

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Hotel Ejecutivo Parque la Carolina**  
**“El Parque como un vacío integrador”**

**Proyecto de Investigación**

**Juan Ignacio Ordoñez Naranjo**

**Arquitectura**

Trabajo de titulación presentado como requisito  
para la obtención del título de  
Arquitecto

Quito, 24 de mayo de 2019

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ  
COLEGIO ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIOR

**HOJA DE CALIFICACIÓN  
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**HOTEL Ejecutivo Parque la Carolina  
El Parque como un vacío integrador**

**JUAN IGNACIO ORDOÑEZ NARANJO**

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

Igor Muñoz, Arq.

Firma del profesor

---

Quito, 24 de mayo del 2019

## **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 el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante:

---

Nombres y apellidos:

Juan Ignacio Ordoñez Naranjo

Código:

00108940

Cédula de Identidad:

1721106688

Lugar y fecha:

Quito, 24 de mayo de 2019

## RESUMEN

El proyecto se ubica en el hipercentro de la ciudad de Quito, un lugar estratégico de interacción debido a su alto nivel de comercio, usuarios y transporte. Se enfoca en el sector Parque la Carolina, una de las áreas recreacionales más importantes de la ciudad. Es por esto que se propone realizar un proyecto arquitectónico que potencialice las actividades colectivas y servicios primarios que puede ofrecer el programa de un hotel.

Se procura introducir el Parque dentro del proyecto, definiendo este como un vacío integrador de actividades colectivas, a su vez, utiliza el pliegue como herramienta arquitectónica que envuelve los llenos y vacíos del proyecto, creando cuatro zonas que dividen el programa.

Empezando por lo más público, el nivel ejecutivo cuenta con locales comerciales, cafetería principal, salones, área administrativa; logrando así, mayor interacción entre los usuarios. Subiendo un poco en altura, en el nivel semi-social empieza a aparecer el primer tipo de habitaciones, combinadas con áreas de interacción y recreación. Mientras que en el nivel privado ya aparecen todas las tipologías de habitación; simples, dobles, y suites, compartidas con áreas verdes y zonas de esparcimiento. Finalmente, en el nivel recreativo se encuentra el área de piscina y spa, así como también un gimnasio y un sky lounge como remate en el piso más alto.

Palabras clave: Hotel, Ejecutivo, Parque la Carolina, actividades colectivas, usuario.

## ABSTRACT

The project takes place in the hyper-center of the city of Quito, a strategic place of interaction due to its high level of commerce, users and transportation. It focuses on the Parque la Carolina sector, one of the most important recreational areas of the city. That is why it is proposed to carry out an architectural project that enhances the collective activities and primary services that a hotel program can offer.

The aim is to introduce the Park within the project, defining it as an integrating emptiness of collective activities, at the same time, using the fold as an architectural tool that surrounds the full and empty spaces of the project, creating four zones that divide the program.

Starting with the most public, the executive level has commercial premises, main cafeteria, rooms, administrative area; thus achieving greater interaction among users. Going up in height, at the semi-social level, the first type of rooms begin to appear, combined with areas of interaction and recreation. While at the private level, all of the room types appear; simple, double, and suites, shared with green and recreational areas. Finally, at the recreational level there is the pool and spa area, as well as a gym and a sky lounge as the top floor auction.

Keywords: Hotel, Executive, Parque la Carolina, collective activities, user.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>RESUMEN .....</b>	<b>4</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLA DE CONTENIDO .....</b>	<b>6</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
HOTEL .....	8
EJECUTIVO .....	8
CIUDAD DE QUITO.....	9
OBJETIVOS .....	10
<b>ANÁLISIS DEL SITIO .....</b>	<b>11</b>
PARQUE LA CAROLINA.....	13
<b>ALCANCE AL PROYECTO .....</b>	<b>14</b>
PARQUE AL TERRENO.....	14
CONCEPTO .....	15
PARTIDO .....	16
HERRAMIENTAS DE PARTIDO .....	17
APROXIMACIÓN DE LA FORMA.....	19
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.....	20
ZONIFICACIÓN.....	21
<b>INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA .....</b>	<b>23</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>44</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>45</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1, 2 Diagramas de hotel. ....	8
Figura 3 Huella de Quito y Eje Verde. ....	9
Figura 4 Vías principales y transporte público. ....	11
Figura 5 Hitos y Hoteles cercanos. ....	12
Figura 6 Parque la Carolina. ....	13
Figura 7 Parque al terreno. ....	14
Figura 8 Actividades colectivas y servicios primarios. ....	15
Figura 9 Concepto. ....	15
Figura 10 Partido. ....	16
Figura 11 Ejes principales y emplazamiento. ....	17
Figura 12 Circulación. ....	17
Figura 13 Asoleamiento. ....	18
Figura 14 Alturas. ....	18
Figura 15 Aproximación a la forma. ....	19
Figura 16 Programa arquitectónico. ....	20
Figura 17 Zonificación. ....	21
Figura 18 Parque – plaza. ....	22
Figura 19 Axonometría y zonificación. ....	23
Figura 20 Planta Baja. ....	24
Figura 21 Planta Nivel Ejecutivo N+5.00. ....	25
Figura 22 Planta Nivel Ejecutivo N+10.50. ....	26
Figura 23 Planta tipo Nivel Semi-Social. ....	27
Figura 24 Planta tipo Nivel Privado. ....	28
Figura 25 Planta Piscina y Spa N+60.50. ....	29
Figura 26 Planta Gym y Sky Lounge. ....	30
Figura 27 Planta Subsuelo 1 N-3.20. ....	31
Figura 28 Planta Subsuelo 2 N-7.20. ....	32
Figura 29 Fachada Sur. ....	33
Figura 30 Fachada Este. ....	34
Figura 31 Corte A-A. ....	35
Figura 32 Corte B-B. ....	36
Figura 33 Detalles Constructivos. ....	37
Figura 34 Render Vista Pasillo. ....	38
Figura 35 Render Acceso Principal. ....	39
Figura 36 Render Vista Global. ....	40
Figura 37 Render Área Recreativa. ....	41
Figura 38 Fotografías Maquetas. ....	42
Figura 39 Fotografías Maquetas. ....	43

# INTRODUCCIÓN

## Hotel

Un hotel es un establecimiento que se dedica al alojamiento de huéspedes o viajeros. El hotel es un edificio equipado y planificado para albergar a las personas de manera temporal.



*Figura 1*

MAYOR FLUJO PEATONAL



+ USUARIOS



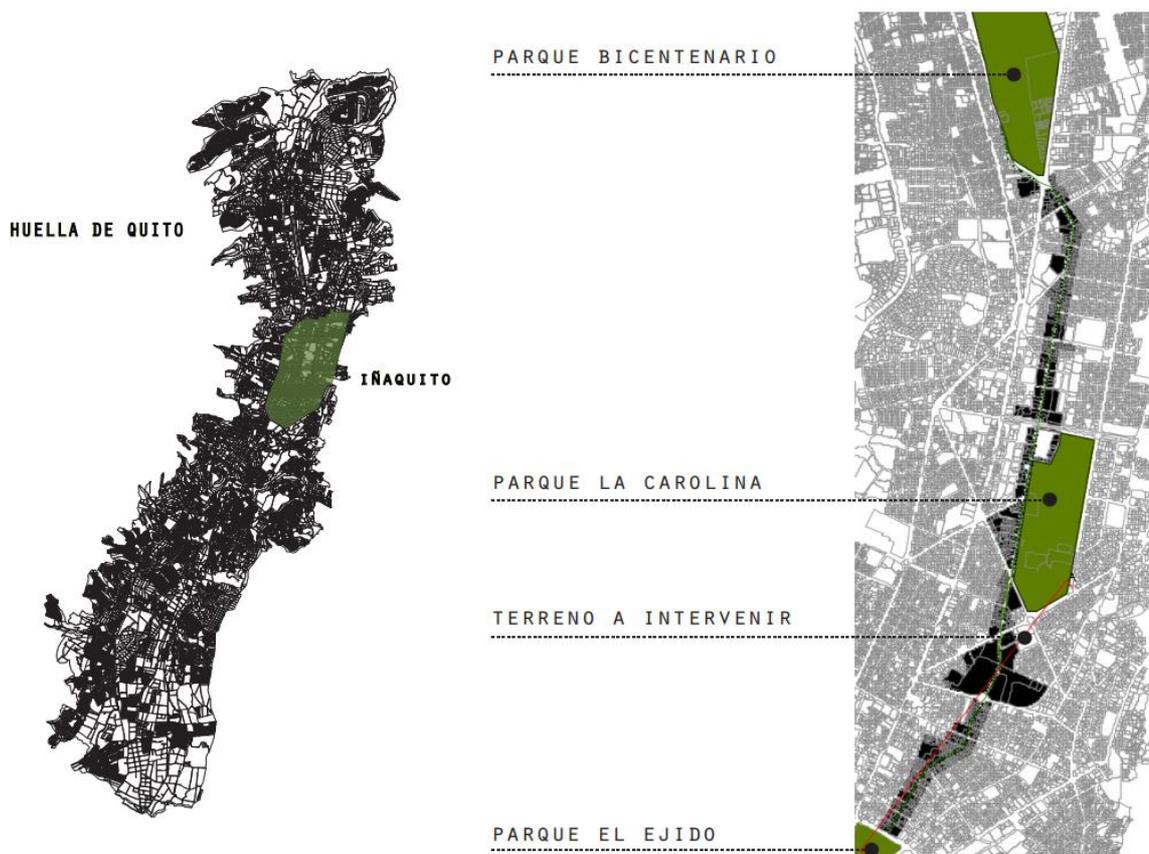
*Figura 2*

## Ejecutivo

Se difiere un hotel común de un hotel ejecutivo por algunos aspectos evidentes, como lo son, salas de reuniones, salones de eventos, áreas de encuentro, oficinas, entre otros. Todo esto logra un mayor flujo peatonal en la zona, causando más cantidad de usuarios dentro del proyecto.

## Ciudad de Quito

El sector escogido para el estudio es el hiper-centro de Quito, específicamente la zona de Iñaquito. Sector también conocido como La Carolina, debido al importante parque situado en el corazón de la ciudad.



*Figura 3*

En este sector se encuentran tres de los parques y espacios verdes más importantes de la ciudad. Hacia el norte, el Parque Bicentenario con una extensión de 125ha, en el hipercentro el Parque la Carolina con 64ha de extensión y hacia el sur el Parque el Ejido con un total de 27ha. Estos tres parques forman un “eje verde” lineal, propuesto para que la ciudad no pierda el carácter verde.

## Objetivos

La tesis plantea los siguientes objetivos:

- Reconocer la importancia de los parques en la ciudad de Quito, tomando el Parque la Carolina como punto estratégico de estudio para el desarrollo del proyecto.
- Interpretar el vacío como un punto importante de generación de actividades colectivas.
- Encontrar la herramienta arquitectónica que contenga y defina los llenos y vacíos como idea principal.
- Realizar un proyecto arquitectónico que potencialice las actividades colectivas y servicios primarios que puede ofrecer el programa del hotel.

## ANÁLISIS DEL SITIO

Una vez enfocados en el sector la Carolina, podemos ver como el terreno a intervenir se define entre cinco de las vías más importantes de la ciudad. Mientras que el eje longitudinal (Av. 10 de Agosto) y la Avenida 6 de Diciembre son dos de las calles que cruzan casi todo Quito, al punto de enfoque le cruzan la Avenida de la República y la Avenida Eloy Alfaro, definiendo así los ejes más importantes.

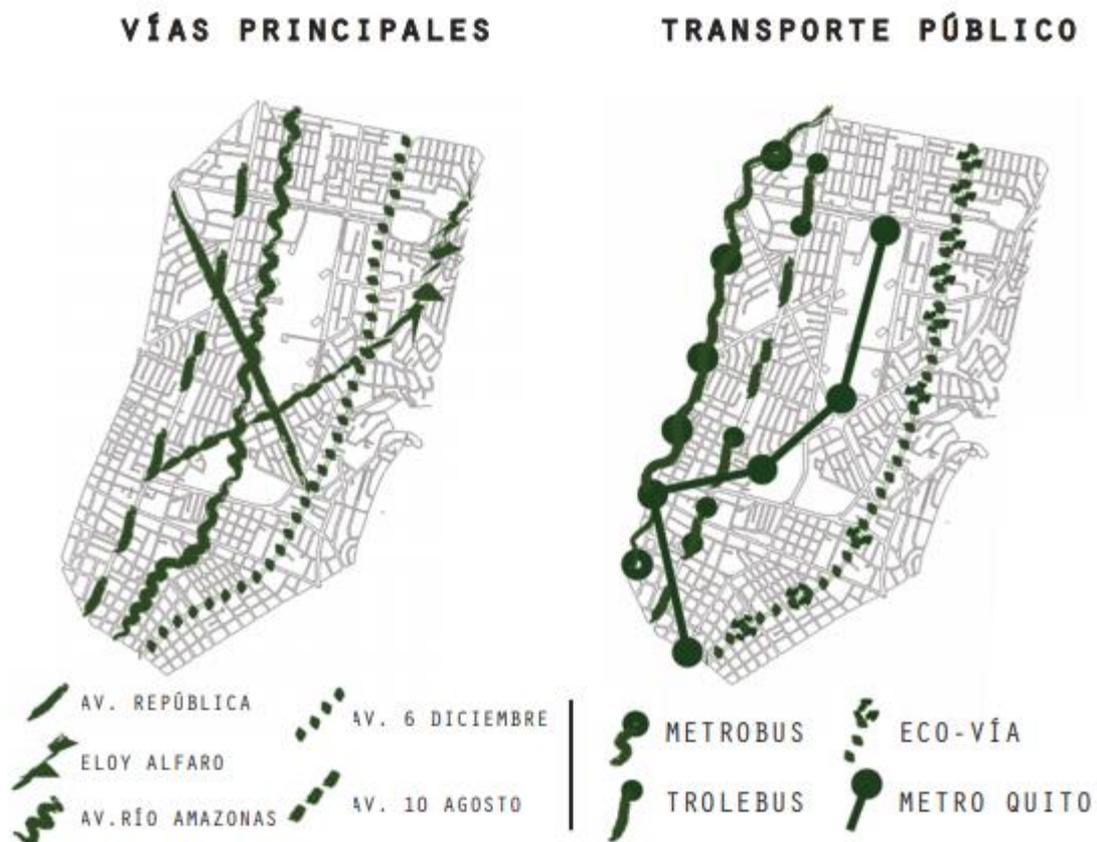


Figura 4

Gracias a la importancia de las vías próximas al terreno, la zona cuenta con una amplia variedad en cuanto a sistemas de transporte. Sobre todo, la nueva línea del metro subterráneo, la cual cuenta con una parada a pocos pasos del terreno.

