

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Hotel Boutique Convento Inmaculada Concepción**

**Carla Sofía González Reinoso**

Tesis de grado presentada como requisito para la obtención del título de  
Licenciada en Diseño Interior

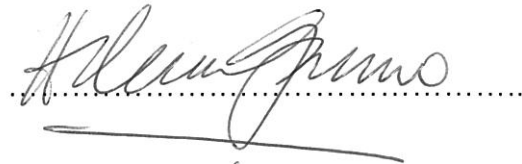
Universidad San Francisco de Quito  
Colegio de Arquitectura

HOJA DE APROBACIÓN DE TESIS

“Hotel Boutique en Convento Conceptas”

**Carla González**

Helena Garino, Arq.  
Director de Tesis

Handwritten signature of Helena Garino in cursive script, positioned above a horizontal dotted line.

Roberto Burneo, Arq..  
Miembro del Comité de Tesis

Handwritten signature of Roberto Burneo in cursive script, positioned above a horizontal dotted line.

Andrea Pinto, MFA.  
Miembro del Comité de Tesis

Handwritten signature of Andrea Pinto in cursive script, positioned above a horizontal dotted line.

Diego Oleas Serrano, Arq.  
Decano del Colegio

Handwritten signature of Diego Oleas Serrano in cursive script, positioned above a horizontal dotted line.

Quito, 16 de mayo de 2012

© Derechos de Autor

Carla Sofía González Reinoso

2012

## Resumen

El proyecto fin de carrera “Hotel Boutique Convento Inmaculada Concepción” propone un replanteamiento del actual convento en el que residen las religiosas para transformarlo en un hotel boutique que reúna las riquezas de la tradición y cultura quiteña. Fundamenta mi propuesta el que actualmente el lugar no está siendo bien aprovechado pues la cantidad de religiosas ha disminuido significativamente y el costo de mantención es muy alto.

Lo que se pretende es mantener la interesante envolvente arquitectónica característica del lugar, motivo por el cual fue declarada casa Patrimonial para generar una relación directa con el interior mediante un estilo moderno que no rompa con la envolvente sino que ayude a destacarla, aprovechando la bella vista que tiene el lugar pues se encuentra ubicado en un alto risco que permite la vista de todo el centro de Quito y del Panecillo. Se pretende generar espacios que expresen y reflejen las tradiciones quiteñas.

Cada espacio reúne tradiciones e íconos característicos de la ciudad como son Don Evaristo, el callejón quiteño, la plaza de toros, la leyenda de Cantuña, la bella Aurora y los Cucuruchos con el fin de que el usuario en su recorrido por el lugar sea capaz de conocer y vivir varias de las tradiciones quiteñas.

## **Abstract**

The final Project “Immaculate Conception Convento Boutique Hotel” proposes a reapproach of the current convent where actually the nuns reside to transform it in a boutique hotel that brings together the tradition and culture of Quito. Supports the goals of the project the fact that actually the place is not well exploited since the number of nuns has declined significantly and the maintenance cost is very high.

The objective is to keep the interesting architectural envelope. Reason why the convent has been declared a heritage building to generate a direct relation with the interior using a modern style that helps to distinguish the envelope by incorporating the amazing view that the place has since it is located in the top of a high risk that allows the view of downtown and Panecillo. The porpouse is to generate different spaces that express and reflect Quito traditions.

Each area integrates different icons and traditions of the city such as Don Evaristo, Callejón Quiteño, Plaza de Toros, leyenda de Cantuña ,la bella Aurora, and Los Cucuruchos with the porpouse that the user in his tour of the place can be able of knowing and experience many of the Quito traditions.

## Tabla de Contenido

<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I. Documentación del sector y terreno</b>	2
Ubicación	2
Vías y Accesibilidad	2
Historia	3
<b>CAPITULO II. Análisis del lugar</b>	3
Orientación y asoleamiento	3
Terreno	4
Implantación	4
Condición Actual	5
<b>CAPITULO III.</b>	7
Precedentes	7
Implicaciones de Patrimonio	9
<b>CAPITULO IV.</b>	10
Target	10
Programa	10
Zonificación	11
<b>CAPITULO V. Desarrollo del Proyecto</b>	12
Laminas Sintéticas	12
Planos	14
Mueble Construido	18
Muebles Diseñados	18
Renders	19

## INTRODUCCION

Los hotel boutique son establecimientos únicos que responden a un gusto refinado por su diseño y los servicios que ofrece. Todos poseen un estilo e individualidad que los caracteriza. La principal característica es el trato con el cliente, se busca un diálogo constante para que todo gire alrededor del usuario de manera que este se sienta acogido. Generalmente se encuentran ubicados cerca a los mayores atractivos turísticos o totalmente apartados de la ciudad para tener un contacto directo con la naturaleza, también suelen encontrarse ubicados en mansiones históricas o edificaciones con gran valor arquitectónico

