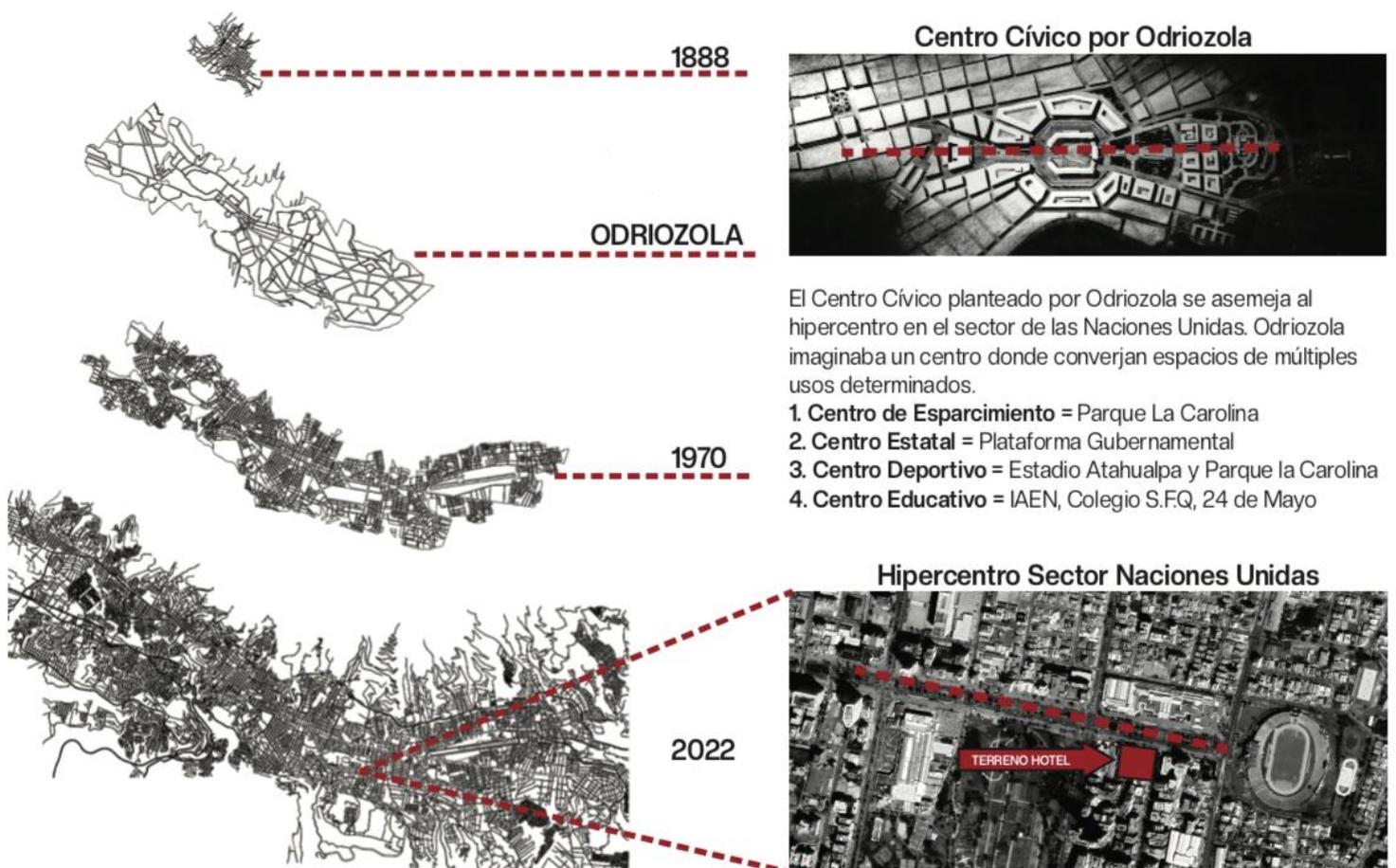


Figura 2 Diagrama "Antecedente" elaboración propia

### 1.3 Historia

La parroquia de Iñaquito comienza a atraer a los ciudadanos gracias a sus espacios públicos. En 1942, el hipódromo en donde actualmente se ubica el parque La Carolina, era un lugar de gran concurrencia e interés para los ciudadanos capitalinos. Con el pasar de los años la zona aumenta su atractivo gracias a la apertura del primer centro comercial de la ciudad en 1971, al mismo tiempo empiezan a construirse edificios de vivienda y comercio en la zona. A través de las décadas empiezan a consolidarse varias instituciones administrativas, generando mayor flujo de personas y concentrando un interés inmobiliario y comercial.

Actualmente se llevan a cabo eventos deportivos y de entretenimiento, generando mayor interés en el sector, además que el parque La Carolina se ha mantenido como un gran espacio público para la ciudad.

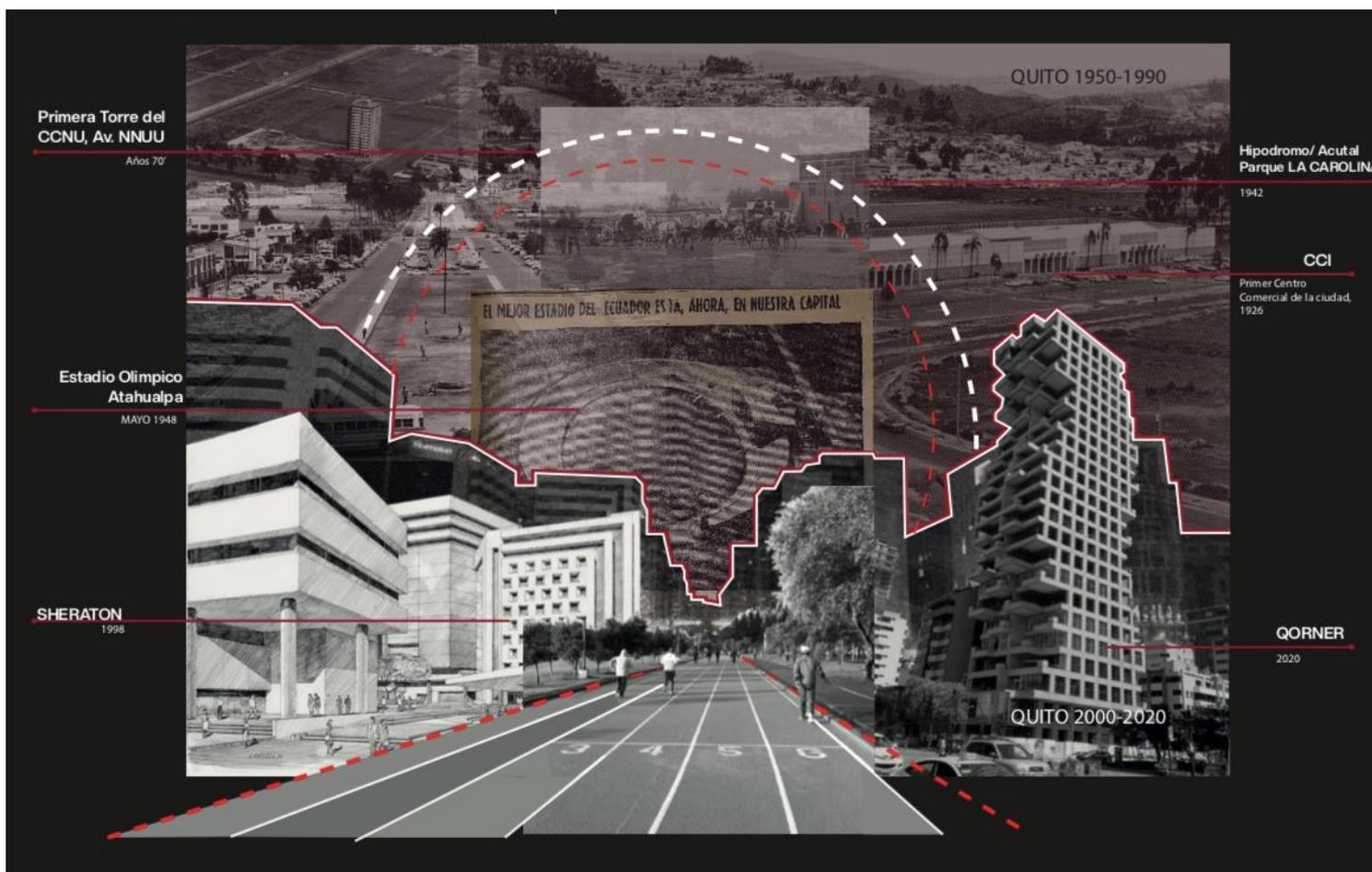


Figura 3 Diagrama "Collage historia" elaborado por Sofía Rodas

### 1.4 Hitos

La importancia del hipercentro de Quito se ve reflejada en la cantidad de hitos que contiene. Los lugares por los que la gente acude de manera diaria a este sector son la Plataforma Financiera, Registro Civil, entidades bancarias y edificios de oficinas.

Por otra parte, las personas también se movilizan a esta zona en busca de ocio y entretenimiento, ya sea por eventos deportivos que se dan en el estadio Olímpico Atahualpa, por actividades de consumo que tienen espacio en el centro comercial Quicentro Shopping, y por actividades de esparcimiento o relajación que se llevan a cabo en el parque La Carolina.

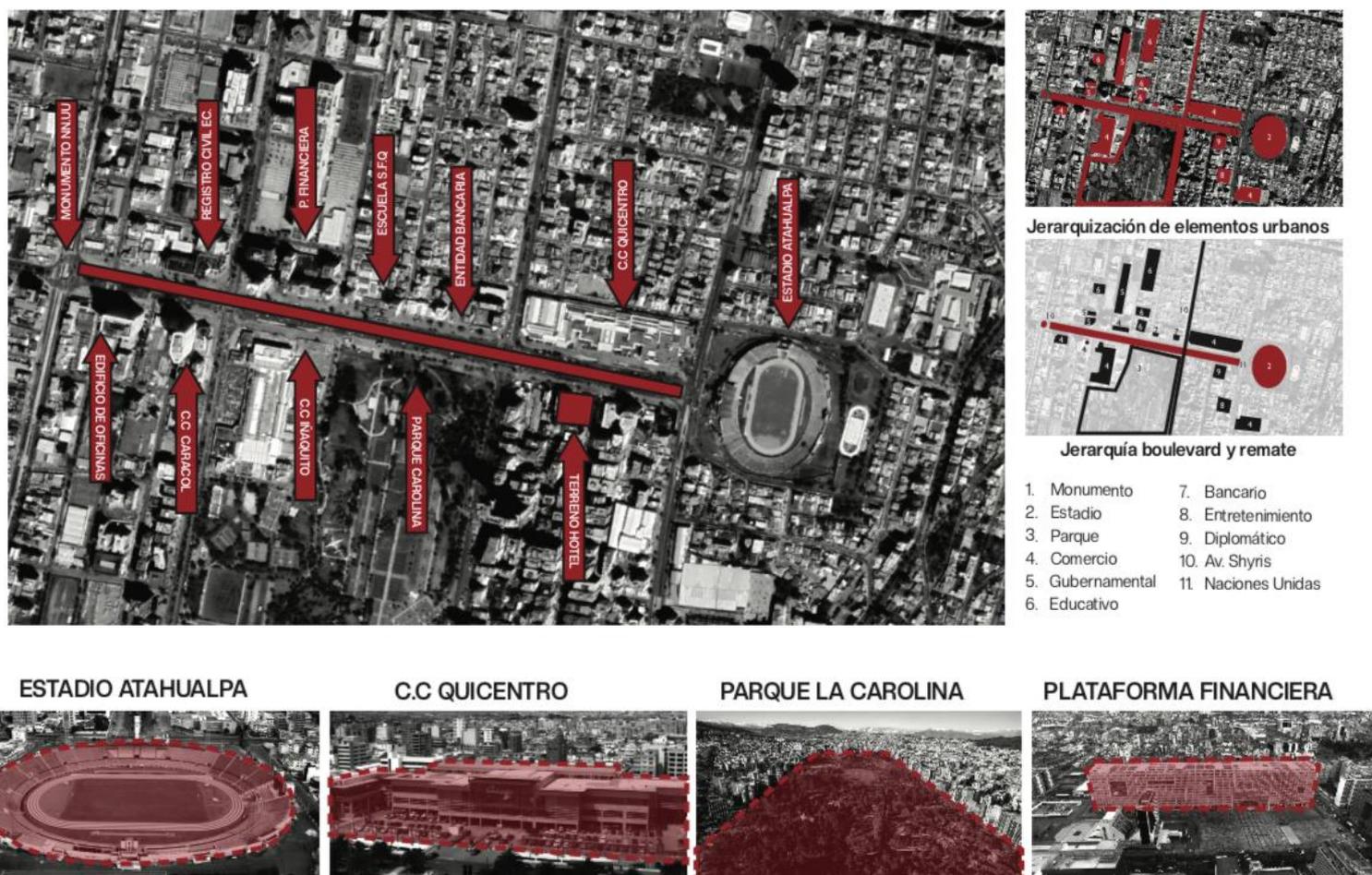


Figura 4 Diagrama "Hitos" elaboración propia

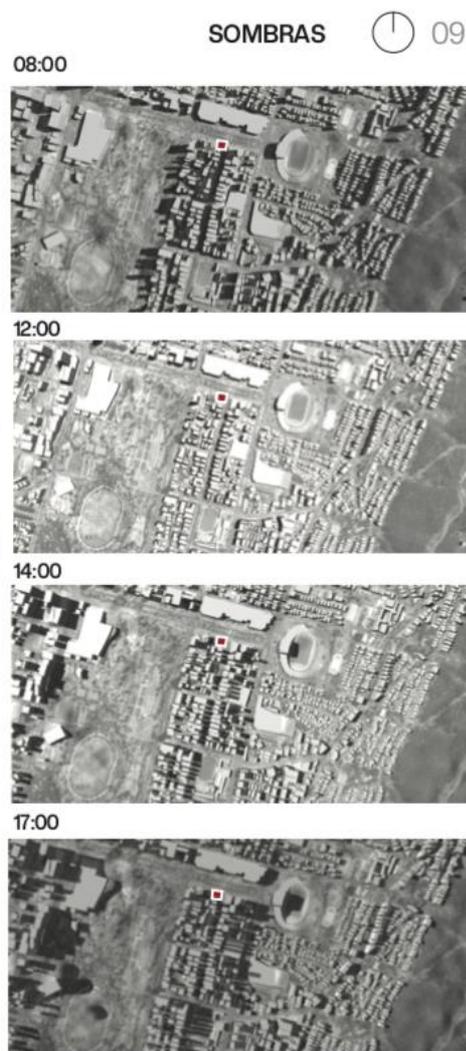
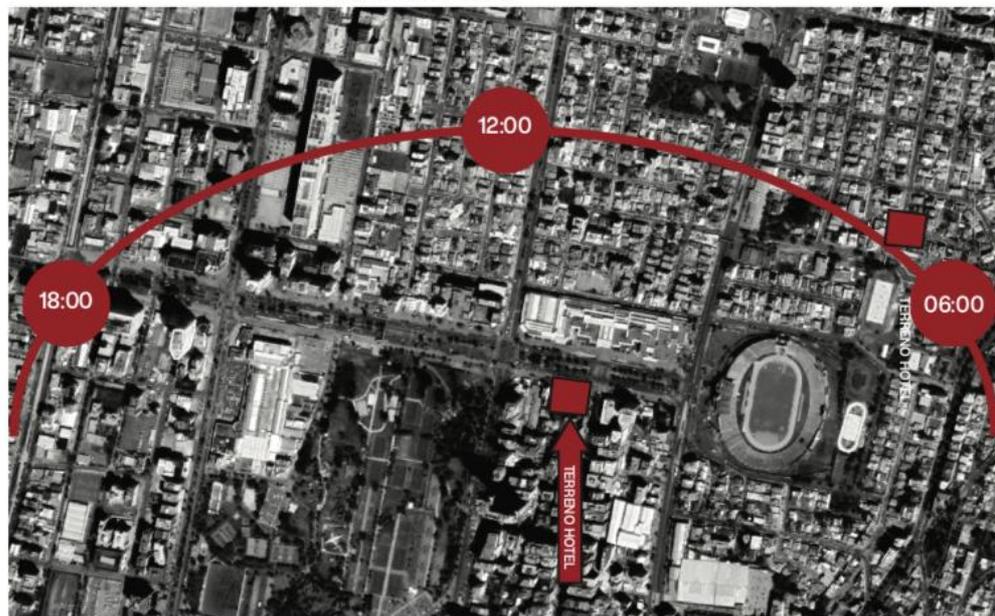
### 1.5 Clima

El clima de la ciudad de Quito tiende a tener períodos de lluvia fresca y nublada, las precipitaciones pueden ocurrir varias veces en un mismo día, y en cualquier época del año. La incidencia del sol es considerable debido a su cercanía con la línea ecuatorial, los días de sol se caracterizan por un cielo despejado y poca presencia de nubes. Durante el transcurso del año, las temperaturas pueden variar desde los 9 °C hasta los 20 °C.

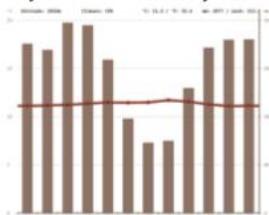
La condición climática del lote es idónea para el proyecto. Se debe tener en consideración la condición de esquina, y la incidencia solar proveniente del este y oeste.

## ANÁLISIS DE SITIO | CLIMA

### ASOLEAMIENTO



**Precipitación**  
El mes más seco es julio, y el más húmedo mayo



**Temperatura**  
Las temperaturas más altas se registran en agosto y las más bajas en noviembre



**Horas sol**  
Agosto registra 8h de sol, mientras que enero 6h

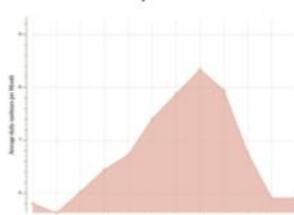


Figura 5 Diagrama "Clima" elaborado por Sofía Rodas

1.6 Flujo vehicular

En cuanto al análisis vehicular, el terreno se encuentra en la esquina conformada por dos de las avenidas mas importantes del hipercentro de Quito. La Av. Naciones Unidas, una de las vías mas concurridas de la ciudad. Y la Av. República del Salvador, una calle con abundantes comercios, bares y restaurantes.

El proyecto deberá tomar en cuenta la relación con el espacio público y el bulevar Naciones Unidas, y lograr integrarse al contexto de comercio y restaurantes de la Av. República del Salvador.