Al tratarse de un hotel, podemos identificar los diferentes tipos de hoteles que existen en la zona, los cuales hemos categorizado en principales y secundarios para el análisis del mismo. Dentro del sector existen escasos hoteles de lujo, debido al target en la ciudad, pero se aprecia cómo se destaca el sector socio-financiero de la ciudad.

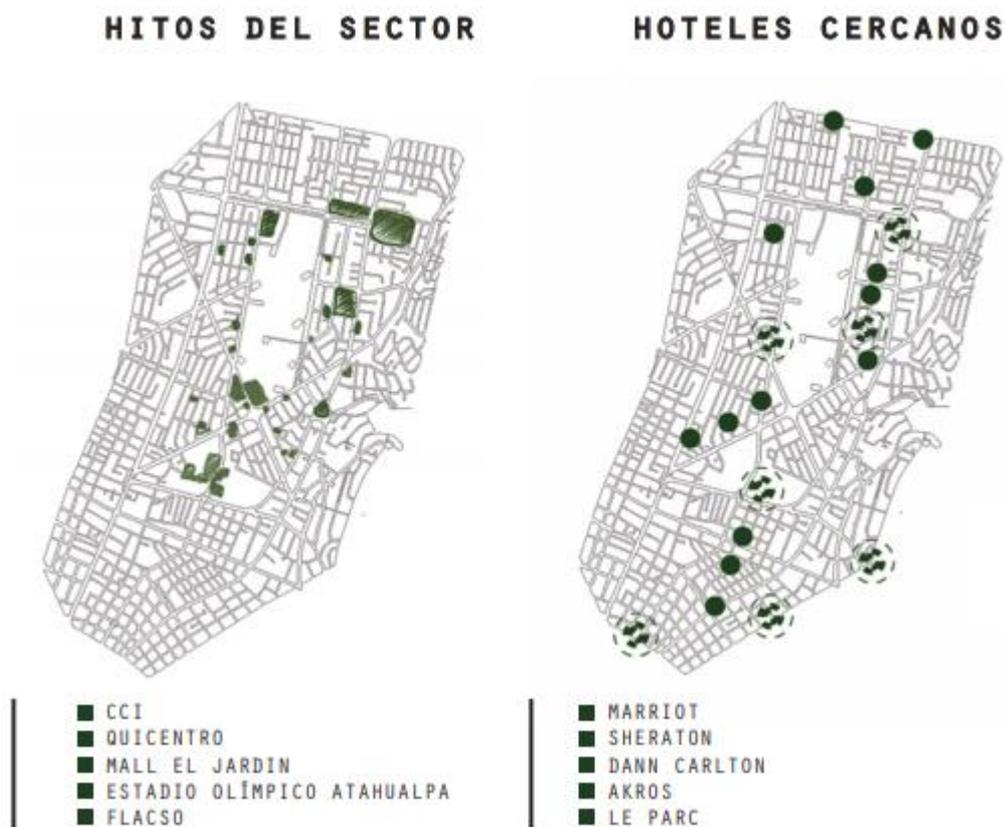


Figura 5

## Parque la Carolina



*Figura 6*

Recordando del hipercentro, La Carolina cuenta con una extensión de 64 hectáreas. Se encuentra en el sector financiero y empresarial de la urbe. Es una de las áreas recreacionales más importantes de la ciudad. Al ser un punto estratégico dentro de la ciudad de Quito, el vacío crea diferentes actividades colectivas que se dan a lo largo del parque.

## ALCANCE AL PROYECTO

### Parque al Terreno

El contexto inmediato del parque no responde al uso de espacio verde, causando una segregación de lo construido versus los espacios abiertos. La idea del proyecto es la mimetización del parque dentro del edificio. La forma del parque define un eje importante que marca una dirección hacia el terreno esquinero. El proyecto, para la solución del caso, tiene características particulares debido a su condición de esquina.



*Figura 7*

Como apreciamos en la Figura 7, el cruce de vías se forma gracias a la posición esquinera del terreno, permitiendo un acceso peatonal definido. El proyecto se define como punto estratégico para el flujo de peatones en los ejes viales principales y los usuarios del parque. A su vez, integra el flujo de usuarios de Ecovía, Trolebus, y Metro de Quito.

## Concepto

Introducir el parque en el proyecto, definiendo este como un vacío integrador de actividades colectivas.

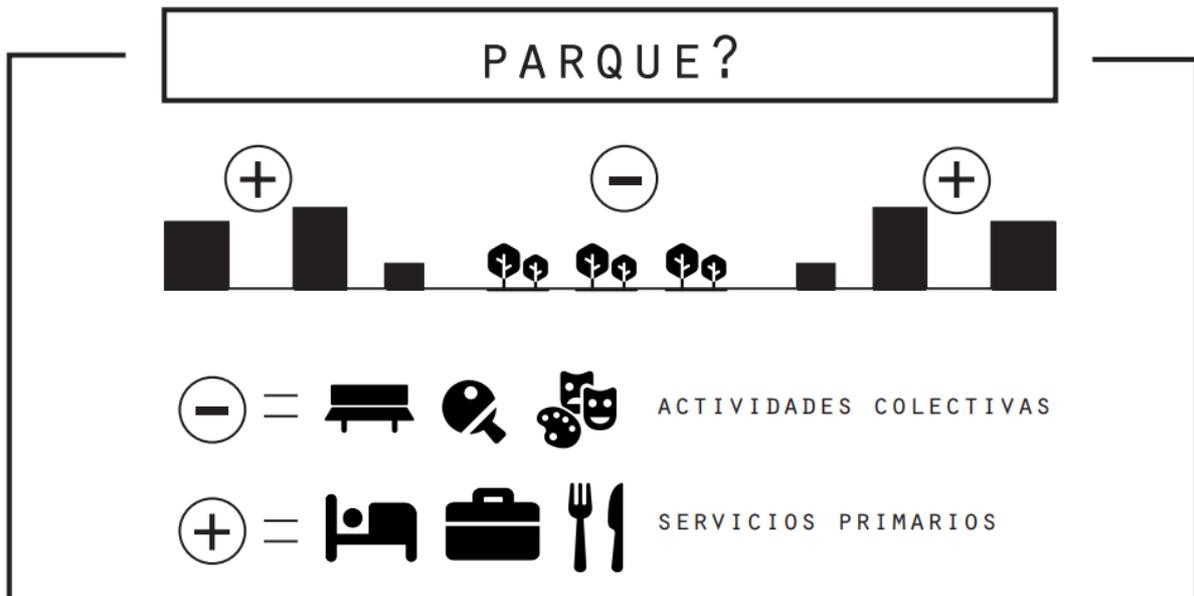
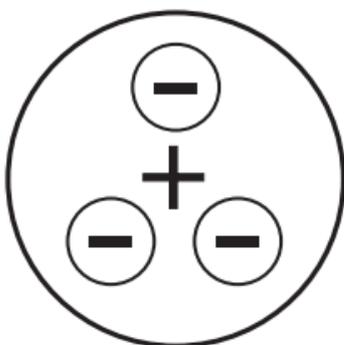


Figura 8

Se indica en el diagrama las actividades colectivas (-) que se realizan a lo largo del parque (vacío) y los servicios primarios (+) en la huella construida. Dando así como resultado, la combinación entre ambos elementos.



INTRODUCIR EL PARQUE EN EL PROYECTO DEFINIENDO ESTE COMO UN VACIO INTEGRADOR DE ACTIVIDADES COLECTIVAS.

Figura 9

## Partido

Las esquinas que repelen, tanto en el parque, como en el terreno, llevan al proyecto a un emplazamiento posterior, causando que el acceso principal al proyecto se dé mediante vegetación, llevando al usuario a lo construido.

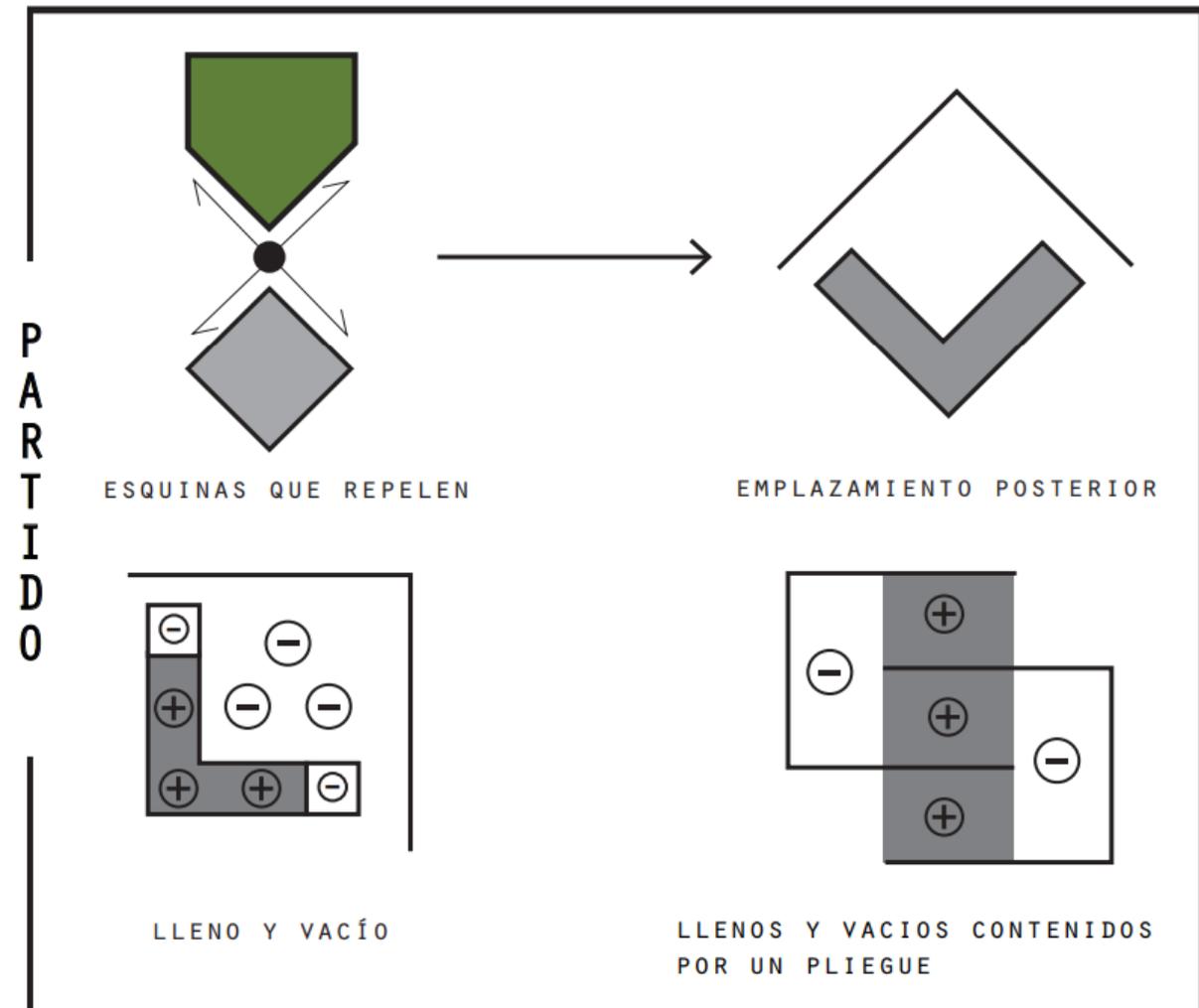


Figura 10

Llenos y vacíos contenidos por un pliegue. Siendo el pliegue la herramienta principal para cumplir con el concepto.

## Herramientas de Partido

Las directrices principales del terreno están marcadas por la unión de dos vías causando el efecto esquinero tanto en el parque como en el terreno, como nos muestra la figura 12. Mientras que la dirección del proyecto responde a las directrices principales y da como resultado un emplazamiento posterior, creando un punto estratégico frente al parque (figura 13).

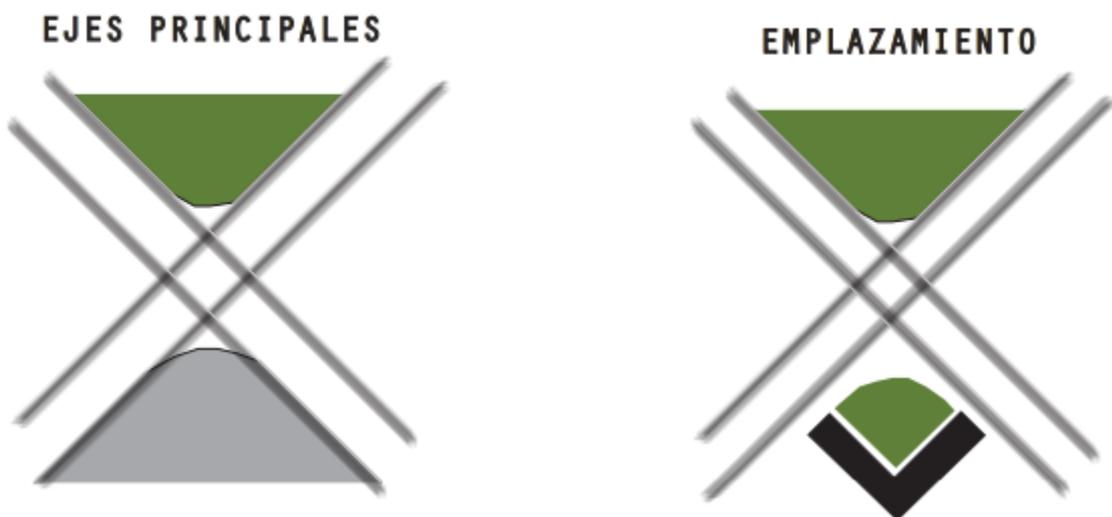


Figura 11

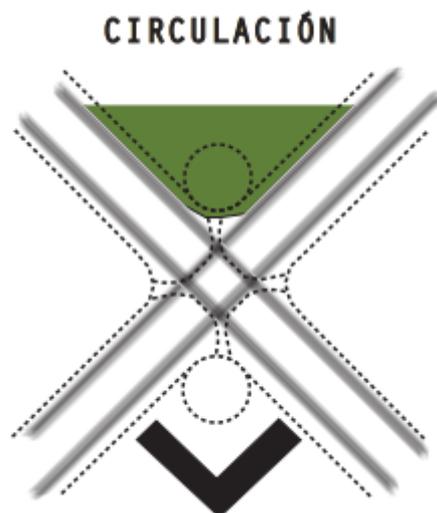
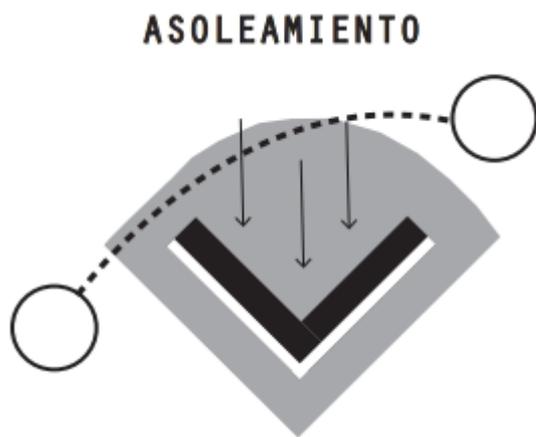


Figura 12



El edificio se ubica de tal forma en que los espacios programáticos importantes dan frente al parque y aprovechan la luz solar, colocando servicios y circulaciones en la parte posterior.