En este tipo de hoteles se respeta mucho la privacidad para brindar una atmosfera tranquila. Su tamaño varia, pueden tener desde 4 a 100 habitaciones. Existen varias nominaciones para estos que muchas veces confunden a las personas pero es parte del concepto. Existen hoteles temáticos y el target por lo general se destina a personas de un elevado nivel social e intelectual que ya no quieren hospedarse en hoteles sino encontrar un servicio personalizado.

## CAPITULO I

### Ubicación

El convento se encuentra en la cima de un pronunciado risco, junto al río Machángara y rodeado de terrenos con pequeñas edificaciones. Limita con las calles Upano, Maldonado y vía a Luluncoto y constituye uno de los hitos más importantes de la estructura urbana de la ciudad de Quito hacia el extremo sur del casco histórico.

El lugar se encuentra ubicado a 12 minutos del centro comercial Quicentro Sur (8.9 km), a 3 minutos del Panecillo y a pocas cuadras del centro de Quito. Esta ubicado a unos 25 minutos del aeropuerto (13km).

En la calle Maldonado, se encuentra la estación del Trole, que hacia el norte, conduce al Ministerio de Defensa y al Centro Histórico, y hacia el sur conduce a la antigua estación de Ferrocarril de Quito.

El lugar permite una fácil comunicación con la Av. Oriental y la Simón Bolívar que es una perimetral que conduce al sur y norte de Quito con gran facilidad.

### Vías y Accesibilidad





## Historia

El convento de la Inmaculada Concepción es propiedad de las religiosas de la Providencia. El convento constituye uno de los hitos más importantes de la estructura urbana de la ciudad de Quito, es por este motivo que ha sido declarado Patrimonio Cultural con gran mérito histórico y estético, pues se trata de un conjunto arquitectónico precioso, con casonas, patios, corredores, iglesia, jardines y un gran espacio para parqueaderos u otras construcciones funcionales al proyecto en el futuro. Durante su historia ha tenido varias funciones como casa de retiro, residencial monacal, internado, espacio para misioneros.

Es una construcción del S. XVIII, mantiene un estilo neoclásico caracterizado por tener 3 patios centrales que sugieren la circulación interior. La iglesia mantiene un lenguaje neogótico y fue construida en 1917-1924 por el padre Pedro Bruning.

La funcionalidad de la edificación ha ido cambiando según las necesidades de las religiosas. Ha servido como casa de retiro, residencia, internado, escuela de niñas y como preparación para misioneros.

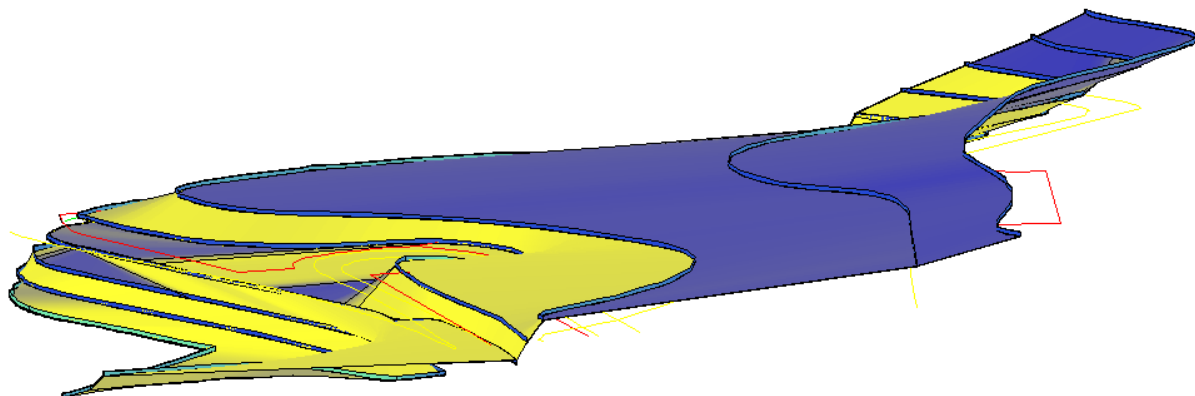
En 1997 comienzan los estudios de restauración por los arquitectos Marcelo Bravo y José Ordoñez quienes tuvieron una intervención en el primer bloque y quienes agregaron una pequeña construcción en una de sus partes. En el 2004 tuvo otra intervención donde se conservó la belleza de su arquitectura y se intervino para mejorar la condición de los materiales.