Figura 6 Diagrama “Flujo vehicular” elaboración propia

### 1.7 Flujo peatonal

El mayor flujo peatonal ocurre en el bulevar Av. Naciones Unidas, el bulevar funciona como espacio de circulación, se conecta con diversas paradas de transporte público, pero también representa un espacio público que se presta para realizar galerías temporales. Por otra parte, el flujo peatonal de la Av. República del Salvador se da mayoritariamente por personas en busca de lugares para comer, hacer comercio, e ingresar a sus residencias u oficinas.

FLUJO PEATONAL ALTO



FLUJO PEATONAL MEDIO



FLUJO PEATONAL BAJO



Bulevar Av.Naciones Unidas  
Alto flujo peatonal

Av. NN.UU y parque La Carolina  
Alto flujo peatonal

Calle Suecia  
Flujo peatonal medio

Calle Gonzalo Serrano  
Flujo peatonal bajo

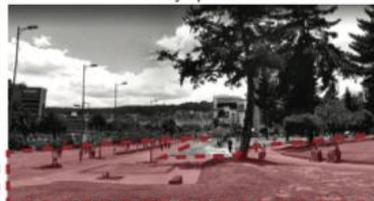


Figura 7 Diagrama “Flujo peatonal” elaboración propia

### 1.8 Áreas verdes

El parque La Carolina representa el espacio verde de mayor importancia e influencia, las personas acuden a este parque para realizar actividades deportivas, culturales, de entretenimiento y ocio. Representa uno de los parques mas importantes de la ciudad, por su ubicación y tamaño.

Se debe considerar posibles relaciones visuales y la continuación del espacio verde para el planteamiento del hotel.

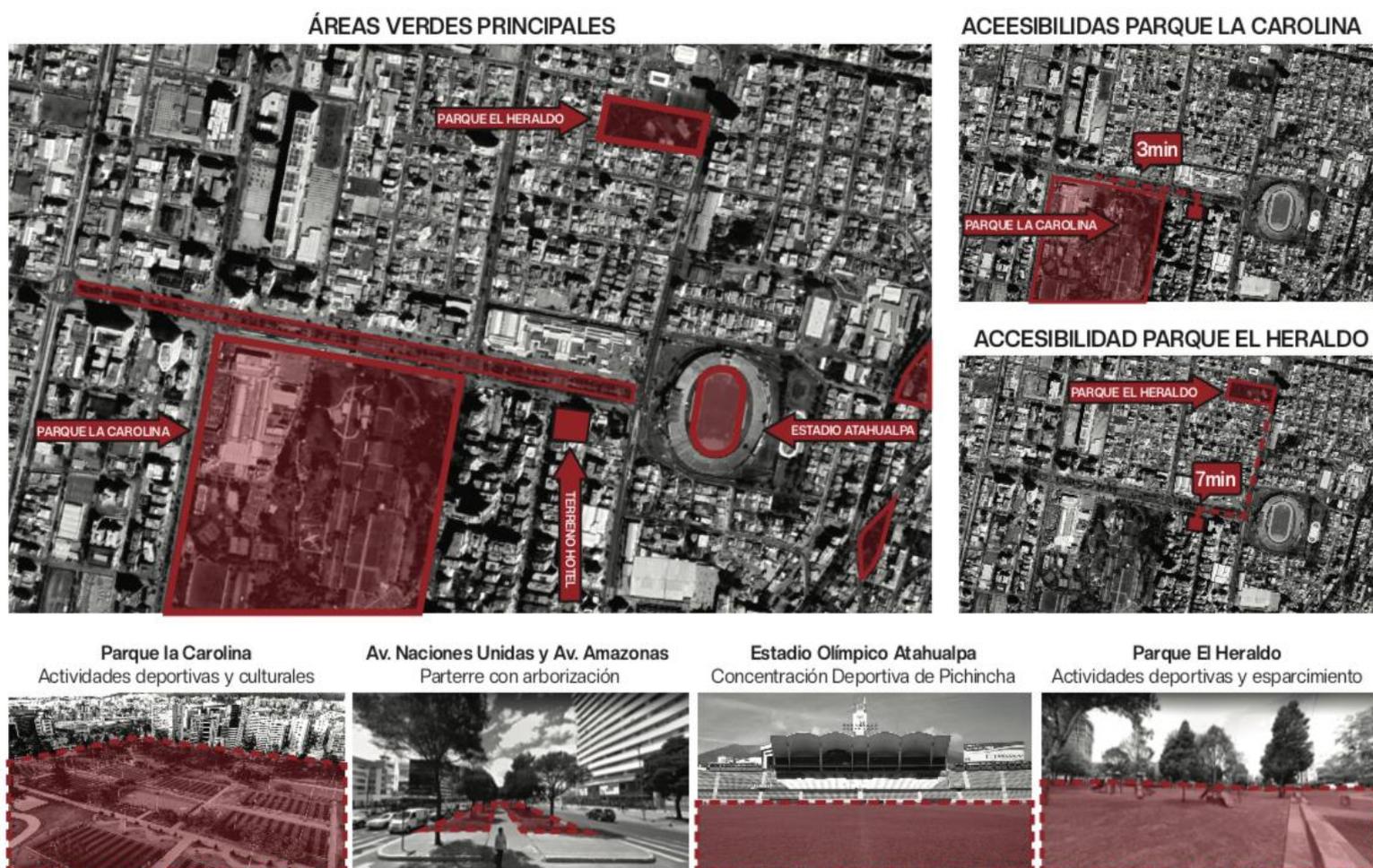


Figura 8 Diagrama “Áreas verdes” elaboración propia

### 1.9 Análisis del terreno

Las ordenanzas permiten edificar hasta 16 pisos, sin embargo, existe la opción de compra para poder construir hasta un máximo de 35 pisos según las normativas actuales. En cuanto a los retiros, el frente principal hacia el bulevar Naciones Unidas establece un retiro de 5 metros, mientras que el frente con la Av. Republica del Salvador es de 5 metros.

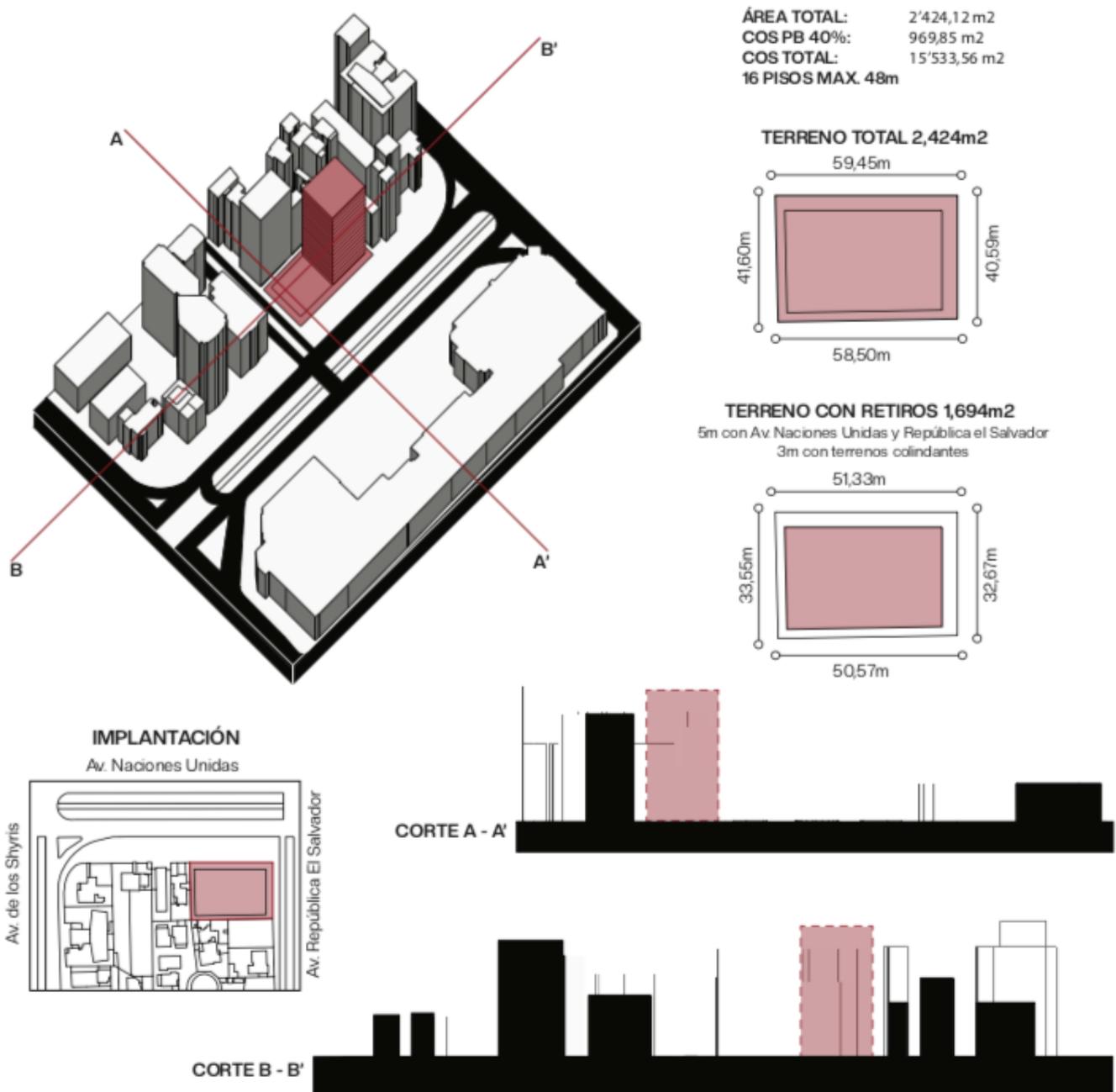


Figura 9 Diagrama "Contexto inmediato" elaboración propia.

### 1.10 Actividades y negocios

Las principales actividades del sector son las relacionadas con el ámbito mercantil o de negocios, seguido por actividades de tipo administrativo, de consumo, de entretenimiento, ocio, y esparcimiento.

El planteamiento del hotel debe dialogar y enfatizar las relaciones ya existentes en el sector. Tener en cuenta las actividades que se llevan a cabo, y como esto puede o no influenciar a la materialización del proyecto. Estas condiciones influenciarán de manera directa en el planteamiento y materialización del proyecto arquitectónico del hotel de negocios.

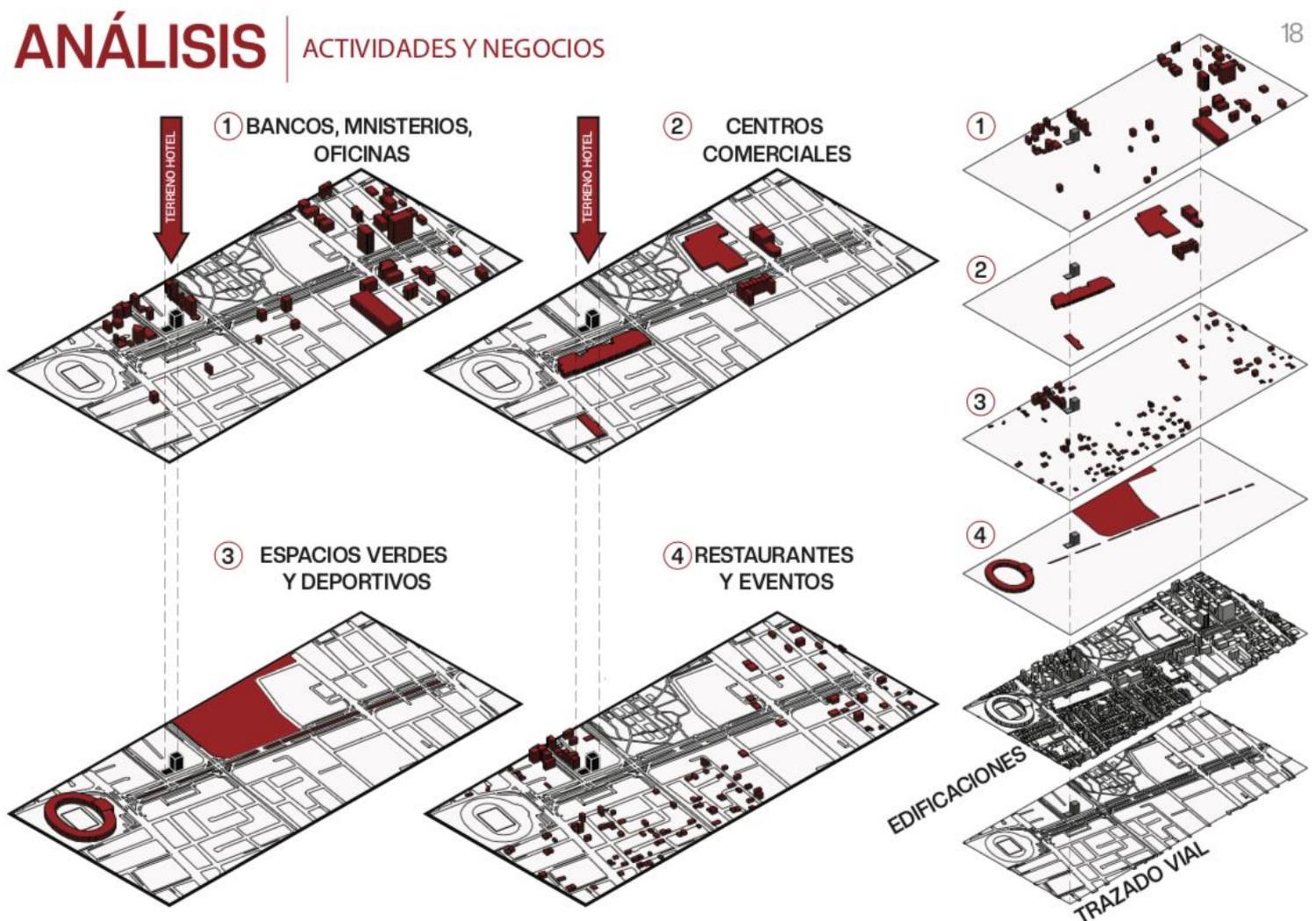


Figura 10 Diagrama “Actividades y negocios” elaboración propia.

### 1.11 Análisis de usuarios

Se identificaron tres segmentos de usuarios para el hotel de negocios. El perfil *ejecutivo* viaja exclusivamente por negocios, pero está dispuesto a tener tiempo de descanso y entretenimiento dentro de la ciudad. El *nómada digital* se caracteriza por ser un usuario versátil que le gusta viajar a distintos destinos de todo el mundo, busca experiencias únicas, al mismo tiempo que trabaja de manera remota, y valora actividades de entretenimiento local. El segmento de *bleisure* se enfoca en el descanso y el ocio, busca el bienestar y la relajación. Valora los espacios de esparcimiento y tiene altos estándares gastronómicos.

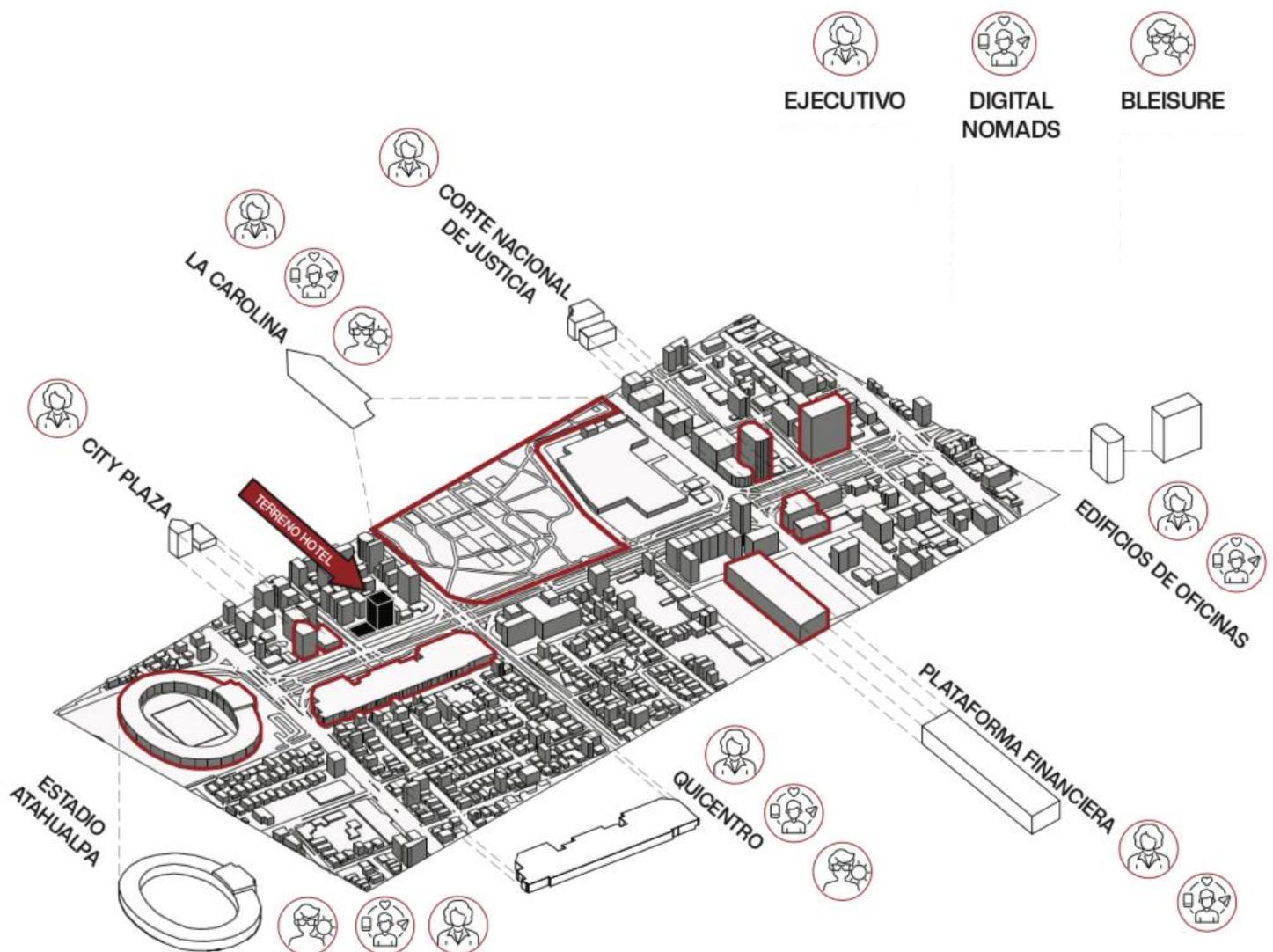


Figura 11 Diagrama “Análisis de usuarios” elaboración propia.