Figura 13

### ALTURAS

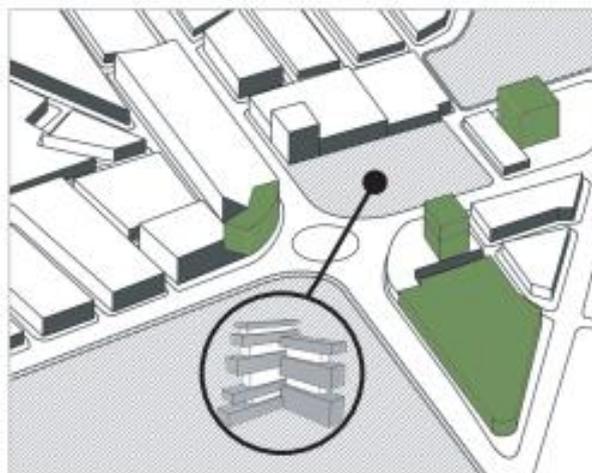
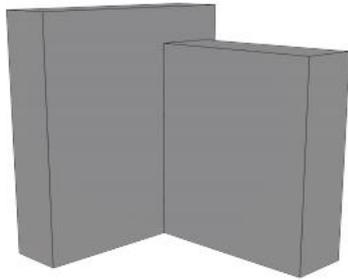


Figura 14

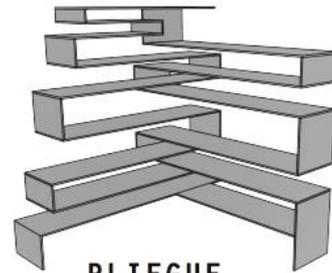
## Aproximación de la Forma

En el siguiente esquema se muestra la evolución de la forma y las diferentes respuestas que el proyecto fue tomando en relación al concepto.



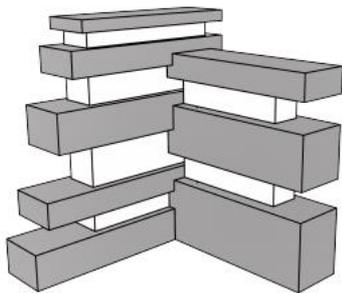
### VOLUMETRÍA INICIAL

EL EDIFICIO TOMA ESTA FORMA TIPO BARRA COMO RESPUESTA A LA UBICACIÓN DEL TERRENO FRENTE AL PARQUE



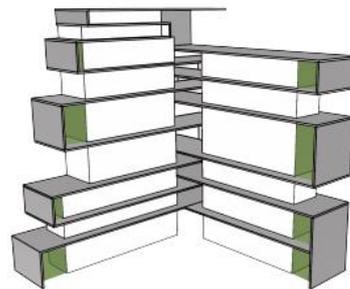
### PLIEGUE

SE UTILIZA EL PLIEGUE COMO ENVOLVENTE PARA CONTENER EL PROGRAMA DEL EDIFICIO.



### VOLUMETRÍA+ZONIFICACIÓN

EL EDIFICIO SE ZONIFICA EN DIFERENTES VOLÚMENES DE ACUERDO AL PROGRAMA.



### LLENO Y VACIO

SE DEFINE EL LLENO Y VACIO ENVUELTO POR EL PLIEGUE. CREANDO REMATES PARA ACTIVIDADES COLECTIVAS

*Figura 15*

## Programa Arquitectónico

En el siguiente esquema se muestra los servicios principales que el programa de un hotel ofrece. Es decir, un lugar de estancia u hospedaje, servicios de restaurantes y comida, servicios adicionales para turistas, entre otros. Mientras que en este programa se hace una propuesta un poco más dirigida al usuario en sí, tanto con equipamientos ejecutivos, así como también, áreas de interacción y recreación, dentro de un espacio lleno de vegetación y áreas verdes.

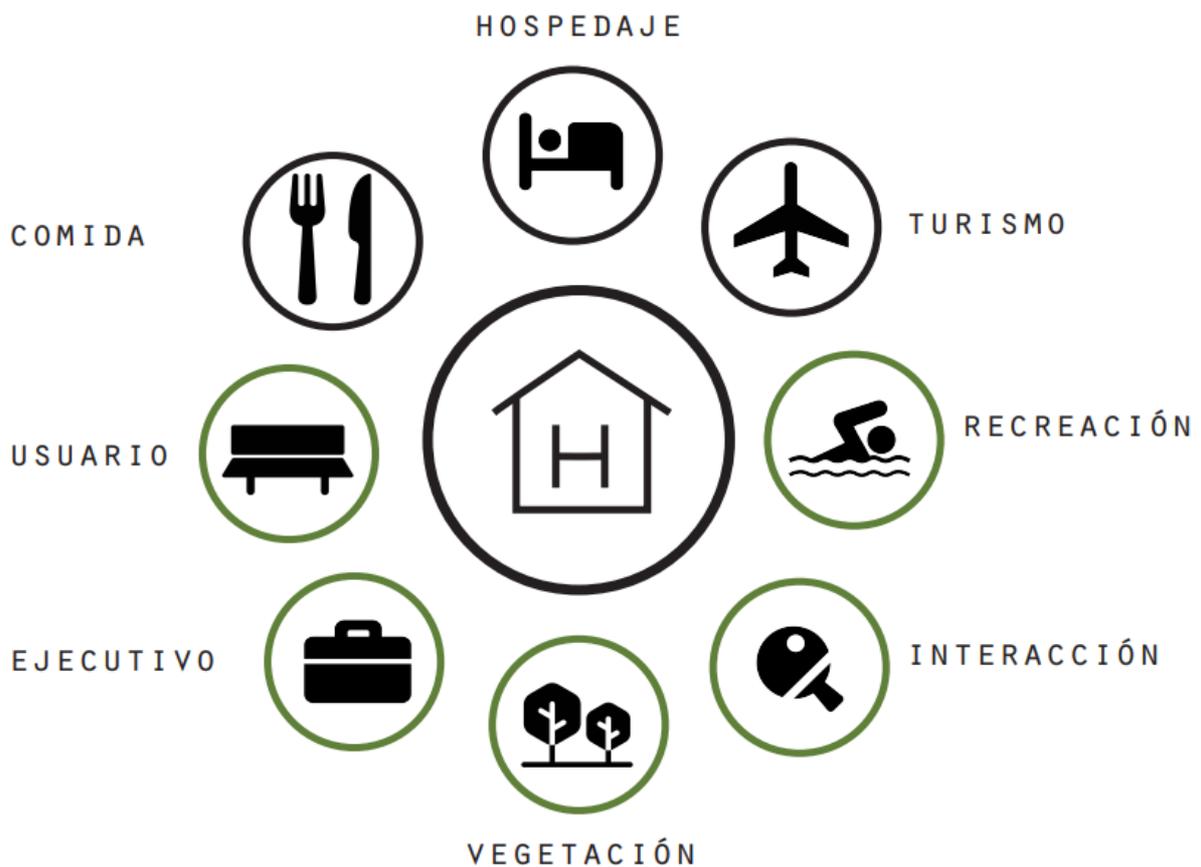


Figura 16

## Zonificación

A nivel macro, el hotel se divide en zona pública y zona privada. Y para mayor enfoque, se define cuatro niveles programáticos.

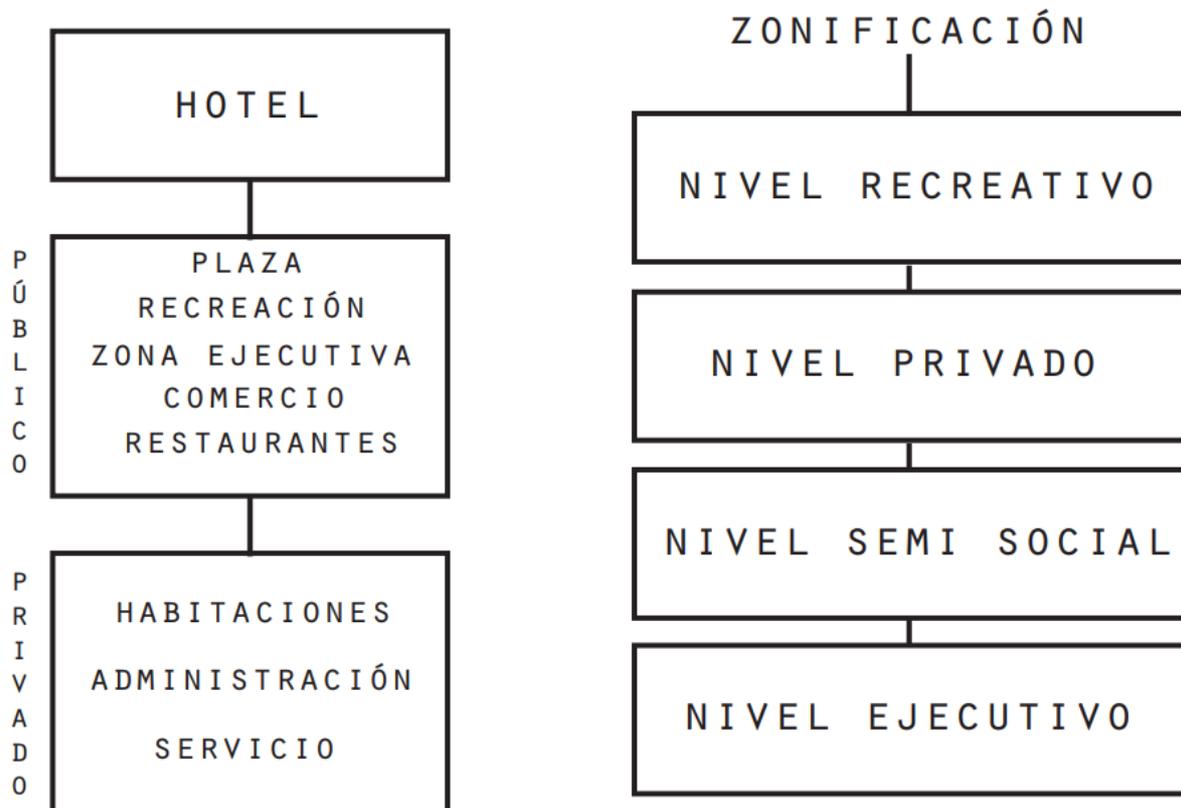


Figura 17

El nivel ejecutivo cuenta con locales comerciales, cafetería principal, salones, área administrativa. En el nivel semi-social empiezan a aparecer el primer tipo de habitaciones, combinadas con áreas de interacción y recreación. Mientras que en el nivel privado ya aparecen todas las tipologías de habitación, simples, dobles, y suites, compartidas con áreas verdes y espacios de esparcimiento. Finalmente, en el nivel recreativo se encuentra el área de piscina y spa, así como también un gimnasio y un sky lounge como remate en el piso más alto.