## CAPITULO II.

### Orientación y Asoleamiento



### Terreno



### Implantación



### Condición Actual







### CAPITULO III.

#### Precedentes

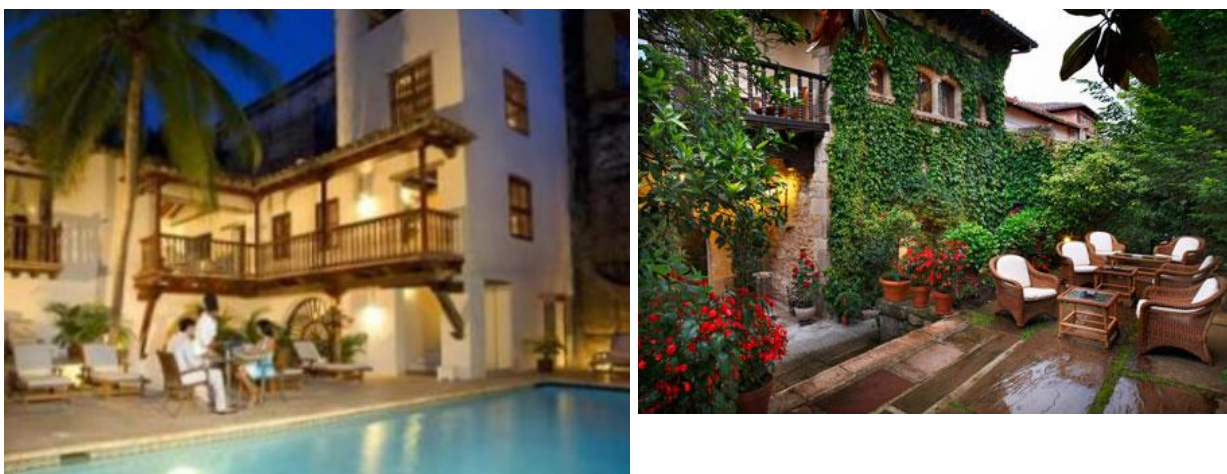
Hotel Gangotena



## Museo del Alabado



## Hotel boutique el marques Colombia



Le reve hotel



### Implicaciones de Patrimonio

Al ser patrimonio lo que se busca es la conservación, protección y preservación de los bienes con valor de naturaleza histórica y arquitectónica. Según la ley N° 7555 DE Patrimonio Histórico Arquitectónico se deben respetar los siguientes criterios.

#### “Artículo 39”.—Criterios

Para la aprobación o rechazo de solicitudes de autorización de trabajos en bienes patrimoniales, el Centro utilizará en la valoración de la información, los siguientes criterios:

- a) Las obras que se solicita ejecutar deben conservar el tejido histórico que presenta el inmueble, excepto en aquellos casos en donde la adaptación del espacio sea un imperativo.
- b) Los materiales predominantes en la edificación deben respetarse y, en la medida de lo posible, no cambiarse por materiales diferentes o que riñan con el sentido original con que fue planeado el edificio.
- c) Las reconstrucciones no se consideraran prudentes salvo una justificación de

necesidad demostrada a través del interés de la comunidad, que resulte en una demanda popular de carácter obligante para realizarla.

d) Los traslados de edificaciones, sólo se justificarán ante la existencia de un peligro inminente que atente contra la existencia del inmueble debido a amenazas naturales.

En todo caso, la originalidad del inmueble debe conservarse, respetando sus rasgos arquitectónicos y espaciales con la finalidad de mantener un apego a la versión original del edificio.

Sólo en casos excepcionales y siguiendo el criterio de adaptación, se podrían considerar modificaciones en una edificación patrimonial.