### 1.12 Cronología hotelera

La historia hotelera en Quito empieza con la creación del hotel Gran Continental, en 1908, el establecimiento ofrecía hospedaje a sus usuarios, y contaba con pocos servicios adicionales. En 1921, el Hotel Metropolitano adecua espacios de restaurante debido a la necesidad de generar mayor ganancia aparte del cobro por hospedaje. El Hotel Quito marca un suceso histórico para el turismo, la hotelería, y la ciudad. Este hotel construido en 1959 se posicionó a la vanguardia de las tendencias hoteleras de la época, contaba con piscina, spa, salones de eventos, restaurantes bares y cafeterías, además de un casino. Los próximos años se establecerían varias cadenas de hoteles consolidando conceptos de estandarización de servicios para los usuarios.

Este estudio cronológico sobre los hoteles de Quito apporto para entender la relación entre ciudad, turismo, y servicio hotelero, y como este ha evolucionado con los años, planteando la reflexión de como debe ser constituido el futuro hotelero de Quito teniendo en cuenta las innovaciones de cada época.

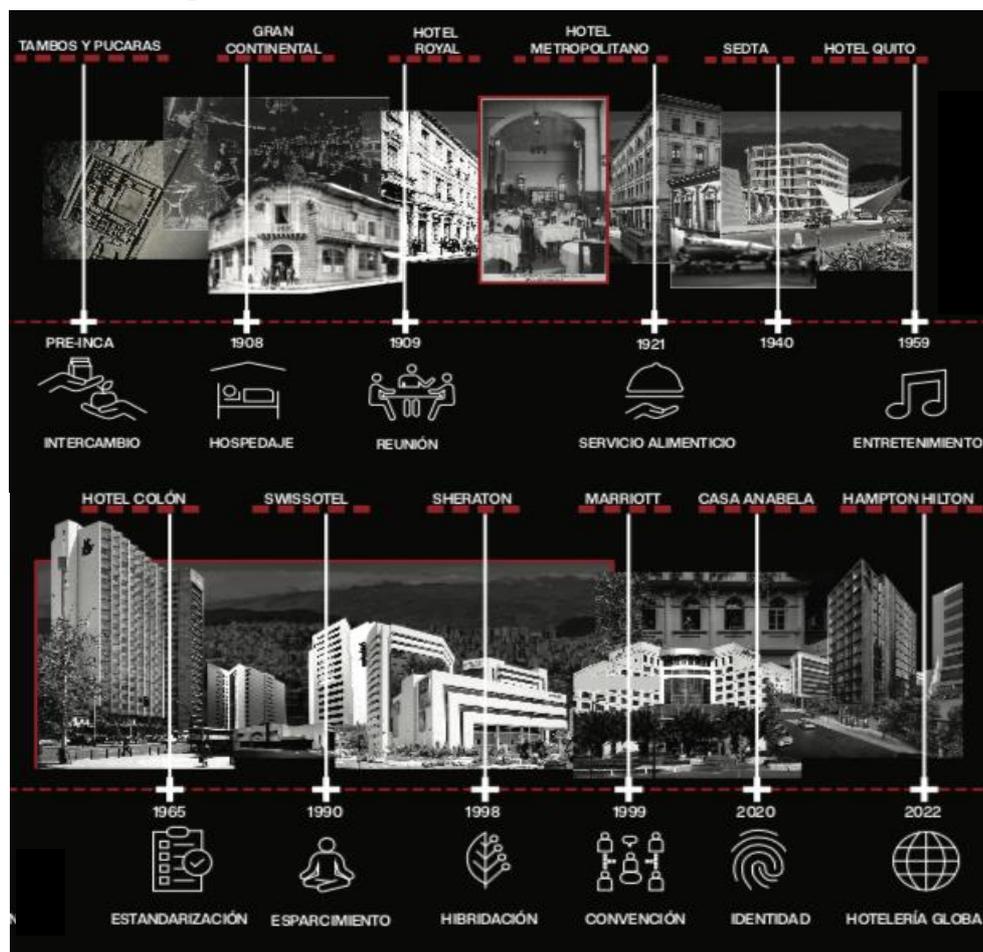


Figura 12 Diagrama "Cronología hotelera" elaboración propia

### 1.13 Conclusión Análisis general

En base al análisis realizado se puede concluir que el lote es ideal para plantear un hotel de negocios. El futuro del sector estará marcado por las variadas actividades que se realizan, consolidando aun más el hipercentro de Quito, se evidenciará mayor crecimiento vertical, y los puntos de interés serán aumentarán en los próximos años.

Es coherente plantear un centro de convenciones y espacios para hacer negocios debido a la cantidad de personas que acuden con este objetivo al sector. Se deberá consolidar una relación clara con el bulevar y a su vez con la ciudad, mientras que el proyecto debe otorgar continuidad al contexto para articularse al tejido urbano mediante las actividades cotidianas que caracterizan este lugar de la ciudad.

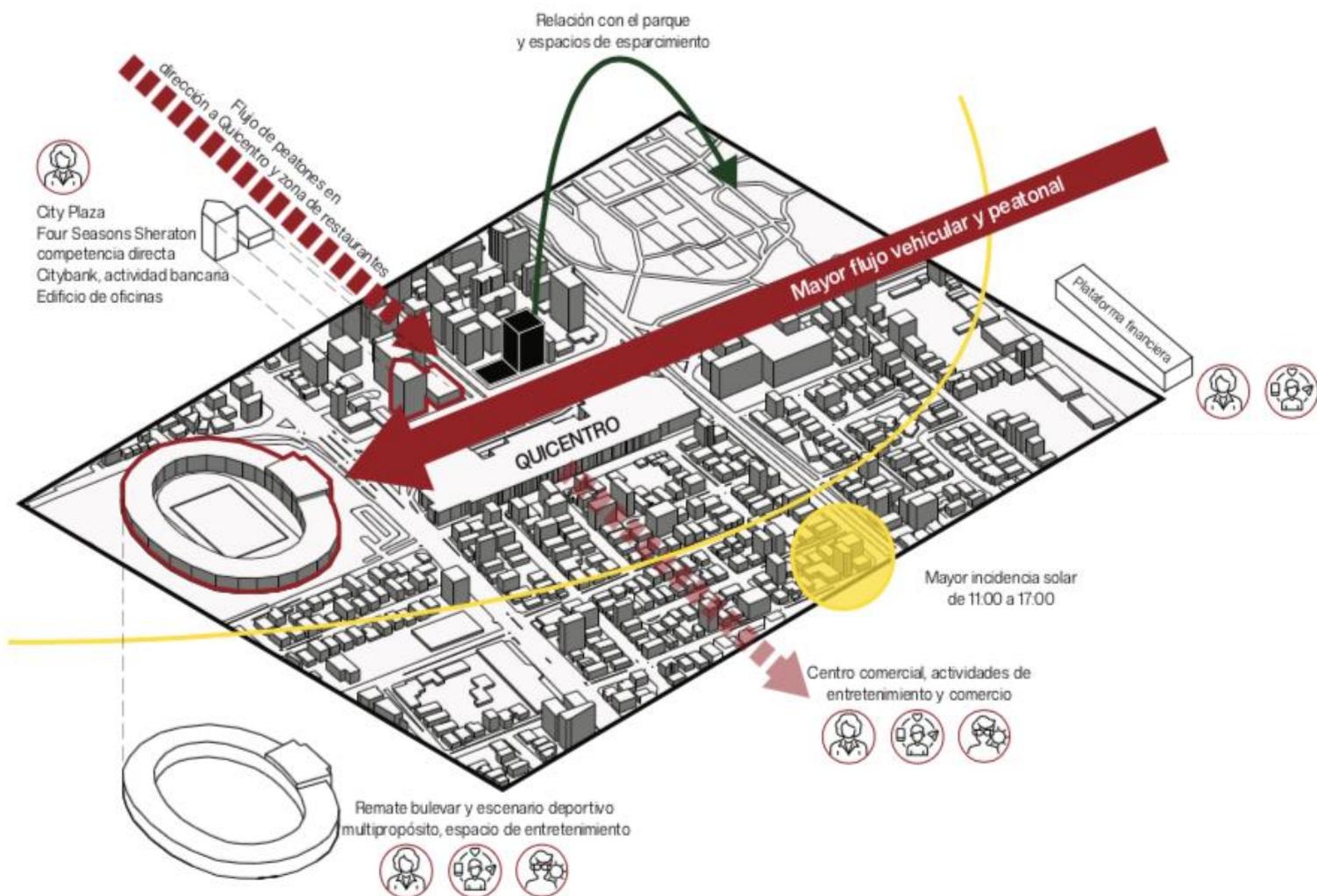
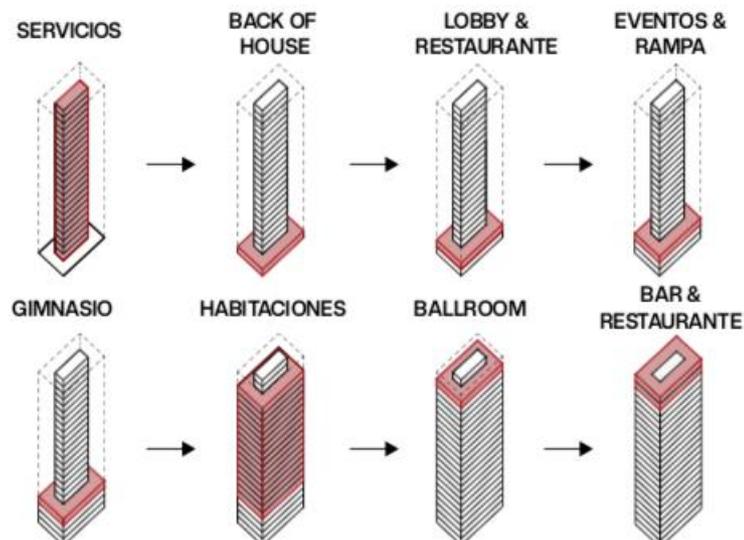


Figura 13 Diagrama "Conclusión análisis general" elaboración propia.

## 2. ANALISIS DE PRECEDENTES

### 2.1 The Murray Hotel, Foster + Partners

Este proyecto se ubica en un contexto donde las construcciones en densidad vertical se han establecido con fuerza debido al aprovechamiento del espacio, utilización y valoración de espacios en altura. Esta zona de Hong Kong representa un alto flujo de personas que visitan la zona en búsqueda ocio y negocio. Un prisma sólido se eleva para contener el programa del hotel. Alberga en su interior 336 habitaciones, el remate de la torre se abre al paisaje urbano, permitiendo relaciones visuales con la ciudad, a la vez que se complementa con el programa de restaurantes, bares, y espacios de ocio y recreación. La regularidad del volumen expresa un ritmo claro, donde las aperturas de las ventanas a las habitaciones se inclinan a 45 grados para reducir la incidencia solar en su interior. Por otra parte, los espacios públicos se desarrollan en los primeros niveles del edificio, uniendo el tejido urbano a través de espacios públicos.



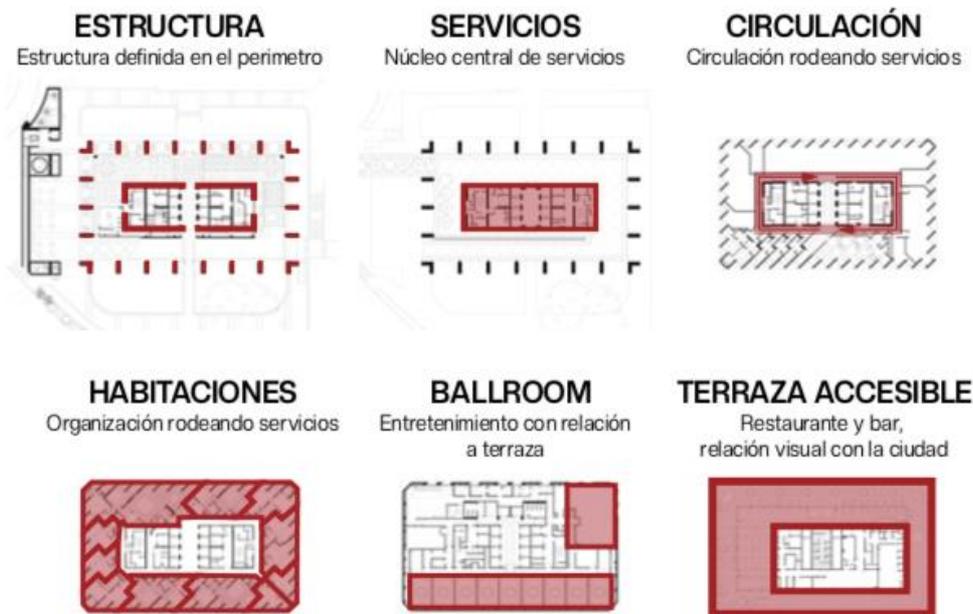


Figura 14 Diagrama “Análisis The Murray Hotel, Foster + Partners” elaboración propia.

## 2.2 Renaissance Hotel, Jean Nouvel + Ribas & Ribas

Este hotel ubicado en Barcelona, España, cuenta con 357 habitaciones en su interior. El proyecto se eleva por sobre la ciudad, expresando dos elementos verticales en forma de torre, las cuales albergan las habitaciones. Por otra parte, las torres se articulan por medio de un atrio que se abre a la ciudad y trabaja relaciones espaciales en distintos niveles. Este atrio está conformado por elementos de circulación vertical, aterrizados y espacios verdes. Este espacio jerarquiza la verticalidad del proyecto, y a la vez permite enfriar su interior, se aprovechan estos espacios para los programas semipúblicos del hotel, tales como restaurantes y bar. La importancia de los elementos vegetales del hotel también se ve reflejada en las aperturas que permiten relaciones visuales desde las habitaciones hacia la ciudad, manifestando una fachada con perforaciones en forma de palmera, creando un efecto visual desde el exterior que rompe con la monotonía del prisma regular.

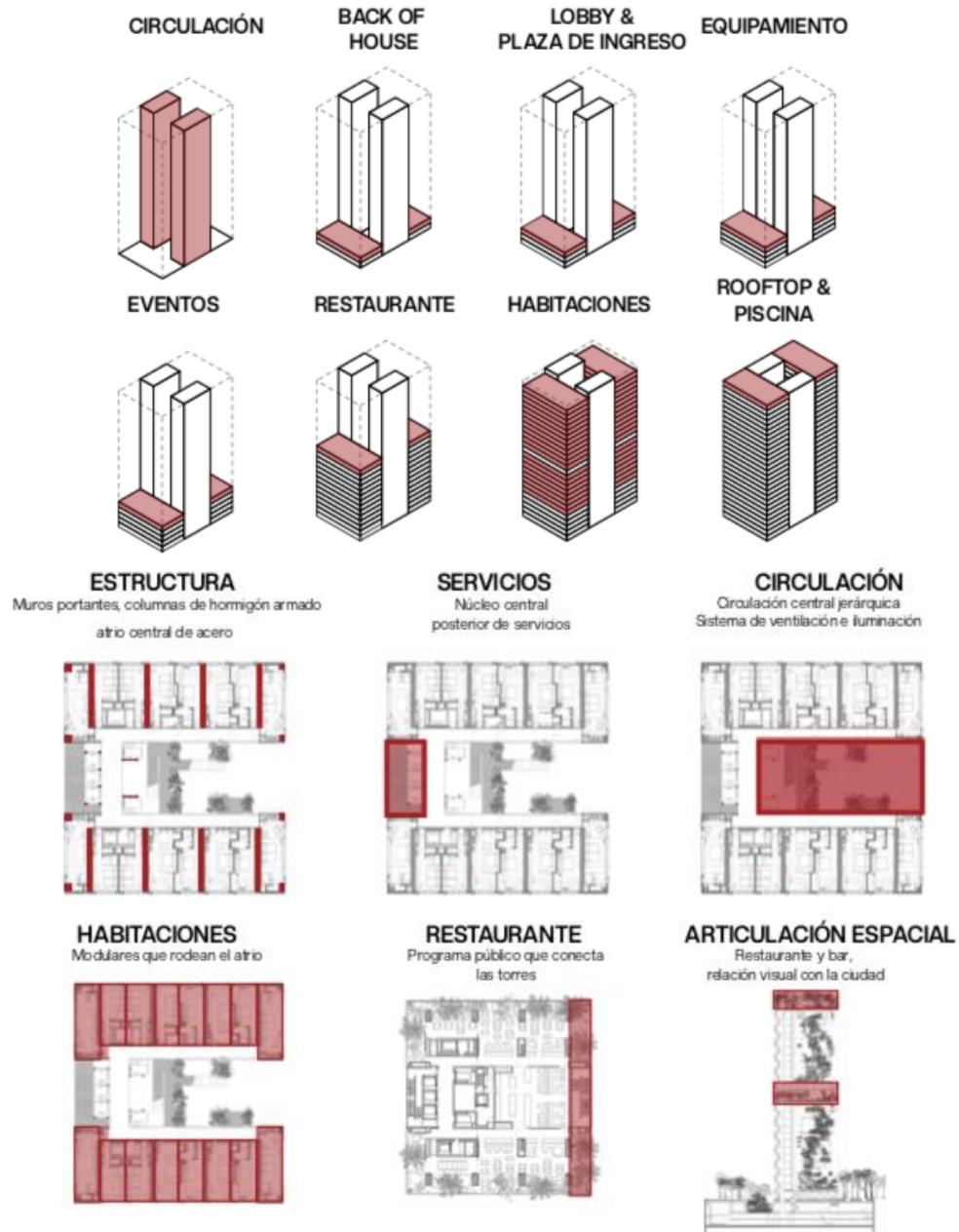
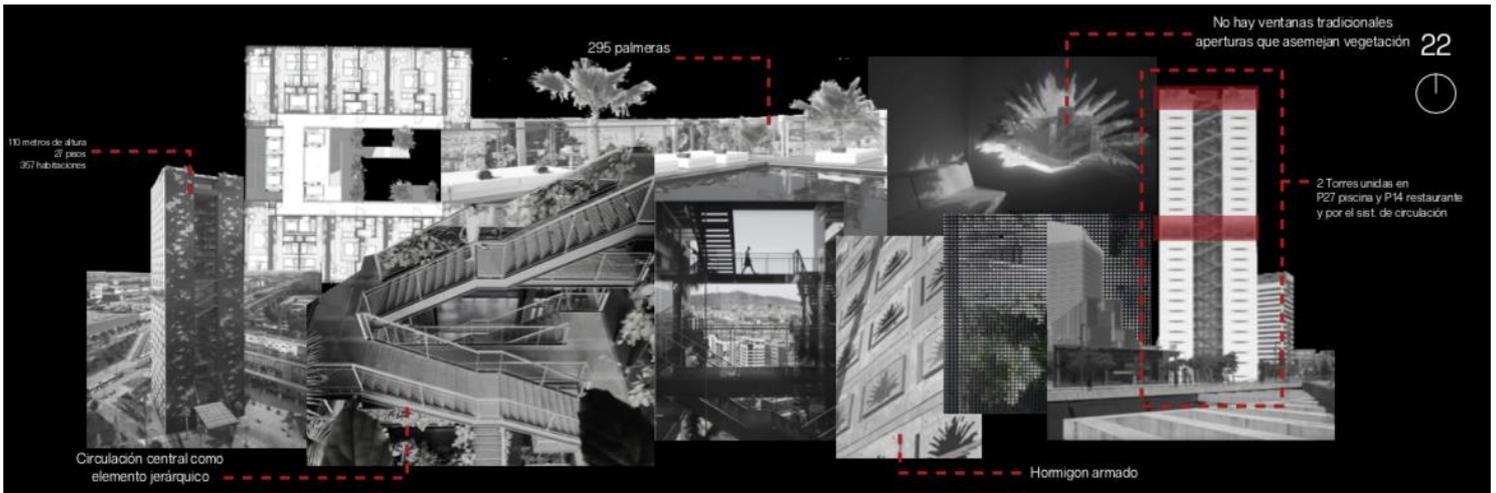


Figura 15 Diagrama “Análisis de Renaissance hotel, Jean Nouvel+Ribas & Ribas” elaborado por Sofía Rodas

### 3. PROPUESTA Y DESARROLLO

#### 3.1 Conceptualización

##### HABITAR LO TEMPORAL

El habitar del ser humano en el mundo, ha apresurado el cambio de sus formas a partir del contexto económico y social del escenario post pandémico actual. El cómo la gente se relaciona, hace negocios, viaja, o educa, ha sido influenciada en gran medida. Estos eventos están modificando el medio físico e inmaterial del *habitar*, (Heidegger, 1975, Construir, habitar, pensar), de igual manera que transforman las industrias humanas, incluida la hotelera. Algunos comportamientos desaparecerán y otros marcarán nuestra manera de vivir. Por lo tanto, el hotel de negocios pretende responder estas condiciones en relación, a “el nuevo viaje de negocios”, y entender que implica ocupar un espacio de modo temporal con la finalidad de ocio y trabajo.