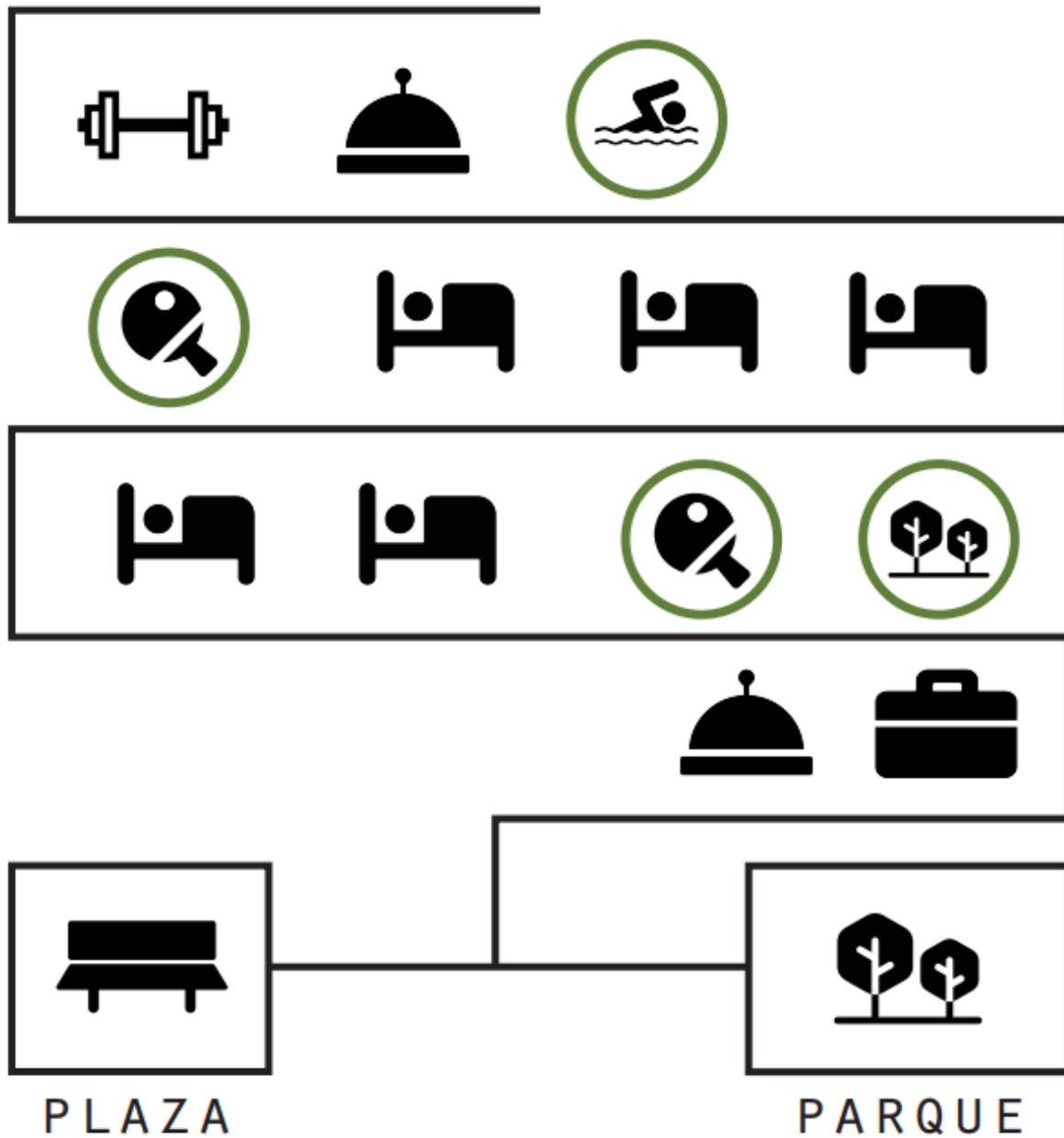


Figura 18

El diagrama anterior nos indica cómo las actividades colectivas se van desarrollando a lo largo del proyecto, sin interrumpir con las actividades cotidianas que ocurren en un hotel. Así, definiendo al pliegue como un elemento que contiene y define llenos y vacíos.

# INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA

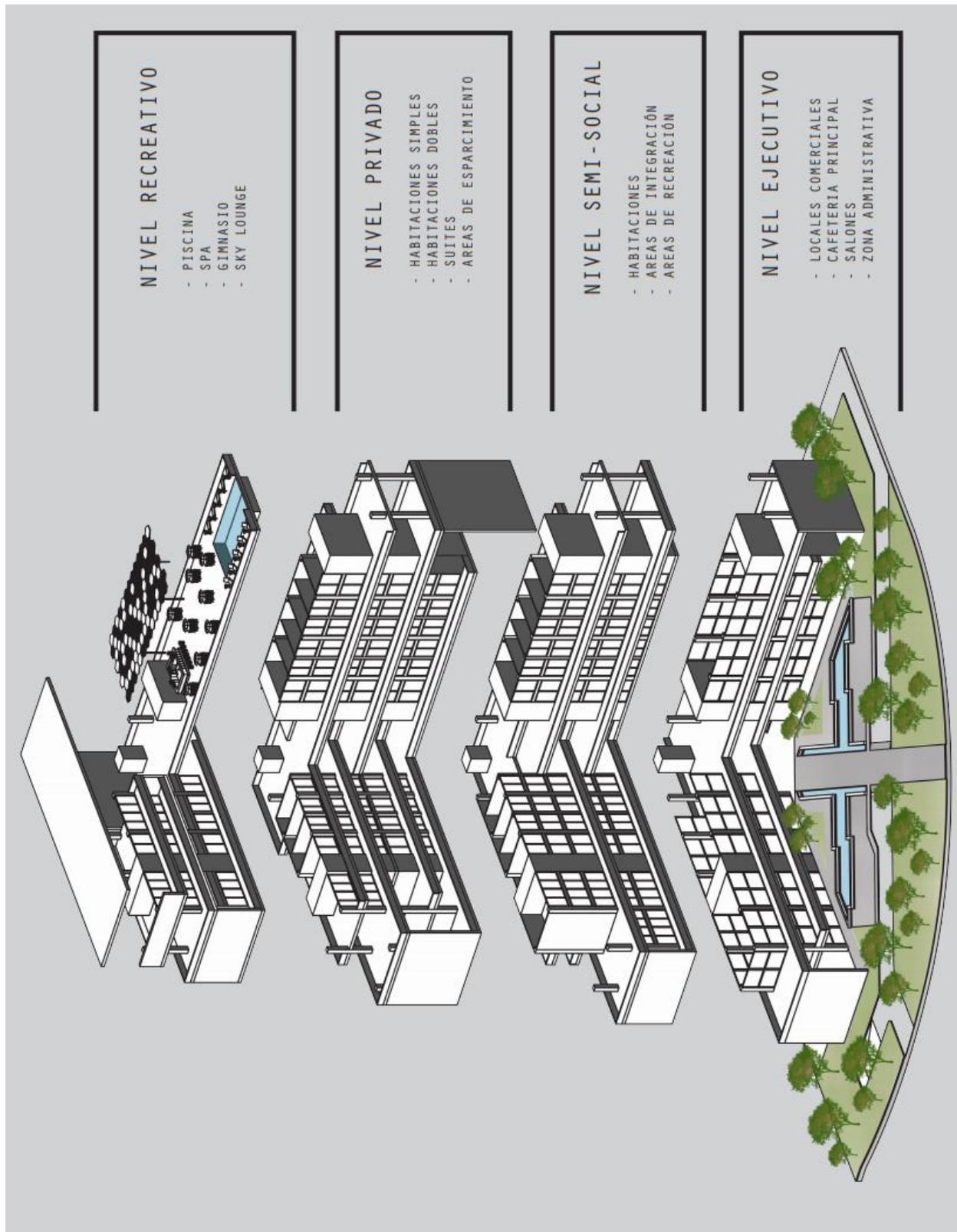


Figura 19



Figura 20

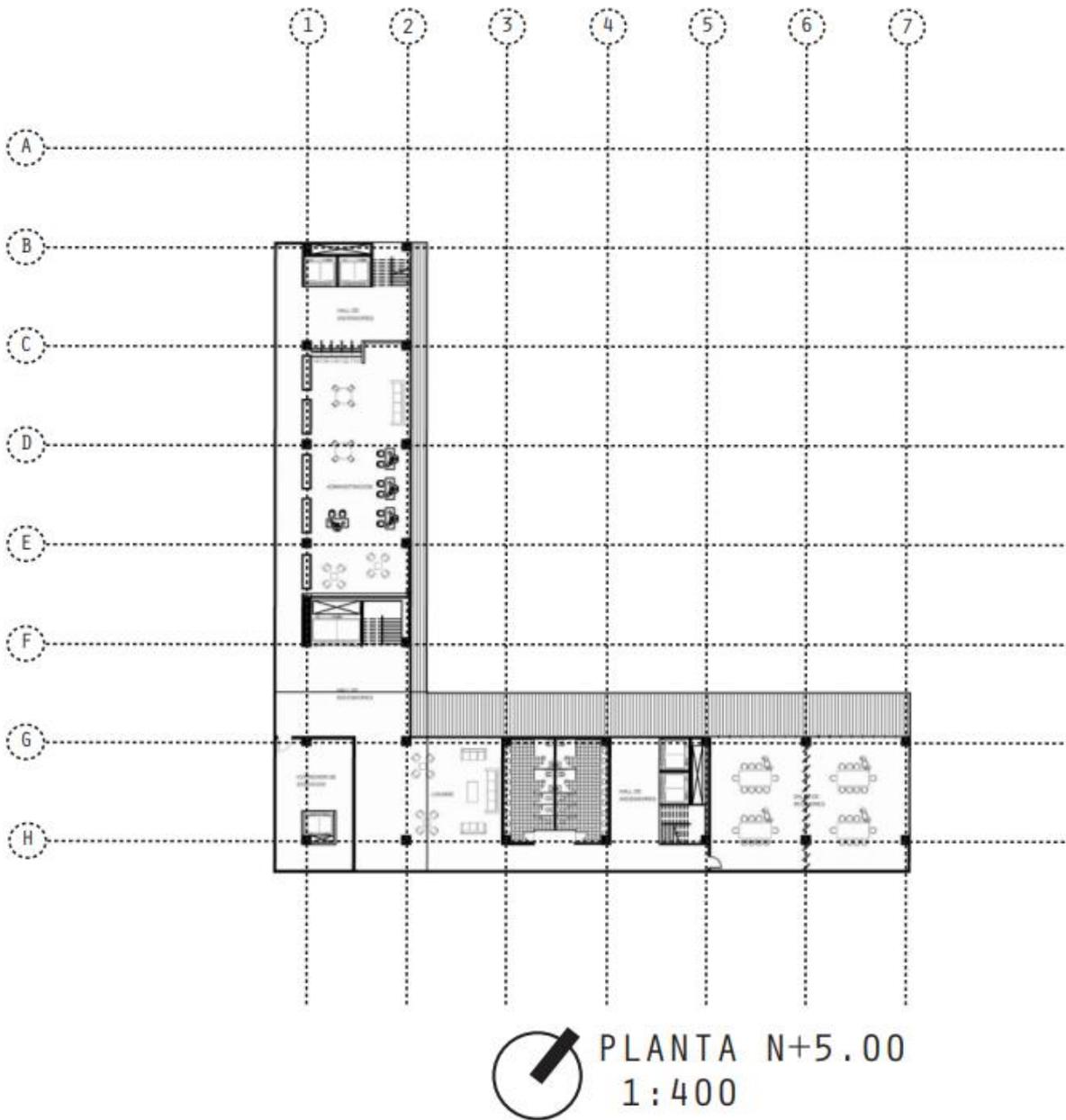
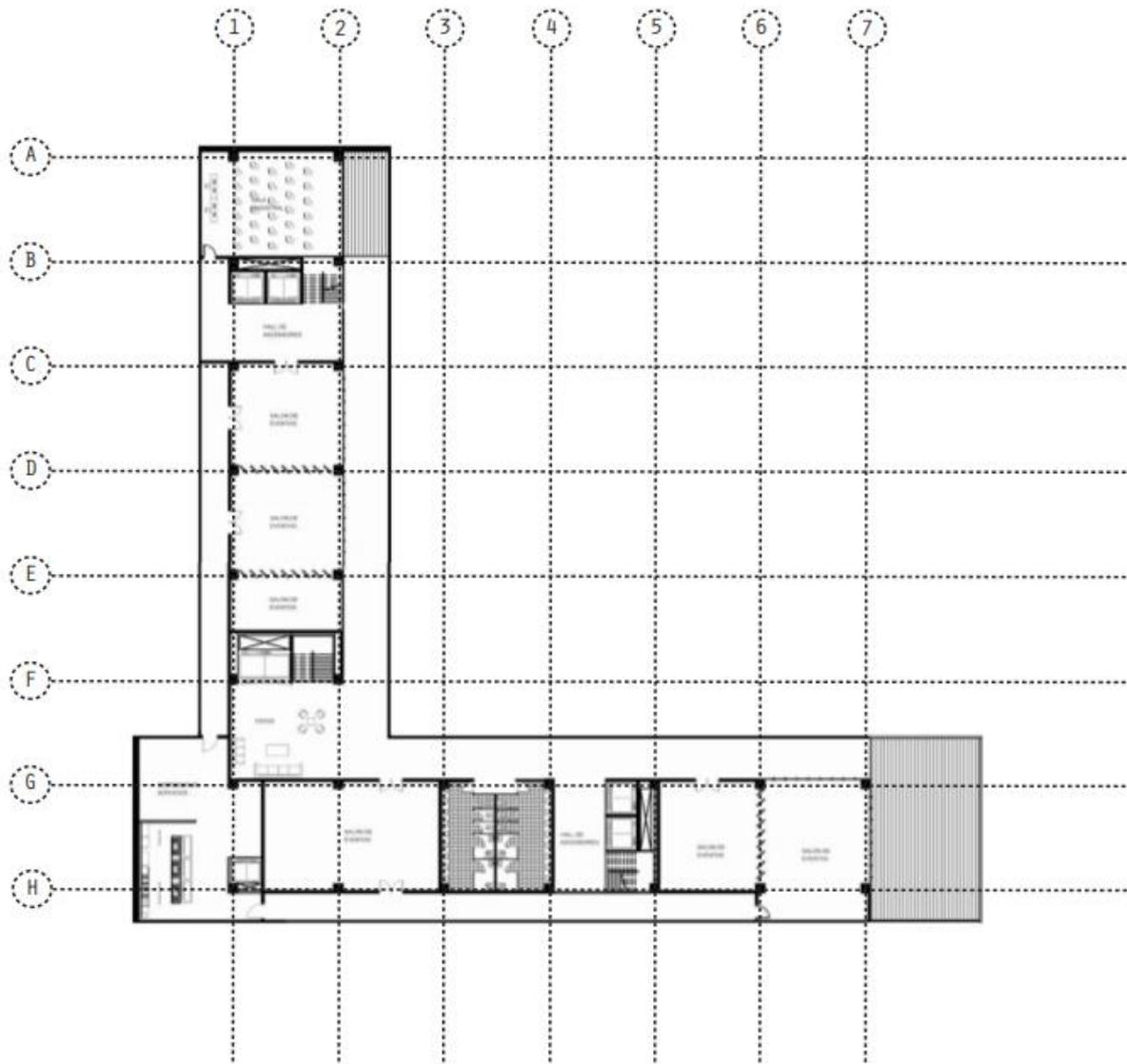