## CAPITULO IV

### Target

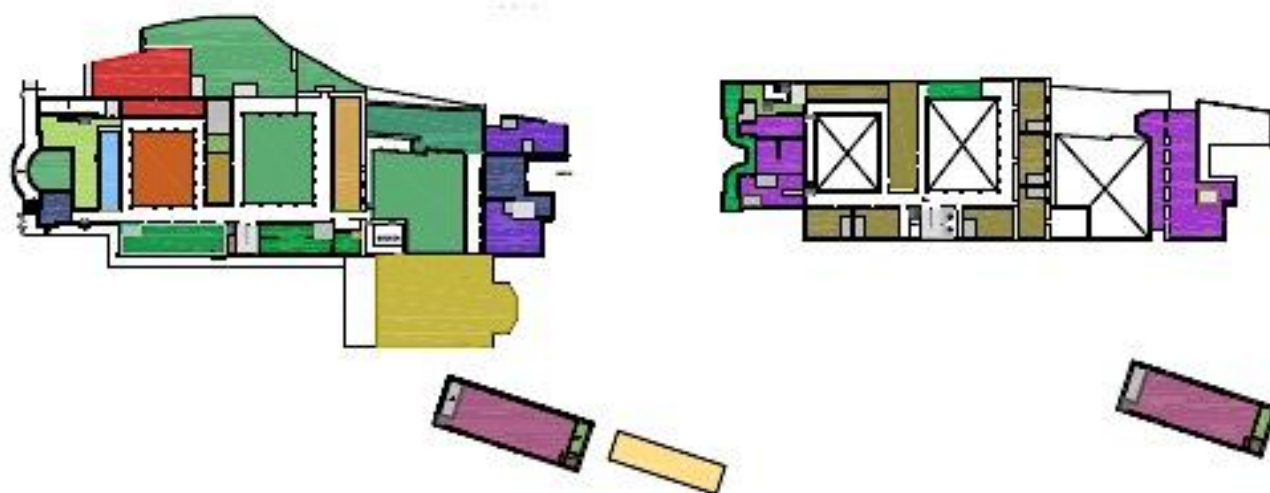
El target está enfocado a clase media alta de turistas nacionales y extranjeros cuyo interés sea el de hospedarse o usar los servicios del hotel para hospedarse o realizar eventos sociales haciendo uso de su capilla.

### Programa

AREASOCIAL:	AREAPRIVADA:	SERVICIO:
1.Lobby	9. Oficinas	18. Almacenamiento
2. Bar cubierto	10. Baños	19. Cocina
3. Galería	11. SPA	20. Cocina de Apoyo
4. Restaurante	12. Suits	21. Baños
5. Tasca	13. Doble Suits	22. Descanso
6. Bar Quiteño	14. Junior Suits	
7. Almacenes Quiteños	15. Habitación Simple	
8. Patios	16. Habitación Doble	
	17. Habitación triple	



## Zonificación

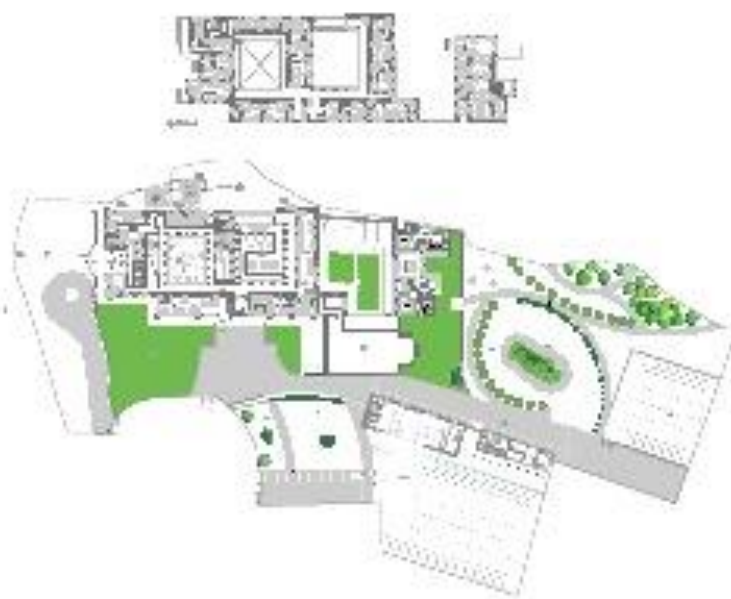


 LOUNGES	 ALMACENES	 ESTACION DE SERVICIO	 PATIOS EXTERIORES
 LOBBY-RECEPCIÓN	 GALERIA	 RESTAURANTE	 HABITACIONES
 RESERVACIONES	 MUSEO LEYENDA	 BAR	 SUITS
 CUARTO DE EQUIPAJE	 JUEGOS QUITAÑOS	 AREA DE EMPLEADOS	 BAÑOS
 OFICINAS	 TASCA	 COMEDOR	 SERVICIOS
 BAÑOS	 SALONES DE EVENTOS	 COCINA PRINCIPAL	 TERRAZAS
 COCINA DE APOYO	 IGLESIA		