El partido arquitectónico propone recuperar los intercambios humanos principales y proyectar una nueva manera de habitar espacios de forma temporal, entendiendo al hotel como una institución humana, según las definiciones de Kahn, (Kahn, 1981, Giurgola, p. 51), y reinterpretando la calle, la plaza y la escuela como elementos que dignifican el espacio.

En consecuencia, el hotel se articula al tejido urbano a través de las actividades cotidianas del contexto de Quito, permitiendo la accesibilidad al “lujo del futuro” expresado por Ian Schrager, (Bloomberg live, 2018, Schrager), y reconociendo los antecedentes hoteleros de la ciudad. De esta manera el hotel de negocios pretende reivindicar la cultura popular de la ciudad y permitir los intercambios humanos principales; el aprendizaje, el encuentro, y la manifestación de identidad, en relación, al habitar lo temporal.

### 3.2 Análisis programático

Por medio del análisis de programa se pudo identificar dos usuarios principales que habitaran los espacios de la propuesta arquitectónica. El primero es el usuario que visita la ciudad de Quito y proviene de otras ciudades y países, y personas de otras ciudades dentro del país, o incluso personas de la misma ciudad. Y segundo, los usuarios internos, es decir los empleados y personal que trabaja en el hotel, usuarios fundamentales para el correcto funcionamiento del hotel. Estas dos condiciones establecen una diferencia clara entre los espacios *back of house* para el uso de los empleados, y el *front of house* para los clientes del hotel.

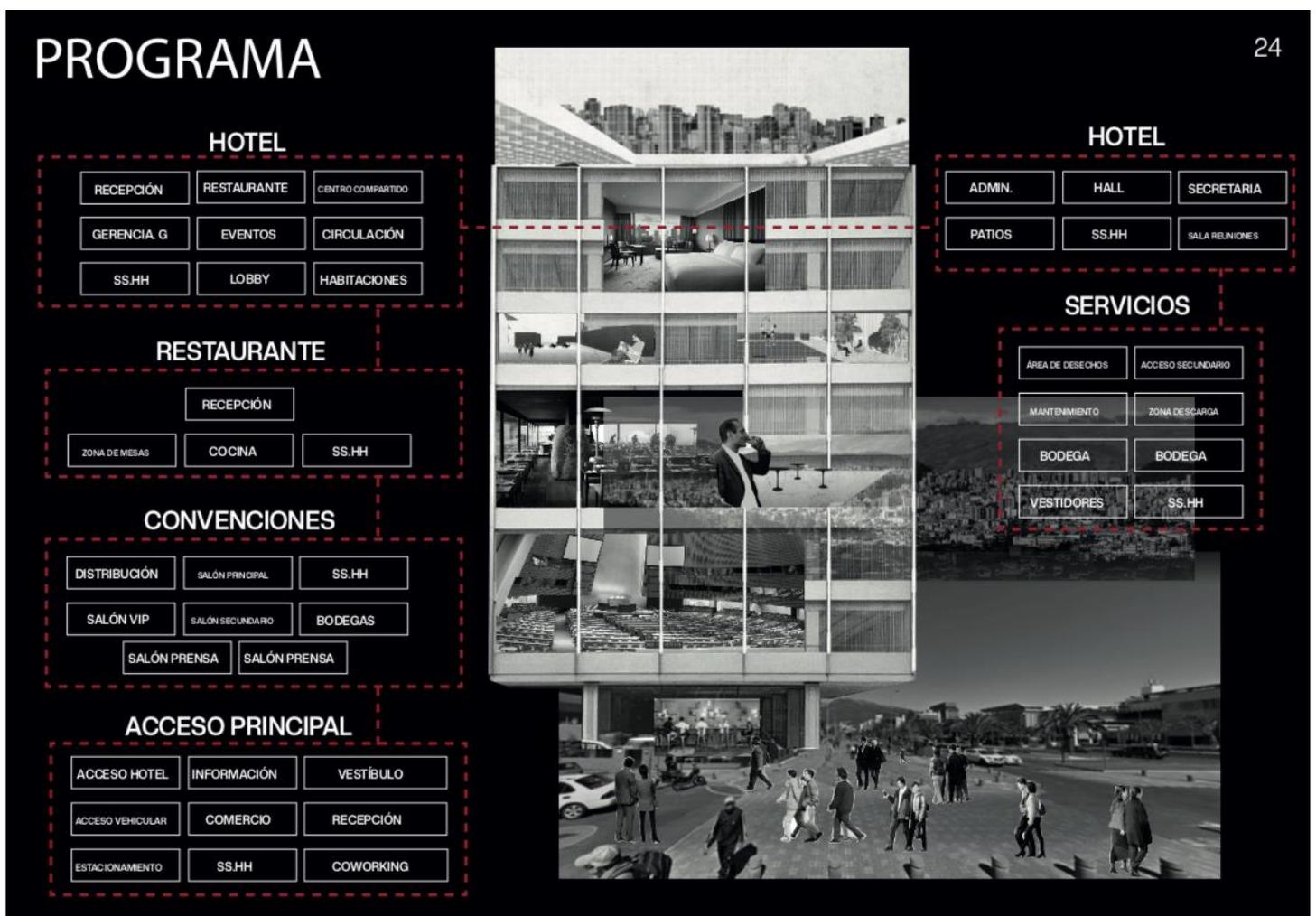
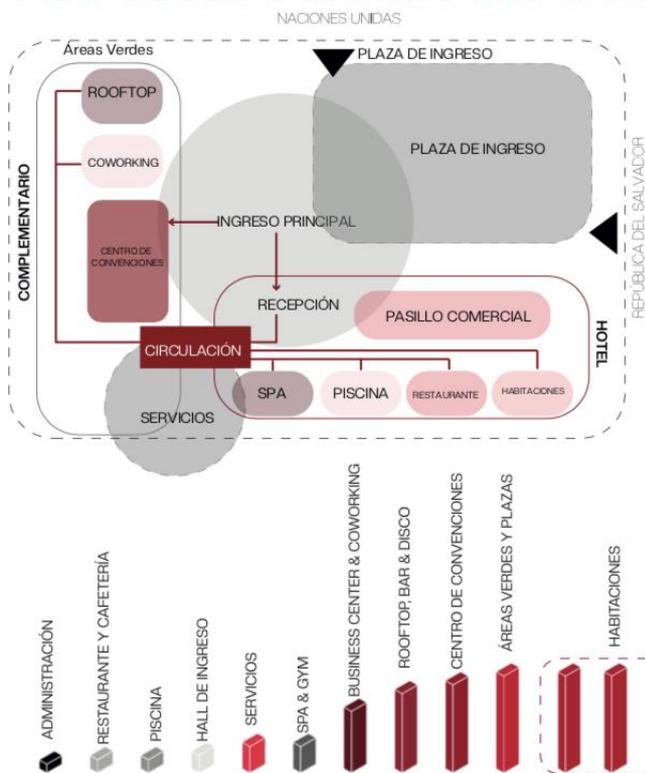


Figura 16 Diagrama "Collage programa" elaboración propia.

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

## ÁREAS GENERALES



ESPACIO	ÁREA (m²)	TIPO DE ESPACIO	PORCENTAJE
<b>HOTEL</b>			
Administración	140	Semi-Público	1%
Hall de ingreso	295	Público	3%
Piscina	185	Semi-Privado	2%
SPA & GYM	315	Semi-Privado	3%
Restaurante y cafetería	180	Semi-Público	2%
Habitaciones	3625	Privado	37%
Servicios	310	Privado	3%
Áreas verdes y plazas	2000	Público	20%
<b>TOTAL</b>	<b>7050</b>		<b>72%</b>
<b>COMPLEMENTARIO</b>			
Centro de Convenciones	1110	Semi-Público	11%
Business Center & Coworking	735	Semi-Privado	7%
Rooftop, Bar & Disco	930	Semi-Público	9%
<b>TOTAL</b>	<b>2775</b>		<b>28%</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>9825</b>		<b>100%</b>

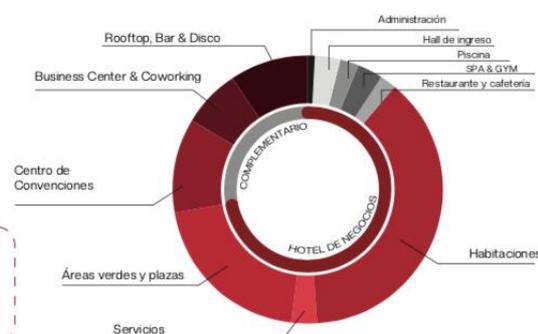


Figura 16. Diagrama "Análisis programático general" elaborado por Sofía Rodas.

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

## ÁREAS ESPECÍFICAS

HAB.	Espacio	Área (m²)	Cantidad	Área Total (m²)	Porcentaje	Tipo de espacio	Iluminación
	Simples	25	55	1375	38%	Privado	Natural
	Dobles	45	30	1350	37%	Privado	Natural
	Suite	60	15	900	25%	Privado	Natural
	<b>TOTAL</b>		100	<b>3625</b>	<b>100%</b>		



PISCINA	Espacio	Área (m²)	Cantidad	Área Total (m²)	Porcentaje	Tipo de espacio	Iluminación
	Piscina	30	1	30	16%	Semi-privado	Natural
	Cambiadores	20	2	40	22%	Privado	Artificial
	Duchas	10	2	20	11%	Privado	Artificial
	Baños	15	2	30	16%	Privado	Artificial
	Lounge	25	2	50	27%	Semi-privado	Natural
	Información	15	2	15	8%	Público	Natural
	<b>TOTAL</b>			<b>185</b>	<b>100%</b>		

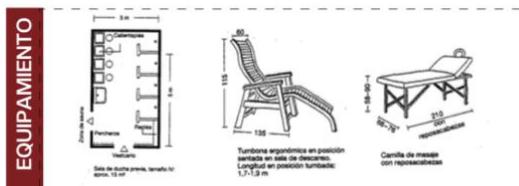
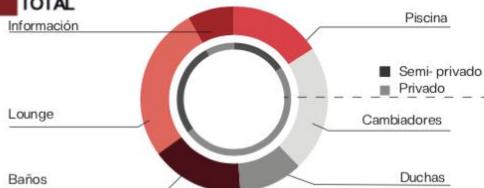
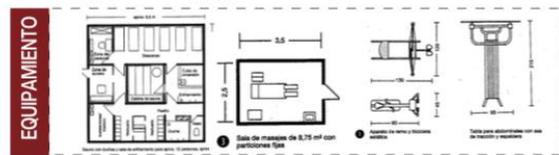


Figura 17 Diagrama "Análisis programático habitaciones" elaborado por Sofía Rodas

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO | ÁREAS ESPECÍFICAS

Espacio	Área (m <sup>2</sup> )	Cantidad	Área Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Tipo de espacio	Iluminación
<b>SPA &amp; GYM</b>						
Área de máquinas	150	1	150	48%	Semi-privado	Natural
Casilleros	30	1	30	10%	Privado	Artificial
Duchas y baños	40	1	40	13%	Privado	Artificial
Sauna	20	1	20	6%	Privado	Artificial
Cuarto de masajes	15	3	45	14%	Privado	Artificial
Recepción e información	15	1	15	5%	Público	Natural
Sala de espera	15	1	15	5%	Público	Natural
<b>TOTAL</b>			<b>315</b>	<b>100%</b>		



Espacio	Área (m <sup>2</sup> )	Cantidad	Área Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Tipo de espacio	Iluminación
<b>REST. &amp; CAF.</b>						
Área mesas	70	1	70	39%	Público	Natural
Cafetería	30	1	30	17%	Público	Natural
Cocina	50	1	50	28%	Privado	Artificial
Dispensa y almacenaje	15	1	15	8%	Privado	Artificial
Recepción e información	15	1	15	8%	Público	Natural
<b>TOTAL</b>			<b>180</b>	<b>100%</b>		

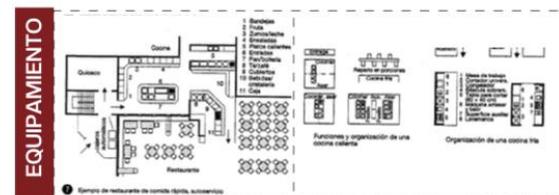


Figura 18 Diagrama “Análisis programático spa” elaborado por Sofía Rodas

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO | ÁREAS ESPECÍFICAS

Espacio	Área (m <sup>2</sup> )	Cantidad	Área Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Tipo de espacio	Iluminación
<b>SERVICIOS</b>						
Cuarto de empleados	25	2	50	16%	Privado	Natural
Casilleros	30	1	30	10%	Privado	Artificial
Cuarto de máquinas y bombas	15	3	45	15%	Privado	Artificial
Lavandería	60	1	60	19%	Privado	Artificial
Bodegas	10	10	100	32%	Privado	Artificial
Cuarto de basura	25	1	25	8%	Privado	Artificial
<b>TOTAL</b>			<b>310</b>	<b>100%</b>	Privado	Artificial

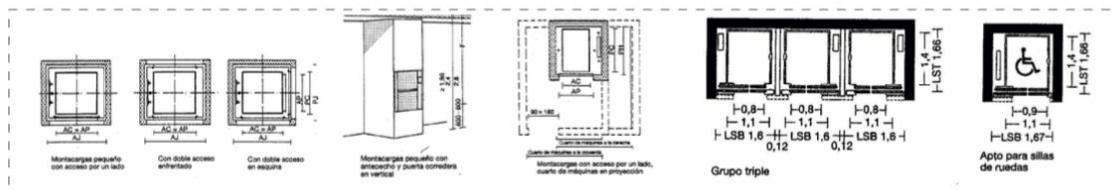
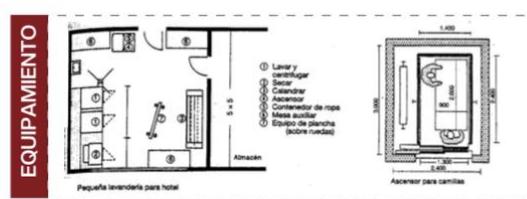