Figura 21



 PLANTA N+10.50  
1:400

*Figura 22*

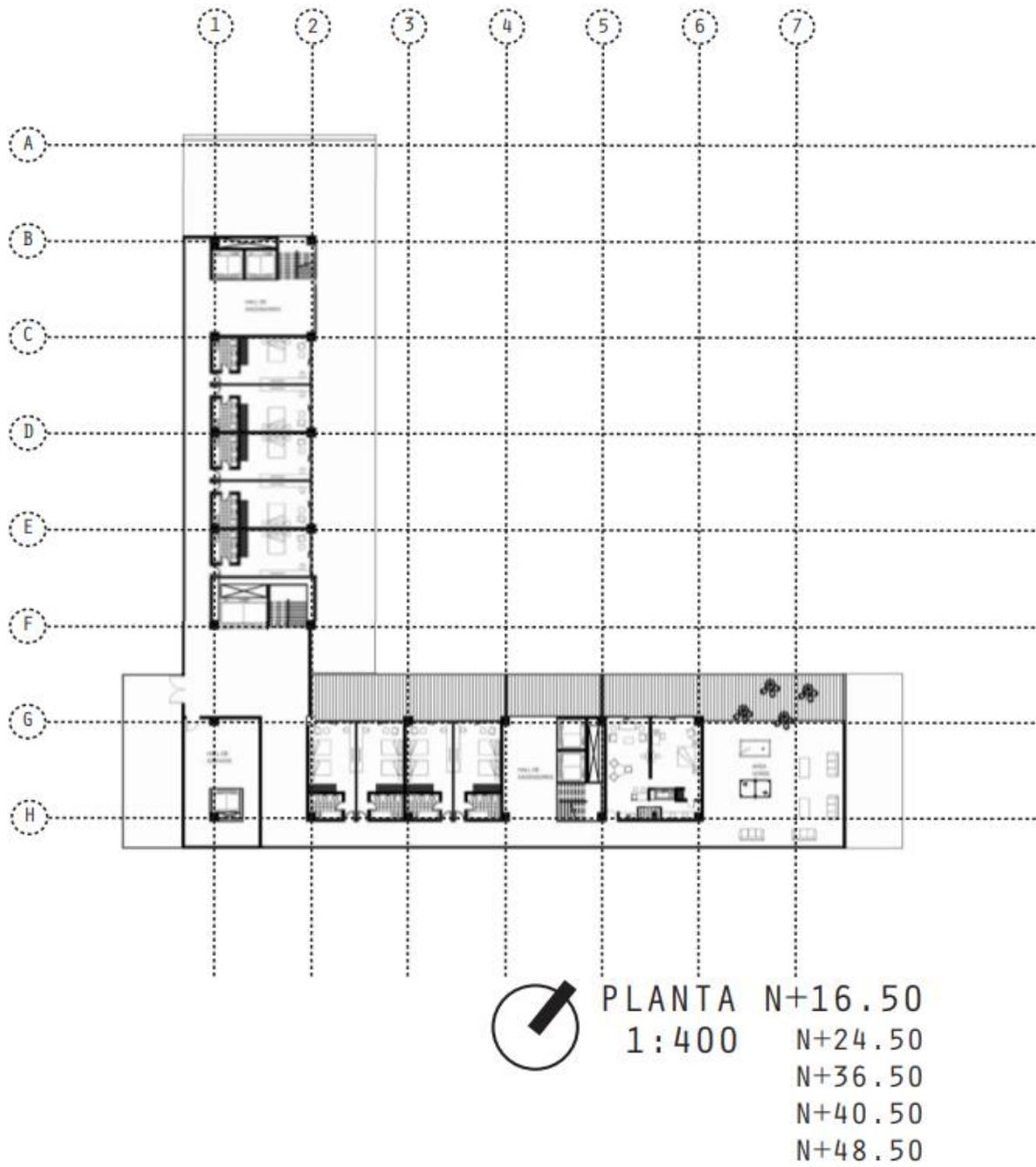


Figura 23

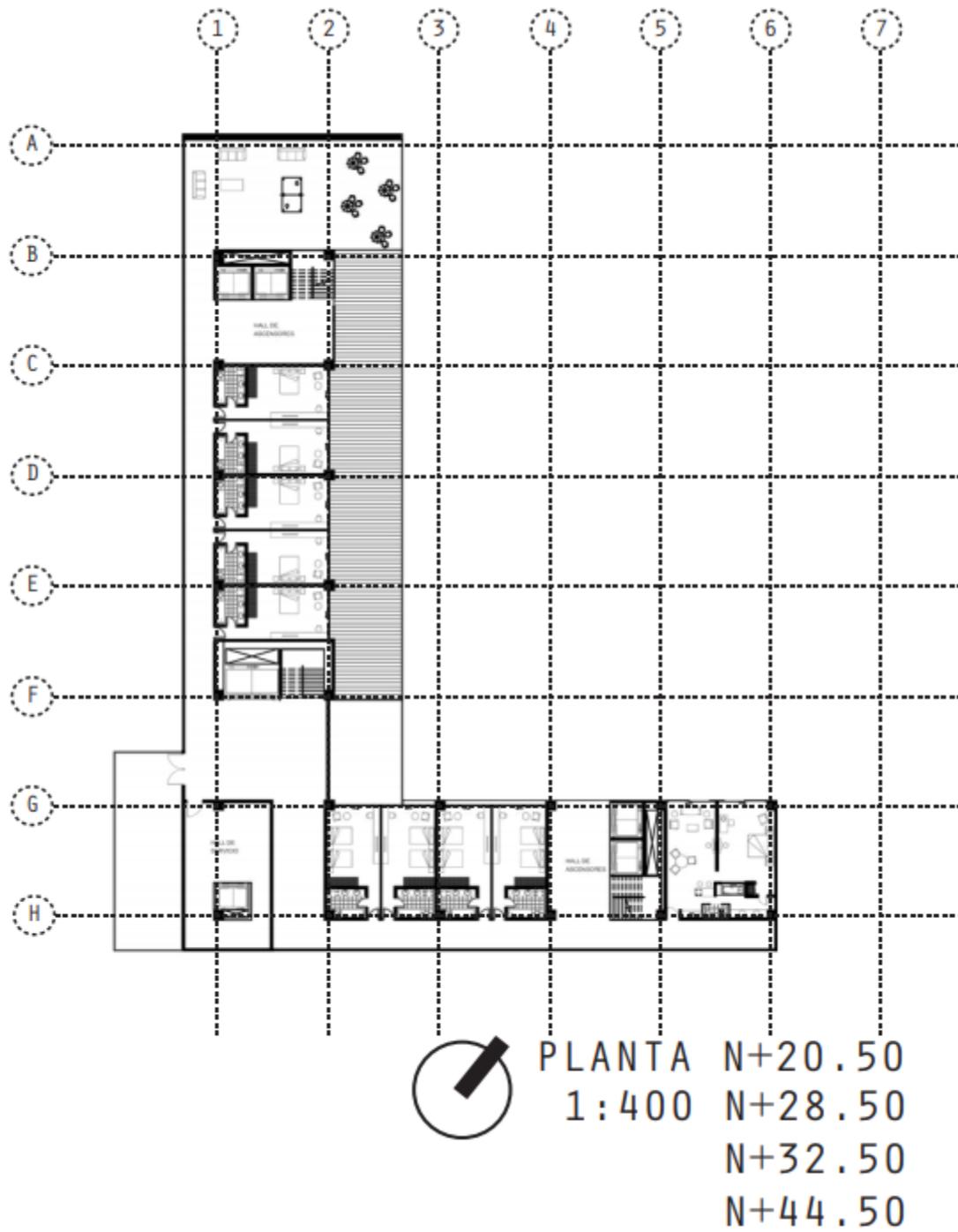


Figura 24

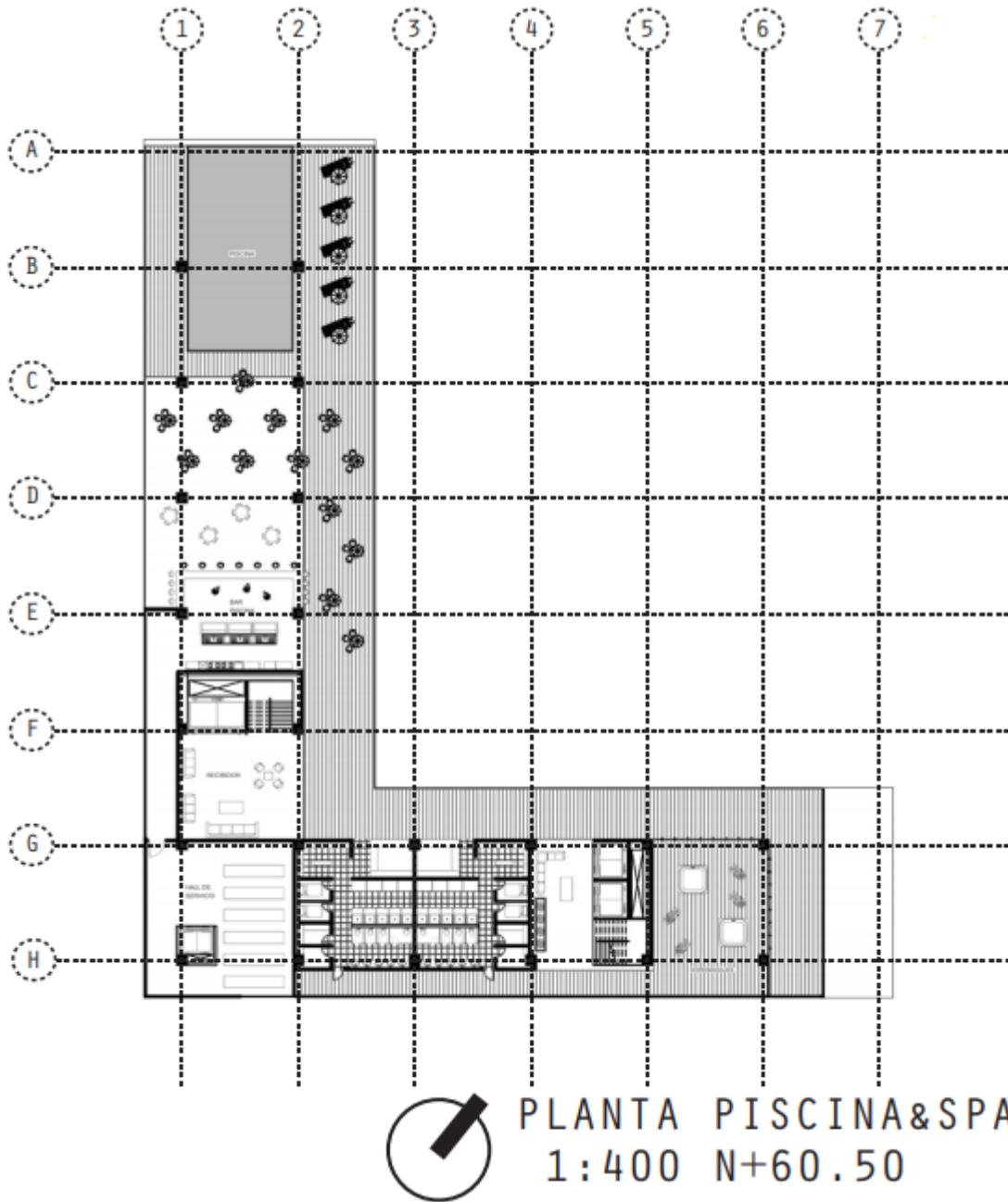


Figura 25

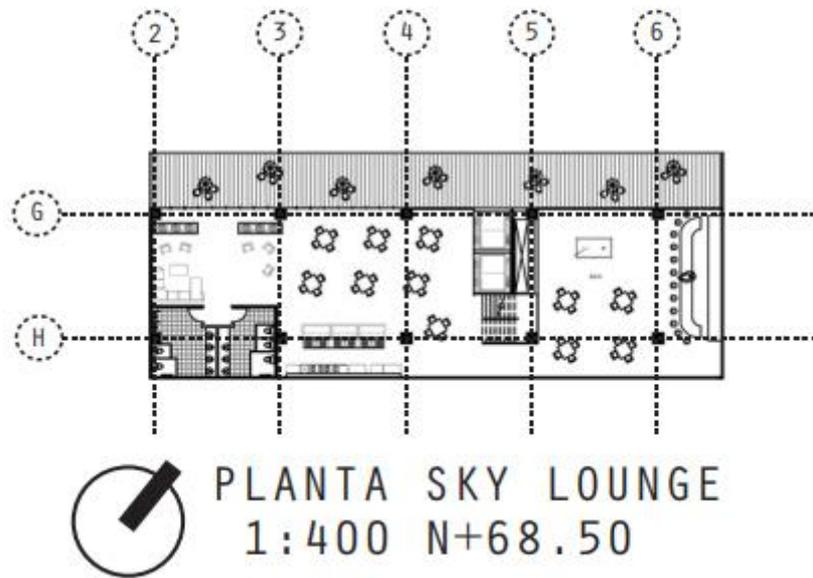
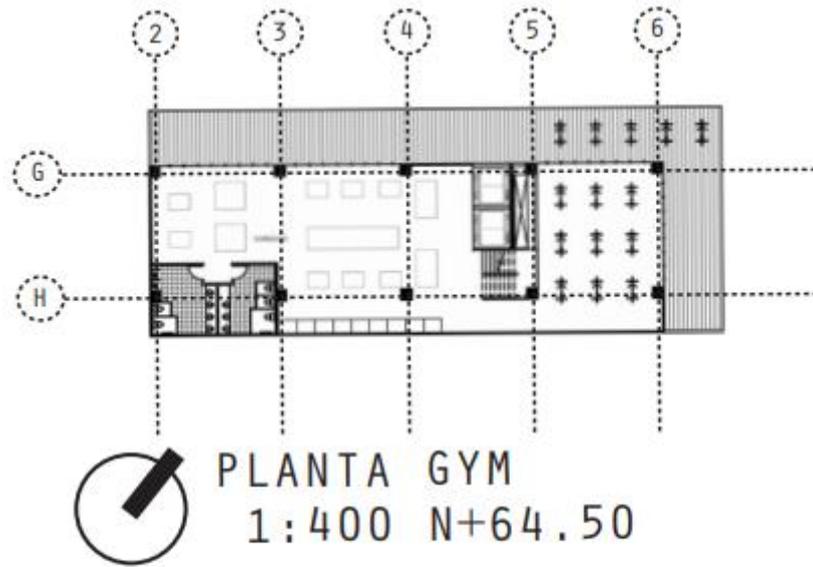