# CAPITULO V Láminas Sintéticas



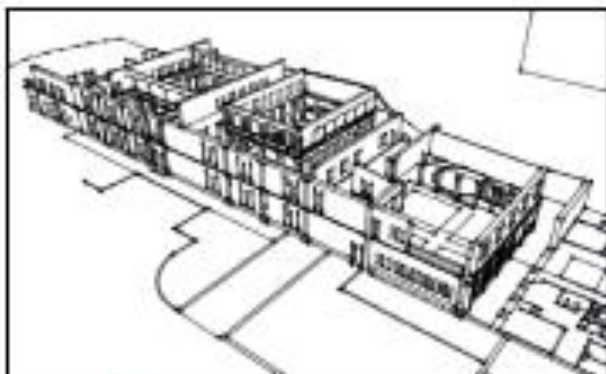
**PROYECTO DE LA BIBLIOTECA**  
 El proyecto de la biblioteca se desarrolla en un terreno de 25,814,47 m<sup>2</sup> ubicado en la zona de la ciudad de Quito, Ecuador. El terreno es de forma irregular y se encuentra rodeado por edificios de altura variable. El proyecto consiste en la construcción de un edificio de tres plantas con una superficie construida de 10,499,42 m<sup>2</sup>. El edificio se integra con el entorno urbano existente y se caracteriza por su diseño moderno y funcional. El proyecto incluye un estacionamiento para 150 vehículos y un área de recreación para los usuarios. El edificio se construye con materiales de alta calidad y se diseña para ser sostenible y respetuoso con el medio ambiente.



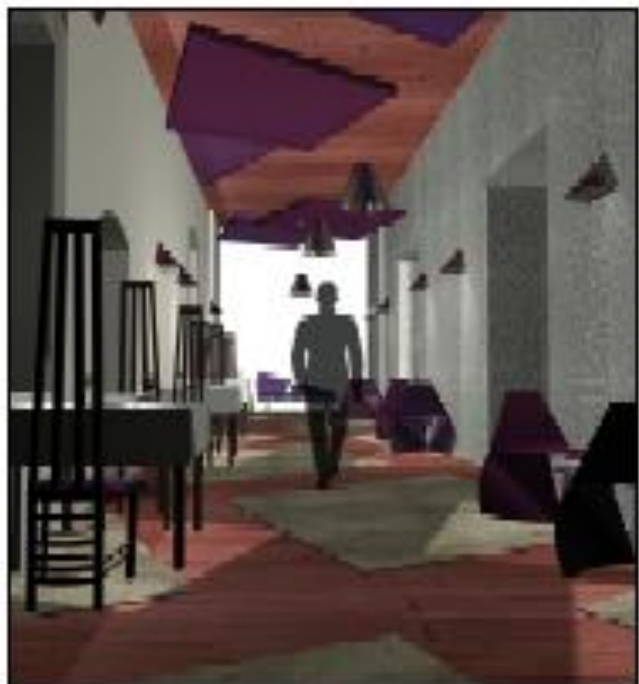
**PROYECTO**  
 El proyecto consiste en la construcción de un edificio de tres plantas con una superficie construida de 10,499,42 m<sup>2</sup>. El edificio se integra con el entorno urbano existente y se caracteriza por su diseño moderno y funcional. El proyecto incluye un estacionamiento para 150 vehículos y un área de recreación para los usuarios. El edificio se construye con materiales de alta calidad y se diseña para ser sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

METROS CUADRADOS DE TERRENO: 25,814,47 m<sup>2</sup>  
 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION: 10,499,42 m<sup>2</sup>





ԿԱՐՏԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԵՆՏՐՈՆ ԵՎ ԿԵՆՏՐՈՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԵՆՏՐՈՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ



<b>ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ</b>	<b>ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ</b>	<b>ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ</b>
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ
ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ	ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ



ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ



ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ



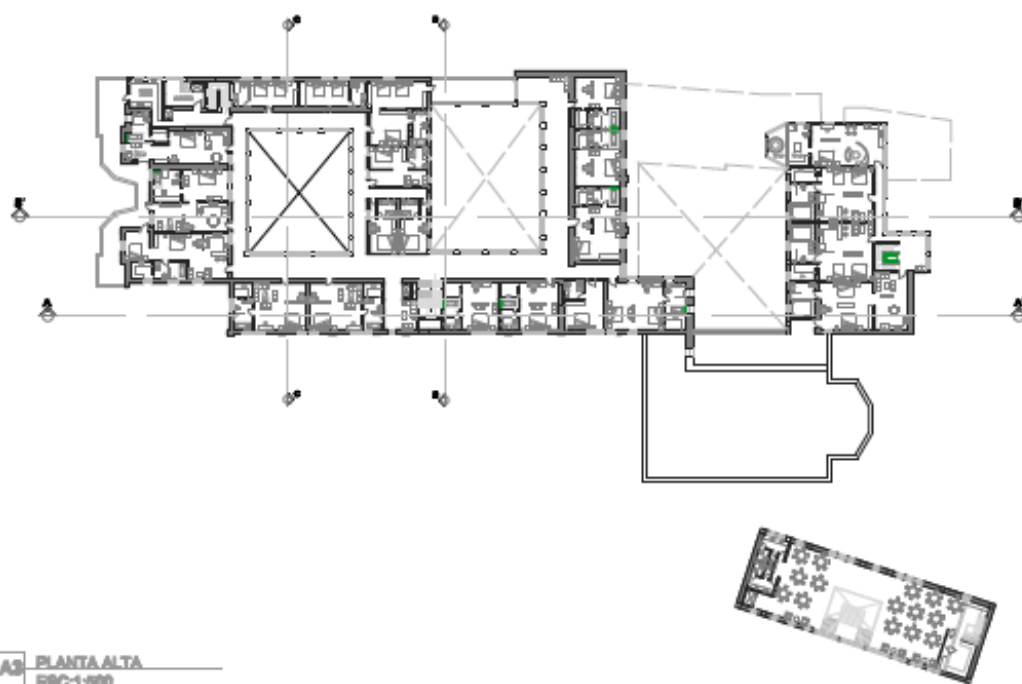
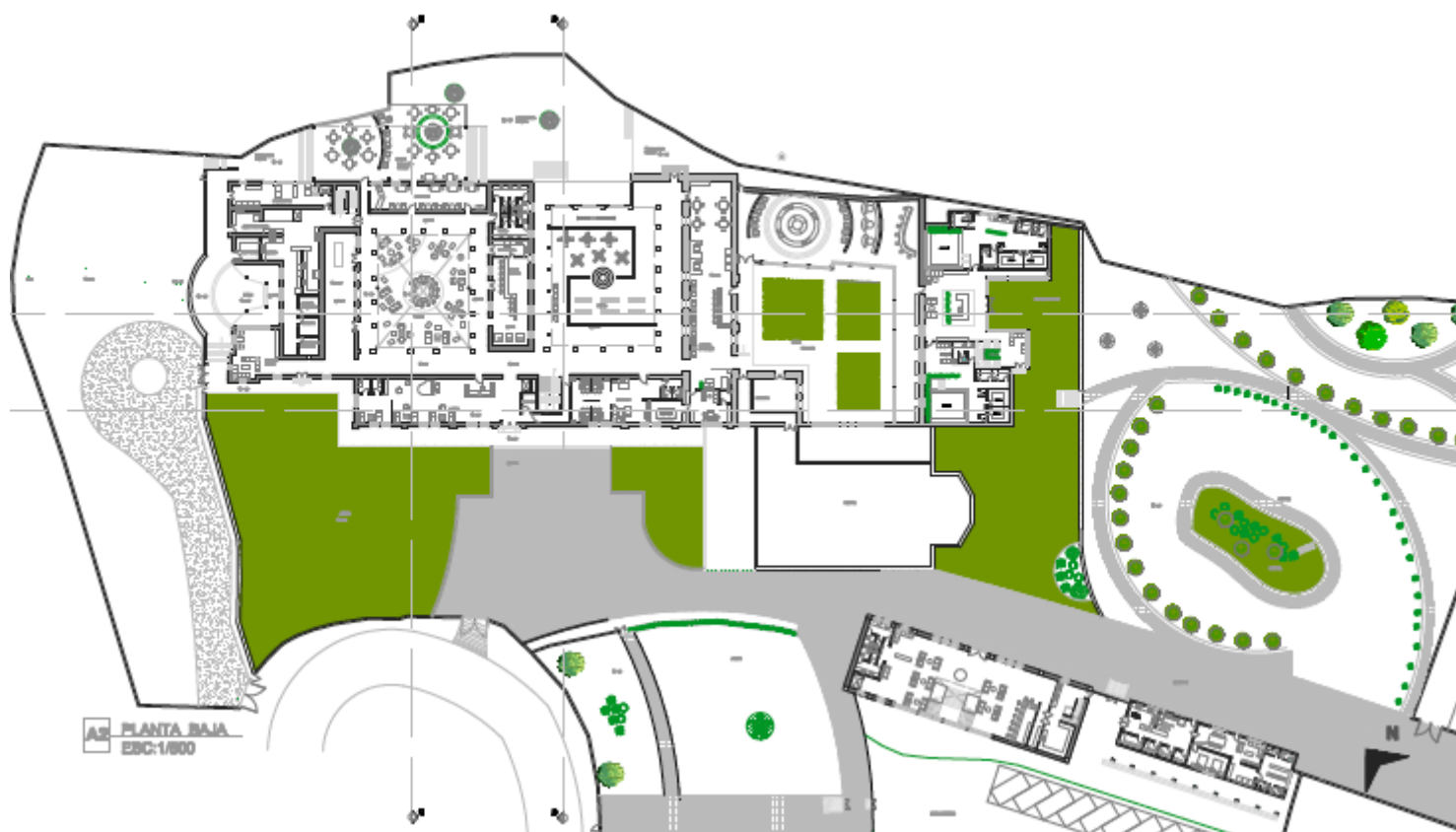
ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ

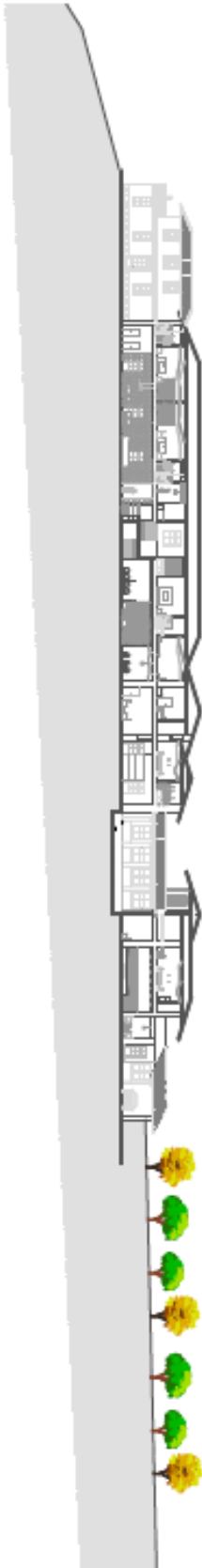


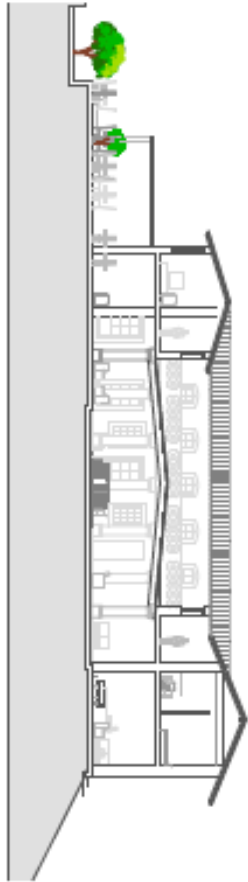
ԿԱՐՏԱՆԻ ԿԱՐՏԱՆԻ



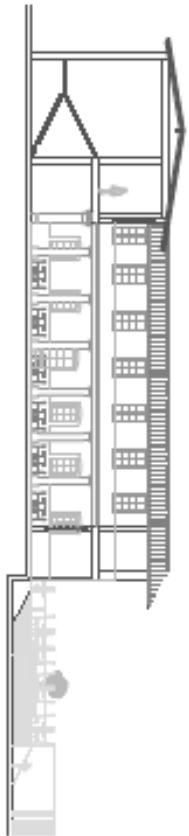
# Planos



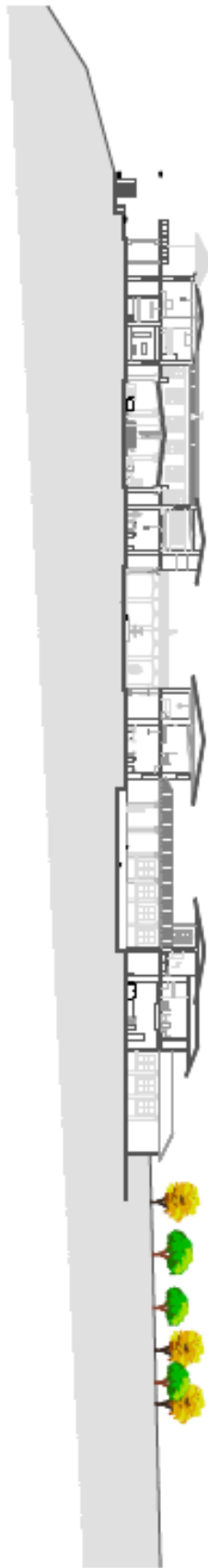




A17 CORTE D'C  
EBC-1/800



A17 CORTE D'V  
EBC-1/800



ATTY COURTE R.I.T.  
ESCC-1600

# Mueble Construido

**HOTEL BOUTIQUE, INTERVENCIÓN CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN**

**D1 PLANTA**  
ESC:1/10

**DETALLE A**

**DETALLE B**

MDF  
Angulo de acero de 2mm  
Tornillos  
Unión a 45 grados

**D1 VISTA FRONTAL**  
ESC:1/20

**D1 CORTE**  
ESC:1/10

Vidrio de 2mm de espesor  
MDF lacado acabado wengue  
Tubo de acero inoxidable de 0,8mm