Figura 19 Diagrama “Análisis programático spa” elaborado por Sofía Rodas

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

ÁREAS ESPECÍFICAS

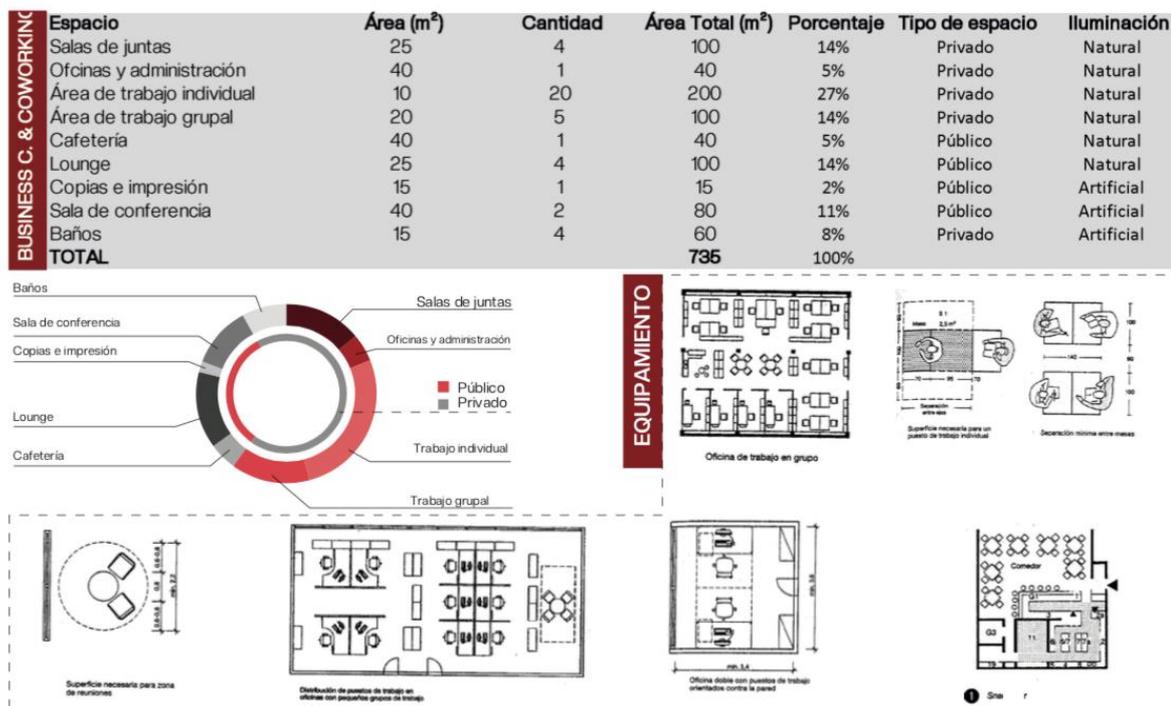


Figura 20 Diagrama “Análisis programático coworking” elaborado por Sofia Rodas

# ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

ÁREAS ESPECÍFICAS

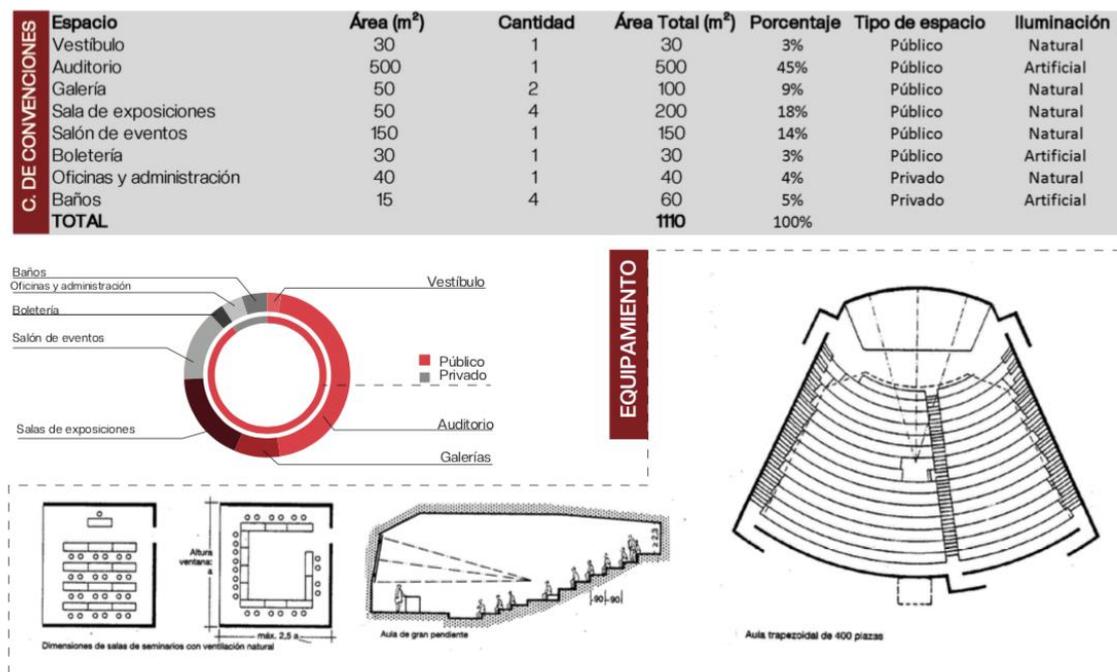


Figura 21 Diagrama “Análisis programático convenciones” elaborado por Sofia Rodas

### 3.3 Memoria

El hotel como mediador del habitar lo temporal. El proyecto acoge la tipología de torre y utiliza como elemento organizador un núcleo central para articular todos los elementos programáticos del hotel de negocios. Propone la reivindicación de las actividades e intercambio de conocimiento del hipercentro de Quito. El elemento arquitectónico se compone de dos cuerpos principales. El podio, como un espacio que alberga elementos espaciales independientes que están protegidos por un envolvente traslucido el cual permite generar relaciones visuales desde la ciudad hacia el proyecto. Y la torre, que se separa del podio para crear mas privacidad y contener las habitaciones y amenidades. El núcleo atraviesa estos dos elementos, articulándolos, y abasteciendo todos los servicios del hotel. La exoestructura se une con el núcleo central para liberar los espacios perimetrales al interior, y crear sustracciones en distintos pisos que permiten relaciones visuales a mayor altura conforme se eleva el proyecto.

### 3.4 Estrategias

## ESTRATEGIAS

00

Elementos de la institución humana; la calle, la plaza, la escuela- Louis Kahn

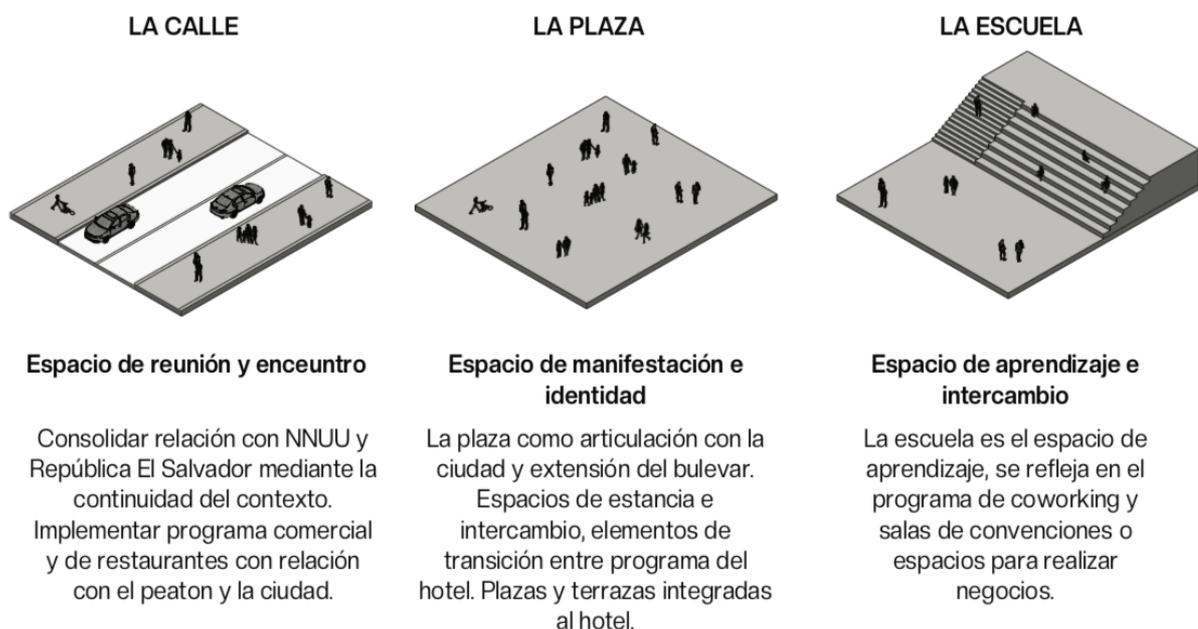


Figura 22 Diagrama "Estrategias" elaboración propia.

### 3.5 El habitar y sus mediaciones espacio temporales

" Trabajamos aquí y habitamos allí. No solo habitamos, tenemos una profesión, hacemos negocios, viajamos y estando de camino habitamos, ahora aquí, ahora allí " (Heidegger 1951)

**TEMPORAL:** NO ETERNO, RELATIVO AL TIEMPO, DETERMINADO, MEDIBLE

**PERMANENTE:** ABSOLUTO, INMUTABLE, SIN LIMITE EN EL TIEMPO

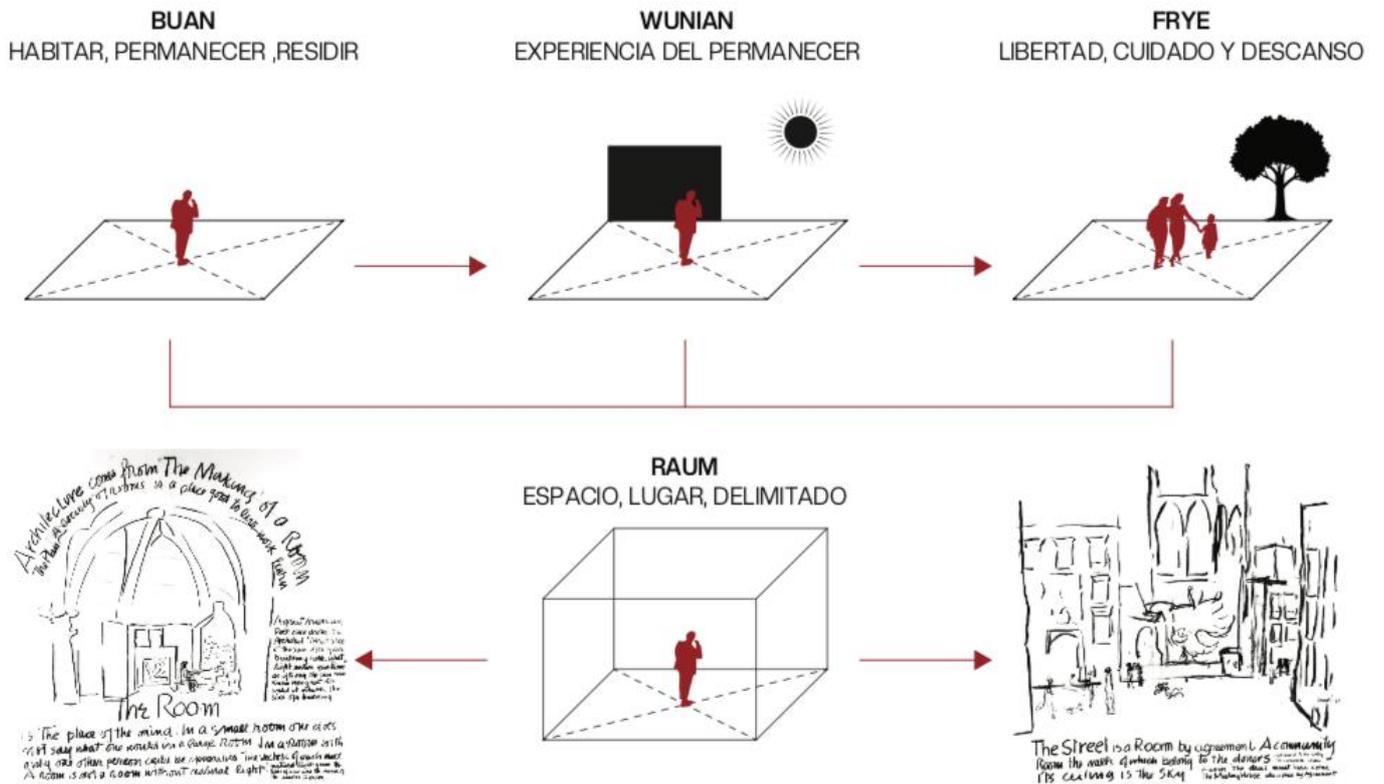


Figura 23 Diagrama "El habitar y sus mediaciones espacio temporales" elaboración propia.

3.6 Aproximación inicial

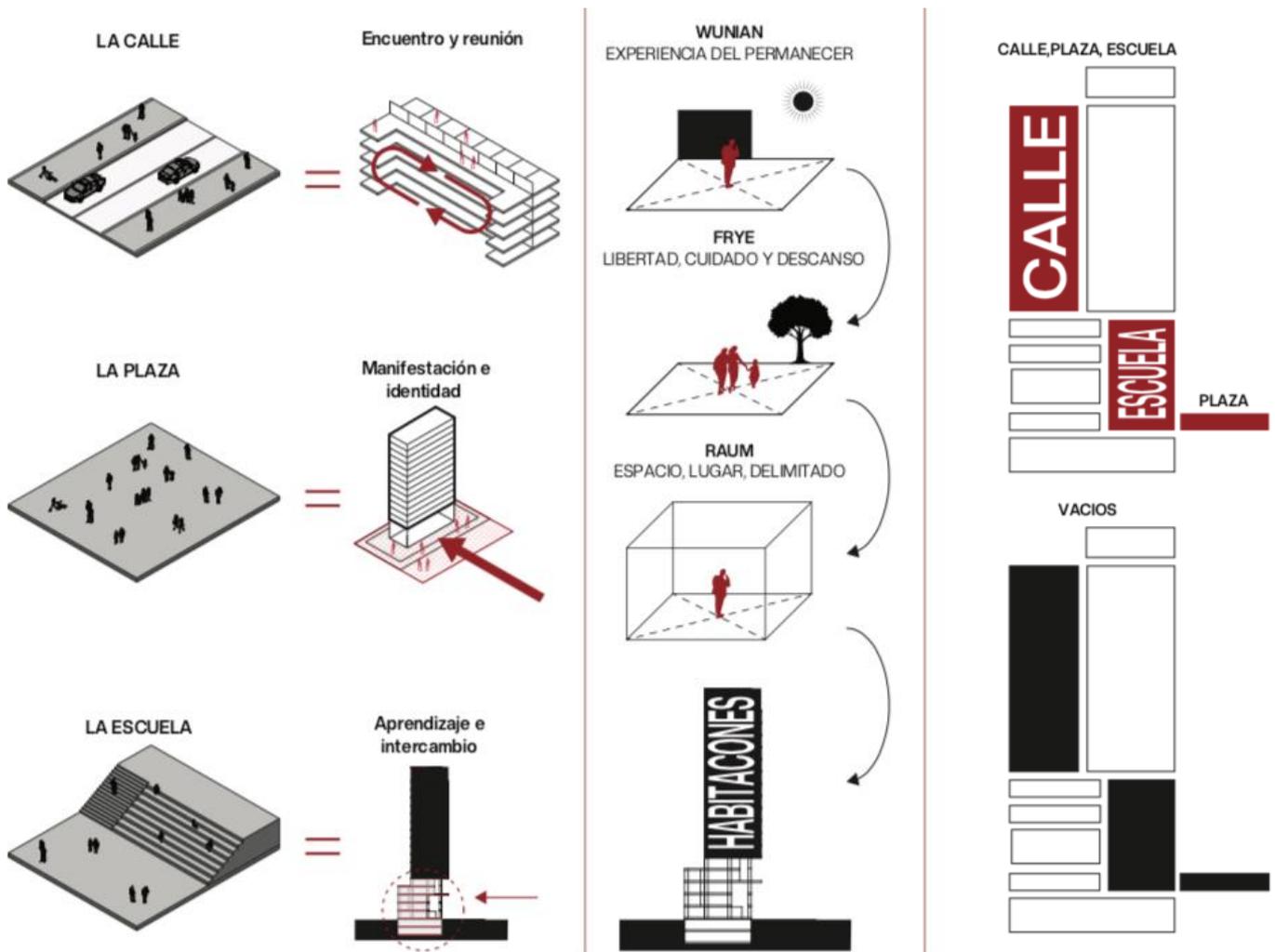


Figura 24 Diagrama "Aproximación inicial" elaboración propia.

3.7 Integración al contexto

# INTEGRACIÓN AL CONTEXTO

00

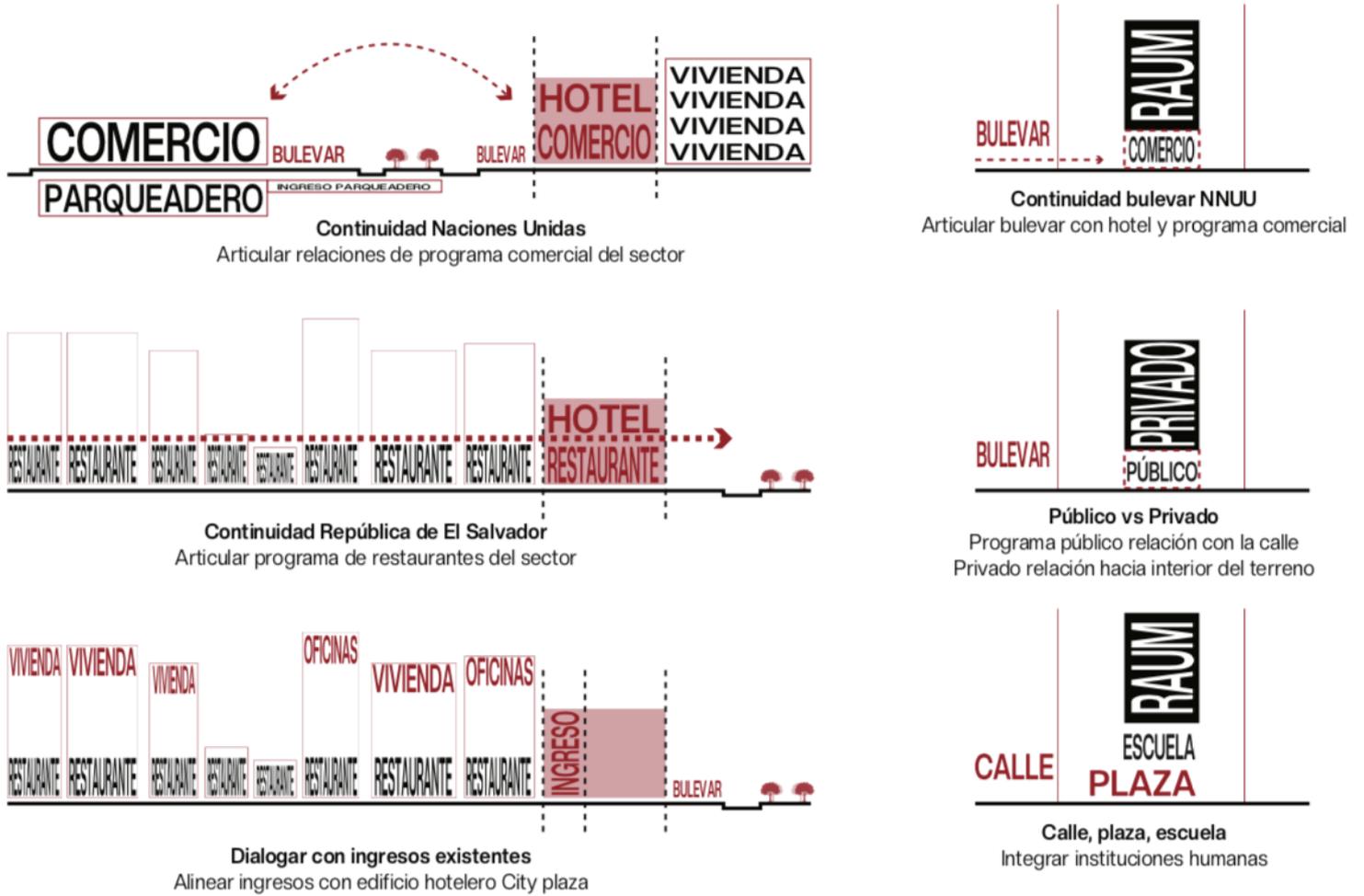
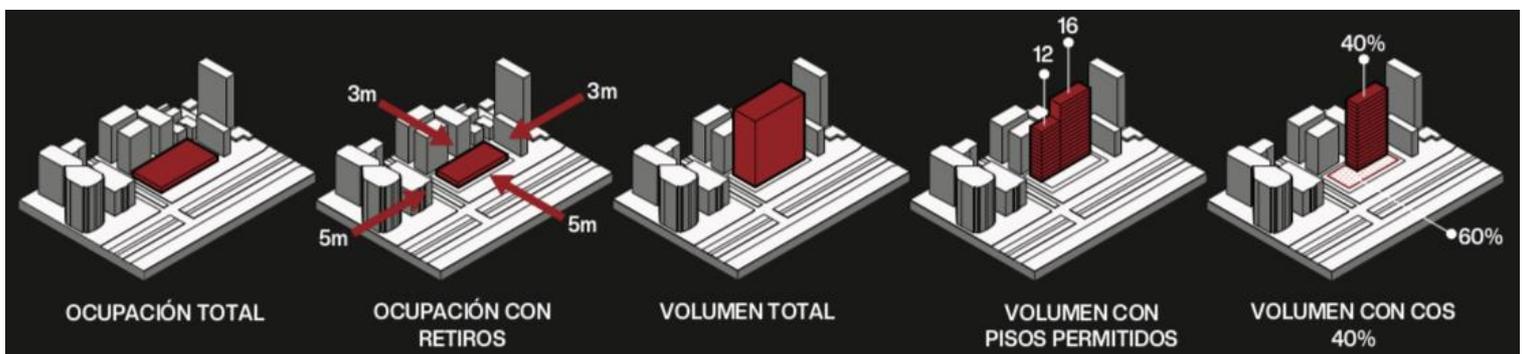


Figura 25 Diagrama "Integración al contexto" elaboración propia.