Figura 26

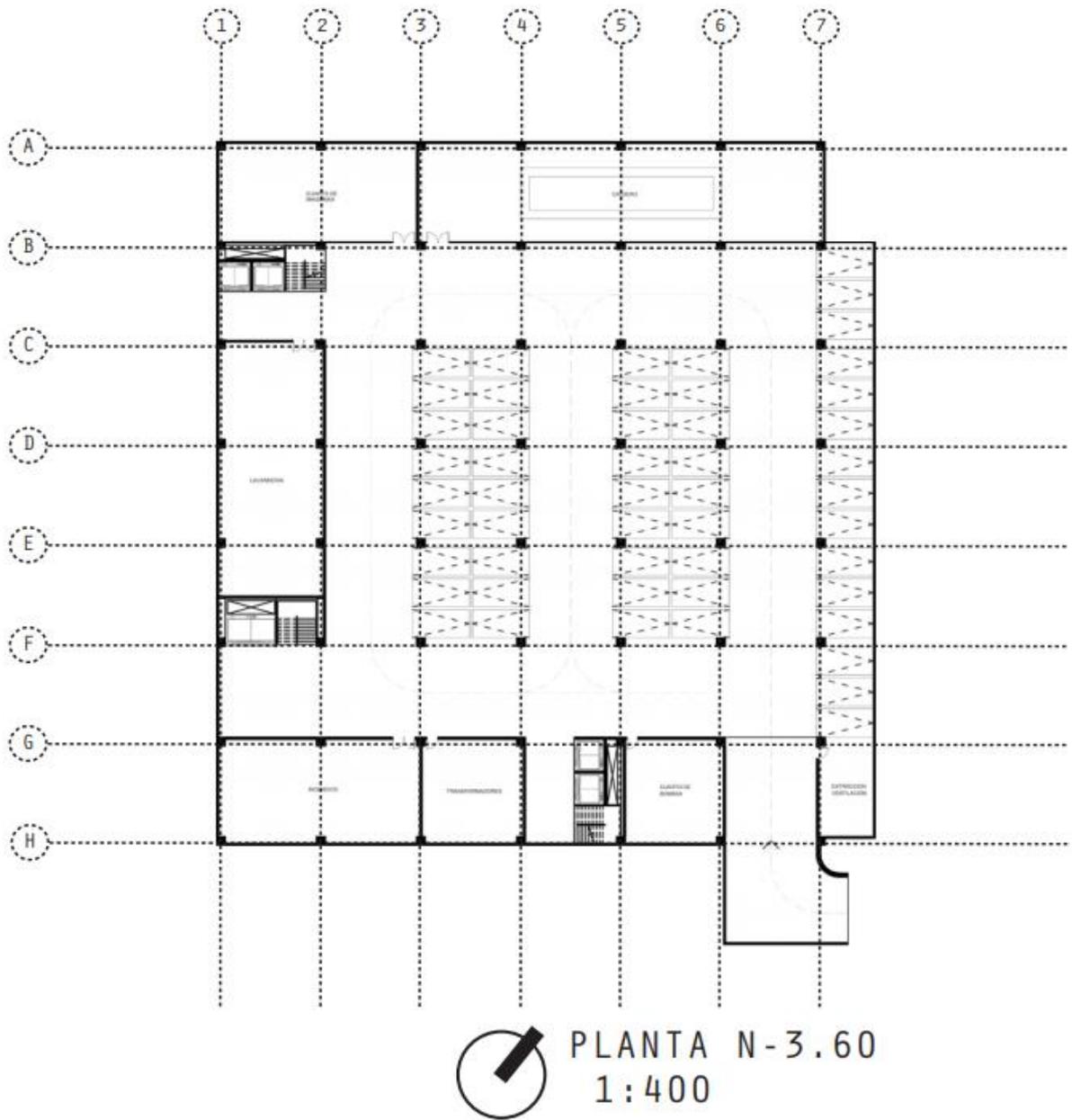


Figura 27

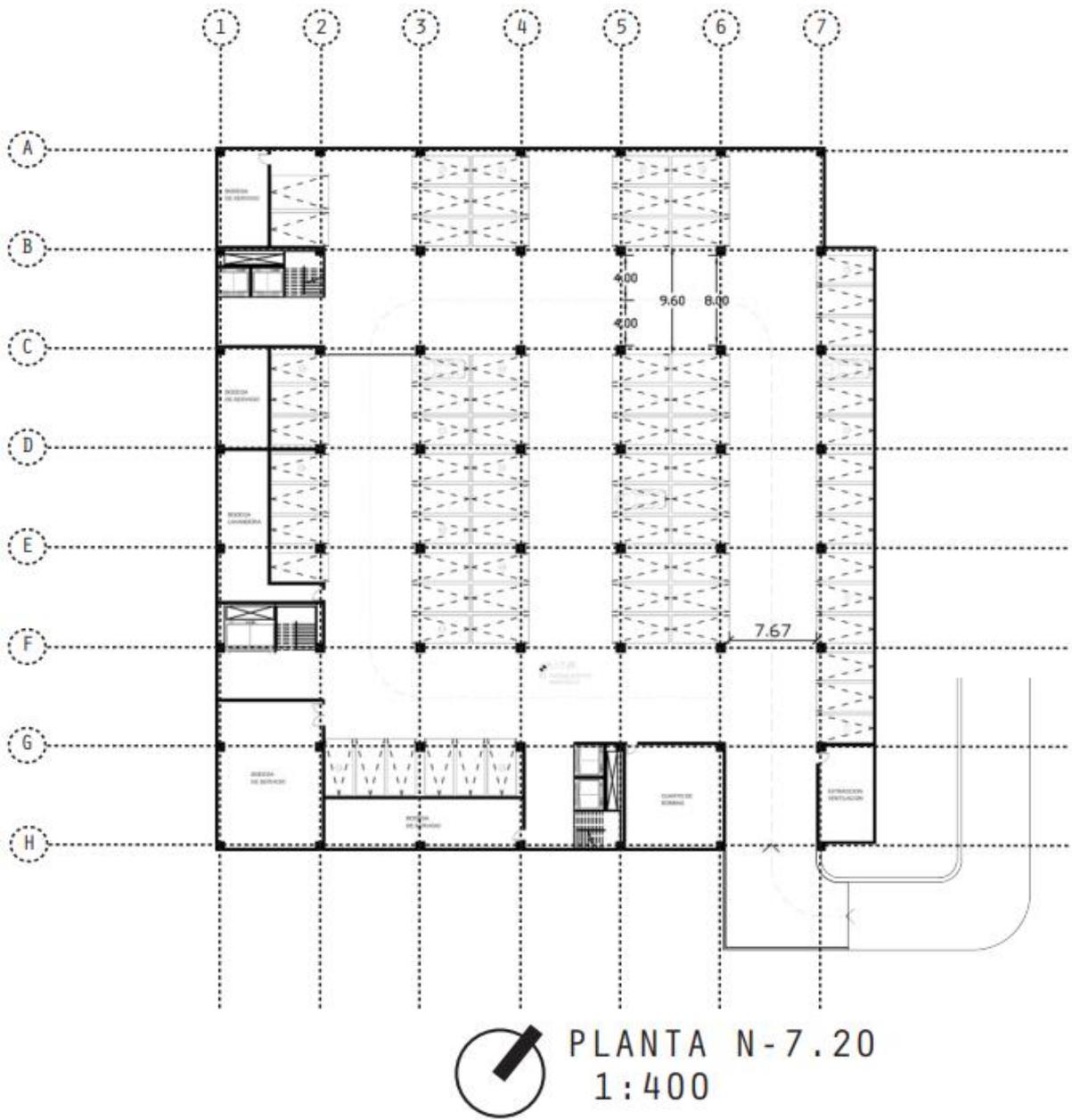
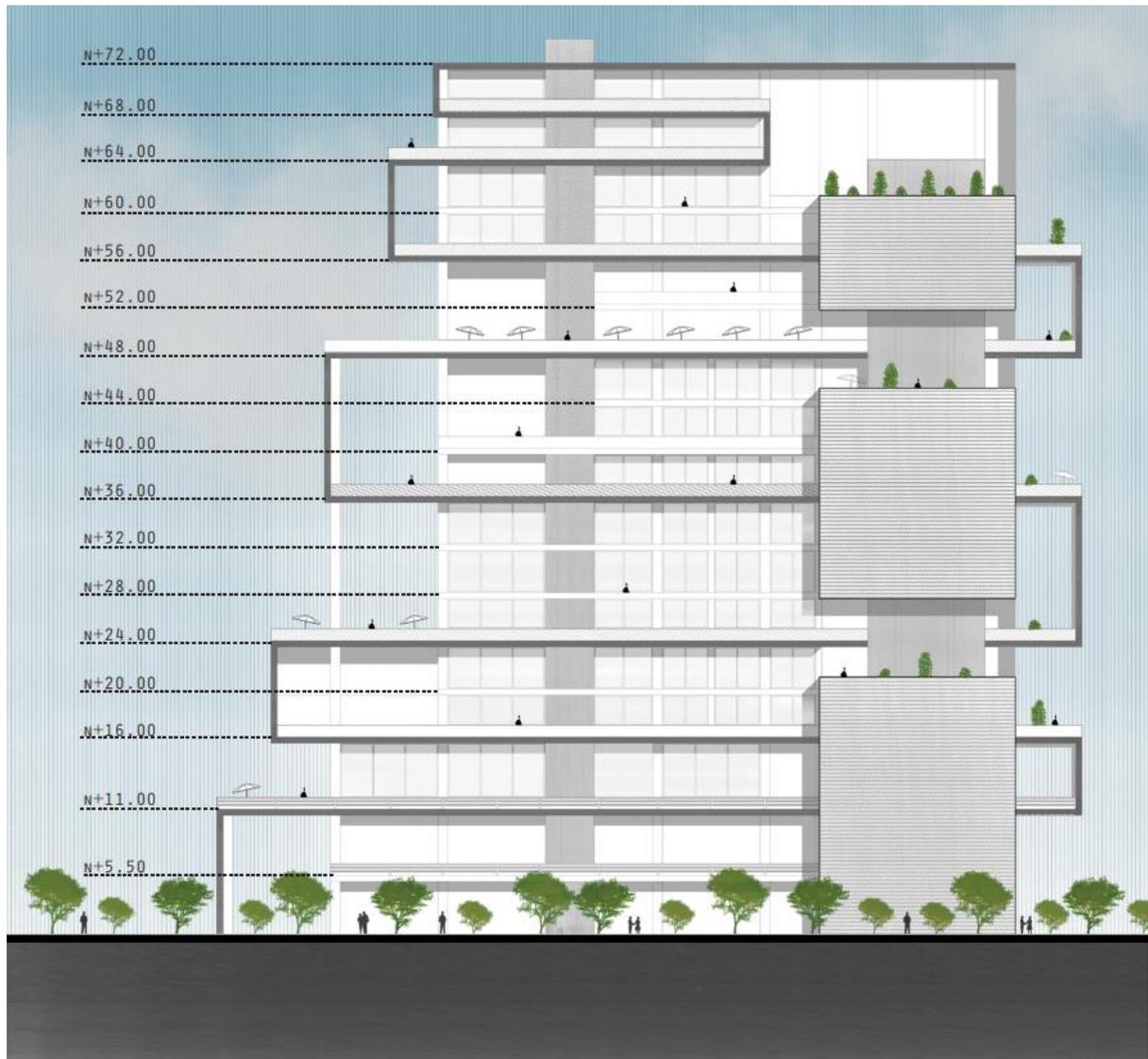
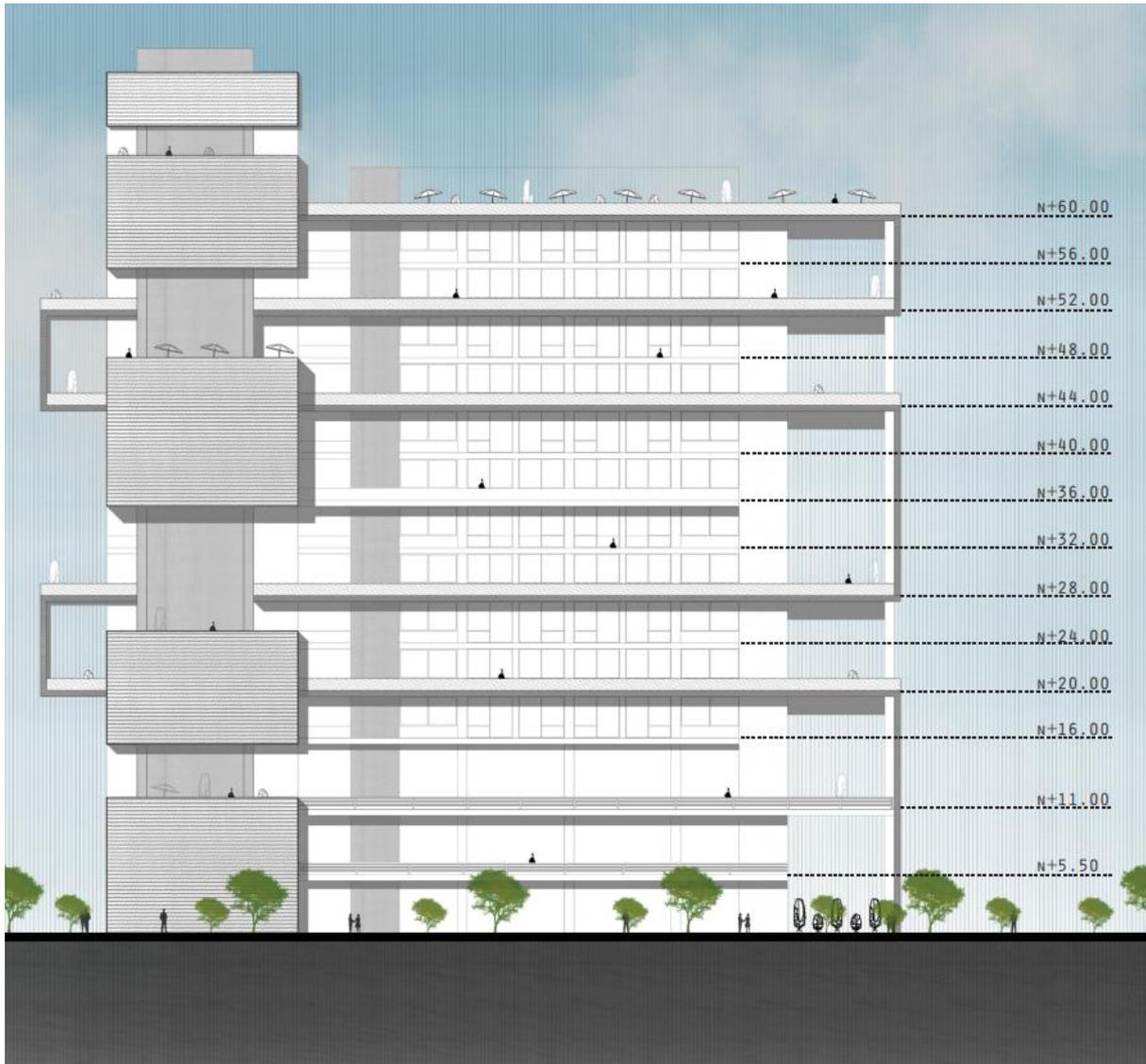