**DETALLE DE MUEBLES** **D1**

**CARLA GONZÁLEZ**  
PROYECTO DE FIN DE CARRERA  
USFQ-CARQ

# Muebles Diseñados

**HOTEL BOUTIQUE, INTERVENCIÓN CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN**

**D2 PLANTA**  
ESC:1/50

**D2 VISTA POSTERIOR**  
ESC:1/50

**D2 VISTA FRONTAL**  
ESC:1/50

**D2 PERSPECTIVA**

MDF enchapado de madera de nispero  
Acero inoxidable

**DETALLE DE MUEBLES** **D2**

**CARLA GONZÁLEZ**  
PROYECTO DE FIN DE CARRERA  
USFQ-CARQ



**HOTEL BOUTIQUE, INTERVENCIÓN CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN**

**D11 PLANTA ESC: 1/100**

**D11 VISTA FRONTAL ESC: 1/50**

**D11 PLANTA ESC: 1/20**

**D11 VISTA FRONTAL ESC: 1/20**

**D11 CORTE ESC: 1/20**

**D11 VISTA FRONTAL ESC: 1/20**

**D11 CORTE ESC: 1/20**

Pared de estuco

MDF lacado wengue

vidrio laminado

Repias de acero

Acrylica

MDF color wengue

**DETALLE DE MUEBLES**

**D11**

CARLA GONZÁLEZ  
PROYECTO DE FIN DE CARRERA  
USFQ-CARQ

## Renders







## Bibliografía:

- Las Dimensiones humanas en los espacios interiores de Julius Panero, Matin Zelnik.
- Hotels, motels and condominiums design, planning and maintenance, Fred Lawson, 1976.
- Construcción de Hoteles, Mayr y Hierl
- Las dimensiones en Arquitectura, Ramsey, Editorial Lmusa S.A, 2003, Primera Edición.
- Arte de Proyectar en Arquitectura, Peter Neufert, Ediciones G.Gili , S.A ,14 Edición, 1995
- González, I. C. (1998). *Construcciones Auxiliares para Chalets*. Ediciones CEAC.
- Hierl, M. y. (n.f.). Construcción de hoteles. In M. y. Hierl, *Construcción de hoteles* (pp. 177- 190).
- Lawson, F. (1976). Hotels, motels and condominiums, Design,planning and maintenance. In F. Lawson, *Hotels, motels and condominiums, Design,planning and maintenance* (pp. 170-180). Cahners books Inc.
- Espantaleón, J. (1999). *cafeteria*. Retrieved 10 de 10 de 2011 from Bar y cafeteria: Manual profesional: [http://books.google.com.ec/books?id=Vo-StvHEKycC&printsec=frontcover&dq=CAFETERIA&hl=es&ei=jbKZTtugCcf40gHj\\_\\_mwAg&sa=X&oi=book\\_result&ct=result&resnum=1&ved=0CCwQ6AEwAA#v=onepage&q&f=false](http://books.google.com.ec/books?id=Vo-StvHEKycC&printsec=frontcover&dq=CAFETERIA&hl=es&ei=jbKZTtugCcf40gHj__mwAg&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CCwQ6AEwAA#v=onepage&q&f=false)
- Ortiz, F. G. (2008). cafeterias. In F. G. Ortiz, *Operaciones básicas y servicios en bar y cafeteria* . paraninfo.
- Gutierrez, J. B. (1998). *cocina industrial*. Retrieved 1022 de 10 de 10 from ciencia y tecnología culinaria: [http://books.google.com.ec/books?id=vV2-lgh6gqoC&dq=cocina+industrial&hl=es&source=gbs\\_navlinks\\_s](http://books.google.com.ec/books?id=vV2-lgh6gqoC&dq=cocina+industrial&hl=es&source=gbs_navlinks_s)
- Neufert, P. (2003). Arte de proyectar en Arquitectura. In P. Neufert, *Arte de proyectar en Arquitectura*. G.Gilli S.A Primera Edición.
- Isbert, A. C. (1998). *Diseño Acústico de espacios Arquitectónicos*. Editions UPC.
- Pizam, A. (2010). *International Encyclopedia of Hospitality Manegment*. Butherworth- Heinemann.
- Julius Panero, M. Z. (1979). *Las Dimensiones humanas en los espacios interiores*. Gran Bretaña: Whitney Library of Design.

- Patricia Tutt, D. A. (s.f). *Proyectos manuales*.