3.8 Proceso morfológico



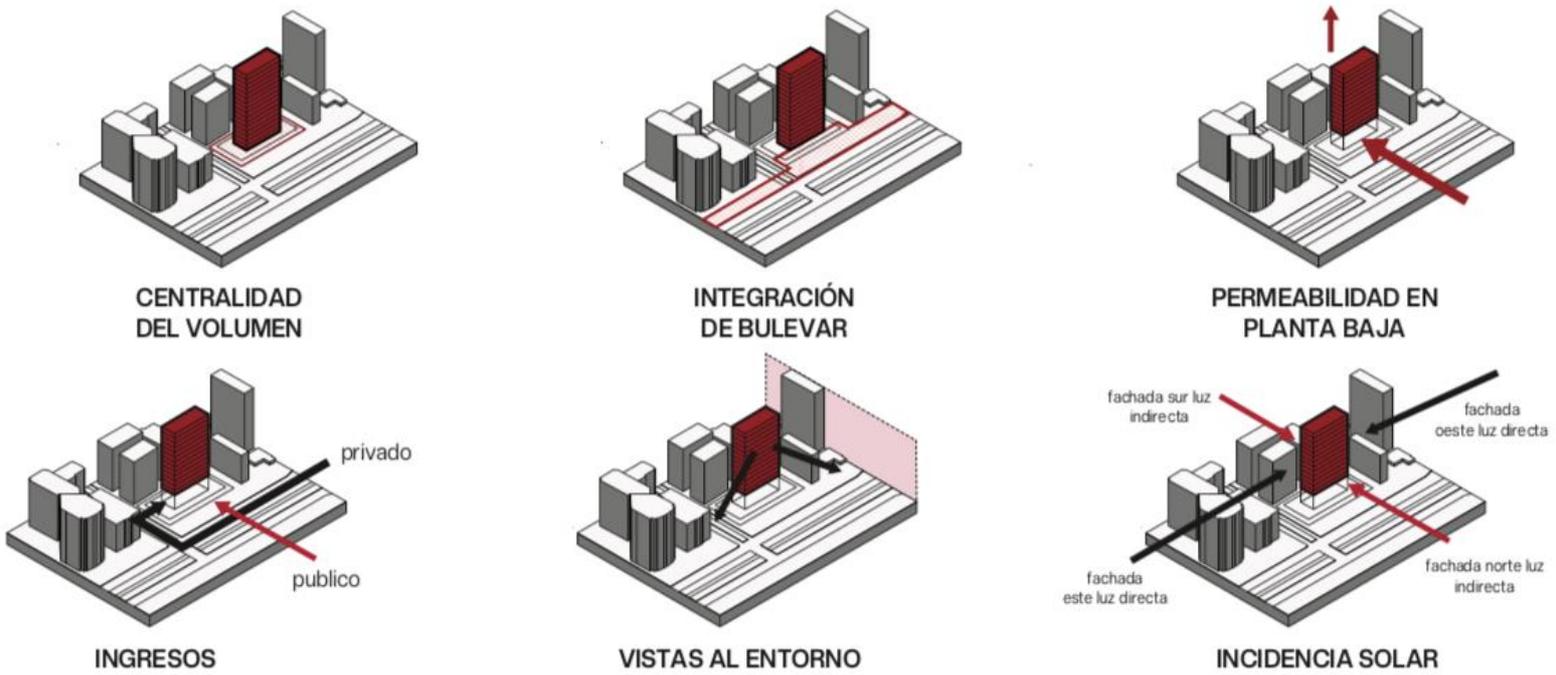


Figura 26 Diagrama "Proceso morfológico" elaboración propia.

3.9 Resultados iniciales

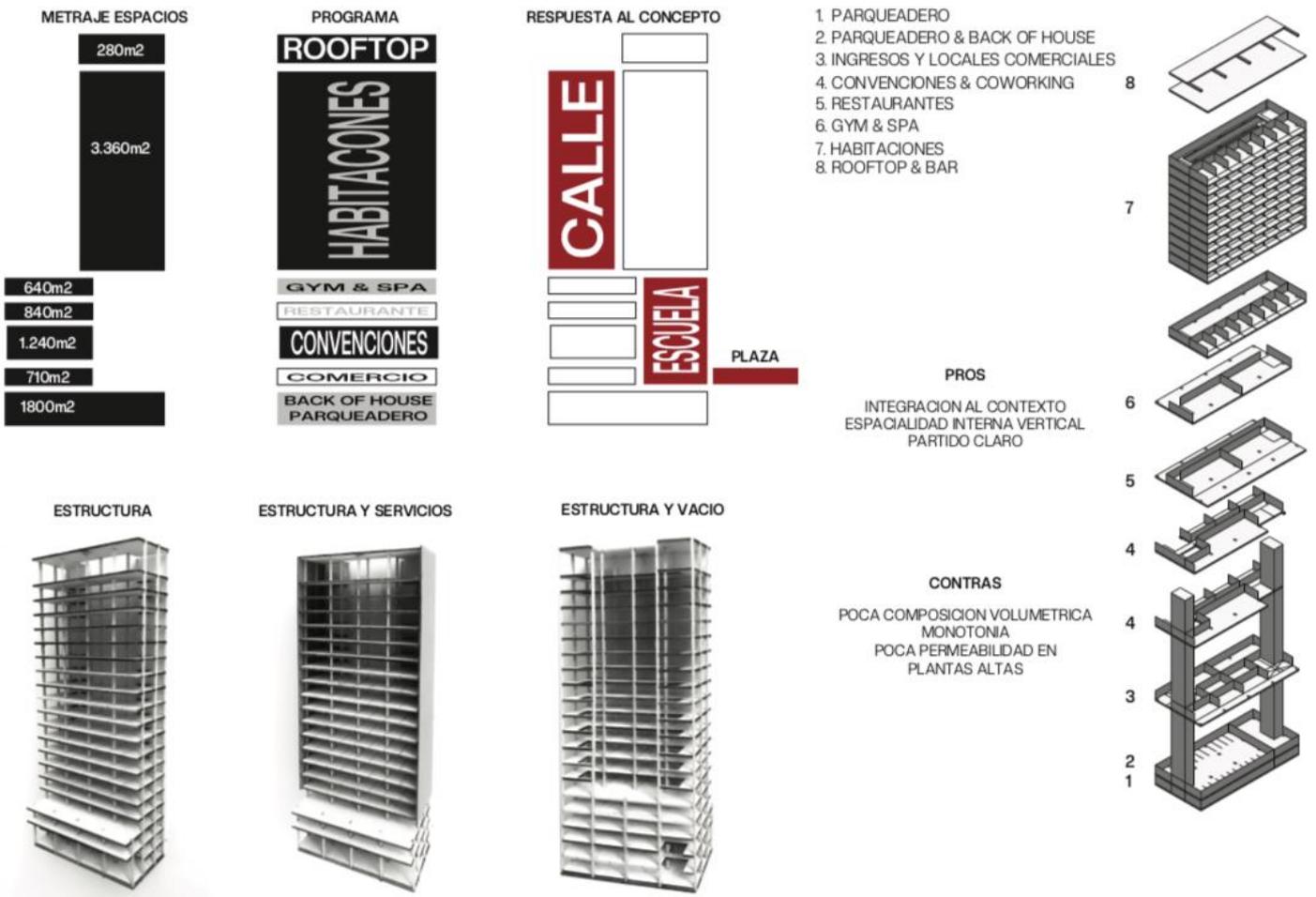


Figura 27 Diagrama "Resultados iniciales" elaboración propia.

3.10 Diagramas de partido arquitectónico

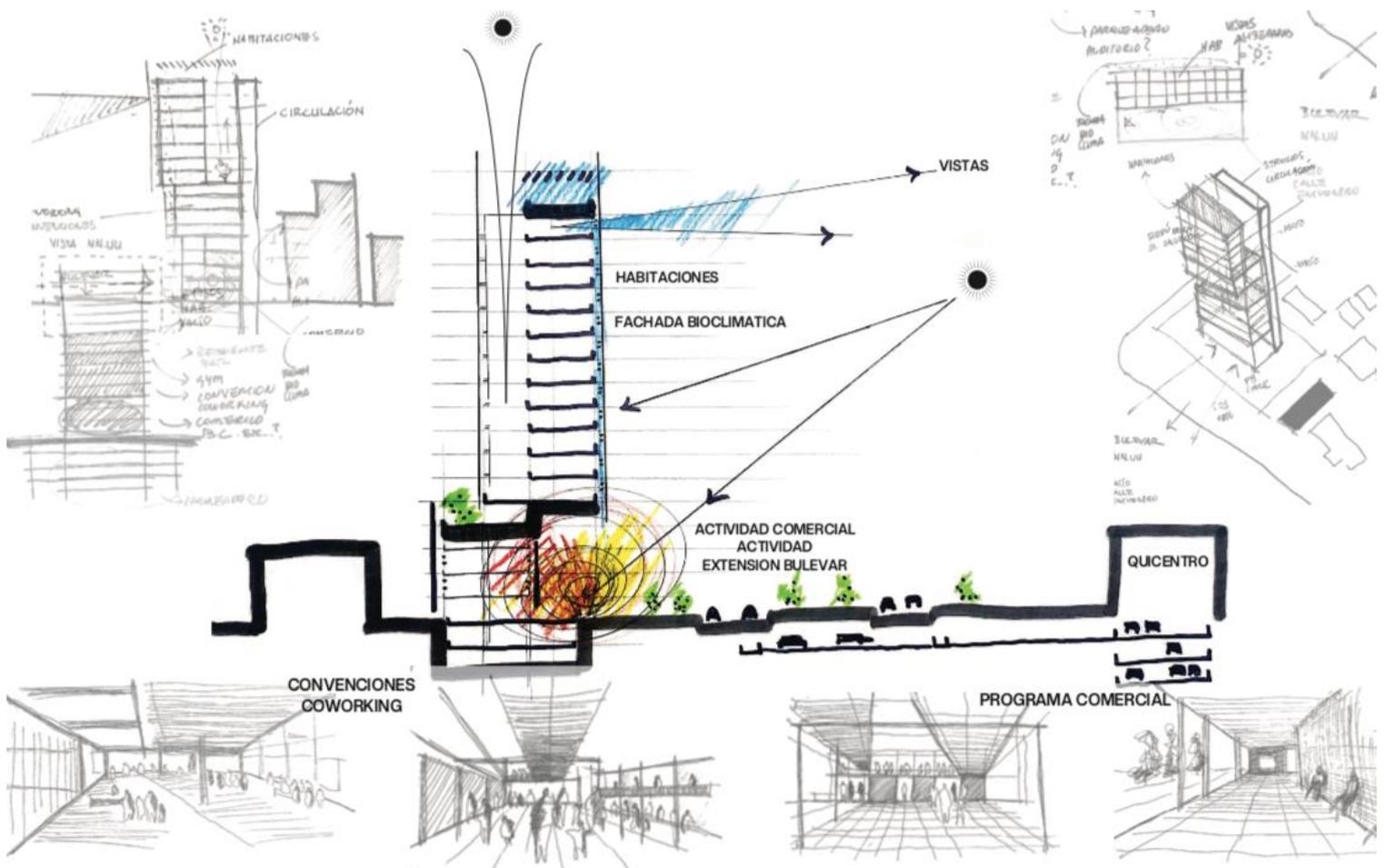


Figura 28 Diagrama "Diagramas de partido 1" elaboración propia.

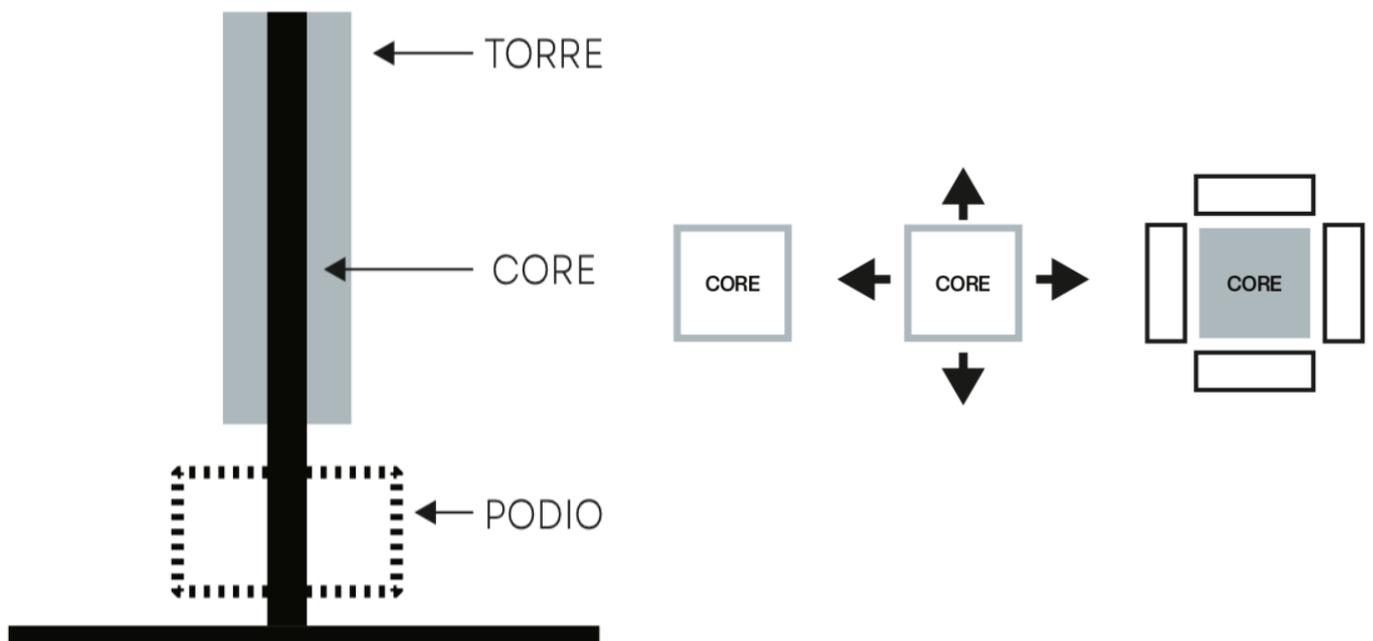
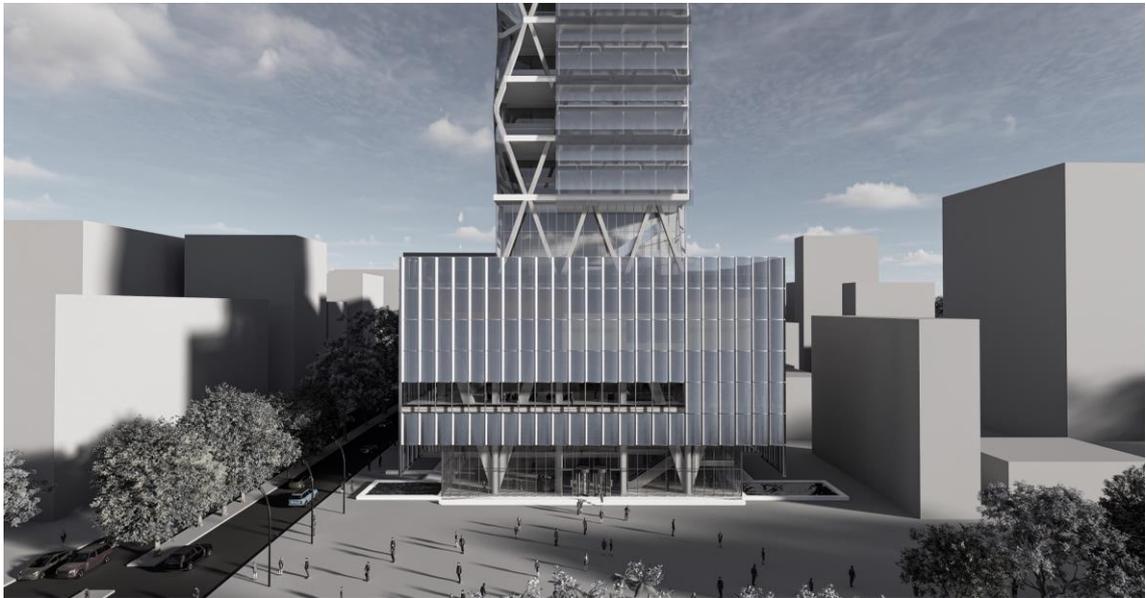


Figura 29 Diagrama "Diagramas de partido 2" elaboración propia.

## 4. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

### Vista desde bulevar Naciones Unidas



*Figura 26 “Vista desde bulevar Av. Naciones Unidas” elaboración propia.*

### Vista lobby de ingreso



*Figura 27 “Vista lobby de ingreso” elaboración propia.*

### Vista convenciones y salones multipropósito



*Figura 28 “Vista convenciones y salones multipropósito” elaboración propia.*

### Vista galerías y mirador



*Figura 29 “Vista galerías y mirador” elaboración propia.*

**Vista remate y ciudad**

*Figura 30 “Vista remate y ciudad” elaboración propia.*

**Vista sur**

*Figura 31 “Vista sur” elaboración propia.*

**Vista norte**

*Figura 32 “Vista norte” elaboración propia.*

**Vista de peatón**

*Figura 33 “Vista de peatón” elaboración propia.*

**Planta baja**



Figura 34 “Planta baja” elaboración propia.