Figura 28

*Figura 29*

*Figura 30*

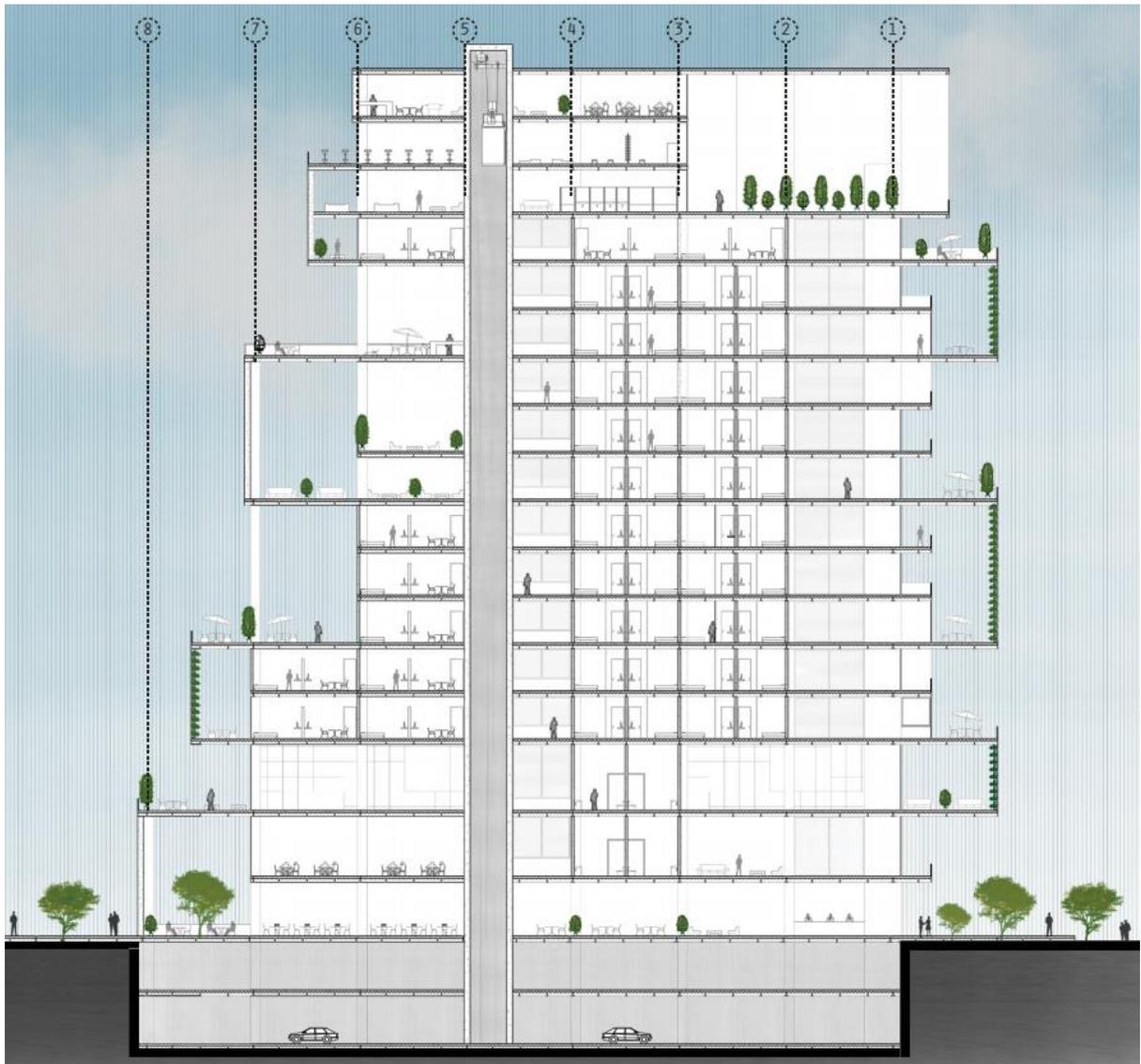


Figura 31

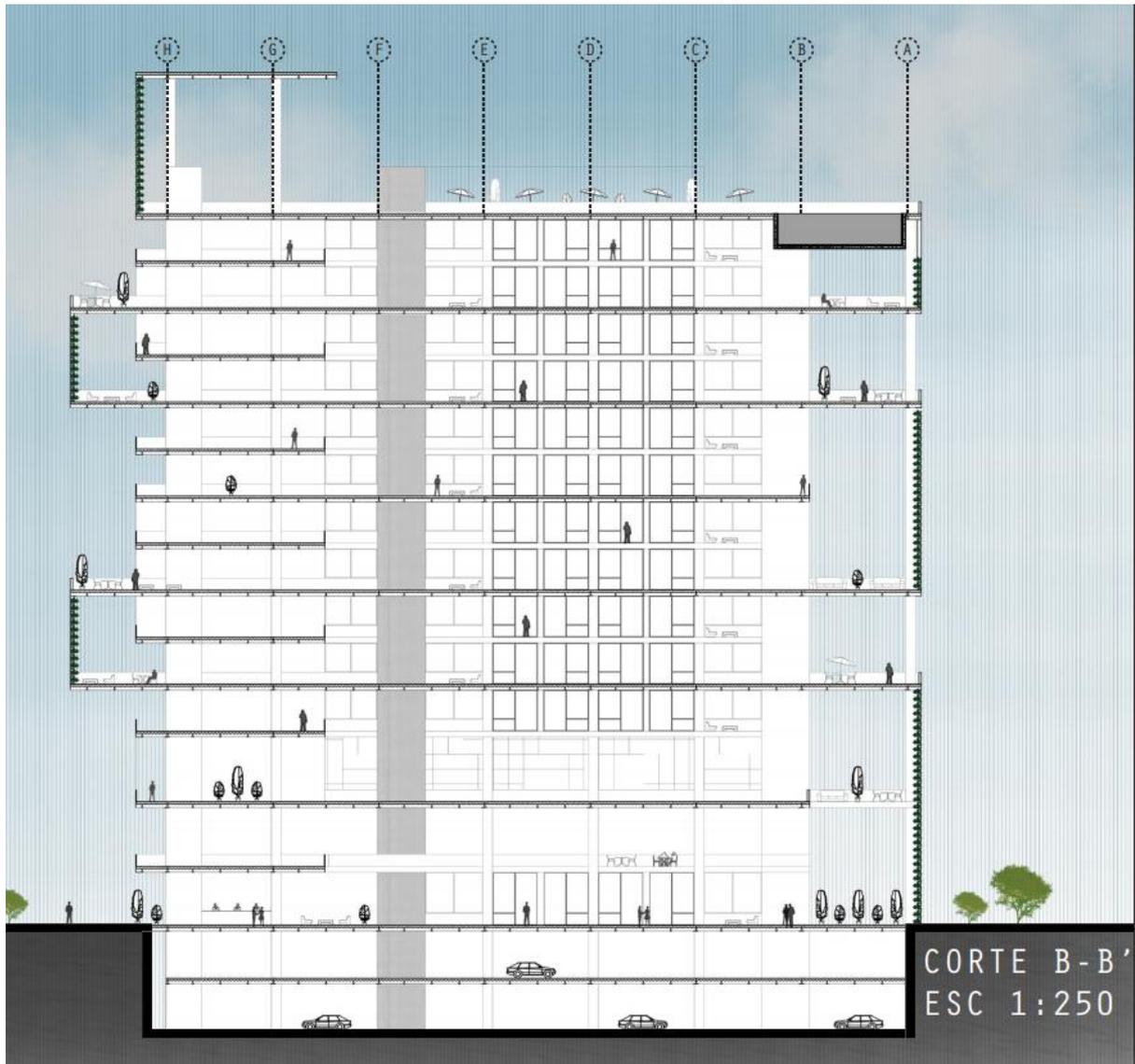


Figura 32

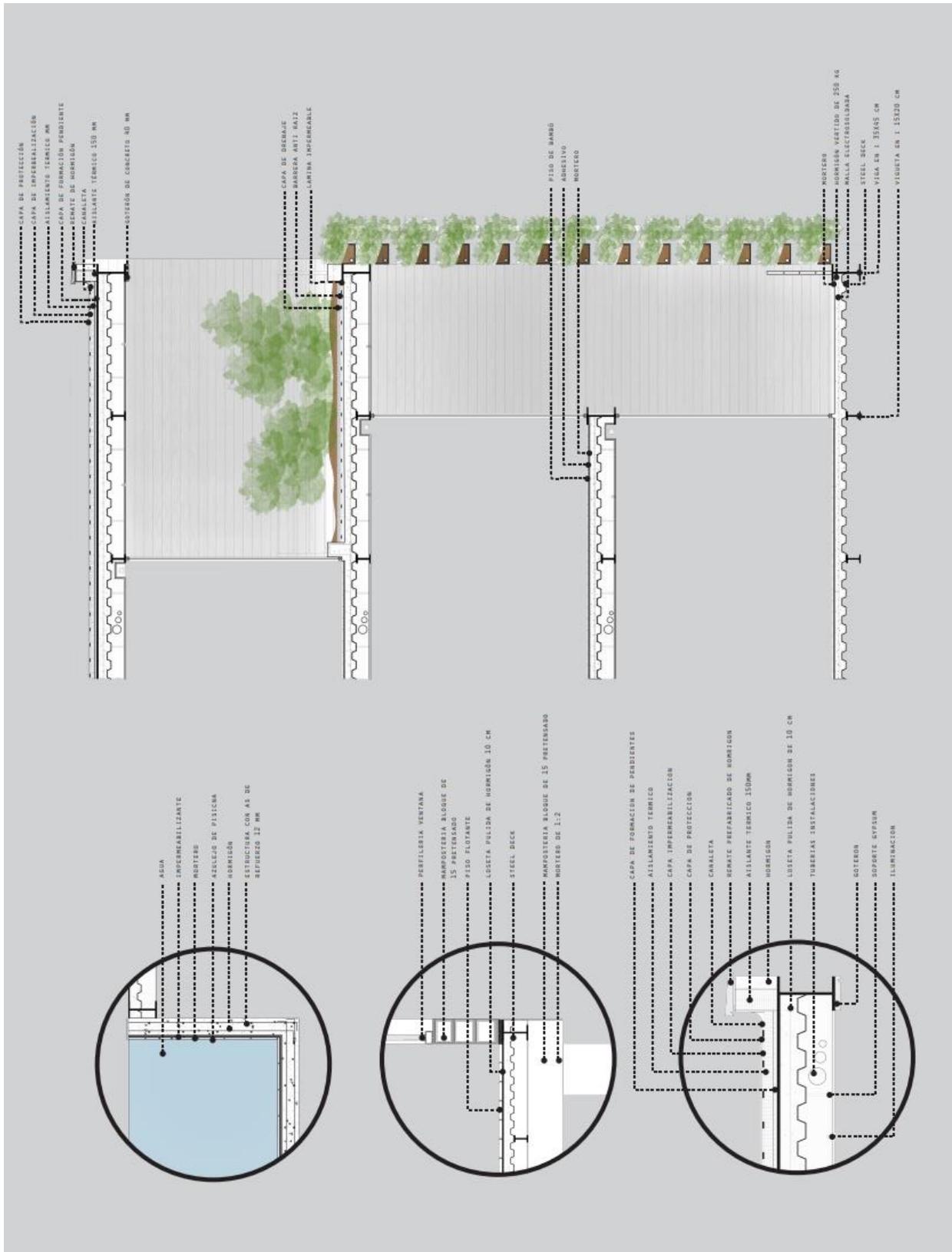


Figura 33



Figura 34



Figura 35



Figura 36

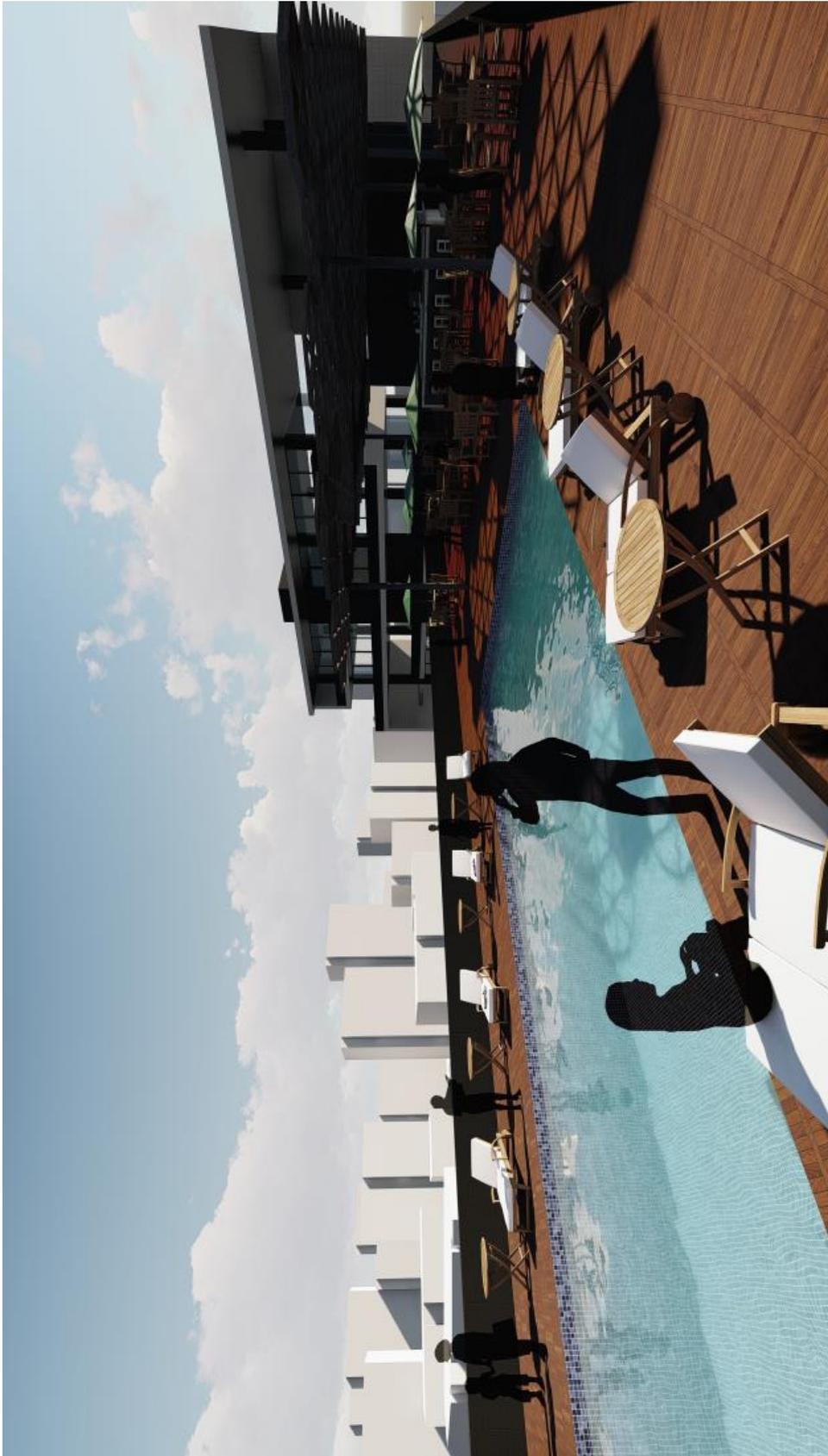
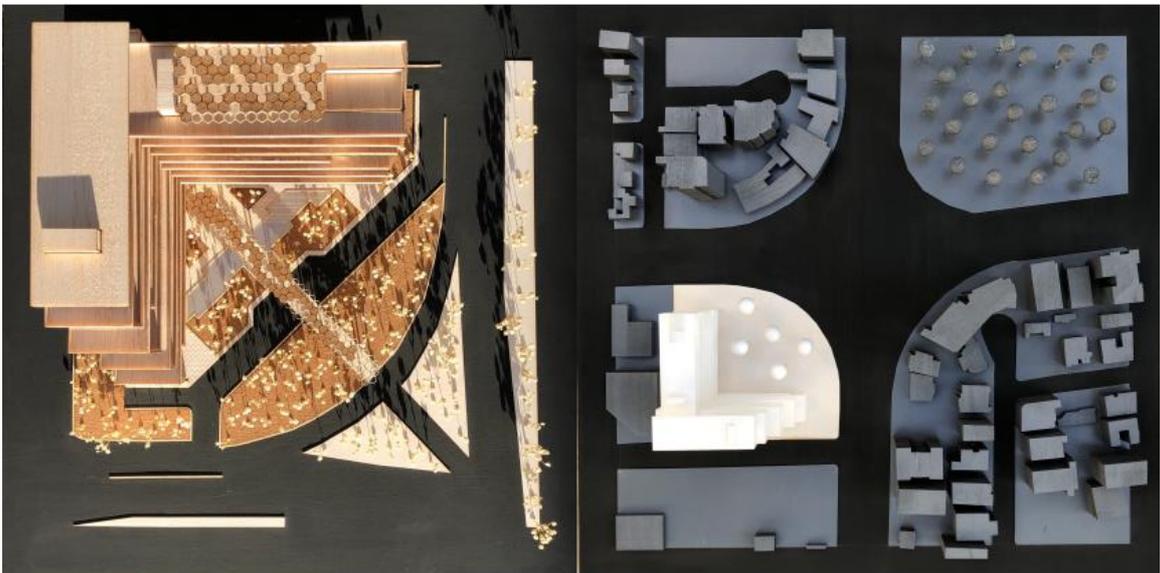
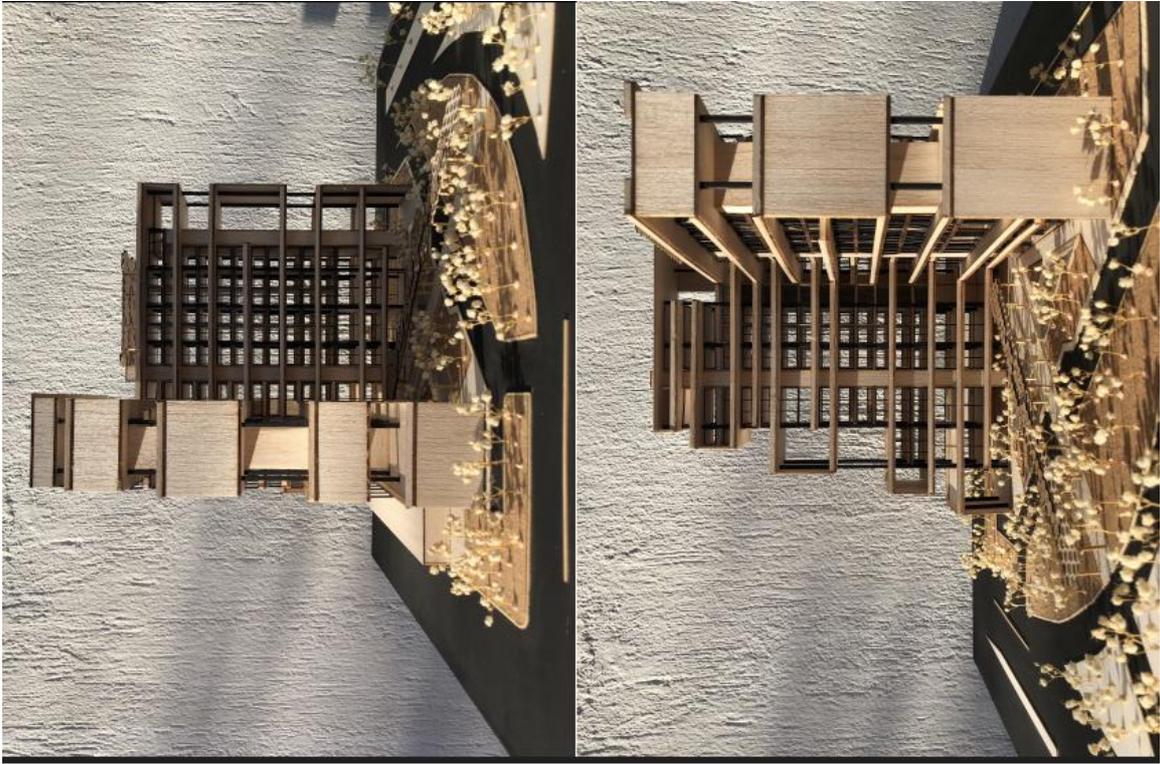


Figura 37



1 : 2 5 0

1 : 7 5 0

Figura 38

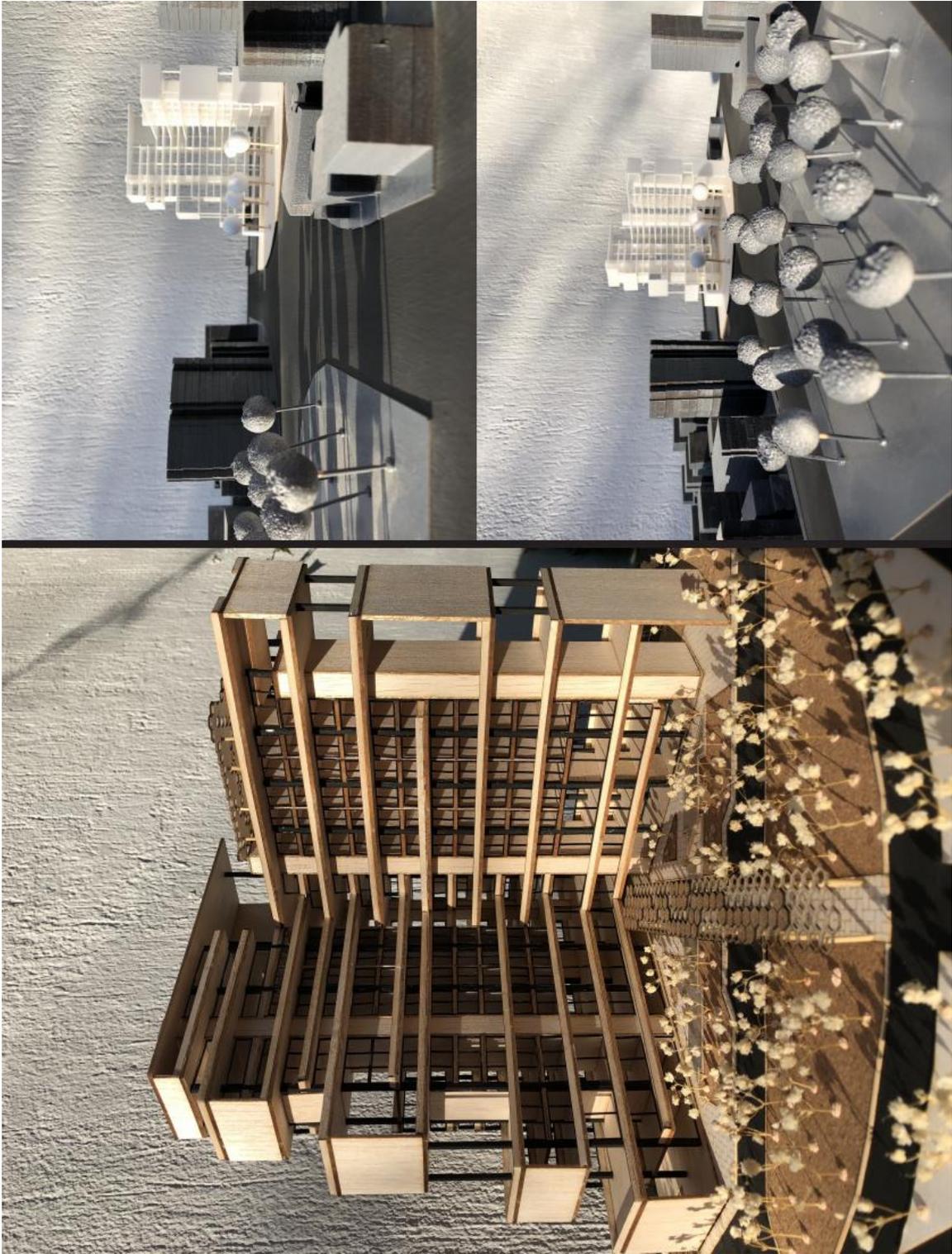


Figura 39

## CONCLUSIONES

En conclusión, el proyecto se resuelve a partir del reconocimiento de la importancia del Parque la Carolina en el hiper-centro de la ciudad de Quito, como un punto estratégico de intervención, creando flujos peatonales y direccionalidades que traen el parque y la idea de parque al terreno.

El lleno y el vacío protagonizan la forma y función del edificio a partir del pliegue como herramienta que ordena, delimita, y conforma un espacio dispuesto para actividades colectivas en las diferentes plantas del edificio.

Se llega en última instancia al diseño de forma y composición de los 4 niveles que protagonizan en el programa: un nivel ejecutivo, más relacionado al usuario y al público en general. Un nivel semi-social que integra los servicios primarios del hotel con las actividades colectivas que se repercuten en todo el edificio. Un nivel privado marcando habitaciones y suites en un lleno, dando frente al parque. Por último, un nivel recreativo de piscina, spa, gimnasio, y sky lounge a todo lo alto del edificio aprovechando la vista panorámica.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barista, D. (2005, June 01). Where psychology meets architecture. Retrieved February 11, 2018, from <https://www.bdcnetwork.com/where-psychology-meets-architecture>
- Craven, J. (2017, September 27). What Is Architecture, an Idea or a Thing? Retrieved February 15, 2018, from <https://www.thoughtco.com/what-is-architecture-178087>
- Forty, A. (2013). *Words and buildings: A vocabulary of modern architecture*. London: Thames & Hudson.
- Higueras, F. (2016, September 18). 'Rascainfiernos', la ejemplar vivienda enterrada de Fernando Higueras. Retrieved February 15, 2018, from [https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795285/rascainfiernos-la-ejemplar-vivienda-enterrada-de-fernando-higueras?ad\\_medium=widget&ad\\_name=navigation-prev](https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795285/rascainfiernos-la-ejemplar-vivienda-enterrada-de-fernando-higueras?ad_medium=widget&ad_name=navigation-prev)
- Ingels, B. (2017, February 10). Abstract, the art of design. Retrieved February 19, 2018, from <https://www.netflix.com/watch/80093807?trackId=13752289&tctx=0%2C3%2C48f1a7f1-9138-420b-84eb-cb6d404853ab-15533109>
- Lefebvre, H., & Nicholson-Smith, D. (2009). *The production of space*. Malden, MA: Blackwell.
- Lefebvre, H. (2014). *Toward an Architecture of Enjoyment*. University of Minnesota Press.
- Martinez, E. (2012). *Arquitectura en la floresta. Volumen I*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador
- Muntañola, J. (n.d.). La arquitectura como lugar - home.fa.utl.pt. Retrieved February 24, 2018, from <http://home.fa.utl.pt/~al7531/pedidos/livros/Muntanola-Thornberg-La-Arquitectura-Como-Lugar.pdf>
- Namazian, A., PhD., & Mehdipour, A. (2013, March 04). Psychological Demands of the Built Environment, Privacy, Personal Space and Territory in Architecture. Retrieved February 11, 2018, from <http://article.sapub.org/pdf/10.5923.j.ijpbs.20130304.04.pdf>
- The architectural spaces and their psychological impacts. (2012, February 10). Retrieved February 11, 2018, from [https://www.academia.edu/6253327/The\\_architectural\\_spaces\\_and\\_Their\\_psychological\\_impacts](https://www.academia.edu/6253327/The_architectural_spaces_and_Their_psychological_impacts)