**Plantas tipo**

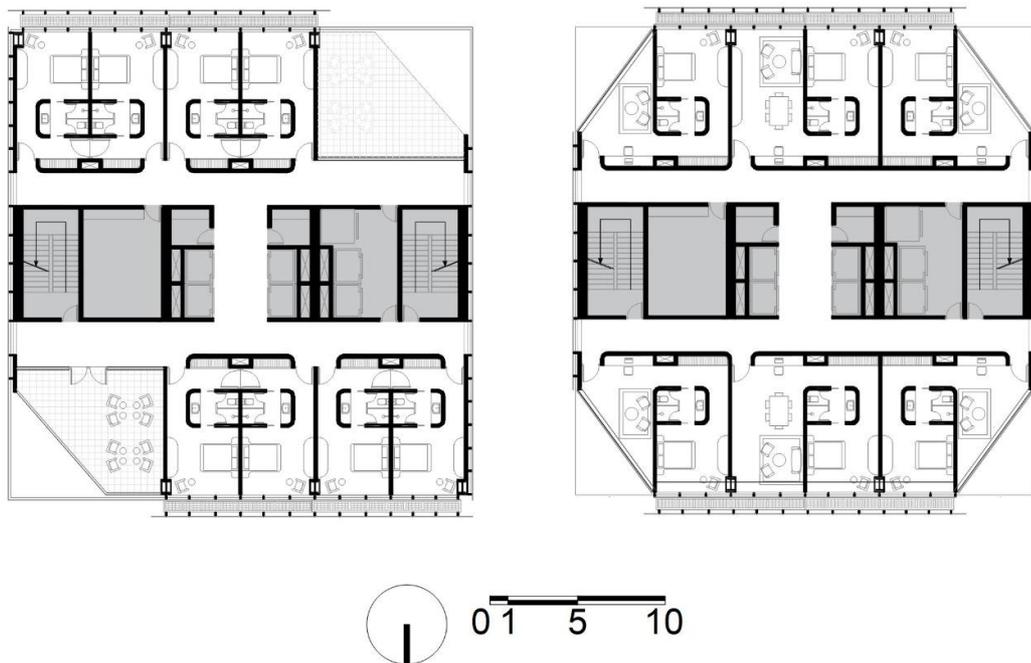


Figura 35 “Plantas tipo” elaboración propia.

### Segunda planta

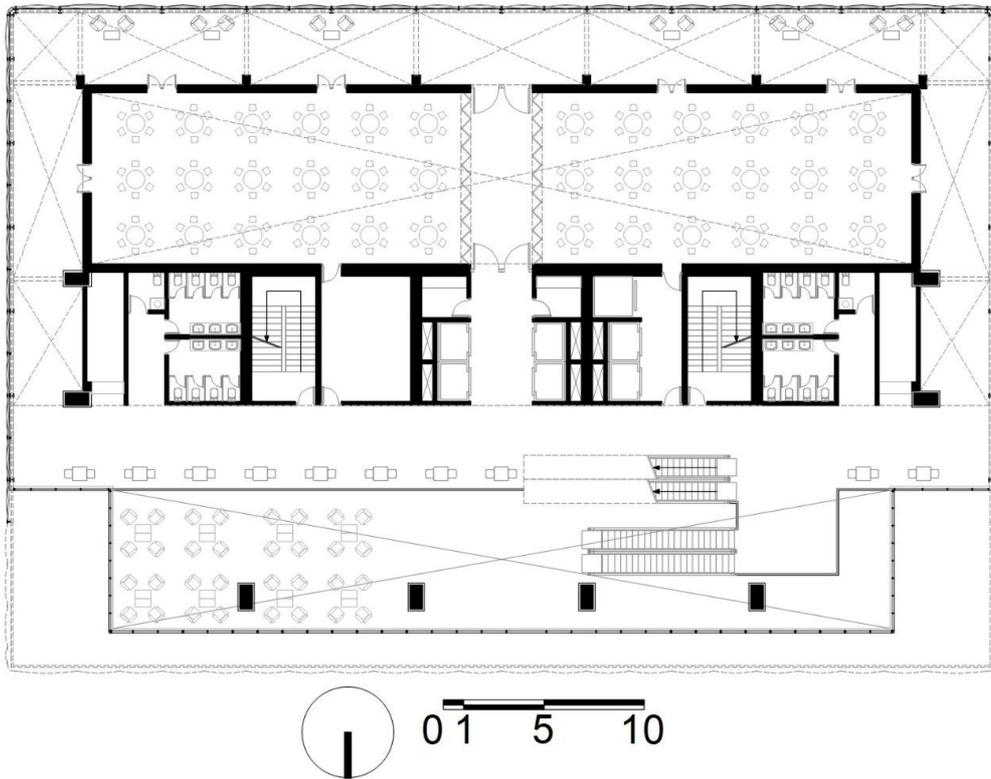


Figura 36 "Segunda planta" elaboración propia.

### Tercera planta

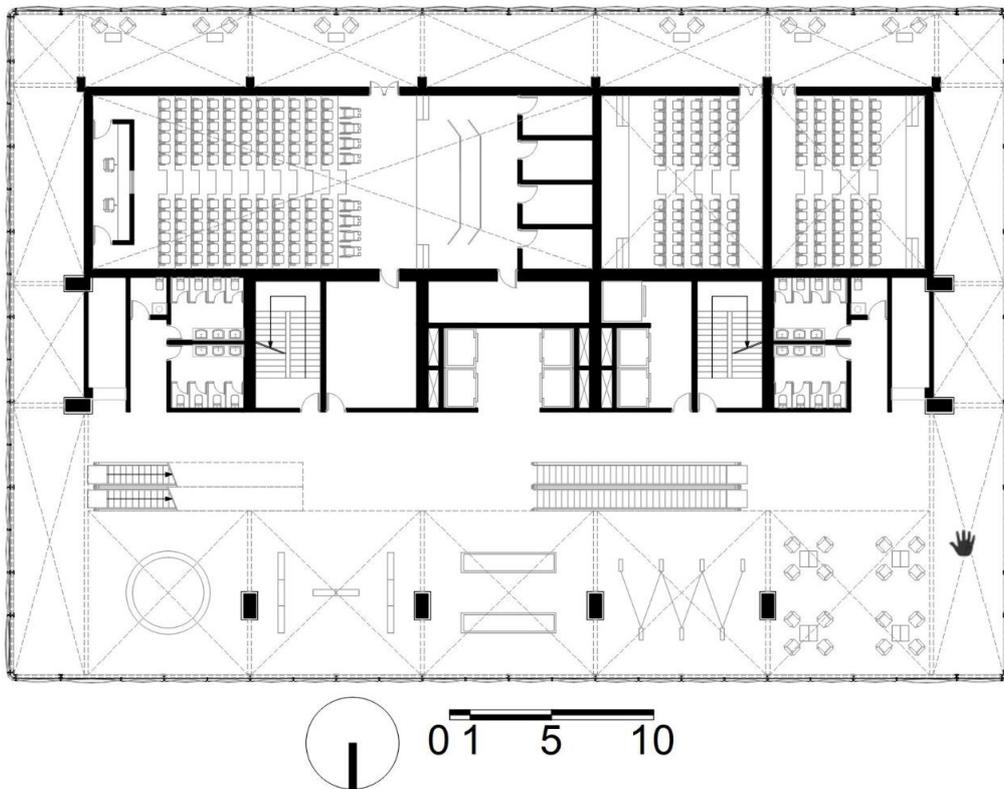


Figura 37 "Tercera planta" elaboración propia.

### Tercera planta

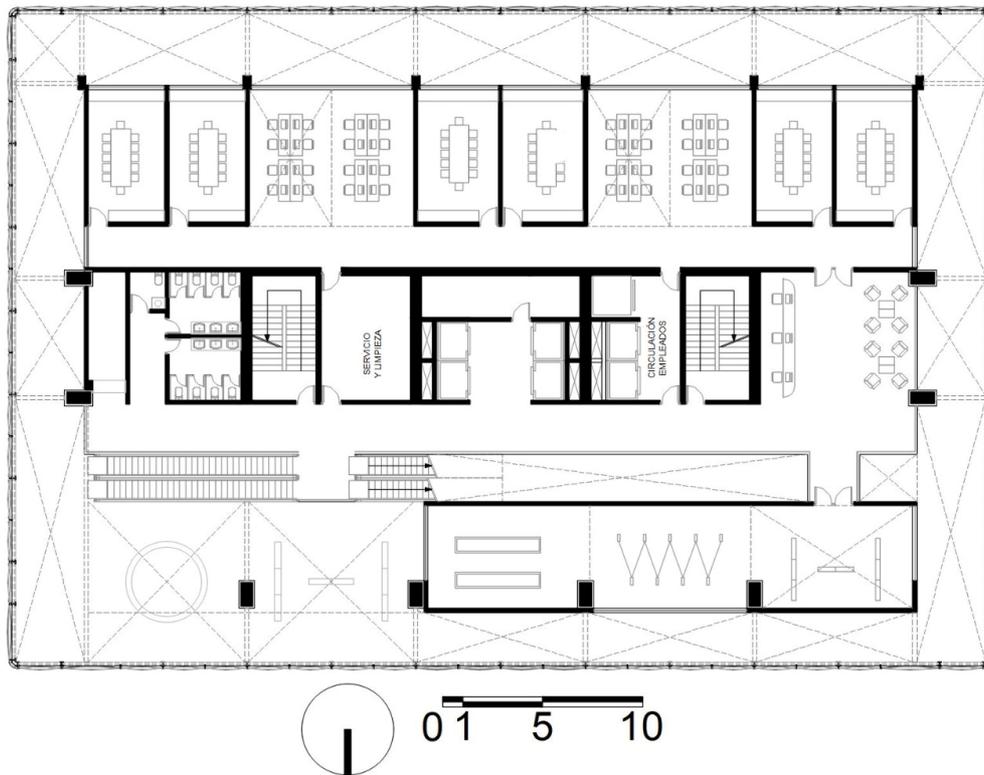


Figura 38 "Tercera planta" elaboración propia.

### Cuarta planta

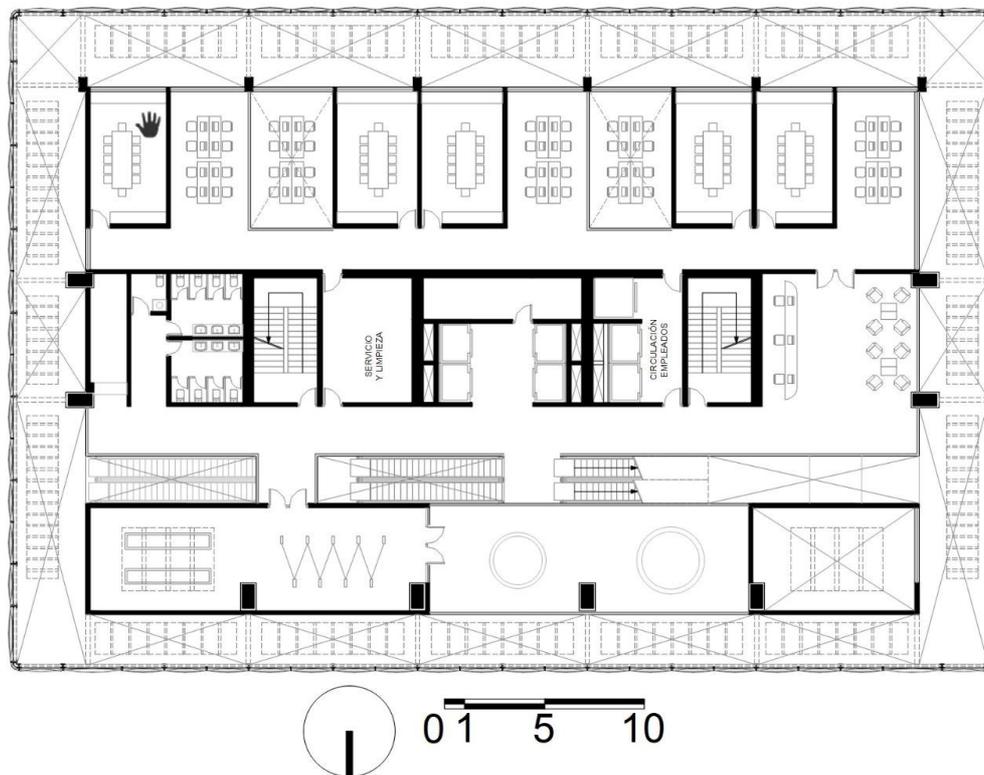
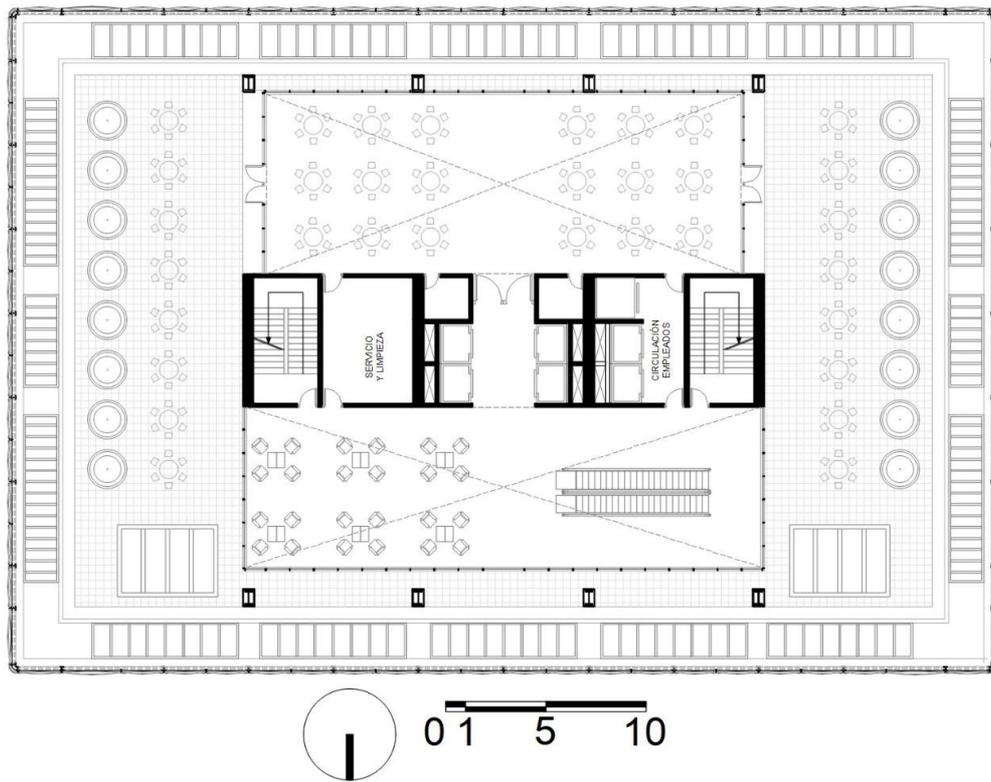


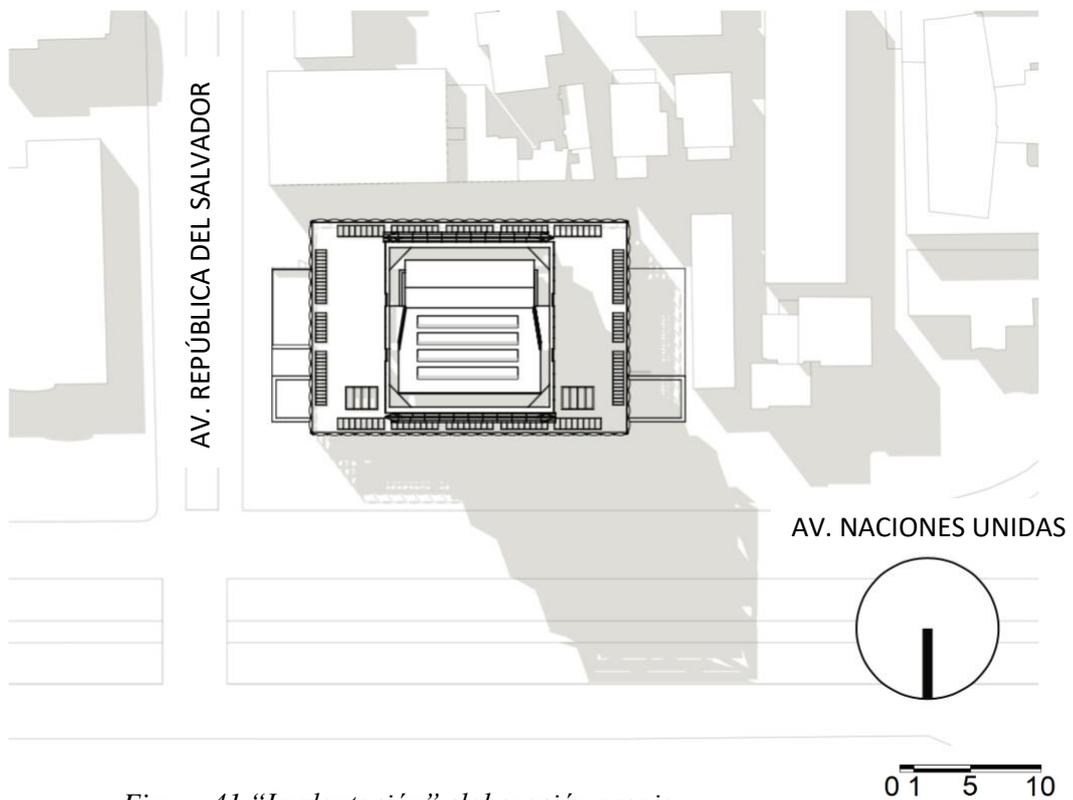
Figura 39 "Cuarta planta" elaboración propia.

**Quinta planta**



*Figura 40 “Quinta planta” elaboración propia.*

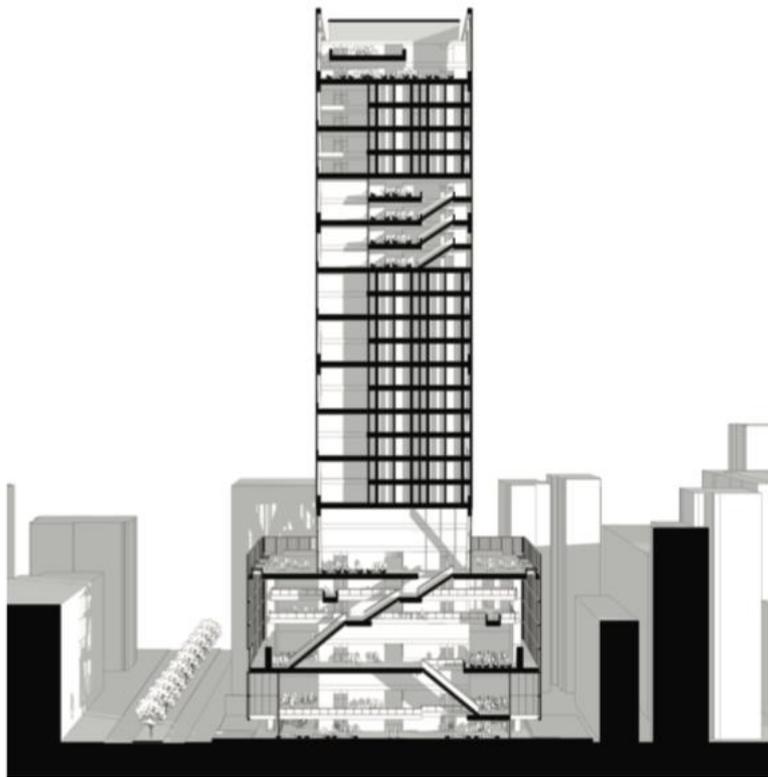
**Implantación**



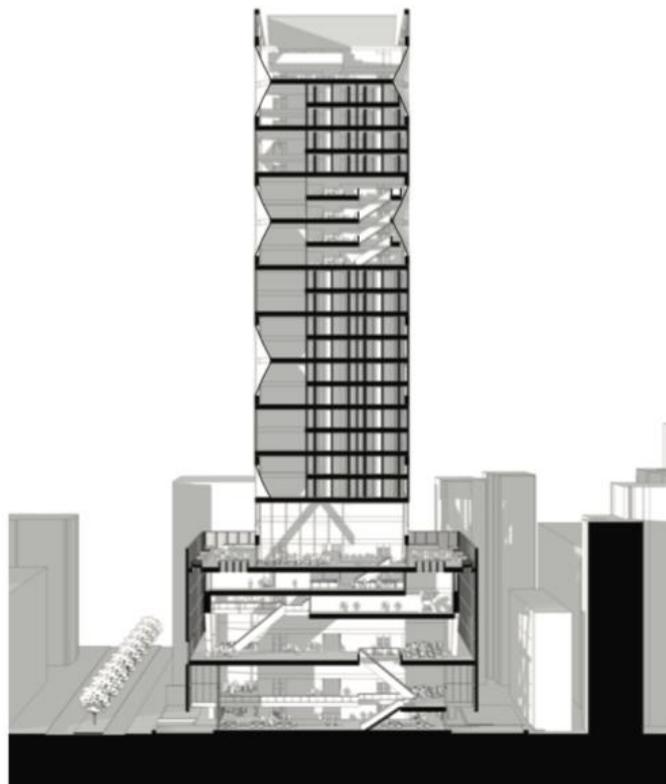
*Figura 41 “Implantación” elaboración propia.*

**Corte A-A'**

0 1 5 10

*Figura 42 "Corte A-A'" elaboración propia.***Corte B-B'**

0 1 5 10

*Figura 43 "Corte B-B'" elaboración propia.*

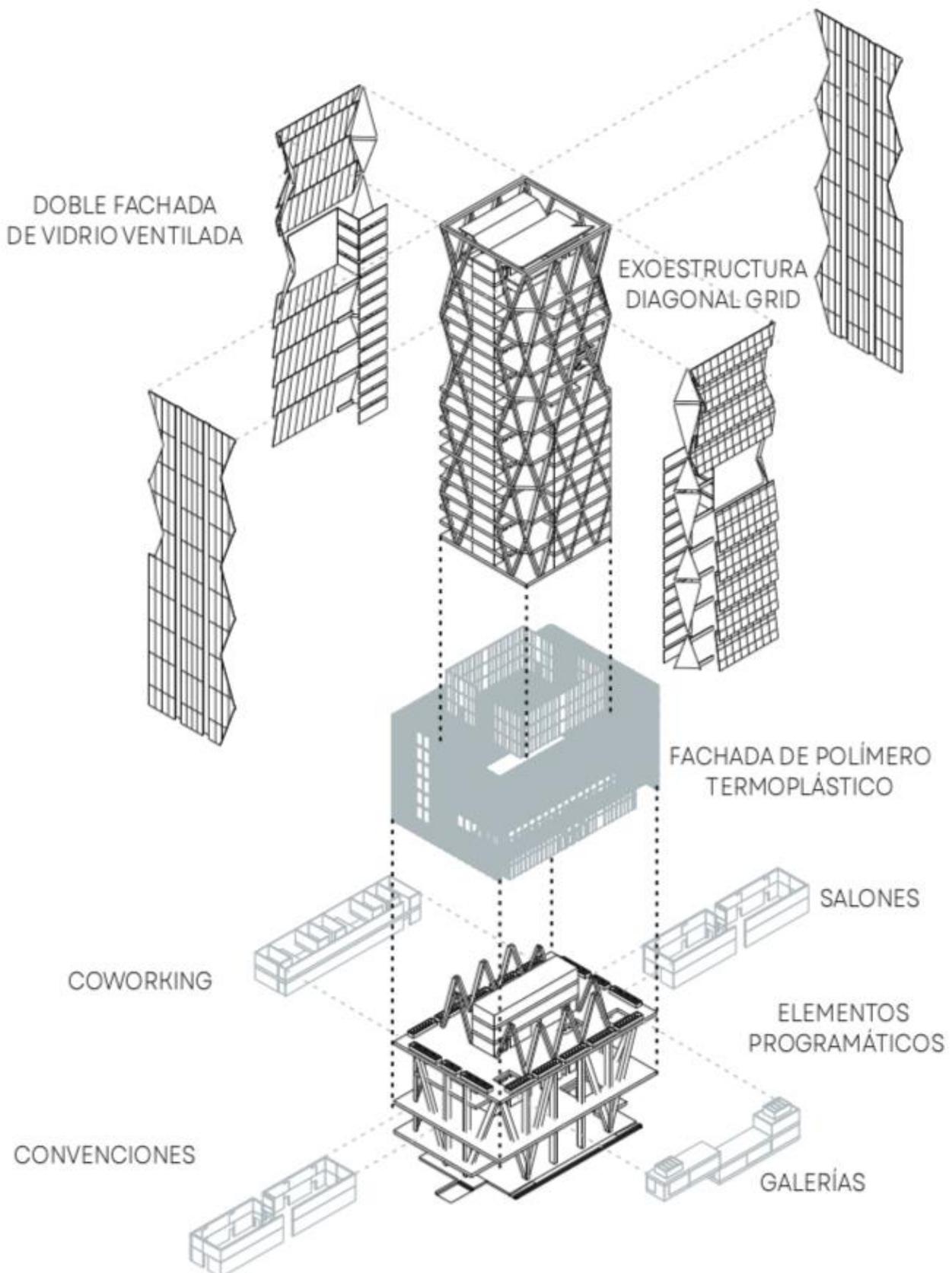
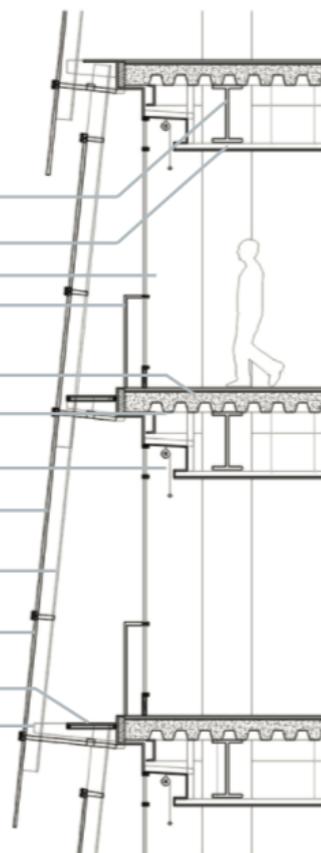
**Axonometría explotada**

Figura 44 "Axonometría explotada" elaboración propia.

## Detalles constructivos

### DOBLE FACHADA DE VIDRIO VENTILADA

- estructura principal
- falso techo suspendido
- vidrio interior
- pasamanos de seguridad
- losa de hormigón
- perfil de sujeción metálico
- persiana ajustable
- vidrio aislante transparente de baja emisividad
- montante de aluminio extruido
- vidrio aislante con grabado ácido
- rejilla de mantenimiento
- soporte de acero



### FACHADA DE POLÍMERO TERMOPLÁSTICO

- estructura principal
- falso techo suspendido
- falso techo suspendido
- Cable transmisor de energía fotovoltaica a transmisor solar
- ducto de aire de 100mm conectado a almohadilla de ETFE
- cojín de ETFE con paneles fotovoltaicos
- estructura RHS de fachada
- estructura primaria de elementos de fachada
- tubo de polietileno de 500mm para inflar piel de la fachada
- convertidor de energía solar conectado a paneles

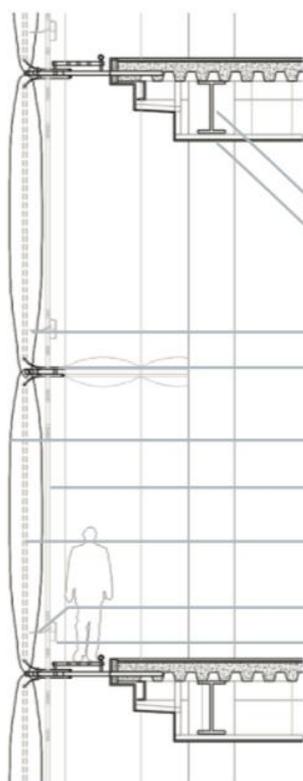


Figura 45 "Detalles constructivos" elaboración propia.

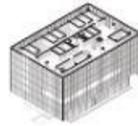
Láminas A0 de presentación final



SALONES & EVENTOS



COWORKING



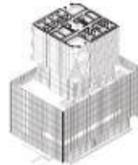
CONVENCIONES & TERRAZA



HOTEL DE NEGOCIOS DE QUITO

El hotel como mediador del habitar lo temporal. El proyecto acoge la tipología de TORRE y utiliza como elemento organizador el CORE para articular todos los elementos programáticos del hotel de negocios. Propone la reivindicación de las actividades e intercambio de conocimiento del hipercentro de Quito. Se plantea como un espacio mediador del HABITAR LO TEMPORAL. El elemento arquitectónico se compone de dos cuerpos. El podio como un espacio que alberga elementos programáticos independientes que están albergados por un envolvente traslucido que permite relaciones visuales desde la ciudad al proyecto. Y la torre que se separa del podio para contener las habitaciones y amenidades del hotel. El core permite crear una exoestructura que concede liberar vistas a la ciudad a medida que se eleva.

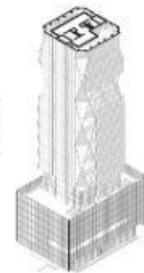
HABITACIONES



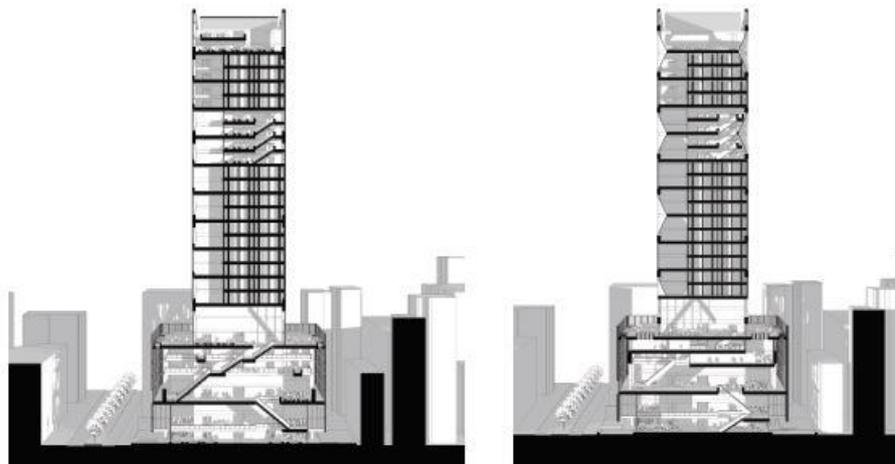
AMENIDADES

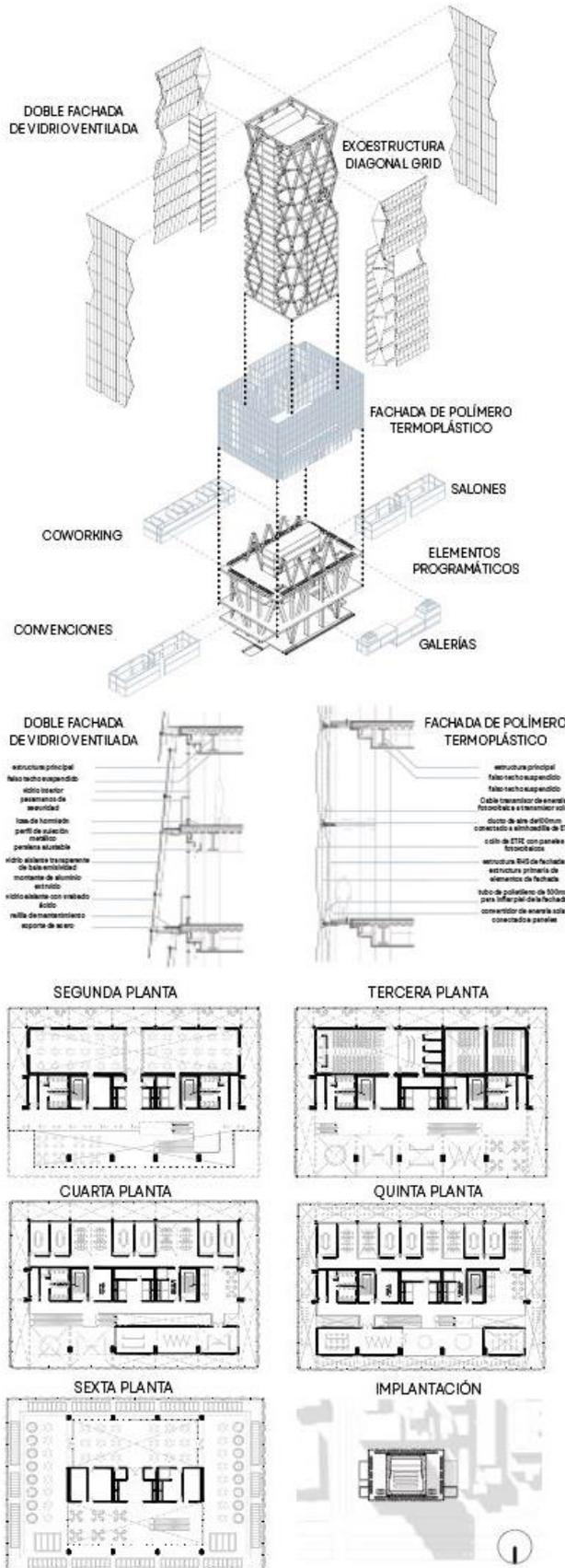


RESTAURANTE & BAR



PODIO Y TORRE





LOBBY



SALONES MULTIPROPÓSITO



CONVENCIONES Y MIRADOR



REMATE



VISTA DE PEATÓN



Figura 46 "Laminas A0 de presentación final" elaboración propia.

## 5. CONCLUSIONES

A modo de conclusión, el proyecto arquitectónico presentado responde a las necesidades actuales de la ciudad, y también satisface la falta de un espacio donde se complementen lugares para facilitar el hacer negocios, promocionar productos, y demás actividades relacionadas al ámbito empresarial, y que a la vez ofrezca un espacio para el descanso y el ocio, entendiendo de manera global el habitar lo temporal dentro del contexto del hipercentro de la ciudad de Quito.

La manera en que la ciudad ha crecido en este sector los últimos años representa una declaración de como será el Quito del futuro, definido espacialmente por la verticalidad y densidad. Entender este aspecto resulta fundamental para lograr proponer un partido arquitectónico que no solo responda a las condiciones del momento, sino también a la posteridad.

El proyecto constituye una declaración, y define características esenciales para el porvenir del desarrollo urbano de Quito. Por otra parte, responde a las carencias de esta zona de la ciudad, impulsando el continuo intercambio de conocimiento a través de actividades financieras, pero sobretodo entendiendo que el dialogo con la ciudad y la importancia del peatón con su entorno edificable debe incentivar el uso de la ciudad como un espacio para habitarlo temporalmente donde las manifestaciones e interacciones humanas se apropian y son protagonistas del espacio urbano.

## 6. REFERENCIAS

- Bloomberg live. (5 dic 2018). *Ian Schrager comparte su visión para el futuro del lujo*. Video. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=EgtyO2WrI4E>
- Carrión Mena, F. E., & Guayasamín, H. E. *Arquitectura y Urbanismo de Quito*.
- Giurgola, Romaldo: Louis I. Kahn. Barcelona: Gustavo Gili, 1996.
- Glancey, J., & Foster, N. (2001). *Historia de la arquitectura*. Art Blume.
- Han, J., Lu, L., Peng, J., & Yang, H. (2013). Performance of ventilated double-sided PV façade compared with conventional clear glass façade. *Energy and Buildings*, 56, 204-209.
- Heidegger, M. (1975). Construir, habitar, pensar. *Teoría*, (5-6), ág-150.
- Li, M., Fang, L., Huang, X., & Goh, C. (2015). A spatial-temporal analysis of hotels in urban tourism destination. *International Journal of Hospitality Management*, 45, 34-43.
- Liu, C., Li, Q., Lu, Z., & Wu, H. (2018). A review of the diagrid structural system for tall buildings. *The Structural Design of Tall and Special Buildings*, 27(4), e1445.
- Lotfabadi, P. (2014). High-rise buildings and environmental factors. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 38, 285-295.
- Menéndez, A., Martínez, A., Santos, A., Ruiz, B., Moritz, K., Klein, I., ... & Gómez, D. (2018). A multifunctional ETFE module for sustainable façade lighting: Design, manufacturing and monitoring. *Energy and Buildings*, 161, 10-21.
- Penner, R. H., Adams, L., & Rutes, W. (2013). *Hotel design: Planning and development*. Routledge.
- Vásquez, D. H. (2017). Estudio exploratorio para un proceso de densificación habitacional, sin estacionamientos, en el Hipercentro de Quito. *Revista Ciencias Sociales*, 1(39), 27-46.